



建業地產股份有限公司
Central China Real Estate Limited

25th
1992-2017

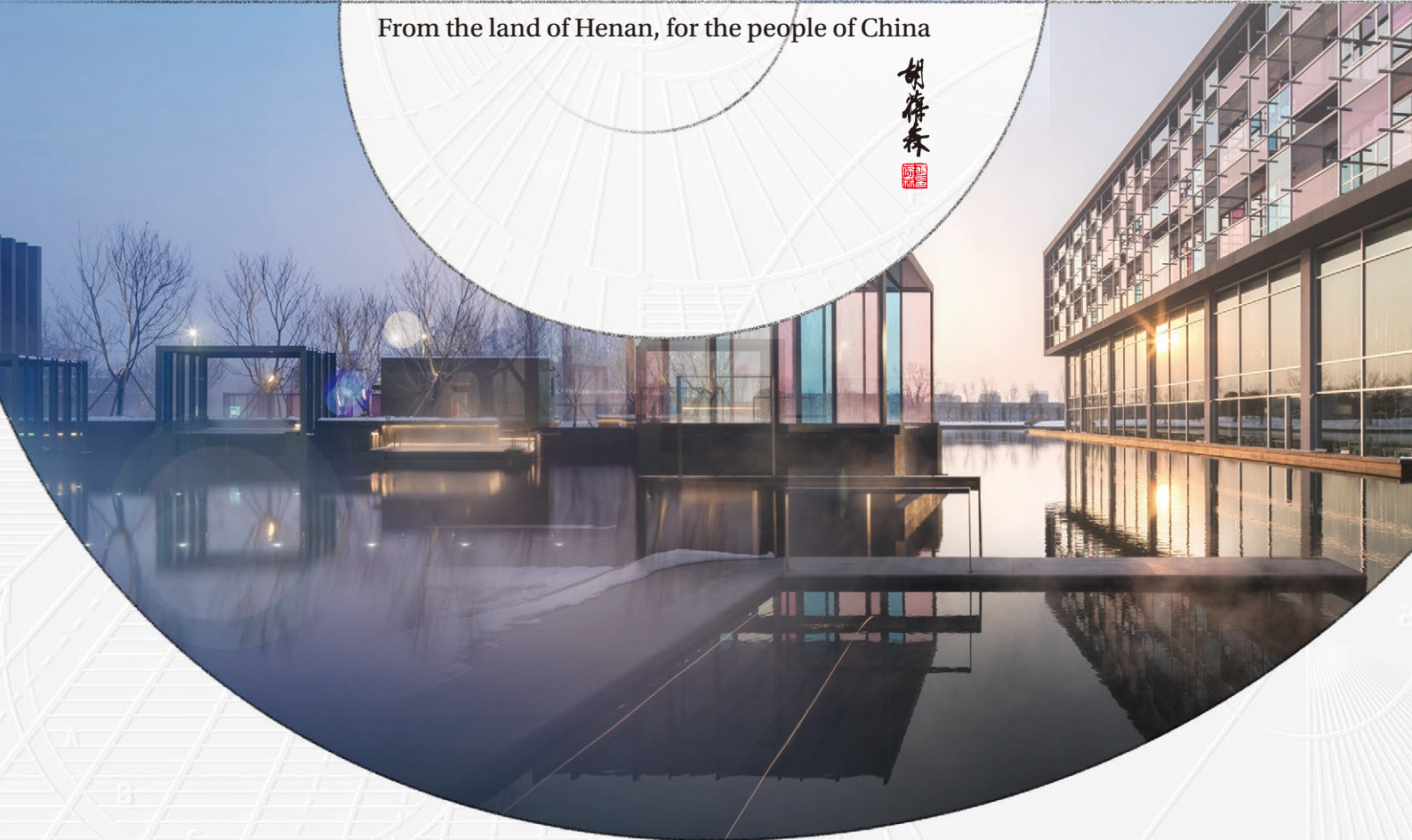
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號: 0832.HK



根植中原 造福百姓

From the land of Henan, for the people of China

胡海森
胡海森



2017 年報



目錄

2	公司資料
4	公司簡介
10	主席報告
15	財務摘要
16	管理層討論與分析
17	一. 財務回顧
23	二. 運營回顧
45	三. 業務展望
52	投資者關係報告
55	環境、社會及管治報告
63	企業管治報告
77	董事及高級管理層履歷
84	董事會報告
97	獨立核數師報告
103	綜合收益表
104	綜合全面收益表
105	綜合財務狀況表
107	綜合權益變動表
109	綜合現金流量表
112	財務報表附註
221	財務資料概要

公司資料

董事會

執行董事

胡葆森先生 (主席)
劉衛星先生 (於2017年3月24日獲委任)
閻穎春女士

非執行董事

羅臻毓先生 (副主席)
潘子翔先生
李 樺女士

獨立非執行董事

張石麟先生
辛羅林先生
麥建裕先生 (於2018年1月1日辭任)
孫煜揚博士 (於2018年1月8日獲委任)

董事會委員會

審核委員會

張石麟先生 (主席)
辛羅林先生
羅臻毓先生

薪酬委員會

辛羅林先生 (主席)
胡葆森先生
張石麟先生

提名委員會

胡葆森先生 (主席)
張石麟先生
辛羅林先生

首席執行官

陳建業先生 (於2017年3月24日辭任)
袁旭俊先生 (於2017年3月24日獲委任)

公司秘書

郭柏成先生 (於2017年6月26日辭任)
鄧任雨先生 (於2017年7月10日獲委任，
並於2017年9月30日辭任)
楊偉樑先生 (於2017年10月27日獲委任)

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地點

中國河南省
鄭州市農業東路
建業總部港E座

香港主要營業地點

香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場77樓
7701B-7702A室

主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited
3rd Floor, Royal Bank House,
24 Shedden Road, P.O. Box 1586,
Grand Cayman, KY1-1110, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖

公司資料 (續)

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司

法律顧問

關於香港法律

李偉斌律師行

關於開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited

獨立核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師

公司網站

www.jianye.com.cn

財務日誌

2017年全年業績公佈日期	: 2018年3月12日
暫停辦理股份過戶登記期間(以釐定股東出席股東週年大會(「2018年股東週年大會」)及於會上投票的資格)	: 2018年4月16日至2018年4月19日(包括首尾兩日)
2018年股東週年大會	: 2018年4月19日

股東資料

股份上市

本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市

普通股(於2017年12月31日)

已發行股份 : 2,449,262,560股
面值 : 每股0.10港元

投資者關係聯絡方式

電郵地址 : ir@centralchina.com

投資者關係總監及投資總監

梅世榮先生

公司 简介



鄱陵建業花滿地溫泉酒店

公司簡介

建業地產股份有限公司（下稱「建業地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱為「建業集團」）於2007年11月15日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於2008年6月6日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，具有中華人民共和國（「中國」）房地產開發企業一級資質。

本公司成立伊始即確定了房地產主營業務和品牌化經營道路，25年來秉承「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，通過精心雕琢的建築作品引領市民體驗新的生活方式。本公司認為，企業之於社會，如同大樹之於土壤。每進駐一個城市，本公司都與當地的開發商一同提高城市的建設水平，為地方政府上繳更多的稅收，創造更多的就業機會。本公司為城鎮化進程及河南省經濟社會發展所做的不懈努力，獲得了政府、專家、同行、投資人、客戶、員工的一致認同。



建業大食堂



新鄉聯盟新城

本公司定位為河南城市進程和社會全面進步的推動者，扎根河南25年，堅守「讓河南人民都住上好房子」的企業理想與使命，逐漸形成了「森林半島」、「聯盟新城」、「壹號城邦」、「桂園」、「建業十八城」及「新亞洲」等產品系列，並提升了河南各城市的人居水平；此外，本公司啟動輕資產運營模式，使地產開發業務輕重結合、相互協同，為河南城鎮化進程的推進做出了重要貢獻。與此同時，本公司整合相關物業、酒店、商業、綠色基地和其他服務等資源，構建「私人訂制」式大服務體系，啟動「新藍海戰略」，開啟由城市綜合開發企業向城市居民新型生活方式服務企業的轉型。

本公司始終堅持「向客戶提供沒有瑕疵的產品和一流的服務」的產品服務觀，並以決策科學化、管理規範化、經營專業化的經營管理理念來確保產品和服務的標準和質量。

公司簡介 (續)



天築

本公司成立25年以來，堅守了高質量住宅開發的專業追求，創造了立足於省域化發展的「建業模式」，塑造了一個富有社會責任感的品牌，培育了一支優秀的管理團隊，弘揚了「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神，步入了「持續盈利，穩定增長」的發展軌道。

截至2017年12月31日，本公司已進入河南省的18個地級城市和64個縣級城市，開發項目累計竣工建築面積約2,227萬平方米，擁有在建項目共65個，在建總建築面積約842萬平方米，土地儲備建築面積約3,188萬平方米，其中權益建築面積約2,425萬平方米。報告期內，新開工建築面積約587萬平方米。

公司簡介 (續)

本公司秉承「守信用，負責任，走正道，務正業」的企業文化，並日漸形成「經濟效益和社會效益、物質追求和精神追求、企業利益和員工利益、戰略目標和執行過程」高度統一的局面。

2017年3月22日，2017中國房地產500強評測成果發佈，本公司獲評2017中國房地產開發企業50強，並連續九年位居區域運營十強第一名；2017年5月25日，《2017中國房地產上市公司測評研究報告》發佈，本公司位列第26名，並在中國上市房企經營績效的排行榜中名列第四位；2017年9月13日，《2017中國房地產開發企業品牌價值50強》發佈，建業地產以111.46億元的品牌價值榮獲2017中國房地產開發企業品牌價值28名。

實現偉大理想，銘刻光輝歲月。秉承「追求卓越，堅忍圖成」的企業精神與「根植中原，造福百姓」的核心價值觀，本公司始終堅持立志為行業和民營經濟的發展、民族的振興、國家的富強做出貢獻。



鄢陵建業花滿地溫泉酒店

公司簡介 (續)

項目概覽

截至2017年12月31日，本公司已開發及在建項目共163個，覆蓋河南省18個地級城市和64個縣級城市。

鄭州

- 1 花園里
- 2 香樟聖園
- 3 城市花園
- 4 密碼國際
- 5 壹號城邦
- 6 貳號城邦
- 7 森林半島
- 8 羣義壹號城邦
- 9 羣義春天里
- 10 建業華誼兄弟電影文化小鎮
- 11 金水花園
- 12 建業廣場
- 13 九如府
- 14 置地廣場
- 15 楓林上院
- 16 新天地·桂園
- 17 上街森林半島
- 18 春天里
- 19 聖安德魯斯
- 20 運河上院
- 21 五棟大樓
- 22 天築
- 23 泰宏建業國際城
- 24 凱旋廣場
- 25 聯盟新城
- 26 智慧港
- 27 五龍新城
- 28 祥盛小區
- 29 鄭西聯盟新城
- 30 尚悅居
- 31 旭輝正榮首府
- 32 新密壹號城邦
- 33 綠博園項目(案名待定)
- 34 白沙項目(案名待定)
- 35 登封項目(案名待定)
- 36 新鄭項目(案名待定)

開封

- 37 菊香里
- 38 東京夢華

洛陽

- 39 壹號城邦
- 40 森林半島
- 41 美茵湖
- 42 高爾夫花園
- 43 世紀華陽
- 44 桂園
- 45 凱旋廣場
- 46 智慧港
- 47 偃師森林半島
- 48 華陽峰渡
- 49 保利香檳國際
- 50 定鼎府
- 51 貳號城邦

平頂山

- 52 寶豐森林半島
 - 53 十八城
 - 54 森林半島
 - 55 桂園
 - 56 舞鋼森林半島
 - 57 汝州桂園
- ### 安陽
- 58 森林半島
 - 59 桂花居
 - 60 滑縣壹號城邦
 - 61 桂園
 - 62 湯陰森林半島
 - 63 建業城
 - 64 林州百城天地
 - 65 辛瓦路項目(案名待定)

鶴壁

- 66 壹號城邦
- 67 森林半島
- 68 桂園

新鄉

- 69 長垣森林半島
- 70 壹號城邦
- 71 森林半島
- 72 綠色家園
- 73 聯盟新城
- 74 建業城
- 75 比華利莊園

焦作

- 76 壹號城邦
- 77 森林半島
- 78 公園里
- 79 修武森林半島
- 80 沁陽春天里
- 81 春天里
- 82 世和府

濮陽

- 83 城市花園
- 84 壹號城邦
- 85 建業城
- 86 桂園
- 87 建業新城
- 88 世和府
- 89 濮陽高鐵站項目(案名待定)

許昌

- 90 長葛桂園
- 91 壹號城邦
- 92 森林半島
- 93 帕拉迪奧
- 94 鄆陵生態新城
- 95 禹州鈞都新天地
- 96 鄆陵建業溫泉酒店
- 97 建業城
- 98 世和府
- 99 長葛春天里
- 100 桂園
- 101 襄城桂園
- 102 禹州桂園

漯河

- 103 壹號城邦
- 104 森林半島
- 105 臨穎桂園
- 106 Moco新天地
- 107 西城森林半島
- 108 桂園

三門峽

- 109 壹號城邦
- 110 森林半島
- 111 綠色家園
- 112 湖濱廣場
- 113 靈寶森林半島
- 114 新天地·銀座
- 115 聯盟新城
- 116 新區森林半島
- 117 尊府

商丘

- 118 十八城
- 119 森林半島
- 120 綠色家園
- 121 桂園
- 122 聯盟新城
- 123 永城聯盟新城
- 124 柘城聯盟新城
- 125 公園里
- 126 總部港
- 127 天築
- 128 幸福里

周口

- 129 森林半島
- 130 淮陽桂園
- 131 鹿邑建業城
- 132 鹿邑明道城
- 133 沈丘建業城
- 134 西華建業城
- 135 置地廣場
- 136 項城春天里

駐馬店

- 137 十八城
- 138 森林半島
- 139 遂平森林半島
- 140 西平森林半島
- 141 固始建業城
- 142 新蔡百城天地
- 143 西湖莊園
- 144 正陽建業城
- 145 平輿建業城
- 146 汝南建業城

南陽

- 147 壹號城邦
- 148 森林半島
- 149 綠色家園
- 150 桃花島
- 151 凱旋廣場
- 152 十里湖山

信陽

- 153 壹號城邦
 - 154 森林半島
 - 155 建業城
 - 156 南湖壹號
 - 157 聯盟新城
- ### 濟源
- 158 壹號城邦
 - 159 森林半島
 - 160 新天地·步行街
 - 161 聯盟新城
 - 162 壹號城邦北苑

三亞

- 163 三亞紅棠灣項目(案名待定)

公司簡介 (續)



東京夢華

企業榮譽

2017年3月

於2017年3月22日，2017中國房地產500強評測成果發佈，本公司獲評2017中國房地產開發企業50強，並連續九年位居區域運營十強第一名。

2017年5月

於2017年5月25日，《2017中國房地產上市公司測評研究報告》發佈，建業地產位列第26名，並在中國上市房企經營績效的排行榜中名列第四位。

2017年9月

2017年9月13日，《2017中國房地產開發企業品牌價值50強》發佈，建業地產以111.46億元的品牌價值榮獲2017中國房地產開發企業品牌價值28名。



主席報告

“根植中原 造福百姓”

尊敬的各位股東：

本人僅代表本公司董事會欣然提呈本集團截至2017年12月31日的年度綜合業績。

2017年我國經濟穩中向好，國內生產總值首次突破80萬億元大關，比上年增長6.9%，增速在經過近7年調整後首次實現回升，對世界經濟增長貢獻率超過30%。其中值得注意的



主席
胡葆森

是，我國經濟由工業主導轉向工業和服務業協同主導，這一趨勢性變化對國民經濟運行產生了深遠影響。以「互聯網+」為標誌的服務業新動能不斷增強，分享經濟滲透到交通、住宿、金融、餐飲、物流、教育、醫療等多個領域和細分市場，旅遊、文化、養老、健康、體育等「幸福產業」快速發展。

房地產市場方面，2017年全國商品房銷售面積首破16億平方米，比上年增長7.7%；商品房銷售額也首次突破13萬億元，增長13.7%。三線及以下城市樓市成交量在全國銷售總量中佔比超過60%，在「住房不炒」「租購併舉」等政策影響下，房地產行業整合加速，一線房企向著「增量+存量」與「美好生活方式」方向轉型的節奏加快。

主席報告 (續)

轉型發展戰略穩進，經營業績大幅提升

2017年，本公司經營業績大幅提升，物業合同銷售金額約人民幣304.15億元，同比增長51.0%，總合同銷售建築面積458.42萬平方米，同比增加65.8%。2017中國房地產500強評測成果發佈，本公司持續入圍2017中國房地產開發企業50強，並連續九年位居區域運營十強第一名，蟬聯中國房地產上市公司經營績效五強。在《2017中國房地產上市公司測評研究報告》中，本公司位列第26名，並在中國上市房企經營績效的排行榜中名列第四位。



天築



鄭州凱旋廣場

基於新藍海戰略，本公司也進一步拓展了以「品牌輸出、管理輸出、資本輸出」為特徵的輕資產擴張模式，充分挖掘品牌溢價和管理優勢，為集團發展貢獻更為強健的增長動力。報告期內，新簽約輕資產項目39個，簽約計容面積584萬平方米，預期品牌費金額12.35億元人民幣。至此，本公司已累計簽約輕資產項目75個，計容面積1,246萬平方米，預期品牌費總計金額25.77億元人民幣。

主席報告 (續)

「建業+」生態格局呈現，差異化競爭效應凸顯

自1992年創立，本公司自始堅守初心深耕河南，隨著9月30日濮陽建業「大集古鎮暨東北莊特色雜技小鎮」的正式開街迎客，標誌著本公司深耕中原25年，終於得以實現省、市、縣、鎮、村「五級市場聯動」。

目前本公司的核心客戶群構成涵蓋了近百萬業主、300萬球迷、15萬學生及家長、近10萬員工及家屬、1,000餘戶合作商家、年度4,000萬次的商業客流。在消費升級、客戶需求多元

及互聯網普及等大背景下，2015年本公司正式開啟由「房地產開發商」向「新型生活方式服務商」的新藍海戰略轉型之路。歷經兩年多協同實踐和紮實耕耘，「建業+地產、+文旅、+農業、+物業、+商業、+教育、+體育、+酒店、+科技、+金融、+旅遊、+君鄰會」的幸福生態系統已清晰呈現，並日臻豐滿。



南湖壹號

主席報告 (續)

與此同時，圍繞房地產業務佈局的「建業+」商業生態系統的全面落地，更好地詮釋了本公司在新的戰略時期所倡導的新型生活方式內涵，進一步夯實了本公司的核心競爭力，擴大了品牌影響力。

本公司新藍海戰略轉型，並非對商業潮流的盲從，而是基於深厚的戰略自信、文化內蘊和生態佈局的順勢而為。公司真正以河南人民的美好生活和多元需求為導向，逐步形成了獨特的商業模式，並且這種差異化競爭力效應正日益凸顯。

強化多兵種協同作戰，繼續在中原唱響建業

2018年我國房地產市場必將迎來進一步調整。而不臨海不沿邊的河南省，近幾年一直致力於打造內陸開放高地，航空物流、高端製造、現代服務業三大主導產業呈現協同並進態勢，一個全面開放的新格局正在形成。新的時代下，隨著一系列國家戰略平台的成功獲取和國家進一步「推動中部地區崛起」大戰略落定，河南必將迎來新一輪更為強勁的新型城市化發展。

規律為道，循道而為，不懼陌路。新的一年本公司將利用自身品牌與獨特商業模式的綜合優勢，加強資源整合與創新土地獲取方式，進一步升級產品和服務標準；進一步圍繞地產業強化「建業+」商業生態系統的「多兵種聯合作戰」協同效應；繼續踐行「守信用，負責任，走正道，務正業」的企業文化，努力實現「共識、共創、共擔、共贏、共享」的管理目標，推動本公司宏偉事業實現新的跨越！

致謝

謹此衷心感謝全體僱員的辛勤勞動與全力付出。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，持續推動中原城市化進程和社會全面進步，並努力為中國房地產業健康發展做出更大貢獻。

主席

胡葆森

2018年3月12日

財務摘要

綜合收益表概要

截至12月31日止年度

	2017年	2016年	變動
收益(人民幣千元)	13,879,207	9,495,022	46.2%
毛利(人民幣千元)	3,280,777	2,292,867	43.1%
毛利率	23.6%	24.1%	-0.5*
核心業務毛利(人民幣千元)	2,825,399	2,100,606	34.5%
溢利(人民幣千元)	899,282	404,120	122.5%
溢利率	6.5%	4.3%	2.2*
核心業務溢利(人民幣千元)	1,074,547	707,289	51.9%
核心業務溢利率	8.1%	7.8%	-0.3*
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	811,365	402,973	101.3%
每股基本盈利(人民幣元)	0.3319	0.1650	101.2%
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.3295	0.1650	99.7%
每股末期股息(港元)	0.1229	無	不適用

綜合財務狀況表概要

於12月31日

	2017年	2016年	變動
總現金(包括現金及現金等價物以及受限制銀行存款) (人民幣千元)	13,408,915	11,181,131	19.9%
總資產(人民幣千元)	62,527,185	44,325,800	41.1%
總負債(人民幣千元)	54,054,016	37,328,474	44.8%
總權益(包括非控股權益)(人民幣千元)	8,473,169	6,997,326	21.1%
總借貸(人民幣千元)	15,584,145	14,356,054	8.6%
淨借貸(人民幣千元)	4,300,292	4,573,718	-6.0%
流動比率	110.3%	139.3%	-29.0*
淨借貸比率	50.8%	65.4%	-14.6*
每股資產淨值(人民幣元)	3.47	2.87	20.9%
權益持有人應佔每股權益(人民幣元)	3.14	2.63	19.4%

附註：* 百分比變動

管理層 討論與分析



九如府

管理層討論與分析

財務回顧

整體表現

本集團欣然宣佈，2017年年度之合同銷售金額錄得顯著增長，達人民幣304.15億元，同比增長為51.0%。由於合同銷售增長和銷售回款理想，本集團於2017年12月31日的現金、現金等價物及受限制銀行存款的總值約為人民幣134.09億元。

於2017年12月31日，淨借貸總額約為人民幣43.00億元，淨借貸比率約為50.8%。本集團堅持審慎財務原則，因此得以維持高現金持有比例，以及保持合理的借貸水平。

本集團自今年下半年起採取積極及進取的購地政策及加快項目開發過程速度，以縮短開發周期，而且2017年本集團有較多項目達到結轉銷售條件，2017年年度本集團在土地儲備與確認物業銷售結轉面積和收益有很顯著的增長。

除物業銷售外，本集團亦致力擴展酒店及文化旅遊項目，實行業務多元化，從而擴大收益基礎，分散營運風險。本集團首家自主經營的酒店—鄖陵建業花滿地溫泉酒店已於2018年2月作試業運作；建業華誼兄弟電影小鎮項目為河南省2017年A類重點建設項目。管理層相信，將部份資源投放於新業務有助完善產業鏈佈局，把旗下業務整合成房地產、酒店、文化旅遊等業務聯動板塊，能為客戶提供「私人訂制」服務。

2017年年內，本集團加快推進輕資產項目戰略發展。截至2017年12月31日，本集團已參與75個輕資產項目，計劃建築面積合共約1,246萬平方米。該等輕資產項目將於未來數年持續為本集團帶來穩定收入，並預期該收入將跟隨項目發展而增加。

收益：我們的收益由2016年約人民幣94.95億元增加46.2%至2017年約人民幣138.79億元，主要由於物業竣工項目增加所致。

- **來自物業銷售的收入：**物業銷售收益由2016年約人民幣91.20億元增加44.9%至2017年同期約人民幣132.11億元，此乃由於已售面積由2016年的1,738,628平方米增加至2017年的2,329,226平方米，而平均售價亦從2016年每平方米人民幣5,245元上升至2017年每平方米人民幣5,672元。平均售價上升乃跟政府對房地產市場的調控政策一致。
- **租金收入：**物業租賃收益大致保持平穩，2017年與2016年約人民幣0.95億元，主要來自持有物業的租金收入。

管理層討論與分析 (續)

- **來自酒店經營的收入**：酒店經營的收益由2016年約人民幣2.42億元增加9.9%至2017年約人民幣2.66億元，增加原因在於本集團酒店所在地南陽、漯河、開封等城市在2017年多次舉辦大型會議及展覽，接待了多次會議團隊。
- **項目管理服務收入**：項目管理服務收入來自本集團為輕資產項目提供的營運管理服務。該收入於2017年約為人民幣3.08億元，與2016年約為人民幣0.39億元，上升688.6%。主要由於16年的項目大多沒有體現全年收入，與及17年項目新增39個項目所致。

銷售成本：我們的銷售成本由2016年約人民幣72.02億元上升47.2%至2017年約人民幣105.98億元。銷售成本上升的原因為上述的結轉物業面積增加，且相應土地及建築成本上升所致。

毛利：本集團的毛利由2016年約人民幣22.93億元上升43.1%至2017年約人民幣32.81億元；2017年的毛利率23.6%較2016年的24.1%輕微下降了0.5%，主要是由於：1) 毛利率較高的車位銷售占比因銷售數量下降而減少；及2) 以前年度促銷引致期內確認在一較低價格。

其他收益：其他收益由2016年約人民幣2.29億元下降53.3%至2017年約人民幣1.07億元，主要由於向合營企業及第三方提供的墊款減少以至相關之利息收入減少。

其他收入淨額：2017年其他收入淨額約人民幣2.58億元，主要來自出售附屬公司的收益與外匯收益，合共帶來約人民幣2.49億元收益。



南湖壹號



鄆陵生態新城

管理層討論與分析 (續)

銷售及市場推廣開支：銷售及市場推廣開支由2016年約人民幣4.79億元上升45.6%至2017年約人民幣6.97億元，主要由於本集團1)加強品牌廣告及物業推廣的費用；及2)增加銷售人員及工資上漲所致。

一般及行政開支：一般及行政開支由2016年約人民幣8.08億元增加34.5%至2017年約人民幣10.87億元，主要由於本集團擴大業務版圖，增加了大量行政人員。另一方面，由於有內房經驗的行政人員需求大增，市場平均工資上漲了約25%，集團需按市場情況調整工資以減少員工流失所致。

其他經營收入：其他經營收入由2016年約人民幣0.43億元增加13.0%至2017年約人民幣0.49億元，主要由於項目管理費的收入增加所致。

分佔合營企業溢利減虧損：分佔合營企業溢利減虧損由2016年約人民幣1.07億元上升85.3%至2017年約人民幣1.99億元，主要由於確認合營企業的收入增加所致。2017年，本集團合營企業的收入約為人民幣84.63億元（2016年：人民幣23.23億元），銷售面積為820,354平方米（2016年：230,653平方米），其中歸屬本集團的收入為人民幣44.83億元（2016年：人民幣13.35億元），歸屬本集團的銷售面積為426,171平方米（2016年：123,476平方米）。

融資成本：融資成本由2016年約人民幣4.01億元上升1.8%至2017年約人民幣4.08億元。

投資物業公平值增加淨額：本集團於2017年錄得投資物業公平值增加淨額約人民幣2.43億元，主要原因為建業五棟大樓和湖濱廣場於本年度改變了物業的用途，由帶租約出售改為自持出租，因而從存貨轉入投資性房地產。

所得稅：本年所得稅主要包括企業所得稅及土地增值稅。本集團的所得稅由2016年約人民幣6.23億元上升67.0%至2017年約人民幣10.41億元。主要原因為本期：1)部份待售物業改變用途，轉至投資物業，公平值增加所產生的遞延稅；2)來自於物業銷售所增加的利潤引致所得稅的增加；及3)因銷售收入上升而增加了相關的土地增值稅。

年度溢利：基於以上所述，2017年的溢利約人民幣8.99億元，較2016年約人民幣4.04億元上升122.5%。

財務資源及運用：於2017年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣112.84億元（2016年：約人民幣97.76億元）。年內，本集團就截至2017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約人民幣2.43億元（2016年：無）。

管理層討論與分析 (續)

借貸及存款結構

本集團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。年內，我們成功發行本金2億美元2018年到期票息6.00%優先票據（「2018年到期2億美元優先票據」）。於2017年12月31日，本集團銀行及其他借貸的還款年期如下：

還款年期	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
銀行借款		
一年內	450,118	514,265
一年以上但未超過兩年	986,674	393,695
兩年以上但未超過五年	1,785,876	683,985
超過五年	664,910	773,495
	3,887,578	2,365,440
其他借款		
一年內	90,000	90,000
一年以上但未超過兩年	90,000	90,000
兩年以上但未超過五年	90,000	180,000
超過五年	30,000	30,000
	300,000	390,000
公司債券		
兩年以上但未超過五年	2,986,914	2,978,128
優先票據		
一年內	3,890,692	960,216
一年以上但未超過兩年	–	2,795,026
兩年以上但未超過五年	4,518,961	4,867,244
	8,409,653	8,622,486
借貸總額	15,584,145	14,356,054

管理層討論與分析 (續)

還款年期	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
減：		
現金及現金等價物	(11,283,853)	(9,776,310)
用作銀行借款及其他借款抵押的受限制銀行存款	-	(6,026)
淨借貸	4,300,292	4,573,718
權益總額	8,473,169	6,997,326
淨借貸比率(%)	50.8%	65.4%

資產抵押：於2017年12月31日，我們已抵押賬面總值約人民幣15.67億元（2016年：約人民幣31.09億元）的已竣工物業、發展中物業、未來可供發展物業、物業、廠房及設備、銀行存款及於合營企業的權益，作為我們獲授一般銀行信貸融資及其他貸款的抵押。我們亦抵押賬面總值約為人民幣1.60億元（2016年：約人民幣4.66億元）的發展中物業及物業、廠房及設備，作為合營企業銀行貸款及其他貸款的抵押。

或然負債：我們於2017年12月31日就銀行向購買本集團及其合營企業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233.41億元（2016年：約人民幣190.77億元）的擔保。我們亦於2017年12月31日向合營企業的銀行貸款及其他貸款提供約人民幣65.12億元（2016年：約人民幣29.14億元）的擔保。上述以外，本集團於2017年12月31日就建業物業管理發行的資產支持證券以其為受益人提供金額為人民幣6.5億元（2016年：人民幣6.5億元）的流動資金擔保支持。

資本承擔：於2017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合營企業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70.86億元（2016年：約人民幣64.50億元），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134.68億元（2016年：約人民幣134.49億元）。

管理層討論與分析 (續)

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2017年12月31日，我們的主要非人民幣資產及負債為(i)以港元計值的銀行存款；及(ii)以美元計值的優先票據。我們面對以非人民幣計值的未來商業交易及已確認的資產及負債產生的外匯風險。考慮本集團的主要收來源為人民幣，我們已透過外匯掉期合約把2016年發行的2億美元優先票據的未來的本息支付換為人民幣。

利率風險：我們部分借款的利率為浮動利率。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2017年12月31日，我們僱用員工2,966人（2016年：2,467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。於本報告日期，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。



九如府

管理層討論與分析 (續)

運營回顧

(一) 市場和公司運營回顧

1. 宏觀經濟

2017年，面對複雜多變的國內外形勢，中央政府堅持穩中求進工作總基調，貫徹新發展理念，以供給側結構性改革為主線，有效推動了各項工作，國民經濟穩中向好，經濟結構不斷優化，穩定性、協調性和可持續性明顯增強。全年經濟運行在合理區間，主要宏觀指標好於預期，城鎮就業平穩增加，財政收入、企業利潤和城鄉居民收入較快增長，經濟質量效益回升。2017年，中國實現國內生產總值約人民幣82.71萬億元，同比增長6.9%。

2017年，河南省深入貫徹落實中央各項決策部署，深入推進供給側結構性改革，著力發揮優勢打好「四張牌」，積極推進「三區一群」四大發展戰略，紮實開展「四大攻堅戰」，狠抓各項政策落實，全省經濟保持總體平穩、穩中向好發展態勢，轉型升級取得積極進展，新舊動能接續轉換，經濟發展提質增效。2017年，河南省實現生產總值約人民幣4.49萬億元，同比增長7.8%，高於全國平均水平0.9個百分點。

2. 房地產市場

2017年，房地產政策堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」基調，地方以城市群為調控場，從傳統的需求端調整向供給側增加進行轉變，限購限貸限售疊加土拍收緊，供應結構優化，調控效果逐步顯現。同時短期調控與長效機制的銜接更為緊密，大力培育發展住房租賃市場、深化發展共有產權住房試點，在控制房價水平的同時，完善多層次住房供應體系，構建租購併舉的房地產制度，推動長效機制的建立健全。

2017年，中國全國商品房銷售面積約16.94億平方米，同比增長7.7%；商品房銷售額為約人民幣13.37萬億元，同比增長13.7%；房地產開發投資額為約人民幣10.98萬億元，同比增長7.0%。

管理層討論與分析 (續)

河南省房地產市場新型城鎮化大力推進下，圍繞「房子是用來住的，不是用來炒的」的核心定位，因城施策、分類指導，在鄭州高強調控壓力下，地市房地產市場受到短期利好，需求得到釋放。2017年，河南省實現商品房銷售面積約1.33億平方米，同比增長17.8%；商品房銷售額約人民幣7,129.40億元，同比增長27.0%；房地產開發投資額為約人民幣7,090.25億元，同比增長14.7%。

(二) 項目發展

報告期內，本公司把旗下業務整合為房地產、酒店、文化旅遊、商業和現代農業等業務聯動板塊，進一步完善整體佈局。

在本公司平台整體運作下，各大板塊形成了顯著協同效應。一方面地產板塊能夠為本公司貢獻優質客戶，不斷豐富客戶群。另一方面，酒店、文化旅遊、商業和現代農業等板塊的快速發展又能為地產板塊客戶和其他客戶提供特色服務，進而提升品牌影響力，促進地產板塊發展，各板塊互惠互利、互為促進。

另外，為增強盈利能力，提高市場佔有率，提升綜合競爭力，本公司充分挖掘品牌價值，開展以「品牌輸出、管理輸出、資本輸出」為特徵的輕資產業務，並在報告期內取得良好效果。

1. 房地產開發

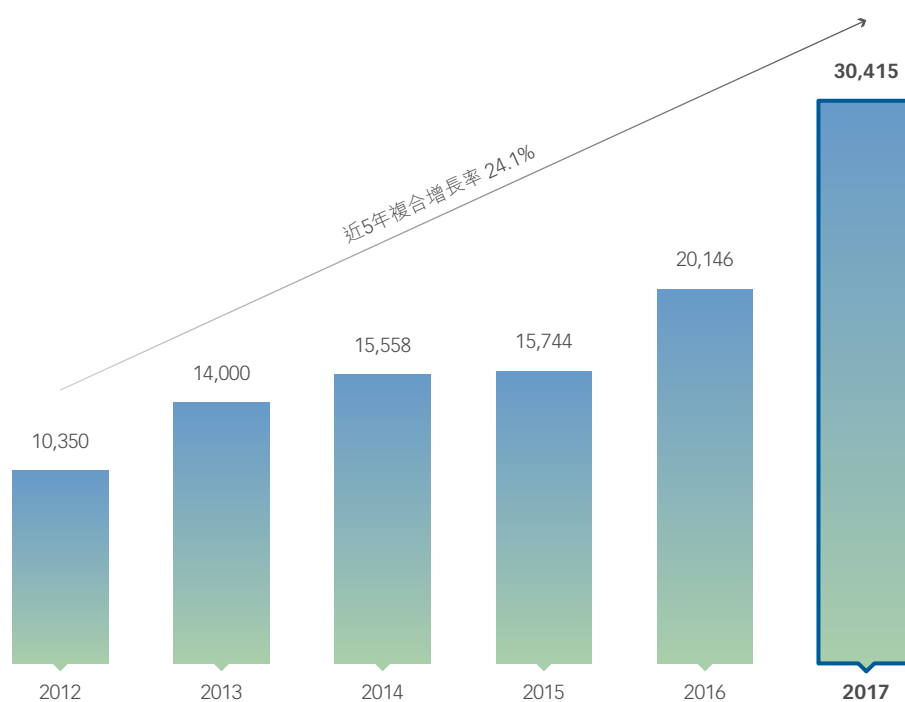
2017年是本公司持續成長的一年。本公司圍繞年度經營計劃有序開展工作，堅持聚焦河南，利用各種優勢，深耕現有城市，在開發前景較好的城市適度補充了一批優質項目，確保安全經營、穩健發展的良好態勢。

管理層討論與分析 (續)

(a) 房地產銷售情況

報告期內，本公司積極促進房地產銷售，銷售業績穩步增長，超額完成年初制定目標。2017年本公司實現合同銷售金額約人民幣304.15億元，合同銷售面積約458.4萬平方米，同比分別增長51.0%和65.8%，近五年本公司合同銷售金額複合增長率24.1%。按合同金額計算，本公司2017年在河南省市場佔有率為4.3%。

單位：人民幣百萬元



管理層討論與分析(續)

2017年合同銷售－區域分佈表

城市	合同金額 (人民幣百萬元)			合同建築面積 (千平方米)		
	2017年	2016年	變動	2017年	2016年	變動
鄭州	8,033	10,698	-25%	720	833	-14%
開封	386	276	40%	41	50	-18%
洛陽	2,246	1,315	71%	292	220	33%
平頂山	516	517	0%	106	115	-8%
安陽	1,292	304	325%	301	77	291%
鶴壁	1,022	516	98%	221	131	69%
新鄉	3,052	832	267%	468	179	161%
焦作	933	397	135%	173	73	137%
濮陽	838	590	42%	170	131	30%
許昌	2,071	858	141%	290	178	63%
漯河	899	700	28%	153	152	1%
三門峽	1,073	320	235%	192	53	262%
商丘	1,987	560	255%	362	111	226%
周口	2,564	564	355%	500	127	294%
駐馬店	2,008	859	134%	385	187	106%
南陽	1,007	252	300%	130	29	348%
信陽	394	279	41%	63	52	21%
濟源	94	309	-70%	17	66	-74%
總計	30,415	20,146	51%	4,584	2,764	66%

管理層討論與分析(續)

(b) 房地產開工項目情況

報告期內，本公司共有54個項目動工建設，新開工面積5,869,335平方米，較年初既定開工目標增長7.5%。本公司加到了市場研究力度，根據客戶分佈及預計銷售情況對產品方案進行優化，有助於進一步生本公司的產品競爭力和市場表現，使本公司保持安全合理的庫存結構。

城市	項目名稱	主要 產品類型	年度 開工面積 (平方米)
鄭州	花園里	住宅	212,254
鄭州	旭輝正榮首府	住宅	163,666
鄭州	新密壹號城邦	住宅	84,806
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	124,214
鄭州	鞏義春天里	住宅	165,265
鄭州	運河上院	住宅	105,498
鄭州	尚悅居	住宅	164,355
鄭州	泰宏國際城	住宅	145,968
洛陽	桂園	住宅	90,225
洛陽	定鼎府	住宅	101,100
洛陽	貳號城邦	住宅	208,686
開封	菊香里	住宅	98,010
商丘	永城聯盟新城	住宅	75,721
駐馬店	西湖莊園	住宅	141,190
駐馬店	西平森林半島	住宅	93,901
駐馬店	十八城	住宅	250,182
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	100,587
駐馬店	遂平森林半島	住宅	78,412
三門峽	建業新區森林半島	住宅	170,228
三門峽	壹號城邦	住宅	104,627
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	60,102
漯河	西城森林半島	住宅	219,142
許昌	壹號城邦	住宅	74,397
許昌	桂園	住宅	104,608
許昌	鄆陵生態新城	住宅	57,357
許昌	長葛建業春天里	住宅	220,809
許昌	世和府	住宅	83,468
許昌	禹州桂園	住宅	55,167

