



恆大地產集團®

EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

Evergrande Real Estate Group Limited

恆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

二零一一年年報



核心優勢

規模一流 品牌一流 團隊一流





# 目錄

4	董事局及委員會
5	公司及股東資料
6	財務概要
9	主席報告書
10	業務回顧
16	業務展望
18	審閱綜合財務資料
19	在聯交所網站刊發資料
19	致謝
21	管理層討論及分析
22	整體表現
23	收入
23	毛利
23	銷售及營銷成本
23	行政費用
23	財務回顧
25	土地儲備
26	合約銷售
30	房地產開發
36	投資物業
36	物業管理
36	其他業務
36	人力資源
37	董事及行政架構
42	投資者關係報告
47	企業公民報告
50	二零一一年主要榮譽及獎項
52	二零一一年大事記
57	企業管治報告
65	董事局報告
77	獨立核數師報告
151	五年財務概要

# 全國佈局示意圖

土地儲備 **1.37億** 平方米

擁有 **187個** 項目

覆蓋 **103個** 城市



## 廣東

- 1 第二金碧花園
- 2 第三金碧花園
- 3 金碧駿鴻花園
- 4 廣東恒大山水城
- 5 廣東恒大御景半島
- 6 廣東恒大御景灣
- 7 佛山恒大名都
- 8 佛山南海吉鴻項目
- 9 深圳蔡屋圍項目
- 10 東莞恒大帝景
- 11 東莞恒大雅苑
- 12 東莞恒大華府
- 13 中山恒大綠洲
- 14 清遠恒大金碧天下
- 15 清遠恒大銀湖城
- 16 雲浮恒大城
- 17 韶關恒大城
- 18 陽江恒大御景灣

## 重慶

- 19 重慶恒大華府
- 20 重慶恒大城
- 21 重慶恒大綠洲
- 22 重慶恒大名都
- 23 重慶恒大雅苑
- 24 重慶恒大金碧天下
- 25 重慶恒大帝景
- 26 重慶恒大翡翠華庭
- 27 涪陵恒大山水城

## 天津

- 28 天津恒大綠洲
- 29 天津恒大山水城
- 30 天津恒大金碧天下
- 31 天津恒大名都
- 32 寧河恒大御景半島

## 湖北

- 33 武漢恒大華府
- 34 武漢恒大綠洲
- 35 武漢恒大城
- 36 武漢恒大名都
- 37 鄂州恒大金碧天下
- 38 宜昌恒大綠洲
- 39 襄陽恒大名都

## 四川

- 40 成都恒大綠洲
- 41 成都恒大城
- 42 成都恒大山水城
- 43 成都恒大御景半島
- 44 成都恒大名都
- 45 成都恒大雅苑
- 46 成都恒大帝景
- 47 彭山恒大金碧天下
- 48 南充恒大綠洲
- 49 自貢恒大綠洲
- 50 資陽恒大城
- 51 邛崃恒大翡翠華庭

## 遼寧

- 52 瀋陽恒大綠洲
- 53 瀋陽恒大城
- 54 瀋陽恒大名都
- 55 瀋陽恒大華府
- 56 瀋陽恒大江灣
- 57 遼陽恒大綠洲
- 58 鞍山恒大綠洲
- 59 鞍山恒大名都
- 60 營口恒大綠洲
- 61 營口恒大城
- 62 營口恒大江灣
- 63 盤錦恒大華府
- 64 撫順恒大華府
- 65 本溪恒大綠洲
- 66 葫蘆島恒大御景灣

## 新疆

- 67 西安恒大綠洲
- 68 西安恒大城
- 69 漢中恒大城
- 70 寶雞項目
- 71 楊凌恒大城

## 陝西

- 67 西安恒大綠洲
- 68 西安恒大城
- 69 漢中恒大城
- 70 寶雞項目
- 71 楊凌恒大城

## 江蘇

- 72 南京恒大金碧天下
- 73 南京恒大綠洲
- 74 啟東恒大金碧天下
- 75 丹陽恒大名都
- 76 丹陽恒大城
- 77 鎮江恒大綠洲
- 78 句容恒大雅苑
- 79 淮安恒大名都
- 80 宿遷恒大華府
- 81 宿遷恒大綠洲
- 82 連雲港恒大城
- 83 連雲港恒大名都
- 84 鹽城恒大名都

## 雲南

- 85 昆明恒大金碧天下
- 86 昆明恒大雅苑
- 87 曲靖恒大名都

## 內蒙

- 88 包頭恒大華府
- 89 包頭恒大名都
- 90 呼和浩特恒大雅苑
- 91 烏蘭浩特恒大綠洲

## 山西

- 92 太原恒大綠洲
- 93 太原恒大名都
- 94 太原恒大山水城
- 95 太原恒大華府
- 96 運城恒大綠洲
- 97 運城恒大名都
- 98 呂梁恒大華府
- 99 大同恒大綠洲
- 100 臨汾恒大華府

## 貴州

- 101 貴陽恒大綠洲
- 102 貴陽恒大城
- 103 貴陽恒大名都
- 104 遵義恒大城
- 105 凱里恒大城

## 安徽

- 106 合肥恒大華府
- 107 合肥恒大城
- 108 合肥恒大帝景
- 109 銅陵恒大綠洲
- 110 蕪湖恒大華府
- 111 淮北恒大名都
- 112 淮北恒大雅苑
- 113 淮南恒大綠洲
- 114 亳州恒大城
- 115 安慶恒大綠洲
- 116 六安恒大御景灣

## 湖南

- 117 長沙恒大華府
- 118 長沙恒大名都
- 119 長沙恒大城
- 120 長沙恒大綠洲
- 121 長沙恒大雅苑
- 122 瀏陽恒大華府
- 123 郴州恒大華府
- 124 株洲恒大名都
- 125 岳陽恒大名都
- 126 衡陽恒大綠洲

## 廣西

- 127 南寧恒大綠洲
- 128 欽州恒大綠洲
- 129 北海恒大御景半島
- 130 北海嘉景項目

## 河南

- 131 鄭州恒大綠洲
- 132 鄭州恒大名都
- 133 洛陽恒大綠洲
- 134 信陽恒大名都
- 135 舞鋼恒大華府
- 136 安陽恒大綠洲
- 137 新鄉恒大雅苑

## 江西

- 138 南昌恒大城
- 139 南昌恒大綠洲
- 140 南昌恒大名都
- 141 景德鎮恒大名都
- 142 新余恒大雅苑
- 143 新余恒大城
- 144 鷹潭恒大綠洲

## 河北

- 145 石家莊恒大城
- 146 石家莊恒大雅苑
- 147 石家莊恒大綠洲
- 148 石家莊恒大名都
- 149 石家莊恒大金碧天下
- 150 鹿泉恒大金碧天下
- 151 秦皇島恒大城
- 152 滄州恒大城

## 海南

- 153 海口恒大綠洲
- 154 儋州恒大名都
- 155 儋州恒大金碧天下
- 156 海南恒大御景灣

## 山東

- 157 濟南恒大名都
- 158 濟南恒大綠洲
- 159 濟南恒大城
- 160 萊蕪恒大金碧天下
- 161 濰坊恒大名都
- 162 東營恒大黃河生態城
- 163 泰安恒大城
- 164 臨沂恒大華府
- 165 臨沂恒大綠洲

## 上海

- 166 上海恒大華府

## 吉林

- 167 長春恒大綠洲
- 168 長春恒大城
- 169 長春恒大中心
- 170 長春恒大御景
- 171 長春恒大翡翠華庭
- 172 長春恒大名都
- 173 吉林恒大華府

## 甘肅

- 174 蘭州恒大城
- 175 蘭州恒大綠洲
- 176 蘭州恒大都市廣場
- 177 蘭州恒大山水城

## 寧夏

- 178 銀川恒大名都
- 179 石嘴山恒大綠洲
- 180 吳忠恒大名都

## 浙江

- 181 嘉興恒大綠洲

## 黑龍江

- 182 哈爾濱恒大綠洲
- 183 哈爾濱恒大名都
- 184 哈爾濱恒大城
- 185 大慶恒大綠洲

## 青海

- 186 西寧恒大名都

## 新疆

- 187 五家渠恒大金碧天下



# 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

何琦(主席)

余錦基

許家印

## 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

## 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  
太古廣場一座1501-1507室

## 網址

[www.evergrande.com](http://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

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
渤海銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
國家開發銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
民生銀行股份有限公司  
浙商銀行股份有限公司  
廣州農村商業銀行  
中國工商銀行股份有限公司  
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  
本公司債券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

#### 債券

人民幣55.5億元美元結算於2014年到期的7.50厘  
優先票據

通用號碼： 057638222  
ISIN： XS0576382229

人民幣37.0億元美元結算於2016年到期的9.25厘  
優先票據

通用號碼： 057638249  
ISIN： XS0576382492

13.5億美元13.00厘於2015年到期的優先票據

CUSIP： 300151AA5/G3225AAAI  
通用號碼： 048317278/048284361  
ISIN： US300151AA58/USG3225AAA19

## 投資者關係

如有查詢，請聯絡：  
投資者關係部  
電郵：[evergrandelR@evergrande.com](mailto:evergrandelR@evergrande.com)  
電話：(852) 2287 9218/2287 9207

## 財務日程表

全年業績公佈： 2012年3月28日  
暫停辦理過戶登記  
以決定出席股東  
週年大會資格： 2012年5月29日至5月31日  
股東週年大會： 2012年5月31日  
末期股息派發： 2012年7月19日或之前



# 財務概要

## 資產負債表概要

於12月31日

	2011	2010	變動幅度
現金總額(含現金及現金等值物以及受限制現金) (人民幣十億元)	28.20	19.95	41.4%
總資產(人民幣十億元)	179.02	104.45	71.4%
計入流動負債的借款(人民幣十億元)	10.23	7.00	46.1%
計入非流動負債的借款(人民幣十億元)	41.50	24.16	71.8%
本公司股東應佔資本及儲備(人民幣十億元)	32.69	20.64	58.4%
總借款／總資產	28.9%	29.8%	-0.9個百分點
淨借款 <sup>1</sup> ／股東權益總額	67.5%	52.5%	15個百分點

<sup>1</sup> 淨借款相當於經扣除現金及現金等值物及受限制現金後的總借款。

## 收益表概要

截至12月31日年度

	2011	2010	變動幅度
收入(人民幣十億元)	61.92	45.80	35.2%
毛利(人民幣十億元)	20.61	13.37	54.2%
年度利潤(人民幣十億元)	11.78	8.02	46.9%
本公司股東應佔利潤(人民幣十億元)	11.33	7.59	49.9%
每股基本盈利(人民幣)	0.761	0.506	50.4%
每股股息(人民幣)	0.19	0.1268	49.8%

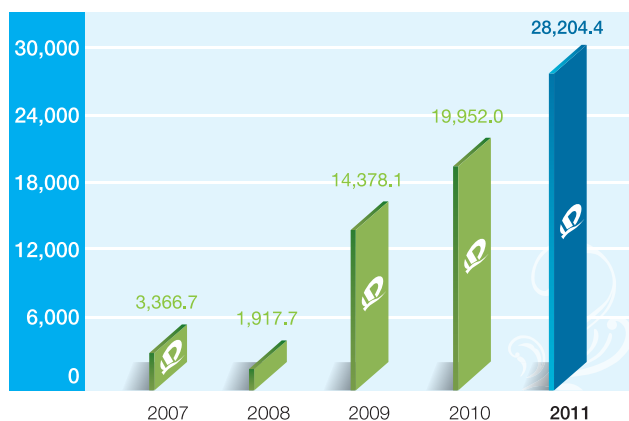


## 財務概要(續)

### 2007-2011年主要財務指標對比

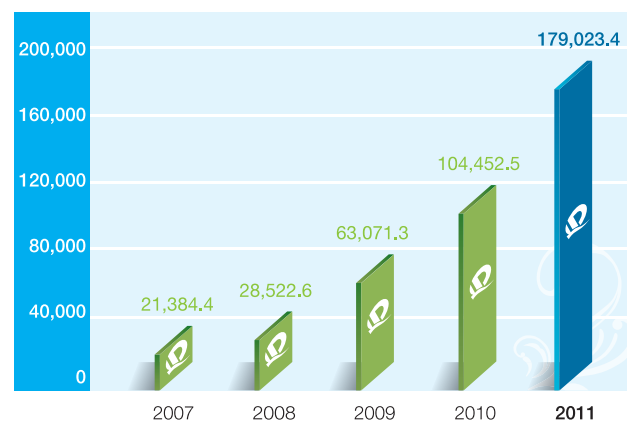
#### 現金總額

(人民幣百萬元)



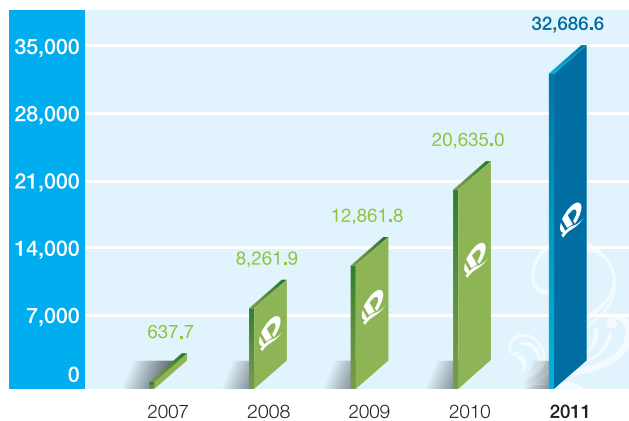
#### 資產總值

(人民幣百萬元)



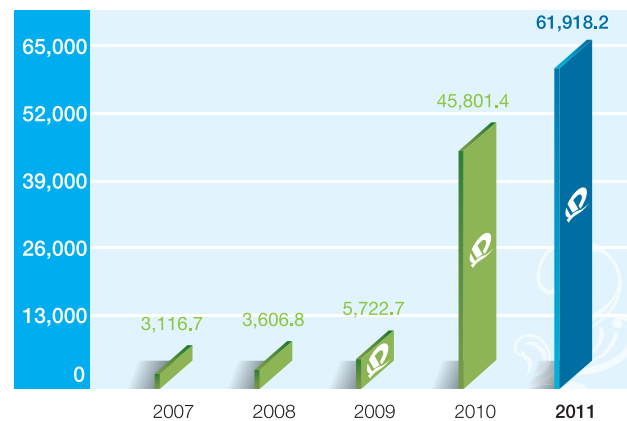
#### 本公司股東應佔權益

(人民幣百萬元)



#### 營業額

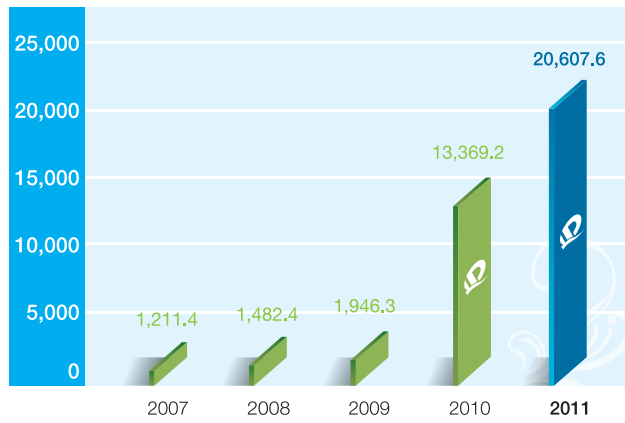
(人民幣百萬元)



## 財務概要(續)

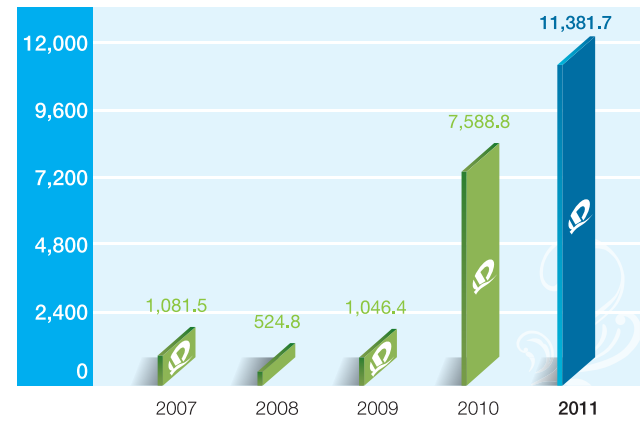
### 毛利

(人民幣百萬元)



### 股東應佔利潤

(人民幣百萬元)





# 主席 報告書

# 主席報告書



許家印  
主席

## 業務回顧

2011年，中國房地產市場調控向縱深推進，調控效果持續發酵。特別是下半年來，超過600個城市相繼出台房價調控目標，46個大中城市頒佈「限購令」，10個城市針對樓盤實施強制限價。隨著調控持續深入，市場量價迅速高位回落，全國房地產開發景氣指數連續7個月下滑，中國房地產指數系統百城價格指數接連4個月降低，12月份10大城市住宅均價環比全部下跌<sup>1</sup>，宏觀市場迎來前所未有的深刻變局。

伴隨市場的理性回歸，新的行業格局、市場空間、商業模式正漸次形成，而市場分化日益加劇：大型房企市場集中度進一步提升，全國前10大房企合約銷售額總體佔比為10.4%，較2010年增長0.3個百分點；同時房地產市場重心下沉成大勢所趨，全國一線城市銷售面積增速大幅下挫31.5%<sup>2</sup>。

集團深刻理解中央政府調控意圖、敏銳感知市場環境變化，以前瞻策略積極順應調控趨勢，憑藉佈局103個城市的規模優勢、集團化統一招標的成本優勢、「民生

<sup>1</sup> 10大城市：北京、上海、廣州、深圳、成都、重慶、南京、天津、武漢、杭州

<sup>2</sup> 數據來源：世聯地產

## 主席報告書(續)

各位股東：

本人欣然提呈恒大地產集團有限公司(「恒大」或「本公司」)，連同其子公司(「本集團」)截至2011年12月31日止年度之業績報告。集團全年營業額及毛利分別為人民幣619.2億元及人民幣206.1億元，按年分別上升35.2%及54.2%，淨利潤增加46.9%至人民幣117.8億元。股東應佔利潤為人民幣113.8億元，每股盈利為人民幣0.761元。

為回報股東的信賴與支持，董事局建議派發2011年度末期股息每股人民幣0.19元，待本集團股東大會批准後派發。

地產」及「全國十強」的品牌優勢，主要經營指標繼續實現高位增長。年內，集團實現合約銷售額人民幣803.9億元，按年增長59.4%；合約銷售面積1,219.9萬平方米，位列中國第一<sup>3</sup>，銷售面積按年增長54.7%；實現營業額人民幣619.2億元，其中房地產開發分部營業額人民幣604.7億元，按年增長33.4%；年末現金總額(包括現金及現金等值物以及受限制性現金)為人民幣282.0億元；土地儲備面積1.37億平方米，土地儲備平均成本人民幣616元/平方米；年末在建工程面積約3,652.4萬平方米。

### 土地儲備

全國佈局基本完成，成功開啟以現有中心城市輻射周邊發達城市的戰略新局。2011年是集團第五個「三年計劃」的收官之年，經過兩個「三年計劃」的高速發展，集團成功佈局中國103個主要城市，全面覆蓋了除北京、福建、西藏以外的國內全部省級行政區；覆蓋城市數量同比2010年增長66.1%；項目數量187個，同比2010年的112個增長67.0%；土地儲備面積1.37億平方米，同比2010年的9,600.3萬平方米增長42.5%。

<sup>3</sup> 資料來源：中國房產信息集團、中國房地產測評中心聯合發佈的《2011年中國房地產企業銷售排行榜TOP 30》

## 主席報告書(續)

年內，集團新進入41個城市，項目數量增加75個，土地面積增加4,083.9萬平方米，新增土地儲備成本約人民幣667元/平方米。新增土地儲備分佈於重慶、天津、成都、哈爾濱、蘭州、長春、合肥、南昌、鎮江等具增長潛力的62個二三線城市。其中，集團於上半年敏銳捕捉調控帶來的併購機遇，新購土地70幅，土地儲備面積較2010年底增加3,938.7萬平方米；下半年則堅持「消耗多少，補充多少」的基本策略，維持土地儲備消耗與補充的動態均衡。

於2011年12月31日，集團在全國103個城市擁有房地產項目187個，其中一線城市項目6個，二線城市項目84個，三線城市項目97個；土地儲備平均成本約人民幣616元/平方米，其中三線城市土地儲備成本約人民幣472元/平方米。成本低廉的土地儲備、廣闊的城市佈局，令集團的戰略縱深更加擴大，規模優勢更加明顯，持續發展能力和抗風險能力更加提升。

於2011年12月31日，集團累計總土地款共計人民幣981.7億元，已付人民幣668.1億元，未付人民幣313.6億元，其中計劃於2012支付人民幣110.2億元，於2013年內支付人民幣139.6億元，2013年後支付的人民幣63.8億元。集團確信，憑藉充足的現金儲備及強勁的合約銷售回款，足以確保公司持續穩定發展。

### 合約銷售

**精準判斷市場趨勢，合約銷售額再度刷新歷史紀錄，合約銷售面積中國第一。**基於對全年市場「前高後低」的前瞻預測，自7月以來，集團連續採用「小幅度、多頻次」的促銷策略，在宏觀市場成交量持續萎縮的情況下，竭力捕捉市場機遇、推升銷量。集團提前2個月起

越全年人民幣700億元的合約銷售目標，全年實現合約銷售額人民幣803.9億元，同比增長59.4%，完成年度目標的114.8%；合約銷售面積1,219.9萬平方米，同比增長54.7%；合約銷售均價人民幣6,590元/平方米，同比增長3.1%。合約銷售額的96.8%來自於長沙、重慶、太原、成都、武漢、瀋陽等二三線城市，涵蓋高端、中端及中高端、旅遊地產全系列產品。

集團堅持「民生地產」理念，發揮精品地產標準化運營的高性價比優勢，在最近限購、限貸、限價及保障房供應等嚴厲的調控環境下，以契合市場需求的產品結構繼續深耕二三線城市，集團開發的144平方米以下普通住宅佔供應總量的74.1%。2011年全國商品房銷售總額人民幣59,119億元<sup>4</sup>，按此口徑計算，集團2011年在全國的市場佔有率為1.36%，較2010年的0.96%上升0.4個百分點。

