

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之內容概不負責，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之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2014年6月30日止六個月**

**未經審核之中期業績公告**

### 財務摘要

1. 營業額從2013年同期的人民幣419.5億元上升51.0%至人民幣633.4億元，其中房地產開發分部之營業額為人民幣620.3億元，佔比達97.9%。
2. 淨利潤從2013年同期的人民幣65.1億元上升45.8%至人民幣94.9億元。
3. 股東應佔利潤從2013年同期的人民幣62.4億元上升13.6%至人民幣70.9億元。
4. 扣除投資物業的評估增值的淨利潤從2013年同期的人民幣46.6億元上升39.3%至人民幣64.9億元。
5. 於2014年6月30日，總資產從2013年末的人民幣3,481.5億元增加21.1%至人民幣4,216.5億元。
6. 截至2014年6月30日止六個月錄得人民幣693.2億元合約銷售額，完成全年合約銷售計劃的63.0%；合約銷售建築面積979.6萬平方米。
7. 於2014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640.3億元，連同未動用之銀行融資額度人民幣503.9億元，集團擁有可動用資金人民幣1,144.2億元，資金狀況充裕。

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子公司(「本集團」)截至2014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

		截至6月30日止六個月	
		2014年	2013年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	4	<b>63,336,747</b>	41,952,314
銷售成本	5	<b>(45,242,114)</b>	(30,500,297)
毛利		<b>18,094,633</b>	11,452,017
投資物業公平值收益		<b>4,408,172</b>	2,890,742
其他收益	6	<b>514,367</b>	424,537
銷售及營銷成本	5	<b>(3,539,235)</b>	(1,497,504)
行政開支	5	<b>(1,939,506)</b>	(1,243,705)
其他經營開支	5	<b>(758,098)</b>	(843,466)
經營利潤		<b>16,780,333</b>	11,182,621
融資(成本)／收入淨額	7	<b>(224,984)</b>	118,285
除所得稅前利潤		<b>16,555,349</b>	11,300,906
所得稅開支	8	<b>(7,060,480)</b>	(4,786,272)
期間利潤		<b>9,494,869</b>	6,514,634
其他全面收入			
可重新分類至損益之項目			
可供出售財務資產公平值收益，扣除稅項		<b>171,296</b>	—
期間全面收入總額		<b>9,666,165</b>	6,514,634
以下人士應佔溢利：			
本公司股東		<b>7,093,578</b>	6,237,273
永久資本工具持有人		<b>1,883,863</b>	—
非控股權益		<b>517,428</b>	277,361
		<b>9,494,869</b>	6,514,634
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		<b>7,264,874</b>	6,237,273
永久資本工具持有人		<b>1,883,863</b>	—
非控股權益		<b>517,428</b>	277,361
		<b>9,666,165</b>	6,514,634

		截至6月30日止六個月	
		2014年	2013年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
期間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	9	<u>0.48</u>	<u>0.39</u>
— 每股攤薄盈利	9	<u>0.47</u>	<u>0.38</u>
股息	10	<u>—</u>	<u>—</u>

## 簡明綜合資產負債表

		6月30日 2014年 (未經審核) 人民幣千元	12月31日 2013年 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		12,826,876	11,377,719
土地使用權		3,063,319	2,796,471
投資物業		48,176,770	36,038,688
開發中物業		354,842	354,842
應收貿易賬款及其他應收款項	11	5,519,988	2,626,439
無形資產		547,845	439,600
可供出售財務資產		4,952,241	3,845,234
遞延所得稅資產		<u>2,212,395</u>	<u>1,290,772</u>
		<u>77,654,276</u>	<u>58,769,765</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		181,641,489	160,543,684
持作出售竣工物業		35,666,568	24,288,831
應收貿易賬款及其他應收款項	11	14,850,558	9,511,811
預付款項	12	45,965,729	39,632,002
可收回所得稅		1,842,201	1,748,660
受限制現金		27,804,103	13,534,985
現金及現金等值物		<u>36,230,016</u>	<u>40,118,454</u>
		<u>344,000,664</u>	<u>289,378,427</u>
<b>資產總值</b>		<u><b>421,654,940</b></u>	<u><b>348,148,192</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本		1,030,155	1,109,703
股份溢價		—	4,227,525
儲備		5,841,415	4,232,261
保留盈利		<u>39,153,950</u>	<u>39,020,303</u>
		<u>46,025,520</u>	<u>48,589,792</u>
永久資本工具		44,484,172	25,023,773
非控股權益		<u>7,375,036</u>	<u>5,729,069</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>97,884,728</b></u>	<u><b>79,342,634</b></u>

