

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**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)

**截至2017年6月30日止六個月  
未經審核之中期業績公告**

#### 財務摘要

1. 截至2017年6月30日止六個月(「報告期」)，收入由2016年同期的人民幣875.0億元上升114.8%至人民幣1,879.8億元。
2. 報告期內，毛利由2016年同期的人民幣247.7億元上升171.7%至人民幣673.0億元，毛利率由2016年同期的28.3%上升7.5個百分點至35.8%。
3. 報告期內，核心業務利潤<sup>1</sup>為人民幣273.0億元，較2016年同期上升249.6%，核心業務利潤率為14.5%，較2016年同期上升5.6個百分點。
4. 報告期內，淨利潤為人民幣231.3億元，較2016年同期上升224.4%，淨利潤率為12.3%，較2016年同期上升4.2個百分點。
5. 報告期內，股東應佔利潤為人民幣188.3億元，較2016年同期上升832.2%。
6. 報告期內，銷售、一般及行政開支佔收入的比率為7.1%，較2016年同期下降6.3個百分點。

<sup>1</sup> 核心業務利潤指淨利潤扣除投資物業公平值收益、匯兌損失、以公平值記入當期損益金融資產虧損、其他虧損及一次性捐款。

7. 報告期內，合約銷售達人民幣2,440.9億元，同比上升72.2%。合約銷售建築面積為2,475.1萬平方米，同比上升49.1%。合約銷售均價為每平方米人民幣9,862元，同比上升15.5%。
8. 截至2017年6月30日，土地儲備的建築面積為2.76億平方米，較2016年6月30日的1.86億平方米上升48.4%。

中國恒大集團(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然宣布本公司及其子公司(「本集團」)截至2017年6月30日止六個月之未經審核的綜合業績。

## 簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 (未經審核) 人民幣百萬元	2016年 (未經審核) 人民幣百萬元
收入	4	<b>187,981</b>	87,498
銷售成本		<b>(120,677)</b>	<b>(62,728)</b>
<b>毛利</b>		<b>67,304</b>	24,770
投資物業公平值收益	4	<b>6,001</b>	3,283
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值虧損	9	<b>(266)</b>	(425)
其他收入	6	<b>2,520</b>	1,875
其他虧損淨額	8	<b>(7,023)</b>	—
銷售及營銷成本		<b>(7,824)</b>	(8,029)
行政開支		<b>(5,430)</b>	(3,664)
其他經營開支		<b>(2,051)</b>	<b>(1,620)</b>
<b>經營利潤</b>		<b>53,231</b>	16,190
融資成本淨額	7	<b>(5,151)</b>	(1,782)
分佔以權益法入賬之投資利潤／(虧損)		<b>263</b>	<b>(71)</b>
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>48,343</b>	14,337
所得稅開支	10	<b>(25,216)</b>	<b>(7,210)</b>
<b>期間利潤</b>		<b>23,127</b>	<b>7,127</b>

## 簡明綜合全面收益表(續)

	截至6月30日止六個月	
	2017年 (未經審核) 人民幣百萬元	2016年 (未經審核) 人民幣百萬元
<b>其他全面收益</b>		
可重新分類至損益之項目		
可供出售財務資產價值變動，扣除稅項	2,435	468
分佔以權益法入賬之投資之其他全面收益	2,017	(197)
外幣換算差額	<u>(241)</u>	<u>175</u>
<b>期間其他全面收益，扣除稅項</b>	<u>4,211</u>	<u>446</u>
<b>期間全面收益總額</b>	<u><u>27,338</u></u>	<u><u>7,573</u></u>
<b>以下人士應佔溢利：</b>		
本公司股東	18,834	2,017
非控股權益	<u>4,293</u>	<u>5,110</u>
	<u><u>23,127</u></u>	<u><u>7,127</u></u>
<b>以下人士應佔全面收益總額：</b>		
本公司股東	22,028	2,463
非控股權益	<u>5,310</u>	<u>5,110</u>
	<u><u>27,338</u></u>	<u><u>7,573</u></u>
<b>期間本公司股東應佔利潤的每股盈利</b> (以每股人民幣列示)		
— 每股基本盈利	<u><u>1.400</u></u>	<u><u>0.147</u></u>
— 每股攤薄盈利	<u><u>1.374</u></u>	<u><u>0.145</u></u>
<b>股息</b>	<u><u>—</u></u>	<u><u>—</u></u>

## 簡明綜合資產負債表

		2017年 6月30日 (未經審核) 人民幣百萬元	2016年 12月31日 (經審核) 人民幣百萬元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		24,234	20,833
土地使用權		5,530	5,401
投資物業		143,440	132,045
應收貿易賬款及其他應收款項	13	6,210	9,342
預付款項	14	2,179	2,754
無形資產		239	241
以權益法入賬之投資		26,647	24,374
可供出售財務資產		3,754	36,805
遞延所得稅資產		2,903	4,036
商譽		<u>1,402</u>	<u>1,402</u>
		<b><u>216,538</u></b>	<b><u>237,233</u></b>
<b>流動資產</b>			
可供出售財務資產		3,520	—
存貨		131	230
開發中物業		699,063	577,851
持作出售竣工物業		98,362	80,776
應收貿易賬款及其他應收款項	13	101,587	76,434
預付款項	14	91,856	62,747
可收回所得稅		8,673	7,665
透過損益按公平值列賬之財務資產	9	3,311	3,603
受限制現金		105,530	105,909
現金及現金等值物		<u>164,404</u>	<u>198,420</u>
		<b><u>1,276,437</u></b>	<b><u>1,113,635</u></b>
<b>資產總值</b>		<b><u>1,492,975</u></b>	<b><u>1,350,868</u></b>

簡明綜合資產負債表(續)

		2017年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣百萬元	2016年 12月31日 (經審核) 人民幣百萬元
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及溢價		1,028	1,006
其他儲備		49,164	4,739
保留盈利		<u>50,867</u>	<u>38,495</u>
		<b>101,059</b>	44,240
非控股權益		<u>67,112</u>	<u>148,292</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>168,171</b></u>	<u>192,532</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		381,192	332,164
財務衍生工具負債		1,080	—
其他應付款項	15	12,014	54,354
遞延所得稅負債		<u>44,812</u>	<u>38,424</u>
		<b>439,098</b>	424,942
<b>流動負債</b>			
借款		292,302	202,906
應付貿易賬款及其他應付款項	15	345,907	299,905
預收客戶墊款		198,163	194,961
即期所得稅負債		<u>49,334</u>	<u>35,622</u>
		<b>885,706</b>	733,394
<b>負債總額</b>		<u><b>1,324,804</b></u>	<u>1,158,336</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>1,492,975</b></u>	<u>1,350,868</u>

