



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

## 中期報告 2011



中國標準化運營的精品地產領導者

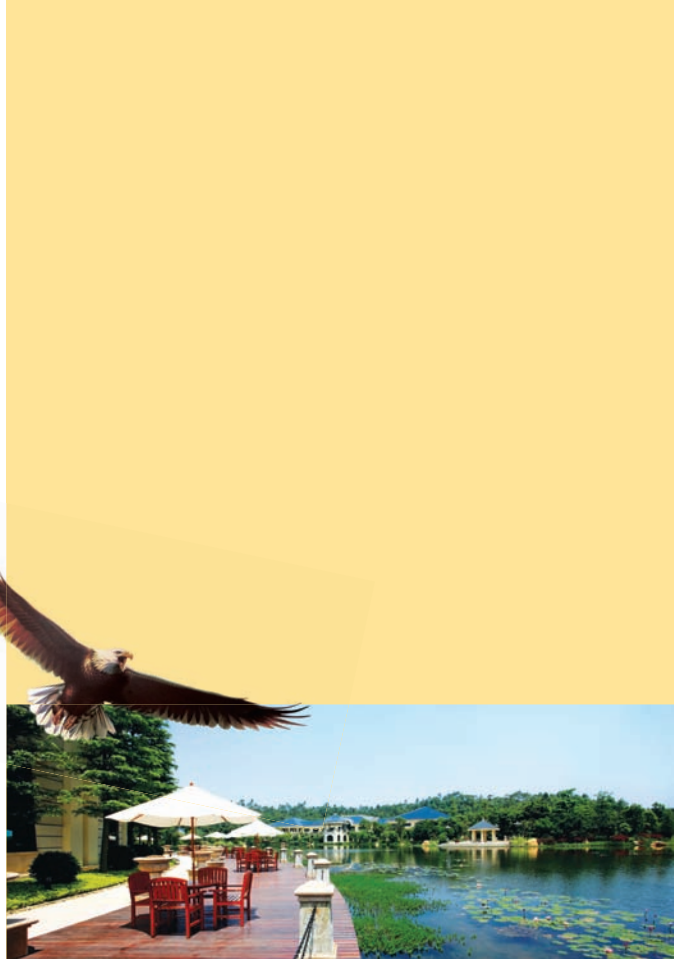






# 目錄

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



# 董事局 及委員會



## 董事局主席

許家印

## 執行董事

夏海鈞(副主席、行政總裁)  
李 鋼(副主席、常務副總裁)  
謝惠華  
徐湘武  
徐 文  
賴立新  
何妙玲

## 獨立非執行董事

余錦基  
周承炎  
何 琦

## 審核委員會

周承炎(主席)  
余錦基  
何 琦

## 薪酬委員會

許家印(主席)  
余錦基  
何 琦

## 提名委員會

許家印(主席)  
何 琦  
周承炎

## 授權代表

許家印  
方家俊



# 公司 及股東資料



## 總辦事處

中國  
廣東省  
廣州市  
天河路45號  
天倫大廈23樓  
郵編510075

## 香港營業地點

香港金鐘道88號  
太古廣場一座1501-1507室

## 網址

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

## 公司秘書

方家俊·香港律師

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 主要往來銀行

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

## 股東資料

### 上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司  
(「聯交所」)上市

本公司債券在新加坡證券交易所有限公司  
(「新交所」)上市

### 證券代號

### 股份

聯交所：3333

### 債券

人民幣55.5億元美元結算  
於2014年到期的7.50厘優先票據  
通用號碼：057638222  
ISIN：XS0576382229

人民幣37.0億元美元結算  
於2016年到期的9.25厘優先票據  
通用號碼：057638249  
ISIN：XS0576382492

13.5億美元13.00厘  
於2015年到期的優先票據  
CUSIP：300151AA5/G3225AAAI  
通用號碼：048317278/048284361  
ISIN：US300151AA58/USG3225AAA19

## 投資者關係

如有查詢，請聯絡：  
投資者關係部  
電郵：[evergrandelR@evergrande.com](mailto:evergrandelR@evergrande.com)  
電話：(852) 2287 9202/2287 9218/2287 9207

## 財務日程表

中期業績公佈：2011年8月30日

# 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(「集團」)截至**2011年6月30日**止六個月的中期業績。

截至**2011年6月30日**止六個月，集團的營業額及毛利分別約為人民幣**320.6億元**和人民幣**112.4億元**，較去年同期分別增長**57.4%**和**127.1%**，淨利潤增加**132.8%**至**58.2億元**；股東應佔淨利潤約為人民幣**57.0億元**；每股基本盈利為人民幣**0.38元**。上述多項財務指標再次刷新集團歷史同期記錄。

## 業務回顧

2011年上半年，調控成為中國房地產市場的主軸，政策疊加效應漸露鋒芒。報告期內，市場供需仍舊活躍，但房價快速上漲勢頭得到有效遏制，宏觀市場在好淡交織中歷經陣痛，也孕育著發展新機：大型房企市場集中度進一步提升，全國前20大房企合約銷售額總體佔比達18%，較2010年同期增長3.6個百分點；與此同時區域市場分化加劇，重心逐步轉移至二三線城市，2011年上半年全國三線城市銷售面積佔比達65.2%<sup>1</sup>。

面對跌宕的政策和市場環境，集團牢固貫徹「前瞻佈局、穩健經營、贏在戰略」的既定方針，積極順應調控趨勢，強化集團化緊密型管理、優化精品住宅標準化運營模式，多項主要指標繼續實現高位增長。報告期內，集團實現合約銷售額人民幣423.2億元，較去年同期增長101.7%；合約銷售建築面積611.7萬平方米，位列中國第一<sup>2</sup>，銷售面積同比增長83.2%；實現營業額人民幣320.6億元，其中房地產開發分部營業額人民幣316.9億元，較去年同期增長56.5%；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)為人民幣286.9億元，較2010年末的人民幣199.5億元增長43.8%；土地儲備建築面積約13,539萬平方米，土地儲備平均成本人民幣617元/平方米，其中計劃於2011年下半年支付的土地款約人民幣162.3億元；在建工程面積約3,165.1萬平方米，可售建築面積約3,156.7萬平方米。

<sup>1</sup> 資料來源：世聯地產《2011年上半年全國房地產市場回顧與下半年展望》。

<sup>2</sup> 中國房產信息集團、中國房地產測評中心聯合發佈的《2011年上半年中國房地產企業銷售排行榜TOP30》。

# 主席報告書(續)



聚焦二三線城市，大規模吸納優質低成本土地儲備，行業領導地位愈益鞏固。期內，集團敏銳捕捉調控帶來的並購機遇，憑藉充裕的現金流，持續聚焦二三線城市，透過靈活多元的方式吸納具規模的優質低成本土地儲備。報告期內新購土地儲備70幅，新增土地儲備建築面積4,897.1萬平方米，分佈於重慶、天津、成都、哈爾濱、蘭州、長春、鎮江、佛山、東莞等具增長潛力的58個城市，其中11個為二線城市，46個為三線城市；報告期內新增土地儲備成本約664元/平方米。

於2011年6月30日，集團土地儲備建築面積約1.35億平方米，分佈於中國101個城市，項目數量總計達181個，土地儲備平均成本約人民幣617元/平方米，其中三線城市土地儲備成本約483元/平方米，處於業內較低水平。憑藉一貫的超前策略，集團已牢固抓住了發展機遇，於上半年基本完成全國戰略佈局，並成功開啟了以現有中心城市輻射周邊發達三線城市的新局面。董事局確信，全國性項目布點及完善的區域戰略佈局，將令集團的規模優勢更加明顯，戰略縱深更加擴大，持續發展能力更加提升。

# 主席報告書(續)



堅持「民生地產」，合約銷售額大幅刷新歷史同期紀錄，報告期內合約銷售面積中國第一。集團堅持「民生地產」理念，憑藉強大的成本控制能力，以價格適中、品質優越的產品，滿足市場需求。面對限購、限貸、限價及保障房供應等嚴厲的調控環境，集團繼續深耕二三線城市，憑藉精品地產的高性價比優勢，輔以靈活務實的價格策略，在低迷的市況下屢創佳績。報告期內，集團累計實現合約銷售額人民幣423.2億元，同比增長101.7%；合約銷售面積611.7萬平方米，同比增長83.2%；合約銷售均價6,918元/平方米，同比增長10.1%。合約銷售額的94.1%來自於長沙、重慶、太原、成都、武漢、瀋陽等二三線城市，涵蓋集團高端、中端及中高端、旅遊地產全系列產品。

報告期內，集團新開盤33個項目，分佈於瀋陽、成都、重慶、濟南、天津、石家莊、中山、包頭等29個二三線城市；在售項目累計達到89個，分佈於49個城市。

於2011年6月30日，集團累計已完成全年700億元合約銷售目標的60.5%；而本期間合約銷售額人民幣423.2億元中，2010年年底56個現有項目合約銷售額300.6億元，佔比為71%，單個項目的平均合約銷售額5.37億元；2011年上半年33個新開盤項目的合約銷售額122.6億元，佔比為29%，單個項目的平均合約銷售額3.72億元。於2011年6月30日集團共計有未開盤銷售項目92個，其中大部分計劃於下半年陸續推出，將為我們下階段進一步取得優異經營業績提供充足的貨源保障。

在建工程面積**3,165.1**萬平方米，實現交樓面積**499.5**萬平方米，建設規模、建設速度業內領先。報告期內，集團著力貫徹標準化運營，繼續實施快速開發模式，多個項目取得土地後6個月左右即實現開盤，項目交樓面積及金額再度刷新集團歷史同期最高水平。截至2011年6月30日止六個月，交樓金額316.9億元，同比增長56.5%；交樓面積499.5萬平方米，同比增長28%；鑒於上半年交樓規模空前，集團進一步強化了交樓前質量控制及交樓後的客戶服務工作，透過完善的質量控制體系，進一步提升客戶滿意度。報告期內新開工面積1,439.0萬平方米，在建項目達到111個，其中已取得預售證的項目90個；在建面積約3,165.1萬平方米，未開盤銷售項目92個。龐大的開發建設規模和可售面積，為下一階段實現交樓結轉收入及合約銷售做足了充分準備。



