

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告之內容概不負責，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告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)

**截至二零一一年十二月三十一日止年度
業績公佈**

財務摘要

1. 收入從2010年的人民幣458.0億元，增長35.2%至人民幣619.2億元，房地產開發分部之收入佔比重達98%。
2. 毛利從2010年的人民幣133.7億元，增長54.2%至人民幣206.1億元，全年毛利率增至33.3%的理想水平。
3. 淨利潤從2010年的人民幣80.2億元，增長46.9%至人民幣117.8億元。
4. 股東應佔利潤從2010年的人民幣75.9億元，增長49.9%至人民幣113.8億元。
5. 扣除投資物業公平值收益的核心業務利潤淨額從2010年的人民幣55.1億元，增長56.3%至人民幣86.1億元，淨利潤率為13.9%。
6. 每股基本盈利從2010年的人民幣0.506元，增長50.4%至人民幣0.761元。
7. 總資產從2010年末的人民幣1,044.5億元，增長71.4%至人民幣1,790.2億元。
8. 本公司股東應佔權益從2010年的人民幣206.4億元，增長58.4%至人民幣326.9億元，股東權益回報率維持於42.7%的可觀水平。
9. 全年錄得人民幣803.9億元合約銷售額，按年增長59.4%；合約銷售面積達1,219.9萬平方米，按年增長54.7%。
10. 於2011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282.0億元，增幅為41.4%，連同未動用之銀行融資額度人民幣369.1億元，集團擁有充裕營運資金，於2011年12月31日，集團的負債總額為人民幣517.3億元。
11. 董事會建議派付末期股息每股人民幣0.19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2011年12月31日止年度的綜合業績。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	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	3	61,918,185	45,801,401
銷售成本	4	(41,310,558)	<u>(32,432,232)</u>
毛利		20,607,627	13,369,169
投資物業公平值收益		4,235,953	3,350,857
其他收入		755,806	184,369
銷售及營銷成本	4	(2,720,756)	(1,574,262)
行政開支	4	(2,161,218)	(1,384,263)
其他經營開支	4	(791,162)	<u>(124,957)</u>
經營利潤		19,926,250	13,820,913
融資收入	5	448,598	<u>271,798</u>
除所得稅前利潤		20,374,848	14,092,711
所得稅開支	6	(8,590,221)	<u>(6,068,035)</u>
年度利潤		11,784,627	8,024,676
其他全面收入		<u>—</u>	<u>—</u>
年度全面收入總額		<u>11,784,627</u>	<u>8,024,676</u>
應佔：			
本公司股東		11,381,697	7,588,786
非控股權益		402,930	<u>435,890</u>
		<u>11,784,627</u>	<u>8,024,676</u>
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	7	<u>0.761</u>	<u>0.506</u>
— 每股攤薄盈利	7	<u>0.744</u>	<u>0.503</u>
股息	8	<u>2,829,789</u>	<u>1,902,000</u>

綜合資產負債表

	12月31日	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
	附註	
資產		
非流動資產		
物業及設備		1,277,297
土地使用權		306,058
投資物業		10,116,643
發展中物業		454,870
其他應收款項		324,168
無形資產		37,218
遞延所得稅資產		340,225
		<u>648,559</u>
		<u>25,502,220</u>
流動資產		
開發中物業		49,133,585
持作出售竣工物業		6,213,078
應收貿易賬款及其他應收款項	9	2,127,822
預付款項	10	13,964,232
預付所得稅		205,309
受限制現金		7,595,696
現金及現金等值物		12,356,263
		<u>20,081,945</u>
		<u>153,521,188</u>
資產總值		<u>179,023,408</u>
權益		
本公司股東應佔資本及儲備		
股本		1,044,079
股份溢價		7,853,022
儲備		1,544,576
保留盈利		10,193,349
		<u>20,624,290</u>
		<u>32,686,564</u>
非控股權益		20,635,026
		<u>2,171,041</u>
權益總額		<u>34,857,605</u>
		<u>21,366,225</u>

