



恒大地產集團®

EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

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

中期報告 2014





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
- 03 公司及股東資料
- 04 主席報告書
- 09 管理層討論及分析
- 17 企業管治及其他資料
- 24 簡明綜合資產負債表
- 26 簡明綜合全面收益表
- 27 簡明綜合權益變動表
- 28 簡明綜合現金流量表
- 29 簡明綜合中期財務資料附註



董事局及委員會

執行董事

許家印(主席)
夏海鈞(副主席兼行政總裁)
徐文
何妙玲
謝惠華(首席財務官)
黃賢貴

獨立非執行董事

周承炎
何琦
謝紅希

審核委員會

周承炎(主席)
何琦
謝紅希

薪酬委員會

何琦(主席)
許家印
謝紅希

提名委員會

許家印(主席)
何琦
周承炎

授權代表

許家印
方家俊

公司及股東資料



開曼群島的註冊辦事處

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

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
香港律師

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
江蘇銀行股份有限公司
中國平安銀行股份有限公司
華夏銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行股份有限公司
國家開發銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司

北京銀行股份有限公司
廣州農村商業銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
東營市商業銀行股份有限公司
寧波銀行股份有限公司
香港東亞銀行股份有限公司
徽商銀行股份有限公司

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
(「香港聯交所」)上市
本公司債券在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)
及香港聯交所上市

證券代號

股份

聯交所：3333

債券

人民幣37.0億元美元結算於2016年到期的9.25厘優先票據

通用號碼： 057638249
ISIN： XS0576382492

13.5億美元13.00厘於2015年到期的優先票據

CUSIP： 300151AA5/G3225AAA1
通用號碼： 048317278/048284361
ISIN： US300151AA58/USG3225AAA19

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

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 9218/2287 9207

財務日程表

中期業績公佈： 2014年8月26日

主席報告書

業務回顧

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

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

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

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

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

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

2 資料來源：克而瑞《2014年上半年總結與展望之（五）》

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

主席報告書(續)



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

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

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

傲視同儕的銷售業績主要得益於集團前瞻性優化項目布局、升級產品配套及裝修標準，也與今年4月份以來適度調整銷售策略及售價息息相關。另外，於回顧期內，集團推售部分商舖及車位，促成了總銷量及成交價格同比上升。2014年上半年集團單月成交均價均超過人民幣6,300元/平方米，2014年6月份更高達人民幣8,347元/平方米，除2月份以外，回顧期內單月銷售額均超過人民幣100億元。董事局認為，售價的提升主要得益於集團產品的區位優勢及優良品質，而上升的售價及銷售額有助於本集團的主營業務淨利潤率保持穩定。

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

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

主席報告書(續)

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

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

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

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

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

推進產品優化、結構調整及深度實施標準化運營。2014年上半年，集團因應近期市場變化，進一步豐富產品類型、大力對產品戶型、外立面、裝修標準全面升級，累計完成商業綜合體方案11個，研發新戶型20個，就19個項目的裝修方案及施工圖進行了全面升級。優化後的產品類型進一步高度標準化，設計更貼近剛需市場及改善型置業需求、產品類型更加豐富，而建築設計、材料供應、施工方法等更趨近流水線作業，利於縮短設計周期、保證設計質量、提高開發效率。

主席報告書(續)



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

業務展望

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

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

此外，集團正成立三家全資子公司以從事乳業、畜牧及糧油生產業務（「新業務」）。集團仍在評估新業務發展策略，而截至本報告日期，投資新業務的具體計劃及時間表仍待落實。集團將遵守上市規則項下的披露規定以及證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文，亦將於必要時遵守上市規則有關須予公布的交易的規定。

土地儲備

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

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

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2014年下半年儲備有可供銷售的新盤40個左右，位於北京、上海、廣東、重慶、濟南、鄭州、南京、合肥、長春、大連、東莞等地區，計劃選擇適當的市場時機、匹配總體銷售的需要，有選擇、有重點地開展新項目推售。此外，集團也有進一步銷售商舖和車位的安排，預計也將對全年合約銷售形成有效補充。

在價格策略上，集團將以靈活務實的方式，兼顧售價與銷量的平衡，竭力推升銷售業績。鑒於本集團2014年上半年優異的銷售業績，以及集團強大的執行力和產品優勢，董事局認為本集團可順利完成其全年人民幣1,100億元的合約銷售目標。

財務資金

集團將繼續維持穩健財務政策，努力提高現金總額和主營業務淨利潤率。為此集團將進一步加強銷售款回收，進一步盤活存量資產，適度銷售部分商業物業，繼續開展項目合作；同時制定更科學合理的開竣工計劃及支付計劃，合理控制土地、建築等重大開支。

在成本及費用的控制方面，集團將繼續深入實施產品升級換代及標準化深化改革，在確保品質的同時降低成本；將著力採用新媒體及其他多種媒體降低銷售費用，將深入建設行業領先的SAP及ERP系統，運用信息化手段進一步降低營運成本。

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，2014年8月29日

管理層討論及分析



整體表現

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

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

收入

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

毛利

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

銷售及營銷成本

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

行政費用

回顧期內，本集團的行政費用由2013年同期的人民幣12.4億元上升至人民幣19.4億元，主要是由於我們持續擴充全國性業務並於回顧期內取得經營業績的較大增長，僱員人數及薪酬水平都有相應提高。回顧期內，2014年上半年的行政費用佔合約銷售額的比重約為2.8%，與2013年同期相等。

管理層討論及分析(續)

財務回顧

借款

於2014年6月30日，集團的貸款為人民幣1,517.8億元。

	於2014年 6月30日 (人民幣十億元)	佔借款總額的 百分比	於2013年 12月31日 (人民幣十億元)	佔借款總額的 百分比
少於1年	75.82	50.0%	35.80	32.9%
1-2年	51.20	33.7%	44.34	40.7%
2-5年	24.01	15.8%	27.88	25.6%
超過5年	0.75	0.5%	0.80	0.8%
	151.78	100.0%	108.82	100.0%

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。

外匯風險

集團主要以人民幣經營業務。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，集團並無因匯率波動而直接影響的任何重大風險。集團並沒有訂立任何重大遠期外匯合約對沖其外匯風險。

可動用資金

於2014年6月30日，我們的現金及現金等值物以及受限制現金總額為人民幣640.3億元，連同未動用的銀行融資額度人民幣503.9億元，有充足營運資金為集團尋找最佳商機，快速拓展提供了強大的財力支持。

