



中國恒大集團

CHINA EVERGRANDE GROUP

China Evergrande Group

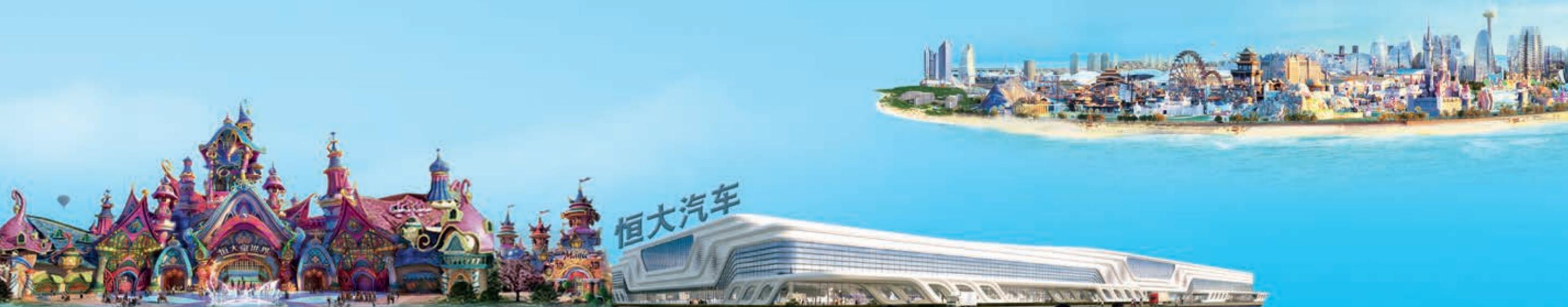
中國恒大集團

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

股份代號：3333

二零一八年

年報



文化旅遊產業

房地產業

高科技產業

大健康產業



# 全國佈局 示意圖

房地產項目

高科技產業\*

文化旅游產業

大健康產業\*

8  
新疆

16 1  
內蒙古

34 1  
河北

36 1 1  
遼寧

19  
黑龍江省

22 1  
吉林

4  
北京

11 1  
天津

23  
山西

40 1  
山東

811 個項目

3.03 億平方米  
土地儲備

228 個城市

1  
青海

5  
寧夏

9  
甘肅

19 1 1  
陝西

47 1 2  
河南

56 3 2  
江蘇

1  
西藏

32 2  
湖北

32  
安徽

3 1  
上海

36  
浙江

49 1  
四川

26 1  
重慶

35  
江西

29  
福建

16 1  
貴州

44 1 1  
湖南

7  
雲南

35 1  
廣西

89 1  
廣東

台灣

海南

南海諸島

12 1 2  
海南

經過多年規劃與探索，本集團的多元化佈局已全面完成，形成了民生地產為基礎、文化旅游、健康養生為兩翼，新能源汽車為龍頭的世界 500 強企業集團。

\* 具體發展戰略由恒大健康(00708.HK)上市公司規劃運營

# 目錄

2	董事局及委員會	24	董事及行政架構
3	公司及股東資料	29	2018年投資者關係報告
8	主席報告書	32	2018主要榮譽及獎項
9	業務回顧	34	2018年大事記
12	業務展望	40	企業管治報告
15	審閱綜合財務資料	53	董事局報告
15	於聯交所網站和公司網站公佈全年業績	65	獨立核數師報告
15	致謝	199	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	投資物業公平價值收益		
17	其他收益／(虧損)，淨額		
17	銷售及營銷成本		
17	行政費用		
18	財務回顧		
18	合約銷售		
20	房地產開發		
21	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](http://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  
浙商銀行股份有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
渤海銀行股份有限公司  
徽商銀行股份有限公司  
興業銀行股份有限公司  
上海銀行股份有限公司  
北京銀行股份有限公司  
錦州銀行股份有限公司  
國家開發銀行股份有限公司  
天津銀行股份有限公司  
華夏銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
九江銀行股份有限公司  
廣州農村商業銀行股份有限公司  
河北銀行股份有限公司

### 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

## 公司及股東資料

### 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

1,565,000,000美元11.00厘於2020年到期的優先票據  
ISIN: XS1903671698  
通用號碼：190367169

1,100,000,000美元7.0厘於2020年到期的優先票據  
ISIN: XS1580430681  
通用號碼：158043068

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

875,000,000美元6.25厘於2021年到期的優先票據  
ISIN: XS1627599142  
通用號碼：162759914

600,000,000美元9.00厘於2021年到期的優先票據  
ISIN: XS1958321702  
通用號碼：195832170

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

645,000,000美元13.0%厘於2022年到期的優先票據  
ISIN: XS1903671854  
通用號碼：190367185

1,025,000,000美元8.25%厘於2022年到期的優先票據  
ISIN: XS1580431143  
通用號碼：158043114

1,450,000,000美元9.5厘於2022年到期的優先票據  
ISIN: XS1982036961  
通用號碼：198203696

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

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

590,000,000美元13.75厘於2023年到期的優先票據  
ISIN: XS1903671938  
通用號碼：190367193

850,000,000美元10.0厘於2023年到期的優先票據  
ISIN: XS1982037779  
通用號碼：198203777

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

700,000,000美元10.5厘於2024年到期的優先票據  
ISIN: XS1982040641  
通用號碼：198204064

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

## 公司及股東資料

### 投資者關係

如有查詢，請聯絡：

投資者關係部

電郵：[evergrandelR@evergrande.com](mailto:evergrandelR@evergrande.com)

電話：(852) 2287 9229

### 財務日程表

全年業績公佈：	2019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：	2019年6月3日至 2019年6月6日
股東周年大會：	2019年6月6日



# 房地產業



# 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**2018年12月31日**止年度報告。本集團全年營業額及毛利分別為人民幣**4,662.0億元**及人民幣**1,689.5億元**，按年分別上升**49.9%**及**50.5%**。全年核心業務利潤<sup>1</sup>為人民幣**783.2億元**，淨利潤（剔除匯兌損益）為人民幣**722.1億元**，按年分別上升**93.3%**及**106.4%**。

1 核心業務利潤指扣除投資物業公平值收益、匯兌損益、金融工具之公平值損益、處置金融工具之損益、捐贈及部分其他非房地產開發業務的虧損。

## 主席報告書

### 業務回顧

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

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

面對紛繁複雜的國內外形勢和行業競爭，董事局提出「新恒大、大戰略、大格局」戰略構想，堅定不移實施「規模+效益型」發展模式，低負債、低槓杆、低成本、高周轉的「三低一高」經營模式，取得歷史性成就。2018年集團經營規模適度增長，效益顯著提升，負債總額、負債率接連下降，《財富》世界500強排名位列230位，大

幅上升108位。同時，經過多年規劃與探索，集團的多元化佈局已全面完成，形成了以房地產開發為基礎，文化旅遊、健康養生管理產業為兩翼，高科技產業為龍頭的產業佈局。

### 依靠強大執行力和靈活進取的策略，實現合約銷售持續增長

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

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

### 繼續堅持標準化運營，盈利能力大幅提升

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

上述業績的取得，主要得益於集團堅持標準化運營及集約化採購。一方面以大規模精品化開發，不斷提升產品性價比和產品品質，獲得合約銷售價格持續上升；另

<sup>1</sup> 數據來源：中指研究院

## 主席報告書



一方面以更強大品牌及成本控制措施，繼續從土地購買源頭上控制成本，又憑藉供應商戰略聯盟，實施集中採購、集中招投標，進一步控制採購成本、工程成本。

### 更加注重效益和增長質量，適度補充優質土地儲備

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

截至2018年12月31日，集團總土地儲備項目811個，分佈於中國228個城市，覆蓋了幾乎全部一線城市、直轄市、省會城市及絕大多數經濟發達且有潛力的地級城市。集團土地儲備總規劃建築面積3.03億平方米，土地儲備原值為人民幣4,962億元，平均樓面地價1,635元/平方米。其中一二線城市土地儲備原值達人民幣3,285億元，佔比66%，平均樓面地價人民幣2,040元/平方米，三線城市土儲原值人民幣1,677億元，佔比34%，平均樓面地價人民幣1,178元/平方米。

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

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

### 嚴謹科學的工程建設計劃，合理匹配銷售、竣工及交付需求

集團堅持科學統籌工程建設計劃，強調銷售計劃、竣工計劃、交付計劃嚴謹匹配。本年度新開工面積7,567萬平方米；於2018年12月31日，集團在建項目714個，在建工程面積1.35億平方米，同比增長2.3%；本年度累計598個項目部分或全部竣工，竣工面積7,225萬平方米，同比增長60.1%。

2018年內，集團共計666個項目實現交樓，交樓金額4,527.6億元。董事局認為，上述龐大的開發建設規模不僅將確保充足的可售資源、進一步推升銷售，亦將助推下階段竣工交付、整體營業額同步攀升。

### 通過綜合措施，大幅降低債務水平及負債率

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

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

### 全面完成多元化產業佈局，構築起集團發展新動能

恒大旅遊集團經過9年的調研和探索，著重打造填補世界空白的兩大拳頭產品「恒大童世界」和「恒大水世界」。恒大童世界是專為2-15歲的少年兒童打造，全球唯一的「全室內、全天候、全季節」大型童話神話樂園。每個恒大童世界樂園輻射半徑500公里，輻射周邊人口8,000萬，目前15個童世界項目已佈局完成，力爭2021年起陸續實現開業；恒大水世界由恒大篩選全球現有170多項水上游樂項目，組成最受遊客歡迎的120個項目，將成為全球最大的「全室內、全天候、全季節」大型溫泉水樂園。未來2-3年力爭在全國佈局20-30個；中國海南海花島目前各業態外立面均已完工，正緊鑼密鼓地進行室內裝修及設備安裝工作，計劃2020年盛大開業。

恒大健康集團經過近5年調研和探索，著重打造填補中國空白的養生養老拳頭產品「恒大養生谷」。恒大養生谷整合一流的醫療、健康管理、養生、養老、保險、旅遊等資源，搭建會員制平台，獨創「四大園」，通過「五大創建」、「四大服務」，為會員提供全週期、高品質、多維度的健康服務，目前已佈局12個恒大養生谷，未來三年計劃實現佈局50個以上，服務於恒大健康會員。博鰲恒大國際醫院為恒大首個國際醫院，是美國哈佛大學附屬教學醫院布萊根醫院在美國外的唯一附屬醫院，現已正式開業。

## 主席報告書

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

大健康產業及新能源汽車產業由本集團的附屬公司恒大健康產業集團有限公司(00708.HK)規劃運營。

### 業務展望

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

董事局堅信，新經濟、消費升級等新趨勢將在更廣闊的縱深下，惠及中國和世界。中國經濟的行穩致遠，亦將令房地產行業保持平穩健康發展；預期中國政府將保

持房地產市場調控政策的連續性和穩定性，繼續實施房地產市場分類調控，加快建立和完善促進市場平穩健康發展的長效機制，防範化解房地產市場風險。

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

### 企業公民責任

本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，本集團秉持民生地產的理念，為普通老百姓提供高品質、高性價比的精品住宅，同時繼續實施「無理由退房」以確保購房者權益。本集團已與國內外7,362家上下游企業建立合作，並於2018年3月舉行2018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，本集團從2015年12月開始結對幫扶畢節市，無償投入110億元，選派2108人的扶貧團隊常駐烏蒙山區，牢牢抓住精準扶貧的「牛鼻子」—產業扶貧、易地搬遷扶貧和就業扶貧，到2020年幫扶全市103萬貧困人口全部穩定脫貧。截至目前，已捐贈到位60億元，已幫扶52.13萬人初步脫貧，其中黔西縣於2018年9月脫

## 主席報告書

貧摘帽，大方縣已達到國家貧困縣退出標準，正按程序向上級申請脫貧驗收。此外，本集團還在「2018年廣東扶貧濟困日」捐款5億元，用於幫扶廣東省河源市連平縣及和平縣。

教育方面，本集團於2018年1月向西北農林科技大學教育發展基金會捐贈2,000萬元；4月向河南省扶貧基金會捐贈1.7億元，向中國科學院大學捐贈1,000萬元；5月向廣東省中山大學教育發展基金會捐贈1億元，向陝西省慈善協會捐贈1億元；10月向武漢科技大學捐贈1億元；12月向河南周口市捐贈6.5億元用於幫助當地發展教育、醫療。此外，本集團還不斷深化與哈佛大學、清華大學等全球頂級機構的合作，致力於綠色建築的研究、應用及推廣。

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

體育方面，本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成功衛冕2018年超級杯冠軍；恒大足球學校在2018年各項賽事中奪得冠軍19個、斬獲8項青超聯賽年度大獎；集團成功舉辦斯諾克國際A級賽事—恒大2018世界斯諾克中國錦標賽。

### 榮譽

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

### 末期股息

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

### 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。



## 主席報告書

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

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

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

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

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

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

上述所有票據均於新加坡交易所上市及買賣。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2018年12月31日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

### 期後事項

於2019年1月25日，本公司(i)增發2020年到期1,100,000,000美元的7.0%優先票據（與2017年3月23日發行的2020年到期500,000,000美元的7.0%優先票據合併及構成單一系列），(ii)增發2021年到期875,000,000美元的6.25%優先票據（與2017年6月28日發行的2021年到期598,181,000美元的6.25%優先票據合併及構成單一系列），及(iii)增發2022年到期1,025,000,000美元的8.25%優先票據（與2017年3月23日發行的2022年到期1,000,000,000美元的8.25%優先票據合併及構成單一系列）。所有債券在新加坡證券交易所上市及買賣。

於2019年3月6日，景程有限公司發行2021年到期本金額600,000,000美元的9%優先票據，該票據於新加坡證券交易所上市及買賣。

### 董事進行證券交易的《標準守則》

本集團已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的操守守則。經作出詳盡審慎查詢後，本公司確認全體董事已於截至2018年12月31日止年度一直遵守標準守則。

## 主席報告書

### 審閱綜合財務資料

本公司審核委員會由本公司全體獨立非執行董事(即周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士)組成。審核委員會協助董事局就本集團財務報表之完整、準確及公正以及本集團經營業務及內部監控的效率及成效提供獨立審閱。審核委員會已審閱本集團截至2018年12月31日止年度的全年業績。

### 於聯交所網站和公司網站公佈全年業績

全年業績公佈已刊載於本公司網站(<http://www.evergrande.com>)及聯交所指定網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

### 致謝

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

承董事會命  
中國恒大集團  
主席  
許家印

香港，2019年3月26日



# 管理層討論及分析

## 整體表現

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

本年度的核心業務利潤為人民幣783.2億元，按淨利潤扣除投資物業公平價值收益、匯兌損益、金融工具之公平價值損益、處置金融工具之損益、捐贈及部分其他非房地產開發業務的虧損而計算。本年度核心業務利潤率為16.8%，較2017年的13.0%上升3.8個百分點。



## 收入

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

## 毛利

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

## 投資物業公平價值收益

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

## 管理層討論及分析



### 其他收益／(虧損)，淨額

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

### 銷售及營銷成本

年內，本集團銷售及營銷成本由2017年的人民幣172.1億元上升至人民幣180.9億元，主要由於合約銷售額增加10.1%，2018年的廣告和推廣費用比2017年多。2018年合約銷售及營銷成本與合約銷售額的比率為3.3%，較2017年下跌0.1個百分點，主要因為本集團於2018年

繼續實施一系列的成本控制措施，以避免超出按合約銷售額而定的預算。同時，也通過互聯網銷售渠道進行更多推廣活動，充分利用本集團自行研發的手機應用程式「恒房通」推廣物業銷售，節約了費用。

### 行政費用

於2018年，本集團的行政費用由2017年的人民幣121.8億元上升至今年的人民幣148.1億元，主要由於本集團於2018年內在全國持續擴充業務規模，行政管理方面的僱員薪酬總額也有增加。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 借款

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

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

部分借款由本集團之物業及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、銀行現金及本集團內若干附屬公司的股本權益作出抵押。借款平均實際年利率為8.18%，而2017年為8.09%。

#### 外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務。住宅及投資物業極大部分位於中國大陸。然而，借款中的21.3%以美元及港元計值。

本集團估計，隨著人民幣匯兌制度日趨以市場為本。人民幣匯率將持續雙向波動。由於人民幣在2018年貶值，本集團於本年度錄得匯兌損失。然而，該等借款到期償還時，有關外幣借款的實際匯兌損益存在不確定性。

本集團將密切監察匯率風險。如有需要，將按市況調整債務結構。本集團並無訂立任何對沖任何該等貨幣風險的遠期外匯合約。

#### 流動資金

於2018年12月31日，本集團現金及現金等價物以及受限制現金總額為人民幣2,042.1億元。充足的營運資金保證了本集團的正常運營，同時也為本集團尋找最佳商機提供了支持。

