

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2022年6月30日止六個月
未經審核之中期業績公告**

主要信息匯總

1. 截至2022年6月30日，本集團負債總額人民幣24,740.9億元，剔除合約負債人民幣8,543.6億元後為人民幣16,197.3億元，其中：借款人民幣5,877.6億元、應付貿易賬款及其他應付款項人民幣9,264.6億元(含應付工程材料款人民幣5,411.7億元)、其他負債人民幣1,055.1億元。

2. 本集團截至2022年6月30日止六個月(期內)收入為人民幣892.8億元，毛利人民幣71.1億元。

期內經營性虧損人民幣487.6億元，投資物業公平值收益人民幣12.5億元，土地被收回有關的虧損、金融資產減值損失及其他非經營性虧損人民幣334.6億元，所得稅開支人民幣52億元，淨虧損合計人民幣861.7億元。

3. 截至2022年6月30日，本集團擁有土地儲備2.3億平方米。

此外，本集團還參與舊改項目87個，其中大灣區62個(深圳38個)，其他城市25個。

簡明綜合財務狀況表

		2022年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		65,908	73,893
使用權資產		13,958	16,227
投資物業		64,905	69,328
商譽		1,161	1,161
無形資產		9,099	8,102
應收貿易賬款及其他應收款項	5	1,380	2,825
預付款項		767	1,668
以權益法入賬之投資		39,414	33,261
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產		1,240	1,573
透過損益按公平值列賬之金融資產		4,018	5,089
遞延所得稅資產		<u>132</u>	<u>148</u>
		<u>201,982</u>	<u>213,275</u>
流動資產			
存貨		745	203
開發中物業		1,130,196	1,263,410
持作出售竣工物業		156,638	190,303
應收貿易賬款及其他應收款項	5	208,997	204,809
合約收購成本		4,444	4,577
預付款項		140,025	153,330
可收回所得稅		36,027	30,015
透過損益按公平值列賬之金融資產		18,100	18,398
受限制現金		14,495	23,341
現金及現金等價物		<u>4,254</u>	<u>5,435</u>
		<u>1,713,921</u>	<u>1,893,821</u>
資產總值		<u><u>1,915,903</u></u>	<u><u>2,107,096</u></u>

	附註	2022年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本及溢價		4,226	4,226
儲備		<u>(461,241)</u>	<u>(395,560)</u>
		(457,015)	(391,334)
非控股權益		<u>(101,169)</u>	<u>(81,720)</u>
		(558,184)	(473,054)
負債			
非流動負債			
借款		—	4,724
應付或然代價		58	58
遞延所得稅負債		43,700	43,800
其他應付款項		<u>10,716</u>	<u>10,432</u>
		54,474	59,014
流動負債			
借款		587,761	602,653
應付貿易賬款及其他應付款項	6	926,463	893,341
合約負債		854,356	974,347
即期所得稅負債		<u>51,033</u>	<u>50,795</u>
		2,419,613	2,521,136
負債總額		<u>2,474,087</u>	<u>2,580,150</u>
淨流動負債		<u>(705,692)</u>	<u>(627,315)</u>
權益及負債總額		<u>1,915,903</u>	<u>2,107,096</u>

上述簡明綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核) (經重列)
收入	4	89,281	154,082
銷售成本		<u>(82,169)</u>	<u>(162,467)</u>
毛利／(損)		7,112	(8,385)
撇減開發中物業及持作出售竣工物業		(1,163)	(2,991)
投資物業公平值收益／(虧損)		1,246	(284)
其他收入		1,088	3,967
其他(虧損)／收益		(6,619)	22,903
銷售及營銷成本		(2,352)	(19,020)
行政開支		(5,598)	(8,781)
以權益法入賬之投資減值損失		(18,025)	—
金融資產減值損失		(8,194)	(491)
其他經營開支		<u>(6,859)</u>	<u>(2,613)</u>
經營虧損		(39,364)	(15,695)
分佔以權益法入賬之投資虧損		(47)	(1,458)
透過損益按公平值列賬之金融資產之 公平值(虧損)／收益		(1,156)	620
財務擔保之公平值收益		1,749	—
衍生金融負債之公平值虧損		—	(2,856)
融資成本淨額		<u>(42,150)</u>	<u>(4,082)</u>
除所得稅前虧損		(80,968)	(23,471)
所得稅(開支)／抵免	7	<u>(5,201)</u>	<u>446</u>
期內虧損		<u><u>(86,169)</u></u>	<u><u>(23,025)</u></u>