		12月31日	
		2011年	2010年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款		41,498,720	24,160,024
遞延所得稅債		<u>2,864,139</u>	<u>1,496,310</u>
		<u>44,362,859</u>	<u>25,656,334</u>
流動負債			
借款		10,227,990	7,000,110
應付貿易賬款及其他應付款項	11	49,196,123	21,780,836
預收客戶墊款		31,613,979	24,081,431
即期所得稅負債		<u>8,764,852</u>	<u>4,567,528</u>
		<u>99,802,944</u>	<u>57,429,905</u>
負債總額		<u>144,165,803</u>	<u>83,086,239</u>
權益及負債總額		<u>179,023,408</u>	<u>104,452,464</u>
流動資產淨值		<u>53,718,244</u>	<u>34,166,080</u>
資產總值減流動負債		<u>79,220,464</u>	<u>47,022,559</u>

1. 一般資料

恒大地產集團有限公司於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。本公司及其子公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發、物業投資、物業管理、房地產建造及其他房地產開發相關服務。其註冊辦事處地址為P.O.Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本公司自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。

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。

(i) 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2011年1月1日開始的財務年度首次採納。

- 香港會計準則第24號(經修訂)「有關連人士披露」於2011年1月1日或之後的年度期間生效,釐清及簡化有關連人士的定義,豁免香港會計準則第24號對政府相關實體與政府之間達成交易的所有披露規定,並以更簡單的披露規定取代。由於本集團並非由政府控制,此經修訂準則對本集團並無重大影響。

(ii) 以下新準則、準則修訂和詮釋必須在2011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(儘管他們可能影響未來交易或事項的會計處理)

- 「供股的分類」(對香港會計準則第32號的修訂),於2009年10月頒佈。該修訂自2010年2月1日或之後開始的年度期間生效,容許提早應用。該修訂針對供股以發行人功能貨幣以外貨幣計值的會計事宜。假設按比例向所有同類非衍生權益持有人提呈供股,則該供股現應分類為權益,而不論行使價以何種貨幣為單位。之前規定此等供股必須作為衍生負債入賬。該修訂根據香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及誤差」進行追溯應用。
- 「最低資金要求預付款」(對香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第14號的修訂)。該修訂更正了香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第14號「香港會計準則第19號—界定福利資產限額、最低資金要求及其相互關係」中非其詮釋意向的後果。在沒有該修訂的情況下,實體不可

就未來服務的最低資金供款的自願性預付款任何盈餘確認任何資產。在香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第14號頒佈時原意非如此，而該修訂將之修正。該修訂應追溯應用於所呈列的最早比較期間。

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第19號「以權益工具消除財務負債」，自2010年7月1日起生效。該詮釋澄清了重新商討財務負債條款並導致實體向其債權人發行權益工具以全部或部分消除該財務負債(股權互換的債券)時的實體會計事宜。該詮釋要求在損益中確認收益或虧損，以此計量財務負債賬面值與所發行權益工具公平值兩者間的差額。倘所發行權益工具的公平值無法可靠計量，則應計量權益工具以反映所消除財務負債的公平值。

(iii) 在2011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

- 香港財務報告準則第9號「財務工具」針對財務資產及財務負債的分類、計量及終止確認。香港財務報告準則第9號於2009年11月及2010年10月頒佈。該準則是取代香港會計準則第39號中與財務工具的分類及計量相關部分。香港財務報告準則第9號規定財務資產分類為兩個計量類別：按公平值計量類別及按攤銷成本計量類別，於初步確認時作釐定。分類視乎實體管理其財務工具的業務模式及該工具的合約現金流量特徵而定。就財務負債而言，該準則保留香港會計準則第39號的大部分規定。主要變動為倘財務負債選擇以公平值列賬，則因實體本身信貸風險而產生的公平值變動部分於其他全面收入而非收益表入賬，除非會導致會計錯配。本集團尚未評估香港財務報告準則第9號的全面影響及擬於其生效日期(即2015年1月1日或之後開始的會計期間)後採納香港財務報告準則第9號。
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」以現有原則為基礎，確定將控制權的概念作為釐定實體是否應計入母公司的綜合財務報表的因素。該準則在此難以評估的情況下提供協助釐定控制權的額外指引。本集團尚未評估香港財務報告準則第10號的全面影響及擬不遲於2013年1月1日或之後開始的會計期間採納香港財務報告準則第10號。
- 香港財務報告準則第12號「於其他實體權益的披露」包括就於合營安排、聯營公司、特殊目的工具及其他資產負債表外工具等其他實體的所有形式權益披露規定。本集團尚未評估香港財務報告準則第12號的全面影響及擬不遲於2013年1月1日或之後開始的會計期間採納香港財務報告準則第12號。
- 香港財務報告準則第13號「公平值計量」旨在透過提供公平值的精確定義及公平值計量的單一來源及於香港財務報告準則使用的披露規定而提升一致性及減低複雜性。該等規定並不擴大公平值會計的使用，惟就其使用在已由香港財務報告準則內其他準則規定或准許的情況下應如何應用提供指引。本集團尚未評估香港財務報告準則第13號的全面影響及擬不遲於2013年1月1日或之後開始的會計期間採納香港財務報告準則第13號。
- 香港會計準則第12號(修訂)「遞延稅項：相關資產回收」引進計量因按公平值計量的投資物業所產生的遞延稅項資產或負債的原則的例外情況。該修訂對於2012年1月1日或之後開始的年度期間追溯應用，並可被提早採納。

