



中國恒大集團

CHINA EVERGRANDE GROUP

China Evergrande Group

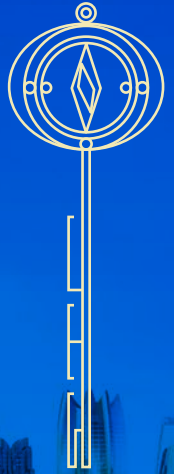
中國恒大集團

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

股份代號：3333



二零一七年
年報



全國佈局示意圖

北京

- 1 北京恒大華府
- 2 北京恒大大名都
- 3 北京恒大翡翠華庭
- 4 北京恒大濱河左岸
- 5 北京恒大麗宮
- 6 保定恒大國際溫泉旅遊城
- 7 北京恒大大京南半島
- 8 京北恒大國際文化城
- 9 承德恒大長城小鎮

上海

- 10 上海恒大華府
- 11 上海恒大御景灣
- 12 上海恒大大山首府
- 13 上海恒大大帝景
- 14 上海恒大大名都
- 15 上海恒大御瀾庭
- 16 上海恒大大江灣首府
- 17 啟東恒大大海上威尼斯
- 18 蘇州恒大童世界

廣州

- 19 廣州第三金碧花園
- 20 廣州恒大御府
- 21 廣州恒大瑒睿
- 22 廣州增城恒大大山水郡
- 23 佛山恒大御景半島
- 24 佛山恒大御景灣
- 25 佛山恒大大金名都
- 26 佛山恒大大悅府
- 27 清遠恒大大金碧天下
- 28 清遠恒大大銀湖城
- 29 清遠恒大大御溪谷

深圳

- 30 深圳蔡屋圍項目
- 31 深圳恒大國香山
- 32 深圳華強北項目
- 33 深圳恒大大天璟
- 34 深圳恒大城
- 35 深圳恒大大時尚慧谷
- 36 深圳恒大大城市之光
- 37 深圳恒大大都會廣場
- 38 東莞恒大大御景半島
- 39 東莞恒大大綠洲
- 40 深圳恒大大小桂灣
- 41 惠陽恒大大棕櫚島
- 42 惠州恒大大依山海灣
- 43 惠州恒大大帝景
- 44 惠州恒大大悅龍臺
- 45 惠州恒大大雙月長灘
- 46 惠州恒大大御龍灣
- 47 惠州恒大大將軍湖
- 48 惠州恒大大御湖郡
- 49 惠州恒大大御府

武漢

- 50 武漢恒大城
- 51 武漢恒大大名都
- 52 武漢恒大御景灣
- 53 武漢恒大御府
- 54 武漢恒大大首府
- 55 武漢恒大大嘉園
- 56 武漢恒大大龍城
- 57 武漢恒大大常青花園
- 58 武漢恒大大翡翠華庭
- 59 武漢恒大大旅遊科技城
- 60 鄂州恒大大金碧天下

長沙

- 61 長沙恒大城
- 62 長沙恒大綠洲
- 63 長沙恒大雅苑
- 64 長沙恒大江灣
- 65 長沙恒大御景半島
- 66 長沙恒大翡翠華庭
- 67 長沙恒大御景灣
- 68 長沙恒大御景天下
- 69 長沙恒大大金融廣場
- 70 長沙黃興北路項目
- 71 長沙恒大大林溪郡
- 72 長沙恒大童話世界
- 73 瀏陽恒大華府
- 74 長沙恒大大瑒悅府
- 75 長沙恒大大上林苑
- 76 長沙恒大大譽府
- 77 寧鄉恒大大御景天下城

南京

- 78 南京恒大大金碧天下
- 79 南京恒大華府
- 80 南京恒大翡翠華庭
- 81 南京恒大濱江
- 82 南京恒大大龍瑒
- 83 南京恒大大山公館
- 84 南京恒大大林溪郡
- 85 南京恒大大悅瀾灣
- 86 鎮江恒大童世界

成都

- 87 成都恒大綠洲
- 88 成都恒大大山水城
- 89 成都恒大御景半島
- 90 成都恒大大帝景
- 91 成都恒大大新城
- 92 成都曹家巷恒大印象
- 93 成都恒大大中央廣場
- 94 成都恒大大都匯華庭
- 95 成都恒大大廣場
- 96 成都恒大大天府半島
- 97 成都恒大大名城
- 98 成都恒大大天府城邦
- 99 成都恒大大錦城
- 100 成都恒大大望江華府
- 101 成都恒大大上林苑
- 102 成都恒大大未來城
- 103 成都恒大大御龍天峰
- 104 成都恒大御府
- 105 成都恒大御景
- 106 瑯峽恒大翡翠華庭
- 107 成都恒大大瑒臨閣
- 108 成都恒大大林溪郡
- 109 成都恒大大西辰綠洲
- 110 成都恒大大濱河左岸
- 111 成都恒大大金碧天下
- 112 峨眉山恒大金碧天下

杭州

- 113 杭州恒大大帝景
- 114 杭州恒大大水晶國際廣場
- 115 杭州恒大大悅龍臺



* 具體的發展戰略由恒大健康(00708.HK)上市公司規劃運營。

西安

- 116 西安恒大御景
- 117 西安恒大帝景
- 118 西安恒大江灣
- 119 西安恒大翡翠華庭
- 120 西安恒大御龍灣
- 121 西安恒大翡翠龍庭
- 122 西安恒大都市廣場
- 123 西安恒大國際城
- 124 高陵恒大雅苑
- 125 西安恒大悅龍臺

濟南

- 126 濟南恒大名都
- 127 濟南恒大綠洲
- 128 濟南恒大城
- 129 濟南恒大雅苑
- 130 濟南恒大帝景
- 131 濟南恒大翡翠華庭
- 132 濟南恒大龍奧御苑
- 133 濟南恒大奧東新都
- 134 濟南恒大睿城
- 135 濟南恒大濱河左岸
- 136 濟南恒大世紀廣場
- 137 濟南恒大華府
- 138 濟南恒大金碧新城
- 139 濟南恒大御峰
- 140 濟南恒大時代財富中心

太原

- 141 太原恒大綠洲
- 142 太原恒大名都
- 143 太原恒大山水城
- 144 太原恒大華府
- 145 太原恒大御景灣
- 146 太原恒大翡翠華庭
- 147 太原恒大濱河左岸
- 148 太原恒大雅苑
- 149 太原恒大未來城
- 150 太原恒大城
- 151 太原恒大江灣
- 152 太原恒大林語郡
- 153 太原恒大御府
- 154 太原恒大天宸

合肥

- 155 合肥恒大城
- 156 合肥恒大帝景
- 157 合肥恒大中心
- 158 合肥恒大廣場
- 159 合肥恒大水晶國際廣場
- 160 合肥恒大悅龍臺
- 161 巢湖恒大帝景
- 162 肥東恒大綠洲

南昌

- 163 南昌恒大城
- 164 南昌恒大綠洲
- 165 南昌恒大名都
- 166 南昌恒大帝景
- 167 南昌恒大翡翠華庭
- 168 南昌恒大華府
- 169 南昌恒大翡翠瓏庭
- 170 南昌恒大翡翠珺庭
- 171 南昌恒大林溪府
- 172 南昌恒大御瀾府
- 173 南昌恒大時代之光
- 174 南昌恒大悅龍臺
- 175 南昌縣蔣巷項目

福州

- 176 福州恒大山水城
- 177 福清恒大城

哈爾濱

- 178 哈爾濱恒大綠洲
- 179 哈爾濱恒大名都
- 180 哈爾濱恒大城
- 181 哈爾濱恒大帝景
- 182 哈爾濱恒大御景灣
- 183 哈爾濱恒大翡翠華庭
- 184 哈爾濱恒大珺庭
- 185 哈爾濱恒大雅苑
- 186 哈爾濱恒大國際中心
- 187 哈爾濱恒大錦苑
- 188 哈爾濱恒大丁香郡
- 189 哈爾濱恒大御峰
- 190 哈爾濱恒大御府
- 191 哈爾濱恒大中央廣場
- 192 哈爾濱恒大時代廣場
- 193 哈爾濱恒大錦城

長春

- 194 長春恒大綠洲
- 195 長春恒大城
- 196 長春恒大中心
- 197 長春恒大御景
- 198 長春恒大名都
- 199 長春恒大都市廣場
- 200 長春恒大御峰
- 201 長春恒大雅苑
- 202 長春恒大帝景
- 203 長春恒大江灣
- 204 長春恒大淨月公館
- 205 長春恒大首府
- 206 長春恒大檀溪郡
- 207 長春恒大北湖印象園
- 208 長春恒大御水莊園

瀋陽

- 209 瀋陽恒大綠洲
- 210 瀋陽恒大城
- 211 瀋陽恒大名都
- 212 瀋陽恒大雅苑
- 213 瀋陽恒大翡翠華庭
- 214 瀋陽恒大御景灣
- 215 瀋陽恒大濱江左岸
- 216 瀋陽恒大御峰
- 217 瀋陽恒大盛京印象
- 218 瀋陽恒大中央廣場
- 219 瀋陽恒大悅龍臺
- 220 瀋陽恒大頤和盛京世家
- 221 瀋陽恒大盛京珺庭
- 222 瀋陽恒大帝景

呼和浩特

- 223 呼和浩特恒大雅苑
- 224 呼和浩特恒大名都
- 225 呼和浩特恒大華府
- 226 呼和浩特恒大綠洲
- 227 呼和浩特恒大翡翠華庭

石家莊

- 228 石家莊恒大御景半島
- 229 石家莊恒大金碧天下
- 230 石家莊恒大林溪郡
- 231 石家莊恒大中央廣場
- 232 石家莊恒大十里溫塘

蘭州

- 233 蘭州恒大綠洲
- 234 蘭州恒大都市廣場
- 235 蘭州恒大山水城
- 236 蘭州恒大名都
- 237 蘭州恒大翡翠華庭
- 238 蘭州恒大帝景

西寧

- 239 西寧恒大名都

銀川

- 240 銀川恒大名都
- 241 銀川恒大御景
- 242 銀川恒大帝景
- 243 銀川恒大御景半島

鄭州

- 244 鄭州恒大綠洲
- 245 鄭州恒大名都
- 246 鄭州恒大山水城
- 247 鄭州恒大翡翠華庭
- 248 鄭州恒大悅龍臺
- 249 鄭州恒大雅苑
- 250 鄭州恒大城
- 251 新鄭恒大悅龍灣
- 252 鄭開恒大未來世界
- 253 開封恒大金碧天下
- 254 新鄉恒大御景
- 255 新鄉恒大御景

貴陽

- 256 貴陽恒大城
- 257 貴陽恒大名都
- 258 貴陽恒大雅苑
- 259 貴陽恒大翡翠華庭
- 260 貴陽恒大帝景
- 261 貴陽恒大金陽新世界
- 262 貴陽恒大中央公園
- 263 貴陽恒大中央廣場
- 264 貴陽恒大都會廣場
- 265 貴陽恒大童世界
- 266 貴陽恒大濱河左岸
- 267 貴陽恒大未來城
- 268 貴陽恒大南明御府

昆明

- 269 昆明恒大金碧天下
- 270 昆明恒大雲報華府
- 271 昆明恒大名都
- 272 昆明恒大玫瑰灣
- 273 昆明恒大濱河左岸
- 274 昆明恒大翡翠華庭

南寧

- 275 南寧恒大綠洲
- 276 南寧恒大國際中心
- 277 南寧恒大城
- 278 南寧恒大帝景
- 279 南寧恒大名都
- 280 南寧恒大華府
- 281 南寧恒大雅苑
- 282 南寧恒大御景

海口

- 283 恒大海口文化旅遊城
- 284 恒大海口灣
- 285 海口恒大外灘
- 286 海口恒大美麗沙
- 287 澄邁恒大御景灣
- 288 臨高恒大御海天
- 289 海口定安恒大御湖莊園
- 290 萬寧恒大悅瓏灣

烏魯木齊

- 291 烏魯木齊恒大綠洲
- 292 烏魯木齊恒大都市果嶺
- 293 五家渠恒大金碧天下
- 294 烏魯木齊城市之光

重慶

- 295 重慶恒大名都
- 296 重慶恒大雅苑
- 297 重慶恒大金碧天下
- 298 重慶恒大翡翠華庭
- 299 重慶恒大御景半島
- 300 重慶恒大山水城
- 301 涪陵恒大山水城
- 302 重慶恒大御景灣
- 303 重慶恒大御府
- 304 重慶恒大世紀城
- 305 重慶恒大中渝廣場
- 306 重慶恒大御龍天峰
- 307 重慶恒大中央廣場
- 308 重慶恒大翡翠灣
- 309 重慶恒大香山華府
- 310 重慶恒大新城
- 311 重慶恒大麓山湖
- 312 重慶恒大未來城
- 313 重慶恒大優活城
- 314 重慶恒大同景國際城
- 315 重慶恒大兩江總都智慧生態城
- 316 重慶恒大綠島新城
- 317 重慶恒大濱河左岸
- 318 重慶恒大悅府

天津

- 319 天津恒大綠洲
- 320 天津恒大山水城
- 321 天津恒大金碧天下
- 322 天津恒大名都
- 323 天津恒大御景半島
- 324 天津恒大帝景
- 325 天津恒大御景灣
- 326 天津恒大悅府
- 327 天津恒大花溪小鎮
- 328 天津恒大鳳凰莊園
- 329 天津恒大御府

大連

- 330 大連恒大檀溪郡
- 331 大連恒大帝景
- 332 大連恒大御景灣
- 333 大連恒大海港灣
- 334 大連恒大城市之光
- 335 大連恒大四季上東
- 336 大連恒大雅苑
- 337 大連恒大公園大道

青島

- 338 青島恒大金沙灘
- 339 青島恒大悅龍灣
- 340 青島恒大大天御龍灣
- 341 青島恒大御瀾國際

寧波

- 342 寧波恒大城市之光
- 343 寧波恒大山水城
- 344 象山恒大大海上半島
- 345 余姚恒大觀瀾府
- 346 奉化溪口項目
- 347 寧波恒大御景
- 348 寧波濱海旅遊小鎮

廈門

- 349 廈門恒大帝景

蘇州

- 350 蘇州恒大瑤睿庭
- 351 蘇州恒大悅龍灣
- 352 張家港恒大雅苑

無錫

- 353 無錫恒大綠洲
- 354 無錫恒大御瀾灣
- 355 無錫恒大悅龍灣
- 356 江陰恒大帝景
- 357 江陰恒大御景
- 358 宜興恒大東沆華庭
- 359 無錫恒大大天御
- 360 無錫恒大觀瀾府
- 361 江陰敵山灣項目
- 362 無錫恒大御景天下
- 363 無錫恒大悅龍臺
- 364 無錫恒大御瀾庭
- 365 宜興恒大御湖郡
- 366 宜興恒大山水郡

佛山

- 367 佛山恒大御景
- 368 順德恒大帝景
- 369 佛山恒大翡翠華庭
- 370 佛山恒大城
- 371 佛山恒大御湖灣
- 372 佛山恒大御湖郡
- 373 佛山恒大麗湖城
- 374 順德恒大龍江翡翠
- 375 佛山恒大山水龍盤
- 376 佛山恒大濱江御府
- 377 佛山恒大山湖郡
- 378 佛山恒大雲東海
- 379 佛山恒大御瀾庭
- 380 佛山恒大江灣
- 381 佛山恒大雅苑
- 382 佛山恒大濱江左岸

東莞

- 383 東莞恒大御景
- 384 東莞恒大翡翠華庭
- 385 東莞恒大江灣
- 386 東莞恒大濱江左岸
- 387 東莞恒大瑤庭

溫州

- 388 溫州恒大悅瀾灣
- 389 溫州恒大悅府
- 390 溫州龍港新城

泉州

- 391 泉州恒大御景灣
- 392 泉州恒大翡翠龍庭
- 393 泉州恒大都市廣場
- 394 石獅恒大名都
- 395 安溪恒大御景
- 396 泉州恒大雅苑
- 397 泉州恒大新城

南通

- 398 南通恒大御瀾庭
- 399 南通恒大悅龍灣

唐山

- 400 唐山恒大華府
- 401 唐山恒大龍庭
- 402 唐山恒大學庭
- 403 唐山恒大御海天下
- 404 唐山恒大桃花源小鎮

濰坊

- 405 濰坊恒大名都
- 406 濰坊恒大翡翠華庭

徐州

- 407 徐州恒大濱河左岸
- 408 徐州恒大林溪郡
- 409 徐州潘安湖小鎮項目

中山

- 410 中山恒大綠洲
- 411 中山恒大名都
- 412 中山恒大御府
- 413 中山恒大御景

汕頭

- 414 汕頭恒大御景灣
- 415 汕頭恒大外灘
- 416 汕頭恒大金碧江灣

珠海

- 417 珠海恒大海泉灣
- 418 珠海恒大翡翠華庭
- 419 珠海卓夫項目

三亞

- 420 三亞恒大海上帝景
- 421 三亞恒大御府

廣東省

- 422 雲浮恒大城
- 423 韶關恒大城
- 424 潮州恒大城
- 425 潮州恒大山水城
- 426 潮州恒大名都
- 427 河源恒大名都
- 428 河源恒大濱江左岸
- 429 江門恒大御景半島
- 430 恩平恒大泉都
- 431 開平恒大悅龍灣
- 432 揭陽恒大綠洲
- 433 揭陽恒大翡翠華庭
- 434 揭陽恒大華府
- 435 梅州恒大御景半島
- 436 陽江恒大海上夏威夷
- 437 陽江恒大名都
- 438 陽江恒大帝景
- 439 陽江恒大悅龍府

- 440 湛江恒大綠洲
- 441 湛江恒大帝景
- 442 惠州恒大雅苑一期
- 442 / 惠州恒大雅苑二期
- 443 肇慶恒大世紀夢幻城
- 444 肇慶恒大御湖城
- 445 肇慶恒大翡翠華庭
- 446 肇慶恒大鼎湖豪庭
- 447 肇慶恒大城
- 448 肇慶恒大綠洲

浙江省

- 449 湖州恒大悅龍灣
- 450 湖州恒大悅龍臺
- 451 湖州恒大珺庭
- 452 湖州恒大御峰
- 453 湖州安吉小鎮項目
- 454 建德恒大御湖莊園
- 455 嘉興恒大香湖左岸
- 456 嘉興恒大御景灣
- 457 衢州恒大御景半島
- 458 紹興恒大珺睿府
- 459 嵊州愛湖頭地塊
- 460 紹興恒大御瀾庭
- 461 紹興恒大未來城
- 462 紹興恒大悅龍府
- 463 紹興恒大濱江御府
- 464 紹興恒大御府
- 465 紹興恒大御景灣
- 466 台州恒大城市天地
- 467 台州恒大御景半島
- 468 舟山恒大御景灣

江蘇省

- 469 常州恒大御景沙灣項目
- 470 常州金壇區金沙灣項目
- 471 淮安恒大名都
- 472 連雲港恒大城
- 473 連雲港恒大林溪郡
- 474 連雲港恒大御峰
- 475 靖江恒大御景半島
- 476 泰州恒大華府
- 477 泰州恒大悅府
- 478 宿遷恒大華府
- 479 宿遷恒大翡翠華庭
- 480 鹽城恒大名都
- 481 鹽城恒大帝景
- 482 鹽城恒大翡翠華庭
- 483 鹽城恒大悅瀾灣
- 484 儀徵恒大濱河左岸
- 485 揚州恒大悅龍臺
- 486 揚州恒大翡翠華庭
- 487 揚州恒大華府
- 488 鎮江恒大雅苑
- 489 鎮江恒大綠洲
- 490 丹陽恒大名都
- 491 丹陽恒大城
- 492 鎮江恒大御府
- 493 鎮江恒大華府

河南省

- 494 安陽恒大綠洲
- 495 鶴壁恒大名都
- 496 焦作恒大城
- 497 開封恒大帝景
- 498 蘭考恒大帝景
- 499 洛陽恒大綠洲
- 500 漯河恒大名都
- 501 漯河恒大御景
- 502 南陽恒大帝景

- 503 南陽恒大御景灣
- 504 南陽恒大翡翠華庭
- 505 平頂山恒大名都
- 506 平頂山恒大御景半島
- 507 平頂山恒大珺睿府
- 508 濮陽恒大悅龍臺
- 509 濮陽恒大悅龍灣
- 510 商丘恒大名都
- 511 商丘恒大翡翠華庭
- 512 商丘商桐路項目
- 513 新鄉恒大珺睿府
- 514 信陽恒大名都
- 515 信陽恒大翡翠華庭
- 516 信陽恒大御景灣
- 517 許昌恒大綠洲
- 518 許昌恒大翡翠華庭
- 519 許昌恒大悅府
- 520 許昌恒大悅龍臺
- 521 周口恒大名都
- 522 太康恒大帝景
- 523 駐馬店恒大名都

河北省

- 524 滄州恒大城
- 525 滄州恒大悅府
- 526 滄州恒大童世界
- 527 邯鄲恒大名都
- 528 邯鄲恒大翡翠華庭
- 529 北海莊園
- 530 邯鄲恒大綠洲
- 531 恒大塞納河畔
- 532 邯鄲泰鴻森一期
- 532 / 邯鄲恒大龍庭二期
- 532 / 邯鄲恒大百花嘉苑
- 532 / 邯鄲恒大嘉苑
- 533 邯鄲恒大華耀悅府
- 534 邯鄲恒大御景半島
- 535 衡水恒大城
- 536 衡水恒大綠洲
- 537 廊坊恒大名都
- 538 廊坊中鼎項目
- 539 廊坊恒大翡翠華庭
- 540 秦皇島恒大城
- 541 邢臺恒大城
- 542 邢臺恒大帝景
- 543 邢臺恒大名都
- 544 邢臺恒大山水城
- 545 邢臺恒大悅府

湖南省

- 546 常德恒大華府
- 547 常德恒大御景灣
- 548 常德恒大御龍天峰
- 549 常德恒天天鑿
- 550 郴州恒大華府
- 551 郴州恒大帝景
- 552 衡陽恒大綠洲
- 553 懷化恒大帝景
- 554 懷化恒大御景灣
- 555 邵陽恒大華府
- 556 邵陽恒大未來城
- 557 湘潭恒大翡翠華庭
- 558 湘潭恒大御景半島
- 559 湘潭恒大書香門第
- 560 湘潭恒大華府
- 561 益陽恒大綠洲
- 562 岳陽恒大南湖半島
- 563 岳陽恒大綠洲
- 564 岳陽恒大御景灣
- 565 岳陽恒大未來城

566 株洲恒大名都
567 株洲恒大華府
568 株洲恒大御景灣
569 株洲恒大林溪郡
570 株洲恒大譽景園
571 株洲恒大悅瓏臺

湖北省

572 鄂州恒大首府
573 鄂州恒大童世界
574 恩施恒大御瀾庭
575 黃石恒大帝景
576 黃石恒大名都
577 荊門恒大帝景
578 荊州恒大名都
579 荊州恒大金名都
580 荊州恒大翡翠華庭
581 荊州恒大天谷御景
582 十堰恒大城
583 隨州恒大名都
584 隨州恒大御府
585 隨州恒大悅龍臺
586 襄陽恒大名都
587 襄陽恒大翡翠華庭
588 襄陽恒大御景
589 襄陽恒大御府
590 宜昌恒大綠洲
591 宜昌恒大帝景
592 宜昌恒大山水城
593 宜昌恒大名都
594 宜昌恒大林溪郡

四川省

595 達州雍河灣
596 瀘州恒大御景灣
597 瀘州恒大華府
598 瀘州恒大江灣
599 瀘州恒大城
600 眉山恒大悅府
601 綿陽恒大翡翠華庭
602 綿陽恒大翡翠灣
603 南充恒大城
604 南充恒大悅龍臺
605 南充恒大鳳垵華庭
606 攀枝花恒大城
607 資陽恒大城
608 資陽恒大名都
609 自貢恒大綠洲
610 自貢恒大名都
611 自貢恒大未來城

山東省

612 東營恒大黃河生態城
613 東營恒大棕櫚島
614 濟寧恒大名都
615 萊蕪恒大金碧天下
616 臨沂恒大華府
617 臨沂恒大綠洲
618 臨沂恒大翡翠華庭
619 臨沂恒大中央廣場
620 泰安恒大城
621 威海恒海上帝景
622 威海恒大御瀾庭
623 萊陽丁字灣項目
624 烟臺恒大童世界
625 濰博恒大帝景
626 濰博恒大翡翠華庭
627 濰博恒大正承世家

山西省

628 大同恒大綠洲
629 大同恒大悅府
630 大同恒大翡翠華庭
631 晉中恒大華府
632 臨汾恒大華府
633 臨汾恒大悅龍臺
634 呂梁恒大華府
635 呂梁恒大御府
636 陽泉恒大帝景
637 運城恒大綠洲
638 運城恒大名都

陝西省

639 安康恒大御景半島
640 安康恒大未來城
641 寶雞恒大御景
642 漢中恒大城
643 漢中恒大帝景
644 渭南恒大瑤睿府
645 楊凌恒大城
646 咸陽恒大帝景

江西省

647 贛州恒大翡翠華庭
648 贛州恒大名都
649 贛州恒大帝景
650 贛州恒大御府
651 贛州恒大悅府
652 贛州恒大悅龍臺
653 贛州恒大江灣
654 贛州恒大御景
655 贛州恒大城
656 吉安恒大帝景
657 吉安恒大御景半島
658 景德鎮恒大御景
659 九江恒大御景
660 九江恒大江灣
661 萍鄉恒大御府
662 上饒恒大名都
663 新余恒大雅苑
664 新余恒大城
665 宜春恒大綠洲
666 宜春恒大御景
667 鷹潭恒大綠洲
668 鷹潭恒大御景

安徽省

669 安慶恒大綠洲
670 安慶恒大瑤睿府
671 蚌埠恒大翡翠華庭
672 蚌埠恒大濱河左岸
673 亳州恒大城
674 亳州恒大翡翠華庭
675 亳州恒大御景
676 滁州恒大江北帝景
677 阜陽恒大綠洲
678 阜陽恒大御景
679 阜陽恒大林溪郡
680 淮北恒大名都
681 淮北恒大雅苑
682 淮北恒大御景灣
683 淮南恒大綠洲
684 黃山恒大濱江左岸
685 黃山恒大悅府
686 六安恒大御景灣
687 馬鞍山恒大綠洲
688 銅陵恒大綠洲
689 蕪湖恒大御景灣
690 宿州恒大御景
691 宿州恒大名都
692 宣城恒大御景

福建省

- 693 龍岩 恒大綠洲
- 694 南平 恒大御景
- 695 武夷山 恒大山水城
- 696 寧德 恒大御景半島
- 697 福鼎 恒大未來城
- 698 莆田 恒大御景半島
- 699 三明 恒大御府
- 700 漳州 恒大御景半島
- 701 漳州 恒大帝景

廣西壯族自治區

- 702 北海 恒大御景半島
- 703 北海 恒大名都
- 704 北海 恒大海上帝景
- 705 北海 恒大雅苑
- 706 防城港 恒大御景灣
- 707 防城港 恒大城
- 708 貴港 恒大城
- 709 桂林 恒大廣場
- 710 桂林 恒大江灣
- 711 桂林 恒大城
- 712 柳州 恒大翡翠龍庭
- 713 柳州 恒大城
- 714 柳州 恒大華府
- 715 柳州 恒大御府
- 716 柳州 恒大雅苑
- 717 柳州 恒大御景灣
- 718 欽州 恒大綠洲
- 719 欽州 恒大御景半島
- 720 欽州 恒大學府
- 721 梧州 恒大山水城
- 722 梧州 恒大綠洲
- 723 玉林 恒大城
- 724 玉林 恒大御景
- 725 玉林 恒大悅龍臺

貴州省

- 726 凱里 恒大城
- 727 遵義 恒大城
- 728 遵義 恒大翡翠華庭

吉林省

- 729 吉林 恒大華府
- 730 吉林 濱江左岸
- 731 四平 恒大首府
- 732 松原 恒大御景灣

遼寧省

- 733 本溪 恒大綠洲
- 734 鞍山 恒大綠洲
- 735 鞍山 恒大名都
- 736 撫順 恒大華府
- 737 撫順 恒大廣場
- 738 葫蘆島 恒大御景灣
- 739 遼陽 恒大綠洲
- 740 盤錦 恒大華府
- 741 盤錦 恒大濱河世家
- 742 營口 恒大綠洲
- 743 營口 恒大城
- 744 營口 恒大江灣

黑龍江省

- 745 大慶 恒大御湖莊園
- 746 牡丹江 恒大綠洲
- 747 齊齊哈爾 恒大翡翠華庭
- 748 齊齊哈爾 恒大名都
- 749 齊齊哈爾 恒大帝景

海南省

- 750 昌江 恒大棋子灣
- 751 儋州 恒大金碧天下
- 752 中國海南海花島

甘肅省

- 753 武威 恒大綠洲

雲南省

- 754 曲靖 恒大名都
- 755 曲靖 恒大綠洲

內蒙古自治區

- 756 包頭 恒大華府
- 757 包頭 恒大名都
- 758 包頭 恒大翡翠華庭
- 759 通遼 恒大城
- 760 烏海 恒大綠洲
- 761 烏蘭浩特 恒大綠洲

寧夏回族自治區

- 762 石嘴山 恒大綠洲
- 763 吳忠 恒大名都

西藏自治區

- 764 林芝 援藏項目

新疆維吾爾族自治區

- 765 伊寧 恒大雅苑
- 766 伊寧 恒大綠洲



新恒大
新起點
新戰略
新藍圖

CHANEL

VERSACE

OGLADYS

TOSHIBA

目錄

2	董事局及委員會	28	董事及行政架構
3	公司及股東資料	33	投資者關係報告
6	主席報告書	34	2017主要榮譽及獎項
7	業務回顧	36	2017大事記
11	業務展望	40	企業管治報告
13	審閱綜合財務資料	52	董事局報告
13	於聯交所網站和公司網站公佈全年業績	63	獨立核數師報告
13	致謝	181	五年財務摘要
16	管理層討論及分析		
16	整體表現		
16	收入		
16	毛利		
16	投資物業公平值收益		
16	透過損益按公平值列賬之 財務資產公平值收益		
16	銷售及營銷成本		
16	行政費用		
17	財務回顧		
25	合約銷售		
26	房地產開發		
27	人力資源		



董事局及委員會

董事局主席

許家印教授

執行董事

許家印教授
夏海鈞博士
何妙玲女士
史俊平先生
潘大榮先生
黃賢貴先生

獨立非執行董事

周承炎先生
何琦先生
謝紅希女士

審核委員會

周承炎先生(主席)
何琦先生
謝紅希女士

薪酬委員會

何琦先生(主席)
許家印教授
謝紅希女士

提名委員會

許家印教授(主席)
何琦先生
周承炎先生

授權代表

許家印教授
方家俊先生

公司及股東資料

總辦事處

中國
廣東省
深圳市南山區
海德三道1126號
郵編：518054

香港營業地點

香港灣仔告士打道38號
中國恒大中心23樓

網址

www.evergrande.com

公司秘書

方家俊先生
香港律師

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中信銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
渤海銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
華夏銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
天津銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
國家開發銀行股份有限公司
營口沿海銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
九江銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
杭州銀行股份有限公司
甘肅銀行股份有限公司
焦作中旅銀行股份有限公司

股東資料

上市資料

本公司股份在香港聯合交易所有限公司
〔聯交所〕上市
本公司債券在新加坡證券交易所有限公司
〔新交所〕上市

證券代號

股份
香港聯交所：3333

債券

500,000,000美元7.00厘於2020年到期的優先票據
通用號碼：158043068
ISIN:XS1580430681

598,181,000美元6.25厘於2021年到期的優先票據
通用號碼：162759914
ISIN:XS1627599142

1,000,000,000美元8.25厘於2022年到期的優先票據
通用號碼：158043114
ISIN:XS1580431143

1,344,921,000美元7.50厘於2023年到期的優先票據
通用號碼：162759949
ISIN:XS1627599498

1,000,000,000美元9.50厘於2024年到期的優先票據
通用號碼：158786753
ISIN:XS1587867539

4,680,476,000美元8.75厘於2025年到期的優先票據
通用號碼：162759965
ISIN:XS1627599654

18,000,000,000港元4.25厘於2023年到期的可換股債券
通用號碼：176780096
ISIN:XS1767800961

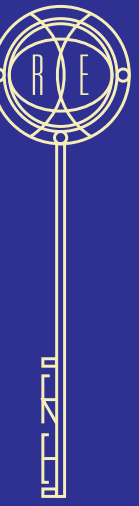
投資者關係

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

財務日程表

全年業績公佈：	2018年3月26日
暫停辦理過戶登記以決定出席 股東周年大會資格：	2018年6月5日至 2018年6月8日
股東周年大會：	2018年6月8日

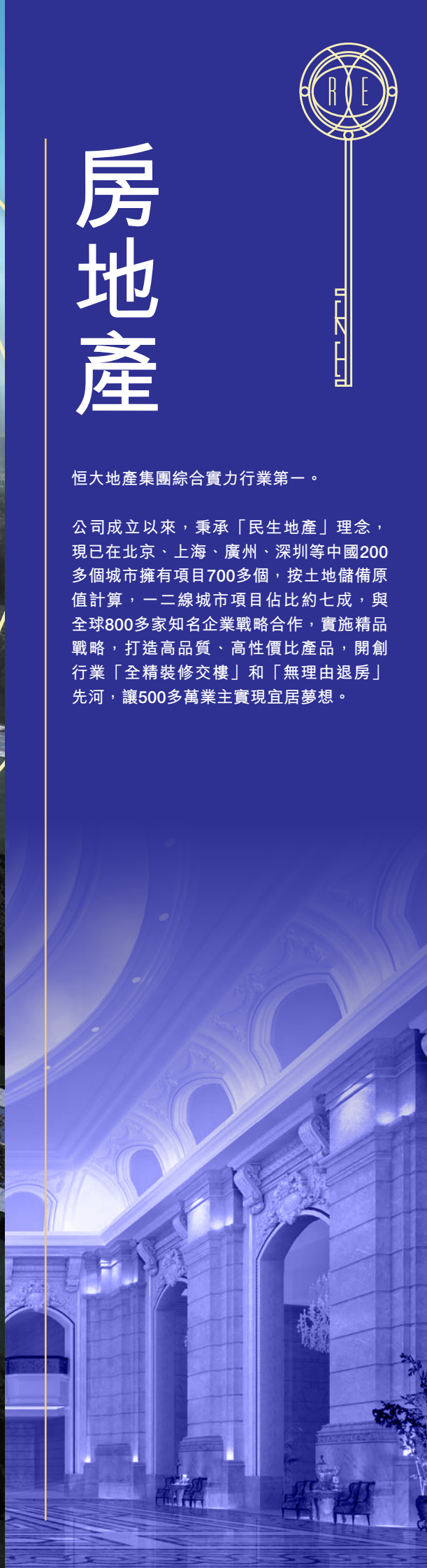




房地產

恒大地產集團綜合實力行業第一。

公司成立以來，秉承「民生地產」理念，現已在北京、上海、廣州、深圳等中國200多個城市擁有項目700多個，按土地儲備原值計算，一二線城市項目佔比約七成，與全球800多家知名企業戰略合作，實施精品戰略，打造高品質、高性價比產品，開創行業「全精裝修交樓」和「無理由退房」先河，讓500多萬業主實現宜居夢想。



主席報告書



許家印
主席

各位股東：

本人欣然提呈中國恒大集團（「恒大」或「本公司」），連同其附屬公司（「本集團」）截至2017年12月31日止年度之報告。本集團全年營業額及毛利分別為人民幣3,110.2億元及人民幣1,122.6億元，按年分別上升47.1%及88.9%。核心業務利潤為人民幣405.1億元，淨利潤為人民幣370.5億元，按年分別上升94.7%及110.3%。



業務回顧

2017年，世界經濟增長在全球央行扶持政策下得以繼續。經濟復蘇擴散至眾多發達與新興經濟體，全球貿易與跨境資本流動明顯增加。國際貨幣基金組織在2017年秋季《世界經濟展望報告》中認為，全球經濟進入上行周期，上行力度不斷增強，預計2017及2018兩年全球GDP增長率將分別達到3.6%和3.7%，高於2016年的3.2%。

中國經濟繼續保持強勁增長，GDP連續十個季度保持在6.7%–6.9%的區間內，2017年全年GDP增長預計為6.9%，隨著供給側結構性改革深入推進，去產能、去庫存、去杠杆有序進行，經濟增長內生動力將持續釋放。

