



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



# 2020

中期報告



MIX  
Paper from  
responsible sources  
FSC® C015530



# 目錄

- 2 董事局及委員會
- 3 公司及股東資料
- 5 主席報告書
- 10 管理層討論及分析
- 17 企業管治及其他資料
- 28 簡明綜合資產負債表
- 30 簡明綜合全面收益表
- 32 簡明綜合權益變動表
- 34 簡明綜合現金流量表
- 36 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](http://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  
中國光大銀行股份有限公司  
浙商銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
中國農業發展銀行  
興業銀行股份有限公司  
南洋商業銀行(中國)有限公司  
九江銀行股份有限公司  
上海銀行股份有限公司  
吉林銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
廣發銀行股份有限公司  
渤海銀行股份有限公司  
漢口銀行股份有限公司  
洛陽銀行股份有限公司  
龍江銀行股份有限公司  
錦州銀行股份有限公司

## 股東資料

### 上市資料

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

### 證券代號

#### 股份

香港聯交所：3333

#### 債券

11.00厘於2020年到期的優先票據  
通用號碼：190367169  
ISIN: XS1903671698

6.25厘於2021年到期的優先票據  
通用號碼：162759914  
ISIN: XS1627599142

9.00厘於2021年到期的優先票據  
通用號碼：195832170  
ISIN: XS1958321702

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

9.5厘於2022年到期的優先票據  
通用號碼：198203696  
ISIN: XS1982036961

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

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

## 公司及股東資料

4.25厘於2023年到期的可換股債券

通用號碼：176780096

ISIN: XS1767800961

7.50厘於2023年到期的優先票據

通用號碼：162759949

ISIN: XS1627599498

10.0厘於2023年到期的優先票據

通用號碼：198203777

ISIN: XS1982037779

12.0厘於2023年到期的優先票據

通用號碼：210919210

ISIN: XS2109192109

11.5厘於2023年到期的優先票據

通用號碼：210683429

ISIN: XS2106834299

13.75厘於2023年到期的優先票據

通用號碼：190367193

ISIN: XS1903671938

9.50厘於2024年到期的優先票據

通用號碼：158786753

ISIN: XS1587867539

10.5厘於2024年到期的優先票據

通用號碼：198204064

ISIN: XS1982040641

12.0厘於2024年到期的優先票據

通用號碼：210683437

ISIN: XS2106834372

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](mailto:evergrandelR@evergrande.com)

電話：(852) 2287 9229

# 主席報告書



## 業務回顧

2020年上半年，受全球疫情沖擊，世界經濟嚴重衰退，產業鏈供應鏈循環受阻，國際貿易投資萎縮，大宗商品市場動蕩。世界經合組織認為，全球經濟正面臨2008年金融危機以來最嚴峻的挑戰，預測2020年世界經濟將至少萎縮6%。國際貨幣基金組織最新展望認為，2020年全球經濟增長率預計為負4.9%，西方主要發達經濟體將出現同步深度衰退。中國則在付出經濟社會沉重代價的情況下，較短時間內有效控制了疫情，不失時機推進復工復產，經濟活動呈現出堅強韌性和巨大潛能。

上半年，中央堅持「房住不炒」定位不變，房地產領域金融監管依然從嚴。地方政府為應對新冠疫情帶來的影響，因城施策更加靈活，但仍堅守「限購」、「限貸」底線，以促進房地產市場平穩運行。隨著二季度國內疫情逐步受控，一二線城市市場恢復較快，部分熱點城市量價齊升，三四線代表城市跟隨復蘇，但累計漲幅收窄。受疫情影響，上半年全國商品房銷售額66,895億元、同比降低5.4%，商品住宅59,633億元、同比降低2.8%；庫存小幅上升，期末待售面積5.11億平方米、同比增長1.8%，商品住宅待售面積2.39億平方米，同比增長2.7%；十強房企市佔率達到29.8%，同比提升2.9個百分點<sup>1</sup>。

<sup>1</sup> 數據來源：國家統計局、各上市公司公告

## 主席報告書

面對疫情影響、行業銷售普遍下滑的背景，董事局堅持實施年初提出的「高增長、穩規模、降負債」發展戰略，在做好疫情防控的同時率先復工復產，以高質量、高性價比的產品迅速搶佔市場，實現銷售及回款高速增長，並抓住疫情期間的機遇補充優質土地儲備。文化旅遊、健康養生產業銷售收入不斷增長，新能源汽車產業同時研發14款車型，恒馳6款車全球發佈，覆蓋A到D級所有級別及轎車、SUV、MPV等全系列車型，此外上海、廣州生產基地正式亮相，已進入設備安裝調試階段，不斷推動集團發展行穩致遠。同時，本集團旗下的物業管理集團金碧物業有限公司（「金碧物業」）預期未來將保持高速增長，並已於8月成功引入多家卓有聲譽的戰略投資人入股235億港元，有助於公司的下一步發展。

### 繼續保持龐大優質住宅土地儲備，夯實高質量發展基礎

報告期內，房地產業於集團架構內的基礎地位更加鞏固，土地儲備規模龐大，結構更趨優化，為集團進一步高增長奠定了堅實基礎。

上半年，集團抓住疫情期間的機遇，共計購得住宅土地儲備111幅，並就現有19個項目進一步購買周邊土地，新購住宅土地儲備建築面積5,459萬平方米，平均成本人民幣2,455元/平方米。新項目主要分佈於北京、廣州、深圳、成都、重慶、海口、昆明、蘭州、貴陽、哈爾濱、煙台、無錫、溫州等一二綫及三綫城市。

截至2020年6月30日，集團住宅土地儲備項目817個，分佈於中國229個城市，覆蓋了幾乎全部一綫城市、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，總規劃建築面積2.4億平方米，土地儲備原值為人民幣5,094億元。其中一綫城市土地儲備原值達人民幣492億元，佔比10%，平均樓面地價人民幣3,711元/平方米，二綫城市土地儲備原值達人民幣2,871億元，佔比56%，平均樓面地價人民幣2,572元/平方米，三綫城市土儲原值人民幣1,731億元，佔比34%，平均樓面地價人民幣1,501元/平方米。

集團擁有舊改項目104個，其中深圳55個，大灣區12個（除深圳以外），太原11個，石家莊4個，昆明3個，貴陽3個，鄭州2個。

### 合約銷售額及銷售回款強勁增長，高增長戰略取得巨大成果

報告期內，集團實現合約銷售金額人民幣3,488.4億元，同比2019年上半年的2,818億元增長23.8%，完成全年6,500億元合約銷售目標的54%；合約銷售面積3,863.2萬平方米，同比2019年上半年的2,620萬平方米增長47.5%。上半年累計銷售回款人民幣3,120.0億元，同比2019年上半年1,874億元增長66.5%。上半年銷售回款率89.4%，同比2019年上半年的66.5%上升近23個百分點。上述合約銷售金額及累計銷售回款數據均刷新了集團歷史同期最高紀錄。

## 主席報告書

上半年集團新開盤項目63個，分佈於深圳、廣州、天津、重慶、成都、合肥、武漢、昆明、貴陽、石家莊、瀋陽、廈門、佛山等數十個城市；處於完全竣工及在建不同階段的在售項目累計達到1,085個。

在疫情影響、行業銷售普遍下滑的背景下，集團通過打造高質量、高性價比產品滿足市場需求，尤其是2020年2月以來開創性實施網上銷售，推動銷售額強勁增長，展現出強大執行力和抗風險能力。本集團對完成2020年全年各項經營目標充滿信心。

### 防控疫情同時率先復工復產，周密統籌科學匹配開竣工計劃

報告期內，集團積極防控疫情，並於疫情受控後率先復工復產，2020年3月底復工率已達到95%，確保上半年項目正常開發銷售和貨源充足。

集團周密統籌、科學匹配開竣工計劃，上半年新開工面積3,767萬平方米，同比增長約7.3%。於2020年6月30日，集團在建工程面積1.23億平方米。於報告期內，竣工面積3,734萬平方米。

報告期內，集團有841個項目實現交樓，交樓金額2,608.4億元。董事局相信，憑藉強大的執行力，集團將進一步以高質量、高性價比的產品搶佔市場，應對市場可能的任何變化。

