



中國恒大集團

CHINA EVERGRANDE GROUP

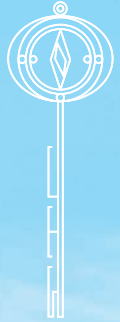
China Evergrande Group

中國恒大集團

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

股份代號：3333

二零一八年
中期報告





新恒大
新戰略
新藍圖





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

41

企業管治及其他資料

48

簡明綜合資產負債表

50

簡明綜合全面收益表

52

簡明綜合權益變動表

54

簡明綜合現金流量表

56

簡明綜合中期財務資料附註

董事局及委員會

董事局主席

許家印教授

執行董事

許家印教授
夏海鈞博士
何妙玲女士
史俊平先生
潘大榮先生
黃賢貴先生

獨立非執行董事

周承炎先生
何琦先生
謝紅希女士

審核委員會

周承炎先生(主席)
何琦先生
謝紅希女士

薪酬委員會

何琦先生(主席)
許家印教授
謝紅希女士

提名委員會

許家印教授(主席)
何琦先生
周承炎先生

授權代表

許家印教授
方家俊先生

公司及股東資料

總辦事處

中國
廣東省
深圳市南山區
海德三道1126號
郵編：518054

香港營業地點

香港灣仔告士打道38號
中國恒大中心23樓

網址

www.evergrande.com

公司秘書

方家俊先生
香港律師

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中信銀行股份有限公司
中國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
渤海銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
徽商銀行股份有限公司
華夏銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
國家開發銀行股份有限公司
天津銀行股份有限公司
九江銀行股份有限公司
南粵銀行股份有限公司
上海銀行股份有限公司
南京銀行股份有限公司
自貢市商業銀行

股東資料

上市資料

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

證券代號

股份

香港聯交所：3333

債券

500,000,000美元7.00厘於2020年到期的優先票據
通用號碼：158043068
ISIN:XS1580430681

598,181,000美元6.25厘於2021年到期的優先票據
通用號碼：162759914
ISIN:XS1627599142

1,000,000,000美元8.25厘於2022年到期的優先票據
通用號碼：158043114
ISIN:XS1580431143

1,344,921,000美元7.50厘於2023年到期的優先票據
通用號碼：162759949
ISIN:XS1627599498

1,000,000,000美元9.50厘於2024年到期的優先票據
通用號碼：158786753
ISIN:XS1587867539

4,680,476,000美元8.75厘於2025年到期的優先票據
通用號碼：162759965
ISIN:XS1627599654

18,000,000,000港元4.25厘於2023年到期的可換股債券
通用號碼：176780096
ISIN:XS1767800961

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 9229

財務日程表

中期業績公佈：2018年8月28日

業務回顧

2018年上半年，中國經濟延續總體平穩、穩中向好發展態勢，穩槓桿等供給側改革扎實推進。面臨中美貿易爭端和國內金融穩槓桿的大環境，2018年上半年GDP增速仍達6.8%，與2017年全年持平。伴隨經濟增長逐步切換為新動能，支撐經濟邁向高質量發展的有利條件積累增多，房地產市場繼續保持穩健運行。

2018年上半年，全國房地產市場整體環境繼續收緊，調控政策持續抑制非理性需求，長效機制堅實推進，住房制度改革不斷取得新進展。市場表現方面，重點城市新房成交量繼續縮減，一線城市出現高位波動，三四線城市成交量有所回落，但成交規模仍處歷史高位。上半年商品房合約銷售額7.7萬億元、同比增長3.3%，商品住宅6.7萬億元、同比增長3.2%；庫存持續下行，住宅物業庫存周期再度下降。期末待售面積5.5億平方米、同比減少14.7%，商品住宅待售面積2.7億平方米，比高點2015年末下降38.8%；同時百強房企市佔率69.3%，同比提升12.5個百分點¹。

面對紛繁複雜的國內外形勢和行業競爭，董事會於年初提出「新恒大、新戰略、新藍圖」戰略構想。本集團堅持由「規模型」向「規模+效益型」發展模式轉變，由高負債、高槓桿、高周轉、低成本的「三高一低」，向低負債、低槓桿、低成本、高周轉的「三低一高」經營模式轉變，取得顯著成就。上半年，本集團經營規模適度增長，利潤顯著提升，總負債水平、負債率持續下降，於2018年《財富》世界500強排名位列230位，同比上升108位。

¹ 資料來源：數據來源：CRIC、中國房地產決策諮詢系統。





更加注重增長效益和質量，適度補充優質土地儲備

報告期內，本集團堅持「規模+效益型」發展模式，堅持降低槓桿率，新購土地儲備更為審慎務實。上半年共計購得土地儲備68幅，並就現有19個項目進一步購買周邊土地。新項目均衡分佈於成都、杭州、西安、重慶、無錫、佛山、煙台等一二線及三線城市。新購土地儲備建築面積3,086萬平方米，平均樓面地價人民幣1,446元/平方米。

截至2018年6月30日，本集團總土地儲備項目822個，分佈於中國228個城市，覆蓋了幾乎全部一線城市、直轄市、省會城市及絕大多數經濟發達且有潛力的地級城市。該等土地儲備總規劃建築面積3.05億平方米，土地儲備原值為人民幣5,130億元。其中一二線城市土地儲備原值達人民幣3,464億元，佔比約68%，平均樓面地價人民幣2,092元/平方米，三線城市土儲原值人民幣1,666億元，佔比約32%，平均樓面地價人民幣1,196元/平方米。

上述土地儲備原值中，未付款金額為人民幣1,078億元，其中2018年下半年到期應付人民幣398億元，2019年到期應付人民幣322億元，2020年及之後到期應付人民幣358億元。

合約銷售量價齊升，再度刷新本集團歷史同期最高記錄

報告期內，本集團累計合約銷售金額人民幣3,041.8億元，同比增長24.6%，已完成全年人民幣5,500億元合約銷售目標的55.3%。合約銷售建築面積2,905.9萬平方米，同比增長17.4%；合約銷售成交均價為人民幣10,468元/平方米，同比增長6.1%。2018年上半年，本集團新開盤項目79個，分佈於深圳、重慶、成都、合肥、天津、長沙、昆明、貴陽、石家莊、瀋陽、佛山、無錫、東莞等城市；在售項目累計達到735個，分佈於216個城市。穩定增長的銷售業績，主要源於「規模+效益型」發展模式下產品附加值的顯著提升，源於規模龐大的可售貨量，也與務實進取的銷售策略和營銷執行力息息相關。穩定上升的成交均價，也為本集團保持穩定利潤率水平奠定了堅實基礎。

通過綜合措施，大幅降低債務水平及負債率，優化債務結構

本集團全面貫徹「三低一高」經營模式，主要通過控制新購土地儲備、控制費用、通過擴大盈利規模增加權益、利用自有資金提前清償部分高息借貸等方式，實現總負債水平及負債率大幅下降。

報告期末，本集團淨資產增至人民幣3,245億元，較2017年底增長34.0%；淨負債率降至127.3%，較2017年底降低56.4個百分點；總負債水平較2017年底下降人民幣615億元，降幅為8.4%。上述成績的取得，實現了本集團2017年中期提出的降低負債率階段性目標及其對資本市場的鄭重承諾。

多元化產業佈局順利推進，業績斐然

恒大旅遊集團以恒大童世界為主打產品，融合中國文化精髓和世界文明，採用世界頂級遊樂遊藝設備和技術，致力於打造大型文化旅遊綜合體。目前，恒大旅遊集團共擁有海花島、啟東、長沙、貴陽、開封、鎮江、蘇州、滄州、煙台、鄂州、武漢、眉山、西安等13個文化旅遊項目，總旅遊用地儲備面積4,714萬平方米，總在建面積1,285萬平方米。2018年上半年銷售額195.5億元。

本集團的附屬公司恒大健康產業集團有限公司（「恒大健康」）聚焦健康管理及新能源汽車兩大產業，創建恒大養生谷全新理念，提供全方位全齡化的健康養生服務，踐行「健康中國」戰略。恒大健康集團亦透過其聯營公司打造綠色、智能出行生態，旨在實現國際領先新能源汽車技術落地中國，助力我國從汽車大國走向汽車強國。

恒大養生谷倡導疾病預防、醫療、健康管理與醫療保險一體化創新服務理念，搭建會員制平台，整合世界一流養老養生、健康管理、醫療保險等資源，通過「五大創新」、「四大服務」、852項設施設備，為會員提供全方位、全生命周期的867項健康管理服務；目前已布局三亞、海花島瀾灣、西安、鄭州、鎮江、湘潭、雲台山、南京、重慶等9個地點。

恒大國際醫院採用國際標準及頂尖技術為恒大養生谷提供醫療和健康管理服務。首個落地的博鰲恒大國際醫院定位為全服務式美國標準腫瘤專科醫院，是布萊根和婦女醫院「BWH」（哈佛醫學院主要教學醫院）的唯一一家境外附屬醫院，已於2018年2月正式開業，首期總建築面積為11萬平方米，設醫療床位223張、康養床位424張。

根據恒大健康2018年的業務規劃目標，恒大健康會員消費額達到人民幣50億元。

2018年6月，恒大健康集團收購Season Smart Limited全部股權。Season Smart Limited的唯一資產為Smart King Ltd.的45%股權（經全部攤薄後），而Smart King Ltd.則持有Smart Technology Holdings Ltd.（「Faraday Future」）業務。由於根據香港財務報告準則Smart King Ltd.將被視為本集團的聯營公司，本集團將採用權益會計法把Smart King Ltd.入賬。2018年8月，恒大法拉第未來智能汽車（中國）集團正式登記註冊，註冊資本金為20億美元，成為法拉第未來在中國的運營總部，並將負責Faraday Future在中國的技術研發及所有生產經營管理。

法拉第未來在美國及中國擁有超過1000名領先科技專家及已獲授380項專利。首款高端車型FF91的多項性能和技術指標全球領先，設計0-96公里加速時間為2.39秒，最高續航裏程700公里，搭載多個智慧感測器和智慧升降3D鏽射雷達，無人自動泊車，面部識別技術、無縫進入系統等前沿技術。

Faraday Future的長遠戰略規劃有意於未來十年，在華東、華西、華南、華北及華中地區建設五大研發生產基地；目標十年後，年產能計劃可達到500萬輛，以FF91、FF81等多系列多車型產品面向全球市場。

佈局高科技產業，是恒大未來長期增長的重大戰略決策。通過與國內外頂尖機構合作，本集團致力於培育世界領先技術，實施科研成果轉化，將業務發展為市場空間巨大的龍頭產業。本集團未來十年計劃投入人民幣1,000億元，與中國科學院（中科院）共同拓展生命科學、航空航天、集成電路、量子科技、新能源、人工智能、機器人、現代科技農業等重點領域，拓展投資機會，並創建引領前沿科技的「三大基地」，即科學技術研究基地、科研孵化基地、科研成果產業化基地。

目前，恒大與中科院首批合作的六個項目已簽約落地，總投資額人民幣16.47億元。該等投資領域包括「中科恒大」超級計算機、人工智能、石墨烯、無人機、手術機器人以及「大健康海雲工程」，總估值約人民幣46億元，均代表全球領先的科技發展項目。

業務展望

展望未來，董事會認為，當前世界政治經濟形勢錯綜複雜，「逆全球化」和貿易保護主義升溫，將加劇世界經濟風險和不確定性。中國將在下半年迎來經濟改革開放40周年，供給側改革將繼續擊楫中流，全面深化改革將構築中國經濟新韌性的基石；而進一步擴大開放將令經濟在新舊增長動能切換的同時固本拓新、砥礪前行。董事會相信，隨著下半年中央財政金融政策協同發力，中國將在更加廣闊的縱深下，進一步推動全面改革新格局，下一輪改革的紅利必將惠及中國和世界。

在房地產政策方面，中國政府將繼續實施房地產市場分類調控，促進行業平穩健康發展，堅持住房的居住屬性，加快建立和完善促進市場平穩健康發展的長效機制。預期將繼續嚴格執行各項調控措施，保持房地產市場調控政策的連續性和穩定性，防範化解房地產市場風險。



董事會立足對全球經濟、中國經濟以及房地產行業趨勢的深刻分析、敏銳判斷，系統性提出本集團下一階段的整體策略：繼續堅定不移實施「規模+效益型」發展模式，繼續堅定不移實施「三低一高」經營模式；夯實房地產基礎，加快旅遊集團、健康集團業務的擴張和成長，加快推進重大高科技項目落地。

堅定不移實施「規模+效益型」發展模式

董事會堅信追求效益是企業的基本屬性，為此將採取綜合措施，包括提升利潤、降低成本、控制費用，在保持適度規模增長的同時強調增長質量。從土地採購階段控制土地成本，進行嚴格成本控制確保毛利水平；持續深入研究切實有效的項目營銷方式；通過信息化提高管理效率；系統研究宏觀經濟及房地產行業動向以做好本集團整體資金規劃與運營，發揮恒大的品牌優勢與信用優勢，力爭進一步控制融資成本，確保穩定的主營業務利潤率。

堅定不移實施「三低一高」經營模式

本集團將繼續推進2017年中期提出的降低負債率三年計劃，實現其對資本市場的承諾。為此將謹慎購買土地、大力增加銷售及回款、提升盈利水平、控制支出及費用以達到中長期負債率保持平穩。

致謝

本集團的穩步發展，歸功於所有股東、投資者、商業夥伴的信任和支持，以及全體員工的盡忠職守。本人謹代表董事會表示衷心致謝。

承董事會命
中國恒大集團
主席
許家印

香港，2018年8月28日

管理層討論及分析

整體表現

本集團報告期內收入為人民幣3,003.5億元(2017年上半年：人民幣1,879.8億元)，同比上升59.8%。毛利為人民幣1,088.6億元(2017年上半年：人民幣673.0億元)，同比上升61.8%。

本集團報告期內核心業務利潤為人民幣550.1億元，按純利剔除投資物業公平值收益、匯兌收益或損失、衍生金融負債公平值收益、以公平值記入當期損益金融資產虧損、出售以公平值記入其他全面收益金融資產的收益及一次性捐款而計算。本報告期核心業務利潤率為18.3%，較2017年同期的14.5%上升3.8個百分點。

收入

本集團報告期內收入為人民幣3,003.5億元，較截至2017年6月30日止六個月上升59.8%。其中，物業發展分部收入增加60.8%至人民幣2,947.6億元，增長乃主要由於確認銷售物業面積較2017年同期增加61.8%，而物業平均售價較2017年上半年下跌0.6%。物業管理收入達人民幣18.7億元，較2017年上半年上升43.7%。投資物業收入達人民幣4.65億元，增長41.8%，主要包括物業租金收入。

毛利

本集團報告期內毛利為人民幣1,088.6億元，較2017年同期增加61.8%，主要因為2017年同期已交付物業面積增長61.8%。毛利率為36.2%，較2017年同期上升0.4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為人民幣13.5億元，較2017年上半年下跌77.6%，主要由於投資物業新增面積較2017年同期為低。本集團的投資物業主要包括建築面積約843萬平方米的生活社區商業裙樓、寫字樓及約408,000個車位。



其他收益淨額

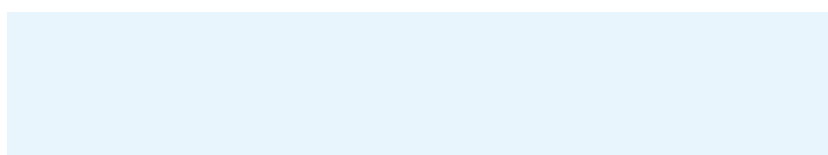
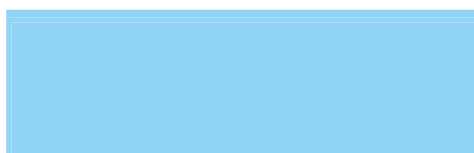
報告期內其他收益淨額為人民幣24.7億元，主要為出售附屬公司的收益。2017年上半年的其他虧損主要包括出售萬科A股虧損人民幣71.8億元。

銷售及營銷成本

報告期內，本集團銷售及營銷成本由2017年同期的人民幣78.2億元增加至人民幣93.3億元，主要是由於2018年上半年的銷售佣金比2017年上半年多。然而，3.1%的銷售及營銷成本與合約銷售額的比率與2017年上半年的比率相若，主要是於報告期內我們繼續對一系列成本控制措施實施持續監控，以確保成本不超出按合約銷售額而定的預算。此外，為了節約成本，我們還充分利用自行研發的手機應用程式「恒房通」推廣物業銷售。

行政費用

報告期內，本集團的行政費用由2017年同期的人民幣54.3億元上升至人民幣65.9億元，主要是由於本集團於報告期內持續擴充全國性業務及合約銷售額顯著上升。僱員薪酬亦有所增加。



借款

於2018年6月30日，本集團的借款為人民幣6,711.3億元，還款期如下：

	2018年 6月30日 (人民幣十億元)	佔借款總額 的百分比	2017年 12月31日 (人民幣十億元)	佔借款總額 的百分比
1年以內	298.5	44.5%	356.4	48.6%
1至2年	180.7	26.9%	184.8	25.2%
2至5年	154.9	23.1%	145.5	19.9%
5年以上	37.0	5.5%	45.9	6.3%
	671.1	100.0%	732.6	100.0%

部分借款由本集團之物業及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、銀行現金及本集團內若干附屬公司的股本權益作出抵押。借款平均實際年利率為7.92% (2017年上半年：8.30%)。

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17.1%以美元及港元計值。

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增加。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。本集團並無訂立任何遠期外匯合約對沖風險。

流動資金

於2018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2,579.4億元，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，本集團新購土地儲備68幅，分佈於成都、杭州、西安、重慶、無錫、佛山、煙台等67個城市，新購土地儲備／規劃建築面積約3,086萬平方米，平均樓面地價人民幣1,446元／平方米。

