

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2020年6月30日止六個月
未經審核之中期業績公告**

財務摘要

1. 截至2020年6月30日止六個月(「報告期」)營業額為人民幣2,666.3億元，較2019年同期增長17.5%。
2. 報告期內，毛利為人民幣666.8億元，毛利率為25.0%。
3. 報告期內，淨利潤為人民幣147.6億元，淨利率為5.5%。
4. 報告期內，核心業務利潤¹為人民幣192.5億元，核心業務利潤率為7.2%。
5. 股東應佔利潤為人民幣65.4億元。
6. 報告期內，合約銷售額為人民幣3,488.4億元，較2019年同期增長23.8%。合約銷售面積為3,863.2萬平方米，較2019年同期增長47.5%。

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。

簡明綜合全面收益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 (未經審核) 人民幣百萬元	2019年 (未經審核) 人民幣百萬元
收益	4	266,631	226,976
銷售成本		(199,949)	(149,720)
毛利		66,682	77,256
投資物業公平值收益淨額		1,026	1,004
其他收入	6	5,436	3,408
其他收益／(虧損)淨額	8	1,192	(399)
銷售及營銷成本		(13,704)	(10,145)
行政開支		(9,050)	(8,907)
金融資產減值損失淨額		(249)	(23)
其他經營開支		(3,954)	(1,574)
經營利潤		47,379	60,620
分佔以權益法入賬之投資利潤／(虧損)		83	(297)
透過損益按公平值列賬之金融資產之 公平值收益／(虧損)	9	107	(557)
衍生金融負債之公平值收益		28	145
融資成本淨額	7	(10,772)	(8,955)
除所得稅前利潤		36,825	50,956
所得稅開支	10	(22,064)	(23,899)
期間利潤		14,761	27,057

簡明綜合全面收益表(續)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 (未經審核) 人民幣百萬元	2019年 (未經審核) 人民幣百萬元
其他全面收益			
<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		52	(71)
外幣換算差額		193	33
<i>(不可重新分類至損益之項目)</i>			
透過其他全面收益按公平值列賬之 金融資產公平值變動，扣除稅項		(72)	78
期間其他全面收益，扣除稅項		173	40
期間全面收益總額		14,934	27,097
以下人士應佔溢利：			
本公司股東		6,540	14,915
非控股權益		8,221	12,142
		14,761	27,057
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		6,713	14,945
非控股權益		8,221	12,152
		14,934	27,097
期間本公司股東應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣列示)			
— 每股基本盈利	11	0.495	1.136
— 每股攤薄盈利	11	0.494	1.125
股息		—	—

簡明綜合資產負債表

	附註	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣百萬元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣百萬元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		59,038	55,798
使用權資產		13,928	13,553
投資物業		163,434	162,556
商譽		7,788	7,788
無形資產		8,589	7,960
應收貿易賬款及其他應收款項	13	8,868	6,332
預付款項	14	4,160	2,697
以權益法入賬之投資		88,411	87,811
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產		1,492	1,587
透過損益按公平值列賬之金融資產	9	8,550	8,005
遞延所得稅資產		6,796	5,676
		<u>371,054</u>	<u>359,763</u>
流動資產			
存貨		473	574
開發中物業		1,252,217	1,198,388
持作出售已竣工物業		139,693	129,073
應收貿易賬款及其他應收款項	13	155,175	143,706
合約收購成本		3,132	2,757
預付款項	14	156,662	130,461
可收回所得稅		14,349	12,167
透過損益按公平值列賬之金融資產	9	1,703	921
受限制現金		63,892	78,711
現金及現金等值物		140,747	150,056
		<u>1,928,043</u>	<u>1,846,814</u>
資產總值		<u><u>2,299,097</u></u>	<u><u>2,206,577</u></u>

簡明綜合資產負債表(續)

	附註	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣百萬元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣百萬元
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及溢價		920	1,575
其他儲備		65,715	66,133
保留盈利		<u>63,650</u>	<u>77,992</u>
		130,285	145,700
非控股權益		<u>186,170</u>	<u>212,837</u>
權益總額		<u>316,455</u>	<u>358,537</u>
負債			
非流動負債			
借款		439,784	427,726
衍生金融負債		4,638	4,666
遞延所得稅負債		55,678	60,766
其他應付款項	15	<u>5,901</u>	<u>4,847</u>
		506,001	498,005
流動負債			
借款		395,687	372,169
應付貿易賬款及其他應付款項	15	788,295	717,618
合約負債		148,630	129,705
即期所得稅負債		<u>144,029</u>	<u>130,543</u>
		1,476,641	1,350,035
負債總額		<u>1,982,642</u>	<u>1,848,040</u>
權益及負債總額		<u>2,299,097</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」)從事房地產開發、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、酒店運營、金融業務、互聯網業務及健康業務。其註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Umland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

