



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



2012 年年報



核心優勢

規模一流 — 品牌一流 — 團隊一流



● 目錄

02	全國佈局示意圖	56	企業公民報告
05	董事局及委員會	60	二零一二年主要榮譽及獎項
06	公司及股東資料	62	二零一二年大事記
07	財務概要	67	企業管治報告
09	主席報告書	78	董事局報告
23	管理層討論及分析	89	獨立核數師報告
45	董事及行政架構	167	五年財務概要
52	投資者關係報告		



全國

佈局示意圖

土地儲備 **1.4** 億平方米

擁有 **229** 個項目

覆蓋 **122** 個城市



● 廣東省

- 1 廣州第二金碧花園
- 2 廣州第三金碧花園
- 3 廣東恒大山水城
- 4 廣州珠江新城項目
- 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 深圳蔡屋圍項目
- 9 東莞恒大帝景
- 10 東莞恒大雅苑
- 11 東莞恒大華府
- 12 東莞恒大御景
- 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
- 19 恩平恒大泉都
- 20 潮州酒店項目
- 21 潮州恒大城

● 重慶市

- 22 重慶恒大城
- 23 重慶恒大綠洲
- 24 重慶恒大名都
- 25 重慶恒大雅苑
- 26 重慶恒大金碧天下
- 27 重慶恒大帝景
- 28 永川恒大翡翠華庭
- 29 涪陵恒大山水城

● 天津市

- 30 天津恒大綠洲
- 31 天津恒大山水城
- 32 天津恒大金碧天下
- 33 天津恒大名都
- 34 天津恒大御景半島

● 湖北省

- 35 武漢恒大華府
- 36 武漢恒大綠洲
- 37 武漢恒大城
- 38 武漢恒大名都
- 39 武漢恒大御景灣
- 40 鄂州恒大金碧天下
- 41 宜昌恒大綠洲
- 42 襄陽恒大名都

● 四川省

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

● 遼寧省

- 56 瀋陽恒大綠洲
- 57 瀋陽恒大城
- 58 瀋陽恒大名都
- 59 瀋陽恒大華府
- 60 瀋陽恒大江灣
- 61 瀋陽恒大雅苑
- 62 瀋陽恒大翡翠華庭
- 63 遼陽恒大綠洲
- 64 鞍山恒大綠洲
- 65 鞍山恒大名都
- 66 營口恒大綠洲
- 67 營口恒大城
- 68 營口恒大江灣
- 69 盤錦恒大華府
- 70 撫順恒大華府
- 71 撫順恒大廣場
- 72 本溪恒大綠洲
- 73 葫蘆島恒大御景灣

● 陝西省

- 74 西安恒大綠洲
- 75 西安恒大城
- 76 西安恒大御景
- 77 漢中恒大城
- 78 寶雞項目
- 79 楊凌恒大城

● 江蘇省

- 80 南京恒大金碧天下
- 81 南京恒大綠洲
- 82 恒大海上威尼斯
- 83 丹陽恒大名都
- 84 丹陽恒大城
- 85 鎮江恒大綠洲
- 86 句容恒大雅苑
- 87 淮安恒大名都
- 88 宿遷恒大華府
- 89 宿遷恒大綠洲
- 90 連雲港恒大城
- 91 連雲港恒大名都
- 92 鹽城恒大名都
- 93 無錫恒大城
- 94 無錫恒大綠洲
- 95 常州恒大翡翠華庭

● 雲南省

- 96 昆明恒大金碧天下
- 97 昆明恒大雅苑
- 98 曲靖恒大名都



● 內蒙古自治區

- 99 包頭恒大華府
- 100 包頭恒大名都
- 101 呼和浩特恒大雅苑
- 102 烏蘭浩特恒大綠洲
- 103 烏海恒大綠洲

● 山西省

- 104 太原恒大綠洲
- 105 太原恒大名都
- 106 太原恒大山水城
- 107 太原恒大華府
- 108 運城恒大綠洲
- 109 運城恒大名都
- 110 呂梁恒大御景
- 111 大同恒大綠洲
- 112 臨汾恒大華府

● 貴州省

- 113 貴陽恒大城
- 114 貴陽恒大名都
- 115 貴陽恒大雅苑
- 116 遵義恒大城
- 117 凱里恒大城

● 安徽省

- 118 合肥恒大城
- 119 合肥恒大帝景
- 120 銅陵恒大綠洲
- 121 蕪湖恒大華府
- 122 淮北恒大名都
- 123 淮北恒大雅苑
- 124 淮南恒大綠洲
- 125 亳州恒大城
- 126 安慶恒大綠洲
- 127 六安恒大御景灣
- 128 蚌埠恒大御景灣
- 129 馬鞍山恒大御景灣

● 湖南省

- 130 長沙恒大華府
- 131 長沙恒大名都
- 132 長沙恒大城
- 133 長沙恒大綠洲
- 134 長沙恒大雅苑
- 135 瀏陽恒大華府
- 136 長沙恒大翡翠華庭
- 137 長沙恒大御景灣
- 138 郴州恒大華府
- 139 株洲恒大名都
- 140 岳陽恒大名都
- 141 衡陽恒大綠洲

● 廣西壯族自治區

- 142 南寧恒大綠洲
- 143 欽州恒大綠洲
- 144 北海恒大御景半島
- 145 北海恒大名都
- 146 桂林恒大廣場
- 147 防城港恒大御景灣

● 河南省

- 148 鄭州恒大綠洲
- 149 鄭州恒大名都
- 150 洛陽恒大綠洲
- 151 信陽恒大名都
- 152 舞鋼恒大華府
- 153 安陽恒大綠洲
- 154 新鄉恒大雅苑
- 155 新鄉恒大金碧天下
- 156 許昌恒大綠洲

● 江西省

- 157 南昌恒大城
- 158 南昌恒大綠洲
- 159 南昌恒大名都
- 160 景德鎮恒大名都
- 161 新余恒大雅苑
- 162 新余恒大城
- 163 鷹潭恒大綠洲

● 河北省

- 164 石家莊恒大城
- 165 石家莊恒大雅苑
- 166 石家莊恒大綠洲
- 167 石家莊恒大名都
- 168 石家莊恒大御景半島
- 169 鹿泉恒大金碧天下
- 170 秦皇島恒大城
- 171 滄州恒大城
- 172 保定恒大國際溫泉旅遊城
- 173 邢台恒大城
- 174 邢台恒大帝景
- 175 邯鄲恒大名都

● 海南省

- 176 海口文化旅遊城
- 177 海南海口灣項目
- 178 儋州恒大名都
- 179 儋州恒大金碧天下
- 180 海南恒大御景灣

● 山東省

- 181 濟南恒大名都
- 182 濟南恒大綠洲
- 183 濟南恒大城
- 184 濟南恒大雅苑
- 185 濟南CBD項目
- 186 濟南恒大帝景
- 187 萊蕪恒大金碧天下
- 188 濰坊恒大名都
- 189 東營恒大黃河生態城
- 190 東營恒大棕櫚島
- 191 泰安恒大城
- 192 臨沂恒大華府
- 193 臨沂恒大綠洲
- 194 濟寧恒大名都
- 195 濰坊恒大翡翠華庭

● 上海市

- 196 上海恒大華府

● 吉林省

- 197 長春恒大綠洲
- 198 長春恒大城
- 199 長春恒大中心
- 200 長春恒大御景
- 201 長春恒大翡翠華庭
- 202 長春恒大名都
- 203 吉林恒大華府
- 204 松原恒大御景灣

● 甘肅省

- 205 蘭州恒大城
- 206 蘭州恒大綠洲
- 207 蘭州恒大都市廣場
- 208 蘭州恒大山水城
- 209 武威恒大綠洲

● 寧夏回族自治區

- 210 銀川恒大名都
- 211 石嘴山恒大綠洲
- 212 吳忠恒大名都

● 浙江省

- 213 嘉興恒大綠洲
- 214 海鹽恒大御景
- 215 平湖恒大名都
- 216 寧波恒大帝景
- 217 寧波恒大山水城

● 黑龍江省

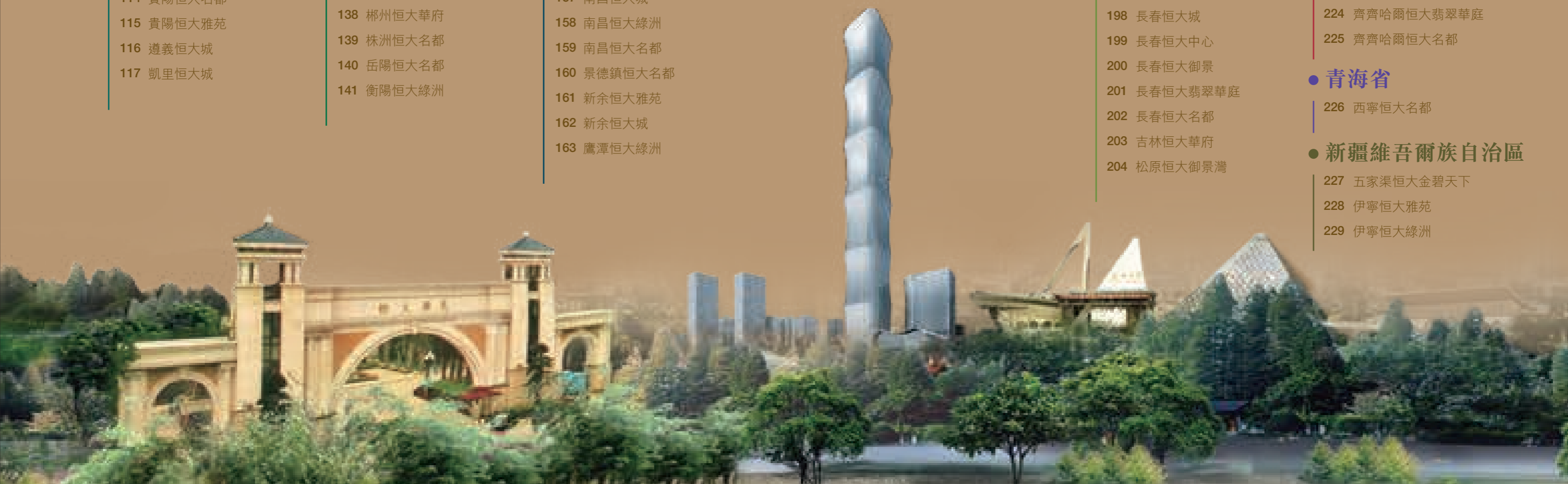
- 218 哈爾濱恒大綠洲
- 219 哈爾濱恒大名都
- 220 哈爾濱恒大城
- 221 大慶恒大綠洲
- 222 牡丹江恒大綠洲
- 223 牡丹江恒大翡翠華庭
- 224 齊齊哈爾恒大翡翠華庭
- 225 齊齊哈爾恒大名都

● 青海省

- 226 西寧恒大名都

● 新疆維吾爾族自治區

- 227 五家渠恒大金碧天下
- 228 伊寧恒大雅苑
- 229 伊寧恒大綠洲





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)

徐文

賴立新

謝惠華

獨立非執行董事

周承炎

何琦

謝紅希

審核委員會

周承炎(主席)

何琦

謝紅希

薪酬委員會

何琦(主席)

許家印

謝紅希

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
黃埔大道西78號
恒大中心43樓
郵編510620

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

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
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
中國光大銀行股份有限公司
民生銀行股份有限公司
廣州農村商業銀行
華夏銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行
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(「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
電話：(852)2287 9218/2287 9207

財務日程表

全年業績公佈： 2013年3月26日
暫停辦理過戶登記
以決定出席股東 2013年6月4日至
週年大會資格： 2013年6月6日
股東週年大會： 2013年6月6日

財務概要 ●



資產負債表概要

於12月31日

	2012年	2011年	變動幅度
		(重列)	
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)	25.19	28.20	-10.7%
資產總值(人民幣十億元)	238.99	179.02	33.5%
計入流動負債的借款(人民幣十億元)	19.03	10.23	86.0%
計入非流動負債的借款(人民幣十億元)	41.24	41.50	-0.6%
本公司股東應佔資本及儲備(人民幣十億元)	38.26	31.96	19.7%
淨借款 ¹ /權益總額	84.2%	67.5%	16.7個百分點

¹ 淨借款相當於經扣除現金及現金等值物以及受限制現金後的借款總額。





● 財務概要(續)

收益表概要

截至12月31日止年度

	2012年	2011年	變動幅度
		(重列)	
收入(人民幣十億元)	65.26	61.92	5.4%
本公司股東應佔利潤(人民幣十億元)	9.17	11.32	-18.9%
每股基本盈利(人民幣)	0.61	0.76	-19.7%



主席報告書







● 主席報告書



許家印
主席

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2012年12月31日止年度之業績。

集團全年營業額及毛利分別為人民幣652.6億元及人民幣182.1億元，淨利潤為人民幣91.8億元。

股東應佔利潤為人民幣91.7億元，集團每股盈利人民幣0.61元。

主席報告書(續) ●



業務回顧

2012年，歷經調控洗禮的中國房地產市場繼續砥礪前行，並呈現出跌宕起伏、先抑後揚的發展軌跡，總體走勢與集團2011年底的基本預期如出一轍。上半年，市場延續了2011年底以來的深幅調整，全國住宅銷售面積同比下降11.2%，銷售額同比下降6.5%¹；下半年以來，由於環球經濟減速、中國通脹持續回落，中國人民銀行隨之啟動降息工具以提振宏觀經濟，力求實現中央政府「穩增長」目標，加之房地產市場價格逐步調整到位，剛性需求迅速轉化為實際成交，房地產市場得以漸趨回穩，全年住宅銷售面積同比上升2.0%，銷售額同比上升10.9%，銷售均價則同比上升8.7%²。

2012年，在剛性需求主導的態勢下，區域市場、產品結構、房企之間均呈現明顯分化。突出表現為一二線市場成交快速反彈、144平方米以下自住型產品廣受追捧，各大房地產開發商更普遍受益於去庫存戰略，令行業集中度更加提升，大型房地產開發商在土地儲備、財務資源、銷售額等各環節的優勢更趨明顯。2012年全國房地產開發商TOP10銷售額市場份額達到12.46%，同比上升2.77個百分點，較2011年升幅大幅提升了2.47個百分點³。

憑藉對中央政府政策意圖的深刻理解和對市場趨勢的前瞻預測，集團積極捕捉市場機遇、夯實業務基礎，實現各項業務穩健運營。年內，集團完成合約銷售額人民幣923.2億元，按年增長14.8%；合約銷售面積1,548.5萬平方米，位列中國第一⁴，銷售面積按年增長26.9%；實現營業額人民幣652.6億元，其中房地產開發分部營業額人民幣635.1億元，按年增長5.0%；2012末現金總額（包括現金及現金等值物以及受限制現金）為人民幣251.9億元；權益土地儲備建築面積1.40億平方米，平均成本人民幣724元/平方米；年末在建工程面積約3,898萬平方米。

¹ 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》

² 資料來源：國家統計局《2012年全國房地產開發和銷售情況》

³ 資料來源：克而瑞信息集團、中國房地產測評中心

⁴ 資料來源：克而瑞信息集團聯合中國房地產測評中心共同發佈的《2012年中國房企住宅銷售TOP50》排行榜



● 主席報告書(續)

土地儲備

適度補充優質土地儲備，土地儲備面積同比淨增長2.4%，以維持消耗與補充平衡。

年內，集團基於全年竣工目標及上半年土地市場出現的機遇，新增項目47個，其中二線城市項目13個，三線城市項目34個。在全年竣工1,373.9萬平方米建築面積的情況下，集團2012年底土地儲備面積1.40億平方米，較2011年淨增長334.1萬平方米，增幅為2.4%。集團全年新購土地儲備分佈於長沙、濟南、瀋陽、貴陽、寧波、無錫、馬鞍山、齊齊哈爾等城市，新購土地儲備成本約1,151元/平方米。新購土地主要集中於上半年，新增項目34個，下半年集團僅新增13個新項目。

於2012年12月31日，集團在全國122個城市擁有項目229個，其中一線城市項目6個，二線城市項目93個，三線城市項目130個；土地儲備平均成本約人民幣724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2012年12月31日，集團土地儲備成本共計人民幣1,267.1億元，已付人民幣923.3億元，未付人民幣343.8億元，其中計劃於2013年上半年支付人民幣79.5億元，2013年下半年支付人民幣84.1億元，於2014年內支付人民幣119.8億元，2015年及以後支付的為人民幣60.4億元。

主席報告書(續) ●



合約銷售

合約銷售額再度刷新歷史記錄，銷售面積繼續保持中國第一。

2012年一季度，鑒於極度低迷的市況，集團推貨量相對較少；自二季度以來，集團加大在售項目推貨和新項目開盤力度，發揮高性價比的產品優勢、堅持貫徹去庫存策略，提前1個月超越全年800億元的合約銷售目標，全年實現合約銷售額人民幣923.2億元，較2011年同比增長14.8%，完成年度目標的115.4%；合約銷售面積1,548.5萬平方米，較2011年同比增長26.9%。集團合約銷售額的99.2%來自於長沙、重慶、太原、成都、武漢、瀋陽等二三線城市，其中二線城市銷售額佔比為44.8%，三線城市銷售額佔比為54.4%。

全年在剛性需求主導的市場下，集團繼續堅持「民生地產」理念，以契合市場需求的產品深耕二三線城市。集團開發的144平方米以下普通住宅佔供應總量的76.0%以上，所推售的產品也以滿足自住需求的中小面積單位為主打。2012年全國商品房銷售總額人民幣64,456億元⁵，按此口徑計算，集團2012年在全國的市場佔有率約為1.43%，同比上升近0.1個百分點，顯示集團面向民生的自住型產品始終受到市場追捧。

集團年內新開盤58個項目，分佈於瀋陽、成都、重慶、濟南、天津、石家莊、長沙、鎮江、佛山等52個二三線城市；在售項目累計達到179個，共分佈於104個城市，其中二線及三線城市項目分別為83個及94個。

於2012年12月31日，集團尚有未開盤項目50個左右，大多計劃於2013年內推出，將為我們進一步達到優異銷售業績提供充足貨源。

⁵ 數據來源：國家統計局



● 主席報告書(續)

房地產開發

全年新開工面積1,605萬平方米，全年竣工面積1,373.9萬平方米，年末在建工程面積3,898萬平方米；在低迷的市況下，竣工及交樓面積均實現增長，建設規模與銷售節奏匹配合理。

集團貫徹精品化快速開發模式，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，新開工面積較2011年的2,389萬平方米減少784萬平方米至2012年的1,605萬平方米，減少幅度約為32.8%；而年底在建工程面積為3,898萬平方米，同比則略有增長，足以保證充足可售貨資源及未來持續增長的需要。在對開發規模集約管理的同時，集團進一步優化標準化開發模式，全年完成標準化設計規範綱要50部；同步亦實施產品升級戰略，在總結過往成功經驗基礎上研發出多款符合市場要求的全新平面及戶型，並與之搭配不同的立面風格，以迎合終端用戶需求時代的市場需求。

於2012年12月31日，集團在建項目186個，其中已取得預售證的項目179個，在建可售面積為981.7萬平方米。董事局認為，集團堅持開發節奏和銷售節奏相匹配策略，保有業內領先的開發建設規模和可售面積，足以滿足下階段合約銷售增長及交樓。

2012年，集團竣工面積分佈於125個項目，累計134個項目實現交樓，交樓金額635.1億元，同比上升5.0%；交樓面積1,063.5萬平方米，同比上升12.3%。集團歷年累計的竣工銷售率超過88%。



主席報告書(續) ●



精品標準化

精品標準化產業鏈日臻完善，展現出強大的成本控制能力。

2012年，人工、建材價格顯著上升，一定程度上對集團毛利率構成擠壓。在此期間，集團透過覆蓋房地產開發全流程的戰略聯盟，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，有效抵禦建材成本上升壓力。

2012年，集團進一步深化集中採購供應管理，首次開拓供應商自薦網上平台，新增戰略合作夥伴39家，淘汰18家，同時建立起供應商質量體系評估管理機制，確定了以駐廠檢查為主的質檢新模式，全年材料質量整體合格率達97.02%。2012年集團全年採購材料供應約46億元，採購成本較上一年度整體下降3.6%。預計2013年全年，在採購規模略微增長的情況下，裝修建材採購成本同比將保持在相對穩定的水平。

董事局確信，面臨建造成本上升的普遍不利情況，集團已經採取適當措施加以應對，特別是自2008年以來逐年下降的裝修材料價格，標誌集團著力建設的戰略聯盟逐漸進入收穫期，這有助於最大程度降低成本上升對毛利率的影響，為廣大股東貢獻價值。





● 主席報告書(續)

財務資金

繼續奉行「現金為王」的穩健財務政策，以多種方式降低淨負債水平，以審慎策略維持充裕資金流量、保證資金安全。

上半年，受房地產市場低迷影響，集團現金回款速度相對減慢；二季度以來，集團實施去庫存戰略、加強預售款回收，以及土地、建築等各項開支的審慎控制。儘管全年已支付土地款284億元、工程款385億元，於2012年12月31日的淨負債率(淨借款⁶對權益總額)水平較2012年中期顯著下降11.9%。同時，集團厲行的嚴格費用控制也收效顯著：儘管經營規模顯著擴大，49家地區公司業務費同比下降21.6%，集團辦公費同比下降24.9%，差旅費同比下降42.3%。

於2012年12月31日，集團現金總額(包括現金及現金等值物以及受限制現金)仍然維持在人民幣251.9億元的理想水平。全年新增銀行貸款人民幣262.5億元，於2012年12月31日的未使用銀行授信額度達到人民幣363.7億元，可使用資金合計人民幣615.6億元。

於2013年1月，為進一步降低淨負債率及財務成本，本公司進行配售，由集團以每股4.35港元的價格配售10億股新股，佔已發行股本約6.7%及認購擴大後已發行股本約6.2%。集團計劃將所得款項淨額約43.5億港元用作償還債務及一般營運資金。董事局認為，此項財務安排不僅有助於籌集資金，更將顯著降低集團淨負債率至69.8%，為進一步降低負債率，集團決定暫不宣派2012年度的股息。

⁶ 淨借款相等於借款總額扣除現金及現金等值物以及受限制現金

主席報告書(續) ●



企業公民責任與榮譽

集團把社會責任融入戰略，持續支持民生、體育、環保等慈善公益事業。

成立16年來，集團不僅累計為逾300,000戶家庭提供了高性價比的住宅產品，還累計為慈善公益認捐近21億元。2012年，在「廣東扶貧濟困日」活動上，集團認捐3.5億元，分十年支付用於支持扶貧濟困事業。集團亦創新慈善團體合作方式，設立專項扶貧濟困基金；此外，為促進城市建設和維護城市生態平衡，集團又捐資600萬元建設郴州市南嶺植物園。

集團始終踐行綠色地產理念，堅持全精裝交付，減低二次裝修的環境污染；同時依靠標準化運營與上下游產業鏈戰略夥伴共同發力，從項目設計到施工率先使用Low-E節能玻璃、LED照明設備等先進技術，不斷致力建設低碳、綠色精品。