2018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)	樓面地價 (元／平方米)	控股比例 (附註一)
1	深圳	惠州恒大華府	3.13	132.65	2,360	100%
2		惠州恒大翡翠華庭	3.50	84.00	4,167	100%
3	成都	成都恒大雲錦華庭	14.38	364.68	3,943	100%
4		成都恒大牧雲天峰	20.01	808.51	2,474	100%
5		眉山恒大童世界	17.03	1,472.21	1,161	100%
6		都江堰恒大雲錦華庭	4.29	168.32	2,550	100%
7	杭州	建德恒大林溪郡	10.49	280.79	3,736	100%
8	西安	西安恒大童世界	9.08	900.07	1,008	100%
9	瀋陽	瀋陽恒大綠茵小鎮	6.44	487.44	1,322	100%
10	石家莊	石家莊悅龍台	2.31	79.45	2,904	52%
11	蘭州	蘭州恒大未來城	2.56	469.44	545	100%
12	烏魯木齊	烏魯木齊恒大瑯睿府項目	8.86	248.49	3,567	100%
13	重慶	重慶緹香小鎮項目	5.61	473.84	1,183	100%
14		重慶忠縣項目	4.07	506.96	802	100%
15		黔江恒大名都	2.84	363.50	782	100%
16		重慶恒大世紀夢幻城	8.72	1,128.37	772	100%
17	無錫	宜興恒大溪隱府、 宜興恒大花溪小鎮	17.71	925.25	1,914	100%
18	佛山	佛山市三水區樂平鎮項目	16.60	284.91	5,826	100%
19	煙台	煙台恒大御景半島	4.44	337.20	1,316	100%
20	廣東省	廣東省雲浮市鬱南區欖塘村項目	3.24	419.50	771	100%
21		肇慶恒大名都	7.65	361.48	2,117	100%
22		茂名市恒大御湖城項目	6.80	555.20	1,225	100%
23	浙江省	湖州市吳興區常溪單元2018-7地塊	5.75	119.94	4,794	100%
24	江蘇省	江蘇常州金壇江恒房地產項目	9.72	190.90	5,091	100%
25		溧陽恒大觀瀾府	15.29	252.00	6,067	100%
26		揚州恒大悅瓏灣	2.84	95.21	2,984	100%
27	河南省	洛陽恒大雲湖上郡	3.06	454.84	674	100%
28		漯河恒大悅府	2.02	207.96	971	100%
29		濮陽恒大瑯睿府	2.70	346.70	780	80%
30	湖南省	株洲恒大御苑	2.05	88.20	2,322	100%
31		湘西州恒大御龍天峰	1.37	228.47	600	100%
32		漢壽恒大御府	1.23	170.10	720	72%
33	湖北省	咸寧恒大名都	1.02	271.23	375	100%
34		潛江恒大名都	3.32	213.99	1,551	100%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份／城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元／平方米)	控股比例 (附註一)
35	四川省	瀘州恒大翡翠灣	2.40	242.87	990	100%
36		南充恒大御龍天峰	2.05	105.58	1,938	100%
37		南充恒大濱江左岸	3.72	480.09	775	100%
38		南充恒大御峰	4.12	209.06	1,969	100%
39		西充恒大御湖莊園	1.92	307.32	624	100%
40		內江恒大錦城	5.66	337.07	1,680	100%
41		宜賓恒大名都	2.00	167.06	1,200	100%
42	山東省	萊蕪恒大名都	5.51	310.39	1,775	100%
43		威海恒大御海半島	3.43	469.51	730	100%
44		荷澤恒大御峰	1.12	126.48	886	100%
45	山西省	忻州恒大華府	5.42	326.10	1,662	51%
46	陝西省	漢中城固恒大御景灣	1.54	322.10	480	100%
47		漢中恒大悅瀾灣	2.11	248.33	850	100%
48		韓城恒大御景半島	2.02	335.02	603	100%
49	安徽省	六安恒大御湖莊園	4.03	351.48	1,148	100%
50	福建省	龍岩恒大未來城	6.92	210.49	3,288	100%
51		東山恒大御景半島二期拓地	4.47	324.76	1,376	100%
52		連城恒大悅瀾灣	1.17	132.76	883	100%
53		南安恒大御景	8.96	251.30	3,566	100%
54		邵武恒大名都	2.29	191.94	1,190	100%
55		永春恒大寶龍林溪郡	5.07	221.33	2,291	100%
56		永安恒大翡翠華庭	1.92	147.61	1,303	100%
57		建甌恒大溪山公館	0.46	63.23	727	100%
58	廣西壯族自治區	防城港恒大御景半島	12.58	390.56	3,221	100%
59		柳州恒大瑤睿府	17.02	193.31	8,806	100%
60	貴州省	興義恒大濱河左岸	5.45	571.50	953	100%
61		興義恒大悅瀾山	9.05	1,064.81	850	100%
62		都勻市山水雲城棚戶區改造項目	1.34	132.10	1,015	70%
63	吉林省	吉林吉東木業項目	3.55	362.00	982	100%
64	遼寧省	營口恒大御海天下	16.52	1,931.04	856	100%
65		鐵嶺恒大林溪府	2.33	246.25	946	100%
66	甘肅省	張掖山丹北路項目	0.57	138.71	413	100%
67	內蒙古自治區	通遼恒大悅府	0.08	212.86	36	70%
68		烏蘭察布恒大名都	1.12	126.72	885	100%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
就現有項目拓展周邊土地儲備						
1	北京	京北恒大國際文化城 (配套商業用地)	0.85	95.74	886	100%
2		恒大長城小鎮項目拓地	14.04	605.23	2,320	100%
3	上海	蘇州恒大童世界	13.45	883.88	1,522	100%
4	杭州	建德溫泉小鎮G、F地塊	0.85	114.97	743	100%
5	烟台	烟台恒大童世界	1.63	559.39	308	100%
6	唐山	唐山恒大御海天下拓地	0.57	110.00	521	100%
7		唐山恒大桃花源小鎮項目 (一期第二批)	0.12	34.13	340	100%
8	廣東省	江門恒大泉都拓地項目	3.63	1,100.99	330	100%
9		河源恒大名都拓地	3.04	63.13	4,819	100%
10	浙江省	奉化溪口旅遊小鎮(一期拓地)	1.13	50.10	2,251	100%
11		湖州安吉項目(一期)拓地	3.36	91.20	3,682	100%
12	江蘇省	徐州恒大御湖天下	1.63	197.40	825	51%
13	河南省	商丘恒大翡翠華庭二期拓地	5.27	249.56	2,111	100%
14	河北省	邯鄲恒大御景半島配套拓地	0.17	12.16	1,426	100%
15		滄州恒大童世界	3.92	1,232.67	318	100%
16	山東省	臨沂恒大中央廣場二期	3.20	171.29	1,869	100%
17	山西省	陽泉恒大帝景(二期)	1.62	217.77	743	75%
18	江西省	景德鎮恒大御景(二期)	5.92	167.33	3,540	100%
19	福建省	龍岩恒大綠洲二期	3.88	158.08	2,454	100%
合計			446.34	30,858.54	1,446	

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

本集團總土地儲備

本集團總土地儲備3.05億平方米，原值人民幣5,130億元，平均樓面地價人民幣1,683元/平方米。

一二線城市項目土儲原值人民幣3,464億元，佔比68%；平均樓面地價人民幣2,092元/平方米；

三線城市項目土儲原值人民幣1,666億元，佔比32%；平均樓面地價人民幣1,196元/平方米；

未納入土地儲備的舊改等項目，總規劃建築面積7,285萬平方米，2018年上半年新增付款人民幣161億元(其中深圳的42個項目，規劃建築面積達2,432萬平方米)。

下表載列集團截至2018年6月30日總土地儲備情況。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
1	北京	北京恒大華府	46.80	298.23	15,693	100%
2		北京恒大名都	18.25	156.47	11,664	100%
3		北京恒大翡翠華庭	33.93	203.81	16,650	100%
4		北京恒大濱河左岸	16.44	317.57	5,177	100%
5		北京恒大麗宮	34.04	151.94	22,404	100%
6		保定恒大國際溫泉旅遊城	8.55	4,357.35	196	100%
7		北京恒大京南半島	3.35	337.80	992	65%
8		京北恒大國際文化城	6.32	1,560.43	405	100%
9	上海	承德恒大長城小鎮	16.86	727.46	2,318	100%
10		上海恒大華府	17.33	143.47	12,081	100%
11		上海恒大御景灣	7.35	70.16	10,474	100%
12		上海恒大佘山首府	1.38	15.24	9,028	100%
13		上海恒大帝景	3.36	36.20	9,295	100%
14		上海恒大名都	2.69	41.93	6,420	100%
15		上海恒大御瀾庭	10.12	129.95	7,785	100%
16		上海恒大江灣首府	11.07	35.09	31,556	100%
17	廣州	啟東恒大海上海威尼斯	10.15	4,818.35	212	100%
18		蘇州恒大童世界	31.12	2,101.99	1,481	100%
19		廣州第三金碧花園	0.74	79.55	926	100%
20		廣州恒大御府	15.86	151.14	10,494	100%
21		廣州增城恒大山水郡	3.48	175.11	1,987	100%
22		佛山恒大御景半島	0.18	40.09	441	100%
23		佛山恒大御景灣	0.61	11.06	5,513	100%
24		佛山恒大金名都	2.90	235.97	1,228	100%
25	佛山恒大悅府	22.49	309.11	7,275	100%	
26		清遠恒大金碧天下	2.81	2,868.64	98	100%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
27		清遠恒大銀湖城	5.13	858.03	597	100%
28		清遠恒大御溪谷	7.37	188.05	3,917	100%
29	深圳	深圳蔡屋圍項目	3.25	33.68	9,652	100%
30		深圳恒大國香山	4.03	20.69	19,490	98%
31		深圳華強北項目	14.58	86.53	16,845	51%
32		深圳恒大天璟	33.49	151.02	22,175	51%
33		深圳恒大城	25.17	300.06	8,387	65%
34		深圳恒大時尚慧谷	33.50	498.64	6,718	100%
35		深圳恒大城市之光	25.93	204.36	12,687	100%
36		深圳恒大都會廣場	56.84	338.08	16,813	100%
37		東莞恒大御景半島	0.89	68.32	1,308	100%
38		東莞恒大綠洲	0.04	2.06	2,179	100%
39		深圳恒大小桂灣	15.04	395.87	3,800	100%
40		惠陽恒大棕櫚島	2.85	307.78	927	100%
41		惠州恒大依山海灣	3.88	139.37	2,787	100%
42		惠州恒大帝景	7.90	325.36	2,427	100%
43		惠州恒大悅龍台	21.56	374.53	5,756	100%
44		惠州恒大雙月長灘	4.50	113.02	3,982	100%
45		惠州恒大御龍灣	16.60	439.56	3,775	100%
46		惠州恒大將軍湖	13.57	403.44	3,362	100%
47		惠州恒大御湖郡	3.69	127.91	2,885	100%
48		惠州恒大御府	4.72	261.82	1,805	100%
49		惠州恒大華府	3.13	132.65	2,360	100%
50		惠州恒大翡翠華庭	3.50	84.00	4,167	100%
51	武漢	武漢恒大城	1.66	203.96	812	100%
52		武漢恒大名都	0.82	98.44	828	100%
53		武漢恒大御景灣	1.75	78.68	2,220	60%
54		武漢恒大御府	2.83	83.82	3,379	51%
55		武漢恒大首府	5.99	102.53	5,840	100%
56		武漢恒大嘉園	—	269.61	—	100%
57		武漢恒大龍城	—	529.56	—	100%
58		武漢恒大常青花園	32.15	1,099.73	2,923	60%
59		武漢恒大翡翠華庭	7.10	212.19	3,346	100%
60		鄂州恒大金碧天下	2.74	826.67	331	100%
61		武漢恒大旅遊科技城	70.72	2,100.07	3,367	100%
62	長沙	長沙恒大城	0.31	29.36	1,050	100%
63		長沙恒大綠洲	3.73	271.21	1,375	100%
64		長沙恒大雅苑	5.49	454.00	1,209	100%
65		長沙恒大江灣	7.36	230.53	3,191	100%
66		長沙恒大御景半島	6.60	522.57	1,263	51%
67		長沙恒大翡翠華庭	1.59	161.87	983	100%
68		長沙恒大御景灣	1.05	55.82	1,885	100%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
69		長沙恒大御景天下	2.66	273.73	973	51%
70		長沙恒大金融廣場	3.74	199.81	1,871	100%
71		長沙黃興北路項目	1.99	153.99	1,289	51%
72		長沙恒大林溪郡	17.32	969.13	1,787	首期：73% 拓地：90%
73		瀏陽恒大華府	1.22	216.47	565	100%
74		長沙恒大瑯悅府	7.06	166.76	4,232	100%
75		長沙恒大上林苑	3.47	128.85	2,697	100%
76		長沙恒大譽府	9.15	178.03	5,139	90%
77		寧鄉恒大御景半島	42.98	1,594.00	2,696	100%
78		長沙恒大童話世界	29.36	2,255.17	1,302	100%
79	南京	南京恒大金碧天下	0.48	171.01	280	100%
80		南京恒大華府	11.00	108.25	10,165	100%
81		南京恒大翡翠華庭	16.09	159.20	10,107	100%
82		南京恒大濱江	25.55	342.90	7,452	100%
83		南京恒大龍瑯	13.06	153.28	8,522	100%
84		南京恒大溪山公館	16.60	114.68	14,475	100%
85		南京恒大林溪郡	8.05	88.47	9,099	100%
86		南京恒大悅瀾灣	1.42	15.90	8,958	100%
87		鎮江恒大童話世界	26.12	2,321.30	1,125	100%
88	成都	成都恒大綠洲	0.94	200.89	467	100%
89		成都恒大山水城	1.73	43.78	3,955	100%
90		成都恒大御景半島	10.04	1,676.73	599	100%
91		成都恒大帝景	1.61	157.91	1,021	100%
92		成都恒大新城	2.12	203.89	1,040	100%
93		成都曹家巷恒大印象	9.53	496.57	1,919	81%
94		成都恒大中央廣場	19.41	438.19	4,430	首期62.96%： 二期100%
95		成都華置都匯華庭	0.30	10.10	2,924	100%
96		成都華置廣場	3.09	150.88	2,048	100%
97		成都恒大天府半島	20.77	1,940.55	1,070	100%
98		成都恒大名城	1.65	165.76	995	100%
99		成都恒大天府城邦	2.40	588.88	407	100%
100		成都恒大錦城	4.75	164.52	2,884	100%
101		成都恒大雲錦華庭	14.38	364.68	3,943	100%
102		成都恒大望江華府	3.59	64.22	5,587	100%
103		成都恒大上林苑	1.10	104.34	1,055	65%
104		成都恒大未來城	9.57	417.64	2,293	100%
105		成都恒大御龍天峰	18.00	1,811.26	994	100%
106		成都恒大御府	1.44	126.14	1,140	100%
107		成都恒大御景	6.09	623.47	977	首期90.24%： 二期55.56%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
108		邛崃恒大翡翠華庭	0.11	78.18	135	100%
109		成都恒大珺臨閣	3.70	65.95	5,605	91%
110		成都恒大林溪郡	7.22	529.27	1,364	100%
111		成都恒大西辰綠洲	5.42	721.49	751	100%
112		成都恒大濱河左岸	12.73	223.12	5,704	100%
113		成都恒大金碧天下	3.23	1,424.44	227	100%
114		成都恒大牧雲天峰	20.01	808.51	2,474	100%
115		峨眉山恒大金碧天下	56.85	1,687.20	3,369	100%
116		眉山恒大童世界	17.03	1,472.21	1,161	100%
117		都江堰恒大雲錦華庭	4.29	168.32	2,550	100%
118	杭州	杭州恒大帝景	7.83	105.22	7,439	100%
119		杭州恒大水晶國際廣場	30.07	588.97	5,106	100%
120		杭州恒大悅龍台	37.43	184.63	20,270	100%
121		建德恒大林溪郡	10.49	280.79	3,736	100%
122	西安	西安恒大御景	0.99	86.73	1,142	100%
123		西安恒大帝景	2.74	137.98	1,983	100%
124		西安恒大江灣	0.80	53.85	1,487	100%
125		西安恒大翡翠華庭	0.44	32.95	1,321	100%
126		西安恒大御龍灣	5.33	238.39	2,235	100%
127		西安恒大翡翠龍庭	0.97	74.80	1,292	100%
128		西安恒大都市廣場	2.23	209.11	1,066	100%
129		西安恒大國際城	3.78	202.39	1,866	100%
130		高陵恒大雅苑	2.88	640.30	450	100%
131		西安恒大悅龍台	7.97	185.84	4,286	100%
132		西安恒大童世界	9.08	900.07	1,008	100%
133	濟南	濟南恒大名都	0.22	27.54	814	100%
134		濟南恒大綠洲	3.53	629.59	560	100%
135		濟南恒大城	4.56	349.14	1,306	100%
136		濟南恒大雅苑	2.38	149.39	1,591	60%
137		濟南恒大帝景	2.77	75.36	3,679	100%
138		濟南恒大翡翠華庭	5.38	286.91	1,876	100%
139		濟南恒大龍奧御苑	6.18	122.06	5,066	100%
140		濟南恒大奧東新都	1.42	66.72	2,129	100%
141		濟南恒大睿城	1.84	94.91	1,943	100%
142		濟南恒大濱河左岸	11.48	763.17	1,505	100%
143		濟南恒大世紀廣場	0.50	25.42	1,960	100%
144		濟南恒大華府	1.05	52.09	2,007	100%
145		濟南恒大金碧新城	2.65	115.16	2,304	100%
146		濟南恒大御峰	2.05	96.46	2,122	100%
147		濟南恒大時代財富中心	1.78	126.91	1,404	100%
148	太原	太原恒大綠洲	1.15	116.88	985	100%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
149		太原恒大名都	0.43	44.68	965	100%
150		太原恒大山水城	2.59	282.06	917	100%
151		太原恒大華府	0.55	39.96	1,370	66%
152		太原恒大御景灣	10.70	660.14	1,620	100%
153		太原恒大翡翠華庭	1.18	37.84	3,108	70%
154		太原恒大濱河左岸	5.57	222.94	2,500	100%
155		太原恒大雅苑	0.31	16.65	1,845	100%
156		太原恒大未來城	2.90	131.95	2,197	100%
157		太原恒大城	9.51	260.50	3,650	82%
158		太原恒大江灣	2.96	109.55	2,697	100%
159		太原恒大林語郡	2.69	260.52	1,032	100%
160		太原恒大御府	4.60	153.88	2,992	100%
161		太原恒大天宸	41.00	499.70	8,205	100%
162	合肥	合肥恒大城	0.36	46.20	778	100%
163		合肥恒大帝景	1.03	188.11	546	100%
164		合肥恒大中心	3.73	592.94	629	100%
165		合肥恒大廣場	14.39	483.87	2,973	100%
166		合肥恒大水晶國際廣場	9.32	322.21	2,893	56%
167		合肥恒大悅龍台	6.17	263.08	2,344	100%
168		巢湖恒大帝景	0.60	62.91	959	100%
169		肥東恒大綠洲	0.71	65.17	1,096	65%
170	南昌	南昌恒大城	1.91	483.24	396	100%
171		南昌恒大綠洲	0.17	28.66	608	100%
172		南昌恒大名都	1.20	112.65	1,068	100%
173		南昌恒大帝景	1.21	26.84	4,505	100%
174		南昌恒大翡翠華庭	1.10	117.62	939	100%
175		南昌恒大華府	7.57	122.51	6,180	100%
176		南昌恒大翡翠瓏庭	5.83	111.85	5,211	100%
177		南昌恒大翡翠瑤庭	8.02	148.04	5,415	100%
178		南昌恒大林溪府	19.47	430.47	4,522	100%
179		南昌恒大御瀾府	6.93	116.39	5,951	100%
180		南昌恒大時代之光	11.98	198.40	6,038	100%
181		南昌恒大悅龍台	60.03	660.21	9,092	100%
182		南昌縣蔣巷項目	7.80	223.14	3,496	50%
183	福州	福州恒大山水城	0.80	80.03	995	100%
184		福清恒大城	2.56	140.93	1,817	100%
185	哈爾濱	哈爾濱恒大綠洲	2.23	178.61	1,250	100%
186		哈爾濱恒大名都	0.75	47.66	1,567	100%
187		哈爾濱恒大城	0.69	250.90	276	100%
188		哈爾濱恒大帝景	0.73	48.35	1,516	100%
189		哈爾濱恒大御景灣	1.26	99.92	1,259	100%
190		哈爾濱恒大翡翠華庭	0.46	20.59	2,247	100%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
191		哈爾濱恒大珺庭	12.74	307.96	4,135	100%
192		哈爾濱恒大雅苑	0.20	21.35	944	一期95% 二期100%
193		哈爾濱恒大國際中心	—	47.97	—	100%
194		哈爾濱恒大錦苑	1.00	167.36	600	100%
195		哈爾濱恒大丁香郡	1.52	151.26	1,003	100%
196		哈爾濱恒大御峰	0.38	30.03	1,269	100%
197		哈爾濱恒大御府	2.39	58.93	4,063	100%
198		哈爾濱恒大中央廣場	9.79	425.77	2,299	100%
199		哈爾濱恒大時代廣場	43.67	1,168.91	3,736	100%
200		哈爾濱恒大錦城	2.46	161.29	1,522	100%
201	長春	長春恒大綠洲	0.43	52.27	815	100%
202		長春恒大城	0.78	91.88	849	100%
203		長春恒大中心	0.74	305.64	242	100%
204		長春恒大御景	0.06	3.88	1,483	100%
205		長春恒大名都	4.31	310.91	1,387	100%
206		長春恒大都市廣場	2.90	185.10	1,566	100%
207		長春恒大御峰	1.61	83.18	1,941	100%
208		長春恒大雅苑	0.72	48.69	1,479	100%
209		長春恒大帝景	4.32	171.22	2,522	100%
210		長春恒大江灣	3.10	240.48	1,289	100%
211		長春恒大淨月公館	0.49	27.95	1,747	80%
212		長春恒大首府	11.48	306.15	3,749	100%
213		長春恒大檀溪郡	1.84	115.84	1,585	75%
214		長春恒大北湖印象	4.28	207.72	2,061	100%
215		長春恒大御水莊園	3.67	165.47	2,219	62%
216	瀋陽	瀋陽恒大綠洲	3.02	612.16	493	100%
217		瀋陽恒大名都	0.92	233.26	396	60%
218		瀋陽恒大雅苑	3.75	293.65	1,278	100%
219		瀋陽恒大翡翠華庭	1.63	90.42	1,805	100%
220		瀋陽恒大御景灣	0.44	27.22	1,599	100%
221		瀋陽恒大濱江左岸	5.31	320.10	1,660	100%
222		瀋陽恒大御峰	4.56	285.37	1,598	100%
223		瀋陽恒大盛京印象	2.69	191.32	1,407	100%
224		瀋陽恒大中央廣場	12.44	1,472.04	845	100%
225		瀋陽恒大悅龍台	2.96	126.61	2,334	100%
226		瀋陽恒大頤和盛京世家	5.10	526.57	969	70%
227		瀋陽恒大盛京珺庭	4.16	260.22	1,600	100%
228		瀋陽恒大帝景	32.24	494.75	6,516	90%
229		瀋陽恒大綠茵小鎮	6.44	487.44	1,322	100%
230	呼和浩特	呼和浩特恒大雅苑	0.28	46.19	605	74%
231		呼和浩特恒大華府	1.05	46.09	2,280	100%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
232		呼和浩特恒大綠洲	6.22	523.66	1,189	51%
233		呼和浩特恒大翡翠華庭	2.30	315.45	731	51%
234	石家莊	石家莊恒大御景半島	7.92	899.47	881	70%
235		石家莊恒大金碧天下	2.00	133.47	1,497	100%
236		石家莊恒大林溪郡	1.02	91.00	1,122	63%
237		石家莊恒大中央廣場	18.60	184.59	10,079	100%
238		石家莊恒大十裏溫塘	5.91	521.68	1,132	80%
239		石家莊悅龍台	2.31	79.45	2,904	52%
240	蘭州	蘭州恒大綠洲	11.70	1,120.19	1,045	100%
241		蘭州恒大都市廣場	1.63	86.05	1,894	100%
242		蘭州恒大山水城	1.48	182.37	813	100%
243		蘭州恒大翡翠華庭	3.99	252.98	1,578	100%
244		蘭州恒大帝景	6.72	355.13	1,893	100%
245		蘭州恒大未來城	2.56	469.44	545	100%
246	西寧	西寧恒大名都	0.45	68.18	664	100%
247	銀川	銀川恒大御景	0.63	78.00	807	100%
248		銀川恒大帝景	0.74	124.00	596	100%
249		銀川恒大御景半島	2.41	173.57	1,388	80%
250	鄭州	鄭州恒大綠洲	3.01	323.75	931	100%
251		鄭州恒大名都	10.95	591.21	1,853	100%
252		鄭州恒大山水城	2.62	301.99	868	51%
253		鄭州恒大翡翠華庭	1.45	61.40	2,359	100%
254		鄭州恒大悅龍台	7.12	80.92	8,795	100%
255		鄭州恒大雅苑	1.84	170.21	1,079	100%
256		鄭州恒大城	22.60	771.05	2,931	51%
257		新鄭恒大悅龍灣	8.58	414.42	2,070	64%
258		鄭開恒大未來城	26.97	1,638.38	1,646	100%
259		新鄉恒大金碧天下	5.87	699.55	839	100%
260		新鄉恒大御景灣	1.21	188.68	641	100%
261		開封恒大童世界	18.37	2,759.89	666	100%
262	貴陽	貴陽恒大城	0.75	188.64	399	100%
263		貴陽恒大雅苑	0.96	93.17	1,033	100%
264		貴陽恒大翡翠華庭	0.65	81.63	801	100%
265		貴陽恒大帝景	3.44	234.31	1,466	100%
266		貴陽恒大金陽新世界	20.63	1,931.67	1,068	100%
267		貴陽恒大中央公園	21.88	820.80	2,666	100%
268		貴陽恒大中央廣場	8.15	680.58	1,197	100%
269		貴陽恒大都會廣場	3.54	295.46	1,197	100%
270		貴陽恒大濱河左岸	4.80	377.10	1,274	93%
271		貴陽恒大未來城拓地	10.15	441.31	2,301	100%
272		貴陽恒大南明御府	7.00	270.55	2,587	100%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)	
273	昆明	貴陽恒大童世界	49.18	4,507.13	1,091	100%	
274		昆明恒大金碧天下	1.48	520.32	284	100%	
275		昆明恒大雲報華府	14.39	655.43	2,196	51%	
276		昆明恒大名都	6.73	360.27	1,867	100%	
277		昆明恒大玖瓏灣	21.45	644.16	3,331	100%	
278	南寧	昆明恒大翡翠華庭	3.85	248.85	1,546	100%	
279		南寧恒大綠洲	2.46	131.52	1,872	100%	
280		南寧恒大國際中心	2.56	209.69	1,223	100%	
281		南寧恒大城	3.30	185.99	1,774	100%	
282		南寧恒大帝景	0.96	52.71	1,818	100%	
283		南寧恒大名都	0.47	25.88	1,813	100%	
284		南寧恒大華府	10.33	397.63	2,598	100%	
285		南寧恒大雅苑	0.72	56.12	1,289	100%	
286		南寧恒大御景	0.96	86.89	1,104	100%	
287		海口	恒大海口文化旅遊城	3.22	882.89	365	100%
288	恒大海口灣		2.06	44.69	4,599	100%	
289	海口恒大外灘		7.82	265.91	2,940	100%	
290	澄邁恒大御景灣		0.31	36.37	851	100%	
291	烏魯木齊	臨高恒大御海天下	10.40	1,004.94	1,035	100%	
292		海口定安恒大御湖莊園	1.14	120.26	946	75%	
293		萬寧恒大悅瓏灣	5.77	195.61	2,952	100%	
294		烏魯木齊恒大綠洲	10.66	317.98	3,353	100%	
295		烏魯木齊恒大都市果嶺	12.71	423.91	2,998	100%	
296		五家渠恒大金碧天下	5.27	1,735.49	303	100%	
297		烏魯木齊城市之光	3.40	207.74	1,637	100%	
298		烏魯木齊恒大瑤香府項目	8.86	248.49	3,567	100%	
299		重慶	重慶縵香小鎮項目	5.61	473.84	1,183	100%
300			重慶恒大名都	2.68	136.10	1,971	100%
301	重慶恒大雅苑		1.93	220.12	878	100%	
302	重慶恒大金碧天下		6.46	994.55	649	100%	
303	重慶恒大翡翠華庭		4.87	35.40	13,747	100%	
304	重慶恒大御景半島		7.57	234.04	3,234	100%	
305	重慶恒大山水城		12.78	395.30	3,234	100%	
306	涪陵恒大山水城		0.72	178.51	401	100%	
307	重慶恒大御景灣		1.05	61.23	1,716	100%	
308	重慶恒大御府		10.10	254.54	3,968	100%	
309	重慶恒大世紀城		10.00	365.03	2,738	100%	
310	重慶中渝項目		13.76	523.04	2,630	100%	
311	重慶恒大御龍天峰		29.33	750.64	3,908	69%	
312	重慶恒大中央廣場		28.51	709.29	4,019	100%	
313	重慶恒大翡翠灣	5.30	323.99	1,637	100%		
314	重慶恒大香山華府	3.63	356.44	1,017	90%		