- 香港財務報告準則第7號(修訂)「披露—財務資產轉讓」有助促進轉讓交易披露的透明度，並有助提高財務報告使用者對財務資產轉讓的風險以及該等風險對實體的財務狀況的影響，尤其是涉及財務資產證券化的影響的認識。該準則適用於2011年7月1日或之後開始的年度期間，並可被提早採納。

管理層正對此等新準則、現有準則修訂的影響作出評估，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(主要包括房地產建造及其他房地產開發相關服務)。由於本集團的主要營運決策人認為，本集團大部分收入及業績均來自中國市場，僅絕少部分(少於10%)的本集團資產位於中國境外，故並無呈列地區分部資料。

截至2011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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銷售物業	60,474,361	45,339,989
投資物業的租金收入	83,920	51,174
物業管理服務	463,322	132,221
其他業務	896,582	278,017
	<u>61,918,185</u>	<u>45,801,401</u>

截至2011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	60,474,361	114,009	598,815	7,230,673		68,417,858
分部間收入	—	(30,089)	(135,493)	(6,334,091)		(6,499,673)
收入	<u>60,474,361</u>	<u>83,920</u>	<u>463,322</u>	<u>896,582</u>		<u>61,918,185</u>
分部業績	15,964,604	4,344,262	(130,330)	(252,174)	(112)	19,926,250
融資收入						<u>448,598</u>
除所得稅前利潤						20,374,848
所得稅開支						<u>(8,590,221)</u>
年度利潤						<u>11,784,627</u>
折舊及攤銷	90,849	—	5,203	252,183	—	348,235
投資物業公平值收益	<u>—</u>	<u>4,235,953</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,235,953</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						<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>
折舊及攤銷	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>

於2011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	154,138,240	18,918,630	1,953,708	16,240,994	(13,316,215)	177,935,357 <u>1,088,051</u>
資產總值						<u>179,023,408</u>
分部負債 未分配	85,433,445	—	698,029	7,092,912	(12,414,284)	80,810,102 <u>63,355,701</u>
負債總額						<u>144,165,803</u>
資本開支	<u>427,985</u>	<u>5,278,428</u>	<u>25,395</u>	<u>3,809,297</u>	<u>—</u>	<u>9,541,105</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>4,069,417</u>	<u>4,677</u>	<u>670,109</u>	<u>—</u>	<u>4,970,446</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。

資本開支包括物業及設備、投資物業及無形資產的添置。

可呈報分部資產與資產總值對賬如下：

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分部資產	177,935,357	103,906,930
未分配：		
預付所得稅	439,492	205,309
遞延所得稅資產	<u>648,559</u>	<u>340,225</u>
綜合資產負債表所示資產總值	<u><u>179,023,408</u></u>	<u><u>104,452,464</u></u>

