

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2020年12月31日止年度
業績公告**

財務摘要

1. 截至2020年12月31日止年度(本年度)營業額為人民幣5,072.5億元，較2019年增長6.2%。
2. 本年度毛利為人民幣1,226.1億元。毛利率為24.2%。
3. 本年度淨利潤為人民幣314.0億元。
4. 本年度核心業務利潤¹為人民幣301.3億元。
5. 本年度錄得合約銷售額人民幣7,232.5億元，較2019年增長20.3%；合約銷售面積8,085.6萬平方米，較2019年增長38.3%。
6. 建議末期股息為每股股份人民幣0.152元。

¹ 核心業務利潤指淨利潤扣除匯兌損益、投資物業公平值收益、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	
		2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
收入	4	507,248	477,561
銷售成本	7	<u>(384,643)</u>	<u>(344,624)</u>
毛利		122,605	132,937
投資物業公平值收益，淨額	4	1,278	1,516
金融資產減值損失	4	(288)	(194)
其他(虧損)／收益，淨額	5	(5,051)	1,729
其他收入	6	10,253	6,997
銷售及營銷成本	7	(31,962)	(23,287)
行政開支	7	(21,064)	(19,811)
其他經營開支	7	<u>(6,059)</u>	<u>(5,037)</u>
經營利潤		69,712	94,850
分佔以權益法入賬之投資(虧損)／利潤	4	(1,379)	2,967
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值虧損	4	(31)	(1,863)
衍生金融負債之公平值收益	4	2,183	981
融資成本淨額	8	<u>(2,240)</u>	<u>(22,763)</u>
除所得稅前利潤		68,245	74,172
所得稅開支	9	<u>(36,845)</u>	<u>(40,630)</u>
年度利潤		<u>31,400</u>	<u>33,542</u>

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
其他全面虧損		
<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	7	35
外幣換算差額	(241)	(287)
<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平值計算的金融資產公平值變動，扣除稅項	(131)	13
年度其他全面虧損，扣除稅項	(365)	(239)
年度全面收益總額	31,035	33,303
以下人士應佔利潤：		
本公司股東	8,076	17,280
非控股權益	23,324	16,262
	31,400	33,542
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	7,863	17,109
非控股權益	23,172	16,194
	31,035	33,303
年內本公司股東應佔利潤的每股盈利		
<i>(以每股人民幣列示)</i>		
—每股基本盈利	10	1.315
—每股攤薄盈利	10	1.304

綜合資產負債表

		2020年 12月31日	2019年 12月31日
	附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		75,731	55,798
使用權資產		18,561	13,553
投資物業		165,850	162,556
商譽		7,822	7,788
無形資產		10,696	7,960
應收貿易賬款及其他應收款項	12	7,249	6,332
預付款項	13	2,461	2,697
以權益法入賬之投資		92,270	87,811
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產		1,412	1,587
透過損益按公平值列賬之金融資產		8,230	8,005
遞延所得稅資產		5,943	5,676
		<u>396,225</u>	<u>359,763</u>
流動資產			
存貨		358	574
開發中物業		1,257,908	1,198,388
持作出售竣工物業		148,473	129,073
應收貿易賬款及其他應收款項	12	141,706	143,706
合約收購成本		5,190	2,757
預付款項	13	151,026	130,461
可收回所得稅		16,334	12,167
透過損益按公平值列賬之金融資產		3,195	921
受限制現金		21,992	78,711
現金及現金等值物		158,752	150,056
		<u>1,904,934</u>	<u>1,846,814</u>
資產總值		<u>2,301,159</u>	<u>2,206,577</u>

		2020年 12月31日	2019年 12月31日
	附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本及溢價		4,635	1,575
其他儲備		92,786	66,133
保留盈利		<u>49,480</u>	<u>77,992</u>
		146,901	145,700
非控股權益		<u>203,530</u>	<u>212,837</u>
權益總額		<u>350,431</u>	<u>358,537</u>
負債			
非流動負債			
借款		381,055	427,726
衍生金融負債		—	4,666
遞延所得稅負債		53,142	60,766
其他應付款項	14	<u>9,278</u>	<u>4,847</u>
		<u>443,475</u>	<u>498,005</u>
流動負債			
借款		335,477	372,169
應付貿易賬款及其他應付款項	14	829,174	717,618
合約負債		185,746	129,705
即期所得稅負債		<u>156,856</u>	<u>130,543</u>
		1,507,253	1,350,035
負債總額		<u>1,950,728</u>	<u>1,848,040</u>
權益及負債總額		<u>2,301,159</u>	<u>2,206,577</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」)從事物業開發、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，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2021年3月31日經本公司董事局(「董事局」)批准刊發。

2 COVID-19對綜合財務報表造成的影響

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。於綜合財務報表獲授權刊發之日，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。

3 重大會計政策概要

編製此等綜合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。

(i) 本集團於2020年1月1日採納的新準則之修訂

本集團以下準則之修訂於2020年1月1日開始的本集團財政年度強制生效：

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
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務的定義
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號(修訂)	基準利率改革
財務報告經修訂概念框架	香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則第16號(修訂)	COVID-19相關租金寬減

