



**恒大地產集團®**

EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

**Evergrande Real Estate Group Limited**

**恒大地產集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

股份代號：3333

二零一五年 年報



# 全球人最嚮往的

## 頂級文化旅遊勝地

娛樂

商務

展覽



會議

文化  
旅遊



# 全國 佈局示意圖



375 擁有個項目

156 土地儲備百萬平方米

162 覆蓋個城市

- ### 廣東省
- 廣州第二金碧花園
  - 廣州第三金碧花園
  - 廣州恒大御府
  - 廣州增城恒大山水城
  - 廣州恒大御雲
  - 佛山恒大御景半島
  - 佛山恒大御景灣
  - 佛山恒大金名都
  - 深圳葵園圍項目
  - 深圳恒大園香山
  - 11 深圳華強北項目
  - 12 東莞恒大帝景
  - 13 東莞恒大雅苑
  - 14 東莞恒大華府
  - 15 東莞恒大御景
  - 16 東莞恒大綠洲
  - 17 中山恒大綠洲
  - 18 清遠恒大金碧天下
  - 19 清遠恒大銀湖城
  - 20 雲浮恒大城市
  - 21 韶關恒大城市
  - 22 陽江恒大海 上夏威夷
  - 23 恩平恒大泉都
  - 24 潮州恒大城市
  - 25 潮州恒大山水城
  - 26 湛江恒大綠洲
  - 27 河源恒大名都
  - 28 陽江恒大名都
  - 29 深圳恒大時代金融中心
  - 30 東莞恒大御景半島
  - 31 汕頭恒大御景灣
  - 32 佛山恒大御景
  - 33 中山恒大名都
  - 34 湛江恒大帝景
  - 35 深圳恒大城市
  - 36 珠海恒大海泉灣

- ### 北京市
- 北京恒大城市
  - 38 北京恒大御景灣
  - 39 北京恒大華府
  - 40 北京恒大名都
  - 41 北京恒大翡翠華庭
  - 42 北京恒大濱河左岸

- ### 上海市
- 43 上海恒大華府
  - 44 上海恒大御景灣
  - 45 上海恒大余首府
  - 46 上海恒大帝景
  - 47 上海恒大名都

- ### 重慶市
- 48 重慶恒大名都
  - 49 重慶恒大雅苑
  - 50 重慶恒大金碧天下
  - 51 重慶恒大帝景
  - 52 重慶恒大翡翠華庭
  - 53 重慶恒大御景半島
  - 54 重慶恒大山水城
  - 55 涪陵恒大山水城
  - 56 重慶恒大御景灣
  - 57 重慶恒大御府
  - 58 重慶恒大世紀城
  - 59 重慶中渝其他項目 (3、11—1、17、9、C56號地)
  - 60 重慶恒大御龍天峰

- ### 天津市
- 61 天津恒大綠洲
  - 62 天津恒大山水城
  - 63 天津恒大金碧天下
  - 64 天津恒大名都
  - 65 天津恒大御景半島
  - 66 天津恒大帝景

- ### 湖北省
- 67 武漢恒大華府
  - 68 武漢恒大綠洲
  - 69 武漢恒大城市
  - 70 武漢恒大名都
  - 71 武漢恒大御景灣
  - 72 鄂州恒大金碧天下
  - 73 宜昌恒大綠洲
  - 74 宜昌恒大帝景
  - 75 宜昌恒大雅苑
  - 76 襄陽恒大城市
  - 77 鄂州恒大名都
  - 78 武漢恒大御府
  - 79 武漢恒大航天御園
  - 80 武漢恒大航天首府
  - 81 武漢恒大航天彩虹鎮
  - 82 武漢恒大航天龍城
  - 83 鄂州恒大航天首府

- ### 四川省
- 84 成都恒大綠洲
  - 85 成都恒大城市
  - 86 成都恒大山水城
  - 87 成都恒大御景半島
  - 88 成都恒大雅苑
  - 89 成都恒大帝景
  - 90 成都恒大新城
  - 91 成都恒大翡翠華庭
  - 92 成都恒大皇家巷廣場
  - 93 彭山恒大金碧天下
  - 94 資陽恒大城市
  - 95 邛崃恒大翡翠華庭
  - 96 自貢恒大綠洲
  - 97 自貢恒大名都
  - 98 攀枝花恒大城市
  - 99 成都恒大中央廣場
  - 100 瀘州恒大御景灣
  - 101 資陽恒大名都
  - 102 成都恒大都匯華庭
  - 103 成都恒大華置廣場

- ### 遼寧省
- 104 瀋陽恒大綠洲
  - 105 瀋陽恒大城市
  - 106 瀋陽恒大名都
  - 107 瀋陽恒大華府
  - 108 瀋陽恒大江灣
  - 109 瀋陽恒大雅苑
  - 110 瀋陽恒大翡翠華庭
  - 111 瀋陽恒大御景灣
  - 112 遼陽恒大綠洲
  - 113 大連恒大樞溪郡
  - 114 大連恒大帝景
  - 115 大連恒大御景灣
  - 116 鞍山恒大綠洲
  - 117 鞍山恒大名都
  - 118 營口恒大綠洲
  - 119 營口恒大城市
  - 120 營口恒大江灣
  - 121 盤錦恒大華府
  - 122 撫順恒大華府
  - 123 撫順恒大廣場
  - 124 本溪恒大綠洲
  - 125 葫蘆島恒大御景灣
  - 126 大連恒大海灣城

- ### 陝西省
- 127 西安恒大綠洲
  - 128 西安恒大御景
  - 129 西安恒大帝景
  - 130 漢中恒大城市
  - 131 楊凌恒大城市
  - 132 西安恒大江灣
  - 133 西安恒大翡翠華庭

- ### 江蘇省
- 134 南京恒大金碧天下
  - 135 南京恒大華府
  - 136 南京恒大翡翠華庭
  - 137 啓東恒大海上海威尼斯
  - 138 丹陽恒大城市
  - 139 丹陽恒大城市
  - 140 鎮江恒大綠洲
  - 141 南京恒大雅苑
  - 142 淮安恒大名都
  - 143 宿遷恒大華府
  - 144 安慶恒大綠洲
  - 145 連雲港恒大城市
  - 146 連雲港恒大名都
  - 147 鹽城恒大城市
  - 148 無錫恒大城市
  - 149 無錫恒大綠洲
  - 150 常州恒大翡翠華庭
  - 151 揚州恒大帝景
  - 152 蚌埠恒大翡翠華庭
  - 153 張家港恒大雅苑
  - 154 江陰恒大帝景
  - 155 南京恒大濱江

- ### 雲南省
- 156 昆明恒大金碧天下
  - 157 昆明恒大雅苑
  - 158 曲靖恒大城市
  - 159 昆明恒大雲翠華府
  - 160 昆明恒大名都

- ### 內蒙古自治區
- 161 呼和浩特恒大雅苑
  - 162 呼和浩特恒大名都
  - 163 呼和浩特恒大華府
  - 164 包頭恒大華府
  - 165 包頭恒大名都
  - 166 烏蘭浩特恒大綠洲
  - 167 烏海恒大綠洲

- ### 山西省
- 168 太原恒大綠洲
  - 169 太原恒大名都
  - 170 太原恒大山水城
  - 171 太原恒大華府
  - 172 太原恒大御景灣
  - 173 運城恒大綠洲
  - 174 運城恒大名都
  - 175 呂梁恒大華府
  - 176 大同恒大綠洲
  - 177 臨汾恒大華府
  - 178 陽泉恒大帝景
  - 179 太原恒大翡翠華庭
  - 180 太原恒大濱河左岸
  - 181 太原恒大雅苑
  - 182 太原恒大未來城

- ### 貴州省
- 183 貴陽恒大城市
  - 184 貴陽恒大名都
  - 185 貴陽恒大雅苑
  - 186 貴陽恒大翡翠華庭
  - 187 遵義恒大城市
  - 188 凱裏恒大城市

- ### 安徽省
- 189 合肥恒大城市
  - 190 合肥恒大帝景
  - 191 合肥恒大中心
  - 192 合肥恒大廣場
  - 193 銅陵恒大綠洲
  - 194 蕪湖恒大華府
  - 195 淮北恒大名都
  - 196 淮北恒大雅苑
  - 197 淮南恒大綠洲
  - 198 亳州恒大城市
  - 199 安慶恒大綠洲
  - 200 六安恒大御景灣
  - 201 蚌埠恒大御景灣
  - 202 馬鞍山恒大御景灣
  - 203 滁州恒大名都
  - 204 滁州恒大綠洲
  - 205 宿州恒大御景灣
  - 206 巢湖恒大帝景
  - 207 蚌埠恒大翡翠華庭
  - 208 宿州恒大名都
  - 209 肥東恒大綠洲
  - 210 阜陽恒大綠洲

- ### 湖南省
- 211 長沙恒大華府
  - 212 長沙恒大名都
  - 213 長沙恒大城市
  - 214 長沙恒大綠洲
  - 215 長沙恒大雅苑
  - 216 長沙恒大江灣
  - 217 長沙恒大御景半島
  - 218 瀏陽恒大華府
  - 219 長沙恒大翡翠華庭
  - 220 長沙恒大御景灣
  - 221 常德恒大華府
  - 222 郴州恒大華府
  - 223 株洲恒大名都
  - 224 岳陽恒大名都
  - 225 衡陽恒大綠洲
  - 226 益陽恒大綠洲
  - 227 岳陽恒大南湖半島

- ### 廣西壯族自治區
- 228 南寧恒大綠洲
  - 229 南寧恒大國際中心
  - 230 欽州恒大綠洲
  - 231 北海恒大御景半島
  - 232 北海恒大名都
  - 233 桂林恒大廣場
  - 234 防城港恒大御景灣
  - 235 柳州恒大翡翠龍庭
  - 236 柳州恒大城市
  - 237 南寧恒大城市
  - 238 南寧恒大帝景
  - 239 南寧恒大名都
  - 240 梧州恒大山水城
  - 241 柳州恒大華府
  - 242 南寧恒大華府
  - 243 玉林恒大城市

- ### 河南省
- 244 鄭州恒大綠洲
  - 245 鄭州恒大名都
  - 246 鄭州恒大山水城
  - 247 洛陽恒大綠洲
  - 248 信陽恒大名都
  - 249 安陽恒大綠洲
  - 250 新鄉恒大雅苑
  - 251 新鄉恒大金碧天下
  - 252 許昌恒大綠洲
  - 253 漯河恒大名都
  - 254 漯河恒大御景
  - 255 平頂山恒大名都
  - 256 鄭州恒大翡翠華庭
  - 257 駐馬店恒大名都
  - 258 新鄉恒大御景灣
  - 259 商丘恒大名都
  - 260 信陽恒大翡翠華庭
  - 261 南陽恒大帝景

- ### 江西省
- 262 南昌恒大城市
  - 263 南昌恒大綠洲
  - 264 南昌恒大名都
  - 265 南昌恒大帝景
  - 266 景德鎮恒大名都
  - 267 新余恒大雅苑
  - 268 新余恒大城市
  - 269 鷹潭恒大綠洲
  - 270 九江恒大御景
  - 271 吉安恒大帝景
  - 272 鷹潭恒大御景
  - 273 贛州恒大翡翠華庭
  - 274 贛州恒大名都
  - 275 景德鎮恒大御景
  - 276 南昌恒大翡翠華庭
  - 277 宜春恒大綠洲

- ### 河北省
- 278 石家莊恒大御景半島
  - 279 石家莊恒大金碧天下
  - 280 廊坊恒大翡翠華庭
  - 281 秦皇島恒大城市
  - 282 滄州恒大城市
  - 283 保定恒大國際溫泉旅游城
  - 284 邢台恒大城市
  - 285 邢台恒大帝景
  - 286 邢台恒大名都
  - 287 邯鄲恒大名都
  - 288 唐山恒大華府
  - 289 衡水恒大城市
  - 290 廊坊恒大林溪郡
  - 291 石家莊恒大林溪郡
  - 292 張家口懷來項目
  - 293 衡水恒大綠洲

- ### 海南省
- 294 恒大海口文化旅遊城
  - 295 恒大海口灣
  - 296 海口恒大外灘
  - 297 儋州恒大金碧天下
  - 298 海南恒大御景灣
  - 299 昌江恒大棋子灣
  - 300 海南海花島

- ### 山東省
- 301 濟南恒大名都
  - 302 濟南恒大綠洲
  - 303 濟南恒大城市
  - 304 濟南恒大雅苑
  - 305 濟南CBD項目
  - 306 濟南恒大帝景
  - 307 萊蕪恒大金碧天下
  - 308 濰坊恒大名都
  - 309 東營恒大大黃河生態城
  - 310 泰安恒大城市
  - 311 臨沂恒大華府
  - 312 臨沂恒大綠洲
  - 313 濟寧恒大名都
  - 314 濰坊恒大翡翠華庭
  - 315 濰博恒大帝景
  - 316 聊城恒大名都
  - 317 濟南恒大東山林語
  - 318 濟南恒大翡翠華庭
  - 319 濟南恒大龍奧御苑
  - 320 濟南恒大奧東新都

- ### 吉林省
- 321 長春恒大綠洲
  - 322 長春恒大城市
  - 323 長春恒大中心
  - 324 長春恒大御景
  - 325 長春恒大名都
  - 326 長春恒大都市廣場
  - 327 長春恒大御峰
  - 328 長春恒大雅苑
  - 329 長春恒大帝景
  - 330 吉林恒大華府
  - 331 松原恒大御景灣
  - 332 長春恒大江灣
  - 333 長春恒大淨月公館

- ### 甘肅省
- 334 蘭州恒大綠洲
  - 335 蘭州恒大都市廣場
  - 336 蘭州恒大山水城
  - 337 蘭州恒大名都
  - 338 武威恒大綠洲
  - 339 蘭州恒大翡翠華庭

- ### 寧夏回族自治區
- 340 銀川恒大名都
  - 341 銀川恒大御景
  - 342 石嘴山恒大綠洲
  - 343 吳忠恒大名都

- ### 浙江省
- 344 杭州恒大帝景
  - 345 嘉興恒大綠洲
  - 346 海鹽恒大御景
  - 347 平湖恒大名都
  - 348 寧波恒大城市之光
  - 349 寧波恒大山水城
  - 350 象山恒大海上半島
  - 351 衢州恒大御景半島

- ### 福建省
- 352 石獅恒大名都
  - 353 泉州恒大御景灣
  - 354 廈門恒大帝景
  - 355 莆田恒大御景半島
  - 356 泉州恒大翡翠龍庭
  - 357 泉州恒大翡翠華庭
  - 358 泉州恒大都市廣場
  - 359 漳州恒大御景半島

- ### 黑龍江省
- 360 哈爾濱恒大綠洲
  - 361 哈爾濱恒大名都
  - 362 哈爾濱恒大城市
  - 363 哈爾濱恒大帝景
  - 364 哈爾濱恒大御景灣
  - 365 大慶恒大綠洲
  - 366 牡丹江恒大綠洲
  - 367 牡丹江恒大翡翠華庭
  - 368 齊齊哈爾恒大翡翠華庭
  - 369 齊齊哈爾恒大名都
  - 370 哈爾濱恒大翡翠華庭

- ### 青海省
- 371 西寧恒大名都

- ### 新疆維吾爾族自治區
- 372 五家渠恒大金碧天下
  - 373 伊寧恒大雅苑
  - 374 伊寧恒大綠洲

- ### 西藏自治區
- 375 林芝援藏項目





# 目錄

|    |                   |           |              |
|----|-------------------|-----------|--------------|
| 2  | 董事局及委員會           | 17        | 管理層討論及分析     |
| 3  | 公司及股東資料           | 18        | 整體表現         |
| 4  | 財務摘要              | 18        | 收入           |
| 5  | 主席報告書             | 18        | 毛利           |
| 7  | 業務回顧              | 18        | 投資物業公平值收益    |
| 12 | 業務展望              | 18        | 銷售及營銷成本      |
| 16 | 審閱綜合財務資料          | 19        | 行政費用         |
| 16 | 於聯交所網站和公司網站公布全年業績 | 19        | 透過損益按公平值列賬之  |
| 16 | 致謝                | 財務資產公平值收益 |              |
|    |                   | 19        | 財務回顧         |
|    |                   | 26        | 合約銷售         |
|    |                   | 27        | 房地產開發        |
|    |                   | 28        | 人力資源         |
|    |                   | 29        | 董事及行政架構      |
|    |                   | 36        | 投資者關係報告      |
|    |                   | 38        | 企業公民報告       |
|    |                   | 40        | 2015年主要榮譽及獎項 |
|    |                   | 42        | 2015年大事記     |
|    |                   | 46        | 企業管治報告       |
|    |                   | 53        | 董事局報告        |
|    |                   | 65        | 獨立核數師報告      |
|    |                   | 179       | 五年財務摘要       |

## 董事局及委員會

### 董事局主席

許家印教授

### 執行董事

夏海鈞博士  
何妙玲女士  
謝惠華先生  
徐文先生  
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  
廣州市  
黃埔大道西78號  
恒大中心43樓  
郵編：510620

### 香港營業地點

香港金鐘道88號  
太古廣場一座1501-1507室

### 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  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
興業銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
錦州銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中國郵政儲蓄銀行股份有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
中國平安銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
渤海銀行股份有限公司  
上海銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
浙商銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
廣發銀行股份有限公司  
恒豐銀行股份有限公司  
廣州農村商業銀行股份有限公司  
北京銀行股份有限公司

### 股東資料

#### 上市資料

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

#### 證券代號

#### 股份

香港聯交所：3333

#### 債券

人民幣37.0億元 美元結算於2016年到期的9.25厘  
優先票據

通用號碼： 057638249

ISIN： XS0576382492

15.0億美元8.75厘於2018年到期的優先票據

CUSIP： 300151AB3/G3225AAD5

通用號碼： 098624279/098129359

ISIN： US300151AB32/USG3225AA057

10.0億美元12.00厘於2020年到期的優先票據

通用號碼： 116514648

ISIN： XS1165146488

### 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 9218/2287 9207

### 財務日程表

|                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| 全年業績公佈：                    | 2016年3月29日                |
| 暫停辦理過戶登記以決定<br>出席股東週年大會資格： | 2016年6月14日至<br>2016年6月16日 |
| 股東週年大會：                    | 2016年6月16日                |
| 末期股息派發：                    | 2016年7月4日                 |