### 多元協同、多點支撐，產業新格局日益成型

本集團新能源汽車產業的發展目標是3-5年成為世界規模最大、實力最強的新能源汽車集團。戰略定位是核心技術必須世界領先、產品品質必須世界一流、成本必須大幅度下降。通過對世界汽車產業的深入研究，整合全球頂尖人才、技術、設備為己所用，開辟一條與眾不同的造車路。

**實現核心技術世界領先：**通過一系列國際併購與戰略合作，擁有了世界頂級的新能源汽車3.0底盤架構知識產權、德國hofer頂級的三合一動力總成技術、薩博汽車(SAAB)的歐洲研發和人才團隊、科尼賽克的頂級新能源汽車研發生產技術；並引進韓國SK電池研究院院長李浚秀及其團隊，計劃在明年下半年生產世界領先水平的電池。

**實現產品品質世界一流：**與全球多家汽車工程技術龍頭、15位全球頂級造型設計大師戰略合作，同步研發14款車；與世界前110家汽車零部件龍頭企業簽訂合作協議，建立龐大的世界頂級供應鏈體系，並實現全部在中國生產製造。

**實現成本大幅下降：**3-5年實現每年產銷100萬輛的規模、提高通用化率，大幅度降低管理費用、銷售費用、零部件價格。此外，我們擁有目前世界上最先進的汽車智能製造基地，上海、廣州生產基地裝配了2,545台智能機器人，可確保生產效率、產品合格率及產品品質的大幅提升，實現生產成本的大幅下降。

## 主席報告書

2020年8月3日，恒馳首期六款車全球發佈，覆蓋A到D級所有級別及轎車、SUV、MPV等全系列車型，實現產品線全覆蓋。2020年8月7日，上海、廣州生產基地正式對外亮相。兩大基地均按照工業4.0標準建設，採用世界最先進的裝備、世界最先進的工藝、實現世界最先進的智能製造。首期規劃年產能均為20萬輛，目前基地已全線進入設備安裝調試階段，2020年9月具備試生產條件。

在智慧充電方面，與國家電網成立合資公司「國網恒大」，雙方各持股50%，聚焦社區停車庫車位的智慧充電服務。目前恒大全國1,000多個社區中已有700多個社區運營智慧充電業務，覆蓋200多萬業主，業主可享受報裝快捷、使用便利、費用低的充電服務。

在汽車銷售網絡建設方面，入股全球最大汽車經銷商廣匯集團，共運營超過800個營業網點。正在快速籌建恒馳汽車展示體驗、銷售、維修售後服務三大中心，其中恒馳展示體驗中心36個、恒馳銷售中心1,600個、自營及授權維修售後服務中心3,000個，建立龐大的汽車銷售渠道和售後服務網點。

在文化旅遊產業方面，經過多年的調研和探索，本集團著重打造填補世界空白的兩大拳頭產品「恒大童世界」和「恒大水世界」。恒大童世界是專為2-15歲的少年兒童打造，全球唯一的「全室內、全天候、全季節」大型主題樂園。每個恒大童世界樂園輻射半徑500公里，輻射周邊人口8,000萬，目前15個童世界項目已佈局完成，預計2022年起陸續實現開業。

恒大水世界由恒大篩選全球現有170多項水上遊樂項目，組成最受游客歡迎的120餘個項目，將成為全球最大的「全室內、全天候、全季節」大型溫泉水樂園。未來三年將在全國佈局20-30個。

中國海南海花島目前各業態外立面已完工，正緊鑼密鼓地進行室內裝修及設備安裝工作，目前已簽約全球136家美食商戶，65個國際零售品牌，計劃2021年盛大開業。

本集團聚焦大健康產業，成功打造填補中國空白的健康新生活拳頭產品「恒大養生谷」。恒大養生谷整合一流的醫療、健康管理、養生、養老、保險、旅遊等資源，搭建會員制平台，獨創「四大園」，通過「五大創建」、「四大服務」，為會員提供全周期、全方位的健康服務。目前擁有29個健康產業項目，未來三年計劃實現恒大養生谷佈局70個。博鰲恒大國際醫院為恒大首個國際醫院，是布萊根和婦女醫院（哈佛大學醫學院主要教學醫院之一）在境外的唯一附屬醫院。

新能源汽車產業和大健康產業由本集團的附屬公司中國恒大新能源汽車集團有限公司(00708.HK)規劃運營。

## 主席報告書

### 業務展望

展望未來，董事局判斷，此次前所未見的疫情已成為重塑全球政治、經濟、社會格局的重要歷史變量，全球經濟短期內恐難涅槃重生，更大可能是經歷曲折復蘇後緩慢恢復生機。而隨著國內疫情防控取得階段性成果，中國政府明確強調抓好「六保」、促進「六穩」，落實各項政策舉措，與企業共克時艱。二季度中國GDP已率先沖破疫情風浪，增長率為3.2%。國際貨幣基金組織亦預測，中國將成為2020年唯一實現正增長的主要經濟體，今明兩年中國對世界經濟增長的貢獻率將達到51.2%。

產業政策方面，中央政府將繼續堅持「房住不炒」定位，因城施策，促進房地產市場平穩健康發展；實施擴大內需戰略，減稅降負，在疫情防控常態化前提下支持文化、旅遊等產業恢復發展，使提振消費與擴大投資有效結合、相互促進；推廣新能源汽車，並加強新型基礎設施建設，增加充電樁、換電站等設施，激發新消費需求、助力產業升級。

董事局立足對環球經濟及國家產業政策的系統分析，將繼續堅定不移實施「高增長、控規模、降負債」發展戰略，進一步夯實房地產基礎，進一步擴大旅遊集團盈利規模，加速推進新能源汽車、新能源科技集團的產品研發及生產銷售，力爭3至5年建成世界規模最大、實力最強的新能源汽車集團，不斷鞏固民生地產為基礎，文化旅遊、健康養生為兩翼，新能源汽車為龍頭的產業格局，實現集團持續穩健發展。

### 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，2020年8月31日

## 管理層討論及分析

### 整體表現

本集團在報告期內收入為人民幣2,666.3億元(2019年同期：人民幣2,269.8億元)，同比上升17.5%。毛利為人民幣666.8億元(2019年同期：人民幣772.6億元)，同比下降13.7%。

報告期內的核心業務利潤為人民幣192.5億元。按淨利潤扣除投資物業公平值收益、匯兌損益、金融工具之公平值損益、捐贈及部分非房地產開發業務的虧損而計算。報告期內核心業務利潤率為7.2%。

### 收入

本集團報告期內收入為人民幣2,666.3億元，較2019年同期的人民幣2,269.8億元上升17.5%。其中，物業發展部份收入從2019年同期的人民幣2,211.4億元上升18.0%至人民幣2,610.4億元。增長主要由於本年的交樓面積比2019年同期增加30.2%，交樓物業的平均銷售價格比2019年同期下降了9.4%。物業管理收入達人民幣29.7億元，較2019年同期的人民幣23.2億元)上升28.0%。主要由於本集團於報告期內提供管理服務的面積增加。投資物業收入為人民幣4.5億元，較2019年同期的人民幣8.2億元下降45.1%，主要由於為與租戶共度時艱，本集團在1至3月提供了減免租金的優惠措施，導致報告期內租金收入減少。

### 毛利

本集團報告期內毛利為人民幣666.8億元，較2019年同期的人民幣772.6億元下降13.7%。報告期內毛利減少主要由於受新冠病毒疫情爆發影響，集團進行了全國促銷活動，實施銷售價格優惠，銷售價格下降。所以，雖然報告期內的收入增加，但是利潤減少，毛利率降為25.0%。

### 投資物業公平價值收益

本集團報告期內投資物業公平價值收益為人民幣10.3億元，與2019年同期的人民幣10.0億元相若。本集團的投資物業主要包括建築面積約897萬平方米的居住社區商業裙樓、寫字樓及約35.9萬個車位。

### 其他收入

報告期內，其他收入為人民幣54.4億元，較2019年同期的人民幣34.1億元上升59.5%。主要是利息收入、沒收客戶定金以及來自合營公司的管理及諮詢服務收入。

## 管理層討論及分析

### 其他收益／(虧損)，淨額

報告期內，其他收益淨額為人民幣11.9億元。主要是處置聯營公司及合營企業收益和匯兌收益。2019年同期的其他虧損淨額為人民幣4.0億元，主要是匯兌虧損。

### 銷售及營銷成本

報告期內，本集團銷售及營銷成本由2019年同期的人民幣101.5億元上升至人民幣137.0億元，增長35.0%。合約銷售及營銷成本與合約銷售額的比率為3.9%，主要因應市場環境，增加了銷售佣金、廣告和市場推廣投入，以推動銷售。

