

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)

**截至二零一二年十二月三十一日止年度
業績公佈**

財務摘要

1. 營業額從2011年的人民幣619.2億元上升5.4%至人民幣652.6億元，其中房地產開發分部之營業額為人民幣635.1億元，佔比達97.3%。
2. 淨利潤從2011年的人民幣117.3億元下降21.7%至人民幣91.8億元。
3. 扣除投資物業公平值收益的核心業務淨利潤從2011年的人民幣86.1億元下降28%至人民幣62億元。
4. 總資產從2011年末的人民幣1,790.2億元增加33.5%至2012年12月31日的人民幣2,389.9億元。
5. 本公司股東應佔權益從2011年末的人民幣319.6億元增長19.7%至2012年12月31日的人民幣382.6億元。
6. 年內錄得人民幣923.2億元合約銷售額，較2011年同比增長14.8%；合約銷售建築面積（「建築面積」）達1,548.5萬平方米，較2011年同比增長26.9%。
7. 於2012年12月31日，本集團持有現金總額（包括現金及現金等值物以及受限制現金）人民幣251.9億元。連同未動用之銀行融資額度人民幣363.7億元，本集團擁有可動用資金人民幣615.6億元，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」)欣然宣佈本公司及其子公司(「本集團」)截至2012年12月31日止年度的綜合業績。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	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (重列)
收入	3	65,260,838	61,918,185
銷售成本	4	(47,050,471)	(41,310,558)
毛利		18,210,367	20,607,627
投資物業公平值收益		4,459,506	4,235,953
其他收益		635,525	755,806
銷售及營銷成本	4	(3,017,664)	(2,720,756)
行政開支	4	(2,600,664)	(2,161,218)
其他經營開支	4	(1,164,213)	(791,162)
經營利潤		16,522,857	19,926,250
融資(成本)／收入	5	(33,056)	448,598
除所得稅前利潤		16,489,801	20,374,848
所得稅開支	6	(7,307,880)	(8,648,255)
年度利潤		9,181,921	11,726,593
其他全面收入		—	—
年度全面收入總額		9,181,921	11,726,593
應佔：			
本公司股東		9,170,837	11,323,663
非控股權益		11,084	402,930
		9,181,921	11,726,593
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	7	0.613	0.757
— 每股攤薄盈利	7	0.604	0.741
股息	8	—	2,800,554

綜合資產負債表

	附註	12月31日		2011年
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (重列)	1月1日 人民幣千元 (重列)
資產				
非流動資產				
物業及設備		8,559,167	4,864,442	1,277,297
土地使用權		2,347,117	445,758	306,058
投資物業		24,941,627	18,918,630	10,116,643
開發中物業		—	—	454,870
應收貿易賬款及其他應收款項	9	1,112,242	349,314	324,168
無形資產		446,989	275,517	37,218
遞延所得稅資產		1,039,782	648,559	340,225
		<u>38,446,924</u>	<u>25,502,220</u>	<u>12,856,479</u>
流動資產				
開發中物業		133,293,609	91,380,381	49,133,585
持作出售竣工物業		15,158,843	8,434,504	6,213,078
應收貿易賬款及其他應收款項	9	5,785,030	5,766,224	2,127,822
預付款項	10	19,871,222	19,296,237	13,964,232
可收回所得稅		1,245,324	439,492	205,309
受限制現金		7,399,279	8,122,405	7,595,696
現金及現金等值物		17,790,320	20,081,945	12,356,263
		<u>200,543,627</u>	<u>153,521,188</u>	<u>91,595,985</u>
資產總值		<u>238,990,551</u>	<u>179,023,408</u>	<u>104,452,464</u>

		12月31日		2011年
	附註	2012年	2011年	1月1日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(重列)	(重列)
權益				
本公司股東應佔資本及儲備				
股本		1,043,317	1,037,199	1,044,079
股份溢價		2,901,986	5,423,466	7,853,022
儲備		6,546,500	5,601,609	1,544,576
保留盈利		27,771,925	19,897,438	9,524,531
		<u>38,263,728</u>	<u>31,959,712</u>	<u>19,966,208</u>
非控股權益		3,427,597	2,171,041	731,199
		<u>41,691,325</u>	<u>34,130,753</u>	<u>20,697,407</u>
負債				
非流動負債				
借款		41,243,149	41,498,720	24,160,024
其他應付款項	11	738,516	—	—
遞延所得稅負債		4,939,761	3,590,991	2,165,128
		<u>46,921,426</u>	<u>45,089,711</u>	<u>26,325,152</u>
流動負債				
借款		19,030,706	10,227,990	7,000,110
應付貿易賬款及其他應付款項	11	77,788,431	49,196,123	21,780,836
預收客戶墊款		44,833,483	31,613,979	24,081,431
即期所得稅負債		8,725,180	8,764,852	4,567,528
		<u>150,377,800</u>	<u>99,802,944</u>	<u>57,429,905</u>
負債總額		<u>197,299,226</u>	<u>144,892,655</u>	<u>83,755,057</u>
權益及負債總額		<u>238,990,551</u>	<u>179,023,408</u>	<u>104,452,464</u>
流動資產淨值		<u>50,165,827</u>	<u>53,718,244</u>	<u>34,166,080</u>
資產總值減流動負債		<u>88,612,751</u>	<u>79,220,464</u>	<u>47,022,559</u>