集團年內新開盤65個項目，分佈於瀋陽、成都、重慶、濟南、天津、石家莊、長沙、中山、包頭等56個二三線城市；在售項目累計達到121個，分佈於73個城市。全年合約銷售額人民幣803.9億元中，2010年年底已在售的56個項目合約銷售額人民幣507.1億元，佔比為63.1%，平均單個項目合約銷售額人民幣9.06億元；2011年新開盤的65個項目合約銷售額人民幣296.8億元，佔比為36.9%，平均單個項目合約銷售額人民幣4.57億元。於2011年12月31日，集團尚有未開盤銷售項目66個，多數計劃於2012年內推出，將為我們進一步取得優異業績提供充足貨源。

<sup>4</sup> 數據來源：國家統計局

## 主席報告書(續)

### 房地產開發

於2011年12月31日，集團在建工程面積**3,652.4**萬平方米，竣工面積**1,134.2**萬平方米，建設規模與速度業內領先。集團繼續堅持規模化快速開發，全年新增在建工程面積2,389.6萬平方米，在建項目達到146個，而大部分項目取得土地後6個月內實現開盤銷售。由於上半年新增土地儲備相對較多，上半年新增在建工程面積為1,439萬平方米，下半年相應減少，新增在建工程面積為950萬平方米。

於2011年12月31日，集團已取得預售證項目合計121個，未開盤銷售項目66個。

集團交樓面積及金額再度刷新歷史最高水平。全年77個項目實現交樓，交樓金額人民幣604.7億元，同比增長33.4%；交樓面積947.1萬平方米，同比增長16.4%；交樓確認收入的均價為人民幣6,385元/平方米，較2010年的人民幣5,572元/平方米上升14.6%。龐大的開發建設規模、可售面積和可結轉資源，為下階段集團繼續取得優異業績奠定了基礎。

### 戰略聯盟

精品標準化產業鏈日益成熟，精品戰略聯盟繼續擴大，有效抵禦成本上升壓力。於2011年12月31日，集團精品戰略聯盟的國內外知名品牌達到300餘家，涵蓋項目規劃設計、主體施工、園林建設、建築裝修材料等房地產開發全部流程。

透過戰略聯盟的大規模採購，以及業已建立的長期夥伴關係，集團121家材料供應商的供貨價格相對2010年下調或維持不變，佔材料供應商總量的89.0%。

集團亦進一步優化標準化採購平台，應對原材料價格上漲壓力。透過嚴格考核的月度料採購計劃，全年各項材料計劃誤差率總體控制在10%以內，令材料損耗及倉儲成本完全處在可控範圍內。

### 財務資金

奉行「現金為王」的穩健財務政策，以前瞻策略維持資金流量，確保財務安全。繼年初成功發行兩筆總規模人民幣92.5億元的優先票據後，集團於2011年5月向華人置業集團子公司出讓Grandday Group Limited 49%股權，代價5億美元。透過上述舉措，集團在流動性明顯收緊的情況下，適時開拓出多元融資途徑，為全年的穩固發展贏得了戰略先機。

於2011年12月31日，集團現金總額為人民幣282.0億元，較2010年末顯著增長41.4%，遠高於人民幣102.3億元的短期借款和一年內到期長期借款總和；全年新增銀行貸款人民幣277.9億元(淨增銀行貸款人民幣118.9億元)，集團尚擁有未使用銀行授信額度人民幣369.1億元。





## 主席報告書(續)

### 人力資源

堅持「以人為本」，善用激勵機制，塑造勤於學習、努力拼搏的恒大企業文化。集團深知，企業由員工組成，每一位員工背後都有一個家庭；員工的發展與進步不僅是企業持續發展的根本，更是家庭與社會賴以穩定的基石。恒大因而尊重並珍視每名員工的個體價值，致力於提供具挑戰性的工作機會，激勵其完成自我超越。

集團在嚴格的目標計劃考核基礎上，實施具競爭力的薪酬激勵措施。至2011年底，累計已向137名核心員工授予購股權，數目合計9.13億股；年內，集團對全體員工進行薪資調整，平均加薪幅度10%左右。集團同時堅持營造優勝劣汰的良性競爭環境，確保企業長期可持續發展。

### 企業公民責任與榮譽

堅持民生地產發展初衷，努力承擔企業公民責任，盡己所能投身教育、民生、體育、文化、綠色環保等多項社會公益事業。成立15年來，集團累計為19萬戶家庭提

供了高性價比的住宅產品。2011年，集團向中國73個城市的居民提供了10萬多套商品住宅，144平方米以下的中端及中高端住宅佔供應總量的74.1%，而售價亦控制在普羅大眾可承受的合理範圍內；同時鑒於集團矢志推行精品建築標準，旗下樓盤於年內被授予得「優秀園林工程大金獎」、「詹天佑優秀住宅小區金獎」等國家級殊榮。

作為中國綠色住宅的積極踐行者，集團始終堅持全精裝交付，減低二次裝修的環境污染；另一方面，依靠標準化運營優勢，集團還與上下游產業鏈戰略夥伴共同發力，在建材採購和應用上一致遵守綠色安居、低碳環保標準，在設計、施工、竣工驗收到運營管理一體化的過程中，貫徹建築節能的各種技術和設計，打造綠色精品。

年內，集團繼續加大對慈善公益事業的投入。集團連續第4年獲頒中國政府慈善領域最高獎—「中華慈善獎」，同時被授予「2011中國房企責任地產十強」、「廣東扶貧濟困紅棉杯金杯」等多項公益大獎。

## 主席報告書(續)

年內，集團連續第8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」；連續第6年榮膺「中國地產品牌價值TOP 10」，品牌價值由2010年的人民幣80億元躍升至2011年的人民幣210.18億元，蟬聯中國房企第一；連續第4年被中國主流媒體評為「中國藍籌地產」；全年累計獲得國家級榮譽33個，省部級榮譽77個，項目榮譽307個。上述多項殊榮，體現了社會各界對集團在社會責任、內部管理與品牌建設等方面成就的高度認可。

### 企業管治

集團一直根據上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「守則」)之原則進行業務，而集團已遵守守則之所有適用準則。

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2011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。

集團尤其注重高透明度和高效率的信息披露，每月均以月度銷售簡報及銷售業績發佈會、投資者見面會等多種方式向公眾傳達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，有助於集團爭取最佳財務表現，為股東創造最大價值及實現集團強勁而持續的發展戰略。

### 業務展望

2012年，是恒大邁入成立的第16個年頭，歷經前五個「三年計劃」超常規、跨越式的發展，集團步入了第六個「三年計劃」的開局之年。在新的歷史時期，集團的發展重心將從規模增長轉向穩健運營，從地域擴張轉向深化管理，將更加關注持續盈利能力，更加注重高質量的協調發展，同時不斷研究新的商業模式，培育新的利潤增長點。

在第六個「三年計劃」中，集團計劃主營業務收入、核心利潤、合約銷售額等方面每年均實現穩定增長。基於上述判斷及發展規劃，董事局以前瞻戰略制訂了下階段的發展策略。

## 主席報告書(續)

### 土地儲備

鑒於集團已基本完成全國戰略佈局，未來將立足現有規模，堅持消耗與補充動態均衡的原則，著力優化項目佈局、深耕二三線城市、鞏固領先優勢，實現一、二、三線城市梯度佈局和深度開發。

項目的土地儲備補充方面，集團仍將在關注穩健現金流的基礎上，聚焦高增長的二三線城市，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，透過多元化渠道精選少量位置優越、規模適中、價格相宜的優質地塊，以進一步提高產品溢價率及集團整體盈利。

### 項目開發

在優化項目佈局的基礎上，集團將繼續保持項目的快速開發建設，力求項目取得後6個月左右開盤銷售；現有在建項目則進一步採取貼合市場的策略，優化開發規模、調整建設速度以匹配銷售節奏。在產品規劃方面，集團將依託精品標準化運營的傳統優勢，在現有標準化系列的基礎上，注重產品創新、延伸產品線，竭力以高性價比產品打開市場空間。

### 合約銷售

2012年集團合約銷售目標為人民幣800億元。基於全年銷售市場前低後高的總體判斷，集團上半年推貨推貨力度相對較小，上下半年的推貨量之比約為4:6。

### 深化管理

面對更加紛繁複雜的市場形勢和日益激烈的競爭態勢，集團著眼長期可持續發展，提出進一步強化集團化緊密型管理模式，達致提升質量、降低成本的既定目標，實現持續穩健和高質量的均衡發展。

在深化管理基礎上，集團將厲行開源節流，檢視開發中的各個流程，重點控制開發報建成本和工程預決算管理，繼續擴大戰略合作聯盟，堅持集中採購、集中招投標，抵禦材料設備成本上漲壓力；在推行標準化設計規範的實踐基礎上，組織力量加以研討優化，從源頭上控制工程成本。

集團將進一步採用信息化手段提高管理決策及運營效率，優化整合現有的財務系統、材料供應鏈、項目管理，以及園林、酒店等12大業務運營系統，升級EMS、KM以及合同管理、人力資源、商業管理系統。集團寄望透過該計劃的組織實施，收到「可知，可控，可預測」的管控效果，使精細化管理達到新的高度。

## 主席報告書(續)

### 財務資源

集團將繼續維持「現金為王」的穩健財務政策，嚴格控制成本，努力將負債率維持在合理水平。未來將竭力擴大銷售規模、加強資金回籠，繼續善用各種新型融資渠道，並做好財務資源的配置，進一步優化借款結構、幣種結構、期限結構和信用結構，提高資金管理效率，降低資金成本。集團將繼續堅持穩健政策，嚴控債務及資產率等關鍵指標，控制財務風險，總體目標為總負債對總資產比率低於40%，利息償付倍數大於3.5倍，現金總額高於人民幣150億元。

在管理費用方面，集團採取提升工作效率、簡化管理動作，實行費用預算剛性管理和費用目標計劃全過程考核等措施；在營銷費用上，加強市場研究和客戶行為分析、優化廣告投放與銷售渠道，以進一步降低營銷費用。

### 審閱綜合財務資料

本公司審核委員會由全體獨立非執行董事周承炎先生、余錦基先生及何琦先生組成。審核委員會協助董事局就本集團財務報表之完整、準確及公正以及本集團經營業務及內部監控的效率及成效提供獨立審閱。審核委員會已審閱本集團截至2011年12月31日止年度的全年業績。



## 主席報告書(續)

### 在聯交所網站刊發資料

本年報將在聯交所網站及本公司網站([www.evergrande.com](http://www.evergrande.com))刊發。2011年年報亦將在聯交所網站及本公司網站刊發，並將向本公司股東寄發。

### 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，2012年3月28日



## 2011年整體表現

619

營業額619億元

118

淨利潤118億元

1,790

總資產1,790億元

1.37

土地儲備1.37億平方米

3,652

在建面積3,652萬平方米

804

合約銷售額804億元





# 管理層 討論及 分析



# 管理層討論及分析



## 整體表現

年內，集團收入為人民幣**619.2億元**，同比增長**35.2%**。股東應佔溢利為人民幣**113.8億元**，同比增長**49.9%**。每股基本盈利人民幣**0.761元**，同比增長**50.4%**。

集團於2011年12月31日之股東權益總額為人民幣**326.9億元**，與去年年底相比增長**58.4%**；總資產為人民幣**1,790.2億元**，與去年年底相比增長**71.4%**。





## 管理層討論及分析(續)

### 收入

年內，集團營業額為人民幣619.2億元，同比增長35.2%。其中，房地產業務收入為人民幣604.7億元，同比增長33.4%；物業管理收入人民幣4.6億元，較上年增長253.8%；物業投資收入人民幣8,392萬元，較上年增長64.0%；工程建設、酒店經營及其他房地產開發業務收入人民幣9.0億元，較上年增長6.2億元。

### 毛利

集團的毛利為人民幣206.1億元，較上年增加54.2%，主要因為年內物業交付面積顯著增長。而毛利率為33.3%，升幅理想，較上年增加約4.1個百分比，是受惠

於我們嚴謹的成本控制，致令單位成本輕微上升並遠低於所交付物業價格增幅。

### 銷售及營銷成本

年內，集團銷售及營銷成本由2010年的人民幣15.7億元增長至人民幣27.2億元，主要是由於在售項目增多、規模增大，相應增加了全國性營銷及品牌宣傳活動。

### 行政費用

年內，集團的行政費用由2010年的人民幣13.8億元增長7.8億元至人民幣21.6億元，主要是由於我們持續擴充全國性業務，因管理更多尚未交付的新項目的成本相對上升，以及僱員人數及薪酬水平都有相應提高。

## 財務回顧

### 借款

於2011年12月31日，集團的借款為人民幣517.3億元，還款期如下：

	2011年 12月31日 (人民幣十億元)	佔借款總額比例	2010年 12月31日 (人民幣十億元)	佔借款總額比例
一年以內	10.23	19.8%	7.00	22.5%
一至兩年	13.41	25.9%	4.85	15.6%
兩至五年	27.24	52.7%	19.31	61.9%
五年以上	0.85	1.6%	—	—
	51.73	100%	31.16	100%

## 管理層討論及分析(續)

於2011年12月31日，人民幣266.638億元的借貸按浮動利率計息，餘下人民幣250.629億元則按固定利率計息。

我們一直強調穩健的貸款架構。於2011年12月31日，只有約19.8%的貸款須於一年內償還。我們現金及現金等值物及受限制現金總額為人民幣282.0億元。

上述借貸以物業及設備、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、本集團存放於銀行的現金及本集團若干子公司的股份作抵押，平均實際年利率為8.81% (2010年：8.26%)。

### 外匯風險

本集團主要以人民幣經營業務。除以外幣計值的銀行存款及以美元計值的優先票據外，本集團並無因匯率波動而直接影響的任何重大風險。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。

### 流動資金

於2011年12月31日，我們的現金及現金等值物與受限制現金總額為人民幣282.0億元，連同未使用的銀行融資額度人民幣369.1億元。充裕的營運資金為集團尋找最佳商機，快速拓展提供了強大的財力支持。

### 財務槓桿

集團財務狀況穩健，集團於2011年12月31日總借款對總資產比率為28.8% (2010年12月31日：29.8%)，淨負債率(淨借貸<sup>1</sup>對股東權益總額比率)為67.5% (2010年12月31日：52.5%)。雖然2011年我們積極取得貸款以應付市場流動性緊縮性問題，使淨負債比率有所提高，但我們的利潤也以較高速度增長，有效利用了借款的槓桿作用。同時我們的盈利能力也對比於借款規模仍屬穩健水平。

### 或然負債

於2011年12月31日，集團為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約人民幣401.5億元提供回購擔保。集團過往並未因上述擔保蒙受重大損失，主要由於有關擔保只作為物業買家在辦妥按揭抵押登記前的過渡性安排，且有關擔保經由物業產權抵押，並在按揭抵押登記完成後予以解除。基於上述原因，董事局會認為，買方拖欠的可能性甚微，不需就此作出撥備。

<sup>1</sup> 淨借貸相當於經扣除現金及現金等值物及受限制現金後的總借貸

## 管理層討論及分析(續)

### 土地儲備

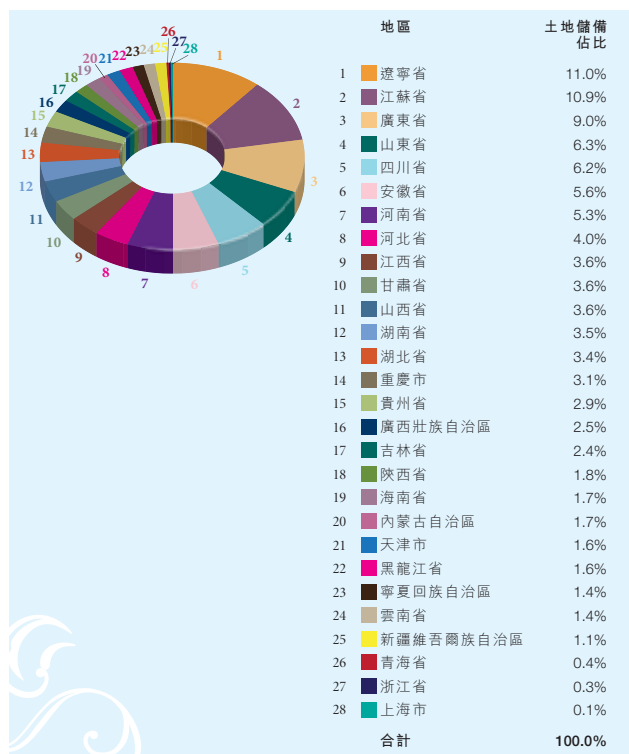
於2011年末，集團的土地儲備總建築面積約1.37億平方米，分佈於中國103個主要城市，擁有發展中及持作未來發展項目187個，土地儲備平均成本人民幣616元/平方米。下表載列集團土地儲備地區分佈情況。

### 土地儲備分佈表

序號	項目名稱	項目數量 (個)	佔地面積 (平方米)	規劃	土地	土地儲備 佔比
				建築面積 (平方米)	儲備面積 (平方米)	
1	遼寧省	15	4,551,301	16,755,853	15,046,390	11.0%
2	江蘇省	13	7,493,954	15,736,543	14,949,988	10.9%
3	廣東省	18	7,814,178	15,539,426	12,357,797	9.0%
4	山東省	9	3,699,291	9,319,455	8,657,634	6.3%
5	四川省	12	5,972,803	10,784,493	8,451,405	6.2%
6	安徽省	11	2,898,691	8,763,870	7,722,201	5.6%
7	河南省	7	2,336,872	7,975,243	7,267,312	5.3%
8	河北省	8	2,801,188	6,660,496	5,524,074	4.0%
9	江西省	7	3,594,694	5,569,493	4,993,665	3.6%
10	甘肅省	4	1,826,778	4,917,415	4,917,415	3.6%
11	山西省	9	2,102,881	6,052,507	4,868,448	3.6%
12	湖南省	10	2,022,597	6,745,019	4,857,317	3.5%
13	湖北省	7	3,441,846	6,161,268	4,464,973	3.4%
14	重慶市	9	2,889,750	7,028,668	4,192,089	3.1%
15	貴州省	5	1,333,490	4,388,525	3,970,106	2.9%
16	廣西壯族自治區	4	1,057,453	3,359,162	3,359,162	2.5%
17	吉林省	7	1,044,796	3,256,280	3,256,280	2.4%
18	陝西省	5	837,210	3,133,885	2,466,793	1.8%
19	海南省	4	1,623,418	2,483,442	2,358,168	1.7%
20	內蒙古自治區	4	1,008,553	2,679,484	2,314,417	1.7%
21	天津市	5	3,426,693	2,852,560	2,219,871	1.6%
22	黑龍江省	4	871,911	2,195,567	2,195,567	1.6%
23	寧夏回族自治區	3	619,031	1,960,719	1,960,719	1.4%
24	雲南省	3	1,216,325	2,567,308	1,905,615	1.4%
25	新疆維吾爾族自治區	1	1,463,237	1,501,929	1,501,929	1.1%
26	青海省	1	138,355	569,736	569,736	0.4%
27	浙江省	1	115,355	360,376	360,376	0.3%
28	上海市	1	32,970	132,840	132,840	0.1%
<b>合計</b>		<b>187</b>	<b>68,235,621</b>	<b>159,451,562</b>	<b>136,842,287</b>	<b>100.0%</b>

## 管理層討論及分析(續)

### 土地儲備分佈圖

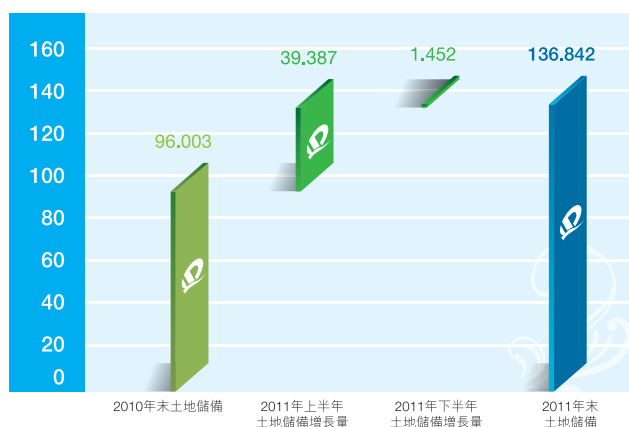


於2011年，集團基本實現了拓展全國的目標。年內新進入41個城市，項目數量增加75個，土地儲備面積增加4,083.9萬平方米，較2010年增長42.5%。

集團的土地儲備增加主要集中於上半年。2011年6月30日較2010年末土地儲備面積增加3,938.7萬平方米，增長41.0%；2011年末較2011年6月30日增加145.2萬平方米，增長1.1%。

### 2011年土地儲備增長示意圖

(百萬平方米)



集團全年新增土地儲備成本約667元/平方米。新增土地儲備分佈於重慶、天津、成都、哈爾濱、蘭州、長春、合肥、南昌、鎮江等具增長潛力的62個二三線城市。

於2011年12月31日，集團累計總土地款共計人民幣981.7億元，已付人民幣668.1億元，未付土地款累計人民幣313.6億元，其中計劃於2012支付人民幣110.2億元，於2013年內支付人民幣139.6億元，2013年後支付的人民幣63.8億元。集團確信，憑藉充足的現金儲備及強勁的合約銷售回款，足以確保公司持續穩定發展。

### 集團土地款支付情況示意圖

(人民幣十億元)



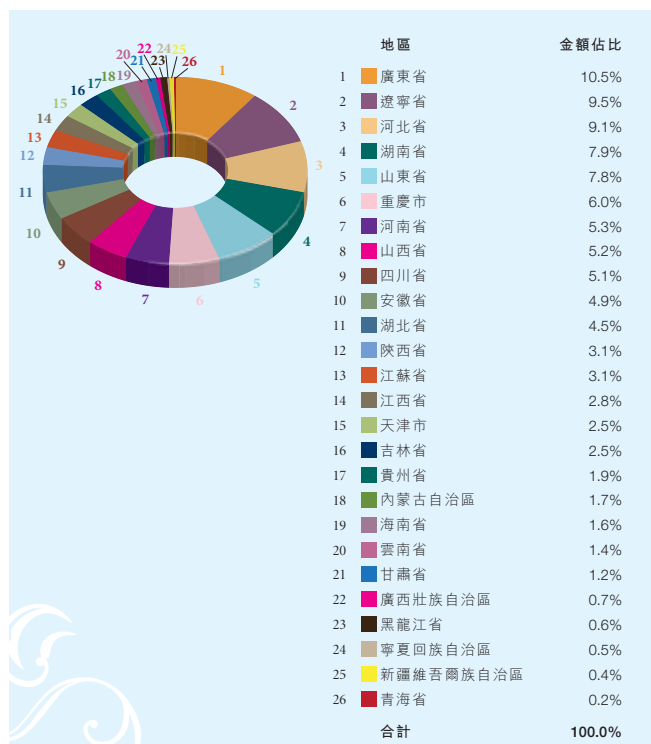
### 合約銷售

集團全年推出總可售貨量2,179.9萬平方米，合約銷售率達到56.0%；累計實現合約銷售額人民幣803.9億元，同比增長59.4%，完成年度目標的114.8%；合約銷售面積1,219.9萬平方米，同比增長54.7%；合約銷售均價6,590元/平方米，同比增長3.1%。