# 主席報告書(續)

**精品戰略聯盟繼續擴大，有效抵禦成本上升壓力。**報告期末，集團聯盟的國內外知名品牌達到300家以上，涵蓋項目規劃設計、主體施工、園林建設、建築裝修材料等房地開發全部流程。透過精品戰略聯盟的大規模採購，以及業已建立的長期夥伴關係，集團103家裝修材料供應商供貨價格相對去年下調，佔裝修材料供應商總量的63.2%，預計2011年全年即使面臨物價上漲壓力，集團的裝修材料採購成本仍將略有下降。

集團亦進一步優化標準化採購平台，應對原材料價格上漲壓力。透過嚴格考核的月度採購計劃，依照集團項目進度確定不同品類原材料的最優儲備量。上半年各項目材料計劃誤差率總體控制在10%以內，令材料損耗及倉儲成本完全處在集團可控範圍內，有效控制了材料成本。

**奉行「現金為王」的穩健財務政策，以前瞻性策略維持充裕資金流量、保證資金安全。**在央行多次加息、連續上調存款準備金率，市場流動性明顯收緊的情況下，集團透過開拓多元化融資途徑，從容加以應對。於今年1月，集團成功發行人民幣55.5億元以人民幣計價美元結算於2014年到期及人民幣37.0億元以人民幣計價美元結算於2016年到期的優先票據，發行規模合計人民幣92.5億元；借款利率與年內數次加息後國內銀行貸款利率相近，有效控制了資金成本。

集團堅持謹慎的財務政策，對滿足企業發展所需的土地、工程、預售、融資等關鍵要素搭建起均衡發展的財務模型，並根據實際運營情況逐月回顧現金流計劃，確保財務安全。集團報告期末現金總額為人民幣286.9億元，較2010年末的人民幣199.5億，增長43.8%；未動用銀行融資額度為人民幣327.1億元，可使用資金人民幣614.0億元。集團亦採取有力措施，擴大銷售規模、加強銷售款回收，上半年取得合約銷售額人民幣423.2億元。董事局確信，穩健的財務管理政策與充足的財務資源，足以令集團業務得以快速穩健增長。

# 主席報告書(續)



## 業務展望

董事局認為，現時房地產市場調控已呈常態化趨勢，預計下半年限購、限貸、限價及加大保障房供應等政策將得以鞏固和強化，同時亦不排除房地產調控政策繼續加碼的可能。同時，下半年全國範圍內住宅產品潛在供應量放大的概率在逐步增加，總體市場競爭可能更為激烈。

董事局亦深刻看到，自2004年以來，中央政府已連續多次對房地產市場進行調控，調控不僅深刻影響了行業的演進趨勢和競爭格局，也給集團帶來了新的機遇；過往數年，集團無時無刻不在調控中競爭，在競爭中成長，在成長中跨越，逐漸發展為中國標準化運營的精品地產領導者。董事局始終堅信，調控政策的初衷和主流方向在於促使房價回歸理性、支持居民自住需求、規範行業秩序並引導產業整合與結構調整，而支撐中國房地產行業長期向好的基本因素並未改變。對於戰略前瞻、基礎穩固的企業而言，調控事實上意味著行業整合的全面加速，意味著市場集中度的不斷提升，意味著新的發展機遇和發展的無限可能。

基於上述判斷，董事局對行業的發展前景依舊充滿信心，並繼續以前瞻戰略制訂了集團下階段系統性的發展策略。

## 土地儲備

鑒於報告期內已新增土地儲備4,897.1萬平方米，基本完成全國戰略佈局，集團下半年將立足現有的1.35億平方米土地儲備規模，依照「消耗多少，補充多少」的原則，適度調整拿地節奏，全年保持土地儲備總量動態平衡。

下半年，集團將側重新購項目的開發建設，力求新項目取得後6個月內開盤銷售、力爭符合條件的樓棟年內交樓確認收入；同時亦將密切關注經濟高增長的城市，以及城市內環境優美、規劃及交通發達、土地升值潛力大的區域，精選少量優質地塊進行補充，以進一步提高集團產品的溢價水平、提升其盈利能力。

# 主席報告書(續)

## 合約銷售

下半年，集團將順應調控趨勢，在合理兼顧增長效益與質量的前提下，著力於二三線城市推售高性價比的中高端自住型產品。下半年集團計劃將未開盤的92個項目中的大多數項目陸續推出，新開盤項目全部位於二、三線城市，其中三線城市新開盤項目超過60%；計劃三線城市合約銷售額全年佔比達到40%左右。而高性價比的精裝修產品、靈活務實的價格策略仍將全程貫穿於集團下半年的銷售活動，以應對頻仍的調控政策及不可預見的市場波動。

## 商業地產

基於對中國城市化進程及行業發展趨勢的敏銳洞察和深刻思考，董事局提出在成功經營住宅業務和財務穩健的前提下，著力發展地標性城市綜合體，為可持續發展拓寬產業路徑。

集團將積極探索搭建全國商業地產管理及運營的組織架構，在整合現有酒店、商業中心等商業地產資源的基礎上，捕捉合適機遇，審慎獲取區域中心城市優質地塊，著手開展地標性城市綜合體項目的規劃設計及開發運營等課題研究；集團亦與全球知名建築規劃設計院開展緊密合作，務求從更高層面探索新的業務領域，矢志將該業務培育成集團未來的戰略核心產業之一。

## 財務資金

集團將繼續維持穩健財務政策，嚴格控制成本。同時，集團現有土地儲備已付土地款人民幣574.2億元，未付土地款累計人民幣371.4億元，其中按照協議需於2011年下半年支付的土地款人民幣162.3億元，需於2012年內支付的土地款人民幣175.1億元，需於2013年及以後支付的餘額人民幣34.0億元。集團確信，憑藉充足的現金儲備及強勁的合約銷售回款，足以保證公司穩健運營的資金需求。

# 主席報告書(續)



## 展望

董事局相信，與中國經濟及房地產市場一樣，恒大也正在發展與變革中經歷空前的歷史跨越。我們將繼續堅持「新起點、新理念、新思維、新標準」發展思路，堅持集團化緊密型管理模式，注重團隊建設，憑藉我們前瞻戰略和大規模的優質低成本土地儲備，龐大的開發能力，以及豐富的營銷經驗、強大的品牌和資金實力，透過不斷銳意進取、矢志超越，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。

## 致謝

集團業務的穩步發展，一直得到所有股東、投資者、商業夥伴的信任和支持，以及全體員工的盡忠職守，本人謹代表董事局表示衷心致謝。

許家印  
主席

香港，2011年8月30日



# 管理層 討論及分析

## 整體表現

本集團的本期營業額為人民幣320.6億元(2010年同期：人民幣203.7億元)，同比上升57.4%。毛利為人民幣112.4億元(2010年同期：人民幣49.5億元)，同比上升127.1%。股東應佔利潤為人民幣57.0億元(2010年同期：人民幣23.3億元)，同比上升144.6%。每股基本盈利人民幣0.38元(2010年同期：人民幣0.16元)，同比增長137.5%。

本集團於2011年6月30日之股東權益總額為人民幣274.2億元(2010年12月31日：人民幣206.4億元)，與去年年底相比增長32.8%，於2011年6月30日每股帳面資產淨值則為人民幣1.83元(2010年12月31日：人民幣1.38元)，與去年年底相比增長32.6%。

## 收入

報告期內，本集團營業額為人民幣320.6億元，按年上升57.4%。其中，房地產業務收入為人民幣316.9億元，同比增長56.5%；本期物業管理收入人民幣1.2億元，較上年同期增長140.0%；本期投資物業租金收入及其他業務收入人民幣2.5億元，較上年同期增長257.1%。

## 毛利

本集團本期的毛利為人民幣112.4億元，較上年同期增加127.1%，主要因為報告期內物業交付面積及物業交付均價顯著上升。而毛利率為35.1%，較上年同期上升約10.8個百分點，主要是由於我們強大的成本控制能力，報告期內單位銷售成本的增長輕微，遠少於物業交付均價的增長速度。

## 銷售及營銷成本

報告期內，本集團銷售及營銷成本由2010年同期的8.0億元人民幣上升至12.7億元人民幣，主要是由於報告期內在售項目增多、規模增大，相應增加了全國性營銷及品牌宣傳活動。報告期內，銷售及營銷成本佔營業售額的比重為4.0%，與2010年同期接近。

# 管理層討論及分析(續)



## 行政費用

報告期內，本集團的行政費用由2010年同期的人民幣5.4億元上升4.0億元至人民幣9.4億元，主要是由於我們持續擴充全國性業務並於報告期內取得經營業績的較大增長，僱員人數及薪酬水平都有大幅提高。

## 財務回顧

### 借款

於2011年6月30日，集團的借款為人民幣507.5億元，還款期如下：

	2011年 6月30日 (人民幣億元)	佔借款 總額比例	2010年 12月31日 (人民幣億元)	佔借款 總額比例
1年以內	92.3	18.2%	70.0	22.5%
1-2年	139.4	27.5%	48.5	15.6%
2-5年內	267.0	52.6%	193.1	61.9%
5年以上	8.8	1.7%	—	—
	507.5	100%	311.6	100%

於2011年6月30日，人民幣331.2億元的借款以人民幣計值，按浮動利率計息，餘下人民幣176.3億元的借款以美元計值，按固定利率計息。我們一貫重視維持穩健的貸款結構，於2011年6月30日，只有約18.2%的貸款需於一年內償還。

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

### 外匯風險

本集團主要以人民幣經營業務。除以外幣計值的銀行存款及以美元計值的優先票據外，本集團並無因匯率波動而直接影響的任何重大風險。本集團並沒有訂立任何重大遠期外匯合約對沖其外匯風險。

### 可動用資金

於2011年6月30日，我們的現金及現金等值物與受限制現金總額為人民幣286.9億元，連同未使用的銀行融資額度人民幣327.1億元。充裕的營運資金為集團尋找最佳商機，快速拓展提供了強大的財力支持。

