

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。



## 財務摘要

1. 收入上升58.4%至人民幣57.2億元，房地產開發分部之銷售額佔比重達88%。
2. 毛利上升31.8%至人民幣19.5億元，毛利率保持在34.0%的理想水平。
3. 股東應佔利潤上升98.1%至人民幣10.5億元。
4. 每股基本盈利上升94.7%至人民幣7.4分。
5. 總資產增加121.1%至人民幣630.7億元。
6. 股東應佔資本及儲備增長55.7%至人民幣128.6億元。
7. 全年錄得人民幣303.0億元合約銷售額，按年增加402.3%；合約銷售建築面積達563.7萬平方米，按年增加396.5%。
8. 全年在中國9個城市，新購13幅土地，增加土地儲備建築面積1,308.0萬平方米。於2009年12月31日，集團在全國25個主要城市共擁有房地產項目57個，擁有5,497.6萬平方米建築面積土地儲備。
9. 集團首次公開發售(「首次公開發售」)於2009年11月5日順利完成，募集資金31.9億港元。
10. 於2009年12月31日，集團為淨現金水平。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143.8億元，增幅為649.0%，而銀行貸款總額為人民幣141.8億元，連同未動用之銀行融資額度人民幣204.5億元及尚可收回之合約銷售款額人民幣57.0億元，集團擁有充裕營運資金。
11. 擬派發股息每股人民幣0.7分。

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2009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    |                |
|--------------------------------|----|----------------|----------------|
|                                |    | 2009年<br>人民幣千元 | 2008年<br>人民幣千元 |
| 收入                             | 3  | 5,722,657      | 3,606,791      |
| 銷售成本                           | 4  | (3,776,308)    | (2,124,420)    |
| 毛利                             |    | 1,946,349      | 1,482,371      |
| 投資物業公平值收益                      |    | 842,570        | 77,415         |
| 其他收益                           |    | 347,554        | 531,090        |
| 銷售及營銷成本                        | 4  | (1,075,142)    | (665,299)      |
| 行政開支                           | 4  | (744,960)      | (545,273)      |
| 其他經營開支                         |    | (63,890)       | (34,439)       |
| 經營利潤                           |    | 1,252,481      | 845,865        |
| 財務擔保撥回/(撥備)                    |    | 197,403        | (65,997)       |
| 融資(成本)/收入淨額                    | 5  | (3,709)        | 186,520        |
| 除所得稅前利潤                        |    | 1,446,175      | 966,388        |
| 所得稅開支                          | 6  | (329,371)      | (333,958)      |
| 年度利潤                           |    | 1,116,804      | 632,430        |
| 其他全面收入                         |    | —              | —              |
| 年度全面收入總額                       |    | 1,116,804      | 632,430        |
| 應佔：                            |    |                |                |
| 本公司股東                          |    | 1,046,428      | 524,760        |
| 少數股東權益                         |    | 70,376         | 107,670        |
|                                |    | 1,116,804      | 632,430        |
| 年度本公司股東應佔利潤的每股盈利<br>(以每股人民幣列示) |    |                |                |
| 每股基本盈利                         | 7  | 0.074          | 0.038          |
| 每股攤薄盈利                         | 7  | 0.074          | 0.038          |
| 股息                             | 8  | 105,000        | 125,651        |

