

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。



截至二零一零年六月三十日之中期業績公告

財務摘要

1. 營業額從2009年同期的人民幣16.4億元上升1,142.0%至人民幣203.7億元，其中房地產開發分部之營業額為人民幣202.5億元，佔比達99.4%。
2. 毛利從2009年同期的人民幣5.5億元上升800.0%至人民幣49.5億元。
3. 淨利潤從2009年同期的人民幣5.2億元上升380.8%至人民幣25.0億元。
4. 股東應佔利潤從2009年同期的人民幣5.0億元上升366.0%至人民幣23.3億元。
5. 扣除投資物業的評估增值及財務擔保回撥的淨利潤從2009年同期的人民幣1.5億元上升1,193.3%至人民幣19.4億元。
6. 每股基本盈利從2009年同期的人民幣0.04元上升300.0%至人民幣0.16元。
7. 總資產從2009年末的人民幣630.7億元增加25.9%至人民幣794.2億元。
8. 公司股東權益從2009年末的人民幣128.6億元增長18.1%至人民幣151.9億元。

9. 期內錄得人民幣209.8億元合約銷售額，相比去年同期增加104.9%；合約銷售建築面積333.9萬平方米，按年增加54.7%。
10. 集團於2010年1月及4月分別發行於2015年1月27日到期本金總額為7.5億美元及6億美元年利率為13%的優先票據，並提前全部償還2.9億美元於2010年10月到期的結構擔保貸款，貸款結構進一步優化。
11. 於2010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184.9億元，相比2009年末上升28.6%，而負債總額為人民幣252.7億元，連同未動用之銀行融資額度人民幣252.4億元及尚可收回之合約銷售款額人民幣57.9億元，集團擁有可動用資金人民幣495.2億元，資金狀況充裕。

新起點 新理念 新思維 新標準

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6月30日止6個月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	
		2010年 (未經審核) 人民幣千元	2009年 (經審核) 人民幣千元
收入	2	20,366,292	1,635,130
銷售成本		<u>(15,419,512)</u>	<u>(1,089,782)</u>
毛利		4,946,780	545,348
投資物業公平值收益		750,554	299,657
其他收益		58,208	301,094
銷售及營銷成本		(797,900)	(415,259)
行政開支		(542,392)	(349,034)
其他經營開支		<u>(44,240)</u>	<u>(6,187)</u>
經營利潤		4,371,010	375,619
財務擔保撥回		—	146,341
融資收入／(成本)淨額	3	<u>48,314</u>	<u>(12,308)</u>
除所得稅前利潤		4,419,324	509,652
所得稅(開支)／抵免	4	<u>(1,919,253)</u>	<u>12,708</u>
期間利潤		<u>2,500,071</u>	<u>522,360</u>
其他全面收入		—	—
期間全面收入總額		<u>2,500,071</u>	<u>522,360</u>
應佔：			
本公司股東		2,328,682	500,172
非控股權益		<u>171,389</u>	<u>22,188</u>
		<u>2,500,071</u>	<u>522,360</u>
本公司股東應佔每股盈利			
基本	5	<u>0.16</u>	<u>0.04</u>
攤薄	5	<u>0.15</u>	<u>0.04</u>
股息	6	—	—

簡明綜合資產負債表

	2010年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	766,892	395,775
土地使用權	309,580	279,498
投資物業	4,400,305	3,130,800
其他應收款項	312,660	302,964
遞延所得稅資產	337,824	522,166
	<u>6,127,261</u>	<u>4,631,203</u>
流動資產		
土地使用權	22,430,758	15,923,120
開發中物業	17,343,685	20,557,151
持作出售竣工物業	3,854,866	2,004,932
應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項	10,920,707	5,318,893
可收回所得稅	256,897	257,909
受限制現金	8,536,886	7,044,824
現金及現金等值物	9,951,414	7,333,232
	<u>73,295,213</u>	<u>58,440,061</u>
資產總值	<u><u>79,422,474</u></u>	<u><u>63,071,264</u></u>
權益		
本公司股東應佔資本及儲備		
股本	1,044,079	1,044,079
股份溢價	7,958,022	7,958,022
儲備	1,356,587	1,219,385
保留盈利	4,828,244	2,640,351
	<u>15,186,932</u>	<u>12,861,837</u>
非控股權益	466,698	295,309
權益總額	<u><u>15,653,630</u></u>	<u><u>13,157,146</u></u>