		6月30日 2014年 (未經審核) 人民幣千元	12月31日 2013年 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		75,962,463	73,021,273
其他應付款項	13	1,291,177	870,475
遞延所得稅負債		<u>8,125,732</u>	<u>6,716,307</u>
		<b><u>85,379,372</u></b>	<b><u>80,608,055</u></b>
<b>流動負債</b>			
借款		75,818,266	35,796,065
應付貿易賬款及其他應付款項	13	115,333,751	99,895,408
預收客戶墊款		30,911,365	39,000,386
即期所得稅負債		<u>16,327,458</u>	<u>13,505,644</u>
		<b><u>238,390,840</u></b>	<b><u>188,197,503</u></b>
<b>負債總額</b>		<b><u>323,770,212</u></b>	<b><u>268,805,558</u></b>
<b>權益及負債總額</b>		<b><u>421,654,940</u></b>	<b><u>348,148,192</u></b>
<b>流動資產淨值</b>		<b><u>105,609,824</u></b>	<b><u>101,180,924</u></b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b><u>183,264,100</u></b>	<b><u>159,950,689</u></b>

附註：

## 1 一般資料

本公司於2006年6月26日根據開曼群島法例第22章公司法(2012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，從事投資控股業務。本公司及其子公司(「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、酒店及其他業務。其註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

於2009年11月5日，本公司將其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除非另有註明，本簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)千元列值。本簡明綜合中期財務資料已於2014年8月26日由本公司董事局批准刊發。

該等簡明綜合中期財務資料未經審核。

## 2 編製基準

截至2014年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料按照香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合中期財務資料應與截至2013年12月31日止年度按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的年度財務報表一併閱讀。

## 3 會計政策

除下文所述者外，所應用的會計政策與截至2013年12月31日止年度如該等年度財務報表所述的貫徹一致。

### (i) 本集團於2014年1月1日採用新訂準則、準則及詮釋之修訂

以下新訂準則、準則及詮釋之修訂於2014年1月1日開始的本集團財政年度強制生效。採用該等新訂準則、準則及詮釋之修訂不會對本集團業績及財務狀況產生任何重大影響。

香港會計準則第32號(修訂)	金融工具：呈列
香港財務報告準則第10、12 及香港會計準則27號(修訂)	投資主體的合併
香港會計準則第36號(修訂)	資產減值
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量 — 代替衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) 第21號	徵稅

概無其他準則及詮釋之修訂將對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

(ii) 中期期間所得稅乃採用將適用於預期年度盈利總額的稅率累計。

#### 4 分部資料

本集團的主要營運決策人(「主要營運決策人」)為本公司的執行董事，負責審閱本集團的內部報告方式，以評估表現及分配資源。管理層已按該等報告釐定營運分部。本集團的業務分為四個分部：房地產開發、物業投資、物業管理及其他業務，主要包括房地產建造、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。融資成本或收入並未計入各經營分部的業績。

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

截至2014年6月30日止六個月計入簡明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	62,028,564	75,477	783,271	4,696,655	67,583,967
分部間收入	—	(14,471)	(318,238)	(3,914,511)	(4,247,220)
收入	62,028,564	61,006	465,033	782,144	63,336,747
分部業績	14,521,195	4,706,182	(234,676)	(2,028,356)	16,964,345
可供出售財務資產之股息收入					211,889
出售可供出售財務資產之虧損					(395,901)
融資成本淨額					(224,984)
除所得稅前利潤					16,555,349
所得稅開支					(7,060,480)
期間溢利					9,494,869
折舊及攤銷	158,781	—	3,071	406,517	568,369
投資物業公平值收益	—	4,408,172	—	—	4,408,172

截至2013年6月30日止六個月計入簡明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	41,289,271	77,039	514,084	3,940,843	45,821,237
分部間收入	—	(6,929)	(239,685)	(3,622,309)	(3,868,923)
收入	<u>41,289,271</u>	<u>70,110</u>	<u>274,399</u>	<u>318,534</u>	<u>41,952,314</u>
分部業績	8,852,660	3,133,360	(144,095)	(659,304)	11,182,621
融資收入淨額					<u>118,285</u>
除所得稅前利潤					11,300,906
所得稅開支					<u>(4,786,272)</u>
期間溢利					<u><u>6,514,634</u></u>
折舊及攤銷	90,485	—	2,637	355,384	448,506
投資物業公平值收益	—	2,890,742	—	—	<u>2,890,742</u>

