



恒大地產集團®

EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

Evergrande Real Estate Group Limited

恒大地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

股份代號：3333



中期報告 2013



核心實力

規模一流 品牌一流 團隊一流



目錄

- 02 董事局及委員會
- 03 公司及股東資料
- 04 主席報告書
- 09 管理層討論及分析
- 19 企業管治及其他資料
- 25 簡明綜合資產負債表
- 27 簡明綜合全面收益表
- 28 簡明綜合權益變動表
- 29 簡明綜合現金流量表
- 30 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)

徐文

賴立新

謝惠華

獨立非執行董事

周承炎

何琦

謝紅希

審核委員會

周承炎(主席)

何琦

謝紅希

薪酬委員會

何琦(主席)

許家印

謝紅希

提名委員會

許家印(主席)

何琦

周承炎

授權代表

許家印

方家俊

公司及股東資料

總辦事處

中國
廣東省
廣州市
黃埔大道西78號
恒大中心43樓
郵編510620

香港營業地點

香港金鐘道88號
太古廣場一座1501-1507室

網址

www.evergrande.com

公司秘書

方家俊
香港律師

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

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

股東資料

上市資料

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

證券代號

股份

聯交所：3333

債券

人民幣55.5億元美元結算於2014年到期的7.50厘
優先票據

通用號碼： 057638222
ISIN: XS0576382229

人民幣37.0億元美元結算於2016年到期的9.25厘
優先票據

通用號碼： 057638249
ISIN: XS0576382492

13.5億美元13.00厘於2015年到期的優先票據

CUSIP: 300151AA5/G3225AAAI
通用號碼： 048317278/048284361
ISIN: US300151AA58/USG3225AAA19

投資者關係

如有查詢，請聯絡：
投資者關係部
電郵：evergrandelR@evergrande.com
電話：(852) 2287 9211/2287 9207

財務日程表

中期業績公佈：2013年8月26日

主席報告書

業務回顧

2013年上半年，中國中央政府「國五條」宣告國內房地產市場調控進一步趨緊，調控方式則在限購、限貸、限價等階段措施基礎上，逐步向增加保障房供應、完善住房所有權信息聯網及不動產登記數據庫、房產稅試點擴容等長效機制轉變。第二季度以來，相對穩定的政策疊加相對寬鬆的流動性，令市場成交隨之穩中有升，同比2012年同期相對較低的基數，2013年上半年全國商品住宅銷售建築面積（「建築面積」）上升30.4%，銷售額上升46.0%¹。

與此同時，區域市場及房地產發展商業績進一步分化，市場集中度持續提升：6月份70個大中城市中，69個城市的新建商品住宅價格同比上升，而一線城市價格漲幅持續擴大²；上半年，全國房企TOP 10銷售額市場份額達到15.2%，較2012年全年上升2.45個百分點，銷售建築面積份額達到9.85%，較2012年上升0.75個百分點³。

鑒於報告期內宏觀經濟運行及行業發展的基本態勢，結合集團業務實際，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，持續降低資本負債比率，提高現金總額和主營業務淨利潤率**。上半年，集團收購新土地儲備，面積為1,456.6萬平方米，新獲取項目34個，其中位於一二線城市的項目佔比為38.2%，較2012年上半年的新收購項目上升10.6%；集團亦透過強化銷售及銷售款回收、策略性出售投資物業，將淨負債率降至58.4%，較2012年全年顯著下降37.7個百分點；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419.7億元，較2012年6月30日上升69.6%；上半年集團主營業務淨利潤率則達到11.1%，較2012年同期上升0.84個百分點。

集團關注持續盈利能力，優化其項目區位佈局、吸納其他優質土地儲備。期內，集團繼續堅持土地儲備消耗與補充基本平衡的總體策略，優化住宅地產項目區位佈局，吸納了部分優質土地儲備。期末集團土地儲備總量為1.45億平方米，較2012年底輕微增長444.3萬平方米，增幅約3.2%，低於2012年同期4.0%及2011年同期的41.0%的增幅。新購土地儲備34幅，主要分佈於廣州、重慶、成都、長沙、海口、長春、哈爾濱、瀋陽、貴陽等29個城市，新增土地儲備成本約人民幣1,687元／平方米。於2013年6月30日，集團1.45億平方米的土地儲備分佈於中國140個城市，項目數量總計262個；土地儲備平均成本約人民幣800元／平方米，仍處於業內較低水平。

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6月份70個大中城市住宅銷售價格變動情況》

3 資料來源：中國房產信息集團、中國房地產測評中心《2013年上半年中國房地產企業銷售排行榜TOP50》

主席報告書(續)

2013年上半年，集團新獲取的34個項目中，38.2%的項目位於一二線城市，較2012年上半年新收購項目佔比提升10.6%；而新獲取的三線城市項目大多亦位於城市中心區域，董事局確信，就保持穩健現金流而言，集團新增土地儲備位置更加優越、升值潛力更加巨大，符合第六個「三年計劃」高質量穩健增長戰略，將有助於提升集團的綜合溢價率及盈利能力。

合約銷售同比大幅上升，實現預定目標。報告期內，集團實現合約銷售額人民幣446.1億元，同比上升27.3%，累計完成全年銷售計劃的44.6%；合約銷售面積664.7萬平方米，同比上升15.2%；合約銷售均價達到人民幣6,712元/平方米，較2012年同期上升10.5%。

鑒於3月份以來的市場機遇，集團調整銷售策略及售價，同時推出部分商鋪及車位進行銷售，實現及推動月環比量價齊升的良好勢頭。1至6月，集團每個月成交均價均超過人民幣6,100元/平方米，6月份成交均價更達到人民幣7,310元/平方米。董事局認為，售價的提升主要得益於集團產品的區位及品質優勢，而合理穩定的售價及銷售額將有助於集團進一步提高主營業務利潤率。

報告期內，集團新開盤項目18個，分佈於瀋陽、昆明、貴陽、蘭州、鎮江、常州、嘉興、東莞等18個二三線城市；在售項目累計達到197個，分佈於110個城市。

上半年人民幣446.1億元的合約銷售額，一線城市人民幣3.8億元或佔比0.9%；二線城市人民幣207.8億元或佔比46.6%；三線城市人民幣234.5億元或佔比52.5%。上述數據顯示，集團二三線城市銷售額已保持了較均衡的比例。

盡心規劃工程建設、優化新開工規模，注重與銷售計劃、竣工計劃的匹配。集團上半年新開工面積為839.9萬平方米，較2012年同期的747.5萬平方米增長12.4%。於2013年6月30日，集團在建項目201個，在建工程面積3,767.1萬平方米；本集團已就197個項目取得預售證，尚有未開盤銷售項目65個。董事局認為，業內領先的開發建設規模和可售面積，將為集團下一階段實現交樓結轉收入及合約銷售做足充分準備。

報告期內，集團堅持實施標準化運營，持續透過優化集團化管理、科學安排施工建設進度，按計劃實現了970.8萬平方米建築面積竣工，累計166個項目實現交樓，交樓金額人民幣412.9億元，建築面積690.5萬平方米。

主席報告書(續)