#### 合約銷售

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

## 管理層討論及分析

下表載列集團2018年合約銷售額地區分佈情況。

序號	省份	銷售金額 (人民幣百萬元)	銷售金額 佔比
1	廣東省	53,254	9.66%
2	江蘇省	38,147	6.92%
3	四川省	37,171	6.74%
4	河南省	32,725	5.94%
5	山東省	31,975	5.80%
6	重慶市	31,554	5.72%
7	湖南省	25,402	4.61%
8	浙江省	25,388	4.60%
9	安徽省	24,839	4.51%
10	貴州省	24,107	4.37%
11	湖北省	23,447	4.25%
12	江西省	23,368	4.24%
13	廣西壯族自治區	18,855	3.42%
14	遼寧省	18,115	3.29%
15	山西省	16,666	3.02%
16	河北省	16,350	2.97%
17	黑龍江省	14,769	2.68%
18	內蒙古自治區	14,614	2.65%
19	海南省	13,064	2.37%
20	陝西省	11,458	2.08%
21	福建省	11,216	2.03%
22	雲南省	9,145	1.66%
23	上海市	8,449	1.53%
24	吉林省	7,785	1.41%
25	甘肅省	6,816	1.24%
26	北京市	4,120	0.75%
27	天津市	3,664	0.66%
28	新疆維吾爾族自治區	3,542	0.64%
29	寧夏回族自治區	1,107	0.20%
30	青海省	228	0.04%
<b>合計</b>		<b>551,340</b>	<b>100.00%</b>



## 管理層討論及分析

### 房地產開發

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

下表載列2018年集團項目的竣工面積分佈情況。

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



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

## 管理層討論及分析



## 人力資源

於2018年12月31日，集團共有員工131,694人，其中房地產開發建設系統中，大學本科及以上學歷人員佔比近90%。構建起了一支年輕化、高學歷、高素質的員工隊伍。集團全年面向社會招聘應屆畢業生4,710人，其中693人來自北京大學、清華大學等國內綜合排名前10的高校。

集團積極為員工開展多維度的文化建設活動，搭建培訓和人才上升、跨界及重塑渠道。為提升員工綜合素質，加強梯隊人才培養，2018年集團繼續聯合清華大學舉辦項目管理工程碩士研究生班。集團總部、各地區公司、產業集團於本年度為員工提供課堂培訓、專業講座約103,861堂次，累計培訓人數約1,530,533人次，培訓總時間約225,180小時，約2.2小時／堂次。

集團堅信人才是企業最重要的資源，始終堅持以人為本的人力資源開發策略，構築起企業與員工和諧發展、良性互動的工作氛圍。截至2018年12月31日止年度，集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣242.2億元(截至2017年12月31日上年度：約人民幣172.6億元)。



# 文化旅遊產業



## 董事及行政架構



許家印

60歲，集團董事局主席，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36年經驗。許教授為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員，第十二屆、第十三屆全國委員會常委，B20中國工商理事會副主席、APEC中國工商理事會副會長，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「改革開放40年百名傑出民營企業家」、「全國脫貧攻堅獎」、「全國勞動模範」、「優秀中國特色社會主義事業建設者」等國家榮譽。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

54歲，集團董事局副主席、總裁。夏博士擁有逾31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，為中國高級經濟師。



何妙玲

53歲，集團執行董事兼副總裁。何女士負責集團各產業業務的營銷管理及法律監察等方面工作，其擁有逾21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。何女士現為易居(中國)企業控股有限公司非執行董事。

## 董事及行政架構



史俊平

35歲，是我們的執行董事兼地產集團副總裁。史先生現負責集團行政、品牌建設維護與管理等工作，擁有逾12年房地產開發管理及地產、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

46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24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

48歲，是我們的執行董事兼香港公司總經理。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)，獲化學工程工學學士、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22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**，55歲，獨立非執行董事。周先生於2009年10月14日獲選為獨立非執行董事。周先生擁有超過24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。周先生現為泰德陽光(集團)有限公司之執行董事及理文造紙有限公司、山東墨龍石油機械股份有限公司、恒大健康產業集團有限公司、恒騰網絡集團有限公司及精電國際有限公司之獨立非執行董事。所有前述公司均於聯交所上市。

**何琦**，63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**，60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

### 集團高級管理層

**蔣大龍**，53歲，恒大國能新能源汽車集團董事長。蔣先生負責該集團戰略決策工作，彼擁有超過26年的管理經驗，持有梅蘭達倫大學社會科學學士學位。

**邱火發**，58歲，是我們的常務副總裁。邱先生負責融資業務之日常營運及管理工作。彼擁有超過32年的金融及銀行業管理經驗，持有金融學碩士學位，為中國認可的高級經濟師。

**李國東**，56歲，是我們的副總裁。現負責集團資金計劃、財務審計管理工作。李先生擁有超過20年的資金運營與管理經驗，持有審計學專業學位。

**許建華**，56歲，是我們的副總裁，協助負責集團非負債融資管理工作。許先生擁有逾21年的資金運營與管理經驗，持有金融學博士後學位，為中國高級經濟師。

**陳敏**，45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、境外資本運營管理工作。她在投資銀行業和資本運營領域擁有超過23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，協助負責集團系統資金管理工作。姜女士擁有逾32年的金融監管機構和銀行系統管理經驗。

**許智健**，34歲，是我們的副總裁。許先生負責集團網絡科技業務及行政管理工作，其持有加拿大英屬哥倫比亞大學經濟學學士學位及清華大學工商管理碩士學位。

**談朝暉**，50歲，是我們的副總裁，負責集團資本運營管理工作。他擁有超過30年的項目開發與運營管理經驗，持有工程學士學位。

### 產業集團高級管理層

**甄立濤**，50歲，是我們的地產集團總裁。甄先生負責本公司日常管理工作。彼擁有逾27年房地產項目開發、經營及管理經驗。甄先生於2009年加入本公司，持有商業管理碩士學位，並為中國註冊建造師及高級工程師。

**段勝利**，36歲，是我們的旅遊集團董事長。段先生負責該集團整體業務管理工作。彼擁有超過13年商業管理及項目管理經驗，持有清華大學英文系學士學位。

**肖恩**，48歲，恒大國能新能源汽車集團總裁。肖先生於2013年11月加入我們，持有西南政法大學的經濟法專業碩士學位。

## 董事及行政架構

**時守明**，44歲，是我們的健康產業集團董事長。時先生負責健康產業集團之日常工作，並在房地產、項目開發及營運管理方面擁有超過21年經驗。時先生持有管理學士學位，為註冊會計師。彼亦現任恒大健康產業集團有限公司執行董事。

**劉永灼**，38歲，是我們新能源科技集團董事長，負責我們的新能源業務日常管理工作。彼擁有逾16年人力資源管理、房地產投資及營運和多產業公司經營經驗，持有工程管理碩士學位。劉先生亦現任恒騰網絡集團執行董事。

**彭建軍**，48歲，是我們動力科技集團董事長，負責集團全面業務管理。他擁有超過26年的企業管理經驗，持有暨南大學企業管理博士學位。他同時也是恒大健康產業集團有限公司執行董事。

## 2018年投資者關係報告

集團一貫高度重視資本市場，憑借全方位、多渠道的溝通體系，持續建設透明通暢、雙向互動的投資者關係。

2018年，集團通過定期發佈業績公告、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、郵件網站發佈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。

2018年，境內外各大主流投行分析師堅定唱多，全年共發佈50餘篇關於恒大正面研究報告。其中，花旗銀行、星展銀行、美銀美林、海通證券、中銀國際等紛紛給予強烈買入或買入評級，目標價最高給予48.53港元。

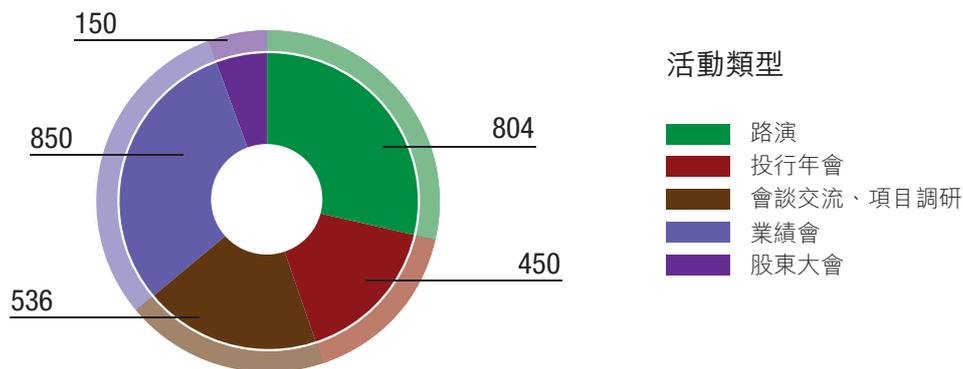
集團管理層高度重視與投資者的交流互動，全年共會見了來自全球2,000餘間機構的各類型投資者2,790人次。其中，年內共計舉行2次大規模的業績發佈會，共與850名投資者進行了溝通交流；開展2次業績非交易路演，與804名投資者進行了深入溝通；舉辦了2場股東大會，向150名股東匯報了經營業績；參加了花旗銀行、星展銀行、摩根士丹利、瑞士信貸等投行券商組織的投資者峰會共22次，會見了450名投資者；同時，通過反向路演、項目調研、會談交流等形式，與536名投資者進行了溝通互動。

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2,000家投資機構、3,000人次。

集團通過廣泛聽取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，投資者關係進入了持續良性發展的新局面。

2018年各類型活動統計表：

### 會見人數





# 大健康產業



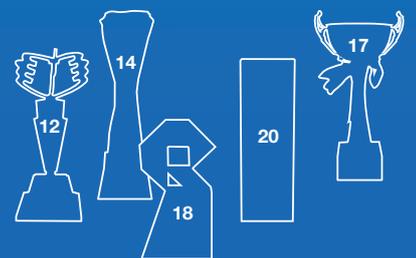
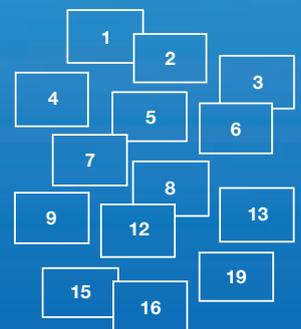
# 2018

## 主要榮譽及獎項





- 1 2018中國房地產開發企業500強第一名
- 2 2018中國房地產百強企業第一名
- 3 2018中國房地產開發企業綜合實力10強第一名
- 4 2018中國房地產開發企業綜合發展10強第一名
- 5 2018中國房地產開發企業責任地產10強第一名
- 6 2018中國房地產上市公司綜合實力10強第一名
- 7 2018中國房地產上市公司治理TOP10
- 8 2018中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10
- 9 2018中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10
- 10 2018中國綠色地產TOP10
- 11 改革開放40年百名傑出民營企業家
- 12 中華慈善獎
- 13 2018中國企業社會責任特別貢獻獎
- 14 2018年度最具社會責任企業
- 15 中國房地產年度扶貧標桿企業
- 16 扶貧濟困傑出貢獻獎
- 17 廣東扶貧濟困紅棉杯金杯
- 18 2018年度精準扶貧貢獻年度典範企業
- 19 《企業扶貧藍皮書(2018)》企業扶貧優秀案例
- 20 人民日報社改革開放40周年中國品牌案例



# 2018年大事記

## 1月

1月4日，恒大公佈2017年合約銷售銷售業績5,009.6億。

1月31日，成功發行2023年到期的180.0億港元4.25%可換股債券。

## 2月

2月28日，海南博鳌恒大國際醫院正式開業。

## 3月

3月10日，董事局主席許家印出席全國政協十三屆一次會議記者會答記者問。

3月14日，董事局主席許家印當選中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會常務委員。

3月21日，恒大蟬聯「2018中國房地產開發企業500強」第一名，同時榮獲「綜合實力10強」、「綜合發展10強」第一名、「運營效率10強」第二名等榮譽。

3月26日，恒大發佈2017年業績，核心業務利潤、淨利潤、營業額等多項核心數據均創行業第一。

3月29日，恒大集團年召開2018年度工作會議，正式實施第七次重大戰略決策：新恒大、新起點、新戰略、新藍圖。

3月31日，恒大戰略合作夥伴峰會召開，1,000多位頂級企業家出席。



## 2018年大事記

4月

4月9日，恒大與中科院達成全面合作，正式進軍高科技產業。

5月

5月9日，2018中國品牌價值百強榜發佈，恒大以780億品牌價值領跑榜單。

5月25日，中國房地產業協會、中國房地產測評中心聯合發佈「2018中國房地產上市公司100強」，恒大榮獲綜合實力排名第一名。

6月

6月7日，美國《福布斯》網站發佈2018年度「全球上市公司2000強」，恒大位列第127名。

7月

7月19日，2018《財富》世界500強發佈，恒大以460.19億美元的營業收入位列230名，大幅上升108位。

7月31日，《福布斯》發佈2018中國慈善榜，董事局主席許家印以42.1億元的現金捐贈金額位居榜首。



## 2018年大事記

8月

8月28日，恒大發佈2018年度半年業績，多項核心指標繼續行業第一：核心利潤550.1億，淨利潤530億，營業額3,003.5億，總資產17,699億，淨資產3,245億，均創行業有史以來最高紀錄。

8月29日，全國工商聯發佈「2018中國民營企業500強」榜單，恒大位列第7名。

9月

9月13日，國家民政部在北京人民大會堂舉行第十屆「中華慈善獎」表彰大會，董事局主席許家印第八次榮獲這一慈善最高獎。

9月23日，恒大斥資144.9億元入股廣匯集團，持股約41%，成為第二大股東。

10月

10月24日，董事局主席許家印入選改革開放40年百名傑出民營企業家。

10月31日，恒大地產通過附屬的景程有限公司成功發行5.65億美元於2020年到期的11.0%優先票據、6.45億美元於2022年到期的13.0%優先票據、5.9億美元於2023年到期的13.75%優先票據，主要用於境外債務再融資。

 恒大集團  
世界500強

共享新時代  
恒大集團戰略合



## 2018年大事記

11月

11月19日，恒大地產通過附屬的景程有限公司成功增發10億美元於2020年到期的11.0%優先票據。

11月19日，恒大宣佈從2019年開始，每年投入5,000萬元在馬德里辦青訓冠軍賽，助力中國足球青訓。

12月

12月1日，恒大集團結對幫扶貴州省畢節市迎來三周年，扶貧工作取得階段性成果。





# 高科技產業



## 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。本公司董事會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出席於2018年6月8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，董事認為本公司於截至2018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2018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。

### 董事會

#### 董事會組成

於截至2018年12月31日止年度及截至本年報刊發日期內，本公司董事會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)  
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)

當前董事會成員的履歷詳情載於本年報第24至26頁。除為董事會之成員外，各董事均為獨立及彼此概無關連。

截至2018年12月31日止年度，董事會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。

## 企業管治報告

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。

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2018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2018年12月31日止年度，本公司曾召開7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。

## 企業管治報告

個別董事出席於截至2018年12月31日止年度舉行的董事會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	0/1	3/7
夏海鈞博士	0/1	0/1	3/7
何妙玲女士	0/1	0/1	7/7
史俊平先生	0/1	0/1	7/7
潘大榮先生	1/1	1/1	7/7
黃賢貴先生	1/1	1/1	7/7
周承炎先生	1/1	1/1	7/7
何琦先生	1/1	1/1	7/7
謝紅希女士	1/1	1/1	7/7

### 董事會委員會

本公司已就董事會成立審核委員會、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2018年3月22日及2018年8月24日召開兩次會議，以審閱本集團2017年全年業績及2018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2019年12月31日止財政年度之外聘核數師。

於截至2018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3,500萬元。於截至2018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2018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2018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2018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2018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。

## 企業管治報告

### 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係統有效性的確認。

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

#### 1. 風險管理體系架構的搭建

中國恒大集團在過往年度的工作基礎上，通過以下工作在集團層面持續完善風險管理體系架構，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：

- **搭建風險管理組織架構** — 包括以中國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資訊報告路線。

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"> <li>• 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；</li> <li>• 確保建立及維護有效的風險管理及內部監控系統；</li> <li>• 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；</li> </ul>
審核委員會 (決策層)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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；</li> <li>• 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；</li> <li>• 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；</li> </ul>
集團高級管理層 (領導層)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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；</li> <li>• 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資訊；</li> <li>• 向審核委員會提供有關風險管理系統是否有效的確認；</li> </ul>
集團功能中心管理層、下屬板塊、區域及項目公司管理層 (執行層)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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；</li> <li>• 制定並實施所屬業務的風險應對方案；</li> <li>• 負責具體風險管理措施的執行及實施；</li> <li>• 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資訊；</li> <li>• 開展風險管理的其他相關工作；</li> </ul>
風險管理協調崗	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 統籌風險識別和評估工作開展；</li> <li>• 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；</li> <li>• 組織和協調風險管理培訓及指導；</li> </ul>
內部審計職能	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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。</li> </ul>

## 企業管治報告

- **更新風險評估標準** — 本年度集團基於內外環境的變動，從集團及各板塊的業務性質和經營特點、戰略目標，以及管理層風險偏好出發，更新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。
- **制定及規範風險管理工作流程** — 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。本年度集團對風險管理流程進行審閱、調整及完善，提高其運作的效率及規範性。
- **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。



