

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的內容概不負責，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的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2019年12月31日止年度  
業績公佈**

#### 財務摘要

1. 截至2019年12月31日止年度(本年度)營業額為人民幣4,775.6億元，較2018年增長2.4%。
2. 本年度毛利為人民幣1,329.4億元。毛利率為27.8%。
3. 本年度淨利潤為人民幣335.4億元。淨利潤率為7.0%。
4. 本年度核心業務利潤<sup>1</sup>為人民幣408.2億元。核心業務利潤率為8.5%。
5. 股東應佔利潤為人民幣172.8億元。
6. 本年度錄得合約銷售額人民幣6,010.6億元，較2018年增長9.0%；合約銷售面積5,846.3萬平方米，較2018年增長11.5%；合約銷售均價每平方米人民幣10,281元。
7. 建議末期股息為每股人民幣0.653元。

1 核心業務利潤指淨利潤扣除投資物業公平值收益、匯兌損益、金融工具之公平值損益、捐贈及部分非房地產開發業務的虧損。

## 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
收入	4	477,561	466,196
銷售成本	7	<u>(344,624)</u>	<u>(297,249)</u>
<b>毛利</b>		<b>132,937</b>	<b>168,947</b>
投資物業公平值收益，淨額	4	1,516	1,343
金融資產減值損失	4	(194)	(137)
其他收益，淨額	5	1,729	2,645
其他收入	6	6,997	6,694
銷售及營銷成本	7	(23,287)	(18,086)
行政開支	7	(19,811)	(14,813)
其他經營開支	7	<u>(5,037)</u>	<u>(5,179)</u>
<b>經營利潤</b>		<b>94,850</b>	<b>141,414</b>
分佔以權益法入賬之投資利潤／(虧損)	4	2,967	(874)
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值 (虧損)／收益	4	(1,863)	51
衍生金融負債之公平值收益	4	981	797
融資成本淨額	8	<u>(22,763)</u>	<u>(14,623)</u>
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>74,172</b>	<b>126,765</b>
所得稅開支	9	<u>(40,630)</u>	<u>(60,218)</u>
<b>年度利潤</b>		<b><u>33,542</u></b>	<b><u>66,547</u></b>

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>其他全面收益</b>		
<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	35	81
外幣換算差額	(287)	457
<i>(不可重新分類至損益之項目)</i>		
轉撥在建工程至投資物業產生的重估收益(稅後)	7	—
分佔以權益法入賬之投資之其他全面收益	(7)	—
通過其他全面收益按公允價值計算的金融資產公允價值變動，扣除稅項	13	(383)
<b>年度其他全面收益，扣除稅項</b>	<b>(239)</b>	<b>155</b>
<b>年度全面收益總額</b>	<b>33,303</b>	<b>66,702</b>
<b>以下人士應佔利潤：</b>		
本公司股東	17,280	37,390
非控股權益	16,262	29,157
	<b>33,542</b>	<b>66,547</b>
<b>以下人士應佔全面收益總額：</b>		
本公司股東	17,109	37,502
非控股權益	16,194	29,200
	<b>33,303</b>	<b>66,702</b>
<b>年內本公司股東應佔利潤的每股盈利</b>		
<i>(以每股人民幣列示)</i>		
—每股基本盈利	10	2.849
—每股攤薄盈利	10	2.765

## 綜合資產負債表

		2019年 12月31日 附註 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		55,798	40,794
使用權資產		13,553	—
土地使用權		—	9,466
投資物業		162,556	162,322
商譽		7,788	1,595
無形資產		7,960	424
應收貿易賬款及其他應收款項	12	6,332	6,029
預付款項	13	2,697	1,677
以權益法入賬之投資		87,811	67,046
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產		1,587	1,570
透過損益按公平值列賬之金融資產		8,005	8,965
遞延所得稅資產		5,676	4,389
		<u>359,763</u>	<u>304,277</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		574	—
開發中物業		1,198,388	971,802
持作出售竣工物業		129,073	121,971
應收貿易賬款及其他應收款項	12	143,706	123,141
合約收購成本		2,757	3,587
預付款項	13	130,461	138,752
可收回所得稅		12,167	11,116
透過損益按公平值列賬之金融資產		921	1,173
受限制現金		78,711	74,845
現金及現金等值物		150,056	129,364
		<u>1,846,814</u>	<u>1,575,751</u>
<b>資產總值</b>		<u>2,206,577</u>	<u>1,880,028</u>

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
	附註 人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>權益</b>		
<b>本公司股東應佔資本及儲備</b>		
股本及溢價	1,575	1,205
其他儲備	66,133	65,998
保留盈利	<u>77,992</u>	<u>65,792</u>
	<b>145,700</b>	132,995
非控股權益	<u>212,837</u>	<u>175,631</u>
<b>權益總額</b>	<b><u>358,537</u></b>	<b><u>308,626</u></b>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	427,726	354,857
衍生金融負債	4,666	5,647
其他應付款項	14 4,847	1,543
遞延所得稅負債	<u>60,766</u>	<u>49,899</u>
	<b>498,005</b>	411,946
<b>流動負債</b>		
借款	372,169	318,285
應付貿易賬款及其他應付款項	14 717,618	554,313
合約負債	129,705	185,586
即期所得稅負債	<u>130,543</u>	<u>101,272</u>
	<b>1,350,035</b>	1,159,456
<b>負債總額</b>	<b><u>1,848,040</u></b>	<b><u>1,571,402</u></b>
<b>權益及負債總額</b>	<b><u>2,206,577</u></b>	<b><u>1,880,028</u></b>

