

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



建業地產股份有限公司*
Central China Real Estate Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

截至2012年12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

- 截至2012年12月31日止年度，營業額約為人民幣63.46億元，較2011年減少約4.4%。
- 年內毛利率為35.4%，而2011年同期為38.8%。
- 年內本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣8.23億元，較2011年增加約23.2%。
- 年內淨利潤率為13.7%，而2011年為11.2%。
- 年內每股基本盈利為人民幣33.90分，較2011年增加約13.9%。
- 董事會宣派每股8.0港仙(約相當於人民幣6.45分)的末期股息。

* 僅供識別

主席報告

各位尊敬的股東：

本人謹代表建業地產股份有限公司(「本公司」、「建業」或「我們」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然向各位提呈截至2012年12月31日的年度綜合業績(「年度業績」)。

2012年，河南全面實施建設中原經濟區、加快中原崛起的河南振興總體戰略，全省經濟保持平穩較快增長。數據顯示，河南省2012年生產總值2.98萬億元人民幣，比上年增長10.1%，高於全國平均水平2.3個百分點。房地產方面，相對於一綫城市的房地產價格波動，河南省實現商品房銷售均價3,831元人民幣/平方米，同比增長9.4%，增速略高於全國平均水平，再次顯示出河南房地產市場以自住性需求為主，投機投資需求較少的特點。

藉著日益加速的河南新型城鎮化進程及房地產業的穩步發展態勢，本公司2012年業績較去年同期有顯著增長。本公司合同銷售金額達到103.5億元人民幣，同比增長達27.4%；銷售面積超過158萬平方米，位居「2012年中國房地產企業銷售面積排行榜」第31位，在河南市場亦繼續保持領先。同時，本公司的綜合實力不斷提升，在2012中國房地產開發企業500強中排名由2011年的第33位提升至第31位，並再次蟬聯「中國房地產開發企業區域運營十強」第一名，是中原地產界唯一一家進入前30強的房地產開發企業。

2012年，本公司堅持了自身一貫的企業理念，並強調這一理念表現在企業的日常行為中就是高度重視產品和服務。

基於此，在推進產品系列化、標準化、產業化的綱領下，本公司將成立建築設計公司，並著手研究建業第四代系列產品，推進城市綜合體和綠色建築的研發進程，積極致力於產品品質的提升和培育新的核心競爭力。與此同時，本公司全力構建的全省服務體系亦有新的進展，呼叫中心更名為服務指揮中心，與「至尊卡」相結合的網絡和商務平台已逐步建立起各業務模塊長效溝通機制，以便挖掘個性化分層次服務，強化執行標準。未來三至五年，這將是河南省其他地產公司無法模仿的企業獨特競爭優勢。

2012年，本公司組織了20周年系列慶典活動，確立了「建業二十年 感恩一億人」的主題，並舉辦了大型媒體見面會、《長征組歌》感恩客戶演出、《建業人的長征》大型慶典晚會等公共活動；以出版紀念叢書《建業書袋》、紀錄片《建城基業》等形式梳理了本公司的歷史軌跡和文化主張，全面提升公司在河南及全國市場的品牌影響力及美譽度。

主席報告(續)

2012年，本公司成功發行了2016年到期1.75億新加坡元優先票據；並通過恰當的信托安排公眾募集人民幣7億元，期限5年；2013年1月，又成功發行了2億美元年息率為8.0%於2020年到期的優先票據；企業知名度在資本市場進一步提高。由於國內外資本平台的支持和經營能力的顯著增長，本公司以相對較低的價格有計劃地獲取土地，全年新增土地儲備419萬平方米。值得提及的是，本公司持續加快進入縣級城市的步伐，許昌、商丘、焦作、平頂山、駐馬店、漯河、新鄉及周口等地縣級市場的拓展取得了顯著成效，為本公司繼續深耕河南提供了廣闊的發展空間。與此同時，伴隨著省域化戰略的推進，本公司商業物業、酒店物業、社區商業物業等多元化的物業組合持續入市，為本公司盈利的持續穩定增長奠定了堅實的基礎。

預計2013年，中國宏觀經濟在穩增長的同時更著力於可持續發展，而房地產市場將繼續在房地產調控中使房價趨向平穩。我們依舊相信，中國高速城鎮化背景下的房地產業具有無法阻擋的真實需求。建業人早在1999年制定並於2002年啟動的省域化企業戰略，與中國的中原經濟區建設和河南的新型城鎮化在今天的時點上不謀而合，在面對「城鎮化紅利」這一重大發展機遇時，收穫並取得了「未雨綢繆」和「先入為主」的先發優勢。作為一家習慣於用長時段視角抉擇發展戰略的公司，我們將繼續以基業長青的標準約束現在，以穩健實效的經營鋪墊未來。為踐行對市場的承諾，本公司積極推動管理創新，持續向創新要效率、向效率要效益，努力實現年度經營目標。

致謝

謹此衷心感謝管理層和全體員工的辛勤努力與付出。在充滿變革的年代，股東的信賴與認同，是我們的動力之源。我們將繼續為股東創造最大價值，做中原城鎮化進程與社會全面進步的推動者，在公司第三個十年的起點上，為中國房地產業健康持續發展做出更大的貢獻。

主席

胡葆森

2013年3月25日

年度業績公告

董事會謹此宣佈本集團截至2012年12月31日止年度的年度業績，並連同上一財政年度的比較數據載列如下：

綜合收益表

截至2012年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
營業額	3	6,345,527	6,638,354
銷售成本		(4,099,713)	(4,063,916)
毛利		2,245,814	2,574,438
其他收益	4	111,226	71,419
其他虧損淨額	4	(4,787)	(16,573)
銷售及市場推廣開支		(221,765)	(162,385)
一般及行政開支		(398,014)	(277,889)
其他經營收入		46,933	13,338
		1,779,407	2,202,348
分佔聯營公司虧損		(1,758)	(4,162)
分佔共同控制實體溢利減虧損	9	320,595	(7,277)
融資成本	5(a)	(269,154)	(375,059)
除投資物業公平值變動及所得稅前的溢利		1,829,090	1,815,850
投資物業公平值增加淨額		16,972	1,900
除稅前溢利	5	1,846,062	1,817,750
所得稅	6	(976,268)	(1,074,820)
年度溢利		869,794	742,930
歸屬：			
本公司權益持有人		823,086	667,995
非控股權益		46,708	74,935
年度溢利		869,794	742,930
每股盈利	7		
— 基本(人民幣分)		33.90	29.77
— 攤薄(人民幣分)		30.71	29.77

綜合全面收益表

截至2012年12月31日止年度

(以人民幣列賬)

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年度溢利	869,794	742,930
年內其他全面收入(就稅項及重新分類作出調整後)		
換算海外附屬公司財務報表的匯兌差額	12,587	58,924
物業、廠房及設備重新估值收入	6,479	—
現金流量對沖：		
公平值變動中的有效部分	17,267	—
由權益轉移至損益	(47,696)	—
年內於其他全面收入確認的對沖儲備中的淨變動	(30,429)	—
	(11,363)	58,924
年內全面收入總額	858,431	801,854
歸屬：		
本公司權益持有人	809,789	726,229
非控股權益	48,642	75,625
年內全面收入總額	858,431	801,854

以上其他全面收入的組成部份沒有任何稅項影響。

綜合財務狀況表

2012年12月31日

(以人民幣列賬)

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,543,351	945,421
投資物業		343,600	278,800
聯營公司權益		47,917	49,675
共同控制實體權益	9	5,027,993	3,102,995
其他金融資產		91,800	97,800
遞延稅項資產		116,602	111,570
		7,171,263	4,586,261
流動資產			
交易性證券		95,498	74,878
待售物業	10	7,930,205	8,624,403
貿易及其他應收款項	11	503,375	441,527
按金及預付款	12	3,608,423	1,733,818
預付稅項		117,442	109,022
受限制銀行存款		972,283	652,863
現金及現金等價物		3,949,775	3,255,528
		17,177,001	14,892,039
流動負債			
銀行借款	13	675,000	1,110,660
其他借款	14	739,702	1,245,470
貿易及其他應付款項與應計費用	15	8,218,322	5,078,595
預收款項		2,759,207	3,098,425
可換股債券	16	–	549,665
優先票據	17	–	1,849,885
應付稅項		1,121,817	828,655
		13,514,048	13,761,355
流動資產淨值		3,662,953	1,130,684
總資產減流動負債		10,834,216	5,716,945

綜合財務狀況表(續)

2012年12月31日

(以人民幣列賬)

