



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

2023

中期報告





目錄

- 02 董事會及委員會
- 03 公司資料
- 04 主席報告書
- 05 管理層討論及分析
- 08 企業管治及其他資料
- 17 獨立核數師報告
- 19 簡明綜合財務狀況表
- 21 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 23 簡明綜合權益變動表
- 24 簡明綜合現金流量表
- 25 簡明綜合財務報表附註



董事會及委員會

董事會主席

許家印教授

執行董事

許家印教授
肖恩先生
史俊平先生
劉振先生
錢程先生

非執行董事

梁森林先生

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

公司資料

總辦事處

中國
廣東省
廣州市天河區
黃埔大道西78號
郵編：510620

香港營業地點

香港灣仔告士打道38號
萬通保險中心15樓

網址

www.evergrande.com

公司秘書

方家俊先生
香港律師

核數師

上會栢誠會計師事務所有限公司

股份代號

香港聯交所：3333

投資者關係

如有查詢，請聯絡：
投資者關係部
電郵：evergrandelR@evergrande.com
電話：(852) 2287 9229

主席報告書

業務回顧

2023年上半年，公司始終以穩經營、化風險為第一要務，全力以赴保交樓。本着尊重國際重組慣例、公平公正對待所有債權人的權利和訴求的原則，公司穩步推進境外債重組相關工作，於4月與債權人簽訂了境外重組支持協議。公司獲得三地法院批准，召集債權人會議以推進重組協議安排。公司也獲香港高等法院批准，延期進行清盤呈請聆訊。

土地儲備

截止2023年6月30日，集團擁有土地儲備1.9億平方米。

此外，集團還參與舊改項目78個，其中大灣區55個（深圳34個），其他城市23個。

合約銷售

2023年上半年，集團實現合約銷售金額人民幣334.13億元，合約銷售面積511.5萬平方米，上半年累計銷售回款人民幣271億元。

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

期內負債總額23,882.0億元，剔除其中的合約負債6,039.8億元後的負債規模為17,842.2億元，較2022年剔除合約負債後的負債規模17,163.9億元，增加678.3億元。

借款

於2023年6月30日，本集團的借款為人民幣6,247.7億元，較2022年年末借款人民幣6,123.9億元，增加人民幣123.8億元。

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2023年6月30日借款平均年利率為7.97%（2022年12月31日：8.12%）。

貿易及其他應付款

於2023年6月30日，本集團的貿易及其他應付款為人民幣10,565.7億元，較2022年末增加543.1億元。

其中：應付工程材料款5,961.7億元、其他4,604.0億元。

其他負債

於2023年6月30日，本集團其他負債為人民幣1,028.8億元。

二、期內經營性虧損

收入

本集團期內收入為人民幣1,281.8億元。其中房地產開發業務收入為人民幣1,200.7億元。

毛利

本集團期內毛利為人民幣98.0億元。期內的毛利率為7.64%。

銷售及營銷成本

期內本集團銷售及營銷成本由2022年上半年的人民幣23.5億元上升至人民幣30.7億元，增幅30.4%。主要由於期內業務量上升導致銷售及營銷費用增加。

行政費用

於期內，本集團的行政費用由2022年上半年的人民幣56.0億元下降至本期的人民幣37.6億元，降幅32.8%。主要由於日常管理開支採取大幅節流，整體下降。

財務成本

期內本集團財務成本人民幣197.3億元。

其他營業費用

期內本集團其他損失淨額人民幣22.7億元。

其他收入

期內其他收入為人民幣16.5億元。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173.8億元。

管理層討論及分析

三、期內非經營性虧損

待售已竣工物業和開發中物業減值

期內存貨減值撥備為人民幣21.6億元。

投資物業公平值虧損，淨額

本集團期內投資物業公平值虧損為人民幣0.8億元。本集團的投資物業主要包括總建築面積約429.6萬平米的居住社區商業裙樓、寫字樓及約17.8萬個車位。

金融資產減值損失

期內金融資產減值為人民幣6.4億元。主要是本集團就對聯合營企業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121.5億元。是由於法務訴訟有關的虧損、土地被收回有關的虧損、股權處置的虧損及其他虧損。

綜上，期內非經營性虧損為人民幣150.3億元。

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26.3%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。期內，本集團錄得匯兌損失41.4億元。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2023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133.8億元。另外，有人民幣348.7億現金已納入統一監管賬戶，計入其他應收款項。

管理層討論及分析

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2023年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表及簡明綜合中期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。截至2023年6月30日，本集團的重大或然負債約為人民幣738.5億元(2022年12月31日：人民幣467.8億元)。

重大訴訟

截至2023年6月30日，本公司目標金額人民幣3,000萬以上未決訴訟案件數量共計2,229件，目標金額總額累計約人民幣5,349.92億元。

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

期內，本集團向盛京銀行股份有限公司(「盛京銀行」)將質押所涉及的新疆廣匯實業投資(集團)有限責任公司之30.99%股權轉讓至盛京銀行作抵債，以人民幣97.53億元抵償對其的借款金額共約人民幣325.95億元的部分債務。

除上文披露信息外，截至2023年6月30日止六個月內，本集團概無其他重大投資或對附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。

人力資源

於2023年6月30日，集團共有員工109,085人(包括恒大汽車(708.HK)員工1,597人及恒大物業(6666.HK)員工82,836人)。

截至2023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27.8億元(2022年同期：約人民幣28.7億元)。

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，董事會可向本集團僱員、行政人員及高級職員以及2009年購股權計劃所述董事會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(「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%及本報告日期本公司已發行股份總數的9.98%。

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(定義見香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「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會決定的期間內行使，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。

企業管治及其他資料

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年購股權計劃已予取消。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%及本報告日期本公司已發行股份總數的9.94%。

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%。

企業管治及其他資料

購股權可根據購股權計劃之條款於相關購股權期限內行使。該期限由董事會全權酌情釐定並通知相關承授人，惟該期限由已視為根據購股權計劃授出購股權並獲承授人接納之日起不得超過十年。

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%。

購股權計劃自其採納日期起至2029年6月5日止十年內有效及生效。於本報告日期，購股權計劃的剩餘期限約為5年9個月。

於2020年4月24日，本公司向若干參與人士授出購股權，以認購合共623,000,000股股份，相當於授出日期已發行股份總數約4.70%。

企業管治及其他資料

截至2023年6月30日止六個月，根據本公司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2023年 6月30日 尚未行使
				於2023年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷 及失效	
肖恩	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	20,000,000	不適用	不適用	不適用	20,000,000
史俊平	2017年10月6日	30.20	附註2	500,000	不適用	不適用	不適用	500,000
	2020年4月24日	13.112	附註3	6,000,000	不適用	不適用	不適用	6,000,000
劉振	2017年10月6日	30.20	附註2	400,000	不適用	不適用	不適用	400,000
	2020年4月24日	13.112	附註3	3,000,000	不適用	不適用	不適用	3,000,000
錢程	2017年10月6日	30.20	附註2	200,000	不適用	不適用	不適用	200,000
	2020年4月24日	13.112	附註3	3,000,000	不適用	不適用	不適用	3,000,000
本集團其他僱員 (合共)	2014年10月9日	3.05	附註1	800,000	不適用	不適用	不適用	800,000
	2017年10月6日	30.20	附註2	304,489,000	不適用	不適用	27,736,000	276,753,000
	2020年4月24日	13.112	附註3	318,960,000	不適用	不適用	30,080,000	288,880,000

