

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2014年12月31日止年度
業績公佈**

財務摘要

1. 營業額從2013年的人民幣937億元上升18.9%至人民幣1,114億元，其中房地產開發部分之營業額為人民幣1,075億元，佔比達96.5%。
2. 毛利從2013年的人民幣276億元上升15.2%至人民幣318億元，毛利率為28.5%。
3. 淨利潤從2013年的人民幣137億元上升31.4%至人民幣180億元。
4. 核心業務利潤從2013年的人民幣103億元上升16.5%至人民幣120億元。
5. 核心業務利潤率為10.8%。
6. 總資產從2013年末的人民幣3,481億元增加36.3%至人民幣4,745億元。
7. 於2014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595億元，較2013年末上升10.8%；連同未動用之銀行融資額度人民幣510億元，本集團擁有可動用資金人民幣1,105億元，資金狀況充裕。
8. 股東應佔每股淨資產從2013年末的人民幣3.02元上升15.9%至2014年末的人民幣3.50元。

9. 於年內，錄得人民幣1,315億元合約銷售額，按年增長31.0%；合約銷售建築面積1,820萬平方米，按年增長22.2%；合約銷售均價每平方米人民幣7,227元，按年增長7.2%。
10. 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」)欣然宣布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2014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	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	3	111,398,112	93,671,780
銷售成本	4	<u>(79,614,503)</u>	<u>(66,023,022)</u>
毛利		31,783,609	27,648,758
投資物業公平值收益		9,392,928	5,815,221
其他收益	5	533,856	—
其他收入	6	1,430,590	1,041,322
銷售及營銷成本	4	(9,153,524)	(4,309,728)
行政開支	4	(4,038,437)	(3,472,494)
其他經營開支	4	<u>(1,396,449)</u>	<u>(1,679,337)</u>
經營利潤		28,552,573	25,043,742
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益		3,758,100	—
融資收入	7	—	386,550
融資成本	7	(1,015,274)	(33,932)
分佔以權益法入賬之投資虧損		<u>(104,230)</u>	<u>—</u>
除所得稅前利潤		31,191,169	25,396,360
所得稅開支	8	<u>(13,175,091)</u>	<u>(11,687,328)</u>
年度利潤		<u>18,016,078</u>	<u>13,709,032</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>157,235</u>	<u>(157,235)</u>
年內其他全面收益，扣除稅項		<u>157,235</u>	<u>(157,235)</u>
年度全面收益總額		<u>18,173,313</u>	<u>13,551,797</u>

		截至12月31日止年度	
		2014年	2013年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
以下人士應佔利潤：			
本公司股東		12,604,053	12,611,778
永久資本工具持有人		4,338,756	656,559
非控股權益		<u>1,073,269</u>	<u>440,695</u>
		<u>18,016,078</u>	<u>13,709,032</u>
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		12,761,288	12,454,543
永久資本工具持有人		4,338,756	656,559
非控股權益		<u>1,073,269</u>	<u>440,695</u>
		<u>18,173,313</u>	<u>13,551,797</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	9	<u>0.854</u>	<u>0.789</u>
— 每股攤薄盈利	9	<u>0.849</u>	<u>0.782</u>
股息	10	<u>6,273,296</u>	<u>6,337,987</u>

綜合資產負債表

	附註	12月31日 2014年 人民幣千元	12月31日 2013年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		15,504,229	11,377,719
土地使用權		3,388,044	2,796,471
投資物業		61,856,719	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	5,221,424	2,626,439
無形資產		368,229	439,600
以權益法入賬之投資		1,062,092	—
可供出售財務資產		123,006	3,845,234
遞延所得稅資產		2,447,413	1,290,772
商譽		486,004	—
		<u>90,812,002</u>	<u>58,769,765</u>
流動資產			
存貨		578,482	—
開發中物業		210,793,173	160,543,684
持作出售竣工物業		35,682,401	24,288,831
應收貿易賬款及其他應收款項	11	16,027,027	9,511,811
預付款項	12	47,867,990	39,632,002
可收回所得稅		2,252,960	1,748,660
透過損益按公平值列賬之財務資產		10,949,858	—
受限制現金		29,651,430	13,534,985
現金及現金等值物		29,846,770	40,118,454
		<u>383,650,091</u>	<u>289,378,427</u>
資產總值		<u><u>474,462,093</u></u>	<u><u>348,148,192</u></u>
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,020,734	1,109,703
股份溢價		—	4,227,525
儲備		5,848,773	4,232,261
保留盈利		44,250,284	39,020,303
		51,119,791	48,589,792
永久資本工具		52,852,179	25,023,773
非控股權益		8,406,034	5,729,069
權益總額		<u><u>112,378,004</u></u>	<u><u>79,342,634</u></u>