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
非流動負債			
銀行借款	13	921,500	516,000
其他借款	14	915,980	107,700
可換股債券	16	587,533	–
優先票據	17	2,730,589	–
遞延稅項負債		55,404	51,493
		<u>5,211,006</u>	<u>675,193</u>
資產淨值		<u>5,623,210</u>	<u>5,041,752</u>
資本及儲備			
股本		215,285	215,185
儲備		4,954,376	4,427,303
本公司權益持有人應佔權益總額		5,169,661	4,642,488
非控股權益		453,549	399,264
權益總額		<u>5,623,210</u>	<u>5,041,752</u>

財務報表附註

(以人民幣列賬)

1 一般資料

建業地產股份有限公司(「本公司」)為一間於2007年11月15日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，主要營業地點位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室，而註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司主要活動為投資控股，其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)河南省從事房地產開發。

2 重要會計政策

(a) 財務報表編製基準

本財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則以及香港公司條例之披露規定而編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條例。

除以下所載現金流量對沖、有關酒店經營及政府補貼的收益確認及會計政策變更外，編製本財務報表所採用之會計政策與編製2011年之年度財務報表所採用者一致：

(b) 現金流量對沖

若衍生金融工具旨在為已確認的資產或負債的現金流量波動，或者是預測進行機會相當大的交易或已承諾會進行的未來交易的外匯風險進行對沖，衍生金融工具重新計量後對比其公平值中實際有效的收入或虧損部分會於其他全面收入中確認，並於股權及對沖儲備中分別累計。實際無效的收入或虧損部分會於損益中即時確認。

若預測中的交易所進行的對沖最後需要確認非金融資產或非金融負債，有關的收入或虧損會由股權重新歸入非金融資產或負債的最初成本或其他賬面值。

若預測中的交易所進行的對沖最後需要確認金融資產或金融負債，有關的收入或虧損會在同期或在所得資產或所負上負債影響損益(例如當確認利息收入或開支時)的期間由股權重新歸類為損益。

若為上述兩個政策描述以外的現金流量對沖，有關的收入或虧損會在同期或在有進行對沖的預測中交易影響損益的期間由股權重新歸類為損益。

對沖工具到期或售出、遭終止或獲行使時，或者該實體不再將工具指明為具對沖關係但有進行對沖的預測中交易預期仍然會進行時，當時累計的收入或虧損仍於股權內確認，直至交易進行為止，而其亦會按上述政策確認。若進行對沖的交易預期不會進行，累計的未變現收入或虧損會即時由股權重新歸入損益。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

(c) 收益確認

酒店經營

酒店經營所得收益於提供相關服務時按可反映時間、性質及價值的基準確認。

政府補貼

倘可合理確定能夠收取政府補貼，而本集團將符合政府補貼所附帶的條件，則政府補貼在財務狀況表中初始確認。補償本集團所產生開支的補貼於產生開支的同一期間有系統地於損益中確認為收入。當補貼補償本集團的資產成本時，公平值已計入財務狀況表的「貿易及其他應付款項與應計費用」中，並在有關資產的預計使用年期內轉撥至損益表。

(d) 會計政策變更

香港會計師公會已頒佈多項香港財務報告準則的修訂，於本集團及本公司當前會計期間首次生效。其中，以下變動與本集團的財務報表相關：

— 香港財務報告準則第7號修訂本，金融工具：披露 — 轉讓金融工具

— 香港會計準則第12號修訂本，所得稅 — 遞延稅項：收回相關資產

本集團並無採納於當前會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

香港財務報告準則第7號修訂本，金融工具：披露 — 轉讓金融工具

香港財務報告準則第7號修訂本規定，有關轉讓未有完全終止確認的金融資產及任何持續涉及在已完全終止確認並已轉讓的金融資產的若干披露須包括在財務報表之內(不論有關轉讓交易何時進行)。然而，實體在首年採納時無需提供可供比較期間的披露。本集團於以往期間或本期間並無任何轉讓重大金融資產，需要按修訂本於本會計期間披露。

香港會計準則第12號修訂本，所得稅

根據香港會計準則第12號，遞延稅項須參照實體預期收回有關資產的賬面值所用方式所導致的稅務後果計量。在此方面，香港會計準則第12號修訂本引入一項可排除的假設，投資物業根據香港會計準則第40號投資物業按公平值所計的賬面值假定會透過銷售收回。此假設將按每項物業作個別判斷，如涉及的投資物業需要折舊，而且持有時的業務模式乃以逐漸消耗投資物業所附近乎所有經濟利益而非以將之出售為目的，則會排除該假設。

採納香港會計準則第12號修訂本對財務狀況並無重大影響，此乃由於該修訂本與本集團已採納的政策一致。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

3 營業額

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃、承辦工程及酒店經營。

營業額是指來自物業銷售的收入、租金收入、來自工程合約及酒店經營的收益。年內於營業額中確認的各重要收益分類金額如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	6,301,823	6,607,504
租金收入	24,063	23,629
來自工程合約的收益	–	7,221
來自酒店經營的收益	19,641	–
	<u>6,345,527</u>	<u>6,638,354</u>

本集團的客戶基礎多元化，並無客戶與本集團的交易金額超過本集團收益10%。

4 其他收益及其他虧損淨額

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
其他收益		
利息收入	108,315	69,251
非上市股本證券的股息收入	1,411	2,078
政府補助	1,500	–
其他	–	90
	<u>111,226</u>	<u>71,419</u>
其他虧損淨額		
出售物業、廠房及設備收益淨額	360	3,091
視為出售附屬公司虧損淨額(附註9)	(33,666)	–
增購共同控制實體權益的虧損	(3,689)	–
外匯收益淨額	13,041	47,406
交易性證券的已變現及未變現收益/(虧損)淨額	21,463	(67,070)
其他	(2,296)	–
	<u>(4,787)</u>	<u>(16,573)</u>

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行借款利息	101,119	91,920
其他借款利息	150,359	108,641
可換股債券利息	68,987	53,617
優先票據利息	320,871	243,081
其他附屬借貸成本	5,930	5,691
	647,266	502,950
減：已資本化的借貸成本*	(294,126)	(207,137)
	353,140	295,813
可換股債券所附的衍生工具的公平值變動淨值	(52,286)	76,977
更改可換股債券的收益淨值(附註16)	(1,686)	—
部份贖回可換股債券的虧損淨值(附註16)	5,498	—
優先票據所附的衍生工具的公平值變動淨值	(35,512)	2,269
	269,154	375,059
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利	215,673	198,903
包括：		
— 退休計劃供款	17,618	12,063
— 以權益結算股份為基礎作支付的費用	4,821	6,060

* 借貸成本已按每年5.86%至12.80%(2011年：每年5.12%至14.00%)的利率資本化。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

5 除稅前溢利(續)

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	37,263	22,119
核數師酬金	4,288	3,980
已售物業成本	4,089,384	4,055,662
有關物業的經營租金費用	3,996	3,992
應收租金減直接開支人民幣2,658,000元 (2011年：人民幣1,429,000元)	(21,405)	(22,200)

6 綜合收益表內的所得稅

綜合收益表內的稅項為：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	448,968	555,975
中國土地增值稅	448,914	579,176
預扣稅	79,507	33,545
	977,389	1,168,696
遞延稅項		
物業重估	3,911	144
土地增值稅	(5,032)	(93,310)
其他暫時差異	-	(710)
	(1,121)	(93,876)
	976,268	1,074,820

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

6 綜合收益表內的所得稅(續)

綜合收益表內的稅項為：(續)

- (i) 根據開曼群島的規則及法規，本公司毋須繳納任何開曼群島所得稅。
- (ii) 由於本集團於香港並無任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (iii) **中國企業所得稅(「企業所得稅」)**
企業所得稅撥備是根據中國附屬公司估計應課稅溢利各自的適用稅率(遵照中國相關的所得稅規定及法規釐定)計算。

中國附屬公司須按年度的估計應課稅溢利25%(2011年：25%)稅率繳付企業所得稅。

- (iv) **土地增值稅(「土地增值稅」)**

根據1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》規定，於中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及附屬設施的全部收入均須按有關增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟有關增值額未超過可扣稅項目總額20%的普通標準住宅的物業銷售額可獲豁免繳納增值稅。若干中國附屬公司須根據核定徵收法按其收益1.5%至4.5%(2011年：1.5%至4.5%)繳納土地增值稅。

- (v) **預扣稅**

本公司於香港的附屬公司(「香港附屬公司」)須就在中國附屬公司於2008年1月1日以後賺取之溢利而產生之股息以及香港附屬公司收取中國附屬公司之內部公司往來結餘利息繳付5%至12%之預扣稅。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

計算每股基本盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣823,086,000元(2011年：人民幣667,995,000元)及本年度已發行2,428,060,669股(2011年：2,243,855,342股普通股)普通股的加權平均數，計算如下：

	2012年 千股	2011年 千股
於1月1日已發行普通股	2,428,000	2,000,000
行使購股權影響	61	-
供股影響	-	243,855
普通股加權平均數	<u>2,428,061</u>	<u>2,243,855</u>