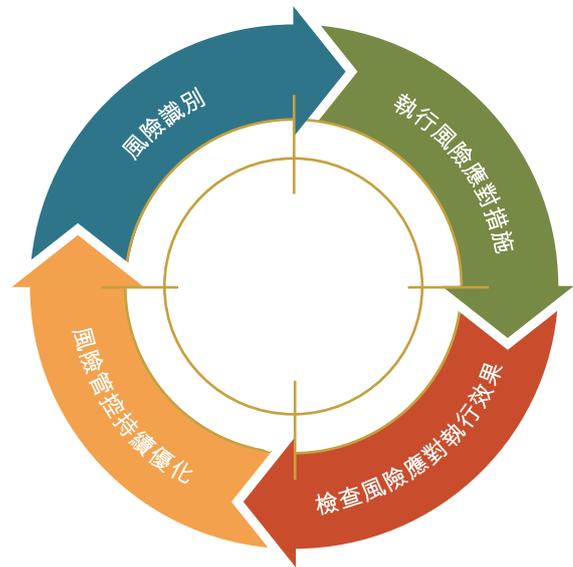
（圖一：風險管理流程）

## 2. 2018年中國恒大集團各版塊風險評估工作的開展

在上述集團層面風險管理體系架構的基礎上，2018年度本集團管理層聘請外部諮詢機構協助對下屬兩大板塊，即地產板塊及保險板塊協助持續深化風險管理工作。具體包括：

- **推進落實上年度各主要板塊重大風險評估成果**

本年度，集團管理層通過對上年度風險評估中識別的管控提升點的落地情況進行跟進，形成持續的「風險識別－風險管控落地－檢查跟蹤－持續優化」的循環管控模式，確保重大風險管理薄弱點得到有效改善，以持續提升集團的風險防範與應對能力（詳見圖二：風險評估管控模式）。



（圖二：風險評估管控模式）

- **開展2018年度各主要板塊風險管理體系的全面檢討**

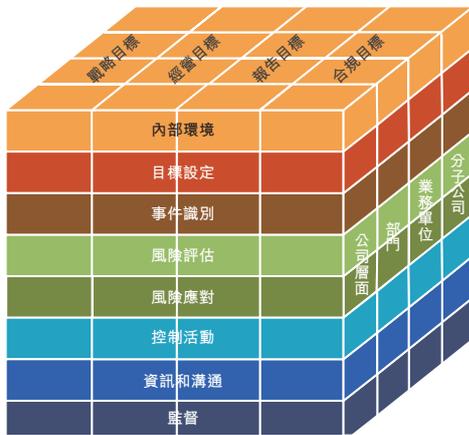
各板塊管理層基於集團外部市場環境、內部經營環境變化、業務開展情況及風險偏好對本年度的風險評估標準、風險數據庫進行更新，同時採用系統化的評估方式檢討各板塊面臨的重大風險的性質及程度的轉變，識別了各主要板塊面臨的重大風險，梳理風險管控現狀以及下一步應對措施及重點風險管理策略，並已向審核委員會匯報評估結果。審核委員會代表集團董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的轉變，並完成了對風險管理系統的檢討，並認為該等系統是有效且足夠的。

## 企業管治報告

### 內部監控

#### 1. 內部控制管理框架的搭建

中國恒大集團參照COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 內部控制管理框架(參見圖三：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、資訊與溝通及監控活動。



(圖三：COSO內部控制管理框架)

中國恒大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式，並監察有關政策及程式的執行情況及效果。

#### 2. 內部審計

中國恒大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，中國恒大集團董事會透過審核委員會，對集團風險管理及內部監控系統進行了一次全面檢討，主要工作包括繼續推進上年度風險評估及內部控制審閱成落地果以及開展本年度各重大風險評估及關鍵業務流程的內部控制檢討，期間覆蓋2018年會計年度，範圍涵蓋集團及主要業務板塊，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2018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、多元化、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；
- 物色具備合適資格及多元化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。

在提名新董事加入董事局時，提名委員會將不時公開地考慮可能的新人選，並顧及本公司及董事局的策略需要。潛在的候選人包括(但不限於)本地及海外學術界、香港及海外上市公司的董事、行政人員及相關領域的專家。

提名委員會將根據經驗、技能及專門知識方面的好處以及董事局整體多元化考慮候選人，並於適當時向董事會作出建議。

董事局已採納「董事局多元化政策」，以確保董事局具備提高董事局效力及保持高標準企業管治所需的適當技能、經驗及觀點多元化之平衡。董事局候選人的甄選應以一系列觀點多元化為基礎，參考本公司的業務模式及具體需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗。

提名委員會於適當時檢討董事局多元化政策，以確保董事局的持續效力。

於截至2018年12月31日止年度，提名委員會召開一次會議，考慮董事局的組成。

## 企業管治報告

### 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2018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。

### 股息政策

自上市以來，本公司已採取股息政策(「股息政策」)，於情況允許下，本公司每年向股東宣派股息，並可不時宣派特別股息。在決定是否建議宣派股息及釐定股息金額時，董事局將考慮本集團在年內所產生的可派發利潤、本集團的財務狀況及流動資金、投資需求及應預留用於未來發展目的的保留利潤。在與股東分享利潤的同時，本公司亦將維持足夠的儲備，以償還負債，並確保實施本集團未來發展戰略。股息的宣派亦受到開曼群島法律、香港法律及本公司的組織章程細則所規限。

### 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2018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2018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)。

## 企業管治報告

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，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。

## 企業管治報告

### 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。

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：

電話： (852) 2287 9229

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](mailto: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2018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6。

## 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2018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「主席報告書」一節及「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2018年12月31日止年度表現所作分析載於本年報「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2018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20。

## 末期股息

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

## 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2019年6月3日(星期一)至2019年6月6日(星期四)(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2019年5月31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21。

## 物業及設備

年內的物業及設備變動載於財務報表附註7。

## 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%。

## 董事局報告

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37.93億元。

### 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  
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，許家印先生、夏海鈞先生及何妙玲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。

## 董事局報告

### 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2018年		於2018年 12月31日 尚未行使的 購股權數目
					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	
5名董事	2010年5月18日	附註1	2.40	113,000,000	無	無	無
130名其他僱員	2010年5月18日	附註1	2.40	600,000,000	3,726,000	2,441,000	1,285,000
8名董事	2014年10月9日	附註2	3.05	138,000,000	102,386,000	29,437,000	72,949,000
93名僱員	2014年10月9日	附註2	3.05	392,000,000	155,394,000	73,454,000	81,940,000
5名董事	2017年10月6日	附註3	30.20	5,000,000	5,000,000	無	5,000,000
7,989名僱員	2017年10月6日	附註3	30.20	738,570,000	720,230,000	88,430,000	631,800,000
				1,986,570,000	986,736,000	193,762,000	792,974,000

附註：

- 一名參與人士於2010年5月18日獲授之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2018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

## 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。

## 董事局報告

### 董事於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2018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)	77.47%
周承炎	實益擁有人	800,000(L)	0.00%

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	59,749,000	0.46%
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	200,000	0.00%
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%
黃賢貴	恒大健康產業集團有限公司	360,000股	0.00%

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
許家印	美元	500,000,000	590,000,000
	美元	500,000,000	645,000,000
夏海鈞	美元	50,000,000	2,300,000,000

除上文披露者外，於2018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。

## 董事局報告

## 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)	77.47%
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	9,370,871,497(L)(附註2)	71.43%
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238(L)(附註3)	6.03%
Yaohua Limited	受控制法團權益	791,248,238(L)(附註3)	6.03%
陳凱韻	受控法團權益、 實益擁有人及受託人	1,173,383,000(附註4)	8.94%
劉鑾雄	配偶權益及18歲以下子女 權益	1,173,383,000(附註5)	8.94%
華人置業集團有限公司	受控法團權益	857,541,000(附註6)	6.54%
Sino Omen Holdings Limited	受控法團權益	857,541,000(附註6)	6.54%
Solar Bright Ltd.	受控法團權益	857,541,000(附註6)	6.54%

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。
4. 陳凱韻女士實益擁有315,842,000股股份，並為其18歲以下子女的857,541,000股股份的受託人。該等857,541,000股股份乃以信託方式持有，並通過一系列由華人置業集團有限公司全資擁有的公司持有。華人置業集團有限公司的50.02%權益由Solar Bright Limited擁有。Solar Bright Limited乃陳凱韻女士全資擁有的公司Sino Omen Holdings Limited的全資附屬公司。
5. 劉鑾雄先生乃陳凱韻女士之配偶，彼於本公司的權益為配偶權益及18歲以下子女的權益。
6. 華人置業集團有限公司的50.02%權益由Solar Bright Limited持有，該公司乃陳凱韻女士全資擁有的公司Sino Omen Holdings Limited的全資附屬公司。

## 附屬公司

本公司於2018年12月31日的主要附屬公司詳情載於財務報表附註44。

## 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2018年12月31日，本集團共有131,694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。

## 董事局報告

### 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4(a)(i)。

## 購買、出售及購回股份

於2018年，本公司自市場購回共160,528,000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)
2018年7月	160,528,000	22.05	19.26	3,361,296,720

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

於2018年11月6日，本公司的附屬公司景程有限公司發行(i)2020年到期本金額565,000,000美元的11.0%優先票據、(ii)2022年到期本金額645,000,000美元的13.0%優先票據及(iii)2023年到期本金額590,000,000美元的13.75%優先票據。

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

上述所有票據均於新加坡證券交易所上市及買賣。除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2018年12月31日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 一般授權下發行股票證券

於2018年1月30日，本公司與經辦人訂立認購協議（「認購協議」），並已據此向超過六名投資者發行180.0億港元2023年到期的4.25%可換股債券（「該債券」），該等投資者均為獨立於本公司及其關連人士。

該債券可按初步轉換價每股股份38.99港元（其後因派付股息而調整至每股股份37.05港元）轉換為461,656,835股轉換股份（「初步轉換股份」）。該等轉換股份可根據於2017年6月15日舉行的股東週年大會上授予董事發行股份的一般授權，在行使將發行之該債券轉換權時可予發行。初步轉換股份的面值為4,616,568.35美元，市值約128.57億港元（按聯交所於2018年1月30日（認購協議日期）收報之股份收市價每股27.85港元計算）。

發行該債券促使本公司能籌集資金，約175.57億港元的所得款項淨額用於為本公司的債務再融資及一般公司用途。

## 董事局報告

### 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2019年1月25日，本公司(i)增發2020年到期1,100,000,000美元的7.0%優先票據(與2017年3月23日發行的2020年到期500,000,000美元的7.0%優先票據合併及構成單一系列)，(ii)增發2021年到期875,000,000美元的6.25%優先票據(與2017年6月28日發行的2021年到期598,181,000美元的6.25%優先票據合併及構成單一系列)，及(iii)增發2022年到期1,025,000,000美元的8.25%優先票據(與2017年3月23日發行的2022年到期1,000,000,000美元的8.25%優先票據合併及構成單一系列)。

所有該等票據均在新加坡證券交易所上市及買賣。

於2019年3月6日，景程有限公司發行2021年到期本金額600,000,000美元的9%優先票據，該等票據於新加坡證券交易所上市及買賣。

### 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199至200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2018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，2019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72至198頁的綜合財務報表，包括：

- 於2018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佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2018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佈的《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。

## 獨立核數師報告

### 獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《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：

- 評估開發中物業及持作出售竣工物業的可變現淨值
- 投資物業的估計公平值
- 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><b>評估開發中物業及持作出售竣工物業的可變現淨值</b></p> <p>請參閱綜合財務報表有關重大會計估計及判斷的附註5(a)、有關開發中物業的附註10及有關持作出售竣工物業的附註11。</p> <p>於2018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1,093,773百萬元，佔 貴集團資產總值約58%。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2018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1,496百萬元。</p> <p>我們重點關注可變現淨值評估，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。</p>	<p>我們為處理此關鍵審計事項進行以下程序：</p> <p>(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；</p> <p>(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；</p> <p>(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：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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；</li> </ul>

## 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 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 貴集團開發中物業及持作出售竣工物業的可變現淨值作出的估計有可得證據支持。

## 投資物業的估計公平值

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5(b)及有關投資物業的附註9。

於2018年12月31日， 貴集團投資物業的公平值為人民幣162,322百萬元，截至該日止年度的綜合全面收益表錄得重估淨收益人民幣1,343百萬元。為支持管理層估計，已為整體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、市租及市價。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。

我們為處理此關鍵審計事項進行以下程序：

- 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的恰當性；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、市租及市價)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，我們檢查 貴集團同類物業的施工預算及過往資料。

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

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 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(m)、有關重大會計估計及判斷的附註5(c)及有關衍生金融負債的附註23(a)。

貴集團主要附屬公司恒大地產集團有限公司(「恒大地產」)於2017年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有限公司上市(「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，相當於所持股權的50%。上述股權補償安排構成嵌入衍生金融負債並已按公平值計量。

於2018年12月31日， 貴集團上述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並無錄得重估收益或虧損。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的恰當性；
- (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佈的《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該等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，則我們應當發表並無保留意見。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相關交易和事項。
- 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，2019年3月26日

# 綜合資產負債表

	附註	2018年 12月31日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	40,794	32,898
土地使用權	8	9,466	7,935
投資物業	9	162,322	151,950
商譽		1,595	1,402
無形資產		424	253
應收貿易賬款及其他應收款項	12	6,029	4,352
預付款項	13	1,677	1,202
以權益法入賬之投資	14	67,046	30,376
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	15	1,570	—
透過損益按公平值列賬之金融資產	16	8,965	—
可供出售金融資產		—	4,565
遞延所得稅資產	24	4,389	3,872
		<b>304,277</b>	238,805
<b>流動資產</b>			
存貨		—	126
可供出售金融資產		—	1,520
開發中物業	10	971,802	851,363
持作出售竣工物業	11	121,971	102,158
應收貿易賬款及其他應收款項	12	123,141	120,782
合約成本		3,587	—
預付款項	13	138,752	146,923
可收回所得稅		11,116	9,203
透過損益按公平值列賬之金融資產	16	1,173	3,150
受限制現金	18	74,845	135,714
現金及現金等值物	19	129,364	152,008
		<b>1,575,751</b>	1,522,947
<b>資產總值</b>		<b>1,880,028</b>	1,761,752
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔資本及儲備</b>			
股本及溢價	20	1,205	1,270
其他儲備	21	65,998	57,292
保留盈利		65,792	56,210
		<b>132,995</b>	114,772
非控股權益	39	175,631	127,436
<b>權益總額</b>		<b>308,626</b>	242,208

## 綜合資產負債表

	附註	2018年 12月31日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	22	354,857	376,244
衍生金融負債	23	5,647	2,840
其他應付款項	25	1,543	4,049
遞延所得稅負債	24	49,899	51,556
		<b>411,946</b>	434,689
<b>流動負債</b>			
借款	22	318,285	356,381
應付貿易賬款及其他應付款項	25	554,313	399,459
合約負債		185,586	—
預收客戶墊款		—	267,555
即期所得稅負債	26	101,272	61,460
		<b>1,159,456</b>	1,084,855
<b>負債總額</b>		<b>1,571,402</b>	1,519,544
<b>權益及負債總額</b>		<b>1,880,028</b>	1,761,752

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	
		2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
收入	6	466,196	311,022
銷售成本	29	(297,249)	(198,760)
<b>毛利</b>		<b>168,947</b>	112,262
投資物業公平值收益，淨額	9	1,343	8,513
其他收益／(虧損)，淨額	27	2,645	(6,022)
其他收入	28	6,694	5,547
銷售及營銷成本	29	(18,086)	(17,210)
行政開支	29	(14,813)	(12,176)
金融資產減值損失		(137)	(70)
其他經營開支	29	(5,179)	(5,599)
<b>經營利潤</b>		<b>141,414</b>	85,245
分佔以權益法入賬之投資(虧損)／收益	14	(874)	1,402
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值收益／(虧損)	16	51	(437)
衍生金融負債之公平值收益／(虧損)	22(c)	797	(820)
融資成本淨額	31	(14,623)	(7,917)
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>126,765</b>	77,473
所得稅開支	32	(60,218)	(40,424)
<b>年度利潤</b>		<b>66,547</b>	37,049
<b>其他全面收益</b>			
(可重新分類至損益之項目)			
可供出售金融資產公平值變動，扣除稅項		—	2,165
分佔以權益法入賬之投資之其他全面收益		81	2,391
外幣換算差額		457	(695)
(不可重新分類至損益之項目)			
通過其他綜合收益按公平值計算的金融資產公平值變動，扣除稅項		(383)	—
<b>年度其他全面收益，扣除稅項</b>		<b>155</b>	3,861
<b>年度全面收益總額</b>		<b>66,702</b>	40,910
<b>以下人士應佔利潤：</b>			
本公司股東		37,390	24,372
非控股權益		29,157	12,677
		<b>66,547</b>	37,049

## 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		<b>37,502</b>	27,432
非控股權益		<b>29,200</b>	13,478
		<b>66,702</b>	40,910
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	33	<b>2.849</b>	1.833
—每股攤薄盈利	33	<b>2.765</b>	1.795