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。本公司從事投資控股，本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發、物業投資、物業管理、房地產建造、酒店運營、金融業務、互聯網業務及保健業務。其註冊辦事處地址為P.O.Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, the 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2017年8月28日經本公司董事局批准刊發。

此簡明綜合中期財務資料未經審核。

## 2. 編製基準

本截至2017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2016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2016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2017年1月1日採納的準則之修訂

以下準則之修訂於2017年1月1日開始的本集團財政年度強制生效。採納此等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。

香港會計準則第12號(修訂)	所得稅
香港會計準則第7號(修訂)	現金流量報表
香港財務報告準則第12號(修訂)	於其他實體之權益之披露

(ii) 已頒佈但未生效的新準則和準則修訂

香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 生效日將由國際會計準則委員會釐定。

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂的影響，若干新訂或經修訂準則及修訂乃與本集團業務有關。

香港財務報告準則第15號將取代先前的收入準則：香港會計準則第18號收入及香港會計準則第11號建築合約，以及收入確認的相關詮釋。香港財務報告準則第15號確立一個全面的框架，通過五個步驟釐定何時確認收入及確認多少收入：(1)識別客戶合約；(2)識別合約中的獨立履約責任；(3)釐定交易價格；(4)分配交易價格至履約責任；及(5)於達成履約責任時確認收入。核心原則為公司應確認收入，以述明按反映公司預期有權以交換已約定貨品或服務之對價的金額向客戶移交該等貨品或服務。此準則從基於轉移風險及回報的方法的收入確認模型轉向基於控制權轉移的方法。香港財務報告準則第15號就合約成本資本化及特許權安排提供具體指引。此準則亦就主體與客戶訂立的合約所產生的收益及現金流量的性質、金額、時間及不明朗因素設定一套嚴密的披露規定。根據香港財務報告準則第15號，主體於達成履約責任時確認收入。

香港財務報告準則第15號對2018年1月1日或之後開始的財政年度強制生效。現時本集團無法估計香港財務報告準則第15號對本集團財務報表的影響，且無意於該準則生效日期前採納該準則。本集團將對未來數月的影響進行更詳細的評估。

本集團為若干辦公室及樓宇的承租人，現入賬為香港會計準則第17號項下的經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，承租人須於資產負債表就所有租賃合約確認反映未來租賃付款及使用權資產的租賃負債。承租人亦須於收益表中呈報租賃負債的利息開支及資產使用權的折舊。與香港會計準則第17號項下的經營租賃相比，此將不僅改變開支分配，亦改變各租期內確認的開支總額。使用權資產的直線折舊和租約負債應用的實際利率法的組合將導致租約首年在損益扣賬的總開支較高，以及開支於租約年期後期有所減少。新準則就若干短期租約及低值資產租約提供一個選擇性豁免，但僅適用於承租人。本集團預期將於2019年1月1日的財政年度起開始應用新準則。

(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. 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、互聯網業務及保健業務。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2017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	183,364	407	1,761	12,036	197,568
分部間收入	—	(79)	(460)	(9,048)	(9,587)
收入	<u>183,364</u>	<u>328</u>	<u>1,301</u>	<u>2,988</u>	<u>187,981</u>
分佔聯營公司除稅後利潤	—	—	—	539	539
分佔合營企業除稅後虧損	(11)	—	—	(265)	(276)
分部業績	54,476	6,371	131	(126)	60,852
透過損益按公平值列賬之 財務資產之虧損					(266)
可供出售財務資產股息收入					32
出售可供出售財務資產虧損					(7,124)
融資成本淨額					<u>(5,151)</u>
除所得稅前利潤					48,343
所得稅開支					<u>(25,216)</u>
期間利潤					<u><u>23,127</u></u>
折舊及攤銷	553	—	5	437	995
投資物業公平值收益	—	6,001	—	—	6,001
	<u>—</u>	<u>6,001</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,001</u>

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	<u>83,738</u>	<u>258</u>	<u>693</u>	<u>2,809</u>	<u>87,498</u>
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					<u>(1,782)</u>
除所得稅前利潤					14,337
所得稅開支					<u>(7,210)</u>
期間利潤					<u>7,127</u>
折舊及攤銷	406	—	6	498	910
投資物業公平值收益	<u>—</u>	<u>3,283</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,283</u>

於2017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	1,242,171	143,440	2,282	82,921	1,470,814
未分配資產					<u>22,161</u>
資產總值					<u>1,492,975</u>
分部資產包括：					
聯營公司權益	384	—	—	10,812	11,196
合營企業權益	110	—	—	15,341	15,451

於2016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	1,096,147	132,045	2,135	68,432	1,298,759
未分配資產					<u>52,109</u>
資產總值					<u><u>1,350,868</u></u>
分部資產包括：					
聯營公司權益	196	—	—	10,524	10,720
合營企業權益	259	—	—	13,395	13,654

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。

## 5. 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	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
已售物業成本	114,795	55,946
員工福利開支—包括董事酬金	7,410	6,079
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	(2,453)	(1,991)
僱員福利開支	4,957	4,088
營業稅及其他徵稅	2,435	4,131
廣告及推廣開支	4,864	5,012
銷售佣金	726	427
物業、廠房及設備折舊	910	822
土地使用權及無形資產攤銷	85	88
經營租賃開支	263	199
捐獻	<u>1,434</u>	<u>1,124</u>

## 6. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
銀行存款利息收入	1,395	1,133
沒收客戶定金	225	134
出售物業、廠房及設備和投資物業的收益	75	57
其他	825	551
	<u>2,520</u>	<u>1,875</u>

## 7. 融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
融資成本		
借款利息開支	(25,399)	(13,549)
減：資本化利息	21,031	13,549
	<u>(4,368)</u>	<u>—</u>
匯兌收益／(虧損)	4	(1,572)
其他融資成本	(787)	(210)
	<u>(5,151)</u>	<u>(1,782)</u>

## 8. 其他虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
出售聯營公司收益	101	—
出售可供出售財務資產虧損淨額(附註(a))	(7,124)	—
	<u>(7,023)</u>	<u>—</u>

- (a) 於2017年6月9日，本集團以總代價約人民幣292億元出售於萬科企業股份有限公司的全部投資，導致產生人民幣71.76億元的虧損。

## 9. 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	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	3,603	307
添置	—	4,677
公平值虧損	(266)	(425)
出售	(26)	—
	<u>3,311</u>	<u>4,559</u>
於6月30日之結餘	<u>3,311</u>	<u>4,559</u>