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
315		重慶恒大新城	9.01	632.68	1,425	100%
316		重慶恒大麓山湖	8.34	246.01	3,388	100%
317		重慶恒大未來城	9.62	334.90	2,873	100%
318		重慶恒大優活城	8.37	554.40	1,509	100%
319		重慶恒大同景國際城	7.37	425.00	1,735	100%
320		重慶恒大兩江總部智慧生態城	3.23	112.24	2,873	100%
321		重慶恒大綠島新城	26.94	370.66	7,267	100%
322		重慶恒大濱河左岸	1.53	143.66	1,067	100%
323		重慶恒大悅府	5.29	389.06	1,359	100%
324		重慶忠縣項目	4.07	506.96	802	100%
325		黔江恒大名都	2.84	363.50	782	100%
326		重慶恒大世紀夢幻城	8.72	1,128.37	772	100%
327	天津	天津恒大綠洲	2.09	132.04	1,584	100%
328		天津恒大山水城	9.17	337.43	2,717	100%
329		天津恒大金碧天下	5.36	846.04	633	100%
330		天津恒大名都	0.06	1.40	4,610	100%
331		天津恒大御景半島	0.96	85.11	1,129	100%
332		天津恒大帝景	18.69	184.21	10,148	100%
333		天津恒大御景灣	4.02	75.17	5,352	100%
334		天津恒大悅府	42.60	433.70	9,823	100%
335		天津恒大花溪小鎮	5.93	539.66	1,100	100%
336		天津恒大鳳凰莊園	2.60	175.68	1,480	100%
337		天津恒大御府	8.72	83.65	10,425	100%
338	大連	大連恒大檀溪郡	1.08	25.71	4,219	100%
339		大連恒大帝景	5.62	102.58	5,475	100%
340		大連恒大御景灣	0.24	5.29	4,550	100%
341		大連恒大海港灣	10.66	376.02	2,835	100%
342		大連恒大城市之光	8.20	129.99	6,304	100%
343		大連恒大四季上東	10.45	119.68	8,730	100%
344		大連恒大雅苑	5.92	315.00	1,880	51%
345		大連恒大公園大道	1.24	91.82	1,350	100%
346	青島	青島恒大金沙灘	5.22	231.04	2,260	100%
347		青島恒大悅瓏台	8.51	547.23	1,555	100%
348		青島恒天天御龍灣	18.15	625.64	2,901	100%
349		青島恒大御瀾國際	4.53	358.82	1,263	100%
350	寧波	寧波恒大城市之光	19.27	354.35	5,437	100%
351		寧波恒大山水城	6.41	350.20	1,831	100%
352		象山恒大海上半島	14.26	713.42	1,998	100%
353		餘姚恒大觀瀾府	2.06	66.25	3,113	100%
354		奉化溪口項目	4.77	308.13	1,548	100%
355		寧波恒大御景	12.18	361.01	3,375	66%
356		寧波濱海旅遊小鎮	5.80	1,415.84	409	100%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
357	廈門	廈門恒大帝景	6.38	56.18	11,357	100%
358	蘇州	蘇州恒大瑤睿庭	67.32	379.16	17,754	100%
359		蘇州恒大悅瓏灣	29.53	247.62	11,924	100%
360		張家港恒大雅苑	1.50	107.59	1,390	90%
361	無錫	無錫恒大綠洲	8.53	407.46	2,094	100%
362		無錫恒大御瀾灣	4.44	175.35	2,531	100%
363		無錫恒大悅瓏灣	28.11	316.57	8,879	100%
364		江陰恒大帝景	4.09	174.03	2,349	100%
365		江陰恒大御景	2.59	121.69	2,125	51%
366		無錫恒大天御	18.81	231.27	8,132	100%
367		無錫恒大觀瀾府	29.13	355.08	8,204	100%
368		江陰敵山灣項目	0.72	36.97	1,947	100%
369		無錫恒大御景天下	6.89	244.85	2,814	100%
370		無錫恒大悅龍台	5.57	108.38	5,135	100%
371		無錫恒大御瀾庭	9.22	150.49	6,124	100%
372		宜興恒大御湖郡	6.39	180.32	3,545	100%
373		宜興恒大山水郡	2.32	142.36	1,632	100%
374		宜興恒大東汎華庭	1.26	53.52	2,350	100%
375		宜興恒大溪隱府、 宜興恒大花溪小鎮	17.71	925.25	1,914	100%
376	佛山	佛山恒大御景	0.73	33.26	2,195	100%
377		順德恒大帝景	1.30	34.76	3,731	100%
378		佛山恒大翡翠華庭	0.10	2.71	3,522	100%
379		佛山恒大城	—	68.63	—	100%
380		佛山恒大御湖灣	3.40	164.12	2,071	100%
381		佛山恒大御湖郡	0.74	54.99	1,340	100%
382		佛山恒大鄺湖城	10.73	900.22	1,192	100%
383		順德恒大龍江翡翠	1.38	61.16	2,256	100%
384		佛山恒大山水龍盤	15.80	520.67	3,034	100%
385		佛山恒大濱江御府	1.82	99.19	1,836	100%
386		佛山恒大山湖郡	3.22	397.79	810	100%
387		佛山恒大雲東海	22.26	485.31	4,587	100%
388		佛山恒大御瀾庭	9.56	305.98	3,126	100%
389		佛山恒大江灣	15.15	207.91	7,285	100%
390		佛山恒大雅苑	2.20	113.50	1,940	100%
391		佛山恒大濱江左岸	3.08	99.96	3,084	100%
392		佛山市三水區樂平鎮項目	16.60	284.91	5,826	100%
393	烟台	烟台恒大御景半島	4.44	337.20	1,316	100%
394		烟台恒大童世界	13.38	7,861.57	171	100%
395	東莞	東莞恒大御景	1.33	43.79	3,046	100%
396		東莞恒大翡翠華庭	2.65	57.46	4,607	100%
397		東莞恒大江灣	1.10	86.47	1,268	100%
398		東莞恒大濱江左岸	1.83	58.68	3,111	100%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
399		東莞恒大珺庭	2.02	27.76	7,262	100%
400	溫州	溫州恒大悅瀾灣	12.73	276.68	4,602	100%
401		溫州恒大悅府	13.00	187.36	6,939	100%
402		溫州龍港新城	42.92	1,130.00	3,798	100%
403	泉州	泉州恒大御景灣	0.49	18.60	2,650	100%
404		泉州恒大翡翠龍庭	0.65	28.97	2,256	100%
405		泉州恒大都市廣場	2.68	150.13	1,785	100%
406		石獅恒大名都	3.21	161.72	1,983	100%·拓地 部分98.25%
407		安溪恒大御景	1.99	168.13	1,185	100%
408		泉州恒大雅苑	0.28	56.99	493	100%
409		泉州恒大新城	2.47	250.25	985	100%
410	南通	南通恒大御瀾庭	6.24	135.33	4,614	100%
411		南通恒大悅瓏灣	1.29	98.12	1,311	100%
412	唐山	唐山恒大華府	1.16	117.31	989	60%
413		唐山恒大御海天下	4.95	671.71	737	100%
414		唐山恒大桃花源小鎮	0.40	117.13	340	100%
415	濰坊	濰坊恒大名都	1.13	176.24	643	100%
416		濰坊恒大翡翠華庭	0.31	75.64	411	100%
417	徐州	徐州恒大濱河左岸	2.83	267.02	1,061	95%
418		徐州恒大林溪郡	1.01	322.30	312	100%
419		徐州潘安湖小鎮項目	25.56	3,632.46	704	51%
420	中山	中山恒大綠洲	3.52	239.25	1,472	100%
421		中山恒大御府	10.47	274.41	3,817	100%
422		中山恒大御景	5.86	237.31	2,469	100%
423	汕頭	汕頭恒大御景灣項目	0.77	85.64	895	100%
424		汕頭恒大外灘	13.48	386.59	3,488	100%
425		汕頭恒大金碧江灣	3.63	765.28	475	65%
426	珠海	珠海恒大海泉灣	2.84	225.66	1,258	51%
427		珠海恒大翡翠華庭	2.90	66.63	4,352	100%
428		珠海卓夫項目	21.00	98.62	21,294	100%
429	三亞	三亞恒大海上帝景	1.78	89.65	1,985	100%
430		三亞恒大御府	11.86	214.87	5,519	100%
431	廣東省	廣東省雲浮市鬱南區 欖塘村項目	3.24	419.50	771	100%
432		雲浮恒大城	0.86	308.75	277	100%
433		韶關恒大城	1.48	407.40	364	100%
434		潮州恒大城	4.38	912.80	480	100%
435		潮州恒大山水城	3.30	388.03	851	57%
436		潮州恒大名都	2.56	222.27	1,152	100%
437		河源恒大名都	2.14	177.82	1,201	100%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
438		河源恒大濱江左岸	8.89	300.00	2,962	100%
439		江門恒大御景半島	2.44	148.68	1,644	100%
440		恩平恒大泉都	8.00	2,766.02	289	100%
441		開平恒大悅瓏灣	41.95	870.00	4,822	100%
442		揭陽恒大綠洲	4.88	419.96	1,163	100%
443		揭陽恒大翡翠華庭	1.97	187.43	1,051	100%
444		揭陽恒大華府	1.90	206.85	917	100%
445		梅州恒大御景半島	15.32	1,528.48	1,003	100%
446		陽江恒海上夏威夷	2.11	449.62	470	100%
447		陽江恒大名都	0.43	67.40	637	100%
448		陽江恒大帝景	0.56	90.01	622	100%
449		陽江恒大悅龍府	3.68	146.88	2,508	100%
450		湛江恒大綠洲	0.76	97.88	777	100%
451		湛江恒大帝景	4.64	319.47	1,454	60%
452		惠州恒大雅苑一期	1.55	239.95	648	100%
/		惠州恒大雅苑二期	1.61	250.72	640	100%
453		肇慶恒大世紀夢幻城	16.71	2,024.35	826	88%
454		肇慶恒大御湖城	2.11	274.02	771	100%
455		肇慶恒大翡翠華庭	1.58	110.32	1,429	100%
456		肇慶恒大鼎湖豪庭	7.66	743.75	1,030	肇慶市團星房地產開發有限公司 100%、肇慶鼎湖團星房地產開發有限公司 90%、肇慶鼎湖團星置業投資有限公司100%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
457		肇慶恒大城	11.35	505.82	2,244	100%
458		肇慶恒大綠洲	16.44	810.47	2,029	100%(二手) ; 90%(一手)
459		肇慶恒大名都	7.65	361.48	2,117	100%
460		茂名市恒大御湖城項目	6.80	555.20	1,225	100%
461	浙江省	湖州恒大悅瓏灣	8.92	238.45	3,739	51%
462		湖州恒大悅龍台	7.10	243.22	2,917	100%
463		湖州恒大珺庭	4.05	69.86	5,800	100%
464		湖州恒大御峰	6.87	192.05	3,579	100%
465		湖州安吉小鎮項目	10.79	277.70	3,884	51%
466		湖州市吳興區常溪單元2018-7地塊	5.75	119.94	4,794	100%
467		建德恒大御湖莊園	3.53	438.11	807	100%
468		嘉興恒大香湖左岸	7.50	229.17	3,273	100%
469		嘉興恒大御景灣	17.12	273.39	6,263	51%
470		衢州恒大御景半島	0.92	76.67	1,205	100%
471		紹興恒大珺睿府	15.02	309.08	4,860	100%
472		嵊州愛湖頭地塊	2.94	171.09	1,716	100%
473		紹興恒大御瀾庭	5.76	195.41	2,948	100%
474		紹興恒大未來城	14.41	554.50	2,599	100%
475		紹興恒大悅瓏府	5.07	118.14	4,291	100%
476		紹興恒大濱江御府	4.31	127.45	3,385	100%
477		紹興恒大御府	5.93	199.80	2,967	100%
478		紹興恒大御景灣	13.10	147.07	8,907	100%
479		台州恒大城市天地	6.06	421.08	1,439	100%
480		台州恒大御景半島	20.29	420.00	4,831	100%
481		舟山恒大御景灣	1.10	44.54	2,459	100%
482	江蘇省	常州恒大御景	3.40	170.78	1,993	100%
483		常州金壇區金沙灣項目	1.11	265.18	417	60%
484		江蘇常州金壇江恒房地產項目	9.72	190.90	5,091	100%
485		溧陽恒大觀瀾府	15.29	252.00	6,067	100%
486		淮安恒大名都	1.17	198.94	589	100%
487		連雲港恒大城	2.88	822.28	350	100%
488		連雲港恒大林溪郡	1.29	124.68	1,033	100%
489		連雲港恒大御峰	0.41	54.35	760	100%
490		靖江恒大御景半島	8.68	587.87	1,477	100%
491		泰州恒大華府	21.48	506.93	4,237	100%
492		泰州恒大悅府	11.96	267.22	4,476	100%
493		宿遷恒大華府	1.36	211.05	643	100%
494		宿遷恒大翡翠華庭	1.98	274.65	722	100%
495		鹽城恒大名都	1.78	229.98	776	100%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
496		鹽城恒大帝景	2.86	250.49	1,143	100%
497		鹽城恒大翡翠華庭	0.32	37.53	859	100%
498		鹽城恒大悅瀾灣	11.50	295.69	3,890	100%
499		儀征恒大濱河左岸	2.22	174.82	1,269	100%
500		揚州恒大悅龍台	8.62	163.33	5,278	100%
501		揚州恒大翡翠華庭	11.72	273.29	4,290	100%
502		揚州恒大華府	16.57	257.16	6,445	100%
503		揚州恒大悅瓏灣	2.84	95.21	2,984	100%
504		鎮江恒大雅苑	3.42	290.65	1,177	100%
505		鎮江恒大綠洲	0.49	73.50	670	100%
506		丹陽恒大名都	1.58	177.99	890	100%
507		丹陽恒大城	0.96	88.13	1,094	100%
508		鎮江恒大御府	0.90	103.28	871	100%
509		鎮江恒大華府	23.99	275.50	8,708	100%
510	河南省	安陽恒大綠洲	3.82	606.51	630	100%
511		鶴壁恒大名都	0.68	109.96	614	100%
512		焦作恒大城	3.40	183.96	1,851	100%
513		開封恒大帝景	0.38	49.60	762	53%
514		蘭考恒大帝景	1.13	408.89	277	100%
515		洛陽恒大綠洲	2.53	1,392.98	182	100%
516		洛陽恒大雲湖上郡	3.06	454.84	674	100%
517		漯河恒大名都	4.43	408.44	1,084	100%
518		漯河恒大御景	0.70	81.75	856	100%
519		漯河恒大悅府	2.02	207.96	971	100%
520		南陽恒大帝景	1.48	168.36	882	100%
521		南陽恒大御景灣	0.46	49.43	940	55%
522		南陽恒大翡翠華庭	1.86	136.47	1,364	60%
523		平頂山恒大名都	0.12	32.89	376	57%
524		平頂山恒大御景半島	0.59	49.76	1,179	64%
525		平頂山恒大瑤睿府	13.56	307.72	4,407	67%
526		濮陽恒大悅龍台	0.86	125.34	686	100%
527		濮陽恒大悅瓏灣	2.26	233.61	968	100%
528		濮陽恒大瑤睿府	2.70	346.70	780	80%
529		商丘恒大名都	4.43	691.86	640	100%
530		商丘恒大翡翠華庭	4.01	266.69	1,503	一期60%： 二期100%
531		商丘商桐路項目	4.44	291.67	1,521	50%
532		新鄉恒大瑤睿府	13.34	677.56	1,969	100%
533		信陽恒大名都	0.62	152.29	405	100%
534		信陽恒大翡翠華庭	0.58	81.62	706	55%
535		信陽恒大御景灣	2.73	457.24	598	58%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
536		許昌恒大綠洲	0.21	49.75	426	93%
537		許昌恒大翡翠華庭	0.66	66.68	997	76%
538		許昌恒大悅府	1.38	174.72	789	51%
539		許昌恒大悅龍台	19.80	950.00	2,084	75%
540		周口恒大名都	0.44	242.00	181	70%
541		太康恒大帝景	0.19	34.22	569	100%
542		駐馬店恒大名都	0.76	161.16	470	100%
543	河北省	滄州恒大城	0.41	73.86	556	100%
544		滄州恒大悅府	11.44	198.17	5,772	100%
545		滄州恒大童世界	14.05	5,692.80	247	100%
546		邯鄲恒大名都	3.96	597.95	662	100%
547		邯鄲恒大翡翠華庭	3.51	261.42	1,342	52%
548		北海莊園	41.53	761.00	5,457	51%
549		邯鄲恒大綠洲	7.50	337.00	2,227	51%
550		恒大塞納河畔	5.24	235.52	2,227	51%
551		邯鄲泰鴻森一期	2.69	121.00	2,227	51%
/		邯鄲恒大龍庭二期	2.44	109.77	2,227	51%
/		邯鄲恒大百花嘉苑	—	—	2,227	51%
/		邯鄲恒大嘉苑	0.21	9.60	2,227	51%
552		邯鄲恒大華耀悅府	9.13	430.18	2,121	100%
553		邯鄲恒大御景半島	0.79	99.81	787	100%
554		衡水恒大城	1.30	137.17	945	75%
555		衡水恒大綠洲	1.47	178.80	820	60%
556		廊坊恒大名都	0.57	64.32	879	100%
557		廊坊中鼎項目	3.30	53.50	6,168	100%
558		廊坊恒大翡翠華庭	0.97	94.29	1,028	100%
559		秦皇島恒大城	8.50	2,435.92	349	100%
560		邢台恒大城	1.03	97.00	1,059	72%
561		邢台恒大帝景	0.05	8.42	551	72%
562		邢台恒大名都	1.20	120.46	996	100%
563		邢台恒大大山水城	0.35	41.68	829	58%
564		邢台恒大悅府	8.17	231.20	3,532	100%
565	湖南省	常德恒大華府	2.25	266.58	845	60%
566		常德恒大御景灣	0.51	161.77	316	65%
567		常德恒大御龍天峰	11.93	284.88	4,188	100%
568		常德恒大天璽	15.46	441.77	3,500	100%
569		郴州恒大華府	0.58	138.27	422	100%
570		郴州恒大帝景	1.09	139.93	778	65%
571		衡陽恒大綠洲	0.75	127.20	593	70%
572		懷化恒大帝景	0.47	180.12	260	60%
573		懷化恒大御景灣	0.49	86.90	566	60%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
574		邵陽恒大華府	1.13	472.99	238	60%
575		邵陽恒大未來城	6.61	481.08	1,375	64%
576		湘潭恒大翡翠華庭	1.97	282.29	698	60%
577		湘潭恒大御景半島	2.74	722.03	379	60%
578		湘潭恒大書香門第	1.58	391.31	405	60%
579		湘潭恒大華府	8.32	522.49	1,592	100%
580		益陽恒大綠洲	0.73	116.74	622	100%
581		岳陽恒大南湖半島	2.81	217.01	1,297	64%
582		岳陽恒大綠洲	1.88	212.53	883	65%
583		岳陽恒大御景灣	0.58	94.15	613	65%
584		岳陽恒大未來城	15.71	492.64	3,190	100%
585		株洲恒大名都	0.40	51.34	785	100%
586		株洲恒大華府	1.80	184.12	980	60%
587		株洲恒大御景灣	0.13	44.50	291	62%
588		株洲恒大林溪郡	2.47	171.35	1,440	100%
589		株洲恒大御景天下	12.41	879.70	1,411	57%
590		株洲恒大悅龍台	10.93	333.54	3,276	100%
591		株洲恒大御苑	2.05	88.20	2,322	100%
592		湘西州恒大御龍天峰	1.37	228.47	600	100%
593		漢壽恒大御府	1.23	170.10	720	72%
594	湖北省	鄂州恒大首府	1.82	695.39	262	100%
595		鄂州恒大童世界	0.90	78.97	1,136	100%
596		恩施恒大御瀾庭	2.04	287.82	709	100%
597		黃石恒大帝景	0.99	71.48	1,379	100%
598		黃石恒大名都	1.76	212.88	825	100%
599		荊門恒大帝景	0.85	155.81	543	100%
600		荊州恒大名都	1.81	170.06	1,064	100%
601		荊州恒大金名都	2.05	178.24	1,148	100%
602		荊州恒大翡翠華庭	0.71	55.13	1,279	51%
603		荊州恒大天谷御景	2.83	256.94	1,100	100%
604		十堰恒大城	18.98	1,478.53	1,284	100%
605		隨州恒大名都	0.72	97.86	740	60%
606		隨州恒大御府	1.74	128.63	1,354	100%
607		隨州恒大悅龍台	2.89	198.83	1,456	100%
608		襄陽恒大名都	1.43	169.85	843	100%
609		襄陽恒大翡翠華庭	2.44	202.66	1,205	70%
610		襄陽恒大御景	1.46	94.56	1,545	55%
611		襄陽恒大御府	11.21	395.53	2,833	100%
612		宜昌恒大綠洲	0.87	185.28	470	100%
613		宜昌恒大帝景	1.62	102.02	1,588	60%
614		宜昌恒大山水城	1.20	152.96	784	60%
615		宜昌恒大名都	7.51	629.81	1,192	70%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
616	四川省	宜昌恒大林溪郡	7.19	216.30	3,325	70%
617		威寧恒大名都	1.02	271.23	375	100%
618		潛江恒大名都	3.32	213.99	1,551	100%
619		達州雍河灣	0.14	22.47	620	100%
620		瀘州恒大御景灣	0.56	32.94	1,699	100%
621		瀘州恒大華府	5.23	278.33	1,877	100%
622		瀘州恒大江灣	5.20	393.93	1,320	100%
623		瀘州恒大城	7.53	443.18	1,700	100%
624		瀘州恒大翡翠灣	2.40	242.87	990	100%
625		眉山恒大悅府	4.40	167.69	2,624	100%
626		綿陽恒大翡翠華庭	5.28	97.44	5,420	首期52.64%； 二期100%
627		綿陽恒大翡翠灣	6.40	212.96	3,007	100%
628		南充恒大城	0.54	44.73	1,207	100%
629		南充恒大悅龍台	4.36	384.54	1,135	100%
630	南充恒大鳳垵華庭	2.03	208.05	977	100%	
631	南充恒大御龍天峰	2.05	105.58	1,938	100%	
632	南充恒大濱江左岸	3.72	480.09	775	100%	
633	南充恒大御峰	4.12	209.06	1,969	100%	
634	攀枝花恒大城	1.57	345.85	454	100%	
635	資陽恒大城	0.93	109.66	849	100%	
636	資陽恒大名都	1.21	149.03	810	100%	
637	自貢恒大綠洲	0.96	168.83	570	100%	
638	自貢恒大名都	0.65	97.94	664	100%	
639	自貢恒大未來城	4.45	353.17	1,260	100%	
640	西充恒大御湖莊園	1.92	307.32	624	100%	
641	內江恒大錦城	5.66	337.07	1,680	100%	
642	宜賓恒大名都	2.00	167.06	1,200	100%	
643	山東省	東營恒大黃河生態城	2.42	309.19	784	100%
644	東營恒大棕櫚島	3.57	225.58	1,584	100%	
645	濟寧恒大名都	1.43	131.78	1,088	100%	
646	萊蕪恒大金碧天下	3.29	815.06	403	100%	
647	萊蕪恒大名都	5.51	310.39	1,775	100%	
648	臨沂恒大華府	0.83	257.58	323	100%	
649	臨沂恒大綠洲	1.58	521.00	303	51%	
650	臨沂恒大翡翠華庭	2.08	208.08	1,000	60%	
651	臨沂恒大中央廣場	7.28	410.67	1,772	100%	
652	泰安恒大城	0.26	50.09	515	100%	
653	威海恒大海上帝景	15.52	522.06	2,972	100%	
654	威海恒大御瀾庭	3.33	217.89	1,529	100%	
655	威海恒大御海半島	3.43	469.51	730	100%	