	附註	12月31日 2014年 人民幣千元	12月31日 2013年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款		76,401,319	73,021,273
其他應付款項	13	7,175,106	870,475
遞延所得稅負債		<u>10,270,800</u>	<u>6,716,307</u>
		<u>93,847,225</u>	<u>80,608,055</u>
流動負債			
借款		79,663,300	35,796,065
應付貿易賬款及其他應付款項	13	123,672,865	99,895,408
預收客戶墊款		47,347,949	39,000,386
即期所得稅負債		<u>17,552,750</u>	<u>13,505,644</u>
		<u>268,236,864</u>	<u>188,197,503</u>
負債總額		<u>362,084,089</u>	<u>268,805,558</u>
權益及負債總額		<u>474,462,093</u>	<u>348,148,192</u>
流動資產淨值		<u>115,413,227</u>	<u>101,180,924</u>
資產總值減流動負債		<u>206,225,229</u>	<u>159,950,689</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、其他房地產開發相關服務及快速消費品行業。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。

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，並就可供出售財務資產、透過損益按公平值計量之財務資產及投資物業的重估按公平值列賬而作出修訂。

本財政年度及比較期間之綜合財務報表乃根據前公司條例(第32章)適用之規定而編製。

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2014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。

香港會計準則第32號(修訂) 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 (2011年)(修訂)	「財務工具：呈報」—抵銷財務資產及財務負債 合併投資實體
香港會計準則第36號(修訂) 香港會計準則第39號(修訂) 香港(國際財務報告準則詮釋 委員會)—詮釋第21號	「資產減值」的非金融資產可收回金額披露 「財務工具：確認及計量」—代替衍生工具及持續對沖會計處理 徵費

(ii) 於2014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：

準則／修訂／詮釋	修訂內容	於以下日期或之後開始的年度期間生效
香港財務報告準則(修訂)	2010年至2012年週期之年度改進	2014年7月1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年及2013年之年度改進	2014年7月1日
香港會計準則第16號(修訂)及香港會計準則第41號(修訂)	生產性植物	2016年1月1日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	2016年1月1日
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	2016年1月1日
香港會計準則第16號(修訂)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	2016年1月1日
香港財務報告準則第10號(修訂)及香港會計準則第28號(修訂)	投資人與其聯繫人士或合營企業之間的銷售或資產注資	2016年1月1日
香港會計準則第27號(修訂)	單獨財務報表的權益法	2016年1月1日
香港會計準則第1號(修訂)	澄清部分披露事項指引	2016年1月1日
香港財務報告準則第10號(修訂)、香港財務報告準則第12號(修訂)及香港會計準則第28號(修訂)	投資實體：申請合併例外情況	2016年1月1日
2014年的年度改進	2012年至2014年的年度改進	2016年7月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益	2017年1月1日
香港財務報告準則第9號	財務工具	2018年1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。

(iii) 新香港公司條例(第622章)

此外，新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」的規定根據該條例第358條於2014年3月3日或之後的本公司首個財政年度開始運作。本集團正就公司條例變動於首次應用新香港公司條例(第622章)第9部期間對綜合財務報表的預期影響進行評估。至今本集團之結論為不大可能造成重大影響及僅會影響綜合財務報表資料的呈列及披露方式。

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、其他房地產開發相關服務及快速消費品業務。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。透過損益按公平值計值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虧損以及融資成本及收益並未計入各營運分部的業績。

截至2014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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銷售物業	107,450,063	92,234,923
投資物業租金收入	144,058	125,890
物業管理服務	1,258,895	742,027
其他業務	2,545,096	568,940
	<u>111,398,112</u>	<u>93,671,780</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	107,450,063	252,473	2,346,372	12,892,185	122,941,093
分部間收入	—	(108,415)	(1,087,477)	(10,347,089)	(11,542,981)
收入	<u>107,450,063</u>	<u>144,058</u>	<u>1,258,895</u>	<u>2,545,096</u>	<u>111,398,112</u>
分佔聯營公司除稅後虧損	(50,398)	—	—	—	(50,398)
分佔合營企業除稅後虧損	—	—	—	(53,832)	(53,832)
分部業績	21,684,419	9,820,102	45,213	(3,125,777)	28,423,957
透過損益按公平值列賬之					
財務資產之公平值收益					3,758,100
可供出售財務資產股息收入					209,945
出售可供出售財務資產虧損					(185,559)
融資成本					<u>(1,015,274)</u>
除所得稅前利潤					31,191,169
所得稅開支					<u>(13,175,091)</u>
年度利潤					<u>18,016,078</u>
折舊及攤銷	546,089	—	6,771	583,555	1,136,415
投資物業公平值收益	—	9,392,928	—	—	<u>9,392,928</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	92,234,923	151,803	1,284,872	11,198,075	104,869,673
分部間收入	—	(25,913)	(542,845)	(10,629,135)	(11,197,893)
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>

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	381,636,825	61,856,719	702,126	14,493,186	458,688,856
未分配資產					<u>15,773,237</u>
資產總值					<u>474,462,093</u>
分部負債	165,785,295	—	644,648	11,765,977	178,195,920
未分配負債					<u>183,888,169</u>
負債總額					<u>362,084,089</u>
資本開支	<u>3,556,830</u>	<u>17,566,233</u>	<u>9,382</u>	<u>1,849,036</u>	<u>22,981,481</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><u>348,148,192</u></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><u>268,805,558</u></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>

