



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



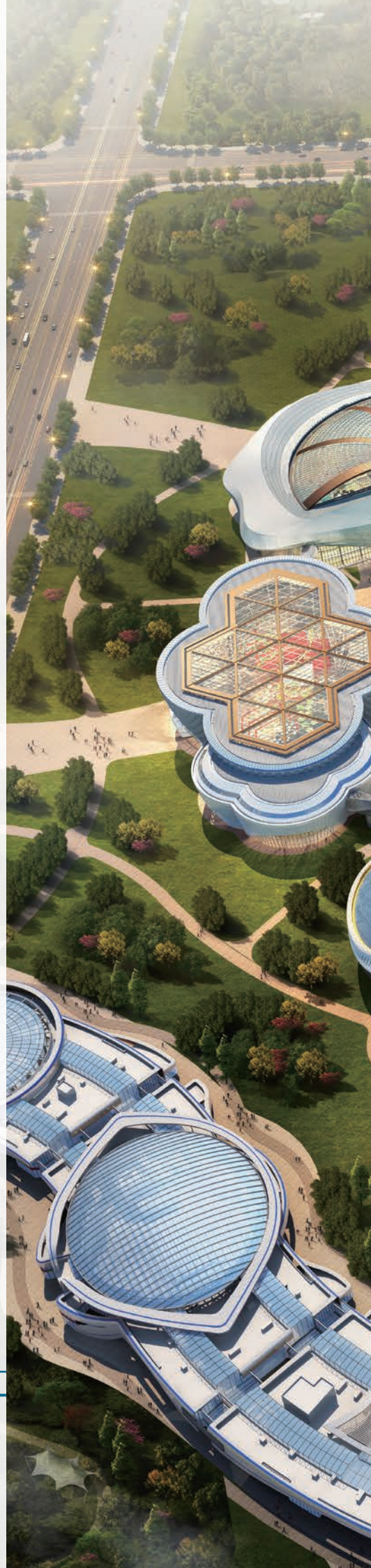
2021
中期報告





目錄

- 2 董事局及委員會
- 3 公司及股東資料
- 5 主席報告書
- 8 管理層討論及分析
- 13 企業管治及其他資料
- 30 簡明綜合資產負債表
- 32 簡明綜合全面收益表
- 34 簡明綜合權益變動表
- 36 簡明綜合現金流量表
- 38 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

史俊平先生

潘大榮先生

黃賢貴先生

賴立新先生

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

中國民生銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國農業發展銀行
興業銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
南洋商業銀行(中國)有限公司
上海銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
吉林銀行股份有限公司
洛陽銀行股份有限公司
龍江銀行股份有限公司
徽商銀行股份有限公司
九江銀行股份有限公司
渤海銀行股份有限公司
廣州農商銀行
長沙銀行股份有限公司

股東資料

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市
本公司及其中一間附屬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

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

1,025,000,000美元8.25厘於2022年到期的優先票據
通用號碼：158043114
ISIN: XS1580431143

1,450,000,000美元9.5厘於2022年到期的優先票據
通用號碼：198203696
ISIN: XS1982036961

2,000,000,000美元11.5厘於2022年到期的優先票據
通用號碼：210919198
ISIN: XS2109191986

645,000,000美元13.0厘於2022年到期的優先票據
通用號碼：190367185
ISIN: XS1903671854

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

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

850,000,000美元10.0厘於2023年到期的優先票據
通用號碼：198203777
ISIN: XS1982037779

2,000,000,000美元12.0厘於2023年到期的優先票據
通用號碼：210919210
ISIN: XS2109192109

1,000,000,000美元11.5厘於2023年到期的優先票據
通用號碼：210683429
ISIN: XS2106834299

590,000,000美元13.75厘於2023年到期的優先票據
通用號碼：190367193
ISIN: XS1903671938

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

700,000,000美元10.5厘於2024年到期的優先票據
通用號碼：198204064
ISIN: XS1982040641

1,000,000,000美元12.0厘於2024年到期的優先票據
通用號碼：210683437
ISIN: XS2106834372

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

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

主席報告書



業務回顧

2021年上半年，伴隨全球疫苗接種速度加快、各國陸續解除封鎖，國際貿易、投資以及製造業等加速恢復，世界經濟逐步復蘇，國際貨幣基金組織(IMF)將今年全球經濟增速預測提高0.5個百分點至6%。然而，世界經濟增長呈現出顯著分化和不均衡態勢，COVID-19德爾塔變種病毒捲土重來、部分發展中國家疫苗接種滯後，增加了全球經濟進一步復蘇的不確定性。

上半年，中央政府持續鞏固疫情防控和經濟社會發展成果、實施宏觀政策，經濟發展穩中加固向好，按可比價格計算的國內生產總值同比增長12.7%。房地產政策則始終堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，穩地價、穩房價、穩預期，促進市場平穩健康發展。上半年全國商品房銷售額9.3萬億元、同比增長38.9%，其中商品住宅銷售額8.5萬億元、同比增長41.9%；商品住宅庫存持續下行，待售面積2.3萬億平方米，同比減少3.0%；全國十強房企市佔率達到28.3%，較去年底上升1.5個百分點¹。

¹ 數據來源：國家統計局、公開數據

土地儲備

上半年，集團共計購得土地儲備15幅，並就現有14個項目進一步購買周邊土地，新購土地儲備預計建築面積771萬平方米，平均成本人民幣4,072元/平方米建築面積。新項目主要分布於成都、大連、石家莊、長春、太原、長沙等城市。

截至2021年6月30日，集團總土地儲備項目778個，分佈於中國233個城市，總規劃建築面積2.14億平方米，土地儲備原值為人民幣4,568億元。

其中一二線城市土地儲備原值達人民幣3,176億元，佔比69.5%，平均樓面地價人民幣2,653元/平方米建築面積，三線城市土儲原值人民幣1,392億元，佔比30.5%，平均樓面地價人民幣1,470元/平方米建築面積。

此外，集團還擁有舊改項目146個，其中大灣區131個（深圳62個），太原4個，石家莊2個，唐山2個，其他城市7個。

合約銷售

報告期內，集團實現合約銷售金額人民幣3,567.9億元，同比增長2.3%；合約銷售面積4,301.4萬平方米，同比增長11.4%。上半年累計銷售回款人民幣3,211.9億元，同比增長2.9%。

上半年集團新開盤銷售項目65個，分佈於北京、廣州、深圳、天津、重慶、成都、武漢、昆明、貴陽、長沙、瀋陽、福州、烏魯木齊等城市。截至2021年6月30日，包括完全竣工及在建的在售項目累計達到1,236個。

主席報告書

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，2021年8月31日

管理層討論及分析

整體表現

本集團截至2021年6月30日止六個月期間（「報告期」）收入為人民幣2,226.9億元（2020年同期：人民幣2,666.3億元），同比下降16.5%。毛利為人民幣288.4億元（2020年同期：人民幣666.8億元）。

收入

本集團報告期內收入為人民幣2,226.9億元，較2020年同期下降16.5%。其中，物業發展部份收入下降18.8%至人民幣2,119.5億元。主要由於集團進行了全國促銷活動，實施銷售價格優惠，銷售均價下降。本年的交樓均價下跌了11.2%，交樓面積比2020年同期減少8.5%。物業管理收入達人民幣52.3億元，較2020年同期上升76.3%。主要由於本集團於報告期內提供管理服務的面積大幅增加。投資物業收入達人民幣4.64億元，略高於去年同期。

毛利

本集團報告期內毛利為人民幣288.4億元。本期間毛利減少主要由於交樓面積減少及集團進行了全國促銷活動，實施銷售價格優惠，銷售均價下降。報告期內的毛利率為12.9%。

投資物業公平值虧損

本集團報告期內投資物業公平值虧損為人民幣2.84億元，2020年同期為人民幣10.26億元公平值收益。主要因為部分投資物業公平值降低。本集團的投資物業主要包括建築面積約857萬平米的居住社區商業裙樓、寫字樓及約34.5萬個車位。

其他收入

本集團報告期內其他收入為人民幣39.7億元。主要是利息收入、管理及顧問服務收入及沒收客戶定金。

管理層討論及分析

其他收益，淨額

報告期內其他收益淨額為人民幣229.0億元，比去年同期增加217.1億元，主要是本集團出售於恒騰網絡集團有限公司及嘉凱城集團有限公司兩家附屬公司的股份。去年同期的其他收益淨額為人民幣11.9億元，主要是處置合營公司及聯營公司的收益和匯兌收益。

銷售及營銷成本

報告期內，本集團銷售及營銷成本由2020年同期的人民幣137.0億元上升至人民幣178.5億元，增長30.2%。銷售及營銷成本與合約銷售額的比率為5.0%，主要因應市場環境，增加了銷售佣金、市場推廣投入，以推動銷售增長。

行政費用

於報告期內，本集團的行政費用由2020年同期的人民幣90.5億元降至人民幣87.8億元，下降3.0%。

借款

於2021年6月30日，本集團的借款為人民幣5,718億元，還款期如下：

	2021年 6月30日 (人民幣億元)	佔借款總額的 百分比	2020年 12月31日 (人民幣億元)	佔借款總額的 百分比
1年以內	2,400	42.0%	3,355	46.8%
1至2年	1,568	27.4%	1,666	23.3%
2至5年	1,643	28.7%	2,035	28.4%
5年以上	107	1.9%	109	1.5%
	5,718	100.0%	7,165	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。於2021年6月30日借款平均年利率為9.02% (2020年12月31日：9.49%)。

外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務。住宅及投資物業絕大部分位於中國大陸。借款中的23.7%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，人民幣匯率將持續雙向波動。年內人民幣兌美元及港幣小幅升值。本期間，本集團錄得匯兌收益人民幣13.9億元。然而，上述外幣借款到期償還時，有關的實際匯兌損益存在不確定性。

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合約以對沖外匯波動風險。

流動資金

有關流動資金的詳細介紹，請參閱簡明綜合財務資料附註2編製基準的流動資金及持續經營。

合約銷售

報告期內，集團實現合約銷售金額人民幣3,567.9億元，同比增長2.3%；合約銷售面積4,301.4萬平方米，同比增長11.4%。上半年累計銷售回款人民幣3,211.9億元，同比增長2.9%。

管理層討論及分析

下表載列集團2021年上半年合約銷售金額的地區分佈情況。

省(自治區、特別行政區或直轄市)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)	銷售金額佔比
廣東省	49,741.7	13.94%
江蘇省	25,523.1	7.15%
浙江省	19,614.2	5.50%
重慶市	17,919.1	5.02%
安徽省	16,447.0	4.61%
河南省	16,314.0	4.57%
四川省	16,065.2	4.50%
貴州省	14,408.8	4.04%
山東省	14,401.1	4.04%
湖北省	12,638.9	3.54%
湖南省	12,323.2	3.45%
陝西省	11,272.0	3.16%
新疆維吾爾自治區	10,054.8	2.82%
山西省	9,959.2	2.79%
遼寧省	9,884.1	2.77%
江西省	9,865.9	2.77%
內蒙古自治區	9,782.3	2.74%
廣西壯族自治區	8,827.0	2.47%
北京市	8,758.5	2.45%
雲南省	8,716.9	2.44%
海南省	8,552.4	2.40%
河北省	8,434.5	2.36%
甘肅省	7,577.0	2.12%
福建省	7,187.0	2.01%
上海市	6,407.8	1.80%
吉林省	5,301.9	1.49%
黑龍江省	5,003.7	1.40%
天津市	2,983.4	0.84%
香港特別行政區	2,096.8	0.59%
寧夏回族自治區	725.9	0.20%
青海省	1.4	0.00%
合計	356,788.9	100.00%

至2021年7月底，集團全年累計已完成合約銷售額人民幣4,005.6億元；合約銷售面積4,844.9萬平方米。

報告期內，集團共計923個項目實現交付，交付金額人民幣2,119.5億元，環比減少18.81%。

人力資源

於2021年6月30日，集團共有員工163,119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%。

2021年上半年，集團共計為員工提供課堂培訓、專業講座約60,050堂次，培訓約1,310,591人次，培訓總時間約94,604小時，約1.58小時／堂次。

於2021年6月30日，集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣142.2億元(2020年同期：約人民幣135.6億元)。

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(「2009年購股權計劃」)，據此，董事局可向本集團僱員、行政人員及高級職員以及2009年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2009年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2009年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。

