

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)

**截至二零一三年十二月三十一日止年度
業績公佈**

財務摘要

1. 營業額從2012年的人民幣652.6億元上升43.5%至人民幣936.7億元，房地產開發分部之營業額為人民幣922.3億元，佔比達98.5%。
2. 毛利從2012年的人民幣182.1億元上升51.8%至人民幣276.5億元，毛利率從2012年的27.9%，上升至29.5%。
3. 淨利潤從2012年的人民幣91.8億元上升49.3%至人民幣137.1億元。
4. 股東應佔利潤從2012年的人民幣91.7億元上升37.5%至人民幣126.1億元。
5. 扣除投資物業評估增值的主營業務淨利潤淨額從2012年的人民幣62億元上升66.3%至人民幣103.1億元。
6. 每股基本盈利從2012年的人民幣0.613元上升28.7%至人民幣0.789元。
7. 總資產從2012年末的人民幣2,389.9億元增加45.7%至人民幣3,481.5億元。
8. 總權益從2012年末的人民幣416.9億元增長90.3%至人民幣793.4億元。
9. 全年錄得人民幣1,004.0億元合約銷售額，按年增長8.8%；合約銷售建築面積（「建築面積」）1,489.4萬平方米；合約銷售均價每平方米6,741元，按年增長13.1%。

10. 於2013年12月31日，本集團持有現金總額(包括現金及現金等值物及受限制現金)人民幣536.5億元，較2012年末上升113%；連同未動用之銀行融資額度人民幣483.9億元，本集團擁有可動用資金人民幣1,020.4億元。

11. 擬派發股息每股人民幣0.43元。

恒大地產集團有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2013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	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	3	93,671,780	65,260,838
銷售成本	4	(66,023,022)	(47,050,471)
毛利		27,648,758	18,210,367
投資物業公平值收益		5,815,221	4,459,506
其他收益	5	1,041,322	635,525
銷售及營銷成本	4	(4,309,728)	(3,017,664)
行政開支	4	(3,472,494)	(2,600,664)
其他經營開支	4	(1,679,337)	(1,164,213)
經營利潤		25,043,742	16,522,857
融資收入／(成本)	6	352,618	(33,056)
除所得稅前利潤		25,396,360	16,489,801
所得稅開支	7	(11,687,328)	(7,307,880)
年度利潤		<u>13,709,032</u>	<u>9,181,921</u>

	附註	截至12月31日止年度	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
其他全面收益			
可重新分類至損益之項目			
可供出售金融資產公平值虧損，扣除稅項		<u>(157,235)</u>	<u>—</u>
年度其他全面收益，扣除稅項		<u>(157,235)</u>	<u>—</u>
年度全面收益總額		<u>13,551,797</u>	<u>9,181,921</u>
以下人士應佔利潤：			
本公司股東		12,611,778	9,170,837
永久資本工具持有人		656,559	—
非控股權益		<u>440,695</u>	<u>11,084</u>
		<u>13,709,032</u>	<u>9,181,921</u>
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		12,454,543	9,170,837
永久資本工具持有人		656,559	—
非控股權益		<u>440,695</u>	<u>11,084</u>
		<u>13,551,797</u>	<u>9,181,921</u>
年度本公司股東應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣列示)			
— 每股基本盈利	8	<u>0.789</u>	<u>0.613</u>
— 每股攤薄盈利	8	<u>0.782</u>	<u>0.604</u>
股息	9	<u>6,265,659</u>	<u>2,291,947</u>

綜合資產負債表

	附註	12月31日 2013年 人民幣千元	12月31日 2012年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		11,377,719	8,559,167
土地使用權		2,796,471	2,347,117
投資物業		36,038,688	24,941,627
開發中物業		354,842	—
應收貿易賬款及其他應收款項	10	2,626,439	1,112,242
無形資產		439,600	446,989
可供出售金融資產		3,845,234	—
遞延所得稅資產		1,290,772	1,039,782
		<u>58,769,765</u>	<u>38,446,924</u>
流動資產			
開發中物業		160,543,684	133,293,609
持作出售竣工物業		24,288,831	15,158,843
應收貿易賬款及其他應收款項	10	9,511,811	5,785,030
預付款項	11	39,632,002	19,871,222
可收回所得稅		1,748,660	1,245,324
受限制現金		13,534,985	7,399,279
現金及現金等值物		40,118,454	17,790,320
		<u>289,378,427</u>	<u>200,543,627</u>
資產總值		<u>348,148,192</u>	<u>238,990,551</u>
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,109,703	1,043,317
股份溢價		4,227,525	2,901,986
儲備		4,232,261	6,546,500
保留盈利		39,020,303	27,771,925
		<u>48,589,792</u>	<u>38,263,728</u>
永久資本工具		25,023,773	—
非控股權益		5,729,069	3,427,597
		<u>79,342,634</u>	<u>41,691,325</u>
權益總額		<u>79,342,634</u>	<u>41,691,325</u>