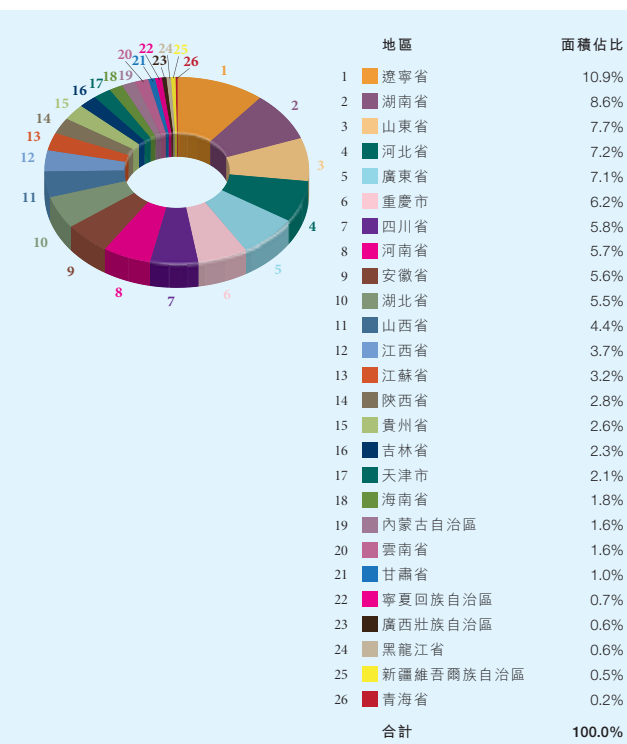
合約銷售額的96.8%來自於長沙、重慶、太原、成都、武漢、瀋陽等二三線城市，涵蓋高端、中端及中高端、旅遊地產全系列產品。

## 管理層討論及分析(續)

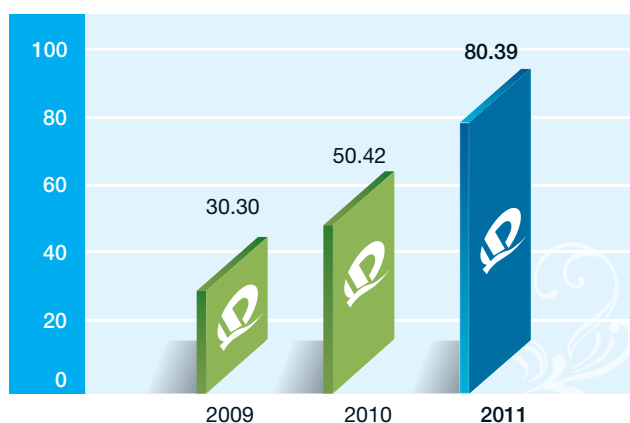
### 2011年合約銷售金額地區分佈



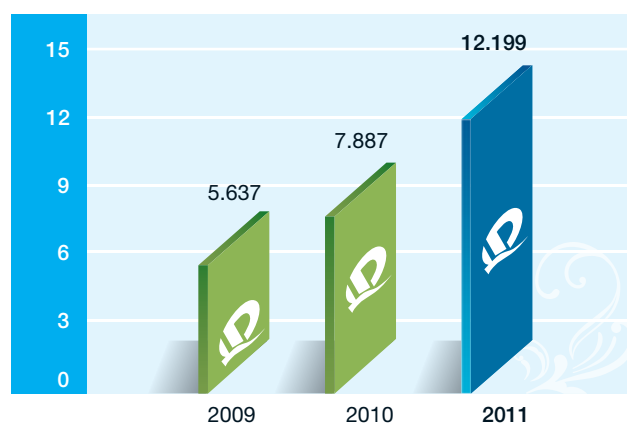
### 2011年合約銷售面積地區分佈



### 2009-2011年合約銷售金額增長圖 (人民幣十億元)



### 2009-2011年合約銷售面積增長圖 (百萬平方米)



## 管理層討論及分析(續)

集團年內新開盤65個項目，分佈於瀋陽、成都、重慶、濟南、天津、石家莊、長沙、中山、包頭等56個二三線城市；在售項目累計達到121個，分佈於73個城市。下表載列集團年內新開盤項目情況。

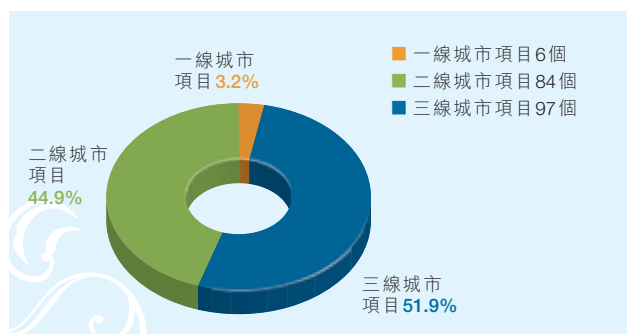
2011年新開盤項目一覽表

序號	項目名稱	城市	開盤時間
1	重慶恒大雅苑	重慶	2011年1月
2	瀏陽恒大華府	瀏陽	2011年1月
3	瀋陽恒大江灣	瀋陽	2011年1月
4	包頭恒大名都	包頭	2011年1月
5	海南恒大名都	儋州	2011年1月
6	天津恒大名都	天津	2011年2月
7	景德鎮恒大名都	景德鎮	2011年3月
8	南充恒大綠洲	南充	2011年3月
9	中山恒大綠洲	中山	2011年3月
10	遵義恒大城	遵義	2011年3月
11	淮北恒大名都	淮北	2011年4月
12	涪陵恒大山水城	重慶	2011年4月
13	丹陽恒大名都	丹陽	2011年4月
14	曲靖恒大名都	曲靖	2011年4月
15	自貢恒大綠洲	自貢	2011年4月
16	銅陵恒大綠洲	銅陵	2011年5月
17	新余恒大雅苑	新余	2011年5月
18	郴州恒大華府	郴州	2011年5月
19	濟南恒大城	濟南	2011年5月
20	欽州恒大綠洲	欽州	2011年5月
21	舞鋼恒大華府	舞鋼	2011年5月
22	雲浮恒大城	雲浮	2011年5月
23	成都恒大雅苑	成都	2011年6月
24	石家莊恒大雅苑	石家莊	2011年6月
25	鞍山恒大綠洲	鞍山	2011年6月
26	運城恒大綠洲	運城	2011年6月
27	安陽恒大綠洲	安陽	2011年6月
28	儋州恒大金碧天下	儋州	2011年6月
29	萊蕪恒大金碧天下	萊蕪	2011年6月
30	盤錦恒大華府	盤錦	2011年6月
31	石家莊恒大金碧天下	石家莊	2011年6月
32	天津恒大山水城	天津	2011年6月
33	營口恒大綠洲	營口	2011年6月
34	宿遷恒大華府	宿遷	2011年7月
35	石嘴山恒大綠洲	石嘴山	2011年7月
36	新鄉恒大雅苑	新鄉	2011年7月
37	長春恒大御景	長春	2011年8月
38	蘭州恒大名都	蘭州	2011年8月
39	銀川恒大名都	銀川	2011年8月
40	漢中恒大城	漢中	2011年9月
41	北海恒大御景半島	北海	2011年9月

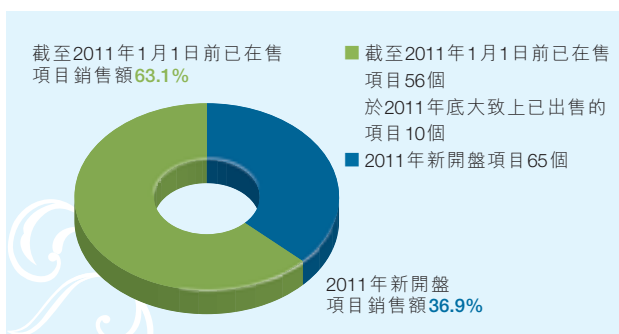
## 管理層討論及分析(續)

序號	項目名稱	城市	開盤時間
42	東營黃河生態城	東營	2011年9月
43	撫順恒大華府	撫順	2011年9月
44	哈爾濱恒大綠洲	哈爾濱	2011年9月
45	泰安恒大城	泰安	2011年9月
46	吳忠恒大名都	吳忠	2011年9月
47	營口恒大城	營口	2011年9月
48	岳陽恒大名都	岳陽	2011年9月
49	五家渠恒大金碧天下	五家渠	2011年10月
50	阿城恒大城	阿城	2011年10月
51	亳州恒大城	亳州	2011年10月
52	長春恒大城	長春	2011年10月
53	長春恒大翡翠華庭	長春	2011年10月
54	重慶恒大帝景	重慶	2011年10月
55	貴陽恒大名都	貴陽	2011年10月
56	淮南恒大綠洲	淮南	2011年10月
57	吉林恒大華府	吉林	2011年10月
58	臨沂恒大華府	臨沂	2011年10月
59	呂梁恒大御景	呂梁	2011年10月
60	清遠恒大銀湖城	清遠	2011年10月
61	太原恒大華府	太原	2011年10月
62	蕪湖恒大華府	蕪湖	2011年10月
63	西寧恒大名都	西寧	2011年10月
64	鷹潭恒大綠洲	鷹潭	2011年10月
65	株洲恒大名都	株洲	2011年10月

### 項目區域分佈總體情況



### 項目開盤時間及銷售額總體情況



全年合約銷售額人民幣803.9億元中，2010年年底已在售的56個項目合約銷售額507.1億元，佔比為63.1%，平均單個項目合約銷售額9.06億元；2011年新開盤的65個項目合約銷售額296.8億元，佔比為36.9%，平均單個項目合約銷售額4.57億元。

於2011年12月31日，集團尚有未開盤銷售項目66個，多數計劃於2012年內推出，將為我們進一步取得優異業績提供充足貨源。

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發

年內，竣工建築面積合計1,134.2萬平方米，分佈於75個項目，位於中國19個不同地區。下圖載列各地區的竣工面積情況。

2011年各項目竣工總體情況表

序號	城市	項目名稱	項目階段	竣工建築面積 (千平方米)
1	瀋陽	瀋陽恒大綠洲	一期至二期(部分)	127.6
2	瀋陽	瀋陽恒大城	一期至二期(部分)	329.4
3	瀋陽	瀋陽恒大名都	一期(部分)	246.7
4	瀋陽	瀋陽恒大華府	一期(部分)	81.4
5	遼陽	遼陽恒大綠洲	一期(部分)	130.8
6	濟南	濟南恒大綠洲	一期(部分)	307.4
7	濟南	濟南恒大名都	一期(部分)	204.1
8	濟南	濟南恒大城	一期(部分)	75.0
9	萊蕪	萊蕪恒大金碧天下	一期(部分)	75.3
10	長沙	長沙恒大華府	一期至二期(部分)	186.7
11	長沙	長沙恒大名都	一期至二期(部分)	244.1
12	長沙	長沙恒大城	一期至二期(部分)	90.6
13	長沙	長沙恒大綠洲	一期至二期(部分)	151.8
14	長沙	長沙恒大雅苑	一期(部分)	283.6
15	長沙	瀏陽恒大華府	一期(部分)	100.7
16	郴州	郴州恒大華府	一期(部分)	43.5
17	合肥	合肥恒大華府	一期至二期(部分)	152.1
18	合肥	合肥恒大城	一期至二期(部分)	121.4
19	淮北	淮北恒大名都	一期(部分)	227.0
20	成都	成都恒大綠洲	二期至三期(部分)	72.1
21	成都	成都恒大城	二期至三期(部分)	213.0
22	成都	成都恒大山水城	一期(部分)	87.6
23	成都	成都恒大名都	一期(部分)	247.3
24	成都	成都恒大御景半島	一期(部分)	196.4
25	眉山	彭山恒大金碧天下	一期至二期(部分)	99.9
26	南充	南充恒大綠洲	一期(部分)	91.3
27	自貢	自貢恒大綠洲	一期(部分)	98.8
28	廣州	廣州恒大綠洲	一期	185.3
29	廣州	廣州恒大山水城	二期至三期(部分)	257.1
30	佛山	廣東恒大御景半島	四期至五期(部分)	191.1
31	清遠	清遠恒大金碧天下	一期至二期(部分)	212.0
32	中山	中山恒大綠洲	一期(部分)	27.9
33	雲浮	雲浮恒大城	一期(部分)	30.8
34	重慶	重慶恒大華府	二期	36.6
35	重慶	重慶恒大城	一期至二期(部分)	203.4
36	重慶	重慶恒大金碧天下	二期及三期(部分)	267.2

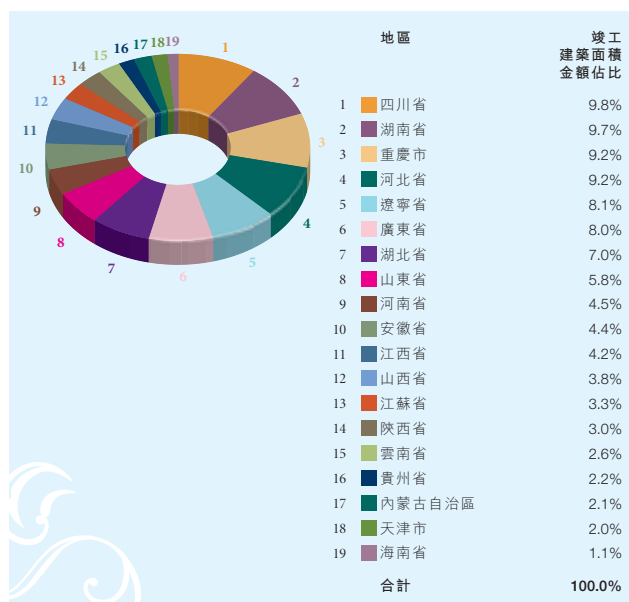


## 管理層討論及分析(續)

序號	城市	項目名稱	項目階段	竣工建築面積 (千平方米)
37	重慶	重慶恒大名都	一期至二期(部分)	244.2
38	重慶	重慶恒大綠洲	一期至二期(部分)	82.0
39	重慶	重慶恒大雅苑	一期(部分)	169.9
40	重慶	重慶恒大山水城	一期(部分)	42.4
41	石家莊	石家莊恒大城	一期(部分)	552.6
42	石家莊	石家莊恒大綠洲	一期(部分)	260.5
43	石家莊	石家莊恒大雅苑	一期(部分)	203.7
44	石家莊	鹿泉恒大金碧天下	一期(部分)	24.4
45	南京	南京恒大綠洲	一期	20.7
46	南京	南京恒大金碧天下	二期至三期(部分)	48.4
47	淮安	淮安恒大名都	一期(部分)	125.5
48	鎮江	丹陽恒大名都	一期(部分)	182.0
49	太原	太原恒大綠洲	一期至二期(部分)	279.4
50	太原	太原恒大名都	一期(部分)	148.0
51	鄭州	鄭州恒大名都	一期(部分)	142.4
52	信陽	信陽恒大名都	一期(部分)	171.3
53	洛陽	洛陽恒大綠洲	一期至二期(部分)	194.3
54	武漢	武漢恒大華府	二期	11.0
55	武漢	武漢恒大綠洲	二期至三期(部分)	196.7
56	武漢	武漢恒大城	一期至二期(部分)	77.8
57	武漢	武漢恒大名都	一期至二期(部分)	222.9
58	鄂州	鄂州恒大金碧天下	二期至三期(部分)	137.0
59	宜昌	宜昌恒大綠洲	一期(部分)	169.6
60	南昌	南昌恒大綠洲	一期至二期(部分)	386.6
61	南昌	景德鎮恒大名都	一期(部分)	85.3
62	天津	天津恒大金碧天下	二期至三期(部分)	3.5
63	天津	天津恒大綠洲	一期至二期(部分)	102.3
64	天津	天津恒大名都	一期(部分)	67.1
65	天津	天津恒大山水城	一期(部分)	55.8
66	貴陽	貴陽恒大綠洲	一期至二期(部分)	44.9
67	貴陽	貴陽恒大城	一期(部分)	157.7
68	遵義	遵義恒大城	一期(部分)	43.3
69	西安	西安恒大綠洲	一期至二期(部分)	38.8
70	西安	西安恒大城	一期至二期(部分)	297.4
71	儋州	儋州恒大名都	一期(部分)	118.1
72	儋州	儋州恒大金碧天下	一期(部分)	7.2
73	包頭	包頭恒大華府	一期至二期(部分)	237.0
74	昆明	昆明恒大金碧天下	一期至二期(部分)	275.5
75	曲靖	曲靖恒大名都	一期(部分)	17.8
合計				11,342.0

## 管理層討論及分析(續)

### 年內竣工建築面積地區分佈



於2011年12月31日，集團共計77個項目實現交樓，交樓金額604.7億元，同比增長33.4%；交樓面積947.1萬平方米，同比增長16.4%；交樓均價6,385元/平方米，同比增長14.6%。

### 在建項目總體情況

2011年各項目在建面積總體情況表

序號	城市	項目名稱	在建面積(千平方米)
1	瀋陽	瀋陽恒大綠洲	582.2
2	瀋陽	瀋陽恒大城	77.4
3	瀋陽	瀋陽恒大名都	323.5
4	瀋陽	瀋陽恒大華府	129.2
5	瀋陽	瀋陽恒大江灣	323.7
6	遼陽	遼陽恒大綠洲	468.2
7	鞍山	鞍山恒大綠洲	442.5
8	盤錦	盤錦恒大華府	309.1
9	營口	營口恒大綠洲	468.2
10	營口	營口恒大城	386.2
11	營口	營口恒大江灣	211.2
12	撫順	撫順恒大華府	190.5
13	葫蘆島	葫蘆島恒大御景灣	242.8
14	濟南	濟南恒大綠洲	534.1
15	濟南	濟南恒大名都	189.1
16	濟南	濟南恒大城	493.7
17	萊蕪	萊蕪恒大金碧天下	559.6
18	東營	東營恒大黃河生態城	383.5
19	泰安	泰安恒大城	109.8
20	濰坊	濰坊恒大名都	318.8

## 管理層討論及分析(續)

序號	城市	項目名稱	在建面積(千平方米)
21	臨沂	臨沂恒大華府	231.2
22	長沙	長沙恒大華府	127.4
23	長沙	長沙恒大名都	157.1
24	長沙	長沙恒大城	214.5
25	長沙	長沙恒大綠洲	65.1
26	長沙	長沙恒大雅苑	288.3
27	長沙	瀏陽恒大華府	239.2
28	郴州	郴州恒大華府	128.0
29	岳陽	岳陽恒大名都	240.2
30	株洲	株洲恒大名都	127.8
31	合肥	合肥恒大華府	24.7
32	合肥	合肥恒大城	461.6
33	合肥	合肥恒大帝景	250.0
34	淮北	淮北恒大名都	321.2
35	銅陵	銅陵恒大綠洲	367.2
36	蕪湖	蕪湖恒大華府	117.2
37	淮北	淮北恒大雅苑	104.5
38	亳州	亳州恒大城	203.9
39	淮南	淮南恒大綠洲	152.9
40	安慶	安慶恒大綠洲	280.0
41	六安	六安恒大御景灣	590.0
42	成都	成都恒大綠洲	44.5
43	成都	成都恒大城	100.7
44	成都	成都恒大山水城	55.9
45	成都	成都恒大名都	96.8
46	成都	成都恒大御景半島	446.0
47	成都	成都恒大雅苑	183.9
48	眉山	彭山恒大金碧天下	793.1
49	南充	南充恒大綠洲	249.8
50	邛崃	邛崃恒大翡翠華庭	93.4
51	資陽	資陽恒大城	104.1
52	自貢	自貢恒大綠洲	651.2
53	佛山	佛山恒大名都	221.5
54	佛山	廣東恒大御景半島	209.5
55	廣州	金碧駿鴻花園	30.7
56	廣州	廣東恒大山水城	142.2
57	清遠	清遠恒大金碧天下	813.3
58	清遠	清遠恒大銀湖城	152.4
59	中山	中山恒大綠洲	199.2
60	雲浮	雲浮恒大城	210.5
61	重慶	重慶恒大華府	13.6
62	重慶	重慶恒大城	336.9
63	重慶	重慶恒大金碧天下	184.6
64	重慶	重慶恒大名都	4.2
65	重慶	重慶恒大綠洲	28.3

## 管理層討論及分析(續)

序號	城市	項目名稱	在建面積(千平方米)
66	重慶	重慶恒大雅苑	117.1
67	重慶	涪陵恒大山水城	480.0
68	重慶	重慶恒大帝景	58.6
69	重慶	重慶恒大翡翠華庭	63.3
70	石家莊	石家莊恒大城	372.8
71	石家莊	石家莊恒大綠洲	149.1
72	石家莊	石家莊恒大雅苑	326.4
73	石家莊	石家莊恒大金碧天下	125.0
74	石家莊	石家莊恒大名都	87.7
75	石家莊	鹿泉恒大金碧天下	62.6
76	秦皇島	秦皇島恒大城	192.2
77	南京	南京恒大綠洲	135.1
78	南京	南京恒大金碧天下	250.3
79	淮安	淮安恒大名都	253.1
80	鎮江	丹陽恒大名都	175.5
81	鎮江	鎮江恒大綠洲	73.2
82	鎮江	句容恒大雅苑	114.2
83	宿遷	宿遷恒大華府	224.7
84	太原	太原恒大綠洲	303.6
85	太原	太原恒大名都	244.2
86	運城	運城恒大綠洲	253.4
87	臨汾	臨汾恒大華府	420.0
88	太原	太原恒大華府	217.4
89	呂梁	呂梁恒大御景	102.3
90	鄭州	鄭州恒大名都	52.2
91	信陽	信陽恒大名都	590.5
92	洛陽	洛陽恒大綠洲	455.1
93	舞鋼	舞鋼恒大華府	119.2
94	安陽	安陽恒大綠洲	197.6
95	新鄉	新鄉恒大雅苑	136.6
96	武漢	武漢恒大華府	167.1
97	武漢	武漢恒大綠洲	225.9
98	武漢	武漢恒大城	21.1
99	武漢	武漢恒大名都	397.1
100	鄂州	鄂州恒大金碧天下	471.8
101	宜昌	宜昌恒大綠洲	330.6
102	南昌	南昌恒大綠洲	345.5
103	南昌	南昌恒大名都	113.7
104	景德鎮	景德鎮恒大名都	323.5
105	新余	新余恒大雅苑	376.4
106	鷹潭	鷹潭恒大綠洲	124.6
107	新余	新余恒大城	94.3
108	長春	長春恒大綠洲	640.2
109	吉林	吉林恒大華府	371.8
110	長春	長春恒大御景	327.9