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、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。

本公司自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，並就按公平值入賬的投資物業修訂。

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) 會計政策及披露的變動

香港會計師公會(「香港會計師公會」)已修訂香港會計準則第12號「所得稅」，對因按公平值計量的投資物業所產生的遞延稅項資產或負債的計量原則引入一項例外情況。香港會計準則第12號規定實體計量與一項資產相關的遞延稅項時，須視乎該實體乃預期可透過使用或出售方式收回該項資產的賬面值。該修訂引入可推翻的假設，即按公平值計量的投資物業可透過出售全數收回。該修訂可追溯應用於2012年1月1日或之後開始的年度期間。

本集團已於截至2012年12月31日止財政年度追溯採納此修訂，而採納影響於下文披露。

本集團於2012年1月1日有按公平值計量的投資物業合計人民幣18,918,630,000元(2011年1月1日：人民幣10,116,643,000元)。按該修訂所規定，本集團已於2012年1月1日根據稅務後果重新計量與金額為人民幣4,519,274,000元(2011年1月1日：人民幣4,079,640,000元)的若干投資物業有關的遞延稅項(假設可透過追溯出售全數收回)。2011年比較數字已予重列，以反映會計政策的變動，其概要載於下文。

對綜合資產負債表的影響	2012年	2011年	2011年
	12月31日	12月31日	1月1日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項負債增加	<u>1,089,837</u>	<u>726,852</u>	<u>668,818</u>
保留盈利減少	<u>1,089,837</u>	<u>726,852</u>	<u>668,818</u>

對綜合收益表的影響	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
所得稅開支增加	<u>362,985</u>	<u>58,034</u>
本公司擁有人應佔淨利潤減少	<u>362,985</u>	<u>58,034</u>
每股基本盈利減少	<u>人民幣2.4分</u>	<u>人民幣0.4分</u>
每股攤薄盈利減少	<u>人民幣2.4分</u>	<u>人民幣0.3分</u>

於2012年1月1日的其他投資物業人民幣14,399,356,000元(2011年1月1日：人民幣6,037,003,000元)乃由若干子公司以隨時間流逝耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益而非以出售方式的商業模式持有。對於該等投資物業，有關假設則可被推翻，且毋須重新計量相關遞延稅項。

除上述者外，概無於2012年1月1日或之後開始的財政年度首次生效的香港財務報告準則或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋預期會對本集團產生重大影響。

(ii) 在2012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1號 (修訂)	首次採納：有關政府貸款	2013年1月1日
香港財務報告準則第7號(修訂)	財務工具：披露 — 抵銷財務資產及 財務負債	2013年1月1日
香港財務報告準則第9號	財務工具	2015年1月1日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	2013年1月1日
香港財務報告準則第11號	合營安排	2013年1月1日
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益的披露	2013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11號及 香港財務報告準則第12號 (修訂)	香港財務報告準則第10號、 第11號及第12號的過渡性指引	2013年1月1日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	2013年1月1日
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂)	強制生效日期及過渡性披露	2015年1月1日
香港會計準則第1號(修訂)	財務報表的呈列	2012年7月1日
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利	2013年1月1日
香港會計準則第27號 (於2011年修訂)	獨立財務報表	2013年1月1日
香港會計準則第28號 (於2011年修訂)	聯營公司及合營企業	2013年1月1日
香港會計準則第32號(修訂)	財務工具：披露—抵銷財務資產及 財務負債	2014年1月1日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)— 詮釋第20號	露天礦山生產階段的剝採成本	2013年1月1日
香港財務報告準則(修訂)	2009年至2011週期的年度改進	2013年1月1日

管理層正對此等新準則及現有準則修訂的影響作出評估，惟目前尚未能確定會否對本集團的重大會計政策及財務資料的呈列產生任何重大影響。

3. 分部資料

本集團的主要營運決策人(「主要營運決策人」)已被識別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2012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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銷售物業	63,507,271	60,474,361
投資物業租金收入	99,000	83,920
物業管理服務	506,693	463,322
其他業務	1,147,874	896,582
	<u>65,260,838</u>	<u>61,918,185</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>

