

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**

**恆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2012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2011年同期的人民幣320.6億元上升15.5%至人民幣370.4億元，其中房地產開發分部之營業額為人民幣364.9億元，佔比達98.5%。
2. 毛利從2011年同期的人民幣112.4億元下降5.7%至人民幣106.0億元。
3. 淨利潤從2011年同期的人民幣57.3億元下降1.9%至人民幣56.2億元。
4. 股東應佔利潤從2011年同期的人民幣56.0億元上升1.1%至人民幣56.6億元。
5. 扣除投資物業的評估增值的淨利潤從2011年同期的人民幣48.1億元下降21.0%至人民幣38.0億元。
6. 股東應佔每股基本盈利從2011年同期的人民幣0.37元上升2.7%至人民幣0.38元。
7. 總資產從2011年末的人民幣1,790.2億元增加10.6%至人民幣1,980.8億元。
8. 總權益從2011年末的人民幣341.3億元增長6.4%至人民幣363.3億元。

9. 期內錄得人民幣350.4億元合約銷售額，完成全年合約銷售計劃的43.8%；合約銷售建築面積(「建築面積」)576.8萬平方米。
10. 於2012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247.4億元，而借貸總額為人民幣596.6億元，連同未動用之銀行融資額度人民幣361.2億元，集團擁有可動用資金人民幣608.6億元，資金狀況充裕。

前瞻佈局 穩健經營 贏在戰略

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	
		2012年 (未經審核) 人民幣千元	2011年 (未經審核) 人民幣千元 (重列)
	附註		
收入	2	37,041,343	32,058,058
銷售成本		<u>(26,442,967)</u>	<u>(20,821,335)</u>
毛利		10,598,376	11,236,723
投資物業公平值收益		2,500,618	1,344,349
其他收益		228,739	151,600
銷售及營銷成本		(1,315,071)	(1,271,762)
行政開支		(1,051,652)	(935,102)
其他經營開支		<u>(511,829)</u>	<u>(310,461)</u>
經營利潤		10,449,181	10,215,347
融資(成本)／收入淨額	3	<u>(63,725)</u>	<u>198,892</u>
除所得稅前利潤		10,385,456	10,414,239
所得稅開支	4	<u>(4,764,702)</u>	<u>(4,687,938)</u>
期間利潤		5,620,754	5,726,301
其他全面收入		<u>—</u>	<u>—</u>
期間全面收入總額		<u><b>5,620,754</b></u>	<u><b>5,726,301</b></u>
應佔：			
本公司股東		5,662,819	5,602,961
非控股權益		<u>(42,065)</u>	<u>123,340</u>
		<u><b>5,620,754</b></u>	<u><b>5,726,301</b></u>
期間本公司股東應佔利潤的每股盈利			
每股基本盈利(人民幣)	5	<u><b>0.38</b></u>	<u>0.37</u>
每股攤薄盈利(人民幣)	5	<u><b>0.37</b></u>	<u>0.36</u>
股息	6	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

## 簡明綜合資產負債表

	2012年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2011年 12月31日 (經審核) 人民幣千元 (重列)
	附註	
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	6,223,623	4,864,442
土地使用權	990,838	445,758
投資物業	23,600,755	18,918,630
其他應收款項	352,245	349,314
無形資產	431,989	275,517
遞延所得稅資產	<u>632,994</u>	<u>648,559</u>
	<u>32,232,444</u>	<u>25,502,220</u>
<b>流動資產</b>		
開發中物業	101,074,245	91,380,381
持作出售竣工物業	15,114,936	8,434,504
應收貿易賬款及其他應收款項	7 5,805,945	5,766,224
預付款項	18,302,103	19,296,237
預付所得稅	816,402	439,492
受限制現金	6,234,949	8,122,405
現金及現金等值物	<u>18,502,384</u>	<u>20,081,945</u>
	<u>165,850,964</u>	<u>153,521,188</u>
<b>資產總值</b>	<u><u>198,083,408</u></u>	<u><u>179,023,408</u></u>