		2010年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2009年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款		23,178,175	7,816,044
遞延所得稅負債		<u>779,359</u>	<u>600,497</u>
		<u>23,957,534</u>	<u>8,416,541</u>
流動負債			
借款		2,094,990	6,359,745
應付貿易賬款及其他應付款項	8	13,937,301	9,799,761
預收客戶墊款		21,946,599	24,306,136
即期所得稅負債		<u>1,832,420</u>	<u>1,031,935</u>
		<u>39,811,310</u>	<u>41,497,577</u>
負債總額		<u>63,768,844</u>	<u>49,914,118</u>
權益及負債總額		<u>79,422,474</u>	<u>63,071,264</u>
流動資產淨值		<u>33,483,903</u>	<u>16,942,484</u>
資產總值減流動負債		<u>39,611,164</u>	<u>21,573,687</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策

1.1 編製基準

截至2010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2009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

中期期間的所得稅按照預計總年度盈利的稅率估計。

除下文所述者外，所應用的會計政策與截至2009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) 下列準則及現行準則之修訂本於2010年1月1日開始的財政年度首次強制應用。

香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」及對香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則第28號「於聯營公司投資」及香港會計準則第31號「於合營企業權益」的相應修訂，由生效起應用於收購日期為2009年7月1日或之後的首個年度報告期間開始的業務合併。

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號比較，有若干重大更改。例如，收購業務的所有付款必須按收購日期的公允價值記錄，而分類為債務的或有付款其後須在利潤表重新計量。個別收購基準有不同選擇方案，可按公允價值或按非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。所有收購相關成本必須支銷。本集團將採用香港財務報告準則第3號（經修訂）計入收購日期為2010年1月1日後的業務合併。由於截至2010年6月30日止六個月並無業務合併，對本集團綜合中期財務資料並無重大影響。

由於本集團採納香港財務報告準則第3號（經修訂），其需同時採納香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」。香港會計準則第27號（經修訂）規定，若控制權並無轉變，與非控股權益進行的所有交易的影響須記錄於權益，而此等交易將不再造成商譽或收益及虧損。該準則亦指明於失去控制權的會計處理。該實體的任何餘下權益按公平值重新計量，而收益或虧損則於損益確認。

(b) 於2010年生效但與本集團無關之新準則、現有準則之修訂及詮釋

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號「分派非現金資產予擁有人」於2009年7月1日或之後開始之年度期間生效。此準則現時不適用於本集團，原因是其並無作出任何非現金分派。

「首次採納者的額外豁免」(香港財務報告準則第1號修訂)，自2010年1月1日或之後開始的年度期間生效。由於本集團已經為現有香港財務報告準則的編製者，故此與本集團無關。

香港會計準則第39號(修訂)「合資格對沖項目」，於2009年7月1日或之後的年度期間生效。由於本集團並無對沖交易，因此該準則目前並不適用於本集團。

香港財務報告準則第2號(修訂)「集團現金結算的股份付款交易」，自2010年1月1日或之後開始的年度期間生效。由於本集團並無該等股份付款交易，因此該準則目前並不適用於本集團。

香港會計師公會於2008年10月頒佈香港財務報告準則(2008年)第一次改進。有關香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及終止經營業務」之改進，於2009年7月1日或之後的財政年度期間生效。

香港會計師公會於2009年5月頒佈香港財務報告準則(2009年)第二次改進。所有改進項目於2010年財政年度生效。

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、房地產建造、土地平整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。利息收入及融資(成本)／收入並未計入各經營分部的業績。

分部間收入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。

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	房地產 建造、土地 平整及 其他服務 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)
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)
期間利潤						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

截至2009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	房地產 建造、土地 平整及 其他服務 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	1,490,107	16,863	44,723	1,193,408		2,745,101
分部間收入	—	(4,503)	—	(1,105,468)		(1,109,971)
收入	<u>1,490,107</u>	<u>12,360</u>	<u>44,723</u>	<u>87,940</u>		<u>1,635,130</u>
分部業績	34,161	311,399	(39,078)	202,897	(133,760)	375,619
財務擔保撥回						146,341
融資成本淨額						<u>(12,308)</u>
除所得稅前利潤						509,652
所得稅抵免						<u>12,708</u>
期間利潤						<u><u>522,360</u></u>
折舊	19,528	—	632	2,293	—	22,453
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	<u>—</u>	<u>299,657</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>299,657</u>