### 行政費用

於報告期內，本集團的行政費用由2019年同期的人民幣89.1億元略微上升至人民幣90.5億元，主要由於本集團於報告期控制了各項行政費用支出。

### 借款

於2020年6月30日，本集團的借款為人民幣8,355億元，還款期如下：

	2020年 6月30日 (人民幣十億元)	佔借款總額 的百分比	2019年 12月31日 (人民幣十億元)	佔借款總額 的百分比
1年以內	395.7	47.4%	372.1	46.5%
1至2年	195.4	23.4%	206.5	25.8%
2至5年	233.3	27.9%	183.5	23.0%
5年以上	11.1	1.3%	37.8	4.7%
	<b>835.5</b>	<b>100.0%</b>	799.9	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2020年6月30日借款平均年利率為9.14% (2019年12月31日：8.99%)。

## 管理層討論及分析

### 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。然而，借款中的23.8%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。由於人民幣在報告期貶值，本集團錄得匯兌損失。然而，外幣借款到期償還時，有關外幣借款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

於2020年6月30日，本集團現金及現金等價物以及受限制現金總額為人民幣2,046.4億元。充足的營運資金保證了本集團的正常運營，同時也為本集團尋找最佳商機提供了支持。

### 合約銷售

報告期內，集團實現合約銷售金額人民幣3,488.4億元，同比增長23.8%；合約銷售面積3,863.2萬平方米，同比增長47.5%。上半年累計銷售回款人民幣3,120.0億元，同比增長66.5%。上述合約銷售金額及累計銷售回款數據均刷新了集團歷史同期最高紀錄。

上半年集團新開盤項目63個，分佈於深圳、廣州、天津、重慶、成都、合肥、武漢、昆明、貴陽、石家莊、瀋陽、廈門、佛山等數十個城市；處於完全竣工及在建不同階段的在售項目累計達到1,085個，分佈與中國31個省、區、市。

## 管理層討論及分析

下表載列集團2020年上半年合約銷售金額地區分佈情況。

省份	合約銷售金額 (人民幣百萬元)	佔比
廣東省	36,625.2	10.4%
江蘇省	30,468.9	8.7%
浙江省	24,384.0	7.0%
四川省	22,586.6	6.5%
河南省	17,897.3	5.1%
遼寧省	17,299.5	5.0%
山東省	16,619.8	4.8%
安徽省	16,366.9	4.7%
湖南省	15,662.3	4.5%
重慶市	14,718.0	4.2%
河北省	12,681.1	3.6%
山西省	12,231.0	3.5%
貴州省	11,570.3	3.3%
湖北省	10,545.3	3.0%
江西省	9,563.8	2.7%
海南省	9,345.7	2.7%
內蒙古自治區	8,624.0	2.5%
福建省	8,010.6	2.3%
陝西省	7,983.4	2.3%
雲南省	7,753.3	2.2%
廣西壯族自治區	6,816.1	2.0%
上海市	6,129.7	1.8%
黑龍江省	5,162.9	1.5%
吉林省	5,097.2	1.5%
新疆維吾爾族自治區	2,804.1	0.8%
天津市	2,771.8	0.8%
北京市	2,681.5	0.8%
甘肅省	2,480.5	0.7%
香港特別行政區	2,163.2	0.6%
寧夏回族自治區	1,795.9	0.5%
青海省	1.4	—
<b>合計</b>	<b>348,841.3</b>	<b>100.0%</b>

截至2020年8月底，集團全年累計已完成合約銷售額4,506.2億元，完成全年6,500億元合約銷售目標的69.3%；合約銷售面積4,934.3萬平方米。

## 管理層討論及分析

### 房地產開發

截至2020年6月30日，集團在建面積1.23億平方米。

下表載列2020年上半年集團項目的竣工面積分佈情況。

省份	2020年	
	上半年竣工面積 (單位：千平方米)	佔比
廣東省	3,295.18	8.83%
四川省	2,841.50	7.61%
江蘇省	2,533.83	6.77%
浙江省	2,490.98	6.67%
重慶市	2,335.86	6.26%
安徽省	2,245.23	6.01%
遼寧省	2,116.88	5.67%
山西省	1,941.73	5.20%
雲南省	1,789.04	4.79%
湖南省	1,779.24	4.77%
貴州省	1,645.65	4.41%
湖北省	1,625.51	4.35%
河南省	1,483.32	3.97%
內蒙古自治區	1,448.50	3.88%
陝西省	1,311.50	3.51%
河北省	1,174.81	3.15%
廣西壯族自治區	876.46	2.35%
福建省	871.95	2.34%
吉林省	836.29	2.24%
江西省	789.29	2.11%
甘肅省	740.89	1.98%
黑龍江省	356.87	0.96%
天津市	332.49	0.89%
新疆維吾爾自治區	248.58	0.67%
上海市	84.63	0.23%
海南省	68.79	0.18%
寧夏回族自治區	56.76	0.15%
青海省	9.98	0.03%
北京市	6.84	0.02%
<b>合計</b>	<b>37,338.58</b>	<b>100.00%</b>

報告期內，集團共有510個項目實現完全或部分竣工，竣工建築面積合計3,734萬平方米。

報告期內，集團共計841個項目實現交付，交付金額2,608.4億元，同比增長18.0%。

## 管理層討論及分析

### 企業公民責任

集團穩健快速發展的同時，積極踐行企業社會責任，一如既往投身民生、扶貧、教育、環保等慈善公益事業，為促進社會和諧發展、保障改善民生貢獻力量。

民生方面，集團秉承民生地產的理念，為普通老百姓提供高品質、高性價比的精品住宅，開創行業「網上銷售」先河，同時繼續實施「無理由退房」、「全精裝修交樓」，切實保障購房者權益。作為全部精裝修交樓的房企，集團已與國內外860多家知名企業建立戰略合作，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，在全國政協鼓勵支持下，集團從2015年12月開始整市幫扶貴州省畢節市，無償投入人民幣110億元，已捐贈到位人民幣75億元，已協助畢節各級黨委政府幫扶90.5萬人脫貧，大方縣、黔西縣、七星關區、織金縣等縣區已脫貧摘帽。集團還為「2020年廣東扶貧濟困日」活動捐款人民幣7.5億元。

抗擊新冠肺炎疫情方面，集團累計為抗擊疫情捐款人民幣超12億元，包括第一時間向武漢市捐贈人民幣2億元現金和5,000噸新鮮蔬菜；向中國醫學科學院現金捐贈人民幣1億元支持創新藥物研發；聯合鍾南山團隊、哈佛大學開展科研攻關，集團提供人民幣8億元科研經費；向中國紅十字會捐贈人民幣1億元支持開展國際抗疫人道援助，用實際行動助力打贏這場疫情防控阻擊戰。

### 榮譽

報告期內，集團躋身全球最具價值品牌500強，排名第80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」榜單中連續四年排名行業第一；攬獲中國扶貧基金會傑出貢獻獎、中國房地產年度扶貧標桿企業、「廣東扶貧濟困日」活動10周年突出貢獻愛心企業、廣東扶貧濟困紅棉杯金杯等各類榮譽28項。

## 管理層討論及分析

### 人力資源

於2020年6月30日，集團共有員工131,615人，其中房地產開發建設系統中，大學本科及以上學歷人員佔比近90%，構建起了一支年輕化、高學歷、高素質的員工隊伍。上半年，集團共招募社會專業人才到崗17,992人。

2020年上半年，集團共計為員工提供課堂培訓、專業講座約48,606堂次，累計培訓人數約1,061,609人次，培訓總時間約76,863小時，約1.58小時／堂次。

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2020年6月30日，集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣135.6億元(2019年同期：約人民幣115.1億元)。