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2024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一日）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名董事及本集團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，而股份於2020年4月23日（即緊接授出購股權日期前一日）之收市價為12.90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%（四捨五入至最接近整數）；
 - (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%（四捨五入至最接近整數）；
 - (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%（四捨五入至最接近整數）；
 - (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%（四捨五入至最接近整數）；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剩餘數目。
4. 於2023年8月24日，肖恩先生、史俊平先生、劉振先生及錢程先生放棄各自所持全部尚未行使的購股權。

於截至2023年6月30日止六個月的期初及期末，根據購股權計劃可授出的購股權獲行使時，可予發行的股份數目為1,305,538,990股。

企業管治及其他資料

董事於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2023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」)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	7,893,031,497(L)	59.78%
周承炎	實益擁有人	1,000,000(L)	0.01%
何琦	實益擁有人	209,000(L)	0.00%
謝紅希	實益擁有人	600,000(L)	0.00%

附註：

(1) 股份由許家印教授全資擁有的公司鑫鑫(BVI)有限公司持有。

(ii) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	根據本公司現有已發行	
		根據購股權計劃授出的購股權涉及的已發行股份數目	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
肖恩	實益擁有人	20,600,000(附註1)	0.16%
史俊平	實益擁有人	6,500,000(附註1)	0.05%
劉振	實益擁有人	3,400,000(附註1)	0.03%
錢程	實益擁有人	3,200,000(附註1)	0.02%

附註：

(1) 於2023年8月24日，肖恩先生、史俊平先生、劉振先生及錢程先生放棄各自所持全部尚未行使的購股權。

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%
肖恩	中國恒大新能源汽車集團有限公司	24,600,000(附註1)	0.23%
劉振	恒大物業集團有限公司	200,000	0.00%
	中國恒大新能源汽車集團有限公司	1,650,000(附註2)	0.02%

附註:

- (1) 該權益包括中國恒大新能源汽車集團有限公司的20,000,000份購股權。
- (2) 該權益包括中國恒大新能源汽車集團有限公司的1,500,000份購股權。

(iv) 於本公司債券的權益

董事姓名	債券貨幣	所持債券數量	已發行同類 債券數量	債券類別
許家印	美元	50,000,000	1,000,000,000	2024年到期的12%優先票據
	美元	20,000,000	2,000,000,000	2022年到期的11.5%優先票據
	美元	580,000,000	2,000,000,000	2023年到期的12%優先票據

除上文披露者外，於2023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2023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：

股東姓名／名稱	所持權益性質	於股份的權益	股權概約百分比
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	7,893,031,497(L)(附註1)	59.78%
丁玉梅	受控制法團權益	791,248,238(L)(附註2)	5.99%
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238(L)(附註2)	5.99%
Yaohua Limited	受控制法團權益	791,248,238(L)(附註2)	5.99%

附註：

(1) 鑫鑫(BVI)有限公司由許家印教授實益擁有。

(2) 均榮控股有限公司由Yaohua Limited全資擁有，而Yaohua Limited由丁玉梅全資擁有。

中期股息

董事會議決不宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2023年6月30日止六個月期間，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2023年6月30日止六個月一直遵守標準守則。

企業管治及其他資料

企業管治

截至2023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2023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。

代表董事會

主席

許家印

香港，2023年8月27日

獨立核數師報告



致中國恒大集團董事會

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

我們受聘審閱第19至64頁所載的中期財務資料，其中包括中國恒大集團(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至2023年6月30日的中期簡明綜合財務狀況表及相關的中期簡明綜合損益及其他全面收益表、截至該日止六個月的中期簡明綜合權益變動表及中期簡明綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋性附註(「中期財務資料」)。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》規定，編製中期財務資料報告須符合中期財務資料的相關條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港會計準則第34號中期財務報告》(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事負責根據香港會計準則第34號編製及呈列中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對中期財務資料發表結論。本報告僅根據我們商定的聘用條款向閣下作為一個機構編製，不得用於其他目的。對於本報告的內容，我們不對任何其他人士承擔責任或義務。然而，由於多重不確定性的潛在相互作用及其對中期財務資料可能產生的累計影響(載於本報告「不發表意見結論的依據」一節)，我們無法就中期財務資料發表結論。

不發表意見結論的依據

與持續經營有關的多重不確定性

誠如中期財務資料附註2所披露，貴集團截至2023年6月30日止六個月的淨虧損約為人民幣39,248百萬元，而於2023年6月30日，貴集團的負債淨額及流動負債淨額分別約為人民幣644,203百萬元及人民幣713,102百萬元。貴集團的即期借款約為人民幣581,811百萬元，而貴集團的現金總額(包括現金及現金等價物以及受限制現金)僅為約人民幣13,381百萬元。該等情況表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大懷疑。

儘管如此，中期財務資料乃於持續經營的基礎上編製。貴公司已採取多項計劃及措施，以改善貴集團的流動資金及財務狀況，並已制定債務解決方案，列於中期財務資料附註2中。中期簡明綜合財務報表乃於持續經營的基礎上編製，其有效性取決於該等措施的結果，而該等措施受到重大不確定性的影響。我們無法確定在編製中期簡明綜合財務報表時使用持續經營假設是否合適。

獨立核數師報告

若持續經營假設不合適，則必須作出調整，將所有非流動資產和負債重新分類為流動資產和負債，將資產價值減記至其可收回數額，並為可能產生的任何進一步負債撥備。中期簡明綜合財務報表不包括任何此類調整。然而，鑑於 貴集團未來的現金流， 貴集團持續經營的能力存在重大不確定性。我們認為，中期簡明綜合財務報表已就這種情況進行了適當的披露，但我們尚未獲得足夠適當的審計證據，證明 貴集團有能力履行其到期的財務義務，我們認為與持續經營有關的這種重大不確定性對中期簡明綜合財務報表的潛在累計影響極為重大，因而得出不發表意見結論。

不發表意見結論

由於與持續經營相關的多重不確定性的潛在相互作用以及其對該等中期簡明綜合財務報表可能產生的累計影響（載於本報告「不發表意見結論的依據」一節），我們不對中期財務資料發表結論。

上會栢誠會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港，2023年8月27日

簡明綜合財務狀況表

		2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022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	6	55,428	56,421
使用權資產	6	13,941	14,465
投資物業	6	58,812	63,062
商譽	6	1,080	1,146
無形資產	6	3,198	6,076
應收貿易賬款及其他應收款項	8	801	1,327
預付款項	9	1,055	456
以權益法入賬之投資	10	27,141	25,893
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	11	1,240	1,275
透過損益按公平值列賬之金融資產	12	2,710	2,962
遞延所得稅資產		127	66
		165,533	173,149
流動資產			
存貨		896	532
開發中物業	7	1,085,988	1,136,084
持作出售竣工物業	7	98,390	102,894
應收貿易賬款及其他應收款項	8	224,930	228,911
合約收購成本		3,066	3,025
預付款項	9	118,325	131,443
可收回所得稅		29,545	29,864
透過損益按公平值列賬之金融資產	12	3,943	18,131
受限制現金	13	9,334	9,971
現金及現金等價物	13	4,047	4,334
		1,578,464	1,665,189
總資產		1,743,997	1,838,338