(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7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號(修訂)	基準利率改革 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架之引述 ²
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂)	虧損合約—履行合約的成本 ²
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 ²
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 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港會計準則第1號(修訂)	分類為流動或非流動負債 ³
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 ³
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 ⁴

¹ 於2021年1月1日或之後開始的期間生效。

² 於2022年1月1日或之後開始的期間生效。

³ 於2023年1月1日或之後開始的期間生效。

⁴ 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。

於2020年，本集團在評估考慮預期信貸虧損時應用的前瞻性信息時已考慮COVID-19的影響。調整後的信貸風險評估對準備計提結餘並無重大影響。

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、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、融資成本及收入並未計入各營運分部的業績。

截至2020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	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
銷售物業	494,550	464,568
租金收入	1,275	1,364
物業管理服務	6,555	4,375
其他業務	4,868	7,254
	<u>507,248</u>	<u>477,561</u>

截至2020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	494,550	1,684	10,509	36,417	543,160
分部間收入	—	(409)	(3,954)	(31,549)	(35,912)
收入	494,550	1,275	6,555	4,868	507,248
與客戶合約之收入					
—於某一時間點確認	494,550	—	129	2,894	497,573
—隨時間確認	—	—	6,426	1,974	8,400
其他收入來源					
—租金收入	—	1,275	—	—	1,275
分佔聯營公司除稅後利潤	17	—	—	400	417
分佔合營企業除稅後虧損	(242)	—	—	(1,554)	(1,796)
分部業績	69,329	3,042	3,516	(7,277)	68,610
金融資產減值虧損					(288)
透過其他全面收益按公平值 列賬之金融資產股息收入					11
透過損益按公平值列賬之 金融資產虧損					(31)
衍生金融負債之收益					2,183
融資成本淨額					(2,240)
除所得稅前利潤					68,245
所得稅開支					(36,845)
年度利潤					31,400
折舊及攤銷	3,235	—	18	2,094	5,347
投資物業公平值收益淨額	—	1,278	—	—	1,278

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	<u>464,568</u>	<u>1,364</u>	<u>4,375</u>	<u>7,254</u>	<u>477,561</u>
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					<u>(22,763)</u>
除所得稅前利潤					74,172
所得稅開支					<u>(40,630)</u>
年度利潤					<u><u>33,542</u></u>
折舊及攤銷	1,701	—	15	2,654	4,370
投資物業公平值收益淨額	<u>—</u>	<u>1,516</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,516</u>

於2020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	1,845,903	165,850	14,631	240,397	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
分部負債	847,256	—	6,570	170,372	1,024,198
未分配負債					<u>926,530</u>
負債總額					<u><u>1,950,728</u></u>
資本開支	<u>5,025</u>	<u>7,674</u>	<u>30</u>	<u>13,536</u>	<u>26,265</u>

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>

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	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
分部資產	2,266,045	2,178,221
未分配：		
可收回所得稅	16,334	12,167
遞延所得稅資產	5,943	5,676
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	1,412	1,587
透過損益按公平值列賬之金融資產	11,425	8,926
綜合資產負債表所示資產總值	<u>2,301,159</u>	<u>2,206,577</u>

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	12月31日	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
分部負債	1,024,198	852,170
未分配：		
即期所得稅負債	156,856	130,543
遞延所得稅負債	53,142	60,766
借款	716,532	799,895
衍生金融負債	—	4,666
綜合資產負債表所示負債總額	<u>1,950,728</u>	<u>1,848,040</u>

並無自任何單個外部客戶取得重大收入(2019年：無)。

5 其他（虧損）／收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
出售附屬公司（虧損）／收益	(152)	1,110
出售合營企業及聯營公司收益／（虧損）	295	(2)
匯兌（虧損）／收益淨額	(1,684)	621
與重組一間附屬公司投資者股權有關的虧損	(3,510)	—
	<u>(5,051)</u>	<u>1,729</u>

6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
利息收入	5,690	4,573
沒收客戶定金	1,366	943
出售投資物業的收益	599	64
項目管理及諮詢服務收入	1,819	600
其他	779	817
	<u>10,253</u>	<u>6,997</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	
	2020年 人民幣百萬元	2019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	373,983	331,575
稅項及其他徵稅	2,448	2,300
僱員福利開支	20,797	19,046
僱員福利開支—包括董事酬金	29,018	27,241
減：於開發中物業、在建投資物業、在建工程及無形資產中資本化的金額	(8,221)	(8,195)
廣告開支	11,868	9,876
銷售佣金	11,603	5,915
折舊	2,812	2,879
攤銷	2,535	1,491
核數師酬金	54	44
—核數服務	45	38
—非核數服務	9	6
經營租賃開支	421	476
待售物業之撇減	899	829
新能源汽車業務的商譽及無形資產減值虧損	1,040	—
金融資產減值虧損	288	194
捐獻	3,276	3,104

8 融資成本淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
利息開支		
—銀行及其他借款	58,525	51,395
—優先票據及可換股債券	19,876	13,275
—中國債券	3,321	3,770
—減：資本化利息	(69,462)	(50,924)
	12,260	17,516
借款匯兌(收益)/虧損	(10,301)	4,022
其他融資成本	281	1,225
	2,240	22,763