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
分部負債	80,810,102	45,862,267
未分配：		
即期所得稅負債	8,764,852	4,567,528
遞延所得稅負債	2,864,139	1,496,310
借款	<u>51,726,710</u>	<u>31,160,134</u>
綜合資產負債表所示負債總額	<u><u>144,165,803</u></u>	<u><u>83,086,239</u></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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已售物業成本	35,271,843	29,036,722
營業稅及其他徵稅	3,548,862	2,543,238
員工成本 — 包括董事酬金	3,385,961	1,775,893
廣告成本	1,675,475	888,301
銷售佣金	338,616	347,373
顧問費	160,565	47,232
折舊	261,552	106,014
攤銷	86,683	4,565
核數師酬金	15,573	9,699
向政府慈善團體捐獻	<u>201,985</u>	<u>53,610</u>

5. 融資收入

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
匯兌收益	<u>448,598</u>	<u>271,798</u>
借款利息開支	(3,988,187)	(2,107,309)
減：利息資本化	<u>3,988,187</u>	<u>2,107,309</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>448,598</u>	<u>271,798</u>

6. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	4,027,447	2,329,223
— 中國土地增值稅	3,994,484	2,661,058
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	<u>568,290</u>	<u>1,077,754</u>
	<u>8,590,221</u>	<u>6,068,035</u>

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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
除所得稅前利潤	20,374,848	14,092,711
按中國企業所得稅率計算	5,093,712	3,598,453
就中國企業所得稅而言的可扣稅中國土地增值稅	(998,621)	(665,265)
毋須課稅收入(附註(a))	(140,445)	(92,551)
不可扣稅開支(附註(b))	470,029	346,242
並無已確認遞延所得稅資產的稅項虧損	<u>142,123</u>	<u>143,952</u>
中國企業所得稅	4,566,798	3,330,831
中國子公司將分派利潤的預扣稅	28,939	76,146
中國土地增值稅	<u>3,994,484</u>	<u>2,661,058</u>
	<u>8,590,221</u>	<u>6,068,035</u>

- (a) 截至2011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收益及罰款收入。
- (b) 截至2011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2011年12月31日止年度，加權平均適用稅率分別為25%（2010年：25%）。

海外所得稅

本公司根據開曼群島法例第22章公司法（2009年修訂，經不時綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，因此，本公司獲豁免繳納開曼群島所得稅。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2011年12月31日止年度（2010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%（2010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	
	2011年	2010年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	11,381,697	7,588,786
已發行普通股加權平均股數(千股)	14,951,708	15,000,000
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.761</u>	<u>0.506</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	
	2011年	2010年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>11,381,697</u>	<u>7,588,786</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	14,951,708	15,000,000
購股權調整(千股)	<u>339,465</u>	<u>100,311</u>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	15,291,173	15,100,311
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>0.744</u>	<u>0.503</u>

8. 股息

截至12月31日止年度
2011年 2010年
人民幣千元 人民幣千元

擬派末期股息每股普通股人民幣0.19元(2010年：人民幣0.1268元) 2,829,789 1,902,000

本公司於本年度並無派發中期股息(2010年：無)。

2010年末期股息每股人民幣0.1268元合共人民幣1,902,000,000元已於2011年7月15日派付。

2011年末期股息每股人民幣0.19元合共人民幣2,829,789,000元須經股東於2012年5月31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

12月31日
2011年 2010年
人民幣千元 人民幣千元

應收貿易賬款(附註(a))：

— 第三方	2,753,483	949,589
其他應收款項：	3,012,741	1,178,233
— 有關連人士	530	—
— 第三方	3,012,211	1,178,233
	<u>5,766,224</u>	<u>2,127,822</u>

於2011年及2010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
2011年 2010年
人民幣千元 人民幣千元

90天以內	2,082,645	927,134
90天以上及180天以內	156,763	7,250
180天以上及365天以內	271,991	15,205
365天以上	242,084	—
	<u>2,753,483</u>	<u>949,589</u>

於2011年12月31日，應收貿易賬款人民幣242,084,000元(2010年12月31日：無)已逾期未減值。該等賬目與過往並無拖欠記錄的多名客戶有關。該等應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
365天以上	<u>242,084</u>	<u>—</u>

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。

本集團的應收貿易賬款及其他應收款項的賬面值以人民幣列值。

10. 預付款項

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
預付營業稅及其他稅項	807,593	762,638
預付款項及向第三方墊款：	18,488,644	13,201,594
— 收購土地使用權	18,072,002	12,795,644
— 其他	416,642	405,950
	<u>19,296,237</u>	<u>13,964,232</u>