縱觀2017年的房地產市場，政府堅持「分類指導」、「因城施策」，地方調控政策差異化明顯，熱點城市政策不斷收緊，限購限貸力度及各項監

管措施進一步升級。商品房成交規模隨之波動，行業整合加劇。在多方承壓的環境中，中國房地產行業在剛需和改善住房的需求推動下，銷售面積和金額再創新高：2017年商品房銷售額人民幣13.4萬億、同比增長13.7%；商品房銷售面積17億平方米、同比增長7.7%；全國庫存持續下行，年末待售物業面積5.9億平方米，同比減少15.3%，百強房企銷售額總計人民幣7.34萬億，較2016年增長41.8%，市佔率54.9%，提高10.9個百分點。

面對國內外形勢的變化和行業競爭，董事局於2017年初作出一系列戰略布局。由「規模型」向「規模+效益型」發展模式轉變，高質量增長初見成效；由「三高一低」向「三低一高」經營模式轉變，效果顯著。2017年，董事局堅持穩中求進，捕捉市場機遇，旨在使集團經營規模適度增長，效益顯著提升，負債率大幅下降。

進一步優化完善項目城市布局、補充優質土地儲備。

2017年，集團發展模式由「規模型」向「規模+效益型」轉變，更加注重增長效益和質量，特別是面對三四線城市火熱的銷情，有側重地吸納了一批三線城市優質土地儲備，現有項目城市布局得以持續優化。全年集團新購土地儲備226幅，並就現有39個項目進一步購買周邊土地，

新購項目均衡分布於上海、深圳、長沙、南京、成都、杭州、武漢、濟南、太原、重慶、鄭州、珠海、中山、無錫、溫州等一二線及三線城市。全年新購土地儲備建築面積1.26億平方米，平均樓面地價人民幣1,889元/平方米。

截至2017年12月31日，集團總土地儲備項目個數766個，分布於中國228個城市，覆蓋了全部一線城市、直轄市、省會城市（除臺北、拉薩外）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3.12億平方米，平均地價1,711元/平方米，土地儲備原值為人民幣5,336億元，其中已付款人民幣4,104億元，未到期款項為人民幣1,232億元。其中一二線城市土地儲備原值達人民幣3,675億元，佔比69%，平均樓面地價人民幣2,210元/平方米，三線

城市土儲原值人民幣1,661億元，佔比31%，平均樓面地價人民幣1,141元/平方米。

合約銷售量價齊升，雙雙刷新集團有史以來最高記錄。

於2017年，集團累計合約銷售金額人民幣5,009.6億元，同比增長34.2%；銷售面積5,029.9萬平方米，同比增長12.6%；合約銷售均價人民幣9,960元/平方米，同比增長19.2%。全年新開盤項目178個，分布於北京、深圳、合肥、長沙、成都、重慶、海口、三亞、大連、長春等數十個城市；在售項目累計達到656個。穩定增長的銷售業績，主要得益於集團不斷提升產品附加值的的能力和舉措，得益於規模龐大的在售項目數量和可售資源，也與扎實務實的銷售策略和銷售執行力息息相關。



審慎統籌工程建設計劃，與銷售計劃、竣工計劃、交付計劃嚴謹匹配。

集團全年新開工面積為9,631萬平方米，較2016年增長87.4%。於2017年12月31日，集團在建項目628個，在建面積1.32億平方米，較2016年底增長64.2%。竣工面積4,514萬平方米，同比增長52.3%。

2017年，集團有498個項目實現交樓，交樓金額3,023.8億元。董事局認為，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，亦可為下一階段交樓結轉收入奠定堅實基礎。

着力降低負債、改善資本架構

集團採取多種措施，全面貫徹「三低一高」經營模式，通過引入戰投、增加盈利以及控制費用等舉措，成功降低負債率，2017年底，集團淨資產增至2,422億元。

2017年，集團還通過一系列資本運作，改善境外債務結構，延長債務期限、降低融資成本。新發行63億美元優先票據，其中：於2017年3月23日成功發行5億美元2020年到期

利率為7%的優先票據；成功發行10億美元2022年到期利率為8.25%的優先票據；於2017年3月29日成功發行10億美元2024年到期利率為9.5%的優先票據；於2017年6月28日成功發行四年期6.25%，六年期7.5%，八年期8.75%，共計38億美元的優先票據。上述優先票據的款項均用於置換本集團較高利息債務及一般公司營運資金。

同時，集團於2017年6月8日對即將於2018年至2020年到期的合共32億美元的現有優先票據（「舊票據」）進行要約交換。於2017年6月28日，成功交換25.4億美元，佔舊票據總數79.3%，加上交換溢價及應付累計利息交換成共計28.2億美元分別於2021年、2023年及2025年到期的新票據。集團已於2017年8月悉數贖回餘下6.60億美元的舊票據，2020年之前，集團目前並無到期應歸還的境外優先票據。上述所有發行的新票據均於新加坡交易所上市及買賣。

成功進一步增強了多元化產業布局

集團從八年前開始研究探索多元化產業，認定文化旅遊為朝陽行業。恒大旅遊集團以恒大童世界為主打產品，弘揚中國文化精髓，採用世

界頂級遊樂設備和技術，打造以大型童話神話主題樂園為核心的大型文化旅遊綜合體。目前，恒大旅遊集團共擁有海花島、啟東、長沙、貴陽、開封、鎮江、蘇州、滄州、煙臺、鄂州、武漢等11個文化旅遊項目，總旅遊用地儲備面積4,307萬平方米，總在建面積1,093萬平方米。

集團經過三年探索，通過控股的恒大健康，將分享中國十萬億規模的健康產業市場。恒大健康積極踐行「健康中國」戰略，創建會員機制、優化醫療服務、完善健康保障、推動科研轉化、發展大健康產業，致力於全面提升國民健康生活水平。恒大養生谷創建租購旅多方式的會員機制，提供全齡化養生養老、健康保險等多重健康管理與服務，目前已布局三亞、海花島、西安、鄭州、揚中、長株潭、雲臺山等7個宜居勝地。博鰲恒大國際醫院是美國布萊根和婦女醫院（哈佛醫學院主要教學醫院之一）的唯一一家境外附屬醫院，是高標準建設的全美腫瘤專科醫院，提供國際一流的疾病篩查、診斷、治療和康復服務。

於2017年末，恒大人壽總資產人民幣1,022億元，同比增長40%；2017年原保費收入人民幣281億元，同比增長710%，佔總保費收入的比

重為77%；期交保費收入人民幣46億元，同比增長20倍。集團還持有盛京銀行17.28%的股份，為第一大股東。銀行2017年底總資產人民幣1.03萬億元，同比增長13.8%；2017年淨利潤約人民幣75.7億元，同比增長10.1%。

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。集團已與國內外861家知名企業建

立合作聯盟，並於2017年3月舉行2017年度戰略合作夥伴高層峰會，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，在全國政協支持鼓勵下，集團從2015年12月開始結對幫扶貴州省畢節市大方縣，計劃三年無償投入人民幣30億元，確保到2018年底大方縣18萬貧困人口全部穩定脫貧。截至2017年12月31日，103個重點扶貧項目全部竣工交付，已幫扶30.67萬人初步脫貧。2017年5月3日開始，除大方縣外，恒大又承擔了畢節市納雍縣、威寧縣、赫章縣、織金縣、黔西縣、金沙縣、七星關區、金海湖新區和百里杜鵑管理區共6縣3區的幫扶工作，再無償投入80億元，共計投入110億元，計劃到2020年幫扶全市現有92.43萬貧困人口全部穩定脫貧。此外，集團

在「2017廣東扶貧濟困日」捐款4億元用於廣東精準扶貧。

教育方面，集團於2017年1月向杭州西湖區教育基金會捐贈助學款800萬元，2月向深圳市教育發展基金會捐贈300萬元，6月向武漢科技大學教育發展基金會捐贈2,000萬元，向清華大學捐贈人民幣1,000萬元，持續支持教育事業發展，並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臺。





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在2017賽季中超聯賽中奪冠，實現史無前例的中超七連冠。恒大足校在校學生近3,000人，是全球規模最大、硬件設施一流的新型足校，在2017年各類賽事中奪得冠軍17個，綜合成績名列前茅。成功舉辦斯諾克國際A級賽事－恒大2017世界斯諾克中國錦標賽。

榮譽

於2017年，集團榮獲多項殊榮。再度榮登《財富》世界500強，排名躍至338名，中國五百強第29名。在「中國房企500強」排行榜中，集團綜合實力問鼎行業第一，在「中國房地產百強企業」評選活動中首次摘得桂冠；在「綜合發展10強」、「旅遊地產10強」、「責任地產10強」、「城市覆蓋10強」、「創新能力10強」榜單中名列榜首。

社會責任方面，集團連續三年被評為「中國最佳企業公民」，並獲得「中國最具社會責任感企業」、「全國精準扶貧行動先進民營企業」、「中國婦女兒童慈善獎突出貢獻獎」、「2017民生示範工程」等一系列殊榮。

業務展望

展望未來，董事局認為，中國經濟發展已進入新時代，由高速增長轉向高質量增長。隨著全面建成小康社會、推動共建「一帶一路」，中國經濟將不斷增強內生動力、延續穩中向好態勢，伴隨重要領域深層次改革持續推進，新動能培育和傳統動能改造將協同發力，中國將逐步成為世界經濟增長的主要動力源和穩定器。

在房地產政策方面，中國政府將繼續實施分類調控，促進房地產市場平穩健康發展，堅持住房的居住屬性而非投機目的，強化地方政府主體責任，加快建立和完善促進行業平穩健康發展的長效機制，建立多主體供應、多渠道保障、租購並舉的住房制度，以市場為主滿足多層次需求，以政府為主提供基本保障。預期將繼續執行各項調控措施，保持房地產市場的連續性和穩定性，防範化解市場風險。

董事局將繼續以審慎務實態度審視中國經濟及房地產市場的發展趨勢和變化，堅定不移實施「規模+效益」的發展模式、「三低一高」的經營模式，以及多元化的布局工作，開拓進取，銳意創新，積極尋求突破。

實施「規模+效益」的發展模式

規模方面繼續保持適度增長，集團2018年合約銷售目標為人民幣5,500億元。集團將採取多種措施增加企業效益，主要是提升利潤、降低成本、控制費用。從土地採購階段控制土地成本，進行嚴格利潤測算確保毛利水平；持續深入研究切實有效的項目營銷方式；提升管理信息

化，增加管理效率，減少人工費用；系統研究宏觀經濟及房地產行業動向，做好集團整體資金規劃與運營，發揮恒大的品牌優勢與信用優勢，力爭進一步控制融資成本。

實施「三低一高」的經營模式

2018年，集團計劃進一步降低淨負債率，為此將系統規劃全年業務發展，主要從謹慎購買土地、大力增加銷售、控制支出及費用等相關方面著手。

高周轉方面，繼續推行行之有效的現行標準化制度、流程，有效管理開發周期，加快銷售和回款力度。

實施多元化的布局工作

2018年，在深入推進多元化產業現有業務的同時，集團著力將重點放在各產業的制度建設、隊伍建設、文化建設方面。目前集團已經制定實施多元產業千人培養計劃，於各系統強化各級幹部員工，確保企業機體高效運轉。

末期股息

由於本集團正在進行分拆重組，根據中國證監會《上市公司監管法律法規常見問題與解答修訂彙編》第十條的有關規定，暫不派發2017年末期

股息，待分拆重組結束後，本公司將按2016年以來累計的可派發利潤的50%向股東派發特別股息。

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

2017年，本公司自市場購回共722,972,000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：

購回月份	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)
2017年3月	33,692,000	6.80	6.21	221,855,930
2017年4月	689,280,000	9.31	8.00	6,066,505,690
	722,972,000			6,288,361,620

除上文及第9頁「着力降低負債，改善資本架構」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2017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。

主席報告書

期後事項

於2018年2月，本集團發行2023年到期的本金金額約180億港元利率4.25%的可換股債券，其所得款項用於為本集團債務再融資及一般公司用途。

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2017年12月31日止年度一直遵守標準守則。

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2017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

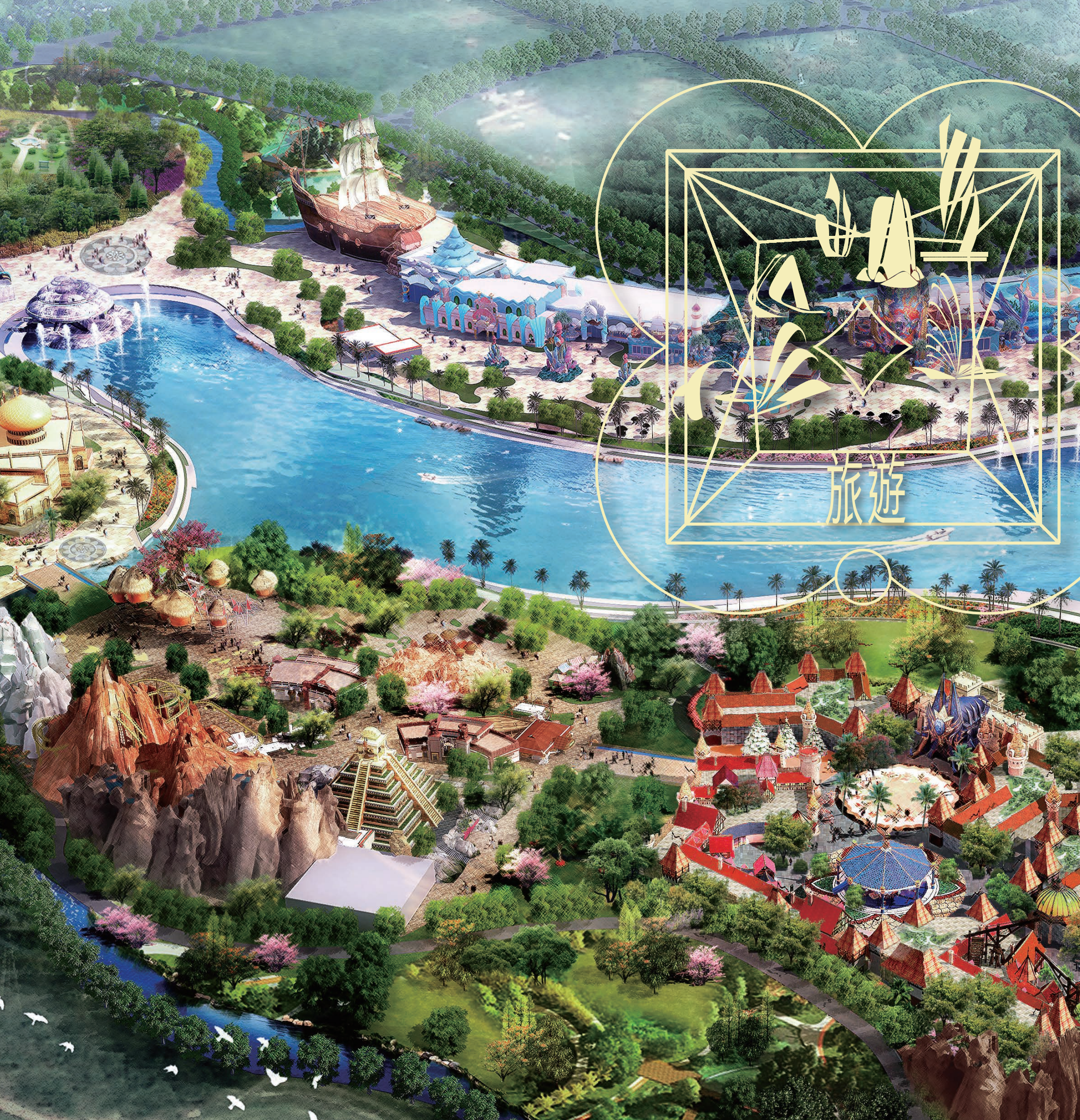
本集團的穩步發展，一直得到所有股東、投資者、商業夥伴的信任和支持，以及全體員工的盡忠職守，本人謹代表董事會表示衷心致謝。

承董事會命
中國恒大集團
主席
許家印

香港，2018年3月26日

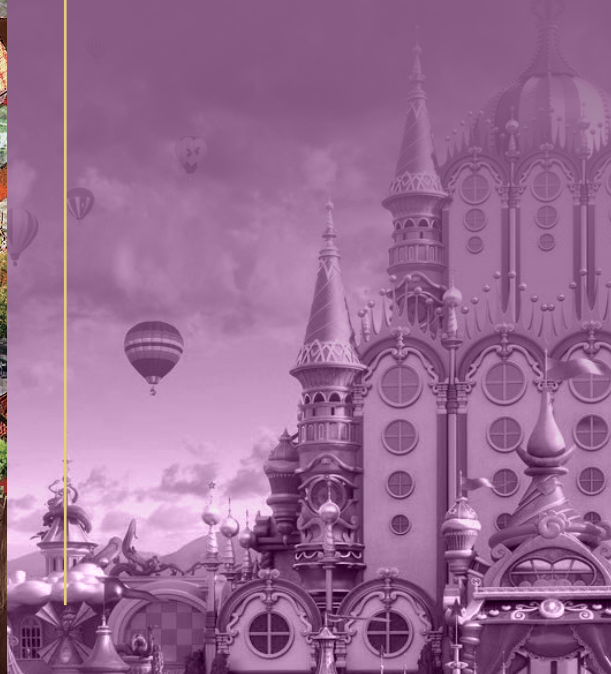
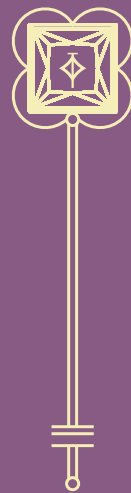






旅遊

恒大旅遊集團以童世界為主打產品，弘揚中國文化精髓，採用世界頂級遊樂設備和技術，打造大型童話神話主題樂園為核心的文化旅遊綜合體。



管理層討論及分析

整體表現

本集團年內營業額為人民幣3,110.2億元，較2016年的人民幣2,114.4億元同比上升47.1%。毛利為人民幣1,122.6億元，較2016年的人民幣594.2億元同比上升88.9%。本年度核心業務利潤為人民幣405.1億元，較2016的核心利潤上升94.7%。核心業務利潤指淨利潤扣除投資物業評估增值、匯兌損益、衍生金融負債之公平值虧損、透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值損益、出售可供出售金融資產損益及一次性捐款。

本公司股東應佔利潤上升至人民幣243.7億元。應佔利潤較去年大幅上升378.7%，主要由於交付物業增加、毛利率上升及有效監控銷售、一般及行政開支。

收入

年內收入為人民幣3,110.2億元，較2016年上升47.1%。其中，物業發展部分收入增加48.3%至人民幣3,023.8億元，增長乃主要由於確認銷售物業面積較2016年增加29.0%，而物業平均銷售價格較2016年增

加15.0%。物業管理收入達人民幣30.24億元，較2016年增加55.2%，主要由於本集團於2017年提供管理服務的面積增加。投資物業收入達人民幣8.11億元，增長25.3%，主要由於我們於2017年度出租更多面積的投資物業。

毛利

本集團2017年毛利為人民幣1,122.6億元，較2016年增加88.9%。本年度毛利增加主要由於交付物業面積較2016年的交付面積增長29.0%。物業的平均售價增加15.0%，但物業的平均成本僅增加約2.3%。因此，毛利率為36.1%，較2016年上升8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達人民幣85.1億元，較2016年增加66.2%。本集團的投資物業主要包括建築面積約809萬平方米的居住社區商業裙樓、寫字樓及約41萬個車位。公平價值收益增加主要由於2017年投資物業新增面積增加。

其他虧損淨額

年內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所致。

銷售及營銷成本

年內，本集團銷售及營銷成本由2016年的人民幣159.8億元上升至人民幣172.1億元，主要由於2017年合約銷售額增加34.2%。然而，2017年合約銷售及營銷成本與合約銷售額的比率為3.4%，較2016年下跌0.9個百分點。為宣傳及推廣活動花費線下開支，更注重目標客戶。本集團於2017年實施一系列成本監控措施，確保不會超出按合約銷售額而定的預算。同時亦透過互聯網銷售渠道進行更多推廣活動，以提高成本效益。本集團充分利用自身研發的手機應用程式「恒房通」推廣物業銷售。

行政費用

於2017年，本集團的行政費用由2016年的人民幣96.0億元上升至人民幣122.5億元，主要由於本集團於2017年內持續擴充全國性業務。僱員薪酬亦有所增加。

管理層討論及分析

財務回顧

借款

於2017年12月31日，本集團的借款為人民幣7,326.3億元，還款期如下：

	2017年12月31日 (人民幣十億元)	佔借款總額的 百分比	2016年12月31日 (人民幣十億元)	佔借款總額的 百分比
一年以內	356.4	48.6%	202.9	37.9%
一至兩年	184.8	25.2%	161.3	30.1%
兩至五年	145.5	19.9%	158.7	29.7%
五年以上	45.9	6.3%	12.2	2.3%
	732.6	100.0%	535.1	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。借款於本年度的平均實際年利率為8.09%，而2016年為8.27%。

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份位於中國大陸。然而，借款中約18.3%以美元及港元等外幣計值。

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。由於人民幣升值，尤

其是在2017年下半年，故本集團於2017年錄得匯兌收益。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重大遠期外匯合約對沖外匯風險。

流動資金

於2017年12月31日，本集團現金與現金等值物以及受限制現金總額為人民幣2,877.2億元，有充足的營運資金為本集團提供機會尋找最佳商機。

管理層討論及分析

土地儲備

2017年，集團新購土地儲備226幅，新項目主要位於上海、深圳、杭州、重慶、成都、武漢、長沙、南京、佛山、珠海、惠州、青島、蘇州、紹興等城市，於2017年12月31日，新購土地儲備面積約1.26億平方米，平均樓面地價人民幣1,889元/平方米。

一二線城市新增項目土儲原值人民幣1,366億元，佔比58%，平均樓面地價人民幣2,513元/平方米。

三線城市新增項目土儲原值人民幣1,008億元，佔比42%，平均樓面地價人民幣1,414元/平方米。

下表載列集團2017年新購土地儲備情況。

2017年新取得項目土地儲備表

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (萬平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
1	北京	承德恒大長城小鎮	2.82	6.68	4,227	100.0%
2	上海	上海恒大江灣首府	11.07	4.72	23,479	100.0%
3		太倉恒大童世界	17.04	121.81	1,399	100.0%
4	廣州	清遠恒大御溪谷	7.37	18.81	3,917	100.0%
5	深圳	深圳恒大城市之光	35.00	27.59	12,687	100.0%
6		深圳恒大都會廣場	56.84	21.16	26,866	100.0%
7		惠州恒大將軍湖	13.57	40.34	3,362	100.0%
8		惠州恒大御湖郡	3.65	12.79	2,850	100.0%
9		惠州恒大御府	4.72	26.18	1,805	100.0%
10	武漢	武漢恒大旅遊科技城	9.99	109.82	910	100.0%
11	長沙	長沙恒大瑋悅府	7.06	16.68	4,232	100.0%
12		長沙恒大上林苑	3.47	9.98	3,482	100.0%
13		長沙恒大譽府	9.15	17.80	5,139	90.0%
14		寧鄉恒大御景天下城	42.98	159.40	2,696	100.0%
15	南京	南京恒大林溪郡	8.05	8.85	9,099	100.0%
16		南京恒大悅瀾灣	18.33	13.85	13,234	100.0%
17		句容恒大童世界	26.12	232.13	1,125	100.0%
18	成都	成都恒大瑋臨閣	9.23	16.57	5,573	100.0%
19		成都恒大林溪郡	7.22	52.93	1,364	100.0%
20		成都恒大西辰綠洲	5.42	72.15	751	100.0%
21		成都恒大濱河左岸	12.04	22.31	5,395	100.0%
22		峨眉山恒大金碧天下	56.85	168.72	3,369	100.0%
23		成都恒大都江逸家	0.13	5.81	231	100.0%
24	杭州	杭州恒大悅龍臺	36.20	11.91	30,387	100.0%
25	西安	高陵恒大雅苑	2.88	48.00	600	100.0%
26		西安恒大悅龍臺	7.97	18.58	4,286	100.0%
27	濟南	濟南恒大時代財富中心	2.53	17.99	1,404	100.0%
28	太原	太原恒大林語郡	2.69	32.60	824	100.0%
29		太原恒大御府	4.60	15.39	2,992	100.0%
30		太原恒大天宸	41.00	52.28	7,843	100.0%
31	南昌	南昌恒大御瀾府	10.65	18.57	5,735	100.0%

附註一： 項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

管理層討論及分析

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (萬平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
32		南昌恒大時代之光	17.93	20.38	8,798	100.0%
33		南昌恒大悅龍臺	60.03	66.15	9,074	100.0%
34		南昌縣蔣巷項目	7.80	22.31	3,496	50.0%
35	哈爾濱	哈爾濱恒大時代廣場	42.48	116.89	3,634	100.0%
36		哈爾濱恒大錦城	2.72	13.58	2,000	100.0%
37	長春	長春恒大御水莊園	5.30	25.54	2,076	62.0%
38	瀋陽	瀋陽恒大中央廣場	12.51	148.05	845	100.0%
39		瀋陽恒大悅龍臺	3.78	16.19	2,334	100.0%
40		瀋陽恒大頤和盛京世家	5.10	52.66	969	70.0%
41		瀋陽恒大盛京珺庭	4.16	26.02	1,600	100.0%
42		瀋陽恒大帝景	32.20	49.48	6,508	90.0%
43	呼和浩特	呼和浩特恒大綠洲	7.10	47.75	1,487	51.0%
44		呼和浩特恒大翡翠華庭	2.78	29.52	941	51.0%
45	石家莊	石家莊恒大中央廣場	18.60	18.46	10,079	100.0%
46		石家莊恒大十里溫塘	5.91	52.17	1,132	80.0%
47	鄭州	新鄭恒大悅龍灣	8.58	60.61	1,415	64.0%
48		開封恒大童世界	18.37	275.99	666	100.0%
49	貴陽	貴陽恒大濱河左岸	5.93	46.92	1,263	90.0%
50		貴陽恒大未來城拓地	10.15	44.13	2,301	100.0%
51		貴陽恒大南明御府	7.00	27.05	2,587	100.0%
52	昆明	昆明恒大濱河左岸	14.78	53.90	2,742	51.0%
53		昆明恒大翡翠華庭	3.84	24.88	1,542	100.0%
54	海口	萬寧恒大悅瓏灣	5.77	19.56	2,952	100.0%
55	烏魯木齊	烏魯木齊城市之光	3.40	20.77	1,637	100.0%
56	重慶	重慶恒大兩江總部智慧生態城	3.23	11.22	2,873	100.0%
57		重慶恒大綠島新城	35.09	48.28	7,267	100.0%
58		重慶恒大濱河左岸	2.73	25.61	1,066	100.0%
59		重慶恒大悅府	8.06	46.60	1,730	100.0%
60		重慶恒大南門金街	0.61	1.23	4,996	51.0%
61	天津	天津恒大鳳凰莊園	2.60	17.57	1,480	100.0%
62		天津恒大御府	8.68	8.36	10,375	100.0%
63	青島	青島恒大悅瓏臺	10.00	36.11	2,769	100.0%
64		青島恒大天御龍灣	18.15	62.56	2,901	100.0%
65		青島恒大御瀾國際	1.49	35.85	415	100.0%
66	寧波	奉化溪口項目	6.68	45.42	1,471	100.0%
67		寧波恒大御景	12.18	36.10	3,375	100.0%
68		寧波濱海旅遊小鎮	5.68	141.58	401	100.0%
69	無錫	無錫恒大天御	18.81	23.13	8,132	100.0%
70		無錫恒大觀瀾府	29.83	36.35	8,205	100.0%
71		江陰敵山灣項目	2.79	14.31	1,947	100.0%
72		無錫恒大御景天下	6.89	24.49	2,814	100.0%
73		無錫恒大悅龍臺	5.57	10.84	5,135	100.0%
74		無錫恒大御瀾庭	8.76	15.05	5,821	100.0%
75		宜興恒大御湖郡	6.39	18.03	3,545	100.0%
76		宜興恒大山水郡	2.31	14.24	1,623	100.0%
77	佛山	佛山恒大山水龍盤	20.23	66.68	3,034	100.0%
78		佛山恒大濱江御府	1.82	44.40	410	100.0%
79		佛山恒大山湖郡	3.50	45.97	761	100.0%
80		佛山恒大雲東海	22.26	48.53	4,587	100.0%
81		佛山恒大御瀾庭	9.09	23.84	3,813	100.0%
82		佛山恒大江灣	14.30	14.70	9,730	100.0%
83		佛山恒大雅苑	2.04	11.35	1,800	100.0%

附註一： 項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

管理層討論及分析

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (萬平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
84		佛山恒大濱江左岸	2.94	10.00	2,937	100.0%
85	溫州	溫州恒大悅瀾灣	16.80	37.13	4,525	100.0%
86		溫州恒大悅府	13.00	14.60	8,902	100.0%
87		溫州龍港新城	42.92	113.00	3,798	100.0%
88	泉州	泉州恒大雅苑	1.28	25.97	493	100.0%
89		泉州恒大新城	2.47	18.27	1,350	100.0%
90	南通	南通恒大悅瓏灣	3.40	25.94	1,310	100.0%
91	唐山	唐山恒大御海天下	4.38	69.20	633	100.0%
92		唐山恒大桃花源小鎮	0.35	8.30	418	100.0%
93	徐州	徐州恒大林溪郡	1.02	32.23	316	100.0%
94		徐州潘安湖小鎮項目	23.93	343.51	697	100.0%
95	中山	中山恒大御府	13.42	45.19	2,969	100.0%
96		中山恒大御景	5.80	23.97	2,419	100.0%
97	汕頭	汕頭恒大金碧江灣	4.20	88.47	475	65.0%
98	珠海	珠海卓夫項目	21.00	6.79	30,910	100.0%
99	廣東省	河源恒大濱江左岸	8.39	30.00	2,797	100.0%
100		開平恒大悅瓏灣	38.15	87.00	4,385	100.0%
101		陽江恒大帝景	1.60	25.73	622	100.0%
102		陽江恒大悅龍府	5.81	23.16	2,508	100.0%
103		惠州恒大雅苑一期	1.50	23.54	637	100.0%
/		惠州恒大雅苑二期	1.61	25.07	640	100.0%
104		肇慶恒大鼎湖豪庭	8.97	87.08	1,030	100.0%
105		肇慶恒大城	11.32	50.58	2,237	100.0%
106		肇慶恒大綠洲	9.97	41.85	2,382	100.0%
107	浙江省	湖州恒大悅龍臺	7.10	24.31	2,918	51.0%
108		湖州恒大珺庭	4.05	6.99	5,800	100.0%
109		湖州恒大御峰	6.87	19.21	3,579	100.0%
110		湖州安吉小鎮項目	10.22	18.65	5,482	56.0%
111		建德恒大御湖莊園	2.68	32.31	829	100.0%
112		嘉興恒大御景灣	17.08	27.34	6,248	100.0%
113		紹興恒大御瀾庭	5.76	19.54	2,948	100.0%
114		紹興恒大未來城	16.55	63.67	2,599	100.0%
115		紹興恒大悅瓏府	9.70	22.76	4,263	100.0%
116		紹興恒大濱江御府	7.29	21.71	3,360	100.0%
117		紹興恒大御府	5.93	19.98	2,967	100.0%
118		紹興恒大御景灣	13.10	14.71	8,907	100.0%
119		台州恒大城市天地	7.27	50.51	1,439	100.0%
120		台州恒大御景半島	20.29	42.00	4,831	100.0%
121	江蘇省	連雲港恒大林溪郡	3.01	28.09	1,071	100.0%
122		連雲港恒大御峰	1.80	23.69	760	100.0%
123		靖江恒大御景半島	11.19	75.79	1,477	100.0%
124		泰州恒大華府	26.06	62.01	4,203	100.0%
125		泰州恒大悅府	11.96	30.77	3,887	100.0%
126		鹽城恒大翡翠華庭	1.23	14.34	858	100.0%
127		鹽城恒大悅瀾灣	12.18	31.31	3,890	100.0%
128		儀征恒大濱河左岸	2.22	17.72	1,252	100.0%
129		揚州恒大悅龍臺	8.62	16.33	5,278	100.0%
130		揚州恒大翡翠華庭	11.72	27.33	4,290	100.0%
131		揚州恒大華府	16.57	25.72	6,445	100.0%
132		鎮江恒大御府	0.90	7.66	1,175	100.0%
133		鎮江恒大華府	23.39	27.55	8,490	100.0%
134	河南省	鶴壁恒大名都	1.50	24.29	616	100.0%
135		蘭考恒大帝景	1.48	53.33	277	100.0%

附註一： 項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

管理層討論及分析

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (萬平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
136		南陽恒大翡翠華庭	1.86	20.20	921	60.0%
137		平頂山恒大珺睿府	13.56	30.77	4,407	67.0%
138		濮陽恒大悅瓏灣	3.59	37.07	968	100.0%
139		商丘商桐路項目	4.44	29.17	1,521	50.0%
140		新鄉恒大珺睿府	13.34	67.76	1,969	100.0%
141		許昌恒大悅府	2.23	28.28	789	51.0%
142		許昌恒大悅龍臺	19.80	95.00	2,084	75.0%
143		太康恒大帝景	1.01	14.38	701	100.0%
144	河北省	滄州恒大悅府	12.19	15.22	8,008	100.0%
145		滄州恒大童世界	10.12	446.01	227	100.0%
146		北海莊園	35.83	76.10	4,708	51.0%
147		邯鄲恒大綠洲	7.50	33.70	2,227	51.0%
148		恒大塞納河畔	6.57	29.49	2,227	51.0%
149		邯鄲泰鴻森一期	2.69	12.10	2,227	51.0%
/		邯鄲恒大龍庭二期	3.59	16.10	2,227	51.0%
/		邯鄲恒大百花嘉苑	0.73	3.30	2,227	51.0%
/		邯鄲恒大嘉苑	0.96	4.30	2,227	51.0%
150		邯鄲恒大華耀悅府	9.13	43.02	2,121	100.0%
151		邯鄲恒大御景半島	0.61	8.76	698	100.0%
152		邢臺恒大悅府	8.17	23.12	3,532	100.0%
153	湖南省	常德恒大御龍天峰	11.93	28.49	4,188	100.0%
154		常德恒大天璽	15.46	44.18	3,500	100.0%
155		懷化恒大御景灣	1.35	23.79	566	60.0%
156		邵陽恒大未來城	9.08	66.06	1,375	64.0%
157		湘潭恒大書香門第	2.29	55.60	411	60.0%
158		湘潭恒大華府	8.32	52.25	1,592	100.0%
159		岳陽恒大御景灣	1.37	22.37	613	65.0%
160		岳陽恒大未來城	15.71	49.26	3,190	100.0%
161		株洲恒大御景灣	0.52	18.06	290	62.0%
162		株洲恒大林溪郡	4.69	25.18	1,864	100.0%
163		株洲恒大譽景花園	12.41	87.97	1,411	100.0%
164		株洲恒大悅瓏臺	10.93	33.35	3,276	100.0%
165	湖北省	鄂州恒大童世界	0.90	7.90	1,136	100.0%
166		恩施恒大御瀾庭	2.04	28.78	709	100.0%
167		黃石恒大帝景	2.80	20.31	1,379	100.0%
168		黃石恒大名都	1.76	21.29	825	100.0%
169		荊門恒大帝景	1.43	26.35	543	100.0%
170		荊州恒大天谷御景	2.83	25.69	1,100	100.0%
171		十堰恒大城	20.84	162.34	1,284	100.0%
172		隨州恒大悅龍臺	2.89	19.88	1,456	100.0%
173		襄陽恒大御景	1.46	9.46	1,545	55.0%
174		襄陽恒大御府	11.21	29.51	3,797	100.0%
175		宜昌恒大名都	9.45	79.28	1,192	70.0%
176		宜昌恒大林溪郡	7.19	21.63	3,325	100.0%
177	四川省	達州雍河灣	0.99	15.95	619	100.0%
178		眉山恒大悅府	4.40	16.77	2,624	100.0%
179		綿陽恒大翡翠灣	6.40	21.30	3,007	100.0%
180		南充恒大城	2.09	17.34	1,207	100.0%
181		南充恒大悅龍臺	5.14	29.24	1,759	100.0%
182		南充恒大鳳垭華庭	2.03	13.96	1,457	100.0%
183		自貢恒大未來城	4.45	35.32	1,260	100.0%
184	山東省	威海恒大御瀾庭	3.33	15.26	2,183	100.0%
185		萊陽丁字灣項目	28.91	1,232.94	234	90.0%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