管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	主要 產品類型	年度 開工面積 (平方米)
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	129,790
安陽	林州百城天地	住宅	73,759
濟源	濟源壹號城邦北苑	住宅	50,921
濮陽	壹號城邦	住宅	108,418
新鄉	建業比華利莊園	住宅	238,454
新鄉	壹號城邦	住宅	193,241
新鄉	聯盟新城	住宅	79,173
新鄉	長垣森林半島	住宅	91,458
焦作	焦作公園里	住宅	137,885
焦作	沁陽春天里	住宅	78,733
焦作	修武森林半島	住宅	54,683
南陽	壹號城邦	住宅	161,957
周口	鹿邑建業城	住宅	267,234
周口	鹿邑明道城	住宅	52,452
周口	沈丘建業城	住宅	121,581
周口	項城春天里	住宅	78,777
周口	置地廣場	住宅	94,275
其他			302,599
合計			5,869,335

管理層討論與分析 (續)

(c) 房地產在建項目

截至2017年12月31日，本公司在建項目65個項目，其中10個於鄭州市，河南省其它城市共55期，在建項目總建築面積約為841.7萬平方米。

城市	項目名稱	主要 產品類型	在建面積 (平方米)
鄭州	運河上院	住宅	168,452
鄭州	泰宏國際城	住宅	738,818
鄭州	花園里	住宅	236,182
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	124,214
鄭州	五龍新城	住宅	528,138
鄭州	凱旋廣場	商業	50,263
鄭州	鞏義春天里	住宅	165,265
鄭州	新密中盛景苑	住宅	84,806
鄭州	旭輝中悅	住宅	163,666
鄭州	尚悅居	住宅	164,356
開封	菊香里	住宅	98,010
洛陽	桂園	住宅	126,901
洛陽	香檳國際	住宅	88,353
洛陽	定鼎府	住宅	101,100
洛陽	貳號城邦	住宅	208,686
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	134,499
安陽	建業城	住宅	144,771
安陽	林州百城天地	住宅	73,759
鶴壁	壹號城邦	住宅	197,996
新鄉	比華利莊園	住宅	289,634
新鄉	壹號城邦	住宅	410,814
新鄉	長垣森林半島	住宅	139,890
新鄉	聯盟新城	住宅	79,173
焦作	公園里	住宅	262,289
焦作	沁陽春天里	住宅	78,733
焦作	修武森林半島	住宅	54,588
濮陽	壹號城邦	住宅	136,598
許昌	壹號城邦	住宅	60,860
許昌	長葛春天里	住宅	220,809
許昌	鄴陵生態新城	住宅	51,529
許昌	桂園	住宅	90,718
許昌	世和府	住宅	83,468
許昌	禹州桂園	住宅	55,167

管理層討論與分析 (續)

城市	項目名稱	主要 產品類型	在建面積 (平方米)
漯河	西城森林半島	住宅	259,394
三門峽	壹號城邦	住宅	122,304
三門峽	新區森林半島	住宅	170,228
商丘	柘城聯盟新城	住宅	64,648
商丘	永城聯盟新城	住宅	75,721
周口	鹿邑建業城	住宅	162,254
周口	置地廣場	住宅	94,275
周口	沈丘建業城(西)	住宅	121,581
周口	森林半島	住宅	72,934
周口	明道城	住宅	52,452
周口	項城春天里	住宅	78,777
駐馬店	建業十八城	住宅	254,028
駐馬店	西湖莊園	住宅	141,190
駐馬店	遂平森林半島	住宅	122,097
駐馬店	西平森林半島	住宅	93,901
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	100,587
南陽	壹號城邦	住宅	275,829
信陽	建業城	住宅	91,842
濟源	壹號城邦北苑	住宅	50,921
其他			399,274
合計			8,416,742

管理層討論與分析 (續)

(d) 房地產竣工項目

報告期內，本公司共有46個項目竣工，總竣工面積351.9萬平方米。

城市	項目名稱	主要 產品類型	可售 建築面積 (平方米)
鄭州	天築	住宅	174,413
鄭州	凱旋廣場	商業	196,945
鄭州	鞏義壹號城邦	住宅	105,364
鄭州	九如府	住宅	171,037
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	127,766
鄭州	花園里	住宅	220,976
洛陽	桂園	住宅	137,585
洛陽	保利香檳國際	住宅	122,775
洛陽	華陽峰渡	住宅	121,380
開封	菊香里	住宅	98,165
商丘	永城聯盟新城	住宅	103,251
商丘	柘城聯盟新城	住宅	70,428
商丘	十八城	住宅	62,746
商丘	山水湖城	住宅	223,688
駐馬店	十八城	住宅	187,762
駐馬店	西平森林半島	住宅	43,003
三門峽	聯盟新城	住宅	77,647
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	39,331
漯河	壹號城邦	住宅	75,904
漯河	西城森林半島	住宅	53,440
許昌	壹號城邦	住宅	128,124
安陽	建業城	住宅	85,104
鶴壁	桂園	住宅	55,030
鶴壁	壹號城邦	住宅	74,903
濮陽	建業新城	住宅	84,706
濮陽	壹號城邦	住宅	52,045
焦作	修武森林半島	住宅	55,748
周口	鹿邑建業城	住宅	162,613
其他			407,376
合計			3,519,255

管理層討論與分析 (續)

2. 酒店

河南建業至尊酒店管理有限公司是本公司的全資子公司，負責建業集團所有酒店專案的品牌管理、設計管理、工程管理、開業籌備和運營管理。目前，已與萬豪、洲際、雅高三個國際知名酒店管理集團達成戰略合作關係，合作運營5家酒店項目：鄭州上街建業雅樂軒酒店、南陽建業森林半島假日酒店、漯河建業福朋喜來登酒店、鄭州建業艾美酒店和開封建業鉑爾曼酒店。

同時，建業集團正在打造自營品牌酒店，鄆陵建業花滿地溫泉酒店、鄭州建業天築國際公寓將於2018年精彩亮相。本公司通過提供高質量的服務獲得高收入消費群體的青睞和認可，提升了本公司品牌和形象的同時，亦提高房地產項目溢價水平。

截至2017年12月31日，本公司已有五家酒店落成。報告期內酒店運營業務收入持續穩定增長，較去年同期增加9.9%。

鄭州建業艾美酒店

鄭州建業艾美酒店於2013年10月31日營業，佔地面積5,391平方米，總建築面積約65,007平方米，位於鄭州市鄭汴路與中州大道交匯處，是一座秉承歐洲優雅傳統，融合當代文化，設計豪華、別緻的五星級酒店，擁有各類客房350間／套，現由萬豪國際集團管理。

上街建業雅樂軒酒店

上街建業雅樂軒酒店於2011年8月6日營業，佔地面積12,701平方米，總建築面積約19,800平方米，位於鄭州市上街區中心路101號，是一座秉承歐洲優雅傳統，融合當代文化，設計豪華、別緻的五星級酒店，酒店設計時尚、簡約，擁有各類客房172間／套，現由萬豪國際集團管理。

南陽建業森林半島假日酒店

南陽建業森林半島假日酒店於2012年8月8日營業，佔地面積約66,700平方米，總建築面積約50,138平方米，位於南陽市312國道和濱河路交匯處，近鄰白河遊覽區，是南陽市首個集商務、度假、行政、會議等多種功能於一體五星級園林式花園酒店，共設有各類客房360間／套，現由洲際國際酒店管理集團管理。

管理層討論與分析 (續)

漯河建業福朋喜來登酒店

漯河建業福朋喜來登酒店於2012年11月23日營業，佔地面積約34,426平方米，總建築面積約40,441平方米，位於漯河鄆城區嵩山路西支，毗鄰會展中心，距離漯河市中心和火車站約10分鐘車程，是一座集商務會議、餐飲、住宿、休閒娛樂於一體的綜合型智能化五星級酒店，酒店設計典雅、時尚，擁有各類客房244間／套，是商務會議、休閒娛樂的最佳選擇。現由萬豪國際集團管理。

開封建業鉑爾曼酒店

開封建業鉑爾曼酒店於2015年10月8日營業，佔地面積約58,349平方米，總建築面積約43,836平方米，位於開封市龍亭區龍亭北路16號。是一座集商務會議、餐飲、住宿、休閒娛樂於一體的五星級度假式酒店，酒店為北宋風格後現代建築，擁有各類客房186間／套，現由雅高國際管理集團管理。

鄆陵建業花滿地溫泉酒店

鄆陵建業花滿地溫泉酒店佔地面積37,140平方米，總建築面積約19,940平方米，是建業集團首家自主經營的酒店，該酒店以溫泉度假為主題，並集合商務會議、住宿、餐飲、休閒娛樂等功能，擁有各類客房51間／套。酒店已於2018年2月作試業運作。

鄭州建業天築國際公寓

鄭州建業天築國際公寓位於東風東路與康寧街交叉後西北角，佔地面積約3,847平方米，建築面積約33,015平方米。該專案為建業集團打造的高端服務式公寓，共有房間302套，房型從單身公寓到四房公寓不等。公寓擁有全日餐廳、日式居酒屋、健身中心、游泳池、兒童遊樂室等服務設施，為住戶提供安全、便捷、溫馨、舒適的生活空間。鄭州建業天築國際公寓預計將於2018年5月試營業。

管理層討論與分析 (續)

3. 文化旅遊

建業文化旅遊板塊致力於河南省內文化旅遊地產項目的開發與運營，聚焦鄭州、開封、洛陽等歷史悠久的核心城市，在豐富的歷史、文化、自然資源基礎上，通過主題公園、旅遊街區、實景演出等多種形式，呈現不同風格、不同形式、不同內涵的「建業文化旅遊故事」。截至2017年12月31日，本公司下轄建業•華誼兄弟電影小鎮、建業《只有河南•戰之國》、洛陽正平坊、建業艾米1895四個項目。

建業•華誼兄弟電影小鎮項目，是本公司與華誼兄弟(天津)實景娛樂有限公司(「華誼兄弟」)的戰略合作項目，河南省2017年A類重點建設項目。項目位於鄭州國際文化創意產業園，計劃總用地面積約133萬平方米，總建築面積約180萬平方米。項目以電影場景為形、以歷史文化和城市記憶為魂，是集電影場景遊覽、電影文化展示、電影互動遊樂、民俗和非遺體驗、大型系列演出、特色餐飲、主題客棧等於一體的電影文化體驗地。截至2017年12月31日，專案首期已實現封頂，項目於2017年7月獲取第二批建設用地，計劃2019年開業。

《只有河南》項目為本公司與中國實景演藝導演王潮歌共同打造的大型主題演藝專案，河南省2017年A類重點建設項目。項目位於鄭州國際文化創意產業園，總用地面積約60萬平方米。《只有河南》以河南厚重的歷史文化為素材，以創新的演藝手法為形式，以獨特的建築空間為載體，通過數個戲劇單元與室外情景空間及功能空間，讓人們「看到、聽到、聞到、觸到、嘗到」厚重的中原文化與燦爛的華夏文明。《只有河南》將建設成為一個集演藝、展示、體驗等於一體的中原特色文化與民俗風情的當代主題戲劇公園，是以演藝為主題，涵蓋文化藝術與旅遊商業需求的完美融合創新體。專案已於2017年8月獲取建設用地，計劃於2018年4月開工建設，2020年開業。

管理層討論與分析 (續)

洛陽正平坊項目為本公司與中國實景演藝導演王潮歌共同打造的大型主題演藝專案，正平坊項目位於「十三朝古都」河南省洛陽市，目前此項目正在積極推進中。

建業艾米1895項目，是本公司與艾米江蘇數字電影文化發展有限公司共同打造的電影主題文化休閒空間。項目將科技與文化、電影與藝術、時尚與休閒相結合，集觀影空間、演藝空間、文創空間、閱讀空間、科技空間於一體，以「專屬、定制」為產品特色，引入院綫同步放映，為消費者創造多元化的文化娛樂空間。截至2017年12月31日，已有三家艾米影院在鄭州開業，在艾米全國71家門店中，建業艾米三家門店全年分列第五、第六、第七位，其中萬象城店同步廳開業以來屢創河南單座產出第一，會員購票率第一。

4. 綠色基地

建業綠色基地是建業現代農業專案建設和運營的主體。截至2017年12月31日，本公司已建成並運營綠色基地一座 — 鄆陵建業綠色基地，初步建成並具備參觀功能的綠色基地一座 — 鶴壁建業綠色基地，在建綠色基地兩座 — 周口建業綠色基地、伊川綠色基地。

鄆陵建業綠色基地

鄆陵建業綠色基地位於許昌市鄆陵縣，距離鄭州市區不足100公里，項目總佔地面積約333萬平方米，是一個集現代設施農業、傳統農業、休閒觀光農業和特色餐飲為一體的田園綜合體專案。項目主要建設有3,000畝優質綠化苗木、智慧聯動玻璃溫室、綜合展廳、科研中心、鮮切花組培室等。

鄆陵建業綠色基地2017年度共接待參訪人員65萬餘人次，接待物件包括省市級領導及國內外相關領域專家、學者、建業業主、君鄰會會員等。項目與中科院上海生命研究院合作的河南省成果轉化專案《觀賞荷花的引進與推廣應用》通過專家評估，地方政府將給予資金支援用於專案研究。

管理層討論與分析 (續)

鶴壁建業綠色基地

鶴壁建業綠色基地位於鶴壁市城鄉一體化示範區，項目總佔地面積約34萬平方米，是一個集科普、體驗、創意、觀光、休閒為一體的田園綜合體專案。報告期內，項目已完成100餘畝特色花丘種植，2萬平方米的人工湖、婚禮打草坪，6萬平米智慧聯動溫室，以及豫北地區花卉交易中心建設。鶴壁建業大食堂及花卉交易中心均已投入使用。

周口建業綠色基地

周口建業綠色基地流轉土地5,700畝，剩餘河道土地約1,000畝正在走進行流轉。工程方面：1、辦公、住宿區約5,000平方米，目前主體結構已完成，已進場開始裝修，預計3月完成；2、溫室區36,000平方米，主體結構已完成，目前正在進行外立面的頂部安裝，計劃春節前外部施工完成；3、景觀示範區約15萬平方米，園建完成80%，喬木栽植完成。

伊川建業綠色基地

伊川建業綠色基地位於洛陽市伊川縣江左鎮張瑤村北部，面積約5,900畝，總投資約20億元人民幣。專案總體定位是，以保護生態環境可持續發展為基礎，以「農業+文旅+康養」為發展定位，以具有地方特色的「現代農業綜合示範區+生態文化保護+美麗鄉村+建業大食堂」為發展載體，著力打造「現代農業、生態休閒、文化創意、示範體驗、科普教育、健康養生」六位一體的田園綜合體。報告期內，項目已完成臨時辦公場地建設並投入使用。



鄭西聯盟新城



洛陽桂園

管理層討論與分析 (續)

2017年新簽約六個田園綜合體項目：

7月21日，與商丘睢陽區人民政府簽約「農業綜合體」專案；

9月2日，與雞公山管理區舉行文化旅遊投資會簽約；

10月11日，與開封市蘭考縣人民政府簽訂戰略合作框架協議；

10月27日，與焦作市武陟縣人民政府成功簽署戰略合作協定；

12月14日，與許昌市襄城縣人民政府簽訂戰略合作協定；

12月29日，與南陽市臥龍區人民政府成功簽署戰略合作協定。

5. 輕資產

根據本公司對房地產行業發展的深刻判斷，為了踐行讓河南人民都住上好房子的願景，借助建業品牌在目標市場卓越的影響力，以及優秀的管理團隊，成熟的產品體系和服務體系，全方位的資源佈局和整合能力，進行品牌輸出、管理輸出和資源輸出，提高公司市場佔有率和企業盈利能力；進一步整合優秀土地資源、設計資源、施工資源，以及各項服務資源，不斷提升自身的管理能力、運營能力和服務能力，打造共創、共用的房地產開發運營綜合服務平台，建立優勢互補、合作共贏、開放成長的企業生態圈，全面提升企業綜合競爭能力和價值創造能力。

本公司下設子公司（河南中原建設城市發展有限公司，以下簡稱：中原建業）負責公司輕資產拓展和管理業務，定位為房地產開發運營綜合服務商。截至2017年12月31日，本公司累計完成75個輕資產專案合約的簽訂，根據協定約定，上述專案預計總建築面積約1,246萬平方米。中原建業負責持續制訂、優化規範性管理標準和協定，完善人才培養計劃、合作夥伴選擇和評價機制以及產品服務品質監控機制，搭建資源整合和共用平台。

管理層討論與分析 (續)

(三) 土地儲備

報告期內，本集團通過公開競買和股權收購獲取土地約575萬平方米，新增儲備建築面積約1,467萬平方米。截至2017年12月31日止，本公司擁有土地儲備建築面積約3,188萬平方米，其中權益建築面積約2,425萬平方米。

1. 公開競買土地

2017年1月，本集團以約人民幣2.19億元成功競得鄭州市鞏義縣紫荊路東三塊宗地土地使用權，該三塊宗地面積合計125,981平方米。

2017年3月，本集團以約人民幣0.85億元成功競得周口市鹿邑縣博德西路南側、志元大道西側宗地土地使用權，該宗地面積63,988平方米。

2017年3月，本集團以約人民幣0.72億元成功競得許昌市襄城縣烟城路與百寧大道交叉口東南側宗地土地使用權，該宗地面積56,349平方米。

2017年3月，本集團以約人民幣7.94億元成功競得濮陽市濮上北路以東、龍澤大街以南四塊宗地土地使用權，該四塊宗地面積合計252,032平方米。

2017年4月，本集團以約人民幣26.26億元成功競得位於海南省三亞市天涯鎮紅糖布甫村十二塊宗地土地使用權，該十二塊宗地面積合計887,920平方米。

2017年5月，本集團以約人民幣1.45億元成功競得位於沈丘縣縣城商務中心區兩塊宗地土地使用權，該兩塊宗地面積合計103,779平方米。

2017年5月，本集團以約人民幣1.13億元成功競得位於南陽市臥龍區三塊宗地土地使用權，該三塊宗地面積合計55,026平方米。

2017年6月，本集團以約人民幣3.67億元成功競得位於鄭州市東風路北、冉屯東路東宗地土地使用權，該宗地面積34,700平方米。

2017年6月，本集團以約人民幣1.07億元成功競得位於三門峽市大嶺路以西、中心大道南三塊宗地土地使用權，該三塊宗地面積合計55,026平方米。

管理層討論與分析 (續)

2017年6月，本集團以約人民幣1.23億元成功競得位於駐馬店市固始縣新四街南兩宗地土地使用權，該兩塊宗地面積合計122,627平方米。

2017年7月，本集團以約人民幣11.09億元成功競得鄭州市國際文化創意產業園七塊宗地土地使用權，該七塊宗地面積合計322,002平方米。

2017年7月，本集團以約人民幣0.69億元成功競得駐馬店市新蔡縣人民中路北側宗地土地使用權，該宗地面積63,673平方米。

2017年7月，本集團以約人民幣0.98億元成功競得焦作市沁陽縣適居路東側、團結路北側宗地土地使用權，該宗地面積51,751平方米。

2017年7月，本集團以約人民幣4.27億元成功競得焦作市豐收路北側、新焦作大學東側宗地土地使用權，該宗地面積57,432平方米。

2017年7月，本集團以約人民幣1.26億元成功競得焦作市馬村人民路北側、中興路東側宗地土地使用權，該宗地面積73,337平方米。

2017年7月，本集團以約人民幣1.38億元成功競得漯河市玉河路南側、玉泉山路西側宗地土地使用權，該宗地面積84,105平方米。

2017年8月，本集團以約人民幣15.56億元成功競得鄭州市國際文化創意產業園九塊宗地土地使用權，該九塊宗地面積597,227平方米。

2017年8月，本集團以約人民幣0.9億元成功競得駐馬店市正陽縣育英中學南側兩塊宗地土地使用權，該兩塊宗地面積88,543平方米。

2017年9月，本集團以約人民幣1.53億元成功競得駐馬店市平輿縣清河大道與朝陽路交叉口西南角三塊宗地土地使用權，該三塊宗地面積170,344平方米。

2017年9月，本集團以約人民幣0.66億元成功競得周口市項城縣富民路西側、建設路南側、人民路小學北側宗地土地使用權，該宗地面積35,638平方米。

管理層討論與分析 (續)

2017年9月，本集團以約人民幣1.22億元成功競得周口市鹿邑縣博多西路南側、明道路東側宗地土地使用權，該宗地面積74,153平方米。

2017年9月，本集團以約人民幣3.40億元成功競得鄭州市登封縣潁河路與規劃三路交叉口三塊宗地土地使用權，該三塊宗地面積148,704平方米。

2017年9月，本集團以約人民幣2.80億元成功競得濮陽市新東路與中原東路交叉口東北角宗地土地使用權，該宗地面積92,051平方米。

2017年9月，本集團以約人民幣3.70億元成功競得三門峽市蒼龍東路東、甘山路西、伯陽路北三塊宗地土地使用權，該三塊宗地面積164,567平方米。

2017年10月，本集團以約人民幣1.08億元成功競得駐馬店市遂平縣和幸路東段北側兩塊宗地土地使用權，該兩塊宗地面積99,464平方米。

2017年10月，本集團以約人民幣1.68億元成功競得平頂山市汝州縣龍山大道東側，規劃建材路南側兩塊宗地土地使用權，該兩塊宗地面積92,768平方米。

2017年10月，本集團以約人民幣1.32億元成功競得駐馬店市汝南縣汝甯大道南側、康強路東側兩塊宗地土地使用權，該兩塊宗地面積87,721平方米。

2017年12月，本集團以約人民幣1.21億元成功競得周口市鹿邑縣博多西路南側、明道路東側宗地土地使用權，該宗地面積64,139平方米。

2017年12月，本集團以約人民幣1.17億元成功競得周口市淮陽縣西園路南側、新民路東側三塊宗地土地使用權，該三塊宗地面積102,932平方米。

2017年12月，本集團以約人民幣20.73億元成功競得鄭州市鄭東新區北龍湖胡島外環十二塊宗地土地使用權，該十二塊宗地面積115,895平方米。

2. 股權收購及出售

截止2017年12月31日，本集團通過股權收購位於鄭州市、商丘市、駐馬店市、周口市、洛陽市、安陽市土地合計33塊，土地總面積1,277,150平方米。

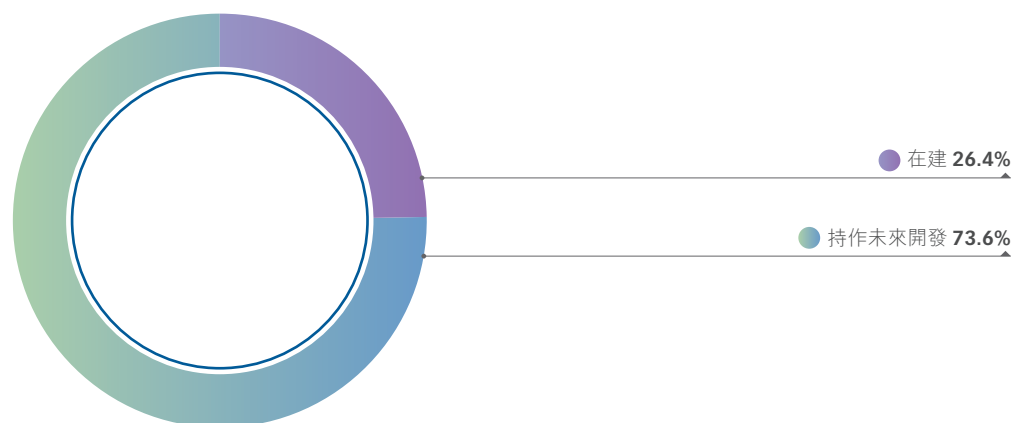
管理層討論與分析 (續)

3. 土地儲備分佈圖

(1) 本公司土地儲備開發狀態分佈圖

圖：本公司土地儲備中在建面積和持作未來開發面積分佈情況

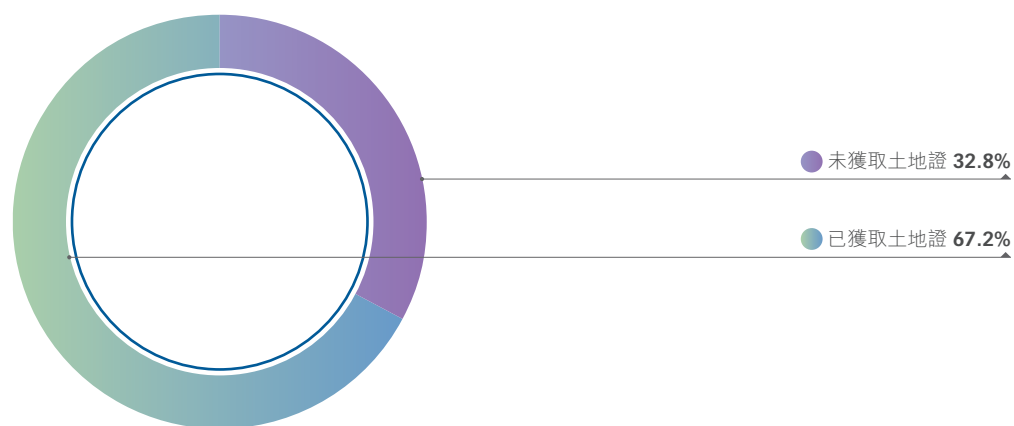
(截至2017年12月31日)



(2) 本公司土地儲備土地證辦理狀況分佈圖

圖：本公司土地儲備中已獲取土地證和未獲取土地證部分佔比

(截至2017年12月31日)

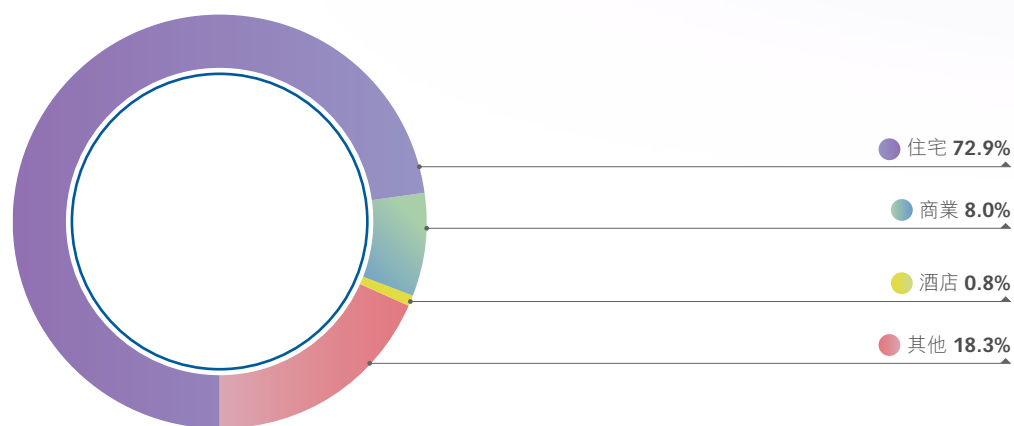


管理層討論與分析 (續)

(3) 本公司土地儲備按物業類型分佈圖

圖：本公司土地儲備物業類型分佈情況

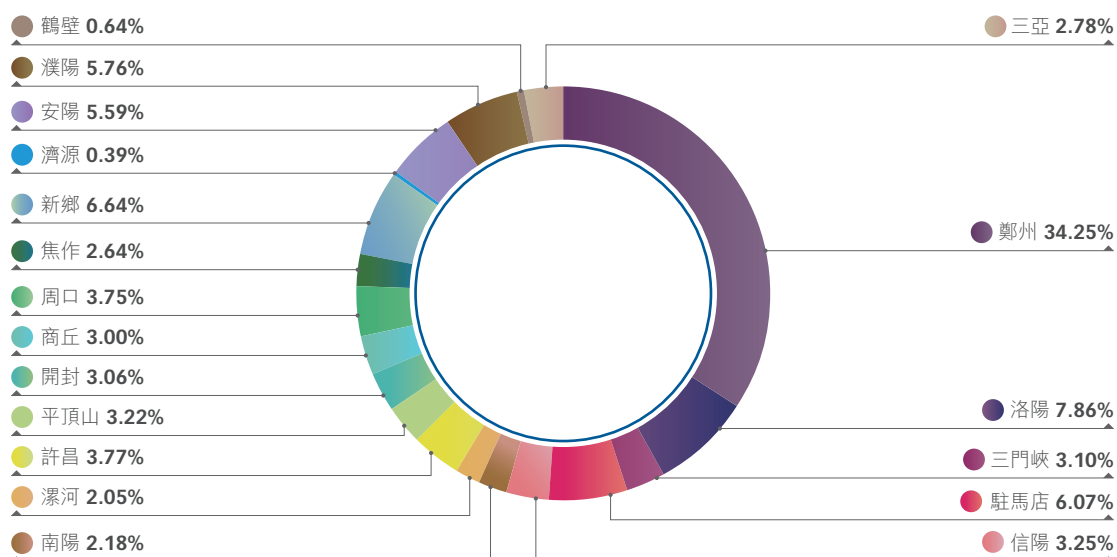
(截至2017年12月31日)



(4) 本公司土地儲備按城市分佈圖

圖：本公司土地儲備按城市分佈情況

(截至2017年12月31日)



管理層討論與分析 (續)

(四) 產品研發

本公司長期堅持系列化、標準化、產業化的產品發展綱領，在多年產品系列化、標準化的堅實基礎上，形成特有的產品綫體系。本公司以客戶體驗為產品發展核心，以「綠色、低碳、節能、科技」為產品發展理念開展產品研發和建築設計工作。

品質提升

2017年作為本公司「品質提升年」，報告期內，本公司以客戶體驗為出發點，對產品標準進行了修訂提升，通過建立相關制度、巡檢評比等方式，對已建成社區及新建的社區進行全面的品質提升。

產品綫梳理

報告期內，本公司在原有系列化、標準化的基礎上進行深入的梳理與研究，細化客戶與土地分類，將產品與土地、客戶相匹配。同時，將產品建標與產品分類相對應。建立起具有本公司特色的產品綫體系。

產品研發與創新

報告期內，本公司不斷深化和細化建築設計，通過對客戶需求的解讀，研發出更具有產品競爭力的寬廳及橫廳戶型產品。本公司通過「產品標準化及設計管理平台」的上線運行，以資訊化手段規範設計管理流程，打造產品資料庫，保障產品品質；通過在重點項目上率先使用業內先進的建築資料模型技術，提升設計的準確性。

成品房

本公司秉承「綠色、低碳、節能、科技」的發展理念，進行成品房體系的研究，報告期內，通過研發制定《建業地產精裝修標準化產品分級體系》，並在春天里等重點項目推廣應用，將智慧科技元素融入產品設計，進一步體現對客戶的細緻關懷。

產業化

本公司在成熟的標準化的基礎上，進行產業化技術研發，編製相應技術標準，並在建業橙園項目上應用產業化技術進行建築設計。

管理層討論與分析 (續)

(五) 客戶服務及客戶關係

2017年，本公司持續向「新型生活方式服務商」積極轉型，通過提供個性化、定制化、差異化的產品與服務，為客戶營造全新的生活方式。

本公司將2017年定為「品質提升年」，從產品和服務兩個方面各六個維度進行全面提升，以更為極致、更為挑剔的產品服務精神，為河南人創造更好的房子、更優的服務、更美的生活。更好的房子即以深厚的產品研發功力在選址、規劃、配套、景觀、戶型等各個環節持續創新提升，以嶄新的產品踐行「讓河南人民都住上好房子」的樸素願望；更優的服務即再次全面升級服務維度，以建業物業1.0、一家APP2.0、君鄰會3.0三大服務經緯實現業主更為精細、人文、個性化的服務需求；更美的生活是基於建業豐厚的內外資源，以新生活為願景，通過定制旅遊、酒店生活、財富投資、美麗鄉村等生活設計，為河南人民提供多元的生活感知。

報告期內，本公司緊緊圍繞客戶滿意度提升和品質提升，不斷夯實基礎服務，加強風險管控，強化神秘客檢查和琢玉行動，嚴把聯合驗收關。同時創新開展一站式交房服務和「馬上修」快修隊，提升業主交付體驗；完善客戶服務體系，發佈客戶服務地圖；設置案場陽光宣言，降低客戶投訴風險；推出「家音播報」，關注簽約後客戶的持續關懷；實行「樣板精品行」和「管家式服務」接待流程，實現行銷服務標準化；組織「建業在身邊」活動，讓未入住業主先行體驗物業服務等等，促進客戶滿意度持續提升並穩定在地產滿意度優秀企業行列。

管理層討論與分析 (續)

業務展望

1. 宏觀經濟方面

2017年宏觀經濟穩中向好，經濟發展的穩定性、協調性和可持續性增強。展望2018年，政府會保持政策連續性和穩定性，繼續實施積極的財政政策和穩健中性的貨幣政策，將統籌推進穩增長、促改革、調結構、惠民生、防風險各項工作，健全貨幣政策和宏觀審慎政策雙支柱調控框架，防範化解金融風險。總需求方面，政府與居民部門需求存在小幅下降的可能，經濟總體大概率出現小週期回落，利率運行的主要矛盾將轉化為「去槓桿vs穩增長」，本公司預計2018年宏觀經濟會保持總體穩定。

2017年河南主要宏觀經濟指標平穩增長，經濟結構調整優化，質量效益不斷改善，發展動能持續增強，整體呈現穩中向好、好中蘊新的態勢。河南省借助國家戰略疊加帶來的紅利，使得交通區域優勢越發凸顯，產業升級步伐日趨加快，經濟發展進入了快車道。預計2018年河南省宏觀經濟仍將保持平穩增長勢頭。

2. 房地產市場展望

2017年，在中央強調住房居住屬性背景下，地方調控政策差異化明顯，熱點城市政策不斷收緊，各級政府限購限貸力度及各項監管措施頻頻加碼，開啟「限售」模式且範圍不斷擴大，同步加強房地產金融的監管，著力抑制投資投機性需求。在此背景下，市場分化更加嚴重，一線城市、前期熱點二線城市和環一線的三四線城市成為市場調控的重點目標。2018年樓市也將「好景不再」，基於抑制需求、降低居民槓桿率和供給緊張格局難改等因素綜合判斷，2018年行業銷售金額和面積勢必高位微降；融資環境趨緊將直接導致開發商的投資意願下降，拿地也將保持謹慎，土地市場極有可能面臨「量跌價平」或「量價齊跌」，後期隨著政策的持續性逐步被房企所接受，各類指標也存在企穩回升的可能，但各類增速仍不及2017年。

管理層討論與分析 (續)

河南省宏觀經濟增速高於全國平均水平，而城鎮化發展相對滯後，因此河南房地產市場發展空間仍較大。2017年，河南省商品房銷售面積增長27.01%，明顯高於全國13.7%的平均水平，河南房地產市場發展較為強勁。鄭州作為「新一線」城市房地產市場陷入調整，省內大部分三四線城市房地產市場銷售增長強勁。2018年，河南全省房地產銷售增速將會回落，鄭州房地產市場將繼續調整，大部分三四線城市房地產市場將逐步降溫，但整體上全省的表現仍會好於全國平均水平。

3. 業務規劃

2018年，本公司將加大土地獲取力度和開發速度，著重提升重要區域盈利水準，實現有質量規模增長。另外，本公司以舉辦全省聯動品牌營銷為切入點，創新營銷思路，確保年度業績實現，為進一步持續穩定健康發展奠定基礎。

1. 開工計劃[#]

2018年計劃本公司共有62個項目動工建設，建築面積約10,044,057平方米。

城市	項目名稱	主要產品類型	計劃開工 建築面積 (平方米)
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	248,893
鄭州	登封項目*	住宅	510,567
鄭州	花園里	住宅	330,715
鄭州	五龍新城	住宅	243,871
鄭州	凱悅廣場	住宅	230,205
鄭州	綠博項目*	住宅	444,206
鄭州	電影小鎮	住宅	106,181
鄭州	只有河南	住宅	229,541
鄭州	金融島項目*	寫字樓	220,000
洛陽	定鼎府	住宅	101,100
洛陽	阿爾法城	住宅	266,762
開封	泰和府	住宅	210,000
開封	祥符區項目*	住宅	129,100
商丘	總部港	寫字樓	144,413
商丘	幸福里	住宅	156,404
商丘	天築	住宅	172,240
商丘	柘城建業城	住宅	193,480
駐馬店	十八城	住宅	108,355
駐馬店	遂平森林半島	住宅	208,725
駐馬店	西平森林半島	住宅	116,512
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	151,200
駐馬店	汝南建業城	住宅	184,788

管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	主要產品類型	計劃開工 建築面積 (平方米)
信陽	建業城	住宅	158,347
信陽	印象湖山	住宅	130,183
平頂山	汝州桂園	住宅	164,965
三門峽	建業城	住宅	116,690
三門峽	尊府	住宅	339,029
許昌	世和府	住宅	105,000
許昌	森源重工項目*	住宅	110,367
安陽	滑縣壹號城邦	住宅	197,884
安陽	建業城	住宅	110,725
安陽	桂園	住宅	184,804
安陽	世和府	住宅	180,000
安陽	壹號城邦	住宅	178,000
安陽	林州百城天地	住宅	139,816
鶴壁	凱旋廣場	住宅	105,400
濮陽	壹號城邦	住宅	118,820
濮陽	世和府	住宅	429,611
濮陽	通和府	住宅	201,710
新鄉	比華利莊園	住宅	161,604
新鄉	聯盟新城	住宅	118,150
新鄉	十八城	住宅	248,730
焦作	春天里	住宅	136,017
焦作	世和府	住宅	218,575
南陽	十里湖山	住宅	109,033
南陽	溧河店項目*	住宅	234,865
周口	置地廣場	住宅	130,000
周口	壹號城邦	住宅	121,523
周口	淮陽建業城	住宅	204,272
周口	鹿邑建業城	住宅	132,016
其他			550,663
合計			10,044,057

* 項目名稱待定

管理層討論與分析(續)

2. 竣工計劃#

本集團預計2018年竣工建築面積5,201,517平方米，竣工交付47個項目或分期。

城市	項目名稱	主要產品類型	計劃竣工 建築面積 (平方米)
鄭州	鄭西聯盟新城	住宅	97,330
鄭州	凱旋廣場	寫字樓	54,406
鄭州	鞏義春天里	住宅	173,875
鄭州	運河上院	住宅	105,498
鄭州	花園里	住宅	788,174
鄭州	尚悅居	住宅	166,045
鄭州	五龍新城	住宅	226,617
鄭州	建業泰宏國際城	住宅	257,599
洛陽	桂園	住宅	96,334
洛陽	華陽峰渡	住宅	63,478
洛陽	保利香檳國際	住宅	182,843
開封	菊香里	住宅	52,885
商丘	柘城聯盟新城	住宅	100,843
商丘	永城聯盟新城	住宅	75,842
商丘	公園里	住宅	86,923
商丘	柘城建業城	住宅	193,480
駐馬店	十八城	住宅	148,233
駐馬店	西平森林半島	住宅	89,151
駐馬店	新蔡百城天地	住宅	110,363
信陽	建業城	住宅	56,064
平頂山	舞鋼森林半島	住宅	60,102
三門峽	聯盟新城	住宅	56,597
漯河	西城森林半島	住宅	67,220
許昌	長葛春天里	住宅	85,571
許昌	世和府	住宅	67,288
許昌	禹州桂園	住宅	66,742
許昌	鄴陵生態新城	住宅	52,105
安陽	林州百城天地	住宅	52,889
鶴壁	壹號城邦	住宅	92,002
濮陽	壹號城邦	住宅	179,106
新鄉	比華利莊園	住宅	60,826
新鄉	壹號城邦	住宅	197,775
新鄉	長垣森林半島	住宅	72,734
焦作	公園里	住宅	107,438
南陽	壹號城邦	住宅	269,914

管理層討論與分析(續)

城市	項目名稱	主要產品類型	計劃竣工 建築面積 (平方米)
南陽	十里湖山	住宅	109,033
周口	森林半島	住宅	56,609
周口	鹿邑建業城	住宅	152,079
周口	鹿邑明道城	住宅	53,359
其他			216,146
合計			5,201,517

附註：

開工計劃和竣工計劃可能會因應政府對項目的審批進度和其他環境因素而調整。

風險管理

本公司致力於不斷改善風險管理能力，確保持續盈利、穩定增長。

本公司的風險管理理念

房地產市場和本公司業務皆面臨風險，我們的挑戰是識別和管理這些風險，以獲得最大收益。我們深知風險管理是每位員工的責任，不是分割、獨立的，而是納入戰略發展、業務規劃、資金分配、投資決策、內部監控和日常運營中的。

