

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚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2018年12月31日止年度
業績公佈**

財務摘要

1. 截至2018年12月31日止年度(本年度)營業額為人民幣4,662.0億元，較2017年增長49.9%。
2. 本年度毛利為人民幣1,689.5億元，較2017年增長50.5%；毛利率為36.2%，上升0.1個百分點。
3. 本年度淨利潤(剔除匯兌損益)為人民幣722.1億元，較2017年增長106.4%；淨利潤率(剔除匯兌損益)為15.5%，上升4.2個百分點。
4. 本年度核心業務利潤¹為人民幣783.2億元，較2017年增長93.3%；核心業務利潤率為16.8%，上升3.8個百分點。
5. 本年度股東應佔利潤增加至人民幣373.9億元，較2017年增長53.4%。
6. 本年度錄得合約銷售額人民幣5,513.4億元，較2017年增長10.1%；合約銷售面積5,243.5萬平方米，較2017年增長4.2%；合約銷售均價每平方米人民幣10,515元，較2017年增長5.6%。

1 核心業務利潤指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、處置金融工具之損益、捐贈及部分其他非房地產開發業務的虧損。

中國恒大集團(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然宣布本公司及其子公司(「本集團」)截至2018年12月31日止年度的綜合業績。年度業績已經由本公司審核委員會審核。

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
收入	4	466,196	311,022
銷售成本	7	<u>(297,249)</u>	<u>(198,760)</u>
毛利		168,947	112,262
投資物業公平值收益，淨額	4	1,343	8,513
其他收益／(虧損)，淨額	5	2,645	(6,022)
其他收入	6	6,694	5,547
銷售及營銷成本	7	(18,086)	(17,210)
行政開支	7	(14,813)	(12,176)
金融資產減值損失	4	(137)	(70)
其他經營開支	7	<u>(5,179)</u>	<u>(5,599)</u>
經營利潤		141,414	85,245
分佔以權益法入賬之投資(虧損)／收益	4	(874)	1,402
透過損益按公平值列賬之金融資產之 公平值收益／(虧損)	4	51	(437)
衍生金融負債之公平值收益／(虧損)	4	797	(820)
融資成本淨額	8	<u>(14,623)</u>	<u>(7,917)</u>
除所得稅前利潤		126,765	77,473
所得稅開支	9	<u>(60,218)</u>	<u>(40,424)</u>
年度利潤		<u>66,547</u>	<u>37,049</u>

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
附註		
其他全面收益		
(可重新分類至損益之項目)		
可供出售金融資產價值變動，扣除稅項	—	2,165
分佔以權益法入賬之投資之其他全面收益	81	2,391
外幣換算差額	<u>457</u>	<u>(695)</u>
(不可重新分類至損益之項目)		
通過其他綜合收益按公允價值計算的金融資產公允價值變動，扣除稅項	(383)	—
年度其他全面收益，扣除稅項	<u>155</u>	<u>3,861</u>
年度全面收益總額	<u>66,702</u>	<u>40,910</u>
以下人士應佔利潤：		
本公司股東	37,390	24,372
非控股權益	<u>29,157</u>	<u>12,677</u>
	<u>66,547</u>	<u>37,049</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	37,502	27,432
非控股權益	<u>29,200</u>	<u>13,478</u>
	<u>66,702</u>	<u>40,910</u>
年內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	10	<u>2.849</u>
		<u>1.833</u>
— 每股攤薄盈利	10	<u>2.765</u>
		<u>1.795</u>

綜合資產負債表

		2018年 12月31日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		40,794	32,898
土地使用權		9,466	7,935
投資物業		162,322	151,950
商譽		1,595	1,402
無形資產		424	253
應收貿易賬款及其他應收款項	12	6,029	4,352
預付款項	13	1,677	1,202
以權益法入賬之投資		67,046	30,376
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產		1,570	—
透過損益按公平值列賬之金融資產		8,965	—
可供出售金融資產		—	4,565
遞延所得稅資產		4,389	3,872
		<u>304,277</u>	<u>238,805</u>
流動資產			
存貨		—	126
可供出售金融資產		—	1,520
開發中物業		971,802	851,363
持作出售竣工物業		121,971	102,158
應收貿易賬款及其他應收款項	12	123,141	120,782
合約成本		3,587	—
預付款項	13	138,752	146,923
可收回所得稅		11,116	9,203
透過損益按公平值列賬之金融資產		1,173	3,150
受限制現金		74,845	135,714
現金及現金等值物		129,364	152,008
		<u>1,575,751</u>	<u>1,522,947</u>
資產總值		<u>1,880,028</u>	<u>1,761,752</u>

		2018年 12月31日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 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		1,205	1,270
其他儲備		65,998	57,292
保留盈利		<u>65,792</u>	<u>56,210</u>
		132,995	114,772
非控股權益		<u>175,631</u>	<u>127,436</u>
權益總額		<u><u>308,626</u></u>	<u><u>242,208</u></u>
負債			
非流動負債			
借款		354,857	376,244
衍生金融負債		5,647	2,840
其他應付款項	14	1,543	4,049
遞延所得稅負債		<u>49,899</u>	<u>51,556</u>
		411,946	434,689
流動負債			
借款		318,285	356,381
應付貿易賬款及其他應付款項	14	554,313	399,459
合約負債		185,586	—
預收客戶墊款		—	267,555
即期所得稅負債		<u>101,272</u>	<u>61,460</u>
		1,159,456	1,084,855
負債總額		<u><u>1,571,402</u></u>	<u><u>1,519,544</u></u>
權益及負債總額		<u><u>1,880,028</u></u>	<u><u>1,761,752</u></u>