## 綜合資產負債表

|                         | 附註 | 2009年<br>12月31日<br>人民幣千元 | 2008年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>資產</b>               |    |                          |                          |
| 非流動資產                   |    |                          |                          |
| 物業及設備                   |    | 395,775                  | 450,141                  |
| 土地使用權                   |    | 279,498                  | 250,868                  |
| 投資物業                    |    | 3,130,800                | 1,741,390                |
| 其他應收款項                  |    | 302,964                  | 281,849                  |
| 遞延所得稅資產                 |    | 522,166                  | 324,364                  |
|                         |    | <u>4,631,203</u>         | <u>3,048,612</u>         |
| <b>流動資產</b>             |    |                          |                          |
| 土地使用權                   |    | 15,923,120               | 8,644,245                |
| 開發中物業                   |    | 20,557,151               | 9,049,192                |
| 持作出售竣工物業                |    | 2,004,932                | 2,240,713                |
| 應收貿易賬款及其他應收款項以及<br>預付款項 | 9  | 5,318,893                | 3,590,360                |
| 可收回所得稅                  |    | 257,909                  | 31,816                   |
| 受限制現金                   |    | 7,044,824                | 1,167,942                |
| 現金及現金等值物                |    | 7,333,232                | 749,718                  |
|                         |    | <u>58,440,061</u>        | <u>25,473,986</u>        |
| <b>資產總值</b>             |    | <u><b>63,071,264</b></u> | <u><b>28,522,598</b></u> |
| <b>權益</b>               |    |                          |                          |
| <b>本公司股東應佔資本及儲備</b>     |    |                          |                          |
| 股本                      |    | 1,044,079                | 209,332                  |
| 股份溢價                    |    | 7,958,022                | 6,000,560                |
| 儲備                      |    | 1,219,385                | 389,837                  |
| 保留盈利                    |    | 2,640,351                | 1,662,139                |
|                         |    | <u>12,861,837</u>        | <u>8,261,868</u>         |
| 少數股東權益                  |    | 295,309                  | 321,263                  |
|                         |    | <u>13,157,146</u>        | <u>8,583,131</u>         |
| <b>權益總額</b>             |    | <u><b>13,157,146</b></u> | <u><b>8,583,131</b></u>  |

|                  |    | 2009年<br>12月31日<br>人民幣千元 | 2008年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 附註               |    |                          |                          |
| <b>負債</b>        |    |                          |                          |
| <b>非流動負債</b>     |    |                          |                          |
| 借款               |    | 7,816,044                | 4,226,413                |
| 遞延所得稅負債          |    | <u>600,497</u>           | <u>451,527</u>           |
|                  |    | <b>8,416,541</b>         | <b>4,677,940</b>         |
| <b>流動負債</b>      |    |                          |                          |
| 借款               |    | 6,359,745                | 6,213,843                |
| 應付貿易賬款及其他應付款項    | 10 | 9,799,761                | 4,469,168                |
| 預收客戶墊款           |    | 24,306,136               | 3,503,265                |
| 財務擔保負債           |    | —                        | 197,403                  |
| 即期所得稅負債          |    | <u>1,031,935</u>         | <u>877,848</u>           |
|                  |    | <b>41,497,577</b>        | <b>15,261,527</b>        |
| <b>負債總額</b>      |    | <b>49,914,118</b>        | <b>19,939,467</b>        |
| <b>權益及負債總額</b>   |    | <b>63,071,264</b>        | <b>28,522,598</b>        |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <b>16,942,484</b>        | <b>10,212,459</b>        |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <b>21,573,687</b>        | <b>13,261,071</b>        |

## 1 一般資料

本公司於2006年6月26日根據開曼群島公司法第22章(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公司,從事投資控股業務。本公司及其子公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發、物業投資、物業管理、房地產建造、土地平整及其他服務。

其註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本公司於2009年11月5日在聯交所第一上市。

## 2 編製基準

本公司綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」),按歷史成本慣例編製,並就按公平值入賬的投資物業重估、內含財務衍生工具及財務擔保修訂。

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) 下列新訂及經修訂香港財務報告準則於2009年1月1日生效。本集團已於就籌備本公司於聯交所上市而編製其截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度以及截至2009年6月30日止六個月之綜合財務報表時,貫徹應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則。

- 香港財務報告準則第7號「財務工具—披露」(修訂本)(於2009年1月1日生效)。
- 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」(於2009年1月1日生效)。
- 香港財務報告準則第2號(修訂本), (於2009年1月1日生效), 「股份付款」。
- 香港會計準則第23號(經修訂), 「借貸成本」(於2009年1月1日生效)。
- 香港財務報告準則第8號「經營分部」(於2009年1月1日生效), 取代香港會計準則第14號「分部報告」。
- 香港會計準則第40號(修訂本), 「投資物業」(於2009年1月1日生效)。

