



恆大地產集團®

EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

Evergrande Real Estate Group Limited

恆大地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

股份代號 : 3333



二零一三年年報

穩健發展



穩定增長



1 北京市

- 1 北京恒大城
- 2 北京恒大御景灣
- 3 北京恒大華府

2 上海市

- 4 上海恒大華府
- 5 上海恒大御景灣
- 6 上海恒大余山景府
- 7 上海恒大帝景
- 8 上海恒大名都

3 廣東省

- 9 第二金碧花園
- 10 第三金碧花園
- 11 廣州恒大帝景
- 12 廣州恒大山水城項目
- 13 廣州珠江新城項目
- 14 佛山恒大御景灣
- 15 佛山恒大名都
- 16 佛山深別墅
- 17 佛山深別墅
- 18 東莞恒大國香園
- 19 東莞恒大帝景
- 20 東莞恒大雅苑
- 21 東莞恒大華府
- 22 東莞恒大御景
- 23 中山清遠恒大金碧天下
- 24 清遠恒大銀湖城
- 25 清遠恒大城
- 26 雲浮恒大城
- 27 韶關恒大城
- 28 恒大海上真威夷
- 29 恩平恒大泉城
- 30 潮州恒大城
- 31 湛江恒大綠洲
- 32 河源恒大名都

4 浙江省

- 33 杭州恒大帝景
- 34 嘉興恒大綠洲
- 35 海鹽恒大御景
- 36 平湖恒大名都
- 37 寧波城市之光
- 38 寧波恒大山水城
- 39 寧波海上半島
- 40 衢州恒大御景半島

5 天津市

- 41 天津恒大綠洲
- 42 天津恒大山水城
- 43 天津恒大金碧天下
- 44 天津恒大名都
- 45 天津恒大御景半島
- 46 天津恒大帝景

6 江蘇省

- 47 南京恒大金碧天下
- 48 南京恒大綠洲
- 49 南京恒大華府
- 50 南京恒大翡翠華庭
- 51 恒大海上威尼
- 52 丹陽恒大名都
- 53 丹陽恒大城
- 54 鎮江恒大綠洲
- 55 句容恒大雅苑
- 56 淮安恒大名都
- 57 宿遷恒大華府
- 58 宿遷恒大綠洲
- 59 連雲港恒大城
- 60 連雲港恒大名都
- 61 鹽城恒大名都
- 62 無錫恒大城
- 63 無錫恒大綠洲
- 64 常州恒大翡翠華庭
- 65 揚州恒大帝景
- 66 江陰恒大御景

7 重慶市

- 67 重慶恒大城
- 68 重慶恒大綠洲
- 69 重慶恒大名都
- 70 重慶恒大雅苑
- 71 重慶恒大翡翠天下
- 72 重慶恒大帝景
- 73 重慶恒大翡翠華庭
- 74 重慶恒大御景半島
- 75 重慶恒大山水城
- 76 永川恒大翡翠華庭
- 77 涪陵恒大山水城
- 78 重慶恒大御景

8 湖南省

- 79 長沙恒大華府
- 80 長沙恒大名都
- 81 長沙恒大城
- 82 長沙恒大綠洲
- 83 長沙恒大雅苑
- 84 長沙恒大江灣
- 85 瀏陽恒大華府
- 86 長沙恒大翡翠華庭
- 87 長沙恒大御景半島
- 88 常德恒大華府
- 89 郴州恒大華府
- 90 株洲恒大名都
- 91 岳陽恒大名都
- 92 衡陽恒大綠洲
- 93 益陽恒大綠洲

9 海南省

- 94 海口恒大文化旅遊城
- 95 恒大海口灣
- 96 海口恒大外灘
- 97 三亞綠福來項目
- 98 儋州恒大名都
- 99 儋州恒大金碧天下
- 100 海南恒大御景灣
- 101 海南江棋子灣項目

10 四川省

- 102 成都恒大綠洲
- 103 成都恒大城
- 104 成都恒大山水城
- 105 成都恒大御景半島
- 106 成都恒大名都
- 107 成都恒大雅苑
- 108 成都恒大帝景
- 109 成都恒大新城
- 110 彭山恒大金碧天下
- 111 南充恒大綠洲
- 112 資陽恒大城
- 113 邛崃恒大翡翠華庭
- 114 自貢恒大綠洲
- 115 自貢恒大名都
- 116 攀枝花恒大城

26

31



土地儲備 **1.51** 億平方米

擁有 **291** 個項目

覆蓋 **147** 個城市





11 河南省

- 117 鄭州恒大綠洲
- 118 鄭州恒大名都
- 119 洛陽恒大綠洲
- 120 信陽恒大名都
- 121 舞鋼恒大華府
- 122 安陽恒大綠洲
- 123 新鄉恒大雅苑
- 124 新昌恒大金碧天下
- 125 許昌恒大綠洲
- 126 漯河恒大名都
- 127 漯河恒大御景
- 128 平頂山恒大名都

12 山東省

- 129 濟南恒大名都
- 130 濟南恒大綠洲
- 131 濟南恒大城
- 132 濟南恒大雅苑
- 133 濟南CBD項目
- 134 濟南恒大帝景
- 135 萊蕪恒大金碧天下
- 136 濰坊恒大名都
- 137 東營恒大黃河生態城
- 138 泰安恒大城
- 139 臨沂恒大華府
- 140 臨沂恒大綠洲
- 141 濟寧恒大名都
- 142 濰坊恒大翡翠華庭
- 143 濰博恒大帝景
- 144 聊城恒大名都

13 安徽省

- 145 合肥恒大城
- 146 合肥恒大帝景
- 147 合肥恒大中心
- 148 合肥恒大中央廣場
- 149 銅陵恒大綠洲
- 150 蕪湖恒大華府
- 151 淮北恒大名都
- 152 淮北恒大雅苑
- 153 淮南恒大綠洲
- 154 亳州恒大城
- 155 安慶恒大綠洲
- 156 六安恒大御景灣
- 157 蚌埠恒大御景灣
- 158 馬鞍山恒大御景灣
- 159 滁州恒大名都
- 160 滁州恒大綠洲
- 161 宿州恒大御景灣

14 遼寧省

- 162 瀋陽恒大綠洲
- 163 瀋陽恒大城
- 164 瀋陽恒大名都
- 165 瀋陽恒大華府
- 166 瀋陽恒大江灣
- 167 瀋陽恒大雅苑
- 168 瀋陽恒大翡翠華庭
- 169 瀋陽恒大御景灣
- 170 遼陽恒大綠洲
- 171 大連恒大檀溪郡
- 172 鞍山恒大綠洲
- 173 鞍山恒大名都
- 174 營口恒大綠洲
- 175 營口恒大城
- 176 營口恒大江灣
- 177 盤錦恒大華府
- 178 撫順恒大華府
- 179 撫順恒大廣洲
- 180 本溪恒大綠洲
- 181 葫蘆島恒大御景灣

15 湖北省

- 182 武漢恒大華府
- 183 武漢恒大綠洲
- 184 武漢恒大城
- 185 武漢恒大名都
- 186 武漢恒大御景灣
- 187 鄂州恒大金碧天下
- 188 宜昌恒大綠洲
- 189 宜昌恒大名都
- 190 襄陽恒大名都

16 山西省

- 191 太原恒大綠洲
- 192 太原恒大名都
- 193 太原恒大山水城
- 194 太原恒大華府
- 195 運城恒大綠洲
- 196 運城恒大名都
- 197 呂梁恒大御景
- 198 大同恒大綠洲
- 199 臨汾恒大華府
- 200 陽泉恒大帝景

17 陝西省

- 201 西安恒大綠洲
- 202 西安恒大御景
- 203 西安恒大帝景
- 204 漢中恒大城
- 205 楊凌恒大城

18 貴州省

- 206 貴陽恒大城
- 207 貴陽恒大名都
- 208 貴陽恒大雅苑
- 209 貴陽恒大翡翠華庭
- 210 遵義恒大城
- 211 凱里恒大城

19 內蒙古自治區

- 212 呼和浩特恒大雅苑
- 213 呼和浩特恒大名都
- 214 呼和浩特恒大華府
- 215 包頭恒大華府
- 216 包頭恒大名都
- 217 烏蘭浩特恒大綠洲
- 218 烏海恒大綠洲

20 雲南省

- 219 昆明恒大金碧天下
- 220 昆明恒大雅苑
- 221 曲靖恒大名都

21 江西省

- 222 南昌恒大城
- 223 南昌恒大綠洲
- 224 南昌恒大名都
- 225 景德鎮恒大名都
- 226 新余恒大雅苑
- 227 新余恒大城
- 228 鷹潭恒大綠洲
- 229 九江恒大御景
- 230 吉安恒大帝景

22 河北省

- 231 石家莊恒大城
- 232 石家莊恒大雅苑
- 233 石家莊恒大綠洲
- 234 石家莊恒大名都
- 235 石家莊恒大御景半島
- 236 鹿泉恒大金碧天下
- 237 廊坊恒大翡翠華庭
- 238 秦皇島恒大城
- 239 滄州恒大城
- 240 保定恒大國際溫泉旅遊城
- 241 邢台恒大城
- 242 邢台恒大帝景
- 243 邢台恒大名都
- 244 邯鄲恒大名都
- 245 唐山恒大華府
- 246 衡水恒大城
- 247 廊坊恒大名都

23 廣西壯族自治區

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

24 吉林省

- 256 長春恒大綠洲
- 257 長春恒大城
- 258 長春恒大中心
- 259 長春恒大御景
- 260 長春恒大翡翠華庭
- 261 長春恒大名都
- 262 長春恒大都市廣場
- 263 長春恒大御峰
- 264 長春恒大雅苑
- 265 吉林恒大華府
- 266 松原恒大御景灣

25 甘肅省

- 267 蘭州恒大城
- 268 蘭州恒大綠洲
- 269 蘭州恒大都市廣場
- 270 蘭州恒大山水城
- 271 武威恒大綠洲

26 新疆維吾爾族自治區

- 272 五家渠恒大金碧天下
- 273 伊寧恒大雅苑
- 274 伊寧恒大綠洲

27 寧夏回族自治區

- 275 銀川恒大名都
- 276 銀川恒大御景
- 277 石嘴山恒大綠洲
- 278 吳忠恒大名都

28 黑龍江省

- 279 哈爾濱恒大綠洲
- 280 哈爾濱恒大名都
- 281 哈爾濱恒大城
- 282 哈爾濱恒大帝景
- 283 哈爾濱恒大御景灣
- 284 大慶恒大綠洲
- 285 牡丹江恒大綠洲
- 286 牡丹江恒大翡翠華庭
- 287 齊齊哈爾恒大翡翠華庭
- 288 齊齊哈爾恒大名都

29 福建省

- 289 石獅恒大名都

30 青海省

- 290 西寧恒大名都

31 西藏藏族自治區

- 291 林芝援藏項目







目錄

董事局及委員會	4
公司及股東資料	5
財務概要	6
主席報告書	12
業務回顧	13
業務展望	18
審閱綜合財務資料	21
於聯交所網站和公司網站公佈全年業績	21
致謝	21
管理層討論及分析	26
整體表現	26
收入	27
毛利	27
銷售及營銷成本	27
行政費用	27
財務回顧	27
土地儲備	29
合約銷售	34
房地產開發	35
投資物業	45
物業管理	45
房地產建設、土地平整及其他物業發展相關服務	45
人力資源	45
董事及行政架構	50
投資者關係報告	58
企業公民報告	62
2013年主要榮譽及獎項	66
2013年大事記	68
企業管治報告	72
董事局報告	79
獨立核數師報告	89
五年財務概要	171



董事局及委員會

董事局主席

許家印

執行董事

夏海鈞 (副主席、行政總裁)

李鋼 (副主席、常務副總裁) (辭任自2014年5月1日起生效)

徐文

謝惠華

黃賢貴

何妙玲 (委任自2014年5月1日起生效)

獨立非執行董事

周承炎

何琦

謝紅希

審核委員會

周承炎 (主席)

何琦

謝紅希

薪酬委員會

何琦 (主席)

許家印

謝紅希

提名委員會

許家印 (主席)

何琦

周承炎

授權代表

許家印

方家俊



公司及股東資料

總辦事處

中國
廣東省
廣州市
黃埔大道西78號
恒大中心43樓
郵編510620

香港營業地點

香港金鐘道88號
太古廣場一座1501-1507室

網址

www.evergrande.com

公司秘書

方家俊
香港律師

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
江蘇銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
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
渤海銀行股份有限公司
廣州農村商業銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
東營銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司

股東資料

上市資料

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

證券代號

股份

聯交所：3333

債券

人民幣37.0億元美元結算於2016年到期的9.25厘優先票據

通用號碼：057638249

ISIN：XS0576382492

13.5億美元13.00厘於2015年到期的優先票據

CUSIP：300151AA5/G3225AAAI

通用號碼：048317278/048284361

ISIN：US300151AA58/USG3225AAA19

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：二零一四年三月三十一日

暫停辦理過戶登記

以決定出席股東：二零一四年六月十二日至

週年大會資格：二零一四年六月十六日

股東週年大會：二零一四年六月十六日

末期股息派發：二零一四年七月四日

財務概要

資產負債表概要

於12月31日

	2013年	2012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)	53.65	25.19	113.0%
資產總值(人民幣十億元)	348.15	238.99	45.7%
計入流動負債的借款(人民幣十億元)	35.80	19.03	88.1%
計入非流動負債的借款(人民幣十億元)	73.02	41.24	77.1%
權益總額(人民幣十億元)	79.34	41.69	90.3%
本公司股東應佔資本及儲備(人民幣十億元)	48.59	38.26	27.0%
淨借款 ¹ ／權益總額	69.5%	84.2%	-14.7個百分點

¹ 淨借款相當於經扣除現金及現金等值物以及受限制現金後的借款總額。



收益表概要

截至12月31日止年度

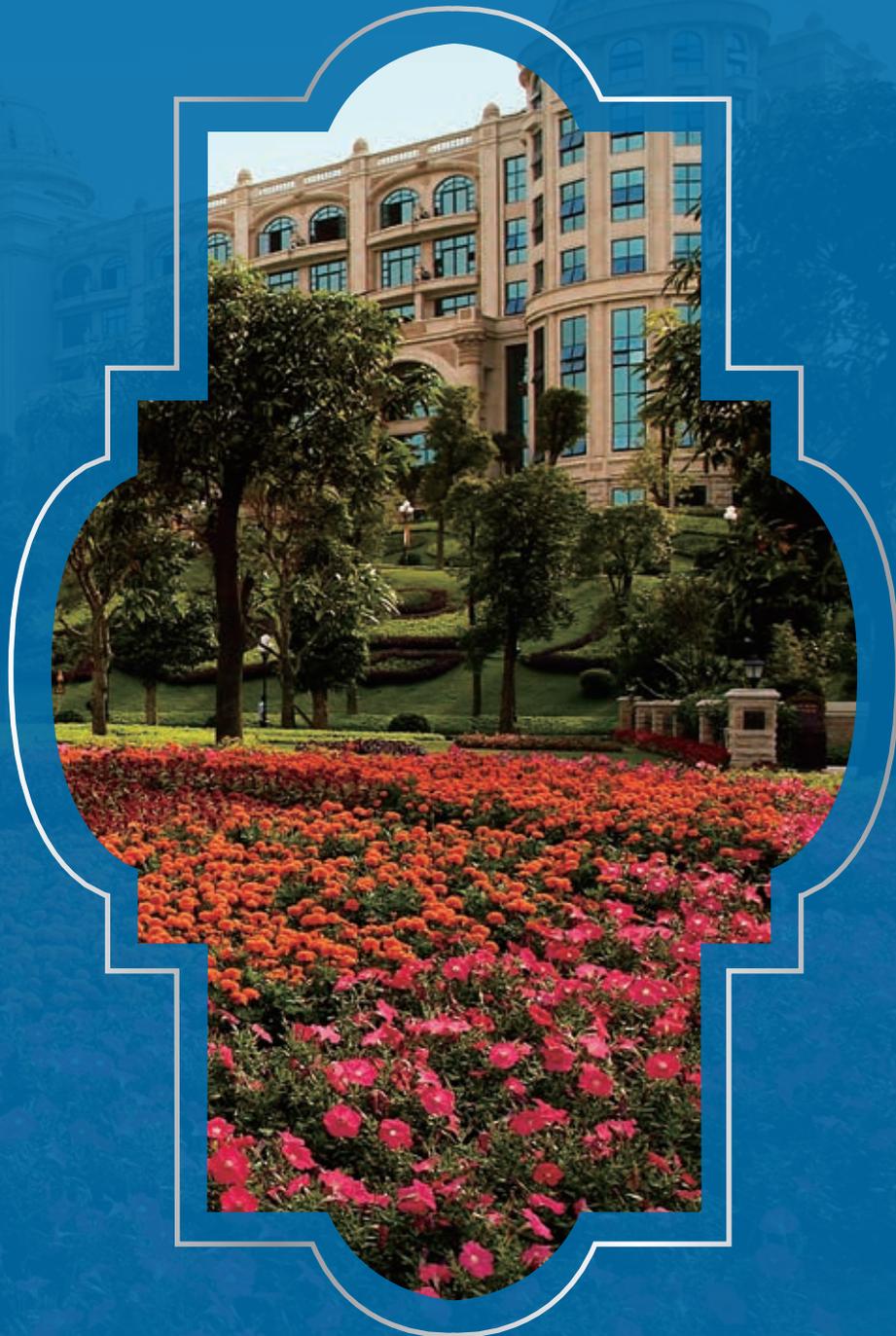
	2013年	2012年	變動幅度
收入(人民幣十億元)	93.67	65.26	43.5%
毛利率	29.5%	27.9%	1.6 個百分點
淨利潤(人民幣十億元)	13.71	9.18	49.3%
來自核心業務的利潤，未包括投資物業的重估收益(人民幣十億元)	10.31	6.20	66.3%
來自核心業務的毛利率，未包括投資物業的重估收益	11.0%	9.5%	1.5 個百分點
股東應佔利潤(人民幣十億元)	12.61	9.17	37.5%
每股基本盈利(人民幣)	0.789	0.613	28.7%



集團已成功
進入中國
147_個
主要城市

主席

報告書





集團已成功
進入中國
147個
主要城市





主席報告書



各位股東：

本人欣然提呈恒大地產集團有限公司（「恒大」或「本公司」），連同其附屬公司（「本集團」）截至2013年12月31日止年度之業績報告。本集團全年營業額及毛利分別為人民幣936.7億元及人民幣276.5億元，按年分別上升43.5%及51.8%。淨利潤為人民幣137.1億元，按年上升49.3%；股東應佔利潤為人民幣126.1億元，按年上升37.5%；每股基本盈利為人民幣0.789元及擬派發股息為每股人民幣0.43元。

許家印
主席



為回報股東的信賴與支持，董事局建議派發 2013 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

2013年，新一屆中央政府矢志深化市場化改革，房地產調控長效機制日益清晰；限購限貸政策繼續實施，房地產稅推進務實謹慎，區域市場調控呈現差異特徵，市場穩定，剛性需求得以持續釋放；加之利率市場化開始破局，市場流動性相對寬鬆，房地產市場整體呈現了一輪新的上升週期。2013年上半年，承接2012年底以來的市場回暖，全國商品住宅銷售面積同比攀升30.4%，銷售額同比攀升46.0%，銷售均價同比上升0.35%¹；下半年以來，商品住宅價格攀升伴隨商業銀行信貸額度相對收縮，成交增速有所收窄，全年商品住宅銷售面積同比上升17.5%，銷售額同比上升26.6%，銷售均價同比上升7.7%²。

沿襲2012年的分化態勢，區域市場及競爭格局則進一步發生嬗變。截至2013年12月31日止年度，70個大中城市中，69個城市的新建商品住宅價格同比上升。此外，一線城市價格漲幅全部超過20%，其他主要省會城市漲幅居前³；而主流發展商不僅受惠於去庫存策略，更依託土地儲備、資金實力、人力資源等優勢率先在區域佈局和戶

型結構上作出調整，以應對剛需市場的內在要求。全年中國房企TOP10銷售額市場份額達到13.27%，較2012年上升0.51個百分點，銷售面積份額達到8.37%，較2012年上升0.65個百分點⁴。

鑒於報告期內宏觀經濟環境及行業發展的基本態勢，結合本集團業務實際，董事局提出「一個優化、一個降低、兩個提高」的「一二三計劃」，主要內容是：優化住宅地產項目區位佈局，堅定不移降低負債率，努力提高現金總額和主營業務淨利潤率。本集團全年新增土地儲備建築面積2,684.9萬平方米，新獲取項目66個，其中一二線城市項目34個，數量佔比為51.5%，較2012年上升23.9個百分比。

此外，本集團亦持續透過強化銷售及回款、策略性出售商業物業等綜合措施，將淨負債率降至69.5%，較2012年12月31日顯著下降14.7個百分點；於報告期末，現金總額（包括現金及現金等值物以及受限制性現金）達到人民幣536.5億元，較2012年末上升113.0%；全年本集團主營業務淨利潤率則達到11%，較2012年上升1.5個百分點。

¹ 資料來源：國家統計局《2013年1—6月份全國房地產開發和銷售情況》

² 資料來源：國家統計局《2013年全國房地產開發和銷售情況》

³ 資料來源：國家統計局《2013年12月70個大中城市新建商品住宅價格指數》

⁴ 資料來源：CRIC、中國房地產測評中心《2013年中國房地產企業銷售TOP50》



主席報告書

土地儲備

關注持續盈利能力，堅持優化住宅地產項目區位佈局，土地儲備建築面積同比輕微增長**7.5%**，而一二三線城市佈局更趨均衡。

報告期內，本集團依舊堅持消耗與補充基本平衡的土地儲備策略，堅持優化住宅地產項目區位佈局，適度吸納了一二線城市的優質土地儲備。在全年竣工消耗1,938.2萬平方米土地儲備後，期末本集團土地儲備總量約為1.51億平方米，較2012年底增長1,057.0萬平方米，增幅約7.5%。本集團1.51億平方米的土地儲備分佈於中國147個城市，覆蓋中國全部一線城市及絕大多數省會城市；項目數量總計291個，一二線城市項目數量佔比為45.4%；土地儲備平均成本約人民幣949元每平方米，仍處於業內較低水平。

