



**恒大地產集團®**

EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

**Evergrande Real Estate Group Limited**

**恒大地產集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

股份代號：3333



# 中期報告 2012









# 目錄

董事局及委員會	02
公司及股東資料	03
主席報告書	04
管理層討論及分析	08
企業管治及其他資料	17
簡明綜合資產負債表	23
簡明綜合全面收益表	25
簡明綜合權益變動表	26
簡明綜合現金流量表	27
簡明綜合中期財務資料附註	28



# 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

徐文

賴立新

徐湘武(於2012年6月23日辭任)

何妙玲(於2012年6月23日辭任)

## 獨立非執行董事

周承炎

何琦

余錦基(於2012年6月23日辭任)

謝紅希(於2012年6月23日獲委任)

## 審核委員會

周承炎(主席)

余錦基(於2012年6月23日辭任)

何琦

謝紅希(於2012年6月23日獲委任)

## 薪酬委員會

何琦(主席)

許家印

余錦基(於2012年6月23日辭任)

謝紅希(於2012年6月23日獲委任)

## 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

中國工商銀行股份有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
民生銀行股份有限公司  
廣州農村商業銀行  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
國家開發銀行  
渤海銀行  
華夏銀行股份有限公司

## 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 9208/2287 9218/2287 9207

## 財務日程表

中期業績公佈：2012年8月28日



# 主席報告書

## 業務回顧

2012年上半年，中央政府（「中央政府」）宏觀調控進一步深入，調控目標由「抑制房價上升」向「促進房價合理回歸」轉變。中國房地產市場走勢延續2011年的調整格局，全國住宅銷售面積同比下降11.2%，銷售額同比下降6.5%<sup>1</sup>。行業發展則步入結構調整與資源整合的新階段，行業集中度更加提升，全國房企TOP 10銷售額市場份額達到中國物業銷售的16.17%，同比上升2.66個百分點；銷售面積份額達到9.33%，同比上升2.19個百分點<sup>2</sup>。

報告期內，房地產市場先抑後揚、溫和回暖的市場態勢驗證了集團2011年底以來的一系列基本判斷，集團同時以此指導全年各項業務有序開展。上半年，集團實現合約銷售總額人民幣350.4億元，完成全年銷售目標的43.8%；於2012年6月30日，本集團合約銷售面積合共576.8萬平方米；實現營業額人民幣370.4億元，其中房地產開發分部營業額人民幣364.9億元，按年增長15.1%；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247.4億元，土地儲備建築面積約1.42億平方米，土地儲備平均成本人民幣648元/平方米，計劃於2012年下半年支付的土地款約人民幣80億元；在建工程面積約3,485.3萬平方米，在建項目166個。

**關注持續盈利能力，收購補充優質土地儲備以提升產品毛利。**期內，集團在維持土地儲備消耗與補充基本平衡的總體策略下，基於全年竣工面積及上半年土地市場出現的機遇，適度吸納了部分優質土地儲備。期末集團土地儲備（建築面積）總量為1.42億平方米，較2011年底增長544萬平方米，增幅約4.0%。本集團收購了34個新項目以及就兩個現有項目進一步收購土地儲備，主要分佈於長沙、濟南、瀋陽、貴陽等二線城市，以及寧波、無錫、馬鞍山、齊齊哈爾等具增長潛力的三線城市，新增土地儲備成本約人民幣967元/平方米。於2012年6月30日，集團1.42億平方米的土地儲備建築面積分佈於中國121個城市，項目數量總計218個；土地儲備平均成本約人民幣648元/平方米，處於業內較低水平。

2012年上半年，集團土地儲備（建築面積）增幅為4.0%，增長幅度遠低於2011年同期的41.0%和2010年同期的31.7%。而本年度集團新增優質土地儲備，更注重二三線城市的均衡發展。本公司董事局確信，在保持穩健現金流的前提下，集團新增土地儲備位置更加優越、升值潛力更加巨大，符合第六個「三年計劃」高質量穩健增長戰略，將有助於提升產品毛利及集團的總體盈利能力。

<sup>1</sup>資料來源：國家統計局《2012年1-6月份全國房地產開發和銷售情況》

<sup>2</sup>資料來源：中國房產信息集團、中國房地產測評中心《2012上半年房企銷售TOP 50》排行榜

## 主席報告書(續)

合約銷售達致理想比例的全年合約銷售目標。報告期內，集團實現合約銷售額人民幣350.4億元，完成全年銷售目標的43.8%；合約銷售建築面積576.8萬平方米。鑒於一季度市場極度低迷的市況，集團推貨量相對較少；自二季度以來，集團加大在售項目推售和新項目開盤力度，憑藉高性價比的產品優勢，當季實現合約銷售額人民幣267.7億元，佔全年合約銷售目標的33.5%，較2011年同期的人民幣225.2億元，當季合約銷售額同比增長達到18.9%。

報告期內，集團新開盤項目33個，分佈於合肥、南昌、重慶、石家莊、海口、南京、呼和浩特、東莞、大同、秦皇島等32個二三線城市；在售項目累計達到154個，分佈於95個城市。

上半年人民幣350.4億元的合約銷售額，一線城市人民幣4.1億元，佔比1.2%；二線城市人民幣163.6億元，佔比46.7%；三線城市人民幣182.7億元，佔比52.1%。上述數據顯示，集團二三線城市銷售額已保持了較均衡的比例。

在建工程面積**3,485.3**萬平方米，實現交樓面積**607.8**萬平方米，建設規模及速度業內領先。期內，集團繼續貫徹標準化運營，實施快速開發模式，同時依據工程進度及可售貨量情況，對新開工建設規模進行統籌調控，上半年新開工面積為747.5萬平方米，較2011年同期的1,439萬平方米減少48.1%。

於2012年6月30日，集團在建項目166個，其中已取得相關預售證的項目154個；在建面積約3,485.3萬平方米；集團尚有未開盤銷售項目64個。董事局認為，業內領先的開發建設規模和可售面積，將為集團下一階段實現交樓結轉收入及合約銷售做足充分準備。





## 主席報告書(續)

報告期內，集團面對調控措施加碼、銀根緊縮、通脹升溫、建築原材料漲價等不利局面，持續透過優化集團化緊密型管理、科學安排施工建設進度，按計劃實現了914.2萬平方米建築面積竣工，累計100個項目實現交樓，交樓金額人民幣364.9億元，交樓面積607.8萬平方米。

**精品標準化產業鏈日臻完善，展現出強大的成本控制能力。**在此期間，集團透過覆蓋房地產開發全流程的精品戰略聯盟，憑藉龐大的在建工程面積及垂直一體化的採購模式，在與戰略夥伴實現雙贏的同時，有效抵禦了建材成本上升壓力。

報告期內，集團的戰略採購聯盟已會集300家以上國內外知名品牌，其中的79家與是2012年度首次簽訂供應戰略協議。在裝修材料方面，據集團對佔供貨總額90%的20類材料進行統計分析，在材料價格升幅度最大、通脹最劇烈的2008年至2012年期間，集團所採購的外牆磚、瓷片、塗料、入戶門等裝修建材，實現了1%-49%不等的價格折讓，而上述材料歷年累計價格折讓平均值為18%。預計2012年全年，在採購規模輕微增加的情況下，裝修建材採購成本將同比再次降低。

董事局確信，集團已經採取適當措施加以應對，特別是逐年下降的裝修材料價格，標誌集團著力建設的精品戰略聯盟進入收穫期，這有助於最大程度降低成本上升對毛利率的影響，為廣大股東貢獻效益。