於2010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	房地產 建造、土地 平整及 其他服務 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	75,310,717	4,400,305	1,124,098	3,698,776	(5,706,143)	78,827,753
						<u>594,721</u>
資產總值						<u><u>79,422,474</u></u>

於2009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	房地產 建造、土地 平整及 其他服務 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，但不包括遞延所得稅資產及可收回所得稅。

3. 融資收入／(成本)淨額

	截至6月30日六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
匯兌收益／(虧損)	<u>48,314</u>	<u>(4,204)</u>
來自借款的利息開支	(853,243)	(529,644)
減：資本化利息	<u>853,243</u>	<u>521,540</u>
	<u>—</u>	<u>(8,104)</u>
	<u>48,314</u>	<u>(12,308)</u>

4. 所得稅開支／(抵免)

	截至6月30日六個月	
	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	672,866	14,391
— 中國土地增值稅	883,183	59,538
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	363,204	(86,637)
	<u>1,919,253</u>	<u>(12,708)</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6月30日止六個月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(截至2009年6月30日止六個月：無)。

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25%(截至2009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。截至2009年6月30日止六個月普通股加權平均數已計入資本化股份溢價賬發行的11,220,895,734股普通股。

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	
	2010年	2009年
每股基本盈利(人民幣)	0.16	0.04
每股攤薄盈利(人民幣)	0.15	0.04

6. 股息

本公司董事會議決不宣派2010年6月30日止六個月中期股息(截至2009年6月30日止六個月：無)。

就2009年的末期股息每普通股人民幣0.7分合共人民幣105,000,000元，已於2010年6月3日派付。

7. 應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))：	380,235	58,469
— 有關連人士	11,696	5,332
— 第三方	368,539	53,137
應收以下人士的其他應收款項：	1,761,192	921,865
— 一名股東	—	719
— 第三方	1,761,192	921,146
預付營業稅及其他稅項	892,867	1,045,920
預付款項 — 第三方	7,886,413	3,292,639
— 收購土地使用權	7,469,891	2,433,244
— 其他	416,522	859,395
	<u>10,920,707</u>	<u>5,318,893</u>

於2010年6月30日及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。

(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：

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
90天以內	364,137	50,188
90天以上及180天以內	5,817	1,524
180天以上及365天以內	<u>10,281</u>	<u>6,757</u>
	<u><u>380,235</u></u>	<u><u>58,469</u></u>

於2010年6月30日及2009年12月31日，應收貿易賬款並無重大逾期或減值資產。

8. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 第三方	6,563,965	5,841,260
其他應付款項：	6,596,292	3,685,280
— 第三方	1,333,791	745,917
— 收購土地使用權應付款項	5,262,501	2,939,363
應計費用	670,419	119,425
其他應繳稅項	<u>106,625</u>	<u>153,796</u>
	<u><u>13,937,301</u></u>	<u><u>9,799,761</u></u>

本集團應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
90天以內	5,195,648	5,678,940
90天以上及180天以內	611,442	54,046
180天以上及365天以內	683,303	44,818
365天以上	<u>73,572</u>	<u>63,456</u>
	<u><u>6,563,965</u></u>	<u><u>5,841,260</u></u>

主席報告書

各位股東：

本人欣然提呈恒大地產集團有限公司(「恒大」或「本公司」)，連同其附屬公司(「本集團」)截至2010年6月30日止六個月的中期業績。

截至2010年6月30日止六個月，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣203.7億元和人民幣49.5億元，較去年同期分別上升1,142.0%和800.0%，淨利潤增加380.8%至人民幣25.0億元；股東應佔利潤約為人民幣23.3億元，按年上升366.0%；剔除投資物業增值及財務擔保回撥的淨利潤增加1,193.3%至人民幣19.4億元，每股基本盈利為人民幣0.16元，按年上升300%。上述財務指標均刷新本集團歷史同期最佳記錄。

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的房地產調控政策，令中國房地產市場步入階段性調整。而不確定的政策預期與市場波動相互交織，進一步加重了市場調整的深度及廣度，令市場陷入觀望和膠著。