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計值的財務資產。

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開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已售物業成本	70,611,167	59,673,649
營業稅及其他徵稅	6,375,488	5,350,119
員工成本—包括董事酬金	7,882,171	5,886,797
廣告成本	5,070,340	2,336,670
銷售佣金	583,095	513,246
顧問費	246,651	202,730
折舊	982,958	753,577
攤銷	153,457	273,387
核數師酬金	16,000	14,913
經營租賃開支	227,542	182,789
捐獻	310,936	262,086

5 其他收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
出售附屬公司收益(附註(a))	719,415	—
出售可供出售財務資產虧損	(185,559)	—
	<u>533,856</u>	<u>—</u>

- (a) 根據廣州足球俱樂部有限公司(「足球俱樂部」，本集團於進行所述交易之前持有其100%權益)與本集團及一名獨立第三方(「投資人」)訂立的股東協議及注資協議，投資人以現金方式向足球俱樂部注資人民幣1,200,000,000元，因此持有足球俱樂部的50%權益。足球俱樂部已成為本集團的合營企業，就此項出售確認收益人民幣719,415,000元。

6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行存款利息收入	312,007	120,396
非即期應收賬款利息收入	—	2,059
沒收客戶定金	26,502	70,878
廣告收入(附註(a))	215,168	363,077
出售投資物業的收入	305,599	342,765
可供出售財務資產股息收入	209,945	—
其他	361,369	142,147
	<u>1,430,590</u>	<u>1,041,322</u>

(a) 該款項指來自經營足球及排球俱樂部的廣告收入。

7 融資收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
融資收入		
匯兌收益	—	386,550
融資成本		
匯兌虧損	(47,140)	—
其他融資成本	(952,734)	—
借款利息開支	(13,648,627)	(8,114,955)
減：資本化利息	<u>13,633,227</u>	<u>8,081,023</u>
	<u>(15,400)</u>	<u>(33,932)</u>
	<u>(1,015,274)</u>	<u>(33,932)</u>

8 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	6,628,082	5,255,211
—中國土地增值稅	4,222,834	4,871,522
遞延所得稅		
—中國企業所得稅	831,435	903,854
—中國土地增值稅	1,492,740	656,741
	13,175,091	11,687,328

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除所得稅前利潤	31,191,169	25,396,360
按中國企業所得稅稅率計算	7,797,792	6,349,090
就中國企業所得稅而言可扣稅的中國土地增值稅	(1,428,893)	(1,382,066)
毋須課稅收入(附註(a))	(1,180,021)	(97,152)
不可扣稅開支(附註(b))	761,490	719,542
並無已確認遞延所得稅資產的稅項虧損	172,659	264,228
中國企業所得稅	6,123,027	5,853,642
中國預扣所得稅	1,336,490	305,423
中國土地增值稅	5,715,574	5,528,263
	13,175,091	11,687,328

- (a) 截至2014年12月31日止年度的毋須課稅收入主要包括透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益。
- (b) 截至2014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開支。
- (c) 截至2014年12月31日止年度，中國企業所得稅適用稅率為25%(2013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

由於截至2014年12月31日止年度內並無須繳納香港利得稅的業務營運，故並無作出香港利得稅撥備(2013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%(2013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。

9 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	
	2014年	2013年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	12,604,053	12,611,778
已發行普通股加權平均數(千股)	14,762,147	15,980,880
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.854</u>	<u>0.789</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	
	2014年	2013年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>12,604,053</u>	<u>12,611,778</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	14,762,147	15,980,880
購股權調整(千股)	<u>85,634</u>	<u>143,360</u>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	14,847,781	16,124,240
每股攤薄盈利(人民幣元)	<u>0.849</u>	<u>0.782</u>

10 股息

本公司並無就截至2014年6月30日止六個月分派中期股息(2013年：無)。

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6,273,296,000元)已於2015年3月30日獲董事局提呈，並將於應屆股東週年大會批准，本財務資料並未反映該筆應付股息。

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7月3日派付。

於2013年及2014年，已付及建議股息之合共金額已根據香港公司條例披露於綜合全面收益表。

11 應收貿易賬款及其他應收款項

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收貿易賬款—第三方(附註(a))	12,218,770	7,207,708
其他應收款項：	9,029,681	4,930,542
— 附屬公司	—	—
— 聯營公司	1,774,107	—
— 合營企業	1,349	—
— 非控股權益(附註(b))	999,147	919,241
— 第三方	6,255,078	4,011,301
	21,248,451	12,138,250
減：非即期部分	(5,221,424)	(2,626,439)
應收貿易賬款—第三方(附註(a))	(4,837,117)	(2,255,742)
其他應收款項—第三方	(384,307)	(370,697)
	16,027,027	9,511,811

於2014年及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：

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
90天以內	4,965,824	2,780,845
90天以上及180天以內	518,740	2,496,617
180天以上及365天以內	4,183,408	1,886,747
365天以上	2,550,798	43,499
	12,218,770	7,207,708

截至2014年12月31日，應收貿易賬款人民幣273,645,000元（2013年12月31日：人民幣43,499,000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，因此董事認為可收回逾期應收貿易賬款且並無就於2014年12月31日的已逾期應收賬款計提撥備（2013年：無）。該等應收貿易賬款賬齡分析如下：

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內	273,645	—
365天以上	—	43,499
	<u>273,645</u>	<u>43,499</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。