## 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(「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%。

## 企業管治及其他資料

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2020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2020年 6月30日 尚未行使
				於2020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	30,000,000
何妙玲	2014年10月9日	3.05	附註1	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		6,000,000	不適用	不適用	6,000,000
史俊平	2014年10月9日	3.05	附註1	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	6,000,000
黃賢貴	2014年10月9日	3.05	附註1	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	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	5,000,000
周承炎	2014年10月9日	3.05	附註1	200,000	不適用	200,000	不適用	0
何琦	2014年10月9日	3.05	附註1	400,000	不適用	400,000	不適用	0
謝紅希	2014年10月9日	3.05	附註1	600,000	不適用	600,000	不適用	0
本集團其他 僱員(合共)	2014年10月9日	3.05	附註1	45,503,000	不適用	15,877,000	不適用	28,426,000
	2017年10月6日	30.20	附註2	541,430,000	不適用	不適用	37,501,000	503,929,000
	2020年4月24日	13.112	附註3		574,000,000	不適用	不適用	574,000,000

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。

## 企業管治及其他資料

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。自採納恒大汽車計劃以來恒大汽車並無根據計劃授出任何購股權。

### 恒騰網絡集團有限公司

恒騰網絡集團有限公司(「恒騰網絡」)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：136)。

恒騰網絡於2013年10月31日採用一項購股權計劃(「恒騰網絡計劃」)。恒騰網絡計劃旨在讓恒騰網絡能夠向選定之合資格參與者授出購股權，作為彼等為恒騰網絡的發展作出貢獻之獎勵或回報。根據恒騰網絡計劃，恒騰網絡的董事可酌情決定向恒騰網絡或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、任何董事(包括恒騰網絡的非執行董事及獨立非執行董事)及任何恒騰網絡董事會全權認為已經或將會對恒騰網絡或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，授出購股權以認購恒騰網絡股份。根據恒騰網絡計劃將授出的全部購股權獲行使時可予發行的股份數量不得超過7,359,057,611股，佔於2016年6月10日(更新恒騰網絡計劃項下計劃授權限額獲恒騰網絡當時的股東批准之日)已發行股份總數的10%。

於任何十二個月期間可向各參與者(包括已行使及已發行但未行使購股權)授出的購股權獲行使時可予發行的最高股份數目不得超過恒騰網絡已發行股份總數的1%。接納購股權時，承授人須向恒騰網絡支付授出之代價1港元。

購股權的行使期由恒騰網絡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。行使價由恒騰網絡全權酌情釐定，將不低於於提呈發售日期在聯交所每日報價表所列恒騰網絡股份官方收市價、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騰網絡股份官方收市價的平均值，以及恒騰網絡股份面值中最高者。

恒騰網絡計劃自採納日期起十年有效及生效。於2018年底，恒騰網絡計劃項下並無未行使之購股權，而於截至2019年6月30日止六個月，恒騰網絡並無授出任何購股權。

### 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。

## 企業管治及其他資料

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。

## 企業管治及其他資料

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。

### 董事於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2020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)	77.84%
周承炎	實益擁有人	1,000,000(L)	0.00%
何琦	實益擁有人	530,000(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%
何妙玲 (已於2020年7月7日辭任)	實益擁有人	12,600,000	0.09%
史俊平	實益擁有人	10,100,000	0.07%
黃賢貴	實益擁有人	5,300,000	0.04%
潘大榮	實益擁有人	8,000,000	0.06%

## 企業管治及其他資料

### (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%

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。

### (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
許家印	美元	50,000,000	1,000,000,000
夏海鈞	美元	38,000,000	2,300,000,000
	美元	47,250,000	1,565,000,000
	美元	50,000,000	1,000,000,000

除上文披露者外，於2020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。

## 企業管治及其他資料

### 主要股東的權益及淡倉

據董事或本公司行政人員所知，於2020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)	77.84%
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	9,370,871,497(L)(附註2)	71.78%
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238(L)(附註3)	6.06%
Yaohua Limited	受控制法團權益	791,248,238(L)(附註3)	6.06%
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)	8.99%
劉鑾雄	配偶權益及18歲以下子女權益	1,173,383,000(附註5)	8.99%
華人置業集團有限公司	受控法團權益	857,541,000(附註6)	6.57%
Sino Omen Holdings Limited	受控法團權益	857,541,000(附註6)	6.57%
Solar Bright Ltd.	受控法團權益	857,541,000(附註6)	6.57%

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

### 債券

於2020年1月22日，本公司發行(1) 2023年到期1,000,000,000美元的11.5%優先票據，及(2) 2024年到期1,000,000,000美元的12.0%優先票據。

於2020年1月24日，本公司附屬公司景程有限公司發行(1) 2022年到期2,000,000,000美元的11.5%優先票據，及(2) 2023年到期2,000,000,000美元的12.0%優先票據。

所有上述已發行票據均在新加坡證券交易所上市及買賣。

### 中期股息

董事會議決不宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

### 重大收購或出售

本公司於截至2020年6月30日止六個月並無進行任何重大收購或出售事項。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於2020年5月4日至2020年6月19日期間，本公司於市場上回購合共188,155,000股股份，總代價為3,203,549,470港元。該等已回購股份其後獲註銷。

於報告期內，本公司於公開市場回購本公司及本公司間接全資附屬公司景程有限公司(「景程」)發行的以下票據：

發行人	票據說明	回購本金額 百萬美元
本公司	8.25厘於2022年到期的優先票據	3.0
本公司	10.0厘於2023年到期的優先票據	15.8
本公司	7.5厘於2023年到期的優先票據	13.4
本公司	11.5厘於2023年到期的優先票據	1.2
本公司	9.5厘於2024年到期的優先票據	49.0
本公司	10.5厘於2024年到期的優先票據	9.2
本公司	12.0厘於2024年到期的優先票據	5.0
本公司	8.75厘於2025年到期的優先票據	31.3
景程	13.0厘於2022年到期的優先票據	1.0
景程	13.75厘於2023年到期的優先票據	1.0
景程	11.5厘於2022年到期的優先票據	1.0
景程	12.0厘於2023年到期的優先票據	6.0
<b>合計</b>		<b>136.9</b>

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2020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2020年6月30日止六個月一直遵守標準守則。

### 企業管治

截至2020年6月30日止六個月期間內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則的所有守則條文。

### 審核委員會審閱中期報告

截至2020年6月30日止六個月本集團之未經審核簡明綜合財務資料已由羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務數據審閱」進行審閱。審核委員會由三名均為獨立非執行董事之成員周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士組成。於會計事宜擁有適當專業資格及經驗的周承炎先生為審核委員會主席。

董事會審核委員會已審閱本集團截至2020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

		2020年 6月30日 (未經審核)	2019年 12月31日 (經審核)
	附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	59,038	55,798
使用權資產	7	13,928	13,553
投資物業	7	163,434	162,556
商譽	7	7,788	7,788
無形資產	7	8,589	7,960
應收貿易賬款及其他應收款項	10	8,868	6,332
預付款項	11	4,160	2,697
以權益法入賬之投資	12	88,411	87,811
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	13	1,492	1,587
透過損益按公平值列賬之金融資產	14	8,550	8,005
遞延所得稅資產		6,796	5,676
		<b>371,054</b>	359,763
<b>流動資產</b>			
存貨		473	574
開發中物業	8	1,252,217	1,198,388
持作出售已竣工物業	9	139,693	129,073
應收貿易賬款及其他應收款項	10	155,175	143,706
合約收購成本		3,132	2,757
預付款項	11	156,662	130,461
可收回所得稅		14,349	12,167
透過損益按公平值列賬之金融資產	14	1,703	921
受限制現金	15	63,892	78,711
現金及現金等值物	16	140,747	150,056
		<b>1,928,043</b>	1,846,814
<b>資產總值</b>		<b>2,299,097</b>	2,206,577

## 簡明綜合資產負債表

		2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣百萬元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣百萬元
	附註		
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及溢價	17	920	1,575
其他儲備	18	65,715	66,133
保留盈利		63,650	77,992
		<b>130,285</b>	145,700
非控股權益	32	<b>186,170</b>	212,837
<b>權益總額</b>		<b>316,455</b>	358,537
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	19	439,784	427,726
衍生金融負債	20	4,638	4,666
遞延所得稅負債		55,678	60,766
其他應付款項	21	5,901	4,847
		<b>506,001</b>	498,005
<b>流動負債</b>			
借款	19	395,687	372,169
應付貿易賬款及其他應付款項	21	788,295	717,618
合約負債		148,630	129,705
即期所得稅負債		144,029	130,543
		<b>1,476,641</b>	1,350,035
<b>負債總額</b>		<b>1,982,642</b>	1,848,040
<b>權益及負債總額</b>		<b>2,299,097</b>	2,206,577