## 管理層討論及分析(續)

序號	城市	項目名稱	在建面積(千平方米)
111	長春	長春恒大城	268.9
112	長春	長春恒大翡翠華庭	66.0
113	長春	長春恒大名都	324.5
114	天津	天津恒大金碧天下	85.9
115	天津	天津恒大綠洲	945.7
116	天津	天津恒大名都	147.9
117	天津	天津恒大山水城	348.4
118	天津	天津恒大御景半島	54.4
119	貴陽	貴陽恒大綠洲	81.6
120	貴陽	貴陽恒大城	335.2
121	貴陽	遵義恒大城	145.0
122	貴陽	貴陽恒大名都	192.5
123	凱里	凱里恒大城	128.2
124	西安	西安恒大綠洲	428.7
125	西安	西安恒大城	307.6
126	漢中	漢中恒大城	268.4
127	哈爾濱	哈爾濱恒大綠洲	171.9
128	哈爾濱	哈爾濱恒大城	94.7
129	東莞	東莞恒大雅苑	95.9
130	欽州	欽州恒大綠洲	316.0
131	北海	北海恒大御景半島	440.0
132	西寧	西寧恒大名都	143.2
133	蘭州	蘭州恒大城	221.9
134	儋州	儋州恒大名都	236.3
135	儋州	儋州恒大金碧天下	203.2
136	南通	啟東恒大金碧天下	891.6
137	嘉興	嘉興恒大綠洲	114.7
138	五家渠	五家渠恒大金碧天下	282.5
139	包頭	包頭恒大華府	130.4
140	包頭	包頭恒大名都	127.8
141	烏蘭浩特	烏蘭浩特恒大綠洲	230.0
142	昆明	昆明恒大金碧天下	361.6
143	曲靖	曲靖恒大名都	154.7
144	石嘴山	石嘴山恒大綠洲	203.5
145	銀川	銀川恒大名都	411.2
146	吳忠	吳忠恒大名都	77.8
<b>合計</b>			<b>36,523.9</b>

於2011年12月31日，集團在建項目146個，在建面積約3,652.4萬平方米。在售項目121個，未開盤銷售項目66個。

## 管理層討論及分析(續)

### 投資物業

年內，集團適度優化其商舖、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。於2011年12月31日，集團共擁有商舖、綜合樓等投資物業約490,756平方米，車位79,818個，共72個發展項目遍及全國。鑒於組合內大量的投資物業，且參考集團資產總值後，並無純粹作持有作投資用途的單獨物業被視為屬重大。有關投資物業的一般詳情載於財務報表附註8。年內實現租金總收入人民幣8,392萬元，同比增長64.0%。分部利潤為人民幣43.4億元，當中包括人民幣42.4億元投資物業公平價值增加(稅後淨收益約為人民幣31.8億元)。

### 物業管理

年內，集團錄得物業管理收入為人民幣4.6億元，較上年增長253.8%，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。

### 其他業務

年內，集團錄得房地產建設及酒店經營收入共人民幣9.0億元，較上年增長221.4%，主要是由於新收購子公司深圳市建設(集團)有限公司進行更多建設工程所致，該公司的業務為物業開發及提供建設服務。

### 人力資源

於2011年12月31日，集團共有員工32,644人，其中房地產開發建設系統大學本科及以上學歷人員佔比約90%，構建起了一支年輕化、高學歷、高素質的員工隊伍。

2011年，集團共招聘應屆畢業生1,194人，招聘社會專業人才6,418人，各部門全年為員工提供課堂培訓、專業講座約355堂次，累計培訓人數約45,644人次，員工人均參加培訓1.4次，培訓總時間約1,028小時，約3小時/堂次。

集團堅信人才是企業最重要的資源，始終堅持以人為本的人力資源開發策略，構築起企業與員工和諧發展、良性互動的工作氛圍。於2011年12月31日，集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣33.9億元(2010年：約人民幣17.8億元)。





# 董事及 行政 架構

# 董事及行政架構

## 執行董事



許家印

53歲，集團董事局主席，許博士統籌集團整體發展戰略，其在房地產投資、房地產開發及企業管理方面擁有逾28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，中國企業聯合會、中國企業家協會及中國房地產協會的副會長，並曾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，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，並於2010年受聘為該校博士生導師。



夏海鈞

48歲，集團董事局副主席、總裁。夏博士擁有18年的房地產開發及企業管理經驗。夏博士全面負責集團日常工作，包括研發設計、採購、招投標、預決算、開發報建、工程建設、物業經營、品牌策劃以及投資者關係等。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


48歲，集團董事局副主席、常務副總裁。李先生在房地產開發及企業管理方面擁有逾17年的經驗。李先生全面負責集團資金及合規方面的工作，包括財務管理、資金籌措、審計、監察、法律事務等。



## 董事及行政架構 (續)


### 執行董事



謝惠華 

45歲，是我們的執行董事兼首席財務官。謝先生全面負責財務管理方面的工作。謝先生在審計、會計及財務方面擁有逾18年的經驗。謝先生畢業於北卡羅萊那大學夏洛特分校(University of 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會計師公會會員(AICPA)。



徐湘武 


47歲，是我們的執行董事兼副總裁。徐先生全面負責集團開發建設系統方面的工作，其在開發建設方面逾20年工作經驗，並持有結構工程碩士學位。



徐文 

48歲，是我們的執行董事兼副總裁。徐先生負責集團材料採購及規劃，其擁有逾18年的工程項目管理、建築研究及設計經驗。徐先生持有土木工程學士及項目管理碩士學位，並擁有中國註冊結構工程師及監理工程師專業資格。



賴立新 

40歲，是我們的執行董事兼副總裁。賴先生負責我們的資本運營管理及投資者關係工作，其擁有逾17年的房地產項目運營及管理經驗，並持有工程管理碩士學位。



何妙玲 

46歲，是我們的執行董事兼副總裁。何女士負責集團項目營銷及策劃方面工作，其擁有逾12年的房地產項目營銷策劃及品牌推廣管理工作經驗並持有應用數學專業學位。

## 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., 66歲，是我們的獨立非執行董事。余先生自2009年10月14日以來一直擔任集團獨立非執行董事。余先生曾於德國Bayer AG及Cassella AG受訓，累積多年化學工業的豐富經驗。余先生為香港染料同業商會有限公司之終身名譽會長，亦投身服務於眾多慈善及社會機構，現時為香港公益金籌募委員會聯席主席、香港足球總會有限公司名譽副會長、香港汽車會會長以及香港肝壽基金會主席。余先生乃大中華集團有限公司(該公司於香港聯交所主板上市；股份代號：141)之獨立非執行董事。

余先生曾為中國仁濟醫療集團有限公司、珀麗酒店控股有限公司(前稱永安旅遊(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，(該等公司於香港聯交所主板上市；股份代號：648、1189及491)。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，(該公司於香港聯交所創業板上市；股份代號：8063)。余先生曾為香港建屋貸款有限公司及中國移動多媒體廣播控股有限公司(前稱佳邦環球控股有限公司)的獨立非執行董事，分別直至2009年12月2日及2011年6月1日辭任該兩家公司的獨立非執行董事職位為止，(該等公司於香港聯交所主板上市；股份代號：145及471)。

#### 周承炎

47歲，是我們的獨立非執行董事。周先生自2009年10月14日以來一直擔任獨立非執行董事。周先生擁有逾21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，任內擔任併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聯交所上市。

#### 何琦

53歲，是我們的獨立非執行董事。何先生自2009年10月14日以來一直擔任獨立非執行董事。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業協會中介專業委員會主任。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

37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，負責集團投資者關係及境外法律事務管理工作。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。

### 高級管理層

#### 林漫俊

42歲，是我們的副總裁。林先生全面負責集團招投標管理、合同管理以及預決算審計等方面的管理工作，擁有超過18年工程設計及招投標管理工作經驗。

## 董事及行政架構 (續)

### 孫雲馳

39歲，是我們的副總裁。孫先生負責集團部分地區的資金籌措及融資管理工作，孫先生擁有超過16年資金運營與管理經驗。

### 李國東

49歲，是我們的副總裁，李先生負責集團部分地區的資金籌措及融資管理工作，其擁有超過15年資金運營與管理經驗。

### 魏克亮

54歲，是我們的副總裁。魏先生負責集團部分地區的資金籌措及融資管理工作，其於經濟管理及資金管理方面積逾23年經驗，其持有經濟學碩士學位並是中國認可的高級經濟師。

### 時守明

38歲，是我們的副總裁。時先生負責項目拓展及項目合作方面的工作，其擁有逾13年的項目拓展與運營管理經驗，持有管理工程專業學位。

### 彭建軍

41歲，是我們的副總裁。彭先生負責我們酒店產業的管理及營運，其在酒店管理方面有多年經驗。彭先生於2005年獲暨南大學頒授管理學博士學位，是獲認可的高級經濟師，並曾榮獲多項優秀酒店經理殊榮。

### 王川

45歲，是我們的副總裁。王女士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，其擁有逾22年研發設計及管理經驗，持有建築工程專業學位。

### 伍立群

48歲，是我們的副總裁。伍女士負責對外事務方面的工作，其擁有逾17年企業管理經驗。

### 劉永灼

31歲，是我們的副總裁。負責我們足球俱樂部、排球俱樂部方面的工作，其持有工商管理專業學位。

### 余偉橋

55歲，是我們的副總裁兼廣東公司董事長。余先生於協助負責集團的資金籌措和財務管理工作，並主要負責廣東地區公司的日常管理工作，其擁有36年銀行及財務管理經驗並持有經濟學碩士學位。

### 洪昌龍

45歲，是我們的副總裁。洪先生負責集團開發建設監察、產品質量監察、開發報建監察等方面工作，在工程項目管理及建築研發設計方面擁有逾21年的經驗。其持有工程管理碩士學位並擁有國家一級註冊建造師執業資格。

### 柯鵬

32歲，是我們的副總裁。柯先生主要負責集團品牌形象、企業文化以及公共關係方面工作，其擁有國際經濟法法學學位。

### 許曉軍

40歲，是我們的副總裁。許先生負責集團部分地區的資金籌措及融資管理工作，其擁有逾14年的房地產開發管理經驗，持有機械工程專業碩士學位，具國際註冊商業房地產投資師專業資格。

### 許建華

49歲，是我們的副總裁。許先生目前負責集團股權融資及信託融資方面工作，其擁有13年資金運營經驗，持工商管理博士學位，為高級經濟師。



## 投資者關係報告

集團致力於建設雙向互動的投資者關係。2011年，透過路演、參加年會、項目參觀等各種方式，集團累計接待了來自876家投資機構的各類型投資者1,496人次。年內數次參加高盛、花旗、美銀美林、德意志銀行等舉辦的交易路演及業績路演，足跡遍佈香港、新加坡、倫敦、紐約、波士頓、洛杉磯、阿姆斯特丹、北京、上海、深圳等地，先後23次出席星展銀行、麥格理證券、JP摩根、瑞銀、滙豐銀行、摩根士丹利以及Jefferies等投資銀行及券商舉辦的投資者峰會或研討會。

其中，管理層共計出席電話會及見面會142次，接待各大機構分析師及投資者205人次；路演活動共計會見227家知名投資機構的投資者326人次；出席各類型投資者會議共計會見250家投資機構的投資者420人次。

2011年，集團堅持每月舉辦合約銷售業績發佈會，堅持集團高管或地區公司管理團隊接待投資者項目參觀，年內共計接待257家機構的545位分析師及投資者進行項目參觀。此外，集團還定期向投資者發送銷售簡報、業績回顧等資料，並及時應詢就各主要熱點問題與投資者展開實時交流，認真聽取投資者的意見和建議，並解答投資者的相關問題。

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。

## 投資者關係報告(續)

### 2011年集團投資者關係活動摘要

月份	地點	活動
1月	香港	舉辦2010年全年合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會
2月	香港 北京	舉辦2011年1月合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會 參加Euromoney Magazine年度企業高息債券論壇
3月	香港 香港 香港 倫敦	舉辦2011年2月合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會 舉辦2010年度業績媒體發佈會、分析員發佈會 參加花旗、高盛組織的2010年度業績路演香港會議 參加高盛、瑞信組織的2010年度業績路演倫敦會議
4月	香港 新加坡 深圳 上海 北京 波士頓 紐約 洛杉磯 香港 香港	參加美銀美林組織的2010年度業績路演香港會議 參加美銀美林、德意志銀行組織的2010年度業績路演新加坡會議 參加德意志銀行組織的2010年度業績路演深圳會議 參加高盛組織的2010年度業績路演上海會議 參加德意志銀行組織的2010年度業績路演北京會議 參加美銀美林組織的2010年度業績路演波士頓會議 參加高盛、美銀美林組織的2010年度業績路演紐約會議 參加瑞信組織的2010年度業績路演洛杉磯會議 舉辦2011年3月合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會 參加星展銀行投資者年會

## 投資者關係報告(續)

月份	地點	活動
5月	香港 新加坡 香港 北京 新加坡 新加坡 香港	舉辦2011年4月合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會 參加花旗銀行房地產行業研討會 參加麥格理證券投資者香港會議 參加里昂證券投資者北京會議 參加美銀美林房地產行業投資者會議 參加德意志銀行投資者會議 參加未來資產房地產行業投資者峰會
6月	北京 香港 香港 香港 新加坡	參加JP摩根北京年會 舉辦2011年5月合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會 參加里昂證券投資者小型研討會 參加Finance Asia亞太地區債券投資者論壇 參加野村亞洲資本論壇
7月	新加坡 香港 香港	參加星展銀行香港、韓國和中國上市公司投資者論壇 舉辦2011年6月合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會 參加花旗銀行房地產行業研討會
8月	香港 香港 香港 新加坡	舉辦2011年7月合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會 舉辦2011年度中期業績媒體發佈會、分析員發佈會 參加花旗組織的2011年度中期業績路演香港會議 參加德意志銀行組織的2011年度中期業績路演新加坡會議



## 投資者關係報告(續)

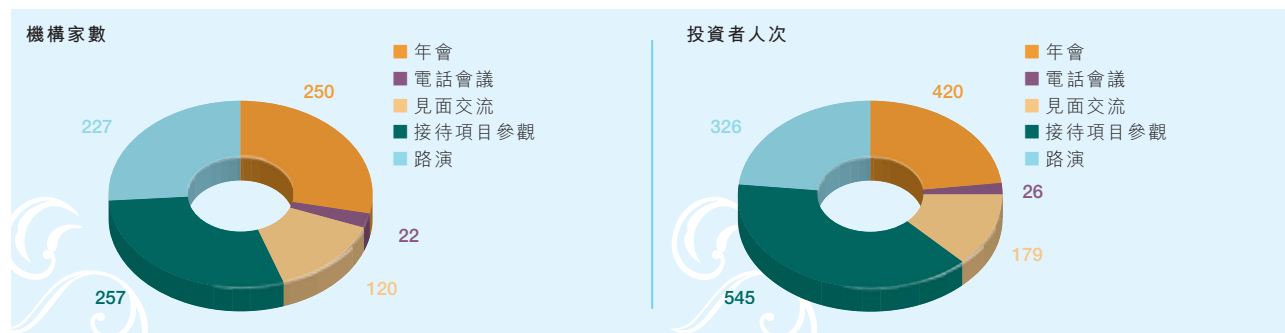
月份	地點	活動
9月	香港 新加坡 阿姆斯特丹 倫敦 紐約 波士頓 洛杉磯 香港 香港 香港	參加高盛、美銀美林組織的2011年度中期業績路演香港會議 參加星展銀行組織的2011年度中期業績路演新加坡會議 參加德意志銀行組織的2011年度中期業績路演阿姆斯特丹會議 參加JP摩根組織的2011年度中期業績路演倫敦會議 參加美銀美林組織的2011年度中期業績路演紐約會議 參加瑞信組織的2011年度中期業績路演波士頓會議 參加瑞信組織的2011年度中期業績路演洛杉磯會議 舉辦2011年8月合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會 參加里昂證券2011年度投資者年會 參加瑞銀房地產行業投資者會議
10月	香港 香港 澳門 北京	舉辦2011年9月合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會 參加滙豐銀行亞洲房地產投資者會議 參加花旗銀行房地產投資者會議 參加高盛投資者北京會議
11月	北京 香港 新加坡 香港	參加美銀美林投資者北京會議 舉辦2011年10月合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會 參加摩根士丹利投資者研討會 參加Jefferies房地產投資者會議
12月	香港 深圳	舉辦2011年11月合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會 參加申銀萬國中國民營企業投資者會議



## 投資者關係報告(續)

### 2011年集團投資者關係活動匯總

投資者關係活動	機構家數	投資者人次
路演	227	326
接待項目參觀	257	545
見面交流	120	179
電話會議	22	26
年會	250	420
<b>合計</b>	<b>876</b>	<b>1,496</b>







## 企業公民報告

在新的社會和市場環境下，集團在更深層次及更大程度上將企業公民意識融入發展戰略，繼續堅持並更加主動地承擔對國家、社會、客戶、員工、合作夥伴以及環境等方面的社會責任。

2011年，集團在民生、教育、體育、文化等公益慈善領域持續投入，尤其是積極投身扶貧濟困事業，持續關心貧困百姓生活，關注貧困地區發展，力促社會進步與和諧發展。



## 企業公民報告(續)

### 慈善公益

5月，集團承諾支持廣州北部山區建設，幫扶廣州增城正果鎮建設安置房、衛生院、特色街、影劇院和酒店等五個扶貧項目。完善的商業、衛生、文化等公共服務設施，將成為31個貧困村、4,969名困難群眾脫貧致富的重要保障。

6月，在「廣東扶貧濟困日」活動上，集團根據過去五年的一些進展，認捐人民幣3.18億元，用於支持廣東的扶貧濟困事業，並成為2011年「廣東扶貧濟困日」活動最大的一筆捐贈。除了大手筆投入，恒大積極創新慈善合作機制，追求中國慈善事業流程規範和效率，致力於從更高層面上提升企業的道德價值。

7月，恒大向中國扶貧基金會捐款人民幣3,000萬元成立貧困大學生助學基金，委託中國扶貧基金會把人民幣3,000萬捐款發給全國百所高校萬名學子，限期發完，並通過監事盯著整個項目的發放進程，確保助學金能公正、足額、及時發放到最需要的貧困大學生手中。



## 企業公民報告(續)



### 綠色節能

作為中國綠色住宅的積極踐行者，集團始終堅持全精裝交付，減低二次裝修的環境污染；另一方面，依靠標準化運營優勢，集團還與上下游產業鏈戰略夥伴共同發力，在建材採購和應用上一致遵守綠色安居、低碳環保標準，在設計、施工、竣工驗收到運營管理一體化的過程中，貫徹建築節能的各種技術和設計，打造綠色精品。

### 誠信合作

2011年，集團進一步擴大品牌聯盟規模，通過規模效應凸顯成本優勢，集團的快速發展帶動了上下游產業的發展，給社會帶來巨大綜合利益，眾多聯盟企業在與恒大合作以後，紛紛迎來自身的大發展，聯塑、深廣田等企業先後成功上市。集團奉行陽光合作原則，在與300多家戰略合作夥伴合作中嚴格履行承諾，共同推動了「誠信聯盟」建設，實現了健康、持久的雙贏合作。

### 未來方針

大道之行，天下為公，集團將堅定不移地奉行企業公民理念，堅持承擔「為普通老百姓造好房子」這一最核心的社會責任，並積極承擔更大的社會責任，為推動社會和諧和人類進步做出自己應有的貢獻。



# 2011年 主要榮譽及獎項

中國房地產企業10強

中國房地產企業年度社會責任感企業10強

中國房地產企業年度運營效率10強

2011中國房地產開發企業城市覆蓋十強

中國房地產上市公司綜合實力榜第2位

2011年度最具投資價值地產上市公司大獎

2011中國上市公司最具競爭力10強

2011年3月

2011年3月

2011年3月

2011年3月

2011年5月

2011年7月

2011年7月



第六屆中華慈善獎

2011年度最具投資價值地產上市公司大獎

2011年中國房地產上市公司價值榜綜合價值中資港股TOP 10第一名

2011中國房地產公司品牌價值TOP 10第一名

2011年度突出貢獻獎

中國藍籌地產

2009-2010年度中國房地產誠信企業

2011中國房地產年度企業

2011年7月

2011年7月

2011年9月

2011年9月

2011年10月

2011年11月

2011年12月

2011年12月



# 2011年大事記

## 1月

集團債券成功發行，發行規模14億美元，折合人民幣92.5億元，募資金額創下內地上市房企發債新紀錄。

集團在深圳聯合產權交易所以16.6億元競得深圳建設集團有限公司公開拍賣的71%的股份，標誌集團正式進入深圳市場。深圳建設集團具有特級開發資質與眾多優質土地資源和項目，為集團規模做大做強奠定基礎。

集團在2010年度中國房地產500強測評成果排名中位列第二。

集團在港發佈2010年年報，實現收入人民幣458億元，同比增長700.7%；淨利潤為人民幣80.2億元，同比增長616.1%；總資產為人民幣1,044.5億元，同比增長了65.6%；合約銷售金額人民幣504.2億元，同比增長66.4%。





# 4月

為提升中國體育的職業化、產業化，集團主辦中超聯賽開幕式，提高了中超傳播口碑，為未來可觀的聯賽經濟等市場收益打下基礎。

為全力支持河南教育事業發展，集團董事局主席許家印教授在出席「5+2」經濟合作活動中，無償將恒大中學贈送給政府。

# 5月

集團承諾支持廣州北部山區建設，計劃注資約人民幣2.50億元在增城正果鎮建設正果特色街、衛生院、影劇院、安置房等，構建起強有力的可持續發展體系，成為31個貧困村、4,969名困難群眾脫貧致富的重要保障。

# 恒大集團戰略合作夥伴高層峰會

二〇一一年七月



## 6月

集團旗下又一個文化旅遊綜合體項目的超五星級標準酒店——恒大世紀旅遊城開業。標誌著恒大酒店業進一步拓展，以及商業發展及管理方面進一步成熟。

集團根據過去五年的一些進展，認捐人民幣3.18億元善款，用於支持廣東的扶貧濟困事業，成為2011年「廣東扶貧濟困日」活動最大的一筆捐贈。

## 7月

集團邀300多家知名供應商召開2011年度全球戰略合作夥伴峰會，精品戰略聯盟再度擴軍。

集團向中國扶貧基金會捐款人民幣3,000萬元，用於資助全國100所高校的貧困大學生。並全程跟進助學金的發放工作，確保助學金能公正、足額、及時發放到貧困大學生手中。