簡明綜合財務狀況表

	附註	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022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	14	4,226	4,226
儲備		(555,754)	(503,696)
		(551,528)	(499,470)
非控股權益		(92,675)	(99,604)
權益虧絀		(644,203)	(599,074)
負債			
非流動負債			
借款	15	42,954	25,268
應付或然代價		51	51
遞延所得稅負債		47,357	47,869
其他應付款項	16	6,272	11,301
		96,634	84,489
流動負債			
借款	15	581,811	587,123
應付貿易賬款及其他應付款項	16	1,056,574	1,002,264
合約負債		603,979	721,021
即期所得稅負債		49,202	42,515
		2,291,566	2,352,923
負債總額		2,388,200	2,437,412
流動負債淨額		(713,102)	(687,734)
權益及負債總額		1,743,997	1,838,338

上述簡明綜合財務狀況表應與所附附註一併閱讀。

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	
		2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
收入	5	128,181	89,281
銷售成本		(118,385)	(82,169)
毛利		9,796	7,112
撇減開發中物業及持作出售竣工物業		(2,161)	(1,163)
投資物業的公平值(虧損)/收益		(81)	1,246
其他虧損·淨額	17	(11,175)	(6,619)
其他收入	18	1,647	1,088
銷售及營銷成本		(3,066)	(2,352)
行政開支		(3,763)	(5,598)
以權益法入賬之投資減值虧損		—	(18,025)
金融資產減值虧損		(643)	(8,194)
其他經營開支		(2,274)	(6,859)
經營虧損		(11,720)	(39,364)
分佔以權益法入賬之投資虧損		(472)	(47)
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值虧損		(4)	(1,156)
財務擔保合約之公平值(虧損)/收益		(490)	1,749
融資成本·淨額	20	(19,726)	(42,150)
除所得稅前虧損		(32,412)	(80,968)
所得稅開支	21	(6,836)	(5,201)
期內虧損		(39,248)	(86,169)
其他全面收益/(開支)			
(可能重新分類至損益的項目)			
換算海外業務財務報表產生的匯兌差額		353	2,407
(不可重新分類至損益的項目)			
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		(30)	(250)
期內其他全面收益，扣除稅項		323	2,157
期內全面開支總額		(38,925)	(84,012)

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	
		2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
以下人士應佔虧損：			
本公司股東		(33,012)	(66,350)
非控股權益		(6,236)	(19,819)
		(39,248)	(86,169)
以下人士應佔全面開支總額：			
本公司股東		(32,689)	(64,193)
非控股權益		(6,236)	(19,819)
		(38,925)	(84,012)
期內本公司股東應佔虧損的每股虧損(以每股人民幣元表示)			
— 每股基本虧損	22	(2.972)	(5.025)
— 每股攤薄虧損	22	(2.972)	(5.025)

上述簡明綜合損益及其他全面收益表應與所附附註一併閱讀。

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	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	匯兌儲備 人民幣 百萬元	其他儲備 人民幣 百萬元	累計虧損 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元		
未經審核： 於2023年1月1日的結餘	930	3,296	898	101,319	(605,913)	(499,470)	(99,604)	(599,074)
全面開支 期內虧損	—	—	—	—	(33,012)	(33,012)	(6,236)	(39,248)
其他全面收益 透過其他全面收益按公平值列賬之 金融資產價值變動，扣除稅項 貨幣換算差異	—	—	—	(30)	—	(30)	—	(30)
	—	—	353	—	—	353	—	353
全面收益／(開支)總額	—	—	353	(30)	(33,012)	(32,689)	(6,236)	(38,925)
與擁有人進行的交易 僱員購股權計劃 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變	—	—	—	211	—	211	—	211
	—	—	—	(12,749)	(6,831)	(19,580)	13,165	(6,415)
與擁有人的交易總額	—	—	—	(12,538)	(6,831)	(19,369)	13,165	(6,204)
截至2023年6月30日的結餘	930	3,296	1,251	88,751	(645,756)	(551,528)	(92,675)	(644,203)
未經審核： 於2022年1月1日的結餘	930	3,296	835	103,515	(499,910)	(391,334)	(81,720)	(473,054)
全面開支 期內虧損	—	—	—	—	(66,350)	(66,350)	(19,819)	(86,169)
其他全面開支 透過其他全面收益按公平值列賬之 金融資產價值變動，扣除稅項 貨幣換算差異	—	—	—	(250)	—	(250)	—	(250)
	—	—	2,407	—	—	2,407	—	2,407
全面開支總額	—	—	2,407	(250)	(66,350)	(64,193)	(19,819)	(84,012)
與擁有人進行的交易 轉撥至法定儲備 僱員購股權計劃 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變	—	—	—	13	(13)	—	—	—
	—	—	—	700	—	700	—	700
	—	—	—	(2,188)	—	(2,188)	370	(1,818)
與擁有人的交易總額	—	—	—	(1,475)	(13)	(1,488)	370	(1,118)
於2022年6月30日的結餘	930	3,296	3,242	101,790	(566,273)	(457,015)	(101,169)	(558,184)

上述簡明綜合權益變動表應與所附附註一併閱讀。

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營活動所得的現金淨額	5,437	4,295
投資活動(所用)/所得的現金淨額	(6,815)	19,594
融資活動所得/(所用)的現金淨額	1,049	(25,065)
現金及現金等價物減少	(329)	(1,176)
期初現金及現金等價物	4,334	5,435
現金及現金等價物匯兌收益/(虧損)	42	(5)
期末現金及現金等價物	4,047	4,254

上述簡明綜合現金流量表應與所附附註一併閱讀。

簡明綜合財務報表附註

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,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」)從事物業開發、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, 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,本簡明綜合中期財務報表均以人民幣(「人民幣」)百萬元列報。本簡明綜合中期財務報表已於2023年8月27日獲得本公司董事會(「董事會」)批准發佈。

本簡明綜合中期財務報表未經審核。

2 主要會計政策概要

(一) 編製基準

截至2023年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表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」)所編制截至2022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2023年6月30日止期間,本集團淨虧損約為人民幣39,248百萬元,截至2023年6月30日,本集團淨流動負債及淨負債分別約為人民幣713,102百萬元及人民幣644,203百萬元,而本集團的現金總額(包括現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣13,381百萬元。此外,本集團還因各種原因涉及多起訴訟、仲裁案件。

上述情況表明存在重大不確定性,可能對本集團持續經營能力產生重大疑問。

簡明綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(一) 編製基準(續)

(i) 持續經營評估(續)