- (ii) 本集團並無提早採納與本集團業務營運有關但尚未生效之準則、現行準則之修訂本及詮釋

下列準則及現行準則之修訂本已刊發，且須於2009年7月1日或之後開始的本集團會計期間內強制應用，惟本集團並無提早採納。

- 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(於2009年7月1日或之後開始年度期間生效)。
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(於2009年7月1日或之後開始年度期間生效)。
- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列」(於2010年1月1日或之後開始年度期間生效)。
- 香港財務報告準則第2號(修訂本)「集團現金結算股份付款交易」(於2010年1月1日或之後開始年度期間生效)。

### 3 分部資料

本集團的業務分為四個分部：房地產開發、物業投資、物業管理服務、房地產建造、土地平整及其他服務。由於本集團的董事認為，本集團大部分綜合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。

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房地產建造、土地平整及其他服務的收入。截至2009年12月31日止年度的收入包括下列各項：

|                 | 截至12月31日止年度      |                  |
|-----------------|------------------|------------------|
|                 | 2009年<br>人民幣千元   | 2008年<br>人民幣千元   |
| 銷售物業            | 5,042,876        | 3,495,057        |
| 投資物業的租金收入       | 37,595           | 25,758           |
| 物業管理服務          | 79,507           | 78,694           |
| 房地產建造、土地平整及其他服務 | 562,679          | 7,282            |
|                 | <u>5,722,657</u> | <u>3,606,791</u> |

截至2009年12月31日止年度計入綜合收益表的分部業績及其他分部項目如下：

|                  | 房地產開發<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 物業管理<br>服務<br>人民幣千元 | 房地產<br>建造、土地<br>平整及<br>其他服務<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 本集團<br>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<br>融資成本淨額 |                |               |                     |                                      |             | 197,403<br>(3,709) |
| 除所得稅前利潤          |                |               |                     |                                      |             | 1,446,175          |
| 所得稅開支            |                |               |                     |                                      |             | (329,371)          |
| 年度利潤             |                |               |                     |                                      |             | 1,116,804          |
| 折舊               | 53,736         | —             | 2,100               | 6,323                                | —           | 62,159             |
| 確認為開支的土地使用權攤銷    | 10,757         | —             | —                   | —                                    | —           | 10,757             |
| 投資物業公平值收益        | —              | 842,570       | —                   | —                                    | —           | 842,570            |

截至2008年12月31日止年度計入綜合收益表的分部業績及其他分部項目如下：

|                  | 房地產開發<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 物業管理<br>服務<br>人民幣千元 | 房地產<br>建造、土地<br>平整及<br>其他服務<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 本集團<br>人民幣千元        |
|------------------|----------------|---------------|---------------------|--------------------------------------|-------------|---------------------|
| 分部總收入            | 3,495,057      | 33,800        | 78,694              | 2,165,392                            |             | 5,772,943           |
| 分部間收入            | —              | (8,042)       | —                   | (2,158,110)                          |             | (2,166,152)         |
| 收入               | 3,495,057      | 25,758        | 78,694              | 7,282                                |             | 3,606,791           |
| 分部業績             | 698,195        | 109,525       | (25,044)            | 266,185                              | (202,996)   | 845,865             |
| 財務擔保撥備<br>融資收入淨額 |                |               |                     |                                      |             | (65,997)<br>186,520 |
| 除所得稅前利潤          |                |               |                     |                                      |             | 966,388             |
| 所得稅開支            |                |               |                     |                                      |             | (333,958)           |
| 年度利潤             |                |               |                     |                                      |             | 632,430             |
| 折舊               | 19,016         | —             | 871                 | 4,171                                | —           | 24,058              |
| 確認為開支的土地使用權攤銷    | 17,404         | —             | —                   | —                                    | —           | 17,404              |
| 投資物業公平值收益        | —              | 77,415        | —                   | —                                    | —           | 77,415              |

於2009年12月31日的分部資產及負債如下：

|             | 房地產開發<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 物業管理<br>服務<br>人民幣千元 | 房地產<br>建造、土地<br>平整及<br>其他服務<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 本集團<br>人民幣千元                    |
|-------------|----------------|---------------|---------------------|--------------------------------------|-------------|---------------------------------|
| 分部資產<br>未分配 | 58,507,063     | 3,130,800     | 262,943             | 3,958,358                            | (3,567,975) | 62,291,189<br><u>780,075</u>    |
| 資產總值        |                |               |                     |                                      |             | <u>63,071,264</u>               |
| 分部負債<br>未分配 | 34,805,748     | —             | 201,849             | 2,122,878                            | (3,024,578) | 34,105,897<br><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>                   |