(b) 該款項為無抵押及免息。

12 預付款項

	12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
預付營業稅及其他徵稅	1,825,948	1,462,913
預付款項及向第三方墊款：	46,042,042	38,169,089
—收購土地使用權	44,887,471	37,605,691
—其他	1,154,571	563,398
	<u>47,867,990</u>	<u>39,632,002</u>

13 應付貿易賬款及其他應付款項

	12月31日	
	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元
應付貿易賬款		
— 第三方	91,889,003	65,836,287
其他應付款項：	35,661,581	32,605,660
— 附屬公司	—	—
— 聯營公司	1,101,446	—
— 合營企業	121	—
— 結欠非控股權益金額 (附註(i))	6,037,001	13,772,753
— 應付合併投資實體單位 持有人款項 (附註(ii))	5,620,065	—
— 第三方	14,356,555	10,083,844
— 收購土地使用權應付款項	8,546,393	8,749,063
應計費用	2,186,319	1,586,543
其他應付稅項	1,111,068	737,393
	<u>130,847,971</u>	<u>100,765,883</u>
減：非即期部分		
其他應付款項：	(7,175,106)	(870,475)
— 第三方	(256,439)	(78,893)
— 應付合併投資實體單位 持有人款項 (附註(ii))	(5,620,065)	—
— 結欠非控股權益金額 (附註(i))	(1,298,602)	(791,582)
	<u>123,672,865</u>	<u>99,895,408</u>

(i) 該款項包括若干來自非控股權益的現金墊款約人民幣690,000,000元(2013年：人民幣1,665,800,000元)，按12%(2013年：12.49%)的平均年利率計息。

(ii) 該款項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5,620,065,000元(2013年：無)，按8%(2013年：無)的平均年利率計息及於2017年償還。

本集團的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2014年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元
1年內	81,223,433	58,571,367
1年以上	<u>10,665,570</u>	<u>7,264,920</u>
	<u>91,889,003</u>	<u>65,836,287</u>

業務回顧

2014年，中國房地產市場承接高位繼續運行，全國商品房成交額為人民幣76,292億元¹，創出僅次於2013年的歷史第二高記錄。然而在中國GDP增速下滑、貨幣政策從緊、限購限貸措施持續的作用下，市場成交量未能超越上年，呈現出調整與轉折的新特徵，市場見頂趨勢顯現：全國商品房銷售面積同比下跌7.6%，銷售額下跌6.3%，成交均價上升1.4%，而待售總面積同比上升26.1%²。

面對成交下滑趨勢，自5月以來，地方政府陸續鬆綁限購限貸政策，至2014年底，發布過限購政策的46城市中，僅餘北京、上海、廣州、深圳、三亞5城市仍執行該政策。2014年9月底中央政府開始扶植購房剛性需求，此後接連放寬首套房認定標準、放鬆公積金貸款條件、降低存貸款利率，令市場出現轉折，成交量有所回升，但城市間分化趨勢進一步加劇。2014年12月主要城市成交面積迎來新高，較2014年11月及2013年同期分別增長21.2%及9.8%，其中34個城市較2014年11月有所上漲，而部分城市依舊下跌³。

面臨行業多年未遇的顯著調整和瞬息萬變的複雜態勢，董事局不斷鞏固房地產主業和基礎，並借助集團強大執行力優化住宅地產項目區位布局，竭力捕捉市場機遇，主要經營指標繼續錄得增長：全年合約銷售額達到創紀錄的人民幣1,315億元，同比增長31.0%，並完成全年目標的119.6%；全年合約銷售面積1,820萬平方米，同比增長22.2%；土地儲備建築面積（「建築面積」）1.47億平方米，累計平均成本人民幣997元／平方米；於2014年12月31日，在建工程面積4,135萬平方米，在建項目274個。於2014年12月31日，本集團現金總額（包括現金及現金等值物以及受限制性現金）為人民幣595億元。

¹ 資料來源：國家統計局《2014年全國房地產開發和銷售情況》

² 資料來源：國家統計局《2014年全國房地產開發和銷售情況》

³ 資料來源：中國指數研究院《2014年中國主要城市房地產市場交易情報》

土地儲備

關注持續盈利能力，精選優質項目進行補充並更好地平衡一、二及三線城市項目區域布局。

於年內，本集團全年新購項目土地儲備規劃建築面積841萬平方米，新獲取項目17個，並就現有7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10個，一二線城市新增項目數量佔比為76.5%，較2013年上升25個百分點。本集團新購的少量項目主要旨在進一步優化一二三線城市項目區位布局，提升總體盈利能力；新項目主要位於北京、深圳、成都、太原、長沙、南昌、長春、蘭州、大連、東莞、潮州等14個城市，由於新項目均位於城市中心區，新增土地儲備成本相應上升至2,588元／平方米。

全年竣工消耗土地儲備2,063萬平方米之後，期末土地儲備總建築面積為1.47億平方米，面積同比減少362萬平方米，降幅約2.6%。本集團的土地儲備分佈於中國147個城市，覆蓋了中國全部一線城市及絕大多數省會城市。本集團擁有305個項目，其中46.9%位於一二線城市。土地儲備累計平均成本約人民幣997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2014年12月31日，計有78個項目採用合作方式，累計減少土地款支付人民幣598億元。