# 管理層討論及分析(續)

## 財務槓桿

集團財務狀況穩健，集團於2011年6月30日總借款對總資產比率為34.3% (2010年12月31日：29.8%)，淨負債率 (淨借貸<sup>1</sup>對股東權益總額比率) 為75.4% (2010年12月31日：52.5%)，總借款對投資物業公平值收益、折舊、利息、所得稅開支前年度化溢利的比率為2.6倍 (2010年6月30日：2.6倍)，而利息覆蓋率為5.6倍 (2010年6月30日：5.6倍)。雖然2011年上半年我們積極取得貸款以應付市場流動性緊縮性問題，使負債比率有所提高，但我們的利潤也以較高速度增長，有效利用了借款的槓桿作用。同時我們的盈利能力也對比於借款規模仍屬穩健水平。

## 或然負債

於2011年6月30日，集團為物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任約人民幣311.5億元提供回購擔保。集團過往並未因上述擔保蒙受重大損失，主要由於有關擔保只作為物業買家在辦妥按揭抵押登記前的過渡性安排，且有關擔保經由物業產權抵押，並在按揭抵押登記完成後予以解除。基於上述原因，董事局會認為，買方拖欠的可能性甚微，不需就此作出撥備。

## 土地儲備

期內，集團敏銳捕捉調控帶來的並購機遇，憑藉充裕的現金流，持續聚焦二三線城市，透過靈活多元的方式吸納具規模的優質低成本土地儲備。於2011年6月30日，集團土地儲備建築面積1.35億平方米，分佈於中國101個城市，項目數量總計181個(見集團土地儲備一覽表)，土地儲備平均成本約人民幣617元/平方米，其中三線城市土地儲備成本約人民幣483元/平方米，處於業內較低水平。期末，集團現有土地費用累計人民幣945.6億元，累計已支付人民幣574.2億元，未付款人民幣371.4億元，其中計劃於2011年下半年支付的土地款為人民幣162.3億元，於2012年內支付的土地款人民幣175.1億元，於2013年及以後支付的土地款人民幣34.0億元。

期內，集團新購土地儲備70幅，新增土地儲備建築面積4,897.1萬平方米，分佈於重慶、天津、成都、哈爾濱、蘭州、長春、鎮江、佛山、東莞等具增長潛力的58個城市，其中46個為三線城市。期內新增土地儲備成本約人民幣664元/平方米。

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

# 管理層討論及分析(續)



集團2011年上半年新增土地儲備分佈表

序號	省份	項目數量 (個/省)	佔地面積 (平方米)	總土地 儲備面積 (平方米)	佔新增土地 儲備比例 (%)
1.	廣東省	8	4,244,268	8,197,987	16.74%
2.	安徽省	6	1,531,537	4,538,588	9.27%
3.	江蘇省	7	1,334,495	4,410,070	9.01%
4.	山東省	3	1,384,627	3,417,129	6.98%
5.	遼寧省	4	839,385	3,247,496	6.63%
6.	甘肅省	2	728,085	2,597,707	5.30%
7.	廣西壯族自治區	3	690,396	2,469,428	5.04%
8.	四川省	3	919,376	2,382,639	4.87%
9.	黑龍江省	4	871,911	2,195,567	4.48%
10.	山西省	4	575,320	1,940,849	3.96%
11.	陝西省	3	467,564	1,796,978	3.67%
12.	新疆維吾爾族自治區	1	1,463,237	1,501,929	3.07%
13.	湖南省	3	412,677	1,344,330	2.75%
14.	內蒙古自治區	2	382,623	1,196,899	2.44%
15.	江西省	2	440,994	1,148,459	2.35%
16.	貴州省	2	397,127	1,035,492	2.11%
17.	吉林省	2	307,461	902,162	1.84%
18.	重慶市	2	295,959	793,009	1.62%
19.	寧夏回族自治區	1	227,964	684,661	1.40%
20.	天津市	2	503,188	681,566	1.39%
21.	湖北省	1	201,503	587,917	1.20%
22.	河北省	1	666,667	573,870	1.17%
23.	青海省	1	138,355	569,736	1.16%
24.	浙江省	1	115,355	360,376	0.74%
25.	海南省	1	209,904	239,952	0.49%
26.	雲南省	1	46,273	156,163	0.32%
	合計	70	19,396,253	48,970,959	100.00%



# 管理層討論及分析(續)

集團土地儲備分佈表(於2011年6月30日)

序號	省份	項目數量 (個/省)	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總土地 儲備面積 (平方米)	佔土地 儲備百分比 (%)
1.	遼寧省	15	4,551,301	16,755,853	15,260,134	11.27%
2.	江蘇省 <sup>1</sup>	13	7,388,478	15,420,115	14,906,257	11.01%
3.	廣東省	18	7,814,178	15,539,426	12,628,332	9.33%
4.	四川省	12	5,972,803	10,784,493	8,909,019	6.58%
5.	山東省	7	3,370,909	7,984,309	7,721,738	5.70%
6.	河南省	7	2,336,872	7,975,243	7,510,260	5.55%
7.	安徽省	10	2,586,934	7,921,110	7,200,541	5.32%
8.	河北省	6	2,579,088	6,112,674	5,540,638	4.09%
9.	湖南省	10	1,961,685	6,592,739	4,975,130	3.67%
10.	甘肅省	4	1,826,778	4,917,415	4,917,415	3.63%
11.	江西省	6	3,401,803	5,141,044	4,868,462	3.60%
12.	湖北省	7	3,441,846	6,161,268	4,810,390	3.55%
13.	山西省	9	1,996,118	5,748,596	4,604,047	3.40%
14.	貴州省	5	1,333,490	4,388,525	4,074,841	3.01%
15.	重慶市	9	2,459,676	6,168,520	3,792,031	2.80%
16.	廣西壯族自治區	4	1,031,845	3,282,338	3,282,338	2.42%
17.	吉林省	7	1,044,796	3,256,280	3,256,280	2.41%
18.	陝西省	5	837,210	3,133,885	2,639,650	1.95%
19.	海南省	4	1,623,418	2,483,442	2,453,222	1.81%
20.	天津市	5	3,352,652	2,817,560	2,335,161	1.72%
21.	內蒙古自治區	4	1,008,553	2,679,484	2,314,417	1.71%
22.	黑龍江省	4	871,911	2,195,567	2,195,567	1.62%
23.	寧夏回族自治區	3	619,031	1,960,719	1,960,719	1.45%
24.	新疆維吾爾族自治區	1	1,463,237	1,501,929	1,501,929	1.11%
25.	雲南省	3	784,625	1,254,520	668,688	0.49%
26.	青海省	1	138,355	569,736	569,736	0.42%
27.	浙江省	1	115,355	360,376	360,376	0.27%
28.	上海市	1	32,970	132,840	132,840	0.10%
	合計	181	65,945,918	153,240,006	135,390,160	100.00%

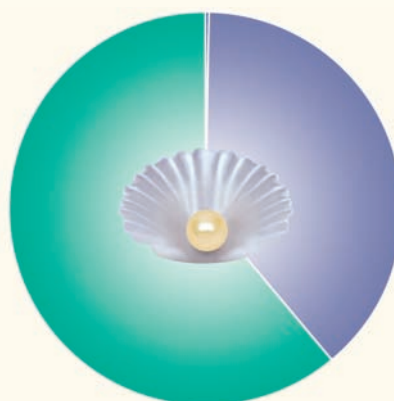
1. 根據啟東市人民政府於2011年8月19日簽發的《市政府關於對啟東市北上海恒大威尼斯水城控制性詳細規劃修改的批覆》，啟東市人民政府同意寅陽鎮人民政府報送的《啟東市一北上海恒大威尼斯水城控制性詳細規劃(修訂)》設計文件，項目的建築面積修訂為6,988,460m<sup>2</sup>，旨在提高低密度住宅佔比，及更合理的回報。

# 管理層討論及分析 (續)



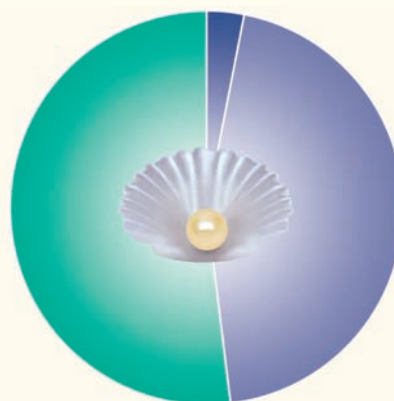
## 土地儲備建築面積分佈

■ 一線城市土地儲備(平方米)	528,820	0.4%
■ 二線城市土地儲備(平方米)	52,073,060	38.5%
■ 三線城市土地儲備(平方米)	82,788,280	61.1%
<b>合計</b>	<b>135,390,160</b>	<b>100%</b>



## 項目區域分佈

■ 位於一線城市的項目個數	6	3.3%
■ 位於二線城市的項目個數	81	44.8%
■ 位於三線城市的項目個數	94	51.9%
<b>合計</b>	<b>181</b>	<b>100%</b>



憑藉一貫的超前策略，集團已牢固抓住了發展機遇，於上半年基本完成全國戰略佈局，並成功開啟了以現有中心城市輻射周邊發達三線城市的新局面。全國性項目佈點及完善的區域戰略佈局，將令集團的規模優勢更加明顯，戰略縱深更加擴大，持續發展能力更加提升。

# 管理層討論及分析(續)

## 合約銷售

集團繼續深耕二三線城市，憑藉精品地產的高性價比優勢，輔以靈活務實的價格策略，在低迷的市況下屢創佳績。

期內，集團累計實現合約銷售額人民幣423.2億元，同比增長101.7%；合約銷售面積611.7萬平方米，同比增長83.2%；合約銷售均價人民幣6,918元/平方米，同比增長10.1%。合約銷售額的94.1%來自於長沙、重慶、太原、成都、武漢、瀋陽等二三線城市，涵蓋集團高端、中端及中高端、旅遊地產全系列產品。於2011年6月30日，集團累計已完成全年人民幣700億元合約銷售目標的60.5%。

