



Evergrande Real Estate Group Limited
恒大地產集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
股份代號：3333

二零一四年 年報

EVERGRANDE

核心 優勢

規模一流 • 品牌一流 • 團隊一流



目錄

董事局及委員會	5
公司及股東資料	6
財務摘要	7
主席報告書	8
業務回顧	11
業務展望	16
審閱綜合財務資料	19
於聯交所網站和	
公司網站公佈全年業績	19
致謝	19
管理層討論及分析	20
整體表現	22
收入	23
毛利	23
銷售及營銷成本	23
行政費用	23
財務資產公允價值收益	23
財務回顧	24
土地儲備	24
合約銷售	26
房地產開發	27
人力資源	28
董事及行政架構	30
投資者關係報告	40
企業公民報告	43
2014年主要榮譽及獎項	46
2014年大事記	48
企業管治報告	52
董事局報告	60
獨立核數師報告	69
六年財務概要	163

全國

佈局示意圖



廣東省

- 廣州第二金碧花園
- 廣州第三金碧花園
- 廣州恒大御府
- 廣州增城恒大山水城
- 廣州珠江新城項目
- 佛山恒大御景半島
- 佛山恒大御景灣
- 佛山恒大名都
- 深圳蔡屋圍項目
- 深圳恒大國香山
- 深圳華強北項目
- 東莞恒大帝景
- 東莞恒大雅苑
- 東莞恒大華府
- 東莞恒大御景
- 東莞恒大綠洲
- 中山恒大綠洲
- 清遠恒大金碧天下
- 清遠恒大銀湖城
- 雲浮恒大城
- 韶關恒大城
- 陽江恒大海上海威夷
- 恩平恒大泉都
- 潮州恒大城
- 潮州恒大華府
- 湛江恒大綠洲
- 河源恒大名都

北京市

- 北京恒大城
- 北京恒大御景灣
- 北京恒大華府
- 北京恒大名都
- 北京恒大翡翠華庭

重慶市

- 重慶恒大城
- 重慶恒大綠洲
- 重慶恒大名都
- 重慶恒大雅苑
- 重慶恒大金碧天下
- 重慶恒大帝景
- 重慶恒大翡翠華庭
- 重慶恒大御景半島
- 重慶恒大山水城
- 永川恒大翡翠華庭
- 涪陵恒大山水城
- 重慶恒大御景灣



天津市

- 天津恒大綠洲
- 天津恒大山水城
- 天津恒大金碧天下
- 天津恒大名都
- 天津恒大御景半島
- 天津恒大帝景

湖北省

- 武漢恒大華府
- 武漢恒大綠洲
- 武漢恒大城
- 武漢恒大名都
- 武漢恒大御景灣
- 鄂州恒大金碧天下
- 宜昌恒大綠洲
- 宜昌恒大帝景
- 宜昌恒大雅苑
- 襄陽恒大名都

四川省

- 成都恒大綠洲
- 成都恒大城
- 成都恒大山水城
- 成都恒大御景半島
- 成都恒大雅苑
- 成都恒大帝景
- 成都恒大新城
- 成都翡翠華庭
- 成都曹家巷恒大印象
- 彭山恒大金碧天下
- 資陽恒大城
- 邛崃恒大翡翠華庭
- 自貢恒大綠洲
- 自貢恒大名都
- 攀枝花恒大城

遼寧省

- 瀋陽恒大綠洲
- 瀋陽恒大城
- 瀋陽恒大名都
- 瀋陽恒大華府
- 瀋陽恒大帝景
- 瀋陽恒大雅苑
- 瀋陽恒大翡翠華庭
- 瀋陽恒大御景灣
- 遼陽恒大綠洲
- 大連恒大檀溪郡
- 大連恒大帝景

- 大連恒大御景灣
- 鞍山恒大綠洲
- 鞍山恒大名都
- 營口恒大綠洲
- 營口恒大城
- 營口恒大江灣
- 盤錦恒大華府
- 撫順恒大華府
- 撫順恒大廣場
- 本溪恒大綠洲
- 葫蘆島恒大御景灣

陝西省

- 西安恒大綠洲
- 西安恒大御景
- 西安恒大帝景
- 漢中恒大城
- 楊凌恒大帝景

江蘇省

- 南京恒大金碧天下
- 南京恒大綠洲
- 南京恒大華府
- 南京翡翠華庭
- 啓東恒大海上海威尼
- 丹陽恒大名都
- 丹陽恒大城
- 鎮江恒大綠洲
- 南京恒大雅苑
- 淮安恒大名都
- 宿遷恒大華府
- 宿遷恒大綠洲
- 連雲港恒大城
- 連雲港恒大名都
- 鹽城恒大名都
- 無錫恒大城
- 無錫恒大綠洲
- 常州恒大翡翠華庭
- 揚州恒大帝景
- 江陰恒大御景

雲南省

- 昆明恒大金碧天下
- 昆明恒大雅苑
- 曲靖恒大名都

內蒙古自治區

- 呼和浩特恒大雅苑
- 呼和浩特恒大名都

- 呼和浩特恒大華府
- 包頭恒大華府
- 包頭恒大名都
- 烏蘭浩特恒大綠洲
- 烏海恒大綠洲

山西省

- 太原恒大綠洲
- 太原恒大名都
- 太原恒大山水城
- 太原恒大御景灣
- 運城恒大綠洲
- 運城恒大名都
- 呂梁恒大華府
- 大同恒大綠洲
- 臨汾恒大華府
- 陽泉恒大帝景

貴州省

- 貴陽恒大城
- 貴陽恒大名都
- 貴陽恒大雅苑
- 貴陽恒大翡翠華庭
- 遵義恒大城
- 凱裏恒大城

安徽省

- 合肥恒大城
- 合肥恒大帝景
- 合肥恒大中心
- 合肥恒大廣場
- 銅陵恒大綠洲
- 蕪湖恒大華府
- 淮北恒大名都
- 淮北恒大雅苑
- 淮南恒大綠洲
- 亳州恒大城
- 安慶恒大綠洲
- 六安恒大御景灣
- 蚌埠恒大御景灣
- 馬鞍山恒大御景灣
- 滁州恒大名都
- 滁州恒大綠洲
- 宿州恒大御景灣



湖南省

- 長沙恒大華府
- 長沙恒大名都
- 長沙恒大城
- 長沙恒大綠洲
- 長沙恒大雅苑
- 長沙恒大江灣
- 長沙恒大御景半島
- 瀏陽恒大華府
- 長沙恒大翡翠華庭
- 長沙恒大帝景灣
- 常德恒大華府
- 郴州恒大華府
- 株洲恒大名都
- 岳陽恒大名都
- 衡陽恒大綠洲
- 益陽恒大綠洲

廣西壯族自治區

- 南寧恒大綠洲
- 南寧恒大國際中心
- 欽州恒大綠洲
- 北海恒大御景半島
- 北海恒大名都
- 桂林恒大廣場
- 防城港恒大御景灣
- 柳州恒大翡翠龍庭

河南省

- 鄭州恒大綠洲
- 鄭州恒大名都
- 鄭州恒大山水城
- 洛陽恒大綠洲
- 信陽恒大名都
- 舞鋼恒大華府
- 安陽恒大綠洲
- 新鄉恒大雅苑



- 新鄉恒大金碧天下
- 許昌恒大綠洲
- 開封恒大名都
- 漯河恒大御景
- 平頂山恒大名都

江西省

- 南昌恒大城
- 南昌恒大綠洲
- 南昌恒大名都
- 南昌恒大帝景
- 景德鎮恒大名都
- 新余恒大雅苑
- 新餘恒大城
- 鷹潭恒大綠洲
- 九江恒大御景
- 吉安恒大帝景
- 鷹潭恒大御景

河北省

- 石家莊恒大城
- 石家莊恒大雅苑
- 石家莊恒大綠洲
- 石家莊恒大名都
- 石家莊恒大御景半島
- 石家莊恒大金碧天下
- 廊坊恒大翡翠華庭
- 秦皇島恒大城
- 滄州恒大城
- 保定恒大國際溫泉旅游城
- 邢台恒大城
- 邢台恒大帝景
- 邢台恒大名都
- 邯鄲恒大名都
- 唐山恒大華府
- 衡水恒大城
- 廊坊恒大名都

海南省

- 恒大海口文化旅游城
- 恒大海口灣
- 海口恒大外灘
- 三亞綠福來項目
- 儋州恒大名都
- 儋州恒大金碧天下
- 海南恒大御景灣
- 昌江恒大棋士灣



山東省

- 濟南恒大名都
- 濟南恒大綠洲
- 濟南恒大城
- 濟南恒大雅苑
- 濟南CBD項目
- 濟南恒大帝景
- 萊蕪恒大金碧天下
- 濰坊恒大名都
- 東營恒大黃河生態城
- 泰安恒大城
- 臨沂恒大華府
- 臨沂恒大綠洲
- 濟寧恒大名都
- 濰坊恒大翡翠華庭
- 淄博恒大帝景
- 聊城恒大名都

上海市

- 上海恒大華府
- 上海恒大御景灣
- 上海恒大多山首府
- 上海恒大帝景
- 上海恒大名都

吉林省

- 長春恒大綠洲
- 長春恒大城
- 長春恒大中心
- 長春恒大御景
- 長春恒大名都
- 長春恒大都市廣場
- 長春恒大御峰
- 長春恒大雅苑
- 長春恒大帝景
- 吉林恒大華府
- 松原恒大御景灣

甘肅省

- 蘭州恒大城
- 蘭州恒大綠洲
- 蘭州恒大都市廣場
- 蘭州恒大山水城
- 蘭州恒大名都



- 武威恒大綠洲

寧夏回族自治區

- 銀川恒大名都
- 銀川恒大御景
- 石嘴山恒大綠洲
- 吳忠恒大名都

浙江省

- 杭州恒大帝景
- 嘉興恒大綠洲
- 海鹽恒大御景
- 平湖恒大名都
- 寧波恒大城市之光
- 寧波恒大山水城
- 象山恒大海上半島
- 衢州恒大御景半島

福建省

- 石獅恒大名都

黑龍江省

- 哈爾濱恒大綠洲
- 哈爾濱恒大名都
- 哈爾濱恒大城
- 哈爾濱恒大帝景
- 哈爾濱恒大御景灣
- 大慶恒大綠洲
- 牡丹江恒大綠洲
- 牡丹江恒大翡翠華庭
- 齊齊哈爾恒大翡翠華庭
- 齊齊哈爾恒大名都

青海省

- 西寧恒大名都

新疆維吾爾族自治區

- 五家渠恒大金碧天下
- 伊寧恒大雅苑
- 伊寧恒大綠洲

西藏藏族自治區

- 林芝援藏項目





董事局 及委員會

董事局主席

許家印博士

執行董事

夏海鈞博士

徐文先生

謝惠華先生

黃賢貴先生

何妙玲女士

獨立非執行董事

周承炎先生

何琦先生

謝紅希女士

審核委員會

周承炎先生(主席)

何琦先生

謝紅希女士

薪酬委員會

何琦先生(主席)

許家印博士

謝紅希女士

提名委員會

許家印博士(主席)

何琦先生

周承炎先生

授權代表

許家印博士

方家俊先生

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

方家俊先生
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
中信銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
江蘇銀行股份有限公司
中國平安銀行股份有限公司
華夏銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行股份有限公司
國家開發銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
廣州農村商業銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
東營市商業銀行股份有限公司
寧波銀行股份有限公司
香港東亞銀行股份有限公司
徽商銀行股份有限公司

股東資料

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市
本公司債券在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)
上市

證券代號

股份

香港聯交所：3333

債券

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

15.0億美元8.75厘於2018年到期的優先票據

CUSIP： 300151AB3/G3225AAD5

通用號碼： 098624279/098129359

ISIN： US300151AB32/USG3225AA057

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：	2015年3月30日
暫停辦理過戶登記以決定 出席股東週年大會資格：	2015年6月10日至 2015年6月12日
股東週年大會：	2015年6月12日
末期股息派發：	2015年7月3日

財務摘要

資產負債表摘要

於12月31日

	2014年	2013年	變動幅度
現金總額(含現金及現金等值物以及受限制現金) (人民幣十億元)	59.50	53.65	10.9%
資產總值(人民幣十億元)	474.46	348.15	36.3%
計入流動負債的借款(人民幣十億元) (人民幣十億元)	79.66	35.80	122.5%
計入非流動負債的借款(人民幣十億元)	76.40	73.02	4.6%
本公司股東應佔資本及儲備(人民幣十億元)	51.12	48.59	5.2%
借款總額/資產總額	32.9%	31.3%	1.6個百分點
淨借款 ¹ /權益總額	85.9%	69.5%	16.4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。

收益表概要

截至12月31日止年度

	2014年	2013年	變動幅度
收入(人民幣十億元)	111.40	93.67	18.9%
毛利(人民幣十億元)	31.78	27.65	14.9%
毛利率	28.5%	29.5%	-1個百分點
淨利潤(人民幣十億元)	18.02	13.71	31.4%
來自核心業務的利潤，未包括投資物業的 重估收益(人民幣十億元)	12.04	10.31	16.8%
來自核心業務的毛利率，未包括投資物業的重估收益	10.8%	11.0%	-0.2個百分點
股東應佔利潤(人民幣十億元)	12.60	12.61	-0.1%
每股基本盈利(人民幣)	0.854	0.789	8.2%

2009年上市後經營業績對比表

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009至2014年 年均增長率
合約銷售(人民幣十億元) 目標額	—	36.0	50.0	80.0	100.0	110.0	—
合約銷售(人民幣十億元) 實際額	30.3	50.42	80.39	92.32	100.40	131.51	+66.8%
合約銷售均價(人民幣元/平方米)	5,375	6,394	6,590	5,962	6,741	7,227	+6.9%
淨利潤(人民幣十億元)	1.12	8.02	11.73	9.18	13.71	18.02	+301.8%
核心業務利潤(人民幣十億元)	0.29	5.51	8.61	6.20	10.31	12.04	+810.3%
土地儲備(百萬平方米)	55	96	137	140	151	147	+33.5%

主席 報告書



The image is a promotional architectural rendering. It features several tall, cylindrical buildings with a unique facade of vertical glass panels and horizontal white bands. The buildings are set against a clear blue sky. In the foreground, a busy urban plaza is visible with people walking and a car on the left. A dark teal horizontal band is superimposed over the middle of the image, containing white Chinese text. The text is stylized and modern, with the characters '創' and '獻' being significantly larger than the others. The overall aesthetic is clean, modern, and futuristic.

創意無限

屢獻新猷

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」），連同其附屬公司（「本集團」）截至2014年12月31日止年度之報告。本集團全年營業額及毛利分別為人民幣1,114億元及人民幣318億元，按年分別上升18.9%及14.9%。淨利潤為人民幣180億元，按年上升31.4%；股東權益回報率為25.3%。每股基本盈利為人民幣0.854元及擬派發股息為每股人民幣0.43元。

「為回報股東的信賴與支持，董事局建議派發2014年度末期股息每股人民幣0.43元，待本集團股東大會批准後派發。」



業務回顧

2014年，中國房地產市場承接高位繼續運行，全國商品房成交額為人民幣76,292億元¹，創出僅次於2013年的歷史第二高記錄。然而在中國GDP增速下滑、貨幣政策從緊、限購限貸措施持續的作用下，市場成交量未能超越上年，呈現出調整與轉折的新特徵，市場見頂趨勢顯現：全國商品房銷售面積同比下跌7.6%，銷售額下跌6.3%，成交均價上升1.4%，而待售總面積同比上升26.1%²。

面對成交下滑趨勢，自2014年5月以來，地方政府陸續鬆綁限購限貸政策，至2014年底，發佈過限購政策的46城市中，僅餘北京、上海、廣州、深圳、三亞5城市仍執行該政策。2014年9月底中央政府開始扶植購房剛性需求，此後接連放寬首套房認定標準、放鬆公積金貸款條件、降低存貸款利率，令市場出現轉折，成交量有

所回升，但城市間分化趨勢進一步加劇。2014年12月主要城市成交面積迎來新高，較2014年11月及2013年同期分別增長21.2%及9.8%，其中34個城市較2014年11月銷售面積錄得增長，而其他城市依舊下跌³。

面臨行業多年未遇的顯著調整和瞬息萬變的複雜態勢，董事局不斷鞏固房地產主業和基礎，並借助集團強大執行力優化住宅地產項目區位佈局，竭力捕捉市場機遇，主要經營指標繼續錄得增長：全年合約銷售額達到創紀錄的人民幣1,315億元，同比增長31.0%，並完成全年目標的119.6%；全年合約銷售面積1,820萬平方米，同比增長22.2%；土地儲備建築面積1.47億平方米，累計平均成本人民幣997元/平方米；於2014年12月31日，在建工程面積4,135萬平方米，在建項目274個。於2014年12月31日，本集團現金總額(包括現金及現金等值物以及受限制性現金)為人民幣595億元。

¹ 資料來源：國家統計局《2014年全國房地產開發和銷售情況》

² 資料來源：國家統計局《2014年全國房地產開發和銷售情況》

³ 資料來源：中國指數研究院《2014年中國主要城市房地產市場交易情報》

土地儲備

關注持續盈利能力，精選優質項目進行補充並更好地平衡一、二及三線城市項目區域佈局。

於年內，本集團全年新購項目土地儲備規劃建築面積841萬平方米，新獲取項目17個，並就現有7個項目進一步收購周邊土地。新購項目中，一線城市項目3個，二線城市項目10個，一二線城市新增項目數量佔比為76.5%，較2013年上升25個百分點。本集團新購的少量項目主要旨在進一步優化一二三線城市項目區位佈局，提升總體盈利能力；新項目主要位於北京、深圳、成都、太原、長沙、南昌、長春、蘭州、大連、東莞、潮州等14個城市，由於新項目均位於城市中心區，新增土地儲備成本相應上升至人民幣2,588元/平方米。

全年竣工消耗土地儲備2,063萬平方米之後，2014年末土地儲備總建築面積為1.47億平方米，面積同比減少362萬平方米，降幅為2.6%。本集團的土地儲備分佈於中國147個城市，覆蓋了中國全部一線城市及絕大多數省會城市。本集團擁有305個項目，其中46.9%位於一二線城市。土地儲備累計平均成本約人民幣997元/平方米，仍處於業內較低水平。

本集團善用合作方式獲得新項目，以提升資金使用效率。於2014年12月31日，計有78個項目採用合作方式，累計減少土地款支付人民幣598億元。

合約銷售

合約銷售量價齊升，銷售額創本集團歷史新記錄，順利完成全年目標。

於年內，本集團合約銷售額較去年上升31.0%，銷售面積較去年上升22.2%；成交均價則較去年上升7.2%至人民幣7,227元/平方米。

傲視同儕的銷售業績主要得益於本集團前瞻性優化項目區位佈局、升級產品配套及裝修標準，也與靈活務實的銷售策略及售價息息相關。此外本集團適時推售部分商舖及車位，促成了總銷量及成交價格同比上升。2014年單月成交均價有11個月超過人民幣6,500元/平方米，2014年6月份更高達人民幣8,347元/平方米，於2014年，共計8個月銷售額超過人民幣100億元。董事局認為，上升的售價、穩定的銷售額有助於本集團的主營業務淨利潤率保持穩定。

於年內，本集團新開盤項目53個，分佈於北京、廣州、杭州、合肥、長沙、成都、重慶、海口、武漢、杭州、沈陽、哈爾濱、西安、蘭州、大連、寧波、東莞、揚州等39個城市，其中新進入城市16個；在售項目累計達到276個，分佈於141個不同城市，其中一線城市3個，二線城市26個，三線城市112個。

全年實現人民幣1,315億元的合約銷售額，一線城市的銷售額達人民幣124億元，佔比9.4%；二線城市的銷售

額達人民幣606億元，佔比46.1%；一二線城市合計銷售額佔本集團銷售額較去年上升11.4個百分點，並再次超越三線城市銷售額的佔比，顯示本集團一二三線城市銷售額進一步均衡，項目區位佈局優化戰略已取得顯著成效。

房地產開發

合理安排工程建設計劃，注重與銷售計劃、工程竣工計劃的匹配，同時大力推進產品升級換代、實施標準化戰略優化，提升市場競爭力。

於年內，新開工面積2,250萬平方米，竣工面積2,063萬平方米，在建工程面積4,135萬平方米；同比分別上升13.2%、6.5%及4.7%。

於年內，本集團實現53個新項目開盤，同比上升20.5%，其中大部分是2013年新購的優質項目。全年238個項目實現交樓，交樓金額人民幣1,075億元，交樓面積1,683萬平方米。精確嚴謹的開發計劃不僅為銷售提供了充足貨源，為加速資金周轉奠定了基礎，亦保證了對收益確認至關重要的交付額。

於2014年12月31日，本集團305個項目中，已取得施工證的項目274個，305個項目中尚未開盤銷售項目38個，其中大部分都具備在2015年內開盤銷售的能力。董事局認為，業內領先的開發建設規模和可售面積，將為本集團日後實現交樓結轉收入及強勁的合約銷售提供堅實基礎。