2009年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%。

由於2009年購股權計劃將屆滿，本公司股東於2019年6月6日舉行的股東周年大會上決議採納新購股權計劃（「購股權計劃」），其大部分條款與2009年購股權計劃相若。於2019年6月6日採納購股權計劃後，2009年購股權計劃將會取消。根據2009年購股權計劃的條款，於計劃取消前根據計劃授出的購股權仍然有效。

購股權計劃旨在令本公司能向選定合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。董事認為購股權計劃將激勵合資格參與者對本集團的發展作出貢獻。購股權計劃的形式為授出可認購股份的購股權，將令本集團能招攬、鼓勵及保留高質素人才。董事認為，獎勵對本集團作出貢獻的全職或兼職僱員、董事、管理層成員、顧問、諮詢人、代理、供應商及合營企業夥伴，並使其利益及目標與本集團一致，乃符合現代商業慣例。

購股權計劃並無訂明行使購股權前須持有的最短期限或須達到業績指標的規定。然而，購股權計劃之規則規定，董事會可於授出購股權時全權酌情釐定有關條款及條件。

按照於股東周年大會日期的13,127,834,900股已發行股份計算，根據購股權計劃可授出的購股權獲行使時可發行的最高股份數目為1,312,783,490股股份，即於採納購股權計劃日期本公司已發行股本的10%。

根據購股權計劃可授出的購股權獲行使時可向任何合資格參與者發行的最高股份數目不得超過於任何十二個月期間已發行股份的1%。

當構成接納購股權的發售文件副本經承授人正式簽署，且承授人向本公司匯款1.00港元作為授出購股權的代價，而本公司於提呈發售日期起計30日內收到有關匯款，將視為已授出購股權並獲承授人接納。

董事會全權酌情釐定購股權的行使價，將不低於於提呈發售日期在聯交所每日報價表所列本公司股份官方收市價、於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列本公司股份官方收市價的平均值，以及本公司股份面值中最高者。

根據購股權計劃可授出的全部購股權及本公司其他購股權計劃已授出但尚未行使的全部購股權獲行使時可予發行的股份總數，並無超過已發行股份的30%。

於2020年4月24日，董事會議決根據購股權計劃向本集團5名董事及198名員工授出合共623,000,000股購股權。購股權將可使承授人按每股13.112港元的認購價認購623,000,000股本公司的股份。於授予購股權日期，購股權佔本公司已發行股本約4.7%。

企業管治及其他資料

截至2021年6月30日止六個月，根據本公司2009年購股權計劃及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2021年 6月30日 尚未行使
				於2021年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷 及失效	
夏海鈞	2014年10月9日	3.05	附註1	4,391,000	不適用	不適用	不適用	4,391,000
	2017年10月6日	30.20	附註2	600,000	不適用	不適用	不適用	600,000
	2020年4月24日	13.112	附註3	30,000,000	不適用	不適用	不適用	30,000,000
史俊平	2014年10月9日	3.05	附註1	3,600,000	不適用	2,600,000	不適用	1,000,000
	2017年10月6日	30.20	附註2	500,000	不適用	不適用	不適用	500,000
	2020年4月24日	13.112	附註3	6,000,000	不適用	不適用	不適用	6,000,000
黃賢貴	2014年10月9日	3.05	附註1	3,000,000	不適用	3,000,000	不適用	0
	2017年10月6日	30.20	附註2	300,000	不適用	不適用	不適用	300,000
	2020年4月24日	13.112	附註3	2,000,000	不適用	不適用	不適用	2,000,000
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
	2020年4月24日	13.112	附註3	5,000,000	不適用	不適用	不適用	5,000,000
賴立新	2017年10月6日	30.20	附註2	600,000	不適用	不適用	不適用	600,000
	2020年4月24日	13.112	附註3	5,000,000	不適用	不適用	不適用	5,000,000
本集團其他 僱員(合共)	2014年10月9日	3.05	附註1	5,700,000	不適用	2,954,000	不適用	2,746,000
	2017年10月6日	30.20	附註2	458,532,000	不適用	不適用	24,848,000	433,684,000
	2020年4月24日	13.112	附註3	478,900,000	不適用	不適用	34,700,000	444,200,000

附註：

1. 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。

2. 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%。
3. 於2020年4月24日，5名董事及198名僱員獲授予合共623,000,000份購股權。購股權之行使價為13.112港元。購股權將按以下方式分5批行使：
- (i) 第一批：在2021年4月24日至2026年4月23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2022年4月24日至2027年4月23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2023年4月24日至2028年4月23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2024年4月24日至2029年4月23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2025年4月24日至2030年4月23日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%。

附屬公司的購股權計劃

中國恒大新能源汽車集團有限公司

中國恒大新能源汽車集團有限公司（前稱恒大健康產業集團有限公司，「恒大汽車」）為本公司的非全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：708）。

恒大汽車於2018年6月6日採用一項購股權計劃（「恒大汽車計劃」）。恒大汽車計劃旨在讓恒大汽車能夠向選定之合資格參與者授出購股權，作為彼等為恒大汽車的發展作出貢獻之獎勵或回報。根據恒大汽車計劃，恒大汽車的董事可酌情決定向恒大汽車或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、任何董事（包括恒大汽車的非執行董事及獨立非執行董事）及任何恒大汽車董事會全權認為已經或將會對恒大汽車及其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、專家顧問、供應商、客戶及代理，授出購股權以認購最多佔恒大汽車於2018年6月6日之已發行股份數目之10%之恒大汽車股份。

根據恒大汽車計劃及恒大汽車任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權獲行使時，於截至授出日期止任何十二個月期間可予發行的恒大汽車股份總數不得超過恒大汽車於授出日期之已發行股份數目之1%。接納購股權時，承授人須向恒大汽車支付授出之代價1.00港元。

企業管治及其他資料

購股權的行使期由恒大汽車董事會全權酌情釐定，惟不得於自各授出日期起計十年期屆滿後行使。行使價由恒大汽車全權酌情釐定，將不低於於提呈發售日期在聯交所每日報價表所列恒大汽車股份官方收市價、於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列恒大汽車股份官方收市價的平均值，以及恒大汽車股份面值中最高者。

恒大汽車計劃於自2018年6月6日起十年有效及生效。截至2021年6月30日止六個月，129,660,000股購股權已根據恒大汽車計劃以行使價每股32.82港元授予1,583名恒大汽車及其附屬公司的員工。

恒大物業集團有限公司

恒大物業集團有限公司（「恒大物業」）為本公司的非全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：6666）。

恒大物業於2021年5月10日採用一項購股權計劃（「恒大物業計劃」）。恒大物業計劃旨在讓恒大物業能夠向選定之合資格參與者授出購股權，作為彼等為恒大物業的發展作出貢獻之獎勵或回報。根據恒大物業計劃，恒大物業的董事可酌情決定向恒大物業或其任何相聯法團之任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員及任何董事（包括恒大物業的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）及任何恒大物業董事會全權認為已經或將會對恒大物業或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、代理、供應商及合營企業夥伴，授出購股權以認購最多佔恒大物業於2021年5月10日之已發行股份數目之10%之恒大物業股份。

根據恒大物業計劃及恒大物業任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權獲行使時，於截至授出日期止任何十二個月期間可予發行的恒大物業股份總數不得超過恒大物業於授出日期之已發行股份數目之1%。接納購股權時，承授人須向恒大物業支付授出之代價1.00港元。

購股權的行使期由恒大物業董事會全權酌情釐定，惟不得於自各授出日期起計十年期屆滿後行使。行使價由恒大物業全權酌情釐定，將不低於於提呈發售日期在聯交所每日報價表所列恒大物業股份官方收市價、於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列恒大物業股份官方收市價的平均值，以及恒大物業股份面值中最高者。

恒大物業計劃自採納日期起十年有效及生效。自採納恒大物業計劃以來恒大物業並無根據計劃授出任何購股權。

恒大童世界集團有限公司

恒大童世界集團有限公司(「恒大童世界」)為本公司於開曼群島註冊成立的全資附屬公司。

恒大童世界於2021年5月10日採用一項購股權計劃(「恒大童世界計劃」)。恒大童世界計劃旨在讓恒大童世界能夠向選定之合資格參與者授出購股權，作為彼等為恒大童世界的發展作出貢獻之獎勵或回報。根據恒大童世界計劃，恒大童世界的董事可酌情決定向恒大童世界或其任何相聯法團之任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員及任何董事(包括恒大童世界的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及任何恒大童世界董事會全權認為已經或將會對恒大童世界或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、代理、供應商及合營企業夥伴，授出購股權以認購最多佔恒大童世界於2021年5月10日之已發行股份數目之10%之恒大童世界股份。

根據恒大童世界計劃及恒大童世界任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權獲行使時，於截至授出日期止任何十二個月期間可予發行的恒大童世界股份總數不得超過恒大童世界於授出日期之已發行股份數目之1%。接納購股權時，承授人須向恒大童世界支付授出之代價1.00港元。

購股權的行使期由恒大童世界董事會全權酌情釐定，惟不得於自各授出日期起計十年期屆滿後行使。根據上市規則之規定，授出的任何特定購股權所涉恒大童世界股份之認購價由恒大童世界董事局全權酌情決定。倘恒大童世界股份上市，則認購價須根據上市規則第17.03(9)條附註(2)的相關規定及其上市地證券交易所的任何其他適用法律及監管規定作進一步修改。具體而言，在恒大童世界提交上市申請前六個月直至其上市之日止期間所授出任何購股權的認購價應予以調整至不低於股份的新發行價。

恒大童世界計劃自採納日期起十年有效及生效。自採納恒大童世界計劃以來恒大童世界並無根據計劃授出任何購股權。

New Gains Group Limited

New Gains Group Limited(「New Gains」)為本公司於開曼群島註冊成立的非全資附屬公司。

New Gains於2021年5月10日採用一項購股權計劃(「New Gains計劃」)。New Gains計劃旨在讓New Gains能夠向選定之合資格參與者授出購股權，作為彼等為New Gains的發展作出貢獻之獎勵或回報。根據New Gains計劃，New Gains的董事可酌情決定向New Gains或其任何相聯法團之任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員及任何董事(包括New Gains的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及任何New Gains董事會全權認為已經或將會對New Gains或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、諮詢人、代理、供應商及合營企業夥伴，授出購股權以認購最多佔New Gains於2021年5月10日之已發行股份數目之10%之New Gains股份。

企業管治及其他資料

根據New Gains計劃及New Gains任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權獲行使時，於截至授出日期止任何十二個月期間可予發行的New Gains股份總數不得超過New Gains於授出日期之已發行股份數目之1%。接納購股權時，承授人須向New Gains支付授出之代價1.00港元。

購股權的行使期由New Gains董事會全權酌情釐定，惟不得於自各授出日期起計十年期屆滿後行使。根據上市規則之規定，授出的任何特定購股權所涉New Gains股份之認購價由New Gains董事局全權酌情決定。倘New Gains股份上市，則認購價須根據上市規則第17.03(9)條附註(2)的相關規定及其上市地證券交易所的任何其他適用法律及監管規定作進一步修改。具體而言，在New Gains提交上市申請前六個月直至其上市之日止期間所授出任何購股權的認購價應予以調整至不低於股份的新發行價。

New Gains計劃自採納日期起十年有效及生效。自採納New Gains計劃以來New Gains並無根據計劃授出任何購股權。

恒大智慧科技有限公司

恒大智慧科技有限公司(「恒大智慧科技」)為本公司於中國成立的附屬公司。恒大智慧科技於2019年6月6日採用一項購股權計劃(「恒大智慧科技計劃」)。

恒大智慧科技計劃旨在為選定之承授人授出購股權，作為其對公司所作貢獻或潛在貢獻之獎勵及回報。恒大智慧科技計劃將為承授人提供購買恒大智慧科技所有權權益之機會，並能鼓勵該等承授人為提高公司及其股份之價值而努力，這將有利於本公司及其股東之整體利益。

恒大智慧科技之5%股本已撥作恒大智慧科技計劃之用。本公司股東可於股東大會上批准更新有關計劃限額。

恒大智慧科技董事局可酌情決定向恒大智慧科技核心管理層及其他人員授出購股權，以認購恒大智慧科技董事局可能釐定之相關數目恒大智慧科技股份。承授人毋須就接納購股權支付任何代價。

在截至授出日期止任何十二個月期間，根據恒大智慧科技計劃及恒大智慧科技任何其他購股權計劃向每名承授人授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)行使時已發行及將予發行之恒大智慧科技股份總數不得超過授出日期恒大智慧科技已發行股份之1%。