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, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

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

除另有說明者，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)百萬元列值。綜合財務報表已於2020年3月31日經本公司董事局(「董事局」)批准刊發。

## 2 重大會計政策概要

編製此等合併財務報表時適用的主要會計政策如下。除非另有說明，此等政策一直適用於所提述的所有年份。

### (a) 編製基準

該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港《公司條例》第622章的披露規定編製。綜合財務報表已按歷史成本慣例編製，並就透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產、透過損益按公平值列賬之金融資產、投資物業及衍生金融負債(均按公平值列賬)的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干重要會計估計，管理層亦須在應用本集團的會計政策時作出判斷。

### (b) 會計政策

#### (i) 本集團於2019年1月1日採納的新準則及準則之修訂

本集團以下準則及準則之修訂於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
香港財務報告準則第9號(修訂)	具有負補償的預付款功能
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
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3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。

(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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務的定義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <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)	投資者與其聯繫企業或合營企業之間的銷售或資產注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2021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。

### 3 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資料的影響，新會計政策自2019年1月1日起首次應用。

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截至2018年12月31日止年度的可比較金額。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。

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。

(i) 所應用的可行權宜方法

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。

**(ii) 計量租賃負債**

已確認的租賃負債分類如下：

	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	2,272
(減)：按直線基準確認為開支的短期租賃及低價值租賃	<u>(461)</u>
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	<u>1,099</u>
	<u><u>1,811</u></u>

**(iii) 計量使用權資產**

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12月31日及2019年1月1日，土地使用權分別獲重新分類為使用權資產。

**(iv) 於2019年1月1日資產負債表中確認的調整**

因採納香港財務報告準則第16號引致會計政策變動對2019年1月1日資產負債表中的以下項目產生影響：

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(如前所報)	9,466	—	—
土地使用權重新分類為使用權資產	(9,466)	9,466	—
確認租賃負債及使用權資產	<u>—</u>	<u>1,811</u>	<u>1,811</u>
期初結餘(經重列)	<u><u>—</u></u>	<u><u>11,277</u></u>	<u><u>1,811</u></u>

概無因採納香港財務報告準則第16號而對本集團於2019年1月1日的保留盈利產生影響。



#### (v) 出租人會計處理

本集團並無因採納香港財務報告準則第16號而需對根據經營租賃作為出租人持有的資產的會計處理作出調整。

#### 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、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。金融資產減值虧損、透過損益按公平值列賬之金融資產公平值收益或虧損、衍生金融負債之公平值收益或虧損、透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產股息收入、融資成本並未計入各營運分部的業績。

截至2019年12月31日止年度的收入包括物業銷售、投資物業的租金收入、物業管理服務收入以及其他業務的收入，載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
銷售物業	464,568	452,764
租金收入	1,364	1,178
物業管理服務	4,375	4,067
其他業務	7,254	8,187
	<u>477,561</u>	<u>466,196</u>

截至2019年12月31日止年度計入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	464,568	1,729	6,734	38,438	511,469
分部間收入	—	(365)	(2,359)	(31,184)	(33,908)
收入	464,568	1,364	4,375	7,254	477,561
與客戶合約之收入					
—於某一時間點確認	464,568	—	—	3,958	468,526
—隨時間確認	—	—	4,375	3,296	7,671
其他收入來源					
—租金收入	—	1,364	—	—	1,364
分佔聯營公司除稅後利潤	35	—	—	4,521	4,556
分佔合營企業除稅後虧損	(163)	—	—	(1,426)	(1,589)
分部業績	97,754	2,807	651	(3,220)	97,992
金融資產減值虧損					(194)
透過其他全面收益按公平值 列賬之金融資產股息收入					19
透過損益按公平值列賬之金 融資產虧損					(1,863)
衍生金融負債之收益					981
融資成本淨額					(22,763)
除所得稅前利潤					74,172
所得稅開支					(40,630)
年度利潤					33,542
折舊及攤銷	1,701	—	15	2,654	4,370
投資物業公平值收益	—	1,516	—	—	1,516

截至2018年12月31日止年度計入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	452,764	1,510	5,710	34,871	494,855
分部間收入	—	(332)	(1,643)	(26,684)	(28,659)
收入	452,764	1,178	4,067	8,187	466,196
與客戶合約之收入					
—於某一時間點確認	452,764	—	—	5,227	457,991
—隨時間確認	—	—	4,067	2,960	7,027
其他收入來源					
—租金收入	—	1,178	—	—	1,178
分佔聯營公司除稅後利潤	163	—	—	93	256
分佔合營企業除稅後虧損	(337)	—	—	(793)	(1,130)
分部業績	139,347	2,528	712	(1,910)	140,677
金融資產減值虧損					(137)
透過損益按公平值列賬之金					
融資產收益					51
衍生金融負債之收益					797
融資成本淨額					(14,623)
除所得稅前利潤					126,765
所得稅開支					(60,218)
年度利潤					66,547
折舊及攤銷	1,216	—	14	1,383	2,613
投資物業公平值收益	—	1,343	—	—	1,343

於2019年12月31日的分部資產及負債如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部資產	1,843,001	162,556	3,277	169,387	2,178,221
未分配資產					<u>28,356</u>
資產總值					<u><u>2,206,577</u></u>
分部資產包括：					
聯營公司權益	5,139	—	—	47,263	52,402
合營企業權益	14,624	—	—	20,785	35,409
分部負債	842,781	—	4,638	4,751	852,170
未分配負債					<u>995,870</u>
負債總額					<u><u>1,848,040</u></u>
資本開支	<u>1,490</u>	<u>2,025</u>	<u>13</u>	<u>28,104</u>	<u>31,632</u>