期內，集團新開盤33個項目，分佈於瀋陽、成都、重慶、濟南、天津、石家莊、中山、包頭等29個二三線城市；在售項目累計達到89個，分佈於49個城市；而本期間合約銷售額人民幣423.2億元中，2010年年底56個現有項目合約銷售額300.6億元，佔比為71%，單個項目的平均合約銷售額人民幣5.37億元；2011年上半年33個新開盤項目的合約銷售額人民幣122.6億元，佔比為29%，單個項目的平均合約銷售額人民幣3.72億元。於2011年6月30日集團共計有未開盤銷售項目92個，其中大部分計劃於下半年陸續推出，將為我們下階段進一步取得優異經營業績提供充足的貨源保障。

2011年1至6月與2010年同期合約銷售情況對比圖



# 管理層討論及分析(續)



## 期內合約銷售金額地區分佈

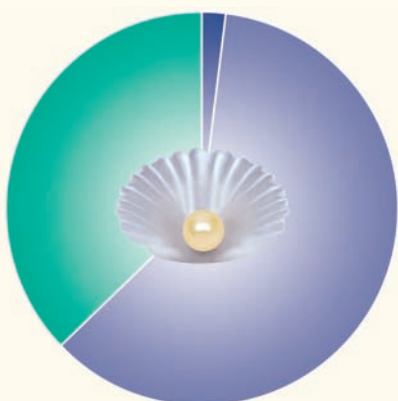
序號	地區	金額 (人民幣元)	佔比
1	廣東地區	5,307,322,069	12.5%
2	河北地區	4,245,188,913	10.0%
3	湖南地區	3,770,441,412	8.9%
4	遼寧地區	3,642,629,919	8.6%
5	重慶地區	3,182,612,492	7.5%
6	山東地區	2,862,228,297	6.8%
7	四川地區	2,496,319,216	5.9%
8	湖北地區	2,173,217,828	5.1%
9	安徽地區	2,155,445,547	5.1%
10	河南地區	2,100,000,181	5.0%
11	陝西地區	1,465,052,547	3.5%
12	山西地區	1,409,569,694	3.3%
13	天津地區	1,290,980,464	3.1%
14	江蘇地區	1,272,201,976	3.0%
15	江西地區	993,048,982	2.3%
16	海南地區	923,721,730	2.2%
17	內蒙地區	800,215,240	1.9%
18	貴州地區	771,304,061	1.8%
19	雲南地區	753,188,020	1.8%
20	吉林地區	586,562,637	1.4%
21	廣西地區	116,100,628	0.3%
	<b>合計</b>	<b>42,317,351,853</b>	<b>100.0%</b>



合約銷售額的94.1%來自於長沙、重慶、太原、成都、武漢、瀋陽等二三線城市，涵蓋集團高端、中端及中高端、旅遊地產全系列產品。

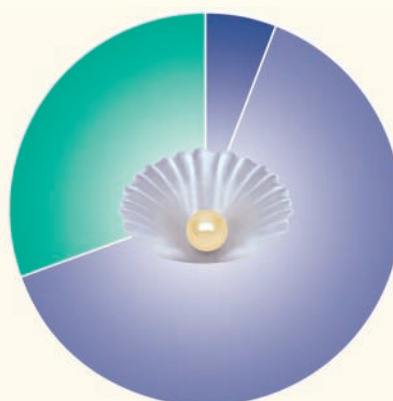
# 管理層討論及分析(續)

在售項目個數城市類別分佈(%)



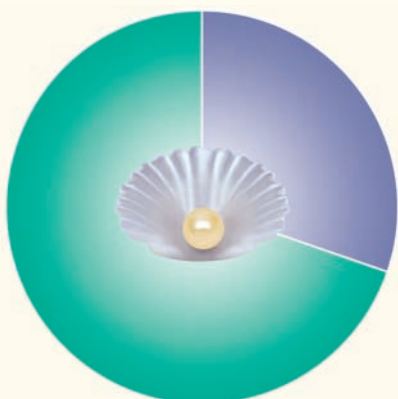
■ 一線城市項目	2個	2.2%
■ 二線城市項目	54個	60.7%
■ 三線城市項目	33個	37.1%

合約銷售金額按城市類別分佈(%)



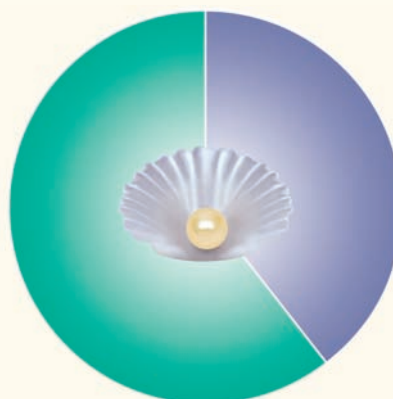
■ 一線城市項目	合約銷售金額	25.0億元	5.9%
■ 二線城市項目	合約銷售金額	270.1億元	63.8%
■ 三線城市項目	合約銷售金額	128.1億元	30.3%

新開盤項目個數按城市類別分佈(%)



■ 二線城市項目	10個	30.3%
■ 三線城市項目	23個	69.7%

新開盤項目合約銷售金額按城市類別分佈(%)



■ 二線城市項目	合約銷售金額	48.5億元	39.6%
■ 三線城市項目	合約銷售金額	74.1億元	60.4%

# 管理層討論及分析(續)



於2011年6月30日，集團累計已完成全年人民幣700億元合約銷售目標的60.5%；而本期間合約銷售額人民幣423.2億元中，2010年年底56個現有項目合約銷售額達人民幣300.6億元，佔比為71%，平均單個項目合約銷售額人民幣5.37億元；2011年上半年33個新開盤項目合約銷售額人民幣122.6億元，佔比為29%，平均單個項目合約銷售額3.72億元。

## 房地產開發

期內，集團共有60個項目實現竣工，分佈於中國19個主要地區，竣工建築面積合計671.3萬平方米。下表載列各項目的竣工面積情況。

### 期內各項目竣工總體情況表

序號	項目	2011上半年 竣工面積
1.	廣東省	686,185
2.	重慶市	663,489
3.	四川省	618,207
4.	湖南省	735,498
5.	湖北省	469,636
6.	陝西省	163,332
7.	安徽省	210,585
8.	江蘇省	55,552
9.	貴州省	121,324
10.	雲南省	217,442
11.	遼寧省	702,105
12.	天津市	70,991
13.	山西省	478,700
14.	江西省	212,170
15.	山東省	262,571
16.	河南省	205,767
17.	內蒙古自治區	236,956
18.	河北省	572,035
19.	海南省	30,220
	合計	6,712,764

# 管理層討論及分析(續)

## 期內竣工建築面積地區分佈

序號	項目	佔比
1	湖南省	11.0%
2	遼寧省	10.5%
3	廣東省	10.2%
4	重慶市	9.9%
5	四川省	9.2%
6	河北省	8.5%
7	山西省	7.1%
8	湖北省	7.0%
9	山東省	3.9%
10	內蒙古自治區	3.5%
11	雲南省	3.2%
12	江西省	3.2%
13	安徽省	3.1%
14	河南省	3.1%
15	陝西省	2.4%
16	貴州省	1.8%
17	天津市	1.1%
18	江蘇省	0.8%
19	海南省	0.5%
合計		<b>100.0%</b>



期內，集團共計66個項目實現交樓，交樓金額316.9億元，同比增長56.5%；交樓面積499.5萬平方米，同比增長28%；交樓均價6,345元/平方米，同比增長22.2%。

期末，集團在建項目111個，建築面積約3,165.1萬平方米，在建可售面積3,156.7萬平方米。

# 管理層討論及分析(續)



## 投資物業

期內，集團適度增加商鋪、車位等投資性物業，以獲取長期穩定的現金流增長為目標，作為地產經營的有益補充。於2011年6月30日，集團共擁有商鋪、商業樓等投資物業約400,619平方米，車位33,873個。期內實現租金總收入4,556萬元人民幣，同比增長105.2%；分部利潤為13.9億元人民幣，當中包括13.4億元人民幣投資物業公平價值增加(稅後淨收益約為10.1億元人民幣)。

## 物業管理

期內，集團錄得物業管理收入為人民幣1.2億元，較上年同期增長140.0%，主要是由於年內竣工和交樓的總建築面積各有所增加而收取額外物業管理費用。

## 其他業務

期內，集團錄得其他業務(即房地產建設、足球會營運及酒店營運)為人民幣1.9億元，較上年同期增長375%，主要是由於經營足球會的門票收入及廣告收入所致。

## 投資者關係

集團致力於建設雙向互動的投資者關係。期內，集團接待了116間機構共計約268人次參觀考察集團在全國各地的地產項目；舉行電話會及見面會約62場，接待投資者92人次；參加了美林、花旗、德意志銀行、麥格理證券、里昂證券、星展銀行及JP摩根舉辦的投資者見面會等活動，共計會見了146家投資機構的209人次投資者；期內集團還進行了多場銷售業績發佈會、投資者見面會、路演推介等各項活動。

集團深信，通暢透明的溝通渠道、良性互動的投資者關係，將有助於我們制定符合股東利益的經營策略，不斷為股東貢獻價值。



# 管理層討論及分析(續)

## 企業公民

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

在扶貧濟困事業上，集團攜手廣州市天河區政府，與增城正果鎮簽署對口幫扶合作開發意向書，承諾逐步投入人民幣2.45億元幫扶建設商業、衛生、文化等公共服務設施，幫助當地居民脫貧致富；集團還捐贈人民幣1,800萬元，推動廣東清遠民族地區民生事業的發展；2011年6月30日，在廣東扶貧濟困日活動上，公司承諾捐出人民幣3億元，視乎若干進展分5年用於清遠市高寒山區移民搬遷安置、低收入困難家庭的居住條件改善上。

在體育事業方面，恒大足球和恒大女排積極推行完全市場化運作、企業化管理，在引進重量級外援、打造後備隊伍、完善後勤保障等方面勇為表率，為推動中國聯賽競技水平提升和中國體育事業的長遠發展做出積極貢獻。2011年4月，集團承辦了2011賽季中超足球聯賽開幕式，規模和規格均開創紀錄；恒大足球隊積極引入外援，探索新的發展機制，一路領跑中超積分榜。集團旗下的恒大女排亦在2010-2011賽季中國女排甲A聯賽中喜獲亞軍。