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

7 每股盈利(續)

(b) 攤薄每股盈利

截至2012年12月31日止年度，計算攤薄每股盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣823,447,000元及2,681,133,680股普通股的加權平均數，計算如下：

(i) 本公司普通股權益持有人應佔溢利(攤薄)

	2012年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利	823,086
可換股債券的負債部分的稅後實際利息	60,549
可換股債券所附的衍生工具所確認的稅後收益	<u>(60,188)</u>
權益持有人應佔溢利(攤薄)	<u>823,447</u>

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	2012年 千股
於12月31日的普通股加權平均數	2,428,061
轉換可換股債券的影響	<u>253,073</u>
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	<u>2,681,134</u>

本公司於2012年12月31日的購股權及認股權證並未對每股盈利產生任何攤薄影響。

本公司於2011年12月31日的購股權、認股權證及可換股債券未對每股盈利產生任何攤薄影響。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

8 分部報告

報告分部據以產生收入的服務

在向本集團主要營運決策者就資源分配及分部績效評估而呈報資料時，側重於將本集團視為一整體，原因是本集團的所有業務均被視為主要倚賴物業開發的績效。在分配資源時，乃依據何者對本集團加強整體物業開發業務有利，而非依據任何特定服務。績效評估亦基於本集團的整體業績。故管理層認為，根據香港財務報告準則第8號的規定，本集團僅有一個經營分部。

主要服務的營業額

本集團主要服務的營業額載於本財務報表附註3。

地區資料

由於本集團的營業額及溢利主要源自中國河南省的業務，故並無呈報地區資料。

9 共同控制實體權益

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
分佔資產淨值	3,650,135	2,171,116
應收共同控制實體款項	1,377,858	931,879
	5,027,993	3,102,995

除一筆金額為人民幣651,839,000元(2011年：人民幣585,226,000元)且年利率為7.56%(2011年：6.67%)的款項外，應收共同控制實體款項為無抵押、免息及無固定還款期，及預期將於超過一年後收回。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

9 共同控制實體權益(續)

年內，百瑞信託 — 建業集團房產信託投資系列基金2號(「百瑞建業信託2號」)、百瑞信託 — 建業集團房產信託投資系列基金3號(「百瑞建業信託3號」)及百瑞信託 — 建業集團房產信託投資系列基金4號(「百瑞建業信託4號」)的資金投資於Henan Yuanda Real Estate Company Limited(「Henan Yuanda」)、Puyang Central China City Development Company Limited(「Puyang Central China」)及Henan Coal Chemical Central China Real Estate Development Investment Company Limited(「CCRE Coal Chemical」)，彼等均為本公司的前全資附屬公司。此外，本集團向Henan Shanglin Real Estate Company Limited(「Henan Shanglin」)出售其於河南建正房地產有限公司(「河南建正」)的49%權益，代價為人民幣10.1百萬元。在百瑞建業信託2號、3號及4號的投資以及向Henan Shanglin的出售後，Henan Yuanda、Puyang Central China、CCRE Coal Chemical及河南建正被視為共同控制實體，此乃由於根據有關公司章程細則，百瑞建業信託2號、3號及4號及Henan Shanglin以及本集團對董事會均無控制權。

視為出售Henan Yuanda、Puyang Central China、CCRE Coal Chemical及河南建正對本集團的財務狀況有以下影響。

	人民幣千元
共同控制實體權益	1,108,489
待售物業	(2,013,007)
貿易及其他應收款項	(3,710)
預付款項	(445,783)
預付稅項	(35,441)
現金及現金等價物	(421,349)
其他借款	1,160,000
貿易及其他應付款項	(236,011)
預收款項	853,146
視為出售附屬公司虧損淨額(附註4)	33,666
	<hr/>
淨現金流出量	(421,349)

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

9 共同控制實體權益(續)

共同控制實體的財務資料概況 — 本集團應佔權益：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
非流動資產	1,685,728	1,219,936
流動資產	6,799,197	3,516,032
流動負債	(2,933,303)	(1,129,685)
非流動負債	(1,901,487)	(1,435,167)
	3,650,135	2,171,116
收入	1,648,950	321,525
支出	(1,328,355)	(328,802)
年度溢利／(虧損)	320,595	(7,277)

10 待售物業

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	6,320,207	7,294,284
持作待售的已竣工物業	1,609,998	1,330,119
	7,930,205	8,624,403

(a) 持作開發待售物業的租賃土地賬面值分析如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	4,188,632	4,168,361
— 中期租賃	348,613	654,724
	4,537,245	4,823,085

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

10 待售物業(續)

(b) 預計超過一年後收回的待售物業的款項分析如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	3,134,756	4,319,034

(c) 本集團若干待售物業已抵押作為本集團的銀行及其他借款擔保。詳情分別載於附註13及14。

(d) 本集團暫時根據經營租約出租若干持作待售的已竣工物業，初始租約期為二十年。租約不含任何或然租金。本集團根據不可撤銷經營租約應收的未來最低租金收入總額如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
1年內	11,077	11,147
1至5年	34,193	36,836
5年後	76,108	84,551
	121,378	132,534

董事確認本集團計劃出售該等物業及相關租約。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

11 貿易及其他應收款項

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))	20,134	16,961
其他應收款項	140,423	173,456
應收關連公司款項(附註(b))	223,053	39,665
向關連公司貸款(附註(c))	—	100,000
應收非控股權益款項(附註(d))	33,301	64,900
向非控股權益貸款(附註(e))	20,000	29,999
應收合約工程客戶款項總額	14,085	12,951
衍生金融工具		
— 持作現金流量對沖工具	17,267	—
— 其他衍生工具	35,112	3,595
	503,375	441,527

附註：

(a) 並非個別或共同視為減值的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
即期	5,147	268
逾期1個月以下	172	166
逾期1個月至少於3個月	130	128
逾期3個月至少於6個月	384	128
逾期6個月至少於1年	592	2,562
逾期1年以上	13,709	13,709
	20,134	16,961

本集團設有既定的信貸政策。對於按揭銷售的貿易應收款項，買家不會獲授信貸期。本集團一般為物業買家安排不超過物業總購買價70%的銀行融資並為該買家提供償還責任擔保。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於項目竣工及按揭登記文件於獲發房屋所有權證後送交相關銀行後屆滿。

倘買家拖欠付款，本集團須向銀行償還有關買家未付的按揭貸款與任何應計利息以及買方拖欠銀行的任何罰金。在此情況下，由於本集團於悉數收取付款前並無為該等買家申請個人物業產權權證，故本集團可保留買家的訂金、收回相關物業所有權並出售物業，以收回本集團向銀行支付的任何款項。本集團的銷售及市場推廣人員獲授權負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，確保採取跟進行動收回過期債項。此外，管理人員會於各報告期末檢討各債務人的可收回款項，確保已就不可收回款項(如有)計提足夠減值虧損。

根據過往經驗，管理層認為毋須就逾期待收的結餘作出減值撥備，且結餘仍視為可悉數收回。本集團並無將該等結餘抵押，惟附註20所載有抵押貸款除外。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

11 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (b) 往年應收關連公司款項包括向本公司主要股東之最終控股公司嘉德置地有限公司的附屬公司銷售物業的相關款項人民幣39,015,000元(2011年：人民幣39,015,000元)。該款項並無抵押，免息，且須應要求收回。

應收一家關連公司款項為人民幣101,384,000元(2011年：人民幣零元)是根據合作協議向共同控制實體之信託管理人百瑞信託有限責任公司所預付之預期基本回報。該款項並無抵押，免息及無固定還款期。

應收一家關連公司款項為人民幣77,700,000元(2011年：人民幣零元)是代共同控制實體之信託管理人百瑞信託有限責任公司所付之管理費用。該款項並無抵押，免息及無固定還款期。

應收關連公司款項餘額並無抵押，免息及無固定還款期。

- (c) 於2011年12月31日，向關連公司貸款為有抵押、以年利率12.25%計息並於年內償還。
- (d) 應收非控股權益款項包括一筆人民幣15,300,000元(2011年：人民幣15,300,000元)的結餘，該款項為有抵押、免息及於一年內收回，其餘應收非控股權益的款項並無抵押，免息及無固定還款期。
- (e) 於2012年12月31日，向非控股權益貸款為無抵押，年利率13.5%計息及須於2013年5月15日收回。去年度的結餘為無抵押、以年息12%計息並於年內償還。

12 按金及預付款

於2012年12月31日，結餘包括租賃土地訂金及預付款項人民幣3,245,434,000元(2011年：人民幣1,416,449,000元)。

13 銀行借款

- (a) 於2012年12月31日，銀行借款的到期日如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
1年內或須應要求償還	675,000	1,110,660
1年後但2年內	412,000	376,000
2年後但5年內	447,500	140,000
5年後	62,000	—
	921,500	516,000
	1,596,500	1,626,660