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			總計 人民幣百萬元
						工具 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	小計 人民幣百萬元	
<b>於2017年1月1日的結餘</b>	964	42	4,739	38,495	44,240	112,944	35,348	148,292	192,532
<b>全面收益</b>									
年度利潤	—	—	—	24,372	24,372	723	11,954	12,677	37,049
<b>其他全面收益</b>									
可供出售金融資產價值變動 分佔以權益法入賬之投資之 其他全面收益	—	—	1,170	—	1,170	—	995	995	2,165
外幣換算差額	—	—	(501)	—	(501)	—	(194)	(194)	(695)
<b>全面收益總額</b>	—	—	3,060	24,372	27,432	723	12,755	13,478	40,910
<b>與擁有人進行交易</b>									
轉撥至法定儲備	—	—	1,403	(1,403)	—	—	—	—	—
根據購股權計劃發行股份 (附註20·附註21)	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20)	(50)	(323)	50	(5,254)	(5,577)	—	—	—	(5,577)
股息(附註39)	—	—	—	—	—	—	(241)	(241)	(241)
減少永久資本工具	—	—	—	—	—	(113,667)	—	(113,667)	(113,667)
附屬公司擁有權益變動 而控制權不變(附註39)	—	—	(11,528)	—	(11,528)	—	(4,520)	(4,520)	(16,048)
非控股權益注資(附註39)	—	—	58,997	—	58,997	—	81,993	81,993	140,990
業務合併產生的非控股權益	—	—	—	—	—	—	1,701	1,701	1,701
收購附屬公司(附註39)	—	—	—	—	—	—	406	406	406
出售附屬公司(附註39)	—	—	—	—	—	—	(7)	(7)	(7)
<b>與擁有人進行交易總額</b>	(36)	300	49,493	(6,657)	43,100	(113,667)	79,333	(34,334)	8,766
<b>於2017年12月31日的結餘</b>	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。

## 綜合權益變動表

	本公司股東應佔					非控股權益	
	股本	股份溢價	儲備	保留盈利	總計	其他	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	人民幣百萬元
<b>於2017年12月31日的結餘</b>	<b>928</b>	<b>342</b>	<b>57,292</b>	<b>56,210</b>	<b>114,772</b>	<b>127,436</b>	<b>242,208</b>
會計政策變動(附註(3)(b))	—	—	82	(616)	(534)	(229)	(763)
<b>於2018年1月1日的經重列結餘</b>	<b>928</b>	<b>342</b>	<b>57,374</b>	<b>55,594</b>	<b>114,238</b>	<b>127,207</b>	<b>241,445</b>
<b>全面收益</b>							
年度利潤	—	—	—	37,390	37,390	29,157	66,547
<b>其他全面收益</b>							
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產 價值變動·扣除稅項	—	—	(234)	—	(234)	(149)	(383)
分佔以權益法入賬之投資之其他全面收益	—	—	81	—	81	—	81
外幣換算差額	—	—	265	—	265	192	457
<b>全面收益總額</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>112</b>	<b>37,390</b>	<b>37,502</b>	<b>29,200</b>	<b>66,702</b>
<b>與擁有人進行交易</b>							
轉撥至法定儲備	—	—	9,895	(9,895)	—	—	—
根據購股權計劃發行股份(附註20及21)	7	361	(76)	—	292	—	292
僱員購股權計劃	—	—	1,679	—	1,679	532	2,211
購回股份(附註21)	(11)	(422)	11	(2,495)	(2,917)	—	(2,917)
股息(附註34、附註39)	—	—	—	(14,802)	(14,802)	(12,882)	(27,684)
附屬公司擁有權益變動而控制權不變 (附註39(iii))	—	—	(2,997)	—	(2,997)	(11,510)	(14,507)
非控股權益注資(附註39(i))	—	—	—	—	—	42,071	42,071
業務合併產生的非控股權益 (附註39、附註40)	—	—	—	—	—	10	10
收購附屬公司(附註39(ii))	—	—	—	—	—	1,365	1,365
出售附屬公司(附註39)	—	—	—	—	—	(362)	(362)
<b>與擁有人進行交易總額</b>	<b>(4)</b>	<b>(61)</b>	<b>8,512</b>	<b>(27,192)</b>	<b>(18,745)</b>	<b>19,224</b>	<b>479</b>
<b>於2018年12月31日的結餘</b>	<b>924</b>	<b>281</b>	<b>65,998</b>	<b>65,792</b>	<b>132,995</b>	<b>175,631</b>	<b>308,626</b>

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

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營所得／(所用)現金淨額	35	<b>135,347</b>	(79,902)
已付所得稅		<b>(25,510)</b>	(16,999)
已付利息		<b>(55,088)</b>	(54,072)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>54,749</b>	(150,973)
<b>投資活動的現金流量</b>			
收購附屬公司，扣除已收購現金	40	<b>(9,860)</b>	(37,009)
購置物業、廠房及設備以及投資物業		<b>(9,594)</b>	(14,369)
出售物業、廠房及設備、土地使用權及無形資產所得款項		<b>314</b>	362
出售投資物業所得款項		<b>3,083</b>	2,461
購買土地使用權		<b>(553)</b>	(373)
購置無形資產		<b>(203)</b>	(53)
聯營公司投資		<b>(17,514)</b>	(1,821)
合營企業投資		<b>(17,199)</b>	(661)
出售合營企業及聯營公司所得款項		<b>41</b>	—
出售附屬公司所收取的現金淨額		<b>1,631</b>	3
購買透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產		<b>(46,308)</b>	—
出售透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產所得款項		<b>49,012</b>	—
購買可供出售金融資產		<b>—</b>	(67,100)
出售可供出售金融資產所得款項		<b>—</b>	93,516
已收股息		<b>610</b>	614
購買透過損益按公平值列賬之金融資產	16	<b>(4,209)</b>	(795)
出售透過損益按公平值列賬之金融資產所得款項	16	<b>1,531</b>	811
聯營公司之還款		<b>20</b>	433
合營企業之還款		<b>3,907</b>	294
非控股權益之還款		<b>3,127</b>	1,028
向聯營公司現金墊款		<b>—</b>	(20)
向合營企業現金墊款		<b>(15,883)</b>	(4,179)
向非控股權益現金墊款		<b>(3,837)</b>	(6,736)
收購附屬公司預付款		<b>(2,363)</b>	(17,966)
已收利息	28	<b>3,884</b>	4,078
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(60,363)</b>	(47,482)

## 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
<b>融資活動的現金流量</b>			
銀行及其他借款所得款項	35(b)	<b>349,068</b>	481,606
償還銀行及其他借款	35(b)	<b>(433,010)</b>	(326,958)
償還中國企業債券	35(b)	<b>(10,325)</b>	
優先票據所得款項	35(b)	<b>19,172</b>	43,019
償還優先票據	35(b)	<b>—</b>	(4,458)
可換股債券所得款項	35(b)	<b>14,385</b>	—
向合併投資實體單位持有人還款		<b>(2,636)</b>	(1,760)
贖回永久資本工具		<b>—</b>	(113,667)
購回股份		<b>(2,917)</b>	(5,577)
根據購股權計劃發行普通股		<b>292</b>	498
根據紅利認股權證發行股份		<b>—</b>	2
已付股息		<b>(27,684)</b>	(241)
收購附屬公司非控股權益		<b>(14,507)</b>	(16,048)
非控股權益注資	39	<b>42,071</b>	119,192
償還聯營公司款項		<b>—</b>	(450)
來自聯營公司的現金墊款		<b>11,203</b>	485
償還合營企業款項		<b>(484)</b>	(325)
來自非控股權益的現金墊款		<b>2,386</b>	3,178
償還非控股權益款項		<b>(11,956)</b>	(9,407)
就銀行借款作抵押的受限制現金		<b>46,555</b>	(14,958)
其他借款按金		<b>736</b>	(1,218)
<b>融資活動(所用)/所得現金淨額</b>		<b>(17,651)</b>	152,913
<b>現金及現金等值物減少淨額</b>		<b>(23,265)</b>	(45,542)
年初現金及現金等值物		<b>152,008</b>	198,420
現金及現金等值物匯兌收益/(虧損)		<b>621</b>	(870)
<b>年終現金及現金等值物</b>		<b>129,364</b>	152,008

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、酒店運營、金融業務、互聯網業務及健康業務。其註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

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

除另有說明者，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)百萬元列值。綜合財務報表已於2019年3月26日經本公司董事局(「董事局」)批准刊發。

## 2 重大會計政策概要

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章的披露規定編製。綜合財務報表已按歷史成本慣例編製，並就透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產、可供出售金融資產、透過損益按公平值列賬之金融資產、投資物業及衍生金融負債(均按公平值列賬)的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干重要會計估計，管理層亦須在應用本集團的會計政策時作出判斷。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5。

## 綜合財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

## (a) 編製基準(續)

## (i) 本集團於2018年1月1日所採納之新訂及經修訂準則

本集團以下準則之修訂於2018年1月1日開始的本集團財政年度強制生效：

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

除附註3所披露採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之影響外，採納其他新訂及經修訂之準則對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響。

## (ii) 已頒佈但未生效的新準則及準則之修訂

香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司或合營企業的長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(修訂)	具有負補償的預付款功能 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅會計處理之不確定性 <sup>1</sup>
2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務的定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號 (修訂)	重大性的定義 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的銷售或資產 注資 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 生效日將由國際會計準則理事會釐定。

## 綜合財務報表附註

### 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及準則之修訂(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。根據本集團作出的初步評估，除香港財務報告準則第16號外，預期該等新訂或經修訂準則及修訂於生效後不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。

##### 香港財務報告準則第16號

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

出租人的會計處理不會發生重大變化，除了需要進行一些額外的披露外，本集團預計作為出租人不會對財務報表產生任何重大影響。

本集團預期將於2019年1月1日開始的財政年度應用新準則。

#### (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會計政策一致。

##### (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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (b) 綜合賬目(續)

#### (ii) 業務合併(續)

本集團按個別收購基準，確認在被購買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。

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。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (b) 綜合賬目(續)

##### (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及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。

#### (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。於聯營公司投資以權益會計法入賬。根據權益法，投資初始按成本確認，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。在收購聯營公司的擁有權權益時，聯營公司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。

如於聯營公司的擁有權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任何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游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。

## 綜合財務報表附註

### 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。

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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (g) 物業、廠房及設備(續)

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。

## 綜合財務報表附註

### 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) 金融資產

#### (i) 分類

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

有關分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

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

僅當管理該等資產之業務模式發生變化時，本集團方會對債務投資進行重新分類。

#### (ii) 計量

於初始確認時，本集團按金融資產之公平值另加(倘金融資產並非透過損益按公平值列賬)直接歸屬於收購金融資產之交易成本計量金融資產。透過損益按公平值列賬之金融資產之交易成本於損益賬支銷。

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

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (k) 金融資產(續)

##### (iii) 債務工具

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

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

##### (iv) 權益工具

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

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### (k) 金融資產(續)

#### (v) 減值

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

就應收貿易賬款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，其要求全期預期虧損自首次確認應收款項起予以確認。就其他應收款項而言，本集團應用12個月預期虧損方法以評估預期信貸虧損。有關更多詳情請參見附註4(a)(iii)。

#### (vi) 應用至2017年12月31日之會計政策

本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號，但選擇不重列比較資料。因此，所提供的比較資料繼續根據本集團過往會計政策入賬。

#### 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(「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。衍生工具亦分類為持作交易，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。

#### 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。對於並非透過損益按公平值列賬之所有金融資產，其投資初步按公平值加交易成本確認。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，將終止確認金融資產。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。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (k) 金融資產(續)

##### (vi) 應用至2017年12月31日之會計政策(續)

##### 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或虧損」項下。當本集團有權收取股息付款時，來自透過損益按公平值列賬之金融資產之股息收入於收益表確認為其他收入。

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。

當本集團有權收取股息付款時，可供出售權益工具的股息於損益確認。

##### 金融資產減值

- 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。

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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (k) 金融資產(續)

#### (vi) 應用至2017年12月31日之會計政策(續)

##### 金融資產減值(續)

- 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。就分類為可供出售權益投資而言，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。權益工具於損益確認的減值虧損不會透過損益撥回。

### (l) 金融工具抵銷

當擁有法定可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亦須可強制執行。

### (m) 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「衍生金融工具之公平值收益或虧損」項下確認。

### (n) 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築成本、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。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (o) 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作出銷售適用的估計銷售開支釐定。

#### (p) 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，減適用可變銷售開支。

#### (q) 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。

#### (r) 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。

#### (s) 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。

## 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內(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。

借款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。

## 綜合財務報表附註

### 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的遞延所得稅負債則除外。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，且有充足的應課稅利潤而動用暫時差額時方會確認。

##### (iii) 抵銷

當有法定可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。

## 綜合財務報表附註

### 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。

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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (z) 撥備及或然負債(續)

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。

#### (i) 銷售物業

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

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

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

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

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

釐定交易價格時，倘融資成分之影響重大，則本集團調整承諾之代價金額。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (aa) 收入確認(續)

##### (ii) 物業管理

物業管理所產生收入按於提供服務的會計期間確認。

##### (iii) 建築服務

對於建築服務，本集團的履約創建或增強資產或客戶於創建或增強資產時控制在建工程，因此，本集團參照按截至報告期末止實際產生的成本佔各合約估計成本總額的百分比評估的特定交易的完成進度而履行履約責任並隨時間渡過確認收益。

##### (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。

##### (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。

##### (viii) 截至2017年12月31日應用的會計政策

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，但已決定比較資料不予重列。因此，所提供的比較資料繼續根據本集團之前的會計政策入賬。

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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### (aa) 收入確認(續)

#### (viii) 截至2017年12月31日應用的會計政策(續)

##### 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。

##### 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。

##### 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。

##### 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。

### (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。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (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 會計政策變動

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

#### (a) 對財務報表的影響

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

#### (b) 香港財務報告準則第9號金融工具—採納之影響

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

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

## 綜合財務報表附註

## 3 會計政策變動(續)

## (b) 香港財務報告準則第9號金融工具—採納之影響(續)

採納香港財務報告準則第9號之影響如下：

## 金融工具之分類及計量

於2018年1月1日，因金融工具之分類及計量而對本集團權益作出的調整如下：

於2018年1月1日	儲備 人民幣百萬元	保留盈利 人民幣百萬元	非控股權益 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
期初結餘—香港會計準則第39號	57,292	56,210	127,436	240,938
應收貿易賬款及其他應收款項撥備增加， 扣除稅項	—	(534)	(229)	(763)
— 應收貿易賬款及其他應收款項撥備增加 (附註4(a)(iii))	—	(712)	(305)	(1,017)
— 有關減值撥備之遞延稅項資產增加	—	178	76	254
由可供出售投資重新分類為透過損益按 公平值列賬之金融資產	82	(82)	—	—
期初結餘—香港財務報告準則第9號	57,374	55,594	127,207	240,175

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

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

## 綜合財務報表附註

### 3 會計政策變動(續)

#### (b) 香港財務報告準則第9號金融工具—採納之影響(續)

##### 金融工具之分類及計量(續)

此重新分類對本集團權益之主要影響如下：

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

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

#### 金融資產減值

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

- 應收貿易賬款
- 其他應收款項

本集團根據香港財務報告準則第9號修訂其有關該等類別資產之減值方法。

##### (i) 應收貿易賬款

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

於2018年1月1日，已就並非評估為低信貸風險之應收貿易賬款於保留盈利中確認人民幣108百萬元，所應用之減值方法載於附註4(a)(iii)。附註4(a)(iii)將2018年1月1日的虧損撥備與報告期末的虧損撥備進行對賬。

### 3 會計政策變動(續)

#### (b) 香港財務報告準則第9號金融工具—採納之影響(續)

##### 金融資產減值(續)

##### (ii) 其他應收款項

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

於2018年1月1日，已就並非評估為低信貸風險之其他應收款項於保留盈利中確認人民幣909百萬元，所應用之減值方法載於附註4(a)(iii)。附註4(a)(iii)將2018年1月1日的虧損撥備與報告期末的虧損撥備進行對賬。

#### (c) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益—採納之影響

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

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

採納香港財務報告準則第15號之影響如下：

##### 與客戶合約有關之資產及負債之呈列

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

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

##### 銷售物業之會計處理

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

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

##### 重大融資成分之會計處理

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

## 綜合財務報表附註

### 3 會計政策變動(續)

#### (c) 香港財務報告準則第15號客戶合約收益—採納之影響(續)

##### 取得合約所產生成本之會計處理

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

### 4 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、透過其他全面收益按公平值列賬、可供出售、透過損益按公平值列賬、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2018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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
貨幣資產		
— 港元	5,145	6,810
— 美元	17,819	3,811
— 歐元	14	2
— 其他	344	412
	<b>23,322</b>	11,035
貨幣負債		
— 港元	37,219	30,453
— 美元	112,175	145,977
— 歐元	—	15,559
	<b>149,394</b>	191,989

## 綜合財務報表附註

## 4 財務風險管理(續)

## (a) 財務風險因素(續)

## (i) 外匯風險(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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
人民幣兌港元升值5%	1,203	887
人民幣兌港元貶值5%	(1,203)	(887)
人民幣兌美元升值5%	3,538	5,331
人民幣兌美元貶值5%	(3,538)	(5,331)
人民幣兌歐元升值5%	(1)	583
人民幣兌歐元貶值5%	1	(583)

## (ii) 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2018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2018年12月31日止年度的除稅後溢利將減少/增加約人民幣915百萬元(2017年：減少/增加約人民幣779百萬元)，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。