管理層討論與分析 (續)

集團的重大風險

2017年，我們通過業務規劃識別出本公司下列重大風險：

風險介紹	2017年風險變動	主要風險應對措施
財務風險		
本公司信貸評級可能被下調。若下調，本公司可能需要就未來企業融資支付較高成本。	隨著2016年年度業績公佈，本公司信貸評級於第二季度被下調。	<ol style="list-style-type: none">1. 檢討業務策略、重新審視資本架構，並鎖定長期融資以確保資金流動性；及2. 保持足夠的未動用信貸額度以應付本公司流動資金的需求。
本公司優先票據的票面貨幣主要為美元，而本公司的收入來源為人民幣。人民幣匯率波動可能帶來外匯風險。	人民幣匯率波動已成為市場常態。	<ol style="list-style-type: none">1. 按本公司業務政策對沖貨幣風險；及2. 本公司密切關注人民幣匯率變動對本公司的影響。
運營風險		
政府對項目規劃要求和規定具有不確定性。政府審批時要求作出變動可能會增加我們的開發成本。	由於城鎮規劃不斷改變以及各類新政策，政府要求的不確定性增大。	加強與政府部門溝通，減少反覆報批報建情況。
大型房企入駐河南省內，市場競爭激烈。	風險水平大致相同。	<ol style="list-style-type: none">1. 塑造品牌影響力；及2. 穩抓產品品質，提升綜合服務。
政府對個別項目的土地拆遷進度或城規調整或許不及預期，影響開發進度。	風險水平大致相同。	加強與政府有關部門的溝通、協調力度，使項目儘早具備開工建設條件。
鋼材價格上升對鋼材相關產品影響巨大。	本年內鋼材價格上升30%左右，影響到房地產成本。	<ol style="list-style-type: none">1. 在集中採購招標中，增加價格調價機制，以防後期鋼材波動對材料價格的持續影響；及2. 關注鋼材價格波動對成本的影響。

管理層討論與分析 (續)

風險介紹

2017年風險變動

主要風險應對措施

政策風險

2017年限購限貸限價，房貸利率普遍上浮20%左右，且調控範圍廣，對房地產銷售影響大，租賃市場迎來機遇。

風險水準上升。

1. 密切跟蹤政策變化；
2. 及時調整產品結構；
3. 靈活調整銷售節奏和策略；及
4. 提高資產管理、運營競爭力。

投資者 關係報告



投資者關係報告

本集團十分重視與投資者、分析師、各大媒體、評級機構及其他持份者的關係，投資者關係部門積極參與資本市場交流討論，透過及時且準確的資訊披露及積極主動的對外交流，不斷維護高透明度的投資者關係。

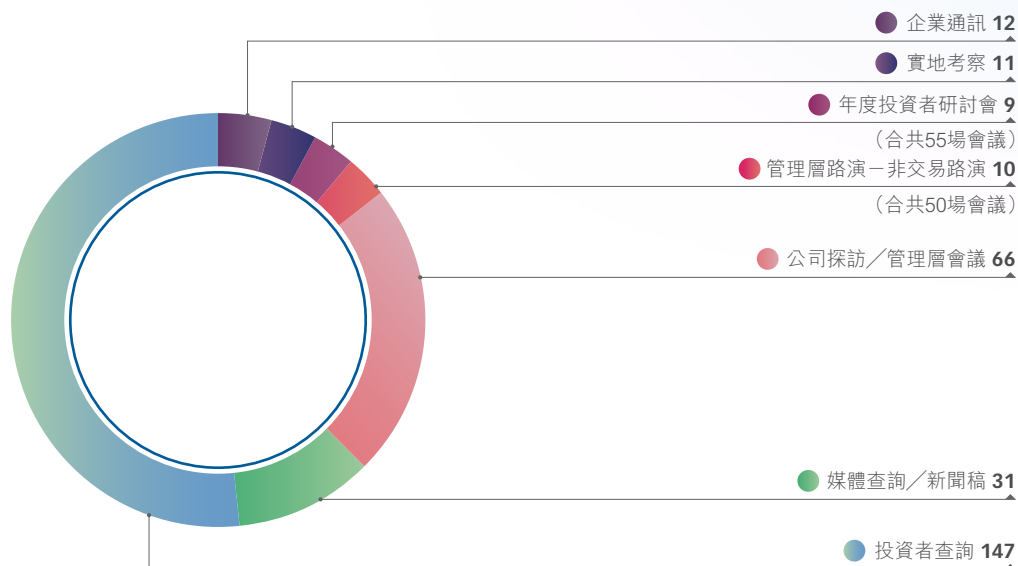
2017年，本集團的投資者關係部積極參與投資者關係相關活動，包括舉辦中期及年度業績發佈會、帶領投資者或分析師前往河南省進行項目實地考察，並於香港、新加坡、北京、倫敦、紐約等城市進行業績後路演、非交易路演、反向路演及參與國內外投資者峰會及研討會等，拓展投資者基礎。日常亦通過公司拜訪、電話會議、電郵交流、月度企業通訊、新聞稿、自願性公告等多種途徑與廣大投資者、分析師、各大媒體、評級機構及其他持份者進行了積極、坦誠的溝通，向投資者更新本集團之業務狀況及最新發展動向，使投資者對本集團的經營策略、財務表現、業務發展及前景加深認識和瞭解，並向管理層傳達資本市場的良好意見及建議。本集團之中期及年度報告、新聞稿、月度企業通訊、月度銷售數據及公告等，均可透過本集團網站及官方微信公眾號瀏覽，使投資者能夠及時便捷地接收到本集團業務發展的最新情況。

2017年主要投資者關係活動

日期	活動	主辦機構	地點
2017年1月10日-11日	德銀大中華年會2017	德意志銀行	北京
2017年1月16日	亞洲信貸企業日	巴克萊銀行	香港
2017年3月27日	2016年全年業績投資者推介會	本集團	香港
2017年3月29日-30日	2016年全年業績後管理層非交易路演	本集團	新加坡
2017年3月30日	第20屆亞洲投資峰會	瑞士信貸	香港
2017年4月12日	瑞銀香港／中國地產峰會	瑞士銀行	香港
2017年4月26日	非交易路演	本集團	上海
2017年5月15日	德銀2017年亞太區會議	德意志銀行	新加坡
2017年5月19日	年度股東大會	本集團	香港
2017年7月12日	非交易路演	法國巴黎銀行	香港
2017年9月1日	2017年中期業績投資者推介會	本集團	香港
2017年9月4日-5日	2017中期業績後管理層非交易路演	星展唯高達	香港
2017年9月5日	2017中期業績後管理層非交易路演	美銀美林	香港
2017年9月6日	2017中期業績後管理層非交易路演	星展唯高達	新加坡
2017年9月7日	2017中期業績後管理層非交易路演	渣打銀行	新加坡
2017年10月4日	非交易路演	瑞穗銀行	倫敦
2017年10月5日	2017摩根大通新興市場股債會議	摩根大通	倫敦
2017年11月9日	2017中國峰會	美銀美林	北京
2017年11月16日	野村亞洲高息債企業日	野村證券	香港
2017年12月4日	瑞穗全球投資者會議	瑞穗銀行	紐約

投資者關係報告(續)

2017年投資者關係活動(次)



展望

本集團將繼續以開放、謙和、坦誠之態度，聆聽市場的意見並保持有效溝通。本集團將主力提高投資者關係工作質量，高度重視投資者關注的問題和提出的建議，進一步提升集團經營管理和治理水平；投資者關係部門將維持高效專業的投資者關係工作，務求擴展資本市場對本集團之業務的瞭解深度及廣度，挖掘本集團的潛在投資價值，為本集團的持續健康的發展貢獻力量。

環境、社會及管治報告

作為河南省內最大規模的民營企業，本公司不僅以建立全國首屈一指的房地產品牌為目標，更矢志成為河南小區與民眾的可靠生活伙伴。成立25年以來，本公司一直在業務發展與社會責任之間求取平衡，在積極提升公司價值的同時，亦從環境、社會及管治三大範疇著手，致力成為善盡社會責任的良好企業公民。

工作環境

本集團自成立以來，一直致力於企業利益與員工利益的高度統一，制定了一系列完善的維護員工利益的各項規章制度與細則，內容涉及具有市場競爭力的薪酬與員工關懷體系、完善的培訓與職業發展體系、全員社保公積金及勞動合同管理等系列保障措施。本公司員工工作與休息時間符合中國《勞動法》第四章有關工作時間和休息休假規定；員工多樣性之政策符合中國《勞動法》第二章有關促進就業規定；解除勞資雙方勞動關係之政策符合中國《勞動法》、《勞動合同法》、《勞動合同實施條例》等相關規定；員工社保及公積金辦理符合中國《社會保險法》、《河南省住房公積金管理條例》等相關規定。同時為維護職工權益，2002年6月成立集團工會委員會；為發揚團結互助的優良傳統，傳遞愛心，幫扶困難員工，建立「親情救助基金」送溫暖長效機制。

概況

截至2017年12月31日，本集團聘用2,966名員工，年均離職率約為13.6%。按年齡、學歷及專業劃分的僱員數目載列如下：

按年齡劃分

年齡	僱員人數
20-30	1,526
31-40	1,076
41-50	306
51-60	46
61及以上	12
總計	2,966

環境、社會及管治報告 (續)

按學歷劃分

學歷	僱員人數
碩士及以上	298
學士	1,756
大專	864
中學或以下	48
總計	2,966

按專業劃分

專業	僱員人數
財務及會計	436
工程	492
管理	294
設計	183
投資	140
銷售、市場及客服	920
行政	281
其他	220
總計	2,966

薪酬政策方面，為促進良性競爭及激勵員工提升工作表現，本公司特意推行績效考核與評分制度，並會根據評核結果決定花紅金額、薪酬調整及職位調動等安排。在年度績效考核中達致若干表現標準的僱員可獲花紅、加薪或晉升機會。此外，本公司亦十分重視僱員的事業發展，並會依據員工的專長及能力協助其規劃職業發展方向，遵循《建業集團內部競聘管理細則》優先提拔表現出色的精英員工，主張「有能者居之」的公平晉升原則。

除了僱員的薪酬回報外，本公司同樣注重內部工作文化，故此一直鼓勵僱員彼此之間互助互勉，以建立團結一致的「建業大家庭」為目標。就此，本公司撥付內部資源成立「親情救助基金」，以於有需要時協助面對財政困難的僱員解決燃眉之急，全面體現上下一心的團結精神。

同時，為充分激勵公司項目運營團隊積極性，提高項目運營效率與投資效益，公司推行實施了項目合夥人計劃，致力於建立公司與員工共創、共擔、共用的機制。

環境、社會及管治報告 (續)

職業安全

職業安全向來是本公司的重點管理範疇之一。本公司先後制定《建業集團工程管理制度》、《建業集團建築工地安全文明施工標準》、《建業集團工程必檢點實施標準》及《建業住宅集團員工勞動防護用品管理細則》等指引，就建築項目工序建立安全規範，當中詳細列明施工場區工作守則及機械設備操作指引，有助避免工業意外發生，保障前線員工的人身安全。本公司保障職業安全的制度遵守中國《勞動法》、《建築法》、《河南省建築市場管理條例》、《河南省安全生產條例》等相關法律法規。除了在施工地點舉行實地交流會，本公司亦為各階層員工安排職業安全培訓，並會定期邀請消防部門人員主持安全知識講座，藉此提高僱員的安全意識。與此同時，本公司每年均為員工安排體檢，預防員工因日常工作患上職業疾病。

技能培訓

本集團一直關注員工職業發展，鼓勵員工不斷學習，注重員工知識技能與能力素質的不斷提升，並於2009年2月建立建業學堂。建業學堂通過不斷完善課程體系，持續組織各種培訓，定期開設各類專項培訓班，逐步建立起完善的員工培訓體系，為員工的職業發展、職位晉升提供支持。

報告期內，本公司核心師資團隊根據集團戰略重點打造精品課程，通過線上平臺實現線上和線下聯動，打造人人為師，人人樂學的學習型組織；先後開辦項目總獵豹兄弟連、工程經理班、行銷經理班、人力資源班、財務經理班等培訓項目，以順應快速縱深發展和業務轉型需要；採用微課、炫頁等學習工具，吸引員工參與互動，引爆員工參訓熱情。

勞工準則

成立以來，本公司一直秉持公平守法的核心原則，由人事政策、薪酬福利以至業務營運，無不符合國家法規及行業標準。本公司根據《建業集團招聘管理制度》訂立公開透明的招聘制度，致力提供平等就業機會，造公正和諧的工作環境。除此之外，本公司的福利政策乃以國家規例為依據，確保女性員工享有產假、哺乳假和三八婦女節假期等合法權益，且在嚴謹的辦公守則配合下，有助全面杜絕性歧視或其他不公正行為。至於勞工準則方面，本公司的僱傭政策徹底遵守中國《勞動法》、《勞動合同法》、《企業工會條例》及業務所在地的勞工條例，當中訂明管理層在招聘勞工及訂立僱傭合約方面的守則，嚴禁聘用童工或強制勞工等違法行為。

環境、社會及管治報告 (續)

環境保護

近年世界各地環境污染問題愈見嚴重，以致各行各業的環保意識日漸趨升，而作為河南省地產界的龍頭企業，本公司在環保工作方面一直走在最前，不僅致力推廣環保建築理念，更積極宣揚綠色生活文化，帶領全體僱員竭力維繫優美的生態環境。

減廢減排

本公司日常營運產生的廢料主要包括建築工程廢料、生活廢物及廢水，排放量一直符合國家標準。處置廢料方面，本公司依照地方政府主管部門要求，集中收集建築和生活廢料，再按廢物類別採取相應回收或棄置措施，而生活廢水經沉澱工序後排入市政污水管網，地下廢水則作灌溉用水或排入市政雨水管網。

本公司深明，長遠而言，若要紓緩環境污染問題，便須從源頭減廢著手，防範於未然。就此，本公司積極推進河南省住宅產業化和成品住宅的發展，在多個項目建設住宅產業化和成品房示範工程，將原來的分佈式裝修轉變為集約化設計、集中採購、集中施工，並精簡在施工地點進行的繁複工序。通過生產工藝的改變，從源頭降低材料損耗率、廢料排放量、廢氣及溫室氣體排放，同時減輕噪音污染，節約社會總成本。與此同時，本公司根據國家規定設立環境影響評估機制，並在施工各階段定期進行環評檢測，同時制定《突發事件應急預案管理辦法》，盡力減低工程對周邊環境造成的負面影響。來年，本公司將會繼續擴大減排措施規模，並於有需要時修訂廢物管理政策，從而提高減廢成效。

環保節能

為促進環保建築業務發展及提倡低碳生活文化，本公司依據中國住房和城鄉建設部頒佈的《綠色建築評價標準》制定《建業集團綠色建築實施方案》，更於2010年提出《建業綠色宣言》，切實執行各項環保建築發展規劃，逐步轉用省電燈具、節水噴灌技術、雨水收集系統和地源熱泵等工具及技術，借此全面提升旗下住宅項目的環保節能效益。報告期內，公司新建項目中有南陽森林半島、焦作世和府、商丘建業十八城等10個項目獲得國家綠色建築認證。本公司的綠色建築發展步伐逐步加快，發展策略備受肯定。

環境、社會及管治報告 (續)

綠色供應鏈

本集團參與阿拉善SEE生態協會、中城聯盟等聯合發起的「中國房地產行業綠色供應鏈活動」。該行動於2016年6月5日世界環境日正式啟動，70餘家參與單位承諾在共同的採購指南和行動方案的指導下，管理自身供應鏈，堅持綠色採購，從原材料開採源頭、生產過程、終端消費等多個角度入手，綠化整個供應鏈條，提高環境效益和資源利用效率，為社會發展、環境保護承擔起自己的責任。目前本集團參與了全部的四個小組：括鋼材及水泥重污染排放控制小組、木材來源合法化小組、人造板甲醛釋放量控制小組、鋁型材無鉻鈍化小組。

營運管治

作為河南省房地產業界翹楚，本公司致力鞏固長期以來建立的領導地位，並視營運管治為改革重點，著重提升管理效能及保持競爭優勢，同時積極拓展房地產以外業務範疇，切實踐行「根植中原、造福百姓」的服務承諾。

供應鏈管理

供應鏈的管理，即使供應鏈運作達到最優化，以最少的成本，令供應鏈從採購開始，到滿足最終客戶的所有過程，包括 workflow、實物流、資金流和資訊流等均能高效率地操作，把合適的產品、以合理的價格，及時準確地送達消費者手上。

房地產企業的供應鏈管理，是將房地產涉及各類原材料，通過勞務施工的手法及一系列的運營管理，實現供應鏈上下游的資源整合，最終以成品房屋交付給業主的過程，建業地產的供應鏈管理集中體現在供應商管理和物資供應兩個維度。

供應商管理

供應商管理本質上是合作夥伴的管理，好的合作夥伴可以為房地產專案的順利推進提供有力的保障，建業地產從以下三個方面來保障合作夥伴的品質：

供應商的准入

建業地產供方收集向全社會開放，所有供方都可以通過登錄建業招採網，登記錄入相關資料。我們根據自身需要，針對有需求的供應商進行資料審核，符合集團要求的情況下組織對供方的實地考察。考察必須3個以上不同部門參加，並匯總最終意見判定其是否准入，保證供方品質。

供應商的分級管理

根據合作夥伴在供應鏈中的增值作用和其競爭實力，把供應商進行分級管理：高到低分為A級（戰略供方）、B級（一般供方）、C級（合格供方）三個級別。針對涉及地產產品品質及觀感的核心品類（如總包、外立面等）優先培養熟悉建業打法的戰略供方，確保地產開發的快速推進，同時通過供方評估系統（在合同履約前、中、後三個階段進行評估），對供方的合作情況進行動態回饋調整，給予A級供方一定特權和獎勵，給予達不到C級供方的單位一定處罰，保證合作供方持續高品質。

環境、社會及管治報告 (續)

新技術合作夥伴的發掘和推廣

房地產行業也是高度競爭的行業，產品的產品力直接關係到企業的生存，隨著第四代住房概念的提出，幾乎所有房企都面臨創新者的窘境難題。因此誰先找到確實可行的創新點，誰就可以更高的產品力來搶奪市場。建業地產積極尋找和發掘在智慧建築、智慧社區方面有一定成就的合作夥伴，並且成立了嵩雲科技公司以推動相關新科技的落地推廣，提高產品力。

物資供應管理

由於房地產開發專案建設週期長、工藝複雜，涉及的物資原材料供應種類繁多，不同類型的物資，在不同時間需要保質保量的供應，因此，物資供應管理就成為房產的供應鏈管理非常重要的一環。建業地產通過以下三個方面來保障物資供應管理：

採購計劃的運營管理

從取得土地以後，公司運營管理部門，根據專案整體開發節奏編製運營計劃，專案成本部門根據運營計劃編製整個開發過程涉及的所有材料、工程進場計劃及採購計劃，並上報公司相關招採部門，採購部門根據各專案上報的計劃，對相應材料集中量的優勢進行提前分類招標採購，降低採購成本（例如防水材料引入全國知名度和規模最高的企業-東方雨虹，並拿到了全國最低價格，塗料類材料，通過集中招標，降低成本16.6%等），提高利潤率，同時要求合作夥伴明確詳細的材料設備排產計劃，並即時跟蹤回饋，確保各類材料設備按期進場、工程順利推進。

物資供應品質的把控

建築所使用物資品質的好壞，直接影響到產品的口碑，因此物資供應品質的把控也是重中之重。建業地產通過物資進場驗收和飛行檢查雙保險來把控材料品質。

現場進場驗收：所有材料進場必須由工程、設計、監理、成本、採購五方簽字驗收通過後，方可進場。各部門針對其專業屬性不同，對進場物資進行全面驗收和品質把控。

飛行檢查：供方在收到現場供貨通知書後，將具體排產計劃發至招採部門備案，招採部門根據其提供的排產計劃，不定期前往工廠進行飛行檢查，抽檢所生產的材料是否符合公司要求和國家規範，針對偷工減料的行為予以嚴厲處罰，保證物資供應品質。

物資使用的後評估機制

由於建築所使用的物資品質的好壞，部分會在入住多年以後體現。建業地產為保證建築產品品質持續有效，建立了客服後評估機制。客服會針對消費者的投訴內容，定期回饋給集團設計、工程、招採部門，各部門根據投訴內容，認真分析原因，給出相關解決方案的同時，在新的專案上進行設計或採購優化，避免類似問題的重複發生。

環境、社會及管治報告 (續)

綜上所述，建業地產的供應鏈管理為集團發展提供了高品質的服務、合理的價格、實現供應鏈與地產的互利共贏。

產品責任

本公司的建築項目在安全性及耐久性方面均達行業最高水平，全賴於嚴謹的產品安全監督程序。本公司根據國家規定和行業標準制定產品管理政策，就產品維修、保養、測試及檢驗制定詳細指引，從物料檢驗和設備檢測等方面著手，全面監督生產和施工流程。

1. 籌備階段

向相關政府部門提交項目方案以待審批。

2. 施工前夕

施工圖則交由第三方專業機構審閱，確保項目符合國家及行業標準。

3. 物料檢驗

慎選建築物料供應商，嚴格查驗相關認證文件，並交由專業第三方複驗。

4. 施工期間

委託外聘顧問機構密切監測項目施工流程及進度。

5. 項目驗收

項目竣工前，安排相關政府部門進行檢驗和備案。

為滿足客戶期望及需要，本公司設有完善的客戶投訴機制，並會安排專業維修人員跟進投訴個案，其後亦會聯絡相關客戶進行意見調查，確保產品問題得以徹底解決。此外，本公司同樣十分重視客戶隱私，在報告期內修訂《客戶數據管理細則》，要求全體僱員嚴格遵守當中服務指引，禁止任何人士私自洩露客戶機密資料。本公司所投放廣告和商標使用均遵守包括中國《廣告法》和《商標法》等相關法律法規。

反貪腐

本集團積極培養員工廉潔守信的職業素養，致力維護建業品牌的優秀形象。本集團不僅要求新入職僱員簽訂廉潔合作協議，定期舉辦職業道德教育講座和舉行員工廉潔宣誓活動，同時還制定了利益申報制度加強員工自我約束，培育公平正直的陽光企業文化；集團設有舉報制度，鼓勵員工、客戶和合作單位通過公司網站、熱線和電郵舉報欺詐、勒索、賄賂及貪污等違法行為，並由專員跟蹤調查，懲處任何違法員工並在集團內進行內部通報，以儆效尤。本公司已實施內部政策及指引遵守反貪腐的相關法律和規定。

環境、社會及管治報告 (續)

回饋社會

扎根中原25年，本集團秉承著「根植中原，造福百姓」的理念，以「居住改變河南」為己任，積極致力於「讓河南人民都住上好房子」的偉大實踐。同時，回報社會，推動河南的社會進步，亦是本集團二十多年的根本價值出發點和企業的發展哲學。企業之於社會，如同大樹之於土壤，企業服務社會、回報社會的行為，是企業必須遵循的生存之道和生命周期之所需。24年來，本集團真誠地實踐著這個規律，實踐著「社會公民」的角色，助力中原崛起，受到社會的廣泛讚譽。

本公司肩負「讓河南人民都住上好房子」的企業使命，積極配合國家城鎮化規劃，藉此促進河南省社會發展。截至目前為止，本公司的業務足跡遍佈河南省內18個地級城市及64個縣級地市，矢志為全省人民提供最優質的住宿配套及服務。除了傳統住宅項目，本公司亦著力拓展教育、運動和環保建築等公共設施範疇，不僅有助本公司加快拓展業務，亦可提高當地人民生活水平，切實達致雙贏局面。

慈善公益

2016年，新的《慈善法》的頒佈，我國的公益慈善事業邁入嶄新的發展階段，不僅令中國慈善進入了有法可依的新時代，同時還極大地拓展了慈善的領域，於此大慈善大公益的新型理念共識之下，經與河南省慈善總會進行專題的研究與探討，建業集團決定在河南慈善總會設立「河南建業體育事業發展基金」，專項用於河南省體育運動場館建設、貧困鄉村體育設施捐建、城市及鄉村中小學足球網點學校建設、河南青少年足球等體育人才培養、河南省體育事業推廣交流及發展等，以達回報家鄉之初衷，並表達對新時代慈善事業的支持。2016年9月，雙方暫先簽署前5年的捐贈協定，捐贈金額為7.5億元，2017年度完成捐贈2.0億元。

河南省關心下一代基金會是由省委省政府宣導創立，以關愛青少年健康成長，樹德育人，扶貧助困為宗旨的公益基金會。建業集團自2011年起向其提供10年總額為1000萬元的捐贈，2017年度完成捐贈100萬元。

2017年，本集團累計完成社會捐贈2.01億元。

綠色事業

誠如於「管理層討論與分析」一節所述，本公司建成並運營之建業綠色基地是以現代農業和生態保護於一體田園綜合體，已投入使用的綠色基地數目由一個增至兩個，總面積由2016年末的約333萬平方米增加至2017年末的約368萬平方米。

企業管治報告

企業管治常規

本公司一向重視高質、穩定及合理的穩健企業管治系統，並致力持續改善其企業管治及披露常規。截至2017年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄十四的《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）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.6.7及E.1.2條除外。

1. 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，對股東的意見有公正的了解。

所有董事已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。

非執行董事李樺女士，以及獨立非執行董事辛羅林先生及麥建裕先生因出埠公幹無法出席本公司於2017年5月19日舉行的股東週年大會（「2017年股東週年大會」）。

2. 守則條文第E.1.2條 — 此守則條文規定主席須邀請審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席出席股東週年大會。

執行董事、董事會主席兼本公司提名委員會主席胡葆森先生因出埠公幹無法出席2017年股東週年大會。

獨立非執行董事兼本公司薪酬委員會主席辛羅林先生因出埠公幹無法出席2017年股東週年大會。

在彼等缺席時，其他董事會成員閻穎春女士及劉衛星先生以及身兼董事會、薪酬委員會及提名委員會成員的張石麟先生已出席2017年股東週年大會，並於會上回應提問。

企業管治報告 (續)

上市公司董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經向各董事作出特定查詢後，本公司已確認全體董事均於截至2017年12月31日止年度內一直遵守《標準守則》所載的規定標準。

董事會

董事會由胡葆森先生擔任主席，由三名執行董事及六名非執行董事組成，當中三名為獨立非執行董事。董事會的人員組成確保了技能及經驗的平衡，以適應本集團業務的要求及出具獨立意見。

於年內及截至本報告日期止，現任的董事包括：

執行董事

胡葆森先生 (主席)

劉衛星先生 (於2017年3月24日獲委任)

閻穎春女士

非執行董事

羅臻毓先生 (副主席)

潘子翔先生

李 樺女士

獨立非執行董事

張石麟先生

辛羅林先生

麥建裕先生 (於2018年1月1日辭任)

孫煜揚博士 (於2018年1月8日獲委任)

李樺女士為胡葆森先生的女兒。除上文披露者外，董事會成員間並無家族或其他重要關係。董事的履歷詳情載於本報告第77至83頁。

所有執行董事及非執行董事均已與本公司訂立為期三年的服務合約。根據本公司的章程細則(「章程細則」)，董事會有權任命任何人士填補董事會臨時空缺或作為新增董事。

根據上市規則第3.10及3.10A條的規定，本公司已委任三位獨立非執行董事(代表董事會三分之一的人數)，其中一位具有相應的會計及財務管理的專業資格。三位獨立非執行董事均已確認各人於本公司的獨立性。本公司根據上市規則第3.13條所載的獨立性評估指引，認為彼等均具獨立性。三位獨立非執行董事均已與本公司訂立為期三年的委任書。

企業管治報告 (續)

根據公司章程細則，至少有三分之一（倘人數不是三的倍數，則取最接近三分之一的人數）的董事須每三年於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任一次。根據章程細則第87條，胡葆森先生、李樺女士及張石麟先生將於2018年股東週年大會上退任，且符合資格重選並願意膺選連任。孫煜揚博士於2018年1月8日獲委任為執行董事，以填補董事會臨時空缺，根據公司章程細則86(3)條，孫煜揚博士亦須於2018年股東周年大會上退任，且符合資格重選並願意膺選連任。所有其他董事將繼續擔任董事。

所有董事均已付出足夠的時間和精力處理本集團事務，特別是獨立非執行董事已向董事會提供了各種專業知識及專業意見。董事會認為，董事會的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的比例均衡，獨立非執行董事能發揮足夠的制衡作用，以維護本集團及其股東的利益。獨立非執行董事參與董事會及轄下委員會的會議，亦對策略、政策、業績、問責、利益衝突及行為準則等方面提供了獨立判斷。

董事會成員可及時獲得有關本集團業務的資料；本集團亦會應其要求提供進一步的文件和資料，使彼等能夠作出知情決定。董事會成員可就履行其職務要求獨立專業意見，費用由本集團支付。於2017年，董事會成員並無尋求該等意見。

本公司已購買適合及充足保險，以覆蓋董事就企業活動期間產生對董事所提出法律訴訟的責任。

董事會的責任

董事會負責領導及控制本集團，並負責實現本集團最佳財務表現及作出符合本集團及股東最佳利益的決定。在董事會主席（「主席」）胡葆森先生的領導下，董事會還負責制訂及指導本集團的業務策略及政策，批准及監督年度預算及業務計劃檢討業務及財務表現，檢討及監督本集團的財務控制及風險管理制度。董事會已委派本集團執行董事及管理層負責本集團日常運營及管理，並執行董事會的政策及策略。

董事會會議及股東大會

董事會定期及於必要的其他時間舉行會議，以檢討本集團的財務、內部及合規監控、風險管理、公司策略及經營業績、此外，董事會舉行股東大會以維持與股東的持續對話。截至2017年12月31日止年度，董事會共舉行了4次定期會議、1次臨時會議及1次股東大會。

企業管治報告 (續)

各董事於2017年1月1日至2017年12月31日期間出席董事會會議、董事委員會會議及股東大會的次數載於下表：

董事	董事會 會議	審核委員會 會議	提名委員會 會議	薪酬委員會 會議	股東大會
舉行會議次數	5	2	1	1	1
胡葆森先生	5/5		1/1	1/1	1/1
閻穎春女士	5/5				1/1
羅臻毓先生	5/5	2/2			1/1
潘子翔先生	5/5				1/1
李樺女士	4/5				0/1
張石麟先生	5/5	2/2	1/1	1/1	1/1
辛羅林先生	5/5	2/2	1/1	1/1	0/1
麥建裕先生	4/5				0/1

本公司已向全體董事發出定期董事會會議的充分通告及臨時董事會會議的合理提前通告，以確保彼等均有機會出席會議並已向全體董事及時派發議程及隨附的董事會文件。經董事會同意，董事亦可尋求獨立專業意見，而相關費用由本公司承擔，於2017年內，未有董事作出有關要求。在董事會會議的間隔期間，本公司高級管理層及時向董事提供所有有關本集團業務重大發展或變動的資料。

倘董事於董事會會議的審議事項上存在潛在利益衝突，該董事將就相關決議案放棄投票。無利益衝突的獨立非執行董事將出席董事會會議處理該等事宜。

全份董事會或委員會文件將於董事會會議或委員會會議預定日期前最少三天送發至全體董事。

管理層已向董事會及其委員會提供足夠資料及說明，使彼等能就有待董事會及其委員會批准之財務及其他資料作出詳細評估。管理層亦獲邀出席董事會會議或委員會會議（如適用）。

全體董事亦有權取得及時的資訊，如有關本公司業務之每月更新及有權分別獨立會見高級管理人員。

企業管治報告 (續)

董事培訓

全體董事應確保參與持續專業培訓計劃，提高及更新其知識及技能。此舉確保彼等向董事會提供全面及相關之貢獻。

年內，公司秘書定期向全體董事派發有關法律、規則及規例之修訂或最新閱讀資料，作為本公司持續專業發展計劃之培訓材料，且本公司確認所有董事已閱讀該等培訓材料。

此外，每名新獲委任之董事將在其首次獲委任時收到介紹，以確保其充分了解本公司之營運及業務，以及其於法律、法規及尤其是本公司管治政策下之責任。

主席及首席執行官

主席由胡葆森先生擔任，而首席執行官由陳建業先生擔任，彼於2017年3月24日辭任後由袁旭俊先生擔任，兩者的責任有明確區分。

主席胡葆森先生負責管理及領導董事會制定本集團總體戰略及業務發展方向，以確保向全體董事及時提供充分、完整及可靠的信息，並確保董事會會議上提出的問題得到適當解釋。

首席執行官陳建業先生負責本集團日常運營，落實由董事會制定及採納的業務政策、目標及計劃，並就本集團的整體營運向董事會負責。彼於2017年3月24日辭任後，由袁旭俊先生擔任首席執行官並繼續履行以上職責。

問責及審核

董事已確認根據法定規定及適用會計標準，彼等有責任於年度報告及中期報告的綜合財務報表中，就本集團的表現、狀況及前景提呈一份中肯及清晰易明的評估。根據企業管治守則第C.1.1條守則條文，管理層應向董事會提供該等說明及資料，使董事會可就其批准之財務及其他資料作出非正式評估。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所悉、所知及所信，彼等並不知悉可能對本公司持續經營能力引起重大揣測的事件或條件存在任何重大不確定性。

在編製截至2017年12月31日止年度的財務報表時，董事已選擇適當的會計政策並貫徹採用，且已作出審慎合理的判斷及估計。

本集團已根據上市規則的規定，分別於有關財政期間結束後的3個月和2個月內及時公佈其年度及中期業績。

企業管治報告 (續)

風險管理及內部監控

本集團明確劃分董事會、審核委員會、管理層和內部審計等機構權責，確保風險管理和內部監控系統的建立、實施、評估和有效評價。董事會有責任評價及釐定就達成本集團策略性目標所願意接納的風險性質及程度，確保本集團設立及持續維持合適和有效的風險管理及內部監控制度，並監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察。本集團的風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本集團建立了風險管理及內部監控的三道防線，即業務防線、內控及監管的職能中心防線、內部審計部門的獨立監督防線。為更好地做好風險管理和內部監控制度，各部門負責日常運作，定期進行內部監控自我評估，並成立內部監控小組，定期抽檢、完善內控指引、出具內控報告，對內部監控和獨立審計中發現的漏洞及弱點制定改善方案；本集團內部審計部門也定期進行評估、檢查及跟進，以確保有關改善措施得以及時執行，並已向審核委員會彙報跟進審閱結果。

作為風險管理系統的一環，管理層會不斷查找、審閱及監察主要風險、監控措施及管理行動。管理層已設立風險識別及管理程式。風險評估報告會定期呈報予審核委員會及董事會，以供發現風險評估的變動、影響固有風險的數量及品質因素及其他風險緩和措施的有效性。本集團的風險管理系統由審核委員會及董事會持續監控及改良。董事會已接獲首席執行官及本集團管理層就本集團風險管理系統的有效性所作的保證。

董事會與審核委員會、本集團管理層、內部審核職能及外聘獨立核數師按照程式履行審閱半年度及年度業績的職能，且至少每年對本集團的風險管理及內部監控制度以及程式的成效進行檢討和評價，董事會及審核委員會按內部審核職能及外聘核數師的任何意見行動，並已審核本集團在會計、內部審核及財務報告職能人員的資源、資格及經驗以及彼等的培訓方案及預算，對上述的充足性感到滿意。董事會認為，現有的風險管理及內部監控制度截至2017年12月31日止年度內充分有效。

企業管治報告 (續)

本集團積極培養員工廉潔守信的職業素養，致力維護建業品牌的優秀形象。本集團於2017年8月正式成為中國企業反舞弊聯盟 (CEAFA) 成員，與該聯盟共同營造陽光、廉潔的商業環境；集團要求新入職僱員簽訂廉潔合作協定並作出廉潔承諾，舉辦職業道德教育講座和舉行員工廉潔宣誓活動，同時加強員工自我約束機制，培育公平正直的陽光企業文化；集團設有舉報制度，鼓勵員工、客戶和合作單位通過公司網站、熱線和電郵舉報職務違法行為，並由專人跟蹤調查，懲處任何違法員工並在集團內進行內部通報，以儆效尤。

董事委員會及企業管治職能

董事會轄下設三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會（「薪酬委員會」）及提名委員會（「提名委員會」），以監督本公司相關方面的事務。三個董事委員會可獲充分資源以履行彼等之職責。

董事會整體負責執行企業管治職責，包括：

- (a) 發展及檢討本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察遵守法定及監管規定之本公司政策及慣例；
- (d) 發展、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊（如有）；及
- (e) 檢討本公司遵守守則及於企業管治報告之披露。

企業管治報告 (續)

審核委員會

為遵守上市規則第3.21條，審核委員會於2008年5月14日成立。截至2017年12月31日止年度內，審核委員會由張石麟先生（審核委員會主席）、辛羅林先生、羅臻毓先生三名成員組成。彼等概無擔任本公司前任或現任的核數師。董事會認為，審核委員會的成員有足夠的會計及財務管理的專業知識及經驗，可履行彼等之職責。然而，審核委員會亦獲授權，可於其認為必要時從外部取得法律或其他方面的獨立專業意見。

審核委員會的職權範圍根據守則以書面方式確立。審核委員會的主要職能包括：

- 就外聘獨立核數師的聘任、續聘及解聘向董事會提出建議，並批准聘任的薪酬及條款；
- 根據適用標準，審閱及監督外聘獨立核數師的獨立性及客觀性，以及審核過程中的有效性；
- 檢討本公司的財務控制、風險管理及內部監控制度以及其他主要財務事宜；
- 檢討本集團的財務及會計政策及慣例，以及監督本公司的財務運作及核心業務狀況；
- 確保管理層已履行其職責及本集團的策略性目標，以維護有效的風險管理及內部監控制度；
- 確保已遵守適用的法定會計及報告規定、法律及監管規定以及董事會不時通過的內部規則及程序；及
- 審閱及監督財務報表、年度報告、中期報告及核數師報告的完整性，以確保有關資料呈現對本集團的財務狀況真實及中肯的評估。

企業管治報告 (續)

審核委員會於2017年間舉行了兩次會議，並履行了以下職能：

- (i) 審閱本集團截至2016年12月31日止年度之財務業績及截至2017年6月30日止六個月之中期業績；
- (ii) 審閱外聘核數師之核數計劃及結果；
- (iii) 根據其職權範圍審閱內部監控及財務事宜；及
- (iv) 就外聘核數師之續聘及其薪酬向董事會提出建議。

根據企業管治守則的修訂，「監察風險管理職能」一節已採納為審核委員會的職權範圍，及由董事會於2016年3月31日批准。審核委員會已審閱本集團的風險管理及內部監控制度，並於2017年12月31日之後考慮及識別了本集團的風險，將繼續定期監察有關制度。

審核委員會亦會每年在無管理層出席之情況下與外聘核數師會面，以討論任何因審核產生之事宜及外聘核數師可能提出之任何其他事宜。

於截至2017年12月31日止年度，本集團就外聘獨立核數師中的集團核數師提供的年度核數及中期審閱服務支付的薪酬分別約為人民幣408萬元及人民幣90萬元。本集團就地方法定核數師提供的服務支付的薪酬載於財務報表附註6(c)。於本年度內，就發行2億美元優先票據（見以下定義）支付予外聘獨立核數師的服務費約為人民幣350,000元。

本公司於2018年3月12日發出之截至2017年12月31日止年度之全年業績公告已由審核委員會審閱。

企業管治報告 (續)

提名委員會

提名委員會已於2012年3月29日成立，並根據《企業管治守則》的守則條文建議，以書面形式確立了職權範圍。提名委員會包括三名成員，即胡葆森先生（提名委員會主席）、張石麟先生及辛羅林先生。大部分成員為獨立非執行董事。