## 8月

集團公佈2011年度中期業績。銷售面積、在建面積、淨利潤、核心業務利潤、營業額和銷售額增長率等多項核心指標業內領先，總資產增至人民幣1,480.7億元，位列港上市房企第一。

中國房地產研究會、中國房地產業協會和中國房地產測評中心聯合發佈《2011中國房地產企業品牌價值測評研究報告》，恒大品牌價值測評額人民幣210.18億元。

為促進中國足球的基礎教育和長遠發展，集團攜手皇馬欲打造世界規模最大的足球學校，對外公佈恒大皇馬萬人足校首期設計任務書。

廣州恒大足球隊提前4輪奪得中國足球超級聯賽冠軍。

# 恒大国际足球基地启用仪式

Opening Ceremony of Evergrande International Football Bases

2011 8.2



# 10月

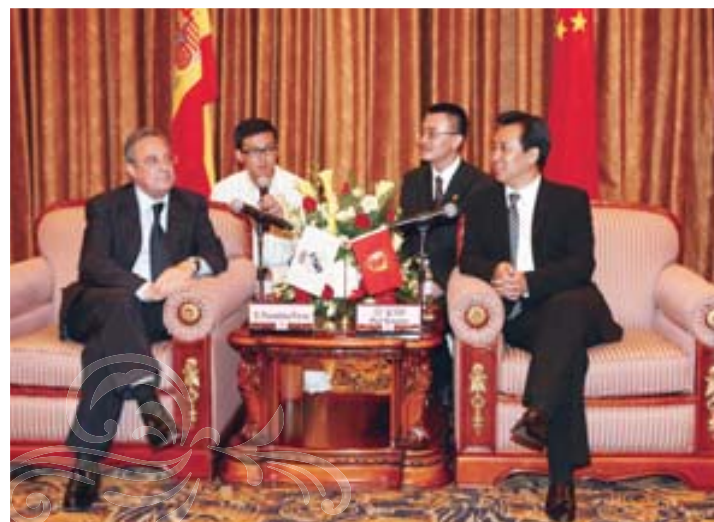
集團提前兩個月完成人民幣700億元的年度合約銷售目標。

# 11月

集團與清遠市政府簽署合作協議，全球最大足校落戶當地。

# 12月

集團2011年度合約銷售額達人民幣803.9億元，再次刷新歷史記錄。





# 企業 管治報告

# 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。董事局盡力遵守良好的企業管治原則，以符合合法及商業準則及規定，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。

本公司於截至2011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

本公司董事局成員包括8名執行董事及3名獨立非執行董事。於2011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37至41頁。

自上市日期起至2011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，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，於本公司每屆股東週年大會，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。截至2011年12月31日止年度，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。

董事局將負責履行以下企業管治職責：(a)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事局提出建議；(b)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(c)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(d)制定、檢討及監察僱員及董事的操守守則及合規手冊(如有)；及(e)檢討本公司遵守載於上市規則附錄14的企業管治守則的情況及在本公司年報內的企業管治報告內的披露。董事局可將企業管治職責指派予旗下的委員會負責。

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。董事或會親自或委任代表出席或透過電子通訊方式參與會議。

自2011年1月1日至2011年12月31日止期間，本公司召開5個董事局會議。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)

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
<b>執行董事</b>	
許家印	3/5
夏海鈞	4/5
李鋼	3/5
謝惠華	5/5
徐湘武	3/5
徐文	3/5
賴立新	5/5
何妙玲	3/5
<b>獨立非執行董事</b>	
余錦基	5/5
周承炎	5/5
何琦	4/5

#### 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；
- 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；
- 就委任外聘核數師提供非核數服務制定及實施政策；



## 企業管治報告(續)

### 審核委員會(續)

- 監察本公司財務報表及本公司年度報告及賬目以及中期報告的完整性，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。

審核委員會分別於2011年3月24日及2011年8月26日召開兩次會議，以審閱本集團2010年全年業績及2011年中期業績，全體委員會成員均出席兩個會議。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2011年12月31止財政年度之外聘核數師。

於截至2011年12月31日止年度，本集團的外聘核數師酬金為人民幣15,573,000元。於截至2011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，外聘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2011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2011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。

### 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.1.2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2011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：

- 就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就制訂有關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；
- 釐訂全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬組合；
- 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；

## 企業管治報告(續)

### 薪酬委員會(續)

- 檢討及批准向執行董事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，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涉及釐訂本身薪酬。

由於董事局並無提呈對現有薪酬方案作出任何重大改變，或修改董事及高級管理層的聘用條款，故截至2011年12月31日止年度薪酬委員會並無召開任何會議。

### 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.5.2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2011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。

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及意見；
- 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及意見；
- 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
- 就本公司委任及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及意見。

由於董事局成員並無變動，故提名委員會於截至2011年12月31日止年度並無召開會議。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。經對全體董事作出特別查詢後，全體董事確認彼等已於截至2011年12月31日止年度一直遵守標準守則。





## 企業管治報告(續)

### 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綜合財務報表。董事亦瞭解彼等有責任確保適時刊發本集團之綜合財務報表。

### 合規顧問

本公司自上市以來一直委任海通國際資本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。

### 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2011年12月31日止年度遵守契據。

### 對本公司章程文件的修訂

截至2011年12月31日止年度，本公司並無修訂其組織章程大綱或其組織章程細則。

### 股東權利

#### 召開特別股東大會(「股東特別大會」)的權利(包括於股東特別大會上提出建議/作出動議的權利)

任何兩名或多名股東在遞交該申請書當日須持有本公司不少於十分之一的附帶投票權的已繳足資本(「合資格股東」)有權隨時向本公司董事局或公司秘書(「公司秘書」)遞交書面申請，要求董事局為該書面申請中所述的任何業務交易召開股東特別大會(包括於股東特別大會上提出建議/作出動議的權利)。

有意召開股東特別大會藉以於股東特別大會上提出建議/作出動議的合資格股東必須將經相關股東簽署的書面申請(「申請書」)交回本公司於香港的主要營業地點(地址為香港金鐘道88號太古廣場一座1501-1507室)，收件人為公司秘書。

倘董事局未有通知合資格股東不會召開股東特別大會及未能在申請書遞交後21天內召開股東特別大會，則合資格股東有權根據公司章程的相關規定自行召集股東特別大會，對於合資格股東由此產生的所有合理費用，本公司應當向合資格股東進行補償。

## 企業管治報告(續)

### 股東於股東大會上提名董事人選的權利

倘股東有意提名非本公司董事(「董事」)的人士來參選董事，股東必須將一份書面通知(「通知」)交回本公司於香港的主要營業地點(地址為香港金鐘道88號太古廣場一座1501-1507室)，或本公司的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，收件人為本公司的公司秘書。

通知必須清楚地載明股東姓名及其持有的股份，擬為選舉董事提名的人選的全名，包括上市規則第13.51(2)條要求有關該人士的履歷詳情，並由相關的股東簽署(而非所提名的人選)。通知亦必須附有所提名參選的人士簽署關於其願意競選董事的同意書。

遞交通知的期限將從本公司寄發選舉本公司董事的相關股東大會通知的第二天開始並在不遲於該等股東大會日期前七(7)天結束。

通知將由本公司股份過戶登記分處驗證，於確認請求乃屬適當及符合議事規程後，公司秘書將請求本公司的提名委員會(「提名委員會」)及本公司的董事局(「董事局」)考慮將決議案包括在提呈該人士參選董事的股東大會的議程中。

### 免責聲明

本報告「股東權利」一節的內容僅供參考及為遵從披露規定而作出，並不代表亦不應視為向股東作出的法定或其他專業意見，股東對其作為本公司股東的權利如有疑問，應自行徵詢獨立法律或其他專業意見。本公司不會就股東因依賴本節「股東權利」中任何內容而產生的一切責任及虧損承擔責任。

### 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與回應機構投資者意見的重要途徑。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 9208 / 2287 9218 / 2287 9207  
郵遞： 香港金鐘道88號太古廣場一座1501-07室  
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2011年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

### 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2011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15。

### 末期股息

董事局已於2012年3月28日議決，以在即將於2012年5月31日星期四舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上，建議於2012年7月19日星期四或之前，向於2012年6月6日（星期三）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0.19元（「2011年末期股息」）。2011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。並無安排致使本公司股東放棄或同意放棄任何股息。

### 暫停辦理股份過戶登記手續以決定出席股東週年大會之資格

為確定股東出席2012年股東週年大會（預計於2012年5月31日召開）及於會上投票之權利，自2012年5月29日起至2012年5月31日止期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶。為符合資格出席定於2012年5月31日的2012年股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2012年5月28日下午四時三十分前交予本公司於香港之股份過戶登記分處，即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號舖。

## 董事局報告(續)

### 儲備

本集團於年內的儲備變動詳情載於財務報表附註16。於2011年12月31日，本公司可分派儲備為人民幣31.5億元，當中擬派年內末期股息為人民幣2,829,789,000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。

### 主要客戶及供應商

年內，向本集團最大單一供應商的採購佔本集團總採購約14.7%，而向本集團五大供應商的採購佔本集團總採購的百分比為41%。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、彼等的關連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2.02億元。

### 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  
夏海鈞先生  
李鋼先生  
謝惠華先生  
徐湘武先生  
徐文先生  
賴立新先生  
何妙玲女士

#### 獨立非執行董事

余錦基先生  
周承炎先生  
何琦先生



## 董事局報告(續)

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，李鋼先生、謝惠華先生、徐湘武先生及徐文先生將於應屆股東週年大會退任，並符合資格重選連任。

### 董事服務合約

概無擬於本公司應屆股東週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

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重大合約。

### 董事於競爭業務的權益

概無董事或彼等各自的聯繫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，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，且確認並無任何控股股東違反彼等作出的不競爭承諾。

## 董事局報告(續)

### 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。

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。購股權的其他詳情載於招股章程。



## 董事局報告(續)

### 購股權計劃(續)

於2010年5月18日，本公司向137名參與人士授出合共713,000,000份購股權，以認購合共713,000,000股本公司之股份(「股份」)，相當於授出日期由本公司發行的股份約4.75%。已授出購股權的詳情如下：

承授人	購股權 承授日期	購股權的 行使期	行使價	所授出的 購股權數目	於2011年 1月1日			於2011年 12月31日	
					持有的購 股權數目	年內行使的 購股權數目	年內註銷的 購股權數目	年內失效的 購股權數目	持有的 購股權數目
7名董事	2010年5月18日	附註1	2.40	179,000,000	179,000,000	—	—	—	179,000,000
130名其他僱員	2010年5月18日	附註1	2.40	534,000,000	525,000,000	(4,253,000)	(15,400,000)	—	505,347,000
總計				713,000,000	704,000,000	(4,253,000)	(15,400,000)	—	684,347,000

附註：

1. 一名參與者的購股權將可按以下方式分5批行使：

- (i) 已授出的購股權所涉及的首批20%股份(下調至最接近的整數)將可由2010年12月31日至2015年12月31日期間隨時行使；
- (ii) 已授出的購股權所涉及的第二批20%股份(下調至最接近的整數)將可由2011年12月31日至2016年12月31日期間隨時行使；
- (iii) 已授出的購股權所涉及的第三批20%股份(下調至最接近的整數)將可由2012年12月31日至2017年12月31日期間隨時行使；
- (iv) 已授出的購股權所涉及的第四批20%股份(下調至最接近的整數)將可由2013年12月31日至2018年12月31日期間隨時行使；
- (v) 已授出的購股權所涉及的第五批餘下的股份(下調至最接近的整數)將可由2014年12月31日至2019年10月13日為止的期間隨時行使。

## 董事局報告(續)

### 購股權計劃(續)

附註：(續)

2. 股份於購股權授出日期的收市價為每股2.27港元。
3. 2019年10月13日為購股權計劃的屆滿日期，即根據上市規則第17.03(11)條不超過10年期間的日期。
4. 所授出購股權的價值

截至2010年12月31日止年度所授出購股權的價值乃根據二項式模式，並按下列假設釐定：

授出日期	2010年5月18日
於授出日期的股份收市價	2.27港元
每股行使價	2.40港元
無風險年利率	每年2.88%
預期波幅	每年42%
購股權年期	6.4年
預期股息率	每年1.80%

每份購股權的公平值：

歸屬期	董事	其他僱員
授出日期後7個月	0.351511港元	0.294435港元
授出日期後19個月	0.376185港元	0.325711港元
授出日期後31個月	0.398259港元	0.355246港元
授出日期後43個月	0.417160港元	0.380112港元
授出日期後55個月	0.430320港元	0.398881港元

### 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) 於2011年12月31日，首次公開發售前購股權計劃涉及的股份總數199,999,000股股份，相當於本公司已發行股份約1.34%；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。





## 董事局報告(續)

### 首次公開發售前購股權計劃(續)

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	授出 購股權的日期	授出 購股權數目	2011年 1月1日 持有的首次 公開發售前 購股權數目	年內 已行使/ 已註銷/ 已失效 的購股權數目	2011年 12月31日 未行使的 購股權數目
董事	2009年10月14日	70,000,000	70,000,000	—	70,000,000
其他僱員	2009年10月14日	138,000,000	130,000,000	(1,000)	129,999,000
總計		208,000,000	200,000,000	(1,000)	199,999,000

### 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2011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1)	受控法團權益	10,144,219,735 (L)	68.11%

附註：

1. 所持10,144,219,735股股份中，9,352,971,497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791,248,238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。

## 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)

#### (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 購股權計劃 及購股權計劃 授出購股權 涉及的股份數目	根據首次 公開發售前 購股權計劃 及購股權計劃 授出的購股權 獲行使時的 股權概約百分比
夏海鈞	實益擁有人	100,000,000	0.67%
李鋼(附註1)	實益擁有人	50,000,000	0.34%
謝惠華	實益擁有人	15,000,000	0.10%
徐湘武	實益擁有人	15,000,000	0.10%
徐文	實益擁有人	17,000,000	0.11%
賴立新	實益擁有人	15,000,000	0.10%
何妙玲	實益擁有人	17,000,000	0.11%

#### (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2)	鑫鑫(BVI)有限公司	100股	100%
	均榮控股有限公司	1股	100%

附註：

1. 李鋼先生的數據為截至2012年4月3日。
2. 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。



## 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)

#### (iv) 於本公司債券的權益

董事姓名	債券貨幣	所購入債券數量	已發行同類債券數量
謝惠華	人民幣	1,500,000	3,700,000,000
賴立新	人民幣	2,000,000	3,700,000,000

附註：該等債券均於場外購入。

除上文披露者外，於2011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2011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 (附註4)	股權概約 百分比
許太太	受控公司權益	10,144,219,735 (L) (附註1)	68.11%
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	9,352,971,497 (L) (附註2)	62.80%
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238 (L) (附註3)	5.31%

附註：

1. 所持10,144,219,735股股份中，791,248,238股股份由許太太全資擁有的公司持有，而9,352,971,497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. L指好倉。

## 董事局報告(續)

### 子公司

本公司於2011年12月31日的主要子公司詳情載於財務報表附註38。

### 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。

### 僱員及薪酬政策

於2011年12月31日，本集團共有32,644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。

### 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57至64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(i)。



## 董事局報告(續)

### 購買、出售及贖回股份

於2011年7月19日，本公司購回合共110,626,000股股份。有關購回詳情如下：

購回日期	已購回股份數目	已付每股最高價 港元	已付每股最低價 港元	已付每股平均價 港元	已付總額 港元
2011年7月19日	110,626,000	6.00	5.58	5.927	655,751,877

除上文披露者外，於截至2011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。

### 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2012年1月18日，安基(BVI)有限公司(本公司的全資子公司)與(其中包括) Pearl River Investment Company Limited 訂立收購協議，據此，本集團同意向以總代價161,641,661美元(相當於約1,022,000,000港元)收購雅立集團有限公司(本集團擁有60%權益的子公司)餘下40%股本權益。

### 五年財務概要

本集團於過去五年的業績、資產及負債概要載於第151至152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2011年12月31日止年度的核數師。本公司核數師對本集團財務報表的審核報告責任載於本年報「獨立核數師報告」內。本公司將於應屆股東週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，2012年3月28日



# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

## 獨立核數師報告

致恒大地產集團有限公司全體股東

(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」)已審計列載於第79至150頁恒大地產集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2011年12月31日的綜合和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合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香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,僅向整體股東報告我們的意見,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計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的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綜合財務報表存在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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓  
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

## 獨立核數師報告(續)

### 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2011年12月31日的事務狀況，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，2012年3月28日







# 綜合資產負債表

		12月31日	
	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	6	4,864,442	1,277,297
土地使用權	7	445,758	306,058
投資物業	8	18,918,630	10,116,643
開發中物業	9	—	454,870
其他應收款項		349,314	324,168
無形資產		275,517	37,218
遞延所得稅資產	18	648,559	340,225
		<b>25,502,220</b>	<b>12,856,479</b>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	9	91,380,381	49,133,585
持作出售竣工物業	10	8,434,504	6,213,078
應收貿易賬款及其他應收款項	11	5,766,224	2,127,822
預付款項	12	19,296,237	13,964,232
預付所得稅		439,492	205,309
受限制現金	13	8,122,405	7,595,696
現金及現金等值物	14	20,081,945	12,356,263
		<b>153,521,188</b>	<b>91,595,985</b>
<b>資產總值</b>		<b>179,023,408</b>	<b>104,452,464</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔資本及儲備</b>			
股本	15	1,037,199	1,044,079
股份溢價	15	5,423,466	7,853,022
儲備	16	5,601,609	1,544,576
保留盈利		20,624,290	10,193,349
		<b>32,686,564</b>	<b>20,635,026</b>
<b>非控制性權益</b>		<b>2,171,041</b>	<b>731,199</b>
<b>權益總額</b>		<b>34,857,605</b>	<b>21,366,225</b>

## 綜合資產負債表(續)

	附註	12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	17	41,498,720	24,160,024
遞延所得稅負債	18	2,864,139	1,496,310
		<b>44,362,859</b>	25,656,334
<b>流動負債</b>			
借款	17	10,227,990	7,000,110
應付貿易賬款及其他應付款項	19	49,196,123	21,780,836
預收客戶墊款		31,613,979	24,081,431
即期所得稅負債	20	8,764,852	4,567,528
		<b>99,802,944</b>	57,429,905
<b>負債總額</b>		<b>144,165,803</b>	83,086,239
<b>權益及負債總額</b>		<b>179,023,408</b>	104,452,464
<b>流動資產淨值</b>		<b>53,718,244</b>	34,166,080
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>79,220,464</b>	47,022,559

載於第85至第150頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

董事  
許家印

董事  
謝惠華



# 資產負債表

	附註	12月31日	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資子公司	38	10,053,369	15,568,626
物業及設備	6	6,944	9,279
		<b>10,060,313</b>	<b>15,577,905</b>
<b>流動資產</b>			
應收子公司款項及其他應收款項	11	11,700,608	1,923,399
現金及現金等值物	14	802,135	23,462
		<b>12,502,743</b>	<b>1,946,861</b>
<b>資產總值</b>		<b>22,563,056</b>	<b>17,524,766</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔資本及儲備</b>			
股本	15	1,037,199	1,044,079
股份溢價	15	5,423,466	7,853,022
儲備	16	1,511,362	1,318,133
累計虧損	27	(3,787,449)	(2,163,967)
<b>權益總額</b>		<b>4,184,578</b>	<b>8,051,267</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	17	17,432,108	8,750,254
		<b>17,432,108</b>	<b>8,750,254</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	19	946,370	723,245
		<b>946,370</b>	<b>723,245</b>
<b>負債總額</b>		<b>18,378,478</b>	<b>9,473,499</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>22,563,056</b>	<b>17,524,766</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>11,556,373</b>	<b>1,223,616</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>21,616,686</b>	<b>16,801,521</b>

載於第85至第150頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

董事  
許家印

董事  
謝惠華

# 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	5	61,918,185	45,801,401
銷售成本	22	(41,310,558)	(32,432,232)
<b>毛利</b>		<b>20,607,627</b>	13,369,169
投資物業公平值收益	8	4,235,953	3,350,857
其他收益	21	755,806	184,369
銷售及營銷成本	22	(2,720,756)	(1,574,262)
行政開支	22	(2,161,218)	(1,384,263)
其他經營開支	22	(791,162)	(124,957)
<b>經營利潤</b>		<b>19,926,250</b>	13,820,913
融資收入	25	448,598	271,798
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>20,374,848</b>	14,092,711
所得稅開支	26	(8,590,221)	(6,068,035)
<b>年度利潤</b>		<b>11,784,627</b>	8,024,676
其他全面收入		—	—
<b>年度全面收入總額</b>		<b>11,784,627</b>	8,024,676
<b>應佔：</b>			
本公司股東		11,381,697	7,588,786
非控制性權益		402,930	435,890
		<b>11,784,627</b>	8,024,676
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	28	0.761	0.506
— 每股攤薄盈利	28	0.744	0.503
股息	29	2,829,789	1,902,000

載於第85至第150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					非控制性	
	股本	股份溢價	儲備	保留盈利	總計	權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2010年1月1日的結餘</b>	1,044,079	7,958,022	1,219,385	2,640,351	12,861,837	295,309	13,157,146
<b>全面收入</b>							
年內利潤	—	—	—	7,588,786	7,588,786	435,890	8,024,676
其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
<b>與擁有人進行交易</b>							
轉撥至法定儲備	—	—	35,788	(35,788)	—	—	—
僱員購股權計劃(附註16(c))	—	—	289,403	—	289,403	—	289,403
股息	—	(105,000)	—	—	(105,000)	—	(105,000)
<b>與擁有人進行交易總額</b>	—	(105,000)	325,191	(35,788)	184,403	—	184,403
<b>於2010年12月31日的結餘</b>	1,044,079	7,853,022	1,544,576	10,193,349	20,635,026	731,199	21,366,225
<b>於2011年1月1日的結餘</b>	1,044,079	7,853,022	1,544,576	10,193,349	20,635,026	731,199	21,366,225
<b>全面收入</b>							
年內利潤	—	—	—	11,381,697	11,381,697	402,930	11,784,627
其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
<b>與擁有人進行交易</b>							
轉撥至法定儲備	—	—	943,601	(943,601)	—	—	—
僱員購股權計劃(附註15、16)	275	11,313	186,074	—	197,662	—	197,662
股息(附註29)	—	(1,902,000)	—	—	(1,902,000)	—	(1,902,000)
購回本公司股份(附註16)	(7,155)	(538,869)	7,155	(7,155)	(546,024)	—	(546,024)
收購子公司(附註30)	—	—	—	—	—	678,028	678,028
非控制性權益注資	—	—	—	—	—	336,070	336,070
出售一家子公司部分權益(附註31)	—	—	2,920,203	—	2,920,203	22,814	2,943,017
<b>與擁有人進行交易總額</b>	(6,880)	(2,429,556)	4,057,033	(950,756)	669,841	1,036,912	1,706,753
<b>於2011年12月31日的結餘</b>	1,037,199	5,423,466	5,601,609	20,624,290	32,686,564	2,171,041	34,857,605

