



恒大地產集團®

EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

Evergrande Real Estate Group Limited

恒大地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：3333)

二零零九年
年報





目錄

2	全國佈局示意圖	16	管理層討論及分析
4	董事局及委員會	16	16 2009年整體表現
5	公司及股東資料	19	19 土地儲備
6	財務概要	21	21 房地產合約銷售
10	董事局主席報告書	22	22 房地產開發
10	10 業務回顧	71	71 投資物業
10	10 土地儲備	71	71 其他與地產有關的業務
11	11 房地產開發及銷售	72	72 財務回顧
11	11 財務資金	74	74 董事及行政架構
11	11 經營理念及品牌價值	78	78 企業公民報告
11	11 管理團隊及管理模式	82	82 投資者關係報告
12	12 企業管治	83	83 企業管治報告
12	12 企業公民責任及榮譽	90	90 董事局報告
12	12 發展策略	99	99 2009年主要榮譽及獎項
13	13 業務展望	101	101 財務資料
13	13 致謝	166	166 四年財務概要



全國佈局示意圖

廣東

- 1 第一金碧花園
- 2 第二金碧花園
- 3 第三金碧花園
- 4 金碧華府
- 5 金碧都市廣場
- 6 金碧翡翠華庭
- 7 金碧新城
- 8 金碧世紀花園
- 9 金碧灣
- 10 金碧雅苑
- 11 金碧駿鴻花園
- 12 恒大御景半島
- 13 恒大山水城
- 14 廣州恒大綠洲
- 15 清遠恒大金碧天下
- 16 佛山恒大名都

重慶

- 17 恒大華府
- 18 恒大城
- 19 恒大金碧天下
- 20 恒大綠洲
- 21 恒大名都

武漢及周邊

- 22 恒大華府
- 23 恒大金碧天下
- 24 恒大綠洲
- 25 恒大城

成都及周邊

- 26 恒大綠洲
- 27 恒大城
- 28 恒大金碧天下

長沙

- 29 恒大華府
- 30 恒大名都
- 31 恒大綠洲
- 32 恒大城
- 33 恒大雅苑

瀋陽

- 34 恒大綠洲
- 35 恒大城

西安

- 36 恒大名都
- 37 恒大綠洲
- 38 恒大城

南京

- 39 恒大金碧天下
- 40 恒大綠洲

啟東

- 41 恒大金碧天下

天津

- 42 恒大金碧天下

昆明

- 43 恒大金碧天下

包頭

- 44 恒大華府

太原

- 45 恒大綠洲
- 46 恒大名都

合肥

- 47 恒大華府
- 48 恒大城

貴陽

- 49 恒大綠洲

洛陽

- 50 恒大綠洲

南寧

- 51 恒大綠洲

鄭州

- 52 恒大綠洲

南昌

- 53 恒大綠洲
- 54 恒大城

石家莊

- 55 恒大城
- 56 恒大金碧天下

海口

- 57 恒大綠洲



總土地儲備
5,498 萬平方米



董事局及委員會

董事局主席

許家印

執行董事

夏海鈞(副主席、行政總裁)

李鋼(副主席、常務副總裁)

謝惠華

徐湘武

徐文

賴立新

何妙玲

獨立非執行董事

余錦基

周承炎

何琦

審核委員會

周承炎(主席)

余錦基

何琦

薪酬委員會

許家印(主席)

余錦基

何琦

提名委員會

許家印(主席)

何琦

周承炎

授權代表

許家印

方家俊

公司及股東資料

公司資料

總辦事處

中國
廣東省廣州市
天河路45號
天倫大廈23樓
郵編510075

香港營業地點

香港金鐘道88號
太古廣場二座1201室

網址

www.evergrande.com

公司秘書

方家俊，香港律師

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
渤海銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司

股東資料

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市
本公司優先票據在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市

證券代號

股份

聯交所：3333

優先票據

新交所簡稱： Evergrande13%150127A、
Evergrande13%150127R
縮寫名稱： EVERN15A、EVERN15R
ISIN代號： US300151AA58、USG3225AAA19

投資者關係

如有查詢，請聯絡：
投資者關係－方家俊先生
電郵：evergrandelR@evergrande.com
電話：(852) 22879202 / 22879218 / 22879208

財務日程表

全年業績公佈：2010年4月12日
截止過戶登記：2010年5月19日至2010年5月24日
(包括首尾兩天)
股東周年大會：2010年5月24日
末期息派發：2010年6月3日



財務概要

資產負債表概要

於12月31日

	2009年	2008年	變動幅度
現金總額(含現金及現金等值物以及受限制現金)(人民幣百萬元)	14,378	1,918	649.0%
總資產(人民幣百萬元)	63,071	28,523	121.1%
計入流動負債的借款(人民幣百萬元)	6,360	6,214	2.4%
計入非流動負債的借款(人民幣百萬元)	7,816	4,226	84.9%
本公司股東應佔資本及儲備(人民幣百萬元)	12,862	8,262	55.7%
總借款／總資產	22.5%	36.6%	-14.1%
總借款／股東權益總額	110.2%	126.4%	-16.2%

收益表概要

截至12月31日止年度

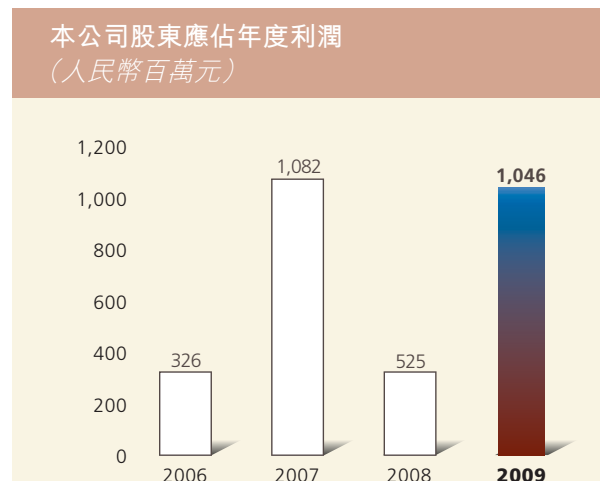
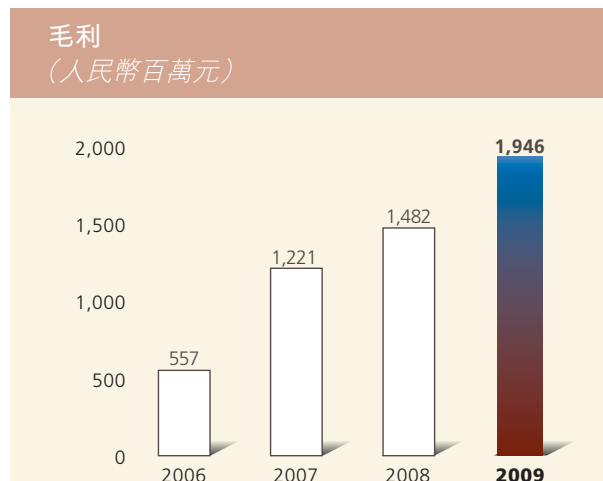
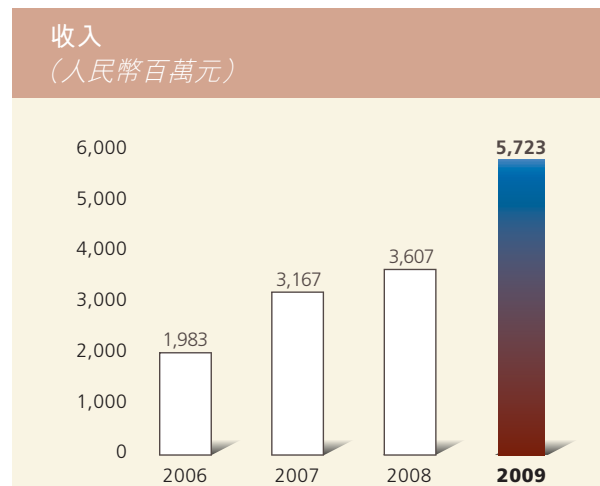
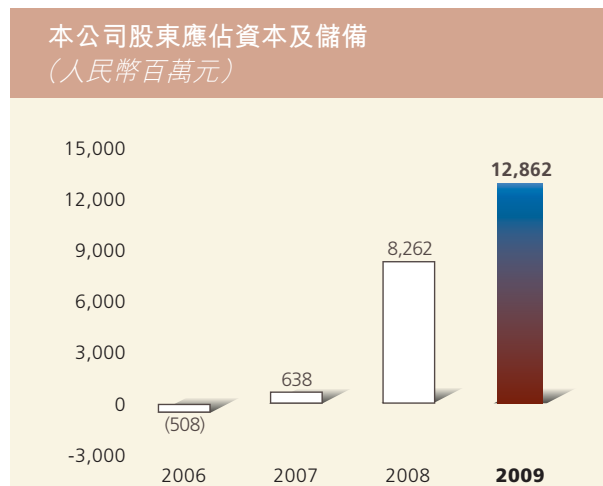
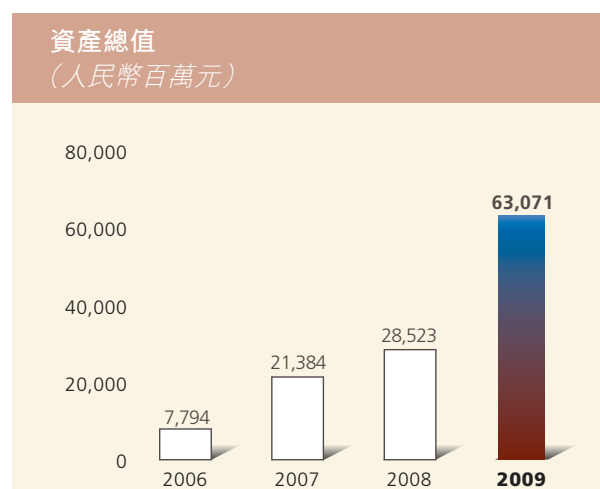
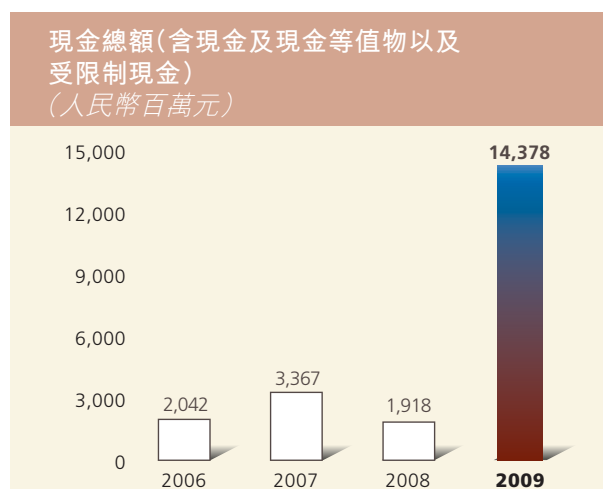
	2009年	2008年	變動幅度
收入(人民幣百萬元)	5,723	3,607	58.4%
毛利(人民幣百萬元)	1,946	1,482	31.8%
年度利潤(人民幣百萬元)	1,117	632	77.8%
利潤率	19.5%	17.5%	2.0%
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	1,046	525	98.1%
每股基本盈利(人民幣分)	7.4	3.8	94.7%
每股股息(人民幣分)	0.7	不適用	不適用

財務概要(續)

2006－2009年主要財務指標對比

人民幣百萬元

主要財務指標對比







中國標準化運營的
精品地產領導者

董事局主席報告書



各位股東：

本人欣然提呈恒大地產集團有限公司於聯交所主板上市以來的首份年度業績報告。集團全年收入及毛利分別為人民幣57.2億元及人民幣19.5億元，按年上升58.4%及31.8%，淨利潤增加77.8%至人民幣11.2億元。股東應佔利潤為人民幣10.5億元，每股盈利為人民幣0.07元。上述大部分業績創下歷史同期最佳記錄，履行了我們上市時對股東和投資者的承諾。

為回報股東的信賴與支持，董事局建議派發2009年度末期股息每股人民幣0.7分，待集團股東大會批准後派發。

業務回顧

於2009年，集團持續貫徹精品住宅標準化運營模式和集團化緊密型管理模式，多項指標刷新歷史記錄，企業發展取得里程碑式成就，中國房地產行業的領先地位進一步鞏固。

集團取得了歷史性跨越。集團全年實現合約銷售約人民幣303億元，按年增長402.3%，全年合約銷售建築面積約563.7萬平方米，按年增長396.5%；全年收入及毛利分別約為人民幣57.2億元及約人民幣19.5億元，按年分別上升58.4%及31.8%，股東應佔淨利潤增加98.1%至人民幣10.5億元；現金總額(包括現金及現金等值物以及受限制現金)為人民幣143.8億元，按年增長649.0%。

集團成功上市，搭建了里程碑式的企業品牌。自2009年年初起，集團敏銳把握房地產市場逐步升溫的變化，率先調整經營策略，取得人民幣303.0億元合約銷售額的優異業績。此外，集

團已捉緊資本市場的最佳時機，於2009年11月5日成功於聯交所主板上市。恒大品牌在中國基本實現了家喻戶曉，品牌的知名度、美譽度空前提升。

土地儲備

集團採用超前策略，專注於中國經濟高速增長、房地產價格升值潛力巨大的省會級城市進行土地儲備。截至2009年末，集團在全國25個主要城市共擁有房地產項目57個，擁有5,498萬平方米優質低成本土地儲備，可滿足未來5年大規模開發的需要。

集團持續關注中國高增長城市，以及城市內環境優美、規劃及交通發達、土地升值潛力大的區域，獲取具規模的優質低成本土地儲備。全年在中國9個城市，包括重慶、西安、太原、合肥、長沙等，新購13幅土地，增加土地儲備建築面積1,308萬平方米。年內新進入南昌、石家莊、海口等城市，繼續鞏固全國戰略佈局，以有效捕捉快速增長的新興市場。



董事局主席報告書(續)

房地產開發及銷售

於2009年初，集團捕捉了市場迅速回暖的戰略先機，迅速調整營銷策略和開發力度，保證充足可持續銷售貨源，銷售節節攀升。集團「成本價開盤」營銷理念深入人心，「實景園林+精裝修+準現樓」的開盤環境同樣為我們贏得市場，實現了跨越式的增長。全年合約銷售額人民幣303.0億元，按年增長402.3%，其中人民幣276.4億元計劃在2010年竣工；全年合約銷售建築面積563.7萬平方米，按年增長396.5%；全年銷售均價每平方米人民幣5,375元，其中2009年12月銷售均價每平方米人民幣6,157元，相比2009年1月份的每平方米人民幣3,979元大幅上升54.7%。集團年內共有25個項目實現交樓，全年交樓金額人民幣50.4億元，按年增長44.4%；全年交樓面積88萬平方米，按年增長147.8%。截至2009年末，集團共計擁有在建項目41個，在建可售面積1,648萬平方米，在售項目32個，未開盤銷售項目13個，為2010年的持續銷售做好充分準備。

財務資金

集團一貫堅持審慎的財務管理，奉行穩健的財務政策，注重維持高資金流量及保證資金安全。年內，通過首次公開發售募集資金31.9億港元，集團的資金結構進一步優化；同時全年優異的房地產銷售業績，使集團財務狀況進一步加強。截至2009年末，集團為淨現金水平。集團持有現金總額(包括現金及現金等值物及受限制現金)人民幣143.8億元，增幅為649%，而銀行貸款總額為人民幣141.8億元。同時，未動用銀行融資額度為人民幣204.5億元，而可回收之合約銷售款額為人民幣57.0億元。穩健的財務管理政策與充足財務資源，使集團業務得以快速穩健增長。

經營理念及品牌價值

2009年，集團以「穩健經營，再攀高峰」為指導思想，堅持集團化緊密型管理、堅持精品標準化運營模式，繼續鞏固了與國內外頂尖品牌建立的戰略聯盟，產品品質和品牌形象不斷提升。憑藉卓越的品牌、品質上乘的物業產品，集團產品在全國倍受追捧、屢獲殊榮。2009年9月，「中國房地產價值排行榜」公佈，集團品牌價值達人民幣67.5億元。

管理團隊及管理模式

董事局認為，優秀的管理團隊及先進的管理模式，為集團的成功貢獻良多。管理團隊始終在人力資源、人才機制等諸多方面高瞻遠矚、深謀遠慮，實現企業規模與品牌的厚積薄發。截至2009年末，集團擁有員工總計8,559人，其中房地產開發建設系統員工90%以上是大學本科及以上學歷，構建起了一支年輕化、高學歷、高素質的員工隊伍。

集團擁有中國一流的管理模式。以緊密型管理模式確保總部對地區公司的統一管理，並全面推行嚴格的目標計劃管理。

憑藉管理團隊具前瞻性的戰略決策及強大的執行力，能使集團保持長期的穩健快速發展。特別在2009年初，集團管理團隊敏銳感知中國房地產市場迅速升溫趨勢，果斷調整開發建設及銷售計劃；同時全面採取快速開發模式，多個項目在獲得土地後6個月左右即實現開盤，最終確保多項業務及財務指標實現數倍增長，取得傲視同儕的驕人業績。

董事局主席報告書(續)

企業管治

董事局深知，保護和善用企業資源、為股東創造價值，是企業存在的第一要義。為此董事局始終致力提升企業管治水準，不斷增強企業盈利能力及可持續發展能力。於2009年，集團在加強管理規範化、加強內部監察制度和成本控制、增進公司整體透明度，以及完善董事局對企業內控機制及風險管理等方面均卓有建樹。

此外，集團注重高透明度和高效率的信息披露，以月度銷售簡報及每月通訊、銷售業績發布會、投資者見面會等多種方式向公眾傳達本集團最新的發展策略、開發進展、銷售業績、市場展望等全面信息。

董事局確信，透過上述多方努力，有助於爭取最佳財務表現，為股東創造最大價值及實現本集團強勁而持續的發展戰略。

企業公民責任及榮譽

集團堅持奉行企業公民理念，積極承擔社會責任，盡己所能投身民生、體育、環保等各項社會公益事業，為促進社會和諧進步、共贏發展而不懈努力。

年內，集團與中國扶貧基金會合作舉行以「獻一份愛，暖萬人心，傳中國情」為主題的「慈善萬人行」活動，捐款人民幣3,000萬元，救助特困孤兒、特困老人、特困農民等10類特困人士合共達10,000名，成為中國扶貧基金會2009年最重要、捐款額最

大的一次公益慈善活動，被該基金會稱作社會力量參與的標杆事件。

年內，集團連續第6年位列中國房地產TOP 10研究組發佈的「中國房地產企業十強」，位列業內十強；在企業公民建設方面，集團榮獲「中國房地產年度社會責任感企業」、「年度社會貢獻企業大獎」；在企業運營及投資價值方面，集團榮獲2009中國房地產百強企業「運營效率Top 10」及「成長性Top 10」，以及2009房地產年度總評榜「十佳上市公司」。上述多項殊榮，體現了社會各界對集團在企業責任、內部管理與品牌建設等方面成就的高度認可。

發展策略

2010年是承前啟後、繼往開來的一年，集團將秉承「新起點、新理念、新思維、新標準」的發展理念，在更高的發展平臺上謀求更大跨越，進一步鞏固於中國房地產行業的領導地位。

集團將繼續立足主要省會級城市，時刻捕捉經濟高增長地區及區域的發展機遇，以靈活多元的方式獲取具規模的優質低成本土地儲備，實現土地儲備的低成本及發展的可持續性。

集團將不斷優化覆蓋全流程的精品標準化產業鏈，確保每個項目成功開發及銷售。在產品策略上，堅持於未來3至5年豐富住宅產品結構，高端、中端及中高端、旅遊地產保持1：7：2的合理比例，以覆蓋最廣泛的消費群體；在品牌策略上，堅持



董事局主席報告書(續)

精品策略，不斷擴大、強化現有的品牌聯盟，嚴格實施精品標準，保持產品品質的行業領導地位；在開發策略上，繼續推行快速開發策略，力求增長速度與增長質量同步提升。

集團將繼續堅持審慎的財務管理，注重財務的穩健性、資金的安全性、良好的流動性，綜合運用多種手段，嚴控各項成本，提高資金利用率及回報率。全年保持超過人民幣40億元的非受限制現金，目標負債比率不超過40%，毛利率維持30%-40%，淨利率不低於15%，EBITDA利息償付比率的目標為不低於5.0倍。同時大力拓展多元融資渠道，充分利用國際國內兩個融資平台，進一步增強資金實力。於2010年1月，集團更成功發行750,000,000美元的優先票據，並全額償還了將於2010年10月到期的結構擔保貸款約2.9億美元，使長短期貸款取得更合理百分比。

業務展望

董事局認為，2010年中國房地產市場將面臨較為複雜的環境和政策因素，宏觀經濟逐步恢復快速增長、城市化進程加速、通脹預期、加大土地供應、保障性住房比重增加等均支持行業繼續保持平穩較快發展，但通脹和房價上漲壓力帶來的包括信貸、產業和稅收調控政策在內的宏觀調控，將對市場產生一定影響，房地產市場不排除在整體穩定的情況下出現階段性和局部波動。

董事局相信，決定中國房地產行業長期向好的深層因素並未發生根本轉變，儘管短期內行業可能面臨一定波動，但中長期發展依然健康，董事局對集團發展前景充滿信心。經過多年努力，集團擁有良好的發展基礎和條件，已經成為中國標準化運營的精品地產領導者。過往一年強勁的業績增長，充分顯示了集團的能力和實力。

2010年挑戰與機遇同在，董事局對繼續取得優秀業績信心滿懷。我們計劃2010年合約銷售金額同比2009年增長20%以上，並按月回顧銷售目標，因應不斷變化的市況及時調整開發及銷售計劃。

董事局相信，憑藉前瞻性戰略和全國佈局的穩固基礎，豐富的行業經驗，強大的品牌和資金實力，透過不懈努力和不斷創新，集團必能實現各項指標的新跨越，繼續保持中國標準化運營的精品地產領導者地位。

致謝

恒大業務的穩步發展，一直得到所有股東、投資者、商業夥伴的信任和支持，以及全體員工的盡忠職守，本人謹代表董事局表示衷心致謝。

許家印
主席

香港，2010年4月12日





萬人戮力同心，
秉承精品戰略。



管理層討論及分析

2009年整體表現

- 集團年內共25個項目實現交樓，交樓金額人民幣50.4億元，按年增長44.4%；交樓建築面積88.1萬平方米，較去年增長147.8%；
- 年內毛利人民幣19.5億元，股東應佔淨利潤人民幣10.5億元，較去年分別增長31.8%及98.1%；
- 本集團首次公開發售成功於2009年11月5日完成，籌集所得款項31.90億港元；
- 截至2009年末，集團為淨現金水平。集團持有現金總額(包括現金及現金等值物及受限制現金)人民幣143.8億元，增幅為649.0%，而銀行貸款總額為人民幣141.8億元；
- 於2009年12月31日，集團在全國25個主要城市共擁有房地產項目57個，擁有5,497.6萬平方米建築面積土地儲備。土地平均成本每平方米約人民幣452元；
- 集團年內實現合約銷售金額人民幣303.0億元，合約銷售建築面積563.7萬平方米，按年分別增長402.3%及396.5%；
- 截至2009年末，集團物業總體竣工銷售率80%以上。

管理層討論及分析(續)

收入

集團全年收入為人民幣57.2億元，較去年上升58.4%。其中，房地產業務收入為人民幣50.4億元，按年增長44.4%；物業管理收入人民幣8,000萬元，較去年全年增長1.0%；房地產建設、土地平整及其他服務收入人民幣5.63億元，較去年全年增長5.56億元。

毛利

集團的毛利為人民幣19.5億元，較去年增加31.8%，主要因為本年內物業交付面積顯著上升。而毛利率為34.0%，較去年下降約7.0%，主要是年內全國範圍內中端及中高端項目集中交付，而去年的收入主要源自於廣東省內多個中高端及高端項目，平均售價相對較高。

銷售及營銷成本

集團銷售及營銷成本由2008年的人民幣6.65億元上升至2009年的人民幣10.75億元，主要是由於年內在市場推出的項目增多、規模大幅擴展，相應增加了全國性營銷及品牌宣傳活動。集團的銷售及營銷成本就預售項目產生時於本年度入賬，而就該等銷售及營銷成本賺取的收益或會在有關物業交付後於往後期間入賬。

