

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告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2015年12月31日止年度  
業績公布**

#### 財務摘要

1. 營業額從2014年的人民幣1,114億元上升19.5%至人民幣1,331億元，其中房地產開發部分之營業額為人民幣1,264億元，佔比達95.0%。
2. 毛利從2014年的人民幣318億元上升17.7%至人民幣374億元，毛利率為28.1%，下跌0.4個百分點。
3. 淨利潤從2014年的人民幣180億元下跌3.8%至人民幣173億元。
4. 核心業務利潤(不包括投資物業重估收益及匯兌虧損)從2014年的人民幣121億元下跌至人民幣110億元。
5. 核心業務利潤率為8.3%，下跌2.6個百分點。
6. 於2015年12月31日，本集團持有的現金總額(包括現金及現金等值物及受限制現金)為人民幣1,640億元，較2014年末上升175.7%；連同未動用之銀行融資額度人民幣1,545億元，本集團擁有可動用資金人民幣3,185億元，資金狀況充裕足夠本集團營運所需。
7. 全年錄得人民幣2,013億元合約銷售額，同比增長53.1%；合約銷售建築面積2,551萬平方米，同比增長40.2%；合約銷售均價每平方米7,892元，同比增長9.2%。
8. 擬派發股息每股人民幣0.38元。

恒大地產集團有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然宣布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2015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核。

## 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
收入	3	133,130	111,398
銷售成本	4	<u>(95,717)</u>	<u>(79,614)</u>
毛利		37,413	31,784
投資物業公平值收益		12,859	9,393
其他收益	5	323	534
其他收入	6	2,262	1,431
銷售及營銷成本	4	(13,325)	(9,154)
行政開支	4	(6,139)	(4,039)
其他經營開支	4	<u>(1,077)</u>	<u>(1,396)</u>
經營利潤		32,316	28,553
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益	9	2,515	3,757
融資成本	7	(2,994)	(1,015)
分佔以權益法入賬之投資虧損		<u>(392)</u>	<u>(104)</u>
除所得稅前利潤		31,445	31,191
所得稅開支	10	<u>(14,105)</u>	<u>(13,175)</u>
年度利潤		<u>17,340</u>	<u>18,016</u>
其他全面收益			
(可重新分類至損益之項目)			
可供出售財務資產價值變動，扣除稅項		<u>30</u>	<u>157</u>
年內其他全面收益，扣除稅項		<u>30</u>	<u>157</u>
年度全面收益總額		<u>17,370</u>	<u>18,173</u>

		截至12月31日止年度	
		2015年	2014年
	附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
以下人士應佔利潤：			
本公司股東		10,460	12,604
永久資本工具持有人		5,088	4,339
非控股權益		<u>1,792</u>	<u>1,073</u>
		<u>17,340</u>	<u>18,016</u>
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		10,490	12,761
永久資本工具持有人		5,088	4,339
非控股權益		<u>1,792</u>	<u>1,073</u>
		<u>17,370</u>	<u>18,173</u>
年內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	11	<u>0.713</u>	<u>0.854</u>
— 每股攤薄盈利	11	<u>0.703</u>	<u>0.849</u>
股息	12	<u>5,200</u>	<u>6,732</u>

## 綜合資產負債表

		12月31日 2015年 人民幣百萬元	12月31日 2014年 人民幣百萬元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		16,720	15,504
土地使用權		3,625	3,388
投資物業		97,146	61,857
開發中物業		248	355
應收貿易賬款及其他應收款項	13	10,730	5,222
預付款項	14	1,038	—
無形資產		372	368
以權益法入賬之投資		8,580	1,062
可供出售財務資產	8	2,595	123
遞延所得稅資產		2,752	2,447
商譽		885	486
		<u>144,691</u>	<u>90,812</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,311	578
開發中物業		329,610	210,793
持作出售竣工物業		54,118	35,682
應收貿易賬款及其他應收款項	13	21,708	16,028
預付款項	14	37,137	47,868
可收回所得稅		4,131	2,253
透過損益按公平值列賬之財務資產	9	307	10,950
受限制現金		60,932	29,651
現金及現金等值物		103,090	29,847
		<u>612,344</u>	<u>383,650</u>
<b>資產總值</b>		<u>757,035</u>	<u>474,462</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益及儲備</b>			
股本及溢價		971	1,021
其他儲備		7,637	5,849
保留盈利		42,398	44,250
		<u>51,006</u>	<u>51,120</u>
永久資本工具		75,737	52,852
非控股權益		15,399	8,406
<b>權益總額</b>		<u>142,142</u>	<u>112,378</u>

		12月31日 2015年 人民幣百萬元	12月31日 2014年 人民幣百萬元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		138,162	76,401
其他應付款項	15	2,481	7,175
遞延所得稅負債		<u>17,569</u>	<u>10,271</u>
		<u>158,212</u>	<u>93,847</u>
<b>流動負債</b>			
借款		158,744	79,663
應付貿易賬款及其他應付款項	15	191,309	123,673
預收客戶墊款		83,061	47,348
即期所得稅負債		<u>23,567</u>	<u>17,553</u>
		<u>456,681</u>	<u>268,237</u>
<b>負債總額</b>		<u><u>614,893</u></u>	<u><u>362,084</u></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><u>757,035</u></u>	<u><u>474,462</u></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><u>155,663</u></u>	<u><u>115,413</u></u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u><u>300,354</u></u>	<u><u>206,225</u></u>

附註：

## 1. 一般資料

恒大地產集團有限公司(「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年版，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，並從事投資控股。本公司及其附屬公司(「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、物業建設、酒店及其他房地產開發相關業務及快速消費品業務。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」)主板上市。

除另有說明者，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)百萬元列值。綜合財務報表已於2016年3月29日經本公司董事局(「董事局」)批准刊發。

## 2 編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會(「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。該等綜合財務報表按歷史成本慣例編製，並就按公平值列賬的可供出售財務資產、透過損益按公平值列賬之財務資產及投資物業的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要運用若干重要的會計估計，亦同時需要管理層在採用本集團的會計政策過程中作出判斷。

### (i) 採用準則修訂之影響

以下準則之修訂於2015年1月1日開始的本集團財政年度首次強制生效。採用該等經修訂準則不會對本集團業績或財務狀況產生任何重大影響。

香港會計準則第19號(修訂)  
香港財務報告準則(修訂)

界定福利計劃  
2010年至2012年週期及2011年至2013年週期之年度改進

**(ii) 已頒佈但未生效的新準則和準則修訂**

於2015年1月1日開始的財政年度已頒佈但未生效且本集團尚未提早採納的新準則和準則修訂：

香港財務報告準則第11號(修訂)	收購合營企業權益的會計處理 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂)	澄清可接納的折舊及攤銷方法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資實體：申請合併例外情況 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(修訂)	單獨財務報表的權益法 <sup>1</sup>
2014年的年度改進	2012年至2014年的年度改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂)	披露事項 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。

上述新準則及準則修訂將於所示年份獲採用，本集團正評估對日後會計期間之影響。

**(iii) 新香港公司條例(第622章)**

新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」的規定於財政年度內開始運作，因此綜合財務報表資料的呈列及披露方式有所改變。

### 3 分部資料

本集團的主要營運決策人(「主要營運決策人」)已被指定為本公司的執行董事，負責檢討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業務分部：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、酒店、其他房地產開發相關服務、保險及快速消費品業務，其中包括生產及銷售礦泉水、糧油產品及乳製品。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。

本公司董事根據分部業績計量方式對營運分部之表現進行評估。透過損益按公平值列賬之財務資產公平值收益、可供出售財務資產股息收入、出售可供出售財務資產之盈虧以及融資成本及收益並未計入各營運分部的業績。

截至2015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、物業管理服務以及其他業務的收入，載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
銷售物業	126,449	107,450
投資物業租金收入	241	144
物業管理服務	1,318	1,259
其他業務	<u>5,122</u>	<u>2,545</u>
	<u><u>133,130</u></u>	<u><u>111,398</u></u>