財務槓桿

於2014年6月30日，集團的淨負債率(淨借貸對股東權益總額比率)為89.6%，較2013年12月31日的69.5%上升20.1個百分點，亦較2013年同期的58.4%上升31.2個百分點。此乃主要由於土地儲備及工程建設增加，導致於2014年上半年借款淨增加約人民幣430億元、土地儲備付款約人民幣381億元(大部分於2013年前收購)及工程款項約人民幣323億元。集團整年的淨負債比率將因2014年下半年合約銷售增加及加快收回銷售所得款項而獲改善。另外，集團亦利用其卓越的品牌就其合約取得更有利條款、支付方式及付款條件。

管理層討論及分析(續)



或然負債

於2014年6月30日，集團為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約人民幣897億元提供擔保。集團過往並未因上述擔保蒙受重大損失，主要由於有關擔保只作為物業買家在辦妥按揭抵押登記前的過渡性安排，且有關擔保經由物業產權抵押，並在按揭抵押登記完成後予以解除。基於上述原因，董事局認為，買家拖欠的可能性甚微，故按公平值計量的財務擔保微不足道。

土地儲備

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

2014年上半年集團新增土地儲備一覽表

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

* 就現有項目收購周邊土地儲備

管理層討論及分析(續)

合約銷售

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

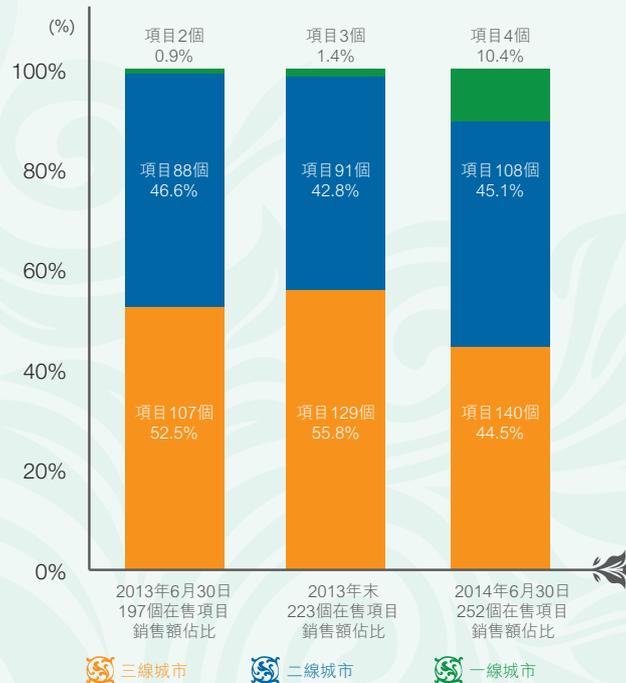
截至2014年6月30日止六個月合約銷售額地區分佈

序號	省份	合約 銷售金額 (人民幣百萬元)	合約 銷售金額 佔比
1	廣東省	5,851	8.4%
2	北京市	5,735	8.3%
3	山東省	5,539	8.0%
4	安徽省	5,081	7.3%
5	河南省	4,683	6.8%
6	江蘇省	4,484	6.5%
7	河北省	4,008	5.8%
8	山西省	3,618	5.2%
9	湖南省	2,960	4.3%
10	江西省	2,770	4.0%
11	重慶市	2,756	4.0%
12	湖北省	2,623	3.8%
13	四川省	2,511	3.6%
14	遼寧省	2,500	3.6%
15	黑龍江省	2,455	3.5%
16	浙江省	1,692	2.4%
17	吉林省	1,640	2.4%
18	甘肅省	1,280	1.8%
19	海南省	1,237	1.8%
20	陝西省	1,220	1.8%
21	廣西壯族自治區	904	1.3%
22	貴州省	827	1.2%
23	內蒙古自治區	727	1.0%
24	天津市	605	0.9%
25	新疆維吾爾族自治區	453	0.7%
26	寧夏回族自治區	436	0.6%
27	雲南省	308	0.4%
28	青海省	223	0.3%
29	福建省	191	0.3%
合計		69,317	100.0%

管理層討論及分析(續)



在售項目成交金額佔比對比



至2014年7月底，集團合約銷售額合計為人民幣801.2億元，銷售額同比上升52.0%，已完成全年合約銷售目標72.8%；合約銷售面積1,130.8萬平方米，同比上升45.2%；合約銷售均價7,085元/平方米，同比上升4.6%。

管理層討論及分析(續)

房地產開發

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

集團2014年上半年各省份竣工面積一覽表

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

管理層討論及分析(續)



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

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

其他業務

回顧期內，集團其他業務錄得人民幣7.82億元總收益，主要由銷售礦泉水、房地產建設及其他房地產發展相關服務所產生。較2013年同期上升人民幣4.64億元乃由於期內礦泉水銷售上升。集團於2013年11月開始銷售礦泉水。於2013年上半年礦泉水業務並無收入。相較而言，期內的礦泉水銷售為期六個月。同時，集團於起始階段投資全國礦泉水推廣及其行政費用。連同房地產建設、足球俱樂部及酒店業績，其他分部於期內錄得人民幣20億元虧損，較去年同期增加人民幣14億元虧損。憑藉知名品牌恒大冰泉、產能提升及堅實的全國銷售網絡，2014年下半年的礦泉水銷售將較2014年上半年有所增長，集團相信其他分部虧損將於2014年下半年有所減少。

企業公民責任

集團一如既往主動承擔社會責任，傾力支持民生、體育、環保等慈善公益事業。

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

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

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

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

管理層討論及分析(續)

投資者關係

集團進一步建設雙向互動的投資者關係。期內，集團累計接待了約413(間)次機構投資者訪問，接待各類型投資者476人次；其中主要投資者關係活動包括：組織安排約108人次參觀考察集團在全國各地的地產項目；管理層出席電話會及見面會25次，接待投資者來訪87人次；參加了花旗銀行、美銀美林、德意志銀行、星展銀行、野村證券、麥格理證券、巴克萊銀行等組織的投資者年會，共計會見了144間(次)投資機構的156名投資者；期內集團還參加了高盛、JP摩根、瑞士信貸、星展銀行、美銀美林、花旗銀行、德意志銀行組織的2013年度業績路演，足迹遍布香港、新加坡、洛杉磯、波士頓、紐約、倫敦等地，與公司股東開展了深入交流互動，會見各類型機構投資者100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，集團再度贏取多項殊榮。在中國房企500強測評中，集團連續四年獲評中國房地產開發企業500強第二名、中國房地產開發企業綜合發展10強第一名、中國房地產開發企業城市覆蓋10強第一名、中國房地產開發企業創新能力10強第一名、中國房地產開發企業旅遊地產10強第一名、中國房地產開發企業責任地產10強第一名等多項大獎；在國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院等機構聯合舉辦的「2014中國房地產上市公司綜合實力TOP10」的評選中，本集團連續三年位居中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10第一位，並第三次奪得投資價值TOP10第一。