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

13 銀行借款(續)

(b) 於2012年12月31日，銀行借款的抵押情況如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	1,501,500	1,327,000
— 無抵押	95,000	299,660
	1,596,500	1,626,660

於2012年12月31日，用作銀行借款抵押的本集團資產分析如下：

	本集團	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
待售物業	2,458,824	2,429,526
受限制銀行存款	106,951	84,000
物業、廠房及設備	683,743	—
	3,249,518	2,513,526

(c) 於2012年12月31日，本集團銀行借款有效年利率介乎2.65%至8.31% (2011年：2.60%至9.18%)。

(d) 本集團若干銀行融資受與本集團若干財務狀況表比率有關之契諾所規限。該等規限在與金融機構達成之借貸安排中乃屬常見。倘本集團違反契諾，已動用的信貸額須於要求時償還。本集團定期監察是否遵守該等契諾。於2012年及2011年12月31日，本集團並無違反有關動用信貸額的契諾。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

14 其他借款

(a) 於2012年12月31日，其他借款的到期日如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
1年內	739,702	1,245,470
1年後但2年內	868,980	107,700
2年後但5年內	47,000	-
	915,980	107,700
	1,655,682	1,353,170

其他借款包括：

- (1) 來自共同控制實體百瑞建業信託1號的借款，金額為人民幣80,000,000元(2011年：人民幣80,000,000元)，該款項為無抵押，以年息7.125%(2011年：7.125%)計息及須於一年內償還；
- (2) 於2011年12月31日來自共同控制實體百瑞建業信託2號的借款，金額為人民幣477,600,000元，該款項為無抵押，以年息7.875%計息及於年內全數償還；
- (3) 來自共同控制實體的借款，金額為人民幣526,942,000元(2011年：人民幣零元)，該款項為無抵押，年息12.8%計息及於2014年9月23日到期償還；及
- (4) 來自共同控制實體的借款，金額為人民幣39,740,000元(2011年：人民幣零元)，該款項為無抵押，以年息12%計息及無固定還款期。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

14 其他借款(續)

(b) 於2012年12月31日，其他借款的抵押情況如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
其他借款		
— 有抵押	979,000	624,570
— 無抵押	676,682	728,600
	1,655,682	1,353,170

於2012年12月31日，用作抵押其他借款的本集團資產分析如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
待售物業	267,917	394,622
投資物業	—	106,200
物業、廠房及設備	285,840	—
	553,757	500,822

於2011年12月31日，賬面值為人民幣25,000,000元的有抵押其他借款乃以本集團所持若干物業的未來租金收入作抵押。預期未來租金收入為人民幣124,877,000元。該筆其他借款於年內全數清還。

(c) 於2012年12月31日，本集團其他借款的有效年利率介乎6.49%至14.95% (2011年：6.92%至14.00%)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 貿易及其他應付款項與應計費用

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
應付票據	636,268	394,423
貿易應付款項(附註(a))	2,575,938	1,926,937
其他應付款項及應計費用	755,890	846,129
應付共同控制實體款項(附註(b))	4,012,191	1,587,617
應付關連公司款項(附註(b))	–	29
應付非控股權益款項(附註(b))	238,035	190,501
衍生金融工具	–	132,959
	8,218,322	5,078,595

於2012年12月31日，貿易及其他應付款項與應計費用包括預期超過一年後償還的應付保留款項人民幣272,032,000元(2011年：人民幣236,959,000元)。

附註：

(a) 貿易應付款項賬齡分析如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1個月內到期或須應要求償還	2,291,674	1,689,978
於1年後到期	284,264	236,959
	2,575,938	1,926,937

(b) 應付共同控制實體、關連公司及非控股權益款項為無抵押、免息及無固定還款期。

16 可換股債券

於2009年8月31日，本公司發行了本金額為765,000,000港元於2014年到期的無抵押可換股債券，以及76,097,561份認股權證。可換股債券的年利率為4.9%，每半年於期終派付。可換股債券的到期日為2014年8月31日。於2010年2月28日至2014年8月31日期間，可換股債券可按每股3.1港元的價格兌換為本公司股份，並可作反攤薄調整。

認股權證與可換股債券可分離交易，每份認股權證均可於發行日至2014年8月31日期間按每股4.1港元的行使價行使，並可作反攤薄調整。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

16 可換股債券(續)

可換股債券及認股權證的換股權均根據本集團的會計政策歸類為股本金融工具。

除以上所述外，本公司可由2012年8月31日至2014年8月31日期間提早贖回所有可換股債券，並於贖回日支付任何應計但未支付的利息，惟於任何連續30個交易日(該30日期間最後一日在本公司發出贖回通知前五個交易日之內)的股份收市價須最少為換股價每股3.1港元的130%。倘若本公司提早贖回可換股債券，須保證可換股債券持有人可獲得每年8%的毛收益(以年複合基準計算)。

於2012年8月31日至2014年8月31日期間的任何時間，可換股債券持有人可要求本公司提早贖回所有可換股債券，並於贖回日期支付任何應計但未支付的利息。倘若本公司應要求提早贖回可換股債券，須保證可換股債券持有人可獲得每年8%的毛收益(以年複合基準計算)。

根據本集團的會計政策，贖回認購期權及贖回認沽期權作為衍生金融工具分別以公平值於報告期末列賬。

由於本公司於2011年6月28日進行供股，可換股債券的兌換價格及認股權證的行使價格分別調整為2.984港元及3.947港元。

年內，其中一名可換股債券持有人行使其贖回期權以提早贖回可換股債券，本金為78,000,000港元，並放棄其7,758,967份認股權證。贖回價格87,592,000港元(相當於人民幣70,411,000元)已支付予該持有人，而贖回虧損淨額人民幣5,498,000元(附註5(a))於損益中確認。此外，可換股債券的條款修改如下：

- 刪除可換股債券持有人及本公司的提早贖回權；
- 當可換股債券到期時，須保證可換股債券持有人可獲得每年以年複合基準計算(由發行日期起至2012年8月31日為每年8%及由2012年9月1日起至到期日為每年10.5%)的毛收益；及
- 若干財務契諾調整。

因此，修改可換股債券人民幣1,686,000元的收益淨額(附註5(a))於年內在損益中確認。可換股債券的負債部份(於2014年到期)於2012年12月31日的財務報表中分類為非流動負債。由於可換股債券持有人自2012年8月31日起可提早贖回全部可換股債券，因此其於2011年12月31日獲分類為流動負債。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

17 優先票據

- (a) 於2010年10月20日，本公司發行了本金為300,000,000美元，將於2015年到期的有抵押優先票據(「美元優先票據」)。美元優先票據年利率為12.25%，每半年於期末支付利息。美元優先票據到期日為2015年10月20日。於2013年10月20日或之後日期，本公司可自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部或部份優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

本公司曾違反其美元優先票據契約(於2015年到期)(「契約」)下的若干契諾(「違約」)。美元優先票據負債部分人民幣1,849,885,000元於2011年12月31日在財務報表重新分類為流動負債。

根據2012年3月7日的公告，本公司擬就若干建議修訂及違約之豁免(統稱「建議」)向持有人徵求同意(「同意」)。該同意徵求已於同日向持有人發出。徵求同意行動的主要目的是就有關建議取得不少於過半數發行在外優先票據本金總額的票據持有人有效地授出且並無有效地撤回同意。

於紐約時間2012年3月16日下午5時正，本公司獲發行在外美元優先票據本金總額大多數持有人同意有關建議，並支付1.4百萬美元予該等已授出同意的持有人。因此美元優先票據的到期日維持不變，猶如並無發生違約，且美元優先票據的負債部分已於截至2012年12月31日的財務報表中被分類為非流動負債。

- (b) 於2012年4月11日，本公司發行了另一本金為175,000,000新加坡元，將於2016年到期的優先票據(「新加坡元優先票據」)。新加坡元優先票據年利率為10.75%，每半年於期末支付利息。新加坡元優先票據到期日為2016年4月18日。於2016年4月18日之前任何時候，本公司可自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部而非部份優先票據。贖回價格詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

本公司訂立外匯匯率掉期合約，透過把新加坡元優先票據的本金175百萬新加坡元調換作137百萬美元，以管理新加坡元優先票據的外匯匯率風險。外匯匯率掉期合約的全國本金總額為175,000,000新加坡元，合約將於2016年4月18日到期。外匯匯率調期合約作為衍生金融工具乃根據附註2(b)所載的會計政策於各報告期末以公平值列賬。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

18 股息

應付本公司權益持有人的本年度股息

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
宣派及派付中期股息每股普通股4.5港仙(相當於人民幣3.69分) (2011年:人民幣零元)	89,705	-
報告期末後建議分派的末期股息每股普通股8.0港仙 (相當於人民幣6.45分)(2011年:每股普通股10.0港仙 (相當於人民幣8.25分))	156,970	200,400
	<u>246,675</u>	<u>200,400</u>

