



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

二零一五年 中期報告





核心 實力

規模一流 • 品牌一流 • 團隊一流

目錄

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



董事局 及委員會

董事局主席

許家印博士

執行董事

夏海鈞博士
徐文先生
謝惠華先生
黃賢貴先生
何妙玲女士

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

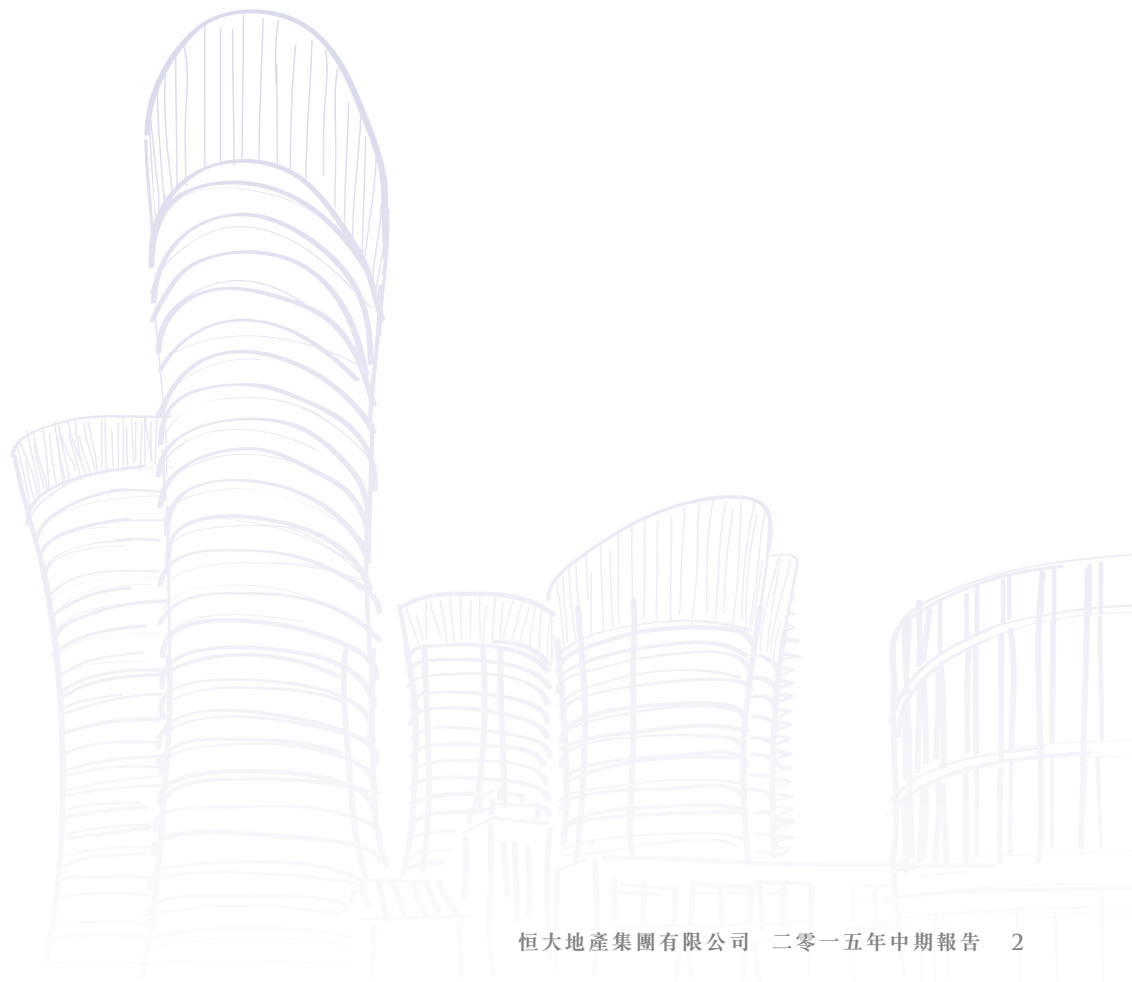
何琦先生(主席)
許家印博士
謝紅希女士

提名委員會

許家印博士(主席)
何琦先生
周承炎先生

授權代表

許家印博士
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(「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

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

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

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：2015年8月31日

主席 報告書

業務回顧

2015年上半年，中國房地產市場步入調整與整固的中速增長新常態。面臨經濟下行壓力和行業增速回落態勢，中央政府連續推出穩增長、調結構、促消費的普惠措施，穩定住房消費的組合政策亦陸續跟進。提振及刺激措施疊加，促使房地產市場自一季度末走出低迷並築底回穩，整體庫存壓力有所緩解：上半年全國商品住宅銷售面積44,389萬平方米，同比增長4.5%；銷售金額人民幣28,941億元，同比增長12.9%；待售面積42,834萬平方米，增速同比回落5.2個百分點¹。

2015年上半年，伴隨房地產市場經歷的調整與反轉，行業分化進一步加劇，突出反映在城市及區域成交差異加大、產品成交結構不均衡，以及企業競爭格局繼續演變等諸多方面。經濟發達城市受惠於區域一體化效應，市場迅速成長、增速明顯，而前期庫存較大、需求不足的部分三四線城市增速偏慢；成交結構方面，中高端改善型產品回升速度加快，中小戶型剛需產品則依舊保持龐大成交量，促使行業去庫存得以加速。與此同時，大型房企尋求創新合作，金融地產融合趨勢愈益明顯，行業集中度持續提高。上半年全國房企TOP 10銷售額市場份額達到19.6%，同比上升1.3個百分點，銷售面積份額達到13.5%，同比上升2.1個百分點²。

在波動而震盪的市況下，得益於2013年以來優化住宅地產項目區位布局戰略及強大執行力，集團上半年主要經營業績繼續穩健增長：實現合約銷售額人民幣871.1億元，同比增長25.7%，完成全年目標的58.1%；合約銷售面積1,138萬平方米，同比增長16.1%；土地儲備建築面積1.44億平方米，平均成本人民幣1,085元/平方米；在建工程面積4,170萬平方米，在建項目291個。於2015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815.7億元。

進一步優化住宅地產項目區位布局、精選優質土地儲備進行補充。報告期內，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1.44億平方米，較2014年底減少270萬平方米，降幅約1.8%。

報告期內，集團新購土地儲備35幅，並就現有4個項目進一步收購周邊土地，新購項目分佈於深圳、重慶、成都、濟南、武漢、太原、西安、鄭州、南寧、長春、哈爾濱、廈門、東莞等27個城市，規劃建築面積約1,028.4萬平方米，平均成本人民幣2,888元/平方米。於2015年6月30日，集團1.44億平方米的土地儲備分佈於中國154個城市，項目數量總計335個，累計平均成本約人民幣1,085元/平方米。

¹ 資料來源：中國國家統計局《2015年1-6月份全國房地產開發和銷售情況》

² 資料來源：中國房產信息集團、中國房地產測評中心《2015年上半年中國房地產企業銷售TOP 50排行榜》

主席 報告書(續)

集團新獲取的35個項目中，2.9%的項目位於一線城市，60.0%的項目位於二線城市，一二線城市項目合計佔比達到62.9%，而新獲取的三線城市項目則位於汕頭、岳陽、新鄉等城市中心區域。雖然新購土地平均成本有所提升，但項目位置更優、升值潛力更大、預期售價更高，有助於提升毛利率及集團總體盈利能力。

集團善用合作方式獲得新項目，以提升資金使用效率。報告期末，計有88個項目採用合作方式，累計減少土地款支付人民幣589.3億元。

合約銷售量價齊升，銷售額刷新紀錄，銷售面積繼續位列中國第一。報告期內，集團合約銷售額同比增長25.7%，累計銷售金額人民幣871.1億元，創下了集團歷史半年銷售業績新高，並接近2012年全年合約銷售額。銷售面積同比增長16.1%，繼續穩居中國第一；成交均價則同比增8.2%至人民幣7,656元/平方米。

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，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舖及車位，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均超過人民幣7,000元/平方米，6月份更高達人民幣8,645元/平方米，除2月份以外單月訂約銷售額均超過人民幣100億元。董事局認為，持續上升的成交均價及訂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23個，分佈於北京、上海、太原、鄭州、濟南、長沙、成都、海口、長春、岳陽、廊坊、漯河等17個城市；在售項目累計達到299個，分佈於146個城市。

上半年人民幣871.1億元的合約銷售額，一線城市人民幣75.76億元，佔比8.7%；二線城市人民幣471.49億元，佔比54.1%。上述數據顯示集團一二三線城市銷售額進一步趨於均衡，項目布局優化戰略已取得顯著效果。

科學統籌工程建設計劃，優化新開工規模，注重與銷售計劃、竣工計劃、交付計劃匹配。集團2015年上半年新開工面積為1,308.6萬平方米，較2014年同期的1,319.8萬平方米降低0.8%。於2015年6月30日，集團在建項目291個，在建工程面積4,170萬平方米；已取得預售證的項目299個，尚有未開盤銷售項目45個。董事局認為，龐大的開發建設規模不僅將確保充足可售資源、進一步推升銷售，亦可為下一段交樓結轉收入奠定堅實基礎。