		截至6月30日止六個月	
		2022年	2021年
附註		人民幣百萬元 (未經審核)	人民幣百萬元 (未經審核) (經重列)
其他全面收益／(開支)			
<i>(可重新分類至損益之項目)</i>			
	分佔以權益法入賬之投資之其他全面收益	—	75
	換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	2,407	(1,262)
<i>(不可重新分類至損益之項目)</i>			
	透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產之 公平值虧損，扣除稅項	<u>(250)</u>	<u>(34)</u>
	期內其他全面收益／(開支)，扣除稅項	<u>2,157</u>	<u>(1,221)</u>
	期內全面開支總額	<u>(84,012)</u>	<u>(24,246)</u>
以下人士應佔(虧損)／利潤：			
	本公司股東	(66,350)	(29,580)
	非控股權益	<u>(19,819)</u>	<u>6,555</u>
		<u>(86,169)</u>	<u>(23,025)</u>
以下人士應佔全面(開支)／收益總額：			
	本公司股東	(64,193)	(30,801)
	非控股權益	<u>(19,819)</u>	<u>6,555</u>
		<u>(84,012)</u>	<u>(24,246)</u>
期內本公司股東應佔虧損的每股虧損 (以每股人民幣元列示)			
	—每股基本虧損	8 <u>(5.025)</u>	<u>(2.231)</u>
	—每股攤薄虧損	8 <u>(5.025)</u>	<u>(2.231)</u>

上述簡明綜合損益及其他全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

附註：

1. 一般信息

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、文化旅遊業務及健康業務。其註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, the Cayman Islands。

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

除非另有說明，簡明綜合中期財務資料乃以人民幣(「人民幣」)百萬元列報。簡明綜合中期財務資料已於2023年7月17日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

2. 收入確認時間的會計處理變更

在2021年以前，本集團認為收入乃於客戶接受物業或根據銷售合約被視為物業已獲客戶接受(以較早者為準)時確認。但自2021年以來，由於本集團逐漸陷入流動資金困難，本集團認為納入獲得項目竣工證書或業主佔用作為收入確認的額外條件將更佳反映本集團的狀況且更具實際操作性。

累計影響

根據香港會計準則第8條，會計處理變動應於歷史財務報表進行追溯應用。然而，在公司陷入流動資金困難後，出現大量財務及工程員工離職，本集團無法辨認或估計將收入確認處理變更實施至歷史財務報表所產生的影響。因此，本集團決定將收入確認處理變更由2021年1月1日起生效，並自本財務年度起開始應用新會計處理。同時，本集團將對2021年1月1日的收入進行重新評估，以確認是否已滿足新收入確認條件。

根據新會計處理，截至2021年1月1日，計入合約負債尚未確認為收入不含增值稅的餘額人民幣664,344百萬元將於報告期內在相應的條件滿足時確認為收入。本集團管理層認為這種會計處理變更更能反映本集團的營運表現和財務狀況。

會計處理變更的影響如下：

簡明綜合財務狀況表

人民幣百萬元

資產

— 應收貿易賬款及其他應收款項	(9,017)
— 預付款項	11,015
— 開發中物業及持作出售竣工物業	<u>344,812</u>
	<u>346,810</u>