於2014年6月30日的分部資產如下：

	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	<b>342,845,462</b>	<b>48,176,770</b>	<b>714,049</b>	<b>20,911,822</b>	<b>412,648,103</b>
未分配					<u><b>9,006,837</b></u>
資產總值					<u><u><b>421,654,940</b></u></u>

於2013年12月31日的分部資產如下：

	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	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><u>348,148,192</u></u>

分部的劃分或分部損益的計量與最近的年度財務報表相比沒有變化。



分部資產主要包括物業及設備、投資物業、土地使用權、開發中物業、持作出售竣工物業、應收款項、預付款項及現金結餘，但不包括遞延稅項資產、可收回所得稅及可供出售金融資產。

## 5 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6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已售物業成本	40,727,379	26,474,339
營業稅及其他徵稅	3,609,678	2,378,152
員工成本—包括董事酬金	3,598,317	2,509,080
廣告成本	2,007,028	757,995
銷售佣金	306,747	219,685
顧問費	106,337	65,926
折舊	458,181	310,147
攤銷	110,188	138,359
經營租賃開支	103,346	103,523
向政府慈善團體捐獻	45,744	123,802

## 6 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行存款利息收入	128,082	54,662
沒收客戶定金	17,028	17,081
廣告收入(附註(a))	215,168	161,056
出售投資物業的收入	252,689	185,277
可供出售金融資產股息收入	211,889	—
出售可供出售金融資產虧損	(395,901)	—
其他	85,412	6,461

(a) 該款項指來自經營足球俱樂部的廣告收入。

## 7 融資（成本）／收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
匯兌（虧損）／收益	(215,030)	137,439
來自借款的利息開支	(5,685,676)	(3,391,064)
減：資本化利息	<u>5,675,722</u>	<u>3,371,910</u>
	<u>(224,984)</u>	<u>118,285</u>

## 8 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	4,102,364	2,228,695
— 中國土地增值稅	2,527,413	1,677,788
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	29,937	465,249
— 中國土地增值稅	<u>400,766</u>	<u>414,540</u>
	<u>7,060,480</u>	<u>4,786,272</u>

截至2014年及2013年6月30日止六個月，加權平均適用稅率為25%。

### 海外所得稅

本公司根據開曼群島法例第22章公司法（2012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。在英屬維爾京群島的集團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2014年6月30日止六個月內並沒有經營須繳納香港利得稅的業務（截至2013年6月30日止六個月：無），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，就期內估計應課稅利潤按適用稅率25%（截至2013年6月30日止六個月：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，倘海外控股公司的中國子公司宣派以2008年1月1日後所賺取利潤撥付的股息，該海外控股公司須繳付10%預扣稅。倘中國子公司的直屬控股公司在香港成立，則較低的5%預扣稅率可能適用並符合中國與香港的稅項優惠安排的規定。

## 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。

## 9 每股盈利

每股基本盈利以本公司股東應佔溢利除以期間內已發行普通股加權平均數計算。

每股攤薄盈利以調整發行在外的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。

## 10 股息

本公司董事局議決不宣派截至2014年6月30日止六個月任何股息（截至2013年6月30日止六個月：無）。

截至2013年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.43元（共人民幣6,337,987,000元）已於2014年6月16日召開的本公司股東週年大會上獲股東批准。末期股息已於本中期財務資料確認為負債。

## 11 應收貿易賬款及其他應收款項

	6月30日 2014年 人民幣千元	12月31日 2013年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))	11,812,358	7,207,708
其他應收款項	<u>8,558,188</u>	<u>4,930,542</u>
	<b>20,370,546</b>	<b>12,138,250</b>
減：非即期部分	(5,519,988)	(2,626,439)
應收貿易賬款(附註(a))	<u>(5,135,526)</u>	<u>(2,255,742)</u>
其他應收款項	<u>(384,462)</u>	<u>(370,697)</u>
即期部分	<u><b>14,850,558</b></u>	<u><b>9,511,811</b></u>