現金流量資料

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
年度利潤	66,547	37,049
調整非現金項目／所得稅開支／具有投資或 融資現金流影響的其他項目／營運資金變動	<u>68,800</u>	<u>(116,951)</u>
經營所得／(所用)現金淨額	135,347	(79,902)
已付所得稅	(25,510)	(16,999)
已付利息	<u>(55,088)</u>	<u>(54,072)</u>
經營活動所得／(所用)現金淨額	54,749	(150,973)
投資活動所用現金淨額	(60,363)	(47,482)
融資活動(所用)／所得現金淨額	<u>(17,651)</u>	<u>152,913</u>
現金及現金等值物減少淨額	(23,265)	(45,542)
年初現金及現金等值物	152,008	198,420
現金及現金等值物匯兌收益／(虧損)	<u>621</u>	<u>(870)</u>
年終現金及現金等值物	<u><u>129,364</u></u>	<u><u>152,008</u></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、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2019年3月26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、可供出售金融資產、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2018年1月1日所採納之新訂及經修訂準則

本集團以下準則之修訂於2018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9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第2號(修訂)	股份付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂)	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用 香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司及合營企業的投資
香港財務報告準則第40號(修訂)	於投資物業的投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第22號	外幣交易及預付對價

除附註3所披露採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15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19號(修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
香港財務報告準則第9號(修訂)	具有負補償的預付款功能 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
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 ³
2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則之改進 ¹
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 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2021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，除香港財務報告準則第16號外，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。

香港財務報告準則第16號

本集團為若干辦公室及樓宇的承租人，現入賬為香港會計準則第17號項下的經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，承租人須於資產負債表就所有租賃合約確認反映未來租賃付款及使用權資產的租賃負債。承租人亦須於收益表中呈報租賃負債的利息開支及資產使用權的折舊。與香港會計準則第17號項下的經營租賃相比，此將不僅改變開支分配，亦改變各租期內確認的開支總額。結合使用權資產的直線折舊及租約負債應用的實際利率法將導致租約首年在損益扣賬的總開支較高，以及開支於租約年期後期有所減少。新準則就若干短期租約及低值資產租約提供選擇性豁免，但僅適用於承租人。本集團預期將於2019年1月1日開始的財政年度應用新準則。

3 會計政策變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號客戶合約收益對本集團財務報表的影響。

(a) 對財務報表的影響

本集團按經修訂追溯方法採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，無須重列比較資料。因此，因新會計政策產生之重新分類及調整結果並未反映於2017年12月31日之經重列資產負債表中，但於2018年1月1日的期初資產負債表中確認。

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具—採納之影響

香港財務報告準則第9號取代了香港會計準則第39號關於金融資產和金融負債的確認、分類與計量、金融工具終止確認、金融資產減值與對沖會計處理的相關規定。

自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號金融工具導致會計政策出現變動及對本集團截至2018年1月1日的權益作出調整。

採納香港財務報告準則第9號之影響如下：

金融工具之分類及計量

於2018年1月1日，因金融工具之分類及計量而對本集團權益作出的調整如下：

於2018年1月1日	儲備 人民幣百萬元	保留盈利 人民幣百萬元	非控股權益 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
期初結餘—香港會計準則第39號	57,292	56,210	127,436	240,938
應收貿易賬款及其他應收款項撥備增加，扣除稅項	—	(534)	(229)	(763)
— 應收貿易賬款及其他應收款項撥備增加	—	(712)	(305)	(1,017)
— 有關減值撥備之遞延稅項資產增加	—	178	76	254
由可供出售投資重新分類為透過損益按公平值列賬之金融資產	82	(82)	—	—
期初結餘—香港財務報告準則第9號	<u>57,374</u>	<u>55,594</u>	<u>127,207</u>	<u>240,175</u>

管理層已對本集團於香港財務報告準則第9號初始應用日(即2018年1月1日)所持有金融資產的商業模式及和現金流量的合約條款進行評估，並將其金融工具分類為適當香港財務報告準則第9號類別，即其後按公平值(計入其他全面收益或計入損益)及攤銷成本計量之金融工具。此重新分類之主要影響如下：

於2018年1月1日	可供出售 金融資產 (「可供出售」) 人民幣百萬元	透過 其他全面收益 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」) 人民幣百萬元	透過損益按 公平值列賬 之金融資產 (「透過損益按 公平值列賬」) 人民幣百萬元	其他應收款項 人民幣百萬元
期初結餘—香港會計準則第39號	6,085	—	—	—
將上市股票證券由可供出售重新分類為透過其他全面收益按公平值列賬	(2,362)	2,362	—	—
將上市股票證券由可供出售重新分類為透過損益按公平值列賬	(279)	—	279	—
將非上市股票證券由可供出售重新分類為透過其他全面收益按公平值列賬	(1,278)	1,278	—	—
將非上市投資由可供出售重新分類為透過其他全面收益按公平值列賬	(2,146)	2,146	—	—
將非上市投資由可供出售重新分類為其他應收款項	(20)	—	—	20
期初結餘—香港財務報告準則第9號	<u>—</u>	<u>5,786</u>	<u>279</u>	<u>20</u>

此重新分類對本集團權益之主要影響如下：

於2018年1月1日	可供 出售儲備 人民幣百萬元	透過其他 全面收益 按公平值 列賬之儲備 人民幣百萬元	保留盈利 人民幣百萬元
期初結餘—香港會計準則第39號	(838)	—	—
將上市股票證券由可供出售重新分類為透過 其他全面收益按公平值列賬	733	(733)	—
將上市股票證券由可供出售重新分類為透過 損益按公平值列賬	82	—	(82)
將非上市股票證券由可供出售重新分類為透過 其他全面收益按公平值列賬	6	(6)	—
將非上市投資由可供出售重新分類為透過 其他全面收益按公平值列賬	17	(17)	—
期初結餘—香港財務報告準則第9號	—	(756)	(82)

由於新規定僅影響指定按公平值計入損益之金融負債之會計處理方法，而本集團除衍生金融工具外並無任何該等負債，故不會影響本集團金融負債之會計處理方法。終止確認之規則已自香港會計準則第39號：確認及計量轉移且並無變動。

金融資產減值

本集團有兩類攤銷成本計量之金融資產在香港財務報告準則第9號新預期信貸虧損模型的範圍內：

- 應收貿易賬款
- 其他應收款項

本集團根據香港財務報告準則第9號修訂其有關該等類別資產之減值方法。

(i) 應收貿易賬款

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法為預期儲貸虧損計提撥備，該準則允許所有應收貿易賬款採用全期預期虧損撥備。