行政開支

集團的行政開支由2008年的人民幣5.45億元上升人民幣2.00億元至人民幣7.45億元，主要是由於我們持續擴充全國性業務，而僱員人數及薪酬水平都有相應提高。

土地儲備

- 集團在中國9個主要城市新增土地儲備近13幅，土地儲備建築面積1,308.0萬平方米；
- 集團以前瞻眼光新進入南昌、石家莊、海口等新興市場；
- 截至2009年末，集團土地儲備總建築面積達5,497.6萬平方米，平均成本每平方米約人民幣452元；

集團採用超前的土地儲備戰略，專注於中國城市人口密集的省會城市，獲得優質低成本土地儲備。截至2009年末，集團土地儲備總建築面積達5,497.6萬平方米，可滿足未來五年大規模開發需要。土地儲備平均成本每平方米約人民幣452元。本集團相信，本集團的土地儲備均具有較大升值潛力。

管理層討論及分析(續)

編號	項目	城市	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	應佔股本權益 (百分比)
廣東省						
1	第二金碧花園	廣州	69,146	305,722	30,201	100
2	第三金碧花園	廣州	145,978	460,323	79,545	100
3	金碧駿鴻花園	廣州	36,357	197,013	39,438	100
4	恒大御景半島	佛山	543,528	1,073,147	695,060	100
5	恒大山水城	廣州	536,199	751,914	646,394	100
6	廣州恒大綠洲	廣州	111,048	484,919	484,692	100
7	佛山恒大名都	佛山	171,869	861,897	861,897	100
8	清遠恒大金碧天下	清遠	1,801,408	2,803,581	2,803,581	100
重慶市						
9	重慶恒大金碧天下	重慶	808,799	813,432	700,060	100
10	重慶恒大城	重慶	316,329	1,174,862	1,020,543	100
11	重慶恒大華府	重慶	169,812	388,599	313,112	100
12	重慶恒大綠洲	重慶	91,928	465,753	465,753	100
13	重慶恒大名都	重慶	191,400	841,597	841,597	100
天津市						
14	天津恒大金碧天下	天津	854,165	512,650	351,350	100
湖北省						
15	鄂州恒大金碧天下	鄂州	765,073	858,257	726,790	100
16	武漢恒大華府	武漢	284,577	564,596	451,306	100
17	武漢恒大綠洲	武漢	314,901	815,914	815,914	100
18	武漢恒大城	武漢	370,692	835,480	835,480	100
四川省						
19	彭山恒大金碧天下	眉山	1,491,632	1,559,723	1,559,723	100
20	成都恒大綠洲	成都	142,145	629,449	470,907	100
21	成都恒大城	成都	169,501	698,761	558,124	100
遼寧省						
22	瀋陽恒大綠洲	瀋陽	602,130	2,291,000	2,104,723	100
23	瀋陽恒大城	瀋陽	355,000	887,500	730,798	100
陝西省						
24	西安恒大名都	西安	78,574	309,079	309,079	100
25	西安恒大綠洲	西安	207,175	630,070	630,070	65
26	西安恒大城	西安	162,471	690,339	690,339	100
江蘇省						
27	南京恒大金碧天下	南京	983,033	1,133,523	1,123,841	100
28	南京恒大綠洲	南京	137,098	306,862	306,862	100
29	啟東恒大金碧天下	啟東	5,978,624	11,957,045	11,957,045	100
雲南省						
30	昆明恒大金碧天下	昆明	660,891	918,832	899,595	100
內蒙古自治區						
31	包頭恒大華府	包頭	437,925	1,666,225	1,666,225	100
山西省						
32	太原恒大綠洲	太原	691,797	1,848,044	1,744,294	100
33	太原恒大名都	太原	121,746	408,449	408,449	55
貴州省						
34	貴陽恒大綠洲	貴陽	146,825	312,583	312,583	100
安徽省						
35	合肥恒大華府	合肥	142,578	516,088	516,088	100
36	合肥恒大城	合肥	310,929	932,787	932,787	70
湖南省						
37	長沙恒大華府	長沙	144,978	495,207	495,207	51
38	長沙恒大名都	長沙	185,376	840,914	840,914	100
39	長沙恒大城	長沙	268,506	862,833	862,833	51
40	長沙恒大綠洲	長沙	144,187	747,484	747,484	100
41	長沙恒大雅苑	長沙	565,210	1,769,205	1,769,205	60
廣西壯族自治區						
42	南寧恒大綠洲	南寧	341,449	787,756	787,756	80
河南省						
43	鄭州恒大綠洲	鄭州	438,667	1,591,151	1,591,151	80
44	洛陽恒大綠洲	洛陽	892,080	3,164,544	3,164,544	100
江西省						
45	南昌恒大城	南昌	976,800	1,367,526	1,367,526	51
46	南昌恒大綠洲	南昌	1,620,008	972,005	972,005	100
河北省						
47	石家莊恒大城	石家莊	245,414	950,972	950,972	100
48	石家莊恒大金碧天下	石家莊	666,667	666,667	666,667	85
海南省						
49	海口恒大綠洲	海口	840,390	1,675,188	1,675,188	100
合計			27,733,015	57,797,466	54,975,697	

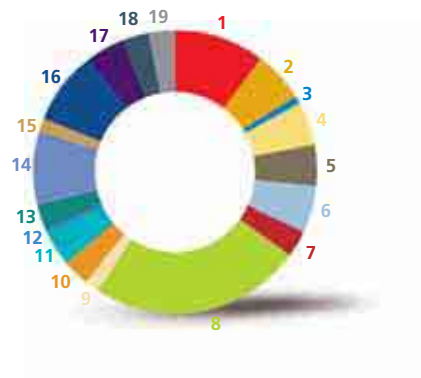
管理層討論及分析(續)

土地儲備

本集團的土地儲備，分佈於中國25個主要區域中心城市，其中省會城市或直轄市18個；截至2009年末，集團共擁有房地產項目57個，86%的項目位於省會城市或直轄市。

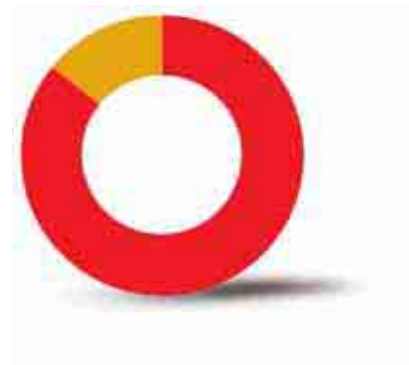
土地儲備建築面積分佈

1	廣東省	10.3%
2	重慶市	6.1%
3	天津市	0.6%
4	湖北省	5.2%
5	四川省	4.7%
6	遼寧省	5.2%
7	陝西省	3.0%
8	江蘇省	24.4%
9	雲南省	1.6%
10	內蒙古自治區	3.0%
11	山西省	3.9%
12	貴州省	0.6%
13	安徽省	2.6%
14	湖南省	8.6%
15	廣西壯族自治區	1.4%
16	河南省	8.7%
17	江西省	4.3%
18	河北省	2.9%
19	海南省	3.0%
	合計	100%



項目區域分佈

■	位於省會城市或直轄市的項目個數	49	86.0%
■	位於非省會城市或直轄市的項目個數	8	14.0%
	合計	57	100%





管理層討論及分析(續)

年內，中國整體經濟運行企穩回升並逐漸走強，集團敏銳感知土地市場升溫趨勢，搶先在重慶、眉山、西安、太原、合肥、長沙、南昌、石家莊、海口等9個城市，購得13幅優質土地，增加土地儲備建築面積1,308.0萬平方米，新增土地儲備平均成本約每平方米人民幣 602元。

年內，集團繼續以前瞻眼光新進入南昌、石家莊、海口等新興市場，以捕捉內地城市物業需求迅猛增長的發展契機。上述城市新增土地儲備佔比分別為17.9%、12.4%及12.8%。

全年新增土地儲備一覽表

編號	項目	佔地面積 (平方米)	土地儲備建築面積 (平方米)
重慶市			
1	重慶恒大金碧天下(二期)	808,799	700,060
四川省			
2	彭山恒大金碧天下(二期)	1,052,370	1,336,060
陝西省			
3	西安恒大城	162,471	690,339
山西省			
4	太原恒大名都	121,746	408,449
安徽省			
5	合肥恒大城	310,929	932,787
湖南省			
6	長沙恒大城	268,506	862,833
7	長沙恒大綠洲	144,187	747,484
8	長沙恒大雅苑	565,210	1,769,205
江西省			
9	南昌恒大城	976,800	1,367,526
10	南昌恒大綠洲	1,620,008	972,005
河北省			
11	石家莊恒大城	245,414	950,972
12	石家莊恒大金碧天下	666,667	666,667
海南省			
13	海口恒大綠洲	840,390	1,675,188
合計		7,783,497	13,079,575

本集團認為，中國幅員遼闊，各區域物業市場發展階段及特點不盡相同。而遍佈中國主要省會級城市的龐大土地儲備，有利於本集團從容應對政府宏觀調控及單個區域市場波動引致的風險，進而分享中國經濟騰飛和城市化加速的巨大機遇。

管理層討論及分析(續)

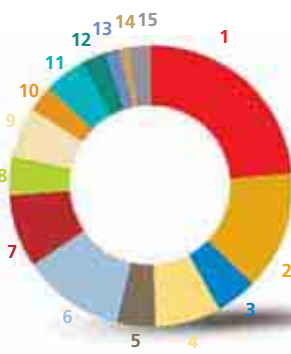
房地產合約銷售

2009年，集團以前瞻視野搶先捕捉了市場迅速回暖的戰略先機，及時調整營銷策略和開發力度，在全國11個城市先後新開盤14個項目，全年在售項目增加至32個，分佈於中國19個主要中心城市。

集團合約銷售額人民幣303.0億元，按年增長402.3%；合約銷售面積563.7萬平方米，按年增長396.5%。

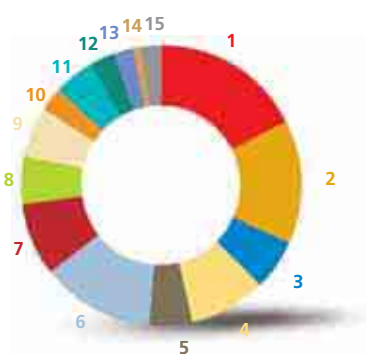
全年合約銷售金額

地區	金額	佔比
1 廣東	7,193,621,339	23.7%
2 重慶	4,162,418,370	13.7%
3 長沙	1,428,317,725	4.7%
4 武漢及周邊	2,235,295,392	7.4%
5 瀋陽	1,348,365,269	4.5%
6 成都及周邊	3,556,293,447	11.7%
7 西安	2,497,407,516	8.2%
8 昆明	1,288,480,109	4.3%
9 太原	1,758,815,986	5.8%
10 天津	950,771,868	3.1%
11 南京	1,423,909,326	4.7%
12 合肥	921,017,800	3.0%
13 洛陽	496,489,190	1.6%
14 貴陽	298,996,092	1.0%
15 包頭	738,786,257	2.4%
合計	30,298,985,686	100.00%



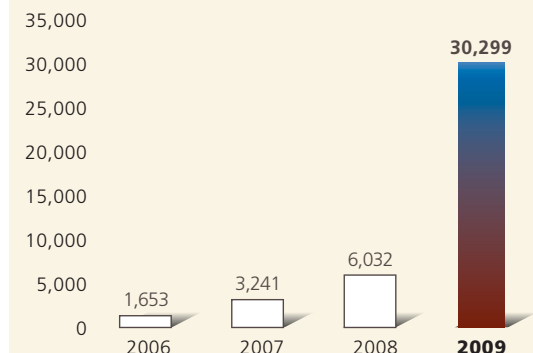
全年合約銷售建築面積

地區	面積	佔比
1 廣東	994,782	17.6%
2 重慶	803,197	14.2%
3 長沙	330,835	5.9%
4 武漢及周邊	492,422	8.7%
5 瀋陽	294,152	5.2%
6 成都及周邊	728,110	12.9%
7 西安	467,482	8.3%
8 昆明	312,245	5.5%
9 太原	324,707	5.8%
10 天津	159,156	2.8%
11 南京	262,990	4.7%
12 合肥	158,491	2.8%
13 洛陽	121,310	2.2%
14 貴陽	70,266	1.2%
15 包頭	117,023	2.1%
合計	5,637,168	100.0%



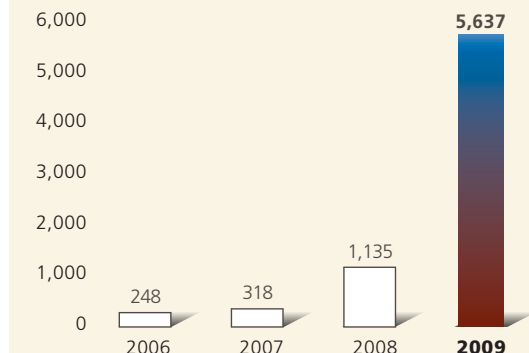
2006—2009年 合約銷售增長圖

(人民幣百萬元)



2006—2009年 合約銷售建築面積增長圖

(千平方米)



管理層討論及分析(續)

房地產開發

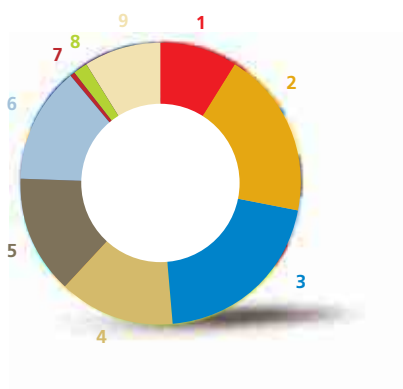
集團年內共有11個項目實現竣工，分佈於中國10個城市，竣工建築面積合計119萬平方米。下表載列各項目的竣工面積情況。

2009年各項目竣工總體情況表

序號	物業項目	項目階段	完工時間	竣工建築面積 (千平方米)
1.	恒大山水城	一期(部分)	2009年3月	105.5
2.	重慶恒大華府	一期(部分)	2009年3月	75.5
3.	武漢恒大華府	一期(部分)	2009年6月	113.3
4.	成都恒大綠洲	一期(部分)	2009年6月	158.5
5.	重慶恒大城	一期(部分)	2009年9月	154.3
6.	天津恒大金碧天下	一期(部分)	2009年9月	161.3
7.	鄂州恒大金碧天下	一期(部分)	2009年9月	131.5
8.	瀋陽恒大城	一期(部分)	2009年9月	156.7
9.	南京恒大金碧天下	一期(部分)	2009年9月	9.7
10.	昆明恒大金碧天下	一期(部分)	2009年9月	19.2
11.	太原恒大綠洲	一期(部分)	2009年10月	103.8
合計				1,189.3

2009年竣工面積地區分佈

1	廣州	8.9%
2	重慶	19.3%
3	武漢及周邊	20.6%
4	成都	13.3%
5	天津	13.6%
6	瀋陽	13.2%
7	南京	0.8%
8	昆明	1.6%
9	太原	8.7%
	合計	100%



管理層討論及分析(續)

集團年內共有25個項目實現交樓，分佈於中國11個城市，全年交樓金額人民幣50.4億元，按年增長44.4%；全年交樓面積88.1萬平方米，按年增長147.8%。下表載列上述各個項目的收入及佔收入百分比。

2009年交樓總體情況表

項目	收入 (人民幣百萬元)	佔收入百分比
廣東		
恒大御景半島	1,275.7	25.3%
恒大山水城	505.2	10.0%
金碧系列項目	70.8	1.4%
重慶		
重慶恒大華府	358.4	7.1%
重慶恒大城	318.7	6.3%
重慶恒大金碧天下	112.8	2.2%
成都		
成都恒大綠洲	384.3	7.6%
成都恒大城	258.8	5.1%
瀋陽		
瀋陽恒大綠洲	433.0	8.6%
瀋陽恒大城	334.0	6.6%
武漢及周邊地區		
武漢恒大華府	330.2	6.6%
鄂州恒大金碧天下	53.8	1.1%
天津		
天津恒大金碧天下	358.1	7.1%
太原		
太原恒大綠洲	186.6	3.7%
昆明		
昆明恒大金碧天下	44.5	0.9%
南京		
南京恒大金碧天下	18.0	0.4%
總計	5,042.9	100.0%

在建項目總體情況

截至2009年12月31日，集團在建項目41個，建築面積1,655.0萬平方米，在建可售面積1,647.9萬平方米。

在售項目32個，已取得預售證面積747.6萬平方米，已取得預售證的未售面積240.8萬平方米；未開盤銷售項目13個。



主要在建項目

廣州及鄰近地區



恒大御景半島

- 位於金沙洲廣佛大型生態居住新城，定位珠三角都市圈一線江景豪宅，擁有2.8公里珠江江景
- 佔地面積543,528平方米，規劃總建築面積1,073,147平方米
- 項目首期已竣工並交付，二期計劃部分於2010年竣工



主要在建項目(續)

恒大御景半島

- 2007年10月開盤銷售
- 榮獲「2009年中國地產新視角廣州最佳豪宅社區」、「華南地產十大首善社區」、「珠三角十大最美別墅」等多項殊榮







主要在建項目(續)

恒大山水城

- 位於廣州增城廣汕路與新新公路交匯處，定位廣州東部原生山湖別墅城，坐擁2座天然湖泊及1座水庫
- 佔地面積536,199平方米，規劃總建築面積751,914平方米
- 2008年9月開盤銷售
- 獲得「2009年中國地產新視角廣州最佳豪宅社區」、「廣州十大明星樓盤」等殊榮
- 項目部分首期已竣工並交付，部分計劃於2010年竣工



廣州恒大綠洲

- 地處政府重點發展的金沙洲居住區沿江南段，定位江景園林住宅，擁有珠江上游一線江景，臨近地鐵6號線出口
- 佔地面積111,048平方米，規劃總建築面積484,919平方米
- 2009年9月開盤銷售
- 首期計劃於2010年竣工





主要在建項目(續)

清遠恒大金碧天下

- 位於清新廣清連高速公路龍頸出口，定位為集居住、旅遊休閒、商務會議為一體的南中國林山深處別墅城
- 佔地面積1,801,408平方米，規劃總建築面積2,803,581平方米
- 2009年1月開盤銷售
- 被評為「2009中國地產新視角最具投資價值項目」
- 部分首期計劃於2010年竣工







主要在建項目(續)





重慶恒大華府

- 地處政府重點發展的北部新區金山大道，定位新重慶頂級豪宅，背靠植物園及多座大型生態公園，緊鄰新城中央商務區
- 佔地面積169,812平方米，規劃總建築面積388,599平方米
- 2008年7月開盤銷售
- 部分首期已竣工並交付，部分計劃於2010年竣工

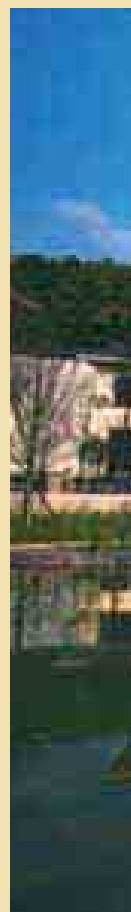




主要在建項目(續)

重慶恒大城

- 位於巴南區巴南大道，定位大型生態住宅，毗鄰江南大學城及溫泉度假區及建設中的輕軌3號線站點
- 佔地面積316,329平方米，規劃總建築面積1,174,862平方米
- 2008年9月開盤銷售
- 部分首期已竣工並交付，部分計劃於2010年竣工





重慶恒大金碧天下

- 地處江津雙福產業園，定位為居住、旅遊、會議及休閒一體的大型生態住宅
- 佔地面積808,799平方米，規劃總建築面積813,432平方米
- 2008年9月開盤銷售
- 首期已竣工並交付，二期部分計劃於2010年竣工





主要在建項目(續)

重慶恒大綠洲

- 位於九龍坡區商業中心，定位城市大型景觀住宅，緊鄰環境優美的重慶動物園及城市高速輕軌站
- 佔地面積91,928平方米，規劃總建築面積為465,753平方米
- 2009年9月開盤銷售
- 部分首期計劃於2010年竣工



重慶恒大名都

- 位於渝中區石油路，毗鄰傳統商圈，定位為配套完善的園林宜居住宅
- 佔地面積191,400平方米，規劃總建築面積841,597平方米
- 2009年9月開盤銷售
- 部分首期計劃於2010年竣工





主要在建項目(續)

武漢及鄰近地區



武漢恒大華府

- 位於洪山區珞喻東路，定位大武漢首席豪門尊邸，毗鄰森林公園及區域商貿中心，周邊高等院校雲集，高新企業眾多
- 佔地面積284,577平方米，規劃總建築面積564,596平方米
- 2008年4月開盤銷售
- 部分首期已竣工並交付，部分計劃於2010年竣工





主要在建項目(續)

武漢恒大城

- 位於東西湖區環湖大道金銀湖畔，定位大型景觀住宅
- 佔地面積370,692平方米，規劃總建築面積835,480平方米
- 2009年3月開盤銷售
- 部分首期計劃於2010年竣工





武漢恒大綠洲

- 位於蔡甸區漢陽大道延長線知音湖畔，定位城市園林住宅
- 佔地面積314,901平方米，規劃總建築面積815,914平方米
- 2009年6月開盤銷售
- 首期計劃於2010年竣工





主要在建項目(續)

鄂州恒大金碧天下

- 位於鄂州紅蓮湖畔，定位為居住、旅遊、會議及娛樂一體的大型山水度假區
- 佔地面積765,073平方米，規劃總建築面積858,257平方米
- 2008年9月開盤銷售
- 部分首期已竣工並交付，部分計劃於2010年竣工







主要在建項目(續)

成都及鄰近地區



成都恒大綠洲

- 位於龍泉驛成龍路銀河大道，定位為配套完善的大型景觀住宅，緊鄰多個城市生態旅遊區
- 佔地面積142,145平方米，規劃總建築面積629,449平方米
- 2008年4月開盤銷售
- 曾榮膺「成都人居推動力傳媒大獎」、「成都十大期待樓盤」、「成都年度樓盤」等殊榮。
- 部分首期已竣工並交付，部分計劃於2010年竣工

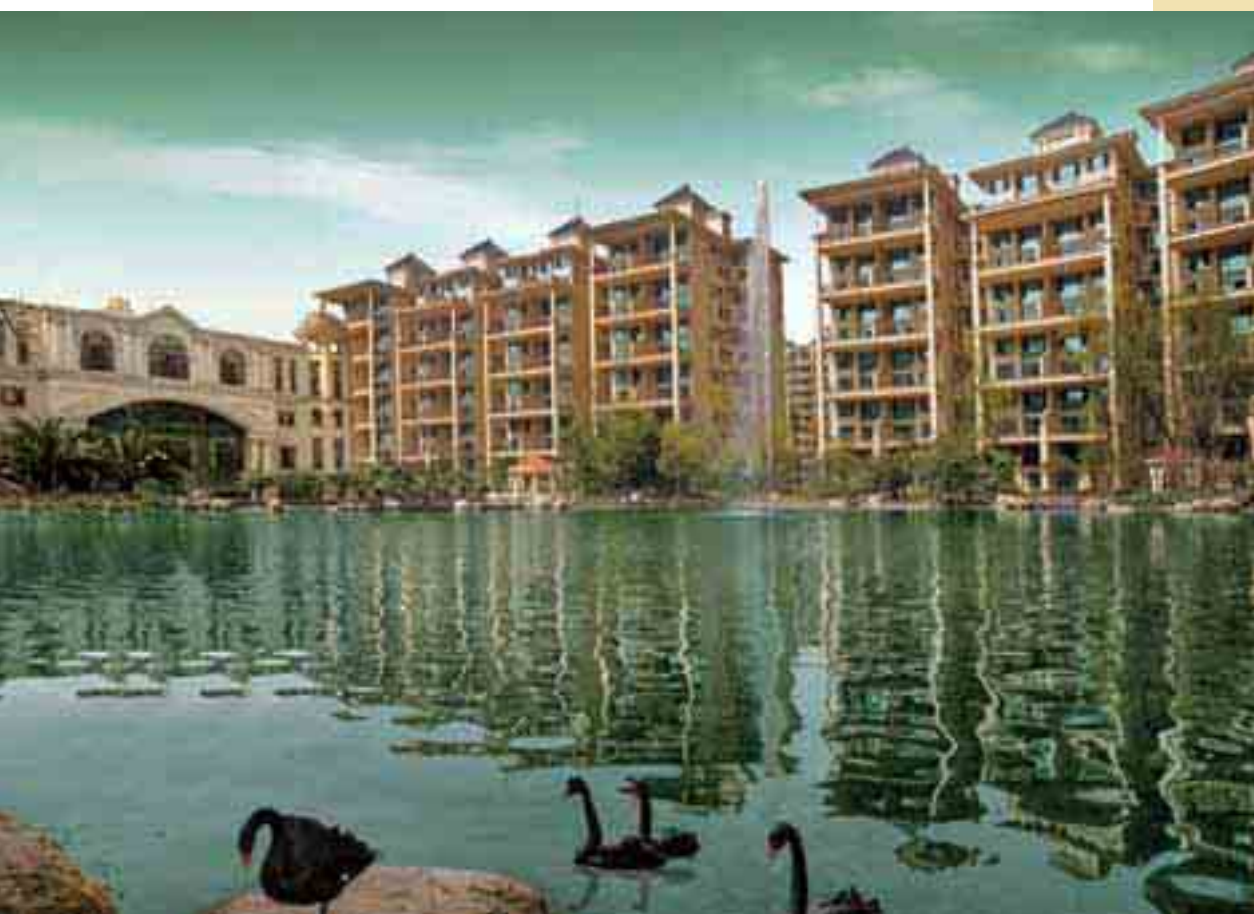




主要在建項目(續)