截至2015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 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部總收入	126,449	325	3,255	18,186	148,215
分部間收入	—	(84)	(1,937)	(13,064)	(15,085)
收入	<u>126,449</u>	<u>241</u>	<u>1,318</u>	<u>5,122</u>	<u>133,130</u>
分佔聯營公司除稅後利潤	174	—	—	—	174
分佔合營企業除稅後虧損	14	—	—	(580)	(566)
分部業績	22,928	13,072	39	(4,481)	31,558
透過損益按公平值列賬之					
財務資產之公平值收益					2,515
可供出售財務資產股息收入					43
出售可供出售財務資產收益					323
融資成本					<u>(2,994)</u>
除所得稅前利潤					31,445
所得稅開支					<u>(14,105)</u>
年度利潤					<u>17,340</u>
折舊及攤銷	757	—	8	689	1,454
投資物業公平值收益	—	12,859	—	—	<u>12,859</u>

截至2014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 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部總收入	107,450	252	2,346	12,893	122,941
分部間收入	—	(108)	(1,087)	(10,348)	(11,543)
收入	<u>107,450</u>	<u>144</u>	<u>1,259</u>	<u>2,545</u>	<u>111,398</u>
分佔聯營公司除稅後虧損	(50)	—	—	—	(50)
分佔合營企業除稅後虧損	—	—	—	(54)	(54)
分部業績	21,685	9,820	45	(3,126)	<u>28,424</u>
透過損益按公平值列賬之					
財務資產之公平值收益					3,757
可供出售財務資產股息收入					210
出售可供出售財務資產虧損					(185)
融資成本					<u>(1,015)</u>
除所得稅前利潤					31,191
所得稅開支					<u>(13,175)</u>
年度利潤					<u>18,016</u>
折舊及攤銷	545	—	7	584	1,136
投資物業公平值收益	—	9,393	—	—	<u>9,393</u>

於2015年12月31日的分部資產及負債如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部資產	622,060	97,146	1,193	26,851	747,250
未分配資產					<u>9,785</u>
資產總值					<u><u>757,035</u></u>
分部資產包括：					
聯營公司權益	154	—	—	—	154
合營企業權益	634	—	—	7,792	8,426
分部負債	265,110	—	969	10,772	276,851
未分配負債					<u>338,042</u>
負債總額					<u><u>614,893</u></u>
資本開支	<u>1,995</u>	<u>23,025</u>	<u>8</u>	<u>1,531</u>	<u>26,559</u>

於2014年12月31日的分部資產及負債如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部資產	381,637	61,857	702	14,493	458,689
未分配資產					<u>15,773</u>
資產總值					<u><u>474,462</u></u>
分部資產包括：					
聯營公司權益	29	—	—	—	29
合營企業權益	—	—	—	1,033	1,033
分部負債	165,785	—	645	11,766	178,196
未分配負債					<u>183,888</u>
負債總額					<u><u>362,084</u></u>
資本開支	<u>3,557</u>	<u>17,566</u>	<u>9</u>	<u>1,849</u>	<u>22,981</u>

分部間銷售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、廠房及設備、投資物業、土地使用權、在建物業、待售已竣工物業、應收款項、預付款項及現金結餘，不包括遞延稅項資產、可退回所得稅、可供出售財務資產及透過損益按公平值列賬的財務資產。

分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項及借款。

資本開支包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權及無形資產的添置。

#### 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營運開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
已售物業成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	83,302	70,611
營業稅及其他徵稅(附註(a))	7,518	6,375
員工福利成本—包括董事酬金	11,127	7,882
廣告成本	7,952	5,070
銷售佣金	795	583
折舊	1,278	983
攤銷	176	153
核數師酬金		
—審計服務	20	16
經營租賃開支	244	228
捐獻	249	311

##### (a) 營業稅

於中國經營業務的本集團實體須就其收入按下列稅率繳納營業稅：

類別	稅率
銷售物業	5%
物業建設及裝修	3%
物業管理	5%
酒店營運	5%
廣告收入	5%

## 5 其他收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2015年	2014年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
出售附屬公司收益	—	719
出售可供出售財務資產之收益／(虧損)	<u>323</u>	<u>(185)</u>
	<u><b>323</b></u>	<u><b>534</b></u>

## 6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2015年	2014年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銀行存款利息收入	1,007	312
沒收客戶定金	202	27
出售投資物業的收益	185	306
可供出售財務資產股息收入	43	210
其他	<u>825</u>	<u>576</u>
	<u><b>2,262</b></u>	<u><b>1,431</b></u>

## 7 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2015年	2014年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>利息開支</b>		
—銀行及其他借款	(17,831)	(11,964)
—優先票據	(1,539)	(1,684)
—中國企業債券	(925)	—
—減：資本化利息	<u>20,295</u>	<u>13,633</u>
	—	(15)
借款導致的匯兌虧損	(2,842)	(47)
減：資本化匯兌虧損	<u>655</u>	<u>—</u>
	(2,187)	(47)
其他融資成本	<u>(807)</u>	<u>(953)</u>
	<u><b>(2,994)</b></u>	<u><b>(1,015)</b></u>

## 8 可供出售財務資產

	12月31日	
	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
於1月1日	123	3,845
收購附屬公司	282	—
添置	4,824	2,105
出售	(2,683)	(6,037)
於權益中確認的收益淨額	<u>49</u>	<u>210</u>
	<u><b>2,595</b></u>	<u><b>123</b></u>

可供出售財務資產包括：

	12月31日	
	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
上市股票證券	287	—
非上市基金投資	928	123
非上市股票證券	1,230	—
非上市債務證券	<u>150</u>	<u>—</u>
	<u><b>2,595</b></u>	<u><b>123</b></u>

於2015年12月31日，可供出售財務資產以美元及人民幣計值。

截至2015年12月31日止年度，並無就可供出售財務資產作出減值撥備(2014年：無)。

## 9 透過損益按公平值列賬之財務資產

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
於1月1日	10,950	—
收購附屬公司	46	—
添置	2,367	7,193
出售	(15,571)	—
公平值收益	<u>2,515</u>	<u>3,757</u>
於12月31日	<u><b>307</b></u>	<u><b>10,950</b></u>

於2015年12月31日，透過損益按公平值列賬之財務資產指本集團於若干在聯交所主板上市之公司(2014年：中國A股上市公司)之權益投資(於活躍市場報價)。

透過損益按公平值列賬之財務資產公平值變動記錄於綜合全面收益表之「透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益」。

所有股本證券之公平值乃基於活躍市場截至2015年及2014年12月31日的報價而定。

## 10 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
即期所得稅		
— 香港利得稅	1	—
— 中國企業所得稅	5,811	6,627
— 中國土地增值稅	<u>4,453</u>	<u>4,223</u>
	<b>10,265</b>	10,850
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	2,377	832
— 中國土地增值稅	<u>1,463</u>	<u>1,493</u>
	<b><u>14,105</u></b>	<b><u>13,175</u></b>

截至2015年12月31日止年度，中國企業所得稅適用稅率為25%（2014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，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。本集團在英屬維爾京群島的附屬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

本公司已就香港的營運於本期間的估計應課稅利潤按稅率16.5%（2014年：16.5%）作出香港利得稅撥備（2014年：無）。

### 中國企業所得稅

本集團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%（2014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，倘中國境外直屬控股公司的中國附屬公司宣派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條約安排，倘中國附屬公司的直屬控股公司在香港成立，則較低的5%預扣稅稅率可能適用。

## 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。

## 11 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利乃將本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2015年	2014年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	10,460	12,604
已發行普通股加權平均數(百萬股)	14,667	14,762
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.713</u>	<u>0.854</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進行計算，以釐定可按公平值(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	
	2015年	2014年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣百萬元)	<u>10,460</u>	<u>12,604</u>
已發行普通股加權平均數(百萬股)	14,667	14,762
購股權調整(百萬股)	<u>217</u>	<u>86</u>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(百萬股)	14,884	14,848
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.703</u>	<u>0.849</u>



## 12 股息

截至2015年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.38元(人民幣約5,200,000,000元)已於2016年3月29日獲董事局提呈，有待於應屆股東週年大會批准，本財務報表並未反映該筆應付股息。