2012年，集團連續第9年位列中國房地產TOP10研究組發佈的「中國房地產企業十強」；連續第7年榮膺「中國地產品牌價值TOP10」，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」、社會責任評選之「最佳企業獎」。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。



● 主席報告書(續)

業務展望

董事局認為，2013年房地產宏觀調控政策雖仍將延續，但十八大以後經濟轉型、新型城鎮化、「收入倍增」計劃已成為中國社會的廣泛共識，亦將成為房地產市場的新亮點。同時隨著調控政策落實到位、行業庫存逐步消化，以及中國利率市場化改革進入實施階段，「大者恒大」的行業演進路徑已經清晰可尋，而這將在很大程度上決定中國房地產行業的深遠未來。

董事局將上述基本展望與集團「深化管理、穩定增長」的第六個「三年計劃」相結合，將「大發展、大戰略、大智慧、大勝利」作為2013年的主基調，大力實施產品升級戰略，在擴大市場份額和銷售規模基礎上不斷優化各項財務指標、強化持續盈利能力，實現高質量的協調發展。

為貫徹公司穩健經營、穩定增長的經營思想，集團未來五年計劃：

- 年均合約銷售額增長20%–30%；
- 年均利潤增長20%–30%；
- 年均土地儲備增長10%以內；
- 淨負債率平均控制在60%以下；
- 全力發展住宅事業，不再投入任何其他新的非主業。

主席報告書(續) ●



土地儲備

集團將開展股權合作的模式獲取土地，以提升資本利用效率，同時憑藉已具備的規模及品牌優勢，努力爭取更加優惠的方式取得優質項目。

集團仍將堅持「消耗多少，補充多少」的原則，未來則將更加注重二、三線城市項目數量的均衡，注重對二線城市已消耗土地儲備的補充；同時更加注重獲取城市中心區優質項目，新購土地將更為審慎，對城市類別、地塊區位、規劃條件及付款條件要求更加嚴格，以進一步提高項目溢價水平、提升集團整體盈利能力。

項目開發

集團將面向剛需市場，加大成本控制力度、大力實施產品升級戰略，深化精品標準化建設。

在多年的實踐經驗基礎上，集團已就裝修材料、施工工藝、設計造型、成本控制等方面進行系統研發，2013年將在旗下項目全面推行新裝修標準，全面採用新材料、新工藝，達到縮短工期、提升質量、節約成本的目的；在戶型設計及優化方面，已與國內最大的設計院深圳市建築設計研究總院有限公司訂立戰略合作協議，進一步確保產品高性價比的領先優勢。

為確保實現全年經營計劃，集團2013年新開工規模、在建面積預計將有所增長；在項目管理上將全面提升信息化水平，著力推進集團核心業務系統ERP (Enterprise Resources Planning)中有關項目管理、合同管理及採購與供應鏈管理系統的整合與優化，同時全面建立施工現場視頻監控系統，以強化集中管控、提高效率與分析決策能力。



● 主席報告書(續)

合約銷售

集團將從年初起即保持強勁銷售力度，按月制定更加積極的內部銷售目標，並隨時根據市況回顧及調整具體銷售政策，確保全年合約銷售額強勁增長。

2013年合約銷售目標為人民幣1,000億元。鑒於目前全行業庫存仍在高位運行、潛在供應量持續大於銷售面積的現實情況，集團將實施更為審慎及合理的銷售策略，在追求銷售速度的基礎上兼顧開發規模與銷售節奏的匹配、兼顧銷售規模與利潤的平衡。在產品推售上，將繼續以二三線城市中小面積自住型產品為主，輔以較大面積單位為補充，滿足對較為優質及旅遊度假型等需求。

2013年集團總推貨面積將較2012年保持30%以上的增長，現計劃於2013年新開盤項目50個左右，主要分佈在二三線城市，計劃年底在售項目達到230個左右，二三線城市在售項目數量之比力求維持相對平衡，而可售貨量將保持充足，以滿足強勁需求。鑒於集團多年在房地產領域的豐富經驗、產品的高性價比優勢，以及全體員工強大的執行力，董事局對完成2013年的銷售計劃充滿信心。

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。

主席報告書(續) ●



在嚴緊管理基礎上，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。

財務資金

集團將繼續維持穩健財務政策，進一步加大銷售及回款力度，著力開展股權合作模式，同時嚴格控制成本和各項費用，努力降低負債率、優化各項財務指標。

2013年，在抓住機遇擴大銷售規模的同時，集團將繼續加強銷售款回收，確保充足現金流。除進行股份配售降低淨負債率外，集團還將繼續鞏固境內固有渠道，著力開拓股權合作模式、銀團貸款、雙邊貸款等境外融資途徑，透過多元方式優化借款結構、幣種結構、期限結構和信用結構，以降低資金成本、進一步提高資金運作效率。

集團亦將合理控制土地、建築等重大開支，進一步加緊對各業務單位的成本費用考核管理，繼續推行業務部門成本費用與經營業績、薪酬獎勵掛鈎的考核機制。



● 主席報告書(續)

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、何琦先生及謝紅希女士組成。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2012年12月31日止年度的全年業績。

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)刊發，並將向本公司股東寄發。

致謝

本公司業務的穩步發展，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。

主席
許家印

香港，2013年3月26日

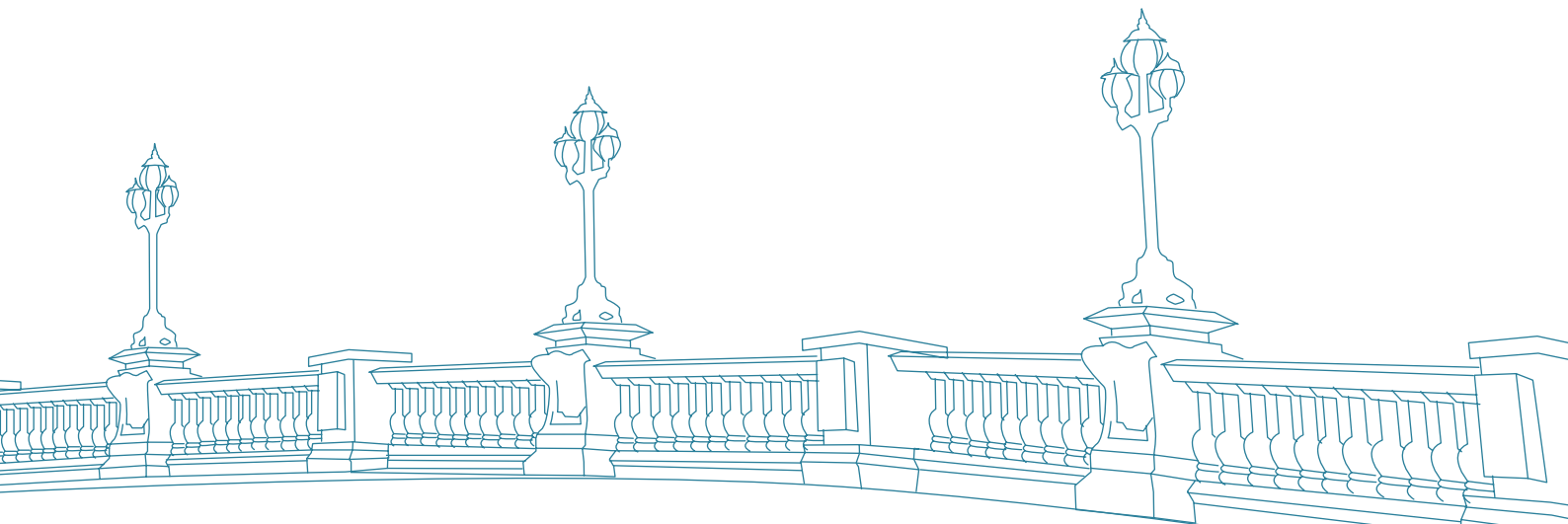
管理層討論及分析





管理層討論及分析





管理層討論及分析



整體表現 2012年，集團營業額為人民幣652.6億元，同比增長5.4%；股東應佔溢利為人民幣91.7億元，每股基本盈利人民幣0.61元。

集團於2012年12月31日之股東應佔權益總額為人民幣382.6億元，同比增長19.7%；資產總值為人民幣2,389.9億元，同比增長33.5%。

管理層討論及分析(續) ●



收入

年內，集團營業額為人民幣652.6億元，同比增長5.4%。其中，房地產業務收入為人民幣635.1億元，同比增長5.0%；物業管理收入人民幣5.1億元，較上年增長10.9%；物業投資收入人民幣9,900萬元，較上年增長18.0%；工程建設、酒店營運及其他房地產開發相關業務收入人民幣11.4億元，較上年增長2.4億元。

毛利

集團的毛利為人民幣182.1億元，較上年減少11.6%，而毛利率為27.9%，較上年減少約5.4個百分點，主要是因為本年三線城市項目交付比例上升，而且我們在本年第三季度進行部分現貨促銷活動，使交付均價較上年下降。

銷售及營銷成本

年內，集團銷售及營銷成本由2011年的人民幣27.2億元增長至人民幣30.2億元，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2011年的人民幣21.6億元增長4.4億元至人民幣26.0億元，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。但行政費用的增速放緩，集團自從本年起嚴格控制費用，招待費、差旅費等費用下降明顯，部分抵銷了員工成本等費用上升的影響。

● 管理層討論及分析(續)

財務回顧

借款

於2012年12月31日，集團的借款為人民幣602.7億元，還款期如下：

	2012年 12月31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
一年以內	19.03	31.6%	10.23	19.8%
一至兩年	20.13	33.4%	13.41	25.9%
兩至五年	20.41	33.9%	27.24	52.7%
五年以上	0.70	1.1%	0.85	1.6%
	60.27	100%	51.73	100%

於2012年12月31日，人民幣267.0億元的借貸按浮動利率計息，餘下人民幣335.7億元則按固定利率計息。

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10.05%(2011年：8.81%)。

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2012年12月31日，本集團的現金及現金等值物與受限制現金總額為人民幣251.9億元。本集團於2012年12月31日亦有未使用的銀行融資額度人民幣363.7億元。充裕的營運資金為集團尋找最佳商機和快速拓展提供了強大的財力支持。

管理層討論及分析(續) ●



財務槓桿

於2012年12月31日，集團的淨負債率(淨借貸¹對股東權益總額比率)為84.2% (2011年12月31日：67.5%)，較2012年6月30日的96.1%，下降11.9個百分點。2012年上半年因受第一季度合約銷售額較低、現金回款速度慢的影響，負債率上升到較高水年。2012年下半年，我們致力於加快現金回籠，控制購地節奏，淨負債率水平有效下降。將淨負債率整體控制在60%以下是集團在未來五年的重點計劃之一。

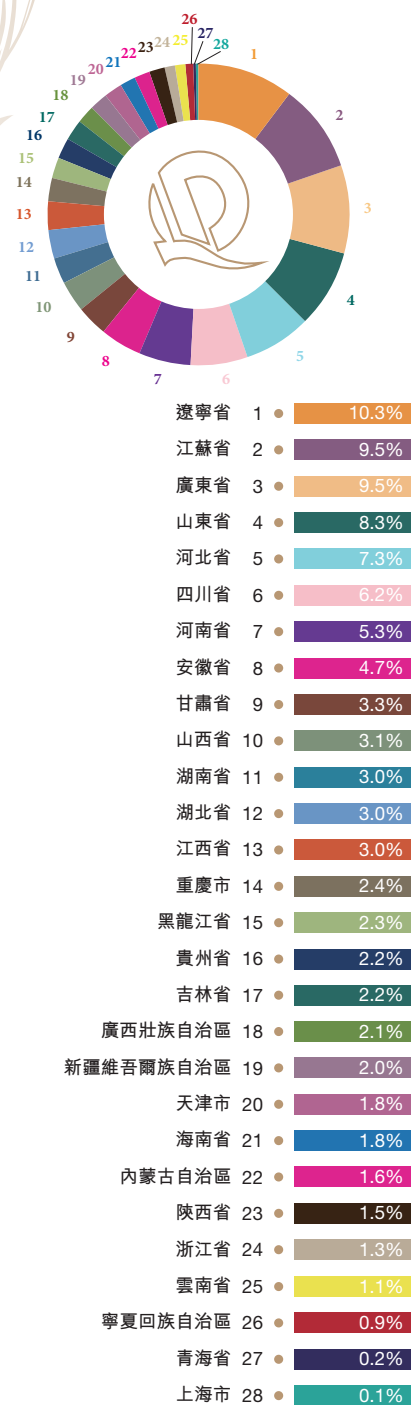
或然負債

於2012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562.7億元提供擔保。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，買家拖欠的可能性甚微，故按公平值計量的財務擔保微不足道。

¹ 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)

集團土地儲備分佈示意圖



土地儲備

於2012年12月31日，集團的土地儲備總建築面積約1.40億平方米，分佈於中國122個城市，現有項目229個，土地儲備平均土地成本724元/平方米。下表載列集團土地儲備地區分佈情況。

集團土地儲備分佈表

序號	省份	項目數	佔地面積 (千平方米)	規劃建築面積 (千平方米)	土地儲備面積 (千平方米)	佔比
1	遼寧省	18	4,841	17,608	14,401	10.3%
2	江蘇省	16	7,557	14,935	13,324	9.5%
3	廣東省	21	10,334	17,195	13,274	9.5%
4	山東省	15	4,816	13,062	11,584	8.3%
5	河北省	12	5,926	12,089	10,241	7.3%
6	四川省	13	6,070	11,454	8,645	6.2%
7	河南省	9	2,885	8,790	7,372	5.3%
8	安徽省	12	2,984	8,309	6,596	4.7%
9	甘肅省	5	1,967	4,654	4,654	3.3%
10	山西省	9	2,083	6,051	4,330	3.1%
11	湖南省	12	2,193	7,185	4,232	3.0%
12	湖北省	8	3,623	6,500	4,221	3.0%
13	江西省	7	3,377	5,571	4,192	3.0%
14	重慶市	8	2,650	6,582	3,418	2.4%
15	黑龍江省	8	1,299	3,308	3,260	2.3%
16	貴州省	5	1,251	3,737	3,143	2.2%
17	吉林省	8	1,268	3,536	3,055	2.2%
18	廣西壯族自治區	6	1,269	3,268	3,004	2.1%
19	新疆維吾爾族自治區	3	2,412	2,931	2,867	2.0%
20	天津市	5	3,361	3,444	2,528	1.8%
21	海南省	5	1,746	2,853	2,472	1.8%
22	內蒙古自治區	5	1,075	2,799	2,226	1.6%
23	陝西省	6	895	3,074	2,073	1.5%
24	浙江省	5	620	1,856	1,759	1.3%
25	雲南省	3	1,216	2,458	1,545	1.1%
26	寧夏回族自治區	3	468	1,318	1,284	0.9%
27	青海省	1	138	346	346	0.2%
28	上海市	1	30	137	137	0.1%
合計		229	78,354	175,050	140,183	100.0%

2012年，集團新進入19個城市，項目數量淨增加42個；土地儲備建築面積淨增加334.1萬平方米，增幅為2.4%。

管理層討論及分析(續)

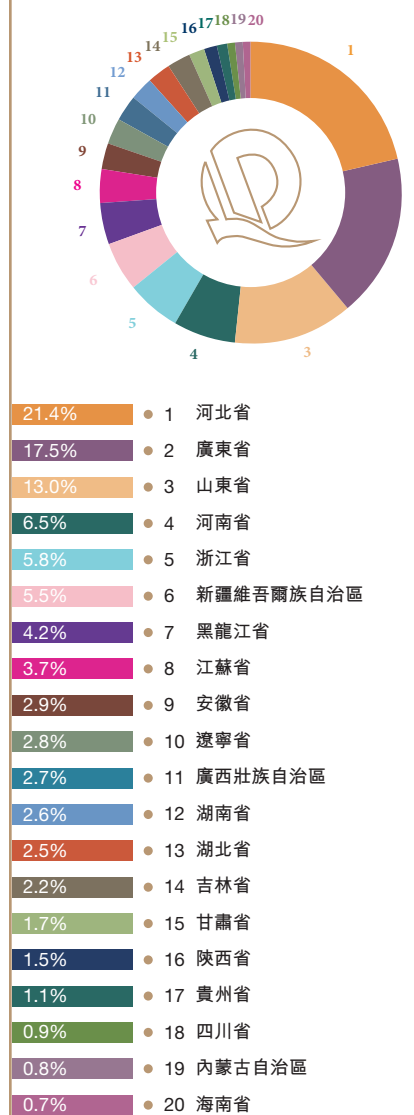


2012年全年，集團新增項目47個，新增土地儲備面積2,600.4萬平方米，新增土地款300.6億元，新增土地儲備平均成本約人民幣1,151元/平方米。新增項目分佈於37個城市，其中一線城市1個(佔比2.7%)，二線城市8個(佔比21.6%)，三線城市28個(佔比75.7%)。

2012年集團新增土地儲備表

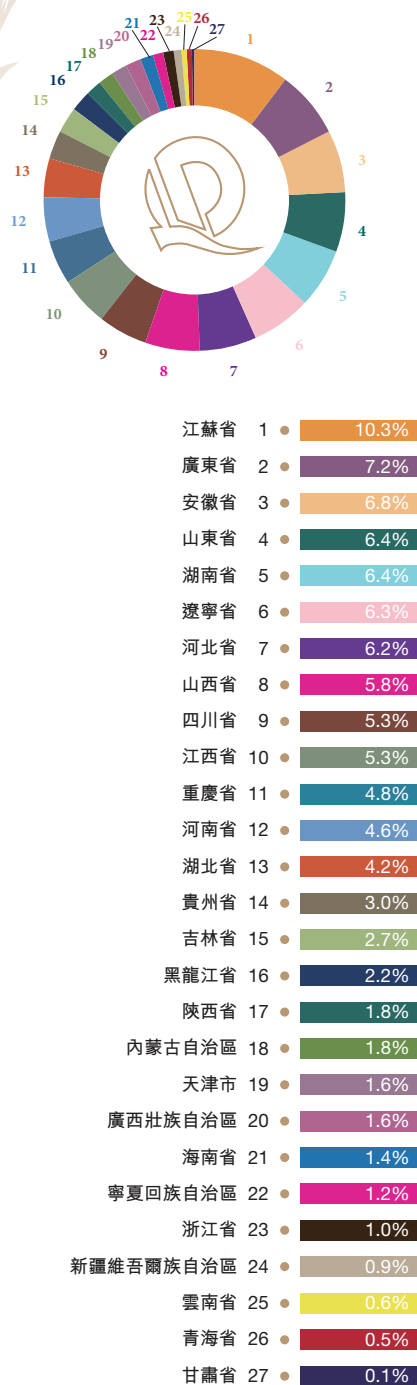
序號	城市	項目名稱	佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	土地儲備面積 (千平方米)
1	廣州	廣州珠江新城項目	8.1	40.1	40.1
2	東莞	東莞恒大御景	80.2	190.9	190.9
3	江門	恩平恒大泉都	1,708.0	1,499.7	1,499.7
4	潮州	潮州酒店項目	29.0	63.7	63.7
5	潮州	潮州恒大城	547.0	2,174.1	2,174.1
6	武漢	武漢恒大御景灣	69.2	318.2	318.2
7	自貢	自貢恒大名都	95.6	239.0	239.0
8	瀋陽	瀋陽恒大雅苑	239.0	605.5	605.5
9	瀋陽	瀋陽恒大翡翠華庭	50.5	121.1	121.1
10	西安	西安恒大御景	130.3	377.9	377.9
11	無錫	無錫恒大城	92.5	203.4	203.4
12	無錫	無錫恒大綠洲	263.3	602.7	602.7
13	常州	常州恒大翡翠華庭	47.5	166.3	166.3
14	烏海	烏海恒大綠洲	66.2	198.7	198.7
15	貴陽	貴陽恒大雅苑	64.3	291.9	291.9
16	蚌埠	蚌埠恒大御景灣	126.8	376.9	376.9
17	馬鞍山	馬鞍山恒大御景灣	144.1	370.7	370.7
18	長沙	長沙恒大翡翠華庭	135.5	474.3	474.3
19	長沙	長沙恒大御景灣	49.7	198.8	198.8
20	桂林	桂林恒大廣場	94.9	390.0	390.0
21	防城港	防城港恒大御景灣	115.3	314.8	314.8
22	新鄉	新鄉恒大金碧天下	714.4	1,091.3	1,091.3
23	許昌	許昌恒大綠洲	185.1	591.9	591.9
24	石家莊	石家莊恒大御景半島	58.2	191.5	81.1
25	保定	保定恒大國際溫泉旅遊城	3,428.0	4,355.0	4,355.0

2012年集團新增土地儲備分佈示意圖



● 管理層討論及分析(續)

集團2012年合約銷售面積
地區分佈示意圖



序號	城市	項目名稱	佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	土地儲備面積 (千平方米)
26	邢台	邢台恒大城	106.4	380.9	380.9
27	邢台	邢台恒大帝景	27.4	82.1	82.1
28	邯鄲	邯鄲恒大名都	168.0	655.7	655.7
29	海口	海南海口灣項目	122.8	170.7	170.7
30	濟南	濟南恒大雅苑	202.5	656.4	656.4
31	濟南	濟南CBD項目	108.6	760.0	760.0
32	濟南	濟南恒大帝景	116.4	549.3	549.3
33	東營	東營恒大棕櫚島	447.6	593.4	593.4
34	濟寧	濟寧恒大名都	122.5	330.7	330.7
35	濰坊	濰坊恒大翡翠華庭	87.5	278.1	278.1
36	松原	松原恒大御景灣	222.9	594.7	594.7
37	武威	武威恒大綠洲	139.8	449.5	449.5
38	嘉興	海鹽恒大御景	98.6	246.4	246.4
39	嘉興	平湖恒大名都	92.2	205.3	205.3
40	寧波	寧波恒大帝景	127.0	728.8	728.8
41	寧波	寧波恒大山水城	187.3	319.1	319.1
42	牡丹江	牡丹江恒大綠洲	106.5	256.9	256.9
43	牡丹江	牡丹江恒大翡翠華庭	29.1	135.5	135.5
44	齊齊哈爾	齊齊哈爾恒大翡翠華庭	99.5	249.3	249.3
45	齊齊哈爾	齊齊哈爾恒大名都	182.1	455.3	455.3
46	伊犁	伊寧恒大雅苑	123.6	307.9	307.9
47	伊犁	伊寧恒大綠洲	170.3	418.5	418.5
	雲浮	雲浮恒大城(二期)*	262.6	577.7	577.7
	宜昌	宜昌恒大綠洲(二期)*	111.8	331.9	331.9
	萊蕪	萊蕪恒大金碧天下(三期)*	221.0	221.0	221.0
	五家渠	五家渠恒大金碧天下(二期)*	654.7	710.7	710.7
合計			12,881.4	26,114.2	26,003.8