9 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
即期所得稅		
— 香港利得稅	40	44
— 中國企業所得稅	27,924	25,606
— 中國土地增值稅	<u>16,738</u>	<u>21,099</u>
	44,702	46,749
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(5,134)	(3,760)
— 中國土地增值稅	<u>(2,723)</u>	<u>(2,359)</u>
	<u>36,845</u>	<u>40,630</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%(2019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%(2019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	
	2020年	2019年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	8,076	17,280
已發行普通股加權平均數(百萬股)	13,178	13,138
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.613</u>	<u>1.315</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。就本公司購股權而言，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。計算每股攤薄盈利時並不包括中國恒大新能源汽車集團有限公司的購股權，原因是有關購股權於截至2020年12月31日止年度具反攤薄效應。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣百萬元)	8,076	17,280
已發行普通股加權平均數(百萬股)	13,178	13,138
購股權調整(百萬股)	<u>69</u>	<u>114</u>
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(百萬股)	<u>13,247</u>	<u>13,252</u>
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>0.610</u>	<u>1.304</u>

11 股息

董事局於2021年3月31日建議派付截至2020年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.152元，合共為人民幣2,012百萬元，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。此等財務報表並未反映此應付股息。

於2020年2月，已派付截至2018年12月31日止年度的每股人民幣1.419元、總額為人民幣18,627百萬元的末期股息。於2020年7月，已派付截至2019年12月31日止年度的每股人民幣0.653元、總額為人民幣8,459百萬元的末期股息。

12 應收貿易賬款及其他應收款項

	12月31日	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
應收貿易賬款(a)	46,365	51,303
其他應收款項(b)	<u>102,590</u>	<u>98,735</u>
	148,955	150,038
減：應收貿易賬款及其他應收款項非即期部分	<u>(7,249)</u>	<u>(6,332)</u>
即期部分	<u><u>141,706</u></u>	<u><u>143,706</u></u>
(a) 應收貿易賬款		

	12月31日	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
應收貿易賬款	46,606	51,467
減：減值準備計提	<u>(241)</u>	<u>(164)</u>
應收貿易賬款淨值	46,365	51,303
減：非即期部分	<u>(7,146)</u>	<u>(6,039)</u>
即期部分	<u><u>39,219</u></u>	<u><u>45,264</u></u>

於截至2020年12月31日止年度，減值撥備人民幣77百萬元(2019年：撥回損失之人民幣10百萬元撥備)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	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
90天以內	40,655	41,656
90天以上及180天以內	1,991	4,928
180天以上及365天以內	3,600	3,818
365天以上	360	1,065
	<u>46,606</u>	<u>51,467</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	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
其他應收款項		
— 聯營公司	1,505	30
— 合營公司	33,296	27,744
— 非控股權益 (附註(i))	16,097	17,427
— 第三方 (附註(ii))	53,645	55,276
	<u>104,543</u>	<u>100,477</u>
減：減值準備計提	<u>(1,953)</u>	<u>(1,742)</u>
其他應收款項淨值	<u>102,590</u>	<u>98,735</u>
減：非即期部分	<u>(103)</u>	<u>(293)</u>
其他應收款項淨值	<u>102,487</u>	<u>98,442</u>

(i) 該款項為無抵押、免息及按要求償還。

(ii) 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。

截至2020年12月31日止年度，就其他應收款項總額作出減值撥備人民幣211百萬元（2019年：人民幣204百萬元）。

本集團的其他應收款項的賬面值主要以人民幣列值。

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2020年及2019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	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
預付增值稅及其他徵稅	23,502	16,208
向第三方預付款項	129,985	116,950
—收購土地使用權	123,066	103,123
—收購附屬公司	2,344	8,989
—其他	4,575	4,838
	<u>153,487</u>	<u>133,158</u>
減：非即期部分		
—收購物業、廠房及設備、土地使用權的預付款項	<u>(2,461)</u>	<u>(2,697)</u>
	<u><u>151,026</u></u>	<u><u>130,461</u></u>

14 應付貿易賬款及其他應付款項

12月31日

2020年

2019年

人民幣百萬元

人民幣百萬元

應付貿易賬款—第三方(附註(c))	621,715	544,653
其他應付款項：	163,892	139,918
— 聯營公司	1,014	457
— 合營公司	50,969	38,623
— 非控股權益(附註(a))	13,371	12,924
— 收購土地使用權應付代價	39,597	34,847
— 收購附屬公司應付代價	5,250	7,123
— 收購聯營公司應付代價	2,531	5,700
— 第三方(附註(b))	51,160	40,244
應計費用	10,412	7,643
應付薪金	2,245	3,374
補助遞延收入	2,983	1,551
租賃負債	3,190	1,542
其他應付稅項	34,015	23,784
	838,452	722,465
減：非即期部分		
其他應付款項：	(4,593)	(2,546)
— 非控股權益(附註(a))	(2,640)	(2,546)
— 合營公司	(1,953)	—
政府補助遞延收入	(2,641)	(1,551)
租賃負債	(2,044)	(750)
	(9,278)	(4,847)
即期部分	829,174	717,618