人力資源

於2014年6月30日，集團共有員工65,461人，其中房地產開發建設系統大學本科及以上學歷人員佔比近90%，構建起了一支年輕化、高學歷、高素質的員工隊伍。

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

企業管治及其他資料



本公司購股權的資料

(i) 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(「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。購股權計劃主要條款及條件詳情載於本公司日期為2009年10月22日的招股章程(「招股章程」)內。

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，以認購合共713,000,000股本公司之股份，相當於授出日期本公司已發行股份(「股份」)約4.75%。已授出購股權的詳情如下：

承授人	授出購股權的日期	購股權行使期	行使價 港元	於2014年	期內授出的 購股權數目	期內行使的 購股權數目	期內註銷/ 失效的 購股權數目	於2014年
				1月1日 持有的 購股權數目				6月30日 未行使的 購股權數目
董事	2010年5月18日	附註1	\$2.40	112,500,000	—	(68,527,000)	—	43,973,000
其他僱員	2010年5月18日	附註1	\$2.40	397,636,000	—	(179,422,000)	(2,600,000)	215,614,000
總計				510,136,000	—	(247,949,000)	(2,600,000)	259,587,000

附註：

- 一名參與人士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(下調至最接近的整數)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(下調至最接近的整數)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(下調至最接近的整數)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(下調至最接近的整數)將可由2013年12月31日至2018年12月31日期間隨時行使；
 - 已授出的購股權所涉及的第五批餘下的股份(下調至最接近的整數)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。
- 股份於購股權授出日期的收市價為每股2.27港元。
- 購股權計劃將於2019年10月13日屆滿，即根據上市規則第17.03(11)條不超過10年期間的日期。
- 該等購股權因期內承授人辭任而告失效。

企業管治及其他資料(續)

5. 所授出購股權的價值

於2010年5月18日所授出購股權的價值乃根據二項式模式，並按下列假設釐定：

授出日期	2010年5月18日
於授出日期的股份收市價	2.27港元
每股行使價	2.40港元
無風險年利率	每年2.88%
預期波幅	每年42%
購股權年期	6.4年
預期股息率	每年1.80%

每份購股權的公平值：

歸屬期	董事	其他僱員
授出日期後7個月	0.351511港元	0.294435港元
授出日期後19個月	0.376185港元	0.325711港元
授出日期後31個月	0.398259港元	0.355246港元
授出日期後43個月	0.417160港元	0.380112港元
授出日期後55個月	0.430320港元	0.398881港元

(ii) 首次公開發售前購股權計劃

本公司於2009年10月14日採納首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)。首次公開發售前購股權計劃的目的及主要條款與購股權計劃相似，以下主要條款除外：

- (a) 每股認購價將相等於全球發售股份首次發售價，即每股3.50港元；
- (b) 於2014年6月30日，首次公開發售前購股權計劃涉及的股份總數為117,299,000股股份，相當於本公司已發行股份約0.80%；及
- (c) 自股份於聯交所開始買賣起不會進一步提呈或授出購股權。

以下為根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權詳情：

承授人	授出購股權的日期	購股權行使期	於2014年1月1日持有的購股權數目	期內行使的購股權數目	期內註銷/失效的購股權數目	於2014年6月30日持有的購股權數目
董事	2009年10月14日	附註1	38,000,000	(20,000,000)	—	18,000,000
其他僱員	2009年10月14日	附註1	129,929,000	(30,630,000)	—	99,299,000
總計			167,929,000	(50,630,000)	—	177,299,000

企業管治及其他資料(續)



附註：

1. 獲授予購股權的該等承授人有權按以下方式行使購股權：

- (a) 自2009年11月5日(「上市日期」)起計滿一周年開始至上市日期起計滿一周年後36個月止期間，隨時行使所獲授購股權涉及最多30%的股份(四捨五入至最接近整數)；
- (b) 自上市日期起計第二周年屆滿開始至上市日期起計第二周年後36個月止期間，隨時行使所獲授購股權涉及最多60%的股份減購股權獲行使的股份數目(四捨五入至最接近整數)；及
- (c) 自上市日期起計第三周年屆滿開始至上市日期起計第三周年後36個月止期間，隨時行使所獲授購股權涉及及的股份數目減購股權獲行使的股份數目。

首次公開發售前購股權計劃其他詳情載於招股章程內。

債券

截至2014年6月30日止六個月，本公司、其控股公司或其子公司並非任何安排的訂約方，據此董事可藉購入本公司或任何其他公司的股份或債券而獲利。

董事於股份、相關股份或債券的權益及淡倉

於2014年6月30日，董事或本公司最高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，或須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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	證券數目	股權概約百分比
許家印(附註1)	受控法團權益	10,162,119,735 (L)	70.10%

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(BV)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(「許太太」)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。

企業管治及其他資料(續)

(ii) 於本公司相關股份的權益

(a) 首次公開發售前購股權計劃

董事姓名	權益性質	根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權涉及的股份數目	根據本公司現有已發行股本計算根據首次公開發售前購股權計劃授出及行使的購股權所佔股權概約百分比
何妙玲	實益擁有人	6,000,000	0.04%
謝惠華	實益擁有人	6,000,000	0.04%
徐文	實益擁有人	6,000,000	0.04%

附註：首次公開發售前購股權的行使價為每股3.50港元。

(b) 購股權計劃

董事姓名	權益性質	根據購股權計劃授出的購股權涉及的股份數目	根據本公司現有已發行股本計算根據首次公開發售前購股權計劃已授出及行使的購股權所佔股權概約百分比
夏海鈞	實益擁有人	20,138,000	0.14%
何妙玲	實益擁有人	2,335,000	0.02%
謝惠華	實益擁有人	9,000,000	0.06%
徐文	實益擁有人	11,000,000	0.07%
黃賢貴	實益擁有人	1,500,000	0.01%

附註：於2010年5月18日授出的購股權的行使價為每股2.40港元。

(iii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	證券數目	股權概約百分比
許家印(附註)	鑫鑫(BVI)有限公司	100股	100%
	均榮控股有限公司	1股	100%

附註：根據證券及期貨條例，均榮控股有限公司由許家印先生的配偶全資擁有，並被視作本公司的相聯法團。

企業管治及其他資料(續)