	附註	12月31日 2013年 人民幣千元	12月31日 2012年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款		73,021,273	41,243,149
其他應付款項	12	870,475	738,516
遞延所得稅負債		<u>6,716,307</u>	<u>4,939,761</u>
		<u>80,608,055</u>	<u>46,921,426</u>
流動負債			
借款		35,796,065	19,030,706
應付貿易賬款及其他應付款項	12	99,895,408	77,788,431
預收客戶墊款		39,000,386	44,833,483
即期所得稅負債		<u>13,505,644</u>	<u>8,725,180</u>
		<u>188,197,503</u>	<u>150,377,800</u>
負債總額		<u>268,805,558</u>	<u>197,299,226</u>
權益及負債總額		<u>348,148,192</u>	<u>238,990,551</u>
流動資產淨值		<u>101,180,924</u>	<u>50,165,827</u>
資產總值減流動負債		<u>159,950,689</u>	<u>88,612,751</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，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、房地產建造、酒店及其他房地產開發相關服務。其註冊辦事處地址為P.O. Box 1586, Royal Bank House, Grand Cayman, KY1-1110, 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」)主板作第一上市。

2. 編製基準

本集團的綜合財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。該等綜合財務報表按歷史成本慣例編製，並就可供出售金融資產及投資物業的重估按公平值列賬而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干重要會計估計，管理層亦須在應用本集團的會計政策時作出判斷。

(i) 本集團採用新訂及經修訂準則

以下新訂準則及準則之修訂於2013年1月1日開始的財政年度首次強制生效。採用該等新訂及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，惟香港財務報告準則第13號的相關若干披露除外：

香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納政府貸款
香港會計準則第1號(修訂)	財務報表關於其他全面收入項目的呈列
香港財務報告準則第7號(修訂)	抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益的披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號	僱員福利
(於2011年修訂)	
香港會計準則第27號	獨立財務報表
(於2011年修訂)	
香港會計準則第28號	投資聯營公司及合營企業
(於2011年修訂)	
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號 (修訂)	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體之權益：過渡指引
香港財務報告準則(修訂)	2009年至2011年週期的年度改進

- (ii) 在2013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、準則修訂和詮釋：

		於下列日期或 之後開始的年度 期間生效
香港財務報告準則第9號 香港會計準則第32號(修訂)	財務工具 財務工具：披露 — 抵銷財務資產及 財務負債	生效日期尚未確定 2014年1月1日
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27號(修訂)	合併投資實體	2014年1月1日
香港會計準則第36號(修訂)	「資產減值」的可收回金額披露	2014年1月1日
國際財務報告詮釋委員會／ 香港(國際財務報告 詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費	2014年1月1日
香港會計準則第39號(修訂) 新公司條例	金融工具：確認及計量 — 代替衍生工具 新公司條例刪除香港財務報告準則已 規定的披露要求，以於一系列綜合財務 報表中作為綜合財務報表附註，披露本 公司的資產負債表。廢除對於香港註冊 成立公司(上市公司或私人公司)股份 面值的規定	2014年1月1日 2014年3月3日
香港會計準則第19號(修訂)	界定福利計劃：僱員供款	2014年7月1日
香港財務報告準則(修訂)	2012年至2013年的年度改進	2014年7月1日

管理層正評估該等新訂準則及現有準則修訂之影響，目前尚未得出結論是否會令本集團主要會計政策以及財務資料之呈報出現重大變動。

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，其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、酒店及其他房地產開發相關服務。由於本集團的主要營運決策人認為，本集團大部分收入及業績均來自中國市場，僅絕少部分(少於10%)的本集團資產位於中國境外，故並無呈列地區分部資料。

本公司董事根據分部業績評估經營分部的表現。融資成本或收入並無計入各經營分部的業績。

截至2013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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銷售物業	92,234,923	63,507,271
投資物業租金收入	125,890	99,000
物業管理服務	742,027	506,693
其他業務	568,940	1,147,874
	<u>93,671,780</u>	<u>65,260,838</u>

