



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



2019

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
- 9 管理層討論及分析
- 16 企業管治及其他資料
- 27 簡明綜合資產負債表
- 29 簡明綜合全面收益表
- 31 簡明綜合權益變動表
- 33 簡明綜合現金流量表
- 35 簡明綜合中期財務資料附註



董事局主席

許家印教授

執行董事

許家印教授
夏海鈞博士
何妙玲女士
史俊平先生
潘大榮先生
黃賢貴先生

獨立非執行董事

周承炎先生
何琦先生
謝紅希女士

審核委員會

周承炎先生(主席)
何琦先生
謝紅希女士

薪酬委員會

何琦先生(主席)
許家印教授
謝紅希女士

提名委員會

許家印教授(主席)
何琦先生
周承炎先生

授權代表

許家印教授
方家俊先生



公司及股東資料

總辦事處

中國
廣東省
深圳市南山區
海德三道1126號
518054：郵編

香港營業地點

香港灣仔告士打道38號
中國恒大中心23樓

網址

www.evergrande.com

公司秘書

方家俊先生
香港律師

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中信銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
上海銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
渤海銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
徽商銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
天津銀行股份有限公司
錦州銀行股份有限公司
華夏銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
河北銀行股份有限公司
國家開發銀行股份有限公司
九江銀行股份有限公司

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

500,000,000美元7.00厘於2020年到期的優先票據

通用號碼：158043068

ISIN: XS1580430681

1,565,000,000美元11.00厘於2020年到期的優先票據

通用號碼：190367169

ISIN: XS1903671698

1,100,000,000美元7.00厘於2020年到期的優先票據

通用號碼：158043068

ISIN: XS1580430681

598,181,000美元6.25厘於2021年到期的優先票據

通用號碼：162759914

ISIN: XS1627599142

875,000,000美元6.25厘於2021年到期的優先票據

通用號碼：162759914

ISIN: XS1627599142

600,000,000美元9.00厘於2021年到期的優先票據

通用號碼：195832170

ISIN: XS1958321702

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

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

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

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

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

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

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

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

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

財務日程表

中期業績公佈：2019年8月28日

主席報告書

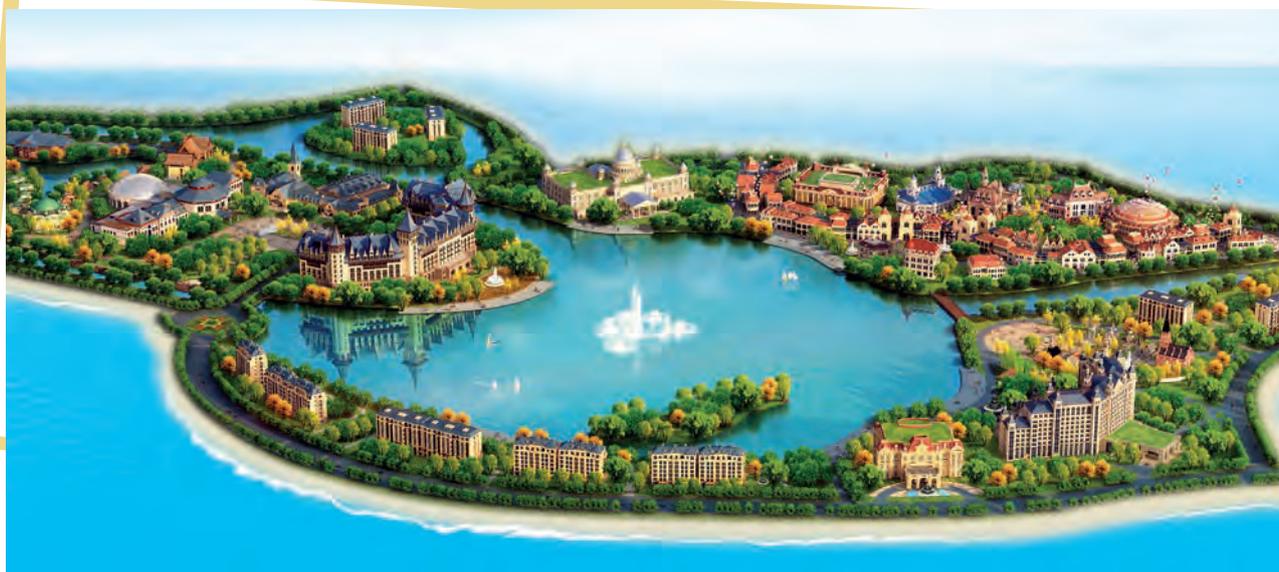
業務回顧

2019年上半年，受貿易摩擦、地緣政治風險等因素影響，全球經濟增長顯著承壓。面對國內外風險挑戰明顯增多的複雜局面，中國中央政府適時適度實施宏觀政策逆周期調節，上半年中國GDP同比增長6.3%，經濟運行延續了總體平穩、穩中有進的發展態勢；消費對經濟增長貢獻率超過60%，消費升級持續推進；同時投資結構不斷優化，高技術產業、製造業技術改造等投資增幅達10%以上。

2019年上半年，中央政府重申「房住不炒」政策主基調，貫徹「因城施政、分類調控」，地方政府調控措施收放各異，各級城市呈現出新的變局。總體來看，全國商品住宅成交規模同比大體持平，一線城市復蘇回升，二線城市整體趨穩，三四線城市略有波動。上半年全國商品房銷售額7.07萬億元、同比增長5.6%，商品住宅6.13萬億元、同比增長8.4%；庫存持續下行，期末待售面積5.02億平方米、同比減少8.9%，商品住宅待售面積2.32億平方米，同比減少15.2%；十強房企合約銷售市佔率達到29.1%，同比提升3.7個百分點¹。

面對紛繁複雜的國內外形勢和行業競爭，集團準確把握住房的居住屬性，堅定執行國家調控政策，實現「穩地價、穩房價、穩預期」。憑借民生地產為基礎，文化旅遊、健康養生為兩翼，新能源汽車為龍頭的多元化佈局，集團經營規模、盈利能力傲視同儕。上半年，集團於《財富》世界500強排名升至138位，較2016年首次上榜的496位大幅跨越358位。

¹ 數據來源：國家統計局、各公司公告





繼續保持龐大優質土地儲備，實現高質量發展

報告期內，集團繼續保持龐大優質的土地儲備，推動高質量發展。上半年共計購得土地儲備79幅，並就現有14個項目進一步購買周邊土地，新項目均衡分佈於南京、太原、昆明、重慶、鄭州、福州、烏魯木齊、佛山、大連、烟台、唐山、景德鎮、黃山、大理等城市。新購土地儲備建築面積4,449萬平方米，平均成本人民幣1,699元/平方米。

截至2019年6月30日，集團總土地儲備項目864個，分佈於中國232個城市，覆蓋了幾乎全部全部一線城市、直轄市、省會城市及絕大多數經濟發達且有潛力的地級城市，總規劃建築面積3.19億平方米，土地儲備原值為人民幣5,227億元。其中一二線城市土地儲備原值達人民幣3,455億元，佔比66.1%，平均樓面地價人民幣2,032元/平方米，三線城市土儲原值人民幣1,772億元，佔比33.9%，平均樓面地價人民幣1,191元/平方米。

上述土地儲備原值中，未付款金額為人民幣905億元，其中2019年下半年到期應付人民幣157億元，2020年到期應付人民幣350億元，2021年及之後到期應付人民幣398億元。

合約銷售價格穩步上升，為保持利潤率水平奠定堅實基礎

報告期內，集團實現合約銷售金額2,818.1億元，合約銷售面積2,620.0萬平方米；而合約銷售均價則持續上升至人民幣10,756元/平方米，為歷年來最高水平。

上半年集團新開盤項目81個，分佈於深圳、成都、重慶、武漢、長沙、濟南、西安、寧波、貴陽、瀋陽、大連、太原、昆明、佛山、揚州等數十個城市；處於完全竣工及在建不同階段的在售項目累計達到910個。

穩定的銷售業績、持續上升的售價，主要源於集團矢志提升產品附加值，源於規模龐大的在售項目和可售資源。憑借上述優勢，加之集團強大執行力和務實進取的銷售策略，董事局對完成全年合約銷售目標充滿信心。

科學匹配開竣工計劃，在建工程保持穩定

報告期內，集團科學統籌工程建設計劃，強調銷售計劃、竣工計劃、交付計劃嚴謹匹配，新開工面積3,511萬平方米，同比增長11.6%。於2019年6月30日，集團在建項目772個，在建工程面積1.37億平方米，分別較2018年底增長8.1%及1.7%；竣工面積為3,336萬平方米。

報告期內，集團有694個項目實現交樓，交樓金額2,211.4億元。董事局相信，龐大的開發建設規模不僅將確保充足的可售資源，有助進一步推升銷售，亦將成為下一階段竣工交付、提升整體營業額的動力源泉。