截至2014年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.43元(共人民幣6,732,000,000元)已於2015年7月2日派付。

## 13 應收貿易賬款及其他應收款項

	12月31日	
	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
應收貿易賬款—第三方(附註(a))	19,659	12,219
其他應收款項：	12,779	9,031
— 聯營公司(附註(b))	575	1,774
— 合營企業(附註(b))	1,687	1
— 非控股權益(附註(b))	1,284	999
— 第三方(附註(c))	9,233	6,257
	<u>32,438</u>	<u>21,250</u>
減：非即期部分	(10,730)	(5,222)
應收貿易賬款—第三方(附註(a))	(10,327)	(4,837)
其他應收款項—第三方	(403)	(385)
	<u>21,708</u>	<u>16,028</u>

於2015年及2014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：

	12月31日	
	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
90天以內	9,242	4,966
90天以上及180天以內	122	519
180天以上及365天以內	5,662	4,183
365天以上	4,633	2,551
	<u>19,659</u>	<u>12,219</u>

截至2015年12月31日，應收貿易賬款人民幣663,000,000元（2014年12月31日：人民幣274,000,000元）為已逾期但未減值。該等賬目主要與近期並無拖欠記錄的多名客戶有關，由於本集團於收到未結清結餘及向買家轉讓業權前，通常會持有物業抵押，因此本公司董事認為可收回逾期應收貿易賬款且並無就於2015年12月31日的已逾期應收賬款計提撥備（2014年：無）。該等應收貿易賬款賬齡分析如下：

	12月31日	
	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
90天以內	306	182
90天以上及180天以內	132	61
180天以上及365天以內	142	31
365天以上	83	—
	<u>663</u>	<u>274</u>

於各結算日，信貸風險的最高數額為上述各類應收款項的賬面值。於應收貿易賬款結算之前，本集團保留售予該等客戶物業的法定業權。

本集團應收貿易賬款及其他應收款項的賬面值以人民幣計值。

(b) 該款項為無抵押、免息及按要求償還。

(c) 該款項主要為建築項目的按金。

## 14 預付款項

	12月31日	
	2015年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元
預付營業稅及其他徵稅	3,647	1,826
預付款項及向第三方墊款：	34,528	46,042
—收購土地使用權	28,689	44,887
—收購附屬公司	2,820	—
—其他	3,019	1,155
	<u>38,175</u>	<u>47,868</u>
減：非即期部分		
—收購物業、廠房及設備的預付款項	(1,038)	—
	<u>37,137</u>	<u>47,868</u>

## 15 應付貿易賬款及其他應付款項

	12月31日	
	2015年	2014年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
應付貿易賬款		
— 第三方	132,517	91,889
其他應付款項：	54,465	34,780
— 聯營公司	701	1,102
— 合營企業	598	—
— 應付合併投資實體單位持有人款項(附註(ii))	1,760	5,620
— 第三方(附註(iii))	14,029	13,475
— 收購土地使用權應付款項	13,674	8,546
— 收購附屬公司應付款項	16,267	—
— 收購合營公司應付款項	2,157	—
— 結欠非控股權益金額(附註(i))	5,279	6,037
應計費用	3,488	2,186
應付薪金	1,498	882
其他應付稅項	1,822	1,111
	<b>193,790</b>	<b>130,848</b>
減：非即期部分		
其他應付款項：	(2,481)	(7,175)
— 第三方	(127)	(256)
— 應付合併投資實體單位持有人款項(附註(ii))	(1,760)	(5,620)
— 結欠非控股權益金額(附註(i))	(594)	(1,299)
即期部分	<b>191,309</b>	<b>123,673</b>
(i) 金額包括若干來自非控股權益的現金墊款約人民幣527,000,000元(2014年：人民幣690,000,000元)，按12%(2014年：12%)的平均年利率計息，並須根據個別貸款協議還款。		
(ii) 金額包括若干來自合併投資實體單位持有人的現金墊款約人民幣1,760,000,000元(2014年：人民幣5,620,000,000元)，按9.6%(2013年：8%)的平均年利率計息及於2019年償還。		
(iii) 金額主要包括按金及暫行收款。		

本集團的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2015年	2014年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
1年內	119,488	81,223
1年以上	<u>13,029</u>	<u>10,666</u>
	<u><b>132,517</b></u>	<u><b>91,889</b></u>

應付貿易賬款及其他應付款項按以下貨幣計值：

	12月31日	
	2015年	2014年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
—以人民幣計值	180,409	127,298
—以其他貨幣計值	<u>13,381</u>	<u>3,550</u>
	<u><b>193,790</b></u>	<u><b>130,848</b></u>

## 業務回顧

2015年，經歷三十餘年高增長的中國經濟步入「新常態」，全年GDP增速降至6.9%<sup>1</sup>，但產業結構有所調整，創新創業為經濟增長注入了新活力。與此同時，為紓緩經濟下行壓力、促進結構優化升級，中央政府提出在供需兩端同時發力，增強經濟持續增長動力，以推動社會生產力整體躍升；12月份的中央經濟工作會議進一步拉開供給側改革大幕，提出「去產能、去庫存、去杠杆、降成本、補短板」五大任務，致力於提高全要素生產率，繼續驅動中國經濟行穩致遠。

中國房地產行業格局繼續發生深刻變化。在「穩需求、去庫存、促轉型」的總基調下，行業供需兩端一系列調控政策亦同步寬鬆，促使市場成交量顯著放大，全國商品房成交額同比上升14.4%至人民幣87,281億元<sup>2</sup>，超越2013年創出歷史新高。然而成交面積128,495萬平方米<sup>3</sup>，反較2013年為低，房屋新開工面積同比下跌14.0%，房企土地購置面積下跌31.7%，待售總面積則同比上升15.6%，顯示市場見頂趨勢愈益明顯。另一方面，市場分化加劇，城市價值回歸趨勢越發清晰，30個大中城市佔據了全國銷售額近半，開發企業重回一二線城市吸納土地儲備，令一線城市下半年土地溢價率超過40%、二線城市年底土地溢價率超過30%，而三線城市土地市場仍相對疲弱。

面臨行業前所未有的深刻嬗變和紛繁複雜的市場環境，董事局因勢而謀，不斷鞏固房地產主業和基礎，憑藉強大執行力進一步優化住宅地產項目區位布局，竭力捕捉市場機遇，主要經營指標在龐大基數上繼續錄得增長：合約銷售額人民幣2,013.4億元，再度刷新歷史紀錄，同比增長53.1%；合約銷售面積2,551.2萬平方米，同比增長40.2%；合約銷售均價亦同比增長9.2%達到每平方米人民幣7,892元。於2015年12月31日，土地儲備建築面積（「建築面積」）1.56億平方米，累計平均成本每平方米人民幣1,173元平方米；在建工程面積5,861.8萬平方米，在建項目330個。於2015年12月31日，集團現金餘額（包括現金及現金等值物以及受限制性現金）為人民幣1,640.2億元。

<sup>1</sup> 資料來源：國家統計局《2015年4季度和全年我國GDP初步核算結果》

<sup>2</sup> 資料來源：國家統計局《2015年全國房地產開發和銷售情況》

<sup>3</sup> 資料來源：中國指數研究院《2015年全國房地產開發和銷售情況》

## 土地儲備

關注持續盈利能力，精選優質項目進行補充，一二三線城市布局更趨均衡。

本集團全年新購項目規劃建築面積3,484.7萬平方米，新獲取項目82個，並就現有6個項目進一步收購周邊土地。新購項目中，一線城市項目3個，二線城市項目48個，一二線城市新增項目數量佔比為62.2%，一二線城市新增項目土地投資額佔比75%。本集團新購的項目主要旨在進一步優化一二三線城市項目佈局，提升總體盈利能力；新項目主要位於北京、深圳、南京、成都、重慶、濟南、太原、哈爾濱、南寧、武漢、大連、汕頭、泉州、東莞、廈門等54個城市，新增土地儲備成本為人民幣2,045元／平方米。