截至2013年12月31日止年度計入綜合全面收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部總收入	<u>92,234,923</u>	<u>151,803</u>	<u>1,284,872</u>	<u>11,198,075</u>	<u>104,869,673</u>
分部間收入	<u>—</u>	<u>(25,913)</u>	<u>(542,845)</u>	<u>(10,629,135)</u>	<u>(11,197,893)</u>
收入	<u>92,234,923</u>	<u>125,890</u>	<u>742,027</u>	<u>568,940</u>	<u>93,671,780</u>
分部業績	19,514,283	6,260,443	(57,947)	(673,037)	25,043,742
融資收入					<u>352,618</u>
除所得稅前利潤					25,396,360
所得稅開支					<u>(11,687,328)</u>
年度利潤					<u>13,709,032</u>
折舊及攤銷	354,550	—	5,752	666,662	1,026,964
投資物業公平值收益	<u>—</u>	<u>5,815,221</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,815,221</u>

截至2012年12月31日止年度計入綜合全面收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部總收入	<u>63,507,271</u>	<u>119,837</u>	<u>945,452</u>	<u>8,035,349</u>	<u>72,607,909</u>
分部間收入	<u>—</u>	<u>(20,837)</u>	<u>(438,759)</u>	<u>(6,887,475)</u>	<u>(7,347,071)</u>
收入	<u>63,507,271</u>	<u>99,000</u>	<u>506,693</u>	<u>1,147,874</u>	<u>65,260,838</u>
分部業績	12,823,094	4,553,556	68,426	(922,219)	16,522,857
融資成本					<u>(33,056)</u>
除所得稅前利潤					16,489,801
所得稅開支					<u>(7,307,880)</u>
年度利潤					<u>9,181,921</u>
折舊及攤銷	142,843	—	5,250	439,853	587,946
投資物業公平值收益	<u>—</u>	<u>4,459,506</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,459,506</u>

於2013年12月31日的分部資產及負債如下：

	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	291,031,738	36,038,688	635,147	13,557,953	341,263,526
未分配資產					<u>6,884,666</u>
資產總值					<u>348,148,192</u>
分部負債	131,914,156	—	669,159	7,182,954	139,766,269
未分配負債					<u>129,039,289</u>
負債總額					<u>268,805,558</u>
資本開支	<u>1,053,556</u>	<u>8,302,428</u>	<u>10,440</u>	<u>3,087,896</u>	<u>12,454,320</u>

於2012年12月31日的分部資產及負債如下：

	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	198,486,629	24,941,627	406,478	12,870,711	236,705,445
未分配資產					<u>2,285,106</u>
資產總值					<u><u>238,990,551</u></u>
分部負債	118,273,035	—	297,700	4,789,695	123,360,430
未分配負債					<u>73,938,796</u>
負債總額					<u><u>197,299,226</u></u>
資本開支	<u>781,154</u>	<u>3,298,482</u>	<u>2,823</u>	<u>3,882,848</u>	<u>7,965,307</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。

資本開支包括物業及設備、投資物業、土地使用權及無形資產的添置。

可呈報分部資產與資產總額對賬如下：

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
分部資產	341,263,526	236,705,445
未分配：		
可收回所得稅	1,748,660	1,245,324
遞延所得稅資產	1,290,772	1,039,782
可供出售金融資產	<u>3,845,234</u>	<u>—</u>
綜合資產負債表所示資產總值	<u><u>348,148,192</u></u>	<u><u>238,990,551</u></u>

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
分部負債	139,766,269	123,360,430
未分配：		
即期所得稅負債	13,505,644	8,725,180
遞延所得稅負債	6,716,307	4,939,761
借款	<u>108,817,338</u>	<u>60,273,855</u>
綜合資產負債表所示負債總額	<u><u>268,805,558</u></u>	<u><u>197,299,226</u></u>

4. 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本、行政開支及其他經營開支的主要開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已售物業成本	59,673,649	41,531,607
營業稅及其他徵稅	5,350,119	3,750,383
員工成本 — 包括董事酬金	5,886,797	4,717,674
廣告成本	2,336,670	1,768,959
銷售佣金	513,246	336,951
顧問費	202,730	98,103
折舊	753,577	400,868
攤銷	273,387	187,078
核數師酬金	14,913	17,902
經營租賃開支	182,789	102,012
向政府慈善團體捐獻	<u>262,086</u>	<u>169,936</u>

5. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行存款利息收入	120,396	108,444
非流動應收賬款利息收入	2,059	5,963
沒收客戶定金	70,878	89,787
廣告收入(附註(a))	363,077	294,901
出售投資物業的收入	342,765	4,510
其他	<u>142,147</u>	<u>131,920</u>
	<u><u>1,041,322</u></u>	<u><u>635,525</u></u>

(a) 該款項指來自經營足球及排球俱樂部的廣告收入。

6. 融資收入／(成本)

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
匯兌收益	<u>386,550</u>	<u>20,611</u>
來自借款的利息開支	<u>(8,114,955)</u>	<u>(5,785,121)</u>
減：資本化利息	<u>8,081,023</u>	<u>5,731,454</u>
	<u>(33,932)</u>	<u>(53,667)</u>
	<u><u>352,618</u></u>	<u><u>(33,056)</u></u>

7. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	5,255,211	3,701,366
— 中國土地增值稅	4,871,522	2,648,967
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	903,854	594,562
— 中國土地增值稅	<u>656,741</u>	<u>362,985</u>
	<u><u>11,687,328</u></u>	<u><u>7,307,880</u></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

由於截至2013年12月31日止年度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(2012年：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適用稅率25%(2012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。

8. 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	
	2013年	2012年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	12,611,778	9,170,837
已發行普通股加權平均數(千股)	15,980,880	14,951,754
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.789</u>	<u>0.613</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	
	2013年	2012年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>12,611,778</u>	<u>9,170,837</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	15,980,880	14,951,754
購股權調整(千股)	<u>143,360</u>	<u>222,606</u>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	16,124,240	15,174,360
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>0.782</u>	<u>0.604</u>

9. 股息

本公司並無就截至2013年6月30日止六個月宣派中期股息(2012年：無)。

截至2012年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.14元(共人民幣2,291,947,000元)已於2013年10月21日召開的股東特別大會上獲批准，並已於2013年11月5日派付。

截至2013年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.43元(共人民幣6,265,659,000元)已於2014年3月31日獲董事會提呈，並將於應屆股東週年大會批准。此財務資料並未反映該筆應付股息。

10. 應收貿易賬款及其他應收款項

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應收貿易賬款 — 第三方(附註(a))	7,207,708	3,600,288
其他應收款項：	4,930,542	3,296,984
— 非控股權益人	919,241	—
— 第三方	4,011,301	3,296,984
	<u>12,138,250</u>	<u>6,897,272</u>
減：非即期部分	(2,626,439)	(1,112,242)
應收貿易賬款 — 第三方(附註(a))	(2,255,742)	(742,972)
其他應收款項 — 第三方	(370,697)	(369,270)
即期部分	<u>9,511,811</u>	<u>5,785,030</u>

(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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
90天以內	2,780,845	2,809,586
90天以上及180天以內	2,496,617	136,922
180天以上及365天以內	1,886,747	440,929
365天以上	43,499	212,851
	<u>7,207,708</u>	<u>3,600,288</u>

於2013年12月31日，應收貿易賬款人民幣43,499,000元(2012年12月31日：人民幣212,851,000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。該等應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
365天以上	<u>43,499</u>	<u>212,851</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。

11. 預付款項

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
預付營業稅及其他徵稅	1,462,913	1,448,815
預付款項及向第三方墊款：	38,169,089	18,422,407
— 收購土地使用權	37,605,691	17,907,958
— 其他	563,398	514,449
	<u>39,632,002</u>	<u>19,871,222</u>

12. 應付貿易賬款及其他應付款項

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 第三方	65,836,287	53,963,729
其他應付款項：	32,605,660	22,483,445
— 第三方	10,083,844	6,595,191
— 收購土地使用權應付款項	8,749,063	11,046,103
— 結欠非控股權益金額	13,772,753	4,842,151
應計費用	1,586,543	1,479,990
其他應付稅項	737,393	599,783
	<u>100,765,883</u>	<u>78,526,947</u>
減：非即期部分		
其他應付款項：	(870,475)	(738,516)
— 第三方	(78,893)	(268,250)
— 結欠非控股權益金額	(791,582)	(470,266)
	<u>99,895,408</u>	<u>77,788,431</u>

本集團的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1年以內	58,571,367	49,661,436
1年以上	7,264,920	4,302,293
	<u>65,836,287</u>	<u>53,963,729</u>

業務回顧

2013年，新一屆中央政府矢志深化市場化改革，房地產調控長效機制日益清晰；限購限貸政策繼續實施，房地產稅推進務實謹慎，區域市場調控呈現差異特徵，市場穩定，剛性需求得以持續釋放；加之利率市場化開始破局，市場流動性相對寬鬆，房地產市場整體呈現了一輪新的上升週期。2013年上半年，承接2012年底以來的市場回暖，全國商品住宅銷售面積同比攀升30.4%，銷售額同比攀升46.0%，銷售均價同比上升0.35%¹；下半年以來，商品住宅價格攀升伴隨商業銀行信貸額度相對收縮，成交增速有所收窄，全年商品住宅銷售面積同比上升17.5%，銷售額同比上升26.6%，銷售均價同比上升7.7%²。