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

除另有說明者，簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)百萬元列值。簡明綜合中期財務資料已於2020年8月31日經本公司董事會批准刊發。

此簡明綜合中期財務資料未經審核。

2. 編製基準

本截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃按照香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合中期財務資料應與截至2019年12月31日止年度按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的年度財務報表一併閱讀。

3. 會計政策

除下文所述者外，所應用的會計政策與截至2019年12月31日止年度(如該等年度財務報表所述者)貫徹一致。

(i) 本集團於2020年1月1日採納的新準則及準則之修訂

本集團以下準則之修訂於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(修訂本)	重大的定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金寬減
經修訂的財務報告概念框架	香港財務報告準則之改進

採納新訂及經修訂之準則對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響。

(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17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之引述 ²
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 ²
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進 ²
香港會計準則第3號(修訂本)	分類負債為流動或非流動 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的銷售或資產注資 ³

¹ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 生效日將由國際會計準則委員會釐定。

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂的影響，若干新訂或經修訂準則及修訂乃與本集團業務有關。根據本集團作出的初步評估，預期該等新訂或經修訂準則及修訂於生效後不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

4. 分部資料

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

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

分部之間的交易為根據關聯方之間協議之條款而進行。向管理層報告的外部收入按與簡明綜合全面收益表一致的方式計量。

截至2020年6月30日止六個月計入簡明綜合全面收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部總收入	261,044	639	4,564	16,618	282,865
分部間收入	—	(185)	(1,597)	(14,452)	(16,234)
收入	261,044	454	2,967	2,166	266,631
與客戶合約之收入					
— 於某一時間點確認	261,044	—	91	1,208	262,343
— 隨時間確認	—	—	2,876	958	3,834
其他收入來源：租金收入	—	454	—	—	454
分佔聯營公司除稅後 (虧損)／利潤	(15)	—	—	1,258	1,243
分佔合營企業除稅後虧損	(338)	—	—	(822)	(1,160)
分部業績	45,738	1,746	1,513	(1,290)	47,707
金融資產減值損失					(249)
透過其他全面收益按公平值 列賬之金融資產股息收入					4
透過損益按公平值列賬之 金融資產收益					107
衍生金融負債之收益					28
融資成本淨額					(10,772)
除所得稅前利潤					36,825
所得稅開支					(22,064)
期間利潤					14,761
折舊及攤銷	822	—	18	1,570	2,410
投資物業公平值收益	—	1,026	—	—	1,026

截至2019年6月30日止六個月計入簡明綜合全面收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部總收入	221,138	1,012	3,274	14,925	240,349
分部間收入	—	(191)	(952)	(12,230)	(13,373)
收入	<u>221,138</u>	<u>821</u>	<u>2,322</u>	<u>2,695</u>	<u>226,976</u>
與客戶合約之收入					
—於某一時間點確認	221,138	—	—	1,211	222,349
—隨時間確認	—	—	2,322	1,484	3,806
其他收入來源：租金收入	—	821	—	—	821
分佔聯營公司除稅後利潤	71	—	—	519	590
分佔合營企業除稅後虧損	(224)	—	—	(663)	(887)
分部業績	60,128	1,813	364	(1,982)	60,323
透過損益按公平值列賬之					
金融資產虧損					(557)
衍生金融負債之收益					145
融資成本淨額					<u>(8,955)</u>
除所得稅前利潤					50,956
所得稅開支					<u>(23,899)</u>
期間利潤					<u>27,057</u>
折舊及攤銷	985	—	8	915	1,908
投資物業公平值收益	<u>—</u>	<u>1,004</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,004</u>

於2020年6月30日的分部資產如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部資產	1,904,112	163,434	3,267	195,394	2,266,207
未分配資產					<u>32,890</u>
資產總值					<u><u>2,299,097</u></u>

分部資產包括：

聯營公司權益	5,163	—	—	48,600	53,763
合營企業權益	13,850	—	—	20,798	34,648

於2019年12月31日的分部資產如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部資產	1,843,001	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

