



**恆大地產集團®**

EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

**Evergrande Real Estate Group Limited**

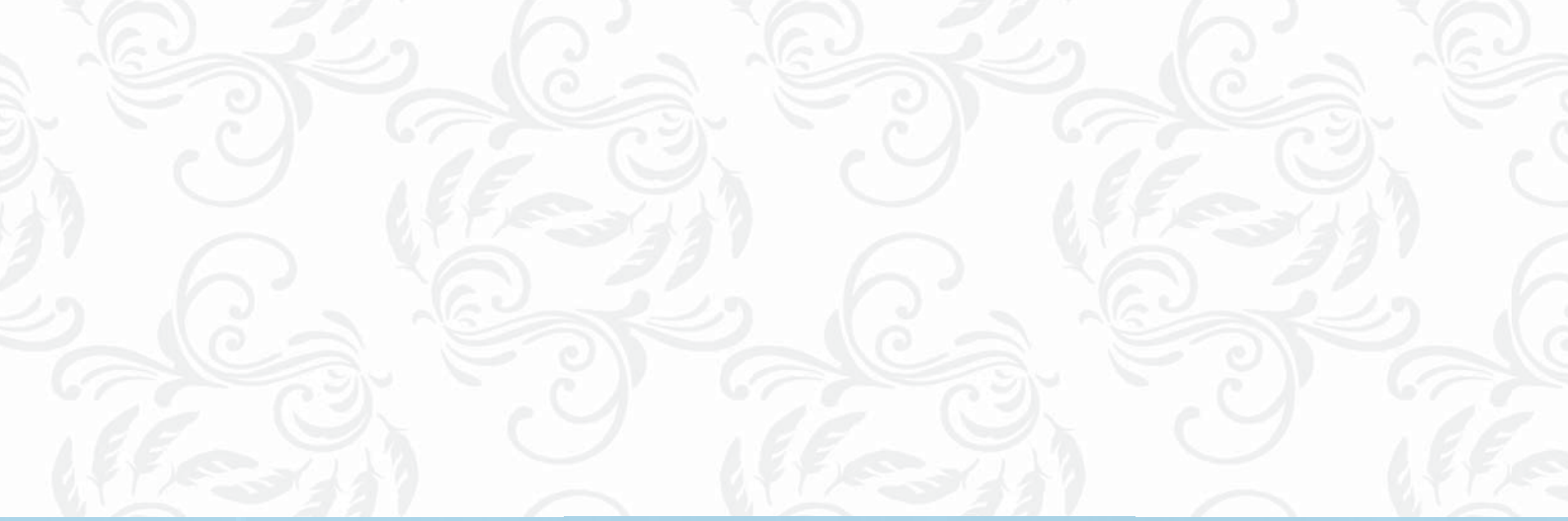
**恒大地產集團有限公司**

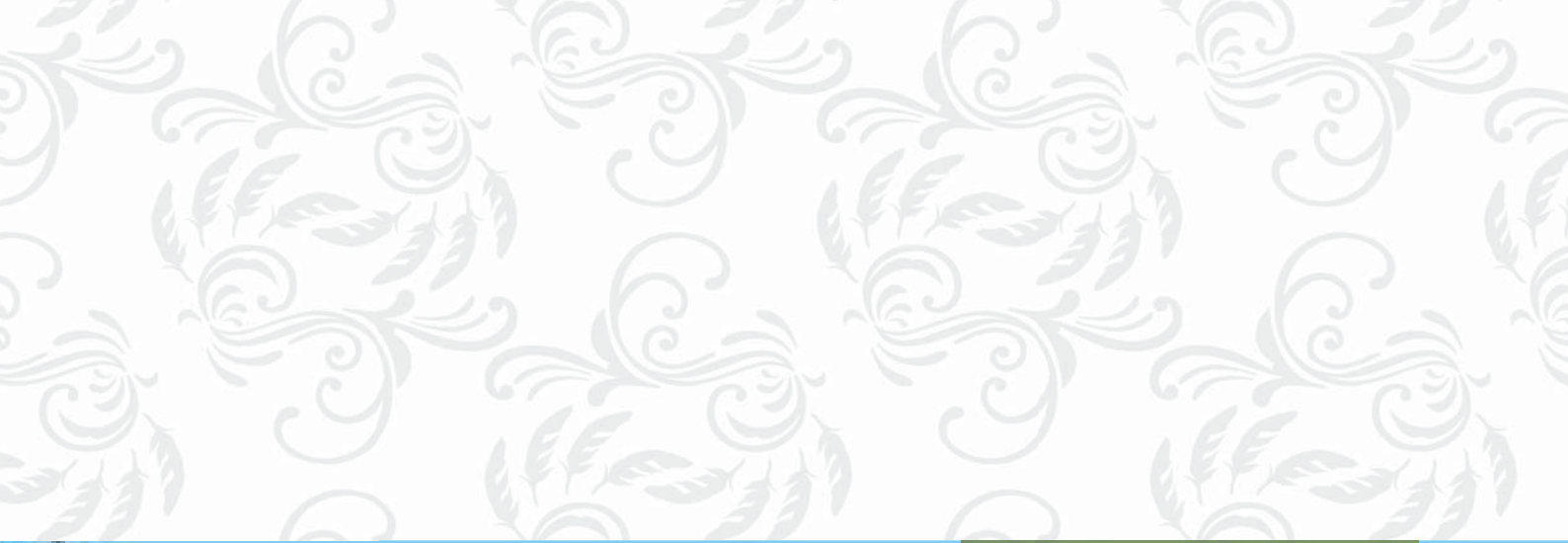
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

股份代號：3333

**二零二零年年報**







# 目錄

02	全國佈局示意圖	17	管理層討論及分析
04	董事局及委員會	18	二零一零年整體表現
05	公司及股東資料	19	收入
06	財務概要	19	毛利
09	董事局主席報告書	19	銷售及營銷成本
10	業務回顧	19	行政費用
11	土地儲備	19	土地儲備
11	合約銷售	24	房地產合約銷售
11	房地產開發	26	房地產開發
12	財務資金	27	投資物業
12	期後事項	28	其他與地產有關的業務
12	優質產品與品牌價值	28	財務回顧
12	管理團隊及管理模式	28	借款
13	末期股息	29	外匯風險
13	企業管治	29	可動用資金
13	購買、出售或贖回本公司的 上市證券	29	財務槓杆
13	董事進行證券交易	29	或然負債
13	企業公民責任及榮譽	30	董事及行政架構
14	業務展望	37	企業公民報告
14	發展策略	41	投資者關係報告
15	經營目標	44	二零一零年主要榮譽及獎項
15	審閱綜合財務資料	46	二零一零年大事記
15	在聯交所網站刊發資料	50	企業管治報告
15	致謝	58	董事局報告
		69	獨立核數師報告
		139	五年財務概要



# 全國佈局示意圖

總土地儲備  
9,600 萬平方米及121個項目



## 天津

- 27 天津恒大金碧天下
- 28 天津恒大綠洲
- 29 天津恒大山水城

## 廣東

- 1 第一金碧花園
- 2 第二金碧花園
- 3 第三金碧花園
- 4 金碧華府
- 5 金碧都市廣場
- 6 金碧翡翠華庭
- 7 金碧新城
- 8 金碧世紀花園
- 9 金碧灣
- 10 金碧雅苑
- 11 金碧駿鴻花園
- 12 廣東恒大御景半島
- 13 恒大御景灣
- 14 廣州恒大山水城
- 15 廣州恒大綠洲
- 16 佛山恒大名都
- 17 清遠恒大金碧天下
- 18 中山恒大綠洲
- 19 雲浮恒大城

## 重慶

- 20 重慶恒大金碧天下
- 21 重慶恒大城
- 22 重慶恒大華府
- 23 重慶恒大綠洲
- 24 重慶恒大名都
- 25 重慶恒大雅苑
- 26 涪陵恒大山水城

## 湖北

- 30 鄂州恒大金碧天下
- 31 武漢恒大華府
- 32 武漢恒大綠洲
- 33 武漢恒大城
- 34 武漢恒大名都
- 35 宜昌恒大綠洲

## 四川

- 36 彭山恒大金碧天下
- 37 成都恒大綠洲
- 38 成都恒大城
- 39 成都恒大山水城
- 40 成都恒大御景半島
- 41 成都恒大名都
- 42 成都恒大雅苑
- 43 南充恒大綠洲
- 44 自貢恒大綠洲

## 遼寧

- 45 瀋陽恒大綠洲
- 46 瀋陽恒大城
- 47 瀋陽恒大名都
- 48 瀋陽恒大華府
- 49 遼陽恒大綠洲
- 50 瀋陽恒大江灣
- 51 鞍山恒大綠洲
- 52 營口恒大綠洲
- 53 營口恒大城
- 54 盤錦恒大華府
- 55 撫順恒大華府

## 陝西

- 56 西安恒大名都
- 57 西安恒大綠洲
- 58 西安恒大城

## 江蘇

- 59 南京恒大金碧天下
- 60 南京恒大綠洲
- 61 啟東恒大金碧天下
- 62 淮安恒大名都
- 63 丹陽恒大名都
- 64 宿遷恒大華府

## 雲南

- 65 昆明恒大金碧天下
- 66 曲靖恒大名都

## 內蒙

- 67 包頭恒大華府
- 68 包頭恒大名都

## 山西

- 69 太原恒大綠洲
- 70 太原恒大名都
- 71 太原恒大山水城
- 72 太原恒大華府
- 73 運城恒大綠洲

## 貴州

- 74 貴陽恒大綠洲
- 75 貴陽恒大城
- 76 遵義恒大城

## 安徽

- 77 合肥恒大華府
- 78 合肥恒大城
- 79 銅陵恒大綠洲
- 80 淮北恒大名都

## 湖南

- 81 長沙恒大華府
- 82 長沙恒大名都
- 83 長沙恒大城
- 84 長沙恒大綠洲
- 85 長沙恒大雅苑
- 86 瀏陽恒大華府
- 87 郴州恒大華府



- 廣西**  
88 南寧恒大綠洲
- 河南**  
89 鄭州恒大綠洲  
90 鄭州恒大名都  
91 洛陽恒大綠洲  
92 信陽恒大名都  
93 舞鋼恒大綠洲  
94 安陽恒大綠洲  
95 新鄉恒大雅苑

- 江西**  
96 南昌恒大城  
97 南昌恒大綠洲  
98 景德鎮恒大名都  
99 新余恒大雅苑
- 河北**  
100 石家莊恒大城  
101 石家莊恒大雅苑  
102 石家莊恒大綠洲  
103 秦皇島恒大城  
104 鹿泉恒大金碧天下

- 海南**  
105 海口恒大綠洲  
106 儋州恒大名都  
107 儋州恒大金碧天下
- 山東**  
108 濟南恒大名都  
109 濟南恒大綠洲  
110 濟南恒大城  
111 萊蕪恒大金碧天下

- 上海**  
112 上海恒大華府
- 吉林**  
113 長春恒大綠洲  
114 長春恒大城  
115 長春恒大中心  
116 長春恒大御景  
117 吉林恒大華府
- 甘肅**  
118 蘭州恒大城  
119 蘭州恒大綠洲
- 寧夏**  
120 銀川恒大名都  
121 石嘴山恒大綠洲

# 董事局及委員會

## 董事局主席

許家印

## 執行董事

夏海鈞 (副主席、行政總裁)

李鋼 (副主席、常務副總裁)

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  
中國民生銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
渤海銀行股份有限公司

## 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

ISIN Code： US300151AA58、USG3225AAA19、  
XS0576382492、XS0576382229

### 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

全年業績公佈： 2011年3月29日  
截止過戶登記： 2011年5月23日下午4時30分  
股東周年大會： 2011年5月27日  
末期息派發： 2011年7月15日或之前

# 財務概要

## 資產負債表概要

於12月31日

	2010	2009	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)	19.95	14.38	38.7%
總資產(人民幣十億元)	104.45	63.07	65.6%
計入流動負債的借款(人民幣十億元)	7.00	6.36	10.1%
計入非流動負債的借款(人民幣十億元)	24.16	7.82	209.0%
本公司股東應佔資本及儲備(人民幣十億元)	20.64	12.86	60.5%
總借款／總資產	29.8%	22.5%	7.3個百分點
淨借款 <sup>1</sup> ／股東權益總額	52.5%	淨現金	不適用

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

## 收益表概要

截至12月31日止年度

	2010	2009	變動幅度
收入(人民幣十億元)	45.80	5.72	700.7%
毛利(人民幣十億元)	13.37	1.95	585.6%
年度利潤(人民幣十億元)	8.02	1.12	616.1%
本公司股東應佔利潤(人民幣十億元)	7.59	1.05	622.9%
每股基本盈利(人民幣)	0.506	0.074	583.8%
每股股息(人民幣)	0.1268	0.007	1,711.4%

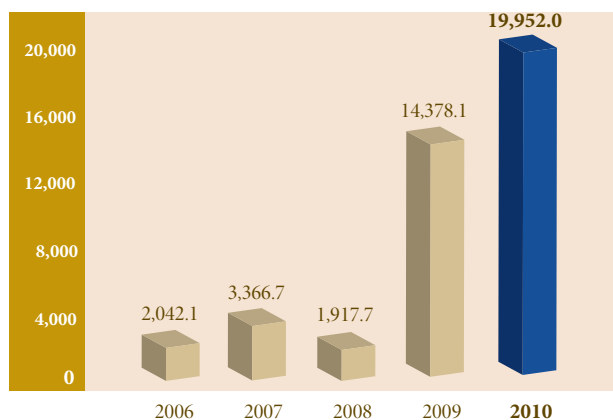


# 財務概要 (續)

## 2006-2010年主要財務指標對比

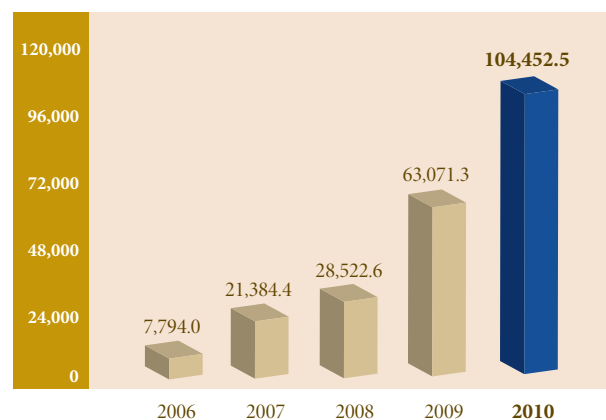
### 現金總額

(人民幣百萬元)



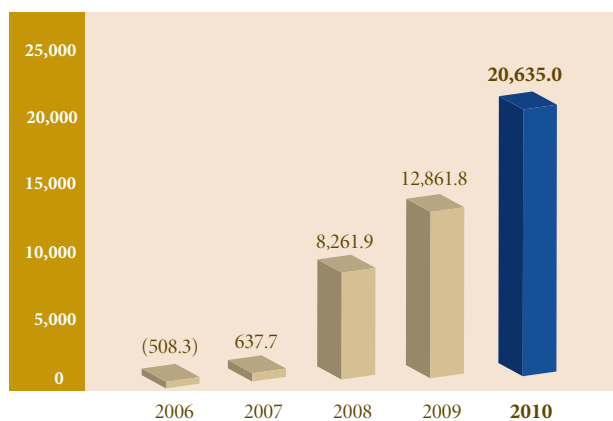
### 資產總值

(人民幣百萬元)



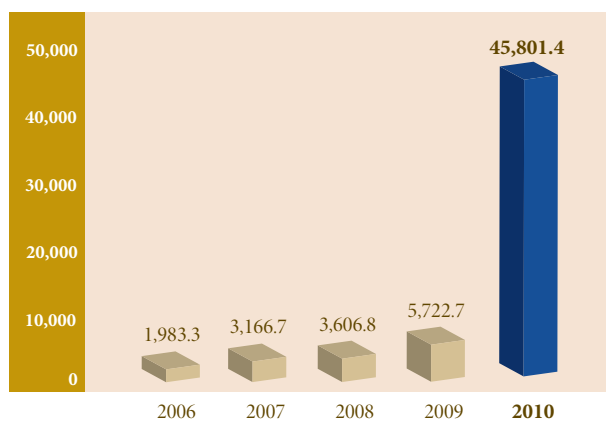
### 本公司應佔股東權益

(人民幣百萬元)



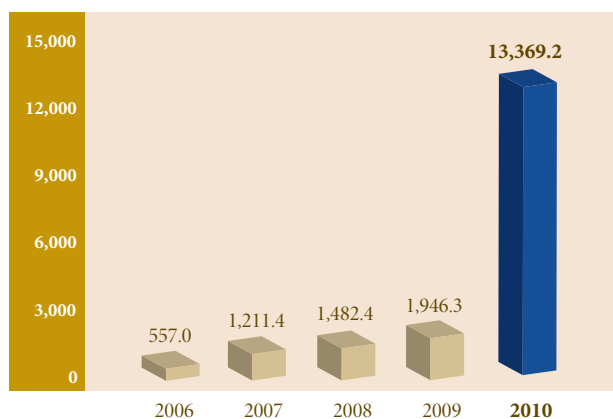
### 收入

(人民幣百萬元)



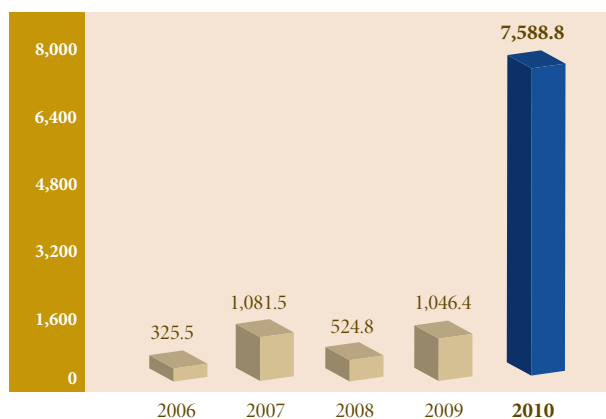
### 毛利

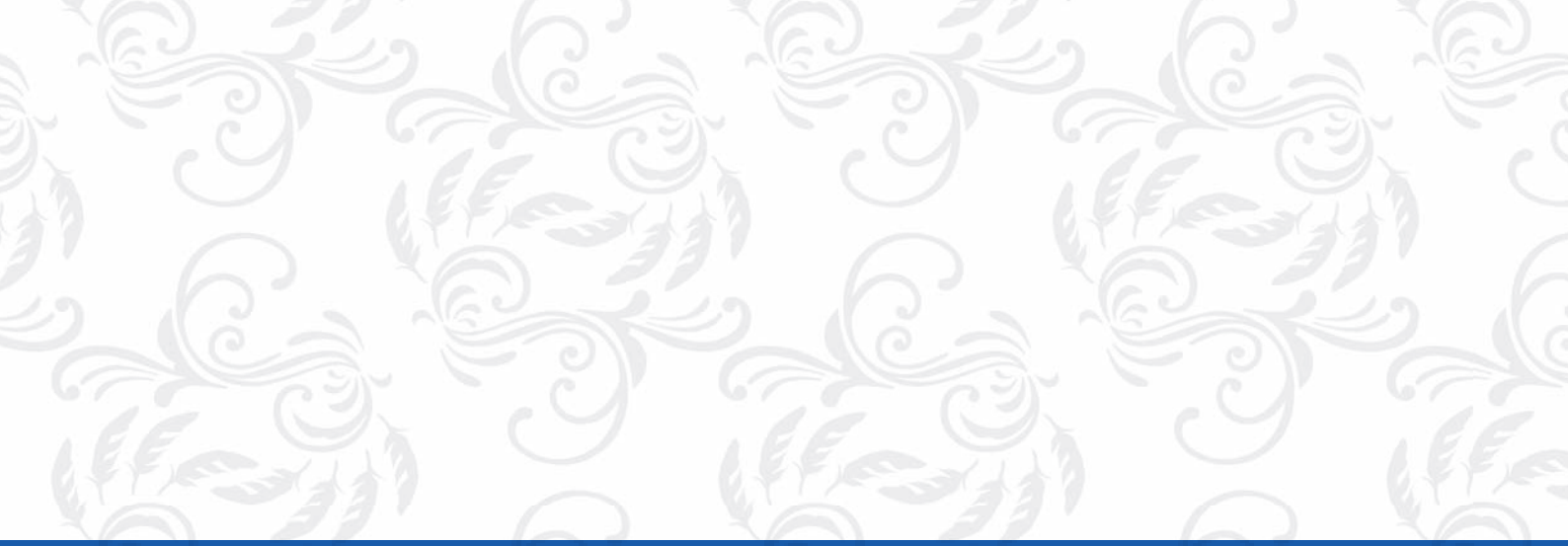
(人民幣百萬元)

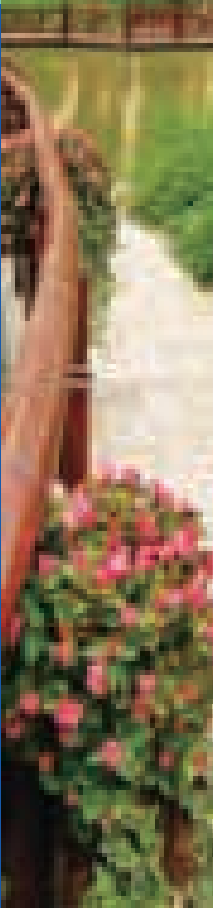
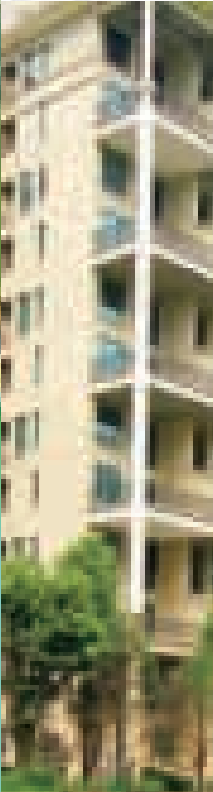
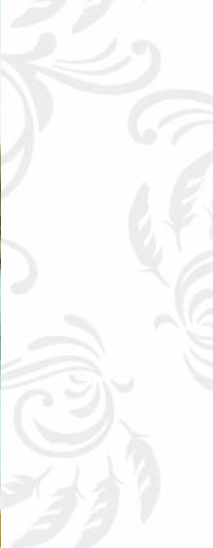


### 股東應佔利潤

(人民幣百萬元)







# 董事局 主席報告書

# 董事局 主席報告書

各位股東：

本人欣然提呈恆大地產集團有限公司（「恆大」或「本公司」），連同其附屬公司（本集團）截至2010年12月31日止之年度業績報告。集團全年營業額及毛利分別為人民幣458.0億元及人民幣133.7億元，按年急升分別700.7%及586.6%，淨利潤大幅增加616.1%至人民幣80.2億元。股東應佔淨利潤為人民幣75.9億元，每股盈利為人民幣0.506元。股東權益回報率為45.3%。

為回報股東的信賴與支持，董事局建議派發2010年度末期股息人民幣1,902,000,000元，待集團股東大會批准後派發。

## 業務回顧

2010年以來，複雜多變的國內外宏觀經濟形勢以及中國政府一系列調控政策，令中國房地產市場步入階段性調整。面對觀望與膠著相交織的低迷市場氛圍，集團始終貫徹「前瞻佈局、穩健經營、贏在戰略」的既定方針，果斷抓住稍縱即逝的戰略先機，取得利潤規模、收入規模、資產規模的里程碑式跨越。

盈利能力空前跨越，淨利潤及股東應佔權益回報率創出歷史新高。2010年，集團淨利潤增長616.1%至人民幣80.2億元，過往三年淨利潤年複合增長率高達256.2%。核心業務利潤增長18倍至人民幣55.1億元。核心業務淨利潤率增長7個百分點至12%。公司股東應佔利潤增長622.9%至人民幣75.9億元，股東權益回報率增長35.4個百分點至45.3%，領先同儕。每股基本盈利大幅增長583.8%至人民幣0.506元。

核心業務收入規模空前跨越，區域分佈更趨均衡。2010年，集團確認房地產業務收入人民幣453.4億元，同比增長8倍。有關收入來自中國20個主要城市，新增長沙、西安、昆明、合肥、貴陽、包頭、洛陽、清遠、彭山9個城市。廣東、重慶、成都、長沙、武漢5個地區房地產營業收入均超過人民幣35億元，其中廣東地區收入佔比僅為18%，集團的全國化布局已漸趨成熟。

資產規模空前跨越，資產結構合理、質量優良。2010年末集團總資產達人民幣1,044.5億元，同比增長65.6%；淨流動資產增長101.7%至人民幣341.7億元。年末總負債率（總債務／總資產）及淨負債率（淨借款<sup>1</sup>與總權益的比率）分別29.8%及52.5%。年末短期借款佔總借款比例為22.5%，處於健康水平。

<sup>1</sup> 淨借款指扣除現金及現金等值物及受限制現金後的借款總額

# 董事局主席報告書 (續)

## 土地儲備

年內，集團在拓展二線城市的基礎上，遵循「深耕二線、拓展三線」的土地儲備戰略，以靈活多元及財務穩健的方式吸納優質低成本土地儲備。年內集團新購土地儲備67幅，新增土地儲備建築面積5,112.6萬平方米，分佈於上海、天津、成都、太原、瀋陽、濟南、長春等具增長潛力的49個城市，其中34個為三線城市；上述三線城市土地儲備佔新增土地儲備的50.9%。新增土地儲備平均成本約人民幣648元/平方米，其中位於三線城市的土地儲備平均成本約為人民幣492元/平方米。

於2010年12月31日，集團總土地儲備建築面積約9,600.3萬平方米，分佈於中國62個主要城市，包括3個直轄市、20個省會城市及39個三線城市；發展中及持作未來發展項目合計112個，土地儲備平均成本約人民幣520元/平方米。期末集團土地儲備總地價款人民幣565億元，已付人民幣372億元，未付人民幣193億元；按協議2011年計劃支付人民幣103.4億元，2012年計劃支付人民幣52.4億元，2012年之後計劃支付人民幣37.2億元。

董事局確信，憑藉一以貫之的前瞻性策略，集團已積極抓住了合適機遇，成功以較低代價撬動起中國最大規模的土地儲備；而三線城市受宏觀調控影響相對較小，城市發展空間廣闊、住宅需求及增長潛力巨大，足以令集團分享中國經濟高速成長及城市化加速的歷史機遇。

## 合約銷售

2010年，中國政府接連不斷、力度空前的調控政策改變了房地產價格快速上漲的運行軌跡，以抑制投資衝動、支持自住需求為核心的全面調控措施更令整體市場迎來深刻嬗變。

在前所未有的深刻變局下，集團始終堅持前瞻視野，充分發揮品質好、成本低、規模大、周轉快的競爭優勢，全面聚焦自住需求為主的中高端產品，率先以靈活務實的價格策略打開市場空間並進一步提升二三線城市市場份額。期內，集團推出總可售貨量約1,249.0萬平方米，實現約63.1%的合約銷售率；新開盤24個項目，分佈於長沙、合肥、石家莊、南昌、太原、天津、成都等17個二三線城市；在售項目累計達到56個，分佈於中國28個城市。

年內，集團累計實現合約銷售收入約人民幣504.2億元，按年增長66.4%；合約銷售面積788.7萬平方米，按年增長39.9%；合約銷售均價人民幣6,394元/平方米，按年增長19.0%。合約銷售額的92.5%來自於長沙、重慶、成都、瀋陽、武漢、太原等二三線城市；合約銷售均衡的地區分佈、契合市場需求的產品結構、深入人心的高品質產品，亦進一步增強了集團抵禦任何市場風險的能力，為集團來年的快速穩健發展提供了市場基礎。