本集團全年新購土地66幅，除補充竣工消耗外，主要旨在進一步優化一二三線城市項目佈局，提升總體盈利能力。新增土地儲備主要分佈於北京、上海、廣州、深圳等一線城市，以及天津、杭州、南京、重慶、長沙、海口等經濟發達的49個城市，新增土地儲備成本約人民幣2,633元每平方米。

於2013年12月31日，本集團累計土地款共計人民幣1,940.5億元，已付人民幣1,369.0億元，未付人民幣571.5億元，其中計劃於2014年上半年支付人民幣157.0億元，2014年下半年計劃支付人民幣128.0億元；於2015年內計劃支付人民幣171.5億元，2016年及以後計劃支付人民幣115.0億元。

合約銷售

合約銷售額歷史性突破千億大關，創造本集團歷史最高紀錄，順利完成全年目標。

報告期內，本集團著力捕捉市場機遇，努力調整區域結構及產品結構，在進一步加快二線城市新項目開盤的基礎上，也適時推售部分商鋪及車位同時進一步於一二線城市推出新項目，形成了量價齊升的良好勢頭提升了銷量與價格。本集團全年實現合約銷售額人民幣1,004.0億元，同比上升8.8%，順利完成全年銷售目標；合約銷售面積1,489.4萬平方米，銷售均價每平方米人民幣6,741元，同比上升13.1%。本集團合約銷售額的98.7%均來自於濟南、合肥、瀋陽、重慶、長沙等二三線城市，其中二線城市佔比約42.8%，三線城市佔比約55.9%。

受益於本集團堅持貫徹的區位優化、品質升級等新戰略，輔以完善的銷售環境包裝、靈活多元的促銷手段，2013年本集團各月銷售均價均保持在人民幣6,160元每平方米以上，實現銷售量和售價的合理匹配，而合理穩定的售價及穩步攀升的銷售額將有助於本集團更進一步提高主營業務利潤率。

產品結構方面，為應對剛需市場及自住型買家的需求，本集團加快中小戶型推貨節奏，繼續深耕二三線城市。

報告期內，本集團開發的144平方米以下普通住宅佔供應總量的78.2%以上，所推售的產品也以滿足自住型需求的中小面積單位為主。

報告期內，本集團新開盤項目44個，分布於深圳、鄭州、瀋陽、昆明、哈爾濱、長春、貴陽、蘭州、鎮江、常州、嘉興及東莞等21個城市；在售項目累計達到223個，分布於125個城市，其中二線城市22個，三線城市101個。

房地產開發

有效地安排工程建設計劃，注重與銷售計劃、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升級，提升市場競爭力。

年內，本集團新開工面積1,988.0萬平方米，竣工面積1,938.2萬平方米，年底在建工程面積3,948.0萬平方米；新開工面積、竣工面積同比分別攀升23.9%及41.1%的情況下，本集團年底在建規模同比僅輕微上升1.3%，不僅滿足了竣工交付確認收入的需要，還優化控制了開發建設規模和工程支出，更顯示出本集團精準的工程建設計劃和強大的集約化管理能力。

於2013年12月31日，本集團在建項目227個，在建工程面積3,948.0萬平方米；已取得預售證的項目223個，尚有未開盤銷售項目68個，其中大部分都具備在2014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，將為本集團下一階段實現交樓結轉收入及強勁的合約銷售提供堅實基礎。

精品標準化

應對剛需市場及改善型置業需求，結合產品升級、快速開發的內在要求，進一步透過標準化戰略優化設計、控制成本。

報告期內，本集團進一步優化我們43個方面的標準化開發模式，完成產品標準化技術文件匯編、施工圖及各類單項設計標準規範；系統研究了剛需時代的戶型面積配比、交通組織方式、外立面效果等重點課題，研發出6款全新小戶型平面，11個中端戶型平面，推出多款不同的立面風格與之搭配。優化後的產品設計更貼近剛需市場及改善型需求，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、節省成本。



主席報告書

為滿足快速開發、快速銷售的需要，本集團開始在項目中建設最新升級的售樓部及樣板房。新型售樓部以全新鋼結構幕牆展現，樣板房搭建在售樓部內，設計上增添更多現代主義元素，輔以高科技的聲光電及3D效果，務求在縮短建設工期、縮短開盤時間的同時展示出集團近年來規劃設計升級的成果，加快銷售速度、加速資金周轉。

本集團亦矢志在外立面、建築材料、室內裝修、施工及園林等諸環節實施優化提升，令單位成本顯著降低。例如堅持新裝修標準統一性、通用性，透過戰略合作聯盟實施材料統一配送，達到成本最小化、工期縮短、質量保證的目標，全年裝修材料質量合格率99.2%，同比上升2.2個百分點，300餘家供應商價格總水平穩中有降。全年

在園林施工上引入優秀供應商167家，新供應商平均採購價格同比下降35%，同時開展「項目組負責制」及工程施工外包模式探索，試點項目中勞務、機械佔工程總費用同比分別下降約47%及32%。對混凝土、鋼材等含量進行標準控制，在確保質量的同時減少消耗10%—15%，全年對基礎、土方、地下室、設備及專項方案實施優化設計，建設費用累計減少工程開支人民幣14.3億元。

本集團業已採取有效措施充分應對，特別是逐年下降的裝修材料價格，標誌本集團的精品戰略聯盟進入收穫期，這有助於最大程度降低成本上升對毛利率的影響，為廣大股東貢獻價值。



財務資金

本集團繼續奉行「現金為王」的穩健財務政策，堅定不移降低淨負債率，努力提高現金總額和主營業務淨利潤率。

報告期內，本集團銷售回款突破人民幣853億元，實施股份配售所得款淨額約人民幣35.2億元，發行境外優先票據再融資合計15億美元，透過國內商業銀行新增借款人民幣630.5億元。另一方面，本集團與境內金融機構聯合開展金融創新，在單個項目層面發行永續債，全年通過永續債合作引入資金近人民幣250億元，有效解決了一二線城市新增項目的資金需求，為進一步提升銷售規模及利潤規模奠定了堅實基礎。本集團同時大力引入合作夥伴，積極實施項目合作，累計減少土地款支付人民幣125.8億元，並通過良好的品牌形象、成熟的業務模式，爭取更好的合同條款、付款方式 and 付款條件。透過上述「現金為王」的經營策略，本集團年末現金總額達到人民幣536.5億元，同比大幅攀升113.0%，創下有史以來最高水平；連同未使用銀行授信額度人民幣483.9億元，年末可動用資金合計人民幣1,020.4億元。

透過對現金及淨負債率指標的有效管理，全年在支付土地款人民幣519億元、工程款超過人民幣506億元的情況下，本集團淨負債率水平同比仍顯著下降14.7個百分點至69.5%。

隨著銷售均價的穩步上升及有效的成本控制措施，本集團毛利率達到29.5%，同比上升1.6個百分點，主營業務淨利潤率達到11%，同比上升1.5個百分點。董事局認為，隨著集團增加一二線城市項目銷售佔比、進一步優化產品結構和戶型，售價仍有上升空間，將繼續對利潤率產生正面影響。

企業管治

本集團一直根據上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）之原則進行業務，而本集團已遵守守則之所有適用準則。

本集團重視加強內部監察制度和成本控制、增進本公司整體透明度，以及完善董事局對企業內控機制及風險管理。本集團於全年完成內部審計報告47份，召開審計組專題報告分析會議45次，完成內控整改建議66項；在內部監察方面，集團監察系統對招標採購、日常對外經營活動價格等進行監督，每月對招標、採購、營銷、工程等重要管理環節的合規性、合理性進行檢查，就有關問題完成專項調查146項，接受投訴、舉報信息110起，開展價格監督1,420項，開標監督2,768項，避免直接經濟損失人民幣4,635.3萬元。

在信息披露及本公司透明度方面，每月均以月度銷售簡報、投資者見面會等多種方式向公眾傳達本集團最新的發展策略、開發進展、銷售業績、市場展望等全面信息。目前以電郵、通函等方式固定發放的對象涉及全球1,142家投資機構、1,643人次。自2013年1月以來，本集團亦定期在香港聯交所刊發自願性公告，公佈集團全年合約銷售目標及月度之完成情況。

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

主席報告書

企業公民責任與榮譽

本集團一如既往主動承擔社會責任，在更深層次和更大程度上傾力支持扶貧、體育、環保等慈善公益事業。

在2013年度廣東扶貧濟困日活動上，本集團捐款人民幣2,000萬元。本集團過往於2010年認捐人民幣1.2億元、2011年認捐人民幣3.18億元、2012年認捐人民幣3.5億元。款項將根據若干程序支付。今年6月，本集團向廣東省光彩事業促進會認捐人民幣30萬元，用於支持廣東乳源縣民族地區民生事業，彰顯了本集團對扶貧濟困事業的恒心。雅安地震發生後，本集團第一時間通過中國扶貧基金會向災區捐款人民幣2,000萬元，是災情發生後立刻做出反應的大型企業集團之一。

為光大傳統中華文化，本集團向中華豫劇文化促進會認捐人民幣500萬元；為促進社會就業和後備人才培養，本集團面向全國各大高校招聘，為1,101名應屆畢業生提供了良好的就業和擇業平台。

本集團矢志貢獻中國體育事業，旗下的恒大足球隊勇奪亞洲冠軍，恒大女排則在第14屆女排亞俱杯勇奪冠軍。在運動隊以優異成績振奮全體國民的同時，本集團還制定《恒大國腳八項規定》、創新恒大足球學校教育模式，致力於為國家培養更多體育人才。而在國家需要恒大女排主帥郎平擔任國家隊主教練時，本集團以國家大局為重予以全力支持，體現了高度的社會責任感。

報告期內，本集團再度贏取多項殊榮。在中國房企500強測評中，本集團連續三年獲評中國房地產開發企業500強第二名、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社會責任10強第二名等多項大獎；



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「2012中國房地產百強企業綜合實力TOP10」的評選中，本集團榮膺中國房地產百強企業綜合實力第2名，榮獲中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10第1名，並囊括投資價值TOP10第一。

此外，本集團還被廣東省扶貧開發領導小組授予「廣東扶貧濟困紅棉杯金獎」，連續6年榮獲國家民政部頒發的中國慈善領域最高政府獎「中華慈善獎」。上述多項殊榮，體現了社會各界對本集團在經營業績、社會責任與品牌影響力等方面成就的高度認可。

業務展望

2014年，中國房地產逐步「軟著陸」或將成為交易量上升，售價下降的可能選項，「大者恒大、強者恒強」的趨勢將愈益明顯，市場前景「合理且一片繁榮」。

然而，伴隨美國經濟逐步復蘇、量化寬鬆政策規模削減，廉價美元時代宣告結束；中國利率市場化改革起步。由於美歐經濟復甦，中國出口將繼續增長，特別是中央經濟工作會議提出的新型城鎮化、制度創新等均將成為中國經濟發展的新引擎，疊加消費升級的內在需求，將帶動房地產相關行業進一步穩健發展。

此外，持續10年之久的房地產宏觀調控政策將更多引入市場機制、長效機制，為房地產業提供相對平穩的外部環境，資源稟賦佔優、管理運營先進的企業因此將迎來新一輪的跨越發展。

董事局將上述基本判斷與本集團的「一二三計劃」緊密結合，將進一步採取綜合措施優化住宅地產項目區位佈局，堅定不移降低負債率，努力提高現金總額和主營業務淨利潤率，進而圍繞「穩健經營、快速增長」的第六個三年計劃，促使企業由規模增長轉向穩健運營，從地域擴張轉向深化管理，更加關注持續盈利能力，實現高質量的協調發展。

土地儲備

本集團將大力以多元化的合作模式獲取土地、爭取最有利的付款條件，竭力以相對較少的資金投入撬動優質項目，達致與合作方發展共贏、資本利用效率進一步提升的效果。在地域選擇上，將繼續優化項目區位佈局，項目拓展繼續向一二線城市傾斜，項目所在區域進一步向城市中心區域靠攏，以進一步提高項目的毛利率及提升整體盈利能力。

在土地儲備規模上，本集團仍然堅持「消耗多少，補充多少」的原則，力求土地儲備總規模相對穩定、略有增長；而一二三線城市項目數量更加均衡、規模更加協調。

本集團現有土地儲備已付土地款人民幣1,369.0億元，未付土地款合計人民幣571.5億元，其中計劃於2014年上半年支付人民幣157.0億元，計劃於2014年下半年支付人民幣128.0億元，計劃於2015年支付人民幣171.5億元，計劃於2016年及以後支付人民幣115.0億元。





主席報告書

合約銷售

2014年，雖然普遍預期市場成交漲幅及價格升幅將有所收窄，局部區域可能出現短暫市場波動，但政策前景及市場環境整體上仍然穩定，將為本集團爭取上佳的銷售表現提供堅實基礎。本集團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，於整個年度保持足夠的營銷力度，確保超額完成全年銷售目標。

本集團2014年的合約銷售目標為人民幣1,100億元，較2013年增長約10.0%，儲備有可新開盤的項目50個以上，位於北京、上海、廣州、深圳、天津、重慶、濟南、南京、合肥、杭州、寧波等中心城市及周邊地區，計劃選擇適當的市場時機、匹配總體銷售的需要，有選擇、有重點地予以推售。此外，本集團亦儲備有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，預計也將對全年合約銷售形成有效補充。

在價格策略上，本集團將以靈活務實的方式，兼顧售價與銷量的平衡，竭力推升銷售業績、維持合理售價及相對穩定均衡的月度銷售業績。鑒於過往優異的銷售業績，以及集團強大的執行力和產品優勢，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，努力提高現金總額和主營業務淨利潤率。為此本集團將進一步加強銷售款回收、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，尤其是土地及建築開支。

在成本及費用的控制方面，本集團將繼續深入實施產品升級換代及標準化深化改革，在確保品質的同時降低成本；將著力採用新媒體及其他多種媒體降低銷售費用，將深入建設行業領先的SAP及ERP系統，運用信息化手段進一步降低管理成本。

本集團確信，在集團第六個「三年計劃」的中局之年，憑借上述策略及措施，足以保證本公司穩健運營。恒大將透過深入貫徹「一一二計劃」，不斷銳意進取、矢志超越，完成全年各項經營指標，努力尋求自我提升繼續鞏固中國標準化運營的精品地產領導者地位，繼續為社會、為股東創造更大價值。

末期股息

董事局建議就截至2013年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.43元予於2014年6月20日（星期五）在本公司股東名冊上已登記的股東。末期股息將於2014年7月4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2014年6月16日（星期一）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2014年6月12日至2014年6月16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2014年6

月11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2014年6月20日至2014年6月24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2014年6月19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2013年1月17日，本公司已進行補足配售，以每股4.35港元的發行價發行1,000,000,000股股本，資金增長約4,350,000,000港元，此資金用作本公司償還債務及一般營運資金。

於2013年10月24日，本公司宣佈發行8.75厘本金總額為1,000,000,000美元的2018年優先票據（「票據」），並且於2013年11月7日發行8.75厘本金總額為500,000,000美元的2018年額外票據（「額外票據」）。票據與額外票據均於聯交所上市。發行票據與額外票據籌集資金約1,490百萬美元。此資金用於對本集團現有債務再融資。

除上文披露者外，於截至2013年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或購回本公司的任何上市證券。

期後事項

於2014年1月27日至2014年2月28日期間，本公司已合共於市場購回1,602,846,100股股份。有關購回股份已即時註銷。

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2013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2013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，2014年3月31日



項目數量由
2012 年
的 229 個增加
27.1% 至
291 個

管理層

討論及分析





項目數量由
2012 年
的 229 個增加
27.1% 至
291 個





管理層討論及分析



整體表現

2013年，集團營業額為人民幣936.7億元，同比增長43.5%；股東應佔溢利為人民幣126.1億元，同比增長37.5%；每股基本盈利人民幣0.789元。

集團於2013年12月31日之權益總額為人民幣793.4億元，同比增長90.3%，其中人民幣485.9億元為股東應佔權益；資產總值為人民幣3,481.5億元，同比增長45.7%。

收入

年內，集團營業額為人民幣936.7億元，同比增長43.5%。其中，房地產業務收入為人民幣922.3億元，同比增長45.2%；物業管理收入人民幣7.42億元，較上年增長46.4%；物業投資收入人民幣1.26億元，較上年增長27.2%；工程建設、酒店營運及其他房地產開發相關業務收入人民幣5.69億元，較上年減少5.79億元。

毛利

集團的毛利為人民幣276.5億元，同比增加51.8%，主要因為期內物業交付的面積及平均售價均有所增長。而毛利率為29.5%，較上年上升1.6個百分點，主要是得益於我們嚴謹的成本控制措施，使得單位成本的增幅輕微，遠低於所交付物業的價格增幅。

銷售及營銷成本

年內，集團銷售及營銷成本由2012年的人民幣30.2億元增長至人民幣43.1億元，主要是由於(i)所推出的項目數目導致相應的全國性營銷及品牌推廣活動增加；(ii)銷售員工人數及彼等的薪酬水平均有所上升。

行政費用

年內，集團的行政費用由2012年的人民幣26.0億元增長至人民幣34.7億元，主要是由於我們持續的擴充（我們的項目總數於截至2012年12月31日止年度增長27.1%）令僱員人數及彼等的薪酬增加。

財務回顧

借款

於2013年12月31日，集團的借款為人民幣1,088.2億元，還款期如下：

	2013年12月31日 (人民幣十億元)	佔借款總額比例	2012年12月31日 (人民幣十億元)	佔借款總額比例
一年以內	35.80	32.9%	19.03	31.6%
一至兩年	44.34	40.7%	20.13	33.4%
兩至五年	27.88	25.6%	20.41	33.9%
五年以上	0.80	0.8%	0.70	1.1%
	108.82	100%	60.27	100%



管理層討論及分析

於2013年12月31日，人民幣366.8億元的借貸按浮動利率計息，餘下人民幣721.4億元則按固定利率計息。

上述借貸以物業及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、集團存放於銀行的現金及集團若干附屬公司的股份作抵押，平均實際年利率為9.52%（2012年：10.05%）。

外匯風險

集團主要以人民幣經營業務。除以外幣計值的銀行存款及以美元計值的銀行借款及優先票據外，集團並無因匯率波動而直接影響的任何重大風險。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2013年12月31日，集團的現金及現金等值物與受限制現金總額為人民幣536.5億元。集團於2013年12月31日有可動用資金人民幣1,020.4億元，而未使用的銀行融資額度人民幣483.9億元。充裕的營運資金為集團尋找最佳商機和快速拓展提供了強大的財力支持。

財務槓桿

於2013年12月31日，集團的淨負債率（淨借貸對股東權益總額比率）為69.5%（2012年12月31日：84.2%），較2012年12月31日下降14.7個百分點，主要由於集團在收回銷售所得款項方面出色，加上卓越的財務表現，權益狀況得到持續改善。

或然負債

於2013年12月31日，集團為物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任約人民幣753.1億元提供擔保。集團過往並未因上述擔保蒙受重大損失，主要由於有關擔保只作為物業買家在辦妥按揭抵押登記前的過渡性安排，且有關擔保經由物業產權抵押，並在按揭抵押登記完成後予以解除。基於上述原因，董事局認為，買家拖欠的可能性甚微，故按公平值計量的財務擔保微不足道。

土地儲備

於2013年12月31日，集團的土地儲備總建築面積約1.51億平方米，分佈於中國147個城市，現有項目291個，土地儲備平均土地成本949元／平方米。下表載列集團土地儲備地區分佈情況。

集團土地儲備分佈表

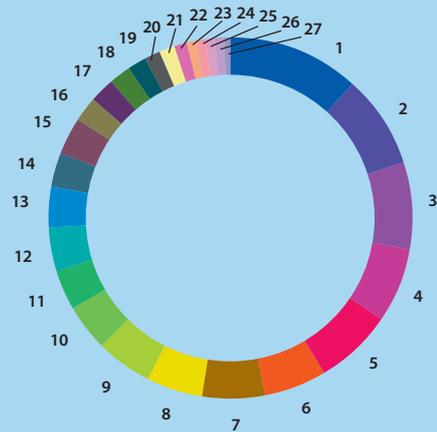
序號	省份	項目		總建築面積 (千平方米)	總土地儲備面積 (千平方米)	佔比
		個數	佔地面積 (千平方米)			
1	廣東省	24	10,560	19,885	14,847	9.8%
2	遼寧省	20	5,082	18,229	13,224	8.8%
3	江蘇省	20	7,973	16,458	12,928	8.6%
4	河北省	17	6,459	14,274	11,740	7.8%
5	山東省	16	4,803	13,857	10,786	7.2%
6	安徽省	17	3,605	13,052	9,960	6.6%
7	四川省	15	6,238	12,532	8,525	5.7%
8	河南省	12	3,285	10,130	7,692	5.1%
9	湖南省	15	2,843	9,596	5,359	3.6%
10	江西省	9	3,692	6,904	4,753	3.2%
11	甘肅省	5	1,967	4,711	4,711	3.1%
12	湖北省	9	3,720	7,073	4,213	2.8%
13	重慶市	12	3,286	7,666	3,829	2.5%
14	山西省	10	2,262	6,712	3,814	2.5%
15	貴州省	6	1,322	4,592	3,683	2.4%
16	海南省	8	2,400	4,129	3,482	2.3%
17	黑龍江省	10	1,565	4,152	3,405	2.3%
18	廣西壯族自治區	8	1,451	3,963	3,405	2.3%
19	吉林省	11	1,577	4,585	3,397	2.3%
20	浙江省	8	1,258	3,441	3,144	2.1%
21	新疆維吾爾族自治區	3	2,412	2,931	2,652	1.7%
22	天津市	6	3,474	3,638	2,524	1.7%
23	內蒙古自治區	7	1,209	3,272	2,446	1.6%
24	北京市	3	390	1,365	1,365	0.9%
25	雲南省	3	1,216	2,305	1,278	0.8%
26	寧夏回族自治區	4	562	1,676	1,272	0.8%
27	陝西省	5	623	2,067	1,261	0.8%
28	上海市	5	222	511	511	0.3%
29	福建省	1	98	252	252	0.2%
30	青海省	1	138	346	191	0.1%
31	西藏藏族自治區	1	131	105	105	0.1%
合計		291	85,823	204,406	150,753	100.0%