提名委員會的主要職責包括：(i)每年檢討至少一次董事會之架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗），並就為遵循本公司策略所作的任何建議董事會變動向董事會作出建議；(ii)物色及提名合資格人士出任董事，並向董事會就有關事宜作出建議；(iii)評估獨立非執行董事之獨立性；(iv)就委任或重新委任董事及董事（尤其是主席及首席執行官）之繼任計劃向董事會作出推薦建議；及(v)檢討董事會成員多元化政策（定義見下文）及由相關政策制定的實施進度目標。

提名委員會主席需出席本公司股東週年大會，並回答股東有關提名董事及其他提名政策事宜的提問。

提名委員會於2017年間舉行了一次會議，並履行了以下職能：

- (i) 審閱董事提名政策；
- (ii) 審閱於2017年股東週年大會上董事之重新委任；
- (iii) 評估獨立非執行董事之獨立性；及
- (iv) 檢討提名委員會的經修訂職權範圍。

本公司已採納董事會成員多元化政策，自2013年8月生效，當中載列董事會為達致及維持成員多元化以提升董事會效能而採取之方針。

本公司深明董事會成員多元化之裨益，並致力確保董事會擁有合適及均衡的技能水平、經驗及觀點，以支持本公司執行業務策略。本公司考慮眾多因素以達致董事會成員多元化，包括專業資格及經驗、文化及教育背景、種族及族裔、性別、年齡及服務任期。本公司於釐定董事會成員之最佳組合時，亦按自身業務模式及不時的特定需求考慮各項因素。

經提名委員會作出推薦建議後，董事會已（於性別、技能及經驗方面）制定可計量目標以落實董事會成員多元化政策，並不時檢討該等目標，確保目標合適並確定其達成進度。提名委員會將於適當時檢討董事會成員多元化政策，以不時確保政策行之有效。

企業管治報告 (續)

薪酬委員會

薪酬委員會已經於2008年5月14日成立，並根據《企業管治守則》的守則條文建議，以書面形式確立了職權範圍。截至2017年12月31日止年度內，薪酬委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即辛羅林先生（薪酬委員會主席）及張石麟先生以及胡葆森先生（本公司主席及執行董事）。

薪酬委員會的主要職責包括（但不限於）：(i)就本公司所有董事及高級管理層的薪酬政策及結構以及為制定該等薪酬政策而確立的正式及具透明度的程序，向董事會提供建議；(ii)釐定個別執行董事及高級管理人員具體薪酬方案的條款；及(iii)參考董事不時制訂的企業目標，審閱及批准薪酬建議。

執行董事的薪酬金額由薪酬委員會根據相關執行董事的經驗、責任、工作量及任職本集團時間釐定。薪酬委員會將不時調整全體董事的薪酬。

薪酬委員會亦會就其他執行董事的薪酬方案與主席協商，並於必要時諮詢專業意見。

薪酬委員會於2017年間舉行了一次會議，並履行了以下職能：

- (i) 審閱本集團之薪酬政策及董事之薪酬；及
- (ii) 審閱並批准個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇。

為遵守上市規則，獨立非執行董事辛羅林先生獲委任為薪酬委員會主席。

公司秘書

為遵守上市規則第3.28條，公司秘書為本公司全職僱員，並熟悉本公司之日常事務。公司秘書負責就企業管治事宜向董事會提出建議。於回顧年度，公司秘書確認彼已接受不少於十五小時的相關專業培訓。

企業管治報告 (續)

股東權利

本公司之股東大會提供機會讓股東及董事會進行溝通。本公司之股東週年大會將每年於董事會釐定之地點舉行。股東週年大會以外之各個股東大會稱為股東特別大會。

股東召開股東特別大會並於會上提呈建議之程序

下列股東召開股東特別大會的程序乃按照公司章程細則第58條編製：

- (1) 於遞呈要求日期持有不少於本公司繳入股本（附有於本公司股東大會表決權）十分之一之一位或多位股東，有權透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。
- (2) 該書面要求必須述明會議的目的，由提出要求之股東簽署，可由多份格式相若之文件組成，每份均須經一名或以上提出要求之股東簽署。
- (3) 要求須以書面提出，並郵寄至本公司在香港之主要營業地點（地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室），董事會或公司秘書收。
- (4) 股東特別大會須於遞呈要求日期後起計兩個月內舉行。
- (5) 倘董事於該項要求提交後二十一(21)日內未能召開股東特別大會，有關股東可以相同形式自行召開大會，而本公司須向有關股東償付所有由有關股東因董事會未能召開大會而產生之合理開支。

企業管治報告 (續)

建議候選董事的建議

在適用法律及法規（包括開曼群島公司法、上市規則及公司章程細則（經不時修訂）的規限下，本公司可不時透過普通決議案於股東大會上推選任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺，或作為現有董事會新增成員。

股東可將以下文件遞呈至本公司在香港之主要營業地點（地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室），以提名任何人士（「該人士」）參選董事：

- (1) 根據上市規則第13.51(2)條規定，有關股東簽署的書面通知，當中載有其有意提名為董事的該人士的全部詳情，包括其全名及履歷詳情；及
- (2) 該人士簽署的書面通知，表明其願意參選董事。

該等通知須至少於股東大會日期前七(7)日遞呈，由指定作該選舉的股東大會通知寄發日期起至少七(7)日，可供遞呈該等通知。

查詢程序

為確保董事會與股東之間有效溝通，本公司已採納股東通訊政策：

- (1) 股東如就持股有任何疑問，可向本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司提出。
- (2) 股東可隨時透過公司秘書或首席財務官以書面形式將其查詢及問題遞交董事會。彼等之聯絡詳情如下：

建業地產股份有限公司
香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場77樓
7701B-7702A室
電話：(852) 2620 5233
傳真：(852) 2620 5221
電郵地址：general@centralchina.com

- (3) 股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

企業管治報告 (續)

組織章程大綱及章程細則

本公司組織章程大綱及章程細則可於本公司及聯交所網站查閱。於截至2017年12月31日止年度，本公司之組織章程文件並無出現任何變動。

公司通訊及投資者關係

本集團投資者關係的主要任務及目標，是透過不同的溝通渠道，向媒體、股東、投資者、分析師及投資銀行清楚地介紹本集團，包括本集團的業務定位、現有業務及未來發展。今後，本集團將透過會議或高級管理層參與的投資者論壇、大會及路演，進一步加強與媒體、股東、投資者、分析師及投資銀行在各方面的溝通，如發展策略、運營及管理、財務前景及業務經營。本集團有信心透過不斷提高信息透明度，與國際資本機構建立及維持良好的關係。

本集團重視與股東保持良好溝通，以提高本公司的透明度及獲得股東更多的理解。為使股東有效獲悉本集團的狀況及發展，本集團及時刊發公告、通函、通告、中期報告及年度報告。為提高本公司的透明度，有關本公司的其他資料亦公佈於本公司網站。

在本公司的股東週年大會上，董事可與股東會晤及溝通，並回答股東可能提出的任何疑問。外聘獨立核數師亦會參加股東週年大會。就提呈股東週年大會審議的每一事項，主席均會分別提出決議案。股東週年大會通告至少於大會舉行日期20個完整工作日前向全體股東發出，當中列明將於會上提呈的每項決議案的詳情及其他資料。投票結果其後將於本公司及聯交所網站上公佈。

董事及高級管理層履歷

執行董事

胡葆森（曾用名滑建明），67歲，為本公司執行董事、董事會主席兼本集團創辦人。彼亦為本公司數家附屬公司的董事。胡先生負責制定本集團的發展策略、投資項目決策以及釐定發展方向。彼於1979年畢業於鄭州大學，主修英語，並於2005年3月27日完成中歐國際工商學院的CEO課程。胡先生為非執行董事李樺女士的父親。

胡先生在房地產開發及投資方面擁有超過25年的經驗。彼的事業生涯始於1979年加入中國紡織品進出口公司河南分公司。1982年至1985年間，胡先生獲河南省對外經濟貿易合作廳派往香港工作。自1985年至1986年，彼出任中原國際經濟貿易公司（「中原國際」）助理總經理。於1986年至1988年，胡先生出任中原國際附屬公司國光實業有限公司董事長兼總經理。1988年至1991年間，胡先生分別於中原國際（集團）有限公司及中原海外發展總公司擔任助理總經理及總經理。於1992年5月，彼進軍中國房地產市場，奠定本集團的基礎及建立「建業」品牌。

作為企業的掌舵人，胡葆森先生在進行企業經營管理的同時積極參與社會慈善公益事業。2017年度完成個人捐贈1,350萬元。

2011年，他基於對中國傳統「觀乎人文以化成天下」的文化價值的認同，個人發起成立河南省本源人文公益基金會，致力於中國社會人文教育的推動。基金會除2013年捐資2,300萬元捐建河南省少兒圖書館專案外，於日常運營開展的核心公益專案有本源社區書院、本源鄉村書館、本源青年養成專案等，在城市社區、鄉村和大學校園普及推廣人文教育，取得極大的社會認可和社會公信口碑，成為現代書院的建設典範，引起公益界、傳統文化教育界的廣泛關注。2016年末，為回饋哺育過自己的母校，助力河南高校教育的發展，胡葆森先生向鄭州大學教育發展基金會提供10年總額為1億萬元的捐贈。截至2017年底，胡葆森先生個人向基金會累計捐贈支出為2,400萬元。

2017年，胡董受邀參與河南日報社金陽光公益獎的評選，榮獲「首屆（2017）中原社會責任·功勳人物」獎，其資助的河南省本源人文基金會則在此次評選中獲得「首屆（2017）中原社會責任·優秀公益組織」的獎項。

胡先生現為上海中城聯盟投資管理有限公司（於全國中小企業股份轉讓系統（「中國新三板」）掛牌之公司）之董事。

胡先生於本公司股份中擁有權益，詳情載於本年度報告中董事會報告內「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」一節。

董事及高級管理層履歷 (續)

劉衛星，58歲，於2017年3月24日獲委任為本公司執行董事。彼並於2016年8月加入本公司任副總裁兼本公司全資附屬公司建業住宅集團(中國)有限公司董事長。

劉先生擁有逾36年銀行金融經驗。彼於1979年取得河南銀行學校銀行管理的畢業證書，於1983年取得鄭州大學金融管理的畢業證書，於1998年取得河南大學經濟學碩士學位，並於2005年取得清華大學法學的畢業證書。劉先生於1979至1984年曾任中國人民銀行洛陽地區中心支行工商信貸科科員及副科長。劉先生於1985年2016年8月間歷任中國工商銀行洛陽地區中心支行副行長、三門峽市分行副行長、河南省分行辦公室主任、河南省分行行長助理、河南省分行副行長、安徽省分行行長、重慶市分行行長、河南省分行行長、總行內部審計局局長。

劉先生於本公司股份中擁有權益，詳情載於本年度報告中董事會報告內「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」一節。

閻穎春，58歲，為執行董事。彼亦為本公司數家附屬公司的董事。閻女士主要負責董事會日常運作及本集團的內部審核工作。彼於1986年取得中南財經大學會計專業的畢業證書，並於2000年取得中國高級會計師任職資格。閻女士具有逾25年財務管理經驗。於1992年2月加入本集團前，彼於1985年至1988年間出任鄭州市五金交電公司財務部副經理，自1988年至1991年間，閻女士出任中原海外發展總公司財務部副總經理。彼自加入本集團後，歷任建業住宅集團(中國)有限公司財務部經理、人力資源部經理、總經理助理、總會計師、副總裁及財務總監等職務。

閻女士於本公司股份中擁有權益，詳情載於本年度報告中董事會報告內「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」一節。

董事及高級管理層履歷 (續)

非執行董事

羅臻毓，51歲，為非執行董事及董事會副主席。彼亦為本公司數家附屬公司的董事。

羅先生為凱德置地中國控股私人有限公司（「凱德中國」）的首席執行官。凱德中國為凱德置地有限公司（「凱德置地」，連同其附屬公司統稱為「凱德集團」，為亞洲最大的上市房地產公司之一，其總部位於新加坡且於新加坡上市）的全資附屬公司。凱德中國為在中國開發高質量住宅、商用物業及綜合發展項目的長期房地產發展商。凱德中國為本公司主要股東 CapitalLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. 的控股公司。

羅先生於2001年9月加入凱德集團，並自2004年8月起長駐中國。彼獲委任為首席執行官之前，曾任凱德中國副首席執行官兼首席投資官，以及華南區區域總經理。彼亦曾於凱德集團內擔任多項職務，包括雅詩閣有限公司（「雅詩閣」）中國董事總經理。

羅先生於2004年8月至2007年7月任職於雅詩閣期間，成功帶領雅詩閣連續兩年榮膺中國馳名「酒店式公寓100強排行榜」榜首，並使其中國業務由8套物業增長至橫跨10個城市的22套物業。彼於2007年加入凱德中國，協助將其華南區業務轉型。彼亦負責凱德中國的房地產金融業務，包括來福士中國基金及凱德中國發展基金，基金總規模為23億美元。羅先生於1991年開始其房地產事業。加入凱德集團之前，羅先生為淡馬錫控股（私人）有限公司的私人證券投資聯席董事，領導其亞太區的私人證券投資業務。

羅先生持有新加坡國立大學產業管理學（二等甲級榮譽）理學學士學位。彼亦持有奧克拉荷馬市大學頒授的工商管理碩士學位，並於2013年報讀哈佛商學院的進階管理課程。

羅先生現為麗豐控股有限公司（聯交所上市公司）之非執行董事。

羅先生於本公司股份及債券中擁有權益，詳情載於本年度報告中董事會報告內「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」一節。

董事及高級管理層履歷 (續)

潘子翔，45歲，為非執行董事。彼亦為本公司數家附屬公司的董事。

潘先生現為凱德中國之首席投資官及西南區區域總經理（「西南區區域總經理」）。身為凱德中國首席投資官，潘先生負責凱德中國的房地產金融、資產管理和投資平台，投資平台包括來福士中國基金、凱德中國發展基金、凱德城鎮基金和來福士中國投資夥伴III，基金總規模為37億美元。同時，作為西南區區域總經理，潘先生負責管理華西區住宅項目和綜合體。潘先生也是新加坡—四川貿易與投資委員會候補委員，曾經是新加坡—遼寧經濟貿易理事會候補委員。

潘先生於2003年7月加盟盛邦置業私人有限公司（「盛邦置業」），繼2011年7月凱德置地收購其40%之股權後，盛邦置業更名為凱德城鎮開發控股私人有限公司（「凱德城鎮開發」），並於2015年3月成為凱德置地的全資附屬公司。2010至2015年3月期間，潘先生為凱德城鎮開發私人有限公司（2006年10月至2007年5月期間名為盛邦國際投資私人有限公司，2007年5月至2013年4月期間更名為盛邦置業私人有限公司）的首席執行官，凱德城鎮開發私人有限公司為凱德城鎮開發之附屬公司。潘先生帶領團隊在區域基礎上實現了超過人民幣220億元的銷售收入，旗下禦錦城和卓錦城項目，分別榮膺「2014至2016年西安住宅銷量冠軍」及「2010年成都暢銷項目十強」之一。在他的領導下，凱德置地在2016年成都住宅銷售總額中排名第六。潘先生自1997年開始涉足房地產行業。於加盟盛邦置業前，潘先生曾任新加坡建屋發展局（HDB）的機電工程師，其後主管建築入門網站HDBuilders.com，為新加坡房地產業提供電子協作及電子採購服務。他曾為建材電子競投之行業先鋒，2000年至2003年任職HDBuilders期間曾管理超過3.5億新加坡元的網上拍賣。

潘先生獲得HDB的海外學士學位獎學金，於1997年獲倫敦帝國學院頒授電氣和電子工程學碩士（一等榮譽）學位。隨後，彼獲得盛邦置業的研究生獎學金，並於2010年獲美國芝加哥大學商學院頒授高級管理人員工商管理碩士（榮譽）學位。

董事及高級管理層履歷 (續)

李樺，36歲，為非執行董事。彼亦為本公司數家附屬公司的董事。李女士於2006年獲得澳大利亞新南威爾斯大學建築學學士學位並於2007年獲得Macquarie University應用金融學碩士學位。於2006年加入本集團前，李女士曾於2005年在北京五合國際建築設計集團及澳大利亞悉尼的Banatex Architects Pty Ltd工作。李女士為執行董事及董事會主席胡葆森先生之女兒。

李女士於本公司股份中擁有權益，詳情載於本年度報告中董事會報告內「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」一節。

獨立非執行董事

張石麟，57歲，為獨立非執行董事。彼於1986年在香港中文大學取得工商管理學士學位，於1990年在南昆士蘭大學取得商科學士學位並於2002年在University of Wolverhampton取得法律學士學位。於1986年11月至1989年1月，張先生在香港政府稅務局擔任助理評稅主任；1989年7月至1990年4月在香港電話有限公司擔任會計師；1990年5月至2006年9月，任職於富泰（上海）有限公司，歷任會計經理、集團（會計）高級副總裁及其他職務；於2006年10月至2007年10月出任T.C.C. International Limited的高級行政人員；於2008年9月至2017年12月出任盈石企業管理（上海）有限公司副董事長及自2017年12月起出任董事長。彼現為香港會計師公會會員、特許公認會計師公會資深會員、英國特許管理會計師公會會員、英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員。

辛羅林，68歲，為獨立非執行董事。彼是中國北京大學研究院畢業生。辛先生於1980年至1983年間為日本早稻田大學訪問學者，於1983年至1984年間任加拿大不列顛哥倫比亞大學名譽研究員並於1985年任澳大利亞國立大學客座研究員。彼為獨立投資者，於中國、香港及澳大利亞擁有逾24年的投資銀行經驗。辛先生於1985年至1989年間及1995年至1997年間分別擔任澳大利亞Potter Warburg及Citic-Hambros之高級顧問。彼現為澳大利亞新南威爾斯州之太平紳士。辛先生於2010年8月至2012年6月期間擔任泰豐國際集團有限公司之非執行董事，該公司股份於聯交所上市。辛先生於2012年8月至2015年5月期間擔任中國環保科技控股有限公司之獨立非執行董事，該公司股份於聯交所上市。於2015年8月至2016年5月期間，辛先生擔任中國趨勢控股有限公司之非執行董事，該公司股份於聯交所上市。於2002年6月至2015年5月期間，辛先生擔任威華達控股有限公司（於聯交所上市的公司）之獨立非執行董事，並自2015年5月至2016年6月期間擔任非執行董事。彼現為卓亞資本有限公司之非執行董事，北京體育文化產業集團有限公司（前稱瀚洋物流控股有限公司）之獨立非執行董事，百仕達控股有限公司之獨立非執行董事及，該等公司的股份均於聯交所上市。辛先生還擔任Asian Growth Capital Co Ltd.（前稱Mori Denki Mfg. Co., Ltd.）（東京證券交易所上市公司）之董事及Oriental Technologies Investment Limited（澳大利亞證券交易所上市公司）之董事及副主席。

董事及高級管理層履歷 (續)

麥建裕 (於2018年1月1日辭任)，55歲，為獨立非執行董事。彼於1983年取得Leeds University的理學學士學位 (土木工程)，1985年取得麻省理工學院理學碩士學位 (土木工程)，1992年取得新加坡國立大學工商管理碩士學位。麥先生於1984年12月至1989年10月在Mass Rapid Transit Corporation, Singapore任職工程師，1989年11月至1992年3月在新加坡Construction Industry Development Board (現稱為Building Construction Authority)任職經理，1992年3月至1994年4月在Strait Steamship Land (現稱為Keppel Land)任職經理，1994年4月至2009年7月在GIC Real Estate Pte Ltd任職董事總經理。

孫煜揚，61歲，自2018年1月8日起獲委任為本公司獨立非執行董事。孫博士於1996年取得武漢大學之法學碩士，及於2001年取得西南財經大學之經濟學博士。孫博士擁有多年證券市場和風險投資管理經驗，歷任貴州省政府經濟體制改革委員會主任科員、中共深圳市委政策研究室副處長、深圳證券結算公司常務副總經理、深圳證券交易所首任行政總監。孫博士亦曾任香港深業(集團)有限公司助理總經理、香港深業控股有限公司副總經理、中國高新技術產業投資管理有限公司董事長兼行政總裁、鵬華基金管理有限公司董事總裁、國信證券股份有限公司副總裁及公司顧問。孫博士是國內第一批從事風險投資的管理人，具有豐富的投資管理經驗和風險控制能力。

高級管理層

陳建業 (於2017年3月24日辭任)，61歲，於辭任前為本公司的首席執行官，而委任並無指定年期。彼自2011年12月27日起擔任本公司的首席營運官，2007年加入本集團，曾於本集團擔任多個職位，包括董事、執行副總裁兼總經理及本集團投資發展中心總監。彼於1982年獲得黑龍江商學院工學學士並於1998年6月獲得中國人民大學工商企業管理碩士學位。陳先生於1982年至1987年任職河南省石油公司辦公室副主任及科技科科長，並於1988年至2002年任職中國建設銀行股份有限公司河南省分行企業管理處副處長及項目評審處處長以及中國建設銀行股份有限公司安陽分行行長，並於2003年至2006年任職河南高科技創業投資股份有限公司總經理。

董事及高級管理層履歷 (續)

袁旭俊，50歲，自2017年3月24日起獲委任為本公司首席執行官。袁先生擁有逾21年財務及管理經驗。彼於1986年於上海市機電工業學校取得財務專業之畢業證書及2001年於澳門科技大學取得工商管理專業之碩士學位。袁先生於1994至2017年1月間於萬科企業股份有限公司（「萬科」）內任職，任至萬科屬下公司之總經理兼法人代表。彼並於2017年2月加入本公司任建業住宅集團（中國）有限公司總裁兼本公司全資附屬公司河南中原建業城市發展有限公司董事長。

胡冰（於2017年3月24日辭任），41歲，於辭任前為本公司的首席財務官。胡先生為註冊資產評估師並於2004年獲北京大學光華管理學院頒授工商管理碩士學位。彼自2004年加入本集團。加入本集團後，胡先生曾擔任多個職位，包括總經理助理、副總經理、總經理、財務管理中心副總監（項目管理）、財務管理中心總監兼計劃預算部總經理、本集團執行副總裁兼財務管理中心總經理（主管財務及成本中心工作）及本集團副總裁兼財務管理中心總經理。於加入本集團前，胡先生自1997年至2001年就職於深圳中勤信資產評估有限公司任項目經理，並自2001年至2002年就職於北京中鼎信理財顧問。

胡平，36歲，自2017年3月24日起獲委任為本公司首席財務官。胡先生擁有逾11年管理財務經驗。彼於2002年於青島理工大學於會計學本科畢業及2006年於江西財經大學修畢會計學碩士研究生課程。胡先生於2006至2017年2月間於萬科內任職，任至萬科屬下公司之經理。

董事會報告

董事會謹提呈本年度報告，以及本集團截至2017年12月31日止財政年度的經審核財務報表。

主營業務

本公司主要從事投資控股，而其附屬公司主要於中華人民共和國從事房地產開發。

業務回顧

香港公司條例附表5要求對業務回顧的討論及分析載於本年報第16頁至51頁的「管理層討論與分析」中，包括對本集團的主要風險及不確定性的概述及對本集團業務可能的未來發展規劃。主要表現指標載於本年報第15頁。此外，有關本集團環境政策及與其主要持份者的關係的討論載於本年報第55至62頁的「環境、社會及管治報告」一節。此等內容構成「董事會報告」一部分。

分部資料

管理層認為，根據香港財務報告準則第8號的規定，只有一個經營分部。

財務報表

本集團截至2017年12月31日止年度的溢利以及本公司及本集團於該日的事務狀況載於本年報第103至106頁的財務報表。

業績及股息

除股息前股東應佔溢利人民幣811,365,000元（2016年：人民幣402,973,000元）已轉入儲備。其他儲備變動載於綜合權益變動表。

董事會經議決就截至2017年6月30日止六個月不建議派發中期股息（2016年：無）。董事會經議決就截至2017年12月31日止年度建議派發末期股息每股12.29港仙（2016年：無）。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2018年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2018年4月16日（星期一）至2018年4月19日（星期四）（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2018年4月13日（星期五）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號舖。

董事會報告 (續)

五年財務概要

本集團過去五個財政年度的綜合業績及綜合資產、負債及非控股權益的概要載於本年報第221至222頁。此概要不構成經審核財務報表的一部分。

物業、廠房及設備以及投資物業

本集團的物業、廠房及設備以及投資物業於回顧年內的變動詳情分別載於財務報表附註12及13。

本集團的投資物業已於年結日重估。因重估產生的公平值增加淨值約人民幣2.43億元已直接列入綜合收益表。

發行優先票據

於2017年7月18日，本公司發行本金額200,000,000美元2018年到期年票息6.00%之優先票據（「2億美元優先票據」），以為本公司的債務再融資及一般企業用途。更多有關發行2億美元優先票據的詳情於本公司日期為2017年7月11日及12日的公告中公佈。本次發行於2017年7月26日完成，而該2億美元優先票據於當日起計息。

股本

本公司股本的變動詳情載於財務報表附註33(a)。

儲備

本公司及本集團的儲備於截至2017年12月31日止年度內的變動詳情分別載於財務報表附註33及綜合權益變動表。

主要客戶及供應商

截至2017年12月31日止年度，本集團五大供應商所作採購（不包括收購土地）佔本集團總採購額少於55%，而最大供應商所作採購（不包括收購土地）佔本集團總採購額約16%。本集團向五大客戶之銷售佔本集團總營業額少於30%，而本集團向最大客戶之銷售額佔本集團總營業額約1%。

除綜合財務報表所披露者外，盡董事所知，本公司董事或主要行政人員或任何持有本公司股本5%以上的股東或彼等各自的聯繫人士概無擁有本集團五大客戶或五大供應商任何權益。

董事會報告 (續)

董事

自截至2017年12月31日止年度至本報告日期在職的本公司董事如下：

執行董事

胡葆森先生 (主席)

劉衛星先生 (於2017年3月24日獲委任)

閻穎春女士

非執行董事

羅臻毓先生 (副主席)

潘子翔先生

李 樺女士

獨立非執行董事

張石麟先生

辛羅林先生

麥建裕先生 (於2018年1月1日辭任)

孫煜揚博士 (於2018年1月8日獲委任)

根據本公司章程細則第87條，胡葆森先生、李樺女士及張石麟先生將於2018年股東週年大會上輪值退任，且符合資格重選並願意膺選連任。孫煜揚博士於2018年1月8日獲委任為獨立非執行董事，以填補董事會臨時空缺，根據公司章程細則86(3)條，孫煜揚博士亦須於2018年股東周年大會上退任，且符合資格重選並願意膺選連任。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認書。據此，本公司認為獨立非執行董事均為獨立。

董事履歷

董事履歷詳情載於本年報第77至83頁。

董事服務合約

胡葆森先生及閻穎春女士各自已與本公司訂立服務合約，據此各人同意擔任執行董事，自2017年6月6日起為期3年。劉衛星先生與本公司訂立服務合約，據此劉衛星先生同意擔任執行董事，自2017年3月24日起為期3年。

李樺女士已與本公司簽署日期為2017年6月6日的聘任函，據此李女士同意擔任非執行董事，自2017年6月6日起為期3年。羅臻毓先生已與本公司簽署日期為2017年10月1日的聘任函，據此羅先生同意擔任非執行董事，自2017年10月1日起為期3年。潘子翔先生已與本公司簽署日期為2015年4月1日的聘任函，據此潘先生同意擔任非執行董事，自2015年4月1日起為期3年。

董事會報告 (續)

張石麟先生已與本公司簽署日期為2017年6月6日的聘任函，據此張先生同意擔任獨立非執行董事，自2017年6月6日起為期3年。辛羅林先生已與本公司簽署日期為2016年3月1日的聘任函，據此辛先生同意擔任獨立非執行董事，自2016年3月1日起為期3年。孫煜揚博士已與本公司簽署日期為2018年1月8日的聘任函，據此孫博士同意擔任獨立非執行董事，自2018年1月8日起為期3年。

除上文所披露者外，概無董事與本公司訂有本公司不可於1年內免付補償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

董事的合約權益

除財務報表附註37所披露的相關交易外，於截至2017年12月31日止年度，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立對本集團業務而言屬重大的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大實益權益；本公司或其任何附屬公司亦無於截至2017年12月31日止年度期間與控股股東或其任何附屬公司訂立任何重大交易、安排或合約。

董事及高級管理人員酬金以及五名最高薪人士

所有董事有權獲得由董事會經參考現行市況後批准的袍金。執行董事有權獲得由董事會經考慮本集團的業績及現行市況後釐定並經本公司薪酬委員會批准的袍金、薪金、房屋津貼、其他津貼、實物利益（包括代董事就退休金計劃供款）或酌情花紅。董事薪酬及本公司最高薪的五名人士的薪酬詳情載列於財務報表附註8及9。

2016年及2017年各年，本公司高級管理層由5名人員組成。高級管理人員薪酬介乎以下範圍：

薪酬範圍	人數	
	2017年	2016年
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	–	1
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	–	1
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	–	1
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	–	1
人民幣3,000,001元至人民幣3,500,000元	1	–
人民幣3,500,001元至人民幣4,000,000元	–	1
人民幣4,500,001元至人民幣5,000,000元	1	–
人民幣5,000,001元至人民幣5,500,000元	2	–
人民幣6,500,001元至人民幣7,000,000元	1	–

董事會報告 (續)

董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉

截至2017年12月31日，董事及主要行政人員於本公司或其關聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份（「股份」）、相關股份及債券（「債券」）中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司按規定存置的登記冊內或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十內之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的任何權益及淡倉如下（或於下文「購股權計劃」一節披露）：

(a) 於股份中的好倉：

董事或主要行政人員姓名	身份及權益性質	所持股份數目	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 ³
胡葆森先生	受控法團權益	1,146,315,639 ¹	46.80%
	實益擁有人	2,050,400 ²	0.08%
閻穎春女士	實益擁有人	500,000 ²	0.02%
李 樺女士	配偶之權益	1,500,000 ²	0.06%
劉衛星先生	實益擁有人	1,000,000 ²	0.04%

董事會報告 (續)

(b) 於債券中的好倉：

本金合共200,000,000美元，將於2020年到期年利率8.0%的優先票據（「2020年到期2億美元優先票據」）

董事姓名	身份及權益性質	所持債券總額	權益佔2020年到期 2億美元優先票據的 概約百分比 ⁴
羅臻毓先生	實益擁有人	500,000美元	0.25%

附註：

- 1,146,315,639股股份登記於恩輝投資有限公司（「恩輝投資」）名下並由其實益擁有。恩輝投資由胡葆森先生全資擁有，故根據證券及期貨條例，胡葆森先生被視為擁有1,146,315,639股股份權益。
- 有關股份權益乃根據購股權計劃（定義見下文）授出的購股權而持有，詳情披露於本年度報告第90至92頁。
- 於本公司已發行股本的權益百分比按本公司已發行股份總數2,449,262,560股計算。
- 權益佔美元優先票據的百分比按本金合共200,000,000美元計算。

除上文或於下文「購股權計劃」一節披露者外，於2017年12月31日，概無本公司董事、主要行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的條文，董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記及已登記於本公司須存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會報告 (續)

購股權計劃

本公司股東(「股東」)根據2008年5月14日之書面決議案有條件採納購股權計劃(「購股權計劃」)。設立購股權計劃旨在給予為本集團利益而努力之人士及各方獲取本公司股權之機會，從而將彼等之利益與本集團之利益掛鉤，激勵彼等為本集團之利益而奮鬥。

除非本公司重新獲股東批准更新下述限額或經股東特別批准授出購股權，否則根據購股權計劃，本集團僱員(包括執行董事)及董事會認為合適的其他人士可獲授購股權認購的股份與根據本公司任何其他計劃所涉股份合計不得超過本公司於2008年6月6日已發行股份數目10%。

根據購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃授出而尚未行使的購股權獲行使時發行或擬發行的股份總數，不得超過本公司不時已發行股份總數的30%。承授人於接納所授購股權時須支付的金額為1.00港元(或等值的人民幣或本公司接納的任何其他貨幣)。

根據購股權計劃及本公司採納的任何其他購股權計劃，於截至購股權授出日期(包括當日)止的任何十二個月期間，向各參與者授出及擬授出的購股權獲行使時發行及擬發行的股份最大數額，不得超過已發行股份總數的1%。倘進一步授出的購股權造成上述已發行股份數量超過1%上限，則須經股東在股東大會上批准，而該參與者及其聯繫人須於會上就此放棄投票。

倘獲授購股權的參與者是本公司的董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等的聯繫人，則須經獨立非執行董事(獲授購股權的獨立非執行董事除外)批准。

購股權的行使期可由本公司在授出時確定，該等購股權於相關授出日期起10年內有效。於2017年12月31日，可供認購24,225,920股股份(佔本公司於2017年度報告(日期為2018年3月12日)當日的已發行股本約0.99%)的購股權尚未行使。

購股權計劃項下的股份認購價由董事會全權決定並通知參與者，惟認購價不得低於：(i)於購股權授出日(該日須為交易日)股份在聯交所每日報價表所列的收市價；(ii)緊接授出日期前連續五個交易日股份在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(iii)股份的面值(以最高者為準)。

購股權計劃將於2018年5月13日屆滿。

董事會報告 (續)

於自2017年1月1日起至2017年12月31日止年度內，本公司根據購股權計劃授出購股權之變動如下：

參與者姓名或類別	授出日期	每股股份 行使價	行使期 (附註)	根據購股權計劃授出的購股權數目				於2017年 12月31日
				於2017年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	
董事								
胡葆森先生	2010年5月25日	1.853港元	2	2,050,400	-	-	-	2,050,400
閻穎春女士	2010年5月25日	1.853港元	2	-	-	-	-	-
	2013年3月27日	2.560港元	4	500,000	-	-	-	500,000
	2017年5月23日	1.764港元	5	-	10,000,000	-	-	10,000,000
劉衛星先生	2017年5月23日	1.764港元	5	-	20,000,000	-	-	20,000,000
李 樺女士 ⁶	2013年3月27日	2.560港元	4	1,500,000	-	-	-	1,500,000
	2017年5月23日	1.764港元	5	-	7,000,000	-	-	7,000,000
首席執行官								
陳建業先生 (於2017年3月24日辭任)	2010年5月25日	1.853港元	2	1,132,000	-	(1,132,000)	-	-
	2011年7月25日	2.160港元	3	5,000,000	-	(5,000,000)	-	-
袁旭俊先生 (於2017年3月24日獲委任)	2017年5月23日	1.764港元	5	-	20,000,000	-	-	20,000,000
本集團高級管理層、 其他僱員及顧問	2010年5月25日	1.853港元	2	3,385,320	-	(359,800)	-	3,025,520
	2011年7月25日	2.160港元	3	1,500,000	-	-	-	1,500,000
	2013年3月27日	2.560港元	4	16,150,000	-	(500,000)	-	15,650,000
	2017年5月23日	1.764港元	5	-	38,000,000	-	(3,000,000)	35,000,000
				31,217,720	95,000,000	(6,991,800)	(3,000,000)	116,225,920

附註：

- 根據購股權計劃授出的購股權的各承授人於各自的授出日期，即2010年5月25日、2011年7月25日、2013年3月27日及2017年5月23日（「授出日期」）後首年內不得行使購股權；於各授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於各授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。

根據購股權計劃於2010年5月25日授出的購股權的初步行使價為每股股份1.9港元，在本公司完成供股後並因此而於2011年6月28日調整至每股股份1.853港元。

- 購股權分為三批行使，行使期分別自2011年5月25日、2012年5月25日及2013年5月25日起至2020年5月24日止。
- 購股權分為三批行使，行使期分別自2012年7月25日、2013年7月25日及2014年7月25日起至2021年7月24日止。
- 購股權分為三批行使，行使期分別自2014年3月27日、2015年3月27日及2016年3月27日起至2023年3月26日止。
- 購股權分為三批行使，行使期分別自2018年5月23日、2019年5月23日及2020年5月23日起至2027年5月22日止。
- 李樺女士的配偶實益擁有8,500,000份購股權，故根據《證券及期貨條例》，李樺女士被視為擁有其配偶的購股權的權益。

購股權計劃的額外資料載於本年度報告財務報表附註31。

董事會報告 (續)

主要股東於本公司股本之權益

於2017年12月31日，就本公司董事或主要行政人員所知，除於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」及「購股權計劃」兩節所披露之本公司董事或主要行政人員之權益及淡倉外，以下人士於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文予以披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

於股份中的好倉：

股東姓名	身份及權益性質	所持股份數目	權益佔本公司已發行股本的概約百分比 ¹
恩輝投資	實益擁有人	1,146,315,639 ²	46.80%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd (「CapitaLand (Cayman)」)	實益擁有人	658,116,228 ³	26.87%
凱德中國	受控法團權益	658,116,228 ³	26.87%
CapitaLand China Investments Limited (「CapitaLand China Investments」)	受控法團權益	658,116,228 ³	26.87%
凱德置地(「凱德置地」)	受控法團權益	658,116,228 ³	26.87%
Temasek Holdings (Private) Limited (「Temasek Holdings」)	受控法團權益	658,116,228 ³	26.87%

董事會報告 (續)

附註：

1. 於本公司已發行股本的權益百分比按已發行股份總數2,449,262,560股計算。
2. 胡葆森先生持有恩輝投資全數已發行股本，並將根據證券及期貨條例被視為擁有恩輝投資所持1,146,315,639股股份權益。
3. CapitaLand (Cayman)由凱德中國直接全資擁有。凱德中國由CapitaLand China Investments直接全資擁有，而CapitaLand China Investments由凱德置地直接全資擁有。Temasek Holdings擁有凱德置地已發行股本中約39.99%權益。因此，根據證券及期貨條例，凱德中國、CapitaLand China Investments、凱德置地及Temasek Holdings各被視為或當作擁有CapitaLand (Cayman)所持658,116,228股股份的權益。

除上文所述者外，於2017年12月31日，並無任何其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

遵守不競爭承諾

胡葆森先生與恩輝投資

於2008年5月16日，胡葆森先生（最終控股股東）與恩輝投資（控股股東，胡葆森先生的全資附屬公司）為本公司利益訂立了一項有關彼等在中國從事房地產開發或投資的不競爭承諾（「不競爭承諾A」）。根據不競爭承諾A，胡葆森先生及恩輝投資分別承諾（其中包括），在不競爭承諾A的有效期內：

1. 彼或恩輝投資本身不會，且促使彼或恩輝投資之聯繫人不會直接或間接從事將會或可能直接或間接與本集團所經營業務競爭的任何業務（不論以股東、職員、合夥人、代理、顧問或其他職務身份，亦不論為利益、回報或其他原因進行）；
2. 倘彼／恩輝投資或彼等任何聯繫人發現或獲得任何與本集團業務競爭的業務商機，則彼／恩輝投資本身會，並促使彼／恩輝投資之聯繫人會實際可行地儘快知會本公司有關商機，並向本公司提供所獲悉的有關該商機的資料。本公司有權於此後一個月內爭取該商機。倘本公司決定爭取該商機，彼／恩輝投資須盡全力協助本集團取得該商機；倘本公司於指定時間內決定放棄取得該商機或未有回覆，則彼／恩輝投資本身或彼／恩輝投資之聯繫人可接納該商機，惟其接納該商機的有關條款不得優於本集團所獲提供者。

根據胡葆森先生及恩輝投資分別提供的日期為2018年2月28日有關遵守不競爭承諾A的年度聲明，彼等均確認於2017年1月1日至12月31日期間（「有關期間」）(i)已在所有重大方面完全遵守不競爭承諾A的所有相關條款；及(ii)胡葆森先生及恩輝投資概無發現或獲得任何與本集團業務競爭的業務商機。

董事會報告 (續)

CapitaLand (Cayman)及凱德中國

於2008年5月16日，CapitaLand (Cayman) (戰略投資者及主要股東)與凱德中國 (CapitaLand (Cayman)的控股公司)為本公司利益訂立了一項有關在中國從事若干活動的不競爭承諾(「不競爭承諾B」)。根據不競爭承諾B、CapitaLand (Cayman)及凱德中國分別承諾(其中包括)，在不競爭承諾B的有效期限內：

