



中國恒大集團

CHINA EVERGRANDE GROUP

China Evergrande Group

中國恒大集團

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

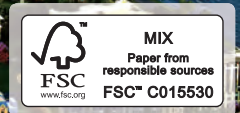
股份代號：3333



2016 中期報告



1996-2016
恒大集團20周年





核心實力

規模一流

品牌一流

團隊一流

目錄

- | | | | |
|----|-----------|----|--------------|
| 02 | 董事局及委員會 | 25 | 簡明綜合資產負債表 |
| 03 | 公司及股東資料 | 27 | 簡明綜合全面收益表 |
| 04 | 主席報告書 | 29 | 簡明綜合權益變動表 |
| 09 | 管理層討論及分析 | 31 | 簡明綜合現金流量表 |
| 18 | 企業管治及其他資料 | 33 | 簡明綜合中期財務資料附註 |



董事局及委員會

董事局主席

許家印教授

執行董事

夏海鈞博士

潘大榮先生

何妙玲女士

徐文先生

黃賢貴先生

獨立非執行董事

周承炎先生

何琦先生

謝紅希女士

審核委員會

周承炎先生(主席)

何琦先生

謝紅希女士

薪酬委員會

何琦先生(主席)

許家印教授

謝紅希女士

提名委員會

許家印教授(主席)

何琦先生

周承炎先生

授權代表

許家印教授

方家俊先生



公司及股東資料

總辦事處

中國
廣東省
廣州市
黃埔大道西78號
恒大中心43樓
郵編：510620

香港營業地點

香港金鐘道88號
太古廣場一座1501-1507室

網址

www.evergrande.com

公司秘書

方家俊先生
香港律師

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中信銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
渤海銀行股份有限公司
中國平安銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
國家開發銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
盛京銀行股份有限公司
上海銀行股份有限公司
華夏銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
錦州銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
九江銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
華商銀行

股東資料

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市
本公司債券在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市

證券代號

股份

香港聯交所：3333

債券

15.0億美元8.75厘於2018年到期的優先票據
CUSIP：300151AB3/G3225AAD5
通用號碼：098624279/098129359
ISIN：US300151AB32/USG3225AA057

10.0億美元12.00厘於2020年到期的優先票據
通用號碼：116514648
ISIN：XS1165146488

3.0億美元8.00厘於2019年到期的優先票據
通用號碼：134452056
ISIN：XS1344520561

投資者關係

如有查詢，請聯絡：
投資者關係部
電郵：evergrandelR@evergrande.com
電話：(852)2287 9211/2287 9226/2287 9225

財務日程表

中期業績公佈：2016年8月30日

主席報告書

業務回顧

2016年上半年，面對錯綜複雜的國內外形勢，中國經濟在供給側改革的持續推進中，實現了平穩增長，GDP同比增長6.7%。房地產市場在經濟穩中有進、政策利好不斷釋放的刺激下，強勁復蘇。國家統計局數據顯示，上半年商品房銷售面積64,302萬平方米，同比增長27.9%，其中住宅銷售面積增長28.6%；商品房銷售額48,682億元，增長42.1%，其中住宅銷售額增長44.4%。市場熱銷帶動房地產投資回暖，上半年全國房地產開發投資46,631億元，同比增長6.1%，房屋新開工面積77,537萬平方米，同比增長14.9%。

但是我們也應看到，房地產市場在高速發展中已進入了一個新時期：一方面，市場分化進一步加劇，城市價值回歸趨勢愈發明顯，核心一二線及周邊城市輪番領漲。中國指數研究院數據顯示，一線城市新房銷售價格上半年上漲12.79%，二線城市上漲5.33%，部分核心二線城市如蘇州、南京漲幅超20%。另一方面，我國居民人均住房面積已有較大改善，購房者對品質的要求日漸提高，對企業的產品開發能力提出了更高的要求。

在此背景下，董事局因勢而謀，進一步夯實房地產主業，深化一二線城市布局，加強銷售和回款力度，狠抓工程建設和開發報建工作，提升產品品質與完善售後服務，並強化資金計劃管理，堅定不移實施多元化戰略，主要經營數據在龐大基數的基礎上繼續獲得大幅增長：2016年1月份至6月份，集團物業累計合約銷售金額約達人民幣1,417.8億元，同比增長62.8%，累計合約銷售面積1,661萬平方米，同比增長45.9%，銷售均價每平方米人民幣8,538元，同比增長11.5%，及至2016年7月份，集團單月合約銷售金額更達到人民幣430.1億元，一舉刷新行業單月銷售額歷史記錄。截止2016年6月30日，集團土地儲備建築面積1.86億平方米，累計平均成本人民幣1,302元/平方米；在建工程面積6,855萬平方米，在建項目379個。於2016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2,120.0億元。

土地儲備

強化一二線城市布局，提高持續盈利能力。為抓住發展機遇，並進一步優化住宅地產項目區位布局，集團精選優質土地儲備進行補充。於2016年上半年，集團在確保財務安全前提下審慎吸納優質土地儲備。期末土地儲備總建築面積1.86億平方米，較2015年底增加2,986萬平方米，增幅約19.0%。



主席報告書(續)

報告期內，集團新購土地儲備80幅，並就現有12個項目進一步購買周邊土地，新購項目分布於北京、廣州、南京、成都、重慶、濟南、哈爾濱、南寧、武漢、大連、泉州、東莞等57個城市，規劃建築面積約4,236萬平方米，平均成本人民幣1,994元/平方米。於2016年6月30日，集團1.86億平方米的土地儲備分佈於中國175個城市，項目數量總計454個，累計平均成本約人民幣1,302元/平方米。

集團新獲取的80個項目中，一線城市投資額佔比10.1%，二線城市投資額佔比63.8%，一二線城市項目投資額合計佔比達到73.9%，而新獲取的三線城市項目則位於惠州、岳陽、許昌等城市中心區域。在國內土地市場持續升溫的形勢下，新增大量優質且低成本的土地將為恒大快速穩健發展奠定堅實基礎。

合約銷售

合約銷售量價齊升，創下了歷史同期新高。報告期內，集團物業累計合約銷售金額約達人民幣1,417.8億元，累計合約銷售面積及銷售均價分別約為1,661萬平方米及每平方米人民幣8,538元。累計合約銷售金額、面積及均價較2015年同期分別增長62.8%、45.9%及11.5%，再創下了集團歷史半年銷售業績新高。

持續增長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、持續開展的「無理由退房」政策，也與靈活務實的銷售策略、全新的銷售模式息息相關。集團同時不定期推售部分商鋪及車位，一定程度上促成了總銷量及成交價格同比上升。上半年集團單月成交均價除6月份外均超過人民幣8,000元/平方米，5月份更高達人民幣9,454元/平方米，除2月份以外單月合約銷售額均超過人民幣200億元，6月份更高達人民幣313.4億元。董事局認為，持續上升的成交均價及合約銷售額有助於主營業務利潤率保持穩定。

報告期內，集團新開盤項目38個，分佈於北京、天津、佛山、長沙、武漢、重慶、青島、海口、成都、貴陽、哈爾濱、石家莊、太原、西安、泉州、資陽、景德鎮等28個城市，上述新開盤項目合約銷售額達人民幣274.2億元，均價超過9,300元/平方米；在售項目累計達到395個，分佈於165個城市。

上半年人民幣1,417.8億元的合約銷售額中，一線城市人民幣106.0億元，佔比7.5%；二線城市人民幣801.6億元，佔比56.5%，項目布局進一步優化。

主席報告書(續)

開發建設

合理安排工程建設計劃，注重與銷售計劃、竣工計劃的匹配。報告期內，新開工面積為2,369萬平方米，較2015年同期的1,309萬平方米增長81.0%。於2016年6月30日，集團在建項目379個，在建工程面積6,855萬平方米；確保集團擁有充沛可售資源，亦為進一步提升交樓規模，擴大營業收入奠定了堅實基礎。

報告期內，集團堅持實施標準化運營，持續透過優化緊密型集團化管理、目標計劃管理，實現了1,375萬平方米建築面積竣工，累計325個項目實現交樓，交樓金額人民幣837.4億元，交樓面積1,080萬平方米。

財務資金

堅持「現金為王」策略提高現金總額、減低淨負債率，穩定主業淨利潤率。

鑑於報告期內市況不穩，本集團多管齊下，不斷加強財務資金，以減輕潛在風險。本集團採取多項措施收取銷售款，報告期內收款額逾人民幣1,100億元，與合約銷售新高相匹配。2016年上半年，本集團成功發行非公開中國企業債券人民幣100億元，並於海外發行優先票據7億美元，於2019年到期。永續債增幅淨額為人民幣402.7億元。

藉以上措施，本集團期末現金總額達到人民幣2,120.0億元，為本公司上市以來的最高水平。憑藉與國內大型商業銀行的穩定合作基礎，期末未使用銀行授信額度達到人民幣1,260.1億元，連同人民幣2,120.0億元的現金總額，本集團可使用資金合計人民幣3,380.1億元。

同時，本集團於2016年6月開始折價出售竣工已久的物業，以增加合約銷售額及現金回籠。董事局相信，清理積存物業後，本集團可專注於改善土地儲備及項目產品品質。庫存流轉率亦將上升，令日後有更多現金流入。

多元化產業

2016年上半年，恒大繼續夯實房地產主業，同時不斷做大做強金融、互聯網、健康、文化旅游的多元化產業。

2015年11月收購中新大東方人壽保險有限公司並更名「恒大人壽」以來，累計實現規模保費348.9億元，總資產446億元。2016年4月通過與國內若干持有人簽訂協議收購盛京銀行17.28%股份。

2015年11月進入互聯網產業，2016年3月恒大金服上線以來，累計註冊用戶已近千萬，交易人數達37萬，總交易量超88.9億元。

恒騰網絡(00136.HK)覆蓋物業服務、鄰里社交、生活服務三大基礎板塊，以及互聯網家居、社區金融兩大增值板塊。



主席報告書(續)

恒大健康(00708.HK)開展健康頤養社區、新型高端國際醫院、社區醫養、醫學美容及抗衰老業務。

全力發展涉及民生的健康產業，向消費者提供礦泉水、糧油、乳業綠色健康產品，目前已完成「樹品牌、佈網點、佔市場」的戰略佈局。

依託海南國際旅遊島、大上海經濟圈的優勢以及恒大龐大的社區資源，發展文化旅遊產業，打造中國海南海花島、恒大海上威尼斯等大型綜合文化旅遊項目。

恒大文化(834899)旗下的恒大院綫已開業56家，屏幕405塊。下半年計劃再開業40家，屏幕278塊。累計開業達到96家屏幕683塊。

業務展望

現階段，中國經濟仍存在下行壓力，預計中央宏觀政策仍將以穩為主，保持經濟增長和就業穩定，房地產整體政策環境仍相對寬鬆，「去庫存」依然是主基調，但部分熱點城市將迎來差異化的調控政策。城市分化與行業集中度將進一步加劇，迫切需要開發商通過精細化管理進一步提升產品品質，降低成本，從而提高競爭力。

作為世界500強企業及中國房地產領導者，展望下半年，本集團將進一步夯實房地產基礎，持續優化和充實土地儲備，以實現全年銷售目標。在多元產業方面，全力做大、做強、做實、做精，通過產業協同實現企業跨越式發展。

土地儲備

2016年下半年，集團將以審慎、務實策略補充優質土地儲備、優化項目區位佈局，更關注提升盈利能力，實現高質量協調發展。項目拓展將聚焦城市中心區，三線城市新購土地則以更嚴格的量化標準進行衡量，以進一步提高產品毛利率水平。收購兼併、合作開發等低成本、高效率的項目獲取方式將成為下階段拓展項目的主要方式。於2016年6月30日，本集團應付總土地款為人民幣3,819.6億元，已付人民幣3,017.1億元，未到期未付土地款人民幣802.5億元，其中2016年下半年到期應付人民幣377.3億元，2017年到期應付人民幣287.7億元，2018年到期應付人民幣89.2億元，2019年後應付人民幣48.3億元。