於2018年12月31日的分部資產及負債如下：

	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					<u>27,213</u>
資產總值					<u><u>1,880,028</u></u>
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
分部負債	700,634	—	4,214	36,594	741,442
未分配負債					<u>829,960</u>
負債總額					<u><u>1,571,402</u></u>
資本開支	<u>212</u>	<u>12,241</u>	<u>25</u>	<u>11,721</u>	<u>24,199</u>

分部間銷售按訂約各方協定條款進行。向管理層呈報的來自外部客戶收入以與綜合全面收益表所採用者一致的方式計量。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、土地使用權、在建物業、待售已竣工物業、應收款項、合約收購成本、預付款項及現金結餘，不包括遞延稅項資產、可退回所得稅、透過其他綜合收益按公平值列賬之金融資產及透過損益按公平值列賬之金融資產。

分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項、借款及衍生金融負債。

資本開支包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、土地使用權及無形資產的添置。

可呈報分部資產與資產總值對賬如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
分部資產	2,178,221	1,852,815
未分配：		
可收回所得稅	12,167	11,116
遞延所得稅資產	5,676	4,389
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	1,587	1,570
透過損益按公平值列賬之金融資產	<u>8,926</u>	<u>10,138</u>
綜合資產負債表所示資產總值	<u><u>2,206,577</u></u>	<u><u>1,880,028</u></u>

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
分部負債	852,170	741,442
未分配：		
即期所得稅負債	130,543	101,272
遞延所得稅負債	60,766	49,899
借款	799,895	673,142
衍生金融負債	<u>4,666</u>	<u>5,647</u>
綜合資產負債表所示負債總額	<u><u>1,848,040</u></u>	<u><u>1,571,402</u></u>

並無自任何單個外部客戶取得重大收入(2018年：無)。

## 5 其他收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
出售附屬公司收益	1,110	2,198
出售合營企業及聯營公司虧損	(2)	(138)
匯兌收益淨額	<u>621</u>	<u>585</u>
	<u><u>1,729</u></u>	<u><u>2,645</u></u>

## 6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
利息收入	4,573	3,884
沒收客戶定金	943	766
出售投資物業的收益	64	106
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產之股息收入	19	320
管理及諮詢服務收入	600	1,100
其他	<u>798</u>	<u>518</u>
	<u><u>6,997</u></u>	<u><u>6,694</u></u>

## 7 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12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
已售物業成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	332,404	285,890
稅項及其他徵稅	2,300	2,590
僱員福利開支	19,046	16,649
僱員福利開支—包括董事酬金	27,241	24,221
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	(8,195)	(7,572)
廣告開支	9,876	7,943
銷售佣金	5,915	3,401
折舊	2,879	2,120
攤銷	1,491	493
核數師酬金	44	38
— 核數服務	38	35
— 非核數服務	6	3
短期及低價值租賃開支	476	—
經營租賃開支	—	617
待售物業之撇減	829	462
金融資產減值虧損	194	137
捐獻	3,104	3,793

## 8 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
利息開支		
— 銀行及其他借款	51,395	48,381
— 優先票據	11,916	5,105
— 可換股債券	1,359	1,097
— 中國債券	3,770	3,344
— 減：資本化利息	(50,924)	(49,935)
	17,516	7,992
借款匯兌虧損	4,022	6,244
其他融資成本	1,225	387
	22,763	14,623

## 9 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
即期所得稅		
— 香港利得稅	44	18
— 中國企業所得稅	25,606	36,232
— 中國土地增值稅	21,099	27,267
	<u>46,749</u>	<u>63,517</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(3,760)	(2,417)
— 中國土地增值稅	(2,359)	(882)
	<u>40,630</u>	<u>60,218</u>
海外所得稅		

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

### 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%(2018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%(2018年：25%)計算。

### 中國預扣所得稅

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



## 中國土地增值稅

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

## 10 每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利乃將本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	17,280	37,390
已發行普通股加權平均數(百萬股)	13,138	13,125
每股基本盈利(人民幣)	<u>1.315</u>	<u>2.849</u>

### (b) 攤薄

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購股權。就購股權而言，會按尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值進行計算，以釐定可按公平值(按本公司股份平均年度市場股價釐定)收購之股份數目。按上述方法計算的股份數目會與假設因購股權獲行使而應已發行之股份數目比較。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣百萬元)	17,280	37,390
可換股債券調整(人民幣百萬元)	<u>—</u>	<u>300</u>
	17,280	37,690
已發行普通股加權平均數(百萬股)	13,138	13,125
購股權和可換股債券調整(百萬股)	<u>114</u>	<u>506</u>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(百萬股)	<u>13,252</u>	<u>13,631</u>
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>1.304</u>	<u>2.765</u>

## 11 股息

董事局於2020年3月31日建議派付截至2019年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.653元，合共為人民幣8,658百萬元，惟須待股東於應屆股東周年大會上批准。此等財務報表並未反映此應付股息。

於2020年1月15日，本公司之股東特別大會已批准派付截至2018年12月31日止年度的每股人民幣1.419元、總額為人民幣18,770百萬元的末期股息。

## 12 應收貿易賬款及其他應收款項

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
應收貿易賬款(a)	51,303	37,239
其他應收款項(b)	<u>98,735</u>	<u>91,931</u>
	150,038	129,170
減：應收貿易賬款及其他應收款項非即期部分	<u>(6,332)</u>	<u>(6,029)</u>
即期部分	<u><u>143,706</u></u>	<u><u>123,141</u></u>

