

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)

## 截至二零一一年六月三十日未經審核之中期業績公告

### 財務摘要

1. 營業額從2010年同期的人民幣203.7億元上升57.4%至人民幣320.6億元，其中房地產開發分部之營業額為人民幣316.9億元，佔比達98.9%。
2. 毛利從2010年同期的人民幣49.5億元上升127.1%至人民幣112.4億元。
3. 淨利潤從2010年同期的人民幣25.0億元上升132.8%至人民幣58.2億元。
4. 股東應佔利潤從2010年同期的人民幣23.3億元上升144.6%至人民幣57.0億元。
5. 扣除投資物業的評估增值的核心業務淨利潤從2010年同期的人民幣19.4億元上升147.9%至人民幣48.1億元。
6. 每股基本盈利從2010年同期的人民幣0.16元上升137.5%至人民幣0.38元。
7. 總資產從2010年末的人民幣1,044.5億元增加41.8%至人民幣1,480.7億元。
8. 總權益從2010年末的人民幣213.7億元增長36.9%至人民幣292.5億元。

9. 報告期內錄得人民幣423.2億元合約銷售額，相比去年同期增加101.7%；合約銷售建築面積（「建築面積」）611.7萬平方米，同比增加83.2%。
10. 集團於2011年1月成功發行人民幣55.5億元的以人民幣計價美元結算於2014年到期7.50%優先票據及人民幣37.0億元的以人民幣計價美元結算於2016年到期9.25%優先票據，發行規模合計人民幣92.5億元；
11. 於2011年6月30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286.9億元，相比2010年末上升43.8%，連同未動用之銀行融資額度人民幣327.1億元，集團擁有可動用資金人民幣614.0億元，而集團借款總額為人民幣507.5億元，資金狀況充裕。

## 前瞻佈局 穩健經營 贏在戰略

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6月30日止6個月(「本期」)之未經審核的綜合業績。

### 簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011年 (未經審核) 人民幣千元	2010年 (未經審核) 人民幣千元
收入	2	<b>32,058,058</b>	20,366,292
銷售成本		<b>(20,821,335)</b>	(15,419,512)
<b>毛利</b>		<b>11,236,723</b>	4,946,780
投資物業公平值收益		<b>1,344,349</b>	750,554
其他收益		<b>151,600</b>	58,208
銷售及營銷成本		<b>(1,271,762)</b>	(797,900)
行政開支		<b>(935,102)</b>	(542,392)
其他經營開支		<b>(310,461)</b>	(44,240)
<b>經營利潤</b>		<b>10,215,347</b>	4,371,010
融資收入淨額	3	<b>198,892</b>	48,314
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>10,414,239</b>	4,419,324
所得稅開支	4	<b>(4,595,302)</b>	(1,919,253)
<b>期間利潤</b>		<b>5,818,937</b>	2,500,071
其他全面收入		—	—
<b>期間全面收入總額</b>		<b>5,818,937</b>	2,500,071
應佔：			
本公司股東		<b>5,695,597</b>	2,328,682
非控股權益		<b>123,340</b>	171,389
		<b>5,818,937</b>	2,500,071
本公司股東應佔每股盈利			
每股基本盈利(人民幣)	5	<b>0.38</b>	0.16
每股攤薄盈利(人民幣)	5	<b>0.37</b>	0.15
股息	6	—	—

## 簡明綜合資產負債表

	2011年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2010年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	3,761,914	1,277,297
土地使用權	399,531	306,058
投資物業	12,313,436	10,116,643
開發中物業	—	454,870
其他應收款項	335,055	324,168
無形資產	124,107	37,218
遞延所得稅資產	290,872	340,225
	<u>17,224,915</u>	<u>12,856,479</u>
<b>流動資產</b>		
開發中物業	68,471,507	49,133,585
持作出售竣工物業	9,922,436	6,213,078
按公平值計入損益的財務資產	126,300	—
應收貿易賬款及其他應收款項	7 4,105,709	2,127,822
預付款項	19,223,799	13,964,232
預付所得稅	303,368	205,309
受限制現金	11,817,736	7,595,696
現金及現金等值物	16,869,705	12,356,263
	<u>130,840,560</u>	<u>91,595,985</u>
<b>資產總值</b>	<u><u>148,065,475</u></u>	<u><u>104,452,464</u></u>