集團土地儲備分佈表



管理層討論及分析

2013年集團新增土地儲備分佈示意圖



1	11.8%	安徽省
2	8.4%	山東省
3	7.6%	湖南省
4	6.9%	河北省
5	6.9%	廣東省
6	5.6%	浙江省
7	5.4%	河南省
8	5.1%	北京市
9	5.0%	重慶市
10	4.0%	海南省
11	3.8%	江西省
12	3.8%	江蘇省
13	3.6%	吉林省
14	3.2%	四川省
15	3.1%	黑龍江省
16	2.4%	廣西壯族自治區
17	2.2%	遼寧省
18	2.0%	山西省
19	1.5%	內蒙古自治區
20	1.4%	貴州省
21	1.4%	上海市
22	1.2%	湖北省
23	0.9%	福建省
24	0.8%	寧夏回族自治區
25	0.8%	天津市
26	0.8%	陝西省
27	0.4%	西藏藏族自治區

2013年，集團新進入26個城市，項目數量淨增加62個；土地儲備建築面積淨增加1,057.0萬平方米，增幅為7.5%。

2013年全年，集團新購項目66個，新增項目分佈於49個城市，其中一線城市4個（佔比8.2%），二線城市16個（佔比32.6%），三線城市29個（佔比59.2%）。新增土地儲備面積2,684.9萬平方米，較2012年的2,600.4萬平方米上升3.2%；全年新增土地款707.0億元，由於一二線城市新項目佔比顯著提升，新購土地平均成本升至2,633元／平方米，但預期新項目售價及銷售收入升幅更大，將為集團帶來可觀收益。

集團總項目291個，分佈在147個城市，其中一線城市項目15個（佔比5.2%），二線城市項目117個（佔比40.2%），三線城市159個（佔比54.6%）。經過一段時間的優化調整，集團由三線城市向一二線城市轉移的戰略目標初戰告捷，初步實現了一二線城市項目與三線城市項目的總體平衡。

2013年集團新增土地儲備表

序號	項目名稱	城市	土地		
			佔地面積 (千平方米)	建築面積 (千平方米)	儲備面積 (千平方米)
1	北京恒大城	北京	182.6	709.8	709.8
2	北京恒大御景灣	北京	118.0	446.6	446.6
3	北京恒大華府	北京	89.5	208.4	208.4
4	上海恒大御景灣	上海	51.0	127.4	127.4
5	上海恒大佘山首府	上海	40.1	72.2	72.2
6	上海恒大帝景	上海	69.9	111.9	111.9
7	上海恒大大名都	上海	30.9	61.8	61.8
8	廣州恒大帝景	廣州	44.3	218.3	218.3
9	深圳恒大國香山	深圳	52.6	275.8	275.8
10	南京恒大華府	南京	51.1	153.2	153.2
11	南京恒大翡翠華庭	南京	78.7	218.1	218.1
12	杭州恒大御景灣	杭州	98.3	245.8	245.8
13	寧波海上半島	寧波	233.0	517.2	517.2
14	天津恒大帝景	天津	113.6	227.1	227.1
15	重慶恒大翡翠華庭	重慶	193.5	335.9	335.9
16	重慶恒大御景半島	重慶	142.3	247.0	247.0
17	重慶恒大山水城	重慶	336.1	583.3	583.3
18	重慶恒大御景灣	重慶	31.5	97.8	97.8
19	合肥恒大中心	合肥	134.6	987.5	987.5
20	合肥恒大中央廣場	合肥	242.2	1,371.9	1,371.9
21	大連恒大檀溪郡	大連	56.9	79.6	79.6
22	西安恒大帝景	西安	63.3	221.7	221.7
23	長春恒大都市廣場	長春	125.0	511.3	511.3
24	長春恒大雅苑	長春	125.1	312.7	312.7
25	長春恒大御峰	長春	59.5	130.9	130.9

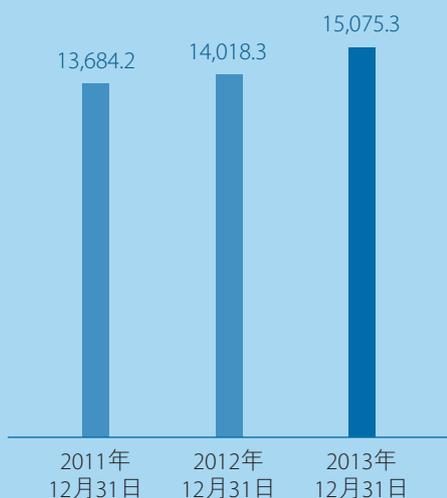
集團2013年與2012年
項目城市分佈對比



管理層討論及分析

2011-2013年集團土地儲備增長示意圖 (萬平方米)

土地儲備面積
(萬平方米)



集團土地款支付計劃示意圖
(人民幣億元)



序號	項目名稱	城市	土地		
			佔地面積 (千平方米)	建築面積 (千平方米)	儲備面積 (千平方米)
26	哈爾濱恒大帝景	哈爾濱	99.8	273.6	273.6
27	哈爾濱恒大御景灣	哈爾濱	166.7	548.3	548.3
28	宜昌恒大帝景	宜昌	121.3	320.7	320.7
29	揚州恒大帝景	揚州	105.9	178.4	178.4
30	江陰恒大御景	無錫	120.9	302.3	302.3
31	瀋陽恒大御景灣	瀋陽	61.0	165.0	165.0
32	淄博恒大帝景	淄博	143.4	716.3	716.3
33	聊城恒大名都	聊城	76.2	252.3	252.3
34	長沙恒大江灣	長沙	178.6	607.5	607.5
35	益陽恒大綠洲	益陽	204.5	747.1	747.1
36	常德恒大華府	常德	264.9	688.6	688.6
37	衢州恒大御景半島	衢州	181.1	462.0	462.0
38	湛江恒大綠洲	湛江	127.8	490.4	490.4
39	河源恒大名都	河源	250.8	855.8	855.8
40	滁州恒大名都	滁州	68.9	204.2	204.2
41	滁州恒大綠洲	滁州	84.5	259.0	259.0
42	宿州恒大御景灣	宿州	90.8	335.3	335.3
43	邢台恒大名都	邢台	88.7	436.9	436.9
44	唐山恒大華府	唐山	17.0	81.7	81.7
45	衡水恒大城	衡水	64.2	245.2	245.2
46	廊坊恒大名都	廊坊	101.4	285.5	285.5
47	廊坊恒大翡翠華庭	廊坊	133.3	273.3	273.3
48	海口恒大外灘	海口	115.4	720.0	720.0
49	海南昌江棋子灣項目	昌江黎族 自治縣	169.8	94.2	94.2
50	三亞綠福來項目	三亞	118.7	59.3	59.3

序號	項目名稱	城市	土地		
			佔地面積 (千平方米)	建築面積 (千平方米)	儲備面積 (千平方米)
51	漯河恒大名都	漯河	170.1	570.5	570.5
52	漯河恒大御景	漯河	50.8	203.2	203.2
53	平頂山恒大名都	平頂山	100.5	377.0	377.0
54	成都恒大新城	成都	118.9	645.2	645.2
55	攀枝花恒大城	攀枝花	49.4	205.5	205.5
56	貴陽恒大翡翠華庭	貴陽	70.9	387.7	387.7
57	九江恒大御景	九江	70.1	303.0	303.0
58	吉安恒大帝景	吉安	244.2	724.7	724.7
59	陽泉恒大帝景	陽泉	179.6	538.9	538.9
60	呼和浩特恒大名都	呼和浩特	64.3	216.9	216.9
61	呼和浩特恒大華府	呼和浩特	69.7	174.3	174.3
62	石獅恒大名都	泉州市	98.5	252.4	252.4
63	銀川恒大御景	銀川市	93.3	233.3	233.3
64	南寧恒大國際中心	南寧市	67.3	313.1	313.1
65	柳州恒大翡翠龍庭	柳州市	92.6	268.5	268.5
66	林芝援藏項目	林芝地區	131.0	104.8	104.8
	重慶恒大金碧天下(拓地)*	重慶	35.2	87.9	87.9
	句容恒大雅苑(拓地)*	鎮江	58.0	174.0	174.0
	瀋陽恒大翡翠華庭(拓地)*	瀋陽	53.9	129.4	129.4
	撫順恒大華府(拓地)*	撫順	52.5	183.6	183.6
	撫順恒大廣場(拓地)*	撫順	17.6	28.1	28.1
	萊蕪恒大金碧天下(拓地)*	萊蕪	78.1	57.7	57.7
	濟寧恒大名都(拓地)*	濟寧	139.9	478.1	478.1
	萊蕪恒大金碧天下(拓地)*	萊蕪	74.5	81.9	81.9
	濟南恒大城(拓地)*	濟南	157.3	658.8	658.8
	寧波恒大山水城(拓地)*	寧波	125.1	287.7	287.7
	石家莊恒大御景半島(拓地)*	石家莊	61.0	262.9	262.9
	唐山恒大華府二期(拓地)*	唐山	45.8	183.2	183.2
	唐山恒大華府三期(拓地)*	唐山	21.9	87.5	87.5
	海南昌江棋子灣項目(拓地)*	昌江	249.9	199.5	199.5
	安陽恒大綠洲(拓地)*	安陽	82.4	288.3	288.3
	北海恒大御景半島(拓地)*	北海	21.6	64.7	64.7
合計			8,865.0	26,848.6	26,848.6

* 就現有項目收購周邊土地儲備

管理層討論及分析

集團2013年合約銷售面積 地區分佈示意圖



於2013年12月31日，集團現有土地儲備總地價款為人民幣1,940.5億元，已付人民幣1,369.0億元，未付人民幣571.5億元。其中，計劃於2014年上半年支付人民幣157.0億元，計劃於2014年下半年支付128.0億元，計劃於2015年支付人民幣171.5億元，計劃於2016年及以後支付115.0億元。於2013年12月31日，集團共有56個項目採用合作開發模式，累計減少土地款支出人民幣375.8億元。其中32個項目由股東出資支付土地款人民幣125.8億元，24個項目發行永續債支付土地款約人民幣250億元。

合約銷售

2013年，集團實現合約銷售額人民幣1,004.0億元，同比上升8.8%，順利完成銷售目標；合約銷售面積1,489.4萬平方米，銷售均價每平方米6,741元，同比上升13.1%。

集團新開盤項目44個，分佈於深圳、鄭州、瀋陽、昆明、哈爾濱、長春、貴陽、蘭州、鎮江、常州、嘉興、東莞等21個城市。其中一二線城市新開盤項目11個，在新開盤項目銷售額中佔比為27.3%；三線城市新開盤項目33個，在新開盤項目銷售額中佔比為72.7%。

集團2013年新開盤項目表

序號	項目名稱	所在城市	開盤時間
1	蚌埠恒大御景灣	蚌埠	2013年1月
2	馬鞍山恒大御景灣	馬鞍山	2013年1月
3	瀋陽恒大翡翠華庭	瀋陽	2013年1月
4	常州恒大翡翠華庭	常州	2013年1月
5	丹陽恒大城	鎮江	2013年1月
6	無錫恒大綠洲	無錫	2013年1月
7	潮州恒大城	潮州	2013年1月
8	武威恒大綠洲	武威	2013年1月
9	伊寧恒大綠洲	伊犁	2013年1月
10	新鄉恒大金碧天下	新鄉	2013年5月
11	平湖恒大名都	嘉興	2013年5月
12	東莞恒大帝景	東莞	2013年5月
13	昆明恒大雅苑	昆明	2013年5月
14	齊齊哈爾恒大翡翠華庭	齊齊哈爾	2013年6月
15	邢台恒大名都	邢台	2013年6月
16	貴陽恒大雅苑	貴陽	2013年6月
17	蘭州恒大都市廣場	蘭州	2013年6月
18	陽江恒大御景灣	陽江	2013年6月

序號	項目名稱	所在城市	開盤時間
19	濰坊恒大翡翠華庭	濰坊	2013年7月
20	濟寧恒大名都	濟寧	2013年7月
21	牡丹江恒大綠洲	牡丹江	2013年7月
22	防城港恒大御景灣	防城港	2013年7月
23	鄭州恒大綠洲	鄭州	2013年8月
24	寧波恒大山水城	寧波	2013年8月
25	聊城恒大名都	聊城	2013年10月
26	滁州恒大名都	滁州	2013年10月
27	滁州恒大綠洲	滁州	2013年10月
28	益陽恒大綠洲	益陽	2013年10月
29	九江恒大御景	九江	2013年10月
30	牡丹江恒大翡翠華庭	牡丹江	2013年10月
31	哈爾濱恒大帝景	哈爾濱	2013年10月
32	衡水恒大城	衡水	2013年10月
33	衢州恒大御景半島	衢州	2013年10月
34	北海恒大名都	北海	2013年10月
35	桂林恒大廣場	桂林	2013年10月
36	長春恒大都市廣場	長春	2013年10月
37	呼和浩特恒大名都	呼和浩特	2013年10月
38	蘭州恒大綠洲	蘭州	2013年11月
39	西安恒大御景	西安	2013年11月
40	宿州恒大御景灣	宿州	2013年12月
41	撫順恒大廣場	撫順	2013年12月
42	河源恒大名都	河源	2013年12月
43	吉安恒大帝景	吉安	2013年12月
44	深圳恒大國香山	深圳	2013年12月

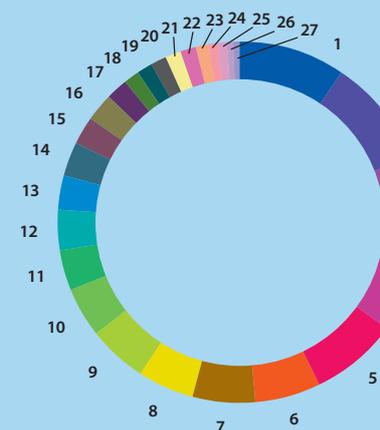
於2013年12月31日，集團在售的223個項目分佈於125個城市，其中一二線城市在售項目94個，在集團全年總銷售額中佔比44.2%；三線城市在售項目129個，在集團全年總銷售額中佔比為55.8%。

集團2014年的合約銷售目標為人民幣1,100億元，而目前集團尚有68個未開盤銷售項目，分佈於北京、上海、廣州、深圳、天津、重慶、濟南、南京、合肥、杭州、海口、寧波、大連等中心城市及週邊地區，大部分將安排在2014年內開盤銷售，將進一步爭取優異銷售業績。

房地產開發

2013年全年，集團竣工建築面積1,938.2萬平方米，分佈於183個項目，位於中國26個不同地區。下表載列各項目的竣工面積情況。

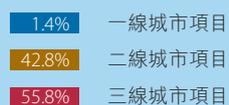
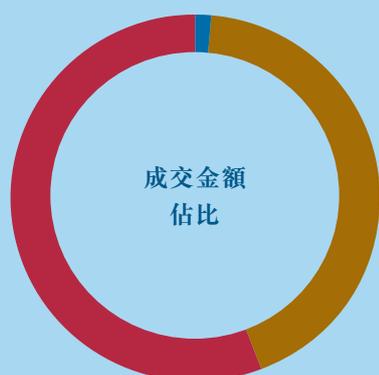
集團2013年合約銷售金額地區分佈示意圖



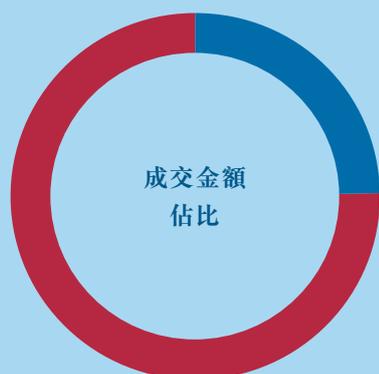
1	9.61%	山東省
2	9.56%	廣東省
3	8.25%	江蘇省
4	7.85%	河南省
5	7.57%	安徽省
6	5.83%	湖南省
7	5.64%	山西省
8	5.10%	河北省
9	5.07%	江西省
10	4.55%	遼寧省
11	3.72%	吉林省
12	3.48%	重慶市
13	3.09%	黑龍江省
14	2.92%	四川省
15	2.58%	湖北省
16	2.41%	浙江省
17	1.95%	廣西壯族自治區
18	1.49%	陝西省
19	1.45%	海南省
20	1.39%	內蒙古自治區
21	1.36%	甘肅省
22	1.25%	貴州省
23	1.16%	新疆維吾爾族自治區
24	0.96%	天津市
25	0.78%	雲南省
26	0.59%	寧夏回族自治區
27	0.40%	青海省

管理層討論及分析

集團223個在售項目成交金額佔比示意圖



集團新舊項目成交金額佔比示意圖



集團2013年各項目竣工一覽表

序號	項目名稱	城市	項目階段	竣工建築面積 (千平方米)
1	佛山恒大御景半島	佛山	五期、六期	53.0
2	佛山恒大御景灣	佛山	二期	23.8
3	東莞恒大帝景	東莞	首期	48.7
4	東莞恒大雅苑	東莞	四期	23.6
5	中山恒大綠洲	中山	二期、三期	143.4
6	清遠恒大金碧天下	清遠	二期	57.2
7	清遠恒大銀湖城	清遠	二期、三期	132.1
8	雲浮恒大城	雲浮	三期	45.0
9	韶關恒大城	韶關	首期、二期、三期	180.0
10	恒大海上海威夷	陽江	首期	101.1
11	恩平恒大泉都	江門	首期	115.0
12	潮州恒大城	潮州	首期、二期、三期	194.2
13	重慶恒大城	重慶	六期	21.7
14	重慶恒大綠洲	重慶	四期	54.6
15	重慶恒大名都	重慶	五期	83.3
16	重慶恒大雅苑	重慶	四期、五期	87.2
17	重慶恒大金碧天下	重慶	五期、六期、七期	205.6
18	重慶恒大帝景	重慶	二期、三期	119.8
19	永川恒大翡翠華庭	重慶	二期	61.5
20	涪陵恒大山水城	重慶	二期	38.6
21	天津恒大綠洲	天津	三期	31.9
22	天津恒大山水城	天津	二期、三期	104.7
23	天津恒大名都	天津	二期	34.3
24	天津恒大御景半島	天津	二期	27.0
25	武漢恒大華府	武漢	三期	16.2
26	武漢恒大綠洲	武漢	五期	40.1
27	武漢恒大城	武漢	三期	18.2
28	武漢恒大名都	武漢	三期	220.9
29	鄂州恒大金碧天下	鄂州	四期、五期	133.1
30	宜昌恒大綠洲	宜昌	二期、三期	102.2
31	襄陽恒大名都	襄陽	二期	50.0

序號	項目名稱	城市	項目階段	竣工建築面積 (千平方米)
32	成都恒大綠洲	成都	三期、四期	44.5
33	成都恒大城	成都	三期、四期	36.0
34	成都恒大山水城	成都	首期、二期	32.9
35	成都恒大御景半島	成都	二期、三期	154.0
36	成都恒大名都	成都	二期	16.8
37	成都恒大雅苑	成都	二期	69.4
38	成都恒大帝景	成都	首期	158.1
39	彭山恒大金碧天下	眉山	五期	158.3
40	南充恒大綠洲	南充	二期	144.7
41	資陽恒大城	資陽	二期	149.6
42	邛崃恒大翡翠華庭	成都	首期	42.8
43	自貢恒大綠洲	自貢	二期	131.0
44	自貢恒大名都	自貢	首期	60.3
45	瀋陽恒大綠洲	瀋陽	七期	165.9
46	瀋陽恒大城	瀋陽	五期	36.6
47	瀋陽恒大名都	瀋陽	四期	207.8
48	瀋陽恒大華府	瀋陽	三期	38.2
49	瀋陽恒大江灣	瀋陽	四期	192.8
50	瀋陽恒大雅苑	瀋陽	首期	100.9
51	瀋陽恒大翡翠華庭	瀋陽	首期	38.8
52	遼陽恒大綠洲	遼陽	三期	142.9
53	鞍山恒大綠洲	鞍山	二期	105.5
54	鞍山恒大名都	鞍山	首期	95.8
55	營口恒大綠洲	營口	二期	33.9
56	營口恒大城	營口	首期	70.5
57	盤錦恒大華府	盤錦	二期	94.9
58	撫順恒大華府	撫順	首期	188.2
59	本溪恒大綠洲	本溪	首期	159.9
60	葫蘆島恒大御景灣	葫蘆島	首期	125.6
61	西安恒大綠洲	西安	三期、四期	186.1
62	漢中恒大城	漢中	二期	133.7
63	楊凌恒大城	咸陽	二期	82.1
64	南京恒大金碧天下	南京	四期	205.5
65	恒大海上威尼斯	南通	二期	226.0
66	丹陽恒大名都	鎮江	一期、二期	182.2
67	丹陽恒大城	鎮江	首期	118.3
68	鎮江恒大綠洲	鎮江	二期	72.3
69	句容恒大雅苑	鎮江	二期	211.8
70	淮安恒大名都	淮安	三期	96.9
71	宿遷恒大華府	宿遷	首期	315.3
72	宿遷恒大綠洲	宿遷	首期	112.8
73	連雲港恒大名都	連雲港	首期	93.5
74	鹽城恒大名都	鹽城	二期	169.6
75	無錫恒大綠洲	無錫	首期	59.1
76	常州恒大翡翠華庭	常州	首期	54.7
77	昆明恒大金碧天下	昆明	五期	61.4
78	昆明恒大雅苑	昆明	首期	28.5
79	曲靖恒大名都	曲靖	二期	24.0
80	呼和浩特恒大雅苑	呼和浩特	首期	84.1
81	包頭恒大華府	包頭	二期	9.6