載於第85至第150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	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營業務所得／(所用)現金淨額	32	4,233,345	(8,850,438)
已繳中國企業所得稅		(3,245,377)	(603,606)
已繳中國土地增值稅		(1,147,000)	(798,482)
已付利息		(3,576,579)	(1,471,230)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<b>(3,735,611)</b>	<b>(11,723,756)</b>
<b>投資活動的現金流量</b>			
物業、廠房及投資物業添置		(9,076,103)	(857,532)
購買土地使用權		(145,577)	—
購置無形資產		(319,425)	(42,934)
出售持作買賣金融資產所得款項		96,592	—
收購一家子公司，扣除所收購現金	30	(1,330,639)	—
已收利息		103,151	52,249
出售投資物業所得款項		454,032	—
已收同意費		—	73,575
應收有關連人士款項變動		(530)	719
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(10,218,499)</b>	<b>(773,923)</b>
<b>融資活動的現金流量</b>			
優先票據所得款項		9,031,098	8,987,036
銀行借款所得款項		27,138,923	19,771,885
償還借款		(15,914,201)	(11,537,794)
根據購股權計劃發行普通股		11,588	—
購回本公司股份		(546,024)	—
就銀行借款作抵押的受限制現金		355,381	441,663
出售一家子公司部分權益的所得款項		3,241,849	—
非控制性權益注資		336,070	—
已付股息		(1,902,000)	(105,000)
有關連人士墊款		371	—
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>21,753,055</b>	<b>17,557,790</b>
<b>現金及現金等值物增加淨額</b>		<b>7,798,945</b>	<b>5,060,111</b>
年初現金及現金等值物		12,356,263	7,333,232
現金及現金等值物匯兌虧損		(73,263)	(37,080)
<b>年終現金及現金等值物</b>		<b>20,081,945</b>	<b>12,356,263</b>

載於第85至第150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。

本公司於2009年11月5日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板第一上市。

除非另有註明，此等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)千元列值。此等綜合財務報表已於2012年3月28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。除另有說明者外，此等政策於所有呈報年度一直貫徹應用。

### (a) 編製基準

本集團的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修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表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，或假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的範疇，在附註4披露。

## 綜合財務報表附註(續)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (a) 編製基準(續)

##### (i) 本集團採用的新準則、準則修訂和詮釋

以下新準則、準則修訂和詮釋必須在2011年1月1日開始的財務年度首次採納。

- 香港會計準則第24號(經修訂)「有關連人士披露」於2011年1月1日或之後的年度期間生效，釐清及簡化有關連人士的定義，豁免香港會計準則第24號對政府相關實體與政府之間達成交易的所有披露規定，並以更簡單的披露規定取代。由於本集團並非由政府控制，此經修訂準則對本集團並無重大影響。
- 香港會計師公會於2010年5月頒佈香港財務報告準則(2010年)的第三次改進，除香港會計準則第34號「中期報告」的修訂，以及說明於附註中的項目呈列有關其他全面收入組成部分的分析外，所有改進於現時與本集團無關。所有改進於2011年財政年度生效。有關改進對本集團並無重大影響。

##### (ii) 以下新準則、準則修訂和詮釋必須在2011年1月1日開始的財務年度首次採納但目前與本集團不相關(儘管他們可能影響未來交易或事項的會計處理)

- 「供股的分類」(對香港會計準則第32號的修訂)，於2009年10月頒佈。該修訂自2010年2月1日或之後開始的年度期間生效，容許提早應用。該修訂針對供股以發行人功能貨幣以外貨幣計值時的會計事宜。假設按比例向所有同類非衍生權益持有人提呈供股，則該供股現應分類為權益，而不論行使價以何種貨幣為單位。之前規定此等供股必須作為衍生負債入賬。該修訂根據香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及誤差」進行追溯應用。
- 「最低資金要求預付款」(對香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號的修訂)。該修訂更正了香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號「香港會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金要求及其相互關係」中非其詮釋意向的後果。在沒有該修訂的情況下，實體不可就未來服務的最低資金供款的自願性預付款任何盈餘確認任何資產。在香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號頒佈時原意非如此，而該修訂將之修正。該修訂應追溯應用於所呈列的最早比較期間。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號「以權益工具消除財務負債」，自2010年7月1日起生效。該詮釋澄清了重新商討財務負債條款並導致實體向其債權人發行權益工具以全部或部分消除該財務負債(股權互換的債券)時的實體會計事宜。該詮釋要求在損益中確認收益或虧損，以此計量財務負債賬面值與所發行權益工具公平值兩者間的差額。倘所發行權益工具的公平值無法可靠計量，則應計量權益工具以反映所消除財務負債的公平值。





## 綜合財務報表附註(續)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (a) 編製基準(續)

(iii) 在2011年1月1日開始的財務年度已頒佈但未生效及本集團尚未提早採納的新準則、準則修訂和詮釋

- 香港財務報告準則第7號(修訂)「披露－財務資產轉讓」有助促進轉讓交易匯報的透明度，並有助提高財務報告使用者對財務資產轉讓的風險以及該等風險對實體的財務狀況的影響，尤其是涉及財務資產證券化的影響的認識。該修訂適用於2011年7月1日或之後開始的年度期間，並可被提早採納。
- 香港財務報告準則第9號「財務工具」針對財務資產及財務負債的分類、計量及終止確認。香港財務報告準則第9號於2009年11月及2010年10月頒佈。該準則是取代香港會計準則第39號中與財務工具的分類及計量相關部分。香港財務報告準則第9號規定財務資產分類為兩個計量類別：按公平值計量類別及按攤銷成本計量類別，於初步確認時作釐定。分類視乎實體管理其財務工具的業務模式及該工具的合約現金流量特徵而定。就財務負債而言，該準則保留香港會計準則第39號的大部分規定。主要變動為倘財務負債選擇以公平值列賬，則因實體本身信貸風險而產生的公平值變動部分於其他全面收入而非收益表入賬，除非會導致會計錯配。本集團尚未評估香港財務報告準則第9號的全面影響及擬於其生效日期(即2015年1月1日或之後開始的會計期間)後採納香港財務報告準則第9號。
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」以現有原則為基礎，確定將控制權的概念作為釐定實體是否應計入母公司的綜合財務報表的因素。該準則在此難以評估的情況下提供協助釐定控制權的額外指引。本集團尚未評估香港財務報告準則第10號的全面影響及擬不遲於2013年1月1日或之後開始的會計期間採納香港財務報告準則第10號。
- 香港財務報告準則第12號「於其他實體權益的披露」包括就於合營安排、聯營公司、特殊目的的工具及其他資產負債表外工具等其他實體的所有形式權益披露規定。本集團尚未評估香港財務報告準則第12號的全面影響及擬不遲於2013年1月1日或之後開始的會計期間採納香港財務報告準則第12號。
- 香港財務報告準則第13號「公平值計量」旨在透過提供公平值的精確定義及公平值計量的單一來源及於香港財務報告準則使用的披露規定而提升一致性及減低複雜性。該等規定並不擴大公平值會計的使用，惟就其使用在已由香港財務報告準則內其他準則規定或准許的情況下應如何應用提供指引。本集團尚未評估香港財務報告準則第13號的全面影響及擬不遲於2013年1月1日或之後開始的會計期間採納香港財務報告準則第13號。
- 香港會計準則第1號(修訂)「其他全面收入項目的呈列」。該修訂的主要變動為規定集團實體將在「其他全面收入」中呈列的項目，按該等項目其後是否有機會重分類至損益(重新分類調整)而組合起來。該修訂並無註明其他全面收入內呈列的項目，並適用於2012年7月1日或之後的年度期間。

## 綜合財務報表附註(續)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (a) 編製基準(續)

(iii) 在2011年1月1日開始的財務年度已頒佈但未生效及本集團尚未提早採納的新準則、準則修訂和詮釋(續)

- 香港會計準則第12號(修訂)「遞延稅項：相關資產回收」引進計量因按公平值計量的投資物業所產生的遞延稅項資產或負債的原則的例外情況。該修訂對於2012年1月1日或之後開始的年度期間追溯應用，並可被提早採納。
- 香港會計準則19(修訂)「僱員福利」刪除緩衝區法及按淨資金基準計算融資成本。該修訂適用於2013年1月1日或之後的年度期間。

管理層正對此等新準則、現有準則修訂的影響作出評估，惟目前尚未能確定會否對本集團的重大會計政策及財務資料的呈列產生任何重大影響。

#### (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(包括特殊目的實體)。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。

購買法乃用作本集團購買業務合併的入賬方法。收購子公司轉讓的代價為轉讓資產的公平值、涉及的負債及本集團發行的股本權益。所轉讓的對價包括或然對價安排所產生的任何資產和負債的公平值。購買相關成本在產生時支銷。業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始按收購日的公平值計算。就個別收購基準，本集團可按公平值或按非控制性權益佔被購買方淨資產的比例，計量被購買方的非控制性權益。

倘業務合併分階段進行，收購方之前於被購買方持有的股本權益於購買日期重新計量為按公平值計入損益。

本集團將轉讓的任何或然代價於購買日期按公平值確認。被視為資產或負債的或然代價公平值其後任何變動，根據香港會計準則第39號於損益確認或確認為其他全面收入變動。被視為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益入賬。



## 綜合財務報表附註(續)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (b) 綜合賬目(續)

##### (i) 子公司(續)

子公司投資成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。子公司的業績由公司按股息及應收款項基準入賬。

轉讓的對價被購買方任何非控制性權益，以及被購買方任何之前權益在購買日期的公平值超過本集團應佔所購買可辨認淨資產公平值的數額，列為商譽。就廉價購買而言，若該數額低於所購入子公司淨資產的公平值，該差額直接在損益確認。

集團公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷。子公司的會計政策已作必要調整，使其與本集團所採納的會計政策一致。

##### (ii) 與非控制性權益的交易

本集團採納了將其與非控制性權益進行的交易視為與本集團權益持有人進行的交易的會計政策。向非控制性權益進行購置所支付的任何代價與相關應佔所收購子公司淨資產之賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益進行的出售而產生的盈虧於權益記賬。

當本集團不再有控股權或重大影響，於實體的任何保留權益以其公平值計量，賬面價值的變動在損益確認。其公平值是最初的賬面價值，以後續計量為目的的聯營公司、合資企業或財務資產的保留權益。除此之外，當本集團直接處置相關資產或債務時，以前確認在其他全面收益的款項即入賬。這表明以前確認在其他全面收入的款項被重新計入損益。

如果對聯營公司的所有權減少但仍保留重大影響，只有一部分原來確認在其他全面收入的金額重新計入損益中。

#### (c) 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者(「首席經營決策者」)提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認為作出策略性決定的督導委員會，負責分配資源和評估經營分部的表現。

#### (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呈列，而人民幣為本公司的功能及呈列貨幣。

## 綜合財務報表附註(續)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (d) 外幣換算(續)

##### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合資格在權益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合收益表確認。

與借款有關的匯兌收益和虧損在綜合全面收益表內的「融資收入／(成本)淨額」中列報。所有其他匯兌收益和虧損在綜合全面收益表內的「行政開支」中列報。

##### (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。

於綜合賬目時，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。

#### (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年度在損益扣除。



## 綜合財務報表附註(續)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (e) 物業及設備(續)

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
運輸設備	4–10年
家具、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，並在全面收益表內的其他(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有關物業及土地使用權，分類為投資物業。

投資物業初步以其成本(包括相關交易成本)計量。

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。

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損益支銷。

## 綜合財務報表附註(續)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (f) 投資物業(續)

投資物業的公平值變動於損益中確認。

倘投資物業成為業主自用或開始進一步開發以作銷售，則重新分類為物業及設備及土地使用權或開發中物業，其於用途改變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，於損益內確認。

#### (g) 無形資產

本集團擁有若干運動俱樂部。涉及取得運動員登記或延長其合約的成本(包括代理費)先進行資本化，然後按各合約期限根據直線法攤銷。

#### (h) 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。

#### (i) 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。

貸款及應收款項是具有固定或待定付款，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「應收貿易賬款及其他應收款項」以及「現金及現金等值物」。



## 綜合財務報表附註(續)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (i) 財務資產(續)

##### 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的日期。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。

##### 財務工具抵銷

當擁有具法律約束力的行使權來抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及負債，財務資產及負債將互相抵銷，並以淨額列於資產負債表內。

#### (j) 財務資產減值

##### (i) 以攤銷成本列賬的資產

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；
- 因為財政困難而使該財務資產的活躍市場不再存在；或
- 可察覺的資料顯示自從初始確認該等資產後，某組財務資產的估計未來現金流量有可計量的減少，雖然該減少尚未能在該組別的個別財務資產內確定，有關資料包括：
  - (i) 該組別的借款人的還款狀況的不利變動；或
  - (ii) 與該組別資產逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

本集團首先評估是否存在客觀減值證據。

## 綜合財務報表附註(續)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (j) 財務資產減值(續)

##### (i) 以攤銷成本列賬的資產(續)

就貸款及應收款項分類而言，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而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在綜合收益表確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合約釐定的當前實際利率。在實際應用中，本集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公平值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在損益撥回。

#### (k) 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。

物業開發成本包括開發期間產生的建造成本、土地使用權成本、借款成本及專業費用。於竣工時，該等物業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。

#### (l) 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的估計售價減適用的估計銷售費用釐定。

#### (m) 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初步以公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。





## 綜合財務報表附註(續)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (n) 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。

#### (o) 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。

倘任何集團公司購買本公司的權益股本(庫存股份)，所支付的代價(包括任何增加的直接應佔成本(扣除所得稅))從公司權益持有人應佔的權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘有關普通股其後被重新發行，則任何所收取的代價(扣除任何增加的直接應佔交易成本及有關所得稅影響)計入公司權益持有人應佔的權益。

#### (p) 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款為於日常業務過程中從供應商提供商品或服務中需支付的責任。如果付款期限少於一年，則應付賬款被歸類為流動負債(如仍在正常經營周期中，則可較長時間)，否則歸類為非流動負債。

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。

#### (q) 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損益內確認。

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，並於有關融資期間攤銷。

除非本集團有無條件權利，延遲償還負債的時間至各結算日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

## 綜合財務報表附註(續)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (r) 借款成本

可直接分配至需要很長時間方能達到預定用途或可供銷售的合資格資產涉及的購買、建造或生產的一般及特別借款成本，均計入該等資產的成本，直至該等資產大致上已達到預定用途或可供銷售為止。原以支付合資格資產的特別借款成本如用作暫時投資，其所賺取的投資收入會由符合資格進行資本化的借款成本中減除。其他借款成本在產生期間以開支列賬。

#### (s) 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於損益確認，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佈或實際上已頒佈的稅法計算。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。

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。



## 綜合財務報表附註(續)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (t) 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該等計劃作出供款。

省市政府承諾會承擔根據上述計劃項應付所有現任及日後退休中國僱員的退休福利責任。除該等每月供款外，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。該等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。該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。

##### (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該等福利時支付。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。

## 綜合財務報表附註(續)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (u) 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」)作為獲得僱員服務的代價。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(如該實體的股價)；
- (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) 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，非市場表現及服務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，本集團根據非市場表現及服務條件修訂對預期歸屬的購股權數目所作估計，並在損益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。

本公司授予本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。

#### (v) 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。

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。



## 綜合財務報表附註(續)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (v) 撥備及或然負債(續)

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。

#### (w) 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按金及分期付款計入資產負債表的流動負債項下。

誠如附註34所披露，本集團就為本集團物業若干買方安排的按揭貸款相關的若干銀行授予的按揭融資提供擔保。該等擔保將一般於發出房產權證後獲解除。為獲取按揭，買方應於簽署銷售合約後按照相關中國法規已付不少於總合約金額的30%。本公司董事認為，有關付款足以證明買方承諾履行銀行貸款的合約責任。另外，根據過往經驗，因買方拖欠按揭融資以致引用銀行擔保的情況罕見，故財務影響不大。此外，誠如附註3(a)(iii)所披露，因買方於擔保期內拖欠按揭付款而令本集團涉及的信貸風險甚低。因此，董事相信，與擁有物業相關的重大風險及回報已轉移至買方。

##### (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的基準所評估特定交易的完成程度後確認。

## 綜合財務報表附註(續)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (w) 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。

##### (vi) 廣告收入

當有關廣告展示公眾面前，則確認廣告收入。

#### (x) 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) 本集團為土地使用權經營租賃以外的承租人

根據經營租賃支付的款項扣除從出租人所得優惠後，按租期以直線法自綜合收益表扣除。

##### (ii) 本集團為土地使用權經營租賃的承租人

經營租賃的土地使用權主要包括用以開發酒店物業及自用樓宇的土地使用權，有關土地使用權列作成本，其後於經營租賃期間按直線法在綜合收益表攤銷。

##### (iii) 本集團為承租人

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。

#### (y) 股息分派

在本集團及本公司的財務報表內，向本公司權益持有人作出的股息分派，於權益持有人或董事局(視適用情況而定)批准股息期間確認。

#### (z) 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就本公司控股公司向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已確認費用的累計攤銷之間的較高者計量。





## 綜合財務報表附註(續)

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (z) 財務擔保負債(續)

財務擔保負債只會於合約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2011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美元計值優先票據的現金款項。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2011年及2010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2011年及2010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3.38億元及人民幣4.20億元。

##### (ii) 利率風險

本集團沒有重大計息資產，惟受限制現金及現金及現金等值物。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2011年及2010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2011年及2010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3,600萬元及人民幣3,800萬元，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。

## 綜合財務報表附註(續)

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (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。

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。

本集團一般就客戶用作撥付購買物業而借入高達物業總購買價70%的按揭貸款向銀行提供擔保。該等擔保的詳細披露載於附註34。倘買方於擔保期內拖欠按揭貸款，持有擔保的銀行可要求本集團償還結欠貸款及任何應計利息。在該情況下，本集團能夠保留客戶的按金，並將物業轉售以彌補本集團向銀行支付的任何款額。就此，本公司董事認為，本集團的信貸風險大大降低。





## 綜合財務報表附註(續)

### 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約到期日止剩餘期間的有關到期日組別，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2011年12月31日					
借款	14,884,781	16,633,272	30,261,395	1,086,976	62,866,424
應付貿易賬款及其他應付款項*	47,660,716	—	—	—	47,660,716
總計	62,545,497	16,633,272	30,261,395	1,086,976	110,527,140
於2010年12月31日					
借款	8,303,627	5,502,277	24,926,676	—	38,732,580
應付貿易賬款及其他應付款項*	20,917,152	—	—	—	20,917,152
總計	29,220,779	5,502,277	24,926,676	—	59,649,732

\* 不含其他應付稅金及應付職工薪酬。

#### (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。

## 綜合財務報表附註(續)

### 3 財務風險管理(續)

#### (b) 資金風險管理(續)

年內，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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
借款總額	51,726,710	31,160,134
資產總值	179,023,408	104,452,464
資本負債比率	29%	30%

#### (c) 公平值估計

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約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。釐定所得稅及中國子公司未匯返盈利的預扣稅的撥備須作出重大判斷。於日常業務中有多項最終釐定金額不明確的交易及計算。倘該等事項的最終稅款(包括中國子公司股息政策變動的影響)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。



## 綜合財務報表附註(續)

### 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，該等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，而本集團尚未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定有關土地增值稅的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的詮釋作出的最佳估計，確認該等土地增值稅。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約的物業的現行價格。倘若並無有關資料，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約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約的條款及(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、物業管理及其他業務(主要包括房地產建造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。

## 綜合財務報表附註(續)

### 5 分部資料(續)

截至2011年12月31日止年度的收入包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理服務收入以及其他業務的收入，載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銷售物業	60,474,361	45,339,989
投資物業的租金收入	83,920	51,174
物業管理服務	463,322	132,221
其他業務	896,582	278,017
	<b>61,918,185</b>	<b>45,801,401</b>

截至2011年12月31日止年度計入綜合全面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	其他業務 人民幣千	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部總收入	60,474,361	114,009	598,815	7,230,673		68,417,858
分部間收入	—	(30,089)	(135,493)	(6,334,091)		(6,499,673)
收入	60,474,361	83,920	463,322	896,582		61,918,185
分部業績	15,964,604	4,344,262	(130,330)	(252,174)	(112)	19,926,250
融資收入						448,598
除所得稅前利潤						20,374,848
所得稅開支						(8,590,221)
年度利潤						11,784,627
折舊及攤銷	90,849	—	5,203	252,183	—	348,235
投資物業公平值收益	—	4,235,953	—	—	—	4,235,953



## 綜合財務報表附註(續)

### 5 分部資料(續)

截至2010年12月31日止年度計入綜合全面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	其他業務 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	45,339,989	59,494	132,221	1,749,175		47,280,879
分部間收入	—	(8,320)	—	(1,471,158)		(1,479,478)
收入	45,339,989	51,174	132,221	278,017		45,801,401
分部業績	10,322,682	3,407,376	(147,026)	563,679	(325,798)	13,820,913
融資收入						271,798
除所得稅前利潤						14,092,711
所得稅開支						(6,068,035)
年度利潤						8,024,676
折舊及攤銷	72,228	—	3,978	29,808	—	106,014
投資物業公平值收益	—	3,350,857	—	—	—	3,350,857

## 綜合財務報表附註(續)

### 5 分部資料(續)

於2011年12月31日的分部資產及負債如下：

	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	其他業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產 未分配	154,138,240	18,918,630	1,953,708	16,240,994	(13,316,215)	177,935,357 1,088,051
資產總值						179,023,408
分部負債 未分配	85,433,445	—	698,029	7,092,912	(12,414,284)	80,810,102 63,355,701
負債總額						144,165,803
資本開支	427,985	5,278,428	25,395	3,809,297	—	9,541,105

於2010年12月31日的分部資產及負債如下：

	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	其他業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產 未分配	94,160,717	10,116,643	846,081	6,537,084	(7,753,595)	103,906,930 545,534
資產總值						104,452,464
分部負債 未分配	49,088,868	—	403,059	3,222,116	(6,851,776)	45,862,267 37,223,972
負債總額						83,086,239
資本開支	226,243	4,069,417	4,677	670,109	—	4,970,446

