

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



**CHINA EVERGRANDE GROUP**

**中國恒大集團**

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：3333)

**截至2021年6月30日止六個月  
未經審核之中期業績公告**

#### 財務摘要

1. 截至2021年6月30日止六個月(「報告期」)營業額為人民幣2,226.9億元。
2. 報告期內，毛利為人民幣288.4億元。
3. 報告期內，淨利潤為人民幣105.0億元。
4. 報告期內，合約銷售額為人民幣3,567.9億元，較2020年同期增長2.3%。合約銷售面積為4,301.4萬平方米，較2020年同期增長11.3%。

## 簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 (未經審核) 人民幣百萬元	2020年 (未經審核) 人民幣百萬元
收益	4	<b>222,690</b>	266,631
銷售成本		<b>(193,855)</b>	(199,949)
<b>毛利</b>		<b>28,835</b>	66,682
投資物業公平值(虧損)/收益		<b>(284)</b>	1,026
其他收入	6	<b>3,967</b>	5,436
其他收益	8	<b>22,903</b>	1,192
銷售及營銷成本		<b>(17,846)</b>	(13,704)
行政開支		<b>(8,781)</b>	(9,050)
金融資產減值損失		<b>(491)</b>	(249)
其他經營開支		<b>(2,613)</b>	(3,954)
<b>經營利潤</b>		<b>25,690</b>	47,379
分佔以權益法入賬之投資(虧損)/利潤		<b>(1,458)</b>	83
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值收益	9	<b>620</b>	107
衍生金融負債之公平值(虧損)/收益		<b>(2,856)</b>	28
融資成本淨額	7	<b>(4,082)</b>	(10,772)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>17,914</b>	36,825
所得稅開支	10	<b>(7,415)</b>	(22,064)
<b>期間利潤</b>		<b>10,499</b>	14,761

## 簡明綜合全面收益表(續)

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣百萬元	2020年 (未經審核) 人民幣百萬元
附註		
<b>其他全面(虧損)/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	75	52
外幣換算差額	(1,262)	193
(不可重新分類至損益之項目)		
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產公平 值變動，扣除稅項	(34)	(72)
<b>期間其他全面(虧損)/收益，扣除稅項</b>	<b>(1,221)</b>	<b>173</b>
<b>期間全面收益總額</b>	<b>9,278</b>	<b>14,934</b>
<b>以下人士應佔溢利/(虧損)：</b>		
本公司股東	14,383	6,540
非控股權益	(3,884)	8,221
	<b>10,499</b>	<b>14,761</b>
<b>以下人士應佔全面收益/(虧損)總額：</b>		
本公司股東	13,423	6,713
非控股權益	(4,145)	8,221
	<b>9,278</b>	<b>14,934</b>
<b>期間本公司股東應佔利潤的每股盈利</b> (以每股人民幣列示)		
—每股基本盈利	11	1.085
—每股攤薄盈利	11	1.084

## 簡明綜合資產負債表

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

簡明綜合資產負債表(續)

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

附註：

## 1. 一般資料

中國恒大集團(「本公司」)於2006年6月26日根據開曼群島法例第22章公司法(2009年修訂版，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，並從事投資控股。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、酒店運營、金融業務、互聯網業務及健康業務。其註冊辦事處地址為P.O. Box 309, 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2021年8月31日經本公司董事會批准刊發。

此簡明綜合中期財務資料未經審核。

## 2. 編製基準

本截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃按照香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合中期財務資料應與截至2020年12月31日止年度按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的年度財務報表一併閱讀。

### COVID-19對簡明綜合中期財務資料造成的影響

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

### 流動資金及持續經營

2021年上半年，本集團實現淨利潤約人民幣104.99億元，其中恒大地產集團有限公司和恒大童世界集團有限公司的房地產業務錄得淨虧損人民幣41億元，而新能源汽車業務錄得淨虧損人民幣49億元。

於2021年6月30日，本集團的有息負債約為人民幣5,717.75億元，其中一年內到期的負債為人民幣2,400.49億元；本集團銀行存款餘額為人民幣1,616.27億元，其中受限制現金為人民幣748.55億元。

## 2. 編製基準(續)

### 流動資金及持續經營(續)

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

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

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

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

## 3. 會計政策

除下文所述者外，所應用的會計政策與截至2020年12月31日止年度(如該等年度財務報表所述者)貫徹一致。

### (i) 本集團於2021年1月1日採納的新準則及準則之修訂

本集團以下準則之修訂於2021年1月1日開始的本集團財政年度強制生效：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日後COVID-19相關租金寬減