於報告期末後建議分派的末期股息尚未在報告期末確認為負債。

19 承擔

(a) 於2012年12月31日，並無於財務報表內撥備的資本承擔如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已授權但尚未訂約	16,155,114	14,921,680
已訂約但尚未撥備	2,993,503	1,277,718
	<u>19,148,617</u>	<u>16,199,398</u>

資本承擔主要與本集團在建物業的土地及開發成本有關。

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
本集團應佔共同控制實體承擔的發展中物業		
— 已授權但尚未訂約	939,209	916,866
— 已訂約但尚未撥備	344,308	185,658
	<u>1,283,517</u>	<u>1,102,524</u>

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

19 承擔(續)

(b) 經營租約承擔

於2012年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租約的應付未來最低租金款項總額如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
一年內	2,135	4,008
一年後但五年內	662	2,831
	<u>2,797</u>	<u>6,839</u>

本集團為多項物業的經營租約承租人。該等租約通常初步為期二至五年，當協定所有條款後可選擇續租。該等租約概不包括或然租金。

20 或然負債

本集團就若干銀行向本集團及共同控制實體的物業買方所提供的按揭貸款作出擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭付款，則本集團須向銀行償還欠付的按揭貸款與任何應計利息及買家拖欠銀行貸款的罰金。本集團的擔保期自相關按揭貸款授出日期開始，於買家獲發所購置物業的個別產權證時屆滿。於2012年12月31日，為本集團及共同控制實體的物業買家所獲授按揭貸款而向銀行提供的擔保金額如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
為以下買家所獲按揭貸款向銀行作出的擔保：		
— 本集團物業	5,369,372	4,697,633
— 共同控制實體物業(本集團共享部份)	724,371	70,362
	<u>6,093,743</u>	<u>4,767,995</u>

由於本集團及共同控制實體並未為該等買家申請個別私有產權證，故可接收並出售相關物業，以收回本集團／共同控制實體向銀行支付的任何款項，故董事認為本集團不大可能於擔保期間因有關擔保遭受損失。因董事認為該等擔保的公平值極低，故本集團及共同控制實體並無確認有關該等擔保的任何遞延收入。董事亦認為，倘買家拖欠銀行付款，相關物業的公平市值足夠繳清未償還的本集團及共同控制實體按揭貸款。

管理層討論與分析

營運回顧

(一) 市場和公司營運回顧

1. 宏觀經濟

2012年，面對嚴峻的國內外經濟形勢，中國政府及時加強和改善宏觀調控，把穩增長放在更加重要的位置，實現國民經濟運行總體平穩。2012年，中國國內生產總值人民幣51.93萬億元，同比增長7.8%。

近年，河南省積極承接境內外產業轉移，並成功吸引一批國內外知名企業進駐，帶動地區進出口與外商投資保持高速增長。2012年，河南實現生產總值人民幣2.98萬億元，同比增長10.1%，領先全國增速2.3個百分點。

2. 房地產市場

2012年，在支持居民合理住房需求、信貸環境改善與房地產企業適時調整經營策略的共同作用下，房地產市場逐步回暖。2012年，全國房地產市場實現商品房銷售均價人民幣5,791元/平方米，同比增長8.1%。

作為公司業務發展的主要市場，2012年，河南省實現商品房銷售均價人民幣3,831元/平方米，同比增長9.4%，增速略高於全國平均水平，再次顯示出河南房地產市場以自住性需求為主，投機投資需求較少的特點。

(二) 項目發展

報告期內，本公司憑藉對中國政策精準的研判能力，在區域內不斷向縣級市場縱深並積極進行增效挖潛，實現了管理能力與經營能力的突破，同時通過開展二十周年慶典等一系列活動，使得公司區域市場佔有率持續提高，合同金額超過人民幣百億元，本公司規模的增長和盈利能力的持續提升奠定了堅實基礎。

管理層討論與分析(續)

報告期內，本公司完成新開工面積和竣工面積分別為2,263,217平方米及1,695,970平方米。報告期內，本公司共銷售／預售1,580,461平方米，銷售／預售金額為人民幣103.5億元，比去年同期增長27.4%。

(1) 開發進度

報告期內，本公司共有24個項目或項目分期動工建設，新開工面積2,263,217平方米。

2012年新項目開發地理分佈情況

地區	新開工建築面積 (平方米)
鄭州	479,701
河南省其他城市	1,783,516
合計	2,263,217

截至2012年12月31日，本公司在建項目36個／期，其中5個／期於鄭州市，31個／期位於河南省其他城市，在建項目總建築面積約為3,346,606平方米。

截至2012年12月31日止在建項目地理分佈情況

地區	在建建築面積 (平方米)
鄭州	504,014
河南省其他城市	2,842,592
合計	3,346,606

報告期內，本公司共有20個項目或項目分期竣工，總竣工面積1,695,970平方米，可售面積達1,448,200平方米，其中已銷售建築面積為1,044,234平方米，銷售率達到72.11%。

管理層討論與分析(續)

城市	開發項目	總竣工面積 (平方米)	可售 建築面積 (平方米)	預售/已售 建築面積 (平方米)
鄭州	建業聯盟新城五期二批	77,737	77,737	63,377
	建業聯盟新城六期	153,021	108,189	87,292
	建業密碼國際	11,499	11,499	6,606
	建業貳號城邦一期	90,458	83,881	60,952
洛陽	建業高爾夫三期	155,982	155,982	125,612
	建業壹號城邦二期二批	105,896	89,901	80,866
	建業世紀華陽五期	276,117	197,917	148,732
新鄉	建業森林半島一期四批	50,278	50,070	28,448
漯河	建業壹號城邦二期	104,920	104,920	81,070
濟源	建業壹號城邦二期	77,041	77,041	33,675
	建業壹號城邦三期	186,812	160,095	127,333
焦作	建業壹號城邦一期	99,653	77,132	42,597
	修武建業森林半島一期	25,140	25,140	10,158
商丘	建業聯盟新城三期	20,674	20,674	12,265
	建業聯盟新城四期	61,565	61,565	47,820
南陽	建業森林半島假日酒店	51,200	—	—
周口	建業森林半島三期(多層)	23,765	22,955	22,797
平頂山	舞鋼建業森林半島一期(多層)	13,410	13,410	7,833
開封	鄭開森林半島項目	92,019	92,019	41,329
	建業東京夢華3-4#	18,783	18,073	15,472
	合計	1,695,970	1,448,200	1,044,234

管理層討論與分析(續)

(2) 銷售進度

報告期內，本集團簽訂合同並銷售／預售建築面積共1,580,461平方米，簽訂合同銷售／預售所獲金額為人民幣103.5億元，比去年增長27.4%。

截至2012年12月31日止銷售／預售地理分佈情況

地區	已售出	
	可售面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣千元)
鄭州	290,927	3,759,728
河南省其他城市	1,289,534	6,592,277
合計	1,580,461	10,352,005

(三) 土地儲備

2012年，本公司通過公開競買方式獲取土地儲備建築面積419萬平方米，截至2012年12月31日，本公司擁有土地儲備建築面積1,611萬平方米，其中已獲取國有土地使用權證的土地儲備建築面積為1,155萬平方米。

1. 公開競買土地

2012年1月10日，本公司的全資附屬公司淮陽縣建業城市建設有限公司，在淮陽縣國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣3,570萬元及6,030萬元成功競得淮陽縣羲皇大道西、五彩路南及新民路東兩宗地的土地使用權。2011-019號宗地面積33,196平方米，住宅用地控制性詳細規劃容積率為1.5-2.0，商業用地控制性詳細規劃容積率不高於2.5；2011-018號宗地面積57,133平方米，住宅用地控制性詳細規劃容積率為1.5-2.0，商業用地控制性詳細規劃容積率不高於3.0。

管理層討論與分析(續)

2012年1月20日，本公司持股55%的附屬公司湯陰建業城市建設有限公司在湯陰縣國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣7,850萬元及6,950萬元成功競得湯陰縣人和路及中華路東南面兩宗地的土地使用權。G-11-53號宗地面積66,547平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0–3.0；G-11-54號宗地面積60,639平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0–3.0。

2012年5月29日，本公司的全資附屬公司河南建業環球美食城置業有限公司在中牟縣國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣6,524萬元成功競得中牟縣新燕路西側、升平路北側宗地的土地使用權。該宗地面積63,957平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–3.0。

2012年5月29日，本公司的全資附屬公司鄭州一品天下置業有限公司在中牟縣國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣8,882萬元成功競得中牟縣新燕路西側、望東路北側宗地的土地使用權。該宗地面積82,237平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–2.5。