## 財務摘要

### 資產負債表摘要

於12月31日

|                                | 2015年         | 2014年  | 變動幅度    |
|--------------------------------|---------------|--------|---------|
| 現金總額(含現金及現金等值物以及受限制現金)(人民幣十億元) | <b>164.02</b> | 59.50  | 175.7%  |
| 資產總值(人民幣十億元)                   | <b>757.04</b> | 474.46 | 59.6%   |
| 計入流動負債的借款(人民幣十億元)              | <b>158.74</b> | 79.66  | 99.3%   |
| 計入非流動負債的借款(人民幣十億元)             | <b>138.16</b> | 76.40  | 80.8%   |
| 本公司股東應佔資本及儲備(人民幣十億元)           | <b>51.00</b>  | 51.12  | -0.2%   |
| 借款總額/資產總額                      | <b>39.2%</b>  | 32.9%  | 6.3個百分點 |
| 淨借款 <sup>1</sup> /權益總額         | <b>93.5%</b>  | 85.9%  | 7.6個百分點 |

<sup>1</sup> 淨借款相當於經扣除現金及現金等值物以及受限制現金後的借款總額。

### 收益表概要

截至12月31日止年度

|                                     | 2015年         | 2014年  | 變動幅度     |
|-------------------------------------|---------------|--------|----------|
| 收入(人民幣十億元)                          | <b>133.13</b> | 111.40 | 19.5%    |
| 毛利(人民幣十億元)                          | <b>37.41</b>  | 31.78  | 17.7%    |
| 毛利率                                 | <b>28.1%</b>  | 28.5%  | -0.4個百分點 |
| 淨利潤(人民幣十億元)                         | <b>17.34</b>  | 18.02  | -3.8%    |
| 來自核心業務的利潤，未包括投資物業的重估收益及匯兌虧損(人民幣十億元) | <b>11.00</b>  | 12.14  | -9.4%    |
| 來自核心業務的毛利率，未包括投資物業的重估收益及匯兌虧損        | <b>8.3%</b>   | 10.9%  | -2.6個百分點 |
| 股東應佔利潤(人民幣十億元)                      | <b>10.46</b>  | 12.60  | -17.0%   |
| 每股基本盈利(人民幣)                         | <b>0.713</b>  | 0.854  | -16.5%   |



# 主席報告書

# 主席報告書



許家印  
主席

## 主席報告書

### 各位股東：

本人欣然提呈恒大地產集團有限公司(「恒大」或「本公司」)，連同其附屬公司(「本集團」)截止2015年12月31日止年度之業績。

本集團全年營業額及毛利分別為人民幣1,331億元及人民幣374億元，按年分別上升19.5%及17.7%。本集團淨利潤為人民幣173億元。

股東應佔利潤為人民幣105億元。本集團每股基本盈利為人民幣0.713元。

「為回報股東的信賴與支持，董事局建議派發2015年度末期股息每股人民幣0.38元，待本集團股東大會批准後派發。」

### 業務回顧

2015年，經歷三十餘年高增長的中國經濟步入「新常態」，全年GDP增速降至6.9%<sup>1</sup>，但產業結構有所調整，創新創業為經濟增長注入了新活力。與此同時，為紓緩經濟下行壓力、促進結構優化升級，中央政府提出在供需兩端同時發力，增強經濟持續增長動力，以推動社會生產力整體躍升；12月份的中央經濟工作會議進一步拉開供給側改革大幕，提出「去產能、去庫存、去杠杆、降成本、補短板」五大任務，致力於提高全要素生產率，繼續驅動中國經濟行穩致遠。

中國房地產行業格局繼續發生深刻變化。在「穩需求、去庫存、促轉型」的總基調下，行業供需兩端一系列調控政策亦同步寬鬆，促使市場成交量顯著放大，全國商品房成交額同比上升14.4%至人民幣87,281億元<sup>2</sup>，超越2013年創出歷史新高。然而成交面積128,495萬

平方米<sup>3</sup>，反較2013年為低，房屋新開工面積同比下跌14.0%，房企土地購置面積下跌31.7%，待售總面積則同比上升15.6%，顯示市場見頂趨勢愈益明顯。另一方面，市場分化加劇，城市價值回歸趨勢越發清晰，30個大中城市佔據了全國銷售額近半，開發企業重回一二線城市吸納土地儲備，令一線城市下半年土地溢價率超過40%、二線城市年底土地溢價率超過30%，而三線城市土地市場仍相對疲弱。

面臨行業前所未有的深刻嬗變和紛繁複雜的市場環境，董事局因勢而謀，不斷鞏固房地產主業和基礎，憑藉強大執行力進一步優化住宅地產項目區位布局，竭力捕捉市場機遇，主要經營指標在龐大基數上繼續錄得增長：合約銷售額人民幣2,013.4億元，再度刷新歷史紀錄，同比增長53.1%；合約銷售面積2,551.2萬平方米，同比增長40.2%；合約銷售均價亦同比增長9.2%達到每平方米人民幣7,892元。於2015年12月31日，土地儲備建築面積(「建築面積」)1.56億平方米，累計平均成本每平方米人民幣1,173元平方米；在建工程面積5,861.8萬平方米，在建項目330個。於2015年12月31日，集團現金餘額(包括現金及現金等值物以及受限制性現金)為人民幣1,640.2億元。

<sup>1</sup> 資料來源：國家統計局《2015年4季度和全年我國GDP初步核算結果》

<sup>2</sup> 資料來源：國家統計局《2015年全國房地產開發和銷售情況》

<sup>3</sup> 資料來源：中國指數研究院《2015年全國房地產開發和銷售情況》

## 主席報告書

### 土地儲備

關注持續盈利能力，精選優質項目進行補充，一二三線城市布局更趨均衡。

本集團全年新購項目規劃建築面積3,484.7萬平方米，新獲取項目82個，並就現有6個項目進一步收購周邊土地。新購項目中，一線城市項目3個，二線城市項目48個，一二線城市新增項目數量佔比為62.2%，一二線城市新增項目土地投資額佔比75%。本集團新購的項目主要旨在進一步優化一二三線城市項目佈局，提升總體盈利能力；新項目主要位於北京、深圳、南京、成都、重慶、濟南、太原、哈爾濱、南寧、武漢、大連、汕頭、泉州、東莞、廈門等54個城市，新增土地儲備成本為人民幣2,045元/平方米。

全年竣工消耗土地儲備2,528.8萬平方米之後，期末土地儲備總建築面積為1.56億平方米，同比增長897萬平方米，增幅約6.1%。本集團的土地儲備分佈於中國162個城市，覆蓋了中國全部一線城市及絕大多數省會城市；項目數量總計375個，一二線城市項目數量佔比為54.7%，土地投資額佔比72%；土地儲備平均成本約人民幣1,173元/平方米，仍處於業內較低水平。

本集團善用合作方式獲得新項目，以提升資金使用效率。於2015年12月31日，計有112個項目採用合作方式，累計減少土地款支付人民幣686.9億元。

### 合約銷售

合約銷售量價齊升，銷售額刷新歷史紀錄並大幅超越全年目標，合約銷售面積連續多年位列中國第一。

2015年，本集團合約銷售額達人民幣2,013.4億元，同比增長53.1%，完成年初人民幣1,500億元目標的134.2%，完成上調後人民幣1,800億元目標的111.9%；合約銷售面積2,551.2萬平方米，同比增長40.2%；合約銷售均價亦同比增長9.2%，達每平方米人民幣7,892元。

傲視同儕的銷售業績主要得益於本集團前瞻性優化項目佈局，同時透過升級產品裝修及配套標準提升產品附加價值，也與因勢而謀的銷售策略及售價息息相關。此外集團適時推售少量商鋪及車位，促成了總銷量及成交價格同比上升。全年各月成交均價均超過每平方米人民幣7,000元，6月份及12月份更高達每平方米人民幣8,645元及8,767元，年內共計7個月銷售額超過人民幣150億元。董事局認為，上升的售價、穩定的銷售額有助於集團的主營業務淨利潤率保持穩定。

## 主席報告書

年內，本集團新開盤項目81個，分佈於北京、上海、廣州、鄭州、武漢、海口、成都、重慶、太原、西安、濟南、南寧、昆明、哈爾濱、長春、東莞、佛山、泉州、廈門、蘇州等48個城市，其中一二線城市項目數量佔比65.4%。全年集團新進入16個城市市場，至年底時在售項目累計達到357個，覆蓋中國157個不同城市，其中一線城市4個，二線城市35個，三線城市118個<sup>1</sup>。

全年人民幣2,013.4億元的合約銷售額，一線城市的銷售額達人民幣143.1億元，佔比7.1%；二線城市的銷售額達人民幣1,053.8億元，佔比52.3%；一二線城市合計銷售額佔比達59.4%，在2014年上升11.4個百分點的基礎上再度上升3.9個百分點，顯示本集團近年大力推進的項目佈局優化戰略已獲成功，各線城市銷售額匹配達致均衡。

### 房地產開發

合理安排工程建設計劃，注重與銷售計劃、竣工計劃的匹配，同時大力推進產品升級換代、實施標準化戰略優化升級，提升市場競爭力。

全年新開工面積4,255.6萬平方米，竣工面積2,528.8萬平方米，年底在建工程面積5,861.8萬平方米；同比分別上升40.2%、22.5%及15.2%。

本集團全年實現81個新項目開盤，新開盤項目數量同比增加52.8%，其中大部分是2014年新購的優質項目。全年319個項目實現交樓，交樓金額人民幣1,264.5億元，交樓面積1,724.2萬平方米。精確嚴謹的開發計劃不僅為銷售提供了充足貨源，為加速資金周轉奠定了基礎，也為交付及確認收入提供了保證。

年內，項目計劃與工程管理系統作為本集團ERP (Enterprise Resource Planning) 系統的核心模塊正式上線運行，100%覆蓋全國在建需監控項目，全面實現了信息化手段監控項目開發。該系統實現監控項目341個，工地監控點2,021個，用戶數達5,234人，全年共向總部報送工地監控圖片2,700萬張，實現了工程監控與工程建設計劃的自動集成，數據統計效率提高50%以上，工程計劃完成情況計算結果準確率達100%。

於2015年12月31日，本集團現有375個項目中，已取得施工證的項目330個。董事局認為，業內領先的開發建設規模和可售面積，將為本集團下一階段實現交樓結轉收入及強勁的合約銷售提供堅實基礎。

<sup>1</sup> 一線城市：北京、上海、廣州、深圳；

二線城市：一線城市以外的直轄市、省會城市、計劃單列市以及GDP高於人民幣5,000億元，人口超過700萬的地級城市；

三線城市：其他地級城市

## 主席報告書

### 財務資金

堅持「現金為王」策略以提高現金總額及穩定主營業務淨利潤率。

鑒於2015年市況震盪，本集團繼續採取綜合措施不斷強化資金實力，以抵禦潛在風險。於2015年上半年，本集團於境外成功發行10億美元2020年到期的優先票據。本集團完成配售8.2億股股份，佔已發行股本約5.54%，所得款淨額約為46億港元。於2015年下半年，本集團於三週內成功發行總額為人民幣200億元的境內企業債，開創紅籌公司國內發債先河。其中，人民幣50億元為期5年，利率為5.38%；人民幣68億元為期4年，利率為5.30%；人民幣82億元為期7年，利率為6.98%。中誠信證評、大公國際評級、聯合評級三家國內權威評級機構，同時給予本集團AAA的最高信用評級。此外，本集團亦透過發行私人國內債券再度籌得人民幣200億元，平均利率為7.44%。

於2015年，本集團銷售回款達到人民幣1,523億元。永續債總額較2015年12月31日的結餘淨增加人民幣229億元。本集團與中國銀行、中國農業銀行、中國郵儲銀行、中國民生銀行、中信銀行、中信信託、盛京銀行、浦發銀行等訂立戰略合作協議，取得授信總額人民幣2,736億元。此外，本集團亦透過良好的品牌形象，爭取更好的合同條款、付款方式及付款條件，透過項目合作減少土地款支付。透過上述多項舉措，本集團於2015年12月31日的現金總額達到人民幣1,640億元，為上市以來的最高水平。憑藉與國內大型商業銀行的堅實

合作基礎，期末本集團未動用銀行授信額度達人民幣1,545億元。連同2015年末現金總額人民幣1,640億元，本集團可動用資金合計人民幣3,185億元。

我們嚴格控制建造成本、審慎支出費用，以推進合約銷售。董事局認為，隨著項目區位及產品品質的進一步優化，產品售價仍有上升空間，將繼續對核心業務利潤率產生正面影響。本集團合約銷售增長的現金回款將會增加。

### 精品標準化

標準化戰略向縱深推進，標誌本集團著力建設的精品戰略聯盟進入收穫期，有助於對沖成本上升對毛利率的影響，為股東貢獻價值。

年內，本集團因應市場變化，進一步豐富產品類型、大力對產品戶型、外立面、裝修標準實施全面升級，累計完成各類型標準化工作205項，主要包括戶型設計優化、裝修方案及施工圖升級、公建類及材料使用標準化等。新研發住宅類戶型平面15個、商業公寓類新戶型平面80個，升級住宅類戶型平面65個，商業公寓類戶型平面39個，取得立面優化及研發成果共286項。優化後的產品類型進一步高度標準化，設計貼近剛需市場及改善型置業需求、產品類型更加豐富，而建築設計、材料供應、施工方法等更趨近流水線作業，利於縮短設計周期、保證設計質量、提高開發效率。

此外，本集團積極追蹤全球先進技術，與哈佛大學、清華大學繼續深化戰略合作，與清華大學、英國建築研究院開展綠色建築戰略合作，並就智能家居、住宅新風除霾系統、中央淨化軟化水系統等多項新技術進行可行性研究，以提升產品附加值。

## 主席報告書

年內，本集團透過對5,753份涉及重大成本的設計方案、209套施工圖紙的內部審計，累計降低工程成本人民幣13.8億元，節約運行費用人民幣2.8億元；而裝修建材採購價格整體較2014年下降1.5%，節省採購成本總計人民幣1.3億元；年內新增戰略合作夥伴119家至748家，預計2016年可節省採購成本人民幣約3.0億元。

### 多元化產業

多元產業架構漸次成型，足球、文化產業相繼登陸中國資本市場，構築以房地產為核心，多元產業協同發展新格局。

經過長期籌謀，本集團已成功完成新傳媒(00708)全面要約收購、董事局變更，上市公司名稱亦變更為「恒大健康產業集團有限公司」，專注於「互聯網+」社區健康管理、國際醫院、養老產業、醫學美容等業務。

年內，本集團聯合騰訊完成認購馬斯葛(00136)擴大後的75%股本，其中本集團佔股55%，騰訊佔股20%，並將上市公司更名為「恒騰網絡」，聯手騰訊依托現有恒大社區打造互聯網社區服務平台，開創物業管理、鄰裏社交、生活服務三類基礎服務與家居電商、社區金融兩類增值服務模式。

2015年11月初，本集團持有之合營公司廣州恒大淘寶足球俱樂部股份有限公司(「恒大淘寶」)股份開始於全國中小企業股份轉讓系統掛牌，成為亞洲足球第一股。作為目前亞洲最為成功、最具影響力的職業足球俱樂部，恒大淘寶受到投資者熱捧，首筆融資募集資金近人民幣8.7億元，上市公司市值約達人民幣218億元。

2015年12月初，本集團全資附屬公司恒大文化產業集團股份有限公司開始於全國中小企業股份轉讓系統掛牌，成為「中國綜合性文化產業第一股」。目前上市公司旗下恒大影城開業39家、銀幕273塊，擁有音樂版權庫曲庫量2.2萬首，股份掛牌將有助於該公司進一步拓展發展空間。

### 企業公民責任

在中國經濟發展進入新常態下，本集團秉承「民生為本，產業報國」理念，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。18年來，本集團累計為數十萬戶家庭提供了高性價比的住宅產品，各類型物業竣工總建築面積超過1億平方米；在做好自身業務的同時，本集團歷年還累計向社會慈善公益事業捐資超過人民幣26億元。於2015年末，本集團旗下的5,861.8萬平方米在建工程為大約130萬名中國工人提供了就業職位，為中國經濟發展及就業做出了應有貢獻。

2015年，本集團大力響應國家號召，積極承擔企業公民責任。3月，本集團向廣東省扶貧基金會捐款人民幣2,140萬元；6月，本集團向河南省慈善會捐款人民幣500萬元；7月，本集團向中國兒童少年基金會捐款人民幣5,000萬元；上述行動再次表明集團對扶貧濟困事業的恆心和決心。12月，本集團又結對幫扶貴州省畢節市大方縣，同意三年投入扶貧資金人民幣30億元，通過產業扶貧、異地搬遷扶貧、吸納就業扶貧、發展教育扶貧和特殊困難群體生活保障扶貧五大綜合措施幫助大方縣實現整縣脫貧。

## 主席報告書

在企業責任方面，為了實踐恒大民生地產的經營理念，維護購房者權益，體現恒大誠信和恒大住宅質量，2015年4月，本集團宣布全國範圍內無理由退房，覆蓋恒大絕大多數預售項目。

在綠色建築方面，本集團專注科技創新，加大國際化戰略合作力度。2015年3月，聯手哈佛大學、清華大學在中國成立綠色建築研究基地，與國家住建部、清華大學合作開展恒大標準化綠色住宅體系研究，推出《恒大綠色住宅設計標準及要求》，共同推動綠色建築技術的應用和推廣；又聯手清華大學、英國BRE共同簽署《中英可持續城鎮化研究平台協議》，致力開展可持續、高能效的綠色建築研究。

本集團繼續貢獻中國體育事業，旗下的恒大足球隊再登亞洲巔峰，並第五次榮膺中超冠軍。本集團投資興辦的恒大足校在校人數2,600餘人，被吉尼斯組織認證為「全球最大的寄宿制足球學校」，為中國足球崛起培養人才。

### 榮譽

年內，本集團榮膺國家級榮譽15項，連續五年榮膺中國房企第二名，品牌價值人民幣320.67億元，第六次摘得行業桂冠。在由中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心聯合舉辦的中國房企500強測評中，本集團連續五年獲評中國房地產開發企業500強綜合實力第二名、中國房地產開發企業綜合發展10強第一名、中國房地產開發企業城市覆蓋10強第一名、中