1. 彼等各自不會於河南、湖北、湖南、山西、安徽及陝西(「相關省份」)自行或連同或代表任何自然人、公司、企業、團體、合夥公司、機構、商號、合資企業、信託、未註冊成立的機構或任何其他實體或機構或政府部門(「相關人士」)以股東、董事、僱員、合夥人、代理或其他身份直接或間接經營、參與或涉及住宅物業開發業務或擁有相關權益(持有於任何認可證券交易所上市的公司不多於5%已發行股份或債券者除外)；
2. 倘CapitaLand (Cayman)／凱德中國發現或有機會參與任何在相關省份屬於本集團業務範圍的項目，CapitaLand (Cayman)／凱德中國同意通知本公司，且本公司有權選擇協商及參與有關項目，惟本公司須於接獲CapitaLand (Cayman)／凱德中國所知會的相關項目資料起計30日內作出選擇。30日期限屆滿時，除非本公司向CapitaLand (Cayman)／凱德中國表示有意參與相關項目，否則CapitaLand (Cayman)／凱德中國可以不優於本集團所獲條件之條款，自行或連同或代表任何相關人士參與該項目。

根據CapitaLand (Cayman)及凱德中國分別提供的日期為2018年2月28日有關遵守不競爭承諾B的年度聲明，彼等均確認於有關期間(i)已在所有重大方面完全遵守不競爭承諾B的所有相關條款；及(ii)雙方並未發現亦無獲得任何機會在任何相關省份參與屬本集團業務範圍的任何項目(即於相關省份的住宅物業開發或本公司擬與CapitaLand (Cayman)／凱德中國書面同意進行的該等其他業務)，惟下文所披露者外：

於有關期間，凱德中國透過CapitaLand Value Home China Business (「CVH China」)及CapitaLand Township Holdings Pte Ltd (「CapitaLand Township China」)，於其中兩個相關省份湖北及陝西展開若干住宅開發項目。根據不競爭承諾B的規定，CapitaLand (Cayman)／凱德中國於2013年3月13日及2013年5月29日向本公司發出兩項通知，向本公司提供參與上述項目之商機。於2013年6月26日，本公司回覆表示不接納所有CVH China及CapitaLand Township China於武漢及西安進行或將進行的現時及未來住宅項目之參與邀約，且就CVH China及CapitaLand Township China日後各自於武漢及西安進行的全部住宅物業開發項目而言，豁免彼等根據不競爭承諾B第2.1(c)條款作出通知的規定。

董事會報告 (續)

獲准許的彌償條文

根據本公司章程細則，各董事有權就其任期內或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關之損失或責任從本公司資產中獲得賠償。本公司已為本集團董事及高級職員購買合適之董事及高級職員責任保險。

關連交易

截至2017年12月31日止年度，概無交易須根據上市規則的要求披露為關連交易。

報告期後事件

除財務報表附註41所披露者外，概無於2017年12月31日後發生的重大事件會對本集團於本報告日期的營運及財務表現造成嚴重影響。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2017年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司及其合營企業概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

優先購買權

章程細則或開曼群島公司法並無有關優先購買權的規定。

退休金計劃

從2000年12月1日起，本集團為所有香港僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例（香港法例第485章）向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃的資產與集團資金分開及受獨立受託人管理。僱主及僱員均須根據強積金計劃作相應數額的供款，供款率為強積金計劃所界定。本公司於中國成立的附屬公司僱員為由中國政府營運的國營退休金計劃的成員。該等附屬公司需按薪酬成本的一定比率向該退休計劃供款。本集團於有關計劃下的唯一責任為根據計劃作出規定供款。本集團年內對該等計劃供款共約人民幣3,261萬元。按此計劃並無被沒收的供款可用於沖減將來的應付供款。

公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料及董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日止已按照上市規則規定維持指定水平的公眾持股量。

董事會報告 (續)

銀行貸款、其他貸款、公司債券及優先票據

有關本集團於2017年12月31日銀行貸款、其他貸款、優先票據及公司債券的詳情分別載於財務報表附註25、26、29及30。

捐款

本集團於本年度的慈善捐款及其他捐款為人民幣2.01億元(2016年:人民幣1.51億元)。有關詳情請參閱第62頁環境、社會及管治報告一節所載「慈善公益」。

重大訴訟及仲裁

截至2017年12月31日止年度,本公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償,而據董事所知,本公司亦無任何待決或面臨任何該等重大訴訟或索償。

企業管治

本公司的企業管治原則及常規載於本年度報告第63頁至第76頁的企業管治報告。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱年度業績,包括本集團所採納的會計原則及常規,並討論審核、風險管理及內部監控制度及財務報告事宜,及連同管理層審閱截至2017年12月31日止年度的經審核財務報表。

核數師

畢馬威會計師事務所將退任,且符合資格重選並願意膺選連任。有關續聘彼等為本公司核數師的決議案將提呈2018年股東週年大會。

承董事會命

主席

胡葆森

香港, 2018年3月12日

獨立核數師報告



致建業地產股份有限公司股東獨立核數師報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第103至220頁的建業地產股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2017年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2017年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)以及與我們對開曼群島綜合財務報表的審計相關的道德要求,我們獨立於貴集團,並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告(續)

物業銷售的收益確認

參閱綜合財務報告附註4及第128頁所載會計政策附註2(v)。

關鍵審計事項

貴集團為中國內地的綜合物業發展商，專注河南省的住宅物業開發之業務。

截至2017年12月31日止年度物業銷售的收益合共人民幣13,211百萬元，佔貴集團全年收益總額之95%。

如物業銷售全部符合以下三項條件，則會就此確認收益：

- (1) 簽署買賣協議；
- (2) 物業竣工，即管理層認為貴集團及四名專責檢查、設計、建築及監督的外部方認證竣工（「物業竣工認證」）之時；及
- (3) 相關應收款項的可收回性獲合理保證。

收益確認日期前就物業預售已收的按金及分期付款以預收款項計入綜合財務狀況表。

我們把物業銷售的收益確認列為關鍵審計事項，因為收益是貴集團的關鍵績效指標之一，且基於其對綜合財務報表的重要性，兩者均存有固有風險，收益可能會記錄在不正確的期間，或可能因符合財務目標或預算水平而受到操控。

我們的審計如何處理該事項

我們就物業銷售的收益確認的審計程序包括以下程序：

- 評核就物業銷售的收益確認進行的主要內部控制，在設計、實施和運作上的有效性；
- 從年內總物業銷售中抽選物業銷售交易樣本（尤其側重接近財務報告日期的物業銷售），並檢查有關收益之相關文件，包括已簽署的買賣協議、物業竣工認證及已收款項記錄，以評核有記錄的金額，並評核有關收益是否妥善於合適的會計期間予以確認；
- 抽樣現場視察本年已確認收益涉及的物業發展項目，觀察項目的竣工狀況；
- 評核物業銷售及預售所得款項是否已經收取，方法是將已簽署買賣協議樣本的應收款項與銀行結單作比較，並評核有關收益應否於本期記賬或是將之遞延為預售物業預收款項；
- 查核年內與收益有關的所有手工分錄，檢查被視為屬重要或有符合其他特定風險基礎條件的不尋常項目的分錄之相關文件。

獨立核數師報告(續)

評核待售物業的可變現淨值

參閱綜合財務報告附註20及第123頁所載會計政策附註2(m)。

關鍵審計事項

於2017年12月31日，貴集團持有多個位於河南省不同城市的物業發展項目以供銷售，包括持作未來開發的物業、在建待售物業以及持作待售的已竣工物業，涉及總額人民幣24,341百萬元，相當於貴集團於該日總資產之39%。

待售物業以成本或可變現淨值(以較低者為準)列值。計算於財務報告日每項待售物業的可變現淨值由管理層負責。

計算該等物業的可變現淨值涉及重大的管理判斷及估算，以編製及更新項目可行性研究、估算完成每項物業發展項目的未來成本以及評核預計售價(參照物業近期的預售/銷售價格或鄰近位置可比物業的價格)及未來估計銷售成本(包括為提升銷售所需作出的價格折扣)。

我們的審計如何處理該事項

我們就評核待售物業的可變現淨值的審計程序包括以下程序：

- 評核就編製及監察物業發展的預算管理、建築及其他成本的預測進行的主要內部控制，在設計、實施和運作上的有效性；
- 抽樣將最近期的發展項目預算預測與相關合同作比較；
- 抽樣現場視察持作未來開發的物業、在建待售物業以及持作待售的已竣工物業，與工地管理層進行討論及觀察發展進度，並將其觀察的發展進度與貴集團的財務會計記錄作比較；
- 就持作未來開發的物業及在建待售物業而言，抽樣與管理層討論發展進度，並參照貴集團近期發展的竣工項目之已簽署建築合約及/或單位建築成本，查問管理層就最近期預測反映的發展預算；

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理該事項

我們把評核待售物業的可變現淨值列為關鍵審計事項，因為估算可變現淨值涉及固有風險，特別是現時的經濟狀況以及中國內地多個城市的地方政府針對物業市場實施不同的降溫措施。

- 抽樣與管理層進行討論，並查問彼等評核待售物業可變現淨值所採納的關鍵估算及假設，方法為：(1)將預計售價與物業近期的預售／銷售價格(如有)或鄰近位置可比物業之價格以及管理層持有的銷售預算計劃作比較；及(2)將估計未來銷售成本與過往統計數據及市場可得數據作比較；
- 重新計算管理層於年末評核待售物業的可變現淨值；
- 進行敏感性分析，以確定待售物業發生嚴重錯誤陳述而需對該等估計(不論是個別或共同)所作變動的幅度，並考慮該等關鍵估計產生變動的可能性。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告(續)

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。

獨立核數師報告(續)

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是蕭志雄。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2018年3月12日

綜合收益表

截至2017年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	4	13,879,207	9,495,022
銷售成本		(10,598,430)	(7,202,155)
毛利		3,280,777	2,292,867
其他收益	5	106,810	228,696
其他收入淨額	5	258,358	17,600
銷售及市場推廣開支		(697,149)	(478,899)
一般及行政開支		(1,087,227)	(808,433)
其他經營收入		48,627	43,037
		1,910,196	1,294,868
應佔聯營公司虧損		(4,422)	(1,160)
應佔合營企業溢利減虧損		198,943	107,386
融資成本	6(a)	(408,051)	(400,806)
除投資物業公平值變動及所得稅前溢利		1,696,666	1,000,288
投資物業估值收益淨額	13	243,400	27,223
除稅前溢利	6	1,940,066	1,027,511
所得稅	7(a)	(1,040,784)	(623,391)
年度溢利		899,282	404,120
應佔：			
本公司權益持有人		811,365	402,973
非控股權益		87,917	1,147
年度溢利		899,282	404,120
每股盈利	10		
— 基本 (人民幣分)		33.19	16.50
— 攤薄 (人民幣分)		32.95	16.50

第112頁至220頁的附註組成本財務報表的一部分。與年度溢利有關的應付本公司權益持有人股息的詳情載於附註33(c)。

綜合全面收益表

截至2017年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年度溢利	899,282	404,120
年內其他全面收益 (就稅項及重新分類作出調整後)		
其後可能重新分類為損益的項目：		
— 折算境外附屬公司財務報表的匯兌差額	395,114	(539,441)
— 現金流量對沖：		
— 公平值的有效部分變動	(33,069)	(18,276)
— 由權益轉移至損益	74,225	31,705
年內其他全面收益	436,270	(526,012)
年內全面收益總額	1,335,552	(121,892)
應佔：		
本公司權益持有人	1,246,481	(121,314)
非控股權益	89,071	(578)
年內全面收益總額	1,335,552	(121,892)

上述其他全面收益的組成部分並無任何稅項影響。

第112頁至220頁的附註為本財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於2017年12月31日
(以人民幣列賬)

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	3,793,340	3,024,802
投資物業	13	1,297,000	575,870
無形資產	14	204,300	131,250
聯營公司權益	16	536,549	27,168
合營企業權益	17	9,026,377	6,276,091
其他金融資產	18	486,366	190,080
遞延稅項資產	32(b)	100,742	127,461
		15,444,674	10,352,722
流動資產			
交易性證券	19	97,105	105,868
待售物業	20	24,341,214	18,026,529
貿易及其他應收款項	21	1,664,421	887,613
按金及預付款	22	6,554,002	3,161,766
預付稅項	32(a)	1,016,854	610,171
受限制銀行存款	23	2,125,062	1,404,821
現金及現金等價物		11,283,853	9,776,310
		47,082,511	33,973,078
流動負債			
銀行借款	25	(450,118)	(514,265)
其他借款	26	(90,000)	(90,000)
應付款項與應計費用	27	(22,034,089)	(14,842,040)
預收款項	28	(15,087,593)	(6,832,439)
優先票據	29	(3,890,692)	(960,216)
應付稅項	32(a)	(1,116,940)	(1,151,686)
		(42,669,432)	(24,390,646)
流動資產淨值		4,413,079	9,582,432
總資產減流動負債		19,857,753	19,935,154

綜合財務狀況表(續)

於2017年12月31日
(以人民幣列賬)

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動負債			
銀行借款	25	(3,437,460)	(1,851,175)
其他借款	26	(210,000)	(300,000)
應付款項與應計費用		(58,302)	(60,000)
公司債券	30	(2,986,914)	(2,978,128)
優先票據	29	(4,518,961)	(7,662,270)
遞延稅項負債	32(b)	(172,947)	(86,255)
		(11,384,584)	(12,937,828)
資產淨值			
		8,473,169	6,997,326
資本及儲備			
股本	33(a)	216,916	216,322
儲備		7,477,757	6,205,741
本公司權益持有人應佔權益總額			
		7,694,673	6,422,063
非控股權益			
		778,496	575,263
權益總額			
		8,473,169	6,997,326

於2018年3月12日獲董事會批准及授權刊發。

胡葆森
執行董事

閔穎春
執行董事

第112頁至220頁的附註為本財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2017年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	本公司權益持有人應佔											非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	法定儲備金	其他資本儲備	匯兌儲備	以股份支付的 酬金儲備	物業重估儲備	對沖儲備	保留溢利	總額			
	(附註33(a)(i)) 人民幣千元	(附註33(b)(i)) 人民幣千元	(附註33(b)(ii)) 人民幣千元	(附註33(b)(iii)) 人民幣千元	(附註33(b)(iv)) 人民幣千元	(附註33(b)(v)) 人民幣千元	(附註33(b)(vi)) 人民幣千元	(附註33(b)(vii)) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
2017年1月1日之結餘	216,322	1,666,254	1,966,919	462,807	(492,448)	17,116	6,479	(41,156)	2,619,770	6,422,063	575,263	6,997,326	
2017年之權益變動：													
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	811,365	811,365	87,917	899,282	
其他全面收益	-	-	-	-	393,960	-	-	41,156	-	435,116	1,154	436,270	
全面收益總額	-	-	-	-	393,960	-	-	41,156	811,365	1,246,481	89,071	1,335,552	
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(64,859)	(64,859)	
轉撥至法定儲備金	-	-	343,759	-	-	-	-	-	(343,759)	-	-	-	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99,600	99,600	
根據購股權計劃發行股份	594	14,467	-	-	-	(2,444)	-	-	-	12,617	-	12,617	
以權益結算的股份支付款項	38(b)	-	-	-	-	12,258	-	-	-	12,258	-	12,258	
出售附屬公司	38(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,802)	(24,802)	
出售附屬公司部分權益	-	-	-	448	-	-	-	-	-	448	8,509	8,957	
增購附屬公司權益	-	-	-	806	-	-	-	-	-	806	(10,806)	(10,000)	
收購附屬公司	38(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106,520	106,520	
	594	14,467	343,759	1,254	-	9,814	-	-	(343,759)	26,129	114,162	140,291	
2017年12月31日之結餘	216,916	1,680,721	2,310,678	464,061	(98,488)	26,930	6,479	-	3,087,376	7,694,673	778,496	8,473,169	

綜合權益變動表(續)

截至2017年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

附註	本公司權益持有人應佔											非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	法定儲備金	其他資本儲備	匯兌儲備	以股份支付的 酬金儲備	物業重估儲備	對沖儲備	保留溢利	總額	權益總額		
	(附註33(a)(i)) 人民幣千元	(附註33(b)(i)) 人民幣千元	(附註33(b)(ii)) 人民幣千元	(附註33(b)(iii)) 人民幣千元	(附註33(b)(iv)) 人民幣千元	(附註33(b)(v)) 人民幣千元	(附註33(b)(vi)) 人民幣千元	(附註33(b)(vii)) 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
2016年1月1日	216,322	1,666,254	1,766,679	478,232	45,268	19,067	6,479	(54,585)	2,654,944	6,798,660	518,859	7,317,519	
2016年權益變動													
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	402,973	402,973	1,147	404,120	
其他全面收益	-	-	-	-	(537,716)	-	-	13,429	-	(524,287)	(1,725)	(526,012)	
全面收益總額	-	-	-	-	(537,716)	-	-	13,429	402,973	(121,314)	(578)	(121,892)	
已批准往年末期股息	33(c)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	(240,295)	(240,295)	-	(240,295)	
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26,200)	(26,200)	
轉撥至法定儲備金	-	-	200,240	-	-	-	-	-	(200,240)	-	-	-	
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75,968	75,968	
以權益結算的股份支付款項	6(d)	-	-	-	-	437	-	-	-	437	-	437	
以股份為基礎的交易失效	-	-	-	-	-	(2,388)	-	-	2,388	-	-	-	
出售附屬公司	38(e)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,744)	(40,744)	
出售一家附屬公司部分權益	-	-	-	(329)	-	-	-	-	-	(329)	11,729	11,400	
增購附屬公司權益	-	-	-	(15,096)	-	-	-	-	-	(15,096)	(14,523)	(29,619)	
收購附屬公司	38(f)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50,752	50,752	
		-	200,240	(15,425)	-	(1,951)	-	-	(438,147)	(255,283)	56,982	(198,301)	
2016年12月31日之結餘	216,322	1,666,254	1,966,919	462,807	(492,448)	17,116	6,479	(41,156)	2,619,770	6,422,063	575,263	6,997,326	

第112頁至220頁的附註為本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利		1,940,066	1,027,511
經調整：			
利息收入	5	(91,309)	(225,675)
折舊及攤銷	6(c)	255,448	228,012
以權益結算的股份支付費用	6(b)	12,258	437
股本證券股息收入	5	(13,776)	(1,521)
投資物業公平值增加淨額	13	(243,400)	(27,223)
出售物業、廠房及設備虧損淨額	5	412	295
應佔聯營公司虧損	16	4,422	1,160
應佔合營企業溢利減虧損		(198,943)	(107,386)
融資成本	6(a)	408,051	400,806
交易性證券未變現及已變現虧損／(收益)	5	1,081	(19,583)
待售物業撤減	5	64,766	26,271
出售附屬公司收益淨額	5	(189,647)	(813)
視為出售附屬公司虧損／(收益)淨額	5	(280)	18,611
出售一家合營企業收益	5	(12,577)	–
收購附屬公司公平值收益淨額	5	–	(66,961)
政府補助	5	(1,725)	(1,500)
已結轉營運資金變動前經營溢利		1,934,847	1,252,441

綜合現金流量表(續)

截至2017年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
承前之營運資金變動前經營溢利		1,934,847	1,252,441
待售物業增加		(5,174,136)	(262,092)
應收賬款及其他應收款項(增加)/減少		(1,327,725)	218,941
按金及預付款(增加)/減少		(5,324,714)	460,044
受限制銀行存款增加		(656,910)	(81,987)
應付款項與應計費用增加		10,263,449	71,851
預收款項增加		7,331,682	1,298,673
經營所得現金		7,046,493	2,957,871
已付中國稅項		(1,286,610)	(846,508)
經營活動所得現金淨額		5,759,883	2,111,363
投資活動			
購置物業、廠房及設備付款		(998,311)	(354,295)
出售物業、廠房及設備所得款項		480	1,559
購置無形資產付款		(106,039)	(35,000)
收購附屬公司已付現金淨額	38(a)/(d)	(624,326)	(1,829,031)
增購附屬公司權益		(10,000)	(29,619)
視為出售附屬公司的現金流出淨額	38(c)/(f)	(903)	(97,075)
出售附屬公司的現金流入/(流出)淨額	38(b)/(e)	283,588	(175,748)
出售附屬公司部分權益的現金流入淨額		8,957	11,400
出售合營企業		15,560	-
投資合營企業		(124,694)	(18,750)
合營企業資本回報		-	2,038
購置其他金融資產付款		(300,000)	(120,000)
出售其他金融資產所得款項		3,714	40,000
墊款予合營企業		(2,650,790)	(472,069)
合營企業還款		52,417	639,529
從合營企業已收股息		130,139	167,605
墊款予聯營公司		(393,803)	(3,000)
投資新聯營公司		(120,000)	-
從股本證券已收股息		13,776	1,521
已收利息		91,309	225,675
投資活動所用現金淨額		(4,728,926)	(2,045,260)

綜合現金流量表(續)

截至2017年12月31日止年度
(以人民幣列賬)

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
融資活動			
新增銀行借款所得款項	24	2,791,858	1,184,350
償還銀行借款	24	(1,212,674)	(1,150,488)
償還其他借款	24	(90,000)	(332,700)
發行優先票據所得款項淨額	24、29(f)	1,330,129	1,359,663
於優先票據到期後償還贖回款項	24、29(c)	(1,098,655)	(792,969)
發行公司債券所得款項淨額	30	-	2,972,090
根據購股權計劃發行股份所得款項		12,617	-
已付利息	24	(1,228,316)	(846,479)
已付股息		-	(240,295)
已付非控股權益股息		(64,859)	(26,200)
非控股權益注資		99,600	75,968
融資活動產生的現金淨額		539,700	2,202,940
現金及現金等價物增加淨額		1,570,657	2,269,043
1月1日的現金及現金等價物		9,776,310	7,422,350
外匯匯率變動影響		(63,114)	84,917
12月31日的現金及現金等價物		11,283,853	9,776,310

第112頁至220頁的附註為本財務報表的一部分。

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」)為一家於2007年11月15日在開曼群島註冊成立的有限公司，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) 合規聲明

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》的披露要求而編製。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的適用披露條文。本集團採納的重要會計政策於下文披露。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，於本集團及本公司當前會計期間首次生效或供提前採納。附註3載有因首次應用此等變化而引致的任何會計政策變動的資料(僅限於此等財務報表所反映現行及過往會計期間與本集團相關者)。

(b) 財務報表編製基準

- (i) 截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表涉及本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)及本集團於聯營公司及合營企業的權益。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最接近的千位數。
- (ii) 本財務報表編製中所採用的計量法為歷史成本法，惟下文會計政策所述按公平值列賬的資產及負債除外：
 - 投資物業(見附註2(h))；
 - 交易性證券類金融工具(見附註2(e))；及
 - 衍生金融工具(見附註2(f))。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策 (續)

(b) 財務報表編製基準 (續)

(ii) (續)

管理層編製符合香港財務報告準則的財務報表時，須作出可影響會計政策應用及資產、負債和收支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及管理層因應當時情況認為合理的各種其他因素作出，而所得結果會成為判斷無法從其他資料即時獲得之資產及負債賬面值的依據。實際結果可能有別於相關估計。

管理層會持續檢討各項估計及相關假設。倘若會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，則有關修訂會在該期間確認；倘若修訂會影響現時及未來期間，則會在作出修訂的期間及未來期間確認。

有關管理層在採用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷及估計不確定性主要來源之討論載於附註40。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司是指本集團控制的公司。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。於評估本集團是否擁有有關權力時，僅會考慮本集團及其他各方的實質權利。

於附屬公司的投資會自控制權開始當日至控制權結束當日期間合併計入綜合財務報表。集團內公司間的結餘、交易和現金流量以及集團內公司間交易所產生的任何未變現溢利，在編製綜合財務報表時均全數抵銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損則僅在無減值跡象的情況下以抵銷未變現收益的相同方法抵銷。

非控股權益為並非本公司直接或間接應佔的附屬公司權益，而本集團並未就此與相關權益持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須為該等符合金融負債定義的權益承擔合約責任。對於每項企業合併，本集團可以選擇以公平值或者以其在附屬公司可識別淨資產的所佔非控股權益比例計量任何非控股權益。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策 (續)

(c) 附屬公司及非控股權益 (續)

非控股權益於綜合財務狀況表的權益項下與本公司股東應佔權益分開呈列。非控股權益應佔本集團業績會在綜合收益表及綜合全面收益表內以年內分配予非控股權益與本公司權益持有人的溢利或虧損總額及全面收入總額的方式入賬。非控股權益持有人提供的借款及對該等持有人應負的其他訂約責任根據附註2(p)或(q)，視乎負債的性質而定，在綜合財務狀況表呈列為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動如不導致本集團對其喪失控制權，將作股權交易核算。本集團於綜合權益內持有的控股權益及非控股權益款項應予調整，以反映相關權益的變動。但對商譽並無作出調整，亦無確認任何損益。

當本集團失去對附屬公司控制權時，將視為出售於該附屬公司的全部權益進行會計處理，產生的盈虧則於損益確認。前度附屬公司任何留存權益按其喪失控制權當日之公平值確認，而該款額將被列作金融資產首次確認之公平值（見附註2(e)），或（如適用）首次確認於聯營公司或合營企業之投資成本（見附註2(d)）。

於本公司之財務狀況表中，於附屬公司之投資乃按成本值減減值虧損列賬（見附註2(l)）。

(d) 聯營公司及合營企業

聯營公司指本集團或本公司對其管理有重大影響力（包括參與財務及經營決策）但並無控制權或共同控制權的公司。

合營企業為一項安排，據此，本集團或本公司與其他各方訂約同意共同享有安排之控制權，並擁有安排中淨資產的權利。

於聯營公司或合營企業的投資按權益法於綜合財務報表入賬。根據權益法，投資首先按成本入賬，並就本集團分佔投資對象可識別資產淨值的收購日公平值超出投資成本的任何差額（如有）作出調整。其後，就本集團應佔該投資對象的資產淨值在收購後的變動及任何與投資有關的減值損失對投資作出調整（見附註2(l)）。於收購日超出成本的任何差額、年內本集團於收購後、除稅後應佔投資對象業績及任何減值損失應於綜合收益表內確認，而本集團於收購後應佔投資對象除稅後的其他全面收入則於綜合全面收益表內確認。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策 (續)

(d) 聯營公司及合營企業 (續)

當本集團應佔虧損超出所持聯營公司或合營企業的權益，本集團的權益會減至零，且毋須繼續確認其他虧損，惟本集團已承擔法律或推定責任或須代表該投資對象支付費用則除外。就此而言，本集團的權益為根據權益法計算的投資賬面值連同本集團於該聯營公司或合營企業之淨投資的長期權益部分。

本集團與其聯營公司及合營企業交易所產生的未變現溢利及虧損，按本集團所持投資對象的權益抵銷，惟倘所轉讓資產的未變現虧損出現減值跡象，則即時於損益中確認。

倘於聯營公司之投資變為於合營企業之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。

若屬其他情況，當本集團不再對聯營公司有重大影響力或不再對合營企業有共同控制權時，按出售有關投資對象的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益內確認。在喪失重大影響力或共同控制權當日所保留有關前投資對象的權益按公平值確認及此筆金額在初始確認金融資產（參閱附註2(e)）時當作公平值。

於本公司的財務狀況表中，於聯營公司及合營企業的投資以成本減減值虧損列賬（參閱附註2(l)）。

(e) 其他股本證券投資

本集團及本公司對股本證券投資的會計政策（於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資除外）如下：

股本證券投資初始按公平值（即其交易價格）列賬，除非初始確認之公平值與交易價格有所不同，且公平值為相同資產或負債在活躍的市場上的報價，或通過使用從可觀察的市場數據的估值技術計量。成本包括應佔交易成本，惟下文另有指示者除外。此等投資隨後按以下方式入賬，惟須視乎其分類而定：

持作交易的證券投資分類為流動資產。由此產生的任何交易費用均於損益中確認。公平值於每個報告期末重新計量，所產生的任何收益或虧損會於損益中確認。於損益中確認的收益淨額或虧損淨額並不包括有關投資所賺取的任何利息或股息，因該類利息或股息是根據附註2(v)(v)與(vi)所載的政策予以確認。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策 (續)

(e) 其他股本證券投資 (續)

不屬上述任何類別之證券投資會被分類為可供出售證券。公平值於每個報告期末重新計量，由此產生之任何損益乃於其他全面收益確認並在權益中之公平值儲備獨立累計。惟此有例外情況，倘與之相同的工具在活躍市場並無報價及其公平值無法可靠地計量之股本證券投資，則於按成本減去減值虧損後於財務狀況表確認（見附註2(l)）。從股本證券所得之股息收入按附註2(v)(vi)所載之政策在損益確認。

當終止確認該等投資或有關投資出現減值（見附註2(l)）時，確認於權益中的累計損益會被重新分類至損益。於本集團承諾購入／出售投資或投資到期當日，本集團會確認／終止確認有關投資。

(f) 衍生金融工具

衍生金融工具以公平值進行初始確認。公平值於各報告期末重新計量。公平值重新計量的損益即時於損益內確認，但若該衍生工具符合現金流量對沖會計法，其相關的重計損益確認會按其所對沖的項目的性質而定（參閱附註2(g)）。

(g) 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益或虧損部分會於其他全面收入中確認，並於對沖儲備中股權獨立累計。實際無效的收益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，有關的收益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，有關的收益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，有關的收益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。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策 (續)

(g) 現金流量對沖 (續)

對沖工具到期或售出、遭終止或獲行使時，或者本集團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，當時累計的收益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，累計的未變現收益或虧損會即時由股權重新歸入損益。

(h) 投資物業

投資物業為擁有或根據租賃權益（見附註2(k)）持有用作賺取租金收入及／或資本增值的土地及／或樓宇，包括所持有的當前未定其未來用途的土地及建造或開發作未來投資物業的物業。

投資物業按公平值列賬，惟於報告期末該等物業仍處於在建或開發過程中且當時無法準確計量其公平值除外。投資物業的公平值增減或報廢或出售所產生的任何收益或虧損均於損益中確認。投資物業的租金收入根據附註2(v)(iii)所述方式計算。

倘本集團根據經營租約持有物業權益以賺取租金收入及／或資本增值，則該物業權益會按個別物業分類並視為投資物業入賬。任何已列為投資物業的物業權益均被視為按融資租約（見附註2(k)）持有入賬，所應用的會計政策與根據融資租約租用的其他投資物業相同。租金付款按附註2(k)所述方式計算。

(i) 物業、廠房及設備

(i) 物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目以成本減累計折舊及減值虧損（見附註2(l)）列賬：

- 分類為根據經營租賃持有的位於租賃土地上持作自用的樓宇（見附註2(k)）；及
- 廠房及設備的其他項目。

自建物業、廠房及設備項目成本包括材料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目與修復項目所在地盤的初步估計成本（如有關）以及適當比例的生產開支與借貸成本（見附註2(x)）。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策 (續)

(i) 物業、廠房及設備 (續)

(i) 物業、廠房及設備 (續)

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的收益或虧損為出售所得款項淨額與項目賬面值的差額，於報廢或出售日期在損益中確認。

折舊乃採用直線法在下列估計可使用年期內按物業、廠房及設備項目的成本撇銷估計剩餘價值（如有）計算：

- 位於租賃土地持作自用的樓宇（包括酒店物業）於尚餘租期或估計可使用年期之較短期間（不得超過落成日期起計30年）內折舊
- 傢俬、裝置及設備 5至10年
- 汽車 5年

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本會合理分配至各部分，而每部分須分開折舊。須每年檢討資產的可使用年期及其剩餘價值（如有）。

(ii) 在建工程

在建工程乃按成本減減值虧損列賬（見附註2(i)）。成本包括於建造及安裝當年產生之直接建造成本。即使有關中國機關延遲簽發相關完工證書，當資產投入擬定用途所需的準備工作大致完成時，有關成本不再資本化，而在建工程亦轉撥至物業、廠房及設備。

在建工程有關之折舊不予撥備，直至在建工程大部分已完成及已就緒，可作擬定用途為止。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策 (續)

(j) 無形資產

本集團收購的無形資產按成本減累計攤銷 (凡估計可使用年期有限) 及減值虧損列賬 (見附註2(l))。

可使用年期有限的無形資產攤銷於資產的估計可使用年期內以直線法計入損益。下列可使用年期有限的無形資產自其可供使用當日起攤銷，其估計可使用年期如下：

— 專利 10年

攤銷年期及方法將每年審閱。

(k) 租賃資產

倘本集團決定根據由一項或多項交易組成的安排於協定期內轉讓特定資產使用權以換取一筆或多筆款項，則有關安排屬於或包含租約，此乃根據有關安排性質評估而定，而不論有關安排是否合法形式的租約。

(i) 本集團所租用資產的分類

本集團根據租約持有而絕大部分所有權風險與回報已轉讓予本集團的資產列作根據融資租約持有的資產。未將絕大部分所有權風險與回報轉讓予本集團的租約則列作經營租約，惟以下各項除外：

- 根據經營租約持有的物業，若符合投資物業的定義，則各自分類為投資物業；若分類為投資物業，則當作根據融資租約持有的物業入賬 (見附註2(h))；及
- 根據經營租約持作自用的土地，倘其公平值於租約開始時不能與土地上蓋樓宇之公平值分開計算，則按根據融資租約持有的土地入賬，惟該樓宇明確根據經營租約持有除外。就此而言，租約開始為本集團首次訂立租約，或自先前承租者接收租約的時間。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策 (續)

(k) 租賃資產 (續)

(ii) 經營租金支出

如本集團使用根據經營租約持有的資產，則根據租約支付的款項會在租期內的會計期間的損益中分期等額支銷，惟倘有其他能更清楚反映租賃資產所產生收益模式的入賬方式則除外。獲提供的租賃優惠於損益內確認為淨租金付款總額一部分。或然租金於所涉會計期間的損益支銷。

收購根據經營租約持有的土地的成本於租期內按直線法攤銷，惟列作投資物業（見附註2(h)）或待售物業（見附註2(m)）除外。

(l) 資產減值

(i) 股本證券投資與其他應收款項減值

本集團於各報告期末審閱按成本或攤銷成本入賬的股本證券投資與其他即期及非即期應收款項，以釐定是否有客觀減值跡象。客觀減值跡象包括本集團發現有關一項或多項下列虧損事件的可觀察資料：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如拖欠利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境的重大轉變對債務人有不利影響；及
- 任何權益工具投資的公平值大幅或持續跌至低於其成本。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策 (續)

(1) 資產減值 (續)

(i) 股本證券投資與其他應收款項減值 (續)

倘有任何該等跡象出現，則減值虧損會按下列方式釐定及確認：

- 於綜合財務報表下按權益法 (見附註2(d)) 計入於聯營公司及合營企業的投資，減值虧損根據附註2(l)(ii)以投資的可收回金額與其賬面值之間的比較計量。倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，則根據附註2(l)(ii)，有關減值虧損將會予以撥回。
- 按成本入賬的無報價股本證券的減值虧損按金融資產賬面值與估計未來現金流量 (倘貼現影響重大，則以同類金融資產的現有市場回報率貼現) 之間的差額計算。以成本列賬的股本證券的減值虧損不可撥回。
- 按攤銷成本入賬的貿易及其他即期應收款項與其他金融資產的減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值 (貼現影響重大，則以金融資產的原有實際利率 (即於首次確認該等資產時計算的實際利率) 貼現) 之間的差額計算。如該等金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況等，且並無個別評估為減值，則有關資產會整體進行評估。整體評估有否減值的金融資產的未來現金流量乃按與該組資產具有類似信貸風險特徵的資產虧損紀錄計算。

倘減值虧損金額於往後期間減少，而有關減少可與確認減值虧損後發生的事件客觀相關，則減值虧損會透過損益撥回。撥回減值虧損不得導致資產賬面值超出其於過往年間倘無確認減值虧損而應有的賬面值。

除於貿易及其他應收款項的應收貿易款項及應收票據 (視為不肯定可否收回而非不可收回) 中確認的減值虧損外，減值虧損會自相關資產直接撇銷，因此呆賬的減值虧損會於撥備賬記錄。倘本集團相信不大可能收回應收款項，有關款項會視為不可收回，並自應收貿易款項及應收票據中直接撇銷，且會撥回在撥備賬中有關該債務的任何金額。先前自撥備賬扣除的可收回金額自撥備賬撥回。撥備賬的其他變動及先前直接撇銷的隨後可收回金額均於損益確認。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(1) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值

本集團於各報告期末審閱內部及外部資料，以確定下列資產有否減值跡象，或之前確認的減值虧損不再存續或已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 列作根據經營租約持有之預付租賃土地的權益；
- 無形資產；及
- 於本公司財務狀況表之附屬公司、聯營公司及合營企業投資。

倘存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平價值減出售成本與使用價值的較高者。在評估使用價值時，會按可反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估的稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。倘資產並無產生基本上獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）釐定可收回金額。

- 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會按比例減少該單位（或該組單位）內其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不會減至低於其個別公平值扣減出售成本（如能計量）或使用價值（如能釐定）。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策 (續)

(l) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產減值 (續)

— 撥回減值虧損

倘用作計算可收回金額的估計出現有利變化，則會撥回減值虧損。

所撥回的減值虧損僅限於過往年間倘無確認減值虧損而應有的資產賬面值。所撥回的減值虧損在確認撥回年度計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，本集團須遵照香港會計準則第34號「中期財務報告」編製有關財政年度首六個月之中期財務報告。於中期期末，本集團採用等同財政年度終結時之減值測試、確認及轉回標準（見附註2(l)(i)及(ii)）。

於中期期間就無報價股本證券（按成本列賬）確認之減值虧損不會於下一期撥回。倘有關中期期間之減值評估僅於該財政年度終結時進行，即使並無確認虧損，或虧損屬輕微，皆採用以上相同處理方法。

(m) 待售物業

待售物業按成本或可變現淨值兩者的較低者入賬。成本及可變現淨值按下列方式釐定：

(i) 持作未來開發物業及持作待售的在建物業

持作未來開發物業及持作待售的在建物業的成本為指定成本，包括土地收購成本、開發、材料及供應成本總額、工資及其他直接開支以及撥充資本的適當比例生產成本及借貸成本（見附註2(x)）。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業所涉成本。

(ii) 持作待售的已竣工物業

由本集團開發的已竣工物業的成本按未售出物業應佔該發展項目總開發成本的部分釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業所涉成本。

持作待售的已竣工物業成本包括所有採購成本、加工成本及其他使物業達至現時地點及狀態所涉成本。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策 (續)

(n) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項首先按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本減呆賬減值撥備入賬（見附註2(l)），惟倘應收款項為向關連人士提供的無固定還款期免息貸款或其貼現影響並不重大，則應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

(o) 優先票據

本公司發行的優先票據可按本公司意願選擇是否附帶提前贖回條款。

於初始確認時，贖回權乃按公平值計量並呈報為衍生金融工具（見附註2(f)）。倘所得款項高於初始確認為衍生成分的金額，則差額確認為負債部分。與發行優先票據有關的交易成本按所得款項的分配比例分配至負債及衍生成分。與負債部分相關的部分交易成本於初始確認時確認為債務的一部分。與衍生成分有關的部分立即確認為損益。

衍生成分隨後按附註2(f)再次計量。債務部分隨後按攤銷成本入賬。於損益中確認的債務部分的利息開支按實際利率法計算。

(p) 計息借貸

計息借貸首先按公平值減應佔交易成本確認，首次確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，首次確認之金額與贖回價值的任何差額（連同任何應付利息及費用）於借款期內以實際利率法於損益確認。

(q) 應付款項

應付款項首先按公平值確認。除根據附註2(u)(i)計算的財務擔保負債外，應付款項其後按攤銷成本入賬，惟倘貼現影響並不重大，則按成本入賬。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策 (續)

(r) 現金及現金等價物

現金及現金等價物為銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他財務機構的活期存款，以及於購入後三個月內到期的可隨時變現為已知現金數額及無重大價值變動風險的高流動性短期投資。

(s) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃的供款

薪金、年終花紅、有薪年假、向定額供款退休計劃作出的供款及非貨幣福利的成本於僱員提供相關服務的年度內計算。如延遲付款或結算並構成重大影響，則此等金額會以現值列賬。根據中國有關勞工規則及法規與香港強制性公積金計劃條例向相關地方界定供款退休計劃作出的供款於產生之期間列支，惟已計入持作待售的在建物業及開發中的投資物業但未確認為開支的款項除外。