管理層討論及分析

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (萬平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
186		煙臺恒大童世界	11.75	730.22	161	100.0%
187		淄博恒大正承世家	13.73	60.98	2,251	60.0%
188	山西省	大同恒大悅府	13.21	37.19	3,552	100.0%
189		大同恒大翡翠華庭	8.40	18.50	4,541	100.0%
190		晉中恒大華府	7.82	26.68	2,931	100.0%
191		臨汾恒大悅龍臺	4.04	26.10	1,549	55.0%
192		呂梁恒大御府	2.15	26.35	816	80.0%
193	陝西省	安康恒大御景半島	4.59	38.38	1,196	100.0%
194		安康恒大未來城	4.44	42.99	1,032	100.0%
195		寶鷄恒大御景	1.30	21.35	611	100.0%
196		漢中恒大帝景	1.43	22.61	634	100.0%
197		渭南恒大瑤睿府	2.01	37.13	540	100.0%
198		咸陽恒大帝景	4.09	42.53	962	100.0%
199	江西省	贛州恒大悅府	2.20	10.77	2,038	100.0%
200		贛州恒大悅龍臺	7.82	29.82	2,623	100.0%
201		贛州恒大江灣	11.69	32.35	3,613	100.0%
202		贛州恒大御景	4.64	20.17	2,300	51.0%
203		贛州恒大城	12.21	36.93	3,306	69.0%
204		萍鄉恒大御府	4.02	36.28	1,108	100.0%
205		宜春恒大御景	4.13	31.01	1,331	70.0%
206	安徽省	安慶恒大瑤睿府	13.48	46.19	2,918	100.0%
207		蚌埠恒大濱河左岸	1.95	26.10	747	100.0%
208		亳州恒大御景	1.27	21.97	580	70.0%
209		阜陽恒大林溪郡	5.82	21.17	2,748	100.0%
210		淮北恒大御景灣	1.70	26.15	650	100.0%
211		黃山恒大悅府	2.96	23.09	1,283	100.0%
212		蕪湖恒大御府	4.29	45.19	950	100.0%
213		宣城市恒大御景	5.50	28.70	1,915	100.0%
214	福建省	福鼎恒大未來城	5.20	46.81	1,110	100.0%
215		漳州恒大帝景	13.65	16.76	8,142	100.0%
216	廣西省	防城港恒大城	1.71	23.69	721	100.0%
217		欽州恒大學府	2.22	27.36	810	100.0%
218		梧州恒大綠洲	4.46	53.18	838	100.0%
219		玉林恒大御景	1.90	16.67	1,140	100.0%
220		玉林恒大悅龍臺	4.48	35.96	1,245	99.0%
221	吉林省	吉林濱江左岸	3.67	17.43	2,106	100.0%
222		四平恒大首府	2.86	30.89	925	100.0%
223	遼寧	盤錦恒大濱河世家	6.28	88.54	709	100.0%
224	黑龍江省	大慶恒大御湖莊園	4.90	29.67	1,652	100.0%
225	雲南省	曲靖恒大綠洲	2.35	66.15	355	100.0%
226	內蒙古	通遼恒大城	2.64	25.24	1,045	51.0%

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

管理層討論及分析

就現有項目拓展周邊土地儲備

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (萬平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
1	河北	涿水恒大京南半島二期	0.18	2.03	863	65.0%
2	河北	石家莊林溪郡拓地	0.39	3.33	1,162	63.0%
3	湖南	長沙恒大林溪郡•觀瀾苑	4.20	28.70	1,465	90.0%
4	湖南	長沙恒大林溪郡拓地	4.91	18.63	2,634	73.0%
5	河南	鄭州恒大城三期拓地	12.14	60.05	2,021	51.0%
6	重慶	同景資產包一博達項目 (重慶恒大同景國際城拓地)	1.41	8.94	1,578	100.0%
7	甘肅	銀川恒大御景半島拓地	3.72	23.99	1,550	80.0%
8	山東	濟南恒大翡翠華庭(二期)	6.42	23.42	2,743	100.0%
9	山東	濟南恒大世紀廣場(二期)	2.16	8.40	2,571	100.0%
10	山東	濟南恒大華府(二期)	3.69	14.16	2,607	100.0%
11	黑龍江	哈爾濱恒大瑤庭三期	12.01	13.83	8,684	100.0%
12	河南	信陽恒大翡翠龍庭(華庭拓地)	1.44	15.49	930	58.0%
13	廣西	梧州恒大綠洲(拓地)	3.73	39.57	942	100.0%
14	廣西	貴港恒大城	3.31	4.59	7,214	100.0%
15	江西	九江恒大江灣(二期)	2.88	18.47	1,559	100.0%
16	河南	平頂山御景半島項目拓地	0.40	9.57	414	64.0%
17	山東	濰博恒大正承世家拓地	4.90	45.37	1,079	60.0%
18	浙江	寧波奉化溪口生態旅遊小鎮二期拓地	1.90	12.38	1,535	100.0%
19	江蘇	宿遷恒大翡翠華庭拓地	1.21	11.17	1,083	100.0%
20	湖北	宜昌恒大名都二期	2.78	23.75	1,172	70.0%
21	浙江	紹興恒大御府拓地	0.50	1.28	3,907	100.0%
22	河南	焦作恒大城二期	5.41	19.30	2,803	100.0%
23	河南	新鄉金碧天下(第三期拓地)	5.48	26.06	2,102	100.0%
24	河北	恒大京南半島拓地項目	1.25	19.60	637	65.0%
25	內蒙古	包頭恒大翡翠華庭	2.01	14.45	1,388	55.0%
26	重慶	重慶江津御景天下項目拓地	1.01	16.85	600	100.0%
27	河南	鄭州恒大城二期安置項目	12.57	59.32	2,119	51.0%
28	山西	太原恒大城二期	2.84	10.46	2,715	82.0%
29	河北	邯鄲恒大翡翠華庭拓地	2.56	6.15	4,157	100.0%

附註一： 項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

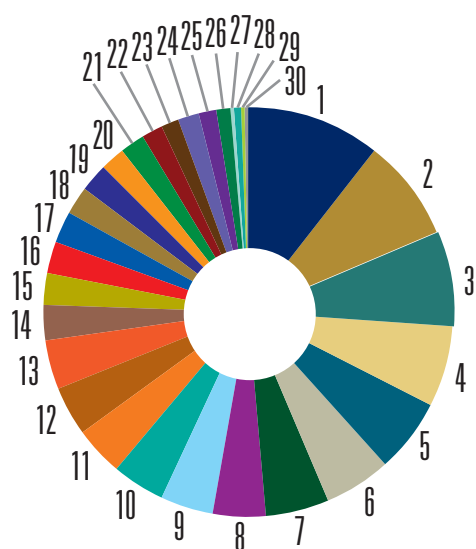
管理層討論及分析

序號	省份/城市	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (萬平方米)	樓面地價 (元/平方米)	控股比例 (附註一)
30	湖北	宜昌恒大名都三期	3.29	23.33	1,410	70.0%
31	四川	四川樂山峨眉山度假區拓地	1.85	5.55	3,333	100.0%
32	新疆	烏魯木齊恒大綠洲三期	11.50	25.10	4,582	100.0%
33	河北	衡水恒大城三期拓地	1.86	13.25	1,404	70.0%
34	河北	唐山恒大學庭	7.51	21.72	3,458	100.0%
35	四川	綿陽城南新區紅星D地塊	8.73	20.54	4,249	100.0%
36	海南	中國海南海花島(17年拓地)	2.92	108.65	269	100.0%
37	江蘇	啟東恒大海上威尼斯(17年拓地)	8.59	84.33	1,018	100.0%
38	貴州	貴陽恒大童世界(17年拓地)	47.58	436.21	1,091	100.0%
39	湖南	長沙恒大童世界(17年拓地)	15.22	118.32	1,286	100.0%
			2,374.46	12,568.47	1,889	

* 就現有項目收購周邊土地儲備

附註一：項目公司的直接控股公司對其的控股比例。

管理層討論及分析



10.65%	1 廣東省
8.18%	2 江蘇省
7.49%	3 河南省
6.34%	4 山東省
5.89%	5 海南省
5.41%	6 四川省
4.81%	7 重慶市
4.39%	8 湖北省
4.16%	9 湖南省
4.10%	10 江西省
3.89%	11 廣西壯族自治區
3.88%	12 河北省
3.85%	13 安徽省
2.73%	14 浙江省
2.59%	15 貴州省
2.55%	16 陝西省
2.50%	17 福建省
2.27%	18 遼寧省
2.19%	19 山西省
2.02%	20 天津市
1.86%	21 黑龍江省
1.59%	22 甘肅省
1.56%	23 雲南省
1.51%	24 北京市
1.51%	25 內蒙古自治區
0.98%	26 吉林省
0.42%	27 上海市
0.42%	28 新疆維吾爾自治區
0.19%	29 寧夏回族自治區
0.05%	30 青海省

合約銷售

年內，集團合約銷售額達人民幣5,009.6億元，同比增長34.2%；合約銷售面積5,029.9萬平方米，同比增長19.2%；合約銷售均價亦同比增長12.6%，達每平方米人民幣9,960元。全年集團新開盤項目178個，至2017年12月31日，在售項目累計達到656個，分布於中國30個省、區、市。

下表載列集團2017年合約銷售額地區分布情況。

序號	省份	合約銷售金額 (人民幣百萬元)	佔比
1	廣東省	53,335	10.65%
2	江蘇省	40,992	8.18%
3	河南省	37,532	7.49%
4	山東省	31,737	6.34%
5	海南省	29,486	5.89%
6	四川省	27,125	5.41%
7	重慶市	24,095	4.81%
8	湖北省	21,992	4.39%
9	湖南省	20,819	4.16%
10	江西省	20,548	4.10%
11	廣西壯族自治區	19,488	3.89%
12	河北省	19,444	3.88%
13	安徽省	19,301	3.85%
14	浙江省	13,693	2.73%
15	貴州省	12,964	2.59%
16	陝西省	12,771	2.55%
17	福建省	12,547	2.50%
18	遼寧省	11,367	2.27%
19	山西省	10,975	2.19%
20	天津市	10,127	2.02%
21	黑龍江省	9,332	1.86%
22	甘肅省	7,989	1.59%
23	雲南省	7,824	1.56%
24	北京市	7,574	1.51%
25	內蒙古自治區	7,541	1.51%
26	吉林省	4,923	0.98%
27	上海市	2,121	0.42%
28	新疆維吾爾自治區	2,099	0.42%
29	寧夏回族自治區	962	0.19%
30	青海省	261	0.05%
合計		500,964	100.00%

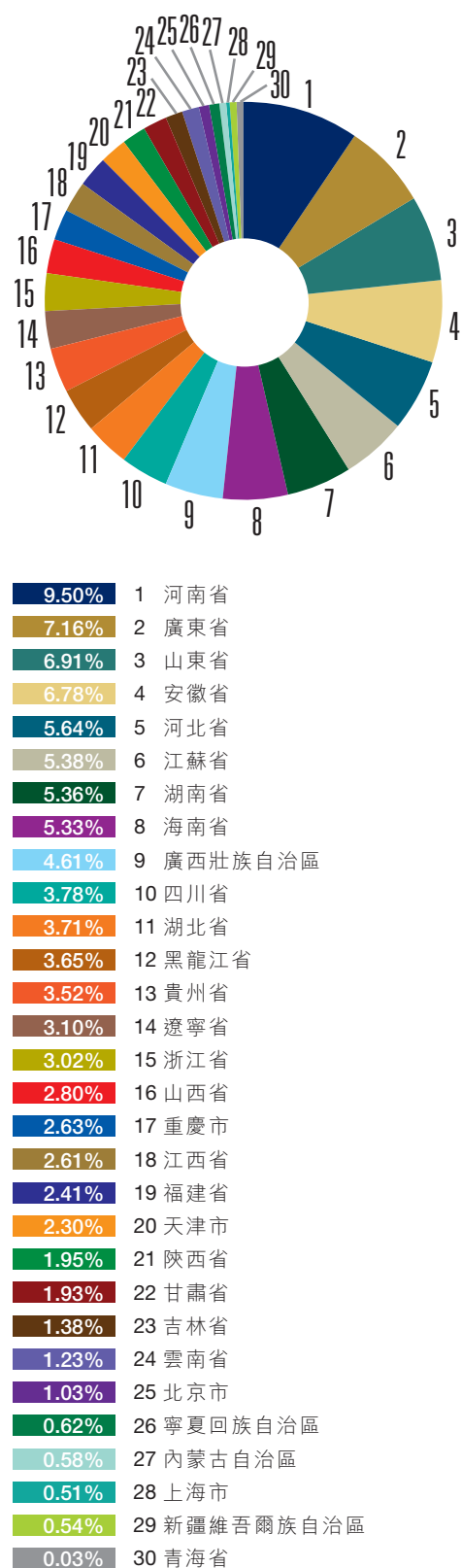
管理層討論及分析

房地產開發

於2017年，集團共有498個項目實現完全或部分竣工，分布於中國30個省、區、市，竣工建築面積合計4,513.7萬平方米。

下表載列2017年集團項目的竣工面積分布情況。

省份	2017年竣工面積 (千平方米)	佔比
河南省	4,289.20	9.50%
廣東省	3,233.45	7.16%
山東省	3,119.58	6.91%
安徽省	3,062.22	6.78%
河北省	2,546.86	5.64%
江蘇省	2,429.10	5.38%
湖南省	2,417.51	5.36%
海南省	2,405.39	5.33%
廣西壯族自治區	2,080.19	4.61%
四川省	1,704.55	3.78%
湖北省	1,672.42	3.71%
黑龍江省	1,648.72	3.65%
貴州省	1,588.82	3.52%
遼寧省	1,401.40	3.10%
浙江省	1,364.87	3.02%
山西省	1,264.45	2.80%
重慶市	1,187.01	2.63%
江西省	1,178.17	2.61%
福建省	1,086.25	2.41%
天津市	1,036.89	2.30%
陝西省	880.08	1.95%
甘肅省	870.30	1.93%
吉林省	621.99	1.38%
雲南省	554.97	1.23%
北京市	463.16	1.03%
寧夏回族自治區	278.20	0.62%
內蒙古自治區	261.93	0.58%
上海市	231.92	0.51%
新疆維吾爾族自治區	242.12	0.54%
青海省	15.63	0.03%
總計	45,137.34	100.00%



管理層討論及分析

人力資源

人才是企業的第一生產力，是集團寶貴的智力資源。集團全面推進人才發展戰略，大力招募優秀人才，加強人才隊伍建設；各種措施切實保障員工的合法權益，為員工創造成長的平臺和空間。

於2017年12月31日，集團共有員工125,526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。2017年上半年，集團面向社會招聘應屆畢業生3,283人，其中273人來自北京大學，清華大學等國內綜合排名前10的高校；市場招聘專業人才到崗33,338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，2017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75,877堂次，累計培訓人數約1,227,552人次，培訓總時間約173,024小時，約2.3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2017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172.59億元(截至2016年12月31日上年度：約人民幣132.9億元)。

董事及行政架構



許家印

59歲，董事局主席，許教授統籌集團整體發展戰略，其在房地產投資，房地產開發及企業管理方面擁有逾30年經驗。許教授現為中國人民政治協商會議第13屆全國委員會常委，中國企業聯合會、中國企業家協會及中國房地產協會副會長，並曾榮獲國務院頒授的中國最高榮譽之一「全國勞動模範」的殊榮。彼於1982年在武漢科技大學畢業，並於2008年獲西亞拉巴馬大學（University of West Alabama）頒授的商業榮譽博士學位。許教授由2003年迄今一直出任武漢科技大學管理學教授，並於2010年受聘為該校博士生導師。



夏海鈞

53歲，集團董事局副主席、總裁。夏博士擁有逾20年的房地產開發及企業管理經驗。夏博士全面負責集團日常工作，包括集團的財務及資本運營管理、綜合監察及法律事務管理、集團信息化建設、海外事務及公共事務管理等。夏博士畢業於暨南大學，於1998年及2001年分別獲工商管理碩士及產業經濟學博士學位。



何妙玲

52歲，是我們的執行董事兼副總裁。何女士負責集團各產業業務的營銷管理及商業管理等方面工作，其擁有逾18年的房地產項目營銷策劃及品牌推廣管理工作經驗，何女士於1997年8月加盟本集團，並持有應用數學專業學士學位及工程管理碩士學位。



史俊平

34歲，是我們的執行董事兼副總裁。史先生現負責集團行政、品牌建設與維護等工作，擁有逾11年房地產開發行銷管理及地產、金融等多元產業品牌戰略運營經驗。史先生於2006年加入我們，擁有文學、法學雙學士學位和工程管理碩士學位。



潘大榮

44歲，是我們的執行董事兼首席財務官。潘先生全面負責財務管理方面的工作。潘先生在審計、會計及財務方面擁有逾22年的經驗。潘先生畢業於中南財經大學投資經濟管理專業，是中國認可的經濟師。



黃賢貴

47歲，是我們的執行董事兼總裁助理兼香港公司總經理。黃先生於2004年加入我們，其先後畢業於哈爾濱工程大學、英國斯特靈大學 (University of Stirling)，獲化學工程學士、銀行與金融理科碩士學位。黃先生現負責集團國際資本運營與投資管理工作，擁有逾19年的營銷及人力資源管理、外資運營與管理經驗。黃先生現為恒騰網絡集團有限公司執行董事。

董事及行政架構

獨立非執行董事

周承炎，54歲，周先生擁有超過20年企業融資經驗，包括首次公開發售新股、中國企業重組及境內外收購合併交易。周先生曾為香港四大會計師事務所其中之一的合夥人，主管合併和收購及企業諮詢組的主管。彼為香港證券專業學會的會員、英國及威爾斯特許公認會計師公會的會員、獲英國及威爾斯特許公認會計師公會賦予企業融資資格。周先生是香港會計師公會會員及曾為香港會計師公會紀律委員會委員。周先生同時也是濟南市政協委員會委員、香港證券及投資學會董事及於2017年4月1日成為東區尤德夫人那打素醫院醫院管治委員會成員。

周先生現為敏華控股有限公司(股份代號：1999)、理文造紙有限公司(股份代號：2314)、中國恒大集團(股份代號：3333)、裕田中國發展有限公司(股份代號：313)、恒大健康產業集團有限公司(股份代號：708)、恒騰網路集團有限公司(股份代號：136)、IDG能源投資集團有限公司(股份代號：650)、亞洲雜貨有限公司(股份代號：8413)及於2018年4月16日起擔任品牌中國集團有限公司(股份代號：863)之獨立非執行董事。所有前述公司均於聯交所上市。

周先生亦於2015年5月至2015年6月擔任中國源暢光電能源控股有限公司(股份代號：155)之執行董事、於2013年6月至2015年9月擔任優派能源發展集團有限公司(股份代號：307)之獨立非執行董事及於2009年7月至2016年6月擔任精電國際有限公司(股份代號：710)之獨立非執行董事。所有前述公司均於聯交所上市。

何琦，62歲，獨立非執行董事。何先生於2009年10月14日獲選為獨立非執行董事。何先生現任中國房地產企業協會副秘書長，兼中國房地產協會培訓中心主任級中國房地產業協會中介專業委員會主任。彼於1981年至1994年任職國家基本建設委員會城市建設局；1995年至1999年為中國房地產企業協會產業發展院主任；1999年至2001年任江西省吉安市委副書記；2006年至今任中國房地產企業協會副秘書長。

謝紅希，59歲，獨立非執行董事。謝女士現任華南理工大學工程訓練國家級實驗教學示範中心副主任，高級工程師，碩士研究生導師。於1982年至2002年期間，彼任職於廣州有色金屬研究院，曾主持或參與了多個重大科研項目，曾獲得國家科學技術進步獎及科技成果獎。2002年至今在華南理工大學任教，從事運營及管理、本科生實驗教育以及金屬材料表面技術方向的科學研究工作。彼曾獲得省、校級教學成果獎和優秀教學獎。

董事及行政架構

高級管理層

邱火發，57歲，是我們的常務副總裁。邱先生負責集團系統資金管理工作。彼擁有超過31年的金融行業管理經驗，持有金融學碩士學位，為中國認可的高級經濟師。

時守明，43歲，是我們恒大地產集團總裁。時先生負責地產集團的日常管理工作，在房地產、項目開發和運營管理方面擁有超過19年經驗。時先生持有工程專業學士學位，為註冊會計師。

肖恩，46歲，是我們恒大旅遊集團董事長。肖先生持有西南政法大學的經濟法專業碩士學位。

談朝暉，49歲，是我們恒大健康集團董事長。談女士於1997年3月加入我們，持有土木工程專業學位。

劉永灼，38歲，是我們的副總裁兼互聯網集團董事長，現負責集團科技產業方面工作，擁有逾16年的人力資源管理、房地產項目投資運營、多產業公司經營管理經驗，持有工程管理碩士學位。

李國東，54歲，是我們的副總裁。李先生於1996年12月加入我們，現負責協助負責集團融資管理工作。李先生擁有超過19年的資金運營與管理經驗，持有審計學專業學位。

陳敏，44歲，是我們的副總裁。陳女士負責我們的投資者關係、海外事務、境外資本運營的日常管理。她在投資銀行業和資本運營領域擁有超過22年經驗，持有哈佛商學院工商管理碩士學位。

姜麗明，55歲，是我們的副總裁，擁有逾32年的金融監管機構和銀行系統管理經驗，現協助負責集團行政及公共事務管理工作。

許建華，55歲，是我們的副總裁，擁有逾21年的資金運營與管理經驗，協助負責集團非負債融資管理工作。許先生為金融學博士後、中國高級經濟師。

許智健，33歲，是我們副總裁。許先生負責集團工程、園林建設等方面的管理工作，其持有清華大學工商管理碩士學位。

董事及行政架構

劉玉芝，49歲，是我們的副總裁兼管理監察中心總經理。劉女士負責集團綜合監察和財務審計工作。她擁有超過27年房地產開發和建設工作、財務及財務審計的管理經驗，持有工商管理學士學位。

鞠志明，46歲，是我們的副總裁兼財務計劃中心總經理，現負責集團財務計劃及管理工作。鞠先生擁有逾23年的會計和財務工作經驗，擁有中國中級會計師職稱。

陳東鋒，52歲，是我們集團的信息化總監。陳先生主要負責本集團信息化管理工作，持有通訊與電子工程碩士學位及管理學博士學位。

投資者關係報告

集團高度重視資本市場，憑借全方位的溝通渠道，持續建設透明通暢、雙向互動的投資者關係。

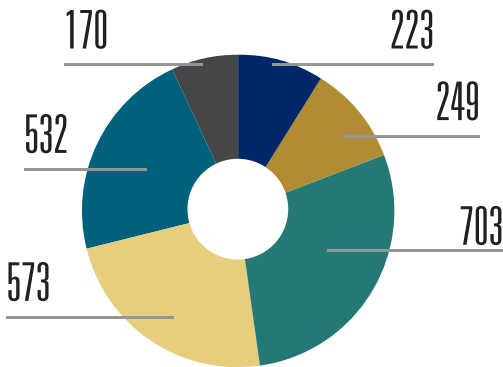
2017年，集團通過定期發布業績公告、及時合規披露信息、開展全球路演推介、參加投行論壇年會、邀請投資者參觀考察項目、見面會談、郵件網站發布動態等多種形式及渠道，與資本市場保持緊密聯繫，使公司股東和投資者們更加深刻理解公司發展戰略、經營業績和經營情況，投資者關係進入了良性發展的新階段，境內外各大主流機構堅定看多，全年共會見了來自全球的2,450間機構的各類型投資者2,742人次。

集團管理層高度重視與投資者的交流互動，年內共計舉行2次大規模的業績發布會，共與532名投資者進行了溝通交流；開展2次業績非交易路演，與223家機構的363人次進行了深入溝通；舉辦了2場股東大會，向170名股東匯報了經營業績；參加了花旗銀行、星展銀行、美銀美林、摩根士丹利、海通證券等投行券商組織的投資者年會共16次，會見了249家機構的307名投資者；同時，接待了573家機構的608名投資者參觀調研項目；以及與762名投資者進行了各種形式的會談交流，廣泛聽取了資本市場的意見和建議，不斷優化提升公司管治水平和治理結構。

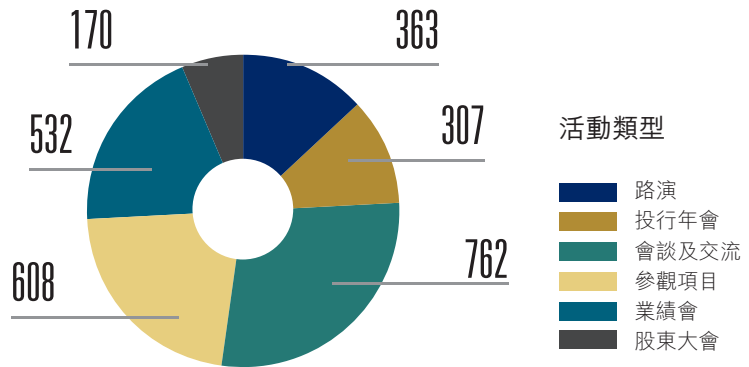
集團亦通過網站及電郵等多種方式向投資者傳遞最新的發展戰略、開發進度、銷售業績、市場展望等綜合信息，目前在冊的固定發放對象超過1,200家投資機構、2,069人次。

2017年各類型活動統計表：

會見機構數



會見人數



活動類型

- 路演
- 投行年會
- 會談及交流
- 參觀項目
- 業績會
- 股東大會



2017 主要榮譽及獎項

- 1 2017最具社會責任企業
- 2 2017年中國房地產開發企業500強第一名
- 3 2017中國房地產百強企業第一名
- 4 2017中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10第一名
- 5 2017中國房地產開發企業品牌價值10強牌匾
- 6 2017中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10第一名
- 7 2017中國房地產上市公司綜合實力10強



- 8 2017中國綠色地產TOP10
- 9 2017中國房地產行業領導公司品牌
- 10 全國「萬企幫萬村」精準扶貧行動先進民營企業獎牌
- 11 2017年度精準扶貧貢獻典範企業
- 12 2015-2016年度中國婦女兒童慈善獎
- 13 中國婦女兒童慈善獎突出貢獻獎
- 14 2017民生示範工程
- 15 入選人民日報新時代品牌強國計劃
- 16 入選新華社民族品牌工程

2017大事記



一月

- I. 1月2日，恒大發布公告，8家戰略投資方合計出資300億獲得恒大地產13.16%股權。
- II. 1月6日，恒大發布公告，2016年銷售額3,733.7億，行業第一；銷售面積4,469萬平方米，行業第一，同比增75.2%；現金餘額3,043億。

二月

- III. 2月6日，恒大集團召開2017年度工作會議，董事局主席許家印宣布集團開始由「規模型」發展戰略向「規模+效益型」發展模式轉變，由「三高一低」向「三低一高」經營模式轉變。

三月

- IV. 3月9日上午，全國政協常委許家印出席全國政協記者會，圍繞「精準扶貧精準脫貧」回答記者提問。
- V. 3月9日下午，全國政協常委許家印出席全國政協十二屆五次會議，並作了《脫貧攻堅 重在精準 貴在落實》的大會發言，介紹恒大結對幫扶畢節市大方縣的實踐心得，六大扶貧措施多管齊下成果及經驗。
- VI. 3月16日，恒大與深圳地鐵集團戰略合作簽約儀式舉行，雙方宣布將在城市建設、軌道交通等方面開展戰略合作。
- VII. 3月22日，恒大舉行2017年度戰略合作夥伴高層峰會，深化與上下游龍頭企業的戰略合作，推動房地產行業持續穩定發展。

2017大事記



- VIII. 3月16日、22日，「2017中國房地產百強企業」、「2017中國房地產開發企業500強」測評結果相繼發布，恒大均位列榜首。
- IX 3月23日，成功發行5億美元2020年到期利率為7%的優先票據；成功發行10億美元2022年到期利率為8.25%的優先票據；3月29日成功發行10億美元2024年到期利率為9.5%的優先票據；均用於置換本集團較高利息債務及一般公司營運資金。
- X 3月28日，恒大在香港發布2016年業績，總資產、銷售額、營業額、核心業務利潤、現金餘額等多項核心指標均實現大幅提升，總資產超1.35萬億繼續位居行業第一。
- XI. 5月3日開始，恒大又承擔畢節市納雍縣、威寧縣、赫章縣、織金縣、黔西縣、金沙縣、七星關區、金海湖新區和百裏杜鵑管理區共6縣3區的幫扶工作，幫扶全市現有92.43萬貧困人口全部穩定脫貧。
- XII. 6月1日，恒大發布公告，第二輪戰略投資者向恒大地產增資395億。
- XIII. 6月28日，成功發行四年期6.25%，六年期7.5%，八年期8.75%，共計38億美元的優先票據。上述優先票據的款項均用於置換本集團較高利息債務及一般公司營運資金。

五月

六月



七月

- 同時，集團於2017年6月8日對即將於2018年至2020年到期的合共32億美元的現有優先票據（「舊票據」）進行要約交換。成功交換25.4億美元，佔舊票據總數79.3%，加上交換溢價及應付累計利息交換成共計28.2億美元分別於2021年、2023年及2025年到期的新票據。集團已於2017年8月悉數贖回餘下6.60億美元的舊票據，2020年之前，集團並無到期應歸還的境外優先票據。
- XIV. 6月30日，恒大捐贈4億元助力廣東脫貧攻堅，獲得「廣東扶貧濟困紅棉杯金杯」榮譽。
- XV. 7月3日，恒大發布公告，6月實現銷售額611.2億，成房企單月銷冠，上半年權益銷售2,292億行業第一，已贖回全部永續債。
- XVI. 7月11日，中國房地產業協會公布2017年信用等級A級以上的房企榜單，恒大地產集團有限公司獲最高等級AAA。
- XVII. 7月20日，中國恒大集團以318.28億美元的營業收入位列《財富》世界500強338名，大幅上升158位，成為世界500強排名提升最快的企業之一。
- XVIII. 7月31日，2017《財富》中國500強榜單發布，恒大以2,114.44億元的營業收入躍居29名，創歷史新高，成為中國民營企業的成长範本。

八月

- XIX. 8月24日，2017中國民營企業500強榜單發布，恒大集團名列第12位，公司資產規模位居榜首，納稅額排名第三，創歷史新高。
- XX. 8月27日，恒大旅遊集團舉行「恒大童世界」新聞發布會。童世界將作為恒大文化旅遊的拳頭產品，布局全國，走向世界。

2017大事記



XXI. 8月28日，中國恒大集團發布2017半年業績，多項核心指標行業領先：上半年營業額1,879.8億，同比大增114.8%；淨利潤231.3億，同比大增224%。半年實現淨負債率大幅下降近一半，恒大戰略轉型實現歷史最佳業績。

十月

XXII. 10月6日，恒大發布公告，向7,994名中高層管理幹部授予共計7.4357億股期權，創行業之最。

XXIII. 10月10日，「萬企幫萬村」精準扶貧行動論壇在北京舉行，恒大集團獲全國工商聯、國務院扶貧辦等聯合表彰，榮膺全國「萬企幫萬村」精準扶貧行動「先進民營企業」。

XXIV. 10月22日，廣州恒大淘寶隊提前2輪問鼎中超冠軍，成為中國職業足球歷史上第一支七連冠的球隊，追平職業足球聯賽連續奪冠的世界紀錄。

十一月

XXV. 11月6日，恒大發布公告，第三輪戰略投資者向恒大地產增資600億。

十二月

XXVI. 12月5日，恒大發布公告，公司之香港主要營業地點變更為香港灣仔告士打道38號中國恒大中心23樓。

XXVII. 12月14日，恒大健康集團舉行「恒大•養生谷」新聞發布會。養生谷是恒大健康的拳頭產品，提供全方位全齡化養生養老健康服務，填補國內空白。

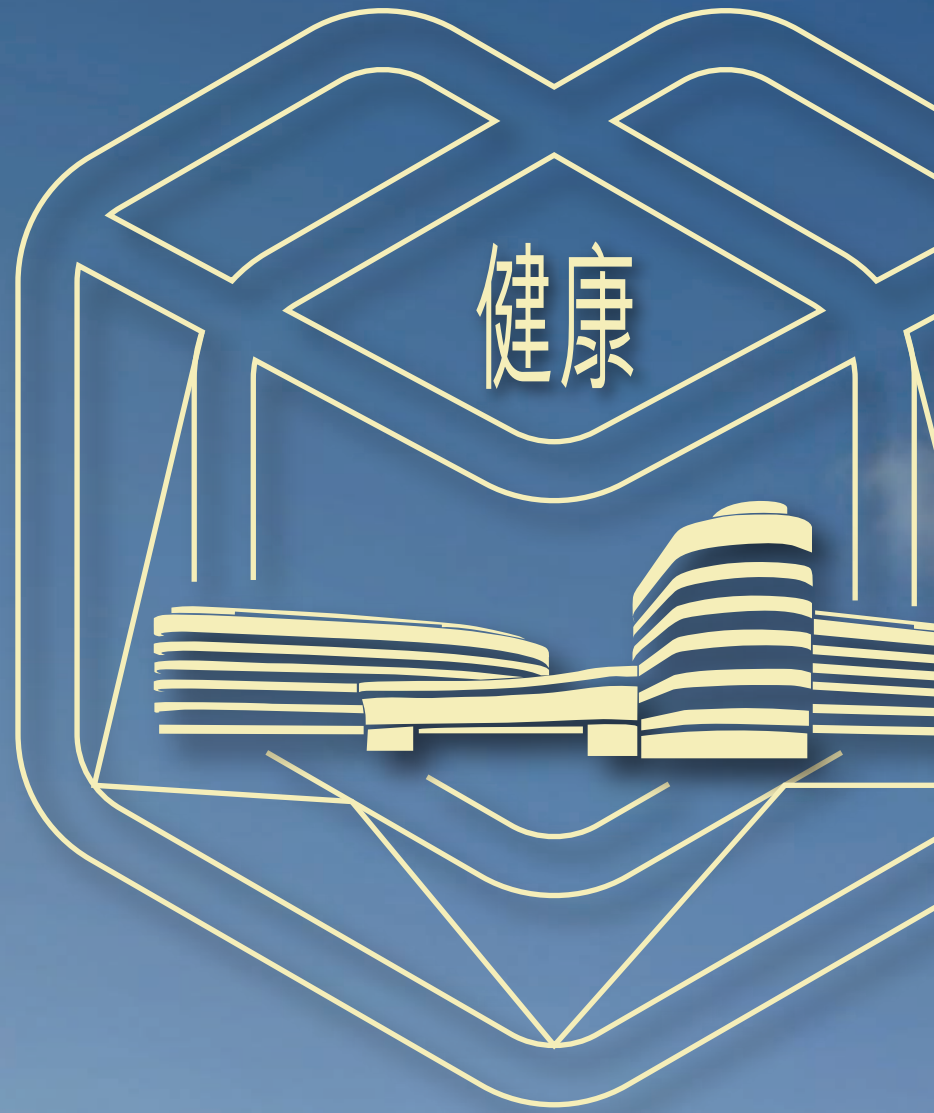




健康

恒大健康積極踐行「健康中國」戰略，創建會員機制、優化醫療服務、完善健康保障、推動科研轉化、發展大健康產業，致力於全面提升國民健康生活水平。

具體的發展戰略由恒大健康(00708.HK)上市公司規劃運營。



企業管治報告

本公司深明貫徹高水準的企業管治對提高企業表現及問責性甚具價值且攸關重要。本公司董事(「董事」)局(「董事局」)盡力遵守良好的企業管治原則，以符合法例及商業準則及規定，專注於內部監控、風險管理、公平披露及向本公司股東的問責性等範疇，惟以下偏離企業管治守則的情況除外。

根據企業管治守則第E.1.2條守則條文，董事局主席應出席本公司股東週年大會。董事局主席許家印教授由於其他業務安排未能席於2017年6月15日舉行之股東週年大會。執行董事潘大榮先生代為擔任股東週年大會主席。

除上述偏離外，本公司於截至2017年12月31日止年度一直按照上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則進行業務，並已遵守企業管治守則的所有守則條文。