於2014年6月30日及2013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：

	6月30日 2014年 人民幣千元	12月31日 2013年 人民幣千元
90天以內	5,142,618	2,780,845
90天以上及180天以內	2,174,169	2,496,617
180天以上及365天以內	2,798,279	1,886,747
365天以上	<u>1,697,292</u>	<u>43,499</u>
	<u><b>11,812,358</b></u>	<u><b>7,207,708</b></u>

於各結算日，信貸風險的最高額為上文所載各類應收款項的賬面值。於各結算日，本集團保留售予該等客戶的物業的法定業權。

## 12 預付款項

	6月30日 2014年 人民幣千元	12月31日 2013年 人民幣千元
預付營業稅及其他徵稅	1,434,513	1,462,913
預付款項及向第三方墊款：	44,531,216	38,169,089
—收購土地使用權	43,299,922	37,605,691
—其他	1,231,294	563,398
	45,965,729	39,632,002

## 13 應付貿易賬款及其他應付款項

	6月30日 2014年 人民幣千元	12月31日 2013年 人民幣千元
應付貿易賬款	75,207,634	65,836,287
其他應付款項	32,224,490	32,605,660
應付股利	6,337,987	—
應計費用	1,860,152	1,586,543
其他應付稅項	994,665	737,393
	116,624,928	100,765,883
減：其他應付款項的非即期部分	(1,291,177)	(870,475)
	115,333,751	99,895,408

本集團的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	6月30日 2014年 人民幣千元	12月31日 2013年 人民幣千元
1年以內	66,797,859	58,571,367
1年以上	8,409,775	7,264,920
	75,207,634	65,836,287

## 業務回顧

2014年上半年，在宏觀經濟整體偏弱背景下，中央政府延續「雙向調控、分類指導」主基調，加強運用市場主導的調控、為中國房地產市場建立長效措施；房地產市場則在信貸收緊、預期物業價格轉變等綜合因素的交互作用下出現顯著調整：全國商品房銷售面積同比下跌6.0%，銷售額下跌6.7%，而待售總面積同比上升24.5%<sup>1</sup>。

房地產市場調整進一步加速了行業分化，呈現出城市及區域、供應與需求、房企業績多方面的分化局面。2014年上半年，為緩解供需結構失衡狀況，一線城市推地速度有所提升，成交面積因此較2013年同期上升7.9%，二三線城市則受房地產市場低迷影響，土地整體成交規模同比下降16.0%以上<sup>2</sup>；此外於2014年8月中旬，發布過房地產限購政策的46個城市中，37個城市的地方政府明確取消或調整限購。在市場集中度方面，上半年全國房企TOP10銷售額市場份額達到18.6%，較2013年同期大幅上升4個百分點，銷售面積份額達到11.7%，較2013年同期上升2.3個百分點<sup>3</sup>。

在衰退的市況下，得益於強大執行力及2013年以來的優化住宅地產項目區位布局戰略，集團上半年主要經營指標繼續穩健增長：截至2014年6月30日止六個月實現合約銷售額人民幣693.2億元，同比增長55.4%，並完成全年目標的63.0%。截至2014年6月30日止六個月的合約銷售面積979.6萬平方米，同比增長47.4%；於2014年6月30日，土地儲備建築面積（「建築面積」）1.50億平方米，累計平均成本人民幣986元／平方米；在建工程面積3,871.5萬平方米，在建項目250個。於2014年6月30日，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640.3億元。

---

<sup>1</sup> 資料來源：中國國家統計局《2014年1-6月份全國房地產開發和銷售情況》

<sup>2</sup> 資料來源：克而瑞《2014年上半年總結與展望之（五）》

<sup>3</sup> 資料來源：中國房產信息集團、中國房地產測評中心《2014上半年中國房地產企業銷售TOP50排行榜》

**優化住宅地產項目區位布局、精選優質土地儲備進行補充。**回顧期內，集團在確保本集團的財務安全前提的同時，審慎吸納優質土地儲備，回顧期末土地儲備總建築面積1.50億平方米，較2013年12月31日減少87萬平方米，降幅約0.6%。

回顧期內，集團購入土地儲備13幅，並就現有3個項目進一步收購周邊土地，分佈於北京、成都、太原、南昌、長春、蘭州、大連等城市，規劃建築面積約470萬平方米，平均成本3,772元／平方米。於2014年6月30日，集團1.50億平方米的土地儲備分佈於中國各地147個城市，項目數量總計303個，總平均成本約人民幣986元／平方米。