於2018年1月1日，已就並非評估為低信貸風險之應收貿易賬款於保留盈利中確認人民幣108百萬元。

(ii) 其他應收款項

按攤銷成本計量之其他應收款項包括其他應收第三方及關聯方之款項。本集團已根據十二個月預期虧損法評估該等應收款項之預期信貸虧損。

於2018年1月1日，已就並非評估為低信貸風險之其他應收款項於保留盈利中確認人民幣909百萬元。

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具—會計政策

投資及其他金融資產

分類

- 其後按公平值計量(計入其他全面收益或計入損益)之金融資產，及
- 按攤銷成本計量之金融資產。

有關分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

對於按公平值計量之金融資產，其收益及虧損將計入損益或其他全面收益。對於非持作買賣之權益工具投資，分類取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤回選擇將其入賬為按公平值計入其他全面收益之權益工具。

僅當管理該等資產之業務模式發生變化時，本集團方會對債務投資進行重新分類。

計量

於初始確認時，本集團按金融資產之公平值另加(倘金融資產並非按公平值計入損益)直接歸屬於收購金融資產之交易成本計量金融資產。按公平值計入損益之金融資產之交易成本於損益賬支銷。

在確定具有嵌入式衍生工具之金融資產之現金流量是否僅為支付本金及利息時，需從金融資產的整體作考慮。

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘持作收回合約現金流量之資產之現金流量僅為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。倘債務投資於其後按攤銷成本計量，且並非對沖關係之一部分，則其收益或虧損在該資產終止確認或減值時於綜合全面收益表中進行確認。該等金融資產之利息收入採用實際利率法計入其他收入。
- 透過其他全面收益按公平值列賬：持作收回合約現金流量及出售金融資產之資產，倘該等資產現金流量僅指支付之本金及利息，則透過其他全面收益按公平值計量。賬面值之變動乃計入其他全面收益，惟於損益確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損除外。在金融資產終止確認時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並確認為其他收益/(虧損)。該等金融資產之利息收入乃按實際利率法計入其他收入。

- 透過損益按公平值列賬：未達攤銷成本標準或未透過其他全面收益按公平值列賬之資產乃透過損益按公平值計量。倘債務投資於其後透過損益按公平值計量，且並非對沖關係之一部分，則其收益或虧損在該資產終止確認或減值時於綜合全面收益表中進行確認，並在產生期間按「透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值收益或虧損」於綜合全面收益表中作為單獨項目呈列。

權益工具

本集團按公平值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益列報權益投資之公平值收益及虧損，終止確認投資後，概無後續重新分類公平值收益及虧損至損益。當本集團有權收取股息付款時，該等投資之股息繼續於損益確認為其他收入。

透過損益按公平值計量之金融資產公平值變動在適用的情況下於損益確認為其他收益／(虧損)。透過其他全面收益按公平值列賬之權益投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不會因公平值其他變動而分開列報。

減值

本集團對有關其按攤銷成本列賬及透過其他全面收益按公平值列賬之債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用之減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就應收貿易賬款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其要求全期預期虧損自首次確認應收款項起予以確認。就其他應以款項而言，本集團應用12個月預期虧損方法以評估預期信貸虧損。

(d) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益—採納之影響

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建造合約」中涉及收入和成本的確認、分類及計量。

自2018年1月1日起，本集團已採納香港財務報告準則第15號客戶合約收益，導致會計政策變更。

採納香港財務報告準則第15號之影響如下：

與客戶合約有關之資產及負債之呈列

本集團已於2018年1月1日進行重新分類，以與香港財務報告準則第15號所用術語保持一致：

- 將獲得合約的額外成本及與履行合約直接相關的成本(例如同銷售佣金)資本化並計入合約成本。
- 就房地產開發活動確認之進度賬單合約負債乃於過往呈列為預收客戶墊款。

銷售物業之會計處理

根據香港財務報告準則第15號，就本集團因合約原因沒有其他替代用途之物業，且倘本集團有可強制執行其權利就累計至今已完成之履約部分向客戶收取款項，則本集團將根據計量進度之輸入方式按已完成履約義務之時段確認收益。

截至2018年12月31日止年度，本集團已評估對迄今已完成履約之客戶之付款概無可強制執行的權利。因此，採納香港財務報告準則第15號不會對銷售物業之收益確認時間產生影響。

重大融資成分之會計處理

對於客戶支付款項與承諾之物業或服務控制權轉移之間之期限超過一年的合約，合約的交易價格及自銷售竣工物業之收益金額因包含融資成分之影響(如重大)而進行調整。截至2018年12月31日止年度，本集團已評估並認為融資組成部分之影響並不重大。

取得合約所產生成本之會計處理

根據香港財務報告準則第15號，直接歸屬於取得合約之成本，例如印花稅及銷售佣金(如可收回)將資本化並記錄為合約成本。

(e) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益一會計政策

銷售物業

收益乃於資產之控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於該合約之法律規定，資產控制權可經過一段時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中滿足下列條件，資產之控制權將經過一段時間轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；或
- 本集團創建並提升客戶所控制之資產；或
- 並無創建對本集團而言有其他用途之資產，而本集團可強制執行其權利收回累計至今已完成履約部分之款項。

倘資產之控制權經過一段時間轉移，收益將按合約內已完成履約責任之進度進行確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權之時間點確認。

完成履約責任之進度乃基於本集團為完成履約責任之付出或投入，經參考各合約直至報告期末所產生合約成本佔總預測成本之百分比計量。

對於物業控制權於某一時間點轉移之轉移物業銷售合約，收益於客戶實質管有或取得竣工物業之法定所有權且本集團擁有收取付款之現有權利及可能收取代價時進行確認。

釐定交易價格時，倘融資成分之影響重大，則本集團調整承諾之代價金額。

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。其他業務主要包括酒店運營、互聯網業務及健康業務。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公平值損益、衍生金融負債之公平值損益、透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產／可供出售金融資產股息收入、出售透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產／可供出售金融資產損益以及融資成本及收益並未計入各營運分部的業績。