鑒於上述情況，本公司董事認真考慮了本集團自報告期起不少於12個月的預計現金流量預測，並充分考慮了對其持續經營能力產生重大疑問的事項。因此積極提出債務解決方案以緩解流動資金壓力。集團繼續實施以下計劃和措施：

- 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；
- 本集團一直積極通過多種管道尋求新的融資或額外的資金流入，包括但不限於資產管理公司或金融機構的新融資、保交樓的專項借款及配套借款、與業務合作夥伴的業務合作、資產處置等。截至本簡明綜合財務報表批准日，本集團已通過上述管道實現了若干業務合作，並為若干項目獲得了新的融資或額外資金。本集團還將繼續尋求新的融資或額外資本；
- 本集團一直積極與債權人溝通，以解決未決訴訟。截至簡明綜合財務報表批准日，本集團已與部分債權人完成了和解安排；
- 本集團將繼續聚焦房地產項目的竣工交付，確保本集團業務的穩定和可持續運營。

簡明綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(一) 編製基準(續)

(i) 持續經營評估(續)

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」)。截至簡明綜合財務報表批准報出日，進展情況如下：

- 本公司與其法律及財務顧問密切協作以制定可行的重組計劃，旨在解決現有流動限制，加強本集團的信用狀況並保護所有利益相關者的利益。在過去的幾個月中，本公司和本公司境外債權人特別小組(「AHG」)及其各自的顧問一直在進行建設性對話，以協商一致地重組本公司的境外債務；
- 於2023年4月3日，本公司與AHG就重組條款簽訂了重組支持協議(「RSA」)。擬議的重組旨在(i)為本公司提供長期、可持續的資本結構；(ii)提供足夠的財務靈活性和足夠的跑道來穩定業務；及(iii)保護所有利益相關者的權益，實現價值最大化。預計重組將通過一項或多項協議安排實施。最後截止日期為2023年12月15日(可能根據相應條款清單的條款延長)。
- 重組計劃包括(i)中國恒大集團(「CEG」)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實施重組。CEG協議安排下的債務分為兩類，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」)。

簡明綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(一) 編製基準(續)

(i) 持續經營評估(續)

CEG協議安排(續)

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鈎票據(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65億美元的新票據(「SJ新票據」)。

簡明綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(一) 編製基準(續)

(i) 持續經營評估(續)

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8億美元的新票據(「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)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。

簡明綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(一) 編製基準(續)

(i) 持續經營評估(續)

TJ協議安排(續)

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2023年6月30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2023年6月30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2023年6月30日的簡明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簡明綜合財務報表中反映。

(二) 會計政策

簡明綜合中期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2023年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2022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簡明綜合中期財務報表造成任何重大影響。

簡明綜合財務報表附註

3 會計估計

管理層編製簡明綜合中期財務報表時須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設影響到會計政策的應用以及資產與負債、收益與開支的報告金額。實際結果可能有別於此等估計。編製此簡明綜合中期財務報表時，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2022年12月31日止年度的綜合財務報表者相同。

4 財務風險管理

(一) 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。

(二) 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2023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：

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貨幣資產		
— 港元	16,742	14,215
— 美元	3,046	2,821
— 歐元	671	911
— 其他	46	26
	20,505	17,973
貨幣負債		
— 港元	12,663	41,639
— 美元	158,199	172,225
— 歐元	299	315
— 其他	—	653
	171,161	214,832

簡明綜合財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(二) 外匯風險(續)

下表顯示人民幣兌有關外幣的匯率變動5%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5%而調整換算。倘人民幣兌有關貨幣升值／貶值5%，則期／年內虧損減少／(增加)的影響如下：

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
人民幣兌港元升值5%	(153)	1,028
人民幣兌港元貶值5%	153	(1,028)
人民幣兌美元升值5%	5,818	6,353
人民幣兌美元貶值5%	(5,818)	(6,353)
人民幣兌歐元升值5%	(14)	(22)
人民幣兌歐元貶值5%	14	22

簡明綜合中期財務報表不包括年度財務報表所規定的一切財務風險管理資料及披露，並應與本集團截至2022年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

風險管理部門或任何風險管理政策自截至2022年12月31日止年度以來一直並無任何變動。

(三) 流動資金風險

有關流動資金的詳細介紹，請參閱附註2的流動資金及持續經營。

(四) 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的資產或負債之輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

簡明綜合財務報表附註

4 財務風險管理 (續)

(四) 公平值估計 (續)

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
截至2023年6月30日(未經審核)				
資產				
透過其他全面收益按公平值列賬	653	—	587	1,240
透過損益按公平值列賬	3,634	—	3,019	6,653
總資產	4,287	—	3,606	7,893
負債				
應付或然代價	—	—	51	51
截至2022年12月31日(經審核)				
資產				
透過其他全面收益按公平值列賬	684	—	591	1,275
透過損益按公平值列賬	3,640	—	17,453	21,093
總資產	4,324	—	18,044	22,368
負債				
應付或然代價	—	—	51	51

簡明綜合財務報表附註

5 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、文化旅遊業務及健康業務。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。金融資產減值虧損、透過損益按公平值列賬之金融資產的公平值虧損、財務擔保合約的公平值(虧損)/收益以及融資成本淨額並未計入各營運分部的業績。

分部間交易乃根據各方之間協議的條款而進行。向管理層報告的外部收入按與簡明綜合損益及其他全面收益表一致的方式計量。

簡明綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

截至2023年6月30日止六個月計入簡明綜合損益及其他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	合計 人民幣百萬元
分部總收入	120,073	204	6,145	2,463	128,885
分部間收入	—	—	(36)	(668)	(704)
收入	120,073	204	6,109	1,795	128,181
與客戶合約之收入					
— 於某一時間點確認	120,073	—	367	115	120,555
— 隨時間確認	—	—	5,742	1,680	7,422
其他收入來源					
— 租金收入	—	204	—	—	204
分佔聯營公司除稅後利潤	58	—	7	—	65
分佔合營企業除稅後虧損	(537)	—	—	—	(537)
分部業績	(5,979)	(636)	1,043	(5,977)	(11,549)
金融資產減值虧損					(643)
透過損益按公平值列賬之					
金融資產公平值虧損					(4)
財務擔保合約公平值虧損					(490)
融資成本淨額					(19,726)
除所得稅前虧損					(32,412)
所得稅開支					(6,836)
期內虧損					(39,248)
折舊及攤銷	3,570	—	14	1,592	5,176
投資物業公平值虧損淨額	—	(81)	—	—	(81)

簡明綜合財務報表附註

5 分部信息(續)