集團新獲取的13個項目中，15.4%的項目位於一線城市，61.5%的項目位於二線城市，一二線城市項目合計佔比較2013年新增項目再度顯著提升25.4個百分點，而新獲取的三線城市項目則位於東莞、宜昌等城市中心區域。雖然新購土地平均成本有所提升，但董事認為，項目位置更優、升值潛力更大、預期售價更高，有助於提升綜合溢價率及集團總體盈利能力。

集團善用合作方式獲得新項目，以提升資金使用效率。於2014年6月30日，計有65個項目採用合作方式，累計減少土地款支付人民幣509.8億元。

**合約銷售量價齊升，銷售額刷新紀錄，銷售面積位列中國第一。**回顧期內，集團合約銷售額同比大增55.4%，銷售面積較2013年同期大增47.4%；成交均價則較2013年同期增5.4%至人民幣7,076元／平方米。

傲視同儕的銷售業績主要得益於集團前瞻性優化項目布局、升級產品配套及裝修標準，也與今年4月份以來適度調整銷售策略及售價息息相關。另外，於回顧期內，集團推售部分商舖及車位，促成了總銷量及成交價格同比上升。2014年上半年集團單月成交均價均超過人民幣6,300元／平方米，2014年6月份更高達人民幣8,347元／平方米，除2月份以外，回顧

期內單月銷售額均超過人民幣100億元。董事局認為，售價的提升主要得益於集團產品的區位優勢及優良品質，而上升的售價及銷售額有助於本集團的主營業務淨利潤率保持穩定。

回顧期內，集團新開盤項目29個，分佈於北京、合肥、長沙、成都、重慶、海口、武漢、杭州、瀋陽、哈爾濱、西安、蘭州、東莞等25個城市；在售項目累計達到252個，分佈於136個不同城市。

2014年上半年人民幣693.2億元的合約銷售額，一線城市的銷售額達人民幣72.3億元，佔比10.4%；二線城市的銷售額達人民幣312.3億元，佔比45.1%；一二線城市合計銷售額佔比較去年同期上升8.0個百分點。上述數據證實集團一二三線城市銷售額進一步趨於均衡，而自去年來的項目布局優化戰略已取得顯著效果。

**悉心規劃工程建設、優化新開工規模，注重與銷售計劃、竣工計劃的匹配。**集團上半年新開工面積為1,319.8萬平方米，較2013年同期的839.9萬平方米增長57.1%。於2014年6月30日，集團在建項目250個，在建工程建築面積3,871.5萬平方米；已取得預售證的項目252個，尚有未開盤銷售項目約50個。董事局認為，業內領先的開發建設規模和可售項目數量，將為集團下一階段實現交樓結轉收入及合約銷售做足充分準備。

回顧期內，集團堅持實施標準化運營，持續透過優化集團化緊密型管理、科學安排施工建設進度，按計劃於截至2014年6月30日止六個月實現了1,396.3萬平方米建築面積竣工，累計208個項目實現交樓，交樓金額人民幣620.3億元，交樓面積980萬平方米。

**堅持「現金為王」策略，努力提高現金總額和主營業務淨利潤率。**鑒於回顧期內行業進入調整周期，集團未雨綢繆不斷強化其資金實力，以抵禦潛在的市場風險。2014年上半年，集團銷售回款突破人民幣528億元，發行單個項目永續債新增融資超過人民幣175.8億元。此外還透過良好的品牌形象，爭取更好的合同條款、付款方式和付款條件，降低資金支付壓力。



透過上述多項措施，集團於2014年6月30日的現金總額達到人民幣640.3億元，為本公司於2009年上市以來的最高水平。憑借與國內大型商業銀行的穩定合作基礎，回顧期內新增借款人民幣429.6億元，於2014年6月30日的未使用銀行授信額度達到人民幣503.9億元，連同於2014年6月30日的人民幣640.3億元的現金總額，集團可使用資金合計人民幣1,144.2億元。

與此同時，集團亦適度出售部分商業物業、採取措施提升住宅售價，同時努力控制銷售費用及管理成本。董事局認為，隨著項目區位及產品品質的進一步優化，以及進一步推售商舖及車位，產品售價仍有上升空間，將本集團的對主營業務利潤率產生正面影響。

**推進產品優化、結構調整及深度實施標準化運營。**2014年上半年，集團因應近期市場變化，進一步豐富產品類型、大力對產品戶型、外立面、裝修標準全面升級，累計完成商業綜合體方案11個，研發新戶型20個，就19個項目的裝修方案及施工圖進行了全面升級。優化後的產品類型進一步高度標準化，設計更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。