## 房地產開發

年內，集團貫徹精品標準化運營戰略，繼續實施快速開發模式，70%以上的新開盤項目於取得土地後6個月左右開盤，項目竣工面積、交樓面積、合約銷售面積、在建面積均創出集團歷史同期最高水平。

集團全年竣工面積898.8萬平方米，較2009年的118.9萬平方米增長655.9%。年末，集團擁有在建項目69個，其中已取得預售證的項目59個；在建面積約2,397.0萬平方米，其中在建可售面積2,374.8萬平方米。



# 董事局主席報告書(續)

## 財務資金

集團堅持奉行「現金為王」的穩健財務政策，前瞻性把握市場機遇，促進融資渠道多元化。年內，集團以維持穩健的資金流量為原則，在長期合作和良好信用的基礎上，與商業銀行展開更加緊密的合作。年末集團現金餘額從2009年的人民幣143.8億元增長至2010年人民幣199.5億元，加之未使用銀行授信額度人民幣332.5億元，集團累計可動用資金達人民幣532億元。

於2010年，集團發行兩筆總數13.5億美元的優先票據，而集團於2010年12月31日的淨負債率仍然保持在52.5%的理想水平。

2010年底，集團再次準確預測到中國進入加息通道、銀根收緊的趨勢，於2011年1月成功捕捉國際資本市場窗口，發行兩筆優先票據，總規模達到人民幣92.5億元。

董事局確信，穩健的財務管理政策與充足財務資源，已為集團業務快速增長提供了充分保障；而集團全年優異的房地產銷售業績，將進一步鞏固其財務狀況並令集團得以從容捕捉市場調整下的發展契機。

## 期後事項

於2011年1月13日，公司按面值100%發行7.5厘3年優先票據，本金總額為人民幣55.5億元及9.25厘5年優先票據，本金總額為人民幣37億元。該等優先票據由若干子公司共同擔保，並以子公司股份作為抵押品。

## 優質產品與品牌價值

年內，集團繼續實施「品牌+規模」戰略，持續優化和延伸精品標準化產業鏈，透過鞏固和擴大精品戰略聯盟、強化集中招投標、集中採購等多種方式，控制成本、令產品更物有所值、打造中國最具美譽度的地產品牌。

年末，集團戰略聯盟由2009年的200餘家增長至300家以上，鞏固了精品標準化運營基礎。憑藉覆蓋房地產業全流程的精品戰略聯盟，集團從項目規劃設計、施工、園林建設到建築裝修材料，均選用國內外知名施工企業及供應商；同時依靠大規模開發建設的規模優勢，降低設計、建築、採購等各項成本。

精品標準化運營令公司成功樹立起高性價比的鮮明形象。卓越的品牌、品質上乘的物業產品，令集團產品在全國倍受追捧、屢獲殊榮。2010年9月，「中國房地產價值排行榜」公佈，集團品牌價值達人民幣80.16億元，排名榜首。

## 管理團隊及管理模式

董事局認為，集團優秀的管理團隊及先進的管理模式，為集團的成功貢獻良多。管理團隊始終在人才儲備、管理機制等諸多方面高瞻遠矚、深謀遠慮，實現企業規模與品牌的厚積薄發。2010年末，集團擁有員工總計19,351人，其中房地產開發建設系統員工90%以上是大學本科及以上學歷，構建起了一支年輕化、高學歷、高素質的員工隊伍。

集團擁有中國一流的管理模式。以集團化緊密型管理模式確保總部對地區公司的統一管理，並全面推行嚴格的目標計劃管理。

憑藉管理團隊具前瞻性的戰略決策及強大的執行力，能使集團保持長期的穩健快速發展。特別在2010年4、5月份，集團管理團隊率先順應市場趨勢，果斷加大促銷力度，同時進一步優化快速開發模式，多個新項目在獲得土地後6個月即實現開盤，最終確保多項業務及財務指標實現數倍增長。

# 董事局主席報告書 (續)

## 末期股息

董事局已通過決議案，建議於2011年7月15日星期五或之前，向於2011年5月27日星期五名列本公司股東名冊的本公司股東，派付末期股息每股人民幣0.1268元（「2010年末期股息」）。2010年末期股息須待於本公司即將舉行的股東週年大會獲批准後，方告作實。

## 企業管治

集團一直根據上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）之原則進行業務，而集團已遵守守則之所有適用準則。

董事局深知，保護和善用企業資源、為股東創造價值，是企業存在的第一要義。為此董事局始終致力提升企業管治水準，不斷增強企業盈利能力及可持續發展能力。於2010年，集團在加強管理規範化、加強內部監察制度和成本控制、增進公司整體透明度，以及完善董事局對企業內控機制及風險管理等方面均卓有建樹。

集團尤其注重高透明度和高效率的信息披露，均以月度銷售簡報及銷售業績發佈會、投資者見面會等多種方式向公眾傳達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。

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

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2010年12月31日止年度，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。

## 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的操守守則。經對全體董事作出特別查詢後，全體董事確認彼等已於截至2010年12月31日止年度一直遵守標準守則。

## 企業公民責任及榮譽

集團始終堅持民生地產的發展初衷，努力承擔企業公民責任，盡己所能投身民生、體育、環保等多項社會公益事業，為促進社會和諧、共贏發展而不懈努力。

企業發展與民生進步息息相關，這是集團深信不疑的理念。成立14年來，集團累計為18萬戶家庭提供了高性價比的住宅產品。僅2010年，集團就向中國28個城市的居民提供了6.5萬套商品住宅，首次置業者比例達到55%以上，144平方米以下的中小戶型佔總成交量80.6%以上。集團的產品組合中，普羅大眾極需的中端及中高端住宅供應佔總數的74%左右，而售價亦控制在置業者可承受的合理範圍內。

年內，集團積極支持第23屆亞乒賽、中國足球事業，並捐資用於玉樹災區重建、粵北基礎教育建設、香港新家園協會籌建、廣東扶貧濟困、廣州亞運會等社會慈善公益活動。集團全年先後為社會慈善公益事業捐款超過人民幣5,300萬元。

年內，集團連續第7年位列中國房地產TOP10研究組發佈的「中國房地產企業十強」，集團品牌價值達人民幣80.16億元，名列「中國房地產價值排行榜」榜首；在企業公民建設方面，集團榮獲「中國房地產企業年度社會責任感企業10強第一名」、「2010中國優秀企業公民」；在企業運營及投資價值方面，集團榮獲2010中國房地產百強企業「運營效率Top10」及「2010年度藍籌地產」，以及

## 董事局主席報告書(續)

2010年中國房地產上市公司價值榜綜合價值「中資港股TOP 10」。上述多項殊榮，體現了社會各界對集團在社會責任、內部管理與品牌建設等方面成就的高度認可。

### 業務展望

#### 宏觀市場

在發達國家相繼推出量化寬鬆政策、國內通脹預期高漲的宏觀背景下，董事局判斷，調控可能成為2011年中國房地產市場的主線。而今年1月新國八條出台、限購令落地後，萎縮的市場成交量似乎已經預示，2011年的中國房地產市場還將在變革與陣痛中迎接新的洗禮。

董事局深刻理解中央政府防範房價過快上漲、規範和穩定房地產市場的調控意圖，並堅信歷經調控洗禮的中國房地產市場，將在不久的時間內迎來更加理性與穩健的新一輪增長。董事局亦進一步看到，隨著調控的深入，行業整合將全面加速，市場集中度和有序性將顯著提升，而對於戰略前瞻、規模領先、運營專業的品牌企業而言，反而意味著千載難逢的發展契機、意味著集團將更加從容地把握市場機遇。

調控改變了行業的演進路徑，但調控不會改變集團的發展脈絡。董事局對此深信不疑。集團的信心緣於中國經濟全面崛起的時代動力，緣於城市化、工業化對住宅需求的強烈推動，更緣於集團過往管理經驗、品牌實力、人才積累、土地儲備、資金集聚等綜合要素的厚積薄發。多年的卓絕奮鬥，已令集團擁有良好的發展基礎和條件，並成長為中國標準化運營的精品地產領導者；過往強勁的業績增長，已充分展現了集團的能力和實力，亦將成為集團肩負責任、奮然前行

的穩固支點。相信集團亦將受惠於行業整體良性發展，在積極順應調控趨勢、踐行「民生地產」理念的過程中實現更大跨越。

### 發展策略

2011年將是公司迎接挑戰並激情跨越的一年。集團將秉承「新起點、新理念、新思維、新標準」的戰略思維，在調控中發展，在發展中跨越，進一步鞏固中國房地產行業的領導地位。

集團將全方位強化集團化緊密型管理模式，以垂直一體化方式，統一進行項目拓展、工程質量、成本控制、資金計劃、人力資源等重要環節管控。集團總部作為管理中樞，將遵循提升效率、控制風險、節約成本的總體原則，合理調配資源、優化組織流程，密切支持一線公司業務發展，最大化提升總體效益。

集團將繼續深化二線、拓展三線，以前瞻視野捕捉經濟高增長區域的發展機遇，進一步強化大縱深的戰略佈局。在鞏固二三線市場的基礎上，集團將積極捕捉機遇，嘗試以更靈活多元的方式獲取優質低成本土地，同時着力探索多元業態。於2011年1月，集團已利用機遇成功收購深圳市建設(集團)有限公司註冊資本71%之權益，首次獲得深圳、東莞等城市合共38.0萬平方米土地儲備及5.0萬平方米可供出租物業。集團亦將採用策略，在做好二、三線城市住宅主業及維持穩健現金流的基礎上，適度多元化業務型態如商業物業和帶來穩定現金流的領域，達致業績提升、穩定現金流的效果。

集團將始終堅持審慎的財務管理，注重財務的穩健性、資金的安全性、良好的流動性，綜合運用多種手段，嚴控各項成本，提高資金利用率及回報率。同時大力拓展多元融資渠道，充分利用國際國內兩個融資平台進一步增強資金動力。

## 董事局主席報告書 (續)

集團將不斷優化覆蓋全流程的精品標準化產業鏈，貫徹快速開發策略，確保每個項目成功開發及銷售，同時根據市場狀況合理安排開發建設節奏，制定理性合理的售價，確保項目的投資收益率，力求增長速度與增長質量同步提升；集團亦將全面強化精品戰略，在擴大及整合現有品牌聯盟的基礎上，嚴格實施精品標準、保持產品品質行業領先，確保全年交樓確認收入計劃如期完成。

集團將深入研究國家產業政策、研究市場真實需求，以傳統中高端產品為主，合理搭配高端產品及旅遊地產產品。高端、中端及中高端、旅遊地產將保持1:7:2的合理數量比例，以覆蓋最廣泛的消費群體。

集團將著力探討人力資源的優化配置，重點引入及培訓施工監理、預決算、財務、開發等專業技術人員，完善人才團隊建設，為集團發展注入新的血液。

集團將努力打造地產和物業整合的服務體系，保持基礎服務的領先地位，改善物業體系的經營狀況；將依託項目的完善配套功能，嘗試根據客戶的實際需求，提供休閒、影視、運動、養生等一體化的增值服務，以進一步提升客戶忠誠度。

### 經營目標

2011年挑戰與機遇同在，董事局對繼續取得優秀業績信心滿懷。集團計劃2011年合約銷售金額達到人民幣700億元，較2010年增長38.8%；同時將按月回顧銷售目標，因應不斷變化的市況及時調整開發及銷售計劃；全年交樓金額計劃達到人民幣600億元，較2010年增長32.2%。

董事局相信，憑借前瞻性戰略和全國佈局的穩固基礎，豐富的行業經驗，強大的品牌和資金實力，透過不懈努力和不斷創新，集團必能實現各項指標的新跨越，繼續保持中國標準化運營的精品地產領導者地位。

### 審閱綜合財務資料

本公司審核委員會由全體獨立非執行董事周承炎先生、余錦基先生及何琦先生組成。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2010年12月31日止年度的全年業績。

### 在聯交所網站刊發資料

本公佈將在聯交所網站及本公司網站(www.evergrande.com)刊發。2010年年報亦將在聯交所網站及本公司網站刊發，並將向本公司股東寄發。

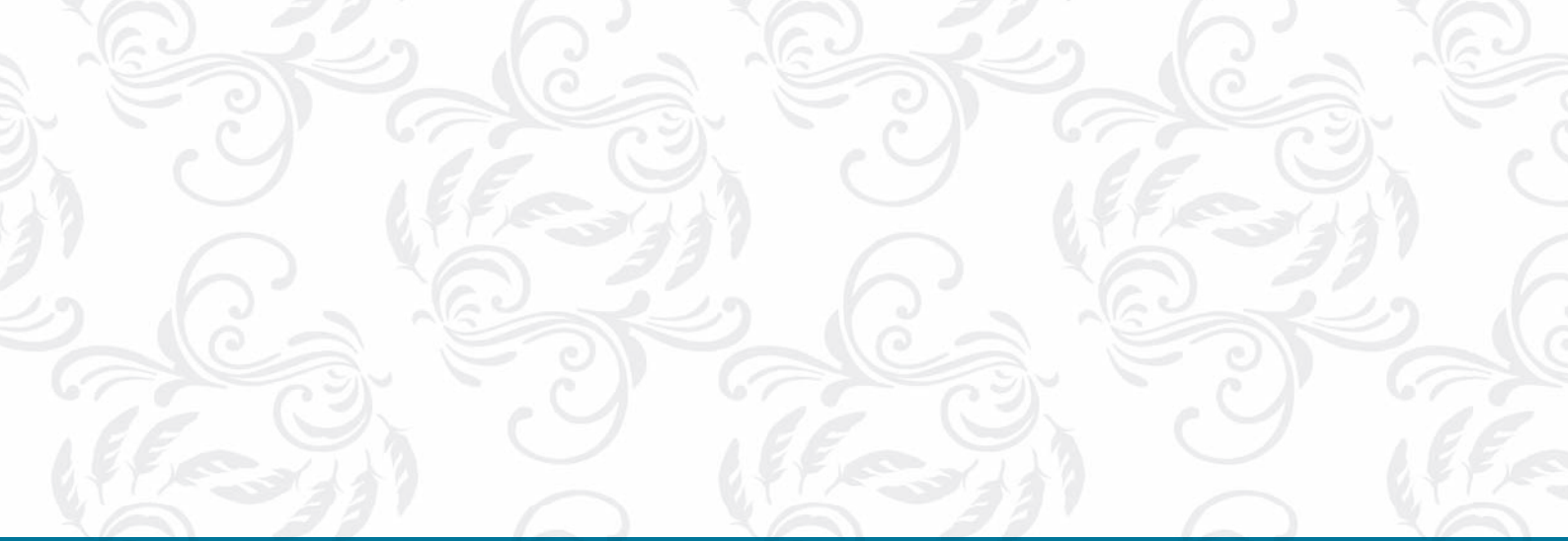
### 致謝

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

許家印  
主席

香港，2011年3月29日









# 管理層 討論及分析

# 管理層討論及分析

## 2010年整體表現

集團年內共**43**個項目實現交樓，房地產開發收入總額人民幣**453.4億元**，按年增**800.0%**；

年內毛利人民幣**133.7億元**，股東應佔淨利潤人民幣**75.9億元**，按年分別增長**585.6%**及**622.9%**。股東權益回報率為**45.3%**；

集團期末現金總額人民幣**199.5億元**，按年增長**38.7%**；連同未使用銀行授信額度人民幣**332.5億元**，集團營運資金充裕；

集團期末於全國**62**個城市擁有發展中或持作未來發展項目**112**個，土地儲備面積**9,600.3萬**平方米，平均成本每平方米約人民幣**520元**；

集團年內實現合約銷售**504.2億元**，合約銷售建築面積**788.7萬**平方米，按年增長分別**66.4%**及**39.9%**。



## 管理層討論及分析 (續)

### 收入

集團全年營業額為人民幣458.0億元，按年上升700.7%。其中，房地產業務收入為人民幣453.4億元，按年增長800.0%；投資物業租金收入人民幣5,117萬元，較上年同期增長36.1%；來自物業管理服務及其他物業相關業務的收入為人民幣41,024萬元，較去年減少人民幣23.195萬元。

### 毛利

集團的毛利為人民幣133.7億元，較上年同期增加585.6%，主要因為本年內物業交付面積顯著上升。而毛利率為29.2%，較上年下降4.8個百分點，主要是年內全國範圍內中端及中高端項目集中交付，而上年的收入主要源自於廣東省內多個項目，平均售價及毛利率相對較高。

### 銷售及營銷成本

集團銷售及營銷成本由2009年的人民幣10.8億元上升至2010年的人民幣15.7億元，主要是由於年內在售項目增多、規模增大，相應增加了全國性營銷及品牌宣傳活動。然而，年內銷售及營銷成本佔總收入的比重為3.4%，較2009年的18.8%減少15.4個百分點，反映我們控制銷售及營銷成本的能力有所改善。

### 行政費用

集團的行政費用由2009年的人民幣7.4億元上升至人民幣6.4億元至人民幣13.8億元，主要是由於我們持續擴充全國性業務並於年內取得經營業績的較大增長，僱員人數及薪酬水平都有相應提高。年內，行政費用佔總收入的比重為3.0%，較2009年的13.0%下降10.0個百分點，反映我們降低行政費用的能力有所改善。

### 土地儲備

- 集團在中國49個城市新增土地儲備67幅，新增土地儲備面積5,112.6萬平方米；
- 期內新增土地儲備總面積的50.9%位於三線城市，共計新增34個三線城市項目，該等土地儲備平均成本每平方米人民幣492元；
- 集團期末土地儲備面積9,600.3萬平方米，平均成本每平方米人民幣520元；

「前瞻佈局、贏在戰略」是集團獲取優質低成本土地儲備的總體思路。鑒於一線城市土地市場競爭激烈、房地產市場受調控政策影響日趨明顯，集團在2004年以來「佈局全國、進軍二線」的基礎上，於年內首次提出「深耕二線、拓展三線」的長期戰略，重心是中國廣大的三線城市。

本集團認為，中國幅員遼闊，區域市場發育程度各異、發展階段不一，自住需求極其龐大。拓展三線城市有助我們開闢市場空間、構築大縱深的業務體系，進而平抑市場波動、化解行業風險；拓展三線城市同時有助我們發掘真實的自住需求，開發更多元的住宅產品，亦與中央政府加大市場供應、支持自住需求的宏調初衷不謀而合。

現時中國擁有287座地市級以上城市，城市人口約3.8億人，佔全國總人口比重為28.6%，其中大部分城市是非直轄市和省會的三線城市。7年前集團拓展全國、進軍二線城市，一舉奠定了中國標準化運營的精品地產領導者地位；至2010年末，集團已進入中國62個城市，其中三線城市39個，土地儲備總建築面積9,600.3萬平方米。集團相信，透過拓展三線城市的長期戰略，已令我們牢固把握了中國城市化發展進程的歷史機遇，將引領我們邁向更深遠的未來。





# 2010年度新增土地儲備

2010年12月31日

序號	項目名稱	城市	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	應佔權益 (%)
<b>廣東省</b>						
1	恒大御景灣	佛山	60,491	229,902	229,902	100
2	中山恒大綠洲	中山	97,652	445,400	445,400	100
3	雲浮恒大城	雲浮	107,282	263,269	263,269	100
<b>重慶市</b>						
4	重慶恒大雅苑	重慶	388,394	1,183,966	1,183,966	100
5	涪陵恒大山水城	重慶	197,054	510,285	510,285	100
<b>天津市</b>						
6	天津恒大金碧天下(三期)	天津	821,638	276,200	276,200	100
7	天津恒大綠洲	天津	804,055	1,123,041	1,005,874	100
8	天津恒大山水城	天津	303,657	323,453	323,453	100
<b>湖北省</b>						
9	鄂州恒大金碧天下(二期)	鄂州	977,736	1,152,417	1,152,417	100
10	武漢恒大名都	武漢	375,732	813,053	788,496	100
11	宜昌恒大綠洲	宜昌	153,964	519,665	519,665	100
<b>四川省</b>						
12	成都恒大山水城	成都	1,775,243	933,475	933,475	100
13	成都恒大御景半島	成都	1,060,061	2,992,100	2,992,100	100
14	成都恒大名都	成都	53,333	344,072	344,072	100
15	成都恒大雅苑	成都	43,540	340,374	340,374	100
16	南充恒大綠洲	南充	102,963	357,223	357,223	100
17	自貢恒大綠洲	自貢	216,449	728,957	728,957	100
<b>遼寧省</b>						
18	瀋陽恒大名都	瀋陽	353,066	1,128,216	1,128,216	100
19	瀋陽恒大華府	瀋陽	72,970	210,671	210,671	100
20	瀋陽恒大江灣	瀋陽	217,114	545,904	545,904	100
21	遼陽恒大綠洲	遼陽	422,936	1,427,199	1,427,199	100
22	鞍山恒大綠洲	鞍山	352,910	1,251,787	1,251,787	100
23	營口恒大綠洲	營口	445,843	1,487,418	1,487,418	100
24	營口恒大城	營口	364,074	1,254,939	1,254,939	100
25	盤錦恒大華府	盤錦	301,934	923,897	923,897	100
26	撫順恒大華府	撫順	218,874	1,198,500	1,198,500	100
<b>江蘇省</b>						
27	淮安恒大名都	淮安	304,755	918,357	918,357	100
28	丹陽恒大名都	丹陽	282,022	853,024	853,024	100
29	宿遷恒大華府	宿遷	238,187	833,654	833,654	100
<b>雲南省</b>						
30	曲靖恒大名都	曲靖	77,461	172,552	172,552	100
<b>內蒙古自治區</b>						
31	包頭恒大名都	包頭	188,005	642,161	642,161	100
<b>山西省</b>						
32	太原恒大山水城	太原	342,259	798,299	798,299	85
33	太原恒大華府	太原	197,054	412,012	412,012	100
34	運城恒大綠洲	運城	67,975	256,387	256,387	100
<b>貴州省</b>						
35	貴陽恒大城	貴陽	248,965	969,218	969,218	100
36	遵義恒大城	遵義	540,573	2,073,898	2,073,898	51

# 2010年度新增土地儲備(續)

2010年12月31日

序號	項目名稱	城市	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	應佔權益 (%)
<b>安徽省</b>						
37	銅陵恒大綠洲	銅陵	312,337	873,503	873,503	100
38	淮北恒大名都	淮北	289,553	854,068	854,068	100
<b>湖南省</b>						
39	瀏陽恒大華府	瀏陽	114,639	332,386	332,386	100
40	郴州恒大華府	郴州	126,112	505,503	505,503	100
<b>河南省</b>						
41	鄭州恒大名都	鄭州	126,730	962,126	962,126	100
42	信陽恒大名都	信陽	323,530	760,769	760,769	85
43	舞鋼恒大綠洲	舞鋼	34,906	115,996	115,996	100
44	安陽恒大綠洲	安陽	386,168	422,155	422,155	100
45	新鄉恒大雅苑	新鄉	79,002	276,476	276,476	100
<b>江西省</b>						
46	景德鎮恒大名都	景德鎮	205,558	597,186	597,186	100
47	新餘恒大雅苑	新餘	203,734	682,404	682,404	100
<b>河北省</b>						
48	石家莊恒大雅苑	石家莊	171,198	616,286	616,286	58
49	石家莊恒大綠洲	石家莊	176,426	567,685	567,685	70
50	秦皇島恒大城	秦皇島	796,573	1,936,538	1,936,538	100
51	鹿泉恒大金碧天下	鹿泉	446,395	277,451	277,451	100
<b>海南省</b>						
52	儋州恒大名都	儋州	126,780	354,402	354,402	100
53	儋州恒大金碧天下	儋州	533,333	210,407	210,407	100
<b>山東省</b>						
54	濟南恒大名都	濟南	134,118	429,026	429,026	100
55	濟南恒大綠洲	濟南	678,556	1,951,110	1,951,110	100
56	濟南恒大城	濟南	479,234	1,707,790	1,707,790	100
57	萊蕪恒大金碧天下	萊蕪	366,593	156,390	156,390	100
<b>上海市</b>						
58	上海恒大華府	上海	32,970	129,648	129,648	84
<b>吉林省</b>						
59	長春恒大綠洲	長春	197,940	618,090	618,090	100
60	長春恒大城	長春	215,377	1,638,400	1,638,400	100
61	長春恒大中心	長春	26,239	305,641	305,641	100
62	長春恒大御景	長春	170,324	432,830	432,830	100
63	吉林恒大華府	吉林	127,455	281,095	281,095	100
<b>甘肅省</b>						
64	蘭州恒大城	蘭州	412,052	707,839	707,839	100
65	蘭州恒大綠洲	蘭州	686,641	1,611,869	1,611,869	100
<b>寧夏回族自治區</b>						
66	銀川恒大名都	銀川	218,580	437,624	437,624	100
67	石嘴山恒大綠洲	石嘴山	172,502	620,391	620,391	100
<b>合計</b>			<b>21,147,776</b>	<b>51,268,029</b>	<b>51,126,305</b>	



## 集團土地儲備一覽表

2010年12月31日

序號	項目名稱	城市	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	應佔權益 (%)
<b>廣東省</b>						
1	第二金碧花園	廣州	69,146	305,722	30,201	100
2	第三金碧花園	廣州	145,978	460,323	79,545	100
3	金碧駿鴻花園	廣州	36,357	197,013	39,438	100
4	廣東恒大御景半島	佛山	543,528	1,079,305	381,555	60
5	恒大御景灣	佛山	60,491	229,902	229,902	100
6	廣州恒大山水城	廣州	536,199	755,680	443,805	100
7	廣州恒大綠洲	廣州	111,048	484,693	235,796	100
8	佛山恒大名都	佛山	171,869	861,897	861,897	100
9	清遠恒大金碧天下	清遠	1,801,408	2,569,803	2,048,596	100
10	中山恒大綠洲	中山	97,652	445,400	445,400	100
11	雲浮恒大城	雲浮	107,282	263,269	263,269	100
<b>重慶市</b>						
12	重慶恒大金碧天下	重慶	808,799	813,275	467,812	100
13	重慶恒大城	重慶	316,329	1,179,993	548,634	100
14	重慶恒大華府	重慶	169,813	378,596	50,145	100
15	重慶恒大綠洲	重慶	91,928	465,752	260,046	100
16	重慶恒大名都	重慶	191,400	838,207	636,185	100
17	重慶恒大雅苑	重慶	388,394	1,183,966	1,183,966	100
18	涪陵恒大山水城	重慶	197,054	510,285	510,285	100
<b>天津市</b>						
19	天津恒大金碧天下	天津	1,675,803	641,735	347,494	100
20	天津恒大綠洲	天津	804,055	1,123,041	1,005,874	100
21	天津恒大山水城	天津	303,657	323,453	323,453	100
<b>湖北省</b>						
22	鄂州恒大金碧天下	鄂州	1,742,809	2,010,674	1,868,754	100
23	武漢恒大華府	武漢	286,659	564,596	382,233	100
24	武漢恒大綠洲	武漢	314,901	815,914	442,896	100
25	武漢恒大城	武漢	370,692	849,449	690,065	100
26	武漢恒大名都	武漢	375,732	813,053	788,496	100
27	宜昌恒大綠洲	宜昌	153,964	519,665	519,665	100
<b>四川省</b>						
28	彭山恒大金碧天下	眉山	1,491,632	1,281,306	767,789	100
29	成都恒大綠洲	成都	142,145	629,449	270,743	100
30	成都恒大城	成都	169,501	698,772	313,727	100
31	成都恒大山水城	成都	1,775,243	933,475	933,475	100
32	成都恒大御景半島	成都	1,060,061	2,992,100	2,992,100	100
33	成都恒大名都	成都	53,333	344,072	344,072	100
34	成都恒大雅苑	成都	43,540	340,374	340,374	100
35	南充恒大綠洲	南充	102,963	357,223	357,223	100
36	自貢恒大綠洲	自貢	216,449	728,957	728,957	100
<b>遼寧省</b>						
37	瀋陽恒大綠洲	瀋陽	602,130	2,107,948	1,618,025	100
38	瀋陽恒大城	瀋陽	355,000	887,500	583,810	100
39	瀋陽恒大名都	瀋陽	353,066	1,128,216	1,128,216	100
40	瀋陽恒大華府	瀋陽	72,970	210,671	210,671	100
41	遼陽恒大綠洲	遼陽	422,936	1,427,199	1,427,199	100
42	瀋陽恒大江灣	瀋陽	217,114	545,904	545,904	100
43	鞍山恒大綠洲	鞍山	352,910	1,251,787	1,251,787	100
44	營口恒大綠洲	營口	445,843	1,487,418	1,487,418	100
45	營口恒大城	營口	364,074	1,254,939	1,254,939	100
46	盤錦恒大華府	盤錦	301,934	923,897	923,897	100
47	撫順恒大華府	撫順	218,874	1,198,500	1,198,500	100