截至2022年6月30日止六個月計入簡明綜合損益及其他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	合計 人民幣百萬元
分部總收入	79,749	157	5,826	3,596	89,328
分部間收入	—	—	(38)	(9)	(47)
收入	79,749	157	5,788	3,587	89,281
與客戶合約之收入					
— 於某一時間點確認	79,749	—	267	3,480	83,496
— 隨時間確認	—	—	5,521	107	5,628
其他收入來源					
— 租金收入	—	157	—	—	157
分佔聯營公司除稅後 (虧損)/利潤	(21)	—	1	—	(20)
分佔合營企業除稅後虧損	(27)	—	—	—	(27)
分部業績	(27,173)	1,982	870	(6,896)	(31,217)
金融資產減值虧損					(8,194)
透過損益按公平值列賬之 金融資產公平值虧損					(1,156)
財務擔保合約公平值收益					1,749
融資成本淨額					(42,150)
除所得稅前虧損					(80,968)
所得稅開支					(5,201)
期內虧損					(86,169)
折舊及攤銷	1,026	—	77	1,186	2,289
投資物業公平值收益淨額	—	1,246	—	—	1,246

簡明綜合財務報表附註

5 分部信息(續)

於2023年6月30日的分部資產如下：

	房地產開發 人民幣百萬元 (未經審核)	物業投資 人民幣百萬元 (未經審核)	物業管理服務 人民幣百萬元 (未經審核)	其他業務 人民幣百萬元 (未經審核)	集團 人民幣百萬元 (未經審核)
分部資產	1,569,872	58,812	7,482	70,266	1,706,432
未分配資產					37,565
總資產					1,743,997
分部資產包括：					
聯營公司權益	9,276	—	23	1,634	10,933
合營企業權益	15,875	—	—	333	16,208

於2022年12月31日的分部資產如下：

	房地產開發 人民幣百萬元 (經審核)	物業投資 人民幣百萬元 (經審核)	物業管理服務 人民幣百萬元 (經審核)	其他業務 人民幣百萬元 (經審核)	集團 人民幣百萬元 (經審核)
分部資產	1,632,364	63,062	7,144	83,470	1,786,040
未分配資產					52,298
總資產					1,838,338
分部資產包括：					
聯營公司權益	9,283	—	16	1,634	10,933
合營企業權益	14,567	—	—	393	14,960

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、持作出售竣工物業、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。

簡明綜合財務報表附註

6 物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、商譽及無形資產

	物業、廠房 及設備					總計
	使用權資產	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
截至2023年6月30日止六個月 於2023年1月1日之期初賬面淨值 (經審核)	56,421	14,465	63,062	1,146	6,076	141,170
添置	4,540	1,632	—	—	576	6,748
出售	(2,192)	(478)	(712)	—	(9)	(3,391)
出售附屬公司	—	—	(3,457)	—	—	(3,457)
投資物業公平值虧損	—	—	(81)	—	—	(81)
折舊及攤銷	(2,865)	(1,678)	—	—	(633)	(5,176)
減值	(492)	—	—	(66)	(2,812)	(3,370)
匯兌差額	16	—	—	—	—	16
於2023年6月30日之期末賬面淨值 (未經審核)	55,428	13,941	58,812	1,080	3,198	132,459
於2022年1月1日之期初賬面淨值 (經審核)	73,893	16,227	69,328	1,161	8,102	168,711
添置	1,803	—	81	—	2,368	4,252
出售	(6,879)	(1,871)	(181)	—	(512)	(9,443)
出售附屬公司	(1,301)	—	(5,569)	—	—	(6,870)
投資物業公平值收益	—	—	1,246	—	—	1,246
折舊及攤銷	(1,171)	(398)	—	—	(720)	(2,289)
減值	(426)	—	—	—	(122)	(548)
匯兌差額	(11)	—	—	—	(17)	(28)
於2022年6月30日之期末賬面淨值 (未經審核)	65,908	13,958	64,905	1,161	9,099	155,031

簡明綜合財務報表附註

6 物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、商譽及無形資產(續)

(a) 本集團按公平值計量其投資物業。

(b) 估值方法

估值基於：

- (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) 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、發展商預計利潤及土地收購成本計算。

截至2023年6月30日止六個月期間，估值技術未發生變化。

- 市場價格

市場價格下跌或會導致公平值下跌。

- 發展商利潤率

發展商利潤率上升或會導致公平值下跌。

簡明綜合財務報表附註

7 開發中物業及持作出售竣工物業

(a) 開發中物業

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
計入流動資產項下預期於一個經營週期內竣工的開發中物業	1,085,988	1,136,084
開發中物業包括：		
— 建造成本及資本化開支	491,254	498,314
— 資本化利息	147,811	143,606
— 土地使用權	446,923	494,164
	1,085,988	1,136,084

開發中物業包括取得位於中國(香港除外)多個地區的若干土地的使用權以在固定期限內進行物業開發的成本。土地使用權的租期為40至70年。

截至2023年6月30日止六個月的借款成本加權平均資本化率為10.36%(截至2022年6月30日止六個月：11.56%)。

(b) 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業均位於中國。

截至2023年6月30日，持作出售竣工物業約人民幣17,179百萬元(截至2022年12月31日止年度：人民幣17,321百萬元)已作為本集團借款的抵押品。

截至2023年6月30日止六個月，計提撥備人民幣2,161百萬元(截至2022年12月31日止年度：人民幣1,163百萬元)以撇減開發中物業及持作出售竣工物業。

簡明綜合財務報表附註

8 應收貿易賬款及其他應收款項

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
應收貿易賬款(a)	17,084	18,143
其他應收款項(b)	208,647	212,095
	225,731	230,238
減：應收貿易賬款及其他應收款項的非即期部分	(801)	(1,327)
即期部分	224,930	228,911

(a) 應收貿易賬款

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
應收貿易賬款	20,657	21,685
減：減值撥備	(3,573)	(3,542)
應收貿易賬款－淨額	17,084	18,143
減：非即期部分	(631)	(1,327)
即期部分	16,453	16,816

截至2023年6月30日止六個月，就應收貿易賬款總額計提減值撥備人民幣31百萬元(截至2022年12月31日止年度：人民幣289百萬元)。

應收貿易賬款主要來自銷售物業。銷售物業所得款項將根據相關買賣協議的條款收取。

簡明綜合財務報表附註

8 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(a) 應收貿易賬款(續)

於各結算日按收入確認日期呈列的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
90天以內	6,915	10,881
90天以上及180天以內	1,774	1,479
180天以上及365天以內	4,667	1,184
365天以上	7,301	8,141
	20,657	21,685

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

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
其他應收款項		
— 聯營公司	1,194	4,051
— 合營企業	62,574	58,596
— 非控股權益(附註(i))	18,789	19,943
— 第三方(附註(ii))	178,806	182,089
	261,363	264,679
減：減值撥備	(52,716)	(52,584)
其他應收款項—淨額	208,647	212,095

簡明綜合財務報表附註

8 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項(續)

附註：

- (i) 金額無抵押、免息且可按要求償還。
- (ii) 金額主要為收購土地使用權保證金、建設工程保證金及借款以及合作方的應收款項。

截至2023年6月30日止六個月，就其他應收款項總額計提減值撥備人民幣612百萬元(截至2022年12月31日止年度：人民幣12,095百萬元)。

本集團的其他應收款項的賬面值主要以人民幣計值。

於各結算日，信貸風險的最高數額為上述各類應收款項的賬面值。

於2023年6月30日及2022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。

9 預付款項

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
預繳增值稅及其他稅費	33,994	42,047
向第三方預付款項	85,386	89,852
— 收購土地使用權	70,864	82,657
— 其他	14,522	7,195
	119,380	131,899
減：非即期部分		
— 收購物業、廠房及設備以及土地使用權的預付款	(1,055)	(456)
	118,325	131,443