報告期內，集團堅持實施標準化運營，持續透過優化集團化緊密型管理、科學安排施工建設進度，按計劃實現了1,287萬平方米建築面積竣工，累計277個項目實現交樓，交樓金額人民幣753.7億元，交樓面積1,075.5萬平方米。

堅持「現金為王」策略以提高現金總額、降低淨負債率，穩定主營業務淨利潤率。鑒於報告期內震盪的市況，集團繼續採取綜合措施不斷強化資金實力，以抵禦潛在風險。2015年上半年，集團於境外成功發行10億美元2020年到期的優先票據；完成配售8.2億股股份，佔已發行股本約5.54%，所得款淨額約46億港元。6月底至7月初，集團於3周內成功發行總額人民幣200億元的境內企業債，開創紅籌公司國內發債先河。其中人民幣50億元5年期，利率5.38%，人民幣68億元4年期，利率5.30%，人民幣82億元7年期，利率6.98%；而中誠信證評、大公國際評級、聯合評級三家國內權威評級機構，同時給予集團AAA的最高信用評級。

2015年上半年，集團銷售回款達到人民幣624億元，永續債總額較2014年12月31日的結餘淨減少人民幣4.86億元。集團同時與中國銀行、中國農業銀行、中國郵儲銀行、中國民生銀行、中信銀行、中信信託、興業銀行等簽署戰略合作協議，授信總額1,820億元；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，透過項目合作減少土地款支付。

透過上述多項舉措，集團期末現金總額達到人民幣815.7億元，為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1,342億元，連同期末人民幣815.7億元的現金總額，集團可使用資金合計人民幣2,157.7億元。

與此同時，集團亦適度出售部分商業物業、採取措施提升集團平均售價，同時努力控制銷售費用及管理成本，令2015年上半年核心業務利潤率達到13.1%，較2014年同期上升2.8個百分點。董事局認為，隨著項目區位及產品品質的進一步優化，以及進一步推售商用物業，產品售價仍有上升空間，將繼續對核心業務利潤率產生正面影響。

多元化架構漸次成型，非主營業務計劃相繼登陸資本市場。經過長期規劃及籌謀，集團已經成功完成新傳媒(00708)之全面要約收購、董事變更，上市公司名稱亦變更為「恒大健康產業集團有限公司」(「恒大健康」)，恒大健康旗下附屬公司恒大健康互聯網社區醫院、恒大原辰醫學美容醫院相繼開業，標誌著「互聯網+」社區健康管理中心、醫學美容、抗衰老和其他健康相關業務等核心業務板塊進入實施階段。

本公司、騰訊已與馬斯葛(00136)簽訂三方認購協議，由恒大與騰訊共同認購馬斯葛股權，佔其擴大後股本的75%。其中恒大佔股55%，騰訊佔股20%，總認購對價為7.507億港元。該上市公司計劃發展互聯網社區服務網上平台(「ICS網上平台」)業務，憑藉其在線及線下社區服務建立開放式協作平台，主要以恒大社區為首批用戶，提供一站式整合服務，包括訂購、物流安排及產品或服務交付。預期於成功實施ICS網上平台後，該平台將擴大至恒大小區以外的中國其他住宅區，以先進互聯網技術為用戶日常生活帶來便利。

主席 報告書(續)

7月份，集團持有之合營公司廣州恒大淘寶足球俱樂部股份有限公司、全資擁有的恒大文化產業集團股份有限公司，以及全資擁有的恒大長白山礦泉水股份有限公司相繼向全國中小企業股份轉讓系統(「全國中小企業股份轉讓系統」)遞交掛牌申請，並均已獲得受理函。全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司為全國中小企業股份轉讓系統的運營管理機構，而申請掛牌需待取得其批准，方可作實。董事局認為，實現獨立掛牌將讓上述公司進一步加強鞏固法人治理機構，提高股權流動性，有助於引進戰略投資者，提升企業形象，實現可持續發展。

業務展望

董事局認為，在中央政府「穩定住房消費」、「支持居民自住和改善型需求」等政策的正向激勵下，房地產市場的政策和資金環境仍將相對寬鬆，得益於改善型需求進一步釋放，下半年成交將持續回升。而伴隨市場去庫存、軟著陸逐步實現，成交均價亦將回升，預計新開工同比降幅將收窄，開發投資將呈現增長，行業可望打開新一輪增長通道。

隨著推盤高峰到來，預計行業庫存總量仍然偏大，但二季度以來一線城市及部分發達城市成交加速，部分城市將率先步入供求均衡狀態，預計全年成交均價將呈現個位數升幅；鑒於相對寬鬆的資金及季節性規律，預計下半年新開工量將有所恢復，但由於去年土地購置面積下降14%，預計全年新開工面積將呈現個位數下降，而開發投資額則將在上半年4.6%的同比增幅基礎上進一步回升。

基於上述基本因素，集團將抓住市場企穩、逐步上升的機遇期，補充優質土地儲備、安排好開發建設、組織可售貨源，竭力推升銷售、提升售價、強化回款，同時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。

土地儲備

2015年下半年，集團將以審慎、務實策略補充優質土地儲備、優化項目區位布局，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2015年6月30日，本集團於到期前應付總土地款為人民幣2,486.2億元，已付人民幣2,150.5億元，未到期未付土地款人民幣335.7億元，其中2015年下半年到期應付人民幣104.5億元，2016年到期應付人民幣118.9億元，2017年到期應付人民幣84.7億元，2018年後應付人民幣27.6億元。

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40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2015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，董事局對超額完成全年1,500億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回收，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。

在資金安排方面，我們將公司債發行所得款項主要用於償還恒大現有債務，以改善債務結構，而餘款則用於補充一般營運資金。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，運用信息化技術進一步降低營運成本。

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
恒大地產集團有限公司
主席
許家印

香港，2015年8月31日

管理層 討論及分析

整體表現

本集團截至2015年6月30日止六個月的收入為人民幣777.4億元(2014年同期：人民幣633.4億元)，同比上升22.7%。毛利為人民幣220.7億元(2014年同期：人民幣180.9億元)，同比上升22.0%。股東應佔溢利為人民幣94.3億元(2014年同期：人民幣70.9億元)，同比上升33.0%。每股基本盈利人民幣0.63元(2014年同期：人民幣0.48元)，同比增長31.3%，本集團於2015年6月30日之股東應佔權益為人民幣580.5億元(2014年12月31日：人民幣511.2億元)，較2014年年末上升13.6%。

收入

期內，本集團收入為人民幣777.4億元，同比上升22.7%。其中，房地產業務收入為人民幣753.7億元，同比增長21.5%，增長乃主要由於確認銷售面積較2014年同期增加9.8%，而物業平均售價較2014年同期增加10.7%。物業管理收入達人民幣6.98億元，較去年同期增長50.1%；投資物業收入達人民幣0.8億元，增長31.1%。

毛利

本集團截至2015年6月30日止六個月的毛利為人民幣220.7億元，較上年同期增加22.0%，主要因為本期間交付物業顯著上升。毛利率為28.4%，維持與去年同期相對穩定的水平。

投資物業公平價值收益

本集團於2015年6月30日的投資物業公平價值收益達人民幣55.3億元，較去年同期收益上升25.4%。本集團的投資物業主要包括建築面積400萬平方米的商業裙樓、寫字樓及約32.3萬個車位。

銷售及營銷成本

期內，本集團銷售及營銷成本由2014年同期的人民幣35.4億元上升至人民幣53.0億元，主要是由於截至2015年6月30日止六個月內在售項目增多、規模增大，相應增加了全國性營銷及品牌宣傳活動。截至2015年6月30日止六個月，大部分成本花費於預售相關活動。然而，相應收入僅於交付管有權後確認。

行政費用

期內，本集團的行政費用由2014年同期的人民幣19.4億元上升至人民幣29.8億元，主要是由於我們於截至2015年6月30日止六個月內持續擴充本集團全國性業務及取得經營業績的大幅增長。同時，僱員薪酬亦有所增加。

透過損益按公平價值列賬之財務資產之收益

截至2015年6月30日止六個月，由於本集團持有的證券升值，透過損益按公平價值列賬之財務資產之收益為人民幣24.8億元。

借款

於2015年6月30日，本集團的借款為人民幣1,852.9億元，還款期如下：

	2015年 6月30日 (人民幣十億元)	佔借款總額的 百分比	2014年 12月31日 (人民幣十億元)	佔借款總額的 百分比
1年以內	100.82	54.4%	79.66	51.0%
1至2年	45.64	24.6%	55.86	35.8%
2至5年	37.93	20.5%	19.63	12.6%
5年以上	0.90	0.5%	0.91	0.6%
	185.29	100%	156.06	100%

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9.94% (2014年年度：9.74%)。

外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務。除以外幣計值的銀行存款及以美元及港元計值的銀行借款及優先票據外，本集團並無因匯率波動直接產生的任何重大風險。本集團並沒有訂立任何重大遠期外匯合約對沖其外匯風險。