截至2017年12月31日止年度，董事已檢討本公司風險管理及內部監控制度的成效，並認為該等制度有效及充分。

董事局

董事局組成

於截至2017年12月31日止年度及截至本年報刊發日期內，本公司董事局由下列執行董事及獨立非執行董事組成。

許家印教授(主席)
夏海鈞博士(副主席兼行政總裁)
何妙玲女士(執行董事)
史俊平先生(執行董事)
(於2017年4月25日獲委任)
徐文先生(執行董事)
(於2017年4月25日辭任)
潘大榮先生(執行董事兼首席財務官)
黃賢貴先生(執行董事)
周承炎先生(獨立非執行董事)
何琦先生(獨立非執行董事)
謝紅希女士(獨立非執行董事)

當前董事局成員的履歷詳情載於本年報第28至32頁。除為董事局之成員外，各董事均為獨立及彼此概無關連。

截至2017年12月31日止年度，董事局一直遵守上市規則第3.10(1)及(2)條所載有關最少委任三名獨立非執行董事及最少其中一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長之規定。

各執行董事已與本公司訂立服務合約，為期三年，直至一方向另一方發出不少於三個月書面通知終止為止。各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，為期一年。該等委任須遵守本公司組織章程細則(「細則」)項下董事輪值退任之條文。根據細則，於本公司每屆股東週年大會，當時三分之一的董事或(倘人數非三或三的倍數時)最接近但不少於三分之一的人數須輪值退任，而每名董事(包括按特定任期獲委任者)須至少每三年輪值退任一次。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而發出有關其獨立身份之年度確認書。董事局信納獨立非執行董事的獨立性。

角色及職能

董事局負責制定策略業務發展、檢討及監察本集團的業務表現、批准主要撥款及投資建議以及編製及批准本集團財務報表。董事局亦會就授予管理層行政及管理本集團職能的權力發出清晰指示。

企業管治報告

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，上市公司主席及行政總裁（「行政總裁」）的職務應加以區分，不應由同一人兼任。本公司於回顧期內遵守守則條文第A.2.1條，本公司主席及行政總裁的職位分別由許家印教授及夏海鈞博士擔任。

董事局負責本集團的內部監控及檢討其成效。本公司設有程序以保障資產不會在未經授權下使用或處置、存備適當的會計記錄為內部使用或刊發提供可靠財務資料，並遵守適用法例及條例。截至2017年12月31日止年度，董事已檢討本集團內部監控及風險管理制度的整體成效。內部審核部門已成立，以對本公司及其附屬公司執行定期財務及

營運審閱以及進行審核及風險管理評估。內部審核部門進行的工作將確保內部監控及風險管理制度到位及發揮預定功能。

外聘核數師在其審核工作的過程中所注意到本集團內部監控及會計程序的不足之處，將會向本公司呈報。

董事局將負責履行以下企業管治職責：(a)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事局提出建議；(b)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(c)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(d)制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊（如有）；及(e)檢

討本公司遵守載於上市規則附錄十四所載的企業管治守則的情況及在本公司年報內的企業管治報告內的披露事項。

董事局可將企業管治職責指派予旗下的委員會負責。董事局定期會晤以討論及制訂本集團之整體策略以及營業及財務表現。董事或會親自或委任代表出席或透過電子通訊方式參與會議。

截至2017年12月31日止年度，本公司曾召開8次董事局會議。董事局常規會議的通知最少在舉行會議日期前14天發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事局會議，亦會發出合理通知。

個別董事出席於截至2017年12月31日止年度舉行的董事局會議及股東大會的次數載列如下：

董事	出席會議次數／會議舉行次數		
	股東週年大會	股東特別大會	董事局會議
許家印教授	0/1	0/2	4/8
夏海鈞博士	0/1	0/2	4/8
何妙玲女士	0/1	0/2	4/8
史俊平先生（於2017年4月25日獲委任）	0/1	0/2	6/8
徐文先生（於2017年4月25日辭任）	0/1	0/2	2/8
潘大榮先生	1/1	2/2	8/8
黃賢貴先生	1/1	2/2	8/8
周承炎先生	1/1	2/2	8/8
何琦先生	1/1	2/2	8/8
謝紅希女士	1/1	2/2	8/8

董事局委員會

本公司已就董事局成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

董事培訓

於回顧年內，本公司全體董事均已遵照企業管治守則的守則條文第A.6.5條出席持續專業發展培訓班。

本公司的公司秘書亦已遵守上市規則第3.29條項下的15小時培訓規定。

審核委員會

審核委員會包括3名成員，分別為委員會主席周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士，全部均是獨立非執行董事。審核委員會已採納大致與企業管治守則的守則條文第C.3.3條所載者相同的書面職權範圍。審核委員會主要負責(其中包括)下列職務：

- 就外聘核數師的委任、續聘及罷免向董事局提供推薦意見、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關核數師辭任或辭退的事宜；

- 根據適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就委聘外聘核數師提供非核數服務制定及實施政策；
- 監察本公司財務報表、年度報告及賬目以及中期報告的完整性，並審閱當中所載的重大財務申報判斷；
- 檢討本公司財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與管理層討論內部監控及風險管理制度，並確保管理層已履行職責建立有效的內部監控及風險管理制度；
- 檢討本集團的財務及會計政策及慣例；及
- 審閱外聘核數師致管理層函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控制度向管理層提出的任何重大詢問及管理層的回應。

審核委員會分別於2017年3月24日及2017年8月24日召開兩次會議，以審閱本集團2016年全年業績及2017年中期業績，全體委員會成員均有出席該兩次會議。審核委員會已向董事局推薦於本公司應屆股東週年大會上續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司截至2018年12月31日止財政年度之外聘核數師。

於截至2017年12月31日止年度，本集團外聘核數師年度審核及審閱中期財務報表的酬金為人民幣2,900萬元。於截至2017年12月31日止年度，外聘核數師提供非核數服務的酬金約為人民幣300萬元。

根據細則，本公司核數師的任期將於2017年股東週年大會結束時屆滿。審核委員會已向董事局建議，於2017年股東週年大會上提名續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

薪酬委員會

薪酬委員會的職權範圍與企業管治守則的守則條文第B.1.2條所載範圍大致相同。薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。於截至2017年12月31日止年度，薪酬委員會成員包括許家印教授、何琦先生(薪酬委員會主席)及謝紅希女士。

薪酬委員會主要負責以下職責：

- 就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就制訂有關薪酬政策設立正規而具透明度的程序，向董事局提出推薦建議及提議；
- 釐定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬組合；
- 透過參照董事局不時議決的公司目標及宗旨，檢討及批准按表現釐定的薪酬；
- 檢討及批准向執行董事支付與失去或終止職務或委任有關的賠償，以確保有關合約條款及該賠償乃屬公平並不會對本公司造成過重負擔；

- 檢討及批准因行為失當而解僱或罷免董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排是按有關合約條款制定，且有關賠償屬合理恰當；及
- 確保董事或其任何聯繫人不涉及釐定本身薪酬。

截至2017年12月31日止年度薪酬委員會召開一次會議，以批准根據購股權計劃向若干董事及本公司管理層授予購股權。

風險管理及內部監控

董事會及管理層的職責

董事會對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該系統的有效性。董事會負責評估及釐定本集團達成策略目標時所願意接納的風險性質及程度，並監督管理層設立並維護合適及有效的風險管理及內部監控系統。管理層負責設立並維護有效的風險管理和內部監控系統，及向董事會提供有關系統有效性的確認。

該等風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

風險管理

本年度，本集團通過以下工作在集團層面搭建了風險管理體系架構，指引各版塊風險評估工作的開展以及持續的風險監控活動：

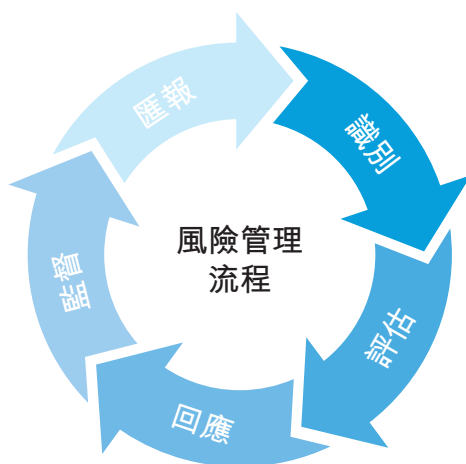
- **建立了風險管理組織架構** — 包括以恒大集團審核委員會為決策層，業務板塊總裁領導小組和各版塊管理層為具體執行層組織架構組成，並進行風險管理職責劃分，明確風險管理直接管理責任和風險信息報告路線。

風險管理體系的主要角色及職責如下：

角色	主要職責
董事會(決策層)	<ul style="list-style-type: none">• 評估及釐定風險的性質以及接受程度以確保戰略目標的實現；• 確保建立及維護有效的風險管理及內部監控系統；• 監督管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施和以及監控；
審核委員會(決策層)	<ul style="list-style-type: none">• 審核風險管理的架構及職責並持續監控其有效性，審核風險管理基本制度；• 監督管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施和以及監控；• 監察發生重大監控失誤或發現重大監控弱項的次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響；
集團高級管理層(領導層)	<ul style="list-style-type: none">• 負責推動風險管理體系建設，定期審議公司風險管理相關的政策和制度；• 設計、實施及監督集團風險管理工作執行，定期向審核委員會報告風險管理情況，並向審核委員會匯報及揭示重大風險信息；• 向審核委員會提供有關風險管理系統是否有效的確認；
集團功能中心管理層、下屬板塊、區域及項目公司功能部門管理層(執行層)	<ul style="list-style-type: none">• 定期更新所屬業務的風險清單，開展風險識別及評估等相關工作；• 制定並實施所屬業務的風險應對方案；• 負責具體風險管理措施的執行及實施；• 對所屬業務的各類風險進行監控，及時向風險管理協調崗及風險管理領導層報告風險信息；• 開展風險管理的其他相關工作；
風險管理協調崗	<ul style="list-style-type: none">• 統籌風險識別和評估工作開展；• 組織定期風險評估報告編製，匯總結果提呈風險管理領導層；• 組織和協調風險管理培訓及指導；
內部審計職能	<ul style="list-style-type: none">• 為風險管理監督機構，負責監督評價集團及下屬業務板塊風險管理工作；

企業管治報告

- **建立了風險評估標準** — 根據本集團及各業務性質和經營特點、戰略目標，以及管理層風險偏好，建立各業務板塊適用的風險評估標準，並運用共同確認的評估方法與評估標準，對最有可能影響企業目標實現的風險進行評估。
- **風險管理工作流程** — 建立了包括識別、分析、回應、監控、匯報為主要步驟的風險管理程序(詳見以下圖一：風險管理流程)，以系統地整理、減輕以及監控風險。主要元素包括集團及各業務板塊經營目標為主導，識別影響其達到該經營目標的風險因素，並評估每個具體的風險發生可能性及潛在影響；針對識別的風險採取具體的應對措施；以及持續監督和評估風險的變化，並及時調整應對措施。
- **明確了風險管理檢討頻次** — 確定了集團風險管理評估及報告的頻率(至少每年一次)，並把上述關鍵元素通過《中國恒大集團風險管理手冊》對報告的形式及頻率進行規範



(圖一：風險管理流程)

企業管治報告

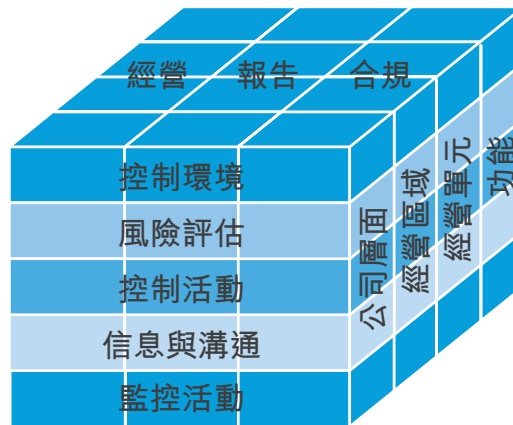
年內，集團董事會通過審核委員會，對風險管理系統進行了一次全面的檢討，並在外部諮詢機構的協助下，對業務所面臨的前十大風險進行了識別及應對措施的梳理，明確了風險主責部門和下一步應對措

施及改善方向，並向審核委員會就評估結果進行了匯報。

內部監控

集團參照COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)內部控制管理

框架(參見圖二：COSO內部控制管理框架)，建立適用於本集團的內部監控系統。本集團風險管理體系由五個相互依存、相互作用、協作運轉的要素組成，共同保障集團內控監控功能的發揮。這五個要素具體為：控制環境、風險評估、控制活動、信息與溝通及監控活動。



(圖二：COSO內部控制管理框架)

集團的內部監控系統作為風險管理的重要組成部分，以本集團面臨的各項風險為基礎而形成。集團總部管理層、下屬板塊管理層以及其各部門管理層，針對與財務、運營、合規相關的流程，設計、實施了一系列的政策及程序，並監察有關政策及程序的執行情況及效果。

內部審計

集團設置了內審職能管理層已對內審發現的漏洞及弱點制訂了改善方

案，並由內審定期作出跟進，以確保有關改善措施得以及時執行。

風險管理及內部監控系統檢討

年內，恒大集團董事會透過審核委員會，對恒大風險管理及內部監控系統進行了一次全面檢討，期間覆蓋2017年會計年度，範圍涵蓋集團及屬下板塊，對所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合

規監控進行了檢討，並考慮了重大風險的性質及嚴重程度的轉變，以及本集團應對其業務及外部環境轉變的能力，並認為該等系統是有效且足夠的。

審核委員會已檢討會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算，並認為是足夠的。

披露內幕消息的框架

本公司已遵守證券及期貨條例就處理及披露內幕消息設置框架。該框架載列適時處理及發佈內幕消息的程序及內部監控，包括(但不限於)建立監察業務及公司發展及事務的監控以即時識別並增加任何潛在內幕消息，按是否有需要知悉的基準限制有限數目的僱員閱覽內幕消息，以及確保持有內幕消息的僱員完全熟知其保密責任，從而讓全體股東及利益相關者評估本集團的最新狀況。

提名委員會

提名委員會的職權範圍與企業管治守則的守則條文第A.5.2條所載範圍大致相同。提名委員會的大部分成員為獨立非執行董事。於截至2017年12月31日止年度，提名委員會成員包括委員會主席許家印教授、何琦先生及周承炎先生。

提名委員會主要負責以下職責：

- 定期檢討董事局架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何擬作出的變動向董事局作出推薦建議及提議；
- 物色具備合適資格可擔任董事局成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事局作出推薦建議及提議；
- 根據適用法律、規則及規例的規定，評核獨立非執行董事的獨立身份；及
- 就本公司委任及重新委任董事以及董事(尤其是本公司主席及行政總裁(如有)繼任計劃有關事宜向董事局作出推薦建議及提議。

於截至2017年12月31日止年度，提名委員會於2017年4月25日召開一次會議，以委任史俊平先生擔任本公司執行董事。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，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2017年12月31日止年度一直遵守標準守則。

董事有關財務報表之責任

董事瞭解彼等有責任按照法定規定及適用會計準則編製本集團之綜合財務報表。董事亦瞭解彼等有責任確保適時刊發本集團之綜合財務報表。

與控股股東之關係

本公司已接獲鑫鑫(BVI)有限公司及許家印教授各自發出遵守彼等各自以本公司為受益人所訂立不競爭契據(「契據」)的年度聲明，據此鑫鑫(BVI)有限公司及許家印教授各自對

本公司作出無條件承諾，其將不會直接或間接參與、持有任何權利或權益或以其他方法參與任何可能與本集團業務構成競爭的業務。獨立非執行董事已審閱並信納鑫鑫(BVI)有限公司及許家印教授各自於截至2017年12月31日止年度遵守契據。

對本公司章程文件的修訂

截至2017年12月31日止年度，本公司並無修訂其組織章程大綱或其組織章程細則。

股東權利

召開股東特別大會(「股東特別大會」)的權利(包括於股東特別大會上提出建議/動議決議案的權利)。

任何兩名或多名在遞交請求當日持有本公司不少於十分之一的附帶本公司股東大會投票權的已繳足股本的股東(「合資格股東」)有權隨時向本公司董事局或公司秘書(「公司秘書」)遞交書面請求，要求董事局召開股東特別大會，以處理該請求所指明的任何事項(包括於股東特別大會上提出建議或動議決議案)。

有意召開股東特別大會藉以於股東特別大會上提出建議或動議決議案的合資格股東必須將經相關合資格股東簽署的書面請求(「請求」)交回本公司於香港的主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道38號中國恒大中心23樓)，收件人為公司秘書。

倘董事局未有在請求遞交後21天內通知合資格股東且未能召開有關股東特別大會，則合資格股東有權根據本公司組織章程大綱及細則自行召開股東特別大會，對於合資格股東因董事局未有行事而產生的所有合理費用，本公司應當向有關合資格股東進行補償。

於股東大會上提名董事人選的權利

倘股東有意提名非本公司董事的人士參選董事，則該股東必須將一份書面通知(「通知」)交回本公司於香港的主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道38號中國恒大中心23樓)，或本公司的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，收件人為公司秘書。通知必須

清楚列明股東姓名及其股權、擬為選舉董事提名的人選的全名，包括上市規則第13.51(2)條要求有關該人士的履歷詳情，並由相關的股東(而非所提名的人選)簽署。

通知亦必須附有經所提名參選的人士簽署關於其願意競選董事的同意書。遞交通知的期限將從不早於本公司寄發選舉本公司董事的相關股東大會通知翌日開始並在不遲於有關股東大會日期前七(7)天結束。

通知將由本公司股份過戶登記分處驗證，於確認請求乃屬適當及符合議事規程後，公司秘書將請求本公司的提名委員會(「提名委員會」)及本公司的董事局考慮將決議案納入提呈該人士參選董事的股東大會的議程中。

免責聲明

本報告「股東權利」一節的內容僅供參考及為遵從披露規定而作出，並不代表亦不應被視為向股東作出的法律或其他專業意見，股東對其作為本公司股東的權利如有疑問，

企業管治報告

應自行徵詢獨立法律或其他專業意見。本公司不會就股東因依賴「股東權利」一節中任何內容而招致的一切責任及損失承擔責任。

於回顧年內，董事及本公司高級管理層曾參與多項路演及投資會議。此外，本公司亦通過新聞發佈會及本公司網站發放消息及回答媒體提問，並定期與媒體溝通。

股東、投資者及媒體可透過以下方式向本公司作出查詢：

投資者關係

本公司重視與機構投資者的溝通，藉以提高本公司透明度，並著重收集與回應機構投資者意見的途徑。

電話： (852) 2287 9226/2287 9225
郵遞： 香港灣仔告士打道38號中國恒大中心23樓
電郵： evergrandeir@evergrande.com

董事局報告

本公司董事欣然提呈彼等的報告以及本集團截至2017年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團是大型精品住宅物業項目發展商，亦是中國採取標準化運營模式的領導者，所管理的多項項目遍佈中國不同城市。本集團亦於中國從事其他業務，包括房地產建造、酒店運營、金融業務、旅遊地產業務、健康業務。年內，本集團的收入分析載於財務報表附註5。

業務回顧

於回顧年內本集團業務回顧及本集團未來業務發展、可能面臨的風險及不明朗因素及於截至2017年12月31日止年度所發生對本公司造成影響的重大事件分別載於本年報第6至13頁「主席報告書」一節及第16至27頁「管理層討論及分析」一節。

採用財務表現指標就本集團於截至2017年12月31日止年度表現所作分析載於本年報第16至27頁「管理層討論及分析」一節。

財務報表

本集團於年內的業績載於綜合全面收益表。本集團於2017年12月31日的財務狀況載於綜合資產負債表。本集團於年內的現金流量狀況載於綜合現金流量表。

股本

本集團於年內的股本變動載於財務報表附註19。

末期股息

由於本集團正在進行分拆重組，根據中國證監會《上市公司監管法律法規常見問題與解答修訂彙編》第十條的有關規定，暫不派發2017年末期股息，待分拆重組結束後，本公司將按自2016年起於重組前累計的可派發利潤的50%向股東派發特別股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東週年大會及於會上投票之權利，本公司將自2018年6月5日至2018年6月8日（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶，期間不會辦理任何股份過戶事宜。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2018年6月4日下午四時三十分前交予本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖）辦理登記手續。

儲備

本集團於年內的儲備變動詳情載於財務報表附註20。

物業及設備

年內的物業及設備變動載於財務報表附註6。

董事局報告

主要客戶及供應商

年內，向本集團五大供應商進行的採購合共佔少於本集團總採購的30%。

本集團五大客戶合共應佔營業額百分比少於本集團總營業額的30%。據本公司所知，概無董事、彼等的關連人士及擁有本公司股本超過5%權益的股東於上述供應商及客戶中擁有任何權益。

與持份者的關係

本集團明白員工、客戶及業務夥伴是可持續發展的關鍵。本集團致力與員工建立密切及融洽的關係，為客戶提供優質服務，並加強與業務夥伴的合作。

本公司提供一個公平而安全的工作環境，推動員工多元化，並根據他們的優點及工作表現，提供具競爭力的薪酬、福利及事業發展機會。本集團亦繼續努力提供足夠訓練及發展資源，讓員工可緊貼最新的市場發展及行業走勢，並持續提升他們在工作崗位的表現及滿足感。

本集團明白與客戶維持良好關係，並提供能迎合客戶需求的產品十分重要。本集團透過與客戶不斷互動，增進雙方了解，令本集團能深入洞悉不斷變化的市場需求並作出積極應對。本集團亦已建立程序處理客戶的投訴，確保迅速和及時跟進投訴個案。

本集團亦堅持與供應商及承包商建立良好的長期合作關係，確保本集團業務穩定。我們以積極有效的方式與供應商及承包商溝通，鞏固業務夥伴關係，藉此確保產品質素和準時交付。

捐款

年內，本集團於香港及中國作出的慈善及其他捐款合共達人民幣41.81億元。

董事

年內及截至本報告日期止的在任董事如下：

執行董事

許家印教授
夏海鈞博士
何妙玲女士
史俊平先生(於2017年4月25日獲委任)
徐文先生(於2017年4月25日辭任)
潘大榮先生
黃賢貴先生

獨立非執行董事

周承炎先生
何琦先生
謝紅希女士

董事及高級管理人員的履歷詳情載於本報告「董事及行政架構」一節。

根據細則第16.18條，周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士各自將於應屆股東週年大會退任，並符合資格且願重選連任。

董事局報告

董事服務合約

本公司概無與擬於本公司應屆股東週年大會重選的任何董事訂立本公司不可於一年內終止委任而免付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

董事於合約的權益

概無任何本集團成員公司為訂約方而本公司董事於當中擁有直接或間接重大權益，且於年結日或年內任何時間仍然生效及與本集團業務有關的重大合約。

董事於競爭業務的權益

概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團所從事業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。鑫鑫(BVI)有限公司由我們的主席許家印教授實益擁有，彼為本公司控股股東。控股股東已就遵守彼等作出的不競爭契據提供年度確認。獨立非執行董事已審閱控股股東有否遵守不競爭承諾，且確認並無任何控股股東違反彼等作出的不競爭承諾。

購股權計劃

本公司於2009年10月14日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，據此，董事局可向本集團僱員、行政人員及高級職員以及購股權計劃所述董事局認為將會對或曾經對本集團作出貢獻的該等其他人士(「參與人士」)授出購股權，以認購本公司股份，藉此向彼等給予獎勵及回報彼等對本集團作出的貢獻。

於2010年4月14日，根據購股權計劃可發行的最高股份數目為1,500,000,000股，相當於本公司已發行股本的10%。根據購股權計劃就該等購股權可授出的股份數目，不得超過緊隨本公司全球發售(定義見招股章程)完成後本公司已發行股份的10%。於2017年10月3日，本公司股東決議更新購股權計劃的計劃授權限額至1,313,501,390股股份，相當於通過更新有關授權限額決議案日期本公司已發行股份總數的10%。

除非本公司股東於股東大會另行批准，否則於任何12個月期間可向各參與人士授出的購股權股份數目不得超過1%(向主要股東(定義見上市規則)授出者除外)，或向獨立非執行董事或彼等各自的任何關連人士授出的購股權股份數目合計亦不得超過本公司不時已發行股份的0.1%。

並無規定購股權可行使前須持有的最短期間，而授出的購股權須於董事局決定的期間內行使，但並無購股權可於授出後超過10年行使。

購股權行使價不得低於以下最高者(a)股份於授出日期在聯交所每日報價表所報收市價；(b)股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所每日報價表所報平均收市價；及(c)股份面值。

各承授人須於購股權授出時支付1.00港元的代價。

購股權計劃將自採納日期起計10年期間內生效及有效。購股權計劃的其他詳情載於招股章程。

董事局報告

於2010年5月18日，本公司向137名參與人士授出合共713,000,000份購股權，以認購合共713,000,000股本公司之股份，相當於授出日期已發行股份數目約4.75%。於2014年10月9日，本公司向8名董事及93名僱員授出合共530,000,000份購股權，以認購530,000,000股股份，相當於授出日期已發行股份數目約3.63%。於2017年10月6日，本公司向5名董事及7,989名僱員授出合共743,570,000份購股權，以認購743,570,000股股份，相當於本公司於授出日期已發行股份總數的約5.7%。已授出購股權的詳情如下：

承授人	授出購股權日期	行使期	行使價 (港元)	所授出的 購股權數目	於2017年 1月1日 尚未行使的 購股權數目	年內行使/ 失效/註銷的 購股權數目	於2017年 12月31日 尚未行使的 購股權數目
5名董事	2010年5月18日	附註1	2.40	113,000,000	2,335,000	2,335,000	無
130名其他僱員	2010年5月18日	附註1	2.40	600,000,000	47,755,000	44,029,000	3,726,000
8名董事	2014年10月9日	附註2	3.05	138,000,000	126,000,000	23,614,000	102,386,000
93名僱員	2014年10月9日	附註2	3.05	392,000,000	308,560,000	153,166,000	155,394,000
5名董事	2017年10月6日	附註3	30.20	5,000,000	—	—	5,000,000
7,989名僱員	2017年10月6日	附註3	30.20	738,570,000	—	18,340,000	720,230,000
				1,986,570,000	484,650,000	241,484,000	986,736,000

附註：

- 一名參與人士於2010年5月18日獲授的購股權將可按以下方式分5批行使：
 - 已授出的購股權所涉及的首批20%股份(四捨五入至最接近的整數)將可由2011年5月18日至2016年5月17日期間隨時行使；
 - 已授出的購股權所涉及的第二批20%股份(四捨五入至最接近的整數)將可由2012年5月18日至2017年5月17日期間隨時行使；
 - 已授出的購股權所涉及的第三批20%股份(四捨五入至最接近的整數)將可由2013年5月18日至2018年5月17日期間隨時行使；
 - 已授出的購股權所涉及的第四批20%股份(四捨五入至最接近的整數)將可由2014年5月18日至2019年5月17日期間隨時行使；及
 - 已授出的購股權所涉及的第五批餘下的股份將可由2015年5月18日至2020年5月17日為止的期間隨時行使。
- 參與人士於2014年10月9日獲授之購股權將按以下方式分5批行使：
 - 第一批：在2015年10月9日至2020年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%(四捨五入至最接近整數)；
 - 第二批：在2016年10月9日至2021年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%(四捨五入至最接近整數)；
 - 第三批：在2017年10月9日至2022年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%(四捨五入至最接近整數)；
 - 第四批：在2018年10月9日至2023年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%(四捨五入至最接近整數)；及
 - 第五批：在2019年10月9日至購股權期間屆滿日任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的剩餘數目。

董事局報告

3. 於2017年10月6日，5名董事及7,989名僱員獲授予合共743,570,000份購股權。購股權之行使價為30.20港元，而股份於緊接授出購股權日期前2017年10月4日之收市價為30.75港元。購股權將按以下方式分5批行使：

- (i) 第一批：在2018年10月6日至2023年10月5日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%；
- (ii) 第二批：在2019年10月6日至2024年10月5日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%；
- (iii) 第三批：在2020年10月6日至2025年10月5日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%；
- (iv) 第四批：在2021年10月6日至2026年10月5日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%；及
- (v) 第五批：在2022年10月6日至2027年10月5日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%。

4. 2019年10月13日為購股權計劃的屆滿日期，即根據上市規則第17.03(11)條不超過10年期間的日期。

5. 已授出購股權估值

截至2017年12月31日止年度，已授出購股權之估值乃基於以下假設按二項式模式釐定：

授出日期	2017年10月6日
於授出日期的股份收市價	30.20港元
每股行使價	30.20港元
無風險年利率	6年期購股權每年1.44%
	7年期購股權每年1.51%
	8年期購股權每年1.57%
	9年期購股權每年1.64%
	10年期購股權每年1.71%
預期波幅	6年期購股權每年50.36%
	7年期購股權每年51.83%
	8年期購股權每年51.42%
	9年期購股權每年51.42%
	10年期購股權每年51.42%
購股權年限	6-10年
預期股息率	6.37%

各購股權之公平值：

歸屬期	董事	其他僱員
授出日期後一年	9.52港元	9.68港元
授出日期後二年	10.23港元	10.21港元
授出日期後三年	10.24港元	10.22港元
授出日期後四年	10.21港元	10.19港元
授出日期後五年	10.10港元	10.08港元

董事局報告

債券

於年內任何時間，本公司、其控股公司或其附屬公司並非任何安排的訂約方，以致董事可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲利。

董事於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2017年12月31日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄權益及淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目	股權概約百分比
許家印(附註1)	受控制法團權益	10,162,119,735(L)	77.17%

附註：

- (1) 所持10,162,119,735股股份中，9,370,871,497股股份由許家印教授全資擁有的公司鑫鑫(BVI)有限公司持有，而791,248,238股股份則由許家印教授的配偶丁玉梅女士(「許太太」)間接全資擁有的公司均榮控股有限公司持有。根據證券及期貨條例，均榮控股有限公司於本公司的權益亦被視為由許家印博士持有。

(ii) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	根據購股權計劃授出的購股權涉及的已發行股份數目	根據本公司現有已發行股本計算根據購股權計劃授出的購股權獲行使時的股權概約百分比
夏海鈞	實益擁有人	89,986,000	0.68%
何妙玲	實益擁有人	6,600,000	0.05%
史俊平	實益擁有人	4,100,000	0.03%
黃賢貴	實益擁有人	3,300,000	0.03%
潘大榮	實益擁有人	3,000,000	0.02%
周承炎	實益擁有人	1,000,000	0.01%
何琦	實益擁有人	600,000	0.00%
謝紅希	實益擁有人	600,000	0.00%

董事局報告

(iii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	證券數目	股權概約百分比
許家印	鑫鑫(BVI)有限公司	100股	100%
	均榮控股有限公司(附註)	1股	100%

附註：根據證券及期貨條例，均榮控股有限公司由許家印教授的配偶間接全資擁有，並被視作本公司的相聯法團。

(iv) 於本公司債券的權益

董事姓名	債券貨幣	所購入債券數量	已發行同類債券數量
夏海鈞	美元	50,000,000	2,300,000,000

除上文披露者外，於2017年12月31日，董事、本公司行政人員或彼等各自的聯繫人並無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄任何其他權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東的權益及淡倉

據董事或本公司行政人員所知，於2017年12月31日，除上文披露的董事或本公司最高行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文知會本公司的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄或知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

股東名稱	所持權益性質	於股份的權益	股權概約百分比
許太太	受控制法團權益	10,162,119,735(L)(附註1)	77.17%
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	9,370,871,497(L)(附註2)	71.16%
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238(L)(附註3)	6.01%
Yaohua Limited	受控制法團權益	791,248,238(L)(附註3)	6.01%

董事局報告

附註：

1. 所持10,162,119,735股股份中，791,248,238股股份由許太太全資擁有的公司持有，而9,370,871,497股股份則由許太太的配偶許家印教授間接全資擁有的公司鑫鑫(BVI)有限公司持有。根據證券及期貨條例，鑫鑫(BVI)有限公司於本公司的權益亦被視為由許太太持有。
2. 鑫鑫(BVI)有限公司由許家印教授實益擁有。
3. 均榮控股有限公司由Yaohua Limited全資擁有，而Yaohua Limited由許太太全資擁有。

附屬公司

本公司於2017年12月31日的主要附屬公司詳情載於財務報表附註42。

管理合約

年內，概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何重大部分業務管理及行政的合約。

僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，本集團共有125,526名僱員。本集團根據彼等的優勢和發展潛能聘請和提拔個別人士。本集團參照個人表現和現行市場薪金水平，釐定向全體僱員(包括董事)提供的薪酬組合。

環境、社會及管治

環境保護

環保是本集團的重點工作。本集團各業務分部貫徹對環境保護的承諾，善用資源及採用相關的最佳行業慣例。本集團積極推廣環保理念，以提高僱員的環保意識，亦持續遵守相關的環保法規。

此外，本集團全力推行不斷改進的管理制度、加強活動及程序的監察、進行以能源為主題的溝通並加強環保工作力度。

遵守法律及法規

本集團亦建立程序確保業務運作符合適用的法律、規則及規例。本公司的審核委員會由董事會委派監察本集團的政策及守則，以符合法律與其他監管要求，並會定期檢討有關政策及守則。適用的相關法律、規則及規例若有任何變動，本集團會在必要時告知相關員工及營運單位。

就本公司所知，本集團在所有重大方面均符合對本集團業務及營運影響重大的相關法律及法規的規定。

工作環境質素

本集團是履行平等機會的企業公民，不會歧視任何個人特質。本集團的員工手冊詳列聘用條款和條件、對員工職業操守及行為的期望、員工權益等。本集團亦已制訂及落實多項政策，致力打造和諧互敬的工作環境。

本集團相信員工企業最寶貴的資產，並視人力資源為企業財富。本集團提供在職培訓及發展機會，助員工提升事業前途。本集團藉不同類型的訓練，提高員工的企業營運知識、職場技能與管理技巧，亦為員工舉辦郊遊等聯誼活動，從而促進員工建立良好關係及鍛煉健康體魄。

健康及安全

本集團對於能提供安全、高效、親切融洽的工作環境感到引以為傲，且非常重視員工的健康及福利。本集團已安排足夠措施、訓練及指引，確保提供既健康又安全的工作環境。本集團向員工介紹健康及安全資訊，以及舉辦其他活動，以便提升員工對職業安全的關注度並作出相應改進。

培訓及發展

本集團致力促進全體僱員在專業及個人發展方面精益求精，不斷取得進步，並視訓練與發展為一個持之以恆的重要過程。本集團向員工提供多項在職培訓，以及其他訓練課程與計劃，以協助他們鞏固及改進技能與專業水平。本集團向員工提供研討會等規範的培訓計劃，藉此培養及釋放他們的潛能，支持組織發展，並鼓勵發揚團隊精神。本集團鼓勵員工善用有關計劃，充分掌握專業技能及知識，在本集團內拓闊職業發展機會。

品質至上

本集團一直全力以赴提供優質房地產發展及管理服務。展望2018年，本公司將繼續研究及投資，以進一步提升本集團服務質素。

本公司亦將確保服務質素，以客戶需要為先，藉此維持競爭優勢，為股東進一步提升投資價值。

供應鏈管理

本集團對挑選供應商及服務商均貫徹開放、公平及透明的準則，並訂立供應商評估制度，以評核其價格、質素、成本、付運及售後服務。本集團長期監控供應商質素，定期檢討各供應商表現，並對不同供應商進行抽查，確保持續獲得優質物料供應及服務。

社區投資

本集團秉持「民生為本，產業報國」的企業理念，结合自身業務特點與資源優勢，積極投身社會公益，助力解決社會問題。自成立以來，集團重點關注社會民生、扶貧、環保、教育、體育、文化等慈善公益事業。本集團勇於承擔社會責任，全力創造社會價值，實現企業與社會和諧發展。

本公司已遵守上市規則附錄二十七所載環境、社會及管治報告指引。本公司的《環境、社會及管治報告》將於本年報刊發後單獨對外披露。

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治，並已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則。本公司的企業管治常規進一步資料載於本年報企業管治報告一節。

外匯風險

外匯風險詳情載於財務報表附註3(A)(i)。

購買、出售及購回股份

於2017年，本公司自市場購回共722,972,000股本公司股份。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：

贖回月份	購回股份數目	每股最高價格 (港元)	每股最低價格 (港元)	購買價值總額 (港元)
2017年3月	33,692,000	6.80	6.21	221,855,930
2017年4月	689,280,000	9.31	8.00	6,066,505,690
	722,972,000			6,288,361,620