分部的劃分基準或分部損益的計量基準與最近期的年度財務報表概無變化。

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

5. 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本、行政開支及其他經營開支的主要開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
已售物業成本	194,572	143,299
僱員福利開支	9,614	8,122
僱員福利開支—包括董事酬金	13,559	11,508
減：於開發中物業、在建投資物業及在建工程中資本化的金額	(3,945)	(3,386)
稅項及其他徵稅	1,112	1,373
廣告及推廣開支	5,339	4,134
合約收購成本	4,678	2,514
物業、廠房及設備折舊	1,394	1,273
土地使用權及無形資產攤銷	1,016	635
捐獻	2,370	901

6. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
利息收入	2,579	2,112
沒收客戶定金	526	355
管理及諮詢服務收入	1,482	593
其他	849	348

7. 融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
融資成本		
借款利息開支	41,838	31,712
減：資本化利息	(34,255)	(24,320)
	7,583	7,392
匯兌虧損	3,012	1,243
其他融資成本	177	320

8. 其他收益／(虧損)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
出售附屬公司收益淨額	29	66
出售聯營公司及合營企業收益	296	2
匯兌收益／(虧損)淨額	867	(467)
	<u>1,192</u>	<u>(399)</u>

9. 透過損益按公平值列賬之金融資產

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	8,926	10,138
添置	4,363	3,737
企業合併	—	65
公平值收益／(虧損)	107	(557)
出售	(3,143)	(4,269)
於6月30日之結餘	10,253	9,114
減：非即期部分	(8,550)	(8,596)
	<u>1,703</u>	<u>518</u>

於2020年6月30日及2019年12月31日，透過損益按公平值列賬之金融資產之結餘包括以下各項：

	2020年	2019年
	6月30日 人民幣百萬元	12月31日 人民幣百萬元
上市股本證券	242	265
非上市股本投資	10,011	8,661
	10,253	8,926
減：非即期部分	(8,550)	(8,005)
	<u>1,703</u>	<u>921</u>

於2020年6月30日及2019年12月31日，上市股本證券指本集團於若干在上海證券交易所、深圳證券交易所有限公司及聯交所上市公司之股本投資(於活躍市場報價)。

於2020年6月30日及2019年12月31日，非上市股本投資指本集團於若干高科技及媒體公司之股本投資，有關投資之公平值乃參照考獨立專業合資格估值師進行的估值釐定。

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

10. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	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	21	16
— 中國企業所得稅	17,926	15,205
— 中國土地增值稅	<u>9,773</u>	<u>10,861</u>
	27,720	26,082
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(4,031)	(842)
— 中國土地增值稅	<u>(1,625)</u>	<u>(1,341)</u>
	<u>22,064</u>	<u>23,899</u>

海外所得稅

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

香港利得稅

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

中國企業所得稅

本集團就中國內地營運的所得稅撥備乃根據當地現行法律、詮釋及慣例，就期內估計應課稅利潤按適用稅率25%(截至2019年6月30日止六個月：25%)計算。

中國預扣所得稅

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

中國土地增值稅

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

11. 每股盈利

每股基本盈利以本公司股東應佔利潤除以期間內已發行普通股加權平均數計算。

每股攤薄盈利以調整發行在外的普通股加權平均數計算，以假設轉換所有潛在具攤薄效應普通股。本公司具潛在攤薄效應普通股包括於2010年5月18日及2014年10月9日授出的購股權。

12. 股息

本公司董事會議決不宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

13. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
應收貿易賬款(a)	58,810	51,303
其他應收款項(b)	<u>105,233</u>	<u>98,735</u>
	164,043	150,038
減：應收貿易賬款及其他應收款項非即期部分	<u>(8,868)</u>	<u>(6,332)</u>
即期部分	<u><u>155,175</u></u>	<u><u>143,706</u></u>

(a) 應收貿易賬款

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
應收貿易賬款	59,039	51,467
減：減值準備計提	<u>(229)</u>	<u>(164)</u>
應收貿易賬款淨額	58,810	51,303
減：非即期部分	<u>(8,040)</u>	<u>(6,039)</u>
即期部分	<u><u>50,770</u></u>	<u><u>45,264</u></u>

應收貿易賬款主要來自銷售物業。銷售物業所得款項將按照有關買賣協議的條款收取。

應收貿易賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	49,077	41,656
90天以上及180天以內	3,887	4,928
180天以上及365天以內	5,110	3,818
365天以上	<u>965</u>	<u>1,065</u>
	<u>59,039</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

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
其他應收款項	107,159	100,477
減：減值準備計提	<u>(1,926)</u>	<u>(1,742)</u>
其他應收款項淨值	105,233	98,735
減：非即期部分	<u>(828)</u>	<u>(293)</u>
即期部分	<u>104,405</u>	<u>98,442</u>