流動資金

於2015年6月30日，我們的現金與現金等值物以及受限制現金總額為人民幣815.7億元，連同未動用的銀行融資額度人民幣1,342.0億元，有充足的營運資金為本集團提供足夠空間尋找最佳商機，為快速拓展提供了強大的財力支持。

土地儲備

報告期內，集團新購土地儲備35幅，分佈於27個城市，規劃建築面積約1,028.4萬平方米，平均成本人民幣2,888元/平方米。

2015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 (平方米)	總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	實際 持股比例
廣東省						
1	深圳南油大廈項目	深圳	10,448	117,010	117,010	100.0%
2	恒大御景半島	東莞	149,793	299,586	299,586	100.0%
3	汕頭御景灣項目	汕頭	166,253	404,666	404,666	83.0%
4	陽江恒大名都	陽江	138,669	346,673	346,673	100.0%
福建省						
5	廈門恒大帝景	廈門	70,825	208,240	208,240	100.0%
6	莆田恒大御景半島	莆田	173,956	324,075	324,075	100.0%
7	泉州恒大御景灣	泉州	57,068	134,680	134,680	100.0%
山東省						
8	濟南恒大東山林語	濟南	102,244	102,244	102,244	60.0%
9	濟南恒大翡翠華庭	濟南	143,066	607,351	446,352	100.0%
10	濟南恒大龍奧御苑	濟南	199,751	385,519	385,519	100.0%
11	濟南恒大奧東新都	濟南	50,066	240,317	240,317	100.0%
河南省						
12	鄭州恒大翡翠華庭	鄭州	88,000	308,002	308,002	100.0%
13	駐馬店恒大名都	駐馬店	83,188	324,432	324,432	100.0%
14	新鄉恒大御景灣	新鄉	118,164	271,777	271,777	100.0%
重慶市						
15	重慶恒大御府	重慶	127,271	254,542	254,542	90.0%
16	重慶恒大世紀城	重慶	263,148	657,871	657,871	90.0%

序號	項目名稱	城市	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	實際 持股比例
安徽省						
17	巢湖恒大帝景	巢湖	78,006	197,355	197,355	100.0%
18	蚌埠恒大翡翠華庭	蚌埠	151,411	347,573	347,573	100.0%
四川省						
19	成都恒大中央廣場	成都	62,100	362,158	362,158	100.0%
20	瀘州恒大御景灣	瀘州	81,574	178,333	178,333	100.0%
21	資陽恒大名都	資陽	64,510	193,529	193,529	100.0%
江西省						
22	贛州恒大名都	贛州	110,741	310,075	310,075	51.0%
23	贛州恒大翡翠華庭	贛州	49,154	122,884	122,884	100.0%
山西省						
24	太原恒大翡翠華庭	太原	36,505	223,750	223,750	70.0%
25	太原恒大濱河左岸	太原	115,006	552,326	552,326	100.0%
湖北省						
26	武漢恒大御府	武漢	75,300	248,490	248,490	60.0%
27	荊州恒大名都	荊州	103,342	361,697	361,697	60.0%
湖南省						
28	岳陽恒大南湖半島	岳陽	193,928	560,452	560,452	66.0%
吉林省						
29	長春恒大江灣	長春	119,948	299,870	299,870	100.0%
黑龍江						
30	哈爾濱恒大翡翠華庭	哈爾濱	47,300	94,600	94,600	100.0%
陝西省						
31	西安恒大江灣	西安	66,971	152,586	152,586	100.0%
廣西壯族自治區						
32	南寧恒大城	南寧	87,862	351,446	351,446	100.0%
33	南寧恒大帝景	南寧	37,240	130,340	130,340	100.0%
34	南寧恒大名都	南寧	20,051	90,228	90,228	100.0%
35	柳州恒大城	柳州	91,344	255,764	255,764	100.0%

管理層 討論及分析(續)

序號	項目名稱	城市	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	實際 持股比例
*	濟南恒大翡翠華庭(二期)拓地	濟南	51,779	130,197	130,197	100.0%
*	彭山恒大金碧天下(三期)拓地	彭山	47,735	47,735	47,735	100.0%
*	寧波象山項目(三期)拓地	寧波	127,118	126,922	126,922	51.0%
*	儋州恒大金碧天下(三期)拓地	儋州	120,000	120,000	120,000	100.0%
總計			3,880,833	10,445,294	10,284,295	

* 就現有項目收購周邊土地儲備

合約銷售

報告期內，集團實現合約銷售額人民幣871.1億元，完成全年銷售計劃的58.1%；合約銷售面積1,138萬平方米，合約銷售均價每平方米人民幣7,656元。上半年集團新開盤項目23個，至2015年6月30日，在售項目累計達到299個，分佈於中國30個地區，覆蓋145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)	合約銷售金額佔比
1	河南省	7,048.6	8.1%
2	山西省	5,907.5	6.8%
3	廣東省	5,840.3	6.7%
4	北京市	5,768.7	6.6%
5	山東省	5,761.7	6.6%
6	安徽省	5,421.1	6.2%
7	江蘇省	4,692.0	5.4%
8	河北省	4,424.9	5.1%
9	湖南省	4,063.2	4.7%
10	遼寧省	3,684.1	4.2%
11	四川省	3,597.5	4.1%
12	江西省	3,180.4	3.7%

序號	省份	合約銷售金額 (人民幣百萬元)	合約銷售金額佔比
13	海南省	3,060.3	3.5%
14	重慶市	2,916.8	3.3%
15	廣西壯族自治區	2,825.3	3.2%
16	湖北省	2,788.9	3.2%
17	黑龍江省	2,452.1	2.8%
18	浙江省	2,417.3	2.8%
19	吉林省	2,396.8	2.8%
20	內蒙古自治區	1,401.2	1.6%
21	陝西省	1,310.2	1.5%
22	上海市	1,213.8	1.4%
23	甘肅省	1,035.4	1.2%
24	天津市	958.4	1.1%
25	寧夏回族自治區	871.8	1.0%
26	貴州省	747.2	0.9%
27	雲南省	548.6	0.6%
28	福建省	388.3	0.4%
29	新疆維吾爾族自治區	237.3	0.3%
30	青海省	146.3	0.2%
合計		87,106.0	100.0%

截至2015年7月底，集團截至2015年7月31日止七個月的合約銷售額達人民幣1,012.1億元，佔全年銷售計劃的67.5%；合約銷售面積1,317.4萬平方米。

房地產開發

期內，集團在建面積4,170萬平方米，分佈於291個項目。

期內，集團共有198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1,287萬平方米。

期內，集團共計277個項目實現交付，交付金額人民幣753.7億元，同比增長21.5%；交付面積1,075.5萬平方米，同比增長9.8%；交付均價人民幣7,008元/平方米，同比增長10.7%。

企業公民

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。

管理層 討論及分析(續)

2015年3月，集團向廣東省扶貧基金會捐贈人民幣2,140萬元，用於支持扶貧，表明集團對扶貧濟困事業的恒心。

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1,290名應屆畢業提供了良好的就業和擇業平台。

在企業責任方面，為了實踐恒大民生地產的經營理念，維護購房者權益，體現恒大誠信和恒大住宅質量，2015年4月，集團宣布全國範圍內無理由退房，覆蓋恒大所有樓盤住宅的客戶。

在綠色建築方面，2015年3月，集團聯手哈佛大學、清華大學在中國成立綠色建築研究基地，這也是全球首個頂級名校與企業共建的綠色建築研究平台。同時，集團與國家住建部、清華大學合作開展恒大標準化綠色住宅體系研究，並於今年6月推出《恒大綠色住宅設計標準及要求》，共同推動綠色建築技術的應用和推廣。

集團繼續貢獻中國體育事業，旗下的恒大足球隊在亞冠賽場屢克強敵，連續第四年晉級亞冠八強，中超賽場積分居前列。恒大足校在校人數2,600餘人，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367(間)次機構投資者訪問，接待各類型投資者502人次；其中主要投資者關係活動包括：組織安排約111人次參觀考察集團在全國各地的地產項目；參加了花旗銀行、麥格理證券、瑞士信貸、星展銀行組織的投資者年會，共計見了74(間)次投資機構的85名投資者；期內集團還參加了富瑞、瑞士信貸、星展銀行、花旗銀行、德意志銀行、國泰君安證券組織的2014年度業績路演，足跡遍布香港、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153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。