## 集團土地儲備一覽表(續)

2010年12月31日

序號	項目名稱	城市	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	應佔權益 (%)
<b>陝西省</b>						
48	西安恒大綠洲	西安	207,175	602,154	400,930	100
49	西安恒大城	西安	162,471	734,753	605,074	100
<b>江蘇省</b>						
50	南京恒大金碧天下	南京	983,033	1,108,766	802,371	100
51	南京恒大綠洲	南京	137,097	307,784	155,873	100
52	啟東恒大金碧天下	啟東	5,978,624	11,957,045	11,957,045	100
53	淮安恒大名都	淮安	304,755	918,357	918,357	100
54	丹陽恒大名都	丹陽	282,022	853,024	853,024	100
55	宿遷恒大華府	宿遷	238,187	833,654	833,654	100
<b>雲南省</b>						
56	昆明恒大金碧天下	昆明	660,891	925,806	557,416	100
57	曲靖恒大名都	曲靖	77,461	172,552	172,552	100
<b>內蒙古自治區</b>						
58	包頭恒大華府	包頭	437,925	1,666,068	1,537,957	100
59	包頭恒大名都	包頭	188,005	642,161	642,161	100
<b>山西省</b>						
60	太原恒大綠洲	太原	691,764	1,848,044	1,182,194	100
61	太原恒大名都	太原	121,746	493,004	493,004	100
62	太原恒大山水城	太原	342,259	798,299	798,299	85
63	太原恒大華府	太原	197,054	412,012	412,012	100
64	運城恒大綠洲	運城	67,975	256,387	256,387	100
<b>貴州省</b>						
65	貴陽恒大綠洲	貴陽	146,825	309,918	117,557	100
66	貴陽恒大城	貴陽	248,965	969,218	969,218	100
67	遵義恒大城	遵義	540,573	2,073,898	2,073,898	51
<b>安徽省</b>						
68	合肥恒大華府	合肥	142,578	504,573	206,577	100
69	合肥恒大城	合肥	310,929	795,520	583,531	100
70	銅陵恒大綠洲	銅陵	312,337	873,503	873,503	100
71	淮北恒大名都	淮北	289,553	854,068	854,068	100
<b>湖南省</b>						
72	長沙恒大華府	長沙	144,978	495,207	321,798	100
73	長沙恒大名都	長沙	185,376	828,806	494,980	100
74	長沙恒大城	長沙	268,506	567,157	372,616	100
75	長沙恒大綠洲	長沙	144,187	747,484	567,149	100
76	長沙恒大雅苑	長沙	565,210	1,755,751	1,755,751	60
77	瀏陽恒大華府	瀏陽	114,639	332,386	332,386	100
78	郴州恒大華府	郴州	126,112	505,503	505,503	100
<b>廣西壯族自治區</b>						
79	南寧恒大綠洲	南寧	341,449	812,911	812,911	100
<b>河南省</b>						
80	鄭州恒大綠洲	鄭州	553,669	1,603,324	1,603,324	80
81	鄭州恒大名都	鄭州	126,730	962,126	962,126	100
82	洛陽恒大綠洲	洛陽	892,080	3,164,544	2,905,328	100
83	信陽恒大名都	信陽	323,530	760,769	760,769	85
84	舞鋼恒大綠洲	舞鋼	34,906	115,996	115,996	100
85	安陽恒大綠洲	安陽	386,168	422,155	422,155	100
86	新鄉恒大雅苑	新鄉	79,002	276,476	276,476	100

# 集團土地儲備一覽表 (續)

2010年12月31日

序號	項目名稱	城市	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	土地儲備 (平方米)	應佔權益 (%)
<b>江西省</b>						
87	南昌恒大城	南昌	976,800	1,529,303	1,529,303	88
88	南昌恒大綠洲	南昌	1,577,389	1,074,355	1,013,943	100
89	景德鎮恒大名都	景德鎮	205,558	597,186	597,186	100
90	新餘恒大雅苑	新餘	203,734	682,404	682,404	100
<b>河北省</b>						
91	石家莊恒大城	石家莊	245,414	905,979	905,979	100
92	石家莊恒大雅苑	石家莊	171,198	616,286	616,286	58
93	石家莊恒大綠洲	石家莊	176,426	567,685	567,685	70
94	秦皇島恒大城	秦皇島	796,573	1,936,538	1,936,538	100
95	鹿泉恒大金碧天下	鹿泉	446,395	277,451	277,451	100
<b>海南省</b>						
96	海口恒大綠洲	海口	895,840	2,053,356	2,053,356	100
97	儋州恒大名都	儋州	126,780	354,402	354,402	100
98	儋州恒大金碧天下	儋州	533,333	210,407	210,407	100
<b>山東省</b>						
99	濟南恒大名都	濟南	134,118	429,026	429,026	100
100	濟南恒大綠洲	濟南	678,556	1,951,110	1,951,110	100
101	濟南恒大城	濟南	479,234	1,707,790	1,707,790	100
102	萊蕪恒大金碧天下	萊蕪	366,593	156,390	156,390	100
<b>上海市</b>						
103	上海恒大華府	上海	32,970	129,648	129,648	84
<b>吉林省</b>						
104	長春恒大綠洲	長春	197,940	618,090	618,090	100
105	長春恒大城	長春	215,377	1,638,400	1,638,400	100
106	長春恒大中心	長春	26,239	305,641	305,641	100
107	長春恒大御景	長春	170,324	432,830	432,830	100
108	吉林恒大華府	吉林	127,455	281,095	281,095	100
<b>甘肅省</b>						
109	蘭州恒大城	蘭州	412,052	707,839	707,839	100
110	蘭州恒大綠洲	蘭州	686,641	1,611,869	1,611,869	100
<b>寧夏回族自治區</b>						
111	銀川恒大名都	銀川	218,580	437,624	437,624	100
112	石嘴山恒大綠洲	石嘴山	172,502	620,391	620,391	100
<b>合計</b>			<b>48,265,435</b>	<b>107,508,614</b>	<b>96,002,846</b>	

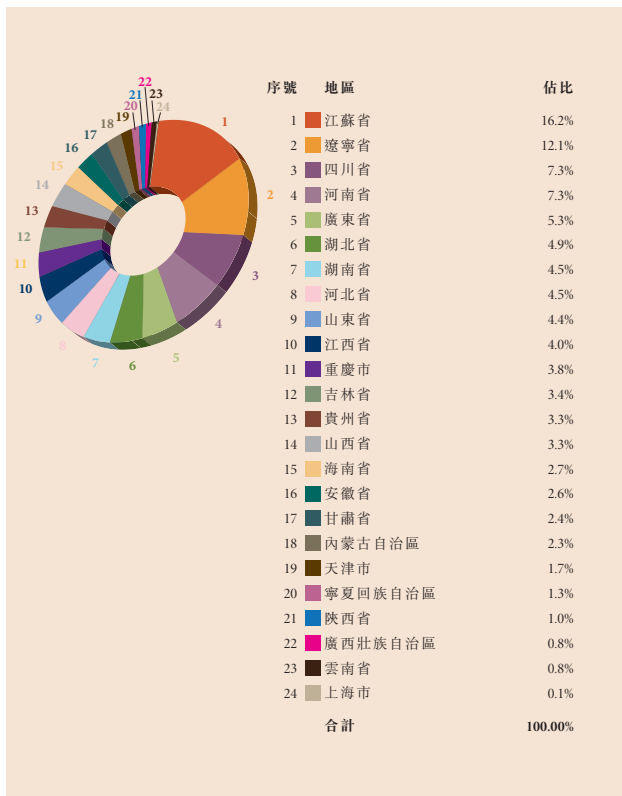
於2010年末，集團土地儲備總建築面積9,600.3萬平方米，擁有發展中及持作未來發展項目合計112個，土地儲備平均成本每平方米約人民幣520元。(見集團土地儲備一覽表)

# 管理層討論及分析 (續)

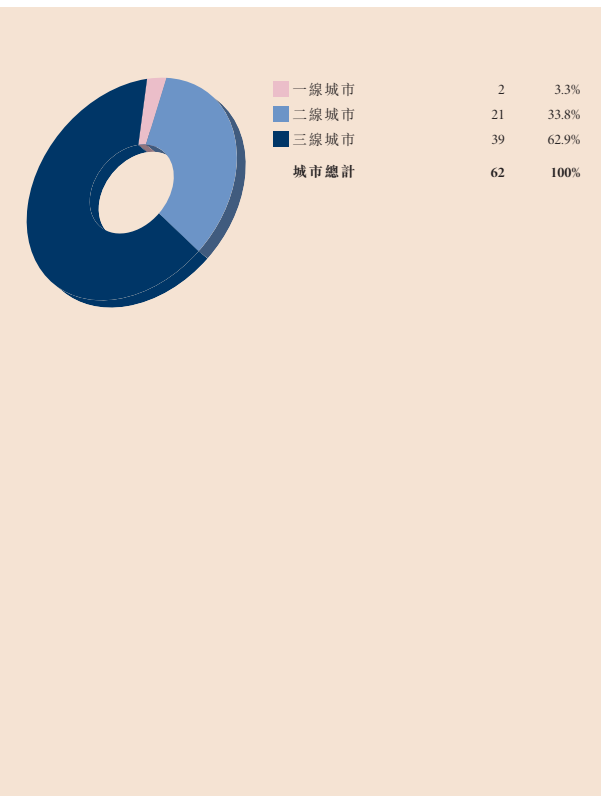
## 土地儲備

於2010年末，集團的土地儲備總建築面積9,600.3萬平方米，擁有發展中或持作未來發展項目112個，土地儲備平均成本每平方米約人民幣520元。（請參閱集團土地儲備一覽表）

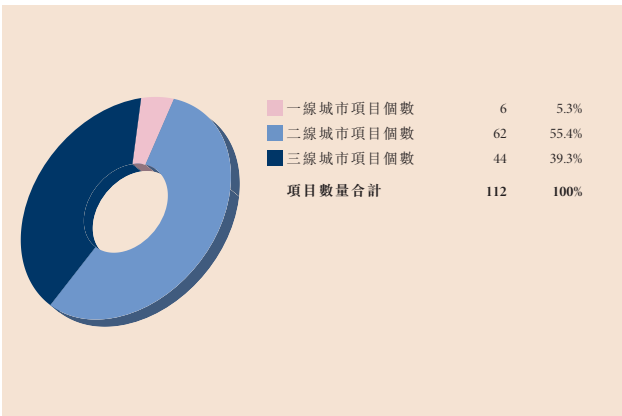
### 土地儲備面積分佈



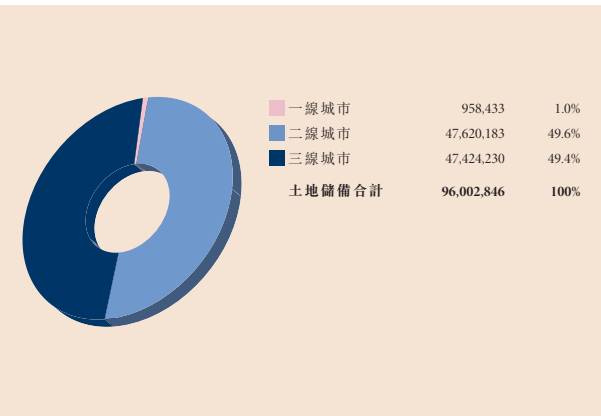
### 城市類型分佈



### 項目所在區域分佈 (按項目個數)



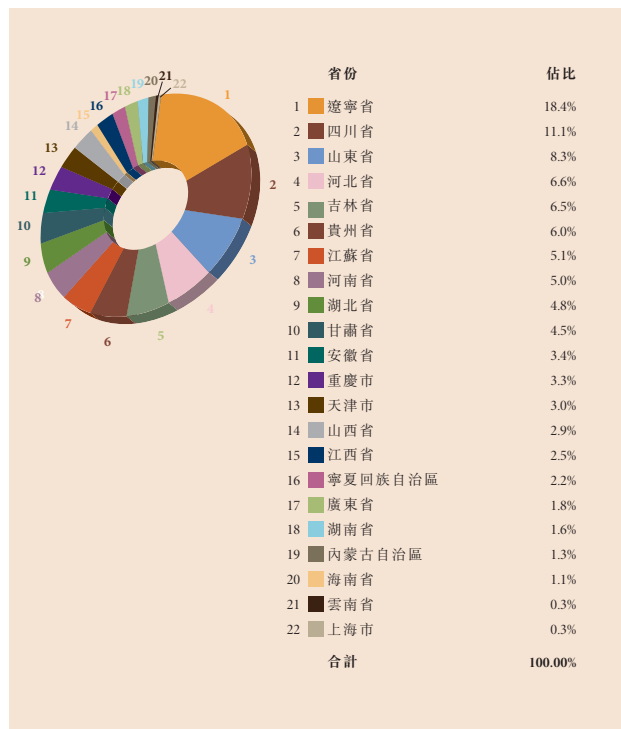
### 2010年度土地儲備分佈



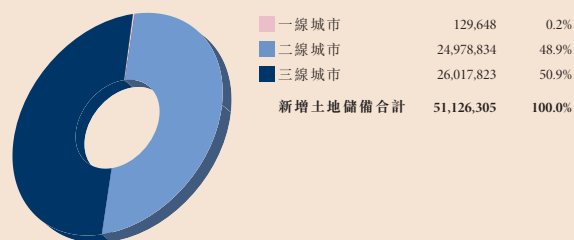
## 管理層討論及分析 (續)

期內，集團新購土地儲備67幅，新增土地儲備建築面積5,112.6萬平方米，分佈於上海、天津、成都、太原、瀋陽、濟南、長春等具增長潛力的49個城市，其中34個三線城市；上述三線城市土地儲備佔期內新增總量的50.9%。新增土地儲備平均成本約648元/平方米，其中位於三線城市的新增土地儲備平均成本為492元/平方米。

### 2010年度新增土地儲備區域分佈

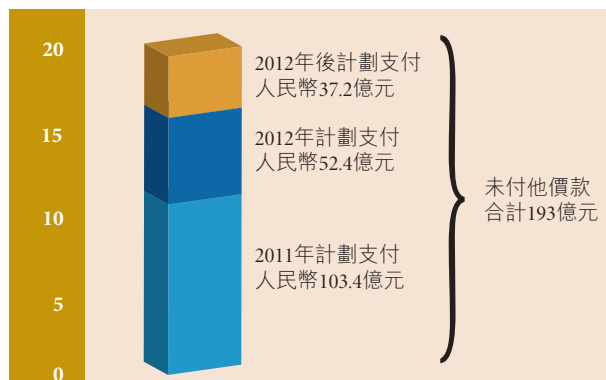


### 2010年度新增土地儲備區域分佈 (按土地儲備面積)



期末集團土地儲備總地價款565億元，已付372億元，未付193億元；按協議2011年計劃支付人民幣103.4億元，2012年計劃支付人民幣52.4億元，2012年之後計劃支付人民幣37.2億元。

(人民幣十億元)



# 管理層討論及分析 (續)

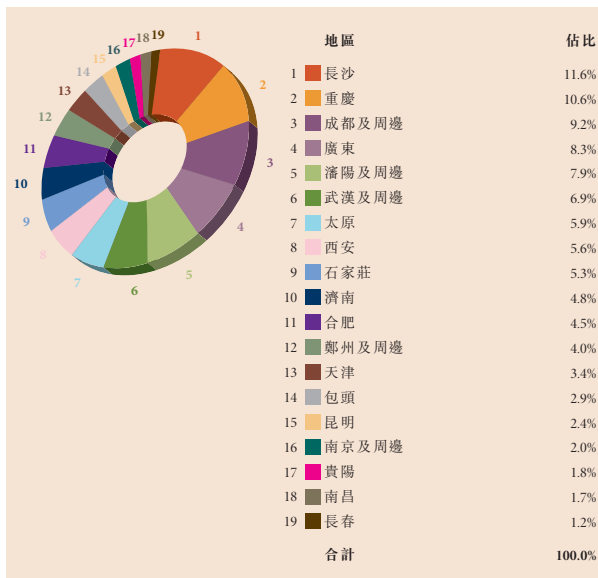
## 房地產合約銷售

期內，集團始終堅持前瞻視野，充分發揮品質好、成本低、規模大、周轉快的競爭優勢，全面聚焦自住需求為主的中高端產品，率先以靈活務實的價格策略打開市場空間並進一步提升二三線城市市場份額。

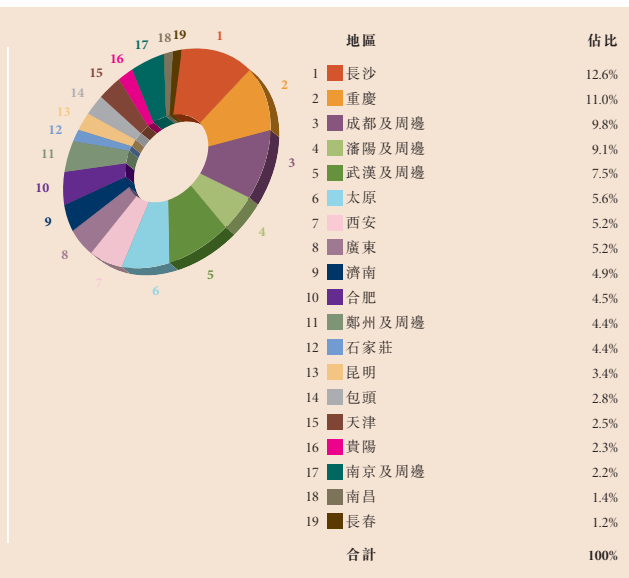
集團全年推出總可售貨量約1,249.0萬平方米，實現約63.1%的合約銷售率；累計實現合約銷售額約人民幣504.2億元，按年上升66.4%；合約銷售面積788.7萬平方米，按年上升39.9%；合約銷售均價6,394元／平方米，按年上升19.0%。

合約銷售額的92.5%來自於長沙、重慶、成都、瀋陽、武漢、太原等二三線城市；合約銷售均衡的地區分佈、契合市場需求的產品結構、深入人心的高品質產品，亦進一步增強了我們抵禦任何市場風險的能力，為我們下一階段的快速穩健發展提供了市場基礎。

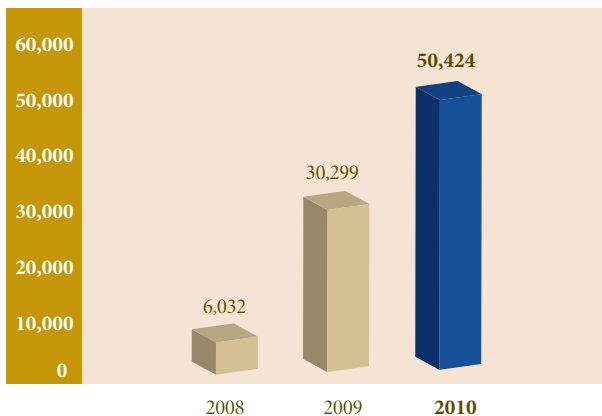
2010年合約銷售金額地區分佈



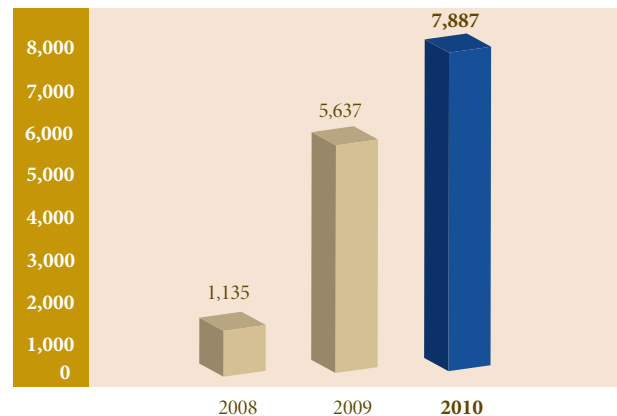
2010年合約銷售面積地區分佈



2008-2010年合約銷售金額增長圖  
(人民幣百萬元)



2008-2010年合約銷售建築面積增長圖  
(千平方米)





## 管理層討論及分析 (續)

期內，集團新開盤24個項目，分佈於長沙、合肥、石家莊、南昌、太原、天津、成都等17個二三線城市；在售項目累計達到56個，分佈於中國28個城市。

### 2010年新開盤項目一覽表

序號	項目名稱	城市	開盤時間
1	長沙恒大城	長沙	2010年1月
2	長沙恒大綠洲	長沙	2010年1月
3	長沙恒大雅苑	長沙	2010年6月
4	成都恒大名都	成都	2010年7月
5	成都恒大山水城	成都	2010年6月
6	成都恒大御景半島	成都	2010年11月
7	武漢恒大名都	武漢	2010年9月
8	宜昌恒大綠洲	宜昌	2010年10月
9	遼陽恒大綠洲	遼陽	2010年10月
10	瀋陽恒大華府	瀋陽	2010年11月
11	瀋陽恒大名都	瀋陽	2010年8月
12	太原恒大名都	太原	2010年6月
13	合肥恒大城	合肥	2010年5月
14	天津恒大綠洲	天津	2010年6月
15	貴陽恒大城	貴陽	2010年9月
16	淮安恒大名都	淮安	2010年10月
17	石家莊恒大城	石家莊	2010年4月
18	石家莊恒大綠洲	石家莊	2010年9月
19	南昌恒大綠洲	南昌	2010年5月
20	濟南恒大綠洲	濟南	2010年7月
21	濟南恒大名都	濟南	2010年7月
22	長春恒大綠洲	長春	2010年10月
23	信陽恒大名都	信陽	2010年11月
24	鄭州恒大名都	鄭州	2010年11月

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產開發

集團年內共有38個項目實現竣工，分佈於中國20個城市，竣工建築面積合計898.8萬平方米。下表載列各項目的竣工面積情況。

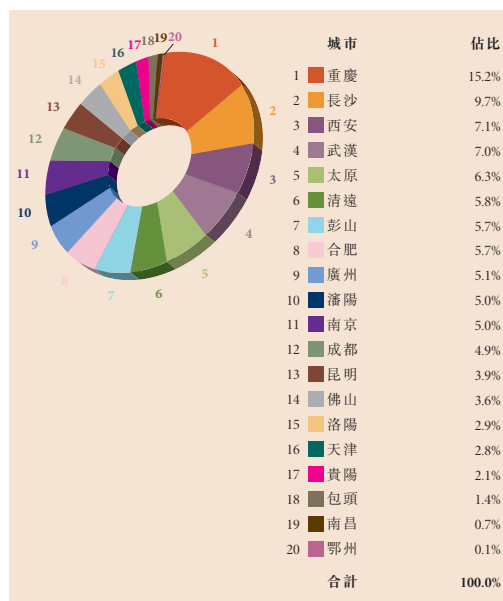
#### 2010年各項目竣工總體情況表

##### 2010年竣工明細

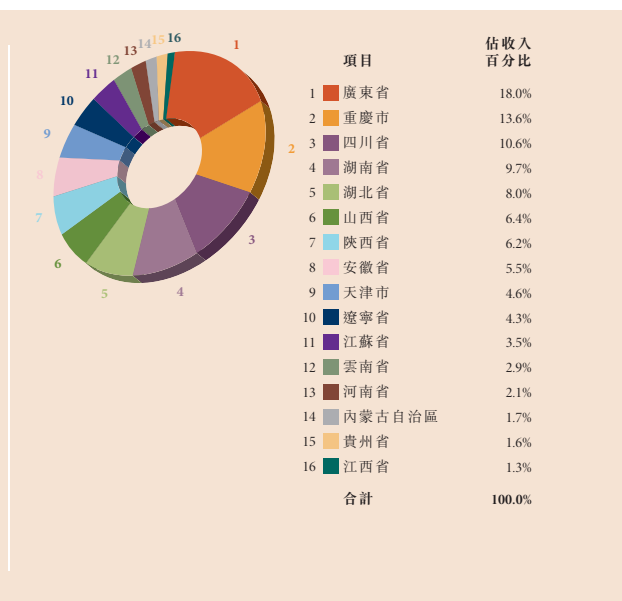
序號	物業項目	項目階段	總建築面積 (千平方米)
1	廣東恒大御景半島	二至三期 四期(部分)	319.7
2	廣州恒大山水城	一至二期(部分)	206.4
3	廣州恒大綠洲	一期(部分)	248.9
4	清遠恒大金碧天下	一期(部分)	521.2
5	重慶恒大金碧天下	二期(部分)	232.1
6	重慶恒大城	一期(部分)	477.0
7	重慶恒大華府	一至二期(部分)	253.0
8	重慶恒大名都	一期(部分)	205.7
9	重慶恒大綠洲	一期(部分)	202.0
10	天津恒大金碧天下	一至二期(部分)	132.9
11	天津恒大綠洲	一期(部分)	117.2
12	鄂州恒大金碧天下	一至二期(部分)	10.5
13	武漢恒大華府	一至二期(部分)	69.1
14	武漢恒大綠洲	一期(部分)	373.0
15	武漢恒大城	一期(部分)	159.4
16	武漢恒大名都	一期(部分)	24.6
17	彭山恒大金碧天下	一期(部分)	513.5
18	成都恒大綠洲	一至二期(部分)	200.2
19	成都恒大城	一至二期(部分)	244.4
20	瀋陽恒大綠洲	一期(部分)	303.6
21	瀋陽恒大城	一期(部分)	147.0
22	西安恒大名都	一至二期	303.8
23	西安恒大綠洲	一期(部分)	201.2
24	西安恒大城	一期(部分)	129.7
25	南京恒大金碧天下	一至二期(部分)	296.7
26	南京恒大綠洲	一期(部分)	151.9
27	昆明恒大金碧天下	一期(部分)	349.2
28	包頭恒大華府	一期(部分)	128.1
29	太原恒大綠洲	一期(部分)	562.1
30	貴陽恒大綠洲	一期(部分)	192.4
31	合肥恒大華府	一期(部分)	298.0
32	合肥恒大城	一期(部分)	212.0
33	長沙恒大華府	一期(部分)	173.4
34	長沙恒大名都	一期(部分)	333.8
35	長沙恒大城	一期(部分)	194.5
36	長沙恒大綠洲	一期(部分)	180.3
37	洛陽恒大綠洲	一期(部分)	259.2
38	南昌恒大綠洲	一期(部分)	60.4
	<b>合計</b>		<b>8,988.1</b>