在錯綜複雜的政策和市場環境下，本集團秉承「新起點、新理念、新思維、新標準」發展思路，進一步優化精品住宅標準化運營模式、強化集團化緊密型管理，積極洞察和把握轉瞬即逝的戰略先機，多項經營指標錄得大幅增長。期內，本集團實現合約銷售額約人民幣209.8億元，按年上升104.9%；合約銷售面積333.9萬平方米，位列中國第一¹，銷售面積按年上升54.7%；實現營業額人民幣203.7億元，其中房地產開發分部之營業額為人民幣202.5億元，按年上升1,259.0%。期末，本集團現金總額(包括現金及現金等值物以及受限制性現金)為人民幣184.9億元，相比2009年末上升28.6%；土地儲備建築面積約7,238.5萬平方米，土地儲備平均成本約人民幣每平方米519元，其中按照協議需於2010年下半年內支付的土地款約人民幣65.4億元；在建工程面積約2,305.5萬平方米。

大規模的優質低成本土地儲備，有力穩固了集團的行業領導地位。期內，本集團敏銳捕捉土地價格下調的難得機遇，在強化穩健財務政策及充裕現金流的基礎上，持續透過靈活多元的

¹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《2010年上半年中國房地產企業銷售排行榜》。

方式吸納具規模的優質低成本土地儲備。期內本集團新購土地儲備26幅，新增土地儲備建築面積2,221.5萬平方米，分佈於上海、天津、成都、太原、瀋陽、濟南、長春、中山等具增長潛力的21個城市，其中20個為二三線城市；期內新增土地儲備成本約人民幣每平方米738元。

於2010年6月30日，本集團土地儲備建築面積約7,238.5萬平方米，分佈於中國36個主要城市，項目數量總計達73個，土地儲備平均成本約人民幣每平方米519元，處於業內較低水平。董事局確信，憑藉一貫的超前土地儲備策略，本集團已積極抓住了合適的機遇，在儲備大規模優質土地的同時有效控制了土地成本；以相對較低的成本，成功進入中國經濟極具潛力的二三線城市和區域；這些二三線城市和區域受宏觀調控影響相對較小，城市發展空間廣闊，住宅剛性需求及增長潛力巨大，足以令我們分享中國經濟高速成長及城市化加速的機遇。

合約銷售額刷新歷史同期最佳紀錄，期內合約銷售面積中國第一，在低迷的市場中一枝獨秀。在嚴厲的宏觀調控環境下，本集團堅持深耕二三線城市，繼續憑藉「實景園林+精裝修+准現樓」的高性價比產品，輔以靈活務實的價格策略，在低迷的市況下屢創佳績。特別是面對連續而嚴厲的調控政策，本集團在保持合理利潤的基礎上，率先在全國範圍開展促銷，令我們盡佔市場先機。期內，本集團推出總可售貨量約600.5萬平方米，實現約55.6%的合約銷售率；新開盤9個項目，分佈於長沙、合肥、石家莊、南昌、太原、天津、成都等7個二三線城市；在售項目累計達到41個，分佈於中國21個城市。

於2010年6月30日，本集團累計實現合約銷售額約人民幣209.8億元，按年上升104.9%；合約銷售面積333.9萬平方米，按年上升54.7%；合約銷售均價人民幣每平方米6,282元，按年上升32.5%。合約銷售額的89.3%來自於長沙、重慶、太原、成都、武漢、瀋陽等二三線城市，涵蓋本集團高端、中端及中高端、旅遊地產全系列產品；合約銷售均衡的地區分佈、多元的產品結構、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，為本集團的快速穩健發展提供了基礎。

在建工程面積**2,305.5**萬平方米，建設規模、建設速度業內領先。期內，本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，期內結轉房地產開發收入為人民幣202.5億元，按年上升1,259.0%，創出本集團歷史同期最高水平；在建項目67個，其中已取得預售證的項目41個；在建面積約2,305.5萬平方米，已取得預售證面積695.8萬平方米；未開盤銷售項目32個。龐大的開發建設規模和可售面積，為下一階段實現結轉收入及合約銷售做足了充分準備。此外，本集團80.6%的在建項目規劃總建築面積均在50萬平方米以上，有助於規模化的多期滾動開發，為本集團帶來持續穩健的合約銷售收入及收益。

精品標準化產業鏈更趨豐富，精品戰略聯盟進一步擴大，成本優勢不斷提升。本集團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，進一步控制成本、提升產品性價比。期內，本集團精品戰略聯盟的合作夥伴由200餘家增加至300家以上，繼續鞏固了精品標準化運營的基礎。憑藉覆蓋房地產業全流程的精品戰略聯盟，恒大從項目規劃設計、主體施工、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實現規模經濟，降低設計、建築、採購等各項成本。本集團精品標準化運營令其成功樹立起高性價比的鮮明形象，在物業市場低迷的市況下取得傲視同儕的驕人業績。