* 現有項目拓展周邊土地

於2012年12月31日，集團現有土地儲備總地價款為人民幣1,267.1億元，已付人民幣923.3億元，未付人民幣343.8億元。其中，計劃於2013年支付人民幣163.6億元，計劃於2014年支付119.8億元，計劃於2015年及以後支付人民幣60.4億元。

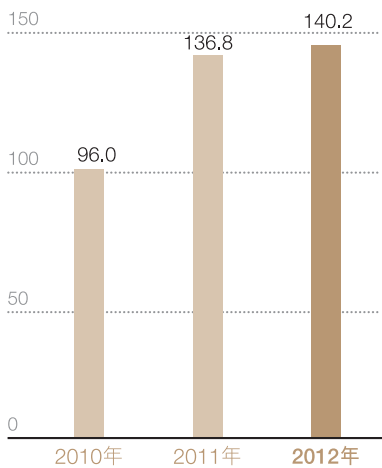
於2012年12月31日，集團共有18個項目採用合作開發模式，共計減少土地款支出82.6億元。

管理層討論及分析(續)

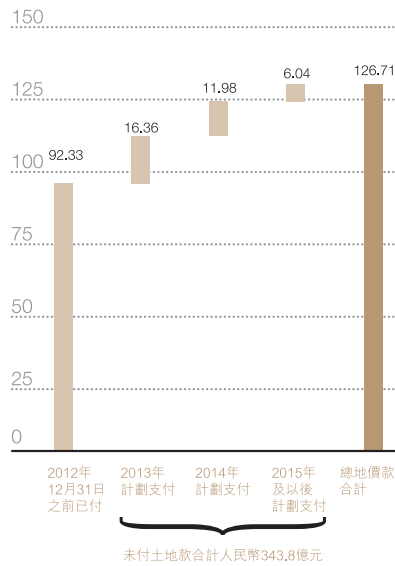


2012年土地儲備增長圖

土地儲備總量
(百萬平方米)



集團土地款支付情況示意圖
(人民幣十億元)



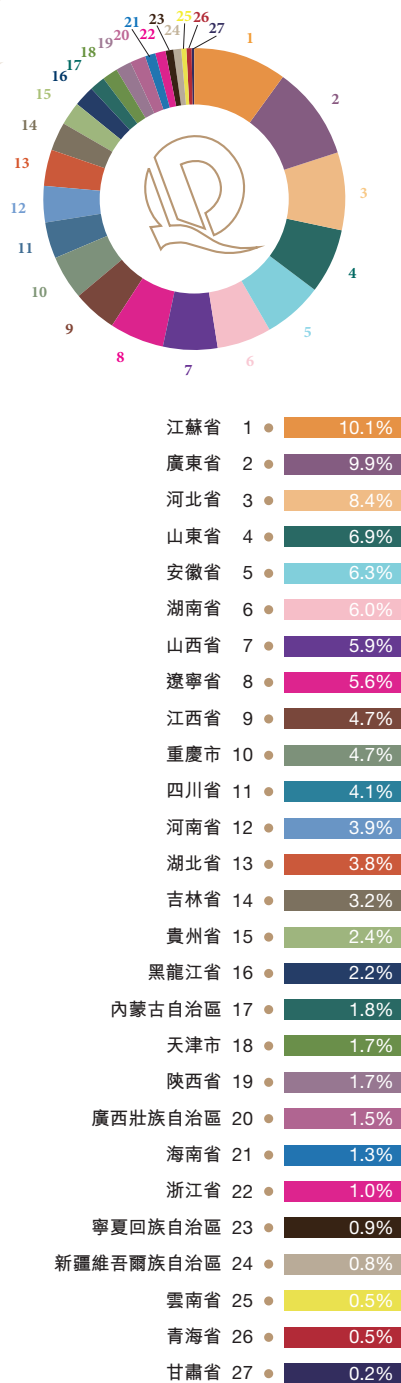
合約銷售

集團全年推出總可售貨量超過2,500萬平方米，合約銷售率超過60%；累計實現合約銷售額人民幣923.2億元，完成全年銷售計劃的115.4%；較2011年的803.9億元，同比增長14.8%；合約銷售面積1,548.5萬平方米，較2011年的1,219.9萬平方米，同比增長26.9%，連續多年保持中國第一。

2012年，集團新開盤58個項目，分佈於瀋陽、濟南、長沙、合肥、成都、石家莊、太原、長春、哈爾濱、佛山、鎮江、南通等52個二三線城市。其中二線城市新開盤項目17個，佔新開盤項目銷售金額的28.4%；三線城市新開盤項目41個，佔新開盤項目銷售金額的71.6%。

● 管理層討論及分析(續)

集團2012年合約銷售金額
地區分佈示意圖



集團2012年新開盤項目表

序號	項目名稱	所在城市	開盤時間
1	葫蘆島恒大御景灣	葫蘆島	2012年1月
2	淮北恒大雅苑	淮北	2012年1月
3	石家莊恒大名都	石家莊	2012年1月
4	句容恒大雅苑	鎮江	2012年1月
5	鎮江恒大綠洲	鎮江	2012年1月
6	南昌恒大名都	南昌	2012年1月
7	新余恒大城	新余	2012年1月
8	秦皇島恒大城	秦皇島	2012年1月
9	凱里恒大城	凱里	2012年1月
10	東莞恒大雅苑	東莞	2012年1月
11	六安恒大御景灣	六安	2012年2月
12	資陽恒大城	資陽	2012年2月
13	永川恒大翡翠華庭	重慶	2012年2月
14	安慶恒大綠洲	安慶	2012年3月
15	嘉興恒大綠洲	嘉興	2012年3月
16	濰坊恒大名都	濰坊	2012年4月
17	邛崃恒大翡翠華庭	邛崃	2012年4月
18	廣東恒大御景灣	佛山	2012年4月
19	宿遷恒大綠洲	宿遷	2012年4月
20	大同恒大綠洲	大同	2012年4月
21	天津恒大御景半島	天津	2012年4月
22	楊凌恒大城	咸陽	2012年4月
23	衡陽恒大綠洲	衡陽	2012年5月
24	合肥恒大帝景	合肥	2012年5月
25	韶關恒大城	韶關	2012年5月
26	臨汾恒大華府	臨汾	2012年5月
27	南昌恒大城	南昌	2012年5月
28	鹽城恒大名都	鹽城	2012年5月
29	本溪恒大綠洲	本溪	2012年6月
30	連雲港恒大名都	連雲港	2012年6月
31	襄陽恒大名都	襄陽	2012年6月
32	海南恒大御景灣	澄邁	2012年6月
33	呼和浩特恒大雅苑	呼和浩特	2012年6月
34	哈爾濱恒大名都	哈爾濱	2012年7月
35	恒大海上威尼斯	南通	2012年7月
36	臨沂恒大綠洲	臨沂	2012年8月
37	長沙恒大翡翠華庭	長沙	2012年8月
38	成都恒大帝景	成都	2012年8月
39	運城恒大名都	運城	2012年8月
40	烏蘭浩特恒大綠洲	烏蘭浩特	2012年8月
41	長春恒大名都	長春	2012年8月
42	大慶恒大綠洲	大慶	2012年8月
43	石家莊恒大御景半島	石家莊	2012年9月
44	鞍山恒大名都	鞍山	2012年10月
45	濟南恒大雅苑	濟南	2012年10月
46	海鹽恒大御景	嘉興	2012年10月
47	伊寧恒大雅苑	伊犁	2012年10月

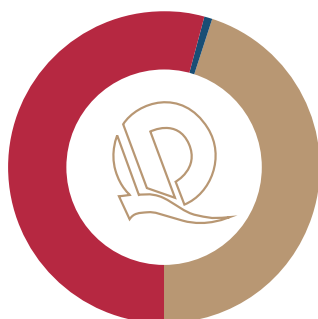
管理層討論及分析(續)



序號	項目名稱	所在城市	開盤時間
48	濟南恒大帝景	濟南	2012年11月
49	恩平恒大泉都	江門	2012年11月
50	自貢恒大名都	自貢	2012年11月
51	滄州恒大城	滄州	2012年11月
52	松原恒大御景灣	松原	2012年11月
53	齊齊哈爾恒大名都	齊齊哈爾	2012年11月
54	瀋陽恒大雅苑	瀋陽	2012年12月
55	長沙恒大御景灣	長沙	2012年12月
56	太原恒大山水城	太原	2012年12月
57	許昌恒大綠洲	許昌	2012年12月
58	烏海恒大綠洲	烏海	2012年12月

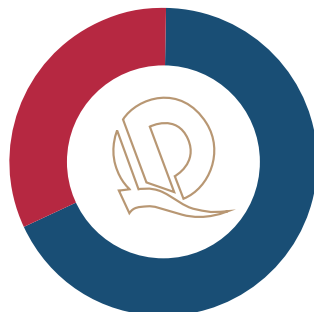
於2012年12月31日，集團在售的179個項目分佈於104個城市，二三線城市合約銷售額總體上保持均衡。

集團179個項目成交金額佔比示意圖



- 0.8% ● 一線城市項目
- 44.8% ● 二線城市項目
- 54.4% ● 三線城市項目

集團新舊項目成交金額佔比示意圖



- 37.2% ● 2012年新開盤項目
- 62.8% ● 截至2011年12月31日已在售項目



● 管理層討論及分析(續)

集團2012年合約銷售額人民幣923.2億元，其中截至2011年12月31日已在售的121個項目，合約銷售額人民幣579.1億元，平均單個項目合約銷售額人民幣4.8億元；2012年新開盤的58個項目合約銷售額人民幣344.1億元，平均單個項目合約銷售額人民幣5.9億元。

於2012年12月31日，集團尚有未開盤銷售項目50個左右，多數計劃於2013年內推出，將為我們進一步取得優異業績提供充足貨源。

房地產開發

2012年，集團竣工建築面積1,373.9萬平方米，分佈於125個項目，位於中國25個不同地區。下表載列各項目的竣工面積情況。

集團2012年各項目竣工一覽表

序號	城市	物業項目	項目階段	總建築面積 (千平方米)
1	廣州	金碧駿鴻花園	首期	30.7
2	廣州	廣東恒大山水城	三期	103.4
3	佛山	廣東恒大御景半島	四、五期(部分)	131.9
4	佛山	廣東恒大御景灣	首期	76.2
5	東莞	東莞恒大雅苑	首期、二期、三期	178.4
6	中山	中山恒大綠洲	首期	157.3
7	清遠	清遠恒大銀湖城	二期(部分)	110.1
8	雲浮	雲浮恒大城	首期、二期	80.8
9	韶關	韶關恒大城	首期(部分)	39.7
10	重慶	重慶恒大華府	二期	13.6
11	重慶	重慶恒大城	四期、五期	220.5
12	重慶	重慶恒大綠洲	三期	108.6
13	重慶	重慶恒大名都	四期	51.0
14	重慶	重慶恒大雅苑	二期、三期	87.4
15	重慶	重慶恒大金碧天下	二期、三期、四期	134.0
16	重慶	重慶恒大帝景	首期	71.6
17	重慶	永川恒大翡翠華庭	首期	63.3
18	重慶	涪陵恒大山水城	首期	60.4
19	天津	天津恒大綠洲	首期、二期	176.0
20	天津	天津恒大山水城	首期	14.2
21	天津	天津恒大金碧天下	首期	1.1
22	天津	天津恒大名都	首期	53.2
23	天津	天津恒大御景半島	首期	31.7

管理層討論及分析(續) ●



序號	城市	物業項目	項目階段	總建築面積 (千平方米)
24	武漢	武漢恒大綠洲	三期、四期	152.2
25	武漢	武漢恒大城	二期	43.7
26	武漢	武漢恒大名都	二期	115.4
27	鄂州	鄂州恒大金碧天下	二期、三期	37.7
28	宜昌	宜昌恒大綠洲	首期	108.5
29	襄陽	襄陽恒大名都	首期	125.2
30	成都	成都恒大御景半島	首期	35.9
31	成都	成都恒大名都	首期	80.0
32	成都	成都恒大雅苑	首期	57.4
33	眉山	彭山恒大金碧天下	四期	187.1
34	南充	南充恒大綠洲	首期	58.5
35	資陽	資陽恒大城	首期	15.2
36	自貢	自貢恒大綠洲	首期	10.7
37	瀋陽	瀋陽恒大綠洲	五期、六期	250.4
38	瀋陽	瀋陽恒大城	四期	57.8
39	瀋陽	瀋陽恒大名都	二期、三期	156.5
40	瀋陽	瀋陽恒大華府	二期	27.4
41	瀋陽	瀋陽恒大江灣	首期、二期、三期	271.8
42	遼陽	遼陽恒大綠洲	二期	193.8
43	鞍山	鞍山恒大綠洲	首期	153.8
44	營口	營口恒大綠洲	首期	199.8
45	盤錦	盤錦恒大華府	首期	185.6
46	西安	西安恒大綠洲	二期、三期(部分)	107.8
47	西安	西安恒大城	三期	169.7
48	漢中	漢中恒大城	首期	27.7
49	咸陽	楊凌恒大城	首期	28.5
50	南京	南京恒大金碧天下	二期、三期	105.8
51	南京	南京恒大綠洲	首期	59.6
52	南通	恒大海上威尼斯	首期	277.6
53	鎮江	鎮江恒大綠洲	首期	74.8
54	鎮江	句容恒大雅苑	首期	114.0
55	淮安	淮安恒大名都	首期、二期	82.0
56	鹽城	鹽城恒大名都	首期	62.9
57	昆明	昆明恒大金碧天下	三期、四期	197.9
58	曲靖	曲靖恒大名都	首期	53.6
59	包頭	包頭恒大華府	首期、二期(部分)	115.5
60	包頭	包頭恒大名都	首期	92.7
61	太原	太原恒大綠洲	四期、五期	250.3
62	太原	太原恒大名都	首期	66.8
63	運城	運城恒大綠洲	首期	226.6
64	呂梁	呂梁恒大御景	首期	84.7
65	貴陽	貴陽恒大綠洲(已全竣工)	首期、二期	81.2



● 管理層討論及分析(續)

序號	城市	物業項目	項目階段	總建築面積 (千平方米)
66	貴陽	貴陽恒大城	首期、二期	157.6
67	貴陽	貴陽恒大名都	首期	94.2
68	遵義	遵義恒大城	首期	141.0
69	合肥	合肥恒大華府(已全竣工)	三期	26.2
70	合肥	合肥恒大城	三、四期	117.0
71	合肥	合肥恒大帝景	首期	111.2
72	銅陵	銅陵恒大綠洲	首期	314.4
73	蕪湖	蕪湖恒大華府	首期	51.4
74	淮北	淮北恒大名都	首期、二期	128.5
75	淮北	淮北恒大雅苑	首期	43.7
76	淮南	淮南恒大綠洲	首期	85.5
77	亳州	亳州恒大城	首期	26.7
78	安慶	安慶恒大綠洲	首期	128.2
79	六安	六安恒大御景灣	首期	138.8
80	長沙	長沙恒大華府	三、五期	55.6
81	長沙	長沙恒大名都	二、三、五期	217.9
82	長沙	長沙恒大城	二期	85.1
83	長沙	長沙恒大雅苑	二期、三期	211.8
84	長沙	瀏陽恒大華府	首期	54.8
85	郴州	郴州恒大華府	首期	125.2
86	株洲	株洲恒大名都	首期	97.0
87	岳陽	岳陽恒大名都	首期	125.4
88	欽州	欽州恒大綠洲	首期	117.7
89	北海	北海恒大御景半島	首期	145.8
90	鄭州	鄭州恒大名都	首期	30.6
91	洛陽	洛陽恒大綠洲	二期、三期、四期	277.3
92	信陽	信陽恒大名都	二期、三期	124.6
93	平頂山	舞鋼恒大華府	首期	96.3
94	安陽	安陽恒大綠洲	首期	162.6
95	南昌	南昌恒大城	首期	133.0
96	南昌	南昌恒大綠洲	三期	183.5
97	南昌	南昌恒大名都	首期	105.2
98	景德鎮	景德鎮恒大名都	首期、二期	148.1
99	新余	新余恒大雅苑	首期	91.7

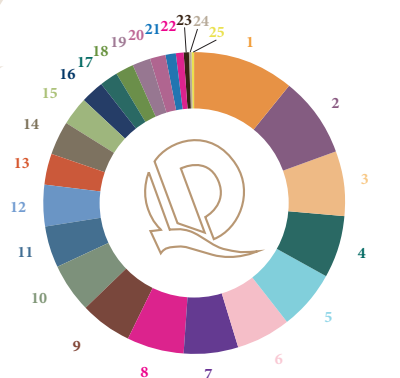
管理層討論及分析(續) ●



序號	城市	物業項目	項目階段	總建築面積 (千平方米)
100	新余	新余恒大城	首期	43.1
101	鷹潭	鷹潭恒大綠洲	首期、二期	142.5
102	石家莊	石家莊恒大城	三期、四期	265.9
103	石家莊	石家莊恒大雅苑	首期、二期、三期	144.8
104	石家莊	石家莊恒大綠洲	二期	111.4
105	石家莊	石家莊恒大名都	首期	101.5
106	石家莊	石家莊恒大御景半島	首期	110.4
107	石家莊	鹿泉恒大金碧天下	首期	55.2
108	秦皇島	秦皇島恒大城	首期	18.2
109	儋州	儋州恒大名都	首期、二期	98.5
110	儋州	儋州恒大金碧天下	首期	100.9
111	澄邁	海南恒大御景灣	首期	56.4
112	濟南	濟南恒大名都	二期	156.1
113	濟南	濟南恒大綠洲	二、三、四期	130.6
114	濟南	濟南恒大城	首期	181.0
115	萊蕪	萊蕪恒大金碧天下	首期、二期	55.5
116	東營	東營恒大黃河生態城	首期	156.2
117	泰安	泰安恒大城	首期	136.9
118	長春	長春恒大綠洲	首期、二期	294.4
119	長春	長春恒大御景	首期	186.1
120	銀川	銀川恒大名都	首期	24.2
121	石嘴山	石嘴山恒大綠洲	首期	5.3
122	吳忠	吳忠恒大名都	首期	5.1
123	嘉興	嘉興恒大綠洲	首期	95.3
124	哈爾濱	哈爾濱恒大綠洲	首期	47.3
125	五家渠	五家渠恒大金碧天下	首期	63.6
合計				13,739.2

● 管理層討論及分析(續)

集團2012年竣工建築面積
地區分佈



遼寧省	1	10.9%
安徽省	2	8.5%
湖南省	3	7.1%
廣東省	4	6.6%
江西省	5	6.2%
山東省	6	5.9%
重慶市	7	5.9%
河北省	8	5.9%
江蘇省	9	5.7%
河南省	10	5.1%
山西省	11	4.6%
湖北省	12	4.2%
吉林省	13	3.5%
貴州省	14	3.4%
四川省	15	3.2%
陝西省	16	2.4%
天津市	17	2.0%
廣西壯族自治區	18	1.9%
海南省	19	1.9%
雲南省	20	1.8%
內蒙古自治區	21	1.5%
浙江省	22	0.7%
新疆維吾爾族自治區	23	0.5%
黑龍江省	24	0.3%
寧夏回族自治區	25	0.3%

於2012年12月31日，集團全年共計134個項目實現交樓，交樓金額人民幣635.1億元，同比增長5.0%；交樓面積1,063.5萬平方米，同比增長12.3%；交樓均價為人民幣5,972元/平方米。

集團在建項目總體情況

於2012年12月31日，集團在建項目186個，在建面積約3,898.0萬平方米，同比增長6.7%。下表載列集團各項目的在建面積情況。

集團2012年各項目在建面積表

序號	城市	項目名稱	在建面積 (千平方米)
1	廣州	廣東恒大山水城	38.8
2	佛山	廣東恒大御景半島	97.4
3	佛山	廣東恒大御景灣	212.2
4	佛山	佛山恒大名都	221.5
5	東莞	東莞恒大雅苑	209.5
6	中山	中山恒大綠洲	180.6
7	清遠	清遠恒大金碧天下	813.3
8	清遠	清遠恒大銀湖城	139.9
9	雲浮	雲浮恒大城	129.7
10	韶關	韶關恒大城	309.5
11	江門	恩平恒大泉都	125.7
12	重慶	重慶恒大城	124.7
13	重慶	重慶恒大名都	147.0
14	重慶	重慶恒大雅苑	418.0
15	重慶	重慶恒大金碧天下	139.8
16	重慶	重慶恒大帝景	57.2
17	重慶	永川恒大翡翠華庭	43.7
18	重慶	涪陵恒大山水城	413.0
19	天津	天津恒大綠洲	727.6
20	天津	天津恒大山水城	334.4

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	天津	天津恒大金碧天下	84.8
22	天津	天津恒大名都	94.7
23	天津	天津恒大御景半島	116.9
24	武漢	武漢恒大華府	167.1
25	武漢	武漢恒大綠洲	80.3
26	武漢	武漢恒大城	57.8
27	武漢	武漢恒大名都	427.2
28	鄂州	鄂州恒大金碧天下	434.2
29	宜昌	宜昌恒大綠洲	261.1
30	襄陽	襄陽恒大名都	208.7
31	成都	成都恒大綠洲	44.5
32	成都	成都恒大城	100.7
33	成都	成都恒大山水城	55.9
34	成都	成都恒大御景半島	704.2
35	成都	成都恒大名都	16.8
36	成都	成都恒大雅苑	126.6
37	成都	成都恒大帝景	219.4
38	眉山	眉山恒大金碧天下	751.9
39	南充	南充恒大綠洲	191.2
40	資陽	資陽恒大城	125.6
41	邛崃	邛崃恒大翡翠華庭	162.7
42	自貢	自貢恒大綠洲	619.5
43	自貢	自貢恒大名都	26.9
44	瀋陽	瀋陽恒大綠洲	331.8
45	瀋陽	瀋陽恒大城	19.6
46	瀋陽	瀋陽恒大名都	358.9
47	瀋陽	瀋陽恒大華府	101.8
48	瀋陽	瀋陽恒大江灣	358.6
49	瀋陽	瀋陽恒大雅苑	107.8
50	遼陽	遼陽恒大綠洲	453.8
51	鞍山	鞍山恒大綠洲	288.7
52	鞍山	鞍山恒大名都	728.8
53	營口	營口恒大綠洲	316.1
54	營口	營口恒大城	386.2
55	營口	營口恒大江灣	211.2
56	盤錦	盤錦恒大華府	123.5
57	撫順	撫順恒大華府	190.5
58	本溪	本溪恒大綠洲	300.6
59	葫蘆島	葫蘆島恒大御景灣	242.8
60	西安	西安恒大綠洲	320.9
61	西安	西安恒大城	138.0
62	漢中	漢中恒大城	227.4
63	咸陽	楊凌恒大城	138.0
64	南京	南京恒大金碧天下	306.5
65	南京	南京恒大綠洲	75.5
66	南通	恒大海上威尼斯	757.6