	2012年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2011年 12月31日 (經審核) 人民幣千元 (重列)
<b>權益</b>		
本公司股東應佔資本及儲備		
股本	1,041,875	1,037,199
股份溢價	2,787,902	5,423,466
儲備	6,514,632	5,601,609
保留盈利	<u>24,263,907</u>	<u>19,897,438</u>
	<u>34,608,316</u>	31,959,712
非控制性權益	<u>1,720,838</u>	<u>2,171,041</u>
<b>權益總額</b>	<u>36,329,154</u>	<u>34,130,753</u>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	39,758,294	41,498,720
其他應付款項	363,127	—
遞延所得稅負債	<u>4,326,328</u>	<u>3,590,991</u>
	<u>44,447,749</u>	<u>45,089,711</u>
<b>流動負債</b>		
借款	19,899,608	10,227,990
應付貿易賬款及其他應付款項	8 63,745,545	49,196,123
預收客戶墊款	23,959,192	31,613,979
即期所得稅負債	<u>9,702,160</u>	<u>8,764,852</u>
	<u>117,306,505</u>	<u>99,802,944</u>
<b>負債總額</b>	<u>161,754,254</u>	<u>144,892,655</u>
<b>權益及負債總額</b>	<u>198,083,408</u>	<u>179,023,408</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>48,544,459</u>	<u>53,718,244</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>80,776,903</u>	<u>79,220,464</u>

附註：

## 1 編製基準及會計政策

### 1.1 編製基準

截至2012年6月30日止六個月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2011年12月31日止年度按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的年度財務報表一併閱讀。

### 1.2 會計政策

除下文所述者外，所應用的會計政策與截至2011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) 與投資物業有關的遞延稅項負債的會計政策變更

於2010年12月，香港會計師公會對香港會計準則第12號「所得稅」作出修訂，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，須視乎該實體是否預期可透過使用或出售方式收回該項資產的賬面值。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其價值。修訂可追溯應用於2012年1月1日或之後開始的年度期間，並允許提早採用。

本集團已於截至2012年6月30日止財政期間追溯應用本修訂，而有關影響披露下文。

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。按修改所規定，本集團已根據稅務後果追溯重新計量與金額為人民幣4,519,274,000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 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31 人民幣千元
遞延稅項負債增加	782,398	726,852
保留盈利減少	782,398	726,852

## 對綜合收益表的影響

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
所得稅開支增加	55,546	92,636
本公司擁有人應佔淨利潤減少	55,546	92,636
每股基本盈利減少	人民幣0.4分	人民幣1分
每股攤薄盈利減少	人民幣0.4分	人民幣1分

其他投資物業人民幣14,399,356,000元乃由若干子公司以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式的商業模式持有。對於該等投資物業，有關推定則可被推翻，無須重新計量相關遞延稅項。

- (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。

概無於本中期期間首次生效的其他經修訂準則或詮釋預期會對本集團產生重大影響。

- (iii) 在2012年1月1日開始的財務年度已頒佈但未生效及本集團尚未提早採納的新準則、準則修訂和詮釋：

- 香港財務報告準則第9號「財務工具」針對財務資產及財務負債的分類、計量及終止確認。該準則於2015年1月1日方始生效，惟可供提早採納。採納該準則時，準則將特別影響本集團對可供出售財務資產的會計處理，原因為若可供出售財務資產與非持作交易的權益投資有關，香港財務報告準則第9號僅容許於其他全面收入確認公平值收益及虧損。例如，可供出售債務投資的公平值收益及虧損將因此於損益直接確認。
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」以現有原則為基礎，確定將控制權的概念作為釐定實體是否應計入母公司的綜合財務報表的因素。該準則在此難以評估的情況下提供協助釐定控制權的額外指引。
- 香港財務報告準則第12號「於其他實體權益的披露」包括就於合營安排、聯營公司、特殊目的的工具及其他資產負債表外工具等其他實體的所有形式權益披露規定。
- 香港財務報告準則第13號「公平值計量」旨在透過提供公平值的精確定義及公平值計量的單一來源及於香港財務報告準則使用的披露規定而提升一致性及減低複雜性。該等規定並不擴大公平值會計的使用，惟就其使用在已由香港財務報告準則內其他準則規定或准許的情況下應如何應用提供指引。

(iii) 在2012年1月1日開始的財務年度已頒佈但未生效及本集團尚未提早採納的新準則、準則修訂和詮釋：(續)

- 香港會計準則19(修訂)「僱員福利」刪除緩衝區法及按淨資金基準計算融資成本。

概無其他尚未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。

管理層正對此等新準則、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。

## 2 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華人民共和國(「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業績。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2012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	物業投資	物業管理 服務	其他業務	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部總收入	36,485,790	61,471	220,629	3,313,025	40,080,915
分部間收入	—	(9,215)	(59,135)	(2,971,222)	(3,039,572)
收入	36,485,790	52,256	161,494	341,803	37,041,343
分部業績	8,286,060	2,550,261	(96,707)	(290,433)	10,449,181
融資成本淨額					(63,725)
除所得稅前利潤					10,385,456
所得稅開支					(4,764,702)
期間溢利					5,620,754
折舊及攤銷	53,928	—	2,769	183,755	240,452
投資物業公平值收益	—	2,500,618	—	—	2,500,618