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。本集團始終堅持審慎的財務管理，以前瞻性策略維持充裕資金流量及保證資金安全。期內，本集團準確預測到國際資本市場未來走勢和中國宏觀調控、銀根收緊的趨勢，以及人民幣升值趨勢，先後兩次抓住機遇，在國際資本市場發行年利率13%的優先票據，發行額達到13.5億美元；同時全額償還了公司原應於2010年10月到期的結構擔保貸款約2.9億美元。本集團進一步豐富了融資渠道，改善和優化了債務結構，整頓長短期債務的比例。期末，本集團現金總額(包括現金

及現金等值物以及受限制性現金)為人民幣184.9億元，相比2009年末上升28.6%；負債總額為人民幣252.7億元，未動用銀行融資額度為人民幣252.4億元，合約銷售額為人民幣209.8億元，而尚未回收的合約銷售款為人民幣57.9億元，集團擁有充裕營運資金。穩健的財務管理政策與充足的財務資源，使集團業務得以快速穩健增長。

業務展望

董事局認為，2010年下半年，中國房地產市場仍將面臨較為複雜的政策和市場環境，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。基於中國經濟持續向好，中國城市化步伐提速、董事局認為城市住宅剛性需求巨大的基本因素並未發生根本轉變，董事局對行業中長期發展依舊充滿信心。董事局亦相信，政府新一輪的宏觀調控將有助於部分熱點地區房價回歸理性，並保持行業持續穩健發展；調控也將為基礎穩固、實力雄厚的企業提供難得的發展契機。

土地儲備

本集團將持續關注中國經濟高增長的城市，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，以靈活多元的方式獲取具規模的優質低成本土地儲備；本集團將著力深耕二三線城市，在鞏固現有城市房地產市場佔有率的基礎上，有選擇地進入部分相對發達的三線城市，以強化本集團全國性佈局的地位。同時，為促進業務多元化，本集團計劃在保持強勁現金流及合理利潤的基礎上，捕捉合適的機遇、有選擇地增加個別投資物業項目。

合約銷售

由於2010年上半年本集團於全國各地之項目合約銷售反應理想，截至2010年6月30日，本集團合約銷售額已完成原定全年目標的58%。本集團亦於2010年7月12日將2010年全年合約銷售目標上調為人民幣400億元，比2009年錄得的合約銷售總額增長約30%，高於年初時預定之20%。本集團在2010年下半年，將在合理兼顧增長效益與質量的前提下，加大新項目、新貨品推售力度，以高性價比的產品、靈活務實的銷售策略，不斷擴大市場份額。

財務資金

本集團將繼續維持穩健財務政策，嚴格控制成本，努力將負債率維持在合理水平。於2010年6月30日，本集團淨負債率(淨借貸¹對股東權益總額比率)為43.3%；本集團現有的7,238.5萬平方米土地儲備，總土地款375.6億元，已支付239.4億元，未付土地款累計約人民幣136.2億元，其中按照協議需於2010年下半年內支付的土地款約人民幣65.4億元，需於2011年內支付的土地款約人民幣59.6億元，需於2012年內支付的土地款約人民幣11.2億元。在工程支出方面，集團上半年已支付款項約為人民幣88.0億元，下半年將在確保質量的同時，合理控制工程支出。本集團確信，憑藉充足的現金儲備及強勁的合約銷售回款，足以保證集團穩健運營的資金需求。

董事局相信，與中國經濟及房地產市場一樣，集團也正在發展與變革中經歷空前的歷史跨越；我們將繼續堅持「新起點、新理念、新思維、新標準」發展思路，堅持集團化緊密型管理模式，注重團隊建設，憑藉我們前瞻性戰略和大規模的優質低成本土地儲備，龐大的開發能力，以及豐富的營銷經驗、強大的品牌和資金實力，透過不斷銳意進取、矢志超越，恒大必將繼續鞏固中國標準化運營的精品地產領導者地位，繼續為社會、為股東創造更大價值。

管理層討論及分析

整體表現

本集團的營業額為人民幣203.7億元(2009年同期：人民幣16.4億元)，同比上升了1,142.0%。毛利為人民幣49.5億元(2009年同期：人民幣5.5億元)，同比上升800.0%。股東應佔溢利為人民幣23.3億元(2009年同期：人民幣5.0億元)，同比上升366.0%。每股基本盈利人民幣0.16元(2009年同期：人民幣0.04元)，同比增長300.0%。