成都恒大城

- 位於溫江光華大道三段，定位城市園林住宅，緊鄰溫江區政府及800畝花博會場
- 佔地面積169,501平方米，規劃總建築面積698,761平方米
- 2008年7月開盤
- 部分首期已竣工並交付，部分計劃於2010年竣工





彭山恒大金碧天下

- 位於彭山市牧馬後山風景名勝區，定位為居住、旅遊、會議及休閒一體的大規模旅遊度假區
- 佔地面積1,491,632平方米，規劃總建築面積1,559,723平方米
- 2009年6月開盤銷售
- 首期計劃於2010年竣工





主要在建項目(續)



長沙恒大華府

- 位於岳麓區金星大道，定位城市高端豪宅，毗鄰長沙市政府新區
- 佔地面積144,978平方米，規劃總建築面積495,207平方米
- 2009年1月開盤銷售
- 部分首期計劃於2010年竣工

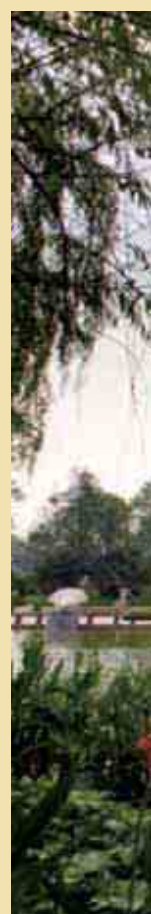




主要在建項目(續)

長沙恒大名都

- 位於長沙望城金星大道，定位城市園林住宅，緊鄰溫泉風景區，遠眺湘江
- 佔地面積185,376平方米，規劃總建築面積840,914平方米
- 2009年5月開盤銷售
- 部分首期計劃於2010年竣工





長沙恒大城

- 位於長沙市雨花區萬家麗路，定位城市園林住宅，正對國家森林公園及湖南省植物園
- 佔地面積268,506平方米，規劃總建築面積862,833平方米
- 2010年1月開盤銷售
- 部分首期計劃於2010年竣工





主要在建項目(續)

長沙恒大綠洲

- 位於長沙市雨花區勞動東路，定位武廣新城園林住宅，東望瀏陽河
- 佔地面積144,187平方米，規劃總建築面積747,484平方米
- 2010年1月開盤銷售
- 部分首期計劃於2010年竣工





天津

天津恒大金碧天下

- 位於天津薊縣盤山風景區以南，定位為輻射京津的大型會議旅遊度假區
- 佔地面積854,165平方米，規劃建築面積512,650平方米
- 2008年9月開盤銷售
- 部分首期已竣工並交付，部分計劃於2010年竣工





主要在建項目(續)



西安恒大名都

- 位於西安市二環東延線，定位園林宜居住宅，距滻灞生態區2公里以內，鄰近滻灞大學城及多座城市公園
- 佔地面積78,574平方米，規劃總建築面積309,079平方米
- 2008年9月開盤銷售
- 部分首期計劃於2010年竣工





主要在建項目(續)

西安恒大綠洲

- 位於咸寧東路滻河西岸，定位大型水岸住宅，擁有1,000米一線水岸景觀
- 佔地面積207,175平方米，規劃總建築面積630,070平方米
- 2008年9月開盤銷售
- 部分首期計劃於2010年竣工





西安恒大城

- 位於雁塔區丈八北路，定位城市大型園林住宅，緊鄰西安高新技術產業區
- 佔地面積162,471平方米，規劃總建築面積690,339平方米
- 2009年9月開盤銷售
- 部分首期計劃於2010年竣工





主要在建項目(續)



瀋陽恒大綠洲

- 位於於洪區大堤路渾河北岸，定位大規模江景住宅，坐擁2.5公里濱江景觀帶
- 佔地面積602,130平方米，規劃總建築面積2,291,000平方米
- 2007年12月開盤銷售
- 部分首期已竣工並交付，部分計劃於2010年竣工





主要在建項目(續)

瀋陽恒大城

- 位於瀋陽於洪區千山西路，定位大型園林住宅
- 佔地面積355,000平方米，規劃總建築面積887,500平方米
- 2008年9月開盤銷售
- 部分首期已竣工並交付，部分計劃於2010年竣工







主要在建項目(續)

南京

南京恒大金碧天下

- 位於南京溧水城北，臥龍湖東南側，定位為居住、旅遊、會議及休閒一體的大規模旅遊度假區
- 佔地面積983,033平方米，規劃總建築面積1,133,523平方米
- 2008年9月開盤銷售
- 部分首期已竣工並交付，部分計劃於2010年竣工



南京恒大綠洲

- 位於江寧經濟技術開發區內環路方山之麓，定位為秦淮上游三水岸生態住宅
- 佔地面積137,098平方米，規劃總建築面積306,862平方米
- 2008年9月開盤銷售





太原



太原恒大綠洲

- 位於小店區大運路，定位為大型水景生態住宅，10分鐘車程通達太原機場、南客站
- 佔地面積691,797平方米，規劃總建築面積1,848,044平方米
- 2008年9月開盤銷售
- 部分首期已竣工並交付，部分計劃於2010年竣工



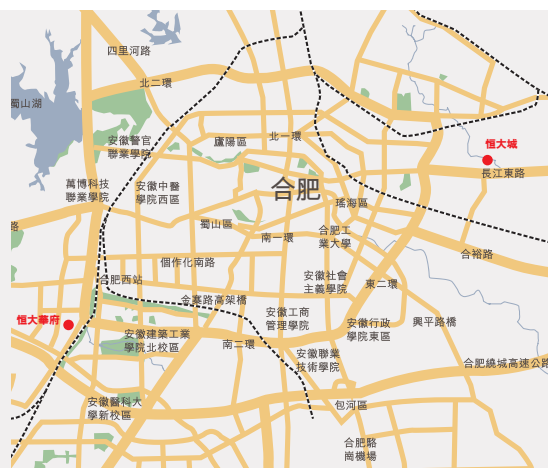


主要在建項目(續)

合肥

合肥恒大華府

- 位於合肥市習友路，定位城市高端豪宅，地處政府重點建設的政務文化新區
- 佔地面積142,578平方米，規劃總建築面積516,088平方米
- 2009年6月開盤銷售
- 部分首期計劃於2010年竣工



合肥恒大城

- 位於合肥市龍崗開發區王崗大道，定位城市生態住宅
- 佔地面積310,929平方米，規劃總建築面積932,787平方米
- 部分首期計劃於2010年竣工





昆明



昆明恒大金碧天下

- 位於昆明安寧市太平新區，定位為居住、旅遊、會議及休閒一體的大規模旅遊度假區，毗鄰40平方公里西山森林公園
- 佔地面積660,891平方米，規劃總建築面積918,832平方米
- 2008年9月開盤銷售
- 部分首期已竣工並交付，部分計劃於2010年竣工





主要在建項目(續)

包頭

包頭恒大華府

- 位於九原區政府東側，定位山水園林豪宅，位於城市中軸線中心
- 佔地面積437,925平方米，規劃總建築面積1,666,225平方米
- 2009年8月開盤銷售
- 部分首期計劃於2010年竣工





貴陽

貴陽恒大綠洲

- 位於白雲區雲環路，定位城市山景住宅，地處政府重點發展的生態居住新區
- 佔地面積146,825平方米，規劃總建築面積312,583平方米
- 2009年9月開盤銷售
- 部分首期計劃於2010年竣工





主要在建項目(續)

洛陽

洛陽恒大綠洲

- 位於瀘河區中州東路，定位大規模江景住宅，獨享洛河北岸3.6公里河岸線
- 佔地面積892,080平方米，規劃總建築面積3,164,544平方米
- 2009年9月開盤銷售
- 部分首期計劃於2010年竣工





啟東

啟東恒大金碧天下

- 位於上海北岸長江入海口，定位威尼斯水城超大型旅遊度假區，三面環海，海岸線綿延4.8公里
- 政府規劃的滬崇蘇高速公路預計2011年內落成，屆時由項目通往上海中心城區僅50分鐘車程。
- 佔地面積5,978,624平方米，規劃總建築面積11,957,045平方米





主要在建項目(續)

南昌

南昌恒大綠洲

- 位於南昌市英雄開發區銀三角，定位城市高爾夫主題住宅
- 佔地面積1,620,008平方米，規劃總建築面積972,005平方米
- 部分首期計劃於2010年竣工



石家莊

石家莊恒大城

- 位於橋西區槐安路，定位城市大型景觀住宅，地處城市繁華中心，周邊坐落多座城市公園及高檔酒店、商貿中心等
- 佔地面積245,414平方米，規劃總建築面積950,972平方米



投資物業

年內，本集團適度增加商舖、車位等投資性物業組合，以獲取長期穩定的現金流增長為目標，作為地產經營的有益補充。截至2009年末，集團共擁有商舖、綜合樓等投資物業約95,180平方米，車位10,352個。年內物業出租情況滿意，實現租金總收入人民幣3,800萬元，按年上升46.0%；分部利潤為人民幣8.79億元，當中包括人民幣8.43億元投資物業公平價值收益(遞延稅項淨額約為人民幣6.32億元)。

其他與地產有關的業務

集團的物業管理及房地產建設等相關業務配合物業發展的需要，成為公司價值鏈中組成部分，提高了集團的核心競爭能力。

物業管理

本集團旗下的金碧物業有限公司成立於1997年，擁有中國一級物業管理資質，並在業內中率先通過ISO9001：2000版質量管理體系認證。成立12年來，金碧物業始終以特色的保安隊伍、特色的物業服務、特色的社區文化鼎立潮頭，為萬千業主提供貼心的物業服務。

年內，集團錄得物業管理收入為人民幣8,000萬元，按年增長1.0%，主要是由於年內竣工和交樓的總建築面積各有所增加而收取額外物業管理費用。

截至2009年末，金碧物業管理物業項目39個，管理住宅及公共面積約424.7萬平方米，管理和專業技術隊伍合計近4,000人，

為超過31,000戶業主提供物業及配套設施維修、保安、保潔、園林綠化及維護、社區文化等多項服務。

經過多年的探索與實踐，金碧物業始終貫徹「急業主所急，想業主所想，全心全意為業主服務」的質量方針，執行「過程與結果雙滿意」的工作宗旨，探索出了具有金碧特色的物業管理模式，推出「今天我為您服務」、「貼心樓管員」、「總經理信箱」、「總經理接待日」、「總經理熱線」等多項服務舉措，營造了「溝通無限、理解萬歲、真誠服務面對面」的人性化管理氛圍，構築起物業管理與業主的信息直通車。

於2009年，金碧物業及其管理的項目接連榮獲「廣東最佳物業管理10強」、「守合同重信用企業」、「廣州最佳豪宅社區」、「華南地產十大首善社區」等多項殊榮。

房地產建設、土地平整及其他物業發展相關服務

年內，集團共錄得房地產建設、土地平整及其他物業發展相關服務收入人民幣5.63億元，按年增長5.56億元，主要是年內我們根據與獨立第三方訂立的合約安排，向若干工程項目提供建築服務而產生。

財務回顧

借款

於2009年12月31日，集團的銀行貸款為人民幣141.76億元，提款期如下

	2009年		2008年	
	人民幣百萬元	佔貸款總額比例	人民幣百萬元	佔貸款總額比例
1年以內	6,359.7	44.9%	6,213.8	59.6%
1至2年之間	2,487.9	17.5%	3,605.5	34.5%
2至5年之間	5,328.2	37.6%	380.0	3.6%
5年之後	—	—	240.9	2.3%
合計	14,175.8	100.0%	10,440.2	100.0%

我們一貫重視維持穩健的貸款結構，於2009年底，只有約44.9%的貸款需於一年內償還，而我們的現金及現金等值物以及受限制現金總額為人民幣143.78億元。而隨著我們於2010年1月27日，成功發行7.5億美元的優先票據，並提早償還剩餘將於2010年10月到期的結構擔保貸款約2.90億美元，我們的貸款結構進一步優化。

以上借款由集團之物業及設備、土地使用權，投資物業，開發中物業，持作出售竣工物業，銀行現金及集團內若干子公司的股本權益作出抵押，於年內的實際利率為6.44% (2008年：10.92%)。

可動用資金

於2009年12月31日，我們的現金及現金等值物以及受限制現金總額為人民幣143.78億元，連同未動用的銀行融資額度人民幣204.5億元及可收回合約銷售的款項人民幣57.0億元，本集團具有充足營運資金，於2010年1月27日成功發行7.5億美元優先票據，進一步充裕了資金及鞏固了集團財政能力，為集團尋找最佳商機，快速拓展提供了強大的財力支持。

財務回顧(續)

負債比率

集團於2009年12月31日之流動資產淨值比2008年增加了65.9%至人民幣169.42億元。剔除預收客戶購樓款項後之流動比率從2008年的2.17倍增加至2009年的3.40倍。總借款對總資產比率從2008年的36.6%下降至2009年的22.5%。總借款對權益比率從2008年的126.4%下降至2009年的110.2%。穩健的財務管理政策及充分的財務資源提高了集團快速的增長。

或有事項

於2008年1月8日，本集團與廣州國土局訂立土地出讓合同，以代價約人民幣41億元，收購位於廣州天河區一幅土地。該幅土地原定作住宅用途，但由於廣州市政府重新規劃該區為廣州市新建金融區的其中一部分，故已重定其用途。本集團現正就修訂土地出讓合同的條款與政府磋商，其中包括土地用途及付款條款，惟於此等綜合財務報表日期仍未有任何結果。本集團已根據原來土地出讓合同支付訂金人民幣1.30億元，惟仍未支付餘下於2008年7月到期的土地出讓金。然而，本集團並無就違反土地出讓合同的條款，收到相關政府機關發出任何通知。

倘本集團不能達成對其有利的協議，根據原來土地出讓合同，本集團可能遭沒收訂金人民幣1.30億元及就延遲支付土地出讓金遭罰款。本公司董事認為，根據彼等對與政府磋商的結果作出的最佳估計，遭沒收訂金及就延遲付款遭罰款的風險相當低，因此，並無就沒收訂金及延遲付款的罰款作出任何撥備。



董事及行政架構

執行董事



許家印

51歲，自1996年以來一直出任本集團主席。許博士負責制定本集團整體發展戰略。許博士在房地產投資、房地產開發及企業管理方面擁有逾26年經驗。許博士現為中國人民政治協商會議第11屆全國委員會委員。此外，許博士也出任中國企業聯合會、中國企業家協會及中國房地產業協會的副會長，更榮獲國務院頒授的中國最高人民榮譽之一「全國勞動模範」的殊榮。彼於1982年在武漢科技大學畢業，持有冶金系學士學位，並於2008年獲西亞拉巴馬大學(University of West Alabama)頒授商業榮譽博士學位。許博士由2003年迄今，一直出任武漢科技大學管理學教授。



夏海鈞

45歲，本集團董事局副主席、行政總裁。夏博士擁有16年的房地產開發及物業管理經驗，是中國認可高級經濟師。夏博士主要負責我們全國業務的日常管理，包括行政及信息管理、品牌及營銷策劃管理、物業經營管理、採購招投標管理、設計及工程建設管理等。夏博士於2007年6月加入我們出任總裁，並於2008年3月6日獲選為執行董事。夏博士畢業於暨南大學，於1998年及2001年分別獲工商管理碩士及產業經濟學博士學位。



李鋼

45歲，是我們的董事局副主席、常務副總裁。李先生主要負責我們的經營管理、財務管理、財務審計管理、各類監察及檔案管理、法律事務管理、資金籌措及融資管理等。李先生在房地產開發、營運及管理方面擁有逾15年的經驗。李先生於2003年4月加入我們，於2008年3月6日獲選為執行董事。

董事及行政架構(續)



謝惠華

42歲，是我們的執行董事兼首席財務官。謝先生於2008年12月加入我們，並於2009年10月14日獲選為執行董事。謝先生主要負責財務管理及經營管理。謝先生在審計、會計及財務方面擁有逾16年的經驗。謝先生畢業於北卡羅萊那大學夏洛特分校(University of North Carolina at Charlotte)，持有工商管理碩士學位，現為香港會計師公會及美國執業會計師公會會員。



徐湘武

45歲，是我們的執行董事兼副總裁，也兼任管理中心總經理。徐先生於2009年10月14日獲選為執行董事。彼於1985年畢業於華東交通大學工民建本科專業，1989年於中南大學結構工程碩士專業。徐先生全權負責我們工程建設系統方面的工作。



徐文

45歲，是我們的執行董事兼副總裁。徐先生於2009年10月14日獲選為執行董事。徐先生擁有逾16年的工程項目管理、建築研究及設計經驗，並為恒大材料設備有限公司董事長。徐先生於1985年獲土建工程專業學位，擁有中國註冊結構工程師及監理工程師專業資格。



賴立新

37歲，是我們的執行董事兼副總裁。賴先生於2008年12月17日獲選為執行董事。賴先生擁有逾15年房地產項目運營及管理經驗，目前負責我們的資本運營、投資戰略及發展規劃管理工作。他曾出任我們策劃中心總經理及集團總裁助理，負責我們房地產項目營銷策劃。彼於1993年畢業於南昌大學，持有機械製造工程學位，並於2009年取得武漢科技大學工程管理碩士學位。



何妙玲

43歲，是我們的執行董事兼副總裁。何女士於2009年10月14日獲選為執行董事。何女士擁有逾11年的房地產項目營銷策劃及品牌推廣管理工作經驗，現負責我們的企業文化建設、企業品牌宣傳拓展、房地產項目營銷策劃、商業經營等方面工作。何女士畢業於華南理工大學，於1989年獲頒應用數學專業學士學位。



董事及行政架構(續)

獨立非執行董事

余錦基

B.B.S., M.B.E., J.P., 64歲，是我們的獨立非執行董事。余先生於2009年10月14日獲選為獨立非執行董事。余先生曾於德國的Bayer AG及Cassella AG受訓，累積多年化學工業的豐富經驗。彼現任香港染料同業商會有限公司的終身名譽會長。彼亦投身服務於眾多慈善及社會機構。彼現時為香港公益金籌募委員會的聯席主席、香港汽車會的會監、香港足球總會有限公司的董事及道路安全議會的主席。彼亦為中國仁濟醫療集團有限公司的高級顧問以及大中華集團有限公司、佳邦環球控股有限公司及香港建屋貸款有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。余先生曾為中國仁濟醫療集團有限公司、永安旅遊(控股)有限公司及漢傳媒集團有限公司的主席及執行董事，分別直至2007年4月18日、2007年12月1日及2009年10月1日辭任該三家公司的主席及執行董事職位為止，該等公司的股份均在聯交所上市。余先生亦曾為卓施金網有限公司的主席兼非執行董事，直至2009年10月1日辭任為止，該公司的股份在香港聯交所上市。

周承炎

45歲，是我們的獨立非執行董事。周先生於2009年10月14日獲選為獨立非執行董事。周先生擁有逾20年企業融資經驗，曾參與多項首次公開發售、就跨境及國內收購重組中國企業等項目。周先生過往曾任香港德勤•關黃陳方會計師行的合夥人，任內擔任並購及企業諮詢服務部門主管。彼為香港證券專業學會會員、英格蘭及威爾斯特許會計師公會的會員並持有該會頒授的企業財務資歷，也是香港會計師公會會員。周先生亦曾為香港會計師公會紀律委員會會員。彼為泰德陽光(集團)有限公司的執行董事以及理文造紙有限公司、山東墨龍石油機械股份有限公司及精電國際有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均在香港聯交所上市。

何琦

51歲，是我們的獨立非執行董事。何先生於2009年10月14日獲選為獨立非執行董事。何先生現任中國房地產業協會副秘書長，兼中國房地產業協會培訓中心主任及中國房地產協會仲介專業委員會主任。彼於1981年至1994年任職國家基本建設委員會城市建設總局；1995年至1999年為中國房地產業協會產業發展院主任；1999年至2001年任江西省吉安市委副書記；2006年至今任中國房地產業協會副秘書長。

公司秘書

方家俊

35歲，是我們的副總裁兼公司秘書。方先生現為香港律師會會員及自2001年起為香港合資格執業律師。方先生於2009年6月加入我們，負責國際資本集資的戰略規劃及執行工作，並協助賴先生共同負責監管投資者關係部門。在加入我們之前，方先生曾擔任蘇格蘭皇家銀行(前稱荷蘭銀行ABN AMRO Bank N.V.)投資銀行業務董事，專注合併及收購以及權益股本市場集資，以及盛德律師事務所(一家位於香港的環球律師事務所)及歐華律師事務所(一家位於香港的國際律師事務所)的律師。方先生於1997年及1998年在香港大學分別取得法律學士學位及法律專業證書。方先生亦於2000年取得倫敦大學倫敦政治經濟學院銀行及金融法法律碩士學位。

董事及行政架構(續)

高級管理層

孫雲馳

36歲，是我們的副總裁。孫先生擁有超過14年資金運營與管理經驗，目前負責我們部分地區的資金籌措及融資管理工作，孫先生於1995年畢業於青島礦山職業大學會計專業。

李國東

46歲，是我們的副總裁。李先生畢業於河南廣播電視大學審計專業，擁有超過13年資金運營與管理經驗，目前負責我們部分地區的資金籌措及融資管理。

時守明

35歲，是我們的副總裁，兼任投資中心總經理。時先生擁有逾11年的項目拓展與運營管理經驗，同時為中國執業會計師，目前負責我們的房地產項目拓展。彼畢業於四川大學，於1997年獲管理工程專業學士學位。

魏克亮

51歲，是我們的副總裁。魏先生於經濟管理及資金管理方面積逾21年經驗，獲認可為高級經濟師，目前負責我們部分地區的資金籌措及融資管理工作。魏先生於1996年畢業於鄭州大學，取得經濟學碩士學位。

彭建軍

39歲，是我們的副總裁，兼任酒店管理集團總經理，負責我們酒店產業的管理及營運。彭先生於2005年獲暨南大學頒授管理學博士學位。彼獲認可為高級經濟師，曾榮獲多項優秀酒店經理殊榮。

林漫俊

39歲，是我們的副總裁，兼任招投標中心總經理，全面負責集團合同管理以及預算審計等方面的管理工作。彼擁有超過16年工程設計及招投標管理工作經驗。林先生畢業於武漢市建設學院建築專業。

王川

43歲，是我們的副總裁。王女士擁有逾20年研發設計及管理經驗，目前全面負責我們的地產項目設計、成本質量控制、園林設計施工建設方面工作。王女士畢業於重慶市建築工程學院。

伍立群

46歲，是我們的副總裁，擁有逾15年房地產開發特別是銷售及人事管理經驗，伍女士目前負責我們廣東省以外對外事務有關的工作。伍女士1987年畢業於湖南大學。

劉永灼

29歲，是我們的副總裁，目前負責我們廣東省對外事務、行政及信息管理、排球俱樂部方面的工作。劉先生畢業於上海華東師範大學工商管理專業。

許建華

47歲，是我們的助理總裁兼資本市場部總經理。許先生擁有逾11年資金運營經驗，並為認可高級經濟師，目前負責我們的國內外股權融資、信託融資等工作。許先生畢業於中山大學，於2003年獲西南財經大學應用經濟學金融學博士學位。