多元化業務穩步推進，積蓄集團發展新動能

恒大已完成新能源汽車全產業鏈佈局，定位核心技術世界領先、產品品質世界一流，力爭3至5年成為世界規模最大、實力最強的新能源汽車集團。在整車研發製造方面，入主瑞典國家電動汽車有限公司(NEVS)，獲得SAAB汽車的核心技術；與世界頂級豪華車製造商Koenigsegg組建合資公司(NEVS控股65%)，獲得強大的超級豪華整車研發製造能力；擁有瑞典及中國廣州、上海、天津、瀋陽等多個生產基地，瑞典及中國天津生產基地已經具備量產能力；2019年6月29日，國能93車型量產下線；2020年3月與Koenigsegg合作的新車型將於日內瓦車展亮相。

在動力總成方面，與汽車動力工程領域國際龍頭德國hofer組建恒大德國hofer動力科技公司，控股67%，掌握世界先進的三合一動力總成核心技術，並將在中國打造全球先進的研發生產基地；入主荷蘭e-Traction及英國Protean，掌握了代表動力總成未來發展方向的世界先進商用車及乘用車輪轂電機技術。

在動力電池方面，入主卡耐新能源，掌握日本先進的動力電池技術，擁有行業前三的動力電池產能；將在10年內建設多個60Gwh的超級工廠，打造電池完整產業生態鏈。

在智慧科技方面，共享汽車獲得交通運輸部頒發的網約車資質，研發無人駕駛技術，共享智能出行；與國家電網組建合資公司，雙方各持股50%，聚焦社區停車庫車位的智慧充電服務；在汽車銷售方面，入股廣匯集團，擁有全球最大汽車銷售渠道。

恒大旅遊集團經過9年的調研和探索，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，目前已佈局完成15個童世界項目，力爭2021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，組成最受遊客歡迎的120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，未來三年力爭在全國佈局20-30個；

中國海南海花島目前各業態外立面均已完工，正加緊室內裝修及設備安裝工作，計劃2020年盛大開業。目前已簽約來自24個國家和地區的35家全球美食商戶，255個國際品牌的215家零售商戶。



恒大健康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、高品質、多維度的健康服務，目前已佈局16個恒大養生谷，未來三年計劃實現佈局50個以上，力爭2021年起陸續開業。博鰲恒大國際醫院為恒大首個國際醫院，是美國哈佛大學附屬教學醫院布萊根醫院在美國外的唯一附屬醫院，現已正式開業。

大健康產業及新能源汽車產業由本集團的附屬公司恒大健康產業集團有限公司(00708.HK)規劃運營。

業務展望

展望未來，董事局判斷，全球貿易博弈向長期化、複雜化發展，下半年全球經濟仍面臨不確定性。作為擁有全球最大中等收入群體的新興大國，中國堅持穩中求進的工作總基調、實施積極財政政策和穩健貨幣政策，將持續增強經濟抗壓性和回旋餘地；而全方位對外開放，開展互利共贏的國際合作，將共同維護經濟全球化和多邊貿易體制，推動中國經濟行穩致遠。

產業政策方面，中央政府將繼續堅持「房住不炒」的定位，落實房地產長效管理機制，保持房地產市場調控政策的連續性和穩定性，防範化解房地產市場風險；繼續規範和扶持文化旅遊、大健康產業，發展現代服務業，推動文化與旅遊融合發展，建設健康中國；在新能源汽車等科技產業方面，將持續構建市場導向的綠色技術創新體系，執行新能源汽車購置優惠政策，不斷邁向製造強國。

董事局立足對環球經濟及國家產業政策的系統分析，將進一步夯實房地產基礎，加快拓展旅遊集團、健康集團業務規模，鞏固和完善新能源汽車全產業鏈，力爭3至5年成為世界規模最大、實力最強的新能源汽車集團。

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，2019年8月28日

管理層討論及分析

整體表現

本集團報告期內收入為人民幣2,269.8億元(2018年上半年：人民幣3,003.5億元)，同比下降24.4%。毛利為人民幣772.6億元(2018年上半年：人民幣1,088.6億元)，同比下降29.0%。

報告期內的核心業務利潤為人民幣303.5億元，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、處置金融工具之損益、捐贈及部分其他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13.4%。

收入

本集團報告期內收入為人民幣2,269.8億元，較2018年同期下降24.4%。其中，物業發展部份收入下降25.0%至人民幣2,211.4億元。下降主要由於按照銷售合同約定的交樓限期，須在報告期內交樓的面積減少，報告期內安排的交樓面積比2018年同期減少25.8%。物業管理收入達人民幣23.2億元，較2018年同期上升24.1%。主要由於本集團於報告期內提供管理服務的面積增加。投資物業收入達人民幣8.2億元，增長76.6%，主要由於我們的投資物業的出租面積增加，租金收入相應增加。

毛利

本集團報告期內毛利為人民幣772.6億元，較2018年同期減少29.0%。報告期內毛利減少主要由於交付物業面積較2018年同期減少25.8%。每平米的物業平均銷售價格與2018年同期基本持平，所以收入減少，相應的利潤減少。報告期內的毛利率為34.0%，比2018年同期下降2.2個百分點。主要因為所交付物業的建安成本、土地成本和利息都有所上升。

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10.0億元，較2018年同期下降25.5%。主要原因是往年持有的投資物業公平價值在報告期內增長不大。本集團的投資物業主要包括建築面積約935萬平米的居住社區商業裙樓、寫字樓及約36.4萬個車位。

其他(虧損)/收益，淨額

報告期內其他虧損淨額為人民幣4.0億元。主要是匯兌虧損。去年同期的其他收益淨額為人民幣24.7億元，主要由於出售附屬公司的收益，今年無此類重大交易。



銷售及營銷成本

報告期內，本集團銷售及營銷成本由2018年同期的人民幣93.3億元上升至人民幣101.5億元，增長8.8%。報告期內，合約銷售及營銷成本與合約銷售額的比率為3.6%，較2018年同期的3.1%上升0.5個百分點，主要因應市場環境，增加了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2018年同期的人民幣64.6億元上升至今年的人民幣89.1億元，主要由於本集團於報告期內在全國持續擴充業務規模，僱員薪酬總額、行政辦公費用等有所增加。

借款

於2019年6月30日，本集團的借款為人民幣8,131.7億元，還款期如下：

	2019年 6月30日 (人民幣十億元)	佔借款總額的 百分比	2018年 12月31日 (人民幣十億元)	佔借款總額的 百分比
1年以內	375.8	46.2%	318.3	47.3%
1至2年	234.2	28.8%	181.5	27.0%
2至5年	165.6	20.4%	128.0	19.0%
5年以上	37.6	4.6%	45.3	6.7%
	813.2	100.0%	673.1	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。於報告期內的借款平均實際年利率為8.62% (2018年上半年：7.92%)。

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25.4%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內貶值，本集團於本報告期內錄得匯兌損失。然而，該等借款到期償還時，有關外幣借款的實際匯兌損益存在不確定性。



管理層討論及分析

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2019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2,880.2億元。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。

土地儲備

報告期內，集團新購土地儲備79幅，分佈於南京、太原、鄭州、重慶、昆明、福州、烏魯木齊、呼和浩特、大連、佛山、煙台、泉州、唐山等58個城市，新購土地儲備規劃建築面積約4,449萬平方米，平均成本1,699元/平方米。

集團總土地儲備

集團總土地儲備3.19億平方米，原值人民幣5,227億元，平均樓面地價人民幣1,639元/平方米。

一二線城市項目土儲原值人民幣3,455億元，佔比66.1%；平均樓面地價人民幣2,032元/平方米；

三線城市項目土儲原值人民幣1,772億元，佔比33.9%；平均樓面地價人民幣1,191元/平方米；

未納入土地儲備的舊改等項目，截至2019年6月30日，總規劃建築面積7,012萬平方米（其中深圳的48個項目，規劃建築面積達3,124萬平方米）。

合約銷售

報告期內，集團實現合約銷售金額2,818.1億元，合約銷售面積2,620.0萬平方米；而合約銷售均價則持續上升至人民幣10,756元/平方米，為歷年來最高水平。

上半年集團新開盤項目81個，分佈於深圳、成都、重慶、武漢、長沙、濟南、西安、寧波、貴陽、瀋陽、大連、太原、昆明、佛山、揚州等數十個城市；處於完全竣工及在建不同階段的在售項目累計達到910個，分佈於中國30個省、區、市。



下表載列集團2019年上半年合約銷售金額地區分佈情況。

序號	省份	銷售金額 (人民幣百萬元)	佔比
1	廣東省	29,199	10.362%
2	江蘇省	19,164	6.800%
3	四川省	17,623	6.253%
4	重慶市	15,395	5.463%
5	浙江省	14,807	5.254%
6	山東省	14,319	5.081%
7	河南省	14,043	4.983%
8	湖北省	12,666	4.494%
9	湖南省	10,872	3.858%
10	遼寧省	10,769	3.821%
11	陝西省	10,287	3.650%
12	安徽省	10,046	3.565%
13	江西省	9,831	3.489%
14	廣西壯族自治區	9,577	3.398%
15	山西省	8,895	3.156%
16	內蒙古自治區	8,337	2.958%
17	河北省	8,289	2.941%
18	雲南省	7,912	2.808%
19	海南省	7,331	2.601%
20	福建省	7,001	2.484%
21	黑龍江省	6,763	2.400%
22	貴州省	6,457	2.291%
23	上海市	6,155	2.184%
24	吉林省	5,458	1.937%
25	甘肅省	3,653	1.296%
26	天津市	2,029	0.720%
27	新疆維吾爾族自治區	1,898	0.674%
28	北京市	1,840	0.653%
29	寧夏回族自治區	1,185	0.421%
30	青海省	8	0.003%
合計		281,809	100%