財務資源

繼續奉行「現金為王」的穩健財務政策，努力提高現金結餘、分批償還境外優先票據本息

鑒於年內行業進入調整週期，本集團未雨綢繆不斷強化資金實力，以抵禦潛在的市場風險。2014年，本集團銷售回款突破人民幣1,120億元，發行以項目為基準的永續債券，額外現金流超過人民幣263億元，有效解決了一二線城市新增項目的資金需求。充足的財務資源進一步提升銷售規模及利潤奠定了基礎。此外還透過良好的品牌形象，爭取更好的合同條款、付款方式和付款條件，降低資金支付壓力。

透過嚴謹務實的資金計劃，本集團於2014年1月份如期償還了人民幣55.5億元以人民幣計值並以美元結算的優先票據本息，更於2014年12月按贖回價以自身資金贖回到期日為2015年1月27日的13.5億美元的優先票據，展現出強勁的資金實力。

於2014年12月31日，本集團的現金總額達到人民幣595億元，同比上升10.8%。憑借與國內大型商業銀行的穩定合作基礎，年內借款淨增長人民幣473億元，於2014年12月31日的未使用銀行授信額度達到人民幣510億元，連同於2014年12月31日的人民幣595億元的現金總額，本集團可使用資金合計人民幣1,105億元。

精品標準化

於年內，本集團因應近期市場變化，進一步豐富產品類型、大力對產品佈局，外觀及裝修標準全面升級，累計完成各類型標準化工作108項，主要包括7個設計技術文件的編製項目、20個標準化單位的開發、20個裝修計劃及建設規劃的升級、10個公共設施的標準化項目及10個有關家居智能、室內裝修、地暖設計的大型調研項目以及編製及修訂42項各類單項標準。優化後的產品設計更貼近剛需市場及改善型置業需求，而建築設計、材料供應、施工方法等更趨近流水線作業，利於縮短設計週期、保證設計質量、提高開發效率。

透過對超過5,140份涉及重大成本的設計方案進行優化，於年內累計降低工程成本及運營費用約人民幣16.57億元；而裝修建材採購價格穩中有降，整體較2013年下降2.75%，節省採購成本總計人民幣3.35億元；同時與17家供貨商建立更高層級的夥伴關係，未來三年預計可節省採購成本約人民幣3.5億元。上述標準化戰略的成功施行，標誌本集團著力建設的精品戰略聯盟進入收獲期，有助於降低成本上升對毛利率的影響，為廣大股東貢獻價值。

企業公民責任

17年來，本集團累計為數十萬戶家庭提供了高性價比的住宅產品，各類型物業竣工總建築面積超過7,000萬平方米；在做好自身業務的同時，本集團曆年還累計向社會慈善公益事業捐資人民幣20多億元。於2014年末，本集團旗下的4,135萬平方米在建工程就為超過70萬名中國工人提供了就業崗位，為地方經濟發展及就業做出了貢獻。

2014年，本集團一如既往主動承擔社會責任，傾力支持民生、體育、環保等慈善公益事業。3月份，本集團向中國兒童少年基金會捐贈人民幣3,000萬元，用於支持中國兒童公益事業發展，表明集團對扶貧濟困事業的恒心。在賑災方面，蘭州水污染發生後，本集團第一時間捐贈50萬箱1,200萬瓶恒大冰泉礦泉水馳援蘭州受影響區域，65小時內全部向蘭州市民派發完畢；7月份，海南台風發生後，本集團立即捐贈人民幣1,000萬元助海南災區重建家園；8月份，雲南地震發生後，本集團通過中國扶貧基金會向雲南省昭通市魯甸縣地震災區捐款人民幣1,000萬元現金及200萬瓶恒大冰泉礦泉水。

在綠色建築方面，本集團長期推行科技創新與產業發展並行策略，始終堅持全精裝交付，減低二次裝修的環境污染，與上下游產業鏈數百家戰略夥伴攜手並進，從設計到施工均使用先進技術，促進產品質量、環保水平不斷提升。2014年，本集團進一步優化主力戶型，成功研發出20款符合新時代要求的新戶型平面，提升住宅產品的地區適用性、質量及環保效能。本集團還與哈佛大學共建哈佛恒大綠色建築研究中心，與清華大學共建研究院，致力開展可持續、高能效的綠色建築研究。

在體育及文化事業領域，本集團引入阿裏巴巴作為戰略夥伴，共同打造國際一流的足球俱樂部，恒大足球隊成為中國足球職業聯賽史上首支實現「中超四連冠」的球隊；恒大足校在西班牙建立分校，採用皇馬足校教育模式，為國家培養人才。在文化產業上，本集團旗下的文化公司出品多部電影大片，舉行24場「恒大星光」音

樂狂歡節，舉辦恒大冰泉大型歌舞晚會，促進了中國文化事業發展。

榮譽

於年內，本集團再度贏取多項殊榮。在中國房企500強測評中，本集團連續四年獲評中國房地產開發企業500強綜合實力第二名、中國房地產開發企業綜合發展10強第一名、中國房地產開發企業城市覆蓋10強第一名、中國房地產開發企業創新能力10強第一名、中國房地產開發企業旅游地產10強第一名、中國房地產開發企業責任地產10強第一名等多項大獎；在國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院等機構聯合舉辦的「2014中國房地產上市公司綜合實力10強」的評選中，本集團位列中國房地產公司品牌價值10強，並連續三年位居中國大陸在港上市房地產公司綜合實力10強第一位，第三次奪得投資價值10強第1名。

業務展望

李克強總理強調：2014年中國城鎮人口增加了1,800萬人，城鎮化率提高1.04個百分點至55%左右；中國實現現代化伴隨著城鎮化，對房地產的剛性需求是長期的，而房地產市場在一定時間內出現調整也是正常的。

展望2015年，中國房地產市場將進入市場供求規律、價格規律、可支付能力決定規律共同作用下的新常態，行政幹預措施可能繼續退出，區域市場分化與房企去庫存活動將同時並存，共同推動行業實現軟著陸。在探明需求頂部後，市場內在力量將驅使供求逐漸均衡，在未來數年間令成交量穩定保持在高位水平，令行業回歸穩健與理性；而資源稟賦佔優、管理運營先進的企業必將在這一歷史進程中迎來新一輪跨越發展。

董事局將在系統研究中國經濟與房地產行業新常態的基礎上，進一步採取綜合措施優化住宅地產項目區位佈局，矢志強化銷售及回款，嚴控各項成本費用，努力提升利潤率，竭力控制負債率，穩健地提升盈利能力，實現高質量的協調發展。

土地儲備

於2015年，本集團仍將進一步優化住宅地產項目區位佈局，以更為進取態度獲取優質項目，以確保土地儲備總量領先業界。項目拓展仍舊向一線及二線城市適度傾斜，所在區域向城市中心區靠攏；三線城市新購土地將依照更嚴格的量化標準進行衡量，以進一步提高產品溢利水平。

於2014年12月31日，本集團於到期前應付總土地款為人民幣2,200.1億元，已付人民幣1,955.5億元，未到期未付土地款人民幣244.6億元，其中2015年到期應付人民幣90.5億元，2016年到期應付人民幣66.2億元，2017年以後到期應付人民幣87.9億元。

合約銷售

於2015年，本集團預判政策環境將相對寬松，而區域市場分化進一步加劇，因此將進一步順應市場趨勢、確保貨源充足，制定有重點的區域推盤計劃，特別是已將全年銷售目標細化分解至每個項目，從2015年初即進行一系列足夠的營銷活動，確保完成全年目標。

本集團已確定2015年的合約銷售目標為人民幣1,500億元，較2014年合約銷售目標增長36.4%，儲備有可新開盤的項目38個，該等項目大多位於北京、上海、深圳、

天津、重慶、成都、太原、海口、東莞、大連等主要城市。本集團計劃選擇適當的時機、匹配總體銷售的需要推售該等新項目。此外，本集團開始銷售數個商住綜合體項目，以及住宅項目中大量的商舖、車位等可售資源，預計也將對該年合約銷售形成有效補充。

由於本集團項目區域優化戰略持續推進，預計全年成交均價有進一步上升空間。在具體定價策略上，將繼續兼顧售價與銷量的平衡以及經營規模與毛利的合理匹配。本集團亦將按季度下達銷售目標、按月回顧完成情況並透過自願性公告的方式將每月合約銷售情況及時向股東及投資者匯報。鑒於本集團充足的存貨、強大的團隊執行力和產品優勢，董事局對完成全年合約銷售目標充滿信心。

財務資金

本集團將繼續維持穩健財務政策，努力提高現金總額、穩定主營業務淨利潤率。為此本集團將進一步加強銷售款回收、制定合理的項目售價，進一步盤活存量資

產，適度銷售部分商業物業，繼續開展項目合作。同時制定更科學合理的開竣工計劃及支付計劃，合理控制土地及建築等重大開支。

在資金安排方面，本集團已於2015年2月成功發行2020年到期的優先票據10億美元，有關款項擬用於本集團現有債務的再融資，以進一步改善債務結構及充實現金流。本集團亦計劃實施更加嚴格的支付計劃管理，並綜合運用好多元融資渠道，統籌好資金流入與流出的動態均衡。

在成本及費用控制方面，本集團將繼續深入實施產品升級換代及標準化深化改革，在確保質量的同時降低成本；將著力採用新的推廣渠道降低銷售費用，開發行業領先的SAP及ERP系統，運用信息化技術進一步降低營運成本。

末期股息

董事局建議就截至2014年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.43元予於2015年6月18日(星期四)在本公司股東名冊上已登記的股東。末期股息將於2015年7月3日(星期五)或之前予以派發。

末期股息須經本公司股東於應屆股東週年大會批准支付。

股東週年大會

股東週年大會將於2015年6月12日(星期五)舉行。本公司股東週年大會通知將按照上市規則規定的方式公佈且郵寄予諸位股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東週年大會及於會上投票之權利，本公司將自2015年6月10日至2015年6月12日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶。為符合資格出席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2015年6月9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。

為確定收取擬派末期股息之權利，本公司將自2015年6月18日至2015年6月23日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶。為符合資格獲受末期股息，所有過戶文件連同相關股票須於2015年6月17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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於2014年，本公司已自市場按每股價格介乎2.80港元至3.64港元的總代價約5,849,782,895港元購回共1,763,128,100股本公司股份。所有該等購回股份已被注銷。董事相信購回股份將有助於提高本集團及其資產及/或其每股盈利之價值淨額。本公司股份購回的詳情載列如下：

購回月份	購回 股份數目	每股 最高價格 (港元)	每股 最低價格 (港元)	購買 價值總額 (港元)
2014年1月	354,447,000	3.10	2.80	968,497,350
2014年2月	1,248,399,100	3.64	3.11	4,335,964,013
2014年7月	160,282,000	3.51	3.25	545,321,532
	1,763,128,100			5,849,782,895

於年內，本公司已提前按等同於其本金額100%(加上每股1,000美元之票據應計及未付利息50.92美元)之贖回價提早悉數贖回其於新交所上市的1,350,000,000美元13厘於2015年到期的優先票據。有關提前贖回詳情，請參閱本公司日期為2014年11月16日之公告。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2014年12月31日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

期後事項

於2015年2月1日，本公司宣佈發行10億美元12厘於2020年到期的優先票據(「票據」)。票據於新交所上市。發售票據籌集資金約995百萬美元並將用於對本集團現有債務再融資。

董事進行證券交易的《標準守則》

本公司已採納上市規則附錄十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2014年12月31日止年度一直遵守標準守則。

審閱綜合財務資料

本公司審核委員會由本公司全體獨立非執行董事(即周承炎先生、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2014年12月31日止年度的全年業績。

於聯交所網站和公司網站公佈全年業績

全年業績公佈已刊載於本公司網站(<http://www.evergrande.com>)及聯交所指定網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

致謝

本集團的穩步發展，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。

承董事局命
恒大地產集團有限公司
主席
許家印

香港，2015年3月30日

管理層

討論及分析





強大資源

實力雄厚

管理層討論 及分析



整體表現

本集團2014年營業額為人民幣1,114億元(2013年為人民幣937億元)，同比上升18.9%。毛利為人民幣318億元(2013年為人民幣276億元)，較去年上升15.2%。股東應佔利潤為人民幣126億元，與2013年基本持平。每股攤薄後盈利人民幣0.849元(2013年為人民幣0.782元)，同比上升8.6%。

本集團於2014年12月31日之股東權益總額為人民幣511億元(2013年12月31日：人民幣486億元)，同比上升5.2%。

收入

於年內，本集團營業額為人民幣1,114億元，上升18.9%。其中，房地產業務收入為人民幣1,075億元，同比增長16.5%，收入增加主要是因為已確認銷售收入的物業面積較2013年上升12.5%，物業平均銷售單價較2013年上升3.5%；物業管理收入人民幣13億元，較上年增長69.7%；物業投資、酒店營運及其他相關業務收入人民幣27億元，增長287.0%。

毛利

本集團2014年毛利為人民幣318億元，較上年增加15.2%，主要因為物業銷售顯著上升。毛利率為28.5%，與上年基本持平。

投資物業公允價值權益

本集團2014年年末投資物業公允價值增值人民幣94億元，較上年收益增加61.5%，本集團投資物業主要是建築面積267萬平方米的商業裙樓、寫字樓及約25萬個車位。

銷售及營銷成本

於年內，本集團銷售及營銷成本由2013年的人民幣43億元上升至人民幣92億元，主要是由於年內在售項目增多，規模增大，相應增加了全國性營銷及品牌宣傳推廣活動。該部分成本因預售活動產生，而相應取得的預售收入需在物業交樓後確認。

行政費用

於年內，本集團的行政費用由2013年的人民幣35億元上升至人民幣40億元，主要由於我們持續擴充全國性業務並於2014年取得經營業績的較大增長，僱員人數及薪酬水平都有相應提高。

財務資產公允價值收益

2014年財務資產公允價值變動收益人民幣38億元，本集團於2014年成功進行了證券投資，該證券於2014年年底有所增值。

財務回顧

借款

於2014年12月31日，本集團的借款為人民幣1,561億元，還款期如下。

	2014年 12月31日 (人民幣十億元)	佔借款 總額比例	2013年 12月31日 (人民幣十億元)	佔借款 總額比例
一年以內	79.66	51.0%	35.80	32.9%
一至兩年	55.86	35.8%	44.34	40.7%
兩至五年	19.63	12.6%	27.88	25.6%
五年以上	0.91	0.6%	0.80	0.8%
	156.06	100%	108.82	100%

借款由本集團之物業及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、銀行現金及本集團內若干附屬公司的股本權益作出抵押，年實際利率為9.74% (2013年：9.52%)。

外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務。除以外幣計值的銀行存款及以美元及港元計值的銀行借款及優先票據外，本集團並無因匯率波動直接產生的任何重大風險。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2014年12月31日，我們的現金與現金等值物以及受限制現金總額為人民幣595億元，連同未動用的銀行融資額度人民幣510億元，有充足的營運資金為本集團尋找最佳商機，快速拓展提供了強大的財力支持。

土地儲備

於年內，本集團新購土地儲備17幅，分佈於北京、深圳、成都、太原、長沙、南昌、長春、蘭州、大連、東莞、潮州等14個城市，於2014年，新購土地總建築面積約841萬平方米，平均成本人民幣2,588元/平方米。

下表載列本集團2014年新購土地儲備情況。

項目名稱	城市	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	實際 持股比例
北京市					
1 北京恒大翡翠華庭	北京	46,011	263,091	263,091	100%
2 北京恒大名都	北京	35,000	174,310	174,310	100%
廣東省					
3 深圳華強北項目	深圳	10,423	121,536	121,536	100%
4 東莞恒大綠洲	東莞	69,955	252,178	252,178	100%
5 潮州恒大華府	潮州	245,369	767,535	767,535	55%
湖南省					
6 長沙恒大御景半島	長沙	270,283	1,272,504	1,184,262	51%
山西省					
7 太原恒大御景灣	太原	334,679	1,233,158	1,233,158	100%
江西省					
8 南昌恒大帝景	南昌	88,492	228,081	228,081	100%
9 鷹潭恒大御景	鷹潭	96,706	221,071	221,071	100%
河南省					
10 鄭州恒大山水城	鄭州(滎陽)	205,751	209,821	209,821	51%
湖北省					
11 宜昌恒大雅苑	宜昌	168,138	490,286	490,285	60%
甘肅省					
12 蘭州恒大名都	蘭州	86,683	357,515	45,304	100%
遼寧省					
13 大連恒大帝景	大連	152,704	314,040	314,040	100%
14 大連恒大御景灣	大連	28,400	126,517	126,517	60%
四川省					
15 成都翡翠華庭	成都	45,924	222,132	222,132	100%
16 成都曹家巷恒大印象	成都	111,786	962,294	962,294	62.5%
吉林省					
17 長春恒大帝景	長春	199,970	527,489	527,489	100%
* 西安恒大帝景(二期)	西安	45,760	160,162	160,162	100%
* 新鄉金碧天下 (首期商業中心)	新鄉	43,307	21,653	21,653	100%
* 長沙恒大綠洲二期	長沙	47,196	271,907	271,907	100%
* 曲靖恒大名都(住宅拓地)	昆明	15,425	40,376	40,376	100%
* 衡水恒大城(二期拓地)	衡水	69,598	369,791	369,791	70%
* 重慶恒大金碧天下三期	重慶	205,505	89,726	89,726	100%
* 石家莊恒大城(警苑項目)	石家莊	25,422	113,435	113,435	100%
合計		2,648,487	8,810,608	8,410,154	

* 就現有項目收購周邊土地儲備

合約銷售

於年內，本集團實現合約銷售額人民幣1,315億元，完成全年銷售計劃的119.6%。合約銷售面積1,820萬平方米，合約銷售均價每平方米人民幣7,227元。於年內，本集團新開盤項目53個。至2014年12月31日，在售項目累計達到276個，分佈於中國29個地區，覆蓋141個城市。

下表載列本集團2014年合約銷售額地區分佈情況。



序號	省份	合約銷售金額 (人民幣百萬元)	合約銷售金額佔比
1	廣東省	10,811.9	8.2%
2	山東省	10,780.8	8.1%
3	河南省	9,815.5	7.5%
4	安徽省	9,590.1	7.3%
5	北京市	9,465.3	7.2%
6	江蘇省	8,912.3	6.8%
7	河北省	6,102.2	4.6%
8	湖南省	5,801.4	4.4%
9	山西省	5,765.8	4.3%
10	江西省	5,364.5	4.1%
11	重慶市	4,977.4	3.8%
12	遼寧省	4,808.7	3.7%
13	湖北省	4,745.5	3.6%
14	四川省	4,362.2	3.3%
15	黑龍江省	4,081.9	3.1%
16	吉林省	3,511.3	2.7%
17	廣西壯族自治區	3,490.2	2.7%
18	海南省	3,429.1	2.6%
19	浙江省	3,384.8	2.6%
20	甘肅省	2,190.9	1.7%
21	陝西省	2,178.5	1.7%
22	貴州省	1,811.0	1.4%
23	內蒙古自治區	1,522.8	1.2%
24	寧夏回族自治區	1,236.0	0.9%
25	天津市	1,057.9	0.8%
26	新疆維吾爾族自治區	833.8	0.6%
27	雲南省	688.3	0.5%
28	福建省	399.7	0.3%
29	青海省	394.0	0.3%
合計		131,513.8	100.0%

房地產開發

於年內，本集團共有205個項目實現完全或部分竣工，分佈於中國27個主要地區，竣工建築面積合計2,063萬平方米。

下表載列本集團項目的竣工面積分佈情況。

本集團2014年全年各省份竣工面積一覽表

序號	省份	面積 (千平方米)	佔比
1	江蘇省	1,915.2	9.3%
2	山東省	1,864.9	9.0%
3	安徽省	1,703.0	8.3%
4	廣東省	1,455.4	7.1%
5	河南省	1,390.5	6.7%
6	江西省	1,280.2	6.2%
7	湖南省	1,122.2	5.4%
8	黑龍江省	926.3	4.5%
9	重慶市	848.0	4.1%
10	遼寧省	846.2	4.1%
11	山西省	813.4	3.9%
12	湖北省	781.5	3.8%
13	四川省	780.1	3.8%
14	吉林省	670.2	3.2%
15	河北省	654.9	3.2%
16	浙江省	567.3	2.7%
17	內蒙古自治區	492.0	2.4%
18	甘肅省	444.5	2.2%
19	廣西壯族自治區	364.0	1.8%
20	陝西省	352.5	1.7%
21	海南省	257.9	1.2%
22	新疆維吾爾族自治區	243.5	1.2%
23	天津市	227.9	1.1%
24	貴州省	226.7	1.1%
25	寧夏回族自治區	185.4	0.9%
26	雲南省	146.7	0.7%
27	青海省	74.3	0.4%
合計		20,634.7	100%



人力資源

於2014年12月31日，本集團共有員工77,057人，其中約90%屬物業開發分部人員，他們大部分具有大學本科及以上學歷。

2014年全年，本集團共招聘應屆畢業生1,807人，其中來自北京大學、清華大學等國內綜合排名前10名的院校的應屆畢業生共計357人。全年共面向社會招聘管理及技術人才9,270人。於年內，本集團各部門為員工提供課堂培訓、專業講座約346堂次，累計培訓人數約22,083人次，培訓總時間約1,381小時，約4小時／堂次。