## 管理層討論及分析 (續)

### 2010年竣工面積地區分佈



### 2010年交樓總體情況表



集團年內共有43個項目實現交樓，分佈於中國20個城市，全年交樓金額453.4億元人民幣，按年增長800%。

### 在建項目總體情況

期末，集團擁有在建項目69個，其中已取得預售證的項目59個；在建面積約2,397.0萬平方米，其中在建可售面積2,374.8萬平方米，在建可售的未合約銷售面積約450.8萬平方米。

龐大的開發建設規模和可交樓面積，為下一階段合約銷售及實現交樓確認收入做足了充分準備。

### 投資物業

年內，集團適度增加商舖、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。截至2010年末，集團擁有商舖、商業中心約347,141平方米，車位34,242個。年內物業出租情況滿意，實現租金總收入人民幣5,117萬元，同比上升36.1%；分部利潤為人民幣34.1億元，當中包括人民幣33.5億元投資物業公平價值增加(稅後淨收益約為人民幣25.1億元)。

## 管理層討論及分析 (續)

### 其他與地產有關的業務

物業管理及其他物業相關業務配合集團物業發展的需要，成為集團價值鏈中重要組成部分，提高了公司的核心競爭能力及品牌知名度。

### 物業管理

集團旗下的金碧物業有限公司成立於1997年，擁有中國一級物業管理資質，並在業內中率先通過ISO9001：2000版質量管理體系認證。成立12年來，金碧物業始終以特色的保安隊伍、特色的物業服務、特色的社區文化，為萬千業主提供貼心的物業服務。

年內，集團錄得物業管理收入為人民幣13,222萬元，較上年同期增長66%，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。

集團將進一步打造地產和物業整合的服務體系，保持基礎服務的領先地位，改善物業體系的經營狀況；同時將依託項目的完善配套功能，嘗試根據客戶的實際需求，提供休閒、影視、運動、養生等一體化的增值服務，以進一步提升客戶忠誠度。

### 其他物業相關業務

年內，集團共錄得來自其他物業相關業務（其中包括酒店服務、工程建設、足球及排球俱樂部業務收入）的收入合計人民幣27,802萬元，按年減少人民幣28,466萬元。

## 財務回顧

### 借款

於2010年12月31日，集團的借款為人民幣311.6億元，提款期如下：

	2010年	佔貸款總額比例	2009年	佔貸款總額比例
1年以內	7,000.1	22.5%	6,359.7	44.9%
1至2年之間	4,847.5	15.6%	2,487.9	17.6%
2至5年之間	19,312.4	61.9%	5,328.2	37.6%
合計	31,160.0	100%	14,175.8	100.0%

## 管理層討論及分析 (續)

於2010年12月31日，人民幣22,409,900,000元的借款以人民幣計值，按浮動利率計息，餘下人民幣8,750,300,000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2010年12月31日，只有約22.5%的貸款需於一年內償還。我們的現金及現金等值物與受限制現金總額為人民幣199.5億元。而隨著我們於2011年1月13日成功發行人民幣92.5億元優先債券，當中45%所得款項用作償還境內借款，我們的貸款結構進一步優化。

以上借款由集團的物業及設備、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份作出抵押，於年內的實際平均利率為8.26% (2009年：9.58%)。

### 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2010年12月31日，我們的現金及現金等值物與受限制現金總額為人民幣199.5億元，連同未使用的銀行融資額度人民幣332.5億元，集團營運資金充裕。2011年1月13日成功發行人民幣92.5億元優先債券，進一步充裕了資金及鞏固了集團財政能力，為集團尋找最佳商機，快速拓展提供了強大的財力支持。

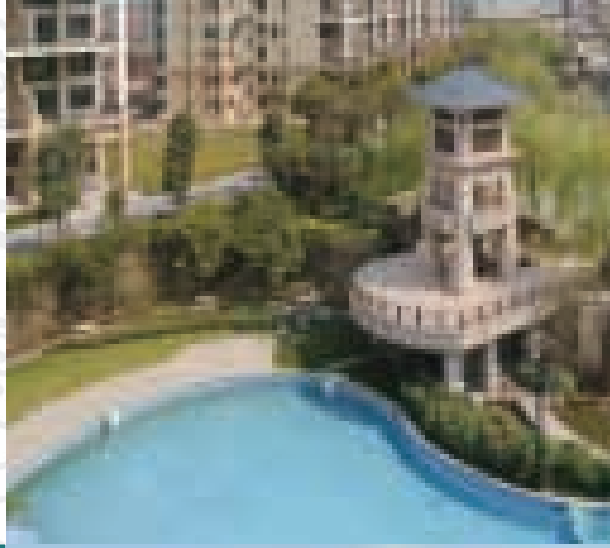
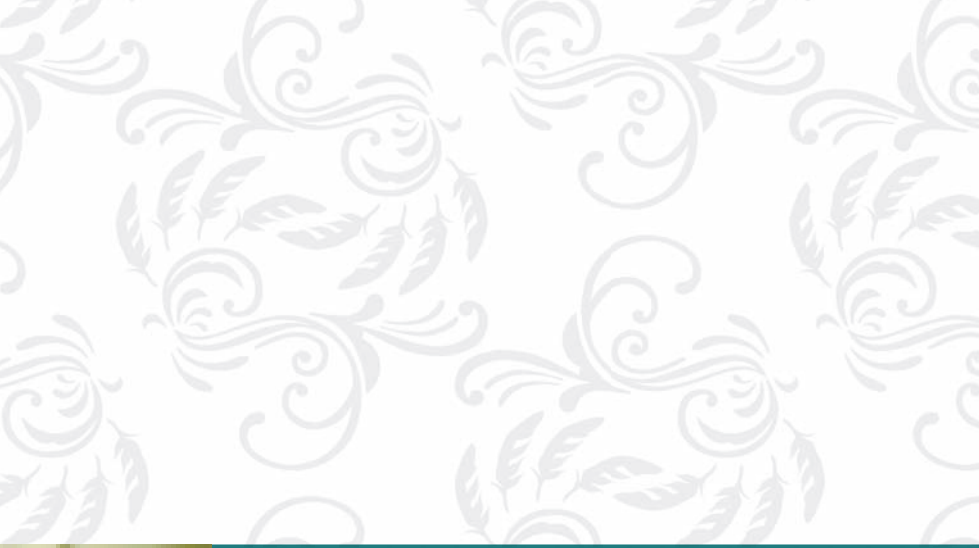
### 財務槓杆

集團於2010年12月31日的流動資產淨值比2009年增加了101.7%至人民幣341.7億元。總借貸對總資產比率為29.8%，而淨負債比率(即淨借貸對總權益)為52.5%。總借貸對EBITDA比率由2009年的18.6倍下降至2010年的2.5倍，而利息覆蓋率則由2009年的0.6倍上升至2010年的6.0倍。集團在業務快速增長情況下，財務結構仍然非常穩健，有能力應對各種可能風險。

### 或然負債

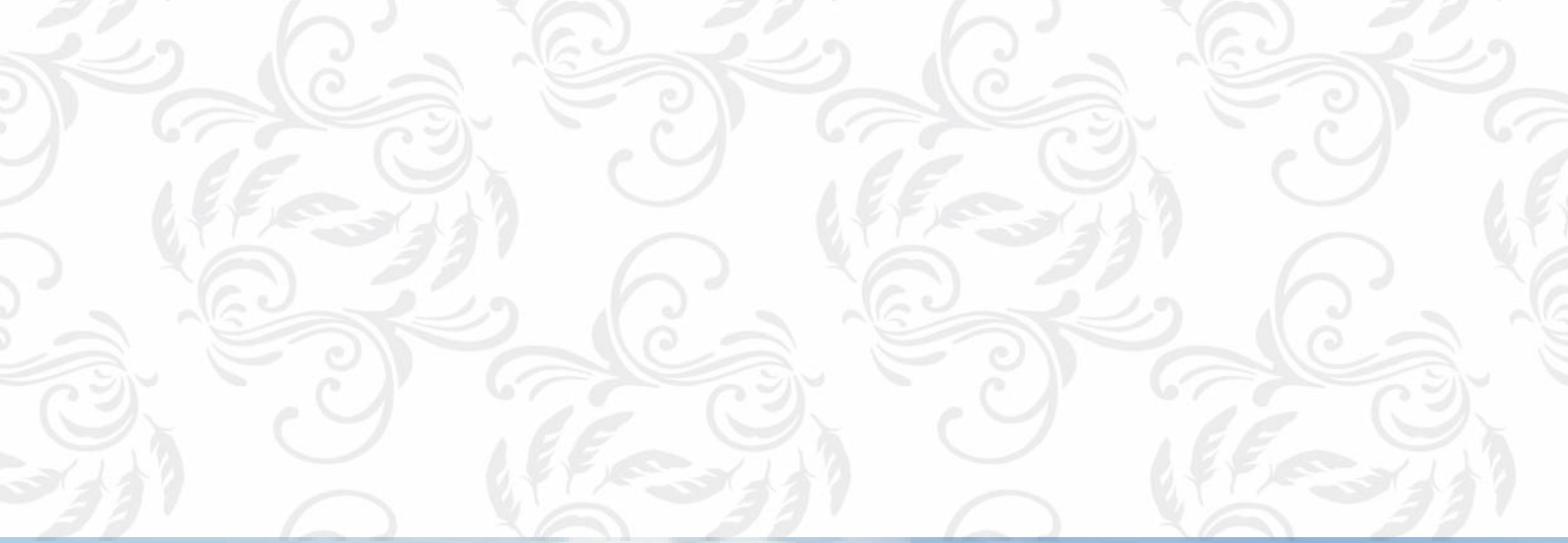
於2010年12月31日，集團為物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任約人民幣254.5億元提供回購擔保。集團過往並未因上述擔保蒙受重大損失，主要由於有關擔保只作為物業買家在辦妥按揭抵押登記前的過渡性安排，且有關擔保經由物業產權抵押，並在按揭抵押登記完成後予以解除。基於上述原因，董事認為，買方拖欠的可能性甚微，不需就此作出撥備。





# 董事及行政 架構





# 董事及行政架構

執行董事



## 1. 許家印

52歲，自1996年以來一直出任集團主席。許博士於2006年6月26日獲選為本公司執行董事，負責制定集團整體發展戰略並統籌公司的人力資源管理、項目拓展、酒店管理以及部分下屬產業等。許博士在房地產投資、房地產開發及企業管理方面擁有逾27年經驗。許博士現為中國人民政治協商會議第11屆全國委員會委員。此外，許博士也出任中國企業聯合會、中國企業家協會及中國房地產業協會的副會長，更榮獲國務院頒授的中國最高人民榮譽之一「全國勞動模範」的殊榮。彼於1982年在武漢科技大學畢業，持有冶金系學士學位，並於2008年獲西亞拉巴馬大學(University of West Alabama)頒授商業榮譽博士學位。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年受聘為博士生導師。

## 2. 夏海鈞

46歲，集團董事局副主席、總裁兼執行董事。夏博士擁有17年的房地產開發及物業管理經驗，是中國認可高級經濟師。夏博士主要負責我們全國業務的日常管理，包括行政及信息管理、品牌及營銷策劃管理、採購、招投標和預算管理、設計、開發報建管理、工程建設和質量控制、物業經營管理、足球俱樂部以及投資者關係管理等。夏博士於2007年6月加入我們出任總裁，並於2008年3月6日獲選為執行董事。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 (續)

### 執行董事

#### 3. 李鋼

46歲，是集團董事局副主席、常務副總裁兼執行董事。李先生在房地產開發、營運及管理方面擁有逾16年的經驗。李先生主要負責我們的經營管理、財務管理、財務審計管理、各類監察及檔案管理、法律事務管理、資金籌措及融資管理等。李先生於2003年4月加入我們，於2008年3月6日獲選為執行董事。

#### 4. 謝惠華

43歲，是我們的執行董事兼首席財務官。謝先生於2008年12月加入我們，並於2009年10月14日獲選為執行董事。謝先生主要負責財務管理及經營管理。謝先生在審計、會計及財務方面擁有逾17年的經驗。謝先生畢業於北卡羅萊那大學夏洛特分校(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執業會計師公會會員。

#### 5. 徐湘武

46歲，是我們的執行董事兼副總裁，也兼任管理中心總經理。徐先生於2009年10月14日獲選為執行董事。徐先生1985年畢業於華東交通大學工民建本科專業，1989年於中南大學結構工程碩士專業。徐先生全權負責我們工程建設系統方面的工作。

#### 6. 徐文

46歲，是我們的執行董事兼副總裁。徐先生於2009年10月14日獲選為執行董事。徐先生擁有逾17年的工程項目管理、建築研究及設計經驗，並為恒大材料設備有限公司董事長。徐先生於1985年獲土木工程專業學位，擁有中國註冊結構工程師及監理工程師專業資格。

#### 7. 賴立新

38歲，是我們的執行董事兼副總裁。賴先生於2008年12月17日獲選為執行董事。賴先生擁有逾16年房地產項目運營及管理經驗，目前負責我們的資本運營、投資戰略及發展規劃管理工作。彼於1993年畢業於南昌大學，持有機械製造工程學位，並於2009年取得武漢科技大學工程管理碩士學位。

#### 8. 何妙玲

45歲，是我們的執行董事兼副總裁。何女士於2009年10月14日獲選為執行董事。何女士擁有逾12年的房地產項目營銷策劃及品牌推廣管理工作經驗，現負責我們的企業文化建設、企業品牌宣傳拓展、房地產項目營銷策劃等方面工作。何女士畢業於華南理工大學，於1989年獲頒應用數學專業學士學位。

1	2	3	4
5	6	7	8

## 董事及行政架構 (續)

### 獨立非執行董事

#### 余錦基

B.B.S., M.B.E., J.P., 65歲，是我們的獨立非執行董事。余先生於2009年10月14日獲選為獨立非執行董事。余先生曾於德國的Bayer AG及Cassella AG受訓，累積多年化學工業的豐富經驗。彼現任香港染料同業商會有限公司的終身名譽會長。彼亦投身服務於眾多慈善及社會機構。彼現時為香港公益金籌募委員會的聯席主席、香港汽車會的會監、香港足球總會有限公司的董事及道路安全議會的主席。彼亦為中國仁濟醫療集團有限公司的高級顧問以及大中華集團有限公司、佳邦環球控股有限公司及香港建屋貸款有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均於聯交所上市。余先生曾為中國仁濟醫療集團有限公司、永安旅遊(控股)有限公司及漢傳媒集團有限公司的主席及執行董事，分別直至2007年4月18日、2007年12月1日及2009年10月1日辭任該三家公司的主席及執行董事職位為止，該等公司的股份均在聯交所上市。余先生亦曾為卓施金網有限公司的主席兼非執行董事，直至2009年10月1日辭任為止，該公司的股份在聯交所上市。

#### 周承炎

46歲，是我們的獨立非執行董事。周先生於2009年10月14日獲選為獨立非執行董事。周先生擁有逾21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。周先生過往曾任香港德勤•關黃陳方會計師行的合夥人，任內擔任並購及企業諮詢服務部門主管。彼為香港證券專業學會會員、英格蘭及威爾斯特許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

52歲，是我們的獨立非執行董事。何先生於2009年10月14日獲選為獨立非執行董事。何先生現任中國房地產協會副秘書長，兼中國房地產協會培訓中心主任及中國房地產協會仲介專業委員會主任。彼於1981年至1994年任職國家基本建設委員會城市建設總局；1995年至1999年為中國房地產協會產業發展院主任；1999年至2001年任江西省吉安市市委副書記；2006年至今任中國房地產協會副秘書長。

### 公司秘書

#### 方家俊

36歲，是我們的副總裁兼公司秘書。方先生現為香港律師會會員及自2001年起為香港合資格執業律師。方先生於2009年6月加入我們，負責國際資本集資的戰略規劃及執行工作，並與賴先生共同負責監管投資者關係部門。在加入我們之前，方先生曾擔任蘇格蘭皇家銀行(前稱荷蘭銀行ABN AMRO Bank N.V.)投資銀行業務董事，專注合併及收購以及權益股本市場集資，以及盛德律師事務所(一家位於香港的環球律師事務所)及歐華律師事務所(一家位於香港的國際律師事務所)的律師。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年取得倫敦大學倫敦政治經濟學院銀行及金融法法律碩士學位。



## 董事及行政架構 (續)

### 高級管理層

#### 林漫俊

40歲，是我們的副總裁，兼任招投標中心總經理，全面負責集團招投標管理、合同管理以及預決算審計等方面的管理工作，擁有超過17年工程設計及招投標管理工作經驗。林先生畢業於武漢市建設學院建築專業。

#### 孫雲馳

37歲，是我們的副總裁。孫先生擁有超過15年資金運營與管理經驗，目前負責我們部分地區的資金籌措及融資管理工作。

#### 李國東

47歲，是我們的副總裁。李先生畢業於河南廣播電視大學審計專業，擁有超過14年資金運營與管理經驗，目前負責我們部分地區的資金籌措及融資管理。

#### 魏克亮

52歲，是我們的副總裁。魏先生於經濟管理及資金管理方面積逾22年經驗，獲認可為高級經濟師，目前負責我們部分地區的資金籌措及融資管理工作。魏先生於1996年畢業於鄭州大學，取得經濟學碩士學位。

#### 時守明

36歲，是我們的副總裁，兼任投資中心總經理。時先生擁有逾12年的項目拓展與運營管理經驗，同時為中國執業會計師，目前負責我們的房地產項目拓展。時先生畢業於四川大學，於1997年獲管理工程專業學士學位。

#### 彭建軍

40歲，是我們的副總裁，兼任酒店管理集團總經理，負責我們酒店產業的管理及營運。彭先生於2005年獲暨南大學頒授管理學博士學位。彼獲認可為高級經濟師，曾榮獲多項優秀酒店經理殊榮。

#### 王川

44歲，是我們的副總裁。王女士擁有逾21年研發設計及管理經驗，目前全面負責我們的地產項目設計、成本質量控制、園林設計施工建設方面工作。王女士畢業於重慶市建築工程學院。

#### 伍立群

47歲，是我們的副總裁，擁有逾16年房地產開發特別是銷售及人事管理經驗，伍女士目前負責我們廣東省以外對外事務有關的工作。伍女士1987年畢業於湖南大學。

#### 劉永灼

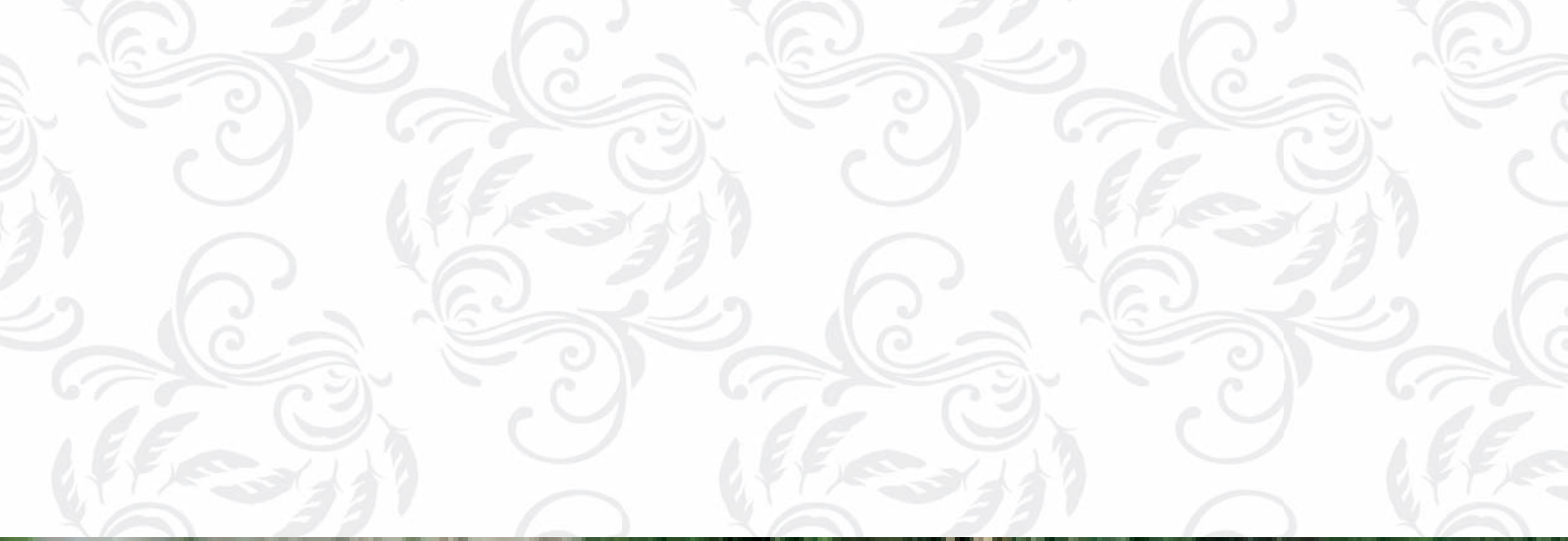
30歲，是我們的副總裁，目前負責我們行政及信息管理、人事管理、足球俱樂部、排球俱樂部方面的工作。劉先生畢業於上海華東師範大學工商管理系。

#### 余偉橋

54歲，是我們的副總裁兼廣東公司董事長。余先生於2000年畢業於廣東省委黨校並取得經濟學碩士學位，其擁有35年銀行及財務管理經驗。余先生目前協助負責集團的資金籌措和財務管理工作，並主要負責廣東地區公司的日常管理工作。

#### 洪昌龍

44歲，是我們的副總裁。洪先生從事工程建設方面逾20年，並目前負責開發建設監察及產品質量監督方面的工作，洪先生1990年畢業於昆明工學院工業與民用建築專業。





# 企業 公民報告



# 企業公民 報告

38 恒大地產集團有限公司



2010年，集團秉承一貫的企業公民理念，更加關注教育、民生、體育、文化等多項慈善公益事業，積極支持第23屆亞乒賽、廣州足球事業、玉樹災區重建、粵北基礎教育建設、香港新家園協會籌建、廣東扶貧濟困、廣州亞運會等社會活動。集團全年先後為社會慈善公益事業捐款超過3億元，獲得國家及社會各界高度認同和評價，被授予「中華慈善獎」、「中國優秀企業公民」等榮譽稱號。



### 扶危助困

集團踴躍投身各類扶貧濟困活動，盡己所能促進社會公平。廣東經濟在高速發展的同時，區域之間、城鄉之間發展不平衡的問題仍相當突出。於2010年7月19日，集團向廣東省扶貧基金會認捐人民幣1.2億元，以支持廣東扶貧濟困。集團並呼籲更多的企業積極投身慈善事業。

在香港新家園協會成立典禮上，集團又向協會慷慨捐贈善款港幣1,000萬元，為即將和新近移居香港的內地及其他國家的人士提供一站式優質和專業服務，協助他們適應和融入新的生活環境，推動他們積極投入和參與香港的建設。

### 關注民生

4月14日發生在青海省玉樹藏族自治州玉樹縣的地震災情，給當地和周邊民眾的生命財產造成巨大的傷害和損失。集團第一時間組織通過多種途徑對災區的人民給予最大的支援，並通過中華慈善總會向災區捐款人民幣500萬元；4月30日晚，集團又在海南慈善晚會上以人民幣120萬元拍下兩件藝術作品，並將該善款將通過海南省慈善總會捐贈給玉樹地震的受災群眾。

在積極進行慈善模式探索之餘，集團更不遺餘力為企業參與慈善事業積極吶喊。在2010年的全國兩會上，董事局主席許家印教授作為全國企業界唯一代表，在人民大會堂做了題為《激發企業參與熱情推進慈善事業發展》的大會發言，呼籲更多的企業參與到慈善事業中。







### 體育事業

集團堅持認為，在現代社會，競技體育不僅時時彰顯人類張揚自我、創造極限的力與美，更日益以超越種族與語言、消弭隔閡與紛爭、促進文化交流與融合的特殊功能，散發出無窮魅力。

為此，集團力邀世界著名教練郎平擔綱恒大女排主教練，並率隊於2010年以全勝成績成功躋身中國女排A組聯賽。此後，恒大女排更在中美女排對抗賽中力克來訪的美國女排。

2010年3月初，在廣州足球處於低谷之際，集團以復興廣州足球、推動中國足球職業化發展的高度社會責任感斥資入主廣州足球，在此後短短一個賽季內帶領廣州足球重返中超。

此外，集團還傾情襄助第23屆亞乒賽，積極支持廣州亞運及亞殘運會，為體育事業建設做出了應有貢獻。

### 員工關懷

集團倡導「以人為本」的員工關懷制度，除了健全福利保障之外，還開展精彩紛呈文化活動，如足球賽、龍舟賽、戶外拓展、旅遊度假、酒店體驗等，讓恒大員工在收穫工作成就的同時享受更多快樂。一系列人性化的關懷活動，提升了公司隊伍的凝聚力和戰鬥力。

### 未來方針

企業的公民意識是企業履行社會責任，展示企業價值追求的集中表現，在市場競爭日益激烈，競爭主體更加多元化的今天，集團將堅定不移地奉行企業公民理念，積極承擔更大的社會責任，去幫助更多需要幫助的人，為促進社會的和諧繁榮做出貢獻。

# 投資者報告 關係

41  
二零二零年  
年報



集團致力於建設雙向互動的投資者關係。年內數次進行發債交易路演及業績公告後的非交易路演，共計會見了213家機構的434位投資者，足跡遍佈香港、新加坡、日本、瑞士、倫敦、愛丁堡、紐約、波士頓、洛杉磯、三藩市、上海、北京、深圳等地；集團亦先後參加了滙豐銀行、Euromoney、瑞士信貸、美銀美林、花旗銀行、高盛、里昂證券、三星證券、麥格理證券、渣打銀行等投資銀行及券商舉辦的投資者峰會或研討會。

集團注重高透明度和高效率的信息披露，堅持按月發佈最新合約銷售業績，以月度銷售簡報、銷售業績發佈會、投資者見面會、集團網站及電子郵件等多種方式向公眾傳遞集團最新發展策略、開發進度、銷售業績、市場展望等全面信息；集團亦十分重視與投資者和分析師的直接交流，除不定期展開電話會、見面活動之外，對參觀訪談、項目考察活動，均安排集團高管或

地區公司管理團隊親自接待，年內共計接待213家機構的511位投資者及分析師，幫助投資者和股東從更高層面瞭解集團的經營情況。

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。

# 投資者關係報告 (續)

## 2010年集團主要投資者關係活動

月份	地點	活動
1月	香港	舉行2009年12月及全年合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會
	香港	參加滙豐銀行主辦的房地產日活動
	香港	參加美銀美林、高盛、中銀國際組織的發債路演香港會議
	新加坡	參加美銀美林、高盛、中銀國際組織的發債路演新加坡會議
	波士頓	參加美銀美林、高盛組織的發債路演波士頓會議
	紐約	參加美銀美林、高盛組織的發債路演紐約會議
	洛杉磯	參加美銀美林、高盛組織的發債路演洛杉磯會議
	上海	參加中銀國際組織的發債路演上海會議
深圳	參加中銀國際組織的發債路演深圳會議	
2月	香港	參加Euromoney年度企業高息債券論壇
3月	香港	參加瑞信銀行亞洲投資會議
4月	香港	舉辦2009年全年業績媒體發佈會、分析員發佈會
	香港	參加美銀美林、高盛、中銀國際組織的2009年全年業績路演香港會議
	新加坡	參加美銀美林、高盛、中銀國際組織的2009年全年業績路演新加坡會議
	日本	參加美銀美林組織的2009年全年業績路演日本會議
	紐約	參加高盛組織的2009年全年業績路演紐約會議
	波士頓	參加美銀美林組織的2009年全年業績路演波士頓會議
	三藩市	參加美銀美林、高盛組織的2009年年全年業績路演三藩市會議
	上海	參加中銀國際組織的2009年全年業績路演上海會議
北京	參加中銀國際組織的2009年全年業績路演北京會議	
5月	香港	舉行2010年4月合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會
6月	香港	舉行2010年5月合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會 參加美林房地產日活動
7月	香港	舉行2010年6月合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會 參加花旗小型房地產日活動
8月	香港	舉行2010年7月合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會
	香港	舉辦2010年中期業績媒體發佈會、分析員發佈會