至2019年7月底，集團累計已完成合計銷售額3,222.6億元；合約銷售面積3,003.6萬平方米。

管理層討論及分析

房地產開發

截至2019年6月30日，集團在建面積1.37億平方米，在建項目772個。

報告期內，集團共有487個項目實現完全或部分竣工，竣工建築面積合計3,336萬平方米。

下表載列各省份的竣工面積分佈情況。

序號	省份	竣工建築面積 (千平方米)	佔比
1	安徽省	3,079	9.23%
2	江蘇省	2,577	7.73%
3	河南省	2,531	7.59%
4	湖南省	2,360	7.08%
5	貴州省	2,240	6.72%
6	山東省	2,060	6.18%
7	廣東省	1,940	5.82%
8	湖北省	1,824	5.47%
9	四川省	1,800	5.40%
10	浙江省	1,473	4.42%
11	廣西省	1,447	4.34%
12	重慶市	1,334	4.00%
13	河北省	1,218	3.65%
14	遼寧省	964	2.89%
15	內蒙古自治區	913	2.74%
16	陝西省	842	2.52%
17	江西省	831	2.49%
18	福建省	599	1.80%
19	海南省	575	1.72%
20	吉林省	434	1.30%
21	山西省	402	1.21%
22	雲南省	394	1.18%
23	新疆維吾爾族自治區	374	1.12%
24	甘肅省	371	1.11%
25	黑龍江省	325	0.97%
26	寧夏回族自治區	166	0.50%
27	天津市	150	0.45%
28	北京市	72	0.22%
29	西藏自治區	60	0.18%
	合計	33,355	100.00%

報告期內，集團共計694個項目實現交付，交付金額2,211.4億元。



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，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，本集團已與國內外860多家知名企業建立合作聯盟，秉持共贏、公平、陽光的合作宗旨，持續深化與上下游龍頭企業的戰略合作，實現強有力的產業鏈整合，助力房地產行業健康發展。

扶貧方面，在全國政協鼓勵支持下，集團從2015年12月開始結對幫扶貴州省畢節市，選派2108人的扶貧團隊與當地幹部群眾並肩作戰，通過牢牢抓住產業扶貧、搬遷扶貧和就業扶貧的精確扶貧「牛鼻子」，到2020年幫扶全市100多萬貧困人口全部穩定脫貧。截至目前，已捐贈到位人民幣70億元扶貧資金，協助畢節各級黨委政府幫扶58.59萬人初步脫貧，其中大方縣、黔西縣已脫貧摘帽。集團還為「2019年廣東扶貧濟困日」活動捐款人民幣7.5億元，持續幫扶廣東省河源市連平縣、和平縣實施鄉村振興，同時參與東西部扶貧協作，幫扶江西省尋烏縣和雲南省昭通市。此外，還向河南省周口市太康縣捐贈扶貧款項人民幣1.8億元。

教育方面，集團2019年上半年向清華大學捐贈人民幣3億元，向中國科學院贈款人民幣1.98億元，向陝西省捐贈教育資金人民幣1億元。集團還不斷深化與哈佛大學、清華大學等全球頂級機構的合作，致力於綠色建築的研究、應用及推廣。

榮譽

報告期內，本集團首次躋身福布斯世界百強，位列榜單第94位；連續兩年躋身全球最具價值品牌百強企業，排名躍升至第81位，並躋身中國品牌20強；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」榜單中連續三年排名行業第一；攬獲中國扶貧基金會卓越貢獻獎、中國房企慈善公益大獎、中國房地產年度扶貧標桿企業、廣東扶貧濟困紅棉杯金杯等各類榮譽49項。



管理層討論及分析

人力資源

於2019年6月30日，集團共有員工128,775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，集團共簽約2019年應屆畢業生1,700人，其中清華北大等國內前15院校252人，招聘社會專業人才到崗19,755人。

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2019年6月30日，集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣115.1億元(2018年同期：約人民幣114.3億元)。



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年購股權計劃將近屆滿，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。



企業管治及其他資料

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%。

自採納購股權計劃以來並無根據計劃授出任何購股權。



截至2019年6月30日止六個月，根據2009年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2019年 6月30日 尚未行使
				於2019年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內失效	
夏海鈞	2014年10月9日	3.05	附註2	59,149,000	不適用	不適用	不適用	59,149,000
	2017年10月6日	30.20	附註3	600,000	不適用	不適用	不適用	600,000
何妙玲	2014年10月9日	3.05	附註2	6,000,000	不適用	不適用	不適用	6,000,000
	2017年10月6日	30.20	附註3	600,000	不適用	不適用	不適用	600,000
史俊平	2014年10月9日	3.05	附註2	3,600,000	不適用	不適用	不適用	3,600,000
	2017年10月6日	30.20	附註3	500,000	不適用	不適用	不適用	500,000
黃賢貴	2014年10月9日	3.05	附註2	3,000,000	不適用	不適用	不適用	3,000,000
	2017年10月6日	30.20	附註3	300,000	不適用	不適用	不適用	300,000
潘大榮	2017年10月6日	30.20	附註2	3,000,000	不適用	不適用	不適用	3,000,000
周承炎	2014年10月9日	3.05	附註2	200,000	不適用	600,000	不適用	200,000
何琦	2014年10月9日	3.05	附註2	600,000	不適用	不適用	不適用	600,000
謝紅希	2014年10月9日	3.05	附註2	600,000	不適用	不適用	不適用	600,000
本集團其他 僱員(合共)	2010年5月18日	2.04	附註1	1,285,000	不適用	503,000	不適用	782,000
	2014年10月9日	3.05	附註2	81,740,000	不適用	9,365,000	2,400,000	69,975,000
	2017年10月6日	30.20	附註3	631,800,000	不適用	61,979,000	61,979,000	569,818,000

附註：

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

- (i) 已授出的購股權所涉及的首批20%股份(四捨五入至最接近的整數)將可由2011年5月18日至2016年5月17日期間隨時行使；
- (ii) 已授出的購股權所涉及的第二批20%股份(四捨五入至最接近的整數)將可由2012年5月18日至2017年5月17日期間隨時行使；
- (iii) 已授出的購股權所涉及的第三批20%股份(四捨五入至最接近的整數)將可由2013年5月18日至2018年5月17日期間隨時行使；
- (iv) 已授出的購股權所涉及的第四批20%股份(四捨五入至最接近的整數)將可由2014年5月18日至2019年5月17日期間隨時行使；及
- (v) 已授出的購股權所涉及的第五批餘下的股份將可由2015年5月18日至2020年5月17日為止的期間隨時行使。

企業管治及其他資料

2. 參與人士於2014年10月9日獲授之購股權將按以下方式分5批行使：
 - (i) 第一批：在2015年10月9日至2020年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20% (四捨五入至最接近整數)；
 - (ii) 第二批：在2016年10月9日至2021年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20% (四捨五入至最接近整數)；
 - (iii) 第三批：在2017年10月9日至2022年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20% (四捨五入至最接近整數)；
 - (iv) 第四批：在2018年10月9日至2023年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20% (四捨五入至最接近整數)；及
 - (v) 第五批：在2019年10月9日至購股權期間屆滿日任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的剩餘數目。

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

4. 2019年10月13日為購股權計劃的屆滿日期，即根據上市規則第17.03(11)條不超過10年期間的日期。

附屬公司的購股權計劃

恒大健康產業集團有限公司

恒大健康產業集團有限公司(「恒大健康」)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)。

恒大健康於2018年6月6日採用一項購股權計劃(「恒大健康計劃」)。恒大健康計劃旨在讓恒大健康能夠向選定之合資格參與者授出購股權，作為彼等為恒大健康的發展作出貢獻之獎勵或回報。根據恒大健康計劃，恒大健康的董事可酌情決定向恒大健康或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、任何董事(包括恒大健康的非執行董事及獨立非執行董事)及任何恒大健康董事會全權認為已經或將會對恒大健康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健康於2018年6月6日之已發行股份數目之10%之恒大健康股份。

根據恒大健康計劃及恒大健康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健康股份總數不得超過恒大健康於授出日期之已發行股份數目之1%。接納購股權時，承授人須向恒大健康支付授出之代價1.00港元。



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

恒大健康計劃於自2018年6月6日起十年有效及生效。自採納恒大健康計劃以來恒大健康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。

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。

債券

截至2019年6月30日止六個月，本公司、其控股公司或其附屬公司並非任何安排的訂約方，以致董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲利。

董事於股份、相關股份或債券的權益及淡倉

於2019年6月30日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄權益及淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	股權概約百分比
許家印(附註1)	受控制法團權益	10,162,119,735(L)	77.41%
周承炎	實益擁有人	800,000(L)	0.00%