(ii) 以股份為基礎的薪酬

僱員獲授予的股份期權按公平值確認為僱員成本，而權益中的資本儲備亦會相應增加。公平值是在授予日以二項式期權定價模式計量，並考慮期權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有期權的權利，在考慮到期權歸屬的可能性後，估計授予期權的公平值總額便會在整個歸屬期內分攤。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬的股份期權數目。由此產生的已於以往年度確認的累計公平值的任何調整會在審閱當年在損益中扣除／計入；但如果原來的僱員支出符合確認為資產的資格，便會對資本儲備作出相應的調整。已確認為支出的數額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬期權的實際數目（同時對資本儲備作出相應的調整），但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會放棄之期權除外。權益數額在資本儲備中確認，直至期權獲行使（轉入股份溢價賬）或期權到期（直接轉入保留溢利）時為止。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策 (續)

(t) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債的增減。即期稅項及遞延稅項資產與負債的增減於損益確認，惟有關於其他全面收入或直接於權益所確認項目的即期稅項及遞延稅項資產與負債的增減則於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項為須就年內應課稅收入按報告期末已頒佈或大致頒佈的稅率計算的預期應付稅項，並按過往年度的任何應付稅項調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣稅及應課稅暫時差額，即編製財務報告所用的資產及負債賬面值與稅基之差額。未動用稅項虧損及未動用稅項抵免亦會產生遞延稅項資產。

除若干少數例外情況外，所有遞延稅項負債及遞延稅項資產均於有未來應課稅溢利可供相關資產抵銷時確認。可支持確認來自可扣稅暫時差額的遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括撥回現有應課稅暫時差額而產生的金額，惟該等差額須與相同稅務機關及相同課稅公司有關，並預期於撥回可扣稅暫時差額的同一期間或來自遞延稅項資產的稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。釐定現有應課稅暫時差額是否容許確認來自未動用稅務虧損及抵免的遞延稅項資產時，會採用相同標準，即倘該等差額與同一稅務機關及同一課稅公司有關，並預期在可動用稅務虧損或抵免的期間內撥回，方會動用。

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況為有關於附屬公司投資的暫時差額（倘為應課稅差額，則本集團可控制撥回的時間，且在可見未來不大可能撥回差額；倘為可扣稅差額，則僅為可能在日後撥回差額）。

當投資物業根據附註2(h)所載會計政策按公平值列賬，除該物業是可折舊及以一個商業模式所持有，而此模式並非透過出售形式而使用該物業隨時間所包含的大部分經濟利益，按投資物業報告日期之賬面值出售時之稅率，計算其投資物業之任何已確認遞延稅項。在其他情況下，確認遞延稅項的金額是根據該項資產及負債的賬面值之預期變現或償還方式，按在報告期末已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不貼現計算。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策(續)

(t) 所得稅(續)

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末審閱，並會減少至不再可能取得足夠應課稅溢利以動用有關稅務優惠為止。該等減少金額會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

因分派股息而產生的額外所得稅，於確認支付有關股息的負債時確認入賬。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將分開列示，並不會對銷。倘本公司或本集團有合法強制執行權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列附帶條件，則即期稅項資產及遞延稅項資產方可分別抵銷即期稅項負債及遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債，本公司或本集團計劃按淨額結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一課稅公司；或
 - 計劃在預期須清償或收回大額遞延稅項負債或資產的每個未來期間按淨額變現即期稅項資產與清償即期稅項負債或同時變現及清償的不同課稅公司。

(u) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)為擔保受益人(「持有人」)就特定債務人未能根據債務工具條款於到期時付款所招致損失賠償特定款項的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公平值首先確認為應付款項的遞延收入。所出具財務擔保於發出時的公平值乃參照就類似服務的公平交易中所收取的費用(如可獲取有關資料)，或參照於提供擔保時放款人實際收取的費用與放款人在未有提供擔保時估計可收取的費用(如可就有關資料作出可靠估計)之間的利率差異釐定。倘在發出該擔保時收取或應收取代價，則該代價根據本集團適用於該類資產的政策確認。倘並無已收或應收代價，則於首次確認任何遞延收入時，即時於損益內確認為開支。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策 (續)

(u) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債 (續)

(i) 已發出的財務擔保 (續)

首先確認為遞延收入的擔保款額在擔保年期內於損益列為已發出的財務擔保的收入攤銷。此外，倘(i)擔保持有人可能根據擔保向本集團發出催繳通知；及(ii)向本集團提出的申索款額預期超過現時就該擔保入賬之應付款項金額（即首次確認的金額減累計攤銷），則根據附註2(u)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

當本集團或本公司因過往事件而須負上法律或推定責任，可能須為履行該責任而耗損經濟利益，並能可靠估計該耗損時，則須就未能確定時間或金額的其他負債計提撥備。倘貨幣涉及重大時間價值，則有關撥備按預計履行責任所需支出的現值列賬。

倘不大可能需要耗損經濟利益，或其金額未能可靠預測，則須披露有關責任為或然負債，惟耗損經濟利益的可能性極低者除外。當潛在責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟耗損經濟利益的可能性極低者除外。

(v) 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量。倘本集團可能獲得經濟利益，且收益及成本（如適用）能可靠計量，則按下列方式於損益確認收益：

(i) 物業銷售

銷售持作待售物業所得收益於訂立買賣協議及物業落成時（被視為物業所有權的風險及回報已轉嫁予買家的時點）（以較後者為準）且能共同合理保證有關應收款項可以收回時確認。當本集團再無義務購回物業，將會確認擁有購回條款的物業銷售所得收入。銷售物業收益不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何營業折扣。於收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款會計入財務狀況表的「預收款項」。

(ii) 項目管理服務費用收入

項目管理服務費用收入於提供服務時或於服務期間有系統地確認。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策 (續)

(v) 收益確認 (續)

(iii) 經營租約的租金收入

經營租約的應收租金收入於租期內於損益分期等額確認，惟倘有其他方法能更清楚地反映使用租賃資產所得收益的模式則除外。租金優惠於損益確認為淨應收租金總額一部分。或然租金於所涉會計期間確認為收入。

(iv) 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。

(v) 利息收入

利息收入按實際利息法累計確認。

(vi) 股息收入

- 非上市投資的股息收入於確立股東收款權利時確認。
- 上市投資的股息收入於當時投資的股價除息時確認。

(vii) 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，公平值計入財務狀況表的「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。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策 (續)

(w) 外幣換算

本年度外幣交易按交易日當日之匯率折算。以外幣為單位之貨幣性資產及負債按報告期末當日之匯率折算。匯兌收益及虧損則計入損益。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣資產及負債使用交易日的匯率換算。以外幣為單位而以公平值列賬的非貨幣資產及負債乃按釐定公平值當日的匯率換算。

海外業務的業績按與交易日匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末收報的匯率換算為人民幣。由此產生的匯兌差額於其他全面收入中確認並分別累積在外匯儲備中的權益。

出售一項海外業務時，與該海外業務有關的匯兌差額的累積金額於確認出售損益時由權益重新分類至損益。

(x) 借貸成本

需要相當長時間方可作擬定用途或可供銷售的資產的收購、建設或生產直接產生的借貸成本撥作該等資產的部分成本。其他借貸成本按其所涉期間支銷。

當開始支付一項合資格資產的開支、涉及借貸成本及將資產作擬定用途或銷售所需的活動進行時開始將借貸成本撥作該資產成本一部分。於令合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，將會暫停或不再將借貸成本撥作資本。

(y) 關連人士

(a) 該名人士須符合以下條件時，該名人士或其家族之近親與本集團方有關連：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團擁有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理層人員。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

2 重要會計政策 (續)

(y) 關連人士 (續)

(b) 實體於適用以下任何條件時，與本集團方有關連：

- (i) 實體與本集團為同一集團成員，即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自彼此相互關連。
- (ii) 某一實體為另一實體之聯營公司或合營企業，或為另一實體所屬集團成員之聯營公司或合營企業。
- (iii) 實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 實體為第三實體之合營企業，而另一實體為第三實體之聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關之實體之僱員福利設立離職後福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所界定人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)所界定人士對實體擁有重大影響或為實體或該名實體母公司之主要管理層人員。
- (viii) 實體或組成集團任何成員公司之一部分，向集團或集團母公司提供關鍵管理人員服務。

該名人士之家族親近為預期將會影響與實體交易之該名人士或受其影響之家族成員。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

3 會計政策變更

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效之香港財務報告準則修訂本。此等修訂概無對本集團之會計政策造成影響。然而，附註24已提供額外披露以符合香港會計準則第7號修訂本現金流量表：披露計劃所引入的新披露規定，該新規定要求實體提供能使財務報表使用者評估融資活動所產生負債之變動（包括現金流量變動及非現金變動）的披露。

本集團並無採納本會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

4 收益

本集團的主要業務是物業發展、物業租賃、酒店經營及提供項目管理服務。

收益是指來自物業銷售的收入、租金收入、來自酒店經營的收益及項目管理服務費用收入。年內於收益中確認的各重要收益分類金額如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
來自物業銷售的收入	13,210,985	9,119,947
租金收入	94,930	94,537
來自酒店經營的收益	265,530	241,514
項目管理服務費用收入	307,762	39,024
	13,879,207	9,495,022

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%。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

5 其他收益及其他收入／(虧損)淨額

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
其他收益		
並非按公平值計入損益的金融資產的利息收入	91,309	225,675
股本證券的股息收入	13,776	1,521
政府補助	1,725	1,500
	106,810	228,696
其他收入／(虧損)淨額		
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(412)	(295)
出售附屬公司收益淨額(附註38(b)及(e))	189,647	813
視為出售附屬公司收益／(虧損)淨額(附註38(c)及(f))	280	(18,611)
收購附屬公司公平值收益淨額(附註38(d))	—	66,961
出售一間合營企業收益淨額	12,577	—
外匯收益／(虧損)淨額	59,362	(45,503)
交易性證券未變現(虧損)／收益	(1,081)	19,583
待售物業撇減	(64,766)	(26,271)
其他	62,751	20,923
	258,358	17,600

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行借款利息	194,910	139,603
其他借款利息	39,355	112,751
應付合營企業款項利息	–	107,674
優先票據利息	660,510	588,331
公司債券利息	188,787	136,229
	1,083,562	1,084,588
減：已資本化的借貸成本*	(846,043)	(635,237)
	237,519	449,351
優先票據所附的衍生工具的公平值變動淨值 (附註29(a)、(b)、(c)、(d)、(e)及(f))	170,532	(48,545)
	408,051	400,806

* 借貸成本已按每年4.35%至20% (2016年：每年4.35%至11.8%)的利率資本化。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

6 除稅前溢利(續)

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利	588,470	326,582
包括：		
— 退休計劃供款	68,849	45,243
— 以股權結算股份為基礎作支付的費用(附註31(d))	12,258	437

本公司於中國的附屬公司(「中國附屬公司」)僱員須參加地方市政府管理及運作的定額供款退休計劃。中國附屬公司乃按地方市政府同意的若干平均僱員工資百分比向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

本集團亦就所有香港合資格僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強制性公積金計劃條例及有關規定，本集團及其僱員均須按相關僱員有關收入的5%(以月薪30,000港元為上限)向強積金計劃作出供款。

除上述年度供款外，本集團概無與該等計劃有關的其他支付退休福利的重大責任。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
(c) 其他項目		
折舊及攤銷	255,448	228,012
集團核數師酬金		
— 審核服務	4,546	4,062
— 審閱及其他服務	1,300	1,280
地方法定核數師酬金		
— 審核服務	574	537
— 審閱及其他服務	1,645	1,760
已售物業成本	10,385,586	7,019,341
對當地足球活動贊助費	137,100	128,400
有關物業的經營租金費用	30,973	32,990
投資物業的租金收入	(28,563)	(11,911)
待售物業的租金收入減直接開支人民幣1,344,000元 (2016年：人民幣12,354,000元)	(65,023)	(68,112)

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

7 綜合收益表內的所得稅

(a) 綜合收益表內的稅項為：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期稅項 (附註32(a))		
中國企業所得稅	554,960	373,535
中國土地增值稅		
— 年內計提	386,314	274,794
— 以往年度超額撥備	(13,901)	(49,413)
預扣稅	—	7,092
	927,373	606,008
遞延稅項 (附註32(b))		
物業重估	60,518	6,474
中國土地增值稅	26,719	1,097
其他	26,174	9,812
	113,411	17,383
	1,040,784	623,391

(i) 根據開曼群島的規則及規例，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則及規例釐定)計算。

根據適用中國稅項法規，本集團若干中國附屬公司須就視作溢利(即收益的10%)(2016年：10%)按法定徵收法繳納企業所得稅。稅率為視作溢利的25%(2016年：25%)。本集團其他中國附屬公司按實際稅務法繳稅，須按該年的估計應課稅溢利的25%(2016年：25%)的稅率繳付企業所得稅。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

7 綜合收益表內的所得稅 (續)

(a) 綜合收益表內的稅項為：(續)

(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。

(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。

(b) 按適用稅率計算的稅項支出及會計溢利對賬如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
除稅前溢利	1,940,066	1,027,511
按25% (2016年：25%) 稅率計算的除稅前溢利的稅項	485,017	256,878
若干附屬公司的稅率差額	68,069	31,826
毋須課稅收入的稅項影響	(76,333)	(33,090)
不可扣稅開支的稅項影響	194,374	131,262
未確認的未動用稅項虧損的稅項影響	104,591	65,863
動用過往年度未確認的稅項虧損	(14,244)	(5,476)
過往年度土地增值稅超額撥備	(13,901)	(49,413)
預扣稅	-	7,092
土地增值稅	386,314	274,794
土地增值稅的稅項影響	(93,103)	(56,345)
所得稅開支	1,040,784	623,391

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

8 董事及首席執行官酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事酬金以及首席執行官酬金如下：

2017年

	董事袍金	薪金、津貼 及實物利益	退休計劃 供款	酌情花紅	以股份支付 (附註)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
胡葆森	-	676	-	-	-	676
閻穎春	-	997	-	-	1,316	2,313
劉衛星 (於2017年3月24日獲委任)	-	6,360	51	514	2,633	9,558
非執行董事						
羅臻毓	87	-	-	-	-	87
潘子翔	87	-	-	-	-	87
李樺	-	225	11	-	-	236
獨立非執行董事						
張石麟	208	-	-	-	-	208
辛羅林	208	-	-	-	-	208
麥建裕	208	-	-	-	-	208
首席執行官						
袁旭俊 (於2017年3月24日獲委任)	-	3,784	-	539	2,633	6,956
陳建業 (於2017年3月24日辭任)	-	931	-	-	-	931
合計	798	12,973	62	1,053	6,582	21,468

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

8 董事及首席執行官酬金(續)

2016年

	董事袍金	薪金、津貼 及實物利益	退休計劃 供款	酌情花紅	以股份支付 (附註)	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
胡葆森	-	4,423	-	-	-	4,423
閔穎春	-	1,077	-	-	9	1,086
非執行董事						
羅臻毓	87	-	-	-	-	87
潘子翔	87	-	-	-	-	87
李 樺	-	227	11	-	-	238
獨立非執行董事						
張石麟	209	-	-	-	-	209
辛羅林	209	-	-	-	-	209
麥建裕	209	-	-	-	-	209
首席執行官						
陳建業	-	2,655	29	1,244	-	3,928
合計	801	8,382	40	1,244	9	10,476

附註：

該金額指根據本公司購股權計劃授予董事的購股權的估計價值。該等購股權之價值乃根據附註 2(s)(ii)所載本集團有關以股份支付交易的會計政策計量，而根據該政策，有關價值計入就撥回過往年度授出權益工具於歸屬前被沒收而累計之金額作出之調整。

該等實物利益之詳情(包括授出購股權之主要條款及數目)於董事會報告「購股權計劃」一段及附註31披露。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

9 最高薪人士

在五位最高薪人士之中，一位(2016年：一位)為董事，一位(2016年：無)為首席執行官，其酬金披露於附註8。有關其餘三位(2016年：四位)最高薪人士的酬金總額如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	6,100	9,631
酌情花紅	7,375	1,244
以股份支付	1,141	–
退休計劃供款	56	60
	14,672	10,935

該等三位(2016年：四位)最高薪人士的酬金在以下範圍之內：

	2017年	2016年
2,000,001港元至2,500,000港元	–	2
3,000,001港元至3,500,000港元	–	1
4,500,001港元至5,000,000港元	–	1
5,000,001港元至5,500,000港元	1	–
5,500,001港元至6,000,000港元	1	–
8,500,001港元至9,000,000港元	1	–

10 每股盈利

(a) 每股基本盈利

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811,365,000元(2016年：人民幣402,973,000元)及本年度已發行2,444,333,701股普通股(2016年：2,442,270,760股普通股)的加權平均數計算得出：

	2017年 千股	2016年 千股
於1月1日已發行普通股	2,442,271	2,442,271
行使購股權影響(附註33(a))	2,063	–
於12月31日的普通股加權平均數	2,444,334	2,442,271

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

10 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃基於本公司普通股權益持有人應佔溢利人民幣811,365,000元(2016年:人民幣402,973,000元)及2,462,316,916股(2016年:2,442,270,760股)普通股的加權平均數計算得出:

(i) 本公司普通股權益持有人應佔溢利(攤薄)

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
權益持有人應佔溢利(攤薄)	811,365	402,973

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	2017年 千股	2016年 千股
於12月31日的普通股加權平均數	2,444,334	2,442,271
視作根據本公司購股權計劃發行股份的影響	17,983	-
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	2,462,317	2,442,271

11 分部報告

(a) 報告分部據以產生收益的服務

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,較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號經營分部的規定,本集團僅有一個經營分部。

(b) 主要服務的收益

本集團主要服務的收益載於附註4。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

11 分部報告 (續)

(c) 地區資料

由於本集團的收益及經營溢利主要源自中國河南省的業務，故並無呈報地區資料。

12 物業、廠房及設備

2017年

	根據經營租約 持作自用的 租賃土地的 權益 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：						
於2017年1月1日	285,305	2,599,828	434,022	354,756	50,934	3,724,845
添置	14,641	3,360	959,843	12,276	8,191	998,311
出售	-	(951)	-	(3,282)	(6,996)	(11,229)
轉撥	-	13,108	(16,515)	4,707	-	1,300
收購附屬公司 (附註38(a))	-	5,900	-	2,477	2,373	10,750
出售附屬公司 (附註38(b))	-	-	-	(662)	(454)	(1,116)
視為出售一家附屬公司 (附註38(c))	-	-	-	(345)	-	(345)
於2017年12月31日	299,946	2,621,245	1,377,350	369,927	54,048	4,722,516
累計折舊及攤銷：						
於2017年1月1日	(41,752)	(398,392)	-	(220,390)	(39,509)	(700,043)
年內支出	(6,557)	(143,519)	-	(78,532)	(5,550)	(234,158)
出售時撥回	-	887	-	2,586	6,864	10,337
收購附屬公司 (附註38(a))	-	(3,766)	-	(1,643)	(754)	(6,163)
出售附屬公司 (附註38(b))	-	-	-	252	358	610
視為出售一家附屬公司 (附註38(c))	-	-	-	241	-	241
於2017年12月31日	(48,309)	(544,790)	-	(297,486)	(38,591)	(929,176)
賬面淨值：						
於2017年12月31日	251,637	2,076,455	1,377,350	72,441	15,457	3,793,340

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

12 物業、廠房及設備(續)

2016年

	根據經營租約 持作自用的 租賃土地的 權益 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本：						
於2016年1月1日	285,174	2,452,861	299,070	309,393	48,815	3,395,313
添置	131	20,966	279,278	48,766	5,154	354,295
出售	-	(171)	-	(3,427)	(2,783)	(6,381)
轉撥	-	144,326	(144,326)	-	-	-
收購附屬公司 (附註38(d))	-	2,438	-	1,629	-	4,067
出售附屬公司 (附註38(e))	-	-	-	(286)	(249)	(535)
視為出售附屬公司 (附註38(f))	-	(20,592)	-	(1,319)	(3)	(21,914)
於2016年12月31日	285,305	2,599,828	434,022	354,756	50,934	3,724,845
累計折舊及攤銷：						
於2016年1月1日	(33,304)	(265,928)	-	(160,216)	(33,685)	(493,133)
年內支出	(8,448)	(133,919)	-	(62,689)	(7,956)	(213,012)
出售時撥回	-	54	-	2,373	2,100	4,527
收購附屬公司 (附註38(d))	-	(145)	-	(1,123)	-	(1,268)
出售附屬公司 (附註38(e))	-	-	-	187	30	217
視為出售附屬公司 (附註38(f))	-	1,546	-	1,078	2	2,626
於2016年12月31日	(41,752)	(398,392)	-	(220,390)	(39,509)	(700,043)
賬面淨值：						
於2016年12月31日	243,553	2,201,436	434,022	134,366	11,425	3,024,802

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

12 物業、廠房及設備(續)

租賃土地賬面值的分析載列如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
長期租賃	7,230	7,430
中期租賃	244,406	236,123
	251,636	243,553

本集團所有物業、廠房及設備均位於中國。

本集團若干物業、廠房及設備被抵押作為本集團銀行借款(2016年：本集團銀行借款或其他借款)的抵押品。詳情載於附註25。

於2017年12月31日，本集團金額為人民幣160,050,000元(2016年：人民幣160,050,000元)的物業、廠房及設備被抵押作為一家合營企業的其他貸款的抵押品。

13 投資物業

	總額 人民幣千元
於2016年1月1日	442,870
自待售物業轉撥	105,777
公平值變動	27,223
於2016年12月31日	575,870
代表：	
2016年的估值	575,870
於2017年1月1日	575,870
自待售物業轉撥	477,730
公平值變動	243,400
於2017年12月31日	1,297,000
代表：	
2017年的估值	1,297,000

附註：持作銷售物業人民幣477,730,000元因用途改變而從「待售物業」轉至「投資物業」。該等物業於轉撥當時按公平值計量，而重估收益人民幣215,274,000元已在綜合收益表內確認。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

13 投資物業(續)

(a) 投資物業公平值分析載列如下:

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
在中國		
— 長期租賃	246,900	324,300
— 中期租賃	1,050,100	251,570
	1,297,000	575,870

(b) 投資物業的公平值計量

(i) 公平值架構

下表呈列本集團投資物業的公平值，該等物業於報告期末按經常性基準計量，並分類為香港財務報告準則第13號公平值計量定義的三級公平值架構。將公平值計量分類的等級乃經參考以下估值方法所用輸入數據的可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據（即於計量日期同類資產或負債於活躍市場的未經調整報價）計量的公平值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據（即未能達到第一級的可觀察輸入數據）且並非使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值。不可觀察輸入數據為無市場數據的輸入數據

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

13 投資物業(續)

(b) 投資物業的公平值計量(續)

(i) 公平值架構(續)

- 第三級估值: 使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值

	於2017年 12月31日 的公平值 人民幣千元	於2017年12月31日的公平值計量分類為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業:				
— 在中國	1,297,000	—	—	1,297,000

	於2016年 12月31日 的公平值 人民幣千元	於2016年12月31日的公平值計量分類為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量				
投資物業:				
— 在中國	575,870	—	—	575,870

截至2017年12月31日止年度內,第一級與第二級之間沒有轉移或沒有從第三級轉入或轉出(2016年:無)。本集團之政策為於發生轉移之報告期末確認公平值架構中等級間之轉移。

本集團所有投資物業已於2017年及2016年12月31日重估。估值乃由獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行,其員工當中有香港測量師工會資深會員,對所評估物業之地點及類別具備近期經驗。管理層已就於各中期及年度報告日期進行之估值,與估值師討論估值假設及估值結果。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

13 投資物業(續)

(b) 投資物業的公平值計量(續)

(ii) 有關第三級公平值計量的資料

	估值方法	無法觀察得到的 輸入資料	範圍	加權平均值
在中國投資物業	收入資本化法	市場日租 (人民幣/平方米)	0.42至8.51 (2016年:0.43至1.70)	3.09 (2016年:0.76)
		資本化率	4.5%至7.0% (2016年:4.0%至7.0%)	5.36% (2016年:4.69%)

獨立測量師行主要採用收入資本化法為投資物業估值，租約的租金收入於尚餘租期資本化。彼等亦於資本化時計及租約屆滿後的市場租金變化。公平值計量與市場租金成正比，與資本化率成反比。

該等第三級公平值計量的年內結餘變動載於附註13。

投資物業之公平值調整於綜合收益表中「投資物業估值收益淨額」項確認。

所有於年度損益確認的收益/虧損，來自於報告期末持有的物業。

(c) 根據經營租約出租的投資物業

本集團根據經營租約出租投資物業，租約一般初步為期1至10年，可於屆滿後選擇續租，並會重新協商所有條款。

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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
1年內	24,767	10,795
1年後但5年內	86,843	38,481
5年後	47,444	5,799
	159,054	55,075

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

14 無形資產

	專利 人民幣千元
成本：	
於2016年1月1日	150,000
年內添置	—
於2016年12月31日	150,000
於2017年1月1日	150,000
年內添置	94,340
於2017年12月31日	244,340
累計攤銷：	
於2016年1月1日	(3,750)
年內支出	(15,000)
於2016年12月31日	(18,750)
於2017年1月1日	(18,750)
年內支出	(21,290)
於2017年12月31日	(40,040)
賬面淨值：	
於2017年12月31日	204,300
於2016年12月31日	131,250

年內攤銷開支於綜合收益表計入「一般及行政開支」。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的投資

下表僅包含對本集團業績、資產或負債有重大影響的附屬公司詳情。除另有指明外，持有的股份類別為普通股。

公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行及 繳足股本	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
安陽建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣130,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
安陽建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	外商獨資企業
寶豐建業泰和城市建設有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	80%	房地產開發	有限責任公司
建業住宅集團(三門峽)置業有限公司*	中國河南	人民幣155,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業森林半島置業有限公司*	中國河南	人民幣120,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鄭州建業酒店管理有限公司*	中國河南	人民幣171,060,000元 (2016年: 人民幣10,000,000元)	-	100%	酒店管理	有限責任公司
南陽建業酒店有限公司*	中國河南	人民幣598,120,000元 (2016年: 人民幣30,000,000元)	-	100%	酒店經營	有限責任公司
鄭州建業至尊商務服務有限公司*	中國河南	人民幣110,000,000元	-	100%	提供金融服務	有限責任公司
建業住宅集團洛陽置業有限公司*	中國河南	人民幣863,900,000元	-	100%	房地產開發	外商獨資企業
鄭州建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣65,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
新鄉建業金龍置業有限公司*	中國河南	人民幣190,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
建業住宅集團(中國)有限公司*	中國河南	人民幣2,360,000,000元	-	100%	房地產開發	外商獨資企業
建業住宅集團(靈寶)置業有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
建業住宅集團焦作置業有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
平頂山建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣310,200,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鶴壁建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
建業住宅集團南陽置業有限公司*	中國河南	人民幣579,590,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
舞鋼建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
新鄉建業吉利置業有限公司*	中國河南	人民幣60,000,000元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
洛陽建業凱旋置地有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
長葛建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
長垣建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鞏義新城置業有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鶴壁建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鶴壁建業置業有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業華誼兄弟文化旅遊產業有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	65%	房地產開發	有限責任公司
河南建業商業地產經營管理有限公司*	中國河南	人民幣80,000,000元	-	100%	物業投資之諮詢、租賃及管理	有限責任公司
河南建業建築設計有限公司*	中國河南	人民幣11,000,000元	-	100%	設計	有限責任公司
河南建業建材商貿有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	80%	商務及貿易	有限責任公司
河南建業文化旅游地產發展有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業凱浦商業發展有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	80%	房地產開發	有限責任公司
河南建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣390,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業康輝住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
河南建業太陽城置業有限公司*	中國河南	人民幣120,100,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業至尊酒店投資有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	酒店經營	有限責任公司
河南煤化建業房地產開發投資有限公司*	中國河南	人民幣977,600,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南杉浩房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南聖安德魯斯置業有限公司*	中國河南	人民幣8,000,000元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
河南聯盟會館管理有限公司*	中國河南	人民幣735,180,000元 (2016年： 人民幣15,000,000元)	-	100%	酒店經營	有限責任公司
河南聯盟新城置業有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南鈺軒房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
河南政和房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
河南置騰商務服務有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南中原建業城市發展有限公司*	中國河南	人民幣150,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
淮陽縣建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
滑縣建業城市發展有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南建業置地焦作有限公司*	中國河南	人民幣35,000,000元	-	100%	房地產開發	外商獨資企業
濟源建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
濟源建業城市發展有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
濟源建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
昇熹控股有限公司	英屬處女群島及香港	14,618美元	100%	-	投資控股	私人公司
開封市建業企業管理諮詢服務有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	85%	房地產開發	有限責任公司
開封市路達置業有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	51%	房地產開發	有限責任公司
臨潁建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
漯河建業昌建置業有限公司*	中國河南	人民幣60,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
漯河建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
洛陽峰波置業有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
洛陽建業文化旅遊產業有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	旅遊	有限責任公司
洛陽利業房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	51%	房地產開發	有限責任公司
洛陽橡林房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
南陽建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣10,537,000元	-	100%	房地產開發	外商獨資企業
平頂山建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
平頂山建業城市發展有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
平頂山建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣28,000,000元	-	100%	房地產開發	外商獨資企業
濮陽建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
濮陽建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣145,500,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
三門峽建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣38,000,000元	-	100%	房地產開發	外商獨資企業
商丘建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產開發	外商獨資企業
商丘建業華潤置業有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
遂平建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
湯陰建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣80,000,000元	-	55%	房地產開發	有限責任公司
舞鋼建業至尊房地產有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
新鄉市建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
新鄉建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣44,900,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
新鄉金龍建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣2,000,000元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
信陽建業天明住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
西平建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
修武建業房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣110,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
許昌建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣57,000,000元	-	72% (2016: 80%)	房地產開發	外商獨資企業
許昌金悅置業有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	70%	房地產開發	有限責任公司
許昌一號城邦建設開發有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
偃師建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
偃師建業亞新置業有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
永城建東置業有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	90%	房地產開發	有限責任公司
禹州新天地建設開發有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	75%	房地產開發	有限責任公司
鄭州安盛地質文化發展有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	80%	房地產開發	有限責任公司

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
柘城建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鄭州建業凱潤置業有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	85%	房地產開發	有限責任公司
鄭州建東置業有限公司*	中國河南	人民幣110,000,000元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
鄭州聯盟新城置業有限公司*	中國河南	人民幣652,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鄭州一品天下置業有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
鄭州建業綠源置業有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	70%	房地產開發	有限責任公司
洛陽中亞置業發展有限公司*	中國河南	人民幣59,692,720元	-	95%	房地產開發	外商獨資企業
駐馬店建業住宅建設有限公司*	中國河南	人民幣37,577,000元	-	100%	房地產開發	外商獨資企業
駐馬店建業置業有限公司*	中國河南	人民幣256,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
駐馬店建東置業有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	60%	房地產開發	有限責任公司
安陽置騰企業管理諮詢服務有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	55%	諮詢	有限責任公司
北京藍德匯豐房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南佳恒置業有限公司*	中國河南	人民幣30,000,000元	-	55%	房地產開發	有限責任公司
駐馬店市春城置業有限公司*	中國河南	人民幣20,400,000元	-	51%	房地產開發	有限責任公司
商丘金盛源置業有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	51%	房地產開發	有限責任公司
商丘新都置業有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
禹州置騰建設開發有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
許昌置騰房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣20,000,000元	-	92%	房地產開發	有限責任公司
長葛市頤城房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣16,000,000元	-	63.65%	房地產開發	有限責任公司
漯河永拓置業有限公司*	中國河南	人民幣11,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
河南森源建業城市建設有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	51%	房地產開發	有限責任公司
商丘市致遠房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	51%	房地產開發	有限責任公司
焦作世和府置業有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

15 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立及經營地點	已發行及繳足股本	所持權益百分比		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
焦作置騰房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司
沁陽市置騰房地產開發有限公司*	中國河南	人民幣10,000,000元	-	100%	房地產開發	有限責任公司

* 畢馬威會計師事務所並非該等附屬公司的法定核數師。

16 於聯營公司的權益

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
分佔資產淨值	122,746	7,168
應收聯營公司款項	413,803	20,000
	536,549	27,168

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期，並預期將於超過一年後收回。

下表包括本集團重大聯營公司，全部為非上市企業實體，無法取得其市場報價：

公司名稱	註冊成立及經營地點	註冊資本	所持權益比例		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
鄭州金融島建設發展集團有限公司*	中國河南	人民幣600,000,000元	-	20%	房地產開發	有限責任公司

* 畢馬威會計師事務所並非該聯營公司的法定核數師。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

16 於聯營公司的權益(續)

上述聯營公司乃以權益法入賬至綜合財務報表。

經就會計政策的任何變動而調整及與綜合財務報表賬面值對賬的重大聯營公司的財務資料概要於下文披露：

	鄭州金融島建設 發展集團有限公司 2017年 人民幣千元
聯營公司總額	
流動資產	2,213,223
非流動資產	1,239
流動負債	(1,620,386)
非流動負債	-
權益	594,076
收益	-
來自持續經營業務之虧損	(5,925)
來自已終止業務的除稅後損益	-
其他全面收益	-
全面收益總額	(5,925)
來自聯營公司已收股息	-
與本集團於聯營公司權益對賬	
聯營公司資產淨值總額	594,076
本集團實際權益	20.00%
本集團分佔聯營公司的資產淨值	118,815
應收聯營公司款項	329,470
於綜合財務報表的賬面值	448,285

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

16 於聯營公司的權益(續)

並非個別重大之聯營公司之匯總資料：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於綜合財務報表非個別重大之聯營公司總賬面值	88,264	27,168
本集團所佔該等聯營公司的總額		
來自持續經營業務之虧損	(3,237)	(1,160)
來自已終止業務的除稅後損益	-	-
其他全面收益	-	-
全面收益總額	(3,237)	(1,160)

17 於合營企業的權益

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
分佔資產淨值	3,642,625	3,490,712
應收合營企業款項	5,383,752	2,785,379
	9,026,377	6,276,091

除金額為人民幣1,912,713,000元(2016年：人民幣1,450,042,000元)且帶年利率10%-12%的款項外，應收合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期，及預期將於超過一年後收回。

於2017年12月31日，本集團於合營企業之權益賬面值人民幣53,197,000元(2016年：人民幣零元)，作為本集團銀行借款人民幣546,000,000元(2016年：人民幣零元)之抵押(見附註25)。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

17 於合營企業的權益 (續)

下表僅包括重大合營企業的詳情，全部為非上市企業實體，無法取得其市場報價：

公司名稱	註冊成立及經營地點	註冊資本	所持權益比例		主要業務	法定形式
			本公司持有	附屬公司持有		
鄭州建業天明置業有限公司*	中國河南	人民幣1,500,000,000元	-	66.66%	房地產開發	有限責任公司
河南建業聯盟置業有限公司* (附註(b))	中國河南	人民幣960,000,000元	-	- (2016年: 65.63%)	房地產開發	有限責任公司
河南建業恒新置業有限公司*	中國河南	人民幣220,000,000元	-	28.57%	房地產開發	有限責任公司
河南建業泰宏置業有限公司*	中國河南	人民幣231,020,000元	-	51.00%	房地產開發	有限責任公司
河南建業富居投資有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	45.00%	房地產開發	有限責任公司
開封建業地產有限公司*	中國河南	人民幣100,000,000元	-	60.00%	房地產開發	有限責任公司
信陽天恒置業有限公司*	中國河南	人民幣48,300,000元	-	50.31%	房地產開發	有限責任公司
河南龍宇房地產開發有限公司* (附註(a)及(b))	中國河南	人民幣77,000,000元	-	60.00% (2016年: 70%)	房地產開發	有限責任公司
鄭州建業十八城置業有限公司* (附註(c))	中國河南	人民幣200,000,000元	-	50.00%	房地產開發	有限責任公司
鄭州安永置業有限公司* (附註(b))	中國河南	人民幣20,000,000元	-	80.00%	房地產開發	有限責任公司

* 畢馬威會計師事務所並非該等合營企業的法定核數師。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

17 於合營企業的權益 (續)

附註：

- (a) 於2017年3月31日，本集團與中原信託有限公司（「中原信託」）簽訂一項權益轉讓協議，以獲取河南建業聯盟置業有限公司（「建業聯盟置業」）的34.375%股權，代價為人民幣330,000,000元。

於2017年3月31日，本集團與長江財富資產管理有限公司（「長江財富」）簽訂一項權益轉讓協議，以獲取河南龍宇房地產開發有限公司（「河南龍宇」）的30%股權，代價為人民幣124,949,000元。

上述交易完成後，建業聯盟置業及河南龍宇成為本集團全資附屬公司。詳情請見附註38(a)。

- (b) 於2017年12月27日，本集團與百瑞信託有限責任公司（「百瑞信託」）簽訂一項權益轉讓協議，以轉讓河南龍宇的40%股權，代價為人民幣145,000,000元。

於2017年6月30日，本集團與上海中城勇逸投資中心（有限合夥）（「中城基金」）簽訂合作框架協議、股權轉讓協議、借款協議及投資退出股權轉讓協議（統稱「框架協議」），而於2017年7月21日，本集團與中城基金簽訂合作框架協議第二補充協議、股權轉讓補充協議及借款協議補充協議（統稱「補充協議」），以修訂框架協議的條款。據此，本集團同意出售而中城基金同意收購鄭州安永置業有限公司（「鄭州安永」）的20%股權，代價為人民幣150,000,000元。詳情於本公司所刊發日期為2017年7月3日及2017年7月21日的有關公告內披露。

於上述交易完成後，根據章程細則，百瑞信託及中城基金或本集團概無對董事會擁有控制權。詳情載於附註38(b)。

出售河南龍宇及鄭州安永收益淨額人民幣189,647,000元於年內損益確認入賬（附註5）。

- (c) 於2017年5月9日，蕪湖遠翔嘉達投資管理中心（有限合夥）（「蕪湖遠翔」）向鄭州建業十八城置業有限公司（「鄭州十八城」）投資，而後者為本集團的先前全資附屬公司。於蕪湖遠翔作出投資後，鄭州十八城被視為合營企業，乃由於根據章程細則，蕪湖遠翔或本集團均無對董事會擁有控制權。詳情載於附註38(c)。

視為出售鄭州十八城收益淨額人民幣280,000元於年內損益確認入賬（附註5）。

上述合營企業強化本集團在中國河南的房地產開發業務。

所有上述合營企業按權益法於綜合財務報表入賬。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

17 於合營企業的權益 (續)