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
656		萊陽丁字灣項目	28.91	12,329.42	234	90%
657		淄博恒大帝景	5.12	275.48	1,857	100%
658		淄博恒大翡翠華庭	2.08	216.80	961	55%
659		淄博恒大正承世家	10.22	550.26	1,858	60%
660		菏澤恒大御峰	1.12	126.48	886	100%
661	山西省	大同恒大綠洲	0.49	115.52	420	100%
662		大同恒大悅府	13.21	371.87	3,552	100%
663		大同恒大翡翠華庭	8.40	185.00	4,541	100%
664		晉中恒大華府	7.82	354.89	2,203	100%
665		臨汾恒大華府	0.22	27.02	830	100%
666		臨汾恒大悅龍台	4.04	337.64	1,198	55%
667		呂梁恒大御景	0.03	4.27	688	100%
668		呂梁恒大御府	2.15	263.50	816	80%
669		陽泉恒大帝景	3.68	462.78	795	一期64%； 二期75%
670		運城恒大綠洲	0.46	81.20	561	100%
671		運城恒大名都	0.87	231.60	376	100%
672		忻州恒大華府	5.42	326.10	1,662	51%
673	陝西省	安康恒大御景半島	4.38	514.74	851	100%
674		安康恒大未來城	4.44	429.87	1,032	100%
675		寶雞恒大御景灣	1.06	226.17	469	100%
676		漢中恒大城	0.08	18.72	431	100%
677		漢中恒大帝景	0.62	98.29	634	100%
678		漢中城固恒大御景灣	1.54	322.10	480	100%
679		漢中恒大悅瓏灣	2.11	248.33	850	100%
680		渭南恒大瑤睿府	1.97	364.62	540	100%
681		楊凌恒大城	0.42	104.31	407	100%
682		咸陽恒大帝景	2.71	281.69	962	100%
683		韓城恒大御景半島	2.02	335.02	603	100%
684	江西省	贛州恒大翡翠華庭	1.74	68.35	2,553	100%
685		贛州恒大名都	0.89	117.88	759	51%
686		贛州恒大帝景	2.31	75.78	3,051	100%
687		贛州恒大御府	1.88	45.61	4,117	100%
688		贛州恒大悅府	2.39	152.12	1,571	100%
689		贛州恒大悅龍台	7.82	298.24	2,623	100%
690		贛州恒大江灣	11.69	323.46	3,613	100%
691		贛州恒大御景	4.75	274.92	1,727	51%
692		贛州恒大城	12.21	369.30	3,306	69%
693		吉安恒大帝景	3.41	286.56	1,192	100%
694		吉安恒大御景半島	4.71	250.22	1,881	100%
695		景德鎮恒大御景	2.29	134.07	1,706	100%
696		九江恒大御景	0.60	56.76	1,059	100%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
697		九江恒大江灣	3.08	231.10	1,333	60%
698		萍鄉恒大御府	2.37	214.38	1,105	100%
699		上饒恒大名都	4.57	205.01	2,229	100%
700		新余恒大雅苑	0.72	301.89	239	100%
701		新余恒大城	0.13	27.69	459	100%
702		宜春恒大綠洲	2.28	402.27	567	100%
703		宜春恒大御景	3.80	289.24	1,315	70%
704		鷹潭恒大綠洲	0.96	156.50	612	100%
705		鷹潭恒大御景	0.38	69.24	549	100%
706	安徽省	安慶恒大綠洲	1.74	209.73	831	100%
707		安慶恒大瑤睿府	7.93	271.69	2,918	100%
708		蚌埠恒大翡翠華庭	0.15	10.28	1,507	100%
709		蚌埠恒大濱河左岸	2.03	260.97	777	100%
710		亳州恒大城	0.83	134.54	618	100%
711		亳州恒大翡翠華庭	1.19	141.89	837	100%
712		亳州恒大御景	1.27	219.74	580	70%
713		滁州恒大江北帝景	1.08	223.81	483	88%
714		阜陽恒大綠洲	1.57	133.09	1,178	70%
715		阜陽恒大御景	2.98	183.40	1,626	60%
716		阜陽恒大林溪郡	6.24	277.77	2,246	100%
717		淮北恒大名都	0.08	24.00	322	100%
718		淮北恒大雅苑	0.37	41.24	897	100%
719		淮北恒大御景灣	0.90	138.81	650	100%
720		淮南恒大綠洲	0.26	29.32	877	60%
721		黃山恒大濱江左岸	0.58	56.25	1,039	100%
722		黃山恒大悅府	2.96	295.70	1,002	100%
723		六安恒大御景灣	2.78	317.55	876	100%
724		六安恒大御湖莊園	4.03	351.48	1,148	63%
725		馬鞍山恒大綠洲	0.60	66.51	906	100%
726		銅陵恒大綠洲	1.98	308.51	641	100%
727		蕪湖恒大御府	2.98	313.47	950	100%
728		宿州恒大御景灣	1.24	157.64	787	100%
729		宿州恒大名都	1.56	249.02	626	65%
730		宣城市恒大御景	2.91	202.70	1,437	100%
731	福建省	龍岩恒大綠洲	3.08	178.46	1,726	100%
732		龍岩恒大未來城	6.92	210.49	3,288	100%
733		南平恒大御景	1.53	96.97	1,578	100%
734		武夷山恒大山水城	0.27	12.48	2,162	100%
735		寧德恒大御景半島	0.86	34.36	2,516	100%
736		福鼎恒大未來城	5.20	468.12	1,110	100%
737		莆田恒大御景半島	13.01	284.87	4,567	100%
738		三明恒大御府	4.11	264.34	1,556	51%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
739		漳州恒大御景半島	6.66	128.62	5,178	100%
740		漳州恒大帝景	13.65	167.59	8,142	100%
741		東山恒大御景半島二期拓地	4.47	324.76	1,376	100%
742		連城恒大悅瀾灣	1.17	132.76	883	100%
743		南安恒大御景	8.96	251.30	3,566	100%
744		邵武恒大名都	2.29	191.94	1,190	100%
745		永春恒大寶龍林溪郡	5.07	221.33	2,291	100%
746		永安恒大翡翠華庭	1.92	147.61	1,303	100%
747		建甌恒大溪山公館	0.46	63.23	727	100%
748	廣西壯族自治區	北海恒大御景半島	6.96	358.15	1,945	100%
749		北海恒大名都	0.73	97.33	746	100%
750		北海恒海上帝景	3.86	188.38	2,048	100%
751		北海恒大雅苑	1.55	155.29	1,000	100%
752		防城港恒大御景灣	0.42	59.67	697	100%
753		防城港恒大城	1.64	236.95	691	100%
754		防城港恒大御景半島	12.58	390.56	3,221	100%
755		貴港恒大城	1.81	175.13	1,031	55%
756		桂林恒大廣場	2.05	105.72	1,943	51%
757		桂林恒大江灣	0.74	43.52	1,700	100%
758		桂林恒大城	3.61	397.05	909	100%
759		柳州恒大翡翠龍庭	1.60	66.83	2,389	100%
760		柳州恒大城	2.22	187.14	1,188	100%
761		柳州恒大華府	8.86	217.35	4,076	100%
762		柳州恒大御府	11.75	479.94	2,449	100%
763		柳州恒大雅苑	4.89	563.05	869	100%
764		柳州恒大御景灣	2.66	197.72	1,347	85%
765		柳州恒大瑤睿府	17.02	193.31	8,806	100%
766		欽州恒大綠洲	0.81	187.69	429	100%
767		欽州恒大御景半島	0.76	259.94	291	55%
768		欽州恒大學府	1.46	180.53	810	100%
769		梧州恒大山水城	0.82	78.73	1,046	60%
770		梧州恒大綠洲	4.91	531.80	924	100%
771		玉林恒大城	1.26	278.62	451	60%
772		玉林恒大御景	1.90	217.43	874	100%
773		玉林恒大悅龍台	4.48	359.64	1,245	99%
774	貴州省	凱里恒大城	3.29	567.78	580	100%
775		遵義恒大城	3.03	662.48	458	100%
776		遵義恒大翡翠華庭	1.85	408.26	453	70%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
777		興義恒大濱河左岸	5.45	571.50	953	100%
778		興義恒大悅瀾山	9.05	1,064.81	850	100%
779		都勻市山水雲城棚戶區改造項目	1.34	132.10	1,015	70%
780	吉林省	吉林恒大華府	0.63	87.91	712	100%
781		吉林濱江左岸	1.74	82.54	2,106	100%
782		吉林吉東木業項目	3.55	362.00	982	100%
783		四平恒大首府	2.18	235.20	925	100%
784		松原恒大御景灣	1.43	189.81	753	100%
785	遼寧省	本溪恒大綠洲	0.22	46.17	467	100%
786		鞍山恒大綠洲	4.99	1,078.79	463	53%
787		鞍山恒大名都	2.46	425.99	577	100%
788		撫順恒大華府	1.59	274.58	579	100%
789		撫順恒大廣場	0.86	554.35	154	100%
790		葫蘆島恒大御景灣	1.71	298.83	573	100%
791		遼陽恒大綠洲	1.14	422.12	270	100%
792		盤錦恒大華府	4.79	603.75	793	100%
793		盤錦恒大濱河世家	6.28	885.36	709	100%
794		營口恒大綠洲	2.03	442.97	457	100%
795		營口恒大城	1.13	265.76	426	100%
796		營口恒大江灣	4.97	1,241.48	400	100%
797		營口恒大御海天下	16.52	1,931.04	856	100%
798		鐵嶺恒大林溪府	2.33	246.25	946	100%
799	黑龍江省	大慶恒大御湖莊園	4.90	296.70	1,652	100%
800		牡丹江恒大綠洲	0.78	185.99	420	58%
801		齊齊哈爾恒大翡翠華庭	1.51	121.44	1,248	100%
802		齊齊哈爾恒大名都	0.43	39.29	1,103	100%
803		齊齊哈爾恒大帝景	0.23	17.15	1,355	100%
804	海南省	昌江恒大棋子灣	0.91	88.82	1,026	100%
805		儋州恒大金碧天下	0.43	84.09	509	100%
806		中國海南海花島	64.02	10,265.71	624	100%
807	甘肅省	武威恒大綠洲	0.88	127.53	689	100%
808		張掖山丹北路項目	0.57	138.71	413	100%
809	雲南省	曲靖恒大名都	0.20	30.79	665	100%
810		曲靖恒大綠洲	1.74	395.59	439	100%
811	內蒙古自治區	包頭恒大華府	3.27	249.33	1,310	100%
812		包頭恒大名都	1.19	138.05	858	100%
813		包頭恒大翡翠華庭	2.21	147.09	1,505	55%
814		通遼恒大城	2.51	293.11	857	51%
815		通遼恒大悅府	0.08	212.86	36	70%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