沿襲2012年的分化態勢，區域市場及競爭格局則進一步發生嬗變。截至2013年12月31日止年度，70個大中城市中，69個城市的新建商品住宅價格同比上升。此外，一線城市價格漲幅全部超過20%，其它主要省會城市漲幅居前³；而主流發展商不僅受惠於去庫存策略，更依託土地儲備、資金實力、人力資源等優勢率先在區域佈局和戶型結構上作出調整，以應對剛需市場的內在要求。全年中國房企TOP10銷售額市場份額達到13.27%，較2012年上升0.51個百分點，銷售面積份額達到8.37%，較2012年上升0.65個百分點⁴。

鑒於報告期內宏觀經濟環境及行業發展的基本態勢，結合本集團業務實際，董事局提出「一個優化、一個降低、兩個提高」的「一二三計劃」，主要內容是：優化住宅地產項目區位佈局，堅定不移降低負債率，努力提高現金總額和主營業務淨利潤率。本集團全年新增土地儲備建築面積2,684.9萬平方米，新獲取項目66個，其中一二線城市項目34個，數量佔比為51.5%，較2012年上升23.9個百分比。

¹ 資料來源：國家統計局《2013年1-6月份全國房地產開發和銷售情況》

² 資料來源：國家統計局《2013年全國房地產開發和銷售情況》

³ 資料來源：國家統計局《2013年12月70個大中城市新建商品住宅價格指數》

⁴ 資料來源：CRIC、中國房地產測評中心《2013年中國房地產企業銷售TOP50》

此外，本集團亦持續透過強化銷售及回款、策略性出售商業物業等綜合措施，將淨負債率降至69.5%，較2012年12月31日顯著下降14.7個百分點；於報告期末，現金總額(包括現金及現金等值物以及受限制性現金)達到人民幣536.5億元，較2012年末上升113.0%；全年本集團主營業務淨利潤率則達到11%，較2012年上升1.5個百分點。

土地儲備

關注持續盈利能力，堅持優化住宅地產項目區位佈局，土地儲備建築面積同比輕微增長7.5%，而一二三線城市佈局更趨均衡。

報告期內，本集團依舊堅持消耗與補充基本平衡的土地儲備策略，堅持優化住宅地產項目區位佈局，適度吸納了一二線城市的優質土地儲備。在全年竣工消耗1,938.2萬平方米土地儲備後，期末本集團土地儲備總量約為1.51億平方米，較2012年底增長1,057.0萬平方米，增幅約7.5%。本集團1.51億平方米的土地儲備分佈於中國147個城市，覆蓋中國全部一線城市及絕大多數省會城市；項目數量總計291個，一二線城市項目數量佔比為45.4%；土地儲備平均成本約人民幣949元每平方米，仍處於業內較低水平。

本集團全年新購土地66幅，除補充竣工消耗外，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。新增土地儲備主要分佈於北京、上海、廣州、深圳等一線城市，以及天津、杭州、南京、重慶、長沙、海口等經濟發達的49個城市，新增土地儲備成本約2,633元每平方米。

於2013年12月31日，本集團累計土地款共計人民幣1,940.5億元，已付人民幣1,369.0億元，未付人民幣571.5億元，其中計劃於2014年上半年支付人民幣157.0億元，2014年下半年計劃支付人民幣128.0億元；於2015年內計劃支付人民幣171.5億元，2016年及以後計劃支付人民幣115.0億元。

合約銷售

合約銷售額歷史性突破千億大關，創造本集團歷史最高紀錄，順利完成全年目標。

報告期內，本集團著力捕捉市場機遇，努力調整區域結構及產品結構，在進一步加快二線城市新項目開盤的基礎上，也適時推售部分商鋪及車位同時進一步於一二線城市推出新項目，形成了量價齊升的良好勢頭提升了銷量與價格。本集團全年實現合約銷售額人民幣1,004.0億元，同比上升8.8%，順利完成全年銷售目標；合約銷售面積1,489.4萬平方米，銷售均價每平方米6,741元，同比上升13.1%。本集團合約銷售額的98.7%均來自於濟南、合肥、瀋陽、重慶、長沙等二三線城市，其中二線城市佔比約42.8%，三線城市佔比約55.9%。

受益於本集團堅持貫徹的區位優化、品質升級等新戰略，輔以完善的銷售環境包裝、靈活多元的促銷手段，2013年本集團各月銷售均價均保持在6,160元每平方米以上，實現銷售量和售價的合理匹配，而合理穩定的售價及穩步攀升的銷售額將有助於本集團更進一步提高主營業務利潤率。

產品結構方面，為應對剛需市場及自住型買家的需求，本集團加快中小戶型推貨節奏，繼續深耕二三線城市。報告期內，本集團開發的144平方米以下普通住宅佔供應總量的78.2%以上，所推售的產品也以滿足自住型需求的中小面積單位為主。

報告期內，本集團新開盤項目44個，分布於深圳、鄭州、瀋陽、昆明、哈爾濱、長春、貴陽、蘭州、鎮江、常州、嘉興及東莞等21個城市；在售項目累計達到223個，分布於125個城市，其中二線城市22個，三線城市101個。