截至2011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	60,474,361	114,009	598,815	7,230,673	68,417,858
分部間收入	<u>—</u>	<u>(30,089)</u>	<u>(135,493)</u>	<u>(6,334,091)</u>	<u>(6,499,673)</u>
收入	<u>60,474,361</u>	<u>83,920</u>	<u>463,322</u>	<u>896,582</u>	<u>61,918,185</u>
分部業績	16,232,117	4,344,262	9,180	(659,309)	19,926,250
融資收入					<u>448,598</u>
除所得稅前利潤					20,374,848
所得稅開支(重列)					<u>(8,648,255)</u>
年度利潤(重列)					<u>11,726,593</u>
折舊及攤銷	90,849	—	5,203	252,183	348,235
投資物業公平值收益	<u>—</u>	<u>4,235,953</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,235,953</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 未分配	198,486,629	24,941,627	406,478	12,870,711	236,705,445 <u>2,285,106</u>
資產總值					<u>238,990,551</u>
分部負債 未分配	118,273,035	—	297,700	4,789,695	123,360,430 <u>73,938,796</u>
負債總額					<u>197,299,226</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>

於2011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 未分配	149,722,594	18,918,630	712,518	8,581,615	177,935,357 <u>1,088,051</u>
資產總值					<u>179,023,408</u>
分部負債 未分配(重列)	77,476,348	—	192,038	3,141,716	80,810,102 <u>64,082,553</u>
負債總額(重列)					<u>144,892,655</u>
資本開支	<u>427,985</u>	<u>5,278,428</u>	<u>25,395</u>	<u>3,809,297</u>	<u>9,541,105</u>

分部間銷售額按訂約各方協定條款進行。向管理層呈報的來自外部客戶收入以與綜合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、投資物業及無形資產的添置。

可呈報分部資產與資產總值對賬如下：

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
分部資產	236,705,445	177,935,357
未分配：		
可收回所得稅	1,245,324	439,492
遞延所得稅資產	<u>1,039,782</u>	<u>648,559</u>
綜合資產負債表所示資產總值	<u><u>238,990,551</u></u>	<u><u>179,023,408</u></u>

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
分部負債	123,360,430	80,810,102
未分配：		
即期所得稅負債	8,725,180	8,764,852
遞延所得稅負債(重列)	4,939,761	3,590,991
借款	<u>60,273,855</u>	<u>51,726,710</u>
綜合資產負債表所示負債總額(重列)	<u><u>197,299,226</u></u>	<u><u>144,892,655</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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已售物業成本	41,531,607	35,271,843
營業稅及其他徵稅	3,750,383	3,548,862
員工成本 — 包括董事酬金	4,717,674	3,385,961
廣告成本	1,768,959	1,675,475
銷售佣金	336,951	338,616
顧問費	98,103	160,565
折舊	400,868	261,552
攤銷	187,078	86,683
核數師酬金	17,902	15,573
向政府慈善團體捐獻	<u>169,936</u>	<u>201,985</u>

5. 融資（成本）／收入

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
匯兌收益	<u>20,611</u>	<u>448,598</u>
來自借款的利息開支	(5,785,121)	(3,988,187)
減：資本化利息	<u>5,731,454</u>	<u>3,988,187</u>
	<u>(53,667)</u>	<u>—</u>
	<u>(33,056)</u>	<u>448,598</u>

6. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (重列)
即期所得稅		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	3,701,366	4,027,447
— 中國土地增值稅	2,648,967	3,994,484
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	594,562	568,290
— 中國土地增值稅	<u>362,985</u>	<u>58,034</u>
	<u>7,307,880</u>	<u>8,648,255</u>

本集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用集團實體原屬國家實施的稅率計算的理論金額，茲載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (重列)
除所得稅前利潤	16,489,801	20,374,848
按中國企業所得稅稅率計算	4,122,450	5,093,712
就中國企業所得稅而言的可扣稅中國土地增值稅	(752,988)	(998,621)
毋須課稅收入(附註(a))	(16,279)	(140,445)
不可扣稅開支(附註(b))	596,619	470,029
並無已確認遞延所得稅資產的稅項虧損	<u>226,445</u>	<u>142,123</u>
中國企業所得稅	4,176,247	4,566,798
中國子公司將分派利潤的預扣稅	119,681	28,939
中國土地增值稅	<u>3,011,952</u>	<u>4,052,518</u>
	<u><u>7,307,880</u></u>	<u><u>8,648,255</u></u>

