

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 截至二零一零年十二月三十一日止年度 業績公佈

#### 財務摘要

1. 收入從2009年的人民幣57.2億元，增長700.7%至人民幣458.0億元，房地產開發分部之收入佔比重達99%。
2. 毛利從2009年的人民幣19.5億元，增長585.6%至人民幣133.7億元，毛利率從2010上半年的24.3%，增長至2010年下半年的33.1%，全年毛利率達29.2%的理想水平。
3. 淨利潤從2009年的人民幣11.2億元，增長616.1%至人民幣80.2億元。
4. 股東應佔利潤從2009年的人民幣10.5億元，增長622.9%至人民幣75.9億元。
5. 扣除投資物業公平值收益及財務擔保撥回的核心業務利潤淨額從2009年的人民幣2.90億元，增長1,800%至人民幣55.1億元，淨利潤率為12%。
6. 每股基本盈利從2009年的人民幣0.074元，增長583.8%至人民幣0.506元。
7. 總資產從2009年末的人民幣630.7億元，增長65.6%至人民幣1,044.5億元。
8. 本公司股東應佔權益從2009年末的人民幣128.6億元，增長60.5%至人民幣206.4億元，股東權益回報率為45.3%，較2009年增長35.4個百分點。
9. 全年錄得人民幣504.2億元合約銷售額，按年增長66.4%；合約銷售面積達788.7萬平方米，按年增長39.9%。
10. 全年在中國49個城市，新購67幅土地，土地儲備建築面積增長5,112.6萬平方米。於2010年12月31日，集團在全國62個主要城市共擁有房地產項目112個，擁有9,600.3萬平方米建築面積土地儲備。
11. 於2010年12月31日，集團持有現金總額(包括現金及現金等值物及受限制現金)人民幣199.5億元，增幅為38.7%，連同未動用之銀行融資額度人民幣332.5億元，集團擁有充裕營運資金，於2010年12月31日，集團的負債總額為人民幣311.6億元。
12. 擬派發股息每股人民幣0.1268元。

恒大地產集團有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其子公司(「本集團」)截至2010年12月31日止年度的綜合業績。年度業績已經由本公司審核委員會審閱。

## 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	3	<b>45,801,401</b>	5,722,657
銷售成本	4	<b>(32,432,232)</b>	(3,776,308)
<b>毛利</b>		<b>13,369,169</b>	1,946,349
投資物業公平值收益		<b>3,350,857</b>	842,570
其他收益		<b>184,369</b>	347,554
銷售及營銷成本	4	<b>(1,574,262)</b>	(1,075,142)
行政開支	4	<b>(1,384,263)</b>	(744,960)
其他經營開支	4	<b>(124,957)</b>	(63,890)
<b>經營利潤</b>		<b>13,820,913</b>	1,252,481
財務擔保撥回		—	197,403
融資收入／(成本)淨額	5	<b>271,798</b>	(3,709)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>14,092,711</b>	1,446,175
所得稅開支	6	<b>(6,068,035)</b>	(329,371)
<b>年度利潤</b>		<b>8,024,676</b>	1,116,804
其他全面收入		—	—
<b>年度全面收入總額</b>		<b>8,024,676</b>	1,116,804
應佔：			
本公司股東		<b>7,588,786</b>	1,046,428
非控股權益		<b>435,890</b>	70,376
		<b>8,024,676</b>	1,116,804
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)	7	<b>0.506</b>	0.074
每股攤薄盈利(人民幣)	7	<b>0.503</b>	0.074
股息	8	<b>1,902,000</b>	105,000