以上簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

夏海鈞  
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	
		2020年	2019年
		(未經審核) 人民幣百萬元	(未經審核) 人民幣百萬元
收益	6	266,631	226,976
銷售成本	24	(199,949)	(149,720)
<b>毛利</b>		<b>66,682</b>	77,256
投資物業公平值收益淨額	7	1,026	1,004
其他收入	22	5,436	3,408
其他收益／(虧損)淨額	23	1,192	(399)
銷售及營銷成本	24	(13,704)	(10,145)
行政開支	24	(9,050)	(8,907)
金融資產減值損失淨額		(249)	(23)
其他經營開支	24	(3,954)	(1,574)
<b>經營利潤</b>		<b>47,379</b>	60,620
分佔以權益法入賬之投資利潤／(虧損)	12	83	(297)
透過損益按公平值列賬之金融資產之 公平值收益／(虧損)	14	107	(557)
衍生金融負債之公平值收益	20	28	145
融資成本淨額	25	(10,772)	(8,955)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>36,825</b>	50,956
所得稅開支	26	(22,064)	(23,899)
<b>期間利潤</b>		<b>14,761</b>	27,057
<b>其他全面收益</b> (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		52	(71)
外幣換算差額		193	33
(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		(72)	78
<b>期間其他全面收益，扣除稅項</b>		<b>173</b>	40
<b>期間全面收益總額</b>		<b>14,934</b>	27,097

## 簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 (未經審核) 人民幣百萬元	2019年 (未經審核) 人民幣百萬元
以下人士應佔利潤：			
本公司股東		6,540	14,915
非控股權益		8,221	12,142
		14,761	27,057
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		6,713	14,945
非控股權益		8,221	12,152
		14,934	27,097
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	27	0.495	1.136
— 每股攤薄盈利	27	0.494	1.125

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 分佔以權益法入賬之投資之其他全 面收益	—	—	(50)	—	(50)	(22)	(72)
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(附註32(i))	—	—	—	—	—	14,258	14,258
附屬公司擁有權益變動而控制權 不變(附註32(iii))	—	—	(805)	—	(805)	(33,108)	(33,913)
收購附屬公司(附註32(ii))	—	—	—	—	—	390	390
出售附屬公司(附註32)	—	—	—	—	—	(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

## 簡明綜合權益變動表

	本公司股東應佔				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
	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			
<b>未經審核：</b>							
於2019年1月1日的結餘	924	281	65,998	65,792	132,995	175,631	308,626
<b>全面收益</b>							
期間利潤	—	—	—	14,915	14,915	12,142	27,057
<b>其他全面虧損</b>							
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 分佔以權益法入賬之投資之其他全 面收益	—	—	28	—	28	50	78
外幣換算差額	—	—	(71)	—	(71)	—	(71)
	—	—	73	—	73	(40)	33
全面收益總額	—	—	30	14,915	14,945	12,152	27,097
<b>與擁有人進行交易：</b>							
轉撥至法定儲備	—	—	2,414	(2,414)	—	—	—
根據購股權計劃發行普通股	1	32	(7)	—	26	—	26
僱員購股權計劃	—	—	256	—	256	109	365
股息	—	—	—	—	—	(481)	(481)
非控股權益注資	—	—	—	—	—	22,621	22,621
附屬公司擁有權益變動而控制權 不變	—	—	(2,054)	—	(2,054)	(14,278)	(16,332)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	76	76
業務合併產生的非控股權益	—	—	—	—	—	3,306	3,306
出售附屬公司	—	—	—	—	—	(11)	(11)
與擁有人進行交易總額	1	32	609	(2,414)	(1,772)	11,342	9,570
於2019年6月30日的結餘	925	313	66,637	78,293	146,168	199,125	345,293

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

2020年	2019年
(未經審核)	(未經審核)
人民幣百萬元	人民幣百萬元

<b>經營活動的現金流量</b>		
經營所得／(所用)現金淨額	<b>59,442</b>	(4,386)
已付稅項	<b>(16,944)</b>	(10,256)
已付利息	<b>(38,885)</b>	(30,980)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>3,613</b>	(45,622)
<b>投資活動的現金流量</b>		
收購附屬公司，扣除已收購現金	<b>(2,694)</b>	(10,062)
購置物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及無形資產	<b>(6,031)</b>	(4,422)
出售物業、廠房及設備以及投資物業所得款項	<b>1,652</b>	2,275
政府建設補助所得款項	<b>904</b>	1,325
聯營公司投資	<b>(161)</b>	(3)
出售合營企業及聯營公司所得款項	<b>—</b>	3
合營企業投資	<b>(2,866)</b>	(2,525)
出售附屬公司所得款項淨額	<b>99</b>	92
已收股息	<b>53</b>	102
購買透過損益按公平值列賬之金融資產	<b>(4,363)</b>	(3,737)
出售透過損益按公平值列賬之金融資產所得款項	<b>3,143</b>	4,269
向合營企業現金墊款	<b>(7,725)</b>	(9,656)
合營企業之還款	<b>5,632</b>	9,651
聯營公司之還款	<b>11</b>	—
向聯營公司現金墊款	<b>(1)</b>	—
向非控股權益現金墊款	<b>(6,416)</b>	(4,585)
非控股權益之還款	<b>3,990</b>	3,518
收購附屬公司預付款	<b>—</b>	(45)
已收利息	<b>2,095</b>	2,112
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(12,678)</b>	(11,688)

## 簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>融資活動的現金流量</b>		
銀行及其他借款所得款項	208,411	226,706
償還銀行及其他借款	(211,055)	(160,616)
優先票據所得款項	43,586	47,049
償還優先票據	(13,027)	—
中國企業債券所得款項	10,938	19,937
償還中國企業債券	(6,542)	—
向合併投資實體單位持有人還款	—	(697)
購回股份	(2,950)	—
根據購股權計劃發行普通股	46	26
已付股息	(34,970)	(441)
向非控股權益收購附屬公司股權	(33,913)	(16,332)
非控股權益注資	14,258	22,621
來自合營企業的現金墊款	31,616	16,155
來自聯營公司的現金墊款	193	585
償還合營企業款項	(31,605)	(4,029)
償還聯營公司款項	(10)	—
來自非控股權益的現金墊款	2,464	2,516
償還非控股權益款項	(3,490)	(2,528)
就銀行及其他借款作抵押的受限制現金變動	25,780	(16,028)
租賃付款主要元素	(363)	(207)
<b>融資活動(所用)/所得現金淨額</b>	<b>(633)</b>	134,717
<b>現金及現金等值物(減少)/增加淨額</b>	<b>(9,698)</b>	77,407
期初現金及現金等值物	150,056	129,364
現金及現金等值物匯兌收益	389	62
<b>期終現金及現金等值物</b>	<b>140,747</b>	206,833

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。本公司從事投資控股。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發、物業投資、物業管理、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2020年8月31日經本公司董事會批准刊發。

2019年新型冠狀病毒(「COVID-19」)的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。

此簡明綜合中期財務資料未經審核。

## 2. 編製基準

本截至2020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2019年12月31日止年度按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的年度財務報表一併閱讀。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 3. 會計政策

除下文所述者外，所應用的會計政策與截至2019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2020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2020年1月1日開始的本集團財政年度強制生效：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 (修訂本)	重大的定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則 第7號及香港財務報告準則第9號(修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金寬減
經修訂的財務報告概念框架	香港財務報告準則之改進

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17號	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之引述 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約－履行合約的成本 <sup>2</sup>
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港會計準則第3號(修訂本)	分類負債為流動或非流動 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的銷售或 資產注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 生效日將由國際會計準則委員會釐定。

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂的影響，若干新訂或經修訂準則及修訂乃與本集團業務有關。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2019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2020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：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
貨幣資產		
— 港元	9,042	19,714
— 美元	16,053	13,709
— 歐元	938	973
— 其他	625	632
	<b>26,658</b>	35,028
貨幣負債		
— 港元	27,927	37,971
— 美元	172,908	162,706
	<b>200,835</b>	200,677