2012年6月6日，本公司的全資附屬公司濮陽建業城市建設有限公司在濮陽市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣19,140萬元成功競得濮陽市中原路南、東濮路西宗地的土地使用權。該宗地面積58,001平方米，控制性詳細規劃容積率為2.5–3.0。

2012年6月13日，本公司的全資附屬公司遂平建業城市建設有限公司在遂平縣地產交易中心舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣4,025萬元及4,262萬元成功競得遂平縣和幸路北、原水泥廠東側兩宗地的土地使用權。SP-2012-20A號宗地面積57,078平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–2.0；SP-2012-20B號宗地面積60,442平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–2.0。

管理層討論與分析(續)

2012年7月5日，本公司的全資附屬公司許昌一號城邦建設開發有限公司在許昌市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣17,271萬元成功競得許昌市魏文路西側宗地的土地使用權。該宗地面積105,357平方米(含配建保障性住房土地面積5,268平方米)，控制性詳細規劃容積率不高於3.0。

2012年7月16日，本公司持股51%的附屬公司建業住宅集團南陽置業有限公司在南陽市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣6,746萬元、6,168萬元、9,264萬元、9,048萬元成功競得南陽市健康路西側、新東路東側四宗地的土地使用權。G2012-01號宗地面積19,385平方米，控制性詳細規劃容積率不高於3.3；G2012-02號宗地面積17,722平方米，控制性詳細規劃容積率不高於3.3；G2012-03號宗地面積26,621平方米，控制性詳細規劃容積率不高於3.3；G2012-04號宗地面積26,001平方米，控制性詳細規劃容積率不高於3.3。

2012年7月25日，本公司的全資附屬公司長垣建業城市建設有限公司在長垣縣國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣6,526萬元、5,902萬元、5,291萬元、4,932萬元成功競得長垣縣緯一路以南、規劃路以東、緯二路以北四宗地的土地使用權。G2012-27號宗地面積32,225平方米，控制性詳細規劃容積率為1.5-2.5；G2012-28號宗地面積30,266平方米，控制性詳細規劃容積率為1.5-2.5；G2012-29號宗地面積30,675平方米，控制性詳細規劃容積率為1.5-2.5；G2012-30號宗地面積28,596平方米，控制性詳細規劃容積率為1.5-2.5。

2012年10月22日，本公司的全資附屬公司舞鋼建業城市建設有限公司在舞鋼市國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣8,147萬元成功競得舞鋼市溫州北路西側、鐵山大道北側宗地的土地使用權。該宗地面積108,598平方米，控制性詳細規劃容積率不高於1.5。

管理層討論與分析(續)

2012年11月1日，本公司的全資附屬公司修武建業房地產開發有限公司在修武縣國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣4,195萬元成功競得修武縣青龍大道南段東側宗地的土地使用權。該宗地面積55,928平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–2.5。

2012年11月23日，本公司持股80%的附屬公司寶豐建業泰和城市建設有限公司在寶豐縣國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣8,650萬元成功競得寶豐縣文峰路中段南側宗地的土地使用權。該宗地面積85,189平方米，控制性詳細規劃容積率為1.2–2.0。

2012年11月23日，本公司持股60%的附屬公司鄆陵建業易成旅遊地產開發有限公司在鄆陵縣國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣17,040萬元成功競得鄆陵縣311國道陳化店鎮北段宗地的土地使用權。該宗地面積255,489平方米，住宅用地控制性詳細規劃容積率為1.0–2.0，商業用地控制性詳細規劃容積率不高於2.5。

2012年11月28日，本公司的全資附屬公司柘城建業城市建設有限公司在柘城縣國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣2,564萬元、3,781萬元、4,339萬元成功競得柘城縣學苑路南、淮海路西三宗地的土地使用權。ZG2012-118號宗地面積41,223平方米，控制性詳細規劃容積率不高於1.8；ZG2012-119號宗地面積63,023平方米，控制性詳細規劃容積率不高於1.8；ZG2012-121號宗地面積45,103平方米，控制性詳細規劃容積率不高於3.0。

2012年11月30日，本公司的全資附屬公司河南建業聯盟置業有限公司在上街區國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣5,665萬元、6,988萬元成功競得上街區丹江路以南、金屏路西側兩宗地的土地使用權。GPCR2012024號宗地面積52,818平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–1.3；GPCR2012025號宗地面積65,154平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0–1.3。

管理層討論與分析(續)

2012年11月30日，本公司的全資附屬公司臨穎建業城市建設有限公司在臨穎縣國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣5,715萬元成功競得臨穎縣緯二路南側、新城路西側宗地的土地使用權。該宗地面積49,805平方米，控制性詳細規劃容積率為2.0-3.0。

2012年12月21日，本公司的全資附屬公司河南建業聯盟置業有限公司在上街區國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中分別以人民幣7,099萬元、4,610萬元、4,411萬元、4,825萬元、6,057萬元成功競得鄭州上街區錦江路北側、金屏路西側五宗地的土地使用權。GPCR2012035號宗地面積66,191平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-1.3；GPCR2012036號宗地面積42,982平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；GPCR2012037號宗地面積44,984平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-3.0；GPCR2012038號宗地面積41,124平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0；GPCR2012039號宗地面積56,468平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

2012年12月24日，本公司的全資附屬公司河南建業聯盟置業有限公司在上街區國土資源局舉辦的國有土地使用權掛牌出讓活動中以人民幣6,670萬元成功競得鄭州上街區淮陽路西側、錦江路北側宗地的土地使用權。該宗地面積62,187平方米，控制性詳細規劃容積率為1.0-2.0。

管理層討論與分析(續)

(四) 產品研發

本公司的產品戰略是“傳統市場做新產品，新市場做傳統產品”。在傳統市場通過持續創新和提供優質服務，提升產品市場競爭力；在新市場憑藉“系列化、標準化”手段，快速複製，縮短項目開發周期，提高開發效率。本公司於2012年主要集中於系列化、標準化、綠色建築實踐和開展全裝修的應用工作。

1. 建築設計

隨著本公司省域化進程的深入開展，開發專案逐漸體現出其複雜性及多樣性的特點。目前，本公司已經完善了「森林半島」、「聯盟新城」、「壹號城邦」及「桂園」等四個產品系列的建築設計工作，並繼續推進環保、綠色節能技術在建業綠色建築產品中的應用，適時引入複層綠化、中水、垃圾生化處理等環保技術和全裝修標準，從根本上提升產品品質。此外，適應省域化戰略推進的需要，涉及綜合體專案和養老地產專案的資源整合、產品設計等相關研究工作亦在穩步推進。

本公司亦將於2014年在鄭州所有住宅項目中實施全裝修標準，以鼓勵最終用戶減少建築材料的損耗及浪費。

2. 系列化工作

隨著本公司產品系列化工作的進一步推進，建業產品線得到了豐富和細化，在設計的各個環節均起到了一定成效，設計、施工周期進一步縮短，系列化戰略成效顯著。

2012年建業第四代系列產品的研發設計工作伴隨著“鄭州天築項目”的設計已經展開。

3. 標準化工作

2012年完成了系列產品的銷售示範區、單體戶型、大門及全裝修等專項標準化設計，對本公司集中採購標準化文件進行了修訂，產品標準化的進一步完善為本公司大規模實現部品及部件戰略採購提供了全方位的技術支持。

管理層討論與分析(續)

4. 綠色建築的實踐

作為河南房地產行業的領跑者，本集團一直嚴格遵守環保原則，堅持綠色的開發理念，把環保元素融入物業開發的各個環節。2012年“濮陽建業壹號城邦項目”率先取得了建設部綠色建築評價標識的認證，“鄭州天築項目”亦在進行綠色建築的設計工作。

(五) 客戶服務及客戶關係

2012年，本公司圍繞大服務體系建設的戰略目標，從產品和服務兩個基本面入手，實現對產品品質、服務品質、控制程序、資源整合的全線升級，並著力加強9617777服務熱線對於各項工作的監管和考核，以基礎服務的整體升級來促動良好的顧客關係。

在產品品質方面，本公司通過產品與服務缺陷反饋工作推動產品品質及服務水平的整體提升，建造符合客戶及市場需求的人性化產品，開發深受業主喜愛甚至形成依賴的深層次服務，減少瑕疵和不足，對企業核心競爭力的提升起到極大推動作用。

在服務品質方面，本公司致力於打造五星級服務，著手研究客戶的居住以及服務感受，形成標準化的《建業集團客戶服務手冊》，通過服務手冊向業主傳遞本公司在銷售層面、收房層面、物業層面以及附加服務層面所能夠提供的各項服務，全方位滿足客戶需求。

在過程控制方面，本公司以客戶滿意度為切入點，從設計、銷售、工程、物業等客戶敏感點出發，制定相應的服務提升計劃，並按照計劃逐一落實和推進。在2012年由第三方調研機構組織的客戶滿意度調查中，建業集團總體客戶滿意度較2011年提升6個百分點。