## 綜合資產負債表

	2010年 12月31日	2009年 12月31日 (已重述) (附註2(i))	2009年 1月1日 (已重述) (附註2(i))
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	1,277,297	395,775	450,141
土地使用權	306,058	26,768	35,105
投資物業	10,116,643	3,130,800	1,741,390
發展中物業	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	340,225	522,166	324,364
	<u>12,856,479</u>	<u>4,631,203</u>	<u>3,048,612</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業	49,133,585	35,439,543	17,159,558
持作出售竣工物業	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	9 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	7,595,696	7,044,824	1,167,942
現金及現金等值物	12,356,263	7,333,232	749,718
	<u>91,595,985</u>	<u>58,440,061</u>	<u>25,473,986</u>
<b>資產總值</b>	<u>104,452,464</u>	<u>63,071,264</u>	<u>28,522,598</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔資本及儲備</b>			
股本	1,044,079	1,044,079	209,332
股份溢價	7,853,022	7,958,022	6,000,560
儲備	1,544,576	1,219,385	389,837
保留盈利	10,193,349	2,640,351	1,662,139
	<u>20,635,026</u>	<u>12,861,837</u>	<u>8,261,868</u>
<b>非控股權益</b>	<u>731,199</u>	<u>295,309</u>	<u>321,263</u>
<b>權益總額</b>	<u>21,366,225</u>	<u>13,157,146</u>	<u>8,583,131</u>

		2010年 12月31日	2009年 12月31日 (已重述) (附註2(i))	2009年 1月1日 (已重述) (附註2(i))
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借款		24,160,024	7,816,044	4,226,413
遞延所得稅負債		<u>1,496,310</u>	<u>600,497</u>	<u>451,527</u>
		<u>25,656,334</u>	<u>8,416,541</u>	<u>4,677,940</u>
<b>流動負債</b>				
借款		7,000,110	6,359,745	6,213,843
應付貿易賬款及其他應付款項	10	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		<u>4,567,528</u>	<u>1,031,935</u>	<u>877,848</u>
		<u>57,429,905</u>	<u>41,497,577</u>	<u>15,261,527</u>
<b>負債總額</b>		<u>83,086,239</u>	<u>49,914,118</u>	<u>19,939,467</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>104,452,464</u>	<u>63,071,264</u>	<u>28,522,598</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>34,166,080</u>	<u>16,942,484</u>	<u>10,212,459</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>47,022,559</u>	<u>21,573,687</u>	<u>13,261,071</u>

## 1 一般資料

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、物業管理及其他業務。其註冊辦事處地址為P.O.Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

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

## 2 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資料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。

### (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。

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

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。

- 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,其中包含一個按要求償還條款」。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),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」
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」
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第9號	「重估內含衍生工具和香港會計準則第39號，財務工具：確認和計量」
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」
香港會計準則第38號（修訂）	「無形資產」
香港會計準則第1號（修訂）	「財務報表的呈報」
香港會計準則第36號（修訂）	「資產的減值」
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」
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」

採納以上新訂及準則修訂和詮釋對綜合財務報表並無任何披露以外的重大影響，並無導致其他地方所披露以外的會計政策出現任何變動。

(iv) 在2010年1月1日開始的財務年度已頒佈但未生效及本集團尚未提早採納的新準則、準則修訂和詮釋

		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第9號	「財務工具」	2013年1月1日
香港會計準則第24號 （經修訂）	「有關連人士披露」	2011年1月1日
香港會計準則第32號（修訂）	「供股的分類」	2010年2月1日
香港財務報告準則（修訂）	對香港財務報告準則的第三次改進（2010年）	2011年1月1日
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」	2010年7月1日
對香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第14號的修訂	「最低資金要求預付款」	2011年1月1日
對香港會計準則第12號的 修訂	「所得稅」	2012年1月1日
對香港財務報告準則第7號的 修訂	「財務工具：終止確認時披露」	2013年1月1日
對香港財務報告準則第9號有 關財務負債處理的增加	「財務工具 — 對金融負債的分類和計量」	2013年1月1日

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。



### 3 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	<u>278,017</u>	<u>562,679</u>
	<u>45,801,401</u>	<u>5,722,657</u>

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：

	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	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	<u>45,339,989</u>	<u>51,174</u>	<u>132,221</u>	<u>278,017</u>		<u>45,801,401</u>
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						<u>271,798</u>
除所得稅前利潤						14,092,711
所得稅開支						<u>(6,068,035)</u>
年度利潤						<u>8,024,676</u>
折舊	72,228	—	3,978	29,808	—	106,014
投資物業公平值收益	<u>—</u>	<u>3,350,857</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,350,857</u>

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	<u>5,042,876</u>	<u>37,595</u>	<u>79,507</u>	<u>562,679</u>		<u>5,722,657</u>
分部業績	163,067	878,735	(112,982)	543,356	(219,695)	1,252,481
財務擔保撥回						197,403
融資成本淨額						<u>(3,709)</u>
除所得稅前利潤						1,446,175
所得稅開支						<u>(329,371)</u>
年度利潤						<u>1,116,804</u>
折舊	53,736	—	2,100	6,323	—	62,159
投資物業公平值收益	<u>—</u>	<u>842,570</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>842,570</u>