管理層討論及分析

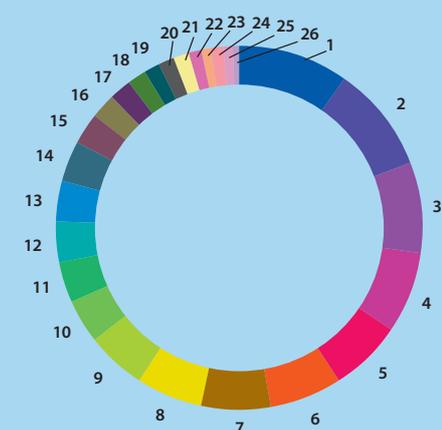
序號	項目名稱	城市	項目階段	竣工建築面積 (千平方米)
82	包頭恒大名都	包頭	二期	52.5
83	烏蘭浩特恒大綠洲	烏蘭浩特	首期	106.9
84	太原恒大綠洲	太原	六期	123.3
85	太原恒大名都	太原	二期	119.8
86	太原恒大山水城	太原	首期	238.2
87	太原恒大華府	太原	首期	172.3
88	運城恒大綠洲	運城	二期	44.0
89	運城恒大名都	運城	首期	110.0
90	呂梁恒大御景	呂梁	首期	18.3
91	大同恒大綠洲	大同	首期	192.2
92	臨汾恒大華府	臨汾	首期	157.6
93	貴陽恒大城	貴陽	三期	137.1
94	貴陽恒大名都	貴陽	二期	7.0
95	貴陽恒大雅苑	貴陽	首期	51.5
96	遵義恒大城	遵義	首期	11.7
97	凱里恒大城	凱里	首期	106.9
98	合肥恒大城	合肥	二期	224.2
99	合肥恒大帝景	合肥	二期	49.4
100	銅陵恒大綠洲	銅陵	二期	74.7
101	蕪湖恒大華府	蕪湖	二期	103.3
102	淮北恒大名都	淮北	三期	65.0
103	淮北恒大雅苑	淮北	二期	53.5
104	淮南恒大綠洲	淮南	二期	101.0
105	亳州恒大城	亳州	二期	153.4
106	安慶恒大綠洲	安慶	二期	134.1
107	六安恒大御景灣	六安	二期	146.0
108	蚌埠恒大御景灣	蚌埠	首期	144.4
109	馬鞍山恒大御景灣	馬鞍山	首期	130.0
110	長沙恒大華府	長沙	六期	88.0
111	長沙恒大名都	長沙	六期	23.1
112	長沙恒大城	長沙	三期	164.5
113	長沙恒大綠洲	長沙	二期、三期	60.7
114	長沙恒大雅苑	長沙	二期	59.9
115	瀏陽恒大華府	長沙	二期	111.5
116	長沙恒大翡翠華庭	長沙	首期	166.3
117	長沙恒大御景灣	長沙	首期	71.7
118	郴州恒大華府	郴州	二期	164.3
119	株洲恒大名都	株洲	二期	120.9
120	岳陽恒大名都	岳陽	二期	84.4
121	衡陽恒大綠洲	衡陽	首期	167.2
122	欽州恒大綠洲	欽州	二期	133.7
123	北海恒大御景半島	北海	二期	90.0
124	防城港恒大御景灣	防城港	首期	71.2
125	洛陽恒大綠洲	洛陽	五期、六期	386.9
126	信陽恒大名都	信陽	四期	162.5
127	舞鋼恒大華府	平頂山	二期	23.0
128	安陽恒大綠洲	安陽	二期	31.9
129	新鄉恒大雅苑	新鄉	首期	135.6
130	新鄉恒大金碧天下	新鄉	首期	130.5
131	許昌恒大綠洲	許昌	首期	149.3
132	南昌恒大城	南昌	二期	122.0
133	南昌恒大綠洲	南昌	四期	153.6

管理層討論及分析

序號	項目名稱	城市	項目階段	竣工建築面積 (千平方米)
134	南昌恒大名都	南昌	二期	34.9
135	景德鎮恒大名都	景德鎮	三期	65.6
136	新余恒大雅苑	新余	二期	74.3
137	新余恒大城	新余	二期	120.3
138	鷹潭恒大綠洲	鷹潭	三期、四期	200.0
139	石家莊恒大城	石家莊	五期	78.5
140	石家莊恒大雅苑	石家莊	四期、五期	138.2
141	石家莊恒大綠洲	石家莊	三期、四期	198.4
142	石家莊恒大名都	石家莊	首期	16.5
143	石家莊恒大御景半島	石家莊	二期、三期	141.8
144	秦皇島恒大城	秦皇島	二期	72.5
145	滄州恒大城	滄州	首期	39.6
146	儋州恒大名都	儋州	三期	84.8
147	儋州恒大金碧天下	儋州	二期	62.5
148	海南恒大御景灣	澄邁	二期	118.4
149	濟南恒大名都	濟南	三期	29.3
150	濟南恒大綠洲	濟南	五期、六期	276.3
151	濟南恒大城	濟南	二期、三期	208.5
152	濟南恒大雅苑	濟南	首期	88.3
153	濟南恒大帝景	濟南	首期	75.0
154	萊蕪恒大金碧天下	萊蕪	二期	32.6
155	濰坊恒大名都	濰坊	首期	175.5
156	東營恒大黃河生態城	東營	二期	286.1
157	泰安恒大城	泰安	二期	76.1
158	臨沂恒大華府	臨沂	首期	213.2
159	臨沂恒大綠洲	臨沂	首期	132.6
160	長春恒大綠洲	長春	三期	216.9
161	長春恒大城	長春	首期	65.1
162	長春恒大御景	長春	二期	166.2
163	長春恒大翡翠華庭	長春	首期	64.1
164	長春恒大名都	長春	首期	119.3
165	吉林恒大華府	吉林	首期	49.2
166	松原恒大御景灣	松原	首期	27.3
167	銀川恒大名都	銀川	二期	174.4
168	石嘴山恒大綠洲	石嘴山	二期	110.2
169	吳忠恒大名都	吳忠	二期	84.8
170	嘉興恒大綠洲	嘉興	二期	38.4
171	海鹽恒大御景	嘉興	首期	109.4
172	平湖恒大名都	嘉興	首期	9.7
173	寧波恒大山水城	寧波	首期	44.5
174	哈爾濱恒大綠洲	哈爾濱	二期、三期	178.6
175	哈爾濱恒大名都	哈爾濱	首期、二期	161.6
176	哈爾濱恒大城	哈爾濱	首期、二期	141.4
177	大慶恒大綠洲	大慶	首期、二期	116.3
178	齊齊哈爾恒大翡翠華庭	齊齊哈爾	首期	25.7
179	齊齊哈爾恒大名都	齊齊哈爾	首期	75.4
180	西寧恒大名都	西寧	首期	155.3
181	五家渠恒大金碧天下	五家渠	二期	135.1
182	伊寧恒大雅苑	伊犁	首期	51.5
183	伊寧恒大綠洲	伊犁	首期	28.8
合計				19,382.0

管理層討論及分析

集團2013年竣工建築面積 地區分佈示意圖



1	9.9%	江蘇省
2	9.3%	遼寧省
3	8.2%	山東省
4	7.1%	安徽省
5	6.6%	湖南省
6	6.2%	四川省
7	6.1%	山西省
8	5.8%	廣東省
9	5.3%	河南省
10	4.0%	江西省
11	3.7%	吉林省
12	3.6%	黑龍江省
13	3.5%	河北省
14	3.5%	重慶市
15	3.0%	湖北省
16	2.1%	陝西省
17	1.9%	寧夏回族自治區
18	1.6%	貴州省
19	1.5%	廣西壯族自治區
20	1.4%	海南省
21	1.3%	內蒙古自治區
22	1.1%	新疆維吾爾族自治區
23	1.0%	浙江省
24	1.0%	天津市
25	0.8%	青海省
26	0.5%	雲南省

於2013年12月31日，集團全年共計197個項目實現交樓，交樓金額人民幣922.3億元，同比增長45.2%；交樓面積1,495.8萬平方米，同比增長40.6%；交樓均價為人民幣6,166元平方米，同比增長3.2%。

集團在建項目總體情況

於2013年12月31日，集團在建項目227個，在建面積約3,948.0萬平方米，同比增長1.3%。下表載列集團各項目的在建面積情況。

集團2013年各項目在建面積表

序號	項目名稱	城市	在建面積 (千平方米)
1	廣州恒大山水城	廣州	38.8
2	廣州珠江新城項目	廣州	63.7
3	佛山恒大御景半島	佛山	44.4
4	佛山恒大御景灣	佛山	188.5
5	佛山恒大名都	佛山	448.4
6	深圳恒大國香山	深圳	225.5
7	東莞恒大帝景	東莞	84.7
8	東莞恒大雅苑	東莞	185.9
9	東莞恒大華府	東莞	156.8
10	中山恒大綠洲	中山	283.6
11	清遠恒大金碧天下	清遠	756.1
12	清遠恒大銀湖城	清遠	96.2
13	雲浮恒大城	雲浮	84.7
14	韶關恒大城	韶關	437.0
15	恒大海上夏威夷	陽江	86.7
16	恩平恒大泉都	江門	194.3
17	潮州恒大城	潮州	524.9
18	河源恒大名都	河源	151.2
19	重慶恒大城	重慶	103.0
20	重慶恒大綠洲	重慶	44.7
21	重慶恒大名都	重慶	65.7
22	重慶恒大雅苑	重慶	496.4



管理層討論及分析

序號	項目名稱	城市	在建面積 (千平方米)
23	重慶恒大金碧天下	重慶	155.5
24	重慶恒大帝景	重慶	146.3
25	永川恒大翡翠華庭	重慶	62.2
26	涪陵恒大山水城	重慶	374.3
27	天津恒大綠洲	天津	695.7
28	天津恒大山水城	天津	229.8
29	天津恒大金碧天下	天津	84.8
30	天津恒大名都	天津	60.4
31	天津恒大御景半島	天津	116.9
32	武漢恒大華府	武漢	150.9
33	武漢恒大綠洲	武漢	40.2
34	武漢恒大城	武漢	253.7
35	武漢恒大名都	武漢	295.0
36	武漢恒大御景灣	武漢	106.0
37	鄂州恒大金碧天下	鄂州	353.9
38	宜昌恒大綠洲	宜昌	257.6
39	襄陽恒大名都	襄陽	158.7
40	成都恒大城	成都	64.8
41	成都恒大山水城	成都	23.0
42	成都恒大御景半島	成都	508.6
43	成都恒大雅苑	成都	95.4
44	成都恒大帝景	成都	155.0
45	彭山恒大金碧天下	眉山	593.6
46	南充恒大綠洲	南充	46.5
47	資陽恒大城	資陽	101.0
48	邛崃恒大翡翠華庭	成都	119.9
49	自貢恒大綠洲	自貢	488.4
50	自貢恒大名都	自貢	79.3
51	攀枝花恒大城	攀枝花	205.5
52	瀋陽恒大綠洲	瀋陽	246.2
53	瀋陽恒大城	瀋陽	207.5
54	瀋陽恒大名都	瀋陽	151.1
55	瀋陽恒大華府	瀋陽	63.6
56	瀋陽恒大江灣	瀋陽	165.8
57	瀋陽恒大雅苑	瀋陽	6.8
58	瀋陽恒大翡翠華庭	瀋陽	10.6
59	遼陽恒大綠洲	遼陽	311.0
60	大連恒大檀溪郡	大連	79.6
61	鞍山恒大綠洲	鞍山	183.1
62	鞍山恒大名都	鞍山	633.0
63	營口恒大綠洲	營口	282.2
64	營口恒大城	營口	315.8
65	營口恒大江灣	營口	211.2
66	盤錦恒大華府	盤錦	28.6
67	撫順恒大華府	撫順	151.5
68	撫順恒大廣場	撫順	80.0
69	本溪恒大綠洲	本溪	140.6
70	葫蘆島恒大御景灣	葫蘆島	117.1
71	西安恒大綠洲	西安	134.8
72	西安恒大御景	西安	166.5
73	漢中恒大城	漢中	93.7
74	楊凌恒大城	咸陽	142.8
75	南京恒大金碧天下	南京	101.0
76	南京恒大綠洲	南京	75.5

管理層討論及分析

序號	項目名稱	城市	在建面積 (千平方米)
77	恒大海上威尼斯	南通	1,161.7
78	丹陽恒大名都	鎮江	224.5
79	丹陽恒大城	鎮江	23.6
80	鎮江恒大綠洲	鎮江	24.5
81	句容恒大雅苑	鎮江	121.2
82	淮安恒大名都	淮安	75.5
83	宿遷恒大華府	宿遷	91.2
84	宿遷恒大綠洲	宿遷	135.2
85	連雲港恒大名都	連雲港	170.3
86	鹽城恒大名都	鹽城	278.0
87	無錫恒大城	無錫	177.3
88	無錫恒大綠洲	無錫	250.0
89	常州恒大翡翠華庭	常州	161.6
90	揚州恒大帝景	揚州	99.5
91	昆明恒大金碧天下	昆明	293.9
92	昆明恒大雅苑	昆明	123.2
93	曲靖恒大名都	曲靖	82.4
94	呼和浩特恒大雅苑	呼和浩特	236.6
95	呼和浩特恒大名都	呼和浩特	102.0
96	包頭恒大華府	包頭	21.8
97	包頭恒大名都	包頭	222.3
98	烏蘭浩特恒大綠洲	烏蘭浩特	141.9
99	烏海恒大綠洲	烏海	197.9
100	太原恒大綠洲	太原	234.8
101	太原恒大名都	太原	82.5
102	太原恒大山水城	太原	79.7
103	太原恒大華府	太原	316.0
104	運城恒大綠洲	運城	103.4
105	運城恒大名都	運城	31.2
106	呂梁恒大御景	呂梁	185.2
107	大同恒大綠洲	大同	145.9
108	臨汾恒大華府	臨汾	262.4
109	貴陽恒大城	貴陽	128.9
110	貴陽恒大名都	貴陽	142.6
111	貴陽恒大雅苑	貴陽	152.7
112	遵義恒大城	遵義	101.0
113	凱里恒大城	凱里	72.7
114	合肥恒大城	合肥	124.2
115	合肥恒大帝景	合肥	89.4
116	合肥恒大中央廣場	合肥	282.6
117	銅陵恒大綠洲	銅陵	62.1
118	蕪湖恒大華府	蕪湖	86.3
119	淮北恒大名都	淮北	362.3
120	淮北恒大雅苑	淮北	7.3
121	淮南恒大綠洲	淮南	130.2
122	亳州恒大城	亳州	148.8
123	安慶恒大綠洲	安慶	129.1
124	六安恒大御景灣	六安	305.1
125	蚌埠恒大御景灣	蚌埠	54.6
126	馬鞍山恒大御景灣	馬鞍山	158.6
127	滁州恒大名都	滁州	165.4
128	滁州恒大綠洲	滁州	135.0
129	宿州恒大御景灣	宿州	165.0
130	長沙恒大華府	長沙	6.0

序號	項目名稱	城市	在建面積 (千平方米)
131	長沙恒大名都	長沙	54.9
132	長沙恒大城	長沙	45.8
133	長沙恒大綠洲	長沙	4.4
134	長沙恒大雅苑	長沙	586.5
135	瀏陽恒大華府	長沙	186.1
136	長沙恒大翡翠華庭	長沙	93.1
137	長沙恒大御景灣	長沙	63.2
138	郴州恒大華府	郴州	24.4
139	株洲恒大名都	株洲	67.6
140	岳陽恒大名都	岳陽	30.4
141	衡陽恒大綠洲	衡陽	186.4
142	益陽恒大綠洲	益陽	123.7
143	欽州恒大綠洲	欽州	76.8
144	北海恒大御景半島	北海	269.6
145	北海恒大名都	北海	69.3
146	桂林恒大廣場	桂林	162.2
147	防城港恒大御景灣	防城港	23.0
148	鄭州恒大綠洲	鄭州	232.9
149	鄭州恒大名都	鄭州	21.5
150	洛陽恒大綠洲	洛陽	344.8
151	信陽恒大名都	信陽	303.4
152	舞鋼恒大華府	平頂山	1.9
153	安陽恒大綠洲	安陽	3.1
154	新鄉恒大雅苑	新鄉	186.1
155	新鄉恒大金碧天下	新鄉	428.9
156	許昌恒大綠洲	許昌	150.6
157	南昌恒大城	南昌	309.4
158	南昌恒大綠洲	南昌	279.0
159	南昌恒大名都	南昌	278.8
160	景德鎮恒大名都	景德鎮	304.0
161	新余恒大雅苑	新余	200.1
162	新余恒大城	新余	176.0
163	鷹潭恒大綠洲	鷹潭	328.9
164	九江恒大御景	九江	143.1
165	吉安恒大帝景	吉安	204.5
166	石家莊恒大城	石家莊	33.3
167	石家莊恒大雅苑	石家莊	123.6
168	石家莊恒大綠洲	石家莊	3.7
169	石家莊恒大名都	石家莊	17.3
170	石家莊恒大御景半島	石家莊	208.9
171	鹿泉恒大金碧天下	石家莊	7.4
172	秦皇島恒大城	秦皇島	372.2
173	滄州恒大城	滄州	232.1
174	邢台恒大名都	邢台市	146.8
175	唐山恒大華府	唐山	90.0
176	衡水恒大城	衡水	118.3
177	恒大海口灣	海口	129.7
178	儋州恒大名都	儋州	45.3
179	儋州恒大金碧天下	儋州	93.2
180	海南恒大御景灣	澄邁	339.5
181	濟南恒大名都	濟南	42.1
182	濟南恒大綠洲	濟南	183.2
183	濟南恒大城	濟南	434.6
184	濟南恒大雅苑	濟南	247.2

管理層討論及分析

序號	項目名稱	城市	在建面積 (千平方米)
185	濟南恒大帝景	濟南	187.8
186	萊蕪恒大金碧天下	萊蕪	471.6
187	濰坊恒大名都	濰坊	229.4
188	東營恒大黃河生態城	東營	181.7
189	泰安恒大城	泰安	46.7
190	臨沂恒大華府	臨沂	150.5
191	臨沂恒大綠洲	臨沂	64.8
192	濟寧恒大名都	濟寧	131.5
193	濰坊恒大翡翠華庭	濰坊	209.9
194	聊城恒大名都	聊城	104.5
195	長春恒大綠洲	長春	106.7
196	長春恒大城	長春	203.8
197	長春恒大御景	長春	96.6
198	長春恒大翡翠華庭	長春	1.8
199	長春恒大名都	長春	205.2
200	長春恒大都市廣場	長春	112.7
201	吉林恒大華府	吉林	241.4
202	松原恒大御景灣	松原	160.8
203	蘭州恒大城	蘭州	221.9
204	蘭州恒大綠洲	蘭州	120.9
205	武威恒大綠洲	武威	119.3
206	銀川恒大名都	銀川	208.6
207	石嘴山恒大綠洲	石嘴山	87.9
208	吳忠恒大名都	吳忠	69.1
209	嘉興恒大綠洲	嘉興	220.6
210	海鹽恒大御景	嘉興	211.2
211	平湖恒大名都	嘉興	89.3
212	寧波城市之光	寧波	83.8
213	寧波恒大山水城	寧波	213.5
214	衢州恒大御景半島	衢州	107.7
215	哈爾濱恒大綠洲	哈爾濱	293.8
216	哈爾濱恒大名都	哈爾濱	201.0
217	哈爾濱恒大城	哈爾濱	148.7
218	哈爾濱恒大帝景	哈爾濱	98.0
219	大慶恒大綠洲	大慶	95.4
220	牡丹江恒大綠洲	牡丹江	124.7
221	牡丹江恒大翡翠華庭	牡丹江	157.5
222	齊齊哈爾恒大翡翠華庭	齊齊哈爾	205.4
223	齊齊哈爾恒大名都	齊齊哈爾	196.3
224	西寧恒大名都	西寧	118.3
225	五家渠恒大金碧天下	五家渠	431.7
226	伊寧恒大雅苑	伊犁	78.1
227	伊寧恒大綠洲	伊犁	86.0
合計			39,479.3

投資物業

年內，集團適度優化其商鋪、車位等投資性物業組合，以獲取長期穩定的現金流增長為目標，作為地產經營的有益補充。於2013年12月31日，集團共擁有商鋪、綜合樓等投資物業約1,672,384平方米，車位140,889個，共159個發展項目遍及全國。其中較有代表性的是位於廣州的恒大中心，共有348個車位。約4.1萬平方米的商鋪及寫字樓作為投資用途。隨着2013年3月恒大中心全面投入使用，對於整個投資物業的租金收入，具有積極作用。鑒於組合內大量的投資物業，且參考集團資產總值後，並無純粹作持有作投資用途的單獨物業被視為屬重大。有關投資物業的一般詳情載於綜合財務報表附註8。年內實現租金總收入人民幣1.26億元，同比增長27.2%。分部利潤為人民幣62.6億元，當中包括人民幣58.2億元投資物業公平價值增加（稅後淨利潤約為人民幣34.0億元）。