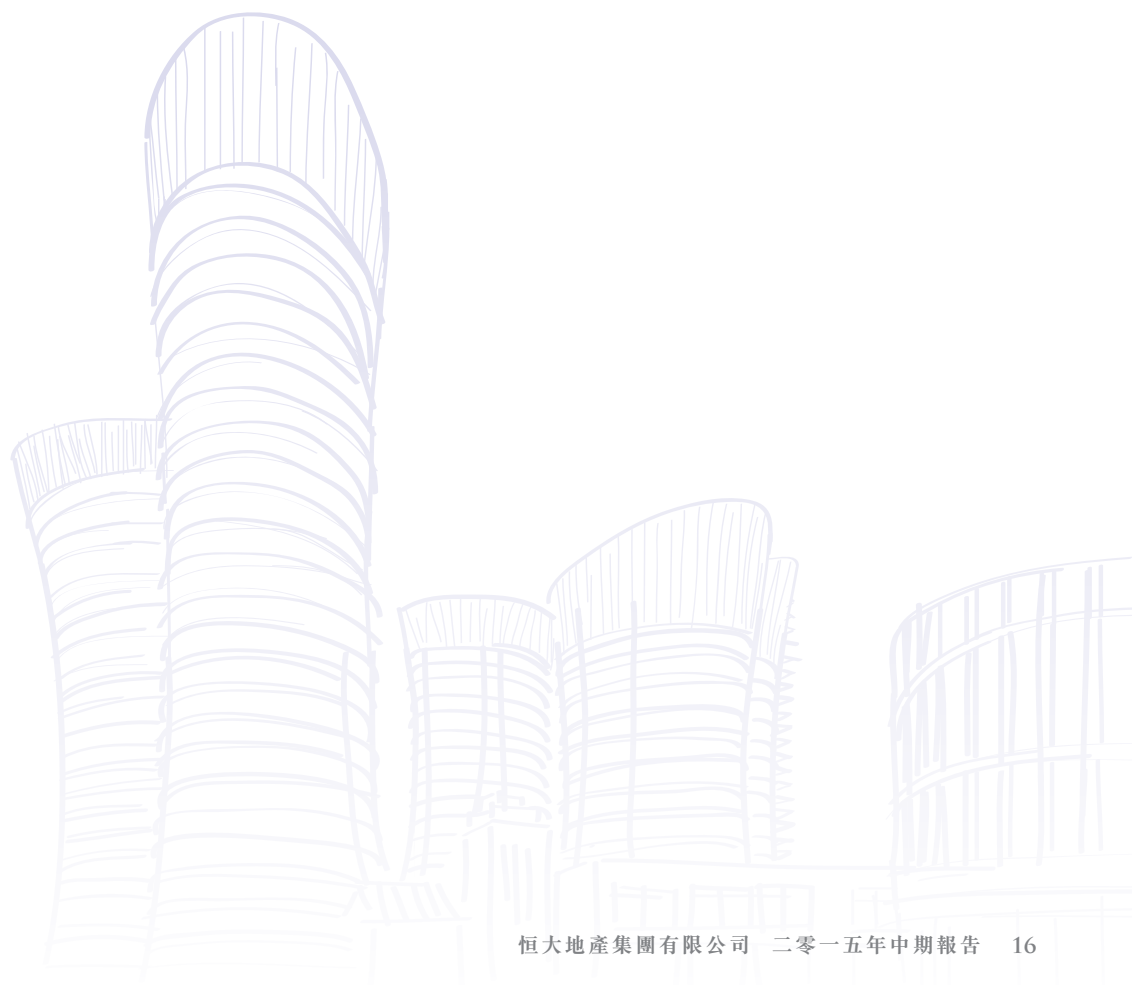
榮譽

回顧期內，集團再度贏取多項殊榮。在中國房企500強測評中，集團連續五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創新能力10強第一名、中國房地產開發企業旅游地產10強第一名、中國房地產開發企業責任地產10強第一名、中國房地產開發企業城市覆蓋10強第一名等多項大獎。

人力資源

於2015年6月30日，集團共有員工71,921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4,599人，270名來自北京大學、清華大學等國內綜合排名前10院校的應屆畢業生也陸續入職。

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2015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52.8億元(2014年同期：約人民幣36.0億元)。



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)股份於緊接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%。

截至2014年12月31日止年度，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)	購股權數目				於2014年 12月31日 尚未行使	
			行使期	於2014年 1月1日		期內失效		
				尚未行使	期內授出			期內行使
夏海鈞	2010年5月18日	2.40	附註1	80,000,000		59,862,000	不適用	20,138,000
	2014年10月9日	3.05	附註3		100,000,000			100,000,000
何妙玲	2010年5月18日	2.40	附註1	11,000,000		8,665,000	不適用	2,335,000
	2014年10月9日	3.05	附註3		10,000,000			10,000,000
謝惠華	2010年5月18日	2.40	附註1	9,000,000		不適用	不適用	9,000,000
	2014年10月9日	3.05	附註3		10,000,000			10,000,000
徐文	2010年5月18日	2.40	附註1	11,000,000		不適用	不適用	11,000,000
	2014年10月9日	3.05	附註3		10,000,000			10,000,000
黃賢貴	2010年5月18日	2.40	附註1	1,500,000		不適用	不適用	1,500,000
	2014年10月9日	3.05	附註3		5,000,000			5,000,000
周承炎	2014年10月9日	3.05	附註3	不適用	1,000,000	不適用	不適用	1,000,000
何琦	2014年10月9日	3.05	附註3	不適用	1,000,000	不適用	不適用	1,000,000
謝紅希	2014年10月9日	3.05	附註3	不適用	1,000,000	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	397,636,000	不適用	186,473,000	5,750,000	205,413,000
	2014年10月9日	3.05	附註3	不適用	392,000,000	不適用	不適用	392,000,000
合計								779,386,000

企業管治 及其他資料(續)

截至2015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2015年 1月1日		於2015年 6月30日		
				尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	尚未行使
夏海鈞	2010年5月18日	2.40	附註1	20,138,000	不適用	20,138,000	不適用	不適用
	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	9,000,000	不適用	不適用	不適用	9,000,000
	2014年10月9日	3.05	附註3	10,000,000		不適用		10,000,000
徐文	2010年5月18日	2.40	附註1	11,000,000	不適用	6,600,000	不適用	4,400,000
	2014年10月9日	3.05	附註3	10,000,000		不適用		10,000,000
黃賢貴	2010年5月18日	2.40	附註1	1,500,000	不適用	1,500,000	不適用	不適用
	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	205,413,000	不適用	127,432,000	9,800,000	68,181,000
	2014年10月9日	3.05	附註3	392,000,000	不適用	不適用	19,000,000	373,000,000
合計								594,916,000

附註：

1. 一名參與人士於2010年5月18日獲授的購股權將可按以下方式分5批行使：
 - (i) 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；
 - (ii) 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；
 - (iii) 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；

(iv) 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；及

(v) 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。

2. 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。

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%(四捨五入至最接近整數)；

(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%(四捨五入至最接近整數)；

(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%(四捨五入至最接近整數)；

(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%(四捨五入至最接近整數)；

(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

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發售價，即每股3.50港元；
- (b) 於2015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18,250,000股股份，相當於本公司已發行股份約0.12%；及
- (c) 自股份於聯交所開始買賣之日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尚未行使購股權詳情：

截至2014年12月31日止年度，根據首次公開發售前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	首次公開發售前購股權數目				於2014年 12月31日 尚未行使
				於2014年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效	
何妙玲	2009年10月14日	3.50	2010年11月5日至 2015年11月5日	6,000,000	不適用	不適用	不適用	6,000,000
謝惠華	2009年10月14日	3.50	2010年11月5日至 2015年11月5日	6,000,000	不適用	不適用	不適用	6,000,000
徐文	2009年10月14日	3.50	2010年11月5日至 2015年11月5日	6,000,000	不適用	不適用	不適用	6,000,000
夏海鈞	2009年10月14日	3.50	2010年11月5日至 2015年11月5日	20,000,000	不適用	20,000,000	不適用	不適用
本集團其他僱員 (合共)	2009年10月14日	3.50	2010年11月5日至 2015年11月5日	129,929,000	不適用	30,630,000	不適用	99,299,000
合計								117,299,000

截至2015年6月30日止六個月，根據首次公開發售前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	首次公開發售前購股權數目				於2015年 6月30日 尚未行使
				於2015年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	
				何妙玲	2009年10月14日	3.50	2010年11月5日至 2015年11月5日	
謝惠華	2009年10月14日	3.50	2010年11月5日至 2015年11月5日	6,000,000	不適用	不適用	不適用	6,000,000
徐文	2009年10月14日	3.50	2010年11月5日至 2015年11月5日	6,000,000	不適用	6,000,000	不適用	不適用
本集團其他僱員 (合共)	2009年10月14日	3.50	2010年11月5日至 2015年11月5日	99,299,000	不適用	83,049,000	4,000,000	12,250,000
合計								18,250,000

債券

截至2015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2015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)	64.89%

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

(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已發行股份數目	根據首次公開發售前購股權計劃授出及行使的購股權佔股權概約百分比
謝惠華	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	於2015年6月30日		授出日期	行使價 港元
	尚未行使之購股權			
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	10,000,000		2014年10月9日(附註1)	3.05
	9,000,000		2010年5月18日(附註2)	2.40
徐文	10,000,000		2014年10月9日(附註1)	3.05
	4,400,000		2010年5月18日(附註2)	2.40
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：

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

(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	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2015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2015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)	64.89%
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	9,370,871,497(L)	59.84%
Yaohua Limited	受控制法團權益	791,248,238(L)	5.05%
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238(L)	5.05%