**繼續奉行「現金為王」的穩健財務政策，以審慎策略維持充裕資金流量、保證資金安全。**於2012年6月30日，經歷了數年來最為低迷的市況之後，集團現金總額仍然維持在人民幣247.4億元的理想水平；報告期內，在整體資金面緊張的局面下，集團堅持前瞻策略，憑藉與國內大型商業銀行的穩定合作基礎，新增淨借款人民幣78.5億元，期末未使用銀行授信額度達到人民幣361.2億元，可使用資金合計人民幣608.6億元。

報告期末，由於報告期內新籌得淨借款人民幣78.5億元，集團淨負債率相對2011年底有所上升，主要是受房地產市場低迷影響，一季度合約銷售額相對降低，現金回款速度減慢所致。相信隨著二季度以來合約銷售額的穩步增長、現金回款不斷加速，以及土地、建築等各項開支的合理控制，集團全年的淨負債率水平將會得到有效改善。

### 業務展望

董事局認為，雖然房地產宏觀調控政策仍舊延續，但隨著調控政策落實到位、房價日益回歸理性、庫存逐步消化，已經催生行業整合全面加速和市場集中度再度提升，而這將在很大程度上決定中國房地產行業的深遠未來。



## 主席報告書(續)

董事局將上述基本判斷與集團第六個「三年計劃」相結合，將在年內繼續實施「鞏固、調整、提升」的管理策略，促使企業由規模增長轉向穩健運營，從地域擴張轉向深化管理，更加關注持續盈利能力，實現高質量的協調發展。

### 土地儲備

鑒於集團已完成全國戰略佈局，全年將依照「消耗多少，補充多少」的原則，維持土地儲備總量基本穩定，未來則將更加注重二、三線城市項目數量的均衡，更加注重各項目的均好性。而新購土地將更為審慎，對所在城市、地塊區位、規劃條件及付款條件要求更加嚴格，以進一步提高產品溢價水平、提升集團整體盈利能力。集團現有土地儲備已付土地款人民幣755億元，未付土地款累計人民幣369億元，其中計劃2012下半年支付的土地款人民幣80億元，計劃於2013年內支付的土地款人民幣134億元，計劃於2014年內支付的土地款人民幣94億元，計劃於2015年及以後支付的土地款人民幣61億元。

### 合約銷售

下半年，集團將在確保超額完成全年合約銷售目標的前提下，合理調整銷售節奏、兼顧增長與銷售的平衡，透過高性價比的精裝產品優勢、靈活務實的銷售策略，著力維持合理售價及相對穩定的月度銷售業績。

下半年計劃新開盤項目30至40個，主要分佈在二、三線城市，計劃年底在售項目達到180個左右，而可售貨量將保持動態均衡，維持在滿足未來5至6個月銷售的水平。鑒於二季度以來優異的銷售表現，以及集團強大的執行力和回暖的市況，董事局對完成全年人民幣800億元的合約銷售計劃充滿信心。

### 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8月28日

# 管理層討論及分析

## 整體表現

報告期內，本集團的營業額為人民幣370.4億元(2011年同期：人民幣320.6億元)，同比上升15.5%。毛利為人民幣106.0億元(2011年同期：人民幣112.4億元)，同比下降5.7%。股東應佔利潤為人民幣56.6億元(2011年同期：人民幣56.0億元)，同比上升1.1%。每股基本盈利人民幣0.38元(2011年同期：人民幣0.37元)，同比增長2.7%，每股攤薄後盈利人民幣0.37元(2011年同期：人民幣0.36元)。

本集團於2012年6月30日之股東應佔權益為人民幣346.1億元(2011年12月31日：人民幣319.6億元)，與去年年底相比增長8.3%。

## 收入

報告期內，本集團營業額為人民幣370.4億元，按年上升15.5%。其中，房地產業務收入為人民幣364.9億元，按年增長15.1%；報告期內物業管理收入人民幣1.6億元，較上年同期增長30.8%；投資物業收入為人民幣5,230萬元，較上年同期增長14.7%；報告期內工程建設、酒店經營及其他房地產開發相關業務收入人民幣3.4億元，較上年增長75.4%。

## 毛利

報告期內，本集團的毛利為人民幣106.0億元，較上年同期減少5.7%，而毛利率為28.6%，較上年同期下降約6.5%。毛利及毛利率下降主要是由於物業交付價下降，特別是由2011年下半年起受市況逆轉所致。同時，我們仍保持嚴謹的成本控制的優勢，已交付物業單位成本相對2011年維持穩定。

## 銷售及營銷成本

報告期內，本集團銷售及營銷成本由2011年同期的人民幣12.7億元上升至人民幣13.2億元，主要是由於報告期內在售項目增多、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

報告期內，本集團的行政費用由2011年同期的人民幣9.4億元上升1.1億元至人民幣10.5億元，主要是由於報告期內僱員人數及薪酬水平都有相應提高。

## 財務回顧

### 借款

於2012年6月30日，集團的貸款為人民幣596.6億元，還款期如下：

	2012年 6月30日 (人民幣 十億元)	佔借款 總額比例	2011年 12月31日 (人民幣 十億元)	佔借款 總額比例
1年以內	19.90	33.3%	10.23	19.8%
1-2年	19.80	33.2%	13.41	25.9%
2-5年內	19.21	32.2%	27.24	52.7%
5年以上	0.75	1.3%	0.85	1.6%
	59.66	100%	51.73	100%

於2012年6月30日，人民幣285.5億元的借貸按浮動利率計息，餘下人民幣311.1億元則按固定利率計息。其中人民幣512.6億元的借款以人民幣計值，餘下人民幣84億元的借款以美元計值。

以上借款由集團之物業及設備、土地使用權，投資物業，開發中物業，持作出售竣工物業，銀行現金及集團內若干子公司的股本權益作出抵押。

### 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。

### 可動用資金

於2012年6月30日，我們的現金及現金等值物以及受限制現金總額為人民幣247.4億元，連同未動用的銀行融資額度人民幣361.2億元，有充足營運資金為集團尋找最佳商機，健康發展提供了強大的財力支持。

## 財務槓桿

報告期末，由於報告期內新籌得淨借款人民幣78.5億元，集團淨負債率(淨借貸<sup>1</sup>除以總權益)由2011年底68.9%上升至96.1%，主要是受房地產市場低迷影響，一季度合約銷售額相對降低，現金回款速度減慢所致。相信隨著二季度以來合約銷售額的穩步增長、現金回款不斷加速，以及土地、建築等各項開支的合理控制，集團全年的淨負債率水平將會得到有效改善。

## 或然負債

於2012年6月30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450.4億元提供回購擔保。集團過往並未因上述擔保蒙受任何重大損失，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。有關擔保經由物業買家的物業產權抵押，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，買方違約的可能性甚微，不需就此作出撥備。

## 土地儲備

報告期內，集團收購了34個新項目以及就兩個現有項目進一步收購土地儲備，新增土地儲備建築面積1,744.3萬平方米，分佈於長沙、濟南、瀋陽、貴陽，以及寧波、無錫、馬鞍山、齊齊哈爾等具增長潛力的26個二三線城市。報告期內新增土地儲備總土地款168.6億元，平均成本約人民幣967元/平方米。

截至2012年6月30日集團新增土地儲備一覽表

序號	項目名稱	城市	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 建築面積 (平方米)	建築面積 權益佔比
<b>廣東省</b>						
1	恩平恒大泉都	江門	1,707,983	1,907,900	1,907,900	100%
2	廣州珠江新城項目	廣州	8,101	40,100	40,100	100%
3	潮州酒店項目	潮州	28,963	57,700	57,700	100%
4	潮州恒大城	潮州	547,001	1,657,197	1,657,197	100%
<b>湖北省</b>						
	宜昌恒大綠洲(二期)*	宜昌	111,926	331,882	331,882	100%
<b>四川省</b>						
5	自貢恒大名都	自貢	95,594	238,628	238,628	100%
<b>遼寧省</b>						
6	瀋陽恒大雅苑	瀋陽	239,188	605,938	605,938	100%
7	瀋陽恒大翡翠華庭	瀋陽	50,476	121,142	121,142	100%
<b>江蘇省</b>						
8	無錫恒大城	無錫	92,452	203,395	203,395	100%
<b>內蒙古自治區</b>						
9	烏海恒大綠洲	烏海	66,242	197,902	197,902	100%
<b>貴州省</b>						