國房地產開發企業創新能力10強第一名、中國房地產開發企業旅遊地產10強第一名、中國房地產開發企業責任地產10強第一名、中國房地產開發企業運營效率10強等多項大獎。

本集團同時被中國房地產TOP 10研究組授予中國房地產公司品牌價值10強，並連續四年摘得「最具投資價值地產上市公司」第一名；在2015中國房地產上市公司百強評選中，本集團被評為中國房地產上市公司10強第二名、中國房地產公司品牌價值第一名；在中國最具影響力的財經媒體21世紀報系發起並主辦的中國上市公司卓越董事會評選中，本集團被評為2015中國香港上市公司卓越董事會。上述多項殊榮的獲得，顯示出社會各界對本集團治理結構、發展模式、經營業績以及社會貢獻的一致認可。

### 業務展望

2015年12月召開的中央經濟工作會議明確提出「化解房地產庫存、促進房地產業持續發展」，2016年2月召開的中央財經領導小組第十二次會議則明確了供給側結構性改革方案的五大方向，標志上述改革開始破局，亦預示2016年中央政府將從制度層面推動改革、促進房地產市場平穩健康發展。特別是城鎮化加速、戶籍制度、農村土地流轉以及解除過時行政限制措施等一系列改革措施，必將進一步激發中國的政策紅利、制度紅利，驅動中國經濟和中國房地產行業邁向更加高質量和可持續的十年。

## 主席報告書

展望2016年，董事局認為，在供給側改革引領新常態格局下，中國經濟保持中高速增長、長期向好的態勢不會改變，房地產行業作為中國經濟支柱的地位不會改變，行業整體政策環境將依然偏向正向刺激，降低首付比例、降息降準以及放寬公積金提取條件等鼓勵購房消費的需求端措施將堅持實施。與此同時，城市價值回歸、市場分化加劇、行業金融化的演變趨勢會對未來房地產市場產生根本性和趨勢性影響，並為行業注入新的發展動力，而資源稟賦佔優、管理運營先進的企業必將在這一歷史進程中所向披靡。

董事局將在系統研究中國經濟與房地產行業新常態的基礎上，進一步採取綜合措施優化住宅地產項目區位佈局，矢志強化銷售及回款，嚴控各項成本費用，努力提升現金餘額和利潤率，竭力控制負債率，在穩健基礎上關注盈利能力的持續提升，在進一步夯實房地產主業基礎上穩妥推進多元產業高質量的協調發展。

### 土地儲備

2016年，本集團將在現有基礎上進一步優化住宅地產項目區位佈局，以進取態度及審慎、務實策略獲取優質項目，確保土地儲備總量領先業界。項目拓展更追求提升盈利能力，實現高質量協調發展，區位佈局仍舊向一二線城市傾斜，聚焦城市中心區；三線城市新購土地則以更嚴格的量化標準進行衡量，以進一步提高產品毛利率水平。收購兼併、合作開發等低成本、高效率的項目獲取方式將成為該階段拓展項目的主要方式。

於2015年12月31日，本集團歷年累計總土地款共計人民幣2,932.9億元，已付人民幣2,473.1億元，未付人民幣459.8億元，其中計劃於2016年上半年支付人民幣94.8億元，2016年下半年支付人民幣52.2億元，於2017年內支付人民幣163.0億元，2018年及以後支付的為人民幣149.8億元。

### 合約銷售

2016年，本集團預判政策環境將繼續保持寬鬆，而區域市場分化進一步加劇，因此將順應市場趨勢、確保貨源充足，著力強化重點區域、重點項目推售，特別是繼續將全年銷售目標細化分解至每個項目，從年初即保持足夠的營銷力度，確保完成全年目標。

本集團已確定2016年的合約銷售目標為人民幣2,000億元，較2015年上調後的目標增長11.1%。本集團目前儲備有數十可新開盤的項目，大多位於北京、上海、深圳、天津、重慶、杭州、南京、成都、大連等中心城市，計劃選擇適當的時機、匹配總體策略，有選擇、有重點地予以推售。此外，本集團亦儲備有數個商住綜合體項目，以及住宅項目中大量的商鋪、車位等可售貨源，預計也將對全年合約銷售形成有效補充。

由於本集團項目區域優化戰略持續推進，以及配套設施、裝修標準、戶型結構升級令產品附加價值大幅提升，預計全年成交均價仍有上升空間。在具體定價策略上，將兼顧售價與銷量的平衡，以及規模與毛利的合理匹配，以求兩者同步正向增長。本集團亦將按季度下達銷售目標、按月回顧完成情況，並將透過自願性公告的方式將每月銷售情況及時向股東及投資者彙報。鑒於本集團充足的可售貨源、強大的團隊執行力和產品優勢，董事局對超額完成全年合約銷售目標充滿信心。

## 主席報告書

### 財務資金

本集團將繼續維持穩健財務政策，努力提高現金總額及穩定主營業務淨利潤率。為此，本集團將進一步加強銷售款回收，制訂合理的售價，進一步盤活存貨，促銷商業物業，並繼續開展項目合作。同時，本集團將制訂更為合理的開竣工計劃及支付計劃，並合理控制土地及建築等重大開支。

在資金安排方面，我們將公司債券及私人債券發行所得款項主要用於償還現有債務，以改善債務結構，而餘款則用於補充一般營運資金。本集團實施嚴格的支付管理計劃，同時綜合運用多元化融資渠道，統籌資金流入與流出的動態均衡。

隨著中國中央政府放寬貨幣政策，我們預期今後的融資機會將會增加。我們現正探索債務融資新渠道，以降低流動負債比率及減少借款成本。

在成本及費用控制方面，本集團將繼續全面實施產品升級換代及標準化改革，在確保質量的同時降低成本。本集團亦將著力採用新的推廣渠道降低銷售費用，開發行業領先的SAP及ERP系統，並運用信息化技術進一步降低營運成本。

### 末期股息

董事局建議就截至2015年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.38元予於2016年6月22日在本公司股東名冊上已登記的股東。末期股息將於2016年7月4日或之前予以派發。

末期股息須經本公司股東於應屆股東週年大會批准支付。

### 股東週年大會

本公司之股東週年大會將於2016年6月16日(星期四)舉行。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。

### 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2016年6月14日至2016年6月16日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶，在此期間概不會辦理股份過戶登記手續。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2016年6月13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。

為確定收取擬派末期股息之權利，本公司將自2016年6月22日至2016年6月24日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶，在此期間概不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派末期股息，所有過戶文件連同相關股票須於2016年6月21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(地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)辦理登記手續。

## 主席報告書

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於2015年，本公司已自市場購回共1,923,313,000股股份。所有該等購回股份已被註銷。董事相信購回股份將有助於提高本集團及其資產及／或其每股盈利之價值淨額。本公司股份購回的詳情載列如下：

| 購回月份     | 購回股份數目        | 每股最高價格<br>(港元) | 每股最低價格<br>(港元) | 總購買價<br>(港元)   |
|----------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 2015年7月  | 1,150,616,000 | 5.50           | 3.31           | 5,471,516,580  |
| 2015年10月 | 115,827,000   | 5.69           | 5.18           | 630,095,260    |
| 2015年11月 | 469,260,000   | 6.61           | 5.93           | 2,969,308,640  |
| 2015年12月 | 187,610,000   | 6.81           | 5.90           | 1,227,824,400  |
|          | 1,923,313,000 |                |                | 10,298,744,880 |

於2015年2月10日，本公司發行本金總額為1,000,000,000美元12厘於2020年到期的優先票據。該等票據於新交所上市及交易。

於2015年5月28日，本公司以舊換新方式配售股份，按每股5.67港元合共配售820,000,000股新股份。

於2015年6月至2015年7月期間，本集團發行本金總額為人民幣20,000,000,000元的境內債券，其中人民幣5,000,000,000元為期五年，利率為5.38%，人民幣6,800,000,000元為期四年，利率為5.30%，人民幣8,200,000,000元為期七年，利率為6.98%。

於2015年10月，本集團進行境內非公開發行公司債券，本金總額為人民幣20,000,000,000元，其中人民幣17,500,000,000元為期五年，利率為7.38%，而人民幣2,500,000,000元為期五年，利率為7.88%。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2015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

茲提述本公司於2015年11月12日之公告，本集團與開程投資有限公司訂立一份協議，以按總代價12,500百萬港元收購一項物業。該物業位於香港灣仔。該交易已於2016年3月完成。

茲提述本公司於2015年12月2日之公告，本集團與新世界發展(中國)有限公司訂立三份協議，以分別按代價人民幣8,600百萬元、人民幣1,100百萬元、人民幣3,800百萬元收購位於海口、惠陽及武漢的三間物業發展公司。該等交易已於2016年3月完成。

茲提述本公司於2015年12月29日之公告，本集團與周大福企業有限公司及其附屬公司訂立三份協議，以分別按代價人民幣2,000百萬元、人民幣3,500百萬元、人民幣7,600百萬元收購位於青島、上海及北京的三間物業發展公司。該等交易已於2016年3月完成。

## 主席報告書

自2016年1月4日至2016年1月8日，本公司以代價822百萬港元(相當於約人民幣692百萬元)透過聯交所購回自身股份合共127,665,000股股份。該等股份於購回後已註銷。

於2016年1月11日，本公司發行三年期面值本金總額400百萬美元7.8厘之優先票據以及四年期面值本金總額300百萬美元8厘之優先票據(「2016年優先票據」)。2016年優先票據所得款項淨額約為694百萬美元(相當於約人民幣4,554百萬元)。

於2016年1月11日，本公司之一間附屬公司發行四年期面值本金總額人民幣10,000百萬元6.98厘之中國債券。

於2016年2月及3月，本集團收購一間上市公司盛京銀行股份有限公司(「盛京銀行」)之577,180,500股股份，約佔盛京銀行現有已發行股份之9.96%。

### 董事進行證券交易的《標準守則》

本公司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2015年12月31日止年度一直遵守標準守則。

### 審閱綜合財務資料

本公司審核委員會由本公司全體獨立非執行董事(即周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士)組成。審核委員會協助董事局就本集團財務報表之完整、準確及公正以及本集團經營業務及內部監控的效率及成效提供獨立審閱。審核委員會已審閱本集團截至2015年12月31日止年度的全年業績。

### 於聯交所網站和公司網站公布全年業績

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

### 致謝

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

承董事會命  
恒大地產集團有限公司  
主席  
許家印

香港，2016年3月29日



管理層  
及  
討論  
分析

## 管理層討論及分析

### 整體表現

本集團2015年營業額為人民幣1,331億元(2014年：人民幣1,114億元)，同比上升19.5%。毛利為人民幣374億元(2014年：人民幣318億元)，較上年上升17.7%。股東應佔利潤為人民幣105億元，較上年減少17.0%。每股基本盈利人民幣0.713元(2014年：人民幣0.854元)。

於2015年12月31日之本集團股東應佔權益為人民幣510億元(2014年12月31日：人民幣511億元)。每股權益由2014年12月31日的人民幣3.5元同比增加5.7%至2015年12月31日的人民幣3.7元。

### 收入

於年內，本集團收入為人民幣1,331億元，上升19.5%。其中，房地產業務收入為人民幣1,264億元，同比增長17.7%。收入增加主要是因為已確認銷售收入的物業面積較2014年上升2.4%，物業平均銷售單價較2014年上升14.9%。物業管理收入為人民幣13億元。物業投資、酒店營運及其他相關業務收入人民幣54億元，增長99.4%。

### 毛利

本集團2015年毛利為人民幣374億元，較上年增加17.7%，主要因為物業銷售顯著增加。毛利率為28.1%，較上年下跌0.4個百分點。

### 投資物業公平值收益

本集團2015年底投資物業公平值增值人民幣129億元，較上年收益增加36.9%。本集團投資物業主要包括建築面積502萬平方米的商業裙樓、寫字樓及約36.6萬個車位。

### 銷售及營銷成本

於年內，本集團銷售及營銷成本由2014年的人民幣92億元上升至人民幣133億元，主要是由於年內在售項目增多，規模增大，相應增加了全國性營銷及品牌宣傳推廣活動。該種開支乃就預售活動支銷。然而，相應收入僅於物業交樓後方可確認。本集團嚴格控制開支。相較2014年及2015年的合約銷售金額，費用比率甚至更低。

## 管理層討論及分析

### 行政費用

於年內，本集團的行政費用由2014年的人民幣40億元上升至人民幣61億元，主要由於我們持續擴充全國性業務並於2015年取得經營業績的較大增長，僱員人數及薪酬水平都有相應提高。

### 透過損益按公平值列賬之財務資產公平值收益

於2015年，透過損益按公平值列賬之財務資產公平值收益為人民幣25億元，乃由於本集團所持證券升值所致。

### 財務回顧

#### 借款

於2015年12月31日，本集團的借款為人民幣2,969億元，還款期如下。

|      | 2015年<br>12月31日<br>(人民幣十億元) | 佔借款總額的<br>百分比 | 2014年<br>12月31日<br>(人民幣十億元) | 佔借款總額的<br>百分比 |
|------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
| 一年以內 | 158.7                       | 53.5%         | 79.7                        | 51.0%         |
| 一至兩年 | 54.8                        | 18.5%         | 55.9                        | 35.8%         |
| 兩至五年 | 74.0                        | 24.9%         | 19.6                        | 12.6%         |
| 五年以上 | 9.4                         | 3.1%          | 0.9                         | 0.6%          |
|      | 296.9                       | 100%          | 156.1                       | 100%          |

## 管理層討論及分析

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、銀行現金及本集團若干附屬公司的股本權益作抵押，實際年利率為9.59%（2014年：9.74%）。

### 外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務。幾乎所有住宅及投資物業均位於中國內地。除以外幣計值的銀行存款及以美元及港元計值的銀行借款及優先票據外，本集團並無因匯率波動直接產生的任何重大風險。

由於人民幣匯兌機制更為市場化，我們估計人民幣匯率將繼續雙向波動。然而，儘管借款錄得匯兌虧損人民幣28億元，預期今後本集團的外匯風險將可控，因而不會對本集團的財務狀況產生重大影響。本集團將密切監察其外匯風險敞口，並將於必要時根據市場變動調整其債務狀況。本集團並無訂立任何重大遠期外匯合約對沖其外匯風險。

### 流動資金

於2015年12月31日，本集團的現金與現金等值物以及受限制現金總額為人民幣1,640億元，連同未動用的銀行融資額度人民幣1,545億元。充足的營運資金為本集團尋找最佳商機提供了機會，並為快速拓展提供了強大的財力支持。

### 土地儲備

年內，本集團新購土地儲備82幅，分佈於北京、深圳、南京、成都、重慶、濟南、太原、哈爾濱、南寧、武漢、大連、汕頭、泉州、東莞、廈門等54個城市，於2015年12月31日，新購土地規劃建築面積約3,484.7萬平方米，平均成本人民幣2,045元/平方米。

## 管理層討論及分析

下表載列本集團2015年新購土地儲備情況。

### 本集團2015年新取得項目土地儲備表

| 序號         | 項目名稱       | 城市<br>(地級市) | 佔地面積<br>(平方米) | 總建築<br>面積<br>(平方米) | 土地儲備<br>面積<br>(平方米) | 實際<br>持股比例 |
|------------|------------|-------------|---------------|--------------------|---------------------|------------|
| <b>廣東省</b> |            |             |               |                    |                     |            |
| 1          | 陽江恒大名都     | 陽江          | 138,669       | 346,673            | 203,161             | 100%       |
| 2          | 深圳恒大時代金融中心 | 深圳          | 10,448        | 117,010            | 117,010             | 100%       |
| 3          | 東莞恒大御景半島   | 東莞          | 149,793       | 299,586            | 299,586             | 100%       |
| 4          | 汕頭御景灣項目    | 汕頭          | 166,253       | 404,666            | 404,666             | 100%       |
| 5          | 佛山恒大御景     | 佛山          | 90,079        | 289,447            | 225,389             | 100%       |
| 6          | 中山恒大名都     | 中山          | 63,323        | 224,652            | 138,980             | 100%       |
| 7          | 湛江恒大帝景     | 湛江          | 84,881        | 319,473            | 319,473             | 60%        |
| 8          | 深圳恒大城      | 深圳          | 68,119        | 386,510            | 386,510             | 100%       |
| 9          | 珠海恒大海泉灣    | 珠海          | 242,800       | 242,800            | 242,800             | 51%        |
| <b>北京市</b> |            |             |               |                    |                     |            |
| 10         | 北京恒大濱河左岸   | 北京          | 66,677        | 143,831            | 143,831             | 100%       |
| <b>重慶市</b> |            |             |               |                    |                     |            |
| 11         | 重慶恒大御府     | 重慶          | 127,271       | 254,542            | 254,542             | 90%        |
| 12         | 重慶恒大世紀城    | 重慶          | 263,148       | 657,871            | 657,871             | 90%        |
| 13         | 重慶中渝其他項目   | 重慶          | 183,382       | 791,463            | 791,463             | 60%        |
| 14         | 重慶恒大御龍天峰   | 重慶          | 205,086       | 1,329,879          | 1,329,879           | 100%       |
| <b>湖北省</b> |            |             |               |                    |                     |            |
| 15         | 荊州恒大名都     | 荊州          | 103,342       | 361,697            | 255,921             | 60%        |
| 16         | 武漢恒大御府     | 武漢          | 75,300        | 248,490            | 248,490             | 60%        |
| 17         | 武漢恒大航天御園   | 武漢          | 19,900        | 97,800             | 52,900              | 67%        |
| 18         | 武漢恒大航天首府   | 武漢          | 107,800       | 466,016            | 173,316             | 67%        |
| 19         | 武漢恒大航天彩虹鎮  | 武漢          | 464,900       | 544,900            | 478,300             | 67%        |
| 20         | 武漢恒大航天龍城   | 武漢          | 506,700       | 642,000            | 590,740             | 67%        |
| 21         | 鄂州恒大航天首府   | 鄂州          | 622,700       | 980,000            | 964,800             | 67%        |