企業公民報告

本集團2009年秉承一貫的「企業公民」理念，積極投身教育、民生、體育、文化等慈善公益事業。年內，本集團攜手中國扶貧基金會，一次性捐助人民幣3,000萬元開展「恒大慈善萬人行」活動，並積極投身國家排球事業，投入人民幣2,000萬元成立恒大女排，推動排球職業化進程。有鑒於此，獲得國家及社會各界高度認同和評價，榮膺「2009年中國地產十大責任企業」、「2009年公益貢獻獎」等稱號。集團董事局主席獲國家民政部頒發「中華慈善獎」、獲中國扶貧基金會頒發「中國扶貧慈善家」、獲中華健康快車基金會頒發「光明功勳獎」等多個稱號。

扶危助困

數據顯示，中國有超過1.25億的貧困人口，生活壓力巨大，全球金融危機更加大了這種壓力，扶助貧困人群迫在眉睫。2009年7月2日，本集團攜手中國扶貧基金會，一次性捐助人民幣3,000萬元開展「恒大慈善萬人行」活動，在全國範圍內緊急救助特困孤兒、特困老人、特困殘障人士等十類特困人士共計一萬餘人，以此善舉號召更多的企業參與慈善事業，引起社會強烈反響。該活動成為中國扶貧基金會2009年最重要、捐款額最大的一次大型公益慈善活動。截至2009年12月22日，據扶貧基金會統計顯示，項目已經完成資助13,278人。



企業公民報告(續)

2009年11月5日，本集團在香港聯交所主板成功掛牌上市當天，又向香港公益金籌募委員會捐贈100萬港元慈善公益金，用於扶危助困。

2009年3月召開的中國「兩會」上，集團董事局主席許家印向大會提交了兩份傾力關注民生的提案，分別是《建立「企業利潤強制捐助」機制，在全國各城鎮設立「低收入家庭扶助基金」》和《建議國家「三控」降房價，確保房地產市場長期穩定健康發展》。提案受到與會代表及媒體的熱烈討論和廣泛贊譽，新華社、中央電視臺、中央人民廣播電臺、人民日報、中國新聞社等媒體均進行了大量報道。

體育事業

2009年4月，本集團出資人民幣2,000萬元註冊成立了國內首家職業排球俱樂部——恒大排球俱樂部。郎平指導擔任主教練，多名中國女排「黃金一代」選手及美國國家隊隊員紛紛加盟，一舉取得全國聯賽12連勝並沖上甲A，為中國排球職業化發展做出了寶貴嘗試。本集團隨後又籌備成立恒大女排青年隊和少年隊，依然由郎平擔任主教練，為國家排球運動積極培養和輸送優秀人才。



企業公民報告(續)

關注就業

2009年，金融危機餘波猶在。本集團始終視人才為企業發展的動力，繼續穩定和增加員工收入，增聘優秀人才，並出資推動再就業工程，為下崗失業人員提供適合的職位，通過擴大就業維護社會穩定。

2009年3月，本集團在全國各大高校招收應屆畢業生300餘人，為政府和社會分擔應屆畢業生就業帶來的壓力；本集團還持續投入各種資源，做好2009年大學生入職培訓工作，並為其量身制定長遠職業發展計劃，做到人盡其才。

員工關懷

本集團倡導「以人為本」的員工關懷理念，健全福利保障制度，完善後勤供給，入職即享受「五險一金」，徹底解除員工後顧之憂。本集團還斥資成立培訓中心，通過不間斷的在職培訓來提高員工的業務技能和管理水平。



企業公民報告(續)

企業文化建設是本集團快速穩健發展的重要法寶。本集團不斷創新企業文化，適時開展形式新穎、特色鮮明的文體活動。2009年1月，本集團隆重舉行以「恒大地產喜迎亞運、全面倡導全民健身」為主題的第三屆萬人運動會，邀請以乒乓球世界冠軍喬紅等帶隊的五大廣東省運動隊與恒大運動隊展開角逐；集團還配備有專業化的健身房、乒乓球房、瑜伽室等，以便員工在工作之餘開展健身及休閒活動，不斷增強企業文化的輻射力和吸引力。

未來方針

在這充滿挑戰也孕育希望的新經濟時代，本集團將義不容辭地擔當企業公民責任。這一責任，不僅包含著率先實現先進管理方式和戰略發展模式的深層次轉變，而且包含著引領行業良性發展、履行企業公民職責、促進社會和諧、贏得各界尊重的多重使命。本集團深信，我們的一切努力，最終都將從市場中獲得公平的回報，賦予投資者和員工最為滿意的回饋。



投資者關係報告

本集團致力於建設雙向互動的投資者關係。

自2009年11月上市至年末的兩個月內，集團就接待了近40家機構投資者訪問，組織安排了約50人次參觀考察分布於全國各地的地產項目，參加了美銀美林組織的中國地產之行，並進行了11月銷售業績的發布；2010年以來，又接連舉行了多次月度銷售業績發布會、投資者見面會、路演推介等各項活動。

此外，本集團注重高透明度和高效率的信息披露，以月度銷售簡報及每月通訊、銷售業績發布會、投資者見面會、集團網站及電子郵件等多種方式向公眾傳遞本集團最新的發展策略、開發進度、銷售業績、市場展望等全面信息；本集團亦十分重視與投資者及公眾的直接交流，除不定期與分析師、投資者和媒體展開形式多樣的溝通之外，對於投資者的參觀訪談、項目考察等活動，均安排集團執行董事、高層管理人員或地區公司管理團隊親自接待，以利於投資者和股東從更高層面瞭解本集團的經營情況。

本集團深信，通暢透明的溝通渠道、良性互動的投資者關係，將有助於我們制定符合股東利益的經營策略，不斷為股東貢獻價值。

2009年度集團主要投資者關係活動

月份	地點	活動
11月	廣州	參加美銀美林舉辦的大中華區房地產業／建築業總結會
12月	香港	參加美銀美林舉辦的房地產行業推介會
12月	香港	公佈2009年11月銷售業績 — 新聞發布會 — 基金經理和分析員簡報會

企業管治報告

本公司深明貫徹高水準的企業管治對提高企業表現及問責性甚具價值且攸關重要。董事局盡力遵守企業管治原則及採納有效的企業管治守則，以符合合法及商業準則，專注於內部監控、公平披露及向本公司股東的問責性等範疇。

自本公司股份於2009年11月5日在聯交所主板上市以來，本公司於截至2009年12月31日止年度，一直按照上市規則附錄14所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)的原則進行業務，並遵守企業管治守則所有守則條文。

董事局

董事局組成

根據本公司現有架構，董事局成員包括8名執行董事及3名獨立非執行董事。於2009年12月31日，本公司的董事有：

許家印博士(主席)

夏海鈞博士(副主席兼行政總裁)

李鋼先生(副主席兼常務副總裁)

謝惠華先生(執行董事)

徐湘武先生(執行董事)

徐文先生(執行董事)

賴立新先生(執行董事)

何妙玲女士(執行董事)

余錦基先生(獨立非執行董事)

周承炎先生(獨立非執行董事)

何琦先生(獨立非執行董事)

董事局成員的履歷詳情載於本年報第74至76頁。

自上市日期起至2009年12月31日，董事局一直遵守上市規則第3.10(1)及(2)條所載有關最少委任三名獨立非執行董事及最少其中一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長之規定。

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起為期三年，直至一方向另一方發出不少於三個月書面通知終止為止。各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起為期一年。該等委任須根據本公司組織章程細則(「細則」)項下董事輪值退任之條文。根據細則，於本公司每屆股東大會，當時三分之一的董事或倘人數非三或三的倍數時，則接近的人數但不得少於三分之一須輪值告退，而每名董事(包括按特定任期獲委任者)須至少每三年輪值退任一次。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而發出有關其獨立身分之年度確認書。董事局信納獨立非執行董事的獨立性。

企業管治報告(續)

董事局(續)

角色及職能

董事局須負責制定策略業務發展、檢討及監察本集團的業務表現，批准主要撥款及投資建議以及編製及批准本集團的財務報表。董事局亦會就授予管理層行政及管理本集團職能的權力發出清晰指示。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，上市公司主席及行政總裁的職務應加以區分，不應由同一人兼任。本公司於回顧期內遵守守則條文第A.2.1條，本公司主席及行政總裁的職位分別由許家印博士及夏海鈞博士擔任。

董事局負責本集團的內部監控及檢討其成效。本公司設有程序以保障資產不會在未經授權下使用或處置、存備適當的會計記錄為內部使用或刊發提供可靠財務資料，並遵守適用法例、規則及條例。董事已檢討本集團內部監控的整體成效。內部審核部門已成立，以對本公司及其子公司執行定期財務及營運審閱以及進行審核。內部審核部門進行的工作將確保內部監控到位及發揮預定功能。

外聘核數師在其審核工作的過程中所注意到本集團內部監控及會計程序的不足之處，將會向本公司呈報。

董事局定期會晤以討論及制訂本集團之整體策略以及營業及財務表現。董事或會親自出席或透過電子通訊方式參與會議。

本公司於2009年11月5日上市。自上市日期至2009年12月31日止期間，本公司並無召開董事局會議。本公司將採納常規，每年最少舉行四次董事局會議，約於每季舉行一次。董事局常規會議的通知最少在舉行會議日期前14天前發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事局會議，亦會發出合理通知。

企業管治報告(續)

董事局(續)

角色及職能(續)

自2009年1月1日至2009年11月4日期間，董事局曾召開三次會議。個別董事出席董事局會議的次數載列如下：

董事	出席會議次數／會議舉行次數 董事局會議
執行董事	
許家印	3/3
夏海鈞	3/3
李鋼	3/3
謝惠華	1/1
徐湘武	1/1
徐文	1/1
賴立新	3/3
何妙玲	1/1
獨立非執行董事	
余錦基	0/1
周承炎	1/1
何琦	1/1

董事局委員會

本公司於2009年10月14日就董事局成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

審核委員會

審核委員會

審核委員會於2009年10月14日成立，包括3名成員，分別為委員會主席周承炎先生、余錦基以及何琦，全部是獨立非執行董事。

審核委員會已採納大部分與企業管治守則的守則條文第C3.3條所載者相同的書面職權範圍。

審核委員會主要負責(其中包括)下列職務：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事局提供推薦意見、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關核數師辭任或辭退的問題；

企業管治報告(續)

審核委員會(續)

審核委員會(續)

- 根據適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- 監察本公司財務報表及本公司年度報告及賬目、中期報告及季度報告的完整性，並審閱當中所載重大財務申報判斷；
- 檢討本公司財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與管理層討論內部監控制度，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控制度；
- 檢討本集團的財務及會計政策及慣例；及
- 審閱外聘核數師的管理層函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控制度向管理層提出的任何重大疑問及管理層的回應，並確保董事局及時回應所提出事宜。

由於本公司於2009年11月5日方始上市，故審核委員會於截至2009年12月31日止年度並無召開會議。審核委員會分別於2010年1月26日及2010年4月1日召開兩次會議，以審閱本集團2009年業績。審核委員會已向董事局推薦於本公司應屆股東週年大會上續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司截至2010年12月31止財政年度之外聘核數師。自2010年起，審核委員會將每年最少舉行兩次會議。

於截至2009年12月31日止年度，外聘核數師酬金為人民幣6,985,000元。於截至2009年12月31日止年度，外聘核數師並無提供任何非審核服務。審核委員會認為，核數師的獨立性並無因向本集團提供非審核相關服務而受到影響。

根據細則，本公司核數師的任期將於2009年股東週年大會結束時屆滿。審核委員會已向董事局建議，於2009年股東週年大會上提名續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

企業管治報告(續)

薪酬委員會

薪酬委員會於2009年10月14日成立，其職權範圍與企業管治守則的守則條文第B.1.3條所載範圍大致相同。薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。於截至2009年12月31日止年度，薪酬委員會成員包括委員會主席許家印、余錦基及何琦。

薪酬委員會主要負責以下職責：

- 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就制訂全體薪酬政策設立正規而具透明度的程序，向董事局提出推薦建議；
- 獲董事局授予職責，以釐訂全體執行董事及高級管理人員的指定薪酬組合；
- 透過參照董事局不時訂定的公司目標及宗旨，檢討及批准按表現釐定的薪酬；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付與失去或終止職務或委任有關的賠償，以確保該等賠償按有關合約條款釐定，而賠償必須公平合理，不會對本公司造成過重負擔；
- 檢討及批准因行為失當而解僱或罷免董事所涉及賠償安排，以確保該等安排是按有關合約條款制定，且有關賠償屬合理恰當；及
- 確保董事或其任何聯繫人士不得釐訂本身薪酬。

由於本公司於2009年11月5日方始上市，故薪酬委員會並無召開會議。自2010年起，薪酬委員會將每年最少舉行兩次會議。

提名委員會

提名委員會已於2009年10月14日成立，其職權範圍與企業管治守則的守則條文第A.4.5條所載範圍大致相同。提名委員會的大部分成員為獨立非執行董事。於截至2009年12月31日止年度，提名委員會成員包括委員會主席許家印、何琦及周承炎。

企業管治報告(續)

提名委員會(續)

提名委員會主要負責以下職責：

- 定期檢討董事局架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何擬作出的變動向董事局作出推薦建議；
- 物色具備合適資格可擔任董事局成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事局作出推薦建議；
- 根據適用法律、規則及規例的規定，評核獨立非執行董事的獨立身分；及
- 就本公司委任或重新委任董事以及董事(尤其是本公司主席及行政總裁(如有))繼任計劃有關事宜向董事局作出推薦建議。

由於本公司於2009年11月5日方始上市，故提名委員會於截至2009年12月31日止年度並無召開會議，而現任董事大部分均於2009年10月獲委任。提名委員會認為毋須檢討董事局之人數及組成以及就上市日期至2009年12月31日止期間物色任何新董事局成員。提名委員會成員可於有需要時隨時召開任何會議。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的操守守則。在作出周詳審慎查詢後，本公司確認全體董事已於截至2009年12月31日止年度一直遵守標準守則。

董事有關財務報表之責任

董事瞭解彼等有責任按照法定規定及適用會計準則編製本集團之財務報表。董事亦瞭解彼等有責任確保適時刊發本集團之財務報表。

本公司外聘核數師對本集團財務報表之申報責任載於本年報「獨立核數師報告」內。

合規顧問

本公司自上市以來一直委任大福融資有限公司為本集團的合規顧問，就符合上市規則以及監管香港上市發行人的其他規則及規例，向本公司提供指引及推薦意見。

企業管治報告(續)

與控股股東之關係

本公司已接獲廣州恒大實業集團有限公司、鑫鑫(BVI)有限公司及許家印博士各自發出遵守彼等各自以本公司為受益人所訂立不競爭契據(「契據」)的聲明，據此廣州恒大實業集團有限公司、鑫鑫(BVI)有限公司及許家印博士各自對本公司作出無條件承諾，其將不會直接或間接參與、持有任何權利或權益或以其他方法參與任何可能與本集團業務構成競爭的任何業務。獨立非執行董事已審閱並信納廣州恒大實業集團有限公司、鑫鑫(BVI)有限公司及許家印博士於截至2009年12月31日止年度遵守契據。

投資者關係

本公司視與機構投資者的溝通為提高本公司透明度及收集機構投資者意見和回應的重要途徑。於回顧年內，董事及本公司高級管理層曾參與多項路演及投資會議。此外，本公司亦通過新聞發佈會、向媒體及在本公司網站發放消息及回答媒體的提問定期與媒體溝通。

股東、投資者及媒體可透過以下方式向本公司查詢：

電話：(852) 2287 9202 / 2287 9218 / 2287 9208

郵遞：香港金鐘道88號太古廣場二座1201室

致：方家俊

電郵：evergrandeir@evergrande.com

董事局報告

本公司董事欣然提呈彼等的報告以及本集團截至2009年12月31日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本集團是大型精品住宅物業項目發展商，亦是中國採取標準化運營模式的領導者，所管理的多項項目遍佈中國不同城市。年內，本集團的收入分析載於財務報表附註5。

財務報表

本集團於年內的業績載於綜合全面收益表。

本集團於2009年12月31日的財務狀況載於綜合資產負債表。

本集團於年內的現金狀況載於綜合現金流量表。

股本

本公司於年內的股本變動載於財務報表附註14。

末期股息

董事局已通過決議案，以在即將於2010年5月24日星期一舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上，建議於2010年6月3日星期四或之前，向於2010年5月24日星期一名列本公司股東名冊的本公司股東，派付末期股息每股人民幣0.7分（「2009年末期股息」）。2009年末期股息須待於本公司即將舉行的股東週年大會獲批准後，方告作實。

概無任何安排本公司股東放棄或同意放棄任何股息。

暫停辦理股份過戶期間

本公司將於2010年5月19日星期三至2010年5月24日星期一（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶，期間概不辦理任何股份過戶登記。為確保股東有權收取將於股東週年大會批准的末期股息分派，股東須於2010年5月18日星期二下午4時30分前，將經妥為蓋印的過戶文件，連同有關股票，送交香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，以辦妥有關過戶登記手續。

儲備

本集團於年內的儲備變動詳情載於財務報表附註15。

於2009年12月31日，本公司可分派儲備為人民幣82.8億元，當中擬派年內末期股息為人民幣105,000,000元。

物業、廠房及設備

年內的物業、廠房及設備變動載於財務報表附註6。

董事局報告(續)

主要客戶及供應商

年內，本集團五大供應商應佔採購百分比總額少於本集團採購總額30%。本集團五大客戶應佔營業額百分比總額少於本集團總營業額30%。

據本公司所知，概無董事、彼等的聯繫人士及擁有本公司股本超過5%權益的股東於上述供應商及客戶中擁有任何權益。

捐款

年內，本集團於香港及中國作出的慈善及其他捐款合共人民幣3,590萬元。

董事

年內及截至本報告日期止的在任董事如下：

執行董事

許家印博士

夏海鈞博士

李鋼先生

謝惠華先生 (於2009年10月14日獲委任)

徐湘武先生 (於2009年10月14日獲委任)

徐文先生 (於2009年10月14日獲委任)

賴立新先生

何妙玲女士 (於2009年10月14日獲委任)

獨立非執行董事

余錦基先生 (於2009年10月14日獲委任)

周承炎先生 (於2009年10月14日獲委任)

何琦先生 (於2009年10月14日獲委任)

董事

黃賢貴 (於2009年10月14日辭任)

蘇偉泉 (於2009年10月14日辭任)

王文海 (於2009年10月14日辭任)

林俊傑 (於2009年10月14日辭任)

張華 (於2009年6月30日辭任)

葛天祺 (於2009年10月14日辭任)

董事及高級管理人員的履歷詳情載於本報告「董事及行政架構」一節。

根據細則第16.18條、企業管治守則及全體獨立非執行董事的委任函，李鋼、謝惠華、徐湘武、徐文、賴立新、何妙玲、余錦基先生、周承炎先生、何琦先生將於應屆股東周年大會退任，並符合資格重選連任。

董事局報告(續)

董事服務合約

概無擬於本公司應屆股東周年大會重選的董事與本公司訂立本公司不可於一年內終止而免付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事於合約的權益

除財務報表附註33及下文「關連交易」一節披露的交易外，並無本集團成員公司為訂約方而本公司董事於當中擁有直接或間接重大權益，且於年結日或年內任何時間仍然生效及與本集團業務有關的其他重大合約。

董事於競爭業務的權益

概無董事或彼等各自的關連人士於與本集團所從事業務競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

鑫鑫(BVI)有限公司由我們的主席許家印博士實益擁有及控制，彼為本公司控股股東。

控股股東已就遵守彼等發出的不競爭承諾提供年度確認。

獨立非執行董事已審閱控股股東有否遵守不競爭承諾。獨立非執行董事確認，據彼等所確定，並無任何控股股東違反彼等作出的不競爭承諾。

購股權計劃

本公司於2009年10月14日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，據此，董事局可向本集團僱員、行政人員及高級職員以及購股權計劃所述董事局認為將會對或曾經對本集團作出貢獻的該等其他人士(「參與人士」)授出購股權，以認購本公司股份，藉此向彼等給予獎勵及回報彼等對本集團作出的貢獻。

於2010年4月14日，根據購股權計劃可發行的最高股份數目為1,500,000,000股股份，相當於2010年該日本公司已發行股本的10%。有關該等購股權的股份數目可根據購股權計劃授出，不得超過緊隨全球發售(定義見招股章程)完成後本公司已發行股份10%。除非本公司股東於股東大會另行批准，否則於任何12個月期間可向各參與人士授出的購股權股份數目不得超過1%(向主要股東(定義見上市規則)授出者除外)，或向獨立非執行董事或彼等各自的任何關連人士(定義見上市規則)授出的購股權股份數目合計亦不得超過本公司不時已發行股份的0.1%。

並無規定購股權可行使前須持有的最短期間，而授出的購股權須於董事局決定的期間內行使，但並無購股權可於授出後超過10年行使。

購股權行使價不得低於以下最高者(a)股份於授出日期在聯交所每日報價表所報收市價；(b)股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報平均收市價；及(c)股份面值。

董事局報告(續)

購股權計劃(續)

各承授人須於購股權授出時支付1.00港元代價。

購股權計劃將自採納日期起計10年期間內生效及有效。

自採納購股權計劃以來，並無根據其授出購股權或已行使任何購股權。

購股權的其他詳情載於招股章程。

首次公開發售前購股權計劃

本公司於2009年10月14日採納首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)。首次公開發售前購股權計劃的目的及主要條款與購股權計劃相似，以下主要條款除外：

- (a) 每股認購價將相等於全球發售股份發售價，即每股3.50港元；
- (b) 首次公開發售前購股權計劃涉及的股份總數208,000,000股股份，相當於全球發售完成後本公司已發行股份約1.39%；及
- (c) 自股份於聯交所開始買賣起不會進一步提呈或授出購股權。

以下為根據首次公開發售前購股權計劃授出的尚未行使購股權詳情：

承授人	購股權授出日期	已授出購股權數目	於2009年12月31日	
			年內已行使／註銷／ 失效的購股權數目	尚未行使的 購股權數目
董事	2009年10月14日	70,000,000	—	70,000,000
其他僱員	2009年10月14日	138,000,000	—	138,000,000
總計		208,000,000		208,000,000

於2009年10月14日，已向承授人授出首次公開發售前購股權。獲授購股權的承授人有權按以下方式行使購股權：

- (a) 自2009年11月5日(「上市日期」)起計滿一周年開始至上市日期起計滿一周年後36個月止期間，隨時行使所獲授購股權涉及最多30%的股份(四捨五入至最接近整數)；
- (b) 自上市日期起計第二周年屆滿開始至上市日期起計第二周年後36個月止期間，隨時行使所獲授購股權涉及最多60%的股份減購股權獲行使的股份數目(四捨五入至最接近整數)；
- (c) 自上市日期起計第三周年屆滿開始至上市日期起計第三周年後36個月止期間，隨時行使所獲授購股權涉及的股份數目減購股權獲行使的股份數目；

於本年報日期，根據首次公開發售前購股權計劃尚未發行的股份數目為208,000,000股股份，相當於本公司已發行股本約1.39%。

首次公開發售前購股權計劃的其他詳情載於招股章程。

董事局報告(續)

債券

於年內任何時間，本公司、其控股公司或其子公司並非任何安排的訂約方，以致董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲利。

董事於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2009年12月31日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄權益及淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	證券數目	股權概約百分比
許家印(附註)	受控法團權益	10,202,332,702(L)	68.02%
		139,949,972(S) (附註2)	0.93%

附註：

- 所持10,202,332,702股股份中，9,270,617,497股股份由許家印博士全資擁有的公司鑫鑫(BVI)有限公司持有，而931,715,205股股份則由許太太全資擁有的公司均榮控股有限公司持有。根據證券及期貨條例，均榮控股有限公司於本公司的權益亦被視為由許博士持有。
- 鑫鑫(BVI)有限公司已向德意志銀行香港分行授出一項認購期權，以按每股0.27美元購入期權股份。有閱詳情請參閱本公司之招股章程。

(ii) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	根據首次公開發售前	根據首次公開發售前
		購股權計劃授出的 購股權獲得行使時的 股權概約百分比	購股權計劃授出的 購股權 涉及的股份數目
夏海鈞	實益擁有人	0.13%	20,000,000
李鋼	實益擁有人	0.13%	20,000,000
謝惠華	實益擁有人	0.04%	6,000,000
徐湘武	實益擁有人	0.04%	6,000,000
徐文	實益擁有人	0.04%	6,000,000
賴立新	實益擁有人	0.04%	6,000,000
何妙玲	實益擁有人	0.04%	6,000,000

董事局報告(續)

董事於股份、相關股份及債券的權益及淡倉(續)