	2011年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2010年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註	
<b>權益</b>		
本公司股東應佔資本及儲備		
股本	1,044,212	1,044,079
股份溢價	5,956,495	7,853,022
儲備	5,478,870	1,544,576
保留盈利	14,945,345	10,193,349
	<u>27,424,922</u>	<u>20,635,026</u>
非控制性權益	1,828,166	731,199
<b>權益總額</b>	<u>29,253,088</u>	<u>21,366,225</u>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	41,517,037	24,160,024
遞延所得稅負債	2,722,107	1,496,310
	<u>44,239,144</u>	<u>25,656,334</u>
<b>流動負債</b>		
借款	9,236,183	7,000,110
應付貿易賬款及其他應付款項	8 35,802,747	21,780,836
預收客戶墊款	24,122,016	24,081,431
即期所得稅負債	5,412,297	4,567,528
	<u>74,573,243</u>	<u>57,429,905</u>
<b>負債總額</b>	<u>118,812,387</u>	<u>83,086,239</u>
<b>權益及負債總額</b>	<u>148,065,475</u>	<u>104,452,464</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>56,267,317</u>	<u>34,166,080</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>73,492,232</u>	<u>47,022,559</u>

附註：

## 1 編製基準及會計政策

### 1.1 編製基準

截至2011年6月30日止六個月簡明綜合中期財務資料按照香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合中期財務資料應與截至2010年12月31日止年度按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的年度財務報表一併閱讀。

### 1.2 會計政策

中期期間收入的稅項採用適用於預計總年度盈利的稅率應計。

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

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

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

該準則亦釐清及簡化有關連人士的定義。

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

(b) 於2011年生效但與本集團無關現有準則之修訂及詮釋。

- 對香港會計準則第32號「供股的分類」的修改於2010年2月1日或之後開始的年度期間生效，現不適用於本集團，因為本集團並無進行任何供股。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號「最低資金要求預付款」的修改於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效，現不適用於本集團，因為本集團並無最低資金要求。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第19號「以權益工具消除財務負債」於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效，現不適用於本集團，因為本集團現無消除以權益工具取代的財務負債。

- 除附註3(a)所披露的對香港會計準則第34號「中期財務報告」的修改及釐清可於附註內呈列按項目劃分其他全面收入組成部分分析外，香港會計師公會對香港財務報告準則(2010年)的第三次改進於2010年5月發佈，現一律與本集團無關。所有改進均於2011年財政年度生效。

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

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

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

## 2 分部資料

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

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

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

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

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



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

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

於2011年6月30日的分部資產如下：

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

於2010年12月31日的分部資產如下：

	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	94,160,717	10,116,643	846,081	6,537,084	(7,753,595)	103,906,930
未分配						545,534
資產總值						<u>104,452,464</u>

分部資產主要包括物業及設備、投資物業、土地使用權、開發中物業、持作出售竣工物業、應收款項、預付款項及現金結餘，但不包括遞延稅項資產，可收回所得稅及按公平值計入損益的財務資產。

### 3 融資收入淨額

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

### 4 所得稅開支

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

## 海外所得稅

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

## 香港利得稅

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

## 中國企業所得稅

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

## 中國土地增值稅

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

## 5 每股盈利

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

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

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

## 6 股息

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

就2010年的末期股息每股普通股人民幣0.1268元合共人民幣1,902,000,000元，已於2011年5月27日的股東周年大會上宣告派付。

## 7 應收貿易賬款及其他應收款項

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

於2011年6月30日及2010年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

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

應收貿易賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
90天以內	1,479,028	927,134
90天以上及180天以內	46,729	7,250
180天以上及365天以內	144,203	15,205
365天以上	189,660	—
	<u>1,859,620</u>	<u>949,589</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。於各結算日，本集團保留售予該等客戶的物業的法定所有權。