主席報告書(續)

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。集團下半年儲備有可供銷售的新盤96個左右，位於上海、深圳、重慶、濟南、武漢、哈爾濱、太原、南寧、合肥、長春、大連、廈門、新鄉、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用物業安排，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2016年上半年優異的銷售業績，以及7月份合約銷售430.1億元，刷新集團單月銷售記錄並創下行業歷史新高，前7個月總銷售額完成原2016年合約銷售目標2,000億元的92.4%，加之集團強大的執行力和產品優勢，集團將2016年度合約銷售目標上調至人民幣3,000億元，董事局對超額完成全年3,000億元的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，努力提高現金總額及穩定主營業務淨利潤率。為此本集團將進一步加強銷售款收回，制定合理的售價，進一步盤活存貨，銷售部分商業物業，繼續開展項目合作。同時制定更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。

本集團實施嚴格的支付計劃管理，並綜合運用多元融資渠道，統籌資金流入與流出的動態均衡。

在成本及費用控制方面，本集團將繼續全面實施產品升級換代及標準化改革，在確保質量的同時降低成本。本集團亦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，運用信息化技術降低營運成本。

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
中國恒大集團
主席
許家印

香港，2016年8月30日



管理層討論及分析

整體表現

本集團報告期內收入為人民幣875.0億元(2015年上半年：人民幣777.4億元)，同比上升12.6%。毛利為人民幣247.7億元(2015年上半年：人民幣220.7億元)，同比上升12.2%。

報告期內，物業發展及其他業務核心業務利潤為人民幣78.1億元，按報告期純利剔除投資物業公平價值收益、匯兌損失、以公平值記入當期損益金融資產虧損及一次性捐款而計算。本報告期核心業務利潤率為8.9%。

收入

本集團報告期內收入為人民幣875.0億元，較2015年同期上升12.6%。其中，物業發展分部收入增加11.1%至人民幣837.4億元，增長乃主要由於確認銷售物業面積較2015年同期增加0.4%，而物業平均售價格較2015年同期增加10.6%。物業管理收入達人民幣6.93億元；投資物業收入達人民幣2.58億元，增長222.5%，主要為物業租金收入。

毛利

本集團報告期內毛利為人民幣247.7億元，較上年同期增加12.2%，主要因為平均售價增長逾10.6%。毛利率為28.3%，維持與去年同期相對穩定的水平。

投資物業公平價值收益

本集團報告期內投資物業公平價值收益達人民幣32.8億元，較2015年同期少40.7%。本集團的投資物業主要包括建築面積約604萬平方米的生活社區商業裙樓、寫字樓及約38.7萬個車位。

以公平值記入當期損益金融資產虧損

報告期內，以公平值記入當期損益金融資產虧損為人民幣4.25億元，起因為本集團所持證券價值下跌。

銷售及營銷成本

報告期內，本集團銷售及營銷成本由2015年同期的人民幣53.0億元上升至人民幣80.3億元，主要是由於截至2016年6月30日止六個月內在售項目增多及合約銷售激增。大部分成本花費於全國營銷及品牌宣傳。此等成本入賬為報告期銷售及營銷成本。然而，相應收入僅於物業交付物業所有權後確認。本集團已備措施，確保銷售及營銷成本不會超出按合約銷售額而定的預算。至於銷售及營銷成本中用於合約銷售的比例，報告期與2015年同期佔比相近。

管理層討論及分析(續)

行政費用

報告期內，本集團的行政費用由2015年同期的人民幣29.8億元上升至人民幣36.6億元，主要是由於本集團於截至2016年6月30日止六個月內持續擴充全國性業務及合約銷售大幅增長。辦公開支及折舊因而上升。僱員薪酬亦有所增加。

借款

於2016年6月30日，本集團的借款為人民幣3,812.6億元，還款期如下：

	2016年 6月30日 (人民幣十億元)	佔借款總額的 百分比	2015年 12月31日 (人民幣十億元)	佔借款總額的 百分比
1年以內	172.8	45.3%	158.7	53.5%
1至2年	89.1	23.4%	54.8	18.5%
2至5年	106.9	28.0%	74.0	24.9%
5年以上	12.5	3.3%	9.4	3.1%
	381.3	100.0%	296.9	100.0%

部分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，平均實際年利率為8.46% (2015年上半年：9.94%)。

外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務。住宅及投資物業極大部份位於中國大陸。然而，借款中約20%以美元、港元等外幣計值。

本集團估計，人民幣匯兌制度日趨以市場為本，人民幣匯率將繼續上下波動。然而，儘管報告期內錄得匯兌虧損人民幣15.7億元，該等借款到期償還時，實際匯兌損益仍存在不確定性。

本集團將密切監察匯率風險，如有需要，將按市況調整債務結構。本集團並無訂立任何重大遠期外匯合約對沖風險。

流動資金

於2016年6月30日，本集團現金與現金等值物以及受限制現金總額為人民幣2,120.0億元，連同未動用的銀行融資額度人民幣1,260.1億元，有充足的營運資金為本集團提供機會尋找最佳商機，為快速拓展妥為提供財力支持。

管理層討論及分析(續)

土地儲備

報告期內，集團新購土地儲備80幅，分佈於57個城市，規劃建築面積約4,236萬平方米，平均成本人民幣1,994元/平方米。

2016年上半年集團新增土地儲備一覽表

截至2016年
6月30日實際

序號	項目名稱	城市 (地級市)	佔地面積 (平方米)	總建面 (平方米)	總土儲面積	持股比例
廣東省						
1	惠陽恒大棕櫚島	惠州	284,201	415,941	415,941	100.00%
2	順德恒大帝景	佛山	39,405	211,743	153,943	100.00%
3	佛山恒大悅府	佛山	108,898	402,923	402,923	100.00%
4	惠州恒大小桂灣	惠州	158,347	395,867	395,867	100.00%
5	增城恒大山水郡	廣州	99,014	227,732	227,732	100.00%
6	潮州恒大名都	潮州	101,924	356,734	356,734	100.00%
7	揭陽恒大綠洲	揭陽	193,248	458,240	458,240	100.00%
8	佛山恒大翡翠華庭	佛山	51,271	153,813	27,113	100.00%
9	佛山恒大城	佛山	74,271	207,958	207,958	100.00%
10	東莞恒大翡翠華庭	東莞	75,178	112,767	112,767	100.00%
11	佛山恒大御湖灣	佛山	135,831	332,070	332,070	80.00%
12	東莞恒大江灣	東莞	121,000	177,565	177,565	100.00%
北京市						
13	北京恒大麗宮	北京	529,175	235,656	198,776	100.00%
上海市						
14	青浦恒大御瀾庭	上海	751,806	375,903	375,903	90.00%
重慶市						
15	重慶恒大中央廣場	重慶	132,502	1,028,949	1,028,949	100.00%
天津市						
16	天津恒大御景灣	天津	88,065	161,635	161,635	100.00%
湖北省						
17	武漢恒大常青花園	武漢	373,909	1,300,000	1,300,000	60.00%
18	武漢恒大翡翠華庭	武漢	101,844	246,250	246,250	100.00%
19	荊州恒大金名都	荊州	83,009	249,027	249,027	100.00%
四川省						
20	成都恒大天府半島	成都	950,072	2,567,393	2,567,393	60.00%
21	成都恒大名城	成都	65,195	246,059	246,059	100.00%
22	成都恒大岷江新城	成都	189,617	511,424	511,424	100.00%
23	成都恒大錦城	成都	83,848	218,006	218,006	100.00%

管理層討論及分析(續)

序號	項目名稱	城市 (地級市)	佔地面積 (平方米)	總建面 (平方米)	總土儲面積	截至2016年 6月30日實際 持股比例
遼寧省						
24	大連恒大城市之光	大連	32,068	128,400	128,400	100.00%
25	瀋陽恒大濱江左岸	瀋陽	299,669	599,338	599,338	100.00%
陝西省						
26	西安恒大御龍灣	西安	158,644	237,966	237,966	100.00%
江蘇省						
27	南京恒大龍璣	南京	72,434	123,137	123,137	100.00%
28	徐州恒大濱河左岸	徐州	124,945	284,077	284,077	95.00%
29	蘇宿工業新區項目	蘇州	84,300	168,500	168,500	100.00%
30	常州恒大御景	常州	58,625	205,187	205,187	100.00%
31	鹽城恒大帝景	鹽城	259,015	518,030	518,030	100.00%
貴州省						
32	貴陽恒大帝景	貴陽	230,172	1,201,295	1,051,195	100.00%
33	貴陽恒大金陽新世界	貴陽	2,152,684	3,134,069	2,793,139	100.00%
安徽省						
34	合肥恒大水晶國際廣場	合肥	89,158	270,943	270,943	50.40%
湖南省						
35	懷化恒大帝景	懷化	334,623	501,925	501,925	60.00%
36	湘潭恒大翡翠華庭	湘潭	143,199	715,997	613,881	60.00%
37	長沙恒大御景天下	長沙	298,042	536,476	536,476	51.00%
38	長沙恒大金融廣場	長沙	49,397	348,434	306,495	60.00%
39	郴州恒大帝景	郴州	121,668	365,004	320,804	65.00%
40	長沙黃興北路項目	長沙	56,622	198,178	198,178	51.00%
41	株洲恒大華府	株洲	199,995	599,984	599,984	60.00%
42	岳陽恒大綠洲	岳陽	120,153	364,525	364,525	65.00%
廣西壯族自治區						
43	桂林恒大江灣	桂林	67,304	121,148	121,148	100.00%
44	柳州恒大御府	柳州	132,394	436,900	436,900	100.00%
45	南寧恒大雅苑	南寧	62,906	138,394	138,394	100.00%
46	南寧恒大御景	南寧	44,633	178,531	178,531	100.00%
47	柳州恒大雅苑	柳州	150,045	750,223	750,223	100.00%

管理層討論及分析(續)

截至2016年
6月30日實際

序號	項目名稱	城市 (地級市)	佔地面積 (平方米)	總建面 (平方米)	總土儲面積	持股比例
河南省						
48	許昌恒大翡翠華庭	許昌	62,556	233,361	233,361	100.00%
49	鄭州恒大悅龍台	鄭州	72,590	181,474	181,474	100.00%
50	鄭州恒大雅苑	鄭州	43,312	129,936	129,936	100.00%
51	平頂山恒大御景半島	平頂山	79,702	141,978	141,978	64.00%
52	鄭開恒大未來城	開封	735,757	2,657,100	2,657,100	51.00%
江西省						
53	南昌恒大華府	南昌	61,456	184,369	184,369	100.00%
54	九江恒大江灣	九江	107,429	236,343	236,343	60.00%
55	贛州恒大帝景	贛州	91,917	183,834	183,834	100.00%
河北省						
56	邢台恒大山水城	邢台	334,588	831,451	831,451	58.00%
57	邯鄲恒大翡翠華庭	邯鄲	74,703	261,461	261,461	100.00%
海南省						
58	海口恒大美麗沙	海口	1,865,094	1,983,577	1,747,657	100.00%
59	恒大三亞首府	三亞	86,033	370,587	370,587	100.00%
60	恒大海上帝景	陵水黎族 自治縣	299,415	245,461	245,461	100.00%
山東省						
61	青島恒大金沙灘	青島	335,790	429,771	429,771	100.00%
62	東營恒大棕櫚島	東營	373,637	445,576	313,080	100.00%
63	濟南恒大睿城	濟南	83,180	311,410	311,410	100.00%
吉林省						
64	長春恒大首府	長春	188,431	395,705	395,705	100.00%
寧夏回族自治區						
65	銀川恒大帝景	銀川	89,312	178,624	178,624	100.00%
浙江省						
66	杭州恒大水晶國際廣場	杭州	174,165	399,802	399,802	100.00%
福建省						
67	龍岩恒大綠洲	龍岩	70,459	242,544	242,544	100.00%
68	南平恒大御景	南平	112,002	224,000	224,000	100.00%
69	安溪恒大御景	泉州	147,283	194,597	194,597	100.00%
70	福清恒大城	福州	126,506	348,404	348,404	100.00%
71	福州恒大山水城	福州	133,333	201,043	201,043	100.00%
72	武夷山恒大山水城	南平	99,694	52,862	52,862	100.00%