合約銷售

合約銷售量價齊升，銷售額創本集團歷史新紀錄，順利完成全年目標。

於年內，本集團合約銷售額同比上升31.0%，銷售面積同比上升22.2%；成交均價則上升7.2%至人民幣7,227元／平方米。

傲視同儕的銷售業績主要得益於本集團前瞻性優化項目區位布局、升級產品配套及裝修標準，也與靈活務實的銷售策略及售價息息相關。此外本集團適時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年單月成交均價有11個月超過人民幣6,500元／平方米，2014年6月份更高達人民幣8,347元／平方米，於2014年，共計8個月銷售額超過人民幣

100億元。董事局認為，上升的售價、穩定的銷售額有助於本集團的主營業務淨利潤率保持穩定。

於年內，本集團新開盤項目53個，分佈於北京、廣州、杭州、合肥、長沙、成都、重慶、海口、武漢、杭州、沈陽、哈爾濱、西安、蘭州、大連、寧波、東莞、揚州等39個城市，其中新進入城市16個；在售項目累計達到276個，分佈於141個不同城市，其中一線城市3個，二線城市26個，三線城市112個。

全年人民幣1,315億元的合約銷售額，一線城市的銷售額達人民幣124億元，佔比9.4%；二線城市的銷售額達人民幣606億元，佔比46.1%；一二線城市合計銷售額佔本集團銷售額同比上升11.4個百分點，並再次超越三線城市銷售額的佔比，顯示本集團一二三線城市銷售額進一步均衡，項目區位布局優化戰略已取得顯著成效。

房地產開發

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

於年內，新開工面積2,250萬平方米，竣工面積2,063萬平方米，在建工程面積4,135萬平方米；同比分別上升13.2%、6.5%及4.7%。

於年內，本集團實現53個新項目開盤，同比上升20.5%，其中大部分是2013年新購的優質項目。全年238個項目實現交樓，交樓金額人民幣1,075億元，交樓面積1,683萬平方米。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，也為交付確認收入提供了保證。

於2014年12月31日，本集團305個項目中，已取得施工證的項目274個，尚未開盤銷售項目38個，其中大部分都具備在2015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。

財務資源

繼續奉行「現金為王」的穩健財務政策，努力提高現金總額、分批償還境外優先票據本息

鑒於年內行業進入調整週期，本集團未雨綢繆不斷強化資金實力，以抵禦潛在的市場風險。2014年，本集團銷售回款突破人民幣1,120億元，發行以項目為基準的永續債券，額外現金流超過人民幣263億元，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奠定了基礎。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。

透過嚴謹務實的資金計劃，本集團於2014年1月份如期償還了55.5億元以人民幣計值並以美元結算的優先票據本息，更於2014年12月按贖回價以自身資金贖回到期日為2015年1月27日的13.5億美元的優先票據，展現出強勁的資金實力。

於2014年12月31日，本集團的現金總額達到人民幣595億元，同比上升10.8%。憑借與國內大型商業銀行的穩定合作基礎，年內新增借款人民幣473億元，於2014年12月31日的未使用銀行授信額度達到人民幣510億元，連同於2014年12月31日的人民幣595億元的現金總額，本集團可使用資金合計人民幣1,105億元。

精品標準化

於年內，本集團因應近期市場變化，進一步豐富產品類型、大力對產品布局，外觀及裝修標準全面升級，累計完成各類型標準化工作108項，主要包括7個設計技術文件的編製項目、20個標準化單位的開發、20個裝修計劃及建設規劃的升級、10個公共設施的標準化項目及10個有關家居智能、室內裝修、地暖設計的大型調研項目以及編製及修訂42項各類單項標準。優化後的產品設計更貼近剛需市場及改善型置業需求，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。

透過對超過5,140份涉及重大成本的設計方案進行優化，於年內累計降低工程成本及運營費用約人民幣16.57億元；而裝修建材採購價格穩中有降，整體較2013年下降2.75%，節省採購成本總計人民幣3.35億元；同時與17家供貨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約人民幣3.5億元。上述標準化戰略的成功施行，標誌本集團著力建設的精品戰略聯盟進入收獲期，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。

企業管制

於年內，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、增進公司整體透明度，以及完善企業內控機制及風險管理。於年內，完成內部財務審計事項28項，就工程管理、財務管理、營銷管理、綜合成本費用控制等方面完成修訂金額人民幣9,000萬元；在工程結算及進度款支付審計方面，共核減工程結算款人民幣1.1億元，不合理計算產值金額人民幣3.17億元；在內部監察方面，本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，全年共避免直接經濟損失人民幣1.1億元。

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。目前以電郵、通函等方式固定發放的對象涉及全球890家投資機構、1,243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，公佈本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。

業務展望

李克強總理強調：2014年中國城鎮人口增加了1,800萬人，城鎮化率提高1.04個百分點至55%左右；中國實現現代化伴隨著城鎮化，對房地產的剛性需求是長期的，而房地產市場在一定時間內出現調整也是正常的。