集中持續降低負債率，努力提高現金總額和集團的核心業務淨利潤率。報告期內，集團銷售回款突破人民幣396.0億元，實施股份配售所得款淨額約人民幣35.2億元，集團同時大力開展項目合作，23個合作項目累計減少土地款支付人民幣89.0億元，集團並通過良好的品牌形象，爭取更好的合同條款、付款方式和付款條件。透過上述多項措施，集團期末淨負債比率同比下降37.7個百分點至58.4%。

集團繼續堅持「現金為王」策略，期末現金總額達到人民幣419.7億元，為本公司上市以來的最高水平。本集團亦憑藉與國內大型商業銀行的穩定合作基礎，期內借款淨增加人民幣155.4億元，期末未使用銀行授信額度達到人民幣394.8億元，連同期末人民幣419.7億元的現金總額，集團可使用資金合計人民幣814.5億元。

與此同時，集團亦出售其部分投資物業、採取措施提升住宅售價，同時努力降低銷售及營銷成本及行政費用，令上半年核心業務利潤率增至11.1%，較2012年下半年上升2.6個百分點。董事局認為，由於集團產品品質卓越，我們仍有提高售價的空間，而隨著厲行成本控制的各項措施逐漸顯效，將繼續對主營業務利潤率產生正面影響。

大力推進產品升級換代、實施標準化戰略。上半年，集團大力對產品戶型、外立面、裝修及園林標準全面優化升級，在確保品質的基礎上降低設計及建築成本，以進一步提升產品綜合性價比、增強市場競爭能力。優化後的產品類型進一步高度標準化，設計更加貼近剛需市場及改善型置業需求，而建築設計、材料供應、施工方法等更趨近流水線作業，利於縮短設計周期、保證設計質量、提高開發效率、節省成本。

集團亦矢志在外立面、建築材料、室內裝修、施工及園林等諸多環節上實施優化提升工作。上半年新推出7款歐式新古典主義立面風格，配以全新的屋面及牆身材料，在保持既有外觀風格基礎上，令外立面單位成本顯著降低；在室內裝修方面，集團堅持新裝修標準統一性、通用性，同時，集團透過戰略合作聯盟實施材料統一配送，達到成本降低、工期縮短，質量保證的目標；集團還對園林景觀標準進行優化，在保證同樣效果的前提下，整體成本下降30%左右，另外對混凝土、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%，對基礎、土方、地下室、設備及專項方案優化設計，預計全年可減少工程成本人民幣10億元左右。

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

主席報告書(續)

業務展望

中央經濟工作會議指出，下半年將堅持宏觀經濟政策連續性、穩定性，將積極穩妥推進以人為核心的新型城鎮化，促進房地產市場平穩健康發展。董事局認為，金融改革和制度創新將成為經濟發展的新動力，預計貨幣政策和房地產調控手段將以穩為主，這一系列政策可能為房地產業提供相對平穩的外部環境，促進行業調整轉型和宏觀經濟企穩。

董事局將上述觀點與集團的「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、穩定增長」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

鑒於集團已完成全國戰略佈局，未來將繼續優化住宅地產項目區位佈局，項目拓展集中於一二線城市，項目所在區域進一步向城市中心區域靠攏，將維持土地儲備總量基本穩定，更加注重一二三線城市項目數量的合理及均衡，更加注重各項目的均好性；三線城市新購土地將更為審慎，集團將對所在城市的人口數量、GDP總量、地塊區位、規劃條件及付款條件依照更加嚴格的量化標準進行衡量，以進一步提高產品溢價水平、提升集團整體盈利能力。

集團現有土地儲備已付土地款人民幣1,077.9億元，未付土地款合計人民幣436.5億元，其中計劃於2013年下半年支付人民幣155.8億元，計劃於2014年支付人民幣177.3億元，計劃於2015年及以後支付人民幣103.4億元。

合約銷售

下半年，在相對穩定的政策預期下，預計整體市場供求將趨於平穩，成交量及價格在去年相對較高的基數上同比升幅可能收窄，不同城市表現可能更加分化，亦不排除個別區域市場的局部波動。集團將進一步順應市場趨勢、捕捉市場機遇，在確保貨源充足的基礎上，集團將制定其有重點的區域推盤計劃，並將按月回顧銷售完成情況，適時靈活調整其銷售策略。

下半年集團儲備有可供銷售的新盤40個左右，位於鄭州、西安、成都、重慶、武漢、濟南、長沙、哈爾濱、無錫、寧波、揚州、唐山、淄博等地區，集團計劃選擇適當的市場時機、根據總體銷售的需要，有選擇、有重點地開展新項目推售。此外，下半年集團在海口、長春等城市亦儲備有商住綜合體項目，預計也將對全年的合約銷售形成有效補充。

主席報告書(續)

在價格策略上，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。鑒於上半年優異的銷售業績，以及集團強大的執行力和產品優勢，董事局對完成全年1,000億元的合約銷售目標充滿信心。

財務資金

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，並降低淨負債率。為此集團將進一步加強銷售款回收、盤活存量資產，銷售部分商業物業，繼續開展項目公司合作；集團同時制定更科學合理的開竣工計劃及支付計劃，合理控制土地、建築等重大資本開支。

在成本及費用的控制方面，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；將著力採用多種新媒體降低銷售費用，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。

集團確信，在其第六個「三年計劃」的中局之年，憑藉上述策略及措施，足以保證公司穩健運營。恒大將透過深入貫徹「一二三計劃」，不斷銳意進取、矢志超越，完成全年各項經營指標，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

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

許家印

主席

香港，2013年8月26日

管理層討論及分析

整體表現

本集團的營業額為人民幣419.5億元(2012年同期：人民幣370.4億元)，同比上升13.3%。毛利為人民幣114.5億元(2012年同期：人民幣106.0億元)，同比上升8%。股東應佔溢利為人民幣62.4億元(2012年同期：人民幣56.6億元)，同比上升10.2%。每股基本盈利人民幣39仙(2012年同期：人民幣38仙)，同比增長2.6%。

本集團於2013年6月30日之股東權益總額為人民幣479.1億元(2012年12月31日：人民幣382.6億元)，與去年年底相比增長25.2%，總資產則為人民幣2,745.9億元(2012年12月31日：人民幣2,389.9億元)，與去年年底相比增長14.9%。淨負債率為58.4%，比2012年末的84.2%下降25.8個百分點，更比2012年同期的96.1%下降37.7個百分點。

收入

期內，本集團營業額為人民幣419.5億元，按年上升13.3%。其中，房地產業務收入為人民幣412.9億元，按年增長13.2%；物業管理收入人民幣2.74億元，較上年同期增長69.9%；投資物業收入人民幣7,011萬元，較上年同期增長34.2%。工程建設、酒店經營及其他房地產開發相關業務收入人民幣3.19億元，與上年同期基本接近。

毛利

本集團的毛利為人民幣114.5億元，較上年同期增加8%，主要因為期內物業交付面積顯著上升。而毛利率為27.3%，較上年同期的28.6%下降1.3個百分點，但已較2012年下半年毛利率27%上升0.3個百分點，主要是本年上半年支付的物業仍有部分是上年第三季進行現貨促銷之物業，合約銷售均價受到影響。隨着2013年上半年合約銷售均價的提高，未來的毛利率仍有提升潛力。