採納新訂及經修訂之準則對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響。

### 3. 會計政策(續)

#### (ii) 已頒佈但未生效的新準則及準則之修訂

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之引述 <sup>1</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>1</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>1</sup>
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則改進 <sup>1</sup>
經修訂會計指引第5號	共同控制下業務合併的合併會計法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	分類為流動或非流動負債 <sup>2</sup>
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表的呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產和負債有關的遞延稅項 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義 <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出售或注入資產 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2023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。

### 4. 分部資料

本集團的主要營運決策人(「主要營運決策人」)識別為本公司的執行董事，負責審閱本集團的內部報告方式，以評估表現及分配資源。管理層已按該等報告釐定營運分部。本集團的業務分為四個業務分部：房地產開發、物業投資、物業管理及其他業務。其他業務主要包括新能源汽車業務、酒店運營、金融業務、互聯網業務、健康業務及投資業務。由於本集團的主要營運決策人認為，本集團大部分收入及業績均來自中國市場，僅絕少部分(少於10%)的本集團資產位於中國境外，故並無呈列地區分部資料。

本公司董事根據分部業績計量方式對營運分部之表現進行評估。金融資產減值損失、透過損益按公平值列賬之金融資產公平值收益、衍生金融負債之(虧損)/收益、透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產股息收入以及融資成本及收益並未計入各營運分部的業績。

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。



#### 4. 分部資料(續)

截至2021年6月30日止六個月計入簡明綜合全面收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部總收入	211,952	642	7,873	15,433	235,900
分部間收入	—	(178)	(2,642)	(10,390)	(13,210)
收入	<u>211,952</u>	<u>464</u>	<u>5,231</u>	<u>5,043</u>	<u>222,690</u>
與客戶合約之收入					
—於某一時間點確認	211,952	—	16	1,614	213,582
—隨時間確認	—	—	5,215	3,429	8,644
其他收入來源：租金收入	—	464	—	—	464
分佔聯營公司除稅後利潤	126	—	1	927	1,054
分佔合營企業除稅後虧損	(347)	—	—	(2,165)	(2,512)
分部業績	4,856	110	2,392	17,365	24,723
金融資產減值損失					(491)
透過損益按公平值列賬之金融資產收益					620
衍生金融負債之虧損					(2,856)
融資成本淨額					<u>(4,082)</u>
除所得稅前利潤					17,914
所得稅開支					<u>(7,415)</u>
期間利潤					<u><u>10,499</u></u>
折舊及攤銷	1,137	—	18	1,795	2,950
投資物業公平值虧損	<u>—</u>	<u>(284)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(284)</u>

#### 4. 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	<u>261,044</u>	<u>454</u>	<u>2,967</u>	<u>2,166</u>	<u>266,631</u>
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					<u>(10,772)</u>
除所得稅前利潤					36,825
所得稅開支					<u>(22,064)</u>
期間利潤					<u>14,761</u>
折舊及攤銷	822	—	18	1,570	2,410
投資物業公平值收益	<u>—</u>	<u>1,026</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,026</u>

#### 4. 分部資料(續)

於2021年6月30日的分部資產如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部資產	1,940,294	155,407	20,011	217,356	2,333,068
未分配資產					<u>44,507</u>
資產總值					<u><u>2,377,575</u></u>

分部資產包括：

聯營公司權益	6,590	—	9	69,181	75,780
合營企業權益	20,945	—	—	19,011	39,956

於2020年12月31日的分部資產如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部資產	1,845,903	165,850	14,631	239,661	2,266,045
未分配資產					<u>35,114</u>
資產總值					<u><u>2,301,159</u></u>

分部資產包括：

聯營公司權益	6,636	—	—	49,821	56,457
合營企業權益	14,860	—	—	20,953	35,813

分部的劃分基準或分部損益的計量基準與最近期的年度財務報表概無變化。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、使用權資產、土地使用權、投資物業、商譽、無形資產、以權益法入賬之投資、存貨、開發中物業、待售已竣工物業、應收貿易賬款及其他應收款項、合約收購成本、預付款項及現金結餘，不包括遞延所得稅資產、可收回所得稅、透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產及透過損益按公平值列賬之金融資產。