管理層討論及分析(續)

序號	項目名稱	城市 (地級市)	佔地面積 (平方米)	總建面 (平方米)	總土儲面積	截至2016年
						6月30日實際 持股比例
黑龍江省						
73	哈爾濱恒大瑯庭	哈爾濱	103,000	288,400	288,400	100.00%
74	哈爾濱恒大雅苑	哈爾濱	31,765	149,798	149,798	87.00%
75	齊齊哈爾恒大帝景	齊齊哈爾	25,924	77,760	77,760	100.00%
76	哈爾濱恒大盛和世紀	哈爾濱	61,933	123,866	123,866	100.00%
77	哈爾濱恒大國際中心	哈爾濱	47,420	156,486	156,486	100.00%
78	哈爾濱恒大盛和天下	哈爾濱	72,763	87,315	87,315	100.00%
79	哈爾濱恒大盛和天地人和	哈爾濱	30,405	69,932	69,932	100.00%
新疆維吾爾自治區						
80	烏魯木齊恒大綠洲	烏魯木齊	57,467	143,667	143,667	100.00%
新項目合計			16,413,346	34,882,810	33,613,729	
2016年新拓地項目						
1	柳州恒大城拓地	柳州	77,573	193,933	193,933	100%
2	重慶恒大金碧天下三期拓地	重慶	162,969	292,997	292,997	100%
3	新鄉金碧天下(第三期拓地)	新鄉	182,380	335,409	335,409	100%
4	海花島項目(拓地)九期	儋州	1,531,762	5,864,641	5,864,641	100%
／	海花島項目(拓地)十期	儋州	324,137	324,137	324,137	100%
5	張家口懷來項目(首期第二批)	張家口	381,580	763,160	763,160	100%
6	南陽恒大帝景拓地(二期)	南陽	35,499	70,998	70,998	100%
7	莆田恒大御龍天峰	莆田	196,445	208,231	208,231	100%
8	齊齊哈爾翡翠華庭拓地	齊齊哈爾	43,864	131,500	131,500	100%
9	長春前進大街項目(御峰拓地)	長春	54,394	108,788	108,788	100%
10	鄭州恒大山水城(一期後續114畝)	鄭州	76,129	83,740	83,742	51%
11	武清山水城(拓地)	天津	202,502	299,700	299,700	100%
12	成都恒大中央廣場(拓地)	成都	15,892	71,514	71,514	100%
新增土儲合計			19,698,472	43,631,558	42,362,478	

管理層討論及分析(續)

合約銷售

報告期內，集團實現合約銷售額人民幣1,417.8億元，完成上調後全年銷售計劃的47.3%；合約銷售面積1,661萬平方米，合約銷售均價每平方米人民幣8,538元。上半年集團新開盤項目38個，至2016年6月30日，在售項目累計達到395個，分佈於中國30個地區，覆蓋165個城市。

期內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)	佔比
1	廣東省	15,444	10.9%
2	江蘇省	9,425	6.6%
3	海南省	9,286	6.5%
4	安徽省	9,253	6.5%
5	湖北省	9,189	6.5%
6	山東省	7,662	5.4%
7	河南省	6,878	4.9%
8	湖南省	6,782	4.8%
9	河北省	6,439	4.5%
10	江西省	5,750	4.1%
11	四川省	5,637	4.0%
12	重慶市	5,159	3.6%
13	廣西壯族自治區	4,972	3.5%
14	山西省	4,928	3.5%
15	北京市	4,901	3.5%
16	黑龍江省	3,597	2.5%
17	浙江省	3,135	2.2%
18	福建省	3,029	2.1%
19	天津市	2,985	2.1%
20	遼寧省	2,831	2.0%
21	貴州省	2,811	2.0%
22	上海市	2,766	2.0%
23	內蒙古自治區	1,921	1.4%
24	吉林省	1,795	1.3%
25	陝西省	1,767	1.2%
26	雲南省	1,579	1.1%
27	甘肅省	1,030	0.7%
28	寧夏回族自治區	483	0.3%
29	新疆維吾爾族自治區	246	0.2%
30	青海省	99	0.1%
合計		141,779	100%

截至2016年7月底，集團合約銷售額人民幣1,847.9億元，達到上調後全年銷售計劃的61.6%；合約銷售建築面積2,286萬平方米。

管理層討論及分析(續)

房地產開發

期內，集團在建面積6,855萬平方米，分佈於379個項目。

期內，集團共有225個項目實現竣工，分佈於中國29個主要地區，竣工建築面積合計1,375萬平方米。

報告期內，集團共計325個項目實現交付，交付金額人民幣837.4億元，同比增長11.1%；交付面積1,080萬平方米，與去年同期基本持平；交付均價人民幣7,753元/平方米，同比增長10.6%。

企業公民

在經濟新常態下，集團在保持快速穩定發展的同時，矢志奉行企業公民理念，積極承擔社會責任，一如既往投身民生、扶貧、教育、環保、體育等慈善公益事業，為促進社會和諧進步做出不懈的努力。

民生方面，集團秉持民生地產的理念，為社會提供高品質、高性價比的精品住宅。集團繼續推進「無理由退房」，同時，作為全國唯一精裝修交樓的房企，集團在去年與15家家具、家紡企業建立合作聯盟的基礎上，2016年6月再與四家知名家電企業達成戰略合作，建立家居全聯盟，全面整合行業資源，實現真正的「拎包入住」，為行業樹立榜樣。

扶貧方面，在全國政協關心支持和鼓勵下，集團於2015年12月1日開始結對幫扶貴州省畢節市大方縣，計劃三年無償投入人民幣30億元，通過產業扶貧、易地搬遷扶貧、吸納就業扶貧、發展教育扶貧、實施創業扶貧和特困群體生活保障扶貧等一攬子綜合措施，到2018年底實現大方縣18萬貧困人口全部穩定脫貧。半年多來，各項工作進展順利，各項措施初見成效。其中，2016年所需的10億元已於今年1月捐贈到位，首批援建的40項重點工程和200個農牧業產業基地已全面開工建設，全集團3,000多人常駐大方與當地幹部群眾形成脫貧攻堅合力，並設立了「恒大產業扶貧貸款擔保基金」、「恒大大方教育獎勵基金」、「恒大大方貧困家庭創業基金」、「恒大大方慈善基金」。

教育方面，集團2016年1月向海南省儋州市教育基金會捐贈人民幣3,000萬元，4月向遼寧省大連市甘井子區慈善總會教育發展基金捐贈人民幣100萬元，5月向安徽省銅陵市銅官山區教育局捐贈助學款人民幣200萬元，表明集團對捐資助學事業的熱心及恒心。

環保方面，集團繼續深化與哈佛大學、清華大學、英國BRE等頂級機構的合作，致力於綠色建築的研究、應用及推廣。2016年4月，集團與哈佛大學設立健康、科學和綠色科技專用研究基金。

促進社會就業方面，集團面向各大高校和社會招聘，為1,128名應屆畢業生和30,089名社會專業人才提供了良好的就業和發展平臺。



管理層討論及分析(續)

體育方面，集團繼續積極推動中國體育事業發展，恒大足球隊在賽場屢創奇跡，三年兩奪亞冠冠軍、中超五連冠，中超2016賽季積分領先。恒大足校在校人數2,800餘人，全球規模最大，為中國足球崛起培養人才。

投資者關係

集團進一步建設雙向互動的投資者關係。報告期內，累計接待了約435(間)次機構投資者訪問，接待各類型投資者643人次；其中主要投資者關係活動包括：組織安排約169人次參觀考察集團在全國各地的地產項目；參加花旗銀行、麥格里證券、瑞士信貸、摩根斯坦利、法國巴黎銀行、野村、中信證券、中金、海通證券、CIMB等組織的投資者年會，共計見了139(間)次投資機構的164名投資者；期內集團還參加了瑞士信貸、星展銀行、花旗銀行、摩根斯坦利組織的2015年度業績路演，足跡遍布北京、上海、深圳、香港、新加坡、洛杉磯、波士頓、紐約、倫敦等地，與公司股東進行了深入的交流互動，會見各類型機構投資者133人次；

集團深信，通暢透明的溝通渠道、良性互動的投資者關係，將有助於我們制定符合股東利益的經營策略，不斷為股東貢獻價值。

榮譽

回顧期內，集團再度榮獲多項殊榮。恒大首度躋身《財富》世界500強；在中國房企500強測評中，集團連續六年獲評中國房地產開發企業500強第二名，並蟬聯中國房地產開發企業「城市覆蓋10強」、「旅遊地產10強」、「創新能力10強」、「責任地產10強」等榜單榜首；榮獲中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10第一名、投資價值TOP10第一名等多項大獎。

人力資源

於2016年6月30日，集團共有員工79,665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。上半年，集團面向社會招聘管理及技術人才30,089人，其中來自北京大學、清華大學等國內綜合排名前10院校的應屆畢業生達到208名。

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2016年6月30日，集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣60.8億元(2015年上半年：約人民幣52.8億元)。

企業管治及其他資料

購股權計劃

本公司於2009年10月14日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，據此，董事局可向本集團僱員、行政人員及高級職員以及購股權計劃所述董事局認為將會對或曾經對本集團作出貢獻的該等其他人士(「參與人士」)授出購股權，以認購本公司股份，藉此向彼等給予獎勵及回報彼等對本集團作出的貢獻。

於2010年4月14日，根據購股權計劃可發行的最高股份數目為1,500,000,000股，相當於本公司已發行股本的10%。有關該等購股權的股份數目可根據購股權計劃授出，不得超過緊隨本公司全球發售(定義見招股章程)完成後本公司已發行股份10%。除非本公司股東於股東大會另行批准，否則於任何12個月期間可向各參與人士授出的購股權股份數目不得超過1%(向主要股東(定義見上市規則)授出者除外)，或向獨立非執行董事或彼等各自的任何關連人士授出的購股權股份數目合計亦不得超過本公司不時已發行股份的0.1%。

並無規定購股權可行使前須持有的最短期間，而授出的購股權須於董事局決定的期間內行使，但並無購股權可於授出後超過10年行使。

購股權行使價不得低於以下最高者(a)股份於授出日期在聯交所每日報價表所報收市價；(b)股份於授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報平均收市價；及(c)股份面值。

各承授人須於購股權授出時支付1.00港元的代價。

購股權計劃將自採納日期起計10年期間內生效及有效。購股權計劃的其他詳情載於招股章程。

於2010年5月18日，本公司向137名參與人士授出合共713,000,000份購股權，以按行使價每股2.40港元認購合共713,000,000股本公司股份，相當於授出日期已發行股份數目約4.75%。於2014年10月9日，本公司向8名董事及93名僱員授出合共530,000,000份購股權，以按行使價每股3.05港元認購530,000,000股本公司股份，相當於授出日期已發行股份數目約3.63%。



企業管治及其他資料(續)