## 管理層討論及分析

| 序號         | 項目名稱     | 城市<br>(地級市) | 佔地面積<br>(平方米) | 總建築<br>面積<br>(平方米) | 土地儲備<br>面積<br>(平方米) | 實際<br>持股比例 |
|------------|----------|-------------|---------------|--------------------|---------------------|------------|
| <b>四川省</b> |          |             |               |                    |                     |            |
| 22         | 成都恒大中央廣場 | 成都          | 62,100        | 362,158            | 219,527             | 100%       |
| 23         | 瀘州恒大御景灣  | 瀘州          | 81,574        | 235,092            | 143,842             | 100%       |
| 24         | 資陽恒大名都   | 資陽          | 64,510        | 193,529            | 193,529             | 100%       |
| 25         | 成都恒大都匯華庭 | 成都          | 18,061        | 96,320             | 45,697              | 100%       |
| 26         | 成都恒大華置廣場 | 成都          | 15,398        | 280,809            | 125,767             | 100%       |
| <b>遼寧省</b> |          |             |               |                    |                     |            |
| 27         | 大連恒大海灣城  | 大連          | 247,600       | 607,550            | 607,550             | 100%       |
| <b>陝西省</b> |          |             |               |                    |                     |            |
| 28         | 西安恒大江灣   | 西安          | 144,247       | 259,644            | 259,644             | 100%       |
| 29         | 西安恒大翡翠華庭 | 西安          | 30,750        | 191,987            | 191,987             | 100%       |
| <b>江蘇省</b> |          |             |               |                    |                     |            |
| 30         | 張家港恒大雅苑  | 蘇州          | 130,993       | 193,648            | 106,968             | 90%        |
| 31         | 江陰恒大帝景   | 無錫          | 124,085       | 403,561            | 403,561             | 100%       |
| 32         | 南京恒大濱江   | 南京          | 64,020        | 454,726            | 454,726             | 100%       |
| <b>雲南省</b> |          |             |               |                    |                     |            |
| 33         | 昆明恒大雲報華府 | 昆明          | 207,135       | 877,142            | 877,142             | 51%        |
| 34         | 昆明恒大名都   | 昆明          | 113,779       | 511,409            | 511,409             | 100%       |
| <b>山西省</b> |          |             |               |                    |                     |            |
| 35         | 太原恒大翡翠華庭 | 太原          | 36,505        | 223,750            | 223,750             | 70%        |
| 36         | 太原恒大濱河左岸 | 太原          | 115,006       | 552,326            | 552,326             | 100%       |
| 37         | 太原恒大雅苑   | 太原          | 62,842        | 242,584            | 242,584             | 100%       |
| 38         | 太原恒大未來城  | 太原          | 61,289        | 214,513            | 214,513             | 100%       |
| <b>安徽省</b> |          |             |               |                    |                     |            |
| 39         | 巢湖恒大帝景   | 合肥          | 77,946        | 249,182            | 150,989             | 100%       |
| 40         | 蚌埠恒大翡翠華庭 | 蚌埠          | 151,411       | 347,573            | 234,773             | 100%       |
| 41         | 宿州恒大名都   | 宿州          | 162,473       | 665,741            | 665,741             | 65%        |
| 42         | 肥東恒大綠洲   | 合肥          | 90,220        | 247,491            | 247,491             | 65%        |
| 43         | 阜陽恒大綠洲   | 阜陽          | 183,152       | 574,397            | 574,397             | 100%       |

## 管理層討論及分析

| 序號             | 項目名稱     | 城市<br>(地級市) | 佔地面積<br>(平方米) | 總建築<br>面積<br>(平方米) | 土地儲備<br>面積<br>(平方米) | 實際<br>持股比例 |
|----------------|----------|-------------|---------------|--------------------|---------------------|------------|
| <b>湖南省</b>     |          |             |               |                    |                     |            |
| 44             | 岳陽恒大南湖半島 | 岳陽          | 193,928       | 560,452            | 560,452             | 64%        |
| <b>廣西壯族自治區</b> |          |             |               |                    |                     |            |
| 45             | 柳州恒大城    | 柳州          | 91,344        | 367,204            | 242,378             | 100%       |
| 46             | 南寧恒大城    | 南寧          | 164,774       | 659,094            | 507,741             | 100%       |
| 47             | 南寧恒大帝景   | 南寧          | 37,240        | 130,340            | 34,822              | 100%       |
| 48             | 南寧恒大名都   | 南寧          | 20,051        | 112,623            | 112,623             | 100%       |
| 49             | 梧州恒大山水城  | 梧州          | 138,991       | 180,688            | 80,672              | 60%        |
| 50             | 柳州恒大華府   | 柳州          | 213,110       | 501,269            | 355,425             | 100%       |
| 51             | 南寧恒大華府   | 南寧          | 135,705       | 339,262            | 339,262             | 100%       |
| 52             | 玉林恒大城    | 玉林          | 95,477        | 362,813            | 362,813             | 60%        |
| <b>河南省</b>     |          |             |               |                    |                     |            |
| 53             | 鄭州恒大翡翠華庭 | 鄭州          | 88,000        | 416,959            | 190,528             | 100%       |
| 54             | 駐馬店恒大名都  | 駐馬店         | 83,188        | 324,432            | 310,322             | 100%       |
| 55             | 新鄉恒大御景灣  | 新鄉          | 233,060       | 531,777            | 531,777             | 100%       |
| 56             | 商丘恒大名都   | 商丘          | 368,407       | 954,484            | 954,484             | 100%       |
| 57             | 信陽恒大翡翠華庭 | 信陽          | 87,431        | 231,408            | 231,408             | 55%        |
| 58             | 南陽恒大帝景   | 南陽          | 130,636       | 261,273            | 261,273             | 100%       |
| <b>江西省</b>     |          |             |               |                    |                     |            |
| 59             | 贛州恒大翡翠華庭 | 贛州          | 49,154        | 163,845            | 91,845              | 100%       |
| 60             | 贛州恒大名都   | 贛州          | 110,741       | 310,075            | 185,075             | 51%        |
| 61             | 景德鎮恒大御景  | 景德鎮         | 111,480       | 312,144            | 312,144             | 100%       |
| 62             | 南昌恒大翡翠華庭 | 南昌          | 105,280       | 210,560            | 210,560             | 100%       |
| 63             | 宜春恒大綠洲   | 宜春          | 380,088       | 684,158            | 684,158             | 100%       |
| <b>河北省</b>     |          |             |               |                    |                     |            |
| 64             | 石家莊恒大林溪郡 | 石家莊         | 82,387        | 176,923            | 176,923             | 63%        |
| 65             | 張家口懷來項目  | 張家口         | 235,108       | 655,776            | 655,776             | 100%       |
| 66             | 衡水恒大綠洲   | 衡水          | 171,241       | 467,090            | 467,090             | 60%        |

## 管理層討論及分析

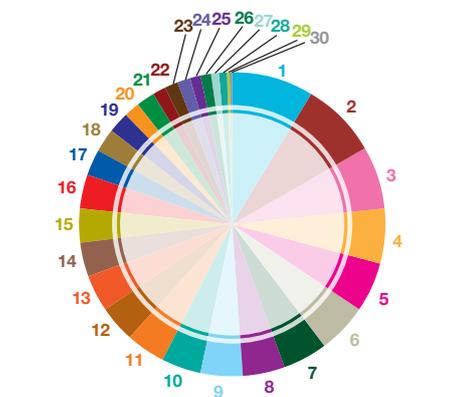
| 序號          | 項目名稱      | 城市<br>(地級市) | 佔地面積<br>(平方米) | 總建築<br>面積<br>(平方米) | 土地儲備<br>面積<br>(平方米) | 實際<br>持股比例 |
|-------------|-----------|-------------|---------------|--------------------|---------------------|------------|
| <b>海南省</b>  |           |             |               |                    |                     |            |
| 67          | 中國海南海花島   | 儋州          | 2,824,655     | 7,158,666          | 7,158,666           | 100%       |
| <b>山東省</b>  |           |             |               |                    |                     |            |
| 68          | 濟南恒大東山林語  | 濟南          | 102,244       | 102,244            | 102,244             | 60%        |
| 69          | 濟南恒大翡翠華庭  | 濟南          | 143,066       | 607,351            | 385,739             | 100%       |
| 70          | 濟南恒大龍奧御苑  | 濟南          | 199,751       | 385,519            | 308,325             | 100%       |
| 71          | 濟南恒大奧東新都  | 濟南          | 50,066        | 240,317            | 213,762             | 100%       |
| <b>吉林省</b>  |           |             |               |                    |                     |            |
| 72          | 長春恒大江灣    | 長春          | 119,948       | 299,870            | 170,661             | 100%       |
| 73          | 長春恒大淨月公館  | 長春          | 51,067        | 62,914             | 62,914              | 80%        |
| <b>甘肅省</b>  |           |             |               |                    |                     |            |
| 74          | 蘭州恒大翡翠華庭  | 蘭州          | 172,828       | 604,897            | 604,897             | 100%       |
| <b>福建省</b>  |           |             |               |                    |                     |            |
| 75          | 泉州恒大御景灣   | 泉州          | 57,068        | 134,680            | 65,014              | 100%       |
| 76          | 廈門恒大帝景    | 廈門          | 70,825        | 208,240            | 208,240             | 100%       |
| 77          | 莆田恒大御景半島  | 莆田          | 173,956       | 324,075            | 190,543             | 100%       |
| 78          | 泉州恒大翡翠龍庭  | 泉州          | 29,031        | 120,264            | 120,264             | 100%       |
| 79          | 泉州恒大翡翠華庭  | 泉州          | 15,839        | 52,996             | 51,122              | 100%       |
| 80          | 泉州恒大都市廣場  | 泉州          | 14,000        | 98,000             | 98,000              | 100%       |
| 81          | 漳州恒大御景半島  | 漳州          | 68,223        | 256,561            | 256,561             | 100%       |
| <b>黑龍江省</b> |           |             |               |                    |                     |            |
| 82          | 哈爾濱恒大翡翠華庭 | 哈爾濱         | 47,299        | 94,600             | 90,208              | 100%       |
| 新項目總計       |           |             | 13,472,354    | 36,800,282         | 33,474,251          |            |

## 管理層討論及分析

| 項目名稱                  | 城市<br>(地級市) | 佔地面積<br>(平方米) | 總建築<br>面積<br>(平方米) | 土地儲備<br>面積<br>(平方米) | 實際<br>持股比例 |
|-----------------------|-------------|---------------|--------------------|---------------------|------------|
| *彭山恒大金碧天下<br>(三期)拓地   | 眉山          | 47,735        | 95,470             | 95,470              | 100.00%    |
| *寧波象山項目<br>(三期)拓地     | 寧波          | 127,118       | 214,904            | 214,904             | 51.00%     |
| *儋州恒大金碧天下<br>(三期)拓地   | 儋州          | 120,000       | 264,000            | 264,000             | 100.00%    |
| *石家莊御景半島<br>(三期)拓地    | 石家莊         | 29,374        | 83,715             | 83,715              | 100.00%    |
| *鄭州恒大山水城<br>(二期)拓地    | 鄭州          | 44,326        | 53,192             | 53,192              | 51.00%     |
| *宿州恒大御景灣<br>(二期)      | 宿州          | 87,254        | 261,762            | 261,762             | 100.00%    |
| *石家莊御景半島拓地<br>(6-1地塊) | 石家莊         | 54,384        | 190,345            | 190,345             | 100.00%    |
| *鄭州恒大山水城<br>(一期後續地塊1) | 鄭州          | 45,028        | 63,039             | 63,039              | 51.00%     |
| *鄭州恒大山水城<br>(一期後續地塊2) | 鄭州          | 121,289       | 146,351            | 146,351             | 51.00%     |
| 總計                    |             | 14,063,982    | 38,173,059         | 34,847,028          |            |

\* 就現有項目收購周邊土地儲備

## 管理層討論及分析



|      |              |
|------|--------------|
| 8.8% | 1 廣東省        |
| 8.1% | 2 海南省        |
| 6.7% | 3 河南省        |
| 5.7% | 4 山東省        |
| 5.4% | 5 山西省        |
| 5.3% | 6 安徽省        |
| 4.7% | 7 江蘇省        |
| 4.4% | 8 北京市        |
| 4.3% | 9 廣西壯族自治區    |
| 4.2% | 10 湖北省       |
| 4.1% | 11 四川省       |
| 4.1% | 12 湖南省       |
| 3.9% | 13 河北省       |
| 3.6% | 14 江西省       |
| 3.6% | 15 重慶市       |
| 3.4% | 16 遼寧省       |
| 2.9% | 17 浙江省       |
| 2.5% | 18 黑龍江省      |
| 2.2% | 19 吉林省       |
| 1.8% | 20 福建省       |
| 1.7% | 21 上海市       |
| 1.5% | 22 陝西省       |
| 1.5% | 23 內蒙古自治區    |
| 1.3% | 24 甘肅省       |
| 1.2% | 25 雲南省       |
| 1.1% | 26 天津市       |
| 0.8% | 27 寧夏回族自治區   |
| 0.7% | 28 貴州省       |
| 0.3% | 29 新疆維吾爾族自治區 |
| 0.2% | 30 青海省       |

### 合約銷售

年內，本集團實現合約銷售額人民幣2,013.4億元，同比增長53.1%，完成年初人民幣1,500億元目標的134.2%，完成上調後人民幣1,800億元目標的111.9%。合約銷售面積2,551.2萬平方米，同比增長40.2%；合約銷售均價每平方米7,892元，同比增長9.2%。全年本集團新開盤項目81個，截至2015年12月31日，在售項目累計達到357個，分佈於中國30個地區，覆蓋157個城市。

下表載列集團2015年合約銷售額地區分佈情況。

| 省份        | 合約銷售金額<br>(人民幣百萬元) | 佔比   |
|-----------|--------------------|------|
| 廣東省       | 17,644.6           | 8.8% |
| 海南省       | 16,323.1           | 8.1% |
| 河南省       | 13,549.2           | 6.7% |
| 山東省       | 11,729.6           | 5.7% |
| 山西省       | 10,781.9           | 5.4% |
| 安徽省       | 10,626.9           | 5.3% |
| 江蘇省       | 9,531.7            | 4.7% |
| 北京市       | 8,920.9            | 4.4% |
| 廣西壯族自治區   | 8,736.3            | 4.3% |
| 湖北省       | 8,399.9            | 4.2% |
| 四川省       | 8,281.5            | 4.1% |
| 湖南省       | 8,162.0            | 4.1% |
| 河北省       | 7,804.4            | 3.9% |
| 江西省       | 7,275.1            | 3.6% |
| 重慶市       | 7,246.8            | 3.6% |
| 遼寧省       | 6,814.6            | 3.4% |
| 浙江省       | 5,810.8            | 2.9% |
| 黑龍江省      | 5,078.4            | 2.5% |
| 吉林省       | 4,498.3            | 2.2% |
| 福建省       | 3,645.6            | 1.8% |
| 上海市       | 3,477.3            | 1.7% |
| 陝西省       | 3,019.4            | 1.5% |
| 內蒙古自治區    | 2,939.0            | 1.5% |
| 甘肅省       | 2,579.6            | 1.3% |
| 雲南省       | 2,355.6            | 1.2% |
| 天津市       | 2,129.4            | 1.1% |
| 寧夏回族自治區   | 1,601.9            | 0.8% |
| 貴州省       | 1,465.7            | 0.7% |
| 新疆維吾爾族自治區 | 509.9              | 0.3% |
| 青海省       | 396.5              | 0.2% |
| 合計        | 201,335.9          | 100% |

## 管理層討論及分析

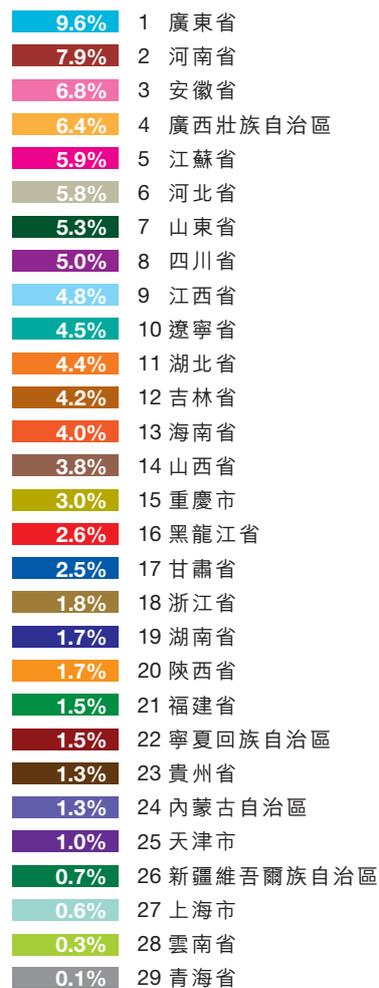
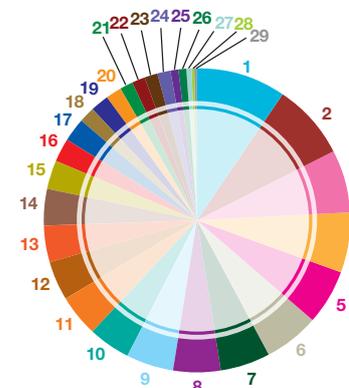
### 房地產開發