附註：

- (1) 所持10,162,119,735股股份中，9,370,871,497股股份由許家印先生全資擁有的公司鑫鑫(BVI)有限公司持有，而791,248,238股股份則由許家印先生的配偶丁玉梅女士(「許太太」)間接全資擁有的公司均榮控股有限公司持有。根據證券及期貨條例，均榮控股有限公司於本公司的權益亦被視為由許家印先生持有。

企業管治及其他資料

(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	59,749,000	0.45%
何妙玲	實益擁有人	6,600,000	0.05%
史俊平	實益擁有人	4,100,000	0.03%
黃賢貴	實益擁有人	3,300,000	0.03%
潘大榮	實益擁有人	3,000,000	0.02%
周承炎	實益擁有人	200,000	0.00%
何琦	實益擁有人	600,000	0.00%
謝紅希	實益擁有人	600,000	0.00%

(iii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	股份數目	股權概約百分比
許家印	鑫鑫(BVI)有限公司	100股	100%
	均榮控股有限公司(附註)	1股	100%
黃賢貴	恒大健康產業集團有限公司	360,000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先生的配偶間接全資擁有，並被視作本公司的相聯法團。

(iv) 於本公司債券的權益

董事姓名	債券貨幣	所持債券數量	已發行同類債券 數量
夏海鈞	美元	38,000,000	2,300,000,000
夏海鈞	美元	50,000,000	1,565,000,000

除上文披露者外，於2019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2019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)	77.41%
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	9,370,871,497(L)(附註2)	71.38%
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238(L)(附註3)	6.03%
Yaohua Limited	受控制法團權益	791,248,238(L)(附註3)	6.03%
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)	8.94%
劉鑾雄	配偶權益及18歲以下子女權益	1,173,383,000(附註5)	8.94%
華人置業集團有限公司	受控法團權益	857,541,000(附註6)	6.54%
Sino Omen Holdings Limited	受控法團權益	857,541,000(附註6)	6.53%
Solar Bright Ltd.	受控法團權益	857,541,000(附註6)	6.53%

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。

重大收購或出售

於2019年6月20日，本公司全資附屬公司恒大集團(南昌)有限公司(「恒大南昌」)與盛京銀行股份有限公司(「盛京銀行」)訂立認購協議，據此，恒大南昌有條件同意按每股人民幣6.00元認購盛京銀行2,200,000,000股內資股(「認購事項」)。認購事項於2019年6月30日尚未完成。

中期股息

董事局議決不就截至2019年6月30日止六個月派付中期股息(截至2018年6月30日止：零)。

購買、出售或贖回本集團之上市證券

於2019年1月25日，本公司(1)增發2020年到期1,100,000,000美元的7.0%優先票據(與本公司於2017年3月23日發行的2020年到期500,000,000美元的7.0%優先票據合併及構成單一系列)；(2)增發2021年到期875,000,000美元的6.25%優先票據(與本公司於2017年6月28日發行的2021年到期598,000,000美元的6.25%優先票據合併及構成單一系列)；及(3)增發2022年到期1,025,000,000美元的8.25%優先票據(與本公司於2017年3月23日發行的2022年到期1,000,000,000美元的8.25%優先票據合併及構成單一系列)。

於2019年3月6日，本公司附屬公司景程有限公司發行2021年到期600,000,000美元的9%優先票據。

於2019年4月11日，本公司(i)增發2022年到期1,250,000,000美元的9.5%優先票據(「2022年9.5%票據」)，(ii)2023年到期450,000,000美元的10.0%優先票據(「2023年10.0%票據」)，及(iii)2024年到期300,000,000美元的10.5%優先票據(「2024年10.5%票據」)。

於2019年4月18日，本公司(a)增發2022年到期200,000,000美元的9.5%優先票據(與2022年9.5%票據合併及構成單一系列)；(b)增發2023年到期400,000,000美元的10.0%優先票據(與2023年10.0%票據合併及構成單一系列)；及(c)增發2024年到期400,000,000美元的10.5%優先票據(與2024年10.5%票據合併及構成單一系列)。

所有上述已發行票據均在新加坡證券交易所上市及買賣。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2019年6月30日止六個月概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。



董事進行證券交易的《標準守則》

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的操守守則。本公司所有董事均確認就期內一直遵守標準守則。

企業管治

截至2019年6月30日止六個月整段期間，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則的所有守則條文，惟以下偏離者除外：

就守則條文第E.1.2條，董事局主席許家印教授因其他公務而缺席本公司於2019年6月6日舉行的股東週年大會並由執行董事黃賢貴先生作為大會主席。

審核委員會審閱中期報告

截至2019年6月30日止六個月本集團之未經審核簡明綜合財務資料已由羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務數據審閱」進行審閱。審核委員會由三名均為獨立非執行董事之成員周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士組成。於會計事宜擁有適當專業資格及經驗的周承炎先生為審核委員會主席。董事局審核委員會已審閱本集團截至2019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

		2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣百萬元	2018年 12月31日 (經審核) 人民幣百萬元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	52,109	40,794
使用權資產	8	11,966	—
土地使用權	8	—	9,466
投資物業	8	161,602	162,322
商譽	8	7,771	1,595
無形資產	8	7,293	424
應收貿易賬款及其他應收款項	11	8,925	6,029
預付款項	12	1,943	1,677
以權益法入賬之投資	13	68,267	67,046
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	14	1,675	1,570
透過損益按公平值列賬之金融資產	15	8,596	8,965
遞延所得稅資產		4,576	4,389
		334,723	304,277
流動資產			
存貨		565	—
開發中物業	9	1,054,522	971,802
持作出售竣工物業	10	130,273	121,971
應收貿易賬款及其他應收款項	11	137,668	123,141
合約收購成本		2,993	3,587
預付款項	12	137,785	138,752
可收回所得稅		11,475	11,116
透過損益按公平值列賬之金融資產	15	518	1,173
受限制現金	16	81,185	74,845
現金及現金等值物	17	206,833	129,364
		1,763,817	1,575,751
資產總值		2,098,540	1,880,028

簡明綜合資產負債表

		2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣百萬元	2018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	18	1,238	1,205
其他儲備	19	66,637	65,998
保留盈利		78,293	65,792
		146,168	132,995
非控股權益		199,125	175,631
		345,293	308,626
負債			
非流動負債			
借款	20	437,326	354,857
租賃負債		883	—
衍生金融負債	21	5,502	5,647
其他應付款項	22	3,681	1,543
遞延所得稅負債		49,180	49,899
		496,572	411,946
流動負債			
借款	20	375,845	318,285
租賃負債		797	—
應付貿易賬款及其他應付款項	22	641,146	554,313
合約負債		120,534	185,586
即期所得稅負債		118,353	101,272
		1,256,675	1,159,456
		1,753,247	1,571,402
權益及負債總額		2,098,540	1,880,028

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	
		2019年 (未經審核) 人民幣百萬元	2018年 (未經審核) 人民幣百萬元
收入	7	226,976	300,348
銷售成本	25	(149,720)	(191,489)
毛利		77,256	108,859
投資物業公平值收益	8	1,004	1,347
其他收入	23	3,408	4,395
其他(虧損)/收益淨額	24	(399)	2,471
銷售及營銷成本	25	(10,145)	(9,334)
行政開支	25	(8,907)	(6,458)
金融資產減值損失		(23)	(135)
其他經營開支	25	(1,574)	(3,562)
經營利潤		60,620	97,583
分佔以權益法入賬之投資(虧損)/利潤	13	(297)	1,051
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值虧損	15	(557)	(428)
衍生金融負債之公平值收益	21	145	1,203
融資成本淨額	26	(8,955)	(6,219)
除所得稅前利潤		50,956	93,190
所得稅開支	27	(23,899)	(40,164)
期間利潤		27,057	53,026
其他全面收益 (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		(71)	78
外幣換算差額		33	184
(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		78	(354)
期間其他全面虧損，扣除稅項		40	(92)
期間全面收益總額		27,097	52,934

簡明綜合全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核) 人民幣百萬元	2018年 (未經審核) 人民幣百萬元
	附註	
以下人士應佔溢利：		
本公司股東		14,915
非控股權益		12,142
		27,057
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東		14,945
非控股權益		12,152
		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	28	1.136
— 每股攤薄盈利	28	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					非控股權益 人民幣百萬元	權益總計 人民幣百萬元
	股本 人民幣百萬元	股份溢價 人民幣百萬元	儲備 人民幣百萬元	保留盈利 人民幣百萬元	小計 人民幣百萬元		
未經審核：							
於2019年1月1日的結餘	924	281	65,998	65,792	132,995	175,631	308,626
全面收益							
期間利潤	—	—	—	14,915	14,915	12,142	27,057
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	—	—	28	—	28	50	78
分佔以權益法入賬之投資之其他全面收益	—	—	(71)	—	(71)	—	(71)
外幣換算差額	—	—	73	—	73	(40)	33
全面收益總額	—	—	30	14,915	14,945	12,152	27,097
與擁有人進行交易：							
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(附註33(i))	—	—	—	—	—	22,621	22,621
附屬公司擁有權益變動而控制權不變(附註33(iii))	—	—	(2,054)	—	(2,054)	(14,278)	(16,332)
收購附屬公司(附註33(ii))	—	—	—	—	—	76	76
業務合併產生的非控股權益(附註33)	—	—	—	—	—	3,306	3,306
出售附屬公司(附註33)	—	—	—	—	—	(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