全年竣工消耗土地儲備2,528.8萬平方米之後，期末土地儲備總建築面積為1.56億平方米，同比增長897萬平方米，增幅約6.1%。本集團的土地儲備分佈於中國162個城市，覆蓋了中國全部一線城市及絕大多數省會城市；項目數量總計375個，一二線城市項目數量佔比為54.7%，土地投資額佔比72%；土地儲備平均成本約人民幣1,173元／平方米，仍處於業內較低水平。

本集團善用合作方式獲得新項目，以提升資金使用效率。於2015年12月31日，計有112個項目採用合作方式，累計減少土地款支付人民幣686.9億元。

## 合約銷售

合約銷售量價齊升，銷售額刷新歷史紀錄並大幅超越全年目標，合約銷售面積連續多年位列中國第一。

2015年，本集團合約銷售額達人民幣2,013.4億元，同比增長53.1%，完成年初人民幣1,500億元目標的134.2%，完成上調後人民幣1,800億元目標的111.9%；合約銷售面積2,551.2萬平方米，同比增長40.2%；合約銷售均價亦同比增長9.2%，達每平方米人民幣7,892元。

傲視同儕的銷售業績主要得益於本集團前瞻性優化項目佈局，同時透過升級產品裝修及配套標準提升產品附加價值，也與因勢而謀的銷售策略及售價息息相關。此外集團適時推售少量商鋪及車位，促成了總銷量及成交價格同比上升。全年各月成交均價均超過每平方米人民幣7,000元，6月份及12月份更高達每平方米人民幣8,645元及8,767元，年內共計7個月銷售額超過人民幣150億元。董事局認為，上升的售價、穩定的銷售額有助於集團的主營業務淨利潤率保持穩定。

年內，本集團新開盤項目81個，分佈於北京、上海、廣州、鄭州、武漢、海口、成都、重慶、太原、西安、濟南、南寧、昆明、哈爾濱、長春、東莞、佛山、泉州、廈門、蘇州等48個城市，其中一二線城市項目數量佔比65.4%。全年集團新進入16個城市市場，至年底時在售項目累計達到357個，覆蓋中國157個不同城市，其中一線城市4個，二線城市35個，三線城市118個<sup>1</sup>。

全年人民幣2,013.4億元的合約銷售額，一線城市的銷售額達人民幣143.1億元，佔比7.1%；二線城市的銷售額達人民幣1,053.8億元，佔比52.3%；一二線城市合計銷售額佔比達59.4%，在2014年上升11.4個百分點的基礎上再度上升3.9個百分點，顯示本集團近年大力推進的項目佈局優化戰略已獲成功，各線城市銷售額匹配達致均衡。

<sup>1</sup> 一線城市：北京、上海、廣州、深圳；

二線城市：一線城市以外的直轄市、省會城市、計劃單列市以及GDP高於人民幣5,000億元，人口超過700萬的地級城市；

三線城市：其他地級城市

## 房地產開發

合理安排工程建設計劃，注重與銷售計劃、竣工計劃的匹配，同時大力推進產品升級換代、實施標準化戰略優化升級，提升市場競爭力。

全年新開工面積4,255.6萬平方米，竣工面積2,528.8萬平方米，年底在建工程面積5,861.8萬平方米；同比分別上升40.2%、22.5%及15.2%。

本集團全年實現81個新項目開盤，新開盤項目數量同比增加52.8%，其中大部分是2014年新購的優質項目。全年319個項目實現交樓，交樓金額人民幣1,264.5億元，交樓面積1,724.2萬平方米。精確嚴謹的開發計劃不僅為銷售提供了充足貨源，為加速資金周轉奠定了基礎，也為交付及確認收入提供了保證。

年內，項目計劃與工程管理系統作為本集團ERP(Enterprise Resource Planning)系統的核心模塊正式上線運行，100%覆蓋全國在建需監控項目，全面實現了信息化手段監控項目開發。該系統實現監控項目341個，工地監控點2,021個，用戶數達5,234人，全年共向總部報送工地監控圖片2,700萬張，實現了工程監控與工程建設計劃的自動集成，數據統計效率提高50%以上，工程計劃完成情況計算結果準確率達100%。

於2015年12月31日，本集團現有375個項目中，已取得施工證的項目330個。董事局認為，業內領先的開發建設規模和可售面積，將為本集團下一階段實現交樓結轉收入及強勁的合約銷售提供堅實基礎。

## 財務資金

堅持「現金為王」策略以提高現金總額及穩定主營業務淨利潤率。

鑒於2015年市況震盪，本集團繼續採取綜合措施不斷強化資金實力，以抵禦潛在風險。於2015年上半年，本集團於境外成功發行10億美元2020年到期的優先票據。本集團完成配售8.2億股股份，佔已發行股本約5.54%，所得款淨額約為46億港元。於2015年下半年，本集團於三週內成功發行總額為人民幣200億元的境內企業債，開創紅籌公司國內發債先河。其中，人民幣50億元為期5年，利率為5.38%；人民幣68億元為期4年，利率為5.30%；人民幣82億元為期7年，利率為6.98%。中誠信證評、大公國際評級、聯合評級三家國內權威評級



機構，同時給予本集團AAA的最高信用評級。此外，本集團亦透過發行私人國內債券再度籌得人民幣200億元，平均利率為7.44%。

於2015年，本集團銷售回款達到人民幣1,523億元。永續債總額較2015年12月31日的結餘淨增加人民幣229億元。本集團與中國銀行、中國農業銀行、中國郵儲銀行、中國民生銀行、中信銀行、中信信託、盛京銀行、浦發銀行等訂立戰略合作協議，取得授信總額人民幣2,736億元。此外，本集團亦透過良好的品牌形象，爭取更好的合同條款、付款方式及付款條件，透過項目合作減少土地款支付。透過上述多項舉措，本集團於2015年12月31日的現金總額達到人民幣1,640億元，為上市以來的最高水平。憑藉與國內大型商業銀行的堅實合作基礎，期末本集團未動用銀行授信額度達人民幣1,545億元。連同2015年末現金總額人民幣1,640億元，本集團可動用資金合計人民幣3,185億元。

我們嚴格控制建造成本、審慎支出費用，以推進合約銷售。董事局認為，隨著項目區位及產品品質的進一步優化，產品售價仍有上升空間，將繼續對核心業務利潤率產生正面影響。本集團合約銷售增長的現金回款將會增加。

## 精品標準化

標準化戰略向縱深推進，標誌本集團著力建設的精品戰略聯盟進入收穫期，有助於對沖成本上升對毛利率的影響，為股東貢獻價值。

年內，本集團因應市場變化，進一步豐富產品類型、大力對產品戶型、外立面、裝修標準實施全面升級，累計完成各類型標準化工作205項，主要包括戶型設計優化、裝修方案及施工圖升級、公建類及材料使用標準化等。新研發住宅類戶型平面15個、商業公寓類新戶型平面80個，升級住宅類戶型平面65個，商業公寓類戶型平面39個，取得立面優化及研發成果共286項。優化後的產品類型進一步高度標準化，設計貼近剛需市場及改善型置業需求、產品類型更加豐富，而建築設計、材料供應、施工方法等更趨近流水線作業，利於縮短設計周期、保證設計質量、提高開發效率。

此外，本集團積極追蹤全球先進技術，與哈佛大學、清華大學繼續深化戰略合作，與清華大學、英國建築研究院開展綠色建築戰略合作，並就智能家居、住宅新風除霾系統、中央淨化軟化水系統等多項新技術進行可行性研究，以提升產品附加值。

年內，本集團透過對5,753份涉及重大成本的設計方案、209套施工圖紙的內部審計，累計降低工程成本人民幣13.8億元，節約運行費用人民幣2.8億元；而裝修建材採購價格整體較2014年下降1.5%，節省採購成本總計人民幣1.3億元；年內新增戰略合作夥伴119家至748家，預計2016年可節省採購成本人民幣約3.0億元。

## 多元化產業

多元產業架構漸次成型，足球、文化產業相繼登陸中國資本市場，構築以房地產為核心，多元產業協同發展新格局。

經過長期籌謀，本集團已成功完成新傳媒(00708)全面要約收購、董事局變更，上市公司名稱亦變更為「恒大健康產業集團有限公司」，專注於「互聯網+」社區健康管理、國際醫院、養老產業、醫學美容等業務。