### (a) 應收貿易賬款

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
應收貿易賬款	51,467	37,413
減：減值準備計提	<u>(164)</u>	<u>(174)</u>
應收貿易賬款淨值	51,303	37,239
減：非即期部分	<u>(6,039)</u>	<u>(4,722)</u>
即期部分	<u><u>45,264</u></u>	<u><u>32,517</u></u>

於截至2019年12月31日止年度，撥回損失之人民幣10百萬元撥備(2018年：損失之人民幣35百萬元撥備乃就應收貿易賬款總額作出之撥備)。

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。

基於收入確認時點的應收貿易賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
90天以內	41,656	22,339
90天以上及180天以內	4,928	3,023
180天以上及365天以內	3,818	4,193
365天以上	1,065	7,858
	<u>51,467</u>	<u>37,413</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

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
其他應收款項		
— 聯營公司	30	—
— 合營公司	27,744	17,470
— 非控股權益(附註(a))	17,427	10,060
— 透過互聯網金融平台促成之第三方貸款(附註(b))	709	10,862
— 第三方(附註(c))	54,567	55,077
	<u>100,477</u>	<u>93,469</u>
減：減值準備計提	<u>(1,742)</u>	<u>(1,538)</u>
其他應收款項淨值	<u>98,735</u>	<u>91,931</u>
減：非即期部分	<u>(293)</u>	<u>(1,307)</u>
其他應收款項淨值	<u>98,442</u>	<u>90,624</u>

(a) 該款項為無抵押、免息及按要求償還。

(b) 該款項指透過互聯網金融平台促成之若干第三方貸款。

(c) 金額主要指土地使用權收購、建築項目及借款的按金，及合作方應收款項。

於2019年12月31日，損失之人民幣204百萬元(2018年：人民幣102百萬元)撥備乃就其他應收款項總額作出之撥備。

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2019年及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。

### 13 預付款項

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
預付增值稅及其他徵稅	16,208	13,436
預付款項	116,950	126,993
—收購土地使用權	103,123	97,556
—收購附屬公司	8,989	25,371
—其他	4,838	4,066
	<u>133,158</u>	<u>140,429</u>
減：非即期部分		
—收購物業、廠房及設備、使用權資產的預付款項	<u>(2,697)</u>	<u>(1,677)</u>
	<u><u>130,461</u></u>	<u><u>138,752</u></u>

## 14 應付貿易賬款及其他應付款項

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
應付貿易賬款—第三方(附註(d))	544,653	423,648
其他應付款項：	139,918	104,111
— 聯營公司	457	—
— 合營公司	38,623	11,204
— 公司股東	—	141
— 非控股權益(附註(a))	12,924	9,731
— 合併投資實體單位持有人	—	697
— 互聯網金融業務產品持有人	709	10,062
— 收購土地使用權應付代價	34,847	31,516
— 收購附屬公司應付代價	7,123	9,191
— 收購聯營公司應付代價(附註(b))	5,700	4,034
— 第三方(附註(c))	39,535	27,535
應計費用	7,643	7,066
應付薪金	3,374	2,558
補助遞延收入	1,551	—
租賃負債	1,542	—
其他應付稅項	23,784	18,473
	<b>722,465</b>	<b>555,856</b>
減：非即期部分		
其他應付款項：	(2,546)	(1,543)
— 非控股權益(附註(a))	(2,546)	—
— 收購一間聯營公司應付代價	—	(1,543)
補助遞延收入	(1,551)	—
租賃負債	(750)	—
	<b>(4,847)</b>	<b>(1,543)</b>
即期部分	<b>717,618</b>	<b>554,313</b>

(a) 該款項包括若干來自非控股權益的現金墊款約人民幣2,546百萬元(2018年：人民幣257百萬元)，按15%(2018年：10.4%)的平均年利率計息，並須根據個別協議還款。

(b) 人民幣4,034百萬元(2018年：人民幣4,034百萬元)之款項包括收購一間聯營公司應付代價，按8.0%的平均年利率計息，並須根據有關協議還款。

(c) 金額主要指預收客戶墊款中的增值稅銷項稅額部分、按金及暫行收款。

(d) 於報告期末，所呈列之應付貿易賬款按發票日計算之賬齡分析如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
1年內	485,475	378,322
1年以上	<u>59,178</u>	<u>45,326</u>
	<u><b>544,653</b></u>	<u><b>423,648</b></u>

應付貿易賬款及其他應付款項按以下貨幣計值：

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
—以人民幣列值	718,327	549,935
—以其他貨幣列值	<u>4,138</u>	<u>5,921</u>
	<u><b>722,465</b></u>	<u><b>555,856</b></u>

## 15. 期後事項

於2020年初冠狀病毒疾病(「COVID-19疫情」)爆發後，中國各地已持續採取一系列防控措施。本集團將密切關注COVID-19疫情的發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

## 業務回顧

2019年，在保護主義和單邊主義沖擊下，世界經濟增長持續下行。國際貨幣基金組織(IMF)四次下調全球經濟增長率預期，最近一次預測僅3%，為2008年全球金融危機以來最低。然而在錯綜複雜的國際環境下，中國經濟展現出強大韌勁，全年國內生產總值990,865億元，按可比價格計同比增長6.1%，於全球主要經濟體中名列前茅，對世界經濟增長貢獻率達28%，連續14年成為對世界經濟增長貢獻最大的經濟體。