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 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：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣兌港元升值2%	283	274
人民幣兌港元貶值2%	(283)	(274)
人民幣兌美元升值2%	2,353	2,235
人民幣兌美元貶值2%	(2,353)	(2,235)
人民幣兌歐元升值2%	(14)	(15)
人民幣兌歐元貶值2%	14	15

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2019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2019年12月31日止年度起並無任何變動。

#### (c) 流動資金風險

管理層銳意保持充裕的現金及現金等值物，或透過取得足夠的融資金額(包括物業預售所得款項、已承擔信貸融資以及短期及長期銀行貸款)，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2020年6月30日，本集團借款總額為人民幣835,471百萬元，於期內增加人民幣35,576百萬元。

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2020年6月30日起計12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。

## 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 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
<b>於2020年6月30日</b>				
<b>流動資產</b>				
透過其他全面收益按公平值列賬之 金融資產	656	—	836	1,492
透過損益按公平值列賬之金融資產	242	—	10,011	10,253
資產總值	898	—	10,847	11,745
<b>負債</b>				
衍生金融工具負債	—	2,183	2,455	4,638
<b>於2019年12月31日</b>				
<b>資產</b>				
透過其他全面收益按公平值列賬	734	—	853	1,587
透過損益按公平值列賬	265	—	8,661	8,926
資產總值	999	—	9,514	10,513
<b>負債</b>				
衍生金融工具負債	—	2,183	2,483	4,666

## 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(續)

按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值：

屬第一級公平值架構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：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
優先票據－公開買賣	158,263	131,088
中國債券－公開買賣	38,744	47,735
可換股債券－公開買賣	12,869	12,537
	<b>209,876</b>	191,360

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/(虧損)、衍生金融負債之收益、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。

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。

## 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)

截至2019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	221,138	1,012	3,274	14,925	240,349
分部間收入	—	(191)	(952)	(12,230)	(13,373)
收入	221,138	821	2,322	2,695	226,976
與客戶合約之收入					
— 於某一時間點確認	221,138	—	—	1,211	222,349
— 隨時間確認	—	—	2,322	1,484	3,806
其他收入來源：租金收入	—	821	—	—	821
分佔聯營公司除稅後虧損	71	—	—	519	590
分佔合營企業除稅後虧損	(224)	—	—	(663)	(887)
分部業績	60,128	1,813	364	(1,982)	60,323
透過損益按公平值列賬之					
金融資產虧損					(557)
衍生金融負債之收益					145
融資成本淨額					(8,955)
除所得稅前利潤					50,956
所得稅開支					(23,899)
期間利潤					27,057
折舊及攤銷	985	—	8	915	1,908
投資物業公平值收益	—	1,004	—	—	1,004

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 6. 分部資料(續)

於2020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	1,904,112	163,434	3,267	195,394	2,266,207
未分配資產					32,890
資產總值					2,299,097
分部資產包括：					
聯營公司權益	5,163	—	—	48,600	53,763
合營企業權益	13,850	—	—	20,798	34,648

於2019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	1,843,001	162,556	3,277	169,387	2,178,221
未分配資產					28,356
資產總值					2,206,577
分部資產包括：					
聯營公司權益	5,139	—	—	47,263	52,402
合營企業權益	14,624	—	—	20,785	35,409

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、透過其他綜合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、土地使用權、投資物業、商譽及無形資產

	物業、						合計
	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	
	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	人民幣百萬元
	(附註(i))						
<b>截至2020年6月30日</b>							
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日之期終							
賬面淨值	59,038	13,928	—	163,434	7,788	8,589	252,777
<b>截至2019年6月30日</b>							
止六個月							
於2019年1月1日之							
期初賬面淨值	40,794	—	9,466	162,322	1,595	424	214,601
會計政策變動調整	—	11,277	(9,466)	—	—	—	1,811
添置	7,244	408	—	341	—	139	8,132
業務合併	5,301	781	—	—	6,176	7,035	19,293
出售	(17)	(22)	—	(2,124)	—	(93)	(2,256)
投資物業公平值收益	—	—	—	1,004	—	—	1,004
折舊及攤銷開支	(1,273)	(478)	—	—	—	(157)	(1,908)
匯兌差額	60	—	—	59	—	(55)	64
於2019年6月30日之							
期終賬面淨值	52,109	11,966	—	161,602	7,771	7,293	240,741

- (i) 本集團按公平值計量其投資物業。本集團投資物業的公平值根據獨立專業合資格估值師進行的估值釐定。

## 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、土地使用權、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2020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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 8. 開發中物業

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019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	<b>1,252,217</b>	1,198,388
開發中物業包括：		
— 建造成本及資本化開支	<b>493,609</b>	538,799
— 資本化利息	<b>148,760</b>	132,323
— 土地使用權	<b>609,848</b>	527,266
	<b>1,252,217</b>	1,198,388

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2020年6月30日止六個月的借款成本資本化比率為9.51%(截至2019年6月30日止六個月：8.49%)。

### 9. 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業皆位於中國。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 10. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
應收貿易賬款(a)	58,810	51,303
其他應收款項(b)	105,233	98,735
減：應收貿易賬款及其他應收款項非即期部分	164,043 (8,868)	150,038 (6,332)
即期部分	155,175	143,706

## (a) 應收貿易賬款

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
應收貿易賬款	59,039	51,467
減：減值準備計提	(229)	(164)
應收貿易賬款淨值	58,810	51,303
減：非即期部分	(8,040)	(6,039)
即期部分	50,770	45,264

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：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	49,077	41,656
90天以上及180天以內	3,887	4,928
180天以上及365天以內	5,110	3,818
365天以上	965	1,065
	59,039	51,467

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

### 10. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

#### (b) 其他應收款項

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
其他應收款項	107,159	100,477
減：減值準備計提	(1,926)	(1,742)
其他應收款項淨值	105,233	98,735
減：非即期部分	(828)	(293)
即期部分	104,405	98,442

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2020年6月30日及2019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。

### 11. 預付款項

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
預付增值稅及其他徵稅	21,840	16,208
預付款項及向第三方墊款	138,982	116,950
— 收購土地使用權	128,612	103,123
— 收購附屬公司	1,970	8,989
— 其他	8,400	4,838
	160,822	133,158
減：非即期部分		
— 收購無形資產及物業、廠房及設備的預付款項	(4,160)	(2,697)
	156,662	130,461

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 12. 以權益法入賬之投資

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
聯營公司	53,763	52,402
合營企業	34,648	35,409
	<b>88,411</b>	87,811

於綜合全面收益表確認之金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
分佔聯營公司溢利	1,243	590
分佔合營企業虧損	(1,160)	(887)
	<b>83</b>	(297)

## 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	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	52,402	31,703
添置	161	34
已宣派股息	(53)	(163)
分佔聯營公司除稅後業績	1,243	590
其他全面收益	10	—
於6月30日之結餘	<b>53,763</b>	32,164

並無與本集團於聯營公司之權益有關之或然負債或承擔。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 12. 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	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	35,409	35,343
添置	3,116	2,572
出售	(2,759)	(795)
已宣派股息	—	(59)
分佔合營企業除稅後虧損	(1,160)	(887)
其他全面收益／(虧損)	42	(71)
於6月30日之結餘	34,648	36,103

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2020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16,508百萬元(2019年12月31日：人民幣24,898百萬元)。

本集團於聯營公司之權益並無承擔。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 13. 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	
	2020年	2019年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於1月1日之結餘	1,587	1,570
於權益確認之(虧損)/收益淨額	(95)	105
於6月30日之結餘	1,492	1,675

於2020年6月30日及2019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：

	2020年	2019年
	6月30日	12月31日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
上市股本證券	656	734
非上市股本證券	836	853
	1,492	1,587

於2020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2020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2019年6月30日止六個月：無)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 14. 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	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	8,926	10,138
添置	4,363	3,737
企業合併	—	65
公平值收益／(虧損)	107	(557)
出售	(3,143)	(4,269)
於6月30日之結餘	10,253	9,114
減：非即期部分	(8,550)	(8,596)
	1,703	518

於2020年6月30日及2019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：

	2020年	2019年
	6月30日 人民幣百萬元	12月31日 人民幣百萬元
上市股本證券	242	265
非上市股本投資	10,011	8,661
	10,253	8,926
減：非即期部分	(8,550)	(8,005)
	1,703	921