於2017年3月23日，本公司成功發行5億美元7厘於2020年到期的優先票據及10億美元8.25厘於2022年到期的優先票據。於2017年3月29日，本公司成功發行10億美元9.5厘於2024年到期的優先票據。於2017年6月28日，本公司成功發行5億美元6.25厘於2021年到期的優先票據、10億美元7.5厘於2023年到期的優先票據及23億美元8.75厘於2025年到期的優先票據。

於2017年6月8日，本公司宣佈(其中包括)透過發行將於2021年、2023年及2025年到期的三批新優先票據，對即將分別於2018年(8.75%)、2019年(7.8%及8.0%)及2020年(12.0%)到期的舊票據進行要約交換。於2017年6月28日，本公司將25.4億美元舊票據加上交換溢價及應付累計利息成功交換成共計28.2億美元將於2021年、2023年及2025年到期的新票據，並於2017年8月總數贖回餘下6.6億美元的舊票據。

上述所有發行的新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2017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。

根據上市規則第13.20條作出披露

據董事所知悉，並無任何情況導致出現須根據上市規則第13.20條有關本公司向實體提供墊款作出披露的責任。

其後事項

於2018年2月，本集團發行2023年到期的本金金額約180億港元利率4.25%的可換股債券，其所得款項用於為本集團債務再融資及一般公司用途。

五年財務概要

本集團於過去五年的業績、資產及負債概要載於第181至182頁。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法例並無任何有關優先購買權的條文，規定本公司須於發行新股份時，按本公司現有股東各自的持股比例提呈新股份。

充足公眾持股量

本公司於2009年上市時，已向聯交所申請有關上市規則第8.08(1)(d)條項下有關公眾持股量規定的豁免。受限於最低公眾持股量應高於(a)15%，或(b)因全球發售下超額配股權獲行使而增發股份的情況下公眾於緊隨本公司全球發售完成後持有的股份百分比，聯交所已接受本公司於上市時較低水平的公眾持股量。誠如本公司日期為2009年11月27日有關超額配股權獲行使及全球發售穩定價格期完結的公告，當時公眾持有的股份百分比為22.04%。因此，本公司應維持的最低公眾持股量應為22.04%。

本公司於年內一直維持充足的公眾持股量。

核數師

本公司已委聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司截至2017年12月31日止年度的核數師。本公司核數師對本集團財務報表的審核報告責任載於本年報「獨立核數師報告」內。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案，續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

代表董事局

主席

許家印

香港，2018年3月26日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致中國恒大集團全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

意見

我們已審計的內容

中國恒大集團(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)列載於第70至180頁的綜合財務報表，包括：

- 於2017年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2017年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

獨立核數師報告

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估計公平值
- 評估開發中物業及持作出售竣工物業的可變現淨值
- 貴集團主要附屬公司策略性投資產生的衍生金融負債的估計公平值

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>投資物業的估計公平值</p> <p>請參閱綜合財務報表有關投資物業的會計政策的附註2(h)、有關重大會計估計及判斷的附註4(a)及有關投資物業的附註8。</p> <p>於2017年12月31日，貴集團投資物業的公平值為人民幣151,950百萬元，截至該日止年度的綜合全面收益表錄得重估收益人民幣8,513百萬元。為支持管理層估計，已為完整物業組合取得獨立外聘估值。以收入資本化法進行估值的竣工投資物業取決於需要重大管理判斷的若干主要假設，包括資本化比率、公平市租及公平市價。以餘值估價法進行估值的開發中投資物業亦取決於估計竣工成本及發展商預計利潤率。</p>	<p>我們為處理此關鍵審計事項進行以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none">我們了解、評估及驗證 貴集團釐定投資物業公平值的內部監控程序；我們評估獨立外聘估值師的資歷、能力和客觀性；我們邀請我們的內部估值專家，根據我們對房地產行業的了解，評估外部估值師所使用的收入資本化法及餘值估價法；及我們運用抽樣基準，檢查 貴集團或市場上新近更新的租約或出售交易的輸入數據(包括資本化比率、公平市租及公平市價)的準確性和相關性。就估計竣工成本及發展商預計利潤率而言，我們亦檢查 貴集團同類物業的施工預算及過往資料。 <p>我們發現用於估值的主要假設獲可得證據支持。</p>

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

評估開發中物業及持作出售竣工物業的可變現淨值

請參閱綜合財務報表有關重大會計估計及判斷的附註4(b)、有關開發中物業的附註9及有關持作出售竣工物業的附註10。

於2017年12月31日，開發中物業及持作出售竣工物業合共為人民幣954,555百萬元，佔 貴集團資產總值約54%。開發中物業及持作出售竣工物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。於2017年12月31日，開發中物業及持作出售竣工物業的賬面值撇減至可變現淨值的金額為人民幣1,034百萬元。

我們重點關注可變現淨值，因為釐定開發中物業及持作出售竣工物業的可變現淨值涉及對售價、變動銷售費用及估計開發中物業竣工成本的重大會計估計。

我們為處理此關鍵審計事項進行以下程序：

- (i) 我們根據現行市況，了解、評估及驗證 貴集團釐定估計開發中物業竣工成本以及開發中物業及持作出售竣工物業的可變現淨值的內部監控程序；
- (ii) 作為我們有關此範疇的風險管理的一部分，我們將相關開發中物業及持作出售竣工物業的結餘與管理層在過往年度作出可變現淨值評估結果進行比較，以在事後角度考慮管理層的可變現淨值估算過程是否受到偏見影響；
- (iii) 我們然後對管理層有關以下事項的重大估計的合理性提出質疑：
 - 基於市場現況考慮的估計售價。我們將估計售價與市場近期交易進行比較，例如 貴集團在同一項目的預售單位售價或具有類似大小、用途及地點的可資比較物業的現行市價；
 - 估計變動銷售費用佔物業的相關估計售價的比例。我們將上述估計比例與 貴集團於本年度的實際平均銷售費用與收入比率進行比較；及
 - 估計開發中物業竣工成本。我們將估計竣工成本與管理層所批准的預算進行對賬，並運用抽樣基準對已簽署的施工合同進行審查，或與 貴集團同類竣工物業的實際成本進行比較。

我們發現管理層有關為 貴集團物業的可變現淨值作出的估計有可得證據支持。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貴集團主要附屬公司策略性投資產生的衍生金融負債的估計公平值

請參閱綜合財務報表有關衍生金融負債的會計政策的附註2(k(b))、有關重大會計估計及判斷的附註4(c)及有關非控股權益的附註37。

貴集團主要附屬公司恒大地產集團有限公司(「恒大地產」)年內通過向戰略投資者發行新股份的方式籌集三輪資金，合共人民幣1,300億元。

根據與戰略投資者簽訂的投資協議，如恒大地產未能在限定日期之前有效地在深圳證券交易所上市(「建議重組」)，投資者有權要求 貴集團補償戰略投資者於恒大地產的權益，相當於在補償前由戰略投資者所持股權的50%。上述股權補償安排構成嵌入衍生金融負債，須按公平值計量。

於2017年12月31日， 貴集團衍生金融負債的公平值為人民幣2,840百萬元，截至該日止年度的損益表錄得重估虧損人民幣820百萬元。為支持管理層估計，已為衍生金融負債取得獨立外聘估值。以二項式格子模式法進行估值的衍生金融負債取決於需要重大管理判斷的若干主要假設，包括恒大地產可識別資產淨值的公平值，主要由開發中物業、持作出售竣工物業、自用物業及投資物業的公平值、估計收入增長率及無法於限定日期前完成建議重組的可能性組成。持作出售竣工物業及自用物業以直接比較法參考公平市價進行估值，而開發中物業則以餘值估價法使用公平市價減估計竣工成本、發展商預計利潤率及銷售費用進行估值。

我們為處理此關鍵審計事項進行以下程序：

- (i) 我們評估獨立外聘估值師的資歷、能力和客觀性；
- (ii) 我們邀請我們的內部估值專家，根據我們的知識，評估外部估值師所使用的二項式格子模式法；
- (iii) 我們評估二項式格子模式法所使用的主要假設的恰當性，包括：
 - 運用抽樣基準，檢查持作出售竣工物業、開發中物業、自用物業及投資物業的公平值估值所使用的輸入數據的準確性和相關性。就持作出售竣工物業、開發中物業及自用物業而言，我們檢查 貴集團新近銷售交易所使用的公平市價或可比較物業的現行市價。就開發中物業而言，我們亦檢查估計竣工成本及發展商預計利潤率，乃至 貴集團同類物業的施工預算及過往實際施工成本。就投資物業而言，我們進行投資物業的估計公平值關鍵審計事項所述的審計程序；
 - 比較 貴集團的收入增長率及過往銷售表現；及
 - 評估無法於限定日期前完成建議重組的估計可能性的恰當性，包括了解建議重組的進展、檢查會議記錄及建議重組的申請材料，以及對中國政府機關頒佈的規則、法例及新實施指導和有關中國股票市場的公眾可得資料進行獨立研究。

我們發現用於估值的主要假設獲可得證據支持。

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期錯誤陳述單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

獨立核數師報告

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊楚豪。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2018年3月26日

綜合資產負債表

		2017年 12月31日 人民幣百萬元	2016年 12月31日 人民幣百萬元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	32,898	20,833
土地使用權	7	7,935	5,401
投資物業	8	151,950	132,045
應收貿易賬款及其他應收款項	11	4,352	9,342
預付款項	12	1,202	2,754
無形資產		253	241
以權益法入賬之投資	13	30,376	24,374
可供出售金融資產	14	4,565	36,805
遞延所得稅資產	22	3,872	4,036
商譽		1,402	1,402
		238,805	237,233
流動資產			
存貨		126	230
開發中物業	9	851,363	577,851
持作出售竣工物業	10	102,158	80,776
應收貿易賬款及其他應收款項	11	120,782	76,434
預付款項	12	146,923	62,747
可供出售金融資產	14	1,520	—
可收回所得稅		9,203	7,665
透過損益按公平值列賬之金融資產	15	3,150	3,603
受限制現金	17	135,714	105,909
現金及現金等值物	18	152,008	198,420
		1,522,947	1,113,635
資產總值		1,761,752	1,350,868
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本及溢價	19	1,270	1,006
其他儲備	20	57,292	4,739
保留盈利		56,210	38,495
		114,772	44,240
非控股權益	37	127,436	148,292
權益總額		242,208	192,532

綜合資產負債表

		2017年 12月31日 人民幣百萬元	2016年 12月31日 人民幣百萬元
	附註		
負債			
非流動負債			
借款	21	376,244	332,164
衍生金融負債	37(b)	2,840	—
其他應付款項	23	4,049	54,354
遞延所得稅負債	22	51,556	38,424
		434,689	424,942
流動負債			
借款	21	356,381	202,906
應付貿易賬款及其他應付款項	23	399,459	299,905
預收客戶墊款		267,555	194,961
即期所得稅負債	24	61,460	35,622
		1,084,855	733,394
負債總額		1,519,544	1,158,336
權益及負債總額		1,761,752	1,350,868

以上綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

許家印
董事

潘大榮
董事

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
收入	5	311,022	211,444
銷售成本	27	(198,760)	(152,022)
毛利		112,262	59,422
投資物業公平值收益	8	8,513	5,124
其他(虧損)/收益	25	(6,022)	6,986
其他收入	26	5,547	4,937
銷售及營銷成本	27	(17,210)	(15,983)
行政開支	27	(12,246)	(9,598)
其他經營開支	27	(5,599)	(2,663)
經營利潤		85,245	48,225
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值(虧損)/收益	15	(437)	141
衍生金融負債之公平值虧損	37(b)	(820)	—
融資成本	29	(7,917)	(11,301)
分佔以權益法入賬之投資收益/(虧損)	13	1,402	(203)
除所得稅前利潤		77,473	36,862
所得稅開支	30	(40,424)	(19,245)
年度利潤		37,049	17,617
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	(3,039)
分佔以權益法入賬之投資之其他全面收益		2,391	(2,688)
外幣換算差額		(695)	835
		3,861	(4,892)
年度全面收益總額		40,910	12,725
以下人士應佔利潤：			
本公司股東		24,372	5,091
非控股權益		12,677	12,526
		37,049	17,617

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度		
	2017年	2016年	
	附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		27,432	199
非控股權益		13,478	12,526
		40,910	12,725
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	31	1.833	0.372
— 每股攤薄盈利	31	1.795	0.366

以上綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合權益變動表

	本公司股東應佔					非控股權益			
	股本 人民幣百萬元	股份溢價 人民幣百萬元	儲備 人民幣百萬元	保留盈利 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	永久資本工具 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	小計 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2016年1月1日的結餘	971	—	7,637	42,398	51,006	75,737	15,399	91,136	142,142
全面收益									
年度利潤	—	—	—	5,091	5,091	10,646	1,880	12,526	17,617
其他全面收益									
可供出售金融資產價值變動	—	—	(3,039)	—	(3,039)	—	—	—	(3,039)
分佔以權益法入賬之投資之 其他全面收益	—	—	(2,688)	—	(2,688)	—	—	—	(2,688)
外幣換算差額	—	—	835	—	835	—	—	—	835
全面收益總額	—	—	(4,892)	5,091	199	10,646	1,880	12,526	12,725
與擁有人進行交易									
轉撥至法定儲備	—	—	3,073	(3,073)	—	—	—	—	—
根據購股權計劃發行股份 (附註19及20)	2	73	(17)	—	58	—	—	—	58
僱員購股權計劃	—	—	79	—	79	—	—	—	79
根據紅利認股權證發行股份	—	—	90	—	90	—	78	78	168
購回股份(附註19)	(9)	(31)	9	(659)	(690)	—	—	—	(690)
股息(附註32及37)	—	—	—	(5,262)	(5,262)	—	(219)	(219)	(5,481)
發行永久資本工具	—	—	—	—	—	59,754	—	59,754	59,754
贖回永久資本工具	—	—	—	—	—	(25,789)	—	(25,789)	(25,789)
分派至永久資本工具持有人	—	—	—	—	—	(5,728)	—	(5,728)	(5,728)
附屬公司擁有權益變動而 控制權不變(附註37)	—	—	(1,194)	—	(1,194)	—	(6,297)	(6,297)	(7,491)
非控股權益注資(附註37(b)(i))	—	—	—	—	—	—	16,882	16,882	16,882
業務合併產生的非控股權益 (附註37(b))	—	—	—	—	—	—	6,707	6,707	6,707
收購附屬公司(附註37(b)(ii))	—	—	—	—	—	—	1,172	1,172	1,172
出售附屬公司(附註37)	—	—	(46)	—	(46)	(1,676)	(254)	(1,930)	(1,976)
與擁有人進行交易總額	(7)	42	1,994	(8,994)	(6,965)	26,561	18,069	44,630	37,665
於2016年12月31日的結餘	964	42	4,739	38,495	44,240	112,944	35,348	148,292	192,532

以上綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合權益變動表

	本公司股東應佔					非控股權益			總計 人民幣百萬元
	股本 人民幣百萬元	股份溢價 人民幣百萬元	儲備 人民幣百萬元	保留盈利 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	永久資本工具 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	小計 人民幣百萬元	
於2017年1月1日的結餘	964	42	4,739	38,495	44,240	112,944	35,348	148,292	192,532
全面收益									
年度利潤	—	—	—	24,372	24,372	723	11,954	12,677	37,049
其他全面收益									
可供出售金融資產價值變動	—	—	1,170	—	1,170	—	995	995	2,165
分佔以權益法入賬之投資之 其他全面收益	—	—	2,391	—	2,391	—	—	—	2,391
外幣換算差額	—	—	(501)	—	(501)	—	(194)	(194)	(695)
全面收益總額	—	—	3,060	24,372	27,432	723	12,755	13,478	40,910
與擁有人進行交易									
轉撥至法定儲備	—	—	1,403	(1,403)	—	—	—	—	—
根據購股權計劃發行股份 (附註19及20)	14	623	(139)	—	498	—	—	—	498
僱員購股權計劃	—	—	709	—	709	—	—	—	709
根據紅利認股權證發行股份	—	—	1	—	1	—	1	1	2
購回股份(附註19)	(50)	(323)	50	(5,254)	(5,577)	—	—	—	(5,577)
股息(附註32及37)	—	—	—	—	—	—	(241)	(241)	(241)
減少永久資本工具(附註37(a))	—	—	—	—	—	(113,667)	—	(113,667)	(113,667)
附屬公司擁有權益變動									
而控制權不變(附註37(b)(iii))	—	—	(11,528)	—	(11,528)	—	(4,520)	(4,520)	(16,048)
非控股權益注資(附註37(b)(i))	—	—	58,997	—	58,997	—	81,993	81,993	140,990
業務合併產生的非控股權益(附註38)	—	—	—	—	—	—	1,701	1,701	1,701
收購附屬公司(附註37(b)(ii))	—	—	—	—	—	—	406	406	406
出售附屬公司(附註37)	—	—	—	—	—	—	(7)	(7)	(7)
與擁有人進行交易總額	(36)	300	49,493	(6,657)	43,100	(113,667)	79,333	(34,334)	8,766
於2017年12月31日的結餘	928	342	57,292	56,210	114,772	—	127,436	127,436	242,208

以上綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度		
	附註	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
經營活動的現金流量			
經營所用現金淨額	33	(79,902)	(14,628)
已付所得稅		(16,999)	(13,106)
已付利息		(54,072)	(30,876)
經營活動所用現金淨額		(150,973)	(58,610)
投資活動的現金流量			
收購附屬公司，扣除已收購現金	38	(37,009)	(44,120)
購置物業、廠房及設備以及投資物業		(14,369)	(15,927)
出售物業、廠房及設備、土地使用權及無形資產所得款項		362	808
出售投資物業所得款項		2,461	2,378
購買土地使用權		(373)	(344)
購置無形資產		(53)	(58)
聯營公司投資		(1,821)	(10,038)
合營企業投資		(661)	(11,384)
出售合營企業及聯營公司所得款項		—	111
買入返售金融資產		—	(1,672)
出售附屬公司所收取的現金淨額		3	2,507
購買可供出售金融資產	14	(67,100)	(47,060)
出售可供出售金融資產所得款項		93,516	8,824
已收股息	26	614	139
購買透過損益按公平值列賬之金融資產	15	(795)	(4,679)
出售透過損益按公平值列賬之金融資產所得款項	15	811	1,524
聯營公司之還款		433	965
合營企業之還款		294	1,686
非控股權益之還款		1,028	—
向聯營公司現金墊款		(20)	(823)
向合營企業現金墊款		(4,179)	(1,608)
向非控股權益現金墊款		(6,736)	(2,951)
收購附屬公司預付款		(17,966)	(565)
已收利息	26	4,078	2,728
投資活動所用現金淨額		(47,482)	(119,559)

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
融資活動的現金流量			
銀行及其他借款所得款項	33(b)	481,606	425,272
償還銀行及其他借款	33(b)	(326,958)	(237,892)
中國企業債券所得款項		—	14,112
優先票據所得款項		43,019	4,564
償還優先票據		(4,458)	(3,700)
合併投資實體單位持有人所得款項		—	3,333
向合併投資實體單位持有人還款		(1,760)	—
已付合併投資實體單位持有人利息		—	(179)
永久資本工具所得款項		—	59,754
贖回永久資本工具		(113,667)	(31,517)
購回股份		(5,577)	(690)
根據購股權計劃發行普通股		498	58
根據紅利認股權證發行股份		2	—
已付股息	33(b)	(241)	(5,481)
收購附屬公司非控股權益		(16,048)	(3,877)
非控股權益注資	37	119,192	16,882
來自聯營公司的現金墊款		—	83
償還聯營公司款項		(450)	(334)
來自合營企業的現金墊款		485	274
償還合營企業款項		(325)	(547)
來自非控股權益的現金墊款		3,178	4,747
償還非控股權益款項		(9,407)	(3,974)
來自附屬公司投資者的墊款	23	—	44,250
就銀行借款作抵押的受限制現金		(14,958)	(11,298)
其他借款按金		(1,218)	(761)
融資活動所得現金淨額		152,913	273,079
現金及現金等值物(減少)/增加淨額		(45,542)	94,910
年初現金及現金等值物		198,420	103,090
現金及現金等值物匯兌收益		(870)	420
年終現金及現金等值物		152,008	198,420

以上綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務報表附註

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、房地產建造、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2018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

下文載列於編製此等綜合財務報表時應用的主要會計政策。除另有說明者外，此等政策於所有呈報年度一直貫徹應用。

(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章的規定編製。綜合財務報表已按歷史成本慣例編製，並就可供出售金融資產、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。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表作出重大假設及估計的範疇，披露於附註4。

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 本集團所採納之新訂及經修訂準則

以下準則之修訂於2017年1月1日開始的本集團財政年度首次強制生效。採用該等經修訂準則不會對本集團業績或財務狀況產生任何重大影響。

香港會計準則第7號的修訂要求披露融資活動產生的負債變動，見附註33(b)。

香港會計準則第7號(修訂)	現金流量表
香港會計準則第12號(修訂)	所得稅
香港財務報告準則第12號(修訂)	披露於其他實體之權益

(ii) 已頒佈但未生效的新準則和準則修訂

於2017年1月1日開始的財政年度已頒佈但未生效且本集團尚未提早採納的新準則和準則修訂：

香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
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 ¹
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 ¹
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司及合營企業的投資 ¹
香港財務報告準則第40號(修訂)	於投資物業的投資 ¹
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅之不確定性之處理 ²
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)	投資人與其聯繫人士或合營企業之間的銷售或資產注資 ³

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2019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。

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 已頒佈但未生效的新準則和準則修訂(續)

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。

香港財務報告準則第15號

香港會計師公會已頒佈確認收入之新準則。該準則將取代涵蓋銷售貨品及服務合約的香港會計準則第18號及涵蓋建築合約及相關文件的香港會計準則第11號。

新準則之建基原則為收入乃於貨品及服務之控制權轉移至客戶時確認。

該準則容許以全面追溯或經修改之追溯方式採納。

管理層已評估採納新準則對本集團財務報表之影響，並識別出以下範疇將可能受到影響：

- 在中國預售開發中物業所得的收入於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約的法例，開發中物業的控制權可能隨時間逐步或於某一時點轉移。
- 銷售竣工物業的收入確認時間，目前基於物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移而確認，而往後將於相關物業依照控制權轉移模式合法或實際轉移至客戶之較後時點予以確認。
- 本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當合約存在重大財務部份時，將會調整交易價格及銷售物業的收入金額。
- 本集團為簽訂物業銷售合約的客戶提供不同優惠。若干優惠(如饋贈禮物及物業管理服務)代表合約中單獨的履約責任。合約代價的一部分將分配予該等履約責任，並於履約責任達成時方確認為收入。銷售物業的收入金額中亦將扣除向客戶支付不代表客戶提供的貨品或服務的公平值的任何現金付款。
- 為取得預售物業合約所產生的若干成本，目前直接於損益中支銷，往後將會根據香港財務報告準則第15號作資本化處理，並且與未來相關合約的收入確認模式匹配。

本集團擬採用經修改之追溯方式對於2018年1月1日的全部未完成合約採納該準則，即表示採納的累計影響將於截至2018年1月1日的保留盈利中確認，而且將不會重列比較數字。

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 已頒佈但未生效的新準則和準則修訂(續)

香港財務報告準則第15號(續)

本集團現階段未能估計新規則對本集團財務報表之影響。本集團將於未來數月對影響作出更詳細的評估。

香港財務報告準則第15號對2018年1月1日或之後開始的財政年度強制生效。現時本集團無意於該準則生效日期前採納該準則。

香港財務報告準則第9號

香港財務報告準則第9號闡述金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，引入有關對沖會計處理的新規定及金融資產的全新減值模型。

儘管本集團尚未進行詳盡評估，本集團現時分類為可供出售的金融資產似乎符合分類為透過其他全面收益按公平值列賬條件，故該等資產的會計處理將不會有任何變動。此外，本集團預計目前透過損益按攤銷成本及公平值計量的金融資產將繼續採取其各自的分類及計量方法。

由於新規定僅影響指定透過損益按公平值列賬的金融負債的會計處理，而本集團並無任何有關負債，故將不會對本集團金融負債的會計處理產生任何影響。終止確認規定已從香港會計準則第39號金融工具：確認及計量中轉移，且並無變動。

新減值模式規定根據預期信貸虧損確認減值撥備，而非根據香港會計準則第39號所載僅按已產生信貸虧損確認減值撥備。新減值模式適用於按攤銷成本分類的金融資產、透過其他全面收益按公平值計量的債務工具、香港財務報告準則第15號客戶合約收益項下的合約資產、租賃應收款項、貸款承擔及若干財務擔保合約。儘管本集團尚未詳細評估該新模式將如何影響其減值撥備，此舉或會導致提早確認信貸虧損。

新準則亦引入擴大的披露規定及呈報方式的變更。預期將改變本集團有關其金融工具的披露性質及範圍，尤其是於採納新準則的年度內。

香港財務報告準則第9號必須於2018年1月1日或之後開始的財政年度應用。根據香港財務報告準則第9號完整版本的過渡條文，僅允許於2015年2月1日前開始的年度報告期間提早採納此項準則。於該日後，新規定必須全面採納。本集團無意於其強制生效日期前採納香港財務報告準則第9號。

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 已頒佈但未生效的新準則和準則修訂(續)

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。使用權資產的直線折舊和租約負債應用的實際利率法的組合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一個選擇性豁免，但僅適用於承租人。本集團預期將於2019年1月1日的財政年度起開始應用新準則。

(b) 綜合賬目

(i) 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權之實體(包括結構實體)。當本集團透過參與該實體而承擔可變回報之風險或有權享有可變回報，且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，則本集團即控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，自控制權終止之日起不再綜合入賬。

本集團旗下公司的公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬公司所呈報的金額已作出必要調整，以確保其與本集團所採納的政策一致。

(ii) 業務合併

本集團採用收購法就業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價為所轉讓資產、被購買方前擁有人所產生負債及本集團所發行股本權益的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始按其於收購日的公平值計量。

本集團按個別收購基準，確認在被購買方方的任何非控股權益。被購買方的非控股權益為現時的擁有權權益，並賦予其持有人一旦清盤時按比例分佔實體的淨資產，可按公平值或按現時擁有權權益應佔被購買方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控股權益的所有其他組成部分按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

購買相關成本在產生時支銷。

2 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(ii) 業務合併(續)

倘業務合併分階段進行，則購買方之前於被購買方持有的股本權益於收購日的賬面值重新計量為收購日的公平值；該等重新計量產生的任何收益或虧損乃於損益確認。

本集團將轉讓的任何或然代價於收購日按公平值確認。被視為資產或負債的或然代價公平值的其後變動，會根據香港會計準則第39號於損益確認。被分類為權益的或然代價不予重新計量，而其後結算乃於權益入賬。

轉讓的代價、被購買方任何非控股權益金額以及被購買方任何之前股本權益於收購日的公平值超過所購買可識別淨資產公平值的數額乃列為商譽。就議價購買而言，若轉讓的代價、已確認非控股權益及先前持有的權益所計量的總額低於所購入附屬公司淨資產的公平值，則該差額會直接在收益表內確認。

(iii) 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變

本集團將其與非控股權益所進行不會導致失去控制權的交易入賬為權益交易，即與附屬公司擁有人(以其作為擁有人的身份)進行的交易。所支付的任何代價的公平值與相關應佔所收購附屬公司淨資產之賬面值的差額會於權益入賬。向非控股權益進行出售而產生的收益或虧損亦於權益入賬。

(iv) 出售附屬公司

當本集團不再有控股權，於實體的任何保留權益會重新計量至其於失去控制權當日的公平值，而賬面值的變動則在損益確認。公平值是聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益就後續會計處理目的而言的最初賬面值。此外，先前就該實體於其他全面收益確認的任何數額乃按猶如本集團已直接出售相關資產或負債入賬。這可能意味先前於其他全面收益確認的金額乃重新分類至損益。

(v) 投資附屬公司

在本公司的財務狀況表中，投資附屬公司乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。本公司將附屬公司的業績按已收或應收股息的基準入賬。

倘投資附屬公司收取的股息超過附屬公司於股息宣派期間的全面收益總額或倘有關投資於獨立財務報表中的賬面值超過投資對象的淨資產(包括商譽)於綜合財務報表中的賬面值，則須於從該等投資收到股息時對投資附屬公司進行減值檢測。

2 重大會計政策概要(續)

(c) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。於一間聯營公司投資以權益會計法入賬。根據權益法，投資始初按成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者應佔被投資者在收購日期後的溢利或虧損份額。本集團於聯營公司的投資包括收購時已識別的商譽。在收購聯營公司的權益時，收購成本與本集團應佔聯營公司可識別資產和負債的公平值淨額的差額確認為商譽。

如於聯營公司的權益被削減但仍保留重大影響力，則僅按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔購買後利潤或虧損於收益表內確認，而應佔其購買後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一間聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營公司已產生法律或推定債務或已代聯營公司作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司的投資已減值。如投資已減值，本集團會計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在收益表中確認於「分佔聯營公司除稅後虧損」旁。

本集團與其聯營公司之間的上遊和下游交易的溢利和虧損，在本集團的財務報表中確認，惟僅限於無關連投資者在聯營公司權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已作出必要的變動，以確保與本集團採納之政策一致。

於聯營公司的股本權益被攤薄所產生的收益或虧損於收益表確認。

2 重大會計政策概要(續)

(d) 合營安排

本集團已應用香港財務報告準則第11號於所有合營安排。根據香港財務報告準則第11號，於合營安排之投資分類為合營業務或合營企業，乃根據各投資方之合約權利及責任分類。本集團已評估其共同安排之性質，並釐定該等共同安排為合營企業。合營企業以權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業的權益乃按成本初步確認，其後經調整以確認本集團應佔收購後的損益及於其他全面收益的變動。本集團於合營企業之投資包括於收購時已識別之商譽。於收購合營企業所有權權益時，合營企業之成本與本集團分佔合營企業可識別資產及負債公平值淨額之差額入賬列作商譽。當本集團應佔合營企業的虧損相等於或超出其於該合營企業的權益(包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該合營企業的投資淨額之一部分)，則本集團不會確認進一步虧損，除非其已產生責任或代表該合營企業作出付款。

本集團與其合營企業之間的交易產生的未變現收益，按本集團於合營企業的權益抵銷。除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦被抵銷。合營企業的會計政策已在需要時作出改變，以確保與本集團採納的政策一致。

(e) 分部報告

經營分部按照與向主要營運決策人(「主要營運決策人」)提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要營運決策人被認為作出策略性決定的執行董事，其負責分配資源和評估經營分部的表現。

(f) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

各集團實體的財務報表包括的項目乃按該等實體經營業務所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以人民幣呈列，而人民幣為本公司的功能及呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日或項目重新計量的估值日的當時匯率換算為功能貨幣。除在權益中遞延入賬為符合資格現金流量對沖和符合資格淨投資對沖者外，結算此等交易所產生以及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣資產和負債所產生的匯兌收益和虧損均在綜合全面收益表確認。

與以外幣計值借款有關的匯兌收益和虧損在綜合全面收益表內的「融資收入／(成本)淨額」中列報。所有其他匯兌收益和虧損均在綜合全面收益表內的「其他虧損」中列報。

2 重大會計政策概要(續)

(f) 外幣換算(續)

(iii) 集團實體

功能貨幣與呈列貨幣不同的集團實體(當中沒有嚴重通脹經濟體系的貨幣)的業績及財務狀況，乃按以下方式換算為呈列貨幣：

- 集團實體各資產負債表所示資產及負債，按該結算日的收市匯率換算；
- 集團實體各收益表所示收入及開支，按平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額確認為權益的獨立部分。

於綜合賬目時，換算於海外業務的淨投資所產生的匯兌差額，均列入權益持有人的權益內。當處置或出售部分海外業務時，該等列入權益的匯兌差額乃於收益表確認為出售收益或虧損的一部分。

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本扣除折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

只會在與項目相關的日後經濟利益將有可能流入本集團，且有關項目的成本能夠可靠地計量時，其後成本方會計入資產的賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。所有其他維修及保養均於產生期間在損益確認。

物業、廠房及設備以直線法按以下估計可使用年期分配成本至剩餘價值計算折舊：

樓宇	20–30年
機器	5–10年
運輸設備	5–10年
傢俱、固定裝置及設備	5–10年

資產的剩餘價值及可使用年期於每個結算日審閱，並在適當情況下作出調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，該資產的賬面值會即時撇減至其可收回金額。

2 重大會計政策概要(續)

(g) 物業、廠房及設備(續)

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並在全面收益表內的其他(虧損)/收益中確認。

在建資產以歷史成本扣除減值虧損列賬。歷史成本包括開發資產直接應佔開支，包括於開發期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。於完成時，有關資產轉撥至物業、廠房及設備項下的樓宇。

不會就在建資產計提折舊撥備。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回金額，則有關資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

(h) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本升值或兩者兼得而持有但並非由本集團佔用的物業，分類為投資物業。現時在建或開發中以供日後用作投資物業的物業及土地使用權，均會分類為投資物業。

投資物業初步以其成本(包括相關交易成本)計量。

初步確認後，投資物業按公平值列賬。當在建投資物業的公平值不能可靠地計量時，該物業按成本計量，直至建設完成之日或公平值能可靠地計量之日(以較早者為準)為止。公平值就特定資產的性質、地點或狀況之任何差異，按經調整(如需要)活躍市價計算。倘若未能取得有關資料，本集團會利用較淡靜市場的近期價格或貼現現金流量預測等其他估值方法。

只會在與項目有關的日後經濟利益將有可能流入本集團，而項目成本能可靠地計量，方會於資產賬面值中扣除其後開支。所有其他維修及保養成本均於產生的財政期間在損益確認。

投資物業的公平值變動於損益中確認。

倘投資物業成為業主自用或開始進一步開發以作銷售，則重新分類為物業、廠房及設備及土地使用權或開發中物業，其於用途改變當日的公平值就會計處理而言成為其成本。

倘物業、廠房及設備項目因用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥當日的賬面值與公平值間的任何差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業、廠房及設備重估。然而，倘公平值收益撥回過往減值虧損，則收益將以過往作出的減值撥備為限，於損益內確認。

2 重大會計政策概要(續)

(i) 無形資產

(i) 商標

在業務合併中購入之商標按收購日期之公平值確認。商標均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配商標之成本至其估計可使用年期少於10年計算。

(ii) 版權

版權按歷史成本確認。版權均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配版權之成本至其估計可使用年期少於10年計算。

(iii) 客戶關係

在業務合併中取得之客戶關係按收購日期之公平值確認。合約客戶關係均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃使用直線法計算，分配至客戶關係三至五年的預計年期。

(iv) 電腦軟件

購入的電腦軟件使用權根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。有關成本按其估計可用年期(三至十年)攤銷。

(v) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，即所轉讓之代價、於被收購方之任何非控股權益金額，以及於被收購方任何先前股本權益於收購日期之公平值超出所收購可識別資產淨值之公平值。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽現金產生單位之賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值實時確認為開支，且其後不會撥回。

2 重大會計政策概要(續)

(j) 非金融資產減值

可使用年期不確定的資產無須攤銷，惟須每年進行減值測試。當有任何事件或情況有變顯示須攤銷資產的賬面值可能不能收回時，則會審閱該等資產是否出現減值。減值虧損按資產賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。就評估減值而言，資產按當中存有可獨立識別現金流量的最低水平（「現金產生單位」）分類。倘非金融資產出現減值，則會於各報告日期審閱撥回減值的可能性。

(k) 金融工具

(a) 金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為透過損益按公平值列賬之金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。該分類視乎收購金融資產之目的而定。管理層於初步確認其金融資產時決定有關分類。

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之金融資產為持作交易金融資產。倘收購金融資產之目的為在短期內進行出售，則有關金融資產分類為此類別。衍生工具分類為持作銷售，除非其獲指定為對沖工具。倘預期於12個月內結算，則此類別之資產分類為流動資產；否則，則分類為非流動資產。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或待定付款，且並非在活躍市場報價的非衍生金融資產，乃計入流動資產，但到期日為由結算日起計超過12個月者則分類為非流動資產。貸款及應收款項在資產負債表中分類為「應收貿易賬款及其他應收款項」以及「現金及現金等值物」。

可供出售金融資產

可供出售金融資產乃被指定列入此類別或並無歸入任何其他類別的非衍生金融資產。除非投資到期或管理層計劃於報告期末起計12個月內出售有關投資，否則可供出售金融資產將計入非流動資產內。