截至2011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	31,694,165	51,447	167,924	2,630,531	34,544,067
分部間收入	—	(5,886)	(44,414)	(2,435,709)	(2,486,009)
收入	<u>31,694,165</u>	<u>45,561</u>	<u>123,510</u>	<u>194,822</u>	<u>32,058,058</u>
分部業績	9,115,520	1,393,224	(46,588)	(246,809)	10,215,347
融資收入淨額					<u>198,892</u>
除所得稅前利潤					10,414,239
所得稅開支(重列)					<u>(4,687,938)</u>
期間溢利(重列)					<u>5,726,301</u>
折舊及攤銷	48,138	—	2,061	22,939	73,138
投資物業公平值收益	—	1,344,349	—	—	1,344,349

於2012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>161,435,899</b>	<b>23,600,755</b>	<b>842,063</b>	<b>10,755,295</b>	<b>196,634,012</b>
未分配					<u>1,449,396</u>
資產總值					<u>198,083,408</u>

於2011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	149,722,594	18,918,630	712,518	8,581,615	177,935,357
未分配					<u>1,088,051</u>
資產總值					<u>179,023,408</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及可收回所得稅。

### 3 融資(成本)／收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
匯兌(虧損)／收益	<u>(34,211)</u>	<u>198,892</u>
來自借款的利息開支	(2,644,207)	(1,763,990)
減：資本化利息	<u>2,614,693</u>	<u>1,763,990</u>
	<u><u>(63,725)</u></u>	<u><u>198,892</u></u>

### 4 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	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	2,022,384	1,825,993
— 中國土地增值稅	1,991,416	2,320,275
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	676,841	418,156
— 中國土地增值稅	<u>74,061</u>	<u>123,514</u>
	<u><u>4,764,702</u></u>	<u><u>4,687,938</u></u>

截至2012年及2011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(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，本公司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6月30日止六個月(截至2011年6月30日止六個月：無)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。

## 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2011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，倘中國以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優惠安排，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。

## 5 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。

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年 (重列)
每股基本盈利(人民幣)	0.38	0.37
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>0.37</u>	<u>0.36</u>

## 6 股息

本公司董事局議決不宣派截至2012年6月30日止六個月任何股息（截至2011年6月30日止六個月：無）。

就2011年的末期股息每股人民幣0.19元合共人民幣2,842,104,000元，已於2012年5月31日本公司的股東週年大會上宣告派付。

## 7 應收貿易賬款及其他應收款項

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))	3,423,496	2,753,483
其他應收款項	<u>2,382,449</u>	<u>3,012,741</u>
	<u><b>5,805,945</b></u>	<u><b>5,766,224</b></u>

於2012年6月30日及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：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
90天以內	2,827,313	2,082,645
90天以上及180天以內	101,023	156,763
180天以上及365天以內	320,534	271,991
365天以上	<u>174,626</u>	<u>242,084</u>
	<u><b>3,423,496</b></u>	<u><b>2,753,483</b></u>

於各結算日，信貸風險的最高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。

## 8 應付貿易賬款及其他應付款項

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款	41,758,400	32,289,884
其他應付款項	19,809,116	14,743,793
應計費用	1,363,154	1,139,754
其他應付稅項	<u>814,875</u>	<u>1,022,692</u>
	<u><b>63,745,545</b></u>	<u><b>49,196,123</b></u>

本集團的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
1年以內	39,343,803	30,081,198
1年以上	<u>2,414,597</u>	<u>2,208,686</u>
	<u><b>41,758,400</b></u>	<u><b>32,289,884</b></u>

## 主席報告書

### 業務回顧

2012年上半年，中央政府（「中央政府」）宏觀調控進一步深入，調控目標由「抑制房價上升」向「促進房價合理回歸」轉變。中國房地產市場走勢延續2011年的調整格局，全國住宅銷售面積同比下降11.2%，銷售額同比下降6.5%<sup>1</sup>。行業發展則步入結構調整與資源整合的新階段，行業集中度更加提升，全國房企TOP 10銷售額市場份額達到中國物業銷售的16.17%，同比上升2.66個百分點；銷售面積份額達到9.33%，同比上升2.19個百分點<sup>2</sup>。