本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。於年內，本集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣79億元(2013年：約人民幣59億元)。





董事 及行政架構





高瞻遠矚

真知灼見

董事 及行政架構

執行董事



56歲，董事局主席，許博士統籌本集團整體發展戰略，其在房地產投資，房地產開發及企業管理方面擁有逾30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。

HUI KA YAN (許家印)

51歲，本集團董事局副主席、總裁。夏博士擁有逾20年的房地產開發及企業管理經驗。夏博士全面負責本集團日常工作，包括行政及信息化管理、財務管理、資金管理、大項目合作以及投資者關係等。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。



XIA HAIJUN (夏海鈞)

49歲，是我們的執行董事兼副總裁。何女士負責本集團房地產項目營銷管理及商業管理等方面工作，其擁有逾16年的房地產項目營銷策劃及品牌推广管理工作經驗，何女士於1997年8月加盟本集團，並持有應用數學專業學士學位及工程管理碩士學位。



HE MIAOLING (何妙玲)

48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20年的經驗。謝先生畢業於北卡羅來納大學夏洛特分校(University of Carolina at Charlotte)，持有工商管理碩士學位，現為香港會計師公會及美國會計師公會會員(「AICPA」)。



TSE WAI WAH (謝惠華)

董事 及行政架構(續)



51歲，是我們的執行董事兼常務副總裁，同時兼乳業集團董事長。徐先生於工程項目管理、建築研究及設計等方面擁有逾20年的經驗。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。

XU WEN (徐文)

44歲，是我們的執行董事兼總裁助理兼香港公司總經理。黃先生於2004年加入我們，其先後畢業於哈爾濱工程大學、英國斯特靈大學(University of Stirling)，獲化學工程工學學士、銀行與金融理科碩士學位。黃先生現負責本集團國際資本運營與投資管理工作，擁有逾17年的營銷及人力資源管理、外資運營與管理經驗。



HUANG XIANGUI (黃賢貴)

獨立非執行董事

CHAU SHING YIM, DAVID (周承炎)

50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24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本門主管。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。周先生亦層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。

HE QI(何琦)

56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級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。

XIE HONGXI (謝紅希)

55歲，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。

高級管理層

LIANG WEIKANG (梁偉康)

46歲，是我們的常務副總裁。梁先生負責工程建設系統管理及監察工作、營銷管理、商業管理、物業管理等方面工作。梁先生持有土建結構專業學位。

TAN ZHAOHUI (談朝暉)

47歲，是我們的常務副總裁兼健康產業集團董事長。談女士負責集團多元化產業研究、健康產業等方面的工作，擁有工業與民用建築專業學士學位。

XIAO EN (肖恩)

43歲，是我們的常務副總裁兼旅遊地產項目董事長。肖先生於2013年11月加入我們，現負責集團文化旅游地產項目的管理工作。肖先生畢業於西南政法大學，持有經濟法碩士學位。

PENG JIANJUN (彭建軍)

44歲，是我們的常務副總裁兼糧油集團董事長。彭先生負責我們糧油集團方面的管理工作。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。

LIU YONGZHUO (劉永灼)

34歲，是我們的常務副總裁兼礦泉水集團董事長。劉先生負責我們礦泉水集團方面的管理及運營工作，其擁有工商管理專業學位。

LIN MANJUN (林漫俊)

45歲，是我們的副總裁。林先生負責全國地產項目的規劃設計及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20年工程設計及招投標管理工作經驗。

KE PENG (柯鵬)

35歲，是我們的副總裁。柯先生主要負責集團行政及企業品牌宣傳拓展、文化產業方面工作，其擁有國際經濟法法學學位。

ZHANG CHANG QING (張常青)

50歲，是我們的副總裁。張先生主要負責集團資產輕質化等方面的工作，持有管理會計碩士學位。

QIN LI YONG (秦立永)

37歲，是我們的副總裁。秦先生於2005年加入我們，負責集團工程建設及監督管理、園林設計及施工建設管理等方面工作，持有同濟大學管理科學與工程碩士學位。

WU LIQUN (伍立群)

51歲，是我們的副總裁。伍女士負責集團法律事務管理、健康產業等方面的工作，其擁有逾20年企業管理經驗。

CHEN DONG FENG (陳東鋒)

49歲，是我們的副總裁兼信息化總監。陳先生於2011年加入我們，主要負責本集團信息化管理工作，持有通訊與電子工程碩士學位及管理學博士學位。

SHI SHOUMING (時守明)

41歲，是我們的副總裁。時先生負責集團投資中心的工作，其擁有逾16年的項目拓展與運營管理經驗，持有管理工程專業學位。

XU JIANHUA (許建華)

52歲，是我們的副總裁。許先生目前負責本集團資本運營中心的工作，其擁有16年資金運營經驗，持工商管理博士學位，為高級經濟師。

LI GUODONG (李國東)

52歲，是我們的副總裁。李先生負責本集團部分地區融資及融資管理工作，李先生擁有超過19年資金運營與管理經驗。

董事 及行政架構(續)

SUN YUNCHI (孫雲馳)

42歲，是我們的副總裁。孫先生負責集團部分地區融資及融資管理工作，孫先生擁有超過18年資金運營與管理經驗。

WEI KELIANG (魏克亮)

57歲，是我們的副總裁。魏先生負責本集團部分地區融資及融資管理工作，其於經濟管理及資金管理方面積逾26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。

XU ZHIJIAN (許智健)

31歲，是我們的副總裁兼園林集團董事長兼力拓公司董事長兼物業集團董事長。許先生擁有清華大學工商管理碩士學位。

WANG CHUAN (王川)

48歲，是我們的副總裁。王女士負責本集團文化旅游項目的規劃設計及管理工作，其擁有逾25年研發設計及管理經驗，持有建築工程專業學位。

LU BAOPING (呂保平)

57歲，是我們的副總裁。呂先生負責集團文化旅游項目的規劃設計及管理工作，

SHI WENFANG (時文芳)

43歲，是我們的副總裁。時女士負責集團文化旅游項目的規劃設計及管理工作，時女士持有中山大學法律碩士學位。

ZHANG WEIDANG (章為黨)

33歲，是我們的副總裁。章先生負責集團文化旅游項目的規劃設計及管理工作。

公司秘書

FONG KAR CHUN, JIMMY (方家俊)

40歲，是我們的公司秘書。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，負責本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。



投資者 關係報告

(股票代碼：3333)

二零一四年中期業績發佈會

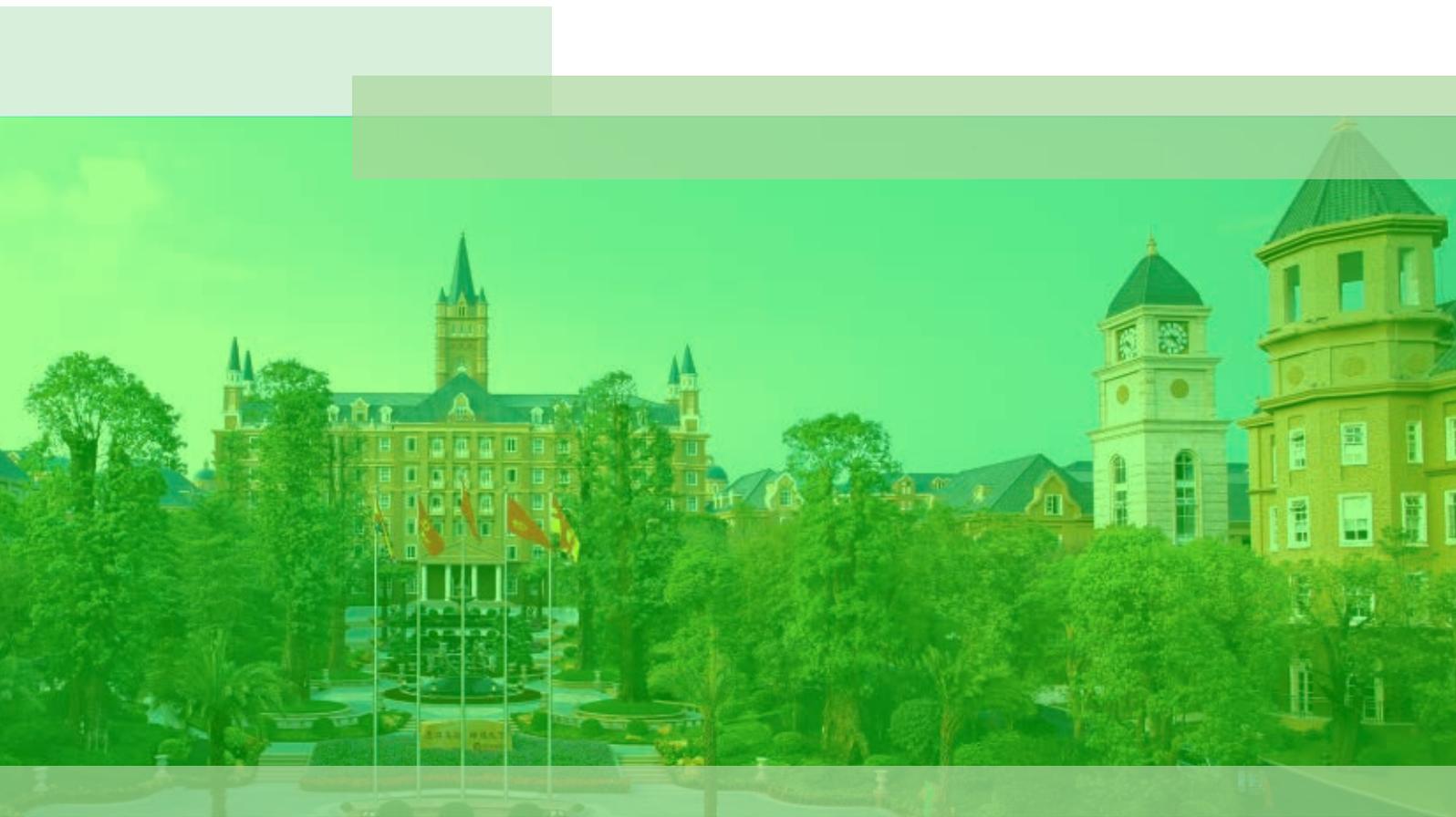


2014年，本集團通過定期發佈業績公告、開展全球路演推介、邀請投資者參觀考察、參加投行論壇年會等多種形式，進一步鞏固暢通的溝通機制，時刻與全球投資者保持互動交流，投資者關係進入穩定發展、交融互動的新階段。本集團全年透過各種方式，共計會見了來自全球的1,838間投資機構的各類型投資者2,028人次。

本集團管理層重視與投資者的交流互動，年內共計舉行2次大規模的業績非交易路演，1場股東週年大會。2次業績非交易路演分別由高盛、JP摩根、星展銀行、瑞銀、美銀美林、花旗銀行、德意志銀行、瑞信等牽頭組織，管理層足跡遍佈香港、新加坡、倫敦、洛杉磯、紐約、波士頓等全球主要金融中心，就集團發展戰略、行業前景、未來計劃等問題與220餘家投資機構展開頻繁互動。

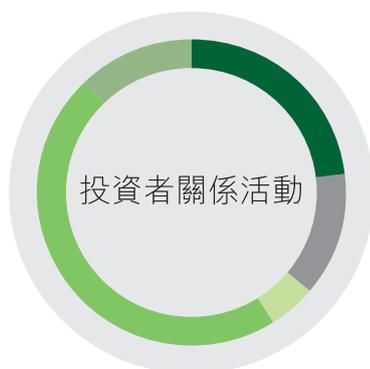
2014年，本集團管理層還先後赴北京、香港、新加坡、深圳等地，先後數十次出席巴克萊銀行、野村證券、星展銀行、瑞信、德意志銀行、瑞銀、麥格理證券、德意志銀行、美銀美林、花旗銀行、瑞信等券商和投資銀行舉辦的各類型年會及交流會，共計會見了來自全球859家投資者機構的各類型投資者946人次，在交流最新經營策略和業績的基礎上，廣泛聽取投資界的意見和建議，不斷優化提升本集團管制水平和治理結構。

2014年11月，集團與香港上市公司新傳媒集團控股有限公司(「新傳媒」)(00708)簽署收購備忘協議，計劃動用9.5億港元收購新傳媒75%股份，為集團健康產業登陸香港資本市場奠定了堅實基礎，該收購已刊發公告，進入實質性操作階段；2015年1-2月，本集團又在上述工作基礎上，完成了新傳媒的股份交割、刊發新傳媒股東通函並建議將上市公司更名為「恒大健康產業集團有限公司」。



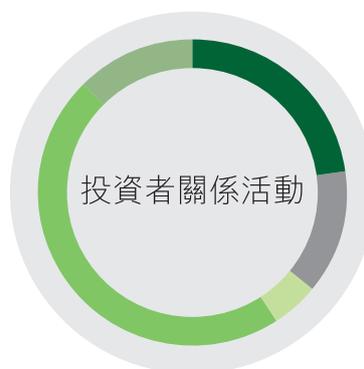
2014年，因應新的發展趨勢，本集團除發佈新聞稿公佈年度銷售目標、月度銷售數據外，還相應在聯交所網站上定期發佈上述信息，進一步增強信息披露的透明度，受到投資者高度評價。配合業績發佈工作，本集團

亦通過網站及電郵等多種方式向投資者傳遞最新的發展策略、開發進度、銷售業績、市場展望等綜合信息，目前在冊的固定發放對象累計超過1,100家投資機構、1,600人次。



機構家數

427	接待項目參觀
240	見面交流
92	電話會議
859	年會
220	路演



投資者人數

463	接待項目參觀
267	見面交流
102	電話會議
946	年會
250	路演

投資者 關係報告(續)

本集團2014年投資者關係活動摘要

月份	地點	活動
1月	香港 香港 新加坡 香港 北京	參加巴克萊銀行組織的投資者年會 參加野村證券房地產業年會 參加星展銀行亞洲峰會 參加瑞信房地產業會議 參加德意志銀行組織的投資者年會
3月	香港	舉辦2013年度業績媒體發佈會、分析員發佈會
4月	香港 香港 新加坡 新加坡 洛杉磯 波士頓 紐約 倫敦 香港	參加高盛組織的2013年度業績路演香港會議 參加JP摩根組織的2013年度中期業績路演香港會議 參加瑞銀組織的2013年度中期業績路演新加坡會議 參加星展銀行組織的2013年度中期業績路演新加坡會議 參加美林組織的2013年度業績路演洛杉磯會議 參加美林組織的2013年度業績路演波士頓會議 參加花旗銀行組織的2013年度業績路演紐約會議 參加德意志銀行組織的2013年度業績路演倫敦會議 參加瑞銀組織的投資者年會
5月	香港 香港 香港 新加坡	參加麥格理證券組織的投資者研討會 參加巴克萊銀行組織的投資者年會 參加星展銀行組織的投資者年會 參加德意志銀行組織的投資者研討會
6月	香港 香港 香港	參加美林組織的投資者年會 參加花旗銀行組織的亞太房地產業年會 舉辦股東週年大會
8月	香港 香港 香港 新加坡	舉辦2014年度中期業績媒體發佈會、分析員發佈會 參加高盛組織的2014年度中期業績路演香港會議 參加美林組織的2014年度中期業績路演香港會議 參加瑞信組織的2014年度中期業績路演新加坡會議
10月	香港	參加瑞信組織的投資者會議



在新的社會和市場環境下，本集團積極承擔社會責任，努力創造社會價值，實現自身成長與社會發展良性共生、可持續發展。

2014年，本集團向國家上繳稅收超人民幣百億元，為超過70萬名中國工人提供就業崗位；17年來累計為數十萬戶家庭提供了高性價比的住宅，累計向社會慈善公益事業捐贈人民幣20多億元。展望未來，本集團在做好自身經營的同時，將繼續矢志投入民生、教育、扶貧濟困、體育文化、環境保護等慈善公益事業，與股東、員工、產業鏈上下游、客戶攜手發展，共創美好未來。

關注民生

關注民生、情注慈善是恒大矢志不移的價值選擇。2014年3月，本集團向中國兒童少年基金會捐贈人民幣3,000萬元以支持中國兒童公益事業；4月，蘭州水污染事件發生後，本集團第一時間捐贈1,200萬瓶恒大冰泉，65小時內全部派發完畢；7月，海南台風發生後，本集團又捐贈人民幣1,000萬元助災區人民重建家園；8月，雲南地震發生後，本集團通過中國扶貧基金會向魯甸縣地震災區捐款人民幣1,000萬元現金及200萬瓶恒大冰泉，是災情發生後最先做出反應、當時捐贈數額最大的企業集團。

綠色安居

本集團倡導精品理念，貫徹綠色、環保目標，始終堅持全精裝交付，減低二次裝修的環境污染，同時與600餘



家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國內先進技術，促進產品質量、環保水平不斷提升。

於年內，本集團因應環保節能的趨勢，進一步提升環保節能標準，共計開展10項有關家居智能、室內裝修、地



暖設計的大型調研項目，編製及修訂42項各類單項標準；此外還持續推動產品升級換代，透過住宅標準化設計以提升住宅產品地區適用性、質量及環保效能，年內累計完成各類型標準化工作108項，主要包括7個設計技術文件的編製項目、20個標準化單位的開發、20個裝修計劃及建設規劃的升級。優化後的建築設計、材料供應、施工方法等更趨近流水線作業，利於縮短設計週期、保證設計質量、大大減輕對環境的干擾。

年內，本集團與哈佛大學、清華大學深化戰略合作，共建的哈佛恒大綠色建築研究中心正式落成，清華恒大研究院在廣州揭牌，致力開展可持續、高能效的綠色建築研究，以應對世界性的城市化生活挑戰。

員工發展

人才是恒大的資本，本集團始終秉持發展成果與員工共享的基本理念，因而始終積極推進人才發展戰略，大力引進優秀人才，做好人才隊伍建設，採取各種措施保障員工合法權益，為員工創造成長的平台和空間。

2014年，本集團面向社會招聘管理及技術人才9,270人，校園招聘1807人，其中來自北京大學、清華大學等國內綜合排名前10名的院校應屆畢業生357人。各部門為員工提供課堂培訓、專業講座約346堂次，累計培訓人數約22,083人次，培訓總時間約1,381小時，約4小時/堂次；本集團還聯合清華大學舉辦項目管理工程碩士研究生班，助力員工職業發展。

本集團按照市場化原則，提供極具競爭力的薪酬，深化員工薪資福利保障。為進一步激勵員工的熱情，本集團於2014年10月向101名核心員工授出5.3億份購股權，佔本集團當時已發行股份的3.63%，行權價為3.05港元。

誠信合作

本集團始終堅持誠信經營原則，在與國內外600多家戰略合作夥伴的合作中奉行陽光原則，共建誠信聯盟、合作共贏。

2014年，本集團繼續加強戰略合作與集中採購力度，並與廣大戰略合作夥伴共享發展成果，建立供應商滿意度調查機制及供應商服務熱線，提升對供應商服務水平。

本集團持續優化供應鏈系統，打通與供應商和地區公司的採購及供應鏈條，進一步提升採購效率和透明度。

為從採購源頭上控制質量，本集團建立360度全過程監控的質量保證體系，設置「產品質量一票否決制」管控紅線，制定供應商綜合評估激勵與淘汰機制，進一步加強供應鏈管理，推動產品質量的持續穩定提升。

支持體育與文化事業

本集團以職業化運作模式、現代化企業管理智慧，全力推動中國體育事業的發展。2014年，引入戰略投資者阿裏巴巴，強強聯手打造世界一流俱樂部；恒大足球隊奪得中超桂冠，成為中國足球職業聯賽史上首支實現「中超四連冠」的球隊；恒大足校在西班牙建立分校創新恒大皇馬足校教育模式，為國家培養人才。

本集團多領域積極推動國家文化產業發展。出品多部電影大片，成功舉行24場「恒大星光」音樂狂歡節，舉辦數場恒大冰泉大型歌舞晚會，豐富群眾生活。

2014年

主要榮譽及獎項



企業榮譽

2014年03月

中國房地產開發企業綜合實力10強第二位
中國房地產開發企業綜合發展10強第一位
中國房地產開發企業城市覆蓋10強第一位
中國房地產開發企業責任地產10強第二位
中國房地產開發企業旅遊地產10強第一位
中國房地產開發企業運營效率10強第一位
中國房地產開發企業創新能力10強第一位
中國房地產開發企業10強



2014年05月

中國大陸在港上市房地產公司綜合實力第一名
 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穩健性TOP10
 中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP10

2014年7月

2014年度卓越成就大獎
 2014年度最具投資價值地產上市公司大獎

2014年9月

中國房地產公司品牌價值TOP10
 中國房地產開發企業品牌價值10強

2014年 大事記

1月

本集團公佈2013年度合約銷售額為人民幣1,004.0億元，同比上升8.8%，合約銷售均價每平方米人民幣6,741元，同比上升13.1%；同時公佈2014年全年合約銷售目標為人民幣1,100億元，較2013年的合約銷售目標人民幣1,000億元上升10%。