物業管理

年內，集團錄得物業管理收入為人民幣7.42億元，較上年同期增長46.4%，主要是由於年內竣工和交樓的總建築面積各有所增加而收取額外物業管理費用。

房地產建設、土地平整及其他物業發展相關服務

年內，集團錄得房地產建設、土地平整及其他物業發展相關服務為人民幣5.69億元，減少人民幣5.79億元，因年內的工程項目減少。

人力資源

於2013年12月31日，集團共有員工47,330人，其中房地產開發建設系統大學本科及以上學歷人員佔比近90%。

2013年全年，集團共招聘應屆畢業生1,100人，其中來自北京大學、清華大學等國內綜合排名前10的應屆畢業生共計223人。全年招聘社會專業人才8,201人，其中集團總部502人，各地區公司2,746人，礦泉水集團等下屬公司4,953人。集團各部門全年為員工提供課堂培訓、專業講座約24,353堂次，累計培訓人數約355,169人次，培訓總時間約39,176小時，約1.6小時／堂次。

集團堅信人才是企業最重要的資源，始終堅持以人為本的人力資源開發策略，構築起企業與員工和諧發展、良性互動的工作氛圍。於2013年12月31日，集團總僱員成本（包括董事酬金）約人民幣58.9億元（2012年同期：約人民幣47.2億元）。

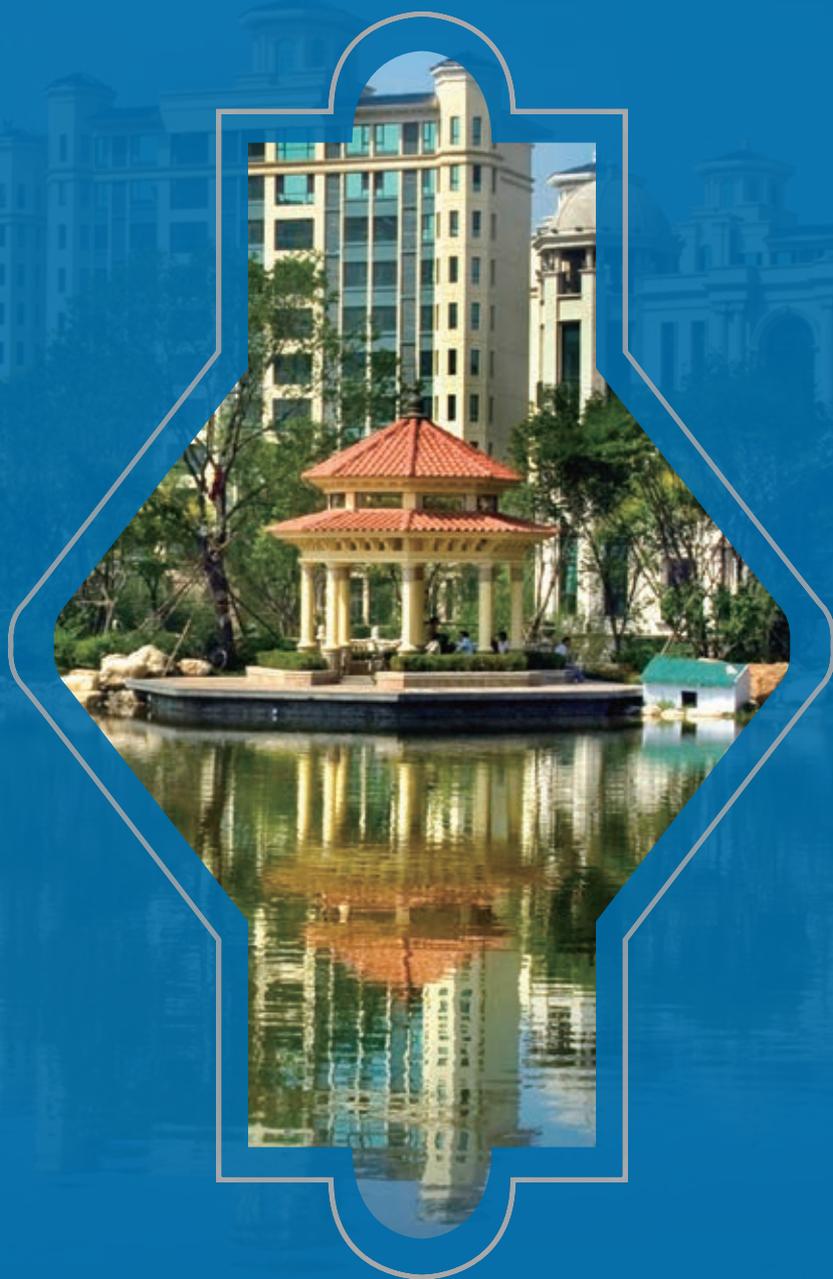
土地儲備
建築面積

1.51

億平方米，
較 2012 年年底
增加

7.5%

董事 及行政架構





土地儲備
建築面積

1.51

億平方米，
較 2012 年年底
增加

7.5%



董事及行政架構

執行董事



許家印

55歲，董事局主席，許博士統籌集團整體發展戰略，其在房地產投資，房地產開發及企業管理方面擁有逾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。



夏海鈞

50歲，集團董事局副主席、總裁。夏博士擁有20年的房地產開發及企業管理經驗。夏博士全面負責集團日常工作，包括行政及信息化管理、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。



董事及行政架構



李鋼（辭任自2014年5月1日起生效）

50歲，集團董事局副主席、常務副總裁。李先生在房地產開發及企業管理方面擁有逾19年的經驗。李先生全面負責集團工程建設系統管理、營銷管理、物業管理、項目拓展、品牌建設管理、集團各類監察及檔案管理、法律事務管理等方面工作。



徐文

50歲，是我們的執行董事兼副總裁。徐先生負責集團材料採購、配送及規劃以及園林設計施工建設，其擁有逾20年的工程項目管理、建築研究及設計經驗。徐先生持有土木工程學士及項目管理碩士學位，並擁有中國註冊結構工程師及監理工程師專業資格。



董事及行政架構



謝惠華

47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 North Carolina at Charlotte），持有工商管理碩士學位，現為香港會計師公會及美國會計師公會（「AICPA」）會員。



黃賢貴

43歲，是我們的副總裁並於2014年2月14日獲委任為公司執行董事。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。黃先生現負責集團國際資本運營與投資管理工作，擁有逾16年的營銷及人力資源管理、外資運營與管理經驗。



何妙玲

48歲，是我們的副總裁並將於2014年5月1日起成為本公司執行董事。何女士負責集團房地產項目營銷管理及商業管理方面工作，其擁有逾15年的房地產行業營銷策劃及品牌推廣工作經驗，何女士於1997年8月加盟集團，並持有應用數學專業學士學位及工程管理碩士學位。

獨立非執行董事

周承炎

49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23年企業融資經驗，曾參與多項首次公開發售、就跨境及國內收購重組中國企業等項目。周先生過往曾擔任德勤·關黃陳方會計師行的合夥人，任內擔任併購及企業諮詢服務部門主管。彼為香港證券專業學會會員、英格蘭及威爾斯特會計師公會的會員並持有該會頒授的企業財務資歷，也是香港會計師公會會員。周先生亦曾為香港會計師公會紀律委員會會員。彼為泰德陽光（集團）有限公司的執行董事以及理文造紙有限公司、山東墨龍石油機械股份有限公司及精電國際有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均在聯交所上市。

何琦

55歲，是我們的獨立非執行董事。何先生自2009年10月14日以來一直擔任獨立非執行董事。何先生現任中國房地產企業協會副秘書長，兼中國房地產協會培訓中心主任及中國房地產業協會中介專業委員會主任。彼於1981年至1994年任職國家基本建設委員會城市建設局；1995年至1999年為中國房地產企業協會產業發展院主任；1999年至2001年任江西省吉安市委副書記；2006年至今任中國房地產企業協會副秘書長。

謝紅希

54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，曾多次獲得省、校級教學成果獎和優秀教學獎。



董事及行政架構

高級管理層

賴立新（於2014年2月14日辭任執行董事）

41歲，是長沙有限公司董事長並於2014年2月14日辭任公司執行董事。賴先生全面負責長沙有限公司的日常工作，全面負責集團湖南省房地產相關業務，其擁有逾19年的房地產項目運營及管理經驗，持有工程管理碩士學位。

肖恩

42歲，是我們的常務副總裁。肖先生於2013年11月加入我們，現負責集團工程建設系統管理、營銷管理、物業管理及監察方面的工作。肖先生畢業於西南政法大學，持有經濟法碩士學位。

王川

47歲，是我們的常務副總裁兼恆大未來產業集團總經理。王女士負責集團未來地標性城市綜合體和文化旅遊勝地海花島的規劃設計工作，其擁有逾24年研發設計及管理經驗，持有建築工程專業學位。

林漫俊

44歲，是我們的副總裁。林先生負責全國地產項目開發建設過程中各類工程招標、合同管理及預決算審計工作，擁有超過20年工程設計及招投標管理工作經驗。

時守明

40歲，是我們的副總裁兼北京有限公司董事長。時先生負責項目拓展及項目合作方面的工作，其擁有逾15年的項目拓展與運營管理經驗，持有管理工程專業學位。



高級管理層 (續)

劉江南

58歲，是我們的副總裁兼恆大國際足球學校執行校長，全面負責恆大國際足球學校的日常管理工作。劉先生於1982年在廣西師範大學畢業，並於2004年獲華南師範大學頒授教育心理學博士學位。劉先生在體育教育方面擁有逾31年的經驗。

彭建軍

43歲，是我們的副總裁。彭先生負責我們酒店產業的管理及營運，其在酒店管理方面有多年經驗。彭先生於2005年獲暨南大學頒授管理學博士學位，是認可的高級經濟師，並曾榮獲多項優秀酒店經理殊榮。

劉永灼

33歲，是我們的副總裁兼恆大健康產業集團董事長。負責集團項目拓展管理及土地合同管理、履行監督、以及健康產業集團、恆大礦泉水集團、足球俱樂部、排球俱樂部等方面的工作，其擁有工商管理專業學位。

柯鵬

34歲，是我們的副總裁兼文化產業集團董事長。柯先生主要負責集團品牌形象、企業文化及公共關係方面工作，其擁有國際經濟法法學學位。

張常青

49歲，是我們的副總裁。張先生主要負責集團國內的財務管理、經營管理工作，持有管理會計碩士學位。



董事及行政架構

高級管理層 (續)

許建華

51歲，是我們的副總裁。許先生目前負責集團股權融資及信託融資方面工作，其擁有15年資金運營經驗，持工商管理博士學位，為高級經濟師。

許曉軍

42歲，是我們的副總裁。許先生負責集團部分地區的資金籌措及融資管理工作，其擁有逾16年的房地產開發管理經驗，持有機械工程專業碩士學位，具國際註冊商業房地產投資師專業資格。

陳東鋒

48歲，是我們的副總裁。陳先生於2011年加入我們，主要負責集團信息化管理及建設工作，持有通訊與電子工程碩士學位及管理學博士學位。

秦立永

36歲，是我們的副總裁。秦先生於2005年加入我們，負責集團工程建設系統及監察管理工作，持有同濟大學管理科學與工程碩士學位。

孫雲馳

41歲，是我們的副總裁。孫先生負責集團部分地區的資金籌措及融資管理工作，孫先生擁有超過18年資金運營與管理經驗。

魏克亮

56歲，是我們的副總裁。魏先生負責集團部分地區的資金籌措及融資管理工作，其於經濟管理及資金管理方面積逾25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。



高級管理層 (續)

伍立群

50歲，是我們的副總裁。伍女士負責對外事務方面的工作，其擁有逾19年企業管理經驗。

孟立林

41歲，是我們的副總裁兼物業管理中心總經理。孟先生全面負責物業管理中心的日常管理工作，持有旅遊管理專業學位。

公司秘書

方家俊

39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



恆大地產集團有限公司

(股票代碼：3333)

二零一三年全年業績發佈會



2013年，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。集團全年透過各種方式，共計會見了來自全球的1,302間投資機構的各類型投資者1,594人次。

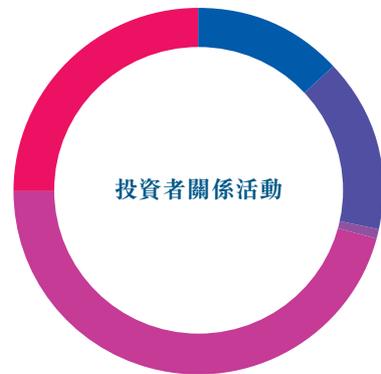
集團管理層尤其重視與投資者的見面交流，年內共計舉行2次大規模的業績非交易路演，3次高級別的投資者反向路演活動，1場股東週年大會。2次業績非交易路演分別由花旗銀行、德意志銀行、美銀美林、瑞士信貸、JP摩根、星展銀行、瑞銀等牽頭組織，管理層足跡遍布香港、新加坡、倫敦、洛杉磯、紐約、波士頓等全球主要金融中心，就集團發展戰略、行業前景、未來計劃等問題與360餘家投資機構展開頻繁互動。

2013年，集團管理層還先後赴北京、香港、澳門、新加坡、深圳等地，28次出席花旗銀行、德意志銀行、美銀美林、瑞士信貸、JP摩根、中銀國際、星展銀行、滙豐銀行、里昂證券、瑞銀、摩根士丹利、巴克萊銀行、野村證券、麥格理證券、中金、海通國際、瑞穗證券、Ji Asia、國元證券、未來資產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594家投資者機構的各類型投資者740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，不斷優化提升集團管制水平和治理結構。

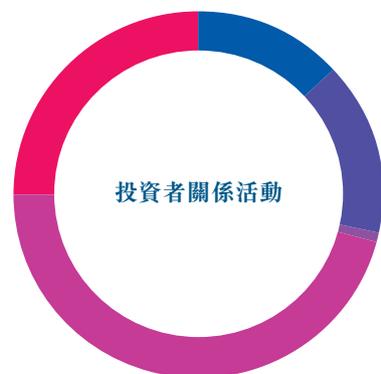
2013年6月中旬，集團還成功組織了大型反向路演活動，與會分析師來自花旗銀行、高盛、德意志銀行、美銀美林、瑞士信貸、瑞銀、中銀國際、麥格理、星展銀行、巴克萊銀行、傑富瑞、CIMB、瑞穗資本等十餘家國際大型投行。隨後還透過花旗銀行、高盛等組織了數十家投資機構參觀集團在濟南、合肥、鄭州、西安等城市的項目，再次將集團標準化運營的精品地產形象推介給各大投資機構。

2013年，因應聯交所修改後的上市規則，集團進一步改革及規範月度合約銷售業績發佈流程，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，進一步增強了信息披露的透明度，受到投資者高度評價。配合業績發佈工作，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達到1,142家投資機構、1,643人次。

機構家數



投資者人次



投資者關係報告

集團2013年投資者關係活動摘要

月份	地點	活動
1月	香港 新加坡 新加坡 香港 深圳 北京 上海	參加野村證券房地產業年會 參加中金投資者交流會 參加星展銀行亞洲峰會 參加瑞士信貸房地產業會議 參加國元證券組織的投資者年會 參加德意志銀行組織的投資者年會 參加瑞銀第13屆大中華年會
3月	香港 香港 香港 新加坡 洛杉磯	舉辦2012年度業績媒體發佈會、分析員發佈會 參加美銀美林組織的2012年度業績路演香港會議 參加花旗銀行組織的2012年度業績路演香港會議 參加瑞銀組織的2012年度業績路演新加坡會議 參加德意志銀行組織的2012年度業績路演洛杉磯會議
4月	倫敦 紐約 波士頓 香港 香港 香港	參加JP摩根組織的2012年度業績路演倫敦會議 參加德意志銀行組織的2012年度業績路演紐約會議 參加德意志銀行組織的2012年度業績路演波士頓會議 參加未來資產組織的投資者年會 參加滙豐銀行組織的投資者年會 參加瑞銀組織的投資者年會
5月	北京 香港 深圳 香港 新加坡 香港	參加中銀國際組織的投資者年會 參加麥格理證券組織的投資者研討會 參加海通國際組織的投資者年會 參加摩根士丹利組織的投資者研討會 參加德意志銀行組織的投資者研討會 參加巴克萊銀行組織的投資者年會
6月	香港 北京 香港 廣州 鄭州、西安 合肥、濟南	參加花旗銀行組織的亞太房地產年會 參加JP摩根組織的第9屆巔峰年會 舉辦股東週年大會 組織大型反向路演活動 通過高盛組織大型反向路演活動 通過花旗銀行組織大型反向路演活動

月份	地點	活動
7月	香港 新加坡 香港	參加美銀美林組織的投資者年會 參加星展銀行組織的投資者峰會 參加麥格理證券組織的投資者年會
8月	香港 香港 香港 新加坡 新加坡 紐約 波士頓	舉辦2013年度中期業績媒體發佈會、分析員發佈會 參加花旗銀行組織的2013年度中期業績路演香港會議 參加瑞銀組織的2013年度中期業績路演香港會議 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JP摩根組織的2013年度中期業績路演新加坡會議 參加瑞士信貸組織的2013年度中期業績路演紐約會議 參加瑞士信貸組織的2013年度中期業績路演波士頓會議
9月	倫敦 洛杉磯	參加德意志銀行組織的2013年度中期業績路演倫敦會議 參加瑞士信貸組織的2013年度中期業績路演紐約會議
10月	香港	參加瑞士信貸組織的投資者會議
11月	澳門 北京 新加坡 香港	參加花旗銀行大中華投資者會議 參加中金投資者年會 參加摩根士丹利亞太投資者峰會 參加瑞穗投資者年會
12月	香港 香港	參加里昂投資者會議 參加Ji Asia投資者會議

企業公民報告



在新的社會和市場環境下，集團秉承「民生為本，產業報國」理念，更加積極地承擔相應的社會責任，實現了自身成長與社會發展良性共生、可持續發展。



2013年，集團在更深層次上把社會責任融入戰略，變成經營方式，持續支持民生、體育、環保等慈善公益事業，並與股東、員工、產業鏈上下游、客戶一起攜手改善，力促社會和諧進步。集團18年累計為數十萬戶家庭提供了高性價比的住宅產品，為慈善公益捐款或同意捐款近人民幣23億元。集團連續6年榮膺「中華慈善獎」，位列「福布斯中國慈善榜」榜首，獲得「中國消除貧困獎」。集團將持續關注民生並回應不同社群的利益訴求，持續投入民生、教育、扶貧濟困、體育文化、環境保護等慈善公益領域，矢志與股東、員工、產業鏈上下游、客戶攜手發展，共創美好未來。



關注民生

民生地產是集團的發展之道。集團堅持在各個開發環節提升質量、讓利於民，為普通百姓提供高品質、物美價廉的住宅產品，旗下產品銷售均價僅人民幣6千餘元每平方米，廣受中國普通民眾追捧。

2013年，集團將企業經營智慧結合到社會慈善公益事業中，積極支持全國各地社會慈善公益事業。



4月20日，四川雅安地震發生後，集團第一時間通過中國扶貧基金會向四川雅安地震災區捐款人民幣2,000萬元。成為地震災情發生後第一個做出反應的大型企業集團，也是當天捐款最多的企業集團。6月30日，在「廣東扶貧濟困日」活動上，集團捐出人民幣2,000萬元，持續支持廣東的扶貧濟困事業。6月23日，集團向中華豫劇文化促進會捐款人民幣500萬元，助力中原豫劇文化的發揚光大。

此外，集團於12月2日成立民工權益保障中心，全面保障全國項目民工合同簽訂、工資發放等合法權益。2013年，集團共計為超過了60萬農民工提供了就業崗位。





綠色安居

秉持「精品戰略」與「綠色生態、節能環保」的建設目標，集團堅持全精裝交付，減低二次裝修的環境污染，同時與上下游產業鏈戰略夥伴共同發力，從項目設計到施工均使用了當前的先進技術，促進產品質量、行業環保水平不斷提升。

集團推動產品升級換代，全面應用住宅標準化第二代產品新標準；開展全國性規劃、戶型調整，增設小區配套，項目社區配套調整226個，小戶型樓棟調整75個，進一步提升樓盤檔次及住戶生活上的便利性。

進一步深化標準化建設，集團成立標準化小組，並與深圳市建築設計研究總院有限公司簽訂了《2013年度建築設計戰略合作協議書》。

專注於科技創新，集團與世界第一名校哈佛大學、中國第一名校清華大學達成戰略合作，打造綠色住宅建築；所有項目皆倡導精品生活理念，為社會提供了數十萬套精品物業。

提升服務品質，集團旗下物業管理公司管理物業項目304個，面積超3,000萬平方米，維保修平均完成率全年提升

90%；推行物業服務質量、物業服務費收繳及物業安全管理三大專項考核，進一步規範物業服務。

員工發展

人才是恒大的資本，發展成果與員工共享一直是恒大的方向。2013年，集團繼續採取各種措施保障員工的職業健康安全 and 合法權益，努力為員工創造成長的平台和空間。

為提升員工綜合素質，集團不僅邀請著名經濟學家為員工講學，更聯合清華大學舉辦項目管理碩士研究生班，於2013年正式招生。值得一提的是，2013年度集團社會招聘與校園招聘再創紀錄，進一步促進了社會就業。社會招聘管理及技術人才4,498人，校園招聘1,100人，其中國內頂尖院校錄取223人，為國家和社會培養大量後備人才。

集團按照市場化原則，提供業內有競爭力的薪酬，年內大幅提高各崗位薪資標準，各崗位薪資標準平均提升16.7%，物業崗位薪資標準提升高達24.3%，進一步提高員工薪酬待遇水準。