## (iii) 信貸風險

本集團面臨與其應收貿易賬款及其他應收款項及銀行現金存款有關的信貸風險。

應收貿易賬款及其他應收款項、受限制現金以及現金及現金等值物的賬面值乃本集團在金融資產方面所面臨的最大信貸風險。

現金交易只限於信用質素良好的機構。存款僅存放於信譽良好的銀行。

## 綜合財務報表附註

### 4 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 信貸風險(續)

本集團設有政策，確保與本集團訂立信貸銷售的客戶擁有足夠財力，並支付適當比例的按金。本集團根據與客戶協定的付款時間表，密切監察向其收取進度款的情況，並於債務逾期時(如有)採取跟進行動。

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37。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。

就其他應收款項而言，管理層根據歷史結算記錄及過往經驗定期就其他應收款項的可收回性作出集體評估及個別評估。董事認為本集團其他應收未結清款項的結餘並無固有的重大信貸風險。

對2018年1月1日已經存在的財務資產，需應用以下信貸風險模型：

本集團在初始確認資產時考慮違約的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日時資產發生違約的風險與初始確認時發生違約的風險進行比較，同時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻資訊。特別是結合了以下指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化，預期導借款人履行償付義務的能力產生重大變化
- 借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化

## 綜合財務報表附註

## 4 財務風險管理(續)

## (a) 財務風險因素(續)

## (iii) 信貸風險(續)

- 同一名借款人的其他財務資產信貸風險顯著增加
- 借款人的預期表現或行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化及經營成果的變化。

本集團通過及時就預期信貸虧損適當計提撥備將其信貸風險入賬。於計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類別應收款項的歷史虧損率，並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

**應收貿易賬款及合約資產**

本集團應用香港財務報告準則第9號訂明的簡化方法為預期信貸虧損撥備，其允許對所有應收貿易賬款及合約資產計提使用年期的預期虧損撥備。

為計量應收貿易賬款的預期信貸虧損，應收貿易賬款已根據共同信貸風險特點及初始確認日期分類。

於2018年12月31日，應收貿易賬款的已計提虧損撥備按以下方式釐定，下文預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	即期	逾期不超過 180日	逾期超過 180日	逾期超過 365日	總計
<b>應收貿易賬款</b>					
預期虧損率	0.1%	5.0%	10.0%	15.0%	
賬面總值	36,171	374	226	642	37,413
已計提虧損撥備	36	19	23	96	174

**其他應收款項**

按攤銷成本列賬的其他金融資產包括來自第三方及關連人士的其他應收款項。本集團已根據12個月預期虧損法評估該等應收款項的預期信貸虧損。

管理層認為，來自第三方及關連人士的其他應收款項信貸風險低，因該等人士的違約風險不大，且具備良好能力，可於近期內履行合約現金流量責任。

經評估後得出，屬按金性質的其他應收款項(如收購土地使用權、建築項目及借款的按金)具低至零的預期虧損率，且期內並無就該等按金計提虧損撥備。

## 綜合財務報表附註

### 4 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 信貸風險(續)

##### 其他應收款項(續)

為計量其他應收款項(按金除外)的預期信貸虧損，其他應收款項(按金除外)已根據共同信貸風險特點及逾期日期分類。

##### 已計提虧損撥備變動

於2018年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項的已計提虧損撥備與期初就該等款項計提的虧損撥備對賬如下：

	貿易應收 賬款 人民幣百萬元	其他應收 款項 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2017年12月31日的結餘 (根據香港會計準則第39號計算)	31	527	558
透過期初保留盈利重列的金額	108	909	1,017
於2018年1月1日的結餘 (根據香港財務報告準則第9號計算)	139	1,436	1,575
期內已於損益確認的已計提虧損撥備	35	102	137
於2018年12月31日的結餘 (根據香港財務報告準則第9號計算)	174	1,538	1,712

##### (iv) 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。

## 4 財務風險管理(續)

### (a) 財務風險因素(續)

#### (iv) 流動資金風險(續)

為應付本集團業務的迅速擴展，本集團於截至2018年12月31日止年度籌得大額借款。於2018年12月31日，本集團借款總額為人民幣673,142百萬元。截至2018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2018年2月14日，本集團已發行五年期可換股債券，本金總額面值為180億港元。(附註22(c))。
- 於2018年11月6日，本集團已發行兩年期11.00%優先票據，本金總額面值為5.65億美元、四年期13.0%優先票據，本金總額面值為6.45億美元，以及五年期13.75%優先票據，本金總額面值為5.9億美元(附註22(a))。
- 於2018年11月19日，本集團已發行兩年期11.00%優先票據，本金總額面值為10億美元(附註22(a))。
- 於2019年1月25日，本集團已發行一年期7.0%優先票據，本金總額面值為11億美元、兩年期6.25%優先票據，本金總額面值為8.75億美元，以及三年期8.25%優先票據，本金總額面值為10.25億美元。
- 於2019年3月1日，本集團已發行兩年期9.0%優先票據，本金總額為6億美元。
- 年內，本集團已獲非控股權益注入資本共人民幣420.71億元，

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2018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

## 4 財務風險管理(續)

## (a) 財務風險因素(續)

## (iv) 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2018年12月31日					
借款	363,339	204,889	151,069	51,934	771,231
應付貿易賬款及 其他應付款項*	533,511	1,800	—	—	535,311
	896,850	206,689	151,069	51,934	1,306,542
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

\* 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36)。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；
- 本公司就其合作方及合營企業之銀行借貸作出之擔保(附註36)。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。

## 綜合財務報表附註

## 4 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2018及2017年12月31日的資本負債比率如下：

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
總計借款(附註22)	673,142	732,625
資產總值	1,880,028	1,761,752
資本負債比率	35.8%	41.6%

## (c) 公平值估計

(i) 公平值估計的不同層級界定如下：

- 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)。

## 綜合財務報表附註

## 4 財務風險管理(續)

## (c) 公平值估計(續)

下表列示本集團按公平值計量的金融資產及金融負債：

	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
<b>於2018年12月31日</b>				
<b>資產</b>				
透過其他綜合收益按公平值列賬	633	—	937	1,570
透過損益按公平值列賬	1,173	—	8,965	10,138
資產總值	1,806	—	9,902	11,708
<b>負債</b>				
衍生金融負債	—	2,807	2,840	5,647
<b>於2017年12月31日</b>				
<b>資產</b>				
可供出售	2,641	2,424	1,020	6,085
透過損益按公平值列賬	3,150	—	—	3,150
資產總值	5,791	2,424	1,020	9,235
<b>負債</b>				
衍生金融負債	—	—	2,840	2,840

應收貿易賬款及其他應收款項的面值減減值撥備以及其他應付款項面值與其公平值相若，此乃由於到期日較短所致。就披露而言，金融負債公平值乃透過將日後合約現金流量按本集團所獲取類似金融工具的現行市場利率貼現而估計得出。

## 5 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) 開發中物業及持作出售竣工物業之撥備

本集團按照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估計淨銷售額。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。

### (b) 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。
- (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。

## 綜合財務報表附註

### 5 重大會計估計及假設(續)

#### (c) 股權補償安排的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、收入增長率及無法於限定日期前完成建議重組(附註23(a))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5(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。

#### (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，而本集團尚未就其大部分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。

## 綜合財務報表附註

## 6 分部資料

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

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

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

## 綜合財務報表附註

## 6 分部資料(續)

截至2018年12月31日止年度計入綜合全面收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部總收入	452,764	1,510	5,710	34,871	494,855
分部間收入	—	(332)	(1,643)	(26,684)	(28,659)
收入	452,764	1,178	4,067	8,187	466,196
與客戶合約之收入					
—於某一時間點確認	452,764	—	—	5,227	457,991
—隨時間確認	—	—	4,067	2,960	7,027
其他收入來源					
—租金收入	—	1,178	—	—	1,178
分佔聯營公司除稅後 利潤	163	—	—	93	256
分佔合營企業除稅後 虧損	(337)	—	—	(793)	(1,130)
分部業績	139,347	2,528	712	(1,910)	140,677
金融資產減值虧損					(137)
透過損益按公平值列賬之金 融資產收益					51
衍生金融負債之收益					797
融資成本淨額					(14,623)
除所得稅前利潤					126,765
所得稅開支					(60,218)
年度利潤					66,547
折舊及攤銷	1,216	—	14	1,383	2,613
投資物業公平值收益	—	1,343	—	—	1,343

## 綜合財務報表附註

## 6 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

## 6 分部資料(續)

於2018年12月31日的分部資產及負債如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部資產	1,602,712	162,322	2,868	84,913	1,852,815
未分配資產					27,213
資產總值					1,880,028
分部資產包括：					
於聯營公司之權益	2,256	—	—	29,447	31,703
於合營企業之權益	14,816	—	—	20,527	35,343
分部負債	700,634	—	4,214	36,594	741,442
未分配負債					829,960
負債總額					1,571,402
資本開支	212	12,241	25	11,721	24,199

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

## 綜合財務報表附註

## 6 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、開發中物業、待售已竣工物業、應收款項、預付款項及現金結餘，不包括遞延稅項資產、可退回所得稅、透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產、可供出售金融資產及透過損益按公平值列賬之金融資產。

分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項、借款及衍生金融負債。

資本開支包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權及無形資產的添置。

可呈報分部資產與資產總值對賬如下：

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
分部資產	1,852,815	1,739,442
未分配：		
可收回所得稅	11,116	9,203
遞延所得稅資產	4,389	3,872
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	1,570	—
可供出售金融資產	—	6,085
透過損益按公平值列賬之金融資產	10,138	3,150
綜合資產負債表所示資產總值	1,880,028	1,761,752

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

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

並無自任何單個外部客戶取得重大收入(2017年：無)。

## 綜合財務報表附註

## 7 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣 百萬元	機器 人民幣 百萬元	運輸設備 人民幣 百萬元	傢俱、 固定裝置及 設備 人民幣 百萬元	在建工程 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
截至2017年12月31日止年度						
期初賬面淨值	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	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
截至2018年12月31日止年度						
期初賬面淨值	14,771	858	1,457	5,169	10,643	32,898
添置	1,176	226	131	406	3,041	4,980
收購附屬公司(附註40)	1,686	1	23	4	—	1,714
轉撥	1,109	15	—	373	(1,497)	—
自開發中物業轉撥	—	—	—	—	3,712	3,712
出售	(31)	(77)	(57)	(225)	—	(390)
折舊	(858)	(90)	(280)	(892)	—	(2,120)
期終賬面淨值	17,853	933	1,274	4,835	15,899	40,794
於2018年12月31日						
成本	21,124	1,266	2,525	8,505	15,899	49,319
累計折舊	(3,271)	(333)	(1,251)	(3,670)	—	(8,525)
賬面淨值	17,853	933	1,274	4,835	15,899	40,794

## 綜合財務報表附註

## 7 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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
銷售成本	656	655
銷售及營銷成本	266	214
行政開支	1,198	904
	<b>2,120</b>	1,772

截至2018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822百萬元(2017年：人民幣595百萬元)撥充資本。借款成本已按其一般借款的加權平均利率8.11%(2016年：8.09%)撥充資本。

於2018年12月31日，為數人民幣5,042百萬元(2017年：人民幣11,146百萬元)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22)。

## 8 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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
期初賬面淨值	7,935	5,401
添置	553	373
自開發中物業轉撥	1,244	2,320
收購附屬公司	—	11
攤銷	(266)	(170)
期終賬面淨值	<b>9,466</b>	7,935

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2018年12月31日，為數人民幣1,373百萬元(2017年：人民幣1,576百萬元)的土地使用權已就本集團的銀行借款質押為抵押品(附註22)。

## 綜合財務報表附註

## 9 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
期初賬面淨值	151,950	132,045
添置	12,241	15,689
收購附屬公司(附註40)	37	—
出售	(2,977)	(2,293)
出售附屬公司	(807)	—
轉撥至物業、廠房及設備	—	(1,329)
投資物業公平值收益·淨額	1,343	8,513
外幣換算差額	535	(675)
期終賬面淨值	162,322	151,950
包括：		
已竣工	135,709	131,188
在建	26,613	20,762

於2018年12月31日，為數人民幣13,003百萬元(2017年：人民幣14,264百萬元)的投資物業已就本集團借款質押為抵押品(附註22)。

截至2018年12月31日止年度，借款成本人民幣1,928百萬元(2017年：人民幣1,204百萬元)已於在建投資物業中資本化。截至2018年12月31日止年度，借款成本資本化比率為8.11%(2017年：8.09%)。

## (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。
- (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。

## 綜合財務報表附註

## 9 投資物業(續)

## (b) 估值方法(續)

- (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)的資料

物業類別		於2018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	12,933	收益 資本化法	最終收益率	4.00%至5.75%
				復歸收益率	4.00%至5.75%
				資本化比率	4.00%至5.75%
				預期空置率	0.00%至15.00%
				月租(人民幣元/ 平方米/月)	35至740
		72,746	直接比較法	市場價格(人民幣元/ 平方米)	3,121至150,000
	停車位	50,030	直接比較法	市場價格(人民幣元/ 停車位)	60,000至530,000
在建投資物業	商用物業	24,406	餘值法	市場價格(人民幣元/ 平方米)	4,500至57,700
				預算成本(人民幣元/ 平方米)	959至18,249
				發展商預計利潤率	5.00%至15.00%
	停車位	2,207	餘值法	市場價格(人民幣元/ 停車位)	99,000至161,700
				預算成本(人民幣元/ 平方米)	476至2,371
			發展商預計利潤率	2.00%至10.00%	

## 綜合財務報表附註

## 9 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)的資料(續)

		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

## 9 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)的資料(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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
租金收入	1,178	811
來自產生租金收入的投資物業的直接經營開支	(99)	(76)

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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
不超過1年	1,340	344
超過1年但不超過5年	868	881
超過5年	666	622
	2,874	1,847

截至2018年及2017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。

## 綜合財務報表附註

## 10 開發中物業

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017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	971,802	851,363
開發中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	369,218	288,236
— 資本化利息	104,341	79,693
— 土地使用權	498,243	483,434
	971,802	851,363

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2018年12月31日，為數約人民幣337,228百萬元(2017年：人民幣323,269百萬元)的開發中物業已就本集團借款質押為抵押品(附註22)。

截至2018年12月31日止年度的借款成本的資本化比率為8.11%(2017年：8.09%)。

## 11 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業皆位於中國。

於2018年12月31日，為數約人民幣14,408百萬元(2017年：人民幣14,146百萬元)的持作出售竣工物業已就本集團借款質押為抵押品(附註22)。

## 綜合財務報表附註

## 12 應收貿易賬款及其他應收款項

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

## (a) 應收貿易賬款

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

於截至2018年12月31日止年度，虧損撥備人民幣35百萬元(2017年：人民幣23百萬元)乃就應收貿易賬款總額作出(附註4(a)(iii))。

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。

## 綜合財務報表附註

## 12 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

## (a) 應收貿易賬款(續)

基於收入確認時點的應收貿易賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
90天以內	22,339	6,500
90天以上及180天以內	3,023	4,039
180天以上及365天以內	4,193	4,477
365天以上	7,858	12,390
	<b>37,413</b>	27,406

於各結算日，信貸風險的最高額為上文所述各類應收款項的賬面值。於結清應收貿易賬款前，本集團保留售予此等客戶的物業的法定業權。

## (b) 其他應收款項

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
其他應收款項		
— 聯營公司(附註38(b))	—	20
— 合營公司(附註38(b))	17,470	5,494
— 非控股權益(附註(a))	10,060	9,350
— 透過互聯網金融平台促成之第三方貸款(附註(b))	10,862	40,043
— 第三方(附註(c))	55,077	43,348
	<b>93,469</b>	98,255
減：減值準備計提	(1,538)	(527)
其他應收款項淨值	<b>91,931</b>	97,728
減：非即期部分	(1,307)	—
其他應收款項淨值	<b>90,624</b>	97,728

## 綜合財務報表附註

## 12 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

## (b) 其他應收款項(續)

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

於2018年12月31日，減值撥備人民幣102百萬元(2017年：人民幣47百萬元)乃就其他應收款項總額作出(附註4(a)(iii))。

本集團的其他應收款項的賬面值均以人民幣列值。

於各結算日，信貸風險的最高數額為上述各類應收款項的賬面值。

於2018年及2017年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

## 13 預付款項

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
預付增值稅及其他徵稅	13,436	10,906
預付款項及向第三方墊款	126,993	137,219
—收購土地使用權	97,556	104,674
—收購附屬公司	25,371	27,065
—其他	4,066	5,480
	140,429	148,125
減：非即期部分		
—收購物業、廠房及設備的預付款項	(1,677)	(1,202)
	138,752	146,923

## 綜合財務報表附註

## 14. 以權益法入賬之投資

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
聯營公司	31,703	13,372
合營企業	35,343	17,004
	67,046	30,376

於損益中確認之金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
分佔聯營公司溢利	256	1,202
分佔合營企業(虧損)/溢利	(1,130)	200
	(874)	1,402