3月

本集團在中國房企500強排名中蟬聯第二。

本集團在香港發佈2013年全年業績報告，實現營業收入人民幣936.7億元，同比上升43.5%。淨利潤人民幣

137.1億元，同比上升49.3%。總資產達到人民幣3,481.5億元，同比上升45.7%。

4月

蘭州發生自來水苯污染事件。本集團連夜以最快速度將50萬箱1,200萬瓶恒大冰泉向蘭州市民免費派發。全程僅用65個小時，獲各界贊譽。



5月

「中國房地產TOP10研究組」發佈《2014中國房地產上市公司TOP10研究報告》，恒大蟬聯中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10第一名，並再次囊括投資價值TOP10分榜單冠軍。

6月

本集團與阿裏巴巴集團達成足球戰略合作。廣州恒大足球俱樂部第一次引入戰略投資者，增資擴股，恒大與阿裏巴巴分別擁有增資擴股後俱樂部的50%股權，雙方將強強聯手打造世界一流足球俱樂部。

2014年度地產價值榜榜單揭曉，恒大憑借出色的運營能力與盈利能力穩居「中資港股Top20」第一位。

8月

本集團第一時間通過中國扶貧基金會向雲南邵通市魯甸縣地震災區捐款人民幣1,000萬元現金及200萬瓶礦泉水。

本集團公佈2014年度中期業績。總資產大幅增加21.1%至人民幣4,216.5億元；營業額達人民幣633.4億元，淨利潤增至人民幣94.9億元，現金餘額為人民幣640.3億元，可動用資金為人民幣1,144.2億元。



9月

清華恒大研究院廣州揭牌。

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《2014中國房地產企業品牌價值測評研究報告》，恒大品牌價值測評額為人民幣291.86億元。

國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院聯合發佈的《2014中國房地產品牌價值TOP10報告》顯示，恒大連續五年奪得中國房企TOP10冠軍。

10月

本集團向101名核心員工授出5.3億份購股權，佔本集團當時已發行股份的3.63%，行權價為3.05港元。

恒大足球學校西班牙分校開學典禮在馬德里市中國文化中心隆重舉行，中國孩子將在世界足球頂級的教育和訓練氛圍中接受最純粹、最正宗、最直接的國際化足球教育。



11月

本集團與香港上市公司新傳媒(00708)簽署收購備忘協議，本集團計劃動用9.5億港元收購該公司74.99%股份；

本集團發佈公告，決定以自身資金，於2014年12月18日前提前贖回於2015年1月27日到期的13.5億美元年息13%的優先票據。

廣州恒大隊成功奪取本賽季中超桂冠，成為中國足球職業聯賽史上首支實現「四連冠」的球隊，也成為中超史上奪冠次數最多的球隊。

哈佛大學與恒大共建的哈佛恒大綠色建築研究中心在哈佛大學正式成立。

12月

本集團2014年度合約銷售額達人民幣1,315億元，再次刷新歷史記錄。

本集團發佈公告，已完成用自有資金贖回明年1月27日到期的13.5億美元優先票據。



企業 管治報告





履職盡責

竭力實踐

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，惟以下偏離企業管治守則的情況除外。

根據企業管治守則第E.1.2條守則條文，董事局主席應出席本公司股東週年大會。董事局主席許家印先生由於工作原因未能席於2014年6月16日舉行之股東週年大會。

本公司於截至2014年12月31日止年度一直按照上市規則附錄十四所載企業管治守則(「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2014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)

(辭任自2014年5月1日起生效)

徐文先生(執行董事)

賴立新先生(執行董事)(於2014年2月14日辭任)

黃賢貴先生(執行董事)(於2014年2月14日獲委任)

何妙玲女士(執行董事)(委任自2014年5月1日起生效)

謝惠華先生(執行董事兼首席財務官)

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)

當前董事局成員的履歷詳情載於本年報第32至39頁。

截至2014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。

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，並遵守適用法例及條例。截至2014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，以對本公司及其附屬公司執行定期財務及營運審閱以及進行審核。內部審核部門進行的工作將確保內部監控到位及發揮預定功能。

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

董事局將負責履行以下企業管治職責：(a)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事局提出建議；(b)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(c)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(d)制定、檢討及監察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十四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2014年1月1日起至2014年12月31日止年度，本公司曾召開八次董事局會議。董事局常規會議的通知最少在舉行會議日期前14天發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事局會議，亦會發出合理通知。

企業管治報告(續)

個別董事出席於截至2014年12月31日止年度舉行的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	
	股東週年大會	董事局會議
執行董事		
許家印	x	418
夏海鈞	✓	518
李鋼(於2014年5月1日辭任)	x	318
徐文	x	518
賴立新	x	318
謝惠華	✓	818
何妙玲(於2014年2月14日辭任)	x	318
黃賢貴(於2014年2月14日獲委任)	✓	418
獨立非執行董事		
周承炎	✓	818
何琦	✓	818
謝紅希	✓	818

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出席培訓班。

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。

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，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2014年3月28日及2014年8月22日召開兩次會議，以審閱本集團2013年全年業績及2014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2015年12月31止財政年度之外聘核數師。

於截至2014年12月31日止年度，本集團外聘核數師年度審核及審閱中期財務報表的酬金為人民幣16,000,000元。於截至2014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2014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2014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2014年12月31日止年度，薪酬委員會成員包括許家印博士、何琦先生(薪酬委員會主席)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，以確保有關合約條款及該賠償乃屬公平並不會對本公司造成過重負擔；
- 檢討及批准因行為失當而解僱或罷免董事所涉及的賠償安排，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不涉及釐定本身薪酬。

薪酬委員會於2014年10月9日舉行一次會議，審閱本公司董事及高級管理層薪酬。

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2013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2014年12月31日止年度，由於董事局成員並無變動，提名委員會召開一次會議考慮兩名執行董事(李鋼先生及賴立新先生)辭任後空缺的候選人。提名委員會的職權範圍於年內經修訂以涵蓋本集團的多元化政策。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十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2014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。

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法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2014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2014年12月31日止年度，本公司並無修訂其組織章程大綱或其組織章程細則。

股東權利

召開股東特別大會(「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17M樓),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。

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本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2014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。本集團亦於中國從事其他新行業，包括(i)礦泉水(ii)糧油(iii)乳製品及(iv)健康產業。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2014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19。

末期股息

董事局建議就截至2014年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.43元予於2015年6月18日在股東名冊上已登記的股東。為符合資格收取末期股息，所有過戶文件連同有關的股票必須在2015年6月17日下午四時三十分前送交本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。末期股息將於2015年7月3日或之前予以派發。

末期股息須經本公司股東於將於2015年6月12日舉行股東週年大會批准支付。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東週年大會及於會上投票之權利，本公司將自2015年6月10日至2015年6月12日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶，期間不會辦理任何股份過戶事宜。為符合資格出席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2015年6月9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。

為確定收取擬派末期股息之權利，本公司將自2015年6月18日至2015年6月23日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶，期間不會辦理任何股份過戶事宜。為符合資格獲受末期股息，所有過戶文件連同相關股票須於2015年6月17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。

儲備

本集團於年內的儲備變動詳情載於財務報表附註20。

物業及設備

年內的物業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11%，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34%。

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3.11億元。

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(辭任自2014年5月1日起生效)
徐文先生
賴立新先生(於2014年2月14日辭任)
謝惠華先生
黃賢貴先生(於2014年2月14日獲委任)
何妙玲女士(委任自2014年5月1日起生效)

獨立非執行董事

周承炎先生
何琦先生
謝紅希女士

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，謝惠華先生、徐文先生、周承炎先生各自將於應屆股東週年大會退任，並符合資格願重選連任。

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作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，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，不得超過緊隨本公司全球發售(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港元的代價。

購股權計劃將自採納日期起計10年期間內生效及有效。購股權計劃的其他詳情載於招股章程。

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，相當於授出日期已發行股份數目約4.75%。於2014年10月9日，本公司向8名董事及93名僱員授出合共530,000,000份購股權，以認購530,000,000股股份，相當於授出日期已發行股份數目約3.63%。已授出購股權的詳情如下：

承授人	授出購股權的		行使價 (港元)	所授出的 購股權數目	於2014年1月	年內行使/ 失效/註銷的	於2014年12月
	日期	行使期			1日尚未行使 的購股權數目	購股權數目	31日尚未行使的 購股權數目
5名董事	2010年5月18日	附註1	2.40 (附註2)	113,000,000	112,500,000	68,527,000	43,973,000
130名其他僱員	2010年5月18日	附註1	2.40	600,000,000	397,636,000	192,223,000	205,413,000
8名董事	2014年10月9日	附註3	3.05	138,000,000	—	—	138,000,000
93名僱員	2014年10月9日	附註3	3.05	392,000,000	—	—	392,000,000
				1,243,000,000	510,136,000	260,750,000	779,386,000

附註：

1. 一名參與人士的購股權將可按以下方式分5批行使：

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

2. 股份於授出購股權日期之收市價為每股2.27港元。

3. 參與人士之購股權將按以下方式分5批行使：

- (i) 第一批：在2015年10月9日至2016年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%(四捨五入至最接近整數)；
- (ii) 第二批：在2016年10月9日至2017年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%(四捨五入至最接近整數)；
- (iii) 第三批：在2017年10月9日至2018年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%(四捨五入至最接近整數)；

(iv) 第四批：在2018年10月9日至2019年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%(四捨五入至最接近整數)；

(v) 第五批：在2019年10月9日至購股權期間屆滿日任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的剩餘數目。

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. 已授出購股權估值

截至2014年12月31日止年度，已授出購股權之估值乃基於以下假設按二項式模式釐定：

授出日期	2014年10月9日
於授出日期的股份收市價	3.05港元
每股行使價	3.05港元
無風險年利率	
	2年期購股權每年0.34%
	3年期購股權每年0.75%
	4年期購股權每年1.22%
	5年期購股權每年1.27%
	10年期購股權每年1.81%
預期波幅	2年期購股權每年39%以及 3年期、4年期、5年期及10年期購股權 每年49%
購股權年限	2-10年
預期股息率	每年5.70%

各購股權之公平值

歸屬期	董事	其他僱員
授出日期後一年	0.4848港元	0.4965港元
授出日期後兩年	0.7429港元	0.7559港元
授出日期後三年	0.8076港元	0.8191港元
授出日期後四年	0.8447港元	0.8548港元
授出日期後五年	1.0325港元	0.9959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2014年12月31日，首次公開發售前購股權計劃涉及的股份總數為117,299,000股股份，相當於本公司已發行股份約1.05%；及
- (c) 自股份於聯交所開始買賣之日起不會進一步提呈或授出購股權。

以下為根據首次公開發售前購股權計劃授出的尚未行使購股權詳情：

承授人	授出購股權的日期	所授出的購股權數目	於2014年		
			1月1日尚未行使的首次公開發售前購股權數目	12月31日尚未行使的首次公開發售前購股權數目	
4名董事	2009年10月14日	38,000,000	38,000,000	20,000,000	18,000,000
其他僱員	2009年10月14日	170,000,000	129,929,000	30,630,000	99,299,000
總計		208,000,000	167,929,000	50,630,000	117,299,000

債券

於年內任何時間，本公司、其控股公司或其附屬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2014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	股份數目	股權概約百分比
許家印(附註1)	受控制法團權益	10,162,119,735(L)	69.66%

附註：

- (1) 所持10,162,119,735股股份中，9,370,871,497股股份由許家印博士全資擁有的公司鑫鑫(BVI)有限公司持有，而791,248,238股股份則由許家印博士的配偶丁玉梅女士(「許太太」)全資擁有的公司均榮控股有限公司持有。根據證券及期貨條例，均榮控股有限公司於本公司的權益亦被視為由許博士持有。

(ii) 於本公司相關股份的權益

(a) 首次公開發售前購股權計劃

董事姓名	權益性質	根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權涉及的已發行股份數目	根據本公司現有已發行股本計算根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使時的股權概約百分比
		何妙玲	實益擁有人
謝惠華	實益擁有人	6,000,000	0.04%
徐文	實益擁有人	6,000,000	0.04%

附註：首次公開發售前購股權的行使價為每股3.50港元。

(b) 購股權計劃(於2010年5月18日授出)

董事姓名	權益性質	根據購股權計劃授出的購股權涉及的已發行股份數目	根據本公司現有已發行股本計算根據購股權計劃授出的購股權獲行使時的股權概約百分比
		夏海鈞	實益擁有人
何妙玲	實益擁有人	2,335,000	0.02%
謝惠華	實益擁有人	9,000,000	0.06%
徐文	實益擁有人	11,000,000	0.07%
黃賢貴	實益擁有人	1,500,000	0.01%

附註：於2010年5月18日授出的購股權的行使價為每股2.40港元。

董事局報告(續)

(iii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	證券數目	股權概約百分比
許家印(附註1)	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。

(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
夏海鈞	美元	3,500,000	1,500,000,000
謝惠華	人民幣	1,500,000	3,700,000,000

除上文披露者外，於2014年12月31日，董事、本公司行政人員或彼等各自的聯繫人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2014年12月31日，除上文披露的董事或本公司最高行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文知會本公司的權益或淡倉，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：

股東名稱	所持權益性質	於股份的權益	股權概約百分比
許太太	受控公司權益	10,162,119,735(L)(附註1)	69.66%
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	9,370,871,497(L)(附註2)	64.23%
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238(L)(附註3)	5.42%

附註：

1. 所持10,162,119,735股股份中，791,248,238股股份由許太太全資擁有的公司持有，而9,370,871,497股股份則由許太太的配偶許家印博士全資擁有的公司鑫鑫(BVI)有限公司持有。根據證券及期貨條例，鑫鑫(BVI)有限公司於本公司的權益亦被視為由許太太持有。
2. 鑫鑫(BVI)有限公司由許家印博士實益擁有。
3. 均榮控股有限公司由許太太全資擁有。

附屬公司

本公司於2014年12月31日的主要附屬公司詳情載於財務報表附註44。

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。

購買、出售及購回股份

於2014年，本公司自市場按每股價格介乎2.80港元至3.64港元的總代價約5,849,782,895港元購回共1,763,128,100股本公司股份。所有該等購回股份已被註銷。董事相信購回股份將有助於提高本集團及其資產及／或其每股盈利之價值淨額。本公司股份購回的詳情載列如下：

贖回月份	購回股份數目 港元	每股最高價格 港元	每股最低價格 港元	購買價值總額
2014年1月	354,447,000	3.10	2.80	968,497,350
2014年2月	1,248,399,100	3.64	3.11	4,335,964,013
2014年7月	160,282,000	3.51	3.25	545,321,532
	1,763,128,100			5,849,782,895

僱員及薪酬政策

於2014年12月31日，本集團共有77,057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十四所載企業管治守則。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)。

於回顧年度內，本公司已提前按等同於其本金額100%(加上每股1,000美元之票據應計及未付利息50.92美元)之贖回價提早悉數贖回其於新交所上市的1,350,000,000美元13厘於2015年到期的優先票據。有關提前贖回詳情，請參閱本公司日期為2014年10月16日之公告。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2014年12月31日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

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2015年2月10日，本公司宣佈發行10億美元12厘於2020年到期的優先票據。票據於新交所上市。發行票據籌集資金約995百萬美元並將用於對本集團現有債務再融資。

於2015年2月27日，以950,000,000港元收購香港上市公司新傳媒集團控股有限公司(「新傳媒」)647,950,000股股份，佔新傳媒現有已發行股份約74.99%。

六年財務概要

本集團於過去六年的業績、資產及負債概要載於第163至164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2014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，2015年3月30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71至162頁的恒大地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於2014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所作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

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

獨立 核數師報告(續)

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2014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，2015年3月30日

綜合 資產負債表

	附註	2014年 12月31日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	15,504,229	11,377,719
土地使用權	7	3,388,044	2,796,471
投資物業	8	61,856,719	36,038,688
開發中物業	9	354,842	354,842
應收貿易賬款及其他應收款項	11	5,221,424	2,626,439
無形資產		368,229	439,600
以權益法入賬之投資	13	1,062,092	—
可供出售財務資產	14	123,006	3,845,234
遞延所得稅資產	23	2,447,413	1,290,772
商譽	42	486,004	—
		90,812,002	58,769,765
流動資產			
存貨		578,482	—
開發中物業	9	210,793,173	160,543,684
持作出售竣工物業	10	35,682,401	24,288,831
應收貿易賬款及其他應收款項	11	16,027,027	9,511,811
預付款項	12	47,867,990	39,632,002
可收回所得稅		2,252,960	1,748,660
透過損益按公平值列賬之財務資產	15	10,949,858	—
受限制現金	17	29,651,430	13,534,985
現金及現金等值物	18	29,846,770	40,118,454
		383,650,091	289,378,427
資產總值		474,462,093	348,148,192
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本	19	1,020,734	1,109,703
股份溢價	19	—	4,227,525
儲備	20	5,848,773	4,232,261
保留盈利		44,250,284	39,020,303
		51,119,791	48,589,792
永久資本工具	21	52,852,179	25,023,773
非控股權益		8,406,034	5,729,069
權益總額		112,378,004	79,342,634

綜合
資產負債表(續)

	附註	2014年 12月31日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	22	76,401,319	73,021,273
其他應付款項	24	7,175,106	870,475
遞延所得稅負債	23	10,270,800	6,716,307
		93,847,225	80,608,055
流動負債			
借款	22	79,663,300	35,796,065
應付貿易賬款及其他應付款項	24	123,672,865	99,895,408
預收客戶墊款		47,347,949	39,000,386
即期所得稅負債	25	17,552,750	13,505,644
		268,236,864	188,197,503
負債總額		362,084,089	268,805,558
權益及負債總額		474,462,093	348,148,192
流動資產淨值		115,413,227	101,180,924
資產總值減流動負債		206,225,229	159,950,689

載於第80至第162頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

許家印
董事

謝惠華
董事

資產 負債表

	附註	2014年 12月31日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資附屬公司	44	3,490,296	2,070,064
物業、廠房及設備	6	10,222	13,830
		3,500,518	2,083,894
流動資產			
應收附屬公司款項及其他應收款項	11	50,939,265	30,579,870
受限制現金	17	4,283	3,652,671
現金及現金等值物	18	706,461	3,430,108
		51,650,009	37,662,649
資產總值		55,150,527	39,746,543
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本	19	1,020,734	1,109,703
股份溢價	19	—	4,227,525
儲備	20	1,461,159	1,563,332
保留盈利	33	12,232,136	1,079,740
權益總額		14,714,029	7,980,300
負債			
非流動負債			
借款	22	14,644,724	21,240,063
		14,644,724	21,240,063
流動負債			
借款	22	3,210,540	6,645,254
應付貿易賬款及其他應付款項	24	22,581,234	3,880,926
		25,791,774	10,526,180
負債總額		40,436,498	31,766,243
權益及負債總額		55,150,527	39,746,543
流動資產淨值		25,858,235	27,136,469
資產總值減流動負債		29,358,753	29,220,363

載於第80至第162頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

許家印
董事

謝惠華
董事

綜合 全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	5	111,398,112	93,671,780
銷售成本	28	(79,614,503)	(66,023,022)
毛利		31,783,609	27,648,758
投資物業公平值收益	8	9,392,928	5,815,221
其他收益	26	533,856	—
其他收入	27	1,430,590	1,041,322
銷售及營銷成本	28	(9,153,524)	(4,309,728)
行政開支	28	(4,038,437)	(3,472,494)
其他經營開支	28	(1,396,449)	(1,679,337)
經營利潤		28,552,573	25,043,742
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益	15	3,758,100	—
融資收入	31	—	386,550
融資成本	31	(1,015,274)	(33,932)
分佔以權益法入賬之投資虧損	13	(104,230)	—
除所得稅前利潤		31,191,169	25,396,360
所得稅開支	32	(13,175,091)	(11,687,328)
年度利潤		18,016,078	13,709,032
其他全面收益			
可重新分類至損益之項目			
可供出售財務資產價值變動，扣除稅項	14	157,235	(157,235)
年內其他全面收益，扣除稅項		157,235	(157,235)
年度全面收益總額		18,173,313	13,551,797
以下人士應佔利潤：			
本公司股東		12,604,053	12,611,778
永久資本工具持有人		4,338,756	656,559
非控股權益		1,073,269	440,695
		18,016,078	13,709,032

綜合
全面收益表(續)

	附註	截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		12,761,288	12,454,543
永久資本工具持有人		4,338,756	656,559
非控股權益		1,073,269	440,695
		18,173,313	13,551,797
年內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	34	0.854	0.789
— 每股攤薄盈利	34	0.849	0.782

載於第80至第162頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

	附註	截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
股息	35	6,273,296	6,337,987