銷售及營銷成本

期內，本集團銷售及營銷成本由2012年同期的13.2億元人民幣上升至15.0億元人民幣，主要是由於期內在售項目增多、規模增大，在售項目數量較2012年年末增長27.9%，相應增加了全國性營銷及品牌宣傳活動。

管理層討論及分析(續)

行政費用

期內，本集團的行政費用由2012年同期的人民幣10.5億元上升至人民幣12.4億元，主要是由於持續擴充全國性業務並於期內取得經營業績的較大增長，項目總數同比增加20.2%，僱員人數及薪酬水平都有相應提高。

財務回顧

借款

於2013年6月30日，集團的貸款為人民幣758.2億元，還款期如下：

	2013年 6月30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	28.26	37.3%	19.03	31.6%
一至兩年	33.16	43.7%	20.13	33.4%
兩至五年	13.66	18.0%	20.41	33.9%
五年以上	0.74	1.0%	0.70	1.1%
	75.82	100%	60.27	100%

於2013年6月30日，本集團的人民幣292.3億元借貸按浮動利率計息，餘下人民幣465.9億元則按固定利率計息。其中人民幣660.8億元的借款以人民幣計值，餘下人民幣97.4億元的借款以美元計值。

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

外匯風險

本集團主要以人民幣經營業務。除以外幣計值的銀行存款及以美元計值的優先票據外，本集團並無因匯率波動而直接面對任何重大風險。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2013年6月30日，我們的現金及現金等值物以及受限制現金總額為人民幣419.7億元，本集團亦有未動用的銀行融資額度人民幣394.8億元，有充足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

於2013年6月30日，淨負債率為58.4%，較2012年12月31日的84.2%下降25.8個百分點，更比2012年同期的96.1%下降37.7個百分點，主要是報告期內集團銷售回款突破人民幣396億元，實施股份配售所得淨額約人民幣35.2億元，同時集團大力開展項目合作23個項目累計減少土地款支付人民幣89億元，並通過良好的品牌形象，爭取到更好的合同條款、付款方式和付款條件。

或然負債

於2013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680億元提供回購擔保。集團過往並未因上述擔保蒙受任何重大損失，主要由於有關擔保只作為物業買家在辦妥按揭抵押登記前的過渡性安排。有關擔保經由物業買家的物業產權抵押，並在按揭抵押登記完成後予以解除。基於上述原因，董事局會認為，買方違約的可能性甚微，不需就此作出撥備。

土地儲備

報告期內，集團新購土地儲備34幅，新增土地儲備建築面積1,456.6萬平方米，分佈於廣州、重慶、成都、長沙、海口、長春、哈爾濱、瀋陽、貴陽等具增長潛力的29個城市。期內新增土地儲備成本約人民幣1,687元/平方米。

2013年上半年集團新增土地儲備一覽表

序號	項目名稱	城市	佔地面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	應佔權益
廣東省						
1	廣州沙太南項目	廣州	44,275	144,779	92,379	100%
2	湛江恒大綠洲	湛江	127,834	477,925	477,925	100%
3	河源恒大名都	河源	250,777	626,943	626,943	100%
重慶市						
4	重慶恒大翡翠華庭	重慶	193,531	335,881	335,881	100%
5	重慶恒大御景半島	重慶	142,332	247,023	247,023	100%
6	重慶恒大山水城	重慶	336,067	583,258	583,258	100%
江蘇省						
7	揚州恒大帝景	揚州	105,857	178,383	178,383	80%
8	江陰恒大名都	無錫	120,927	302,316	302,316	100%
	句容恒大雅苑(拓地)*	鎮江	58,000	174,000	174,000	100%

管理層討論及分析(續)

序號	項目名稱	城市	佔地面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	應佔權益
遼寧省						
9	瀋陽恒大御景灣	瀋陽	61,038	165,018	165,018	100%
	瀋陽恒大翡翠華庭(拓地)*	瀋陽	53,932	129,438	129,438	100%
山東省						
10	淄博恒大帝景	淄博	143,421	716,276	716,276	60%
11	聊城恒大名都	聊城	76,200	252,328	252,328	51%
	萊蕪恒大金碧天下(拓地)*	萊蕪	78,149	57,710	57,710	100%
湖南省						
12	長沙恒大江灣	長沙	178,644	607,464	607,464	100%
13	益陽恒大綠洲	益陽	204,527	747,148	747,148	100%
浙江省						
14	衢州恒大御景半島	衢州	181,050	462,048	462,048	100%
15	寧波象山項目	寧波	357,227	311,074	311,074	51%
安徽省						
16	滁州恒大名都	滁州	68,861	204,200	204,200	100%
17	滁州恒大綠洲	滁州	84,502	259,000	259,000	100%
18	宿州恒大御景灣	宿州	90,836	335,322	335,322	100%
河北省						
19	邢台恒大名都	邢台市	88,671	436,924	436,924	100%
20	唐山恒大華府	唐山	17,027	81,696	81,696	60%
21	衡水恒大城	衡水	64,248	245,162	245,162	70%
22	廊坊恒大名都	廊坊	101,351	285,506	285,506	100%
	石家莊恒大御景半島(拓地)*	石家莊	60,988	262,881	262,881	100%
海南省						
23	海口恒大外灘	海口	115,408	711,806	711,806	100%
吉林省						
24	長春恒大都市廣場	長春	124,968	511,318	511,318	100%
黑龍江省						
25	哈爾濱恒大帝景	哈爾濱	99,758	273,616	273,616	100%
26	哈爾濱恒大御景灣	哈爾濱	166,705	548,340	548,340	100%
河南省						
27	漯河恒大名都	漯河	170,124	570,480	570,480	100%
28	漯河恒大御景	漯河	50,779	203,204	203,204	100%
四川省						
29	成都恒大新城	成都	118,936	645,159	645,159	100%
貴州省						
30	貴陽恒大翡翠華庭	貴陽	70,940	372,595	372,595	100%

管理層討論及分析(續)

序號	項目名稱	城市	佔地面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	應佔權益
江西省						
31	九江恒大御景	九江	70,144	303,044	303,044	100%
32	吉安恒大帝景	吉安	244,219	724,675	724,675	100%
山西省						
33	陽泉恒大帝景	陽泉	179,636	907,275	907,275	64%
內蒙古自治區						
34	呼和浩特恒大名都	呼和浩特	64,343	216,859	216,859	100%
合計			4,766,232	14,618,074	14,565,674	

* 就現有項目的額外土地儲備

合約銷售

報告期內，集團實現合約銷售額人民幣446.1億元，完成全年銷售計劃的44.6%；合約銷售面積664.7萬平方米，合約銷售均價每平方米6,712元。上半年集團新開盤項目18個，至2013年6月30日，在售項目累計達到197個，分佈於中國27個地區，覆蓋110個城市。