(a) 截至2012年12月31日止年度的毋須課稅收入主要包括就本公司優先票據確認的匯兌收益及就海外公司確認的收入。

(b) 截至2012年12月31日止年度的不可扣稅開支主要包括：(i)透過收購公司所收購土地導致的無正式發票的土地出讓金成本；及(ii)離岸集團公司產生的利息。

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2012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(2011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%(2011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子公司宣派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，倘中國子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。

7. 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	
	2012年	2011年 (重列)
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	9,170,837	11,323,663
已發行普通股加權平均數(千股)	14,951,754	14,951,708
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.613</u>	<u>0.757</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	
	2012年	2011年 (重列)
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	9,170,837	11,323,663
已發行普通股加權平均數(千股)	14,951,754	14,951,708
購股權調整(千股)	222,606	339,465
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	15,174,360	15,291,173
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>0.604</u>	<u>0.741</u>

8. 股息

本公司於本年度並無派發中期股息(2011年：無)。

2011年末期股息每股人民幣0.19元(合共人民幣2,800,554,000元)已於2012年7月19日派付。

董事局暫不建議派付2012年末期股息。

9. 應收貿易賬款及其他應收款項

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a)):		
— 第三方	3,600,288	2,753,483
應收以下人士的其他應收款項:	3,296,984	3,362,055
— 有關連人士	—	530
— 第三方	3,296,984	3,361,525
	<u>6,897,272</u>	<u>6,115,538</u>
減：非即期部分	(1,112,242)	(349,314)
應收貿易賬款(附註(a)) — 第三方	(742,972)	—
其他應收款項 — 第三方	(369,270)	(349,314)
即期部分	<u>5,785,030</u>	<u>5,766,224</u>

於2012年及2011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	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
90天以內	2,809,586	2,082,645
90天以上及180天以內	136,922	156,763
180天以上及365天以內	440,929	271,991
365天以上	212,851	242,084
	<u>3,600,288</u>	<u>2,753,483</u>

於2012年12月31日，應收貿易賬款人民幣212,851,000元(2011年12月31日：人民幣242,084,000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	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
365天以上	<u>212,851</u>	<u>242,084</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。於各結算日，本集團保留售予該等客戶的物業的法定業權。

本集團的應收貿易賬款及其他應收款項的賬面值以人民幣列值。

10. 預付款項

	12月31日	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
預付營業稅及其他徵稅	1,448,815	807,593
預付款項及向第三方墊款：	18,422,407	18,488,644
— 收購土地使用權	17,907,958	18,072,002
— 其他	514,449	416,642
	<u>19,871,222</u>	<u>19,296,237</u>

11. 應付貿易賬款及其他應付款項

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 第三方	53,963,729	32,289,884
其他應付款項：	22,483,445	14,743,793
— 有關連人士	—	371
— 第三方	6,595,191	4,490,418
— 收購土地使用權應付款項	11,046,103	10,253,004
— 結欠非控股權益金額(附註(i))	4,842,151	—
應計費用	1,479,990	1,139,754
其他應付稅項	599,783	1,022,692
	<u>78,526,947</u>	<u>49,196,123</u>
減：非即期部分		
其他應付款項：	(738,516)	—
— 第三方	(268,250)	—
— 結欠非控股權益金額(附註(i))	(470,266)	—
即期部分	<u>77,788,431</u>	<u>49,196,123</u>

(i) 結欠非控股權益金額為無抵押及免息。

本集團的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
1年以內	49,661,436	30,081,198
1年以上	4,302,293	2,208,686
	<u>53,963,729</u>	<u>32,289,884</u>

本集團的應付貿易賬款及其他應付款項的賬面值均以人民幣列值。

業務回顧

2012年，歷經調控洗禮的中國房地產市場繼續砥礪前行，並呈現出跌宕起伏、先抑後揚的發展軌跡，總體走勢與集團2011年底的基本預期如出一轍。上半年，市場延續了2011年底以來的深幅調整，全國住宅銷售面積同比下降11.2%，銷售額同比下降6.5%¹；下半年以來，由於環球經濟減速、中國通脹持續回落，中國央行隨之啟動降息工具以提振宏觀經濟，力求實現中央政府「穩增長」目標，加之房地產市場價格逐步調整到位，剛性需求迅速轉化為實際成交，房地產市場得以漸趨回穩，全年住宅銷售面積同比上升2.0%，銷售額同比上升10.9%，銷售均價則同比上升8.7%²。