在穩中求進和供給側結構性改革的經濟總基調下，中央政府始終堅持「房住不炒」房地產政策，貫徹「因城施政、分類調控」，地方政府調控措施收放各異，市場總體保持平穩。全國商品房銷售額達到15.97萬億元，繼續刷新歷史記錄，同比增長6.5%；商品住宅13.94萬億元、同比增長10.3%；庫存持續下行，期末待售面積4.98億平方米、同比減少4.9%，商品住宅待售面積2.25億平方米，同比減少10.4%；二十強房企市佔率達到29.91%，同比提升0.59個百分點<sup>1</sup>。

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布局，集團經營規模、盈利能力傲視同儕。2019年，集團成功增持總資產10,215億元<sup>2</sup>的盛京銀行，成為持股36.4%的單一最大股東；加上持有總資產1,886億元<sup>2</sup>的恒大人壽保險50%股份，集團管理的匯總總資產金額達到人民幣34,167億元。2019年，集團同時於《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。

<sup>1</sup> 數據來源：克而瑞地產研究《2019年中國房地產企業銷售TOP200排行榜》

<sup>2</sup> 於2019年12月31日

## 進一步夯實房地產業務，繼續保持龐大優質土地儲備

2019年，集團繼續夯實房地產業務，保持龐大優質的土地儲備，實現高質量發展。全年共計購得土地儲備153幅，並就現有39個項目進一步購買周邊土地，新項目均衡分佈於北京、廣州、南京、太原、昆明、成都、重慶、杭州、鄭州、福州、烏魯木齊、佛山、珠海、大連、煙台、唐山等城市。新購土地儲備建築面積6,703萬平方米，平均成本人民幣2,101元／平方米。

截至2019年12月31日，集團總土地儲備項目876個，分佈於中國237個城市，覆蓋了幾乎全部一線城市、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2.93億平方米，土地儲備原值為人民幣5,273億元，土地儲備平均成本1,800元／平方米。其中：一二線城市土地儲備原值達人民幣3,524億元，佔比67%，平均樓面地價人民幣2,252元／平方米；三線城市土儲原值人民幣1,749億元，佔比33%，平均樓面地價人民幣1,281元／平方米。

上述土地儲備原值中，未付款金額為人民幣1,178億元，其中2020年年到期應付人民幣475億元，2021年到期應付人民幣357億元，2022年及之後到期應付人民幣346億元。

集團擁有舊改項目101個，其中深圳6個項目122萬平方米納入土地儲備。

## 依靠強大執行力和靈活進取的策略，實現合約銷售持續增長

2019年，集團累計合約銷售金額人民幣6,010.6億元，同比增長9.0%，自2009年上市以來連續10年刷新年度銷售記錄。銷售面積5,846.3萬平方米，同比增長11.5%；成交均價人民幣10,281元／平方米。

集團全年新開盤項目178個，分佈於上海、深圳、南京、重慶、成都、合肥、天津、長沙、昆明、太原、西安、貴陽、瀋陽、佛山等數十個城市；處於已竣工及在建等不同階段的在售項目累計達到1,012個，分佈於254個城市。

集團銷售業績的穩定增長，根源於始終堅持「規模+效益型」發展模式，矢志提升產品附加值、保持規模龐大的在售項目和可售資源；此外，數字技術、移動互聯、大數據等前沿科



技在營銷活動中得以前所未有的廣泛應用，匹配靈活進取的銷售策略、全員營銷的強大執行力，令集團從容面對各類市場風險與挑戰，確保銷售業績屢創新高。

2020年，為應對新型冠狀病毒肺炎疫情影響，集團於2月13日開創性地通過「恒房通」平台實施網上銷售，對集團實現強勁銷售形成巨大推動作用。2020年3月，集團實現未經審核合約銷售612億元<sup>1</sup>，未經審核銷售回款664億元<sup>1</sup>。2020年1-3月共實現未經審核合約銷售1,465億元<sup>1</sup>，未經審核銷售回款1,133億元<sup>1</sup>。

### **嚴謹科學的工程建設計劃，合理匹配銷售、竣工及交付需求**

集團堅持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。全年新開工面積6,513萬平方米；於2019年12月31日，集團在建項目752個，在建工程面積1.23億平方米；全年累計783個項目部分或全部竣工，竣工面積7,701萬平方米，同比增長6.6%。

2019年內，集團共計901個項目實現交樓，交樓金額4,645.7億元。董事局認為，上述龐大的開發建設規模不僅將確保充足的可售資源、進一步推升銷售，亦將助推下階段竣工交付、整體營業額同步攀升。

### **多元化產業齊頭並進，協同效應正逐步顯現**

恒大聯手全球汽車產業各領域龍頭企業，整合世界最頂尖研發製造力量，打造世界規模最大、實力最強的新能源汽車集團，實現「換道超車」。整車研發製造方面，通過併購與合作，在3.0底盤架構、動力電池、電機、動力總成等各關鍵領域環節擁有世界最頂級核心技術和知識產權；與全球多家汽車工程公司、15位全球頂尖造型設計大師戰略合作，在3.0底盤架構基礎上同步研發14款新車型。恒馳1計劃2020年亮相，恒馳全系列產品將從2021年陸續全面量產；與世界前60大汽車零部件龍頭企業戰略合作，按照工業4.0標準打造高端智能工廠，採用世界最先進的製造設備和生產工藝，實現無人化作業的「黑燈工廠」。廣東、上海基地將於2020年下半年竣工。