其他應收款項主要為應收合營企業款項、非控股權益、購買土地使用權的定金、建設項目和借款。

本集團的其他應收款項的賬面值均以人民幣列值。

於各結算日，信貸風險的最高數額為上述各類應收款項的賬面值。

於2020年6月30日及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。

14. 預付款項

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
預付增值稅及其他徵稅	21,840	16,208
預付款項及向第三方墊款	138,982	116,950
—收購土地使用權	128,612	103,123
—收購附屬公司	1,970	8,989
—其他	8,400	4,838
	<u>160,822</u>	<u>133,158</u>
減：非即期部分		
—收購無形資產及物業、廠房及設備的預付款項	<u>(4,160)</u>	<u>(2,697)</u>
	<u>156,662</u>	<u>130,461</u>

15. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
應付貿易賬款—第三方	613,853	544,653
其他應付款項	135,401	139,918
應付薪金	1,988	3,374
應計費用	9,965	7,643
補助遞延收入	2,772	1,551
租賃負債	1,695	1,542
其他應付稅項	28,522	23,784
	<u>794,196</u>	<u>722,465</u>
減：其他應付款項及補助遞延收入的非即期部分	<u>(5,901)</u>	<u>(4,847)</u>
即期部分	<u>788,295</u>	<u>717,618</u>

應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
一年以內	550,168	485,475
一年以上	<u>63,685</u>	<u>59,178</u>
	<u>613,853</u>	<u>544,653</u>

業務回顧

2020年上半年，受全球疫情沖擊，世界經濟嚴重衰退，產業鏈供應鏈循環受阻，國際貿易投資萎縮，大宗商品市場動蕩。世界經合組織認為，全球經濟正面臨2008年金融危機以來最嚴峻的挑戰，預測2020年世界經濟將至少萎縮6%。國際貨幣基金組織最新展望認為，2020年全球經濟增長率預計為負4.9%，西方主要發達經濟體將出現同步深度衰退。中國則在付出經濟社會沉重代價的情況下，較短時間內有效控制了疫情，不失時機推進復工復產，經濟活動呈現出堅強韌性和巨大潛能。

上半年，中央堅持「房住不炒」定位不變，房地產領域金融監管依然從嚴。地方政府為應對新冠疫情帶來的影響，因城施策更加靈活，但仍堅守「限購」、「限貸」底綫，以促進房地產市場平穩運行。隨著二季度國內疫情逐步受控，一二綫城市市場恢復較快，部分熱點城市量價齊升，三四綫代表城市跟隨復蘇，但累計漲幅收窄。受疫情影響，上半年全國商品房銷售額66,895億元、同比降低5.4%，商品住宅59,633億元、同比降低2.8%；庫存小幅上升，期末待售面積5.11億平方米、同比增長1.8%，商品住宅待售面積2.39億平方米，同比增長2.7%；十強房企市佔率達到29.8%，同比提升2.9個百分點¹。

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、穩規模、降負債」發展戰略，在做好疫情防控的同時率先復工復產，以高質量、高性價比的產品迅速搶佔市場，實現銷售及回款高速增長，並抓住疫情期間的機遇補充優質土地儲備。文化旅遊、健康養生產業銷售收入不斷增長，新能源汽車產業同時研發14款車型，恒馳6款車全球發佈，覆蓋A到D級所有級別及轎車、SUV、MPV等全系列車型，此外上海、廣州

¹ 數據來源：國家統計局、各上市公司公告

生產基地正式亮相，已進入設備安裝調試階段，不斷推動集團發展行穩致遠。同時，本集團旗下的物業管理集團金碧物業有限公司(「金碧物業」)預期未來將保持高速增長，並已於8月成功引入多家卓有聲譽的戰略投資人入股235億港元，有助於公司的下一步發展。

繼續保持龐大優質住宅土地儲備，夯實高質量發展基礎

報告期內，房地產業於集團架構內的基礎地位更加鞏固，土地儲備規模龐大，結構更趨優化，為集團進一步高增長奠定了堅實基礎。

上半年，集團抓住疫情期間的機遇，共計購得住宅土地儲備111幅，並就現有19個項目進一步購買周邊土地，新購住宅土地儲備建築面積5,459萬平方米，平均成本人民幣2,455元/平方米。新項目主要分佈於北京、廣州、深圳、成都、重慶、海口、昆明、蘭州、貴陽、哈爾濱、煙台、無錫、溫州等一二綫及三綫城市。