序號	省份／城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (千平方米)	樓面地價 (元／平方米)	控股比例 (附註一)
816		烏海恒大綠洲	0.17	50.32	346	100%
817		烏蘭浩特恒大綠洲	1.10	522.40	210	100%
818		烏蘭察布恒大名都	1.12	126.72	885	100%
819	寧夏回族自治區	石嘴山恒大綠洲	0.93	447.67	209	100%
820	西藏自治區	林芝援藏項目	0.66	71.27	932	100%
821	新疆維吾爾族 自治區	伊寧恒大雅苑	0.07	36.22	183	100%
822		伊寧恒大綠洲	0.32	148.22	214	100%
合計			5,129.78	304,889.00	1,683	

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

合約銷售

報告期內，本集團累計合約銷售金額人民幣3,041.8億元，同比增長24.6%，已完成全年人民幣5,500億元合約銷售目標的55.3%；合約銷售建築面積2,905.9萬平方米，同比增長17.4%；合約銷售均價人民幣10,468元/平方米，同比增長6.1%。2018年上半年本集團新開盤項目79個，在售項目累計達到735個，分佈於中國30個省、自治區、直轄市。

下表載列集團2018年上半年合約銷售金額地區分佈情況。

序號	省份	銷售金額 (人民幣百萬元)	佔比
1	廣東省	31,087	10.22%
2	四川省	21,083	6.93%
3	江蘇省	19,342	6.36%
4	河南省	18,886	6.21%
5	山東省	18,708	6.15%
6	重慶市	16,979	5.58%
7	浙江省	16,579	5.45%
8	湖南省	14,666	4.82%
9	安徽省	14,594	4.80%
10	貴州省	14,355	4.72%
11	江西省	12,216	4.02%
12	湖北省	11,887	3.91%
13	廣西壯族自治區	11,183	3.68%
14	海南省	10,248	3.37%
15	遼寧省	8,918	2.93%
16	山西省	7,762	2.55%
17	陝西省	7,228	2.38%
18	河北省	6,892	2.27%
19	黑龍江省	6,572	2.16%
20	福建省	6,508	2.14%
21	內蒙古自治區	5,782	1.90%
22	雲南省	4,839	1.59%
23	上海市	4,118	1.35%
24	甘肅省	3,790	1.25%
25	吉林省	3,265	1.07%
26	天津市	2,151	0.71%
27	北京市	2,085	0.69%
28	新疆維吾爾族自治區	1,840	0.60%
29	寧夏回族自治區	464	0.15%
30	青海省	151	0.05%
合計		304,178	100.00%

至2018年7月底，本集團累計已完成合約銷售金額人民幣3,448.4億元；合約銷售面積3,281.9萬平方米。

房地產開發

報告期內，本集團新開工建築面積3,147萬平方米。截至2018年6月30日，本集團在建工程面積1.25億平方米，同比增長33%；在建項目672個。

報告期內，本集團共有426個項目實現部分或完全竣工，竣工建築面積合計3,821萬平方米，同比增長36.3%。

下表載列各省份的竣工面積分佈情況。

省份	2018年上半年 竣工面積 (千平方米)	佔比
廣東省	4,508.73	11.8%
四川省	3,356.39	8.8%
河南省	2,779.76	7.3%
山東省	2,774.07	7.3%
安徽省	2,217.43	5.8%
湖北省	2,172.28	5.7%
江蘇省	2,121.64	5.6%
海南省	1,995.09	5.2%
江西省	1,899.31	5.0%
重慶市	1,806.49	4.7%
廣西壯族自治區	1,595.30	4.2%
湖南省	1,580.96	4.1%
浙江省	1,299.57	3.4%
遼寧省	1,160.97	3.0%
福建省	967.12	2.5%
陝西省	838.33	2.2%
貴州省	747.97	2.0%
黑龍江省	736.69	1.9%
雲南省	569.62	1.5%
內蒙古自治區	500.75	1.3%
上海市	475.46	1.2%
吉林省	441.23	1.2%
甘肅省	326.83	0.9%
北京市	287.27	0.8%
河北省	273.97	0.7%
天津市	233.41	0.6%
山西省	175.00	0.5%
新疆維吾爾自治區	167.93	0.4%
寧夏回族自治區	166.25	0.4%
青海省	29.66	0.1%
合計	38,205.48	100.0%

報告期內，本集團共計569個項目實現交付，交付金額人民幣2,947.6億元，同比增長60.8%。

企業公民責任

本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、體育及其他等慈善公益事業，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，本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，本集團已與國內外7,362家上下游企業建立合作，並於今年3月舉行2018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，本集團從2015年12月起結對幫扶畢節市大方縣，2017年5月開始將幫扶範圍擴大至畢節全市10縣區，並選派2108人的扶貧團隊常駐縣鄉村，抓住精準扶貧的「牛鼻子」—產業扶貧、易地搬遷扶貧和就業扶貧，到2020年幫扶畢節市100多萬貧困人口全部穩定脫貧。截至目前，已捐贈到位人民幣60億元扶貧資金，其中定向捐贈給大方縣的人民幣30億元已全部到位；已協助畢節市各級黨委政府幫扶30.67萬人初步脫貧。此外，本集團還在「2018廣東扶貧濟困日」捐款人民幣5億元，用於幫扶廣東省河源市連平縣及和平縣。

教育方面，本集團於2018年1月向西北農林科技大學教育發展基金會捐贈人民幣2,000萬元；2018年4月向河南省扶貧基金會捐贈人民幣1.1億元，向中國科學院大學捐贈人民幣1,000萬元；2018年5月向廣東省中山大學教育發展基金會捐贈人民幣1億元，向陝西省慈善協會捐贈人民幣1億元。本集團還不斷深化與哈佛大學、清華大學等全球頂級機構的合作，致力於綠色建築的研究、應用及推廣。

榮譽

報告期內，本集團攬獲多項殊榮：連續三年榮登《財富》世界500強，排名躍至230位，中國500強排名第22位；在「中國房地產開發企業500強」「中國房地產百強企業」「中國房地產上市公司綜合實力」等榜單中，蟬聯行業第一；獲頒中國房地產年度扶貧標杆企業、人民企業社會責任獎、廣東扶貧濟困紅棉杯金杯等。

人力資源

於2018年6月30日，本集團共有員工129,534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，本集團面向社會招聘應屆畢業生4,671人，其中344人來自北京大學、清華大學等國內綜合排名前10的高校。

本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2018年6月30日，本集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣114.3億元(2017年同期：約人民幣74.1億元)。

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。

根據購股權計劃就該等購股權可授出的股份數目，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總數的10%。該計劃授權限額於2017年10月3日更新，而於2018年6月8日，本公司股東決議再次更新購股權計劃的計劃授權限額至1,317,838,890股股份，相當於通過更新有關授權限額決議案日期本公司已發行股份總數的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本公司於2009年10月22日刊發的招股章程附錄八「法定及一般資料」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，以認購530,000,000股股份，相當於授出日期已發行股份數目約3.63%。於2017年10月3日舉行的股東特別大會上，本公司更新了購股權計劃授權限額，而於2017年10月6日，本公司向5名董事及7,989名僱員授出合共743,570,000份購股權，以認購743,570,000股股份，相當於本公司於授出日期已發行股份總數約5.7%。

截至2018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	授出日期	行使價 (港元)	行使期	購股權數目				於2018年 6月30日 尚未行使
				於2018年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	
夏海鈞	2014年10月9日	3.05	附註2	89,386,000	不適用	不適用	不適用	89,386,000
	2017年10月6日	30.20	附註3	600,000	不適用	不適用	不適用	600,000
何妙玲	2014年10月9日	3.05	附註2	6,000,000	不適用	不適用	不適用	6,000,000
	2017年10月6日	30.20	附註3	600,000	不適用	不適用	不適用	600,000
史俊平	2014年10月9日	3.05	附註2	3,600,000	不適用	不適用	不適用	3,600,000
	2017年10月6日	30.20	附註3	500,000	不適用	不適用	不適用	500,000
黃賢貴	2014年10月9日	3.05	附註2	3,000,000	不適用	不適用	不適用	3,000,000
	2017年10月6日	30.20	附註3	300,000	不適用	不適用	不適用	300,000
潘大榮	2017年10月6日	30.20	附註2	3,000,000	不適用	不適用	不適用	3,000,000
周承炎	2014年10月9日	3.05	附註2	1,000,000	不適用	600,000	不適用	400,000
何琦	2014年10月9日	3.05	附註2	400,000	不適用	不適用	不適用	400,000
謝紅希	2014年10月9日	3.05	附註2	600,000	不適用	不適用	不適用	600,000
本集團其他								
僱員(合共)	2010年5月18日	2.04	附註1	3,726,000	不適用	1,010,000	不適用	2,716,000
	2014年10月9日	3.05	附註2	257,780,000	不適用	5,969,000	不適用	144,825,000
	2017年10月6日	30.20	附註3	725,230,000	不適用	不適用	56,250,000	663,980,000

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(四捨五入至最接近的整數)將可由2011年5月18日至2016年5月17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(四捨五入至最接近的整數)將可由2012年5月18日至2017年5月17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(四捨五入至最接近的整數)將可由2013年5月18日至2018年5月17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(四捨五入至最接近的整數)將可由2014年5月18日至2019年5月17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2015年5月18日至2020年5月17日為止的期間隨時行使。

2. 參與人士於2014年10月9日獲授之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2020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2021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2022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2023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)；及
 - (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。

3. 於2017年10月6日，5名董事及7,989名僱員獲授予合共743,570,000份購股權。購股權之行使價為30.20港元，而股份於2017年10月4日(即緊接授出購股權日期前當日)之收市價為30.75港元。購股權將按以下方式分5批行使：
 - (i) 第一批：在2018年10月6日至2023年10月5日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%；
 - (ii) 第二批：在2019年10月6日至2024年10月5日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%；
 - (iii) 第三批：在2020年10月6日至2025年10月5日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%；
 - (iv) 第四批：在2021年10月6日至2026年10月5日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%；及
 - (v) 第五批：在2022年10月6日至2027年10月5日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%。

4. 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10年期間的日期。

債券

截至2018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、相關股份或債券的權益及淡倉

於2018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)	77.17%
周承炎	實益擁有人	600,000(L)	0.00%
何琦	實益擁有人	200,000(L)	0.00%

附註：

- (1) 所持10,162,119,735股股份中，9,370,871,497股股份由許家印先生全資擁有的公司鑫鑫(BVI)有限公司持有，而791,248,238股股份則由許家印先生的配偶丁玉梅女士(「許太太」)間接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家印先生持有。

(ii) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	根據購股權計劃	根據購股權計劃
		授出的購股權 涉及的已發行 股份數目	授出的購股權 獲行使時的股權 概約百分比
夏海鈞	實益擁有人	89,986,000	0.68%
何妙玲	實益擁有人	6,600,000	0.05%
史俊平	實益擁有人	4,100,000	0.03%
黃賢貴	實益擁有人	3,300,000	0.03%
潘大榮	實益擁有人	3,000,000	0.02%
周承炎	實益擁有人	400,000	0.00%
何琦	實益擁有人	400,000	0.00%
謝紅希	實益擁有人	600,000	0.00%

(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%
黃賢貴	恒大健康產業集團有限公司	800,000股	0.01%
史俊平	恒大健康產業集團有限公司	2,550,000股	0.03%

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間接全資擁有，並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	50,000,000	2,300,000,000

除上文披露者外，於2018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2018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：

股東姓名／名稱	所持權益性質	於股份的權益	股權概約百分比
許太太	受控制法團權益	10,162,119,735	77.17%
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	9,370,871,497	71.16%
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238	6.01%
Yaohua Limited	受控制法團權益	791,248,238	6.01%

附註：

1. 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先生間接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。
2. 鑫鑫(BVI)有限公司由許家印先生實益擁有。
3. 均榮控股有限公司由Yaohua Limited全資擁有，而Yaohua Limited由許太太全資擁有。

重大收購或出售

截至2018年6月30日止六個月期間，本集團並無任何重大收購或出售。

中期股息

董事局議決不就截至2018年6月30日止六個月派付中期股息(截至2017年6月30日止：零)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於2018年2月14日，本公司發行本金總額為180.0億港元的2023年到期的4.25%有抵押擔保可換股債券(「債券」)。該等債券可按初步轉換價每股股份38.99港元轉換為本公司股份。假設該等債券按初步轉換價悉數轉換，該等債券將可轉換為461,656,835股股份。該等債券在新加坡證券交易所上市及買賣。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2018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的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的操守守則。本公司所有董事均確認就期內一直遵守標準守則。

企業管治

截至2018年6月30日止六個月整段期間，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，董事局主席許家印教授因其他公務而缺席本公司於2018年6月8日舉行的股東週年大會並由執行董事黃賢貴先生作為大會主席。

期後事項

回購股份

於2018年7月3日至2018年7月27日期間，本公司於市場上回購合共160,528,000股股份，總代價為3,361,296,720港元。該等已回購股份其後於2018年8月13日註銷。

建議分派2016年及2017年兩個財政年度之股息

於2018年8月20日，董事局議決就截至2016年及2017年12月31日止兩個財政年度宣派每股人民幣1.130元(1.287港元)之本公司股息。建議分派股息須待本公司股東批准後方可作實。於2018年9月19日舉行的股東特別大會上，股東已批准建議分派股息，預期股息將於2018年10月19日分派予於2018年10月5日名列本公司股東名冊的股東。

審核委員會審閱中期報告

截至2018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。董事局審核委員會已審閱本集團截至2018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