年內，本集團共有268個項目實現完全或部分竣工，分佈於中國29個主要地區，竣工建築面積合計2,528.8萬平方米。

下表載列本集團項目的竣工面積分佈情況。

本集團2015年各地區竣工面積分佈表

| 序號 | 省份        | 面積<br>(千平方米) | 佔比   |
|----|-----------|--------------|------|
| 1  | 廣東省       | 2,418.1      | 9.6% |
| 2  | 河南省       | 2,000.8      | 7.9% |
| 3  | 安徽省       | 1,716.4      | 6.8% |
| 4  | 廣西壯族自治區   | 1,629.5      | 6.4% |
| 5  | 江蘇省       | 1,485.3      | 5.9% |
| 6  | 河北省       | 1,477.3      | 5.8% |
| 7  | 山東省       | 1,324.2      | 5.3% |
| 8  | 四川省       | 1,264.6      | 5.0% |
| 9  | 江西省       | 1,224.0      | 4.8% |
| 10 | 遼寧省       | 1,134.4      | 4.5% |
| 11 | 湖北省       | 1,115.8      | 4.4% |
| 12 | 吉林省       | 1,072.4      | 4.2% |
| 13 | 海南省       | 1,005.1      | 4.0% |
| 14 | 山西省       | 969.8        | 3.8% |
| 15 | 重慶市       | 749.0        | 3.0% |
| 16 | 黑龍江省      | 661.4        | 2.6% |
| 17 | 甘肅省       | 635.7        | 2.5% |
| 18 | 浙江省       | 460.5        | 1.8% |
| 19 | 湖南省       | 442.3        | 1.7% |
| 20 | 陝西省       | 426.5        | 1.7% |
| 21 | 福建省       | 382.8        | 1.5% |
| 22 | 寧夏回族自治區   | 371.2        | 1.5% |
| 23 | 貴州省       | 333.4        | 1.3% |
| 24 | 內蒙古自治區    | 317.1        | 1.3% |
| 25 | 天津市       | 241.5        | 1.0% |
| 26 | 新疆維吾爾族自治區 | 178.8        | 0.7% |
| 27 | 上海市       | 143.5        | 0.6% |
| 28 | 雲南省       | 82.9         | 0.3% |
| 29 | 青海省       | 24.0         | 0.1% |
| 合計 |           | 25,288.3     | 100% |



## 管理層討論及分析

### 人力資源

於2015年12月31日，本集團共有員工83,372人，其中房地產開發建設系統大學本科及以上學歷人員佔比近90%。

2015年全年，本集團共招聘應屆畢業生1,199人，其中來自北京大學、清華大學等國內綜合排名前10名的院校的應屆畢業生共計234人。本集團總部各部門全年為員工提供課堂培訓、專業講座約562堂次，累計培訓人數約47,240人次，培訓總時間約1,702小時，約3小時／堂次。

本集團堅信人才是企業最重要的資源，始終堅持以人為本的人力資源開發策略，構築起企業與員工和諧發展、良性互動的工作氛圍。於回顧期內，本集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣111億元(2014年：約人民幣79億元)。



# 董事及行政 架構

## 董事及行政架構

### 執行董事



許家印

57歲，董事局主席，許教授統籌集團整體發展戰略，其在房地產投資，房地產開發及企業管理方面擁有逾30年經驗。許教授現為中國人民政治協商會議第12屆全國委員會常委，中國企業聯合會、中國企業家協會及中國房地產協會副會長，並曾榮獲國務院頒授的中國最高榮譽之一「全國勞動模範」的殊榮。彼於1982年在武漢科技大學畢業，並於2008年獲西亞拉巴馬大學（University of West Alabama）頒授的商業榮譽博士學位。許教授由2003年迄今一直出任武漢科技大學管理學教授，並於2010年受聘為該校博士生導師。



夏海鈞

51歲，集團董事局副主席、總裁。夏博士擁有逾20年的房地產開發及企業管理經驗。夏博士全面負責集團日常工作，包括行政及信息化管理、財務管理、資金管理、大項目合作以及投資者關係等。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。

## 董事及行政架構



何妙玲

50歲，是我們的執行董事兼副總裁。何女士負責集團房地產項目營銷管理及商業管理等方面工作，其擁有逾17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。



謝惠華

49歲，是我們的執行董事兼首席財務官。謝先生全面負責財務管理方面的工作。謝先生在審計、會計及財務方面擁有逾20年的經驗。謝先生畢業於北卡羅來納大學夏洛特分校 (University of Carolina at Charlotte)，持有工商管理碩士學位，現為香港會計師公會及美國會計師公會會員 (AICPA)。

## 董事及行政架構



徐文

52歲，是我們的執行董事兼恒大農牧集團董事長。徐先生於工程項目管理、建築研究及工程設計等方面擁有逾20年的經驗。徐先生持有土木工程學士及項目管理碩士學位，並擁有中國註冊結構工程師及監理工程師專業資格。



黃賢貴

45歲，是我們的執行董事兼總裁助理兼香港公司總經理。黃先生於2004年加入我們，其先後畢業於哈爾濱工程大學、英國斯特靈大學(University of Stirling)，獲化學工程工學學士、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18年的營銷及人力資源管理、外資運營與管理經驗。

## 董事及行政架構

### 獨立非執行董事

**周承炎**，51歲，是我們的獨立非執行董事。周先生自2009年10月14日以來一直擔任獨立非執行董事。周先生擁有逾25年企業融資經驗，曾參與多項首次公開發售、就跨境及國內收購重組中國企業等項目。周先生過往曾擔任德勤•關黃陳方會計師行的合夥人，任內擔任並購及企業諮詢服務本門主管。彼為香港證券專業學會會員、英格蘭及韋爾斯特會計師公會的會員並持有該會頒授的企業財務資曆，也是香港會計師公會會員。周先生亦層為香港會計師公會紀律委員會會員。彼為泰德陽光(集團)有限公司的執行董事以及理文造紙有限公司、山東黑龍石油機械股份有限公司及精電國際有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均在聯交所上市。

**何琦**，57歲，是我們的獨立非執行董事。何先生自2009年10月14日以來一直擔任獨立非執行董事。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**，56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。1982年至2002年期間，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，獲得國家科學技術進步獎1次、部級科技成果獎2次；2002年至今在華南理工大學任教，從事中心的運作管理、本科生實驗教學以及金屬材料表面技術方向的科學研究工作，曾多次獲得省、校級教學成果獎和優秀教學獎。

### 高級管理層

**梁偉康**，46歲，是我們的常務副總裁兼任恒大海花島產業集團董事長。梁先生負責海花島集團方面的管理工作，其持有土建結構專業學位。

**談朝輝**，48歲，是我們的常務副總裁兼健康產業集團董事長。談女士負責集團多元化產業研究、健康產業、互聯網社區服務管理等方面工作，擁有工業與民用建築專業學士學位。

**林漫俊**，45歲，是我們的副總裁。林先生負責工程建設系統管理及監察工作、營銷管理、商業管理、物業管理等方面工作。擁有超過20年工程設計及招投標管理工作經驗。林先生持有建築學專業學位，為工程師。

## 董事及行政架構

**李國東**，53歲，是我們的副總裁。李先生負責集團資金系統計劃管理及融資管理等工作。李先生擁有超過19年的資金運營與管理經驗，其持有審計學專業學位，為助理經濟師。

**劉永灼**，35歲，是我們的副總裁兼互聯網集團董事長。劉先生負責互聯網集團方面的管理及運營工作，其擁有工商管理專業學位，為助理經濟師。

**伍立群**，52歲，是我們的副總裁。伍女士負責集團法律事務管理、健康產業等方面的工作，其擁有逾20年企業管理經驗。

**史俊平**，32歲，是我們的副總裁。史先生負責集團企業品牌宣傳拓展等方面的工作，其擁有10年的項目拓展與運營管理經驗。

**潘大榮**，43歲，是我們的副總裁兼財務中心總經理。潘先生負責集團的財務管理工作，其持有投資經濟管理專業學位，為經濟師。

**許智健**，31歲，是我們的副總裁。許先生負責集團物業、園林等方面的管理工作，其持有清華大學工商管理碩士學位。

**劉雪飛**，40歲，是我們的副總裁。劉女士負責集團房地產系統的銷售管理工作，其持有中山大學MBA碩士學位。

**周映秋**，41歲，是我們的副總裁。周女士負責集團房地產項目投資及產業集團項目的投資管理工作，其持有法學專業學位。

**王川**，48歲，是我們的副總裁兼酒店集團董事長。王女士負責集團酒店的管理工作，其擁有逾25年研發設計及管理經驗，持有建築工程專業學位。

**姚東**，47歲，是我們的副總裁兼恒大大方扶貧管理有限公司董事長。姚先生負責集團扶貧方面的管理工作，其持有中國人民大學工商管理碩士學位。

**黃濤**，51歲，是我們的副總裁兼恒大文化產業集團董事長。黃先生負責集團文化產業方面的管理工作，其擁有超過6年的項目拓展與運營管理經驗。

**許建華**，53歲，是我們的副總裁。許先生主要負責集團境外融資工作，其擁有逾17年的項目拓展與運營管理經驗，持有工商企業管理博士學位亦是中國認可的高級經濟師。

**孫雲馳**，43歲，是我們的副總裁兼海花島產業集團副總經理。孫先生負責海花島產業集團方面的管理工作，其擁有超過18年資金運營與管理經驗。

## 董事及行政架構

**魏克亮**，58歲，是我們的副總裁。魏先生負責集團部分地區融資及融資管理工作。其擁有逾26年經濟管理及資金管理方面的經驗，魏先生持有經濟學碩士學位亦是中國認可的高級經濟師。

**李植**，31歲，是我們的副總裁。李先生負責集團部分地區融資及融資管理工作，其擁有9年的項目拓展與運營管理經驗。

**崔奧**，30歲，是我們的副總裁。崔先生負責集團部分地區融資及融資管理工作，其擁有8年的項目拓展與運營管理經驗。

**李貴**，51歲，是我們的副總裁。李先生負責集團部分地區融資及融資管理工作，其持有經濟管理專業學位。

**溫展中**，39歲，是我們的副總裁。溫先生負責集團部分地區融資及融資管理工作，其持有給排水專業學位，為助理工程師。

**陳東鋒**，50歲，是我們集團的信息化總監。陳先生於2011年加入我們，主要負責本集團信息化管理工作，持有通訊與電子工程碩士學位及管理學博士學位。

## 投資者關係報告



恒心者勝，大智者強，恒大集團2015年通過定期發布業績公告、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見面會談等多種形式，進一步鞏固暢通的溝通機制，加強對外往來互通，時刻與全球投資者保持互動交流，使投資者們及時瞭解到集團最新業績進展，投資者關係進入穩定發展、交融互通的新階段，加深了境內外各大行分析師對公司經營發展戰略的理解，主流機構相繼看多。本集團全年透過多種方式，共計會見了來自全球1,400間投資機構的各類型投資者2,181人次。

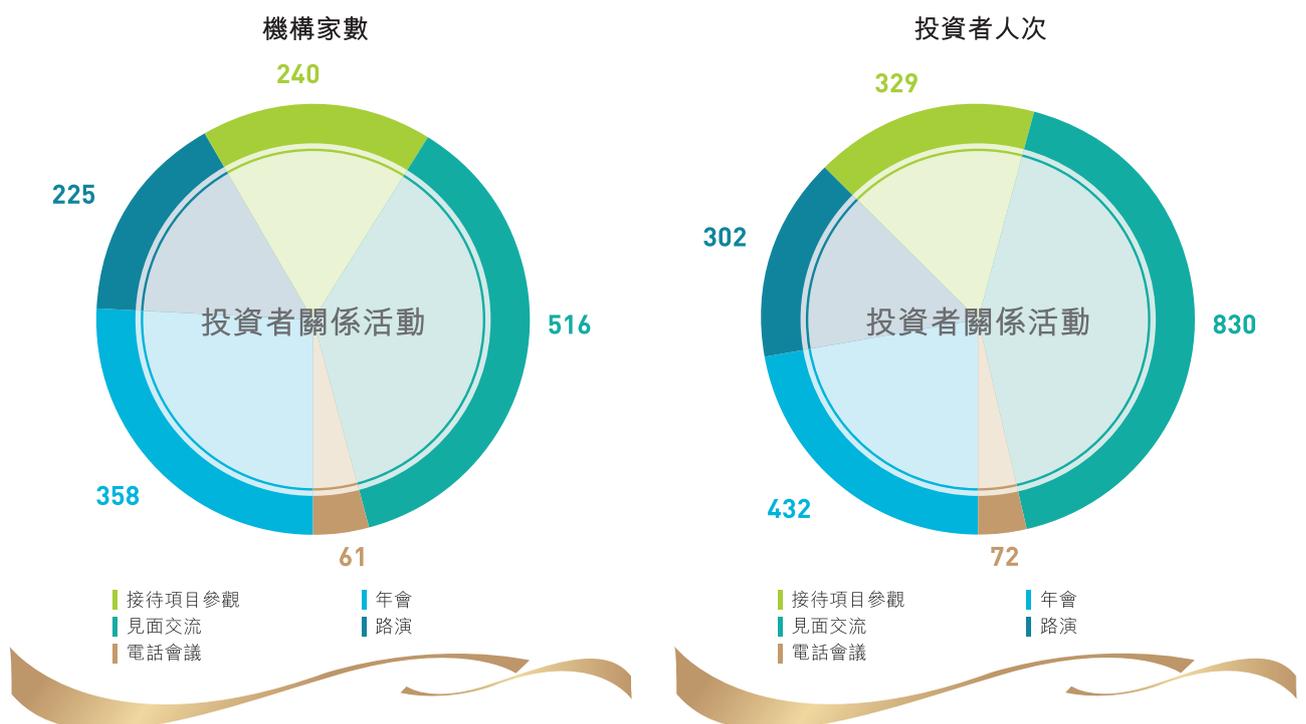
集團管理層高度重視與投資者的交流互動，年內共計舉行2次大規模的業績非交易路演，2次高級別的投資者反向路演活動，1場股東周年大會以及安排約329人次參觀考察集團在全國各地的地產項目。2次業績非交易路演分別由高盛、花旗銀行、JP摩根、美銀美林、星展銀行、瑞士信貸、德意志銀行、富瑞等牽頭組織，管理層足跡遍布香港、倫敦、洛杉磯、紐約、波士頓、新加坡等全球主要金融中心，就集團發展戰略、行業前景、未來計劃等問題與225家投資機構展開頻繁互動。

2015年本集團管理層還先後赴北京、上海、深圳、香港、澳門、新加坡等地，先後數十次出席花旗銀行、高盛、美銀美林、瑞士信貸、麥格理證券、渣打銀行、法國巴黎銀行、富瑞、中信證券、國泰君安、申萬宏源等券商和投資銀行舉辦的各類型年會及交流會，共計會見了來自全球358家投資機構的各類型投資者432人次，在交流最新經營策略和業績的基礎上，廣泛聽取投資界的意見和建議，不斷優化提升本集團管治水平和治理結構。

2015年8月，集團還成功組織了大型反向路演活動，參觀了深圳舊改及長沙合作項目並與地區公司管理層深入交流，與會分析師來自花旗銀行、瑞信、麥格理、瑞士銀行、野村證券、巴克萊、星展、大華繼顯等十餘家國際大型投行。同年12月，集團組織了海花島開盤參觀反向路演大型活動，共邀請了52名境內外分析師及機構投資者參加規模空前的海南海花島項目開盤盛典，效果顯著萬人空巷。此次活動進一步加深了投資者對公司的認知，受到高度評價。

## 投資者關係報告

雄關漫道，攜手同躍。2015年，順應新的發展趨勢，本集團除發布新聞稿公布年度銷售目標、月度銷售數據外，還相應在聯交所網站上定期發布上述信息，進一步增強信息披露的透明度。配合業績發布工作，本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策略、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累計超過1,200家投資機構、1,800人次。



## 企業公民報告

在經濟發展進入新常態下，集團堅持秉承「民生為本，產業報國」理念，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。

2015年，集團向國家上繳稅費近200億元；解決就業130多萬人；累計為全國400多萬老百姓提供了高性價比的住宅產品；為慈善公益捐款超26億元。集團連續七年榮膺中國慈善領域最高政府獎——「中華慈善獎」。未來，集團一如既往投入扶貧濟困、體育文化、環境保護等慈善公益領域，與股東、員工、產業鏈上下游、客戶攜手發展，共創美好未來。

### 關注民生

民生地產是恒大的立足之本，生存之基。集團全面提升產品綜合品質，為普通百姓提供高性價比的精品住宅，讓利於民。

2015年，集團積極承擔企業公民責任，支持國家慈善公益事業。3月，集團向廣東省扶貧基金會捐款2140萬元；6月，集團向河南省慈善會捐款500萬；7月，集團向中國兒童少年基金會捐款5000萬；12月，集團結對幫扶貴州省畢節市大方縣，承諾三年投入扶貧資金30億，通過產業扶貧、異地搬遷扶貧、吸納就業扶貧、發展教育扶貧和特殊困難群體生活保障扶貧五大綜合措施幫助大方縣實現整縣脫貧。

### 綠色安居

集團持續推動產品升級換代，進一步優化主力戶型，提升住宅產品的地區適用性、質量及環保效能；秉持「綠色生態、節能環保」的建設目標，堅持全精裝交付，減低二次裝修的環境污染，從項目設計到施工均使用了當前的先進技術，促進產品質量、行業環保水平不斷提升。

專注科技創新，加大國際化戰略合作力度。集團與世界第一名校哈佛大學、中國第一名校清華大學進一步深化合作，共建的綠色建築研究基地在北京揭牌；聯手清華大學、英國BRE共同簽署《中英可持續城鎮化研究平台協議》，致力開展可持續、高能效的綠色建築研究。

2015年集團大力優化物業服務標準，進一步提高售後服務和物業管理水平，業主滿意度穩步提升。

### 員工發展

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

2015年，本集團面向校園招聘1,199人，其中清華大學、北京大學等國內綜合排名前十院校迎接畢業生234人。

## 企業公民報告

集團積極為員工開展多維度的文化建設活動，搭建良好的培訓和人才上升、跨界及重塑渠道。為提升員工綜合素質，加強梯隊人才培養，2015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。

集團按照市場化原則，提供業內更具競爭力的薪酬，進一步加強集團人才培養和調配機制，提升員工薪資福利保障工作。

### 誠信合作

誠信是經營之本。自創立以來，集團始終堅持誠信經營原則，在與國內外700多家戰略合作夥伴的合作中，一直倡導陽光交易和依法納稅，共同推動誠信聯盟建設，實現合作共贏發展。

2015年，集團強化戰略合作，加大集中採購力度，並與廣大戰略合作夥伴共享發展成果；搭建起供應商滿意度調查機制及服務熱線，對供應商服務水平得到穩步提升。

集團深化供應商區域管理體系，整合供應商資源，打通與供應商和地區公司的採購及供應鏈條，大大提升了集團採購效率和透明度。

完善招標入圍環節質量評估，集團從採購源頭上加強質量管控，建立起360度全過程監控的質量保證體系，設置「產品質量一票否決制」管控紅線，制定供應商綜合評估激勵與淘汰機制，供應鏈管理得到進一步加強，推動產品質量的持續穩定提升。