2012年，在剛性需求主導的態勢下，區域市場、產品結構、房企之間均呈現明顯分化。突出表現為一二線市場成交快速反彈、144平方米以下自住型產品廣受追捧，各大房地產開發商更普遍受益於去庫存戰略，令行業集中度更加提升，大型房地產開發商在土地儲備、財務資源、銷售額等各環節的優勢更趨明顯。2012年全國房地產開發商TOP10銷售額市場份額達到12.46%，同比上升2.77個百分點，較2011年升幅大幅提升了2.47個百分點³。

憑藉對中央政府政策意圖的深刻理解和對市場趨勢的前瞻預測，集團積極捕捉市場機遇、夯實業務基礎，實現各項業務穩健運營。年內，集團完成合約銷售額人民幣923.2億元，按年增長14.8%；合約銷售面積1,548.5萬平方米，位列中國第一⁴，銷售面積按年增長26.9%；實現營業額人民幣652.6億元，其中房地產開發分部營業額人民幣635.1億元，按年增長5.0%；2012末現金總額（包括現金及現金等值物以及受限制現金）為人民幣251.9億元；權益土地儲備建築面積1.40億平方米，平均成本人民幣724元／平方米；年末在建工程面積約3,898萬平方米。

¹ 資料來源：國家統計局《2012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《2012年全國房地產開發和銷售情況》

³ 資料來源：克而瑞信息集團、中國房地產測評中心

⁴ 資料來源：克而瑞信息集團聯合中國房地產測評中心共同發佈的《2012年中國房企住宅銷售TOP50》排行榜

土地儲備

適度補充優質土地儲備，土地儲備面積同比淨增長2.4%，以維持消耗與補充平衡。年內，集團基於全年竣工目標及上半年土地市場出現的機遇，新增項目47個，其中二線城市項目13個，三線城市項目34個。在全年竣工1,373.9萬平方米建築面積的情況下，集團2012年底土地儲備面積1.40億平方米，較2011年淨增長334.1萬平方米，增幅為2.4%。集團全年新購土地儲備分佈於長沙、濟南、瀋陽、貴陽、寧波、無錫、馬鞍山、齊齊哈爾等城市，新購土地儲備成本約1,151元／平方米。新購土地主要集中於上半年，新增項目34個，下半年集團僅新增13個新項目。

於2012年12月31日，集團在全國122個城市擁有項目229個，其中一線城市項目6個，二線城市項目93個，三線城市項目130個；土地儲備平均成本約人民幣724元／平方米。成本低廉的土地儲備、廣闊的城市佈局，令集團的戰略縱深更加擴大，規模優勢更加明顯，持續發展能力和抗風險能力更加提升。

於2012年12月31日，集團土地儲備成本共計人民幣1,267.1億元，已付人民幣923.3億元，未付人民幣343.8億元，其中計劃於2013年上半年支付人民幣79.5億元，2013年下半年支付人民幣84.1億元，於2014年內支付人民幣119.8億元，2015年及以後支付的為人民幣60.4億元。

合約銷售

合約銷售額再度刷新歷史記錄，銷售面積繼續保持中國第一。2012年一季度，鑒於極度低迷的市況，集團推貨量相對較少；自二季度以來，集團加大在售項目推貨和新項目開盤力度，發揮高性價比的產品優勢、堅持貫徹去庫存策略，提前1個月超越全年800億元的合約銷售目標，全年實現合約銷售額人民幣923.2億元，較2011年同比增長14.8%，完成年度目標的115.4%；合約銷售面積1,548.5萬平方米，較2011年同比增長26.9%。集團合約銷售額的99.2%來自於長沙、重慶、太原、成都、武漢、瀋陽等二三線城市，其中二線城市銷售額佔比為44.8%，三線城市銷售額佔比為54.4%。

全年在剛性需求主導的市場下，集團繼續堅持「民生地產」理念，以契合市場需求的產品深耕二三線城市。集團開發的144平方米以下普通住宅佔供應總量的76.0%以上，所推售的產品也以滿足自住需求的中小面積單位為主打。2012年全國商品房銷售總額人民幣64,456億元⁵，按此口徑計算，集團2012年在全國的市場佔有率約為1.43%，同比上升近0.1個百分點，顯示集團面向民生的自住型產品始終受到市場追捧。

集團年內新開盤58個項目，分佈於瀋陽、成都、重慶、濟南、天津、石家莊、長沙、鎮江、佛山等52個二三線城市；在售項目累計達到179個，共分佈於104個城市，其中二線及三線城市項目分別為83個及94個。