根據上市規則之規定，根據恒大智慧科技計劃授出的任何特定購股權所涉恒大智慧科技股份之認購價由恒大智慧科技董事局全權酌情決定。

除非計劃列明任何歸屬期，購股權可根據恒大智慧科技計劃之條款於購股權視為已授出並獲接納之日後及自該日起5年屆滿前期間隨時行使。

購股權可行使之期間由恒大智慧科技董事局全權酌情釐定，惟購股權在授出5年後不可行使。

恒大智慧科技計劃自2019年6月6日起五年有效及生效。自採納恒大智慧科技計劃以來並無根據計劃授出任何購股權。

恒大智慧充電科技有限公司

恒大智慧充電科技有限公司(「恒大智慧充電科技」)為本公司於中國成立的附屬公司。恒大智慧充電科技於2019年6月6日採用一項購股權計劃(「恒大智慧充電科技計劃」)。

恒大智慧充電科技計劃之目的乃為使恒大智慧充電科技能向選定之承授人提供購股權，作為其對公司所作貢獻或潛在貢獻之獎勵及回報。恒大智慧充電科技計劃將為承授人提供購買恒大智慧充電科技所有權益之機會，並能鼓勵該等承授人為提高公司及其股份之價值而努力，這將有利於本公司及其股東之整體利益。

恒大智慧充電科技之5%股本已撥作恒大智慧充電科技計劃之用。本公司股東可於股東大會上批准更新有關計劃限額。

恒大智慧充電科技董事局可酌情決定向恒大智慧充電科技的核心管理層及其他人員授出購股權，以認購恒大智慧充電科技董事局可能釐定之相關數目恒大智慧充電科技股份。承授人毋須就接納購股權支付任何代價。

在截至授出日期止任何十二個月期間，根據恒大智慧充電科技計劃及恒大智慧充電科技任何其他購股權計劃向每名承授人授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)行使時已發行及將予發行之恒大智慧充電科技股份總數不得超過授出日期恒大智慧充電科技已發行股份之1%。

根據上市規則之規定，根據恒大智慧充電科技計劃授出的任何特定購股權所涉恒大智慧充電科技股份之認購價由恒大智慧充電科技董事局全權酌情決定。

除非計劃列明任何歸屬期，購股權可根據恒大智慧充電科技計劃之條款於購股權視為已授出並獲接納之日後及自該日起5年屆滿前期間隨時行使。

購股權可行使之期間由恒大智慧充電科技董事局全權酌情釐定，惟購股權在授出5年後不可行使。

恒大智慧充電科技計劃自2019年6月6日起五年有效及生效。自採納恒大智慧充電科技計劃以來並無根據計劃授出任何購股權。

企業管治及其他資料

恒大充電通科技有限公司

恒大充電通科技有限公司(「恒大充電通科技」)為本公司於中國成立的附屬公司。恒大充電通科技於2021年5月10日採用一項購股權計劃(「恒大充電通科技計劃」)。

恒大充電通科技計劃之目的乃為使恒大充電通技能向選定之承授人提供購股權，作為其對公司所作貢獻或潛在貢獻之獎勵及回報。恒大充電通科技計劃將為承授人提供購買恒大充電通科技所有權權益之機會，並能鼓勵該等承授人為提高公司及其股份之價值而努力，這將有利於本公司及其股東之整體利益。

恒大充電通科技之10%股本已撥作恒大充電通科技計劃之用。本公司股東可於股東大會上批准更新有關計劃限額。

恒大充電通科技董事局可酌情決定向恒大充電通科技的核心管理層及其他人員授出購股權，以認購恒大充電通科技董事局可能釐定之相關數目恒大充電通科技股份。承授人毋須就接納購股權支付任何代價。

在截至授出日期止任何十二個月期間，根據恒大充電通科技計劃及恒大充電通科技任何其他購股權計劃向每名承授人授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)行使時已發行及將予發行之恒大充電通科技股份總數不得超過授出日期恒大充電通科技已發行股份之1%。

根據上市規則之規定，根據恒大充電通科技計劃授出的任何特定購股權所涉恒大充電通科技股份之認購價由恒大充電通科技董事局全權酌情決定。

除非計劃列明任何歸屬期，購股權可根據恒大充電通科技計劃之條款於購股權視為已授出並獲接納之日後及自該日起10年屆滿前期間隨時行使。

購股權可行使之期間由恒大充電通科技董事局全權酌情釐定，惟購股權在授出10年後不可行使。

恒大充電通科技計劃自採納日期起五年有效及生效。自採納恒大充電通科技計劃以來並無根據計劃授出任何購股權。

星絡家居雲物聯科技有限公司

星絡家居雲物聯科技有限公司(「星絡家居雲」)為本公司於中國成立的附屬公司。星絡家居雲於2021年5月10日採用一項購股權計劃(「星絡家居雲計劃」)。

星絡家居雲計劃之目的乃為使星絡家居雲能向選定之承授人提供購股權，作為其對公司所作貢獻或潛在貢獻之獎勵及回報。星絡家居雲計劃將為承授人提供購買星絡家居雲所有權權益之機會，並能鼓勵該等承授人為提高公司及其股份之價值而努力，這將有利於本公司及其股東之整體利益。

星絡家居雲之10%股本已撥作星絡家居雲計劃之用。本公司股東可於股東大會上批准更新有關計劃限額。

星絡家居雲董事局可酌情決定向星絡家居雲的核心管理層及其他人員授出購股權，以認購星絡家居雲董事局可能釐定之相關數目星絡家居雲股份。承授人毋須就接納購股權支付任何代價。

在截至授出日期止任何十二個月期間，根據星絡家居雲計劃及星絡家居雲任何其他購股權計劃向每名承授人授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)行使時已發行及將予發行之星絡家居雲股份總數不得超過授出日期星絡家居雲已發行股份之1%。

根據上市規則之規定，根據星絡家居雲計劃授出的任何特定購股權所涉星絡家居雲股份之認購價由星絡家居雲董事局全權酌情決定。

除非計劃列明任何歸屬期，購股權可根據星絡家居雲計劃之條款於購股權視為已授出並獲接納之日後及自該日起10年屆滿前期間隨時行使。

購股權可行使之期間由星絡家居雲董事局全權酌情釐定，惟購股權在授出10年後不可行使。

星絡家居雲計劃自採納日期起五年有效及生效。自採納星絡家居雲計劃以來並無根據計劃授出任何購股權。

星絡社區雲物聯科技有限公司

星絡社區雲物聯科技有限公司(「星絡社區」)為本公司於中國成立的附屬公司。星絡社區於2021年5月10日採用一項購股權計劃(「星絡社區計劃」)。

星絡社區計劃之目的乃為使星絡社區能向選定之承授人提供購股權，作為其對公司所作貢獻或潛在貢獻之獎勵及回報。星絡社區計劃將為承授人提供購買星絡社區所有權益之機會，並能鼓勵該等承授人為提高公司及其股份之價值而努力，這將有利於本公司及其股東之整體利益。

星絡社區之10%股本已撥作星絡社區計劃之用。本公司股東可於股東大會上批准更新有關計劃限額。

星絡社區董事局可酌情決定向星絡社區的核心管理層及其他人員授出購股權，以認購星絡社區董事局可能釐定之相關數目星絡社區股份。承授人毋須就接納購股權支付任何代價。

在截至授出日期止任何十二個月期間，根據星絡社區計劃及星絡社區任何其他購股權計劃向每名承授人授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)行使時已發行及將予發行之星絡社區股份總數不得超過授出日期星絡社區已發行股份之1%。

企業管治及其他資料

根據上市規則之規定，根據星絡社區計劃授出的任何特定購股權所涉星絡社區股份之認購價由星絡社區董事局全權酌情決定。

除非計劃列明任何歸屬期，購股權可根據星絡社區計劃之條款於購股權視為已授出並獲接納之日後及自該日起10年屆滿前期間隨時行使。

購股權可行使之期間由星絡社區董事局全權酌情釐定，惟購股權在授出10年後不可行使。

星絡社區計劃自採納日期起五年有效及生效。自採納星絡社區計劃以來並無根據計劃授出任何購股權。

董事於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2021年6月30日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄權益及淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	股權概約百分比
許家印(附註1)	受控制法團權益	10,162,119,735(L)	76.71%
周承炎	實益擁有人	1,000,000(L)	0.00%
何琦	實益擁有人	379,000(L)	0.00%
謝紅希	實益擁有人	600,000(L)	0.00%

附註：

- (1) 所持10,162,119,735股股份中，9,370,871,497股股份由許家印教授全資擁有的公司鑫鑫(BVI)有限公司持有，而791,248,238股股份則由許家印教授的配偶丁玉梅女士(「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博士持有。

(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 授出的購股權 涉及的已發行 股份數目	根據本公司現有已發行股本 計算根據購股權計劃授出的 購股權獲行使時的 股權概約百分比
夏海鈞	實益擁有人	34,991,000	0.27%
史俊平	實益擁有人	7,500,000	0.06%
黃賢貴	實益擁有人	2,300,000	0.04%
潘大榮	實益擁有人	8,000,000	0.06%
賴立新	實益擁有人	5,600,000	0.04%

(iii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	證券數目	股權概約百分比
許家印	鑫鑫(BVI)有限公司	100股	100%
	均榮控股有限公司(附註)	1股	100%
夏海鈞	恒大物業集團有限公司	65,675,000股	0.61%
	中國恒大新能源汽車集團有 限公司	14,652,040股	0.15%
	New Gains Group Limited	39,901,902股	0.31%
史俊平	恒大物業集團有限公司	1,000,000股	0.01%
	恒騰網絡集團有限公司	3,440,000股	0.04%
黃賢貴	恒騰網絡集團有限公司	728,000股	0.01%
	中國恒大新能源汽車集團有 限公司	57,500股	0.00%
賴立新	恒大物業集團有限公司	1,121,000股	0.01%

附註：根據證券及期貨條例，均榮控股有限公司由許家印教授的配偶間接全資擁有，並被視作本公司的相聯法團。

企業管治及其他資料

(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	債券類別
許家印	美元	50,000,000	1,000,000,000	2024年到期的12%優先票據
夏海鈞	美元	28,000,000	2,300,000,000	2025年到期的8.75%優先票據
賴立新	美元	50,000,000	1,000,000,000	2023年到期的11.5%優先票據
	美元	200,000	4,680,476,000	2025年到期的8.75%優先票據
	美元	300,000	1,450,000,000	2022年到期的9.5%優先票據
	美元	300,000	600,000,000	2021年到期的9.0%優先票據
	美元	300,000	1,000,000,000	2023年到期的11.5%優先票據
	美元	900,000	2,000,000,000	2022年到期的11.5%優先票據
	美元	1,000,000	1,344,921,000	2023年到期的7.5%優先票據
	美元	200,000	598,181,000	2021年到期的6.25%優先票據
	美元	900,000	1,000,000,000	2022年到期的8.25%優先票據

除上文披露者外，於2021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2021年6月30日，除上文披露的董事或本公司最高行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文知會本公司的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄或知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

股東名稱	所持權益性質	於股份的權益	股權概約百分比
許太太	受控制法團權益	10,162,119,735(L)(附註1)	76.71%
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	9,370,871,497(L)(附註2)	70.73%
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238(L)(附註3)	5.97%
Yaohua Limited	受控制法團權益	791,248,238(L)(附註3)	5.97%
陳凱韻	受控法團權益、 實益擁有人及受託人	1,173,383,000(附註4)	8.86%
劉鑾雄	配偶權益及18歲以下子女權益	1,173,383,000(附註5)	8.86%
華人置業集團有限公司	受控法團權益	857,541,000(附註6)	6.47%
Sino Omen Holdings Limited	受控法團權益	857,541,000(附註6)	6.47%
Solar Bright Ltd.	受控法團權益	857,541,000(附註6)	6.47%

附註：

- 所持10,162,119,735股股份中，791,248,238股股份由許太太全資擁有的公司持有，而9,370,871,497股股份則由許太太的配偶許家印教授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。
- 鑫鑫(BVI)有限公司由許家印教授實益擁有。
- 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。
- 陳凱韻女士實益擁有315,842,000股股份，並為其18歲以下子女的857,541,000股股份的受託人。該等857,541,000股股份乃以信託方式持有，並通過一系列由華人置業集團有限公司全資擁有的公司持有。華人置業集團有限公司的50.02%權益由Solar Bright Limited擁有。Solar Bright Limited乃陳凱韻女士全資擁有的公司Sino Omen Holdings Limited的全資附屬公司。
- 劉鑾雄先生乃陳凱韻女士之配偶，彼於本公司的權益為配偶權益及18歲以下子女的權益。
- 華人置業集團有限公司的50.02%權益由Solar Bright Limited持有，該公司乃陳凱韻女士全資擁有的公司Sino Omen Holdings Limited的全資附屬公司。