## 投資者關係報告(續)

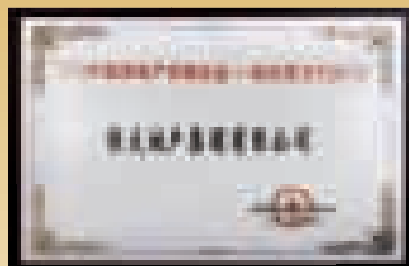
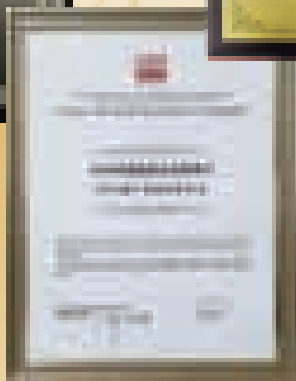
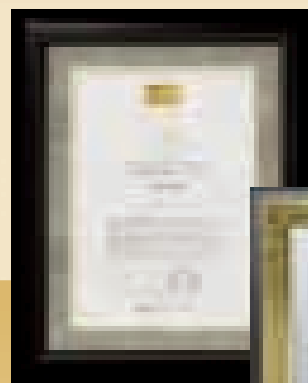
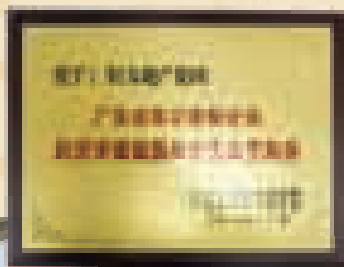
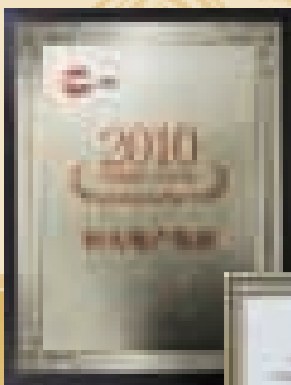
月份	地點	活動
9月	香港	參加美銀美林、高盛組織的2010年中期業績路演香港會議
	新加坡	參加美銀美林、高盛組織的2010年中期業績路演新加坡會議
	瑞士	參加瑞士信貸銀行組織的2010年中期業績路演瑞士會議
	倫敦	參加美銀美林、高盛組織的2010年中期業績路演倫敦會議
	愛丁堡	參加美銀美林、高盛組織的2010年中期業績路演愛丁堡會議
	波士頓	參加美銀美林、高盛組織的2010年中期業績路演波士頓會議
	紐約	參加美銀美林、高盛組織的2010年中期業績路演紐約會議
	洛杉磯	參加美銀美林、高盛、瑞士信貸銀行組織的2010年中期業績路演洛杉磯會議
10月	香港	舉行2010年9月合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會
	澳門	參加花旗大中華區投資者會議
11月	香港	舉行2010年10月合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會
	北京	參加高盛中國投資領域會議
	北京	參加美銀美林中國投資會議
	香港	參加里昂證券房地產行業會議
	廣州	參加三星證券消費品及房地產行業會議
	香港	參加麥格理證券房地產行業會議
12月	香港	舉行2010年11月合約銷售業績媒體發佈會、分析員發佈會
	香港	參加渣打銀行房地產行業會議香港會議
	新加坡	參加渣打銀行房地產行業會議新加坡會議

## 2010年集團主要投資者關係活動

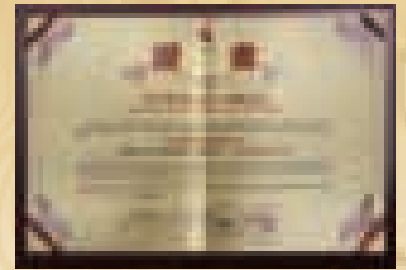
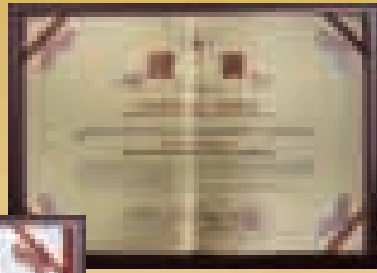
投資者關係活動	機構家數	佔比
路演	213	26.2%
年會	178	21.9%
銷售業績發佈會	107	13.2%
項目參觀	213	26.2%
見面會	79	9.7%
電話會議	22	2.8%
合計	812	100.0%

# 2010年 主要榮譽及獎項

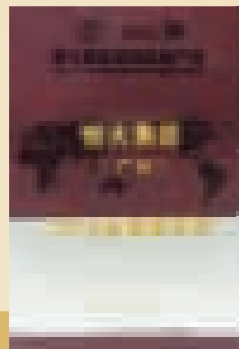
1	中國房地產企業10強	2010年3月
2	中國房地產企業年度社會責任感企業10強第一名	2010年3月
3	中國房地產企業年度運營效率10強第二名	2010年3月
4	2010年度藍籌地產	2010年10月
5	2010年中國房地產上市公司價值榜綜合價值中資港股TOP 10	2010年11月
6	2010中國優秀企業公民	2010年11月
7	2010年最具投資價值創新品牌	2010年11月
8	2010金紫荊花獎	2010年12月
9	2010年度房地產總榜最受歡迎金牌地產獎	2010年12月
10	2010年度中國地產冠軍榜10大美譽品牌	2010年12月
11	2010年度最佳企業競爭力	2010年12月







年內，集團連續第7年位列中國房地產TOP 10研究組發佈的「中國房地產企業十強」，品牌價值達人民幣80.16億元，名列「中國房地產價值排行榜」榜首；在企業公民建設方面，集團榮獲「中國房地產企業年度社會責任感企業10強第一名」、「2010中國優秀企業公民」；在企業運營及投資價值方面，集團榮獲2010中國房地產百強企業「運營效率Top 10」及「2010年度藍籌地產」，以及2010年中國房地產上市公司價值榜綜合價值「中資港股TOP 10」。上述多項殊榮，體現了社會各界對集團在社會責任、內部管理與品牌建設等方面成就的高度認可。





# 2010年 大事記



## 一月

集團債券成功發行，發行規模7.5億美元，募資金額創下內地在港上市房企發債新紀錄

## 二月

恒生指數有限公司宣佈，將集團股份納入「恒生綜合指數」及「恒生中國內地100」成份股，自3月8日起生效

集團與中國扶貧基金會聯合主辦「恒大慈善萬人行」項目報告會，集團設立的人民幣3,000萬元慈善資金累計資助貧困人群13,278人，遠超預期目標

## 三月

集團董事局主席許家印委員出席全國政協十一屆三次會議第三次全體會議，並作為中國企業界唯一代表，作了題為《激發企業參與熱情推進慈善事業發展》的大會發言，引起海內外廣泛關注

集團第7次入選「中國房地產百強企業綜合實力TOP10」，同時獲得「年度社會責任感企業」第一名，「年度運營效率」第二名



## 四月

集團公佈2009年度全年業績。實現收入人民幣57.2億元，股東應佔利潤人民幣10.5億元，董事局建議派發2009年度末期股息人民幣105,000,000元

集團再度成功發行6億美元優先票據

## 五月

集團召開上市以來首次股東周年大會

集團邀請300餘家知名供應商召開2010年度全球戰略合作夥伴高層峰會，進一步整合精品戰略聯盟

集團向若干董事及僱員授出購股權，約相當於已發行股本4.75%

# 2010 年大事記



## 六月

集團香港主要營業地點更改為香港金鐘道88號太古廣場一座1501-1507室

## 七月

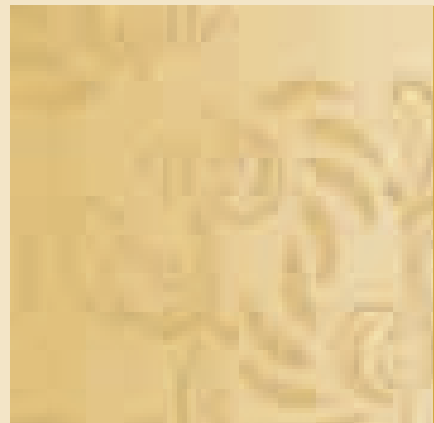
集團宣佈上調2010年銷售目標至人民幣400億元

集團向廣東扶貧基金會認捐人民幣1.2億元，支持廣東扶貧濟困事業

## 八月

集團以總代價人民幣19億元，通過轉讓方式取得廣州佳兆業廣場項目，項目佔地面積約7,106平方米，可售面積約92,783平方米，計劃用於集團總部寫字樓及部分出租

集團公佈2010年度中期業績。實現收入人民幣203.7億元，股東應佔利潤人民幣23.3億元



## 十月

集團旗下首家旅遊地產項目的五星級標準酒店—重慶恒大酒店開業

集團提前完成人民幣400億元的2010年合約銷售目標

## 十一月

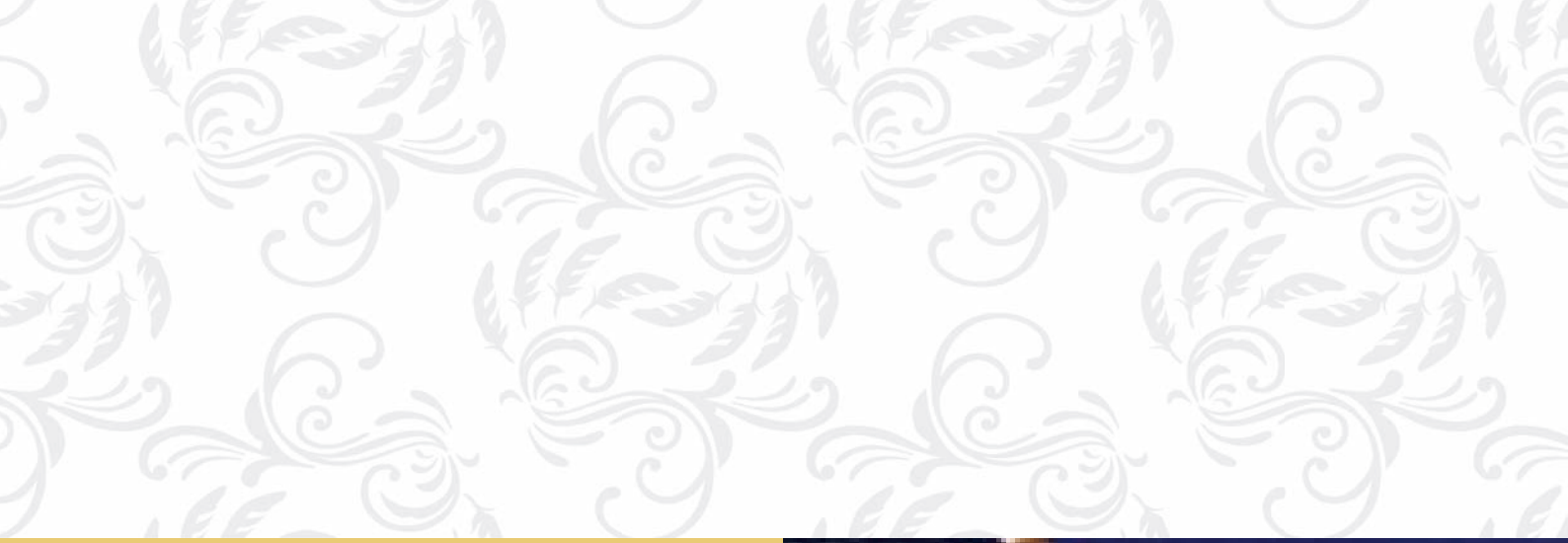
集團股份被納入摩根士丹利資本國際指數(MSCI)中國指數，調整於11月底生效

集團獲中國企業公民年會組織機構頒發「2010第六屆中國優秀企業公民」獎

## 十二月

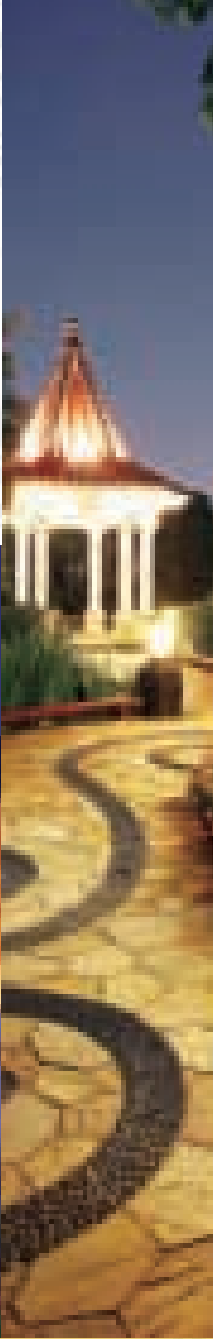
集團2010年度銷售額突破人民幣500億元大關，創歷史最高紀錄





# 企業 管治報告





# 企業管治報告

本公司深明貫徹高水準的企業管治對提高企業表現及問責性甚具價值且攸關重要。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2010年12月31日止年度，一直按照上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）的原則進行業務，並遵守企業管治守則所有守則條文。

## 董事局

### 董事局組成

本公司董事局成員包括8名執行董事及3名獨立非執行董事。於2010年12月31日，本公司的董事有：

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)  
謝惠華先生(執行董事)  
徐湘武先生(執行董事)  
徐文先生(執行董事)  
賴立新先生(執行董事)  
何妙玲女士(執行董事)  
余錦基先生(獨立非執行董事)  
周承炎先生(獨立非執行董事)  
何琦先生(獨立非執行董事)

董事局成員的履歷詳情載於本年報第30至32頁。

自上市日期起至2010年12月31日，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，自上市日期起為期三年，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。該等委任須根據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，則接近的人數但不得少於三分之一須輪值告退，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分之年度確認書。董事局信納獨立非執行董事的獨立性。

# 企業管治報告 (續)

## 董事局 (續)

### 角色及職能

董事局須負責制定策略業務發展、檢討及監察本集團的業務表現，批准主要撥款及投資建議以及編製及批准本集團財務報表。董事局亦會就授予管理層行政及管理本集團職能的權力發出清晰指示。

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，上市公司主席及行政總裁的職務應加以區分，不應由同一人兼任。本公司於回顧期內遵守守則條文第A.2.1條，本公司主席及行政總裁的職位分別由許家印博士及夏海鈞博士擔任。

董事局負責本集團的內部監控及檢討其成效。本公司設有程序以保障資產不會在未經授權下使用或處置、存備適當的會計記錄為內部使用或刊發提供可靠財務資料，並遵守適用法例、規則及條例。董事已檢討本集團內部監控的整體成效。內部審核部門已成立，以對本公司及其子公司執行定期財務及營運審閱以及進行審核。內部審核部門進行的工作將確保內部監控到位及發揮預定功能。

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。

自2010年1月1日至2010年12月31日止期間，本公司召開7個董事局會議。董事局常規會議的通知最少在舉行會議日期前14天前發出，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。

個別董事出席董事局會議的次數載列如下：

董事	出席會議次數／會議舉行次數 董事局會議
<b>執行董事</b>	
許家印	5/7
夏海鈞	7/7
李鋼	6/7
謝惠華	7/7
徐湘武	5/7
徐文	5/7
賴立新	7/7
何妙玲	5/7
<b>獨立非執行董事</b>	
余錦基	6/7
周承炎	7/7
何琦	6/7

# 企業管治報告 (續)

## 董事局 (續)

### 董事局委員會

本公司於2009年10月14日就董事局成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

## 審核委員會

### 審核委員會

審核委員會於2009年10月14日成立，包括3名成員，分別為委員會主席周承炎先生、余錦基以及何琦，全部是獨立非執行董事。審核委員會已採納大部分與企業管治守則的守則條文第C3.3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、重新委任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問題；
- 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；
- 就委任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及本公司年度報告及賬目、中期報告及季度報告的完整性，並審閱當中所載重大財務申報判斷；
- 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，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
- 審閱外聘核數師的管理層函件、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疑問及管理層的回應。

審核委員會分別於2010年4月1日及2010年8月26日召開兩次會議，以審閱本集團2010年業績，全體委員會成員均出席兩個會議。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2010年12月31止財政年度之外聘核數師。

於截至2010年12月31日止年度，外聘核數師酬金為人民幣9,699,000元。於截至2010年12月31日止年度，外聘核數師並無提供任何非審核服務。審核委員會認為，外聘核數師的獨立性並無因向本集團提供非審核相關服務而受到影響。



## 企業管治報告 (續)

### 審核委員會 (續)

#### 審核委員會 (續)

根據細則，本公司核數師的任期將於2010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2010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

薪酬委員會於2009年10月14日成立，其職權範圍與企業管治守則的守則條文第B.1.3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2010年12月31日止年度，薪酬委員會成員包括委員會主席許家印、余錦基及何琦。

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；
- 釐訂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訂定的公司目標及宗旨，檢討及批准按表現釐定的薪酬；
- 檢討及批准向執行董事支付與失去或終止職務或委任有關的賠償，以確保該等賠償按有關合約條款釐定，而賠償必須公平，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賠償安排，以確保該等安排是按有關合約條款制定，且有關賠償屬合理恰當；及
- 確保董事或其任何聯繫人士不涉及釐訂本身薪酬。

薪酬委員會於2010年10月13日召開一個會議，全體委員會成員均出席會議，以審閱本公司董事及高級管理層的薪酬。

### 提名委員會

提名委員會已於2009年10月14日成立，其職權範圍與企業管治守則的守則條文第A.4.5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2010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、何琦及周承炎。

## 企業管治報告 (續)

### 提名委員會 (續)

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意見；
- 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意見；
- 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分；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意見。

由於董事會成員並無變動，故提名委員會於截至2010年12月31日止年度並無召開會議。提名委員會成員可於有需要時隨時召開任何會議。

### 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的操守守則。經對全體董事作出特別查詢後，全體董事確認彼等已於截至2010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。

# 企業管治報告 (續)

## 合規顧問

本公司自上市以來一直委任海通國際資本有限公司為本集團的合規顧問，就符合上市規則以及監管香港上市發行人的其他規則及規例，向本公司提供指引及推薦意見。

## 與控股股東之關係

本公司已接獲廣州恒大實業集團有限公司、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」)的聲明，據此廣州恒大實業集團有限公司、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任何業務。獨立非執行董事已審閱並信納廣州恒大實業集團有限公司、鑫鑫(BVI)有限公司及許家印博士於截至2010年12月31日止年度遵守契據。

## 投資者關係

本公司視與機構投資者的溝通為提高本公司透明度及收集與回應機構投資者意見的重要途徑。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、向媒體及在本公司網站發放消息及回答媒體的提問定期與媒體溝通。

股東、投資者及媒體可透過以下方式向本公司查詢：

電話： (852) 2287 9202 / 2287 9218 / 2287 9207  
郵遞： 香港金鐘道88號太古廣場一座1501-07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2010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2010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狀況載於綜合現金流量表。

## 股本

本公司於年內的股本變動載於財務報表附註14。

## 末期股息

董事局已通過決議案，建議於2011年7月15日(星期五)或之前，向於2011年5月27日(星期五)名列本公司股東名冊的本公司股東，派付末期股息每股人民幣0.1268元(「2010年末期股息」)。2010年末期股息須待於本公司即將舉行的股東週年大會獲批准後，方告作實。概無任何安排本公司股東放棄或同意放棄任何股息。

## 暫停辦理股份過戶期間

本公司將於2011年5月24日(星期一)至2011年5月27日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶，期間概不辦理任何股份過戶登記。為確保股東有權收取將於股東週年大會批准的末期股息分派，股東須於2011年5月23日(星期一)下午4時30分前，將經妥為蓋印的過戶文件，連同有關股票，送交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室，以辦妥有關過戶登記手續。

## 儲備

本集團於年內的儲備變動詳情載於財務報表附註15。於2010年12月31日，本公司可分派儲備為人民幣70.1億元，當中擬派年內末期股息為人民幣1,902,000,000元。

## 董事局報告 (續)

### 物業、廠房及設備

年內的物業、廠房及設備變動載於財務報表附註6。

### 主要客戶及供應商

年內，本集團五大供應商應佔採購百分比總額少於本集團採購總額30%。本集團五大客戶應佔營業額百分比總額少於本集團總營業額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人民幣5,360萬元。

### 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  
夏海鈞先生  
李鋼先生  
謝惠華先生  
徐湘武先生  
徐文先生  
賴立新先生  
何妙玲女士

#### 獨立非執行董事

余錦基先生  
周承炎先生  
何琦先生

董事及高級管理人員的履歷詳情載於本報告「董事及行政架構」一節。

根據細則第16.18條、企業管治守則及全體獨立非執行董事的委任函，許家印先生、夏海鈞先生、何妙玲女士及賴立新先生將於應屆股東週年大會退任，並符合資格重選連任。





## 董事局報告 (續)

### 董事服務合約

概無擬於本公司應屆股東週年大會重選的董事與本公司訂立本公司不可於一年內終止而免付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

### 董事於合約的權益

除財務報表附註33及下文「關連交易」一節披露的交易外，並無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其他重大合約。

### 董事於競爭業務的權益

概無董事或彼等各自的聯繫人士於與本集團所從業務競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。鑫鑫(BVI)有限公司由我們的主席許家印博士實益擁有，彼為本公司控股股東。控股股東已就遵守彼等發出的不競爭承諾提供年度確認。獨立非執行董事已審閱控股股東有否遵守不競爭承諾。獨立非執行董事確認，據彼等所確定，並無任何控股股東違反彼等作出的不競爭承諾。

### 購股權計劃

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

於2010年4月14日，根據購股權計劃可發行的最高股份數目為1,500,000,000股股份，相當於2010年該日本公司已發行股本的10%。有關該等購股權的股份數目可根據購股權計劃授出，不得超過緊隨全球發售(定義見招股章程)完成後本公司已發行股份10%。除非本公司股東於股東大會另行批准，否則於任何12個月期間可向各參與人士授出的購股權股份數目不得超過1%(向主要股東(定義見上市規則)授出者除外)，或向獨立非執行董事或彼等各自的任何關連人士授出的購股權股份數目合計亦不得超過本公司不時已發行股份的0.1%。

## 董事局報告 (續)

### 購股權計劃 (續)

並無規定購股權可行使前須持有的最短期間，而授出的購股權須於董事局決定的期間內行使，但並無購股權可於授出後超過10年行使。

購股權行使價不得低於以下最高者(a)股份於授出日期在聯交所每日報價表所報收市價；(b)股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報平均收市價；及(c)股份面值。

各承授人須於購股權授出時支付1.00港元代價。購股權計劃將自採納日期起計10年期間內生效及有效。購股權的其他詳情載於招股章程。

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	購股權 承授日期	購股權的 行使期	行使價	於2010年					於2010年
				1月1日 持有的購 股權數目	期內授出的 購股權數目	期內行使的 購股權數目	期內註銷的 購股權數目	期內失效的 購股權數目	12月31日 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	—	534,000,000	—	7,000,000	2,000,000	525,000,000
總計					713,000,000	—	7,000,000	2,000,000	704,000,000

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。

## 董事局報告 (續)

### 購股權計劃 (續)

附註：(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. 所授出購股權的價值

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

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

每份購股權的公平值：

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

### 首次公開發售前購股權計劃

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

- (a) 每股認購價將相等於全球發售股份發售價，即每股3.50港元；
- (b) 於2010年12月31日，首次公開發售前購股權計劃涉及的股份總數200,000,000股股份，相當於全球發售完成後本公司已發行股份約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。

## 董事局報告 (續)

### 首次公開發售前購股權計劃 (續)

以下為根據首次公開發售前購股權計劃授出的尚未行使購股權詳情：

承授人	授出 購股權的日期	授出 購股權數目	期內 已行使/ 已註銷/ 已失效 的購股權數目	2010年 12月31日 未行使的 購股權數目
董事	2009年10月14日	70,000,000	—	70,000,000
其他僱員	2009年10月14日	138,000,000	(8,000,000)	130,000,000
總計		208,000,000	(8,000,000)	200,000,000

### 債券

於年內任何時間，本公司、其控股公司或其子公司並非任何安排的訂約方，以致董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲利。

### 董事於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2010年12月31日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄權益及淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司股份的權益

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

## 董事局報告 (續)

### 董事於股份、相關股份及債券的權益及淡倉 (續)

#### (ii) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	根據首次	
		公開發售前 購股權計劃 及購股權計劃 授出購股權	根據首次 公開發售前 購股權計劃 及購股權計劃 授出的購股權 獲行使時的 股權概約百分比
夏海鈞	實益擁有人	100,000,000	0.67%
李鋼	實益擁有人	70,000,000	0.47%
謝惠華	實益擁有人	15,000,000	0.10%
徐湘武	實益擁有人	15,000,000	0.10%
徐文	實益擁有人	17,000,000	0.11%
賴立新	實益擁有人	15,000,000	0.10%
何妙玲	實益擁有人	17,000,000	0.10%

#### (iii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	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。

除上文披露者外，於2010年12月31日，董事、本公司主要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。



# 董事局報告 (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2010年12月31日，除上文披露的董事或本公司主要行政人員外，以下人士於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄或知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

股東姓名	所持權益身分	於股份的權益 (附註4)	股權概約 百分比
許太太	受控公司權益	10,144,219,735(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)	5.27%

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。
4. L指好倉。

## 子公司

本公司於2010年12月31日的主要子公司詳情載於財務報表附註35。

## 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。

# 董事局報告(續)

## 關連交易

年內，本集團與本公司一名聯繫人士(定義見上市規則)訂立了以下交易和安排：

	實際金額 人民幣千元	附註
<b>租金收入</b>		
— 廣州市金碧大世界飲食娛樂有限公司(「金碧大世界」)	9,717	(1)

附註：

(1) 租金收入

於2009年6月1日，恒大地產集團有限公司與金碧大世界在彼等各自的日常業務過程中訂立了物業租賃協議，據此，金碧大世界同意從恒大地產集團有限公司租用位於廣州海珠區工業大道南701號、總建築面積14,902平方米，以用作經營小食及娛樂場所，租期由2009年1月1日至2011年12月31日止為期3年，於截至2009年、2010年及2011年12月31日止3個年度的每年租金分別不超過人民幣16,800,000元、人民幣17,400,000元及人民幣18,100,000元(當中不計及政府差餉及公用設施收費)。根據租賃協議的租金乃經考慮實際租賃面積及現行市價後釐定。

金碧大世界由許太太間接擁有，根據上市規則，為我們的聯繫人士。根據上市規則第14A章，根據租賃協議進行的交易構成本公司的持續關連交易。

我們已向聯交所申請並獲授出一次性豁免嚴格遵守上市規則第14A.47條有關租賃的公告規定。

全體獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該項交易是於以下情況訂立：

1. 本集團一般日常業務中；
2. 按一般商業條款或不遜於本集團向獨立第三方提供或自獨立第三方取得的條款；及
3. 根據規管上述持續關連交易的相關協議，其條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。
4. 並無超過日期為2009年10月22日招股章程所披露的最高年度總值。