本集團於2010年6月30日之股東應佔權益總額為人民幣151.9億元(2009年12月31日：人民幣128.6億元)，與去年年底相比增長18.1%，每股股東應佔權益則為人民幣1.01元(2009年12月31日：人民幣0.86元)，與去年年底相比增長17.4%，本集團於2010年6月30日之總資產為人民幣794.2億元(2009年12月31日：人民幣630.7億元)，與去年年底相比增長25.9%。

¹ 淨借貸為總借貸扣除現金及現金等價物及受限制現金。

收入

期內，本集團營業額為人民幣203.7億元，按年上升1,142.0%。其中，房地產業務收入為人民幣202.5億元，按年增長1,259.0%；物業管理收入人民幣5,410萬元，較上年同期增長21.0%；物業投資收入人民幣2,220萬元，較上年同期增長79.0%；工程建設收入及其他收入為人民幣4,050萬元，較上年減少4,740萬元。

毛利

本集團的毛利為人民幣49.5億元，較上年同期增加800.0%，主要因為期內物業交付面積顯著上升。而毛利率為24.3%，較上年同期下降約9.1%，主要是由於集團於年內全國化步伐進一步加快、產品結構更多元化、毛利率稍低的廣東省以外項目銷售所佔比重增加，而2009年同期廣東省內項目的比重更高。

銷售及營銷成本

期內，本集團銷售及營銷成本由截至2009年6月30日止六個月的人民幣4.15億元上升至人民幣7.98億元，主要是由於期內在售項目增多、規模增大，相應增加了全國性營銷及品牌宣傳活動。期內，集團進一步強化營銷費用控制，銷售及營銷成本佔收入的比重為3.9%，較2009年度同期的25.3%下降21.4%。

行政費用

期內，本集團的行政費用由2009年同期的人民幣3.49億元上升人民幣1.93億元至人民幣5.42億元，主要是由於我們持續擴充全國性業務並於期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。期內，集團進一步強化行政費用控制。

財務回顧

借款

於2010年6月30日，集團的貸款為人民幣252.7億元，還款期如下

	2010年6月30日		2009年12月31日	
	人民幣百萬元	佔貸款總額比例	人民幣百萬元	佔貸款總額比例
1年以內	2,095.0	8.3%	6,359.7	44.9%
1至2年之間	4,985.8	19.7%	2,487.9	17.5%
2至5年之間	18,042.4	71.4%	5,328.2	37.6%
5年之後	150.0	0.6%	—	—
合計	<u>25,273.2</u>	<u>100.0%</u>	<u>14,175.8</u>	<u>100.0%</u>

我們一貫重視維持穩健的貸款結構，而我們於2010年1月及4月共成功發行13.5億美元的優先票據，並提早償還剩餘將於2010年10月到期的結構擔保貸款約2.9億美元，我們的貸款結構進一步優化。我們的現金及現金等值物以及受限制現金總額為人民幣184.9億元。

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。

可動用資金

於2010年6月30日，我們的現金及現金等值物以及受限制現金總額為人民幣184.9億元，連同未動用的銀行融資額度人民幣252.4億元及可收回合約銷售的款項人民幣57.9億元，有充足營運資金為集團尋找最佳商機，快速拓展提供了強大的財力支持。

流動比率及負債比率

集團運營高效，於2010年6月30日剔除預收客戶購樓款項後之流動比率從2009年12月31日的3.4倍增加至4.1倍，剔除預收客戶購樓款項後之速動比率從2009年12月31日的1.2倍增加至1.7倍。集團於2010年6月30日總借款對總資產比率為31.8% (2009年12月31日：22.5%)。淨負債率 (淨借貸對股東權益總額比率) 為43.3% (2009年12月31日：不適用)。穩健的財務管理政策及充分的財務資源保證了集團業務的快速增長。

土地儲備

本集團始終採用超前戰略，專注於中國具發展潛力的城市及區域，獲得優質低成本土地儲備。於2010年6月30日，本集團土地儲備建築面積約7,238.5萬平方米，分佈於中國36個主要城市，項目數量總計73個，土地儲備平均成本約人民幣每平方米519元。於2010年6月30日，未付土地款累計約人民幣136.2億元，其中按照協議需於2010年下半年內支付的土地款約人民幣65.4億元。