企業管治及其他資料

中期股息

董事會議決不宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

報告日期後事項

於報告日期後，本集團留意到市場流傳一些有關本集團的負面報導，有關報導對本集團的流動性造成一定的不利影響。

鑒於上述對本集團流動性的不利影響，在本集團房地產開發業務中，造成延遲支付供貨商和工程款情況，導致本集團部分相關項目停工。目前在政府的協調支持下，本集團正在積極與供應商及建築承包商洽談爭取該等項目復工。但假如有關項目未能復工，可能存在對項目減值及影響本集團流動性的風險。

為改善現階段現金流情況、應對流動性問題，於報告日期後及截至2021年8月27日，本集團採取了以下措施：

- 一 積極解決向供貨商和承包商付款：
 - 本集團向供貨商及承包商出售物業單位以抵扣部份欠款，總金額約人民幣251.7億元；
- 一 出售相關權益資產：
 - 按每股3.20港元之價格出售恒騰網絡集團有限公司合共11%股份給兩個買方，總代價約為32.5億港元；扣除本集團同時向恒騰網絡集團提供的股東貸款後，可自有關銷售回收現金淨額約11.8億港元；
 - 按每股人民幣6.0元之價格出售盛京銀行股份有限公司1.9%股份，總代價為人民幣10億元；
 - 出售深圳市高新投集團有限公司7.08%股權，總代價約為人民幣10.4億元；
 - 出售恒大冰泉集團有限公司49%股權，總代價約為人民幣20億元；及
 - 出售5個地產項目股權及其他非核心資產，總代價約為人民幣92.7億元。

本集團存在借款違約及正常業務過程以外的訴訟風險。

本集團將繼續積極接觸潛在投資者，商討出售中國恒大新能源汽車集團有限公司(708.HK)及恒大物業集團有限公司(6666.HK)的部分股份，同時將採取以下措施，以減輕目前所面臨的流動性問題，主要包括：調整項目開發時間表、嚴格控制成本、大力促進銷售及回款、爭取借款續貸和展期、出售股權和資產(包括但不限於投資物業、酒店及其他物業)及引入投資者增加本集團及附屬公司的股本，爭取進一步改善流動性、舒緩資金壓力和削減債務。

假如本集團未能如期執行上述措施、維持現有融資及／或取得必需的新增融資，其流動性問題或會進一步惡化，可能導致貸款違約及出現對本集團造成重大不利影響的訴訟。

本集團附屬公司恒大汽車於2021年8月30日發布中期業績，恒大汽車亦就報告日期後事項作出股東及潛在投資者須注意的披露。

股東及潛在投資者於買賣本集團證券時務請審慎行事。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於2021年6月7日至2021年6月11日期間，本公司於市場上回購合共46,084,000股股份，總代價為529,287,080港元。

於報告期內，本公司已贖回本金額為161.2億港元的本公司發行4.25厘於2023年到期的可換股票據。

於2021年3月28日，本公司、全資附屬公司Alpha Beauty Limited(「Alpha Beauty」)及本公司另一附屬公司New Gains Group Limited(「New Gains」)與投資者訂立協議，據此，New Gains同意向投資者配發及發行651,380,929股新股，而Alpha Beauty同意向投資者出售651,380,929股現有New Gains股份，總代價為163.5億港元。

於2021年5月13日，本集團向投資者配售2.6億股恒大汽車股份，每股40.92港元，所得款項約為106億港元。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2021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。

企業管治及其他資料

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」)，作為董事進行證券交易的操守守則。經作出詳盡審慎查詢後，本公司確認全體董事已於截至2021年6月30日止六個月一直遵守標準守則。

企業管治

截至2021年6月30日止六個月期間內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則的所有守則條文。

審核委員會審閱中期報告

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2021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

		2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣百萬元	2020年 12月31日 (經審核) 人民幣百萬元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	81,027	75,731
使用權資產	7	19,617	18,561
投資物業	7	155,407	165,850
商譽	7	8,185	7,822
無形資產	7	13,516	10,696
應收貿易賬款及其他應收款項	9	6,955	7,249
預付款項	10	2,334	2,461
以權益法入賬之投資	11	115,736	92,270
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	12	3,562	1,412
透過損益按公平值列賬之金融資產	13	9,866	8,230
遞延所得稅資產		8,777	5,943
		424,982	396,225
流動資產			
存貨		357	358
開發中物業	8	1,278,965	1,257,908
持作出售已竣工物業	8	144,514	148,473
應收貿易賬款及其他應收款項	9	175,946	141,706
合約收購成本		4,198	5,190
預付款項	10	164,684	151,026
可收回所得稅		20,698	16,334
透過損益按公平值列賬之金融資產	13	1,604	3,195
受限制現金	14	74,855	21,992
現金及現金等值物	14	86,772	158,752
		1,952,593	1,904,934
資產總值		2,377,575	2,301,159

簡明綜合資產負債表

		2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣百萬元	2020年 12月31日 (經審核) 人民幣百萬元
	附註		
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	15	4,218	4,635
其他儲備	16	122,980	92,786
保留盈利		63,610	49,480
		190,808	146,901
非控股權益	30	220,233	203,530
權益總額		411,041	350,431
負債			
非流動負債			
借款	17	331,726	381,055
衍生金融負債		64	—
遞延所得稅負債		50,214	53,142
其他應付款項	18	11,771	9,278
		393,775	443,475
流動負債			
衍生金融負債		301	—
借款	17	240,049	335,477
應付貿易賬款及其他應付款項	18	951,133	829,174
合約負債		215,790	185,746
即期所得稅負債		165,486	156,856
		1,572,759	1,507,253
負債總額		1,966,534	1,950,728
權益及負債總額		2,377,575	2,301,159

以上簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

許家印
董事

潘大榮
董事

簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 (未經審核) 人民幣百萬元	2020年 (未經審核) 人民幣百萬元
收益	6	222,690	266,631
銷售成本	21	(193,855)	(199,949)
毛利		28,835	66,682
投資物業公平值(虧損)/收益	7	(284)	1,026
其他收入	19	3,967	5,436
其他收益	20	22,903	1,192
銷售及營銷成本	21	(17,846)	(13,704)
行政開支	21	(8,781)	(9,050)
金融資產減值損失		(491)	(249)
其他經營開支	21	(2,613)	(3,954)
經營利潤		25,690	47,379
分佔以權益法入賬之投資(虧損)/利潤	11	(1,458)	83
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值收益	13	620	107
衍生金融負債之公平值(虧損)/收益	23	(2,856)	28
融資成本淨額	22	(4,082)	(10,772)
除所得稅前利潤		17,914	36,825
所得稅開支	24	(7,415)	(22,064)
期間利潤		10,499	14,761
其他全面(虧損)/收益 (可重新分類至損益之項目)			
分佔以權益法入賬之投資之其他全面收益		75	52
外幣換算差額		(1,262)	193
(不可重新分類至損益之項目)			
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		(34)	(72)
期間其他全面(虧損)/收益，扣除稅項		(1,221)	173
期間全面收益總額		9,278	14,934

簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 (未經審核) 人民幣百萬元	2020年 (未經審核) 人民幣百萬元
以下人士應佔利潤／(虧損)：			
本公司股東		14,383	6,540
非控股權益		(3,884)	8,221
		10,499	14,761
以下人士應佔全面收益／(虧損)總額：			
本公司股東		13,423	6,713
非控股權益		(4,145)	8,221
		9,278	14,934
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	25	1.085	0.495
— 每股攤薄盈利	25	1.084	0.494

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	權益總額 人民幣百萬元
未經審核： 於2021年1月1日的結餘	933	3,702	92,786	49,480	146,901	203,530	350,431
全面收益 期間利潤	—	—	—	14,383	14,383	(3,884)	10,499
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	—	—	(82)	—	(82)	48	(34)
分佔以權益法入賬之投資之其他全面收益	—	—	75	—	75	—	75
外幣換算差額	—	—	(953)	—	(953)	(309)	(1,262)
全面收益總額	—	—	(960)	14,383	13,423	(4,145)	9,278
與擁有人進行交易：							
轉撥至法定儲備	—	—	253	(253)	—	—	—
根據購股權計劃發行普通股 (附註15、附註16)	1	27	(6)	—	22	—	22
僱員購股權計劃	—	—	494	—	494	239	733
購回本公司股份	(4)	(441)	4	—	(441)	—	(441)
股息	—	—	—	—	—	(40)	(40)
非控股權益注資(附註30(a))	—	—	21,626	—	21,626	30,708	52,334
附屬公司擁有權益變動而控制權不變 (附註30(b))	—	—	8,783	—	8,783	(7,357)	1,426
業務合併產生的非控股權益(附註31)	—	—	—	—	—	64	64
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(2,766)	(2,766)
與擁有人進行交易總額	(3)	(414)	31,154	(253)	30,484	20,848	51,332
於2021年6月30日的結餘	930	3,288	122,980	63,610	190,808	220,233	411,041

簡明綜合權益變動表

	本公司股東應佔					非控股權益 人民幣百萬元	權益總額 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		
未經審核：							
於2020年1月1日的結餘	932	643	66,133	77,992	145,700	212,837	358,537
全面收益							
期間利潤	—	—	—	6,540	6,540	8,221	14,761
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	—	—	(50)	—	(50)	(22)	(72)
分佔以權益法入賬之投資之其他全面收益	—	—	52	—	52	—	52
外幣換算差額	—	—	171	—	171	22	193
全面收益總額	—	—	173	6,540	6,713	8,221	14,934
與擁有人進行交易：							
轉撥至法定儲備	—	—	3	(3)	—	—	—
根據購股權計劃發行普通股	1	57	(12)	—	46	—	46
僱員購股權計劃	—	—	210	—	210	58	268
購回本公司股份	(13)	(700)	13	(2,250)	(2,950)	—	(2,950)
股息	—	—	—	(18,629)	(18,629)	(16,341)	(34,970)
非控股權益注資	—	—	—	—	—	14,258	14,258
附屬公司擁有權益變動而控制權不變	—	—	(805)	—	(805)	(33,108)	(33,913)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	390	390
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(145)	(145)
與擁有人進行交易總額	(12)	(643)	(591)	(20,882)	(22,128)	(34,888)	(57,016)
於2020年6月30日的結餘	920	—	65,715	63,650	130,285	186,170	316,455

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

	2021年 (未經審核) 人民幣百萬元	2020年 (未經審核) 人民幣百萬元
經營活動的現金流量		
經營所得現金淨額	26,693	59,442
已付稅項	(6,369)	(16,944)
已付利息	(35,155)	(38,885)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(14,831)	3,613
投資活動的現金流量		
收購附屬公司，扣除已收購現金	(1,183)	(2,694)
購置物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及無形資產	(11,674)	(6,031)
出售物業、廠房及設備、投資物業及無形資產所得款項	2,253	1,652
與建築相關的政府補助所得款項	1,202	904
聯營公司投資	(2,050)	(161)
合營企業投資	(3,227)	(2,866)
出售附屬公司所得款項淨額	4,019	99
已收股息	—	53
購買透過損益按公平值列賬之金融資產	(2,828)	(4,363)
出售透過損益按公平值列賬之金融資產所得款項	3,548	3,143
向合營企業現金墊款	(15,568)	(7,725)
合營企業之還款	8,046	5,632
聯營公司之還款	142	11
向聯營公司現金墊款	(356)	(1)
向非控股權益現金墊款	(4,568)	(6,416)
非控股權益之還款	1,433	3,990
收購附屬公司預付款	(475)	—
已收利息	1,668	2,095
投資活動所用現金淨額	(19,618)	(12,678)