於2008年12月31日的分部資產及負債如下：

|             | 房地產開發<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 物業管理<br>服務<br>人民幣千元 | 房地產<br>建造、土地<br>平整及<br>其他服務<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 本集團<br>人民幣千元                   |
|-------------|----------------|---------------|---------------------|--------------------------------------|-------------|--------------------------------|
| 分部資產<br>未分配 | 26,521,654     | 1,741,390     | 239,393             | 1,535,377                            | (1,871,396) | 28,166,418<br><u>356,180</u>   |
| 資產總值        |                |               |                     |                                      |             | <u>28,522,598</u>              |
| 分部負債<br>未分配 | 8,531,098      | —             | 78,313              | 910,716                              | (1,547,694) | 7,972,433<br><u>11,967,034</u> |
| 負債總額        |                |               |                     |                                      |             | <u>19,939,467</u>              |
| 資本開支        | <u>249,673</u> | <u>5,068</u>  | <u>1,903</u>        | <u>4,058</u>                         | <u>—</u>    | <u>260,702</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可收回所得稅。

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            |                   |
|-------------|-------------------|-------------------|
|             | 2009年<br>人民幣千元    | 2008年<br>人民幣千元    |
| 分部資產        | 62,291,189        | 28,166,418        |
| 未分配：        |                   |                   |
| 可退回所得稅      | 257,909           | 31,816            |
| 遞延所得稅資產     | 522,166           | 324,364           |
|             | <u>63,071,264</u> | <u>28,522,598</u> |
| 資產負債表所示資產總值 | <u>63,071,264</u> | <u>28,522,598</u> |

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

|             | 12月31日            |                   |
|-------------|-------------------|-------------------|
|             | 2009年<br>人民幣千元    | 2008年<br>人民幣千元    |
| 分部負債        | 34,105,897        | 7,972,433         |
| 未分配：        |                   |                   |
| 即期所得稅負債     | 1,031,935         | 877,848           |
| 遞延所得稅負債     | 600,497           | 451,527           |
| 借款          | 14,175,789        | 10,440,256        |
| 財務擔保負債      | —                 | 197,403           |
|             | <u>49,914,118</u> | <u>19,939,467</u> |
| 資產負債表所示負債總額 | <u>49,914,118</u> | <u>19,939,467</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    |                |
|---------------------|----------------|----------------|
|                     | 2009年<br>人民幣千元 | 2008年<br>人民幣千元 |
| 已售物業成本              | 3,213,016      | 1,712,158      |
| 營業稅及其他徵稅            | 336,525        | 212,872        |
| 員工成本—包括董事酬金         | 478,773        | 361,189        |
| 廣告成本                | 574,769        | 267,174        |
| 銷售佣金                | 99,919         | 34,108         |
| 顧問費                 | 127,174        | 257,213        |
| 折舊                  | 62,159         | 24,058         |
| 攤銷土地使用權             | 10,757         | 17,404         |
| 核數師酬金               | 6,985          | 2,442          |
| 向政府慈善團體捐獻(計入其他經營開支) | 35,895         | 24,420         |
|                     | <u>35,895</u>  | <u>24,420</u>  |

## 5 融資(成本)/收入淨額

|          | 截至12月31日止年度    |                 |
|----------|----------------|-----------------|
|          | 2009年<br>人民幣千元 | 2008年<br>人民幣千元  |
| 匯兌收益     | 4,395          | 201,944         |
| 銀行借款利息開支 | (1,207,117)    | (1,232,297)     |
| 減：利息資本化  | 1,199,013      | 1,216,873       |
|          | <u>(8,104)</u> | <u>(15,424)</u> |
|          | <u>(3,709)</u> | <u>186,520</u>  |