於2017年及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上市公司之權益投資(於活躍市場報價)。

此等投資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」。

## 10. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
即期所得稅		
— 香港利得稅	16	12
— 中國企業所得稅	13,876	4,157
— 中國土地增值稅	10,967	3,159
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	567	(447)
— 中國土地增值稅	(210)	329
	<u>25,216</u>	<u>7,210</u>

### 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%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2016年6月30日止六個月：25%）計算。

## 中國預扣所得稅

根據中國新企業所得稅法，由2008年1月1日起，倘中國境外直屬控股公司的中國附屬公司宣派2008年1月1日後所賺取利潤的股息，直屬控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國與香港的稅項條約安排，倘中國附屬公司的直屬控股公司在香港成立，則較低的5%預扣稅稅率可能適用。

## 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值金額（即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。

## 11. 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，以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。

## 12. 股息

本公司董事局議決不宣派截至2017年6月30日止六個月的任何股息（截至2016年6月30日止六個月：無）。

## 13. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2017年 6月30日 人民幣百萬元	2016年 12月31日 人民幣百萬元
應收貿易賬款（附註a）	32,864	24,986
其他應收款項	<u>74,933</u>	<u>60,790</u>
	<b>107,797</b>	<b>85,776</b>
減：非即期部分		
應收貿易賬款（附註a）	<u>(6,210)</u>	<u>(9,342)</u>
即期部分	<u><b>101,587</b></u>	<u><b>76,434</b></u>

於2017年6月30日及2016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：

	2017年 6月30日 人民幣百萬元	2016年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	13,608	4,344
90天以上及180天以內	2,095	3,573
180天以上及365天以內	3,824	6,236
365天以上	<u>13,337</u>	<u>10,833</u>
	<u><b>32,864</b></u>	<u><b>24,986</b></u>

於2017年6月30日，應收貿易賬款人民幣10.13億元(2016年12月31日：人民幣6.01億元)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2017年6月30日的已逾期應收賬款計提撥備(2016年12月31日：無)。此等應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2017年 6月30日 人民幣百萬元	2016年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	180	199
90天以上及180天以內	143	118
180天以上及365天以內	280	57
365天以上	<u>410</u>	<u>227</u>
	<u><b>1,013</b></u>	<u><b>601</b></u>

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。



#### 14. 預付款項

	2017年 6月30日 人民幣百萬元	2016年 12月31日 人民幣百萬元
預付營業稅及其他稅項	8,644	5,816
預付款項及向第三方墊款	85,391	59,685
—收購土地使用權	77,261	51,988
—收購附屬公司	1,970	2,535
—其他	6,160	5,162
	<b>94,035</b>	65,501
減：非即期部分		
—收購物業、廠房及設備的預付款項	<u>(2,179)</u>	<u>(2,754)</u>
	<b>91,856</b>	<b>62,747</b>

#### 15. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2017年 6月30日 人民幣百萬元	2016年 12月31日 人民幣百萬元
應付貿易賬款	187,141	182,994
其他應付款項	159,585	163,809
應付薪金	1,423	1,555
應計費用	5,339	4,769
其他應付稅項	<u>4,433</u>	<u>1,132</u>
	<b>357,921</b>	354,259
減：其他應付款項的非即期部分	<u>(12,014)</u>	<u>(54,354)</u>
即期部分	<b>345,907</b>	<b>299,905</b>

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2017年 6月30日 人民幣百萬元	2016年 12月31日 人民幣百萬元
一年以內	168,551	162,756
一年以上	<u>18,590</u>	<u>20,238</u>
	<b>187,141</b>	<b>182,994</b>

## 業務回顧

2017年上半年，全球經濟逐漸從衰退中開始復蘇，主要發達國家經濟復蘇態勢明顯，新興市場國家經濟向好。受外部環境改善、大宗商品價格上漲等諸多因素影響，中國經濟繼續保持中高速增长，GDP同比增長6.9%，呈現增長平穩、就業向好、物價穩定、收入增加、結構優化的良好格局。未來隨著供給側改革深入推進，去產能、去庫存、去槓杆有序進行，經濟增長內生動力將持續釋放，房地產市場活力有望進一步激發。

縱觀上半年，房地產行業各項指標均呈現「前高後平」的走勢。開發投資額、土地購置面積等指標超預期增長，銷售面積和銷售金額的絕對值在一季度仍保持近一年月均水平之上。二季度，政府採取「分類指導」、「因城施策」的方針，地方調控政策差異化明顯，熱點城市政策不斷收緊，限購限貸力度及各項監管措施進一步升級，使得市場需求受到抑制，增速出現小幅回落，商品房成交規模也隨之持續波動，行業整合加劇。

面對紛繁複雜的國內外形勢和行業競爭，董事局因勢而謀，憑藉前瞻性思維以及縝密的戰略佈局，堅定實施由「規模型」發展戰略向「規模+效益型」發展戰略的轉變，堅定實施由高負債、高槓桿、高周轉、低成本的「三高一低」發展模式向低負債、低槓桿、低成本、高周轉的「三低一高」發展模式的轉變。堅持穩中求進，持續深化貫徹供給側結構性改革要求，捕捉市場機遇，使集團經營規模穩定增長，效益顯著提升，負債率大幅下降。

上半年累計實現合約銷售2,440.9億元，較上年同比增長72.2%；合約銷售面積2,475.1萬平方米，同比增長49.1%；合約銷售均價9,862元/平方米，亦同比增長15.5%。2017年上半年，集團實現收入1879.8億元，較去年同期上升114.8%，毛利較去年同期上升171.7%至673億元，實現淨利潤231.3億元，較去年同期上漲224.4%。股東應佔利潤188.3億元，較去年同期上漲832.2%。於2017年06月30日，總土地儲備面積達2.76億平方米；累計平均成本每平方米1,658元；現金餘額（包括現金及現金等值物以及受限制性現金）為人民幣2,699.3億元，總資產為人民幣14,930億元。

**進一步優化項目區位佈局、審慎精選優質土地儲備進行補充。**

2017年，集團發展戰略開始由「規模型」向「規模+效益型」轉變，在此發展戰略指導下，集團審慎吸納優質土地儲備，進一步優化土地儲備分佈結構。2017年上半年，集團新購土地儲備152幅，並就現有18個項目進一步購買周邊土地，新購項目均衡分佈於上海、深圳、長沙、南京、成都、杭州、西安、濟南、太原等一二線及三線城市。新增土地儲備建築面積6,763.6萬平方米，平均成本人民幣2,039元／平方米。