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會頒佈的《香港審驗應聘服務準則3000(Hong Kong Standard on Assurance Engagements 3000)》「歷史財務資料審核或審閱以外的審驗應聘(Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information)」並參照《實務說明(Practice Note)》第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件(Auditor's Letter on Continuing Connected Transactions under the Hong Kong Listing Rules)」，就本集團的持續關連交易作出報告。本公司核數師已根據《主板上市規則》第14A.38條發出載有關於上述持續關連交易的審驗結果的無保留意見函件。本公司已將該核數師函件副本呈交香港聯合交易所有限公司。

## 董事局報告 (續)

### 僱員及薪酬政策

於2010年12月31日，本集團共有19,351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。

### 確認獨立身分

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的獨立確認函。董事局信納各獨立非執行董事的獨立身分。

### 企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治，並已遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則。本公司的企業管治常規進一步資料載於第52至59頁的企業管治報告。

### 匯率風險

匯率風險詳情載於財務報表附註3(a)。

### 購買、出售及贖回股份

於截至2010年12月31日止年度，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。

### 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2011年1月13日，公司按面值100%發行7.5厘3年優先票據，本金總額為人民幣55.5億元及9.25厘5年優先票據，本金總額為人民幣37億元。該等優先票據由若干子公司共同擔保，並以子公司股份作為抵押品。

### 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139至140頁。



## 董事局報告 (續)

### 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2010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，2011年3月29日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓

致恆大地產集團有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第71至138頁恆大地產集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2010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綜合收益表、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附註解釋資料。

## 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,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,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作出意見,僅向整體股東報告我們的意見,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。

審計涉及執行情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,核數師考慮與該公司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,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

# 獨立核數師報告 (續)

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於2010年12月31日的事務狀況，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，2011年3月29日



# 綜合資產負債表

	附註	12月31日		1月1日
		2010年 人民幣千元	2009年 重列 人民幣千元	2009年 重列 人民幣千元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業及設備	6	1,277,297	395,775	450,141
土地使用權	7	306,058	26,768	35,105
投資物業	8	10,116,643	3,130,800	1,741,390
開發中物業	9	454,870	252,730	215,763
其他應收款項		324,168	302,964	281,849
無形資產		37,218	—	—
遞延所得稅資產	17	340,225	522,166	324,364
		12,856,479	4,631,203	3,048,612
<b>流動資產</b>				
開發中物業	9	49,133,585	35,439,543	17,159,558
持作出售竣工物業	10	6,213,078	3,045,660	2,774,592
應收貿易賬款及其他應收款項以及 預付款項	11	16,092,054	5,318,893	3,590,360
預付所得稅		205,309	257,909	31,816
受限制現金	12	7,595,696	7,044,824	1,167,942
現金及現金等值物	13	12,356,263	7,333,232	749,718
		91,595,985	58,440,061	25,473,986
<b>資產總值</b>		<b>104,452,464</b>	<b>63,071,264</b>	<b>28,522,598</b>
<b>權益</b>				
<b>本公司股東應佔資本及儲備</b>				
股本	14	1,044,079	1,044,079	209,332
股份溢價	14	7,853,022	7,958,022	6,000,560
儲備	15	1,544,576	1,219,385	389,837
保留盈利		10,193,349	2,640,351	1,662,139
		20,635,026	12,861,837	8,261,868
<b>非控制性權益</b>		<b>731,199</b>	<b>295,309</b>	<b>321,263</b>
<b>權益總額</b>		<b>21,366,225</b>	<b>13,157,146</b>	<b>8,583,131</b>

## 綜合資產負債表 (續)

	附註	12月31日		1月1日
		2010年 人民幣千元	2009年 重列 人民幣千元	2009年 重列 人民幣千元
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款	16	24,160,024	7,816,044	4,226,413
遞延所得稅負債	17	1,496,310	600,497	451,527
		25,656,334	8,416,541	4,677,940
<b>流動負債</b>				
借款	16	7,000,110	6,359,745	6,213,843
應付貿易賬款及其他應付款項	18	21,780,836	9,799,761	4,469,168
預收客戶墊款		24,081,431	24,306,136	3,503,265
財務擔保負債		—	—	197,403
即期所得稅負債	19	4,567,528	1,031,935	877,848
		57,429,905	41,497,577	15,261,527
<b>負債總額</b>		83,086,239	49,914,118	19,939,467
<b>權益及負債總額</b>		104,452,464	63,071,264	28,522,598
<b>流動資產淨值</b>		34,166,080	16,942,484	10,212,459
<b>資產總值減流動負債</b>		47,022,559	21,573,687	13,261,071

載於第77至第138頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

許家印  
董事

謝惠華  
董事

# 資產負債表

	附註	2010年 12月31日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資子公司	35	15,568,626	14,196
物業及設備	6	9,279	1,494
		15,577,905	15,690
<b>流動資產</b>			
應收子公司款項及其他應收款項	11	1,923,399	9,419,426
現金及現金等值物	13	23,462	6,710
		1,946,861	9,426,136
<b>資產總值</b>		<b>17,524,766</b>	<b>9,441,826</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔資本及儲備</b>			
股本	14	1,044,079	1,044,079
股份溢價	14	7,853,022	7,958,022
儲備	15	1,318,133	1,028,730
累計虧損	26	(2,163,967)	(709,770)
<b>權益總額</b>		<b>8,051,267</b>	<b>9,321,061</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	16	8,750,254	—
		8,750,254	—
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付款項	18	723,245	120,765
		723,245	120,765
<b>負債總額</b>		<b>9,473,499</b>	<b>120,765</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>17,524,766</b>	<b>9,441,826</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,223,616</b>	<b>9,305,371</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>16,801,521</b>	<b>9,321,061</b>

載於第77至第138頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

許家印  
董事

謝惠華  
董事

# 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	5	45,801,401	5,722,657
銷售成本	21	(32,432,232)	(3,776,308)
<b>毛利</b>		<b>13,369,169</b>	<b>1,946,349</b>
投資物業公平值收益	8	3,350,857	842,570
其他收益	20	184,369	347,554
銷售及營銷成本	21	(1,574,262)	(1,075,142)
行政開支	21	(1,384,263)	(744,960)
其他經營開支	21	(124,957)	(63,890)
<b>經營利潤</b>		<b>13,820,913</b>	<b>1,252,481</b>
財務擔保撥回		—	197,403
融資收入／(成本)淨額	24	271,798	(3,709)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>14,092,711</b>	<b>1,446,175</b>
所得稅開支	25	(6,068,035)	(329,371)
<b>年度利潤</b>		<b>8,024,676</b>	<b>1,116,804</b>
其他全面收入		—	—
<b>年度全面收入總額</b>		<b>8,024,676</b>	<b>1,116,804</b>
<b>應佔：</b>			
本公司股東		7,588,786	1,046,428
非控制性權益		435,890	70,376
		<b>8,024,676</b>	<b>1,116,804</b>
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(人民幣)	27	0.506	0.074
每股攤薄盈利(人民幣)	27	0.503	0.074
股息	28	1,902,000	105,000

載於第77至第138頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

# 綜合權益變動表

	本公司股東應佔					非控制性	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	權益 人民幣千元	
於2009年1月1日的結餘	209,332	6,000,560	389,837	1,662,139	8,261,868	321,263	8,583,131
全面收入							
年內利潤	—	—	—	1,046,428	1,046,428	70,376	1,116,804
其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
與擁有人進行交易							
視作本公司股東注資	—	—	747,138	—	747,138	—	747,138
轉撥至法定儲備	—	—	68,216	(68,216)	—	—	—
資本化發行(附註14(a))	766,129	(766,129)	—	—	—	—	—
因上市而發行普通股 (附註14(b))	68,618	3,082,024	—	—	3,150,642	—	3,150,642
股份發行成本	—	(358,433)	—	—	(358,433)	—	(358,433)
僱員購股權計劃(附註15(c))	—	—	14,194	—	14,194	—	14,194
非控制性權益注資	—	—	—	—	—	2,470	2,470
出售一家子公司部分權益的 額外收益	—	—	—	—	—	(98,800)	(98,800)
與擁有人進行交易總額	834,747	1,957,462	829,548	(68,216)	3,553,541	(96,330)	3,457,211
於2009年12月31日的結餘	1,044,079	7,958,022	1,219,385	2,640,351	12,861,837	295,309	13,157,146
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							
年內利潤	—	—	—	7,588,786	7,588,786	435,890	8,024,676
其他全面收入	—	—	—	—	—	—	—
與擁有人進行交易							
轉撥至法定儲備	—	—	35,788	(35,788)	—	—	—
僱員購股權計劃(附註15(c))	—	—	289,403	—	289,403	—	289,403
股息(附註28)	—	(105,000)	—	—	(105,000)	—	(105,000)
與擁有人進行交易總額	—	(105,000)	325,191	(35,788)	184,403	—	184,403
於2010年12月31日的結餘	1,044,079	7,853,022	1,544,576	10,193,349	20,635,026	731,199	21,366,225

載於第77至第138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

截至12月31日止年度

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營業務(所用)／所得現金	29	(8,850,438)	3,294,700
已繳中國企業所得稅		(603,606)	(233,080)
已繳中國土地增值稅		(798,482)	(217,129)
已付利息		(1,471,230)	(686,318)
<b>經營活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(11,723,756)</b>	<b>2,158,173</b>
<b>投資活動的現金流量</b>			
購置物業及設備		(857,532)	(92,118)
購置無形資產		(42,934)	—
已收利息		52,249	36,093
已收同意費		73,575	—
向有關連人士作出現金墊款		—	(628)
收到有關連人士償還的款項		719	877
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(773,923)</b>	<b>(55,776)</b>
<b>融資活動的現金流量</b>			
優先票據所得款項		8,987,036	—
銀行借款所得款項		19,771,885	10,176,054
償還銀行借款		(11,537,794)	(5,969,753)
發行股份		—	3,150,642
股份發行成本		—	(358,433)
就銀行借款作抵押的受限制現金		441,663	(2,518,045)
非控制性權益注資		—	2,470
已派股息		(105,000)	—
償還應付有關連人士款項		—	(850)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>17,557,790</b>	<b>4,482,085</b>
<b>現金及現金等值物增加淨額</b>		<b>5,060,111</b>	<b>6,584,482</b>
年初現金及現金等值物		7,333,232	749,718
現金及現金等值物匯兌虧損		(37,080)	(968)
<b>年終現金及現金等值物</b>		<b>12,356,263</b>	<b>7,333,232</b>

載於第77至第138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

恆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、物業建設及其他與房地產開發相關服務。其註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Upland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

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

除非另有註明,此等綜合財務報表以人民幣千元列值。此等綜合財務報表已於2011年3月29日經本公司董事局批准刊發。

## 2 重大會計政策概要

下文載列於編製綜合財務資料時應用的主要會計政策。除另有說明者外,此等政策於所有呈報年度一直貫徹應用。

### (a) 編製基準

本集團的綜合財務報表是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,並就按公平值入賬的投資物業修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干重要會計估計,管理層亦須在應用本集團的會計政策時作出判斷。涉及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,在附註4披露。

#### (i) 就有關可供出售發展物業的土地使用權會計政策的改變

- 有關可供出售發展物業的土地使用權符合香港會計準則第17號「租賃」項下租賃土地及香港會計準則第2號「存貨」項下存貨的定義。年內,本集團就有關可供出售發展物業的土地使用權更改其會計政策。

# 綜合財務報表附註 (續)

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (a) 編製基準 (續)

#### (i) 就有關可供出售發展物業的土地使用權會計政策的改變 (續)

於往年，就即將發展可供出售物業而取得土地使用權的即時繳付款項已視為經營租賃即時繳付款項，已初步在資產負債表確認為獨立流動或非流動資產項目。該等款項隨後根據香港會計準則第17號按租賃年期以直線法攤銷。興建物業期內攤銷撥充資本為開發中物業成本。興建物業展開前至竣工後期間內攤銷於損益賬內確認。倘有關物業於有關物業竣工時出售，未攤銷即時繳付款項確認為銷售成本。

於2010年改變會計政策後，有關可供出售發展物業的土地使用權視為存貨的一部分，不再攤銷。當中包括開發中物業或持作出售竣工物業，按成本及可變現淨值(以較低者為準)計量，根據香港會計準則第2號視乎發展情況而定。管理層相信，有關可供出售發展物業的土地使用權新分類導致年內有更多本集團財務狀況及其表現的相關呈列，反映管理層動用資產的意向。新會計政策亦導致呈列與行業慣例一致。

會計政策的改變並無對現行年度或往年度本集團的利潤造成重大影響。因此，往年度本集團的綜合全面收益表並無作追溯調整。唯一作出的追溯調整為將有關可供出售發展物業的土地使用權計入開發中物業及持作出售竣工物業各自的結餘內。於2009年1月1日及2009年12月31日本集團的綜合資產負債表重新分類如下：

於2009年1月1日

	先前報告 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重列 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	250,868	(215,763)	35,105
開發中物業	—	215,763	215,763
<b>流動資產</b>			
發展中土地使用權	8,644,245	(8,644,245)	—
開發中物業	9,049,192	8,110,366	17,159,558
持作出售竣工物業	2,240,713	533,879	2,774,592

# 綜合財務報表附註 (續)

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (a) 編製基準 (續)

#### (i) 就有關可供出售發展物業的土地使用權會計政策的改變 (續)

於2009年12月31日

	先前報告 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重列 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	279,498	(252,730)	26,768
開發中物業	—	252,730	252,730
<b>流動資產</b>			
發展中土地使用權	15,923,120	(15,923,120)	—
開發中物業	20,557,151	14,882,392	35,439,543
持作出售竣工物業	2,004,932	1,040,728	3,045,660

#### (ii) 本集團採用的新準則、準則修訂和詮釋

以下新準則、準則修訂和詮釋必須在2010年1月1日開始的財務年度首次採納。

- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」以及香港會計準則第27號(修訂)「合併財務報表和單獨財務報表」, 香港會計準則第28號「聯營投資」及香港會計準則第31號「合營中的權益」的相應修改, 以未來適用法應用於收購日期為2009年7月1日或之後開始的首個年度報告期間或之後的業務合併。

此項修訂準則繼續對業務合併應用購買法, 但與香港財務報告準則第3號相比有些重大更改。例如, 購買業務的所有款項必須按購買日期的公平值記錄, 而分類為債務的或有付款其後須在全面收益表重新計量。就被購買方的非控股權益, 可選擇按公平值或非控股權益應佔被購買方淨資產的比例計量。所有與購買相關成本必須支銷。由於截至2010年12月31日止年度本集團並無業務合併, 故並無對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第27號(經修訂)規定, 如控制權沒有改變, 則與非控股權益進行的所有交易的影響必須在權益中呈列, 而此等交易將不再導致商譽或利得和損失。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在主體內的剩餘權益按公平值重新計量, 並在損益表中確認利得或損失, 由於所有非控股權益都沒有負餘額, 且並無進行失去實體控制權後仍保留主體權益的交易, 亦無與非控股權益進行的交易, 故香港會計準則第27號(經修訂)的採納對當期並無影響。

# 綜合財務報表附註 (續)

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (a) 編製基準 (續)

#### (ii) 本集團採用的新準則、準則修訂和詮釋 (續)

- 香港會計準則第17號(修訂)「租賃」，刪除了有關具體指導土地租賃的分配，以減少與一般租賃分配指導的不一致。因此，香港會計準則第17號一般原則下土地租賃即可以分為融資租賃也可以分為經營租賃，也就是說，擁有權取決於租方有沒有把這項資產的絕大部分風險和回報轉移給承租人。在修訂之前，租期末土地利息不會轉給本集團的被歸為經營租賃，為「土地使用權」，並在租賃期內攤銷。

根據香港會計準則第17號(修訂)的生效日期及修訂的過渡性條文，該準則已追溯應用於2010年1月1日開始的年度期間。本集團已根據現有的租賃開始時的資料，重新評估截至2010年1月1日尚未屆滿土地使用權的分類，並認為中國的土地租賃應繼續分類為經營租賃。由於重新評估，本集團並無將任何租賃土地由經營租賃重新分類為融資租賃。

- 香港詮釋-第5號—於2010年11月29日香港會計師公會(「香港會計師公會」)詮釋第5號「財務報表的呈報—由借款人的定期借款分類，其中包含一個按要償還條款」。這項解釋，為澄清現有的標準，立即生效。根據該解釋，定期借款的分類是根據香港會計準則第1號第69(d)段，應該根據借款人是否享有無條件的權利在報告期至少12個月之後延遲付款。因此，根據借款協議的償還數額，其中包括一項條款，無條件給予貸款人權利要求借款在任何時候歸類在借款人資產負債表流動項下。該解釋預期不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

#### (iii) 以下新準則、準則修訂和詮釋必須在2010年1月1日開始的財務年度首次採納但目前與本集團不相關(儘管它們可能影響未來交易和事項的會計處理)

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第17號「向所有者分配非現金資產」(由2009年7月1日或之後起生效)。譯本於2008年11月出版。此項詮釋就主體向股東分配非現金資產作為儲備分派或股利的安排的會計處理提供指引。香港財務報告準則第5號亦已被修改，規定資產只能夠在其現有狀況下及極可能分配時才可分類為持作分配。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第18號「從客戶轉移資產」，於2009年7月1日或之後為有效的資產轉移。該解釋闡明國際報告準則的要求，當企業從客戶收到物業，廠房及設備時企業需用網絡聯繫客戶或能提供持續的商品或服務(比如提供電，氣或水)。在一些情況下，企業從客戶收到的現金，必須用於建造物業，廠房及設備來聯繫客戶或提供客戶持續的商品或服務(或者兩者都做)。



# 綜合財務報表附註 (續)

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (a) 編製基準 (續)

(iii) 以下新準則、準則修訂和詮釋必須在2010年1月1日開始的財務年度首次採納但目前與本集團不相關(儘管它們可能影響未來交易和事項的會計處理) (續)

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號,「重估內在衍生工具和香港會計準則第39號,財務工具:確認和計量」,於2009年7月1日生效。香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號的修改規定企業將一項符合資產劃出「以公平值計入損益」的類別時,企業也將該項從主合同中劃分出來。這項評估是在企業首次成為合同的一方之後或在合同修改後對現金流有重大變動的情況下。如果企業無法作出這種評估,那該複合工具仍是以公平計入損益的。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第16號,「海外業務的淨投資對沖」於2009年7月1日實行。這項修訂表明,海外業務的淨投資對沖中,要求合資格對沖工具必須為任何企業或集團內企業所有,包括海外業務本身,自規定以來,已經符合香港會計準則第39號對經投資對沖的文件和有效要求。特別是,本集團必須明確記錄其套期政策,因為有可能在本集團不同的層面有不同的名稱。
- 香港會計準則第38號(修訂),「無形資產」,於2010年1月1日生效。此修訂澄清了在業務合併中購買的無形資產的公平值的計量指引,並容許假若每項資產的可用年限相近,可將無形資產組合為單一資產。
- 香港會計準則第1號(修訂)「財務報表的呈報」於2009年1月1日生效。此修改澄清了透過發行權益而對負責進行結算,則對該項負債被分類為流動或非流動是沒有關係的。透過修改流動負債的定義,此修改容許一項負債被分類為非流動(如主體可無條件透過轉讓現金或其他資產,以將其負債結算遞延至會計期間後最少12個月),則不論交易對方是否可能要求主體隨時以股份結算。
- 香港會計準則第36號(修訂),「資產的減值」,於2010年1月1日生效。此修訂將最大的現金產生單元(或單元組)歸為吸收商譽減值測試目的經營分部,如香港會計準則第8號的第五段所述,「經營分部」(就是,在分部會聚前有相似的經濟特徵)。
- 香港財務報告準則第2號(修訂)集團現金結算的以股份為基礎的支付交易,於2010年1月1日實施。除了計入香港(國際財務報告詮釋委員會)第8號「香港財務報告準則第2號的範圍」,和香港(國際財務報告詮釋委員會)第11號,香港財務報告準則第2號—集團及庫存股的交易外,此修訂還增加了香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第11號的指引,針對未為該解釋所涵蓋有關集團安排的分類。
- 香港財務報告準則第5號(修訂),「持有待售非流動資產和終止經營」。此修改澄清了香港財務報告準則第5號,說明分類為持有待售非流動資產(或處置組)或終止經營規定的有關披露。此修改澄清了香港會計準則第1號的一般規定仍適用,尤其是第15節(達致公允表述)和第125節(估計來源的不確定性)。

# 綜合財務報表附註 (續)

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (a) 編製基準 (續)

#### (iv) 以下新準則、準則修訂和詮釋必須在2010年1月1日開始的財務年度首次採納

- 香港財務報告準則第9號，「財務工具」，於2009年11月發佈。該準則是代替香港會計準則第39號的第一步，「財務工具：確認和計量」。香港財務報告準則第9號對財務資產分類和計量引入的新規定有可能影響本集團對財務資產的記賬。該準則直到2013年1月1日適用，但容許提早採納。此項新指引預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 香港會計準則第24號(修訂)，「有關連人士披露」，於2009年11月發佈。取代了在2003年發佈的香港會計準則第24號「有關連人士披露」。此修訂的香港會計準則第24號規定必須在2011年1月1日或之後開始之期間起應用。容許部份或全部提早採納。

該修訂後的準則明確並簡化了有關連人士的定義，並且刪除了政府相關企業與政府及其他政府相關企業的所有交易細節。本集團將於2011年1月1日採用該修訂的準則。採納該修訂準則預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。

- 供股的分類(對香港會計準則第32號的修改)，與2009年10月發佈。該修訂於2010年2月1日及以後適用於年度期間。容許提早採納。該修訂強調新發行股票的會計處理是以貨幣計價而不是以發行人的功能貨幣。當符合特定的條件，這些發行股票就被歸為權益，無論貨幣是以哪個發行價計價的。在之前，這些發行股票被列為衍生負債。該修正追溯適用香港會計準則第8號「會計政策，會計估計變更和錯誤」。本集團將自2011年1月1日起應用經修訂準則，而該修訂預期不會對本集團的財務報告造成重大影響。

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。所有改進於2011財政年度生效。本集團目前正在評估這些改進對本集團財務報表的影響。

- 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日生效。澄清了當主體與其債權人重新商談其財務負債的條款，而債權人同意接納主體股份或其他權益工具以全部或部分消除該財務負債時的規定。(債轉股債務)。要求收益或虧損計入損益表，並用財務負債的賬面值與已發行股本的公平值的差異計量。如果已發行股本的公平值不能可靠地計量，則該權益應以能反映財務負債消滅的公平值來計量。該解釋預計不會對本集團財務報表有重大影響。



# 綜合財務報表附註 (續)

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (a) 編製基準 (續)

#### (iv) 以下新準則、準則修訂和詮釋必須在2010年1月1日開始的財務年度首次採納 (續)

- 「最低資金要求預付款」(對香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第14號的修訂)。該修訂更正了對香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋委員會第14號對預付款無意造成的會計處理結果「香港會計準則第19號–對設定收益資產的限制，最低資金要求及其相互作用」。該項修訂使得在某些情況下提存金的預付款被確認為一項資產而非費用。該處理結果可能並非解釋香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第14號有意造成的，而這項修訂更正了這個問題。該修訂與2011年1月1日開始的年度期間生效。容許提早採納。該修訂追溯使用於最早提出的比較年度。該修訂預計不會對本集團財務報表有重大影響。
- 從2010年10月以來，香港會計師公會已經公佈對香港財務報告準則第7號進行修訂，「財務工具：終止確認時披露，對香港財務報告準則第9號的增加」，「財務工具–對財務負債的分類和計量」及修訂香港會計準則第12號，遞延稅項「所得稅」：相關資產回收。管理層正對其影響作出評估，惟目前尚未能確定會否對本集團的重大會計政策及財務資料的呈列產生任何重大影響。

### (b) 綜合賬目

#### (i) 子公司

子公司為本集團有權監管其財務及營運政策，且一般擁有附過半數表決權股權的所有實體(包括特殊目的實體)。評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換潛在表決權的存在及影響。子公司自控制權轉移至本集團當日起全面綜合入賬。子公司自控制權終止當日起不再綜合入賬。

購買法乃用作本集團購買業務合併的入賬方法。收購子公司轉讓的代價為轉讓資產的公平值、涉及的負債及本集團發行的股本權益。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公平值、購買相關成本在產生時支銷。業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始按收購日的公平值計算。就個別收購基準，本集團可按公平值或按非控制性權益佔被購買方淨資產的比例，計量被購買方的非控制性權益。

子公司投資成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或有對價所產生的對價變動，成本亦包括投資的直接歸屬成本。子公司的業績由公司按股息及應收款項基準入賬。

# 綜合財務報表附註 (續)

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (b) 綜合賬目 (續)

#### (i) 子公司 (續)

轉讓的對價被購買方任何非控制性權益，以及被收購方任何之前權益在購買日期的公平值超過本集團應佔所購買可辨認淨資產公平值的數額，列為商譽。就廉價購買而言，若該數額低於所購入子公司淨資產的公平值，該差額直接在收益表中確認。

集團公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷。子公司的會計政策已作必要調整，使其與本集團所採納的會計政策一致。

#### (ii) 與非控制性權益的交易

本集團採納了將其與非控制性權益進行的交易視為與本集團權益持有者進行的交易的會計政策。向非控制性權益進行購置所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產之賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益進行的出售而導致本集團的盈虧於權益記賬。

當本集團不再有控股權或重大影響，任何留存收益以其公平值計量，賬面價值的變動在損益確認。其公平值是最初的賬面價值，以後續計量為目的的聯營公司留存收益，合資企業或財務資產。除此之外，當本集團直接處置相關資產或債務時，以前確認在其他綜合收益的款項即入賬。這表明以前確認在其他綜合收益的款項被重新計入損益。

如果對聯營公司的所有權減少但仍保留重大影響，只有一部分原來確認在其他綜合收益的金額重新計入損益中。

### (c) 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者（「首席經營決策者」）提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認為作出策略性決定的督導委員會，負責分配資源和評估經營分部的表現。

### (d) 外幣換算

#### (i) 功能及呈列貨幣

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

# 綜合財務報表附註 (續)

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (d) 外幣換算 (續)

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或項目重組計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資對套期，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合收益表確認。

與借款有關的匯兌利得和損失在綜合全面收益表內的「財務收益／(費用)淨額」中列報。所有其他匯兌利得和損失在綜合全面收益表內的「其他利益／(虧損)淨額」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。

於合併賬目時，換算於海外業務的淨投資產生的匯兌差額，均列入股東權益內。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損益的一部分。

# 綜合財務報表附註 (續)

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (e) 物業及設備

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開支。

只會在與項目相關的日後經濟效益有可能流入本集團，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)。所有其他維修保養於產生期間在損益扣除。

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，該資產的賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售損益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)／收益淨額中確認。

在建工程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。

不會就在建資產計算折舊撥備。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。

# 綜合財務報表附註 (續)

## 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，歸類為投資物業。在建或開發中以供日後用作投資物業的有關物業或土地使用權，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)。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。所有其他維修保養成本，於產生的財政期間在損益支銷。

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，則重新分類為物業及設備及土地使用權，其於重新分類日期的公平值就會計而言成為其成本。

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



## 綜合財務報表附註 (續)

### 2 重大會計政策概要 (續)

#### (g) 無形資產

本集團擁有若干運動俱樂部。涉及取得運動員登記或延長其合約的成本(包括代理費)先進行資本化，然後按各運動員合約期限根據直線法攤銷。

#### (h) 投資子公司及非財務資產減值

當有任何事件或情況有變顯示須攤銷資產的賬面值可能不能收回時，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差額確認。資產的可收回金額為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，資產按當中包括可獨立識別現金流量的最低水平(「現金產生單位」)分類。倘非財務資產出現減值，則會於各報告日期審閱撥回減值的可能性。