年內，本集團聯合騰訊完成認購馬斯葛(00136)擴大後的75%股本，其中本集團佔股55%，騰訊佔股20%，並將上市公司更名為「恒騰網絡」，聯手騰訊依托現有恒大社區打造互聯網社區服務平台，開創物業管理、鄰裏社交、生活服務三類基礎服務與家居電商、社區金融兩類增值服務模式。

2015年11月初，本集團持有之合營公司廣州恒大淘寶足球俱樂部股份有限公司（「恒大淘寶」）股份開始於全國中小企業股份轉讓系統掛牌，成為亞洲足球第一股。作為目前亞洲最為成功、最具影響力的職業足球俱樂部，恒大淘寶受到投資者熱捧，首筆融資募集資金近人民幣8.7億元，上市公司市值約達人民幣218億元。

2015年12月初，本集團全資附屬公司恒大文化產業集團股份有限公司開始於全國中小企業股份轉讓系統掛牌，成為「中國綜合性文化產業第一股」。目前上市公司旗下恒大影城開業39家、銀幕273塊，擁有音樂版權庫曲庫量2.2萬首，股份掛牌將有助於該公司進一步拓展發展空間。

## 業務展望

2015年12月召開的中央經濟工作會議明確提出「化解房地產庫存、促進房地產業持續發展」，2016年2月召開的中央財經領導小組第十二次會議則明確了供給側結構性改革方案的五大方向，標志上述改革開始破局，亦預示2016年中央政府將從制度層面推動改革、促進房地產市場平穩健康發展。特別是城鎮化加速、戶籍制度、農村土地流轉以及解除過時行政限制措施等一系列改革措施，必將進一步激發中國的政策紅利、制度紅利，驅動中國經濟和中國房地產行業邁向更加高質量和可持續的十年。

展望2016年，董事局認為，在供給側改革引領新常態格局下，中國經濟保持中高速增增長、長期向好的態勢不會改變，房地產行業作為中國經濟支柱的地位不會改變，行業整體政策環境將依然偏向正向刺激，降低首付比例、降息降準以及放寬公積金提取條件等鼓勵購房消費的需求端措施將堅持實施。與此同時，城市價值回歸、市場分化加劇、行業金融化的演變趨勢會對未來房地產市場產生根本性和趨勢性影響，並為行業注入新的發展動力，而資源稟賦佔優、管理運營先進的企業必將在這一歷史進程中所向披靡。

董事局將在系統研究中國經濟與房地產行業新常態的基礎上，進一步採取綜合措施優化住宅地產項目區位佈局，矢志強化銷售及回款，嚴控各項成本費用，努力提升現金餘額和利潤率，竭力控制負債率，在穩健基礎上關注盈利能力的持續提升，在進一步夯實房地產主業基礎上穩妥推進多元產業高質量的協調發展。

## 土地儲備

2016年，本集團將在現有基礎上進一步優化住宅地產項目區位佈局，以進取態度及審慎、務實策略獲取優質項目，確保土地儲備總量領先業界。項目拓展更追求提升盈利能力，實現高質量協調發展，區位佈局仍舊向一二線城市傾斜，聚焦城市中心區；三線城市新購土地則以更嚴格的量化標準進行衡量，以進一步提高產品毛利率水平。收購兼併、合作開發等低成本、高效率的項目獲取方式將成為該階段拓展項目的主要方式。

於2015年12月31日，本集團歷年累計總土地款共計人民幣2,932.9億元，已付人民幣2,473.1億元，未付人民幣459.8億元，其中計劃於2016年上半年支付人民幣94.8億元，2016年下半年支付人民幣52.2億元，於2017年內支付人民幣163.0億元，2018年及以後支付的為人民幣149.8億元。

## 合約銷售

2016年，本集團預判政策環境將繼續保持寬鬆，而區域市場分化進一步加劇，因此將順應市場趨勢、確保貨源充足，著力強化重點區域、重點項目推售，特別是繼續將全年銷售目標細化分解至每個項目，從年初即保持足夠的營銷力度，確保完成全年目標。

本集團已確定2016年的合約銷售目標為人民幣2,000億元，較2015年上調後的目標增長11.1%。本集團目前儲備有數十可新開盤的項目，大多位於北京、上海、深圳、天津、重慶、杭州、南京、成都、大連等中心城市，計劃選擇適當的時機、匹配總體策略，有選擇、有重點地予以推售。此外，本集團亦儲備有數個商住綜合體項目，以及住宅項目中大量的商鋪、車位等可售資源，預計也將對全年合約銷售形成有效補充。

由於本集團項目區域優化戰略持續推進，以及配套設施、裝修標準、戶型結構升級令產品附加價值大幅提升，預計全年成交均價仍有上升空間。在具體定價策略上，將兼顧售價與銷量的平衡，以及規模與毛利的合理匹配，以求兩者同步正向增長。本集團亦將按季度下達銷售目標、按月回顧完成情況，並將透過自願性公告的方式將每月銷售情況及時向股東及投資者彙報。鑒於本集團充足的可售貨源、強大的團隊執行力和產品優勢，董事局對超額完成全年合約銷售目標充滿信心。

## 財務資金

本集團將繼續維持穩健財務政策，努力提高現金總額及穩定主營業務淨利潤率。為此，本集團將進一步加強銷售款回收，制訂合理的售價，進一步盤活存貨，促銷商業物業，並繼續開展項目合作。同時，本集團將制訂更為合理的開竣工計劃及支付計劃，並合理控制土地及建築等重大開支。

在資金安排方面，我們將公司債券及私人債券發行所得款項主要用於償還現有債務，以改善債務結構，而餘款則用於補充一般營運資金。本集團實施嚴格的支付管理計劃，同時綜合運用多元化融資渠道，統籌資金流入與流出的動態均衡。

隨著中國中央政府放寬貨幣政策，我們預期今後的融資機會將會增加。我們現正探索債務融資新渠道，以降低流動負債比率及減少借款成本。

在成本及費用控制方面，本集團將繼續全面實施產品升級換代及標準化改革，在確保質量的同時降低成本。本集團亦將著力採用新的推廣渠道降低銷售費用，開發行業領先的SAP及ERP系統，並運用信息化技術進一步降低營運成本。

## 管理層討論及分析

### 整體表現

本集團2015年營業額為人民幣1,331億元(2014年：人民幣1,114億元)，同比上升19.5%。毛利為人民幣374億元(2014年：人民幣318億元)，較上年上升17.7%。股東應佔利潤為人民幣105億元，較上年減少17.0%。每股基本盈利人民幣0.713元(2014年：人民幣0.854元)。

於2015年12月31日之本集團股東應佔權益為人民幣510億元(2014年12月31日：人民幣511億元)。每股權益由2014年12月31日的人民幣3.5元同比增加5.7%至2015年12月31日的人民幣3.7元。

### 收入

於年內，本集團收入為人民幣1,331億元，上升19.5%。其中，房地產業務收入為人民幣1,264億元，同比增長17.7%。收入增加主要是因為已確認銷售收入的物業面積較2014年上升2.4%，物業平均銷售單價較2014年上升14.9%。物業管理收入為人民幣13億元。物業投資、酒店營運及其他相關業務收入人民幣54億元，增長99.4%。

## 毛利

本集團2015年毛利為人民幣374億元，較上年增加17.7%，主要因為物業銷售顯著增加。毛利率為28.1%，較上年下跌0.4個百分點。

## 投資物業公平值收益

本集團2015年底投資物業公平值增值人民幣129億元，較上年收益增加36.9%。本集團投資物業主要包括建築面積502萬平方米的商業裙樓、寫字樓及約36.6萬個車位。

## 銷售及營銷成本

於年內，本集團銷售及營銷成本由2014年的人民幣92億元上升至人民幣133億元，主要是由於年內在售項目增多，規模增大，相應增加了全國性營銷及品牌宣傳推廣活動。該種開支乃就預售活動支銷。然而，相應收入僅於物業交樓後方可確認。本集團嚴格控制開支。相較2014年及2015年的合約銷售金額，費用比率甚至更低。