房地產開發

有效地安排工程建設計劃，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。

年內，本集團新開工面積1,988.0萬平方米，竣工面積1,938.2萬平方米，年底在建工程面積3,948.0萬平方米；新開工面積、竣工面積同比分別攀升23.9%及41.1%的情況下，本集團年

底在建規模同比僅輕微上升1.3%，不僅滿足了竣工交付確認收入的需要，還優化控制了開發建設規模和工程支出，更顯示出本集團精準的工程建設計劃和強大的集約化管理能力。

於2013年12月31日，本集團在建項目227個，在建工程面積3,948.0萬平方米；已取得預售證的項目223個，尚有未開盤銷售項目68個，其中大部分都具備在2014年內開盤銷售的能力。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。

精品標準化

應對剛需市場及改善型置業需求，結合產品升級、快速開發的內在要求，進一步透過標準化戰略優化設計、控制成本。

報告期內，本集團進一步優化我們43個方面的標準化開發模式，完成產品標準化技術文件匯編、施工圖及各類單項設計標準規範；系統研究了剛需時代的戶型面積配比、交通組織方式、外立面效果等重點課題，研發出6款全新小戶型平面，11個中端戶型平面，推出多款不同的立面風格與之搭配。優化後的產品設計更貼近剛需市場及改善型需求，而建築設計、材料供應、施工方法等更趨近流水線作業，利於縮短設計週期、保證設計質量、提高開發效率、節省成本。

為滿足快速開發、快速銷售的需要，本集團開始在項目中建設最新升級的售樓部及樣板房。新型售樓部以全新鋼結構幕牆展現，樣板房搭建在售樓部內，設計上增添更多現代主義元素，輔以高科技的聲光電及3D效果，務求在縮短建設工期、縮短開盤時間的同時展示出集團近年來規劃設計升級的成果，加快銷售速度、加速資金周轉。

本集團亦矢志在外立面、建築材料、室內裝修、施工及園林等諸環節實施優化提升，令單位成本顯著降低。例如堅持新裝修標準統一性、通用性，透過戰略合作聯盟實施材料統一配送，達到成本最小化、工期縮短、質量保證的目標，全年裝修材料質量合格率99.2%，

同比上升2.2個百分點，300餘家供應商價格總水平穩中有降。全年在園林施工上引入優秀供應商167家，新供應商平均採購價格同比下降35%，同時開展「項目組負責制」及工程施工外包模式探索，試點項目中勞務、機械佔工程總費用同比分別下降約47%及32%。對混凝土、鋼材等含量進行標準控制，在確保質量的同時減少消耗10%-15%，全年對基礎、土方、地下室、設備及專項方案實施優化設計，建設費用累計減少工程開支人民幣14.3億元。

本集團業已採取有效措施充分應對，特別是逐年下降的裝修材料價格，標誌本集團的精品戰略聯盟進入收穫期，這有助於最大程度降低成本上升對毛利率的影響，為廣大股東貢獻價值。

財務資金

本集團繼續奉行「現金為王」的穩健財務政策，堅定不移降低淨負債率，努力提高現金總額和主營業務淨利潤率。

報告期內，本集團銷售回款突破人民幣853億元，實施股份配售所得款淨額約人民幣35.2億元，發行境外優先票據再融資合計15億美元，透過國內商業銀行新增借款人民幣630.5億元。另一方面，本集團與境內金融機構聯合開展金融創新，在單個項目層面發行永續債，全年通過永續債合作引入資金近人民幣250億元，有效解決了一二線城市新增項目的資金需求，為進一步提升銷售規模及利潤規模奠定了堅實基礎。本集團同時大力引入合作夥伴，積極實施項目合作，累計減少土地款支付人民幣125.8億元，並通過良好的品牌形象、成熟的業務模式，爭取更好的合同條款、付款方式和付款條件。透過上述「現金為王」的經營策略，本集團年末現金總額達到人民幣536.5億元，同比大幅攀升113.0%，創下有史以來最高水平；連同未使用銀行授信額度人民幣483.9億元，年末可動用資金合計人民幣1,020.4億元。

透過對現金及淨負債率指標的有效管理，全年在支付土地款人民幣519億元、工程款超過人民幣506億元的情況下，本集團淨負債率水平同比仍顯著下降14.7個百分點至69.5%。

隨著銷售均價的穩步上升及有效的成本控制措施，本集團毛利率達到29.5%，同比上升1.6個百分點，主營業務淨利潤率達到11%，同比上升1.5個百分點。董事局認為，隨著集團增加一二線城市項目銷售佔比、進一步優化產品結構和戶型，售價仍有上升空間，將繼續對利潤率產生正面影響。