11. 應付貿易賬款及其他應付款項

	12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應付貿易賬款：		
— 第三方	32,289,884	13,459,413
其他應付款項：	14,743,793	6,911,183
— 有關連人士	371	—
— 第三方	4,490,418	2,220,332
— 收購土地使用權應付款項	10,253,004	4,690,851
應計費用	1,139,754	925,603
其他應繳稅項	1,022,692	484,637
	<u>49,196,123</u>	<u>21,780,836</u>

本集團的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	12月31日	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
90天以內	30,205,625	12,677,883
90天以上及180天以內	1,001,849	511,020
180天以上及365天以內	866,632	137,750
365天以上	<u>215,778</u>	<u>132,760</u>
	<u>32,289,884</u>	<u>13,459,413</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

2011年，中國房地產市場調控向縱深推進，調控效果持續發酵。特別是下半年來，超過600個城市相繼出台房價調控目標，46個大中城市頒佈「限購令」，10個城市針對樓盤實施強制限價。隨著調控持續深入，市場量價迅速高位回落，全國房地產開發景氣指數連續7個月下滑，中國房地產指數系統百城價格指數接連4個月降低，12月份10大城市住宅均價環比全部下跌¹，宏觀市場迎來前所未有的深刻變局。

伴隨市場的理性回歸，新的行業格局、市場空間、商業模式正漸次形成，而市場分化日益加劇：大型房企市場集中度進一步提升，全國前10大房企合約銷售額總體佔比為10.4%，較2010年增長0.3個百分點；同時房地產市場重心下沉成大勢所趨，全國一線城市銷售面積增速大幅下挫31.5%²。

集團深刻理解中央政府調控意圖、敏銳感知市場環境變化，以前瞻策略積極順應調控趨勢，憑藉佈局103個城市的規模優勢、集團化統一招標的成本優勢、「民生地產」及「全國十強」的品牌優勢，主要經營指標繼續實現高位增長。年內，集團實現合約銷售額人民幣803.9億元，按年增長59.4%；合約銷售面積1,219.9萬平方米，位列中國第一³，銷售面積按年增長54.7%；實現營業額人民幣619.2億元，其中房地產開發分部營業額人民幣604.7億元，按年增長33.4%；年末現金總額（包括現金及現金等值物以及受限制性現金）為人民幣282.0億元；土地儲備面積1.37億平方米，土地儲備平均成本人民幣616元／平方米；年末在建工程面積約3,652.4萬平方米。

¹ 10大城市：北京、上海、廣州、深圳、成都、重慶、南京、天津、武漢、杭州

² 數據來源：世聯地產

³ 資料來源：中國房產信息集團、中國房地產測評中心聯合發佈的《2011年中國房地產企業銷售排行榜TOP 30》

土地儲備

全國佈局基本完成，成功開啟以現有中心城市輻射周邊發達城市的戰略新局。2011年是集團第五個「三年計劃」的收官之年，經過兩個「三年計劃」的高速發展，集團成功佈局中國103個主要城市，全面覆蓋了除北京、福建、西藏以外的國內全部省級行政區；覆蓋城市數量同比2010年增長66.1%；項目數量187個，同比2010年的112個增長67.0%；土地儲備面積1.37億平方米，同比2010年的9,600.3萬平方米增長42.5%。

年內，集團新進入41個城市，項目數量增加75個，土地面積增加4,083.9萬平方米，新增土地儲備成本約人民幣667元/平方米。新增土地儲備分佈於重慶、天津、成都、哈爾濱、蘭州、長春、合肥、南昌、鎮江等具增長潛力的62個二三線城市。其中，集團於上半年敏銳捕捉調控帶來的併購機遇，新購土地70幅，土地儲備面積較2010年底增加3,938.7萬平方米；下半年則堅持「消耗多少，補充多少」的基本策略，維持土地儲備消耗與補充的動態均衡。

於2011年12月31日，集團在全國103個城市擁有房地產項目187個，其中一線城市項目6個，二線城市項目84個，三線城市項目97個；土地儲備平均成本約人民幣616元/平方米，其中三線城市土地儲備成本約人民幣472元/平方米。成本低廉的土地儲備、廣闊的城市佈局，令集團的戰略縱深更加擴大，規模優勢更加明顯，持續發展能力和抗風險能力更加提升。