		2018年 6月30日 (未經審核) 人民幣百萬元	2017年 12月31日 (經審核) 人民幣百萬元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	35,816	32,898
土地使用權	8	8,083	7,935
投資物業	8	158,582	151,950
商譽	8	1,595	1,402
無形資產	8	275	253
應收貿易賬款及其他應收款項	11	1,801	4,352
預付款項	12	1,506	1,202
以權益法入賬之投資	13	45,336	30,376
透過其他全面綜合收益按公平值列賬之金融資產	14	2,056	—
可供出售金融資產	4	—	4,565
遞延所得稅資產		3,583	3,872
		258,633	238,805
流動資產			
存貨		—	126
可供出售金融資產	4	—	1,520
開發中物業	9	830,414	851,363
持作出售竣工物業	10	127,643	102,158
應收貿易賬款及其他應收款項	11	130,072	120,782
合約成本		1,994	—
預付款項	12	151,384	146,923
可收回所得稅		9,862	9,203
透過損益按公平值列賬之金融資產	15	1,942	3,150
受限制現金	16	101,390	135,714
現金及現金等值物	17	156,554	152,008
		1,511,255	1,522,947
資產總值		1,769,888	1,761,752

簡明綜合資產負債表

	附註	2018年 6月30日 (未經審核) 人民幣百萬元	2017年 12月31日 (經審核) 人民幣百萬元
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	18	1,312	1,270
其他儲備	19	58,087	57,292
保留盈利		86,368	56,210
非控股權益		145,767 178,759	114,772 127,436
權益總額		324,526	242,208
負債			
非流動負債			
借款	20	372,678	376,244
衍生金融負債	21	5,090	2,840
其他應付款項	22	1,025	4,049
遞延所得稅負債		47,972	51,556
		426,765	434,689
流動負債			
借款	20	298,451	356,381
應付貿易賬款及其他應付款項	22	454,410	399,459
合約負債		176,531	—
預收客戶墊款		—	267,555
即期所得稅負債		89,205	61,460
		1,018,597	1,084,855
負債總額		1,445,362	1,519,544
權益及負債總額		1,769,888	1,761,752

以上簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

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	
		2018年 (未經審核) 人民幣百萬元	2017年 (未經審核) 人民幣百萬元
收入	7	300,348	187,981
銷售成本	25	(191,489)	(120,677)
毛利		108,859	67,304
投資物業公平值收益	8	1,347	6,001
其他收入	23	4,395	2,520
其他收益／(虧損)淨額	24	2,471	(7,023)
銷售及營銷成本	25	(9,334)	(7,824)
行政開支	25	(6,593)	(5,430)
其他經營開支	25	(3,562)	(2,051)
經營利潤		97,583	53,497
分佔以權益法入賬之投資利潤	13	1,051	263
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值虧損	15	(428)	(266)
衍生金融負債之公平值收益	20(c)	1,203	—
融資成本淨額	26	(6,219)	(5,151)
除所得稅前利潤		93,190	48,343
所得稅開支	27	(40,164)	(25,216)
期間利潤		53,026	23,127
其他全面收益 (可重新分類至損益之項目)			
可供出售金融資產公平值變動，扣除稅項		—	2,435
分佔以權益法入賬之投資之其他全面收益		78	2,017
外幣換算差額		184	(241)
(不可重新分類至損益之項目)			
透過其他全面綜合收益按公平值列賬之金融資產公平值變動， 扣除稅項		(354)	—
期間其他全面(虧損)／收益，扣除稅項		(92)	4,211
期間全面收益總額		52,934	27,338

簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 (未經審核) 人民幣百萬元	2017年 (未經審核) 人民幣百萬元
以下人士應佔溢利：			
本公司股東		30,805	18,834
非控股權益		22,221	4,293
		53,026	23,127
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		30,777	22,028
非控股權益		22,157	5,310
		52,934	27,338
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	2.338	1.400
— 每股攤薄盈利	28	2.202	1.374

以上簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合權益變動表

	本公司股東應佔						
	股本 人民幣百萬元	股份溢價 人民幣百萬元	儲備 人民幣百萬元	保留盈利 人民幣百萬元	小計 人民幣百萬元	非控股權益 人民幣百萬元	權益總計 人民幣百萬元
未經審核：							
於2017年12月31日的結餘	928	342	57,292	56,210	114,772	127,436	242,208
會計政策變動(附註(4)(b))	—	—	82	(616)	(534)	(229)	(763)
於2018年1月1日經重列的結餘	928	342	57,374	55,594	114,238	127,207	241,445
全面收益							
期間利潤	—	—	—	30,805	30,805	22,221	53,026
其他全面虧損							
透過其他全面收益按公平 值列賬之金融資產公平 值變動，扣除稅項	—	—	(222)	—	(222)	(132)	(354)
分佔以權益法入賬之投資 之其他全面收益	—	—	78	—	78	—	78
外幣換算差額	—	—	116	—	116	68	184
全面收益總額	—	—	(28)	30,805	30,777	22,157	52,934
與擁有人進行交易：							
轉撥至法定儲備	—	—	31	(31)	—	—	—
根據購股權計劃發行 普通股	1	41	(9)	—	33	—	33
僱員購股權計劃	—	—	1,047	—	1,047	294	1,341
非控股權益注資(附註33(i))	—	—	—	—	—	29,074	29,074
附屬公司擁有權權益 變動而控制權不變 (附註33(iii))	—	—	(328)	—	(328)	(700)	(1,028)
收購附屬公司(附註33(ii))	—	—	—	—	—	1,035	1,035
業務合併產生的非控股 權益(附註33)	—	—	—	—	—	10	10
出售附屬公司(附註33)	—	—	—	—	—	(318)	(318)
與擁有人進行交易總額	1	41	741	(31)	752	29,395	30,147
於2018年6月30日的結餘	929	383	58,087	86,368	145,767	178,759	324,526

簡明綜合權益變動表

	本公司股東應佔					非控股權益			權益總計 人民幣百萬元
	股本 人民幣百萬元	股份溢價 人民幣百萬元	儲備 人民幣百萬元	保留盈利 人民幣百萬元	小計 人民幣百萬元	永久資本工具 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	小計 人民幣百萬元	
未經審核：									
於2017年1月1日的結餘	964	42	4,739	38,495	44,240	112,944	35,348	148,292	192,532
全面收益									
期間利潤	—	—	—	18,834	18,834	723	3,570	4,293	23,127
其他全面收益									
可供出售金融資產公平值 變動，扣除稅項	—	—	1,379	—	1,379	—	1,056	1,056	2,435
分佔以權益法入賬之投資 之其他全面收益	—	—	2,017	—	2,017	—	—	—	2,017
外幣換算差額	—	—	(202)	—	(202)	—	(39)	(39)	(241)
全面收益總額	—	—	3,194	18,834	22,028	723	4,587	5,310	27,338
與擁有人進行交易：									
轉撥至法定儲備	—	—	1,208	(1,208)	—	—	—	—	—
根據購股權計劃發行 普通股	9	386	(87)	—	308	—	—	—	308
根據紅利認股權證發行 普通股	—	—	1	—	1	—	1	1	2
僱員購股權計劃	—	—	28	—	28	—	—	—	28
購回及註銷普通股 (附註(18))	(50)	(323)	50	(5,254)	(5,577)	—	—	—	(5,577)
股息	—	—	—	—	—	—	(136)	(136)	(136)
永久資本工具減少	—	—	—	—	—	(113,667)	—	(113,667)	(113,667)
附屬公司擁有權益 變動而控制權不變 (附註33(iii))	—	—	40,031	—	40,031	—	26,529	26,529	66,560
收購附屬公司(附註33(ii))	—	—	—	—	—	—	202	202	202
業務合併產生的非控股 權益(附註33)	—	—	—	—	—	—	591	591	591
出售附屬公司(附註33)	—	—	—	—	—	—	(10)	(10)	(10)
與擁有人進行交易總額	(41)	63	41,231	(6,462)	34,791	(113,667)	27,177	(86,490)	(51,699)
於2017年6月30日的結餘	923	105	49,164	50,867	101,059	—	67,112	67,112	168,171

以上簡明綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合現金流量表

截至6月30日止六個月

2018年
(未經審核)
人民幣百萬元

2017年
(未經審核)
人民幣百萬元

經營活動的現金流量		
經營所得／(所用)現金淨額	62,374	(42,009)
已付稅項	(16,424)	(12,002)
已付利息	(27,637)	(25,849)
經營活動所得／(所用)現金淨額	18,313	(79,860)
投資活動的現金流量		
收購附屬公司，扣除已收購現金	(6,825)	(21,626)
購置物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權及無形資產	(8,367)	(9,594)
出售物業、廠房及設備以及投資物業所得款項	1,386	830
聯營公司投資	—	(223)
出售合營企業及聯營公司所得款項	26	—
合營企業投資	(10,516)	—
出售附屬公司所得款項淨額	1,564	—
購買透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	(24,981)	—
購買可供出售金融資產	—	(2,002)
出售透過損益其他全面收益按公平值列賬之金融資產所得款項	27,259	—
出售可供出售金融資產所得款項	—	29,184
已收股息	—	14
購買透過損益按公平值列賬之金融資產	(14)	—
出售透過損益按公平值列賬之金融資產所得款項	1,073	26
向合營企業現金墊款	(11,411)	(1,251)
合營企業之還款	3,035	1,112
向聯營公司現金墊款	—	(2)
聯營公司之還款	20	386
向非控股權益現金墊款	(755)	(3,683)
收購附屬公司預付款	(2,783)	—
已收利息	2,732	1,395
投資活動所用現金淨額	(28,557)	(5,434)

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
融資活動的現金流量		
銀行及其他借款所得款項	175,509	213,736
償還銀行及其他借款以及永久資本工具	(237,365)	(235,917)
優先票據所得款項	—	43,019
可換股債券所得款項	14,385	—
向合併投資實體單位持有人還款	—	(200)
購回普通股	—	(5,577)
根據購股權計劃發行普通股	33	308
根據紅利認股權證發行普通股	—	2
向非控股權益支付股息	—	(136)
向非控股權益收購附屬公司股權	(1,028)	(13,982)
非控股權益注資	29,074	57,805
來自合營企業的現金墊款	6,611	353
償還合營企業款項	(485)	—
償還聯營公司款項	—	(371)
來自非控股權益的現金墊款	1,401	3,055
償還非控股權益款項	(2,488)	(3,427)
就銀行借款作抵押的受限制現金	28,625	(6,256)
其他借款保證金	219	(952)
融資活動所得現金淨額	14,491	51,460
現金及現金等值物減少淨額	4,247	(33,834)
期初現金及現金等值物	152,008	198,420
現金及現金等值物匯兌收益／(虧損)	299	(182)
期終現金及現金等值物	156,554	164,404

以上簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

1. 一般資料

中國恒大集團(「本公司」)於2006年6月26日根據開曼群島法例第22章公司法(2009年修訂版,經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司,並從事投資控股。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發、物業投資、物業管理、房地產建造、酒店運營、金融業務、互聯網業務及保健業務。其註冊辦事處地址為P.O.Box309, Uglan 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2018年8月28日經本公司董事會批准刊發。

此簡明綜合中期財務資料未經審核。

2. 編製基準

本截至2018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2017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2017年12月31日止年度所應用者(如該等年度財務報表所述者)貫徹一致。

(i) 本集團於2018年1月1日採納的新準則及準則之修訂

本集團以下準則之修訂於2018年1月1日開始的本集團財政年度強制生效:

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第2號(修訂)	股份付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂)	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司及合營企業的投資
香港財務報告準則第40號(修訂)	於投資物業的投資
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付對價

除附註4所披露採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響外,採納其他新訂及經修訂之準則對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響。

3. 會計政策(續)

(ii) 已頒佈但未生效的新準則及準則之修訂

香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂)	具有負補償的預付款功能 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯繫企業或合營企業之間的銷售或資產注資 ³
2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則之改進 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅會計處理之不確定性 ¹

1 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

2 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

3 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。根據本集團作出的初步評估，除香港財務報告準則第16號外，預期該等新訂或經修訂準則及修訂於生效後不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

香港財務報告準則第16號

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未來租賃付款及使用權資產確認租賃負債。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。結合使用權資產的直線折舊及租約負債應用的實際利率法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日開始的財政年度應用新準則。

4. 會計政策變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號客戶合約收益對本集團財務報表的影響，並同時披露自2018年1月1日起應用與過往期間所應用者有所不同的新會計政策。

(a) 對財務報表的影響

本集團按經修訂追溯方法採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，無須重列比較資料。因此，因新會計政策產生之重新分類及調整結果並未反映於2017年12月31日之經重列資產負債表中，但於2018年1月1日的期初資產負債表中確認。

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具 – 採納之影響

香港財務報告準則第9號取代了香港會計準則第39號關於金融資產和金融負債的確認、分類與計量、金融工具終止確認、金融資產減值與對沖會計處理的相關規定。

自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號金融工具導致會計政策出現變動，以及對財務報表內確認的金額作出調整。新會計政策載於下文附註4(c)。

採納香港財務報告準則第9號之影響如下：

金融工具之分類及計量

於2018年1月1日，因金融工具之分類及計量而對本集團權益產生之調整如下：

於2018年1月1日	儲備 人民幣百萬元	保留盈利 人民幣百萬元	非控股權益 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
期初結餘 – 香港會計準則第39號	57,292	56,210	127,436	240,938
應收貿易賬款及其他應收款項 撥備增加，扣除稅項	—	(534)	(229)	(763)
— 應收貿易賬款及其他應收款項 撥備增加(附註6(c)(iii))	—	(712)	(305)	(1,017)
— 有關減值撥備之遞延稅項資產 增加	—	178	76	254
由可供出售投資重新分類為透過 損益按公平值列賬之金融資產	82	(82)	—	—
期初結餘 – 香港財務報告準則 第9號	57,374	55,594	127,207	240,175

4. 會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具 – 採納之影響(續)

金融工具之分類及計量(續)

管理層已對本集團於香港財務報告準則第9號初始應用日(即2018年1月1日)所持有金融資產的商業模式及現金流量的合約條款進行評估，並將其金融工具分類為適當香港財務報告準則第9號類別，即其後按公平值(計入其他全面收益或計入損益)及攤銷成本計量之金融工具。此重新分類之主要影響如下：

於2018年1月1日	可供出售 金融資產 (「可供出售」) 人民幣百萬元	透過其他全面 收益按公平值 列賬之金融資 產(「透過其他 全面收益按 公平值列賬」) 人民幣百萬元	透過損益按 公平值列賬 之金融資產 (「透過損益 按公平值 列賬」) 人民幣百萬元	其他應收款項 人民幣百萬元
期初結餘 – 香港會計準則第39號	6,085	—	—	—
將上市股票證券由可供出售重新 分類為透過其他全面收益按公 平值列賬	(2,362)	2,362	—	—
將上市股票證券由可供出售重新 分類為透過損益按公平值列賬	(279)	—	279	—
將非上市股票證券由可供出售重 新分類為透過其他全面收益按 公平值列賬	(1,278)	1,278	—	—
將非上市投資由可供出售重新分 類為透過其他全面收益按公平 值列賬	(2,146)	2,146	—	—
將非上市投資由可供出售重新分 類為其他應收款項	(20)	—	—	20
期初結餘 – 香港財務報告準則 第9號	—	5,786	279	20

此重新分類對本集團權益之主要影響如下：

於2018年1月1日	可供出售 儲備 人民幣百萬元	透過其他全面 收益按公平值 列賬之儲備 人民幣百萬元	保留盈利 人民幣百萬元
期初結餘 – 香港會計準則第39號	(838)	—	—
將上市股票證券由可供出售重新分類為透過其他 全面收益按公平值列賬	733	(733)	—
將上市股票證券由可供出售重新分類為透過損益 按公平值列賬	82	—	(82)
將非上市股票證券由可供出售重新分類為透過 其他全面收益按公平值列賬	6	(6)	—
將非上市投資由可供出售重新分類為透過 其他全面收益按公平值列賬	17	(17)	—
期初結餘 – 香港財務報告準則第9號	—	(756)	(82)

4. 會計政策變動(續)

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具 – 採納之影響(續)

金融工具之分類及計量(續)

由於新規定僅影響指定按公平值計入損益之金融負債之會計處理方法，而本集團除衍生金融工具外並無任何該等負債，故不會影響本集團金融負債之會計處理方法。終止確認之規則已自香港會計準則第39號：確認及計量轉移且並無變動。

金融資產減值

本集團有兩類攤銷成本計量之金融資產在香港財務報告準則第9號新預期信貸虧損模型的範圍內：

- 應收貿易賬款
- 其他應收款項

本集團根據香港財務報告準則第9號修訂其有關該等類別資產之減值方法。

(i) 應收貿易賬款

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期儲貸虧損計提撥備，該準則允許所有應收貿易賬款及合約資產採用全期預期虧損撥備。

於2018年1月1日，已就並非評估為低信貸風險之應收貿易賬款於保留盈利中確認人民幣108百萬元，所應用之減值方法載於附註6(c)(i)。附註6(c)(iii)將2018年1月1日的虧損撥備與報告期末的虧損撥備進行對賬。

(ii) 其他應收款項

按攤銷成本計量之其他應收款項包括其他應收第三方及關聯方之款項。本集團已根據十二個月預期虧損法評估該等應收款項之預期信貸虧損。

於2018年1月1日，已就並非評估為低信貸風險之其他應收款項於保留盈利中確認人民幣909百萬元，所應用之減值方法載於附註6(c)(ii)。附註6(c)(iii)將2018年1月1日的虧損撥備與報告期末的虧損撥備進行對賬。

4. 會計政策變動(續)

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具 – 會計政策

投資及其他金融資產

分類

自2018年1月1日起，本集團按以下計量類別對其金融資產進行分類：

- 其後按公平值計量(計入其他全面收益或計入損益)之金融資產，及
- 按攤銷成本計量之金融資產。

有關分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

對於按公平值計量之資產，其收益及虧損將計入損益或其他全面收益。對於非持作買賣之權益工具投資，將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤回選擇將其入賬為按公平值計入其他全面收益之權益工具。

僅當管理該等資產之業務模式發生變化時，本集團方會對債務投資進行重新分類。

計量

於初始確認時，本集團按金融資產之公平值另加(倘金融資產並非按公平值計入損益)直接歸屬於收購金融資產之交易成本計量金融資產。按公平值計入損益之金融資產之交易成本於損益賬支銷。

在確定具有嵌入式衍生工具之金融資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，需從金融資產的整體作考慮。

4. 會計政策變動(續)

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具 – 會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘持作收回合約現金流量之資產之現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。倘債務投資於其後按攤銷成本計量，且並非對沖關係之一部分，則其收益或虧損在該資產終止確認或減值時於綜合全面收益表中進行確認。該等金融資產之利息收入採用實際利率法計入其他收入。
- 透過其他全面收益按公平值列賬：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付之本金及利息，則透過其他全面收益按公平值計量。賬面值之變動乃計入其他全面收益，惟於損益確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損除外。在金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並確認為其他收益／(虧損)。該等金融資產之利息收入乃按實際利率法計入其他收入。
- 透過損益按公平值列賬：未達攤銷成本標準或未透過其他全面收益按公平值列賬之資產乃透過損益按公平值計量。倘債務投資於其後透過損益按公平值計量，且並非對沖關係之一部分，則其收益或虧損在該資產終止確認或減值時於損益賬進行確認，並在產生期間按「透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值收益或虧損」於綜合全面收益表中作為單獨項目呈列。該等金融資產之利息收入計入其他收入。