(ii) 確認及計量

正常買賣金融資產於成交日期，即本集團承諾買賣資產的日期確認。該等投資初步按公平值加所有未按公平值計入損益的金融資產的交易成本確認。當收取來自投資的現金流量的權力屆滿或已被轉讓，及本集團已將擁有權的絕大部分風險及回報轉讓時，將不再確認金融資產。可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本列賬。

2 重大會計政策概要(續)

(k) 金融工具(續)

(a) 金融資產(續)

(ii) 確認及計量(續)

「透過損益按公平值列賬之金融資產」類別之公平值變動產生之收益或虧損於產生期間呈列於收益表內「透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值收益」項下。當本集團有權收取有關付款時，來自透過損益按公平值列賬之金融資產之股息於收益表確認為其他收益。

分類為可供出售貨幣及非貨幣證券的公平值變動於其他全面收益內確認。

當分類為可供出售證券被出售或減值時，於權益確認的累計公平值調整則計入損益。

在本集團收取付款的權力確認時，可供出售股本工具的股息於損益確認。

(iii) 金融工具抵銷

當擁有可合法強制執行權利抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及清償負債，則金融資產及負債將互相抵銷，並以淨額列報於資產負債表內。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

(b) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按訂立衍生工具合約日期時的公平值確認，其後按各報告期末的公平值重新計量。其後公平值變動即時於損益內「其他收入及收益淨額」確認。

(l) 金融資產減值

(i) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據證明金融資產或金融資產組別出現減值。金融資產或金融資產組別僅於存在客觀證據證明因初步確認資產後發生一宗或多宗事件(「損失事件」)，而該宗(或該等)損失事件對金融資產或金融資產組別的估計未來現金流量所構成的影響能可靠地估計時，有關金融資產或金融資產組別方被視為減值及出現減值虧損。

減值的證據可能包括以下指標：債務人或一組債務人遭遇嚴重財政困難，逾期或拖欠償還利息或本金，彼等將可能破產或進行其他財務重組，以及可觀察的資料顯示，估計未來現金流量有可計量的減少，如欠款變動或與逾期還款有關連的經濟狀況。

2 重大會計政策概要(續)

(l) 金融資產減值(續)

(i) 以攤銷成本列賬的資產(續)

就貸款及應收款項分類而言，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在綜合全面收益表確認。如貸款或持有至到期日之投資有浮動利率，則計量任何減值虧損所用的貼現率為按合約釐定的當前實際利率。在實際應用中，本集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公平值計量減值。

如在其後期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地與確認減值後所發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)有關，則先前已確認減值虧損的撥回可在綜合全面收益表確認。

(ii) 分類為可供出售資產

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據證明金融資產或金融資產組別出現減值。就分類為可供出售股本投資而言，有關證券的公平值大幅或長期跌至低於其成本亦為資產減值的證據。倘可供出售金融資產出現任何該等證據，則累計虧損(按購買成本與現時公平值之間的差額減該金融資產先前於損益確認的任何減值虧損計量)乃自權益剔除並於損益確認。股本工具於損益確認的減值虧損不會透過損益撥回。

(m) 開發中物業

開發中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值計及預期最終將會變現的價格減適用可變銷售開支及預期完成所需成本。

物業開發成本主要包括開發期間產生的建造成本、土地使用權成本、借款成本及專業費用。於竣工時，該等物業會轉撥至持作出售竣工物業。

除非開發中物業不能於一段正常營運週期內變現，否則會分類為流動資產。

(n) 持作出售竣工物業

於各有關年度結束時仍未售出的竣工物業，按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括未售出物業應佔開發成本。

可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減適用於作出銷售的估計銷售開支釐定。

2 重大會計政策概要(續)

(o) 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本利用加權平均法計算。製成品及在製品之成本包括原材料、直接勞工、其他直接成本及相關之生產經常開支(依據正常營運能力)。這不包括借款成本。可變現淨值為在日常業務過程中之估計售價，減適用之變動銷售費用。

(p) 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款為在日常業務過程中就所售出物業或所提供服務應收客戶的款項。倘預期在一年或以內(倘屬較長期間，須在正常業務營運週期中)收回應收貿易賬款及其他應收款項，有關款項乃分類為流動資產，否則會作為非流動資產呈列。

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

(q) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括手頭及銀行現金、銀行活期存款及原定到期日為三個月或以下的其他短期高流通量投資。

用途受限制的銀行存款分類為「受限制現金」。現金流量表內的現金及現金等值物不包括受限制現金。

(r) 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權直接應佔的增量成本，在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

倘任何集團公司購買公司的股份(庫存股份)，所支付的代價(包括任何直接應佔增量成本(扣除所得稅))從公司權益持有人應佔的權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘有關普通股其後被重新發行，則任何所收取的代價(扣除任何直接應佔增量交易成本及有關所得稅影響)計入公司權益持有人應佔權益。

(s) 永久資本工具

並無合約責任以償還其本金或支付任何分派的永久資本工具乃分類為權益的一部分。

2 重大會計政策概要(續)

(t) 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款為就於日常業務過程中從供應商獲得的商品或服務作出付款的責任。如果付款期限為一年或以下(倘屬較長時間,須在正常業務營運週期中),則應付賬款被分類為流動負債,否則會列為非流動負債。

應付貿易賬款及其他應付款項初步按公平值確認,其後以實際利率法按攤銷成本計量。

(u) 借款

借款初步按公平值扣除所產生交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬;所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額,於借款期間採用實際利率法在損益內確認。

倘有可能提取部分或全部融資,則就設立貸款融資所支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下,有關費用將遞延入賬,直至提取貸款為止。倘無證據顯示有可能將提取部分或全部融資,則有關費用會被資本化為流動資金服務的預付款項,並於與其有關的融資期間攤銷。

除非本集團有無條件權利延遲清償負債的時間至各結算日後最少12個月,否則借款乃分類為流動負債。

(v) 借款成本

購買、建造或生產合資格資產(即需要很長時間方能達到擬定用途或可供銷售的資產)直接應佔的一般及特別借款成本,均加入該等資產的成本,直至該等資產大致上已達到擬定用途或可供銷售為止。有待就合資格資產支銷的特別借款的暫時投資所賺取的投資收入會由符合資格進行資本化的借款成本中扣除。其他借款成本在產生期間確認為開支。

借貸成本包括利息開支及外幣借款所產生的匯兌差額,惟以視作利息成本調整的匯兌差額為限。調整利息成本的匯兌損益包括如實體以其功能貨幣借入資金而將產生的借款成本與外幣借款實際產生的借款成本之間的息差。該金額乃根據獲得借款時的遠期匯率估計。

當構建合資格的資產的時間超過一個會計期間時,可予資本化的匯兌差額乃於各年度期間釐定及限於功能貨幣借款的假定利息與外幣借款所產生的實際利息的差額。過往年度並不符合資本化標準的匯兌差額於其後期間不予資本化。

2 重大會計政策概要(續)

(w) 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項乃於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅開支乃按在本集團實體經營及產生應課稅收入的國家於結算日已實施或實際上已實施的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況的稅項申報所採取的措施，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的款項為基準計提撥備。

(ii) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅就資產及負債的稅基與其於綜合財務報表所示賬面值之間的暫時差額，以負債法確認。然而，倘於非業務合併的交易中初步確認資產或負債而產生遞延所得稅，而交易當時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按結算日前已實施或實際上已實施，並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用之稅率釐定。

外部基準差異

遞延所得稅負債就於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生的應課稅暫時差額作撥備，惟倘撥回遞延所得稅負債暫時差額的時間由本集團控制，而在可見未來不大可能撥回暫時差額則除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司暫時差額的撥回，僅在訂有協議賦予本集團權利控制未確認暫時差額的撥回時則除外。

遞延所得稅資產就於附屬公司、聯營公司及合營企業投資所產生的可扣減暫時差額予以確認，惟僅在暫時差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時差額時方會確認。

(iii) 抵銷

當有法定可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且倘遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2 重大會計政策概要(續)

(x) 僱員福利

(i) 僱員假期利益

僱員應享年假及長期服務假期的利益，在僱員應享有該等假期時確認，並就截至結算日因僱員提供服務而產生的年假及長期服務假期的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假利益於休假時方確認入賬。

(ii) 退休福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金的某個百分比向該等計劃作出供款。

省市政府承諾會承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除該等每月供款外，本集團並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團亦根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則和規例，為其於香港的所有僱員參與一項退休金計劃，該計劃屬一項定額供款退休計劃。強積金計劃的供款乃按合資格僱員相關收入總額5%的最低法定供款規定作出。該退休金計劃的資產由獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(iii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前離職或當僱員自願離職以換取該等福利時支付。本集團會就以下其會明確承擔的情況確認離職福利：根據詳盡的正式計劃終止僱用現任僱員，且該終止聘用無可能撤回；或因提出鼓勵自願離職要約而提供離職福利。於結算日後超過12個月到期的福利乃貼現至現值。

2 重大會計政策概要(續)

(y) 以股份為基礎的付款

本集團設有多項以股權結算以股份為基礎的薪酬計劃，據此，有關實體以本集團的股本工具(「購股權」)作為獲得僱員服務的代價。就僱員提供服務而授出購股權的公平值乃確認為開支。將予支銷的總額乃參考所授出購股權的公平值釐定，當中：

- (i) 包括任何市場表現狀況(如該實體的股價)；
- (ii) 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標及僱員在某特定時間內留任實體)的影響；及
- (iii) 包括任何非歸屬條件(如要求僱員留任)的影響。

在就預期歸屬的購股權數目作出假設時，非市場表現及服務條件亦加入一併考慮。開支總額於歸屬期間，即須達致所有指定歸屬條件的期間確認。於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂其對預期歸屬的購股權數目所作估計，並在損益確認修訂原來估計所產生的影響(如有)及對權益作出相應調整。

就認購行使購股權時所發行股份支付的現金扣除任何直接應佔交易成本後，會計入股本(面值)及股份溢價。

本公司授予本集團旗下附屬公司業務的僱員涉及其股本工具的購股權被視為注資。所接受僱員服務的公平值乃參考授出日期的公平值計量，於歸屬期間確認為附屬公司業務的投資增加，並相應計入權益。

(z) 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任；而履行該責任時很有可能需要資源流出；且該金額能可靠地估計，則確認撥備。不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則履行責任時引致流出的可能性乃通過考慮整體責任的類別釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按反映貨幣時間價值及有關責任特定風險的現有市場評估的稅前貼現率貼現，以預期履行責任所需開支的現值計量。隨時間流逝而產生的撥備增加確認為利息開支。

2 重大會計政策概要(續)

(z) 撥備及或然負債(續)

或然負債為可能就過往事件產生的責任，而其存在將須視乎一項或多項不確定且本集團不能完全控制的未來事件有否發生方能確定，亦可能是因導致需要經濟資源流出的可能性不大或責任涉及的金額不能可靠計量而並無確認的過往事件所產生的現有責任。

或然負債不予以確認，但會於財務報表附註中披露。倘出現流出的可能性有變而有可能出現流出，則會確認為撥備。

(aa) 收入確認

收入包括本集團在日常業務過程中銷售物業及提供服務的已收或應收代價的公平值。收入在扣除折扣及對銷集團實體銷售後列示。

本集團於收入金額能可靠地計量，及日後可能有經濟利益流入實體，且已符合下述本集團各業務的特定條件時確認收入。本集團按過往業績回報作出估計，並考慮客戶種類、交易種類及各項安排的細節。

(i) 銷售物業

銷售物業的收入於物業的風險及回報轉移買家時，即相關物業建築工程完成及物業已交付買家，且已合理確定可收回有關應收款項時確認。倘本集團須就已交付買家的物業進行其他工程，則須同時確認相關開支。於收入確認日期前就售出物業收取的按金及分期付款計入資產負債表的流動負債項下。

(ii) 物業管理

物業管理所產生收入按合約年期，以直線法於提供服務的會計期間確認。

(iii) 建築及裝修服務

建築及裝修服務所產生收入於提供服務的會計期間，參考按所提供實際服務佔將予提供服務總數的比例的基準所評估的特定交易完成程度後確認。

(iv) 酒店營運

來自客房租金、餐飲銷售及其他配套服務的酒店收入在交付貨品或提供服務時確認。

(v) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。倘應收款項出現減值，本集團會減少賬面值至其可收回金額，即按工具原有實際利率貼現的估計日後現金流量，並繼續解除貼現為利息收入。已減值貸款的利息收入按原有實際利率確認。

2 重大會計政策概要(續)

(aa) 收入確認(續)

(vi) 租金收入

根據經營租賃出租物業的租金收入按租期以直線法確認。

(vii) 醫療美容及健康管理收入

醫療美容及健康管理收入在經已向客戶提供服務時確認。提供該等服務的期間一般為一日之內。

(ab) 租賃

出租人保留擁有權的絕大部分風險及回報的租賃均分類為經營租賃。

(i) 本集團為土地使用權經營租賃以外的承租人

根據經營租賃支付的款項扣除從出租人所得的任何優惠後，按租期以直線法自綜合全面收益表扣除。

(ii) 本集團為土地使用權經營租賃的承租人

經營租賃的土地使用權主要包括用以開發酒店物業及自用樓宇的土地使用權，有關土地使用權按成本列賬，其後於經營租賃期間按直線法在綜合全面收益表攤銷，減累計減值撥備。

(iii) 本集團為出租人

根據經營租賃出租的資產，計入資產負債表的投資物業項下。

(ac) 股息分派

在本集團及本公司的財務報表內，向本公司權益持有人作出的股息分派於權益持有人或董事局(如適當)批准股息期間確認為負債。

(ad) 財務擔保負債

財務擔保負債乃本集團就物業買家向銀行及就本公司控股公司提供的財務擔保確認。

財務擔保負債初步按公平值加發出財務擔保負債直接應佔交易成本確認。於初步確認後，該等負債按清償現有責任所需開支的最佳估計現值與初步確認金額減已確認費用的累計攤銷之間的較高者計量。

財務擔保負債只會於合約列明的責任已履行或註銷或屆滿時，方會於資產負債表終止確認。

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的主要金融工具包括現金及銀行存款、應收貿易賬款及其他應收款項、可供出售金融資產、透過損益按公平值列賬之金融資產、應付貿易賬款及其他應付款項、衍生金融負債以及借款。此等金融工具的詳情於各附註中披露。有關此等金融工具的風險及如何減輕此等風險的政策載列如下。本公司管理及監控此等風險，以確保適時有效地採取合適措施。

(i) 外匯風險

本集團主要以人民幣經營業務，惟若干銷售所得款項及借款的收款則以其他貨幣計值。於2017年12月31日，本集團以外幣計值的貨幣資產和負債於各結算日的賬面值如下：

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
貨幣資產		
— 港元	6,810	1,150
— 美元	3,811	9,431
— 歐元	2	—
— 其他	412	1
	11,035	10,582
貨幣負債		
— 港元	30,453	13,878
— 美元	145,977	74,452
— 歐元	15,559	6,104
	191,989	94,434

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 財務風險因素(續)

下表顯示人民幣兌有關外幣的匯率變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣兌有關貨幣升值／貶值5%，則年內利潤增加／(減少)的影響如下：

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
人民幣兌港元升值5%	887	477
人民幣兌港元貶值5%	(887)	(477)
人民幣兌美元升值5%	5,331	2,329
人民幣兌美元貶值5%	(5,331)	(2,329)
人民幣兌歐元升值5%	583	229
人民幣兌歐元貶值5%	(583)	(229)

(ii) 價格風險

本集團因其持有的可供出售金融資產及透過損益按公平值列賬之金融資產(於證券交易所公開買賣)而面臨股本證券價格風險。本集團嚴密監察價格波動及評估該等波動對本集團財務報表的影響。倘本集團投資的股本證券價格上升／下降5%，截至2017年12月31日止年度之除稅後溢利將增加／減少約人民幣118百萬元(2016年：增加／減少約人民幣135百萬元)，主要由於透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值收益增加／減少所致。其他全面收益將增加／減少約人民幣92百萬元(2016年：增加／減少人民幣1,380百萬元)。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 利率風險

本集團的計息資產及負債主要為受限制現金以及現金及現金等值物及借款。本集團的利率變動風險主要來自其長期借款。按浮動利率計息的借款致使本集團面對現金流量利率風險。按固定利率發出的借款致使本集團面對公平值利率風險。

於2017年12月31日，倘借款浮動利率上升／下降100個基點，而所有變數保持不變，則截至2017年12月31日止年度的除稅後溢利將減少／增加約人民幣779百萬元(2016年：減少／增加約人民幣637百萬元)，主要由於浮息借款的利息開支增加／減少所致。

本集團並無採用任何利率掉期以對沖其利率風險。

(iv) 信貸風險

現金交易只限於信用質素良好的機構。本集團的信貸風險以銀行現金、應收貿易賬款及其他應收款項的結餘總額為限。存款僅存放於信譽良好的銀行。

至於客戶的信貸風險方面，經評估有關客戶過往信貸記錄並取得本公司高級管理層的批准後，客戶可獲授信貸期。本集團根據與客戶協定的付款時間表密切監察收取客戶款項的進度。本集團已制定政策，以確保銷售予具備適當財務實力及作出適當比例首付的客戶。

同時，當客戶逾期付款時，本集團有權取消合約。本集團亦已制定監察程序，以確保採取跟進行動以收回逾期結餘，而本集團會定期審閱各個別應收貿易賬款及其他應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充裕減值撥備。本集團的信貸風險乃分散於眾多對手方及客戶中，因此並無高度集中的信貸風險。

本集團一般就客戶借取用作撥付購買物業高達物業總購買價70%的按揭貸款向銀行提供擔保。該等擔保的詳細披露載於附註34。倘買家於擔保期內拖欠按揭貸款，持有擔保的銀行可要求本集團償還結欠貸款本金額及其任何應計利息。在該等情況下，本集團能夠保留客戶的按金，並將物業轉售以彌補本集團向銀行支付的任何款額。就此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已獲大幅降低。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 流動資金風險

管理層銳意保持充裕的現金及現金等值物，或透過取得足夠的融資金額(包括物業預售所得款項、已承擔信貸融資以及短期及長期銀行貸款)，以應付其建築承擔所需。由於相關業務的動態性質使然，本集團通過維持充足的現金及現金等值物及通過擁有可用融資來源，以維持資金靈活性。

為應付本集團業務的迅速擴展，本集團於截至2017年12月31日止年度籌得大額借款。於2017年12月31日，本集團借款總額為人民幣732,625百萬元。截至2017年12月31日止年度及截至該等綜合財務報表日期止期間，為妥善管理本集團的流動資金風險及資本架構，本集團已進行以下主要融資活動：

- 於2017年3月23日，本集團已發行三年期7.0%優先票據，本金總額面值為5億美元，以及五年期8.25%優先票據，本金總額面值為10億美元(附註21(a))。
- 於2017年3月29日，本集團已發行七年期9.5%優先票據，本金總額為10億美元(附註21(a))。
- 於2017年6月28日，本集團已發行四年期6.25%優先票據，本金總額面值為5億美元、六年期7.5%優先票據，本金總額面值為10億美元，以及八年期8.75%優先票據，本金總額面值為23億美元(附註21(a))。
- 年內，本集團已獲非控股權益注入資本共人民幣1,300億元，當中人民幣130億元現金已於2016年收取，而人民幣1,170億元現金已於年內收取。

除上述近期發展外，倘經濟環境發生顯著不利變動，本集團已制定多個備選方案可減少對預計現金流量所造成的潛在影響。該等備選方案包括控制於土地儲備的投資、調整項目開發時間表以適應不時變化的地方房地產市場環境、實施成本控制措施、竣工物業的促銷、以更靈活的定價加快銷售。本集團將根據其對有關未來成本及利益的評估實施有關方案。

透過上述活動及計劃，本公司董事認為本集團的流動資金風險已受控。本公司董事已審閱本集團截至2017年12月31日止12個月的營運資金預測，並認為本集團將擁有充足營運資金以應付自綜合資產負債表日期起計未來12個月內到期的財務責任。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 流動資金風險(續)

下表按於結算日至合約到期日止剩餘期間的有關到期日組別，分析本集團的金融負債。下表所披露金額乃合約未貼現現金流量。

	1年以內 人民幣百萬元	1至2年 人民幣百萬元	2至5年 人民幣百萬元	超過5年 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2017年12月31日					
借款	406,176	207,439	166,247	53,702	833,564
應付貿易賬款及其他應 付款項*	391,563	4,170	—	—	395,733
	797,739	211,609	166,247	53,702	1,229,297
於2016年12月31日					
借款	237,568	190,744	174,100	4,980	607,392
應付貿易賬款及其他應 付款項*	297,722	36,916	4,167	13,730	352,535
	535,290	227,660	178,267	18,710	959,927

* 不包括應付員工福利及應付其他稅項。

金額未包括以下財務擔保合約：

- 倘若本集團根據就本集團物業買家所獲貸款作出有關擔保之安排，於接受擔保之交易方追討有關款項時，可能需償還全數擔保金額(附註34)。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保之登記後平均兩至三年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止；
- 本公司就其合作方之銀行借貸作出之擔保(附註34)。有關擔保會於有關銀行借貸清還後終止。

本集團認為，不大可能須根據安排支付任何款項。

3 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理

本集團管理資金的目標是保障本集團能以持續經營基準繼續經營業務的能力，藉以為權益擁有人和其他利益相關者提供回報及利益，同時維持最佳資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向權益擁有人派付的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

與業界其他公司一致，本集團以資本負債比率為基準監控資本。按綜合資產負債表所示，此比率按借款總額除以資產總值計算得出。

於2017年及2016年12月31日的資本負債比率如下：

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
總計借款(附註21)	732,625	535,070
資產總值	1,761,752	1,350,868
資本負債比率	41.6%	39.6%

3 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計

(i) 使用估值法按公平值列賬之金融工具不同層級界定如下：

- 相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)(第一級)。
- 第一級所包括之報價以外的資產或負債之可觀察直接(即價格)或間接(即自價格得出)輸入數據(第二級)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債之輸入數據(第三級)。

	第一級 人民幣百萬元	第二級 人民幣百萬元	第三級 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2017年12月31日				
資產				
可供出售金融資產	2,641	2,424	1,020	6,085
透過損益按公平值列賬之金融資產	3,150	—	—	3,150
總計	5,791	2,424	1,020	9,235
負債				
衍生金融負債	—	—	2,840	2,840

	第一級 人民幣百萬元	第二級 人民幣百萬元	第三級 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2016年12月31日				
資產				
可供出售金融資產	34,823	938	1,044	36,805
透過損益按公平值列賬之金融資產	3,603	—	—	3,603
總計	38,426	938	1,044	40,408

年內並無層級之間之轉撥。

3 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

(ii) 使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三級)

	非上市投資 人民幣百萬元	衍生金融負債 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2016年12月31日的結餘	1,044	—	1,044
添置	—	2,020	2,020
出售	(24)	—	(24)
衍生金融負債公平值虧損確認的虧損	—	820	820
於2017年12月31日的結餘	1,020	2,840	3,860

有關衍生金融負債公平值計量使用的重大不可觀察輸入數據，請參閱附註4(c)。

4 重大會計估計及假設

編製財務報表所用估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素評估及得出，當中包括預計在有關情況下相信為合理的未來事件。本集團作出有關未來的估計及假設。按定義而言，所得會計估計甚少與有關實際結果相同。下文討論可能對下一個財政年度的資產與負債的賬面值造成重大影響的估計及假設：

(a) 投資物業的估計公平值

公平值的最佳憑證為在活躍市場上附帶類似租約與其他合約的物業的現行價格。倘若並無有關資料，本集團將金額定於合理公平值估計的範圍內。作出判斷時，本集團會考慮多個來源的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或位置或受不同租約或其他合約規限的物業在活躍市場的現行價格，並予以調整以反映該等差異；
- (ii) 類似物業在較淡靜市場的最近價格，並予以調整以反映自按該等價格進行交易的日期起任何經濟狀況的變化；及
- (iii) 按日後現金流量的可靠估計作出的貼現現金流量預測，該估計乃源自任何現有租約及其他合約的條款及(如有可能)源自外來憑證，例如處於相同位置及狀況下的類似物業的現行市場租金，並採用可反映現金流量金額及時間不明確性的現有市場評估的資本化率計算。

4 重大會計估計及假設(續)

(a) 投資物業的估計公平值(續)

(iv) 估計竣工成本及發展商預計利潤率自建築預算及類似物業的歷史資料得出。

本集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其投資物業的公平值。

(b) 開發中物業及持作出售竣工物業之撥備

本集團按照待開發中物業及持作出售竣工物業之可回收金額評估其賬面值，可回收金額乃基於該等物業之變現能力得出，當中考慮基於過往經驗及承諾合約得出之估計完工成本，以及基於現時市況得出之預計淨銷售額。如有事件或環境變動顯示賬面值可能無法變現時，則作出撥備。評估要求使用判斷及估計。

本集團在確認各項銷售成本後估計物業建築成本。該等估計由管理層製備的詳細預算資料予以核證，並於工程進展期間作出定期評估。倘若該等估計與實際釐定的成本不符，則該等差異將影響已確認銷售成本的準確性。

(c) 衍生金融負債的估計公平值

本集團參考獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其衍生金融負債的公平值。以二項式格子模式法進行公平值估值的衍生金融負債取決於需要重大管理判斷的若干主要假設，包括開發中物業、持作出售竣工物業、自用物業及投資物業的公平值、估計收入增長率及無法於限定日期前完成建議重組的可能性。持作出售竣工物業及自用物業以直接比較法參考公平市價進行估值，而開發中物業則以餘值估價法使用公平市價減估計竣工成本、發展商預計利潤率及銷售費用進行估值。投資物業的估值詳情於附註4(a)披露。

上述主要假設改變可能導致金融負債的估計公平值出現重大差異。

(d) 中國企業所得稅及遞延稅項

本集團於中國營運的附屬公司須繳付中國所得稅。釐定所得稅及中國附屬公司未匯返盈利的預扣稅的撥備須作出判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額屬不明確的交易及計算。倘該等事項的最終稅務結果(包括中國附屬公司股息政策變動的影響)與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響釐定稅款期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後有足夠應課稅利潤用以抵銷暫時差額或稅務虧損，則確認有關若干暫時差額及稅務虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

4 重大會計估計及假設(續)

(e) 中國土地增值稅

本集團須繳付中國土地增值稅。然而，土地增值稅的實施及結算方式在中國各城市的不同稅務司法管轄權區均有所不同，而本集團尚未就其物業項目與中國地方稅務機關落實其土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出判斷以釐定有關土地增值稅的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的詮釋作出的最佳估計，確認該等土地增值稅。最終稅務結果可能與初步入賬的金額不同，而該等差額將影響與地方稅務機關落實該等稅項期間的所得稅開支及稅項撥備。

5 分部資料

本集團的主要營運決策人(「主要營運決策人」)識別為本公司的執行董事，負責審閱本集團的內部報告方式，以評估表現及分配資源。管理層已按該等報告釐定營運分部。本集團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。其他業務主要包括房地產建造、酒店運營、金融業務、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。透過損益按公平值列賬之金融資產公平值收益、衍生金融負債公平值虧損、可供出售金融資產股息收入、出售可供出售金融資產收益或虧損以及融資成本及收益並未計入各營運分部的業績。

截至2017年12月31日止年度的收入包括物業銷售、投資物業租金收入、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	
	2017年	2016年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銷售物業	302,384	203,890
投資物業租金收入	811	647
物業管理服務	3,024	1,948
其他業務	4,803	4,959
	311,022	211,444

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

截至2017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	302,384	1,019	4,395	25,712	333,510
分部間收入	—	(208)	(1,371)	(20,909)	(22,488)
收入	302,384	811	3,024	4,803	311,022
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	93,474
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)
透過損益按公平值列賬之金融資產 之股息收入					364
出售可供出售金融資產虧損					(7,191)
融資成本					(7,917)
除所得稅前利潤					77,473
所得稅開支					(40,424)
年度利潤					37,049
折舊及攤銷	1,097	—	12	885	1,994
投資物業公平值收益	—	8,513	—	—	8,513

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

截至2016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	203,890	762	3,698	19,625	227,975
分部間收入	—	(115)	(1,750)	(14,666)	(16,531)
收入	203,890	647	1,948	4,959	211,444
分佔聯營公司除稅後(虧損)/利潤	(9)	—	—	639	630
分佔合營企業除稅後虧損	(31)	—	—	(802)	(833)
出售附屬公司收益	289	—	—	6,323	6,612
分部業績	38,849	5,406	362	3,240	47,857
透過損益按公平值列賬之金融資產 之公平值收益					141
透過損益按公平值列賬之金融資產 之股息收入					139
出售可供出售金融資產收益					26
融資成本					(11,301)
除所得稅前利潤					36,862
所得稅開支					(19,245)
年度利潤					17,617
折舊及攤銷	1,048	—	6	910	1,964
投資物業公平值收益	—	5,124	—	—	5,124

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

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					22,310
資產總值					1,761,752
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					848,481
負債總額					1,519,544
資本開支	3,645	15,689	24	6,169	25,527

於2016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	1,096,147	132,045	2,135	68,432	1,298,759
未分配資產					52,109
資產總值					1,350,868
分部資產包括：					
於聯營公司之權益	196	—	—	10,524	10,720
於合營企業之權益	259	—	—	13,395	13,654
分部負債	506,297	—	2,006	40,917	549,220
未分配負債					609,116
負債總額					1,158,336
資本開支	2,064	32,430	16	5,246	39,756

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

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、可供出售金融資產及透過損益按公平值列賬的金融資產。

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	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
分部資產	1,739,442	1,298,759
未分配：		
可收回所得稅	9,203	7,665
遞延所得稅資產	3,872	4,036
可供出售金融資產	6,085	36,805
透過損益按公平值列賬之金融資產	3,150	3,603
綜合資產負債表所示資產總值	1,761,752	1,350,868

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
分部負債	671,063	549,220
未分配		
即期所得稅負債	61,460	35,622
遞延所得稅負債	51,556	38,424
借款	732,625	535,070
衍生金融負債	2,840	—
綜合資產負債表所示負債總額	1,519,544	1,158,336

並無自任何單一外部客戶取得重大收入(2016年：無)。

綜合財務報表附註

6 物業、廠房及設備

	樓宇	機器	運輸設備	傢俱、固定 裝置及設備	在建工程	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
截至2016年12月31日						
止年度						
期初賬面值	8,008	846	678	2,954	4,234	16,720
添置	784	516	484	651	2,741	5,176
收購附屬公司	1,443	26	24	47	33	1,573
轉撥	1,470	25	—	513	(2,008)	—
自投資物業轉撥	1,310	—	—	—	—	1,310
出售附屬公司	(661)	(682)	(19)	(94)	(340)	(1,796)
出售	(323)	(3)	(5)	(185)	—	(516)
折舊	(703)	(150)	(205)	(576)	—	(1,634)
期終賬面淨值	11,328	578	957	3,310	4,660	20,833
於2016年12月31日						
成本	13,123	710	1,832	5,464	4,660	25,789
累計折舊	(1,795)	(132)	(875)	(2,154)	—	(4,956)
賬面淨值	11,328	578	957	3,310	4,660	20,833
截至2017年12月31日						
止年度						
期初賬面值	11,328	578	957	3,310	4,660	20,833
添置	568	312	727	1,815	5,635	9,057
收購附屬公司(附註38)	203	10	8	88	—	309
轉撥	2,342	82	—	731	(3,155)	—
自開發中物業轉撥	—	—	—	—	3,503	3,503
自投資物業轉撥	1,329	—	—	—	—	1,329
出售	(269)	(1)	(26)	(65)	—	(361)
折舊	(730)	(123)	(209)	(710)	—	(1,772)
期終賬面淨值	14,771	858	1,457	5,169	10,643	32,898
於2017年12月31日						
成本	17,279	1,104	2,500	7,993	10,643	39,519
累計折舊	(2,508)	(246)	(1,043)	(2,824)	—	(6,621)
賬面淨值	14,771	858	1,457	5,169	10,643	32,898

綜合財務報表附註

6 物業、廠房及設備(續)

本集團的折舊開支乃計入綜合全面收益表內以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銷售成本	655	617
銷售及營銷成本	214	296
行政開支	904	721
	1,772	1,634

截至2017年12月31日止年度，本集團已就在建工程的借款成本人民幣595百萬元(2016年：人民幣280百萬元)撥充資本。借款成本已按其一般借款的加權平均利率8.09%(2016年：8.27%)撥充資本。

於2017年12月31日，為數人民幣11,146百萬元(2016年：人民幣7,633百萬元)的物業、廠房及設備已就本集團的銀行借款質押為抵押品(附註21)

7 土地使用權

土地使用權與在香港以外的物業有關，租期為40年以上：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
期初賬面淨值	5,401	3,625
添置	373	2,094
自開發中物業轉撥	2,320	—
收購附屬公司(附註38)	11	59
出售	—	(38)
出售附屬公司	—	(193)
攤銷	(170)	(146)
期終賬面淨值	7,935	5,401

土地使用權包括獲得權利使用主要位於中國的若干土地，以於固定期間進行酒店樓宇、自用樓宇及自營物業開發的成本。

於2017年12月31日，為數人民幣1,576百萬元(2016年：人民幣698百萬元)的土地使用權已就本集團的銀行借款質押為抵押品(附註21)。

8 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
期初賬面淨值	132,045	97,146
添置	15,689	15,696
收購附屬公司(附註38)	—	16,734
出售	(2,293)	(2,007)
出售一間附屬公司	—	(185)
轉撥至物業、廠房及設備	(1,329)	(1,310)
投資物業公平值收益	8,513	5,124
外幣換算差額	(675)	847
期終賬面淨值	151,950	132,045
包括：		
已竣工	131,188	108,145
在建	20,762	23,900

於2017年12月31日，本集團並無任何尚未撥備之未來維修及維護相關合約責任(2016年：無)。

於2017年12月31日，為數人民幣14,264百萬元(2016年：人民幣13,052百萬元)的投資物業已就本集團借款質押為抵押品(附註21)。

截至2017年12月31日止年度，借款成本人民幣1,204百萬元(2016年：人民幣2,235百萬元)已於在建投資物業中資本化。截至2017年12月31日止年度，借款成本資本化比率為8.09%(2016年：8.27%)。

(a) 本集團的估值程序

本集團按公平值計量其投資物業。本集團投資物業的公平值根據獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)進行的估值釐定。

管理層及估值師每六個月至少討論一次估值程序及結果，與本集團的中期及年度報告日期相符。

(b) 估值方法

估值按照以下任何一項進行：

- (i) 採用直接比較法，假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考有關市場的可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整。

8 投資物業(續)

(b) 估值方法(續)

- (ii) 採用收益法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以租期收益率及復歸收益率計算物業的市場價值。
- (iii) 在評估發展用地時一般採用的餘值估價法，透過設定「猶如」竣工物業的市場價值，適當扣減將產生的建築成本、專業費用、或然費用、營銷及法律成本以及利息付款、發展商預計利潤、土地收購成本計算。

估值方法於年內並無變動。

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三級)

物業類別		於2017年 12月31日 的公平值	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍
已竣工投資物業	商用物業	10,080	收益資本化法	最終收益率	4.25%至6.50%
				復歸收益率	4.50%至6.50%
				資本化比率	4.50%至6.50%
				預期空置率	0.00%至20.00%
				月租(人民幣元/平方米/月)	31至670
		66,656	直接比較法	市場價格 (人民幣元/平方米)	3,356至160,000
	停車位	54,473	直接比較法	市場價格 (人民幣元/停車位)	50,000至530,000
在建投資物業	商用物業	17,681	餘值法	市場價格 (人民幣元/平方米)	4,600至54,400
				預算成本 (人民幣元/平方米)	974至16,652
				發展商預計利潤率	2.00%至20.00%
	停車位	3,060	餘值法	市場價格 (人民幣元/停車位)	99,000至164,100
				預算成本 (人民幣元/平方米)	487至2,546
				發展商預計利潤率	2.00%至15.00%

綜合財務報表附註

8 投資物業(續)

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三級)(續)

		於2016年 12月31日 的公平值	估值方法	不可觀察輸入數據	不可觀察輸 入數據範圍
已竣工投資物業	商用物業	9,905	收益資本化法	最終收益率	4.00%至 6.50%
				復歸收益率	4.00%至 6.50%
				資本化比率	4.00%至 7.00%
				預期空置率	0.00%至 15.00%
				月租(人民幣元/ 平方米/月)	21至660
		52,865	直接比較法	市場價格 (人民幣元/平方米)	3,356至 144,633
	停車位	45,375	直接比較法	市場價格 (人民幣元/停車位)	65,000至 530,000
在建投資物業	商用物業	14,887	餘值法	市場價格 (人民幣元/平方米)	5,500至 40,500
				預算成本 (人民幣元/平方米)	1,233至 7,610
				發展商預計利潤率	5.00%至 25.00%
	停車位	9,013	餘值法	市場價格 (人民幣元/停車位)	99,000至 363,100
				預算成本 (人民幣元/平方米)	510至2,562
				發展商預計利潤率	2.00%至 15.00%