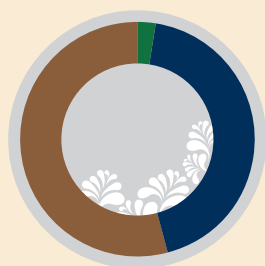
期內合約銷售額地區分佈

序號	省份	金額	佔比
1	廣東	5,188,199,929	11.6%
2	江蘇	3,771,901,243	8.5%
3	安徽	3,746,684,563	8.4%
4	山東	3,356,979,525	7.5%
5	河北	2,910,772,777	6.5%
6	河南	2,870,788,216	6.4%
7	湖南	2,777,737,781	6.2%
8	山西	2,605,301,841	5.9%
9	江西	2,349,731,211	5.3%
10	遼寧	2,310,192,216	5.2%
11	重慶	1,632,437,964	3.7%
12	吉林	1,535,931,185	3.5%
13	四川	1,398,225,533	3.1%
14	黑龍江	1,296,257,715	2.9%
15	湖北	1,278,829,640	2.9%
16	浙江	888,041,984	2.0%
17	海南	851,293,106	1.9%
18	陝西	520,579,306	1.2%

管理層討論及分析(續)

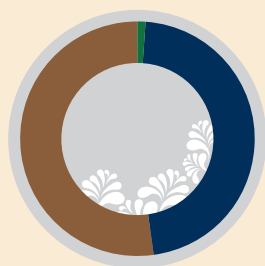
序號	省份	金額	佔比
19	天津	503,611,185	1.1%
20	內蒙古	470,519,976	1.1%
21	廣西	456,861,280	1.0%
22	甘肅	410,941,287	0.9%
23	貴州	410,909,794	0.9%
24	新疆	373,297,955	0.8%
25	雲南	309,099,921	0.7%
26	寧夏	239,719,339	0.5%
27	青海	145,554,076	0.3%
合計		44,610,400,548	100%

262個項目城市分佈



一線城市項目	7	2.7%
二線城市項目	104	39.7%
三線城市項目	151	57.6%
合計	262	100.0%

合約銷售額城市分佈



	金額 (人民幣百萬元)	佔比
一線城市項目合約銷售	379	0.9%
二線城市項目合約銷售	20,787	46.6%
三線城市項目合約銷售	23,445	52.5%
合計	44,611	100.0%

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

於2013年首七個月，集團的合約銷售額達527.2億元，達到全年銷售計劃的52.7%；合約銷售面積778.6萬平方米。

管理層討論及分析(續)

房地產開發

期內，集團共有149個項目實現竣工，分佈於中國26個主要地區，竣工建築面積合計970.8萬平方米。下表載列竣工項目的分佈。

期內竣工面積地區分佈

序號	省份	竣工面積 (平方米)	佔比
1	遼寧	974,588	10.0%
2	山西	903,666	9.3%
3	江蘇	798,162	8.2%
4	湖南	698,646	7.2%
5	四川	613,023	6.3%
6	山東	552,503	5.7%
7	吉林	468,064	4.8%
8	河北	461,506	4.8%
9	陝西	454,012	4.7%
10	河南	450,209	4.6%
11	重慶	409,033	4.2%
12	安徽	409,009	4.2%
13	黑龍江	362,188	3.7%
14	廣東	295,094	3.0%
15	江西	280,034	2.9%
16	貴州	255,435	2.6%
17	湖北	239,540	2.5%
18	內蒙古	234,196	2.4%
19	天津	181,962	1.9%
20	海南	162,405	1.7%
21	青海	155,298	1.6%
22	寧夏	134,270	1.4%
23	廣西	116,053	1.2%
24	新疆	45,857	0.5%
25	雲南	38,658	0.4%
26	浙江	14,749	0.2%
合計		9,708,160	100.0%

期內，集團共計166個項目實現交樓，交樓金額412.9億元，同比增長13.2%；交樓面積690.5萬平方米，同比增長13.6%。

至2013年6月30日，集團在建項目201個，建築面積約3,767.1萬平方米，在售項目197個，未開盤銷售項目65個。

管理層討論及分析(續)

投資物業

期內，集團適度優化其商舖、車位等投資性物業組合，以獲取長期穩定的現金流增長為目標，作為地產經營的有益補充。於2013年6月30日，集團共擁有商舖、綜合樓等投資物業約1,174,902平方米，車位123,774個，分佈在全國124個項目之中。鑒於組合內大量的投資物業，且參考集團資產總值後，並無純粹作持有作投資用途的單獨物業被視為屬重大。期內實現租金總收入人民幣7,011萬元，同比增長34.2%。分部利潤為人民幣31.3億元，當中包括人民幣28.9億元投資物業公平價值增加(稅後淨收益約為人民幣18.6億元)。

物業管理

期內，集團錄得物業管理收入為人民幣2.74億元，同比增長69.9%，主要是由於期內竣工和交樓的總建築面積各有所增加而收取額外物業管理費用。

其他業務

期內，集團錄得房地產建設及酒店經營收入共人民幣3.19億元，與去年同期金額相若。

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107家機構投資者訪問，組織安排了128人次參觀考察集團在全國各地的地產項目；管理層出席電話會及見面會129次，接待投資者158人次；參加了花旗、德意志銀行、瑞士信貸、瑞銀、JP摩根、摩根士丹利、麥格理證券、滙豐銀行、星展唯高達、海通證券及里昂證券等機構組織的投資者見面會等活動，共計會見了452家投資機構的579名投資者。期內集團管理層還赴香港、新加坡、歐洲、美國等地與多家投資機構頻繁交流互動，在匯報最新業績的基礎上，廣泛聽取投資者的意見及建議。

自2013年1月份以來，集團更每月在香港聯交所網站定期刊發月度合約銷售業績，從更高層面保證信息透明、提升溝通的範圍和效果。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民生、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，集團認捐人民幣2,000萬元。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，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，彰顯了集團對扶貧濟困事業的恆心。雅安地震發生後，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，是災情發生後最早做出反應的大型企業集團之一。

為光大傳統中華文化，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，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臺。

在綠色建築方面，集團持續實施精裝交樓，持續對主力戶型、裝修標準及設計管理模式優化升級。今年初，集團成功研發出多款符合新時代要求的新戶型平面和住宅新裝修標準，並配以7款不同的立面風格，提升了住宅產品的地區適用性，達到工期更短、質量更好、節能降耗目的。3月1日起，恒大住宅新標準在全國120多個城市200多個項目新板房開始實施。

集團矢志貢獻中國體育事業，旗下的恒大足球隊在亞冠賽場屢克強敵，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，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，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。

管理層討論及分析(續)

榮譽

期內，集團再度贏取多項殊榮。在中國房企500強測評中，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，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，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2013年6月30日，集團共有員工39,828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。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。於2013年6月30日，集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣25.1億元(2012年同期：約人民幣21.7億元)。

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，相當於授出日期本公司已發行股份(「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2013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 購股權數目	於2013年
				1月1日 持有的 購股權數目				6月30日 持有的 購股權數目
7名董事	2010年5月18日	附註1	2.40	150,000,000	—	—	—	150,000,000
130名其他僱員	2010年5月18日	附註1	2.40	418,613,000	—	33,679,000	600,000 ⁴	384,334,000
總計				568,613,000	—	33,679,000	600,000	534,334,000