(iii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	證券數目	股權概約百分比
許家印(附註)	鑫鑫(BVI)有限公司	100股	100%
	均榮控股有限公司	1股	100%

附註：根據證券及期貨條例，均榮控股有限公司由許家印先生的配偶全資擁有，並被視作本公司的相聯法團。

除下文披露者外，於2009年12月31日，董事、本公司行政人員或彼等各自的聯繫人士並無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄任何其他權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東的權益及淡倉

據董事或本公司行政人員所知，於2009年12月31日，除上文披露的董事或本公司主要行政人員外，以下人士於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分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄或知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

股東姓名	所持權益身分	於股份的權益	股權概約百分比
許太太	受控公司權益	10,202,332,702(L)	68.02%
		(附註1)	
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	139,949,972(S)	0.93%
		(附註4)	
均榮控股有限公司	實益擁有人	9,270,619,497	61.81%
		(附註2)	
		139,949,972(S)	0.93%
		(附註4)	
		931,713,205	6.21%
		(附註3)	

附註：

- 1 所持10,202,332,702股股份中，931,713,205股股份由許太太全資擁有的公司持有，而9,270,619,497股股份則由許太太的配偶許家印博士全資擁有的公司鑫鑫(BVI)有限公司持有。根據證券及期貨條例，鑫鑫(BVI)有限公司於本公司的權益亦被視為由許太太持有。
- 2 鑫鑫(BVI)有限公司由許家印博士實益擁有。
- 3 均榮控股有限公司由許太太全資擁有。
- 4 鑫鑫(BVI)有限公司已向德意志銀行香港分行授出一項認購期權，以按每股0.27美元購入期權股份。有閱詳情請參閱本公司之招股章程。

董事局報告(續)

子公司

本公司於2009年12月31日的主要子公司詳情載於財務報表附註36。

管理合約

年內，概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何重大部分業務管理及行政的合約。

關連交易

年內，本集團與本公司一名聯繫人士(定義見上市規則)訂立了以下交易和安排：

於2009年6月1日，廣州市金碧大世界飲食娛樂有限公司(「金碧大世界」)與恒大地產集團訂立了物業租賃協議，據此，金碧大世界同意從恒大地產集團租用位於廣州海珠區工業大道南701號、總建築面積14,902平方米，以用作經營小食及娛樂場所，租期由2009年1月1日至2011年12月31日止為期3年，於截至2009年、2010年及2011年12月31日止3個年度的每年租金分別不超過人民幣16,800,000元、人民幣17,400,000元及人民幣18,100,000元(當中不計及政府差餉及公用設施收費)。

金碧大世界由許太太間接擁有，根據上市規則，為我們的聯繫人士。根據上市規則第14A章，根據租賃協議進行的交易構成本公司的持續關連交易。

我們已向聯交所申請並獲授出一次性豁免嚴格遵守上市規則第14A章第47條有關租賃的公告規定。

全體獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該項交易是於以下情況訂立：

1. 本集團一般日常業務中；
2. 按一般商業條款或不遜於本集團向獨立第三方提供或自獨立第三方取得的條款；及
3. 根據規管上述持續關連交易的相關協議，其條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

根據已進行之工作，本公司核數師已向董事局確認上述持續關連交易：

1. 已獲本公司董事局批准；
2. 符合本集團的定價政策；
3. 已根據規管該等交易的相關協議條款訂立；及
4. 並無超過聯交所於過往豁免中允許之有關上限。

董事局報告(續)

僱員及薪酬政策

於2009年12月31日，本集團共聘用8,559名僱員。本集團根據彼等的優勢和發展潛能聘請和提拔個別人士。本集團參照個人表現和現行市場薪金水平，釐定向全體僱員(包括董事)提供的薪酬組合。

確認獨立身分

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的獨立確認函。董事局信納各獨立非執行董事的獨立身分。

首次公開發售所得款項用途

於2009年11月，本集團完成進行其首次公開發售，並籌集所得款項約31.9億港元。本公司已將該等所得款項中約2,002,700,000港元用於支付本集團尚未支付土地溢價及為現有項目撥資，另將約993,500,000港元用作償還部分結構性已抵押貸款。未動用所得款項餘款已用作一般營運資金。

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治，並已遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則。本公司的企業管治常規進一步資料載於第83至89頁的企業管治報告。

匯率風險

匯率風險詳情載於財務報表附註3(a)。

購買、出售及贖回股份

於截至2009年12月31日止年度，本公司或其任何子公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

誠如本公司日期為2009年10月22日的招股章程所載述，本公司曾提呈發售合共1,005,000,000股股份，作為全球發售的一部分(定義見招股章程)。本公司證券於2009年11月5日在聯交所上市。

根據上市規則第13.20條作出披露

據董事所知悉，並無任何情況導致出現須根據上市規則第13.20條有關本公司向實體提供墊款作出披露的責任。

結算日後事項

於2010年1月27日，本公司按面值100%發行本金總額合共750,000,000美元的13厘5年期優先票據。優先票據由若干子公司共同擔保，並以該等子公司的股份作抵押。

四年財務概要

本集團於過去四年的業績、資產及負債概要載於第166至168頁。

董事局報告(續)

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法例並無任何有關優先購買權的條文，規定本公司須於發行新股份時，按本公司現有股東各自的持股比例提呈新股份。

充足公眾持股量

本公司於年內一直維持充足的公眾持股量。

核數師

本公司已委聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司截至2009年12月31日止年度的核數師。本公司將於應屆股東周年大會上提呈決議案，續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

代表董事局

主席

許家印

香港，2010年4月12日

2009年主要榮譽及獎項



1	2009年中國房地產百強企業—綜合實力IOP10	2009年3月
2	2009年中國房地產公司品牌價值Top10	2009年9月
3	2009年中國房地產百強企業—運營效率IOP10	2009年3月
4	恒大地產集團：2009年中國房地產百強企業—成長性TOP10	2009年3月
5	中國房地產年度社會責任感企業	2009年3月
6	2009年年度社會貢獻企業大獎	2009年
7	恒大地產集團：中國房地產企業品牌價值20強	2009年9月
8	2009年房地產年度總評榜「十佳上市公司」	
9	2009年中國地產年會暨中國人居60年高峰論壇功勳企業大獎	



年內，集團連續第6年位列中國房地產TOP10研究組發布的「中國房地產企業十強」，品牌價值達人民幣67.46億元人民幣，位列業內十強；在企業公民建設方面，集團榮獲「中國房地產年度社會責任感企業」、「年度社會貢獻企業大獎」；在企業運營及投資價值方面，集團榮獲2009中國房地產百強企業「運營效率Top 10」及「成長性Top 10」，以及2009房地產年度總評榜「十佳上市公司」。上述多項殊榮，體現了社會各界對集團在企業責任、內部管理與品牌建設等方面成就的高度認可。

獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

獨立核數師報告

致恒大地產集團有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第102至165頁恒大地產集團有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2009年12月31日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2009年12月31日的事務狀況以及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2010年4月12日

綜合資產負債表

	附註	2009年 12月31日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	395,775	450,141
土地使用權	7	279,498	250,868
投資物業	8	3,130,800	1,741,390
其他應收款項	20(c)	302,964	281,849
遞延所得稅資產	17	522,166	324,364
		4,631,203	3,048,612
流動資產			
土地使用權	7	15,923,120	8,644,245
開發中物業	9	20,557,151	9,049,192
持作出售竣工物業	10	2,004,932	2,240,713
應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項	11	5,318,893	3,590,360
可收回所得稅		257,909	31,816
受限制現金	12	7,044,824	1,167,942
現金及現金等值物	13	7,333,232	749,718
		58,440,061	25,473,986
資產總值		63,071,264	28,522,598
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本	14	1,044,079	209,332
股份溢價	14	7,958,022	6,000,560
儲備	15	1,219,385	389,837
保留盈利		2,640,351	1,662,139
		12,861,837	8,261,868
少數股東權益		295,309	321,263
權益總額		13,157,146	8,583,131
負債			
非流動負債			
借款	16	7,816,044	4,226,413
遞延所得稅負債	17	600,497	451,527
		8,416,541	4,677,940

綜合資產負債表(續)

	附註	2009年 12月31日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
流動負債			
借款	16	6,359,745	6,213,843
應付貿易賬款及其他應付款項	18	9,799,761	4,469,168
預收客戶墊款		24,306,136	3,503,265
財務擔保負債	31(b)	—	197,403
即期所得稅負債	19	1,031,935	877,848
		41,497,577	15,261,527
負債總額		49,914,118	19,939,467
權益及負債總額		63,071,264	28,522,598
流動資產淨值		16,942,484	10,212,459
資產總值減流動負債		21,573,687	13,261,071

載於第108至第165頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

許家印
董事

謝惠華
董事

資產負債表

	附註	2009年 12月31日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資子公司	36	14,196	2
物業及設備	6	1,494	1,106
		15,690	1,108
流動資產			
應收子公司款項及其他應收款項	11	9,419,426	6,351,153
現金及現金等值物	13	6,710	420
		9,426,136	6,351,573
資產總值		9,441,826	6,352,681
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本	14	1,044,079	209,332
股份溢價	14	7,958,022	6,000,560
儲備	15	1,028,730	1,014,536
累計虧損	26	(709,770)	(1,083,267)
權益總額		9,321,061	6,141,161
負債			
流動負債			
財務擔保負債	31(b)	—	197,403
應付貿易賬款及其他應付款項	18	120,765	14,117
		120,765	211,520
負債總額		120,765	211,520
權益及負債總額		9,441,826	6,352,681
流動資產淨值		9,305,371	6,140,053
資產總值減流動負債		9,321,061	6,141,161

載於第108至第165頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

許家印
董事

謝惠華
董事

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	5	5,722,657	3,606,791
銷售成本	21	(3,776,308)	(2,124,420)
毛利		1,946,349	1,482,371
投資物業公平值收益	8	842,570	77,415
其他收益	20	347,554	531,090
銷售及營銷成本	21	(1,075,142)	(665,299)
行政開支	21	(744,960)	(545,273)
其他經營開支	21	(63,890)	(34,439)
經營利潤		1,252,481	845,865
財務擔保撥回／(撥備)	31(b)	197,403	(65,997)
融資(成本)／收入淨額	24	(3,709)	186,520
除所得稅前利潤		1,446,175	966,388
所得稅開支	25	(329,371)	(333,958)
年度利潤		1,116,804	632,430
其他全面收入		—	—
年度全面收入總額		1,116,804	632,430
應佔：			
本公司股東		1,046,428	524,760
少數股東權益		70,376	107,670
		1,116,804	632,430
年度本公司股東應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣列示)			
每股基本盈利	27	0.074	0.038
每股攤薄盈利	27	0.074	0.038
股息	28	105,000	125,651

載於第108至第165頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

	本公司股東應佔					少數	
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年1月1日的結餘	125,000	—	(640,465)	1,153,145	637,680	213,593	851,273
全面收入							
年內利潤	—	—	—	524,760	524,760	107,670	632,430
其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
與擁有人進行交易							
發行股份							
— 重組可換股優先股	58,652	2,873,948	1,014,536	—	3,947,136	—	3,947,136
— 發行新股份	25,680	3,252,263	—	—	3,277,943	—	3,277,943
轉撥至法定儲備	—	—	15,766	(15,766)	—	—	—
股息	—	(125,651)	—	—	(125,651)	—	(125,651)
與擁有人進行交易總額	84,332	6,000,560	1,030,302	(15,766)	7,099,428	—	7,099,428
於2008年12月31日的結餘	209,332	6,000,560	389,837	1,662,139	8,261,868	321,263	8,583,131
於2009年1月1日的結餘	209,332	6,000,560	389,837	1,662,139	8,261,868	321,263	8,583,131
全面收入							
年內利潤	—	—	—	1,046,428	1,046,428	70,376	1,116,804
其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
與擁有人進行交易							
視作本公司股東注資							
(附註15(c))	—	—	747,138	—	747,138	—	747,138
轉撥至法定儲備	—	—	68,216	(68,216)	—	—	—
資本化發行(附註14(d))	766,129	(766,129)	—	—	—	—	—
因上市而發行普通股							
(附註14(e))	68,618	3,082,024	—	—	3,150,642	—	3,150,642
股份發行成本	—	(358,433)	—	—	(358,433)	—	(358,433)
僱員購股權計劃(附註15(d))	—	—	14,194	—	14,194	—	14,194
少數股東注資	—	—	—	—	—	2,470	2,470
出售一家子公司部分權益的 額外收益(附註20(a))	—	—	—	—	—	(98,800)	(98,800)
與擁有人進行交易總額	834,747	1,957,462	829,548	(68,216)	3,553,541	(96,330)	3,457,211
於2009年12月31日的結餘	1,044,079	7,958,022	1,219,385	2,640,351	12,861,837	295,309	13,157,146

載於第108至第165頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營業務所得／(所用)現金	29	3,294,700	(4,038,562)
已繳中國企業所得稅		(233,080)	(198,713)
已繳中國土地增值稅		(217,129)	(81,575)
已付利息		(686,318)	(867,413)
經營活動所得／(所用)現金淨額		2,158,173	(5,186,263)
投資活動的現金流量			
購置物業及設備		(92,118)	(168,889)
已收利息		36,093	34,495
向有關連人士作出現金墊款		(628)	(969)
收到有關連人士償還之款項		877	—
投資活動所用現金淨額		(55,776)	(135,363)
融資活動的現金流量			
已派股息		—	(651)
借款所得款項		10,176,054	3,732,643
償還借款		(5,969,753)	(3,054,204)
發行股份		3,150,642	3,386,121
股份發行成本		(358,433)	—
就銀行借款作抵押的受限制現金		(2,518,045)	400,489
少數股東注資		2,470	—
有關連人士的現金墊款		—	850
償還應付有關連人士款項		(850)	—
融資活動所得現金淨額		4,482,085	4,465,248
現金及現金等值物增加／(減少)淨額		6,584,482	(856,378)
年初現金及現金等值物		749,718	1,640,863
現金及現金等值物匯兌虧損		(968)	(34,767)
年終現金及現金等值物		7,333,232	749,718

載於第108至第165頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

1 一般資料

恒大地產集團有限公司(「本公司」)於2006年6月26日根據開曼群島法例第22章公司法(2009年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，從事投資控股業務。本公司及其子公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發、物業投資、物業管理、物業建設、土地平整及其他與房地產開發相關服務。

其註冊辦事處地址為P.O.Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

為籌備本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，本公司及其子公司(「本集團」)已於2006年進行集團重組(「重組」)。根據重組，本公司已自本集團控股股東收購組成本集團的中國子公司全部權益，並成為本集團控股公司。重組詳情載於本公司日期為2009年10月22日的招股章程。

本公司於2009年11月5日在聯交所第一上市。

除非另有註明，此等綜合財務報表以人民幣千元列值。此等綜合財務報表已於2010年4月12日經本公司董事局批准刊發。

2 重大會計政策概要

下文載列於編製綜合財務資料時應用的主要會計政策。此等政策於年內一直貫徹應用。

(a) 編製基準

本公司之綜合財務報表是根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。該等綜合財務報表按歷史成本慣例編製，並就按公平值入賬的投資物業重估、內含財務衍生工具及財務擔保修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務資料須使用若干重要會計估計，管理層亦須在應用本集團的會計政策時作出判斷。涉及高度判斷或複雜情況的範疇，或假設及估計對財務資料而言屬重大的範疇，在附註4披露。

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 下列新訂及經修訂香港財務報告準則於2009年1月1日生效。本集團已於就籌備本公司於聯交所上市而編製其截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度以及截至2009年6月30日止六個月之綜合財務報表時，貫徹應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則。

- 香港財務報告準則第7號「財務工具－披露」(修訂本)(於2009年1月1日生效)。
- 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」(於2009年1月1日生效)。
- 香港財務報告準則第2號(修訂本)「股份付款」(於2009年1月1日生效)。
- 香港會計準則第23號(經修訂)，「借款成本」(於2009年1月1日生效)。
- 香港財務報告準則第8號「經營分部」(於2009年1月1日生效)，取代香港會計準則第14號「分部報告」。
- 香港會計準則第40號(修訂本)，「投資物業」(於2009年1月1日生效)。

(ii) 尚未生效，而本集團並無提早採納，且與本集團業務營運有關之準則、現行準則之修訂本及詮釋

下列準則及現行準則之修訂本已刊發，且須於2009年7月1日或之後開始的本集團會計期間內強制應用，惟本集團並無提早採納。

- 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(於2009年7月1日或之後開始年度期間生效)。此經修訂準則規定，倘控制權並無任何變動，而交易將不再產生導致商譽或損益，則與少數股東權益的所有交易的影響必須在權益中記賬。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方式。任何於實體的剩餘權益按公平值重新計量，並於損益中確認損益。本集團將由2010年1月1日起對與少數股東權益的交易前瞻應用香港會計準則第27號(經修訂)。
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(於2009年7月1日或之後開始年度期間生效)。此經修訂準則繼續對業務合併採用收購法，惟當中載列若干重大變動。例如，收購業務的所有付款必須按收購日期的公平值記賬，而分類為債務的或然付款其後須在收益表重新計量。在計量被收購方的非控制權益時，可就每項收購選擇按公平值或按非控制權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本須予支。本集團將由2010年1月1日起對所有業務合併應用香港財務報告準則第3號(經修訂)。

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 尚未生效，而本集團並無提早採納，且與本集團業務營運有關之準則、現行準則之修訂本及詮釋(續)

- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列」(於2010年1月1日或之後開始年度期間生效)。此修訂本釐清可能透過發行股本結清負債與其作為流動或非流動之分類無關。透過修訂流動負債之定義，此修訂本准許負債歸類為非流動，惟實體須有無條件權利透過轉讓現金或其他資產將付款延至會計期間後最少12個月，而不論該實體可能遭對手方要求於任何時間以股份付款。本集團及本公司將自2010年1月1日起應用香港會計準則第1號(修訂本)。預期不會對本集團財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則第2號(修訂本)「集團現金結算股份付款交易」(於2010年1月1日或之後開始年度期間生效)。除結合香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號「香港財務報告準則第2號之範圍」及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號－「香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易」外，此修訂本擴大香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號的指引，訂明詮釋並無涵蓋的集團安排的分類。新指引預期不會對本集團財務報表造成重大影響。

(b) 綜合賬目

(i) 子公司

子公司為本集團有權監管其財務及營運政策，且一般擁有附過半數表決權股權的所有實體。評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換潛在表決權的存在及影響。子公司自控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬。子公司自控制權終止當日起不再綜合入賬。

本集團收購子公司以收購會計法入賬，惟已採用合併會計法入賬者除外。收購成本按照於交易日期所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債的公平值計量，另加收購直接應佔成本。在業務合併中所收購可識別資產以及所承擔負債及或然負債，初步按於收購日期的公平值計量，而不論少數股東權益。收購成本超出本集團分佔所收購可識別資產淨值公平值的差額記錄為商譽。倘若收購成本低於所收購子公司資產淨值的公平值，則該差額直接在綜合收益表確認。

集團內實體間的交易以及交易結餘及未變現收益已對銷。除非交易能提供所轉讓資產出現減值的憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。子公司的會計政策已作出必需變動，以確保與本集團採用的政策貫徹一致。

於本公司的資產負債表內，投資子公司乃按成本扣除減值虧損撥備列賬。子公司的業績由本公司按照已收及應收股息列賬。

2 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(ii) 與少數股東進行的交易

本集團採納將與少數股東進行交易視為本集團與外界人士進行交易的政策。向少數股東出售權益導致本集團產生的盈虧於收益表列賬。向少數股東購買權益所產生商譽，指任何已付代價與相關應佔所收購子公司淨資產賬面值的差額。

(c) 分部報告

經營分部乃按與向主要營運決策人提供內部報告所用者一致的方式呈報。主要營運決策人識別為於總公司的高級管理人員。主要營運決策人負責作出策略決定、分配資源及評估營運分部的表現。

(d) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

各集團實體的財務報表包括的項目乃按該等實體經營業務所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，而人民幣為本公司的功能及呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易當日適用的匯率換算為功能貨幣。結算有關交易及按年結日匯率換算以外幣列值的貨幣資產和負債產生的匯兌損益，在收益表確認。

(iii) 集團實體

功能貨幣與呈列貨幣不同的集團實體(當中沒有嚴重通脹經濟的貨幣)的業績及財務狀況，乃按以下方式換算為呈列貨幣：

- 集團實體各資產負債表所示資產及負債，按該結算日的收市匯率換算；
- 集團實體各收益表所示收入及開支，按平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額確認為權益的獨立部分。

於合併賬目時，換算於海外業務的淨投資產生的匯兌差額，均列入股東權益內。當處置或出售部分海外業務時，該等列入權益的匯兌差額乃於收益表確認為出售損益的一部分。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產及負債處理，並按收市匯率換算。

2 重大會計政策概要(續)

(e) 物業及設備

物業及設備按歷史成本扣除折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔開支。

只會在與項目相關的日後經濟效益有可能流入本集團，且有關項目的成本能夠可靠地計量時，其後成本方會計入資產的賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。所有其他維修保養於產生期間在收益表扣除。

物業及設備以直線法按以下估計可使用年期分配成本至剩餘價值計算折舊：

樓宇	20–30年
機器	5–10年
汽車	4–10年
傢具、固定裝置及設備	3–8年

資產的剩餘價值及可使用年期於每個結算日審閱，並在適當情況下作出調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，該資產的賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售損益乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並在收益表內的其他(虧損)/收益淨額中確認。

在建資產以歷史成本扣除減值虧損列賬。歷史成本包括開發資產直接應佔開支，包括於開發期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。於完成時，有關資產轉撥至物業及設備項下的樓宇。

不會就在建資產計算折舊撥備。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回金額，則有關資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

(f) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本升值或兩者兼得而持有但並非由本集團佔用的物業，歸類為投資物業。在建或開發中以供日後用作投資物業的物業，分類為投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地。根據經營租賃持有的土地，於符合投資物業的其餘定義時分類及入賬列作投資物業。有關經營租賃乃假設其為融資租賃入賬。

投資物業初步以成本(包括相關交易成本)計量。

2 重大會計政策概要(續)

(f) 投資物業(續)

初步確認後，投資物業按公平值列賬。當在建投資物業的公平值不能可靠地計量時，該物業按成本計量直至建設完成之日或公平值能可靠地計量之日(以較早者為準)。公平值就特定資產的性質、地點或狀況之任何差異，按經調整(如需要)活躍市價計算。倘若未能取得有關資料，本集團會利用較淡靜市場的近期價格或貼現現金流量預測等其他估值方法。

此等估值由獨立估值師於各結算日進行。正在重新開發以繼續用作投資物業或有關市場已變成較為淡靜的投資物業，繼續按公平值計算。

投資物業的公平值反映(其中包括)現行租賃的租金收入，以及在現行市況下有關未來租賃租金收入的假設。

只會在與項目有關的日後經濟利益有可能流入本集團，而項目成本能可靠地計量，方會於資產賬面值中扣除其後開支。所有其他維修保養成本，於產生的財政期間在收益表支銷。

投資物業的公平值變動於收益表中確認。

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業及設備，其於重新分類日期的公平值就會計而言成為其成本。

倘物業及設備項目因用途改變而成為投資物業，該項目於轉變當日的賬面值與公平值間的差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業及設備重估。然而，倘公平值收益抵銷過往減值虧損，則收益將以過往作出的減值撥備為限，於收益表內確認。

(g) 投資子公司及非財務資產減值

當有任何事件或情況有變顯示須攤銷資產的賬面值可能不能收回時，會審閱該等資產是否出現減值。減值虧損按資產賬面值超逾其可收回金額的差額確認。資產的可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。就評估減值而言，資產按當中包括可獨立識別現金流量的最低水平(「現金產生單位」)分類。倘非財務資產出現減值，則會於各報告日期審閱撥回減值的可能性。

倘投資子公司收取的股息超過子公司於股息宣派期間的全面收入總額或倘有關投資於獨立財務報表中的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表中的賬面值，則於從該等投資收到股息時須投資子公司進行減值檢測。

2 重大會計政策概要(續)

(h) 財務資產

分類

本集團將其財務資產分類為貸款及應收款項。分類視乎所收購財務資產之目的而定。管理層於初步確認其財務資產時決定有關分類，並於各報告日期審閱各分類。

貸款及應收款項是具有固定或待付付款，且並非在活躍市場報價的非衍生財務資產，乃計入流動資產，但到期情況由結算日起計超過十二個月者分類為非流動資產。貸款及應收款項在資產負債表中分類為應收貿易賬款、其他應收款項以及現金及現金等值物，同時以實際利息法按攤銷成本列賬。