綜合 權益變動表

	本公司股東應佔					永久資本		總計 人民幣千元
	股本	股份溢價	儲備	保留盈利	總計	工具	非控股權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2013年1月1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
全面收益								
年度利潤	—	—	—	12,611,778	12,611,778	656,559	440,695	13,709,032
其他全面收益								
可供出售財務資產價值變動， 扣除稅項	—	—	(157,235)	—	(157,235)	—	—	(157,235)
總計全面收益	—	—	(157,235)	12,611,778	12,454,543	656,559	440,695	13,551,797
與擁有人進行交易								
轉撥至法定儲備	—	—	1,363,400	(1,363,400)	—	—	—	—
根據購股權計劃發行股份	3,489	154,227	(45,278)	—	112,438	—	—	112,438
僱員購股權計劃	—	—	55,404	—	55,404	—	—	55,404
發行股份	62,897	3,463,259	—	—	3,526,156	—	—	3,526,156
股息	—	(2,291,947)	—	—	(2,291,947)	—	—	(2,291,947)
發行永久資本工具	—	—	—	—	—	24,367,214	—	24,367,214
附屬公司擁有權權益變動								
而控制權不變	—	—	(3,530,530)	—	(3,530,530)	—	(136,939)	(3,667,469)
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	1,025,017	1,025,017
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	972,699	972,699
與擁有人進行交易總額	66,386	1,325,539	(2,157,004)	(1,363,400)	(2,128,479)	24,367,214	1,860,777	24,099,512
於2013年12月31日的結餘	1,109,703	4,227,525	4,232,261	39,020,303	48,589,792	25,023,773	5,729,069	79,342,634

綜合
權益變動表(續)

	本公司股東應佔					永久資本		總計 人民幣千元
	股本	股份溢價	儲備	保留盈利	總計	工具	非控股權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2014年1月1日的結餘	1,109,703	4,227,525	4,232,261	39,020,303	48,589,792	25,023,773	5,729,069	79,342,634
全面收益								
年度利潤	—	—	—	12,604,053	12,604,053	4,338,756	1,073,269	18,016,078
其他全面收益								
可供出售財務資產價值變動， 扣除稅項	—	—	157,235	—	157,235	—	—	157,235
總計全面收益	—	—	157,235	12,604,053	12,761,288	4,338,756	1,073,269	18,173,313
與擁有人進行交易								
轉撥至法定儲備	—	—	1,513,739	(1,513,739)	—	—	—	—
根據購股權計劃發行股份	18,789	858,977	(252,156)	—	625,610	—	—	625,610
僱員購股權計劃	—	—	42,225	—	42,225	—	—	42,225
購回股份(附註19)	(107,758)	(4,096,810)	107,758	(512,038)	(4,608,848)	—	—	(4,608,848)
股息(附註35)	—	(989,692)	—	(5,348,295)	(6,337,987)	—	—	(6,337,987)
發行永久資本工具(附註21)	—	—	—	—	—	26,346,737	—	26,346,737
贖回永久資本工具	—	—	—	—	—	(960,000)	—	(960,000)
分派至永久資本工具持有人	—	—	—	—	—	(1,897,087)	—	(1,897,087)
附屬公司擁有權權益變動而控制權 不變(附註41)	—	—	47,711	—	47,711	—	398,136	445,847
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	1,133,638	1,133,638
收購附屬公司 (附註42)	—	—	—	—	—	—	71,922	71,922
與擁有人進行交易總額	(88,969)	(4,227,525)	1,459,277	(7,374,072)	(10,231,289)	23,489,650	1,603,696	14,862,057
於2014年12月31日的結餘	1,020,734	—	5,848,773	44,250,284	51,119,791	52,852,179	8,406,034	112,378,004

載於第80至第162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	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營業務所用現金淨額	36	(24,101,242)	(25,195,048)
已繳中國企業所得稅		(5,119,549)	(3,452,120)
已繳中國土地增值稅		(2,186,817)	(2,397,485)
已付利息		(14,076,928)	(7,826,587)
經營活動所用現金淨額		(45,484,536)	(38,871,240)
投資活動的現金流量			
物業、廠房及投資物業添置		(8,426,742)	(11,781,545)
購買土地使用權	7	(570,592)	(476,978)
購置無形資產		(143,979)	(195,797)
購買可供出售財務資產	14	(2,104,896)	(4,054,881)
出售可供出售財務資產所得款項		5,851,212	—
已收股息	27	209,945	—
聯營公司投資	13	(79,601)	—
購買透過損益按公平值列賬之財務資產	15	(7,191,758)	—
向聯營公司及合營企業墊款		(673,889)	—
出售物業、廠房及設備所得款項		76,063	—
收購一家附屬公司，扣除已收現金	42	(1,080,021)	(109,044)
出售一家附屬公司		(15,252)	—
已收利息	27	312,007	120,396
出售投資物業所得款項		1,446,729	3,363,353
投資活動所用現金淨額		(12,390,774)	(13,134,496)

綜合
現金流量表(續)

	附註	截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
融資活動的現金流量			
優先票據所得款項		—	9,109,469
償還優先票據		(13,647,654)	—
已付合併投資實體單位持有人利息		(99,720)	—
應收合併投資實體單位持有人款項		5,500,000	—
借款所得款項		117,718,147	65,258,558
償還借款		(56,823,212)	(25,462,919)
根據購股權計劃發行普通股		625,610	112,438
發行普通股		—	3,526,156
購回股份	19	(4,608,848)	—
償還非控股權益款項		(7,815,658)	—
來自非控股權益的墊款		—	8,011,361
就銀行借款作抵押的受限制現金		(11,981,642)	(5,575,656)
永久資本工具所得款項	21	26,346,737	24,367,214
分派至永久資本工具持有人		(1,897,087)	—
贖回永久資本工具		(960,000)	—
非控股權益注資		1,133,638	1,025,017
擁有附屬公司非控股權益變動		445,847	(3,667,469)
已付股息	35	(6,337,987)	(2,291,947)
融資活動所得現金淨額		47,598,171	74,412,222
現金及現金等值物(減少)/增加淨額		(10,277,139)	22,406,486
年初現金及現金等值物		40,118,454	17,790,320
現金及現金等值物匯兌收益/(虧損)		5,455	(78,352)
年終現金及現金等值物		29,846,770	40,118,454

載於第80至第162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年版，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。本公司及其附屬公司(「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、其他房地產開發相關服務及快速消費品行業。其註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

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

除另有說明者外，此等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)千元列值。此等綜合財務報表已於2015年3月30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報表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。該等綜合財務報表按歷史成本慣例編製，並就可供出售財務資產、透過損益按公平值計量之財務資產及投資物業的重估按公平值列賬而作出修訂。

本財政年度及比較期間之綜合財務報表乃根據前公司條例(第32章)適用之規定而編製。

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。

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 本集團採用新訂及經修訂準則

以下新訂準則及準則之修訂於2014年1月1日開始的財政年度首次強制生效。採用該等新訂及經修訂準則不會對本集團業績或財務狀況產生任何重大影響。

香港會計準則第32號(修訂)	「財務工具：呈報」— 抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)(修訂)	合併投資實體
香港會計準則第36號(修訂)	「資產減值」的非金融資產可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂)	「財務工具：確認及計量」— 代替衍生工具及持續對沖會計處理
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)— 詮釋第21號	徵費

(ii) 於2014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：

準則／修訂／詮釋	修訂內容	於以下日期或之後開始的年度期間生效
香港財務報告準則(修訂)	2010年至2012年週期之年度改進	2014年7月1日
香港會計準則第19號(修訂)	界定福利計劃：僱員供款	2014年7月1日
香港財務報告準則(修訂)	2012年及2013年之年度改進	2014年7月1日
香港會計準則第16號(修訂)及香港會計準則第41號(修訂)	生產性植物	2016年1月1日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	2016年1月1日
香港財務報告準則第11號(修訂)	收購合營企業權益的會計處理	2016年1月1日
香港會計準則第16號(修訂)及香港會計準則第38號(修訂)	澄清可接納的折舊及攤銷方法	2016年1月1日
香港財務報告準則第10號(修訂)及香港會計準則第28號(修訂)	投資人與其聯繫人士或合營企業之間的銷售或資產注資	2016年1月1日
香港會計準則第27號(修訂)	單獨財務報表的權益法	2016年1月1日
香港會計準則第1號(修訂)	澄清部分披露事項指引	2016年1月1日
香港財務報告準則第10號(修訂)、香港財務報告準則第12號(修訂)及香港會計準則第28號(修訂)	投資實體：申請合併例外情況	2016年1月1日
2014年的年度改進	2012年至2014年的年度改進	2016年7月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益	2017年1月1日
香港財務報告準則第9號	財務工具	2018年1月1日

管理層正評估該等新訂準則及現有準則修訂之影響，目前尚未得出結論是否會令本集團主要會計政策以及財務資料之呈報出現重大變動。

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(iii) 新香港公司條例(第622章)

此外，新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」的規定根據該條例第358條於2014年3月3日或之後的本公司首個財政年度開始運作。本集團正就公司條例變動於首次應用新香港公司條例(第622章)第9部期間對綜合財務報表的預期影響進行評估。至今本集團之結論為不大可能造成重大影響及僅會影響綜合財務報表資料的呈列及披露方式。

(b) 綜合賬目

(i) 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權之實體(包括結構實體)。當本集團透過參與該實體而承擔可變回報之風險或有權享有可變回報，且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，則本集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，自控制權終止之日起不再綜合入賬。

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。附屬公司所呈報的金額已作出必要調整，以確保其與本集團所採納的政策一致。

(ii) 業務合併

本集團採用收購法就業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價為所轉讓資產、被購買方前擁有人所產生負債及本集團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。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可識別淨資產已確認數額的比例，確認於被購買方的任何非控股權益。

購買相關成本在產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，則購買方之前於被購買方持有的股本權益於收購日的賬面值重新計量為收購日的公平值；該等重新計量產生的任何收益或虧損乃於損益確認。

2 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(ii) 業務合併(續)

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益變動。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。

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，若轉讓的代價、已確認非控股權益及先前持有的權益所計量的總額低於所購入附屬公司淨資產的公平值，則該差額會直接在收益表內確認。

(iii) 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變

本集團將其與非控股權益所進行不會導致失去控制權的交易入賬為權益交易，即與附屬公司擁有人(以其作為擁有人的身份)進行的交易。所支付的任何代價的公平值與相關應佔所收購附屬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。

(iv) 出售附屬公司

當本集團不再有控股權，於實體的任何保留權益會重新計量至其於失去控制權當日的公平值，而賬面值的變動則在損益確認。公平值是聯營公司、合營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益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益確認的金額乃重新分類至損益。

(v) 投資附屬公司

在本公司的財務狀況表中，投資附屬公司乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。本公司將附屬公司的業績按已收或應收股息的基準入賬。

倘投資附屬公司收取的股息超過附屬公司於股息宣派期間的全面收益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附屬公司進行減值檢測。

2 重大會計政策概要(續)

(c) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於一間聯營公司投資以會計權益法入賬。根據權益法，投資始初按成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資者在收購日期後的溢利或虧損份額。本集團於一間聯營公司的投資包括收購時已辨認的商譽。在收購聯營公司的權益時，收購成本與本集團應佔聯營公司可辨認資產和負債的公平值淨額的差額確認為商譽。

如於聯營公司的權益被削減但仍保留重大影響力，則僅按比例將之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔購買後利潤或虧損於收益表內確認，而應佔其購買後的其他綜合收益變動則於其他綜合收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營公司已產生法律或推定債務或已代聯營公司作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司的投資已減值。如投資已減值，本集團會計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在收益表中確認於「應佔權益法入賬之投資溢利」旁。

本集團與其聯營公司之間的上流和下流交易的溢利和虧損，在本集團的財務報表中確認，惟僅限於無關連投資者在聯營公司權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採納之政策一致。

於聯營公司的股本權益被攤薄所產生的收益或虧損於收益表確認。

(d) 合營安排

本集團已應用香港財務報告準則第11號於所有合營安排。根據香港財務報告準則第11號之修訂，於合營安排之投資分類為合營業務或合營公司，乃根據各投資方之合約權利及責任作分類。本集團已評估其共同安排之性質，並釐定該等共同安排為合營公司。合營企業以權益法入賬。

2 重大會計政策概要(續)

(d) 合營安排(續)

根據權益會計法，於合營企業的權益乃按成本初步確認，其後經調整以確認本集團應佔收購後的損益及於其他全面收入的變動。本集團於合營企業之投資包括於收購時已識別之商譽。於收購合營企業所有權權益時，合營企業之成本與本集團分佔合營企業可識別資產及負債公平值淨額之差額入賬列作商譽。當本集團應佔合營企業的虧損相等於或超出其於該合營企業的權益(包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該合營企業的投資淨額之一部分)，則本集團不會確認進一步虧損，除非其已產生責任或代表該合營企業作出付款。

本集團與其合營企業之間的交易產生的未變現收益，按本集團於合營企業的權益抵銷。除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦被抵銷。合營企業的會計政策已在需要時作出改變，以確保與本集團採納的政策一致。

(e) 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執行董事，其負責分配資源和評估經營分部的表現。

(f) 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全面收益表確認。

與以外幣計值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。

2 重大會計政策概要(續)

(f) 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，均列入權益持有人的權益內。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。

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房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、廠房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：

廠房及樓宇	20-30年
機器	5-10年
運輸設備	4-10年
傢俱、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。

2 重大會計政策概要(續)

(g) 物業、廠房及設備(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、廠房及設備項下的樓宇。

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。

(h) 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、廠房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、廠房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、廠房及設備重估。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。

2 重大會計政策概要(續)

(i) 無形資產

(i) 運動員

本集團營運若干運動俱樂部。與購買球員註冊相關的成本按應付代價的公平值(包括對任何或然代價公平值的估計)資本化為無形資產。與購買球員註冊相關的成本包括轉會費、經紀費及其他直接應佔成本。該等成本乃於球員的合約期內攤銷。倘球員合約獲延長，則剩餘的賬面值會在剩餘的經修訂合約年期內攤銷。倘有不利事件表明資產的已攤銷賬面值可能無法收回，本集團將會對無形資產(包括球員註冊)進行減值審閱。

(ii) 水資源許可證

在業務合併中購入之水資源許可證按收購日期之公平值確認。水資源許可證均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配水資源許可證之成本至其估計可使用年期計算。

(iii) 商標

在業務合併中購入之商標按收購日期之公平值確認。商標均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配商標之成本至其估計可使用年期10年計算。

(iv) 版權

版權按歷史成本確認。版權均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配版權之成本至其估計可使用年期20年計算。

(v) 客戶關係

在業務合併中取得之客戶關係按收購日期之公平值確認。合約客戶關係均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃使用直線法計算，分配至客戶關係三至五年的預計年期。

(vi) 電腦軟件

購入的電腦軟件使用權根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。有關成本按其估計可用年期(三至十年)攤銷。

(vii) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓之代價、於被收購方之任何非控股權益金額，以及於被收購方任何先前的股本權益於收購日期之公平值超出所收購可識別資產淨值之公平值。

2 重大會計政策概要(續)

(i) 無形資產(續)

(vii) 商譽(續)

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽現金產生單位之賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值實時確認為開支，且其後不會撥回。

(j) 非財務資產減值

可使用年期不確定的資產無須攤銷，惟須每年進行減值測試。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。

(k) 財務資產

(i) 分類

本集團將其財務資產分類為貸款及應收款項以及可供出售財務資產。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。

透過損益按公平值列賬之財務資產

為持作交易財務資產。倘收購財務資產之目的為在短期內進行出售，則有關財務資產分類為此類別。衍生工具分類為持作銷售，除非其獲指定為對沖工具。倘預期於十二個月內結算，則此類別之資產分類為流動資產；否則，則分類為非流動資產。

貸款及應收款項

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」。

2 重大會計政策概要(續)

(k) 財務資產(續)

(i) 分類(續)

可供出售財務資產

可供出售財務資產乃被指定列入此類別或並無歸入任何其他類別的非衍生財務資產。除非投資到期或管理層計劃於報告期末起計十二個月內出售有關投資，否則可供出售財務資產將計入非流動資產內。

(ii) 確認及計量

正常買賣財務資產於成交日期，即本集團承諾買賣資產的日期確認。該等投資初步按公平值加所有未按公平值計入損益的財務資產的交易成本確認。當收取來自投資的現金流量的權力屆滿或已被轉讓，及本集團已將擁有權的絕大部分風險及回報轉讓時，將不再確認財務資產。可供出售財務資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本列賬。

「透過損益按公平值列賬之財務資產」類別之公平值變動產生之收益或虧損於產生期間呈列於收益表內「透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益」項下。當本集團有權收取有關付款時，來自透過損益按公平值列賬之財務資產之股息於收益表確認為其他收益。

分類為可供出售貨幣及非貨幣證券的公平值變動於其他全面收益內確認。

當分類為可供出售證券被出售或減值時，於權益確認的累計公平值調整則計入損益。

在本集團收取付款的權力確認時，可供出售股本工具的股息於損益確認。

(iii) 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。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

(l) 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。

2 重大會計政策概要(續)

(I) 財務資產減值(續)

(i) 以攤銷成本列賬的資產(續)

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全面收益表確認。如貸款有浮動利率，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。

(ii) 分類為可供出售資產

本集團於各報告期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。就分類為可供出售股本投資而言，有關證券的公平值大幅或長期跌至低於其成本亦為資產減值的證據。倘可供出售財務資產出現任何該等證據，則累計虧損(按購買成本與現時公平值之間的差額減該財務資產先前於損益確認的任何減值虧損計量)乃自權益剔除並於損益確認。股本工具於損益確認的減值虧損不會透過損益撥回。

2 重大會計政策概要(續)

(m) 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。

物業開發成本主要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。

(n) 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。

(o) 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按先入法計算。如為半製成品及製成品，則包括直接原料、直接工資及適當部分之間接費用。可變現淨值按估計售價減預期完成及出售時所產生之其他費用計算。

(p) 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。

(q) 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分類為「受限制現金」。現金流量表內的現金及現金等值物不包括受限制現金。

2 重大會計政策概要(續)

(r) 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股份(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。

(s) 永久資本工具

並無合約責任以償還其本金或支付任何分派的永久資本工具乃分類為權益的一部分。

(t) 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。

(u) 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。

(v) 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。

2 重大會計政策概要(續)

(w) 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，惟與於其他全面收益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益或直接於權益確認。

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。

遞延所得稅按投資附屬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，以及當遞延所得稅資產及負債乃與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)所徵收的所得稅有關時，則遞延所得稅資產與負債可互相抵銷。

(x) 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。

2 重大會計政策概要(續)

(x) 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。

(y) 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，即須達致所有指定歸屬條件的期間確認。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。

2 重大會計政策概要(續)

(y) 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附屬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，於歸屬期間確認為附屬公司業務的投資增加，並相應計入權益。

(z) 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。

或然負債不予以確認，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。

(aa) 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。

2 重大會計政策概要(續)

(aa) 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38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出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)(iv)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。

(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。

2 重大會計政策概要(續)

(aa) 收入確認(續)

(vii) 廣告收入

當有關廣告向公眾展示，則確認廣告收入。

(viii) 貨物銷售

本集團生產及銷售一系列消費產品，包括瓶裝礦泉水產品、糧油產品及奶產品的批發及零售。貨物銷售收入於產品交付予客戶時進行確認。

(ab) 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全面收益表扣除。

(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全面收益表攤銷，減累計減值撥備。

(iii) 本集團為出租人

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。

(ac) 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。

(ad) 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。

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

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貨幣計值。於2014年12月31日，本集團的非人民幣資產及負債主要為以美元計值的現金及現金等值以及受限制現金及以美元及港元計值的銀行借款及以美元計值的優先票。本集團並無訂立遠期外匯合約對沖其外匯風險。

於2014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2014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3.80億元(二零一三年：增加／減少約人民幣3.59億元)。

(ii) 價格風險

本集團因其持有的可供出售財務資產及透過損益按公平值列賬之財務資產(於證券交易所公開買賣)而面臨股本證券價格風險。本集團嚴密審查價格波動及評估該等波動對本集團財務報表的影響。倘本集團投資的股本證券價格升高／降低5%，截至2014年12月31日止年度之除稅後溢利將增加／減少約人民幣547,000,000元(2013年：無)，主要由於透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益增加／減少所致。其他全面收益將增加／減少約人民幣6,000,000元(2013年：增加／減少人民幣192,000,000元)。

(iii) 利率風險

本集團的計息資產及負債主要為受限制現金以及現金及現金等值物及借款。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2014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2014年12月31日止年度的除稅後溢利將減少／增加約人民幣135,000,000元(2013年：減少／增加約人民幣105,000,000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。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 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、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，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。本集團根據與客戶協定的付款時間表嚴密監控收取客戶款項的進度。本集團已制定政策，以確保銷售予具備適當財務實力及作出適當比例首付的客戶。

同時，當客戶逾期付款時，本集團有權力取消合約。本集團亦已制定監控程序，以確保採取跟進行動以收回逾期結餘，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撥備。本集團的信貸風險乃分散於眾多對手方及客戶中，因此並無高度集中的信貸風險。

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35。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本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。

(v) 流動資金風險

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(包括物業預售所得款項、已承擔信貸融資以及短期及長期銀行貸款)，以應付其建築承擔所需。

倘經濟環境發生顯著不利變動，本集團已制定多個備選方案可減少對預計現金流量所造成的潛在影響。該等備選方案包括控制於土地儲備的投資、調整項目開發時間表以適應不時變化的當地房地產市場環境、實施成本控制措施、竣工物業的促銷、以更靈活的定價加快銷售。本集團將根據其對有關未來成本及利益的評估實施有關方案。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 流動資金風險(續)