透過對超過2,600份涉及重大成本的設計方案進行重新優化，集團2014年上半年累計降低工程成本人民幣約6.59億元；而裝修建材採購價格穩中有降，整體較2013年下降2.77%，2014年上半年節省採購成本總計人民幣1.28億元；同時與20家供應商建立更高層級的夥伴關係，未來三年預計可節省採購成本人民幣4.18億元。上述標準化戰略的成功施行，標志集團著力建設的精品戰略聯盟進入收穫期，有助於降低成本上升對毛利率的影響，為廣大股東貢獻價值。

## 業務展望

董事局認為，隨著2014年下半年推盤高峰到來，預計房地產總體供大於求態勢仍將延續，而日前往建部有關千方百計去庫存的表態，亦足以管窺市場供求壓力以及中央政府持續實施微刺激的可能。基於目前的宏觀經濟、市場環境、貨幣政策，預計2014年下半年信貸政策將加大對自住型需求的支持，庫存過大的城市可能迎來限購政策調整契機，而房企順勢加大的促銷政策也將有助於刺激需求、提升成交，令市場軟著陸成為可能。

集團將矢志強化銷售及回款，嚴控各項成本及費用支出，努力提升現金總額和利潤率，竭力控制負債率。同時亦以更審慎、務實策略補充優質土地儲備、優化項目區位布局，在穩健基礎上關注盈利能力的持續提升，實現高質量的協調發展。

## 土地儲備

2014年下半年，集團將以審慎適度的策略優化住宅地產項目區位布局，以保持穩定的土地儲備總量水平。項目拓展仍舊向一二線城市適度傾斜，所在區域向城市中心區靠攏；三線城市新購土地將依照更嚴格的量化標準進行衡量，以進一步提高產品溢價水平。

集團累計土地儲備已付土地款人民幣1,752.6億元，於2014年6月30日的未付土地款合計人民幣389.5億元，其中計劃於2014年下半年、2015年及2016年分別支付人民幣120.5億元、人民幣127.1億元及人民幣141.9億元。

## 合約銷售

集團將確保貨源充足，制定有重點的區域推盤計劃，繼續堅持按月回顧銷售完成情況，適時靈活調整銷售策略。集團2014年下半年儲備有可供銷售的新盤40個左右，位於北京、上海、廣東、重慶、濟南、鄭州、南京、合肥、長春、大連、東莞等地區，計劃選擇適當的市場時機、匹配總體銷售的需要，有選擇、有重點地開展新項目推售。此外，集團也有進一步銷售商舖和車位的安排，預計也將對全年合約銷售形成有效補充。

在價格策略上，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。鑒於本集團2014年上半年優異的銷售業績，以及集團強大的執行力和產品優勢，董事局認為本集團可順利完成其全年人民幣1,100億元的合約銷售目標。

## 財務資金

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，合理控制土地、建築等重大開支。

在成本及費用的控制方面，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營運成本。

## 管理層討論及分析

### 整體表現

本集團截至2014年6月30日止六個月的營業額為人民幣633.4億元(2013年同期：人民幣419.5億元)，同比上升51.0%。毛利為人民幣180.9億元(2013年同期：人民幣114.5億元)，同比上升58.0%。股東應佔溢利為人民幣70.9億元(2013年同期：人民幣62.4億元)，同比上升13.6%。每股基本盈利人民幣0.48元(2013年同期：人民幣0.39元)，同比增長23.1%，每股攤薄後盈利人民幣0.47元(2013年同期：人民幣0.38元)。

本集團於2014年6月30日之股東權益總額為人民幣460.3億元(2013年12月31日：人民幣485.9億元)，與去年年底相比下跌5.3%。

### 收入

回顧期內，本集團營業額為人民幣633.4億元，較2013年同期上升51.0%。其中，房地產業務收入為人民幣620.3億元，按年增長50.2%；物業管理收入人民幣4.65億元，較上年同期增長69.5%。

### 毛利

本集團截至2014年6月30日止六個月的毛利為人民幣180.9億元，較上年同期增加58.0%，主要因為物業銷售顯著上升。而毛利率為28.6%，較上年同期27.3%上升1.3個百分點，主要是由於已發展城市的物業銷售上升。