## (a) 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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於1月1日的結餘	13,372	10,684
添置	30,290	1,821
—Smart King Limited (附註a)	13,044	—
—其他(附註b)	17,246	1,821
出售	(11,989)	(43)
—Smart King Limited (附註a)	(11,986)	—
—其他	(3)	(43)
已宣派股息	(226)	(250)
分佔聯營公司除稅後溢利/(虧損)	256	1,202
—Smart King Limited (附註a)	(1,058)	—
—其他	1,314	1,202
其他全面虧損	—	(42)
於12月31日的結餘	31,703	13,372

## 綜合財務報表附註

## 14. 以權益法入賬之投資(續)

## (a) 於聯營公司之投資(續)

附註(a) 本集團收購Smart King Limited的45%股權，代價為2,000百萬美元(相當於約人民幣13,044百萬元)，其中人民幣5,688百萬元已於2018年7月支付。Smart King Limited從事研究、開發及生產電動車。於若干仲裁及訴訟後及根據於2018年12月31日的重組協議，本公司擁有Smart King Limited 32%的優先股，該等優先股附帶授予原股東可於未來五年期間內行使的認沽期權。有關投資重新分類為透過損益按公平值人民幣3,980百萬元列賬之金融資產。本公司分別確認佔除稅後虧損人民幣1,058百萬元及出售虧損人民幣138百萬元。

附註(b) 本集團於2018年10月收購新疆廣匯實業投資(集團)有限責任公司(「廣匯集團」)的40.964%股權，代價為人民幣14,034百萬元。廣匯集團乃於中國從事汽車銷售、能源開發、物流服務及物業開發。

下文載列對本集團而言屬重大的該等聯營公司的財務資料概要。

## (i) 盛京銀行股份有限公司

盛京銀行股份有限公司(「盛京銀行」)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。

本集團持有盛京銀行17.28%的股權。

## 資產負債表概要

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
存放中央銀行的現金及結餘 其他資產	97,574 894,540	84,202 955,528
資產總值	992,114	1,039,730
金融負債 其他負債	924,710 3,693	963,083 17,016
負債總額	928,403	980,099
淨資產	63,711	59,631
以下人士應佔淨資產：		
盛京銀行股東	63,140	59,057
非控股權益	571	574
	63,711	59,631

## 綜合財務報表附註

## 14. 以權益法入賬之投資(續)

## (a) 於聯營公司之投資(續)

(i) 盛京銀行股份有限公司(續)  
全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
利息收入	42,805	42,278
利息開支	(30,388)	(30,202)
除稅前溢利	5,539	7,579
所得稅開支	(413)	(655)
年內溢利	5,126	6,924
其他全面虧損	—	(244)
全面收益總額	5,126	6,680
以下人士應佔全面收益總額：		
盛京銀行股東	5,129	6,686
非控股權益	(3)	(6)
	5,126	6,680

## 財務資料概要對賬

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於1月1日之淨資產	59,057	53,820
年內溢利	5,126	6,930
其他全面虧損	—	(244)
股息	(1,043)	(1,449)
於12月31日之淨資產	63,140	59,057
於聯營公司之權益	10,911	10,205
商譽	1,210	1,210
賬面值	12,121	11,415

並無與本集團於聯營公司之權益有關之或然負債或承擔。

## 綜合財務報表附註

## 14. 以權益法入賬之投資(續)

## (b) 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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於1月1日的結餘	17,004	13,690
添置(附註a)	19,541	681
已宣派股息	(115)	—
出售	(38)	—
分佔合營企業除稅後(虧損)/溢利	(1,130)	200
其他全面收益	81	2,433
於12月31日的結餘	35,343	17,004

附註(a)：年內添置主要包括於若干新成立的物業開發公司之投資。

下文載列對本集團而言屬重大的合營企業財務資料概要。

## (i) 恒大人壽保險有限公司

恒大人壽保險有限公司(「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。

本集團持有恒大人壽保險50%的股權。

## 綜合財務報表附註

## 14. 以權益法入賬之投資(續)

## (b) 於合營企業之投資(續)

(i) 恒大人壽保險有限公司(續)  
綜合資產負債表概要

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
現金及現金等值物	2,797	2,451
其他資產	122,591	106,734
資產總值	125,388	109,185
金融負債(不含保險負債)	2,360	250
其他負債(含保險負債)	103,114	90,709
負債總額	105,474	90,959
淨資產	19,914	18,226
以下人士應佔淨資產：		
恒大人壽保險股東	19,906	18,217
非控股權益	8	9
	19,914	18,226

## 綜合財務報表附註

## 14. 以權益法入賬之投資(續)

## (b) 於合營企業之投資(續)

(i) 恒大人壽保險有限公司(續)  
綜合全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
收入	36,196	31,901
除稅前溢利	1,572	883
所得稅開支	(6)	(8)
年內溢利	1,566	875
其他全面收益	123	2,433
全面收益總額	1,689	3,308
以下人士應佔全面收益總額：		
恒大人壽保險股東	1,689	3,308
非控股權益	—	—
	1,689	3,308

## 財務資料概要對賬

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於1月1日之淨資產	18,217	14,909
年內溢利	1,566	875
其他全面收益	123	2,433
於12月31日之淨資產	19,906	18,217
於合營企業之權益	15,958	15,094
商譽	879	879
賬面值	16,837	15,973

## 綜合財務報表附註

## 15 透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產

	截至2018年 12月31日止年度 人民幣百萬元
<b>於1月1日之結餘</b>	—
自可供出售重新分類(附註3(b))	5,786
添置	46,308
出售	(50,012)
於權益確認之公平值虧損淨額	(512)
<b>於12月31日之結餘</b>	<b>1,570</b>

透過其他全面收益按公平值列賬包括以下：

	截至2018年 12月31日止年度 人民幣百萬元
上市股本證券	633
非上市股本證券	937
	<b>1,570</b>

於12月31日，透過其他全面收益按公平值列賬按美元及人民幣計值。

於截至2018年12月31日止年度，概無就透過其他全面收益按公平值列賬作出任何減值撥備(2017年：無)。

## 綜合財務報表附註

## 16 透過損益按公平值列賬之金融資產

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	3,150	3,603
自可供出售重新分類(附註3(b))	279	—
添置	8,189	795
— Smart King Limited(附註(14)(a))	3,980	—
— 其他	4,209	795
公平值收益/(虧損)	51	(437)
出售	(1,531)	(811)
於12月31日之結餘	10,138	3,150
減：非即期部分	(8,965)	—
	1,173	3,150

透過損益按公平值列賬包括以下：

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
上市股本證券	1,173	3,150
非上市股本證券	8,965	—
	10,138	3,150

於2018年及2017年12月31日，透過損益按公平值列賬之上市股本證券指本集團於若干在上海證券交易所有限公司(「上海證券交易所」、深圳證券交易所有限公司(「深圳證券交易所」)及聯交所上市之公司之權益投資(於活躍市場報價)。

於2018年12月31日，透過損益按公平值列賬之非上市股本投資指本集團於若干高科技及媒體公司之股本投資，有關投資之公平值乃參照獨立專業合資格估值師進行的估值釐定。

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」。

## 綜合財務報表附註

## 17 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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
<b>按攤銷成本列賬</b>		
<b>貸款及應收款項</b>		
— 應收貿易賬款及其他應收款項	129,170	125,134
— 受限制現金	108,684	135,714
— 現金及現金等值物	95,525	152,008
	<b>333,379</b>	412,856
<b>按公平值列賬</b>		
— 透過損益按公平值列賬	10,138	3,150
— 透過其他全面收益按公平值列賬	1,570	—
— 可供出售	—	6,085
	<b>345,087</b>	422,091

## 綜合資產負債表所示負債

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
<b>按攤銷成本列賬</b>		
<b>其他金融負債</b>		
— 借款	673,142	732,625
— 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	534,825	393,056
	<b>1,207,967</b>	1,125,681
<b>按公平值列賬</b>		
— 衍生金融負債	5,647	2,840
	<b>1,213,614</b>	1,128,521

## 綜合財務報表附註

## 18 受限制現金

受限制現金以下列貨幣計值：

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
—以人民幣計值	74,326	135,587
—以其他貨幣計值	519	127
	<b>74,845</b>	<b>135,714</b>

本集團受限制現金主要包括在建項目保證按金以及銀行承兌匯票及貸款的保證按金。

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

## 19 現金及現金等值物

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
銀行存款及手頭現金：		
—以人民幣計值	119,258	144,809
—以其他貨幣計值	10,106	7,199
	<b>129,364</b>	<b>152,008</b>

將以人民幣計值的結餘換算為外幣及將該等以外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國，均須遵守中國政府頒佈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。

## 綜合財務報表附註

## 20 股本及溢價

	普通股數目 股	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	(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
於2018年1月1日	<b>13,168,259,900</b>	<b>131,682,599</b>	<b>928</b>	<b>342</b>	<b>1,270</b>
根據購股權計劃發行股份	<b>110,332,000</b>	<b>1,103,320</b>	<b>7</b>	<b>361</b>	<b>368</b>
購回股份(附註a)	<b>(160,528,000)</b>	<b>(1,605,280)</b>	<b>(11)</b>	<b>(422)</b>	<b>(433)</b>
於2018年12月31日	<b>13,118,063,900</b>	<b>131,180,639</b>	<b>924</b>	<b>281</b>	<b>1,205</b>

- (a) 於截至2018年12月31日止年度，本公司以總代價3,361百萬港元(相當於約人民幣2,917百萬元)透過聯交所購回自身股份合共160,528,000股。上述購回股份已於2018年8月13日註銷。

## 綜合財務報表附註

## 21 儲備

	合併儲備 人民幣 百萬元 (附註(a))	其他儲備 人民幣 百萬元	法定儲備 人民幣 百萬元 (附註(b))	僱員購股權 儲備 人民幣 百萬元 (附註(c))	資本 贖回儲備 人民幣 百萬元	匯兌儲備 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
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
於2018年1月1日的結餘	<b>(986)</b>	<b>44,989</b>	<b>11,763</b>	<b>899</b>	<b>293</b>	<b>334</b>	<b>57,292</b>
會計政策變動(附註3(b))	—	82	—	—	—	—	82
於2018年1月1日經重列的 結餘	<b>(986)</b>	<b>45,071</b>	<b>11,763</b>	<b>899</b>	<b>293</b>	<b>334</b>	<b>57,374</b>
透過其他全面收益按公平值 列賬重新估值	—	(234)	—	—	—	—	(234)
分配至法定儲備的保留盈利	—	—	9,895	—	—	—	9,895
附屬公司擁有權權益變動 而控制權不變	—	(2,997)	—	—	—	—	(2,997)
根據購股權計劃發行股份	—	—	—	(76)	—	—	(76)
僱員購股權計劃(附註(c))	—	—	—	1,679	—	—	1,679
購回股份	—	—	—	—	11	—	11
分佔以權益法入賬之投資 之其他全面收益	—	81	—	—	—	—	81
外幣換算差額	—	—	—	—	—	265	265
於2018年12月31日的結餘	<b>(986)</b>	<b>41,921</b>	<b>21,658</b>	<b>2,502</b>	<b>304</b>	<b>599</b>	<b>65,998</b>

## 綜合財務報表附註

### 21 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於若干時間為本集團服務(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6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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於1月1日的結餘	986,736,000	484,650,000
年內授出	—	743,570,000
年內行使	(110,332,000)	(196,344,000)
年內失效	(83,430,000)	(45,140,000)
於12月31日的結餘	792,974,000	986,736,000

## 綜合財務報表附註

## 21 儲備(續)

## (c) 僱員購股權儲備(續)

購股權於2018年及2017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	
				2018年	2017年
<b>2010年購股權：</b>					
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	<b>1,285,000</b>	3,726,000
<b>2014年購股權：</b>					
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	—	—
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	—	—
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
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	<b>68,009,000</b>	86,880,000
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	<b>86,880,000</b>	86,880,000
<b>2017年購股權：</b>					
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	<b>56,616,000</b>	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	<b>145,046,000</b>	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	<b>145,046,000</b>	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	<b>145,046,000</b>	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	<b>145,046,000</b>	145,046,000
				<b>792,974,000</b>	986,736,000

上述所授出購股權加權平均公平值乃參考獨立估值師使用二項式模型編製的估值釐定。

## 綜合財務報表附註

## 22 借款

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
計入非流動負債的借款：		
優先票據(附註a)	79,912	57,682
中國企業債券(附註b)	43,666	53,863
可換股債券(附註c)	12,704	—
其他借款(附註d)	223,493	273,759
銀行借款(附註e)	196,650	210,913
	556,425	596,217
減：非流動借款即期部分	(201,568)	(219,973)
	354,857	376,244
計入流動負債的借款：		
銀行借款	59,423	87,555
非流動借款即期部分	201,568	219,973
—中國企業債券(附註(b))	26,510	36,482
—其他借款(附註(d))	112,952	105,463
—銀行借款(附註(e))	62,106	78,028
其他借款	57,294	48,853
	318,285	356,381
借款總額	673,142	732,625
借款總額按以下貨幣計值：		
人民幣	529,669	598,945
美元	110,075	88,295
港元	33,398	29,826
歐元	—	15,559
	673,142	732,625

## 綜合財務報表附註

## 22 借款(續)

## (a) 優先票據

	2017年12月31日 百萬美元	新發行 百萬美元	2018年12月31日 百萬美元
面值			
2017年發行的2021年票據	598	—	598
2017年發行的2023年票據	1,345	—	1,345
2017年發行的2025年票據	4,681	—	4,681
2017年發行的2020年票據	500	—	500
2017年發行的2022年票據	1,000	—	1,000
2017年發行的2024年票據	1,000	—	1,000
2018年發行的2020年票據	—	1,565	1,565
2018年發行的2022年票據	—	645	645
2018年發行的2023年票據	—	590	590
總計	9,124	2,800	11,924
未確認融資費用	(283)		(281)
攤銷成本—美元	8,841		11,642
攤銷成本—人民幣	57,682		79,912

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）（「2017年發行的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）（「2017年發行的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）（「2017年發行的2025年票據」）。

於2018年11月6日及2018年11月19日，本公司按面值的100%分別發行11.00厘為期兩年的優先票據，本金總額分別為565百萬美元（相當於約人民幣3,874百萬元）及1,000百萬美元（相當於約人民幣6,838百萬元）（「2018年發行的2020年票據」）。

於2018年11月6日，本集團按面值的100%發行13.0厘為期四年的優先票據，本金總額為645百萬美元（相當於約人民幣4,419百萬元）（「2018年發行的2022年票據」）及按面值的100%發行13.75厘為期五年的優先票據，本金總額為590百萬美元（相當於約人民幣4,042百萬元）（「2018年發行的2023年票據」）。

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。

## 綜合財務報表附註

### 22 借款(續)

#### (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。本集團已於2018年6月償還人民幣2,976百萬元債券。

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。本集團已於2018年10月償還人民幣777百萬元債券。

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。本集團已於2018年1月償還人民幣5,482百萬元債券。

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。本集團已於2018年7月償還人民幣1,090百萬元債券。

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式衍生工具。董事認為，上述提早贖回權的公平值於2018年以及2017年12月31日並不重大。

#### (c) 可換股債券

於2018年1月30日，本公司與若干投資銀行訂立認購協議，據此，投資銀行已同意認購及支付或促使認購人按面值認購並支付本金總額為18,000百萬港元的可換股債券(「可換股債券」)。

可換股債券將於自發行日起五年內到期，年利率為4.25厘，並可於2018年3月27日至債券到期日前的第七天期間，由持有人選擇以換股價每股38.99港元兌換為本公司普通股。

於2018年2月14日(「發行日」)，本集團收到發行可換股債券所得款項淨額17,736百萬港元(相當於人民幣14,383百萬元)。

## 22 借款(續)

### (c) 可換股債券(續)

可換股債券已確認作為嵌入式金融衍生工具及負債成份如下：

- 嵌入式金融衍生工具包括可換股債券持有人以換股價將可換股債券兌換為本公司普通股的選擇權的公平值；可換股債券持有人要求本公司贖回可換股債券的選擇權的公平值；以及本公司贖回可換股債券的選擇權的公平值。該等嵌入式選擇權為相互依賴，僅其中一項選擇權可被行使。因此，該等選擇權不可分開入賬，而是確認為單一的複合衍生工具。
- 負債成份最初按於初始確認時所得款項淨額減去衍生工具部份的公平值後的餘額確認，及其後以攤銷成本入賬。

於2018年12月31日，獨立合資格估值師已就可換股債券的嵌入式衍生工具進行估值。二項式模型用作計算嵌入式金融衍生工具的估值。截至2018年12月31日止年度，人民幣797百萬元的公平值收益已於損益賬中確認。

### (d) 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2018年12月31日，本集團的其他借款人民幣217,914百萬元(2017年：人民幣279,099百萬元)乃透過抵押合共人民幣303,642百萬元(2017年：人民幣266,605百萬元)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。

### (e) 銀行借款

於2018年12月31日，本集團的銀行借款人民幣240,665百萬元(2017年：人民幣258,572百萬元)乃透過抵押合共人民幣262,669百萬元(2017年：人民幣331,453百萬元)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2018年12月31日	128,022	228,261	275,019	41,840	673,142
於2017年12月31日	148,347	260,586	278,952	44,740	732,625