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

截至2015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2015年6月30日止六個月派付任何中期股息。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於2015年5月28日，本公司與鑫鑫(BVI)有限公司(「鑫鑫」，本公司控股股東)及配售代理訂立配售及認購協議，據此，鑫鑫已以每股5.67港元配售價向六位或以上的獨立投資者配售820,000,000股股份。同時，鑫鑫已以每股5.67港元相同價格向本公司認購相同數目的新股份。820,000,000股認購股份合共面值為8,200,000美元，並根據2015年5月27日(即訂立配售及認購協議前的最後一個股份完整交易日)每股6.91港元收市價擁有約56.7億港元之市值。認購股份淨額每股約為5.61港元。進行補足配售乃為本公司提供進一步集資的機會，同時可擴大股東基礎及本公司之資本基礎。通過補足配售籌得約46億港元之所得款項淨額，其用於償還債務並作本公司一般營運資金之用途。

除本報告所披露者外，截至2015年6月30日止六個月，概無本公司或其任何附屬公司已購買、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。

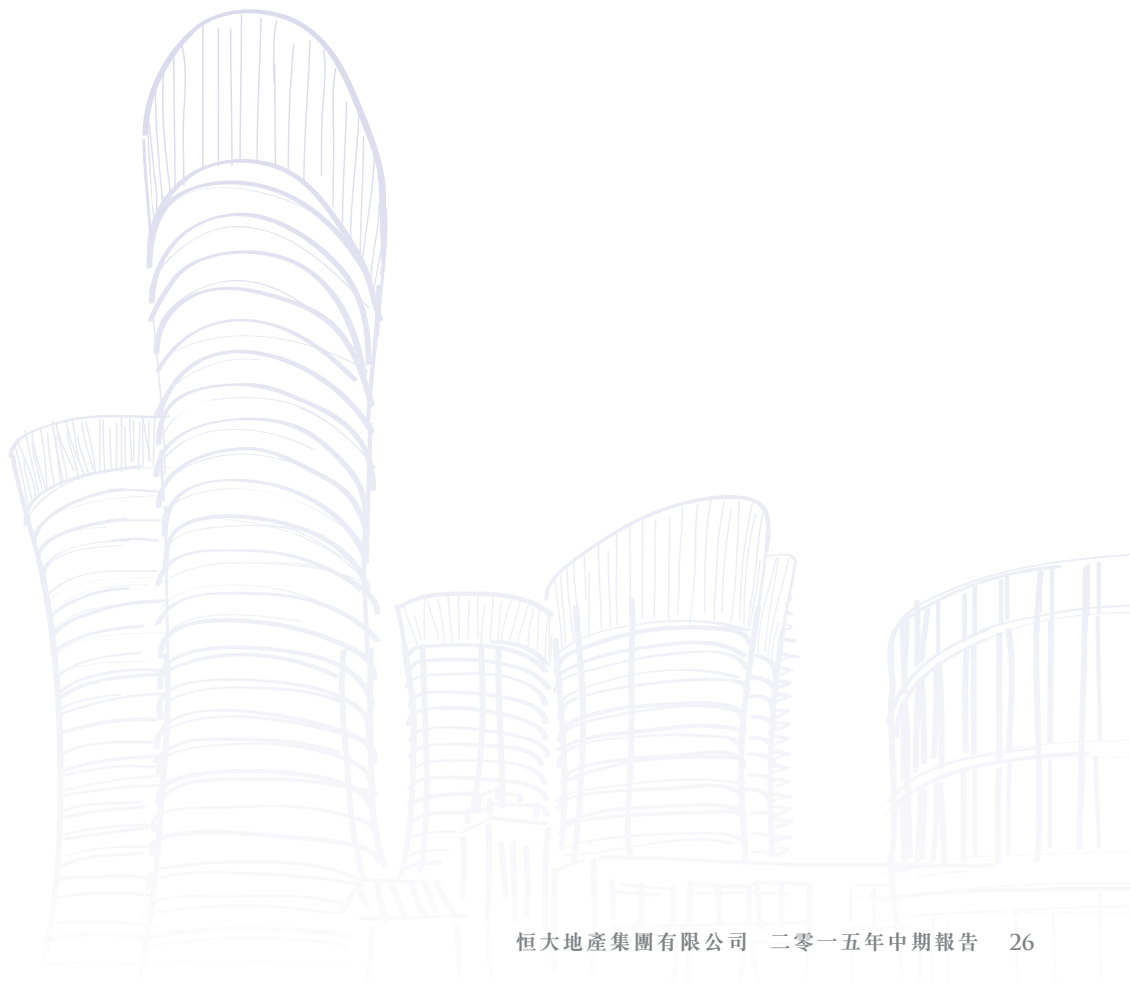
企業管治

截至2015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2015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。而於會計事宜擁有適當專業資格及經驗的周承炎先生為審核委員會主席。董事會審核委員會已審閱本集團截至2015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

		2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	15,911,099	15,504,229
土地使用權	7	3,451,325	3,388,044
投資物業	7	79,471,858	61,856,719
開發中物業	8	354,842	354,842
應收貿易賬款及其他應收款項	10	9,145,348	5,221,424
無形資產	7	362,576	368,229
以權益法入賬之投資	12	1,418,831	1,062,092
可供出售財務資產	13	596,753	123,006
遞延所得稅資產	21	3,154,083	2,447,413
商譽	7	884,737	486,004
		114,751,452	90,812,002
流動資產			
存貨		949,275	578,482
開發中物業	8	237,060,831	210,793,173
持作出售竣工物業	9	47,970,679	35,682,401
應收貿易賬款及其他應收款項	10	18,724,038	16,027,027
預付款項	11	35,310,067	47,867,990
可收回所得稅		3,511,674	2,252,960
透過損益按公平值列賬之財務資產	14	—	10,949,858
受限制現金	15	43,500,599	29,651,430
現金及現金等值物	16	38,068,299	29,846,770
		425,095,462	383,650,091
資產總值		539,846,914	474,462,093
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	17	1,086,312	1,020,734
股份溢價	17	4,342,270	—
儲備	18	7,549,977	5,848,773
保留盈利		45,068,168	44,250,284
		58,046,727	51,119,791
永久資本工具	19	52,366,090	52,852,179
非控股權益		10,432,216	8,406,034
權益總額		120,845,033	112,378,004

簡明綜合
資產負債表(續)

	附註	2015年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2014年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	20	84,469,506	76,401,319
其他應付款項	22	685,760	7,175,106
遞延所得稅負債	21	12,705,988	10,270,800
		97,861,254	93,847,225
流動負債			
借款	20	100,818,933	79,663,300
應付貿易賬款及其他應付款項	22	159,629,123	123,672,865
預收客戶墊款		37,641,094	47,347,949
即期所得稅負債	23	23,051,477	17,552,750
		321,140,627	268,236,864
負債總額		419,001,881	362,084,089
權益及負債總額		539,846,914	474,462,093
流動資產淨值		103,954,835	115,413,227
資產總值減流動負債		218,706,287	206,225,229

載於第32至62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	
		2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (未經審核) 人民幣千元
收入	6	77,743,209	63,336,747
銷售成本	25	(55,673,495)	(45,242,114)
毛利		22,069,714	18,094,633
投資物業公平值收益	7	5,533,975	4,408,172
其他收益	24	1,217,189	514,367
銷售及營銷成本	25	(5,299,872)	(3,539,235)
行政開支	25	(2,977,096)	(1,939,506)
其他經營開支	25	(539,200)	(758,098)
經營利潤		20,004,710	16,780,333
透過損益按公平值列賬之財務資產之收益	14	2,481,429	—
融資成本淨額	26	(606,901)	(224,984)
分佔以權益法入賬之投資利潤	12	38,649	—
除所得稅前利潤		21,917,887	16,555,349
所得稅開支	27	(8,631,880)	(7,060,480)
期間利潤		13,286,007	9,494,869
其他全面收入			
可重新分類至損益之項目			
可供出售財務資產價值變動		(12,999)	171,296
期間全面收入總額		13,273,008	9,666,165
以下人士應佔溢利：			
本公司股東		9,426,371	7,093,578
永久資本工具持有人		2,611,301	1,883,863
非控股權益		1,248,335	517,428
		13,286,007	9,494,869
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		9,413,372	7,264,874
永久資本工具持有人		2,611,301	1,883,863
非控股權益		1,248,335	517,428
		13,273,008	9,666,165
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	28	0.63	0.48
— 每股攤薄盈利	28	0.62	0.47
股息	29	—	—