報告期內，房地產市場先抑後揚、溫和回暖的市場態勢驗證了集團2011年底以來的一系列基本判斷，集團同時以此指導全年各項業務有序開展。上半年，集團實現合約銷售總額人民幣350.4億元，完成全年銷售目標的43.8%；於2012年6月30日，本集團合約銷售面積合共576.8萬平方米；實現營業額人民幣370.4億元，其中房地產開發分部營業額人民幣364.9億元，按年增長15.1%；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247.4億元，土地儲備建築面積約1.42億平方米，土地儲備平均成本人民幣648元／平方米，計劃於2012年下半年支付的土地款約人民幣80億元；在建工程面積約3,485.3萬平方米，在建項目166個。

**關注持續盈利能力，收購補充優質土地儲備以提升產品毛利。**期內，集團在維持土地儲備消耗與補充基本平衡的總體策略下，基於全年竣工面積及上半年土地市場出現的機遇，適度吸納了部分優質土地儲備。期末集團土地儲備（建築面積）總量為1.42億平方米，較2011年底增長544萬平方米，增幅約4.0%。本集團收購了34個新項目以及就兩個現有項目進一步收購土地儲備，主要分佈於長沙、濟南、瀋陽、貴陽等二線城市，以及寧波、無錫、馬

---

<sup>1</sup> 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》

<sup>2</sup> 資料來源：中國房產信息集團、中國房地產測評中心《2012上半年房企銷售TOP 50》排行榜

鞍山、齊齊哈爾等具增長潛力的三線城市，新增土地儲備成本約人民幣967元／平方米。於2012年6月30日，集團1.42億平方米的土地儲備建築面積分佈於中國121個城市，項目數量總計218個；土地儲備平均成本約人民幣648元／平方米，處於業內較低水平。

2012年上半年，集團土地儲備（建築面積）增幅為4.0%，增長幅度遠低於2011年同期的41.0%和2010年同期的31.7%。而本年度集團新增優質土地儲備，更注重二三線城市的均衡發展。本公司董事局確信，在保持穩健現金流的前提下，集團新增土地儲備位置更加優越、升值潛力更加巨大，符合第六個「三年計劃」高質量穩健增長戰略，將有助於提升產品毛利及集團的總體盈利能力。

**合約銷售達致理想比例的全年合約銷售目標。**報告期內，集團實現合約銷售額人民幣350.4億元，完成全年銷售目標的43.8%；合約銷售建築面積576.8萬平方米。鑒於一季度市場極度低迷的市況，集團推貨量相對較少；自二季度以來，集團加大在售項目推售和新項目開盤力度，憑藉高性價比的產品優勢，當季實現合約銷售額人民幣267.7億元，佔全年合約銷售目標的33.5%，較2011年同期的人民幣225.2億元，當季合約銷售額同比增長達到18.9%。

報告期內，集團新開盤項目33個，分佈於合肥、南昌、重慶、石家莊、海口、南京、呼和浩特、東莞、大同、秦皇島等32個二三線城市；在售項目累計達到154個，分佈於95個城市。

上半年人民幣350.4億元的合約銷售額，一線城市人民幣4.1億元，佔比1.2%；二線城市人民幣163.6億元，佔比46.7%；三線城市人民幣182.7億元，佔比52.1%。上述數據顯示，集團二三線城市銷售額已保持了較均衡的比例。

**在建工程面積3,485.3萬平方米，實現交樓面積607.8萬平方米，建設規模及速度業內領先。**期內，集團繼續貫徹標準化運營，實施快速開發模式，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，上半年新開工面積為747.5萬平方米，較2011年同期的1,439萬平方米減少48.1%。

於2012年6月30日，集團在建項目166個，其中已取得相關預售證的項目154個；在建面積約3,485.3萬平方米；集團尚有未開盤銷售項目64個。董事局認為，業內領先的開發建設規模和可售面積，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。

報告期內，集團面對調控措施加碼、銀根緊縮、通脹升溫、建築原材料漲價等不利局面，持續透過優化集團化緊密型管理、科學安排施工建設進度，按計劃實現了914.2萬平方米建築面積竣工，累計100個項目實現交樓，交樓金額人民幣364.9億元，交樓面積607.8萬平方米。

**精品標準化產業鏈日臻完善，展現出強大的成本控制能力。**在此期間，集團透過覆蓋房地產開發全流程的精品戰略聯盟，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，有效抵禦了建材成本上升壓力。