確認及計量

正常買賣財務資產於成交日期確認，即本集團承諾買賣資產之日期。投資初步按公平值加所有未有按公平值計入損益的財務資產的交易成本確認。貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本列賬。

(i) 財務資產減值

(i) 以攤銷成本列賬之資產

本集團於各報告期間結算日評估是否有客觀證據證明財務資產或財務資產組別出現減值。財務資產或財務資產組別僅於存在客觀證據證明因首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對財務資產或財務資產組別的估計未來現金流量所構成影響可以合理估計時，有關財務資產或財務資產組別方被視為減值及出現減值虧損。

本集團釐定是否存在減值虧損客觀證據的準則如下：

- 發行人或欠債人遭遇嚴重財政困難；
- 違反合約，例如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 本集團基於與借款人財政困難有關的經濟或法律原因，向借款人提供放款人不會考慮給予的特惠條件；
- 借款人將可能破產或進行其他財務重組；

本集團首先評估是否存在客觀減值證據。

損失金額乃根據資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸損失)現值兩者之差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在收益表確認。在實際應用中，本集團可利用可觀察市場價格以工具的公平值為基準計量減值。

2 重大會計政策概要(續)

(i) 財務資產減值(續)

(i) 以攤銷成本列賬之資產(續)

倘在往後期間減值虧損的金額減少，而減少可客觀地與確認減值後發生的事件(如債務人的信用評級有所改善)相關，則可於收益表內確認撥回過往已確認的減值虧損。

(j) 開發中物業

開發中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值計及預期最終將會變現的價格減適用可變銷售開支及預期完成所需成本。

房地產開發成本包括開發期間產生的建造成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。於竣工時，該等房地產會轉撥至持作出售竣工物業。

除非開發中物業不能於一段正常營運週期內變現，否則將分類為流動資產。

(k) 持作出售竣工物業

於各有關年結日仍未售出的竣工物業，按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括未售出物業應佔開發成本。

可變現淨值乃參考日常業務中之估計售價減適用的估計銷售費用釐定。

(l) 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款為在日常業務中就所售出物業或所提供服務應收客戶的款項。倘預期在一年或以內(倘屬較長期間，須在正常營運週期中)收回應收貿易賬款及其他應收款項，有關款項乃分類為流動資產；否則以非流動資產呈列。

應收貿易賬款及其他應收款項以公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

(m) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括手頭及銀行現金、銀行活期存款及原定到期日為三個月或以下的其他短期高流通量投資。

用途受限制的銀行存款計入「受限制現金」。計入現金流量表的現金及現金等值物不包括受限制現金。

2 重大會計政策概要(續)

(n) 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔增加成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

(o) 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項初步以公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

(p) 借款

借款初步按公平值扣除所產生交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額，於借款期間採用實際利息法在收益表內確認。

倘有可能提取部分或全部融資額，則就設立貸款融資所支付費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，有關費用將遞延入賬直至提取貸款。倘無跡象顯示有可能提取部分或全部融資額，則有關費用將被資本化為流動資金服務的預付款項，並於有關融資額期間攤銷。

建造合資格資產產生的借款成本於須完成及準備資產以作其擬定用途之期間內資本化。其他借款成本乃於產生期間確認為開支。

除非本集團有無條件權利，延遲償還負債之時間至結算日期後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

(q) 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於收益表確認，惟與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦於其他全面收入或直接於權益確認。

即期所得稅開支乃按在集團實體經營及產生應課稅收入的國家於結算日已頒布或實際上已頒布的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況的稅項申報所採取措施，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項為基準計提撥備。

遞延所得稅就資產及負債的稅基與綜合財務報表所示賬面值之間的暫時差額，以負債法確認。然而，倘於非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生遞延所得稅，而交易當時並無影響會計處理及應課稅利潤或虧損，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按結算日前已實施或實際實施，並以在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用之稅率(及法例)釐定。

2 重大會計政策概要(續)

(q) 即期及遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產於有可能動用日後應課稅利潤抵銷暫時差額的情況下確認。

遞延所得稅按投資子公司產生的暫時差額作出撥備，惟本集團可控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額在可預見未來可能不會撥回的情況除外。

當存在合法可執行權利以將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，以及當遞延所得稅項資產及負債乃關於同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體(而其有意按淨額基準償付餘款)所徵收所得稅時，遞延所得稅資產可與負債互相抵銷。

(r) 僱員福利

(i) 僱員有薪假期

僱員應享年假及長期服務假期的利益，在僱員應享有該等假期時確認，並就截至結算日因僱員提供服務產生的年假及長期服務假期的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假利益於休假時方確認入賬。

(ii) 退休福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金某個百分比向這些計劃作出供款。

省市政府承諾會承擔上述計劃項下應付所有現任及日後退休中國僱員的退休福利責任。除這些每月供款外，本集團並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。這些計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則和規例，為其於香港的所有僱員參與一項定額供款的退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員相關收入總額5%的最低法定供款規定作出。這項退休金計劃的資產由獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團向定額供款退休計劃的供款於產生時支銷。

2 重大會計政策概要(續)

(r) 僱員福利(續)

(iii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前離職或員工自願離職以換取這些福利時支付。本集團會就以下其會明確承擔的情況確認離職福利：根據詳盡的正式計劃終止僱用現任僱員，且該終止聘用無可能撤回；或因提出鼓勵自願離職要約而提供終止福利。於結算日後超過12個月到期的福利貼現為現值。

(s) 以股份為基礎的付款

本集團設有一項以股權結算以股份為基礎的薪酬計劃，據此，有關實體以本集團的股本工具(「購股權」)作為獲得僱員服務之代價。就僱員提供服務而授出購股權的公平值確認為開支。將予支銷的總額乃參考所授出購股權的公平值釐定，當中：

- (i) 包括任何市場表現狀況；
- (ii) 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標及僱員在某特定時間內留任實體)的影響；及
- (iii) 不包括任何非歸屬條件(如要求僱員留任)的影響。

在估計預期歸屬的購股權數目時，非市場歸屬條件亦加入一併考慮。開支總額於歸屬期間確認，即須達致所有指定歸屬條件的期間。於各報告期間結算日，本集團根據非市場歸屬條件調整對預期歸屬的購股權數目所作估計，並在收益表確認調整原來估計產生的影響(如有)及對權益作出相應調整。

就認購行使購股權時所發行股份支付的現金扣除任何直接應計交易成本後，會計入股本(面值)及股份溢價。

本公司授予集團旗下子公司僱員涉及其股本工具的購股權被視為注資。所接受僱員服務的公平值乃參考授出日期的公平值計量，於歸屬期間確認為子公司的投資增加，並相應計入權益。

(t) 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件須承擔現有法定或推定責任；而履行該責任時很有可能需要資源流出；且該金額能可靠估計，則確認撥備。不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則履行責任時引致資源流出的可能性乃考慮整體責任的類別後釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

2 重大會計政策概要(續)

(t) 撥備及或然負債(續)

撥備按反映貨幣時值及有關責任特定風險的現有市場評估的稅前貼現率，以預期履行責任所需開支的現值計量。因時間流逝產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債為可能就過往事件產生的責任，而其存在須視乎一項或多項不確定且本集團不能完全控制的未來事宜有否發生方能確定，亦可能是因導致經濟資源流出的可能性不大或責任涉及的金額不能可靠計量而並沒有確認過往事件產生的現有責任。

或然負債並沒有確認，但會於財務報表附註中披露。倘出現流出的可能性有變而有可能流出，則會確認為撥備。

(u) 收入確認

收入包括本集團在日常業務中銷售物業及提供服務的已收或應收代價的公平值。收入扣除折扣及對銷本集團實體銷售後列示。

本集團於收入金額能可靠計算，及日後可能有經濟利益流入實體，且已符合下述本集團各業務的特定條件時確認收入。與銷售相關的所有或然項目解決後，收入金額方視為能可靠計算。本集團按過往業績作出估計，並考慮客戶種類、交易種類及各項安排的細節。

(i) 銷售物業

銷售物業的收入於物業的風險及回報轉移買家時，即相關物業建築工程完成及物業已交付買家，且已合理確定可收回有關應收款項之時確認。倘本集團須就已交付買家的物業進行其他工程，則相關開支須同時確認。於收入確認日期前就售出物業收取的訂金及分期付款計入綜合資產負債表的流動負債一項。

(ii) 物業管理

物業管理所產生收入按合約年期，以直線法於提供服務的會計期間確認。

(iii) 建築及裝修服務

建築及裝修服務所產生收入於提供服務的會計期間，參考按所提供實際服務佔將予提供服務總數的比例之基準所評估特定交易的完成程度後確認。

2 重大會計政策概要(續)

(u) 收入確認(續)

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。倘應收款項出現減值，本集團會減少賬面值至其可收回金額，即按工具原有實際利率貼現的估計日後現金流量，並繼續解除貼現為利息收入。減值貸款的利息收入按原有實際利率確認。

(v) 租金收入

根據經營租賃出租物業的租金收入按租期以直線法確認。

(v) 租賃

出租人保留擁有權的絕大部分風險及回報的租賃，分類為經營租賃。

(i) 本集團作為承租人

根據經營租賃支付的款項扣除從出租人所得優惠後，按租期以直線法自收益表扣除。

本集團提前支付款項，以獲取將開發房地產所在土地使用權的經營租賃。該等土地使用權的提前付款以資產列賬，並於租期內攤銷。未攤銷的提前付款於相關房地產售出時確認為銷售成本或於相關房地產竣工後轉撥至投資物業成本。

(ii) 本集團作為出租人

根據經營租賃租出的資產，計入資產負債表的投資物業一項。

(w) 股息分派

在綜合財務報表內，向本集團權益持有人作出的股息分派，於相關集團實體的權益持有人或董事局(視適用情況而定)批准股息期間確認。

(x) 財務擔保負債

財務擔保負債乃本集團就物業買家向銀行及本公司控股公司若干投資者提供的財務擔保確認。

財務擔保負債初步按公平值加發出財務擔保負債直接應佔交易成本確認。於初步確認後，該等負債按履行現有責任所需開支的最佳估計現值與初步確認金額減累計銷之間的較高者計量。

財務擔保負債只會於合同列明的責任已履行或註銷或屆滿時，方會於資產負債表終止確認。

3 財務風險管理

本集團的主要財務工具包括現金及銀行存款、應收貿易賬款及其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項以及借款。此等財務工具的詳情於各附註中披露。有關此等財務工具的風險及如何減輕此等風險的政策載列如下。本公司管理及監控此等風險以確保適時及有效地採取合適措施。

(a) 財務風險因素

(i) 外匯風險

本集團主要以人民幣經營業務，惟若干銷售所得款項及借款則以其他外幣收取。於2009年12月31日，本集團的非人民幣資產及負債主要為存放於美元銀行賬戶的借款及自一家金融機構獲取的美元借款的現金款項。本集團並沒有訂立任何重大遠期外匯合約對沖其外匯風險。

於2009年及2008年12月31日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%，而所有其他變數保持不變，則截至2009年及2008年12月31日止年度的除稅後利潤應分別增加／減少約人民幣8,600萬元及人民幣1.63億元。

(ii) 利率風險

本集團沒有重大計息資產。本集團的利率變動風險主要來自其長期借款。按浮動利率計息的借款致使本集團面對現金流量利率風險。固定利率借款致使本集團面對公平值利率風險。

於2009年及2008年12月31日，倘借款利率上升／下降100個基點，而所有變數保持不變，則截至2009年及2008年12月31日止年度的除稅後利潤應分別減少／增加約人民幣700萬元及人民幣500萬元，主要由於浮息借款利息開支增加／減少。

本集團並沒有採用利率掉期以對沖其利率風險。

(iii) 信貸風險

現金交易只限於信用良好的機構。本集團的信貸風險即銀行現金、受限制現金、應收貿易賬款及其他應收款項的結餘總額。

在銀行及財務機構方面，存款只存放於信譽良好的銀行。至於客戶的信貸風險方面，本集團一般要求客戶在交樓前悉數付款。經評估有關客戶過往信貸記錄並取得本公司高級管理層的批准後，客戶可獲授信貸期。本集團已制定政策，以確保採取跟進行動以收回逾期債務，而本集團定期審閱各個別應收貿易賬款及其他應收款項的可收回款項，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。

本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並就該等買家履行還款責任提供擔保。這些擔保詳情於附註31披露。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險

本集團管理層銳意保持充裕的現金及現金等值物，或透過取得足夠的融資金額(包括短期及長期銀行貸款)以及增加股本，以應付其建築承擔所需。由於相關業務屬多變性質，故本集團的財務部門透過維持充裕現金及現金等值物以及取得多個融資來源，於資金方面獲得靈活彈性。

下表載列按於結算日至合同到期日止剩餘期間之有關到期日組別，分析本集團將以淨額基準清償的財務負債。

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年12月31日					
借款	7,155,768	3,749,534	5,498,944	—	16,404,246
應付貿易賬款及其他應付款項	9,799,761	—	—	—	9,799,761
總計	16,955,529	3,749,534	5,498,944	—	26,204,007
於2008年12月31日					
借款	6,829,100	3,847,834	323,924	240,933	11,241,791
應付貿易賬款及其他應付款項	4,469,168	—	—	—	4,469,168
總計	11,298,268	3,847,834	323,924	240,933	15,710,959

(b) 資金風險管理

本集團管理資金的目標是保障本集團能以持續經營基準繼續經營業務的能力，藉以為權益擁有人和其他股東提供回報及利益，同時維持最佳資本結構以減低資金成本。

為了維持或調整資本結構，本集團可能會調整向權益擁有人派付的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

與業界其他公司一致，本集團以資本負債比率為基準監控資本。按綜合資產負債表所示，這個比率按借款總額除資產總值計算。

3 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理(續)

於有關年度，本集團的策略為將資本負債比率維持於20%至50%之間。資本負債比率如下：

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
借款總額	14,175,789	10,440,256
資產總值	63,071,264	28,522,598
資本負債比率	22%	37%

(c) 公平值估計

並非於活躍市場買賣的財務工具公平值乃採用估值法釐定。本集團採用多種方法及根據各結算日的當時市況、類似工具的市場報價或交易商報價或估計貼現現金流量作出估計。

基於到期期間較短，扣除減值撥備的應收貿易賬款及其他應收款項面值以及應付貿易賬款及其他應付款項的面值均與其公平值相若。就披露而言，財務負債公平值乃將日後合同現金流量按本集團所獲取類似財務工具的現行市場利率貼現後估計。

4 重大會計估計及判斷

編製財務報表所用估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素評估，當中包括預計在有關情況下相信為合理的未來事件。本集團作出有關未來的估計及假設。按定義而言，所得會計估計甚少與有關實際結果相同。下文討論可能對下一財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響的估計及假設：

(a) 中國企業所得稅及遞延稅項

本集團於中國營運的子公司須繳付中國所得稅。釐訂所得稅撥備須作出重大判斷。於日常業務中有多項最終釐訂金額不明確的交易及計算。倘這些事項的最終稅款與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響釐定稅款期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後有足夠應課稅利潤以抵銷暫時差額或稅務虧損，則確認有關若干暫時差額及稅務虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

4 重大會計估計及判斷(續)

(b) 中國土地增值稅

本集團須繳付中國土地增值稅。然而，這些稅項的實施及結算方式在中國各城市的不同稅務司法管轄權區均有所不同，而本集團還沒有與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐訂土地增值稅的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認這些土地增值稅。最終稅款可能與初步入賬的金額不同，而差額將影響與地方稅務機關落實該等稅項期間的所得稅開支及稅項撥備。

(c) 投資物業的估計公平值

公平值的最佳憑證為在活躍市場上附帶類似租約與其他合同的物業的現行價格。倘若沒有有關資料，本集團將金額定於合理公平值估計的範圍內。作出判斷時，本集團考慮多個來源的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或位置或受不同租約或其他合同規限的物業在活躍市場的現行價格，並予以調整以反映不同之處；
- (ii) 類似物業在較淡靜市場的最近價格，並予以調整以反映自按該等價格進行交易的日期起任何經濟狀況的變化；及
- (iii) 按日後現金流量的可靠估計作出的貼現現金流量預測，該估計乃源自任何現有租約及其他合同的條款及(如有可能)源自外來憑證，例如處於相同位置及狀況下類似物業的現行市場租金，並採用可反映現金流量金額及時間不明確的現有市場評估的貼現率計算。

本集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其投資物業的公平值。

5 分部資料

本集團的主要營運決策人為本公司的董事，負責審閱本集團的內部報告方式，以評估表現及分配資源。管理層已按該等報告釐定營運分部。本集團的業務分為四個分部：房地產開發、物業投資、物業管理、房地產建造、土地平整及其他房地產開發相關服務。由於本集團的主要營運決策人認為，本集團大部分收入及業績均來自中國市場，僅絕少部分(少於10%)的本集團資產位於中國境外，故並無呈列地區分部資料。

收入包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理服務收入以及房地產建造、土地平整及其他房地產開發相關服務的收入。截至2009年12月31日止年度的收入包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銷售物業	5,042,876	3,495,057
投資物業的租金收入	37,595	25,758
物業管理服務	79,507	78,694
房地產建造、土地平整及其他房地產開發相關服務	562,679	7,282
	5,722,657	3,606,791

5 分部資料(續)

截至2009年12月31日止年度計入綜合收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	房地產建造、 土地平整 及其他服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部總收入	5,042,876	44,324	79,507	3,075,048		8,241,755
分部間收入	—	(6,729)	—	(2,512,369)		(2,519,098)
收入	5,042,876	37,595	79,507	562,679		5,722,657
分部業績	163,067	878,735	(112,982)	543,356	(219,695)	1,252,481
財務擔保撥回						197,403
融資成本淨額						(3,709)
除所得稅前利潤						1,446,175
所得稅開支						(329,371)
年度利潤						1,116,804
折舊(附註6)	53,736	—	2,100	6,323		62,159
確認為開支的土地使用權攤銷 (附註7)	10,757	—	—	—		10,757
投資物業公平值收益	—	842,570	—	—		842,570

截至2008年12月31日止年度計入綜合收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	房地產建造、 土地平整 及其他服務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部總收入	3,495,057	33,800	78,694	2,165,392		5,772,943
分部間收入	—	(8,042)	—	(2,158,110)		(2,166,152)
收入	3,495,057	25,758	78,694	7,282		3,606,791
分部業績	698,195	109,525	(25,044)	266,185	(202,996)	845,865
財務擔保撥備						(65,997)
融資收入淨額						186,520
除所得稅前利潤						966,388
所得稅開支						(333,958)
年度利潤						632,430
折舊(附註6)	19,016	—	871	4,171	—	24,058
確認為開支的土地使用權攤銷 (附註7)	17,404	—	—	—	—	17,404
投資物業公平值收益	—	77,415	—	—	—	77,415

5 分部資料(續)

於2009年12月31日的分部資產及負債如下：

	房地產建造、 土地平整					對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	及其他服務 人民幣千元	及其他服務 人民幣千元		
分部資產	58,507,063	3,130,800	262,943	3,958,358	(3,567,975)	62,291,189	
未分配						780,075	
資產總值						63,071,264	
分部負債	34,805,748	—	201,849	2,122,878	(3,024,578)	34,105,897	
未分配						15,808,221	
負債總額						49,914,118	
資本開支	66,521	—	13,004	12,593	—	92,118	

於2008年12月31日的分部資產及負債如下：

	房地產建造、 土地平整					對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	及其他服務 人民幣千元	及其他服務 人民幣千元		
分部資產	26,521,654	1,741,390	239,393	1,535,377	(1,871,396)	28,166,418	
未分配						356,180	
資產總值						28,522,598	
分部負債	8,531,098	—	78,313	910,716	(1,547,694)	7,972,433	
未分配						11,967,034	
負債總額						19,939,467	
資本開支	249,673	5,068	1,903	4,058	—	260,702	

5 分部資料(續)

分部間銷售額按訂約各方協定條款進行。向管理層呈報的來自外部客戶收入以與綜合收益表所採用者一致的方式計量。

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、土地使用權、開發中物業、持作出售竣工物業、應收款項、預付款項及現金結餘，但不包括遞延稅項資產及可收回所得稅。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括添置物業及設備。

可呈報分部資產與資產總值對賬如下：

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
分部資產	62,291,189	28,166,418
未分配：		
可收回所得稅	257,909	31,816
遞延所得稅資產	522,166	324,364
資產負債表所示資產總值	63,071,264	28,522,598

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
分部負債	34,105,897	7,972,433
未分配：		
即期所得稅負債	1,031,935	877,848
遞延所得稅負債	600,497	451,527
借款	14,175,789	10,440,256
財務擔保負債	—	197,403
資產負債表所示負債總額	49,914,118	19,939,467

6 物業及設備 本集團

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢具、 固定裝置 及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年1月1日						
成本	46,814	31,017	77,525	30,494	83,727	269,577
累計折舊	(3,699)	(6,825)	(31,272)	(9,803)	—	(51,599)
賬面淨值	43,115	24,192	46,253	20,691	83,727	217,978
截至2008年12月31日止年度						
期初賬面淨值	43,115	24,192	46,253	20,691	83,727	217,978
增添	35	2,761	19,650	29,062	209,194	260,702
出售	—	(2,179)	(1,935)	(367)	—	(4,481)
轉撥至樓宇	291,795	—	—	—	(291,795)	—
折舊	(2,030)	(3,618)	(11,088)	(7,322)	—	(24,058)
期初賬面淨值	332,915	21,156	52,880	42,064	1,126	450,141
於2008年12月31日						
成本	338,644	29,455	95,237	58,825	1,126	523,287
累計折舊	(5,729)	(8,299)	(42,357)	(16,761)	—	(73,146)
賬面淨值	332,915	21,156	52,880	42,064	1,126	450,141
截至2009年12月31日止年度						
期初賬面淨值	332,915	21,156	52,880	42,064	1,126	450,141
增添	—	8,456	11,240	72,422	—	92,118
出售	—	(6,147)	(1,090)	(11,361)	—	(18,598)
轉撥至投資物業	(64,601)	—	—	—	(1,126)	(65,727)
折舊	(10,374)	(4,643)	(23,676)	(23,466)	—	(62,159)
期終賬面淨值	257,940	18,822	39,354	79,659	—	395,775
於2009年12月31日						
成本	274,043	30,445	104,319	116,646	—	525,453
累計折舊	(16,103)	(11,623)	(64,965)	(36,987)	—	(129,678)
賬面淨值	257,940	18,822	39,354	79,659	—	395,775

6 物業及設備(續)

本集團的折舊開支乃計入綜合收益表內以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銷售成本	23,782	3,576
銷售及營銷成本	6,641	253
行政開支	31,736	20,229
	62,159	24,058

截至2009年12月31日止年度並無任何利息於在建資產內資本化(2008年：人民幣21,149,000元)。

於2009年12月31日，物業及設備人民幣141,089,000元(2008年：無)已就本集團銀行借款作抵押(附註16)。

本公司	汽車 人民幣千元	傢具、 固定裝置 及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年1月1日			
成本	1,336	387	1,723
累計折舊	(266)	(54)	(320)
賬面淨值	1,070	333	1,403
截至2008年12月31日止年度：			
期初賬面淨值	1,070	333	1,403
增添	—	52	52
折舊	(268)	(81)	(349)
期終賬面淨值	802	304	1,106
於2008年12月31日			
成本	1,336	439	1,775
累計折舊	(534)	(135)	(669)
賬面淨值	802	304	1,106
截至2009年12月31日止年度：			
期初賬面淨值	802	304	1,106
增添	714	32	746
折舊	(267)	(91)	(358)
期終賬面淨值	1,249	245	1,494
於2009年12月31日			
成本	2,050	471	2,521
累計折舊	(801)	(226)	(1,027)
賬面淨值	1,249	245	1,494

7 土地使用權—本集團

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
期初賬面淨值	8,895,113	6,984,912
增添	8,066,643	2,855,403
攤銷	(181,454)	(121,024)
— 於開發中物業資本化	(170,697)	(103,620)
— 確認為開支	(10,757)	(17,404)
轉撥至銷售成本	(474,515)	(270,381)
轉撥至投資物業	(103,169)	(4,543)
轉讓項目發展權	—	(549,254)
期終賬面淨值	16,202,618	8,895,113
計入流動資產將於一個正常營運週期內變現的金額	15,923,120	8,644,245
計入非流動資產的金額	279,498	250,868
	16,202,618	8,895,113