\* 就現有項目的額外土地儲備

<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)

序號	項目名稱	城市	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 建築面積 (平方米)	建築面積 權益佔比
10	貴陽恒大雅苑	貴陽	64,290	290,325	290,325	100%
	<b>安徽省</b>					
11	蚌埠恒大御景灣	蚌埠	126,821	367,825	367,825	100%
12	馬鞍山恒大御景灣	馬鞍山	144,145	288,652	173,191	60%
	<b>湖南省</b>					
13	長沙恒大翡翠華庭	長沙	135,514	474,299	474,299	100%
14	長沙恒大御景灣	長沙	49,696	198,785	198,785	100%
	<b>河南省</b>					
15	許昌恒大綠洲	許昌	185,052	727,535	727,535	100%
16	新鄉恒大金碧天下	新鄉	513,169	179,345	179,345	100%
	<b>河北省</b>					
17	保定恒大國際溫泉旅遊城	保定	3,427,962	3,427,962	3,427,962	100%
18	邢台恒大城	邢台	106,353	380,873	274,229	72%
19	邢台恒大帝景	邢台	27,376	82,128	59,132	72%
20	邯鄲恒大名都	邯鄲	168,006	655,800	655,800	100%
	<b>山東省</b>					
	萊蕪恒大金碧天下(三期)*	萊蕪	221,041	221,041	221,041	100%
21	濟南恒大雅苑	濟南	202,511	656,449	393,870	60%
22	濟南CBD項目	濟南	108,572	760,004	760,004	100%
23	濟南恒大帝景	濟南	116,421	374,797	374,797	100%
	<b>吉林省</b>					
24	松原恒大御景灣	松原	222,933	445,867	445,867	100%
	<b>甘肅省</b>					
25	武威恒大綠洲	武威	139,835	391,809	391,809	100%
	<b>浙江省</b>					
26	海鹽恒大御景城	嘉興	98,560	246,400	246,400	100%
27	寧波東部新城項目	寧波	126,985	728,975	371,777	51%
28	寧波恒大山水城	寧波	187,252	319,120	162,751	51%
29	平湖恒大名都	嘉興	92,191	205,299	205,299	100%
	<b>黑龍江省</b>					
30	牡丹江恒大綠洲	牡丹江	106,452	256,916	256,916	100%
31	齊齊哈爾恒大翡翠華庭	齊齊哈爾	99,537	249,292	249,292	100%
32	齊齊哈爾恒大名都	齊齊哈爾	182,052	455,250	455,250	100%
	<b>新疆維吾爾自治區</b>					
33	伊寧恒大雅苑	伊寧	123,575	307,937	307,937	100%
34	伊寧恒大綠洲	伊寧	170,262	409,570	409,570	100%
	<b>合計</b>		<b>10,094,489</b>	<b>18,464,039</b>	<b>17,442,792</b>	

\* 就現有項目的額外土地儲備

## 管理層討論及分析(續)

集團的土地儲備建築面積按政府最新頒發的證件或批文為準，主要包括幾類情況：已取得竣工驗收備案的項目，以《竣工驗收備案證》數據為準；未竣工驗收的項目，以《建築工程施工許可證》數據為準；未取得施工許可的項目，以《建設工程規劃許可證》數據為準；未取得規劃許可的項目，以總規批復數據為準；未取得總規批復的項目，以集團依照政府用地規劃編製的設計方案數據為準；未編製設計方案的項目，以政府用地指標容積率估算。

經過平等協商，集團取消購買南海鴻吉項目和石家莊恒大金碧天下項目，所支付款項亦全數收回；同時經重新定位及規劃，從撫順恒大華府項目中拆分出撫順恒大廣場項目。

報告期內，集團總體上依照「消耗多少，補充多少」的原則，維持土地儲備總量穩定。而新購土地更加注重項目質量，主要選擇二、三線城市中心區域的地塊，交通及區位優勢更加明顯，預期相應土地價格因此較以往有所上升。故此，集團相信該等項目具有更大的價格提升空間，有助於提升項目綜合毛利率、提高集團整體盈利能力。

### 合約銷售

報告期內，集團實現合約銷售額合共約人民幣350.4億元，完成全年銷售目標的43.8%；本集團的合約銷售面積約576.8萬平方米。2012年上半年集團新開盤項目33個，至2012年6月30日，在售項目累計達到154個，分佈於中國27個地區，覆蓋95個城市。

#### 期內合約銷售額地區分佈

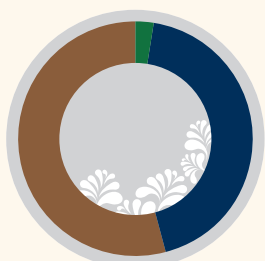
序號	地區	金額 (人民幣百萬元)	佔比
1	廣東省	4,047.02	11.5%
2	河北省	3,226.14	9.1%
3	江蘇省	2,484.23	7.1%
4	安徽省	2,469.35	7.0%
5	重慶市	2,275.64	6.5%
6	山西省	2,262.91	6.5%
7	遼寧省	2,102.58	6.0%
8	江西省	2,079.72	5.9%
9	湖南省	2,060.26	5.9%
10	湖北省	1,778.03	5.1%



## 管理層討論及分析(續)

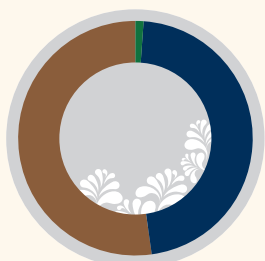
序號	地區	金額 (人民幣百萬元)	佔比
11	山東省	1,738.66	5.0%
12	吉林省	1,286.78	3.7%
13	河南省	1,266.03	3.6%
14	四川省	1,219.92	3.5%
15	貴州省	773.05	2.2%
16	陝西省	694.90	2.0%
17	天津市	629.88	1.8%
18	內蒙古自治區	441.32	1.3%
19	廣西壯族自治區	409.68	1.2%
20	海南省	400.27	1.1%
21	浙江省	306.12	0.9%
22	寧夏回族自治區	286.44	0.8%
23	雲南省	205.53	0.6%
24	黑龍江省	203.51	0.6%
25	甘肅省	148.31	0.4%
26	青海省	134.84	0.4%
27	新疆維吾爾族自治區	105.26	0.3%
<b>合計</b>		<b>35,036.38</b>	<b>100.0%</b>

### 218個項目區域分佈



■	一線城市項目	6	2.8%
■	二線城市項目	92	42.2%
■	三線城市項目	120	55.0%
<b>合計</b>		<b>218</b>	<b>100%</b>

### 合約銷售額區域分佈



	金額 (人民幣百萬元)	佔比	
■	一線城市項目合約銷售	410	1.2%
■	二線城市項目合約銷售	16,360	46.7%
■	三線城市項目合約銷售	18,270	52.1%
<b>合計</b>		<b>35,040</b>	<b>100%</b>