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

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	
	2019年	2018年
	(未經審核) 人民幣百萬元	(未經審核) 人民幣百萬元
經營活動的現金流量		
經營(所用)／所得現金淨額	(4,386)	62,374
已付稅項	(10,256)	(16,424)
已付利息	(30,980)	(27,637)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(45,622)	18,313
投資活動的現金流量		
收購附屬公司，扣除已收購現金	(10,062)	(6,825)
購置物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、土地使用權及無形資產	(4,422)	(8,367)
出售物業、廠房及設備以及投資物業所得款項	2,275	1,386
政府建設補助所得款項	1,325	—
聯營公司投資	(3)	—
出售合營企業及聯營公司所得款項	3	26
合營企業投資	(2,525)	(10,516)
出售附屬公司所得款項淨額	92	1,564
購買透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	—	(24,981)
出售透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產所得款項	—	27,259
已收股息	102	—
購買透過損益按公平值列賬之金融資產	(3,737)	(14)
出售透過損益按公平值列賬之金融資產所得款項	4,269	1,073
向合營企業現金墊款	(9,656)	(11,411)
合營企業之還款	9,651	3,035
向非控股權益現金墊款	(4,585)	(755)
非控股權益之還款	3,518	—
聯營公司之還款	—	20
收購附屬公司預付款	(45)	(2,783)
已收利息	2,112	2,732
投資活動所用現金淨額	(11,688)	(28,557)

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
融資活動的現金流量		
銀行及其他借款所得款項	226,706	175,509
償還銀行及其他借款以及永久資本工具	(160,616)	(237,365)
優先票據所得款項	47,049	—
可換股債券所得款項	—	14,385
中國企業債券所得款項	19,937	—
向合併投資實體單位持有人還款	(697)	—
根據購股權計劃發行普通股	26	33
向非控股權益支付股息	(441)	—
向非控股權益收購附屬公司股權	(16,332)	(1,028)
非控股權益注資	22,621	29,074
來自合營企業的現金墊款	16,155	6,611
償還合營企業款項	(4,029)	(485)
償還聯營公司款項	585	—
來自非控股權益的現金墊款	2,516	1,401
償還非控股權益款項	(2,528)	(2,488)
就銀行借款作抵押的受限制現金	(15,779)	28,625
就其他借款作抵押的受限制現金	(249)	219
租賃付款的主要部分	(207)	—
融資活動所得現金淨額	134,717	14,491
現金及現金等值物減少淨額	77,407	4,247
期初現金及現金等值物	129,364	152,008
現金及現金等值物匯兌收益	62	299
期終現金及現金等值物	206,833	156,554

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, Umland 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2019年8月28日經本公司董事會批准刊發。

此簡明綜合中期財務資料未經審核。

2. 編製基準

本截至2019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2018年12月31日止年度按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的年度財務報表一併閱讀。

3. 會計政策

除下文所述者外,所應用的會計政策與截至2018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2019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2019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16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂)	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司或合營企業的長期權益
香港財務報告準則第9號(修訂)	具有負補償的預付款功能
2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則之改進
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅會計處理之不確定性

除附註4所披露採納香港財務報告準則第16號之影響外,採納其他新訂及經修訂之準則對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響。



3. 會計政策(續)

(ii) 已頒佈但未生效的新準則及準則之修訂

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂)	重大的定義 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務的定義 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯繫企業或合營企業之間的銷售或資產注資 ³

1 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

2 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

3 生效日將由國際會計準則委員會釐定。

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

(iii) 為新能源汽車業務採納的會計政策

(a) 無形資產

個別購入之無形資產按歷史成本列賬。在業務合併中購入之無形資產按收購日期之公平值確認。無形資產均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配無形資產之成本至其估計可使用年期10年計算。

- 專利、專有技術及特許經營權

購買專利、專有技術及特許經營權初步按實際成本入賬，並在其使用年期5至18年內按直線法攤銷。

- 研發成本

研究成本於產生時支銷。本集團專有品牌項目開發開支所產生之無形資產僅於本集團能夠證實完成無形資產以供投入使用或銷售的技術可行性、其具有使用或銷售該資產的意向或能力、該資產如何產生未來經濟效益、能否獲得完成所需的資源，以及具有在開發期間可靠計量開支的能力時確認。於初步確認開發開支後，則應用資產須按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬的成本模型。

於資產未投入使用時，開發成本的賬面值每年進行減值測試。倘在財務期間內發生減值跡象，則會進行更頻繁的減值測試。

3. 會計政策(續)

(iii) 為新能源汽車業務採納的會計政策(續)

(b) 政府補助

於能夠合理保證將收到政府補助，且本集團將符合所有附加條件時，有關補助按公平值確認。

與成本有關的政府補助於需要匹配其擬補償的相關成本期間遞延及於損益確認。政府補助於合適的情況下在呈報相關開支時扣除。

與物業、廠房及設備以及無形資產有關的政府補助於相關資產的賬面值中扣除或確認為遞延收入。倘確認為遞延收入，其將於可以使用時計入相關資產，並按相關資產的使用年期計入損益。

4. 會計政策變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表的影響，並同時披露下文附註4(b)所載自2019年1月1日起應用的新會計政策。

本集團自其強制採納日期2019年1月1日起採納香港財務報告準則第16號。本集團採用簡化過渡法且並無重列2018年呈報年度的可比較金額。使用權資產於採納時按租賃負債金額計量(根據任何預付或應計租賃開支調整)。因此，新租賃規則引致的重新分類及調整於2019年1月1日的期初資產負債表中確認。

(a) 於採納香港財務報告準則第16號時確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團確認與此前根據香港會計準則第17號租賃的原則獲分類為「經營租賃」的租賃有關的租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並按承租人於2019年1月1日的增量借款利率貼現。

	2019年 人民幣百萬元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	2,391
按承租人於初步應用日期的增量借款利率貼現 (減)：按直線基準確認為開支的短期租賃及低價值租賃	2,272 (461)
於2019年1月1日確認的租賃負債	1,811
其中：	
流動租賃負債	712
非流動租賃負債	1,099
	1,811



4. 會計政策變動(續)

(a) 於採納香港財務報告準則第16號時確認的調整(續)

根據簡化過渡法，相關使用權資產按相等於採納後租賃負債的金額計量，並按與於2018年12月31日資產負債表確認的租賃有關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。於初步應用日期，概無繁重租賃合約導致須對使用權資產進行調整。

於2019年1月1日，土地使用權獲重新分類為使用權資產。

確認的使用權資產主要涉及物業及土地使用權。

會計政策變動影響2019年1月1日資產負債表內以下項目：

於2019年1月1日	土地使用權 人民幣百萬元	使用權資產 人民幣百萬元	租賃負債 人民幣百萬元
期初結餘	9,466	—	—
由土地使用權重新分類至使用權資產	(9,466)	9,466	—
已確認租賃負債及使用權資產	—	1,811	1,811
期初結餘 — 香港財務報告準則第16號	—	11,277	1,811

採納香港財務報告準則第16號對本集團截至2019年6月30日止六個月的除稅後淨利潤並無重大影響。

首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用該準則允許的下列可行權宜方法：

- 對擁有大致相似特徵的租賃組合採用單一貼現率
- 依賴過往評估決定租賃責任是否屬繁重
- 於2019年1月1日剩餘租賃期限不足12個月的經營租賃入賬列為短期租賃
- 計量首次應用日期的使用權資產時剔除初始直接成本，及
- 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則可事後釐定租賃年期。

本集團亦選擇不重新評估合約於首次應用日期是否屬於或包含租賃，反而就於過渡日期前訂立的合約，本集團依賴應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號釐定安排是否包含租賃的評估。

4. 會計政策變動(續)

(b) 本集團的租賃活動及其入賬方式

本集團主要以短期及長期合約方式租賃多個辦公室。租約一般以1至10年的固定租期訂立。租賃條款乃個別磋商，並載有多種不同的條款及條件。租賃協議並不構成任何契諾，惟租賃資產不得用作借款擔保。

直至2018年財政年度為止，租賃物業已分類為融資或經營租賃。根據經營租賃(扣除出租人給予的任何優惠)作出的付款於租賃期內以直線法計入損益。

自2019年1月1日起，租賃於本集團可使用租賃資產之日期確認為使用權資產及相應負債。各租賃付款會於負債與融資成本間分配。融資成本會於租賃期內計入損益，以就各期負債餘額產生穩定的定期利率。使用權資產會以直線法於資產之使用年限及租賃期之較短期間內折舊。