重大合資企業的財務資料概要，已就會計政策差異作出調整，以及與綜合財務報表的賬面值對賬披露如下：

	鄭州建業天祥置業有限公司		建業學理置業		河南建業恒新置業有限公司		河南建業泰宏置業有限公司		河南建業置投投資有限公司		鄭州建業地產有限公司		信譽天恒置業有限公司		河南聯宇		鄭州十八城		鄭州安永	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
合營企業總額																				
流動資產	4,901,836	4,359,002	-	1,439,480	5,024,892	3,928,970	4,862,009	4,272,779	9,879,503	8,665,833	1,529,825	1,334,733	632,227	623,170	1,983,035	2,728,524	2,725,422	1,242,240		
非流動資產	18,191	75,741	-	4,308	84,980	77,521	22,506	23,795	166,846	14,981	176,051	121,587	1,923	981	1,898	48,192	58	7,874		
流動負債	(2,959,590)	(2,129,929)	-	(186,992)	(2,526,196)	(2,132,259)	(4,135,416)	(2,804,523)	(7,754,349)	(6,370,814)	(425,633)	(186,148)	(574,131)	(659,957)	(743,046)	(1,138,523)	(1,274,431)	(724,827)		
非流動負債	-	(360,000)	-	(269,800)	(1,970,000)	(1,400,000)	(476,300)	(1,250,000)	(2,292,000)	(2,370,000)	-	-	-	-	(878,500)	(1,148,000)	(1,265,898)	-		
權益	1,960,437	1,928,814	-	986,996	613,676	454,232	272,799	242,051	-	-	1,280,243	1,270,172	60,019	64,194	363,387	490,193	185,151	525,287		
已歸入上述資產及負債：																				
現金及現金等價物	20,234	421,842	-	146,682	46,848	181,895	229,964	391,536	447,940	862,886	3,092	18,564	3,770	3,134	11,267	229,053	4,241	12,675		
流動金融負債 (不包括貿易及其他應付賬項及撥備)	(730,000)	-	-	-	-	-	(530,000)	(185,900)	-	-	-	-	-	-	(8,940)	-	-	-		
非流動金融負債 (不包括貿易及其他應付賬項及撥備)	-	(360,000)	-	(269,800)	(950,000)	(1,400,000)	(476,300)	(1,250,000)	(2,292,000)	(2,370,000)	-	-	-	-	(878,500)	(1,148,000)	(1,265,898)	-		
收益	2,054,578	783,807	8,254	194,967	1,868,095	-	460,781	614,376	-	-	125,550	60,962	-	-	-	39,106	-	-		
來自持續經營業務之溢利 / (虧損)	35,198	108,655	463	1,330	163,329	16,147	120,749	104,794	-	(52,164)	10,487	5,381	(4,175)	(1,998)	(34,514)	10,367	(2,646)	(3,596)		
全年度收入總額	35,198	108,655	463	1,330	163,329	-	120,749	104,794	-	(52,164)	10,487	5,381	(4,175)	(1,998)	(34,514)	10,367	(2,646)	(3,596)		
來自合營企業的已收股息	-	66,670	-	-	-	-	45,900	51,000	-	-	-	-	-	-	-	6,300	-	-		
已歸入上述溢利 / (虧損)：																				
折舊及攤銷	(124)	(121)	-	(144)	(177)	(171)	(1,644)	(1,517)	(230)	(467)	(2,692)	(647)	(39)	-	(60)	(144)	-	-		
利息收入	3,787	1,701	-	213	1,704	1,190	18,069	2,639	4,766	2,024	78	141	4	6	1,510	1,612	85	-		
利息開支	-	-	-	(17,718)	-	-	-	-	-	-	-	(2,707)	-	-	-	-	-	-		
所得稅開支	(182,434)	(110,515)	(154)	(84)	(69,176)	(6,519)	(49,736)	(76,075)	-	-	22,606	(1,881)	927	-	-	(25,602)	-	-		
與本集團於合營企業權益相關																				
合營企業資產淨值總額	1,960,437	1,928,814	-	986,996	613,676	454,232	272,799	242,051	-	-	1,280,243	1,270,172	60,019	64,194	363,387	490,193	185,151	525,287		
本集團實際權益	66.66%	66.66%	0.00%	65.63%	28.57%	28.57%	51.00%	51.00%	45.00%	45.00%	60.00%	60.00%	50.31%	50.31%	60.00%	70.00%	50.00%	80.00%		
本集團於合營企業資產淨值	1,306,827	1,285,676	-	647,716	175,327	129,781	139,127	123,446	-	-	768,146	762,103	30,196	32,226	218,032	343,128	92,576	420,230		
應收合營企業款項	23,503	31,000	-	4,563	15,664	4,840	-	336	2,329,824	2,319,324	47,392	310,831	300,408	15,375	14,414	1,273,909	474,028			
於綜合財務報表的賬面值	1,330,330	1,316,966	-	652,279	190,991	134,621	139,127	123,782	2,329,824	2,319,324	990,879	809,495	341,027	332,704	233,407	357,542	1,366,485	894,258		

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

17 於合營企業的權益(續)

並非個別重大之合營企業之匯總資料：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於綜合財務報表非個別重大之合營企業總賬面值	1,210,049	587,316
本集團分佔該等合營企業之總額		
來自持續經營業務之溢利／(虧損)	91,099	(4,822)
全面收益總額	91,099	(4,822)

18 其他金融資產

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非上市股本證券，按成本 — 中國	486,366	190,080

本集團的非上市股本證券在活躍市場並無市場報價，於2017年及2016年12月31日按成本入賬。

19 交易性證券

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
上市股本證券，按公平值 — 香港	97,105	105,868

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

20 待售物業

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	19,785,224	11,924,548
持作待售的已竣工物業	4,555,990	6,101,981
	24,341,214	18,026,529

於2017年12月31日，待售物業人民幣24,341,214,000元(2016年：人民幣18,026,529,000元)已扣除撥備人民幣149,085,000元(2016年：人民幣87,483,000元)，以按該等物業的成本與估計可變現淨值的較低者入賬。

(a) 持作開發待售物業的租賃土地賬面值分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
在中國		
—長期租賃	11,370,264	5,531,470
—中期租賃	2,535,776	1,404,179
	13,906,040	6,935,649

(b) 預計超過一年後收回的待售物業的款項分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
持作未來開發及在建待售物業	14,700,271	8,715,359

(c) 本集團若干待售物業已抵押作為本集團的銀行借款的抵押品。詳情載於附註25。

於2017年12月31日，本集團的待售物業人民幣零元(2016年：人民幣306,273,000元)已抵押作為一筆合營企業其他借款的抵押品。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

20 待售物業(續)

- (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，初始租約期一般為一至五年。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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	119,230	108,511
一至五年	166,246	236,164
五年後	333,414	422,389
	618,890	767,064

董事確認本集團計劃出售該等物業及相關租約。

- (e) 於損益表入賬確認為開支的待售物業金額分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已售存貨賬面值	10,385,586	7,023,920
存貨撇減金額	64,766	26,271
撥回存貨撇減金額	-	(4,579)
	10,450,352	7,045,612

21 貿易及其他應收款項

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收票據(附註(a))	2,900	6,794
應收賬款(附註(a))	79,454	42,926
其他應收款項	898,013	470,885
應收關連公司款項(附註(b))	35,501	106,684
應收非控股權益款項(附註(c))	590,619	184,548
衍生金融工具(附註29(a)、(b)、(d)及(f))	43,849	61,691
其他	14,085	14,085
	1,664,421	887,613

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

21 貿易及其他應收款項(續)

- (a) 根據發票日期(或收入確認日期,以較早者為準),並無個別或全部應收票據及應收賬款需作減值考慮,賬齡分析如下:

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一個月內	32,853	19,707
一個月至少於三個月	2,593	1,727
三個月至少於六個月	6,199	3,650
六個月至少於十二個月	24,131	16,733
一年以上	16,578	7,903
	82,354	49,720

本集團信貸政策載於附註34(b)。

根據評核結果,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。本集團並無持有該等結餘之抵押品。

- (b) 應收一家關連公司款項人民幣35,486,000元(2016年:無),是根據合作協議向合營企業之信託管理人平安信託有限責任公司所預付之預期基本回報。該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

應收關連公司款項餘額為無抵押及無固定還款期。

- (c) 應收非控股權益的款項為無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

22 按金及預付款

於2017年12月31日，結餘包括租賃土地按金及預付款人民幣3,829,342,000元(2016年：人民幣2,220,145,000元)。

23 受限制銀行存款

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
有關下列各項的擔保存款：		
— 物業銷售的按揭借款	1,634,073	958,348
— 應付票據	490,989	440,447
— 銀行貸款(附註25(b))	—	6,026
	2,125,062	1,404,821

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

24 融資活動產生的負債對賬

下表詳述本集團的融資活動產生的負債變動，當中兼有現金及非現金變動。融資活動產生的負債為其現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表中歸類為融資活動所得現金流量的負債。

	銀行借款 人民幣千元 附註25	其他借款 人民幣千元 附註26	優先票據 人民幣千元 附註29	公司債券 人民幣千元 附註30	優先票據 所附購回權 人民幣千元 附註21	外匯掉期合約 人民幣千元 附註21及27	持作現金流量 對沖工具 人民幣千元 附註27	其他應計費用 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年1月1日	2,365,440	390,000	8,622,486	2,978,128	(34,617)	(27,074)	159,394	383,959	14,837,716
融資現金流量變動：									
新增銀行借款所得款項	2,791,858	-	-	-	-	-	-	-	2,791,858
償還銀行借款	(1,212,674)	-	-	-	-	-	-	-	(1,212,674)
償還其他借款	-	(90,000)	-	-	-	-	-	-	(90,000)
新優先票據所得款項	-	-	1,330,129	-	-	-	-	-	1,330,129
於優先票據到期後償還贖回款項	-	-	(1,098,655)	-	-	-	-	-	(1,098,655)
已付利息	(133,792)	(39,355)	(875,168)	(180,001)	-	-	-	-	(1,228,316)
融資現金流量變動總額	1,445,392	(129,355)	(643,694)	(180,001)	-	-	-	-	492,342
匯兌調整	(46,807)	-	(463,268)	-	3,010	(2,310)	-	-	(509,375)
公平值變動	-	-	-	-	(12,242)	108,549	-	-	96,307
其他變動：									
利息開支 (附註6(a))	49,431	25,035	316,318	23,637	-	-	(159,394)	56,717	311,744
資本化借貸成本 (附註6(a))	88,762	14,320	577,811	165,150	-	-	-	-	846,043
收購附屬公司 (附註38(a))	1,022,800	-	-	-	-	-	-	-	1,022,800
出售附屬公司 (附註38(b))	(1,037,440)	-	-	-	-	-	-	-	(1,037,440)
其他變動總額	123,553	39,355	894,129	188,787	-	-	(159,394)	56,717	1,143,147
於2017年12月31日	3,887,578	300,000	8,409,653	2,986,914	(43,849)	79,165	-	440,676	16,060,137

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

25 銀行借款

(a) 於2017年12月31日，銀行借款的到期日如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內或須應要求償還	450,118	514,265
一年後但兩年內	986,674	393,695
兩年後但五年內	1,785,876	683,985
五年後	664,910	773,495
	3,437,460	1,851,175
	3,887,578	2,365,440

(b) 於2017年12月31日，銀行借款的抵押情況如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行借款		
— 有抵押	2,003,125	1,650,440
— 無抵押	1,884,453	715,000
	3,887,578	2,365,440

於2017年12月31日，有抵押銀行借款以以下分佔於本集團一間附屬公司之權益及其他資產抵押：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
待售物業	721,365	2,271,039
物業、廠房及設備	792,220	831,650
受限制銀行存款(附註23)	—	6,026
於一間合營企業權益	53,197	—
	1,566,782	3,108,715

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

25 銀行借款(續)

- (c) 於2017年12月31日，本集團銀行借款實際年利率介乎4.35%至6.50% (2016年：4.35%至7.34%)。
- (d) 本集團若干銀行融資須遵守與本集團若干財務狀況表比率有關之契諾。該等契諾在金融機構之借貸安排中乃屬常見。倘本集團違反契諾，已提取融資額須按要求償還。本集團定期監察是否遵守該等契諾。有關本集團管理流動資金風險的詳情載於附註34(c)。於2017年及2016年12月31日，本集團概無違反有關已提取融資額的契諾。

26 其他借款

- (a) 於2017年12月31日，其他借款的到期日如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	90,000	90,000
一年後但兩年內	90,000	90,000
兩年後但五年內	90,000	180,000
五年後	30,000	30,000
	210,000	300,000
	300,000	390,000

- (b) 於2017年12月31日，其他借款的無抵押(2016年：無抵押)情況如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
其他借款		
—有抵押	—	—
—無抵押	300,000	390,000
	300,000	390,000

- (c) 於2017年12月31日，本集團其他借款的實際年利率介乎1.2%至7% (2016年：1.2%至7%)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

27 應付款項與應計費用

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應付票據(附註(a))	1,939,729	334,633
應付賬款(附註(a))	6,511,237	5,004,184
其他應付款項及應計費用	3,292,389	2,453,910
應付專利	35,000	45,000
應付合營企業款項(附註(b))	9,345,717	6,642,758
應付非控股權益款項(附註(c))	830,852	202,161
衍生金融工具		
— 持作現金流量對沖工具	—	159,394
— 外匯掉期合約(附註29(e))	79,165	—
	22,034,089	14,842,040

於2017年12月31日，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47,993,000元(2016年：人民幣35,760,000元)。

附註：

(a) 截至報告期末，應付票據及應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一個月內	1,817,736	2,090,689
一至三個月	1,711,165	789,930
三至六個月	2,281,060	760,841
六至十二個月	1,035,045	416,262
超過一年	1,605,960	1,281,095
	8,450,966	5,338,817

(b) 應付合營企業款項為無抵押、免息及無固定還款期。

(c) 應付非控股權益款項包括人民幣105,000,000元(2016年：人民幣76,634,000元)，該款項為無抵押、年利率為10%(2016年：4.35%)及無固定還款期。

其餘應付非控股權益款項為無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

28 預收款項

預收款項主要為預售物業的銷售款。

29 優先票據

優先票據負債部分：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
2億美元優先票據(附註(a))	1,295,951	1,396,432
4億美元優先票據(附註(b))	2,596,209	2,795,026
2億新加坡元優先票據(附註(c))	–	960,216
3億美元優先票據(附註(d))	1,937,635	2,087,429
2021年到期2億美元優先票據(附註(e))	1,285,374	1,383,383
2018年到期2億美元優先票據(附註(f))	1,294,484	–
	8,409,653	8,622,486
減：12個月內到期的款項(分類為流動負債)	(3,890,692)	(960,216)
	4,518,961	7,662,270

- (a) 於2013年1月21日，本公司發行了本金為200,000,000美元，將於2020年到期的優先票據（「2億美元優先票據」）。優先票據年利率為8%，每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2020年1月28日。本公司可於2017年1月28日或之後任何時間及不時自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部或部分優先票據。此外，本公司可於2017年1月28日之前任何時候，自行選擇按其他預先釐定之贖回價，贖回全部而非部分優先票據。該等優先票據的若干契諾亦限制了本集團若干能力，包括在若干情況下產生額外債務及宣派股息之能力。詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據 (續)

優先票據負債部分：(續)

(a) (續)

2億美元優先票據的變動載列如下：

	優先票據 負債部分 (附註29(a)(i)) 人民幣千元	贖回 認購期權 (附註21及 29(a)(ii)) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年1月1日	1,252,269	(3,208)	1,249,061
利息及交易成本攤銷	1,357	–	1,357
公平值變動 (附註6(a))	–	(15,380)	(15,380)
匯兌差額	142,806	(823)	141,983
於2016年12月31日	1,396,432	(19,411)	1,377,021
於2017年1月1日	1,396,432	(19,411)	1,377,021
利息及交易成本攤銷	1,457	–	1,457
公平值變動 (附註6(a))	–	(6,155)	(6,155)
匯兌差額	(101,938)	1,659	(100,279)
於2017年12月31日	1,295,951	(23,907)	1,272,044

(i) 優先票據負債部分指合約釐定的未來現金流量，並經計及本公司業務風險及財務風險後按可比信貸狀況的市場工具釐定的利率折現。負債部分實際年利率為8.13%。

(ii) 贖回認購期權指本公司提早贖回優先票據選擇權的公平值，並於「貿易及其他應收款項」記錄為衍生金融工具 (附註21)。

釐定贖回認購期權於2017年12月31日的公平值時所應用的假設如下：

信貸息差 5.8% (2016年：5.7%)

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據 (續)

優先票據負債部分：(續)

(b) 於2013年5月22日，本公司發行了本金為400,000,000美元，將於2018年到期的優先票據（「4億美元優先票據」）。優先票據年利率為6.5%，每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2018年6月4日。本公司可於2016年6月4日或之後任何時候及不時自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部或部分優先票據。此外，本公司可於2016年6月4日之前任何時候，自行選擇按其他預先釐定之贖回價，贖回全部而非部分優先票據。該等優先票據的若干契約亦限制了本集團若干能力，包括在若干情況下產生額外債務及宣派股息之能力。詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

4億美元優先票據的變動載列如下：

	優先票據 負債部分 (附註29(b)(i)) 人民幣千元	贖回 認購期權 (附註21及 29(b)(ii)) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年1月1日	2,504,350	(2,265)	2,502,085
利息及交易成本攤銷	5,016	-	5,016
公平值變動(附註6(a))	-	(340)	(340)
匯兌差額	285,660	(268)	285,392
於2016年12月31日	2,795,026	(2,873)	2,792,153
於2017年1月1日	2,795,026	(2,873)	2,792,153
利息及交易成本攤銷	5,310	-	5,310
公平值變動(附註6(a))	-	2,638	2,638
匯兌差額	(204,127)	105	(204,022)
於2017年12月31日	2,596,209	(130)	2,596,079

(i) 優先票據的負債部分指基於合約釐定的未來現金流量，並經計及本公司業務風險及財務風險後按可比信貸狀況的市場工具釐定的利率折現。負債部分實際年利率為6.71%。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據 (續)

優先票據負債部分：(續)

(b) (續)

- (ii) 贖回認購期權指本公司提早贖回優先票據選擇權的公平值，並於「貿易及其他應收款項」記錄為衍生金融工具（附註21）。

釐定贖回認購期權於2017年12月31日的公平值時所應用的假設如下：

信貸息差	4.9% (2016年：5.2%)
------	-------------------

- (c) 於2014年5月15日，本公司發行了本金為200,000,000新加坡元，將於2017年到期的優先票據（「2億新加坡元優先票據」）。優先票據年利率為6.5%，每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2017年5月26日。本公司可於2017年5月26日之前任何時候自行選擇按其他預先釐定之贖回價，贖回全部而非部分優先票據。該等優先票據的若干契諾亦限制了本集團若干能力，包括在若干情況下產生額外債務及宣派股息之能力。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2億新加坡元優先票據的本金2億新加坡元調換作1.60億美元，以管理2億新加坡元優先票據的外匯匯率風險。外匯匯率掉期合約的名義本金總額為2億新加坡元，合約於2017年5月26日到期。外匯匯率掉期合約作為衍生金融工具根據本集團會計政策於報告期末以公平值列賬。於2017年5月26日，外匯匯率掉期合約已終止，而人民幣74,225,000元的虧損則於「融資成本」內入賬（附註6(a)）。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據(續)

優先票據負債部分:(續)

(c) (續)

2億新加坡元優先票據的變動載列如下:

	優先票據 負債部分 (附註29(c)(i)) 人民幣千元
於2016年1月1日	886,916
利息及交易成本攤銷	5,903
匯兌差額	67,397
於2016年12月31日	960,216
於2017年1月1日	960,216
利息及交易成本攤銷	2,489
匯兌差額	135,950
贖回優先票據	(1,098,655)
於2017年12月31日	-

(i) 優先票據負債部分指合約釐定的未來現金流量，並經計及本公司業務風險及財務風險後按可比信貸狀況的市場工具釐定的利率折現。負債部分實際年利率為7.16%。

於2017年5月26日，本公司按預先釐訂的贖回價贖回全部發行在外的到期2億新加坡元優先票據（本金為200,000,000新加坡元）。

(d) 於2015年4月23日，本公司發行了本金為300,000,000美元，將於2021年到期的優先票據（「3億美元優先票據」）。優先票據年利率為8.75%，每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2021年1月23日。本公司可於2019年1月23日或之後任何時間及不時自行選擇按預先釐定之贖回價，贖回全部或部分優先票據。此外，本公司可於2019年1月23日之前任何時候，自行選擇按其他預先釐定之贖回價，贖回全部而非部分優先票據。該等優先票據的若干契諾亦限制了本集團若干能力，包括在若干情況下產生額外債務及宣派股息之能力。詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據 (續)

優先票據負債部分：(續)

(d) (續)

3億美元優先票據的變動載列如下：

	優先票據 負債部分 (附註29(d)(i)) 人民幣千元	贖回 認購期權 (附註21及 29(d)(ii)) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年1月1日	1,871,996	(5,032)	1,866,964
利息及交易成本攤銷	1,956	–	1,956
公平值變動(附註6(a))	–	(6,533)	(6,533)
匯兌差額	213,477	(768)	212,709
於2016年12月31日	2,087,429	(12,333)	2,075,096
於2017年1月1日	2,087,429	(12,333)	2,075,096
利息及交易成本攤銷	2,603	–	2,603
公平值變動(附註6(a))	–	(8,522)	(8,522)
匯兌差額	(152,397)	1,237	(151,160)
於2017年12月31日	1,937,635	(19,618)	1,918,017

(i) 優先票據負債部分指合約釐定的未來現金流量，並經計及本公司業務風險及財務風險後按可比信貸狀況的市場工具釐定的利率折現。負債部分有效年利率為8.91%。

(ii) 贖回認購期權指本公司提早贖回優先票據選擇權的公平值，並於「貿易及其他應收款項」記錄為衍生金融工具(附註21)。

釐定贖回認購期權於2017年12月31日的公平值時所應用的假設如下：

信貸息差 5.7% (2016年：6.1%)

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據(續)

優先票據負債部分:(續)

- (e) 於2016年11月8日,本公司發行了本金為200,000,000美元,將於2021年到期的優先票據(「2021年到期2億美元優先票據」)。優先票據年利率為6.75%,每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2021年11月8日。本公司可於2021年11月8日之前任何時間自行選擇按其他預先釐定之贖回價,贖回全部而非部分優先票據。該等優先票據的若干契諾亦限制了本集團若干能力,包括在若干情況下產生額外債務及宣派股息之能力。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2021年到期2億美元優先票據的本金200,000,000美元調換作人民幣1,385,600,000元,以管理2021年到期2億美元優先票據的外匯匯率風險。外匯匯率掉期合約的名義本金總額為2億美元,合約將於2021年11月8日到期。外匯匯率掉期合約作為衍生金融工具根據本集團會計政策於報告期末以公平值列賬。於2017年12月31日,外匯匯率掉期合約(負債)的公平值按經紀所報市價計算為人民幣79,165,000元(2016年:(資產)人民幣27,074,000元)(附註27)(2016年:附註21),而公平值變動的虧損人民幣108,549,000元(2016年:(收益)人民幣26,292,000元)則於「融資成本」入賬(附註6(a))。

2021年到期2億美元優先票據的變動載列如下:

	優先票據 負債部分 (附註29(e)(i)) 人民幣千元
發行優先票據所得款項	1,377,970
交易成本	(18,307)
所得款項淨額	1,359,663
利息及交易成本攤銷	496
匯兌差額	23,224
於2016年12月31日	1,383,383
於2017年1月1日	1,383,383
利息及交易成本攤銷	3,039
匯兌差額	(101,048)
於2017年12月31日	1,285,374

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據(續)

優先票據負債部分:(續)

(e) (續)

(i) 優先票據負債部分指合約釐定的未來現金流量，並經計及本公司業務風險及財務風險後按可比信貸狀況的市場工具釐定的利率折現。負債部分實際年利率為7.06%。

(f) 於2017年7月18日，本公司發行了本金為200,000,000美元，將於2018年到期的優先票據（「2018年到期2億美元優先票據」）。優先票據年利率為6%，每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2018年7月16日。本公司可於2018年1月18日起計30天內任何時間，自行選擇按預先釐定之贖回價贖回全部或部分優先票據，惟僅可贖回一次。該等優先票據的若干契諾亦限制了本集團若干能力，包括在若干情況下產生額外債務及宣派股息之能力。詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

2018年到期2億美元優先票據的變動載列如下：

	優先票據 負債部分 (附註29(f)(i)) 人民幣千元	贖回 認購期權 (附註21及 29(f)(ii)) 人民幣千元	合計 人民幣千元
發行優先票據所得款項	1,339,056	(812)	1,338,244
交易成本	(8,927)	—	(8,927)
所得款項淨額	1,330,129	(812)	1,329,317
利息及交易成本攤銷	4,064	—	4,064
公平值變動(附註6(a))	—	609	609
匯兌差額	(39,709)	9	(39,700)
於2017年12月31日	1,294,484	(194)	1,294,290

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

29 優先票據(續)

優先票據負債部分:(續)

(f) (續)

(i) 優先票據負債部分指合約釐定的未來現金流量，並經計及本公司業務風險及財務風險後按可比信貸狀況的市場工具釐定的利率折現。負債部分實際年利率為6.70%。

(ii) 贖回認購期權指本公司提早贖回優先票據選擇權的公平值，並於「貿易及其他應收款項」記錄為衍生金融工具(附註21)。

釐定贖回認購期權於2017年12月31日的公平值時所應用的假設如下：

信貸息差 5.2%

30 公司債券

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	2,978,128	-
發行公司債券所得款項	-	3,000,000
交易成本	-	(27,910)
所得款項淨額	-	2,972,090
利息及交易成本攤銷	8,786	6,038
於12月31日	2,986,914	2,978,128

於2016年3月15日，中國證券監督管理委員會批准建業住宅集團(中國)有限公司(「建業中國」)(在中國成立的公司及本公司全資附屬公司)建議發行公司債券，上限為人民幣3,000,000,000元(「公司債券」)。

於2016年4月13日，建業中國發行公司債券，本金為人民幣3,000,000,000元，於2021年到期並在上海證券交易所上市。公司債券票面年息率為6%，每年於期末支付利息。公司債券到期日為2021年4月12日。

於第三年年末，建業中國可自行選擇調整公司債券票面息率，而公司債券持有人可自行選擇按預先釐定之價格，贖回全部或部分公司債券。

公司債券詳情於相關發售備忘錄中予以披露。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

31 以權益結算股份為基礎的交易

(a) 2010年5月25日授出的購股權

於2010年5月25日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權可使本公司三位董事及本集團七位僱員分別有權認購本公司合共6,000,000股及14,000,000股股份。行使價為每股1.9港元。根據購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。所有已授出購股權將於歸屬後10年內可予行使。

本公司於2011年6月28日進行供股後，於2010年5月25日授出的購股權的行使價調整至1.853港元，而尚未行使的購股權數目由20,000,000調整至20,504,000。

(b) 2011年7月25日授出的購股權

於2011年7月25日，本公司向本公司僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本集團六位僱員有權認購本公司合共12,500,000股股份。行使價為每股2.16港元。購股權計劃自2011年7月25日起生效。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。所有已授出購股權將於歸屬後10年內可予行使。

(c) 2013年3月27日授出的購股權

於2013年3月27日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本公司董事及本集團僱員有權認購本公司合共24,000,000股股份。行使價為每股2.56港元。購股權計劃自2013年3月27日起生效。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。所有已授出購股權將於歸屬後10年內可予行使。

(d) 2017年5月23日授出的購股權

於2017年5月23日，本公司向本公司董事及僱員有條件授出若干購股權。行使該等購股權將會使本公司董事及本集團僱員有權認購本公司合共95,000,000股股份。行使價為每股1.764港元。購股權計劃自2017年5月23日起生效。按照購股權計劃，購股權自授出日期起一年內不得行使。於授出日期起計第二年內不得行使超過20%的購股權；而於授出日期起計第三及第四年各年，分別不得行使超過40%的購股權。每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。所有已授出購股權將於歸屬後10年內可予行使。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

31 以權益結算股份為基礎的交易 (續)

(d) 2017年5月23日授出的購股權 (續)

通過授出購股權而獲得的服務的公平值乃參照已授出購股權的公平值計量。對已授出購股權公平值的估計乃基於二項式期權定價模式計量。購股權的合約年期用作該模式的一項輸入數據。二項式期權定價模式已計及預期提早行使的因素。

購股權公平值及假設

於計量日的公平值	0.522港元
股價	1.750港元
行使價	1.764港元
預期波幅	46%
購股權年期	十年
預期股息率	7%
無風險利率	1.36%

預期波幅乃過往波幅 (按購股權的加權平均剩餘年期計算)，並根據公開可得資料預期可能出現的任何未來波幅變動作出調整。預期股息則根據過往股息計算。所採用主觀輸入假設之變動可對公平值之估計產生重大影響。

購股權乃按服務條件授出。計算所接納的服務於授出日期的公平值時，該條件並未計入。市場狀況與授出購股權並無關連。

(e) 購股權數量及加權平均行使價如下：

	2017年		2016年	
	加權平均 行使價 港元	購股權數量	加權平均 行使價 港元	購股權數量
於1月1日尚未行使	2.33	31,217,720	2.35	34,967,720
年內發行	1.76	95,000,000	—	—
年內行使	2.12	(6,991,800)	—	—
年內失效	1.76	(3,000,000)	2.56	(3,750,000)
於12月31日尚未行使	1.89	116,225,920	2.33	31,217,720
於12月31日可予行使	2.39	24,225,920	2.33	31,217,720

於2017年12月31日尚未行使的購股權加權平均行使價為1.89港元 (2016年：2.33港元) 及加權平均剩餘合約年期為8.38年 (2016年：5.29年)。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	企業所得稅 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年1月1日	137,192	374,208	290,876	802,276
於綜合收益表扣除(附註7(a))	373,535	225,381	7,092	606,008
收購附屬公司(附註38(d))	(7,172)	(4,137)	–	(11,309)
出售附屬公司(附註38(e))	(1,427)	–	–	(1,427)
視為出售附屬公司(附註38(f))	6,561	(14,086)	–	(7,525)
已繳付稅項	(417,414)	(369,069)	(60,025)	(846,508)
於2016年12月31日	91,275	212,297	237,943	541,515
於2017年1月1日	91,275	212,297	237,943	541,515
於綜合收益表扣除(附註7(a))	554,960	372,413	–	927,373
收購附屬公司(附註38(a))	(34,212)	(9,404)	–	(43,616)
出售附屬公司(附註38(b))	10,975	(49,551)	–	(38,576)
已繳付稅項	(785,563)	(500,087)	(960)	(1,286,610)
於2017年12月31日	(162,565)	25,668	236,983	100,086
			2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
代表：				
應付稅項			1,116,940	1,151,686
預付稅項			(1,016,854)	(610,171)
			100,086	541,515

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

32 綜合財務狀況表內的所得稅(續)

(b) 於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產/(負債)部分及年內變動如下:

	物業重估 人民幣千元	土地增值稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2016年1月1日	(55,865)	128,558	(14,104)	58,589
於綜合收益表計入/(扣除) (附註7(a))	(6,474)	(1,097)	(9,812)	(17,383)
於2016年12月31日	(62,339)	127,461	(23,916)	41,206
於2017年1月1日	(62,339)	127,461	(23,916)	41,206
於綜合收益表計入/(扣除) (附註7(a))	(60,518)	(26,719)	(26,174)	(113,411)
於2017年12月31日	(122,857)	100,742	(50,090)	(72,205)
			2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
代表:				
遞延稅項資產			100,742	127,461
遞延稅項負債			(172,947)	(86,255)
			(72,205)	41,206

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

32 綜合財務狀況表內的所得稅 (續)

(c) 未確認的遞延稅項資產：

於2017年12月31日，由於不大可能在相關稅務司法權區及實體取得可抵銷虧損的未來應課稅溢利，因此本集團並無就累計稅項虧損人民幣1,139,482,000元（2016年：人民幣778,094,000元）確認遞延稅項資產。稅項虧損將於五年內到期。

(d) 未確認的遞延稅項負債：

於2017年12月31日，與本集團中國附屬公司未分派溢利有關的應課稅暫時差額為人民幣5,520,889,000元（2016年：人民幣4,099,018,000元）。由於本公司控制該等附屬公司的股息政策，且於可見將來並無計劃分派該等中國附屬公司的溢利或出售中國附屬公司，故此並無就該等應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

33 資本、儲備及股息

(a) 股本

(i) 法定及已發行股本

	2017年		2016年	
	股數 千股	金額 千港元	股數 千股	金額 千港元
法定：				
每股面值0.1港元的普通股	10,000,000	1,000,000	10,000,000	1,000,000
普通股，已發行並繳足：				
於1月1日	2,442,271	244,227	2,442,271	244,227
根據購股權計劃發行股份	6,992	699	—	—
於12月31日	2,449,263	244,926	2,442,271	244,227
於12月31日相等於人民幣千元		216,916		216,322

普通股持有人有權獲得不時宣派的股息，並有權於本公司會議上按每股一票投票權參予表決。所有普通股與本公司之剩餘資產享有同等權益。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

33 資本、儲備及股息 (續)

(b) 儲備

(i) 股份溢價

股份溢價賬受開曼群島公司法管轄，可由本公司根據組織章程大綱及細則之規定（如有）用於：(a)分派或派付股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東作為繳足紅股的未發行股份；(c)按開曼群島公司法第37條的規定贖回或購回公司股份；(d)撤銷公司開辦費用；(e)撤銷發行公司股份或債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣；及(f)作為贖回或購買公司股份或債券時支付的溢價。

除非緊隨建議分派或派付股息日期後，本公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬作出任何向股東分派或派付任何股息。

(ii) 法定儲備金

法定儲備金不得分派，而撥款至該項儲備須由董事會根據中國相關法律及法規決定。獲得有關當局批准後，該項儲備可用作抵銷累計虧損及增加股本。

(iii) 其他資本儲備

其他資本儲備包括本集團自非控股權益增購附屬公司權益代價與有關權益之賬面值的差額及附屬公司股份面值與本集團所發行作為交易代價的股份面值的差額。

(iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表而產生的所有外匯差額，換算依據附註2(w)所載之會計政策進行。

(v) 以股份支付的酬金儲備

以股份支付的酬金儲備指附註31所列與按購股權計劃授出的購股權有關服務的公平值。

(vi) 物業重新估值儲備

於2012年，賬面值人民幣14,800,000元的物業、廠房及設備轉至投資物業。賬面值人民幣14,800,000元與賬面淨值人民幣8,321,000元之差額直接於權益中確認為物業重新估值儲備。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

33 資本、儲備及股息 (續)

(b) 儲備 (續)

(vii) 對沖儲備

按照附註2(g)所載就現金流量對沖採納的會計政策，對沖儲備包括於現金流量對沖中用作有待其後確認對沖現金流量之對沖工具之公平值累計淨變動之有效部分。

(viii) 可供分派儲備

於2017年12月31日，可向本公司於2017年12月31日的股東分派的本公司儲備合計人民幣280,642,000元（2016年：人民幣1,151,246,000元）。報告期結束後，董事建議派付末期股息為每股普通股12.29港仙（相當於人民幣9.93分）（2016年：每股普通股為零港元），合共人民幣243,212,000元。股息於報告期末尚未確認為負債。

本公司依賴附屬公司的分派或墊款支付股息。該等附屬公司能否向本公司作出分派及本公司能否收取分派，均受適用法例及其他限制條文規限，包括（但不限於）中國附屬公司向於中國境外的非中國股東派付股息的限制。上述限制或會影響附屬公司向本公司作出分派。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

33 資本、儲備及股息 (續)

(b) 儲備 (續)

(ix) 權益成分的變動

本集團綜合權益各成分之期初及期末結餘之對賬載於綜合權益變動表。本公司各權益成分年初與年末變動詳情載列如下：

本公司

	股本 (附註33(a)) 人民幣千元	股份溢價 (附註33(b)(i)) 人民幣千元	匯兌儲備 (附註33(b)(iv)) 人民幣千元	以股份 支付的 酬金儲備 (附註33(b)(v)) 人民幣千元	對沖儲備 (附註33(b)(vii)) 人民幣千元	保留溢利/ 累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
2017年1月1日結餘	216,322	1,666,254	70,925	17,116	(41,156)	(515,008)	1,414,453
2017年的權益變動：							
本年虧損	-	-	-	-	-	(885,071)	(885,071)
其他全面收益							
—換算財務報表的匯兌差額	-	-	(54,252)	-	-	-	(54,252)
—現金流量對沖：							
—公平值變動中的有效部分	-	-	-	-	(33,069)	-	(33,069)
—由權益轉移至損益	-	-	-	-	74,225	-	74,225
全面收益總額	-	-	(54,252)	-	41,156	(885,071)	(898,167)
根據購股權計劃發行的新股份	594	14,467	-	(2,444)	-	-	12,617
以權益結算的股份支付 (附註6(b))	-	-	-	12,258	-	-	12,258
	594	14,467	-	9,814	-	-	24,875
2017年12月31日結餘	216,916	1,680,721	16,673	26,930	-	(1,400,079)	541,161

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

33 資本、儲備及股息 (續)

(b) 儲備 (續)

(ix) 權益成分的變動 (續)

本公司 (續)

	股本 (附註33(a)) 人民幣千元	股份溢價 (附註33(b)(i)) 人民幣千元	匯兌儲備 (附註33(b)(iv)) 人民幣千元	以股份 支付的 酬金儲備 (附註33(b)(vi)) 人民幣千元	對沖儲備 (附註33(b)(vii)) 人民幣千元	保留溢利/ 累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
2016年1月1日結餘	216,322	1,666,254	(111,950)	19,067	(54,585)	269,826	2,004,934
2016年的權益變動：							
本年虧損	-	-	-	-	-	(546,927)	(546,927)
其他全面收益							
— 換算財務報表的匯兌差額	-	-	182,875	-	-	-	182,875
— 現金流量對沖：							
— 公平值變動中的有效部分	-	-	-	-	(18,276)	-	(18,276)
— 由權益轉移至損益	-	-	-	-	31,705	-	31,705
全面收益總額	-	-	182,875	-	13,429	(546,927)	(350,623)
已批准往年末期股息 (附註33(c)(ii))	-	-	-	-	-	(240,295)	(240,295)
以權益結算的股份支付 (附註6(b))	-	-	-	(1,951)	-	2,388	437
	-	-	-	(1,951)	-	(237,907)	(239,858)
2016年12月31日結餘	216,322	1,666,254	70,925	17,116	(41,156)	(515,008)	1,414,453

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 資本、儲備及股息(續)

(c) 股息

(i) 應付本公司權益持有人的本年度股息

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
報告期末後建議分派末期股息為每股普通股12.29港仙 (相當於人民幣9.93分)(2016年:零港元)	243,212	-

並無於年內宣派及支付中期股息。

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。

(ii) 本年度批准及支付的應付本公司權益持有人的上一財政年度股息

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本年度批准及支付的上一財政年度末期股息為零港元 (2016年:每股普通股11.61港仙,相當於人民幣9.84分)	-	240,295

(d) 資本管理

本集團管理資金的主要目標是確保本集團有能力持續經營,通過控制產品及服務定價風險及按合理成本取得融資,持續為權益持有人提供回報及讓其他持份者獲利。

本集團主動定期檢討及管理資本架構,為權益持有人爭取更高回報(可能導致借貸水平上升)的同時,亦平衡穩固資本狀況可獲得的優勢及保障,並按經濟狀況變化調整資本架構。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

33 資本、儲備及股息(續)

(d) 資本管理(續)

本集團按負債比率監控資本架構，與業內慣例一致。該比率為債項淨額除以本公司權益總額。債項淨額為銀行借款及其他借款、優先票據及公司債券總額減現金及現金等價物及作為銀行借款及其他借款抵押的受限制銀行存款。

於2017年及2016年12月31日，負債比率如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動負債		
— 銀行借款	450,118	514,265
— 其他借款	90,000	90,000
— 優先票據	3,890,692	960,216
	4,430,810	1,564,481
非流動負債		
— 銀行借款	3,437,460	1,851,175
— 其他借款	210,000	300,000
— 優先票據	4,518,961	7,662,270
— 公司債券	2,986,914	2,978,128
	11,153,335	12,791,573
總債項	15,584,145	14,356,054
減：		
— 現金及現金等價物	(11,283,853)	(9,776,310)
— 作為銀行借款及其他借款抵押的受限制銀行存款	—	(6,026)
債項淨額	4,300,292	4,573,718
權益總額	8,473,169	6,997,326
負債比率	50.8%	65.4%

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

34 財務風險管理及公平值

本集團的日常業務過程涉及利率、信貸、流動資金及外匯風險。

本集團亦須面對因於其他實體之權益投資及自身權益股份價格之變動而產生之股本價格風險。

下述為本集團面對的該等風險及本集團用以管理該等風險的財務風險管理政策及慣例。

(a) 利率風險

本集團的利率風險主要來自受限制銀行存款、現金及現金等價物、銀行借款及其他借款。本集團並無進行任何對沖活動管理利率風險。

截至2017年12月31日，估計利率普遍上升100個基點，而所有其他變數維持不變，將導致本集團溢利及權益總額增加約人民幣89,331,000元（2016年：人民幣67,808,000元）。

上述分析乃假設利率變動已於報告期末發生並已將該變動運用於當日已經存在的金融工具的利率風險後釐定。分析已按2016年的相同基準進行。

(b) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、受限制銀行存款，以及現金及現金等價物。管理層設有信貸政策，持續監察所面對的該等信貸風險。