截至2016年6月30日止六個月，根據購股權計劃授出之購股權變動之詳情如下：

承授人姓名	授出日期	行使價 (港元)	行使期	購股權數目				於2016年 6月30日 尚未行使
				於2016年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	
夏海鈞	2014年10月9日	3.05	附註3	100,000,000		不適用		100,000,000
何妙玲	2010年5月18日	2.40	附註1	2,335,000	不適用	不適用	不適用	2,335,000
	2014年10月9日	3.05	附註3	10,000,000		不適用		10,000,000
謝惠華	2010年5月18日	2.40	附註1	1,000,000	不適用	1,000,000	不適用	不適用
	2014年10月9日	3.05	附註3	10,000,000		2,000,000		8,000,000
徐文	2014年10月9日	3.05	附註3	8,000,000		不適用		8,000,000
黃賢貴	2014年10月9日	3.05	附註3	5,000,000		不適用		5,000,000
周承炎	2014年10月9日	3.05	附註3	1,000,000	不適用	不適用	不適用	1,000,000
何琦	2014年10月9日	3.05	附註3	1,000,000	不適用	不適用	不適用	1,000,000
謝紅希	2014年10月9日	3.05	附註3	1,000,000	不適用	不適用	不適用	1,000,000
本集團其他僱員 (合共)	2010年5月18日	2.40	附註1	56,027,000	不適用	1,260,000	不適用	54,767,000
	2014年10月9日	3.05	附註3	331,211,000	不適用	6,050,000	1,600,000	323,561,000
合計				526,573,000		10,310,000	1,600,000	514,663,000

附註：

- 於2010年5月18日獲授的購股權可按以下方式分5批行使：
 - 已授出的購股權所涉及的首批20%股份(向下取整)將可由2010年12月31日至2015年12月31日期間隨時行使；
 - 已授出的購股權所涉及的第二批20%股份(向下取整)將可由2011年12月31日至2016年12月31日期間隨時行使；
 - 已授出的購股權所涉及的第三批20%股份(向下取整)將可由2012年12月31日至2017年12月31日期間隨時行使；
 - 已授出的購股權所涉及的第四批20%股份(向下取整)將可由2013年12月31日至2018年12月31日期間隨時行使；及
 - 已授出的購股權所涉及的第五批餘下的股份將可由2014年12月31日至2019年10月13日為止的期間隨時行使。
- 股份於2010年5月18日授出購股權日期之收市價為每股2.27港元。

企業管治及其他資料(續)

3. 一名參與人士於2014年10月9日獲授的購股權將按以下方式分5批行使：
- (i) 第一批：在2015年10月9日至2016年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20% (向下取整)；
 - (ii) 第二批：在2016年10月9日至2017年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20% (向下取整)；
 - (iii) 第三批：在2017年10月9日至2018年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20% (向下取整)；
 - (iv) 第四批：在2018年10月9日至2019年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20% (向下取整)；
 - (v) 第五批：在2019年10月9日至購股權期間屆滿日任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的剩餘數目。
4. 股份於2014年10月9日授出購股權日期之收市價為每股3.05港元。
5. 2019年10月13日為購股權計劃的屆滿日期，即根據上市規則第17.03(11)條不超過自於2009年10月14日採納購股權計劃日期起計10年期間的日期。
6. 已授出購股權估值

已授出購股權之估值乃基於以下假設按二項式模式釐定：

授出日期	2014年10月9日
於授出日期的股份收市價	3.05港元
每股行使價	3.05港元
無風險年利率	2年期購股權每年0.34% 3年期購股權每年0.75% 4年期購股權每年1.22% 5年期購股權每年1.27% 10年期購股權每年1.81%
預期波幅	2年期購股權每年39%以及3年期、 4年期、5年期及10年期購股權每年49%
購股權年限	2-10年
預期股息率	每年5.70%

各購股權之公平值：

歸屬期	董事	其他僱員
授出日期後一年	0.4848港元	0.4965港元
授出日期後兩年	0.7429港元	0.7559港元
授出日期後三年	0.8076港元	0.8191港元
授出日期後四年	0.8447港元	0.8548港元
授出日期後五年	1.0325港元	0.9959港元

企業管治及其他資料(續)

債券

截至2016年6月30日止六個月，本公司、其控股公司或其附屬公司並非任何安排的訂約方，以致董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲利。

董事於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2016年6月30日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄權益及淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	股權概約
			百分比
許家印(附註1)	受控制法團權益	10,162,119,735 (L)	74.28%
謝惠華	實益擁有人	3,000,000	0.02%

附註：

- (1) 所持10,162,119,735股股份中，9,370,871,497股股份由許家印博士全資擁有的公司鑫鑫(BVI)有限公司持有，而791,248,238股股份則由許家印博士的配偶丁玉梅女士全資擁有的公司均榮控股有限公司持有。根據證券及期貨條例，均榮控股有限公司於本公司的權益亦被視為由許博士持有。

(ii) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	於2016年6月30日		行使價 港元
	尚未行使之購股權	授出日期	
夏海鈞	100,000,000	2014年10月9日(附註1)	3.05
何妙玲	2,335,000	2010年5月18日(附註2)	2.40
	10,000,000	2014年10月9日(附註1)	3.05
謝惠華	8,000,000	2014年10月9日(附註1)	3.05
徐文	8,000,000	2014年10月9日(附註1)	3.05
黃賢貴	5,000,000	2014年10月9日(附註1)	3.05
周承炎	1,000,000	2014年10月9日(附註1)	3.05
何琦	1,000,000	2014年10月9日(附註1)	3.05
謝紅希	1,000,000	2014年10月9日(附註1)	3.05

附註：

- 行使期為2015年10月9日至2024年10月8日。
- 行使期為2010年5月18日至2019年10月13日。

企業管治及其他資料(續)

(iii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股份數目	股權概約 百分比
許家印	鑫鑫(BVI)有限公司	100股	100%
	均榮控股有限公司(附註)	1股	100%

附註：均榮控股有限公司為一間由許家印博士的配偶丁玉梅女士全資擁有的公司，並根據證券及期貨條例被視作本公司的相聯法團。

(iv) 於本公司債券的權益

董事姓名	債券貨幣	所持債券數量	已發行同類 債券數量
夏海鈞	美元	10,000,000	1,000,000,000
謝惠華	人民幣	1,500,000	3,700,000,000

除上文披露者外，於2016年6月30日，董事、本公司行政人員或彼等各自的聯繫人並無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄任何其他權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東的權益及淡倉

據董事或本公司行政人員所知，於2016年6月30日，除上文披露的董事或本公司最高行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文知會本公司的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄或知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	於股份的權益	股權概約百分比
丁玉梅	受控制法團權益	10,162,119,735 (L)	74.28%
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	9,370,871,497 (L)	68.49%
Yaohua Limited	受控制法團權益	791,248,238 (L)	5.78%
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238 (L)	5.78%

企業管治及其他資料(續)

附註：

1. 所持10,162,119,735股股份中，791,248,238股股份由丁玉梅女士全資擁有的公司持有，而9,370,871,497股股份則由丁玉梅女士的配偶許家印博士全資擁有的公司鑫鑫(BVI)有限公司持有。根據證券及期貨條例，鑫鑫(BVI)有限公司於本公司的權益亦被視為由丁女士持有。
2. 鑫鑫(BVI)有限公司由許家印博士實益擁有。
3. 均榮控股有限公司由丁玉梅女士全資擁有。

重大收購或出售

- (1) 於2016年2月29日，本公司已透過一間附屬公司在市場上收購共324,090,500股盛京銀行股份有限公司(「**盛京銀行**」)已發行股本中的每股面值人民幣1.00元之境外上市股份，佔盛京銀行已發行股本總額約5.59%，代價為3,891.6百萬港元。
- (2) 於2016年4月21日，恒大地產集團(南昌)有限公司，公司之間接全資附屬公司及恒大人壽保險有限公司(「**恒大人壽**」)之50%股東，已向恒大人壽的資本公積金投入合共人民幣90億元。
- (3) 於2016年4月24日，本集團從浙江省商業集團有限公司、浙江國大集團有限責任公司及杭州鋼鐵集團公司收購952,292,202股嘉凱城集團股份有限公司(「**嘉凱城集團**」)股份，佔嘉凱城集團已發行股本總額約52.78%，總代價為人民幣3,609,187,445.58元。
- (4) 於2016年4月28日，本公司通過一間全資附屬公司與盛京銀行的5名內資股東簽訂協議從而收購合共1,001,680,000股盛京銀行已發行股本中每股人民幣1.00元之普通股，總代價為人民幣10,016,800,000元。
- (5) 於2016年5月6日，本公司的全資附屬公司Bridgefield International Limited作為轉讓方，Great Captain Limited作為受讓方，與本公司及Chinese Estates Holdings Limited作為保證方簽訂協議，據此將Bridgefield International Limited持有的577,180,500股盛京銀行已發行股本中的每股面值人民幣1.00元之境外上市股份出售予Great Captain Limited，總代價為6,926,166,000港元。

除上文披露者外，截至2016年6月30日止六個月，本集團並無任何重大收購或出售。

中期股息

董事會議決不就截至2016年6月30日止六個月派付任何中期股息。

企業管治及其他資料(續)

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2016年6月30日止六個月，本公司已自市場購回共127,665,000股股份。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之價值淨額及／或其每股盈利。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	總購買價 港元
2016年1月	127,665,000	6.70	5.91	821,992,990

於2016年1月11日，本公司發行本金總額為3億美元8厘於2019年到期的優先票據。該等票據於新交所上市及交易。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2016年6月30日止六個月概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

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期間內已遵守標準守則。

企業管制

截至2016年6月30日止六個月期間內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則的所有守則條文。

審核委員會審閱中期報告

截至2016年6月30日止六個月本集團之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準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務數據審閱」進行審閱。審核委員會由三名均為獨立非執行董事之成員周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士組成。而周承炎先生於會計事宜擁有適當專業資格及經驗為審核委員會主席。董事會審核委員會已審閱本集團截至2016年6月30日止六個月之中期業績，並與本公司之管理層就審閱、內部監管及其他相關事宜進行討論。

簡明綜合 資產負債表

		2016年 6月30日 (未經審核) 人民幣百萬元	2015年 12月31日 (經審核) 人民幣百萬元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	20,009	16,720
土地使用權	7	4,670	3,625
投資物業	7	121,632	97,146
開發中物業	8	157	248
應收貿易賬款及其他應收款項	10	15,909	10,730
預付款項	11	8,546	1,038
無形資產	7	521	372
以權益法入賬之投資	12	13,791	8,580
可供出售財務資產	13	3,074	2,595
遞延所得稅資產		3,463	2,752
商譽	7	885	885
		192,657	144,691
流動資產			
存貨		1,491	1,311
開發中物業	8	415,098	329,610
持作出售竣工物業	9	83,307	54,118
應收貿易賬款及其他應收款項	10	37,765	21,708
預付款項	11	46,472	37,137
可收回所得稅		6,563	4,131
透過損益按公平值列賬之財務資產	14	4,559	307
受限制現金	15	93,755	60,932
現金及現金等值物	16	118,248	103,090
		807,258	612,344
資產總值		999,915	757,035
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	17	963	971
其他儲備	18	10,701	7,637
保留盈利		35,484	42,398
		47,148	51,006
永久資本工具	19	116,002	75,737
非控股權益		18,898	15,399
權益總額		182,048	142,142

簡明綜合 資產負債表(續)

	附註	2016年 6月30日 (未經審核) 人民幣百萬元	2015年 12月31日 (經審核) 人民幣百萬元
負債			
非流動負債			
借款	20	208,509	138,162
其他應付款項	21	6,099	2,481
遞延所得稅負債		33,244	17,569
		247,852	158,212
流動負債			
借款	20	172,752	158,744
應付貿易賬款及其他應付款項	21	250,706	191,309
預收客戶墊款		118,977	83,061
即期所得稅負債		27,580	23,567
		570,015	456,681
負債總額		817,867	614,893
權益及負債總額		999,915	757,035
流動資產淨值		237,243	155,663
資產總值減流動負債		429,900	300,354