簡明綜合財務報表附註

10 以權益法入賬之投資

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
聯營公司	10,998	10,933
合營企業	16,143	14,960
	27,141	25,893

於損益確認之金額如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
分佔聯營企業利潤／(虧損)	65	(20)
分佔合營企業虧損	(537)	(27)
	(472)	(47)

(a) 於聯營公司之投資

於聯營公司之投資變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	10,933	19,046
添置	—	13,356
出售	—	(519)
分佔聯營公司除稅後收益／(虧損)	65	(20)
減值	—	(7,232)
於6月30日之結餘(未經審核)	10,998	24,631

簡明綜合財務報表附註

10 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之投資

於合營企業之權益變動如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	14,960	14,215
添置	2,033	12,295
出售	(313)	(907)
分佔合營企業除稅後虧損	(537)	(27)
減值	—	(10,793)
於6月30日之結餘(未經審核)	16,143	14,783

於2023年6月30日，本集團為合營企業及聯營公司的部分借款提供財務擔保，金額為人民幣49,007百萬元(2022年12月31日：人民幣49,117百萬元)。

本集團不存在與聯營公司權益相關的承諾。

11 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	
	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘(經審核)	1,275	1,573
於權益確認之公平值虧損淨額	(35)	(333)
於6月30日之結餘(未經審核)	1,240	1,240

簡明綜合財務報表附註

12 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	
	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	21,093	23,487
添置	18	93
公平值虧損	(4)	(1,156)
出售	(14,454)	(306)
於6月30日之結餘(未經審核)	6,653	22,118
減：非即期部分	(2,710)	(4,018)
	3,943	18,100

於2023年6月30日及2022年12月31日，透過損益按公平值列賬之金融資產的餘額如下：

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
	上市股本證券	3,634
非上市股權投資	3,019	17,453
	6,653	21,093

於2023年6月30日及2022年12月31日，上市股本證券為本集團對若干上海證券交易所有限公司、深圳證券交易所有限公司及聯交所上市公司的股權投資，這些公司在活躍市場上報價。

於2023年6月30日及2022年12月31日，非上市股權投資為本集團對若干高科技及傳媒公司的股權投資。

該等投資的公平值變動計入簡明綜合損益及其他全面收益表中的「透過損益按公平值列賬之金融資產的公平值虧損」。

簡明綜合財務報表附註

13 受限制現金以及現金及現金等價物

(a) 受限制現金

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
— 以人民幣計價	9,283	9,889
— 以其他貨幣計價	51	82
	9,334	9,971

將中國集團實體以人民幣計值銀行結餘兌換為外幣，以及將該等外幣計值銀行結餘及現金匯出中國須遵守中國政府頒佈的相關外匯管制規則及法規。

於2023年6月30日，本集團受限制的現金主要包括工程建設保證金、銀行承兌匯票及貸款保證金以及銷售保證金。

(b) 現金及現金等價物

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
銀行現金和手頭現金：		
— 以人民幣計價	2,773	3,156
— 以其他貨幣計價	1,274	1,178
	4,047	4,334

將以人民幣計值結餘兌換為外幣以及將該等外幣計值銀行結餘及現金匯出中國須遵守中國政府頒佈的相關外匯管制規則及規例。

銀行現金按每日銀行存款浮動利率賺取利息。

簡明綜合財務報表附註

14 股本及溢價

	普通股數量 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
於2023年1月1日(經審核)、 2022年12月31日(經審核)及 2023年6月30日(未經審核)	13,204,300,900	132,043,009	930	3,296	4,226

15 借款

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
計入非流動負債的借款：		
優先票據(附註(a))	144,982	139,539
中國企業債券(附註(b))	53,534	53,262
可換股債券(附註(c))	75	72
銀行及其他借款(附註(d))	378,646	364,231
	577,237	557,104
減：一年內到期的非流動借款	(534,283)	(531,836)
	42,954	25,268
計入流動負債的借款：		
銀行及其他借款	47,528	55,287
一年內到期的非流動借款	534,283	531,836
— 優先票據(註釋(a))	144,982	139,539
— 中國企業債券(附註(b))	53,534	53,262
— 可轉換債券(附註(c))	75	72
— 銀行及其他借款(附註(d))	335,692	338,963
	581,811	587,123
借款總額	624,765	612,391
借款總額以下列貨幣計值：		
人民幣	460,630	445,169
美元	157,896	154,344
港元	6,239	12,878
	624,765	612,391

簡明綜合財務報表附註

15 借款(續)

(a) 優先票據

	2023年 6月30日 百萬美元 (未經審核)	2022年 12月31日 百萬美元 (經審核)
面值		
2017年發行2022年票據	997	997
2017年發行2024年票據	951	951
2017年發行2023年票據	1,332	1,332
2017年發行2025年票據	4,633	4,633
2018年發行2022年票據	644	644
2018年發行2023年票據	589	589
2019年發行2022年票據I	1,025	1,025
2019年發行2022年票據II	1,450	1,450
2019年發行2023年票據	834	834
2019年發行2024年票據	691	691
2019年發行2022年票據III	300	300
2019年發行2021年票據III	260	260
2020年發行2022年票據	1,999	1,999
2020年發行2023年票據I	1,994	1,994
2020年發行2023年票據II	999	999
2020年發行2024年票據	995	995
2021年發行2023年票據I	314	314
2021年發行2023年票據II	110	110
總計	20,117	20,117
未確認融資費用	(23)	(61)
攤銷成本 — 美元	20,094	20,056
攤銷成本 — 人民幣	144,982	139,539

簡明綜合財務報表附註

15 借款(續)

(a) 優先票據(續)

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

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

於2017年6月28日，本公司按面值的100%發行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，本集團按面值的100%發行13.0厘為期四年的優先票據，本金總額為645百萬美元(相當於約人民幣4,419百萬元)(「2018年發行的2022年票據」)及按面值的100%發行13.75厘為期五年的優先票據，本金總額為590百萬美元(相當於約人民幣4,042百萬元)(「2018年發行的2023年票據」)。

於2019年1月25日，本公司按面值的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」)。

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」)。

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」)及按面值的100%發行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」)。

簡明綜合財務報表附註

15 借款(續)

(a) 優先票據(續)

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

於2021年1月22日，本公司按面值的100%發行9.00厘為期兩年的優先票據，本金總額為314百萬美元(相當於約人民幣2,209百萬元)(「2021年發行的2023年票據I」)。

於2021年3月1日，本公司按面值的100%發行9.00厘為期1.89年的優先票據，本金總額為110百萬美元(相當於約人民幣712百萬元)(「2021年發行的2023年票據II」)。所有優先票據包含各種提早贖回權。本集團可行使的提早贖回權被視為並非與主合約有密切關係的嵌入式衍生工具。