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	(未經審核) 人民幣百萬元	(未經審核) 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	93,188	208,411
償還銀行及其他借款	(196,168)	(211,055)
優先票據所得款項	2,586	43,586
償還優先票據	(27,581)	(13,027)
中國企業債券所得款項	7,847	10,938
償還中國企業債券	—	(6,542)
償還可換股債券	(13,390)	—
購回股份	(441)	(2,950)
根據購股權計劃發行普通股	22	46
已付股息	(40)	(34,970)
向非控股權益收購附屬公司股權	(10,636)	(33,913)
向非控股權益出售附屬公司股權所得款項	8,801	—
非控股權益注資	52,334	14,258
來自合營企業的現金墊款	69,821	31,616
來自聯營公司的現金墊款	1,334	193
償還合營企業款項	(25,623)	(31,605)
償還聯營公司款項	(224)	(10)
來自非控股權益的現金墊款	2,414	2,464
償還非控股權益款項	(1,709)	(3,490)
就銀行及其他借款作抵押的受限制現金變動	366	25,780
租賃付款本金部分	(347)	(363)
融資活動所用現金淨額	(37,446)	(633)
現金及現金等值物減少	(71,895)	(9,698)
期初現金及現金等值物	158,752	150,056
現金及現金等值物匯兌(收益)/虧損	(85)	389
期末現金及現金等值物	86,772	140,747

以上簡明綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合中期財務資料附註

1. 一般資料

中國恒大集團(「本公司」)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、新能源汽車業務、酒店運營、金融業務、互聯網業務及健康業務。其註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本公司於2009年11月5日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有說明者，簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)百萬元列值。簡明綜合中期財務資料已於2021年8月31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2021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2020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。

(i) COVID-19對簡明綜合中期財務資料造成的影響

2019新型冠狀病毒病(「COVID-19」)爆發為經濟帶來前所未有的挑戰及不明朗因素。COVID-19可能影響房地產業的財務表現及狀況，包括物業建造及交付、租金收入以及投資物業及酒店的入住率、貿易及其他應收款項預期信貸虧損的撥備、投資物業之公平值等。自COVID-19疫情以來，本集團一直持續關注COVID-19的狀況，並積極回應其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於簡明綜合中期財務資料獲授權刊發之日，COVID-19對本集團的財務狀況及經營業績並無任何重大不利影響。

簡明綜合中期財務資料附註

2. 編製基準(續)

(ii) 流動資金及持續經營

截至2021年6月30日止六個月，本集團錄得淨利潤約人民幣104.99億元。其中，主要從事物業發展業務的兩間主要附屬公司恒大地產集團有限公司和恒大童世界集團有限公司錄得淨虧損人民幣41億元，而主要從事新能源汽車業務的附屬公司中國恒大新能源汽車集團有限公司錄得淨虧損人民幣48.22億元。

於2021年6月30日，本集團的借款餘額為人民幣5,717.75億元，其中一年內到期的借款為人民幣2,400.49億元。本集團的銀行存款餘額為人民幣1,616.27億元，其中受限制現金為人民幣748.55億元

截至2021年8月31日，一些與房地產開發相關的應付款項逾期未付，導致本集團部分項目停工。本集團正與供應商及建築承包商洽談，通過延期支付或以物業抵扣欠款，爭取項目復工。本集團將盡最大努力持續運營，爭取按時交樓。

此外，本集團將採取以下措施，以減輕我們目前所面臨的流動性問題，主要包括：調整項目開發時間表、嚴格控制成本、大力促進銷售及回款、爭取借款續貸和展期、出售股權和資產(包括但不限於投資物業、酒店及其他物業)及引入投資者增加本集團及其附屬公司的股本。本集團將採取最有利於本集團的方案。

本公司管理層已考慮有關經營現金流、資本開支及融資需求的假設，以及未來十二個月的預計現金流。於審閱預計現金流後，董事認為如上述措施得到有效落實，本集團將擁有足夠營運資金以履行未來十二個月內到期的財務責任，因此認為使用持續經營基準編製簡明綜合中期財務資料乃屬適當。

假如上述措施無法有效落實，董事認為，使用持續經營基準編製簡明綜合中期財務資料將屬不適當。在這種情況下，本集團須考慮於簡明綜合財務資料作出以下調整：(i)賬面資產減至其可變現價值；(ii)為可能產生的或有負債作出撥備；及(iii)將非流動資產及非流動負債分別重新歸類為流動資產及流動負債。上述可能調整的影響在目前的簡明綜合中期財務資料中並未反映。

3. 會計政策

除下文所述者外，所應用的會計政策與截至2020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2021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2021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、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號（修訂本）	利率基準改革 – 第二階段
香港財務報告準則第16號（修訂本）	2021年6月30日後COVID-19相關租金寬減

採納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。

(ii) 已頒佈但未生效的新準則及準則之修訂

香港財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架之引述 ¹
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項 ¹
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損合約 – 履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則改進 ¹
經修訂會計指引第5號	共同控制下業務合併的合併會計法 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號（修訂本）	分類為流動或非流動負債 ²
香港詮釋第5號（2020年）	財務報表的呈列 – 借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類 ²
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易產生的資產和負債有關的遞延稅項 ²
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計定義 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ³

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2023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，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。

簡明綜合中期財務資料附註

4. 估計

管理層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。

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2020年12月31日止年度的綜合財務報表者相同。

5. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

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

(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2021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：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
貨幣資產		
— 港元	15,814	7,574
— 美元	8,552	10,484
— 歐元	659	666
— 其他	578	409
	25,603	19,133
貨幣負債		
— 港元	6,760	20,901
— 美元	134,390	158,073
	141,150	178,974

5. 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，於期末因應外幣匯率變動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：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣兌港元升值2%	(136)	200
人民幣兌港元貶值2%	136	(200)
人民幣兌美元升值2%	1,888	2,214
人民幣兌美元貶值2%	(1,888)	(2,214)
人民幣兌歐元升值2%	(10)	(10)
人民幣兌歐元貶值2%	10	10

簡明綜合中期財務資料不包括年度財務報表所規定的一切財務風險管理資料及披露，並應與本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

風險管理部門或任何風險管理政策自截至2020年12月31日止年度以來一直並無任何變動。

(c) 流動資金風險

有關流動資金的詳細介紹，請參閱附註2的流動資金及持續經營。

簡明綜合中期財務資料附註

5. 財務風險管理(續)

(d) 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	第二級	第三級	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2021年6月30日				
流動資產				
透過其他全面收益按公平值列賬之				
金融資產	2,858	—	704	3,562
透過損益按公平值列賬之金融資產	698	—	10,772	11,470
資產總值	3,556	—	11,476	15,032
負債				
衍生金融負債	—	—	365	365
於2020年12月31日				
資產				
透過其他全面收益按公平值列賬	655	—	757	1,412
透過損益按公平值列賬	922	—	10,503	11,425
資產總值	1,577	—	11,260	12,837

5. 財務風險管理(續)

(d) 公平值估計(續)

按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值：

屬公平值架構第一級之公開買賣優先票據、中國債券及可換股債券公平值列載如下：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
優先票據－公開買賣	112,674	151,277
中國債券－公開買賣	47,502	32,665
可換股債券－公開買賣	66	13,520
	160,242	197,462

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

6. 分部資料

本集團的主要營運決策人(「主要營運決策人」)識別為本公司的執行董事，負責審閱本集團的內部報告方式，以評估表現及分配資源。管理層已按該等報告釐定營運分部。本集團的業務分為四個業務分部：房地產開發、物業投資、物業管理及其他業務。其他業務主要包括新能源汽車業務、酒店運營、金融業務、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。金融資產減值損失、透過損益按公平值列賬之金融資產公平值收益、衍生金融負債之(虧損)/收益、透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產股息收入以及融資成本及收益並未計入各營運分部的業績。

簡明綜合中期財務資料附註

6. 分部資料(續)

分部之間的交易為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。

截至2021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	211,952	642	7,873	15,433	235,900
分部間收入	—	(178)	(2,642)	(10,390)	(13,210)
收入	211,952	464	5,231	5,043	222,690
與客戶合約之收入					
— 於某一時間點確認	211,952	—	16	1,614	213,582
— 隨時間確認	—	—	5,215	3,429	8,644
其他收入來源：租金收入	—	464	—	—	464
分佔聯營公司除稅後利潤	126	—	1	927	1,054
分佔合營企業除稅後虧損	(347)	—	—	(2,165)	(2,512)
分部業績	4,856	110	2,392	17,365	24,723
金融資產減值損失					(491)
透過損益按公平值列賬之					
金融資產收益					620
衍生金融負債之虧損					(2,856)
融資成本淨額					(4,082)
除所得稅前利潤					17,914
所得稅開支					(7,415)
期間利潤					10,499
折舊及攤銷	1,137	—	18	1,795	2,950
投資物業公平值虧損	—	(284)	—	—	(284)

簡明綜合中期財務資料附註

6. 分部資料(續)

截至2020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	261,044	639	4,564	16,618	282,865
分部間收入	—	(185)	(1,597)	(14,452)	(16,234)
收入	261,044	454	2,967	2,166	266,631
與客戶合約之收入					
— 於某一時間點確認	261,044	—	91	1,208	262,343
— 隨時間確認	—	—	2,876	958	3,834
其他收入來源：租金收入	—	454	—	—	454
分佔聯營公司除稅後 (虧損)/利潤	(15)	—	—	1,258	1,243
分佔合營企業除稅後虧損	(338)	—	—	(822)	(1,160)
分部業績	45,738	1,746	1,513	(1,290)	47,707
金融資產減值損失					(249)
透過其他全面收益按公平 值列賬之金融資產股息 收入					4
透過損益按公平值列賬之 金融資產收益					107
衍生金融負債之收益					28
融資成本淨額					(10,772)
除所得稅前利潤					36,825
所得稅開支					(22,064)
期間利潤					14,761
折舊及攤銷	822	—	18	1,570	2,410
投資物業公平值收益	—	1,026	—	—	1,026

簡明綜合中期財務資料附註

6. 分部資料(續)

於2021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	1,940,294	155,407	20,011	217,356	2,333,068
未分配資產					44,507
資產總值					2,377,575
分部資產包括：					
聯營公司權益	6,590	—	9	69,181	75,780
合營企業權益	20,945	—	—	19,011	39,956

於2020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	1,845,903	165,850	14,631	239,661	2,266,045
未分配資產					35,114
資產總值					2,301,159
分部資產包括：					
聯營公司權益	6,636	—	—	49,821	56,457
合營企業權益	14,860	—	—	20,953	35,813

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、使用權資產、土地使用權、投資物業、商譽、無形資產、以權益法入賬之投資、存貨、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、合約收購成本、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、透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產及透過損益按公平值列賬之金融資產。

簡明綜合中期財務資料附註

7. 物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、商譽及無形資產

	物業、 廠房及設備 人民幣百萬元	使用權資產 人民幣百萬元	投資物業 人民幣百萬元 (附註(a))	商譽 人民幣百萬元	無形資產 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
截至2021年6月30日						
止六個月						
於2021年1月1日之期初						
賬面淨值	75,731	18,561	165,850	7,822	10,696	278,660
添置	9,032	2,247	52	—	3,286	14,617
收購附屬公司(附註31)	26	26	35	5,788	3,392	9,267
出售	(1,075)	(278)	(962)	—	—	(2,315)
出售附屬公司	(1,119)	(66)	(9,159)	(5,145)	(3,081)	(18,570)
投資物業公平值虧損	—	—	(284)	—	—	(284)
折舊及攤銷開支	(1,539)	(873)	—	—	(538)	(2,950)
匯兌差額	(29)	—	(125)	(280)	(239)	(673)
於2021年6月30日之 期末賬面淨值	81,027	19,617	155,407	8,185	13,516	277,752
截至2020年6月30日						
止六個月						
於2020年1月1日之期初						
賬面淨值	55,798	13,553	162,556	7,788	7,960	247,655
添置	4,639	1,090	940	—	1,031	7,700
出售	(10)	(108)	(1,372)	—	(4)	(1,494)
投資物業公平值收益	—	—	1,026	—	—	1,026
折舊及攤銷開支	(1,394)	(607)	—	—	(409)	(2,410)
匯兌差額	5	—	284	—	11	300
於2020年6月30日之期末						
賬面淨值	59,038	13,928	163,434	7,788	8,589	252,777

(a) 本集團按公平值計量其投資物業。

簡明綜合中期財務資料附註

7. 物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、商譽及無形資產(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計算。

估值方法於截至2021年6月30日止六個月內並無變動。

由於公平值計量量化資料使用以下主要不可觀察輸入數據，故投資物業乃計入第三級。

- 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。

8. 開發中物業及持作出售竣工物業

(a) 開發中物業

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020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	1,278,965	1,257,908
開發中物業包括：		
— 建造成本及資本化開支	513,422	485,538
— 資本化利息	183,755	169,772
— 土地使用權	581,788	602,598
	1,278,965	1,257,908