於2020年6月30日及2019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、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2020年6月30日及2019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，有關投資之公平值乃參照獨立專業合資格估值師進行的估值釐定。

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)」。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 15. 受限制現金

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
以人民幣列值	63,380	78,330
以其他貨幣列值	512	381
	<b>63,892</b>	78,711

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2020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。

## 16. 現金及現金等值物

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019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	133,540	128,832
— 以其他貨幣列值	7,207	21,224
	<b>140,747</b>	150,056

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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 17. 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	
<b>截至2020年6月30日止六個月</b>					
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(附註(a))	(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
<b>截至2019年6月30日止六個月</b>					
於2019年1月1日之結餘	13,118,063,900	131,180,639	924	281	1,205
根據購股權計劃發行普通股	9,871,000	98,710	1	32	33
於2019年6月30日之結餘	13,127,934,900	131,279,349	925	313	1,238

附註(a)：

截至2020年6月30日止六個月，本公司通過聯交所回購合共188,155,000股本公司股份，總代價為3,204百萬港元(相當於約合人民幣2,950百萬元)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 18. 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
<b>截至2020年6月30日</b>							
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 分佔以權益法入賬之	—	—	—	(12)	—	—	(12)
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(附註(c))	—	—	—	210	—	—	210
本公司股份回購	—	—	—	—	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
<b>截至2019年6月30日</b>							
止六個月							
於2019年1月1日的結餘	(986)	41,921	21,658	2,502	304	599	65,998
透過其他全面收益							
按公平值列賬之金融 資產公平值變動	—	28	—	—	—	—	28
根據購股權計劃發行普通股 分佔以權益法入賬之	—	—	—	(7)	—	—	(7)
投資之其他全面收益	—	(71)	—	—	—	—	(71)
外幣換算差額	—	—	—	—	—	73	73
轉撥至法定儲備	—	—	2,414	—	—	—	2,414
僱員購股權計劃	—	—	—	256	—	—	256
附屬公司擁有權權益變動而 控制權不變	—	(2,054)	—	—	—	—	(2,054)
於2019年6月30日的結餘	(986)	39,824	24,072	2,751	304	672	66,637

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 18. 儲備(續)

#### (a) 合併儲備

合併儲備指本公司所收購附屬公司的股本／實繳股本總面值，減為籌備本公司在聯交所上市而於2006年進行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

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。

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13.1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
<b>截至2020年6月30日止六個月</b>	
於2020年1月1日的結餘	586,933,000
期內批授	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
<b>截至2019年6月30日止六個月</b>	
於2019年1月1日的結餘	792,974,000
期內行使	(9,871,000)
期內註銷	(63,179,000)
期內失效	(1,200,000)
於2019年6月30日的結餘	718,724,000

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 19. 借款

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019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))	171,106	136,601
中國企業債券(附註(b))	49,636	45,195
可換股債券(附註(c))	14,071	13,427
銀行及其他借款(附註(d))	476,412	458,027
	711,225	653,250
減：非流動借款即期部分	(271,441)	(225,524)
	439,784	427,726
計入流動負債的借款：		
銀行及其他借款(附註(d))	124,246	146,645
非流動借款即期部分	271,441	225,524
	395,687	372,169
借款總額	835,471	799,895
借款總額按以下貨幣計值：		
人民幣	636,954	603,225
美元	171,932	160,802
港元	26,585	35,868
	835,471	799,895

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 19. 借款(續)

## (a) 優先票據

	2019年 12月31日 百萬美元	新發行 百萬美元	贖回或 還款 百萬美元	2020年 6月30日 百萬美元
面值				
2017年發行的2021年票據	598	—	—	598
2017年發行的2023年票據	1,345	—	(13)	1,332
2017年發行的2025年票據	4,681	—	(31)	4,650
2017年發行的2020年票據	500	—	(500)	—
2017年發行的2022年票據	1,000	—	(3)	997
2017年發行的2024年票據	1,000	—	(49)	951
2018年發行的2020年票據	1,565	—	—	1,565
2018年發行的2022年票據	645	—	(1)	644
2018年發行的2023年票據	590	—	(1)	589
2019年發行的2020年票據I	1,100	—	(1,100)	—
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2020年票據II	100	—	(100)	—
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	850	—	(16)	834
2019年發行的2024年票據	700	—	(9)	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	—	2,000	(1)	1,999
2020年發行的2023年票據I	—	2,000	(6)	1,994
2020年發行的2023年票據II	—	1,000	(1)	999
2020年發行的2024年票據	—	1,000	(5)	995
2020年發行的2021年票據	—	400	—	400
總計	19,974	6,400	(1,836)	24,538
未確認融資費用	(393)			(369)
攤銷成本 — 美元	19,581			24,169
攤銷成本 — 人民幣	136,601			171,106

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 19. 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)(「2017年發行的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)(「2017年發行的2022年票據」)。本集團於2020年3月已償還2017年發行的2020年票據中的500百萬美元。

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」)。

於2018年11月6日及2018年11月19日，本公司按面值的100%分別發行11.00厘為期兩年的優先票據，本金總額分別為565百萬美元(相當於約人民幣3,874百萬元)及1,000百萬美元(相當於約人民幣6,838百萬元)(「2018年發行的2020年票據」)。

於2019年1月25日，本公司按面值的98.627%發行7.00厘為期十八個月的優先票據，本金總額為1,100百萬美元(相當於約人民幣7,474百萬元)(「2019年發行的2020年票據I」)及按面值的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厘為期四十二個月的優先票據，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2020年3月已償還2019年發行的2020年票據I的1,100百萬美元。

於2019年2月21日，本公司按面值的100%發行8.00厘為期十八個月的優先票據，本金總額為100百萬美元(相當於約人民幣672百萬元)(「2019年發行的2020年票據II」)。本集團於2020年6月已償還2019年發行的2020年票據II的100百萬美元。

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」)。

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」)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 19. 借款(續)

#### (a) 優先票據(續)

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」)。

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」)。

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厘為期兩年的優先票據，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厘為期三年的優先票據，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10日及22日以及2020年3月16日，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50百萬美元(相當於約人民幣345百萬元)、50百萬美元(相當於約人民幣348百萬元)以及300百萬美元(相當於約人民幣2,032百萬元)(「2020年發行的2021年票據」)。

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。

#### (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(「中國債券」)，本金總額為人民幣5,000百萬元。本集團已於2020年6月償還此人民幣債券。

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。本集團已於2020年1月償還此人民幣債券。

## 簡明綜合中期財務資料附註

**19. 借款(續)****(b) 中國企業債券(續)**

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厘為期五年的中國債券，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45,000百萬元。

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。

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式衍生工具。董事認為，上述提早贖回權的公平值於2020年6月30日以及2019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。

**(d) 銀行借款及其他借款**

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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 20. 衍生金融負債

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
股份補償安排的嵌入式金融衍生工具(附註(a))	2,455	2,483
可換股債券的嵌入式金融衍生工具	2,183	2,183
	<b>4,638</b>	4,666

#### (a) 股份補償安排的嵌入式金融衍生工具

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，凱隆置業及恒大地產與若干戰略投資者(「首輪投資者」)簽訂首輪投資協議，據此，首輪投資者同意向恒大地產注資人民幣30,000百萬元。注資額隨後於2017年3月31日修訂為人民幣30,500百萬元。於2017年5月31日，凱隆置業及恒大地產與若干戰略投資者(「第二輪投資者」)訂立第二輪投資協議，據此，第二輪投資者同意向恒大地產注資人民幣39,500百萬元。截至2017年6月1日，恒大地產已全數收回總注資額人民幣70,000百萬元。

於2017年11月6日，凱隆置業、恒大地產及許家印教授(「許教授」)與若干戰略投資者(「第三輪投資者」)訂立第三輪投資協議，據此，第三輪投資者同意向恒大地產注資人民幣60,000百萬元。恒大地產已於2017年11月7日收回注資額人民幣60,000百萬元。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 20. 衍生金融負債(續)

## (a) 股份補償安排的嵌入式金融衍生工具(續)

凱隆置業、恒大地產、許教授、首輪戰略投資者及第二輪戰略投資者於2017年6月28日進一步訂立修訂協議(「修訂協議」)。根據首輪投資協議、第二輪投資協議、修訂協議、第三輪投資協議以及2020年1月13日之首輪戰略投資者及第二輪戰略投資者投資補充協議，如未能在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股權；凱隆置業可以選擇不購回此類股權，在此情況下，許教授應以原始投資成本購回投資者的股權；或
- (ii) 要求凱隆置業補償投資者於恒大地產的額外股份，相當於在補償前由戰略投資者所持股份的50%。