土地使用權包括獲得權利使用位於中國不同地區(香港除外)的若干土地，以於固定期間進行房地產開發的成本。土地使用權的租期為50至70年。

於2009年12月31日，人民幣1,026,851,000元(2008年：無)的土地使用權已就第三方銀行借款作抵押，抵押將於本集團支付收購相關土地使用權餘下代價人民幣900,000,000元時解除。

於2009年12月31日，人民幣7,330,700,000元(2008年：人民幣3,238,778,000元)的土地使用權已就本集團銀行借款作抵押(附註16)。

於2009年12月31日，就人民幣279,498,000元(2008年：人民幣250,868,000元)的土地使用權而言，本集團須取得進一步政府批准及支付額外土地出讓金後，方可出售該土地上的物業。

8 投資物業—本集團

	竣工物業 人民幣千元	在建中投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年1月1日	1,571,468	—	1,571,468
添置	92,507	—	92,507
— 轉撥自土地使用權	4,543	—	4,543
— 轉撥自開發中物業	87,964	—	87,964
公平值收益	77,415	—	77,415
於2008年12月31日	1,741,390	—	1,741,390
添置	500,123	65,727	565,850
— 轉撥自土地使用權	103,169	—	103,169
— 轉撥自物業及設備	—	65,727	65,727
— 轉撥自開發中物業	396,954	—	396,954
轉撥	65,727	(65,727)	—
出售投資物業	(19,010)	—	(19,010)
公平值收益	842,570	—	842,570
於2009年12月31日	3,130,800	—	3,130,800

本集團於2009年12月31日的竣工投資物業公平值由獨立合資格估值師世邦魏理仕有限公司評值。該估值按照以下任何一項進行：(i)採用能反映現時對現金流量金額及時間不確定因素的市場評估的貼現率，將來自現有租約的租金收入淨額，連同物業可撥回收入潛力的撥備資本化；或(ii)運用直接比較法，假設物業各按現況交吉出售，並參考有關市場的可比較銷售交易。

下列金額已於綜合收益表確認：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
租金收入	37,595	25,758
來自產生租金收入之投資物業的直接經營開支	(5,943)	(4,081)
並無產生租金收入之直接經營開支	(2,216)	(1,690)

於2009年12月31日，人民幣427,383,000元(2008年：人民幣628,036,000元)的投資物業已就本集團的銀行借款作抵押(附註16)。

8 投資物業－本集團(續)

根據不可撤銷經營租賃的未來最低應收租金總額如下：

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
不超過1年	38,651	30,632
超過1年但不超過5年	83,979	82,129
超過5年	18,278	19,343
	140,908	132,104

本集團擁有投資物業全部權益，該等投資物業均位於中國，租期由10年至50年不等。

9 開發中物業－本集團

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
開發中物業包括：		
建造成本及資本化開支	18,414,187	7,432,993
資本化利息	2,142,964	1,616,199
	20,557,151	9,049,192

開發中物業位於中國。

於2009年12月31日，約人民幣1,074,698,000元(2008年：人民幣969,068,000元)的開發中物業已就本集團的銀行借款作抵押(附註16)。

截至2009年12月31日止年度的借款資本化比率為9.58%(2008年：11.23%)。

10 持作出售竣工物業－本集團

所有持作出售竣工物業皆位於中國。

於2009年12月31日，約人民幣289,415,000元(2008年：人民幣30,898,000元)的持作出售竣工物業已就本集團的銀行借款作抵押(附註16)。

11 應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))：	58,469	16,389	—	—
— 有關連人士(附註33(d))	5,332	2,537	—	—
— 第三方	53,137	13,852	—	—
應收以下人士的其他應收款項：	921,865	473,324	9,418,494	6,333,532
— 有關連人士(附註33(d))	—	877	—	—
— 一名股東(附註33(d))	719	91	719	91
— 子公司	—	—	9,415,103	6,332,413
— 第三方	921,146	472,356	2,672	1,028
預付營業稅及其他稅項	1,045,920	128,387	—	—
預付款項－第三方	3,292,639	2,972,260	932	17,621
— 收購土地使用權	2,433,244	2,528,633	—	—
— 其他	859,395	443,627	932	17,621
	5,318,893	3,590,360	9,419,426	6,351,153

於2009年及2008年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

(a) 應收貿易賬款主要來自銷售物業。銷售物業所得款項將按照有關買賣協議的條款收取。

應收貿易賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
90天以內	50,188	5,532
90天以上及180天以內	1,524	4,390
180天以上及365天以內	6,757	6,467
	58,469	16,389

應收貿易賬款及其他應收款項並無重大逾期或減值資產。

於各結算日，信貸風險的最高額為上述各類應收款項的賬面值。於結算日，本集團保留售予該等客戶的物業的法定所有權。

12 受限制現金－本集團

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
在建項目保證按金(附註(a))	4,058,489	644,609
銀行承兌匯票及貸款保證按金(附註(b))	2,985,646	467,601
支付重置成本保證按金(附註(c))	689	55,732
	7,044,824	1,167,942
－以人民幣列值	7,044,824	794,147
－以其他貨幣列值	—	373,795
	7,044,824	1,167,942

(a) 根據中國地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團的若干房地產開發公司須將預售物業所得款項用作興建房地產的保證按金。取得中國地方國有土地資源管理局的批准後，該按金始可用作支付有關項目的建造費用及購置建築材料。這限制將於建築工程完成或發出預售物業房地產權證(以較早者為準)後解除。

(b) 本集團將若干現金按金存入指定銀行，以就銀行承兌票據及銀行貸款作出擔保。

(c) 根據中國國土資源和房屋管理局的政策，本集團須將若干按金存入指定銀行賬戶，以擔保本集團向所收購土地的原來佔用人作出重置成本補償。

將以人民幣列值的結餘換算為外幣及將該等外幣計值銀行結餘及現金匯出中國，須遵守中國政府頒布的有關外匯管制規則及法規。

受限制現金按每日銀行存款浮息賺取利息。

13 現金及現金等值物

	本集團 12月31日		本公司 12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：				
－以人民幣列值	7,082,137	745,870	—	—
－以其他貨幣列值	251,095	3,848	6,710	420
	7,333,232	749,718	6,710	420

13 現金及現金等值物(續)

將以人民幣列值的結餘換算為外幣及將該等外幣計值銀行結餘及現金匯出中國，須遵守中國政府頒布的有關外匯管制規則及法規。

銀行現金按每日銀行存款浮動利率賺取利息。

14 股本及溢價

	附註	普通股數目	普通股面值 美元	可換股優先股數目	可換股優先股面值 美元
法定：					
於2008年1月1日		4,200,000,000	42,000,000	800,000,000	8,000,000
註銷可換股優先股及增加法定					
普通股	(a)	800,000,000	8,000,000	(800,000,000)	(8,000,000)
法定股本增加	(b)	95,000,000,000	950,000,000	—	—
於2008年及2009年12月31日		100,000,000,000	1,000,000,000	—	—

		普通股數目	普通股面值 美元	普通股面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元
已發行及繳足：					
於2008年1月1日		1,600,000,000	16,000,000	125,000	—
重組可換股優先股	(a)	800,000,000	8,000,000	58,652	2,873,948
發行新股份	(c)	374,104,266	3,741,043	25,680	3,252,263
股息		—	—	—	(125,651)
於2008年12月31日		2,774,104,266	27,741,043	209,332	6,000,560
資本化發行	(d)	11,220,895,734	112,208,957	766,129	(766,129)
因上市發行普通股	(e)	1,005,000,000	10,050,000	68,618	3,082,024
股份發行成本		—	—	—	(358,433)
於2009年12月31日		15,000,000,000	150,000,000	1,044,079	7,958,022

14 股本及溢價(續)

- (a) 於2008年1月24日，800,000,000股可換股優先股已註銷，而法定普通股按相等數目增加。

根據本公司與可換股優先股持有人(「金融投資者」)於2007年12月11日訂立的協議，本公司於2008年1月以總代價400,000,000美元購回並註銷800,000,000股可換股優先股。購回以一筆由金融投資者借予本公司控股股東鑫鑫(BVI)有限公司(「鑫鑫」)數額相同的貸款撥資進行，而該筆貸款已由鑫鑫注入本公司注資以供認購800,000,000股本公司新發行普通股。

由於上述交易，已於2008年終止確認可換股優先股的負債部分及內含財務衍生工具合共約人民幣3,970,000,000元，並同時確認股本加溢價約人民幣2,933,000,000元(相當於800,000,000股新發行普通股認購價400,000,000美元)、儲備約人民幣1,014,000,000元及財務擔保負債約人民幣23,000,000元則，惟並無於財務報表確認損益。

- (b) 於2008年3月3日，本公司藉增設95,000,000,000股股份，將法定股本由50,000,000美元增至1,000,000,000美元。

- (c) 於2008年6月25日，本公司以每股1.35美元之認購價向若干投資者配發及發行374,104,266股普通股(「新投資」)。

- (d) 於2009年10月22日，本公司將股份溢價賬之進賬額112,208,957美元資本化，向名列本公司股東名冊之實體，以股東當時於本公司的持股比例，配發及發行11,220,895,734股按面值每股0.01美元入賬列作繳足的普通股。有關配發及資本化須待股份溢價賬因本公司股份在聯交所上市發行新股而錄得進賬後，方告作實。

- (e) 於2009年11月5日，本公司就上市按每股3.5港元的價格配發及發行1,005,000,000股普通股。

15 儲備

本集團

	合併儲備 人民幣千元 (附註(a))	其他儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註(b))	購股權儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年1月1日的結餘	(986,474)	147,240	198,769	—	(640,465)
轉撥至法定儲備	—	—	15,766	—	15,766
視作本公司股東注資(附註14(a))	—	1,014,536	—	—	1,014,536
於2008年12月31日的結餘	(986,474)	1,161,776	214,535	—	389,837
轉撥至法定儲備	—	—	68,216	—	68,216
視作本公司股東注資(附註(c))	—	747,138	—	—	747,138
僱員購股權計劃(附註(d))	—	—	—	14,194	14,194
於2009年12月31日的結餘	(986,474)	1,908,914	282,751	14,194	1,219,385

(a) 合併儲備

合併儲備指本公司所收購子公司的股本／實繳股本總面值，減為籌備本公司在聯交所上市於2006年進行重組時向本集團當時股東已付及應付之代價(附註1)。

(b) 法定儲備

根據中國相關規定及法規以及本集團在中國成立的公司的組織章程細則條文，本集團這些成員公司須於抵銷承前累計虧損(按法定財務報表所呈報數字計算)後，劃撥年度利潤的10%至法定盈餘儲備金。

作為外國投資企業的子公司須於抵銷承前累計虧損(按法定財務報表所呈報數字計算)後，劃撥年度利潤的10%至法定儲備金，並按相關公司董事局酌情決定，將該年度利潤的若干百分比撥作企業擴充基金。

法定盈餘儲備及法定儲備金僅可在有關機關批准下用作彌補過往年度的虧損或增加相關公司的股本；企業擴充基金僅可在有關機關批准下用作增加相關公司股本或擴充其生產規模。

15 儲備(續)

(c) 其他儲備

根據與一家金融機構訂立之結構擔保貸款(「結構擔保貸款」)協議(附註16(a)(i))，本公司股份於2009年11月5日在聯交所上市後，鑫鑫已向本集團支付贖回溢價。該筆還款扣除本集團所產生相關開支後，被視作本公司股東注資。

(d) 購股權儲備

購股權之變動如下：

	購股權數目
於2009年1月1日及2009年12月31日	—
於2009年10月14日授出	208,000,000
於2009年12月31日	208,000,000

購股權於2009年12月31日的詳情如下：

授出日期	歸屬期	行使期	行使價	於12月31日 未行使股份數目
				2009年
2009年10月14日	1年	2010年11月5日至2013年11月5日	3.5港元	62,000,000
2009年10月14日	2年	2011年11月5日至2014年11月5日	3.5港元	62,000,000
2009年10月14日	3年	2012年11月5日至2015年11月5日	3.5港元	84,000,000
				208,000,000

根據日期為2009年10月14日的董事局決議案，本公司有條件採納購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)，目的旨在嘉許本集團董事、若干高級管理人員及僱員對本集團付出的貢獻，並挽留對本集團長遠增長及盈利有重大貢獻的員工。

於2009年10月14日，本公司根據首次公開發售前購股權計劃有條件授出購股權，據此，購股權持有人有權按本公司股份於上市日期的發售價，購買合共208,000,000股本公司股份。首次公開發售前購股權計劃項下所有購股權可於歸屬後36個月內行使。

首次公開發售前購股權計劃的成本於購股權歸屬期內攤銷。

所授出購股權加權平均公平值為每份購股權0.74港元，乃參考獨立估值師Real Actuarial Consulting Limited的估值採用二項式模式編製釐定。購股權的價值乃受限於多項假設。代入該模式的重要數據為於授出日期的估計股價、年度無風險利率、預期波幅、購股權年期及預期股息率。

15 儲備(續)

本公司

	其他儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年1月1日的結餘	—	—	—
視作本公司股東注資(附註14(a))	1,014,536	—	1,014,536
於2008年12月31日的結餘	1,014,536	—	1,014,536
僱員購股權計劃	—	14,194	14,194
於2009年12月31日的結餘	1,014,536	14,194	1,028,730

16 借款—本集團

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
計入非流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押	12,027,329	9,779,323
一名有關連人士借款	—	240,933
	12,027,329	10,020,256
減：長期借款的即期部分—有抵押	(4,211,285)	(5,793,843)
	7,816,044	4,226,413
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押	2,148,460	420,000
長期借款的即期部分—有抵押	4,211,285	5,793,843
	6,359,745	6,213,843
借款總額	14,175,789	10,440,256
以下列貨幣列值的借款總額：		
人民幣	12,465,923	7,172,193
美元(附註(a))	1,709,866	3,268,063
	14,175,789	10,440,256

- (a) 於2007年8月27日，本集團與一家財務機構訂立結構擔保貸款，本金額最多為500,000,000美元。直至2007年10月31日，已分別提取430,000,000美元及人民幣20,000,000元。結構擔保貸款於2010年10月31日到期，按倫敦銀行同業拆息另加息差(「年度息差」)計息。

16 借款—本集團(續)

(a) (續)

結構擔保貸款的其他主要條款如下：

- (i) 強制性預付款項：於合資格首次公開發售(「合資格首次公開發售」)後，本集團須償還結構擔保貸款未償還本金結餘的三分之一，而鑫鑫已承諾支付溢價，連同本集團支付的年度息差，藉此向該財務機構提供協定年度回報；
- (ii) 抵押：結構擔保貸款以本集團若干子公司的股本權益及土地使用權、鑫鑫持有的本公司股份以及鑫鑫和本集團最終控股股東許家印博士(「許博士」)提供的擔保作抵押；
- (iii) 結構費用及鑫鑫持有的本公司股份：結構費用須於每次提取結構擔保貸款時向該財務機構支付。鑫鑫持有的本公司若干數目股份須於每次授出貸款承諾時轉讓予該財務機構。

於2008年發生若干結構擔保貸款項下的違約事件。於2009年9月17日，本集團已就任何現有或指稱存在的失責以及多份投資及貸款協議的違約或交叉違約事件，從結構擔保貸款的貸款人取得豁免。有關豁免有效至2010年3月31日。

結構擔保貸款部分本金額48,500,000美元(相當於人民幣331,347,000元)已於截至2009年12月31日止年度購回(附註20(b))。

本公司於2009年11月5日在聯交所上市後，結構擔保貸款三分之一本金額143,333,000美元已償還。

於2009年12月31日，本集團的借款人民幣14,175,789,000元(2008年：人民幣10,199,323,000元)乃以其物業及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、銀行現金及本集團若干子公司的股本權益作抵押。

16 借款－本集團(續)

本集團的借款面對的利率變動風險以及合同重訂價格日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年12月31日	8,619,699	5,556,090	—	14,175,789
於2008年12月31日	6,918,093	3,281,230	240,933	10,440,256

計入非流動負債的借款到期日如下：

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行借款：		
1至2年	2,487,870	3,605,480
2至5年	5,328,174	380,000
一名有關連人士借款：		
5年後(附註(a))	—	240,933
	7,816,044	4,226,413

(a) 本公司股份在聯交所上市前已償還來自一名有關連人士的受託銀行貸款。

實際利率如下：

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行借款	6.44%	10.92%

本集團流動借款的公平值與其於各結算日的賬面值相若，乃由於折舊的影響並不重大或借款按浮動利率計息。

本集團非流動借款的公平值與其於各結算日的賬面值相若，乃由於所有非流動借款皆按浮動利率計息。

17 遞延所得稅－本集團

倘出現可依法執行的權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延所得稅與相同稅務機關相關，則將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。本集團遞延稅項資產及負債的抵銷金額如下：

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
將於12個月內收回的遞延所得稅資產	(324,635)	(112,235)
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	(197,531)	(212,129)
遞延所得稅資產	(522,166)	(324,364)
將於超過12個月後收回的遞延所得稅負債	600,497	451,527
	78,331	127,163

遞延稅項的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年初	127,163	358,233
於綜合收益表確認(附註25)	(48,832)	(231,070)
年終	78,331	127,163

遞延稅項資產和負債總額變動如下：

遞延所得稅資產

	集團內公司間 交易未變現利潤 的暫時差額		稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
	人民幣千元			
於2008年1月1日	(38,332)	(85,572)		(123,904)
計入綜合收益表	(46,804)	(161,156)		(207,960)
於2008年12月31日	(85,136)	(246,728)		(331,864)
計入綜合收益表	(41,783)	(156,019)		(197,802)
於2009年12月31日	(126,919)	(402,747)		(529,666)

17 遞延所得稅－本集團(續)

遞延所得稅資產乃於有可能藉日後應課稅利潤變現有關利益的情況下就結轉稅項虧損確認。本集團並無就若干子公司的稅項虧損人民幣284,013,000元(2008年：人民幣84,709,000元)確認遞延稅項資產人民幣71,003,000元(2008年：人民幣21,177,000元)，稅項虧損項將於以下年度到期。

年度	人民幣千元
2012年	35,045
2013年	49,664
2014年	199,304
	284,013

遞延所得稅負債

	土地使用權 賬面值與稅基 的差額 人民幣千元	確認投資 物業公平值收益 的暫時差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年1月1日	159,103	323,034	482,137
(計入)／扣自綜合收益表	(39,145)	16,035	(23,110)
於2008年12月31日	119,958	339,069	459,027
(計入)／扣自綜合收益表	(61,672)	210,642	148,970
於2009年12月31日	58,286	549,711	607,997

18 應付貿易賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應付貿易賬款				
— 第三方	5,841,260	2,786,243	—	—
其他應付款項：	3,685,280	1,514,839	120,765	14,117
— 有關連人士(附註33(d))	—	850	—	—
— 子公司	—	—	120,765	14,117
— 第三方	745,917	347,316	—	—
— 收購土地使用權應付款項	2,939,363	1,166,673	—	—
應計費用	119,425	94,013	—	—
其他應繳稅項	153,796	74,073	—	—
	9,799,761	4,469,168	120,765	14,117

18 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

本集團應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
90天以內	5,678,940	2,642,391
90天以上及180天以內	54,046	41,343
180天以上及365天以內	44,818	79,700
365天以上	63,456	22,809
	5,841,260	2,786,243

本集團及本公司應付貿易賬款及其他應付款項的賬面值以人民幣列值。

19 即期所得稅負債－本集團

即期所得稅負債分析如下：

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應繳所得稅		
－應繳中國企業所得稅	310,023	230,325
－應繳中國土地增值稅	721,912	647,523
	1,031,935	877,848

20 其他收益

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行存款利息收入	36,093	34,495
沒收客戶訂金	10,601	5,338
出售一家子公司部分權益的收益(附註(a))	98,800	—
非即期應收款項的利息收入	21,115	13,168
購回貸款收益(附註(b))	172,475	—
轉讓項目開發權的收益(附註(c))	—	474,465
其他	8,470	3,624
	347,554	531,090

20 其他收益(續)

- (a) 於2007年9月，本集團與本公司一名股東的關連人士(「雅立少數股東」)訂立購股協議，據此，本集團向雅立少數股東出售於雅立集團有限公司(Success Will Group Limited)(「雅立」)的40%股本權益。於訂立該協議時，由於當時尚未收訖正式發票，故有應付土地出讓金約人民幣2.47億元。根據購股協議，只有在本集團提供此土地出讓金的正式發票時，雅立少數股東同意按股權比例(40%)承擔此土地出讓金。若不能取得正式發票，本集團須負責全額支付此土地出讓金。本集團於2007年確認出售雅立部分權益的收益時已假設其已全額承擔此應付土地出讓金。於2009年6月，本集團收訖正式發票，故就雅立少數股東現時承擔的土地出讓金就出售部分權益確認額外收益人民幣98,800,000元。
- (b) 根據本集團子公司天基控股有限公司(「天基」)與獨立第三方所訂立的協議，天基以代價33,950,000美元(相當於人民幣231,941,000元)購回部分結構擔保貸款48,500,000美元(相當於人民幣331,347,000元)及未支付利息人民幣73,069,000元，令截至2009年12月31日止年度產生收益人民幣172,475,000元。
- (c) 根據本集團與本公司一名股東的關連人士於2008年4月訂立的合作協議，本集團向對方轉讓本集團兩個房地產開發項目的控制權。對方向本集團保證合共人民幣1,100,000,000元的回報。本集團已確認來自此合作安排的收益人民幣474,465,000元，即已收及應收保證回報超逾兩個項目資產淨值的差額。將於房地產開發項目完成時收取的保證回報乃確認為長期其他應收款項。

21 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本、行政開支及其他經營開支的主要開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已售物業成本	3,213,016	1,712,158
營業稅及其他徵稅(附註(a))	336,525	212,872
員工成本—包括董事酬金(附註22)	478,773	361,189
廣告成本	574,769	267,174
銷售佣金	99,919	34,108
顧問費(附註(b))	127,174	257,213
折舊	62,159	24,058
攤銷土地使用權	10,757	17,404
核數師酬金	6,985	2,442
向政府慈善團體捐獻(計入其他經營開支)	35,895	24,420

21 以性質劃分的開支(續)

(a) 營業稅

本集團於中國經營業務的實體須就收入按下列稅率繳納營業稅：

類別	稅率
銷售物業	5%
物業建設及裝修	3%
物業管理	5%

(b) 顧問費

截至2009年及2008年12月31日止年度的顧問費主要與一家房地產顧問公司提供市場推廣、策劃及顧問服務有關。

22 員工成本－包括董事酬金

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
工資及薪酬	402,026	317,524
退休金成本－法定退休金(附註30)	15,824	11,893
員工福利	15,740	13,792
醫療福利	7,953	7,206
購股權(附註15(d))	14,194	—
其他津貼及福利	23,036	10,774
	478,773	361,189

23 董事及5名最高薪人士的酬金

(a) 董事酬金

截至2009年12月31日止年度，本公司董事的酬金載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休金計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
許博士	40	—	—	40
夏海鈞博士	40	13,650	3	13,693
李鋼先生	40	11,115	25	11,180
謝惠華先生(附註(iii))	40	4,337	81	4,458
徐湘武先生(附註(iii))	40	3,571	18	3,629
徐文先生(附註(ii))	40	3,231	30	3,301
何妙玲女士(附註(iii))	40	3,868	22	3,930
賴立新先生	40	3,273	24	3,337
余錦基先生(附註(iii))	50	—	—	50
周承炎先生(附註(iii))	50	—	—	50
何琦先生(附註(iii))	50	—	—	50
黃賢貴先生(附註(i))	—	720	13	733
蘇偉泉先生(附註(i))	—	—	—	—
林俊杰先生(附註(i))	—	—	—	—
王文海先生(附註(i))	—	—	—	—
張華先生(附註(i))	—	—	—	—
葛天祺先生(附註(i))	—	—	—	—
	470	43,765	216	44,451

(i) 此等董事已於截至2009年12月31日止年度辭任。

(ii) 徐文先生已於截至2008年12月31日止年度辭任，並於2009年10月獲重新委任為執行董事。

(iii) 此等董事於2009年10月獲委任。

23 董事及5名最高薪人士的酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

截至2008年12月31日止年度，本公司董事的酬金載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休金計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
許博士	—	—	—	—
林曉暉先生(附註(iv))	—	477	11	488
黃賢貴先生	—	394	13	407
吳健梅女士(附註(iv))	—	—	—	—
夏海鈞博士	—	4,956	—	4,956
譚偉英先生(附註(iv))	—	2,144	75	2,219
徐文先生(附註(iv))	—	1,586	24	1,610
蔡春萌先生(附註(iv))	—	2,566	11	2,577
李鋼先生	—	5,112	21	5,133
賴立新先生	—	1,554	19	1,573
林俊杰先生	—	—	—	—
王文海先生	—	—	—	—
葛天祺先生	—	—	—	—
張華先生	—	—	—	—
蘇偉泉先生	—	—	—	—
	—	18,789	174	18,963