持續加強企業誠信體系建設，5月，集團聯合中央電視台及最高人民檢察院專業製作團隊拍攝製作的廉政宣傳片



正式推出，並開展全面全員的「廉政宣傳片學習」活動，廉潔文化進一步深入人心。

誠信合作

自創立以來，集團堅持誠信經營原則，倡導陽光交易和依法納稅，在與數百家戰略合作夥伴的合作中，始終奉行陽光交易原則，共同推動誠信聯盟建設，實現合作共贏。

2013年，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，創立供應商重點扶持培養與核心戰略機制。

集團持續優化供應鏈系統，與SAP、IBM兩大國際知名企業達成戰略合作，共建ERP項目，ERP/SAP採購與供應鏈管理系統已上線試運行，大大提升採購效率和透明度。

為從採購源頭上控制質量，集團通過實施嚴格的貨期控制、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」管控紅線及制定供應商綜合評估激勵與淘汰機制等舉措，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

恒大始終以職業化運作模式、企業化管理智慧，全力推動中國體育事業的發展。2013年，集團旗下足球隊首奪亞冠冠軍，首次徵戰世俱盃獲得第四名，並取得中超三連冠；恒大女排首奪亞俱盃冠軍；恒大足校規模全球第一，攜手人民大學創建中國首家足球高等學院，引入人大附中打造最強基礎教育，構建從小學到大學一條龍成才階梯。

集團多領域積極推動國家文化產業發展。恒大音樂公司擁有超2.2萬首歌曲版權，成功運作近30場「恒大大星光」音樂狂歡節等大型項目。恒大影視《天台愛情》、《時光戀人》獲得好評。恒大歌舞團累計參加全國大型演出百餘場，《春花爛漫》獲央視《直通春晚》比賽第一名。

2013年主要榮譽及獎項



- | | | | |
|---------------------|----------|------------------------|----------|
| 中國房地產開發企業綜合實力10強第二位 | 2013年03月 | 中國房地產百強企業綜合實力TOP 10第二名 | 2013年03月 |
| 中國房地產開發銷售面積過「千萬」企業 | 2013年03月 | 中國房地產百強企業銷售面積第一名 | 2013年03月 |
| 中國房地產開發企業綜合發展10強第一位 | 2013年03月 | 中國房地產百強企業運營效率TOP 10第一名 | 2013年03月 |
| 中國房地產開發企業城市覆蓋10強第一位 | 2013年03月 | 中國房地產百強企業規模性TOP 10第一名 | 2013年03月 |
| 中國房地產開發企業責任地產10強第二位 | 2013年03月 | 中國房地產百強企業盈利性TOP 10第二名 | 2013年03月 |



2013年主要榮譽及獎項



中國房地產百強企業融資能力TOP 10第二名	2013年03月	中國藍籌地產	2013年06月
第八屆中華慈善獎	2013年04月	2013年度卓越成就大獎	2013年07月
福布斯2013年中國慈善榜榜首	2013年04月	第十一屆中國大學生最佳僱主	2013年07月
中國大陸在港上市房地產公司 綜合實力TOP 10第一位	2013年05月	中國房地產上市公司 綜合價值中資港股TOP 20第一名	2013年09月
中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP 10	2013年05月	中國房地產上市公司最具財富價值公司	2013年09月
中國大陸在港上市房地產公司 財務穩健性TOP 10	2013年05月	中國房地產企業品牌價值TOP 10第一名	2013年09月
2013中國房地產奧斯卡獎	2013年05月	中國消除貧困獎	2013年10月
		2013中國好僱主	2013年11月

2013年大事記

1月

配股籌資超人民幣35億元，使集團淨負債率瞬間下降10%左右。

集團正式公佈2013年合約銷售目標為人民幣1,000億元。

3月

集團在中國房企500強排名中蟬聯第二。在年度企業大獎頒獎中，集團獲得千萬銷售面積獎。

集團在香港發佈2012年全年業績報告，實現營業收入人民幣652.6億元，同比2011年上升5.4%；總資產同比增33.5%至人民幣2,389.9億元。合約銷售額人民幣923.2億元，同比增長14.8%；合約銷售面積1,548.5萬平方米，同比增長27%。

集團總部喬遷至廣州珠江新城「恒大中心」。

集團與SAP、IBM簽署ERP戰略合作協議，建立房地產行業一流的核心業務信息化管理系統。



4月

集團第六次榮獲中國慈善領域最高政府獎「中華慈善獎」。

5月

中國房地產研究會、中國房地產業協會與中國房地產測評中心聯合發佈了《2013中國房地產上市公司測評研究報告》及2013中國房地產上市公司綜合實力榜100強，恒大連續兩年坐穩冠軍位置，並獲得「發展速度五強」和「經營績效五強」兩個分榜單第一。

6月

集團進軍大連，標誌環渤海經濟圈佈局進一步深化。

「2013年廣東扶貧濟困日」活動上，恒大一次性捐款人民幣2,000萬元用於廣東的扶貧濟困事業，獲「2012年度廣東扶貧濟困紅棉盃金盃」。

7月

集團拿下北京市優質地塊，首次進入北京市場，進一步鞏固中國房地產龍頭地位。



2013年大事記

8月

集團公佈2013年度中期業績。總資產大增14.9%至人民幣2,745.9億元；營業額人民幣419.5億元，淨利潤增至人民幣65.1億元，現金總額419.7億元，可動用資金超人民幣800億元。

9月

中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心聯合發佈《2013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267.8億元。

10月

集團先後兩次成功發行優先票據，發行規模15億美元，使集團五年期美元債券的票息率由13%降至8.75%。

當月實現合約銷售額人民幣166.2億元，創下集團有史以來單月最高銷售記錄。

集團董事局主席許家印榮獲中國扶貧慈善事業的最高獎項「中國消除貧困獎」。



11月

成立售後服務中心，在全國200多個在售樓盤配備售後服務人員，為50萬戶業主服務。

廣州恒大力克韓國首爾FC獲得2013年亞冠聯賽冠軍。

集團宣布推出一款高端礦泉水產品－「恒大冰泉」長白山天然礦泉水。

集團與人民大學、人民大學附中達成戰略合作。

12月

集團2013年度合約銷售額達人民幣1,003.9億元，再次刷新歷史記錄。

集團在上海競得嘉定區馬陸鎮43-05地塊、松江區佘山北大型居住社區36A-04A號地塊、松江區中山街道SJC10010單元26-02及27-02多幅宅地，在南京競得兩塊核心地塊。

哈佛大學與集團簽署協議，將共同成立哈佛綠色建築中心、哈佛免疫學及疾病研究中心、哈佛數學科學中心，開展綠色建築、健康醫療、應用科學等領域的科學研究和產業發展。





企業管治報告

本公司深明貫徹高水準的企業管治對提高企業表現及問責性甚具價值且攸關重要。本公司董事（「董事」）局（「董事局」）盡力遵守良好的企業管治原則，以符合合法及商業準則及規定，專注於內部監控、公平披露及向本公司股東的問責性等範疇。

本公司於截至2013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2013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50至57頁。

截至2013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2013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2013年1月1日起至2013年12月31日止年度，本公司曾召開12次董事局會議。董事局常規會議的通知最少在舉行會議日期前14天發出，以便全體董安排出席。至於召開所有其他董事局會議，亦會發出合理通知。

企業管治報告

個別董事出席於截至2013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	股東特別大會	董事局會議
執行董事			
許家印	✓	✗	10/12
夏海鈞	✓	✓	10/12
李鋼	✓	✗	10/12
徐文	✗	✗	12/12
賴立新	✓	✗	12/12
謝惠華	✓	✓	12/12
獨立非執行董事			
周承炎	✓	✓	12/12
何琦	✓	✗	12/12
謝紅希	✓	✓	12/12

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由盛德國際律師事務所所舉行的培訓班。

本公司的公司秘書亦已遵守上市規則第3.29條項下的15小時培訓規定。

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2013年3月22日及2013年8月23日召開兩次會議，以審閱本集團2012年全年業績及2013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2014年12月31止財政年度之外聘核數師。

於截至2013年12月31日止年度，本集團外聘核數師的酬金為人民幣14,913,000元。於截至2013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2013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2013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2013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。



企業管治報告

由於董事局並無提呈對現有薪酬方案作出任何重大改變，或修改董事及高級管理層的聘用條款，故薪酬委員會於截至2013年12月31日止年度並無召開會議。

提名委員會

提名委員會的職權範圍與企業管治守則的守則條文第A.5.2條所載範圍大致相同。提名委員會的大部分成員為獨立非執行董事。於截至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2013年12月31日止年度，由於董事局成員並無變動，提名委員會並無召開會議。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2013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2013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2013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。



企業管治報告

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2013年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

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

財務報表

本集團於年內的業績載於綜合全面收益表。本集團於2013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17。

末期股息

董事局建議就截至2013年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.43元予於2014年6月20日（星期五）在股東名冊上已登記的股東。末期股息將於2014年7月4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。

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2014年6月12日至2014年6月16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2014年6月11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2014年6月20日至2014年6月24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2014年6月19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18。

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9%，而向本集團五大供應商進行的採購合共佔本集團總採購的33%。



董事局報告

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2.62億元。

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，周承炎、何琦及謝紅希將於應屆股東週年大會退任，彼符合資格並願重選連任。根據細則第16.2條，黃賢貴及何妙玲獲委任為董事以填補臨時空缺，彼等之任期直至下屆股東週年大會為止。因此，黃賢貴及何妙玲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。

董事局報告

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

承授人	授出購股權的日期	行使期	行使價 (港元)	所授出的購 股權數目	於2013年	年內行使／	於2013年
					1月1日 尚未行使的 購股權數目	失效／ 註銷的 購股權數目	12月31日 尚未行使的 購股權數目
7名董事（附註2）	2010年5月18日	附註1	2.40	179,000,000	150,000,000	-	150,000,000
130名其他僱員	2010年5月18日	附註1	2.40	534,000,000	418,613,000	(58,477,000)	360,136,000
				713,000,000	568,613,000	(58,477,000)	510,136,000

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. 承授人包括徐湘武先生及何妙玲女士（彼等於2012年6月辭任董事）及賴立新先生（於2014年2月辭任董事）。何妙玲女士將重新獲委任為董事，自2014年5月1日起生效。

3. 股份於購股權授出日期的收市價為每股2.27港元。

4. 2019年10月13日為購股權計劃的屆滿日期，即根據上市規則第17.03(11)條不超過10年期間的日期。

5. 所授出購股權的價值

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

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

每份購股權的公平值：

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

首次公開發售前購股權計劃

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

- (a) 每股認購價將相等於全球發售股份發售價，即每股3.50港元；
- (b) 於2013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167,929,000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	授出購股權數目	於2013年1月1日 尚未行使的首次公開 發售前購股權數目	年內行使／ 註銷／失效的 購股權數目	於2013年12月31日 尚未行使的首次公開 發售前購股權數目
董事*	2009年10月14日	70,000,000	57,080,000	—	57,080,000
其他僱員	2009年10月14日	138,000,000	120,799,000	(9,950,000)	110,849,000
總計		208,000,000	177,879,000	(9,950,000)	167,929,000

附註：包括徐湘武先生及何妙玲女士（彼等於2012年6月辭任董事），以及賴立新先生（彼於2014年2月辭任）。何妙玲女士將重新獲委任為董事，自2014年5月1日起生效。

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。

董事局報告

董事於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2013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)	63.43%

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股份數目	根據本公司現有已發行股本計算根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使時的股權概約百分比
夏海鈞	實益擁有人	20,000,000	0.13%
李鋼	實益擁有人	13,080,000	0.09%
謝惠華	實益擁有人	6,000,000	0.04%
徐文	實益擁有人	6,000,000	0.04%
賴立新（附註）	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。賴立新先生於2014年2月14日辭任董事。

(b) 購股權計劃

董事姓名	權益性質	根據購股權計劃 授出的購股權 涉及的股份數目	根據本公司 現有已發行股本計算 根據購股權計劃授出的 購股權獲行使時的 股權概約百分比
夏海鈞	實益擁有人	80,000,000	0.53%
李鋼	實益擁有人	30,000,000	0.20%
謝惠華	實益擁有人	9,000,000	0.06%
徐文	實益擁有人	11,000,000	0.07%
賴立新(附註)	實益擁有人	9,000,000	0.06%

附註：於2010年5月18日授出的購股權的行使價為每股2.40港元。賴立新先生於2014年2月14日辭任董事。

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

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

董事局報告

(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	人民幣	17,000,000	5,550,000,000
	美元	1,500,000	1,500,000,000
謝惠華	人民幣	1,500,000	3,700,000,000
賴立新	人民幣	2,000,000	3,700,000,000

除上文披露者外，於2013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2013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)	63.43%
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	9,370,871,497 (L) (附註2)	58.49%
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238 (L) (附註3)	4.94%

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。

關連交易

於2013年10月15日，盛建(BVI)有限公司與Dynamic Grand Limited訂立買賣協議，據此，我們同意以代價5.50億美元向Dynamic Grand Limited收購其於Grandday Group Limited (「Grandday」，本集團擁有51%權益的附屬公司)的49%權益。收購完成後，Grandday成為本集團的全資附屬公司。

附屬公司

本公司於2013年12月31日的主要附屬公司詳情載於財務報表附註42。

管理合約

年內，概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何重大部分業務管理及行政的合約。

僱員及薪酬政策

於2013年12月31日，本集團共有47,330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)。

購買、出售及購回股份

於2013年1月17日，本公司已進行補足配售，以每股4.35港元的發行價發行1,000,000,000股股份，集資約4,350,000,000港元，所得款項用作本公司償還債務及一般營運資金。

於2013年10月24日，本公司宣佈發行8.75厘本金總額為1,000,000,000美元的2018年到期優先票據（「票據」），並且於2013年11月7日發行8.75厘本金總額為500,000,000美元的2018年到期額外票據（「額外票據」）。票據與額外票據均於聯交所上市。發售票據與額外票據籌集資金約1,490,000,000美元，所得款項用於為本集團現有債務再融資。

除上文披露者外，於截至2013年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或購回本公司的任何上市證券。

根據上市規則第13.20條作出披露

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

結算日後事項

於2014年1月27日至2014年2月28日期間，本公司已合共於市場購回1,602,846,100股股份。有關購回股份已即時註銷。



董事局報告

五年財務概要

本集團於過去五年的業績、資產及負債概要載於第171至172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2013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，2014年3月31日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致恒大地產集團有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第91至170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2013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。

審計涉及執行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22樓
電話: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com



獨立核數師報告

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2013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，2014年3月31日

綜合資產負債表

	附註	2013年 12月31日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	6	11,377,719	8,559,167
土地使用權	7	2,796,471	2,347,117
投資物業	8	36,038,688	24,941,627
開發中物業	9	354,842	–
應收貿易賬款及其他應收款項	11	2,626,439	1,112,242
無形資產		439,600	446,989
可供出售財務資產	14	3,845,234	–
遞延所得稅資產	21	1,290,772	1,039,782
		58,769,765	38,446,924
流動資產			
開發中物業	9	160,543,684	133,293,609
持作出售竣工物業	10	24,288,831	15,158,843
應收貿易賬款及其他應收款項	11	9,511,811	5,785,030
預付款項	12	39,632,002	19,871,222
可收回所得稅		1,748,660	1,245,324
受限制現金	15	13,534,985	7,399,279
現金及現金等值物	16	40,118,454	17,790,320
		289,378,427	200,543,627
資產總值		348,148,192	238,990,551
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本	17	1,109,703	1,043,317
股份溢價	17	4,227,525	2,901,986
儲備	18	4,232,261	6,546,500
保留盈利		39,020,303	27,771,925
		48,589,792	38,263,728
永久資本工具	19	25,023,773	–
非控股權益		5,729,069	3,427,597
權益總額		79,342,634	41,691,325

綜合資產負債表

	附註	2013年 12月31日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	20	73,021,273	41,243,149
其他應付款項	22	870,475	738,516
遞延所得稅負債	21	6,716,307	4,939,761
		80,608,055	46,921,426
流動負債			
借款	20	35,796,065	19,030,706
應付貿易賬款及其他應付款項	22	99,895,408	77,788,431
預收客戶墊款		39,000,386	44,833,483
即期所得稅負債	23	13,505,644	8,725,180
		188,197,503	150,377,800
負債總額		268,805,558	197,299,226
權益及負債總額		348,148,192	238,990,551
流動資產淨值		101,180,924	50,165,827
資產總值減流動負債		159,950,689	88,612,751

載於第97至第170頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

董事
許家印

董事
謝惠華

資產負債表

	附註	2013年 12月31日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資附屬公司	42	2,070,064	1,911,480
物業及設備	6	13,830	4,427
		2,083,894	1,915,907
流動資產			
應收附屬公司款項及其他應收款項	11	30,579,870	18,254,711
受限制現金	15	3,652,671	–
現金及現金等值物	16	3,430,108	555,479
		37,662,649	18,810,190
資產總值		39,746,543	20,726,097
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本	17	1,109,703	1,043,317
股份溢價	17	4,227,525	2,901,986
儲備	18	1,563,332	1,553,206
保留盈利／(累計虧損)	30	1,079,740	(3,764,140)
權益總額		7,980,300	1,734,369
負債			
非流動負債			
借款	20	21,240,063	18,017,442
		21,240,063	18,017,442
流動負債			
借款	20	6,645,254	–
應付貿易賬款及其他應付款項	22	3,880,926	974,286
		10,526,180	974,286
負債總額		31,766,243	18,991,728
權益及負債總額		39,746,543	20,726,097
流動資產淨值		27,136,469	17,835,904
資產總值減流動負債		29,220,363	19,751,811

載於第97至第170頁的附註為此等財務報表的組成部分。

董事
許家印

董事
謝惠華

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	5	93,671,780	65,260,838
銷售成本	25	(66,023,022)	(47,050,471)
毛利		27,648,758	18,210,367
投資物業公平值收益	8	5,815,221	4,459,506
其他收益	24	1,041,322	635,525
銷售及營銷成本	25	(4,309,728)	(3,017,664)
行政開支	25	(3,472,494)	(2,600,664)
其他經營開支	25	(1,679,337)	(1,164,213)
經營利潤		25,043,742	16,522,857
融資收入／(成本)	28	352,618	(33,056)
除所得稅前利潤		25,396,360	16,489,801
所得稅開支	29	(11,687,328)	(7,307,880)
年度利潤		13,709,032	9,181,921
其他全面收益			
可重新分類至損益之項目			
可供出售財務資產公平值虧損，扣除稅項		(157,235)	–
年度其他全面收益，扣除稅項		(157,235)	–
年度全面收益總額		13,551,797	9,181,921
以下人士應佔利潤：			
本公司股東		12,611,778	9,170,837
永久資本工具持有人		656,559	–
非控股權益		440,695	11,084
		13,709,032	9,181,921
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		12,454,543	9,170,837
永久資本工具持有人		656,559	–
非控股權益		440,695	11,084
		13,551,797	9,181,921
年度本公司股東應佔利潤的每股盈利（以每股人民幣列示）			
— 每股基本盈利	31	0.789	0.613
— 每股攤薄盈利	31	0.782	0.604

載於第97至第170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	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
股息	32	6,265,659	2,291,947

綜合權益變動表

本公司股東應佔

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	永久 資本工具 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日的結餘	1,037,199	5,423,466	5,601,609	19,897,438	31,959,712	-	2,171,041	34,130,753
全面收益								
年度利潤	-	-	-	9,170,837	9,170,837	-	11,084	9,181,921
與擁有人進行交易								
轉撥至法定儲備	-	-	1,296,350	(1,296,350)	-	-	-	-
僱員購股權計劃	6,118	279,074	41,844	-	327,036	-	-	327,036
股息	-	(2,800,554)	-	-	(2,800,554)	-	-	(2,800,554)
附屬公司擁有權權益變動 而控制權不變	-	-	(393,303)	-	(393,303)	-	(1,018,993)	(1,412,296)
分派至非控股權益	-	-	-	-	-	-	(561,840)	(561,840)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	416,104	416,104
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	2,410,201	2,410,201
與擁有人進行交易總額	6,118	(2,521,480)	944,891	(1,296,350)	(2,866,821)	-	1,245,472	(1,621,349)
於2012年12月31日的結餘	1,043,317	2,901,986	6,546,500	27,771,925	38,263,728	-	3,427,597	41,691,325
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								
可供出售財務資產公平值虧損	-	-	(157,235)	-	(157,235)	-	-	(157,235)
全面收益總額	-	-	(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(附註32)	-	(2,291,947)	-	-	(2,291,947)	-	-	(2,291,947)
發行永久資本工具(附註19)	-	-	-	-	-	24,367,214	-	24,367,214
附屬公司擁有權權益變動 而控制權不變(附註38)	-	-	(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(附註39)	-	-	-	-	-	-	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

載於第97至第170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	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營業務(所用)/所得現金淨額	33	(25,195,048)	6,952,184
已繳中國企業所得稅		(3,452,120)	(4,665,364)
已繳中國土地增值稅		(2,397,485)	(2,231,642)
已付利息		(7,826,587)	(5,628,799)
經營活動所用現金淨額		(38,871,240)	(5,573,621)
投資活動的現金流量			
物業、廠房及投資物業添置		(11,781,545)	(6,866,816)
購買土地使用權		(476,978)	(751,192)
購置無形資產		(195,797)	(350,833)
購買可供出售財務資產		(4,054,881)	-
收購一家附屬公司，扣除所支付現金	40	(109,044)	-
已收利息		120,396	108,444
出售投資物業所得款項		3,363,353	49,498
應收有關連人士款項變動		-	530
投資活動所用現金淨額		(13,134,496)	(7,810,369)
融資活動的現金流量			
優先票據所得款項		9,109,469	-
借款所得款項		65,258,558	26,807,986
償還借款		(25,462,919)	(17,721,336)
根據購股權計劃發行普通股		112,438	206,154
發行普通股		3,526,156	-
來自非控股權益的墊款		8,011,361	4,842,151
就銀行借款作抵押的受限制現金		(5,575,656)	300,708
永久資本工具所得款項		24,367,214	-
非控股權益注資		1,025,017	416,104
收購附屬公司非控股權益的付款		(3,667,469)	(955,456)
已付股息		(2,291,947)	(2,800,554)
有關連人士墊款		-	(371)
融資活動所得現金淨額		74,412,222	11,095,386
現金及現金等值物增加/(減少)淨額		22,406,486	(2,288,604)
年初現金及現金等值物		17,790,320	20,081,945
現金及現金等值物匯兌虧損		(78,352)	(3,021)
年終現金及現金等值物		40,118,454	17,790,320