<sup>1</sup> 2020年3月數據截至2020年3月31日16:00時。

汽車銷售網絡方面，入股全球最大汽車經銷商廣匯集團，同時憑借自有超萬人的銷售團隊，超600萬業主渠道，1,000多個社區，建立了龐大的線下銷售網絡；依托「恒房通」平台1,400多萬兼職銷售員資源，利用龐大的線上銷售渠道，進一步拓展線上專兼職相結合的銷售網絡。

智慧充電方面，與國家電網成立合資公司「國網恒大」，雙方各持股50%，聚焦社區停車庫車位的智慧充電服務，目前全國規劃有序充電建設社區418個，已完工154個。

恒大旅遊集團經過10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15個童世界項目已布局完成，預計2022年起陸續實現開業。

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

中國海南海花島目前各業態外立面已完工，正緊鑼密鼓地進行室內裝修及設備安裝工作，目前已簽約全球35家美食商戶，255個國際零售品牌，計劃2020年盛大開業。

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。目前擁有24個健康產業項目，未來三年計劃實現恒大養生谷布局70個。博鰲恒大國際醫院為恒大首個國際醫院，是哈佛大學附屬教學醫院布萊根醫院在境外的唯一附屬醫院，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，董事局認為，2020年世界經濟仍將面臨貿易保護、債務高企、地緣政治等諸多因素掣肘。而自2019年底延續至今的新型冠狀病毒肺炎疫情，更令環球經濟面臨考驗，同時也可能催生新的機會—在給一些行業帶來負面影響的同時，可能帶來行業整合、產業升級的契機。

董事局結合過往經驗判斷，疫情對中國經濟的影響將是短暫的，隨著中央一系列穩增長的財政政策和貨幣政策推出，中國經濟穩中向好、長期向好的基本趨勢不會改變。作為擁有全球最大中等收入群體的新興大國，中國人均GDP已跨越1萬美元，在全方位對外開放的新格局下，新經濟、新產業、消費升級等新趨勢將在更廣闊的縱深下，惠及中國和世界。

產業政策方面，預計中央政府仍將堅持「房住不炒」的定位、以穩為主，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，保證行業持續健康發展；編製面向2035年的新能源汽車產業發展規劃，優化產業發展環境，推動產業高質量發展，支持龍頭企業帶動上下游企業協同發展，提升產業鏈水平，構築具國際競爭力的新能源汽車產業集群，加快汽車強國建設；順應文化和旅遊消費提質轉型升級趨勢，出台資金、土地、基礎設施等保障政策，激發文化和旅遊消費潛力；落實《「健康中國2030」規劃綱要》，推動健康產業轉型升級，擴大產業規模，形成一批具有較強創新能力和國際競爭力的大型企業，成為國民經濟支柱產業。

董事局立足對環球經濟及國家產業政策的系統分析，將全面實施「高增長、控規模、降負債」發展戰略：充分利用集團龐大的土地儲備及網上賣房的巨大優勢，實現銷售高速增長；控制土地儲備規模，實現土地儲備負增長，計劃平均每年減少總土地儲備3,000萬平方米左右。本集團計劃大幅減低負債總額和淨負債率。

## 管理層討論及分析

### 整體表現

本集團年內收入為人民幣4,775.6億元(2018年：人民幣4,662.0億元)，同比上升2.4%。毛利為人民幣1,329.4億元(2018年：人民幣1,689.5億元)。

本年度的核心業務利潤為人民幣408.2億元。按淨利潤扣除投資物業公平值收益、匯兌損益、金融工具之公平值損益、捐贈及部分非房地產開發業務的虧損而計算。本年度核心業務利潤率為8.5%。

### 收入

本集團年內收入為人民幣4,775.6億元，較2018年上升2.4%。其中，物業發展部份收入上升2.6%至人民幣4,645.7億元。增長主要由於本年的交樓面積比2018年增加7.2%，交樓物業的平均銷售價格比2018年下降了4.3%。物業管理收入達人民幣43.8億元，較2018年上升7.6%。主要由於本集團於年內提供管理服務的面積增加。投資物業收入達人民幣13.6億元，增長15.3%，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

本集團年內毛利為人民幣1,329.4億元。本年度毛利減少主要由於售價較低的清尾銷售樓宇在2019年交樓並結轉收入。所以雖然收入增加，但是利潤減少。年內的毛利率為27.8%。主要因為清尾銷售樓宇的售價較低，交付物業的每平米建安成本、土地成本和資本化利息都略有上升。

### 投資物業公平價值收益

本集團年內投資物業公平價值收益為人民幣15.2億元，與2018年相若。本集團的投資物業主要包括建築面積約895萬平米的居住社區商業裙樓、寫字樓及約36.3萬個車位。

### 其他收入

年內其他收入為人民幣70億元。主要是利息收入、沒收客戶定金以及來自合營公司的管理及諮詢服務收入。

## 其他收益／(虧損)，淨額

年內其他收益淨額為人民幣17.3億元。主要是處置附屬公司收益和匯兌收益。去年的其他收益淨額為人民幣26.5億元，主要是處置附屬公司的收益。

## 銷售及營銷成本

年內，本集團銷售及營銷成本由2018年的人民幣180.9億元上升至人民幣232.9億元，增長28.8%。合約銷售及營銷成本與合約銷售額的比率為3.9%，主要因應市場環境，增加了銷售佣金、廣告及市場推廣投入，以推動銷售。

## 行政費用

於年內，本集團的行政費用由2018年的人民幣148.1億元上升至今年的人民幣198.1億元，主要由於本集團於年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12月31日，本集團的借款為人民幣7,999.0億元，還款期如下。