截至2020年6月30日，集團住宅土地儲備項目817個，分佈於中國229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2.4億平方米，土地儲備原值為人民幣5,094億元。其中一綫城市土地儲備原值達人民幣492億元，佔比10%，平均樓面地價人民幣3,711元/平方米，二綫城市土地儲備原值達人民幣2,871億元，佔比56%，平均樓面地價人民幣2,572元/平方米，三綫城市土儲原值人民幣1,731億元，佔比34%，平均樓面地價人民幣1,501元/平方米。

集團擁有舊改項目104個，其中深圳55個，大灣區12個(除深圳以外)，太原11個，石家莊4個，昆明3個，貴陽3個，鄭州2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

報告期內，集團實現合約銷售金額人民幣3,488.4億元，同比2019年上半年的2,818億元增長23.8%，完成全年6,500億元合約銷售目標的54%；合約銷售面積3,863.2萬平方米，同比2019年上半年的2,620萬平方米增長47.5%。上半年累計銷售回款人民幣3,120.0億元，同比2019年上半年1,874億元增長66.5%。上半年銷售回款率89.4%，同比2019年上半年的66.5%上升近23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。

上半年集團新開盤項目63個，分佈於深圳、廣州、天津、重慶、成都、合肥、武漢、昆明、貴陽、石家莊、瀋陽、廈門、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1,085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2020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。本集團對完成2020年全年各項經營目標充滿信心。

防控疫情同時率先復工復產，周密統籌科學匹配開竣工計劃

報告期內，集團積極防控疫情，並於疫情受控後率先復工復產，2020年3月底復工率已達到95%，確保上半年項目正常開發銷售和貨源充足。

集團周密統籌、科學匹配開竣工計劃，上半年新開工面積3,767萬平方米，同比增長約7.3%。於2020年6月30日，集團在建工程面積1.23億平方米。於報告期內，竣工面積3,734萬平方米。

報告期內，集團有841個項目實現交樓，交樓金額2,608.4億元。董事局相信，憑藉強大的執行力，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。

多元協同、多點支撐，產業新格局日益成型

本集團新能源汽車產業的發展目標是3-5年成為世界規模最大、實力最強的新能源汽車集團。戰略定位是核心技術必須世界領先、產品品質必須世界一流、成本必須大幅度下降。通過對世界汽車產業的深入研究，整合全球頂尖人才、技術、設備為己所用，開辟一條與眾不同的造車路。

實現核心技術世界領先：通過一系列國際併購與戰略合作，擁有了世界頂級的新能源汽車3.0底盤架構知識產權、德國hofer頂級的三合一動力總成技術、薩博汽車(SAAB)的歐洲研發和人才團隊、科尼賽克的頂級新能源汽車研發生產技術；並引進韓國SK電池研究院院長李浚秀及其團隊，計劃在明年下半年生產世界領先水平的電池。

實現產品品質世界一流：與全球多家汽車工程技術龍頭、15位全球頂級造型設計大師戰略合作，同步研發14款車；與世界前110家汽車零部件龍頭企業簽訂合作協議，建立龐大的世界頂級供應鏈體系，並實現全部在中國生產製造。

實現成本大幅下降：3-5年實現每年產銷100萬輛的規模、提高通用化率，大幅度降低管理費用、銷售費用、零部件價格。此外，我們擁有目前世界上最先進的汽車智能製造基地，上海、廣州生產基地裝配了2,545台智能機器人，可確保生產效率、產品合格率及產品品質的大幅提升，實現生產成本的大幅下降。

2020年8月3日，恒馳首期六款車全球發佈，覆蓋A到D級所有級別及轎車、SUV、MPV等全系列車型，實現產品綫全覆蓋。2020年8月7日，上海、廣州生產基地正式對外亮相。兩大基地均按照工業4.0標準建設，採用世界最先進的裝備、世界最先進的工藝、實現世界最先進的智能製造。首期規劃年產能均為20萬輛，目前基地已全綫進入設備安裝調試階段，2020年9月具備試生產條件。

在智慧充電方面，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。目前恒大全國1,000多個社區中已有700多個社區運營智慧充電業務，覆蓋200多萬業主，業主可享受報裝快捷、使用便利、費用低的充電服務。