於2012年12月31日，集團尚有未開盤項目50個左右，大多計劃於2013年內推出，將為我們進一步達到優異銷售業績提供充足貨源。

房地產開發

全年新開工面積**1,605**萬平方米，全年竣工面積**1,373.9**萬平方米，年末在建工程面積**3,898**萬平方米；在低迷的市況下，竣工及交樓面積均實現增長，建設規模與銷售節奏匹配合理。集團貫徹精品化快速開發模式，同時依據工程進度及可售貨量情況，對新開工建設規模進行統籌調控，新開工面積較2011年的2,389萬平方米減少784萬平方米至2012年的1,605萬平方米，減少幅度約為32.8%；而年底在建工程面積為3,898萬平方米，同比則略有增長，足以保證充足可售貨資源及未來持續增長的需要。在對開發規模集約管理的同時，集團進一步優化標準化開發模式，全年完成標準化設計規範綱要50部；同步亦實施產品升級戰略，在總結過往成功經驗基礎上研發出多款符合市場要求的全新平面及戶型，並與之搭配不同的立面風格，以迎合終端用戶需求時代的市場需求。

於2012年12月31日，集團在建項目186個，其中已取得預售證的項目179個，在建可售面積為981.7萬平方米。董事局認為，集團堅持開發節奏和銷售節奏相匹配策略，保有業內領先的開發建設規模和可售面積，足以滿足下階段合約銷售增長及交樓。

⁵ 數據來源：國家統計局

2012年，集團竣工面積分佈於122個項目，累計134個項目實現交樓，交樓金額635.1億元，同比上升5.0%；交樓面積1,063.5萬平方米，同比上升12.3%。集團歷年累計的竣工銷售率超過88%。

精品標準化

精品標準化產業鏈日臻完善，展現出強大的成本控制能力。2012年，人工、建材價格顯著上升，一定程度上對集團毛利率構成擠壓。在此期間，集團透過覆蓋房地產開發全流程的戰略聯盟，憑藉龐大的在建工程面積及垂直一體化的採購模式，在與戰略夥伴實現雙贏的同時，有效抵禦建材成本上升壓力。

2012年，集團進一步深化集中採購供應管理，首次開拓供應商自薦網上平台，新增戰略合作夥伴39家，淘汰18家，同時建立起供應商質量體系評估管理機制，確定了以駐廠檢查為主的質檢新模式，全年材料質量整體合格率高達97.02%。2012年集團全年採購材料供應約46億元，採購成本較上一年度整體下降3.6%。預計2013年全年，在採購規模略微增長的情況下，裝修建材採購成本同比將保持在相對穩定的水平。

董事局確信，面臨建造成本上升的普遍不利情況，集團已經採取適當措施加以應對，特別是自2008年以來逐年下降的裝修材料價格，標誌集團著力建設的戰略聯盟逐漸進入收穫期，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

繼續奉行「現金為王」的穩健財務政策，以多種方式降低淨負債水平，以審慎策略維持充裕資金流量、保證資金安全。上半年，受房地產市場低迷影響，集團現金回款速度相對減慢；二季度以來，集團實施去庫存戰略、加強預售款回收，以及土地、建築等各項開支的審慎控制。儘管全年已支付土地款284億元、工程款385億元，於2012年12月31日的淨負債

率(淨借款⁶對總權益)水平較2012年中期顯著下降11.9%。同時，集團厲行的嚴格費用控制也收效顯著：儘管經營規模顯著擴大，49家地區公司業務費同比下降21.6%，集團辦公費同比下降24.9%，差旅費同比下降42.3%。

於2012年12月31日，集團現金總額(包括現金及現金等值物以及受限制現金)仍然維持在人民幣251.9億元的理想水平。全年新增銀行貸款人民幣262.5億元，於2012年12月31日的未使用銀行授信額度達到人民幣363.7億元，可使用資金合計人民幣615.6億元。

於2013年1月，為進一步降低淨負債率及財務成本，本公司進行配售，由集團以每股4.35港元的價格配售10億股新股，佔已發行股本約6.7%及認購擴大後已發行股本約6.2%。集團計劃將所得款項淨額約43.5億港元用作償還債務及一般營運資金。董事局認為，此項財務安排不僅有助於籌集資金，更將顯著降低集團淨負債率至69.8%，為進一步降低負債率，集團決定暫不宣派2012年度的股息。

企業公民責任與榮譽

集團把社會責任融入戰略，持續支持民生、體育、環保等慈善公益事業。成立16年來，集團不僅累計為逾300,000戶家庭提供了高性價比的住宅產品，還累計為慈善公益認捐近21億元。2012年，在「廣東扶貧濟困日」活動上，集團認捐3.5億元，分十年支付用於支持扶貧濟困事業。集團亦創新慈善團體合作方式，設立專項扶貧濟困基金；此外，為促進城市建設和維護城市生態平衡，集團又捐資600萬元建設郴州市南嶺植物園。