對於按揭銷售的應收賬款，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，於物業竣工及房屋產權證發出後按揭登記文件遞交予有關銀行後屆滿。

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款項前並無為該等買家申請個人物業產權證，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，以抵銷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定期檢討各項債務的可收回款項，確保已就不可收回款項（如有）計提足夠減值虧損。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

34 財務風險管理及公平值 (續)

(b) 信貸風險 (續)

對於其他應收款項，本集團授信前會評估債務人的財政能力。本集團會向債務人追收欠款餘額，並持續監察結算進度。對於來自其他銷售及其他應收款項的應收賬款，本集團批准買家／債務人分期銷售／獲授信貸前會評估買家／債務人的財務能力。本集團向債務人追收欠款餘額，並持續監督還款進度。欠款結餘償清前，本集團不會為物業買家申請個別物業產權證。此外，本集團一般不會要求債務人作出抵押。呆壞賬減值虧損在管理層預測範圍內。

受限制銀行存款及現金及現金等價物乃存於信貸評級良好的財務機構，以減低信貸風險。

所承受之最大信貸風險為財務狀況表上各金融資產之賬面值減去任何減值撥備。本集團並無重大集中信貸風險。

(c) 流動資金風險

本集團管理層持續檢討流動資金狀況，包括預期所得及所耗現金、各物業項目的銷售／預售業績、貸款及借貸到期情況與物業開發項目計劃進度，以監控本集團的短期及長期流動資金需求。

下表詳列按訂約未貼現現金流量（包括按合約利率或（倘為浮息）報告期末當時的利率計算的利息付款）及本集團須付款的最早日期所釐定於報告期末本集團金融負債的剩餘合約期。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

34 財務風險管理及公平值 (續)

(c) 流動資金風險 (續)

	2017年					
	訂約未貼現現金流量					
	一年內或要求時 人民幣千元	一年後但兩年內 人民幣千元	兩年後但五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
銀行借款	527,937	1,091,567	2,001,861	827,952	4,449,317	3,887,578
其他借款	96,300	96,300	108,900	33,284	334,784	300,000
優先票據	4,372,755	361,229	4,898,081	-	9,632,065	8,409,653
公司債券	179,507	3,049,808	-	-	3,229,315	2,986,914
應付款項與應計費用	20,919,769	106,295	-	-	21,026,064	20,824,820
	26,096,268	4,705,199	7,008,842	861,236	38,671,545	36,408,965
已發行財務保證： — 保證最高金額 (附註36)	30,503,098	-	-	-	30,503,098	-

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

34 財務風險管理及公平值(續)

(c) 流動資金風險(續)

	2016年					
	訂約未貼現現金流量					賬面值 人民幣千元
	一年內或要求時 人民幣千元	一年後但兩年內 人民幣千元	兩年後但五年內 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總額 人民幣千元	
銀行借款	542,372	415,919	796,671	923,060	2,678,022	2,365,440
其他借款	96,300	96,300	217,800	33,284	443,684	390,000
優先票據	1,582,189	3,270,011	5,673,214	–	10,525,414	8,622,486
公司債券	180,000	179,507	3,049,808	–	3,409,315	2,978,128
應付款項與應計費用	14,806,167	65,760	30,000	–	14,901,927	14,626,921
	17,207,028	4,027,497	9,767,493	956,344	31,958,362	28,982,975
已發行財務保證： — 保證最高金額 (附註36)	22,641,341	–	–	–	22,641,341	–

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

34 財務風險管理及公平值(續)

(d) 貨幣風險

本集團的主要貨幣風險來自按非相關業務功能貨幣的貨幣計值的銀行存款、優先票據及銀行貸款。構成風險的主要貨幣是港元、美元及新加坡元。

下表所列為2017年12月31日本集團按非相關公司功能貨幣的貨幣計值的已確認資產或負債的貨幣風險。

	2017年		2016年	
	新加坡元 千元	美元 千元	新加坡元 千元	美元 千元
現金及現金等價物	63	64,868	83	186,590
優先票據	-	(1,294,547)	(199,488)	(1,093,445)
銀行借款	-	(146,732)	-	-
已確認資產及負債產生的 風險總額及淨風險合計	63	(1,376,411)	(199,405)	(906,855)

除以上所述外，本公司採用港元作為功能貨幣的附屬公司有應收中國附屬公司款項人民幣326,974,000元（2016年：人民幣266,974,000元）。

人民幣兌港元及美元匯率可能合理上升／下跌5%（2016年：5%），將使本集團的除稅後溢利及權益總額增加／減少人民幣430,718,000元（2016年：人民幣352,384,000元）。由於港元與美元掛鈎，港元對美元的匯率變動影響並不明顯。此外，本集團訂有外匯匯率掉期合約，以管理2億新加坡元優先票據及於2021年到期2億美元優先票據的外匯風險（分別如附註29(c)及29(e)所述）。

上述分析乃基於假設匯率變動發生於報告期末，且其他所有變量（特別是利率）保持不變。分析乃採用2016年同等基準。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

34 財務風險管理及公平值 (續)

(e) 股價風險

本集團須承受分類為交易性證券之股權投資所產生之股價變動風險 (見附註19)。

本集團的上市投資在香港聯交所上市。交易性證券買賣乃根據對個別證券的表現之每日監察、其他行業指標以及本集團之流動資金需求而決定。根據股票市場之變動與本集團的投資組合不可能有直接相關性的情況下，釐定股票市場指數變動對本集團權益投資組合之影響是不切實際的。

就交易性證券的相關股票市場指數可能合理上升／下跌5% (2016年：5%)，而其他變數維持不變，預計不會對本集團的除稅後溢利及權益總額造成重大影響。

(f) 公平值計量

(i) 以公平值計量的金融資產及負債

公平值層級

下表列示本集團於報告期末按經常性基準計量的金融工具公平值，有關金融工具歸類為香港財務報告準則第13號：公平值計量所界定的三個公平值層級。公平值計量所歸類的級別乃參照以下估值方法所用輸入數據的可觀察程度及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅採用第一級別輸入數據，即於計量日期相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價計量公平值
- 第二級估值：採用第二級別輸入數據，即未能符合第一級別的可觀察輸入數據計量公平值，且並不採用重大不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據指未有相關市場數據者
- 第三級估值：採用重大不可觀察輸入數據計量公平值

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

34 財務風險管理及公平值(續)

(f) 公平值計量(續)

- (i) 以公平值計量的金融資產及負債(續)
公平值層級(續)

	於2017年12月31日之公平值計量歸類為			
	於2017年 12月31日之 公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量				
資產：				
交易性證券：				
—香港上市權益證券	97,105	97,105	—	—
衍生金融工具：				
—贖回2億美元優先票據 認購期權	23,907	—	23,907	—
—贖回4億美元優先票據 認購期權	130	—	130	—
—贖回3億美元優先票據 認購期權	19,618	—	19,618	—
—贖回2018年到期2億美元 優先票據認購期權	194	—	194	—
負債：				
衍生金融工具：				
—外匯掉期合約	79,165	—	79,165	—

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

34 財務風險管理及公平值(續)

(f) 公平值計量(續)

- (i) 以公平值計量的金融資產及負債(續)
公平值層級(續)

於2016年12月31日之公平值計量歸類為

	於2016年 12月31日之 公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量				
資產：				
交易性證券：				
— 香港上市權益證券	105,868	105,868	—	—
衍生金融工具：				
— 贖回2億美元優先票據 認購期權	19,411	—	19,411	—
— 贖回4億美元優先票據 認購期權	2,873	—	2,873	—
— 贖回3億美元優先票據 認購期權	12,333	—	12,333	—
— 外匯掉期合約	27,074	—	27,074	—
負債：				
衍生金融工具：				
— 外匯掉期合約	159,394	—	159,394	—

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

34 財務風險管理及公平值(續)

(f) 公平值計量(續)

(i) 以公平值計量的金融資產及負債(續)

公平值層級(續)

於截至2016年及2017年12月31日止年度內，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出。本集團之政策為於轉撥發生之報告期末確認各公平值層級之間的轉撥。

於第二級公平值計量採用之估值方法及輸入數據

於第二級的2億美元優先票據、4億美元優先票據、3億美元優先票據及2018年到期2億美元優先票據贖回認購期權的公平值，乃評估優先票據按報價計算的公平值與純債券價值之間差額後釐定。

第二級外匯掉期合約之公平值乃由合約遠期價格貼現及扣除現行即期匯率後釐定。使用的貼現率為報告期末相關利率掉期及貨幣掉期交易收益率曲線加上足夠的信貸息差而得出。

(ii) 以公平值以外入賬的金融工具公平值

該等資產及負債於短期內到期，因此該等金融工具的公平值可假定為與其賬面值相若。

於2017年及2016年12月31日，所有金融工具之賬面值及公平值均無重大分別。應收／(應付)關連公司、聯營公司、合營企業及非控股權益款項須按要求收回／(償還)或無固定還款期。基於此等條款，披露其公平值意義不大。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

35 承擔

(a) 於2017年12月31日，並無於財務報表內撥備的未履行的資本承擔如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本集團發展中物業之承擔		
—已授權但尚未訂約	12,352,427	11,831,350
—已訂約但尚未撥備	6,814,843	5,443,571
	19,167,270	17,274,921
本集團應佔合營企業的發展中物業之承擔		
—已授權但尚未訂約	1,115,758	1,617,493
—已訂約但尚未撥備	270,684	1,006,293
	1,386,442	2,623,786

(b) 於2017年12月31日，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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	4,253	4,253
一年後但五年內	17,015	17,015
五年後	84,370	88,624
	105,638	109,892

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一至三十年，當重新協定所有條款後可選擇續租。該等租約概不包括或然租金。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

36 或然負債

(a) 就向本集團及合營企業物業買家提供按揭貸款向金融機構作出擔保

本集團就若干銀行向本集團及合營企業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2017年12月31日，為本集團及合營企業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：

	2017年 人民幣千元	2016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	18,738,540	14,514,045
— 合營企業物業(本集團分佔部分)	4,602,718	4,562,996
	23,341,258	19,077,041

由於本集團及合營企業並未為該等買家申請個別房屋產權證，並可接收相關物業擁有權並出售有關物業，以抵銷本集團／合營企業向銀行支付的任何款項，故董事認為本集團不大可能於該等期間因擔保遭受損失。因董事認為該等擔保的公平值極低，故本集團及合營企業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合營企業按揭貸款。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

36 或然負債 (續)

(b) 就授予合營企業的銀行借款及其他借款向金融機構作出的擔保

於2017年12月31日，本集團就授予合營企業的銀行借款及其他借款提供的擔保為人民幣6,511,840,000元（2016年：人民幣2,914,300,000元）。於報告期末，董事認為本集團不大可能因該等擔保而面對申索。由於擔保的公平值不能透過可觀察的市場數據可靠計量，且其交易價格為人民幣零元，故本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入。

(c) 向河南建業物業管理有限公司（「建業物業管理」）提供流動資金支持

本集團就獨立第三方建業物業管理發行的資產支持證券以建業物業管理為受益人提供流動資金支持，於2017年12月31日涉及的金額為人民幣650,000,000元（2016年：人民幣650,000,000元）。資產支持證券的詳情披露於本公司日期為2016年4月13日的公告。於2017年已確認的服務費為人民幣1,950,000元（2016年：人民幣1,300,000元）。

37 重大關連人士交易

除綜合財務報表其他部分所披露的交易及結餘外，截至2017年12月31日止年度，本集團與主要關連人士的交易如下：

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
項目管理服務收入		10,081	–
自合營企業利息收入	(a)	32,556	101,579
自非控股權益利息收入	(a)	518	13,127
向合營企業支付利息開支	(b)	–	(107,674)
向非控股權益支付利息開支	(b)	(2,527)	(7,399)

附註：

(a) 該金額指有關向合營企業及非控股權益墊款的利息收入。

(b) 該金額指自合營企業及非控股權益借款之利息開支。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

38 收購及出售附屬公司

(a) 於2017年收購附屬公司

截至2017年12月31日止年度，本集團收購12家持有物業開發項目的實體之股權。收購事項完成後，該12家實體成為本集團的附屬公司。收購該等附屬公司使本集團得以擴張其土地儲備及加強本集團於中國河南的物業開發業務。年內收購的附屬公司摘要如下：

收購日期	收購附屬公司名稱	收購前所持的 權益百分比	所收購權益的 百分比	收購後所持的 權益百分比	代價 人民幣千元
2017年1月17日	駐馬店市春城置業有限公司	0%	51%	51%	10,400
2017年1月18日	長葛市頤城房地產開發有限公司	0%	70%	70%	36,350
2017年3月29日	濮陽市立馬啤酒有限公司	0%	60%	60%	21,288
2017年3月31日	河南建業聯盟置業有限公司	65.63%	34.37%	100%	330,000
2017年3月31日	河南龍宇房地產開發有限公司	70%	30%	100%	124,949
2017年6月9日	商丘宏大實業有限公司	0%	80%	80%	40,721
2017年7月31日	商丘新都置業有限公司	0%	100%	100%	-
2017年8月3日	河南佳恒置業有限公司	0%	100%	100%	16,500
2017年8月7日	商丘市致遠房地產開發有限公司	0%	51%	51%	-
2017年8月29日	北京藍德匯豐房地產開發有限公司	0%	100%	100%	230,000
2017年8月30日	商丘金盛源實業有限公司	0%	51%	51%	10,200
2017年9月20日	鄭州市豐泰置業有限公司	0%	70%	70%	59,400

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

38 收購及出售附屬公司(續)

(a) 於2017年收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司於收購日期對本集團的資產及負債產生的合併影響如下：

	賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	收購時 確認的價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	4,587	—	4,587
合營企業權益	20,000	—	20,000
預付稅項	43,616	—	43,616
待售物業	2,147,785	493,093	2,640,878
貿易及其他應收款項	1,493,269	—	1,493,269
按金及預付款	108,118	—	108,118
受限制銀行存款	85,998	—	85,998
現金及現金等價物	255,482	—	255,482
銀行貸款	(1,022,800)	—	(1,022,800)
貿易及其他應付款項	(901,800)	—	(901,800)
預收款項	(954,032)	—	(954,032)
可識別資產及負債淨值	1,280,223	493,093	1,773,316
非控股權益			(106,520)
			1,666,796
以下列方式支付：			
現金			879,808
於收購日期於合營企業權益的賬面值			786,988
			1,666,796
已付代價總額			879,808
所收購現金及現金等價物總額			(255,482)
現金流出淨額			624,326

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

38 收購及出售附屬公司(續)

(a) 於2017年收購附屬公司(續)

於截至2017年12月31日止年度內，上述附屬公司對本集團貢獻的收益總額為人民幣1,567,973,000元，產生本公司權益持有人應佔溢利人民幣44,729,000元。倘該等收購發生於2017年1月1日，則於截至2017年12月31日止年度內的綜合收益將為人民幣13,894,349,000元，本公司權益持有人應佔綜合溢利將為人民幣813,028,000元。

本集團產生收購相關成本人民幣229,000元，並已計入「一般及行政開支」。

(b) 於2017年出售附屬公司

截至2017年12月31日止年度，本集團出售下列四家實體之股權。出售完成後，本集團保留了鄭州安永置業有限公司及河南龍宇房地產開發有限公司的若干股權，並將之以合營企業入賬。年內出售的附屬公司摘要如下：

出售日期	出售附屬公司名稱	出售前所持的 權益百分比	所出售權益的 百分比	出售後所持的 權益百分比	代價 人民幣千元
2017年2月15日	鄭州建業凱潤置業有限公司	85%	85%	0%	-
2017年2月21日	河南建業凱浦商業發展有限公司	80%	80%	0%	-
2017年7月21日	鄭州安永置業有限公司	100%	20%	80%	150,000
2017年12月27日	河南龍宇房地產開發有限公司	100%	40%	60%	145,000

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

38 收購及出售附屬公司(續)

(b) 於2017年出售附屬公司(續)

出售該等附屬公司對財務狀況產生的合併影響如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	506
待售物業	1,792,053
貿易及其他應收款項	1,356,342
按金及預付款	1,488
預付稅項	4,744
受限制銀行存款	22,668
現金及現金等價物	11,412
銀行貸款	(1,037,440)
應付款項與應計費用	(1,306,599)
預收款項	(30,560)
應付稅項	(43,320)
非控股權益	(24,802)
	<hr/>
資產淨值	746,492
出售附屬公司收益淨額(附註5)	189,647
	<hr/>
	936,139
	<hr/>
以下列方式支付：	
現金	295,000
合營企業權益	641,139
	<hr/>
	936,139
	<hr/>
已收代價總額	295,000
所出售現金及現金等價物總額	(11,412)
	<hr/>
現金流入淨額	283,588
	<hr/>

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

38 收購及出售附屬公司(續)

(c) 於2017年視為出售一家附屬公司

截至2017年12月31日止年度，一名投資者投資於下列附屬公司，因而攤薄本集團於該實體的權益(見附註17(c))。年內視為出售一家附屬公司的詳情概述如下：

視為出售日期	視為出售一家附屬公司名稱	視為出售前所持的 權益百分比	視為出售的 權益百分比	視為出售後所持的 權益百分比
2017年5月9日	鄭州建業十八城置業有限公司	100%	50%	50%

視為出售一家附屬公司對本集團財務狀況的影響如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	104
待售物業	10,523
按金及預付款	2,633,456
現金及現金等價物	903
應付款項與應計費用	(2,545,546)
資產淨值	99,440
視為出售一家附屬公司收益淨額(附註5)	280
	99,720
以下列方式支付：	
一家合營企業權益	99,720
所出售現金及現金等價物總額	(903)
現金流出淨額	(903)

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

38 收購及出售附屬公司(續)

(d) 於2016年收購附屬公司

截至2016年12月31日止年度，本集團收購七家持有物業開發項目的實體之股權。收購事項完成後，該七家實體成為本集團的附屬公司。收購該等附屬公司使本集團得以擴張其土地儲備及加強本集團於中國河南的物業開發業務。年內收購的附屬公司摘要如下：

收購日期	收購附屬公司名稱	收購前所持權益的百分比	所收購權益的百分比	收購後所持的權益百分比	代價 人民幣千元
2016年4月15日	河南建業環球美食城置業有限公司	57.53%	42.47%	100%	150,000
2016年11月21日	河南遠達置業有限公司	51.61%	48.39%	100%	422,773
2016年11月21日	濮陽建業城市建設有限公司	51.22%	48.78%	100%	594,369
2016年8月11日	鄭州安永置業有限公司	0%	100.00%	100%	354,179
2016年10月21日	鄭州安盛地質文化發展有限公司	0%	80%	80%	203,011
2016年10月24日	河南杉浩房地產開發有限公司	0%	100%	100%	117,492
2016年10月24日	河南鈺軒房地產開發有限公司	0%	100%	100%	47,241

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

38 收購及出售附屬公司(續)

(d) 於2016年收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司於收購日期對本集團的資產及負債產生的合併影響如下：

	賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	收購時 確認的價值 人民幣千元
物業、廠房及設備	2,799	—	2,799
其他金融資產	1,000	—	1,000
預付稅項	11,309	—	11,309
待售物業	1,892,313	1,166,164	3,058,477
貿易及其他應收款項	1,235,174	—	1,235,174
按金及預付款	68,321	—	68,321
受限制銀行存款	17,744	—	17,744
現金及現金等價物	60,034	—	60,034
銀行貸款	(149,800)	—	(149,800)
貿易及其他應付款項	(1,262,274)	—	(1,262,274)
預收款項	(62,160)	—	(62,160)
可識別資產及負債淨值	1,814,460	1,166,164	2,980,624
非控股權益			(50,752)
			2,929,872
以下列方式支付：			
現金			1,889,065
於收購日期於合營企業權益的賬面值			973,846
收購附屬公司公平值收益(附註5)			66,961
			2,929,872
已付代價總額			1,889,065
所收購現金及現金等價物總額			(60,034)
現金流出淨額			1,829,031

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

38 收購及出售附屬公司 (續)

(d) 於2016年收購附屬公司 (續)

於截至2016年12月31日止年度內，上述附屬公司對本集團貢獻收益總額為人民幣51,998,000元，產生本公司權益持有人應佔虧損人民幣1,842,000元。倘該等收購發生於2016年1月1日，則於截至2016年12月31日止年度內的綜合收益將為人民幣9,779,467,000元，本公司權益持有人應佔綜合溢利將為人民幣240,148,000元。

本集團產生收購相關成本人民幣180,000元，並已計入「一般及行政開支」。

(e) 於2016年出售附屬公司

截至2016年12月31日止年度，本集團出售下列兩家實體之股權。出售完成後，本集團保留了河南盛泰置業有限公司及安陽建業城市發展有限公司的若干股權，並將之以合營企業入賬。年內出售的附屬公司摘要如下：

出售日期	出售 附屬公司名稱	出售前所持 權益的百分比	所出售權益的 百分比	出售後所持的 權益百分比	代價 人民幣千元
2016年6月23日	河南盛泰置業有限公司	100%	100%	0%	32,632
2016年12月25日	安陽建業城市發展有限公司	55%	5.50%	49.50%	5,500

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

38 收購及出售附屬公司(續)

(e) 於2016年出售附屬公司(續)

出售該等附屬公司對財務狀況產生的合併影響如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	318
待售物業	203,678
貿易及其他應收款項	279,427
現金及現金等價物	213,880
其他貸款	(400,000)
應付款項與應計費用	(79,060)
預收款項	(93,935)
應付稅項	(1,427)
非控股權益	(40,744)
資產淨值	82,137
出售附屬公司收益淨額(附註5)	813
	82,950
以下列方式支付：	
現金	38,132
合營企業權益	44,818
	82,950
已收代價總額	38,132
所出售現金及現金等價物總額	(213,880)
現金流出淨額	(175,748)

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

38 收購及出售附屬公司 (續)

(f) 於2016年視為出售附屬公司

截至2016年12月31日止年度，若干投資者投資於下列附屬公司，因而攤薄本集團於該等實體的股權。年內視為出售附屬公司的詳情概述如下：

視為出售日期	視為出售附屬公司名稱	視為出售前 持有權益百分比	視為出售 權益百分比	視為出售後 持有權益百分比
2016年6月27日	開封建業地產有限公司	100%	40%	60%
2016年1月1日	信陽天恒置業有限公司	100%	49.69%	50.31%

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

38 收購及出售附屬公司(續)

(f) 於2016年視為出售附屬公司(續)

視為出售附屬公司對本集團財務狀況的影響如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	19,288
待售物業	965,206
貿易及其他應收款項	809,766
按金及預付款	104,850
預付稅項	288
受限制銀行存款	6,631
現金及現金等價物	97,075
應付款項與應計費用	(1,141,990)
預收款項	(36,806)
應付稅項	(7,813)
資產淨值	816,495
視為出售附屬公司虧損淨額(附註5)	(18,611)
	<u>797,884</u>
以下列方式支付：	
合營企業權益	<u>797,884</u>
所出售現金及現金等價物總額	<u>(97,075)</u>
現金流出淨額	<u>(97,075)</u>

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

39 公司層面財務狀況表

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的權益		9,885,326	10,137,405
流動資產			
衍生金融工具		43,849	61,691
現金及現金等價物		216,264	145,405
按金及預付款項		6,302	–
		266,415	207,096
流動負債			
應付款項及應計費用		(247,725)	(303,950)
應付一家附屬公司款項		–	(3,612)
優先票據		(3,890,692)	(960,216)
		(4,138,417)	(1,267,778)
流動負債淨值		(3,872,002)	(1,060,682)
總資產減流動負債		6,013,324	9,076,723
非流動負債			
銀行貸款		(953,202)	–
優先票據		(4,518,961)	(7,662,270)
		(5,472,163)	(7,662,270)
資產淨值		541,161	1,414,453
資本及儲備			
	33(b)(ix)		
股本		216,916	216,322
儲備		324,245	1,198,131
權益總額		541,161	1,414,453

於2018年3月12日獲董事會批准及授權刊發。

執行董事
胡葆森

執行董事
閻穎春

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

40 會計判斷及估計

於編製財務報表時所採用的估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信對未來事件的合理預計)評估。本集團會作出有關未來的估計及假設,而所得會計估計(根據定義)極少與相關實際結果相同。對資產及負債賬面值可能有重大影響的估計及假設主要與物業開發業務有關。

(a) 投資物業的估值

本集團所有投資物業於報告期末由獨立的合資格專業估值師根據公開市場價值重估。公開市場價值參考淨租金收入計算,並就重續租約潛在收入作出調整。

物業估值所採用的假設乃基於報告期末的市場狀況,並參考位置及條件相同的類似物業當時的市場售價以及適當的資本化率。估值假設的任何變化將顯著影響投資物業的價值及未來年度的損益。

(b) 在建物業建設成本的確認及分配

物業開發成本於工程期間入賬列為在建物業,並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前,該等成本由本集團按管理人員的最佳估計支銷。

開發物業時,本集團一般分期進行開發項目。與個別階段發展直接有關的特定開支入賬列為該階段成本。各階段的共同成本會按每階段的估計市值(佔整個項目估計總市值的百分比)分配至個別階段,倘上述方法不可行,則共同成本會按可出售面積分配至個別階段。

倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同,則開發成本及其他成本的增減會影響未來年度的損益。

(c) 在建樓宇及工程的減值

按附註2(i)所述,本集團考慮對在建樓宇及工程可收回金額估計後,就其作出減值。可收回金額乃根據使用價值計算,並會參考最新市場信息及過往經驗。該等計算及估值需要運用判斷及估計。

鑒於中國房地產市場變幻莫測,實際可收回金額於報告期末或會高或低於估計數額。增加或減少撥備會影響來年損益。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

40 會計判斷及估計 (續)

(d) 待售物業撥備

按附註2(m)所述，本集團待售物業乃按成本或可變現淨值的較低者入賬。根據本集團近期經驗及所涉物業性質，本集團根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售價值減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致待售物業需要撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

此外，鑒於中國房地產市場變幻莫測且個別物業的特點，有關成本及收入的實際結果於報告期末或會高或低於估計數額。增減撥備會影響來年損益。

(e) 貿易及其他應收款項減值

本集團估計客戶無法償還應付款項而導致的貿易及其他應收款項減值虧損。本集團評核貿易及其他應收款項餘額的賬齡、客戶信譽及過往撇銷紀錄等資料之估計。倘該等客戶的財政狀況惡化，則實際撥備數額將會高於估計。

(f) 遞延稅項資產確認

有關結轉稅項虧損的遞延稅項資產乃根據資產賬面值預期變現或結算的方式以於報告期末已頒佈或大致頒佈的稅率確認及計算。於釐定遞延資產的賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關本集團經營環境的假設，且董事須作出大量判斷。

有關假設及判斷改變或會影響待確認之遞延稅項資產賬面值及以後年份的純利。

(g) 企業所得稅及土地增值稅

如附註7所述，本集團須於不同司法權區按核定徵收法或實際徵收法繳納企業所得稅及土地增值稅。因所得稅撥備須按最終稅額評核及假設計算，涉及不確定因素，故釐定撥備水平時須作出重大判斷。採用的方法不同亦可能影響撥備水平。倘該等事宜的最終稅務結果與初步入賬的金額不同，則有關差額會影響評核所涉期間的所得稅撥備。

(h) 估計衍生金融工具的公平值

本集團優先票據所附的贖回認購期權分類為衍生金融工具並於各報告期末按公平值列賬。該等期權的公平值根據附註29所述的假設計量。估值假設的任何變動均會對該等期權的價值產生重大影響，亦會影響未來年度的損益。

財務報表附註(續)

(以人民幣列賬)

41 報告期後未調整事項

- (a) 於2018年3月5日，本公司發行本金300,000,000美元於2021年到期的優先票據。優先票據年利率為6.5%及每半年於期末支付利息。優先票據到期日為2021年3月5日。贖回價格詳情於本公司於2018年2月27日刊發的相關發售備忘錄中予以披露。
- (b) 報告期末後，董事建議派付末期股息。進一步詳情載於附註33(c)(i)。

42 截至2017年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響

截至本財務報表刊發日期為止，香港會計師公會已頒佈於截至2017年12月31日止年度尚未生效且並無於本財務報表採納的數項修訂本及新準則，包括以下可能與本集團有關者。

	於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	2018年1月1日
香港財務報告準則第15號， <i>來自客戶的合約收入</i>	2018年1月1日
香港財務報告準則第2號之修訂本， <i>以股份支付：以股份支付交易的分類及計量</i>	2018年1月1日
香港會計準則第40號之修訂本， <i>投資物業：轉讓投資物業</i>	2018年1月1日
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第22號， <i>外幣交易及預付代價</i>	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號， <i>租賃</i>	2019年1月1日
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號， <i>所得稅處理之不確定性</i>	2019年1月1日

本集團正評估該等修訂本、新訂準則及詮釋於首次應用期間預期帶來的影響。迄今本集團已識別新訂準則的若干方面可能對綜合財務報表造成重大影響。有關預期影響的進一步詳情於下文論述。儘管有關香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之評估已大致完成，惟首次採納該等準則時產生之實際影響可能有所不同，原因為至今已完成之評估乃根據本集團目前可得的資料作出，而於本集團截至2018年6月30日止六個月之中期財務報告首次應用該等準則前可能會識別出其他影響。此外，於上述中期財務報告首次應用該等準則前，本集團亦可能變更其會計政策選擇（包括過渡性條文選擇）。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

42 截至2017年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響 (續) 香港財務報告準則第9號，金融工具

香港財務報告準則第9號將取代有關金融工具會計處理的現有準則香港會計準則第39號，*金融工具：確認及計量*。香港財務報告準則第9號引入分類及計量金融資產的新規定，包括計量金融資產減值及對沖會計處理。另一方面，香港財務報告準則第9號納入且無大幅改動香港會計準則第39號有關確認及終止確認金融工具及金融負債分類及計量的規定。

香港財務報告準則第9號於2018年1月1日或之後開始的年度期間追溯生效。本集團計劃採用豁免重列比較資料並將就2018年1月1日的權益期初結餘確認任何過渡調整。

新規定對本集團財務報表的預期影響如下：

(a) 分類及計量

香港財務報告準則第9號載有三個主要金融資產分類類別：(1)以攤銷成本；(2)按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）及(3)按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）計量：

- 債務工具的分類按實體管理金融資產的業務模式及該資產的合約現金流量特性釐定。倘債務工具分類為按公平值計入其他全面收益，則利息收入、減值及出售的收益／虧損將會於損益內確認。
- 就股本證券而言，其分類為按公平值計入損益（不論實體的業務模式）。唯一例外為倘股本證券並非持作買賣，則該實體不可撤回地選擇將該證券指定為按公平值計入其他全面收益。倘股本證券指定為按公平值計入其他全面收益，則僅有該證券的股息收入將會於損益內確認。該證券的收益、虧損及減值將會在其他全面收益內確認（不可撥回）。

本集團已評估其目前按攤銷成本計量及按公平值計入損益的金融資產將會於採納香港財務報告準則第9號後繼續沿用彼等各自的分類及計量。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

42 截至2017年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響 (續) 香港財務報告準則第9號，金融工具 (續)

(a) 分類及計量 (續)

就本集團目前分類為「可供出售」的金融資產而言，其為本集團擁有選擇權可在過渡至香港財務報告準則第9號時不可撤回地指定為按公平值計入其他全面收益（不可撥回）的股本證券投資。本集團計劃不就於2018年1月1日持有的任何投資選擇此指定選項並將於彼等出現時於損益確認該等投資的任何公平值變動。此舉將導致會計政策變動，乃因本集團於其他全面收益確認可供出售股本投資的公平值變動直至出售或減值為止，屆時收益或虧損根據附註2(e)及2(l)所載的本集團政策撥回至損益。此政策變動不會對本集團的資產淨值及全面收益總額構成任何影響，惟將增加損益的波動性。根據初步評估，於採納香港財務報告準則第9號時，此項新規定不會對本集團產生任何重大影響。

香港財務報告準則第9號項下金融負債的分類及計量規定與香港會計準則第39號無重大變化，惟香港財務報告準則第9號規定指定為按公平值計入損益的金融負債的公平值變動倘因金融負債的信貸風險變動所引致，則須於其他全面收益確認，而不得重新分類至損益。本集團目前並無任何指定為按公平值計入損益的金融負債，故於採納香港財務報告準則第9號時，此項新規定不會對本集團產生任何影響。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號的新減值模式以「預期信貸虧損」模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。根據預期信貸虧損模式，其將不再需要在確認減值虧損前發生虧損事件。相反，一間實體須將確認並計量十二個月的預期信貸虧損或可使用年期內的預期信貸虧損，惟視乎資產、事實及情況而定。本集團預計，應用預期信貸虧損模式將導致提早確認信貸虧損。根據初步評估，於採納香港財務報告準則第9號時，此項新規定不會對本集團產生任何重大影響。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

42 截至2017年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響 (續) 香港財務報告準則第15號，來自客戶的合約收入

香港財務報告準則第15號建立了一個確認來自客戶合約收入的綜合框架。香港財務報告準則第15號將取代現有的收入準則：香港會計準則第18號收益（涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入）及香港會計準則第11號建築合約（訂明建築合約收入的會計處理）。

根據至今完成的評估，本集團已識別了預計會受到影響的以下方面：

(a) 收益確認的時間

本集團的收益確認政策於附註2(v)所公開。目前，建築合約及提供服務產生的收益隨時間予以確認，而物業銷售的收益一般於時間點擁有權的風險及回報轉讓至客戶時予以確認。

根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約中承諾商品和服務的控制權時確認。香港財務報告準則第15號確定了對承諾商品或服務的控制被視為隨時間轉移的三種情況：

- (i) 當客戶同時取得及消耗實體履約所提供的利益時；
- (ii) 實體的履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時就控制的資產（如在建工程）；
- (iii) 實體的履約行為並未創造一項可被實體用於替代用途的資產，並且實體具有就迄今為止已完成的履約部分獲得客戶付款的可執行權利。

如果合約條款及實體履約行為並不屬於任何該等三種情況，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一時間點（即控制權轉移時）就銷售商品或服務確認收入。所有權的風險及回報的轉移僅為於釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

42 截至2017年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響 (續) 香港財務報告準則第15號，來自客戶的合約收入 (續)

(a) 收益確認的時間 (續)

本集團已評定，新收益標準不大可能對如何確認項目管理服務收益產生重大影響。就若干發展中物業之預售而言，本集團正根據目前中國法律法規，對迄今已完成之履約部分獲得客戶付款的可執行權利之法律涵義作出全面評估。視乎合約條款及合約適用之法律，發展中物業之控制權或會於某時間點或在一段期間轉讓。

(b) 重大融資部分

香港財務報告準則第15號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款將大部分提前收取或延後收取。

預付款在本集團與其客戶間的安排屬常見，本集團於物業在建期間銷售物業。

倘此類預付款計劃包含重大融資部分，則交易價須進行調整以就此部分單獨列賬。該調整將導致確認利息開支，以反映於付款日期與法定轉讓完成日期期間自客戶獲得的融資利益的影響，並於竣工物業轉移至客戶時相應增加已確認的物業銷售收益。然而，此項新會計政策的實際影響程度亦將取決於該等利息開支是否可以根據香港會計準則第23號，借貸成本撥充資本作為物業成本的一部分及程度如何。倘利息開支於建設工程完成前撥充資本，則此項新會計政策不會對本集團於建設期間的純利及物業銷售的毛利產生重大影響。本集團正在評估自物業銷售確定的重大融資部分對其資本化政策的影響。

本集團計劃挑選使用累積效應過渡方法以採納香港財務報告準則第15號及將確認初次應用的累積效應為於2018年1月1日的期初權益結餘的調整。在香港財務報告準則第15號允許下，本集團計劃新準則僅應用於2018年1月1日前仍未完成的合約。然而，上述會計政策的預期變動可能會對2018年往後的本集團財務業績產生重大影響。

財務報表附註 (續)

(以人民幣列賬)

42 截至2017年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋可能產生的影響 (續) 香港財務報告準則第16號·租賃

如附註2(k)所公開，目前本集團將租賃分為融資租賃和經營租賃，並根據租賃分類對租賃安排分別進行入賬。本集團的租賃有些是出租人身份，有些是則是承租人身份。

香港財務報告準則第16號預期不會對出租人之權利或租賃義務有重大影響。然而，若採用香港財務報告準則第16號，承租人將不會再區分為融資租賃或經營租賃。相反，在可行權宜的情況下，承租人將承擔所有現行的融資租賃會計相似租賃，即在租賃日開始，承租人將以未來最低租賃付款額的現值確認和計算租賃負債，及確認相應的「使用權」資產。於初始確認該資產及負債後，承租人將確認尚未清償租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認根據經營租賃所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃（即租期為12個月或以下者）及低價值資產的租賃，而於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為承租人承租目前分類為經營租賃的物業、廠房及設備的會計處理方法。預期新會計模式的應用將導致資產及負債增加，並將於租賃期間影響於損益表確認開支的時間。誠如附註35(b)所公開，於2017年12月31日本集團未來最低不可撤銷的經營租賃款額為人民幣105,638,000元，其中大部分於報告日期後一至五年內或五年後支付。因此，若採用香港財務報告準則第16號，這些金額中有些可能需要被確認為租賃負債及相應的使用權資產。本集團將需要進行更加詳細的分析，以確定採納香港財務報告準則第16號後經營租賃承擔所產生的新資產及負債金額，當中須考慮可行權宜方法的適用性，並就現時與採納香港財務報告準則第16號時之間訂立或終止的任何租約以及折現影響作出調整。

香港財務報告準則第16號於2019年1月1日起或之後之年度期間生效。該準則提供不同的過渡選擇及實際權宜方法，包括融入先前評估的實際權宜方法，當中現有安排為（或包含）租賃。倘選擇此實際權宜方法，本集團將香港財務報告準則第16號對租賃的新定義，僅應用於初次應用日期或之後訂立的合約。倘並無選擇實際權宜方法，本集團則需要重新評估其應用新定義下，對哪些現有合約為（或包含）租賃而作的所有決定。視乎本集團是否選擇以追溯方式採納準則，或遵從經修訂可追溯方式確認對初次應用當日期初權益結餘的累計影響調整，本集團未必需要重列因重新評估而引致任何會計變動的比較資料。

財務資料概要

本集團就最近五個財政年度按以下所列基準編製的綜合業績及綜合資產、負債及非控股權益的概要載列如下：

綜合業績

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收益	13,879,207	9,495,022	12,562,724	9,228,763	6,951,125
除稅前溢利	1,940,066	1,027,511	1,741,299	1,956,836	1,939,393
所得稅	(1,040,784)	(623,391)	(937,264)	(999,244)	(854,542)
年度溢利	899,282	404,120	804,035	957,592	1,084,851
歸屬：					
本公司權益持有人	811,365	402,973	801,290	883,301	1,025,930
非控股權益	87,917	1,147	2,745	74,291	58,921
	899,282	404,120	804,035	957,592	1,084,851
每股盈利(人民幣分)					
—基本	33.19	16.50	32.84	36.27	42.16
—攤薄	32.95	16.50	32.84	36.26	42.06

財務資料概要 (續)

綜合資產、負債及權益

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
資產					
非流動資產	15,444,674	10,352,722	10,286,536	7,411,809	7,827,718
流動資產	47,082,511	33,973,078	29,471,468	29,938,289	23,689,635
總資產	62,527,185	44,325,800	39,758,004	37,350,098	31,517,353
負債					
流動負債	(42,669,432)	(24,390,646)	(24,215,552)	(22,073,291)	(18,823,456)
非流動負債	(11,384,584)	(12,937,828)	(8,224,933)	(8,209,891)	(5,994,050)
總負債	(54,054,016)	(37,328,474)	(32,440,485)	(30,283,182)	(24,817,506)
資產淨值	8,473,169	6,997,326	7,317,519	7,066,916	6,699,847
權益					
本公司權益持有人應佔權益總額	7,694,673	6,422,063	6,798,660	6,443,162	6,022,696
非控股權益	778,496	575,263	518,859	623,754	677,151
權益總額	8,473,169	6,997,326	7,317,519	7,066,916	6,699,847