## 行政費用

於年內，本集團的行政費用由2014年的人民幣40億元上升至人民幣61億元，主要由於我們持續擴充全國性業務並於2015年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。

## 透過損益按公平值列賬之財務資產公平值收益

於2015年，透過損益按公平值列賬之財務資產公平值收益為人民幣25億元，乃由於本集團所持證券升值所致。

## 財務回顧

### 借款

於2015年12月31日，本集團的借款為人民幣2,969億元，還款期如下。

	2015年 12月31日 (人民幣 十億元)	佔借款總額 的百分比	2014年 12月31日 (人民幣 十億元)	佔借款總額 的百分比
一年以內	158.7	53.5 %	79.7	51.0 %
一至兩年	54.8	18.5 %	55.9	35.8 %
兩至五年	74.0	24.9 %	19.6	12.6 %
五年以上	9.4	3.1 %	0.9	0.6 %
	<u>296.9</u>	<u>100 %</u>	<u>156.1</u>	<u>100 %</u>

借款由本集團之物業及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、銀行現金及本集團若干附屬公司的股本權益作抵押，實際年利率為9.59%（2014年：9.74%）。

### 外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務。幾乎所有住宅及投資物業均位於中國內地。除以外幣計值的銀行存款及以美元計值的銀行借款及優先票據外，本集團並無因匯率波動直接產生的任何重大風險。

由於人民幣匯兌機制更為市場化，我們估計人民幣匯率將繼續雙向波動。然而，儘管借款錄得匯兌虧損人民幣28億元，預期今後本集團的外匯風險將可控，因而不會對本集團的財務狀況產生重大影響。本集團將密切監察其外匯風險敞口，並將於必要時根據市場變動調整其債務狀況。本集團並無訂立任何重大遠期外匯合約對沖其外匯風險。

### 流動資金

於2015年12月31日，本集團的現金與現金等值物以及受限制現金總額為人民幣1,640億元，連同未動用的銀行融資額度人民幣1,545億元。充足的營運資金為本集團尋找最佳商機提供了機會，並為快速拓展提供了強大的財力支持。

## 土地儲備

年內，本集團新購土地儲備82幅，分佈於北京、深圳、南京、成都、重慶、濟南、太原、哈爾濱、南寧、武漢、大連、汕頭、泉州、東莞、廈門等54個城市，於2015年12月31日，新購土地規劃建築面積約3,484.7萬平方米，平均成本人民幣2,045元／平方米。

下表載列本集團2015年新購土地儲備情況。

### 本集團2015年新取得項目土地儲備表

序號	項目名稱	城市 (地級市)	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	實際持股比例
<b>廣東省</b>						
1	陽江恒大名都	陽江	138,669	346,673	203,161	100%
2	深圳恒大時代金融中心	深圳	10,448	117,010	117,010	100%
3	東莞恒大御景半島	東莞	149,793	299,586	299,586	100%
4	汕頭御景灣項目	汕頭	166,253	404,666	404,666	100%
5	佛山恒大御景	佛山	90,079	289,447	225,389	100%
6	中山恒大名都	中山	63,323	224,652	138,980	100%
7	湛江恒大帝景	湛江	84,881	319,473	319,473	60%
8	深圳恒大城	深圳	68,119	386,510	386,510	100%
9	珠海恒大海泉灣	珠海	242,800	242,800	242,800	51%
<b>北京市</b>						
10	北京恒大濱河左岸	北京	66,677	143,831	143,831	100%
<b>重慶市</b>						
11	重慶恒大御府	重慶	127,271	254,542	254,542	90%
12	重慶恒大世紀城	重慶	263,148	657,871	657,871	90%
13	重慶中渝其他項目	重慶	183,382	791,463	791,463	60%



序號	項目名稱	城市 (地級市)	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	實際持股比例
14	重慶恒大御龍天峰	重慶	205,086	1,329,879	1,329,879	100%
	<b>湖北省</b>					
15	荊州恒大名都	荊州	103,342	361,697	255,921	60%
16	武漢恒大御府	武漢	75,300	248,490	248,490	60%
17	武漢恒大航天御園	武漢	19,900	97,800	52,900	67%
18	武漢恒大航天首府	武漢	107,800	466,016	173,316	67%
19	武漢恒大航天彩虹鎮	武漢	464,900	544,900	478,300	67%
20	武漢恒大航天龍城	武漢	506,700	642,000	590,740	67%
21	鄂州恒大航天首府	鄂州	622,700	980,000	964,800	67%
	<b>四川省</b>					
22	成都恒大中央廣場	成都	62,100	362,158	219,527	100%
23	瀘州恒大御景灣	瀘州	81,574	235,092	143,842	100%
24	資陽恒大名都	資陽	64,510	193,529	193,529	100%
25	成都恒大都匯華庭	成都	18,061	96,320	45,697	100%
26	成都恒大華置廣場	成都	15,398	280,809	125,767	100%
	<b>遼寧省</b>					
27	大連恒大海灣城	大連	247,600	607,550	607,550	100%
	<b>陝西省</b>					
28	西安恒大江灣	西安	144,247	259,644	259,644	100%
29	西安恒大翡翠華庭	西安	30,750	191,987	191,987	100%
	<b>江蘇省</b>					
30	張家港恒大雅苑	蘇州	130,993	193,648	106,968	90%
31	江陰恒大帝景	無錫	124,085	403,561	403,561	100%
32	南京恒大濱江	南京	64,020	454,726	454,726	100%

序號	項目名稱	城市 (地級市)	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	實際持股比例
<b>雲南省</b>						
33	昆明恒大雲報華府	昆明	207,135	877,142	877,142	51%
34	昆明恒大名都	昆明	113,779	511,409	511,409	100%
<b>山西省</b>						
35	太原恒大翡翠華庭	太原	36,505	223,750	223,750	70%
36	太原恒大濱河左岸	太原	115,006	552,326	552,326	100%
37	太原恒大雅苑	太原	62,842	242,584	242,584	100%
38	太原恒大未來城	太原	61,289	214,513	214,513	100%
<b>安徽省</b>						
39	巢湖恒大帝景	合肥	77,946	249,182	150,989	100%
40	蚌埠恒大翡翠華庭	蚌埠	151,411	347,573	234,773	100%
41	宿州恒大名都	宿州	162,473	665,741	665,741	65%
42	肥東恒大綠洲	合肥	90,220	247,491	247,491	65%
43	阜陽恒大綠洲	阜陽	183,152	574,397	574,397	100%
<b>湖南省</b>						
44	岳陽恒大南湖半島	岳陽	193,928	560,452	560,452	64%
<b>廣西壯族自治區</b>						
45	柳州恒大城	柳州	91,344	367,204	242,378	100%
46	南寧恒大城	南寧	164,774	659,094	507,741	100%
47	南寧恒大帝景	南寧	37,240	130,340	34,822	100%
48	南寧恒大名都	南寧	20,051	112,623	112,623	100%
49	梧州恒大山水城	梧州	138,991	180,688	80,672	60%
50	柳州恒大華府	柳州	213,110	501,269	355,425	100%
51	南寧恒大華府	南寧	135,705	339,262	339,262	100%
52	玉林恒大城	玉林	95,477	362,813	362,813	60%

序號	項目名稱	城市 (地級市)	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	實際持股比例
<b>河南省</b>						
53	鄭州恒大翡翠華庭	鄭州	88,000	416,959	190,528	100%
54	駐馬店恒大名都	駐馬店	83,188	324,432	310,322	100%
55	新鄉恒大御景灣	新鄉	233,060	531,777	531,777	100%
56	商丘恒大名都	商丘	368,407	954,484	954,484	100%
57	信陽恒大翡翠華庭	信陽	87,431	231,408	231,408	55%
58	南陽恒大帝景	南陽	130,636	261,273	261,273	100%
<b>江西省</b>						
59	贛州恒大翡翠華庭	贛州	49,154	163,845	91,845	100%
60	贛州恒大名都	贛州	110,741	310,075	185,075	51%
61	景德鎮恒大御景	景德鎮	111,480	312,144	312,144	100%
62	南昌恒大翡翠華庭	南昌	105,280	210,560	210,560	100%
63	宜春恒大綠洲	宜春	380,088	684,158	684,158	100%
<b>河北省</b>						
64	石家莊恒大林溪郡	石家莊	82,387	176,923	176,923	63%
65	張家口懷來項目	張家口	235,108	655,776	655,776	100%
66	衡水恒大綠洲	衡水	171,241	467,090	467,090	60%
<b>海南省</b>						
67	中國海南海花島	儋州	2,824,655	7,158,666	7,158,666	100%