截至2018年12月31日止年度的收入包括物業銷售、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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
銷售物業	452,764	302,384
租金收入	1,178	811
物業管理服務	4,067	3,024
其他業務	8,187	4,803
	<u>466,196</u>	<u>311,022</u>

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

截至2017年12月31日止年度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	302,384	1,019	4,395	25,712	333,510
分部間收入	—	(208)	(1,371)	(20,909)	(22,488)
收入	<u>302,384</u>	<u>811</u>	<u>3,024</u>	<u>4,803</u>	<u>311,022</u>
分佔聯營公司除稅後利潤	4	—	—	1,198	1,202
分佔合營企業除稅後利潤	26	—	—	174	200
分部業績	83,496	9,353	559	66	<u>93,474</u>
透過損益按公平值列賬之金 融資產之公平值虧損					(437)
衍生金融負債之公平值虧損					(820)
可供出售金融資產之股息收 入					364
出售可供出售金融資產虧損					(7,191)
融資成本淨額					<u>(7,917)</u>
除所得稅前利潤					77,473
所得稅開支					<u>(40,424)</u>
年度利潤					<u>37,049</u>
折舊及攤銷	1,097	—	12	885	1,994
投資物業公平值收益	<u>—</u>	<u>8,513</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,513</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：					
於聯營公司之權益	2,256	—	—	29,447	31,703
於合營企業之權益	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>

於2017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	1,492,472	151,950	2,816	92,204	1,739,442
未分配資產					<u>22,310</u>
資產總值					<u><u>1,761,752</u></u>
分部資產包括：					
於聯營公司之權益	1,943	—	—	11,429	13,372
於合營企業之權益	874	—	—	16,130	17,004
分部負債	617,493	—	2,556	51,014	671,063
未分配負債					<u>848,481</u>
負債總額					<u><u>1,519,544</u></u>
資本開支	<u>3,645</u>	<u>15,689</u>	<u>24</u>	<u>6,169</u>	<u>25,527</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、土地使用權、在建物業、待售已竣工物業、應收款項、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、可供出售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、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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
分部資產	1,852,815	1,739,442
未分配：		
可收回所得稅	11,116	9,203
遞延所得稅資產	4,389	3,872
透過其他綜合收益按公平值列賬之金融資產	1,570	—
可供出售金融資產	—	6,085
透過損益按公平值列賬之金融資產	10,138	3,150
綜合資產負債表所示資產總值	<u>1,880,028</u>	<u>1,761,752</u>

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
分部負債	741,442	671,063
未分配：		
即期所得稅負債	101,272	61,460
遞延所得稅負債	49,899	51,556
借款	673,142	732,625
衍生金融負債	5,647	2,840
綜合資產負債表所示負債總額	<u>1,571,402</u>	<u>1,519,544</u>

並無自任何單個外部客戶取得重大收入(2017年：無)。

5 其他收益／（虧損）淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
出售附屬公司收益／（虧損）	2,198	(1)
出售合營企業及聯營公司（虧損）／收益	(138)	121
出售可供出售金融資產虧損（附註(a)）	—	(7,191)
匯兌收益淨額	585	1,049
	<u>2,645</u>	<u>(6,022)</u>

(a) 於2017年6月9日，本集團出售其於萬科企業股份有限公司的全部投資，總代價約為人民幣29,200百萬元，產生虧損人民幣7,176百萬元。

6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
利息收入	3,884	4,078
沒收客戶定金	766	592
出售投資物業的收益	106	168
透過其他綜合收益按公平值列賬之金融資產之股息收入	320	—
可供出售金融資產股息收入	—	364
管理及諮詢服務收入	1,100	—
其他	518	345
	<u>6,694</u>	<u>5,547</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	
	2018年 人民幣百萬元	2017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	285,890	189,311
稅項及其他徵稅	2,590	4,701
僱員福利開支	16,649	11,593
僱員福利開支—包括董事酬金	24,221	17,259
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	(7,572)	(5,666)
廣告開支	7,943	10,011
銷售佣金	3,401	1,615
折舊	2,120	1,772
攤銷	493	222
核數師酬金	38	32
—核數服務	35	29
—非核數服務	3	3
經營租賃開支	617	498
待售物業之撇減	462	350
金融資產減值虧損	137	70
捐獻	3,793	4,181

8 融資成本淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
利息開支		
—銀行及其他借款	(48,381)	(44,443)
—優先票據	(5,105)	(4,511)
—可換股債券	(1,097)	—
—中國債券	(3,344)	(3,825)
—減：資本化利息	49,935	45,053
	(7,992)	(7,726)
借款匯兌(虧損)/收益	(6,244)	1,010
其他融資成本	(387)	(1,201)
	(14,623)	(7,917)

9 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
即期所得稅		
— 香港利得稅	18	33
— 中國企業所得稅	36,232	22,633
— 中國土地增值稅	27,267	18,811
	<u>63,517</u>	<u>41,477</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(2,417)	(393)
— 中國土地增值稅	(882)	(660)
	<u>(882)</u>	<u>(660)</u>
	<u>60,218</u>	<u>40,424</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%(2017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%(2017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	
	2018年	2017年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	37,390	24,372
已發行普通股加權平均數(百萬股)	13,125	13,296
每股基本盈利(人民幣)	<u>2.849</u>	<u>1.833</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	
	2018年	2017年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣百萬元)	37,390	24,372
可換股債券調整(人民幣百萬元)	<u>300</u>	<u>—</u>
	37,690	24,372
已發行普通股加權平均數(百萬股)	13,125	13,296
購股權和可換股債券調整(百萬股)	<u>506</u>	<u>284</u>
	13,631	13,580
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(百萬股)	<u>13,631</u>	<u>13,580</u>
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>2.765</u>	<u>1.795</u>

11 股息

董事會並不建議於2019年3月26日派付截至2018年12月31日止年度的末期股息，並計劃於2019年7月另行召開會議以評估派付截至2018年12月31日止年度的末期股息。