載於第33至第68頁的附註為此等中期綜合財務資料的組成部分。

董事

董事

簡明綜合 全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 (未經審核) 人民幣百萬元	2015年 (未經審核) 人民幣百萬元
收入	6	87,498	77,743
銷售成本	23	(62,728)	(55,673)
毛利		24,770	22,070
投資物業公平值收益	7	3,283	5,534
透過損益按公平值列賬之財務資產之(虧損)/收益	14	(425)	2,481
其他收入	22	1,875	1,217
銷售及營銷成本	23	(8,029)	(5,300)
行政開支	23	(3,664)	(2,977)
其他經營開支	23	(1,620)	(539)
經營利潤		16,190	22,486
融資成本淨額	24	(1,782)	(607)
分佔以權益法入賬之投資(虧損)/利潤	12	(71)	39
除所得稅前利潤		14,337	21,918
所得稅開支	25	(7,210)	(8,632)
期間利潤		7,127	13,286
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		468	(13)
分佔以權益法入賬之投資之其他全面收益		(197)	—
外幣換算差額		175	—
		446	(13)
期間全面收益總額		7,573	13,273
以下人士應佔溢利：			
本公司股東		2,017	9,427
永久資本工具持有人		4,220	2,611
非控股權益		890	1,248
		7,127	13,286

簡明綜合 全面收益表(續)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 (未經審核) 人民幣百萬元	2015年 (未經審核) 人民幣百萬元
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		2,463	9,414
永久資本工具持有人		4,220	2,611
非控股權益		890	1,248
		7,573	13,273
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	26	0.147	0.626
— 每股攤薄盈利	26	0.145	0.617
股息	27	—	—

載於第33至第68頁的附註為此等中期綜合財務資料的組成部分。

簡明綜合 權益變動表

	本公司股東應佔							
	股本	股份溢價	儲備	保留盈利	總計	永久 資本工具	非控股 權益	總計
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
未經審核：								
於2016年1月1日的結餘	971	—	7,637	42,398	51,006	75,737	15,399	142,142
全面收益								
期間利潤	—	—	—	2,017	2,017	4,220	890	7,127
其他全面收益								
可供出售財務資產價值變動 分佔以權益法入賬之投資之 其他全面收益	—	—	468	—	468	—	—	468
外幣換算差額	—	—	(197)	—	(197)	—	—	(197)
外幣換算差額	—	—	175	—	175	—	—	175
全面收益總額	—	—	446	2,017	2,463	4,220	890	7,573
與擁有人進行交易：								
轉撥至法定儲備	—	—	3,073	(3,073)	—	—	—	—
根據購股權計劃發行普通股	1	31	(7)	—	25	—	—	25
僱員購股權計劃	—	—	46	—	46	—	—	46
本公司購回股份	(9)	(31)	9	(659)	(690)	—	—	(690)
股息	—	—	—	(5,199)	(5,199)	—	(42)	(5,241)
發行永久資本工具	—	—	—	—	—	49,285	—	49,285
贖回永久資本工具	—	—	—	—	—	(10,924)	—	(10,924)
分派予永久資本工具持有人	—	—	—	—	—	(2,316)	—	(2,316)
附屬公司擁有權益變動而 控制權不變(附註31)	—	—	(503)	—	(503)	—	(1,606)	(2,109)
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	851	851
收購附屬公司(附註32)	—	—	—	—	—	—	125	125
業務合併產生的非控股權益 (附註33)	—	—	—	—	—	—	3,378	3,378
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	(97)	(97)
與擁有人進行交易總額	(8)	—	2,618	(8,931)	(6,321)	36,045	2,609	32,333
於2016年6月30日的結餘	963	—	10,701	35,484	47,148	116,002	18,898	182,048

簡明綜合 權益變動表(續)

	本公司股東應佔					永久 資本工具	非控股 權益	總計
	股本	股份溢價	儲備	保留盈利	總計			
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元			
未經審核：								
於2015年1月1日的結餘	1,021	—	5,849	44,250	51,120	52,852	8,406	112,378
全面收益								
期間利潤	—	—	—	9,427	9,427	2,611	1,248	13,286
其他全面收益								
可供出售財務資產價值變動	—	—	(13)	—	(13)	—	—	(13)
全面收益總額	—	—	(13)	9,427	9,414	2,611	1,248	13,273
與擁有人進行交易：								
轉撥至法定儲備	—	—	1,876	(1,876)	—	—	—	—
根據購股權計劃發行普通股	15	763	(219)	—	559	—	—	559
僱員購股權計劃	—	—	59	—	59	—	—	59
股份配售所得款項	50	3,580	—	—	3,630	—	—	3,630
股息	—	—	—	(6,732)	(6,732)	—	—	(6,732)
發行永久資本工具	—	—	—	—	—	3,658	—	3,658
贖回永久資本工具	—	—	—	—	—	(4,942)	—	(4,942)
分派予永久資本工具持有人	—	—	—	—	—	(1,813)	—	(1,813)
附屬公司擁有權益變動而								
控制權不變	—	—	(3)	—	(3)	—	(68)	(71)
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	417	417
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	314	314
業務合併產生的非控股權益	—	—	—	—	—	—	115	115
與擁有人進行交易總額	65	4,343	1,713	(8,608)	(2,487)	(3,097)	778	(4,806)
於2015年6月30日的結餘	1,086	4,343	7,549	45,069	58,047	52,366	10,432	120,845

載於第33至第68頁的附註為此等中期綜合財務資料的組成部分。

簡明綜合 現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核) 人民幣百萬元	2015年 (未經審核) 人民幣百萬元
經營活動的現金流量		
經營所得現金淨額	4,947	918
已繳中國企業所得稅	(2,292)	(1,306)
已繳中國土地增值稅	(3,484)	(1,300)
已付利息	(11,585)	(8,259)
經營活動所用現金淨額	(12,414)	(9,947)
投資活動的現金流量		
收購附屬公司，扣除已收購現金(附註33)	(25,992)	(668)
購置物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權及無形資產	(14,087)	(6,710)
出售物業、廠房及設備、投資物業所得款項	1,187	918
聯營公司投資	(46)	—
出售聯營公司所得款項	23	—
合營企業投資	(8,348)	(503)
購買可供出售財務資產	(7,064)	(491)
出售可供出售財務資產所得款項	1,439	—
購買透過損益按公平值列賬之財務資產	(4,677)	(1,600)
出售透過損益按公平值列賬之財務資產所得款項	—	15,031
合營企業之還款	1,039	717
向聯營公司現金墊款	(411)	(902)
向合作方現金墊款	(883)	—
股權投資預付款(附註11)	(7,147)	—
已收利息	1,133	482
投資活動(所用)／所得現金淨額	(69,346)	6,274

簡明綜合 現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2016年 (未經審核) 人民幣百萬元	2015年 (未經審核) 人民幣百萬元
融資活動的現金流量		
借款所得款項	184,288	81,951
償還借款	(110,949)	(52,788)
合併投資實體單位持有人所得款項	3,333	—
向合併投資實體單位持有人還款	—	(5,620)
已付合併投資實體單位持有人利息	—	(357)
永久資本工具所得款項	49,285	3,658
贖回永久資本工具	(10,924)	(4,942)
分派至永久資本工具持有人	(2,316)	(1,813)
已發行股份所得款項	—	3,630
購回股份	(690)	—
根據購股權計劃發行普通股	25	559
向非控股權益已付股息	(42)	—
向非控股權益收購附屬公司股權	(2,109)	(71)
非控股權益注資	851	417
來自合營企業的現金墊款	274	—
來自聯營公司的現金墊款	37	—
就短期融資般營運資金簽訂之遠期合約	4,500	—
來自合作方的現金墊款	6,373	—
向合作方還款	(1,868)	(1,782)
就銀行借款作抵押的受限制現金	(23,288)	(10,949)
融資活動所得現金淨額	96,780	11,893
現金及現金等值物增加淨額	15,020	8,220
期初現金及現金等值物	103,090	29,847
現金及現金等值物匯兌收益	138	1
期終現金及現金等值物	118,248	38,068

載於第33至第68頁的附註為此等中期綜合財務資料的組成部分。

簡明綜合 中期財務資料附註

1. 一般資料

中國恒大集團(「本公司」，前稱恒大地產集團有限公司)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，並從事投資控股。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、酒店運營、金融業務、互聯網業務、保健業務及快速消費品業務。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。

除另有說明者，簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)百萬元列值。簡明綜合中期財務資料已於2016年8月30日經本公司董事局批准刊發。

此等簡明綜合中期財務資料未經審核。

2. 編製基準

本截至2016年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃按照香港會計準則(「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2015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2015年12月31日止年度(如該等年度財務報表所述者)貫徹一致。

(i) 本集團於2016年1月1日採納的新訂準則及準則之修訂

以下新訂準則、準則及詮釋之修訂於2016年1月1日開始的本集團財政年度強制生效。採納此等新訂準則及準則之修訂不會對本集團業績及財務狀況產生任何重大影響。

香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
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
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂)	澄清可接納的折舊及攤銷方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物
香港會計準則第27號(修訂)	單獨財務報表的權益法
2014年之年度改進	2012年至2014年週期之年度改進 ¹
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28號(修訂)	投資實體：申請合併例外情況
香港會計準則第1號(修訂)	披露事項

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

3. 會計政策

(ii) 已頒佈但未生效的新準則和準則修訂

香港會計準則第12號(修訂)	所得稅 ¹
香港會計準則第7號(修訂)	現金流量報表 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第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 ⁴

1 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效。

2 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。

3 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

4 生效日將由國際會計準則委員會釐定。

(iii) 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. 估計

管理層於編製中期財務資料時須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響到會計政策的應用以及資產與負債、收益與開支的報告金額。實際結果可能有別於此等估計。

於編製此簡明綜合中期財務資料時，管理層所作出應用於本集團會計政策的重大判斷，以及估計不確定性的主要原因，與應用於截至2015年12月31日止年度的綜合財務報表者相同。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

5. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的業務承受多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、公平值利率風險、現金流量利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

本集團主要以人民幣經營業務，惟若干銷售所得款項及借款的收款則以其他貨幣計值。於2016年6月30日，本集團以外幣計值的貨幣資產和負債於各結算日的賬面值如下：

	2016年 6月30日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元
貨幣資產		
— 港元	15,765	5,199
— 美元	9,600	10,865
— 其他	24	20
	25,389	16,084
貨幣負債		
— 港元	29,597	20,497
— 美元	73,250	48,349
— 其他	47	44
	102,894	68,890

下表顯示人民幣兌有關外幣的匯率變動2%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於期終因應外幣匯率變動2%而調整換算。倘人民幣兌有關貨幣升值/貶值2%，則年內利潤增加/(減少)的影響如下：

	2016年 6月30日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣兌港元升值2%	207	219
人民幣兌港元貶值2%	(207)	(219)
人民幣兌美元升值2%	955	579
人民幣兌美元貶值2%	(955)	(579)

中期簡明綜合財務資料不包括年度財務報表所需的一切財務風險管理資料及披露，並應與本集團於2015年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

風險管理部門或任何風險管理政策均自2015年年末起並無任何變動。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

5. 財務風險管理(續)

(b) 流動資金風險

管理層銳意保持充裕的現金及現金等值物，或透過取得足夠的融資金額(包括物業預售所得款項、已承擔信貸融資、短期及長期銀行貸款以及永久資本工具)，以應付其建築承擔所需。由於相關業務的動態性質使然，本集團通過維持充足的現金及現金等值物及通過擁有可用融資來源，以維持資金靈活性。