截至2017年6月30日，集團總土地儲備項目個數719個，分佈於中國223個城市，覆蓋了全部一線城市、直轄市、省會城市(除台北、拉薩外)及絕大多數經濟發達且有潛力的地級城市，總建築面積2.76億平方米，土地儲備原值為人民幣4,576.4億元。其中一二線城市土地儲備原值達人民幣3,324.2億元，佔比72.6%，平均樓面地價人民幣2,213元／平方米，三線城市土儲原值人民幣1,252.2億元，佔比27.4%，平均樓面地價人民幣996元／平方米。

**合約銷售量價齊升。**

報告期內，集團累計合約銷售金額人民幣2,440.9億元，銷售面積2,475.1萬平方米，成交均價人民幣9,862元／平方米。於報告期內，集團新開盤項目74個，分佈於北京、深圳、合肥、長沙、成都、重慶、海口、三亞、大連、長春等59個城市；在售項目累計達到546個，分佈於209個城市。

穩定增長的銷售業績，主要得益於集團的規模優勢及龐大的可供銷售的項目數量，集團不斷提高產品附加值的能力和舉措，也與扎實務實的銷售策略和營銷模式息息相關。業績期內，較多新開盤項目也在一定程度上促進了銷售業績的同比上升。

**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。**

集團上半年新開工面積為4,130.7萬平方米，較2016年同期的2,368.9萬平方米增長74.3%。於2017年6月30日，集團在建項目547個，在建工程面積9,363.4萬平方米，較2016年底在建工程面積增長16.5%。竣工面積2,803.8萬平方米，同比增長104%。報告期內，集團有437個項

目實現交樓，交樓金額1,833.6億元。董事局認為，龐大的開發建設規模不僅將確保充足的可售資源、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。

**贖回全部永續債，注重債務管理，進一步延長債務期限，降低債務成本。**

截至2017年6月30日，集團提前完成了全部永續債的贖回工作，共計人民幣1,129.4億元，實現了對資本市場的莊嚴承諾。

於本業績期內，集團新發行63億美元優先票據。

其中：於2017年3月17日成功發行5億美元2020年到期利率為7%的三年期優先票據；成功發行10億美元2022年到期利率為8.25%的五年期優先票據；於2017年3月24日成功發行10億美元2024年到期利率為9.5%的七年期優先票據。

於2017年6月22日，本集團成功發行四年期6.25%，六年期7.5%，八年期8.75%，共計38億美元的優先票據。上述優先票據的款項均用於置換本集團較高利息債務及一般公司營運資金。

同時，本集團於2017年6月8日對即將於2018年至2020年到期的合共32億美元的3批優先票據（「舊票據」）進行要約交換。於2017年6月22日，本集團成功交換25.4億美元，佔舊票據總數79.3%，加上提前贖回溢價及應付未付利息交換成共計28.2億美元分別於2021年、2023年及2025年到期的新票據。本集團已於2017年8月8日悉數贖回餘下6.60億美元的舊票據。

本次交換債及新發債在延長集團外幣債務到期期限，改善債權結構，降低融資成本方面有巨大積極正面影響，使公司未來發展更加穩健，2020年之前，集團並無到期應歸還的境外優先票據。

**完成多元產業佈局，由「房地產業」向「房地產+服務業轉型」。**

2016年底，本集團完成了以地產為基礎、金融、健康為兩翼、文化旅遊為龍頭的多元化產業佈局，完成了由「房地產業」向「房地產+服務業」的轉型，並成功躋身財富世界500強。

恒大金融集團是集銀行、保險、互聯網金融等多元業務為一體的金控集團；集團持有盛京銀行17.28%的股份，為第一大股東，恒大人壽上半年原保費收入155億元，同比增長

462%，佔總保費收入的比重為72%；期交新單保費收入28.9億，同比增長56倍；總資產886億元，同比增長99%。同時，集團穩步推進互聯網金融業務，旗下恒大金服平台註冊用戶數已超1,710萬人。

恒大旅遊集團是以童世界為主打產品的綜合旅遊地產發展及營運商。集團共擁有海花島、啟東、長沙、貴陽、開封、鎮江、蘇州、滄州，共計8個文化旅遊項目，總旅遊用地儲備面積2,664萬平方米，上半年合約銷售139.9億元，總在建面積1,188萬平方米。

恒大健康集團是集全齡化健康社區「養生谷」、新型高端國際醫院、社區健康服務等業務為一體的綜合大型健康產業集團。

## 業務展望

展望2017下半年，董事局認為中國經濟將延續穩中向好的態勢，隨著重要領域和關鍵環節深層次改革持續推進並落地見效，新動能培育和傳統動能改造協同發力，中國經濟將繼續保持平穩較快增長。中國政府近年在避免房地產市場出現泡沫上加大力度，堅持住房的居住屬性，落實地方政府主體責任，加快建立和完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制，健全租售並舉的住房制度，以市場為主滿足多層次需求，以政府為主提供基本保障。2017年，房地產市場進入量價調整階段，房地產市場分化將加劇，整合加速，分類調控和因城施策仍是房地產調控主調。本集團將準確把握市場動向，堅持「多元+規模+品牌」的發展戰略，發揮自身優勢，積極由「規模型」向「規模+效益型」轉變，引領行業平穩平衡地發展，不斷升級進步。

董事局將繼續以審慎務實的態度審視中國經濟及房地產的發展趨勢和新常態，開拓進取，銳意創新，積極尋求突破。同時，繼續保持強勁的銷售力度，合理統籌工程建設進度，轉為低負債、低槓桿、低成本、高周轉的「三低一高」發展模式，適度縮減土地儲備規模，進一步增加效益，降低負債率，保持公司穩健發展。

## 戰略轉型

### 堅定實施發展戰略及發展模式的轉變

經過20年高速增長，集團主要營運及財務指標自上市以來連年保持高速增長，2016及2017年上半年，權益銷售額均位列中國第一<sup>(1)</sup>，已具備了戰略轉型的充分條件。

2017年，集團站在新的歷史起點上，對未來發展戰略及發展模式做出了重大決策，即由「規模型」發展戰略向「規模+效益型」發展戰略轉變，由「三高一低」的發展模式向低負債、低槓杆、低成本、高周轉的「三低一高」發展模式轉變，並提出力爭在2020年6月30日將淨負債率降至70%左右。為此，集團準備在2017年7月至2020年6月，將土地儲備總量控制在每年負增長5%-10%，並計劃由地產集團(Hengda Real Estate)引入第三輪戰投資金人民幣300至500億元，同時進一步擴大盈利規模，增加權益。

### 土地儲備

下半年，集團將在「規模+效益型」增長戰略指導下，開始著力適度降低土地儲備總規模以減少土地款支出，以審慎、務實的策略在必要地區補充優質土地儲備。同時，集團會考慮通過收購兼併、合作開發等高效率的項目獲取方式來為下階段拓展項目。