展望2015年，中國房地產市場將進入市場供求規律、價格規律、可支付能力決定規律共同作用下的新常態，行政幹預措施可能繼續退出，區域市場分化與房企去庫存活動將同時並存，共同推動行業實現軟著陸。在探明需求頂部後，市場內在力量將驅使供求逐漸均衡，在未來數年間令成交量穩定保持在高位水平，令行業回歸穩健與理性；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迎來新一輪跨越發展。

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布局，矢志強化銷售及回款，嚴控各項成本費用，努力提升利潤率，竭力控制負債率，穩健地提升盈利能力，實現高質量的協調發展。

土地儲備

於2015年，本集團仍將進一步優化住宅地產項目區位布局，以更為進取態度獲取優質項目，以確保土地儲備總量領先業界。項目拓展仍舊向一線及二線城市適度傾斜，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。

於2014年12月31日，本集團於到期前應付總土地款為人民幣2,200.1億元，已付人民幣1,955.5億元，未到期未付土地款人民幣244.6億元，其中2015年到期應付人民幣90.5億元，2016年到期應付人民幣66.2億元，2017年以後到期應付人民幣87.9億元。

合約銷售

於2015年，本集團預判政策環境將相對寬松，而區域市場分化進一步加劇，因此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，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2015年的合約銷售目標為人民幣1,500億元，較2014年合約銷售目標增長36.4%，儲備有可新開盤的項目38個，該等項目大多位於北京、上海、深圳、天津、重慶、成都、太原、海口、東莞、大連等主要城市。本集團計劃選擇適當的時機、匹配總體銷售的需要推售該等新項目。此外，本集團開始銷售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，預計也將對該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，預計全年成交均價有進一步上升空間。在具體定價策略上，將繼續兼顧售價與銷量的平衡以及經營規模與毛利的合理匹配。本集團亦將按季度下達銷售目標、按月回顧完成情況並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匯報。鑒於本集團充足的存貨、強大的團隊執行力和產品優勢，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、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、制定合理的項目售價，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，合理控制土地及建築等重大開支。

在資金安排方面，本集團已於2015年2月成功發行2020年到期的優先票據10億美元，有關款項擬用於本集團現有債務的再融資，以進一步改善債務結構及充實現金流。本集團亦計劃實施更加嚴格的支付計劃管理，並綜合運用好多元融資渠道，統籌好資金流入與流出的動態均衡。

在成本及費用控制方面，本集團將繼續深入實施產品升級換代及標準化深化改革，在確保質量的同時降低成本；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，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2014年營業額為人民幣1,114億元(2013年為人民幣937億元)，同比上升18.9%。毛利為人民幣318億元(2013年為人民幣276億元)，較去年上升15.2%。股東應佔利潤為人民幣126億元，與2013年基本持平。每股攤薄後盈利人民幣0.849元(2013年為人民幣0.782元)，同比上升8.6%。

本集團於2014年12月31日之股東權益總額為人民幣511億元(2013年12月31日：人民幣486億元)，同比上升5.2%。

收入

於年內，本集團營業額為人民幣1,114億元，上升18.9%。其中，房地產業務收入為人民幣1,075億元，同比增長16.5%，收入增加主要是因為已確認銷售收入的物業面積較2013年上升12.5%，物業平均銷售單價較2013年上升3.5%；物業管理收入人民幣13億元，較上年增長69.7%；物業投資、酒店營運及其他相關業務收入人民幣27億元，增長287.0%。

毛利

本集團2014年毛利為人民幣318億元，較上年增加15.2%，主要因為物業銷售顯著上升。毛利率為28.5%，與上年基本持平。

投資物業公允價值權益

本集團2014年年末投資物業公允價值增值94億元，較上年收益增加61.5%，本集團投資物業主要是建築面積267萬平方米的商業裙樓、寫字樓及約25萬個車位。

銷售及營銷成本

於年內，本集團銷售及營銷成本由2013年的人民幣43億元上升至人民幣92億元，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確認。

行政費用

於年內，本集團的行政費用由2013年的人民幣35億元上升至人民幣40億元，主要由於我們持續擴充全國性業務並於2014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。

財務資產公允價值收益

2014年財務資產公允價值變動收益人民幣38億元，本集團於2014年成功進行了證券投資，該證券於2014年年底有所增值。

財務回顧

借款

於2014年12月31日，本集團的借款為人民幣1,561億元，還款期如下。

	2014年 12月31日 (人民幣十億元)	佔借款 總額比例	2013年 12月31日 (人民幣十億元)	佔借款 總額比例
一年以內	79.66	51.0 %	35.80	32.9 %
一至兩年	55.86	35.8 %	44.34	40.7 %
兩至五年	19.63	12.6 %	27.88	25.6 %
五年以上	0.91	0.6 %	0.80	0.8 %
	<u>156.06</u>	<u>100 %</u>	<u>108.82</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、銀行現金及本集團內若干附屬公司的股本權益作出抵押，年實際利率為9.74%（2013年：9.52%）。

外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務。除以外幣計值的銀行存款及以美元及港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。本集團並沒有訂立任何重大遠期外匯合約對沖其外匯風險。