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 <u>545,534</u>
資產總值						<u>104,452,464</u>
分部負債 未分配	49,088,868	—	403,059	3,222,116	(6,851,776)	45,862,267 <u>37,223,972</u>
負債總額						<u>83,086,239</u>
資本開支	<u>226,243</u>	<u>—</u>	<u>4,677</u>	<u>627,175</u>	<u>—</u>	<u>858,095</u>

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

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。

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	<b>103,906,930</b>	62,291,189
未分配：		
預付所得稅	<b>205,309</b>	257,909
遞延所得稅資產	<b>340,225</b>	<u>522,166</u>
資產負債表所示資產總值	<b><u>104,452,464</u></b>	<u>63,071,264</u>

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	<b>45,862,267</b>	34,105,897
未分配：		
即期所得稅負債	<b>4,567,528</b>	1,031,935
遞延所得稅負債	<b>1,496,310</b>	600,497
借款	<b>31,160,134</b>	<u>14,175,789</u>
資產負債表所示負債總額	<b><u>83,086,239</u></b>	<u>49,914,118</u>

#### 4 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	2,543,238	336,525
員工成本 — 包括董事酬金	1,775,893	478,773
廣告成本	888,301	574,769
銷售佣金	347,373	99,919
顧問費	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

#### 5 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：利息資本化	2,107,309	1,199,013
	—	(8,104)
	271,798	(3,709)

## 6 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	1,077,754	(48,832)
	<b>6,068,035</b>	<b>329,371</b>

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
	<b>6,068,035</b>	<b>329,371</b>

(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及同意費收入。

(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%)。

## 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。

## 7 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	2009年
	人民幣千元	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)	<u>0.506</u>	<u>0.074</u>

## (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	<u>7,588,786</u>	<u>1,046,428</u>
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)	<u>100,311</u>	<u>7,556</u>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>15,100,311</u>	<u>14,156,748</u>
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>0.503</u>	<u>0.074</u>

## 8 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)	<u>1,902,000</u>	<u>105,000</u>

本公司於本年度並無派發中期股息(二零零九年：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30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。財務報表並無需確認應付股息。



## 9 應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項

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

於2010年及2009年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項公平值與其賬面值相若。

(a) 應收貿易賬款主要來自銷售物業。銷售物業所得款項將按照有關買賣協議的條款收取。

應收貿易賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
90天以內	<b>927,134</b>	50,188
90天以上及180天以內	<b>7,250</b>	1,524
180天以上及365天以內	<b>15,205</b>	6,757
	<b><u>949,589</u></b>	<b><u>58,469</u></b>

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。於結算日，本集團保留售予該等客戶的物業的法定所有權。

## 10 應付貿易賬款及其他應付款項

	12月31日	
	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
— 第三方	2,220,332	745,917
— 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
	<u>21,780,836</u>	<u>9,799,761</u>

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天以內	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
	<u>13,459,413</u>	<u>5,841,260</u>

本集團應付貿易賬款及其他應付款項的賬面值以人民幣列值。

## 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。有關收入遍佈中國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（淨債務<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

## 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，在強化財務穩健性的基礎上，持續透過靈活多元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。

## 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個月左右即實現開盤，最終確保多項業務及財務指標實現數倍增長。

## 末期股息

董事局已通過決議案，以在即將於2011年5月27日星期五舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上，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，每月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本集團最新的發展策略、開發進展、銷售業績、市場展望等全面信息。

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，盡己所能投身教育、民生、體育、文化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TOP10」。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。

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，完善人才梯隊建設，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](http://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。

承董事局命  
恒大地產集團有限公司  
主席  
許家印

香港，2011年3月29日

於本公佈日期，執行董事為許家印先生、夏海鈞先生、李鋼先生、謝惠華先生、徐湘武先生、徐文先生、賴立新先生及何妙玲女士；以及獨立非執行董事為余錦基先生、周承炎先生及何琦先生

### \*\*\* 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2010年12月31日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的經審核合併財務報表所列表數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。