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至70年不等。

截至2021年6月30日止六個月的借款成本資本化比率為9.48%(截至2020年6月30日止六個月：9.51%)。

(b) 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業皆位於中國。

截至2021年6月30日止六個月，撇減開發中物業及持作出售竣工物業之撥備為人民幣2,991百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣250百萬元)(附註21)。

於2021年6月30日，開發中物業及持作出售竣工物業之賬面值撇減為人民幣6,215百萬元(2020年12月31日：人民幣3,224百萬元)。

簡明綜合中期財務資料附註

9. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
應收貿易賬款(a)	48,600	46,365
其他應收款項(b)	134,301	102,590
	182,901	148,955
減：應收貿易賬款及其他應收款項非即期部分	(6,955)	(7,249)
即期部分	175,946	141,706

(a) 應收貿易賬款

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
應收貿易賬款	48,928	46,606
減：減值準備計提	(328)	(241)
應收貿易賬款淨值	48,600	46,365
減：非即期部分	(6,955)	(7,146)
即期部分	41,645	39,219

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：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	42,807	40,655
90天以上及180天以內	2,382	1,991
180天以上及365天以內	3,724	3,600
365天以上	15	360
	48,928	46,606

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。

簡明綜合中期財務資料附註

9. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
其他應收款項	136,658	104,543
減：減值準備計提	(2,357)	(1,953)
其他應收款項淨值	134,301	102,590
減：非即期部分	—	(103)
即期部分	134,301	102,487

其他應收款項主要為應收合營企業款項、非控股權益、購買土地使用權的定金、建設項目和借款。

本集團的其他應收款項的賬面值均以人民幣計值。

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2021年6月30日及2020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。

10. 預付款項

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
預付增值稅及其他徵稅	25,865	23,502
預付款項及向第三方墊款	141,153	129,985
— 收購土地使用權	132,131	123,066
— 收購附屬公司	1,277	2,344
— 其他	7,745	4,575
	167,018	153,487
減：非即期部分		
— 收購無形資產及物業、廠房及設備的預付款	(2,334)	(2,461)
	164,684	151,026

簡明綜合中期財務資料附註

11. 以權益法入賬之投資

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
聯營公司	75,780	56,457
合營企業	39,956	35,813
	115,736	92,270

於簡明綜合全面收益表確認之金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
分佔聯營公司利潤	1,054	1,243
分佔合營企業虧損	(2,512)	(1,160)
	(1,458)	83

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	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	56,457	52,402
添置(附註a)	18,511	161
收購附屬公司(附註31)	10	—
出售	(237)	—
已宣派股息	—	(53)
分佔聯營公司除稅後利潤	1,054	1,243
其他全面(虧損)/收益	(15)	10
於6月30日之結餘	75,780	53,763

(a) 添置主要指於恒騰網絡集團有限公司的37.55%股權(附註20(a))。

並無與本集團於聯營公司之權益有關之或然負債或承擔。

11. 以權益法入賬之投資(續)

於合營企業之權益

於合營企業之權益變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	35,813	35,409
添置	7,145	3,116
出售	(580)	(2,759)
分佔合營企業除稅後虧損	(2,512)	(1,160)
其他全面收益	90	42
於6月30日之結餘	39,956	34,648

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2021年6月30日，本集團就合營企業及聯營公司若干借款提供之財務擔保為人民幣25,134百萬元(2020年12月31日：人民幣17,032百萬元)。

本集團於聯營公司之權益並無承擔。

12. 透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	1,412	1,587
添置	2,196	—
於權益確認之虧損淨額	(46)	(95)
於6月30日之結餘	3,562	1,492

簡明綜合中期財務資料附註

12. 透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產(續)

於2021年6月30日及2020年12月31日，透過其他全面收益按公平值列賬之結餘包括以下各項：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
上市股本證券	2,858	655
非上市股本證券	704	757
	3,562	1,412

於2021年6月30日，透過其他全面收益按公平值列賬按美元及人民幣計值。

截至2021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計提減值撥備(截至2020年6月30日止六個月：無)。

13. 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	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	11,425	8,926
添置	2,828	4,363
收購附屬公司(附註31)	168	—
公平值收益	620	107
出售	(3,548)	(3,143)
出售附屬公司	(23)	—
於6月30日之結餘	11,470	10,253
減：非即期部分	(9,866)	(8,550)
	1,604	1,703

13. 透過損益按公平值列賬之金融資產(續)

於2021年6月30日及2020年12月31日，透過損益按公平值列賬之金融資產之結餘包括以下各項：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
上市股本證券	698	922
非上市股本投資	10,772	10,503
	11,470	11,425
減：非即期部分	(9,866)	(8,230)
	1,604	3,195

於2021年6月30日及2020年12月31日，上市股本證券指本集團於若干在上海證券交易所有限公司、深圳證券交易所有限公司及聯交所上市公司之股本投資(於活躍市場報價)。

於2021年6月30日及2020年12月31日，非上市股本投資指本集團於若干高科技及媒體公司之股本投資。

此等投資之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收益/(虧損)」。

14. 受限制現金以及現金及現金等值物

(a) 受限制現金

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
以人民幣計值	74,738	21,968
以其他貨幣計值	117	24
	74,855	21,992

將中國集團實體以人民幣計值的銀行結餘換算為外幣及將該等以外幣計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2021年6月30日，本集團受限制現金主要包括興建項目保證按金、銀行承兌匯票及貸款保證按金及銷售保證按金。

簡明綜合中期財務資料附註

14. 受限制現金以及現金及現金等值物 (續)

(b) 現金及現金等值物

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
銀行存款及手頭現金：		
— 以人民幣計值	85,999	154,695
— 以其他貨幣計值	773	4,057
	86,772	158,752

將以人民幣計值的結餘換算為外幣及將該等以外幣計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。

於2021年6月30日，受規管的物業預售所得款項人民幣41,629百萬元已計入銀行存款。

15. 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 美元	普通股 面值等額 人民幣百萬元	股份溢價 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
截至2021年6月30日止六個月					
於2021年1月1日之結餘	13,239,284,900	132,392,849	933	3,702	4,635
根據購股權計劃發行普通股	8,554,000	85,540	1	27	28
購回股份	(46,084,000)	(460,840)	(4)	(441)	(445)
於2021年6月30日之結餘	13,201,754,900	132,017,549	930	3,288	4,218
截至2020年6月30日止六個月					
於2020年1月1日之結餘	13,226,187,900	132,261,879	932	643	1,575
根據購股權計劃發行普通股	17,077,000	170,770	1	57	58
購回股份	(188,155,000)	(1,881,550)	(13)	(700)	(713)
於2020年6月30日之結餘	13,055,109,900	130,551,099	920	—	920

截至2021年6月30日止六個月，本公司通過聯交所購回合共46,084,000股本公司股份，總代價為529百萬港元（相當於約人民幣441百萬元）。

簡明綜合中期財務資料附註

16. 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2021年6月30日止 六個月							
於2021年1月1日的結餘	(986)	56,850	32,797	3,503	323	299	92,786
透過其他全面收益按 公平值列賬之金融 資產公平值變動	—	(82)	—	—	—	—	(82)
非控股權益注資	—	21,626	—	—	—	—	21,626
根據購股權計劃發行 普通股	—	—	—	(6)	—	—	(6)
分佔以權益法入賬之 投資之其他全面收益	—	75	—	—	—	—	75
外幣換算差額	—	—	—	—	—	(953)	(953)
轉撥至法定儲備	—	—	253	—	—	—	253
僱員購股權計劃 (附註(c))	—	—	—	494	—	—	494
購回本公司股份	—	—	—	—	4	—	4
附屬公司擁有權權益 變動而控制權不變	—	8,783	—	—	—	—	8,783
於2021年6月30日的 結餘	(986)	87,252	33,050	3,991	327	(654)	122,980
截至2020年6月30日止 六個月							
於2020年1月1日的結餘	(986)	36,754	26,738	2,916	304	407	66,133
透過其他全面收益按 公平值列賬之金融 資產公平值變動	—	(50)	—	—	—	—	(50)
根據購股權計劃發行 普通股	—	—	—	(12)	—	—	(12)
分佔以權益法入賬之 投資之其他全面收益	—	52	—	—	—	—	52
外幣換算差額	—	—	—	—	—	171	171
轉撥至法定儲備	—	—	3	—	—	—	3
僱員購股權計劃	—	—	—	210	—	—	210
購回本公司股份	—	—	—	—	13	—	13
附屬公司擁有權權益 變動而控制權不變	—	(805)	—	—	—	—	(805)
於2020年6月30日的 結餘	(986)	35,951	26,741	3,114	317	578	65,715

簡明綜合中期財務資料附註

16. 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規例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

(i) 本公司僱員購股權計劃

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。

於2020年4月24日，623,000,000份購股權(「2020年購股權」)獲授予董事及僱員，行使價為每股13.11港元。所有購股權將於批授後5年內可行使。

16. 儲備 (續)

(c) 僱員購股權儲備 (續)

(i) 本公司僱員購股權計劃 (續)

購股權之變動如下：

	購股權數目
截至2021年6月30日止六個月	
於2021年1月1日的結餘	1,007,123,000
期內行使	(8,554,000)
期內註銷	(59,548,000)
於2021年6月30日的結餘	939,021,000
截至2020年6月30日止六個月	
於2020年1月1日的結餘	586,933,000
期內授予	623,000,000
期內行使	(17,077,000)
期內註銷	(37,501,000)
於2020年6月30日的結餘	1,155,355,000

簡明綜合中期財務資料附註

16. 儲備(續)

(c) 僱員購股權儲備(續)

(ii) 恒大汽車僱員購股權計劃

本集團的附屬公司中國恒大新能源汽車集團有限公司(「恒大汽車」)於2018年6月6日通過採納一項購股權計劃(「2018年購股權計劃」)。

於2020年11月6日，恒大汽車根據2018年購股權計劃，向其若干董事及其他選定僱員授出298,820,000股股份的購股權，行使價為每股23.05港元，作為對彼等服務的獎勵。所有授予的購股權於歸屬後10年內可以行使。倘購股權獲行使，每份購股權可轉換成一股普通股。本集團並無法律或推定責任以現金購回或償付購股權。

於2021年6月15日，恒大汽車根據2018年購股權計劃，向其若干董事及本集團其他選定僱員授出129,660,000股股份的購股權，行使價為每股32.82港元，作為對彼等服務的獎勵。所有授予的購股權於歸屬後10年內可以行使。倘購股權獲行使，每份購股權可轉換成一股普通股。本集團並無法律或推定責任以現金購回或償付購股權。

購股權之變動如下：

	購股權數目
於2021年1月1日的結餘	294,880,000
期內批予	129,660,000
期內沒收	(6,440,000)
於2021年6月30日的結餘	418,100,000

簡明綜合中期財務資料附註

17. 借款

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
計入非流動負債的借款：		
優先票據(附註(a))	126,938	151,277
中國企業債券(附註(b))	50,881	45,011
可換股債券(附註(c))	67	13,520
銀行及其他借款(附註(d))	351,955	420,581
	529,841	630,389
減：非流動借款即期部分	(198,115)	(249,334)
	331,726	381,055
計入流動負債的借款：		
銀行及其他借款(附註(d))	41,934	86,143
非流動借款即期部分	198,115	249,334
— 優先票據(附註(a))	24,229	26,039
— 中國企業債券(附註(b))	15,930	23,090
— 可換股債券(附註(c))	—	13,520
— 銀行及其他借款(附註(d))	157,956	186,685
	240,049	335,477
借款總額	571,775	716,532
借款總額按以下貨幣計值：		
人民幣	436,390	544,139
美元	128,994	152,098
港元	6,391	20,295
	571,775	716,532

簡明綜合中期財務資料附註

17. 借款(續)