附註：

- 一名參與人士的購股權可按以下方式分5批行使：
 - 已授出的購股權所涉及的首批20%股份(下調至最接近的整數)將可由2010年12月31日至2015年12月31日期間隨時行使；
 - 已授出的購股權所涉及的第二批20%股份(下調至最接近的整數)將可由2011年12月31日至2016年12月31日期間隨時行使；
 - 已授出的購股權所涉及的第三批20%股份(下調至最接近的整數)將可由2012年12月31日至2017年12月31日期間隨時行使；
 - 已授出的購股權所涉及的第四批20%股份(下調至最接近的整數)將可由2013年12月31日至2018年12月31日期間隨時行使；
 - 已授出的購股權所涉及的第五批餘下的股份(下調至最接近的整數)將可由2014年12月31日至2019年10月13日為止的期間隨時行使。
- 股份於購股權授出日期的收市價為每股2.27港元。
- 購股權計劃將於2019年10月13日屆滿，即根據上市規則第17.03(11)條不超過10年期間的日期。
- 該等購股權因期內一名承授人辭任而告失效。

企業管治及其他資料(續)

5. 所授出購股權的價值

於2010年5月18日所授出購股權的價值乃根據二項式模式，並按下列假設釐定：

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

每份購股權的公平值：

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

(ii) 首次公開發售前購股權計劃

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

- 每股認購價將相等於全球發售股份首次發售價，即每股3.50港元；
- 於2013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171,929,000股股份，相當於本公司已發行股份約1.07%；及
- 自股份於聯交所開始買賣起不會進一步提呈或授出購股權。

以下為根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權詳情：

承授人	授出 購股權的日期	購股權 行使期	於2013年			
			1月1日 持有的 購股權數目	期內行使的 購股權數目	期內 註銷/失效 的購股權數目	
董事	2009年10月14日	附註1	57,080,000	—	—	57,080,000
其他僱員	2009年10月14日	附註1	120,799,000	4,950,000	—	115,849,000
總計			177,879,000	4,950,000	—	172,929,000

企業管治及其他資料(續)

附註：

1. 獲授予購股權的該等承授人有權按以下方式行使購股權：

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

首次公開發售前購股權計劃其他詳情載於招股章程內。

債券

截至2013年6月30日止六個月，本公司、其控股公司或其子公司並非任何安排的訂約方，據此董事可藉購入本公司或任何其他公司的股份或債券而獲利。

董事於股份、相關股份或債券的權益及淡倉

於2013年6月30日，董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄權益及淡倉，或須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	證券數目	股權概約百分比
許家印(附註1)	受控法團權益	10,162,119,735 (L)	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。

企業管治及其他資料(續)

(ii) 於本公司相關股份的權益

(a) 首次公開發售前購股權計劃

董事姓名	權益性質	根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權涉及的股份數目	根據本公司現有已發行股本計算根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使時的股權概約百分比
夏海鈞	實益擁有人	20,000,000	0.13%
李鋼	實益擁有人	13,080,000	0.09%
謝惠華	實益擁有人	6,000,000	0.04%
徐文	實益擁有人	6,000,000	0.04%
賴立新	實益擁有人	6,000,000	0.04%

附註：首次公開發售前購股權的行使價為每股3.50港元。

(b) 購股權計劃

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

附註：於2010年5月18日授出的購股權的行使價為每股2.40港元。

(iii) 於本公司相聯法團的權益

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

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

企業管治及其他資料(續)

(iv) 於本公司債券的權益

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

附註：該等債券均於場外購入。

除上文披露者外，於2013年6月30日，董事或本公司最高行政人員並無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄任何其他權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東的權益及淡倉

於2013年6月30日，除上文披露的董事或本公司最高行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文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：

股東姓名	所持權益性質	於股份的權益	股權概約百分比
許太太	受控公司權益	10,162,119,735 (L) (附註1)	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。

企業管治及其他資料(續)

中期股息

董事局議決不宣派中期股息。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2013年6月30日止六個月，本公司或其任何子公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司在截至2013年6月30日止六個月內一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則的守則條文。

審閱中期業績

本集團截至2013年6月30日止六個月的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的香港審閱委聘準則第2410號「實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

審核委員會由全體三名獨立非執行董事組成，分別為周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士。周承炎先生擁有適當的專業資格及會計經驗，為審核委員會主席。董事局審核委員會亦已審閱本集團截至2013年6月30日止六個月的中期業績，並已與本公司管理層討論有關審閱、內部監控及其他相關事宜。

董事進行證券交易的《標準守則》

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為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回顧期內已遵守標準守則。

簡明綜合資產負債表

	附註	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	7	9,756,020	8,559,167
土地使用權	7	2,680,897	2,347,117
投資物業	7	30,962,464	24,941,627
開發中物業	8	201,963	—
應收貿易賬款及其他應收款項	10	1,756,845	1,112,242
無形資產	7	440,758	446,989
遞延所得稅資產	18	1,090,026	1,039,782
		46,888,973	38,446,924
流動資產			
開發中物業	8	136,612,031	133,293,609
持作出售竣工物業	9	17,474,897	15,158,843
應收貿易賬款及其他應收款項	10	6,909,581	5,785,030
預付款項	11	23,008,854	19,871,222
可收回所得稅		1,719,027	1,245,324
受限制現金	12	8,992,310	7,399,279
現金及現金等值物	13	32,981,092	17,790,320
		227,697,792	200,543,627
資產總值		274,586,765	238,990,551
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本	14	1,108,641	1,043,317
股份溢價	14	6,473,695	2,901,986
儲備	15	7,680,945	6,546,500
保留盈利		32,645,798	27,771,925
		47,909,079	38,263,728
永久資本工具	16	6,013,800	—
非控股權益		4,078,523	3,427,597
權益總額		58,001,402	41,691,325

簡明綜合資產負債表(續)

	附註	2013年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2012年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	17	47,558,371	41,243,149
其他應付款項	19	563,238	738,516
遞延所得稅負債	18	5,869,794	4,939,761
		53,991,403	46,921,426
流動負債			
借款	17	28,260,336	19,030,706
應付貿易賬款及其他應付款項	19	81,506,578	77,788,431
預收客戶墊款		42,772,400	44,833,483
即期所得稅負債	20	10,054,646	8,725,180
		162,593,960	150,377,800
負債總額		216,585,363	197,299,226
權益及負債總額		274,586,765	238,990,551
流動資產淨值		65,103,832	50,165,827
資產總值減流動負債		111,992,805	88,612,751

載於第30至第52頁的附註為此等中期綜合財務報表的組成部分。

簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2013年 (未經審核) 人民幣千元	2012年 (未經審核) 人民幣千元
收入	6	41,952,314	37,041,343
銷售成本	22	(30,500,297)	(26,442,967)
毛利		11,452,017	10,598,376
投資物業公平值收益	6	2,890,742	2,500,618
其他收益	21	424,537	228,739
銷售及營銷成本	22	(1,497,504)	(1,315,071)
行政開支	22	(1,243,705)	(1,051,652)
其他經營開支	22	(843,466)	(511,829)
經營利潤		11,182,621	10,449,181
融資收入／(成本)淨額	23	118,285	(63,725)
除所得稅前利潤		11,300,906	10,385,456
所得稅開支	24	(4,786,272)	(4,764,702)
期間利潤		6,514,634	5,620,754
其他全面收入		—	—
期間全面收入總額		6,514,634	5,620,754
應佔：			
本公司股東		6,237,273	5,662,819
非控股權益		277,361	(42,065)
		6,514,634	5,620,754
期間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	25	0.39	0.38
— 每股攤薄盈利	25	0.38	0.37
股息	26	—	—