(iv) 此等董事已於截至2008年12月31日止年度辭任。

(b) 5名最高薪人士

於截至2009年12月31日止年度，5名最高薪人士包括4名董事(2008年：4名)。截至2009年12月31日止年度，5名最高薪人士的酬金總額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
薪金及其他福利	36,828	16,698
退休計劃供款	153	131
	36,981	16,829

23 董事及5名最高薪人士的酬金(續)

(b) 5名最高薪人士(續)

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2009年	2008年
零至人民幣2,000,000元	—	1
人民幣2,000,000元至人民幣4,000,000元	2	2
人民幣4,000,000元至人民幣6,000,000元	1	2
人民幣10,000,000元至人民幣12,000,000元	1	—
人民幣12,000,000元至人民幣14,000,000元	1	—

(c) 於截至2009年12月31日止年度，集團實體並沒有向上述任何董事或5名最高薪人士支付任何酬金，作為吸引加入本集團或加入本集團時的獎勵或作為離職補償(2008年：無)。

24 融資(成本)/收入淨額

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
匯兌收益	4,395	201,944
來自銀行借款的利息開支	(1,207,117)	(1,232,297)
減：資本化利息	1,199,013	1,216,873
	(8,104)	(15,424)
	(3,709)	186,520

25 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	186,349	232,510
— 中國土地增值稅	191,854	332,518
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅(附註17)	(48,832)	(231,070)
	329,371	333,958

25 所得稅開支(續)

本集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用集團實體原屬國家實施的稅率計算的理論金額，茲載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
除所得稅前利潤	1,446,175	966,388
按中國企業所得稅率計算	290,781	229,597
就中國企業所得稅而言的可扣稅中國土地增值稅	(47,964)	(83,130)
毋須課稅收入(附註(a))	(116,490)	(208,202)
取得發票後土地使用權的遞延稅項負債撥備撥回(附註20(a))	(67,807)	—
不可扣稅開支	29,171	50,759
並無已確認遞延所得稅資產的稅項虧損	49,826	12,416
中國企業所得稅	137,517	1,440
中國土地增值稅	191,854	332,518
	329,371	333,958

(a) 截至2009年12月31日止年度毋須課稅收入主要包括出售一家子公司40%股本權益的額外收益(附註20(a))、購回部分結構擔保貸款的收益(附註20(b))及財務擔保負債撥備撥回(附註31(b))。

截至2008年12月31日止年度的毋須課稅收入主要包括海外集團公司的匯兌收益及與本公司其中一名股東的關連人士訂立合作安排產生的收益人民幣474,465,000元(附註20(c))。

截至2009年12月31日止年度，加權平均適用稅率分別為20%(2008年：24%)。

海外所得稅

本公司根據開曼群島法例第22章公司法(2009年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，因此，本公司獲豁免繳納開曼群島所得稅。本集團在英屬維爾京群島的子公司乃根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅

由於截至2009年12月31日止年度(2008年：無)內並沒有在香港經營須繳納香港利得稅的業務，故並沒有作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

本集團就中國內地業務的所得稅撥備，乃根據當地現行法例、詮釋及慣例，就本年度估計應課稅利潤按適用稅率計算。

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)，從2008年1月1日起生效。根據新企業所得稅法，本集團位於中國內地的子公司適用的企業所得稅率從2008年1月1日起為25%。

25 所得稅開支(續)

中國企業所得稅(續)

根據於2007年12月6日頒佈的新企業所得稅法實施條例，自2008年1月1日起，將對在中國成立的公司向其海外投資者宣派的股息徵收10%的預扣稅。於2008年1月1日後中國公司產生利潤帶來之股息須繳納預扣稅。於2009年12月31日，本集團並沒有就其中國子公司之盈利產生任何預扣所得稅(2008年：無)，原因為本集團並無計劃於可見未來分派自2008年1月1日至2009年12月31日止期間所產生來自其中國子公司之盈利。

中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值金額(即出售物業所得款項扣除包括土地使用權租金開支及所有房地產開發開支的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞進稅率徵收。

26 本公司累計虧損

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於1月1日	(1,083,267)	(975,656)
年內利潤／(虧損)	373,497	(107,611)
於12月31日	(709,770)	(1,083,267)

27 每股盈利

(a) 基本

截至2009年12月31日止年度的每股基本盈利乃將本公司股東應佔利潤除本年度已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本公司股東應佔利潤	1,046,428	524,760
已發行普通股加權平均股數(千股)	14,149,192	13,745,299
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.074	0.038

截至2008年12月31日止年度的普通股加權平均股數已計及因股份溢價賬資本化而發行之11,220,895,734股普通股(附註14(d))。

27 每股盈利(續)

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃透過調整發行在外普通股之加權平均數計算，以假設所有潛在攤薄普通股均獲悉數兌換。本公司之潛在攤薄普通股包括購股權。就購股權而言，會按尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值，釐定可按公平值(按本公司股份平均年度市場股價釐定)收購之股份數目。按上述方法計算的股份數目會與假設因購股權獲行使而應已發行之股份數目比較。

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本公司股東應佔利潤	1,046,428	524,760
已發行普通股加權平均股數(千股)	14,149,192	13,745,299
購股權調整(千股)	7,556	—
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	14,156,748	13,745,299
每股攤薄盈利(每股人民幣元)	0.074	0.038

28 股息

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股人民幣0.7分(附註(a))	105,000	—
特別股息	—	125,651
	105,000	125,651

- (a) 於2010年4月12日舉行的會議上，本公司董事建議自截至2009年12月31日之股份溢價賬派付末期股息每股普通股人民幣0.7分。擬派股息並無於此等綜合財務報表反映為應付股息，惟將反映為截至2010年12月31日止年度之股份溢價分配。

29 經營活動所得／(所用)現金

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年度利潤	1,116,804	632,430
就以下各項調整：		
所得稅開支	329,371	333,958
銀行存款利息收入(附註20)	(36,093)	(34,495)
利息開支(附註24)	8,104	15,424
非流動應收款項利息收入(附註20)	(21,115)	(13,168)
匯兌收益(附註24)	(4,395)	(201,944)
出售一家子公司部分權益的收益(附註20)	(98,800)	—
購回貸款收益(附註20)	(172,475)	—
折舊(附註6)	62,159	24,058
僱員購股權計劃	14,194	—
投資物業的公平值收益	(842,570)	(77,415)
出售物業及設備的虧損(附註(a))	18,598	4,481
財務擔保(撥回)／撥備	(197,403)	65,997
營運資金變動：		
在建物業及持作出售竣工物業	(10,470,119)	(5,903,962)
土地使用權	(7,410,674)	(1,914,744)
受限制現金	(3,358,837)	157,418
應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項	(1,728,782)	848,223
應付貿易賬款及其他應付款項以及預收客戶墊款	26,086,733	2,025,177
經營活動所得／(所用)現金	3,294,700	(4,038,562)

(a) 截至2009年及2008年12月31日止年度，出售物業及設備的虧損指已售物業及設備的賬面淨值。

30 退休金—定額供款計劃

本集團的中國子公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國子公司按地方市政府協定的僱員平均薪金若干百分比就該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。

本集團在綜合收益表處理的僱員退休計劃供款詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
計劃供款總額	15,824	11,893

本集團也根據強積金計劃的規則和法規，為香港所有僱員參與退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員相關收入總額5%的最低法定供款規定作出。

31 財務擔保

本集團有以下財務擔保：

(a) 就本集團物業單位買家的按揭融資作出的擔保

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
就本集團物業單位若干買家的按揭融資作出的擔保	12,531,513	2,086,980

本集團為其物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保在下列較早期間終止：(i)發出一般於完成擔保登記後平均2至3年內取得的房地產權證；或(ii)物業買家清償按揭貸款。

根據擔保條款，這些買家拖欠按揭款項時，本集團有責任向銀行償還欠債買家拖欠的未償還按揭本金連同累計利息和罰款，亦有權收回有關物業的業權。本集團的擔保期限於授出按揭日期開始。董事認為，買方拖欠付款的可能性甚微，故按公平值計算的財務擔保並不重大。

31 財務擔保(續)

(b) 其他財務擔保

本集團已就鑫鑫及許博士的責任作出以下財務擔保。

	有關重組可換股	有關新投資的	總計
	優先股的財務 擔保負債	財務擔保負債	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
初步確認財務擔保負債	23,228	108,178	131,406
扣自收益表	56,388	9,609	65,997
於2008年12月31日	79,616	117,787	197,403
計入收益表	(79,616)	(117,787)	(197,403)
於2009年12月31日	—	—	—

本公司已就鑫鑫有關下列事宜的責任提供擔保及抵押若干子公司的股份：

- (i) 新投資(附註14(c))；
- (ii) 就購回本公司可換股優先股借予鑫鑫的貸款400,000,000美元(附註14(a))。

該等擔保已在本公司股份於2009年11月5日上市時解除。

32 承擔

(a) 經營租賃承擔

不可撤銷經營租賃項下未來最低租金付款總額如下：

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
物業及設備：		
不超過1年	46,503	30,742
超過1年但不超過5年	77,026	71,749
超過5年	5,870	7,141
	129,399	109,632

32 承擔(續)

(b) 房地產開發開支承擔

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已訂約但沒有撥備	15,223,065	12,776,257

(c) 土地開支承擔

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已訂約但沒有撥備	12,315,356	10,235,592

33 有關連人士交易

(a) 有關連人士姓名／名稱及關係

姓名／名稱	關係
許家印博士	本公司的最終控股股東兼董事
廣州恒大實業集團有限公司	由許博士及彼之聯繫人士控制
鑫鑫(BVI)有限公司	本公司的控股股東
廣州市金碧大世界飲食娛樂有限公司	由許博士的太太丁玉梅女士(「許太太」)控制

(b) 有關連人士交易

截至2009年12月31日止年度，除此等綜合財務報表其他章節披露者外，本集團曾與有關連人士進行以下重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
租金收入(附註(i))：		
廣州市金碧大世界飲食娛樂有限公司	3,062	2,617

(i) 租金乃根據相關協議的條款收取。

33 有關連人士交易(續)

(c) 主要管理人員酬金

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	73,583	28,832
退休計劃供款	507	317
	74,090	29,149

(d) 有關連人士結餘

於2009年12月31日，本集團曾與有關連人士有以下重大貿易及非貿易結餘：

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應收有關連人士款項		
計入應收貿易賬款：		
廣州金碧大世界飲食娛樂有限公司	5,332	2,537
計入其他應收款項(附註(i))：		
鑫鑫(BVI)有限公司	719	91
其他	—	877
	719	968
	6,051	3,505

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
計入其他應付款項的應付有關連人士款項：		
廣州金碧大世界飲食娛樂有限公司	—	850

(i) 應收有關連人士款項為無抵押、免息、沒有固定還款期，且屬現金墊款性質。

34 或有事項

於2008年1月8日，本集團與廣州國土局訂立土地出讓合同，以代價約人民幣41億元，收購位於廣州天河區一幅土地。該幅土地原定作住宅用途，但由於廣州市政府重新規劃該區為廣州市新建金融區的其中一部分，故已重定其用途。本集團現正就修訂土地出讓合同的條款與政府磋商，其中包括土地用途及付款條款，惟於此等綜合財務報表日期仍未有任何結果。本集團已根據原來土地出讓合同支付訂金人民幣1.30億元，惟仍未支付餘下於2008年7月到期的土地出讓金。然而，本集團並無就違反土地出讓合同的條款，收到相關政府機關發出任何通知。

倘本集團不能達成對其有利的協議，根據原來土地出讓合同，本集團可能遭沒收訂金人民幣1.30億元及就延遲支付土地出讓金遭罰款。本公司董事認為，根據彼等對與政府磋商的結果作出的最佳估計，遭沒收訂金及就延遲付款遭罰款的風險相當低，因此，並無就沒收訂金及延遲付款的罰款作出任何撥備。

35 結算日後事項

於2010年1月27日，本公司按面值100%發行本金總額為750,000,000美元的13厘五年期優先票據。優先票據由若干子公司共同擔保，並以該等子公司的股份作抵押。

36 投資子公司－本公司

	12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
投資子公司	14,196	2

36 投資子公司—本公司(續)

主要子公司的資料載列如下：

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足股本/ 實繳股本的面值	應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
<i>於英屬維爾京群島註冊成立並於中華人民共和國(「中國」)經營業務的有限責任公司</i>					
安基(BVI)有限公司	2006年6月26日	100美元	100%	—	投資控股
盛建(BVI)有限公司	2007年1月29日	100美元	—	100%	投資控股
恒善集團有限公司	2008年9月18日	100美元	—	100%	投資控股
<i>於香港註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司</i>					
雅立集團有限公司	2007年7月5日	1,000港元	—	60%	投資控股
<i>於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司</i>					
恒大地產集團有限公司	1996年6月24日	人民幣2,500,000,000元	—	100%	房地產開發
廣州市俊匯房地產開發有限公司	1994年2月23日	人民幣702,780,000元	—	100%	房地產開發
廣州通瑞達房地產實業有限公司	1996年12月31日	人民幣475,950,000元	—	100%	房地產開發
佛山市南海新中建房地產發展有限公司	2001年9月11日	人民幣30,000,000元	—	60%	房地產開發
廣州市俊鴻房地產開發有限公司	1993年4月12日	人民幣362,550,000元	—	100%	房地產開發
廣州恒大(增城)房地產開發有限公司	2005年7月18日	人民幣68,560,000元	—	100%	房地產開發

36 投資子公司—本公司(續)

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足股本／ 實繳股本的面值	應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
恒大地產集團重慶有限公司	2006年7月17日	人民幣711,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大鑫源(昆明)置業 有限公司	2007年4月26日	110,000,000美元	—	100%	房地產開發
南京恒大富豐置業有限公司	2007年4月10日	59,900,000美元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團天津薊縣 有限公司	2006年8月22日	人民幣437,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團江津有限公司	2006年7月27日	人民幣260,000,000元	—	100%	房地產開發
鄂州恒大房地產開發 有限公司	2006年7月25日	人民幣390,000,000元	—	100%	房地產開發
廣州市力拓土石方工程 有限公司	2006年5月9日	人民幣30,000,000元	—	100%	建築
成都恒大銀河新城置業 有限公司	2006年11月30日	人民幣296,000,000元	—	100%	房地產開發
武漢東湖恒大房地產開發 有限公司	2006年12月22日	人民幣1,064,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大鑫隆(瀋陽)置業 有限公司	2006年12月28日	5,000,000美元	—	100%	房地產開發
恒大長基(瀋陽)置業 有限公司	2006年12月1日	74,900,000美元	—	100%	房地產開發
恒大鑫源(瀋陽)置業 有限公司	2006年12月1日	119,000,000美元	—	100%	房地產開發

36 投資子公司—本公司(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足股本/ 實繳股本的面值	應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
成都市溫江區鑫金康置業 有限責任公司	2006年8月1日	人民幣495,500,000元	—	100%	房地產開發
恒大鑫豐(彭山)置業 有限公司	2007年3月13日	70,600,000美元	—	100%	房地產開發
恒大盛宇(清新)置業 有限公司	2007年3月25日	107,030,000美元	—	100%	房地產開發
武漢市金碧綠洲房地產開發 有限公司	2007年3月21日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
啟東譽豪飲食廣場有限公司	2007年月1月1日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
啟東歡華大酒店有限公司	2007年月1月1日	15,000,000美元	—	100%	房地產開發
啟東勤盛遊樂有限公司	2007年月1月1日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
啟東衡美影視城有限公司	2007年月1月1日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
啟東鑫華娛樂有限公司	2007年月1月1日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
啟東通譽健身俱樂部 有限公司	2007年月1月1日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
啟東寶豐康復保健有限公司	2007年月1月1日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發

36 投資子公司—本公司(續)

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足股本／ 實繳股本的面值	應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
重慶恒大基宇置業有限公司	2007年5月14日	138,900,000美元	—	100%	房地產開發
湖北怡清雅築房地產開發 有限公司	2007年3月20日	人民幣320,000,000元	—	100%	房地產開發
金碧物業有限公司	1997年9月10日	人民幣177,600,000元	—	60%	物業管理及相關 顧問服務
恒大地產集團洛陽有限公司	2007年9月5日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團太原有限公司	2007年9月11日	人民幣631,000,000元	—	100%	房地產開發
西安曲江投資建設有限公司	2002年9月9日	人民幣453,462,000元	—	65%	房地產開發
西安祺雲置業有限公司	2007年8月28日	人民幣315,000,000元	—	100%	房地產開發
合肥祺嘉置業有限公司	2007年11月6日	126,000,000美元	—	100%	房地產開發
南寧銀象房地產開發有限 責任公司	2005年11月24日	人民幣10,000,000元	—	80.05%	房地產開發
恒大地產集團貴陽置業 有限公司	2007年11月13日	人民幣219,100,000元	—	100%	房地產開發

36 投資子公司—本公司(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足股本/ 實繳股本的面值	應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
南京漢典房地產開發有限公司	2002年7月10日	人民幣371,000,000元	—	100%	房地產開發
湖南雄震投資有限公司	2003年8月7日	人民幣100,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團合肥有限公司	2007年11月9日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團長沙置業有限公司	2007年11月7日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大園林集團有限公司	2002年1月24日	人民幣120,000,000元	—	100%	園林建築
佛山市恒大金屬建築材料有限公司	2005年8月24日	人民幣1,000,000元	—	100%	裝修物料銷售
廣州市越秀住宅建設有限公司	2005年5月20日	人民幣53,280,000元	—	100%	建築
廣州市恒大材料設備有限公司	2007年4月30日	人民幣100,000,000元	—	100%	建築材料貿易
河南省軟件園實業發展有限公司	2000年4月4日	人民幣20,000,000元	—	80%	房地產開發
湖南盛基置業有限公司	2008年3月26日	20,000,000美元	—	100%	房地產開發
長沙天璽置業有限公司	2008年8月5日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發

36 投資子公司—本公司(續)

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足股本／ 實繳股本的面值	應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
恒大地產集團包頭有限公司	2008年8月9日	人民幣35,000,000元	—	100%	房地產開發
廣東恒大排球俱樂部 有限公司	2009年4月24日	人民幣20,000,000元	—	100%	會所經營
陝西金泓投資有限公司	2006年11月2日	人民幣50,000,000元	—	100%	房地產開發
長沙鑫霖置業有限公司	2003年9月4日	人民幣8,000,000元	—	51%	房地產開發
江西宏吉投資有限公司	2004年4月19日	人民幣6,000,000元	—	88%	房地產開發
恒大地產集團石家莊 有限公司	2009年8月18日	人民幣200,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團濟南置業 有限公司	2009年9月27日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團天津有限公司	2009年9月21日	人民幣100,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團佛岡有限公司	2009年10月14日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
江西省翠林山莊有限公司	2003年7月7日	20,000,000美元	—	100%	房地產開發
佛山市恒和木業有限公司	2009年7月23日	人民幣5,000,000元	—	60%	建築
安徽三林置業有限公司	2001年11月2日	人民幣100,000,000元	—	70%	房地產開發

36 投資子公司—本公司(續)

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足股本／ 實繳股本的面值	應佔股本權益百分比		主要業務
			直接	間接	
河北大地蟠龍房地產開發 有限公司	2005年12月8日	人民幣120,000,000元	—	85%	房地產開發
深圳市中心港房地產開發 有限公司	2009年10月30日	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發
濟南裕中置業有限公司	2000年7月24日	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發
佛岡縣遠拓土石方工程 有限公司	2009年7月10日	人民幣10,000,000元	—	100%	建築
海南東方明珠房地產 有限公司	1992年5月8日	人民幣70,000,000元	—	100%	房地產開發

四年財務概要

綜合資產負債表

(於12月31日)

	2006年 (人民幣千元)	2007年 (人民幣千元)	2008年 (人民幣千元)	2009年 (人民幣千元)
資產				
非流動資產				
物業及設備	46,781	217,978	450,141	395,775
土地使用權	378,622	470,820	250,868	279,498
投資物業	847,487	1,571,468	1,741,390	3,130,800
其他應收款項	—	—	281,849	302,964
遞延所得稅資產	19,957	123,904	324,364	522,166
	1,292,847	2,384,170	3,048,612	4,631,203
流動資產				
土地使用權	1,158,544	6,514,092	8,644,245	15,923,120
開發中物業	1,083,477	3,287,017	9,049,192	20,557,151
持作出售竣工物業	290,339	986,962	2,240,713	2,004,932
貿易應收賬款及其他應收款項以及預付款項	1,918,580	4,845,432	3,590,360	5,318,893
可收回所得稅	8,128	—	31,816	257,909
受限制現金	386,092	1,725,849	1,167,942	7,044,824
現金及現金等值物	1,655,970	1,640,863	749,718	7,333,232
	6,501,130	19,000,215	25,473,986	58,440,061
資產總值	7,793,977	21,384,385	28,522,598	63,071,264
權益				
本公司股東應佔資本及儲備				
股本	125,000	125,000	209,332	1,044,079
股份溢價	—	—	6,000,560	7,958,022
儲備	(744,315)	(640,465)	389,837	1,219,385
保留盈利	110,981	1,153,145	1,662,139	2,640,351
	(508,334)	637,680	8,261,868	12,861,837
少數股東權益	—	213,593	321,263	295,309
權益總額	(508,334)	851,273	8,583,131	13,157,146
負債				
非流動負債				
借款	1,425,721	8,915,516	4,226,413	7,816,044
可換股優先股	2,830,322	3,153,928	—	—
內含財務衍生工具	294,232	816,436	—	—
遞延所得稅負債	422,762	482,137	451,527	600,497
	4,973,037	13,368,017	4,677,940	8,416,541

四年財務概要

綜合資產負債表(續)

(於12月31日)

	2006年 (人民幣千元)	2007年 (人民幣千元)	2008年 (人民幣千元)	2009年 (人民幣千元)
流動負債				
借款	829,662	646,200	6,213,843	6,359,745
貿易應付賬款及其他應付款項	857,081	4,194,060	4,469,168	9,799,761
預收客戶墊款	1,472,096	1,763,544	3,503,265	24,306,136
財務擔保負債	—	—	197,403	—
即期所得稅負債	170,435	561,291	877,848	1,031,935
	3,329,274	7,165,095	15,261,527	41,497,577
負債總額	8,302,311	20,533,112	19,939,467	49,914,118
權益及負債總額	7,793,977	21,384,385	28,522,598	63,071,264

四年財務概要

綜合全面收益表

(截至12月31日止年度)

	2006年 (人民幣千元)	2007年 (人民幣千元)	2008年 (人民幣千元)	2009年 (人民幣千元)
收益	1,983,304	3,166,692	3,606,791	5,722,657
銷售成本	(1,426,278)	(1,945,261)	(2,124,420)	(3,776,308)
毛利	557,026	1,221,431	1,482,371	1,946,349
投資物業公平值收益	300,103	657,067	77,415	842,570
其他收益	25,904	796,877	531,090	347,554
銷售及營銷成本	(63,640)	(220,651)	(665,299)	(1,075,142)
行政開支	(150,964)	(470,579)	(545,273)	(744,960)
其他經營開支	(19,572)	(23,356)	(34,439)	(63,890)
經營利潤	648,857	1,960,789	845,865	1,252,481
內含財務衍生工具公平值變動	(2,515)	(562,684)	—	—
財務擔保(撥備)/撥回	—	—	(65,997)	197,403
融資(成本)/收入淨額	(55,809)	118,765	186,520	(3,709)
除所得稅前利潤	590,533	1,516,870	966,388	1,446,175
所得稅開支	(265,074)	(437,766)	(333,958)	(329,371)
年度利潤	325,459	1,079,104	632,430	1,116,804
其他全面收入	—	—	—	—
年度全面收入總額	325,459	1,079,104	632,430	1,116,804
應佔：				
本公司股東	325,459	1,081,533	524,760	1,046,428
少數股東權益	—	(2,429)	107,670	70,376



恒大地產集團®

EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

恒大地產集團有限公司

香港金鐘道88號
太古廣場二座1201室

<http://www.evergrande.com>



混合來源

產品經源自良好管理的森林及受控的來源

www.fsc.org 證書編號 SGS-COC-003677

© 1996 Forest Stewardship Council