所有優先票據包含各種提早贖回權。本集團可行使的提早贖回權被視為並非與主合約有密切關係的嵌入式衍生工具。本公司董事認為，上述提早贖回權的公平值於初始確認時以及於2023年6月30日及2022年12月31日並不重大。

上述優先票據由若干附屬公司共同擔保，並透過抵押該等附屬公司的股份作擔保。

(b) 中國企業債券

於2015年7月7日，本公司一間附屬公司按面值100%發行6.98厘為期七年的中國債券，本金總額為人民幣8,200百萬元。

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

於2020年1月8日，本公司一間附屬公司按面值100%發行6.98厘為期三年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣4,500百萬元。

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

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

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

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

簡明綜合財務報表附註

15 借款(續)

(b) 中國企業債券(續)

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

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

提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入式衍生工具。董事認為，上述提早贖回權的公平值於2023年6月30日及2022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。

於2018年2月14日(「發行日」)，本集團收到發行可換股債券所得款項淨額17,736百萬港元(相當於人民幣14,383百萬元)。

可換股債券已確認為嵌入式金融衍生工具及負債成份如下：

- 嵌入式金融衍生工具包括可換股債券持有人以換股價將可換股債券兌換為本公司普通股的選擇權的公平值；可換股債券持有人要求本公司贖回可換股債券的選擇權的公平值；以及本公司贖回可換股債券的選擇權的公平值。該等嵌入式選擇權為相互依賴，僅其中一項選擇權可被行使。因此，該等選擇權不可分開入賬，而是確認為單一的複合衍生工具。
- 負債成份最初按於初始確認時所得款項淨額減去衍生工具部份的公平值後的餘額確認，及其後以攤銷成本入賬。

(d) 銀行及其他借款

其他借款主要指本集團若干於中國從事房地產項目開發的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。該等基金均按固定利率計息，具有固定還款期。

簡明綜合財務報表附註

16 應付貿易賬款及其他應付款項

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
應付貿易賬款－第三方	601,961	603,324
其他應付款項：	241,628	307,933
－ 聯營公司	135	8,868
－ 合營企業	67,853	54,627
－ 非控股權益	22,189	22,393
－ 收購土地使用權應付款項	17,773	16,507
－ 收購附屬公司及聯營公司應付款項	24,908	24,685
－ 戰略投資者	15,875	15,875
－ 第三方	92,895	164,978
應計費用	147,918	35,315
應付薪金	1,113	1,132
補助遞延收入	3,061	3,207
租賃負債	865	1,158
財務擔保合約撥備	50,891	50,401
訴訟撥備	6,010	6,508
其他應付稅項	9,399	4,587
	1,062,846	1,013,565
減：非即期部分		
其他應付款項：	(2,885)	(7,538)
－ 非控股權益	(2,885)	(7,538)
政府補助遞延收入	(3,031)	(3,207)
租賃負債	(356)	(556)
	(6,272)	(11,301)
即期部分	1,056,574	1,002,264

簡明綜合財務報表附註

16 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

(a) 於報告期末按發票日期呈列之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
一年以內	116,910	103,145
一年以上	485,051	500,179
	601,961	603,324

17 其他虧損，淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
出售附屬公司收益	2,356	7,438
出售合營企業及聯營公司(虧損)/收益	(5,650)	121
匯兌收益淨額	2,108	1,823
物業、廠房及機器減值虧損	(126)	(78)
在建工程減值虧損	(366)	(348)
商譽減值虧損	(66)	—
無形資產減值虧損	(2,812)	(122)
徵地虧損	(1,603)	(13,483)
訴訟虧損	(5,016)	(1,969)
延期交付虧損	—	(1)
	(11,175)	(6,619)

簡明綜合財務報表附註

18 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
利息收入	178	465
沒收客戶存款	23	33
出售投資物業收益	675	516
管理及諮詢服務收入	8	2
其他	763	72
	1,647	1,088

19 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本以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	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
已售物業成本	110,653	77,230
僱員福利開支	638	730
僱員福利開支(包括董事酬金)	2,783	2,874
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	(2,145)	(2,144)
稅項及其他徵稅	198	164
廣告及推廣開支	676	426
銷售佣金	1,453	965
物業、廠房及設備折舊	2,865	1,171
使用權資產及無形資產攤銷	2,311	1,118
持作出售物業及開發中物業撇減	2,161	1,163
金融資產減值虧損	643	8,194

簡明綜合財務報表附註

20 融資成本，淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
融資成本		
借款利息開支	35,843	44,610
減：資本化利息	(22,369)	(10,185)
	13,474	34,425
匯兌虧損	6,248	7,574
其他融資成本	4	151
	19,726	42,150

21 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
即期所得稅		
— 香港利得稅	—	—
— 中國企業所得稅	3,445	2,387
— 中國土地增值稅	4,305	5,434
	7,750	7,821
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(573)	(84)
— 中國土地增值稅	(341)	(2,536)
	6,836	5,201

簡明綜合財務報表附註

21 所得稅費用(續)

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。於英屬維爾京群島的集團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%(2022年: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2022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。根據中國內地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。

22 每股虧損

每股基本虧損按照本公司股東應佔虧損除以期內已發行普通股的加權平均數計算。

截至2023年6月30日止六個月及截至2022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。

23 股息

董事會已決議不派發截至2023年6月30日止六個月的中期股息(截至2022年6月30日止六個月:無)。

簡明綜合財務報表附註

24 財務擔保

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
為本集團物業單位的若干購買者提供按揭融資的擔保(附註(a))	390,754	491,529
為合作方借款提供的擔保(附註(b))	66,384	65,821
為合營企業及聯營公司借款提供的擔保(附註26(c))	49,007	49,117
	506,145	606,467

- (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。

- (b) 金額代表於評估本集團若干獨立第三方合作方(主要為建築分包商)之信貸歷史後，向此等合作方就取得借款提供之擔保。管理層相信，有關擔保的預期信貸風險減值虧損很可能會產生，故已於財務報表就有關擔保計提撥備。

25 承擔

(a) 房地產開發及收購附屬公司的承擔

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
已訂約但未撥備		
房地產開發活動	215,781	176,666
取得土地使用權	47,448	59,802
收購廠房和設備以及無形資產	13,071	14,294
收購附屬公司	300	300
	276,600	251,062

簡明綜合財務報表附註

25 承擔(續)

(b) 租賃承擔

截至2023年6月30日，本集團並無任何重大短期租賃承擔。

26 有關連人士交易

許家印教授為本公司最終控股股東及董事。

(a) 與有關連人士之交易

截至2023年6月30日及2022年6月30日止六個月期間，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：

交易性質	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
合營企業		
向合營企業銷售貨物	7	13
向合營企業提供服務	48	104
合營企業租金收入	4	2
合營企業利息收入	516	347
合營企業收取的租金	9	13
綜合保險採購	—	2
合營企業利息支出	—	65
本公司股東及主要管理人員		
許家印教授收取的優先票據利息	20	19
夏海鈞先生(「夏先生」)收取的優先票據利息	12	28
賴立新先生(「賴先生」)收取的優先票據利息	—	1

上述收入及成本乃根據相關協議之條款收取，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中按照本集團與相關有關連人士協定之條款進行。