### 支持體育與文化事業

集團以職業化運作模式、現代化企業管理智慧，全力推動中國體育事業的發展。2015年，恒大足球再登巔峰，蟬聯「中超五連冠」，再次勇奪亞冠，登陸資本市場成亞洲足球第一股；恒大足校創全球規模最大吉尼斯紀錄。

集團多領域積極推動國家文化產業發展。恒大文化成功上市，成為「中國綜合性文化產業第一股」。



# 2015年

## 主要榮譽 及 獎項

### 企業榮譽

## 2015年 三月

中國房地產開發企業500強綜合實力第二名  
 中國房地產開發企業10強  
 中國房地產開發企業綜合發展10強第一位  
 中國房地產開發企業城市覆蓋10強第一位  
 中國房地產開發企業責任地產10強第一位  
 中國房地產開發企業創新能力10強第一位  
 中國房地產開發企業旅遊地產10強第一位  
 中國房地產開發企業運營效率10強第二位  
 中國房地產開發企業綜合實力10強第二位





2015年  
五月

中國大陸在港上市房地產公司綜合實力第一名  
中國房地產上市公司H股10強第二名



2015年  
十二月

中國房地產公司品牌價值第一名

## 2015年大事記



### 1月

本集團公布2014年度合約銷售額為人民幣1,315.1億元，同比上升31%，合約銷售面積1820萬平方米，同比上升22.2%，合約銷售均價每平方米人民幣7,227元，同比上升7.2%；同時公布2015年全年合約銷售目標為人民幣1,500億元，較2014年的合約銷售目標人民幣1,100億元上升36.4%。

### 3月

集團在中國房企500強排名中蟬聯第二名。

集團發布2014年全年業績，實現營業收入為人民幣1,114億元，同比上升18.9%。淨利潤人民幣180.2億元，同比上升31.4%。總資產達到人民幣4,745億元，同比上升36.3%。

中國郵儲銀行、中國民生銀行以及中國銀行等多家大型銀行機構先後與恒大集團簽訂戰略合作協議，達成戰略合作。

### 4月

集團在全國範圍內所有樓盤住宅，正式實施「無理由退房」，成為中國房地產市場顛覆性革命的歷史性事件。

中國人民保險集團與恒大集團簽署戰略合作協議，雙方建立長期、穩定、互惠的戰略合作關係。

### 5月

「中國房地產TOP10研究組」發布《2015中國房地產上市公司TOP10研究報告》，恒大蟬聯中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10第一名。

## 2015年大事記

6  
六月

恒大健康產業第一個恒大「互聯網+」社區健康管理中心在廣州正式開業。

全球最頂級、中國第一家全韓團隊的醫學美容醫院—恒大原辰醫學美容醫院在天津開業。

集團成功發行第一批境內公司債券50億元人民幣，5年期，利率5.38%，開創了紅籌公司國內發債的先河。

7  
七月

集團成功發行第二批境內公司債券150億元人民幣，其中68億元為4年期，利率5.3%，82億元為7年期，利率6.98%。

集團聯手騰訊進軍互聯網社區服務，創建新型「互聯網+社區服務」生態圈。

8  
八月

集團公布2015年度中期業績，實現營業收入777.4億元人民幣，同比上升22.7%。淨利潤132.9億元人民幣，同比上升40%。現金餘額815.7億元，比2014年末上升37.1%，可動用資金2,157.7億元。總資產5,398.5億元，比2014年末上升13.8%。

## 2015年大事記



### 9 九月

中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產測評中心聯合發布《2015中國房地產企業品牌價值測評研究報告》，恒大品牌價值320.67億元，位列第一名。

國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院聯合發布的《2015中國房地產品牌價值TOP10報告》顯示，恒大連續六年奪得中國房企TOP10冠軍。

### 10 十月

集團成功發行人民幣200億元非公開公司債券，其中175億元為3+2年期，利率7.38%，25億元為5年期，利率7.88%，創國內私募債最大規模歷史紀錄。

清華大學、英國建築研究院（簡稱BRE）與恒大集團在倫敦簽署《中英可持續城鎮化研究平台協議》，搭建國際級研究平台，開展綠色建築技術和可持續城鎮化的研究。

廣州恒大隊成功奪取本賽季中超桂冠，成為中國足球職業聯賽史上首支蟬聯「五連冠」的球隊，也成為中超史上奪冠次數最多的球隊。

## 2015年大事記

11  
十一月

集團前10月累計合約銷售金額為人民幣1,545億元，提前超額完成年度目標，並上調2015年合約銷售目標至人民幣1,800億元，較原目標人民幣1,500億增長20%。

廣州恒大隊再次問鼎亞冠之巔，三年兩奪冠，成為奪得亞冠冠軍次數最多的球隊之一，創造了歷史。此後，廣州恒大足球俱樂部在國內新三板正式掛牌上市，成為「亞洲足球第一股」。

集團正式進軍保險產業，恒大人壽面世。

12  
十二月

集團結對幫扶大方縣，三年投入扶貧資金30億，通過一攬子綜合措施精準扶貧大方縣，到2018年底實現整縣脫貧。

集團打造的世界級、世紀級文化旅遊項目中國海南海花島項目正式開盤，以122.05億的合約銷售金額、136萬平的開盤合約銷售面積和10萬人的認籌到訪數，創下三項世界紀錄。



# 企業 管治報告

## 企業管治報告

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

根據企業管治守則第E.1.2條守則條文，董事局主席應出席本公司股東週年大會。董事局主席許家印教授由於工作原因未能席於2015年6月12日舉行之股東週年大會。

本公司於截至2015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2015年12月31日止年度，董事已檢討本公司風險管理及內部監控制度的成效，並認為該等制度有效及充分。

### 董事局

#### 董事局組成

於截至2015年12月31日止年度及截至本年報刊發日期內，本公司董事局由下列執行董事及獨立非執行董事組成。

許家印教授(主席)  
夏海鈞博士(副主席兼行政總裁)  
何妙玲女士(執行董事)  
謝惠華先生(執行董事兼首席財務官)  
徐文先生(執行董事)  
黃賢貴先生(執行董事)  
周承炎先生(獨立非執行董事)  
何琦先生(獨立非執行董事)  
謝紅希女士(獨立非執行董事)

當前董事局成員的履歷詳情載於本年報第30至35頁。除為董事局之成員外，各董事均為獨立及彼此概無關連。

截至2015年12月31日止年度，董事局一直遵守上市規則第3.10(1)及(2)條所載有關最少委任三名獨立非執行董事及最少其中一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長之規定。

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

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

#### 角色及職能

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

## 企業管治報告

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

董事局負責本集團的內部監控及檢討其成效。本公司設有程序以保障資產不會在未經授權下使用或處置、存備適當的會計記錄為內部使用或刊發提供可靠財務資料，並遵守適用法例及條例。截至2015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2015年12月31日止年度，本公司曾召開九次董事局會議。董事局常規會議的通知最少在舉行會議日期前14天發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事局會議，亦會發出合理通知。

個別董事出席於截至2015年12月31日止年度舉行的董事局會議及股東大會的次數載列如下：

| 董事    | 出席會議次數／會議舉行次數 |        |       |
|-------|---------------|--------|-------|
|       | 股東週年大會        | 股東特別大會 | 董事局會議 |
| 許家印教授 | x             | 0/1    | 4/9   |
| 夏海鈞博士 | x             | 0/1    | 4/9   |
| 何妙玲女士 | x             | 0/1    | 4/9   |
| 謝惠華先生 | ✓             | 1/1    | 9/9   |
| 徐文先生  | x             | 0/1    | 4/9   |
| 黃賢貴先生 | ✓             | 1/1    | 9/9   |
| 周承炎先生 | ✓             | 1/1    | 9/9   |
| 何琦先生  | ✓             | 0/1    | 7/9   |
| 謝紅希女士 | ✓             | 0/1    | 8/9   |

## 企業管治報告

### 董事局委員會

本公司已就董事局成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

### 董事培訓

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

本公司的公司秘書亦已遵守上市規則第3.29條項下的15小時培訓規定。

### 審核委員會

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

- 就外聘核數師的委任、續聘及罷免向董事局提供推薦意見、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關核數師辭任或辭退的事宜；
- 根據適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就委聘外聘核數師提供非核數服務制定及實施政策；
- 監察本公司財務報表、年度報告及賬目以及中期報告的完整性，並審閱當中所載的重大財務申報判斷；

- 檢討本公司財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與管理層討論內部監控及風險管理制度，並確保管理層已履行職責建立有效的內部監控及風險管理制度；
- 檢討本集團的財務及會計政策及慣例；及
- 審閱外聘核數師致管理層函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控制度向管理層提出的任何重大詢問及管理層的回應。

審核委員會分別於2015年3月26日及2015年8月26日召開兩次會議，以審閱本集團2014年全年業績及2015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2016年12月31日止財政年度之外聘核數師。

於截至2015年12月31日止年度，本集團外聘核數師年度審核及審閱中期財務報表的酬金為人民幣2,000萬元。於截至2015年12月31日止年度，外聘核數師並無提供任何非核數服務。

根據細則，本公司核數師的任期將於2015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2015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。

## 企業管治報告

### 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2015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。

由於董事局並無提出當前薪酬組合的任何重大變動或修訂董事及高級管理層的僱用條款，截至2015年12月31日止年度薪酬委員會並無召開會議。

### 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2015年12月31日止年度，提名委員會成員包括委員會主席許家印教授、何琦先生及周承炎先生。

提名委員會主要負責以下職責：

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

於截至2015年12月31日止年度，由於董事局成員並無變動，提名委員會並無召開會議。

## 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2015年12月31日止年度一直遵守標準守則。

### 董事有關財務報表之責任

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

### 與控股股東之關係

本公司已接獲鑫鑫(BVI)有限公司及許家印教授各自發出遵守彼等各自以本公司為受益人所訂立不競爭契據(「契據」)的年度聲明，據此鑫鑫(BVI)有限公司及許家印教授各自對本公司作出無條件承諾，其將不會直接或間接參與、持有任何權利或權益或以其他方法參與任何可能與本集團業務構成競爭的業務。獨立非執行董事已審閱並信納鑫鑫(BVI)有限公司及許家印教授各自於截至2015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2015年12月31日止年度，本公司並無修訂其組織章程大綱或其組織章程細則。

### 股東權利

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

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

有意召開股東特別大會藉以於股東特別大會上提出建議或動議決議案的合資格股東必須將經相關合資格股東簽署的書面請求(「請求」)交回本公司於香港的主要營業地點(地址為香港金鐘道88號太古廣場一座1501-1507室)，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。

## 企業管治報告

### 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（地址為香港金鐘道88號太古廣場一座1501-1507室），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。

### 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 9208/2287 9226/2287 9225/2287 9227

郵遞：香港金鐘道88號太古廣場一座1501-1507室

電郵：evergrandeir@evergrande.com

## 董事局報告

本公司董事欣然提呈彼等的報告以及本集團截至2015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新行業，包括(i)礦泉水(ii)糧油(iii)乳製品及(iv)健康產業。年內，本集團的收入分析載於財務報表附註5。

### 業務回顧

於回顧年內本集團業務回顧及本集團未來業務發展、可能面臨的風險及不明朗因素及於截至2015年12月31日止年度所發生對本公司造成影響的重大事件分別載於本年報第7至16頁「主席報告書」一節及第18至28頁「管理層討論及分析」一節。

採用財務表現指標就本集團於截至2015年12月31日止年度表現所作分析載於本年報第18至28頁「管理層討論及分析」一節。

### 財務報表

本集團於年內的業績載於綜合全面收益表。本集團於2015年12月31日的財務狀況載於綜合資產負債表。本集團於年內的現金流量狀況載於綜合現金流量表。

### 股本

本集團於年內的股本變動載於財務報表附註19。

### 末期股息

董事局建議就截至2015年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣0.38元予於2016年6月22日在股東名冊上已登記的股東。為符合資格收取末期股息，所有過戶文件連同有關的股票必須在2016年6月21日下午四時三十分前送交本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。末期股息將於2016年7月4日或之前予以派發。

末期股息須經本公司股東於2016年6月16日舉行的股東週年大會批准方可支付。

### 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2016年6月14日至2016年6月16日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶，期間不會辦理任何股份過戶事宜。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2016年6月13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。

為確定收取擬派末期股息之權利，本公司將自2016年6月22日至2016年6月24日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶，期間不會辦理任何股份過戶事宜。為符合資格獲受末期股息，所有過戶文件連同相關股票須於2016年6月21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。

## 董事局報告

### 儲備

本集團於年內的儲備變動詳情載於財務報表附註20。

### 物業及設備

年內的物業及設備變動載於財務報表附註6。

### 主要客戶及供應商

年內，向本集團五大供應商進行的採購合共佔少於本集團總採購的30%。

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

### 與持份者的關係

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

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

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

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

### 捐款

年內，本集團於香港及中國作出的慈善及其他捐款合共達人民幣2.49億元。

## 董事局報告

### 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  
謝惠華先生  
何妙玲女士  
徐文先生  
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，許家印教授、夏海鈞博士、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%。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%。

## 董事局報告

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。

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%。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<br>(港元)   | 所授出的<br>購股權數目 | 於2015年                 |                          | 於2015年                   |
|----------|------------|-----|---------------|---------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|          |            |     |               |               | 1月1日<br>尚未行使的<br>購股權數目 | 年內行使/<br>失效/註銷的<br>購股權數目 | 12月31日<br>尚未行使的<br>購股權數目 |
| 5名董事     | 2010年5月18日 | 附註1 | 2.40<br>(附註2) | 113,000,000   | 43,973,000             | 40,638,000               | 3,335,000                |
| 130名其他僱員 | 2010年5月18日 | 附註1 | 2.40          | 600,000,000   | 205,413,000            | 149,386,000              | 56,027,000               |
| 8名董事     | 2014年10月9日 | 附註3 | 3.05          | 138,000,000   | 138,000,000            | 2,000,000                | 136,000,000              |
| 93名僱員    | 2014年10月9日 | 附註3 | 3.05          | 392,000,000   | 392,000,000            | 60,789,000               | 331,211,000              |
|          |            |     |               | 1,243,000,000 | 779,386,000            | 252,813,000              | 526,573,000              |

附註：

1. 一名參與人士於2010年5月18日獲授的購股權將可按以下方式分5批行使：
  - (i) 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2010年12月31日至2015年12月31日期間隨時行使；
  - (ii) 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2011年12月31日至2016年12月31日期間隨時行使；
  - (iii) 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2012年12月31日至2017年12月31日期間隨時行使；
  - (iv) 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2013年12月31日至2018年12月31日期間隨時行使；及
  - (v) 已授出的購股權所涉及的第五批餘下的股份將可由2014年12月31日至2019年10月13日為止的期間隨時行使。

## 董事局報告

2. 股份於授出購股權日期2010年5月18日之收市價為每股2.27港元。
3. 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：
- (i) 第一批：在2015年10月9日至2016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% (四捨五入至最近整數)；
- (ii) 第二批：在2016年10月9日至2017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% (四捨五入至最近整數)；
- (iii) 第三批：在2017年10月9日至2018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% (四捨五入至最近整數)；
- (iv) 第四批：在2018年10月9日至2019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% (四捨五入至最近整數)；
- (v) 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。
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2014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        | 2014年10月9日                                    |
| 於授出日期的股份收市價 | 3.05港元  |
| 每股行使價       | 3.05港元  |
| 無風險年利率      | 3年期購股權每年0.75%                                 |
|             | 4年期購股權每年1.22%                                 |
|             | 5年期購股權每年1.27%                                 |
|             | 10年期購股權每年1.81%                                |
| 預期波幅        | 2年期購股權每年39%以及<br>3年期、4年期、5年期及<br>10年期購股權每年49% |
| 購股權年限       | 2-10年   |
| 預期股息率       | 每年5.70%                                       |

各購股權之公平值：

| 歸屬期     | 董事       | 其他僱員     |
|---------|----------|----------|
| 授出日期後一年 | 0.4848港元 | 0.4965港元 |
| 授出日期後兩年 | 0.7429港元 | 0.7559港元 |
| 授出日期後三年 | 0.8076港元 | 0.8191港元 |
| 授出日期後四年 | 0.8447港元 | 0.8548港元 |
| 授出日期後五年 | 1.0325港元 | 0.9959港元 |

## 董事局報告

### 首次公開發售前購股權計劃

本公司於2009年10月14日採納首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）。首次公開發售前購股權計劃的目的及主要條款與購股權計劃相似，以下主要條款除外：

- (a) 每股認購價將相等於全球發售股份發售價，即每股3.50港元；
- (b) 於2015年12月31日，並無首次公開發售前購股權計劃涉及的股份尚未行使；及
- (c) 自股份於聯交所開始買賣之日起不會進一步提呈或授出購股權。

以下為根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權詳情：

| 承授人  | 授出購股權的日期    | 所授出的<br>購股權數目 | 於2015年1月1日                |                      | 於2015年12月31日              |
|------|-------------|---------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|
|      |             |               | 尚未行使的<br>首次公開發售前<br>購股權數目 | 年內行使／註銷／<br>失效的購股權數目 | 尚未行使的<br>首次公開發售前<br>購股權數目 |
| 3名董事 | 2009年10月14日 | 38,000,000    | 18,000,000                | 18,000,000           | —                         |
| 其他僱員 | 2009年10月14日 | 170,000,000   | 99,299,000                | 99,299,000           | —                         |
| 總計   |             | 208,000,000   | 117,299,000               | 117,299,000          | —                         |

### 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2015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) | 73.65%  |

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」)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博士持有。

#### (ii) 於本公司相關股份的權益

##### (a) 購股權計劃(於2010年5月18日授出)

| 董事姓名 | 權益性質  | 根據購股權計劃<br>授出的購股權<br>涉及的已發行<br>股份數目 | 根據本公司現有已發行股本<br>計算根據購股權計劃授出的<br>購股權獲行使時的<br>股權概約百分比 |
|------|-------|-------------------------------------|---|
| 夏海鈞  | 實益擁有人 | 100,000,000                         | 0.73%   |
| 何妙玲  | 實益擁有人 | 12,335,000                          | 0.09%   |
| 謝惠華  | 實益擁有人 | 11,000,000                          | 0.08%   |
| 徐文   | 實益擁有人 | 8,000,000                           | 0.06%   |
| 黃賢貴  | 實益擁有人 | 5,000,000                           | 0.04%   |
| 周承炎  | 實益擁有人 | 1,000,000                           | 0.01%   |
| 何琦   | 實益擁有人 | 1,000,000                           | 0.01%   |
| 謝紅希  | 實益擁有人 | 1,000,000                           | 0.01%   |