在汽車銷售網絡建設方面，入股全球最大汽車經銷商廣匯集團，共運營超過800個營業網點。正在快速籌建恒馳汽車展示體驗、銷售、維保修售後服務三大中心，其中恒馳展示體驗中心36個、恒馳銷售中心1,600個、自營及授權維保修售後服務中心3,000個，建立龐大的汽車銷售渠道和售後服務網點。

在文化旅遊產業方面，經過多年的調研和探索，本集團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個童世界項目已佈局完成，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餘個項目，將成為全球最大的「全室內、全天候、全季節」大型溫泉水樂園。未來三年將在全國佈局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136家美食商戶，65個國際零售品牌，計劃2021年盛大開業。

本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、全方位的健康服務。目前擁有29個健康產業項目，未來三年計劃實現恒大養生谷佈局70個。博鰲恒大國際醫院為恒大首個國際醫院，是布萊根和婦女醫院(哈佛大學醫學院主要教學醫院之一)在境外的唯一附屬醫院。

新能源汽車產業和大健康產業由本集團的附屬公司中國恒大新能源汽車集團有限公司(00708.HK)規劃運營。

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，全球經濟短期內恐難涅槃重生，更大可能是經歷曲折復蘇後緩慢恢復生機。而隨著國內疫情防控取得階段性成果，中國政府明確強調抓好「六保」、促進「六穩」，落實各項政策舉措，與企業共克時艱。二季度中國GDP已率先沖破疫情風浪，增長率為3.2%。國際貨幣基金組織亦預測，中國將成為2020年唯一實現正增長的主要經濟體，今明兩年中國對世界經濟增長的貢獻率將達到51.2%。

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；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；推廣新能源汽車，並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。

董事局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，進一步夯實房地產基礎，進一步擴大旅遊集團盈利規模，加速推進新能源汽車、新能源科技集團的產品研發及生產銷售，力爭3至5年建成世界規模最大、實力最強的新能源汽車集團，不斷鞏固民生地產為基礎，文化旅遊、健康養生為兩翼，新能源汽車為龍頭的產業格局，實現集團持續穩健發展。

管理層討論及分析

整體表現

本集團在報告期內收入為人民幣2,666.3億元(2019年同期：人民幣2,269.8億元)，同比上升17.5%。毛利為人民幣666.8億元(2019年同期：人民幣772.6億元)，同比下降13.7%。

報告期內的核心業務利潤為人民幣192.5億元。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。報告期內核心業務利潤率為7.2%。

收入

本集團報告期內收入為人民幣2,666.3億元，較2019年同期的人民幣2,269.8億元上升17.5%。其中，物業發展部份收入從2019年同期的人民幣2,211.4億元上升18.0%至人民幣2,610.4億元。增長主要由於本年的交樓面積比2019年同期增加30.2%，交樓物業的平均銷售價格比2019年同期下降了9.4%。物業管理收入達人民幣29.7億元，較2019年同期的人民幣23.2億元)上升28.0%。主要由於本集團於報告期內提供管理服務的面積增加。投資物業收入為人民幣4.5億元，較2019年同期的人民幣8.2億元下降45.1%，主要由於為與租戶共度時艱，本集團在1至3月提供了減免租金的優惠措施，導致報告期內租金收入減少。

毛利

本集團報告期內毛利為人民幣666.8億元，較2019年同期的人民幣772.6億元下降13.7%。報告期內毛利減少主要由於受新冠病毒疫情爆發影響，集團進行了全國促銷活動，實施銷售價格優惠，銷售價格下降。所以，雖然報告期內的收入增加，但是利潤減少，毛利率降為25.0%。

投資物業公平價值收益

本集團報告期內投資物業公平價值收益為人民幣10.3億元，與2019年同期的人民幣10.0億元相若。本集團的投資物業主要包括建築面積約897萬平米的居住社區商業裙樓、寫字樓及約35.9萬個車位。

其他收入

報告期內，其他收入為人民幣54.4億元，較2019年同期的人民幣34.1億元上升59.5%。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

報告期內，其他收益淨額為人民幣11.9億元。主要是處置聯營公司及合營企業收益和匯兌收益。2019年同期的其他虧損淨額為人民幣4.0億元，主要是匯兌虧損。

銷售及營銷成本

報告期內，本集團銷售及營銷成本由2019年同期的人民幣101.5億元上升至人民幣137.0億元，增長35.0%。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、廣告和市場推廣投入，以推動銷售。