## 5. 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本、行政開支及其他經營開支的主要開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
已售物業成本	184,904	194,572
僱員福利開支	10,293	9,614
僱員福利開支(包括董事酬金)	14,217	13,559
減：於開發中物業、在建投資物業及在建工程中資本化的金額	(3,924)	(3,945)
稅項及其他徵稅	1,038	1,112
廣告及推廣開支	8,319	5,339
銷售佣金	5,195	4,678
物業、廠房及設備折舊	1,539	1,394
使用權資產及無形資產攤銷	1,411	1,016
待售物業及在建物業之撇減	2,991	250
金融資產減值虧損	491	249
捐獻	456	2,370

## 6. 其他收入

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

## 7. 融資成本淨額

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

## 8. 其他收益

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

- (a) 於2021年6月29日，本集團以現金代價4,433百萬港元(相當於人民幣3,688百萬元)出售本集團附屬公司恒騰網絡集團有限公司(「恒騰網絡」)8%股權。該8%股權之代價與投資成本之差額為人民幣3,490百萬元，已確認為出售附屬公司收益。於出售事項完成後，本集團持有恒騰網絡37.55%股權，並作為聯營公司入賬。餘下的37.55%股權之公平值與其投資成本之差額為人民幣17,531百萬元，獲確認為重新計量收益。

於2021年6月30日，本集團以現金代價人民幣2,760百萬元出售本集團附屬公司嘉凱城集團有限公司(「嘉凱城」)29.9%股權。該29.9%股權之代價與投資成本之差額為人民幣1,481百萬元，已確認為出售附屬公司收益。於出售事項完成後，本集團持有嘉凱城27.85%股權，並以透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產入賬。餘下的27.85%股權之公平值與其投資成本之差額為人民幣1,003百萬元，獲確認為重新計量收益。

## 9. 透過損益按公平值列賬之金融資產

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	11,425	8,926
添置	2,828	4,363
收購附屬公司	168	—
公平值收益	620	107
出售	(3,548)	(3,143)
出售附屬公司	(23)	—
	<u>11,470</u>	<u>10,253</u>
於6月30日之結餘	11,470	10,253
減：非即期部分	(9,866)	(8,550)
	<u>1,604</u>	<u>1,703</u>

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

	2021年	2020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	698	922
非上市股本投資	<u>10,772</u>	<u>10,503</u>
	11,470	11,425
減：非即期部分	(9,866)	(8,230)
	<u>1,604</u>	<u>3,195</u>

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

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

此等投資之公平值變動於綜合全面收益表入賬為「透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值收益／（虧損）」。

## 10. 所得稅開支

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

### 海外所得稅

本公司根據開曼群島法例第22章公司法(2009年版，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。在英屬維爾京群島的集團成員公司乃根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

### 香港利得稅

本公司已就香港的營運於本期間的估計應課稅利潤按稅率16.5%作出香港利得稅撥備。

### 中國企業所得稅

本集團就中國內地營運的所得稅撥備乃根據當地現行法律、詮釋及慣例，就期內估計應課稅利潤按適用稅率25%(截至2020年6月30日止六個月：25%)計算。

### 中國預扣所得稅

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

### 中國土地增值稅

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

## 11. 每股盈利

每股基本盈利以本公司股東應佔利潤除以期間內已發行普通股加權平均數計算。

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

## 12. 股息

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

## 13. 應收貿易賬款及其他應收款項

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

### (a) 應收貿易賬款

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

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。



### 13. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

#### (a) 應收貿易賬款(續)

應收貿易賬款於各結算日的賬齡分析如下：

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

於各結算日，信貸風險的最高額為上文所述各類應收款項的賬面值。於結清應收貿易賬款前，本集團保留售予此等客戶的物業的法定業權。

#### (b) 其他應收款項

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

其他應收款項主要為應收合營企業款項、非控股權益、收購土地使用權的定金、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2021年6月30日及2020年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

#### 14. 預付款項

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
預付增值稅及其他徵稅	25,865	23,502
預付款項及向第三方墊款	141,153	129,985
—收購土地使用權	132,131	123,066
—收購附屬公司	1,277	2,344
—其他	7,745	4,575
	<u>167,018</u>	<u>153,487</u>
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	<u>(2,334)</u>	<u>(2,461)</u>
	<u>164,684</u>	<u>151,026</u>

#### 15. 應付貿易賬款及其他應付款項

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

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

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

## 業務回顧

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

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

## 土地儲備

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

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

其中一二綫城市土地儲備原值達人民幣3,176億元，佔比69.5%，平均樓面地價人民幣2,653元/平方米建築面積，三綫城市土儲原值人民幣1,392億元，佔比30.5%，平均樓面地價人民幣1,470元/平方米建築面積。