● 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)
67	鎮江	丹陽恒大名都	240.5
68	鎮江	丹陽恒大城	142.0
69	鎮江	鎮江恒大綠洲	55.8
70	鎮江	句容恒大雅苑	106.1
71	淮安	淮安恒大名都	171.2
72	宿遷	宿遷恒大華府	224.7
73	宿遷	宿遷恒大綠洲	125.4
74	連雲港	連雲港恒大名都	144.5
75	鹽城	鹽城恒大名都	187.7
76	無錫	無錫恒大綠洲	83.0
77	常州	常州恒大翡翠華庭	34.7
78	昆明	昆明恒大金碧天下	163.7
79	曲靖	曲靖恒大名都	106.3
80	包頭	包頭恒大華府	70.4
81	包頭	包頭恒大名都	239.5
82	呼和浩特	呼和浩特恒大雅苑	80.7
83	烏蘭浩特	烏蘭浩特恒大綠洲	248.8
84	烏海	烏海恒大綠洲	197.9
85	太原	太原恒大綠洲	170.5
86	太原	太原恒大名都	202.3
87	太原	太原恒大山水城	232.0
88	太原	太原恒大華府	488.2
89	運城	運城恒大綠洲	26.8
90	運城	運城恒大名都	141.1
91	呂梁	呂梁恒大御景	89.5
92	大同	大同恒大綠洲	338.2
93	臨汾	臨汾恒大華府	420.0
94	貴陽	貴陽恒大城	177.6
95	貴陽	貴陽恒大名都	98.3
96	貴陽	貴陽恒大雅苑	110.0
97	遵義	遵義恒大城	79.4
98	凱里	凱里恒大城	146.2
99	合肥	合肥恒大城	344.6
100	合肥	合肥恒大帝景	138.8
101	銅陵	銅陵恒大綠洲	136.8
102	蕪湖	蕪湖恒大華府	65.8
103	淮北	淮北恒大名都	192.7
104	淮北	淮北恒大雅苑	60.8
105	淮南	淮南恒大綠洲	137.1
106	亳州	亳州恒大城	177.3
107	安慶	安慶恒大綠洲	151.8
108	六安	六安恒大御景灣	451.2
109	蚌埠	蚌埠恒大御景灣	188.5
110	馬鞍山	馬鞍山恒大御景灣	288.7
111	長沙	長沙恒大華府	94.0
112	長沙	長沙恒大名都	78.0
113	長沙	長沙恒大城	210.3

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)
114	長沙	長沙恒大綠洲	65.1
115	長沙	長沙恒大雅苑	584.3
116	長沙	瀏陽恒大華府	184.3
117	長沙	長沙恒大翡翠華庭	145.4
118	長沙	長沙恒大御景灣	106.7
119	郴州	郴州恒大華府	149.8
120	株洲	株洲恒大名都	91.0
121	岳陽	岳陽恒大名都	114.7
122	衡陽	衡陽恒大綠洲	156.4
123	欽州	欽州恒大綠洲	210.5
124	北海	北海恒大御景半島	359.6
125	鄭州	鄭州恒大名都	21.5
126	洛陽	洛陽恒大綠洲	438.7
127	信陽	信陽恒大名都	465.9
128	平頂山	舞鋼恒大華府	23.0
129	安陽	安陽恒大綠洲	35.0
130	新鄉	新鄉恒大雅苑	136.6
131	新鄉	新鄉恒大金碧天下	410.0
132	許昌	許昌恒大綠洲	200.0
133	南昌	南昌恒大城	245.5
134	南昌	南昌恒大綠洲	162.0
135	南昌	南昌恒大名都	207.5
136	景德鎮	景德鎮恒大名都	175.3
137	新余	新余恒大雅苑	274.4
138	新余	新余恒大城	142.1
139	鷹潭	鷹潭恒大綠洲	216.5
140	石家莊	石家莊恒大城	111.8
141	石家莊	石家莊恒大雅苑	261.8
142	石家莊	石家莊恒大綠洲	202.1
143	石家莊	石家莊恒大名都	33.7
144	石家莊	石家莊恒大御景半島	60.2
145	石家莊	鹿泉恒大金碧天下	7.4
146	秦皇島	秦皇島恒大城	174.0
147	滄州	滄州恒大城	146.8
148	儋州	儋州恒大名都	130.1
149	儋州	儋州恒大金碧天下	102.4
150	澄邁	海南恒大御景灣	158.2
151	濟南	濟南恒大名都	33.1
152	濟南	濟南恒大綠洲	406.9
153	濟南	濟南恒大城	422.3
154	濟南	濟南恒大雅苑	149.1
155	濟南	濟南恒大帝景	137.2
156	萊蕪	萊蕪恒大金碧天下	504.1
157	濰坊	濰坊恒大名都	318.8
158	東營	東營恒大黃河生態城	328.6
159	東營	東營恒大棕櫚島	180.6
160	泰安	泰安恒大城	76.5



● 管理層討論及分析(續)

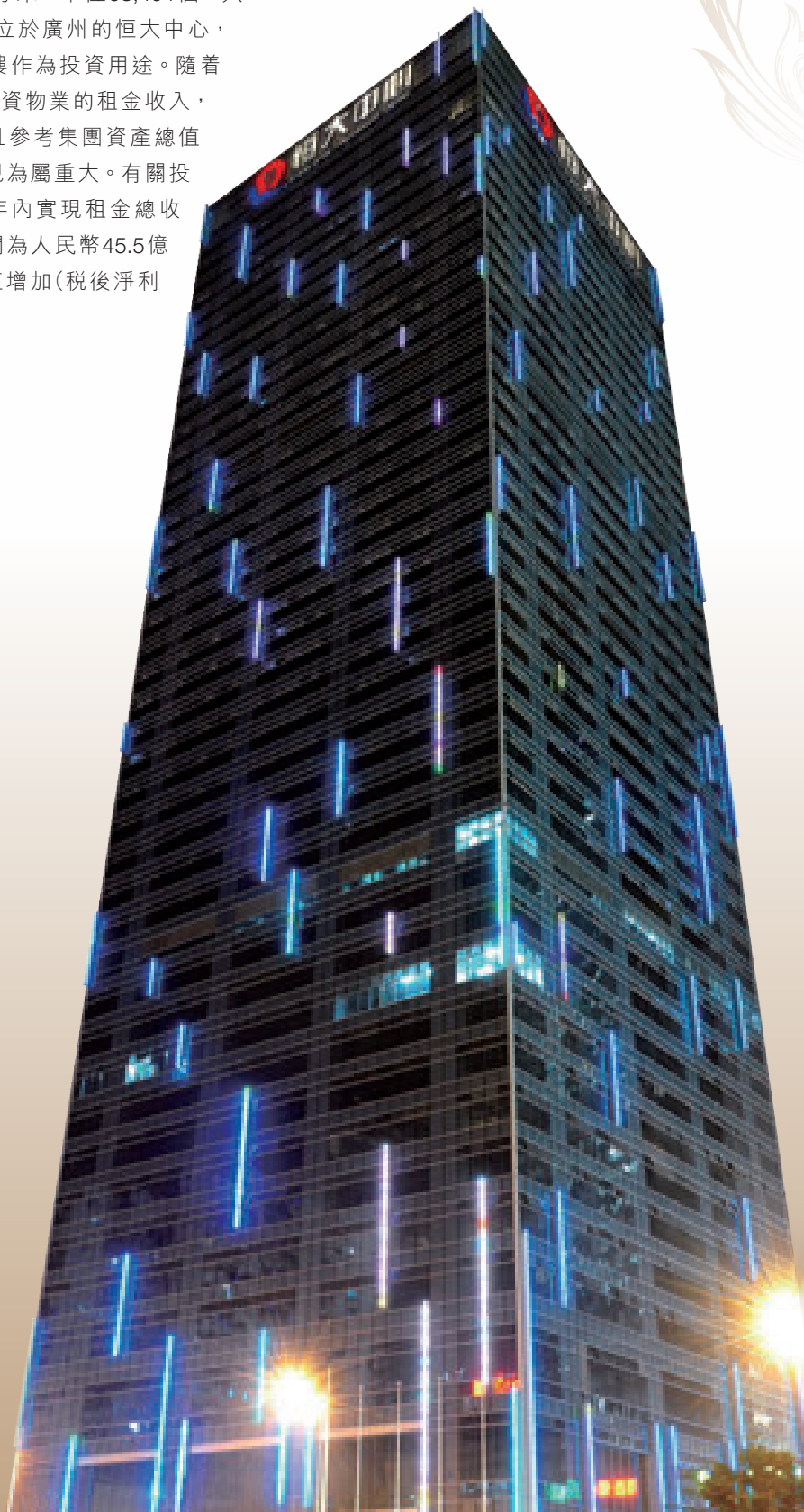
序號	城市	項目名稱	在建面積 (千平方米)
161	臨沂	臨沂恒大華府	315.2
162	臨沂	臨沂恒大綠洲	197.4
163	濰坊	濰坊恒大翡翠華庭	209.9
164	長春	長春恒大綠洲	323.7
165	長春	長春恒大城	268.9
166	長春	長春恒大御景	141.8
167	長春	長春恒大翡翠華庭	65.9
168	長春	長春恒大名都	324.5
169	吉林	吉林恒大華府	290.6
170	松原	松原恒大御景灣	188.0
171	蘭州	蘭州恒大城	221.9
172	武威	武威恒大綠洲	90.5
173	銀川	銀川恒大名都	382.9
174	石嘴山	石嘴山恒大綠洲	198.2
175	吳忠	吳忠恒大名都	154.0
176	嘉興	嘉興恒大綠洲	246.6
177	嘉興	海鹽恒大御景	106.5
178	哈爾濱	哈爾濱恒大綠洲	241.5
179	哈爾濱	哈爾濱恒大名都	242.7
180	哈爾濱	哈爾濱恒大城	148.6
181	大慶	大慶恒大綠洲	118.9
182	齊齊哈爾	齊齊哈爾恒大名都	85.6
183	西寧	西寧恒大名都	198.5
184	五家渠	五家渠恒大金碧天下	218.9
185	伊犁	伊寧恒大雅苑	119.6
186	伊犁	伊寧恒大綠洲	105.5
合計			38,980.0

管理層討論及分析(續) ●



投資物業

年內，集團適度優化其商鋪、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12月31日，集團共擁有商鋪、綜合樓等投資物業約92.7萬平方米，車位98,404個，共93個發展項目遍及全國。其中較有代表性的是位於廣州的恒大中心，共有348個車位。約4.1萬平方米的商鋪及寫字樓作為投資用途。隨着2013年3月恒大中心全面投入使用，對於整個投資物業的租金收入，具有積極作用。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綜合財務報表附註8。年內實現租金總收入人民幣9,900萬元，同比增長18.0%。分部利潤為人民幣45.5億元，當中包括人民幣44.6億元投資物業公平價值增加(稅後淨利潤約為人民幣29.8億元)。





● 管理層討論及分析(續)

物業管理

年內，集團錄得物業管理收入為人民幣5.1億元，較上年增長10.9%，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營運收入共人民幣11.4億元，較上年增長26.7%，主要是由於建築工程增加。

人力資源

於2012年12月31日，集團共有員工38,463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為88.62%，構建起一支年輕化、高學歷、高素質的員工隊伍。

2012年，集團共招聘應屆畢業生800人，招聘社會專業人才4,895人，各部門全年為員工提供課堂培訓、專業講座約23,238堂次，累計培訓人數約340,114人次，員工人均參加培訓8.8次，培訓總時間約38,505小時，約1.7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2012年12月31日，集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣47.2億元(2011年：約人民幣33.9億元)。

董事及行政架構





● 董事及行政架構

執行董事

許家印



54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29年經驗。許博士現為中國人民政治協商會議第12屆全國委員會常委，中國企業聯合會、中國企業家協會及中國房地產協會副會長，並曾榮獲國務院頒授的中國最高榮譽之一「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) 頒授的商業榮譽博士學位。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



49歲，集團董事局副主席、總裁。夏博士擁有19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



49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18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) ●

徐文

49歲，是我們的執行董事兼副總裁。徐先生負責集團材料採購、配送及規劃，其擁有逾19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

41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18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。



謝惠華

46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19年的經驗。謝先生畢業於北卡羅來納大學夏洛特分校(University of North Carolina at Charlotte)，持有工商管理碩士學位，現為香港會計師公會及美國會計師公會會員(AICPA)。





● 董事及行政架構(續)

獨立非執行董事

周承炎

48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22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。周先生過往曾擔任德勤•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

54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企業協會副秘書長，兼中國房地產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局；1995年至1999年為中國房地產企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企業協會副秘書長。

謝紅希

53歲，是我們的獨立非執行董事。謝女士現任華南理工大學工程訓練國家級實驗教學示範中心副主任、高級工程師、碩士研究生導師。1982年至2002年期間，任職於廣州有色金屬研究院，曾主持或參與了多個重大科研項目，獲得國家科學技術進步獎1次、部級科技成果獎2次；2002年至今在華南理工大學任教，從事中心的運作管理、本科生實驗教學以及金屬材料表面技術方向的科學研究工作，層多次獲得省、校級教學成果獎和優秀教學獎。

董事及行政架構(續) ●

公司秘書

方家俊

38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年取得倫敦大學政治經濟學院銀行及金融法律碩士學位。

高級管理層

洪昌龍

46歲，是我們的常務副總裁兼管理及監察中心總經理。洪先生負責集團工程建設系統管理及監察方面的工作，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職業資格。

何妙玲

47歲，是我們的副總裁。何女士負責集團項目營銷及策劃方面工作，其擁有逾13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。

林漫俊

43歲，是我們的副總裁。林先生負責全國地產項目開發建設過程中各類工程招標、合同管理及預決算審計工作，擁有超過19年工程設計及招投標管理工作經驗。

王川

46歲，是我們的副總裁。王女士負責全國地產項目的設計管理協調、各項目設計方案成本質量控制管理、園林設計施工建設管理等方面的工作，其擁有逾23年研發設計及管理經驗，持有建築工程專業學位。



● 董事及行政架構(續)

時守明

39歲，是我們的副總裁兼海南公司董事長。時先生負責項目拓展及項目合作方面的工作，其擁有逾14年的項目拓展與運營管理經驗，持有管理工程專業學位。他同時也是中國註冊會計師。

劉江南

57歲，是我們的副總裁兼恒大國際足球學校執行校長，全面負責恒大國際足球學校的日常管理工作。劉先生於1982年在廣西師範大學畢業，並於2004年獲華南師範大學頒授教育心理學博士學位。劉先生在體育教育方面擁有逾30年的經驗。

彭建軍

42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，是認可的高級經濟師，並曾榮獲多項優秀酒店經理殊榮。

劉永灼

32歲，是我們的副總裁。負責我們足球俱樂部、排球俱樂部等方面的工作，其擁有工商管理專業學位。

柯鵬

33歲，是我們的副總裁兼文化產業集團董事長。柯先生主要負責集團品牌形象、企業文化及公共關係方面工作，其擁有國際經濟法法學學位。

張常青

48歲，是我們的副總裁。張先生主要負責集團國內的財務管理、經營管理工作，持有管理會計碩士學位。

許建華

50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14年資金運營經驗，持工商管理博士學位，為高級經濟師。

董事及行政架構(續) ●

許曉軍

41歲，是我們的副總裁。許先生負責集團部份地區的資金籌措及融資管理工作，其擁有逾15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。

陳東鋒

47歲，是我們的副總裁。陳先生於2011年加入我們，主要負責集團信息化管理及建設工作，持有通訊與電子工程碩士學位及管理學博士學位。

秦立永

35歲，是我們的副總裁。秦先生於2005年加入我們，負責集團工程建設的系統管理工作，持有同濟大學管理科學與工程碩士學位。

孫雲馳

40歲，是我們的副總裁。孫先生負責集團部份地區的資金籌措及融資管理工作，孫先生擁有超過17年資金運營與管理經驗。

魏克亮

55歲，是我們的副總裁。魏先生負責集團部份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24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。

伍立群

49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18年企業管理經驗。

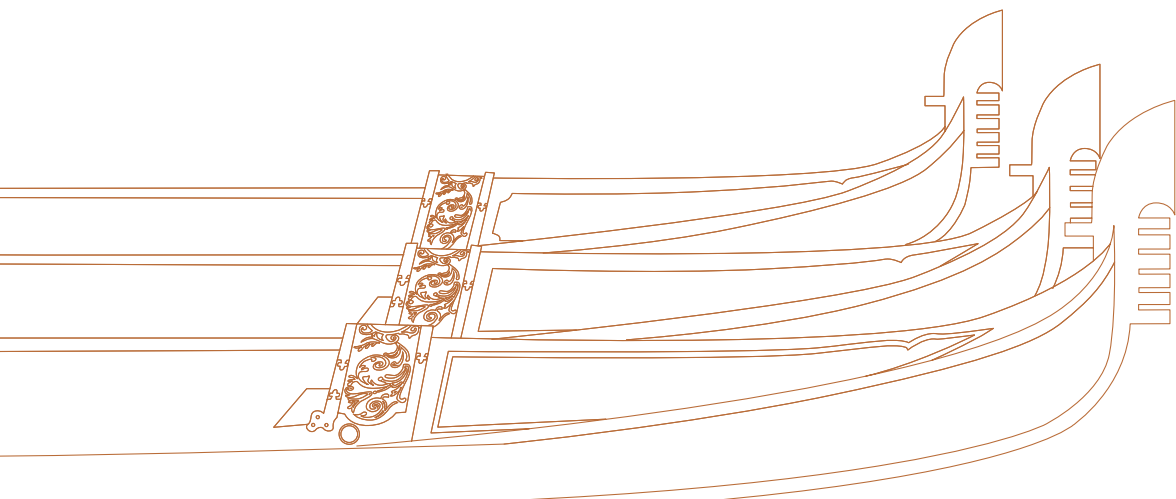
孟立林

40歲，是我們的副總裁兼物業管理中心總經理。孟先生全面負責物業管理中心的日常管理工作，持有旅遊管理專業學位。

余偉橋

56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37年銀行及財務管理經驗並持有經濟學碩士學位。





投資者關係報告



2012年，憑借於業內已建立起的全方位溝通平台，集團持續建設雙向互動的投資者關係。透過管理層路演、參加投行年會、舉辦各種形式的見面交流會及電話會議等方式，集團管理層及投資者關係部年內共計會見了來自全球1,838家投資機構的各類型投資者2,028人次。

投資者關係報告(續)

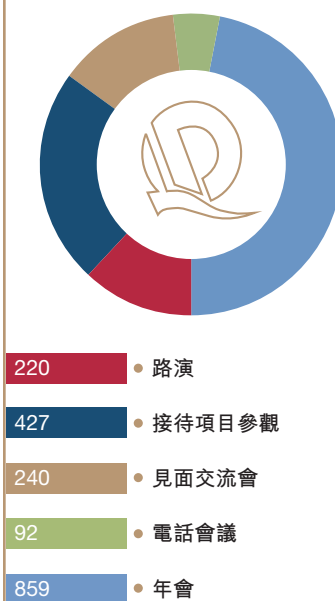
集團管理層更是高度重視與股東及投資者的交流，年內數次參加花旗銀行、高盛、美銀美林、德意志銀行、瑞信、JP摩根、瑞銀、渣打銀行等安排的業績路演，足跡遍佈香港、新加坡、倫敦、紐約、波士頓、洛杉磯、舊金山等地，就集團發展策略、行業前景、未來計劃等重大問題與多家投資者開展頻繁互動。

2012年，集團管理層還先後在香港、澳門、新加坡、北京以及上海等地，27次出席里昂證券、花旗銀行、高盛、美銀美林、德意志銀行、瑞信、瑞銀、麥格理證券、巴克萊銀行、野村證券、摩根士丹利、未來資產等投資銀行及券商舉辦的投資者年會和研討會，共計會見了來自全球859家投資機構的各類型投資者946人次，在交流集團最新經營業績的基礎上，廣泛聽取投資界的意見和建議，著力提高集團管制水平、優化治理結構。

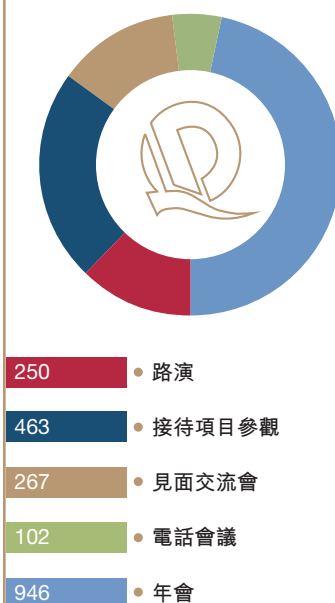
在定期業績發佈會的基礎上，集團還通過網站、電子郵件及查詢電話等多種方式向投資者傳遞集團最新的發展策略、銷售業績、市場展望等綜合信息，2012年全年累計達到362家投資機構、518人次；此外，集團還安排了來自累計427家投資機構的463人次參觀集團旗下全國各地的項目，以更加直觀的形式向投資者展示經營動態。

2013年1月份以來，集團更每月在香港聯交所網站上定期刊發月度合約銷售業績，從更高層面保證信息透明、提升溝通的範圍和效果。

機構家數



投資者人次



● 投資者關係報告(續)

集團2012年投資者關係活動摘要

月份	地點	活動
1月	香港 上海 北京 香港 香港	參加瑞信投資者研討會 參加瑞銀投資者年會 參加德意志銀行投資者年會 參加未來資產投資者年會 參加花旗銀行地產業投資者研討會
3月	香港 香港 香港 新加坡 倫敦	舉辦2011年度業績媒體發佈會、分析員發佈會 參加花旗銀行組織的2011年度業績路演香港會議 參加高盛組織的2011年度業績路演香港會議 參加美林美銀組織的2011年度業績路演新加坡會議 參加德意志銀行組織的2011年度業績路演倫敦會議
4月	倫敦 紐約 波士頓 洛杉磯 香港	參加瑞信組織的2011年度業績路演倫敦會議 參加JP摩根組織的2011年度業績路演紐約會議 參加瑞銀組織的2011年度業績路演波士頓會議 參加JP摩根組織的2011年度業績路演洛杉磯會議 參加未來資產投資者年會
5月	新加坡 香港 北京 香港 新加坡 香港	參加花旗銀行組織的投資者年會 參加麥格理證券組織的投資者研討會 參加里昂證券組織的投資者年會 參加巴克萊銀行組織的投資者研討會 參加德意志銀行組織的投資者研討會 舉辦股東週年大會
6月	杭州 新加坡 北京	參加瑞信組織的投資者年會 參加野村證券組織的投資者年會 參加JP摩根組織的投資者年會
7月	香港 香港	參加花旗銀行組織的投資者交流會 參加美林美銀組織的投資者研討會
8月	香港 香港 香港 新加坡 新加坡 倫敦	舉辦2012年度中期業績媒體發佈會、分析員發佈會 參加花旗銀行組織的2012年度中期業績路演香港會議 參加美林美銀組織的2012年度中期業績路演香港會議 參加JP摩根組織的2012年度中期業績路演新加坡會議 參加JP摩根組織的2012年度中期業績路演新加坡會議 參加高盛組織的2012年度中期業績路演倫敦會議