(a) 該款項包括若干來自非控股權益的現金墊款約人民幣2,640百萬元(2019年：人民幣2,546百萬元)，按15%(2019年：15%)的平均年利率計息，並須根據個別協議還款。

(b) 金額主要指預收客戶增值稅、按金及暫行收款。

(c) 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	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
1年內	560,517	485,475
1年以上	<u>61,198</u>	<u>59,178</u>
	<u>621,715</u>	<u>544,653</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	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
—以人民幣列值	829,500	718,327
—以其他貨幣列值	<u>8,952</u>	<u>4,138</u>
	<u>838,452</u>	<u>722,465</u>

15 期後事項

- (a) 於2021年1月20日，恒騰網絡集團有限公司以代價7,200百萬港元收購Virtual Cinema Entertainment Limited及其附屬公司全部已發行股份，Virtual Cinema Entertainment Limited為電影及電視節目製作公司，持有頂尖網上串流平台「Pumpkin Film」。償付方式為(i)發行價每股0.30港元合共價值約3,463百萬港元的股份；及(ii)行使價每股認股權證股份0.096港元價值約3,737百萬港元的股份。

是項交易的財務影響並未於2020年12月31日確認。已收購集團的經營業務以及資產與負債將自2021年1月20日起綜合入賬。

- (b) 於2021年1月24日，中國恒大新能源汽車集團有限公司與六位第三方投資者訂立認購協議，以每股27.3港元配發及發行合共952,383,000股認購股份，共籌集約26,000百萬港元。每位投資者均已同意認購股份的禁售期為十二個月。

業務回顧

2020年是充滿挑戰的一年。百年一遇的新冠疫情令全球經濟深度衰退，國際貿易大幅萎縮，金融市場劇烈震蕩。國際貨幣基金組織最新預測，2020年全球經濟將萎縮3.5%，為20世紀30年代大蕭條以來最嚴重的衰退。面臨嚴峻複雜的國內外環境特別是疫情嚴重沖擊，中國在付出沉重代價的情況下，率先沖破疫情陰霾：2020年初步核算的國內生產總值同比增長2.3%，不僅首次超越百萬億人民幣大關，亦成為全球唯一實現經濟正增長的主要經濟體。

面對疫情影響、行業銷售普遍下滑的背景，董事局堅持實施年初提出的「高增長、控規模、降負債」發展戰略，取得輝煌成就：

高增長方面，合約銷售額從2019年的6,011億元增長到2020年的7,232億元，增長20%。銷售回款率從2019年的78%增長到2020年的90%，增長12個百分點。2021年一季度實現未經審核的合約銷售額1,510億元，較2020年一季度的1,474億元增長2%；2021年一季度銷售回款1,330億元，較2020年一季度的1,133億元增長17%¹。

控規模方面，2020年下半年，集團土儲面積從2.4億平方米下降到2.31億平方米，下降近1,000萬平方米。

降負債方面，自2020年3月底提出大戰略以來，到今年3月底有息負債從8,743億元降至6,740億元，大幅下降2,000億元。自2020年3月以來，在未發行境外債的情況下，用自有資金償還境外債本息591億元，並計劃用自有資金償還今年到期的所有境外債務。

自2020年3月以來，集團權益融資合計888億港元，主要包括：恒大物業引戰235億港元、上市募資140.8億港元，恒大汽車兩次配股300億港元，中國恒大配股43億港元，恒騰網絡出售股份6億港元，房車寶引戰163.5億港元。

1. 2021年3月數據截至3月31日16:00。

繼續保持龐大優質可售住宅土地儲備，夯實高質量發展基礎

2020年，房地產業於集團架構內的基礎地位更加鞏固，可售住宅土地儲備規模保持穩定，結構更趨優化，為集團進一步高增長奠定了堅實基礎。

集團抓住疫情期間的機遇期，共計購得土地儲備140幅，並就現有42個項目進一步購買周邊土地，新購土地儲備建築面積6,892萬平方米，平均成本人民幣1,992元/平方米。新項目主要分布於北京、廣州、深圳、武漢、成都、太原、合肥、哈爾濱、重慶、鄭州、呼和浩特、石家莊、蘭州、烏魯木齊、中山、無錫等一二綫及三綫城市。

截至2020年12月31日，集團總土地儲備項目798個，分布於中國234個城市，覆蓋了幾乎全部一綫城市、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2.31億平方米，土地儲備原值為人民幣4,901億元。其中一二綫城市土地儲備原值達人民幣3,287億元，佔比67%，平均樓面地價人民幣2,638元/平方米，三綫城市土儲原值人民幣1,614億元，佔比33%，平均樓面地價人民幣1,515元/平方米。

集團還擁有舊改項目100個，其中大灣區78個（深圳55個），太原8個，石家莊2個，鄭州2個，其他城市10個。

合約銷售額及銷售回款強勁增長，高增長戰略取得巨大成果

2020年，集團實現合約銷售金額7,232.5億元人民幣，同比增長20.3%，完成全年銷售目標111%；合約銷售面積8,085.6萬平方米，同比增長38.3%；銷售回款6,531.6億元人民幣，全年銷售回款率高達90.3%，同比上升12個百分點。