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

---

<sup>1</sup> 數據來源：國家統計局、公開數據

## 合約銷售

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

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

## 管理層討論及分析

### 整體表現

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

### 收入

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

### 毛利

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

### 投資物業公平值虧損

本集團報告期內投資物業公平值虧損為人民幣2.84億元。與2020年同期的人民幣10.26億。主要因為部分投資物業公平值降低。本集團的投資物業主要包括建築面積約857萬平米的居住社區商業裙樓、寫字樓及約34.5萬個車位。

### 其他收入

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

## 其他收益，淨額

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

## 銷售及營銷成本

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

## 行政費用

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

## 借款

於2021年6月30日，本集團的借款為人民幣5,718億元，還款期如下：

	2021年 6月30日 (人民幣億元)	佔借款總額的 百分比	2020年 12月31日 (人民幣億元)	佔借款總額的 百分比
1年以內	2,400	42.0%	3,355	46.8%
1至2年	1,568	27.4%	1,666	23.3%
2至5年	1,643	28.7%	2,035	28.4%
5年以上	107	1.9%	109	1.5%
	<b>5,718</b>	<b>100.0%</b>	<b>7,165</b>	<b>100.0%</b>

部分借款由本集團之物業及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、銀行現金及本集團內若干附屬公司的股本權益作出抵押。於2021年6月30日借款平均年利率為9.02% (2020年12月31日：9.49%)。

## 外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務。住宅及投資物業絕大部分位於中國大陸。借款中的23.7%以美元及港元計值。

本集團估計，隨著人民幣匯兌制度日趨以市場為本，人民幣匯率將持續雙向波動。年內人民幣兌美元及港幣小幅升值。本期間，本集團錄得匯兌收益人民幣13.9億元。然而，上述外幣借款到期償還時，有關的實際匯兌損益存在不確定性。

本集團將密切監察匯率風險。如有需要，將按市況調整債務結構。本集團並無訂立任何遠期合約以對沖外匯波動風險。

## 流動資金

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

## 合約銷售

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

下表載列集團2021年上半年合約銷售金額的地區分佈情況。

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

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



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

## 人力資源

於2021年6月30日，集團共有員工163,119人，其中房地產開發建設系統中，大學本科及以上學歷人員佔比近90%。

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

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

## 中期股息

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

## 報告日期後事項

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

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

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

### 一 積極解決向供貨商和承包商付款：

- 本集團向供貨商及承包商出售物業單位以抵扣部份欠款，總金額約人民幣251.7億元；

一 出售相關權益資產：

- 按每股3.20港元之價格出售恒騰網絡集團有限公司合共11%股份給兩個買方，總代價約為32.5億港元；扣除本集團同時向恒騰網絡集團提供的股東貸款後，可自有關銷售回收現金淨額約11.8億港元；
- 按每股人民幣6.0元之價格出售盛京銀行股份有限公司1.9%股份，總代價為人民幣10億元；
- 出售深圳市高新投集團有限公司7.08%股權，總代價約為人民幣10.4億元；
- 出售恒大冰泉集團有限公司49%股權，總代價約為人民幣20億元；及
- 出售5個地產項目股權及非核心資產，總代價約為人民幣92.7億元。

本集團存在借款違約及正常業務過程以外的訴訟風險。

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

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

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

股東及潛在投資者於買賣本集團證券時務請審慎行事。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

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

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

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

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2021年6月30日止六個月概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的操守守則。經作出詳盡審慎查詢後，本公司確認全體董事已於截至2021年6月30日止六個月一直遵守標準守則。

## 企業管治

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

## 審核委員會審閱中期報告

審核委員會由三名均為獨立非執行董事之成員周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士組成。於會計事宜擁有適當專業資格及經驗的周承炎先生為審核委員會主席。

董事會審核委員會已審閱本集團截至2021年6月30日止六個月之中期業績，並與本公司之管理層就審閱、內部監管及其他相關事宜進行討論。

## 致謝

本集團的穩步發展，一直得到所有股東、投資者、商業夥伴的信任和支持，以及全體員工的盡忠職守，本人謹代表董事會表示衷心致謝。

承董事會命  
中國恒大集團  
主席  
許家印

香港，2021年8月31日

於本公告日期，本公司執行董事為許家印先生、夏海鈞先生、史俊平先生、潘大榮先生、黃賢貴先生及賴立新先生；獨立非執行董事為周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士。