載於第32至62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					永久 資本工具 人民幣 千元	非控股 權益 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
	股本 人民幣 千元	股份溢價 人民幣 千元	儲備 人民幣 千元	保留盈利 人民幣 千元	總計 人民幣 千元			
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								
可供出售財務資產價值變動	—	—	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)	—	—	—	—
根據購股權計劃發行普通股(附註18(c))	18,349	840,236	(246,429)	—	612,156	—	—	612,156
僱員購股權計劃(附註18(c))	—	—	24,940	—	24,940	—	—	24,940
購回股份	(97,897)	(4,078,069)	97,897	(97,897)	(4,175,966)	—	—	(4,175,966)
股息	—	(989,692)	—	(5,348,295)	(6,337,987)	—	—	(6,337,987)
發行永久資本工具	—	—	—	—	—	17,576,536	—	17,576,536
附屬公司擁有權益變動而控制權不變	—	—	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
未經審核：								
於2015年1月1日的結餘	1,020,734	—	5,848,773	44,250,284	51,119,791	52,852,179	8,406,034	112,378,004
全面收入								
期間利潤	—	—	—	9,426,371	9,426,371	2,611,301	1,248,335	13,286,007
其他全面收入								
可供出售財務資產價值變動	—	—	(12,999)	—	(12,999)	—	—	(12,999)
全面收入總額	—	—	(12,999)	9,426,371	9,413,372	2,611,301	1,248,335	13,273,008
與擁有人進行交易：								
轉撥至法定儲備	—	—	1,876,348	(1,876,348)	—	—	—	—
根據購股權計劃發行普通股(附註18(c))	15,388	762,557	(218,838)	—	559,107	—	—	559,107
僱員購股權計劃(附註18(c))	—	—	59,205	—	59,205	—	—	59,205
股份配售所得款項	50,190	3,579,713	—	—	3,629,903	—	—	3,629,903
股息(附註29)	—	—	—	(6,732,139)	(6,732,139)	—	—	(6,732,139)
發行永久資本工具(附註19)	—	—	—	—	—	3,657,895	—	3,657,895
贖回永久資本工具	—	—	—	—	—	(4,942,175)	—	(4,942,175)
分派予永久資本工具持有人	—	—	—	—	—	(1,813,110)	—	(1,813,110)
附屬公司擁有權益變動而控制權不變(附註33)	—	—	(2,512)	—	(2,512)	—	(68,315)	(70,827)
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	417,100	417,100
收購附屬公司(附註34)	—	—	—	—	—	—	313,993	313,993
業務合併產生的非控股權益(附註35)	—	—	—	—	—	—	115,069	115,069
與擁有人進行交易總額	65,578	4,342,270	1,714,203	(8,608,487)	(2,486,436)	(3,097,390)	777,847	(4,805,979)
於2015年6月30日的結餘	1,086,312	4,342,270	7,549,977	45,068,168	58,046,727	52,366,090	10,432,216	120,845,033

載於第32至62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	
	2015年 (未經審核) 人民幣千元	2014年 (未經審核) 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營所得／(所用)現金淨額	917,620	(30,194,984)
已繳中國企業所得稅	(1,305,641)	(2,421,294)
已繳中國土地增值稅	(1,300,230)	(1,480,210)
已付利息	(8,259,156)	(5,791,327)
經營活動所用現金淨額	(9,947,407)	(39,887,815)
投資活動的現金流量		
物業、廠房及設備以及投資物業添置	(6,571,918)	(10,305,142)
購買土地使用權	(111,588)	(289,142)
購買無形資產	(26,033)	(215,791)
購買可供出售財務資產	(491,080)	(2,144,665)
出售可供出售財務資產所得款項	—	870,152
收購附屬公司，扣除已收購現金	(667,813)	—
於合營企業之投資	(503,154)	—
購買透過損益按公平值列賬之財務資產	(1,600,000)	—
出售透過損益按公平值列賬之財務資產之所得款項	15,031,287	—
向聯營公司及合營企業墊款	(185,007)	—
出售物業、廠房及設備所得款項	234,548	—
已收利息	481,968	128,082
出售投資物業所得款項	682,801	842,713
投資活動所得／(所用)現金淨額	6,274,011	(11,113,793)
融資活動的現金流量		
借款所得款項	81,951,082	73,972,289
償還借款	(52,787,621)	(31,271,813)
根據購股權計劃發行普通股	559,107	612,156
向非控股權益還款	(1,781,809)	(26,818)
永久資本工具所得款項	3,657,895	17,576,536
贖回永久資本工具	(4,942,175)	—
分派予永久資本工具持有人	(1,813,110)	—
購回股份	—	(4,175,966)
股份配售所得款項	3,629,903	—
就銀行借款作抵押的受限制現金	(10,949,315)	(10,742,937)
非控股權益注資	417,100	745,000
附屬公司擁有權權益變動而控制權不變	(70,827)	431,250
已付綜合投資實體單位持有人利息	(356,685)	—
向綜合投資實體單位持有人還款	(5,620,065)	—
融資活動所得現金淨額	11,893,480	47,119,697
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	8,220,084	(3,881,911)
期初現金及現金等值物	29,846,770	40,118,454
現金及現金等值物匯兌收益／(虧損)	1,445	(6,527)
期終現金及現金等值物	38,068,299	36,230,016

載於第32至62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、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。

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」)千元列值。簡明綜合中期財務資料已於2015年8月31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2015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2014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2014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2015年1月1日採納的新訂準則、準則及詮釋之修訂

以下新訂準則、準則及詮釋之修訂於2015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、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19號(修訂)

2012年之年度改進

2013年之年度改進

2014年之年度改進

有關僱員福利計劃

2010年至2012年週期之年度改進

2011年至2013年週期之年度改進

2012年至2014年週期之年度改進

- (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2014年12月31日止年度的綜合財務報表者相同。

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2015年6月30日，本集團的非人民幣資產及負債主要為以美元計值的現金及現金等值物(附註14)以及受限制現金(附註15)、以美元及港元計值的銀行借款(附註20)及以美元計值的優先票據(附註20)。本集團並無訂立遠期外匯合約對沖其外匯風險。

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，並應與本集團於2014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2014年年末起並無任何變動。

(b) 流動資金風險

截至2015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211.56億元及人民幣80.68億元。

於2015年2月17日，本公司發行12.00厘為期五年的優先票據，所得款項為1,000,000,000美元(相等於約人民幣6,133,000,000元)。

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5,000,000,000元。

5. 財務風險管理(續)

(c) 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)。

可供出售財務資產及透過損益按公平值列賬之財務資產於初步確認後按公平值計量。可供出售財務資產分組為第二級公平值計量，而透過損益按公平值列賬之財務資產則分組為第一級公平值計量。期內並無層級之間之轉撥。

按攤銷成本計量之財務資產及負債之公平值

屬第一級公平值分級之優先票據之公平值如下：

	2015年 6月30日	2014年 12月31日
優先票據	18,127,585	12,207,667

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(優先票據除外)
- 應付貿易賬款及其他應付款項

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申報，以評估表現及分配資源。管理層已按此等報告釐定營運分部。本集團分為四個業務分部：房地產開發、物業投資、物業管理及其他業務，主要包括房地產建造、酒店營運、銷售礦泉水、乳製品、糧油產品、保健業務及文化業務。由於本集團的主要營運決策人認為，本集團大部分收入及業績均來自中國市場，僅絕少部分(少於10%)的本集團資產位於中國境外，故並無呈列地區分部資料。

本公司董事根據分部業績方式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：

	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	75,373,591	134,181	1,160,927	4,627,834	81,296,533
分部間收入	—	(54,207)	(462,934)	(3,036,183)	(3,553,324)
收入	75,373,591	79,974	697,993	1,591,651	77,743,209
分佔聯營公司除稅後利潤	170,820	—	—	—	170,820
分佔合營企業除稅後虧損	(4,193)	—	—	(127,978)	(132,171)
分部業績	15,828,945	5,834,290	(132,318)	(1,487,558)	20,043,359
透過損益按公平值列賬之財務資產 之收益					2,481,429
融資成本淨額					(606,901)
除所得稅前利潤					21,917,887
所得稅開支					(8,631,880)
期間利潤					13,286,007
折舊及攤銷	329,869	—	4,242	385,822	719,933
投資物業公平值收益	—	5,533,975	—	—	5,533,975

6. 分部資料(續)

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
可供出售財務資產股息收入					211,889
出售可供出售財務資產虧損					(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)
期間利潤					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

6. 分部資料(續)

於2015年6月30日的分部資產如下：

	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	
分部資產	435,380,601	79,471,858	1,365,654	16,366,291	532,584,404
未分配資產					7,262,510
資產總值					539,846,914

於2014年12月31日的分部資產如下：

	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	
分部資產	381,636,825	61,856,719	702,126	14,493,186	458,688,856
未分配資產					15,773,237
資產總值					474,462,093

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、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、可供出售財務資產及透過損益按公平值列賬之財務資產。