負債

— 即期所得稅負債	(101,500)
— 應付貿易賬款及其他應付款項	(175,202)
— 合約負債	721,967
— 遞延所得稅負債	<u>4,029</u>
	<u>449,294</u>

淨負債 (102,484)

權益

— 非控股權益	(32,532)
— 累計虧損	<u>(69,952)</u>
	<u>(102,484)</u>

3. 重大會計政策概要

(A) 編製基準

截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計準則(「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根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所編製截至2021年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

(i) 持續經營評估

截至2022年6月30日止六個月，本集團產生淨虧損約人民幣86,169百萬元，而於2022年6月30日，本集團的負債淨額及流動負債淨額分別約為人民幣558,184百萬元及人民幣705,692百萬元。於2022年6月30日，本集團的流動借款約為人民幣587,761百萬元，無非流動借款，而本集團的現金總額(包括現金及現金等價物以及受限制現金)約為人民幣18,749百萬元。此外，本集團出於各種原因而牽涉若干訴訟及仲裁案件。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團的持續經營能力構成重大疑問。

鑒於上述情況，董事會認真考慮了本集團自報告日期起計不少於12個月的預期現金流量預測，並充分考慮導致對其持續經營能力產生重大疑慮的事項。因此積極提出債務解決方案以緩解流動資金壓力。本集團繼續實施以下計劃及措施：

- 本集團已與境內其他貸款人積極磋商借款展期事宜；因貸款人分散且市場環境不斷變化，仍需時間與個別貸款人逐一確定展期方案；經考慮於2022年度貸款的成功展期、本集團的信貸歷史及與相關貸款人的長期合作關係，董事認為本集團將能夠逐步完成對相關剩餘借款展期協議的簽署；
- 本集團一直透過多種渠道積極尋求新融資或額外資本流入，包括但不限於來自資產管理公司或金融機構的新融資、保交樓相關特別借款及配套借款、與業務夥伴進行業務合作以及資產出售。截至該等財務報表批准日期，本集團已達成多項業務合作，並透過上述渠道就若干項目取得新融資或額外資本。本集團亦將繼續尋求新融資或額外資本；
- 本集團一直積極與債權人溝通以解決待決訴訟。截至該等財務報表批准日期，本集團已與若干債權人完成結算安排。本集團有信心可繼續就現階段結果未明的訴訟達成友好解決方案；
- 為響應地方政府確保交付的號召，本集團將繼續專注於物業項目的竣工及交付，以確保本集團業務的穩定及可持續經營。

同時，本集團將繼續跟進尚未完成的擬定境外債務重組（「擬定境外債務重組」）。截至該等綜合財務報表批准日期，進展如下：

- 本公司一直與其法律及財務顧問緊密合作，以制定可行的重組計劃，旨在解決當前的流動資金限制、提升本集團的信貸狀況及保障所有持份者的利益。於過去數月，本公司與本公司境外債權人特別小組（「AHG」）及其各自的顧問就同意重組本公司境外債務進行建設性對話；
- 於2023年4月3日，本公司與AHG就重組條款訂立重組支持協議（「RSA」）。擬進行的重組旨在(i)為本公司提供長期及可持續的資本架構；(ii)提供充足的財務靈活性及充分的流動性以穩定業務；及(iii)保障所有持份者的權利及權益，並實現價值最大化。擬定境外債務重組計劃通過協議安排實施。相應重組生效日期預計為2023年10月1日，而最後截止日期則為2023年12月15日（可能根據RSA的條款予以延長）。

- 一 重組計劃包括(i)中國恒大集團協議安排(「CEG協議安排」)；(ii)景程有限公司(「SJ」)協議安排(「SJ協議安排」)及(iii)天基控股有限公司(「TJ」)協議安排(「TJ協議安排」)：