# 管理層討論及分析(續)



## 榮譽

期內，集團再度斬獲多項殊榮。作為中國標準化精品地產的領導者，集團在2011年上半年榮膺中國房地產開發企業500強第二名，在第一季度和上半年銷售排名中穩居中國房地產銷售面積首位，並於《2011中國房地產上市公司測評研究報告》登上中國房地產上市公司綜合實力榜的第二位。

此外，集團還被博鰲21世紀房地產論壇組委會授予「2011年度卓越成就大獎」及「2011年度最具投資價值地產上市公司大獎」，被廣東省扶貧開發領導小組授予「廣東扶貧濟困紅棉杯金杯」，被中民慈善捐助信息中心評為「中國慈善推動者」，被中國10餘家主流媒體聯盟評為「第三屆中國企業誠信榜」之「社會責任獎」。上述多項殊榮，體現了社會各界對集團在經營業績、企業責任與品牌影響力等方面成就的高度認可。

## 人力資源

於2011年6月30日，集團共有員工26,948人，其中房地產開發建設系統大學本科及以上學歷人員佔比約90%，構建起了一支年輕化、高學歷、高素質的員工隊伍。

集團堅信人才是企業最重要的資源，始終堅持以人為本的人力資源開發策略，構築起企業與員工和諧發展、良性互動的工作氛圍。於2011年6月30日，集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣13.49億元(2010年同期：約人民幣5.02億元)。

# 企業管治 及其他資料

## 本公司購股權的資料

### (i) 購股權計劃

本公司於2009年10月14日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，據此，董事局可向本集團僱員、行政人員及高級職員以及購股權計劃所述董事局認為將會對或曾經對本集團作出貢獻的該等其他人士(「參與人士」)授出購股權(「購股權」)，以認購本公司股份，藉此向彼等給予獎勵及回報彼等對本集團作出的貢獻。購股權計劃主要條款及條件詳情載於本公司日期為2009年10月22日的招股章程(「招股章程」)內。

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

承授人	授出購股權的日期	購股權的行使期	行使價 港元	於2011年	期內授出的 購股權數目	期內行使的 購股權數目	期內註銷/ 失效的	於2011年
				1月1日 持有的 購股權數目			購股權數目	持有的 購股權數目
7名董事	2010年5月18日	附註1	2.40	179,000,000	—	—	—	179,000,000
130名其他僱員	2010年5月18日	附註1	2.40	525,000,000	—	2,052,000	5,000,000 <sup>1</sup>	517,948,000
總計				704,000,000	—	2,052,000	5,000,000	696,948,000

附註：

1. 一名參與者的購股權將可按以下方式分5批行使：

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

# 企業管治及其他資料(續)



2. 股份於購股權授出日期的收市價為每股2.27港元。
3. 2019年10月13日為購股權計劃的屆滿日期，即根據上市規則第17.03(11)條不超過10年期間的日期。
4. 該等購股權因期內一名承授人辭任而告失效。
5. 所授出購股權的價值

截至2010年6月30日止六個月所授出購股權的價值乃根據二項式模式，並按下列假設釐定：

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

每份購股權的公平值：

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

## (ii) 首次公開發售前購股權計劃

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

- (a) 每股認購價將相等於全球發售股份首次發售價，即每股3.50港元；
- (b) 於2011年6月30日，首次公開發售前購股權計劃涉及的股份總數為199,999,000股股份，相當於本公司已發行的股份約1.33%；及
- (c) 自股份於聯交所開始買賣起不會進一步提呈或授出購股權。

# 企業管治及其他資料(續)

以下為根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權詳情：

承授人	授出購股權的日期	購股權行使期	於2011年1月1日		期內註銷／失效的購股權數目	於2010年6月30日未行使的購股權數目
			持有的購股權數目	期內行使的購股權數目		
董事	2009年10月14日	附註1	70,000,000	—	—	70,000,000
其他僱員	2009年10月14日	附註1	130,000,000	1,000	—	129,999,000
總計			200,000,000		—	199,999,000

附註：

1. 獲授予購股權的該等承授人有權按以下方式行使購股權：

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

首次公開發售前購股權計劃其他詳情載於招股章程內。

## 債券

截至2011年6月30日止六個月，本公司、其控股公司或其子公司並非任何安排的訂約方，據此董事可藉購入本公司或任何其他公司的股份或債券而獲利。

# 企業管治及其他資料(續)



## 董事於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2011年6月30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，或須根據上市發行人董事進行證券交易標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	證券數目	股權概約百分比
許家印(附註1)	受控法團權益	10,144,219,735 (L)	67.63%

附註：

1. 所持10,144,219,735股股份中，9,352,971,497股股份由許家印博士全資擁有的公司鑫鑫(BVI)有限公司持有，而791,248,238股股份則由許太太全資擁有的公司均榮控股有限公司持有。根據證券及期貨條例，均榮控股有限公司於本公司的權益亦被視為由許博士持有。

### (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	20,000,000	0.13%
謝惠華	實益擁有人	6,000,000	0.04%
徐湘武	實益擁有人	6,000,000	0.04%
徐文	實益擁有人	6,000,000	0.04%
賴立新	實益擁有人	6,000,000	0.04%
何妙玲	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。

# 企業管治及其他資料(續)

## (b) 購股權計劃

董事姓名	權益性質	購股權計劃 授出的購股權 涉及的股份數目	根據本公司現有 已發行股本計算 根據購股權計劃 授出的購股權 獲行使時的股權 概約百分比
夏海鈞	實益擁有人	80,000,000	0.54%
李鋼	實益擁有人	50,000,000	0.34%
謝惠華	實益擁有人	9,000,000	0.06%
徐湘武	實益擁有人	9,000,000	0.06%
徐文	實益擁有人	11,000,000	0.07%
賴立新	實益擁有人	9,000,000	0.06%
何妙玲	實益擁有人	11,000,000	0.07%

附註：於2010年5月18日授出的購股權的行使價為每股2.40港元。

## (iii) 於本公司相聯法團的權益

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

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

## (iv) 於本公司債券的權益

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

附註：該等債券均於場外購入。

除下文披露者外，於2011年6月30日，董事、本公司行政人員或彼等各自的聯繫人士並無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄任何其他權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

# 企業管治及其他資料(續)



## 主要股東的權益及淡倉

據董事或本公司行政人員所知，於2011年6月30日，除上文披露的董事或本公司主要行政人員外，以下人士於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄或知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

股東姓名	所持權益身分	於股份的權益	股權概約百分比
許太太	受控公司權益	10,144,219,735 (L) (附註1)	67.63%
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	9,352,971,497 (L) (附註2)	62.35%
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238 (L) (附註3)	

附註：

1. 所持10,144,219,735股股份中，791,248,238股股份由許太太全資擁有的公司持有，而9,352,971,497股股份則由許太太的配偶許家印博士全資擁有的公司鑫鑫(BVI)有限公司持有。根據證券及期貨條例，鑫鑫(BVI)有限公司於本公司的權益亦被視為由許太太持有。
2. 鑫鑫(BVI)有限公司由許家印博士實益擁有。
3. 均榮控股有限公司由許太太全資擁有。



# 企業管治及其他資料(續)

## 僱員及薪酬政策

於2011年6月30日，本集團共聘用26,948名僱員。本集團根據彼等的優勢和發展潛能聘請和提拔個別人士。本集團參照個人表現和現行市場薪金水平，釐定向全體僱員(包括董事)提供的薪酬組合。

## 中期股息

董事局議決不宣派中期股息。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

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

除上文披露者外，於截至2011年6月30日止六個月，本公司或其任何子公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治

截至2011年6月30日止六個月期間內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則的所有守則條文。

# 企業管治及其他資料(續)



## 審閱中期業績

本集團截至2011年6月30日止六個月未經審核簡明綜合財務資料已由羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈「實體獨立核數師審閱中期財務資料」的香港審閱委聘準則第2410號進行審閱。

董事局審核委員會已審閱本集團截至2011年6月30日止六個月中期業績，並已與本公司管理層討論有關內部監控及其他重要事宜。

## 董事進行證券交易

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

# 簡明綜合 資產負債表

	附註	2011年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2010年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	7	3,761,914	1,277,297
土地使用權	7	399,531	306,058
投資物業	7	12,313,436	10,116,643
開發中物業	8	—	454,870
其他應收款項		335,055	324,168
無形資產	7	124,107	37,218
遞延所得稅資產		290,872	340,225
		<b>17,224,915</b>	12,856,479
<b>流動資產</b>			
開發中物業	8	68,471,507	49,133,585
持作出售竣工物業	9	9,922,436	6,213,078
按公平值計入損益的財務資產		126,300	—
應收貿易賬款及其他應收款項	10	4,105,709	2,127,822
預付款項	11	19,223,799	13,964,232
預付所得稅		303,368	205,309
受限制現金	12	11,817,736	7,595,696
現金及現金等值物	13	16,869,705	12,356,263
		<b>130,840,560</b>	91,595,985
<b>資產總值</b>		<b>148,065,475</b>	104,452,464
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔資本及儲備</b>			
股本	14	1,044,212	1,044,079
股份溢價	14	5,956,495	7,853,022
儲備	15	5,478,870	1,544,576
保留盈利		14,945,345	10,193,349
		<b>27,424,922</b>	20,635,026
非控制性權益		1,828,166	731,199
<b>權益總額</b>		<b>29,253,088</b>	21,366,225

# 簡明綜合資產負債表(續)



	附註	2011年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2010年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	16	41,517,037	24,160,024
遞延所得稅負債		2,722,107	1,496,310
		<b>44,239,144</b>	25,656,334
<b>流動負債</b>			
借款	16	9,236,183	7,000,110
應付貿易賬款及其他應付款項	17	35,802,747	21,780,836
預收客戶墊款		24,122,016	24,081,431
即期所得稅負債	18	5,412,297	4,567,528
		<b>74,573,243</b>	57,429,905
<b>負債總額</b>		<b>118,812,387</b>	83,086,239
<b>權益及負債總額</b>		<b>148,065,475</b>	104,452,464
<b>流動資產淨值</b>		<b>56,267,317</b>	34,166,080
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>73,492,232</b>	47,022,559