註：一線城市：包括北京、上海、廣州、深圳；二線城市：包括省會城市；三線城市：非省會的地級城市

至2012年8月底，集團累計合約銷售額合共504.6億元，達到全年銷售計劃的63.1%；合約銷售面積827.6萬平方米。

## 房地產開發

期內，集團共有94個項目實現竣工，分佈於中國23個主要省份，竣工建築面積合計914.2萬平方米。下表載列各項目的竣工面積情況。

### 期內竣工建築面積地區分佈

序號	項目名稱	竣工建築面積	佔比
1	遼寧省	1,484,730	16.1%
2	重慶市	701,380	7.7%
3	湖南省	683,509	7.5%
4	廣東省	603,535	6.6%
5	山西省	574,423	6.3%
6	河南省	557,890	6.1%
7	河北省	487,490	5.3%
8	吉林省	465,988	5.1%
9	安徽省	458,165	5.0%
10	山東省	431,404	4.7%
11	江西省	430,356	4.7%
12	四川省	380,010	4.2%
13	貴州省	340,717	3.7%
14	湖北省	318,245	3.5%
15	江蘇省	219,704	2.4%
16	廣西壯族自治區	217,052	2.4%
17	內蒙古自治區	201,903	2.2%
18	陝西省	200,526	2.2%
19	海南省	198,868	2.1%
20	浙江省	59,760	0.7%
21	天津市	49,716	0.5%
22	雲南省	42,084	0.5%
23	寧夏回族自治區	34,720	0.4%
合計		<b>9,142,175</b>	<b>100.0%</b>

期內，集團共計100個項目實現交樓，交樓金額人民幣364.9億元，同比增長15.1%。

至2012年6月30日，集團在建項目166個，建築面積約3,485.3萬平方米；在售項目154個，未開盤銷售項目64個。

## 投資物業

期內，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2012年6月30日，集團共擁有商舖、綜合樓等投資物業約757,853平方米，車位93,879個，共86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。期內實現租金總收入人民幣5,230萬元，同比增長14.7%。分部利潤為人民幣25.5億元，當中包括人民幣25.0億元投資物業公平價值增加(稅後淨收益約為人民幣18.2億元)。

## 物業管理

期內，集團錄得物業管理收入為人民幣1.6億元，同比增長30.8%，主要是由於期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

期內，集團錄得房地產建設及酒店經營收入共人民幣3.4億元，較去年同期增長75.4%，主要是由於建設工程增加及酒店收入上升。

## 投資者關係

集團進一步加強建設雙向互動的投資者關係。期內，集團接待了292間(次)機構投資者訪問，組織安排了322人次參觀考察集團在全國各地的地產項目；管理層出席電話會及見面會78次，接待投資者222人次；參加了花旗、德意志銀行、瑞士信貸、瑞銀、JP摩根、摩根士丹利、麥格理證券、野村證券、巴克萊銀行、里昂證券、未來資產等投資者見面會等活動，共計會見了投資機構519間(次)投資者的570人次；集團還組織了多場銷售業績發佈會、路演推介，特別是針對指控本集團發佈虛假信息惡意做空的機構，集團迅速向廣大投資者進行說明，並在最短時間內發佈澄清公告、緊急召開專場的投資者見面會，逐條批駁了各種不實指控。

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，維護投資者利益、為股東貢獻價值。



## 企業公民

在新的社會和市場環境下，集團一如既往主動承擔對國家、社會、客戶、員工、合作夥伴以及環境等方面的責任，持續推動中國城市發展和區域繁榮，在更深層次及更大程度上支持民生、體育、環保等慈善公益事業。

在2012年度廣東扶貧濟困日活動上，集團又再度認捐人民幣3.5億元，視乎若干進度分十年支付用於支持扶貧濟困事業。這是集團2010年認捐人民幣1.2億元、2011年認捐人民幣3.18億元之後，再度為該活動進行的捐贈。

此外，集團還積極投身中國體育事業，旗下的足球俱樂部、排球俱樂部在取得優異運動成績的同時，還透過引進世界著名教練及球員，為中國體育注入先進理念；集團還創辦恒大足球學校，致力於為國家培養更多體育人才。

在社會公益方面，集團為促進城市建設和維護城市生態，捐資人民幣600萬元建設郴州市南嶺植物園；為促進社會就業和後備人才培養，又面向全國各大高校，為800多名應屆畢業生提供了良好的就業和擇業平臺。同時，集團龐大的住宅開發規模，也為30多萬名農民工提供了就業機會，更透過專職部門保障農民工的工資支付、勞動保障等各項權益。

## 榮譽

報告期內，集團再度斬獲多項殊榮。在中國房企500強測評中，集團連續九年入圍中國房地產企業10強，連續3年獲評中國房地產企業綜合實力第2名；在國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院等機構聯合舉辦的「2011中國房地產百強企業綜合實力TOP 10」評選中，集團榮膺綜合實力第2名，榮獲在港上市內房企綜合實力TOP 10第1名，並囊括財富創造TOP 10與投資價值TOP 10兩項第一。

此外，集團還被廣東省扶貧開發領導小組授予「廣東扶貧濟困紅棉杯金獎」，連續5年榮獲國家民政部頒發的中國慈善領域最高政府獎「中華慈善獎」。上述多項殊榮，體現了社會各界對集團在經營業績、企業責任與品牌影響力等方面成就的高度認可。

## 人力資源

於2012年6月30日，集團共有員工32,144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。

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。截至2012年6月30日止六個月，集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣21.717億元(2011年同期：約人民幣13.492億元)。

## 企業管治及其他資料

### 本公司購股權的資料

#### (i) 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(「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。購股權計劃主要條款及條件詳情載於本公司日期為2009年10月22日的招股章程(「招股章程」)內。

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	授出購股權的日期	購股權的行使期	行使價 港元	於2012年 1月1日 持有的 購股權數目	期內授出的 購股權數目	期內行使的 購股權數目	期內註銷/ 失效的 購股權數目	於2012年 6月30日 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	—	20,000,000	—	159,000,000
130名其他僱員	2010年5月18日	附註1	2.40	505,347,000	—	41,337,000	11,200,000 <sup>4</sup>	452,510,000
總計				684,347,000	—	61,337,000	11,200,000	611,510,000

附註：

- 一名參與者的購股權將可按以下方式分5批行使：
  - 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；
  - 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；
  - 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；
  - 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；
  - 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。
- 股份於購股權授出日期的收市價為每股2.27港元。
- 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。
- 該等購股權因期內一名承授人辭任而告失效。

## 企業管治及其他資料(續)

### 5. 所授出購股權的價值

截至2010年6月30日止六個月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

### (ii) 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：

- 每股認購價將相等於全球發售股份首次發售價，即每股3.50港元；
- 於2012年6月30日，首次公開發售前購股權計劃涉及的股份總數為185,079,000股股份，相當於本公司已發行的股份約1.24%；及
- 自股份於聯交所開始買賣起不會進一步提呈或授出購股權。

以下為根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權詳情：

承授人	授出購股權的日期	購股權行使期	於2012年1月1日持有的購股權數目	期內行使的購股權數目	期內註銷/失效的購股權數目	於2012年6月30日未行使的購股權數目
董事	2009年10月14日	附註1	70,000,000	6,920,000	—	63,080,000
其他僱員	2009年10月14日	附註1	129,999,000	5,600,000	2,400,000	121,999,000
總計			199,999,000		2,400,000	185,079,000



## 企業管治及其他資料(續)

附註：

1. 獲授予購股權的該等承授人有權按以下方式行使購股權：
  - (a) 自2009年11月5日(「上市日期」)起計滿一周年開始至上市日期起計滿一周年後36個月止期間，隨時行使所獲授購股權涉及最多30%的股份(四捨五入至最接近整數)；
  - (b) 自上市日期起計第二周年屆滿開始至上市日期起計第二周年後36個月止期間，隨時行使所獲授購股權涉及最多60%的股份減購股權獲行使的股份數目(四捨五入至最接近整數)；及
  - (c) 自上市日期起計第三周年屆滿開始至上市日期起計第三周年後36個月止期間，隨時行使所獲授購股權涉及股份數目減購股權獲行使的股份數目。