載於第30至第52頁的附註為此等中期綜合財務報表的組成部分。

簡明綜合權益變動表

	本公司股東應佔					永久 資本工具	非控 股 權益	總計
	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			
未經審核： 於2012年1月1日的結餘	1,037,199	5,423,466	5,601,609	19,897,438	31,959,712		2,171,041	34,130,753
全面收入總額	—	—	—	5,662,819	5,662,819		(42,065)	5,620,754
與擁有人進行交易：								
轉撥至法定儲備	—	—	1,296,350	(1,296,350)	—		—	—
僱員購股權計劃	4,676	206,540	9,976	—	221,192		—	221,192
股息	—	(2,842,104)	—	—	(2,842,104)		—	(2,842,104)
子公司擁有權益變動而控制 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	—	—	—	—	—		247,944	247,944
收購子公司	—	—	—	—	—		924,751	924,751
與擁有人進行交易總額	4,676	(2,635,564)	913,023	(1,296,350)	(3,014,215)		(408,138)	(3,422,353)
於2012年6月30日的結餘	1,041,875	2,787,902	6,514,632	24,263,907	34,608,316		1,720,838	36,329,154
未經審核： 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
全面收入總額	—	—	—	6,237,273	6,237,273	—	277,361	6,514,634
與擁有人進行交易：								
轉撥至法定儲備	—	—	1,363,400	(1,363,400)	—	—	—	—
僱員購股權計劃(附註15(c))	2,427	108,450	(3,603)	—	107,274	—	—	107,274
發行股份	62,897	3,463,259	—	—	3,526,156	—	—	3,526,156
發行永久資本工具(附註16)	—	—	—	—	—	6,013,800	—	6,013,800
子公司擁有權益變動而控制 權不變(附註30)	—	—	(225,352)	—	(225,352)	—	(49,548)	(274,900)
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	189,555	189,555
收購子公司(附註31)	—	—	—	—	—	—	233,558	233,558
與擁有人進行交易總額	65,324	3,571,709	1,134,445	(1,363,400)	3,408,078	6,013,800	373,565	9,795,443
於2013年6月30日的結餘	1,108,641	6,473,695	7,680,945	32,645,798	47,909,079	6,013,800	4,078,523	58,001,402

載於第30至第52頁的附註為此等中期綜合財務報表的組成部分。

簡明綜合現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2013年 (未經審核) 人民幣千元	2012年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動所用現金淨額		(7,945,076)	(4,969,938)
投資活動所用現金淨額		(4,878,219)	(5,007,702)
融資活動所得現金淨額		28,040,226	8,383,974
現金及現金等值物增加/(減少)淨額		15,216,931	(1,593,666)
期初現金及現金等值物		17,790,320	20,081,945
匯兌(虧損)/收益		(26,159)	14,105
期終現金及現金等值物		32,981,092	18,502,384

載於第30至第52頁的附註為此等中期綜合財務報表的組成部分。

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

恒大地產集團有限公司(「本公司」)於2006年6月26日根據開曼群島法例第22章公司法(2009年修訂,經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司,從事投資控股業務。本公司及其子公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發、物業投資、物業管理、物業建設、酒店及其他業務。其註冊辦事處地址為P.O. Box 1586, Royal Bank House, Grand Cayman, KY1-1110, Cayman Islands。

於2009年11月5日,本公司將其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除非另有註明,簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)千元列值。簡明綜合中期財務資料已於2013年8月26日由本公司董事局批准刊發。

此等簡明綜合中期財務資料乃未經審核。

2 編製基準

截至2013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2012年12月31日止年度按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的年度財務報表一併閱讀。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策

除下文所述者外，所應用的會計政策與截至2012年12月31日止年度如該等年度財務報表所述的貫徹一致。

(i) 本集團於2013年1月1日採納的準則及詮釋修訂

本集團於2013年1月1日開始的財政年度強制採納下列準則及詮釋的修訂。採納該等準則及詮釋的修訂對本集團的業績及財務狀況並無任何重大影響。

香港財務報告準則第1號(修訂)	政府貸款
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(2011年)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合營企業之投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第20號	露天礦山生產階段的剝採成本
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：過渡性指引
香港財務報告準則(修訂)	2009年至2011週期的年度改進

(ii) 中期期間所得稅乃採用將適用於預期年度盈利總額的稅率累計。

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。

於編製此等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2012年12月31日止年度的綜合財務報表者相同。

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，應與本集團截至2012年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策自截至2012年12月31日止年度起並無任何重大變動。

5.2 流動資金風險

截至2013年6月30日止六個月內，本集團籌得額外的短期及長期銀行及其他借款。本集團在期內的流動借款及非流動借款分別增加人民幣92.30億元及人民幣63.15億元。

6 分部資料

本集團的主要營運決策人(「主要營運決策人」)為本公司的執行董事，負責審閱本集團的內部報告方式，以評估表現及分配資源。管理層已按該等報告釐定營運分部。本集團的業務分為四個分部：房地產開發、物業投資、物業管理及其他業務，主要包括房地產建造、酒店及其他房地產開發相關服務。由於本集團的主要營運決策人認為，本集團大部分收入及業績均來自中國市場，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2013年6月30日止六個月計入簡明綜合全面收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部總收入	41,289,271	77,039	514,084	3,940,843	45,821,237
分部間收入	—	(6,929)	(239,685)	(3,622,309)	(3,868,923)
收入	41,289,271	70,110	274,399	318,534	41,952,314
分部業績	8,852,660	3,133,360	(144,095)	(659,304)	11,182,621
融資收入淨額					118,285
除所得稅前利潤					11,300,906
所得稅開支					(4,786,272)
期間利潤					6,514,634
折舊及攤銷	90,485	—	2,637	355,384	448,506
投資物業公平值收益	—	2,890,742	—	—	2,890,742

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

截至2012年6月30日止六個月計入簡明綜合全面收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部總收入	36,485,790	61,471	220,629	3,313,025	40,080,915
分部間收入	—	(9,215)	(59,135)	(2,971,222)	(3,039,572)
收入	36,485,790	52,256	161,494	341,803	37,041,343
分部業績	8,286,060	2,550,261	(96,707)	(290,433)	10,449,181
融資成本淨額					(63,725)
除所得稅前利潤					10,385,456
所得稅開支					(4,764,702)
期間利潤					5,620,754
折舊及攤銷	53,928	—	2,769	183,755	240,452
投資物業公平值收益	—	2,500,618	—	—	2,500,618

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

於2013年6月30日的分部資產如下：

	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	226,149,594	30,962,464	546,480	14,119,174	271,777,712
未分配					2,809,053
資產總值					274,586,765

於2012年12月31日的分部資產如下：

	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	198,486,629	24,941,627	406,478	12,870,711	236,705,445
未分配					2,285,106
資產總值					238,990,551