## 綜合財務報表附註

## 22 借款(續)

## (e) 銀行借款(續)

借款到期日如下：

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017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	318,285	356,381
1至2年	181,454	184,875
2至5年	128,047	145,519
5年以上	45,356	45,850
	<b>673,142</b>	732,625

實際利率如下：

	2018年12月31日		2017年12月31日	
	人民幣百萬元	實際加權 平均利率	人民幣百萬元	實際加權 平均利率
銀行及其他借款	536,860	7.99%	621,080	7.62%
優先票據	79,912	8.99%	57,682	8.33%
中國債券	43,666	7.50%	53,863	7.18%
可換股債券	12,704	10.71%	—	—

## (f) 非流動借款的賬面值及公平值如下：

	2018年12月31日		2017年12月31日	
	賬面值 人民幣百萬元	公平值 人民幣百萬元	賬面值 人民幣百萬元	公平值 人民幣百萬元
銀行及其他借款	420,143	420,143	301,181	301,181
優先票據	79,912	71,879	57,682	61,852
中國債券—公開	16,948	20,174	14,905	15,013
中國債券—非公開	26,718	26,718	2,476	2,476
可換股債券	12,704	10,572	—	—

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。

## 綜合財務報表附註

## 22 借款(續)

## (f) 非流動借款的賬面值及公平值如下：(續)

於2018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2018年12月31日(2018年最後買賣日)公佈的報價釐定。

於2018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及深圳證券交易所於2018年12月31日(2018年最後買賣日)公佈的報價釐定。

## 23 衍生金融負債

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
股份補償安排的嵌入式金融衍生工具(附註(a))	2,840	2,840
可換股債券的嵌入式金融衍生工具(附註22(c))	2,807	—
	5,647	2,840

- (a) 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。

## 綜合財務報表附註

### 23 衍生金融負債(續)

(a) (續)

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。

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：

- (i) 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股權；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
- (ii) 要求凱隆置業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%。

上述股份補償安排構成嵌入式衍生工具，並確認為金融衍生工具負債。金融衍生工具負債的公平值乃參考獨立估值師使用二項式模型方法編製的估值釐定。

## 綜合財務報表附註

## 24 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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
將於12個月內收回的遞延所得稅資產	(2,479)	(2,704)
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	(1,910)	(1,168)
遞延所得稅資產	(4,389)	(3,872)
將於12個月內清償的遞延所得稅負債	4,715	5,692
將於超過12個月後清償的遞延所得稅負債	45,184	45,864
遞延所得稅負債	49,899	51,556
	45,510	47,684

遞延稅項的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於1月1日	47,684	34,388
會計政策變動(附註3(b))	(254)	—
收購附屬公司(附註40)	2,586	13,627
與其他全面收益的組成部分有關的稅收扣除	(128)	722
出售附屬公司	(1,079)	—
於所得稅開支確認(附註32)	(3,299)	(1,053)
於12月31日	45,510	47,684

## 綜合財務報表附註

## 24 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	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 計入所得稅開支	— (1,297)	— (95)	— (571)	947 —	— 25	— (158)	947 (2,096)
於2017年12月31日	(1,964)	(1,880)	(1,180)	(308)	(55)	(398)	(5,785)
於2018年1月1日	(1,964)	(1,880)	(1,180)	(308)	(55)	(398)	(5,785)
會計政策變動(附註3(b))	—	—	—	—	—	(254)	(254)
出售附屬公司	—	—	32	—	—	—	32
於其他全面收益扣除 計入所得稅開支	— (412)	— (1,008)	— (149)	(119) —	— 18	— (150)	(119) (1,701)
於2018年12月31日	(2,376)	(2,888)	(1,297)	(427)	(37)	(802)	(7,827)

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2018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22,453百萬元(2017年：人民幣16,684百萬元)確認遞延稅項資產人民幣5,613百萬元(2017年：人民幣4,171百萬元)，乃由於該等附屬公司的未來利潤流並不確定。該等稅項虧損項將於以下年度到期：

年度	人民幣百萬元
2019年	690
2020年	570
2021年	1,861
2022年	12,388
2023年	6,944
	22,453

## 綜合財務報表附註

## 24 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	金融資產 重新估值 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
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)
於2017年12月31日	33,832	17,811	1,809	17	53,469
於2018年1月1日	33,832	17,811	1,809	17	53,469
收購附屬公司	2,586	—	—	—	2,586
出售附屬公司	(1,066)	(45)	—	—	(1,111)
於其他全面收益扣除 (計入)/扣除所得稅開支	(1,953)	355	—	(9)	(9)
於2018年12月31日	33,399	18,121	1,809	8	53,337

## 綜合財務報表附註

## 25 應付貿易賬款及其他應付款項

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

- (a) 該款項包括若干來自非控股權益的現金墊款約人民幣257百萬元(2017年：人民幣211百萬元)，按10.4%(2017年：10%)的平均年利率計息，並須根據個別協議還款。
- (b) 該款項指若干來自合併投資實體單位持有人的現金墊款約人民幣697百萬元(2017年：人民幣3,333百萬元)，按9.6%(2017年：9.6%)的平均年利率計息及於2019年償還。
- (c) 該款項指收購一間聯營公司應付代價，按8.0%的平均年利率計息，並須根據有關協議還款。
- (d) 該款項主要指按金及暫行收款。

## 綜合財務報表附註

## 25 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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
1年內	378,322	226,564
1年以上	45,326	30,895
	<b>423,648</b>	257,459

應付貿易賬款及其他應付款項按以下貨幣計值：

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
—以人民幣列值	549,935	402,881
—以其他貨幣列值	5,921	627
	<b>555,856</b>	403,508

## 26 即期所得稅負債

即期所得稅負債分析如下：

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
應付所得稅		
—中國企業所得稅	49,162	29,484
—中國土地增值稅	52,110	31,976
	<b>101,272</b>	61,460

## 綜合財務報表附註

## 27 其他收益／(虧損)淨額

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

- (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。

## 28 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
利息收入	3,884	4,078
沒收客戶定金	766	592
出售投資物業的收益	106	168
透過其他綜合收益按公平值列賬之金融資產之股息收入	320	—
可供出售金融資產股息收入	—	364
管理及諮詢服務收入(附註38(a))	1,100	—
其他	518	345
	<b>6,694</b>	<b>5,547</b>

## 綜合財務報表附註

## 29 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本、行政開支及其他經營開支的主要開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
已售物業成本—包括建築成本、土地成本及利息成本	285,890	189,311
稅項及其他徵稅	2,590	4,701
僱員福利開支(附註30)	16,649	11,593
僱員福利開支—包括董事酬金	24,221	17,259
減：於開發中物業、在建投資物業及在建工程中資本化的金額	(7,572)	(5,666)
廣告開支	7,943	10,011
銷售佣金	3,401	1,615
折舊	2,120	1,772
攤銷	493	222
核數師酬金	38	32
—核數服務	35	29
—非核數服務	3	3
經營租賃開支	617	498
待售物業之撇減	462	350
金融資產減值虧損	137	70
捐獻	3,793	4,181

## 30 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
工資、薪金及紅股	17,569	13,257
退休金成本—法定退休金(附註(a))	1,736	1,228
員工福利	1,955	1,533
醫療福利	750	532
僱員購股權計劃	2,211	709
	24,221	17,259
減：於開發中物業、在建投資物業及在建工程中資本化的金額	(7,572)	(5,666)
	16,649	11,593

## 綜合財務報表附註

### 30 僱員福利開支(續)

#### (a) 退休金一定額供款計劃

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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
計劃供款總額	1,736	1,228

#### (b) 五名最高薪人士

於截至2018年12月31日止年度，五名最高薪人士包括兩名董事(2017年：一名)，其酬金載於附註44呈列的分析中反映。截至2018年12月31日止年度，其他三名(2017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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
薪金及其他福利	95	127

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
20,000,000港元至60,000,000港元	3	4

於截至2018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(2017年：無)。

## 綜合財務報表附註

## 31 融資成本

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

## 32 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
即期所得稅		
— 香港利得稅	18	33
— 中國企業所得稅	36,232	22,633
— 中國土地增值稅	27,267	18,811
	63,517	41,477
遞延所得稅(附註24)		
— 中國企業所得稅	(2,417)	(393)
— 中國土地增值稅	(882)	(660)
	60,218	40,424

## 綜合財務報表附註

## 32 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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
除所得稅前利潤	126,765	77,473
經調整：分佔於合營企業及聯營公司之投資虧損／(利潤)淨額	874	(1,402)
	127,639	76,071
按中國企業所得稅稅率計算	31,910	19,018
就中國企業所得稅而言可扣稅的中國土地增值稅	(6,596)	(4,538)
毋須課稅收入(附註(a))	(212)	(147)
不可扣稅開支(附註(b))	4,985	3,970
使用早前未確認稅項虧損	—	(226)
並無已確認遞延所得稅資產的稅項虧損	1,736	3,110
附屬公司稅率差異的影響	(613)	(91)
中國企業所得稅	31,210	21,096
中國預扣所得稅	2,623	1,177
中國土地增值稅	26,385	18,151
	60,218	40,424

- (a) 截至2018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2018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。

## 32 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%(2017年:16.5%)作出香港利得稅撥備。

### 中國企業所得稅

本集團就中國內地業務的所得稅撥備,乃根據當地現行法例、詮釋及慣例,就本年度估計應課稅利潤按適用稅率25%(2017年:25%)計算。

### 中國預扣所得稅

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

### 中國土地增值稅

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

## 綜合財務報表附註

### 33 每股盈利

#### (a) 基本

每股基本盈利乃將本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	37,390	24,372
已發行普通股加權平均數(百萬股)	13,125	13,296
每股基本盈利(人民幣元)	2.849	1.833

#### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃透過調整發行在外普通股之加權平均數計算，以假設所有潛在攤薄普通股均獲悉數兌換。本公司之潛在攤薄普通股包括購股權。就購股權而言，會按尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值進行計算，以釐定可按公平值(按本公司股份平均年度市場股價釐定)收購之股份數目。按上述方法計算的股份數目會與假設因購股權獲行使而應已發行之股份數目比較。

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣百萬元)	37,390	24,372
可換股債券利潤調整(人民幣百萬元)	300	—
已發行普通股加權平均數(百萬股)	37,690	24,372
購股權和可換股債券調整(百萬股)	13,125	13,296
購股權和可換股債券調整(百萬股)	506	284
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(百萬股)	13,631	13,580
每股攤薄盈利(人民幣元)	2.765	1.795

### 34 股息

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

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

## 綜合財務報表附註

## 35 現金流量資料

## (a) 經營所得／(所用)現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
年度利潤	66,547	37,049
就以下各項調整：		
所得稅開支	60,218	40,424
利息收入(附註28)	(3,884)	(4,078)
融資成本(附註31)	8,379	8,927
匯兌虧損／(收益)(附註27·附註31)	5,659	(2,059)
折舊(附註7)	2,120	1,772
攤銷(附註29)	493	222
僱員購股權計劃(附註30)	2,211	709
投資物業公平值收益(附註9)	(1,343)	(8,513)
透過損益按公平值列賬之金融資產公平值(收益)／虧損 (附註16)	(51)	437
衍生金融負債之公平值(收益)／虧損	(797)	820
出售投資物業收益(附註28)	(106)	(168)
出售附屬公司收益(附註27)	(2,198)	(1)
分佔以權益法入賬之投資虧損／(利潤)(附註14)	874	(1,402)
出售合營企業及聯營公司虧損／(收益)(附註27)	138	(121)
出售可供出售金融資產虧損(附註27)	—	7,191
透過其他綜合收益按公平值列賬之金融資產之股息收入 (附註28)	(320)	—
可供出售金融資產股息收入(附註28)	—	(364)
營運資金變動：		
開發中物業及持作出售竣工物業	(90,029)	(203,351)
存貨	126	104
受限制現金(作為興建項目及其他經營活動的擔保)	14,314	(14,847)
應收貿易賬款及其他應收款項、合約成本以及預付款項	10,897	(92,515)
應付貿易賬款及其他應付款項、合約負債以及預收客戶墊款	62,099	149,862
經營活動所得／(所用)現金淨額	135,347	(79,902)

## 綜合財務報表附註

## 35 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	總計 人民幣百萬元
於2018年1月1日	732,625	23,119	755,744
現金流量			
— 融資活動流入	382,625	13,589	396,214
— 融資活動流出	(443,335)	(15,076)	(458,411)
非現金變動			
— 收購附屬公司	10,598	—	10,598
— 出售附屬公司	(12,785)	—	(12,785)
— 於初始確認時可換股債券之衍生金融負債	(3,604)	—	(3,604)
— 匯兌調整	6,244	—	6,244
— 其他非現金變動	774	—	774
於2018年12月31日	673,142	21,632	694,774
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)	(343,358)
非現金變動			
— 收購附屬公司	5,032	—	5,032
— 匯兌調整	(1,009)	—	(1,009)
— 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。

## 綜合財務報表附註

## 36 財務擔保

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017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))	412,721	344,026
對合作方借款作出的擔保(附註(b))	49,711	10,200
對合營企業及聯營公司借款作出的擔保(附註38(a))	19,052	2,229
	<b>481,484</b>	356,455

- (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。

## 綜合財務報表附註

## 37 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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
物業、廠房及設備：		
不超過1年	947	512
超過1年但不超過5年	1,281	760
超過5年	163	80
	<b>2,391</b>	1,352

## (b) 房地產開發及收購附屬公司之承擔

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
已訂約但沒有撥備		
—房地產開發活動	283,004	195,317
—收購土地使用權	61,585	71,487
—收購附屬公司	2,710	10,574
	<b>347,299</b>	277,378

## 綜合財務報表附註

## 38 有關連人士交易

鑫鑫(BVI)有限公司(「鑫鑫」)為本公司之直接控股公司，及許家印博士(「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12及25所披露者外，截至2018年及2017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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
<b>交易性質</b>		
<b>聯營公司</b>		
一間聯營企業收取的貸款利息	258	65
<b>合營企業</b>		
向合營企業提供管理及諮詢服務	1,100	—
向合營企業及一間聯營公司提供財務擔保	19,052	2,229
向合營公司銷售貨物	650	622
向合營企業提供服務	337	47
來自合營企業之租金收入	14	24
合營企業收取的廣告服務費	420	286
合營企業收取的租金費用	75	50
向一間合營企業購買貨物	52	6
一間合營企業收取的貸款利息	383	534
<b>本公司股東</b>		
鑫鑫及許博士收取的貸款利息(附註38(b)(iii))	141	—

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。

## 綜合財務報表附註

## 38 有關連人士交易(續)

## (b) 與有關連人士之結餘

於2018年及2017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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
<b>應收有關連人士</b>		
計入現金及現金等值物：		
— 聯營公司	24,631	31,691
計入應收貿易賬款及其他應收款項(附註(i))		
— 合營企業	17,470	5,514
計入預付款項		
— 一間合營企業	66	456

附註(i)：除人民幣1,307元按年利率6%計息並根據各貸款協議收取外，剩餘結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及按要求償還。

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
<b>應付有關連人士</b>		
計入應付貿易賬款及其他應付款項(附註(i))		
— 合營企業	11,204	485
— 鑫鑫及許博士	141	—
	11,345	485
計入借款(附註(ii))		
— 一間合營企業	3,700	2,700
— 一間聯營公司	4,336	727
— 鑫鑫及許博士(附註(iii))	6,807	—
	14,843	3,427

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、按每年介乎6.175%至13.75%計息及須按相應的貸款協議償還。

附註(iii)：有關結餘指鑫鑫及許博士分別認購250百萬美元2018年發行2022年票據及250百萬美元2018年發行2023年票據。

## 綜合財務報表附註

## 38 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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
薪金及其他僱員福利	1,022	841
退休金計劃供款	4	3
	1,026	844

## 39 非控股權益

非控股權益的變動如下：

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於1月1日	127,436	35,348
會計政策變動(附註(3)(b))	(229)	—
年度利潤	29,157	11,954
透過其他全面收益按公平值計量的金融資產公平值變動	(149)	—
可供出售金融資產公平值變動	—	995
外幣換算差額	192	(194)
注資(附註(i))	42,071	81,993
收購附屬公司—收購資產(附註(ii))	1,365	406
收購附屬公司—收購業務	10	1,701
附屬公司擁有權權益變動而控制權不變(附註(iii))	(11,510)	(4,520)
股息	(12,882)	(241)
出售附屬公司	(362)	(7)
根據紅利認股權證發行股份	—	1
僱員購股權計劃	532	—
	175,631	127,436

## 綜合財務報表附註

### 39 非控股權益 (續)

#### (i) 注資

截至2018年12月31日止年度，本集團已成立若干從物業發展及物業投資業務的新附屬公司，並從少數股東權益中獲取合共人民幣42,071百萬元的注資。

#### (ii) 收購附屬公司

截至2018年12月31日止年度，本集團以代價合共約人民幣14,359百萬元收購中國若干房地產開發公司的控股權益。有關公司僅持有土地，在本集團收購前並未進行任何實質經營。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合共人民幣1,365百萬元。

#### (iii) 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變

截至2018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達人民幣11,510百萬元，所支付代價與所收購股權賬面值之間的差額人民幣2,997百萬元確認為儲備減少。