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。

本集團	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2014年12月31日					
借款	89,230,663	59,431,967	20,799,784	1,002,892	170,465,306
應付貿易賬款及其他應付款項*	123,130,612	1,696,815	6,140,622	—	130,968,049
總計	212,361,275	61,128,782	26,940,406	1,002,892	301,433,355
於2013年12月31日					
借款	43,586,111	48,296,022	29,092,374	925,971	121,900,478
應付貿易賬款及其他應付款項*	98,640,481	979,315	52,800	—	99,672,596
總計	142,226,592	49,275,337	29,145,174	925,971	221,573,074
本公司					
於2014年12月31日					
借款	4,473,444	6,392,061	9,225,839	—	20,091,344
應付貿易賬款及其他應付款項*	22,581,234	—	—	—	22,581,234
總計	27,054,678	6,392,061	9,225,839	—	42,672,578
於2013年12月31日					
借款	8,912,730	9,770,909	12,904,012	—	31,587,651
應付貿易賬款及其他應付款項*	3,880,926	—	—	—	3,880,926
總計	12,793,656	9,770,909	12,904,012	—	35,468,577

* 不含其他應付稅金。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 流動資金風險(續)

金額未包括以下財務擔保合約：

- 倘若本集團根據就本集團物業買家所獲貸款作出有關擔保之安排，於接受擔保之交易方追討有關款項時，可能需償還全數擔保金額(附註38)。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保之登記後平均兩至三年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止；
- 本公司就其附屬公司之銀行借貸作出之擔保(附註22)。有關擔保會於有關銀行借貸清還後終止。

根據報告期末之預期，本集團認為，不大可能須根據安排支付任何款項。

(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。

於2014年及2013年12月31日，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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
總計借款	156,064,619	108,817,338
資產總值	474,462,093	348,148,192
資本負債比率	33%	31%

3 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計

使用估值法按公平值列賬之財務工具不同層級界定如下：

- 相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)(第一級)。
- 第一級所包括之報價以外的資產或負債之可觀察直接(即價格)或間接(即自價格得出)輸入數據(第二級)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債之輸入數據(第三級)。

可供出售財務資產及透過損益按公平值列賬之財務資產於初步確認後按公平值計量。可供出售財務資產分組為第二級公平值計量，而透過損益按公平值列賬之財務資產分組為第一級公平值計量。年內並無層級之間之轉撥。

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。

4 重大會計估計及假設

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附屬公司須繳付中國所得稅。釐定所得稅及中國附屬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(包括中國附屬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。

4 重大會計估計及假設(續)

(b) 中國土地增值稅

本集團須繳付中國土地增值稅。然而，土地增值稅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，而本集團尚未就其物業開發項目與中國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。

(d) 開發中物業及持作出售竣工物業之撥備

本集團按照待開發中物業及持作出售竣工物業之可回收金額評估其賬面值，可回收金額乃基於該等物業之變現能力得出，當中考慮基於過往經驗及承諾合約得出之估計完工成本，以及基於現時市況得出之預計淨銷售額。如有事件或環境變動顯示賬面值可能無法變現時，則作出撥備。評估要求使用判斷及估計。

(e) 物業、廠房及設備使用權減值

本集團定期檢討是否有任何減值跡象，倘資產之賬面值低於其可收回金額(即淨售價或使用價值之較高者)，則會確認相關減值虧損。於釐定使用價值時，本集團會評估預期持續使用資產及於該資產之可使用年期完結時將出售所產生之估計未來現金流之現值。於釐定該等未來現金流及貼現率時須採納有關估計及判斷。本集團根據市場競爭及發展以及預期業務增長估計未來現金流。

4 重大會計估計及假設(續)

(f) 估計物業總建築成本

本集團在確認各項銷售成本後估計物業建築成本。該等估計由管理層製備的詳細預算資料予以核證，並於工程進展期間作出定期評估。倘若該等估計與實際釐定的成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

5 分部資料

本集團的主要營運決策人(「主要營運決策人」)已被指定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、其他房地產開發相關服務及快速消費品業務(包括生產銷售礦泉水、糧油及食用油以及乳製品)。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。

本公司根據分部業績計量方式對營運分部之表現進行評估。透過損益按公平值計值之財務資產公平值收益、可供出售財務資產股息收入、出售可供出售財務資產虧損以及融資成本及收益並未計入各營運分部的業績。

截至2014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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銷售物業	107,450,063	92,234,923
投資物業租金收入	144,058	125,890
物業管理服務	1,258,895	742,027
其他業務	2,545,096	568,940
	111,398,112	93,671,780

綜合
財務報表附註(續)

5 分部資料(續)

截至2014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：

	物業				本集團 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	管理服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
分部總收入	107,450,063	252,473	2,346,372	12,892,185	122,941,093
分部間收入	—	(108,415)	(1,087,477)	(10,347,089)	(11,542,981)
收入	107,450,063	144,058	1,258,895	2,545,096	111,398,112
分佔聯營公司除稅後虧損	(50,398)	—	—	—	(50,398)
分佔合營企業除稅後虧損	—	—	—	(53,832)	(53,832)
分部業績	21,684,419	9,820,102	45,213	(3,125,777)	28,423,957
透過損益按公平值列賬之 財務資產之公平值收益					3,758,100
可供出售財務資產股息收入					209,945
出售可供出售財務資產虧損					(185,559)
融資成本					(1,015,274)
除所得稅前利潤					31,191,169
所得稅開支					(13,175,091)
年度利潤					18,016,078
折舊及攤銷	546,089	—	6,771	583,555	1,136,415
投資物業公平值收益	—	9,392,928	—	—	9,392,928

5 分部資料(續)

截至2013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：

	物業				本集團 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	管理服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
分部總收入	92,234,923	151,803	1,284,872	11,198,075	104,869,673
分部間收入	—	(25,913)	(542,845)	(10,629,135)	(11,197,893)
收入	92,234,923	125,890	742,027	568,940	93,671,780
分部業績	19,514,283	6,260,443	(57,947)	(673,037)	25,043,742
融資收入					352,618
除所得稅前利潤					25,396,360
所得稅開支					(11,687,328)
年度利潤					13,709,032
折舊及攤銷	354,550	—	5,752	666,662	1,026,964
投資物業公平值收益	—	5,815,221	—	—	5,815,221

於2014年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業				本集團 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	管理服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
分部資產	381,636,825	61,856,719	702,126	14,493,186	458,688,856
未分配資產					15,773,237
資產總值					474,462,093
分部負債	165,785,295	—	644,648	11,765,977	178,195,920
未分配負債					183,888,169
負債總額					362,084,089
資本開支	3,556,830	17,566,233	9,382	1,849,036	22,981,481

綜合 財務報表附註(續)

5 分部資料(續)

於2013年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業				本集團 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	管理服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
分部資產	291,031,738	36,038,688	635,147	13,557,953	341,263,526
未分配資產					6,884,666
資產總值					348,148,192
分部負債	131,914,156	—	669,159	7,182,954	139,766,269
未分配負債					129,039,289
負債總額					268,805,558
資本開支	1,053,556	8,302,428	10,440	3,087,896	12,454,320

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

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、在建物業、待售已竣工物業、應收款項、預付款項及現金結餘，不包括遞延稅項資產、可退回所得稅、可供出售財務資產及透過損益按公平值計值的財務資產。

分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項及借款。

資本開支包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權及無形資產的添置。

5 分部資料(續)

可呈報分部資產與資產總值對賬如下：

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分部資產	458,688,856	341,263,526
未分配：		
可收回所得稅	2,252,960	1,748,660
遞延所得稅資產	2,447,413	1,290,772
可供出售財務資產	123,006	3,845,234
透過損益按公平值列賬之財務資產	10,949,858	—
綜合資產負債表所示資產總值	474,462,093	348,148,192

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分部負債	178,195,920	139,766,269
未分配：		
即期所得稅負債	17,552,750	13,505,644
遞延所得稅負債	10,270,800	6,716,307
借款	156,064,619	108,817,338
綜合資產負債表所示負債總額	362,084,089	268,805,558

並無自任何單個外部客戶取得重大收入(2013年：無)。

綜合
財務報表附註(續)

6 物業、廠房及設備

本集團

	傢俱、固定					總計
	樓宇	機器	運輸設備	裝置及設備	在建工程	
	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2013年12月31日止年度						
期初賬面值	2,847,133	48,880	878,075	1,466,323	3,318,756	8,559,167
添置	78,459	19,858	85,600	193,750	3,101,450	3,479,117
收購一家附屬公司	10,200	77,954	—	1	36,936	125,091
轉撥	1,963,207	27,249	—	513,073	(2,503,529)	—
出售	(12,051)	(515)	(8,661)	(10,852)	—	(32,079)
折舊	(253,940)	(12,112)	(138,362)	(349,163)	—	(753,577)
期終賬面值	4,633,008	161,314	816,652	1,813,132	3,953,613	11,377,719
於2013年12月31日						
成本	5,073,860	202,645	1,232,930	2,575,079	3,953,613	13,038,127
累計折舊	(440,852)	(41,331)	(416,278)	(761,947)	—	(1,660,408)
賬面淨值	4,633,008	161,314	816,652	1,813,132	3,953,613	11,377,719
截至2014年12月31日止年度						
期初賬面值	4,633,008	161,314	816,652	1,813,132	3,953,613	11,377,719
添置	312,249	116,230	76,514	444,198	3,751,486	4,700,677
收購附屬公司(附註42)	395,338	69,351	3,117	3,789	—	471,595
轉撥	1,146,400	17,518	—	830,282	(1,994,200)	—
出售	(43,027)	(842)	(9,107)	(9,828)	—	(62,804)
折舊	(392,585)	(58,211)	(143,665)	(388,497)	—	(982,958)
期終賬面值	6,051,383	305,360	743,511	2,693,076	5,710,899	15,504,229
於2014年12月31日						
成本	6,884,820	404,902	1,303,454	3,843,520	5,710,899	18,147,595
累計折舊	(833,437)	(99,542)	(559,943)	(1,150,444)	—	(2,643,366)
賬面淨值	6,051,383	305,360	743,511	2,693,076	5,710,899	15,504,229

6 物業、廠房及設備(續)

本集團的折舊開支乃計入綜合全面收益表內以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銷售成本	298,196	201,544
銷售及營銷成本	124,128	111,120
行政開支	560,634	440,913
	982,958	753,577

截至2014年12月31日止年度，本集團已就在建工程的借款成本人民幣537,234,000元(2013年：人民幣354,944,000元)撥充資本。借款成本已按其一般借款的加權平均利率9.74%(2013年：9.52%)撥充資本。

於2014年12月31日，為數人民幣6,420,040,000元(2013年：人民幣4,753,048,000元)的物業、廠房及設備已就本集團的銀行借款質押為抵押品(附註22)。

本公司

	運輸設備 人民幣千元	傢俱、固定 裝置及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2013年12月31日止年度			
期初賬面值	3,259	1,168	4,427
添置	—	12,201	12,201
折舊	(1,834)	(964)	(2,798)
期終賬面值	1,425	12,405	13,830
於2013年12月31日			
成本	9,059	15,128	24,187
累計折舊	(7,634)	(2,723)	(10,357)
賬面淨值	1,425	12,405	13,830

綜合
財務報表附註(續)

6 物業、廠房及設備(續)

本公司(續)

	運輸設備 人民幣千元	傢俱、固定 裝置及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2014年12月31日止年度			
期初賬面值	1,425	12,405	13,830
添置	2,179	98	2,277
出售	—	(3,017)	(3,017)
折舊	(1,106)	(1,762)	(2,868)
期終賬面值	2,498	7,724	10,222
於2014年12月31日			
成本	11,238	12,209	23,447
累計折舊	(8,740)	(4,485)	(13,225)
賬面淨值	2,498	7,724	10,222

7 土地使用權 — 本集團

土地使用權與在香港以外的物業有關，租期為40年以上：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
期初賬面值	2,796,471	2,347,117
添置	570,592	476,978
收購附屬公司(附註42)	77,703	8,376
攤銷	(56,722)	(36,000)
期終賬面值	3,388,044	2,796,471

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2014年12月31日，為數人民幣1,923,320,000元(2013年：人民幣1,736,133,000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22)。

8 投資物業 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
期初賬面值	36,038,688	24,941,627
添置	17,566,233	8,302,428
出售	(1,141,130)	(3,020,588)
投資物業公平值收益	9,392,928	5,815,221
期終賬面值	61,856,719	36,038,688
包括：		
已竣工	39,726,716	23,954,586
在建	22,130,003	12,084,102

於2014年12月31日，本集團並無任何尚未撥備之未來維修及維護相關合約責任(2013年：無)。

(a) 本集團的估值程序

本集團按公平值計量其投資物業。本集團投資物業的公平值根據獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)進行的估值釐定。

管理層及估值師每六個月至少討論一次估值程序及結果，與本集團的中期及年度報告日期相符。

(b) 估值方法

估值按照以下任何一項進行：

- (i) 採用直接比較法，假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考有關市場的可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整。
- (ii) 採用收益法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以租期收益率及復歸收益率計算物業的市場價值。
- (iii) 在評估發展用地時一般採用的餘值估價法，透過設定「猶如」竣工物業的市場價值，適當扣減將產生的建築成本、專業費用、或然費用、營銷及法律成本以及利息付款、發展商預計利潤、土地收購成本、利息付款及土地利潤計算。

估值方法於年內並無變動。

8 投資物業—本集團(續)

(c) 有關使用重要的不可觀察輸入項目的公平值計量(第三級)的資料

物業類別		於2014年 12月31日 的公平值	估值方法	不可觀察的輸入項目	不可觀察的 輸入項目範圍
已竣工投資物業	商用物業	3,572,400	收益資本化法	最終收益率	4.00%至5.50%
				復歸收益率	4.00%至5.50%
				資本化比率	4.00%至8.00%
				預期空置率	0至10.00%
				月租 (人民幣元/ 平方米/月)	46至1,000
		14,294,588	直接比較法	市場價格 (人民幣元/平方米)	6,052至76,000
	停車位	21,859,728	直接比較法	市場價格 (人民幣元/停車位)	85,850至390,800
投資物業在建	商用物業	12,154,298	餘值法	市場價格 (人民幣元/平方米)	4,625至24,108
				預算成本 (人民幣元/平方米)	186至6,149
				發展商預計利潤率	2.00%至25.00%
	停車位	9,975,705	餘值法	市場價格 (人民幣元/停車位)	90,000至200,000
				預算成本 (人民幣元/平方米)	100至2,895
			發展商預計利潤率	2.00%至20.00%	

8 投資物業 — 本集團(續)

(c) 有關使用重要的不可觀察輸入項目的公平值計量(第三級)的資料(續)

物業類別		於2013年 12月31日 的公平值	估值方法	不可觀察的輸入項目	不可觀察的 輸入項目範圍
已竣工投資物業	商用物業	3,460,350	收益資本化法	最終收益率	4.00%至5.50%
				復歸收益率	4.00%至5.50%
				資本化比率	4.00%至8.00%
				預期空置率	0至10.00%
				月租 人民幣元/ 平方米/月)	34至616
		7,086,706	直接比較法	市場價格 (人民幣元/平方米)	6,057至77,700
	停車位	13,407,530	直接比較法	市場價格 (人民幣元/平方米)	100,000至391,000
投資物業在建	商用物業	6,904,759	餘值法	市場價格 (人民幣元/平方米)	5,367至19,000
				預算成本 (人民幣元/平方米)	100至3,910
				發展商預計利潤率	3.00%至30.00%
				停車位	5,179,343
				預算成本 (人民幣元/平方米)	100至2,178
				發展商預計利潤率	2.00%至25.00%

8 投資物業 — 本集團(續)

(c) 有關使用重要的不可觀察輸入項目的公平值計量(第三級)的資料(續)

不可觀察輸入項目與公平值的關係：

- 最終收益率及復歸收益率越高，公平值越低；
- 資本化比率越高，公平值越低；
- 預期空置率越高，公平值越低；
- 月租越高，公平值越高；
- 市場價格越高，公平值越高；
- 將產生的預算建築成本越高，公平值越低；
- 發展商預計利潤率越高，公平值越低。

(d) 下列金額已於綜合全面收益表確認：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
租金收入	144,058	125,890
來自產生租金收入的投資物業的直接經營開支	(22,384)	(9,213)
並無產生租金收入的直接經營開支	(7,073)	(6,934)

於2014年12月31日，為數人民幣4,562,904,000元(2013年：人民幣2,055,615,000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22)。

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
不超過1年	200,281	91,314
超過1年但不超過5年	467,303	211,743
超過5年	37,189	104,873
	704,773	407,930

本集團的投資物業均位於中國，租期由20年至50年不等。

9 開發中物業 — 本集團

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
預期竣工的開發中物業：		
— 計入流動資產項下一個經營週期內	210,793,173	160,543,684
— 計入非流動資產項下一個經營週期後	354,842	354,842
開發中物業包括：		
— 建造成本及資本化開支	80,941,126	65,921,473
— 資本化利息	18,277,209	12,181,119
— 土地使用權	111,929,680	82,795,934
	211,148,015	160,898,526

開發中物業包括獲得權利使用位於中國大陸的若干土地，以於固定期間進行房地產開發的成本。土地使用權的租期由40年至70年不等。

於2014年12月31日，為數約人民幣96,163,947,000元(2013年：人民幣57,143,818,000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22)。

於2014年12月31日，為數人民幣252,768,000元(2013年：人民幣224,605,000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27,000,000元的相關土地使用權償付餘下代價時解除。

截至2014年12月31日止年度的借款成本的資本化比率為9.74%(2013年：9.52%)。

10 持作出售竣工物業 — 本集團

所有持作出售竣工物業皆位於中國。

於2014年12月31日，為數約人民幣11,708,532,000元(2013年：人民幣7,011,290,000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22)。

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	
	2014年	2013年	2014年	2013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－第三方(附註(a))	12,218,770	7,207,708	—	—
其他應收款項：	9,029,681	4,930,542	50,939,265	30,579,870
－ 附屬公司	—	—	50,861,529	30,572,895
－ 聯營公司(附註40)	1,774,107	—	—	—
－ 合營企業(附註40)	1,349	—	—	—
－ 非控股權益(附註(b))	999,147	919,241	—	—
－ 第三方(附註(c))	6,255,078	4,011,301	77,736	6,975
	21,248,451	12,138,250	50,939,265	30,579,870
減：非即期部分	(5,221,424)	(2,626,439)	—	—
應收貿易賬款－第三方(附註(a))	(4,837,117)	(2,255,742)	—	—
其他應收款項－第三方	(384,307)	(370,697)	—	—
即期部分	16,027,027	9,511,811	50,939,265	30,579,870

於2014年及2013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	
	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元
90天以內	4,965,824	2,780,845
90天以上及180天以內	518,740	2,496,617
180天以上及365天以內	4,183,408	1,886,747
365天以上	2,550,798	43,499
	12,218,770	7,207,708

11 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

截至2014年12月31日，應收貿易賬款人民幣273,645,000元(2013年12月31日：人民幣43,499,000元)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，由於本集團於收到未結清結餘及向買家轉讓業權前，通常會持有物業抵押，因此本公司董事認為可收回逾期應收貿易賬款且並無就於2014年12月31日的已逾期應收賬款計提撥備(2013年：無)。該等應收貿易賬款賬齡分析如下：

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內	273,645	—
365天以上	—	43,499
	273,645	43,499

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。於應收貿易賬款結算之前，本集團保留售予該等客戶物業的法定業權。

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。

- (b) 該款項為無抵押及免息。
- (c) 金額主要包括建築項目按金。

12 預付款項 — 本集團

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
預付營業稅及其他徵稅	1,825,948	1,462,913
預付款項及向第三方墊款：	46,042,042	38,169,089
— 收購土地使用權	44,887,471	37,605,691
— 其他	1,154,571	563,398
	47,867,990	39,632,002

綜合
財務報表附註(續)

13 使用權益法入賬之投資 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
聯營公司	29,203	—
合營企業	1,032,889	—
	1,062,092	—

於收益表確認之金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
聯營公司	(50,398)	—
合營企業	(53,832)	—
	(104,230)	—

聯營公司權益 — 本集團

聯營公司權益變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日的結餘	—	—
添置	79,601	—
分佔聯營公司除稅前虧損	(50,398)	—
於12月31日的結餘	29,203	—

13 使用權益法入賬之投資 — 本集團(續)

聯營公司使用權益法入賬。本公司董事認為並無個別重大聯營公司。

本集團於聯營公司之權益並無或然負債或承擔。

於合營企業之權益 — 本集團

於合營企業之權益變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日的結餘	—	—
添置(附註26)	1,086,721	—
分佔合營企業除稅前虧損	(53,832)	—
於12月31日的結餘	1,032,889	—

合營企業使用權益法入賬。本公司董事認為並無個別重大合營企業。本集團應佔合營企業金額如下：

本集團於合營企業之權益並無或然負債或承擔。

14 可供出售財務資產 — 本集團

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	3,845,234	—
添置	2,104,896	4,054,881
出售	(6,036,771)	—
轉撥自權益的收益/(虧損)淨額	209,647	(209,647)
	123,006	3,845,234