報告期內，集團的戰略採購聯盟已會集300家以上國內外知名品牌，其中的79家與是2012年度首次簽訂供應戰略協議。在裝修材料方面，據集團對佔供貨總額90%的20類材料進行統計分析，在材料價格升幅度最大、通脹最劇烈的2008年至2012年期間，集團所採購的外牆磚、瓷片、塗料、入戶門等裝修建材，實現了1%-49%不等的價格折讓，而上述材料歷年累計價格折讓平均值為18%。預計2012年全年，在採購規模輕微增加的情況下，裝修建材採購成本將同比再次降低。

董事局確信，集團已經採取適當措施加以應對，特別是逐年下降的裝修材料價格，標誌集團著力建設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，為廣大股東貢獻效益。

**繼續奉行「現金為王」的穩健財務政策，以審慎策略維持充裕資金流量、保證資金安全。**於2012年6月30日，經歷了數年來最為低迷的市況之後，集團現金總額仍然維持在人民幣247.4億元的理想水平；報告期內，在整體資金面緊張的局面下，集團堅持前瞻策略，憑藉與國內大型商業銀行的穩定合作基礎，新增淨借款人民幣78.5億元，期末未使用銀行授信額度達到人民幣361.2億元，可使用資金合計人民幣608.6億元。



報告期末，由於報告期內新籌得淨借款人民幣78.5億元，集團淨負債率相對2011年底有所上升，主要是受房地產市場低迷影響，一季度合約銷售額相對降低，現金回款速度減慢所致。相信隨著二季度以來合約銷售額的穩步增長、現金回款不斷加速，以及土地、建築等各項開支的合理控制，集團全年的淨負債率水平將會得到有效改善。

## 業務展望

董事局認為，雖然房地產宏觀調控政策仍舊延續，但隨著調控政策落實到位、房價日益回歸理性、庫存逐步消化，已經催生行業整合全面加速和市場集中度再度提升，而這將在很大程度上決定中國房地產行業的深遠未來。

董事局將上述基本判斷與集團第六個「三年計劃」相結合，將在年內繼續實施「鞏固、調整、提升」的管理策略，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

鑒於集團已完成全國戰略佈局，全年將依照「消耗多少，補充多少」的原則，維持土地儲備總量基本穩定，未來則將更加注重二、三線城市項目數量的均衡，更加注重各項目的均好性。而新購土地將更為審慎，對所在城市、地塊區位、規劃條件及付款條件要求更加嚴格，以進一步提高產品溢價水平、提升集團整體盈利能力。集團現有土地儲備已付土地款人民幣755億元，未付土地款累計人民幣369億元，其中計劃2012下半年支付的土地款人民幣80億元，計劃於2013年內支付的土地款人民幣134億元，計劃於2014年內支付的土地款人民幣94億元，計劃於2015年及以後支付的土地款人民幣61億元。

## 合約銷售

下半年，集團將在確保超額完成全年合約銷售目標的前提下，合理調整銷售節奏、兼顧增長與銷售的平衡，透過高性價比的精裝產品優勢、靈活務實的銷售策略，著力維持合理售價及相對穩定的月度銷售業績。

下半年計劃新開盤項目30至40個，主要分佈在二、三線城市，計劃年底在售項目達到180個左右，而可售貨量將保持動態均衡，維持在滿足未來5至6個月銷售的水平。鑒於二季度以來優異的銷售表現，以及集團強大的執行力和回暖的市況，董事局對完成全年人民幣800億元的合約銷售計劃充滿信心。

## 管理層討論及分析

### 整體表現

報告期內，本集團的營業額為人民幣370.4億元(2011年同期：人民幣320.6億元)，同比上升15.5%。毛利為人民幣106.0億元(2011年同期：人民幣112.4億元)，同比下降5.7%。股東應佔利潤為人民幣56.6億元(2011年同期：人民幣56.0億元)，同比上升1.1%。每股基本盈利人民幣0.38元(2011年同期：人民幣0.37元)，同比增長2.7%，每股攤薄後盈利人民幣0.37元(2011年同期：人民幣0.36元)。

本集團於2012年6月30日之股東應佔權益為人民幣346.1億元(2011年12月31日：人民幣319.6億元)，與去年年底相比增長8.3%。

### 收入

報告期內，本集團營業額為人民幣370.4億元，按年上升15.5%。其中，房地產業務收入為人民幣364.9億元，按年增長15.1%；報告期內物業管理收入人民幣1.6億元，較上年同期增長30.8%；投資物業收入為人民幣5,230萬元，較上年同期增長14.7%；報告期內工程建設、酒店經營及其他房地產開發相關業務收入人民幣3.4億元，較上年增長75.4%。