首次公開發售前購股權計劃其他詳情載於招股章程內。

### 債券

截至2012年6月30日止六個月，本公司、其控股公司或其子公司並非任何安排的訂約方，據此董事可藉購入本公司或任何其他公司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2012年6月30日，董事或本公司最高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，或須根據上市發行人董事進行證券交易標準守則(「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	10,162,119,735 (L)	67.89%

附註：

1. 所持10,162,119,735股股份中，9,370,871,497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股股份則由許家印博士配偶丁玉梅女士(「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。

## 企業管治及其他資料(續)

### (ii) 於本公司相關股份的權益

#### (a) 首次公開發售前購股權計劃

董事姓名	權益性質	根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權涉及的股份數目	根據本公司現有已發行股本計算根據首次公開發售前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	20,000,000	0.13%
李鋼	實益擁有人	13,080,000	0.09%
謝惠華	實益擁有人	6,000,000	0.04%
徐文	實益擁有人	6,000,000	0.04%
賴立新	實益擁有人	6,000,000	0.04%

附註：首次公開發售前購股權的行使價為每股3.50港元。

#### (b) 購股權計劃

董事姓名	權益性質	購股權計劃授出的購股權涉及的股份數目	根據本公司現有已發行股本計算根據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	80,000,000	0.53%
李鋼	實益擁有人	30,000,000	0.20%
謝惠華	實益擁有人	9,000,000	0.06%
徐文	實益擁有人	11,000,000	0.07%
賴立新	實益擁有人	9,000,000	0.06%

附註：於2010年5月18日授出的購股權的行使價為每股2.40港元。

### (iii) 於本公司相聯法團的權益

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

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

## 企業管治及其他資料(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2012年6月30日，董事或本公司最高行政人員並無於本公司或其任何相聯法團的股份、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

於2012年6月30日，除上文披露的董事或本公司最高行政人員外，以下人士於本公司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	所持權益性質	於股份的權益	股權概約百分比
許太太	受控公司權益	10,162,119,735 (L) (附註1)	67.89%
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	9,370,871,497 (L) (附註2)	62.61%
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238 (L) (附註3)	5.29%

附註：

1. 所持10,162,119,735股股份中，791,248,238股股份由許太太全資擁有的公司持有，而9,370,871,497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。



## 企業管治及其他資料(續)

### 僱員及薪酬政策

於2012年6月30日，本集團共聘用32,144名僱員(於2011年6月30日：26,948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。

### 中期股息

董事局議決不宣派中期股息。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2012年6月30日止六個月，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。

### 企業管治

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。

截至2012年6月30日止六個月，本公司已分別遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則(「企業管治常規守則」)(於2012年1月1日至2012年3月31日)，以及經修訂的企業管治常規守則(自2012年4月1日起生效)的守則條文。

### 審閱中期業績

本集團截至2012年6月30日止六個月未經審核簡明綜合財務資料已由羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈「實體獨立核數師審閱中期財務資料」的香港審閱委聘準則第2410號進行審閱。

本公司審核委員會已審閱本集團截至2012年6月30日止六個月中期業績，並已與本公司管理層討論有關審閱、內部監控及其他重要事宜。

### 董事進行證券交易的《標準守則》

本公司已採納上市規則附錄10標準守則，作為本公司董事進行證券交易的行為準則。本公司所有董事確認於報告期內已遵守標準守則。

## 簡明綜合資產負債表

	附註	2012年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2011年 12月31日 (經審核) 人民幣千元 (重列)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	7	6,223,623	4,864,442
土地使用權	7	990,838	445,758
投資物業	7	23,600,755	18,918,630
其他應收款項		352,245	349,314
無形資產	7	431,989	275,517
遞延所得稅資產	17	632,994	648,559
		32,232,444	25,502,220
<b>流動資產</b>			
開發中物業	8	101,074,245	91,380,381
持作出售竣工物業	9	15,114,936	8,434,504
應收貿易賬款及其他應收款項	10	5,805,945	5,766,224
預付款項	11	18,302,103	19,296,237
預付所得稅		816,402	439,492
受限制現金	12	6,234,949	8,122,405
現金及現金等值物	13	18,502,384	20,081,945
		165,850,964	153,521,188
<b>資產總值</b>		<b>198,083,408</b>	<b>179,023,408</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔資本及儲備</b>			
股本	14	1,041,875	1,037,199
股份溢價	14	2,787,902	5,423,466
儲備	15	6,514,632	5,601,609
保留盈利		24,263,907	19,897,438
		34,608,316	31,959,712
<b>非控制性權益</b>		<b>1,720,838</b>	<b>2,171,041</b>
<b>權益總額</b>		<b>36,329,154</b>	<b>34,130,753</b>

## 簡明綜合資產負債表(續)

	附註	2012年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2011年 12月31日 (經審核) 人民幣千元 (重列)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	16	39,758,294	41,498,720
其他應付款項		363,127	—
遞延所得稅負債	17	4,326,328	3,590,991
		44,447,749	45,089,711
<b>流動負債</b>			
借款	16	19,899,608	10,227,990
應付貿易賬款及其他應付款項	18	63,745,545	49,196,123
預收客戶墊款		23,959,192	31,613,979
即期所得稅負債	19	9,702,160	8,764,852
		117,306,505	99,802,944
<b>負債總額</b>		<b>161,754,254</b>	<b>144,892,655</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>198,083,408</b>	<b>179,023,408</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>48,544,459</b>	<b>53,718,244</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>80,776,903</b>	<b>79,220,464</b>

載於第28至第52頁的附註為此等中期綜合財務報表的組成部分。

# 簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2012年 (未經審核) 人民幣千元	2011年 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
收入	6	37,041,343	32,058,058
銷售成本	21	(26,442,967)	(20,821,335)
<b>毛利</b>		<b>10,598,376</b>	<b>11,236,723</b>
投資物業公平值收益	6	2,500,618	1,344,349
其他收益	20	228,739	151,600
銷售及營銷成本	21	(1,315,071)	(1,271,762)
行政開支	21	(1,051,652)	(935,102)
其他經營開支	21	(511,829)	(310,461)
<b>經營利潤</b>		<b>10,449,181</b>	<b>10,215,347</b>
融資(成本)/收入淨額	22	(63,725)	198,892
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>10,385,456</b>	<b>10,414,239</b>
所得稅開支	23	(4,764,702)	(4,687,938)
<b>期間利潤</b>		<b>5,620,754</b>	<b>5,726,301</b>
其他全面收入		—	—
<b>期間全面收入總額</b>		<b>5,620,754</b>	<b>5,726,301</b>
應佔：			
本公司股東		5,662,819	5,602,961
非控股權益		(42,065)	123,340
		5,620,754	5,726,301
<b>期間本公司股東應佔利潤的每股盈利</b>			
每股基本盈利(人民幣)	24	0.38	0.37
每股攤薄盈利(人民幣)	24	0.37	0.36
股息	25	—	—