序號	項目名稱	城市 (地級市)	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	實際持股比例
<b>山東省</b>						
68	濟南恒大東山林語	濟南	102,244	102,244	102,244	60%
69	濟南恒大翡翠華庭	濟南	143,066	607,351	385,739	100%
70	濟南恒大龍奧御苑	濟南	199,751	385,519	308,325	100%
71	濟南恒大奧東新都	濟南	50,066	240,317	213,762	100%
<b>吉林省</b>						
72	長春恒大江灣	長春	119,948	299,870	170,661	100%
73	長春恒大淨月公館	長春	51,067	62,914	62,914	80%
<b>甘肅省</b>						
74	蘭州恒大翡翠華庭	蘭州	172,828	604,897	604,897	100%
<b>福建省</b>						
75	泉州恒大御景灣	泉州	57,068	134,680	65,014	100%
76	廈門恒大帝景	廈門	70,825	208,240	208,240	100%
77	莆田恒大御景半島	莆田	173,956	324,075	190,543	100%
78	泉州恒大翡翠龍庭	泉州	29,031	120,264	120,264	100%
79	泉州恒大翡翠華庭	泉州	15,839	52,996	51,122	100%
80	泉州恒大都市廣場	泉州	14,000	98,000	98,000	100%
81	漳州恒大御景半島	漳州	68,223	256,561	256,561	100%
<b>黑龍江省</b>						
82	哈爾濱恒大翡翠華庭	哈爾濱	47,299	94,600	90,208	100%
<b>新項目總計</b>			<u>13,472,354</u>	<u>36,800,282</u>	<u>33,474,251</u>	

序號	項目名稱	城市 (地級市)	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	實際持股比例
1	*彭山恒大金碧天下 (三期)拓地	眉山	47,735	95,470	95,470	100.00%
2	*寧波象山項目 (三期)拓地	寧波	127,118	214,904	214,904	51.00%
3	*儋州恒大金碧天下 (三期)拓地	儋州	120,000	264,000	264,000	100.00%
4	*石家莊御景半島 (三期)拓地	石家莊	29,374	83,715	83,715	100.00%
/	*鄭州恒大山水城 (二期)拓地	鄭州	44,326	53,192	53,192	51.00%
5	*宿州恒大御景灣 (二期)	宿州	87,254	261,762	261,762	100.00%
/	*石家莊御景半島拓地 (6-1地塊)	石家莊	54,384	190,345	190,345	100.00%
/	*鄭州恒大山水城 (一期後續地塊1)	鄭州	45,028	63,039	63,039	51.00%
6	*鄭州恒大山水城 (一期後續地塊2)	鄭州	121,289	146,351	146,351	51.00%
<b>總計</b>			<u>14,063,982</u>	<u>38,173,059</u>	<u>34,847,028</u>	

\* 就現有項目收購周邊土地儲備

## 合約銷售

年內，本集團實現合約銷售額人民幣2,013.4億元，同比增長53.1%，完成年初人民幣1,500億元目標的134.2%，完成上調後人民幣1,800億元目標的111.9%。合約銷售面積2,551.2萬平方米，同比增長40.2%；合約銷售均價每平方米7,892元，同比增長9.2%。全年本集團新開盤項目81個，截至2015年12月31日，在售項目累計達到357個，分佈於中國30個地區，覆蓋157個城市。

下表載列集團2015年合約銷售額地區分佈情況。

省份	合約銷售金額 (人民幣百萬元)	佔比
廣東省	17,644.6	8.8%
海南省	16,323.1	8.1%
河南省	13,549.2	6.7%
山東省	11,729.6	5.7%
山西省	10,781.9	5.4%
安徽省	10,626.9	5.3%
江蘇省	9,531.7	4.7%
北京市	8,920.9	4.4%
廣西壯族自治區	8,736.3	4.3%
湖北省	8,399.9	4.2%
四川省	8,281.5	4.1%
湖南省	8,162.0	4.1%
河北省	7,804.4	3.9%
江西省	7,275.1	3.6%
重慶市	7,246.8	3.6%
遼寧省	6,814.6	3.4%
浙江省	5,810.8	2.9%
黑龍江省	5,078.4	2.5%
吉林省	4,498.3	2.2%
福建省	3,645.6	1.8%
上海市	3,477.3	1.7%
陝西省	3,019.4	1.5%
內蒙古自治區	2,939.0	1.5%
甘肅省	2,579.6	1.3%
雲南省	2,355.6	1.2%
天津市	2,129.4	1.1%
寧夏回族自治區	1,601.9	0.8%
貴州省	1,465.7	0.7%
新疆維吾爾族自治區	509.9	0.3%
青海省	396.5	0.2%
<b>合計</b>	<b>201,335.9</b>	<b>100%</b>

## 房地產開發

年內，本集團共有268個項目實現完全或部分竣工，分佈於中國29個主要地區，竣工建築面積合計2,528.8萬平方米。

下表載列本集團項目的竣工面積分佈情況。

### 本集團2015年各地區竣工面積分佈表

序號	省份	面積 (千平方米)	佔比
1	廣東省	2,418.1	9.6%
2	河南省	2,000.8	7.9%
3	安徽省	1,716.4	6.8%
4	廣西壯族自治區	1,629.5	6.4%
5	江蘇省	1,485.3	5.9%
6	河北省	1,477.3	5.8%
7	山東省	1,324.2	5.3%
8	四川省	1,264.6	5.0%
9	江西省	1,224.0	4.8%
10	遼寧省	1,134.4	4.5%
11	湖北省	1,115.8	4.4%
12	吉林省	1,072.4	4.2%
13	海南省	1,005.1	4.0%
14	山西省	969.8	3.8%
15	重慶市	749.0	3.0%
16	黑龍江省	661.4	2.6%
17	甘肅省	635.7	2.5%
18	浙江省	460.5	1.8%
19	湖南省	442.3	1.7%
20	陝西省	426.5	1.7%
21	福建省	382.8	1.5%
22	寧夏回族自治區	371.2	1.5%
23	貴州省	333.4	1.3%
24	內蒙古自治區	317.1	1.3%
25	天津市	241.5	1.0%
26	新疆維吾爾族自治區	178.8	0.7%
27	上海市	143.5	0.6%
28	雲南省	82.9	0.3%
29	青海省	24.0	0.1%
	合計	<u>25,288.3</u>	<u>100%</u>

## 企業公民責任

在中國經濟發展進入新常態下，本集團秉承「民生為本，產業報國」理念，勇於承擔社會責任，全力創造社會價值，實現企業與社會和諧發展。18年來，本集團累計為數十萬戶家庭提供了高性價比的住宅產品，各類型物業竣工總建築面積超過1億平方米；在做好自身業務的同時，本集團歷年還累計向社會慈善公益事業捐資超過人民幣26億元。於2015年末，本集團旗下的5,861.8萬平方米在建工程為大約130萬名中國工人提供了就業職位，為中國經濟發展及就業做出了應有貢獻。

2015年，本集團大力響應國家號召，積極承擔企業公民責任。3月，本集團向廣東省扶貧基金會捐款人民幣2,140萬元；6月，本集團向河南省慈善會捐款人民幣500萬元；7月，本集團向中國兒童少年基金會捐款人民幣5,000萬元；上述行動再次表明集團對扶貧濟困事業的恆心和決心。12月，本集團又結對幫扶貴州省畢節市大方縣，同意三年投入扶貧資金人民幣30億元，通過產業扶貧、異地搬遷扶貧、吸納就業扶貧、發展教育扶貧和特殊困難群體生活保障扶貧五大綜合措施幫助大方縣實現整縣脫貧。