(a) 優先票據

	2020年 12月31日 百萬美元	新發行 百萬美元	贖回償還 百萬美元	2021年 6月30日 百萬美元
面值				
2017年發行的2022年票據	997	—	—	997
2017年發行的2024年票據	951	—	—	951
2017年發行的2021年票據	598	—	(598)	—
2017年發行的2023年票據	1,332	—	—	1,332
2017年發行的2025年票據	4,650	—	(17)	4,633
2018年發行的2022年票據	644	—	—	644
2018年發行的2023年票據	589	—	—	589
2019年發行的2021年票據I	875	—	(875)	—
2019年發行的2022年票據I	1,025	—	—	1,025
2019年發行的2021年票據II	600	—	(600)	—
2019年發行的2022年票據II	1,450	—	—	1,450
2019年發行的2023年票據	834	—	—	834
2019年發行的2024年票據	691	—	—	691
2019年發行的2022年票據III	300	—	—	300
2019年發行的2021年票據III	1,050	—	(1,050)	—
2020年發行的2022年票據	1,999	—	—	1,999
2020年發行的2023年票據I	1,994	—	—	1,994
2020年發行的2023年票據II	999	—	—	999
2020年發行的2024年票據	995	—	—	995
2020年發行的2021年票據I	400	—	(400)	—
2020年發行的2021年票據II	500	—	(500)	—
2021年發行的2023年票據I	—	314	—	314
2021年發行的2023年票據II	—	110	—	110
總計	23,473	424	(4,040)	19,857
未確認融資費用	(288)			(223)
攤銷成本 — 美元	23,185			19,634
攤銷成本 — 人民幣	151,277			126,938

17. 借款(續)

(a) 優先票據(續)

於2017年3月23日，本公司按面值的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)(「2017年發行的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)(「2017年發行的2024年票據」)。

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)(「2017年發行的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)(「2017年發行的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)(「2017年發行的2025年票據」)。本集團於2021年6月已償還2017年發行的2021年票據中的598百萬美元。

於2018年11月6日，本公司按面值的100%發行13.0厘為期四年的優先票據，本金總額為645百萬美元(相當於約人民幣4,419百萬元)(「2018年發行的2022年票據」)及按面值的100%發行13.75厘為期五年的優先票據，本金總額為590百萬美元(相當於約人民幣4,042百萬元)(「2018年發行的2023年票據」)。

於2019年1月25日，本公司按面值的93.096%發行6.25厘為期三十個月的優先票據，本金總額為875百萬美元(相當於約人民幣5,945百萬元)(「2019年發行的2021年票據I」)及按面值的94.054%發行8.25厘為期三十八個月的優先票據，本金總額為1,025百萬美元(相當於約人民幣6,964百萬元)(「2019年發行的2022年票據I」)。本集團於2021年6月已償還2021年發行的2020年票據I的875百萬美元。

於2019年3月6日，本公司一間附屬公司按面值的100%發行9.00厘為期兩年的優先票據，本金總額為600百萬美元(相當於約人民幣4,023百萬元)(「2019年發行的2021年票據II」)。本集團於2021年3月已償還2019年發行的2021年票據II的600百萬美元。

於2019年4月11日，本公司按面值的100%發行9.50厘為期三年的優先票據，本金總額為1,450百萬美元(相當於約人民幣9,728百萬元)(「2019年發行的2022年票據II」)、按面值的100%發行10.00厘為期四年的優先票據，本金總額為850百萬美元(相當於約人民幣5,702百萬元)(「2019年發行的2023年票據」)及按面值的100%發行10.50厘為期五年的優先票據，本金總額為700百萬美元(相當於約人民幣4,696百萬元)(「2019年發行的2024年票據」)。

於2019年4月30日，本公司按面值的100%發行9.50厘為期三十三個月的優先票據，本金總額為300百萬美元(相當於約人民幣2,019百萬元)(「2019年發行的2022年票據III」)。

簡明綜合中期財務資料附註

17. 借款(續)

(a) 優先票據(續)

於2019年5月24日、2019年7月30日、2019年9月24日、2019年12月18日及2019年12月19日，本公司按面值的100%發行8.90厘為期兩年的優先票據，本金總額為1,050百萬美元(相當於約人民幣7,314百萬元)(「2019年發行的2021年票據III」)。本集團於2021年3月已償還2019年發行的2021年票據III的1,050百萬美元。

於2020年1月22日，本公司按面值的100%發行11.5厘為期三年的優先票據，本金總額為1,000百萬美元(相當於約人民幣6,813百萬元)(「2020年發行的2023年票據II」)以及12.0厘為期四年的優先票據，本金總額為1,000百萬美元(相當於約人民幣6,813百萬元)(「2020年發行的2024年票據」)。

於2020年1月24日，本公司一間附屬公司按面值的100%發行11.5厘為期三十三個月的優先票據，本金總額為2,000百萬美元(相當於約人民幣13,617百萬元)(「2020年發行的2022年票據」)以及12.0厘為期四十五個月的優先票據，本金總額為2,000百萬美元(相當於約人民幣13,617百萬元)(「2020年發行的2023年票據I」)。

於2020年2月及2020年3月，本公司按面值的100%發行8.90厘為期12個月的優先票據，本金總額為400百萬美元(相當於約人民幣2,725百萬元)(「2020年發行的2021年票據I」)。本集團於2021年3月已償還2020年發行的2021年票據I的400百萬美元。

於2020年7月及2020年8月，本公司按面值的100%發行8.90厘為期一年的優先票據，本金總額為500百萬美元(相當於約人民幣3,495百萬元)(「2020年發行的2021年票據II」)。本集團於2021年5月已償還2020年發行的2021年票據II的500百萬美元。

於2021年1月22日，本公司按面值的100%發行9.00厘為期兩年的優先票據，本金總額為314百萬美元(相當於約人民幣2,029百萬元)(「2021年發行的2023年票據I」)。

於2021年3月1日，本公司按面值的100%發行9.00厘為期1.89年的優先票據，本金總額為110百萬美元(相當於約人民幣712百萬元)(「2021年發行的2023年票據II」)。

所有優先票據包含各種提早贖回權。本集團可行使的提早贖回權被視為並非與主合約有密切關係的嵌入式衍生工具。本公司董事認為，上述提早贖回權的公平值於初始確認時以及於2021年6月30日及2020年12月31日並不重大。

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。

17. 借款(續)

(b) 中國企業債券

於2015年7月7日，本公司一間附屬公司按面值100%發行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2019年5月6日，本公司一間附屬公司按面值100%發行6.27厘為期四年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣15,000百萬元以及6.80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2020年1月8日，本公司一間附屬公司按面值100%發行6.98厘為期三年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣4,500百萬元。

於2020年5月26日，本公司一間附屬公司按面值100%發行5.90厘為期三年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣4,000百萬元。

於2020年6月5日，本公司一間附屬公司按面值100%發行5.60厘為期三年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣2,500百萬元。

於2020年9月23日，本公司一間附屬公司按面值100%發行5.80厘為期五年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣4,000百萬元。

於2020年10月19日，本公司一間附屬公司按面值100%發行5.80厘為期五年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣2,100百萬元。

於2021年4月27日，本公司一間附屬公司按面值100%發行7.00厘為期五年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣8,200百萬元。

除於2015年7月7日發行的人民幣8,200百萬元的中國企業債券外，其他中國企業債券包括提早贖回權。

提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入式衍生工具。董事認為，上述提早贖回權的公平值於2021年6月30日以及2020年12月31日並不重大。

簡明綜合中期財務資料附註

17. 借款(續)

(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18,000百萬港元的可換股債券(「可換股債券」)。

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，由持有人選擇以換股價每股38.99港元兌換為本公司普通股。

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。

負債成份最初按於初始確認時所得款項淨額減去衍生工具部份的公平值後的餘額確認，及其後以攤銷成本入賬。

本公司於2021年2月贖回大部分可換股債券。贖回完成後，購回的可換股債券被註銷。

(d) 銀行及其他借款

其他借款主要指中國若干從事房地產項目開發的本集團附屬公司與若干金融機構(「受託人」)訂立資金安排，據此，受託人為集團公司籌集信託資金並將資金注入集團公司。該等資金按固定利率計息並有固定還款期。

18. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
應付貿易賬款－第三方	666,902	621,715
其他應付款項	236,054	163,892
應付薪金	1,887	2,245
應計費用	9,703	10,412
政府補助遞延收入	4,185	2,983
租賃負債	3,996	3,190
其他應付稅項	40,177	34,015
	962,904	838,452
減：其他應付款項、政府補助遞延收入及租賃負債的非即期部分	(11,771)	(9,278)
即期部分	951,133	829,174

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
一年以內	582,431	560,517
一年以上	84,471	61,198
	666,902	621,715

簡明綜合中期財務資料附註

19. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
利息收入	2,111	2,579
沒收客戶定金	480	526
管理及諮詢服務收入	772	1,482
其他	604	849
	3,967	5,436

20. 其他收益

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
出售附屬公司收益淨額(附註a)	23,526	29
出售合營企業及聯營公司(虧損)/收益	(17)	296
匯兌(虧損)/收益淨額	(606)	867
	22,903	1,192

- (a) 於2021年6月29日，本集團以現金代價4,433百萬元(相當於人民幣3,688百萬元)出售本集團附屬公司恒騰網絡集團有限公司(「恒騰網絡」)8%股權。8%股權的代價與淨資產賬面值之間的差額為人民幣3,490百萬元，獲確認為出售附屬公司收益。於出售事項完成後，本集團持有恒騰網絡37.55%股權，並作為聯營公司入賬。餘下37.55%股權的公平值與淨資產賬面值之間的差額為人民幣17,531百萬元，獲確認為重新計量收益。

於2021年6月30日，本集團以現金代價人民幣2,760百萬元出售本集團附屬公司嘉凱城集團有限公司(「嘉凱城」)29.9%股權。29.9%股權的代價與淨資產賬面值之間的差額為人民幣1,481百萬元，獲確認為出售附屬公司收益。於出售事項完成後，本集團持有嘉凱城27.85%股權，並以透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產入賬。餘下27.85%股權的公平值與淨資產賬面值之間的差額為人民幣1,003百萬元，獲確認為重新計量收益。

簡明綜合中期財務資料附註

21. 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	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
已售物業成本	184,904	194,572
僱員福利開支	10,293	9,614
僱員福利開支(包括董事酬金)	14,217	13,559
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	(3,924)	(3,945)
稅項及其他徵稅	1,038	1,112
廣告及推廣開支	8,319	5,339
銷售佣金	5,195	4,678
物業、廠房及設備折舊	1,539	1,394
使用權資產及無形資產攤銷	1,411	1,016
待售物業及在建物業之撇減	2,991	250
金融資產減值虧損	491	249
捐獻	456	2,370

22. 融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
融資成本		
借款利息開支	36,907	41,838
減：資本化利息	(31,007)	(34,255)
	5,900	7,583
匯兌(收益)/虧損	(1,996)	3,012
其他融資成本	178	177
	4,082	10,772

簡明綜合中期財務資料附註

23. 衍生金融負債之公平值(虧損)/收益

截至2021年6月30日止六個月的公平值虧損主要為收購附屬公司產生的應付或然代價公平值變動(附註31)。

24. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
即期所得稅		
— 香港利得稅	18	21
— 中國企業所得稅	7,496	17,926
— 中國土地增值稅	5,872	9,773
	13,386	27,720
遞延所得稅項		
— 中國企業所得稅	(4,552)	(4,031)
— 中國土地增值稅	(1,419)	(1,625)
	7,415	22,064

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成員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2020年6月30日止六個月：25%)計算。

24. 所得稅開支(續)

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。

25. 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。

每股攤薄盈利乃透過調整發行在外普通股之加權平均數計算，以假設所有潛在攤薄普通股均獲悉數兌換。本公司之潛在攤薄普通股包括於2014年10月9日授出的購股權。

26. 股息

本公司董事會議決不宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

27. 財務擔保

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020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))	518,809	550,189
對合作方借款作出的擔保(附註(b))	12,921	12,452
對合營企業及聯營公司借款作出的擔保(附註29(c))	25,134	17,032
	556,864	579,673

簡明綜合中期財務資料附註

27. 財務擔保(續)

- (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以及按公平值計算的財務擔保並不重大。

- (b) 金額代表於評估與本集團之間具有持續業務關係的若干獨立第三方(主要為建築公司)之信貸歷史後，向此等獨立第三方就取得借款提供之擔保。本集團密切監察此等獨立第三方相關借款之償還進度。董事認為拖欠還款之可能性極微以及按公平值計量之財務擔保並不重大。

28. 承擔

(a) 房地產開發及收購附屬公司之承擔

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
已訂約但沒有撥備		
— 房地產開發活動	291,078	319,585
— 收購土地使用權	88,614	105,834
— 收購廠房及設備以及無形資產	13,568	14,196
	393,260	439,615