流動資金

於2014年12月31日，我們的現金與現金等值物以及受限制現金總額為人民幣595億元，連同未動用的銀行融資額度人民幣510億元，有充足的營運資金為本集團尋找最佳商機，快速拓展提供了強大的財力支持。

土地儲備

於年內，本集團新購土地儲備17幅，分佈於北京、深圳、成都、太原、長沙、南昌、長春、蘭州、大連、東莞、潮州等14個城市，於2014年，新購土地總建築面積約841萬平方米，平均成本人民幣2,588元/平方米。

下表載列本集團2014年新購土地儲備情況。

項目名稱	城市	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
北京市					
1 北京恒大翡翠華庭	北京	46,011	263,091	263,091	100%
2 北京恒大名都	北京	35,000	174,310	174,310	100%
廣東省					
3 深圳華強北項目	深圳	10,423	121,536	121,536	100%
4 東莞恒大綠洲	東莞	69,955	252,178	252,178	100%
5 潮州恒大華府	潮州	245,369	767,535	767,535	55%
湖南省					
6 長沙恒大御景半島	長沙	270,283	1,272,504	1,184,262	51%
山西省					
7 太原恒大御景灣	太原	334,679	1,233,158	1,233,158	100%
江西省					
8 南昌恒大帝景	南昌	88,492	228,081	228,081	100.0%
9 鷹潭恒大御景	鷹潭	96,706	221,071	221,071	100%
河南省					
10 鄭州恒大山水城	鄭州(滎陽)	205,751	209,821	209,821	51%

項目名稱	城市	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
湖北省					
11	宜昌恒大雅苑	168,138	490,286	490,285	60.0%
甘肅省					
12	蘭州恒大名都	86,683	357,515	45,304	100.0%
遼寧省					
13	大連恒大帝景	152,704	314,040	314,040	100%
14	大連恒大御景灣	28,400	126,517	126,517	60%
四川省					
15	成都翡翠華庭	45,924	222,132	222,132	100.0%
16	成都曹家巷恒大印象	111,786	962,294	962,294	62.5%
吉林省					
17	長春恒大帝景	199,970	527,489	527,489	100.0%
*	西安恒大帝景(二期)	45,760	160,162	160,162	100%
*	新鄉金碧天下 (首期商業中心)	43,307	21,653	21,653	100%
*	長沙恒大綠洲二期	47,196	271,907	271,907	100%
*	曲靖恒大名都(住宅拓地)	15,425	40,376	40,376	100%
*	衡水恒大城(二期拓地)	69,598	369,791	369,791	70%
*	重慶恒大金碧天下三期	205,505	89,726	89,726	100%
*	石家莊恒大城(警苑項目)	25,422	113,435	113,435	100%
合計		<u>2,648,487</u>	<u>8,810,608</u>	<u>8,410,154</u>	

* 就現有項目收購周邊土地儲備

合約銷售

於年內，本集團實現合約銷售額人民幣1,315億元，完成全年銷售計劃的119.6%；合約銷售面積1,820萬平方米，合約銷售均價每平方米人民幣7,227元。於年內，本集團新開盤項目53個，至2014年12月31日，在售項目累計達到276個，分佈於中國29個地區，覆蓋141個城市。

下表載列本集團2014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)	合約 銷售金額 佔比
廣東省	10,811.9	8.2%
山東省	10,780.8	8.1%
河南省	9,815.5	7.5%
安徽省	9,590.1	7.3%
北京市	9,465.3	7.2%
江蘇省	8,912.3	6.8%
河北省	6,102.2	4.6%
湖南省	5,801.4	4.4%
山西省	5,765.8	4.3%
江西省	5,364.5	4.1%
重慶市	4,977.4	3.8%
遼寧省	4,808.7	3.7%
湖北省	4,745.5	3.6%
四川省	4,362.2	3.3%
黑龍江省	4,081.9	3.1%
吉林省	3,511.3	2.7%
廣西壯族自治區	3,490.2	2.7%
海南省	3,429.1	2.6%
浙江省	3,384.8	2.6%
甘肅省	2,190.9	1.7%
陝西省	2,178.5	1.7%
貴州省	1,811.0	1.4%
內蒙古自治區	1,522.8	1.2%
寧夏回族自治區	1,236.0	0.9%
天津市	1,057.9	0.8%
新疆維吾爾族自治區	833.8	0.6%
雲南省	688.3	0.5%

省份	合約 銷售金額 (人民幣 百萬元)	合約 銷售金額 佔比
福建省	399.7	0.3%
青海省	394	0.3%
合計	131,513.8	100.0%

房地產開發

於年內，本集團共有205個項目實現完全或部分竣工，分佈於中國27個主要地區，竣工建築面積合計2,063萬平方米。

下表載列本集團項目的竣工面積分佈情況。

本集團2014年全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	1,915.2	9.3%
2	山東省	1,864.9	9.0%
3	安徽省	1,703.0	8.3%
4	廣東省	1,455.4	7.1%
5	河南省	1,390.5	6.7%
6	江西省	1,280.2	6.2%
7	湖南省	1,122.2	5.4%
8	黑龍江省	926.3	4.5%
9	重慶市	848.0	4.1%
10	遼寧省	846.2	4.1%
11	山西省	813.4	3.9%
12	湖北省	781.5	3.8%
13	四川省	780.1	3.8%
14	吉林省	670.2	3.2%
15	河北省	654.9	3.2%
16	浙江省	567.3	2.7%
17	內蒙古自治區	492.0	2.4%
18	甘肅省	444.5	2.2%
19	廣西壯族自治區	364.0	1.8%
20	陝西省	352.5	1.7%