### 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。集團下半年儲備可供銷售貨源非常充裕，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，集團將審時度勢，以靈活務實的方式，兼顧售價與銷量的平衡。鑒於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，董事局對完成全年合約銷售目標充滿信心。

<sup>(1)</sup> 權益銷售數據源於克而瑞2017年上半年中國房企銷售金額排行榜。

## 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1,879.8億元(2016年上半年：人民幣875.0億元)，同比上升114.8%。毛利為人民幣673.0億元(2016年上半年：人民幣247.7億元)，同比上升171.7%。

報告期內核心業務利潤為人民幣273.0億元，按純利剔除投資物業公平值收益、匯兌損失、以公平值記入當期損益金融資產虧損、其他虧損及一次性捐款而計算。本報告期核心業務利潤率為14.5%。

### 收入

本集團報告期內收入為人民幣1,879.8億元，較截至2016年6月30日止六個月上升114.8%。其中，物業發展分部收入增加119.0%至人民幣1,833.6億元，增長乃主要由於確認銷售物業面積較2016年同期增加83.8%，而物業平均售價格較2016年同期增加19.2%。物業管理收入達人民幣13.0億元，較截至2016年6月30日止六個月上升87.7%。投資物業收入達人民幣3.28億元，增長27.1%，主要為物業租金收入。

### 毛利

本集團報告期內毛利為人民幣673.0億元，較上年同期增加171.7%，主要因為2016年同期已交付物業面積增長83.8%。有關物業的銷售只有於交付後方可確認。毛利率為35.8%，較2016年同期上升7.5個百分點。

### 投資物業公平值收益

本集團於報告期內的投資物業公平值收益達人民幣60.0億元，較2016年同期上升82.8%。本集團的投資物業主要包括建築面積約737萬平方米的生活社區商業裙樓、寫字樓及約41.0萬個車位。

## 其他虧損淨額

報告期內其他虧損淨額為人民幣70.2億元，主要是由於人民幣71.8億元的出售萬科A股虧損所致。

## 銷售及營銷成本

報告期內，本集團銷售及營銷成本由2016年同期的人民幣80.3億元下跌至人民幣78.2億元，主要是由於透過互聯網銷售渠道進行更多推廣活動所致。我們充分利用自家研發的手機應用程式「恒房通」推廣物業銷售。一系列成本監控措施已於報告期內實施，確保銷售及營銷成本不會超出按合約銷售額而定的預算。

## 行政費用

報告期內，本集團的行政費用由2016年同期的人民幣36.6億元上升至人民幣54.3億元，主要是由於本集團於報告期內持續擴充全國性業務。僱員薪酬亦有所增加。

## 借款

於2017年6月30日，本集團的借款為人民幣6,734.9億元，還款期如下：

	2017年 6月30日 (人民幣 十億元)	佔借款總額 的百分比	2016年 12月31日 (人民幣 十億元)	佔借款總額 的百分比
1年以內	292.3	43.4 %	202.9	37.9 %
1至2年	168.6	25.0 %	161.3	30.1 %
2至5年	165.1	24.5 %	158.7	29.7 %
5年以上	47.5	7.1 %	12.2	2.3 %
	<u>673.5</u>	<u>100.0 %</u>	<u>535.1</u>	<u>100.0 %</u>

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8.30%（2016年同期：8.46%）。



## 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19%以歐元、美元、港元等外幣計值。

本集團估計，隨著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。本集團於報告期內產生的匯兌虧損有所減少。然而，該等借款到期償還時，有關外幣借款的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。自2016年起，本集團已增加若干以美元及港元以外之外幣結算的海外借款，以分散匯率風險。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2017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2,699.3億元，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。

## 土地儲備

報告期內，集團新購土地儲備152幅，分佈於上海、深圳、長沙、南京、成都、杭州、西安、濟南、太原等90個城市，新購土地儲備／規劃建築面積約6,763.6萬平方米，平均成本2,039元／平方米。

### 2017年上半年集團新增土地儲備一覽表

序號	省份／城市*	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	平均 樓面地價 (元／ 平方米)	實際股權 比例
1	上海	上海恒大江灣首府	11.57	47.17	24,539	100.0%
2		太倉恒大童世界	0.97	75.48	1,289	100.0%
3	深圳	深圳恒大城市之光	35.00	275.89	12,687	100.0%
4		惠州恒大將軍湖	13.57	403.44	3,362	100.0%
5		惠州恒大翡翠華庭	3.50	84.00	4,167	100.0%
6		惠州恒大御瀾庭	4.91	126.00	3,900	51.0%
7		惠州恒大林溪郡	14.30	596.03	2,400	100.0%
8		惠州恒大御湖郡	3.65	127.90	2,850	100.0%
9	廣州	清遠恒大御溪穀	7.37	188.05	3,917	100.0%
10	長沙	長沙恒大瑯悅府	7.06	166.76	4,232	100.0%
11		長沙恒大上林苑	3.47	99.80	3,482	100.0%
12		長沙恒大譽府	9.15	178.03	5,139	90.0%
13	南京	南京恒大林溪郡	8.05	61.44	13,102	100.0%
14		南京恒大悅瀾灣	10.29	138.51	7,428	51.0%
15		句容恒大童世界	0.56	255.66	218	100.0%
16	成都	成都恒大瑯臨閣	8.91	147.35	6,049	100.0%
17		成都恒大林溪郡	7.22	529.27	1,364	100.0%
18	杭州	杭州恒大悅龍台	36.20	119.13	30,387	100.0%
19	西安	高陵恒大雅苑	2.88	480.05	600	100.0%
20	濟南	濟南恒大時代財富中心	2.53	179.95	1,404	100.0%
21	太原	太原恒大林語郡	2.60	326.00	799	100.0%
22		太原恒大御府	4.55	111.84	4,071	100.0%
23	南昌	南昌恒大御瀾府	10.65	144.20	7,386	100.0%
24		南昌恒大時代之光	17.93	203.83	8,798	100.0%
25		南昌恒大悅龍台	60.03	661.50	9,074	100.0%
26	哈爾濱	哈爾濱恒大時代廣場	42.13	1,168.91	3,604	100.0%
27	長春	長春恒大御水莊園	5.30	255.37	2,076	62.0%
28	瀋陽	瀋陽恒大中央廣場	12.51	1,480.52	845	100.0%
29		瀋陽恒大悅龍台	3.78	161.93	2,334	100.0%
30		瀋陽恒大頤和盛京世家	5.10	526.57	969	70.0%
31		瀋陽恒大盛京瑯庭	4.17	260.22	1,601	100.0%
32	呼和浩特	呼和浩特恒大綠洲	7.10	477.47	1,487	51.0%
33	石家莊	石家莊恒大中央廣場	18.60	131.32	14,167	100.0%
34		石家莊恒大國際中心	43.76	656.00	6,671	100.0%