分部的劃分或分部損益的計量與最近的年度財務報表相比沒有變化。

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

7 物業及設備、土地使用權、無形資產及投資物業

	物業及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
截至2012年6月30日止六個月				
於2012年1月1日期初賬面淨值	4,864,442	445,758	275,517	18,918,630
添置	1,524,837	548,017	232,236	2,196,225
出售	(3,905)	—	—	(14,718)
投資物業公平值收益	—	—	—	2,500,618
折舊及攤銷支出	(161,751)	(2,937)	(75,764)	—
於2012年6月30日期終賬面淨值	6,223,623	990,838	431,989	23,600,755
截至2013年6月30日止六個月				
於2013年1月1日期初賬面淨值	8,559,167	2,347,117	446,989	24,941,627
添置	1,520,105	348,500	119,458	3,877,002
出售	(13,105)	—	(2,050)	(746,907)
投資物業公平值收益	—	—	—	2,890,742
折舊及攤銷支出	(310,147)	(14,720)	(123,639)	—
於2013年6月30日期終賬面淨值	9,756,020	2,680,897	440,758	30,962,464

簡明綜合中期財務資料附註(續)

8 開發中物業

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012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	136,612,031	133,293,609
— 計入非流動資產項下一個經營周期後	201,963	—
	136,813,994	133,293,609
開發中物業包括：		
— 建造成本及資本化開支	56,040,755	59,616,030
— 資本化利息	9,405,598	7,818,635
— 土地使用權	71,367,641	65,858,944
	136,813,994	133,293,609

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

截至2013年6月30日止六個月的借款資本化比率為9.74%(截至2012年6月30日止六個月：9.66%)。

9 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業皆位於中國。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10 應收貿易賬款及其他應收款項

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))	4,645,409	3,600,288
其他應收款項	4,021,017	3,296,984
	8,666,426	6,897,272
減：非即期部分	(1,756,845)	(1,112,242)
應收貿易賬款(附註(a))	(1,380,517)	(742,972)
其他應收款項	(376,328)	(369,270)
即期部分	6,909,581	5,785,030

於2013年6月30日及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：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
90天以內	2,841,671	2,809,586
90天以上及180天以內	307,517	136,922
180天以上及365天以內	1,082,890	440,929
365天以上	413,331	212,851
	4,645,409	3,600,288

於各結算日，信貸風險的最高額為上文所載各類應收款項的賬面值。於各結算日，本集團保留售予該等客戶的物業的法定業權。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

11 預付款項

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
預付營業稅及其他徵稅	1,810,600	1,448,815
預付款項及向第三方墊款：	21,198,254	18,422,407
— 收購土地使用權	20,822,505	17,907,958
— 其他	375,749	514,449
	23,008,854	19,871,222

12 受限制現金

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
在建項目保證按金(附註(a))	5,322,486	4,660,258
銀行承兌匯票及貸款保證按金(附註(b))	2,684,305	1,887,894
土地收購保證按金	399,509	394,253
其他	586,010	456,874
	8,992,310	7,399,279

(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存放於若干銀行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2013年6月30日及2012年12月31日的受限制現金以人民幣計值。將以人民幣列值的結餘換算為外幣及將該等外幣計值銀行結餘及現金匯出中國，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

受限制現金按每日銀行存款浮息賺取利息。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 現金及現金等值物

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012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	30,829,550	16,944,290
— 以其他貨幣列值	2,151,542	846,030
	32,981,092	17,790,320

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

銀行現金按每日銀行存款浮動利率賺取利息。

14 股本及溢價

	普通股 數目 (千股)	普通股 面值 千美元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份 溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2012年6月30日止六個月					
於2012年1月1日的結餘	14,893,628	148,936	1,037,199	5,423,466	6,460,665
根據購股權計劃發行股份	74,157	742	4,676	206,540	211,216
股息	—	—	—	(2,842,104)	(2,842,104)
於2012年6月30日的結餘	14,967,785	149,678	1,041,875	2,787,902	3,829,777
截至2013年6月30日止六個月					
於2013年1月1日的結餘	14,990,682	149,907	1,043,317	2,901,986	3,945,303
根據購股權計劃發行股份	38,629	386	2,427	108,450	110,877
發行股份	1,000,000	10,000	62,897	3,463,259	3,526,156
於2013年6月30日的結餘	16,029,311	160,293	1,108,641	6,473,695	7,582,336

簡明綜合中期財務資料附註(續)

15 儲備

	合併 儲備 人民幣千元 (附註(a))	其他 儲備 人民幣千元	法定 儲備 人民幣千元 (附註(b))	僱員購 股權儲備 人民幣千元 (附註(c))	資本 贖回儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2012年6月30日						
止六個月						
於2012年1月1日						
的結餘	(986,474)	4,829,117	1,262,140	489,671	7,155	5,601,609
分配至法定儲備						
的保留盈利	—	—	1,296,350	—	—	1,296,350
子公司擁有權權益						
變動而控制權不變	—	(393,303)	—	—	—	(393,303)
僱員購股權計劃	—	—	—	65,114	—	65,114
根據購股權計劃						
發行股份	—	—	—	(55,138)	—	(55,138)
於2012年6月30日						
的結餘	(986,474)	4,435,814	2,558,490	499,647	7,155	6,514,632
截至2013年6月30日						
止六個月						
於2013年1月1日						
的結餘	(986,474)	4,435,814	2,558,490	531,515	7,155	6,546,500
分配至法定儲備						
的保留盈利	—	—	1,363,400	—	—	1,363,400
子公司擁有權權益						
變動而控制權不變	—	(225,352)	—	—	—	(225,352)
(附註30)						
僱員購股權計劃	—	—	—	27,702	—	27,702
(附註(c))						
根據購股權計劃						
發行股份	—	—	—	(31,305)	—	(31,305)
於2013年6月30日						
的結餘	(986,474)	4,210,462	3,921,890	527,912	7,155	7,680,945

(a) 合併儲備

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

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。

法定盈餘公積金只可用於彌補以往年度虧損或待有關機關批准增加有關公司之資本。

(c) 僱員購股權儲備

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

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

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

購股權之變動如下：

	購股權數目
截至2012年6月30日止六個月	
於2012年1月1日的結餘	884,346,000
期內行使	(74,157,000)
期內失效	(13,600,000)
<hr/>	
於2012年6月30日的結餘	796,589,000
截至2013年6月30日止六個月	
於2013年1月1日的結餘	746,492,000
期內行使	(38,629,000)
期內失效	(600,000)
<hr/>	
於2013年6月30日的結餘	707,263,000

簡明綜合中期財務資料附註(續)

15 儲備(續)

(c) 僱員購股權儲備(續)

購股權於2013年6月30日及2012年12月31日的詳情如下：

授出日期	歸屬期	行使期	行使價	尚未行使股份數目	
				2013年 6月30日	2012年 12月31日
首次公開發售前 購股權：					
2009年10月14日	1年	2010年11月5日至 2013年11月5日	3.5港元	34,769,000	39,719,000
2009年10月14日	2年	2012年11月5日至 2014年11月5日	3.5港元	58,640,000	58,640,000
2009年10月14日	3年	2013年11月5日至 2015年11月5日	3.5港元	79,520,000	79,520,000
2010年購股權：					
2010年5月18日	7個月	2010年12月31日至 2015年12月31日	2.4港元	14,014,000	47,813,000
2010年5月18日	19個月	2012年12月31日至 2016年12月31日	2.4港元	130,080,000	130,200,000
2010年5月18日	31個月	2013年12月31日至 2017年12月31日	2.4港元	130,080,000	130,200,000
2010年5月18日	43個月	2013年12月31日至 2018年12月31日	2.4港元	130,080,000	130,200,000
2010年5月18日	55個月	2014年12月31日至 2019年10月13日	2.4港元	130,080,000	130,200,000
				707,263,000	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。