## 6 所得稅開支

|          | 截至12月31日止年度    |                |
|----------|----------------|----------------|
|          | 2009年<br>人民幣千元 | 2008年<br>人民幣千元 |
| 即期所得稅    |                |                |
| —香港利得稅   | —              | —              |
| —中國企業所得稅 | 186,349        | 232,510        |
| —中國土地增值稅 | 191,854        | 332,518        |
| 遞延所得稅    |                |                |
| —中國企業所得稅 | (48,832)       | (231,070)      |
|          | <u>329,371</u> | <u>333,958</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    |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
|                       | 2009年<br>人民幣千元 | 2008年<br>人民幣千元 |
| 除所得稅前利潤               | 1,446,175      | 966,388        |
| 按中國企業所得稅率計算           | 290,781        | 229,597        |
| 就中國企業所得稅而言的可扣稅中國土地增值稅 | (47,964)       | (83,130)       |
| 毋須課稅收入(附註(a))         | (116,490)      | (208,202)      |
| 取得發票後土地使用權的遞延稅項負債撥備撥回 | (67,807)       | —              |
| 不可扣稅開支                | 29,171         | 50,759         |
| 並無已確認遞延所得稅資產的稅項虧損     | 49,826         | 12,416         |
|                       | <u>137,517</u> | <u>1,440</u>   |
| 中國企業所得稅               | 137,517        | 1,440          |
| 中國土地增值稅               | 191,854        | 332,518        |
|                       | <u>329,371</u> | <u>333,958</u> |

- (a) 截至2009年12月31日止年度毋須課稅收入主要包括出售子公司40%股本權益的額外收益、購回部分結構擔保貸款的收益及財務擔保負債撥備撥回。

截至2008年12月31日止年度毋須課稅收入主要包括境外集團公司匯兌收益，及來自與本公司其中一名股東的有關連人士所訂立合作安排的收益人民幣474,465,000元。

截至2009年12月31日止年度，加權平均適用稅率為20%（2008年：24%）。

#### 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。本集團在英屬處女群島的子公司根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

#### 香港利得稅

由於截至2009年12月31日止年度（2008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計算。

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國企業所得稅法》（「新企業所得稅法」），從2008年1月1日起生效。根據新企業所得稅法，本集團位於中國內地的子公司適用的企業所得稅率從2008年1月1日起為25%。

根據於2007年12月6日頒佈的新企業所得稅法實施條例，自2008年1月1日起，將對在中國成立的公司向其海外投資者宣派的股息徵收10%預扣稅。於2008年1月1日之後來自中國公司所產生利潤的股息均須繳納預扣稅。於2009年12月31日，本集團並沒有就其中國子公司之盈利產生任何預扣所得稅（2008年：無），原因為本集團並無計劃於可見未來分派自2008年1月1日後至2009年12月31日止期間所產生來自其中國子公司之盈利。

#### 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

截至2009年12月31日止年度的每股基本盈利乃將本公司股東應佔利潤除以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       |               |
|------------------|-------------------|---------------|
|                  | 2009年<br>人民幣千元    | 2008<br>人民幣千元 |
| 本公司股東應佔利潤        | <b>1,046,428</b>  | 524,760       |
| 已發行普通股加權平均股數(千股) | <b>14,149,192</b> | 13,745,299    |
| 每股基本盈利(每股人民幣元)   | <b>0.074</b>      | <b>0.038</b>  |

截至2008年12月31日止年度之普通股加權平均數已計及因首次公開發售前股份溢價賬資本化而發行之11,220,895,734股普通股。

### (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       |               |
|------------------------|-------------------|---------------|
|                        | 2009年<br>人民幣千元    | 2008<br>人民幣千元 |
| 本公司股東應佔利潤              | <b>1,046,428</b>  | 524,760       |
| 已發行普通股加權平均數(千股)        | <b>14,149,192</b> | 13,745,299    |
| 購股權調整(千股)              | <b>7,556</b>      | —             |
| 就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股) | <b>14,156,748</b> | 13,745,299    |
| 每股攤薄盈利(人民幣)            | <b>0.074</b>      | <b>0.038</b>  |