\* 以目標客群歸類

序號	省份／城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	平均 樓面地價 (元／ 平方米)	實際股權 比例
35	貴陽	貴陽恒大濱河左岸	5.93	469.16	1,263	90.0%
36		貴陽恒大南明御府	7.00	270.55	2,587	100.0%
37	昆明	昆明恒大濱河左岸	14.68	538.97	2,724	51.0%
38		昆明恒大翡翠華庭	3.84	106.85	3,592	100.0%
39	海口	萬寧恒大悅瓏灣	5.77	195.61	2,952	100.0%
40	烏魯木齊	烏魯木齊恒大城市之光	3.40	207.74	1,637	100.0%
41	重慶	重慶恒大兩江總部智慧生態城	3.23	112.24	2,873	100.0%
42		重慶恒大綠島新城	28.33	482.80	5,868	51.0%
43		重慶恒大南門金街	0.61	12.26	4,996	51.0%
44		重慶恒大濱河左岸	2.73	195.00	1,400	100.0%
45	天津	天津恒大鳳凰莊園	2.60	175.68	1,480	100.0%
46	青島	青島恒大悅瓏台	10.00	361.13	2,769	100.0%
47		青島恒大天御龍灣	18.15	625.64	2,901	100.0%
48		青島恒大御瀾國際	1.49	214.23	695	100.0%
49	寧波	奉化溪口項目	4.73	330.45	1,432	100.0%
50	無錫	無錫恒大天御	18.60	159.15	11,687	100.0%
51		無錫恒大觀瀾府	29.50	363.50	8,116	100.0%
52	佛山	佛山恒大山水龍盤	20.23	666.80	3,034	100.0%
53		佛山恒大濱江御府	1.85	71.81	2,576	100.0%
54		佛山恒大山湖郡	3.50	459.72	761	51.0%
55		佛山恒大雲東海	28.85	628.94	4,587	100.0%
56	泉州	泉州恒大雅苑	1.28	198.91	644	100.0%
57	鄭州	開封恒大童世界	10.54	839.39	1,256	100.0%
58	廣東	汕頭恒大金碧江灣	4.20	884.72	475	65.0%
59		陽江恒大帝景	1.60	201.80	793	100.0%
60		肇慶恒大鼎湖豪庭	9.10	883.16	1,030	100.0%
61		中山恒大御府	13.42	265.17	5,060	100.0%
62		中山恒大御景	3.65	237.31	1,540	51.0%
63		中山恒大雅苑	1.90	85.88	2,212	100.0%
64		惠州恒大雅苑	1.50	182.96	820	100.0%
65		陽江恒大悅龍府	5.81	231.63	2,508	100.0%
66		惠州恒大雅苑	1.61	191.46	839	100.0%
67		珠海卓夫項目	21.00	67.94	30,910	100.0%
68		河源恒大濱江左岸	8.39	300.00	2,797	100.0%
69	浙江	台州恒大城市天地	7.27	197.58	3,680	100.0%
70		紹興恒大御瀾庭	5.52	116.70	4,730	100.0%
71		紹興恒大未來城	16.55	636.67	2,599	100.0%
72		溫州恒大悅瀾灣	16.80	148.63	11,304	100.0%
73		紹興恒大悅瓏府	9.70	227.56	4,263	100.0%
74		紹興恒大濱江御府	7.29	151.94	4,799	100.0%
75		紹興恒大御府	5.43	129.66	4,186	100.0%
76		溫州恒大悅府	13.00	146.03	8,902	100.0%
77	江蘇	連雲港恒大林溪郡	2.84	206.00	1,377	100.0%
78		靖江恒大御景半島	11.60	694.94	1,670	51.0%

序號	省份／城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	平均 樓面地價 (元／ 平方米)	實際股權 比例
79		連雲港恒大御峰	1.80	173.93	1,035	100.0%
80		儀征恒大濱河左岸	2.22	177.22	1,252	100.0%
81		揚州恒大悅龍台	8.44	116.33	7,258	100.0%
82		揚州恒大翡翠華庭	11.47	197.64	5,806	100.0%
83		揚州恒大華府	16.16	186.13	8,683	100.0%
84		鎮江恒大御府	0.90	76.61	1,175	100.0%
85		徐州恒大林溪郡	1.02	322.30	316	100.0%
86		南通恒大悅瓏灣	3.40	188.38	1,805	100.0%
87		鹽城恒大翡翠華庭	1.23	110.22	1,117	100.0%
88		鹽城恒大悅瀾灣	12.18	229.60	5,306	100.0%
89		揚州恒大御湖郡	2.90	240.80	1,204	90.0%
90		鎮江恒大華府	23.39	275.50	8,490	100.0%
91		泰州恒大華府	22.42	620.10	3,615	100.0%
92	河南	鶴壁恒大名都	2.25	269.19	835	100.0%
93		濮陽恒大悅瓏灣	3.59	251.09	1,429	100.0%
94		許昌恒大悅府	2.23	215.32	1,036	51.0%
95		蘭考恒大帝景	1.48	533.26	277	100.0%
96		太康恒大帝景	1.01	143.82	701	100.0%
97	河北	邯鄲恒大御景半島	16.95	761.00	2,227	51.0%
98		邯鄲恒大綠洲	7.50	337.00	2,227	51.0%
99		恒大塞納河畔 (邯鄲恒大龍庭)	3.41	153.00	2,227	51.0%
100		邯鄲泰鴻森一期	2.69	121.00	2,227	51.0%
/		邯鄲恒大龍庭二期	3.59	161.00	2,227	51.0%
/		邯鄲恒大百花嘉苑	0.73	33.00	2,227	51.0%
/		邯鄲恒大嘉苑	0.96	43.00	2,227	51.0%
101		滄州恒大悅府	12.15	152.16	7,985	100.0%
102		邯鄲恒大華耀悅府	9.13	430.18	2,121	60.0%
103		滄州恒大童世界	4.09	2,653.65	154	100.0%
104	湖南	湘潭恒大書香門第	2.29	414.01	552	60.0%
105		株洲恒大御景灣	0.52	136.77	384	62.0%
106		岳陽恒大御景灣	1.37	180.39	760	65.0%
107		懷化恒大御景灣	1.35	237.88	566	60.0%
108		株洲恒大林溪郡	4.69	251.79	1,864	100.0%
109		常德恒大御龍天峰	11.93	284.88	4,188	100.0%
110		邵陽恒大未來城	9.08	660.65	1,375	64.0%
111	湖北	荊門恒大帝景	1.43	197.77	723	100.0%
112		荊州恒大天谷御景	2.83	256.94	1,100	100.0%
113		襄陽恒大御景	1.46	94.56	1,545	55.0%
114		十堰恒大城	20.84	1,623.43	1,284	51.0%
115		黃石恒大帝景	2.80	157.05	1,783	100.0%
116		襄陽恒大御府	11.19	295.10	3,792	100.0%
117		黃石恒大名都	1.76	212.88	825	51.0%
118		宜昌恒大名都	3.37	322.00	1,047	70.0%
119	四川	南充恒大城	2.09	173.36	1,207	100.0%