附註：於2010年5月18日授出的購股權的行使價為每股2.40港元。

## 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(附註1) | 均榮控股有限公司 | 1股   | 100%    |

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

### (iv) 於本公司債券的權益

| 董事姓名 | 債券貨幣 | 所購入債券數量   | 已發行同類債券數量     |
|------|------|-----------|---------------|
| 夏海鈞  | 美元   | 3,500,000 | 1,500,000,000 |
| 謝惠華  | 人民幣  | 1,500,000 | 3,700,000,000 |

除上文披露者外，於2015年12月31日，董事、本公司行政人員或彼等各自的聯繫人並無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄任何其他權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 主要股東的權益及淡倉

據董事或本公司行政人員所知，於2015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         | 受控公司權益 | 10,162,119,735(L)(附註1) | 73.65%  |
| 鑫鑫(BVI)有限公司 | 實益擁有人  | 9,370,871,497(L)(附註2)  | 67.91%  |
| 均榮控股有限公司    | 實益擁有人  | 791,248,238(L)(附註3)    | 5.73%   |

## 董事局報告

附註：

1. 所持10,162,119,735股股份中，791,248,238股股份由許太太全資擁有的公司持有，而9,370,871,497股股份則由許太太的配偶許家印教授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許太太全資擁有。

### 附屬公司

本公司於2015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2015年12月31日，本集團共有83,372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、社會及管治報告

### 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。

## 董事局報告

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

### 健康及安全

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

### 培訓及發展

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

### 品質至上

本集團一直全力以赴提供優質房地產發展及管理服務。展望2016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。

### 企業管治

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

### 外匯風險

外匯風險詳情載於財務報表附註3(A)(i)。

## 董事局報告

### 購買、出售及購回股份

於2015年，本公司自市場購回共1,923,313,000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<br>(港元) | 每股最低價格<br>(港元) | 購買價值總額<br>(港元) |
|----------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 2015年7月  | 1,150,616,000 | 5.50           | 3.31           | 5,471,516,580  |
| 2015年10月 | 115,827,000   | 5.69           | 5.18           | 630,095,260    |
| 2015年11月 | 469,260,000   | 6.61           | 5.93           | 2,969,308,640  |
| 2015年12月 | 187,610,000   | 6.81           | 5.90           | 1,227,824,400  |
|          | 1,923,313,000 |                |                | 10,298,744,880 |

於2015年2月10日，本公司發行本金總額為1,000,000,000美元12厘於2020年到期的優先票據。該等票據於新交所上市及交易。

於2015年5月28日，本公司以舊換新方式配售股份，按每股5.67港元合共配售820,000,000股新股份。

於2015年6月至2015年7月期間，本集團發行本金總額為人民幣20,000,000,000元的境內債券，其中人民幣5,000,000,000元為期五年，利率為5.38%，人民幣6,800,000,000元為期四年，利率為5.30%，人民幣8,200,000,000元為期七年，利率為6.98%。

於2015年10月，本集團進行境內非公開發行公司債券，本金總額為人民幣20,000,000,000元，其中人民幣17,500,000,000元為期五年，利率為7.38%，而人民幣2,500,000,000元為期五年，利率為7.88%。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2015年12月31日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

### 根據上市規則第13.20條作出披露

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

### 結算日後事項

茲提述本公司於2015年11月12日之公告，本集團與開程投資有限公司訂立一份協議，以按總代價12,500百萬港元收購一項物業。該物業位於香港灣仔。該交易已於2016年3月完成。

茲提述本公司於2015年12月2日之公告，本集團與新世界發展(中國)有限公司訂立三份協議，以分別按代價人民幣8,600百萬元、人民幣1,100百萬元、人民幣3,800百萬元收購位於海口、惠陽及武漢的三間物業發展公司。該等交易已於2016年3月完成。

## 董事局報告

茲提述本公司於2015年12月29日之公告，本集團與周大福企業有限公司及其附屬公司訂立三份協議，以分別按代價人民幣2,000百萬元、人民幣3,500百萬元、人民幣7,600百萬元收購位於青島、上海及北京的三間物業發展公司。該等交易已於2016年3月完成。

自2016年1月4日至2016年1月8日，本公司以代價822百萬港元(相當於約人民幣692百萬元)透過聯交所購回自身股份合共127,665,000股股份。該等股份於購回後已註銷。

於2016年1月11日，本公司發行三年期面值本金總額400百萬美元7.8厘之優先票據以及四年期面值本金總額300百萬美元8厘之優先票據(「2016年優先票據」)。2016年優先票據所得款項淨額約為694百萬美元(相當於約人民幣4,554百萬元)。

於2016年1月11日，本公司之一間附屬公司發行四年期面值本金總額人民幣10,000百萬元6.98厘之中國債券。

於2016年2月及3月，本集團收購一間上市公司盛京銀行股份有限公司(「盛京銀行」)之577,180,500股股份，約佔盛京銀行現有已發行股份之9.96%。

### 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179至180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2015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，2016年3月29日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致恒大地產集團有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第67至178頁恒大地產集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於2015年12月31日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而公允的綜合財務報表,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必需的內部控制負責。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表發表意見,並僅向閣下(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。

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計以對綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選擇的程序取決於核數師的判斷,包括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。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司擬備真實而公允的綜合財務報表相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 獨立核數師報告

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映 貴公司及其附屬公司於2015年12月31日的財務狀況及彼等截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2016年3月29日

# 綜合資產負債表

|                     | 附註 | 2015年<br>12月31日<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣百萬元 |
|---------------------|----|---------------------------|---------------------------|
| <b>資產</b>           |    |                           |                           |
| <b>非流動資產</b>        |    |                           |                           |
| 物業、廠房及設備            | 6  | 16,720                    | 15,504                    |
| 土地使用權               | 7  | 3,625                     | 3,388                     |
| 投資物業                | 8  | 97,146                    | 61,857                    |
| 開發中物業               | 9  | 248                       | 355                       |
| 應收貿易賬款及其他應收款項       | 11 | 10,730                    | 5,222                     |
| 預付款項                | 12 | 1,038                     | —                         |
| 無形資產                |    | 372                       | 368                       |
| 以權益法入賬之投資           | 13 | 8,580                     | 1,062                     |
| 可供出售財務資產            | 14 | 2,595                     | 123                       |
| 遞延所得稅資產             | 23 | 2,752                     | 2,447                     |
| 商譽                  |    | 885                       | 486                       |
|                     |    | <b>144,691</b>            | 90,812                    |
| <b>流動資產</b>         |    |                           |                           |
| 存貨                  |    | 1,311                     | 578                       |
| 開發中物業               | 9  | 329,610                   | 210,793                   |
| 持作出售竣工物業            | 10 | 54,118                    | 35,682                    |
| 應收貿易賬款及其他應收款項       | 11 | 21,708                    | 16,028                    |
| 預付款項                | 12 | 37,137                    | 47,868                    |
| 可收回所得稅              |    | 4,131                     | 2,253                     |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產     | 15 | 307                       | 10,950                    |
| 受限制現金               | 17 | 60,932                    | 29,651                    |
| 現金及現金等值物            | 18 | 103,090                   | 29,847                    |
|                     |    | <b>612,344</b>            | 383,650                   |
| <b>資產總值</b>         |    | <b>757,035</b>            | 474,462                   |
| <b>權益</b>           |    |                           |                           |
| <b>本公司股東應佔資本及儲備</b> |    |                           |                           |
| 股本及溢價               | 19 | 971                       | 1,021                     |
| 其他儲備                | 20 | 7,637                     | 5,849                     |
| 保留盈利                |    | 42,398                    | 44,250                    |
|                     |    | <b>51,006</b>             | 51,120                    |
| 永久資本工具              | 21 | 75,737                    | 52,852                    |
| 非控股權益               |    | 15,399                    | 8,406                     |
| <b>權益總額</b>         |    | <b>142,142</b>            | 112,378                   |

## 綜合資產負債表

|                  | 附註 | 2015年<br>12月31日<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣百萬元 |
|------------------|----|---------------------------|---------------------------|
| <b>負債</b>        |    |                           |                           |
| <b>非流動負債</b>     |    |                           |                           |
| 借款               | 22 | 138,162                   | 76,401                    |
| 其他應付款項           | 24 | 2,481                     | 7,175                     |
| 遞延所得稅負債          | 23 | 17,569                    | 10,271                    |
|                  |    | <b>158,212</b>            | 93,847                    |
| <b>流動負債</b>      |    |                           |                           |
| 借款               | 22 | 158,744                   | 79,663                    |
| 應付貿易賬款及其他應付款項    | 24 | 191,309                   | 123,673                   |
| 預收客戶墊款           |    | 83,061                    | 47,348                    |
| 即期所得稅負債          | 25 | 23,567                    | 17,553                    |
|                  |    | <b>456,681</b>            | 268,237                   |
| <b>負債總額</b>      |    | <b>614,893</b>            | 362,084                   |
| <b>權益及負債總額</b>   |    | <b>757,035</b>            | 474,462                   |
| <b>流動資產淨值</b>    |    | <b>155,663</b>            | 115,413                   |
| <b>資產總值減流動負債</b> |    | <b>300,354</b>            | 206,225                   |

載於第75至第178頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

許家印  
董事

謝惠華  
董事

## 綜合全面收益表

|                                | 附註 | 截至12月31日止年度     |                 |
|--------------------------------|----|-----------------|-----------------|
|                                |    | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 收入                             | 5  | <b>133,130</b>  | 111,398         |
| 銷售成本                           | 28 | <b>(95,717)</b> | (79,614)        |
| <b>毛利</b>                      |    | <b>37,413</b>   | 31,784          |
| 投資物業公平值收益                      | 8  | <b>12,859</b>   | 9,393           |
| 其他收益                           | 26 | <b>323</b>      | 534             |
| 其他收入                           | 27 | <b>2,262</b>    | 1,431           |
| 銷售及營銷成本                        | 28 | <b>(13,325)</b> | (9,154)         |
| 行政開支                           | 28 | <b>(6,139)</b>  | (4,039)         |
| 其他經營開支                         | 28 | <b>(1,077)</b>  | (1,396)         |
| <b>經營利潤</b>                    |    | <b>32,316</b>   | 28,553          |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益          | 15 | <b>2,515</b>    | 3,757           |
| 融資成本                           | 30 | <b>(2,994)</b>  | (1,015)         |
| 分佔以權益法入賬之投資虧損                  | 13 | <b>(392)</b>    | (104)           |
| <b>除所得稅前利潤</b>                 |    | <b>31,445</b>   | 31,191          |
| 所得稅開支                          | 31 | <b>(14,105)</b> | (13,175)        |
| <b>年度利潤</b>                    |    | <b>17,340</b>   | 18,016          |
| <b>其他全面收益</b><br>(可重新分類至損益之項目) |    |                 |                 |
| 可供出售財務資產價值變動，扣除稅項              |    | <b>30</b>       | 157             |
| <b>年內其他全面收益，扣除稅項</b>           |    | <b>30</b>       | 157             |
| <b>年度全面收益總額</b>                |    | <b>17,370</b>   | 18,173          |
| <b>以下人士應佔利潤：</b>               |    |                 |                 |
| 本公司股東                          |    | <b>10,460</b>   | 12,604          |
| 永久資本工具持有人                      |    | <b>5,088</b>    | 4,339           |
| 非控股權益                          |    | <b>1,792</b>    | 1,073           |
|                                |    | <b>17,340</b>   | 18,016          |

## 綜合全面收益表

|                            | 附註 | 截至12月31日止年度     |                 |
|----------------------------|----|-----------------|-----------------|
|                            |    | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 以下人士應佔全面收益總額：              |    |                 |                 |
| 本公司股東                      |    | <b>10,490</b>   | 12,761          |
| 永久資本工具持有人                  |    | <b>5,088</b>    | 4,339           |
| 非控股權益                      |    | <b>1,792</b>    | 1,073           |
|                            |    | <b>17,370</b>   | 18,173          |
| 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                   | 32 | <b>0.713</b>    | 0.854           |
| — 每股攤薄盈利                   | 32 | <b>0.703</b>    | 0.849           |

載於第75至第178頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

## 綜合權益變動表

|                       | 本公司股東應佔      |                |              |                |              |                  |                 |              |
|-----------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|------------------|-----------------|--------------|
|                       | 股本<br>人民幣百萬元 | 股份溢價<br>人民幣百萬元 | 儲備<br>人民幣百萬元 | 保留盈利<br>人民幣百萬元 | 總計<br>人民幣百萬元 | 永久資本工具<br>人民幣百萬元 | 非控股權益<br>人民幣百萬元 | 總計<br>人民幣百萬元 |
| 於2014年1月1日的結餘         | 1,110        | 4,228          | 4,232        | 39,020         | 48,590       | 25,024           | 5,729           | 79,343       |
| 全面收益                  |              |                |              |                |              |                  |                 |              |
| 年度利潤                  | —            | —              | —            | 12,604         | 12,604       | 4,339            | 1,073           | 18,016       |
| 其他全面收益                |              |                |              |                |              |                  |                 |              |
| 可供出售財務資產價值變動，<br>扣除稅項 | —            | —              | 157          | —              | 157          | —                | —               | 157          |
| 總計全面收益                | —            | —              | 157          | 12,604         | 12,761       | 4,339            | 1,073           | 18,173       |
| 與擁有人進行交易              |              |                |              |                |              |                  |                 |              |
| 轉撥至法定儲備               | —            | —              | 1,514        | (1,514)        | —            | —                | —               | —            |
| 根據購股權計劃發行股份           | 19           | 859            | (252)        | —              | 626          | —                | —               | 626          |
| 僱員購股權計劃               | —            | —              | 42           | —              | 42           | —                | —               | 42           |
| 購回股份                  | (108)        | (4,097)        | 108          | (512)          | (4,609)      | —                | —               | (4,609)      |
| 股息                    | —            | (990)          | —            | (5,348)        | (6,338)      | —                | —               | (6,338)      |
| 發行永久資本工具              | —            | —              | —            | —              | —            | 26,347           | —               | 26,347       |
| 贖回永久資本工具              | —            | —              | —            | —              | —            | (960)            | —               | (960)        |
| 分派至永久資本工具持有人          | —            | —              | —            | —              | —            | (1,898)          | —               | (1,898)      |
| 附屬公司擁有權益變動<br>而控制權不變  | —            | —              | 48           | —              | 48           | —                | 398             | 446          |
| 非控股權益注資               | —            | —              | —            | —              | —            | —                | 1,134           | 1,134        |
| 收購附屬公司                | —            | —              | —            | —              | —            | —                | 72              | 72           |
| 與擁有人進行交易總額            | (89)         | (4,228)        | 1,460        | (7,374)        | (10,231)     | 23,489           | 1,604           | 14,862       |
| 於2014年12月31日的結餘       | 1,021        | —              | 5,849        | 44,250         | 51,120       | 52,852           | 8,406           | 112,378      |

## 綜合權益變動表

|                             | 本公司股東應佔      |                |              |                |              |                  |                 | 總計<br>人民幣百萬元 |
|-----------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|------------------|-----------------|--------------|
|                             | 股本<br>人民幣百萬元 | 股份溢價<br>人民幣百萬元 | 儲備<br>人民幣百萬元 | 保留盈利<br>人民幣百萬元 | 總計<br>人民幣百萬元 | 永久資本工具<br>人民幣百萬元 | 非控股權益<br>人民幣百萬元 |              |
| 於2015年1月1日的結餘               | 1,021        | —              | 5,849        | 44,250         | 51,120       | 52,852           | 8,406           | 112,378      |
| 全面收益                        |              |                |              |                |              |                  |                 |              |
| 年度利潤                        | —            | —              | —            | 10,460         | 10,460       | 5,088            | 1,792           | 17,340       |
| 其他全面收益                      |              |                |              |                |              |                  |                 |              |
| 可供出售財務資產                    | —            | —              | 30           | —              | 30           | —                | —               | 30           |
| 總計全面收益                      | —            | —              | 30           | 10,460         | 10,490       | 5,088            | 1,792           | 17,370       |
| 與擁有人進行交易                    |              |                |              |                |              |                  |                 |              |
| 轉撥至法定儲備                     | —            | —              | 1,851        | (1,851)        | —            | —                | —               | —            |
| 根據購股權計劃發行股份                 | 19           | 957            | (268)        | —              | 708          | —                | —               | 708          |
| 僱員購股權計劃                     | —            | —              | 112          | —              | 112          | —                | —               | 112          |
| 股份配售所得款項(附註19)              | 50           | 3,580          | —            | —              | 3,630        | —                | —               | 3,630        |
| 購回股份(附註19)                  | (119)        | (4,537)        | 119          | (3,729)        | (8,266)      | —                | —               | (8,266)      |
| 股息(附註33)                    | —            | —              | —            | (6,732)        | (6,732)      | —                | (220)           | (6,952)      |
| 發行永久資本工具(附註21)              | —            | —              | —            | —              | —            | 44,322           | —               | 44,322       |
| 贖回永久資本工具(附註21)              | —            | —              | —            | —              | —            | (20,902)         | —               | (20,902)     |
| 分派至永久資本工具持有人<br>(附註21)      | —            | —              | —            | —              | —            | (5,623)          | —               | (5,623)      |
| 附屬公司擁有權權益變動而控<br>制權不變(附註38) | —            | —              | (56)         | —              | (56)         | —                | (85)            | (141)        |
| 非控股權益注資                     | —            | —              | —            | —              | —            | —                | 624             | 624          |
| 業務合併產生的非控股權益<br>(附註40)      | —            | —              | —            | —              | —            | —                | 3,233           | 3,233        |
| 收購附屬公司(附註39)                | —            | —              | —            | —              | —            | —                | 1,649           | 1,649        |
| 與擁有人進行交易總額                  | (50)         | —              | 1,758        | (12,312)       | (10,604)     | 17,797           | 5,201           | 12,394       |
| 於2015年12月31日的結餘             | 971          | —              | 7,637        | 42,398         | 51,006       | 75,737           | 15,399          | 142,142      |