集團始終踐行綠色地產理念，堅持全精裝交付，減低二次裝修的環境污染；同時依靠標準化運營與上下游產業鏈戰略夥伴共同發力，從項目設計到施工率先使用Low-E節能玻璃、LED照明設備等先進技術，不斷致力建設低碳、綠色精品。

⁶ 淨借款相等於總借款扣除現金及現金等值物以及受限制現金

2012年，集團連續第9年位列中國房地產TOP10研究組發佈的「中國房地產企業十強」；連續第7年榮膺「中國地產品牌價值TOP10」，蟬聯中國房企第一；連續第4年被中國主流媒體評為「中國藍籌地產」、社會責任評選之「最佳企業獎」。上述多項殊榮，體現了社會各界對集團在社會責任、內部管理與品牌建設等方面成就的高度認可。

末期股息

董事局已於2013年3月26日議決暫不派付截至2012年12月31日止財政年度的末期股息。

股東週年大會

本公司2013年股東週年大會（「股東週年大會」）將於2013年6月6日（星期四）舉行，2013年股東週年大會通告將根據上市規則規定之方式於2013年股東週年大會前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續以決定出席股東週年大會之資格

為確定股東出席2013年股東週年大會（預計於2013年6月6日（星期四）召開）及於會上投票之權利，本公司將自2013年6月4日（星期二）至2013年6月6日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶。為符合資格出席定於2013年6月6日（星期四）舉行之2013年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2013年6月3日（星期一）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。

企業管治

聯交所已對聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治常規守則（「前守則」）作出多項修訂，經修訂守則（即企業管治守則，「經修訂守則」）自2012年4月1日起生效。本公司由2012年1月1日至2012年3月31日已一直遵守前守則的所有適用守則條文，亦由2012年4月1日至2012年12月31日一直遵守經修訂守則的所有守則條文。集團重視加強內部監察制度和成本控制、增進公司整體透明度，以及完善董事局對企業內控機制及風險管理。全年集團完成內部審計報告48份，召開審計組專題報告分析會議36次，完成內控整改建議88

份。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活動及範疇進行監督，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72項，接受投訴、舉報信息147項。

在信息披露及公司透明度方面，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。2012年6月，集團就有關做空機構報告的不實指控，先後兩度發佈澄清公告，並迅速召開電話會議及投資者見面會，針對有關報告的虛假內容進行了逐條批駁。自2013年1月以來，集團更定期在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，有助於集團爭取最佳財務透明度及表現，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。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2012年12月31日止年度，本公司或其任何子公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

結算日後事項：股份配售

於2013年1月21日，根據日期為2013年1月17日的配售及認購協議，本公司發行合共1,000,000,000股股份。該等發行的詳情載列如下：

發行日期	已發行股份數目	每股發行價 港元
2013年1月21日	1,000,000,000	4.35

緊隨發行後，2013年1月22日的已發行股份總數為16,021,533,000股。

配售及認購(「配售事項」)所得款項已用作償還債務及作為本集團的一般營運資金。配售事項的備考影響導致本公司的淨負債率由配售事項前的84.2%下降至配售事項完成後的69.8%。

業務展望

董事局認為，2013年房地產宏觀調控政策雖仍將延續，但十八大以後經濟轉型、新型城鎮化、「收入倍增」計劃已成為中國社會的廣泛共識，亦將成為房地產市場的新亮點。同時隨著調控政策落實到位、行業庫存逐步消化，以及中國利率市場化改革進入實施階段，「大者恆大」的行業演進路徑已經清晰可尋，而這將在很大程度上決定中國房地產行業的深遠未來。

董事局將上述基本展望與集團「深化管理、穩定增長」的第六個「三年計劃」相結合，將「大發展、大戰略、大智慧、大勝利」作為2013年的主基調，大力實施產品升級戰略，在擴大市場份額和銷售規模基礎上不斷優化各項財務指標、強化持續盈利能力，實現高質量的協調發展。

為貫徹公司穩健經營、穩定增長的經營思想，集團未來五年計劃：

- 年均合約銷售額增長20%–30%；
- 年均可利潤增長20%–30%；
- 年均土地儲備增長10%以內；
- 淨負債率整體控制在60%以下；
- 全力發展住宅事業，不再投入任何其他新的非主業。

土地儲備

集團將開展股權合作的模式獲取土地，以提升資本利用效率，同時憑藉已具備的規模及品牌優勢，努力爭取更加優惠的方式取得優質項目。集團仍將堅持「消耗多少，補充多少」的原則，未來則將更加注重二、三線城市項目數量的均衡，注重對二線城市已消耗土地儲備的補充；同時更加注重獲取城市中心區優質項目，新購土地將更為審慎，對城市類別、地塊區位、規劃條件及付款條件要求更加嚴格，以進一步提高項目溢價水平、提升集團整體盈利能力。