行政費用

於報告期內，本集團的行政費用由2019年同期的人民幣89.1億元略微上升至人民幣90.5億元，主要由於本集團於報告期控制了各項行政費用支出。

借款

於2020年6月30日，本集團的借款為人民幣8,355億元，還款期如下。

	2020年 6月30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	395.7	47.4%	372.1	46.5%
1至2年	195.4	23.4%	206.5	25.8%
2至5年	233.3	27.9%	183.5	23.0%
5年以上	<u>11.1</u>	<u>1.3%</u>	<u>37.8</u>	<u>4.7%</u>
	<u>835.5</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6月30日借款平均年利率為9.14% (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。然而，借款中的23.8%以美元及港元計值。

本集團估計，隨著人民幣匯兌制度日趨以市場為本，人民幣匯率將持續雙向波動。由於人民幣在報告期貶值，本集團錄得匯兌損失。然而，外幣借款到期償還時，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2020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2,046.4億元。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

報告期內，集團實現合約銷售金額人民幣3,488.4億元，同比增長23.8%；合約銷售面積3,863.2萬平方米，同比增長47.5%。上半年累計銷售回款人民幣3,120.0億元，同比增長66.5%。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。

上半年集團新開盤項目63個，分佈於深圳、廣州、天津、重慶、成都、合肥、武漢、昆明、貴陽、石家莊、瀋陽、廈門、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1,085個，分佈與中國31個省、區、市。

下表載列集團2020年上半年合約銷售金額地區分佈情況。

省份	合約銷售金額 (人民幣百萬元)	佔比
廣東省	36,625.2	10.4%
江蘇省	30,468.9	8.7%
浙江省	24,384.0	7.0%
四川省	22,586.6	6.5%
河南省	17,897.3	5.1%
遼寧省	17,299.5	5.0%
山東省	16,619.8	4.8%
安徽省	16,366.9	4.7%
湖南省	15,662.3	4.5%
重慶市	14,718.0	4.2%
河北省	12,681.1	3.6%
山西省	12,231.0	3.5%
貴州省	11,570.3	3.3%
湖北省	10,545.3	3.0%
江西省	9,563.8	2.7%
海南省	9,345.7	2.7%
內蒙古自治區	8,624.0	2.5%
福建省	8,010.6	2.3%
陝西省	7,983.4	2.3%
雲南省	7,753.3	2.2%
廣西壯族自治區	6,816.1	2.0%
上海市	6,129.7	1.8%
黑龍江省	5,162.9	1.5%
吉林省	5,097.2	1.5%
新疆維吾爾族自治區	2,804.1	0.8%
天津市	2,771.8	0.8%
北京市	2,681.5	0.8%
甘肅省	2,480.5	0.7%
香港特別行政區	2,163.2	0.6%
寧夏回族自治區	1,795.9	0.5%
青海省	1.4	—
合計	348,841.3	100.0%

至2020年7月底，集團全年累計已完成合計銷售額3,911.4億元，完成全年6,500億元合約銷售目標的61.4%；合約銷售面積4,401.9萬平方米。

房地產開發

截至2020年6月30日，集團在建面積1.23億平方米。

下表載列2020年上半年集團項目的竣工面積分佈情況。

省份	2020年 上半年竣工面積 (單位：千平方米)	佔比
廣東省	3,295.18	8.83%
四川省	2,841.50	7.61%
江蘇省	2,533.83	6.77%
浙江省	2,490.98	6.67%
重慶市	2,335.86	6.26%
安徽省	2,245.23	6.01%
遼寧省	2,116.88	5.67%
山西省	1,941.73	5.20%
雲南省	1,789.04	4.79%
湖南省	1,779.24	4.77%
貴州省	1,645.65	4.41%
湖北省	1,625.51	4.35%
河南省	1,483.32	3.97%
內蒙古自治區	1,448.50	3.88%
陝西省	1,311.50	3.51%
河北省	1,174.81	3.15%
廣西壯族自治區	876.46	2.35%
福建省	871.95	2.34%
吉林省	836.29	2.24%
江西省	789.29	2.11%
甘肅省	740.89	1.98%
黑龍江省	356.87	0.96%
天津市	332.49	0.89%
新疆維吾爾自治區	248.58	0.67%
上海市	84.63	0.23%
海南省	68.79	0.18%
寧夏回族自治區	56.76	0.15%
青海省	9.98	0.03%
北京市	6.84	0.02%
合計	<u>37,338.58</u>	<u>100.00%</u>