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全面收益表所採用者一致的方式計量。



## 綜合財務報表附註(續)

### 5 分部資料(續)

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預付所得稅。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括物業及設備、投資物業及無形資產的添置。

可呈報分部資產與資產總值對賬如下：

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分部資產	177,935,357	103,906,930
未分配：		
預付所得稅	439,492	205,309
遞延所得稅資產	648,559	340,225
綜合資產負債表所示資產總值	179,023,408	104,452,464

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分部負債	80,810,102	45,862,267
未分配：		
即期所得稅負債	8,764,852	4,567,528
遞延所得稅負債	2,864,139	1,496,310
借款	51,726,710	31,160,134
綜合資產負債表所示負債總額	144,165,803	83,086,239

## 綜合財務報表附註(續)

### 6 物業及設備

#### 本集團

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	家具、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
截至2010年12月31日止年度						
期初賬面淨值	257,940	18,822	39,354	79,659	—	395,775
增添	76,529	5,570	386,934	68,881	325,420	863,334
出售	—	(3,300)	(3,335)	(4,111)	—	(10,746)
轉撥自投資物業	134,948	—	—	—	—	134,948
折舊	(17,484)	(3,561)	(49,308)	(35,661)	—	(106,014)
期終賬面淨值	451,933	17,531	373,645	108,768	325,420	1,277,297
於2010年12月31日						
成本	485,520	32,582	484,610	178,406	325,420	1,506,538
累計折舊	(33,587)	(15,051)	(110,965)	(69,638)	—	(229,241)
賬面淨值	451,933	17,531	373,645	108,768	325,420	1,277,297
截至2011年12月31日止年度						
期初賬面淨值	451,933	17,531	373,645	108,768	325,420	1,277,297
增添	856,885	24,459	73,335	833,420	2,009,576	3,797,675
收購一家子公司(附註30)	52,495	—	3,018	657	—	56,170
出售	(4,477)	(42)	(176)	(453)	—	(5,148)
折舊	(52,994)	(6,571)	(69,287)	(132,700)	—	(261,552)
期終賬面淨值	1,303,842	35,377	380,535	809,692	2,334,996	4,864,442
於2011年12月31日						
成本	1,390,145	57,239	564,931	1,027,334	2,334,996	5,374,645
累計折舊	(86,303)	(21,862)	(184,396)	(217,642)	—	(510,203)
賬面淨值	1,303,842	35,377	380,535	809,692	2,334,996	4,864,442





## 綜合財務報表附註(續)

### 6 物業及設備(續)

本集團的折舊開支乃計入綜合全面收益表內以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銷售成本	147,857	24,613
銷售及營銷成本	35,984	23,646
行政開支	77,711	57,755
	<b>261,552</b>	106,014

利息人民幣278,015,000元(2010年：人民幣5,802,000元)於截至2011年12月31日止年度在建資產中撥充資本。

於2011年12月31日，物業及設備人民幣1,847,499,000元(2010年：人民幣174,880,000元)已就本集團銀行及其他借款作抵押(附註17)。

## 綜合財務報表附註(續)

### 6 物業及設備(續)

本公司

	運輸設備 人民幣千元	家具·固定 裝置及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2010年12月31日止年度：			
期初賬面淨值	1,249	245	1,494
增添	7,009	2,478	9,487
出售	—	(102)	(102)
折舊	(1,331)	(269)	(1,600)
期終賬面淨值	6,927	2,352	9,279
於2010年12月31日			
成本	9,059	2,725	11,784
累計折舊	(2,132)	(373)	(2,505)
賬面淨值	6,927	2,352	9,279
截至2011年12月31日止年度：			
期初賬面淨值	6,927	2,352	9,279
增添	—	190	190
折舊	(1,834)	(691)	(2,525)
期終賬面淨值	5,093	1,851	6,944
於2011年12月31日			
成本	9,059	2,915	11,974
累計折舊	(3,966)	(1,064)	(5,030)
賬面淨值	5,093	1,851	6,944





## 綜合財務報表附註(續)

### 7 土地使用權 — 本集團

有關在香港以外物業、廠房及設備的土地使用權的租期為50年以上：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
期初賬面淨值(重列)	306,058	26,768
增添	145,577	9,803
轉撥自投資物業	—	274,052
攤銷	(5,877)	(4,565)
期終賬面淨值	445,758	306,058

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，以於固定期間進行自用房地產開發的成本。

於2011年12月31日，土地使用權人民幣66,036,000元(2010年：無)已就本集團銀行及其他借款作抵押(附註17)。

### 8 投資物業 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
期初賬面淨值	10,116,643	3,130,800
收購一家子公司獲得(附註30)	471,776	—
增添	5,278,428	4,069,417
轉撥至物業及設備及土地使用權	—	(409,000)
出售	(405,805)	(25,431)
投資物業重新分類至開發中物業	(778,365)	—
投資物業公平值收益	4,235,953	3,350,857
期終賬面淨值	18,918,630	10,116,643

本集團於2011年12月31日的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；或(iii)在評估發展用地時一般採用的餘值估價法，透過設立「猶如」竣工物業的市場價值，將產生的建築成本、專業費用、利息款項及發展商利潤作適當扣減。所得出結果的數字調整至現值，以在資產負債表物業的現有價值中反映。

## 綜合財務報表附註(續)

### 8 投資物業 — 本集團(續)

下列金額已於綜合全面收益表確認：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
租金收入	83,920	51,174
來自產生租金收入的投資物業的直接經營開支	(4,783)	(2,920)
並無產生租金收入的直接經營開支	(4,241)	(4,125)

於2011年12月31日，投資物業人民幣4,756,888,000元(2010年：人民幣881,517,000元)已就本集團的銀行借款作抵押(附註17)。

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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
不超過1年	74,628	30,337
超過1年但不超過5年	151,962	85,898
超過5年	33,239	41,545
	259,829	157,780

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。





## 綜合財務報表附註(續)

### 9 開發中物業－本集團

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
預期竣工的開發中物業：		
－ 計入流動資產項下一個經營周期內	91,380,381	49,133,585
－ 計入非流動資產一個經營周期以外	—	454,870
	<b>91,380,381</b>	<b>49,588,455</b>
開發中物業包括：		
－ 建造成本及資本化開支	40,493,391	20,285,057
－ 資本化利息	4,622,546	2,395,684
－ 土地使用權	46,264,444	26,907,714
	<b>91,380,381</b>	<b>49,588,455</b>

開發中物業包括取得使用位於中國多個地區(香港除外)若干土地的收購權利的成本，該等土地按固定期間作房地產開發。土地使用權的租期由40年至70年不等。

於2011年12月31日，開發中物業約人民幣18,774,533,000元(2010年：人民幣10,487,356,000元)已就本集團銀行及其他借款作抵押(附註17)。

於2011年12月31日，包括開發中物業的土地使用權人民幣811,062,000元(2010年：人民幣194,471,000元)已就土地前業主的銀行借款作抵押，並將於本集團就收購達人民幣407,614,000元的相關土地使用權結算餘下代價時解除。

截至2011年12月31日止年度的借款資本化率為8.81%(2010年：8.26%)。

## 綜合財務報表附註(續)

### 10 持作出售竣工物業 — 本集團

所有持作出售竣工物業均位於中國。

於2011年12月31日，持作出售竣工物業約人民幣1,518,326,000元(2010年：人民幣473,458,000元)已就本集團的銀行及其他借款作抵押(附註17)。

### 11 應收貿易賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2011年	2010年	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))：				
— 第三方	2,753,483	949,589	—	—
應收以下人士的其他應收款項：	3,012,741	1,178,233	11,700,608	1,923,399
— 有關連人士(附註36(d))	530	—	530	—
— 子公司	—	—	11,679,470	1,920,784
— 第三方	3,012,211	1,178,233	20,608	2,615
	5,766,224	2,127,822	11,700,608	1,923,399

於2011年及2010年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項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	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
90天以內	2,082,645	927,134
90天以上及180天以內	156,763	7,250
180天以上及365天以內	271,991	15,205
365天以上	242,084	—
	2,753,483	949,589



## 綜合財務報表附註(續)

### 11 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

於2011年12月31日，應收貿易賬款人民幣242,084,000元(2010年12月31日：無)已逾期末減值。該等賬目與過往並無拖欠記錄的多名客戶有關。該等應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
365天以上	242,084	—

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。

本集團的應收貿易賬款及其他應收款項的賬面值以人民幣列值。

### 12 預付款項

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
預付營業稅及其他稅項	807,593	762,638	—	—
預付款項及向第三方墊款：	18,488,644	13,201,594	—	—
— 收購土地使用權	18,072,002	12,795,644	—	—
— 其他	416,642	405,950	—	—
	19,296,237	13,964,232	—	—

## 綜合財務報表附註(續)

### 13 受限制現金 — 本集團

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
在建項目保證按金(附註(a))	4,204,426	4,998,641
銀行承兌匯票及貸款保證按金(附註(b))	2,188,602	2,543,983
土地收購保證按金	1,320,791	—
其他	408,586	53,072
	<b>8,122,405</b>	<b>7,595,696</b>

(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。

於2011年及2010年12月31日的受限制現金以人民幣列值。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，須遵守中國政府頒佈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。

### 14 現金及現金等值物

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：				
— 以人民幣列值	18,282,922	11,155,419	—	—
— 以其他貨幣列值	1,799,023	1,200,844	802,135	23,462
	<b>20,081,945</b>	<b>12,356,263</b>	<b>802,135</b>	<b>23,462</b>





## 綜合財務報表附註(續)

### 14 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，須遵守中國政府頒佈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。

### 15 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 美元		
法定：				
於2010年1月1日、2010年及2011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2010年1月1日	15,000,000,000	150,000,000	1,044,079	7,958,022
股息	—	—	—	(105,000)
於2010年12月31日	15,000,000,000	150,000,000	1,044,079	7,853,022
購回本公司股份(附註(a))	(110,626,000)	(1,106,260)	(7,155)	(538,869)
根據購股權計劃發行股份	4,254,000	42,540	275	11,313
股息(附註29)	—	—	—	(1,902,000)
	14,893,628,000	148,936,280	1,037,199	5,423,466

(a) 於2011年7月19日，本公司按代價658,099,000港元(包括交易成本，相當於約人民幣546,024,000元)透過聯交所購回其本身合共110,626,000股股份。股份於購回後已予註銷。

## 綜合財務報表附註(續)

### 16 儲備

#### 本集團

	合併儲備	其他儲備	法定儲備	僱員購股權儲備	資本贖回儲備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註(a))		(附註(b))	(附註(c))		
於2010年1月1日的結餘	(986,474)	1,908,914	282,751	14,194	—	1,219,385
分配至法定儲備的保留盈利	—	—	35,788	—	—	35,788
僱員購股權計劃(附註(c))	—	—	—	289,403	—	289,403
於2010年12月31日的結餘	(986,474)	1,908,914	318,539	303,597	—	1,544,576
分配至法定儲備的保留盈利	—	—	943,601	—	—	943,601
出售一家子公司部分權益 (附註31)	—	2,920,203	—	—	—	2,920,203
購回本公司股份(附註15)	—	—	—	—	7,155	7,155
僱員購股權計劃(附註(c))	—	—	—	189,173	—	189,173
根據購股權計劃發行股份	—	—	—	(3,099)	—	(3,099)
於2011年12月31日的結餘	(986,474)	4,829,117	1,262,140	489,671	7,155	5,601,609

#### (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的代價(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，該等集團實體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。





## 綜合財務報表附註(續)

### 16 儲備(續)

#### (b) 法定儲備(續)

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。

法定盈餘儲備及法定儲備金僅可在有關當局批准下用作彌補過往年度的虧損或增加相關公司的股本。

#### (c) 僱員購股權儲備

購股權乃授予董事及其他經挑選僱員。購股權須待僱員完成若干時間的服務(批授期)方可作實。本集團並無法定或推定責任購回或以現金結算購股權。

於2009年10月14日，208,000,000份購股權(「首次公開發售前購股權」)授予董事及僱員，行使價為每股3.5港元。所有購股權將於批授後3年內可行使。

於2010年5月18日，713,000,000份購股權(「2010年購股權」)授予董事及僱員，行使價為每股2.4港元。所有購股權將於批授後5年內可行使。

購股權的變動如下：

	購股權數目
<b>截至2010年12月31日止年度</b>	
於2010年1月1日的結餘	208,000,000
於2010年5月18日授出	713,000,000
年內失效	(2,000,000)
年內註銷	(15,000,000)
<hr/>	
於2010年12月31日的結餘	904,000,000
<b>截至2011年12月31日止年度</b>	
於2011年1月1日的結餘	904,000,000
年度已行使	(4,254,000)
年內註銷	(15,400,000)
<hr/>	
於2011年12月31日的結餘	884,346,000

## 綜合財務報表附註(續)

### 16 儲備(續)

#### (c) 僱員購股權儲備(續)

於2011年及2010年12月31日購股權的詳情如下：

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	
				2011年	2010年
<b>首次公開發售前購股權：</b>					
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	<b>59,599,000</b>	59,600,000
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	<b>59,600,000</b>	59,600,000
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	<b>80,800,000</b>	80,800,000
<b>2010年購股權：</b>					
2010年5月18日	7個月	2010年12月31日至 2015年12月31日	2.4港元	<b>133,467,000</b>	140,800,000
2010年5月18日	19個月	2011年12月31日至 2016年12月31日	2.4港元	<b>137,720,000</b>	140,800,000
2010年5月18日	31個月	2012年12月31日至 2017年12月31日	2.4港元	<b>137,720,000</b>	140,800,000
2010年5月18日	43個月	2013年12月31日至 2018年12月31日	2.4港元	<b>137,720,000</b>	140,800,000
2010年5月18日	55個月	2014年12月31日至 2019年12月31日	2.4港元	<b>137,720,000</b>	140,800,000
				<b>884,346,000</b>	904,000,000

所授出購股權加權平均公平值乃參考獨立估值師Real Actuarial Consulting Limited的估值採用二項式模式編製釐定。根據本公司董事的最佳估計，代入該模式的重要數據為於授出日期的股價、年度無風險利率、預期波幅、購股權年期及預期股息率。購股權的價值在若干主觀假設有不同的變數。

#### 本公司

	其他儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	資本贖回儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年1月1日的結餘	1,014,536	14,194	—	1,028,730
僱員購股權計劃	—	289,403	—	289,403
於2010年12月31日的結餘	1,014,536	303,597	—	1,318,133
購回本公司股份(附註15)	—	—	7,155	7,155
僱員購股權計劃	—	189,173	—	189,173
根據購股權計劃發行股份	—	(3,099)	—	(3,099)
於2011年12月31日的結餘	1,014,536	489,671	7,155	1,511,362



## 綜合財務報表附註(續)

### 17 借款

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2011年	2010年	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
銀行借款－有抵押	26,395,529	19,897,200	—	—
優先票據	17,432,108	8,750,254	17,432,108	8,750,254
－於2010年發行的優先票據 (「2010年優先票據」)(附註(a))	8,348,988	8,750,254	8,348,988	8,750,254
－於2011年發行的優先票據 (「2011年優先票據」)(附註(b))	9,083,120	—	9,083,120	—
其他借款－有抵押(附註(c))	6,681,561	1,284,280	—	—
	50,509,198	29,931,734	17,432,108	8,750,254
減：非流動借款即期部分	(9,010,478)	(5,771,710)	—	—
	41,498,720	24,160,024	17,432,108	8,750,254
計入流動負債的借款：				
銀行借款－有抵押	817,000	1,036,500	—	—
非流動借款的即期部分	9,010,478	5,771,710	—	—
其他借款－有抵押(附註(c))	400,512	191,900	—	—
	10,227,990	7,000,110	—	—
借款總額	51,726,710	31,160,134	17,432,108	8,750,254
借款總額以下列貨幣計值：				
人民幣	43,377,722	22,409,880	9,083,120	—
美元	8,348,988	8,750,254	8,348,988	8,750,254
	51,726,710	31,160,134	17,432,108	8,750,254

#### (a) 2010年優先票據

於2010年1月27日，本公司按面值100%發行13厘為期五年的優先票據，本金總額為750,000,000美元(相當於約人民幣5,120,400,000元)。於2010年4月13日，本公司再按面值100%額外發行優先票據，本金總額為600,000,000美元(相當於約人民幣4,095,600,000元)。

## 綜合財務報表附註(續)

### 17 借款(續)

#### (b) 2011年優先票據

於2011年1月13日，本公司按面值100%發行7.50厘為期三年的優先票據，本金總額為人民幣5,550,000,000元，以及9.25厘為期五年的優先票據，本金總額為人民幣3,700,000,000元。

上述優先票據由若干子公司共同擔保，並由抵押子公司股份作擔保。於2011年12月31日，該等子公司的資產淨值約為人民幣14,574,703,000元(2010年12月31日：人民幣1,173,408,000元)。

#### (c) 其他借款

於本年度，中國若干從事房地產項目開發的集團公司與若干金融機構(「受託人」)分別訂立基金安排，據此受託人為集團公司籌集信託基金並向其作出注資。所有基金按固定利率計息，具有固定還款期，並以集團公司的開發中物業或若干集團公司的股份作抵押。該等股份於2011年12月31日的淨資產約為人民幣7,507,026,000元(2010年12月31日：無)。

於2011年12月31日，本集團的銀行及其他借款人民幣34,294,602,000元(2010年：人民幣22,409,880,000元)乃以其投資物業、物業及設備、開發中物業、持作出售竣工物業及銀行現金作抵押。

銀行借款(除優先票據外)面對的利率變動風險以及合約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
<b>本集團</b>				
於2011年12月31日	19,493,133	7,170,632	7,630,837	34,294,602
於2010年12月31日	12,577,280	8,040,510	1,792,090	22,409,880



## 綜合財務報表附註(續)

### 17 借款(續)

#### (c) 其他借款(續)

計入非流動負債的借款到期日如下：

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
<b>本集團</b>		
銀行及其他借款及優先票據：		
1至2年	13,407,560	4,847,520
2至5年	27,245,058	19,312,504
5年以上	846,102	—
<b>本公司</b>		
優先票據：		
2至5年	17,432,108	8,750,254

實際利率如下：

	2011年		2010年	
	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率
<b>本集團</b>				
銀行及其他借款	34,294,602	8.38%	22,409,880	5.89%
優先票據	17,432,108	11.27%	8,750,254	13.70%
<b>本公司</b>				
優先票據	17,432,108	11.27%	8,750,254	13.70%

非流動借款的賬面值及公平值如下：

	2011年		2010年	
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
<b>本集團</b>				
銀行及其他借款	24,066,612	24,066,612	15,409,770	15,409,770
優先票據	17,432,108	13,685,075	8,750,254	9,734,574

本集團流動及非流動銀行及其他借款的公平值與其於各結算日的賬面值相若，乃由於貼現的影響並不重大或借款按浮動利率計息。

於2011年12月31日，優先票據的公平值乃直接參考新加坡證券交易所有限公司於2011年12月28日(2011年最後買賣日)公佈的報價釐定。

## 綜合財務報表附註(續)

### 18 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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
將於12個月內收回的遞延所得稅資產	(220,297)	(249,176)
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	(428,262)	(91,049)
遞延所得稅資產	(648,559)	(340,225)
將於超過12個月後收回的遞延所得稅負債	2,864,139	1,496,310
	2,215,580	1,156,085

遞延稅項的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初	1,156,085	78,331
收購一家子公司(附註30)	491,205	—
於所得稅開支確認(附註26)	568,290	1,077,754
年終	2,215,580	1,156,085







## 綜合財務報表附註(續)

### 18 遞延所得稅 — 本集團(續)

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		確認銷售成本 的暫時差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
	交易未變現利潤 的暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元		
於2010年12月31日	(126,919)	(402,747)	—	(529,666)
(計入)/扣除所得稅開支	(59,448)	240,639	—	181,191
於2010年12月31日	(186,367)	(162,108)	—	(348,475)
收購一家子公司(附註30)	—	(13,007)	—	(13,007)
(計入)/扣除所得稅開支	58,956	(105,984)	(245,384)	(292,412)
於2011年12月31日	<b>(127,411)</b>	<b>(281,099)</b>	<b>(245,384)</b>	<b>(653,894)</b>

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1,115,677,000元(2010年：人民幣547,185,000元)確認遞延稅項資產人民幣278,919,000元(2010年：人民幣136,796,250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
2015年	263,172
2016年	568,492
	1,115,677

## 綜合財務報表附註(續)

### 18 遞延所得稅 — 本集團(續)

#### 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	就未來 分派利潤 的預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年1月1日	58,286	549,711	—	607,997
(計入)/扣除所得稅開支	(17,297)	837,714	76,146	896,563
於2010年12月31日	40,989	1,387,425	76,146	1,504,560
收購一家子公司(附註30)	421,879	82,333	—	504,212
(計入)/扣除所得稅開支	(8,320)	945,168	(76,146)	860,702
於2011年12月31日	<b>454,548</b>	<b>2,414,926</b>	—	<b>2,869,474</b>

### 19 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	
	2011	2010	2011	2010
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易賬款				
— 第三方	<b>32,289,884</b>	13,459,413	—	—
其他應付款項：	<b>14,743,793</b>	6,911,183	<b>946,370</b>	723,245
— 子公司	—	—	<b>92,479</b>	95,280
— 有關連人士	<b>371</b>	—	—	—
— 第三方	<b>4,490,418</b>	2,220,332	<b>853,891</b>	627,965
— 收購土地使用權應付款項	<b>10,253,004</b>	4,690,851	—	—
應計費用	<b>1,139,754</b>	925,603	—	—
其他應繳稅項	<b>1,022,692</b>	484,637	—	—
	<b>49,196,123</b>	21,780,836	<b>946,370</b>	723,245



## 綜合財務報表附註(續)

### 19 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

本集團的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
90天以內	30,205,625	12,677,883
90天以上及180天以內	1,001,849	511,020
180以上及365天以內	866,632	137,750
365天以上	215,778	132,760
	<b>32,289,884</b>	<b>13,459,413</b>

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。

### 20 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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應繳所得稅		
— 中國企業所得稅	3,064,068	1,988,901
— 中國土地增值稅	5,700,784	2,578,627
	<b>8,764,852</b>	<b>4,567,528</b>

## 綜合財務報表附註(續)

### 21 其他收益

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銀行存款利息收入	103,151	52,249
非即期應收款項的利息收入	13,181	21,204
沒收客戶訂金	61,418	22,472
廣告收入(附註(a))	392,724	—
罰款收入(附註(b))	100,000	—
同意費收入(附註(c))	—	73,575
其他	85,332	14,869
	<b>755,806</b>	<b>184,369</b>