## 8 股息

|                           | 截至12月31日止年度    |                |
|---------------------------|----------------|----------------|
|                           | 2009年<br>人民幣千元 | 2008年<br>人民幣千元 |
| 擬派末期股息每股普通股人民幣0.7分(附註(a)) | 105,000        | -              |
| 特別股息                      | -              | 125,651        |
|                           | <b>105,000</b> | <b>125,651</b> |

- (a) 於2010年4月12日舉行之會議上，本公司董事建議於截至2009年12月31日止之股份溢價派付末期股息每股普通股人民幣0.7分。此項建議並未於此等綜合財務報表內反映為應付股息，惟將反映為截至2010年12月31日止年度之股份溢價分配。

## 9 應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項

|                | 12月31日           |                  |
|----------------|------------------|------------------|
|                | 2009年<br>人民幣千元   | 2008年<br>人民幣千元   |
| 應收貿易賬款(附註(a))： | 58,469           | 16,389           |
| —有關連人士         | 5,332            | 2,537            |
| —第三方           | 53,137           | 13,852           |
| 應收以下人士的其他應收款項： | 921,865          | 473,324          |
| —有關連人士         | -                | 877              |
| —一名股東          | 719              | 91               |
| —第三方           | 921,146          | 472,356          |
| 預付營業稅及其他稅項     | 1,045,920        | 128,387          |
| 預付款項—第三方       | 3,292,639        | 2,972,260        |
| —收購土地使用權       | 2,433,244        | 2,528,633        |
| —其他            | 859,395          | 443,627          |
|                | <b>5,318,893</b> | <b>3,590,360</b> |

於2009年及2008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         |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 2009年<br>人民幣千元 | 2008年<br>人民幣千元 |
| 90天以內         | 50,188         | 5,532          |
| 90天以上及180天以內  | 1,524          | 4,390          |
| 180天以上及365天以內 | 6,757          | 6,467          |
|               | <b>58,469</b>  | <b>16,389</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           |                  |
|--------------|------------------|------------------|
|              | 2009年<br>人民幣千元   | 2008年<br>人民幣千元   |
| 應付貿易賬款       |                  |                  |
| －第三方         | 5,841,260        | 2,786,243        |
| 其他應付款項：      | 3,685,280        | 1,514,839        |
| －有關連人士       | —                | 850              |
| －第三方         | 745,917          | 347,316          |
| －收購土地使用權應付款項 | 2,939,363        | 1,166,673        |
| 應計費用         | 119,425          | 94,013           |
| 其他應繳稅項       | 153,796          | 74,073           |
|              | <b>9,799,761</b> | <b>4,469,168</b> |

本集團的應付貿易賬款賬齡分析如下：

|               | 12月31日           |                  |
|---------------|------------------|------------------|
|               | 2009年<br>人民幣千元   | 2008年<br>人民幣千元   |
| 90天以內         | 5,678,940        | 2,642,391        |
| 90天以上及180天以內  | 54,046           | 41,343           |
| 180天以上及365天以內 | 44,818           | 79,700           |
| 365天以上        | 63,456           | 22,809           |
|               | <b>5,841,260</b> | <b>2,786,243</b> |

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

於2009年，集團持續貫徹精品住宅標準化運營模式和集團化緊密型管理模式，多項指標刷新歷史記錄，企業發展取得里程碑式成就，中國房地產行業的領先地位進一步鞏固。

**集團取得了歷史性跨越。**集團全年實現合約銷售約人民幣303億元，按年增長402.3%，全年合約銷售建築面積約563.7萬平方米，按年增長396.5%；全年收入及毛利分別約為人民幣57.2億元及約人民幣19.5億元，按年分別上升58.4%及31.8%，股東應佔淨利潤增加98.1%至人民幣10.5億元；現金總額(包括現金等值物及受限制現金)為人民幣143.8億元，按年增長649.0%。

**集團成功上市，搭建了里程碑式的企業品牌。**自2009年年初起，集團敏銳把握房地產市場逐步升溫的變化，率先調整經營策略，取得人民幣303.0億元合約銷售額的優異業績；2009年11月5日，集團成功於聯交所主板上市。恒大品牌在中國基本實現了家喻戶曉，品牌的知名度、美譽度空前提升。