為應付本集團業務的迅速擴展，本集團於截至2016年6月30日止六個月籌得大額借款。於2016年6月30日，本集團借款總額為人民幣381,261百萬元，而其資本負債比率達到38.13%(借款總額除以資產總值)。截至2016年6月30日止六個月及截至該等綜合財務報表日期止期間，為妥善管理本集團的流動資金風險及資本架構，本集團已進行以下主要融資活動：

- 本集團發行後償永久資本工具，所得款總淨額為人民幣49,285百萬元；
- 本集團已於中國發行優先票據以籌集資金淨額合共人民幣4,539百萬元，年期為3年，以及企業債券(「中國債券」)以籌集資金淨額合共人民幣9,940百萬元，年期為4年，以優化短期借款及長期借款結構。

除上述者及近期發展外，倘經濟環境發生顯著不利變動，本集團已制定多個備選方案可減少對預計現金流量所造成的潛在影響。該等備選方案包括控制於土地儲備的投資、調整項目開發時間表以適應不時變化的當地房地產市場環境、實施成本控制措施、竣工物業的促銷、以更靈活的定價加快銷售。本集團將根據其對有關未來成本及利益的評估實施有關方案。

本公司董事已審閱本集團自2016年6月30日起十二個月的營運資金預測，並認為本集團將擁有充足營運資金以應付自綜合資產負債表日期起計未來12個月內到期的財務責任。

(c) 公平值估計

公平值估計不同層級界定如下：

- 相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)(第一級)。
- 第一級所包括之報價以外的資產或負債之可觀察直接(即價格)或間接(即自價格得出)輸入數據(第二級)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債之輸入數據(第三級)。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

5. 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

下表展示本集團按公平值計量的財務資產：

	第一級 人民幣百萬元	第二級 人民幣百萬元	第三級 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2016年6月30日				
資產				
可供出售財務資產	1,130	886	1,058	3,074
透過損益按公平值列賬之財務資產	4,559	—	—	4,559
資產總值	5,689	886	1,058	7,633
於2015年12月31日				
資產				
可供出售財務資產	287	928	1,380	2,595
透過損益按公平值列賬之財務資產	307	—	—	307
資產總值	594	928	1,380	2,902

截至2016年6月30日止六個月，由於股本工具於本期有可觀察報價，可供出售財務資產人民幣879百萬元(2015年：無)自公平值架構第三層轉至第一層。

按攤銷成本計量之財務資產及負債之公平值：

公開優先票據與公開中國債券之公平值屬公平值架構第一層，列載如下：

	2016年 6月30日	2015年 12月31日
優先票據—公開	18,786	20,093
中國債券—公開	21,157	21,306
	39,943	41,399

以下財務資產及負債之公平值與其賬面值相若：

- 應收貿易賬款及其他應收款項
- 現金及現金等值物
- 流動借款及非流動借款(公開優先票據與公開中國債券除外)
- 應付貿易賬款及其他應付款項

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

6. 分部資料

本集團的主要營運決策人(「主要營運決策人」)識別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業務分部：房地產開發、物業投資、物業管理及其他業務。其他業務主要包括房地產建造、酒店運營、金融業務、互聯網業務、保健業務及快速消費品業務(包括生產及銷售礦泉水、糧油及食用油以及乳製品)。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計量方式對營運分部之表現進行評估。透過損益按公平值列賬之財務資產公平值收益/(虧損)、可供出售財務資產股息收入、出售可供出售財務資產之盈虧以及融資成本及收益並未計入各營運分部的業績。

分部間交易按相關訂約各方協定的條款進行。向管理層呈報的來自外部訂約各方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2016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 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部總收入	83,738	312	1,989	8,269	94,308
分部間收入	—	(54)	(1,296)	(5,460)	(6,810)
收入	83,738	258	693	2,809	87,498
分佔聯營公司除稅後利潤	59	—	—	(1)	58
分佔合營企業除稅後虧損	148	—	—	(277)	(129)
分部業績	13,977	3,495	99	(1,027)	16,544
透過損益按公平值列賬之 財務資產之虧損					(425)
融資成本淨額					(1,782)
除所得稅前利潤					14,337
所得稅開支					(7,210)
期間利潤					7,127
折舊及攤銷	406	—	6	498	910
投資物業公平值收益	—	3,283	—	—	3,283

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

6. 分部資料(續)

截至2015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 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部總收入	75,374	134	1,161	4,628	81,297
分部間收入	—	(54)	(463)	(3,037)	(3,554)
收入	75,374	80	698	1,591	77,743
分佔聯營公司除稅後利潤	171	—	—	—	171
分佔合營企業除稅後虧損	(4)	—	—	(128)	(132)
分部業績	15,829	5,834	(132)	(1,487)	20,044
透過損益按公平值列賬之 財務資產之收益					2,481
融資成本淨額					(607)
除所得稅前利潤					21,918
所得稅開支					(8,632)
期間利潤					13,286
折舊及攤銷	330	—	4	386	720
投資物業公平值收益	—	5,534	—	—	5,534

於2016年6月30日的分部資產如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部資產	809,403	121,632	1,539	49,682	982,256
未分配資產					17,659
資產總值					999,915
分部資產包括：					
聯營公司權益	152	—	—	13	165
合營企業權益	278	—	—	13,348	13,626

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

6. 分部資料(續)

於2015年12月31日的分部資產如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部資產	622,060	97,146	1,193	26,851	747,250
未分配資產					9,785
資產總值					757,035
分部資產包括：					
聯營公司權益	154	—	—	—	154
合營企業權益	634	—	—	7,792	8,426

分部的劃分基準或分部損益的計量基準與最近的年度財務報表沒有變化。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、無形資產、商譽、以權益法入賬之投資、存貨、在建物業、待售已竣工物業、應收貿易賬款及其他應收款項、預付款項及現金結餘，不包括遞延所得稅資產、可收回所得稅、可供出售財務資產及透過損益按公平值列賬的財務資產。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

7. 物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產、投資性房地產、商譽

	物業、廠房 及設備					總計
	土地使用權	無形資產	投資性房地產	商譽	總計	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
截至2016年6月30日						
止六個月						
2016年1月1日期初						
賬面淨值	16,720	3,625	372	97,146	885	118,748
添置	2,276	1,132	67	13,152		16,627
收購附屬公司(附註33)	1,057	24	97	10,486	—	11,664
自投資物業轉撥	1,310	—	—	(1,310)	—	—
出售	(532)	(38)	—	(1,125)	—	(1,695)
投資物業公平值收益	—	—	—	3,283	—	3,283
扣除折舊及攤銷	(822)	(73)	(15)	—	—	(910)
2016年6月30日期終						
賬面淨值	20,009	4,670	521	121,632	885	147,717
截至2015年6月30日						
止六個月						
2015年1月1日期初						
賬面淨值	15,504	3,388	368	61,857	486	81,603
添置	1,273	112	26	12,533	—	13,944
收購附屬公司	21	—	9	—	399	429
出售	(256)	—	—	(452)	—	(708)
投資物業公平值收益	—	—	—	5,534	—	5,534
扣除折舊及攤銷	(631)	(48)	(41)	—	—	(720)
2015年6月30日期終						
賬面淨值	15,911	3,452	362	79,472	885	100,082

本集團按公平值計量其投資物業。本集團投資物業2016年6月30日公平值根據獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)進行的估值釐定。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

7. 物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產、投資性房地產、商譽(續)

估值方法

- (i) 採用直接比較法，假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考有關市場的可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整。
- (ii) 採用收益法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以租期收益率及復歸收益率計算物業的市場價值。
- (iii) 在評估發展用地時一般採用的餘值估價法，透過設定「猶如」竣工物業的市場價值，適當扣減將產生的建築成本、專業費用、或然費用、營銷及法律成本以及利息付款、發展商預計利潤、土地收購成本、利息付款及土地利潤計算。

估值方法於截至2016年6月30日止六個月內並無變動。

由於公平值計量量化資料使用以下主要不可觀察輸入數據，故投資物業乃計入第三層級資料。

- **最終收益率、復歸收益率、預期空置率、市場租金及市場價格**

就已竣工投資物業而言，最終收益率、復歸收益率及預期空置率上升或會導致公平值下跌。市場租金及市場價格上升或會導致公平值上升。

- **市場價格、將產生的預算建築成本、估計完工百分比及發展商利潤率**

就在建投資物業而言，市場價格上升或會導致公平值上升。將產生的預算建築成本、估計尚未完工百分比及發展商利潤率上升或會導致公平值下跌。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

8. 開發中物業

	2016年 6月30日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元
預期竣工的開發中物業：		
— 計入流動資產項下一個經營週期內	415,098	329,610
— 計入非流動資產項下一個經營週期後	157	248
	415,255	329,858
開發中物業包括：		
— 建造成本及資本化開支	131,184	118,649
— 資本化利息	34,274	26,889
— 土地使用權	249,797	184,320
	415,255	329,858

開發中物業包括收購使用位於中國多個地區(香港除外)若干土地的權利的成本，該等土地按固定期間作房地產開發。土地使用權的租期由40年至70年不等。

截至2016年6月30日止六個月的借款成本資本化比率為8.46%(截至2015年6月30日止六個月：9.94%)。

9. 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業皆位於中國。

簡明綜合
中期財務資料附註(續)

10. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2016年 6月30日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元
應收貿易賬款(附註a)	24,413	19,659
其他應收款項	29,261	12,779
	53,674	32,438
減：非即期部分	(15,909)	(10,730)
應收貿易賬款(附註a)	(15,535)	(10,327)
其他應收款項	(374)	(403)
即期部分	37,765	21,708

於2016年6月30日及2015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：

	2016年 6月30日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	10,657	9,242
90天以上及180天以內	126	122
180天以上及365天以內	4,868	5,662
365天以上	8,762	4,633
	24,413	19,659

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

10. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

於2016年6月30日，應收貿易賬款人民幣9.12億元(2015年12月31日：人民幣6.63億元)為已逾期但未減值。此等賬目主要與近期並無拖欠記錄的多名客戶有關，而由於本集團於收到未結清結餘前，通常會持有物業抵押或業權，因此本公司董事認為，可收回逾期應收貿易賬款，且並無就於2016年6月30日的已逾期應收賬款計提撥備(2015年12月31日：無)。此等應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2016年 6月30日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元
1年內	767	580
1年以上	145	83
	912	663

於各結算日，信貸風險的最高額為上文所述各類應收款項的賬面值。於結清應收貿易賬款前，本集團保留售予此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均以人民幣列值。

11. 預付款項

	2016年 6月30日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元
預付營業稅及其他稅項	5,411	3,647
預付款項及向第三方墊款	49,607	34,528
— 收購土地使用權	31,956	28,689
— 股權投資(附註a)	7,147	—
— 收購附屬公司	7,285	2,820
— 其他	3,219	3,019
	55,018	38,175
減：非即期部分	(8,546)	(1,038)
— 收購物業、廠房及設備和無形資產的預付款項	(1,399)	(1,038)
— 股權投資的預付款項(附註a)	(7,147)	—
	46,472	37,137

(a) 該款項指為收購香港上市公司盛京銀行股份有限公司1,001,680,000股內資股而預付之款項。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

12. 以權益法入賬之投資

	2016年 6月30日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元
聯營公司	165	154
合營企業	13,626	8,426
	13,791	8,580

於收益表確認之金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
分佔聯營公司溢利	58	171
分佔合營企業虧損	(129)	(132)
	(71)	39

於聯營公司之權益

於聯營公司之權益變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
於1月1日的結餘	154	29
添置	46	—
出售	(93)	(185)
分佔聯營公司除稅後溢利	58	171
於6月30日的結餘	165	15