於2014年12月31日，可供出售財務資產指本集團於未上市基金的權益投資。

於2014年12月31日，可供出售財務資產以美元計值。

截至2014年12月31日止年度，並無就可供出售財務資產作出減值撥備(2013年：零)。

15 透過損益按公平值列賬之財務資產 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	—	—
添置	7,191,758	—
公平值收益	3,758,100	—
於12月31日	10,949,858	—

於2014年12月31日，透過損益按公平值列賬之財務資產指本集團於中國若干A股上市公司之權益投資(於活躍市場報價)。

透過損益按公平值列賬之財務資產公平值變動記錄於綜合全面收益表之「透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益」。

所有股本證券之公平值乃基於活躍市場之目前報價而定。

16 按類別劃分的財務工具

(a) 本集團

綜合資產負債表所示資產

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貸款及應收款項		
應收貿易賬款及其他應收款項	21,248,451	12,138,250
受限制現金	29,651,430	13,534,985
現金及現金等值物	29,846,770	40,118,454
	80,746,651	65,791,689
透過損益按公平值列賬之財務資產	10,949,858	—
可供出售財務資產	123,006	3,845,234
	91,819,515	69,636,923

16 按類別劃分的財務工具(續)

(a) 本集團(續)

綜合資產負債表所示負債

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
按攤銷成本列賬的其他財務負債		
借款	156,064,619	108,817,338
應付貿易賬款及其他應付款項，不含其他應付稅項	129,736,903	99,334,083
	285,801,522	208,151,421

(b) 本公司

資產負債表所示資產

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貸款及應收款項		
應收附屬公司款項及其他應收款項	50,939,265	30,579,870
受限制現金	4,283	3,652,671
現金及現金等值物	706,461	3,430,108
	51,650,009	37,662,649

資產負債表所示負債

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
按攤銷成本列賬的其他財務負債		
借款	17,855,264	27,885,317
應付貿易賬款及其他應付款項，不含其他應付稅項	22,502,004	3,836,585
	40,357,268	31,721,902

17 受限制現金

受限制現金以下列貨幣列值：

	本集團 12月31日		本公司 12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
— 以人民幣計值	29,315,556	8,613,242	—	—
— 以其他貨幣計值	335,874	4,921,743	4,283	3,652,671
	29,651,430	13,534,985	4,283	3,652,671

將中國集團實體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。

於2014年12月31日，本集團受限制現金主要包括在建項目保證按金、銀行承兌匯票及貸款保證按金及收購土地保證按金。

於2014年12月31日，本公司受限制現金為以美元計值之銀行貸款保證按金。

18 現金及現金等值物

	本集團 12月31日		本公司 12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：				
— 以人民幣列值	29,095,864	36,011,489	426	—
— 以其他貨幣列值	750,906	4,106,965	706,035	3,430,108
	29,846,770	40,118,454	706,461	3,430,108

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。

19 股本及溢價

	普通股數目		普通股面值 美元	
法定：				
於2013年1月1日、2013年及2014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	相當於普通股 賬面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元
已發行及繳足：				
於2013年1月1日	14,990,682,000	149,906,820	1,043,317	2,901,986
根據購股權計劃發行股份	55,877,000	558,770	3,489	154,227
發行股份	1,000,000,000	10,000,000	62,897	3,463,259
股息	—	—	—	(2,291,947)
於2013年12月31日	16,046,559,000	160,465,590	1,109,703	4,227,525
根據購股權計劃發行股份	305,630,000	3,056,300	18,789	858,977
購回股份(附註a)	(1,763,128,100)	(17,631,281)	(107,758)	(4,096,810)
股息(附註35)	—	—	—	(989,692)
於2014年12月31日	14,589,060,900	145,890,609	1,020,734	—

- (a) 截至2014年12月31日止年度，本公司以代價5,849,783,000港元(相當於約人民幣4,608,848,000元)透過聯交所購回自身股份合共1,763,128,100股股份。購回金額中人民幣107,758,000元借入至股本、人民幣4,096,810,000元至股份溢價、人民幣512,038,000元至保留盈利及人民幣107,758,000計入儲備。該等股份於購回後已註銷。

20 儲備

本集團

	合併儲備 人民幣千元 (附註(a))	其他儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註(b))	僱員購股權 儲備 人民幣千元 (附註(c))	資本贖回 儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日的結餘	(986,474)	4,435,814	2,558,490	531,515	7,155	6,546,500
分配至法定儲備的保留盈利	—	—	1,363,400	—	—	1,363,400
附屬公司擁有權權益變動而控制權 不變	—	(3,530,530)	—	—	—	(3,530,530)
僱員購股權計劃	—	—	—	55,404	—	55,404
根據購股權計劃發行股份	—	—	—	(45,278)	—	(45,278)
可供出售財務資產公平值虧損， 扣除稅項	—	(157,235)	—	—	—	(157,235)
於2013年12月31日的結餘	(986,474)	748,049	3,921,890	541,641	7,155	4,232,261
分配至法定儲備的保留盈利	—	—	1,513,739	—	—	1,513,739
附屬公司擁有權權益變動而控制權 不變(附註41)	—	47,711	—	—	—	47,711
僱員購股權計劃(附註(c))	—	—	—	42,225	—	42,225
根據購股權計劃發行股份	—	—	—	(252,156)	—	(252,156)
可供出售財務資產公平值虧損， 扣除稅項	—	157,235	—	—	—	157,235
購回本公司股份	—	—	—	—	107,758	107,758
於2014年12月31日的結餘	(986,474)	952,995	5,435,629	331,710	114,913	5,848,773

(a) 合併儲備

合併儲備指本公司所收購附屬公司的股本／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之代價。

20 儲備(續)

(b) 法定儲備

根據有關於中國成立的外國投資企業的規則及規例以及本集團若干中國附屬公司的公司章程，該等附屬公司須轉撥部分除稅後利潤至法定儲備金，直至法定儲備金的累計總金額達致其註冊資本的50%。法定儲備金可以發行紅股的方式分派予股東。

(c) 僱員購股權儲備

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

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

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

於2014年10月9日，530,000,000份購股權(「2014年購股權」)獲授予董事及僱員，行使價為每股3.05港元。所有購股權將於批授後5年內可行使。

購股權之變動如下：

	購股權數目
截至2013年12月31日止年度	
於2013年1月1日的結餘	746,492,000
年內行使	(55,877,000)
年內失效	(12,550,000)
<hr/>	
於2013年12月31日的結餘	678,065,000
<hr/>	
截至2014年12月31日止年度	
於2014年1月1日的結餘	678,065,000
於2014年10月9日授出	530,000,000
年內行使	(305,630,000)
年內失效	(5,750,000)
<hr/>	
於2014年12月31日的結餘	896,685,000

綜合
財務報表附註(續)

20 儲備(續)

購股權於2014年及2013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日尚未行使股份數目	
				2014年	2013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 2015年11月5日	3.5港元	—	33,269,000
2009年10月14日	2年	2011年11月5日至 2015年11月5日	3.5港元	39,779,000	57,140,000
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	77,520,000	77,520,000
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	—	—
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	—	127,534,000
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	83,128,000	127,534,000
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	83,129,000	127,534,000
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	83,129,000	127,534,000
2014年購股權：					
2014年10月9日	1年	2015年10月9日至 2016年10月8日	3.05港元	106,000,000	—
2014年10月9日	2年	2016年10月9日至 2017年10月8日	3.05港元	106,000,000	—
2014年10月9日	3年	2017年10月9日至 2018年10月8日	3.05港元	106,000,000	—
2014年10月9日	4年	2018年10月9日至 2019年10月8日	3.05港元	106,000,000	—
2014年10月9日	5年	2019年10月9日至 2024年10月8日	3.05港元	106,000,000	—
				896,685,000	678,065,000

20 儲備(續)

(c) 僱員購股權儲備(續)

所授出購股權加權平均公平值乃參考獨立估值師Real Actuarial Consulting Limited的估值採用二項式模式編製釐定。

所授出購股權加權平均公平值採用二項式模式釐定為0.78港元。代入該模式的重要輸入項目為於授出日期的股價為3.05港元、年度無風險利率1.81%、預期波幅49%、購股權年期為10年及預期股息率5.7%，乃根據本公司董事的最佳估算釐定。購股權價值會因應若干主觀假設的不同變數而改變。

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2013年1月1日的結餘	1,014,536	531,515	7,155	1,553,206
僱員購股權計劃	—	55,404	—	55,404
根據購股權計劃發行股份	—	(45,278)	—	(45,278)
於2013年12月31日的結餘	1,014,536	541,641	7,155	1,563,332
購回本公司股份(附註20)	—	—	107,758	107,758
僱員購股權計劃	—	42,225	—	42,225
根據購股權計劃發行股份	—	(252,156)	—	(252,156)
於2014年12月31日的結餘	1,014,536	331,710	114,913	1,461,159

21 永久資本工具

於2014年，本公司若干全資附屬公司(「發行人」)發行後償永久資本工具(「永久資本工具」)，所得款總淨額為人民幣26,346,737,000元(2013年：人民幣24,367,214,000元)。

永久資本工具由本公司及若干附屬公司共同擔保，並由附屬公司股份抵押作擔保。此等工具並無到期日，且派付款可由永久資本工具的發行人酌情遞延。有關永久資本工具可隨時清償。倘發行人或本公司選擇向其股東宣派股息，則發行人須按認購協議界定之分派率向永久資本工具持有人作出分配。

永久資本工具變動如下：

	本金額	派發	總計
於二零一三年一月一日的結餘	—	—	—
發行永久資本工具	24,367,214	—	24,367,214
永久資本工具持有人應佔溢利	—	656,559	656,559
於二零一三年十二月三十一日的結餘	24,367,214	656,559	25,023,773
發行永久資本工具	26,346,737	—	26,346,737
贖回永久資本工具	(960,000)	—	(960,000)
永久資本工具持有人應佔溢利	—	4,338,756	4,338,756
派發予永久資本工具持有人	—	(1,897,087)	(1,897,087)
於二零一四年十二月三十一日的結餘	49,753,951	3,098,228	52,852,179

22 借款

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2014年	2013年	2014年	2013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	55,538,643	43,195,988	2,543,407	1,158,411
優先票據	12,774,407	26,422,061	12,774,407	26,422,061
－ 2010年發行的優先票據 (「2010年優先票據」)(附註(a))	—	8,168,593	—	8,168,593
－ 2011年發行的優先票據 (「2011年優先票據」)(附註(b))	3,678,081	9,206,870	3,678,081	9,206,870
－ 2013年發行的優先票據 (「2013年優先票據」)(附註(c))	9,096,326	9,046,598	9,096,326	9,046,598
其他借款－有抵押	52,267,524	26,510,092	—	—
	120,580,574	96,128,141	15,317,814	27,580,472
減：非流動借款即期部分	(44,179,255)	(23,106,868)	(673,090)	(6,340,409)
	76,401,319	73,021,273	14,644,724	21,240,063
計入流動負債的借款：				
銀行借款－有抵押	20,588,920	6,404,361	2,537,450	304,845
非流動借款的即期部分	44,179,255	23,106,868	673,090	6,340,409
其他借款－有抵押	14,895,125	6,284,836	—	—
	79,663,300	35,796,065	3,210,540	6,645,254
借款總額	156,064,619	108,817,338	17,855,264	27,885,317
借款總額按以下貨幣計值：				
人民幣	129,332,907	86,863,306	3,678,081	9,206,870
美元	18,381,523	21,954,032	12,532,389	18,678,447
港元	8,350,189	—	1,644,794	—
	156,064,619	108,817,338	17,855,264	27,885,317

22 借款(續)

(a) 2010年優先票據

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

於2014年12月18日(「贖回日期」)，本公司贖回尚未行使2010年優先票據本金結餘及截至贖回日期的未付利息。

(b) 2011年優先票據

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

於2014年1月17日，本公司償還優先票據合共本金額人民幣5,550,000,000元。

(c) 2013年優先票據

於2013年10月31日，本公司按面值100%發行8.75厘為期五年的優先票據，本金總額為1,000,000,000美元(相當於約人民幣6,141,200,000元)。於2013年11月13日，本公司再按相同條款及面值100%額外發行優先票據，本金總額為500,000,000美元(相當於約人民幣3,070,600,000元)。

上述優先票據由若干附屬公司共同擔保，並由附屬公司股份抵押作擔保。於2014年12月31日，此等附屬公司的資產淨值約為人民幣14,585,792,000元(2013年：人民幣10,438,504,000元)。

(d) 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本作抵押。該等附屬公司(股權抵押予受託人)於2014年12月31日的資產淨值約為人民幣20,591,054,000元(2013年：人民幣10,482,705,000元)。

22 借款(續)

於2014年12月31日，本集團的銀行及其他借款人民幣143,290,212,000元(2013年：人民幣82,395,277,000元)乃以其物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業及銀行現金作抵押。

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2014年12月31日	64,016,642	29,466,350	49,807,220	143,290,212
於2013年12月31日	31,670,086	20,206,013	30,519,178	82,395,277
	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
本公司				
於2014年12月31日	4,666,700	414,157	—	5,080,857
於2013年12月31日	1,463,256	—	—	1,463,256

借款到期日如下：

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本集團		
銀行及其他借款及優先票據：		
1年內	79,663,300	35,796,065
1至2年	55,859,570	44,343,322
2至5年	19,630,423	27,876,659
5年以上	911,326	801,292
總計	156,064,619	108,817,338
本公司		
銀行借款及優先票據		
1年內	3,210,540	6,645,254
1至2年	5,548,398	8,534,406
2至5年	9,096,326	12,705,657
總計	17,855,264	27,885,317

綜合
財務報表附註(續)

22 借款(續)

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本集團		
銀行及其他借款及優先票據：		
須於5年內悉數償還	155,153,293	108,016,046
毋須於5年內悉數償還	911,326	801,292
總計	156,064,619	108,817,338
本公司		
銀行及其他借款及優先票據：		
須於5年內悉數償還	17,855,264	27,885,317

實際利率如下：

	2014年12月31日		2013年12月31日	
	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	143,290,212	8.24%	82,395,277	8.25%
優先票據	12,774,407	9.27%	26,422,061	10.52%
本公司				
銀行借款	5,080,857	3.41%	1,463,256	4.40%
優先票據	12,774,407	9.27%	26,422,061	10.52%

非流動借款的賬面值及公平值如下：

	2014年12月31日		2013年12月31日	
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
本集團				
銀行及其他借款	63,626,912	63,626,912	52,147,024	52,147,024
優先票據	12,774,407	12,207,667	20,874,249	21,823,131
本公司				
銀行及其他借款	1,870,317	1,870,317	365,814	365,814
優先票據	12,774,407	12,207,667	20,874,249	21,823,131

22 借款(續)

本集團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2014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及香港交易及結算所有限公司於2014年12月31日(2014年最後買賣日)公佈的報價釐定。

23 遞延所得稅 — 本集團

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

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
將於12個月內收回的遞延所得稅資產	(1,180,326)	(861,501)
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	(1,267,087)	(429,271)
遞延所得稅資產	(2,447,413)	(1,290,772)
將於12個月內清償的遞延所得稅負債	1,232,594	721,925
將於超過12個月後清償的遞延所得稅負債	9,038,206	5,994,382
遞延所得稅負債	10,270,800	6,716,307
	7,823,387	5,425,535

綜合
財務報表附註(續)

23 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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初	5,425,535	3,899,979
收購附屬公司(附註42)	21,265	17,373
與其他全面收益的組成部分有關的稅收扣除/(抵免)	52,412	(52,412)
於所得稅開支確認(附註32)	2,324,175	1,560,595
年終	7,823,387	5,425,535

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	可供出售 財務資產 重新估值 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日	(165,998)	(623,562)	(255,717)	—	(1,045,277)
於其他全面收益扣除 (計入)/扣除所得稅開支	— (76,486)	— (152,083)	— 35,486	(52,412) —	(52,412) (193,083)
於2013年12月31日	(242,484)	(775,645)	(220,231)	(52,412)	(1,290,772)
於其他全面收益扣除 (計入)/扣除所得稅開支	— (105,486)	— (1,102,347)	— (1,220)	52,412 —	52,412 (1,209,053)
於2014年12月31日	(347,970)	(1,877,992)	(221,451)	—	(2,447,413)

23 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。本集團並無就若干附屬公司的稅項虧損人民幣3,485,032,000元(2013年：人民幣2,993,700,000元)確認遞延稅項資產人民幣871,258,000元(2013年：人民幣748,425,000元)，乃由於該等附屬公司的未來利潤流並不確定。稅項虧損項將於以下年度到期：

年度	人民幣千元
2015年	263,172
2016年	568,492
2017年	905,820
2018年	1,056,912
2019年	690,636
	3,485,032

遞延所得稅負債

	土地使用權及 無形資產賬面 值超過稅基的 數額	確認投資物業 公平值收益的 暫時差額	有關未來分派 利潤的預扣稅	總計
於2013年1月1日	334,433	4,610,823	—	4,945,256
收購一家附屬公司 (計入)/扣除所得稅開支	17,373 (41,214)	— 1,583,319	— 211,573	17,373 1,753,678
於2013年12月31日	310,592	6,194,142	211,573	6,716,307
收購附屬公司 (計入)/扣除所得稅開支	21,265 (3,023)	— 3,336,251	— 200,000	21,265 3,533,228
於2014年12月31日	328,834	9,530,393	411,573	10,270,800

綜合
財務報表附註(續)

24 應付貿易賬款及其他應付款項

	本集團 12月31日		本公司 12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應付貿易賬款	91,889,003	65,836,287	—	—
— 第三方	35,661,581	32,605,660	22,164,779	2,920,052
— 附屬公司	—	—	18,375,539	2,854,259
— 聯營公司	1,101,446	—	—	—
— 合營企業	121	—	—	—
— 結欠非控股權益金額(附註(i))	6,037,001	13,772,753	—	—
— 應付合併投資實體單位持有人款項 (附註(ii))	5,620,065	—	—	—
— 第三方(附註(iii))	14,356,555	10,083,844	3,789,240	65,793
— 收購土地使用權應付款項	8,546,393	8,749,063	—	—
應計費用	2,186,319	1,586,543	416,455	960,874
其他應付稅項	1,111,068	737,393	—	—
	130,847,971	100,765,883	22,581,234	3,880,926
減：非即期部分				
其他應付款項：	(7,175,106)	(870,475)	—	—
— 第三方	(256,439)	(78,893)	—	—
— 應付合併投資實體單位持有人款項 (附註(ii))	(5,620,065)	—	—	—
— 結欠非控股權益金額(附註(i))	(1,298,602)	(791,582)	—	—
即期部分	123,672,865	99,895,408	22,581,234	3,880,926

(i) 該款項包括若干來自非控股權益的現金墊款約人民幣690,000,000元(2013年：人民幣1,665,800,000元)，按12%(2013年：12.49%)的平均年利率計息。

(ii) 該款項包括若干來自合併投資實體單位持有人的現金墊款約人民幣5,620,065,000元(2013年：無)，按8%(2013年：無)的平均年利率計息及於2017年償還。

(iii) 金額主要包括按金及應付工資。

24 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

本集團的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內	81,223,433	58,571,367
1年以上	10,665,570	7,264,920
	91,889,003	65,836,287

應付貿易賬款及其他應付款項按以下貨幣計值：

	本集團 12月31日		本公司 12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
— 以人民幣計值	127,298,056	100,765,883	19,031,319	3,880,926
— 以其他貨幣計值	3,549,915	—	3,549,915	—
	130,847,971	100,765,883	22,581,234	3,880,926

25 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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應付所得稅		
— 中國企業所得稅	5,742,372	4,476,314
— 中國土地增值稅	11,810,378	9,029,330
	17,552,750	13,505,644

綜合 財務報表附註(續)

26 其他收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
出售附屬公司收益(附註(a))	719,415	—
出售可供出售財務資產虧損	(185,559)	—
	533,856	—

- (a) 根據廣州足球俱樂部有限公司(「足球俱樂部」, 本集團於進行所述交易之前持有其100%權益)與本集團及一名獨立第三方(「投資人」)訂立的股東協議及注資協議, 投資人以現金方式向足球俱樂部注資人民幣1,200,000,000元, 因此持有足球俱樂部的50%權益。足球俱樂部已成為本集團的合營企業, 就此項出售確認收益人民幣719,000,000元。

27 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行存款利息收入	312,007	120,396
非即期應收賬款利息收入	—	2,059
沒收客戶定金	26,502	70,878
廣告收入(附註(a))	215,168	363,077
出售投資物業的收入	305,599	342,765
可供出售財務資產股息收入	209,945	—
其他	361,369	142,147
	1,430,590	1,041,322

- (a) 該款項指來自經營足球及排球俱樂部的廣告收入。

28 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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已售物業成本 — 包括建築成本、土地成本及利息成本	70,611,167	59,673,649
營業稅及其他徵稅(附註(a))	6,375,488	5,350,119
員工成本 — 包括董事酬金(附註29)	7,882,171	5,886,797
廣告成本	5,070,340	2,336,670
銷售佣金	583,095	513,246
顧問費(附註(b))	246,651	202,730
折舊	982,958	753,577
攤銷	153,457	273,387
核數師酬金	16,000	14,913
經營租賃開支	227,542	182,789
捐獻	310,936	262,086