在企業責任方面，為了實踐恒大民生地產的經營理念，維護購房者權益，體現恒大誠信和恒大住宅質量，2015年4月，本集團宣布全國範圍內無理由退房，覆蓋恒大絕大多數預售項目。

在綠色建築方面，本集團專注科技創新，加大國際化戰略合作力度。2015年3月，聯手哈佛大學、清華大學在中國成立綠色建築研究基地，與國家住建部、清華大學合作開展恒大標準化綠色住宅體系研究，推出《恒大綠色住宅設計標準及要求》，共同推動綠色建築技術的應用和推廣；又聯手清華大學、英國BRE共同簽署《中英可持續城鎮化研究平台協議》，致力開展可持續、高能效的綠色建築研究。

本集團繼續貢獻中國體育事業，旗下的恒大足球隊再登亞洲巔峰，並第五次榮膺中超冠軍。本集團投資興辦的恒大足校在校人數2,600餘人，被吉尼斯組織認證為「全球最大的寄宿制足球學校」，為中國足球崛起培養人才。



## 榮譽

年內，本集團榮膺國家級榮譽15項，連續五年榮膺中國房企第二名，品牌價值人民幣320.67億元，第六次摘得行業桂冠。在由中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心聯合舉辦的中國房企500強測評中，本集團連續五年獲評中國房地產開發企業500強綜合實力第二名、中國房地產開發企業綜合發展10強第一名、中國房地產開發企業城市覆蓋10強第一名、中國房地產開發企業創新能力10強第一名、中國房地產開發企業旅遊地產10強第一名、中國房地產開發企業責任地產10強第一名、中國房地產開發企業運營效率10強等多項大獎。

本集團同時被中國房地產TOP 10研究組授予中國房地產公司品牌價值10強，並連續四年摘得「最具投資價值地產上市公司」第一名；在2015中國房地產上市公司百強評選中，本集團被評為中國房地產上市公司10強第二名、中國房地產公司品牌價值第一名；在中國最具影響力的財經媒體21世紀報系發起並主辦的中國上市公司卓越董事會評選中，本集團被評為2015中國香港上市公司卓越董事會。上述多項殊榮的獲得，顯示出社會各界對本集團治理結構、發展模式、經營業績以及社會貢獻的一致認可。

## 人力資源

於2015年12月31日，本集團共有員工83,372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近90%。

2015年全年，本集團共招聘應屆畢業生1,199人，其中來自北京大學、清華大學等國內綜合排名前10名的院校的應屆畢業生共計234人。本集團總部各部門全年為員工提供課堂培訓、專業講座約562堂次，累計培訓人數約47,240人次，培訓總時間約1,702小時，約3小時／堂次。

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，構築起企業與員工和諧發展、良性互動的工作氛圍。於回顧期內，本集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣111億元(2014年：約人民幣79億元)。

## 末期股息

董事局建議就截至2015年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.38元予於2016年6月22日在本公司股東名冊上已登記的股東。末期股息將於2016年7月4日或之前予以派發。

末期股息須經本公司股東於應屆股東週年大會批准支付。

## 業績審閱

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已將本集團在此初步業績公佈所載之金額，與本集團截至二零一五年十二月三十一日止十二個月之綜合財務報表所載之金額核對相符。就此而言，羅兵咸永道會計師事務所之工作並不構成香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘。

## 股東週年大會

本公司之股東週年大會將於2016年6月16日(星期四)舉行。本公司股東週年大會通知將按照上市規則規定的方式公佈及派發予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東週年大會及於會上投票之權利，本公司將自2016年6月14日至2016年6月16日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶，在此期間概不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席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2016年6月13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)辦理登記手續。

為確定收取擬派末期股息之權利，本公司將自2016年6月22日至2016年6月24日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶，在此期間概不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派末期股息，所有過戶文件連同相關股票須於2016年6月21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香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)辦理登記手續。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於2015年，本公司已自市場購回共1,923,313,000股股份。所有該等購回股份已被註銷。董事相信購回股份將有助於提高本集團及其資產及／或其每股盈利之價值淨額。本公司股份購回的詳情載列如下：

購回月份	購回股份數目	每股最高 價格 (港元)	每股最低 價格 (港元)	總購買價 (港元)
2015年7月	1,150,616,000	5.50	3.31	5,471,516,580
2015年10月	115,827,000	5.69	5.18	630,095,260
2015年11月	469,260,000	6.61	5.93	2,969,308,640
2015年12月	<u>187,610,000</u>	6.81	5.90	<u>1,227,824,400</u>
	<u>1,923,313,000</u>			<u>10,298,744,880</u>

於2015年2月10日，本公司發行本金總額為1,000,000,000美元12厘於2020年到期的優先票據。該等票據於新交所上市及交易。

於2015年5月28日，本公司以舊換新方式配售股份，按每股5.67港元合共配售820,000,000股新股份。

於2015年6月至2015年7月期間，本集團發行本金總額為人民幣20,000,000,000元的境內債券，其中人民幣5,000,000,000元為期五年，利率為5.38%，人民幣6,800,000,000元為期四年，利率為5.30%，人民幣8,200,000,000元為期七年，利率為6.98%。

於2015年10月，本集團進行境內非公開發行公司債券，本金總額為人民幣20,000,000,000元，其中人民幣17,500,000,000元為期五年，利率為7.38%，而人民幣2,500,000,000元為期五年，利率為7.88%。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2015年12月31日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 期後事項

茲提述本公司於2015年11月12日的公告，本集團與開程投資有限公司簽訂協議，以總代價12,500,000,000港元收購一項物業。該物業名為美國萬通大廈，並位於香港灣仔告士打道38號及謝斐道25號。該交易已於2016年3月完成。

茲提述本公司於2015年12月2日的公告，本集團與新世界發展(中國)有限公司簽訂三份協議，分別以代價人民幣8,600,000,000元、人民幣1,100,000,000元及人民幣3,800,000,000元收購三家位於海口、惠陽及武漢的地產發展公司。該等交易已於2016年3月完成。

茲提述本公司於2015年12月29日的公告，本集團與周大福企業有限公司及其附屬公司簽訂三份協議，分別以代價人民幣2,000,000,000元、人民幣3,500,000,000元及人民幣7,600,000,000元收購三家位於青島、上海及北京的地產發展公司。該等交易已於2016年3月完成。

由2016年1月4日至2016年1月8日，本公司透過聯交所以代價822,000,000港元(相等於約人民幣692,000,000元)購回本身股份合共127,665,000股。該等股份於購回後已註銷。

於2016年1月11日，本公司按面值發行本金總額400,000,000美元的三年期7.8%優先票據及本金總額300,000,000美元的四年期8%優先票據(「2016年優先票據」)。2016年優先票據所得款項淨額為約694,000,000美元(相等於約人民幣4,554,000,000元)。

於2016年1月11日，本公司附屬公司按面值100%發行本金總額人民幣10,000,000,000元的四年期6.98%中國企業債券。

於2016年2月及3月，本集團收購一家香港上市公司盛京銀行股份有限公司(「盛京銀行」)的577,180,500股股份，佔盛京銀行現有已發行股份約9.96%。

### **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。經作出詳盡審慎查詢後，本公司確認全體董事已於截至2015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本公司全體獨立非執行董事(即周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士)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2015年12月31日止年度的全年業績。

## 於聯交所網站和公司網站公布全年業績

全年業績公布已刊載於本公司網站( <http://www.evergrande.com> )及聯交所指定網站( <http://www.hkexnews.hk> )。

## 致謝

本集團的穩步發展，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，本人謹代表董事會表示衷心致謝。

承董事會命  
恒大地產集團有限公司  
主席  
許家印

香港，2016年3月29日

於本公告日期，執行董事為許家印先生、夏海鈞先生、何妙玲女士、謝惠華先生、徐文先生及黃賢貴先生；以及獨立非執行董事為周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士。