8 投資物業(續)

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三級)(續)

不可觀察輸入數據與公平值的關係：

- 最終收益率及復歸收益率越高，公平值越低；
- 資本化比率越高，公平值越低；
- 預期空置率越高，公平值越低；
- 月租越高，公平值越高；
- 市場價格越高，公平值越高；
- 將產生的預算建築成本越高，公平值越低；
- 發展商預計利潤率越高，公平值越低。

(d) 下列金額已於綜合全面收益表確認：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
租金收入	811	647
來自產生租金收入的投資物業的直接經營開支	(76)	(130)

根據不可撤銷經營租賃的未來最低應收租金總額如下：

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
不超過1年	344	383
超過1年但不超過5年	881	842
超過5年	622	597
	1,847	1,822

截至2017年及2016年12月31日止年度，本集團的投資物業主要位於中國，租期少於20年。

9 開發中物業

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
計入流動資產項下一個經營週期內的預期竣工的開發中物業	851,363	577,851
開發中物業包括：		
一 建造成本及資本化開支	288,236	210,437
一 資本化利息	79,693	47,651
一 土地使用權	483,434	319,763
	851,363	577,851

所有開發中物業均預期將於一個經營週期內竣工。

開發中物業包括獲得權利使用位於中國的若干土地，以於固定期間進行房地產開發的成本。土地使用權的租期由40年至70年不等。

於2017年12月31日，為數約人民幣323,269百萬元(2016年：人民幣226,804百萬元)的開發中物業已就本集團借款質押為抵押品(附註21)。

截至2017年12月31日止年度的借款成本的資本化比率為8.09%(2016年：8.27%)。

10 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業皆位於中國。

於2017年12月31日，為數約人民幣14,146百萬元(2016年：人民幣26,992百萬元)的持作出售竣工物業已就本集團借款質押為抵押品(附註21)。

綜合財務報表附註

11 應收貿易賬款及其他應收款項

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
應收貿易賬款－第三方(附註(a))	27,406	24,986
其他應收款項：	97,728	60,790
－ 聯營公司(附註(b)、附註36(b))	20	433
－ 合營企業(附註(b)、附註36(b))	5,494	1,609
－ 非控股權益(附註(b))	9,350	4,235
－ 第三方貸款(附註(c))	40,043	26,704
－ 其他應收第三方款項(附註(d))	42,821	27,809
	125,134	85,776
減：非即期部分		
應收貿易賬款－第三方(附註(a))	(4,352)	(9,342)
即期部分	120,782	76,434

於2017年及2016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。

(a) 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：

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
90天以內	6,500	4,344
90天以上及180天以內	4,039	3,573
180天以上及365天以內	4,477	6,236
365天以上	12,390	10,833
	27,406	24,986

11 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(a) (續)

於2017年12月31日，應收貿易賬款人民幣1,123百萬元(2016年12月31日：人民幣601百萬元)為已逾期但未減值。該等賬目主要與近期並無拖欠記錄的多名客戶有關，由於本集團於收到未結清結餘前，通常會持有物業抵押，因此本公司董事認為可收回逾期應收貿易賬款且並無就於2017年12月31日的已逾期應收賬款計提撥備(2016年12月31日：無)。該等應收貿易賬款賬齡分析如下：

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
90天以內	198	199
90天以上及180天以內	146	118
180天以上及365天以內	419	57
365天以上	360	227
	1,123	601

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。於應收貿易賬款結算之前，本集團保留售予該等客戶物業的法定業權。

本集團的應收貿易賬款及其他應收款項的賬面值均以人民幣列值。

- (b) 該款項為無抵押、免息及按要求償還。
- (c) 該款項指透過互聯網金融平台促成之若干第三方貸款。
- (d) 金額主要指收購土地使用權、建築項目及借款、出售附屬公司及合作方應收款項的按金。

綜合財務報表附註

12 預付款項

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
預付增值稅及其他徵稅	10,906	5,816
預付款項及向第三方墊款(附註(a))	137,219	59,685
	148,125	65,501
減：非即期部分		
— 收購物業、廠房及設備之預付款項	(1,202)	(2,754)
	146,923	62,747

(a) 該款項指收購土地使用權及附屬公司有關的預付款項及第三方墊款。

13 以權益法入賬之投資

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
聯營公司	13,372	10,684
合營企業	17,004	13,690
	30,376	24,374

於損益中確認之金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
分佔聯營公司溢利	1,202	630
分佔合營企業溢利/(虧損)	200	(833)
	1,402	(203)

13 以權益法入賬之投資(續)

於聯營公司之投資

於聯營公司之投資變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
於1月1日的結餘	10,684	154
添置	1,821	10,038
出售	(43)	(75)
已宣派股息	(250)	—
分佔聯營公司除稅後溢利	1,202	630
其他全面虧損	(42)	(63)
於12月31日的結餘	13,372	10,684

盛京銀行股份有限公司(「盛京銀行」)為本集團的重要聯營公司，主要從事中國銀行服務，包括提供企業及個人存款、貸款及墊款、結算、資金業務及其他業務。

下文載列盛京銀行於2017年12月31日及截至該日止期間的財務資料概要，本公司董事認為其對本集團而言屬重大。

資產負債表概要

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
金融資產	84,202	71,376
其他資產	955,528	841,552
資產總值	1,039,730	912,928
金融負債	963,083	843,955
其他負債	17,016	15,153
負債總額	980,099	859,108
淨資產	59,631	53,820
以下人士應佔淨資產：		
盛京銀行股東	59,057	53,820
非控股權益	574	—
	59,631	53,820

綜合財務報表附註

13 以權益法入賬之投資(續)

於聯營公司之投資(續)

全面收益表概要

	截至 2017年12月31日 止年度 人民幣百萬元	自收購日至 2016年12月31日 止期間 人民幣百萬元
利息收入	42,278	18,642
利息開支	(30,202)	(11,910)
除稅前溢利	7,579	4,665
所得稅開支	(655)	(966)
期內溢利	6,924	3,699
其他全面虧損	(244)	(384)
全面收益總額	6,680	3,315
以下人士應佔全面收益總額：		
盛京銀行股東	6,686	3,315
非控股權益	(6)	—
	6,680	3,315

財務資料概要對賬

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
於2017年1月1日／2016年7月1日之淨資產	53,820	50,505
期內溢利	6,930	3,699
其他全面虧損	(244)	(384)
股息	(1,449)	—
於12月31日之淨資產	59,057	53,820
於聯營公司之權益	10,205	9,300
商譽	1,210	1,210
賬面值	11,415	10,510

本集團於聯營公司之權益並無或然負債或承擔。

綜合財務報表附註

13 以權益法入賬之投資(續)

於合營企業之投資

於合營企業之權益變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
於1月1日的結餘	13,690	8,426
添置(附註a)	681	9,227
出售	—	(505)
分佔合營企業除稅後溢利/(虧損)	200	(833)
其他全面收益/(虧損)	2,433	(2,625)
於12月31日的結餘	17,004	13,690

附註a：本集團於2015年11月1日收購中新大東方人壽保險有限公司(其後易名為恒大人壽保險有限公司(「恒大人壽保險」))50%的股權，代價為人民幣3,939百萬元。恒大人壽保險從事保險業務，包括人壽保險、醫療保險等。

本集團分別於2015年及2016年向恒大人壽保險額外注資人民幣3,000百萬元及人民幣9,000百萬元。根據恒大人壽保險的股東大會決議案，全體股東同意僅由本集團注入的額外注資僅歸屬於本集團及其他股東不會分享資本盈餘。

下文載列恒大人壽保險於2017年12月31日的財務資料概要，本公司董事認為其對本集團而言屬重大。

資產負債表概要

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
現金及現金等值物	2,451	5,075
其他資產	106,734	74,186
資產總值	109,185	79,261
金融負債(不含保險負債)	250	250
其他負債(含保險負債)	90,709	64,102
負債總額	90,959	64,352
淨資產	18,226	14,909
以下人士應佔淨資產：		
恒大人壽保險股東	18,217	14,909
非控股權益	9	—
	18,226	14,909

綜合財務報表附註

13 以權益法入賬之投資(續)

於合營企業之投資(續)

綜合全面收益表概要

	截至 2017年12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至 2016年12月31日 止年度 人民幣百萬元
收入	31,901	9,201
折舊及攤銷	(24)	(12)
利息開支	(3,131)	(2,023)
除稅前溢利/(虧損)	883	(405)
所得稅開支	(8)	—
年內溢利/(虧損)	875	(405)
其他全面收益/(虧損)	2,433	(2,639)
全面收益/(虧損)總額	3,308	(3,044)
以下人士應佔全面收益/(虧損)總額：		
恒大人壽保險股東	3,308	(3,044)
非控股權益	—	—
	3,308	(3,044)

財務資料概要對賬

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
於1月1日之淨資產	14,909	8,953
年內溢利/(虧損)	875	(405)
其他全面收益/(虧損)	2,433	(2,639)
由本集團注入且歸屬於本集團的資本	—	9,000
於12月31日之淨資產	18,217	14,909
於合營企業之權益	15,094	12,053
商譽	879	879
賬面值	15,973	12,932

綜合財務報表附註

14 可供出售金融資產

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於1月1日	36,805	2,595
添置	67,100	47,060
出售	(96,339)	(8,798)
於權益中確認的收益／(虧損)淨額	(1,481)	(4,052)
於12月31日	6,085	36,805
減：非即期部分	(4,565)	(36,805)
即期部分	1,520	—

可供出售金融資產包括：

	12月31日	
	2017年	2016年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
上市股票證券	2,641	34,823
— 萬科企業股份有限公司(「萬科」)	—	31,918
— 其他上市股票證券	2,641	2,905
非上市股票投資	1,281	969
其他非上市投資	2,163	1,013
	6,085	36,805

於2017年12月31日，可供出售金融資產以人民幣及美元計值。

截至2017年12月31日止年度，並無就可供出售金融資產作出減值撥備(2016年：零)。

15 透過損益按公平值列賬之金融資產

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
於1月1日	3,603	307
添置	795	4,679
出售	(811)	(1,524)
公平值(虧損)/收益	(437)	141
於12月31日	3,150	3,603

於2017年及2016年12月31日，透過損益按公平值列賬之金融資產指本集團於若干在上海證券交易所、深圳證券交易所及香港聯合交易所有限公司上市之公司之權益投資(於活躍市場報價)。

有關投資之公平值變動記錄於綜合全面收益表之「透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值(虧損)/收益」。

所有股本證券之公平值乃基於活躍市場截至2017年及2016年12月31日之報價而定。

16 按類別劃分的金融工具

綜合資產負債表所示資產

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
貸款及應收款項		
應收貿易賬款及其他應收款項	125,134	85,776
受限制現金	135,714	105,909
現金及現金等值物	152,008	198,420
	412,856	390,105
透過損益按公平值列賬之金融資產	3,150	3,603
可供出售金融資產	6,085	36,805
	422,091	430,513

綜合財務報表附註

16 按類別劃分的金融工具

綜合資產負債表所示負債

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
按攤銷成本列賬的其他金融負債		
借款	732,625	535,070
應付貿易賬款及其他應付款項，不含其他應付稅項及應付薪金	393,056	351,572
	1,125,681	886,642
金融衍生負債	2,840	—
	1,128,521	886,642

17 受限制現金

受限制現金以下列貨幣列值：

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
— 以人民幣計值	135,587	105,908
— 以其他貨幣計值	127	1
	135,714	105,909

將以人民幣列值的結餘換算為外幣及將該等以外幣列值的銀行結餘及現金匯出中國，均須遵守中國政府頒布的有關外匯管制規則及法規。

於2017年及2016年12月31日，本集團受限制現金主要包括在建項目保證按金、銀行承兌匯票及貸款。

綜合財務報表附註

18 現金及現金等值物

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
銀行存款及手頭現金：		
— 以人民幣列值	144,809	189,918
— 以其他貨幣列值	7,199	8,502
	152,008	198,420

將以人民幣列值的結餘換算為外幣及將該等以外幣列值的銀行結餘及現金匯出中國，均須遵守中國政府頒布的有關外匯管制規則及法規。

銀行存款按每日銀行存款浮動利率賺取利息。

19 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 美元	相當於		總計 人民幣百萬元
			普通股面值 人民幣百萬元	股份溢價 人民幣百萬元	
於2016年1月1日	13,798,429,900	137,984,299	971	—	971
根據購股權計劃發行股份	24,123,000	241,230	2	73	75
購回股份(附註a)	(127,665,000)	(1,276,650)	(9)	(31)	(40)
於2016年12月31日	13,694,887,900	136,948,879	964	42	1,006
於2017年1月1日	13,694,887,900	136,948,879	964	42	1,006
根據購股權計劃發行股份	196,344,000	1,963,440	14	623	637
購回股份(附註a)	(722,972,000)	(7,229,720)	(50)	(323)	(373)
於2017年12月31日	13,168,259,900	131,682,599	928	342	1,270

(a) 截至2017年12月31日止年度，本公司以總代價6,288百萬港元(相當於約人民幣5,577百萬元)透過聯交所購回自身股份合共722,972,000股股份。上述購回股份已於2017年5月5日註銷。

綜合財務報表附註

20 儲備

	僱員購股權						總計
	合併儲備	其他儲備	法定儲備	儲備	資本贖回儲備	匯兌儲備	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(附註(a))		(附註(b))	(附註(c))			
於2016年1月1日的結餘	(986)	926	7,287	176	234	—	7,637
可供出售金融資產重新估 值，扣除稅項	—	(3,039)	—	—	—	—	(3,039)
分配至法定儲備的保留盈利	—	—	3,073	—	—	—	3,073
附屬公司擁有權權益變動而 控制權不變	—	(1,194)	—	—	—	—	(1,194)
根據購股權計劃發行股份	—	—	—	(17)	—	—	(17)
僱員購股權計劃(附註(c))	—	—	—	79	—	—	79
根據紅利認股權證發行股份	—	—	—	90	—	—	90
購回股份	—	—	—	—	9	—	9
分佔以權益法入賬之投資之 其他全面收益	—	(2,688)	—	—	—	—	(2,688)
外幣換算差額	—	—	—	—	—	835	835
出售附屬公司	—	(46)	—	—	—	—	(46)
於2016年12月31日的結餘	(986)	(6,041)	10,360	328	243	835	4,739
於2017年1月1日的結餘	(986)	(6,041)	10,360	328	243	835	4,739
可供出售金融資產重新估 值，扣除稅項	—	1,170	—	—	—	—	1,170
分配至法定儲備的保留盈利	—	—	1,403	—	—	—	1,403
非控股權益注資	—	58,997	—	—	—	—	58,997
附屬公司擁有權權益變動而 控制權不變	—	(11,528)	—	—	—	—	(11,528)
根據購股權計劃發行股份	—	—	—	(139)	—	—	(139)
僱員購股權計劃(附註(c))	—	—	—	709	—	—	709
根據紅利認股權證發行股份	—	—	—	1	—	—	1
購回股份	—	—	—	—	50	—	50
分佔以權益法入賬之投資之 其他全面收益	—	2,391	—	—	—	—	2,391
外幣換算差額	—	—	—	—	—	(501)	(501)
於2017年12月31日的結餘	(986)	44,989	11,763	899	293	334	57,292

20 儲備(續)

(a) 合併儲備

合併儲備指本公司所收購附屬公司的股本／實繳股本總面值，減為籌備本公司在聯交所上市而於2006年進行重組時向本集團當時股東已付及應付之代價。

(b) 法定儲備

根據有關於中國成立的外國投資企業的規則及規例以及本集團若干中國附屬公司的公司章程，該等附屬公司須轉撥部分除稅後利潤至法定儲備金，直至法定儲備金的累計總金額達致其註冊資本的50%。法定儲備金可以發行紅股的方式分派予股東。

(c) 僱員購股權儲備

購股權乃授予董事及其他經挑選僱員。購股權須待僱員完成若干時間的服務(批授期)方可作實。本集團並無法定或推定責任購回或以現金結算購股權。

於2010年5月18日，713,000,000份購股權(「2010年購股權」)獲授予董事及僱員，行使價為每股2.4港元。所有購股權將於批授後5年內可行使。

於2014年10月9日，530,000,000份購股權(「2014年購股權」)獲授予董事及僱員，行使價為每股3.05港元。所有購股權將於批授後5年內可行使。

於2017年10月9日，743,570,000份購股權(「2017年購股權」)獲授予董事及僱員，行使價為每股30.2港元。所有購股權將於批授後5年內可行使。

購股權之變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
於1月1日的結餘	484,650,000	526,573,000
年內授出	743,570,000	—
年內行使	(196,344,000)	(24,123,000)
年內失效	(45,140,000)	(17,800,000)
於12月31日的結餘	986,736,000	484,650,000

綜合財務報表附註

20 儲備(續)

購股權於2017年及2016年12月31日的詳情如下：

授出日期	歸屬期	行使期	行使價	於12月31日 尚未行使股份數目	
				2017年	2016年
2010年購股權：					
2010年5月18日	5年	2015年5月18日至 2020年5月17日	2.4港元	3,726,000	50,090,000
2014年購股權：					
2014年10月9日	1年	2015年10月9日至 2020年10月8日	3.05港元	—	69,160,000
2014年10月9日	2年	2016年10月9日至 2021年10月8日	3.05港元	—	90,000,000
2014年10月9日	3年	2017年10月9日至 2022年10月8日	3.05港元	84,020,000	91,800,000
2014年10月9日	4年	2018年10月9日至 2023年10月8日	3.05港元	86,880,000	91,800,000
2014年10月9日	5年	2019年10月9日至 2024年10月8日	3.05港元	86,880,000	91,800,000
2017年購股權：					
2017年10月6日	1年	2018年10月6日至 2023年10月5日	30.20港元	145,046,000	—
2017年10月6日	2年	2019年10月6日至 2024年10月5日	30.20港元	145,046,000	—
2017年10月6日	3年	2020年10月6日至 2025年10月5日	30.20港元	145,046,000	—
2017年10月6日	4年	2021年10月6日至 2026年10月5日	30.20港元	145,046,000	—
2017年10月6日	5年	2022年10月6日至 2027年10月5日	30.20港元	145,046,000	—
				986,736,000	484,650,000

上述所授出購股權加權平均公平值乃參考獨立估值師的估值採用二項式模式編製釐定。

綜合財務報表附註

21 借款

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
計入非流動負債的借款：		
銀行借款(附註(d))	210,913	166,389
優先票據(附註(a))	57,682	22,112
中國企業債券(附註(b))	53,863	53,761
其他借款(附註(c))	273,759	168,066
	596,217	410,328
減：非流動借款即期部分	(219,973)	(78,164)
	376,244	332,164
計入流動負債的借款：		
銀行借款	87,555	88,757
非流動借款即期部分	219,973	78,164
— 銀行借款(附註(d))	78,028	29,902
— 中國企業債券(附註(b))	36,482	6,756
— 其他借款(附註(c))	105,463	41,506
其他借款	48,853	35,985
	356,381	202,906
借款總額	732,625	535,070
借款總額按以下貨幣計值：		
人民幣	598,945	450,433
美元	88,295	74,452
港元	29,826	4,081
歐元	15,559	6,104
	732,625	535,070

21 借款(續)

(a) 優先票據

	2016年 12月31日 百萬美元	已交換的 舊票據 百萬美元	為交換而發 行的 新票據 百萬美元	新發行 百萬美元	贖回 百萬美元	2017年 12月31日 百萬美元
面值						
2018年票據	1,500	(1,073)	—	—	(427)	—
2019年票據	300	(197)	—	—	(103)	—
2019年私募票據	400	(395)	—	—	(5)	—
2020年票據	1,000	(871)	—	—	(129)	—
2021年票據	—	—	98	500	—	598
2023年票據	—	—	345	1,000	—	1,345
2025年票據	—	—	2,381	2,300	—	4,681
新2020年票據	—	—	—	500	—	500
2022年票據	—	—	—	1,000	—	1,000
2024年票據	—	—	—	1,000	—	1,000
總計	3,200	(2,536)	2,824	6,300	(664)	9,124
未確認融資費用	(13)					(283)
攤銷成本—美元	3,187					8,841
攤銷成本—人民幣	22,112					57,682

於2013年10月31日，本公司按面值100%發行8.75厘為期五年的優先票據，本金總額為1,000百萬美元（相當於約人民幣6,141百萬元）。於2013年11月13日，本公司按面值100%進一步發行額外優先票據，本金總額為500百萬美元（相當於約人民幣3,071百萬元）（「2018年票據」）。

於2015年2月17日，本公司按面值100%發行12.00厘為期五年的優先票據，本金總額為1,000百萬美元（相當於約人民幣6,133百萬元）（「2020年票據」）。

於2016年1月11日，本公司按面值100%發行7.80厘為期三年的優先票據，本金總額為400百萬美元（相當於約人民幣2,625百萬元）（「2019年私募票據」），並按面值100%發行8.00厘為期三年的優先票據，本金總額為300百萬美元（相當於約人民幣1,969百萬元）（「2019年票據」）。

於2017年3月23日，本公司按面值的100%發行7.0厘為期三年的優先票據，本金總額為500百萬美元（相當於約人民幣3,443百萬元）（「新2020年票據」）及按面值的100%發行8.25厘為期五年的優先票據，本金總額為1,000百萬美元（相當於約人民幣6,886百萬元）（「2022年票據」）。

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

21 借款(續)

(a) 優先票據(續)

於2017年6月8日，本公司宣佈(其中包括)進行有關上述2018年票據、2019年私募票據、2019年票據及2020年票據(「舊票據」)的交換要約。

於2017年6月28日，本公司將總計2,536百萬美元的舊票據，另加應計及未付利息和交換溢價，成功交換為三批總計2,824百萬美元的新優先票據。連同發行的3,800百萬美元新優先票據，本公司共發行6,624百萬美元的優先票據(「新票據」)。

新票據的詳情如下：

於2017年6月28日，本公司按面值的100%發行6.25厘為期四年的優先票據，本金總額為598百萬美元(相當於約人民幣4,078百萬元)(「2021年票據」)、按面值的100%發行7.5厘為期六年的優先票據，本金總額為1,345百萬美元(相當於約人民幣9,172百萬元)(「2023年票據」)及按面值的100%發行8.75厘為期八年的優先票據，本金總額為4,681百萬美元(相當於約人民幣31,921百萬元)(「2025年票據」)。

於2017年8月，本公司贖回本金總額為664百萬美元的所有發行在外的舊票據。

上述優先票據由若干附屬公司共同擔保，並透過抵押該等附屬公司的股份作擔保。

(b) 中國企業債券

於2015年6月19日，本公司一間附屬公司按面值100%發行5.38厘為期五年的公開中國企業債券(「中國債券」)，本金總額為人民幣5,000百萬元。

於2015年7月7日，本公司一間附屬公司按面值100%發行5.30厘為期四年的公開中國債券，本金總額為人民幣6,800百萬元以及6.98厘為期七年的中國債券，本金總額為人民幣8,200百萬元。

於2015年10月16日，本公司一間附屬公司按面值100%發行7.38厘為期五年的非公開中國債券，本金總額為人民幣17,500百萬元以及7.88厘為期五年的中國債券，本金總額為人民幣2,500百萬元。

於2016年1月12日，本公司一間附屬公司按面值100%發行6.98厘為期四年的非公開中國債券，本金總額為人民幣10,000百萬元。

於2016年7月29日，本公司一間附屬公司按面值100%發行6.80厘為期三年的非公開中國債券，本金總額為人民幣4,200百萬元。

除於2015年10月16日發行的人民幣2,500百萬元的中國企業債券外，其他中國企業債券據包括提早贖回權。

提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為，上述提早贖回權的公平值截至2017年以及2016年12月31日並不重大。

21 借款(續)

(c) 其他借款

中國若干從事房地產項目開發的集團公司與若干金融機構(「受託人」)分別訂立基金安排，據此受託人為集團公司籌集信託基金並向其作出注資。該等基金按固定利率計息，具有固定還款期。

於2017年12月31日，本集團的其他借款人民幣279,099百萬元(2016年：人民幣148,459百萬元)乃透過抵押合共人民幣266,605百萬元(2016年：人民幣150,431百萬元)的本集團物業、廠房及設備、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、無形資產、應收賬款及若干附屬公司的股本權益之作擔保。

(d) 銀行借款

於2017年12月31日，本集團的銀行借款人民幣258,572百萬元(2016年：人民幣209,310百萬元)乃透過抵押合共人民幣331,453百萬元(2016年：人民幣241,976百萬元)的本集團物業、廠房及設備、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、無形資產、應收賬款及若干附屬公司的股本權益作擔保。

銀行及其他借款面臨之利率變動風險及合約重新定價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月 或以下 人民幣百萬元	6至12個月 人民幣百萬元	1至5年 人民幣百萬元	5年以上 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2017年12月31日	148,347	260,586	278,952	44,740	732,625
於2016年12月31日	140,378	112,653	282,039	—	535,070

借款到期日如下：

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
銀行借款、其他借款、優先票據及中國債券：		
1年內	356,381	202,906
1至2年	184,875	161,247
2至5年	145,519	158,720
5年以上	45,850	12,197
	732,625	535,070

21 借款(續)

(d) 銀行借款(續)

實際利率如下：

	2017年12月31日		2016年12月31日	
	人民幣百萬元	實際利率	人民幣百萬元	實際利率
銀行及其他借款	621,080	7.62%	459,197	7.74%
優先票據	57,682	8.33%	22,112	9.81%
中國債券	53,863	7.18%	53,761	7.04%

非流動借款的賬面值及公平值如下：

	2017年12月31日		2016年12月31日	
	賬面值	公平值	賬面值	公平值
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銀行及其他借款	301,181	301,181	256,291	256,291
優先票據	57,682	61,852	22,112	23,590
中國債券－公開	14,905	15,013	19,852	20,310
中國債券－非公開	2,476	2,476	33,909	33,909

本集團銀行借款、其他借款及非公開發行的中國債券的公平值與其於各結算日的賬面值相若，乃由於貼現的影響並不重大或借款按浮動利率計息。

於2017年12月31日，優先票據的公平值乃直接參考新加坡證券交易所有限公司及香港交易及結算所有有限公司於2017年12月31日(2017年最後買賣日)公布的報價釐定。

於2017年12月31日，公開發行的中國債券的公平值乃直接參考上海證券交易所有限公司及深圳證券交易所有限公司於2017年12月31日(2017年最後買賣日)公布的報價釐定。

22 遞延所得稅

倘出現可依法執行的權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且遞延所得稅與相同稅務機關相關，則將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。本集團遞延稅項資產及負債的抵銷金額如下：

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
將於12個月內收回的遞延所得稅資產	(2,704)	(3,190)
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	(1,168)	(846)
遞延所得稅資產	(3,872)	(4,036)
將於12個月內清償的遞延所得稅負債	5,692	3,326
將於超過12個月後清償的遞延所得稅負債	45,864	35,098
遞延所得稅負債	51,556	38,424
	47,684	34,388

遞延稅項的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
於1月1日	34,388	14,817
收購附屬公司(附註38)	13,627	20,965
與其他全面收益的組成部分有關的稅收扣除	722	(1,013)
出售附屬公司	—	(187)
於所得稅開支確認(附註30)	(1,053)	(194)
於12月31日	47,684	34,388

22 遞延所得稅(續)

遞延稅項資產和負債總額的變動如下：

遞延所得稅資產

	集團內 公司間交易 未變現利潤 的暫時差額 人民幣 百萬元	稅項虧損 人民幣 百萬元	確認銷售 成本及開支 的暫時差額 人民幣 百萬元	可供出售 金融資產 重新估值 人民幣 百萬元	土地使用權 賬面值低於 稅基的數額 人民幣 百萬元	待售物業 壞賬撥備及 撇減 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
於2016年1月1日	(603)	(1,540)	(400)	—	(45)	(164)	(2,752)
收購附屬公司	—	—	—	—	(35)	—	(35)
出售附屬公司	—	584	—	—	—	—	584
計入其他全面收益	—	—	—	(1,255)	—	—	(1,255)
計入所得稅開支	(64)	(829)	(209)	—	—	(76)	(1,178)
於2016年12月31日	(667)	(1,785)	(609)	(1,255)	(80)	(240)	(4,636)
於2017年1月1日	(667)	(1,785)	(609)	(1,255)	(80)	(240)	(4,636)
於其他全面收益扣除	—	—	—	947	—	—	947
計入所得稅開支	(1,297)	(95)	(571)	—	25	(158)	(2,096)
於2017年12月31日	(1,964)	(1,880)	(1,180)	(308)	(55)	(398)	(5,785)

遞延所得稅資產乃於有可能藉日後應課稅利潤變現有關利益的情況下就結轉稅項虧損確認。於2017年12月31日，本集團並無就若干附屬公司的稅項虧損人民幣16,684百萬元(2016年：人民幣5,388百萬元)確認遞延稅項資產人民幣4,171百萬元(2016年：人民幣1,347百萬元)，乃由於該等附屬公司的未來利潤流並不確定。稅項虧損項將於以下年度到期：

年度	人民幣百萬元
2018年	1,038
2019年	690
2020年	588
2021年	1,928
2022年	12,440
	16,684

22 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	土地使用權及 無形資產賬 面值超過稅基 的數額 人民幣百萬元	確認投資物業 公平值收益的 暫時差額 人民幣百萬元	有關未來分派 利潤的預扣稅 人民幣百萬元	可供出售金融 資產重新估值 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2016年1月1日	3,161	13,757	632	19	17,569
收購附屬公司	21,000	—	—	—	21,000
出售附屬公司	(771)	—	—	—	(771)
於其他全面收益扣除 (計入)/扣除所得稅開支	— (774)	— 1,777	—	242 (19)	242 984
於2016年12月31日	22,616	15,534	632	242	39,024
於2017年1月1日	22,616	15,534	632	242	39,024
收購附屬公司	13,627	—	—	—	13,627
於其他全面收益扣除 (計入)/扣除所得稅開支	— (2,411)	— 2,277	— 1,177	(225) —	(225) 1,043
於2017年12月31日	33,832	17,811	1,809	17	53,469

綜合財務報表附註

23 應付貿易賬款及其他應付款項

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
應付貿易賬款－第三方	257,459	182,994
其他應付款項：	131,994	163,809
－ 聯營公司(附註36(b))	—	450
－ 合營企業(附註36(b))	485	325
－ 非控股權益(附註(a))	19,301	6,052
－ 來自附屬公司投資者的墊款	—	44,250
－ 合併投資實體單位持有人(附註(b))	3,333	5,093
－ 互聯網金融業務產品持有人	41,060	27,990
－ 收購土地使用權應付款項	38,211	36,291
－ 收購附屬公司應付款項	12,670	28,691
－ 第三方(附註(c))	16,934	14,667
應計費用	3,603	4,769
應付薪金	2,212	1,555
其他應付稅項	8,240	1,132
	403,508	354,259
減：非即期部分		
其他應付款項：	(4,049)	(54,354)
－ 非控股權益(附註(a))	(615)	(871)
－ 來自附屬公司投資者的墊款	—	(44,250)
－ 合併投資實體單位持有人(附註(b))	(3,333)	(4,643)
－ 收購附屬公司應付款項	—	(4,579)
－ 第三方	(101)	(11)
即期部分	399,459	299,905

(a) 該款項包括若干來自非控股權益的現金墊款約人民幣211百萬元(2016年：人民幣339百萬元)，按10%(2016年：12%)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3,333百萬元(2016年：人民幣5,093百萬元)，按9.6%(2016年：7.8%)的年利率計息及於2019年償還。

(c) 金額主要指按金及暫行收款。

綜合財務報表附註

23 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

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	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
1年內	226,564	162,756
1年以上	30,895	20,238
	257,459	182,994

應付貿易賬款及其他應付款項按以下貨幣計值：

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
— 以人民幣列值	402,881	345,390
— 以其他貨幣列值	627	8,869
	403,508	354,259

24 即期所得稅負債

即期所得稅負債分析如下：

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
應付所得稅		
— 中國企業所得稅	29,484	16,292
— 中國土地增值稅	31,976	19,330
	61,460	35,622

綜合財務報表附註

25 其他(虧損)/收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
出售附屬公司(虧損)/收益	(1)	6,612
出售合營企業及聯營公司收益	121	348
出售可供出售金融資產(虧損)/收益(附註a)	(7,191)	26
匯兌收益淨額及其他	1,049	—
	(6,022)	6,986

- (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。

26 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
利息收入	4,078	3,716
沒收客戶定金	592	380
出售投資物業的收益	168	371
可供出售金融資產股息收入	364	139
其他	345	331
	5,547	4,937

綜合財務報表附註

27 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	
	2017年 人民幣百萬元	2016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	189,311	139,228
營業稅及其他徵稅	4,701	7,682
僱員福利開支(附註28)	11,593	8,696
僱員福利開支 — 包括董事酬金	17,259	13,292
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	(5,666)	(4,596)
廣告開支	10,011	9,065
銷售佣金	1,615	1,107
折舊	1,772	1,634
攤銷	222	330
核數師酬金	32	26
— 核數服務	29	23
— 非核數服務	3	3
經營租賃開支	498	481
待售物業之撇減	350	210
捐獻	4,181	1,608

28 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
工資、薪金及紅股	13,257	10,767
退休金成本 — 法定退休金(附註(a))	1,228	915
員工福利	1,533	1,123
醫療福利	532	408
僱員購股權計劃	709	79
	17,259	13,292
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	(5,666)	(4,596)
	11,593	8,696

28 僱員福利開支(續)

(a) 退休金 – 定額供款計劃

本集團的中國附屬公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府協定的平均僱員薪金若干百分比就該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。

本集團亦根據強積金計劃的規則和法規，為香港所有僱員參與退休金計劃。強積金計劃的供款乃按合資格僱員相關收入總額5%的最低法定供款規定作出。

本集團已在綜合全面收益表處理的僱員退休計劃供款詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
計劃供款總額	1,228	915

(b) 五名最高薪人士

於截至2017年12月31日止年度，五名最高薪人士包括一名董事(2016年：一名)，其酬金載於附註41呈列的分析中反映。截至2017年12月31日止年度，其他四名(2016年：四名)最高薪人士的酬金總額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
薪金及其他福利	127	97

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
20,000,000港元至50,000,000港元	4	4

(c) 於截至2017年12月31日止年度，集團實體並沒有向上述任何董事或最高薪人士支付任何酬金，作為吸引加入本集團或加入本集團時的獎勵或作為離職補償(2016年：無)。

綜合財務報表附註

29 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
利息開支		
— 銀行及其他借款	(44,443)	(26,099)
— 優先票據	(4,511)	(1,974)
— 中國債券	(3,825)	(3,595)
— 減：資本化利息	45,053	26,339
	(7,726)	(5,329)
借款匯兌收益／(虧損)	1,010	(4,909)
其他融資成本	(1,201)	(1,063)
	(7,917)	(11,301)

30 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2017年	2016年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
即期所得稅		
— 香港利得稅	33	15
— 中國企業所得稅	22,633	11,065
— 中國土地增值稅	18,811	8,359
	41,477	19,439
遞延所得稅(附註22)		
— 中國企業所得稅	(393)	(659)
— 中國土地增值稅	(660)	465
	40,424	19,245

30 所得稅開支(續)

本集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用集團實體原屬國家實施的稅率計算的理論金額，茲載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
除所得稅前利潤	77,473	36,862
加：分佔於合營企業及聯營公司之投資(收益)/虧損淨額	(1,402)	203
	76,071	37,065
按中國企業所得稅稅率計算	19,018	9,266
就中國企業所得稅而言可扣稅的中國土地增值稅	(4,538)	(2,206)
毋須課稅收入(附註(a))	(147)	(50)
不可扣稅開支(附註(b))	3,970	3,494
使用早前未確認稅項虧損	(226)	(1,143)
並無已確認遞延所得稅資產的稅項虧損	3,110	528
附屬公司稅率差異的影響	(91)	110
中國企業所得稅	22,273	9,999
中國預扣所得稅	1,177	422
中國土地增值稅	18,151	8,824
	40,424	19,245