首次公開發售籌得之款項淨額約為31.9億港元，已根據本公司的計劃動用。

## 土地儲備

集團採用超前策略，專注於中國經濟高速增長、房地產價格升值潛力巨大的省會級城市及周邊地區進行土地儲備。截至2009年末，集團在全國25個主要城市共擁有房地產項目57個，擁有5,497.6萬平方米優質低成本土地儲備，可滿足未來5年大規模開發的需要。

集團持續關注中國高增長城市，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，獲取具規模的優質低成本土地儲備。全年在中國9個城市，包括重慶、西安、太原、合肥、長沙等，新購13幅土地，增加土地儲備建築面積1,308.0萬平方米。年內新進入南昌、石家莊、海口等城市，繼續鞏固全國戰略佈局。

## 房地產開發及銷售

於2009年初，集團捕捉了市場迅速回暖的戰略先機，迅速調整營銷策略和開發力度，保證充足可持續銷售貨源，銷售節節攀升。集團「成本價開盤」營銷理念深入人心，「實景園林+精裝修+准現樓」的開盤環境同樣為我們贏得市場，實現了跨越式的增長。全年合約銷售額人民幣303.0億元，按年增長402.3%，其中人民幣276.4億元計劃在2010年竣工；全年合約銷售建築面積563.7萬平方米，按年增長396.5%；全年銷售均價人民幣5,375元/平方米，其中2009年12月銷售均價人民幣6,157元/平方米，相比2009年1月份的人民幣3,979元/平方米大幅上升54.7%。集團年內共有25個項目實現交樓，全年交樓金額人民幣50.4億元，較去年增長44.4%；全年交樓面積88.1萬平方米，較去年增長147.8%。截止2009年末，集團共計擁有在建項目41個，在建可售面積1,647.9萬平方米，在售項目32個，未開盤銷售項目13個，為2010年的持續銷售做好充分準備。

## 財務資金

集團一貫堅持審慎的財務管理，奉行穩健的財務政策，注重維持高資金流量及保證資金安全。年內，通過首次公開發售募集資金31.9億港元，集團的資金結構進一步優化；同時全年優異的房地產銷售業績，使集團財務狀況進一步加強。2009年末，集團實現淨現金餘額，集團的現金餘額從2008年底的人民幣19.2億元上升到人民幣143.8億元。同時，未動用銀行融資額度為人民幣204.5億元，而可回收之合約銷售款額為人民幣57.0億元。穩健的財務管理政策與充足財務資源，使集團業務得以快速穩健增長。所有銀行借款均以本集團的土地使用權及物業或以本集團旗下公司提出之擔保作抵押。於2009年12月31日，本集團的資產負債比率為22%。

## 結算日後事項

於2010年1月27日，本公司按面值100%發行本金總額合共750,000,000美元的13厘5年期優先票據。優先票據由若干子公司共同擔保，並以該等子公司的股份作抵押。

## 經營理念及品牌價值

2009年，集團以「穩健經營，再攀高峰」為指導思想，堅持集團化緊密型管理、堅持精品標準化運營模式，繼續鞏固了與國內外頂尖品牌建立的戰略聯盟，產品品質和品牌形象不斷提升。憑藉卓越的品牌、品質上乘的物業產品，集團產品在全國倍受追捧、屢獲殊榮。2009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67.5億元。

## 管理團隊及管理模式

董事局認為，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。管理團隊始終在人力資源、人才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。於2009年末，集團擁有員工總計8,559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2009年初，集團管理團隊敏銳感知中國房地產市場迅速升溫趨勢，果斷調整開發建設及銷售計劃；同時全面採取快速開發模式，多個項目在獲得土地後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，取得傲視同儕的驕人業績。

## 末期股息

董事局已通過決議案，以在即將於2010年5月24日星期一舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上，建議於2010年6月3日星期四或之前，向於2010年5月24日星期一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0.7分（「2009年末期股息」）。2009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。

## 暫停辦理過戶期間

本公司將於2010年5月19日星期三至2010年5月24日星期一（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2010年5月18日星期二下午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。