(b) 租賃承擔

於2021年6月30日，本集團並無任何重大短期租賃承擔。

29. 有關連人士交易

許家印教授為本公司的最終控股股東兼董事。

(a) 與有關連人士之交易

截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團於一般業務過程中與有關連人士進行以下重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
交易性質		
聯營公司		
向聯營公司提供服務	1	—
向聯營公司銷售貨物	2	—
聯營公司收取的貸款利息	185	96
合營企業		
向合營企業提供管理及諮詢服務	695	1,088
向合營企業銷售貨物	151	195
向合營企業提供服務	846	271
來自合營企業之租金收入	32	12
來自合營企業之利息收入	443	258
合營企業收取的租金費用	16	75
向一間合營企業購買貨物	20	8
保險採購統一協議	8	138
一間合營企業收取的利息開支	203	257
本公司股東及主要管理人員		
許家印教授收取優先票據利息(附註29(b)(iv))	19	396
夏海鈞先生(「夏先生」)收取優先票據利息(附註29(b)(iv))	27	33
賴立新先生(「賴先生」)收取優先票據利息(附註29(b)(iv))	1	—

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，上述有關連人士交易乃於一般業務過程按照本集團與相關有關連人士協定之條款進行。

簡明綜合中期財務資料附註

29. 有關連人士交易 (續)

(b) 與有關連人士之結餘

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團與有關連人士有如下重大非貿易結餘：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
現金及現金等值物		
— 聯營公司	1,323	10,456
應收貿易賬款		
— 聯營公司	3	2
— 合營企業	489	460
	492	462
其他應收款項(附註(i))		
— 聯營公司	1,719	1,505
— 合營企業	40,795	33,296
	42,514	34,801
預付款項		
— 合營企業	1,030	49
應付貿易賬款及其他應付款項(附註(ii))：		
— 合營企業	95,168	50,969
— 聯營公司	2,124	1,014
— 許家印教授	17	17
— 夏先生	16	17
— 賴先生	1	1
	97,326	52,018
租賃負債		
— 一間合營企業	435	455
借款		
— 一間合營企業(附註(iii))	2,806	2,806
— 聯營公司(附註(iii))	5,558	5,560
— 許家印教授(附註(iv))	323	326
— 夏先生(附註(iv))	502	506
— 賴先生(附註(iv))	24	27
	9,213	9,225

29. 有關連人士交易 (續)

(b) 與有關連人士之結餘 (續)

- (i) 除應收合營企業款項人民幣15,620百萬元(2020年12月31日：人民幣15,994百萬元)按年利率介乎4%至15%(2020年12月31日：4%至15%)計息並根據各協議收取外，剩餘結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及按要求償還。
- (ii) 有關結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及按要求償還。
- (iii) 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。
- (iv) 有關餘額指許家印教授認購2020年發行的2024年50百萬美元的票據。

有關餘額分別指夏先生認購2017年發行的2025年28百萬美元的票據及2020年發行的2023年50百萬美元的票據II。

有關餘額分別指賴先生認購2017年發行的2025年20萬美元的票據、2019年發行的2022年30萬美元的票據、2019年發行的2021年30萬美元的票據、2020年發行的2023年30萬美元的票據II、2020年發行的2022年90萬美元的票據II、2017年發行的2023年1百萬美元的票據、2017年發行的2021年20萬美元的票據及2017年發行的2022年90萬美元的票據。

(c) 向合營企業及聯營公司提供財務擔保

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
財務擔保：		
向合營企業及聯營公司提供財務擔保	25,134	17,032

(d) 主要管理人員薪酬

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

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
薪金及其他僱員福利	368	511

簡明綜合中期財務資料附註

30. 非控股權益

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
於1月1日	203,530	212,837
期內(虧損)/利潤	(3,884)	8,221
通過其他全面收益按公平值計算的金融資產公平值變動，扣除稅項	48	(22)
外幣換算差額	(309)	22
注資(附註(a))	30,708	14,258
收購附屬公司－收購資產	—	390
收購附屬公司－收購業務(附註31)	64	—
附屬公司擁有權權益變動而控制權不變(附註(b))	(7,357)	(33,108)
股息	(40)	(16,341)
出售附屬公司	(2,766)	(145)
僱員購股權計劃	239	58
	220,233	186,170

(a) 注資

	非控股權益 人民幣百萬元	儲備 人民幣百萬元	所收取現金 人民幣百萬元
恒大汽車(附註(i))	7,669	14,135	21,804
其他附屬公司(附註(ii))	23,039	7,491	30,530
	30,708	21,626	52,334

- (i) 於2021年1月24日，本集團附屬公司恒大汽車與6名第三方投資者訂立認購協議，以每股27.3港元配發及發行合共952,383,000股認購股份，所得款項淨額約26,000百萬港元(相當於約人民幣21,804百萬元)。歸屬於若干投資者的淨資產賬面值人民幣7,669百萬元確認為非控股權益增加。歸屬於若干投資者的所得款項淨額與淨資產賬面值之間的差額人民幣14,135百萬元確認為儲備增加。
- (ii) 截至2021年6月30日止六個月，本集團已成立若干從事房地產發展及物業銷售代理業務的新附屬公司，並從少數股東權益中獲取合共人民幣30,530百萬元的注資。歸屬於若干少數股東權益的淨資產賬面值人民幣23,039百萬元確認為非控股權益增加。歸屬於少數股東權益的注資與淨資產賬面值之間的差額人民幣7,491百萬元確認為儲備增加。

30. 非控股權益 (續)

(b) 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變

	非控股權益 人民幣百萬元	儲備 人民幣百萬元	所收取現金 人民幣百萬元
恒大汽車(附註(i))	337	8,464	8,801
恒騰網絡(附註(ii))	1,776	1,485	3,261
其他附屬公司(附註(iii))	(9,470)	(1,166)	(10,636)
	(7,357)	8,783	1,426

- (i) 於2020年5月12日，本集團以現金代價人民幣8,801百萬元出售恒大汽車260百萬股股份。本集團於恒大汽車的股本權益由67.64%變更為64.98%，而恒大汽車仍為本集團的附屬公司。所出售股份的股本權益賬面值人民幣337百萬元確認為非控股權益增加。出售恒大汽車股份所得款項淨額與所出售股本權益賬面值之間的差額人民幣8,464百萬元確認為儲備增加。
- (ii) 於2021年1月20日，本集團附屬公司恒騰網絡收購Virtual Cinema Entertainment Limited及其附屬公司(「Virtual Cinema」)100%股權，該公司主要從事電影及電視節目製作及網上流媒體平台(附註31(b))。部分代價3,913百萬港元(約人民幣32.61億元)以發行1,154,330,943股恒騰網絡股份支付，發行價為3.39港元。本集團於恒騰網絡的股權由52.06%變更為45.55%，而恒騰網絡仍為本集團的附屬公司。已發行股份公平值確認為非控股權益增加及儲備增加，分別為人民幣1,776百萬元及人民幣1,485元。
- (iii) 截至2021年6月30日止六個月，本集團向非控股股東收購若干附屬公司的若干股權達人民幣9,470百萬元，所支付代價與所收購股權賬面值之間的差額人民幣1,166百萬元確認為儲備減少。

簡明綜合中期財務資料附註

31. 業務合併

截至2021年6月30日止六個月，本集團收購若干從物業管理及互聯網業務的公司的控股權益。

(a) 收購物業管理業務

截至2021年6月30日止六個月，本集團以總現金代價人民幣2,413百萬元收購若干物業管理公司。

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

	人民幣百萬元
現金代價	2,354
或然代價公平值	59
截至收購日期的總代價	2,413
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	25
使用權資產	25
投資物業	35
無形資產	1,054
以權益法入賬之投資	10
透過損益按公平值列賬之金融資產	168
現金及現金等值物	245
其他資產	684
其他負債	(1,343)
可識別淨資產總值	903
非控股權益	(62)
已收購可識別淨資產	841
商譽	1,572

31. 業務合併(續)

(a) 收購物業管理業務(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
代價公平值總額	2,413
減：截至2021年6月30日的應付現金代價	(1,282)
期內已付現金代價	1,131
減：收購附屬公司中的現金及現金等值物	(245)
現金之現金流出淨額	886

收入及利潤貢獻

所收購業務自其各自收購日期至2021年6月30日期間為集團貢獻收入人民幣1,053百萬元及利潤淨額人民幣78百萬元。倘收購已於2021年1月1日發生，截至2021年6月30日止六個月的綜合收益及綜合稅後利潤將分別為人民幣223,074百萬元及人民幣10,546百萬元。

(b) 收購互聯網業務

於2021年1月20日，本集團附屬公司恒騰網絡收購Virtual Cinema 100%已發行股份，Virtual Cinema主要從事電影及電視節目製作及網上流媒體平台。

代價結合以下方式支付：(i)代價中的3,913百萬港元(約人民幣3,261百萬元)以發行價為3.39港元的恒騰網絡1,154,330,943股股份支付；及(ii)代價中最多2,907百萬港元(約人民幣2,423百萬元)以配發及發行最多1,834,279,307份恒騰網絡認股權證結算，初始認股權證行使價為每股認股權證股份0.96港元。

實際發行的認股權證數量以收購後三年的Virtual Cinema淨利潤為準。

下表概述已支付的Virtual Cinema代價及於收購日期確認的收購資產及承擔負債金額。

簡明綜合中期財務資料附註

31. 業務合併(續)

(b) 收購互聯網業務(續)

代價	人民幣百萬元
股份代價公平值	3,261
或然代價公平值	2,423
截至收購日期的總代價	5,684
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	1
使用權資產	1
無形資產	2,338
其他資產	308
其他負債	(1,178)
可識別淨資產總值	1,470
非控股權益	(2)
已收購可識別淨資產	1,468
業務合併的商譽	4,216

業務合併現金代價總額與收購現金流出之對賬如下：

	人民幣百萬元
期內已付現金代價	—
加：收購附屬公司中的現金及現金等值物	90
截至收購日期的現金流入	90

收入及利潤貢獻

所收購業務自其各自收購日期至2021年6月30日期間為集團貢獻收入人民幣1,345百萬元及利潤淨額人民幣152百萬元。倘收購已於2021年1月1日發生，截至2021年6月30日止六個月的綜合收益及綜合稅後利潤將分別為人民幣222,749百萬元及人民幣10,527百萬元。

32. 期後事項

於2021年6月30日後，本集團留意到市場流傳一些有關本集團的負面報導，有關報導對本集團的流動資金造成一定的不利影響。

鑒於上述對本集團流動資金的不利影響，在本集團物業發展業務中，造成延遲支付供應商及工程款情況，導致本集團部分相關項目停工。目前在政府的協調支持下，本集團正在積極與供應商及建築承包商洽談爭取該等項目復工。但假如有關項目未能復工，可能存在對項目減值及影響本集團流動資金的風險。

為改善現階段現金流狀況，應對流動資金問題，自2021年6月30日起至2021年8月27日止，本集團採取以下措施：

積極解決向供應商及承包商付款

- 本集團向供應商及承包商出售物業單位以抵扣部分欠款，總金額約人民幣25,170百萬元；

出售相關資產權益

- 按每股3.20港元之價格出售恒騰網絡集團有限公司合共11%股份給兩名買方，總代價約為3,250百萬港元；扣除本集團同時向恒騰網絡集團提供的股東貸款後，可自有關銷售回收現金淨額約1,180百萬港元；
- 按每股人民幣6.0元之價格出售盛京銀行股份有限公司1.9%股份，總代價為人民幣1,000百萬元；
- 出售深圳市高新投集團有限公司7.08%股權，總代價約為人民幣1,040百萬元；
- 出售恒大冰泉集團有限公司49%股權，總代價約為人民幣2,000百萬元；及
- 出售5個物業項目股權及其他非核心資產，總代價約為人民幣92.7億元。

本集團存在借款違約及正常業務過程以外的訴訟風險。

本集團將繼續積極接觸潛在投資者，商討出售中國恒大新能源汽車集團有限公司(708.HK)及恒大物業集團有限公司(6666.HK)的部分權益，同時將採取以下措施，以減輕目前所面臨的流動資金問題，主要包括：調整項目開發時間表、嚴格控制成本、大力促進銷售及回款、爭取借款續貸和展期、出售股權和資產(包括但不限於投資物業、酒店及其他物業)及引入投資者增加本集團及附屬公司的股本，爭取進一步改善流動性、舒緩資金壓力和削減債務。

假如本集團未能如期執行上述措施、維持現有融資及/或取得必需的新增融資，其流動資金問題或會進一步惡化，可能導致貸款違約及出現對本集團造成重大不利影響的訴訟。