企業管治

本集團一直根據上市規則附錄14所載之企業管治常規守則(「守則」)之原則進行業務，而本集團已遵守守則之所有適用準則。

本集團重視加強內部監察制度和成本控制、增進本公司整體透明度，以及完善董事局對企業內控機制及風險管理。本集團於全年完成內部審計報告47份，召開審計組專題報告分析會議45次，完成內控整改建議66項；在內部監察方面，集團監察系統對招標採購、日常對外經營活動價格等進行監督，每月對招標、採購、營銷、工程等重要管理環節的合規性、合理性進行檢查，就有關問題完成專項調查146項，接受投訴、舉報信息110起，開展價格監督1,420項，開標監督2,768項，避免直接經濟損失人民幣4,635.3萬元。

在信息披露及本公司透明度方面，每月均以月度銷售簡報、投資者見面會等多種方式向公眾傳達本集團最新的發展策略、開發進展、銷售業績、市場展望等全面信息。目前以電郵、通函等方式固定發放的對象涉及全球1,142家投資機構、1,643人次。自2013年1月以來，本集團亦定期在香港聯交所刊發自願性公告，公佈集團全年合約銷售目標及月度之完成情況。

董事局確信，透過上述多方努力，有助於本集團爭取最佳財務表現，為股東創造最大價值及實現本集團強勁而持續的發展戰略。

企業公民責任與榮譽

本集團一如既往主動承擔社會責任，在更深層次和更大程度上傾力支持扶貧、體育、環保等慈善公益事業。

在2013年度廣東扶貧濟困日活動上，本集團捐款人民幣2,000萬元。本集團過往於2010年認捐人民幣1.2億元、2011年認捐人民幣3.18億元、2012年認捐人民幣3.5億元。款項將根據若干程序支付。今年6月，本集團向廣東省光彩事業促進會認捐人民幣30萬元，用於支持廣東乳源縣民族地區民生事業，彰顯了本集團對扶貧濟困事業的恒心。雅安地震發生後，本集團第一時間通過中國扶貧基金會向災區捐款人民幣2,000萬元，是災情發生後立刻做出反應的大型企業集團之一。

為光大傳統中華文化，本集團向中華豫劇文化促進會認捐人民幣500萬元；為促進社會就業和後備人才培養，本集團面向全國各大高校招聘，為1,101名應屆畢業生提供了良好的就業和擇業平台。

本集團矢志貢獻中國體育事業，旗下的恒大足球隊勇奪亞洲冠軍，恒大女排則在第14屆女排亞俱杯勇奪冠軍。在運動隊以優異成績振奮全體國民的同時，本集團還制定《恒大國腳八項規定》、創新恒大足球學校教育模式，致力於為國家培養更多體育人才。而在國家需要恒大女排主帥郎平擔任國家隊主教練時，本集團以國家大局為重予以全力支持，體現了高度的社會責任感。

報告期內，本集團再度贏取多項殊榮。在中國房企500強測評中，本集團連續三年獲評中國房地產開發企業500強第二名、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社會責任10強第二名等多項大獎；在國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院等機構聯合舉辦的「2012中國房地產百強企業綜合實力TOP10」的評選中，本集團榮膺中國房地產百強企業綜合實力第2名，榮獲中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10第1名，並囊括投資價值TOP10第一。

此外，本集團還被廣東省扶貧開發領導小組授予「廣東扶貧濟困紅棉杯金獎」，連續6年榮獲國家民政部頒發的中國慈善領域最高政府獎「中華慈善獎」。上述多項殊榮，體現了社會

各界對本集團在經營業績、社會責任與品牌影響力等方面成就的高度認可。

業務展望

2014年，中國房地產逐步「軟著陸」或將成為交易量上升，售價下降的可能選項，「大者恒大、強者恒強」的趨勢將愈益明顯，市場前景「合理且一片繁榮」。

然而，伴隨美國經濟逐步復蘇、量化寬鬆政策規模削減，廉價美元時代宣告結束；中國利率市場化改革起步。由於美歐經濟復甦，中國出口將繼續增長，特別是中央經濟工作會議提出的新型城鎮化、制度創新等均將成為中國經濟發展的新引擎，疊加消費升級的內在需求，將帶動房地產相關行業進一步穩健發展。

此外，持續10年之久的房地產宏觀調控政策將更多引入市場機制、長效機制，為房地產業提供相對平穩的外部環境，資源稟賦佔優、管理運營先進的企業因此將迎來新一輪的跨越發展。