## 毛利

報告期內，本集團的毛利為人民幣106.0億元，較上年同期減少5.7%，而毛利率為28.6%，較上年同期下降約6.5%。毛利及毛利率下降主要是由於物業交付價下降，特別是由2011年下半年起受市況逆轉所致。同時，我們仍保持嚴謹的成本控制的優勢，已交付物業單位成本相對2011年維持穩定。

## 銷售及營銷成本

報告期內，本集團銷售及營銷成本由2011年同期的人民幣12.7億元上升至人民幣13.2億元，主要是由於報告期內在售項目增多、規模增大，相應增加了全國性營銷及品牌宣傳活動。

## 行政費用

報告期內，本集團的行政費用由2011年同期的人民幣9.4億元上升1.1億元至人民幣10.5億元，主要是由於報告期內僱員人數及薪酬水平都有相應提高。

## 財務回顧

### 借款

於2012年6月30日，集團的貸款為人民幣596.6億元，還款期如下：

	2012年 6月30日 (人民幣 十億元)	佔借款總額 比例	2011年 12月31日 (人民幣 十億元)	佔借款總額 比例
1年以內	19.90	33.3%	10.23	19.8%
1-2年	19.80	33.2%	13.41	25.9%
2-5年內	19.21	32.2%	27.24	52.7%
5年以上	<u>0.75</u>	<u>1.3%</u>	<u>0.85</u>	<u>1.6%</u>
	<u>59.66</u>	<u>100%</u>	<u>51.73</u>	<u>100%</u>

以上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2012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247.4億元，連同未動用的銀行融資額度人民幣361.2億元，有充足營運資金為集團尋找最佳商機，健康發展提供了強大的財力支持。

## 財務槓桿

報告期末，由於報告期內新籌得淨借款人民幣78.5億元，集團淨負債率(淨借貸<sup>1</sup>除以總權益)由2011年底68.9%上升至96.1%，主要是受房地產市場低迷影響，一季度合約銷售額相對降低，現金回款速度減慢所致。相信隨著二季度以來合約銷售額的穩步增長、現金回款不斷加速，以及土地、建築等各項開支的合理控制，集團全年的淨負債率水平將會得到有效改善。

## 土地儲備

報告期內，集團收購了34個新項目以及就兩個現有項目進一步收購土地儲備，新增土地儲備建築面積1,744.3萬平方米，分佈於長沙、濟南、瀋陽、貴陽，以及寧波、無錫、馬鞍山、齊齊哈爾等具增長潛力的26個二三線城市。報告期內新增土地儲備總土地款168.6億元，平均成本約人民幣967元/平方米。

---

<sup>1</sup> 淨借貸相當於經扣除現金及現金等值物及受限制現金後的總借貸

## 截至2012年6月30日集團新增土地儲備一覽表

序號	項目名稱	城市	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 建築面積 (平方米)	建築面積 權益佔比
<b>廣東省</b>						
1	恩平恒大泉都	江門	1,707,983	1,907,900	1,907,900	100%
2	廣州珠江新城項目	廣州	8,101	40,100	40,100	100%
3	潮州酒店項目	潮州	28,963	57,700	57,700	100%
4	潮州恒大城	潮州	547,001	1,657,197	1,657,197	100%
<b>湖北省</b>						
	宜昌恒大綠洲(二期)*	宜昌	111,926	331,882	331,882	100%
<b>四川省</b>						
5	自貢恒大名都	自貢	95,594	238,628	238,628	100%
<b>遼寧省</b>						
6	瀋陽恒大雅苑	瀋陽	239,188	605,938	605,938	100%
7	瀋陽恒大翡翠華庭	瀋陽	50,476	121,142	121,142	100%
<b>江蘇省</b>						
8	無錫恒大城	無錫	92,452	203,395	203,395	100%
<b>內蒙古自治區</b>						
9	烏海恒大綠洲	烏海	66,242	197,902	197,902	100%
<b>貴州省</b>						
10	貴陽恒大雅苑	貴陽	64,290	290,325	290,325	100%
<b>安徽省</b>						
11	蚌埠恒大御景灣	蚌埠	126,821	367,825	367,825	100%
12	馬鞍山恒大御景灣	馬鞍山	144,145	288,652	173,191	60%
<b>湖南省</b>						
13	長沙恒大翡翠華庭	長沙	135,514	474,299	474,299	100%
14	長沙恒大御景灣	長沙	49,696	198,785	198,785	100%
<b>河南省</b>						
15	許昌恒大綠洲	許昌	185,052	727,535	727,535	100%
16	新鄉恒大金碧天下	新鄉	513,169	179,345	179,345	100%
<b>河北省</b>						
17	保定恒大國際溫泉旅遊城	保定	3,427,962	3,427,962	3,427,962	100%
18	邢台恒大城	邢台	106,353	380,873	274,229	72%
19	邢台恒大帝景	邢台	27,376	82,128	59,132	72%
20	邯鄲恒大名都	邯鄲	168,006	655,800	655,800	100%
<b>山東省</b>						
	萊蕪恒大金碧天下(三期)*	萊蕪	221,041	221,041	221,041	100%