## 企業管治

自本公司股份於2009年11月5日上市以來，本公司一直按照上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）中的原則，而本公司符合企業管治常規守則所有適用規則。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2009年12月31日止年度，本公司或其子公司概無購買、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所載有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事(「董事」)進行證券交易之標準守則。經作出詳細審慎的查詢後，本公司確認董事局全體成員於截至2009年12月31日止年度內，一直遵守標準守則。

## 企業公民責任及榮譽

集團堅持奉行企業公民理念，積極承擔社會責任，盡己所能投身民生、體育、環保等各項社會公益事業，為促進社會和諧進步、共贏發展而不懈努力。

年內，集團與中國扶貧基金會合作舉行以「獻一份愛，暖萬人心，傳中國情」為主題的「慈善萬人行」活動，捐款人民幣3,000萬元，救助特困孤兒、特困老人、特困農民等10類特困人士合共達10,000名，成為中國扶貧基金會2009年最重要、捐款額最大的一次公益慈善活動，被該基金會稱作社會力量參與的標杆事件。

年內，集團連續第6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」，位列業內十強；在企業公民建設方面，集團榮獲「中國房地產年度社會責任感企業」、「年度社會貢獻企業大獎」；在企業運營及投資價值方面，集團榮獲2009中國房地產百強企業「運營效率Top 10」及「成長性Top 10」，以及2009房地產年度總評榜「十佳上市公司」。上述多項殊榮，體現了社會各界對集團在企業責任、內部管理與品牌建設等方面成就的高度認可。

## 發展策略

2010年是承前啟後、繼往開來的一年，集團將秉承「新起點、新理念、新思維、新標準」的發展理念，在更高的發展平臺上謀求更大跨越，進一步鞏固於中國房地產行業的領導地位。

集團將繼續立足主要省會級城市，時刻捕捉經濟高增長地區及區域的發展機遇，以靈活多元的方式獲取具規模的優質低成本土地儲備，實現土地儲備的低成本及發展的可持續性。

集團將不斷優化覆蓋全流程的精品標準化產業鏈，確保每個項目成功開發及銷售。在產品策略上，堅持豐富的住宅產品結構，高端、中端及中高端、旅遊地產保持1：7：2的合理比例，以覆蓋最廣泛的消費群體；在品牌策略上，堅持精品策略，不斷擴大、強化現有的品牌聯盟，嚴格實施精品標準，保持產品品質的行業領導地位；在開發策略上，繼續推行快速開發策略，力求增長速度與增長質量同步提升。

集團將繼續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。全年保持超過人民幣40億元的非受限制現金，目標負債比率不超過40%，毛利率維持30%-40%，淨利率不低於15%，EBITDA利息償付比率的目標為不低於5.0倍。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臺，進一步增強資金實力。於2010年1月，集團更成功發行750,000,000美元的優先票據，並全額償還了將於2010年10月到期的結構擔保貸款2.9億美元，使長短期貸款取得更合理百分比。

## 業務展望

董事局認為，2010年中國房地產市場將面臨較為複雜的環境和政策因素，宏觀經濟逐步恢復快速增長、城市化進程加速、通脹預期、加大土地供應、保障性住房比重增加等均支持行業繼續保持平穩較快發展，但通脹和房價上漲壓力帶來的包括信貸、產業和稅收調控政策在內的宏觀調控，將對市場產生一定影響，房地產市場不排除在整體穩定的情況下出現階段性和局部波動。

董事局相信，決定中國房地產行業長期向好的深層因素並未發生根本轉變，儘管短期內行業可能面臨一定波動，但中長期發展依然健康，董事局對集團發展前景充滿信心。經過多年努力，集團擁有良好的發展基礎和條件，已經成為中國標準化運營的精品地產領導者。過往一年強勁的業績增長，充分顯示了集團的能力和實力。

2010年挑戰與機遇同在，董事局對繼續取得優秀業績信心滿懷。我們計劃2010年合約銷售金額同比2009年增長20%以上，並按月回顧銷售目標，因應不斷變化的市況及時調整開發及銷售計劃。

董事局相信，憑藉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。

## 審核委員會

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2009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。2009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，2010年4月12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。