倘投資子公司收取的股息超過子公司於股息宣派期間的全面收入總額或倘有關投資於獨立財務報表中的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表中的賬面值，則於從該等投資收到股息時須投資子公司進行減值檢測。

#### (i) 財務資產

##### 分類

本集團將其財務資產分類為貸款及應收款項。分類視乎所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，並於各報告日期審閱各分類。

貸款及應收款項是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，但到期情況由結算日起計超過十二個月者分類為非流動資產。貸款及應收款項在資產負債表中分類為「應收貿易賬款及其他應收款項」以及「現金及現金等值物」。

##### 確認及計量

正常買賣財務資產於成交日期確認，即本集團承諾買賣資產的日期。投資初步按公平值加所有未有按公平值計入損益的財務資產的交易成本確認。貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本列賬。



# 綜合財務報表附註 (續)

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (j) 財務資產減值

#### (i) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於各報告期間結算日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首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對財務資產或財務資產組別的估計未來現金流量所構成影響可以合理估計時，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如下：

- 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；
- 因為財政困難而使該財務資產的活躍市場不再存在；或
- 可察覺的資料顯示自從初始確認該等資產後，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的不利變動；或
  - (ii) 與該組別資產逾期還款相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而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在綜合收益表確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允價值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在合併利潤表轉回。

# 綜合財務報表附註 (續)

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (k) 開發中物業

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

房地產開發成本包括開發期間產生的建造成本、土地使用權成本、借款成本及專業費用。於竣工時，該等房地產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，否則將分類為流動資產。

### (l) 持作出售竣工物業

於各有關年結日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中之估計售價減適用的估計銷售費用釐定。

### (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；否則以非流動資產呈列。

應收貿易賬款及其他應收款項以公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

### (n) 現金及現金等值物

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

用途受限制的銀行存款計入「受限制現金」。計入現金流量表的現金及現金等值物不包括受限制現金。

### (o) 股本

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

# 綜合財務報表附註 (續)

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (p) 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款是企業日常業務從供應商提供商品或勞務中需支付的義務。如果付款期限少於一年，則被歸類為流動負債(如仍在正常經營周期中，則可較長時間)。否則歸為非流動負債。

應付貿易賬款及其他應付款項初步以公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

### (q) 借款

借款初步按公平值扣除所產生交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額，於借款期間採用實際利息法在損益內確認。

倘有可能提取部分或全部融資額，則就設立貸款融資所支付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。倘無跡象顯示有可能提取部分或全部融資額，則有關費用將被資本化為流動資金服務的預付款項，並於有關融資額期間攤銷。

建造合資格資產產生的借款成本刷於須完成及準備資產以作其擬定用途之期間內資本化。其他借款成本乃於產生期間確認為開支。

除非本集團有無條件權利，延遲償還負債之時間至結算日期後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

### (r) 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於損益確認，惟與於其他全面收入或直接於權益確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦於其他全面收入或直接於權益確認。

即期所得稅開支乃按在集團實體經營及產生應課稅收入的國家於結算日已頒布或實際上已頒布的稅法計算。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措施，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項為基準計提撥備。

遞延所得稅就資產及負債的稅基與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處理及應課稅利潤或虧損，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實施，並以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(及法例)釐定。

# 綜合財務報表附註 (續)

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (r) 即期及遞延所得稅 (續)

遞延所得稅資產於有可能動用日後應課稅利潤抵銷暫時差額的情況下確認。

遞延所得稅按投資子公司產生的暫時差額作出撥備，惟本集團可控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額在可預見未來可能不會撥回的情況除外。

當存在合法可執行權利以將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，以及當遞延所得稅項資產及負債乃關於同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體（而其有意按淨額基準償付餘款）所徵收所得稅時，遞延所得稅資產可與負債互相抵銷。

### (s) 僱員福利

#### (i) 僱員有薪假期

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某個百分比向這些計劃作出供款。

省市政府承諾會承擔上述計劃項下應付所有現任及日後退休中國僱員的退休福利責任。除這些每月供款外，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。這些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定額供款的退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員相關收入總額5%的最低法定供款規定作出。這項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員工自願離職以換取這些福利時支付。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終止福利。於結算日後超過12個月到期的福利貼現為現值。



# 綜合財務報表附註 (續)

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (t) 以股份為基礎的付款

本集團設有一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」）作為獲得僱員服務之代價。就僱員提供服務而授出購股權的公平值確認為開支。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；
- (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) 不包括任何非歸屬條件（如要求僱員留任）的影響。

在估計預期歸屬的購股權數目時，非市場歸屬條件亦加入一併考慮。開支總額於歸屬期間確認，即須達致所有指定歸屬條件的期間。於各報告期間結算日，本集團根據非市場歸屬條件調整對預期歸屬的購股權數目所作估計，並在收益表確認調整原來估計產生的影響（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計交易成本後，會計入股本（面值）及股份溢價。

本公司授予集團旗下子公司僱員涉及其股本工具的購股權被視為注資。所接受僱員服務的公平值乃參考授出日期的公平值計量，於歸屬期間確認為子公司的投資增加，並相應計入權益。

### (u) 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件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，則履行責任時引致資源流出的可能性乃考慮整體責任的類別後釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致資源流出的可能性不大，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。因時間流逝產生的撥備增加確認為利息開支。

或然負債為可能就過往事件產生的責任，而其存在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宜有否發生方能確定，亦可能是因導致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沒有確認過往事件產生的現有責任。

或然負債並沒有確認，但會於財務報表附註中披露。倘出現流出的可能性有變而有可能流出，則會確認為撥備。

# 綜合財務報表附註 (續)

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (v) 收入確認

收入包括本集團在日常業務中銷售物業及提供服務的已收或應收代價的公平值。收入扣除折扣及對銷本集團實體銷售後列示。

本集團於收入金額能可靠計算，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之時確認。倘本集團須就已交付買家的物業進行其他工程，則相關開支須同時確認。於收入確認日期前就售出物業收取的訂金及分期付款計入綜合資產負債表的流動負債一項。

#### (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之基準所評估特定交易的完成程度後確認。

#### (iv) 利息收入

利息收入採用實際利息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。減值貸款的利息收入按原有實際利率確認。

#### (v) 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。



# 綜合財務報表附註 (續)

## 2 重大會計政策概要 (續)

### (w) 租賃

出租人保留擁有權的絕大部分風險及回報的租賃，分類為經營租賃。

#### (i) 本集團作為承租人

根據經營租賃支付的款項扣除從出租人所得優惠後，按租期以直線法自收益表扣除。

#### (ii) 本集團作為出租人

根據經營租賃租出的資產，計入資產負債表的投資物業一項。

### (x) 股息分派

在綜合財務報表內，向本集團權益持有人作出的股息分派，於相關集團實體的權益持有人或董事局(視適用情況而定)批准股息期間確認。

### (y) 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本公司控股公司若干投資者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，該等負債按履行現有責任所需開支的最佳估計現值與初步確認金額減累計銷之間的較高者計量。

財務擔保負債只會於合同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

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。

### (a) 財務風險因素

#### (i) 外匯風險

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則以其他外幣收取。於2010年12月31日，本集團的非人民幣資產及負債主要為存放於美元銀行賬戶的借款及自一家金融機構獲取的美元借款的現金款項。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。

於2010年及2009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2010年及2009年12月31日止年度的除稅後利潤應分別增加/減少約人民幣4.2億元及人民幣8,600萬元。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 3 財務風險管理 (續)

#### (a) 財務風險因素 (續)

##### (ii) 利率風險

本集團沒有重大計息資產。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。固定利率借款致使本集團面對公平值利率風險。

於2010年及2009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2010年及2009年12月31日止年度的除稅後利潤應分別減少／增加約人民幣3,800萬元及人民幣700萬元，主要由於浮息借款利息開支增加／減少。

本集團並沒有採用利率掉期以對沖其利率風險。

##### (iii) 信貸風險

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

在銀行及財務機構方面，存款只存放於信譽良好的銀行。至於客戶的信貸風險方面，本集團一般要求客戶在交樓前悉數付款。經評估有關客戶過往信貸記錄並取得本公司高級管理層的批准後，客戶可獲授信貸期。本集團已制定政策，以確保採取跟進行動以收回逾期債務，而本集團定期審閱各個別應收貿易賬款及其他應收款項的可收回款項，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。

本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並就該等買家履行還款責任提供擔保。這些擔保詳情於附註31披露。

##### (iv) 流動資金風險

本集團管理層銳意保持充裕的現金及現金等值物，或透過取得足夠的融資金額(包括短期及長期銀行貸款)以及增加股本，以應付其建築承擔所需。由於相關業務屬多變性質，故本集團的財務部門透過維持充裕現金及現金等值物以及取得多個融資來源，於資金方面獲得靈活彈性。

# 綜合財務報表附註 (續)

## 3 財務風險管理 (續)

### (a) 財務風險因素 (續)

#### (iv) 流動資金風險 (續)

下表載列按於結算日至合同到期日止剩餘期間之有關到期日組別，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2010年12月31日					
借款	8,303,627	5,502,277	24,926,676	—	38,732,580
應付貿易賬款及 其他應付款項*	20,917,152	—	—	—	20,917,152
總計	29,220,779	5,502,277	24,926,676	—	59,649,732
於2009年12月31日					
借款	7,155,768	3,749,534	5,498,944	—	16,404,246
應付貿易賬款及 其他應付款項*	9,799,761	—	—	—	9,799,761
總計	16,955,529	3,749,534	5,498,944	—	26,204,007

\* 不含其他應付稅金及應付職工薪酬

### (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股東提供回報及利益，同時維持最佳資本結構以減低資金成本。

為了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，這個比率按借款總額除資產總值計算。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 3 財務風險管理 (續)

#### (b) 資金風險管理 (續)

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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
借款總額	31,160,134	14,175,789
資產總值	104,452,464	63,071,264
資本負債比率	30%	22%

#### (c) 公平值估計

並非於活躍市場買賣的財務工具公平值乃採用估值法釐定。本集團採用多種方法及根據各結算日的當時市況、類似工具的市場報價或交易商報價或估計貼現現金流量作出估計。

基於到期期間較短，扣除減值撥備的應收貿易賬款及其他應收款項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同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，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財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響的估計及假設：

#### (a) 中國企業所得稅及遞延稅項

本集團於中國營運的子公司須繳付中國所得稅。釐訂所得稅撥備須作出重大判斷。於日常業務中有多項最終釐訂金額不明確的交易及計算。倘這些事項的最終稅款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。

# 綜合財務報表附註 (續)

## 4 重大會計估計及判斷 (續)

### (b) 中國土地增值稅

本集團須繳付中國土地增值稅。然而，這些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，而本集團還沒有與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐訂土地增值稅的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認這些土地增值稅。最終稅款可能與初步入賬的金額不同，而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同的物業的現行價格。倘若沒有有關資料，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同規限的物業在活躍市場的現行價格，並予以調整以反映不同之處；
- (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同的條款及(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的現有市場評估的貼現率計算。

本集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其投資物業的公平值。



## 綜合財務報表附註 (續)

### 5 分部資料

本集團的主要營運決策人(「主要營運決策人」)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(主要包括物業建築及其他物業開發相關服務)。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。

截至2010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、物業管理服務收入以及其他業務的收入，載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銷售物業	45,339,989	5,042,876
投資物業的租金收入	51,174	37,595
物業管理服務	132,221	79,507
其他業務	278,017	562,679
	45,801,401	5,722,657

截至2010年12月31日止年度計入綜合全面收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	物業管理					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	45,339,989	59,494	132,221	1,749,175		47,280,879
分部間收入	—	(8,320)	—	(1,471,158)		(1,479,478)
收入	45,339,989	51,174	132,221	278,017		45,801,401
分部業績	10,322,682	3,407,376	(147,026)	563,679	(325,798)	13,820,913
融資收入淨額						271,798
除所得稅前利潤						14,092,711
所得稅開支						(6,068,035)
年度利潤						8,024,676
折舊	72,228	—	3,978	29,808		106,014
投資物業公平值收益	—	3,350,857	—	—		3,350,857



# 綜合財務報表附註 (續)

## 5 分部資料 (續)

截至2009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	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部總收入	5,042,876	44,324	79,507	3,075,048		8,241,755
分部間收入	—	(6,729)	—	(2,512,369)		(2,519,098)
收入	5,042,876	37,595	79,507	562,679		5,722,657
分部業績	163,067	878,735	(112,982)	543,356	(219,695)	1,252,481
財務擔保撥回 融資成本淨額						197,403 (3,709)
除所得稅前利潤 所得稅開支						1,446,175 (329,371)
年度利潤						1,116,804
折舊	53,736	—	2,100	6,323		62,159
投資物業公平值收益	—	842,570	—	—		842,570

於2010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	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產 未分配	94,160,717	10,116,643	846,081	6,537,084	(7,753,595)	103,906,930 545,534
資產總值						104,452,464
分部負債 未分配	49,088,868	—	403,059	3,222,116	(6,851,776)	45,862,267 37,223,972
負債總額						83,086,239
資本開支	226,243	—	4,677	627,175	—	858,095

## 綜合財務報表附註 (續)

### 5 分部資料 (續)

於2009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	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	58,507,063	3,130,800	262,943	3,958,358	(3,567,975)	62,291,189
未分配						780,075
資產總值						63,071,264
分部負債	34,805,748	—	201,849	2,122,878	(3,024,578)	34,105,897
未分配						15,808,221
負債總額						49,914,118
資本開支	66,521	—	13,004	12,593	—	92,118

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

分部資產主要包括物業及設備、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預付所得稅。

分部負債包括經營負債。

資本開支包括添置物業及設備。

# 綜合財務報表附註 (續)

## 5 分部資料 (續)

可呈報分部資產與資產總值對賬如下：

	12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
分部資產	103,906,930	62,291,189
未分配：		
預付所得稅	205,309	257,909
遞延所得稅資產	340,225	522,166
資產負債表所示資產總值	104,452,464	63,071,264

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
分部負債	45,862,267	34,105,897
未分配：		
即期所得稅負債	4,567,528	1,031,935
遞延所得稅負債	1,496,310	600,497
借款	31,160,134	14,175,789
資產負債表所示負債總額	83,086,239	49,914,118

## 綜合財務報表附註 (續)

### 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	家具、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
於2009年1月1日						
成本	338,644	29,455	95,237	58,825	1,126	523,287
累計折舊	(5,729)	(8,299)	(42,357)	(16,761)	—	(73,146)
賬面淨值	332,915	21,156	52,880	42,064	1,126	450,141
截至2009年12月31日						
止年度						
期初賬面淨值	332,915	21,156	52,880	42,064	1,126	450,141
增添	—	8,456	11,240	72,422	—	92,118
出售	—	(6,147)	(1,090)	(11,361)	—	(18,598)
轉撥至投資物業	(64,601)	—	—	—	(1,126)	(65,727)
折舊	(10,374)	(4,643)	(23,676)	(23,466)	—	(62,159)
期終賬面淨值	257,940	18,822	39,354	79,659	—	395,775
於2009年12月31日						
成本	274,043	30,445	104,319	116,646	—	525,453
累計折舊	(16,103)	(11,623)	(64,965)	(36,987)	—	(129,678)
賬面淨值	257,940	18,822	39,354	79,659	—	395,775
截至2010年12月31日						
止年度						
期初賬面淨值	257,940	18,822	39,354	79,659	—	395,775
增添	76,529	5,570	386,934	68,881	325,420	863,334
出售	—	(3,300)	(3,335)	(4,111)	—	(10,746)
轉撥至投資物業	134,948	—	—	—	—	134,948
折舊	(17,484)	(3,561)	(49,308)	(35,661)	—	(106,014)
期終賬面淨值	451,933	17,531	373,645	108,768	325,420	1,277,297
於2010年12月31日						
成本	485,520	32,582	484,610	178,406	325,420	1,506,538
累計折舊	(33,587)	(15,051)	(110,965)	(69,638)	—	(229,241)
賬面淨值	451,933	17,531	373,645	108,768	325,420	1,277,297

## 綜合財務報表附註 (續)

### 6 物業及設備 (續)

本集團的折舊開支乃計入綜合全面收益表內以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銷售成本	24,613	23,782
銷售及營銷成本	23,646	6,641
行政開支	57,755	31,736
	106,014	62,159

利息人民幣5,801,932元(2009年：無)於截至2010年12月31日止年度在建資產中撥充資本。

於2010年12月31日，人民幣174,880,000元的物業及設備已就本集團銀行借款作抵押(2009年：人民幣141,089,000元)(附註16)。

#### 本公司

	運輸設備 人民幣千元	家具、固定裝 置及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日			
成本	1,336	439	1,775
累計折舊	(534)	(135)	(669)
賬面淨值	802	304	1,106
截至2009年12月31日止年度：			
期初賬面淨值	802	304	1,106
增添	714	32	746
折舊	(267)	(91)	(358)
期終賬面淨值	1,249	245	1,494
於2009年12月31日			
成本	2,050	471	2,521
累計折舊	(801)	(226)	(1,027)
賬面淨值	1,249	245	1,494
截至2010年12月31日止年度：			
期初賬面淨值	1,249	245	1,494
增添	7,009	2,478	9,487
出售	—	(102)	(102)
折舊	(1,331)	(269)	(1,600)
期終賬面淨值	6,927	2,352	9,279
於2010年12月31日			
成本	9,059	2,725	11,784
累計折舊	(2,132)	(373)	(2,505)
賬面淨值	6,927	2,352	9,279



## 綜合財務報表附註 (續)

### 7 土地使用權—本集團

有關在香港以外物業、廠房及設備的土地使用權的租期為50年以上：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
期初賬面淨值	16,202,618	8,895,113
會計政策改變的影響(附註2(a)(i))	(16,175,850)	(8,860,008)
期初賬面淨值(重列)	26,768	35,105
增添	9,803	—
轉撥自投資物業	274,052	—
攤銷	(4,565)	(511)
轉撥至投資物業	—	(7,826)
期終賬面淨值	306,058	26,768

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，以於固定期間進行自用房地產開發的成本。

### 8 投資物業—本集團

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
期初賬面淨值	3,130,800	1,741,390
增添	4,069,417	500,123
轉撥自物業及設備	—	65,727
轉撥至物業及設備及土地使用權	(409,000)	—
出售	(25,431)	(19,010)
投資物業公平值收益	3,350,857	842,570
期終賬面淨值	10,116,643	3,130,800

## 綜合財務報表附註 (續)

### 8 投資物業—本集團 (續)

本集團於2010年12月31日的竣工投資物業公平值由獨立合資格估值師世邦魏理仕有限公司評值。該估值按照以下任何一項進行：(i)採用能反映現時對現金流量金額及時間不確定因素的市場評估的貼現率，將來自現有租約的租金收入淨額，連同物業可撥回收入潛力的撥備資本化；或(ii)運用直接比較法，假設物業各按現況交吉出售，並參考有關市場的可比較銷售交易；或(iii)在評估發展用地時一般採用的餘值估價法，透過設立「猶如」竣工物業的市場價值，將產生的建築成本、專業費用、利息款項及發展商利潤作適當扣減。所得出結果的數字調整至現值，以在資產負債表物業的現有價值中反映。

下列金額已於綜合全面收益表確認：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
租金收入	51,174	37,595
來自產生租金收入之投資物業的直接經營開支	(2,920)	(5,943)
並無產生租金收入之直接經營開支	(4,125)	(2,216)

於2010年12月31日，人民幣881,517,000元(2009年：人民幣427,383,000元)的投資物業已就本集團的銀行借款作抵押(附註16)。

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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
不超過1年	30,337	38,651
超過1年但不超過5年	85,898	83,979
超過5年	41,545	18,278
	157,780	140,908

本集團擁有投資物業全部權益，該等投資物業均位於中國，租期由10年至50年不等。

## 綜合財務報表附註(續)

### 9 開發中物業—本集團

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009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周期內	49,133,585	35,439,543
— 計入非流動資產一個經營周期以外	454,870	252,730
	49,588,455	35,692,273
開發中物業包括：		
— 建造成本及資本化開支	20,285,057	18,414,187
— 資本化利息	2,395,684	2,142,964
— 土地使用權	26,907,714	15,135,122
	49,588,455	35,692,273

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50年至70年不等。

於2010年12月31日，約人民幣10,487,356,000元(2009年：人民幣8,405,398,000元)的開發中物業已就本集團銀行借款作抵押(附註16)。

於2010年12月31日，包括人民幣194,471,000元(2009年：人民幣1,026,851,000元)的開發中物業的土地使用權已就第三方銀行借款作抵押，並將於本集團就收購達人民幣49,093,000元的相關土地使用權結算餘下代價時解除。

於2010年12月31日，就包括人民幣454,870,000元(2009年：人民幣279,498,000元)的開發中物業的土地使用權而言，於出售土地上物業前，本集團須進步取得政府批文及支付額外土地出讓金。

截至2010年12月31日止年度的借款資本化率為8.26%(2009年：9.58%)。

## 綜合財務報表附註(續)

### 10 持作出售竣工物業—本集團

所有持作出售竣工物業均位於中國。

於2010年12月31日，約人民幣473,458,000元(2009年：人民幣289,415,000元)的持作出售竣工物業已就本集團的銀行借款作抵押(附註16)。

### 11 應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項

	本集團		本公司	
	12月31日		12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))：	949,589	58,469	—	—
—有關連人士(附註33(d))	—	5,332	—	—
—第三方	949,589	53,137	—	—
應收以下人士的其他應收款項：	1,178,233	921,865	1,923,399	9,418,494
—一名股東(附註33(d))	—	719	—	719
—子公司	—	—	1,920,784	9,415,103
—第三方	1,178,233	921,146	2,615	2,672
預付營業稅及其他稅項	762,638	1,045,920	—	—
預付款項及向第三方墊款	13,201,594	3,292,639	—	932
—收購土地使用權	12,795,644	2,433,244	—	—
—其他	405,950	859,395	—	932
	16,092,054	5,318,893	1,923,399	9,419,426

於2010年及2009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。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 11 應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項 (續)

(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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
90天	927,134	50,188
90天以上及180天以內	7,250	1,524
180天以上及365天以內	15,205	6,757
	949,589	58,469

應收貿易賬款及其他應收款項並無包括重大逾期或減值資產。

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。

### 12 受限制現金—本集團

	12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
在建項目保證按金(附註(a))	4,998,641	4,058,489
銀行承兌匯票及貸款保證按金(附註(b))	2,543,983	2,985,646
其他	53,072	689
	7,595,696	7,044,824



## 綜合財務報表附註 (續)

### 12 受限制現金—本集團 (續)

- (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2010年及2009年12月31日的受限制現金以人民幣列值。將以人民幣列值的結餘換算為外幣及將該等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。

### 13 現金及現金等值物

	本集團		公司	
	12月31日		12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：				
—以人民幣列值	11,155,419	7,082,137	—	—
—以其他貨幣列值	1,200,844	251,095	23,462	6,710
	12,356,263	7,333,232	23,462	6,710

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。

# 綜合財務報表附註 (續)

## 14 股本及溢價

附註	普通股數目	普通股面值 美元		
法定：				
於2009年1月1日、2009年及 2010年12月31日	100,000,000,000	1,000,000,000		
	普通股數目	普通股面值 美元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元
已發行及繳足：				
於2009年1月1日	2,774,104,266	27,741,043	209,332	6,000,560
資本化發行 (a)	11,220,895,734	112,208,957	766,129	(766,129)
因上市發行普通股 (b)	1,005,000,000	10,050,000	68,618	3,082,024
股份發行成本	—	—	—	(358,433)
於2009年12月31日	15,000,000,000	150,000,000	1,044,079	7,958,022
股息(附註28)	—	—	—	(105,000)
於2010年12月31日	15,000,000,000	150,000,000	1,044,079	7,853,022

(a) 於2009年10月22日，本公司將股份溢價賬之進賬額112,208,957美元資本化，向名列本公司股東名冊之實體，以股東當時於本公司的持股比例，配發及發行11,220,895,734股按面值每股0.01美元入賬列作繳足的普通股。有關配發及資本化須待股份溢價賬因本公司股份在聯交所上市發行新股而錄得進賬後，方告作實。

(b) 於2009年11月5日，本公司就其股份在聯交所上市按每股3.5港元的價格配發及發行1,005,000,000股普通股。

# 綜合財務報表附註 (續)

## 15 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	總計 人民幣千元
				儲備 人民幣千元 (附註(c))	
於2009年1月1日的結餘	(986,474)	1,161,776	214,535	—	389,837
分配至法定儲備的保留盈利	—	—	68,216	—	68,216
視作本公司股東注資	—	747,138	—	—	747,138
僱員購股權計劃(附註(c))	—	—	—	14,194	14,194
於2009年12月31日的結餘	(986,474)	1,908,914	282,751	14,194	1,219,385
分配至法定儲備的保留盈利	—	—	35,788	—	35,788
僱員購股權計劃(附註(c))	—	—	—	289,403	289,403
於2010年12月31日的結餘	(986,474)	1,908,914	318,539	303,597	1,544,576

### (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(附註1)。

### (b) 法定儲備

根據中國相關規定及法規以及本集團在中國成立的公司的組織章程細則條文，本集團這些成員公司須於抵銷承前累計虧損(按法定財務報表所呈報數字計算)後，劃撥年度利潤的10%至法定盈餘儲備金。

作為外國投資企業的子公司須於抵銷承前累計虧損(按法定財務報表所呈報數字計算)後，劃撥年度利潤的10%至法定儲備金。

法定盈餘儲備及法定儲備金僅可在有關機關批准下用作彌補過往年度的虧損或增加相關公司的股本。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 15 儲備 (續)

#### (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。

購股權的變動如下：

	購股權數目
<b>截至2009年12月31日止年度</b>	
於2009年1月1日的結餘	—
於2009年10月14日授出	208,000,000
	<hr/> 208,000,000
<b>截至2010年12月31日止年度</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
年內失效	(2,000,000)
年內註銷	(15,000,000)
	<hr/> 904,000,000
於2010年12月31日的結餘	<hr/> 904,000,000

## 綜合財務報表附註 (續)

### 15 儲備 (續)

#### (c) 僱員購股權儲備 (續)

於2010年及2009年12月31日購股權的詳情如下：

授出日期	歸屬期	行使期	行使價	於12月31日 未行使股份數目	
				2010年	2009年
<b>首次公開發售前購股權：</b>					
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	59,600,000	62,000,000
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	62,000,000
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	84,000,000
<b>2010年購股權：</b>					
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	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	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	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	140,800,000	—
2010年5月18日	55個月	2014年12月31日 至2019年12月31日	2.4港元	140,800,000	—
				<b>904,000,000</b>	<b>208,000,000</b>

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。根據本公司董事的最佳估計，代入該模式的重要數據為於授出日期的股價、年度無風險利率、預期波幅、購股權年期及預期股息率。購股權的價值在若干主觀假設有不同的變數。



## 綜合財務報表附註 (續)

### 15 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	總計 人民幣千元
於2009年1月1日的結餘	1,014,536	—	1,014,536
僱員購股權計劃	—	14,194	14,194
於2009年12月31日的結餘	1,014,536	14,194	1,028,730
僱員購股權計劃	—	289,403	289,403
於2010年12月31日的結餘	1,014,536	303,597	1,318,133