聯營公司使用權益法入賬。

本集團於聯營公司之權益並無或然負債或承擔。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

12. 以權益法入賬之投資

於合營企業之權益

於合營企業之權益變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
於1月1日的結餘	8,426	1,033
添置(附註a)	6,191	503
出售	(665)	—
分佔合營企業除稅後虧損	(129)	(132)
其他全面收益	(197)	—
於6月30日的結餘	13,626	1,404

(a) 本集團於截至2016年6月30日止六個月向恒大人壽保險有限公司(「恒大人壽保險」)注入額外資本人民幣6,000百萬元。根據恒大人壽保險的股東大會決議案，全體股東同意僅由本集團注入的額外注資僅歸屬於本集團。

合營企業以權益法入賬。

本集團於合營企業之權益並無或然負債或承擔。

13. 可供出售財務資產

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
於1月1日	2,595	123
添置	7,064	491
出售	(7,209)	—
於權益中確認的收益/(虧損)淨額	624	(17)
	3,074	597

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

13. 可供出售財務資產(續)

可供出售財務資產包括：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
上市股票證券	1,130	—
非上市基金投資	890	597
非上市股票證券	1,054	—
	3,074	597

於2016年6月30日，可供出售財務資產以美元、港元及人民幣列值。

截至2016年6月30日止六個月，並無就可供出售財務資產作出減值撥備(2015年12月31日：無)。

14. 透過損益按公平值列賬之財務資產

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	307	10,950
添置	4,677	1,600
財務資產的公平值變動	(425)	2,481
出售	—	(15,031)
於6月30日之結餘	4,559	—

於2016年6月30日，透過損益按公平值列賬之財務資產指本集團於若干在中國A股上市公司及聯交所主板上市公司(2015年：無)之權益投資(於活躍市場報價)。

透過損益按公平值列賬之財務資產公平值變動記錄於綜合全面收益表之「透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值(虧損)/收益」。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

15. 受限制現金

	2016年 6月30日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元
以人民幣列值	93,414	60,627
以其他貨幣列值	341	305
	93,755	60,932

將中國集團實體以人民幣列值的銀行結餘換算為外幣及將該等以外幣列值的銀行結餘及現金匯出中國，均須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

於2016年6月30日，本集團受限制現金主要包括在建項目保證按金、銀行承兌匯票及貸款保證按金及收購土地保證按金。

16. 現金及現金等值物

	2016年 6月30日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元
銀行存款及手頭現金：		
— 以人民幣列值	100,777	88,428
— 以其他貨幣列值	17,471	14,662
	118,248	103,090

將以人民幣列值的結餘換算為外幣及將該等外幣計值銀行結餘及現金匯出中國，均須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規。

銀行現金按每日銀行存款浮動利率賺取利息。

簡明綜合
中期財務資料附註(續)

17. 股本及溢價

	普通股 數目 (千股)	普通股 面值 百萬美元	普通股 面值等額 人民幣百萬元	股份 溢價 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
截至2016年6月30日止六個月					
於2016年1月1日的結餘	13,798,430	138	971	—	971
根據購股權計劃發行普通股	10,310	—	1	31	32
購回股份(附註(a))	(127,665)	(1)	(9)	(31)	(40)
於2016年6月30日的結餘	13,681,075	137	963	—	963
截至2015年6月30日止六個月					
於2015年1月1日的結餘	14,589,061	146	1,021	—	1,021
根據購股權計劃發行普通股	250,719	3	15	763	778
股份配售所得款項	820,000	8	50	3,580	3,630
於2015年6月30日的結餘	15,659,780	157	1,086	4,343	5,429

(a) 截至2016年止六個月，本公司以總代價822百萬港元(相當於約人民幣690百萬元)透過聯交所購回自身股份合共127,665,000股股份。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

18. 儲備

	合併儲備 人民幣 百萬元 (附註(a))	其他儲備 人民幣 百萬元	法定儲備 人民幣 百萬元 (附註(b))	僱員購股權	資本	匯兌儲備 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
				儲備 人民幣 百萬元 (附註(c))	贖回儲備 人民幣 百萬元		
截至2016年6月30日止六個月							
於2016年1月1日的結餘	(986)	926	7,287	176	234	—	7,637
轉撥至法定儲備	—	—	3,073	—	—	—	3,073
附屬公司擁有權權益變動而 控制權不變(附註31)	—	(503)	—	—	—	—	(503)
僱員購股權計劃(附註(c))	—	—	—	46	—	—	46
根據購股權計劃發行普通股	—	—	—	(7)	—	—	(7)
可供出售財務資產價值變動	—	468	—	—	—	—	468
分佔以權益法入賬之投資之 其他全面收益	—	(197)	—	—	—	—	(197)
購回本公司股份	—	—	—	—	9	—	9
外幣換算差額	—	—	—	—	—	175	175
於2016年6月30日的結餘	(986)	694	10,360	215	243	175	10,701
截至2015年6月30日止六個月							
於2015年1月1日的結餘	(986)	953	5,435	332	115	—	5,849
轉撥至法定儲備	—	—	1,876	—	—	—	1,876
附屬公司擁有權權益變動而 控制權不變	—	(3)	—	—	—	—	(3)
僱員購股權計劃	—	—	—	59	—	—	59
根據購股權計劃發行普通股	—	—	—	(219)	—	—	(219)
可供出售財務資產價值變動	—	(13)	—	—	—	—	(13)
於2015年6月30日的結餘	(986)	937	7,311	172	115	—	7,549

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

18. 儲備(續)

(a) 合併儲備

合併儲備指本公司所收購附屬公司的股本／實繳股本總面值，減為籌備本公司在聯交所上市而於2006年進行集團重組時向本集團當時股東已付及應付之代價。

(b) 法定儲備

根據於中國之有關規則及規例以及於中國成立之集團公司之公司章程之條文，該等集團公司須分配對銷承前累計虧損後年度利潤10%(根據法定財務報表呈報的淨利潤)到法定盈餘公積金。

法定盈餘公積金只可用於彌補以往年度虧損或待有關機關批准增加有關公司之資本。

(c) 僱員購股權儲備

購股權乃授予董事及其他經挑選僱員。購股權須待僱員完成若干期間的服務(歸屬期)方可作實。本集團並無法定或推定責任購回或以現金結算購股權。

於2010年5月18日，713,000,000份購股權(「2010年購股權」)獲授予董事及僱員，行使價為每股2.4港元。所有已授出之購股權將於歸屬後5年內可予行使。

於2014年10月9日，530,000,000份購股權(「2014年購股權」)獲授予董事及僱員，行使價為每股3.05港元。所有已授出之購股權將於歸屬後5年內可予行使。

購股權之變動如下：

	購股權數目
截至2016年6月30日止六個月	
於2016年1月1日的結餘	526,573,000
期內行使	(10,310,000)
期內失效	(1,600,000)
於2016年6月30日的結餘	514,663,000
截至2015年6月30日止六個月	
於2015年1月1日的結餘	896,685,000
期內行使	(250,719,000)
期內失效	(32,800,000)
於2015年6月30日的結餘	613,166,000

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

19. 永久資本工具

期內，本公司若干全資附屬公司(「發行人」)發行所得款項總額為人民幣49,285百萬元的後償永久資本工具。

本公司發行的永久資本工具為無抵押，而附屬公司發行的永久資本工具由本公司及此等附屬公司之控股公司共同擔保，並透過抵押該等附屬公司的股份作抵押。此等工具並無到期日，且派付款可由本公司酌情遞延，而可遞延分紅次數並無任何限制，除非發行人或本公司選擇向其股東宣派股息，則本集團須按認購協議界定之分派率向永久資本工具持有人作出分配。有關永久資本工具可隨時贖回。

20. 借款

	2016年 6月30日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元
計入非流動負債的借款：		
銀行借款	136,598	96,760
優先票據(附註(a))	21,119	19,854
中國企業債券(附註(b))	49,536	39,549
其他借款(附註(c))	91,472	78,535
	298,725	234,698
減：非流動借款的即期部分	(90,216)	(96,536)
	208,509	138,162
計入流動負債的借款：		
銀行借款	60,218	29,939
其他借款(附註(c))	22,318	32,269
非流動借款的即期部分	90,216	96,536
	172,752	158,744
借款總額	381,261	296,906
借款總額按以下貨幣計值：		
人民幣	294,117	241,876
美元	72,637	47,798
港元	14,460	7,187
其他	47	45
	381,261	296,906

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

20. 借款(續)

(a) 優先票據

於2011年1月19日，本公司按面值100%發行9.25厘為期五年的優先票據，本金總額為人民幣3,700百萬元，優先票據已於2016年1月到期及償還。

於2013年10月31日，本公司按面值100%發行8.75厘為期五年的優先票據，本金總額為1,000百萬美元(相當於約人民幣6,141百萬元)。於2013年11月13日，本公司按面值100%進一步發行額外優先票據，本金總額為500百萬美元(相當於約人民幣3,071百萬元)。

於2015年2月17日，本公司按面值100%發行12.00厘為期五年的優先票據，本金總額為1,000百萬美元(相當於約人民幣6,133百萬元)。

於2016年1月11日，本公司按面值100%發行7.80厘為期三年的優先票據，本金總額為400百萬美元(相當於約人民幣2,625百萬元)，並按面值100%發行8.00厘為期三年的優先票據，本金總額為300百萬美元(相當於約人民幣1,969百萬元)。

在上述優先票據當中，2,800百萬美元的優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市，而400百萬美元的優先票據則為非公開發行票據。

(b) 中國企業債券

於2015年6月19日，本公司一間附屬公司按面值100%發行5.38厘為期五年的中國企業債券，本金總額為人民幣5,000百萬元。

於2015年7月7日，本公司一間附屬公司按面值100%發行5.30厘為期四年的中國債券，本金總額為人民幣6,800百萬元以及6.98厘為期七年的中國債券，本金總額為人民幣8,200百萬元。

於2015年10月16日，本公司一間附屬公司按面值100%發行7.38厘為期五年的非公開中國債券，本金總額為人民幣17,500百萬元以及7.88厘為期五年的中國債券，本金總額為人民幣2,500百萬元。

於2016年1月11日，本公司一間附屬公司按面值100%發行6.98厘為期四年的非公開中國債券，本金總額為人民幣10,000百萬元。

上述價值人民幣20,000百萬元的中國企業債券於上海證券交易所上市。

(c) 其他借款

中國若干從事房地產項目開發的集團公司與若干金融機構(「受託人」)分別訂立基金安排，據此受託人為集團公司籌集信託基金並向其作出注資。該等基金按固定利率計息，具有固定還款期。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

20. 借款(續)

借款變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
於1月1日的結餘	296,906	156,065
新增借款	184,288	81,951
收購附屬公司(附註33)	9,379	59
償還借款	(110,949)	(52,788)
攤銷發行成本	65	28
匯兌虧損/(收益)	1,572	(27)
於6月30日的結餘	381,261	185,288

21. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2016年	2015年
	6月30日 人民幣百萬元	12月31日 人民幣百萬元
應付貿易賬款	142,529	132,517
其他應付款項	99,861	54,465
應付股息	5,241	—
應付薪金	982	1,498
應計費用	5,952	3,488
其他應付稅項	2,240	1,822
	256,805	193,790
減：其他應付款項的非即期部分	(6,099)	(2,481)
	250,706	191,309

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2016年	2015年
	6月30日 人民幣百萬元	12月31日 人民幣百萬元
一年以內	127,734	119,488
一年以上	14,795	13,029
	142,529	132,517

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

22. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
銀行存款利息收入	1,133	482
沒收客戶定金	134	82
出售物業、廠房及設備和投資物業的收益	57	210
其他	551	443
	1,875	1,217