載於第28至第52頁的附註為此等中期綜合財務報表的組成部分。



## 簡明綜合權益變動表

	本公司股東應佔					非控股	總計
	股本	股份溢價	儲備	保留盈利	總計	權益	
	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
未經審核： 於2011年1月1日的結餘， 如前所報	1,044,079	7,853,022	1,544,576	10,193,349	20,635,026	731,199	21,366,225
會計政策變動－採納香港會計 準則第12號(修訂)	—	—	—	(668,818)	(668,818)	—	(668,818)
於2011年1月1日的結餘	1,044,079	7,853,022	1,544,576	9,524,531	19,966,208	731,199	20,697,407
全面收入總額	—	—	—	5,602,961	5,602,961	123,340	5,726,301
與擁有人進行交易：							
轉撥至法定儲備	—	—	943,601	(943,601)	—	—	—
僱員購股權計劃(附註15(c)) 股息(附註25)	133	5,473	93,561	—	99,167	—	99,167
收購一家子公司	—	(1,902,000)	—	—	(1,902,000)	—	(1,902,000)
非控股權益注資	—	—	—	—	—	661,856	661,856
出售一家子公司部分權益	—	—	2,897,132	—	2,897,132	288,957	288,957
出售一家子公司部分權益	—	—	—	—	—	22,814	22,814
與擁有人進行交易總額	133	(1,896,527)	3,934,294	(943,601)	1,094,299	973,627	2,067,926
於2011年6月30日的結餘	1,044,212	5,956,495	5,478,870	14,183,891	26,663,468	1,828,166	28,491,634
未經審核： 於2012年1月1日的結餘， 如前所報	1,037,199	5,423,466	5,601,609	20,624,290	32,686,564	2,171,041	34,857,605
會計政策變動－採納香港會計 準則第12號(修訂)(附註3(i))	—	—	—	(726,852)	(726,852)	—	(726,852)
於2012年1月1日的結餘	1,037,199	5,423,466	5,601,609	19,897,438	31,959,712	2,171,041	34,130,753
全面收入總額	—	—	—	5,662,819	5,662,819	(42,065)	5,620,754
與擁有人進行交易：							
轉撥至法定儲備	—	—	1,296,350	(1,296,350)	—	—	—
僱員購股權計劃(附註15(c)) 股息(附註25)	4,676	206,540	9,976	—	221,192	—	221,192
子公司擁有權益變動而控制 權不變(附註29)	—	(2,842,104)	—	—	(2,842,104)	—	(2,842,104)
分派至非控股權益	—	—	(393,303)	—	(393,303)	(1,018,993)	(1,412,296)
非控股權益注資	—	—	—	—	—	(561,840)	(561,840)
收購子公司	—	—	—	—	—	247,944	247,944
收購子公司	—	—	—	—	—	924,751	924,751
與擁有人進行交易總額	4,676	(2,635,564)	913,023	(1,296,350)	(3,014,215)	(408,138)	(3,422,353)
於2012年6月30日的結餘	1,041,875	2,787,902	6,514,632	24,263,907	34,608,316	1,720,838	36,329,154

載於第28至第52頁的附註為此等中期綜合財務報表的組成部分。

## 簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2012年 (未經審核) 人民幣千元	2011年 (未經審核) 人民幣千元
附註		
經營活動所用現金淨額	(4,969,938)	(13,751,826)
投資活動所用現金淨額	(5,007,702)	(2,209,214)
融資活動所得現金淨額	8,383,974	20,493,348
現金及現金等值物(減少)/增加淨額	(1,593,666)	4,532,308
期初現金及現金等值物	20,081,945	12,356,263
匯兌收益/(虧損)	14,105	(18,866)
期終現金及現金等值物	18,502,384	16,869,705

載於第28至第52頁的附註為此等中期綜合財務報表的組成部分。

# 簡明綜合中期財務資料附註

## 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、酒店及其他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，本簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)千元列值。簡明綜合中期財務資料已於2012年8月28日經本公司董事局批准刊發。

本簡明綜合中期財務報表為未經審核。

## 2 編製基準

截至2012年6月30日止六個月簡明綜合中期財務資料按照香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合中期財務資料應與截至2011年12月31日止年度按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的年度財務報表一併閱讀。

## 3 會計政策

除下文所述者外，所應用的會計政策與截至2011年12月31日止年度如該等年度財務報表所述的貫徹一致。

### (i) 與投資物業有關的遞延稅項負債的會計政策變更

於2010年12月，香港會計師公會對香港會計準則第12號「所得稅」作出修訂，對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計量原則引入一項例外情況。香港會計準則第12號規定實體計量與一項資產相關的遞延稅項，須視乎該實體是否預期可透過使用或出售方式收回該項資產的賬面值。修訂引入可推翻的假設，即按公平值計量的投資物業可透過出售全數收回其價值。修訂可追溯應用於2012年1月1日或之後開始的年度期間，並允許提早採用。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 3 會計政策(續)

#### (i) 與投資物業有關的遞延稅項負債的會計政策變更(續)

本集團已於截至2012年6月30日止財政期間追溯應用本修訂，而有關影響披露下文。

誠如附註7所披露，本集團於2012年1月1日有按公平值計量的投資物業合計人民幣18,918,630,000元。按修改所規定，本集團已根據稅務後果追溯重新計量與金額為人民幣4,519,274,000元的若干投資物業有關的遞延稅項(假設可透過追溯出售全數收回) 2011年比較數字已予重列，以反映會計政策的變動，其概要載於下文。

#### 對綜合資產負債表的影響

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
遞延稅項負債增加	782,398	726,852
保留盈利減少	782,398	726,852

#### 對綜合收益表的影響

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
所得稅開支增加	55,546	92,636
本公司擁有人應佔淨利潤減少	55,546	92,636
每股基本盈利減少	人民幣0.4分	人民幣1分
每股攤薄盈利減少	人民幣0.4分	人民幣1分

其他投資物業人民幣14,399,356,000元乃由若干子公司以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式的商業模式持有。對於該等投資物業，有關推定則可被推翻，無須重新計量相關遞延稅項。

#### (ii) 中期期間所得稅乃採用將適用於預期年度盈利總額的稅率累計。

概無於本中期期間首次生效的其他經修訂準則或詮釋預期會對本集團產生重大影響。



## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 3 會計政策(續)

(iii) 在2012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。該準則於2015年1月1日方始生效，惟可供提早採納。採納該準則時，準則將特別影響本集團對可供出售財務資產的會計處理，原因為若可供出售財務資產與非持作交易的權益投資有關，香港財務報告準則第9號僅容許於其他全面收入確認公平值收益及虧損。例如，可供出售債務投資的公平值收益及虧損將因此於損益直接確認。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

概無其他尚未生效的香港財務報告準則或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋預期會對本集團產生重大影響。

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。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 4 估計

管理層於編製中期財務報表時須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響到會計政策的應用，以及資產與負債、收益與開支的報告金額。實際結果可能有別於此等估計。

於編製本簡明綜合中期財務報表時，管理層所作出應用於本集團會計政策的重大判斷，以及估計不確定性的主要來源，與應用於截至2011年12月31日止年度的綜合財務報表者相同。

### 5 財務風險管理

#### 5.1 財務風險因素

本集團的業務使用承受多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、公平值利率風險、現金流量利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務報表不包括年度財務報表所需的一切財務風險管理資料及披露，應與本集團於2011年12月31日的年度財務報表一並閱讀。

風險管理政策自年結起並無任何變動。

#### 5.2 流動資金風險

截至2012年6月30日止六個月內，本集團籌得額外的短期及長期銀行及其他借款。本集團在報告期內的流動借款增加人民幣96.72億元，而非流動借款則減少人民幣17.41億元。

### 6 分部資料

本集團的主要營運決策人(「主要營運決策人」)為本公司的執行董事，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、酒店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華人民共和國(「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。

本公司董事根據分部業績評估經營分部的業績。融資成本或收入並未計入各經營分部的業績。

分部間交易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簡明綜合全面收益表所採用者一致的方式計量。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 6 分部資料(續)