董事會已於2018年10月19日宣派截至2017年12月31日及2016年12月31日止年度的每股人民幣1.13元、總額為人民幣14,802百萬元的末期股息。

12 應收貿易賬款及其他應收款項

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
應收貿易賬款(a)	37,239	27,406
其他應收款項(b)	<u>91,931</u>	<u>97,728</u>
	129,170	125,134
減：應收貿易賬款及其他應收款項非即期部分	<u>(6,029)</u>	<u>(4,352)</u>
即期部分	<u><u>123,141</u></u>	<u><u>120,782</u></u>
(a) 應收貿易賬款		

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
應收貿易賬款	37,413	27,437
減：減值準備計提	<u>(174)</u>	<u>(31)</u>
應收貿易賬款淨值	37,239	27,406
減：非即期部分	<u>(4,722)</u>	<u>(4,352)</u>
即期部分	<u><u>32,517</u></u>	<u><u>23,054</u></u>

於截至2018年12月31日止年度，損失之人民幣35百萬元(2017年：人民幣23百萬元)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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
90天以內	22,339	6,500
90天以上及180天以內	3,023	4,039
180天以上及365天以內	4,193	4,477
365天以上	<u>7,858</u>	<u>12,390</u>
	<u><u>37,413</u></u>	<u><u>27,406</u></u>

已逾期應收貿易賬款賬齡分析如下：

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
90天以內	233	198
90天以上及180天以內	141	146
180天以上及365天以內	226	419
365天以上	<u>642</u>	<u>360</u>
	<u>1,242</u>	<u>1,123</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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
其他應收款項		
— 聯營公司	—	20
— 合營公司	17,470	5,494
— 非控股權益 (附註(a))	10,060	9,350
— 透過互聯網金融平台促成之第三方貸款 (附註(b))	10,862	40,043
— 其他應收第三方款項 (附註(c))	<u>55,077</u>	<u>43,348</u>
	93,469	98,255
減：減值準備計提	<u>(1,538)</u>	<u>(527)</u>
其他應收款項淨值	<u>91,931</u>	<u>97,728</u>
減：非即期部分	<u>(1,307)</u>	—
其他應收款項淨值	<u>90,624</u>	<u>97,728</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2018年12月31日，損失之人民幣102百萬元(2017年：人民幣47百萬元)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2018年及2017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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
預付增值稅及其他徵稅	13,436	10,906
預付款項及向第三方墊款	126,993	137,219
—收購土地使用權	97,556	104,674
—收購附屬公司	25,371	27,065
—其他	4,066	5,480
	<u>140,429</u>	<u>148,125</u>
減：非即期部分		
—收購物業、廠房及設備的預付款項	<u>(1,677)</u>	<u>(1,202)</u>
	<u><u>138,752</u></u>	<u><u>146,923</u></u>

14 應付貿易賬款及其他應付款項

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
應付貿易賬款—第三方	423,648	257,459
其他應付款項：	104,111	131,994
—合營公司	11,204	485
—公司股東	141	—
—非控股權益(附註a)	9,731	19,301
—合併投資實體單位持有人(附註b)	697	3,333
—互聯網金融業務產品持有人	10,062	41,060
—收購土地使用權應付代價	31,516	38,211
—收購附屬公司應付代價	9,191	12,670
—收購聯營公司應付代價(附註c)	4,034	—
—第三方(附註d)	27,535	16,934
應計費用	7,066	3,603
應付薪金	2,558	2,212
其他應付稅項	18,473	8,240
	555,856	403,508
減：非即期部分		
其他應付款項：	(1,543)	(4,049)
—非控股權益(附註a)	—	(615)
—合併投資實體單位持有人(附註b)	—	(3,333)
—收購一間聯營公司應付代價	(1,543)	—
—第三方	—	(101)
即期部分	554,313	399,459

- (a) 該款項包括若干來自非控股權益的現金墊款約人民幣257百萬元(2017年：人民幣211百萬元)，按10.4%(2017年：10%)的平均年利率計息，並須根據個別協議還款。
- (b) 該款項包括若干來自合併投資實體單位持有人的現金墊款約人民幣697百萬元(2017年：人民幣3,333百萬元)，按9.6%(2017年：9.6%)的平均年利率計息及於2019年償還。
- (c) 該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。
- (d) 金額主要指按金及暫行收款。

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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
1年內	378,322	226,564
1年以上	<u>45,326</u>	<u>30,895</u>
	<u>423,648</u>	<u>257,459</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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
—以人民幣列值	549,935	402,881
—以其他貨幣列值	<u>5,921</u>	<u>627</u>
	<u>555,856</u>	<u>403,508</u>

業務回顧

2018年，於世界經濟波折起伏之際，中國經濟運行保持總體平穩、穩中有進的發展態勢，展示出強大韌勁和巨大潛力：國內生產總值超過90萬億元人民幣，同比增長6.6%；經濟總量穩居世界第二位；中國經濟增長對世界經濟增長的貢獻率接近30%。

在穩中求進和供給側結構性改革的經濟基調下，中央始終堅持「因城施政、分類調控」，逐步完善房地產調控長效機制，抑制非理性需求。2018年下半年，中國房地產市場基本結束高增長勢頭，一二線和三四線城市市場漲跌互現，而整體成交數據仍維持慣性，保持高位運行：全年商品房銷售額近15萬億元、同比增長12.2%，其中商品住宅12.6萬億元、同比增長14.7%；庫存持續下行，期末待售面積5.2億平方米、同比減少11.0%，商品住宅待售面積2.5億平方米，同比減少16.8%；同時，市場集中度進一步提升，百強房企市佔率58.1%，同比增長10.6個百分點¹。

面對紛繁複雜的國內外形勢和行業競爭，董事局提出「新恒大、大戰略、大格局」戰略構想，堅定不移實施「規模+效益型」發展模式，低負債、低槓杆、低成本、高周轉的「三低一高」經營模式，取得歷史性成就。2018年集團經營規模適度增長，效益顯著提升，負債總額、負債率接連下降，《財富》世界500強排名位列230位，大幅上升108位。同時，經過多年規劃與探索，集團的多元化佈局已全面完成，形成了以房地產開發為基礎，文化旅遊、健康養生管理產業為兩翼，高科技產業為龍頭的產業佈局。