CEG協議安排

本公司計劃通過(其中包括)開曼群島、香港及／或其他適用司法管轄區的協議安排(「CEG協議安排」)實施重組。CEG協議安排下的債務分為兩組，即：

- i. **A組**：A組債務包括十筆美元高級擔保票據、一筆港元可轉債和一筆私人貸款；和
- ii. **C組**：C組債務包括私人貸款、回購義務以及本公司為若干境外和境內債務提供的擔保等債務。

A組債權人和C組債權人均可從CEG協議安排下的兩種方案對價中進行選擇，即「方案1」和「方案2」。

根據方案1，債權人將收到本公司發行的期限為10-12年的新票據(「A1/C1票據」)。

根據方案2，債權人可以選擇將其權利轉換為以下內容(受限於調整和重新分配)：

- i. 本公司將發行期限為5-9年的新票據(「A2/C2票據」)；
- ii. 一攬子權利和工具，包括本公司將發行的可兌換為恒大物業集團有限公司股份的強制性可交換債券、本公司將發行的可兌換為中國恒大新能源汽車集團有限公司股份的強制性可交換債券、本公司將發行的強制性可轉換債券以及本公司將發行的股票掛鉤票據(統稱「A2/C2組合」)；或
- iii. 結合A2/C2票據與A2/C2組合。

A組債權人的分配權利將以全額應計債權為基礎，而C組債權人的分配權利將以差額索償為基礎，亦即(就債務工具而言)(x)全額應計債權減去(y)針對非CEG任何一方的任何相關權利(無論是本金、擔保還是抵押支持)的評估價值(根據相關協議安排文件中規定的裁決原則和程序確定)。將採用類似的方法來確定認沽期權的任何淨債權。

SJ協議安排

SJ計劃通過英屬維爾京群島(「BVI」)的協議安排等方式實施重組。SJ協議安排下的債權人被稱為「SJ債權人」，由SJ發行的4筆美元計價優先票據(「現有SJ票據」)的持有人組成。

SJ債權人分配協議安排對價的權利將基於差額索償(即全額應計債權減去任何相關權利(無論是本金、擔保還是抵押支持)的評估價值,這權利是(i)針對任何SJ、SJ擔保子公司或維好提供者之外的義務人或提供信貸支持的一方;及(ii)與現有SJ票據有關)。

根據擬議的SJ協議安排,每位SJ債權人將根據SJ債權人的權利按比例分配SJ將予發行本金總額為6,500百萬美元的新票據(「SJ新票據」)。

TJ協議安排

TJ計劃通過香港的協議安排等方式實施債務重組。

TJ協議安排下的債權人被稱為「TJ債權人」。TJ協議安排中包含的債務(「TJ現有債務工具」)包括TJ在SJ現有票據下的擔保義務以及TJ條款清單中規定的某些其他金融債務。

TJ債權人獲得分配協議安排對價的權利將基於差額索償(即全額應計債權減去任何相關權利(無論是本金、擔保還是抵押支持)的評估價值,這些權利是(i)針對任何TJ以外的義務人或提供信貸支持的一方;及(ii)與TJ現有債務工具有關)。

根據擬議的TJ協議安排,每位TJ債權人將根據TJ債權人的權利按比例分配TJ將予發行本金總額為800百萬美元的新票據(「TJ新票據」)。

於2023年4月3日,本公司與AHG成員(分別佔現有CEG票據和現有SJ票據未償還本金總額的20%和35%以上)等簽訂了三項重組支持協議,即A組重組支持協議(「A組RSA」)、SJ重組支持協議(「SJ RSA」)和TJ重組支持協議(「TJ RSA」),據此,各方同意進行合作,以促進實施擬定境外債務重組。

根據A組RSA、SJ RSA和TJ RSA,每個參與債權人承諾將利用其債務實益權益,根據各自重組支持協議的條款和條件批准和支持擬定境外債務重組。

於2023年4月3日,本公司亦啟動有關C組(「C組RSA」,連同A組RSA、SJ RSA和TJ RSA統稱「RSA」)的重組支持協議。C組RSA還規定,每個參與債權人確認將利用其債務實益權益,根據C組RSA的條款和條件批准和支持擬定境外債務重組。