於期內，本集團敏銳捕捉煩房地產市場低迷、土地價格下調的難得機遇，在堅持穩健財務政策及充裕現金流的基礎上，聚焦二三線城市，新購土地儲備26幅，新增土地儲備建築面積約2,221.5萬平方米，大部份分佈於上海、天津、成都、太原、瀋陽、濟南、長春、中山等具增長潛力的21個城市，其中20個為二三線城市；期內新增土地儲備成本約人民幣每平方米738元。下表載列期內新增土地儲備情況。

本集團期內新增土地儲備

序號	項目名稱	城市	佔地面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	土地儲備 建築面積 (平方米)	應佔權益 (%)
	廣東省					
1	中山恒大綠洲	中山	27,764	111,785	111,785	100
	重慶市					
2	重慶恒大雅苑	重慶	388,394	1,000,885	1,000,885	100
	天津市					
3	天津恒大金碧天下(三期)	天津	821,638	276,200	276,200	100
4	天津恒大綠洲	天津	870,004	1,165,102	1,165,102	100
	湖北省					
5	鄂州恒大金碧天下(二期)	鄂州	977,736	1,152,417	1,152,417	100
6	武漢恒大名都	武漢	375,732	551,470	551,470	100
7	宜昌恒大綠洲	宜昌	153,964	504,678	504,678	100
	四川省					
8	成都恒大山水城	成都	974,663	483,114	483,114	100
9	成都恒大御景半島	成都	1,060,061	2,491,905	2,491,905	100

序號	項目名稱	城市	佔地面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	土地儲備 建築面積 (平方米)	應佔權益 (%)
遼寧省						
10	瀋陽恒大名都	瀋陽	353,066	1,124,641	1,124,641	100
11	瀋陽恒大華府	瀋陽	72,970	203,927	203,927	100
12	遼陽恒大綠洲	遼陽	422,936	1,427,199	1,427,199	100
13	瀋陽恒大江灣	瀋陽	217,114	542,782	542,782	100
14	鞍山恒大綠洲	鞍山	352,910	1,246,787	1,246,787	100
江蘇省						
15	淮安恒大名都	淮安	304,755	918,711	918,711	100
山西省						
16	太原恒大山水城	太原	342,259	798,299	798,299	85
貴州省						
17	貴陽恒大城	貴陽	248,965	921,971	921,971	100
18	貴州遵義項目	遵義	540,573	1,409,770	1,409,770	51
河南省						
19	鄭州恒大名都	鄭州	126,730	962,126	962,126	100
20	信陽項目	信陽	323,530	656,750	656,750	55
江西省						
21	景德鎮項目	景德鎮	188,779	527,734	527,734	100
河北省						
22	石家莊恒大雅苑	石家莊	171,198	616,286	616,286	58
山東省						
23	濟南恒大名都	濟南	134,118	429,026	429,026	100
24	濟南恒大綠洲	濟南	678,556	1,951,110	1,951,110	100
上海市						
25	上海陸家嘴項目	上海	32,970	129,648	129,648	84
吉林省						
26	長春恒大綠洲	長春	197,940	610,632	610,632	100
合計			<u>10,359,324</u>	<u>22,214,955</u>	<u>22,214,955</u>	

合約銷售

本集團堅持深耕二三線城市，憑藉高性價比產品，輔以靈活務實的價格策略，在低迷的市況下創造佳績。期內本集團新開盤9個項目，分佈於長沙、合肥、石家莊、南昌、太原、天津、成都等7個二三線城市；在售項目累計達到41個，分佈於中國21個城市。

於2010年6月30日，本集團累計實現合約銷售額約人民幣209.8億元，按年上升104.9%；合約銷售面積333.9萬平方米，按年上升54.7%；合約銷售均價人民幣每平方米6,282元，按年上升32.5%。

房地產開發

本集團自成立以來，始終堅持前瞻戰略，保持業務快速穩健發展。特別是近年來，集團抓住中國房地產高速發展的歷史機遇，全面實施精品標準化運營模式，搶先佈局中國二三線城市，本集團著力打造高性價比產品，實現了企業規模和品牌的空前飛躍。即使面臨今年二季度相對低迷的市況，本集團依舊矢志進取，於開發建設、合約銷售等諸方面均刷新歷史最佳業績，中國標準化運營的精品地產領導者地位進一步鞏固。