## 銷售及營銷成本

回顧期內，本集團銷售及營銷成本由2013年同期的人民幣15.0億元上升至人民幣35.4億元，主要是由於回顧期內在售項目增多、規模增大，相應增加了全國性營銷及品牌宣傳活動。該部分成本因預售活動產生，而相應取得的預售收入需在物業交樓後列帳。回顧期內，銷售及營銷成本佔2014年上半年合約銷售額的比重約為5.1%，較2013年度的同期上升1.7個百分點。

## 行政費用

回顧期內，本集團的行政費用由2013年同期的人民幣12.4億元上升至人民幣19.4億元，主要是由於我們持續擴充全國性業務並於回顧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。回顧期內，2014年上半年的行政費用佔合約銷售額的比重約為2.8%，與2013年同期相等。

## 財務回顧

### 借款

於2014年6月30日，集團的貸款為人民幣1,517.8億元。

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2014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640.3億元，連同未動用的銀行融資額度人民幣503.9億元，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。

### 土地儲備

回顧期內，集團新購土地儲備13幅，分佈於北京、成都、太原、南昌、長春、蘭州、大連等9個城市，於2014年6月30日，規劃建築面積約470.0萬平方米，平均成本人民幣3,772元／平方米。

## 2014年上半年集團新增土地儲備一覽表

序號	項目名稱	城市	佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	土地儲備 面積 (千平方米)
1	北京恒大翡翠華庭	北京	46.0	174.8	174.8
2	北京恒大名都	北京	35.0	98.0	98.0
3	太原恒大御景灣	太原	334.7	1,171.3	1,171.3
4	南昌恒大帝景	南昌	88.5	177.0	177.0
5	宜昌恒大雅苑	宜昌	168.1	386.7	386.7
6	蘭州恒大名都	蘭州	86.7	357.5	357.5
7	大連恒大帝景	大連	152.7	230.6	230.6
8	大連恒大御景灣	大連	28.4	101.5	101.5
9	成都恒大翡翠華庭	成都	45.9	165.3	165.3
10	成都曹家巷項目	成都	111.8	728.9	728.9
11	東莞恒大帝景華庭	東莞	54.5	148.4	148.4
12	東莞恒大帝景豪庭	東莞	55.4	166.1	166.1
13	長春恒大帝景	長春	200.0	399.9	399.9
*	西安恒大帝景二期	西安	45.7	160.2	160.2
*	新鄉金碧天下首期商業中心	新鄉	43.3	21.7	21.7
*	長沙恒大綠洲二期	長沙	47.1	212.4	212.4
	合計		<u>1,543.8</u>	<u>4,700.3</u>	<u>4,700.3</u>

\* 就現有項目收購周邊土地儲備

## 合約銷售

回顧期內，集團實現合約銷售額人民幣693.2億元，完成全年銷售計劃的63.0%；合約銷售面積979.6萬平方米，合約銷售均價每平方米7,076元。2014年上半年集團新開盤項目29個，至2014年6月30日，在售項目累計達到252個，分佈於中國29個地區，覆蓋136個城市。

### 截至2014年6月30日止六個月合約銷售額地區分佈

序號	省份	合約 銷售金額 (人民幣 百萬元)	合約 銷售金額 佔比
1	廣東省	5,851	8.4%
2	北京市	5,735	8.3%
3	山東省	5,539	8.0%
4	安徽省	5,081	7.3%
5	河南省	4,683	6.8%
6	江蘇省	4,484	6.5%
7	河北省	4,008	5.8%
8	山西省	3,618	5.2%
9	湖南省	2,960	4.3%
10	江西省	2,770	4.0%
11	重慶市	2,756	4.0%
12	湖北省	2,623	3.8%
13	四川省	2,511	3.6%
14	遼寧省	2,500	3.6%
15	黑龍江省	2,455	3.5%
16	浙江省	1,692	2.4%
17	吉林省	1,640	2.4%
18	甘肅省	1,280	1.8%
19	海南省	1,237	1.8%
20	陝西省	1,220	1.8%
21	廣西壯族自治區	904	1.3%
22	貴州省	827	1.2%
23	內蒙古自治區	727	1.0%
24	天津市	605	0.9%
25	新疆維吾爾族自治區	453	0.7%
26	寧夏回族自治區	436	0.6%
27	雲南省	308	0.4%
28	青海省	223	0.3%
29	福建省	191	0.3%
	合計	<b>69,317</b>	<b>100.0%</b>