\* 就現有項目的額外土地儲備

序號	項目名稱	城市	佔地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	土地儲備 建築面積 (平方米)	建築面積 權益佔比
21	濟南恒大雅苑	濟南	202,511	656,449	393,870	60%
22	濟南CBD項目	濟南	108,572	760,004	760,004	100%
23	濟南恒大帝景	濟南	116,421	374,797	374,797	100%
	吉林省					
24	松原恒大御景灣	松原	222,933	445,867	445,867	100%
	甘肅省					
25	武威恒大綠洲	武威	139,835	391,809	391,809	100%
	浙江省					
26	海鹽恒大御景城	嘉興	98,560	246,400	246,400	100%
27	寧波東部新城項目	寧波	126,985	728,975	371,777	51%
28	寧波恒大山水城	寧波	187,252	319,120	162,751	51%
29	平湖恒大名都	嘉興	92,191	205,299	205,299	100%
	黑龍江省					
30	牡丹江恒大綠洲	牡丹江	106,452	256,916	256,916	100%
31	齊齊哈爾恒大翡翠華庭	齊齊哈爾	99,537	249,292	249,292	100%
32	齊齊哈爾恒大名都	齊齊哈爾	182,052	455,250	455,250	100%
	新疆維吾爾族自治區					
33	伊寧恒大雅苑	伊寧	123,575	307,937	307,937	100%
34	伊寧恒大綠洲	伊寧	170,262	409,570	409,570	100%
	合計		<b>10,094,489</b>	<b>18,464,039</b>	<b>17,442,792</b>	

報告期內，集團總體上依照「消耗多少，補充多少」的原則，維持土地儲備總量穩定。而新購土地更加注重項目質量，主要選擇二、三線城市中心區域的地塊，交通及區位優勢更加明顯，相應土地價格因此較以往有所上升。但集團相信該等項目具有更大的價格提升空間，有助於提升項目綜合毛利率、提高集團整體盈利能力。

## 合約銷售

報告期內，集團實現合約銷售額合共約人民幣350.4億元，完成全年銷售目標的43.8%；本集團的合約銷售面積約576.8萬平方米。2012年上半年集團新開盤項目33個，至2012年6月30日，在售項目累計達到154個，分佈於中國27個地區，覆蓋95個城市。

### 期內合約銷售額地區分佈

序號	地區	金額 (人民幣百萬元)	佔比
1	廣東省	4,047.02	11.5%
2	河北省	3,226.14	9.1%
3	江蘇省	2,484.23	7.1%
4	安徽省	2,469.35	7.0%
5	重慶市	2,275.64	6.5%
6	山西省	2,262.91	6.5%
7	遼寧省	2,102.58	6.0%
8	江西省	2,079.72	5.9%
9	湖南省	2,060.26	5.9%
10	湖北省	1,778.03	5.1%
11	山東省	1,738.66	5.0%
12	吉林省	1,286.78	3.7%
13	河南省	1,266.03	3.6%
14	四川省	1,219.92	3.5%
15	貴州省	773.05	2.2%
16	陝西省	694.90	2.0%
17	天津市	629.88	1.8%
18	內蒙古自治區	441.32	1.3%
19	廣西壯族自治區	409.68	1.2%
20	海南省	400.27	1.1%
21	浙江省	306.12	0.9%
22	寧夏回族自治區	286.44	0.8%
23	雲南省	205.53	0.6%
24	黑龍江省	203.51	0.6%
25	甘肅省	148.31	0.4%
26	青海省	134.84	0.4%
27	新疆維吾爾族自治區	105.26	0.3%
	合計	<b>35,036.38</b>	<b>100.0%</b>