(a) 營業稅

於中國經營業務的本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2014年及2013年12月31日止年度的顧問費主要與多家房地產顧問公司及商業銀行提供的市場推廣、策劃及顧問服務有關。

29 員工成本 — 包括董事酬金

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
工資及薪金	6,228,890	4,833,463
退休金成本 — 法定退休金(附註37)	623,826	379,377
員工福利	719,005	456,429
醫療福利	268,225	162,124
僱員購股權計劃	42,225	55,404
	7,882,171	5,886,797

30 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2014年12月31日止年度，本公司董事的薪酬載列如下：

	袍金	薪金	退休金	僱員購	總計
	人民幣千元	人民幣千元	計劃供款 人民幣千元	股權計劃 人民幣千元	
許博士	240	—	—	—	240
夏海鈞先生(行政總裁)	240	66,626	13	5,659	72,538
李鋼先生(附註(a))	80	28,656	48	471	29,255
謝惠華先生	240	7,362	13	1,178	8,793
徐文先生	240	1,740	40	1,272	3,292
何妙玲女士(附註(b))	160	1,536	40	864	2,600
黃賢貴先生(附註(c))	210	3,399	53	306	3,968
賴立新先生(附註(d))	30	355	9	—	394
周承炎先生	360	—	—	47	407
何琦先生	360	—	—	47	407
謝紅希女士	360	—	—	47	407
	2,520	109,674	216	9,891	122,301

附註(a)：於2014年5月1日辭任。

附註(b)：於2014年5月1日獲委任。

附註(c)：於2014年2月14日獲委任。

附註(d)：於2014年2月14日辭任。

30 董事及五名最高薪人士酬金(續)

(a) 董事及最高行政人員酬金(續)

截至2013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	40,621	12	8,171	49,044
李鋼先生	240	29,870	50	3,520	33,680
謝惠華先生	240	6,690	12	1,226	8,168
徐文先生	240	2,073	38	1,389	3,740
賴立新先生	240	7,963	50	1,226	9,479
周承炎先生	360	—	—	—	360
何琦先生	360	—	—	—	360
謝紅希女士	360	—	—	—	360
	2,520	87,217	162	15,532	105,431

(b) 五名最高薪人士

於截至2014年12月31日止年度，五名最高薪人士包括2名董事(2013年：2名)。截至2014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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金及其他福利	168,781	318,993
退休金計劃供款	75	61
	168,856	319,054

30 董事及五名最高薪人士酬金(續)

(b) 五名最高薪人士(續)

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
零至人民幣20,000,000元	1	—
人民幣20,000,000元至人民幣40,000,000元	3	2
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	1	—
人民幣80,000,000元至人民幣100,000,000元	—	1
人民幣100,000,000元至人民幣120,000,000元	—	1

- (c) 於截至2014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(2013年：無)。

31 融資收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
融資收入		
匯兌收益	—	386,550
融資成本		
借款利息開支	(13,648,627)	(8,114,955)
減：資本化利息	13,633,227	8,081,023
	(15,400)	(33,932)
匯兌虧損	(47,140)	—
其他融資成本(附註(i))	(952,734)	—
	(1,015,274)	(33,932)

- (i) 款項包括支付予合併投資實體單位持有人之預付利息約人民幣201,532,000元(2013年：無)，及按折讓價計算之保理業務成本約人民幣751,202,000元(2013年：無)。

32 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	6,628,082	5,255,211
— 中國土地增值稅	4,222,834	4,871,522
遞延所得稅(附註23)		
— 中國企業所得稅	831,435	903,854
— 中國土地增值稅	1,492,740	656,741
	13,175,091	11,687,328

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除所得稅前利潤	31,191,169	25,396,360
按中國企業所得稅稅率計算	7,797,792	6,349,090
就中國企業所得稅而言可扣稅的中國土地增值稅	(1,428,893)	(1,382,066)
毋須課稅收入(附註(a))	(1,180,021)	(97,152)
不可扣稅開支(附註(b))	761,490	719,542
並無已確認遞延所得稅資產的稅項虧損	172,659	264,228
中國企業所得稅	6,123,027	5,853,642
中國預扣所得稅	1,336,490	305,423
中國土地增值稅	5,715,574	5,528,263
	13,175,091	11,687,328

32 所得稅開支(續)

- (a) 截至2014年12月31日止年度的毋須課稅收入主要包括透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益。
- (b) 截至2014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開支。
- (c) 截至2014年12月31日止年度，中國企業所得稅適用稅率為25%(2013年：25%)。

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。本集團在英屬維爾京群島的附屬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2014年12月31日止年度內並無須繳納香港利得稅的業務營運，故並無作出香港利得稅撥備(2013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%(2013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附屬公司宣派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，倘中國附屬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。

33 保留盈利/(累計虧損)－本公司

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
期初結餘	1,079,740	(3,764,140)
年度利潤	17,012,730	4,843,880
股息	(5,348,296)	—
購回本公司股份	(512,038)	—
期終結餘	12,232,136	1,079,740

34 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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	12,604,053	12,611,778
已發行普通股加權平均數(千股)	14,762,147	15,980,880
每股基本盈利(人民幣元)	0.854	0.789

34 每股盈利(續)

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃透過調整發行在外普通股之加權平均數計算，以假設所有潛在攤薄普通股均獲悉數兌換。本公司之潛在攤薄普通股包括購股權。就購股權而言，會按尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值進行計算，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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	12,604,053	12,611,778
已發行普通股加權平均數(千股)	14,762,147	15,980,880
購股權調整(千股)	85,634	143,360
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	14,847,781	16,124,240
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.849	0.782

35 股息

本公司並無就截至2014年6月30日止六個月分派中期股息(2013年：無)。

截至2014年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.43元(共人民幣6,273,296,000元)已於2015年3月30日獲董事局提呈，並將於應屆股東週年大會批准，本財務資料並未反映該筆應付股息。

截至2013年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.43元(共人民幣6,337,987,000元)已於2014年7月3日派付。

於2013年及2014年，已付及建議股息之合共金額已根據香港公司條例披露於綜合全面收益表。

36 經營所得現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年度利潤	18,016,078	13,709,032
就以下各項調整：		
所得稅開支	13,175,091	11,687,328
銀行存款利息收入(附註27)	(312,007)	(120,396)
非流動應收款項利息收入(附註27)	—	(2,059)
融資成本(附註31)	968,134	33,932
匯兌虧損／(收益)(附註31)	47,140	(386,550)
折舊(附註6)	982,958	753,577
攤銷	153,457	273,387
僱員購股權計劃(附註20)	42,225	55,404
投資物業公平值收益(附註8)	(9,392,928)	(5,815,221)
透過損益按公平值列賬之財務資產公平值收益(附註15)	(3,758,100)	—
出售投資物業收益(附註27)	(305,599)	(342,765)
(出售物業、廠房及設備及無形資產的(收益)／虧損)	(13,259)	137,188
出售一家附屬公司收益，不包括現金出售(附註26)	(719,415)	—
分佔以權益法入賬之投資虧損(附註13)	104,230	—
營運資金變動：		
開發中物業及持作出售竣工物業	(48,009,832)	(27,610,430)
受限制現金(作為興建項目及其他經營活動的擔保)	(4,134,803)	(560,050)
應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項	(16,577,549)	(24,082,517)
應付貿易賬款及其他應付款項以及預收客戶墊款	25,632,937	7,075,092
經營活動所用現金淨額	(24,101,242)	(25,195,048)

37 退休金－定額供款計劃

本集團的中國附屬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。本集團的中國附屬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。

37 退休金 – 定額供款計劃(續)

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。

本集團已在綜合全面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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
計劃供款總額	623,826	379,377

38 財務擔保

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013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	102,697,865	75,309,953

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

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

39 承擔

(a) 經營租賃承擔

不可撤銷經營租賃項下未來最低租金付款總額如下：

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業、廠房及設備：		
不超過1年	236,248	195,246
超過1年但不超過5年	228,768	202,345
超過5年	3,542	23,045
	468,558	420,636

(b) 房地產開發開支承擔

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已訂約但沒有撥備		
— 房地產開發活動	78,838,337	67,264,984
— 收購土地使用權	15,930,173	45,592,059
	94,768,510	112,857,043

40 有關連人士交易

(a) 有關連人士姓名及關係

姓名	關係
許家印博士(「許博士」)	本公司的最終控股股東兼董事
濟南華府置業有限公司	本集團聯營公司
濟南西開置業有限公司	本集團聯營公司
濟南西業置業有限公司	本集團聯營公司
濟南西創置業有限公司	本集團聯營公司
濟南西實置業有限公司	本集團聯營公司
濟南東進龍鼎置業有限公司	本集團聯營公司
東營御景置業有限公司	本集團聯營公司
廣州恒大淘寶足球俱樂部有限公司	本集團合營企業

(b) 關連人士之交易

截至2014年及2013年12月31日止年度，本集團於一般業務過程中與關連人士進行以下重大交易：

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入		
向聯營公司銷售貨物(附註(i))	36,217	—
成本		
合營企業收取的廣告服務費(附註(i))	10,000	—

附註(i)：上述收入及成本乃根據相關協議之條款進行扣除，本公司董事認為有關條款乃參考特定年度之市場價格釐定。本公司董事認為，上述關連人士交易乃於一般業務過程按照本集團與相關關連人士協定之條款進行。

40 關連人士交易(續)

(c) 關連人士之結餘

於2014年及2013年12月31日，本集團與關連人士有如下重大非貿易結餘：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收關連人士(附註(i))		
包括應收貿易賬款及其他應收款項：		
— 聯營公司	1,774,107	—
— 合營企業	1,349	—
	1,775,456	—
應付關連人士(附註(i))		
包括應付貿易賬款及其他應付款項：		
— 聯營公司	1,101,446	—
— 合營企業	121	—
	1,101,567	—

附註(i)：有關結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及按要求償還。

(d) 主要管理人員薪酬

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

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金及其他僱員福利	190,632	175,213
退休金計劃供款	775	861
	191,407	176,074

41 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變

(a) 收購附屬公司額外權益

截至2014年12月31日止年度期間，本集團向非控股股東收購若干附屬公司的若干股權，總代價為人民幣24,153,000元。已付代價與所收購股權賬面值的差額為人民幣111,000元，已確認為本公司擁有人應佔權益增加。

(b) 出售一間附屬公司權益而控制權不變

截至2014年12月31日止年度期間，本集團按代價人民幣470,000,000元向一名非控股權益股東出售若干附屬公司若干股本權益。所收代價超出所售股本權益賬面值的金額為人民幣47,600,000元，已確認為本公司擁有人應佔權益增加。

42 業務合併

截至2014年12月31日止年度，本集團收購若糧油生產公司之全部股權，總代價為人民幣659,044,000元。

於2014年10月，本集團收購一間奶製品生產公司之51%股權，代價為50,330,000新西蘭元(「新西蘭元」)(相當於人民幣242,544,000元)。

於2014年10月，本集團收購一間加拿大酒店經營公司之全部股權，總代價為人民幣189,695,000元。

42 業務合併(續)

下表概述於收購日期有關收購該等附屬公司的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值。

	人民幣千元
現金代價	1,091,283
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等值物	11,262
物業、廠房及設備(附註6)	471,595
無形資產	140,618
土地使用權(附註7)	77,703
應收貿易賬款及其他應收款項	34,082
應付貿易賬款及其他應付款項	(36,794)
遞延稅項負債(附註23)	(21,265)
可識別淨資產總值	677,201
非控股權益	(71,922)
已收購可識別淨資產	605,279
商譽	486,004

自各自收購日期至2014年12月31日期間內，所收購業務為本集團帶來人民幣99,881,000元收入及人民幣12,049,000元淨虧損。倘收購已於2014年1月1日進行，截至2014年12月31日止年度的綜合收入及綜合利潤分別為人民幣112,021,989,000元及人民幣18,022,050,000元。

收購糧油生產公司及奶製品生產公司產生商譽。

43 期後事項

於2015年2月10日，本公司發行五年期面值本金總額1,000,000,000美元12厘之優先票據(「2015年優先票據」)。2015年優先票據所得款項淨額約為995,000,000美元(相當於約人民幣6,098,852,000元)。

於2015年2月27日，本集團以代價950,000,000港元(相當於約人民幣753,017,000元)收購新傳媒集團控股有限公司(「新傳媒」，一間香港上市公司)之647,950,000股股份，佔新傳媒現時已發行股份約74.99%。

44 投資附屬公司－本公司

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
投資附屬公司－非上市股份	2	2
僱員購股權計劃	711,192	668,966
應收附屬公司款項(附註(i))	2,779,102	1,401,096
	3,490,296	2,070,064

(i) 應收附屬公司款項為免息、無抵押並擬為該等附屬公司提供長期額外資金來源。

主要附屬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	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
<i>於英屬維爾京群島註冊成立並於中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
穗華投資有限公司	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	—	100%	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
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
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
恒大地產集團江津有限公司	2006年7月27日	人民幣330,000,000元	—	100%	房地產開發

44 投資附屬公司－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	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
恒大長基(瀋陽)置業有限公司	2006年12月1日	人民幣1,575,375,090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
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
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
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
河北高杰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
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
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(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
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
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	—	69.5%	房地產開發

44 投資附屬公司－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	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
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
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452,789,200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
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
南京恒大富豐置業有限公司	2007年4月10日	人民幣872,697,940元	—	100%	房地產開發
啟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
啟東寶豐置業有限公司	2007年1月1日	人民幣224,907,930元	—	100%	房地產開發
啟東鑫華置業有限公司	2007年1月1日	人民幣225,750,080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232,500,000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
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

44 投資附屬公司－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	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
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780,000,000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673,384,000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
臨沂華府置業有限公司	2010年9月2日	人民幣430,000,000元	—	100%	房地產開發
濰坊金碧置業有限公司	2011年3月4日	人民幣600,000,000元	—	100%	房地產開發
大同俊景房地產開發有限公司	2011年4月28日	人民幣235,000,000元	—	100%	房地產開發
哈爾濱市恒大興業房地產開發有限公司	2011年5月17日	人民幣200,000,000元	—	100%	房地產開發
成都晨明置業有限公司	2010年7月5日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
蚌埠恒通置業有限公司	2012年6月27日	人民幣295,000,000元	—	100%	房地產開發
新鄉御景置業有限公司	2012年5月23日	人民幣100,000,000元	—	100%	房地產開發
許昌帝景置業有限公司	2012年4月27日	人民幣30,000,000元	—	100%	房地產開發

綜合 財務報表附註(續)

44 投資附屬公司－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	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
濟南恒大翡翠華庭置業有限公司	2012年3月5日	人民幣750,000,000元	—	100%	房地產開發
臨汾市紫旌房地產開發有限公司	2007年4月2日	人民幣30,000,000元	—	100%	房地產開發
潮州市恒大置業有限公司	2012年7月10日	人民幣280,000,000元	—	100%	房地產開發
長春信基房地產開發有限公司	2011年6月8日	人民幣450,000,000元	—	100%	房地產開發
甘肅昱盛房地產開發有限公司	2007年9月25日	人民幣35,000,000元	—	100%	房地產開發
長沙恒璽置業有限公司	2012年2月24日	人民幣140,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大長白山礦泉水有限公司	2006年9月11日	人民幣80,000,000元	—	100%	礦泉水生產
江西宏吉投資有限公司	2004年4月19日	人民幣34,100,000元	—	100%	房地產開發
丹陽恒大置業有限公司	2010年9月26日	人民幣734,942,000元	—	100%	房地產開發
撫順嘉鑫置業有限公司	2011年2月24日	人民幣300,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團韶關有限公司	2011年3月16日	人民幣230,000,000元	—	100%	房地產開發
安慶恒遠置業有限公司	2011年7月18日	人民幣361,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大園林集團有限公司	2002年1月24日	人民幣120,000,000元	—	100%	園藝服務
恒大地產集團海南有限公司	2009年12月30日	人民幣352,000,000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	人民幣1,524,591,200元	—	100%	房地產開發

44 投資附屬公司－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	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
恒大地產集團景德鎮置業有限公司	2010年6月29日	人民幣474,000,000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
恒大地產集團呼和浩特有限公司	2010年9月6日	人民幣390,000,000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
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
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
新鄉名都置業有限公司	2010年12月24日	人民幣150,000,000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
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
恒大地產鷹潭有限公司	2011年2月21日	人民幣452,789,200元	—	100%	房地產開發
撫順嘉順置業有限公司	2011年2月17日	人民幣365,632,000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
東莞市深建房地產有限公司	2014年9月1日	人民幣364,600,000元	—	100%	房地產開發
東莞市城邦房地產開發有限公司	2008年1月1日	人民幣301,000,000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383,000,000元	—	100%	房地產開發

綜合 財務報表附註(續)

44 投資附屬公司－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	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
長沙恒璽置業有限公司	2011年9月2日	人民幣140,000,000元	—	100%	房地產開發
新鄉御景置業有限公司	2012年5月23日	人民幣100,000,000元	—	100%	房地產開發
平湖恒大名都置業有限公司	2012年6月18日	人民幣200,000,000元	—	100%	房地產開發
烏海市俊景房地產開發有限公司	2012年6月19日	人民幣220,000,000元	—	100%	房地產開發
武威房地產開發有限公司	2012年6月8日	人民幣280,000,000元	—	100%	房地產開發
泰來恒大綠色米業有限公司	2014年8月18日	人民幣10,000,000元	—	100%	食品生產
內蒙古鼎旺糧油加工有限公司	2010年6月28日	人民幣57,000,000元	—	100%	食品生產
內蒙古新穀園生態農業有限公司	2005年10月20日	人民幣84,967,310元	—	100%	食品生產
綏化恒大非轉基因壓榨大豆油有限公司	2008年3月4日	人民幣55,000,000元	—	100%	食品生產
黑河孫吳恒大非轉基因壓榨大豆油有限公司	2007年4月16日	人民幣100,000,000元	—	100%	食品生產
泰來恒大米業有限公司	2006年8月10日	人民幣27,500,000元	—	100%	食品生產

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。

六年財務概要

綜合資產、權益及負責

(於12月31日)

	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	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
資產						
非流動資產	4,631,203	12,856,479	25,502,220	38,446,924	58,769,765	90,812,002
流動資產	58,440,061	91,595,985	153,521,188	200,543,627	289,378,427	383,650,091
資產總值	63,071,264	104,452,464	179,023,408	238,990,551	348,148,192	474,462,093
權益						
權益總額	13,157,146	21,366,225	34,130,753	41,691,325	79,342,634	112,378,004
負債						
非流動負債	8,416,541	25,656,334	45,089,711	46,921,426	80,608,055	93,847,225
流動負債	41,497,577	57,429,905	99,802,944	150,377,800	188,197,503	268,236,864
負債總額	49,914,118	83,086,239	144,892,655	197,299,226	268,805,558	362,084,089
權益及負債總額	63,071,264	104,452,464	179,023,408	238,990,551	348,148,192	474,462,093

六年財務概要(續)

	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	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	5,722,657	45,801,401	61,918,185	65,260,838	93,671,780	111,398,112
銷售成本	(3,776,308)	(32,432,232)	(41,310,558)	(47,050,471)	(66,023,022)	(79,614,503)
毛利	1,946,349	13,369,169	20,607,627	18,210,367	27,648,758	31,783,609
投資物業公平值收益	842,570	3,350,857	4,235,953	4,459,506	5,815,221	9,392,928
其他收益	347,554	184,369	755,806	635,525	1,041,322	533,856
其他收入	—	—	—	—	—	1,430,590
銷售及營銷成本	(1,075,142)	(1,574,262)	(2,720,756)	(3,017,664)	(4,309,728)	(9,153,524)
行政開支	(744,960)	(1,384,263)	(2,161,218)	(2,600,664)	(3,472,494)	(4,038,437)
其他經營開支	(63,890)	(124,957)	(791,162)	(1,164,213)	(1,679,337)	(1,396,449)
經營利潤	1,252,481	13,820,913	19,926,250	16,522,857	25,043,742	28,552,573
內含財務衍生工具						
公平值變動	197,403	—	—	—	—	3,758,100
融資(成本)/收入淨額	(3,709)	271,798	448,598	(33,056)	352,618	(1,015,274)
分佔使用權益法入賬						
投資虧損	—	—	—	—	—	(104,230)
除所得稅前利潤	1,446,175	14,092,711	20,374,848	16,489,801	25,396,360	31,191,169
所得稅開支	(329,371)	(6,068,035)	(8,648,255)	(7,307,880)	(11,687,328)	(13,175,091)
年度利潤	1,116,804	8,024,676	11,726,593	9,181,921	13,709,032	18,016,078
其他全面收入	—	—	—	—	(157,235)	157,235
年度全面收入總額	1,116,804	8,024,676	11,726,593	9,181,921	13,551,797	18,173,313
應佔：						
本公司股東	1,046,428	7,588,786	11,323,663	9,170,837	12,454,543	12,604,053
永久資本工具持有人	—	—	—	—	656,559	4,338,756
非控股權益	70,376	435,890	402,930	11,084	440,695	1,073,269



<http://www.evergrande.com>



設計及製作：鉅京財經印刷服務有限公司



恒大地產集團®

EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP



恒大地產集團有限公司

香港金鐘道88號
太古廣場一座1501-1507室

<http://www.evergrande.com>