投資者關係報告(續) ●

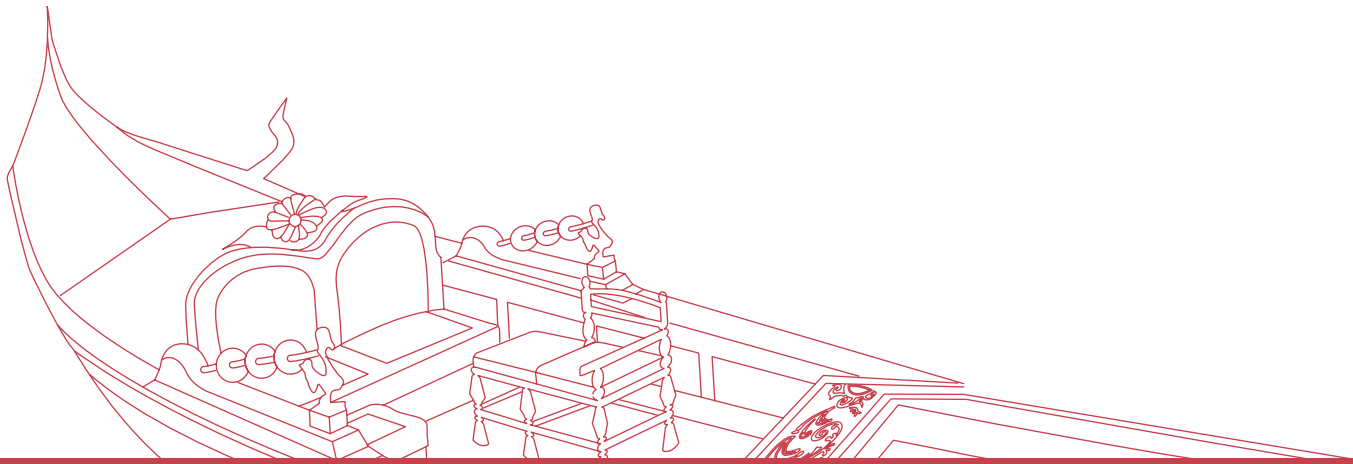


月份	地點	活動
9月	倫敦	參加高盛組織的2012年度中期業績路演倫敦會議
	紐約	參加瑞銀組織的2012年度中期業績路演紐約會議
	波士頓	參加瑞信組織的2012年度中期業績路演波士頓會議
	洛杉磯	參加渣打銀行組織的2012年度中期業績路演洛杉磯會議
	舊金山	參加渣打銀行組織的2012年度中期業績路演舊金山會議
	香港	參加瑞銀投資者年會
香港	參加里昂證券房地產投資者年會	
10月	香港	參加高盛大中華區CEO峰會
	香港	參加未來資產投資者會議
	昆明	參加法巴銀行投資者年會
11月	澳門	參加花旗銀行大中華投資者會議
	北京	參加美銀美林投資者年會
	新加坡	參加大摩亞太投資者峰會
	香港	參加里昂證券房地產投資者年會
	香港	參加聯昌證券投資者年會
12月	香港	參加美林美銀大中華地產年會

透過在國際資本市場持續不斷的推廣，公司榮膺國際知名財經雜誌《財資》(The Asset) 2012年度「3A企業大獎」金獎(The Asset Triple A Awards 2012 – The Asset Excellence in Management and Corporate Governance Awards)。該獎項旨在表揚同時在財務表現、管理、公司治理、社會責任、環境責任及投資者關係等多方面表現卓越的公司，在亞洲金融界有著舉足輕重的地位。

該獎項是公司繼2011年度榮膺IR雜誌頒發的「2011年度大中國區優秀投資者關係大獎」(IR Magazine Awards 2011 Greater China)之後再度榮獲的重要獎項，顯示出國際投資者及國際傳媒對集團投資者關係工作的一致認可。





企業公民報告



2012年，在新的社會和市場環境下，集團秉承民生理念，在更深層次上把社會責任融入戰略與管理，變成經營方式，繼續堅持並更加主動承擔對國家、社會、客戶、員工、股東、合作夥伴以及環境等方面的社會責任。16年來，集團累計為超過30萬戶家庭提供了高性價比的住宅產品，累計為慈善公益捐款近21億元。集團連續5年榮膺「中華慈善獎」，位列「福布斯中國慈善榜」榜首。未來，集團將持續關注民生並回應社會利益相關方的訴求，持續投入民生、教育、扶貧濟困、體育文化、環保等慈善公益領域，並與股東、員工、產業鏈上下游、客戶一起攜手發展，力促社會和諧進步。

企業公民報告 ●



誠信合作

自創立以來，集團始終恪守「質量樹品牌，誠信立偉業」的企業宗旨，遵守公平競爭市場原則，規範企業內部管理。在做好自身經營的同時，還在業內號召建立「誠信聯盟」，在與200多家戰略合作夥伴的合作中，奉行陽光交易原則，共同推動了「誠信聯盟」建設，實現合作雙贏。

2012年，集團優化供應鏈系統，完善考評管理、配送管理與售後管理，年度招標及採購流程更加規範和嚴密，並首次開拓供應商自薦網上平台，吸納了更多優秀供應商，全年材料設備類供應商同比增長44%。同時，集團的快速發展帶動了上下游產業的發展，眾多聯盟企業在與集團緊密合作以後，迎來自身的大發展，多家戰略合作企業因此成功上市，一大批廠家跟隨集團全國佈局、擴張建廠。

納稅方面，集團2012年累計完成納稅135億元，同比增長52%。





● 企業公民報告(續)

促進就業

就業是民生之本。本年度集團社會招聘與校園招聘創業界規模紀錄，緩解了社會就業壓力。社會招聘方面，地產開發建設系統全年招聘各類管理及專業技術人才4,327人。同時，集團十分注重引進和培養應屆優秀大學畢業生，2012年校園招聘錄用1,203人，同比增長50%，其中1/4為國內前十頂尖院校應屆畢業生，為國家和社會培養了大批後備人才。

傾注民生

民生地產是集團的發展之道，是集團高速增長的核心理念。集團堅持進入具有發展潛力的二三線城市拓展項目，通過標準化運營和集約化管理，在各個開發環節嚴控成本、提升質量、讓利於民，為尋常百姓提供高品質、物美價廉的住宅產品，銷售均價保持在每平方米6,000元左右；同時，集團住宅產品主要針對首次置業者和首次改善需求的普通老百姓，中端至中高端產品佔70%以上。

2012年，在「廣東扶貧濟困日」活動上，集團認捐3.5億元(款項將按若干進度分十年支付)，設立專項扶貧濟困基金；向韶關慈善總會捐贈200萬善款，再次表明集團對扶貧濟困事業的恒心，此外又捐資600萬建設郴州市南嶺植物園，以促進城市建設和維護城市生態平衡。



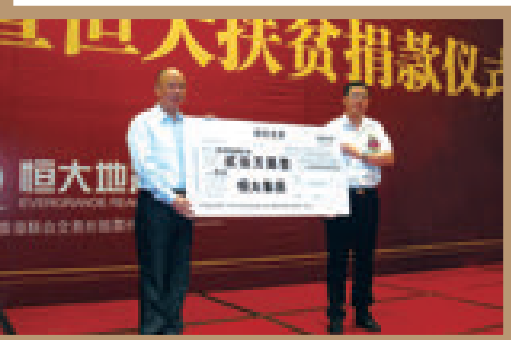
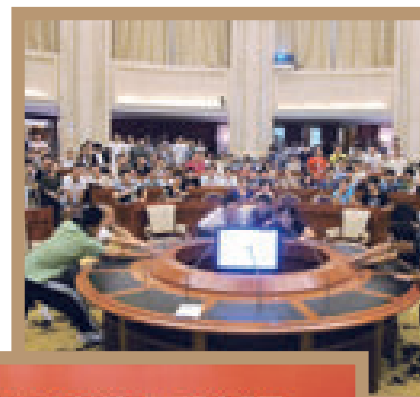
企業公民報告(續) ●



綠色安居

本著「綠色生態、節能環保」的建設目標，集團始終堅持全精裝交付，減低二次裝修的環境污染；同時憑藉標準化運營優勢，與上下游產業鏈戰略夥伴共同發力，從項目設計到施工均使用了當前的先進技術，一致遵守綠色安居、低碳環保標準，打造綠色精品。特別在建築節能方面，集團從2010年起大量選用節能效果顯著的Low-E節能玻璃，2012年，再次升級中高端住宅產品外牆材料標準，提升住宅產品的地區適用性。同時，對住宅洋房外立面門窗中空LOW-E玻璃升級，在保證外觀效果的前提下，提高內觀效果，玻璃原片採購工期縮短、供貨效率提高。另外還確定了LED光源在恒大酒店、會議中心、運動中心、娛樂中心、飲食中心、健康中心、商業中心、影城院線等十大公建項目的應用方案，最大程度優化現有產品，實現節能降耗，僅廣東清遠恒大世紀旅遊城一個項目，每年節省電費約40萬元。

目前，集團響應國家產業政策，在武漢、昆明、成都等全國多個城市打造大規模、高檔次、全功能的低碳型旅遊綜合體，進一步完善區域城市配套、提升城市魅力、推動綠色經濟發展。



2012年主要榮譽及獎項

企業榮譽

中國房地產企業開發企業綜合實力10強第二位	2012年03月
中國房地產企業運營效率10強第一位	2012年03月
中國房地產企業城市覆蓋10強第一位	2012年03月
中國房地產開發企業500強傑出貢獻獎	2012年03月
中國房地產百強企業綜合實力TOP10第二位	2012年03月
中國房地產百強企業規模性TOP10第一位	2012年03月
中國房地產企業盈利性TOP10第二位	2012年03月
中國房地產企業社會責任TOP10第二位	2012年03月
第七屆中華慈善獎	2012年04月
福布斯2012年中國慈善榜榜首	2012年04月
中國大學生最佳僱主	2012年04月
中國房地產上市公司綜合實力百強榜第二位	2012年05月



2012中國房地產上市公司經營績效五強榜首位
 中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10
 中國大陸在港上市房地產公司財務創造TOP10
 年度價值地產企業
 中國房地產企業品牌價值TOP10第一名
 中國藍籌地產
 中國房地產上市公司綜合價值中資港股TOP10第一名
 中國房地產上市公司最具財富價值公司
 2012年度香港上市公司綜合實力百強榜地產業第一名
 2012年度3A企業大獎
 2012中國最佳人力資源典範企業

2012年05月
 2012年06月
 2012年06月
 2012年08月
 2012年09月
 2012年09月
 2012年09月
 2012年09月
 2012年11月
 2012年12月
 2012年12月



● 2012年大事記



1月

集團以總代價1.6億美元(相當於約人民幣10.22億元)向Pearl River Investment Company Limited回購雅立(Success Will)已發行股本的40%，收購完成後，集團於恒大御景半島項目的權益由60%增至100%。

集團正式公佈2012年合約銷售目標為人民幣800億元。

3月

集團在中國房企500強排名中蟬聯第二。在年度企業大獎頒獎中，集團榮獲千萬銷售面積獎。

集團在香港發佈2011年全年業績公告，實現營業收入人民幣619.2億元，同比增長35.2%；淨利潤為人民幣117.8億元，同比增長47%；資產總值為人民幣1,790.2億元，同比增長71.4%；合約銷售金額人民幣803.9億元，同比增長59.4%。

2012年大事記(續) ●



4月

集團第五度榮獲中國慈善領域最高政府獎「中華慈善獎」。

5月

集團單月合約銷售額首度突破百億元。

中國房地產研究會、中國房地產業協會與中國房地產測評中心聯合發佈《2012中國房地產上市公司測評研究報告》及2012中國房地產上市公司綜合實力榜100強，恒大穩居綜合實力榜單亞軍，並獲得「發展速度五強」和「經營績效五強」兩個分榜單第一。



● 2012年大事記(續)

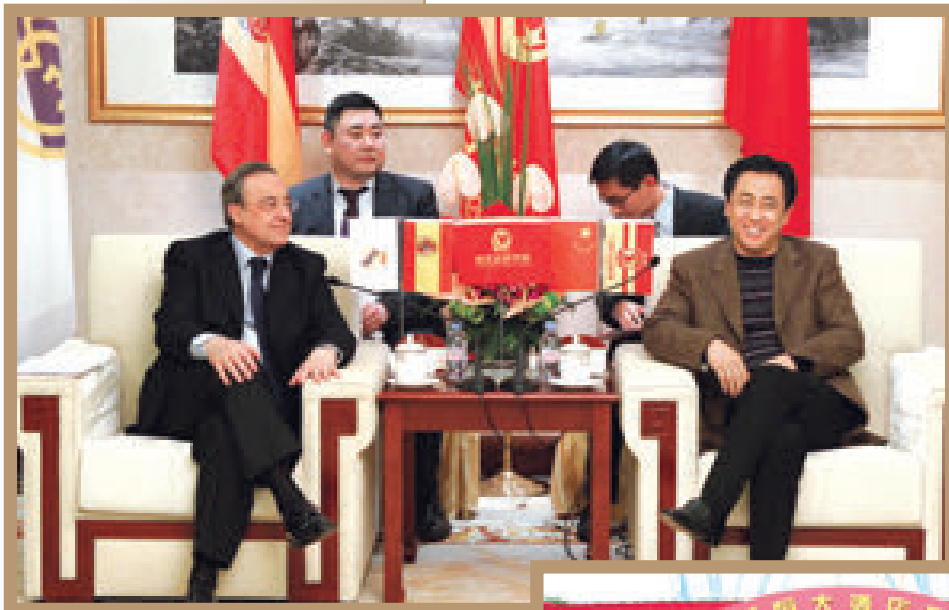
6月

「2012年廣東扶貧濟困日」活動上，集團當場認捐3.5億元，獲「2011年度廣東扶貧濟困紅棉杯金杯」。

集團拿下珠江新城最後一塊商業用地D4-B2地塊，擴大在一線城市中心區域的投資比重。

7月

恒大海上威尼斯開盤當日熱銷20.7億元。



2012年大事記(續) ●



8月

集團公佈2012年度中期業績。營業額、淨利潤、銷售面積、在建面積等多項核心指標業內領先，資產總值達1,980.8億元。

集團旗下又一個超白金五星級酒店－廣州增城恒大酒店開業。標誌恒大酒店業發展進一步提速。

9月

集團旗下又一個文化旅遊綜合體項目－天津恒大世紀旅遊城開業，標誌著恒大文化旅遊綜合體佈局深化，以及商業發展及管理方面進一步成熟。

● 2012年大事記(續)

10月

中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心聯合發佈《2012中國房地產企業品牌價值測評研究報告》，集團品牌價值測評額為人民幣248.6億元。

11月

集團提前完成人民幣800億元的年度合約銷售目標。

12月

集團2012年度合約銷售額達人民幣923.2億元，再次刷新歷史記錄。



企業管治報告





恒 大 海 上 威 尼 斯

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。本公司董事(「董事」)局(「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2012年12月31日止年度一直按照上市規則附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則進行業務，並已遵守企業管治守則的所有守則條文。

董事局

董事局組成

於截至2012年12月31日止年度及截至本年報刊發日期內，本公司董事局由下列執行董事及獨立非執行董事組成。

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)

徐文先生(執行董事)

賴立新先生(執行董事)

謝惠華先生(執行董事兼首席財務官)

徐湘武先生(執行董事)(於2012年6月23日辭任)

何妙玲女士(執行董事)(於2012年6月23日辭任)

周承炎先生(獨立非執行董事)

何琦先生(獨立非執行董事)

謝紅希女士(獨立非執行董事)(委任自2012年6月23日起生效)

余錦基先生(獨立非執行董事)(於2012年6月23日辭任)

當前董事局成員的履歷詳情載於本年報第46至51頁。

截至2012年12月31日止年度，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。



董事局(續)

董事局組成(續)

各執行董事已與本公司訂立服務合約，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。該等委任須遵守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)最接近但不少於三分之一的人數須輪值退任，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份之年度確認書。董事局信納獨立非執行董事的獨立性。

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(「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2012年12月31日止年度，董事已檢討本集團內部監控制度的整體成效。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。



● 企業管治報告(續)

董事局(續)

角色及職能(續)

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、檢討及監察適用於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所載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事項。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。

於2012年1月1日起至2012年12月31日止年度，本公司曾召開4次董事局會議。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及股東大會的次數載列如下：

董事	出席會議次數／ 會議舉行次數	
	股東大會	董事局會議
執行董事		
許家印	1/1	3/5
夏海鈞	1/1	3/5
李鋼	0/1	3/5
徐文	0/1	3/5
賴立新	1/1	5/5
謝惠華	1/1	5/5
徐湘武*	0/1	1/3
何妙玲*	0/1	1/3
獨立非執行董事		
周承炎	1/1	5/5
何琦	1/1	3/5
謝紅希*	不適用	2/2
余錦基*	1/1	2/3

董事局委員會

本公司已就董事局成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

董事培訓

於回顧年內，本公司全體董事均已於2012年12月初出席由(a)本公司外部法律顧問就證券及期貨條例第XVA部項下的新內幕消息披露制度及上市規則發展情況，及(b)由本公司核數師就內部監控所舉行的培訓班。

本公司的公司秘書亦已遵守上市規則第3.29條項下的15小時培訓規定。

* 謝女士已獲委任為本公司獨立非執行董事，自2012年6月23日起生效。獨立非執行董事余錦基先生為審核委員會成員，直至其於2012年6月23日辭任為止。徐湘武先生及何妙玲女士均於2012年6月23日辭任本公司執行董事。



● 企業管治報告(續)

審核委員會

審核委員會包括3名成員，分別為委員會主席周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士(自2012年6月23日起)(余錦基先生於2012年1月1日至2012年6月22日)，全部均是獨立非執行董事。審核委員會已採納大致與企業管治守則的守則條文第C.3.3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、續聘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事宜；
- 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；
- 就委聘外聘核數師提供非核數服務制定及實施政策；
- 監察本公司財務報表、年度報告及賬目以及中期報告的完整性，並審閱當中所載的重大財務申報判斷；
- 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，並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
- 審閱外聘核數師致管理層函件、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詢問及管理層的回應。

審核委員會分別於2012年3月23日及2012年8月23日召開兩次會議，以審閱本集團2011年全年業績及2012年中期業績，全體委員會成員均有出席該兩次會議。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2012年12月31止財政年度之外聘核數師。

企業管治報告(續) ●



審核委員會(續)

於截至2012年12月31日止年度，本集團外聘核數師的酬金為人民幣17,902,000元。於截至2012年12月31日止年度，外聘核數師並無提供任何非核數服務。

根據細則，本公司核數師的任期將於2012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2012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

薪酬委員會的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2012年12月31日止年度，薪酬委員會成員包括許家印博士(於2012年1月1日至2012年3月28日曾擔任委員會主席，且已遵守於2012年4月1日生效的新企業管治守則的規定，彼將薪酬委員會的主席一職交予何琦先生)、何琦先生(自2012年3月28日起擔任委員會主席)及謝紅希女士。

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及提議；
- 釐定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議決的公司目標及宗旨，檢討及批准按表現釐定的薪酬；
- 檢討及批准向執行董事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，且該賠償乃屬公平並不會對本公司造成過重負擔；



● 企業管治報告(續)

薪酬委員會(續)

- 檢討及批准因行為失當而解僱或罷免董事所涉及的賠償安排，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定本身薪酬。

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，故薪酬委員會於截至2012年12月31日止年度並無召開任何會議。

提名委員會

提名委員會的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2012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博士、何琦先生及周承炎先生。

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提議；
- 物色具備合適資格可擔任董事局成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事局作出推薦建議及提議；
- 根據適用法律、規則及規例的規定，評核獨立非執行董事的獨立身份；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提議。

於截至2012年12月31日止年度，提名委員會曾於2012年6月18日召開一次會議，且其全體成員均已出席，以考慮余錦基先生、徐湘武先生及何妙玲女士辭任，以及建議委任謝紅希女士為獨立非執行董事。提名委員會成員可於有需要時隨時召開任何會議。

企業管治報告(續) ●



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。經作出詳盡審慎查詢後，本公司確認全體董事已於截至2012年12月31日止年度一直遵守標準守則。

董事有關財務報表之責任

董事瞭解彼等有責任按照法定規定及適用會計準則編製本集團之綜合財務報表。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意見。

與控股股東之關係

本公司已接獲鑫鑫(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」)的年度聲明，據此鑫鑫(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式參與任何可能與本集團業務構成競爭的業務。獨立非執行董事已審閱並信納鑫鑫(BVI)有限公司及許家印博士各自於截至2012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2012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。



● 企業管治報告(續)

股東權利

召開股東特別大會(「股東特別大會」)的權利(包括於股東特別大會上提出建議/動議決議案的權利)

任何兩名或多名在遞交請求當日持有本公司不少於十分之一的附帶本公司股東大會投票權的已繳足股本的股東(「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」)遞交書面請求，要求董事局召開股東特別大會，以處理該請求所指明的任何事項(包括於股東特別大會上提出建議或動議決議案)。

有意召開股東特別大會藉以於股東特別大會上提出建議或動議決議案的合資格股東必須將經相關合資格股東簽署的書面請求(「請求」)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。

倘董事局未有在請求遞交後21天內通知合資格股東且未能召開有關股東特別大會，則合資格股東有權根據本公司組織章程大綱及細則自行召開股東特別大會，對於合資格股東因董事局未有行事而產生的所有合理費用，本公司應當向有關合資格股東進行補償。

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的人士參選董事，則該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至1716號舖)，收件人為公司秘書。

通知必須清楚列明股東姓名及其股權、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)。通知亦必須附有經所提名參選的人士簽署關於其願意競選董事的同意書。

企業管治報告(續) ●



於股東大會上提名董事人選的權利(續)

遞交通知的期限將從不早於本公司寄發選舉本公司董事的相關股東大會通知翌日開始並在不遲於有關股東大會日期前七(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」)及本公司的董事局考慮將決議案納入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，並不代表亦不應被視為向股東作出的法律或其他專業意見，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「股東權利」一節中任何內容而招致的一切責任及損失承擔責任。

投資者關係

本公司重視與機構投資者的溝通，藉以提高本公司透明度，並著重收集與回應機構投資者意見的途徑。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及公司網站發放消息及回答媒體提問，並定期與媒體溝通。

股東、投資者及媒體可透過以下方式向本公司作出查詢：

電話： (852) 2287 9208 / 2287 9218 / 2287 9207
郵遞： 香港金鐘道88號太古廣場一座1501-1507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2012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2012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流量狀況載於綜合現金流量表。

股本

本集團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2013年3月26日議決暫不派付截至2012年12月31日止財政年度的末期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續以確定股東出席股東週年大會（「股東週年大會」）之資格

為確定股東出席2013年股東週年大會（預計於2013年6月6日召開）及於會上投票之權利，本公司將自2013年6月4日至2013年6月6日（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶。為符合資格出席定於2013年6月6日舉行之2013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2013年6月3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）辦理登記手續。

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。

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進行的採購佔本集團總採購約10.9%，而向本集團五大供應商進行的採購合共佔本集團總採購的35%。本集團五大客戶合共應佔營業額百分比少於本集團總營業額的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達人民幣1.70億元。