## 8 應付貿易賬款及其他應付款項

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

本集團的應付貿易賬款賬齡分析如下：

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

## 9 比較數字

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

## 主席報告書

### 業務回顧

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

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

**聚焦二三線城市，大規模吸納優質低成本土地儲備，行業領導地位愈益鞏固。**期內，集團敏銳捕捉調控帶來的並購機遇，憑藉充裕的現金流，持續聚焦二三線城市，透過靈活多元的方式吸納具規模的優質低成本土地儲備。報告期內新購土地儲備70幅，新增土地儲備建築面積

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

<sup>2</sup> 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年上半年中國房地產企業銷售排行榜TOP 30》

4,897.1萬平方米，分佈於重慶、天津、成都、哈爾濱、蘭州、長春、鎮江、佛山、東莞等具增長潛力的58個城市，其中11個為二線城市，46個為三線城市；報告期內新增土地儲備成本約664元／平方米。

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## 業務展望

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

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

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

## 土地儲備

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

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

## 合約銷售

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

## 商業地產

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

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

## 管理層討論及分析

### 整體表現

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

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

### 收入

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

### 毛利

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

### 銷售及營銷成本

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

## 行政費用

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

## 財務回顧

### 借款

於2011年6月30日，集團的借款為人民幣507.5億元，還款期如下：

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

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

### 財務槓桿

集團財務狀況穩健，集團於2011年6月30日總借款對總資產比率為34.3% (2010年12月31日：29.8%)，淨負債率(淨借貸<sup>1</sup>對股東權益總額比率)為75.4% (2010年12月31日：52.5%)，總借款對投資物業公平值收益、折舊、利息、所得稅開支前年度化溢利的比率為2.6倍 (2010年6月30日：2.6倍)，而利息覆蓋率為5.6倍 (2010年6月30日：5.6倍)。雖然2011年上半年我們積極取

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

得貸款以應付市場流動性緊縮性問題，使負債比率有所提高，但我們的利潤也以較高速度增長，有效利用了借款的槓桿作用。同時我們的盈利能力也對比於借款規模仍屬穩健水平。

## 土地儲備

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

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

## 集團2011年上半年新增土地儲備分佈表

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

集團土地儲備分佈表(於2011年6月30日)

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

憑藉一貫的超前策略，集團已牢固抓住了發展機遇，於上半年基本完成全國戰略佈局，並成功開啟了以現有中心城市輻射周邊發達三線城市的新局面。全國性項目佈點及完善的區域戰

略佈局，將令集團的規模優勢更加明顯，戰略縱深更加擴大，持續發展能力更加提升。

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

## 合約銷售

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

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

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



## 房地產開發

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

### 期內各項目竣工總體情況表

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

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

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

## 企業公民

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

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

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

## 榮譽

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

此外，集團還被博鰲21世紀房地產論壇組委會授予「2011年度卓越成就大獎」及「2011年度最具投資價值地產上市公司大獎」，被廣東省扶貧開發領導小組授予「廣東扶貧濟困紅棉杯金杯」，被中民慈善捐助信息中心評為「中國慈善推動者」，被中國10餘家主流媒體聯盟評為「第

三屆中國企業誠信榜」之「社會責任獎」。上述多項殊榮，體現了社會各界對集團在經營業績、企業責任與品牌影響力等方面成就的高度認可。

## 人力資源

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

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

## 中期股息

董事局議決不宣派中期股息。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

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

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

## 董事進行證券交易的《標準守則》

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

## 企業管治

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

## 核數師及審核委員會審閱中期業績

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

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

## 致謝

集團業務的穩步發展，一直得到其股東、投資者、商業夥伴的信任和支持，以及員工的盡忠職守，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8月30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。