(iv) 於本公司債券的權益

董事姓名	債券貨幣	所購入債券數量	已發行同類債券數量
夏海鈞	美元	3,500,000	1,500,000,000
謝惠華	人民幣	1,500,000	3,700,000,000

除上文披露者外，於2014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2014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	所持權益性質	於股份的權益	股權概約百分比
許太太	受控法團權益	10,162,119,735(L) (附註1)	70.10%
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	9,370,871,497(L) (附註2)	64.64%
Yaohua Limited	受控法團權益	791,248,238(L) (附註3)	5.46%
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238(L) (附註3)	5.46%

附註：

- 所持10,162,119,735股股份中，791,248,238股股份由許太太全資擁有的公司持有，而9,370,871,497股股份則由許太太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許太太持有。
- 鑫鑫(BVI)有限公司由許家印博士實益擁有。
- Yaohua Limited由許太太全資擁有。均榮控股有限公司由Yaohua Limited全資擁有。

企業管治及其他資料(續)

重大收購及出售

截至2014年6月30日止六個月，本集團概無任何重大收購或出售。

中期股息

本公司董事局議決不宣派截至2014年6月30日止六個月任何中期股息。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

回顧期內，本公司已自市場按每股價格介乎2.80港元至3.64港元的總代價約53億港元購回共1,602,846,100股本公司股份。所有該等購回股份其後註銷。除本公告所披露者外，本公司或其任何子公司截至2014年6月30日止六個月期間概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。購回的詳情載列如下：

購回日期	購回股份證券數目	每股最高價格 (港元)	每股最低價格 (港元)	購買價值總額
2014年1月27日	71,929,000	2.97	2.80	2.90
2014年1月28日	134,549,000	3.02	2.90	3.00
2014年1月29日	96,421,000	3.07	3.02	3.06
2014年1月30日	51,548,000	3.10	3.09	3.10
2014年2月4日	118,040,000	3.15	3.14	3.15
2014年2月5日	89,677,000	3.21	3.20	3.21
2014年2月7日	115,135,000	3.27	3.14	3.24
2014年2月10日	130,203,000	3.29	3.11	3.26
2014年2月11日	50,208,000	3.32	3.29	3.31
2014年2月12日	21,531,000	3.36	3.33	3.35
2014年2月13日	30,740,000	3.39	3.34	3.36
2014年2月14日	79,339,000	3.47	3.38	3.44
2014年2月17日	103,935,000	3.53	3.41	3.51
2014年2月18日	107,278,000	3.58	3.49	3.55
2014年2月19日	196,064,000	3.64	3.57	3.63
2014年2月20日	56,000,000	3.58	3.49	3.52
2014年2月21日	84,706,000	3.51	3.39	3.46
2014年2月25日	21,000,000	3.33	3.21	3.28
2014年2月26日	24,000,000	3.38	3.26	3.34
2014年2月27日	12,000,000	3.37	3.32	3.35
2014年2月28日	8,543,100	3.33	3.28	3.31

企業管治及其他資料(續)



根據上市規則第13.51B(1)條之董事資料變更

須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露之董事資料變更如下：

周承炎先生獲委任為優派能源發展集團有限公司(股份代號：307)、敏華控股有限公司(股份代號：1999)及裕田中國發展有限公司(股份代號：313)之獨立非執行董事，上述公司均於聯交所上市。周先生已退任聯交所上市公司志道國際(控股)有限公司(股份代號：1220)之執行董事，並已辭任紐約證券交易所上市公司多元環球水務公司及聯交所上市公司山東墨龍石油機械股份有限公司(股份代號：568)之獨立非執行董事。

何琦先生獲委任為中國房地產業協會流通委員會秘書長及聯交所上市公司招商局置地有限公司(股份代號：00978)之獨立非執行董事。何先生亦已不再擔任中國房地產協會培訓中心及中介專業委員會主任。

企業管治

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

核數師及審核委員會審閱中期業績

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

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

董事進行證券交易的《標準守則》

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的行為準則。本公司所有董事確認於回顧期內已遵守標準守則。

簡明綜合資產負債表

	附註	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	7	12,826,876	11,377,719
土地使用權	7	3,063,319	2,796,471
投資物業	7	48,176,770	36,038,688
開發中物業	8	354,842	354,842
應收貿易賬款及其他應收款項	10	5,519,988	2,626,439
無形資產	7	547,845	439,600
可供出售財務資產	12	4,952,241	3,845,234
遞延所得稅資產	19	2,212,395	1,290,772
		77,654,276	58,769,765
流動資產			
開發中物業	8	181,641,489	160,543,684
持作出售竣工物業	9	35,666,568	24,288,831
應收貿易賬款及其他應收款項	10	14,850,558	9,511,811
預付款項	11	45,965,729	39,632,002
可收回所得稅		1,842,201	1,748,660
受限制現金	13	27,804,103	13,534,985
現金及現金等值物	14	36,230,016	40,118,454
		344,000,664	289,378,427
		421,654,940	348,148,192
資產總值			
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	15	1,030,155	1,109,703
股份溢價	15	—	4,227,525
儲備	16	5,841,415	4,232,261
保留盈利		39,153,950	39,020,303
永久資本工具	17	46,025,520	48,589,792
非控股權益		44,484,172	25,023,773
		7,375,036	5,729,069
		97,884,728	79,342,634
權益總額			

簡明綜合資產負債表(續)



	附註	2014年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2013年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	18	75,962,463	73,021,273
其他應付款項	20	1,291,177	870,475
遞延所得稅負債	19	8,125,732	6,716,307
		85,379,372	80,608,055
流動負債			
借款	18	75,818,266	35,796,065
應付貿易賬款及其他應付款項	20	115,333,751	99,895,408
預收客戶墊款		30,911,365	39,000,386
即期所得稅負債	21	16,327,458	13,505,644
		238,390,840	188,197,503
負債總額		323,770,212	268,805,558
權益及負債總額		421,654,940	348,148,192
流動資產淨值		105,609,824	101,180,924
資產總值減流動負債		183,264,100	159,950,689