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

夏海鈞博士

李鋼先生

徐文先生

賴立新先生

謝惠華先生

徐湘武先生(於2012年6月23日辭任)

何妙玲女士(於2012年6月23日辭任)



● 董事局報告(續)

獨立非執行董事

周承炎先生

何琦先生

謝紅希女士(於2012年6月23日獲委任)

余錦基先生(於2012年6月23日辭任)

董事及高級管理人員的履歷詳情載於本報告「董事及行政架構」一節。

根據細則第16.18條、企業管治守則及全體獨立非執行董事的委任函，許家印博士、夏海鈞博士、賴立新先生及謝紅希女士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

本公司概無與擬於本公司應屆股東週年大會重選的任何董事訂立本公司不可於一年內終止委任而免付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事於合約的權益

概無任何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構成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契據提供年度確認。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。



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，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 (港元)	所授出的 購股權數目	於2012年		年內註銷/ 失效的 購股權數目	於2012年	
					1月1日 持有的 購股權數目	年內行使的 購股權數目		12月31日 持有的 購股權數目	12月31日 持有的 購股權數目
7名董事(附註2)	2010年5月18日	附註1	2.40	179,000,000	179,000,000	(25,400,000)	(3,600,000)	150,000,000	
130名其他僱員	2010年5月18日	附註1	2.40	534,000,000	505,347,000	(52,734,000)	(34,000,000)	418,613,000	
總計				713,000,000	684,347,000	(78,134,000)	(37,600,000)	568,613,000	

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；及
 - 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。
- 承授人包括徐湘武先生及何妙玲女士，彼等於2012年6月辭任董事。



購股權計劃(續)

附註：(續)

3. 股份於購股權授出日期的收市價為每股2.27港元。
4. 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。
5. 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2012年12月31日，首次公開發售前購股權計劃涉及的股份總數177,879,000股股份，相當於本公司已發行股份約1.19%；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	2012年	年內	2012年
			1月1日	已行使/ 已註銷/ 已失效	12月31日
			持有的首次 公開發售前 購股權數目	的購股權數目	未行使的 購股權數目
董事*	2009年10月14日	70,000,000	70,000,000	(12,920,000)	57,080,000
其他僱員	2009年10月14日	138,000,000	129,999,000	(9,200,000)	120,799,000
總計		208,000,000	199,999,000	(22,120,000)	177,879,000

附註：包括徐湘武先生及何妙玲女士，彼等於2012年6月辭任董事。

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2012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	10,162,119,735 (L)	67.79%

附註：

- 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	
		根據首次 公開發售前 購股權計劃及 授出購股權	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	100,000,000	0.67%
李鋼	實益擁有人	43,080,000	0.29%
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%
謝惠華	實益擁有人	15,000,000	0.10%

(iii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股權概約	
		證券數目	百分比
許家印(附註1)	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博士的配偶全資擁有，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
賴立新	人民幣	2,000,000	3,700,000,000
謝惠華	人民幣	1,500,000	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2012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	所持權益身份	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	10,162,119,735 (L) (附註1)	67.79%
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	9,370,871,497 (L) (附註1)	62.51%
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238 (L) (附註1)	5.28%

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均榮控股有限公司持有，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。

董事局報告(續) ●



主要股東的權益及淡倉(續)

附註：(續)

2. L指好倉。

關連交易

於2012年1月18日，本公司、本公司全資子公司安基(BVI)有限公司及本公司非全資子公司雅立集團有限公司(「雅立」)與雅立的主要股東Pearl River Investment Company Limited訂立一份買賣協議，據此，本集團自Pearl River Investment Company Limited收購並非由本集團擁有的雅立其餘40%權益，代價為161,641,661美元。於完成收購後，雅立成為本集團的全資子公司。

子公司

本公司於2012年12月31日的主要子公司詳情載於財務報表附註37。

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2012年12月31日，本集團共有38,463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。

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所載企業管治守則。本公司的企業管治常規進一步資料載於本年報企業管治報告一節。

外匯風險

外匯風險詳情載於財務報表附註3(a)(i)。



● 董事局報告(續)

購買、出售及購回股份

本公司或其任何子公司於截至2012年12月31日止年度概無購買、出售及購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2013年1月，1,000,000,000股本公司股份按每股4.35港元的價格配售予若干投資者。

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167至168頁。

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2012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，2013年3月26日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

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91至166頁的恒大地產集團有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於2012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，並負責落實其認為對編製綜合財務報表屬必要的內部控制，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發表意見，並僅向閣下整體報告我們的意見，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，核數師考慮與該實體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，以設計在該等情況下屬適當的審計程序，但目的並非對實體內部控制的成效發表意見。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
電話：+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2012年12月31日的財務狀況，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，2013年3月26日

綜合資產負債表



	附註	12月31日		2011年
		2012年	2011年	1月1日
		人民幣千元	人民幣千元	(重列) 人民幣千元
資產				
非流動資產				
物業及設備	6	8,559,167	4,864,442	1,277,297
土地使用權	7	2,347,117	445,758	306,058
投資物業	8	24,941,627	18,918,630	10,116,643
開發中物業	9	—	—	454,870
應收貿易賬款及其他應收款項	11	1,112,242	349,314	324,168
無形資產		446,989	275,517	37,218
遞延所得稅資產	18	1,039,782	648,559	340,225
		38,446,924	25,502,220	12,856,479
流動資產				
開發中物業	9	133,293,609	91,380,381	49,133,585
持作出售竣工物業	10	15,158,843	8,434,504	6,213,078
應收貿易賬款及其他應收款項	11	5,785,030	5,766,224	2,127,822
預付款項	12	19,871,222	19,296,237	13,964,232
可收回所得稅		1,245,324	439,492	205,309
受限制現金	13	7,399,279	8,122,405	7,595,696
現金及現金等值物	14	17,790,320	20,081,945	12,356,263
		200,543,627	153,521,188	91,595,985
資產總值		238,990,551	179,023,408	104,452,464
權益				
本公司股東應佔資本及儲備				
股本	15	1,043,317	1,037,199	1,044,079
股份溢價	15	2,901,986	5,423,466	7,853,022
儲備	16	6,546,500	5,601,609	1,544,576
保留盈利		27,771,925	19,897,438	9,524,531
		38,263,728	31,959,712	19,966,208
非控股權益		3,427,597	2,171,041	731,199
權益總額		41,691,325	34,130,753	20,697,407

○ 綜合資產負債表(續)

	附註	12月31日		2011年
		2012年	2011年	1月1日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(重列)	(重列)
負債				
非流動負債				
借款	17	41,243,149	41,498,720	24,160,024
其他應付款項	19	738,516	—	—
遞延所得稅負債	18	4,939,761	3,590,991	2,165,128
		46,921,426	45,089,711	26,325,152
流動負債				
借款	17	19,030,706	10,227,990	7,000,110
應付貿易賬款及其他應付款項	19	77,788,431	49,196,123	21,780,836
預收客戶墊款		44,833,483	31,613,979	24,081,431
即期所得稅負債	20	8,725,180	8,764,852	4,567,528
		150,377,800	99,802,944	57,429,905
負債總額		197,299,226	144,892,655	83,755,057
權益及負債總額		238,990,551	179,023,408	104,452,464
流動資產淨值		50,165,827	53,718,244	34,166,080
資產總值減流動負債		88,612,751	79,220,464	47,022,559

載於第97至第166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	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資子公司	38	1,911,480	10,053,369
物業及設備	6	4,427	6,944
		1,915,907	10,060,313
流動資產			
應收子公司款項及其他應收款項	11	18,254,711	11,700,608
現金及現金等值物	14	555,479	802,135
		18,810,190	12,502,743
資產總值		20,726,097	22,563,056
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本	15	1,043,317	1,037,199
股份溢價	15	2,901,986	5,423,466
儲備	16	1,553,206	1,511,362
累計虧損	27	(3,764,140)	(3,787,449)
權益總額		1,734,369	4,184,578
負債			
非流動負債			
借款	17	18,017,442	17,432,108
		18,017,442	17,432,108
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款項	19	974,286	946,370
		974,286	946,370
負債總額		18,991,728	18,378,478
權益及負債總額		20,726,097	22,563,056
流動資產淨值		17,835,904	11,556,373
資產總值減流動負債		19,751,811	21,616,686

載於第97至第166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	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (重列)
收入	5	65,260,838	61,918,185
銷售成本	22	(47,050,471)	(41,310,558)
毛利		18,210,367	20,607,627
投資物業公平值收益	8	4,459,506	4,235,953
其他收益	21	635,525	755,806
銷售及營銷成本	22	(3,017,664)	(2,720,756)
行政開支	22	(2,600,664)	(2,161,218)
其他經營開支	22	(1,164,213)	(791,162)
經營利潤		16,522,857	19,926,250
融資(成本)/收入	25	(33,056)	448,598
除所得稅前利潤		16,489,801	20,374,848
所得稅開支	26	(7,307,880)	(8,648,255)
年度利潤		9,181,921	11,726,593
其他全面收入		—	—
年度全面收入總額		9,181,921	11,726,593
應佔：			
本公司股東		9,170,837	11,323,663
非控股權益		11,084	402,930
		9,181,921	11,726,593
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	0.613	0.757
— 每股攤薄盈利	28	0.604	0.741
股息	29	—	2,800,554

載於第97至第166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				總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元			
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
會計政策變動調整－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(重列)	1,044,079	7,853,022	1,544,576	9,524,531	19,966,208	731,199	20,697,407
全面收入							
年度利潤(重列)	—	—	—	11,323,663	11,323,663	402,930	11,726,593
其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
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	275	11,313	186,074	—	197,662	—	197,662
股息	—	(1,902,000)	—	—	(1,902,000)	—	(1,902,000)
購回本公司股份(附註15)	(7,155)	(538,869)	7,155	(7,155)	(546,024)	—	(546,024)
收購一家子公司	—	—	—	—	—	678,028	678,028
非控股權益注資	—	—	—	—	—	336,070	336,070
出售一家子公司部分權益	—	—	2,920,203	—	2,920,203	22,814	2,943,017
與擁有人進行交易總額	(6,880)	(2,429,556)	4,057,033	(950,756)	669,841	1,036,912	1,706,753
於2011年12月31日的結餘(重列)	1,037,199	5,423,466	5,601,609	19,897,438	31,959,712	2,171,041	34,130,753
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							
年度利潤	—	—	—	9,170,837	9,170,837	11,084	9,181,921
其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
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	6,118	279,074	41,844	—	327,036	—	327,036
股息(附註29)	—	(2,800,554)	—	—	(2,800,554)	—	(2,800,554)
子公司擁有權益變動而控制權 不變(附註35)	—	—	(393,303)	—	(393,303)	(1,018,993)	(1,412,296)
分派至非控股權益	—	—	—	—	—	(561,840)	(561,840)
非控股權益注資	—	—	—	—	—	416,104	416,104
收購子公司(附註36)	—	—	—	—	—	2,410,201	2,410,201
與擁有人進行交易總額	6,118	(2,521,480)	944,891	(1,296,350)	(2,866,821)	1,245,472	(1,621,349)
於2012年12月31日的結餘	1,043,317	2,901,986	6,546,500	27,771,925	38,263,728	3,427,597	41,691,325

載於第97至第166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	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營業務所得現金淨額	30	6,952,184	4,233,345
已繳中國企業所得稅		(4,665,364)	(3,245,377)
已繳中國土地增值稅		(2,231,642)	(1,147,000)
已付利息		(5,628,799)	(3,576,579)
經營活動所用現金淨額		(5,573,621)	(3,735,611)
投資活動的現金流量			
物業、廠房及投資物業添置		(6,866,816)	(9,076,103)
購買土地使用權		(751,192)	(145,577)
購置無形資產		(350,833)	(319,425)
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		—	(1,330,639)
已收利息		108,444	103,151
出售投資物業所得款項		49,498	454,032
應收有關連人士款項變動		530	(530)
投資活動所用現金淨額		(7,810,369)	(10,218,499)
融資活動的現金流量			
優先票據所得款項		—	9,031,098
借款所得款項		26,807,986	27,138,923
償還借款		(17,721,336)	(15,914,201)
根據購股權計劃發行普通股		206,154	11,588
來自非控股權益的墊款		4,842,151	—
購回本公司股份		—	(546,024)
就銀行借款作抵押的受限制現金		300,708	355,381
出售一家子公司部分權益的所得款項		—	3,241,849
非控股權益注資		416,104	336,070
子公司擁有權權益變動而控制權不變		(955,456)	—
已付股息		(2,800,554)	(1,902,000)
有關連人士墊款		(371)	371
融資活動所得現金淨額		11,095,386	21,753,055
現金及現金等值物(減少)/增加淨額		(2,288,604)	7,798,945
年初現金及現金等值物		20,081,945	12,356,263
現金及現金等值物匯兌虧損		(3,021)	(73,263)
年終現金及現金等值物		17,790,320	20,081,945

載於第97至第166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、房地產建造、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 1586, Royal Bank House, Grand Cayman, KY1-1110, Cayman Islands。

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

除另有說明者外，此等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)千元呈報。此等綜合財務報表已於2013年3月26日經本公司董事局批准刊發。

2 重大會計政策概要

下文載列於編製此等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已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此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。涉及較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，均在附註4披露。

(i) 會計政策及披露的變動

香港會計師公會(「香港會計師公會」)已修訂香港會計準則第12號「所得稅」，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時，須視乎該實體乃預期可透過使用或出售方式收回該項資產的賬面值。該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。該修訂可追溯應用於2012年1月1日或之後開始的年度期間。

本集團已於截至2012年12月31日止財政年度追溯採納此修訂，而採納影響於下文披露。

○ 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) 會計政策及披露的變動(續)

誠如附註8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(2011年1月1日：人民幣10,116,643,000元)。按該修訂所規定，本集團已於2012年1月1日根據稅務後果重新計量與金額為人民幣4,519,274,000元(2011年1月1日：人民幣4,079,640,000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	2011年	2011年
	12月31日	12月31日	1月1日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項負債增加	1,089,837	726,852	668,818
保留盈利減少	1,089,837	726,852	668,818

對綜合收益表的影響	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
所得稅開支增加	362,985	58,034
本公司擁有人應佔淨利潤減少	362,985	58,034
每股基本盈利減少	人民幣2.4分	人民幣0.4分
每股攤薄盈利減少	人民幣2.4分	人民幣0.3分

於2012年1月1日的其他投資物業人民幣14,399,356,000元(2011年1月1日：人民幣6,037,003,000元)乃由若干子公司以隨時間流逝耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益而非以出售方式的商業模式持有。對於該等投資物業，有關假設則可被推翻，且毋須重新計量相關遞延稅項。

除上述者外，概無於2012年1月1日或之後開始的財政年度首次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造成重大影響。

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)

- (ii) 在2012年1月1日開始的財政年度已頒佈但未生效且本集團尚未提早採納的新準則、準則修訂和詮釋：

		於下列日期 或之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納：有關政府貸款	2013年1月1日
香港財務報告準則第7號(修訂)	財務工具：披露－抵銷財務資產及財務負債	2013年1月1日
香港財務報告準則第9號	財務工具	2015年1月1日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	2013年1月1日
香港財務報告準則第11號	合營安排	2013年1月1日
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益的披露	2013年1月1日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號 (修訂)	香港財務報告準則第10號、第11號及 第12號的過渡性指引	2013年1月1日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	2013年1月1日
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂)	強制生效日期及過渡性披露	2015年1月1日
香港會計準則第1號(修訂)	財務報表的呈列	2012年7月1日
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利	2013年1月1日
香港會計準則第27號 (於2011年修訂)	獨立財務報表	2013年1月1日
香港會計準則第28號 (於2011年修訂)	聯營公司及合營企業	2013年1月1日
香港會計準則第32號(修訂)	財務工具：披露－抵銷財務資產及財務負債	2014年1月1日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第20號	露天礦山生產階段的剝採成本	2013年1月1日
香港財務報告準則(修訂)	2009年至2011週期的年度改進	2013年1月1日

管理層正對此等新準則及現有準則修訂的影響作出評估，惟目前尚未能確定會否令本集團的重大會計政策及財務資料的呈列出現任何重大變動。

○ 綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

(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，且一般擁有附帶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，並自控制權終止當日起不再綜合入賬。

本集團使用購買會計法就業務合併入賬。收購子公司所轉讓的代價為本集團所轉讓資產、所產生負債及所發行股本權益的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。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其於收購日的公平值計量。本集團可以個別收購為基準，按公平值或按非控股權益佔被購買方淨資產的比例，確認於被購買方的任何非控股權益。

倘業務合併分階段進行，則收購方之前於被購買方持有的股本權益重新計量為按公平值計入收購日的損益。

本集團將轉讓的任何或然代價於收購日按公平值確認。被視為資產或負債的或然代價公平值的其後變動，會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。被分類為權益的或然代價不予重新計量，而其後結算乃於權益入賬。

子公司投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資直接應佔成本。子公司的業績由公司按股息及應收款項為基準入賬。

轉讓的代價、被購買方任何非控股權益金額以及被購買方任何之前股本權益於收購日的公平值超過所購買可識別淨資產公平值的數額乃列為商譽。就議價購買而言，若該數額低於所購入子公司淨資產的公平值，則該差額會直接在損益確認。

本集團旗下公司的公司間交易、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出必要變動，以確保其與本集團所採納的政策一致。

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)

(ii) 與非控股權益的交易

本集團將其與非控股權益進行的交易視為與本集團權益持有人進行的交易。就向非控股權益進行購置而言，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會於權益入賬。向非控股權益進行出售而產生的收益或虧損亦於權益入賬。

當本集團不再有控股權或重大影響力，於實體的任何保留權益會重新計量至其公平值，而賬面值的變動則在損益確認。公平值是聯營公司、合資企業或財務資產的保留權益就後續會計處理目的而言的最初賬面值。此外，先前就該實體於其他全面收入確認的任何數額乃按猶如本集團已直接出售相關資產或負債入賬。這可能意味先前於其他全面收入確認的金額乃重新分類至損益。

如果於聯營公司的所有權權益減少但仍保留重大影響力，則僅會將先前於其他全面收入確認金額的相應部分重新分類至損益(視適用情況而定)。

(c) 分部報告

經營分部按照與向主要營運決策人(「主要營運決策人」)提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要營運決策人被認為作出策略性決定的督導委員會，其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。

(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的當時匯率換算為功能貨幣。除在權益中遞延入賬為符合資格現金流量對沖和符合資格淨投資對沖者外，結算此等交易所產生以及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣資產和負債所產生的匯兌收益和虧損均在綜合收益表確認。

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均在綜合全面收益表內的「行政開支」中列報。

○ 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)

(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所產生的匯兌差額，均列入股權持有人權益內。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收益或虧損的一部分。

(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的開支。

只會在與項目相關的日後經濟利益將有可能流入本集團，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)。所有其他維修及保養均於產生期間在損益確認。

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，該資產的賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損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)/收益中確認。

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)

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。

不會就在建資產計提折舊撥備。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，分類為投資物業。現時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，均會分類為投資物業。

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)為止。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將有可能流入本集團，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。所有其他維修及保養成本均於產生的財政期間在損益確認。

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，其於用途改變當日的公平值就會計處理而言成為其成本。

倘物業及設備項目因用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥當日的賬面值與公平值間的任何差額，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，倘公平值收益撥回過往減值虧損，則收益將以過往作出的減值撥備為限，於損益內確認。

○ 綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

(g) 無形資產

本集團營運若干運動俱樂部。涉及取得運動員登記或延長其合約的成本(包括代理費)會進行資本化，並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，則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數額確認。可收回金額為資產的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，資產按當中存有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的淨資產(包括商譽)於綜合財務報表中的賬面值，則須於從該等投資收到股息時對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。該分類視乎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。

貸款及應收款項為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，但到期日為由結算日起計超過十二個月者則分類為非流動資產。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」。

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。該等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

當擁有可合法強制執行權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債，則財務資產及負債將互相抵銷，並以淨額列報於資產負債表內。

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

(i) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於各報告期間末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初步確認資產後發生一宗或多宗事件(「損失事件」)，而該宗(或該等)損失事件對財務資產或財務資產組別的估計未來現金流量所構成的影響能可靠地估計時，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包括：

- 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；
- 因財政困難而使該財務資產的活躍市場不再存在；或
- 可觀察的資料顯示自從初步確認該等資產後，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出現不利變動；
 - (ii) 與該組別資產逾期還款有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。

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的估計未來現金流量(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，則計量任何減值虧損所用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。

如在其後期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至在確認減值後所發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則先前已確認減值虧損的撥回可在損益確認。

○ 綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

(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，否則會分類為流動資產。

(l) 持作出售竣工物業

於各有關年度結束時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過程中的估計售價減適用於作出銷售的估計銷售開支釐定。

(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過程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，須在正常業務營運週期中)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，否則會作為非流動資產呈列。

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

(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。

綜合財務報表附註(續) ○



2 重大會計政策概要(續)

(o) 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔的增量成本，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公司的權益股本(庫存股份)，所支付的代價(包括任何直接應佔增量成本(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(扣除任何直接應佔增量交易成本及有關所得稅影響)計入公司權益持有人應佔權益。

(p) 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款為就於日常業務過程中從供應商獲得的商品或服務作出付款的責任。如果付款期限為一年或以下(倘屬較長時間，須在正常業務營運週期中)，則應付賬款被分類為流動負債，否則會列為非流動負債。

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

(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率法在損益內確認。

倘有可能提取部分或全部融資，則就設立貸款融資所支付的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，直至提取貸款為止。倘無證據顯示有可能將提取部分或全部融資，則有關費用會被資本化為流動資金服務的預付款項，並於與其有關的融資期間攤銷。

除非本集團有無條件權利延遲清償負債的時間至各結算日後最少12個月，否則借款乃分類為流動負債。

(r) 借款成本

購買、建造或生產合資格資產(即需要很長時間方能達到擬定用途或可供銷售的資產)直接應佔的一般及特別借款成本，均加入該等資產的成本，直至該等資產大致上已達到擬定用途或可供銷售為止。有待就合資格資產支銷的特別借款的暫時投資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扣除。其他借款成本在產生期間確認為開支。

○ 綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

(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則除外。在此情況下，稅項亦分別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本集團實體經營及產生應課稅收入的國家於結算日已實施或實際上已實施的稅法計算。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的措施，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其於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或應課稅利潤或虧損，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上已實施，並在變現有關於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(及稅法)釐定。

遞延所得稅資產僅於有可能動用日後應課稅利潤抵銷暫時差額的情況下方會確認。

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則除外。

當存在可合法強制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)所徵收的所得稅時，則遞延所得稅資產與負債可互相抵銷。

(t) 僱員福利

(i) 僱員假期利益

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而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的某個百分比向該等計劃作出供款。

綜合財務報表附註(續) ○



2 重大會計政策概要(續)

(t) 僱員福利(續)

(ii) 退休福利(續)

省市政府承諾會承擔根據上述計劃應付所有現有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退休金計劃，該計劃屬一項定額供款退休計劃。強積金計劃的供款乃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作出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當僱員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離職福利。於結算日後超過12個月到期的福利乃貼現至現值。