至2012年7月底，集團累計合約銷售額合共432.8億元，達到全年銷售計劃的54.1%；合約銷售面積709.5萬平方米。

## 房地產開發

期內，集團共有94個項目實現竣工，分佈於中國23個主要省份，竣工建築面積合計914.2萬平方米。下表載列各項目的竣工面積情況。

### 期內竣工建築面積地區分佈

序號	項目名稱	竣工建築面積	佔比
1	遼寧省	1,484,730	16.1%
2	重慶市	701,380	7.7%
3	湖南省	683,509	7.5%
4	廣東省	603,535	6.6%
5	山西省	574,423	6.3%
6	河南省	557,890	6.1%
7	河北省	487,490	5.3%
8	吉林省	465,988	5.1%
9	安徽省	458,165	5.0%
10	山東省	431,404	4.7%
11	江西省	430,356	4.7%
12	四川省	380,010	4.2%
13	貴州省	340,717	3.7%
14	湖北省	318,245	3.5%
15	江蘇省	219,704	2.4%
16	廣西壯族自治區	217,052	2.4%
17	內蒙古自治區	201,903	2.2%
18	陝西省	200,526	2.2%
19	海南省	198,868	2.1%
20	浙江省	59,760	0.7%
21	天津市	49,716	0.5%
22	雲南省	42,084	0.5%
23	寧夏回族自治區	34,720	0.4%
	<b>合計</b>	<b>9,142,175</b>	<b>100.0%</b>

期內，集團共計100個項目實現交樓，交樓金額人民幣364.9億元，同比增長15.1%。



至2012年6月30日，集團在建項目166個，建築面積約3,485.3萬平方米；在售項目154個，未開盤銷售項目64個。

## 企業公民

在新的社會和市場環境下，集團一如既往主動承擔對國家、社會、客戶、員工、合作夥伴以及環境等方面的責任，持續推動中國城市發展和區域繁榮，在更深層次及更大程度上支持民生、體育、環保等慈善公益事業。

在2012年度廣東扶貧濟困日活動上，集團又再度認捐人民幣3.5億元，視乎若干進度分十年支付用於支持扶貧濟困事業。這是集團2010年認捐人民幣1.2億元、2011年認捐人民幣3.18億元之後，再度為該活動進行的捐贈。

此外，集團還積極投身體育事業，旗下的足球俱樂部、排球俱樂部在取得優異運動成績的同時，還透過引進世界著名教練及球員，為中國體育注入先進理念；集團還創辦恒大足球學校，致力於為國家培養更多體育人才。

在社會公益方面，集團為促進城市建設和維護城市生態，捐資人民幣600萬元建設郴州市南嶺植物園；為促進社會就業和後備人才培養，又面向全國各大高校，為800多名應屆畢業生提供了良好的就業和擇業平臺。同時，集團龐大的住宅開發規模，也為30多萬名農民工提供了就業機會，更透過專職部門保障農民工的工資支付、勞動保障等各項權益。

## 榮譽

報告期內，集團再度斬獲多項殊榮。在中國房企500強測評中，集團連續九年入圍中國房地產企業10強，連續3年獲評中國房地產企業綜合實力第2名；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「2011中國房地產百強企業綜合實力TOP 10」評選中，集團榮膺綜合實力第2名，榮獲在港上市內房企綜合實力TOP 10第1名，並囊括財富創造TOP 10與投資價值TOP 10兩項第一。

此外，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5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，體現了社會各界對集團在經營業績、企業責任與品牌影響力等方面成就的高度認可。

## 人力資源

於2012年6月30日，集團共有員工32,144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約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。截至2012年6月30日止六個月，集團總僱員成本（包括董事酬金）約人民幣21.717億元（2011年同期：約人民幣13.492億元）。

## 中期股息

董事局議決不宣派中期股息。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至2012年6月30日止六個月，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。

## 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報告期內已遵守標準守則。

## 企業管治

本公司深明貫徹高水準的企業管治對提高企業表現及問責性甚具價值且攸關重要。董事局盡力遵守良好的企業管治原則，以符合合法及商業準則及規定，專注於內部監控、公平披露及向本公司股東的問責性等範疇。

截至2012年6月30日止六個月，本公司已分別遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）（於2012年1月1日至2012年3月31日），以及經修訂的企業管治常規守則（自2012年4月1日起生效）的守則條文。

## 核數師及審核委員會審閱中期業績

本集團截至2012年6月30日止六個月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「實體獨立核數師審閱中期財務資料」的香港審閱委聘準則第2410號進行審閱。

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）乃根據上市規則第3.21及3.22條而成立，並按企業管治常規守則訂明其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務匯報程序及內部控制系統，並向董事會提供意見及建議。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。周承炎先生獲委任為審核委員會主席，其擁有適當的專業資格及會計經驗。

審核委員會已審閱本集團截至2012年6月30日止六個月中期業績，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，2012年8月28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。