本集團一直聯同財務顧問與境外債權人保持積極溝通,並爭取取得足夠數量的相關債權人支持,盡快加入並簽署重組支持協議,力求盡快完成實施擬定境外債務重組的相關法律程序。

董事會已審閱管理層所編製涵蓋自2022年12月31日起不少於12個月期間的本集團現金流量預測。彼等認為，通過上述計劃及措施，本集團將能夠為其營運提供充足資金，並履行其自2022年12月31日起計未來12個月內到期的財務責任。因此，董事會認為按持續經營基準編製於2022年12月31日的綜合財務報表乃屬適當。

管理層已制定多項計劃及採取多項措施，惟本集團持續經營的能力仍取決於(i)其能否成功完成擬定境外債務重組及(ii)其能否成功與餘下貸款人磋商延長或延遲償還本集團借款。

倘本集團未能完成擬定境外債務重組及無法持續經營，則必須作出調整以將本集團資產的賬面值減至可收回金額，從而為可能產生的任何未來負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未於綜合財務報表中反映。

(b) 會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公平值計量的投資物業、透過損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之金融資產以及應付或然代價除外。截至2022年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所遵循者相同。採納與本集團相關且自本期間起生效的新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則。本公司董事預期，於未來期間採納新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的中期簡明綜合財務報表造成任何重大影響。

4. 收入

截至2022年6月30日止六個月的收入包括物業銷售收入、投資物業租金收入、物業管理服務收入及其他業務收入，具體如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核) (經重列)
物業銷售	79,749	143,344
租金收入	157	464
物業管理服務	5,788	5,231
其他業務	3,587	5,043
	<u>89,281</u>	<u>154,082</u>

5. 應收貿易賬款及其他應收款項

於報告期末按收入確認日期呈列的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
90天內	2,915	1,932
90天以上180天以內	947	4,675
180天以上365天以內	8,722	7,144
365天以上	<u>6,256</u>	<u>5,647</u>
	<u>18,840</u>	<u>19,398</u>

6. 應付貿易賬款及其他應付款項

(a) 於報告期末按發票日期呈列的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
一年內	321,160	177,610
一年以上	<u>244,752</u>	<u>436,598</u>
	<u>565,912</u>	<u>614,208</u>

7. 所得稅開支／(抵免)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)	2021年 人民幣百萬元 (未經審核) (經重列)
即期所得稅		
— 香港利得稅	—	18
— 中國企業所得稅	2,387	6,057
— 中國土地增值稅	<u>5,434</u>	<u>(4,232)</u>
	<u>7,821</u>	<u>1,843</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(84)	(924)
— 中國土地增值稅	<u>(2,536)</u>	<u>(1,365)</u>
	<u>5,201</u>	<u>(446)</u>

8. 每股虧損

每股基本虧損按歸屬於本公司股東的虧損除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

截至2022年及2021年6月30日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為購股權對期內普通股有反攤薄效應。

9. 股息

董事會已決議不派發截至2022年6月30日止六個月的中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

10. 比較數字

若干比較數字已經重新分類以與本期間呈列保持一致。

業務回顧

2022年上半年，中國房地產市場明顯降溫，全國商品房銷售額同比下降28.9%。多家房企出現債務違約，進一步加劇了市場的波動。

公司以「保交樓、保民生、保穩定」為目標，堅決承擔起自救化險和持續經營的主體責任，全力以赴推進復工復產保交樓，爭分奪秒完成保質保量交付。借助春節後工程建設轟轟烈烈的有利條件，公司4月成功重啟了銷售業務，逐步恢復經營。