(u) 以股份為基礎的付款

本集團設有多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乃確認為開支。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。

在就預期歸屬的購股權數目作出假設時，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。於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂其對預期歸屬的購股權數目所作估計，並在損益確認修訂原來估計所產生的影響(如有)及對權益作出相應調整。



○ 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(續)

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佔交易成本後，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業務的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業務的投資增加，並相應計入權益。

(v) 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而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；且該金額能可靠地估計，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，則履行責任時引致流出的可能性乃通過考慮整體責任的類別釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致流出的可能性不大，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。隨時間流逝而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，而其存在將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件有否發生方能確定，亦可能是因導致需要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無確認的過往事件所產生的現有責任。

不會確認或然負債，但會於財務報表附註中作出披露。倘出現流出的可能性有變而有可能出現流出，則會確認為撥備。

(w) 收入確認

收入包括本集團在日常業務過程中銷售物業及提供服務的已收或應收代價的公平值。收入在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地計量，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，收入金額方被視為能可靠計算。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。

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)

(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時確認。倘本集團須就已交付買家的物業進行其他工程，則須同時確認相關開支。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32所披露，本集團就與為本集團物業若干買家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，買家應於簽署銷售合約後按照相關中國法規償付不少於總合約金額的30%。本公司董事認為，有關償付足以證明買家承諾履行銀行貸款的合約責任。另外，根據過往經驗，因買家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，因買家於擔保期內拖欠按揭付款而令本集團面臨的信貸風險甚低。因此，董事相信，與物業所有權相關的重大風險及回報已轉移至買家。

(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的特定交易完成程度後確認。

(iv) 酒店營運

來自客房租金、餐飲銷售及其他配套服務的酒店收入在交付貨品或提供服務時確認。

(v) 利息收入

利息收入採用實際利率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。已減值貸款的利息收入按原有實際利率確認。

○ 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)

(vi) 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。

(vii) 廣告收入

當有關廣告向公眾展示，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均分類為經營租賃。

(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的任何優惠後，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，有關土地使用權按成本列賬，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

根據經營租賃出租的資產，計入資產負債表的投資物業項下。

(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)批准股息期間確認為負債。

(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，該等負債按清償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。

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。

綜合財務報表附註(續) ○



3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

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。

(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的收款則以其他外幣計值。於2012年12月31日，本集團的非人民幣資產及負債主要為來自存放於美元銀行賬戶的借款及美元計值優先票據的現金所得款項。本集團並無訂立任何重大遠期外匯合約對沖其外匯風險。

於2012年及2011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2012年及2011年12月31日止年度的除稅後利潤將分別增加／減少約人民幣3.00億元及人民幣3.38億元。

(ii) 利率風險

本集團並無重大計息資產，惟受限制現金以及現金及現金等值物除外。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。按固定利率發出的借款致使本集團面對公平值利率風險。

於2012年及2011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2012年及2011年12月31日止年度的除稅後利潤將分別減少／增加約人民幣7,600萬元及人民幣3,600萬元，主要由於浮息借款的利息開支增加／減少所致。

本集團並無採用任何利率掉期以對沖其利率風險。

(iii) 信貸風險

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

存款僅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，而本集團會定期審閱各個別應收貿易賬款及其他應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充裕減值虧損。

○ 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(續)

本集團一般就客戶借取用作撥付購買物業高達物業總購買價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32。倘買家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金額及其任何應計利息。在該等情況下，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，本集團的信貸風險已獲大幅降低。

(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)以及增加股本獲得資金，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的靈活性，於資金方面獲得靈活彈性。

下表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2012年12月31日					
借款	24,818,348	23,123,605	21,733,784	756,628	70,432,834
應付貿易賬款及 其他應付款項*	76,485,539	738,516	—	—	77,224,055
總計	101,303,887	23,862,121	21,733,784	756,628	147,656,889
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

* 不含其他應付稅金及應付薪酬。

綜合財務報表附註(續) ○



3 財務風險管理(續)

(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利益相關者提供回報及利益，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，此比率按借款總額除以資產總值計算得出。

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
借款總額	60,273,855	51,726,710
資產總值	238,990,551	179,023,408
資本負債比率	25%	29%

(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的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。

○ 綜合財務報表附註(續)

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及得出，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個財政年度的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。於日常業務過程中有多項最終釐定金額屬不明確的交易及計算。倘該等事項的最終稅務結果(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用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。

(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其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。最終稅務結果可能與初步入賬的金額不同，而該等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，本集團會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，並予以調整以反映該等差異；
- (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的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性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。

綜合財務報表附註(續) ○



5 分部資料

本集團的主要營運決策人(「主要營運決策人」)已被識別為本公司的執行董事，其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的計量評估經營分部的表現。融資成本或收入並無計入各經營分部的業績。

截至2012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、物業管理服務以及其他業務的收入，載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銷售物業	63,507,271	60,474,361
投資物業租金收入	99,000	83,920
物業管理服務	506,693	463,322
其他業務	1,147,874	896,582
	65,260,838	61,918,185

○ 綜合財務報表附註(續)

5 分部資料(續)

截至2012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	本集團 人民幣千元
分部總收入	63,507,271	119,837	945,452	8,035,349	72,607,909
分部間收入	—	(20,837)	(438,759)	(6,887,475)	(7,347,071)
收入	63,507,271	99,000	506,693	1,147,874	65,260,838
分部業績	12,823,094	4,553,556	68,426	(922,219)	16,522,857
融資成本					(33,056)
除所得稅前利潤					16,489,801
所得稅開支					(7,307,880)
年度利潤					9,181,921
折舊及攤銷	142,843	—	5,250	439,853	587,946
投資物業公平值收益	—	4,459,506	—	—	4,459,506

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	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	16,232,117	4,344,262	9,180	(659,309)	19,926,250
融資成本					448,598
除所得稅前利潤					20,374,848
所得稅開支(重列)					(8,648,255)
年度利潤(重列)					11,726,593
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)

於2012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	本集團 人民幣千元
分部資產	198,486,629	24,941,627	406,478	12,870,711	236,705,445
未分配					2,285,106
資產總值					238,990,551
分部負債	118,273,035	—	297,700	4,789,695	123,360,430
未分配					73,938,796
負債總額					197,299,226
資本開支	781,154	3,298,482	2,823	3,882,848	7,965,307

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	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
分部負債	77,476,348	—	192,038	3,141,716	80,810,102
未分配(重列)					64,082,553
負債總額(重列)					144,892,655
資本開支	427,985	5,278,428	25,395	3,809,297	9,541,105

分部間銷售額按相關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可收回所得稅。

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
分部資產	236,705,445	177,935,357
未分配：		
可收回所得稅	1,245,324	439,492
遞延所得稅資產	1,039,782	648,559
綜合資產負債表所示資產總值	238,990,551	179,023,408

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
分部負債	123,360,430	80,810,102
未分配：		
即期所得稅負債	8,725,180	8,764,852
遞延所得稅負債(重列)	4,939,761	3,590,991
借款	60,273,855	51,726,710
綜合資產負債表所示負債總額(重列)	197,299,226	144,892,655

○ 綜合財務報表附註(續)

6 物業及設備

本集團

	樓宇		機器		運輸設備		家具、固定 裝置及設備		在建工程		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	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
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						
添置	856,885	24,459	73,335	833,420	2,009,576	3,797,675						
收購一家子公司	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						
截至2012年12月31日止年度												
期初賬面淨值	1,303,842	35,377	380,535	809,692	2,334,996	4,864,442						
添置	—	5,510	64,893	148,938	3,348,993	3,568,334						
轉撥自投資物業	—	—	—	—	532,119	532,119						
轉撥	1,647,433	15,723	530,195	704,001	(2,897,352)	—						
出售	(3,533)	(30)	(845)	(452)	—	(4,860)						
折舊	(100,609)	(7,700)	(96,703)	(195,856)	—	(400,868)						
期終賬面淨值	2,847,133	48,880	878,075	1,466,323	3,318,756	8,559,167						
於2012年12月31日												
成本	3,034,045	78,099	1,155,991	1,879,107	3,318,756	9,465,998						
累計折舊	(186,912)	(29,219)	(277,916)	(412,784)	—	(906,831)						
賬面淨值	2,847,133	48,880	878,075	1,466,323	3,318,756	8,559,167						

綜合財務報表附註(續) ○



6 物業及設備(續)

本集團(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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銷售成本	122,880	147,857
銷售及營銷成本	61,363	35,984
行政開支	216,625	77,711
	400,868	261,552

年內，本集團已就合資格資產的借款成本人民幣435,262,000元(2011年：人民幣278,015,000元)撥充資本。借款成本已按其一般借款的加權平均利率10.05%撥充資本。

於2012年12月31日，為數人民幣2,275,585,000元(2011年：人民幣1,847,499,000元)的物業及設備已就本集團的銀行借款質押為抵押品(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2011年12月31日止年度：			
期初賬面淨值	6,927	2,352	9,279
添置	—	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
截至2012年12月31日止年度：			
期初賬面淨值	5,093	1,851	6,944
添置	—	12	12
折舊	(1,834)	(695)	(2,529)
期終賬面淨值	3,259	1,168	4,427
於2012年12月31日			
成本	9,059	2,927	11,986
累計折舊	(5,800)	(1,759)	(7,559)
賬面淨值	3,259	1,168	4,427

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40年以上：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
期初賬面淨值	445,758	306,058
添置	751,192	145,577
轉撥自投資物業	1,157,884	—
攤銷	(7,717)	(5,877)
期終賬面淨值	2,347,117	445,758

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，以於固定期間進行酒店樓宇及自用樓宇開發的成本。

於2012年12月31日，為數人民幣1,292,834,000元(2011年：人民幣66,036,000元)的土地使用權已就本集團的銀行借款質押為抵押品(附註17)。

8 投資物業—本集團

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
期初賬面淨值	18,918,630	10,116,643
收購一家子公司獲得	—	471,776
添置	3,298,482	5,278,428
轉撥至物業及設備(附註6)	(532,119)	—
轉撥至土地使用權(附註7)	(1,157,884)	—
出售	(44,988)	(405,805)
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	4,459,506	4,235,953
期終賬面淨值	24,941,627	18,918,630
包括：		
已竣工	20,543,142	16,213,230
在建	4,398,485	2,705,400

○ 綜合財務報表附註(續)

8 投資物業—本集團(續)

本集團最少每年就其投資物業獲世邦魏理仕有限公司進行獨立估值。該估值按照以下任何一項進行：

- (i) 採用反映現金流量金額及時間不確定因素的現時市場評估的貼現率，將來自現有租約的租金收入淨額，連同物業復歸收入潛力的撥備資本化；
- (ii) 採用直接比較法，假設該等物業各自按現況交吉出售，並參考有關市場的可資比較銷售交易；
- (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、利息付款及發展商預計利潤作適當扣減。所得出結果的數字會調整至現值，以反映該等物業於結算日的現況。

於2012年12月31日，為釐定本集團物業組合公平值進行的估值所採納的主要假設乃在下列範圍內：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
最終收益率	4%–5.5%	4%–5.5%
復歸收益率	4.5%–5.5%	4.5%–5.5%
資本化比率	4.5%–8%	4.5%–8%
預期空置率	0%–10%	0%–5%
月租(人民幣/平方米/月)	30–636	30–600
預算成本(人民幣/平方米)	2,180–4,709	1,889–4,950
發展商預計利潤率	3%–20%	3%–25%

上述所有主要假設均取自組合資產的最新獨立估值報告。

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
租金收入	99,000	83,920
來自產生租金收入的投資物業的直接經營開支	(8,451)	(4,783)
並無產生租金收入的直接經營開支	(4,950)	(4,241)

於2012年12月31日，為數人民幣3,783,213,000元(2011年：人民幣4,756,888,000元)的投資物業已就本集團的銀行及其他借款質押為抵押品(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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
不超過1年	71,201	74,628
超過1年但不超過5年	142,149	151,962
超過5年	54,696	33,239
	268,046	259,829

本集團擁有投資物業的全部權益，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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
預期竣工的開發中物業：		
— 計入流動資產項下的一個經營週期內	133,293,609	91,380,381
開發中物業包括：		
— 建造成本及資本化開支	59,616,030	40,493,391
— 資本化利息	7,818,635	4,622,546
— 土地使用權	65,858,944	46,264,444
	133,293,609	91,380,381

開發中物業包括獲得使用位於中國多個地區(香港除外)若干土地的權利的成本，該等土地於固定期間內作房地產開發。土地使用權的租期由40年至70年不等。

於2012年12月31日，為數約人民幣30,929,172,000元(2011年：人民幣18,774,533,000元)的開發中物業已就本集團的銀行及其他借款質押為抵押品(附註17)。

於2012年12月31日，為數人民幣256,632,000元(2011年：人民幣811,062,000元)包括在開發中物業的土地使用權已就土地前業主的銀行借款質押為抵押品，並將於本集團就收購達人民幣132,000,000元的相關土地使用權償付餘下代價時解除。

截至2012年12月31日止年度的借款資本化比率為10.05%(2011年：8.81%)。

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2012年12月31日，為數約人民幣3,415,813,000元(2011年：人民幣1,518,326,000元)的持作出售竣工物業已就本集團的銀行借款質押為抵押品(附註17)。

綜合財務報表附註(續) ○



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	
	2012年	2011年	2012年	2011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	3,600,288	2,753,483	—	—
其他應收款項:	3,296,984	3,362,055	18,254,711	11,700,608
— 有關連人士(附註34(d))	—	530	—	530
— 子公司	—	—	18,246,932	11,679,470
— 第三方	3,296,984	3,361,525	7,779	20,608
	6,897,272	6,115,538	18,254,711	11,700,608
減: 非即期部分	(1,112,242)	(349,314)	—	—
應收貿易賬款(附註(a))— 第三方	(742,972)	—	—	—
其他應收款項— 第三方	(369,270)	(349,314)	—	—
即期部分	5,785,030	5,766,224	18,254,711	11,700,608

於2012年及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。

(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	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
90天以內	2,809,586	2,082,645
90天以上及180天以內	136,922	156,763
180天以上及365天以內	440,929	271,991
365天以上	212,851	242,084
	3,600,288	2,753,483

○ 綜合財務報表附註(續)

11 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

截至2012年12月31日，為數人民幣212,851,000元(2011年12月31日：人民幣242,084,000元)的應收貿易賬款為已逾期但未減值。該等賬目主要與近期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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
365天以上	212,851	242,084

於各結算日，信貸風險的最高數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。

本集團的應收貿易賬款及其他應收款項的賬面值均以人民幣列值。

12 預付款項—本集團

本集團

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
預付營業稅及其他徵稅	1,448,815	807,593
預付款項及向第三方墊款：	18,422,407	18,488,644
— 收購土地使用權	17,907,958	18,072,002
— 其他	514,449	416,642
	19,871,222	19,296,237

綜合財務報表附註(續) ○



13 受限制現金—本集團

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
興建項目保證按金(附註(a))	4,660,258	4,204,426
銀行承兌匯票及貸款保證按金(附註(b))	1,887,894	2,188,602
土地收購保證按金	394,253	1,320,791
其他	456,874	408,586
	7,399,279	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，該等按金方可用作支付有關項目的建造費用及購置建築材料。該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，以就銀行承兌匯票及銀行貸款作出擔保。

於2012年及2011年12月31日的受限制現金均以人民幣列值。將以人民幣列值的結餘換算為外幣及將該等以外幣列值的銀行結餘及現金匯出中國，均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動利率賺取利息。

○ 綜合財務報表附註(續)

14 現金及現金等值物

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：				
— 以人民幣列值	16,944,290	18,282,922	—	—
— 以其他貨幣列值	846,030	1,799,023	555,479	802,135
	17,790,320	20,081,945	555,479	802,135

將以人民幣列值的結餘換算為外幣及將該等以外幣列值的銀行結餘及現金匯出中國，均須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

銀行存款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2011年1月1日、2011年及2012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2011年1月1日	15,000,000,000	150,000,000	1,044,079	7,853,022
購回本公司股份	(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	—	—	—	(1,902,000)
於2011年12月31日	14,893,628,000	148,936,280	1,037,199	5,423,466
根據購股權計劃發行股份	97,054,000	970,540	6,118	279,074
股息(附註29)	—	—	—	(2,800,554)
於2012年12月31日	14,990,682,000	149,906,820	1,043,317	2,901,986

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 (附註(a))	人民幣千元	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元 (附註(c))	人民幣千元	人民幣千元
於2011年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
出售一家子公司的部分權益	—	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
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35)	—	(393,303)	—	—	—	(393,303)
僱員購股權計劃(附註(c))	—	—	—	120,882	—	120,882
根據購股權計劃發行股份	—	—	—	(79,038)	—	(79,038)
於2012年12月31日的結餘	(986,474)	4,435,814	2,558,490	531,515	7,155	6,546,500



○ 綜合財務報表附註(續)

16 儲備(續)

(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而於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在中國成立的集團實體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。

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(歸屬期)方可作實。本集團並無法定或推定責任以現金購回或結算購股權。

於2009年10月14日，208,000,000份購股權(「首次公開發售前購股權」)獲授予董事及僱員，行使價為每股3.5港元。所有已授出購股權將於歸屬後3年內可予行使。

於2010年5月18日，713,000,000份購股權(「2010年購股權」)獲授予董事及僱員，行使價為每股2.4港元。所有已授出購股權將於歸屬後5年內可予行使。

綜合財務報表附註(續) ○



16 儲備(續)

(c) 僱員購股權儲備(續)

購股權的變動如下：

	購股權數目
截至2011年12月31日止年度	
於2011年1月1日的結餘	904,000,000
年內行使	(4,254,000)
年內失效	(15,400,000)
<hr/>	
於2011年12月31日的結餘	884,346,000
截至2012年12月31日止年度	
於2012年1月1日的結餘	884,346,000
年內行使	(97,054,000)
年內失效	(40,800,000)
<hr/>	
於2012年12月31日的結餘	746,492,000

○ 綜合財務報表附註(續)

16 儲備(續)

(c) 僱員購股權儲備(續)

購股權於2012年及2011年12月31日的詳情如下：

授出日期	歸屬期	行使期	行使價	於12月31日已發行股份數目	
				2012年	2011年
首次公開發售前購股權：					
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	39,719,000	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	58,640,000	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	79,520,000	80,800,000
2010年購股權：					
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	47,813,000	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	130,200,000	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	130,200,000	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	130,200,000	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	130,200,000	137,720,000
				746,492,000	884,346,000

該等已授出購股權的加權平均公平值均參考獨立估值師Real Actuarial Consulting Limited採用二項式模型所編製的估值釐定。根據本公司董事的最佳估計，代入該模型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。購股權的價值隨著若干主觀假設的不同變數而有所不同。

綜合財務報表附註(續) ○



16 儲備(續)

本公司

	其他儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	資本贖回 儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年1月1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
僱員購股權計劃	—	120,882	—	120,882
根據購股權計劃發行股份	—	(79,038)	—	(79,038)
於2012年12月31日的結餘	1,014,536	531,515	7,155	1,553,206

○ 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	
	2012年	2011年	2012年	2011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	30,008,266	26,395,529	502,840	—
優先票據	17,514,602	17,432,108	17,514,602	17,432,108
－於2010年發行的優先票據 (「2010年優先票據」)(附註(a))	8,372,268	8,348,988	8,372,268	8,348,988
－於2011年發行的優先票據 (「2011年優先票據」)(附註(b))	9,142,334	9,083,120	9,142,334	9,083,120
其他借款－有抵押(附註(c))	9,575,341	6,681,561	—	—
	57,098,209	50,509,198	18,017,442	17,432,108
減：非流動借款即期部分	(15,855,060)	(9,010,478)	—	—
	41,243,149	41,498,720	18,017,442	17,432,108
計入流動負債的借款：				
銀行借款－有抵押	1,813,500	817,000	—	—
非流動借款的即期部分	15,855,060	9,010,478	—	—
其他借款－有抵押(附註(c))	1,362,146	400,512	—	—
	19,030,706	10,227,990	—	—
借款總額	60,273,855	51,726,710	18,017,442	17,432,108
借款總額以下列貨幣列值：				
人民幣	51,398,747	43,377,722	9,142,334	9,083,120
美元	8,875,108	8,348,988	8,875,108	8,348,988
	60,273,855	51,726,710	18,017,442	17,432,108

(a) 2010年優先票據

於2010年1月27日，本公司按面值的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，本公司再按面值的100%進一步發行額外優先票據，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，本公司按面值的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，以及發行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，並由質押子公司股份作抵押。於2012年12月31日，該等子公司的資產淨值約為人民幣9,610,030,000元(2011年：人民幣10,000,016,000元)。

(c) 其他借款

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。所有基金均按固定利率計息，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2012年12月31日的資產淨值約為人民幣5,407,680,000元(2011年：人民幣7,507,026,000元)。

於2012年12月31日，本集團的銀行及其他借款人民幣42,759,253,000元(2011年：人民幣34,294,602,000元)乃以其投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業及銀行現金作抵押。

銀行及其他借款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
本集團				
於2012年12月31日	18,158,567	8,537,816	16,062,870	42,759,253
於2011年12月31日	19,493,133	7,170,632	7,630,837	34,294,602

○ 綜合財務報表附註(續)

17 借款(續)

計入非流動負債的借款的到期日如下：

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
本集團		
銀行及其他借款及優先票據：		
1至2年	20,131,120	13,407,560
2至5年	20,410,811	27,245,058
5年以上	701,218	846,102
總計	41,243,149	41,498,720
本公司		
銀行借款及優先票據：		
1至2年	6,003,393	—
2至5年	12,014,049	17,432,108
總計	18,017,442	17,432,108

實際利率如下：

	2012年		2011年	
	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率
本集團				
銀行及其他借款	42,759,253	8.75%	34,294,602	8.38%
優先票據	17,514,602	11.27%	17,432,108	11.27%
本公司				
銀行借款	502,840	4.61%	—	—
優先票據	17,514,602	11.27%	17,432,108	11.27%

綜合財務報表附註(續) ○



17 借款(續)

非流動借款的賬面值及公平值如下：

	2012年		2011年	
	賬面值	公平值	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團				
銀行及其他借款	23,728,547	23,728,547	24,066,612	24,066,612
優先票據	17,514,602	18,492,052	17,432,108	13,685,075

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2012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2012年12月28日(2012年最後買賣日)公佈的報價釐定。

18 遞延所得稅—本集團

倘出現可合法強制執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且當遞延所得稅與相同財政機關相關時，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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (重列)
將於12個月內收回的遞延所得稅資產	(616,731)	(220,297)
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	(423,051)	(428,262)
遞延所得稅資產	(1,039,782)	(648,559)
將於12個月內清償的遞延所得稅負債	280,293	111,726
將於超過12個月後清償的遞延所得稅負債	4,659,468	3,479,265
遞延所得稅負債	4,939,761	3,590,991
	3,899,979	2,942,432

○ 綜合財務報表附註(續)

18 遞延所得稅—本集團(續)