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

2018年，集團的合約銷售金額為人民幣5,513.4億元，同比增長10.1%；銷售面積5,243.5萬平方米，同比增長4.2%；成交均價人民幣10,515元／平方米，同比增長5.6%。全年新開盤項目173個，分佈於深圳、重慶、成都、合肥、天津、長沙、昆明、貴陽、石家莊、瀋陽、佛山、無錫、東莞等數十個城市；在售項目累計達到829個，分佈於227個城市。

¹ 數據來源：中指研究院

集團銷售業績的穩定增長，得益於始終堅持「規模+效益型」發展模式、提升產品附加值，得益於規模龐大的在售項目和可售貨量；此外集團落實靈活進取的銷售策略，有效抵禦全年市況的反覆波動，實現成交均價持續上升，為保持利潤率水平奠定了基礎。

繼續堅持標準化運營，盈利能力大幅提升

2018年，集團展現出強大的盈利能力。全年剔除匯兌損益的淨利潤為人民幣722.1億元，同比增長106.4%；剔除匯兌損益的淨利潤為15.5%，同比上升4.2個百分點。

上述業績的取得，主要得益於集團堅持標準化運營及集約化採購。一方面以大規模精品化開發，不斷提升產品性價比和產品品質，獲得合約銷售價格持續上升；另一方面以更強大品牌及成本控制措施，繼續從土地購買源頭上控制成本，又憑藉供應商戰略聯盟，實施集中採購、集中招投標，進一步控制採購成本、工程成本。

更加注重效益和增長質量，適度補充優質土地儲備

2018年，集團堅持「規模+效益型」發展模式，堅持降低負債率，新購土地儲備更為審慎務實。2018年共計購得土地儲備105幅，並就現有22個項目進一步購買周邊土地，土地購買同比有所減少。新購項目主要分佈於杭州、成都、重慶、鄭州、太原、石家莊、瀋陽、蘭州、南寧、烏魯木齊、無錫、佛山、清遠、惠州等一二線及三線城市。新購土地儲備建築面積4,993萬平方米，平均樓面地價人民幣1,611元/平方米。

截至2018年12月31日，集團總土地儲備項目811個，分佈於中國228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。集團土地儲備總規劃建築面積3.03億平方米，土地儲備原值為人民幣4,962億元，平均樓面地價1,635元/平方米。其中一二線城市土地儲備原值達人民幣3,285億元，佔比66%，平均樓面地價人民幣2,040元/平方米，三線城市土儲原值人民幣1,677億元，佔比34%，平均樓面地價人民幣1,178元/平方米。

上述土地儲備中，未付款金額約為人民幣955億元，其中2019年到期應付人民幣約455億元，2020年到期應付人民幣約286億元，2021年及之後到期應付人民幣約214億元。

未納入土地儲備的舊改等項目，總規劃建築面積約7,777萬平方米，其中深圳的45個項目，規劃建築面積達2,903萬平方米)。

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。本年度新開工面積7,567萬平方米；於2018年12月31日，集團在建項目714個，在建工程面積1.35億平方米，同比增長2.6%；本年度累計598個項目部分或全部竣工，竣工面積7,225萬平方米，同比增長60.1%。

2018年內，集團共計666個項目實現交樓，交樓金額4,527.6億元。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。

通過綜合措施，大幅降低債務水平及負債率

集團全面貫徹「三低一高」經營模式，主要通過控制新購土地儲備、控制費用、努力擴大盈利規模增加權益、利用自有資金提前清償部分高息借貸等方式，實現總負債水平及負債率同比大幅下降。

於本年度末，本集團淨資產增至人民幣3,086.3億元，較2017年底增長27.4%；淨負債率降至151.9%，較2017年底降低31.8個百分點；總借貸水平較2017年底下降人民幣595億元，降幅為8.1%。

全面完成多元化產業佈局，構築起集團發展新動能

恒大旅遊集團經過9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」大型童話神話樂園。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，力爭2021年起陸續實現開業；恒大水世界由恒

大篩選全球現有170多項水上游樂項目，組成最受遊客歡迎的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2-3年力爭在全國佈局20-30個；中國海南海花島目前各業態外立面均已完工，正緊鑼密鼓地進行室內裝修及設備安裝工作，計劃2020年盛大開業。

恒大健康集團經過近5年調研和探索，著重打造填補中國空白的養生養老拳頭產品「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」，為會員提供全週期、高品質、多維度的健康服務，目前已佈局12個恒大養生谷，未來三年計劃實現佈局50個以上，服務於恒大健康會員。博鰲恒大國際醫院為恒大首個國際醫院，是美國哈佛大學附屬教學醫院布萊根醫院在美國外的唯一附屬醫院，現已正式開業。

恒大已完成佈局新能源汽車全產業鏈，力爭3-5年成為世界規模最大、實力最強的新能源汽車集團之一。在整車研發製造方面，入主瑞典國家電動汽車有限公司(NEVS)，獲得薩博汽車的核心技術；與世界頂級豪華車製造商Koenigsegg組建合資公司(NEVS控股65%)，獲得強大的超級豪華整車研發製造能力；在動力電池方面，入主卡耐公司，獲得日本頂尖技術，擁有行業前三的動力電池產能；在輪轂電機方面，入主荷蘭e-Traction，擁有世界最先進的輪轂電機技術，已達到量產並在國際廣泛應用；在汽車銷售方面，本集團入股廣匯集團，擁有世界最大汽車銷售渠道。恒大新能源汽車天津基地計劃今年6月份全面投產。

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，當前世界經濟增長動能有所減弱，不確定性不穩定性因素增多、下行風險加大，貿易保護主義升溫更加劇了全球GDP增速下降的風險。中國則將在經濟發展新常態下，堅持穩中求進工作總基調，矢志推進供給側改革，培育新的發展動能、增強持續增長動力。

董事局堅信，新經濟、消費升級等新趨勢將在更廣闊的縱深下，惠及中國和世界。中國經濟的行穩致遠，亦將令房地產行業保持平穩健康發展；預期中國政府將保持房地產市場調控政策的連續性和穩定性，繼續實施房地產市場分類調控，加快建立和完善促進市場平穩健康發展的長效機制，防範化解房地產市場風險。