於2011年12月31日，集團累計總土地款共計人民幣981.7億元，已付人民幣668.1億元，未付人民幣313.6億元，其中計劃於2012支付人民幣110.2億元，於2013年內支付人民幣139.6億元，2013年後支付的人民幣63.8億元。集團確信，憑藉充足的現金儲備及強勁的合約銷售回款，足以確保公司持續穩定發展。

合約銷售

精準判斷市場趨勢，合約銷售額再度刷新歷史紀錄，合約銷售面積中國第一。基於對全年市場「前高後低」的前瞻預測，自7月以來，集團連續採用「小幅度、多頻次」的促銷策略，在宏觀市場成交量持續萎縮的情況下，竭力捕捉市場機遇、推升銷量。集團提前2個月超越全年人民幣700億元的合約銷售目標，全年實現合約銷售額人民幣803.9億元，同比增長59.4%，完成年度目標的114.8%；合約銷售面積1,219.9萬平方米，同比增長54.7%；合約銷

售均價人民幣6,590元／平方米，同比增長3.1%。合約銷售額的96.8%來自於長沙、重慶、太原、成都、武漢、瀋陽等二三線城市，涵蓋高端、中端及中高端、旅遊地產全系列產品。

集團堅持「民生地產」理念，發揮精品地產標準化運營的高性價比優勢，在最近限購、限貸、限價及保障房供應等嚴厲的調控環境下，以契合市場需求的產品結構繼續深耕二三線城市，集團開發的144平方米以下普通住宅佔供應總量的74.1%。2011年全國商品房銷售總額人民幣59,119億元⁵，按此口徑計算，集團2011年在全國的市場佔有率為1.36%，較2010年的0.96%上升0.4個百分點。

集團年內新開盤65個項目，分佈於瀋陽、成都、重慶、濟南、天津、石家莊、長沙、中山、包頭等56個二三線城市；在售項目累計達到121個，分佈於73個城市。全年合約銷售額人民幣803.9億元中，2010年年底已在售的56個項目合約銷售額人民幣507.1億元，佔比為63.1%，平均單個項目合約銷售額人民幣9.06億元；2011年新開盤的65個項目合約銷售額人民幣296.8億元，佔比為36.9%，平均單個項目合約銷售額人民幣4.57億元。於2011年12月31日，集團尚有未開盤銷售項目66個，多數計劃於2012年內推出，將為我們進一步取得優異業績提供充足貨源。

房地產開發

於2011年12月31日，集團在建工程面積3,652.4萬平方米，竣工面積1,134.2萬平方米，建設規模與速度業內領先。集團繼續堅持規模化快速開發，全年新增在建工程面積2,389.6萬平方米，在建項目達到146個，而大部分項目取得土地後6個月內實現開盤銷售。由於上半年新增土地儲備相對較多，上半年新增在建工程面積為1,439萬平方米，下半年相應減少，新增在建工程面積為950萬平方米。

於2011年12月31日，集團已取得預售證項目合計121個，未開盤銷售項目66個。

集團交樓面積及金額再度刷新歷史最高水平。全年77個項目實現交樓，交樓金額人民幣604.7億元，同比增長33.4%；交樓面積947.1萬平方米，同比增長16.4%；交樓確認收入的均價為人民幣6,385元／平方米，較2010年的人民幣5,572元／平方米上升14.6%。龐大的開

⁵ 數據來源：國家統計局

發建設規模、可售面積和可結轉資源，為下階段集團繼續取得優異業績奠定了基礎。

戰略聯盟

精品標準化產業鏈日益成熟，精品戰略聯盟繼續擴大，有效抵禦成本上升壓力。於2011年12月31日，集團精品戰略聯盟的國內外知名品牌達到300餘家，涵蓋項目規劃設計、主體施工、園林建設、建築裝修材料等房地開發全部流程。

透過戰略聯盟的大規模採購，以及業已建立的長期夥伴關係，集團121家材料供應商的供貨價格相對2010年下調或維持不變，佔材料供應商總量的89.0%。

集團亦進一步優化標準化採購平台，應對原材料價格上漲壓力。透過嚴格考核的月度料採購計劃，全年各項目材料計劃誤差率總體控制在10%以內，令材料損耗及倉儲成本完全處在可控範圍內。