董事局將上述基本判斷與本集團的「一二三計劃」緊密結合，將進一步採取綜合措施優化住宅地產項目區位佈局，堅定不移降低負債率，努力提高現金總額和主營業務淨利潤率，進而圍繞「穩健經營、快速增長」的第六個三年計劃，促使企業由規模增長轉向穩健運營，從地域擴張轉向深化管理，更加關注持續盈利能力，實現高質量的協調發展。

土地儲備

本集團將大力以多元化的合作模式獲取土地、爭取最有利的付款條件，竭力以相對較少的資金投入撬動優質項目，達致與合作方發展共贏、資本利用效率進一步提升的效果。在地域選擇上，將繼續優化項目區位佈局，項目拓展繼續向一二線城市傾斜，項目所在區域進一步向城市中心區域靠攏，以進一步提高項目的毛利率及提升整體盈利能力。

在土地儲備規模上，本集團仍然堅持「消耗多少，補充多少」的原則，力求土地儲備總規模相對穩定、略有增長；而一二三線城市項目數量更加均衡、規模更加協調。

本集團現有土地儲備已付土地款人民幣1,369.0億元，未付土地款合計人民幣571.5億元，其中計劃於2014年上半年支付人民幣157.0億元，計劃於2014年下半年支付人民幣128.0億元，計劃於2015年支付人民幣171.5億元，計劃於2016年及以後支付人民幣115.0億元。

合約銷售

2014年，雖然普遍預期市場成交漲幅及價格升幅將有所收窄，局部區域可能出現短暫市場波動，但政策前景及市場環境整體上仍然穩定，將為本集團爭取上佳的銷售表現提供堅實基礎。本集團將進一步順應市場趨勢、確保貨源充足，制定有重點的區域推盤計劃，特別是已將全年銷售目標細化分解至每個項目，於整個年度保持足夠的營銷力度，確保超額完成全年銷售目標。

本集團2014年的合約銷售目標為人民幣1,100億元，較2013年增長約10.0%，儲備有可新開盤的項目50個以上，位於北京、上海、廣州、深圳、天津、重慶、濟南、南京、合肥、杭州、寧波等中心城市及周邊地區，計劃選擇適當的市場時機、匹配總體銷售的需要，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舖、車位等可售資源，預計也將對全年合約銷售形成有效補充。

在價格策略上，本集團將以靈活務實的方式，兼顧售價與銷量的平衡，竭力推升銷售業績、維持合理售價及相對穩定均衡的月度銷售業績。鑒於過往優異的銷售業績，以及集團強大的執行力和產品優勢，董事局對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，努力提高現金總額和主營業務淨利潤率。為此本集團將進一步加強銷售款回收、進一步盤活存量資產，適度銷售部分商業物業，繼續開展項目合作、同時制定更科學合理的開竣工計劃及支付計劃，尤其是土地及建築開支。

在成本及費用的控制方面，本集團將繼續深入實施產品升級換代及標準化深化改革，在確保品質的同時降低成本；將著力採用新媒體及其他多種媒體降低銷售費用，將深入建設行業領先的SAP及ERP系統，運用信息化手段進一步降低管理成本。

本集團確信，在集團第六個「三年計劃」的中局之年，憑借上述策略及措施，足以保證本公司穩健運營。恒大將透過深入貫徹「一一二計劃」，不斷銳意進取、矢志超越，完成全年各項經營指標，努力尋求自我提升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。

末期股息

董事會建議就截至2013年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.43元予於2014年6月20日(星期五)在本公司股東名冊上已登記的股東。末期股息將於2014年7月4日(星期五)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。

股東週年大會

股東週年大會將於2014年6月16日(星期一)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且郵寄予諸位股東。

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2014年6月12日至2014年6月16日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶。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2014年6月11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。

為確定擬派末期股息之權利，本公司將自2014年6月20日至2014年6月24日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶。為符合資格獲受末期股息，所有過戶文件連同相關股票須於2014年6月19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。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於2013年1月17日，本公司已進行補足配售，以每股4.35港元的發行價發行1,000,000,000股股本，資金增長約4,350,000,000港元，此資金用作本公司償還債務及一般營運資金。

於2013年10月24日，本公司宣佈發行8.75厘本金總額為1,000,000,000美元的2018年優先票據(「票據」)，並且於2013年11月7日發行8.75厘本金總額為500,000,000美元的2018年額外票據(「額外票據」)。票據與額外票據均於聯交所上市。發行票據與額外票據籌集資金約1,490百萬美元。此資金用於對本集團現有債務再融資。

除上文披露者外，於截至2013年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或購回本公司的任何上市證券。

期後事項

於2014年1月27日至2014年2月28日期間，本公司已合共於市場購回1,602,846,100股股份。有關購回股份已即時註銷。

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2013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2013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佈全年業績

全年業績公佈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，2014年3月31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。