- (a) 截至2017年12月31日止年度的毋須課稅收入主要包括透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值收益。
- (b) 截至2017年12月31日止年度的不可扣稅開支主要包括：(i)透過收購公司所收購土地導致的無正式發票的土地出讓金成本；及(ii)離岸集團公司產生的借貸成本及行政開支。

30 所得稅開支(續)

海外所得稅

本公司根據開曼群島法例第22章公司法(2009年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。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%(2016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%(2016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。

31 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	
	2017年	2016年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	24,372	5,091
已發行普通股加權平均數(百萬股)	13,296	13,683
每股基本盈利(人民幣元)	1.833	0.372

(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	
	2017年	2016年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣百萬元)	24,372	5,091
已發行普通股加權平均數(百萬股)	13,296	13,683
購股權調整(百萬股)	284	210
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(百萬股)	13,580	13,893
每股攤薄盈利(人民幣元)	1.795	0.366

32 股息

董事局決議不派付截至2017年12月31日止年度的末期股息。

綜合財務報表附註

33 現金流量資料

(a) 經營所得現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
年度利潤	37,049	17,617
就以下各項調整：		
所得稅開支	40,424	19,245
銀行存款利息收入(附註26)	(4,078)	(2,728)
融資成本(附註29)	8,927	6,392
匯兌(收益)/虧損(附註25·附註29)	(2,059)	4,909
折舊(附註6)	1,772	1,634
攤銷	222	330
僱員購股權計劃(附註20)	709	79
投資物業公平值收益(附註8)	(8,513)	(5,124)
透過損益按公平值列賬之金融資產公平值虧損/(收益)(附註15)	437	(141)
衍生金融負債之公平值虧損(附註37(b))	820	—
出售投資物業收益(附註26)	(168)	(371)
出售物業、廠房及設備及無形資產的收益	—	(18)
出售附屬公司收益(附註25)	(1)	(6,612)
分佔以權益法入賬之投資(收益)/虧損(附註13)	(1,402)	203
出售合營企業及聯營公司收益(附註25)	(121)	(348)
出售可供出售金融資產虧損/(收益)(附註25)	7,191	(26)
可供出售金融資產股息收入(附註26)	(364)	(139)
營運資金變動：		
開發中物業及持作出售竣工物業	(203,891)	(107,801)
存貨	104	(158)
受限制現金(作為興建項目及其他經營活動的擔保)	(14,847)	(33,679)
應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項	(92,515)	(61,310)
應付貿易賬款及其他應付款項以及預收客戶墊款	149,862	153,418
經營活動所用現金淨額	(79,902)	(14,628)

綜合財務報表附註

33 現金流量資料(續)

(b) 融資活動產生的負債對賬如下：

	借款 人民幣百萬元	其他應付款項 (附註(i)) 人民幣百萬元	股息 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2017年1月1日	535,070	56,170	—	591,240
現金流量				
— 融資活動流入	524,625	3,663	—	528,288
— 融資活動流出	(331,416)	(11,942)	(241)	(343,599)
非現金變動				
— 收購附屬公司	5,032	—	—	5,032
— 匯兌調整	(1,009)	—	—	(1,009)
— 應計股息	—	—	241	241
— 其他非現金變動	323	(24,772)	—	(24,449)
於2017年12月31日	732,625	23,119	—	755,744

(i) 金額為來自聯營公司、合營企業、非控股權益、附屬公司投資者及綜合投資實體單位持有人的現金墊款。

34 財務擔保

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
就本集團物業單位若干買家的按揭融資作出的擔保(附註(a))	344,026	252,128
對合作方借款作出的擔保(附註(b))	10,200	6,056
對合營企業借款作出的擔保(附註37(b))	2,229	—
	356,455	258,184

- (a) 本集團為其物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保在下列較早期間終止：(i)發出一般於完成擔保登記後平均2至3年內取得的房地產權證；或(ii)物業買家清償按揭貸款。

根據擔保條款，這些買家拖欠按揭款項時，本集團有責任向銀行償還欠債買家拖欠的未償還按揭本金連同累計利息和罰款，亦有權收回有關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期限於授出按揭日期開始。董事認為，買家拖欠付款的可能性甚微以及按公平值計算的財務擔保並不重大。

- (b) 金額代表於評估本集團若干合作方(主要為屬獨立第三方的建築轉包商)之信貸歷史後，向此等合作方就取得借款提供之擔保。本集團密切監察此等合作方相關借款之償還進度。董事認為拖欠還款之可能性極微以及按公平值計量之財務擔保並不重大。

35 承擔

(a) 經營租賃承擔

不可撤銷經營租賃項下未來最低租金付款總額如下：

	12月31日	
	2017年	2016年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
物業、廠房及設備：		
不超過1年	512	442
超過1年但不超過5年	760	971
超過5年	80	110
	1,352	1,523

(b) 房地產開發及收購附屬公司之承擔

	12月31日	
	2017年	2016年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
已訂約但沒有撥備		
— 房地產開發活動	195,317	163,244
— 收購土地使用權	71,487	60,535
— 收購附屬公司	10,574	—
	277,378	223,779

36 有關連人士交易

許家印博士(「許博士」)為本公司的最終控股股東兼董事。

(a) 與有關連人士之交易

除附註11、13及23所披露者外，截至2017年及2016年12月31日止年度，本集團於一般業務過程中與有關連人士進行以下重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
交易性質		
聯營公司		
向聯營公司銷售貨物	—	101
向聯營企業提供服務	—	16
一間聯營企業收取的貸款利息	65	10
	65	127
合營企業		
向合營企業提供財務擔保	2,229	—
向合營公司銷售貨物	622	39
向合營企業提供服務	47	36
來自合營企業之租金收入	24	6
合營企業收取的廣告服務費	286	267
合營企業收取的租金費用	50	24
向一間合營企業購買貨物	6	10
一間合營企業收取的貸款利息	534	222
	3,798	604

上述有關連人士之交易乃根據相關協議之條款進行扣除，本公司董事認為有關條款乃參考特定年度之市場價格釐定。本公司董事認為，上述有關連人士交易乃於一般業務過程按照本集團與相關有關連人士協定之條款進行。

36 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士之結餘

於2017年及2016年12月31日，本集團與有關連人士有如下重大非貿易結餘：

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
應收有關連人士(i)		
計入現金及現金等值物：		
— 聯營公司	31,691	4,220
計入應收貿易賬款及其他應收款項：		
— 聯營公司	20	433
— 合營企業	5,494	1,609
	5,514	2,042
計入預付款項		
— 一間合營企業	456	—
應付有關連人士(i)		
計入應付貿易賬款及其他應付款項(附註(i))		
— 聯營公司	—	450
— 合營企業	485	325
	485	775
計入借款(附註(ii))		
— 一間合營企業	2,700	2,700
— 一間聯營公司	727	799
	3,427	3,499
包含預收客戶墊款內		
— 一間聯營公司	—	84

附註(i)：有關結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及按要求償還。

附註(ii)：有關結餘的性質為借款，為有抵押、按每年10.02%計息及須按相應的貸款協議償還。

綜合財務報表附註

36 有關連人士交易(續)

(c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括董事及主要營運部門主管。就主要管理人員的服務已付或應付的薪酬列示如下：

	截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
薪金及其他僱員福利	841	654
退休金計劃供款	3	2
	844	656

37 非控股權益

	2017年 12月31日 人民幣百萬元	2016年 12月31日 人民幣百萬元
永久資本工具(附註a)	—	112,944
戰略投資者及其他(附註b)	127,436	35,348
	127,436	148,292

(a) 永久資本工具

	截至2017年 12月31日止年度 人民幣百萬元
於1月1日的結餘	112,944
永久資本工具持有人應佔溢利	723
永久資本工具減少	(113,667)
於2017年12月31日的結餘	—

37 非控股權益(續)

(b) 戰略投資者及其他

	12月31日	
	2017年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
於1月1日	35,348	15,399
年度利潤	11,954	1,880
可供出售金融資產價值變動	995	—
外幣換算差額	(194)	—
注資(附註(i))	81,993	16,882
收購附屬公司－收購資產(附註(ii))	406	1,172
收購附屬公司－收購業務	1,701	6,707
附屬公司擁有權權益變動而控制權不變(附註(iii))	(4,520)	(6,297)
股息	(241)	(219)
出售附屬公司	(7)	(254)
根據紅利認股權證發行股份	1	78
	127,436	35,348

- (i) 於2016年10月3日，本公司間接全資中國附屬公司廣州市凱隆置業有限公司(「凱隆置業」)及凱隆置業的全資中國附屬公司恒大地產集團有限公司(「恒大地產」)與深圳證券交易所上市公司深圳經濟特區房地產(集團)股份有限公司(「深深房」)及深深房的控股股東深圳市投資控股有限公司簽訂合作協議。根據協議，四方同意簽訂重組協議，據此，深深房將以發行人民幣普通股(A股)，及/或向凱隆置業支付現金代價的方式，向凱隆置業收購恒大地產的100%股權，此將導致凱隆置業成為深深房的控股股東，從而使本集團能有效地將房地產相關業務在深圳證券交易所上市(「建議重組」)。

於2016年12月30日，凱隆置業及恒大地產與若干戰略投資者(「首輪投資者」)簽訂首輪投資協議，據此，首輪投資者同意向恒大地產注資人民幣30,000百萬元。注資額隨後於2017年3月31日修訂為人民幣30,500百萬元。於2017年5月31日，凱隆置業及恒大地產與若干戰略投資者(「第二輪投資者」)訂立第二輪投資協議，據此，第二輪投資者同意向恒大地產注資人民幣39,500百萬元。截至2017年6月1日，恒大地產已全數收回總注資額人民幣70,000百萬元。

於2017年11月6日，凱隆置業、恒大地產及許家印教授與若干戰略投資者(「第三輪投資者」)訂立第三輪投資協議，據此，第三輪投資者同意於2017年11月7日向恒大地產注資人民幣60,000百萬元。恒大地產已於2017年11月7日收回注資額人民幣60,000百萬元。

37 非控股權益(續)

(b) 戰略投資者及其他(續)

(i) (續)

該等注資導致本集團非控股權益合共增加人民幣68,938百萬元及本集團儲備增加合共人民幣59,042百萬元。

凱隆置業、恒大地產、許家印教授、首輪投資者及第二輪投資者於2017年6月28日進一步訂立修訂協議(「修訂協議」)。根據首輪投資協議、第二輪投資協議、修訂協議及第三輪投資協議，如未能在2020年1月31日(就首輪及第二輪投資者而言)或2021年1月31日(就第三輪投資者而言)之前完成建議重組，投資者有權：

- (a) 要求凱隆置業以其原始投資成本購回投資者於恒大地產的權益；凱隆置業可以選擇不購回此類股權，在此情況下，許家印教授應以原始投資成本購回投資者的股權；或
- (b) 要求凱隆置業無償補償投資者於恒大地產的額外股份，相當於在補償前由投資者所持股份的50%。

上述股權補償安排構成嵌入衍生負債，並確認為財務衍生工具負債。本集團於2017年12月31日按公平值計量的金融衍生工具負債為人民幣2,840百萬元，重估虧損人民幣820百萬元於截至該日期止年度的損益中確認。金融衍生工具負債公平值乃參考獨立估值師的估值採用二項式格子模式法編製釐定。有關金融衍生工具的公平值估值詳情載於附註4(c)。

- (ii) 截至2017年12月31日止年度，本集團收購若干中國房地產開發公司的控股權益，總代價約為人民幣95,856百萬元。該等公司僅持有地塊，並無於本集團收購前開展任何實質經營。因此，董事認為，收購並不構成業務收購，並應視為收購土地使用權。有關收購導致本集團非控股權益增加人民幣406百萬元。
- (iii) 截至2017年12月31日止年度，本集團向非控股股東收購若干附屬公司的若干股權人民幣4,520百萬元，並將所支付代價與所收購股權的賬面值之間的差額人民幣11,528百萬元確認為儲備減少。

38 業務合併

截至2017年12月31日止年度期間，本集團收購位於中國的若干物業發展公司及其他公司的控股權益。

截至2017年12月31日止年度期間，本集團收購若干房地產開發公司，總代價為人民幣22,409百萬元。

下表概述於收購日期有關收購的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值。

	人民幣百萬元
現金代價	22,246
業務合併前所持有於聯營公司投資之公平值	163
總代價	22,409
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等值物	693
物業、廠房及設備	309
土地使用權	11
無形資產	1
開發中物業	52,582
應收貿易賬款及其他應收款項	3,247
遞延所得稅資產	177
借款	(5,032)
應付貿易賬款及其他應付款項	(5,163)
預收客戶墊款	(9,088)
即期所得稅負債	(13,627)
可識別淨資產總值	24,110
非控股權益	(1,701)
已收購可識別淨資產	22,409
商譽	—

38 業務合併(續)

業務合併之總現金代價與收購之現金流出之對賬如下：

	人民幣百萬元
現金代價	22,246
去年預付	(565)
遞延代價	(5,344)
已收購現金及現金等值物	(693)
年內進行業務合併的支付款項	15,644
去年進行業務合併的支付款項	21,365
收購之現金流出金額	37,009

收購相關成本人民幣1.19百萬元已計入截至2017年12月31日止年度的綜合全面收益表行政開支中。

於業務合併中並無確認或然負債。

自各自收購日期至2017年12月31日期間內，所收購業務為本集團帶來人民幣3,357百萬元收入及人民幣245百萬元虧損淨額。倘收購已於2017年1月1日進行，截至2017年12月31日止年度的綜合收入及綜合利潤分別為人民幣311,140百萬元及人民幣39,941百萬元。

綜合財務報表附註

39 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	2017年 12月31日 人民幣百萬元	2016年 12月31日 人民幣百萬元
資產		
非流動資產		
投資附屬公司	2,875	1,432
物業、廠房及設備	7	11
	2,882	1,443
流動資產		
可供出售金融資產	1,183	—
應收附屬公司款項	73,502	87,552
其他應收款項	1,513	505
現金及現金等植物	567	6,625
	76,765	94,682
資產總額	79,647	96,125
權益		
本公司股東應佔資本及儲備		
股本及溢價	1,270	1,006
其他儲備	2,115	1,495
累計虧損	(7,491)	(108)
	(4,106)	2,393
永久資本工具	—	7,298
權益總額	(4,106)	9,691
負債		
非流動負債		
借款	57,682	25,612
流動負債		
負債	—	34,794
應付附屬公司款項	26,071	24,570
其他應付款項	—	1,458
	26,071	60,822
負債總額	83,753	86,434
權益及負債總額	79,647	96,125

本公司資產負債表於2018年3月26日獲董事局批准，並由下列董事代表簽署。

許家印
董事

潘大榮
董事

綜合財務報表附註

39 本公司資產負債表及儲備變動(續)

本公司儲備變動

	其他儲備 人民幣百萬元	保留盈利 人民幣百萬元
於2016年1月1日	1,424	5,404
年度虧損	—	1,369
股息	—	(5,262)
根據購股權計劃發行股份	(17)	—
僱員購股權計劃	79	—
購回股份	9	(659)
分派予永久資本工具持有人	—	(960)
於2016年12月31日	1,495	(108)
於2017年1月1日	1,495	(108)
年度利潤	—	(1,708)
股息	—	—
根據購股權計劃發行股份	(139)	—
僱員購股權計劃	709	—
購回股份	50	(5,253)
分派予永久資本工具持有人	—	(422)
於2017年12月31日	2,115	(7,491)

40 期後事項

於2018年1月，本公司贖回部分本金總額為人民幣5,482百萬元的6.98厘於2019年到期的中國企業債券。

於2018年2月，本公司發行本金總額面值為18,000百萬港元的4.25厘於2023年到期的可換股債券(「債券」)。債券將自發行日起計五年內到期，而持有人可選擇於2018年3月27日至債券到期日前第七日期間按轉換價每股38.99港元轉換為本公司普通股。

41 董事福利及權益

(a) 董事及最高行政人員酬金

截至2017年12月31日止年度，本公司董事的薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	僱員購股權 計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
許博士	224	—	—	—	224
夏海鈞先生(行政總裁)	224	280,044	15	17,786	298,069
何妙玲女士	240	12,680	—	1,702	14,622
潘大榮先生	420	6,365	52	2,722	9,559
史俊平先生	164	7,876	52	1,148	9,240
Andrew Huang先生	224	4,530	15	851	5,620
周承炎先生	336	—	—	193	529
何琦先生	360	—	—	77	437
謝紅希女士	360	—	—	116	476
	2,552	311,495	134	24,595	338,776

截至2016年12月31日止年度，本公司董事的薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	僱員購股權 計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
許博士	251	—	—	—	251
夏海鈞先生(行政總裁)	251	252,476	16	17,456	270,199
謝惠華先生(附註(a))	311	6,348	12	1,047	7,718
潘大榮先生(附註(b))	142	8,831	40	—	9,013
徐文先生	240	8,596	49	1,396	10,281
何妙玲女士	240	13,628	—	1,746	15,614
Andrew Huang先生	251	4,817	16	873	5,957
周承炎先生	690	—	—	175	865
何琦先生	360	—	—	175	535
謝紅希女士	360	—	—	175	535
	3,096	294,696	133	23,043	320,968

(a)： 於2016年8月30日辭任。

(b)： 於2016年8月30日獲委任。

綜合財務報表附註

41 董事福利及權益(續)

(b) 董事退休福利

截至2017年12月31日止年度期間，除上述附註(a)所披露之退休福利計劃應有者外，董事概無獲得任何其他退休福利(2016年：同上)。

(c) 董事終止服務福利

截至2017年12月31日止年度期間，董事概無獲得任何終止服務福利(2016年：同上)。

(d) 就提供董事服務而向第三方提供之代價

截至2017年12月31日止年度期間，概無就本公司董事提供服務而向其支付代價(2016年：同上)。

(e) 以董事、該等董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款或其他交易之信息

截至2017年12月31日止年度期間，本公司或本公司運營之附屬公司(倘適用)概無訂立任何以董事為受益人之貸款、準貸款或其他交易。

(f) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於年末或年內任何時間本公司董事概無於本公司已訂立與本集團業務有關之重要交易、安排及合約中擁有任何重大直接或間接權益。

42 主要附屬公司之資料

以下為於2017年12月31日之主要附屬公司資料之清單：

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
於英屬維爾京群島註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司					
安基(BVI)有限公司	2006年6月26日	100美元	100%	—	投資控股
盛建(BVI)有限公司	2007年1月29日	100美元	—	100%	投資控股
恒善集團有限公司	2008年9月18日	100美元	—	100%	投資控股

42 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本的面值	應佔股權百分比 直接	間接	主要業務
<i>於香港註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司</i>					
雅立集團有限公司	2007年7月5日	1,000港元	—	100%	投資控股
Wisdom Gain Group Limited	2003年6月13日	10,000港元	—	100%	投資控股
Full Hill Limited	2002年1月3日	1美元	—	100%	投資控股
Grandday Group Limited	2008年1月16日	100美元	—	100%	投資控股
<i>於香港註冊成立及經營的有限責任公司</i>					
Pioneer Time Investment Limited	2016年1月15日	10,000美元	—	100%	房地產投資
<i>於中國註冊成立並於中國經營的有限責任公司</i>					
恒大地產集團有限公司	1996年6月24日	人民幣 2,500,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團重慶有限公司	2006年7月17日	人民幣 4,821,000,000元	—	100%	房地產開發
鄂州恒大房地產開發有限公司	2008年7月11日	人民幣 390,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大鑫豐(彭山)置業有限公司	2010年4月23日	人民幣 821,520,000元	—	100%	房地產開發
欣東譽豪置業有限公司	2007年1月1日	66,070,000美元	—	100%	房地產開發
欣東勤盛置業有限公司	2007年1月1日	141,100,000美元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

42 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
恒大地產集團洛陽有限公司	2007年9月5日	人民幣 457,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市南海俊誠房地產開發 有限公司	2007年11月23日	人民幣 1,632,653,061元	—	100%	房地產開發
江西宏吉投資有限公司	2012年11月12日	人民幣 383,580,000元	—	100%	房地產開發
天津市津麗湖投資有限公司	2009年11月13日	人民幣 690,000,000元	—	100%	房地產開發
濟南恒大綠洲置業有限公司	2010年1月18日	人民幣 870,000,000元	—	100%	房地產開發
成都天府水城房地產開發 有限公司	2010年3月22日	230,000,000美元	—	100%	房地產開發
濟南恒大金碧房地產開發 有限公司	2010年5月18日	人民幣 740,000,000元	—	100%	房地產開發
石家莊地益嘉房地產開發 有限公司	2010年4月5日	人民幣 5,000,000元	—	100%	房地產開發
榆中俊興房地產開發有限公司	2010年7月28日	人民幣 790,000,000元	—	100%	房地產開發

42 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
恒大地產集團呼和浩特有限公司	2010年9月6日	人民幣 390,000,000元	—	100%	房地產開發
哈爾濱市恒大偉業房地產開發 有限公司	2011年1月26日	人民幣 780,000,000元	—	100%	房地產開發
清遠市銀湖城投資有限公司	2009年9月28日	人民幣 800,000,000元	—	100%	房地產開發
濰坊金碧置業有限公司	2011年3月4日	人民幣 600,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團韶關有限公司	2011年3月16日	人民幣 1,003,170,000元	—	100%	房地產開發
六安粵通置業有限公司	2011年7月13日	人民幣 290,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團恩平有限公司	2012年2月21日	人民幣 1,020,000,000元	—	100%	房地產開發
新鄉御景置業有限公司	2012年5月23日	人民幣 100,000,000元	—	100%	房地產開發
寧波御城置業有限公司	2012年5月30日	76,834,508美元	—	100%	房地產開發
海口外灘城房地產有限公司	2012年9月5日	人民幣 700,000,000元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

42 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
濟南俊匯置業有限公司	2013年5月13日	人民幣 288,000,000元	—	100%	房地產開發
重慶恒大鑫泉置業有限公司	2013年6月6日	人民幣 2,000,000,000元	—	100%	房地產開發
北京沙河恒大置業有限公司	2013年7月12日	人民幣 1,330,000,000元	—	100%	房地產開發
宜昌楚天恒大房地產開發 有限公司	2013年9月10日	人民幣 150,000,000元	—	60%	房地產開發
常德鑫澤置業有限公司	2013年8月26日	人民幣 110,000,000元	—	60%	房地產開發
恒大地產集團北京有限公司	2013年9月11日	人民幣 1,830,000,000元	—	100%	房地產開發
杭州穗華置業有限公司	2013年9月25日	人民幣 1,500,000,000元	—	100%	房地產開發
南京旭泰房地產開發有限公司	2013年11月20日	人民幣 970,000,000元	—	100%	房地產開發
南京美旭房地產開發有限公司	2013年11月20日	人民幣 1,503,000,000元	—	100%	房地產開發
北京恒興盛房地產開發有限公司	2013年11月8日	人民幣 3,520,000,000元	—	100%	房地產開發

42 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
天津帝景房地產開發有限公司	2013年12月25日	人民幣 30,000,000元	—	100%	房地產開發
太原市俊恒房地產開發有限公司	2014年1月16日	人民幣 760,000,000元	—	100%	房地產開發
北京正浩置業有限公司	2014年3月4日	人民幣 1,750,000,000元	—	100%	房地產開發
北京恒龍置業有限公司	2014年3月12日	人民幣 1,200,000,000元	—	100%	房地產開發
成都市恒大新西城置業有限公司	2014年4月29日	人民幣 710,000,000元	—	100%	房地產開發
太原金世恒房地產開發有限公司	2014年11月27日	人民幣 1,096,530,000元	—	100%	房地產開發
鄭州恒林置業有限公司	2013年9月6日	人民幣 500,239,600元	—	51%	房地產開發
濟南東進龍鼎置業有限公司	2014年11月3日	人民幣 820,000,000元	—	100%	房地產開發
莆田金碧置業有限公司	2015年4月2日	人民幣 20,000,000元	—	100%	房地產開發
贛州恒大地產有限公司	2015年5月6日	人民幣 261,000,000元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

42 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
重慶永利置業有限公司	2015年4月22日	人民幣 90,288,000元	—	90%	房地產開發
張家港盛建置業有限公司	2015年5月13日	人民幣 350,000,000元	—	90%	房地產開發
廈門恒大置業有限公司	2015年6月4日	人民幣 20,000,000元	—	100%	房地產開發
重慶恒大鑫溉置業有限公司	2014年8月21日	人民幣 1,000,000,000元	—	100%	房地產開發
北京恒隆興置業有限公司	2015年6月25日	人民幣 1,000,000,000元	—	100%	房地產開發
雲南恒雲置業有限公司	2015年5月26日	人民幣 214,000,000元	—	51%	房地產開發
武漢三江航天嘉園房地產開發 有限公司	2015年11月11日	人民幣 10,000,000元	—	67%	房地產開發
湖北三江航天商業經營有限公司	2015年12月11日	人民幣 10,000,000元	—	67%	房地產開發
重慶中渝物業發展有限公司	2015年7月10日	131,000,000美元	—	60%	房地產開發
愛美高實業(成都)有限公司	2015年7月14日	449,400,000美元	—	100%	房地產開發

42 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
儋州中潤旅遊開發有限公司	2015年8月19日	人民幣 20,000,000元	—	100%	房地產開發
儋州信恒旅遊開發有限公司	2015年8月19日	人民幣 800,000,000元	—	100%	房地產開發
江陰雅盛恒泰置業有限公司	2013年7月19日	人民幣 400,000,000元	—	100%	房地產開發
懷來恒天房地產開發有限公司	2015年9月18日	人民幣 750,000,000元	—	100%	房地產開發
重慶尖置房地產有限公司	2015年7月10日	5,880,000,000港元	—	69%	房地產開發
衡水隆澤房地產開發有限公司	2015年12月10日	人民幣 617,293,000元	—	60%	房地產開發
南寧耀世龍庭房地產開發 有限公司	2015年11月25日	人民幣 20,000,000元	—	100%	房地產開發
南京臨江御景房地產開發 有限公司	2015年12月11日	人民幣 1,471,650,000元	—	100%	房地產開發
珠海市恒大海泉灣置業有限公司	2015年12月10日	人民幣 821,812,000元	—	51%	房地產開發
海南陵水棕櫚泉置業有限公司	2015年6月12日	人民幣 1,070,000,000元	—	100%	房地產開發

42 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
杭州晶立置業有限公司	2016年2月2日	370,000,000美元	—	100%	房地產開發
貴陽新世界房地產有限公司	2016年2月18日	301,350,000美元	—	100%	房地產開發
新世界中國地產(海口)有限公司	2016年1月14日	750,000,000美元	—	100%	房地產開發
武漢新世界康居發展有限公司	2016年1月5日	人民幣 96,000,000元	—	60%	房地產開發
上海豐濤置業有限公司	2016年3月14日	人民幣 316,949,620元	—	90%	房地產開發
哈爾濱市佳業恒房地產開發 有限公司	2016年1月18日	人民幣 20,000,000元	—	100%	房地產開發
青島金灣置業有限公司	2016年1月25日	人民幣 1,000,000,000元	—	100%	房地產開發
長沙湘江名苑房地產有限公司	2016年4月22日	人民幣 410,000,000元	—	51%	房地產開發
北京富華房地產開發有限公司	2016年1月11日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
廣盛華僑(大亞灣)房產開發 有限公司	2016年4月29日	20,820,000美元	—	100%	房地產開發

42 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
恒大地產集團鹽城城南置業有限公司	2016年1月27日	人民幣 620,000,000元	—	100%	房地產開發
天津御景灣投資有限公司	2016年2月29日	人民幣 740,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市裕朗通房地產開發有限公司	2016年2月26日	人民幣 1,600,000,000元	—	100%	房地產開發
瀋陽嘉興置業有限公司	2016年3月28日	人民幣 350,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市南海俊凱房地產開發有限公司	2016年4月13日	人民幣 1,200,000,000元	—	100%	房地產開發
廣東江門船廠有限公司	2016年10月17日	人民幣 50,000,000元	—	100%	房地產開發
河南恒龍置業有限公司	2016年4月14日	人民幣 500,000,000元	—	100%	房地產開發
甘肅恒源房地產開發有限公司	2016年3月25日	人民幣 60,000,000元	—	100%	房地產開發
哈爾濱高登置業有限公司	2016年3月31日	人民幣 941,200,000元	—	100%	房地產開發
濟南御峰置業有限公司	2016年4月1日	人民幣 500,000,000元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

42 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
北海君海旅遊文化有限公司	2016年3月31日	人民幣 1,000,000元	—	100%	房地產開發
成都心怡房地產開發有限公司	2016年5月3日	99,500,000美元	—	100%	房地產開發
武漢市金碧翡翠房地產開發 有限公司	2016年5月13日	人民幣 975,000,000元	—	100%	房地產開發
瀋陽嘉景置業有限公司	2016年5月23日	人民幣 350,000,000元	—	100%	房地產開發
開封國際城一號實業開發 有限公司	2010年5月17日	152,500,000美元	—	100%	房地產開發
山西蘭花康宇房地產開發 有限公司	2016年7月1日	人民幣 50,400,000元	—	82%	房地產開發
成都盛世瑞城置業有限公司	2016年7月4日	人民幣 530,000,000元	—	100%	房地產開發
鄭州玖智房地產開發有限公司	2016年7月5日	人民幣 500,000,000元	—	51%	房地產開發
貴陽中渝置地房地產開發 有限公司	2016年12月26日	130,000,000美元	—	100%	房地產開發
梅州大百匯品牌產業園有限公司	2016年6月8日	人民幣 100,000,000元	—	100%	房地產開發

42 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
涿水利華房地產開發有限公司	2016年7月8日	人民幣 142,857,000元	—	65%	房地產開發
四川亞天瑞和投資有限公司	2016年6月6日	人民幣 102,500,000元	—	100%	房地產開發
成都樹仁置業有限公司	2016年7月14日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發
上饒市恒大置業有限公司	2016年8月11日	人民幣 50,000,000元	—	100%	房地產開發
大連東方盛都置地有限公司	2016年7月8日	人民幣 110,000,000元	—	100%	房地產開發
新津恒大新城置業有限公司	2016年6月22日	人民幣 483,118,005元	—	100%	房地產開發
無錫雲廈置業有限公司	2016年7月25日	人民幣 560,000,000元	—	100%	房地產開發
濟南源浩置業有限公司	2016年7月18日	人民幣 9,000,000,000元	—	100%	房地產開發
柳州山水韻和置業有限公司	2016年8月24日	人民幣 33,333,400元	—	85%	房地產開發
濟南西開置業有限公司	2016年8月16日	人民幣 18,000,000元	—	100%	房地產開發
濟南西業置業有限公司	2016年8月16日	人民幣 18,000,000元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

42 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
威海華府置業有限公司	2016年9月6日	人民幣 300,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市三水盈盛房地產發展有限公司	2016年9月8日	人民幣 880,000,000元	—	100%	房地產開發
成都裕龍壹號房地產開發有限公司	2016年9月18日	人民幣 525,000,000元	—	100%	房地產開發
唐山市福家房地產開發有限公司	2008年12月11日	人民幣 200,000,000元	—	100%	房地產開發
汕頭市恒合置業有限公司	2015年12月3日	人民幣 200,000,000元	—	100%	房地產開發
湖州市烏虹湖置業有限公司	2016年10月27日	人民幣 1,632,653,061元	—	51%	房地產開發
昆明恒海房地產開發有限公司	2016年10月24日	人民幣 20,000,000元	—	51%	房地產開發
臨沂恒金置業有限公司	2016年9月23日	人民幣 50,000,000元	—	60%	房地產開發
太原恒德隆房地產開發有限公司	2016年11月4日	—	—	100%	房地產開發
西安遠聲實業有限公司	2016年12月26日	人民幣 120,000,000元	—	100%	房地產開發

42 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
重慶同景宏航置地有限公司	2016年12月22日	人民幣 220,000,000元	—	100%	房地產開發
南通盛建置業有限公司	2017年1月9日	人民幣 500,000,000元	—	100%	房地產開發
四川大科技園(南區)開發 有限公司	2017年1月13日	人民幣 34,482,800元	—	100%	房地產開發
佛山市三水區能潤置地房地產 開發有限公司	2007年4月4日	人民幣 752,000,000元	—	100%	房地產開發
濟南西創置業有限公司	2017年1月18日	人民幣 18,000,000元	—	100%	房地產開發
濟南西實置業有限公司	2017年1月18日	人民幣 18,000,000元	—	100%	房地產開發
四川雍橋置業有限公司	2009年10月26日	人民幣 100,000,000元	—	100%	房地產開發
南京東潤置業有限公司	2017年4月1日	人民幣 640,000,000元	—	100%	房地產開發

此等綜合財務報表所指的若干公司名稱指由管理層盡最大努力對該等公司的中文名稱所作出的翻譯，因為該等公司並無註冊或提供英文名稱。

42 主要附屬公司之資料(續)

(a) 非控股權益

下文載列與恒大地產集團有限公司(「恒大地產」)的財務資料概要，恒大地產擁有對本集團而言屬重大的非控股權益。披露之恒大地產金額未計及公司間抵銷。

綜合資產負債表概要

	2017年 12月31日 人民幣百萬元
流動資產	1,384,781
流動負債	(971,551)
流動淨資產	413,230
非流動資產	185,281
非流動負債	(339,838)
非流動淨負債	(154,557)
淨資產	258,673

42 主要附屬公司之資料(續)

(a) 非控股權益

綜合全面收益表概要

	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣百萬元
收入	299,543
年內利潤	41,998
其他全面收益	1,808
全面收益總額	43,806
恒大地產股東應佔全面收益總額	41,004
非控股權益應佔全面收益總額	2,802

綜合現金流量表概要

	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣百萬元
經營活動的現金流量淨額	(78,398)
投資活動的現金流量淨額	(42,775)
融資活動的現金流量淨額	83,486
現金及現金等值物匯兌虧損	(254)
現金及現金等值物淨減少	(37,941)

五年財務摘要

綜合資產、權益及負債

(於12月31日)

	2013年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
資產					
非流動資產	58,770	90,812	144,691	237,233	238,805
流動資產	289,378	383,650	612,344	1,113,635	1,522,947
資產總值	348,148	474,462	757,035	1,350,868	1,761,752
權益總額	79,343	112,378	142,142	192,532	242,208
負債					
非流動負債	80,608	93,847	158,212	424,942	434,689
流動負債	188,197	268,237	456,681	733,394	1,084,855
負債總額	268,805	362,084	614,893	1,158,336	1,519,544
權益及負債總額	348,148	474,462	757,035	1,350,868	1,761,752

五年財務摘要

綜合全面收益表

(截至12月31日止年度)

	2013年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
收入	93,672	111,398	133,130	211,444	311,022
銷售成本	(66,023)	(79,614)	(95,717)	(152,022)	(198,760)
毛利	27,649	31,784	37,413	59,422	112,262
投資物業公平值收益	5,815	9,393	12,859	5,124	8,513
其他收益	—	534	323	6,986	(6,022)
其他收入	1,041	1,431	2,262	4,937	5,547
銷售及營銷成本	(4,310)	(9,154)	(13,325)	(15,983)	(17,210)
行政開支	(3,472)	(4,039)	(6,139)	(9,598)	(12,246)
其他經營開支	(1,679)	(1,396)	(1,077)	(2,663)	(5,599)
經營利潤	25,044	28,553	32,316	48,225	85,245
透過損益按公平值列賬之 財務資產之公平值收益	—	3,757	2,515	141	(437)
衍生金融負債之公平值虧損	—	—	—	—	(820)
融資(成本)/收入淨額	352	(1,015)	(2,994)	(11,301)	(7,917)
分佔以權益法入賬之投資 收益/(虧損)	—	(104)	(392)	(203)	1,402
除所得稅前利潤	25,396	31,191	31,445	36,862	77,473
所得稅開支	(11,687)	(13,175)	(14,105)	(19,245)	(40,424)
年度利潤	13,709	18,016	17,340	17,617	37,049
其他全面收益，扣除稅項	(157)	157	30	(4,892)	3,861
年度全面收益總額	13,552	18,173	17,370	12,725	40,910
以下人士應佔全面收益總額：					
本公司股東	12,454	12,761	10,490	199	27,432
永久資本工具持有人	657	4,339	5,088	10,646	—
非控股權益	441	1,073	1,792	1,880	13,478
年度全面收益總額	13,552	18,173	17,370	12,725	40,910





中國恒大集團

CHINA EVERGRANDE GROUP

中國恒大集團

香港
灣仔
告士打道38號
中國恒大中心23樓

<http://www.evergrande.com>