產生自租賃的資產及負債首先按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 根據指數或利率的可變租賃付款
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付的款項
- 購買權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該項選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使該項選擇權終止租約)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率貼現。倘無法釐定該利率，則會使用承租人的增量借款利率，即承租人須就借入所需資金以於相似經濟環境按類似條款及條件取得類似價值資產而支付的利率。

使用權資產乃按包含下列各項的成本計量：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收任何租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 重置成本。

使用權資產包含物業及土地使用權。

與短期租賃及低價值資產租賃有關的付款會以直線法於損益確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下的租賃。低價值資產包括資訊科技設備及小型辦公傢俱。



5. 估計

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

於編製此簡明綜合中期財務資料時，管理層所作出應用於本集團會計政策的重大判斷，以及估計不確定性的主要原因，與應用於截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表者相同。

6. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

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

(b) 外匯風險

本集團主要以人民幣經營業務，惟若干銷售所得款項及借款的收款則以其他貨幣計值。於2019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：

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
貨幣資產		
— 港元	8,834	5,145
— 美元	15,652	17,819
— 歐元	12	14
— 其他	371	344
	24,869	23,322
貨幣負債		
— 港元	36,975	37,219
— 美元	170,062	112,175
	207,037	149,394

6. 財務風險管理(續)

(b) 外匯風險(續)

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

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣兌港元升值2%	422	481
人民幣兌港元貶值2%	(422)	(481)
人民幣兌美元升值2%	2,316	1,415
人民幣兌美元貶值2%	(2,316)	(1,415)

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，並應與本集團截至2018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均自截至2018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，或透過取得足夠的可用融資金額(包括物業預售所得款項、已承擔信貸融資、短期及長期借款)，以應付其建築承擔所需。由於相關業務的動態性質使然，本集團通過維持充足的現金及現金等值物及通過擁有可用融資來源，以維持資金靈活性。

本集團籌得大額借款以應付本集團業務的迅速擴展。於2019年6月30日，本集團借款總額為人民幣813,171百萬元，於期內增加人民幣140,029百萬元，而其資本負債比率達到38.75%(借款總額除以資產總值)。

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

本公司董事已審閱本集團自2019年6月30日起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。



6. 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
於2019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(「透過其他全面收益按公平值列賬」)	823	—	852	1,675
透過損益按公平值列賬之金融資產(「透過損益按公平值列賬」)	417	—	8,697	9,114
資產總值	1,240	—	9,549	10,789
負債				
衍生金融工具負債	—	2,336	3,166	5,502
於2018年12月31日				
資產				
透過其他全面收益按公平值列賬	633	—	937	1,570
透過損益按公平值列賬	1,173	—	8,965	10,138
資產總值	1,806	—	9,902	11,708
負債				
衍生金融工具負債	—	2,807	2,840	5,647

簡明綜合中期財務資料附註

6. 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：

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

	2019年 6月30日	2018年 12月31日
優先票據—公開買賣	122,204	71,879
中國債券—公開買賣	40,504	20,174
可換股債券—公開買賣	12,464	10,572
	175,172	102,625

以下金融資產及負債的公平值與其賬面值相若：

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

7. 分部資料

本集團的主要營運決策人(「主要營運決策人」)識別為本公司的執行董事，負責審閱本集團的內部報告方式，以評估表現及分配資源。管理層已按該等報告釐定營運分部。本集團的業務分為四個業務分部：房地產開發、物業投資、物業管理及其他業務。其他業務主要包括新能源汽車業務、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。透過損益按公平值列賬之金融資產公平值虧損、衍生金融負債之收益、出售透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產收益、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。



7. 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利潤	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

7. 分部資料(續)

截至2018年6月30日止六個月計入簡明綜合全面收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部總收入	294,760	603	2,514	15,466	313,343
分部間收入	—	(138)	(644)	(12,213)	(12,995)
收入	294,760	465	1,870	3,253	300,348
與客戶合約之收入					
— 於某一時間點確認	294,760	—	—	1,907	296,667
— 隨時間確認	—	—	1,870	1,346	3,216
其他收入來源：租金收入	—	465	—	—	465
分佔聯營公司除稅後利潤	77	—	—	554	631
分佔合營企業除稅後 (虧損)/利潤	(204)	—	—	624	420
分部業績	94,822	1,699	372	1,722	98,615
透過損益按公平值列賬之					
金融資產虧損					(428)
衍生金融負債之收益					1,203
出售透過其他全面收益按公 平值列賬之金融資產收益					19
融資成本淨額					(6,219)
除所得稅前利潤					93,190
所得稅開支					(40,164)
期間利潤					53,026
折舊及攤銷	557	—	7	683	1,247
投資物業公平值收益	—	1,347	—	—	1,347



7. 分部資料(續)

於2019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	1,766,705	161,602	2,840	140,553	2,071,700
未分配資產					26,840
資產總值					2,098,540
分部資產包括：					
聯營公司權益	2,331	—	—	29,833	32,164
合營企業權益	14,080	—	—	22,023	36,103

於2018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	1,602,712	162,322	2,868	84,913	1,852,815
未分配資產					27,213
資產總值					1,880,028
分部資產包括：					
聯營公司權益	2,256	—	—	29,447	31,703
合營企業權益	14,816	—	—	20,527	35,343

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

8. 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、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	合計
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元 (附註(i))	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元 (附註(ii))	人民幣 百萬元
截至2019年6月30日止							
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 (附註4(a))	—	11,277	(9,466)	—	—	—	1,811
添置	7,244	408	—	341	—	139	8,132
業務合併(附註34)	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
截至2018年6月30日止							
六個月							
於2018年1月1日之							
期初賬面淨值	32,898	—	7,935	151,950	1,402	253	194,438
添置	4,400	—	270	6,968	—	34	11,672
業務合併	6	—	—	37	193	14	250
出售	(386)	—	—	(1,888)	—	(3)	(2,277)
投資物業公平值收益	—	—	—	1,347	—	—	1,347
折舊及攤銷開支	(1,102)	—	(122)	—	—	(23)	(1,247)
匯兌差額	—	—	—	168	—	—	168
於2018年6月30日之							
期終賬面淨值	35,816	—	8,083	158,582	1,595	275	204,351

(i) 本集團按公平值計量其投資物業。本集團投資物業於2019年6月30日的公平值根據獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)進行的估值釐定。

(ii) 添置無形資產主要指業務合併(附註34)產生的研發成本以及專利、專有技術及特許經營權。



8. 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。

估值方法於截至2019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

9. 開發中物業

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018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	1,054,522	971,802
開發中物業包括：		
— 建造成本及資本化開支	418,510	369,218
— 資本化利息	112,276	104,341
— 土地使用權	523,736	498,243
	1,054,552	971,802

開發中物業包括收購使用位於中國多個地區(香港除外)若干土地的權利的成本，該等土地按固定期間作房地產開發。土地使用權的租期由40年至70年不等。

截至2019年6月30日止六個月的借款成本資本化比率為8.49%(截至2018年6月30日止六個月：7.92%)。

10. 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業皆位於中國。



11. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
應收貿易賬款(a)	56,307	37,239
其他應收款項(b)	90,286	91,931
	146,593	129,170
減：應收貿易賬款及其他應收款項非即期部分	(8,925)	(6,029)
即期部分	137,668	123,141

(a) 應收貿易賬款

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
應收貿易賬款	56,423	37,413
減：減值準備計提	(116)	(174)
應收貿易賬款淨額	56,307	37,239
減：非即期部分	(8,925)	(4,722)
即期部分	47,382	32,517

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：

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	35,214	22,339
90天以上及180天以內	4,251	3,023
180天以上及365天以內	8,389	4,193
365天以上	8,569	7,858
	56,423	37,413

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

11. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
其他應收款項	91,904	93,469
減：減值準備計提	(1,618)	(1,538)
其他應收款項淨值	90,286	91,931
減：非即期部分	—	(1,307)
其他應收款項淨值	90,286	90,624

其他應收款項的金額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，以及由互聯網融資平台支持的某些第三方貸款。

本集團的其他應收款項賬面值均以人民幣列值。

於各結算日，信貸風險的最高數額為上述各類應收款項的賬面值。

於2019年6月30日及2018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。



12. 預付款項

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
預付增值稅及其他徵稅	14,335	13,436
預付款項及向第三方墊款	125,393	126,993
— 收購土地使用權	95,983	97,556
— 收購附屬公司	25,416	25,371
— 其他	3,994	4,066
	139,728	140,429
減：非即期部分		
— 收購物業、廠房及設備的預付款項	(1,943)	(1,677)
	137,785	138,752

13. 以權益法入賬之投資

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
聯營公司	32,164	31,703
合營企業	36,103	35,343
	68,267	67,046

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	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
分佔聯營公司利潤	590	631
分佔合營企業(虧損)/利潤	(887)	420
	(297)	1,051

簡明綜合中期財務資料附註

13. 以權益法入賬之投資(續)

於聯營公司之權益

於聯營公司之權益變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	31,703	13,372
添置	34	1,000
出售	—	(3)
已宣派股息	(163)	—
分佔聯營公司除稅後利潤	590	631
於6月30日之結餘	32,164	15,000