載於第29至第54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	
		2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
收入	6	63,336,747	41,952,314
銷售成本	23	(45,242,114)	(30,500,297)
毛利		18,094,633	11,452,017
投資物業公平值收益	7	4,408,172	2,890,742
其他收益	22	514,367	424,537
銷售及營銷成本	23	(3,539,235)	(1,497,504)
行政開支	23	(1,939,506)	(1,243,705)
其他經營開支	23	(758,098)	(843,466)
經營利潤		16,780,333	11,182,621
融資(成本)/收入淨額	24	(224,984)	118,285
除所得稅前利潤		16,555,349	11,300,906
所得稅開支	25	(7,060,480)	(4,786,272)
期間利潤		9,494,869	6,514,634
其他全面收入			
可重新分類至損益之項目			
可供出售財務資產公平值變動，扣除稅項		171,296	—
期間全面收入總額		9,666,165	6,514,634
以下人士應佔溢利：			
本公司股東		7,093,578	6,237,273
永久資本工具持有人		1,883,863	—
非控股權益		517,428	277,361
		9,494,869	6,514,634
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		7,264,874	6,237,273
永久資本工具持有人		1,883,863	—
非控股權益		517,428	277,361
		9,666,165	6,514,634
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	0.48	0.39
— 每股攤薄盈利	26	0.47	0.38
股息	27	—	—

載於第29至第54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
	人民幣千元	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	人民幣千元	人民幣千元
未經審核： 於2013年1月1日的結餘	1,043,317	2,901,986	6,546,500	27,771,925	38,263,728	—	3,427,597	41,691,325
全面收入總額	—	—	—	6,237,273	6,237,273	—	277,361	6,514,634
與擁有人進行交易：								
轉撥至法定儲備	—	—	1,363,400	(1,363,400)	—	—	—	—
行使購股權	2,427	108,450	(31,305)	—	79,572	—	—	79,572
僱員購股權計劃	—	—	27,702	—	27,702	—	—	27,702
發行股份	62,897	3,463,259	—	—	3,526,156	—	—	3,526,156
發行永久資本工具	—	—	—	—	—	6,013,800	—	6,013,800
子公司擁有權權益變動而控制權不變	—	—	(225,352)	—	(225,352)	—	(49,548)	(274,900)
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	189,555	189,555
收購子公司	—	—	—	—	—	—	233,558	233,558
與擁有人進行交易總額	65,324	3,571,709	1,134,445	(1,363,400)	3,408,078	6,013,800	373,565	9,795,443
於2013年6月30日的結餘	1,108,641	6,473,695	7,680,945	32,645,798	47,909,079	6,013,800	4,078,523	58,001,402
未經審核： 於2014年1月1日的結餘	1,109,703	4,227,525	4,232,261	39,020,303	48,589,792	25,023,773	5,729,069	79,342,634
全面收入								
期間利潤	—	—	—	7,093,578	7,093,578	1,883,863	517,428	9,494,869
其他全面收入								
可供出售財務資產之公平值變動	—	—	171,296	—	171,296	—	—	171,296
全面收入總額	—	—	171,296	7,093,578	7,264,874	1,883,863	517,428	9,666,165
與擁有人進行交易：								
轉撥至法定儲備	—	—	1,513,739	(1,513,739)	—	—	—	—
行使購股權(附註16(c))	18,349	840,236	(246,429)	—	612,156	—	—	612,156
僱員購股權計劃(附註16(c))	—	—	24,940	—	24,940	—	—	24,940
購回股份(附註15)	(97,897)	(4,078,069)	97,897	(97,897)	(4,175,966)	—	—	(4,175,966)
股息(附註27)	—	(989,692)	—	(5,348,295)	(6,337,987)	—	—	(6,337,987)
發行永久資本工具(附註17)	—	—	—	—	—	17,576,536	—	17,576,536
子公司擁有權權益變動而控制權不變(附註31)	—	—	47,711	—	47,711	—	383,539	431,250
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	745,000	745,000
與擁有人進行交易總額	(79,548)	(4,227,525)	1,437,858	(6,959,931)	(9,829,146)	17,576,536	1,128,539	8,875,929
於2014年6月30日的結餘	1,030,155	—	5,841,415	39,153,950	46,025,520	44,484,172	7,375,036	97,884,728

載於第29至第54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	
	2014年 (未經審核) 人民幣千元	2013年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營所用現金淨額	(30,194,984)	(1,550,167)
已繳中國企業所得稅	(2,421,294)	(1,892,788)
已繳中國土地增值稅	(1,480,210)	(1,162,219)
已付利息	(5,791,327)	(3,339,902)
經營活動所用現金淨額	(39,887,815)	(7,945,076)
投資活動的現金流量		
物業、設備及投資物業添置	(10,305,142)	(5,397,107)
購買土地使用權	(289,142)	(348,500)
購買無形資產	(215,791)	(119,458)
購買可供出售財務資產	(2,144,665)	—
出售可供出售財務資產所得款項	870,152	—
已收利息	128,082	54,662
出售投資物業所得款項	842,713	932,184
投資活動所用現金淨額	(11,113,793)	(4,878,219)
融資活動的現金流量		
借款所得款項	73,972,289	28,021,545
償還借款	(25,721,813)	(12,387,780)
償還優先票據	(5,550,000)	—
行使購股權	612,156	79,572
發行普通股	—	3,526,156
(給予)/來自非控股權益的墊款	(26,818)	3,668,689
永久資本工具所得款項	17,576,536	6,013,800
購回股份	(4,175,966)	—
就銀行借款作抵押的受限制現金	(10,742,937)	(796,411)
非控制權益注資	745,000	189,555
子公司擁有權權益變動而控制權不變	431,250	(274,900)
融資活動所得現金淨額	47,119,697	28,040,226
現金及現金等值物(減少)/增加淨額	(3,881,911)	15,216,931
期初現金及現金等值物	40,118,454	17,790,320
現金及現金等值物匯兌虧損	(6,527)	(26,159)
期終現金及現金等值物	36,230,016	32,981,092

載於第29至第54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

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(2012年修訂,經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司,從事投資控股業務。本公司及其子公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發、物業投資、物業管理、物業建設、酒店及其他業務。其註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

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

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

該等簡明綜合中期財務資料未經審核。

2 編製基準

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

3 會計政策

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

- (i) 本集團於2014年1月1日採用新訂準則、準則及詮釋之修訂

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

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

概無其他準則及詮釋之修訂將對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

- (ii) 中期期間所得稅乃採用將適用於預期年度盈利總額的稅率累計。

4 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。

於編製此等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來源，與應用於截至2013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

5.1 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。

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，應與本集團截至2013年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

風險管理部門或風險管理政策均自2013年年末起並無任何變動。

5.2 流動資金風險

截至2014年6月30日止六個月內，本集團的流動借款及非流動借款分別增加人民幣400.22億元及人民幣29.41億元。

5.3 公平值估計

公平值估計之不同層級界定如下：

- 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)。

可供出售財務資產於初步確認後以分組為第一級公平值計量的公平值計量。

基於到期期間較短，扣除減值撥備的應收貿易賬款及其他應收款項的面值以及應付貿易賬款及其他應付款項的面值均與其公平值相若。就披露而言，財務負債公平值乃將日後合約現金流量按本集團所獲取類似財務工具的現行市場利率貼現後估計。