全年集團新開盤項目149個，分布於深圳、廣州、天津、南京、重慶、成都、鄭州、合肥、武漢、昆明、貴陽、石家莊、瀋陽、珠海、佛山等數十個城市；處於完全竣工及在建不同階段的在售項目累計達到1,171個。

在疫情影響、行業銷售普遍下滑的背景下，集團通過打造高質量、高性價比產品滿足市場需求，尤其是去年2月以來開創性實施網上銷售，推動銷售額強勁增長，展現出強大執行力和抗風險能力。本集團對接下來繼續完成各項經營目標充滿信心。

防控疫情的前提下，周密統籌開竣工計劃，確保業績實現

2020年，集團克服疫情影響，科學統籌開竣工計劃，確保項目正常開發銷售、貨源充足，確保按計劃正常竣工交付。

全年新開工面積8,237萬平方米，同比增長29.7%。於2020年12月31日，集團在建項目787個，在建工程面積1.32億平方米，同比增長6.9%；竣工面積7,392萬平方米。

全年集團有948個項目實現交樓，交樓金額4,945.5億元。董事局相信，憑借強大的執行力，集團將進一步以高質量、高性價比的產品搶佔市場，應對市場可能的任何變化。

恒大全產業鏈智慧生態圈

恒大已完成從地產向「多元產業+數字科技」轉型，逐步分拆集團優質資產上市，構築以固定空間和移動空間為主體的同心多元產業生態圈，通過八大產業平台聯動，形成數據閉環，服務數億用戶。

恒大汽車：通過科技及數據閉環，打造「車家合一」的智聯移動空間。發展目標是核心技術必須世界一流，知識產權必須自主擁有，產品品質必須世界一流；把恒大汽車打造成為世界上規模最大、實力最強的新能源汽車集團。

恒大汽車同步研發14款車，實現級別、車型、檔次全覆蓋。通過人才、資金、核心技術、品質、成本、銷售、售後服務、企業管理及強大執行力等八大優勢，搶佔科技高地，實現換道超車。研發H-SMART OS恒馳智能網聯系統、搭載宇航級智能座艙、擁有業內最強算力平台、構建智能生態圈，不僅為用戶提供頂級的駕乘體驗，同時真正實現車聯萬物，打造出「車家合一」智聯移動空間。

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：憑借標準化運營和智能化管理，打造全球規模最大的智慧型城市服務運營商。截至2021年2月28日，合約面積約6.79億平方米，在管面積約4.13億平方米。2021年目標：合約面積突破8億平方米，在管面積突破6億平方米。計劃組建數千人科技團隊，與騰訊、阿裏、商湯等科技龍頭合作，打造全生態智慧城市運營體系；深度挖掘千萬級住戶數據，整合恒大集團多業態的資源，為業主提供全方位服務。

具體發展戰略由恒大物業(06666.HK)上市公司規劃運營。

恒騰網絡：布局互聯網流媒體業務，通過高品質的原創內容及大數據分析技術，為用戶提供個性化極致觀影體驗，打造世界一流的互聯網流媒體平台。2021年1月，恒騰網絡宣佈完成收購南瓜電影及儒意影業全部股權。南瓜電影從用戶行為數據化、電影標籤化、內容生產定制化三重維度打造以數據驅動創新的核心競爭力，通過數億級用戶的觀影數據，對恒大多元產業進一步賦能，提供更多潛在增值服務。

恒大智慧科技生態圈為南瓜電影賦能，搭建智能家居、車載屏幕、主題樂園、電影院綫等多維度應用場景，提供數億級用戶流量。騰訊將南瓜電影作為布局垂直流媒體領域的唯一平台，通過開放流量入口、內容IP共享、版權共同採購，向南瓜電影提供多渠道綫上資源。整合股東生態圈資源，會員數實現幾何級增長，截至2021年2月末，累計註冊會員數達3,861萬人，累計付費訂閱用戶數達841萬人。

具體發展戰略由恒騰網絡(00136.HK)上市公司規劃運營。

房車寶集團：通過恒大生態圈構築的龐大數據資源，打造全球最大的綫上綫下房車交易及綜合服務平台。

2017年發布全民經紀人APP「恒房通」，經過5年發展，已成為最大的房產、汽車綫上綫下交易平台之一，業務覆蓋229個城市，擁有全民經紀人會員2,129萬，職業經紀人38.7萬，門店4.3萬家。預計2021年交易規模超2萬億。未來將繼續大力拓展綫下門店，在全國形成規模

化、覆蓋半徑均勻的布局網絡，打造互聯網高頻交易的綫下服務終端載體，構建互聯網綫上綫下綜合交易的一體化服務平台。

房車寶通過統一的底層大數據平台，深度挖掘數據價值，智能匹配需求，提升行業效率。2021年3月，引入多名戰略投資者入股163.5億港元。

恒大童世界：開啟「綫下遊樂+綫上娛樂」的創新模式，打造全球最具影響力和競爭力的互動文娛平台。

童世界是全球唯一的「全室內、全天候、全季節」大型主題樂園，面向2-15歲的少年兒童，以中國文化為核心內容，融合世界文明，採用世界最成熟、最受歡迎、科技含量最高的頂級遊樂設施設備及技術，打造出全球規模最大、檔次最高、世界第一的頂級童話神話主題樂園。