於今年年初，本集團即敏銳感知，由於2009年中國房地產市場的強勁反彈，加之個別熱點城市房價過快上漲，可能觸發中國政府推行包括信貸、產業和稅收調控在內的宏調措施，中國房地產市場不排除在總體穩定的情況下出現局部波動。今年四月出台的「新國十條」及一系列後續調控措施，驗證了本集團的判斷。在調控壓力下的房地產市場整體出現低迷走勢，中國部分房價上漲過快的熱點城市更一度呈現房地產出售量價齊跌局面。而本集團此前已於1月及4月先後兩次成功發行優先票據，總額合計13.5億美元，集團房地產開發的資金基礎空前鞏固。

而面臨反復波動的房地產市場態勢，本集團仍然沉著應對，在堅持深耕二三線城市的基礎上，大力推售「實景園林+精裝修+准現樓」的高性價比產品，並率先在全國範圍內展開大規模促銷，以房地產買家隨行就市的靈活價格策略，本集團盡佔了市場先機。上半年累計實現合約銷售額約人民幣209.8億元，按年上升104.9%；合約銷售面積333.9萬平方米，按年上升54.7%；合約銷售均價人民幣每平方米6,282元，按年上升32.5%；實現營業額人民幣203.7億元，其中房地產開發分部營業額人民幣202.5億元，佔比達99.4%，平均價格為人民幣每平方米5,192元。

於回顧期內，本集團實現淨利潤人民幣25.0億元，按年上升380.8%；剔除投資性物業增值及財務擔保回撥的主營業務利潤人民幣19.4億元，按年上升1,193.3%。

本年度上半年本集團合約銷售額的89.3%來自於長沙、重慶、太原、成都、武漢、瀋陽等二三線城市。而由於中國幅員遼闊，各區域房地產市場發展階段及特點不盡相同，二三線城市市場起步相對較遲，但城市化進程處於加速階段，買家自住的剛性需求旺盛，房地產價格基本處於穩步上揚的良性態勢，這為本集團進一步拓展全國提供了難得契機。預計本年度下半年本集團將進一步深耕二三線城市吸納優質低成本土地儲備，並進一步加大開發建設力度。

期末，本集團在建項目67個，建築面積約2,305.5萬平方米。

在售項目41個，已取得預售證面積695.8萬平方米，已取得預售證的未售面積約266.6萬平方米；未開盤銷售項目32個。

企業公民

期內，本集團主動承擔社會責任，不斷提升企業的社會責任感。青海玉樹地震發生後，本集團捐款人民幣500萬元支援災區建設；香港新家園協會成立後，捐款1,000萬港幣共建關愛新家園。在教育事業上，捐款人民幣1,000萬元設立國內大學生獎學金，捐款人民幣500萬元支持廣東省小學基礎教育建設。2010年7月19日，本集團又向廣東扶貧基金會認捐人民幣1.2億元，支持廣東省扶貧濟困事業，受到社會各界一致認可。

榮譽

期內，本集團再度斬獲多項殊榮。其中，恒大連續第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」前列，同時摘取「中國房地產企業運營效率十強第二名」，並被博鰲房地產組委會評為「最具投資價值地產上市公司」，被羊城晚報、廣東省社科院評為「中國十佳上市房企」，進一步彰顯了我們精品地產標準化運營的巨大優勢。

此外，本集團還被中國房地產TOP 10研究組評為「中國房地產年度社會責任感企業第一名」，被博鰲房地產組委會評為「中國地產企業公民」，被中國30家主流媒體聯盟評為「影響中國的房地產名牌企業」，被香港公益金授予「商業及僱員募捐計劃」榮譽獎。上述多項殊榮，體現了社會各界對本集團在企業責任、內部管理與品牌建設等方面成就的高度認可。

人力資源

於2010年6月30日，本集團共有員工12,271人，大部份員工均年輕，學歷高，其中房地產開發建設系統員工92%以上是大學本科及以上學歷。

本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，構築起本集團與員工和諧發展、良性互動的工作氛圍。於2010年6月30日，本集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣5.02億元(2009年同期：約人民幣2.04億元)。

中期股息

董事會議決不宣派中期股息。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2010年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

企業管制

截至2010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。

審閱中期業績

截至2010年6月30日止六個月未經審核中期業績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進行審閱。

董事會審核委員會已審閱本公司截至2010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。

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期間內已遵守標準守則。

致謝

本集團業務的穩步發展，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。