財務資金

奉行「現金為王」的穩健財務政策，以前瞻策略維持資金流量，確保財務安全。繼年初成功發行兩筆總規模人民幣92.5億元的優先票據後，集團於2011年5月向華人置業集團子公司出讓Grandday Group Limited 49%股權，代價5億美元。透過上述舉措，集團在流動性明顯收緊的情況下，適時開拓出多元融資途徑，為全年的穩固發展贏得了戰略先機。

於2011年12月31日，集團現金總額為人民幣282.0億元，較2010年末顯著增長41.4%，遠高於人民幣102.3億元的短期借款和一年內到期長期借款總和；全年新增銀行貸款人民幣277.9億元（淨增銀行貸款人民幣118.9億元），集團尚擁有未使用銀行授信額度人民幣369.1億元。

人力資源

堅持「以人為本」，善用激勵機制，塑造勤於學習、努力拼搏的恒大企業文化。集團深知，企業由員工組成，每一位員工背後都有一個家庭；員工的發展與進步不僅是企業持續發展

的根本，更是家庭與社會賴以穩定的基石。恒大因而尊重並珍視每名員工的個體價值，致力於提供具挑戰性的工作機會，激勵其完成自我超越。

集團在嚴格的目標計劃考核基礎上，實施具競爭力的薪酬激勵措施。至2011年底，累計已向137名核心員工授予購股權，數目合計9.13億股；年內，集團對全體員工進行薪資調整，平均加薪幅度10%左右。集團同時堅持營造優勝劣汰的良性競爭環境，確保企業長期可持續發展。

企業公民責任與榮譽

堅持民生地產發展初衷，努力承擔企業公民責任，盡己所能投身教育、民生、體育、文化、綠色環保等多項社會公益事業。成立15年來，集團累計為19萬戶家庭提供了高性價比的住宅產品。2011年，集團向中國73個城市的居民提供了10萬多套商品住宅，144平方米以下的中端及中高端住宅佔供應總量的74.1%，而售價亦控制在普羅大眾可承受的合理範圍內；同時鑒於集團矢志推行精品建築標準，旗下樓盤於年內被授予得「優秀園林工程大金獎」、「詹天佑優秀住宅小區金獎」等國家級殊榮。

作為中國綠色住宅的積極踐行者，集團始終堅持全精裝交付，減低二次裝修的環境污染；另一方面，依靠標準化運營優勢，集團還與上下游產業鏈戰略夥伴共同發力，在建材採購和應用上一致遵守綠色安居、低碳環保標準，在設計、施工、竣工驗收到運營管理一體化的過程中，貫徹建築節能的各種技術和設計，打造綠色精品。

年內，集團繼續加大對慈善公益事業的投入。集團連續第4年獲頒中國政府慈善領域最高獎—「中華慈善獎」，同時被授予「2011中國房企責任地產十強」、「廣東扶貧濟困紅棉杯金杯」等多項公益大獎。

年內，集團連續第8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」；連續第6年榮膺「中國地產品牌價值TOP 10」，品牌價值由2010年的人民幣80億元躍升至2011年的人民幣210.18億元，蟬聯中國房企第一；連續第4年被中國主流媒體評為「中國藍籌地

產」；全年累計獲得國家級榮譽33個，省部級榮譽77個，項目榮譽307個。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。

末期股息

董事局已於2012年3月28日議決，以在即將於2012年5月31日星期四舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上，建議於2012年7月19日星期四或之前，向於2012年6月6日（星期三）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0.19元（「2011年末期股息」）。2011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。

股東週年大會

本公司2012年股東週年大會將於2012年5月31日舉行，2012年股東週年大會通告將根據上市規則之規定於2012年股東週年大會前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續以決定出席股東週年大會之資格

為確定股東出席2012年股東週年大會（預計於2012年5月31日召開）及於會上投票之權利，自2012年5月29日起至2012年5月31日止期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶。為符合資格出席定於2012年5月31日的2012年股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2012年5月28日下午四時三十分前交予本公司於香港之股份過戶登記分處，即香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