(a) 該款項指來自經營足球及排球俱樂部的廣告收入。

(b) 該款項指因第三方取消一份土地使用權收購合約而獲得的罰款收入。

(c) 該款項指來自一家子公司非控股股東就根據相關股東協議豁免更改控制權的同意費。

### 22 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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已售物業成本	35,271,843	29,036,722
營業稅及其他徵稅(附註(a))	3,548,862	2,543,238
員工成本—包括董事酬金(附註23)	3,385,961	1,775,893
廣告成本	1,675,475	888,301
銷售佣金	338,616	347,373
顧問費(附註(b))	160,565	47,232
折舊	261,552	106,014
攤銷	86,683	4,565
核數師酬金	15,573	9,699
向政府慈善團體捐獻	201,985	53,610



## 綜合財務報表附註(續)

### 22 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2011年及2010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。

### 23 員工成本 — 包括董事酬金

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
工資及薪酬	2,753,210	1,382,810
退休金成本 — 法定退休金(附註33)	128,977	29,551
員工福利	71,345	28,712
醫療福利	60,410	14,131
僱員購股權計劃	189,173	289,403
其他津貼及福利	182,846	31,286
	<b>3,385,961</b>	<b>1,775,893</b>

## 綜合財務報表附註(續)

### 24 董事及5名最高薪酬人士的酬金

#### (a) 董事及行政總裁酬金

截至2011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	僱員購股權 計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
許博士	240	—	—	—	240
夏海鈞先生(行政總裁)	240	18,982	10	20,865	40,097
李鋼先生	240	18,982	10	14,606	33,838
謝惠華先生	240	4,770	10	3,130	8,150
徐湘武先生	240	5,342	30	3,130	8,742
徐文先生	240	5,785	31	3,547	9,603
何妙玲女士	240	5,315	30	3,547	9,132
賴立新先生	240	4,052	10	3,130	7,432
余錦基先生	300	—	—	—	300
周承炎先生	300	—	—	—	300
何琦先生	300	—	—	—	300
	2,820	63,228	131	51,955	118,134

截至2010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	僱員購股權 計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
許博士	240	—	—	—	240
夏海鈞先生(行政總裁)	240	15,505	10	32,192	47,947
李鋼先生	240	13,965	10	22,534	36,749
謝惠華先生	240	4,726	10	4,829	9,805
徐湘武先生	240	3,824	22	4,829	8,915
徐文先生	240	4,535	20	5,473	10,268
何妙玲女士	240	4,283	22	5,473	10,018
賴立新先生	240	3,715	10	4,829	8,794
余錦基先生	300	—	—	—	300
周承炎先生	300	—	—	—	300
何琦先生	300	—	—	—	300
	2,820	50,553	104	80,159	133,636



## 綜合財務報表附註(續)

### 24 董事及5名最高薪酬人士的酬金(續)

#### (b) 5名最高薪人士

於截至2011年12月31日止年度，5名最高薪人士包括2名董事(2010年：2名)。截至2011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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
薪金及其他福利	147,301	144,201
退休計劃供款	102	73
	<b>147,403</b>	<b>144,274</b>

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2011年	2010年
人民幣10,000,000元至人民幣20,000,000元	—	2
人民幣20,000,000元至人民幣30,000,000元	3	1
人民幣30,000,000元至人民幣40,000,000元	1	1
人民幣40,000,000元至人民幣50,000,000元	1	1

(c) 於截至2011年12月31日止年度，集團實體並沒有向上述任何董事或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(2010年：無)。

### 25 融資收入

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
匯兌收益	448,598	271,798
銀行借款利息開支	(3,988,187)	(2,107,309)
減：資本化利息	3,988,187	2,107,309
	—	—
	<b>448,598</b>	<b>271,798</b>

## 綜合財務報表附註(續)

### 26 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	4,027,447	2,329,223
— 中國土地增值稅	3,994,484	2,661,058
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅(附註18)	568,290	1,077,754
	<b>8,590,221</b>	<b>6,068,035</b>

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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
除所得稅前利潤	20,374,848	14,092,711
按中國企業所得稅率計算	5,093,712	3,598,453
就中國企業所得稅而言的可扣稅中國土地增值稅	(998,621)	(665,265)
毋須課稅收入(附註(a))	(140,445)	(92,551)
不可扣稅開支(附註(b))	470,029	346,242
並無已確認遞延所得稅資產的稅項虧損	142,123	143,952
中國企業所得稅	4,566,798	3,330,831
中國子公司將分派利潤的預扣稅	28,939	76,146
中國土地增值稅	3,994,484	2,661,058
	<b>8,590,221</b>	<b>6,068,035</b>

(a) 截至2011年12月31日止年度毋須課稅收入主要包括就本公司確認的優先票據匯兌收益(附註25)及罰款收入(附註21)。

(b) 截至2011年12月31日止年度不可扣稅開支主要包括並無正式發票的土地出讓金成本及離岸集團公司產生的利息。

截至2011年12月31日止年度，加權平均適用稅率為25%(2010年：25%)。







## 綜合財務報表附註(續)

### 26 所得稅開支(續)

#### 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2011年12月31日止年度(2010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25%(2010年：25%)計算。

#### 中國預扣所得稅

根據中國新企業所得稅法，由2008年1月1日起，倘中國以外直屬控股公司的中國子公司宣派2008年1月1日後所賺取利潤的股息，直屬控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國與香港的稅項優惠安排，倘中國子公司的直屬控股公司在香港成立，則較低的5%預扣稅率可能適用。

#### 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。

### 27 累計虧損－本公司

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1月1日	(2,163,967)	(709,770)
年內虧損	(1,616,327)	(1,454,197)
轉撥至資本贖回儲備	(7,155)	—
於12月31日	(3,787,449)	(2,163,967)

## 綜合財務報表附註(續)

### 28 每股盈利

#### (a) 基本

年內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	
	2011年	2010年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<b>11,381,697</b>	7,588,786
已發行普通股加權平均股數(千股)	<b>14,951,708</b>	15,000,000
每股基本盈利(人民幣)	<b>0.761</b>	0.506

#### (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	
	2011年	2010年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<b>11,381,697</b>	7,588,786
已發行普通股加權平均數(千股)	<b>14,951,708</b>	15,000,000
購股權調整(千股)	<b>339,465</b>	100,311
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<b>15,291,173</b>	15,100,311
每股攤薄盈利(人民幣)	<b>0.744</b>	0.503





## 綜合財務報表附註(續)

### 29 股息

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股人民幣0.19元(2010年：人民幣0.1268元)	2,829,789	1,902,000

本公司於本年度並無派發中期股息(2010年：無)。

2010年末期股息每股人民幣0.1268元合共人民幣1,902,000,000元已於2011年7月15日派付。

2011年末期股息每股人民幣0.19元合共人民幣2,829,789,000元須經股東於2012年5月31日舉行的股東週年大會上批准。財務報表並無反映應付股息。

### 30 業務合併

於2011年1月21日，本集團收購深圳市建設(集團)有限公司(Shenzhen Construction (Group) Co., Ltd.)\*(「SCGC」) 71%股份，代價為人民幣1,660,000,000元。SCGC主要從事物業開發及提供建設服務。

	人民幣千元
現金代價	1,660,000

\* 僅供識別

## 綜合財務報表附註(續)

### 30 業務合併(續)

所收購可識別資產及所承擔可識別負債的已確認金額：

	人民幣千元
現金及現金等值物	329,361
應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項	834,018
持作買賣的金融資產	90,600
開發中物業	3,008,429
物業及設備	56,170
投資物業	471,776
遞延所得稅資產	13,007
借款	(660,000)
應付貿易賬款及其他應付款項	(1,266,367)
即期所得稅負債	(34,754)
遞延稅項負債	(504,212)
可識別淨資產總額	2,338,028
非控制性權益	(678,028)
	1,660,000
收購業務的現金流出，扣除所收購現金	
— 現金代價	1,660,000
— 所收購子公司的現金及現金等值物	(329,361)
收購時的現金流出	1,330,639

#### (a) 所收購應收款項

所有應收貿易賬款及其他應收款項及預付款項被視為可收回。

#### (b) 非控制性權益

本集團決定按所持SCGC可識別淨資產公平值的比例確認非控制性權益約人民幣678,028,000元。

#### (c) 收入及溢利貢獻

所收購業務為本集團於2011年2月1日至2011年12月31日期間帶來收入人民幣1,191,769,000元及純利人民幣73,347,000元。倘收購於2011年1月1日發生，截至2011年12月31日止年度的綜合收入及綜合溢利應分別為人民幣62,140,592,000元及人民幣11,783,542,000元。



## 綜合財務報表附註(續)

### 31 子公司擁有權權益變動而沒有非控制權變動

於2011年5月16日，本集團向本公司一名少數股東出售Grandday Group Limited(「Grandday」)，代價為500,000,000美元(約人民幣3,241,849,000元)。

Grandday於出售日期的淨資產賬面值約為人民幣46,559,000元。自總代價中扣除向非控制性權益持有人出售的Grandday淨資產部分及直接交易成本後，本集團確認本公司擁有人應佔權益增加人民幣2,920,203,000元及非控制性權益增加人民幣22,814,000元。

### 32 經營活動所得／(所用)現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年度利潤	11,784,627	8,024,676
就以下各項調整：		
所得稅開支	8,590,221	6,068,035
銀行存款利息收入(附註21)	(103,151)	(52,249)
非流動應收款項利息收入(附註21)	(13,181)	(21,204)
匯兌收益(附註25)	(448,598)	(271,798)
折舊(附註6)	261,552	106,014
攤銷	86,683	5,716
僱員購股權計劃	189,173	289,403
投資物業的公平值收益	(4,235,953)	(3,350,857)
出售持作買賣財務資產的收益	(5,992)	—
出售投資物業的收益	(48,227)	—
出售物業及設備的虧損(附註(a))	5,148	10,746
同意費收入(附註21)	—	(73,575)
營運資金變動：		
開發中物業及持作出售竣工物業	(36,262,191)	(19,001,513)
受限制現金(作為在建工程及其他經營活動的擔保)	(882,090)	(992,535)
應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項	(8,045,259)	(10,773,880)
應付貿易賬款及其他應付款項以及預收客戶墊款	33,360,583	11,182,583
經營活動所得／(所用)現金淨額	4,233,345	(8,850,438)

(a) 截至2011年及2010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。

## 綜合財務報表附註(續)

### 33 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。

本集團亦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。

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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
計劃供款總額	128,977	29,551

### 34 財務擔保

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
就本集團若干物業單位買家的按揭融資作出的擔保	40,149,361	25,451,605

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法定業權及管有權。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。



## 綜合財務報表附註(續)

### 35 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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業及設備：		
不超過1年	122,893	61,817
超過1年但不超過5年	141,246	92,067
超過5年	105,272	1,891
	<b>369,411</b>	155,775

#### (b) 房地產開發開支承擔

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已訂約但沒有撥備		
— 房地產開發活動	58,419,016	24,932,607
— 收購土地使用權	21,051,857	21,873,587
	<b>79,470,873</b>	46,806,194

## 綜合財務報表附註(續)

### 36 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	由許博士及其聯繫人士控制
鑫鑫(BVI)有限公司	本公司的控股股東

#### (b) 有關連人士交易

截至2011年12月31日止年度，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	
	2011年 人民幣千元	2010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	—	9,717

(i) 租金乃根據相關協議的條款收取。本集團於2010年9月按代價人民幣753,000元收購該公司100%權益。其後，該公司不再為本集團的有關連人士。

#### (c) 主要管理人員酬金

主要管理人員包括董事及主要營運部門主管。就主要管理人員的服務已付或應付的薪酬列示如下：

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
薪金及其他僱員福利	201,358	223,484
退休計劃供款	563	394
	201,921	223,878







## 綜合財務報表附註(續)

### 36 有關連人士交易(續)

#### (d) 有關連人士結餘

於2011年12月31日，本集團曾與有關連人士有以下重大非貿易結餘：

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應收有關連人士款項		
計入其他應收款項：		
鑫鑫(BVI)有限公司	530	—
計入其他應收款項：		
廣州恒大實業集團有限公司	371	—

該等結餘為預收現金性質，為無抵押、免息並須於要求時償還。

### 37 結算日後事項

於2012年1月18日，安基(BVI)有限公司(本公司的全資子公司)與(其中包括) Pearl River Investment Company Limited 訂立收購協議，據此，本集團同意向以總代價161,641,661美元(相當於約1,022,000,000港元)收購雅立集團有限公司(本集團擁有60%權益的非全資子公司)餘下40%權益。

### 38 投資子公司—本公司

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
投資子公司—非上市股份	2	2
僱員購股權計劃(附註16(c))	492,770	303,597
應收子公司款項(附註(i))	9,560,597	15,265,027
	<b>10,053,369</b>	<b>15,568,626</b>

(i) 應收子公司款項為免息、無抵押並擬為子公司提供長期額外資金來源。

## 綜合財務報表附註(續)

### 38 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		主要業務
			百分比	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
Shui Wah Investment Limited	1992年6月18日	4港元	—	100%	房地產開發
Wisdom Gain Group Limited	2003年6月13日	10,000美元	—	100%	房地產開發
Full Hill Limited	2002年1月3日	1美元	—	100%	投資控股
Grandday Group Limited	2008年1月16日	100美元	—	51%	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34,000,000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677,000,000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



## 綜合財務報表附註(續)

### 38 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		主要業務
			百分比		
			直接	間接	
於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司(續)					
恒大地產集團重慶有限公司	2006年7月17日	人民幣841,000,000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	人民幣1,014,816,300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
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	229,900,000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	人民幣1,345,116,000元	—	100%	房地產開發
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	人民幣821,520,000元	—	100%	房地產開發

## 綜合財務報表附註(續)

### 38 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	
於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司(續)					
恒大盛宇(清新)置業有限公司	2007年3月25日	169,000,000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	128,900,000美元	—	100%	房地產開發
重慶恒大基宇置業有限公司	2007年5月14日	178,900,000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
恒大地產集團太原有限公司	2007年9月11日	人民幣891,000,000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
恒大地產集團貴陽置業 有限公司	2007年11月13日	人民幣437,100,000元	—	100%	房地產開發
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
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
湖南盛基置業有限公司	2008年3月26日	60,000,000美元	—	100%	房地產開發



## 綜合財務報表附註(續)

### 38 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		主要業務
			百分比	直接 間接	
於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司(續)					
遼陽恒盛置業有限公司	2010年5月6日	人民幣300,000,000元	—	100%	房地產開發
瀋陽悅通置業有限公司	2010年2月5日	236,000,000美元	—	100%	房地產開發
瀋陽嘉祺置業有限公司	2010年4月8日	142,500,000美元	—	100%	房地產開發
成都市安恒置業有限公司	2010年1月22日	人民幣258,000,000元	—	100%	房地產開發
成都天府水城房地產開發有限公司	2008年1月3日	238,000,000美元	—	100%	房地產開發
重慶恒大君鑫房地產開發有限公司	2010年4月6日	人民幣1,020,408,200元	—	100%	房地產開發
重慶恒大涪城房地產開發有限公司	2010年10月28日	人民幣150,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團自貢有限公司	2010年11月26日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
長沙寶瑞房地產開發有限公司	2004年7月13日	人民幣470,000,000元	—	100%	房地產開發
瀏陽金碧置業有限公司	2010年5月25日	人民幣280,000,000元	—	100%	房地產開發
太原名都房地產開發有限公司	2009年8月4日	人民幣461,100,000元	—	100%	房地產開發
宜昌梅子垭市場建設開發有限公司	2004年3月25日	人民幣200,000,000元	—	100%	房地產開發

## 綜合財務報表附註(續)

### 38 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		主要業務
			百分比	直接 間接	
於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司(續)					
濟南恒大綠洲置業有限公司	2010年1月18日	人民幣870,000,000元	—	100%	房地產開發
濟南名都置業有限公司	2010年1月27日	87,000,000美元	—	100%	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600,000,000元	—	100%	房地產開發
石家莊盛宇房地產開發有限公司	2010年5月24日	人民幣300,000,000元	—	100%	房地產開發
河北高傑士房地產開發有限公司	2003年4月23日	人民幣300,000,000元	—	100%	房地產開發
貴州廣聚源房地產開發有限公司	2007年8月7日	人民幣378,000,000元	—	100%	房地產開發
儋州恒大濱海投資有限公司	2010年6月10日	人民幣234,310,000元	—	100%	房地產開發
天津濱僑投資有限公司	2007年11月28日	人民幣1,000,000,000元	—	100%	房地產開發
河南興科置業有限公司	2009年8月26日	人民幣390,010,000元	—	100%	房地產開發
曲靖中熙置業有限公司	2010年10月20日	人民幣210,000,000元	—	100%	房地產開發
河南大有房地產開發有限公司	2008年5月23日	人民幣100,000,000元	—	100%	房地產開發
郴州金碧置業有限公司	2010年10月21日	人民幣230,000,000元	—	100%	房地產開發
丹陽明元房地產開發有限公司	2011年6月25日	29,800,000美元	—	100%	房地產開發



## 綜合財務報表附註(續)

### 38 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		主要業務
			百分比	直接 間接	
於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司(續)					
淮北粵通置業有限公司	2010年10月19日	人民幣310,000,000元	—	100%	房地產開發
濟南恒大金碧房地產開發有限公司	2010年5月18日	人民幣740,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團景德鎮置業有限公司	2010年6月29日	人民幣441,000,000元	—	100%	房地產開發
萊蕪恒大金碧天下置業有限公司	2010年8月27日	人民幣250,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團南充有限公司	2010年9月8日	人民幣200,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團鹿泉有限公司	2010年6月8日	人民幣100,000,000元	—	100%	房地產開發
天津山水城投資有限公司	2010年12月10日	人民幣300,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團雲浮有限公司	2010年11月11日	人民幣200,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團(中山)有限公司	2010年5月13日	人民幣400,000,000元	—	100%	房地產開發
遵義市新廣房地產開發有限公司	2007年12月12日	人民幣8,000,000元	—	100%	房地產開發
東莞市鴻景房地產有限公司	2004年9月2日	人民幣10,000,000元	—	71%	房地產開發

## 綜合財務報表附註(續)

### 38 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	
於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司(續)					
合肥繁華投資發展有限公司	2002年7月30日	人民幣20,000,000元	—	71%	房地產開發
深圳市建設集團有限公司	2003年12月25日	人民幣300,000,000元	—	71%	建設
廣州恒大足球俱樂部有限公司	2006年2月24日	人民幣100,000,000元	—	100%	足球俱樂部
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%	木業
淮南恒大天恒置業有限公司	2011年4月14日	人民幣50,000,000元	—	60%	房地產開發
太原俊景房地產開發有限公司	2010年4月2日	人民幣782,200,000元	—	65.58%	房地產開發
衡陽寶瑞置業有限公司	2011年6月16日	人民幣100,000,000元	—	70%	房地產開發
恒大地產集團(深圳)有限公司	2011年10月16日	人民幣50,000,000元	—	83%	房地產開發
內蒙古昌盛泰房地產開發有限 責任公司	2001年7月11日	人民幣30,000,000元	—	74%	房地產開發

該等綜合財務報表所指的若干公司名稱指該等公司的中文名稱由管理層盡最大努力所翻譯，因為並無英文名稱註冊或提供。







## 五年財務概要

### 綜合資產、權益及負債

(於12月31日)

	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>資產</b>					
非流動資產	2,384,170	3,048,612	4,631,203	12,856,479	25,502,220
流動資產	19,000,215	25,473,986	58,440,061	91,595,985	153,521,188
<b>資產總值</b>	<b>21,384,385</b>	<b>28,522,598</b>	<b>63,071,264</b>	<b>104,452,464</b>	<b>179,023,408</b>
<b>權益</b>					
權益總額	851,273	8,583,131	13,157,146	21,366,225	34,857,605
<b>負債</b>					
非流動負債	13,368,017	4,677,940	8,416,541	25,656,334	44,362,859
流動負債	7,165,095	15,261,527	41,497,577	57,429,905	99,802,944
<b>負債總額</b>	<b>20,533,112</b>	<b>19,939,467</b>	<b>49,914,118</b>	<b>83,086,239</b>	<b>144,165,803</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>21,384,385</b>	<b>28,522,598</b>	<b>63,071,264</b>	<b>104,452,464</b>	<b>179,023,408</b>

## 五年財務概要(續)

	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收入	3,166,692	3,606,791	5,722,657	45,801,401	61,918,185
銷售成本	(1,945,261)	(2,124,420)	(3,776,308)	(32,432,232)	(41,310,558)
<b>毛利</b>	<b>1,221,431</b>	<b>1,482,371</b>	<b>1,946,349</b>	<b>13,369,169</b>	<b>20,607,627</b>
投資物業公平值收益	657,067	77,415	842,570	3,350,857	4,235,953
其他收益	796,877	531,090	347,554	184,369	755,806
銷售及營銷成本	(220,651)	(665,299)	(1,075,142)	(1,574,262)	(2,720,756)
行政開支	(470,579)	(545,273)	(744,960)	(1,384,263)	(2,161,218)
其他經營開支	(23,356)	(34,439)	(63,890)	(124,957)	(791,162)
<b>經營利潤</b>	<b>1,960,789</b>	<b>845,865</b>	<b>1,252,481</b>	<b>13,820,913</b>	<b>19,926,250</b>
內含財務衍生工具公平值變動	(562,684)	—	197,403	—	—
財務擔保(撥備)/撥備撥回	—	(65,997)	—	—	—
融資(成本)/收入淨額	118,765	186,520	(3,709)	271,798	448,598
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>1,516,870</b>	<b>966,388</b>	<b>1,446,175</b>	<b>14,092,711</b>	<b>20,374,848</b>
所得稅開支	(437,766)	(333,958)	(329,371)	(6,068,035)	(8,590,221)
<b>年度利潤</b>	<b>1,079,104</b>	<b>632,430</b>	<b>1,116,804</b>	<b>8,024,676</b>	<b>11,784,627</b>
其他全面收入	—	—	—	—	—
<b>年度全面收入總額</b>	<b>1,079,104</b>	<b>632,430</b>	<b>1,116,804</b>	<b>8,024,676</b>	<b>11,784,627</b>
<b>應佔：</b>					
本公司股東	1,081,533	524,760	1,046,428	7,588,786	11,381,697
非控制性權益	(2,429)	107,670	70,376	435,890	402,930





**恆大地產集團®**

EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

恆大地產集團有限公司

香港金鐘道88號  
太古廣場一座1501-1507室

<http://www.evergrande.com>