同時，公司秉承公平性、市場化、法制化的原則，在尊重全體利益相關方權益的基礎上，穩步推進公司風險化解工作。

土地儲備

截止2022年6月30日，集團擁有土地儲備2.3億平方米。

此外，集團還參與舊改項目87個，其中大灣區62個（深圳38個），其他城市25個。

龐大優質的土地儲備，是集團保交樓、逐步償清債務、恢復正常經營的堅實基礎。

合約銷售

2021年9月後，公司銷售一度陷入停滯。隨著保交樓項目施工逐步重啟，公司銷售從2022年4月份開始逐漸恢復，且穩中向好，消費者信心開始修復，為各項工作提供了保障。

2022年上半年，集團實現合約銷售金額人民幣122.6億元，合約銷售面積119.3萬平方米，上半年累計銷售回款人民幣181.3億元。

截至2022年6月30日，包括完全竣工及在建的在售項目累計到達1,241個。

恒大汽車：

具體發展戰略由恒大汽車(00708.HK)上市公司規劃運營。

恒大物業：

具體發展戰略由恒大物業(06666.HK)上市公司規劃運營。

業務展望

展望未來，公司將堅決承擔起自救化險的主體責任，扎實做好保交樓各項具體工作；做好汽車、物業服務等板塊的持續經營，積極引入優質資源、提升發展內生動能；加快推動境外債重組等工作，保障各類債權人的長期利益；不斷提升內部風控、管理效能，穩定團隊，穩步推進日常運營。

管理層討論及分析

一、債務情況

截止2022年6月30日，負債總額24,740.9億元，剔除其中的合約負債8,543.6億元後的負債規模為16,197.3億元，較2021年12月31日剔除合約負債後的負債規模16,058.0億元增加139.3億元。其中：

借款

於2022年6月30日，本集團的借款為人民幣5,877.6億元，較2021年12月31日借款人民幣6,073.8億元，減少人民幣196.2億元。

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2022年6月30日借款平均年利率為8.4%（2021年12月31日：8.38%）。

貿易及其他應付款

於2022年6月30日，本集團的貿易及其他應付款為人民幣9,264.6億元，較2021年末增加331.2億元。

其中：應付工程材料款5,411.7億元、其他3,852.9億元。

其他負債

於2022年6月30日，本集團其他負債為人民幣1,055.1億元。

二、期內經營性虧損

收入

本集團期內收入為人民幣892.8億元。其中，有724個項目實現交樓，房地產開發業務收入為人民幣797.5億元。

毛利

本集團期內毛利為人民幣71.1億元。期內的毛利率為7.96%。

銷售及營銷成本

期內本集團銷售及營銷成本由2021年上半年的人民幣190.2億元下降至人民幣23.5億元，降幅87.6%。主要由於期內業務量下降導致銷售及營銷費用減少支出減少。

行政費用

於期內，本集團的行政費用由2021上半年的人民幣87.8億元下降至本期間的人民幣56.0億元，降幅36.2%。主要由於期內業務量下降導致支出減少。

財務成本

期內本集團財務成本人民幣421.5億元。

其他營業費用

期內本集團其他損失淨額人民幣68.6億元。

其他收入

期內其他收入為人民幣10.9億元。主要是利息收入、已沒收客戶定金以及管理及顧問服務收入。

經營性虧損

綜上，期內經營性虧損為人民幣487.6億元。

三、期內非經營性虧損

投資物業公平值收益，淨額

本集團期內投資物業公平值收益為人民幣12.5億元。本集團的投資物業主要包括總建築面積約455.7萬平米的居住社區商業裙樓、寫字樓及約19.3萬個車位。

金融資產減值損失

期內金融資產減值為人民幣81.9億元。主要是本集團就對聯合營公司及第三方的其他應收款及預付款項計提相應撥備。

其他虧損

期內其他虧損為人民幣252.7億元。是由於土地被收回有關的虧損、聯合營投資損失及其他虧損。

四、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28.8%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。期內人民幣兌美元及港元貶值。本期間，本集團錄得匯兌損失57.5億元。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。