董事局立足對世界經濟、中國經濟以及房地產行業趨勢的深刻分析，將繼續堅定不移實施「規模+效益型」發展模式，繼續堅定不移實施「三低一高」經營模式，夯實房地產基礎，加快拓展旅遊集團、健康集團業務規模，加快推進新能源汽車、新能源科技等重大項目產業化。

管理層討論及分析

整體表現

本集團本年度收入為人民幣4,662.0億元(2017年：人民幣3,110.2億元)，同比上升49.9%。毛利為人民幣1,689.5億元(2017年：人民幣1,122.6億元)，同比上升50.5%。

本年度的核心業務利潤為人民幣783.2億元，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、處置金融工具之損益、捐贈及部分其他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16.8%，較2017年的13.0%上升3.8個百分點。

收入

本年度收入為人民幣4,662.0億元，較2017年上升49.9%。其中，物業發展部份收入增加49.7%至人民幣4,527.6億元。增長主要由於確認銷售物業面積較2017年增加50.7%，而物業平均銷售價格與2017年基本持平。物業管理收入達人民幣40.67億元，較2017年增加34.5%。主要由於本集團於2018年提供管理服務的面積增加。投資物業收入達人民幣11.78億元，增長45.3%，主要由於我們於出租安排項下的投資物業數目增加，租金收入因此增加。

毛利

本集團2018年毛利為人民幣1,689.5億元，較2017年增加50.5%。本年度毛利增加主要由於交付物業面積較2017年增長50.7%。但因每平米的物業平均銷售價格和物業的每平米平均成本與2017年基本持平。因此，2018年的毛利率為36.2%，比2017年上升0.1個百分點。

投資物業公平價值收益

本集團的年內投資物業公平價值收益為人民幣13.4億元，較2017年下降84.2%。主要原因是曆年持有的投資物業公平價值在2018年增長不大。本集團的投資物業主要包括建築面積約905萬平方米的居住社區商業裙樓、寫字樓及約38萬個車位。

其他收益／(虧損)，淨額

年內其他收益淨額為人民幣26.5億元。主要是出售附屬公司的收益。去年的其他虧損淨額為人民幣60.2億元，主要由於出售萬科A股虧損人民幣71.8億元、匯兌收益及出售聯營公司收益的綜合影響。

銷售及營銷成本

年內，本集團銷售及營銷成本由2017年的人民幣172.1億元上升至人民幣180.9億元，主要由於合約銷售額增加10.1%，2018年的廣告和推廣費用比2017年多。2018年合約銷售及營銷成本與合約銷售額的比率為3.3%，較2017年下跌0.1個百分點，主要因為本集團於2018年繼續實施一系列的成本控制措施，以避免超出按合約銷售額而定的預算。同時，也通過互聯網銷售渠道進行更多推廣活動，充分利用本集團自行研發的手機應用程式「恒房通」推廣物業銷售，節約了費用。

行政費用

於2018年，本集團的行政費用由2017年的人民幣122.5億元上升至今年的人民幣148.1億元，主要由於本集團於2018年內在全國持續擴充業務規模，行政管理方面的僱員薪酬總額也有增加。

借款

於2018年12月31日，本集團的借款為人民幣6,731.4億元，還款期如下。

	2018年 12月31日 (人民幣十億元)	佔借款總額 的百分比	2017年 12月31日 (人民幣十億元)	佔借款總額 的百分比
一年以內	318.3	47.3 %	356.4	48.6 %
一至兩年	181.5	27.0 %	184.8	25.2 %
兩至五年	128.0	19.0 %	145.5	19.9 %
五年以上	45.3	6.7 %	45.9	6.3 %
	673.1	100.0 %	732.6	100.0 %

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。借款平均實際年利率為8.18%，而2017年為8.09%。

外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務。住宅及投資物業極大部分位於中國大陸。然而，借款中的21.3%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。由於人民幣在2018年貶值，本集團於本年度錄得匯兌損失。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對沖任何該等貨幣風險的遠期外匯合約。

流動資金

於2018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2,042.1億元。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

2018年，集團累計合約銷售金額人民幣5,513.4億元，同比增長10.1%；銷售面積5,243.5萬平方米，同比增長4.2%；成交均價人民幣10,515元／平方米，同比增長5.6%。全年新開盤項目173個，在售項目累計達到829個，分佈於中國30個省、區、市。

下表載列集團2018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	53,254	9.66%
2	江蘇省	38,147	6.92%
3	四川省	37,171	6.74%
4	河南省	32,725	5.94%
5	山東省	31,975	5.80%
6	重慶市	31,554	5.72%
7	湖南省	25,402	4.61%
8	浙江省	25,388	4.60%
9	安徽省	24,839	4.51%
10	貴州省	24,107	4.37%
11	湖北省	23,447	4.25%
12	江西省	23,368	4.24%
13	廣西壯族自治區	18,855	3.42%
14	遼寧省	18,115	3.29%
15	山西省	16,666	3.02%
16	河北省	16,350	2.97%
17	黑龍江省	14,769	2.68%
18	內蒙古自治區	14,614	2.65%
19	海南省	13,064	2.37%
20	陝西省	11,458	2.08%
21	福建省	11,216	2.03%
22	雲南省	9,145	1.66%
23	上海市	8,449	1.53%
24	吉林省	7,785	1.41%
25	甘肅省	6,816	1.24%
26	北京市	4,120	0.75%
27	天津市	3,664	0.66%
28	新疆維吾爾族自治區	3,542	0.64%
29	寧夏回族自治區	1,107	0.20%
30	青海省	228	0.04%
合計		551,340	100.00%

房地產開發

於2018年，集團共有598個項目實現完全或部分竣工，分佈於中國30個省、區、市，竣工建築面積合計7,225萬平方米。於2018年12月31日，集團在建面積1.35億平方米，在建項目714個。