權益工具

本集團按公平值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資之公平值收益及虧損，終止確認投資後，概無後續重新分類公平值收益及虧損至損益。當本集團有權收取股息付款時，該等投資之股息繼續於損益確認為其他收入。

透過損益按公平值計量之金融資產公平值變動在適用的情況下於損益賬確認為其他收益／(虧損)。透過其他全面收益按公平值列賬之權益投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不會因公平值其他變動而分開列報。

減值

自2018年1月1日起，本集團對有關其按攤銷成本列賬及透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用之減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就貿易應收賬款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其要求全期預期虧損自首次確認應收款項起予以確認。就其他應收賬款而言，本集團應用十二個月預期虧損法評估預期信貸虧損。

4. 會計政策變動(續)

(d) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益 – 採納之影響

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建造合約」中涉及收入和成本的確認、分類及計量。

自2018年1月1日起，本集團已採納香港財務報告準則第15號客戶合約收益，導致會計政策變更。新會計政策載於下文附註4(e)。

採納香港財務報告準則第15號之影響如下：

與客戶合約有關之資產及負債之呈列

本集團已於2018年1月1日進行重新分類，以與香港財務報告準則第15號所用術語保持一致：

- 將獲得合約的額外成本及與履行合約直接相關的成本(例如銷售佣金)資本化並計入合約成本。
- 就房地產開發活動確認之進度賬單合約負債乃於過往呈列為預收客戶墊款。

銷售物業之會計處理

根據香港財務報告準則第15號，就本集團因合約原因沒有其他替代用途之物業，且倘本集團可強制執行其權利就迄今已完成之履約部分向客戶收取款項，則本集團將根據計量進度之輸入方式按已完成履約義務之時段確認收益。

截至2018年6月30日止六個月，本集團已評估得出其概無可強制執行權利就迄今已完成之履約部分向客戶收取款項。因此，採納香港財務報告準則第15號不會對銷售物業之收益確認時間產生影響。

重大融資成分之會計處理

對於客戶支付款項與承諾之物業或服務控制權轉移之間之期限超過一年的合約，合約的交易價格及自銷售竣工物業之收益金額因包含融資成分之影響(如重大)而進行調整。截至2018年6月30日止六個月，本集團已評估並認為融資組成部分之影響並不重大。

取得合約所產生成本之會計處理

根據香港財務報告準則第15號，直接歸屬於取得合約之成本，例如印花稅及銷售佣金(如可收回)將資本化並記錄為合約成本。

4. 會計政策變動(續)

(e) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益 – 會計政策

銷售物業

收益乃於資產之控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於該合約之法律規定，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；或
- 本集團創建並提升客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部分之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收益將按合約內已完成履約責任之進度進行確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任之進度乃基於本集團為完成履約責任之付出或投入，經參考各合約直至報告期末所產生合約成本佔總預測成本之百分比計量。

對於物業控制權於某一時間點轉移之轉移物業發展及銷售合約，收益於客戶實質管有或取得竣工物業之法定所有權且本集團擁有收取付款之現有權利及可能收取代價時進行確認。

釐定交易價格時，倘融資成分之影響重大，則本集團調整承諾之代價金額。

5. 估計

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

於編製此簡明綜合中期財務資料時，管理層所作出應用於本集團會計政策的重大判斷，以及估計不確定性的主要原因，與應用於截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表者相同。

6. 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。

(b) 外匯風險

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2018年6月30日，本集團以外幣計值的貨幣資產和負債於各結算日的賬面值如下：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
貨幣資產		
— 港元	18,234	6,810
— 美元	6,849	3,811
— 歐元	16	2
— 其他	415	412
	25,514	11,035
貨幣負債		
— 港元	32,308	30,453
— 美元	84,017	145,977
— 歐元	—	15,559
	116,325	191,989

6. 財務風險管理(續)

(b) 外匯風險(續)

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

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣兌港元升值2%	211	355
人民幣兌港元貶值2%	(211)	(355)
人民幣兌美元升值2%	1,158	2,132
人民幣兌美元貶值2%	(1,158)	(2,132)
人民幣兌歐元升值2%	—	233
人民幣兌歐元貶值2%	—	(233)

簡明綜合中期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2017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截至2017年12月31日止年度起並無任何變動。

(c) 信貸風險

本集團面臨與其應收貿易賬款及其他應收款項、合約資產及銀行現金存款有關的信貸風險。

應收貿易賬款及其他應收款項、合約資產、受限制現金及現金等值物的賬面值乃本集團在財務資產方面所面臨的最大信貸風險。

本集團僅與具備良好信貸質量的機構進行現金交易，存款亦僅置放於聲譽良好的銀行。

本集團設有政策，確保與本集團訂立信貸銷售的客戶擁有足夠財力，並支付適當比例的按金。本集團根據與客戶協定的付款時間表，密切監察向其收取進度款的情況，並於債務逾期時(如有)採取跟進行動。

同時，當客戶逾期付款時，本集團有權取消合約。本集團亦已制定監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期結餘。此外，本集團會定期審閱各個別應收貿易賬款及其他應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充裕減值撥備。本集團的信貸風險乃分散於眾多對手方及客戶中，因此並無高度集中的信貸風險。

6. 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

本集團一般就客戶借取用作撥付購買物業高達物業總購買價70%的按揭貸款向銀行提供擔保。該等擔保的詳細披露載於附註30。倘買家於擔保期內拖欠按揭貸款，持有擔保的銀行可要求本集團償還結欠貸款本金額及其任何應計利息。在該等情況下，本集團能夠保留客戶的按金，並將物業轉售以彌補本集團向銀行支付的款額。就此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已獲大幅降低。

就其他應收款項而言，管理層根據歷史結算記錄及過往經驗定期就其他應收款項的可收回性作出集體評估及個別評估。董事認為本集團其他應收未結清款項的結餘並無固有的重大信貸風險。

對2018年1月1日已經存在的財務資產，需應用以下信貸風險模型：

本集團在初始確認資產時考慮違約的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日時資產發生違約的風險與初始確認時發生違約的風險進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻資訊。特別是結合了以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化，預期導借款人履行償付義務的能力產生重大變化
- 借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 同一名借款人的其他財務資產信貸風險顯著增加
- 借款人的預期表現或行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化及經營成果的變化。

本集團通過及時就預期信貸虧損適當計提撥備將其信貸風險入賬。於計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類別應收款項的歷史虧損率，並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

6. 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

(i) 應收貿易賬款及合約資產

本集團應用香港財務報告準則第9號訂明的簡化方法為預期信貸虧損撥備，其允許對所有應收貿易賬款及合約資產計提使用年期的預期虧損撥備。

為計量應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損，應收貿易賬款及合約資產已根據共同信貸風險特點及初始確認日期分類。

經評估後得出，合約資產的預期虧損率屬低水平，且期內並無就合約資產計提虧損撥備。

於2018年6月30日，應收貿易賬款的已計提虧損撥備按以下方式釐定，下文預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	即期	逾期不超過 180日	逾期 超過180日	逾期 超過365日	總計
應收貿易賬款					
預期虧損率	0.1%	5.0%	10.0%	15.0%	
賬面總值	38,105	425	188	667	39,385
已計提虧損撥備	38	21	19	100	178

(ii) 其他應收款項

按攤銷成本列賬的其他金融資產包括來自第三方及關連人士的其他應收款項。本集團已根據12個月預期虧損法評估該等應收款項的預期信貸虧損。

管理層認為，來自第三方及關連人士的其他應收款項信貸風險低，因該等人士的違約風險不大，且具備良好能力，可於近期內履行合約現金流量責任。

經評估後得出，屬按金性質的其他應收款項(如收購土地使用權、建築項目及借款的按金)具有較低的預期虧損率，且期內並無就該等按金計提虧損撥備。

為計量其他應收款項(按金除外)的預期信貸虧損，其他應收款項(按金除外)已根據共同信貸風險特點及逾期日期分類。

6. 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

(iii) 已計提虧損撥備變動

於2018年6月30日，應收貿易賬款及其他應收款項的已計提虧損撥備與期初就該等款項計提的虧損撥備對賬如下：

	貿易應收賬款 人民幣百萬元	其他應收款項 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2017年12月31日的結餘(根據香港會計準則第39號計算)	31	527	558
透過期初保留盈利重列的金額	108	909	1,017
於2018年1月1日的結餘(根據香港財務報告準則第9號計算)	139	1,436	1,575
期內已於損益確認的已計提虧損撥備	39	96	135
於2018年6月30日的結餘(根據香港財務報告準則第9號計算)	178	1,532	1,710

(d) 流動資金風險

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

本集團籌得大額借款以應付本集團業務的迅速擴展。於2018年6月30日，本集團借款總額為人民幣671,129百萬元，於期內減少人民幣61,496百萬元，而其資本負債比率達到37.92%(借款總額除以資產總值)。

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

本公司董事已審閱本集團自2018年6月30日起十二個月的營運資金預測，並認為本集團將擁有充足營運資金以應付自綜合資產負債表日期起計未來12個月內到期的財務責任。

6. 財務風險管理(續)

(e) 公平值估計

公平值估計不同層級界定如下：

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

下表展示本集團按公平值計量的金融資產：

	第一級 人民幣百萬元	第二級 人民幣百萬元	第三級 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2018年6月30日				
資產				
透過其他全面收益按公平值列賬	741	918	397	2,056
透過損益按公平值列賬	1,942	—	—	1,942
資產總值	2,683	918	397	3,998
負債				
衍生金融工具負債	—	2,250	2,840	5,090
於2017年12月31日				
資產				
可供出售	2,641	2,424	1,020	6,085
透過損益按公平值列賬	3,150	—	—	3,150
資產總值	5,791	2,424	1,020	9,235

按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值：

公開買賣優先票據、中國債券及可換股債券的公平值屬公平值架構第一層，列載如下：

	2018年 6月30日	2017年 12月31日
優先票據—公開買賣	55,390	61,852
中國債券—公開買賣	48,375	15,013
可換股債券—公開買賣	11,171	—
	114,936	76,865

6. 財務風險管理(續)

(e) 公平值估計(續)

以下金融資產及負債的公平值與其賬面值相若：

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

7. 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、互聯網業務、健康業務及投資業務。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金融資產公平值虧損、透過其他全面綜合收益按公平值列賬之金融資產股息收入、出售透過其他全面綜合收益按公平值列賬之金融資產收益、出售可供出售金融資產虧損，以及融資成本及收益並未計入各營運分部的業績。

分部之間的交易根據關聯方之間協議之條款而進行。向管理層報告的外部收入按與簡明綜合全面收益表一致的方式計量。

7. 分部資料(續)

截至2018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	294,760	603	2,514	15,466	313,343
分部間收入	—	(138)	(644)	(12,213)	(12,995)
收入	294,760	465	1,870	3,253	300,348
與客戶合約之收入					
— 於某一時間點確認	294,760	—	—	1,907	296,667
— 隨時間確認	—	—	1,870	1,346	3,216
其他收入來源：租金收入	—	465	—	—	465
分佔聯營公司除稅後利潤	77	—	—	554	631
分佔合營企業除稅後(虧損)/利潤	(204)	—	—	624	420
分部業績	94,822	1,699	372	1,722	98,615
透過損益按公平值列賬之 金融資產虧損					(428)
衍生金融負債之收益					1,203
出售透過其他綜合收益按 公平值列賬之金融資產 收益					19
融資成本淨額					(6,219)
除所得稅前利潤					93,190
所得稅開支					(40,164)
期間利潤					53,026
折舊及攤銷	557	—	7	683	1,247
投資物業公平值收益	—	1,347	—	—	1,347

7. 分部資料(續)

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	183,364	328	1,301	2,988	187,981
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 金融資產之虧損					(266)
可供出售金融資產股息 收入					32
出售可供出售金融資產虧 損					(7,124)
融資成本淨額					(5,151)
除所得稅前利潤					48,343
所得稅開支					(25,216)
期間利潤					23,127
折舊及攤銷	553	—	5	437	995
投資物業公平值收益	—	6,001	—	—	6,001

7. 分部資料(續)

於2018年6月30日之分部資產如下：

	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	1,505,940	158,582	2,514	85,409	1,752,445
未分配資產					17,443
資產總值					1,769,888
分部資產包括：					
聯營公司權益	2,018	—	—	12,982	15,000
合營企業權益	11,365	—	—	18,971	30,336

於2017年12月31日之分部資產如下：

	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	1,492,472	151,950	2,816	92,204	1,739,442
未分配資產					22,310
資產總值					1,761,752
分部資產包括：					
聯營公司權益	1,943	—	—	11,429	13,372
合營企業權益	874	—	—	16,130	17,004

分部的劃分基準或分部損益的計量基準與最近期的年度財務報表概無變化。

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、開發中物業、待售已竣工物業、應收貿易賬款及其他應收款項、合約成本、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、透過其他綜合收益按公平值列賬之金融資產、可供出售金融資產及透過損益按公平值列賬之金融資產。

8. 物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產、投資物業及商譽

	物業、廠房及					合計
	設備	土地使用權	投資物業	商譽	無形資產	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
截至2018年6月30日止						
六個月						
於2018年1月1日之						
期初賬面淨值	32,898	7,935	151,950	1,402	253	194,438
添置	4,400	270	6,968	—	34	11,672
業務合併(附註34)	6	—	37	193	14	250
出售	(386)	—	(1,888)	—	(3)	(2,277)
投資物業公平值收益	—	—	1,347	—	—	1,347
折舊及攤銷開支	(1,102)	(122)	—	—	(23)	(1,247)
匯兌差額	—	—	168	—	—	168
於2018年6月30日之						
期終賬面淨值	35,816	8,083	158,582	1,595	275	204,351
截至2017年6月30日止						
六個月						
於2017年1月1日之						
期初賬面淨值	20,833	5,401	132,045	1,402	241	159,922
添置	4,407	199	6,146	—	13	10,765
業務合併	117	—	—	—	—	117
出售	(213)	—	(542)	—	—	(755)
投資物業公平值收益	—	—	6,001	—	—	6,001
折舊及攤銷開支	(910)	(70)	—	—	(15)	(995)
匯兌差額	—	—	(210)	—	—	(210)
於2017年6月30日之						
期終賬面淨值	24,234	5,530	143,440	1,402	239	174,845

本集團按公平值計量其投資物業。本集團投資物業於2018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。

8. 物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產、投資物業及商譽(續)

估值方法

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

估值方法於截至2018年6月30日止六個月內並無變動。

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

- 最終收益率、復歸收益率、預期空置率、市場租金及市場價格

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

- 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，市場價格下跌或會導致公平值下跌。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。

9. 開發中物業

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
計入流動資產項下正常經營週期內的預期竣工的開發中物業	830,414	851,363
開發中物業包括：		
一 建造成本及資本化開支	302,019	288,236
一 資本化利息	82,760	79,693
一 土地使用權	445,635	483,434
	830,414	851,363

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2018年6月30日止六個月的借款成本資本化比率為7.92%(截至2017年6月30日止六個月：8.63%)。

10. 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業皆位於中國。

11. 應收貿易賬款及其他應收款項

(a) 應收貿易賬款

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
應收貿易賬款	39,385	27,437
減：減值準備計提	(178)	(31)
應收貿易賬款淨額	39,207	27,406
減：非即期部分	(1,801)	(4,352)
即期部分	37,406	23,054

11. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(a) 應收貿易賬款(續)

於截至2018年6月30日止六個月，人民幣39百萬元(2017年：人民幣23百萬元)之虧損撥備乃就貿易應收賬款總額作出之撥備(附註6(c))。

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：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	23,062	6,639
90天以上及180天以內	3,692	4,039
180天以上及365天以內	2,318	4,477
365天以上	10,313	12,390
	39,385	27,545

逾期應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	281	198
90天以上及180天以內	144	146
180天以上及365天以內	188	419
365天以上	667	360
	1,280	1,123

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。

11. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
其他應收款項	94,198	98,255
減：減值準備計提	(1,532)	(527)
其他應收款項淨值	92,666	97,728

其他應收款項的金額主要為合營企業的應收款項、非控股權益、收購土地使用權的按金、建設項目及借款，以及透過互聯網融資平台向若干第三方提供的貸款。

於截至2018年6月30日止六個月，人民幣96百萬元(2017年：人民幣47百萬元)之減值撥備乃就其他應收款項總額作出之撥備(附註6(c))。

本集團的其他應收款項賬面值均以人民幣列值。

於各結算日，信貸風險的最高數額為上述各類應收款項的賬面值。

於2018年6月30日及2017年12月31日，貿易應收賬款及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

12. 預付款項

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
預付增值稅及其他徵稅	10,181	10,906
預付款項及向第三方墊款	142,709	137,219
— 收購土地使用權	109,217	104,674
— 收購附屬公司	29,848	27,065
— 其他	3,644	5,480
	152,890	148,125
減：非即期部分		
— 收購物業、廠房及設備的預付款項	(1,506)	(1,202)
	151,384	146,923

13. 以權益法入賬之投資

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
聯營公司	15,000	13,372
合營企業	30,336	17,004
	45,336	30,376

於收益表確認之金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
分佔聯營公司利潤	631	539
分佔合營企業利潤／(虧損)	420	(276)
	1,051	263

13. 以權益法入賬之投資(續)

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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	13,372	10,684
添置	1,000	223
出售	(3)	—
已宣派股息	—	(250)
分佔聯營公司除稅後業績	631	539
於6月30日之結餘	15,000	11,196

本集團於聯營公司之權益並無或然負債或承擔。

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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	17,004	13,690
添置	12,857	20
出售	(23)	—
分佔合營企業除稅後利潤/(虧損)	420	(276)
其他全面收益	78	2,017
於6月30日之結餘	30,336	15,451

期內添置主要包括於若干新成立房地產開發公司之投資。

於2018年6月30日，本集團就合營企業若干借款提供之財務擔保為人民幣14,383百萬元(2017年：人民幣2,229百萬元)。

本集團於合營企業之權益並無承擔。

14. 透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產

	截至2018年 6月30日 止六個月 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	—
由可供出售金融資產重新分類(附註4(b))	5,786
添置	24,981
出售	(28,240)
於權益中確認的虧損淨額	(471)
於6月30日之結餘	2,056

透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產包括：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元
上市股票證券	741
非上市權益投資	1,315
	2,056

於2018年6月30日，透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產以美元及人民幣列值。

截至2018年6月30日止六個月，並無就透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產作出減值撥備(截至2017年6月30日止六個月：無)。

15. 透過損益按公平值列賬之金融資產

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	3,150	3,603
由可供出售金融資產重新分類(附註4(b))	279	—
添置	14	—
公平值虧損	(428)	(266)
出售	(1,073)	(26)
於6月30日之結餘	1,942	3,311

於2018年及2017年6月30日，透過損益按公平值列賬之金融資產指本集團於若干在上海證券交易所、深圳證券交易所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於綜合全面收益表入賬為「透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值虧損」。