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」)為本公司的執行董事，負責審閱本集團的內部報告方式，以評估表現及分配資源。管理層已按該等報告釐定營運分部。本集團的業務分為四個分部：房地產開發、物業投資、物業管理及其他業務，主要包括房地產建造、酒店及其他房地產開發相關服務。由於本集團的主要營運決策人認為，本集團大部分收入及業績均來自中國市場，僅絕少部分(少於10%)的本集團資產位於中國境外，故並無呈列地區分部資料。

本公司董事根據分部業績評估經營分部的表現。融資成本或收入並未計入各經營分部的業績。

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

截至2014年6月30日止六個月計入簡明綜合全面收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	物業管理				本集團 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
分部總收入	62,028,564	75,477	783,271	4,696,655	67,583,967
分部間收入	—	(14,471)	(318,238)	(3,914,511)	(4,247,220)
收入	62,028,564	61,006	465,033	782,144	63,336,747
分部業績	14,521,195	4,706,182	(234,676)	(2,028,356)	16,964,345
可供出售財務資產之 股息收入					211,889
出售可供出售財務資產之 虧損					(395,901)
融資成本淨額					(224,984)
除所得稅前利潤					16,555,349
所得稅開支					(7,060,480)
期間溢利					9,494,869
折舊及攤銷	158,781	—	3,071	406,517	568,369
投資物業公平值收益	—	4,408,172	—	—	4,408,172

簡明綜合中期財務資料附註(續)



6 分部資料(續)

截至2013年6月30日止六個月計入簡明綜合全面收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	物業管理				本集團 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	服務 人民幣千元	其他業務 人民幣千元	
分部總收入	41,289,271	77,039	514,084	3,940,843	45,821,237
分部間收入	—	(6,929)	(239,685)	(3,622,309)	(3,868,923)
收入	41,289,271	70,110	274,399	318,534	41,952,314
分部業績	8,852,660	3,133,360	(144,095)	(659,304)	11,182,621
融資收入淨額					118,285
除所得稅前利潤					11,300,906
所得稅開支					(4,786,272)
期間溢利					6,514,634
折舊及攤銷	90,485	—	2,637	355,384	448,506
投資物業公平值收益	—	2,890,742	—	—	2,890,742

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 分部資料(續)

於2014年6月30日的分部資產如下：

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

於2013年12月31日的分部資產如下：

	房地產開發	物業投資	物業管理	其他業務	本集團
	人民幣千元	人民幣千元	服務 人民幣千元	人民幣千元	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					6,884,666
資產總值					348,148,192

分部的劃分或分部損益的計量與最近的年度財務報表相比沒有變化。

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)



7 物業及設備、土地使用權、無形資產及投資物業

	物業及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
截至2013年6月30日止六個月				
於2013年1月1日期初賬面淨值	8,559,167	2,347,117	446,989	24,941,627
添置	1,520,105	348,500	119,458	3,877,002
出售	(13,105)	—	(2,050)	(746,907)
投資物業公平值收益	—	—	—	2,890,742
折舊及攤銷支出	(310,147)	(14,720)	(123,639)	—
於2013年6月30日期終賬面淨值	9,756,020	2,680,897	440,758	30,962,464
截至2014年6月30日止六個月				
於2014年1月1日期初賬面淨值	11,377,719	2,796,471	439,600	36,038,688
添置	1,985,208	289,142	215,791	8,319,934
出售	(77,870)	—	(19,652)	(590,024)
投資物業公平值收益	—	—	—	4,408,172
折舊及攤銷支出	(458,181)	(22,294)	(87,894)	—
於2014年6月30日期終賬面淨值	12,826,876	3,063,319	547,845	48,176,770

- (a) 本集團按公平值計量其投資物業。本集團投資物業於2014年6月30日的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。

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

7 物業及設備、土地使用權、無形資產及投資物業(續)

- (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2014年6月30日止六個月並無變動。

由於公平值計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3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

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
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	181,641,489	160,543,684
— 計入非流動資產項下一個經營週期後	354,842	354,842
	181,996,331	160,898,526
開發中物業包括：		
— 建造成本及資本化開支	63,183,139	65,921,473
— 資本化利息	15,086,139	12,181,119
— 土地使用權	103,727,053	82,795,934
	181,996,331	160,898,526

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2014年6月30日止六個月的借款資本化比率為9.31%(截至2013年6月30日止六個月：9.74%)。

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

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

於2014年6月30日及2013年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

(a) 應收貿易賬款主要來自銷售物業。銷售物業所得款項將按照有關買賣協議的條款收取。

應收貿易賬款於各結算日的賬齡分析如下：

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

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)



11 預付款項

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

12 可供出售財務資產

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日的期初金額	3,845,234	—
添置	2,144,665	—
出售	(924,173)	—
— 成本	(1,266,053)	—
— 公平值虧損	341,880	—
於權益確認之公平值虧損	(113,485)	—
於6月30日的期終金額	4,952,241	—

於2014年6月30日，可供出售財務資產為本集團於中國上市A股公司及互惠基金之權益投資。

截至2014年6月30日止六個月，並無為可供出售財務資產作撥備(截至2013年6月30日止六個月：無)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 受限制現金

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
在建項目保證按金(附註(a))	6,013,259	4,992,469
銀行承兌匯票及貸款保證按金(附註(b))	18,206,487	7,463,550
土地收購保證按金	2,792,073	287,067
其他	792,284	791,899
	27,804,103	13,534,985

- (a) 根據中國地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團的若干房地產開發公司須將預售物業所得款項存放於若干銀行作興建房地產的保證按金。取得中國地方國有土地資源管理局的批准後，該按金始可用作支付有關項目的建造費用及購置建築材料。這限制將於建築工程完成或發出預售物業房地產權證(以較早者為準)後解除。
- (b) 本集團將若干現金按金存入指定銀行，以就銀行承兌票據及銀行貸款作出擔保。

受限制現金以下列貨幣列值：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
— 以人民幣列值	27,753,439	8,613,242
— 以其他貨幣列值	50,664	4,921,743
	27,804,103	13,534,985

將以人民幣列值的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。

受限制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)



14 現金及現金等值物

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：		
— 以人民幣列值	29,241,009	36,011,489
— 以其他貨幣列值	6,989,007	4,106,965
	36,230,016	40,118,454

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，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。