下表載列2018年集團項目的竣工面積分布情況。

省份	2018年 竣工面積 (千平方米)	佔比
廣東省	8,584	11.88%
四川省	5,849	8.10%
河南省	5,100	7.06%
江蘇省	4,274	5.92%
山東省	3,943	5.46%
重慶市	3,736	5.17%
湖北省	3,590	4.97%
安徽省	3,540	4.90%
海南省	3,534	4.89%
江西省	3,215	4.45%
湖南省	3,127	4.33%
廣西壯族自治區	2,807	3.88%
陝西省	2,189	3.03%
遼寧省	2,111	2.92%
浙江省	1,961	2.71%
山西省	1,838	2.54%
黑龍江省	1,680	2.32%
上海市	1,608	2.23%
貴州省	1,525	2.11%
福建省	1,405	1.94%
河北省	1,311	1.82%
雲南省	1,287	1.78%
吉林省	1,143	1.58%
北京市	885	1.23%
內蒙古自治區	539	0.75%
甘肅省	504	0.70%
天津市	462	0.64%
新疆維吾爾族自治區	243	0.34%
寧夏回族自治區	178	0.25%
青海省	83	0.11%
合計	<u>72,250</u>	<u>100.00%</u>

2018年，集團共計666個項目實現交付，交付金額4,527.6億元，同比增長49.7%。

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，集團秉持民生地產的理念，為普通老百姓提供高品質、高性價比的精品住宅，同時繼續實施「無理由退房」以確保購房者權益。本集團已與國內外7,362家上下游企業建立合作，進一步深化與上下游龍頭企業的戰略合作，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，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2108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，累計已捐贈到位60億元，已幫扶52.13萬人初步脫貧。於該等貧困地區中，黔西縣於2018年9月脫貧摘帽，大方縣已達到國家貧困縣退出標準，正按程序向上級申請脫貧驗收。此外，集團還在「2018年廣東扶貧濟困日」捐款5億元，用於幫扶廣東省河源市連平縣及和平縣。

教育方面，集團於2018年1月向西北農林科技大學教育發展基金會捐贈2,000萬元；4月向河南省扶貧基金會捐贈1.7億元，向中國科學院大學捐贈1,000萬元；5月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1億元；10月向武漢科技大學捐贈1億元。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。

體育方面，本集團繼續推動中國體育事業發展，恒大足球學校在2018年各項賽事中奪得冠軍19個、斬獲8項青超聯賽年度大獎；集團成功舉辦斯諾克國際A級賽事—恒大2018世界斯諾克中國錦標賽。

榮譽

於2018年，集團榮獲多項殊榮：連續三年榮登《財富》世界500強，排名躍至230名，中國500強第22位；躋身全球品牌100強，中國品牌價值20強；在「中國房地產開發企業500強」、「中國房地產百強企業」排行榜中，蟬聯第一；在社會責任方面，榮獲「中國企業社會責任特別貢獻獎」、「2018年度最具社會責任企業」、「中國房地產年度扶貧標杆企業」、「扶貧濟困傑出貢獻獎」等。集團董事局主席許家印榮獲「改革開放40年百名傑出民營企業家」，並連續八屆榮獲「中華慈善獎」。

人力資源

於2018年12月31日，集團共有員工131,694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4,710人，其中693人來自北京大學、清華大學等國內綜合排名前10的高校。

集團積極為員工開展多維度的文化建設活動，搭建培訓和人才上升、跨界及重塑渠道。為提升員工綜合素質，加強梯隊人才培養，2018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、產業集團於本年度為員工提供課堂培訓、專業講座約103,861堂次，累計培訓人數約1,530,533人次，培訓總時間約225,180小時，約2.2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2018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242.2億元（截至2017年12月31日上年度：約人民幣172.6億元）。

末期股息

由於深深房重組原因，董事會決定暫不分派2018年度末期股息，公司計劃在七月上旬再召開董事會研究分紅問題。公司將會就此發表進一步公告。公司長期的分紅政策保持穩定。

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2018年12月31日止十二個月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

本公司股東週年大會通知將按照上市規則規定的方式公佈及派發予股東。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

2018年，本公司自市場購回共160,528,000股股份。所有該等購回股份已被註銷。董事相信購回股份將有助於提高本集團及其資產及／或其每股盈利之價值淨額。本公司股份購回的詳情載列如下：

月份	購回股份數目	每股最高價格 (港元)	每股最低價格 (港元)	總購買價 (港元)
7月	160,528,000	22.05	19.26	3,361,296,720

於2018年2月14日，本公司發行2023年到期本金總額180.0億港元的4.25%有抵押擔保可換股債券(「債券」)。該等債券可按轉換價每股股份37.05港元(因股息分派而調整)轉換為本公司股份。假設該等債券按該轉換價悉數轉換，該等債券將可轉換為485,829,959股股份。該等債券在新加坡證券交易所上市及買賣。

於2018年11月6日，本公司的附屬公司景程有限公司發行(i)2020年到期本金額565,000,000美元的11%優先票據，(ii)2022年到期本金額645,000,000美元的13%優先票據及(iii)2023年到期本金額590,000,000美元的13.75%優先票據。

於2018年11月23日，景程有限公司增發2020年到期1,000,000,000美元的11%優先票據，與於2018年11月6日發行的2020年到期的11.0%原有優先票據合併後形式單一類別。

上述所有票據均於新加坡交易所上市及買賣。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2018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2019年1月25日，本公司(i)增發2020年到期1,100,000,000美元的7.0%優先票據(與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)，(ii) (2)增發2021年到期875,000,000美元的6.25%優先票據(與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(iii)增發2022年到期1,025,000,000美元的8.25%優先票據(與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)。所有債券在新加坡證券交易所上市及買賣。

於2019年3月6日，景程有限公司發行2021年到期本金額600,000,000美元的9%優先票據，該票據於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2018年12月31日止年度一直遵守標準守則。

企業管治

截至2018年12月31日止整個年度內，董事相信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，董事會主席許家印教授因其他公務而缺席本公司於2018年6月8日舉行的股東週年大會並由執行董事兼首席財務官潘大榮先生作為大會主席。

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2018年12月31日止年度的全年業績。

於聯交所網站和公司網站公布全年業績

全年業績公布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，2019年3月26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。