中國海南海花島首期業態已於2021年元旦試運營，累計接待超145萬人次觀光旅遊，28大業態將於2021年底全面盛大開業。恒大童世界首創「綫下遊樂+綫上娛樂」模式，構建「實景+虛擬」的互動娛樂生態系統，推行會員制發展數億會員，提供全方位文娛服務。

健康產業：聚焦大健康產業，為恒大生態圈數億用戶提供全生命周期、全方位的健康服務。整合國際一流的醫療、健康管理、養生、養老等服務資源，打造填補中國空白的「恒大養生谷」，目前已擁有30個健康項目，未來三年計劃在全國布局70個健康項目。

獨創「恒大會員健康生態體系」，通過恒大健康大數據平台為會員提供定制化醫療、康養解決方案，通過保險融合驅動，實現會員全齡段健康保障和精確定位，為會員提供全周期、全方位的健康服務。

具體發展戰略由恒大汽車(00708.HK)上市公司規劃運營。

恒大冰泉：精準把握客戶需求，持續提供契合市場趨勢的健康食品，打造科技賦能的消費服務新平台。

集團目前擁有恒大冰泉49%股權。恒大冰泉涵蓋礦泉水、糧油、乳業和生鮮四大板塊共14大系列超50款產品，業務覆蓋全國30多個省市，並沿「一帶一路」布局十多個國家和地區，與全國超1,000家優質經銷商建立合作關係，在全國擁有超50萬家銷售網點，致力於向全球家庭提供放心優質的健康食品，成為「中國天然礦泉水第一品牌」及「中國健康糧油第一品牌」。

業務展望

展望未來，董事局判斷，此次前所未見的疫情已成為重塑全球政治、經濟、社會格局的重要歷史變量，大變局下的全球經濟將步入漫長復蘇。而隨著國內疫情防控取得階段性成果，中國政府強調抓好「六保」、落實「六穩」，推動形成以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的發展新局。國際貨幣基金組織亦預測，在有效的疫情遏制措施、強有力的公共投資和央行流動性支持下，中國經濟2021年有望增長8.1%。

產業政策方面，中央政府將繼續堅持「房住不炒」定位，因城施策，促進房地產市場平穩健康發展；推廣新能源汽車，加強新型基礎設施建設，增加充電樁、換電站等設施，激發新消費需求、助力產業升級；發展平台經濟、共享經濟，建立網絡化協同創新體系的國家信息化發展戰略，形成綫上綫下結合、產學研用協同、大中小企業融合的創新創業格局；推進基於信息化、數字化、智能化的新型城市基礎設施建設，對接新型基礎設施建設，加快建設智慧物業管理服務平台，補齊居住社區服務短板，推動物業服務綫上綫下融合發展；實施擴大內需戰略，減稅降負，在疫情防控常態化前提下支持文化、旅遊等產業恢復發展，使提振消費與擴大投資有效結合、相互促進。

回溯歷史，人類社會發展史是一部不斷遭受災難和挑戰的歷史，也是一部不斷重塑信心與輝煌的歷史。董事局對中國經濟的持續增長充滿信心，立足對環球經濟及國家產業政策的系統分析，將繼續堅定不移實施「高增長、控規模、降負債」發展戰略，計劃2021年全年有息負債再下降1,500億元，年底有息負債從7,165億元降至5,600億元。今年1至3月有息負債已下降425億元，超額完成季度降債目標，因此集團對完成全年目標充滿信心。可售住宅土儲總規模未來兩年計劃年均再下降1,500萬平方米，控制在2億平方米左右，保持在合理水平。

有息負債下降目標是：2021年6月30日下降到5,900億元以下；2022年6月30日下降到4,500億元以下；2023年6月30日下降到3,500億元以下。

「三條紅綫」降檔目標：2021年6月30日，淨負債率降到100%以下；2021年12月31日，現金短債比達到1以上；2022年12月31日，資產負債率降至70%以下，達到「三條綠綫」。

管理層討論及分析

整體表現

本集團年內收入為人民幣5,072.5億元（2019年：人民幣4,775.6億元），同比上升6.2%。毛利為人民幣1,226.1億元（2019年：人民幣1,329.4億元）。

本年度的核心業務利潤為人民幣301.3億元。按淨利潤扣除匯兌損益、投資物業公平值收益、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。

收入

本集團年內收入為人民幣5,072.5億元，較2019年上升6.2%。其中，物業發展部分收入上升6.5%至人民幣4,945.5億元。增長主要由於本年的交樓面積比2019年增加11.6%。物業管理收入達人民幣65.6億元，較2019年上升49.8%。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12.8億元，減少6.5%。主要由於與租戶共同面對疫情，本集團在2020年上半年提供了減免租金的優惠措施。本年度上半年租金收入大幅減少。但是，本年度下半年租金收入與2019年下半年相比，已經回升51.2%。