15 股本及溢價

	普通股 數目 (千股)	普通股 面值 千美元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份 溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2013年6月30日止六個月					
於2013年1月1日的結餘	14,990,682	149,907	1,043,317	2,901,986	3,945,303
根據購股權計劃發行股份	38,629	386	2,427	108,450	110,877
發行股份	1,000,000	10,000	62,897	3,463,259	3,526,156
於2013年6月30日的結餘	16,029,311	160,293	1,108,641	6,473,695	7,582,336
截至2014年6月30日止六個月					
於2014年1月1日的結餘	16,046,559	160,466	1,109,703	4,227,525	5,337,228
根據購股權計劃發行股份	298,579	2,985	18,349	840,236	858,585
購回股份(附註(a))	(1,602,846)	(16,028)	(97,897)	(4,078,069)	(4,175,966)
股息(附註27)	—	—	—	(989,692)	(989,692)
於2014年6月30日的結餘	14,742,292	147,423	1,030,155	—	1,030,155

(a) 期內，本公司以代價5,305,348,000港元(包括交易費用，相當於約人民幣4,175,966,000元)透過聯交所購回自身股份合共1,602,846,000股。該等股份於購回後已註銷。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

16 儲備

	合併儲備	其他儲備	法定儲備	僱員購股 權儲備	資本 贖回儲備	總計
	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元 (附註(c))	人民幣千元	人民幣千元
截至2013年6月30日止六個月						
於2013年1月1日的結餘	(986,474)	4,435,814	2,558,490	531,515	7,155	6,546,500
分配至法定儲備的 保留盈利	—	—	1,363,400	—	—	1,363,400
子公司擁有權權益變動 而控制權不變	—	(225,352)	—	—	—	(225,352)
僱員購股權計劃 (附註(c))	—	—	—	27,702	—	27,702
行使購股權	—	—	—	(31,305)	—	(31,305)
於2013年6月30日的結餘	(986,474)	4,210,462	3,921,890	527,912	7,155	7,680,945
截至2014年6月30日止六個月						
於2014年1月1日的結餘	(986,474)	748,049	3,921,890	541,641	7,155	4,232,261
分配至法定儲備的 保留盈利	—	—	1,513,739	—	—	1,513,739
子公司擁有權權益變動 而控制權不變(附註31)	—	47,711	—	—	—	47,711
僱員購股權計劃 (附註(c))	—	—	—	24,940	—	24,940
行使購股權	—	—	—	(246,429)	—	(246,429)
可供出售財務資產之 公平值變動，扣除稅項	—	171,296	—	—	—	171,296
購回股份(附註15)	—	—	—	—	97,897	97,897
於2014年6月30日的結餘	(986,474)	967,056	5,435,629	320,152	105,052	5,841,415

簡明綜合中期財務資料附註(續)



16 儲備(續)

(a) 合併儲備

合併儲備指本公司所收購子公司的股本／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數字)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時間的服務(批授期)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2009年10月14日，208,000,000份購股權(「首次公開發售前購股權」)授予董事及僱員，行使價為每股3.5港元。所有購股權如獲批授，將於2015年11月5日前可行使。

於2010年5月18日，713,000,000份購股權(「2010年購股權」)授予董事及僱員，行使價為每股2.4港元。所有購股權將於批授後5年內可行使。

購股權之變動如下：

	購股權數目
截至2013年6月30日止六個月	
於2013年1月1日的結餘	746,492,000
期內行使	(38,629,000)
期內失效	(600,000)
於2013年6月30日的結餘	707,263,000
截至2014年6月30日止六個月	
於2014年1月1日的結餘	678,065,000
期內行使	(298,579,000)
期內失效	(2,600,000)
於2014年6月30日的結餘	376,886,000

簡明綜合中期財務資料附註(續)

16 儲備(續)

(c) 僱員購股權儲備(續)

購股權於2014年6月30日及2013年12月31日的詳情如下：

授出日期	歸屬期	行使期	行使價	尚未行使股份數目	
				2014年 6月30日	2013年 12月31日
首次公開發售前 購股權：					
2009年10月14日	1年	2010年11月5日至 2015年11月5日	3.5港元	—	33,269,000
2009年10月14日	2年	2011年11月5日至 2015年11月5日	3.5港元	39,779,000	57,140,000
2009年10月14日	3年	2012年11月5日至 2015年11月5日	3.5港元	77,520,000	77,520,000
2010年購股權：					
2010年5月18日	7個月	2010年12月31日至 2015年12月31日	2.4港元	—	—
2010年5月18日	19個月	2011年12月31日至 2016年12月31日	2.4港元	40,694,000	127,534,000
2010年5月18日	31個月	2012年12月31日至 2017年12月31日	2.4港元	47,750,000	127,534,000
2010年5月18日	43個月	2013年12月31日至 2018年12月31日	2.4港元	53,143,000	127,534,000
2010年5月18日	55個月	2014年12月31日至 2019年10月13日	2.4港元	118,000,000	127,534,000
				376,886,000	678,065,000

所授出購股權加權平均公平值乃參考獨立估值師Real Actuarial Consulting Limited的估值採用二項式模式編製釐定。代入該模式的重要輸入項目為於授出日期的股價、年度無風險利率、預期波幅、購股權年期及預期股息率，乃根據本公司董事的最佳估算釐定。購股權價值會因應若干主觀假設的不同變數而改變。

簡明綜合中期財務資料附註(續)



17 永久資本工具

期內，本公司若干全資子公司發行本金總額為人民幣17,592,536,000元的後償永久資本工具(「永久資本工具」)。所得款淨額(扣除發行成本)為人民幣17,576,536,000元。

永久資本工具由本公司及若干子公司共同擔保、由子公司股份抵押作擔保，且並無到期日及分派付款可由永久資本工具的發行人酌情遞延。永久資本工具已分類為權益工具及計入綜合資產負債表的權益。

18 借款

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押(附註(e))	47,857,732	43,195,988
優先票據	21,078,038	26,422,061
－於2010年發行的優先票據(「2010年優先票據」)(附註(a))	8,271,705	8,168,593
－於2011年發行的優先票據(「2011年優先票據」)(附註(b))	3,668,188	9,206,870
－於2013年發行的優先票據(「2013年優先票據」)(附註(c))	9,138,145	9,046,598
其他借款－有抵押(附註(d))	45,476,693	26,510,092
	114,412,463	96,128,141
減：非流動借款的即期部分	(38,450,000)	(23,106,868)
	75,962,463	73,021,273
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押(附註(e))	21,316,960	6,404,361
非流動借款的即期部分	38,450,000	23,106,868
其他借款－有抵押(附註(d))	16,051,306	6,284,836
	75,818,266	35,796,065
借款總額	151,780,729	108,817,338
借款總額按以下貨幣計值：		
人民幣	119,442,056	86,863,306
美元	24,925,048	21,954,032
港元	7,413,625	—
	151,780,729	108,817,338