	2019年 12月31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	372.1	46.5 %	318.3	47.3 %
1至2年	206.5	25.8 %	181.5	27.0 %
2至5年	183.5	23.0 %	128.0	19.0 %
5年以上	37.8	4.7 %	45.3	6.7 %
	<b>799.9</b>	<b>100.0 %</b>	<b>673.1</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2019年12月31日借款平均實際年利率為8.99% (2018年：8.13%)。

## 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24.6%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。由於人民幣在年內貶值，本集團錄得匯兌損失。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。

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12月31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2,287.7億元。充足的營運資金保證了本集團的正常運營，同時也為本集團尋找最佳商機提供了支持。

## 合約銷售

2019年，集團累計合約銷售金額人民幣6,010.6億元，同比增長9.0%；銷售面積5,846.3萬平方米，同比增長11.5%；成交均價人民幣10,281元/平方米。全年新開盤項目178個，處於已竣工及在建等不同階段的在售項目累計達到1,012個，分佈於中國31個省、區、市。

下表載列集團2019年合約銷售額地區分佈情況。

序號	省份	銷售金額 (人民幣百萬元)	銷售金額佔比
1	廣東省	65,863	10.96%
2	江蘇省	47,192	7.85%
3	四川省	37,374	6.22%
4	浙江省	33,556	5.58%
5	河南省	30,612	5.09%
6	山東省	29,100	4.84%
7	重慶市	28,166	4.69%
8	湖北省	25,963	4.32%
9	遼寧省	25,562	4.25%
10	湖南省	25,331	4.21%
11	安徽省	22,397	3.73%
12	江西省	20,617	3.43%
13	山西省	20,498	3.41%
14	陝西省	18,488	3.08%
15	廣西壯族自治區	17,670	2.94%
16	河北省	17,374	2.89%
17	內蒙古自治區	17,157	2.85%
18	吉林省	15,730	2.62%
19	福建省	14,695	2.44%
20	雲南省	14,565	2.42%
21	黑龍江省	13,476	2.24%
22	貴州省	13,439	2.24%
23	海南省	12,554	2.09%
24	上海市	11,174	1.86%
25	甘肅省	6,933	1.15%
26	新疆維吾爾自治區	3,880	0.65%
27	天津市	3,661	0.61%
28	北京市	3,261	0.54%
29	寧夏回族自治區	2,935	0.49%
30	香港特別行政區	1,786	0.30%
31	青海省	55	0.01%
<b>合計</b>		<b>601,064</b>	<b>100.00%</b>

2020年集團總可售貨量預計約1.32億平方米，全年合約銷售目標為6,500億元。2020年1-3月共實現未經審核合約銷售1,465億元<sup>1</sup>。

<sup>1</sup> 2020年3月數據截至2020年3月31日16:00時。

## 房地產開發

於2019年，集團共有783個項目實現完全或部分竣工，分佈於中國31個省、區、市，竣工建築面積合計7,701萬平方米。於2019年12月31日，集團在建面積1.23億平方米，在建項目752個。

下表載列2019年集團項目的竣工面積分佈情況。

	省份	2019年 竣工面積 (千平方米)	佔比
1	江蘇省	6,271	8.14 %
2	廣東省	6,186	8.03 %
3	安徽省	5,198	6.75 %
4	河南省	5,186	6.73 %
5	四川省	4,703	6.11 %
6	湖南省	4,662	6.05 %
7	湖北省	4,289	5.57 %
8	浙江省	4,003	5.20 %
9	山東省	3,939	5.11 %
10	重慶市	3,198	4.15 %
11	貴州省	3,006	3.90 %
12	廣西壯族自治區	2,931	3.81 %
13	河北省	2,584	3.36 %
14	陝西省	2,470	3.21 %
15	江西省	2,129	2.76 %
16	遼寧省	2,072	2.69 %
17	內蒙古自治區	1,972	2.56 %
18	吉林省	1,877	2.44 %
19	海南省	1,764	2.29 %
20	雲南省	1,413	1.83 %
21	福建省	1,411	1.83 %
22	山西省	1,291	1.68 %
23	黑龍江省	1,246	1.62 %
24	甘肅省	846	1.10 %
25	新疆維吾爾自治區	834	1.08 %
26	北京市	514	0.67 %
27	天津市	482	0.63 %
28	寧夏回族自治區	417	0.54 %
29	西藏藏族自治區	60	0.08 %
30	上海市	52	0.07 %
31	青海省	5	0.01 %
	合計	<b>77,011</b>	<b>100.00 %</b>



2019年，集團共計901個項目實現交付，交付金額4,645.7億元，同比增長2.6%。

## 企業公民責任

集團穩健快速發展的同時，一如既往投身民生、扶貧、教育、環保、體育等慈善公益事業，為踐行企業社會責任、促進社會和諧進步貢獻力量。

民生方面，集團秉持民生地產理念，為普通老百姓提供高品質、高性價比的精品住宅，並繼續實施「無理由退房」以確保購房者權益。集團已與國內外7,000多家上下游企業建立穩固合作關係，深化與龍頭企業的長期戰略合作，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月開始結對幫扶畢節市，無償投入110億元，選派2,108人的扶貧團隊常駐烏蒙山區，牢牢抓住精準扶貧的「牛鼻子」—產業扶貧、易地搬遷扶貧和就業扶貧，到2020年幫扶全市103萬貧困人口全部穩定脫貧。截至目前，已捐贈到位70億元，已幫扶90.5萬人初步脫貧，黔西縣、大方縣、七星關區、織金縣已脫貧摘帽。集團還在「2019年廣東扶貧濟困日」捐款7.5億元，幫扶廣東省河源市連平縣、和平縣實施美麗鄉村建設，並參與東西部扶貧協作，幫扶江西省尋烏縣、雲南省昭通市。