毛利

本集團年內毛利為人民幣1,226.1億元。本年度毛利減少主要由於受新冠病毒疫情影響，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。另外，本年度每平米平均交樓成本比2019年上升0.8%。所以，雖然本年度的收入增加，但是毛利潤減少。年內的毛利率為24.2%。

投資物業公平值收益，淨額

本集團年內投資物業公平值收益為人民幣12.8億元。與2019年的人民幣15.2億比減少15.8%。本集團的投資物業主要包括總建築面積約922萬平米的居住社區商業裙樓、寫字樓及約35.6萬個車位。

其他收入

年內其他收入為人民幣102.5億元。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。

其他(虧損)／收益淨額

年內其他虧損淨額為人民幣51億元。主要是與重組一間附屬公司投資者股權有關的虧損和匯兌損失。去年的其他收益淨額為人民幣17.3億元，主要是處置附屬公司、合營公司及聯營公司收益淨額。

銷售及營銷成本

年內，本集團銷售及營銷成本由2019年的人民幣232.9億元上升至人民幣319.6億元，增長37.2%。銷售及營銷成本與合約銷售額的比率為4.4%，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

於年內，本集團的行政費用由2019年的人民幣198.1億元上升至今年的人民幣210.6億元，增長6.3%。主要由於年內新能源汽車研發支出增加。

借款

於2020年12月31日，本集團的借款為人民幣7,165億元，還款期如下。

	2020年 12月31日 (人民幣十億元)	佔借款總額 的百分比	2019年 12月31日 (人民幣十億元)	佔借款總額 的百分比
1年以內	335.5	46.8 %	372.1	46.5 %
1至2年	166.6	23.3 %	206.5	25.8 %
2至5年	203.5	28.4 %	183.5	23.0 %
5年以上	10.9	1.5 %	37.8	4.7 %
	<u>716.5</u>	<u>100.0 %</u>	<u>799.9</u>	<u>100.0 %</u>

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2020年12月31日借款平均年利率為9.49% (2019年12月31日：8.99%)。

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24.1%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元升值。本年度，本集團錄得匯兌收益86.2億。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

於2020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1,807.4億元。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

2020年，集團實現合約銷售金額人民幣7,232.5億元，同比增長20.3%，完成全年合約銷售目標111.3%；合約銷售面積8,085.6萬平方米，同比增長38.3%。全年累計銷售回款人民幣6,531.6億元，全年銷售回款率高達90.3%，同比上升12個百分點。上述合約銷售金額及累計銷售回款數據均刷新了集團歷史同期最高紀錄。

全年集團新開盤項目149個，分布於深圳、廣州、天津、南京、重慶、成都、鄭州、合肥、武漢、昆明、貴陽、石家莊、瀋陽、珠海、佛山等數十個城市；處於完全竣工及在建不同階段的在售項目累計達到1,171個，分布於中國31個省、區、市。

下表載列集團2020年合約銷售金額地區分布情況。

序號	省區市	銷售金額 (人民幣百萬元)	合約銷售金額 佔比
1	廣東省	88,468.39	12.23 %
2	江蘇省	59,151.74	8.18 %
3	浙江省	44,657.02	6.17 %
4	四川省	40,825.46	5.64 %
5	河南省	35,132.77	4.86 %
6	湖南省	34,825.73	4.82 %
7	山東省	33,899.18	4.69 %
8	遼寧省	32,276.44	4.46 %
9	安徽省	31,140.01	4.31 %
10	重慶市	30,959.76	4.28 %
11	山西省	24,373.80	3.37 %
12	貴州省	24,011.43	3.32 %
13	河北省	23,963.07	3.31 %
14	湖北省	20,984.12	2.90 %
15	海南省	18,066.39	2.50 %
16	內蒙古自治區	17,652.48	2.44 %
17	廣西壯族自治區	17,477.21	2.42 %
18	福建省	16,361.89	2.26 %
19	江西省	16,033.26	2.22 %
20	雲南省	15,902.23	2.20 %
21	上海市	15,559.59	2.15 %
22	陝西省	15,169.94	2.10 %
23	黑龍江省	14,803.74	2.05 %
24	甘肅省	11,370.73	1.57 %
25	新疆維吾爾自治區	11,158.18	1.54 %
26	吉林省	10,473.94	1.45 %
27	北京市	6,550.96	0.91 %
28	香港特別行政區	4,724.77	0.65 %
29	天津市	4,682.96	0.65 %
30	寧夏回族自治區	2,584.74	0.36 %
31	青海省	3.75	0.00 %
合計		723,245.67	100.00 %

2021年集團總可售貨量預計約1.37億平方米，全年合約銷售目標為7,500億元。2021年一季度共實現未經審核合約銷售1,510億元，較2020年一季度增長2%；銷售回款1,330億元，較2020年一季度增長17%。¹