### 16 借款

	本集團 12月31日		本公司 12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
銀行借款-有抵押	21,181,480	12,027,329	—	—
優先票據(附註(a))	8,750,254	—	8,750,254	—
	29,931,734	12,027,329	8,750,254	—
減：非流動借款即期部分	(5,771,710)	(4,211,285)	—	—
	24,160,024	7,816,044	8,750,254	—
計入流動負債的借款：				
銀行借款-有抵押	1,228,400	2,148,460	—	—
非流動借款的即期部分	5,771,710	4,211,285	—	—
	7,000,110	6,359,745	—	—
借款總額	31,160,134	14,175,789	8,750,254	—
借款總額以下列貨幣計值：				
人民幣	22,409,880	12,465,923	—	—
美元	8,750,254	1,709,866	8,750,254	—
	31,160,134	14,175,789	8,750,254	—

## 綜合財務報表附註 (續)

### 16 借款 (續)

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

已確認優先票據的變動分析如下：

	截至 2010年12月31日止年度 人民幣千元
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	32,224
匯兌收益	(269,006)
於2010年12月31日的賬面值	8,750,254

於2010年12月31日，本集團的銀行借款人民幣22,409,880,000元(2009年：14,175,789,000)乃以其投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業及銀行現金作抵押。

銀行借款面對的利率變動風險以及合同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
<b>本集團</b>				
於2010年12月31日	12,577,280	8,040,510	1,792,090	22,409,880
於2009年12月31日	8,619,699	5,556,090	—	14,175,789

計入非流動負債的借款到期日如下：

	12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>本集團</b>		
銀行借款及優先票據：		
1至2年	4,847,520	2,487,870
2至5年	19,312,504	5,328,174
<b>本公司</b>		
優先票據：		
2至5年	8,750,254	—

## 綜合財務報表附註 (續)

### 16 借款 (續)

實際利率如下：

	2010年		2009	
	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率
<b>本集團</b>				
銀行借款	22,409,880	5.89%	14,175,789	6.44%
優先票據	8,750,254	13.7%	—	—
<b>本公司</b>				
優先票據	8,750,254	13.7%	—	—

非流動借款的賬面值及公平值如下：

	2010年		2009年	
	賬面值	公平值	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>本集團</b>				
銀行借款	15,409,770	15,409,770	7,816,044	7,816,044
優先票據	8,750,254	9,734,574	—	—

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

優先票的公平值乃直接參考新加坡於2010年12月31日(2010年最後買賣日)公佈的報價釐定。

# 綜合財務報表附註 (續)

## 17 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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
將於12個月內收回的遞延所得稅資產	(249,176)	(324,635)
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	(91,049)	(197,531)
收回的遞延所得稅資產	(340,225)	(522,166)
將於超過12個月後收回的遞延所得稅負債	1,496,310	600,497
	1,156,085	78,331

遞延稅項的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年初	78,331	127,163
於所得稅開支確認 (附註25)	1,077,754	(48,832)
年終	1,156,085	78,331

遞延稅項資產和負債總額變動如下：

### 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	總計 人民幣千元
於2009年1月1日	(85,136)	(246,728)	(331,864)
計入所得稅開支	(41,783)	(156,019)	(197,802)
於2009年12月31日	(126,919)	(402,747)	(529,666)
(計入)／扣除所得稅開支	(59,448)	240,639	181,191
於2010年12月31日	(186,367)	(162,108)	(348,475)

## 綜合財務報表附註 (續)

### 17 遞延所得稅—本集團 (續)

遞延所得稅資產乃於有可能藉日後應課稅利潤變現有關利益的情況下就結轉稅項虧損確認。本集團並無就若干子公司的稅項虧損人民幣547,185,000元(2009年：人民幣284,013,000元)確認遞延稅項資產人民幣136,796,250元(2009年：人民幣71,003,000元)，稅項虧損項將於以下年度到期：

	人民幣千元
年度	
2012年	35,045
2013年	49,664
2014年	199,304
2015年	263,172
	547,185

#### 遞延所得稅負債

	土地使用權賬 面值與稅基的 差額 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	就未來分派利 潤的預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日	119,958	339,069	—	459,027
(計入)／扣除所得稅開支	(61,672)	210,642	—	148,970
於2009年12月31日	58,286	549,711	—	607,997
(計入)／扣除所得稅開支	(17,297)	837,714	76,146	896,563
於2010年12月31日	40,989	1,387,425	76,146	1,504,560

## 綜合財務報表附註 (續)

### 18 應付貿易賬款及其他應付款項

	本集團 12月31日		本公司 12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應付貿易賬款				
— 第三方	13,459,413	5,841,260	—	—
其他應付款項：	6,911,183	3,685,280	723,245	120,765
— 子公司	—	—	95,280	120,765
— 第三方	2,220,332	745,917	627,965	—
— 收購土地使用權應付款項	4,690,851	2,939,363	—	—
應計費用	925,603	119,425	—	—
其他應繳稅項	484,637	153,796	—	—
	21,780,836	9,799,761	723,245	120,765

本集團的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
90天	12,677,883	5,678,940
90天以上及180天以內	511,020	54,046
180天以上及365天以內	137,750	44,818
365天以上	132,760	63,456
	13,459,413	5,841,260

本集團及本公司應付貿易賬款及其他應付款項的賬面值以人民幣列值。



## 綜合財務報表附註 (續)

### 19 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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應繳所得稅		
— 中國企業所得稅	1,988,901	310,023
— 中國土地增值稅	2,578,627	721,912
	4,567,528	1,031,935

### 20 其他收益

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銀行存款利息收入	52,249	36,093
沒收客戶訂金	22,472	10,601
出售一家子公司部分權益的收益	—	98,800
非即期應收款項的利息收入	21,204	21,115
購回結構擔保貸款收益(附註(a))	—	172,475
同意費收入(附註(b))	73,575	—
其他	14,869	8,470
	184,369	347,554

(a) 根據本集團子公司天基控股有限公司(「天基」)與獨立第三方所訂立的協議,天基以代價33,950,000美元(相當於人民幣231,941,000元)購回部分結構擔保貸款48,500,000美元(相當於人民幣331,347,000元)及未支付利息人民幣73,069,000元,令截至2009年12月31日止年度產生收益人民幣172,475,000元。

(b) 該款項指來自一家子公司非控股股東就根據相關股東協議豁免更改控制權的同意費。

# 綜合財務報表附註 (續)

## 21 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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已售物業成本	29,036,722	3,213,016
營業稅及其他徵稅 (附註(a))	2,543,238	336,525
員工成本—包括董事酬金 (附註22)	1,775,893	478,773
廣告成本	888,301	574,769
銷售佣金	347,373	99,919
顧問費 (附註(b))	47,232	127,174
折舊	106,014	62,159
攤銷土地使用權	4,565	10,757
核數師酬金	9,699	6,985
向政府慈善團體捐獻 (計入其他經營開支)	53,610	35,895

### (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%

### (b) 顧問費

截至2010年及2009年12月31日止年度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。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 22 員工成本—包括董事酬金

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
工資及薪酬	1,382,810	402,026
退休金成本—法定退休金(附註30)	29,551	15,824
員工福利	28,712	15,740
醫療福利	14,131	7,953
僱員購股權計劃	289,403	14,194
其他津貼及福利	31,286	23,036
	<b>1,775,893</b>	<b>478,773</b>

### 23 董事及5名最高薪酬人士的酬金

#### (a) 董事酬金

截至2010年12月31日止年度，本公司董事的酬金載列如下：

	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	240	15,505	10	32,192	47,947
李鋼先生	240	13,965	10	22,534	36,749
謝惠華先生	240	4,726	10	4,829	9,805
徐湘武先生	240	3,824	22	4,829	8,915
徐文先生	240	4,535	20	5,473	10,268
何妙玲女士	240	4,283	22	5,473	10,018
賴立新先生	240	3,715	10	4,829	8,794
余錦基先生	300	—	—	—	300
周承炎先生	300	—	—	—	300
何琦先生	300	—	—	—	300
	<b>2,820</b>	<b>50,553</b>	<b>104</b>	<b>80,159</b>	<b>133,636</b>

## 綜合財務報表附註 (續)

### 23 董事及5名最高薪酬人士的酬金 (續)

#### (a) 董事酬金 (續)

截至2009年12月31日止年度，本公司董事的酬金載列如下：

	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	40	—	—	—	40
夏海鈞先生	40	13,650	3	1,419	15,112
李鋼先生	40	11,115	25	1,419	12,599
謝惠華先生	40	4,337	81	426	4,884
徐湘武先生	40	3,571	18	426	4,055
徐文先生	40	3,231	30	426	3,727
何妙玲女士	40	3,868	22	426	4,356
賴立新先生	40	3,273	24	426	3,763
余錦基先生	50	—	—	—	50
周承炎先生	50	—	—	—	50
何琦先生	50	—	—	—	50
黃賢貴先生 (附註(i))	—	720	13	—	733
	470	43,765	216	4,968	49,419

(i) 黃賢貴先生於截至2009年12月31日止年度辭任。

#### (b) 5名最高薪酬人士

於截至2010年12月31日止年度，5名最高薪酬人士包括2名董事(2009年：4名)。截至2010年12月31日止年度，5名最高薪酬人士的酬金總額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
薪金及其他福利	144,201	36,828
退休計劃供款	73	153
	144,274	36,981

## 綜合財務報表附註 (續)

### 23 董事及5名最高薪酬人士的酬金 (續)

#### (b) 5名最高薪人士 (續)

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2010年	2009年
人民幣2,000,000元至人民幣4,000,000元	—	2
人民幣4,000,000元至人民幣6,000,000元	—	1
人民幣10,000,000元至人民幣12,000,000元	—	1
人民幣12,000,000元至人民幣14,000,000元	—	1
人民幣16,000,000元至人民幣18,000,000元	1	—
人民幣18,000,000元至人民幣20,000,000元	1	—
人民幣22,000,000元至人民幣24,000,000元	1	—
人民幣36,000,000元至人民幣38,000,000元	1	—
人民幣46,000,000元至人民幣48,000,000元	1	—

(c) 於截至2010年12月31日止年度，集團實體並沒有向上述任何董事或5名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(2009年：無)。

### 24 融資收入／(成本)淨額

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
匯兌收益	271,798	4,395
銀行借款利息開支	(2,107,309)	(1,207,117)
減：資本化利息	2,107,309	1,199,013
	—	(8,104)
	271,798	(3,709)

# 綜合財務報表附註 (續)

## 25 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	2,329,223	186,349
— 中國土地增值稅	2,661,058	191,854
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅(附註17)	1,077,754	(48,832)
	6,068,035	329,371

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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
除所得稅前利潤	14,092,711	1,446,175
按中國企業所得稅率計算	3,598,453	290,781
就中國企業所得稅而言的可扣稅中國土地增值稅	(665,265)	(47,964)
毋須課稅收入(附註(a))	(92,551)	(116,490)
土地使用權的遞延稅項負債撥備撥回	—	(67,807)
不可扣稅開支(附註(b))	346,242	29,171
並無已確認遞延所得稅資產的稅項虧損	143,952	49,826
中國企業所得稅	3,330,831	137,517
中國子公司將分派利潤的預扣稅	76,146	—
中國土地增值稅	2,661,058	191,854
	6,068,035	329,371

(a) 截至2010年12月31日止年度毋須課稅收入主要包括就本公司確認的優先票據匯兌損益(附註24)及同意費收入(附註20)。

(b) 截至2010年12月31日止年度不可扣稅開支主要包括並無正式發票的土地出讓金成本及離岸集團公司產生的利息。

截至2010年12月31日止年度，加權平均適用稅率分別為25%(2009年：20%)。



## 綜合財務報表附註 (續)

### 25 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(2010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子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2010年12月31日止年度(2009年: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,就本年度估計應課稅利潤按適用稅率25%(2009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,倘中國以外直屬控股公司的中國子公司宣派2008年1月1日後所賺取利潤的股息,直屬控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國與香港的稅項優惠安排,倘中國子公司的直屬控股公司在香港成立,則較低的5%預扣稅率可能適用。

#### 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。

### 26 累計虧損—本公司

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1月1日	(709,770)	(1,083,267)
年內(虧損)/利潤	(1,454,197)	373,497
於12月31日	(2,163,967)	(709,770)

# 綜合財務報表附註 (續)

## 27 每股盈利

### (a) 基本

年內每股基本盈利乃將本公司股東應佔利潤除本年度已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
本公司股東應佔利潤	7,588,786	1,046,428
已發行普通股加權平均股數(千股)	15,000,000	14,149,192
每股基本盈利(人民幣)	0.506	0.074

### (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，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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
本公司股東應佔利潤	7,588,786	1,046,428
已發行普通股加權平均數(千股)	15,000,000	14,149,192
購股權調整(千股)	100,311	7,556
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	15,100,311	14,156,748
每股攤薄盈利(人民幣)	0.503	0.074

## 綜合財務報表附註 (續)

### 28 股息

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股人民幣0.1268元(2009年：人民幣0.7分)	1,902,000	105,000

本公司本年沒有派發中期股息(2009年：無)。

2009年末期股息每股人民幣0.7分合共人民幣105,000,000元已於2010年6月3日派付。

2010年末期股息每股人民幣0.1268元合共人民幣1,902,000,000元須經股東於2011年5月27日舉行的股東週年大會上批准。財務報表並無反映應付股息。

### 29 經營活動(所用)／所得現金

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年度利潤	8,024,676	1,116,804
就以下各項調整：		
所得稅開支	6,068,035	329,371
銀行存款利息收入(附註20)	(52,249)	(36,093)
利息開支(附註24)	—	8,104
非流動應收款項利息收入(附註20)	(21,204)	(21,115)
匯兌收益(附註24)	(271,798)	(4,395)
出售一家子公司部分權益的收益	—	(98,800)
購回結構擔保貸款收益(附註20)	—	(172,475)
折舊(附註6)	106,014	62,159
無形資產攤銷	5,716	—
僱員購股權計劃	289,403	14,194
投資物業的公平值收益	(3,350,857)	(842,570)
出售物業及設備的虧損(附註(a))	10,746	18,598
同意費收入(附註20)	(73,575)	—
財務擔保撥回	—	(197,403)
營運資金變動：		
在建物業及持作出售竣工物業	(19,001,513)	(17,880,793)
受限制現金(作為在建工程及其他經營活動的擔保)	(992,535)	(3,358,837)
應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項	(10,773,880)	(1,728,782)
應付貿易賬款及其他應付款項以及預收客戶墊款	11,182,583	26,086,733
經營活動(所用)／所得現金	(8,850,438)	3,294,700

## 綜合財務報表附註 (續)

### 29 經營活動(所用)／所得現金 (續)

- (a) 截至2010年及2009年12月31日止年度，出售物業及設備的虧損指已售物業及設備的賬面淨值。

### 30 退休金—定額供款計劃

本集團的中國子公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國子公司按地方市政府協定的僱員平均薪金若干百分比就該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。

本集團在綜合收益表處理的僱員退休計劃供款詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
計劃供款總額	29,551	15,824

本集團也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。強積金計劃的供款是按合資格僱員相關收入總額5%的最低法定供款規定作出。

### 31 財務擔保

	12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
就本集團若干物業單位買家的按揭融資作出的擔保	25,451,605	12,531,513

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。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 32 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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業及設備：		
不超過1年	61,817	46,503
超過1年但不超過5年	92,067	77,026
超過5年	1,891	5,870
	155,775	129,399

#### (b) 房地產開發開支承擔

	12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已訂約但沒有撥備	24,932,607	15,223,065

#### (c) 土地開支承擔

	12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已訂約但沒有撥備	21,873,587	12,315,356

# 綜合財務報表附註 (續)

## 33 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
許家印先生	本公司的最終控股股東兼董事
廣州恒大實業集團有限公司	由許博士及彼之聯繫人士控制
鑫鑫(BVI)有限公司	本公司的控股股東
廣州市金碧大世界飲食娛樂有限公司 (附註(i))	由許博士的太太丁玉梅女士(「許太太」)控制

(i) 本集團於2010年9月以代價人民幣753,000元收購該公司的100%權益。此後，該公司不再為本集團的有關連人士。

### (b) 有關連人士交易

截至2010年12月31日止年度，本集團曾與有關連人士進行以下重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
租金收入(附註(i))： 廣州市金碧大世界飲食娛樂有限公司	9,717	3,062

(i) 租金乃根據相關協議的條款收取。

### (c) 主要管理人酬金

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
薪金及其他僱員福利	223,484	73,583
退休計劃供款	394	507
	223,878	74,090



## 綜合財務報表附註 (續)

### 33 有關連人士交易 (續)

#### (d) 有關連人士結餘

於2010年12月31日，本集團曾與有關連人士有以下重大貿易及非貿易結餘：

	12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應收有關連人士款項		
計入其他應收款項：		
廣州市金碧大世界飲食娛樂有限公司	—	5,332
計入其他應收款項：		
鑫鑫(BVI)有限公司	—	719
	—	6,051

### 34 期後事項

於2011年1月13日，本公司按面值100%發行7.50厘3年優先票據，本金總額為人民幣55.5億元及9.25厘5年優先票據，本金總額為人民幣37億元。該等優先票據由若干子公司共同擔保，並以子公司股份作為抵押品。

### 35 投資子公司—本公司

	12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
投資子公司—非上市股份	2	2
僱員購股權計劃(附註15(c))	303,597	14,194
應收子公司款項(附註(i))	15,265,027	—
	15,568,626	14,196

(i) 應收子公司款項為免息、無抵押並擬為子公司提供長期額外資金來源。

## 綜合財務報表附註 (續)

### 35 投資子公司—本公司 (續)

主要子公司的資料載列如下：

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳股 本的面值	應佔股本權益		主要業務
			百分比	直接 間接	
於英屬維爾京群島註冊成立並於中華人民共和國(中國)經營業務的有限責任公司					
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
恆善集團有限公司	2008年9月18日	100美元	—	100%	投資控股
於香港註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司					
雅立集團有限公司	2007年7月5日	1,000港元	—	60%	投資控股
Shui Wah Investment Limited	1992年6月18日	4港元	—	100%	房地產開發
Wisdom Gain Group Limited	2003年6月13日	10,000美元	—	100%	房地產開發
Full Hill Limited	2002年1月3日	1美元	—	100%	投資控股
於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司					
恆大地產集團有限公司	1996年6月24日	人民幣 2,500,000,000元	—	100%	房地產開發
廣州市俊匯房地產開發 有限公司	1994年2月23日	人民幣 34,000,000元	—	100%	房地產開發
廣州通瑞達房地產實業 有限公司	1996年12月31日	人民幣 475,950,000元	—	100%	房地產開發
佛山市南海新中建房 地產發展有限公司	2001年9月11日	人民幣 677,000,000元	—	60%	房地產開發

## 綜合財務報表附註 (續)

### 35 投資子公司—本公司 (續)

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳股 本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司 (續)					
廣州市俊鴻房地產開發 有限公司	1993年4月12日	人民幣 362,550,000元	—	100%	房地產開發
廣州恆大(增城)房地產 開發有限公司	2005年7月18日	人民幣 68,560,000元	—	100%	房地產開發
恆大地產集團重慶 有限公司	2006年7月17日	人民幣 841,000,000元	—	100%	房地產開發
恆大鑫源(昆明)置業 有限公司	2007年4月26日	人民幣 1,014,816,300元	—	100%	房地產開發
恆大地產集團天津薊縣 有限公司	2006年8月22日	人民幣 437,000,000元	—	100%	房地產開發
恆大地產集團江津 有限公司	2006年7月27日	人民幣 260,000,000元	—	100%	房地產開發
鄂州恆大房地產開發 有限公司	2006年7月25日	人民幣 390,000,000元	—	100%	房地產開發
成都恆大銀河新城置業 有限公司	2006年11月30日	人民幣 296,000,000元	—	100%	房地產開發

## 綜合財務報表附註 (續)

### 35 投資子公司—本公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股 本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司 (續)					
武漢東湖恆大房地產 開發有限公司	2006年12月22日	人民幣 1,064,000,000元	—	100%	房地產開發
恆大鑫隆(瀋陽)置業 有限公司	2006年12月28日	5,000,000美元	—	100%	房地產開發
恆大長基(瀋陽)置業 有限公司	2006年12月1日	86,900,000美元	—	100%	房地產開發
恆大鑫源(瀋陽)置業 有限公司	2006年12月1日	人民幣 1,345,116,000元	—	100%	房地產開發
成都市溫江區鑫金康 置業有限責任公司	2006年8月1日	人民幣 495,500,000元	—	100%	房地產開發
恆大鑫豐(彭山)置業 有限公司	2007年3月13日	人民幣 821,520,000元	—	100%	房地產開發
恆大盛宇(清新)置業 有限公司	2007年3月25日	139,000,000美元	—	100%	房地產開發
武漢市金碧綠洲房 地產開發有限公司	2007年3月21日	64,900,000美元	—	100%	房地產開發
重慶恆大基宇置業 有限公司	2007年5月14日	178,900,000美元	—	100%	房地產開發
湖北怡清雅築房 地產開發有限公司	2007年3月20日	人民幣 320,000,000元	—	100%	房地產開發

## 綜合財務報表附註 (續)

### 35 投資子公司—本公司 (續)

名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及繳足 股本／實繳股 本的面值	應佔股本權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司 (續)					
金碧物業有限公司	1997年9月10日	人民幣 177,600,000元	—	60%	物業管理及 相關顧問服 務
恆大地產集團太原 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	—	65%	房地產開發
西安祺雲置業有限公司	2007年8月28日	人民幣 315,000,000元	—	100%	房地產開發
合肥祺嘉置業有限公司	2007年11月6日	126,000,000美元	—	100%	房地產開發
恆大地產集團貴陽置業 有限公司	2007年11月13日	人民幣 437,100,000元	—	100%	房地產開發
南京漢典房地產開發 有限公司	2002年7月10日	人民幣 371,000,000元	—	100%	房地產開發
廣州市越秀住宅建設 有限公司	2005年5月20日	人民幣 53,280,000元	—	100%	建築
湖南盛基置業有限公司	2008年3月26日	20,000,000美元	—	100%	房地產開發

該等綜合財務報表所指的若干公司名稱指該等公司的中文名稱由管理層盡最大努力所翻譯，因為並無英文名稱註冊或提供。

# 五年財務概要

## 綜合資產、權益及負債

(於12月31日)

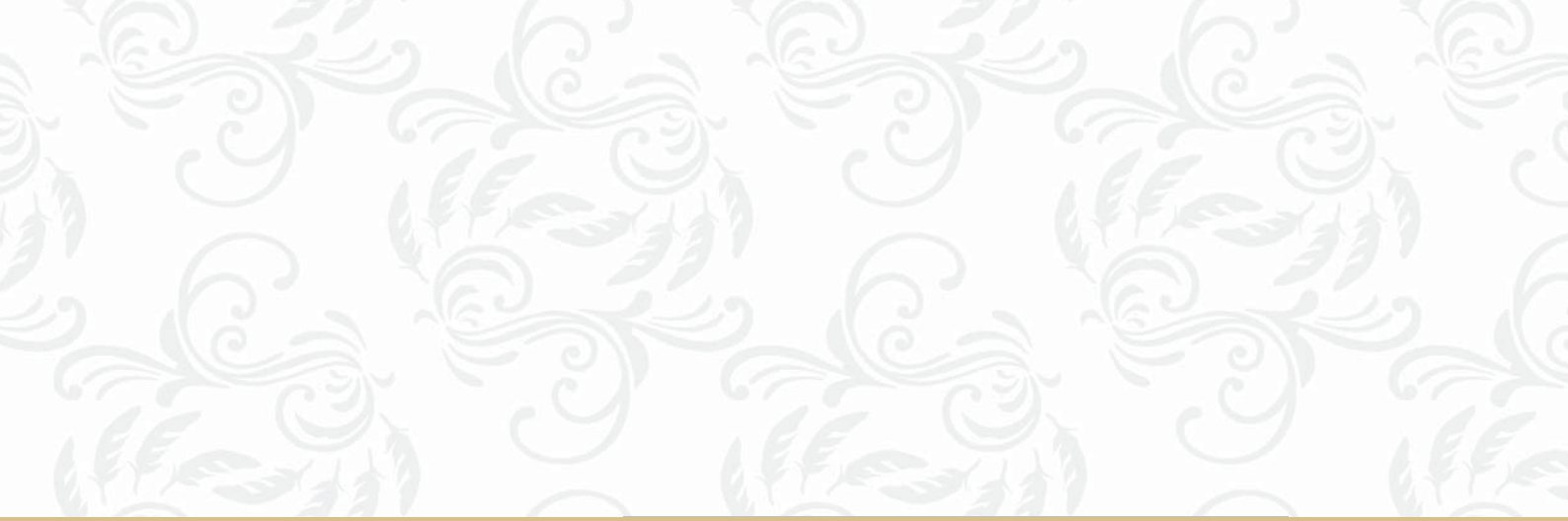
	2006年 人民幣 千元	2007年 人民幣 千元	2008年 人民幣 千元	2009年 人民幣 千元	2010年 人民幣 千元
			(重列)	(重列)	
<b>資產</b>					
非流動資產	1,292,847	2,384,170	3,048,612	4,631,203	12,856,479
流動資產	6,501,130	19,000,215	25,473,986	58,440,061	91,595,985
<b>資產總值</b>	<b>7,793,977</b>	<b>21,384,385</b>	<b>28,522,598</b>	<b>63,071,264</b>	<b>104,452,464</b>
<b>權益</b>					
權益總額	(508,334)	851,273	8,583,131	13,157,146	21,366,225
<b>負債</b>					
非流動負債	4,973,037	13,368,017	4,677,940	8,416,541	25,656,334
流動負債	3,329,274	7,165,095	15,261,527	41,497,577	57,429,905
<b>負債總額</b>	<b>8,302,311</b>	<b>20,533,112</b>	<b>19,939,467</b>	<b>49,914,118</b>	<b>83,086,239</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>7,793,977</b>	<b>21,384,385</b>	<b>28,522,598</b>	<b>63,071,264</b>	<b>104,452,464</b>

\* 於2010年，本集團改變了對用於開發出售的土地使用權的會計政策(附註2(a)(i))。



## 五年財務概要 (續)

	2006年 人民幣 千元	2007年 人民幣 千元	2008年 人民幣 千元	2009年 人民幣 千元	2010年 人民幣 千元
收入	1,983,304	3,166,692	3,606,791	5,722,657	45,801,401
銷售成本	(1,426,278)	(1,945,261)	(2,124,420)	(3,776,308)	(32,432,232)
<b>毛利</b>	557,026	1,221,431	1,482,371	1,946,349	13,369,169
投資物業公平值收益	300,103	657,067	77,415	842,570	3,350,857
其他收益	25,904	796,877	531,090	347,554	184,369
銷售及營銷成本	(63,640)	(220,651)	(665,299)	(1,075,142)	(1,574,262)
行政開支	(150,964)	(470,579)	(545,273)	(744,960)	(1,384,263)
其他經營開支	(19,572)	(23,356)	(34,439)	(63,890)	(124,957)
<b>經營利潤</b>	648,857	1,960,789	845,865	1,252,481	13,820,913
內含財務衍生工具 公平值變動	(2,515)	(562,684)	—	197,403	—
財務擔保撥回	—	—	(65,997)	—	—
融資(成本)/收入淨額	(55,809)	118,765	186,520	(3,709)	271,798
<b>除所得稅前利潤</b>	590,533	1,516,870	966,388	1,446,175	14,092,711
所得稅開支	(265,074)	(437,766)	(333,958)	(329,371)	(6,068,035)
<b>年度利潤</b>	325,459	1,079,104	632,430	1,116,804	8,024,676
其他全面收入	—	—	—	—	—
<b>年度全面收入總額</b>	325,459	1,079,104	632,430	1,116,804	8,024,676
<b>應佔：</b>					
本公司股東	325,459	1,081,533	524,760	1,046,428	7,588,786
少數股東權益	—	(2,429)	107,670	70,376	435,890





**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>