簡明綜合財務報表附註

26 關聯交易(續)

(b) 與有關連人士之結餘

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團與有關連人士有如下重大非貿易結餘：

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
應收關聯方款項		
現金及現金等價物：		
— 聯營公司	38	1,178
應收貿易賬款		
— 聯營公司	5	5
— 合營企業	1,580	818
	1,585	823
其他應收款項(附註(一))		
— 聯營公司	1,194	4,051
— 合營企業	62,574	58,596
	63,768	62,647
預付款項		
— 聯營公司	—	1
— 合營企業	153	18

簡明綜合財務報表附註

26 關聯交易(續)

(b) 與有關連人士之結餘(續)

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
應付有關連人士		
應付貿易賬款及其他應付款項(附註(一))		
— 合營企業	67,853	54,627
— 聯營公司	135	8,868
— 許家印教授	19	19
— 夏先生	—	18
	68,007	63,532
借款(附註(二))		
— 合營企業	254	1,064
— 一家聯營公司	1,750	1,525
— 控股公司	1,152	1,117
— 許家印教授(附註(三))	2,237	2,135
— 丁玉梅女士(附註(三))	1,777	1,721
— 夏先生(附註(三))	566	544
— 賴先生(附註(三))	27	26
	7,763	8,132
計入應付股息		
— 許家印教授	2,062	1,998
— 丁玉梅女士	207	200
	2,269	2,198

簡明綜合財務報表附註

26 關聯交易 (續)

(b) 與有關聯人士之結餘 (續)

- (一) 有關結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息且須按要求償還。
- (二) 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。
- (三) 有關結餘分別指許家印教授認購2020年發行的2024年票據合共50百萬美元及許家印教授向本集團提供的貸款2,000百萬港元。

有關結餘指丁玉梅女士向本集團提供的貸款1,927百萬港元。

有關結餘分別指夏先生認購2017年發行的2025年票據合共28百萬美元及2020年發行的2023年票據II合共50百萬美元。

有關結餘分別指賴先生認購2017年發行的2025年票據合共20萬美元、2019年發行的2022年票據II合共30萬美元、2020年發行的2023年票據II合共30萬美元、2020年發行的2022年票據合共90萬美元、2017年發行的2023年票據合共1百萬美元及2017年發行的2022年票據合共90萬美元。

(c) 向合營企業及聯營公司提供財務擔保

	2023年 6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
為合營企業及聯營公司借款作出的擔保	49,007	49,117

(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	
	2023年 人民幣百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣百萬元 (未經審核)
工資和其他員工福利	84	87
退休計劃供款	1	3
	85	90

簡明綜合財務報表附註

27 期後事項

1. 建議根據特別授權發行中國恒大新能源汽車集團有限公司(「恒大汽車」)新股份予紐頓集團

於2023年8月14日，本公司、紐頓集團、恒大汽車及許家印教授訂立了股份認購協議(「股份認購協議」)，據此，恒大汽車已有條件同意配發及發行，而紐頓集團已有條件同意認購6,177,106,404股恒大汽車新股份(「認購股份」)(「股份認購事項」)，致使紐頓集團在債轉股(定義見下文)及股份認購事項完成後，持有恒大汽車因發行股份而經擴大後的已發行股份總數約27.50%(假設自股份認購協議日期至完成股份認購協議日期(「交割日期」)沒有其他新股份發行及購股權計劃下的獲授人並無行使任何購股權)，總代價為3,889,723,903港元(相當於約5億美元)，意味著每股認購股份的認購價為0.6297港元。

於2023年8月14日，本公司及許家印教授已向紐頓集團交付已獲本公司及許家印教授妥為簽立的投票權制約契據(「投票權制約契據」)，而紐頓集團已向本公司及許家印教授交付已獲紐頓集團妥為簽立的投票權制約契據。投票權制約契據自交割日期起生效。

此事項須待獨立股東於股東大會上以投票表決方式批准並滿足相關先決條件，並經有關監管部門批准，方可作實。

2. 轉換本公司、許家印教授、鑫鑫(BVI)有限公司(「鑫鑫」)、丁玉梅女士及好邦有限公司(「好邦」)向恒大汽車提供的貸款(「債轉股」)

於2023年8月14日，本公司與恒大汽車、許家印教授、鑫鑫、丁玉梅女士及好邦簽訂債轉股認購協議，據此，彼等各自有條件同意認購而恒大汽車有條件同意向彼等(或彼等指定的任何人士)配發及發行合共5,441,305,702股恒大汽車新股份，認購價為每股3.84港元，認購總額為20,894,613,901.15港元(「債轉股認購協議」)。有關認購金額將根據本公司與恒大汽車、許家印教授、鑫鑫、丁玉梅女士及好邦於2023年8月14日訂立的抵銷協議透過抵銷恒大汽車結欠本公司、許家印教授、鑫鑫、丁玉梅女士及好邦的相關貸款而支付(總額為20,894,613,901.15港元)。

簡明綜合財務報表附註

27 期後事項(續)

2. 轉換本公司、許家印教授、鑫鑫(BVI)有限公司(「鑫鑫」)、丁玉梅女士及好邦有限公司(「好邦」)向恒大汽車提供的貸款(「債轉股」)(續)

根據債轉股認購協議，(i)本公司向恒大汽車所提供貸款的未償還本金額1,767,815,270美元(相當於約138億港元)另加相關貸款截至及包括2023年8月14日的未償還本金應計利息合共294,474,434美元(相當於約23億港元)將按每股3.84港元轉換為4,178,284,870股恒大汽車新股份(佔債轉股完成後股份總數約25.66%)並發行予本公司(或本公司指定的恒大汽車直接控股公司(即本公司的附屬公司Evergrande Health Industry Holdings Limited))以供存入與本公司擬向其債權人發行的可交換為股份的強制可交換債券及本公司擬向其債權人發行的本公司與恒大汽車掛鉤的新票據A2以及本公司與恒大汽車掛鉤的新票據C2相關的保管賬戶；(ii)許家印教授及鑫鑫向恒大汽車所提供貸款的未償還本金額2,650,000,000港元將按每股3.84港元轉換為690,104,166股恒大汽車新股份(相當於債轉股完成後股份總數約4.24%)並發行予許家印教授及鑫鑫以供存入保管賬戶作為額外交換財產；及(iii)丁玉梅女士及好邦向恒大汽車所提供貸款的未償還本金額2,200,000,000港元將按每股3.84港元轉換為572,916,666股恒大汽車新股份(相當於債轉股完成後已發行股份總數約3.52%)並發行予丁玉梅女士及好邦。新股份將於債轉股完成後發行。

此事項須待獨立股東於股東大會上以投票表決方式批准並滿足相關先決條件，並經有關監管部門批准，方可作實。

3. 境外債務重組協議安排

於2023年8月17日，本公司根據美國法典第15章，向美國法院申請承認香港和英屬維爾京群島(BVI)法律體系下的境外債務重組協議安排。

各項境外債務重組的各項協議安排詳情，請參閱本公司於聯交所網站的公告。