載於第38至第64頁的附註為此等中期綜合財務資料的組成部分。

# 簡明綜合 全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011年 (未經審核) 人民幣千元	2010年 (未經審核) 人民幣千元
收入	6	32,058,058	20,366,292
銷售成本	20	(20,821,335)	(15,419,512)
<b>毛利</b>		<b>11,236,723</b>	4,946,780
投資物業公平值收益	7	1,344,349	750,554
其他收益	19	151,600	58,208
銷售及營銷成本	20	(1,271,762)	(797,900)
行政開支	20	(935,102)	(542,392)
其他經營開支		(310,461)	(44,240)
<b>經營利潤</b>		<b>10,215,347</b>	4,371,010
融資收入淨額	21	198,892	48,314
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>10,414,239</b>	4,419,324
所得稅開支	22	(4,595,302)	(1,919,253)
<b>期間利潤</b>		<b>5,818,937</b>	2,500,071
其他全面收入		—	—
<b>期間全面收入總額</b>		<b>5,818,937</b>	2,500,071
應佔：			
本公司股東		5,695,597	2,328,682
非控股權益		123,340	171,389
		<b>5,818,937</b>	2,500,071
<b>本公司股東應佔每股盈利</b>			
每股基本盈利(人民幣)	23	0.38	0.16
每股攤薄盈利(人民幣)	23	0.37	0.15
股息	24	—	—

載於第38至第64頁的附註為此等中期綜合財務資料的組成部分。

# 簡明綜合 權益變動表



## 本公司股東應佔

	本公司股東應佔				非控股		總計
	股本	股份溢價	儲備	保留盈利	權益	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未經審核：							
於2010年1月1日的結餘	1,044,079	7,958,022	1,219,385	2,640,351	12,861,837	295,309	13,157,146
全面收入總額	—	—	—	2,328,682	2,328,682	171,389	2,500,071
與擁有人進行交易：							
轉撥至法定儲備	—	—	35,789	(35,789)	—	—	—
僱員購股權計劃	—	—	101,413	—	101,413	—	101,413
股息	—	(105,000)	—	—	(105,000)	—	(105,000)
與擁有人進行交易總額	—	(105,000)	137,202	(35,789)	(3,587)	—	(3,587)
於2010年6月30日的結餘	1,044,079	7,853,022	1,356,587	4,933,244	15,186,932	466,698	15,653,630
未經審核：							
於2011年1月1日的結餘	1,044,079	7,853,022	1,544,576	10,193,349	20,635,026	731,199	21,366,225
全面收入總額	—	—	—	5,695,597	5,695,597	123,340	5,818,937
與擁有人進行交易：							
轉撥至法定儲備	—	—	943,601	(943,601)	—	—	—
僱員購股權計劃(附註15(c))	133	5,473	93,561	—	99,167	—	99,167
股息(附註24)	—	(1,902,000)	—	—	(1,902,000)	—	(1,902,000)
收購一家子公司(附註26)	—	—	—	—	—	661,856	661,856
非控股權益注資	—	—	—	—	—	288,957	288,957
出售一家子公司部分權益(附註27)	—	—	2,897,132	—	2,897,132	22,814	2,919,946
與擁有人進行交易總額	133	(1,896,527)	3,934,294	(943,601)	1,094,299	973,627	2,067,926
於2011年6月30日的結餘	1,044,212	5,956,495	5,478,870	14,945,345	27,424,922	1,828,166	29,253,088

載於第38至第64頁的附註為此等中期綜合財務資料的組成部分。

# 簡明綜合 現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2011年 (未經審核) 人民幣千元	2010年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動所用現金淨額	<b>(13,751,826)</b>	(9,228,100)
投資活動所用現金淨額	<b>(2,209,214)</b>	(341,881)
融資活動所得現金淨額	<b>20,493,348</b>	12,197,215
現金及現金等值物增加淨額	<b>4,532,308</b>	2,627,234
期初現金及現金等值物	<b>12,356,263</b>	7,333,232
匯兌虧損	<b>(18,866)</b>	(9,052)
期終現金及現金等值物	<b>16,869,705</b>	9,951,414

載於第38至第64頁的附註為此等中期綜合財務資料的組成部分。

# 簡明綜合 中期財務資料附註



## 1 一般資料

恒大地產集團有限公司(「本公司」)於2006年6月26日根據開曼群島法例第22章公司法(2009年修訂,經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司,從事投資控股業務。本公司及其子公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發、物業投資、物業管理、物業建設及其他房地產開發相關服務。

其註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

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

除非另有註明,本簡明綜合中期財務資料以人民幣千元列值。此等簡明綜合財務報表已於2011年8月30日經本公司董事局批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料為未經審核。

## 2 編製基準

截至2011年6月30日止六個月簡明綜合中期財務資料按照香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合中期財務資料應與截至2010年12月31日止年度按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的年度財務報表一並閱讀。

## 3 會計政策

中期期間收入的稅項採用適用於預計總年度盈利的稅率應計。

除下文所述者外,所應用的會計政策與截至2010年12月31日止年度如該等年度財務報表所述的貫徹一致。



# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)

## 3 會計政策(續)

### (a) 下列經修訂準則及現行準則之修訂本於2011年1月1日開始的財政年度生效及與本集團的業務相關。

- 香港會計準則第24號(修訂)「有關連人士披露」於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效，豁免香港會計準則第24號對政府相關實體與政府之間達成交易的所有披露規定。

該準則亦釐清及簡化有關連人士的定義。

- 對香港會計準則第34號「中期財務報告」的修改於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效。該準則強調香港會計準則第34號的現有披露原則，並新增對說明此等原則的應用方法的其他指引，加強注重對重大事件及交易的披露原則。額外的要求涵蓋公平值計量變動(如重大)的披露，以及需要更新來自最近期年度報告的相關資料。會計政策變動只導致額外披露。

### (b) 於2011年生效但與本集團無關現有準則之修訂及詮釋。

- 對香港會計準則第32號「供股的分類」的修改於2010年2月1日或之後開始的年度期間生效，現不適用於本集團，因為本集團並無進行任何供股。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第14號「最低資金要求預付款」的修改於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效，現不適用於本集團，因為本集團並無最低資金要求。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第19號「以權益工具消除財務負債」於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效，現不適用於本集團，因為本集團現無消除以權益工具取代的財務負債。
- 除附註3(a)所披露的對香港會計準則第34號「中期財務報告」的修改及釐清可於附註內呈列按項目劃分其他全面收入組成部分分析外，香港會計師公會對香港財務報告準則(2010年)的第三次改進於2010年5月發佈，現一律與本集團無關。所有改進均於2011年財政年度生效。

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)



## 3 會計政策(續)

(c) 以下新準則及準則修訂已發布但未於**2011年1月1日**開始的財政年度生效亦無獲提早採納。

- 香港財務報告準則第9號「財務工具」針對財務資產及財務負債的分類、計量及終止確認。該準則於2013年1月1日前並不適用，但可被提早採納。
- 香港會計準則第12號(修訂)「遞延稅項：相關資產回收」引進計量因按公平值計量的投資物業所產生的遞延稅項資產或負債的原則的例外情況。該修訂對於2012年1月1日或之後開始的年度期間追溯應用，並可被提早採納。
- 香港財務報告準則第7號(修訂)「披露－財務資產轉讓」引進對財務資產轉讓的新披露規定。該準則適用於2011年7月1日或之後開始的年度期間，並可被提早採納。

本集團正對此等新準則、現有準則修訂的影響作出評估，且預期作出採納將不會對本集團的經營業績及財務狀況產生任何重大影響。

## 4 估計

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

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層所作出應用於本集團會計政策的重大判斷，以及估計不確定性的主要來源，與應用於截至2010年12月31日止年度的綜合財務報告者相同。

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)

## 5 財務風險管理

### 5.1 財務風險因素

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

中期簡明綜合財務資料不包括年度財務報表所需的一切財務風險管理資料及披露，應與本集團於2010年12月31日的年度財務報表一並閱讀。

風險管理政策並無任何變動。

### 5.2 流動資金風險

截至2011年6月30日止六個月內，本集團發行了人民幣92.50億元的優先票據，並籌得額外的短期及長期銀行借款。本集團在報告期內的非流動及流動借款分別增加人民幣173.57億元及人民幣22.36億元。

### 5.3 公平值估計

下表以估值法分析按公平值列賬的財務工具。各級別界定如下：

- 於活躍市場上對相同資產或負債的報價(未經調整)(第1級)。
- 除第1級所包含報價以外，資產或負債的可觀察直接(即價格)或間接(即源自價格)輸入資料(第2級)。
- 並非根據可觀察市場資料而釐定的資產或負債的輸入資料(即不可觀察的輸入資料)(第3級)。

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)



## 5 財務風險管理(續)

### 5.3 公平值估計(續)

下表呈列本集團於2011年6月30日按公平值計量的資產。

	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
按公平值計入損益的財務資產	126,300	—	—	126,300
投資物業	—	12,313,436	—	12,313,436
	126,300	12,313,436	—	12,439,736

下表呈列本集團於2010年12月31日按公平值計量的資產。

	第1級 人民幣千元	第2級 人民幣千元	第3級 人民幣千元	總計 人民幣千元
投資物業	—	10,116,643	—	10,116,643

截至2011年6月30日止六個月內，並無出現商業或經濟情況的重大變動以致影響本集團財務資產及財務負債的公平值。

截至2011年6月30日止六個月內，財務資產並無被重大重新分類。

## 6 分部資料

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

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

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

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)

## 6 分部資料(續)

截至2011年6月30日止六個月計入中期綜合財務資料的分部業績及其他分部項目如下：

	物業管理					本集團 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部總收入	31,694,165	51,447	167,924	2,630,531		34,544,067
分部間收入	—	(5,886)	(44,414)	(2,435,709)		(2,486,009)
來自外部客戶的收入	31,694,165	45,561	123,510	194,822		32,058,058
分部業績	8,922,006	1,393,224	(46,588)	(112,009)	58,714	10,215,347
融資收入淨額						198,892
除所得稅前利潤						10,414,239
所得稅開支						(4,595,302)
期間溢利						5,818,937
折舊(附註7)	48,138	—	2,061	22,939	—	73,138
投資物業公平值收益	—	1,344,349	—	—	—	1,344,349