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

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

已購回股份已予註銷，並按有關面值削減已發行股本。就購回應付的溢價自本公司股份溢價中扣除。

除上文披露者外，於截至2011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。

業務展望

2012年，是恒大邁入成立的第16個年頭，歷經前五個「三年計劃」超常規、跨越式的發展，集團步入了第六個「三年計劃」的開局之年。在新的歷史時期，集團的發展重心將從規模增長轉向穩健運營，從地域擴張轉向深化管理，將更加關注持續盈利能力，更加注重高質量的協調發展，同時不斷研究新的商業模式，培育新的利潤增長點。

在第六個「三年計劃」中，集團計劃主營業務收入、核心利潤、合約銷售額等方面每年均實現穩定增長。基於上述判斷及發展規劃，董事局以前瞻戰略制訂了下階段的發展策略。

土地儲備

鑒於集團已基本完成全國戰略佈局，未來將立足現有規模，堅持消耗與補充動態均衡的原則，著力優化項目佈局、深耕二三線城市、鞏固領先優勢，實現一、二、三線城市梯度佈局和深度開發。

項目的土地儲備補充方面，集團仍將在關注穩健現金流的基礎上，聚焦高增長的二三線城市，以及城市內環境優美、規劃及交通發達、土地升值潛力大的區域，透過多元化渠道精選少量位置優越、規模適中、價格相宜的優質地塊，以進一步提高產品溢價率及集團整體盈利。

項目開發

在優化項目佈局的基礎上，集團將繼續保持項目的快速開發建設，力求項目取得後6個月左右開盤銷售；現有在建項目則進一步採取貼合市場的策略，優化開發規模、調整建設速度以匹配銷售節奏。在產品規劃方面，集團將依託精品標準化運營的傳統優勢，在現有標準化系列的基礎上，注重產品創新、延伸產品線，竭力以高性價比產品打開市場空間。

合約銷售

2012年集團合約銷售目標為人民幣800億元。基於全年銷售市場前低後高的總體判斷，集團上半年推貨推貨力度相對較小，上下半年的推貨量之比約為4：6。

深化管理

面對更加紛繁複雜的市場形勢和日益激烈的競爭態勢，集團著眼長期可持續發展，提出進一步強化集團化緊密型管理模式，達致提升質量、降低成本的既定目標，實現持續穩健和高質量的均衡發展。

在深化管理基礎上，集團將厲行開源節流，檢視開發中的各個流程，重點控制開發報建成本和工程預決算管理，繼續擴大戰略合作聯盟，堅持集中採購、集中招投標，抵禦材料設備成本上漲壓力；在推行標準化設計規範的實踐基礎上，組織力量加以研討優化，從源頭上控制工程成本。

集團將進一步採用信息化手段提高管理決策及運營效率，優化整合現有的財務系統、材料供應鏈、項目管理，以及園林、酒店等12大業務運營系統，升級EMS、KM以及合同管理、人力資源、商業管理系統。集團寄望透過該計劃的組織實施，收到「可知，可控，可預測」的管控效果，使精細化管理達到新的高度。

財務資源

集團將繼續維持「現金為王」的穩健財務政策，嚴格控制成本，努力將負債率維持在合理水平。未來將竭力擴大銷售規模、加強資金回籠，繼續善用各種新型融資渠道，並做好財務資源的配置，進一步優化借款結構、幣種結構、期限結構和信用結構，提高資金管理效率，降低資金成本。集團將繼續堅持穩健政策，嚴控債務及資產率等關鍵指標，控制財務風險，總體目標為總負債對總資產比率低於40%，利息償付倍數大於3.5倍，現金總額高於人民幣150億元。

在管理費用方面，集團採取提升工作效率、簡化管理動作，實行費用預算剛性管理和費用目標計劃全過程考核等措施；在營銷費用上，加強市場研究和客戶行為分析、優化廣告投放與銷售渠道，以進一步降低營銷費用。

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2011年12月31日止年度一直遵守標準守則。

審閱綜合財務資料

本公司審核委員會由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2011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。2011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

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

承董事局命
恒大地產集團有限公司
主席
許家印

香港，2012年3月28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2011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載數字核對一致。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。