在資源整合方面，本公司在不斷完善現有客戶資源的基礎上，通過多管道獲取更多高端客戶資源，同時利用龐大的數據資源展開客戶資源研究工作，強化客戶群體分類研究和應用，深入開展縣級城市目標客戶群體分析，挖掘客戶需求特徵。

此外，本公司還通過9617777服務熱線來監控各環節、各流程的服務工作，並將服務拓展到建業教育、足球、酒店、至尊卡、商業、物業等內部資源領域與社會資源單位，強化管理職能，使業主真正體驗到服務工作的無縫鏈接，從而提升客戶優越感、歸屬感。

管理層討論與分析(續)

業務展望

(一) 市場展望

1. 宏觀經濟方面

儘管主要發達經濟體已採取措施刺激經濟增長，但世界經濟環境依然存在較多的不確定性因素。近期，中國政府表態將繼續加強和改善宏觀調控，擴大國內需求，加大基礎設施領域的公共投資力度。本公司預計2013年中國經濟將保持平穩增長。

隨著中原經濟區建設持續推進，將有助於進一步提升河南省的區域經濟競爭力和產業承載力。本公司預計2013年河南省經濟仍將平穩較快發展。

2. 房地產市場

為鞏固調控成果，中國政府已表態將繼續加強房地產調控。鑒於本輪調控至今的市場表現，2013年房地產調控將以落實已出台政策為主。本公司預計2013年全國房地產市場將總體平穩。

藉著中原經濟區建設“國策”與河南新型城鎮化“省計”的推動，河南城鎮化進程將再次加速，支撐房地產市場長期向好。本公司預計2013年河南省房地產市場將繼續平穩發展。

(二) 業務規劃

2013年，本公司將繼續努力提高產品研究分析能力及服務水平，全面提升產品品質，完善激勵約束機制，加強人才培養，加快搭建三級市場架構，實現風險利益均衡佈局，確保業績持續穩健發展。

(1) 2013年，預計本公司共有33個項目或項目分期動工建設，建築面積3,344,611平方米。

2013年度專案開發地理分佈情況

地區	總建築面積 (平方米)	百分比 (%)
鄭州	842,960	25%
河南省其他城市	2,501,651	75%
合計	3,344,611	100%

管理層討論與分析(續)

(2) 具體竣工交付計劃

本集團預計2013年竣工交付29個(期)專案，建築面積2,361,525平方米。

2013年竣工專案情況

城市	項目	預計總建築面積 (平方米)
鄭州	上街建業森林半島三期	49,335
	建業貳號城邦	159,721
	建業五棟大樓	161,248
	建業艾美酒店	65,436
洛陽	建業世紀華陽五期	28,093
	建業世紀華陽六期	180,510
	建業凱旋廣場	202,450
開封	建業東京夢華	90,000
平頂山	建業桂園二期一批	75,112
安陽	湯陰建業森林半島一期	87,237
鶴壁	建業森林半島三期	30,511
新鄉	建業壹號城邦一期	186,789
	建業聯盟新城一期	86,884
	長垣建業森林半島一期	33,293
焦作	建業森林半島四期	25,165
	修武建業森林半島一期	41,173
濮陽	建業城六期	88,600
	建業壹號城邦一期	43,504
許昌	建業森林半島二期	97,204
漯河	建業壹號城邦三期	105,490
	建業福朋酒店	40,441
三門峽	建業壹號城邦一期	91,213
商丘	建業聯盟新城五期	40,721
周口	建業森林半島三期	67,775
	淮陽建業桂園一期	47,827
南陽	建業森林半島二期	95,818
駐馬店	建業十八城一期	38,606
	遂平建業森林半島一期	45,009
信陽	建業南湖壹號	56,360
	合計	2,361,525

管理層討論與分析(續)

財務回顧

營業額：我們的營業額由2011年約人民幣66.38億元減少4.4%至2012年約人民幣63.46億元，主要由於平均售價由2011年約每平方米人民幣6,323元下降至2012年約每平方米人民幣5,667元。平均售價的減少主要由於產品組合變化所致。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售營業額由2011年約人民幣66.08億元減少4.6%至2012年約人民幣63.02億元，原因如上述為平均售價下降。
- **租金收入：**2012年物業租賃營業額維持於約人民幣2,400萬元。
- **來自工程合同的收益：**2012年工程合同營業額為零，由於工程已於2011年底竣工。
- **來自酒店經營的收益：**酒店經營的營業額約人民幣2,000萬元。

銷售成本：我們的銷售成本由2011年約人民幣40.64億元增加0.9%至2012年人民幣41億元，銷售成本輕微上升乃符合售出面積由2011年1,060,982平方米增加6.8%至2012年1,133,485平方米。

毛利：因上述營業額及銷售成本變化原因，毛利由2011年約人民幣25.74億元減少12.8%至2012年約人民幣22.46億元；毛利率則由2011年38.8%下降至2012年35.4%。

其他收益：其他收益由2011年約人民幣7,100萬元增加55.7%至2012年約人民幣1.11億元，主要由於向共同控制實體、關連人士及第三方墊款的利息收入增加，以及平均銀行結餘增加所致。

其他虧損淨額：2012年其他虧損淨額約為人民幣500萬元，2011年則錄得其他虧損淨額約人民幣1,700萬元。2012年虧損淨額主要由於交易證券產生未變現收益人民幣2,100萬元，而其於2011年則為虧損人民幣8,300萬元，部分由視為出售附屬公司虧損人民幣3,400萬元所抵銷。

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由2011年約人民幣1.62億萬元增加36.5%至2012年約人民幣2.22億元，主要由於就業務運作、酒店運作擴張有關的廣告及推廣開支增加，以及向銷售及市場推廣員工支付的薪酬、其他福利及佣金增加。

一般及行政開支：一般及行政開支由2011年約人民幣2.78億元增加43.2%至2012年約人民幣3.98億元，主要由於向行政員工支付的薪酬及其他福利增加、酒店開始運作而導致我們的固定資產折舊，以及2012年本集團就有關於2015年到期的300,000,000美元優先票據所作出的徵求同意產生的費用所致。

管理層討論與分析(續)

其他經營收入：2012年其他經營收入約為人民幣4,700萬元，而2011年則錄得其他經營收入約人民幣1,300萬元。2012年的其他經營收入主要來自我們就管理共同控制實體的物業項目向其收取的顧問費，部分由向受託人百瑞信託有限責任公司就其所建立的信託所支付的信託管理費所抵銷，而顧問費用增加是由於2012年共同控制實體開發的面積較2011年增加。

分佔聯營公司虧損：分佔聯營公司虧損由2011年約人民幣400萬元減少57.8%至2012年約人民幣200萬元。分佔聯營公司虧損主要指我們分佔其中一間聯營公司聖安德魯斯高爾夫俱樂部(鄭州)有限公司的經營開支所產生的虧損。虧損減少主要由於高爾夫球俱樂部的表現提升。

分佔共同控制實體溢利減虧損：分佔共同控制實體溢利減虧損於2012年約為人民幣3.21億元收益，於2011年則約為人民幣700萬元虧損，主要由於確認共同控制實體(聯盟新城六期)的收益所致。2012年共同控制實體的銷售為約人民幣25.75億元，銷售面積為209,721平方米，當中歸屬本集團的銷售為約人民幣16.49億元，而歸屬本集團的銷售面積為123,801平方米。

融資成本：融資成本由2011年約人民幣3.75億元減少28.2%至2012年約人民幣2.96億元，減少主要由於可換股債券及於2015年到期的300,000,000美元優先票據附帶的財務衍生工具公平值收益所致。

投資物業公平值增加淨額：我們於2012年錄得投資物業公平值增加約人民幣1,700萬元，而2011年則為增加約人民幣200萬元。

所得稅：所得稅包括企業所得稅、土地增值稅及中國企業向非中國居民企業宣派股息的應付預扣稅。我們的所得稅由2011年人民幣10.74億元減少9.2%至2012年人民幣9.76億元。此期間的所得稅減幅主要由於毛利率下降所致。

年度溢利：基於上述原因，年度溢利由2011年約人民幣7.43億元增加17.1%至2012年約人民幣8.70億元。

財務資源及運用：於2012年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣39.50億元(2011年12月31日：約人民幣32.56億元)。年內，本集團就截至2011年12月31日止年度的應佔溢利向本公司的股東派發末期股息人民幣1.99億元，以及就截至2012年6月30日止六個月的應佔溢利派發中期股息約人民幣9,000萬元。

管理層討論與分析(續)

借貸及存款結構

我們繼續堅持審慎理財原則，集中資金和財務管理，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。年度內，我們成功按年息率10.75%發行了於2016年到期的175,000,000新加坡元優先票據。截至2012年12月31日，本集團的還款年期如下：