16. 受限制現金

	2018年	2017年
	6月30日 人民幣百萬元	12月31日 人民幣百萬元
以人民幣列值	101,386	135,587
以其他貨幣列值	4	127
	101,390	135,714

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2018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。

17. 現金及現金等值物

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
銀行存款及手頭現金：		
— 以人民幣列值	137,293	144,809
— 以其他貨幣列值	19,261	7,199
	156,554	152,008

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。

銀行存款按每日銀行存款浮動利率賺取利息。

18. 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 美元	普通股		總計 人民幣百萬元
			面值等額 人民幣百萬元	股份溢價 人民幣百萬元	
截至2018年6月30日止六個月					
於2018年1月1日之結餘	13,168,259,900	131,682,599	928	342	1,270
根據購股權計劃發行普通股	13,379,000	133,790	1	41	42
於2018年6月30日之結餘	13,181,638,900	131,816,389	929	383	1,312
截至2017年6月30日止六個月					
於2017年1月1日之結餘	13,694,887,900	136,948,879	964	42	1,006
根據購股權計劃發行普通股	121,734,000	1,217,340	9	386	395
購回及註銷普通股	(722,972,000)	(7,229,720)	(50)	(323)	(373)
於2017年6月30日之結餘	13,093,649,900	130,936,499	923	105	1,028

19. 儲備

	合併儲備 人民幣百萬元 (附註(a))	其他儲備 人民幣百萬元	法定儲備 人民幣百萬元 (附註(b))	僱員 購股權儲備 人民幣百萬元 (附註(c))	資本 贖回儲備 人民幣百萬元	匯兌儲備 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
截至2018年6月30日止六個月							
於2017年12月31日的結餘	(986)	44,989	11,763	899	293	334	57,292
會計政策變動(附註4(b))	—	82	—	—	—	—	82
於2018年1月1日的經重列結餘	(986)	45,071	11,763	899	293	334	57,374
透過其他全面收益按公平值列 賬之金融資產公平值變動	—	(222)	—	—	—	—	(222)
根據購股權計劃發行 普通股	—	—	—	(9)	—	—	(9)
分佔以權益法入賬之投資之 其他全面收益	—	78	—	—	—	—	78
外幣換算差額	—	—	—	—	—	116	116
轉撥至法定儲備	—	—	31	—	—	—	31
僱員購股權計劃(附註(c))	—	—	—	1,047	—	—	1,047
附屬公司擁有權益變動而 控制權不變(附註33(iii))	—	(328)	—	—	—	—	(328)
於2018年6月30日的結餘	(986)	44,599	11,794	1,937	293	450	58,087
截至2017年6月30日止六個月							
於2017年1月1日的結餘	(986)	(6,041)	10,360	328	243	835	4,739
可供出售金融資產公平值變動	—	1,379	—	—	—	—	1,379
分佔以權益法入賬之投資之其 他全面收益	—	2,017	—	—	—	—	2,017
外幣換算差額	—	—	—	—	—	(202)	(202)
轉撥至法定儲備	—	—	1,208	—	—	—	1,208
根據購股權計劃發行普通股	—	—	—	(87)	—	—	(87)
根據紅利認股權證發行股份	—	—	—	1	—	—	1
僱員購股權計劃(附註(c))	—	—	—	28	—	—	28
購回及註銷本公司股份	—	—	—	—	50	—	50
附屬公司擁有權益變動而控 制權不變(附註33(iii))	—	40,031	—	—	—	—	40,031
於2017年6月30日的結餘	(986)	37,386	11,568	270	293	633	49,164

19. 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

根據有關於中國成立的外國投資企業的規則及法規以及本集團若干中國附屬公司的公司章程，該等附屬公司須轉撥部分除稅後利潤至法定儲備金，直至法定儲備金的累計總金額達致其註冊資本的50%。法定儲備金可以發行紅股的方式分派予股東。

(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於若干時間為本集團服務(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。所有購股權將於批授後5年內可行使。

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。所有購股權將於批授後5年內可行使。

於2017年10月6日，743,570,000份購股權(「2017年購股權」)獲授予董事及僱員，行使價為每股30.2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2018年6月30日止六個月	
於2018年1月1日的結餘	986,736,000
期內行使	(13,379,000)
期內失效	(50,450,000)
於2018年6月30日的結餘	922,907,000
截至2017年6月30日止六個月	
於2017年1月1日的結餘	484,650,000
期內行使	(121,734,000)
期內失效	(27,200,000)
於2017年6月30日的結餘	335,716,000

20. 借款

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
計入非流動負債的借款：		
銀行借款	197,761	210,913
優先票據(附註(a))	58,508	57,682
中國企業債券(附註(b))	45,470	53,863
可換股債券(附註(c))	11,812	—
其他借款(附註(d))	256,015	273,759
	569,566	596,217
減：非流動借款即期部分	(196,888)	(219,973)
	372,678	376,244
計入流動負債的借款：		
銀行借款	53,795	87,555
其他借款(附註(d))	47,768	48,853
非流動借款的即期部分	196,888	219,973
	298,451	356,381
借款總額	671,129	732,625
借款總額按以下貨幣計值：		
人民幣	556,057	598,945
美元	84,017	88,295
港元	31,055	29,826
歐元	—	15,559
	671,129	732,625

20. 借款(續)

(a) 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1,000百萬美元(相當於約人民幣6,141百萬元)。於2013年11月13日，本公司按面值100%進一步發行額外優先票據，本金總額為500百萬美元(相當於約人民幣3,071百萬元)(「2018年票據」)。

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1,000百萬美元(相當於約人民幣6,133百萬元)(「2020年票據」)。

於2016年1月11日，本公司按面值100%發行7.80厘為期三年的優先票據，本金總額為400百萬美元(相當於約人民幣2,625百萬元)(「2019年私募票據」)，並按面值100%發行8.00厘為期三年的優先票據，本金總額為300百萬美元(相當於約人民幣1,969百萬元)(「2019年票據」)。

於2017年3月23日，本公司按面值的100%發行7.0厘為期三年的優先票據，本金總額為500百萬美元(相當於約人民幣3,443百萬元)(「新2020年票據」)及按面值的100%發行8.25厘為期五年的優先票據，本金總額為1,000百萬美元(相當於約人民幣6,886百萬元)(「2022年票據」)。

於2017年3月29日，本公司按面值的100%發行9.5厘為期七年的優先票據，本金總額為1,000百萬美元(相當於約人民幣6,886百萬元)(「2024年票據」)。

於2017年6月8日，本公司宣佈(其中包括)進行有關上述2018年票據、2019年私募票據、2019年票據及2020年票據(「舊票據」)的交換要約。於2017年6月28日，本公司將總計2,536百萬美元的舊票據，另加應計及未付利息和交換溢價，成功交換為三批總計2,824百萬美元的新優先票據。連同發行的3,800百萬美元新優先票據，本公司共發行6,624百萬美元的優先票據(「新票據」)。截至2017年8月，本公司已提前贖回餘下664百萬美元的舊票據。

新票據的詳情如下：

於2017年6月28日，本公司按面值的100%發行6.25厘為期四年的優先票據，本金總額為598百萬美元(相當於約人民幣4,078百萬元)(「2021年票據」)、按面值的100%發行7.5厘為期六年的優先票據，本金總額為1,345百萬美元(相當於約人民幣9,172百萬元)(「2023年票據」)及按面值的100%發行8.75厘為期八年的優先票據，本金總額為4,681百萬美元(相當於約人民幣31,921百萬元)(「2025年票據」)。

於2017年8月，本公司贖回本金總額為664百萬美元的所有發行在外的舊票據。

上述優先票據由若干附屬公司共同擔保，並透過抵押該等附屬公司的股份作擔保。

20. 借款 (續)

(b) 中國企業債券

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

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

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

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

於2016年7月29日，本公司一間附屬公司按面值100%發行6.80厘為期三年的非公開中國債券，本金總額為人民幣4,200百萬元。

除於2015年10月16日發行的人民幣2,500百萬元的中國企業債券外，其他中國企業債券據包括提早贖回權。

提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為，上述提早贖回權的公平值截至2018年6月30日以及2017年12月31日並不重大。

(c) 可換股債券

於2018年1月30日，本公司與若干投資銀行訂立認購協議，據此，投資銀行已同意認購及支付或促使認購人按面值認購並支付本金總額為180.0億港元的可換股債券（「可換股債券」）。

20. 借款(續)

(c) 可換股債券(續)

可換股債券將於自發行日起五年內到期，年利率為4.25厘，並可於2018年3月27日至債券到期日前的第七天期間，由持有人選擇以轉換價每股38.99港元轉換為本公司普通股。

於2018年2月14日(「發行日」)，本集團收到發行可換股債券所得款項淨額17,736百萬港元(相當於人民幣14,383百萬元)。

可換股債券已確認作為嵌入式金融衍生工具及負債成份如下：

- 嵌入式金融衍生工具包括可換股債券持有人以換股價將可換股債券兌換為本公司普通股的選擇權的公平值；可換股債券持有人要求本公司贖回可換股債券的選擇權的公平值；以及本公司贖回可換股債券的選擇權的公平值。該等嵌入式選擇權為相互依賴，僅其中一項選擇權可被行使。因此，該等選擇權不可分開入賬，而是確認為單一的複合衍生工具。
- 負債成份最初按其公平值確認，即於初始確認時以所得款項淨額減去衍生工具部份的公平值後的餘額，及其後以攤銷成本入賬。

於2018年6月30日，獨立合資格估值師已就可換股債券的嵌入式衍生工具進行估值。二項式模型用作計算嵌入式金融衍生工具的估值。截至2018年6月30日止六個月，人民幣1,203百萬元的公平值增值已於損益賬中確認。

(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。該等基金按固定利率計息，具有固定還款期。

21. 衍生金融負債

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
可換股債券的嵌入式金融衍生工具(附註20(c))	2,250	—
股份補償安排的嵌入式金融衍生工具(附註(a))	2,840	2,840
	5,090	2,840

- (a) 於2016年10月3日，本公司間接全資中國附屬公司廣州市凱隆置業有限公司(「凱隆置業」)及凱隆置業的全資中國附屬公司恒大地產集團有限公司(「恒大地產」)與深圳證券交易所上市公司深圳經濟特區房地產(集團)股份有限公司(「深深房」)及深深房的控股股東深圳市投資控股有限公司簽訂合作協議。根據協議，四方同意簽訂重組協議，據此，深深房將以發行人民幣普通股(A股)及/或向凱隆置業支付現金代價的方式，向凱隆置業收購恒大地產的100%股權，此將導致凱隆置業成為深深房的控股股東，從而使本集團能有效地將房地產相關業務在深圳證券交易所上市(「建議重組」)。

於2016年12月30日、2017年5月31日及2017年11月6日，凱隆置業、恒大地產、許家印教授及戰略投資者(「戰略投資者」)訂立一系列投資協議，據此，戰略投資者向恒大地產合共注資人民幣130,000百萬元。如未能於2021年1月31日之前完成建議重組，戰略投資者有權：

- (i) 要求凱隆置業以其原始投資成本購回戰略投資者於恒大地產的權益；凱隆置業可以選擇不購回此類股權，在此情況下，許家印教授應以原始投資成本購回戰略投資者的股權；或
- (ii) 要求凱隆置業補償戰略投資者於恒大地產的額外股份，相當於在補償前戰略投資者所持股份的50%。

上述股權補償安排構成嵌入衍生工具，並確認為衍生金融工具負債。衍生金融工具負債的公平值乃參考獨立估值師使用二項式模型方法編製的估值釐定。

22. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
應付貿易賬款－第三方	316,648	257,459
其他應付款項	117,200	131,994
應付酬金	1,756	2,212
應計費用	5,211	3,603
其他應付稅項	14,620	8,240
	455,435	403,508
減：其他應付款項的非即期部分	(1,025)	(4,049)
即期部分	454,410	399,459

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
一年以內	278,650	226,564
一年以上	37,998	30,895
	316,648	257,459

23. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
利息收入	2,732	2,022
沒收客戶定金	521	225
來自合營企業的管理和諮詢服務收入(附註32(a))	900	—
其他	242	273
	4,395	2,520

24. 其他收益／(虧損)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
出售附屬公司收益淨額	2,067	—
出售聯營公司收益	—	101
出售透過其他全面收益按公平值計量的金融資產收益淨額	19	—
出售可供出售金融資產虧損淨額	—	(7,124)
匯兌收益淨額	385	—
	2,471	(7,023)

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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
已售物業成本	186,470	114,795
僱員福利開支	7,675	4,957
僱員福利開支 — 包括董事酬金	11,430	7,410
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	(3,755)	(2,453)
稅項及其他徵稅	1,737	2,435
廣告及推廣開支	3,659	4,864
銷售佣金	2,127	726
物業、廠房及設備折舊	1,102	910
土地使用權及無形資產攤銷	145	85
經營租賃開支	303	263
捐獻	2,926	1,434

26. 融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
融資成本		
借款利息開支	29,177	25,399
減：資本化利息	(24,892)	(21,031)
	4,285	4,368
匯兌虧損／(收益)	1,710	(4)
其他融資成本	224	787
	6,219	5,151

27. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
即期所得稅		
— 香港利得稅	10	16
— 中國企業所得稅	23,141	13,876
— 中國土地增值稅	19,277	10,967
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(949)	567
— 中國土地增值稅	(1,315)	(210)
	40,164	25,216

27. 所得稅開支(續)

海外所得稅

本公司根據開曼群島法例第22章公司法(2009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2017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。

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，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及可換股債券。

29. 股息

本公司董事會議決不宣派截至2018年6月30日止六個月的任何股息(截至2017年6月30日止六個月：無)。

董事會已於2018年8月20日宣派截至2017年及2016年12月31日止年度的每股人民幣1.13元(總額人民幣14,732百萬元)的股息。該股息尚未於本中期財務資料中確認為負債。

30. 財務擔保

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
就本集團物業單位若干買家的按揭融資作出的擔保(附註(a))	349,975	344,026
對合作夥伴借款作出的擔保(附註(b))	11,651	10,200
對合營企業借款作出的擔保(附註32(a))	14,383	2,229
	376,009	356,455

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

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

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

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：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
物業、廠房及設備：		
不超過1年	682	512
超過1年但不超過5年	1,130	760
超過5年	73	80
	1,885	1,352

(b) 房地產開發開支承擔

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
已訂約但並未撥備		
— 房地產開發活動	211,241	195,317
— 收購土地使用權	83,050	71,487
— 收購附屬公司	7,539	10,574
	301,830	277,378

32. 關連人士交易

許家印教授(「許教授」)為本公司的最終控股股東兼董事。

(a) 與關連人士之交易

截至2018年及2017年6月30日止六個月，本集團於本集團的一般業務過程中與關連人士進行以下重大交易：

交易性質	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
聯營公司		
一間聯營公司收取的貸款利息	568	331
合營企業		
向合營企業提供的管理和諮詢服務	900	—
向合營企業銷售貨物	244	207
向一間合營企業提供服務	70	20
來自合營企業的租金收入	69	4
合營企業收取的廣告服務費	170	137
合營企業收取的租金費用	25	24
向一間合營企業購買貨物	31	4
一間合營企業收取的貸款利息	228	318
為合營企業借款提供的財務擔保	14,383	2,229

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

32. 關連人士交易 (續)

(b) 與關連人士之結餘

於2018年6月30日及2017年12月31日，本集團與關連人士有以下重大非貿易結餘：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
應收關連人士		
計入現金及現金等值物：		
— 一間聯營公司	40,115	31,691
計入應收貿易賬款及其他應收款項(附註(i))		
— 聯營公司	—	20
— 合營企業	15,182	5,494
	15,182	5,514
廣告服務費的預付款項		
— 一間合營企業	260	456

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
應付有關連人士		
計入應付貿易賬款及其他應付款項(附註(i))		
— 合營企業	6,611	485
計入借款(附註(ii))		
— 一間合營企業	2,700	2,700
— 一間聯營公司	16,559	727
	19,259	3,427

(i) 有關結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及按要求償還。

(ii) 有關結餘的性質為借款，為有抵押、計息及須按相應的貸款協議償還。

32. 關連人士交易 (續)

(c) 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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
薪金及其他僱員福利	569	410

33. 非控股權益

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於1月1日	127,207	35,348
年度利潤	22,221	3,570
可供出售金融資產除稅後公平值變動	—	1,056
透過其他全面收益按公平值計量的金融資產除稅後公平值變動	(132)	—
外幣換算差額	68	(39)
注資(附註(i))	29,074	29,479
收購附屬公司—收購資產(附註(ii))	1,035	202
收購附屬公司—收購業務	10	591
附屬公司擁有權權益變動而控制權不變(附註(iii))	(700)	(2,950)
股息	—	(136)
出售附屬公司	(318)	(10)
根據紅利認股權證發行普通股	—	1
僱員購股權計劃	294	—
	178,759	67,112

(i) 注資

截至2018年6月30日止六個月，本集團已成立若干從事物業發展及物業投資業務的新附屬公司，並從少數股東權益中獲取合共人民幣29,074百萬元之注資。

33. 非控股權益 (續)

(ii) 收購附屬公司

截至2018年6月30日止六個月，本集團以代價合共約人民幣10,323百萬元收購中國若干房地產開發公司的控股權益。有關公司僅持有土地，在本集團收購前並未進行任何實質經營。因此，董事認為，收購並不構成業務收購，並應視為收購土地使用權。有關收購導致本集團非控股權益增加合共人民幣1,035百萬元。

(iii) 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變

截至2018年6月30日止六個月，本集團收購附屬公司的若干少數股東權益達人民幣700百萬元，所支付代價與所收購少數股東權益賬面值之間的差額人民幣328百萬元確認為儲備減少。

34. 業務合併

截至2018年6月30日止六個月期間，本集團收購中國若干從事物業發展及物業投資業務的公司的控股權益以增加其土地儲備及優化區域布局。

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

	人民幣百萬元
現金代價	2,335
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
物業、廠房及設備	6
投資物業	37
無形資產	14
其他非流動資產	6
開發中物業	3,912
應收貿易賬款及其他應收款項	127
預付款項	3
現金及現金等值物	195
借款	(191)
應付貿易賬款及其他應付款項	(1,184)
合約負債	(462)
遞延所得稅負債	(311)
可識別淨資產總值	2,152
非控股權益	(10)
已收購可識別資產淨值	2,142
商譽	193

34. 業務合併(續)

業務合併之總現金代價與收購之現金流出之對賬如下：

	人民幣百萬元
現金代價	2,335
遞延代價	(1,956)
已收購現金及現金等值物	(195)
就期內進行的業務合併支付款項	184
就過往期間進行的業務合併支付款項	6,641
期內收購之現金流出	6,825

概無就業務合併確認或然負債。

自各收購日期至2018年6月30日期間，所收購業務為本集團帶來人民幣8百萬元的收入及人民幣7百萬元的虧損淨額。倘收購已於2018年1月1日進行，期內本集團的綜合收入及綜合利潤分別為人民幣300,417百萬元及人民幣53,019百萬元。

35. 期後事項

本公司於2018年7月通過聯交所回購合共160,528,000股本公司股份，總代價為3,361,296,720港元。上述回購股份已於2018年8月13日註銷。