載於第97至第170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、酒店及其他房地產開發相關服務。其註冊辦事處地址為P.O. Box 1586, Royal Bank House, Grand Cayman, KY1-1110, Cayman Islands。

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

除另有說明者外，此等綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）千元列值。此等綜合財務報表已於2014年3月31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及投資物業的重估按公平值列賬而作出修訂。

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

(i) 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2013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，惟香港財務報告準則第13號的相關若干披露除外：

香港財務報告準則第1號（修訂）	首次採納政府貸款
香港會計準則第1號（修訂）	財務報表關於其他全面收益項目的呈列
香港財務報告準則第7號（修訂）	抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益的披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號（於2011年修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號（於2011年修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（於2011年修訂）	投資聯營公司及合營企業
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號（修訂）	綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益的披露： 過渡指引
香港財務報告準則（修訂）	2009年至2011年週期的年度改進

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

- (ii) 在2013年1月1日開始的財政年度已頒佈但未生效且本集團尚未提早採納的新準則、準則修訂和詮釋：

		於下列日期或之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第9號	財務工具	生效日期尚未確定
香港會計準則第32號 (修訂)	財務工具：披露－抵銷財務資產及財務負債	2014年1月1日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (修訂)	合併投資實體	2014年1月1日
香港會計準則第36號 (修訂)	「資產減值」的可收回金額披露	2014年1月1日
國際財務報告詮釋委員會／ 香港 (國際財務報告詮釋委員 會)－詮釋第21號	徵費	2014年1月1日
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	2014年1月1日
新公司條例	新公司條例刪除香港財務報告準則已規定的披露 要求，以於一系列綜合財務報表中作為綜合財 務報表附註，披露本公司的資產負債表。 廢除對於香港註冊成立公司 (上市公司或私人 公司) 股份面值的規定	2014年3月3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年至2013年的年度改進	2014年7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)

(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。

(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。

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。

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。

2 重大會計政策概要 (續)

(b) 綜合賬目 (續)

(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。

(c) 分部報告

經營分部按照與向主要營運決策人（「主要營運決策人」）提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要營運決策人被認為作出策略性決定的執行董事，其負責分配資源和評估經營分部的表現。

2 重大會計政策概要 (續)

(d) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

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

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或項目重新計量的估值日的當時匯率換算為功能貨幣。除在權益中遞延入賬為符合資格現金流量對沖和符合資格淨投資對沖者外，結算此等交易所產生以及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣資產和負債所產生的匯兌收益和虧損均在綜合全面收益表確認。

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。

(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。

2 重大會計政策概要 (續)

(e) 物業及設備

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

只會在與項目相關的日後經濟利益將有可能流入本集團，且有關項目的成本能夠可靠地計量時，其後成本方會計入資產的賬面值或確認為獨立資產（視適用情況而定）。所有其他維修及保養均於產生期間在損益確認。

物業及設備以直線法按以下估計可使用年期分配成本至剩餘價值計算折舊：

樓宇	20-30年
機器	5-10年
運輸設備	4-10年
家具、固定裝置及設備	3-8年

資產的剩餘價值及可使用年期於每個結算日審閱，並在適當情況下作出調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，該資產的賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並在全面收益表內的其他（虧損）／收益中確認。

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

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

2 重大會計政策概要 (續)

(f) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本升值或兩者兼得而持有但並非由本集團佔用的物業，分類為投資物業。現時在建或開發中以供日後用作投資物業的有關物業及土地使用權，均會分類為投資物業。

投資物業初步以其成本（包括相關交易成本）計量。

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

只會在與項目有關的日後經濟利益將有可能流入本集團，而項目成本能可靠地計量，方會於資產賬面值中扣除其後開支。所有其他維修及保養成本均於產生的財政期間在損益確認。

投資物業的公平值變動於損益中確認。

倘投資物業成為業主自用或開始進一步開發以作銷售，則重新分類為物業及設備及土地使用權或開發中物業，其於用途改變當日的公平值就會計處理而言成為其成本。

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

2 重大會計政策概要 (續)

(g) 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) 採礦權

於業務合併中購買的採礦權按收購日的公平值確認。採礦權具有確定的可使用年期，及按成本減累計攤銷入賬。採礦權的攤銷以直線法將其成本按其估計可使用年期分攤計算。

(h) 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。

(i) 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。

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)

(i) 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。

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。

2 重大會計政策概要 (續)

(j) 財務資產減值

(i) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據證明財務資產或財務資產組別出現減值。財務資產或財務資產組別僅於存在客觀證據證明因初步確認資產後發生一宗或多宗事件(「損失事件」)，而該宗(或該等)損失事件對財務資產或財務資產組別的估計未來現金流量所構成的影響能可靠地估計時，有關財務資產或財務資產組別方被視為減值及出現減值虧損。

本集團釐定是否存在減值虧損客觀證據的準則包括：

- 發行人或欠債人遭遇嚴重財政困難；
- 違反合約，例如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 本集團基於與借款人財政困難有關的經濟或法律原因，向借款人提供放款人不會考慮給予的特惠條件；
- 借款人將可能破產或進行其他財務重組；
- 因財政困難而使該財務資產的活躍市場不再存在；或
- 可觀察的資料顯示自從初步確認該等資產後，某組財務資產的估計未來現金流量有可計量的減少，雖然該減少尚未能在該組別的個別財務資產內確定，有關資料包括：
 - (i) 該組別的借款人的還款狀況出現不利變動；
 - (ii) 與該組別資產逾期還款有關連的全國性或地方經濟狀況。

本集團首先評估是否存在客觀減值證據。

就貸款及應收款項分類而言，損失金額乃根據資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在綜合全面收益表確認。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。

2 重大會計政策概要 (續)

(j) 財務資產減值 (續)

(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。

(k) 開發中物業

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

物業開發成本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。

(l) 持作出售竣工物業

於各有關年度結束時仍未售出的竣工物業，按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括未售出物業應佔開發成本。

可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減適用於作出銷售的估計銷售開支釐定。

(m) 應收貿易賬款及其他應收款項

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

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

2 重大會計政策概要 (續)

(n) 現金及現金等值物

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

用途受限制的銀行存款分類為「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。

(o) 股本

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

倘任何集團公司購買公司的股份（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。

(p) 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。

(q) 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。

(r) 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。

2 重大會計政策概要 (續)

(s) 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。

(t) 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。

2 重大會計政策概要 (續)

(u) 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。

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。

2 重大會計政策概要 (續)

(v) 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。

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。

(w) 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。

2 重大會計政策概要 (續)

(w) 撥備及或然負債 (續)

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。

(x) 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。

(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35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。

2 重大會計政策概要 (續)

(x) 收入確認 (續)

(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。

(vii) 廣告收入

當有關廣告向公眾展示，則確認廣告收入。

(viii) 礦泉水銷售

本集團製造及銷售瓶裝礦泉水產品。礦泉水的銷售收入於產品交付時確認。

2 重大會計政策概要 (續)

(y) 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。

(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。

(z) 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。

(aa) 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

本集團主要以人民幣經營業務，惟若干銷售所得款項及借款的收款則以其他貨幣計值。於2013年12月31日，本集團的非人民幣資產及負債主要為來自存放於銀行的美元借款、以美元計值的銀行借款及優先票據的現金所得款項。本集團並無訂立遠期外匯合約對沖其外匯風險。

於2013年及2012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2013年及2012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3.59億元及人民幣3.00億元。

(ii) 價格風險

本集團因其持有的可供出售財務資產（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。

(iii) 利率風險

本集團的計息資產主要為受限制現金以及現金及現金等值物。本集團的利率變動風險主要來自其長期借款。按浮動利率計息的借款致使本集團面對現金流量利率風險。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2013年及2012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2013年及2012年12月31日止年度的除稅後利潤將分別減少／增加約人民幣1.05億萬元及人民幣7,600萬元，主要由於浮息借款的利息開支增加／減少所致。

本集團並無採用任何利率掉期以對沖其利率風險。

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。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(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。

下表按於結算日至合約到期日止剩餘期間的有關到期日組別，分析本集團將以淨額基準清償的財務負債。

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於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
於2012年12月31日					
借款	24,818,348	23,123,605	21,733,784	756,628	70,432,365
應付貿易賬款及其他應付款項*	76,485,539	738,516	–	–	77,224,055
總計	101,303,887	23,862,121	21,733,784	756,628	147,656,420

* 不含其他應付稅金及應付薪酬。

3 財務風險管理 (續)

(b) 資金風險管理

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

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

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

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

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
借款總額	108,817,338	60,273,855
資產總值	348,148,192	238,990,551
資本負債比率	31%	25%

(c) 公平值估計

可供出售財務資產於初步確認後以分組為第一級公平值計量的公平值計量。第一級公平值計量乃於活躍市場就相同資產或負債的報價（未經調整）得出。

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 重大會計估計及判斷

編製財務報表所用估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素評估及得出，當中包括預計在有關情況下相信為合理的未來事件。本集團作出有關未來的估計及假設。按定義而言，所得會計估計甚少與有關實際結果相同。下文討論可能對下一個財政年度的資產與負債的賬面值造成重大影響的估計及假設：

(a) 中國企業所得稅及遞延稅項

本集團於中國營運的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。

(b) 中國土地增值稅

本集團須繳付中國土地增值稅。然而，該等稅項的實施及結算方式在中國各城市的不同稅務司法管轄權區均有所不同，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關落實其土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定有關土地增值稅的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的詮釋作出的最佳估計，確認該等土地增值稅。最終稅務結果可能與初步入賬的金額不同，而該等差額將影響與地方稅務機關落實該等稅項期間的所得稅開支及稅項撥備。

(c) 投資物業的估計公平值

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

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

本集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其投資物業的公平值。

5 分部資料

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

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

截至2013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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銷售物業	92,234,923	63,507,271
投資物業租金收入	125,890	99,000
物業管理服務	742,027	506,693
其他業務	568,940	1,147,874
	93,671,780	65,260,838

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：

	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部總收入	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

綜合財務報表附註

5 分部資料 (續)

截至2012年12月31日止年度計入綜合全面收益表的分部業績及其他分部項目如下：

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

5 分部資料 (續)

於2013年12月31日的分部資產及負債如下：

	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	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

於2012年12月31日的分部資產及負債如下：

	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	198,486,629	24,941,627	406,478	12,870,711	236,705,445
未分配資產					2,285,106
資產總值					238,990,551
分部負債	118,273,035	–	297,700	4,789,695	123,360,430
未分配負債					73,938,796
負債總額					197,299,226
資本開支	781,154	3,298,482	2,823	3,882,848	7,965,307

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

綜合財務報表附註

5 分部資料 (續)

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

分部負債包括經營負債。

資本開支包括物業及設備、投資物業、土地使用權及無形資產的添置。

可呈報分部資產與資產總值對賬如下：

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
分部資產	341,263,526	236,705,445
未分配：		
可收回所得稅	1,748,660	1,245,324
遞延所得稅資產	1,290,772	1,039,782
可供出售財務資產	3,845,234	–
綜合資產負債表所示資產總值	348,148,192	238,990,551

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
分部負債	139,766,269	123,360,430
未分配：		
即期所得稅負債	13,505,644	8,725,180
遞延所得稅負債	6,716,307	4,939,761
借款	108,817,338	60,273,855
綜合資產負債表所示負債總額	268,805,558	197,299,226

6 物業及設備

本集團

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	傢具、固定 裝置及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2012年12月31日止年度						
期初賬面淨值	1,303,842	35,377	380,535	809,692	2,334,996	4,864,442
添置	–	5,510	64,893	148,938	3,348,993	3,568,334
轉撥自投資物業	–	–	–	–	532,119	532,119
轉撥	1,647,433	15,723	530,195	704,001	(2,897,352)	–
出售	(3,533)	(30)	(845)	(452)	–	(4,860)
折舊	(100,609)	(7,700)	(96,703)	(195,856)	–	(400,868)
期終賬面淨值	2,847,133	48,880	878,075	1,466,323	3,318,756	8,559,167
於2012年12月31日						
成本	3,034,045	78,099	1,155,991	1,879,107	3,318,756	9,465,998
累計折舊	(186,912)	(29,219)	(277,916)	(412,784)	–	(906,831)
賬面淨值	2,847,133	48,880	878,075	1,466,323	3,318,756	8,559,167
截至2013年12月31日止年度						
期初賬面淨值	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(附註40)	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)
期終賬面淨值	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

綜合財務報表附註

6 物業及設備（續）

本集團（續）

本集團的折舊開支乃計入綜合全面收益表內以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銷售成本	201,544	122,880
銷售及營銷成本	111,120	61,363
行政開支	440,913	216,625
	753,577	400,868

年內，本集團已就在建工程的借款成本人民幣354,944,000元（2012年：人民幣435,262,000元）撥充資本。借款成本已按其一般借款的加權平均利率9.52%（二零一二年：10.05%）撥充資本。

於2013年12月31日，為數人民幣4,753,048,000元（2012年：人民幣2,275,585,000元）的物業及設備已就本集團的銀行借款質押為抵押品（附註20）。

6 物業及設備 (續)

本公司

	家具、固定裝置		總計 人民幣千元
	運輸設備 人民幣千元	及設備 人民幣千元	
截至2012年12月31日止年度			
期初賬面淨值	5,093	1,851	6,944
添置	-	12	12
折舊	(1,834)	(695)	(2,529)
期終賬面淨值	3,259	1,168	4,427
於2012年12月31日			
成本	9,059	2,927	11,986
累計折舊	(5,800)	(1,759)	(7,559)
賬面淨值	3,259	1,168	4,427
截至2013年12月31日止年度			
期初賬面淨值	3,259	1,168	4,427
添置	-	12,201	12,201
折舊	(1,834)	(964)	(2,798)
期終賬面淨值	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

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
期初賬面淨值	2,347,117	445,758
添置	476,978	751,192
收購一家附屬公司(附註40)	8,376	–
轉撥自投資物業	–	1,157,884
攤銷	(36,000)	(7,717)
期終賬面淨值	2,796,471	2,347,117

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2013年12月31日，為數人民幣1,736,133,000元(2012年：人民幣1,292,834,000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20)。

8 投資物業 – 本集團

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
期初賬面淨值	24,941,627	18,918,630
添置	8,302,428	3,298,482
轉撥至物業及設備(附註6)	–	(532,119)
轉撥至土地使用權(附註7)	–	(1,157,884)
出售	(3,020,588)	(44,988)
投資物業公平值收益	5,815,221	4,459,506
期終賬面淨值	36,038,688	24,941,627
包括：		
已竣工	23,954,586	20,543,142
在建	12,084,102	4,398,485

(a) 本集團的估值程序

本集團按公平值計量其投資物業。本集團投資物業於2013年12月31日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 (級別3) 的資料

	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	23,954,586	收益資本化法	最終收益率及復歸收益率	4%至5%
			資本化比率	4%至8%
			預期空置率	0%至10%
			月租 (人民幣元/平方米/月)	34至616
		直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元/平方米)	6,057至77,700
在建投資物業	12,084,102	餘值法	經調整市場價格 (人民幣元/平方米)	5,604至19,000
			將產生的預算建築成本 (人民幣元/平方米)	100至3,910
			佔竣工工程的剩餘百分比	5%至90%
			發展商預計利潤率	2%至30%

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；
- 佔竣工工程的剩餘百分比越高，公平值越低；
- 發展商預計利潤率越高，公平值越低。

8 投資物業 – 本集團 (續)

(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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
租金收入	125,890	99,000
來自產生租金收入的投資物業的直接經營開支	(9,213)	(8,451)
並無產生租金收入的直接經營開支	(6,934)	(4,950)

於2013年12月31日，為數人民幣2,055,615,000元（2012年：人民幣3,783,213,000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20）。

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
不超過1年	91,314	71,201
超過1年但不超過5年	211,743	142,149
超過5年	104,873	54,696
	407,930	268,046

本集團的投資物業均位於中國，租期由10年至50年不等。

9 開發中物業 – 本集團

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012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	160,543,684	133,293,609
– 計入非流動資產項下一個經營周期後	354,842	–
開發中物業包括：		
– 建造成本及資本化開支	65,921,473	59,616,030
– 資本化利息	12,181,119	7,818,635
– 土地使用權	82,795,934	65,858,944
	160,898,526	133,293,609

開發中物業包括獲得權利使用位於中國不同地區（香港除外）的若干土地，以於固定期間進行房地產開發的成本。土地使用權的租期由40年至70年不等。

於2013年12月31日，為數約人民幣57,143,818,000元（2012年：人民幣30,929,172,000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20）。

於2013年12月31日，為數人民幣224,605,000元（2012年：人民幣256,632,000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50,000,000元的相關土地使用權償付餘下代價時解除。

截至2013年12月31日止年度的借款成本的資本化比率為9.52%（2012年：10.05%）。

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2013年12月31日，為數約人民幣7,011,290,000元（2012年：人民幣3,415,813,000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20）。

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應收貿易賬款－第三方(附註(a))	7,207,708	3,600,288	–	–
其他應收款項：	4,930,542	3,296,984	30,579,870	18,254,711
－ 附屬公司	–	–	30,572,895	18,246,932
－ 非控股權益人(附註(b))	919,241	–	–	–
－ 第三方	4,011,301	3,296,984	6,975	7,779
	12,138,250	6,897,272	30,579,870	18,254,711
減：非即期部分	(2,626,439)	(1,112,242)	–	–
應收貿易賬款－第三方(附註(a))	(2,255,742)	(742,972)	–	–
其他應收款項－第三方	(370,697)	(369,270)	–	–
即期部分	9,511,811	5,785,030	30,579,870	18,254,711

於2013年及2012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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
90天以內	2,780,845	2,809,586
90天以上及180天以內	2,496,617	136,922
180天以上及365天以內	1,886,747	440,929
365天以上	43,499	212,851
	7,207,708	3,600,288

綜合財務報表附註

11 應收貿易賬款及其他應收款項 (續)

於2013年12月31日，應收貿易賬款人民幣43,499,000元（2012年12月31日：人民幣212,851,000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。該等應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
365天以上	43,499	212,851

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。

12 預付款項 — 本集團

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
預付營業稅及其他徵稅	1,462,913	1,448,815
預付款項及向第三方墊款：	38,169,089	18,422,407
— 收購土地使用權	37,605,691	17,907,958
— 其他	563,398	514,449
	39,632,002	19,871,222

13 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	
	2013年 人民幣千元	2012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	12,138,250	6,897,272
受限制現金	13,534,985	7,399,279
現金及現金等值物	40,118,454	17,790,320
	65,791,689	32,086,871
可供出售財務資產	3,845,234	-
總計	69,636,923	32,086,871

綜合資產負債表所示負債	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
按攤銷成本列賬的其他財務負債		
借款	108,817,338	60,273,855
應付貿易賬款及其他應付款項及應計項目，不含應付員工福利及其他應付稅項	99,334,083	77,224,055
總計	208,151,421	137,497,910

(b) 本公司

資產負債表所示資產	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012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	30,579,870	18,254,711
受限制現金	3,652,671	-
現金及現金等值物	3,430,108	555,479
總計	37,662,649	18,810,190

綜合財務報表附註

13 按類別劃分的財務工具 (續)

(b) 本公司 (續)

資產負債表所示負債	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
按攤銷成本列賬的其他財務負債		
借款	27,885,317	18,017,442
應付貿易賬款及其他應付款項及應計項目，不含應付員工福利及 其他應付稅項	3,836,585	922,744
總計	31,721,902	18,940,186

14 可供出售財務資產 — 本集團

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日	—	—
添置	4,054,881	—
公平值虧損	(209,647)	—
於12月31日	3,845,234	—

於2013年12月31日，可供出售財務資產指本集團於若干中國A股上市公司的股本投資，已於活躍市場報價。

於2013年12月31日，可供出售財務資產以人民幣計值。

年內並無就可供出售財務資產作出減值撥備（2012年：零）。

15 受限制現金

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
在建項目保證按金（附註(a)）	4,992,469	4,660,258	—	—
銀行承兌匯票及銀行貸款保證按金（附註(b)）	7,463,550	1,887,894	3,652,671	—
土地收購保證按金	287,067	394,253	—	—
其他	791,899	456,874	—	—
	13,534,985	7,399,279	3,652,671	—

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

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

受限制現金以下列貨幣列值：

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
— 以人民幣列值	8,613,242	7,399,279	—	—
— 以其他貨幣列值	4,921,743	—	3,652,671	—
	13,534,985	7,399,279	3,652,671	—

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

受限制現金按每日銀行存款浮動利率賺取利息。

綜合財務報表附註

16 現金及現金等值物

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2013年	2012年	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金：				
— 以人民幣列值	36,011,489	16,944,290	—	—
— 以其他貨幣列值	4,106,965	846,030	3,430,108	555,479
	40,118,454	17,790,320	3,430,108	555,479