23. 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	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
已售物業成本	55,946	49,243
員工福利開支 — 包括董事酬金	6,079	5,280
減：於開發中物業、在建投資物業及在建工程中資本化的金額	(1,991)	(1,486)
僱員福利開支	4,088	3,794
營業稅及其他徵稅	4,131	4,392
廣告及推廣開支	5,012	2,605
銷售佣金	427	545
物業、廠房及設備折舊	822	631
土地使用權及無形資產攤銷	88	89
經營租賃開支	199	86
捐獻	1,124	123

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

24. 融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
融資成本		
借款利息開支	(13,549)	(7,879)
減：資本化利息	13,549	7,879
	—	—
匯兌(虧損)/收益	(1,572)	27
其他融資成本	(210)	(634)
	(1,782)	(607)

25. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
即期所得稅		
— 香港利得稅	12	—
— 中國企業所得稅	4,157	3,898
— 中國土地增值稅	3,159	3,002
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(447)	371
— 中國土地增值稅	329	1,361
	7,210	8,632

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

25. 所得稅開支(續)

海外所得稅

本公司根據開曼群島法例第22章公司法(2012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,因此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

本公司已就香港的營運於本期間的估計應課稅利潤按稅率16.5%(截至2015年6月30日止六個月:16.5%)作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

本集團就中國內地營運的所得稅撥備乃根據當地現行法律、詮釋及慣例,就期內估計應課稅利潤按適用稅率25%(截至2015年6月30日止六個月:25%)計算。

中國預扣所得稅

根據中國企業所得稅法,由2008年1月1日起,倘本集團的中國附屬公司向其海外控股公司宣派於2008年1月1日後所賺取利潤撥付的股息,則須繳納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(即銷售物業所得款項扣除包括土地使用權及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。

26. 每股盈利

每股基本盈利以本公司股東應佔利潤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。

27. 股息

本公司董事局議決不宣派截至2016年6月30日止六個月任何股息(截至2015年6月30日止六個月:無)。

截至2015年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.38元(合共人民幣5,199百萬元)已於2016年6月16日召開的本公司股東週年大會上獲本公司股東批准。此末期股息已於本中期財務資料確認為負債。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

28. 財務擔保

	2016年 6月30日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元
就本集團物業單位若干買家的按揭融資作出的擔保(附註(a))	181,104	141,591
對與本集團建立持續業務關係的獨立第三方借款作出的擔保(附註(b))	2,986	3,448
	184,090	145,039

- (a) 本集團為其物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保在下列較早期間終止：(i)發出一般於完成擔保登記後平均2至3年內取得的房地產權證；或(ii)物業買家清償按揭貸款。

根據擔保條款，這些買家拖欠按揭款項時，本集團有責任向銀行償還欠債買家拖欠的未償還按揭本金連同累計利息和罰款，亦有權收回有關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期限於授出按揭日期開始。董事認為，買家拖欠付款的可能性甚微，故按公平值計算的財務擔保並不重大。

- (b) 此代表於評估本集團若干與本集團建立持續業務關係的獨立第三方(主要為建築公司)之信貸歷史後，向此等獨立第三方就取得借款提供之擔保。本集團密切監察此等獨立第三方相關借款之償還進度。董事認為拖欠還款之可能性極微，故按公平值計量之財務擔保並不重大。

29. 承擔

(a) 經營租賃承擔

不可撤銷經營租賃項下未來最低租金付款總額如下：

	2016年 6月30日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元
物業、廠房及設備：		
不超過1年	431	117
超過1年但不超過5年	927	349
超過5年	101	12
	1,459	478

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

29. 承擔(續)

(b) 房地產開發開支承擔

	2016年 6月30日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元
已訂約但沒有撥備		
— 房地產開發活動	82,225	79,519
— 收購土地使用權	31,584	20,899
— 收購附屬公司	1,700	41,525
— 股權投資	2,700	—
	118,434	141,943

30. 關連人士交易

(a) 關連人士姓名／名稱及關係

姓名／名稱	關係
許家印博士(「許博士」)	本公司的最終控股股東兼董事
濟南西開置業有限公司	本集團聯營公司
濟南西業置業有限公司	本集團聯營公司
濟南西創置業有限公司	本集團聯營公司
濟南西實置業有限公司	本集團聯營公司
廣州恒大淘寶足球俱樂部有限公司	本集團合營企業
內蒙古魯橋置業有限公司	本集團合營企業
王府井恒大商業控股有限公司	本集團合營企業
恒大人壽保險有限公司	本集團合營企業
北京北恒中慧教育科技有限公司	本集團合營企業

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

30. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士之交易

截至2016年及2015年6月30日止六個月，本集團於本集團的一般業務過程中與關連人士進行以下重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
交易性質		
聯營公司		
向聯營公司銷售貨物	6	15
向聯營公司提供服務	12	—
合營企業		
向合營企業提供服務	4	9
來自合營企業之租金收入	3	1
合營企業收取的廣告服務費	127	22
向一間合營企業購買貨物	5	7
一間合營企業收取的貸款利息	79	—

上述收入及成本乃根據相關協議之條款進行扣除，本公司董事認為有關條款乃參考特定年度之市場價格釐定。本公司董事認為，上述關連人士交易乃於一般業務過程按照本集團與相關關連人士協定之條款進行。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

30. 關連人士交易(續)

(c) 與關連人士之結餘

於2016年6月30日及2015年12月31日，本集團與關連人士有以下重大非貿易結餘：

	2016年 6月30日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元
應收關連人士		
計入應收貿易賬款及其他應收款項(附註(i))		
— 聯營公司	986	575
— 合營企業	648	1,687
	1,634	2,262
應付有關連人士		
計入應付貿易賬款及其他應付款項(附註(i))		
— 聯營公司	738	701
— 合營企業	872	598
	1,610	1,299
計入借款(附註(ii))		
— 一間合營企業	2,700	—
	4,310	1,299

附註(i)： 有關結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及須按要求償還。

附註(ii)： 有關結餘的性質為借款，為有抵押、按每年10.02%計息及須按相應的貸款協議償還。

(d) 其他

截至2016年6月30日止六個月，本集團一間附屬公司向本集團一間合營企業發行本金額為人民幣300百萬元之永久資本工具，年分派率為12.5%，永久資本工具持有人期內應佔溢利約為人民幣8百萬元。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

30. 關連人士交易(續)

(e) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括董事及主要營運部門主管。就主要管理人員的僱員服務已付或應付的薪酬列示如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
薪金及其他僱員福利	197	106

31. 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變

截至2016年6月30日止六個月，本集團向非控股股東收購若干附屬公司的若干股權，總代價為人民幣2,109百萬元。已付代價與所收購股權賬面值的差額為人民幣503百萬元，扣減本公司擁有人應佔權益。

32. 收購附屬公司

截至2016年6月30日止六個月，本集團收購中國若干物業發展公司的控股權益，總代價約為人民幣983百萬元。該等公司僅持有土地，且於被本集團收購前並無進行任何重大業務。因此，董事認為，收購事項並不構成收購業務，並應被視為收購土地使用權。該等收購事項使本集團非控股權益增加合共人民幣125百萬元。

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

33. 業務合併

截至2016年6月30日止六個月，本集團收購位於中國及香港的若干物業發展及物業投資公司的控股權益以增加其土地儲備及優化區域佈局。該等公司於被本集團收購前已進行實質性的業務。因此，董事認為收購事項構成收購業務。

(i) 向新世界發展(中國)有限公司收購附屬公司

截至2016年6月30日止六個月，本集團向新世界發展(中國)有限公司收購若干項目發展公司，總代價為人民幣20,210百萬元。

下表概述於收購日期有關收購的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值。

	人民幣百萬元
現金代價	20,210
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等值物	1,117
物業、廠房及設備	1,049
土地使用權	24
投資物業	1,731
遞延所得稅資產	6
存貨	4
開發中物業	29,891
持作出售竣工物業	872
應收貿易賬款及其他應收款項	2,120
預付款項	683
借款	(1,264)
應付貿易賬款及其他應付款項	(4,877)
預收客戶墊款	(3,605)
遞延所得稅負債	(4,309)
可識別淨資產總值	23,442
非控股權益	(3,232)
已收購可識別淨資產	20,210
商譽	—

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

33. 業務合併(續)

(ii) 向周大福企業有限公司收購附屬公司

截至2016年6月30日止六個月，本集團向周大福企業有限公司收購若干項目發展公司，總代價為人民幣12,500百萬元。

下表概述於收購日期有關收購的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值。

	人民幣百萬元
現金代價	12,500
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等值物	517
物業、廠房及設備	3
遞延所得稅資產	19
開發中物業	19,758
應收貿易賬款及其他應收款項	1,533
預付款項	88
應付貿易賬款及其他應付款項	(1,748)
預收客戶墊款	(883)
遞延所得稅負債	(6,641)
可識別淨資產總值	12,646
非控股權益	(146)
已收購可識別淨資產	12,500
商譽	—

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

33. 業務合併(續)

(iii) 收購Pioneer Time Investment Limited

於2016年1月，本集團收購於香港從物業投資的Pioneer Time Investment Limited的100%股權，代價為人民幣8,700百萬元。

下表概述於收購日期有關收購的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值。

	人民幣百萬元
現金代價	8,700
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
投資物業	8,755
預付款項	4
預收客戶墊款	(44)
即期所得稅負債	(1)
遞延所得稅負債	(14)
可識別淨資產總值	8,700
非控股權益	—
已收購可識別淨資產	8,700
商譽	—

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

33. 業務合併(續)

(iv) 其他收購

截至2016年6月30日止六個月，除上述收購外，本集團亦收購了若干物業發展公司，總代價為人民幣8,421百萬元。

下表概述於收購日期有關收購該等物業發展公司的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值。

	人民幣百萬元
現金代價	7,686
業務合併前所持有於一間合營企業及一間聯營公司投資之公平值	735
總代價	8,421
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等值物	718
物業、廠房及設備	5
無形資產	97
開發中物業	22,361
應收貿易賬款及其他應收款項	2,869
預付款項	162
借款	(8,115)
應付貿易賬款及其他應付款項	(3,329)
預收客戶墊款	(2,332)
即期所得稅負債	(53)
遞延所得稅負債	(1,391)
可識別淨資產總值	10,992
非控股權益	—
已收購可識別淨資產	10,992
商譽	—

簡明綜合 中期財務資料附註(續)

33. 業務合併(續)

業務合併之總現金代價與收購之現金流出之對賬如下：

現金代價	49,096
去年預付	(1,047)
遞延代價	(25,934)
已收購現金及現金等值物	(2,352)
期內進行業務合併的支付款項	19,763
去年進行業務合併的支付款項	6,229
收購之現金流出總額	25,992

收購相關成本人民幣11百萬元已計入截至2016年6月30日止六個月的綜合全面收益表行政開支中。

於業務合併中並無確認或然負債。

自各自收購日期至2016年6月30日期間內，所收購業務為本集團帶來人民幣1,598百萬元收入及人民幣81百萬元純利。倘收購已於2016年1月1日進行，期內的綜合收入及綜合利潤分別為人民幣99,058百萬元及人民幣8,203百萬元。

34. 期後事項

茲提述本公司於2016年4月24日之公告，本集團訂立協議以收購中國A股公司嘉凱城集團股份有限公司(「嘉凱城集團」)的952,292,202股股份，佔嘉凱城集團的現有已發行股本約52.78%，總代價為人民幣3,609百萬元。該交易已於2016年8月完成。

於2016年7月及8月，本集團購買中國A股公司萬科企業股份有限公司(「萬科」)合共752,663,291股股份，佔萬科的現有已發行股本約6.82%，總代價為人民幣14,570百萬元。