五、流動資金及財務資源

於2022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187.5億元。另外，有人民幣285.0億現金已納入政府指定賬戶統一監管，計入其他應收款項。

或然負債

截至本報告日期，多方已就清償未付借款、工程及日常營運應付款項、延遲交付多個項目及其他事宜針對本集團提出訴訟。董事已評估上述訴訟事項對本集團截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表及簡明綜合財務報表的應計撥備的影響。本集團亦正積極與相關債權人溝通，尋求各種方式解決該等訴訟。董事認為，有關訴訟(不論個別或共同)現階段將不會對本集團的經營業績、現金流及財務狀況產生重大不利影響。截至2022年6月30日，本集團的重大或然負債約為人民幣210.7億元(2021年12月31日：人民幣92.4億元)。

重大訴訟

截至2022年6月30日，本公司標的金額人民幣3,000萬以上未決訴訟案件數量共計813件，標的金額總額累計約人民幣2,399.67億元。

重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

與光大信託及五礦信託的合作

於2022年2月25日，本集團與光大信託和五礦信託簽訂合作協議，內容關於出售本集團於4個項目的相關股權予它們，信託機構將接管項目公司的運營管理，向項目公司投入資金以保障項目後續開發建設及保交樓，且本集團有行使回購股權的權利。通過此次與信託機構的合作，本集團可收回在項目的部分前期投資款約人民幣19.5億元。

出售水晶城項目

於2022年3月29日，本集團與浙江省浙建房地產集團有限公司(「浙建房地產」)及浙江省建工集團有限責任公司(「建工集團」)簽訂協議，以出售水晶城項目100%權益，總代價為人民幣3,660,291,200元。

出售城市之光廣場項目

於2022年5月26日，本集團與浙建房地產及建工集團簽訂協議，以出售城市之光廣場項目100%權益，總代價為人民幣1,347,783,100元。

人力資源

2022年上半年，公司進一步強化隊伍建設，採取機構精簡、崗位合併等多項舉措，最大力度降本增效。公司實控人和核心管理層帶領全集團上下團結一心、努力拼搏，大批幹部員工充實到了保交樓項目一線。

於2022年6月30日，集團共有員工112,430人（包括恒大汽車(708.HK)員工5,292人及恒大物業(6666.HK)員工75,846人），房地產開發建設系統員工數量較2021年減少25%。

截至2022年6月30日止六個月，集團總僱員成本（包括董事酬金）約人民幣28.7億元（2021年同期：約人民幣142.2億元）。

中期股息

董事會議決不宣派截至2022年6月30日止六個月的中期股息。

審閱未經審核中期業績

本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期業績已由本公司獨立核數師上會栢誠會計師事務所有限公司根據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資料審閱」進行審閱。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、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》

本集團已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十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。經向董事作出詳盡審慎查詢後，本公司確認全體董事已於截至2022年6月30日止六個月一直遵守標準守則。

企業管治

截至2022年6月30日止六個月期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四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業績

本公司審核委員會由本公司全體獨立非執行董事(即周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士)組成。審核委員會協助董事會就本集團財務報表之完整、準確及公正以及本集團經營業務及內部監控的效率及成效提供獨立審閱。審核委員會已審閱本集團截至2022年6月30日止六個月的中期業績，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。

於聯交所網站和公司網站公告中期業績

中期業績公告已刊載於本公司網站(<http://www.evergrande.com>)及聯交所指定網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

繼續暫停證券買賣

應本公司的要求，本公司的股份由2022年3月21日上午9時正起於聯交所停止買賣。本公司股份將繼續暫停買賣，直至另行通知。

本公司證券持有人及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
中國恒大集團
主席
許家印

香港，2023年7月17日

於本公告日期，本公司執行董事為許家印先生、肖恩先生、史俊平先生、劉振先生及錢程先生；非執行董事為梁森林先生；獨立非執行董事為周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士。