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。

17 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 美元	普通股面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元
法定：				
於2012年1月1日、2012年及2013年12月31日	100,000,000,000	1,000,000,000		
已發行及繳足：				
於2012年1月1日	14,893,628,000	148,936,280	1,037,199	5,423,466
根據購股權計劃發行股份	97,054,000	970,540	6,118	279,074
股息	—	—	—	(2,800,554)
於2012年12月31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(附註(a))	1,000,000,000	10,000,000	62,897	3,463,259
股息(附註32)	—	—	—	(2,291,947)
於2013年12月31日	16,046,559,000	160,465,590	1,109,703	4,227,525

(a) 於2013年1月17日，1,000,000,000股本公司股份獲按每股4.35港元的價格配售予若干投資者。

18 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2012年1月1日的結餘	(986,474)	4,829,117	1,262,140	489,671	7,155	5,601,609
分配至法定儲備的保留盈利	-	-	1,296,350	-	-	1,296,350
附屬公司擁有權權益變動 而控制權不變	-	(393,303)	-	-	-	(393,303)
僱員購股權計劃	-	-	-	120,882	-	120,882
根據購股權計劃發行股份	-	-	-	(79,038)	-	(79,038)
於2012年12月31日的結餘	(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(附註38)	-	(3,530,530)	-	-	-	(3,530,530)
僱員購股權計劃(附註(c))	-	-	-	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

(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(附註1)。

18 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。

購股權之變動如下：

	購股權數目
截至2012年12月31日止年度	
於2012年1月1日的結餘	884,346,000
年內行使	(97,054,000)
年內失效	(40,800,000)
於2012年12月31日的結餘	746,492,000
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)
於2013年12月31日的結餘	678,065,000

18 儲備 (續)

(c) 僱員購股權儲備 (續)

購股權於2013年及2012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	
				2013年	2012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	39,719,000
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	57,140,000	58,640,000
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	79,520,000
2010年購股權：					
2010年5月18	7個月	2010年12月31日至 2015年12月31日	2.4港元	–	47,813,000
2010年5月18	19個月	2011年12月31日至 2016年12月31日	2.4港元	127,534,000	130,200,000
2010年5月18	31個月	2012年12月31日至 2017年12月31日	2.4港元	127,534,000	130,200,000
2010年5月18	43個月	2013年12月31日至 2018年12月31日	2.4港元	127,534,000	130,200,000
2010年5月18	55個月	2014年12月31日至 2019年10月13日	2.4港元	127,534,000	130,200,000
				678,065,000	746,492,000

所授出購股權加權平均公平值乃參考獨立估值師Real Actuarial Consulting Limited的估值採用二項式模式編製釐定。代入該模式的重要輸入項目為於授出日期的股價、年度無風險利率、預期波幅、購股權年期及預期股息率，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。

綜合財務報表附註

18 儲備 (續)

本公司

	其他儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	資本贖回儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日的結餘	1,014,536	489,671	7,155	1,511,362
僱員購股權計劃	–	120,882	–	120,882
根據購股權計劃發行股份	–	(79,038)	–	(79,038)
於2012年12月31日的結餘	1,014,536	531,515	7,155	1,553,206
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

19 永久資本工具

於2013年，本公司若干全資附屬公司發行本金總額為人民幣24,557,214,000元的後償永久資本工具（「永久資本工具」）。所得款淨額（扣除發行成本）為人民幣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。

20 借款

	本集團 12月31日		本公司 12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
銀行借款－有抵押	43,195,988	30,008,266	1,158,411	502,840
優先票據	26,422,061	17,514,602	26,422,061	17,514,602
－於2010年發行的優先票據 (「2010年優先票據」)(附註(a))	8,168,593	8,372,268	8,168,593	8,372,268
－於2011年發行的優先票據 (「2011年優先票據」)(附註(b))	9,206,870	9,142,334	9,206,870	9,142,334
－於2013年發行的優先票據 (「2013年優先票據」)(附註(c))	9,046,598	–	9,046,598	–
其他借款－有抵押	26,510,092	9,575,341	–	–
	96,128,141	57,098,209	27,580,472	18,017,442
減：非流動借款即期部分	(23,106,868)	(15,855,060)	(6,340,409)	–
	73,021,273	41,243,149	21,240,063	18,017,442
計入流動負債的借款：				
銀行借款－有抵押	6,404,361	1,813,500	304,845	–
非流動借款的即期部分	23,106,868	15,855,060	6,340,409	–
其他借款－有抵押	6,284,836	1,362,146	–	–
	35,796,065	19,030,706	6,645,254	–
借款總額	108,817,338	60,273,855	27,885,317	18,017,442
借款總額按以下貨幣計值：				
人民幣	86,863,306	51,398,747	9,206,870	9,142,334
美元	21,954,032	8,875,108	18,678,447	8,875,108
	108,817,338	60,273,855	27,885,317	18,017,442

(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）。

20 借款 (續)

(b) 2011年優先票據

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

(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2013年12月31日，此等附屬公司的資產淨值約為人民幣10,438,504,000元（2012年：人民幣9,610,030,000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。該等股份於2013年12月31日的資產淨值約為人民幣10,482,705,000元（2012年：人民幣5,407,680,000元）。

於2013年12月31日，本集團的銀行及其他借款人民幣82,395,277,000元（2012年：人民幣42,759,253,000元）乃以其物業及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業及銀行現金作抵押。

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2013年12月31日	31,670,086	20,206,013	30,519,178	82,395,277
於2012年12月31日	18,158,567	8,537,816	16,062,870	42,759,253

20 借款 (續)

計入非流動負債的借款的到期日如下：

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
本集團		
銀行及其他借款及優先票據：		
1至2年	44,343,322	20,131,120
2至5年	27,876,659	20,410,811
5年以上	801,292	701,218
總計	73,021,273	41,243,149
本公司		
銀行借款及優先票據：		
1至2年	8,534,406	6,003,393
2至5年	12,705,657	12,014,049
總計	21,240,063	18,017,442

實際利率如下：

	2013年		2012年	
	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率
本集團				
銀行及其他借款	82,395,277	8.25%	42,759,253	8.75%
優先票據	26,422,061	10.52%	17,514,602	11.27%
本公司				
銀行借款	1,463,256	4.40%	502,840	4.61%
優先票據	26,422,061	10.52%	17,514,602	11.27%

綜合財務報表附註

20 借款 (續)

非流動借款的賬面值及公平值如下：

	2013年		2012年	
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
本集團				
銀行及其他借款	52,147,024	52,147,024	23,728,547	23,728,547
優先票據	20,874,249	21,823,131	17,514,602	18,492,052
本公司				
銀行及其他借款	365,814	365,814	502,840	502,840
優先票據	20,874,249	21,823,131	17,514,602	18,492,052

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

於2013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2013年12月31日（2013年最後買賣日）公佈的報價釐定。

21 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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
將於12個月內收回的遞延所得稅資產	(861,501)	(616,731)
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	(429,271)	(423,051)
遞延所得稅資產	(1,290,772)	(1,039,782)
將於12個月內清償的遞延所得稅負債	721,925	280,293
將於超過12個月後清償的遞延所得稅負債	5,994,382	4,659,468
遞延所得稅負債	6,716,307	4,939,761
	5,425,535	3,899,979

21 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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初	3,899,979	2,942,432
收購一家附屬公司(附註40)	17,373	–
與其他全面收益的組成部分有關的稅收抵免	(52,412)	–
於所得稅開支確認(附註29)	1,560,595	957,547
年終	5,425,535	3,899,979

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2012年1月1日	(127,411)	(281,099)	(245,384)	–	(653,894)
計入所得稅開支	(38,587)	(342,463)	(10,333)	–	(391,383)
於2012年12月31日	(165,998)	(623,562)	(255,717)	–	(1,045,277)
計入其他全面收益 (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)

綜合財務報表附註

21 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2,993,700,000元 (2012年：人民幣1,986,452,000元) 確認遞延稅項資產人民幣748,425,000元 (2012年：人民幣496,613,000元)，稅項虧損項將於以下年度到期：

年度	人民幣千元
2014年	199,304
2015年	263,172
2016年	568,492
2017年	905,820
2018年	1,056,912
	2,993,700

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 人民幣千元	確認投資物業 公平值收益的 暫時差額 人民幣千元	有關未來分派 利潤的預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日	454,548	3,141,778	–	3,596,326
(計入)／扣除所得稅開支	(120,115)	1,469,045	–	1,348,930
於2012年12月31日	334,433	4,610,823	–	4,945,256
收購一家附屬公司 (附註40)	17,373	–	–	17,373
(計入)／扣除所得稅開支	(41,214)	1,583,319	211,573	1,753,678
於2013年12月31日	310,592	6,194,142	211,573	6,716,307

22 應付貿易賬款及其他應付款項

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2013年	2012年	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易賬款				
— 第三方	65,836,287	53,963,729	—	—
其他應付款項：	32,605,660	22,483,445	2,920,052	151,816
— 附屬公司	—	—	2,854,259	98,269
— 第三方	10,083,844	6,595,191	65,793	53,547
— 收購土地使用權應付款項	8,749,063	11,046,103	—	—
— 結欠非控股權益金額（附註(i)）	13,772,753	4,842,151	—	—
應計費用	1,586,543	1,479,990	960,874	822,470
其他應付稅項	737,393	599,783	—	—
	100,765,883	78,526,947	3,880,926	974,286
減：非即期部分				
其他應付款項：	(870,475)	(738,516)	—	—
— 第三方	(78,893)	(268,250)	—	—
— 結欠非控股權益金額（附註(i)）	(791,582)	(470,266)	—	—
即期部分	99,895,408	77,788,431	3,880,926	974,286

(i) 金額包括若干來自非控股權益的現金墊款約人民幣1,665,800,000元（2012年：零）為無抵押及按12.49%的平均年利率計息。

本集團的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	58,571,367	49,661,436
1年以上	7,264,920	4,302,293
	65,836,287	53,963,729

本集團及本公司的應付貿易賬款及其他應付款項的賬面值均以人民幣列值。

綜合財務報表附註

23 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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應付所得稅		
– 中國企業所得稅	4,476,314	2,396,611
– 中國土地增值稅	9,029,330	6,328,569
	13,505,644	8,725,180

24 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行存款利息收入	120,396	108,444
非流動應收賬款利息收入	2,059	5,963
沒收客戶定金	70,878	89,787
廣告收入(附註(a))	363,077	294,901
出售投資物業的收入	342,765	4,510
其他	142,147	131,920
	1,041,322	635,525

(a) 該款項指來自經營足球及排球俱樂部的廣告收入。

25 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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已售物業成本	59,673,649	41,531,607
營業稅及其他徵稅(附註(a))	5,350,119	3,750,383
員工成本－包括董事酬金(附註26)	5,886,797	4,717,674
廣告成本	2,336,670	1,768,959
銷售佣金	513,246	336,951
顧問費(附註(b))	202,730	98,103
折舊	753,577	400,868
攤銷	273,387	187,078
核數師酬金	14,913	17,902
經營租賃開支	182,789	102,012
向政府慈善團體捐獻	262,086	169,936

(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2013年及2012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。

26 員工成本－包括董事酬金

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
工資及薪金	4,833,463	3,779,652
退休金成本－法定退休金(附註34)	379,377	293,261
員工福利	456,429	399,693
醫療福利	162,124	124,186
僱員購股權計劃	55,404	120,882
	5,886,797	4,717,674

綜合財務報表附註

27 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

截至2012年12月31日止年度，本公司董事的薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	僱員購 股權計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
許博士	240	-	-	-	240
夏海鈞先生(行政總裁)	240	54,423	11	16,193	70,867
李鋼先生	240	30,104	46	6,976	37,366
謝惠華先生	240	5,008	11	2,429	7,688
徐湘武先生(附註(a))	115	2,054	35	-	2,204
徐文先生	240	6,771	35	2,753	9,799
何妙玲女士(附註(a))	115	5,872	35	2,753	8,775
賴立新先生	240	4,197	46	2,429	6,912
余錦基先生(附註(a))	143	-	-	-	143
周承炎先生	300	-	-	-	300
何琦先生	300	-	-	-	300
謝紅希女士(附註(b))	157	-	-	-	157
	2,570	108,429	219	33,533	144,751

附註(a)：於2012年6月23日辭任。

附註(b)：於2012年6月23日獲委任。

27 董事及五名最高薪人士酬金（續）

(b) 五名最高薪人士

於截至2013年12月31日止年度，五名最高薪人士包括2名董事（2012年：2名）。截至2013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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
薪金及其他福利	318,993	281,692
退休計劃供款	61	90
	319,054	281,782

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2013年	2012年
人民幣20,000,000元至人民幣40,000,000元	2	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	–	2
人民幣80,000,000元至人民幣100,000,000元	1	1
人民幣100,000,000元至人民幣120,000,000元	1	–

(c) 於截至2013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（2012年：無）。

28 融資收入／（成本）

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
匯兌收益	386,550	20,611
來自借款的利息開支	(8,114,955)	(5,785,121)
減：資本化利息	8,081,023	5,731,454
	(33,932)	(53,667)
	352,618	(33,056)

綜合財務報表附註

29 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	5,255,211	3,701,366
— 中國土地增值稅	4,871,522	2,648,967
遞延所得稅(附註21)		
— 中國企業所得稅	903,854	594,562
— 中國土地增值稅	656,741	362,985
	11,687,328	7,307,880

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
除所得稅前利潤	25,396,360	16,489,801
按中國企業所得稅稅率計算	6,349,090	4,122,450
就中國企業所得稅而言可扣稅的中國土地增值稅 毋須課稅收入(附註(a))	(1,382,066)	(752,988)
不可扣稅開支(附註(b))	(97,152)	(16,279)
並無已確認遞延所得稅資產的稅項虧損	719,542	596,619
	264,228	226,445
中國企業所得稅	5,853,642	4,176,247
中國附屬公司將分派利潤的預扣稅	305,423	119,681
中國土地增值稅	5,528,263	3,011,952
	11,687,328	7,307,880

(a) 截至2013年12月31日止年度的毋須課稅收入主要包括就本公司優先票據確認的匯兌收益及就海外公司確認的收入。

(b) 截至2013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。

截至2013年12月31日止年度，加權平均適用稅率為25%（2012年：25%）。

29 所得稅開支（續）

海外所得稅

本公司根據開曼群島法例第22章公司法（2009年修訂，經不時綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。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2013年12月31日止年度內並沒有在香港經營須繳納香港利得稅的業務，故並沒有作出香港利得稅撥備（2012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%（2012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。

30 保留盈利／（累計虧損）— 本公司

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
期初結餘	(3,764,140)	(3,787,449)
年度利潤	4,843,880	23,309
期終結餘	1,079,740	(3,764,140)

綜合財務報表附註

31 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	
	2013年	2012年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	12,611,778	9,170,837
已發行普通股加權平均數(千股)	15,980,880	14,951,754
每股基本盈利(人民幣元)	0.789	0.613

(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	
	2013年	2012年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	12,611,778	9,170,837
已發行普通股加權平均數(千股)	15,980,880	14,951,754
購股權調整(千股)	143,360	222,606
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	16,124,240	15,174,360
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.782	0.604

32 股息

本公司並無就截至2013年6月30日止六個月宣派中期股息（2012年：無）。

截至2012年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.14元（共人民幣2,291,947,000元）已於2013年10月21日召開的股東特別大會上獲批准，並已於2013年11月5日派付。

截至2013年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.43元（共人民幣6,265,659,000元）已於2014年3月31日獲董事局提呈，並將於應屆股東週年大會獲股東批准。此等財務報表尚未反映該筆應付股息。

33 經營所得現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年度利潤	13,709,032	9,181,921
就以下各項調整：		
所得稅開支	11,687,328	7,307,880
銀行存款利息收入（附註24）	(120,396)	(108,444)
非流動應收款項利息收入（附註24）	(2,059)	(5,963)
利息開支（附註28）	33,932	53,667
匯兌收益（附註28）	(386,550)	(20,611)
折舊（附註6）	753,577	400,868
攤銷	273,387	187,078
僱員購股權計劃（附註26）	55,404	120,882
投資物業的公平值收益	(5,815,221)	(4,459,506)
出售投資物業的收益（附註24）	(342,765)	(4,510)
出售物業、設備及無形資產的虧損	137,188	4,860
營運資金變動：		
開發中物業及持作出售竣工物業	(27,610,430)	(41,764,297)
受限制現金（作為興建項目及其他經營活動的擔保）	(560,050)	422,418
應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項	(24,082,517)	(1,140,122)
應付貿易賬款及其他應付款項以及預收客戶墊款	7,075,092	36,776,063
經營活動（所用）／所得現金淨額	(25,195,048)	6,952,184

綜合財務報表附註

34 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。

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
計劃供款總額	379,377	293,261

35 財務擔保

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012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	75,309,953	56,272,505

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。

36 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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
物業及設備：		
不超過1年	195,246	105,863
超過1年但不超過5年	202,345	105,073
超過5年	23,045	53,919
	420,636	264,855

(b) 房地產開發開支承擔

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已訂約但沒有撥備		
— 房地產開發活動	67,264,984	55,404,349
— 收購土地使用權	45,592,059	23,342,110
	112,857,043	78,746,459

綜合財務報表附註

37 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

(b) 主要管理人員薪酬

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

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
薪金及其他僱員福利	175,213	239,210
退休計劃供款	861	789
	176,074	239,999

38 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變

截至2013年12月31日止年度，本集團收購多家附屬公司的若干非控股權益，總代價為人民幣3,667,469,000元。已付代價超出所收購股權賬面值的部分為人民幣3,530,530,000元，已確認為本公司股東應佔權益減少。

39 收購附屬公司

截至2013年12月31日止年度，本集團收購中國若干房地產開發公司的控股權益，代價合共約為人民幣10,356,875,000元。該等公司於獲本集團收購前僅持有數幅土地及並無經營任何重要業務。因此，董事認為該等收購並不構成業務收購，並應被視為收購土地使用權。該等收購導致本集團的非控股權益增加合共人民幣972,699,000元。

40 業務合併

於2013年10月31日，本集團收購Jilin Province Gold Beverage Company Limited (「Gold Beverage」) 的100%股份，代價為人民幣109,044,000元。Gold Beverage主要從事礦泉水生產及銷售。

下表概述於收購日期有關Gold Beverage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	109,044
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	人民幣千元
現金及現金等值物	-
物業及設備(附註6)	125,091
無形資產－採礦權	139,310
土地使用權(附註7)	8,376
應收貿易賬款及其他應收款項	15,381
應付貿易賬款及其他應付款項	(161,741)
遞延稅項負債(附註20)	(17,373)
可識別淨資產總值	109,044

自2013年11月1日至2013年12月31日期間內，所收購業務為本集團帶來人民幣22,049,000元收入及人民幣10,388,000元淨虧損。倘收購已於2013年1月1日進行，截至2013年12月31日止年度的綜合收入及綜合利潤分別為人民幣93,671,780,000元及人民幣13,693,446,000元。

41 期後事項

自2014年1月7日至3月31日期間，本公司透過聯交所合共購回其本身1,602,846,000股股份，代價為5,305,348,000港元(包括交易成本，相當於約人民幣4,182,187,000元)。股份於購回後即註銷。

綜合財務報表附註

42 投資附屬公司 – 本公司

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012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 (附註18(c))	668,966	613,562
應收附屬公司款項 (附註(i))	1,401,096	1,297,916
	2,070,064	1,911,480

(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

42 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	
<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
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

綜合財務報表附註

42 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	
<i>於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司（續）</i>					
濟南恒大綠洲置業有限公司	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
河北高傑士房地產開發 有限公司	2003年4月23日	人民幣300,000,000元	–	100%	房地產開發
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

42 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	
<i>於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司 (續)</i>					
廣州恒大足球俱樂部有限公司	2006年2月24日	人民幣100,000,000元	–	100%	足球俱樂部
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
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

綜合財務報表附註

42 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	
<i>於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司 (續)</i>					
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

42 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	
<i>於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司 (續)</i>					
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
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

綜合財務報表附註

42 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	
<i>於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司 (續)</i>					
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
新鄉禦景置業有限公司	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

42 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	
<i>於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司 (續)</i>					
濟南恒大翡翠華庭置業 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

綜合財務報表附註

42 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	
<i>於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司 (續)</i>					
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

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

五年財務概要

綜合資產、權益及負責

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

五年財務概要

	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
收入	5,722,657	45,801,401	61,918,185	65,260,838	93,671,780
銷售成本	(3,776,308)	(32,432,232)	(41,310,558)	(47,050,471)	(66,023,022)
毛利	1,946,349	13,369,169	20,607,627	18,210,367	27,648,758
投資物業公平值收益	842,570	3,350,857	4,235,953	4,459,506	5,815,221
其他收益	347,554	184,369	755,806	635,525	1,041,322
銷售及營銷成本	(1,075,142)	(1,574,262)	(2,720,756)	(3,017,664)	(4,309,728)
行政開支	(744,960)	(1,384,263)	(2,161,218)	(2,600,664)	(3,472,494)
其他經營開支	(63,890)	(124,957)	(791,162)	(1,164,213)	(1,679,337)
其他利潤	1,252,481	13,820,913	19,926,250	16,522,857	25,043,742
內含財務衍生工具公平值變動	197,403	-	-	-	-
融資(成本)/收入淨額	(3,709)	271,798	448,598	(33,056)	352,618
除所得稅前利潤	1,446,175	14,092,711	20,374,848	16,489,801	25,396,360
所得稅開支	(329,371)	(6,068,035)	(8,648,255)	(7,307,880)	(11,687,328)
年度利潤	1,116,804	8,024,676	11,726,593	9,181,921	13,709,032
其他全面收入	-	-	-	-	(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
應佔：					
本公司股東	1,046,428	7,588,786	11,323,663	9,170,837	12,454,543
永久資本工具持有人	-	-	-	-	656,559
非控股權益	70,376	435,890	402,930	11,084	440,695



恆大地產集團®
EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

恆大地產集團有限公司

香港金鐘道88號
太古廣場一座1501-1507室

<http://www.evergrande.com>