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 借款(續)

(a) 2010年優先票據

於2010年1月27日，本公司按面值100%發行13厘為期五年的優先票據，本金總額為750,000,000美元(相當於約人民幣5,120,400,000元)。於2010年4月13日，本公司再按相同條款及面值100%額外發行優先票據，本金總額為600,000,000美元(相當於約人民幣4,095,600,000元)。

(b) 2011年優先票據

於2011年1月13日，本公司按面值100%發行7.50厘為期三年的優先票據，本金總額為人民幣5,550,000,000元，以及9.25厘為期五年的優先票據，本金總額為人民幣3,700,000,000元。於2014年1月17日，本公司以本金總額人民幣5,550,000,000元償還該等優先票據。

(c) 2013年優先票據

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1,000,000,000美元(相當於約人民幣6,141,200,000元)。於2013年11月13日，本公司再按相同條款及面值100%額外發行優先票據，本金總額為500,000,000美元(相當於約人民幣3,070,600,000元)。

上述優先票據由若干子公司共同擔保，並由子公司股份抵押作擔保。

(d) 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。所有基金按固定利率計息，具有固定還款期，並以集團公司的若干開發中物業或其他集團公司的股份作抵押。

(e) 銀行借款

銀行借款乃以其若干物業及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業及銀行現金作抵押。

簡明綜合中期財務資料附註(續)



18 借款(續)

借款變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日的期初金額	108,817,338	60,273,855
新增借款	73,972,289	28,021,545
償還借款	(31,271,813)	(12,387,780)
攤銷發行成本	50,242	55,268
匯兌虧損/(收益)	212,673	(144,181)
於6月30日的期終金額	151,780,729	75,818,707

19 遞延所得稅

倘出現可依法執行的權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延所得稅與相同稅務機關相關，則將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。遞延稅項的變動淨額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日的期初結餘	5,425,535	3,899,979
自損益扣除	430,703	879,789
自其他全面收益扣除	57,099	—
於6月30日的期終結餘	5,913,337	4,779,768

簡明綜合中期財務資料附註(續)

20 應付貿易賬款及其他應付款項

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

本集團的應付貿易賬款賬齡分析如下：

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

21 即期所得稅負債

即期所得稅負債分析如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
應繳所得稅		
— 中國企業所得稅	5,912,636	4,476,314
— 中國土地增值稅	10,414,822	9,029,330
	16,327,458	13,505,644

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行存款利息收入	128,082	54,662
沒收客戶定金	17,028	17,081
廣告收入(附註(a))	215,168	161,056
出售投資物業的收入	252,689	185,277
可供出售財務資產股息收入	211,889	—
出售可供出售財務資產虧損	(395,901)	—
其他	85,412	6,461
	514,367	424,537

(a) 該款項指來自經營足球俱樂部的廣告收入。

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

23 以性質劃分的開支(續)

(a) 營業稅

於中國經營業務的集團實體須就收入按下列稅率繳納營業稅：

類別	稅率
銷售物業	5%
物業建設及裝修	3%
物業管理	5%
酒店營運	5%
廣告收入	5%

(b) 顧問費

截至2014年及2013年6月30日止六個月的顧問費主要與多家房地產顧問公司及商業銀行提供的市場推廣、策劃及顧問服務有關。

24 融資(成本)/收入淨額

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

簡明綜合中期財務資料附註(續)



25 所得稅開支

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

截至2014年及2013年6月30日止六個月，加權平均適用稅率為25%。

海外所得稅

本公司根據開曼群島法例第22章公司法(2012年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，因此，本公司獲豁免繳納開曼群島所得稅。在英屬維爾京群島的集團公司乃根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅

由於截至2014年6月30日止六個月(截至2013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作出的所得稅撥備，乃根據當地現行法例、詮釋及慣例，就期內估計應課稅利潤按適用稅率25%(截至2013年6月30日止六個月：25%)計算。

中國預扣所得稅

根據中國新企業所得稅法，由2008年1月1日起，倘海外控股公司的中國子公司宣派以2008年1月1日後所賺取利潤撥付的股息，該海外控股公司須繳付10%預扣稅。倘中國子公司的直屬控股公司在香港成立，則較低的5%預扣稅率可能適用，並符合中國與香港的稅務優惠安排的規定。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

25 所得稅開支(續)

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。

26 每股盈利

每股基本盈利以本公司股東應佔溢利除以期間內已發行普通股加權平均數計算。

每股攤薄盈利以調整發行在外的普通股加權平均數計算，假設轉換所有潛在具攤薄效應普通股。本公司具潛在攤薄效應普通股包括購股權。

27 股息

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

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

28 財務擔保

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
就本集團物業單位若干買家的按揭融資作出的擔保	89,707,357	75,309,953

簡明綜合中期財務資料附註(續)



28 財務擔保(續)

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，買方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。

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：

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
物業及設備：		
不超過1年	211,193	195,246
超過1年但不超過5年	239,400	202,345
超過5年	4,198	23,045
	454,791	420,636

(b) 房地產開發開支承擔

	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
已訂約但沒有撥備		
— 房地產開發活動	66,116,395	67,264,984
— 收購土地使用權	30,974,300	45,592,059
	97,090,695	112,857,043

簡明綜合中期財務資料附註(續)

30 有關連人士交易

(a) 有關連人士姓名／名稱及關係

姓名／名稱	關係
許家印博士	本公司的最終控股股東兼董事

(b) 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。就主要管理人員的服務已付或應付的薪酬列示如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金及其他僱員福利	72,805	46,661
退休計劃供款	418	406
	73,223	47,067

31 子公司擁有權權益變動而控制權不變

(a) 收購子公司額外權益

截至2014年6月30日止六個月期間，本集團向非控股股東收購若干子公司的若干股權，總代價為人民幣18,750,000元。已付代價與所收購股權賬面值的差額為人民幣111,000元，已確認為本公司擁有人應佔權益增加。

(b) 出售子公司權益而控制權不變

於2014年4月10日，本公司按代價人民幣450,000,000元向一名非控股少數權益股東出售恒大地產集團太原有限公司之30%權益。所收代價超出所售股本權益賬面值的金額為人民幣47,600,000元，已確認為本公司擁有人應佔權益增加。