截至2010年6月30日止六個月計入簡明綜合收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	物業管理					本集團 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部總收入	20,249,486	26,305	54,107	1,215,965		21,545,863
分部間收入	—	(4,106)	—	(1,175,465)		(1,179,571)
來自外部客戶的收入	20,249,486	22,199	54,107	40,500		20,366,292
分部業績	3,438,055	775,543	(58,790)	47,281	168,921	4,371,010
融資收入淨額						48,314
除所得稅前利潤						4,419,324
所得稅開支						(1,919,253)
期間溢利						2,500,071
折舊(附註7)	33,112	—	1,914	12,346	—	47,372
投資物業公平值收益	—	750,554	—	—	—	750,554

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)



## 6 分部資料(續)

於2011年6月30日的分部資產如下：

	物業管理					本集團 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部資產	131,496,019	12,313,436	1,144,399	13,526,089	(11,135,008)	147,344,935
未分配						720,540
資產總值						148,065,475

於2010年12月31日的分部資產如下：

	物業管理					本集團 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
分部資產	94,160,717	10,116,643	846,081	6,537,084	(7,753,595)	103,906,930
未分配						545,534
資產總值						104,452,464

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、可收回所得稅及按公平值計入損益的財務資產。

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)

## 7 物業及設備、土地使用權、無形資產及投資物業

	物業及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
<b>截至2010年6月30日止六個月</b>				
於2010年1月1日期初賬面淨值	395,775	26,768	—	3,130,800
添置	368,461	—	9,129	610,256
出售	(4,972)	—	—	—
重新分類投資物業到土地使用權	—	36,305	—	(36,305)
重新分類投資物業到物業及設備	55,000	—	—	(55,000)
投資物業公平值收益	—	—	—	750,554
折舊及攤銷支出	(47,372)	(631)	(811)	—
於2010年6月30日期終賬面淨值	766,892	62,442	8,318	4,400,305
<b>截至2011年6月30日止六個月</b>				
於2011年1月1日期初賬面淨值	1,277,297	306,058	37,218	10,116,643
添置	2,503,949	95,887	102,648	1,054,763
收購子公司(附註26)	56,170	—	—	471,776
出售	(2,364)	—	—	—
重新分類投資物業到開發中物業	—	—	—	(674,095)
投資物業公平值收益	—	—	—	1,344,349
折舊及攤銷支出	(73,138)	(2,414)	(15,759)	—
於2011年6月30日期終賬面淨值	3,761,914	399,531	124,107	12,313,436

於2011年6月30日，人民幣1,941,490,000元(2010年12月31日：人民幣174,880,000元)的物業及設備、人民幣83,077,000元(2010年12月31日：人民幣26,265,000)的土地使用權、人民幣3,022,674,000元(2010年12月31日：人民幣777,417,000元)的投資物業分別已就本集團的銀行借款作抵押。

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)



## 8 開發中物業

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
預期竣工的開發中物業：		
— 計入流動資產項下一個經營周期內	68,471,507	49,133,585
— 計入非流動資產一個經營周期以外	—	454,870
	<b>68,471,507</b>	49,588,455
開發中物業包括：		
— 建造成本及資本化開支	25,349,957	20,285,057
— 資本化利息	2,775,227	2,395,684
— 土地使用權	40,346,323	26,907,714
	<b>68,471,507</b>	49,588,455

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

於2011年6月30日，約人民幣12,199,865,000元(2010年12月31日：人民幣10,487,356,000元)的開發中物業已就本集團的銀行借款作抵押。

於2011年6月30日，人民幣1,226,024,000元的土地使用權已就第三方銀行借款(2010年12月31日：人民幣194,471,000元)作抵押，並將於本集團就收購達人民幣818,815,000元的相關土地使用權結算餘下代價時解除。

截至2011年6月30日止六個月的借款資本化比率為8.56%(截至2010年6月30日止六個月：8.37%)。



# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)

## 9 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業皆位於中國。

於2011年6月30日，約人民幣1,817,162,000元(2010年12月31日：人民幣473,458,000元)的持作出售竣工物業已就本集團的銀行借款作抵押。

## 10 應收貿易賬款及其他應收款項

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))	1,859,620	949,589
其他應收款項	2,246,089	1,178,233
	<b>4,105,709</b>	2,127,822

於2011年6月30日及2010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：

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
90天以內	1,479,023	927,134
90天以上及180天以內	46,729	7,250
180天以上及365天以內	144,203	15,205
365天以內	189,660	—
	<b>1,859,620</b>	949,589

於各結算日，信貸風險的最高額為上述各類應收款項的賬面值。於各結算日，本集團保留售予該等客戶的物業的法定所有權。

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)



## 11 預付款項

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
預付營業稅及其他徵稅	976,138	762,638
預付款項	18,247,661	13,201,594
— 收購土地使用權	18,037,373	12,795,644
— 其他	210,288	405,950
	<b>19,223,799</b>	13,964,232

## 12 受限制現金

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
在建項目保證按金(附註(a))	7,525,455	4,998,641
銀行承兌匯票及貸款保證按金(附註(b))	3,611,106	2,543,983
土地收購保證按金	408,953	—
其他	272,222	53,072
	<b>11,817,736</b>	7,595,696

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

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

於2011年6月30日及2010年12月31日的受限制現金以人民幣計值。將以人民幣列值的結餘換算為外幣及將該等外幣計值銀行結餘及現金匯出中國，須遵守中國政府頒布的有關外匯管制規則及法規。

受限制現金按每日銀行存款浮息賺取利息。

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)

## 13 現金及現金等值物

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：		
— 以人民幣列值	12,614,506	11,155,419
— 以其他貨幣列值	4,255,199	1,200,844
	<b>16,869,705</b>	12,356,263

將以人民幣列值的結餘換算為外幣及將該等外幣計值銀行結餘及現金匯出中國，須遵守中國政府頒布的有關外匯管制規則及法規。

銀行現金按每日銀行存款浮動利率賺取利息。

## 14 股本及溢價

	股份數目 (千股)	普通股面值 千美元	普通股		總計 人民幣千元
			面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
<b>截至2010年6月30日止六個月</b>					
於2010年1月1日的結餘	15,000,000	150,000	1,044,079	7,958,022	9,002,101
股息	—	—	—	(105,000)	(105,000)
於2010年6月30日的結餘	15,000,000	150,000	1,044,079	7,853,022	8,897,101
<b>截至2011年6月30日止六個月</b>					
於2011年1月1日的結餘	<b>15,000,000</b>	<b>150,000</b>	<b>1,044,079</b>	<b>7,853,022</b>	<b>8,897,101</b>
根據購股權計劃發行股份	2,053	20	133	5,473	5,606
股息(附註24)	—	—	—	(1,902,000)	(1,902,000)
於2011年6月30日的結餘	<b>15,002,053</b>	<b>150,020</b>	<b>1,044,212</b>	<b>5,956,495</b>	<b>7,000,707</b>

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)



## 15 儲備

	合併儲備 人民幣千元 (附註(a))	其他儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註(b))	資本儲備 人民幣千元	僱員 購股權儲備 人民幣千元 (附註(c))	總計 人民幣千元
<b>截至2010年6月30日</b>						
<b>止六個月</b>						
於1月1日的結餘	(986,474)	1,908,914	282,751	—	14,194	1,219,385
轉撥至法定儲備	—	—	35,789	—	—	35,789
僱員購股權計劃	—	—	—	—	101,413	101,413
於2010年6月30日 的結餘	(986,474)	1,908,914	318,540	—	115,607	1,356,587
<b>截至2011年6月30日</b>						
<b>止六個月</b>						
於2011年1月1日的結餘	(986,474)	1,908,914	318,539	—	303,597	1,544,576
轉撥至法定儲備	—	—	943,601	—	—	943,601
出售子公司部分權益 (附註27)	—	—	—	2,897,132	—	2,897,132
僱員購股權計劃	—	—	—	—	95,056	95,056
根據購股權計劃 發行股份	—	—	—	—	(1,495)	(1,495)
於2011年6月30日 的結餘	(986,474)	1,908,914	1,262,140	2,897,132	397,158	5,478,870

### (a) 合併儲備

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

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)

## 15 儲備(續)

### (b) 法定儲備

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

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

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

### (c) 僱員購股權儲備

購股權之變動如下：

	購股權數目
<b>截至2010年6月30日止六個月</b>	
於2010年1月1日的結餘	208,000,000
於2010年5月18日授出	713,000,000
期內失效	(8,000,000)
於2010年6月30日的結餘	913,000,000
<b>截至2011年6月30日止六個月</b>	
於2011年1月1日的結餘	<b>904,000,000</b>
期內行使	<b>(2,053,000)</b>
期內失效	<b>(5,000,000)</b>
於2011年6月30日的結餘	<b>896,947,000</b>

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)



## 15 儲備(續)

### (c) 僱員購股權儲備(續)

購股權於2011年6月30日及2010年12月31日的詳情如下：

授出日期	歸屬期	行使期	行使價	購股權數目	
				2011年 6月30日	2010年 12月31日
2009年10月14日	1年	2010年11月5日至 2013年11月5日	3.5港元	59,599,000	59,600,000
2009年10月14日	2年	2011年11月5日至 2014年11月5日	3.5港元	59,600,000	59,600,000
2009年10月14日	3年	2012年11月5日至 2015年11月5日	3.5港元	80,800,000	80,800,000
2010年5月18日	7個月	2010年12月31日至 2015年12月31日	2.4港元	137,748,000	140,800,000
2010年5月18日	19個月	2011年12月31日至 2016年12月31日	2.4港元	139,800,000	140,800,000
2010年5月18日	31個月	2012年12月31日至 2017年12月31日	2.4港元	139,800,000	140,800,000
2010年5月18日	43個月	2013年12月31日至 2018年12月31日	2.4港元	139,800,000	140,800,000
2010年5月18日	55個月	2014年12月31日至 2019年10月13日	2.4港元	139,800,000	140,800,000
				<b>896,947,000</b>	904,000,000