上述股份補償安排構成嵌入式衍生工具，並確認為金融衍生工具負債。金融衍生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。

截至2020年6月30日止六個月，人民幣28百萬元的公平值收益於損益確認。

根據凱隆置業、恒大地產及許教授與若干戰略投資者訂立之多輪投資協議，截至2019年12月31日止年度恒大地產股東應佔扣除非經常性收益或虧損後之淨利潤(「淨利潤」)應不少於人民幣550億元(「績效承諾淨利潤」)。

恒大地產股東將作出決議，分派至少68%之實際淨利潤(「擬派股息」)，惟條件為支付股息將不會對恒大地產持續經營之能力產生不利影響，且並無於2020年7月5日前訂立建議重組之重組協議(「條件」)。

截至2019年12月31日止年度之實際淨利潤約為人民幣404億元，少於績效承諾淨利潤。倘於2020年7月5日前作出股息決議，則凱隆置業需要透過上調應付戰略投資者之股息之百分比率彌償戰略投資者，並下調應付其自身之股息之百分比率，有關彌償金額將約為人民幣36億元。

於2020年6月30日及2019年12月31日，董事認為並無責任承擔擬派股息，因為尚未作出取決於是否能滿足條件之股息決議，且不應於綜合財務報表中反映對戰略投資者之彌償。

由於該條件並未於2020年7月5日前達到，恒大地產股東議決分紅方案，對戰略投資者的彌償保證金為人民幣3,600百萬元，將反映於截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 21. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
應付貿易賬款－第三方	613,853	544,653
其他應付款項	135,401	139,918
應付薪金	1,988	3,374
應計費用	9,965	7,643
政府補助遞延收入	2,772	1,551
租賃負債	1,695	1,542
其他應付稅項	28,522	23,784
	<b>794,196</b>	722,465
減：其他應付款項及補助遞延收入的非即期部分	(5,901)	(4,847)
即期部分	<b>788,295</b>	717,618

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
一年以內	550,168	485,475
一年以上	63,685	59,178
	<b>613,853</b>	544,653

### 22. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
利息收入	2,579	2,112
沒收客戶定金	526	355
管理及諮詢服務收入	1,482	593
其他	849	348
	<b>5,436</b>	3,408

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 23. 其他收益／(虧損)，淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
出售附屬公司收益淨額	29	66
出售合營企業及聯營公司收益	296	2
匯兌收益／(虧損)淨額	867	(467)
	<b>1,192</b>	<b>(399)</b>

## 24. 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	
	2020年	2019年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
已售物業成本	194,572	143,299
僱員福利開支	9,614	8,122
僱員福利開支 — 包括董事酬金	13,559	11,508
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	(3,945)	(3,386)
稅項及其他徵稅	1,112	1,373
廣告及推廣開支	5,339	4,134
合約收購成本	4,678	2,514
物業、廠房及設備折舊	1,394	1,273
使用權資產及無形資產攤銷	1,016	635
捐獻	2,370	901

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 25. 融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
融資成本		
借款利息開支	41,838	31,712
減：資本化利息	(34,255)	(24,320)
	7,583	7,392
匯兌虧損	3,012	1,243
其他融資成本	177	320
	10,772	8,955

## 26. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
即期所得稅		
— 香港利得稅	21	16
— 中國企業所得稅	17,926	15,205
— 中國土地增值稅	9,773	10,861
	27,720	26,082
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(4,031)	(842)
— 中國土地增值稅	(1,625)	(1,341)
	22,064	23,899

## 海外所得稅

本公司根據開曼群島法例第22章公司法(2009年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。本集團在英屬維爾京群島的附屬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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 26. 所得稅開支(續)

#### 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

本集團就中國內地業務的所得稅撥備乃根據當地現行法例、詮釋及慣例，就本年度估計應課稅利潤按適用稅率25%(截至2019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(即出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。

### 27. 每股盈利

每股基本盈利乃將本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算得出。

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於2010年5月18日及2014年10月9日獲授之購股權。

### 28. 股息

董事會議決不宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 29. 財務擔保

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019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))	<b>518,641</b>	456,982
對合作方借款作出的擔保(附註(b))	<b>23,308</b>	64,479
對合營企業及聯營公司借款作出的擔保(附註31(c))	<b>16,508</b>	24,898
	<b>558,457</b>	546,359

- (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。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 30. 承擔

## (a) 房地產開發及收購附屬公司之承擔

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019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	294,875	318,977
— 收購土地使用權	139,763	84,664
— 收購附屬公司	—	4,298
	<b>434,638</b>	407,939

## (b) 租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃支付的未來最低租金總額如下：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
不超過1年	159	102

於2020年6月30日，本集團之租賃承擔為短期及低價值租賃承擔。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 31. 有關連人士交易

許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2020年及2019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	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
<b>交易性質</b>		
<b>聯營公司</b>		
一間聯營公司收取的貸款利息	96	76
<b>合營企業</b>		
向合營企業提供管理及諮詢服務	1,088	593
向合營企業銷售貨物	195	196
向一間合營企業提供服務	271	151
來自合營企業之租金收入	12	33
來自合營企業之利息收入	258	285
合營企業收取的廣告服務費	—	213
合營企業收取的租金費用	75	27
向一間合營企業購買貨物	8	22
保險採購統一協議	138	—
一間合營企業收取的利息	257	264
<b>本公司股東及主要管理人員</b>		
許教授收取優先票據的利息(附註31(b)(iii))	396	—
夏海鈞先生(「夏先生」)收取優先票據的利息(附註31(b)(iii))	33	—

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

## 31. 有關連人士交易(續)

## (b) 與有關連人士之結餘

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團與有關連人士有如下重大非貿易結餘：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
現金及現金等值物：		
— 一間聯營公司	13,486	48,598
應收貿易賬款及其他應收款項(附註(i))		
— 一間聯營公司	20	30
— 合營企業	30,321	27,744
	30,341	27,774
廣告服務費的預付款項		
— 一間合營企業	133	76
應付貿易賬款及其他應付款項(附註(i))等值物：		
— 合營企業	53,386	38,623
— 聯營公司	640	457
— 許教授	243	—
— 夏先生	36	—
	54,305	39,080
借款(附註(ii))		
— 一間合營企業	3,965	6,504
— 一間聯營公司	2,955	1,300
— 許教授(附註(iii))	4,544	—
— 夏先生(附註(iii))	701	—
	12,165	7,804

(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。

(iii) 有關結餘指許博士所分別認購20百萬美元2020年發行的2022年票據、580百萬美元2020年發行的2023年票據I以及50百萬美元2020年發行的2024年票據。

有關結餘指夏先生所分別認購50百萬美元2020年發行的2022年票據以及50百萬美元2020年發行的2023年票據II。

## 簡明綜合中期財務資料附註

## 31. 有關連人士交易(續)

## (c) 向合營企業及聯營公司提供財務擔保

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
財務擔保：		
向合營企業及一間聯營公司提供財務擔保	16,508	24,898

## (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	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
薪金及其他僱員福利	511	324

## 32. 非控股權益

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於1月1日	212,837	175,631
年度利潤	8,221	12,142
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	(22)	50
外幣換算差額	22	(40)
注資(附註(i))	14,258	22,621
收購附屬公司－收購資產(附註(ii))	390	76
收購附屬公司－收購業務	—	3,306
附屬公司擁有權權益變動而控制權不變(附註(iii))	(33,108)	(14,278)
股息	(16,341)	(481)
出售附屬公司	(145)	(11)
僱員購股權計劃	58	109
	186,170	199,125

## 簡明綜合中期財務資料附註

**32. 非控股權益 (續)****(i) 注資**

截至2020年6月30日止六個月，本集團已成立若干從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14,258百萬元的注資。

**(ii) 收購附屬公司**

截至2020年6月30日止六個月，本集團以代價合共約人民幣4,543百萬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390百萬元。

**(iii) 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變**

截至2020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33,108百萬元，所支付代價與所收購股權賬面值之間的差額人民幣805百萬元確認為儲備減少。