## 綜合財務報表附註

## 40 業務合併

截至2018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。

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	7,742
<b>所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額</b>	
現金及現金等值物	1,360
物業、廠房及設備	1,714
無形資產	14
投資物業	37
開發中物業	23,991
應收貿易賬款及其他應收款項	4,646
預付款項	464
借款	(10,598)
應付貿易賬款及其他應付款項	(7,491)
合約負債	(3,987)
即期所得稅負債	(5)
遞延所得稅負債	(2,586)
可識別淨資產總值	7,559
非控股權益	(10)
已收購可識別淨資產	7,549
商譽	193

## 綜合財務報表附註

### 40 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	7,742
去年預付 遞延代價	(4,065)
已收購現金及現金等值物	(1,360)
年內進行業務合併的支付款項	2,317
去年進行業務合併的支付款項	7,543
收購之現金流出金額	9,860

收購相關成本人民幣3百萬元已計入截至2018年12月31日止年度的綜合全面收益表行政開支中。

自各自收購日期至2018年12月31日期間內，所收購業務為本集團帶來人民幣220百萬元收入及人民幣281百萬元虧損淨額。倘收購已於2018年1月1日進行，截至2018年12月31日止年度的綜合收入及綜合利潤分別為人民幣466,278百萬元及人民幣66,535百萬元。

## 綜合財務報表附註

## 41 本公司資產負債表及儲備變動

## 本公司資產負債表

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資附屬公司	5,003	2,875
物業、廠房及設備	2	7
	<b>5,005</b>	<b>2,882</b>
<b>流動資產</b>		
可供出售金融資產	—	1,183
應收附屬公司款項	94,367	73,502
其他應收款項	419	1,513
現金及現金等值物	993	567
	<b>95,779</b>	<b>76,765</b>
<b>資產總額</b>	<b>100,784</b>	<b>79,647</b>
<b>權益</b>		
<b>本公司股東應佔資本及儲備</b>		
股本及溢價	1,205	1,270
其他儲備	4,261	2,115
累計虧損	(11,701)	(7,491)
<b>權益總額</b>	<b>(6,235)</b>	<b>(4,106)</b>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
衍生金融負債	2,807	—
借款	73,583	57,682
	<b>76,390</b>	<b>57,682</b>
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司款項	30,629	26,071
<b>負債總額</b>	<b>107,019</b>	<b>83,753</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>100,784</b>	<b>79,647</b>

本公司資產負債表於2019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

### 41 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	累計虧損 人民幣百萬元
於2017年1月1日	1,495	(108)
年度虧損	—	(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)
<b>於2017年12月31日</b>	<b>2,115</b>	<b>(7,491)</b>
於2018年1月1日	2,115	(7,491)
年度利潤	—	13,087
股息	—	(14,802)
根據購股權計劃發行股份	(76)	—
僱員購股權計劃	2,211	—
購回股份	11	(2,495)
<b>於2018年12月31日</b>	<b>4,261</b>	<b>(11,701)</b>

### 42 期後事項

於2019年1月25日，本集團已按面值發行本金總額為1,100百萬美元的7.0厘一年期優先票據、按面值發行本金總額為875百萬美元的6.25厘兩年期優先票據及按面值發行本金總額為1,025百萬美元的8.25厘三年期優先票據。

於2019年3月1日，本集團按面值發行本金總額為600百萬美元的9.0厘兩年期優先票據。

## 綜合財務報表附註

## 43 董事福利及權益

## (a) 董事及最高行政人員酬金

截至2018年12月31日止年度，本公司董事的薪酬載列如下：

	袍金	薪金	退休金	僱員	總計
	人民幣千元	人民幣千元	計劃供款 人民幣千元	購股權計劃 人民幣千元	
許博士	240	—	13	—	253
夏海鈞先生(行政總裁)	240	222,768	16	19,453	242,477
何妙玲女士	240	13,316	15	3,806	17,377
潘大榮先生	240	6,455	72	10,201	16,968
史俊平先生	240	8,741	67	2,760	11,808
黃賢貴先生	240	5,475	30	1,903	7,648
周承炎先生	300	—	—	59	359
何琦先生	360	—	—	118	478
謝紅希女士	360	—	—	177	537
	<b>2,460</b>	<b>256,755</b>	<b>213</b>	<b>38,477</b>	<b>297,905</b>

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	薪金	退休金	僱員	總計
	人民幣千元	人民幣千元	計劃供款 人民幣千元	購股權計劃 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
黃賢貴先生	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
	<b>2,552</b>	<b>311,495</b>	<b>134</b>	<b>24,595</b>	<b>338,776</b>

## 綜合財務報表附註

### 43 董事福利及權益(續)

#### (b) 董事退休福利

截至2018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(2017年：同上)。

#### (c) 董事終止服務福利

截至2018年12月31日止年度期間，董事概無獲得任何終止服務福利(2017年：同上)。

#### (d) 就提供董事服務而向第三方提供之代價

截至2018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(2017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2018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。

### 44 主要附屬公司之資料

以下為於2018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

## 綜合財務報表附註

## 44 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	
於香港註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司					
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美元	—	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
於香港註冊成立及經營的有限責任公司					
Pioneer Time Investment Limited	2016年1月15日	10,000美元	—	100%	房地產投資
於中國註冊成立並於中國經營的有限責任公司					
恒大地產集團有限公司	1996年6月24日	人民幣 2,500,000,000元	—	63.46%	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
恒大地產集團江津有限公司	2006年7月27日	人民幣 1,330,000,000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
啟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

## 44 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	
金碧物業有限公司	1997年9月10日	人民幣 177,600,000元	—	100%	物業管理
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
南寧銀象房地產開發有限責任 公司	2005年11月24日	人民幣 20,000,000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
恒大地產集團包頭有限公司	2008年8月9日	人民幣 525,000,000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
長沙寶瑞房地產開發有限公司	2004年7月13日	人民幣 470,000,000元	—	100%	房地產開發
海南東方明珠房地產有限公司	2004年6月8日	人民幣 70,000,000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

## 綜合財務報表附註

## 44 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	
太原俊景房地產開發有限公司	2010年4月2日	人民幣 782,200,000元	—	66%	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	—	98%	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	—	70%	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
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
安陽通瑞達房地產開發有限公司	2010年10月8日	人民幣 500,000,000元	—	100%	房地產開發
天津濱僑投資有限公司	2007年11月28日	人民幣 1,000,000,000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

## 綜合財務報表附註

## 44 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	
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
合肥粵通置業有限公司	2011年8月25日	人民幣 200,000,000元	—	100%	房地產開發
南昌中電投高新置業有限公司	2011年5月10日	人民幣 383,000,000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
新鄉禦景置業有限公司	2012年5月23日	人民幣 100,000,000元	—	100%	房地產開發
城博(寧波)置業有限公司	2011年1月18日	328,000,000美元	—	100%	房地產開發
潮州市恒大置業有限公司	2012年7月10日	人民幣 280,000,000元	—	100%	房地產開發
寧波禦城置業有限公司	2012年5月30日	76,834,508美元	—	100%	房地產開發

## 綜合財務報表附註

## 44 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	
無錫盛東房產開發有限公司	2010年5月6日	人民幣 200,000,000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
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
長沙鑫芙置業有限公司	2013年5月13日	人民幣 663,265,300元	—	100%	房地產開發
廣州市鑫誠置業有限公司	2013年5月23日	人民幣 720,000,000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
恒大地產集團河源有限公司	2013年6月17日	人民幣 200,000,000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
合肥粵誠置業有限公司	2013年9月9日	人民幣 1,920,000,000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

## 綜合財務報表附註

## 44 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	
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
上海金碧置業有限公司	2013年12月25日	人民幣 865,000,000元	—	100%	房地產開發
上海松裕置業有限公司	2013年12月24日	人民幣 655,000,000元	—	100%	房地產開發
上海茸善置業有限公司	2013年12月23日	人民幣 418,000,000元	—	100%	房地產開發
天津帝景房地產開發有限公司	2013年12月23日	人民幣 30,000,000元	—	100%	房地產開發

## 綜合財務報表附註

## 44 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	
太原市俊恒房地產開發有限公司	2014年1月16日	人民幣 1,160,000,000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 1,719,090,500元	—	70%	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
長沙金霞開發建設有限公司	2014年9月5日	人民幣 122,450,000元	—	51%	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 1,685,530,000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
岳陽金瑞置業有限公司	2015年1月15日	人民幣 20,000,000元	—	64%	房地產開發
成都恒大新東城置業有限公司	2015年1月15日	人民幣 1,620,000,000元	—	100%	房地產開發

## 綜合財務報表附註

## 44 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	
武漢恒大都市房地產開發有限公司	2015年3月17日	人民幣 50,000,000元	—	51%	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
重慶永利置業有限公司	2015年4月22日	人民幣 703,320,000元	—	100%	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	—	100%	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
汕頭市恒悅置業有限公司	2015年5月27日	人民幣 300,000,000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

## 綜合財務報表附註

## 44 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	
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
武漢三江航天投資發展有限公司	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	人民幣 369,560,000元	—	100%	房地產開發
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
漳州信成房地產開發有限公司	2015年1月20日	人民幣 80,000,000元	—	100%	房地產開發
柳州市兆福地產置業有限公司	2015年9月18日	人民幣 163,265,300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

## 綜合財務報表附註

## 44 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	
懷來恒天房地產開發有限公司	2015年9月18日	人民幣 871,008,700元	—	86%	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
阜陽粵通置業有限公司	2015年11月27日	人民幣 650,000,000元	—	100%	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 320,000,000元	—	100%	房地產開發
南京臨江禦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
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

## 綜合財務報表附註

## 44 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	
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
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
柳州禦景龍恒房地產開發 有限公司	2016年2月3日	人民幣 20,000,000元	—	100%	房地產開發
天津禦景灣投資有限公司	2016年2月29日	人民幣 740,000,000元	—	100%	房地產開發

## 綜合財務報表附註

## 44 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	
南京恒裕房地產開發有限公司	2016年1月29日	人民幣 685,000,000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
濟南禦峰置業有限公司	2016年4月1日	人民幣 500,000,000元	—	100%	房地產開發
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

## 綜合財務報表附註

## 44 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	
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	人民幣 788,247,873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
涇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

## 綜合財務報表附註

## 44 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	
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 900,000,000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

## 綜合財務報表附註

## 44 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
焦作御景置業有限公司	2016年8月22日	人民幣 100,000,000元	—	100%	房地產開發
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 1,210,000,000元	—	100%	房地產開發
成都裕龍壹號房地產開發 有限公司	2012年9月18日	人民幣 525,000,000元	—	100%	房地產開發
海南金萃房地產開發有限公司	2016年11月25日	人民幣 169,380,000元	—	100%	房地產開發
紹興永恆置業有限公司	2016年9月30日	人民幣 2,400,000,000元	—	100%	房地產開發

## 綜合財務報表附註

## 44 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	
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	—	100%	房地產開發
長沙恒大童世界旅遊開發 有限公司	2016年10月20日	人民幣 1,920,000,000元	—	100%	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
成都萬浩置業有限公司	2016年9月29日	人民幣 19,600,000元	—	100%	房地產開發

## 綜合財務報表附註

## 44 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	
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
重慶恒大鑫南置業有限公司	2016年12月22日	人民幣 250,000,000元	—	100%	房地產開發
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
重慶同景共好置地有限公司	2016年12月22日	人民幣 610,000,000元	—	100%	房地產開發
哈爾濱市振業房地產開發 有限公司	2016年9月28日	人民幣 20,000,000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
揚州盛基房地產開發有限公司	2017年3月22日	人民幣 20,000,000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 37,915,300元	—	91%	房地產開發

## 綜合財務報表附註

## 44 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	
深圳市萬京投資有限公司	2017年3月28日	人民幣 30,000,000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
溫州國鵬置業有限公司	2017年10月31日	人民幣 100,000,000元	—	100%	房地產開發
安徽省陽光半島文化發展 有限公司	2018年8月31日	人民幣 5,386,050,000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。

## 綜合財務報表附註

## 44 主要附屬公司之資料(續)

## (a) 非控股權益

本集團持有恒大地產63.46%股權，而其擁有對本集團而言屬重大的非控股權益。恒大地產之財務資料概要載列如下。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

	12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
流動資產	1,422,411	1,384,781
流動負債	(1,027,577)	(971,551)
流動淨資產	394,834	413,230
非流動資產	213,150	185,281
非流動負債	(285,735)	(339,838)
非流動淨負債	(72,585)	(154,557)
淨資產	322,249	258,673

## 綜合財務報表附註

## 44 主要附屬公司之資料(續)

## (a) 非控股權益(續)

## 綜合全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
收入	432,368	299,543
年內利潤	72,239	41,998
其他全面收益	204	1,808
全面收益總額	72,443	43,806
恒大地產股東應佔全面收益總額	66,078	41,004
非控股權益應佔全面收益總額	6,365	2,802

## 綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
經營活動的現金流量淨額	134,655	(78,398)
投資活動的現金流量淨額	(44,886)	(42,775)
融資活動的現金流量淨額	(120,288)	83,486
現金及現金等值物匯兌虧損	371	(254)
現金及現金等值物淨減少	(30,148)	(37,941)

## 五年財務摘要

## 綜合資產、權益及負債

(於12月31日)

	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	2018年 人民幣百萬元
<b>資產</b>					
非流動資產	90,812	144,691	237,233	238,805	<b>304,277</b>
流動資產	383,650	612,344	1,113,635	1,522,947	<b>1,575,751</b>
<b>資產總額</b>	<b>474,462</b>	<b>757,035</b>	<b>1,350,868</b>	<b>1,761,752</b>	<b>1,880,028</b>
<b>權益總額</b>	<b>112,378</b>	<b>142,142</b>	<b>192,532</b>	<b>242,208</b>	<b>308,626</b>
<b>負債</b>					
非流動負債	93,847	158,212	424,942	434,689	<b>411,946</b>
流動負債	268,237	456,681	733,394	1,084,855	<b>1,159,456</b>
<b>負債總額</b>	<b>362,084</b>	<b>614,893</b>	<b>1,158,336</b>	<b>1,519,544</b>	<b>1,571,402</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>474,462</b>	<b>757,035</b>	<b>1,350,868</b>	<b>1,761,752</b>	<b>1,880,028</b>

## 五年財務摘要

### 綜合全面收益表

(截至12月31日止年度)

	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	2018年 人民幣百萬元
收入	111,398	133,130	211,444	311,022	<b>466,196</b>
銷售成本	(79,614)	(95,717)	(152,022)	(198,760)	<b>(297,249)</b>
<b>毛利</b>	<b>31,784</b>	<b>37,413</b>	<b>59,422</b>	<b>112,262</b>	<b>168,947</b>
投資物業公平值收益	9,393	12,859	5,124	8,513	<b>1,343</b>
其他收益／(虧損)·淨額	534	323	6,986	(6,022)	<b>2,645</b>
其他收入	1,431	2,262	4,937	5,547	<b>6,694</b>
銷售及營銷成本	(9,154)	(13,325)	(15,983)	(17,210)	<b>(18,086)</b>
行政開支	(4,039)	(6,139)	(9,598)	(12,176)	<b>(14,813)</b>
金融資產減值損失	—	—	—	(70)	<b>(137)</b>
其他經營開支	(1,396)	(1,077)	(2,663)	(5,599)	<b>(5,179)</b>
<b>經營利潤</b>	<b>28,553</b>	<b>32,316</b>	<b>48,225</b>	<b>85,245</b>	<b>141,414</b>
透過損益按公平值列賬之 金融資產之公平值收益	3,757	2,515	141	(437)	<b>51</b>
衍生金融負債之 公平值虧損	—	—	—	(820)	<b>797</b>
融資(成本)／收入·淨額	(1,015)	(2,994)	(11,301)	(7,917)	<b>(14,623)</b>
分佔以權益法入賬 之投資收益／(虧損)	(104)	(392)	(203)	1,402	<b>(874)</b>
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>31,191</b>	<b>31,445</b>	<b>36,862</b>	<b>77,473</b>	<b>126,765</b>
所得稅開支	(13,175)	(14,105)	(19,245)	(40,424)	<b>(60,218)</b>
<b>年度利潤</b>	<b>18,016</b>	<b>17,340</b>	<b>17,617</b>	<b>37,049</b>	<b>66,547</b>
其他全面收益·扣除稅項	157	30	(4,892)	3,861	<b>155</b>
<b>年度其他全面收益總額</b>	<b>18,173</b>	<b>17,370</b>	<b>12,725</b>	<b>40,910</b>	<b>66,702</b>
<b>全面收益總額</b>					
以下人士應佔利潤：					
本公司股東	12,761	10,490	199	27,432	<b>37,502</b>
永久資本工具持有人	4,339	5,088	10,646		
非控股權益	1,073	1,792	1,880	13,478	<b>29,200</b>
<b>年度全面收益總額</b>	<b>18,173</b>	<b>17,370</b>	<b>12,725</b>	<b>40,910</b>	<b>66,702</b>



設計及製作：鉅京財經印刷服務有限公司



[www.evergrande.com](http://www.evergrande.com)





# 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>