序號	省份／城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	平均 樓面地價 (元／ 平方米)	實際股權 比例
120		南充恒大悅龍台	5.03	292.40	1,719	100.0%
121		達州恒大雍河灣	2.72	425.66	639	100.0%
122		成都恒大都江逸家	0.13	58.12	231	100.0%
123	山東	濰博恒大正承世家	8.83	416.62	2,119	60.0%
124		萊陽丁字灣項目	28.91	12,329.42	234	90.0%
125	山西	臨汾恒大悅龍台	4.04	261.00	1,549	55.0%
126		呂梁恒大御府	2.15	263.50	816	80.0%
127	陝西	漢中恒大帝景	1.43	168.00	853	100.0%
128		咸陽恒大帝景	4.09	425.31	962	100.0%
129		寶雞恒大御景	1.30	213.50	611	100.0%
130		安康恒大御景半島	4.59	383.82	1,196	100.0%
131	江西	萍鄉恒大御府	4.02	362.80	1,108	100.0%
132		贛州恒大悅府	2.20	107.73	2,038	100.0%
133		贛州恒大悅龍台	7.82	298.24	2,623	100.0%
134		宜春恒大御景	4.13	200.30	2,060	70.0%
135		贛州恒大江灣	11.69	323.46	3,613	100.0%
136	安徽	宣城市恒大御景	5.45	287.02	1,899	100.0%
137		安慶恒大珺睿府	13.38	461.92	2,897	100.0%
138		亳州恒大御景	1.27	219.74	580	70.0%
139		淮北恒大御景灣	1.70	200.16	849	100.0%
140		黃山恒大悅龍台	2.96	230.94	1,283	100.0%
141		蕪湖恒大御府	4.29	451.90	950	100.0%
142	福建	漳州恒大帝景	13.30	87.76	15,154	100.0%
143	廣西	欽州恒大學府	2.20	273.61	804	100.0%
144		防城港恒大城	1.62	236.95	685	100.0%
145		梧州恒大綠洲	4.39	531.80	826	100.0%
146		玉林恒大御景	1.90	166.67	1,140	100.0%
147	吉林	四平恒大首府	2.83	308.92	917	100.0%
148		吉林恒大濱江左岸	3.64	174.29	2,086	100.0%
149	遼寧	盤錦恒大濱河世家	6.28	885.36	709	100.0%
150	黑龍江	大慶恒大御湖莊園	4.90	296.70	1,652	100.0%
151	雲南	曲靖恒大綠洲	2.36	664.13	355	100.0%
152	內蒙古	通遼恒大城	2.64	252.39	1,045	51.0%
新項目小計			<u>1,250.88</u>	<u>61,651.85</u>	<u>2,029</u>	

序號	省份	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	平均 樓面地價 (元/ 平方米)	實際股權 比例
拓地項目：						
1		九江恒大江灣	2.88	184.69	1,559	100.0%
2		同景資產包 — 博達項目	1.41	89.43	1,578	100.0%
3		石家莊林溪郡拓地	0.39	33.32	1,162	63.0%
4		惠州小桂灣富萌項目	30.23	225.00	13,436	100.0%
5		長沙恒大林溪郡•觀瀾苑	4.20	286.99	1,465	90.0%
6		哈爾濱恒大珺庭三期	12.01	138.30	8,684	100.0%
7		鄭州恒大城三期	12.14	600.53	2,021	51.0%
8		涇水恒大京南半島二期	0.18	20.30	863	65.0%
9		信陽恒大翡翠龍庭	1.44	154.90	930	58.0%
10		梧州恒大綠洲	3.73	395.75	942	100.0%
11		貴港恒大城	3.31	45.95	7,214	55.0%
12		銀川恒大御景半島	3.72	239.92	1,550	80.0%
13		長沙恒大林溪郡	4.91	186.27	2,634	73.0%
14		濟南恒大翡翠華庭(二期)	6.42	234.22	2,743	100.0%
15		濟南恒大世紀廣場(二期)	2.16	84.00	2,571	100.0%
16		濟南恒大華府(二期)	3.69	141.57	2,607	100.0%
17		長沙恒大童世界	4.53	312.29	1,450	100.0%
18		貴陽恒大童世界	30.86	2,610.81	1,182	100.0%
		拓地項目小計	<u>128.21</u>	<u>5,984.23</u>	<u>2,142</u>	
		新增土儲合計	<u><u>1,379.08</u></u>	<u><u>67,636.08</u></u>	<u><u>2,039</u></u>	

## 合約銷售

報告期內，集團實現合約銷售金額人民幣2,440.9億元；合約銷售面積2,475.1萬平方米，合約銷售均價每平方米9,862元。上半年集團新開盤項目74個，至2017年6月30日，在售項目累計達到546個，分佈於中國30個省、直轄市、自治區，覆蓋209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	26,622	10.91%
2	安徽省	9,409	3.85%
3	廣西壯族自治區	11,265	4.62%
4	浙江省	5,826	2.39%
5	江蘇省	15,088	6.18%
6	上海市	5,460	2.24%
7	河南省	21,923	8.98%
8	陝西省	5,074	2.08%
9	湖南省	9,009	3.69%
10	北京市	6,132	2.51%
11	天津市	3,772	1.55%
12	河北省	10,817	4.43%
13	內蒙古自治區	2,325	0.95%
14	江西省	9,868	4.04%
15	新疆維吾爾自治區	234	0.10%
16	湖北省	11,731	4.81%
17	山西省	4,946	2.03%
18	山東省	15,136	6.20%
19	海南省	17,233	7.06%
20	四川省	10,793	4.42%
21	福建省	6,153	2.52%
22	甘肅省	4,242	1.74%
23	青海省	146	0.06%
24	寧夏回族自治區	413	0.17%
25	重慶市	10,188	4.17%
26	貴州省	7,480	3.06%
27	雲南省	3,367	1.38%
28	吉林省	1,824	0.75%
29	黑龍江省	2,923	1.20%
30	遼寧省	4,691	1.92%
	合計	<u>244,093</u>	<u>100.00%</u>