## 房地產開發

回顧期內，集團共有184個項目實現竣工，分佈於中國27個主要地區，竣工建築面積合計1,396.3萬平方米。下表載列各項目的竣工面積情況。

集團2014年上半年各省份竣工面積一覽表

序號	省份	面積 (千平方米)	佔比
1	江蘇省	1,392.7	10.0%
2	山東省	1,270.2	9.1%
3	河南省	1,194.4	8.6%
4	安徽省	1,005.4	7.2%
5	廣東省	980.1	7.0%
6	江西省	862.3	6.2%
7	河北省	608.7	4.4%
8	重慶市	603.3	4.3%
9	黑龍江省	593.6	4.3%
10	湖南省	580.0	4.2%
11	吉林省	496.6	3.6%
12	湖北省	485.3	3.5%
13	遼寧省	462.1	3.3%
14	山西省	442.6	3.2%
15	甘肅省	426.4	3.1%
16	浙江省	413.6	3.0%
17	四川省	390.6	2.8%
18	內蒙古自治區	262.3	1.8%
19	陝西省	252.2	1.8%
20	廣西壯族自治區	248.3	1.7%
21	新疆維吾爾族自治區	243.5	1.7%
22	貴州省	182.6	1.3%
23	海南省	178.7	1.2%
24	天津市	158.7	1.1%
25	寧夏回族自治區	145.0	1.0%
26	青海省	62.1	0.4%
27	雲南省	21.3	0.2%
	合計	<u>13,962.5</u>	<u>100%</u>

回顧期內，集團共計208個項目實現交樓，交樓金額620.3億元，同比增長50.2%；交樓面積980萬平方米，同比增長41.9%；交樓均價6,331元／平方米，同比增長5.9%。

至2014年6月30日，集團在建項目250個，建築面積約3,871.5萬平方米，在售項目252個，未開盤銷售項目約50個。

## 企業公民責任

集團一如既往主動承擔社會責任，傾力支持民生、體育、環保等慈善公益事業。

2014年3月，集團向中國兒童少年基金會捐贈3,000萬，用於支持中國兒童公益事業發展，表明集團對扶貧濟困事業的恒心。

在賑災方面，蘭州水污染發生後，集團第一時間捐贈50萬箱1,200萬瓶恒大冰泉礦泉水馳援蘭州受影響區域，65小時內全部向蘭州市民派發完畢。

在社會公益方面，集團為促進社會就業和後備人才培養，面向中國各大高校招聘，為1,871名應屆畢業提供了良好的就業和擇業平台。

在綠色建築方面，集團持續實施精裝房交樓戰略與產品升級換代戰略。2014年上半年，集團進一步優化升級主力戶型，成功研發出20款符合新時代要求的新戶型平面，提升住宅產品的地區適用性、質量及環保效能。打造高科技新售樓中心，讓購房者一站式體驗項目。

## 榮譽

回顧期內，集團再度贏取多項殊榮。在中國房企500強測評中，集團連續四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「2014中國房地產上市公司綜合實力TOP10」的評選中，本集團連續三年位居中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10第一位，並第三次奪得投資價值TOP10第一。



## 人力資源

於2014年6月30日，集團共有員工65,461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%，構建起了一支年輕化、高學歷、高素質的員工隊伍。

集團堅信人才是企業最重要的資源，始終堅持以人為本的人力資源開發策略，構築起企業與員工和諧發展、良性互動的工作氛圍。於回顧期內，集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣36.0億元(2013年同期：約人民幣25.1億元)。

## 中期股息

本公司董事局議決不宣派截至2014年6月30日止六個月任何中期股息。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

回顧期內，本公司已自市場按每股價格介乎2.80港元至3.64港元的總代價5,304,461,363港元購回共1,602,846,100股本公司股份。所有該等購回股份其後註銷。除本公告所披露者外，本公司或其任何子公司截至2014年6月30日止六個月期間概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。購回的詳情將載列於本公司中期報告中。

## 董事進行證券交易的《標準守則》

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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回顧期內已遵守標準守則。

## 企業管制

本公司在截至2014年6月30日止六個月內一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則的守則條文。

## 核數師及審核委員會審閱中期報告

本集團截至2014年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料已由羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士。周承炎先生擁有適當的專業資格及會計經驗，為審核委員會主席。董事局審核委員會亦已審閱本集團截至2014年6月30日止六個月的中期業績，並已與本公司管理層討論有關審閱、內部監控及其他重要事宜。

## 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，2014年8月26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。