本集團2014年全年各省份竣工面積一覽表

序號	省份	面積 (千平方米)	佔比
21	海南省	257.9	1.2%
22	新疆維吾爾族自治區	243.5	1.2%
23	天津市	227.9	1.1%
24	貴州省	226.7	1.1%
25	寧夏回族自治區	185.4	0.9%
26	雲南省	146.7	0.7%
27	青海省	74.3	0.4%
	合計	<u>20,634.7</u>	<u>100%</u>

企業公民責任

17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7,000萬平方米;在做好自身業務的同時,本集團曆年還累計向社會慈善公益事業捐資人民幣20多億元。僅2014年,本集團旗下的4,300萬平方米在建工程就為超過70萬名中國工人提供了就業崗位,為地方經濟發展及就業做出了貢獻。

2014年,本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。3月份,本集團向中國兒童少年基金會捐贈人民幣3,000萬元,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,本集團第一時間捐贈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;7月份,海南台風發生後,本集團立即捐贈人民幣1,000萬元助海南災區重建家園;8月份,雲南地震發生後,本集團通過中國扶貧基金會向雲南省昭通市魯甸縣地震災區捐款人民幣1,000萬元現金及200萬瓶恒大冰泉礦泉水。

在綠色建築方面,本集團長期推行科技創新與產業發展並行策略,始終堅持全精裝交付,減低二次裝修的環境污染,與上下游產業鏈數百家戰略夥伴攜手並進,從設計到施工均使用先進技術,促進產品質量、環保水平不斷提升。2014年,本集團進一步優化主力戶型,

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。本集團還與哈佛大學共建哈佛恒大綠色建築研究中心，與清華大學共建研究院，致力開展可持續、高能效的綠色建築研究。

在體育及文化事業領域，本集團引入阿裏巴巴作為戰略夥伴，共同打造國際一流的足球俱樂部，恒大足球隊成為中國足球職業聯賽史上首支實現「中超四連冠」的球隊；恒大足校在西班牙建立分校，採用皇馬足校教育模式，為國家培養人才。在文化產業上，本集團旗下的文化公司出品多部電影大片，舉行24場「恒大星光」音樂狂歡節，舉辦恒大冰泉大型歌舞晚會，促進了中國文化事業發展。

榮譽

於年內，本集團再度贏取多項殊榮。在中國房企500強測評中，本集團連續四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游地產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10強」的評選中，本集團位列中國房地產公司品牌價值10強，並連續三年位居中國大陸在港上市房地產公司綜合實力10強第一位，第三次奪得投資價值10強第1名。

人力資源

於2014年12月31日，集團共有員工77,057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%。

2014年全年，本集團共招聘應屆畢業生1,807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357人。全年面共向社會招聘管理及技術人才9,270人。於年內，本集團各部門為員工提供課堂培訓、專業講座約346堂次，累計培訓人數約22,083人次，培訓總時間約1,381小時，約4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。於年內，本集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣79億元(2013年同期：約人民幣59億元)。

末期股息

董事局建議就截至2014年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.43元予於2015年6月18日在本公司股東名冊上已登記的股東。末期股息將於2015年7月3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。

股東週年大會

本公司之股東週年大會將於2015年6月12日舉行。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2015年6月10日至2015年6月12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2015年6月9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2015年6月18日至2015年6月23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。為符合資格獲受末期股息，所有過戶文件連同相關股票須於2015年6月17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2014年，本公司已自市場按每股價格介乎2.80港元至3.64港元的總代價約5,849,782,895港元購回共1,763,128,100股本公司股份。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)	購買價值總額 (港元)
2014年1月	354,447,000	3.10	2.80	968,497,350
2014年2月	1,248,399,100	3.64	3.11	4,335,964,013
2014年7月	<u>160,282,000</u>	3.51	3.25	<u>545,321,532</u>
	<u>1,763,128,100</u>			<u>5,849,782,895</u>

於年內，本公司已提前按等同於其本金額100% (加上每股1,000美元之票據應計及未付利息50.92美元) 之贖回價提早悉數贖回其於新交所上市的1,350,000,000美元13厘於2015年到期的優先票據。有關提前贖回詳情，請參閱本公司日期為2014年10月16日止公告。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2014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

於2015年2月10日，本公司宣佈發行10億美元12厘於2020年到期的優先票據。票據於新交所上市。發行票據籌集資金約995百萬美元並將用於對本集團現有債務再融資。

於2015年2月27日，以950,000,000港元 (約等於人民幣753,017,000元) 收購香港上市公司新傳媒集團控股有限公司 (「新傳媒」) 647,950,000股股份，佔於購股完成日期已發行股份為約74.99%。

董事進行證券交易的《標準守則》

本集團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2014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2014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，2015年3月30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。