至2017年7月底，集團全年累計已完成合計銷售額2,882.5億元；合約銷售面積2,914.7萬平方米。

## 房地產開發

期內，集團在建面積9,363.4萬平方米，在建項目547個。

期內，集團共有305個項目實現部分竣工，竣工建築面積合計2,803.8萬平方米。

下表載列各省份的竣工面積情況。

序號	省份	面積 (千平方米)	佔比
1	安徽	1,405	5.0%
2	北京	121	0.4%
3	福建	848	3.0%
4	甘肅	681	2.4%
5	廣東	2,197	7.8%
6	廣西壯族自治區	1,233	4.4%
7	貴州	1,175	4.2%
8	海南	1,177	4.2%
9	河北	1,759	6.3%
10	河南	3,015	10.8%
11	黑龍江	1,238	4.4%
12	湖北	754	2.7%
13	湖南	1,454	5.2%
14	吉林	391	1.4%
15	江蘇	924	3.3%
16	江西	879	3.1%
17	遼寧	701	2.5%
18	內蒙古自治區	189	0.7%
19	寧夏回族自治區	94	0.3%
20	山東	2,457	8.8%
21	山西	902	3.2%
22	陝西	592	2.1%
23	上海	183	0.7%
24	四川	977	3.5%
25	天津	510	1.8%
26	新疆維吾爾自治區	152	0.5%
27	雲南	342	1.2%
28	浙江	999	3.6%
29	重慶	687	2.4%
	合計	<u>28,038</u>	<u>100.0%</u>



期內，集團共計437個項目實現交付，交付金額1,833.6億元，同比增長119.0%。

## 企業公民責任

集團穩健快速發展的同時，一如既往投身民生、扶貧、教育、環保、體育等慈善公益事業，為踐行企業社會責任、促進社會和諧進步貢獻力量。

民生方面，集團秉持民生地產的理念，為普通老百姓提供高品質、高性價比的精品住宅，同時繼續實施「無理由退房」以確保購房者權益。作為全部精裝修交樓的房企，集團已與國內外861家知名企業建立合作聯盟，並於今年3月舉行2017年度戰略合作夥伴高層峰會，進一步深化與上下游龍頭企業的戰略合作，實現強有力的產業鏈整合，助力房地產行業健康發展。

扶貧方面，在全國政協支持鼓勵下，集團從2015年12月開始結對幫扶貴州省畢節市大方縣，三年無償投入人民幣30億元，確保到2018年底大方縣18萬貧困人口全部穩定脫貧。截至目前，產業、搬遷、就業等各項精準扶貧措施已覆蓋80%的貧困人口，103個重點扶貧項目全部竣工交付，已幫扶8.05萬人初步脫貧。除大方縣外，集團從今年5月開始又承擔了畢節市其他6縣3區的幫扶工作，增派1,800多人的扶貧隊伍常駐當地。

教育方面，集團於2017年1月向杭州西湖區教育基金會捐贈助學款800萬元，2月向深圳市教育發展基金會捐贈300萬元，6月向武漢科技大學教育發展基金會捐贈2,000萬元，向清華大學捐贈人民幣1,000萬元，持續推動教育事業發展，並不斷深化與全球頂級大學和機構的合作，致力於綠色建築的研究、應用及推廣。

促進就業方面，集團面向各大高校和全社會招聘人才，為各類專業人才提供了良好的就業和發展平台。

體育方面，集團繼續推動中國體育事業發展，2017賽季中超聯賽暫時排名榜首，亞冠已晉級八強，足協杯已晉級四強。恒大足校在校學生近3,000人，是全球規模最大、硬件設施一流的新型足校，正在為恒大足球實現「2020年全華班」的目標培養更多未來之星，為中國足球崛起貢獻力量。

## 榮譽

回顧期內，集團榮獲多項殊榮。再度榮登《財富》世界500強，排名躍至338名，中國五百強第29名。在「中國房企500強」排行榜中，集團綜合實力問鼎行業第一，在「中國房地產百強企業」評選活動中首次摘得桂冠。並在「綜合發展10強」、「旅遊地產10強」、「責任地產10強」、「城市覆蓋10強」、「創新能力10強」榜單中名列榜首。

## 人力資源

於2017年6月30日，集團共有員工102,454人，其中房地產開發建設系統中，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，集團面向社會招聘應屆畢業生3,622人，其中358人來自北京大學，清華大學等國內綜合排名前10的高校。

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2017年6月30日，集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣74.1億元(2016年同期：約人民幣60.8億元)。

## 中期股息

由於本集團正在進行分拆重組，根據中國證監會《上市公司監管法律法規常見問題與解答修訂匯編》第十條的有關規定，董事會議決暫不就截至2017年6月30日止六個月派發中期股息。待分拆重組結束後，本公司將按2016年度及2017年上半年可派發利潤的50%向股東派發特別股息。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2017年6月30日止六個月，本公司已自市場購回共722,972,000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
2017年3月	33,692,000	6.80	6.21	221,855,930
2017年4月	<u>689,280,000</u>	9.31	8.00	<u>6,066,505,690</u>
	<u>722,972,000</u>			<u>6,288,361,620</u>

於2017年3月17日，本公司宣佈發行5億美元7%於2020年到期的票據及10億美元8.25%於2022年到期的票據。於2017年3月24日，本公司宣佈發行10億美元9.5%於2024年到期的票據。

於2017年6月8日，本公司宣佈(其中包括)發行三個分別於2021年、2023年及2025年到期的新票據系列，與三個分別於2018年(8.75%)、2019年(7.8%及8.0%)及2020年(12.0%)到期的優先票據系列(「舊票據」)進行交換要約，最後根據交換要約合共發行了28.2億美元的新票據。

於2017年6月22日，本公司宣佈發行5億美元6.25%於2021年到期的票據、10億美元7.5%於2023年到期的票據及23億美元8.75%於2025年到期的票據。於2017年8月8日，本公司完成贖回餘下未到期舊票據。

上述全部新發行票據均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2017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內已遵守標準守則。

## 企業管治

截至2017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，惟以下偏離者除外：

就守則條文第E.1.2條，董事會主席許家印先生因其他公務而缺席本公司於2017年6月15日舉行的股東週年大會並由執行董事潘大榮先生作為大會主席。

## 審核委員會審閱中期報告

截至2017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。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2017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。

## 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  
中國恒大集團  
主席  
許家印

香港，2017年8月28日

於本公告日期，執行董事為許家印先生、夏海鈞先生、何妙玲女士、潘大榮先生、黃賢貴先生及史俊平先生；以及獨立非執行董事為周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士。