7. 物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產、投資物業以及商譽

	物業、廠房 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	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
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	—	50,652,478
添置	1,985,208	289,142	215,791	8,319,934	—	10,810,075
出售	(77,870)	—	(19,652)	(590,024)	—	(687,546)
投資物業公平值收益	—	—	—	4,408,172	—	4,408,172
折舊及攤銷支出	(458,181)	(22,294)	(87,894)	—	—	(568,369)
於2014年6月30日期終						
賬面淨值	12,826,876	3,063,319	547,845	48,176,770	—	64,614,810
截至2015年6月30日止六個月						
於2015年1月1日期初						
賬面淨值	15,504,229	3,388,044	368,229	61,856,719	486,004	81,603,225
添置	1,272,788	111,588	26,033	12,532,893	—	13,943,302
收購附屬公司	20,994	—	8,824	—	398,733	428,551
出售	(255,796)	—	—	(451,729)	—	(707,525)
投資物業公平值收益	—	—	—	5,533,975	—	5,533,975
折舊及攤銷支出	(631,116)	(48,307)	(40,510)	—	—	(719,933)
於2015年6月30日期終						
賬面淨值	15,911,099	3,451,325	362,576	79,471,858	884,737	100,081,595

7. 物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產、投資物業以及商譽(續)

本集團按公平值計量其投資物業。本集團投資物業於2015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得銷售交易，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2015年6月30日止六個月並無變動。

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。

8. 開發中物業

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014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	237,060,831	210,793,173
— 計入非流動資產項下一個經營週期後	354,842	354,842
	237,415,673	211,148,015
開發中物業包括：		
— 建造成本及資本化開支	80,118,281	80,941,126
— 資本化利息	20,640,444	18,277,209
— 土地使用權	136,656,948	111,929,680
	237,415,673	211,148,015

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2015年6月30日止六個月的借款成本資本化比率為9.94%(截至2014年6月30日止六個月：9.31%)。

9. 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業皆位於中國。



10. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(a))	16,958,923	12,218,770
其他應收款項	10,910,463	9,029,681
	27,869,386	21,248,451
減：非即期部分	(9,145,348)	(5,221,424)
應收貿易賬款(附註(a))	(8,741,506)	(4,837,117)
其他應收款項	(403,842)	(384,307)
即期部分	18,724,038	16,027,027

於2015年6月30日及2014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。銷售物業所得款項須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：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
90天以內	9,466,242	4,965,824
90天以上及180天以內	1,167,614	518,740
180天以上及365天以內	1,575,424	4,183,408
365天以上	4,749,643	2,550,798
	16,958,923	12,218,770

10. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

於2015年6月30日，應收貿易賬款人民幣362,280,000元(2014年12月31日：人民幣273,645,000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2015年6月30日的已逾期應收賬款計提撥備(2014年12月31日：無)。此等應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
1年內	362,280	273,645

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

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
預付營業稅及其他稅項	1,673,637	1,825,948
預付款項及向第三方墊款	33,636,430	46,042,042
—收購土地使用權	30,441,566	44,887,471
—其他	3,194,864	1,154,571
	35,310,067	47,867,990

12. 使用權益法入賬之投資

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
聯營公司	14,959	29,203
合營企業	1,403,872	1,032,889
	1,418,831	1,062,092

於收益表確認之金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
分佔聯營公司利潤	170,820	—
分佔合營企業虧損	(132,171)	—
	38,649	—

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日的結餘	29,203	—
出售	(185,064)	—
分佔聯營公司利潤	170,820	—
於6月30日的結餘	14,959	—

聯營公司使用權益法入賬。本公司董事認為並無個別重大聯營公司。

概無有關本集團於聯營公司之權益之或然負債或承擔。

12. 使用權益法入賬之投資(續)

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日的結餘	1,032,889	—
添置	503,154	—
分佔合營企業虧損	(132,171)	—
於6月30日的結餘	1,403,872	—

合營企業使用權益法入賬。本公司董事認為並無個別重大合營企業。

概無有關本集團於合營企業之權益之或然負債或承擔。

13. 可供出售財務資產

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日的結餘	123,006	3,845,234
添置	491,080	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	(17,333)	(113,485)
於6月30日的結餘	596,753	4,952,241
可供出售財務資產乃以下列貨幣列值：		
人民幣	—	4,829,235
美元	596,753	123,006
	596,753	4,952,241

於2015年6月30日，可供出售財務資產為本集團於非上市基金之權益投資。

截至2015年6月30日止六個月，並無為可供出售財務資產作減值撥備(2014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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日的結餘	10,949,858	—
添置	1,600,000	—
財務資產之公平值變動	2,481,429	—
出售	(15,031,287)	—
於6月30日的結餘	—	—

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收益」。

15. 受限制現金

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
以人民幣列值	43,495,942	29,315,556
以其他貨幣列值	4,657	335,874
	43,500,599	29,651,430

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2015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

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014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	29,798,351	29,095,864
— 以其他貨幣列值	8,269,948	750,906
	38,068,299	29,846,770

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。

17. 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	(1,602,846)	(16,028)	(97,897)	(4,078,069)	(4,175,966)
股息	—	—	—	(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
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	145,891	1,020,734	—	1,020,734
根據購股權計劃發行普通股	250,719	2,507	15,388	762,557	777,945
股份配售所得款項(附註(a))	820,000	8,200	50,190	3,579,713	3,629,903
於2015年6月30日的結餘	15,659,780	156,598	1,086,312	4,342,270	5,428,582

(a) 於2015年5月28日，820,000,000股本公司股份已按每股5.67港元之價格配售予若干投資者。

18. 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
附屬公司擁有權權益變動						
而控制權不變	—	47,711	—	—	—	47,711
僱員購股權計劃(附註(c))	—	—	—	24,940	—	24,940
根據購股權計劃發行普通股	—	—	—	(246,429)	—	(246,429)
可供出售財務資產價值變動	—	171,296	—	—	—	171,296
購回股份	—	—	—	—	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
截至2015年6月30日止六個月						
於2015年1月1日的結餘	(986,474)	952,995	5,435,629	331,710	114,913	5,848,773
轉撥至法定儲備	—	—	1,876,348	—	—	1,876,348
附屬公司擁有權權益變動						
而控制權不變(附註33)	—	(2,512)	—	—	—	(2,512)
僱員購股權計劃(附註(c))	—	—	—	59,205	—	59,205
根據購股權計劃發行普通股	—	—	—	(218,838)	—	(218,838)
可供出售財務資產價值變動	—	(12,999)	—	—	—	(12,999)
於2015年6月30日的結餘	(986,474)	937,484	7,311,977	172,077	114,913	7,549,977

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2009年10月14日，208,000,000份購股權(「首次公開發售前購股權」)獲授予董事及僱員，行使價為每股3.5港元。所有購股權如獲歸屬，將於2015年11月5日前可予行使。

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
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

18. 儲備(續)

(c) 僱員購股權儲備(續)

購股權於2015年6月30日及2014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	
				2015年 6月30日	2014年 12月31日
首次公開發售前購股權：					
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
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	18,250,000	77,520,000
2010年購股權：					
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	—	83,128,000
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	—	83,129,000
2010年5月18日	55個月	2014年12月31日至 2019年10月31日	2.4港元	83,916,000	83,129,000
2014年購股權：					
2014年10月9日	1年	2015年10月9日至 2016年10月8日	3.05港元	102,200,000	106,000,000
2014年10月9日	2年	2016年10月9日至 2017年10月8日	3.05港元	102,200,000	106,000,000
2014年10月9日	3年	2017年10月9日至 2018年10月8日	3.05港元	102,200,000	106,000,000
2014年10月9日	4年	2018年10月9日至 2019年10月8日	3.05港元	102,200,000	106,000,000
2014年10月9日	5年	2019年10月9日至 2024年10月8日	3.05港元	102,200,000	106,000,000
				613,166,000	896,685,000

所授出三項購股權之加權平均公平值乃參考獨立估值師Real Actuarial Consulting Limited採用二項式模式編製的估值而釐定。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。

19. 永久資本工具

期內，本公司若干全資附屬公司發行本金總額為人民幣3,657,895,000元的後償永久資本工具(「永久資本工具」)。

永久資本工具由本公司及若干附屬公司共同擔保，由附屬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。

20. 借款

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債的借款：		
銀行借款(附註(f))	73,968,517	55,538,643
優先票據	18,889,918	12,774,407
— 於2011年發行的優先票據(「2011年優先票據」)(附註(a))	3,688,133	3,678,081
— 於2013年發行的優先票據(「2013年優先票據」)(附註(b))	9,105,506	9,096,326
— 於2015年發行的優先票據(「2015年優先票據」)(附註(c))	6,096,279	—
中國企業債券(附註(d))	4,950,245	—
其他借款(附註(e))	56,916,962	52,267,524
	154,725,642	120,580,574
減：非流動借款的即期部分	(70,256,136)	(44,179,255)
	84,469,506	76,401,319
計入流動負債的借款：		
銀行借款(附註(f))	18,474,675	20,588,920
其他借款(附註(e))	12,088,122	14,895,125
非流動借款的即期部分	70,256,136	44,179,255
	100,818,933	79,663,300
借款總額	185,288,439	156,064,619
借款總額按以下貨幣計值：		
人民幣	149,018,626	129,332,907
美元	32,616,025	18,381,523
港元	3,653,788	8,350,189
	185,288,439	156,064,619

20. 借款(續)