報告期內，集團共有510個項目實現完全或部分竣工，竣工建築面積合計3,734萬平方米。

報告期內，集團共計841個項目實現交付，交付金額2,608.4億元，同比增長18.0%。

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、教育、環保等慈善公益事業，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，為普通老百姓提供高品質、高性價比的精品住宅，開創行業「網上銷售」先河，同時繼續實施「無理由退房」、「全精裝修交樓」，切實保障購房者權益。作為全部精裝修交樓的房企，集團已與國內外860多家知名企業建立戰略合作，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月開始整市幫扶貴州省畢節市，無償投入人民幣110億元，已捐贈到位人民幣75億元，已協助畢節各級黨委政府幫扶90.5萬人脫貧，大方縣、黔西縣、七星關區、織金縣等縣區已脫貧摘帽。集團還為「2020年廣東扶貧濟困日」活動捐款人民幣7.5億元。

抗擊新冠肺炎疫情方面，集團累計為抗擊疫情捐款人民幣超12億元，包括第一時間向武漢市捐贈人民幣2億元現金和5,000噸新鮮蔬菜；向中國醫學科學院現金捐贈人民幣1億元支持創新藥物研發；聯合鍾南山團隊、哈佛大學開展科研攻關，集團提供人民幣8億元科研經費；向中國紅十字會捐贈人民幣1億元支持開展國際抗疫人道援助，用實際行動助力打贏這場疫情防控阻擊戰。

榮譽

報告期內，集團躋身全球最具價值品牌500強，排名第80位。在「中國房地產開發企業500強」、「中國房地產百強企業」、「中國房地產上市公司綜合實力」榜單中連續四年排名行業第一；攬獲中國扶貧基金會傑出貢獻獎、中國房地產年度扶貧標桿企業、「廣東扶貧濟困日」活動10周年突出貢獻愛心企業、廣東扶貧濟困紅棉杯金杯等各類榮譽28項。

人力資源

於2020年6月30日，集團共有員工131,615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。上半年，集團共招募社會專業人才到崗17,992人。

2020年上半年，集團共計為員工提供課堂培訓、專業講座約48,606堂次，累計培訓人數約1,061,609人次，培訓總時間約76,863小時，約1.58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。於2020年6月30日，集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣135.6億元(2019年同期：約人民幣115.1億元)。

購股權計劃

於2020年4月24日，董事會議決根據於2019年6月6日採納的本公司購股權計劃向本集團5名董事及198名員工授出合共623,000,000股購股權。購股權將可使承授人按每股13.112港元的認購價認購623,000,000股本公司的股份。於授予購股權日期，購股權佔本公司已發行股本約4.7%。

債券

於2020年1月22日，本公司發行(1) 2023年到期1,000,000,000美元的11.5%優先票據，及(2) 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(1) 2022年到期2,000,000,000美元的11.5%優先票據，及(2) 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。

中期股息

董事會議決不宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息(截至2019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

於2020年5月4日至2020年6月19日期間，本公司於市場上回購合共188,155,000股股份，總代價為3,203,549,470港元。該等已回購股份其後獲註銷。

於報告期內，本公司於公開市場回購本公司及本公司間接全資附屬公司景程有限公司(「景程」)發行的以下票據：

發行人	票據說明	回購本金額 百萬美元
本公司	8.25厘於2022年到期的優先票據	3.0
本公司	10.0厘於2023年到期的優先票據	15.8
本公司	7.5厘於2023年到期的優先票據	13.4
本公司	11.5厘於2023年到期的優先票據	1.2
本公司	9.5厘於2024年到期的優先票據	49.0
本公司	10.5厘於2024年到期的優先票據	9.2
本公司	12.0厘於2024年到期的優先票據	5.0
本公司	8.75厘於2025年到期的優先票據	31.3
景程	13.0厘於2022年到期的優先票據	1.0
景程	13.75厘於2023年到期的優先票據	1.0
景程	11.5厘於2022年到期的優先票據	1.0
景程	12.0厘於2023年到期的優先票據	6.0
合計		<u>136.9</u>

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2020年6月30日止六個月概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

董事進行證券交易的《標準守則》

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的操守守則。經作出詳盡審慎查詢後，本公司確認全體董事已於截至2020年6月30日止六個月一直遵守標準守則。

企業管治

截至2020年6月30日止六個月期間內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則的所有守則條文。

審核委員會審閱中期報告

截至2020年6月30日止六個月本集團之未經審核簡明綜合財務資料已由羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務數據審閱」進行審閱。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2020年6月30日止六個月之中期業績，並與本公司之管理層就審閱、內部監管及其他相關事宜進行討論。

致謝

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

承董事會命
中國恒大集團
主席
許家印

香港，2020年8月31日

於本公告日期，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；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。