所授出購股權加權平均公平值乃參考獨立估值師Real Actuarial Consulting Limited的估值採用二項式模式編製釐定。代入該模式的重要數據為於授出日期的估計股價、年度無風險利率、預期波幅、購股權年期及預期股息率，乃根據本公司董事的最佳估算釐定。購股權價值會因應若干主觀假設的不同變數而改變。

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)

## 16 借款

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押(附註(a))	23,728,110	19,897,200
優先票據(附註(b))	17,632,430	8,750,254
－於2010年發行的優先票據(「2010年優先票據」)	8,577,499	8,750,254
－於2011年發行的優先票據(「2011年優先票據」)	9,054,931	—
其他借款－有抵押(附註(c))	4,589,280	1,284,280
	45,949,820	29,931,734
減：長期借款的即期部分－有抵押	(4,432,783)	(5,771,710)
	41,517,037	24,160,024
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押(附註(a))	4,311,500	1,036,500
長期借款的即期部分－有抵押(附註(a))	4,432,783	5,771,710
其他借款－有抵押(附註(c))	491,900	191,900
	9,236,183	7,000,110
借款總額	50,753,220	31,160,134

### (a) 銀行借款

於2011年6月30日，本集團的銀行借款人民幣28,039,610,000元(2010年12月31日：人民幣22,409,880,000元)乃以其投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業及銀行存款作抵押。

銀行借款變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1月1日的期初結餘	20,933,700	14,175,789
收購子公司(附註26)	660,000	—
增加銀行借款	13,982,299	8,403,731
償還銀行借款	(7,536,389)	(6,906,660)
於6月30日的期終結餘	28,039,610	15,672,860

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)



## 16 借款(續)

### (b) 優先票據

優先票據由若干子公司共同擔保，並由抵押子公司股份作擔保。於2011年6月30日，該等子公司的資產淨值約為人民幣5,908,091,000元(2010年12月31日：人民幣1,173,408,000元)。

#### (i) 2010年優先票據

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

已確認2010年優先票據的變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	8,750,254	—
於2010年1月27日發行750,000,000美元的優先票據， 扣除發行成本	—	5,000,475
於2010年4月13日發行600,000,000美元的優先票據， 扣除發行成本	—	3,986,561
發行成本攤銷	17,842	11,154
匯兌收益	(190,597)	(48,285)
6月30日的賬面值	8,577,499	8,949,905



# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)

## 16 借款(續)

### (b) 優先票據(續)

#### (ii) 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。

已確認2011年優先票據的變動分析如下：

	截至6月30日 止六個月 人民幣千元
於2011年1月13日發行人民幣9,250,000,000元的優先票據，扣除發行成本 發行成本攤銷	9,031,098 23,833
於6月30日的賬面值	9,054,931

### (c) 其他借款

截至2011年6月30日止六個月，本集團中國若干從事房地產項目開發的子公司及一些金融機構(「信託人」)訂立基金安排，據此信託人籌集信託基金，並將基金注入子公司。該等基金的利率及年期固定，以子公司若干開發中物業及子公司股份作抵押。

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)



## 17 應付貿易賬款及其他應付款項

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款	20,431,731	13,459,413
應付股息	1,902,000	—
收購土地使用權應付款項	8,327,585	4,690,851
其他應付款項	3,282,628	2,220,332
應計費用	1,138,041	925,603
其他應付稅項	720,762	484,637
	<b>35,802,747</b>	21,780,836

本集團的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
90天以內	19,554,928	12,677,883
90天以上及180天以內	544,931	511,020
180天以上及365天以內	197,372	137,750
365天以上	134,500	132,760
	<b>20,431,731</b>	13,459,413

## 18 即期所得稅負債

即期所得稅負債分析如下：

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
應繳所得稅		
— 應繳中國企業所得稅	969,979	1,988,901
— 應繳中國土地增值稅	4,442,318	2,578,627
	<b>5,412,297</b>	4,567,528

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)

## 19 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銀行存款利息收入	39,802	27,299
沒收客戶訂金	23,980	7,853
非即期應收款項的利息收入	10,887	9,696
以公平值計入損益的財務資產的公平值收益	15,600	—
其他	61,331	13,360
	<b>151,600</b>	<b>58,208</b>

## 20 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本及行政開支的主要開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已售物業成本	17,945,911	14,080,253
營業稅及其他徵稅(附註(a))	1,754,079	1,117,162
員工成本 — 包括董事酬金	1,349,235	501,683
廣告成本	773,599	399,593
銷售佣金	187,705	230,397
顧問費(附註(b))	58,186	40,507
折舊	73,138	47,372

### (a) 營業稅

本集團於中國經營業務的實體須就收入按下列稅率繳納營業稅：

類別	稅率
銷售物業	5%
物業建設及裝修	3%
物業管理	5%

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)



## 20 以性質劃分的開支(續)

### (b) 顧問費

截至2011年6月30日止六個月的顧問費主要與一家房地產顧問公司提供市場推廣、策劃及其他顧問服務有關。

## 21 融資收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
來自借款的利息開支	(1,763,990)	(853,243)
減：資本化利息	1,763,990	853,243
匯兌收益	198,892	48,314
	198,892	48,314

## 22 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	1,825,993	672,866
— 中國土地增值稅	2,320,275	883,183
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	449,034	363,204
	4,595,302	1,919,253

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)

## 22 所得稅開支(續)

### 海外所得稅

本公司根據開曼群島法例第22章公司法(2009年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，因此，本公司獲豁免繳納開曼群島所得稅。本集團在英屬維爾京群島的集團成員公司乃根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

### 香港利得稅

由於截至2011年6月30日止六個月(截至2010年6月30日止六個月：無)內本集團並沒有在香港經營須繳納香港利得稅的業務，故並沒有作出香港利得稅撥備。

### 中國企業所得稅

本集團就中國內地業務的所得稅撥備，乃根據當地現行法例、詮釋及慣例，就估計應課稅利潤按25%(截至2010年6月30日止六個月：25%)的適用稅率計算。

### 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租金開支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。

## 23 每股盈利

持續經營業務產生之每股基本盈利以本公司股東應佔溢利除以期間內已發行普通股加權平均數計算。

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

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
每股基本盈利(人民幣)	0.38	0.16
每股攤薄盈利(人民幣)	0.37	0.15

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)



## 24 股息

本公司董事局議決不宣派截至2011年6月30日止六個月任何股息(截至2010年6月30日止六個月：無)。

就2010年的末期股息每股人民幣0.1268元合共人民幣1,902,000,000元，已於2011年5月27日宣告派付。

## 25 財務擔保

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 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	31,154,014	25,451,605

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

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

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)

## 26 業務合併

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

現金代價	1,660,000
<hr/>	
所收購可識別資產及所承擔可識別負債的已確認金額：	
現金及現金等值物	329,361
應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項	834,018
以公平值計入損益的財務資產	90,600
開發中物業	2,992,257
物業及設備(附註7)	56,170
投資物業(附註7)	471,776
遞延所得稅資產	13,007
銀行借款(附註16(a))	(660,000)
應付貿易賬款及其他應付款項	(1,266,367)
即期所得稅負債	(34,754)
遞延稅項負債	(504,212)
<b>可識別淨資產總額</b>	<b>2,321,856</b>
<hr/>	<hr/>
非控股權益	(661,856)
<hr/>	<hr/>
	1,660,000
收購業務的現金流出，扣除所收購現金	
— 現金代價	1,660,000
— 所收購子公司的現金及現金等值物	(329,361)
<hr/>	<hr/>
收購時的現金流出	1,330,639

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)



## 26 業務合併(續)

### (a) 所收購應收款項

所有應收貿易賬款及其他應收款項及預付款項被視為可收回。

### (b) 非控股權益

本集團決定按所持SCGC可識別淨資產公平值的比例確認非控股權益約人民幣661,856,000元。

### (c) 收入及溢利貢獻

所收購業務為本集團於2011年2月1日至2011年6月30日期間帶來收入人民幣595,740,000元及純利人民幣37,377,000元。倘收購於2011年1月1日發生，截至2011年6月30日止六個月的綜合收入及綜合溢利應分別為人民幣32,280,046,000元及人民幣5,817,852,000元。

## 27 子公司擁有權權益變動而非控制權變動

於2011年5月16日，本集團向本公司一名少數股東出售Grandday Group Limited(「Grandday」)，代價為500,000,000美元(約人民幣3,241,849,000元)。Grandday於出售日期的淨資產賬面值約為人民幣46,559,000元。自總代價中扣除向非控股權益持有人出售的Grandday淨資產部分及直接交易成本後，本集團確認本公司擁有人應佔權益增加人民幣2,897,132,000元及非控股權益增加人民幣22,814,000元。

## 28 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：

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
不超過1年	60,923	61,817
超過1年但不超過5年	79,664	92,067
超過5年	—	1,891
	140,587	155,775



# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)

## 28 承擔(續)

### (b) 房地產開發開支承擔

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
已訂約但沒有撥備	42,321,141	24,932,607

### (c) 土地開支承擔

	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
已訂約但沒有撥備	23,953,445	21,873,587

## 29 有關連人士交易

### (a) 有關連人士姓名／名稱及關係

姓名／名稱	關係
許家印博士(「許博士」)	本公司的最終控股股東兼董事
鑫鑫(BVI)有限公司	本公司的控股股東

### (b) 主要管理人員薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
薪金及其他僱員福利	74,466	111,742
退休計劃供款	257	197
	74,723	111,939

# 簡明綜合 中期財務資料附註(續)



## 30 比較數字

截至2010年12月31日止年度，本集團更改有關可供出售發展物業的土地使用權的會計政策。根據會計政策的變更，有關可供出售發展物業的土地使用權會視為存貨一部分，而不再予以攤銷。會計政策的變更對本集團截至2010年12月31日止年度或過往年度的溢利並無重大影響，故無須作出追溯調整。此項土地使用權的會計政策已於本簡明綜合中期財務資料所載截至2010年6月30日止六個月的財務資料中貫徹採用。

## 31 期後事項

於2011年7月19日，本公司透過聯交所購回合共110,626,000股股份，代價為655,752,000港元（約等於人民幣544,077,000元）。股份於進行購回後已予註銷。