項目開發

集團將面向剛需市場，加大成本控制力度、大力實施產品升級戰略，深化精品標準化建設。在多年的實踐經驗基礎上，集團已就裝修材料、施工工藝、設計造型、成本控制等方面進行系統研發，2013年將在旗下項目全面推行新裝修標準，全面採用新材料、新工藝，達到縮短工期、提升質量、節約成本的目的；在戶型設計及優化方面，已與國內最大的設計院深圳市建築設計研究總院有限公司訂立戰略合作協議，進一步確保產品高性價比的領先優勢。

為確保實現全年經營計劃，集團2013年新開工規模、在建面積預計將有所增長；在項目管理上將全面提升信息化水平，著力推進集團核心業務系統ERP(Enterprise Resources Planning)中有關項目管理、合同管理及採購與供應鏈管理系統的整合與優化，同時全面建立施工現場視頻監控系統，以強化集中管控、提高效率與分析決策能力。

合約銷售

集團將從年初起即保持強勁銷售力度，按月制定更加積極的內部銷售目標，並隨時根據市況回顧及調整具體銷售政策，確保全年合約銷售額強勁增長。2013年合約銷售目標為人民幣1,000億元。鑒於目前全行業庫存仍在高位運行、潛在供應量持續大於銷售面積的現實情況，集團將實施更為審慎及合理的銷售策略，在追求銷售速度的基礎上兼顧開發規模與銷售節奏的匹配、兼顧銷售規模與利潤的平衡。在產品推售上，將繼續以二三線城市中小面積自住型產品為主，輔以較大面積單位為補充，滿足對較為優質及旅遊度假型等需求。

2013年集團總推貨面積將較2012年保持30%以上的增長，現計劃於2013年新開盤項目50個左右，主要分佈在二三線城市，計劃年底在售項目達到230個左右，二三線城市在售項目數量之比力求維持相對平衡，而可售貨量將保持充足，以滿足強勁需求。鑒於集團多年在房地產領域的豐富經驗、產品的高性價比優勢，以及全體員工強大的執行力，董事局對完成2013年的銷售計劃充滿信心。

深化管理

面對更加紛繁複雜的市場形勢和日益激烈的競爭態勢，集團著眼長期可持續發展，提出進一步強化集團化緊密型管理模式，達致提升質量、降低成本的既定目標，實現持續穩健和高質量的均衡發展。

在嚴緊管理基礎上，集團將厲行開源節流，檢視開發中的各個流程，重點控制開發報建成本和工程預決算管理，繼續擴大戰略合作聯盟，堅持集中採購、集中招投標，抵禦材料設備成本上漲壓力；在推行標準化設計規範的實踐基礎上，組織力量加以研討優化，從源頭上控制工程成本。

集團將進一步採用信息化手段提高管理決策及運營效率，優化整合現有的財務系統、材料供應鏈、項目管理，以及園林、酒店等12大業務運營系統，升級EMS、KM以及合同管理、人力資源、商業管理系統。集團寄望透過該計劃的組織實施，收到「可知、可控、可預測」的管控效果，使精細化管理達到新的高度。

財務資金

集團將繼續維持穩健財務政策，進一步加大銷售及回款力度，著力開展股權合作模式，同時嚴格控制成本和各項費用，努力降低負債率、優化各項財務指標。2013年，在抓住機遇擴大銷售規模的同時，集團將繼續加強銷售款回收，確保充足現金流。除進行股份配售降低淨負債率外，集團還將繼續鞏固境內固有渠道，著力開拓股權合作模式、銀團貸款、雙邊貸款等境外融資途徑，透過多元方式優化借款結構、幣種結構、期限結構和信用結構，以降低資金成本、進一步提高資金運作效率。

集團亦將合理控制土地、建築等重大開支，進一步加緊對各業務單位的成本費用考核管理，繼續推行業務部門成本費用與經營業績、薪酬獎勵掛鈎的考核機制。

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2012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全體獨立非執行董事周承炎先生、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2012年12月31日止年度的全年業績。

在聯交所網站刊發資料

本公佈將在聯交所網站及本公司網站(www.evergrande.com)刊發。2012年年報亦將在聯交所網站及本公司網站刊發，並將向本公司股東寄發。

致謝

本公司業務的穩步發展，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，2013年3月26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、徐文先生及賴立新先生；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。

***羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2012年12月31日止年度的初步業績公佈中所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公佈發出任何核證。