本集團於聯營公司之權益並無或然負債或承擔。

於合營企業之權益

於合營企業之權益變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	35,343	17,004
添置	2,572	12,857
出售	(795)	(23)
已宣派股息	(59)	—
分佔合營企業除稅後(虧損)/利潤	(887)	420
其他全面(虧損)/收益	(71)	78
於6月30日之結餘	36,103	30,336

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2019年6月30日，本集團就合營企業及一間聯營公司若干借款提供之財務擔保為人民幣24,650百萬元(2018年12月31日：人民幣19,052百萬元)。

本集團於合營企業之權益並無承擔。



14. 透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於1月1日之結餘	1,570	—
由可供出售金融資產重新分類	—	5,786
添置	—	24,981
出售	—	(28,240)
於權益確認之收益/(虧損)淨額	105	(471)
於6月30日之結餘	1,675	2,056

於2019年6月30日及2018年12月31日，透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產之餘額包括以下各項：

	2019年	2018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	823	633
非上市股本投資	852	937
	1,675	1,570

於2019年6月30日，透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產以美元及人民幣列值。

截至2019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2018年6月30日止六個月：無)。



簡明綜合中期財務資料附註

15. 透過損益按公平值列賬之金融資產

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	10,138	3,150
由可供出售金融資產重新分類	—	279
添置	3,737	14
業務合併(附註34)	65	—
公平值虧損	(557)	(428)
出售	(4,269)	(1,073)
於6月30日之結餘	9,114	1,942
減：非即期部分	(8,596)	—
	518	1,942

於2019年6月30日及2018年12月31日，透過損益按公平值列賬之金融資產之餘額包括以下各項：

	2019年	2018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	417	1,173
非上市股本投資	8,697	8,965
	9,114	10,138
減：非即期部分	(8,596)	(8,965)
	518	1,173

於2019年6月30日及2018年12月31日，透過損益按公平值列賬之上市股本證券指本集團於若干在上海證券交易所、深圳證券交易所及聯交所上市之公司之權益投資(於活躍市場報價)。

於2019年6月30日及2018年12月31日，透過損益按公平值列賬之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。

有關投資之公平值變動記錄於綜合全面收益表之「透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值虧損」。



16. 受限制現金

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
以人民幣列值	81,181	74,326
以其他貨幣列值	4	519
	81,185	74,845

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2019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以及銀行承兌匯票及貸款的保證按金。

17. 現金及現金等值物

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018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	189,417	119,258
— 以其他貨幣列值	17,416	10,106
	206,833	129,364

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

18. 股本及溢價

	普通股數目 股	普通股面值 美元	相當於 普通股面值 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2019年6月30日止六個月					
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
截至2018年6月30日止六個月					
於2018年1月1日之結餘	13,168,259,900	131,682,599	928	342	1,270
根據購股權計劃發行普通股	13,379,000	133,790	1	41	42
於2018年6月30日之結餘	13,181,638,900	131,816,389	929	383	1,312

19. 儲備

	合併儲備 人民幣百萬元 (附註(a))	其他儲備 人民幣百萬元	法定儲備 人民幣百萬元 (附註(b))	僱員購股權 儲備 人民幣百萬元 (附註(c))	資本 贖回儲備 人民幣百萬元	匯兌儲備 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
截至2019年6月30日止六個月							
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	—	—	—	(7)	—	—	(7)
分佔以權益法入賬之投資之							
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(附註(c))	—	—	—	256	—	—	256
附屬公司擁有權益變動而							
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
截至2018年6月30日止六個月							
於2017年12月31日的結餘	(986)	44,989	11,763	899	293	334	57,292
會計政策變動	—	82	—	—	—	—	82
於2018年1月1日的經重列結餘	(986)	45,071	11,763	899	293	334	57,374
透過其他全面收益按公平值							
列賬之金融資產公平值變動	—	(222)	—	—	—	—	(222)
根據購股權計劃發行普通股	—	—	—	(9)	—	—	(9)
分佔以權益法入賬之投資之							
其他全面收益	—	78	—	—	—	—	78
外幣換算差額	—	—	—	—	—	116	116
轉撥至法定儲備	—	—	31	—	—	—	31
僱員購股權計劃	—	—	—	1,047	—	—	1,047
附屬公司擁有權益變動而							
控制權不變	—	(328)	—	—	—	—	(328)
於2018年6月30日的結餘	(986)	44,599	11,794	1,937	293	450	58,087

19. 儲備(續)

(a) 合併儲備

合併儲備指本公司所收購附屬公司的股本／實繳股本總面值，減為籌備本公司在聯交所上市而於2006年進行重組時向本集團當時股東已付及應付之代價。

(b) 法定儲備

根據有關於中國成立的外國投資企業的規則及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。

購股權之變動如下：

	購股權數目
截至2019年6月30日止六個月	
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
截至2018年6月30日止六個月	
於2018年1月1日的結餘	986,736,000
期內行使	(13,379,000)
期內失效	(50,450,000)
於2018年6月30日的結餘	922,907,000



20. 借款

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018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))	128,511	79,912
中國企業債券(附註(b))	63,664	43,666
可換股債券(附註(c))	12,829	12,704
銀行及其他借款(附註(d))	451,341	420,143
	656,345	556,425
減：非流動借款的即期部分	(219,019)	(201,568)
	437,326	354,857
計入流動負債的借款：		
銀行及其他借款(附註(d))	156,826	116,717
非流動借款的即期部分	219,019	201,568
	375,845	318,285
借款總額	813,171	673,142
借款總額按以下貨幣計值：		
人民幣	606,924	529,669
美元	169,699	110,075
港元	36,548	33,398
	813,171	673,142

簡明綜合中期財務資料附註

20. 借款(續)

(a) 優先票據

	2018年 12月31日 百萬美元	新發行 百萬美元	2019年 6月30日 百萬美元
面值			
2017年發行的2020年票據	500	—	500
2017年發行的2022年票據	1,000	—	1,000
2017年發行的2024年票據	1,000	—	1,000
2017年發行的2021年票據	598	—	598
2017年發行的2023年票據	1,345	—	1,345
2017年發行的2025年票據	4,681	—	4,681
2018年發行的2020年票據	1,565	—	1,565
2018年發行的2022年票據	645	—	645
2018年發行的2023年票據	590	—	590
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	850
2019年發行的2024年票據	—	700	700
2019年發行的2022年票據III	—	300	300
2019年發行的2021年票據III	—	200	200
總計	11,924	7,200	19,124
未確認融資費用	(281)		(430)
攤銷成本 — 美元	11,642		18,694
攤銷成本 — 人民幣	79,912		128,511

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

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

於2017年6月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」)。



20. 借款(續)

(a) 優先票據(續)

於2018年11月6日及2018年11月19日，本集團按面值的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I」)。

於2019年1月25日，本公司按面值的98.627%發行7.00厘為期18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」)、按面值的93.096%發行6.25厘為期30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42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」)。

於2019年2月21日，本公司按面值的100%發行8.00厘為期18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」)。

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I」)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I」)。

於2019年4月30日，本公司按面值的100%發行9.50厘為期33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，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200百萬美元(相當於約人民幣1,380百萬元)(「2019年發行的2021年票據III」)。

上述優先票據由若干附屬公司共同擔保，並透過抵押該等附屬公司的股份作擔保。



20. 借款(續)

(b) 中國企業債券

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

於2015年7月7日，本公司一間附屬公司按面值100%發行5.30厘為期四年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣6,800百萬元以及6.98厘為期七年的中國企業債券，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企業債券，本金總額為人民幣17,500百萬元以及7.88厘為期五年的中國企業債券，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企業債券，本金總額為人民幣10,000百萬元。

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

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、按面值100%發行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。

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2019年6月30日以及2018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。

21. 衍生金融負債

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018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))	3,166	2,840
可換股債券的嵌入式金融衍生工具(附註(b))	2,336	2,807
	5,502	5,647

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

於2016年12月30日，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。

凱隆置業、恒大地產、許家印教授、首輪投資者及第二輪投資者於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、修訂協議及第三輪投資協議，如未能在2020年1月31日(就首輪及第二輪投資者而言)或2021年1月31日(就第三輪投資者而言)之前完成建議重組，投資者有權：

- (i) 要求凱隆置業以其原始投資成本購回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，許家印教授應以原始投資成本購回投資者的股權；或

21. 衍生金融負債(續)

(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2019年6月30日止六個月，人民幣326百萬元的公平值虧損已於損益賬中確認。

(b) 於2019年6月30日，獨立合資格估值師已就可換股債券的嵌入式衍生工具進行估值。二項式模型用作計算嵌入式金融衍生工具的估值。截至2019年6月30日止六個月，人民幣471百萬元的公平值收益已於損益賬中確認。

22. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
應付貿易賬款－第三方	495,499	423,648
其他應付款項	117,332	104,111
應付薪金	1,597	2,558
應計費用	6,110	7,066
補助遞延收入	1,648	—
其他應付稅項	22,641	18,473
	644,827	555,856
減：其他應付款項及補助遞延收入的非即期部分	(3,681)	(1,543)
即期部分	641,146	554,313



22. 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
一年以內	440,633	378,322
一年以上	54,866	45,326
	495,499	423,648

23. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
利息收入	2,112	2,732
沒收客戶定金	355	521
來自合營企業的管理及諮詢服務收入(附註32(a))	593	900
其他	348	242
	3,408	4,395

24. 其他(虧損)/收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
出售附屬公司收益淨額	66	2,067
出售聯營公司及合營企業收益	2	—
出售透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產收益淨額	—	19
匯兌(虧損)/收益淨額	(467)	385
	(399)	2,471

簡明綜合中期財務資料附註

25. 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本、行政開支及其他經營開支的主要開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
已售物業成本	143,299	186,470
僱員福利開支	8,122	7,675
僱員福利開支 — 包括董事酬金	11,508	11,430
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	(3,386)	(3,755)
稅項及其他徵稅	1,373	1,737
廣告及推廣開支	4,134	3,659
銷售佣金	2,514	2,127
物業、廠房及設備折舊	1,273	1,102
使用權資產、土地使用權及無形資產攤銷	635	145
捐獻	901	2,926

26. 融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
融資成本		
借款利息開支	31,712	29,177
減：資本化利息	(24,320)	(24,892)
	7,392	4,285
匯兌虧損	1,243	1,710
其他融資成本	320	224
	8,955	6,219



27. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
即期所得稅		
— 香港利得稅	16	10
— 中國企業所得稅	15,205	23,141
— 中國土地增值稅	10,861	19,277
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(842)	(949)
— 中國土地增值稅	(1,341)	(1,315)
	23,899	40,164

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2018年6月30日止六個月：25%)計算。

中國預扣所得稅

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

中國土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值金額(即銷售物業所得款項扣除包括土地使用權及房地產開發開支的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞進稅率徵收。

28. 每股盈利

每股基本盈利以本公司股東應佔利潤除以期間內已發行普通股加權平均數計算。

每股攤薄盈利以調整發行在外的普通股加權平均數計算，以假設轉換所有潛在具攤薄效應普通股。本公司具潛在攤薄效應普通股包括於2010年5月18日及2014年10月9日獲授之購股權。

29. 股息

董事會議決不宣派截至2019年6月30日止六個月的中期股息(截至2018年6月30日止六個月：無)。

30. 財務擔保

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018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))	419,692	412,721
對合作方借款作出的擔保(附註(b))	70,189	49,711
對合營企業及聯營公司借款作出的擔保(附註32(b))	24,650	19,052
	514,531	481,484

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

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

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



31. 承擔

房地產開發開支承擔

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
已訂約但並未撥備		
— 房地產開發活動	265,303	283,004
— 收購土地使用權	65,679	61,585
— 收購附屬公司	2,318	2,710
	333,300	347,299

32. 有關連人士交易

許家印教授(「許教授」)為本公司的最終控股股東兼董事。

(a) 與有關連人士之交易

截至2019年及2018年6月30日止六個月，本集團於本集團的一般業務過程中與有關連人士進行以下重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
交易性質		
聯營公司		
一間聯營公司收取的貸款利息	76	568
為一間聯營公司借款提供的財務擔保	144	—
合營企業		
向合營企業提供的管理和諮詢服務	593	900
向合營企業銷售貨物	196	244
向一間合營企業提供服務	151	70
來自合營企業的租金收入	33	69
來自合營企業的利息收入	285	—
合營企業收取的廣告服務費	213	170
合營企業收取的租金費用	27	25
向一間合營企業購買貨物	22	31
一間合營企業收取的貸款利息	264	228
為合營企業借款提供的財務擔保	6,290	14,383

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

32. 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士之結餘

於2019年6月30日及2018年12月31日，本集團與有關連人士有如下重大非貿易結餘：

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018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	57,188	24,631
應收貿易賬款及其他應收款項(附註(i))		
— 合營企業	18,782	17,470
廣告服務費的預付款項		
— 一間合營企業	128	66
應付貿易賬款及其他應付款項(附註(i))等值物：		
— 合營企業	23,330	11,204
— 聯營公司	585	—
— 鑫鑫及許博士	—	141
	23,915	11,345
借款(附註(ii))		
— 一間合營企業	6,700	3,700
— 一間聯營公司	4,525	4,336
— 鑫鑫及許博士(附註(iii))	—	6,807
	11,225	14,843
財務擔保：		
對合營企業及一間聯營公司借款作出的擔保	24,650	19,052

(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) 於2018年12月31日的結餘指鑫鑫及許博士所分別認購250百萬美元2018年發行的2022年票據以及250百萬美元2018年發行的2023年票據。鑫鑫及許博士於截至2019年6月30日止六個月出售該等票據。



32. 有關連人士交易 (續)

(c) 主要管理人員薪酬

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

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
薪金及其他僱員福利	324	569

33. 非控股權益

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日	175,631	127,207
年度利潤	12,142	22,221
透過其他全面收益按公平值計量的金融資產除稅後公平值變動	50	(132)
外幣換算差額	(40)	68
注資(附註(i))	22,621	29,074
收購附屬公司－收購資產(附註(ii))	76	1,035
收購附屬公司－收購業務	3,306	10
附屬公司擁有權權益變動而控制權不變(附註(iii))	(14,278)	(700)
股息	(481)	—
出售附屬公司	(11)	(318)
僱員購股權計劃	109	294
	199,125	178,759

(i) 注資

截至2019年6月30日止六個月，本集團已成立若干從事物業發展及物業投資業務的新附屬公司，並從少數股東權益中獲取合共人民幣22,621百萬元的注資。

(ii) 收購附屬公司

截至2019年6月30日止六個月，本集團以代價合共約人民幣2,152百萬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76百萬元。

(iii) 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變

截至2019年6月30日止六個月，本集團收購附屬公司的若干少數股東權益達人民幣14,278百萬元，所支付代價與所收購少數股東權益賬面值之間的差額人民幣2,054百萬元確認為儲備減少。

34. 業務合併

截至2019年6月30日止六個月期間，本集團收購中國及歐洲的若干從事新能源汽車業務及物業發展的公司之控股權益，以增加土地儲備並使業務多元化。

(i) 收購 National Electric Vehicle Sweden AB

於2019年1月15日，本集團與第三方訂立買賣協議，內容有關以代價1,130百萬美元（相當於約人民幣7,755百萬元）收購Mini Minor Limited（「Mini Minor」）的100%股權。Mini Minor持有National Energy Vehicle Sweden AB（「NEVS」）51%股權。NEVS是一家總部位於瑞典的全球性電動汽車公司，以智能汽車為重點業務。Mini Minor其後於2019年5月14日收購NEVS額外17%股權。

下表概述於收購日期有關收購該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	7,755
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	4,442
使用權資產	754
無形資產	6,065
應收貿易賬款及其他應收款項	281
預付款項	77
透過損益按公平值列賬之金融資產	65
存貨	23
受限制現金	16
現金及現金等值物	904
借款	(4,522)
遞延所得稅負債	(1,532)
應付貿易賬款及其他應付款項	(1,634)
可識別淨資產總值	4,939
非控股權益	(2,641)
已收購可識別淨資產	2,298
商譽	5,457



34. 業務合併(續)

(ii) 新能源汽車業務的其他收購

截至2019年6月30日止六個月期間，除收購NEVS外，本集團亦收購若干其他新能源汽車業務，總代價為人民幣1,974百萬元。

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	1,974
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	858
使用權資產	27
無形資產	970
應收貿易賬款及其他應收款項	535
預付款項	90
以權益法入賬之投資	31
存貨	323
現金及現金等值物	471
借款	(301)
遞延所得稅負債	(171)
應付貿易賬款及其他應付款項	(882)
合約負債	(31)
可識別淨資產總值	1,920
非控股權益	(665)
已收購可識別淨資產	1,255
商譽	719

簡明綜合中期財務資料附註

34. 業務合併(續)

(iii) 物業發展業務的其他收購

截至2019年6月30日止六個月期間，本集團收購中國若干從事物業發展的公司之控股權益。

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	676
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
應收貿易賬款及其他應收款項	29
預付款項	186
可收回所得稅	24
開發中物業	4,545
現金及現金等值物	218
借款	(230)
遞延所得稅負債	(465)
應付貿易賬款及其他應付款項	(3,195)
合約負債	(434)
即期所得稅負債	(3)
可識別淨資產總值	676
非控股權益	—
已收購可識別淨資產	676
商譽	—



34. 業務合併(續)

(iii) 物業發展業務的其他收購(續)

業務合併之總現金代價與收購之現金流出之對賬如下：

	人民幣百萬元
現金代價	10,305
遞延代價	(624)
已收購現金及現金等值物	(1,593)
期內進行業務合併的支付款項	8,088
過往期間進行業務合併的支付款項	1,974
期內收購之現金流出金額	10,062

概無就業務合併確認或然負債。

自各收購日期至2019年6月30日期間，所收購業務為本集團帶來人民幣519百萬元的收入及人民幣1,891百萬元的虧損淨額。倘收購已於2019年1月1日進行，期內本集團的綜合收入及綜合虧損分別為人民幣227,128百萬元及人民幣27,181百萬元。