截至2012年6月30日止六個月計入簡明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	本集團 人民幣千元
分部總收入	36,485,790	61,471	220,629	3,313,025	40,080,915
分部間收入	—	(9,215)	(59,135)	(2,971,222)	(3,039,572)
收入	36,485,790	52,256	161,494	341,803	37,041,343
分部業績	8,286,060	2,550,261	(96,707)	(290,433)	10,449,181
融資成本淨額					(63,725)
除所得稅前利潤					10,385,456
所得稅開支					(4,764,702)
期間溢利					5,620,754
折舊及攤銷	53,928	—	2,769	183,755	240,452
投資物業公平值收益	—	2,500,618	—	—	2,500,618

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 6 分部資料(續)

截至2011年6月30日止六個月計入簡明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	本集團 人民幣千元
分部總收入	31,694,165	51,447	167,924	2,630,531	34,544,067
分部間收入	—	(5,886)	(44,414)	(2,435,709)	(2,486,009)
<b>收入</b>	<b>31,694,165</b>	<b>45,561</b>	<b>123,510</b>	<b>194,822</b>	<b>32,058,058</b>
分部業績	9,115,520	1,393,224	(46,588)	(246,809)	10,215,347
融資收入淨額					198,892
除所得稅前利潤					10,414,239
所得稅開支(重列)					(4,687,938)
期間溢利(重列)					5,726,301
折舊及攤銷	48,138	—	2,061	22,939	73,138
投資物業公平值收益	—	1,344,349	—	—	1,344,349



## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 6 分部資料(續)

於2012年6月30日的分部資產如下：

	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	本集團 人民幣千元
分部資產	161,435,899	23,600,755	842,063	10,755,295	196,634,012
未分配					1,449,396
資產總值					198,083,408

於2011年12月31日的分部資產如下：

	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	本集團 人民幣千元
分部資產	149,722,594	18,918,630	712,518	8,581,615	177,935,357
未分配					1,088,051
資產總值					179,023,408

分部的劃分或分部損益的計量與最近的年度財務報表相比沒有變化。

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

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 7 物業及設備、土地使用權、無形資產及投資物業

	物業及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
<b>截至2011年6月30日止六個月</b>				
於2011年1月1日期初賬面淨值	1,277,297	306,058	37,218	10,116,643
添置	2,503,949	95,887	102,648	1,054,763
收購子公司	56,170	—	—	471,776
出售	(2,364)	—	—	—
重新分類投資物業到開發中物業	—	—	—	(674,095)
投資物業公平值收益	—	—	—	1,344,349
折舊及攤銷支出	(73,138)	(2,414)	(15,759)	—
於2011年6月30日期終賬面淨值	3,761,914	399,531	124,107	12,313,436
<b>截至2012年6月30日止六個月</b>				
於2012年1月1日期初賬面淨值	4,864,442	445,758	275,517	18,918,630
添置	1,524,837	548,017	232,236	2,196,225
出售	(3,905)	—	—	(14,718)
投資物業公平值收益	—	—	—	2,500,618
折舊及攤銷支出	(161,751)	(2,937)	(75,764)	—
於2012年6月30日期終賬面淨值	6,223,623	990,838	431,989	23,600,755

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 8 開發中物業

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 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	101,074,245	91,380,381
開發中物業包括：		
— 建造成本及資本化開支	37,971,981	40,493,391
— 資本化利息	5,754,046	4,622,546
— 土地使用權	57,348,218	46,264,444
	101,074,245	91,380,381

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。

截至2012年6月30日止六個月的借款資本化比率為9.66%(截至2011年6月30日止六個月：8.56%)。

### 9 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業皆位於中國。

### 10 應收貿易賬款及其他應收款項

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))	3,423,496	2,753,483
其他應收款項	2,382,449	3,012,741
	5,805,945	5,766,224

於2012年6月30日及2011年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 10 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(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：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
90天以內	2,827,313	2,082,645
90天以上及180天以內	101,023	156,763
180天以上及365天以內	320,534	271,991
365天以上	174,626	242,084
	3,423,496	2,753,483

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。於各結算日，本集團保留售予該等客戶的物業的法定業權。

### 11 預付款項

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
預付營業稅及其他徵稅	920,625	807,593
預付款項及向第三方墊款：	17,381,478	18,488,644
— 收購土地使用權	16,830,120	18,072,002
— 其他	551,358	416,642
	18,302,103	19,296,237

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 12 受限制現金

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
在建項目保證按金(附註(a))	3,277,476	4,204,426
銀行承兌匯票及貸款保證按金(附註(b))	2,057,633	2,188,602
土地收購保證按金	823,971	1,320,791
其他	75,869	408,586
	6,234,949	8,122,405

(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2012年6月30日及2011年12月31日的受限制現金以人民幣計值。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。



## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 13 現金及現金等值物

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：		
— 以人民幣列值	14,495,577	18,282,922
— 以其他貨幣列值	4,006,807	1,799,023
	<b>18,502,384</b>	<b>20,081,945</b>

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。

### 14 股本及溢價

	普通股 數目 (千股)	普通股 面值 千美元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份 溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2011年6月30日止六個月</b>					
於2011年1月1日的結餘	15,000,000	150,000	1,044,079	7,853,022	8,897,101
根據購股權計劃發行股份	2,053	20	133	5,473	5,606
股息	—	—	—	(1,902,000)	(1,902,000)
於2011年6月30日的結餘	15,002,053	150,020	1,044,212	5,956,495	7,000,707
<b>截至2012年6月30日止六個月</b>					
於2012年1月1日的結餘	14,893,628	148,936	1,037,199	5,423,466	6,460,665
根據購股權計劃發行股份	74,157	742	4,676	206,540	211,216
股息(附註25)	—	—	—	(2,842,104)	(2,842,104)
於2012年6月30日的結餘	14,967,785	149,678	1,041,875	2,787,902	3,829,777

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 15 儲備

	合併 儲備 人民幣千元 (附註(a))	其他 儲備 人民幣千元	法定 儲備 人民幣千元 (附註(b))	僱員購 股權儲備 人民幣千元 (附註(c))	資本 贖回儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2011年6月30日</b>						
<b>止六個月</b>						
於1月1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
出售子公司部分權益	—	2,897,132	—	—	—	2,897,132
僱員購股權計劃	—	—	—	95,056	—	95,056
根據購股權計劃 發行股份	—	—	—	(1,495)	—	(1,495)
於2011年6月30日 的結餘	(986,474)	4,806,046	1,262,140	397,158	—	5,478,870
<b>截至2012年6月30日</b>						
<b>止六個月</b>						
於2012年1月1日 的結餘	(986,474)	4,829,117	1,262,140	489,671	7,155	5,601,609
分配至法定儲備 的保留盈利	—	—	1,296,350	—	—	1,296,350
子公司擁有權權益 變動而控制權不變 (附註29)	—	(393,303)	—	—	—	(393,303)
僱員購股權計劃 (附註(c))	—	—	—	65,114	—	65,114
根據購股權計劃 發行股份	—	—	—	(55,138)	—	(55,138)
於2012年6月30日 的結餘	(986,474)	4,435,814	2,558,490	499,647	7,155	6,514,632

#### (a) 合併儲備

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

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 15 儲備(續)

#### (b) 法定儲備

根據於中國之有關規則及規例以及於中國成立之集團公司之公司章程之條文，該等集團公司須分配對銷承前累計虧損後年度利潤10%(根據法定財務報表呈報的數字)到法定盈餘公積金。