(a) 2011年優先票據

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3,700,000,000元。

(b) 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，本公司按面值100%進一步發行額外優先票據，本金總額為500,000,000美元(相當於約人民幣3,070,600,000元)。

(c) 2015年優先票據

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1,000,000,000美元(相當於約人民幣6,133,000,000元)。

上述優先票據由若干附屬公司共同擔保，並由附屬公司股份質押作擔保。

(d) 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5,000,000,000元。

(e) 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，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。

(f) 銀行借款

銀行借款包括已抵押負債，其乃以本集團若干物業、廠房及設備、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。

借款變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日的結餘	156,064,619	108,817,338
新增借款	81,951,082	73,972,289
收購附屬公司(附註35)	59,449	—
償還借款	(52,787,621)	(31,271,813)
攤銷發行成本	23,162	50,242
匯兌(收益)/虧損	(22,252)	212,673
於6月30日的結餘	185,288,439	151,780,729

21. 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財務機關相關，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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日的結餘	7,823,387	5,425,535
收購附屬公司(附註35)	1,220	—
與其他全面收益之組成部分相關之稅項(計入)/扣除	(4,334)	57,099
於所得稅開支確認(附註27)	1,731,632	430,703
於6月30日的結餘	9,551,905	5,913,337

	2015年	2014年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
遞延所得稅資產	(3,154,083)	(2,447,413)
遞延所得稅負債	12,705,988	10,270,800
	9,551,905	7,823,387

22. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2015年	2014年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
應付貿易賬款	115,865,593	91,889,003
其他應付款項	33,568,995	35,661,581
應付股息	6,732,139	—
應計費用	2,045,924	2,186,319
其他應付稅項	2,102,232	1,111,068
減：其他應付款項的非即期部分	160,314,883 (685,760)	130,847,971 (7,175,106)
	159,629,123	123,672,865

22. 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

本集團應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
一年以內	103,361,462	81,223,433
一年以上	12,504,131	10,665,570
	115,865,593	91,889,003

23. 即期所得稅負債

即期所得稅負債分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
應繳所得稅		
— 中國企業所得稅	8,885,037	5,742,372
— 中國土地增值稅	14,166,440	11,810,378
	23,051,477	17,552,750

24. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行存款利息收入	481,968	128,082
沒收客戶定金	82,463	17,028
廣告收入	—	215,168
出售投資物業的收益	231,072	252,689
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)
非即期應收款項利息收入	266,380	—
其他	155,306	85,412
	1,217,189	514,367

25. 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已售物業成本	49,242,648	40,727,379
員工成本—包括董事酬金	5,279,906	3,598,317
營業稅及其他徵稅(附註(a))	4,391,708	3,609,678
廣告成本	2,604,802	2,007,028
銷售佣金	544,742	306,747
顧問費(附註(b))	128,801	106,337
物業、廠房及設備折舊	631,116	458,181
土地使用權及無形資產攤銷	88,817	110,188
經營租賃開支	86,119	103,346
捐獻	122,788	45,744

(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2015年及2014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、財務策劃及顧問服務有關。

26. 融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
融資成本		
借款利息開支	(7,879,455)	(5,685,676)
減：資本化利息	7,878,657	5,675,722
	(798)	(9,954)
匯兌收益／(虧損)	26,705	(215,030)
其他融資成本	(632,808)	—
	(606,901)	(224,984)

27. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅	372	—
— 中國企業所得稅	3,897,715	4,102,364
— 中國土地增值稅	3,002,161	2,527,413
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	370,660	29,937
— 中國土地增值稅	1,360,972	400,766
	8,631,880	7,060,480

截至2015年及2014年6月30日止六個月，加權平均適用企業所得稅稅率為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2014年6月30日止六個月：16.5%)作出香港利得稅撥備。

27. 所得稅開支(續)

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2014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。倘中國附屬公司的直屬控股公司在香港成立，則較低的5%預扣稅稅率可能應用並符合中國與香港的稅項條約安排的規定。

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。

28. 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。

29. 股息

本公司董事局議決不宣派截至2015年6月30日止六個月之任何股息(截至2014年6月30日止六個月：無)。

截至2014年12月31日止年度之末期股息每股0.545港元(合共人民幣6,732,139,000元)已於2015年6月12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。

30. 財務擔保

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014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(附註(a))	113,315,649	102,697,865
對合作方借款作出的擔保(附註(b))	3,661,462	—
	116,977,111	102,697,865

30. 財務擔保(續)

- (a) 本集團已為本集團物業單位之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兩至三年內取得的房地產所有權證；或(ii)物業買家清償按揭貸款。

根據擔保條款，於該等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合作方(主要為屬獨立第三方的建築轉包商)之信貸歷史後，向此等合作方就取得借款提供之擔保。本集團密切監察此等合作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。

31. 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：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
物業、廠房及設備：		
不超過1年	151,693	236,248
超過1年但不超過5年	237,268	228,768
超過5年	31,968	3,542
	420,929	468,558

(b) 房地產開發開支承擔

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014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	69,978,307	78,838,337
— 收購土地使用權	21,193,428	15,930,173
— 收購附屬公司	5,542,010	—
	96,713,745	94,768,510

32. 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(「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
東營御景置業有限公司	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

(b) 與有關連人士之交易

截至2015年及2014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有關連人士進行以下重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入		
向聯營公司銷售貨物(附註(a))	14,849	—
向合營企業銷售服務	10,186	—
	25,035	—

32. 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士之交易(續)

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
成本		
合營企業收取的廣告服務費(附註(a))	21,698	—
合營企業購買貨物(附註(a))	7,204	—
	28,902	—

附註(a)： 上述收入及成本乃根據相關協議之條款進行扣除，而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，上述有關連人士交易乃於一般業務過程中按照本集團與相關關連人士相互協定之條款進行。

(c) 與有關連人士之結餘

於2015年6月30日及2014年12月31日，本集團與有關連人士有以下重大非貿易結餘：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
應收有關連人士(附註(a))		
包括應收貿易賬款及其他應收款項		
— 聯營公司	1,067,384	1,774,107
— 合營企業	152,076	1,349
	1,219,460	1,775,456
應付有關連人士(附註(a))		
包括應付貿易賬款及其他應付款項：		
— 聯營公司	349,686	1,101,446
— 合營企業	10,878	121
	360,564	1,101,567

附註(a)： 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。

32. 有關連人士交易(續)

(d) 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金及其他僱員福利	106,259	72,805
退休計劃供款	465	418
	106,724	73,223

33. 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變

收購附屬公司額外權益

截至2015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70,827,000元。已付代價與所收購股權賬面值的差額為人民幣2,512,000元，已確認為本公司擁有人應佔權益扣減。

34. 收購附屬公司

截至2015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499,466,000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313,993,000元。

35. 業務合併

於2015年2月，本集團收購新傳媒集團控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司及隨後更名為恒大健康產業集團有限公司)之74.99%股權，代價為950,000,000港元(相等於人民幣743,756,000元)。

於2015年5月，本集團收購濟南華府置業有限公司(於收購前為由本公司持有30%股權之聯營公司)之70%股權，總代價為人民幣400,000,000元。濟南華府置業有限公司於收購後成為本公司之全資附屬公司。該交易已入賬列為出售聯營公司投資及收購附屬公司。

35. 業務合併(續)

下表概述於各收購日期有關收購該等附屬公司的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值。

	人民幣千元
現金代價	1,143,756
於業務合併前於所持聯營公司之投資之公平值	171,429
總代價	1,315,185
已收購可識別資產及已承擔負債的已確認金額	
現金及現金等值物	475,943
預付款項	10,523
應收貿易賬款及其他應收款項	320,548
可收回所得稅	142,615
物業、廠房及設備(附註7)	20,994
無形資產(附註7)	8,824
開發中物業	1,949,830
應付貿易賬款及其他應付款項	(142,033)
預收客戶墊款	(1,611,137)
即期所得稅負債	(83,917)
遞延稅項負債(附註21)	(1,220)
借款(附註20)	(59,449)
可識別淨資產總值	1,031,521
非控股權益	(115,069)
已收購可識別淨資產	916,452
商譽(附註7)	398,733

自各收購日期至2015年6月30日期間內，所收購業務為本集團帶來收入人民幣1,169,005,000元及純利人民幣163,082,000元。倘收購已於2015年1月1日進行，截至2015年6月30日止六個月的綜合收入及綜合利潤分別為人民幣78,150,108,000元及人民幣13,401,104,000元。

36. 期後事項

由2015年7月2日至2015年7月31日，本公司以代價5,471,517,000港元(相等於約人民幣4,317,178,000元)購回合共1,150,616,000股其自身股份。該等股份於購回後經已註銷。

於2015年7月7日，本公司一間附屬公司發行5.30厘為期四年的中國企業債券，本金總額為人民幣6,800,000,000元以及6.98厘為期七年的中國企業債券，本金總額為人民幣8,200,000,000元。

於2015年7月14日，本集團以代價6,500,000,000港元收購華人置業集團有限公司若干全資附屬公司之100%股權。該等實體於中國成都之物業及土地使用權中擁有權益。