教育和醫療事業方面，集團向清華大學教育發展基金會捐贈3億元，向中國科學院捐贈1.98億元，向廣東省中山大學教育發展基金會捐贈1億元，向陝西省慈善協會捐贈2億元，向北京協和醫學院教育基金會捐贈2,000萬元，向河南周口市太康縣捐贈3.8億元。此外，本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。

促進就業方面，集團面向各大高校和全社會招聘人才，為各類專業人才提供了良好的就業和發展平台，每年解決就業260多萬人。

體育方面，集團繼續推動中國體育事業發展，廣州恒大淘寶足球俱樂部贏得2019中超聯賽冠軍，成為中超史上第一支「八冠王」球隊；恒大足球學校在2019年各項賽事中奪得冠軍15個、學生63人119次入選中國各級國字號球隊；集團成功舉辦斯諾克國際A級賽事—恒大2019世界斯諾克中國錦標賽。

新型冠狀病毒肺炎疫情發生後，集團更積極承擔社會責任，助力抗擊疫情。集團第一時間向武漢市捐贈2億元現金及5,000噸新鮮蔬菜，與千萬武漢市民共克時艱，向中國醫學科學院捐贈1億元設立「抗病毒創新藥物研究基金」。作為總協調人，集團又聯合哈佛大學、鍾南山院士團隊成立「新型冠狀病毒科研攻關專家組」，5年提供8億元經費支持科研攻關。此外還向中國紅十字會捐贈1億元，成立「國際抗疫援助基金」，支持國家開展國際抗疫援助工作。

## 榮譽

2019年，集團榮膺各類榮譽獎項92項，其中國際級、國家級榮譽37項。主要包括：連續四年榮登《財富》世界500強，排名躍居世界500強第138名、中國500強第16位；躋身全球品牌榜第81位、中國品牌20強；連續三年蟬聯「中國房地產開發企業500強第一名」「中國房地產百強企業第一名」，同時榮獲「綜合實力10強」「責任地產10強」第一名等稱號。

在社會責任方面，集團榮獲「2019年度扶貧標桿企業第一名」、「2019精準扶貧貢獻年度典範企業」、「2019年度最佳精準扶貧獎」等，集團董事局主席許家印榮獲「中國扶貧基金會三十年三十人」榮譽，並第四次獲評福布斯「中國首善」。

上述榮譽，充分展現了政府和社會各界對集團經營與發展的信賴與認可，亦將成為鞭策集團繼續攀登頂峰的動力。集團將繼續發揮規模優勢、品牌優勢、團隊優勢，面向未來、矢志超越、永不停歇。

## 人力資源

於2019年12月31日，集團共有員工133,123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。集團全年面向社會招聘應屆畢業生1,568人，其中254人來自北京大學、清華大學等國內綜合排名前15的高校；市場招聘專業人才到崗49,695人。

集團積極為員工開展多維度的文化建設活動，搭建良好的培訓和人才上升、跨界及重塑渠道。為提升員工綜合素質，加強梯隊人才培養，2019年集團繼續聯合清華大學舉辦項目管理工程碩士研究生班。集團總部、各地區公司、產業集團全年為員工提供課堂培訓、專業講座約130,982堂次，累計培訓人數約2,204,260人次，培訓總時間約223,298小時，約1.7小時／堂次。

集團堅信人才是企業最重要的資源，始終堅持以人為本的人力資源開發策略，構築起企業與員工和諧發展、良性互動的工作氛圍。截至2019年12月31日止年度，集團總僱員成本（包括董事酬金）約人民幣272.4億元（截至2018年12月31日止年度：約人民幣242.2億元）。

## 末期股息

董事局建議派付截至2019年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.653元。派付末期股息須待本公司股東於應屆股東周年大會上批准後方可作實，有關派付末期股息（包括末期股息的記錄日期及預期派付日期）及匯率的進一步詳情將載於本公司將寄發予股東之通函內。

## 業績審閱

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已將本集團在此初步業績公佈所載之金額，與本集團截至2019年12月31日止年度之綜合財務報表所載之金額核對相符。就此而言，羅兵咸永道會計師事務所之工作並不構成香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘。

## 股東周年大會

本公司股東周年大會通知將按照上市規則規定的方式適時公佈及派發予本公司股東。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

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598,181,000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，本公司發行(i)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12月31日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 期後事項

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

於2020年1月24日，本公司附屬公司景程有限公司發行(i)2022年到期2,000,000,000美元的11.5%優先票據，及(ii)2023年到期2,000,000,000美元的12%優先票據。

所有上述票據均在新加坡證券交易所上市及買賣。

## 董事進行證券交易的《標準守則》

本集團已採納上市規則附錄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2019年12月31日止年度一直遵守標準守則。

## 企業管治

截至2019年12月31日止年度內，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，惟以下偏離者除外：

就守則條文第E.1.2條，董事局主席許家印先生因其他公務而缺席本公司於2019年6月6日舉行的股東周年大會並由執行董事黃賢貴先生擔任大會主席。

## 審閱綜合財務資料

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局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2019年12月31日止年度的全年業績，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布全年業績

全年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>）。

## 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，本人謹代表董事局表示衷心致謝。

承董事局命  
中國恒大集團  
主席  
許家印

香港，2020年3月31日

於本公告日期，執行董事為許家印先生、夏海鈞先生、何妙玲女士、史俊平先生、潘大榮先生及黃賢貴先生；以及獨立非執行董事為周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士。