屬於外商投資企業之子公司須分配對銷承前累計虧損後年度利潤10%(根據法定財務報表呈報的數字)到法定儲備金。

法定盈餘公積金及法定儲備金只可用於彌補以往年度虧損或待有關機關批准增加有關公司之資本。

#### (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。

購股權之變動如下：

	購股權數目
<b>截至2011年6月30日止六個月</b>	
於2011年1月1日的結餘	904,000,000
期內行使	(2,053,000)
期內失效	(5,000,000)
於2011年6月30日的結餘	896,947,000
<b>截至2012年6月30日止六個月</b>	
於2012年1月1日的結餘	884,346,000
期內行使	(74,157,000)
期內失效	(13,600,000)
於2012年6月30日的結餘	796,589,000

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 15 儲備(續)

#### (c) 僱員購股權儲備(續)

購股權於2012年6月30日及2011年12月31日的詳情如下：

授出日期	歸屬期	行使期	行使價	尚未行使購股權數目	
				2012年 6月30日	2011年 12月31日
<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	46,059,000	59,599,000
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	58,880,000	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	79,840,000	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	69,890,000	133,467,000
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	135,480,000	137,720,000
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	135,480,000	137,720,000
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	135,480,000	137,720,000
2010年5月18日	55個月	2014年12月31日至 2019年10月13日	2.4港元	135,480,000	137,720,000
				<b>796,589,000</b>	<b>884,346,000</b>

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。代入該模式的重要數據為於授出日期的估計股價、年度無風險利率、預期波幅、購股權年期及預期股息率，乃根據本公司董事的最佳估算釐定。購股權價值會因應若干主觀假設的不同變數而改變。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 16 借款

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	27,413,218	26,395,529
優先票據	17,513,947	17,432,108
－於2010年發行的優先票據(「2010年優先票據」)(附註(a))	8,402,175	8,348,988
－於2011年發行的優先票據(「2011年優先票據」)(附註(b))	9,111,772	9,083,120
其他借款－有抵押(附註(c))	11,313,081	6,681,561
減：非流動借款的即期部分	56,240,246 (16,481,952)	50,509,198 (9,010,478)
	39,758,294	41,498,720
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	2,070,900	817,000
非流動借款的即期部分	16,481,952	9,010,478
其他借款－有抵押(附註(c))	1,346,756	400,512
	19,899,608	10,227,990
借款總額	59,657,902	51,726,710
借款總額按以下貨幣計值：		
人民幣	51,255,727	43,377,722
美元	8,402,175	8,348,988
	59,657,902	51,726,710

#### (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)。



## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 16 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。

#### (c) 其他借款

截至2012年6月30日止六個月，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。

於2012年6月30日，本集團的借款乃以其物業及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、子公司若干股份及銀行現金作抵押。

借款變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日的期初金額	51,726,710	31,160,134
收購子公司	—	660,000
新增借款	12,957,044	17,587,299
於2011年1月13日發行優先票據人民幣92.50億元 (扣除發行成本)	—	9,031,098
償還借款	(5,107,691)	(7,536,389)
攤銷發行成本	49,980	41,675
匯兌虧損/(收益)	31,859	(190,597)
於6月30日的期終金額	59,657,902	50,753,220

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 17 遞延所得稅

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。遞延稅項的變動淨額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日的期初結餘，如前所報 採納香港會計準則第12號(修訂)(附註3(i))	2,215,580 726,852	1,156,085 668,818
於1月1日的期初結餘(重列)	2,942,432	1,824,903
收購子公司	—	504,212
出售子公司部分權益的預扣稅	—	321,904
扣除自損益	750,902	541,670
於6月30日的期終結餘	3,693,334	3,192,689

### 18 應付貿易賬款及其他應付款項

	2012年	2011年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款	41,758,400	32,289,884
其他應付款項	19,809,116	14,743,793
應計費用	1,363,154	1,139,754
其他應付稅項	814,875	1,022,692
	63,745,545	49,196,123

本集團的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	2012年	2011年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
1年以內	39,343,803	30,081,198
1年以上	2,414,597	2,208,686
	41,758,400	32,289,884

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 19 即期所得稅負債

即期所得稅負債分析如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
應繳所得稅		
— 應繳中國企業所得稅	2,848,072	3,064,068
— 應繳中國土地增值稅	6,854,088	5,700,784
	9,702,160	8,764,852

### 20 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銀行存款利息收入	53,472	39,802
沒收客戶訂金	32,522	23,980
非即期應收款項的利息收入	2,942	10,887
廣告收入(附註(a))	105,488	37,489
以公平值計入損益的財務資產的公平值收益	—	15,600
其他	34,315	23,842
	228,739	151,600

(a) 該款項指來自經營足球及排球俱樂部的廣告收入。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 21 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本、行政開支及其他經營開支的主要開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已售物業成本	22,876,894	17,945,911
營業稅及其他徵稅(附註(a))	2,198,675	1,754,079
員工成本 — 包括董事酬金	2,171,737	1,349,235
廣告成本	749,257	773,599
銷售佣金	190,959	187,705
顧問費(附註(b))	49,988	58,186
折舊	161,751	73,138
攤銷	78,701	18,173
向政府慈善團體捐獻	63,312	77,117

#### (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2012年及2011年6月30日止六個月的顧問費主要與房地產顧問公司提供市場推廣、策劃及顧問服務有關。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 22 融資(成本)／收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
匯兌(虧損)／收益	(34,211)	198,892
來自借款的利息開支	(2,644,207)	(1,763,990)
減：資本化利息	2,614,693	1,763,990
	(63,725)	198,892

### 23 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (重列)
即期所得稅		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	2,022,384	1,825,993
— 中國土地增值稅	1,991,416	2,320,275
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	676,841	418,156
— 中國土地增值稅	74,061	123,514
	4,764,702	4,687,938

截至2012年及2011年6月30日止六個月，加權平均適用稅率為25%。



### 23 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2012年6月30日止六個月(截至2011年6月30日止六個月: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,就期內估計應課稅利潤按適用稅率25%(截至2011年6月30日止六個月: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。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 24 每股盈利

每股基本盈利以本公司股東應佔溢利除以期間內已發行普通股加權平均數計算。

每股攤薄盈利以調整普通股加權平均數計算，假設轉換所有潛在具攤薄效應普通股。本公司具潛在攤薄效應普通股包括購股權。

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年 (重列)
每股基本盈利(人民幣)	0.38	0.37
每股攤薄盈利(人民幣)	0.37	0.36

### 25 股息

本公司董事局議決不宣派截至2012年6月30日止六個月任何股息(截至2011年6月30日止六個月：無)。

就2011年的末期股息每股人民幣0.19元合共人民幣2,842,104,000元，已於2012年5月31日本公司的股東週年大會上宣告派付。

### 26 財務擔保

	2012年	2011年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
就本集團物業單位若干買家的按揭融資作出的擔保	45,041,863	40,149,361

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。

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 27 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：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
物業及設備：		
不超過1年	104,798	122,893
超過1年但不超過5年	64,173	141,246
超過5年	13,974	105,272
	182,945	369,411

#### (b) 房地產開發開支承擔

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
已訂約但沒有撥備		
— 房地產開發活動	51,055,924	58,419,016
— 收購土地使用權	28,601,313	21,051,857
	79,657,237	79,470,873

## 簡明綜合中期財務資料附註(續)

### 28 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
鑫鑫(BVI)有限公司	本公司的控股股東

#### (b) 主要管理人員薪酬

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6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
薪金及其他僱員福利	72,068	74,466
退休計劃供款	377	257
	72,445	74,723

### 29 子公司擁有權權益變動而控制權不變

截至2012年6月30日止期間，本集團向非控股股東收購雅立集團有限公司40%權益及深圳市建設(集團)有限公司29%權益，並全資擁有該等子公司，總代價為人民幣1,412,296,000元。自總代價扣除該等子公司非控制權益後，本集團確認本公司擁有人應佔權益減少人民幣393,303,000元。