還款年期	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銀行借款		
一年內	675,000	1,110,660
一年以上但未超過兩年	412,000	376,000
兩年以上但未超過五年	447,500	140,000
超過五年	62,000	–
	<u>1,596,500</u>	<u>1,626,660</u>
其他借款		
一年內	739,702	1,245,470
一年以上但未超過兩年	868,980	107,700
兩年以上但未超過五年	47,000	–
	<u>1,655,682</u>	<u>1,353,170</u>
可換股債券		
一年內	–	549,665
一年以上但未超過兩年	587,533	–
	<u>587,533</u>	<u>549,665</u>
優先票據		
一年內或須應要求償還	–	1,849,885
兩年以上但未超過五年	2,730,589	–
	<u>2,730,589</u>	<u>1,849,885</u>
借貸總額	6,570,304	5,379,380
減：		
現金及現金等價物	(3,949,775)	(3,255,528)
用作銀行借款抵押的受限制銀行存款	(106,951)	(84,000)
淨借貸	2,513,578	2,039,852
權益總額	5,623,210	5,041,752
淨借貸比率(%)	44.7%	40.5%

管理層討論與分析(續)

資產抵押：於2012年12月31日，我們已抵押賬面總值約人民幣38.03億元(2011年：約人民幣30.14億元)的已竣工物業、發展中物業，可供發展物業及銀行存款，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押。

財務保證：我們於2012年12月31日就銀行向購買本集團及我們的共同控制實體的已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣60.94億元(2011年：約人民幣47.68億元)的擔保。

資本承擔：於2012年12月31日，我們就物業開發已簽訂承擔，由本集團附屬公司及共同控制實體擔保及由本集團應佔，該承擔為正在或準備履行，金額約為人民幣33.38億元(2011年：約人民幣14.63億元)，而我們就物業開發已授權但尚未訂約的其他開支約為人民幣170.94億元(2011年：約人民幣158.39億元)。

匯率風險：我們的業務主要以人民幣經營。我們的資產大部分以人民幣計值。於2012年12月31日，我們的主要非人民幣資產及負債為(i)以港元(「港元」或「HK\$」)計值的銀行存款及借款及可換股債券以及(ii)以美元(「美元」或「US\$」)及新加坡元(「S\$」或「新加坡元」)計值的優先票據。我們面對日後商業交易及並非以人民幣計值的已確認的資產及負債產生的外匯風險。我們的外匯交易及結餘大部分以港元、美元及新加坡元計值。我們的外幣對沖政策列於財務報表附註2。

利率風險：我們部分借款的利率為可變動的。利率向上的風險將增加新借款及現有借款的利息成本。我們目前並無使用衍生工具，以對沖其利率風險。

人力資源及薪酬政策：於2012年12月31日，我們僱用員工1,489人(2011年12月31日：1,487人)。員工薪酬乃依據個人表現、經驗及當時業內慣例予以釐定。我們定期檢討我們的薪酬政策及安排，而員工視乎其個人表現評核獲得花紅及現金付款的獎勵。我們的保險及退休金政策乃遵守國家和地方在勞動事務及社會福利方面的法律和法規。於本公告日期，概無已對或可能會對本集團業務運營構成不利影響的重大勞動糾紛。

報告期後重要事件

於2013年1月22日，本公司連同其若干附屬公司就本公司於2020年到期、本金為200,000,000美元及以年息率8.00%計息的優先票據，與香港上海滙豐銀行有限公司、摩根大通證券有限公司、摩根士丹利國際集團有限公司及瑞士銀行香港分行訂立購買協議。發行2020年到期200,000,000美元優先票據的收益將用作償還現有債務及用於一般企業用途。有關發行2020年到期200,000,000美元優先票據的進一步詳情，請參閱日期為2013年1月21日及22日的本公司公告。

管理層討論與分析(續)

優先票據

於2012年3月，本公司完成徵求同意(「徵求同意」)，並獲得於2015年到期12.25%優先票據的300,000,000美元本金總額中持有約94.22%的持有人就構成2015年到期300,000,000美元優先票據的契約的若干修訂及過往違約的若干豁免的同意。有關徵求同意及其結果的詳情，請參閱日期為2012年3月7日及20日的本公司公告。

於2012年4月12日，本公司連同其若干附屬公司就本公司發行於2016年到期、本金為175,000,000新加坡元及以年息率10.75%計息的優先票據，與摩根士丹利國際集團有限公司、德意志銀行新加坡分行及華僑銀行有限公司訂立購買協議。發行2016年到期175,000,000新加坡元優先票據的收益將用作償還現有債務及用於一般企業用途。有關建議發行2016年到期175,000,000新加坡元優先票據的進一步詳情，請參閱於日期為2012年4月10日及12日的本公司公告。

末期股息

董事會建議派發每股8.0港仙(約相當於人民幣6.45分)(2011年：10.0港仙)的末期股息予於2013年5月30日(星期四)名列股東名冊內的股東(倘獲股東於本公司於2013年5月24日(星期五)舉行之股東週年大會(「2013年股東週年大會」)上批准)。股息之附權日及除權日將分別為2013年5月28日(星期二)及2013年5月29日(星期三)。末期股息將於2013年6月6日(星期四)或當日前後派發。建議末期股息並未於截至2012年12月31日止的財務報表中反映。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2013年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2013年5月22日(星期三)至2013年5月24日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理股份過戶登記手續。所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2013年5月21日(星期二)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

為釐定合資格取得擬派末期股息的股東身份，本公司將由2013年5月30日(星期四)暫停辦理股份過戶登記，當天不會處理股份過戶登記手續。所有填妥的過戶表格連同有關股票最遲須於2013年5月29日(星期三)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

管理層討論與分析(續)

企業管治

本公司一向非常重視高質、穩定及合理的穩健企業管治系統，並致力持續改善其企管治及披露常規。

於2012年4月1日，前《企業管治常規守則》(《上市規則》附錄14)的多項修訂開始生效，前守則的名稱更改為《企業管治守則》。

截至2012年12月31日止年度內，本公司一直遵守新《企業管治守則》(適用於涵蓋2012年4月1日後期間的財務報告)及前《企業管治常規守則》所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，惟下文所述的守則條文第A.4.1及A.6.7條除外。

1. 守則條文第A.4.1條 — 此守則條文規定所有非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉

非執行董事胡勇敏先生(「胡先生」)之委任並無指定任期。胡先生乃由認購本公司於2009年8月31日發行的可換股債券及認股權證之投資者向董事會提名，並於2009年9月3日獲委任為非執行董事。胡先生與本公司並無訂立任何服務合約，而胡先生出任非執行董事時並無亦將不會向本公司支取酬金。只要上述投資者仍持有本公司相當於或多於5%已發行股本，其將繼續有權提名人士出任非執行董事。

除胡先生以外，全部其他非執行董事及獨立非執行董事的委任均有指定任期。由於按照本公司章程細則，所有董事包括胡先生均須於股東週年大會及接受股東重選及至少每三年輪席退任，本公司認為已有充分措施確保本公司的企業管治符合《企業管治守則》所要求水平。

2. 守則條文第A.6.7條 — 此守則條文規定獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。彼等並應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

所有董事已有定期出席及積極參與會議，向董事會及各自所屬的委員會貢獻其技能、專業知識及不同的背景及資格。

非執行董事林明彥先生、廖茸桐先生、胡勇敏先生及李樺女士，與及獨立非執行董事王石先生因出埠公幹無法出席本公司於2012年5月24日舉行的股東週年大會。

管理層討論與分析(續)

董事證券交易

本公司已採用《上市規則》附錄10《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(《標準守則》)作為董事買賣本公司證券的行為守則。本公司已與每位董事作出具體查詢，而彼等各自已確認彼於截至2012年12月31日止年度一直遵守《標準守則》。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2012年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司及其共同控制實體概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司審核委員會已連同管理層審閱本集團所採納的會計原則及常規，並討論審核、內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至2012年12月31日止年度的經審核財務報表。

刊發經審核年度業績公告及年度報告

本年度業績公告已刊載於聯交所「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.centralchina.com)。本公司截至2012年12月31日止年度的年度報告將於適當時候刊載於該兩個網站並寄予本公司股東。

承董事會命
建業地產股份有限公司
胡葆森
董事會主席

香港，2013年3月25日

就本公告而言，除另有所指，人民幣換算為港元乃按照人民幣1.00元兌1.24港元之匯率。該匯率僅供說明用途，並不代表任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可以按上述匯率或其他匯率換算或曾進行換算。

於本公告日期，董事會由九名董事組成，包括執行董事胡葆森先生及閔穎春女士；非執行董事林明彥先生(替代董事：羅臻毓先生)、廖葦桐先生、胡勇敏先生及李樺女士；及獨立非執行董事張石麟先生、王石先生及辛羅林先生。