16 永久資本工具

於2013年6月，本公司若干全資子公司發行本金總額為人民幣6,013,800,000元的後償永久資本工具(「永久資本工具」)。

永久資本工具由本公司及若干子公司共同擔保、由子公司股份抵押作擔保，且並無到期日及分派付款可由永久資本工具的發行人酌情遞延。永久資本工具已分類為權益工具及計入綜合資產負債表的權益。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 借款

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012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	33,421,227	30,008,266
優先票據	17,425,690	17,514,602
－於2010年發行的優先票據(「2010年優先票據」)(附註(a))	8,252,303	8,372,268
－於2011年發行的優先票據(「2011年優先票據」)(附註(b))	9,173,387	9,142,334
其他借款－有抵押(附註(c))	19,712,240	9,575,341
	70,559,157	57,098,209
減：非流動借款的即期部分	(23,000,786)	(15,855,060)
	47,558,371	41,243,149
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	3,916,235	1,813,500
非流動借款的即期部分	23,000,786	15,855,060
其他借款－有抵押(附註(c))	1,343,315	1,362,146
	28,260,336	19,030,706
借款總額	75,818,707	60,273,855
借款總額按以下貨幣計值：		
人民幣	66,083,516	51,398,747
美元	9,735,191	8,875,108
	75,818,707	60,273,855

(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)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 借款(續)

(b) 2011年優先票據

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

上述優先票據由若干子公司共同擔保，並由子公司股份抵押作擔保。

(c) 其他借款

中國若干從事房地產項目開發的集團公司與若干金融機構(「受託人」)分別訂立基金安排，據此受託人為集團公司籌集信託基金並向其作出注資。所有基金按固定利率計息，具有固定還款期，並以集團公司的開發中物業或其他集團公司的股份作抵押。

於2013年6月30日，本集團的借款乃以其物業及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、子公司若干股份及銀行現金作抵押。

借款變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日的期初金額	60,273,855	51,726,710
新增借款	28,021,545	12,957,044
償還借款	(12,387,780)	(5,107,691)
攤銷發行成本	55,268	49,980
匯兌(收益)/虧損	(144,181)	31,859
於6月30日的期終金額	75,818,707	59,657,902

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 遞延所得稅

倘出現可依法執行的權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延所得稅與相同稅務機關相關，則將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。遞延稅項的變動淨額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日的期初結餘	3,899,979	2,942,432
自損益扣除	879,789	750,902
於6月30日的期終結餘	4,779,768	3,693,334

19 應付貿易賬款及其他應付款項

	2013年	2012年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款	52,482,970	53,963,729
其他應付款項	27,718,402	22,483,445
應計費用	1,216,069	1,479,990
其他應付稅項	652,375	599,783
	82,069,816	78,526,947
減：其他應付款項的非即期部分	(563,238)	(738,516)
	81,506,578	77,788,431

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

本集團的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
1年以內	45,980,548	49,661,436
1年以上	6,502,422	4,302,293
	52,482,970	53,963,729

20 即期所得稅負債

即期所得稅負債分析如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
應繳所得稅		
— 應繳中國企業所得稅	3,007,632	2,396,611
— 應繳中國土地增值稅	7,047,014	6,328,569
	10,054,646	8,725,180

21 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行存款利息收入	54,662	53,472
沒收客戶訂金	17,081	32,522
廣告收入(附註(a))	161,056	105,488
出售投資物業的收益	185,277	6,537
其他	6,461	30,720
	424,537	228,739

(a) 該款項指來自經營足球及排球俱樂部的廣告收入。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

22 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本、行政開支及其他經營開支的主要開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已售物業成本	26,474,339	22,876,894
營業稅及其他徵稅(附註(a))	2,378,152	2,198,675
員工成本 — 包括董事酬金	2,509,080	2,171,737
廣告成本	757,995	749,257
銷售佣金	219,685	190,959
顧問費(附註(b))	65,926	49,988
折舊	310,147	161,751
攤銷	138,359	78,701
向政府慈善團體捐獻	123,802	63,312

(a) 營業稅

於中國經營業務的集團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%
酒店營運	5%
廣告收入	5%

(b) 顧問費

截至2013年及2012年6月30日止六個月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。

23 融資(成本)/收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
匯兌收益/(虧損)	137,439	(34,211)
來自借款的利息開支	(3,391,064)	(2,644,207)
減：資本化利息	3,371,910	2,614,693
	118,285	(63,725)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

24 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	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	2,228,695	2,022,384
— 中國土地增值稅	1,677,788	1,991,416
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	465,249	676,841
— 中國土地增值稅	414,540	74,061
	4,786,272	4,764,702

截至2013年及2012年6月30日止六個月，加權平均適用稅率為25%。

海外所得稅

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

香港利得稅

由於截至2013年6月30日止六個月(截至2012年6月30日止六個月：無)內並沒有在香港經營須繳納香港利得稅的業務，故並沒有作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

本集團就中國內地業務的所得稅撥備，乃根據當地現行法例、詮釋及慣例，就期內估計應課稅利潤按適用稅率25%(截至2012年6月30日止六個月：25%)計算。

中國預扣所得稅

根據中國新企業所得稅法，由2008年1月1日起，倘海外控股公司的中國子公司宣派以2008年1月1日後所賺取利潤撥付的股息，該海外控股公司須繳付10%預扣稅。倘中國子公司的直屬控股公司在香港成立，則較低的5%預扣稅率可能適用並符合中國與香港的稅項優惠安排的規定。

中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值金額(即出售物業所得款項扣除包括土地使用權及所有房地產開發開支的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞進稅率徵收。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

25 每股盈利

每股基本盈利以本公司股東應佔利潤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發行在外的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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
每股基本盈利(人民幣)	0.39	0.38
每股攤薄盈利(人民幣)	0.38	0.37

26 股息

本公司董事局議決不宣派截至2013年6月30日止六個月任何股息(截至2012年6月30日止六個月：無)。

27 財務擔保

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012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	67,713,111

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

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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：

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
物業及設備：		
不超過1年	99,720	105,863
超過1年但不超過5年	121,845	105,073
超過5年	58,459	53,919
	280,024	264,855

(b) 房地產開發開支承擔

	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
已訂約但沒有撥備		
— 房地產開發活動	54,616,382	55,404,349
— 收購土地使用權	33,064,727	23,342,110
	87,681,109	78,746,459

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	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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

29 有關連人士交易(續)

(b) 主要管理人員薪酬

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

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
薪金及其他僱員福利	46,661	72,068
退休計劃供款	406	377
	47,067	72,445

30 子公司擁有權權益變動而控制權不變

截至2013年6月30日止六個月期間，本集團向非控股股東收購多家子公司的若干股權，總代價為人民幣274,900,000元。已付代價超出所收購股權賬面值的部分為人民幣225,352,000元，已確認為本公司擁有人應佔權益減少。

31 收購子公司

截至2013年6月30日止六個月，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2,512,567,000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233,558,000元。