¹ 2021年3月數據截至3月31日16:00。

房地產開發

截至2020年12月31日，集團在建面積1.32億平方米，在建項目751個。

報告期內，集團共有787個項目實現完全或部分竣工，竣工建築面積合計7,392萬平方米。

下表載列各省份的竣工面積分布情況。

省份	2020年 全年新增竣工面積 (單位：千平方米)	佔比
廣東省	7020.15	9.50%
四川省	5529.83	7.48%
江蘇省	5428.93	7.34%
重慶市	4212.07	5.70%
安徽省	4031.39	5.45%
河南省	3551.49	4.80%
河北省	3397.24	4.60%
湖南省	3352.52	4.54%
浙江省	3305.22	4.47%
貴州省	3114.15	4.21%
遼寧省	3025.02	4.09%
山西省	3024.72	4.09%
湖北省	2935.47	3.97%
內蒙古自治區	2653.03	3.59%
陝西省	2486.61	3.36%
山東省	2325.39	3.15%
雲南省	2172.77	2.94%
江西省	1771.74	2.40%
廣西省	1710.36	2.31%
福建省	1634.37	2.21%
甘肅省	1511.90	2.05%
吉林省	1440.37	1.95%
海南省	1200.91	1.62%
黑龍江省	1057.78	1.43%
新疆維吾爾族自治區	806.82	1.09%
北京市	533.28	0.72%
天津市	417.37	0.56%
上海市	128.57	0.17%
寧夏回族自治區	128.07	0.17%
青海省	9.98	0.01%
合計	73917.54	100.00%

報告期內，集團共計948個項目實現交付，交付金額4,945.5億元，同比增長6.5%。

企業公民責任

集團穩健快速發展的同時，積極踐行企業社會責任，一如既往投身民生、扶貧、抗疫、體育等慈善公益事業，為促進社會和諧發展、保障改善民生貢獻力量。

民生方面，集團秉承民生地產的理念，為老百姓提供高品質、高性價比的精品住宅，實施「全精裝修交樓」、「網上銷售」、「無理由退房」等措施確保購房者權益，讓1,200多萬業主實現宜居夢想。

抗擊疫情方面，集團向武漢市捐贈2億元和5,000噸新鮮蔬菜，向中國醫學科學院捐贈1億元支持創新藥物研發，向中國紅十字會捐贈1億元支持開展國際抗疫人道援助，並聯合鐘南山團隊、哈佛大學開展科研攻關，恒大提供8億元科研經費，助力打贏新冠疫情防控阻擊戰。

脫貧攻堅方面，集團共計捐款172.9億元，援建891個重點項目，助力貴州、陝西、新疆、甘肅等9省區75個縣打贏脫貧攻堅戰。其中，在全國政協鼓勵支持下，從2015年12月開始整市幫扶貴州省畢節市，捐贈110億元，派出2,108人的扶貧團隊常駐烏蒙山區達五年之久，通過產業、搬遷、教育、就業等一攬子綜合扶貧措施，已助力畢節所有貧困縣摘帽、103萬貧困人口全部脫貧。

促進就業方面，2020年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330多萬人，為「穩就業、保用工」工作做出了表率。

體育方面，集團繼續助力中國體育事業發展。廣州恒大淘寶俱樂部持續實施年輕化戰略，2020年50人大名單中半數球員由恒大足球學校培養輸送，8名U19球員入選一綫隊並出戰亞冠、中超等。恒大足校2020年向下扎根，聯手全國15個省區市的30所名校共建各省青訓中

心；向上發展，創辦U18冠軍聯賽，填補了國內該年齡段高水平比賽的空白。全年獲各項賽事冠軍24個，43人次入選各年齡段國家隊。

榮譽

2020年，集團榮獲獎項99項，其中包括國家級榮譽52項。主要包括：連續五年蟬聯《財富》世界500強，2020年位列世界500強第152位、中國500強20位；躋身全球品牌價值榜排名第80位、中國上市公司品牌價值榜第16位；連續四年蟬聯「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。

社會責任方面，集團榮獲全國工商聯「全國抗擊新冠肺炎疫情先進民營企業」、「中國扶貧基金會傑出貢獻獎」、「中國房地產年度扶貧標杆企業」等，董事局主席許家印第五次獲評福布斯「中國首善」。

人力資源

於2020年12月31日，集團共有員工123,276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。2020年集團全年共招募社會專業人才到崗36,752人。

2020年，集團共計為員工提供課堂培訓、專業講座約104,916堂次，累計培訓人數約2,084,881人次，培訓總時間約169,627小時，約1.62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2020年12月31日止年度，集團總雇員成本（包括董事酬金）約人民幣290.2億元（截至2019年12月31日止年度：約人民幣272.4億元）。

末期股息

董事局建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.152元。派付末期股息須待本公司股東於應屆股東週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告所載之金額，與本集團截至2020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。

股東週年大會

本公司股東週年大會通知將按照上市規則規定的方式適時公告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，本公司全資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12.0%優先票據。

所有上述已發行票據均在新加坡證券交易所上市及買賣。

於2020年10月13日，本公司進行股份先舊後新配售，據此，本公司按配售價每股16.5港元配售合共260,650,000股股份。

於2020年，本公司在市場上購回合共276,165,000股股份。所有已購回股份已經註銷。董事相信，購回股份能提升本集團及其資產淨值及／或其每股盈利。有關購回的進一步詳情將載於本公司截至2020年12月31日止年度的年度報告。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2020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。

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2020年12月31日止年度一直遵守標準守則。

企業管治

截至2020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2020年7月6日舉行的股東週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2020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告全年業績

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，2021年3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。