遞延稅項的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (重列)
年初	2,942,432	1,824,903
收購一家子公司	—	491,205
於所得稅開支確認(附註26)	957,547	626,324
年終	3,899,979	2,942,432

遞延稅項資產和負債總額的變動如下：

遞延所得稅資產

	集團內 公司間交易 未變現利潤的 暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	確認銷售成本 的暫時差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年1月1日	(186,367)	(162,108)	—	(348,475)
收購一家子公司	—	(13,007)	—	(13,007)
扣除/(計入)所得稅開支	58,956	(105,984)	(245,384)	(292,412)
於2011年12月31日	(127,411)	(281,099)	(245,384)	(653,894)
計入所得稅開支	(38,587)	(342,463)	(10,333)	(391,383)
於2012年12月31日	(165,998)	(623,562)	(255,717)	(1,045,277)

綜合財務報表附註(續) ○



18 遞延所得稅—本集團(續)

遞延所得稅資產(續)

遞延所得稅資產乃於有可能藉日後應課稅利潤變現有關利益的情況下就結轉稅項虧損確認。本集團並無就若干子公司的稅項虧損人民幣1,986,452,000元(2011年：人民幣1,115,677,000元)確認遞延稅項資產人民幣496,613,000元(2011年：人民幣278,919,000元)，稅項虧損項將於以下年度到期：

年度	人民幣千元
2013年	49,664
2014年	199,304
2015年	263,172
2016年	568,492
2017年	905,820
	1,986,452

遞延所得稅負債

	土地使用權 賬面值超過 稅基的數額 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	有關未來 分派利潤的 預扣稅 人民幣千元	投資物業的 土地增值稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年1月1日(重列)	40,989	1,387,425	76,146	668,818	2,173,378
收購一家子公司 (計入)/扣除所得稅開支	421,879 (8,320)	82,333 945,168	— (76,146)	— 58,034	504,212 918,736
於2011年12月31日(重列)	454,548	2,414,926	—	726,852	3,596,326
(計入)/扣除所得稅開支	(120,115)	1,106,060	—	362,985	1,348,930
於2012年12月31日	334,433	3,520,986	—	1,089,837	4,945,256

○ 綜合財務報表附註(續)

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	
	2012年	2011年	2012年	2011年
	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	53,963,729	32,289,884	—	—
其他應付款項：	22,483,445	14,743,793	151,816	122,730
— 子公司	—	—	98,269	92,479
— 有關連人士	—	371	—	—
— 第三方	6,595,191	4,490,418	53,547	30,251
— 收購土地使用權應付款項	11,046,103	10,253,004	—	—
— 結欠非控股權益金額(附註(i))	4,842,151	—	—	—
應計費用	1,479,990	1,139,754	822,470	823,640
其他應付稅項	599,783	1,022,692	—	—
	78,526,947	49,196,123	974,286	946,370
減：非即期部分				
其他應付款項：	(738,516)	—	—	—
— 第三方	(268,250)	—	—	—
— 結欠非控股權益金額(附註(i))	(470,266)	—	—	—
即期部分	77,788,431	49,196,123	974,286	946,370

(i) 結欠非控股權益金額為無抵押及免息。

本集團的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	49,661,436	30,081,198
1年以上	4,302,293	2,208,686
	53,963,729	32,289,884

本集團及本公司的應付貿易賬款及其他應付款項的賬面值均以人民幣列值。

綜合財務報表附註(續) ○



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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
應付所得稅		
— 中國企業所得稅	2,396,611	3,064,068
— 中國土地增值稅	6,328,569	5,700,784
	8,725,180	8,764,852

21 其他收益

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銀行存款利息收入	108,444	103,151
非即期應收款項的利息收入	5,963	13,181
沒收客戶訂金	89,787	61,418
廣告收入(附註(a))	294,901	392,724
罰款收入	—	100,000
其他	136,430	85,332
	635,525	755,806

(a) 該款項指來自經營足球及排球俱樂部的廣告收入。

○ 綜合財務報表附註(續)

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已售物業成本	41,531,607	35,271,843
營業稅及其他徵稅(附註(a))	3,750,383	3,548,862
員工成本 — 包括董事酬金(附註23)	4,717,674	3,385,961
廣告成本	1,768,959	1,675,475
銷售佣金	336,951	338,616
顧問費(附註(b))	98,103	160,565
折舊	400,868	261,552
攤銷	187,078	86,683
核數師酬金	17,902	15,573
向政府慈善團體捐獻	169,936	201,985

(a) 營業稅

於中國經營業務的集團實體須就其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%
酒店營運	5%
廣告收入	5%

(b) 顧問費

截至2012年及2011年12月31日止年度的顧問費主要與多家房地產顧問公司提供的市場推廣、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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
工資及薪酬	3,779,652	2,753,210
退休金成本 — 法定退休金(附註31)	293,261	128,977
員工福利	138,058	71,345
醫療福利	124,186	60,410
僱員購股權計劃	120,882	189,173
其他津貼及福利	261,635	182,846
	4,717,674	3,385,961

綜合財務報表附註(續) ○



24 董事及五名最高薪人士酬金

(a) 董事及最高行政人員酬金

截至2012年12月31日止年度，本公司董事的薪酬載列如下：

	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	54,423	11	16,193	70,867
李鋼先生	240	30,104	46	6,976	37,366
徐文先生	240	6,771	35	2,753	9,799
賴立新先生	240	4,197	46	2,429	6,912
謝惠華先生	240	5,008	11	2,429	7,688
徐湘武先生(附註(a))	115	2,054	35	—	2,204
何妙玲女士(附註(a))	115	5,872	35	2,753	8,775
周承炎先生	300	—	—	—	300
何琦先生	300	—	—	—	300
謝紅希女士(附註(b))	157	—	—	—	157
余錦基先生(附註(a))	143	—	—	—	143
	2,570	111,799	230	35,962	150,561

截至2011年12月31日止年度，本公司董事的薪酬載列如下：

	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
徐文先生	240	5,785	31	3,547	9,603
賴立新先生	240	4,052	10	3,130	7,432
謝惠華先生	240	4,770	10	3,130	8,150
徐湘武先生(附註(a))	240	5,342	30	3,130	8,742
何妙玲女士(附註(a))	240	5,315	30	3,547	9,132
周承炎先生	300	—	—	—	300
何琦先生	300	—	—	—	300
余錦基先生(附註(a))	300	—	—	—	300
	2,820	63,228	131	51,955	118,134

附註：

(a) 於2012年6月23日辭任。

(b) 於2012年6月23日獲委任。

○ 綜合財務報表附註(續)

24 董事及五名最高薪人士酬金(續)

(b) 五名最高薪人士

於截至2012年12月31日止年度，五名最高薪人士包括2名董事(2011年：2名)。截至2012年12月31日止年度，五名最高薪人士的酬金總額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
薪金及其他福利	281,692	147,301
退休計劃供款	90	102
	281,782	147,403

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
人民幣20,000,000元至人民幣40,000,000元	2	4
人民幣40,000,000元至人民幣60,000,000元	—	1
人民幣60,000,000元至人民幣80,000,000元	2	—
人民幣80,000,000元至人民幣100,000,000元	1	—

(c) 於截至2012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(2011年：無)。

25 融資(成本)／收入

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
匯兌收益	20,611	448,598
來自借款的利息開支	(5,785,121)	(3,988,187)
減：資本化利息	5,731,454	3,988,187
	(53,667)	—
	(33,056)	448,598

綜合財務報表附註(續) ○



26 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	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	3,701,366	4,027,447
— 中國土地增值稅	2,648,967	3,994,484
遞延所得稅(附註18)		
— 中國企業所得稅	594,562	568,290
— 中國土地增值稅	362,985	58,034
	7,307,880	8,648,255

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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (重列)
除所得稅前利潤	16,489,801	20,374,848
按中國企業所得稅稅率計算	4,122,450	5,093,712
就中國企業所得稅而言可扣稅的中國土地增值稅	(752,988)	(998,621)
毋須課稅收入(附註(a))	(16,279)	(140,445)
不可扣稅開支(附註(b))	596,619	470,029
並無已確認遞延所得稅資產的稅項虧損	226,445	142,123
	4,176,247	4,566,798
中國企業所得稅	119,681	28,939
中國子公司將分派利潤的預扣稅	3,011,952	4,052,518
中國土地增值稅		
	7,307,880	8,648,255

(a) 截至2012年12月31日止年度的毋須課稅收入主要包括就本公司優先票據確認的匯兌收益及就海外公司確認的收入。

(b) 截至2012年12月31日止年度的不可扣稅開支主要包括：(i)透過收購公司所收購土地導致的無正式發票的土地出讓金成本；及(ii)離岸集團公司產生的利息。

截至2012年12月31日止年度，加權平均適用稅率為25% (2011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，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。在英屬維爾京群島的集團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12月31日止年度內並無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(2011年：無)。

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%(2011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，倘中國境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條約安排，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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
期初結餘	(3,787,449)	(2,163,967)
年度利潤/(虧損)	23,309	(1,616,327)
轉撥至資本贖回儲備	—	(7,155)
期終結餘	(3,764,140)	(3,787,449)

綜合財務報表附註(續) ○



28 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃將本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年 (重列)
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	9,170,837	11,323,663
已發行普通股加權平均數(千股)	14,951,754	14,951,708
每股基本盈利(人民幣)	0.613	0.757

(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進行計算，以釐定可按公平值(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	
	2012年	2011年 (重列)
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	9,170,837	11,323,663
已發行普通股加權平均數(千股)	14,951,754	14,951,708
購股權調整(千份)	222,606	339,465
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	15,174,360	15,291,173
每股攤薄盈利(人民幣)	0.604	0.741

29 股息

本公司於本年度並無派發中期股息(2011年：無)。

2011年末期股息每股人民幣0.19元(合共人民幣2,800,554,000元)已於2012年7月19日派付。

董事局暫不建議派付2012年末期股息。

○ 綜合財務報表附註(續)

30 經營所得現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年度利潤(重列)	9,181,921	11,726,593
就以下各項調整：		
所得稅開支(重列)	7,307,880	8,648,255
銀行存款利息收入(附註21)	(108,444)	(103,151)
非流動應收款項利息收入(附註21)	(5,963)	(13,181)
利息開支(附註25)	53,667	—
匯兌收益(附註25)	(20,611)	(448,598)
折舊(附註6)	400,868	261,552
攤銷	187,078	86,683
僱員購股權計劃	120,882	189,173
投資物業的公平值收益	(4,459,506)	(4,235,953)
出售持作買賣財務資產的收益	—	(5,992)
出售投資物業的收益	(4,510)	(48,227)
出售物業及設備的虧損	4,860	5,148
營運資金變動：		
開發中物業及持作出售竣工物業	(41,764,297)	(36,262,191)
受限制現金(作為興建項目及其他經營活動的擔保)	422,418	(882,090)
應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項	(1,140,122)	(8,045,259)
應付貿易賬款及其他應付款項以及預收客戶墊款	36,776,063	33,360,583
經營活動所得現金淨額	6,952,184	4,233,345

31 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平均僱員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。強積金計劃的供款乃按合資格僱員相關收入總額5%的最低法定供款規定作出。

綜合財務報表附註(續) ○



31 退休金一定額供款計劃(續)

本集團已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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
計劃供款總額	293,261	128,977

32 財務擔保

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
就本集團物業單位若干買家的按揭融資作出的擔保	56,272,505	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者終止：(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，該等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，買家拖欠付款的可能性甚微，故按公平值計量的財務擔保並不重大。

33 承擔

(a) 經營租賃承擔

不可撤銷經營租賃項下未來最低租賃付款總額如下：

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業及設備：		
不超過1年	105,863	122,893
超過1年但不超過5年	105,073	141,246
超過5年	53,919	105,272
	264,855	369,411

○ 綜合財務報表附註(續)

33 承擔(續)

(b) 房地產開發開支承擔

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已訂約但沒有撥備		
— 房地產開發活動	55,404,349	58,419,016
— 收購土地使用權	23,342,110	21,051,857
	78,746,459	79,470,873

34 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2012年12月31日止年度，本集團與有關連人士概無進行任何重大交易(2011年：無)。

(c) 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。就主要管理人員的僱員服務已付或應付的薪酬列示如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
薪金及其他僱員福利	239,210	201,358
退休計劃供款	789	563
	239,999	201,921

綜合財務報表附註(續) ○



34 有關連人士交易(續)

(d) 有關連人士結餘

本集團與有關連人士曾有以下重大非貿易結餘：

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011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
計入其他應付款項： 廣州恒大實業集團有限公司	—	371

該等結餘屬預收現金性質，為無抵押、免息並須於要求時償還。

35 子公司擁有權權益變動而控制權不變

截至2012年12月31日止年度，本集團按總代價人民幣1,412,296,000元自非控股股東收購雅立集團有限公司的40%權益及深圳市建設(集團)有限公司的29%權益，並成為該等子公司的全資擁有人。經自總代價扣除該等子公司的非控股權益後，本集團確認本公司擁有人應佔權益減少人民幣393,303,000元。

36 收購子公司

截至2012年12月31日止年度，本集團按總代價約人民幣7,718,931,000元收購多家子公司的控股股本權益。該等公司於收購前並無經營任何業務，並僅持有多幅土地。所有該等收購的代價均按土地及開發中物業的公平值得出。因此，本集團認為，此實質上屬於收購資產，而相關代價乃該等土地的賬面值所應佔(計入開發中物業)。上述收購導致非控股權益合共增加人民幣2,410,201,000元。

37 結算日後事項

於2013年1月，1,000,000,000股本公司股份獲按每股4.35港元的價格配售予若干投資者。

○ 綜合財務報表附註(續)

38 投資子公司－本公司

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011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))	613,562	492,770
應收子公司款項(附註(i))	1,297,916	9,560,597
	1,911,480	10,053,369

(i) 應收子公司款項為免息、無抵押並擬為該等子公司提供長期額外資金來源。

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	—	100%	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	—	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)					
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
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

○ 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
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	—	100%	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	—	100%	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
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

○ 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424,310,000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	44,800,000美元	—	100%	房地產開發
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

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	
<i>於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司(續)</i>					
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	—	100%	房地產開發
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	—	100%	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	—	100%	房地產開發
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

○ 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)					
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
恒大地產集團包頭有限公司	2008年8月9日	人民幣525,000,000元	—	100%	房地產開發
長春隆基房地產開發有限公司	2010年5月5日	人民幣500,000,000元	—	100%	房地產開發
瀋陽嘉凱置業有限公司	2010年6月9日	人民幣1,110,640,100元	—	100%	房地產開發
新餘中辰置業發展有限公司	2007年5月24日	人民幣270,000,000元	—	100%	房地產開發
鞍山嘉瑞置業有限公司	2010年8月2日	人民幣1,109,505,000元	—	100%	房地產開發
盤錦嘉鼎置業有限公司	2010年8月9日	人民幣960,993,138元	—	100%	房地產開發
營口嘉隆置業有限公司	2010年8月25日	人民幣300,000,000元	—	100%	房地產開發
運城市金恒房地產開發有限公司	2010年9月30日	人民幣135,000,000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)					
銅陵恒大置業有限公司	2010年10月21日	人民幣250,000,000元	—	100%	房地產開發
安陽通瑞達房地產開發有限公司	2010年10月8日	人民幣200,000,000元	—	100%	房地產開發
成都廣聚源投資有限公司	2010年6月9日	人民幣210,000,000元	—	100%	房地產開發
舞鋼恒大置業有限公司	2010年11月18日	人民幣120,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團銀川有限公司	2010年12月16日	人民幣418,660,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團秦皇島恒大城 房地產開發有限公司	2010年12月17日	人民幣430,000,000元	—	100%	房地產開發
長春泰基房地產開發有限公司	2010年12月24日	人民幣600,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產鷹潭有限公司	2011年2月21日	人民幣382,789,200元	—	100%	房地產開發
清遠市銀湖城投資有限公司	2009年9月28日	人民幣45,000,000元	—	100%	房地產開發
岳陽金碧置業有限公司	2011年2月23日	人民幣100,000,000元	—	100%	房地產開發
蕪湖恒大置業有限公司	2011年2月24日	人民幣300,000,000元	—	100%	房地產開發
株洲金碧置業有限公司	2011年4月11日	人民幣210,000,000元	—	100%	房地產開發
新余市興旺房地產開發有限公司	2009年12月25日	人民幣243,000,000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	
<i>於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司(續)</i>					
欽州欽廉恒大置業投資有限公司	2010年9月13日	人民幣430,000,000元	—	100%	房地產開發
北海南國天堂房地產開發有限公司	1993年1月19日	人民幣38,686,000元	—	100%	房地產開發
呂梁市俊匯房地產開發有限公司	2011年5月5日	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發
嘉興恒大置業有限公司	2011年6月2日	人民幣263,000,000元	—	100%	房地產開發
貴陽海明投資建設開發有限公司	2001年3月6日	人民幣191,600,000元	—	100%	房地產開發
南昌中電投高新置業有限公司	2011年5月10日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
南京恒大富豐置業有限公司	2007年4月10日	人民幣599,475,540元	—	100%	房地產開發
啓東通譽置業有限公司	2007年1月1日	人民幣512,608,680元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團洛陽有限公司	2007年9月5日	人民幣457,000,000元	—	100%	房地產開發
江西省翠林山莊有限公司	2003年7月7日	人民幣699,365,785元	—	100%	房地產開發
安徽三林置業有限公司	2001年11月2日	人民幣300,000,000元	—	100%	房地產開發
太原得一房地產開發有限公司	2009年12月14日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團大邑有限公司	2010年3月16日	人民幣500,000,000元	—	100%	房地產開發
淮安恒大富豐房地產開發有限公司	2010年4月2日	人民幣500,000,000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)					
廣州市佳穗置業有限公司	2006年5月31日	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發
武漢華力置業有限公司	2003年10月28日	人民幣350,000,000元	—	100%	房地產開發
石家莊地益嘉房地產開發有限公司	2006年11月8日	人民幣5,000,000元	—	100%	房地產開發
宿遷恒大華府置業有限公司	2011年1月6日	人民幣310,000,000元	—	100%	房地產開發
東營恒大華府置業有限公司	2011年1月7日	人民幣400,000,000元	—	100%	房地產開發
哈爾濱市恒大偉業房地產開發有限公司	2011年1月28日	人民幣450,000,000元	—	100%	房地產開發
漢中華聯置業有限公司	2010年8月5日	人民幣75,000,000元	—	100%	房地產開發
五家渠卓越房地產開發有限公司	2011年4月14日	人民幣246,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團鹽城有限公司	2011年4月20日	人民幣332,184,000元	—	100%	房地產開發
亳州恒大置業有限公司	2011年5月11日	人民幣30,000,000元	—	100%	房地產開發
句容天工置業有限公司	2009年11月6日	人民幣327,333,800元	—	100%	房地產開發
陝西耀澤四海房地產開發有限公司	2011年4月13日	人民幣150,000,000元	—	100%	房地產開發
六安粵通置業有限公司	2011年7月13日	人民幣250,000,000元	—	100%	房地產開發
臨沂正盛置業有限公司	2011年7月20日	人民幣150,000,000元	—	51%	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)					
臨沂綠洲置業有限公司	2011年9月22日	人民幣10,000,000元	—	51%	房地產開發
邢台雙達房地產開發有限公司	2012年3月7日	人民幣21,340,000元	—	72%	房地產開發
邢台誠嘉房地產開發有限公司	2012年3月7日	人民幣17,860,000元	—	72%	房地產開發
寧波御城置業有限公司	2012年5月30日	22,559,165美元	—	51%	房地產開發
衡水盛宇房地產開發有限公司	2012年9月13日	人民幣10,000,000元	—	70%	房地產開發
牡丹江市恒大昌健房地產開發有限公司	2012年7月9日	人民幣20,000,000元	—	52%	房地產開發
新疆鑫保盈房地產開發有限公司	2012年5月23日	人民幣39,526,000元	—	75%	房地產開發
桂林桂加房地產有限公司	1992年7月21日	人民幣40,000,000元	—	51%	房地產開發
常州瀚嘉置業有限公司	2010年12月3日	人民幣337,100,000元	—	65%	房地產開發
吉林市恒大福源房地產開發有限公司	2012年5月10日	人民幣10,000,000元	—	72.5%	房地產開發

此等綜合財務報表所指的若干公司名稱指由管理層盡最大努力對該等公司的中文名稱所作出的翻譯，因為該等公司並無註冊或提供英文名稱。

五年財務概要 ○



綜合資產、權益及負債



(於12月31日)

	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	2012年 人民幣千元
				(重列)	
資產					
非流動資產	3,048,612	4,631,203	12,856,479	25,502,220	38,446,924
流動資產	25,473,986	58,440,061	91,595,985	153,521,188	200,543,627
資產總值	28,522,598	63,071,264	104,452,464	179,023,408	238,990,551
權益					
權益總額	8,583,131	13,157,146	21,366,225	34,130,753	41,691,325
負債					
非流動負債	4,677,940	8,416,541	25,656,334	45,089,711	46,921,426
流動負債	15,261,527	41,497,577	57,429,905	99,802,944	150,377,800
負債總額	19,939,467	49,914,118	83,086,239	144,892,655	197,299,226
權益及負債總額	28,522,598	63,071,264	104,452,464	179,023,408	238,990,551

○ 五年財務概要(續)

	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	2012年 人民幣千元
				(重列)	
收入	3,606,791	5,722,657	45,801,401	61,918,185	65,260,838
銷售成本	(2,124,420)	(3,776,308)	(32,432,232)	(41,310,558)	(47,050,471)
毛利	1,482,371	1,946,349	13,369,169	20,607,627	18,210,367
投資物業公平值收益	77,415	842,570	3,350,857	4,235,953	4,459,506
其他收益	531,090	347,554	184,369	755,806	635,525
銷售及營銷成本	(665,299)	(1,075,142)	(1,574,262)	(2,720,756)	(3,017,664)
行政開支	(545,273)	(744,960)	(1,384,263)	(2,161,218)	(2,600,664)
其他經營開支	(34,439)	(63,890)	(124,957)	(791,162)	(1,164,213)
經營利潤	845,865	1,252,481	13,820,913	19,926,250	16,522,857
內含財務衍生工具公平值變動	—	197,403	—	—	—
財務擔保撥備	(65,997)	—	—	—	—
融資(成本)/收入淨額	186,520	(3,709)	271,798	448,598	(33,056)
除所得稅前利潤	966,388	1,446,175	14,092,711	20,374,848	16,489,801
所得稅開支	(333,958)	(329,371)	(6,068,035)	(8,648,255)	(7,307,880)
年度利潤	632,430	1,116,804	8,024,676	11,726,593	9,181,921
其他全面收入	—	—	—	—	—
年度全面收入總額	632,430	1,116,804	8,024,676	11,726,593	9,181,921
應佔：					
本公司股東	524,760	1,046,428	7,588,786	11,323,663	9,170,837
非控股權益	107,670	70,376	435,890	402,930	11,084



 www.evergrande.com 



設計及製作：鉅京財經印刷服務有限公司



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>