載於第75至第178頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

# 綜合現金流量表

|                       | 附註 | 截至12月31日止年度     |                 |
|-----------------------|----|-----------------|-----------------|
|                       |    | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>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         | 34 | <b>1,891</b>    | (24,101)        |
| 已繳中國企業所得稅             |    | <b>(2,394)</b>  | (5,120)         |
| 已繳中國土地增值稅             |    | <b>(3,671)</b>  | (2,187)         |
| 已付利息                  |    | <b>(19,575)</b> | (14,077)        |
| <b>經營活動所用現金淨額</b>     |    | <b>(23,749)</b> | (45,485)        |
| <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>(3,885)</b>  | (1,080)         |
| 購置物業、廠房及設備以及投資物業      |    | <b>(15,518)</b> | (8,427)         |
| 出售物業、廠房及設備所得款項        |    | <b>612</b>      | 78              |
| 出售投資物業所得款項            |    | <b>780</b>      | 1,447           |
| 購買土地使用權               | 7  | <b>(182)</b>    | (571)           |
| 購置無形資產                |    | <b>(86)</b>     | (144)           |
| 聯營公司投資                | 13 | <b>(136)</b>    | (79)            |
| 合營企業投資                | 13 | <b>(5,802)</b>  | —               |
| 出售一家附屬公司              |    | <b>—</b>        | (15)            |
| 購買可供出售財務資產            | 14 | <b>(4,824)</b>  | (2,105)         |
| 出售可供出售財務資產所得款項        |    | <b>3,006</b>    | 5,851           |
| 已收股息                  | 27 | <b>43</b>       | 210             |
| 購買透過損益按公平值列賬之財務資產     | 15 | <b>(2,367)</b>  | (7,193)         |
| 出售透過損益按公平值列賬之財務資產所得款項 |    | <b>15,571</b>   | —               |
| 聯營公司之還款               |    | <b>1,199</b>    | —               |
| 向合營企業現金墊款             |    | <b>(1,686)</b>  | (674)           |
| 向非控股權益現金墊款            |    | <b>(285)</b>    | —               |
| 已收利息                  | 27 | <b>1,007</b>    | 312             |
| <b>投資活動所用現金淨額</b>     |    | <b>(12,553)</b> | (12,390)        |

## 綜合現金流量表

|                          | 附註 | 截至12月31日止年度     |                 |
|--------------------------|----|-----------------|-----------------|
|                          |    | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>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              |    | 189,572         | 117,718         |
| 償還銀行及其他借款                |    | (105,102)       | (56,823)        |
| 中國企業債券所得款項               |    | 39,522          | —               |
| 優先票據所得款項                 |    | 6,115           | —               |
| 償還優先票據                   |    | —               | (13,648)        |
| 合併投資實體單位持有人所得款項          |    | 1,760           | 5,500           |
| 向合併投資實體單位持有人還款           |    | (5,500)         | —               |
| 已付合併投資實體單位持有人利息          |    | (357)           | (100)           |
| 永久資本工具所得款項               | 21 | 44,322          | 26,347          |
| 贖回永久資本工具                 | 21 | (20,902)        | (960)           |
| 分派至永久資本工具持有人             |    | (5,623)         | (1,897)         |
| 已發行股份所得款項                | 19 | 3,630           | —               |
| 購回股份                     | 19 | (8,266)         | (4,609)         |
| 根據購股權計劃發行普通股             |    | 708             | 626             |
| 已付股息                     |    | (6,952)         | (6,338)         |
| 擁有附屬公司非控股權益變動            | 38 | (141)           | 446             |
| 非控股權益注資                  |    | 624             | 1,134           |
| 償還聯營公司款項                 |    | (401)           | —               |
| 來自合營企業的現金墊款              |    | 598             | —               |
| 償還非控股權益款項                |    | (758)           | (7,816)         |
| 就銀行借款作抵押的受限制現金           |    | (23,403)        | (11,982)        |
| <b>融資活動所得現金淨額</b>        |    | <b>109,446</b>  | <b>47,598</b>   |
| <b>現金及現金等值物增加/(減少)淨額</b> |    | <b>73,144</b>   | <b>(10,277)</b> |
| 年初現金及現金等值物               |    | 29,847          | 40,119          |
| 現金及現金等值物匯兌收益             |    | 99              | 5               |
| <b>年終現金及現金等值物</b>        |    | <b>103,090</b>  | <b>29,847</b>   |

載於第75至第178頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

恒大地產集團有限公司(「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，從事投資控股。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發、物業投資、物業管理、房地產建造、酒店、其他房地產開發相關服務及快速消費品行業。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。

除另有說明者外，此等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)百萬元列值。此等綜合財務報表已於2016年3月29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會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，及按歷史成本慣例編製，並就可供出售財務資產、透過損益按公平值計量之財務資產及投資物業(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。涉及較高度判斷或複雜情況的範疇，或假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的範疇，均在附註4披露。

#### (i) 採用準則修訂之影響

以下準則之修訂於2015年1月1日開始的本集團財政年度首次強制生效。採用該等經修訂準則不會對本集團業績或財務狀況產生任何重大影響。

香港會計準則第19號(修訂)  
香港財務報告準則(修訂)

界定福利計劃  
2010年至2012年週期及2011年至2013年週期之年度改進

## 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和準則修訂

於2015年1月1日開始的財政年度已頒佈但未生效且本集團尚未提早採納的新準則和準則修訂：

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| 香港財務報告準則第11號(修訂)                         | 收購合營企業權益的會計處理 <sup>1</sup>            |
| 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂)                | 澄清可接納的折舊及攤銷方法 <sup>1</sup>            |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)              | 投資人與其聯繫人士或合營企業之間的銷售或資產注資 <sup>3</sup> |
| 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂) | 投資實體：申請合併例外情況 <sup>1</sup>            |
| 香港會計準則第27號(修訂)                           | 單獨財務報表的權益法 <sup>1</sup>               |
| 2014年的年度改進                               | 2012年至2014年週期之年度改進 <sup>1</sup>       |
| 香港會計準則第1號(修訂)                            | 披露事項 <sup>1</sup>                     |
| 香港財務報告準則第14號                             | 監管遞延賬目 <sup>1</sup>                   |
| 香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)                | 農業：生產性植物 <sup>1</sup>                 |
| 香港財務報告準則第15號                             | 客戶合約收益 <sup>2</sup>                   |
| 香港財務報告準則第9號                              | 財務工具 <sup>2</sup>                     |

1 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效。

2 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。

3 生效日將由國際會計準則委員會釐定。

上述新準則及準則修訂將於所示年份獲採用，本集團正評估對日後會計期間之影響。

##### (iii) 新香港公司條例(第622章)

新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」的規定於財政年度內開始運作，因此綜合財務報表資料的呈列及披露方式有所改變。

#### (B) 綜合賬目

##### (i) 附屬公司

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

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

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (B) 綜合賬目(續)

##### (ii) 業務合併

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

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

購買相關成本在產生時支銷。

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。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (B) 綜合賬目(續)

##### (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、合營企業或財務資產的保留權益就後續會計處理目的而言的最初賬面值。此外，先前就該實體於其他全面收益確認的任何數額乃按猶如本集團已直接出售相關資產或負債入賬。這可能意味先前於其他全面收益確認的金額乃重新分類至損益。

##### (v) 投資附屬公司

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

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

#### (C) 聯營公司

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

如於聯營公司的權益被削減但仍保留重大影響力，則僅按比例將之前在其他綜合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綜合收益變動則於其他綜合收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家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。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (C) 聯營公司(續)

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

本集團與其聯營公司之間的上流和下流交易的溢利和虧損，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按需要作出改變，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。

#### (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號之修訂，於合營安排之投資分類為合營業務或合營公司，乃根據各投資方之合約權利及責任作分類。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公司。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入的變動。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。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (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「行政開支」中列報。

##### (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。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (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 |
| 傢俱、固定裝置及設備 | 5–10年  |
| 運輸設備       | 5–10年  |
| 機器         | 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。

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。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (H) 投資物業(續)

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。

#### (I) 無形資產

##### (i) 水資源許可證

在業務合併中購入之水資源許可證按收購日期之公平值確認。水資源許可證均有限定之可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法分配水資源許可證之成本至其估計可使用年期20年計算。

##### (ii) 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10年計算。

##### (iii) 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。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (I) 無形資產(續)

##### (iv) 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。

##### (v) 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。

##### (vi) 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。

#### (J) 非財務資產減值

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。倘非財務資產出現減值，則會於各報告日期審閱撥回減值的可能性。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (K) 財務資產

##### (i) 分類

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

##### 透過損益按公平值列賬之財務資產

透過損益按公平值列賬之財務資產為持作交易財務資產。倘收購財務資產之目的為在短期內進行出售，則有關財務資產分類為此類別。衍生工具分類為持作銷售，除非其獲指定為對沖工具。倘預期於十二個月內結算，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財務資產，乃計入流動資產，但到期日為由結算日起計超過十二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」。

##### 可供出售財務資產

可供出售財務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財務資產。除非投資到期或管理層計劃於報告期末起計十二個月內出售有關投資，否則可供出售財務資產將計入非流動資產內。

##### (ii) 確認及計量

正常買賣財務資產於成交日期，即本集團承諾買賣資產的日期確認。該等投資初步按公平值加所有未按公平值計入損益的財務資產的交易成本確認。當收取來自投資的現金流量的權力屆滿或已被轉讓，及本集團已將擁有權的絕大部分風險及回報轉讓時，將不再確認財務資產。可供出售財務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。

「透過損益按公平值列賬之財務資產」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財務資產之公平值收益」項下。當本集團有權收取有關付款時，來自透過損益按公平值列賬之財務資產之股息於收益表確認為其他收益。

分類為可供出售貨幣及非貨幣證券的公平值變動於其他全面收益內確認。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (K) 財務資產(續)

##### (ii) 確認及計量(續)

當分類為可供出售證券被出售或減值時，於權益確認的累計公平值調整則計入損益。

在本集團收取付款的權力確認時，可供出售股本工具的股息於損益確認。

##### (iii) 財務工具抵銷

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

#### (L) 財務資產減值

##### (i) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據證明財務資產或財務資產組別出現減值。財務資產或財務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)損失事件對財務資產或財務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，有關財務資產或財務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財務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。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (L) 財務資產減值(續)

##### (ii) 分類為可供出售資產

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據證明財務資產或財務資產組別出現減值。就分類為可供出售股本投資而言，有關證券的公平值大幅或長期跌至低於其成本亦為資產減值的證據。倘可供出售財務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財務資產先前於損益確認的任何減值虧損計量)乃自權益剔除並於損益確認。股本工具於損益確認的減值虧損不會透過損益撥回。

#### (M) 開發中物業

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

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

除非開發中物業不能於一段正常營運週期內變現，否則會分類為流動資產。

#### (N) 持作出售竣工物業

於各有關年度結束時仍未售出的竣工物業，按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括未售出物業應佔開發成本。

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

#### (O) 存貨

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

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (P) 應收貿易賬款及其他應收款項

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

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

#### (Q) 現金及現金等值物

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

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

#### (R) 股本

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

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

#### (S) 永久資本工具

並無合約責任以償還其本金或支付任何分派的永久資本工具乃分類為權益的一部分。

#### (T) 應付貿易賬款及其他應付款項

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

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

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (U) 借款

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

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

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

#### (V) 借款成本

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

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

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

#### (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。

## 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(續)

##### (i) 即期所得稅

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

##### (ii) 遞延所得稅

###### 內部基準差異

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

###### 外部基準差異

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

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

##### (iii) 抵銷

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

#### (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。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (X) 僱員福利(續)

##### (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。

#### (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。

## 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(續)

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。

撥備按反映貨幣時值及有關責任特定風險的現有市場評估的稅前貼現率，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。

或然負債不予以確認，但會於財務報表附註中作出披露。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。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (AA) 收入確認

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

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

##### (i) 銷售物業

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

##### (ii) 物業管理

物業管理所產生收入按合約年期，以直線法於提供服務的會計期間確認。

##### (iii) 建築及裝修服務

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

##### (iv) 酒店營運

來自客房租金、餐飲銷售及其他配套服務的酒店收入在交付貨品或提供服務時確認。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (AA) 收入確認(續)

##### (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) 貨物銷售

本集團生產及銷售一系列消費產品，包括瓶裝水產品、食品產品及奶產品的批發及零售。貨物銷售收入於產品交付予客戶時進行確認。

##### (i) 廣告收入

廣告收入於刊登廣告之報章發行時確認。

##### (ii) 醫療美容及健康管理收入

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

#### (AB) 租賃

出租人保留擁有權的絕大部分風險及回報的租賃均分類為經營租賃。

##### (i) 本集團為土地使用權經營租賃以外的承租人

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

##### (ii) 本集團為土地使用權經營租賃的承租人

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

##### (iii) 本集團為出租人

根據經營租賃出租的資產，計入資產負債表的投資物業項下。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### (AC) 股息分派

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

#### (AD) 財務擔保負債

財務擔保負債乃本集團就物業買家向銀行及就本公司控股公司提供的財務擔保確認。

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

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

### 3 財務風險管理

#### (A) 財務風險因素

本集團的主要財務工具包括現金及銀行存款、應收貿易賬款及其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項以及借款。此等財務工具的詳情於各附註中披露。有關此等財務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，以確保適時及有效地採取合適措施。

## 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

## (A) 財務風險因素(續)

## (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2015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          |                 |
|------|-----------------|-----------------|
|      | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 貨幣資產 |                 |                 |
| — 港元 | 5,199           | 185             |
| — 美元 | 10,865          | 1,184           |
| — 其他 | 20              | 179             |
|      | <b>16,084</b>   | 1,548           |
| 貨幣負債 |                 |                 |
| — 港元 | 20,497          | 15,716          |
| — 美元 | 48,349          | 19,045          |
| — 其他 | 44              | 174             |
|      | <b>68,890</b>   | 34,935          |

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          |                 |
|------------|-----------------|-----------------|
|            | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 人民幣兌港元升值5% | 547             | 582             |
| 人民幣兌港元貶值5% | (547)           | (582)           |
| 人民幣兌美元升值5% | 1,449           | 688             |
| 人民幣兌美元貶值5% | (1,449)         | (688)           |

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (A) 財務風險因素(續)

##### (ii) 價格風險

本集團因其持有的可供出售財務資產及透過損益按公平值列賬之財務資產(於證券交易所公開買賣)而面臨股本證券價格風險。本集團嚴密審查價格波動及評估該等波動對本集團財務報表的影響。倘本集團投資的股本證券價格升高/降低5%，截至2015年12月31日止年度之除稅後溢利將增加/減少約人民幣12百萬元(2014年：增加/減少約人民幣547百萬元)，主要由於透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益增加/減少所致。其他全面收益將增加/減少約人民幣97百萬元(2014年：增加/減少人民幣6百萬元)。

##### (iii) 利率風險

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

於2015年12月31日，倘借款利率上升/下降100個基點，而所有變數保持不變，則截至2015年12月31日止年度的除稅後溢利將減少/增加約人民幣210百萬元(2014年：減少/增加約人民幣135百萬元)，主要由於浮息借款的利息開支增加/減少所致。

本集團並無採用任何利率掉期以對沖其利率風險。

##### (iv) 信貸風險

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

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

同時，當客戶逾期付款時，本集團有權力取消合約。本集團亦已制定監控程序，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。

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (A) 財務風險因素(續)

##### (iv) 信貸風險(續)

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35。倘買家於擔保期內拖欠按揭貸款，持有擔保的銀行可要求本集團償還結欠貸款本金額及其任何應計利息。在該等情況下，本集團能夠保留客戶的按金，並將物業轉售以彌補本集團向銀行支付的任何款額。就此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已獲大幅降低。

##### (v) 流動資金風險

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

為應付本集團業務的迅速擴展，本集團於截至2015年12月31日止年度籌得大額借款。於2015年12月31日，本集團借款總額為人民幣296,906百萬元，而其資本負債比率達到39%(附註3(b))。截至2015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：

- 本集團向若干投資者發行820,000,000股股份並籌集所得款淨額人民幣3,630百萬元；
- 本集團發行後償永久資本工具，所得款總淨額為人民幣44,322百萬元；
- 本集團已於中國發行企業債券以籌集資金淨額合共人民幣49,522百萬元(包括於2016年1月發行的人民幣10,000百萬元)，年期為4至7年，以取代以較高利率計息的現有短期借款或其他借款。

除上述者及近期發展外，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當地房地產市場環境、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。

## 綜合財務報表附註

## 3 財務風險管理(續)

## (A) 財務風險因素(續)

## (v) 流動資金風險(續)

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被控制，且將於2016年有所改善。本公司董事已審閱本集團截至2015年12月31日止十二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。

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，分析本集團的財務負債。下表所披露金額乃合約未貼現現金流量。

|                    | 1年以內<br>人民幣百萬元 | 1至2年<br>人民幣百萬元 | 2至5年<br>人民幣百萬元 | 超過5年<br>人民幣百萬元 | 總計<br>人民幣百萬元 |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| 於2015年12月31日       |                |                |                |                |              |
| 借款                 | 175,823        | 64,116         | 83,047         | 10,453         | 333,439      |
| 應付貿易賬款及其他<br>應付款項* | 188,051        | 1,466          | 1,529          | —              | 191,046      |
|                    | 363,874        | 65,582         | 84,576         | 10,453         | 524,485      |
| 於2014年12月31日       |                |                |                |                |              |
| 借款                 | 89,230         | 59,432         | 20,800         | 1,003          | 170,465      |
| 應付貿易賬款及其他<br>應付款項* | 123,131        | 1,697          | 6,140          | —              | 130,968      |
|                    | 212,361        | 61,129         | 26,940         | 1,003          | 301,433      |

\* 不包括應付員工福利及應付其他稅項。

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (A) 財務風險因素(續)

##### (v) 流動資金風險(續)

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35)。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保之登記後平均兩至三年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止；
- 本公司就其合作方之銀行借貸作出之擔保(附註35)。有關擔保會於有關銀行借貸清還後終止。

根據報告期末之預期，本集團認為，不大可能須根據安排支付任何款項。

#### (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2015年及2014年12月31日的資本負債比率如下：

|        | 12月31日          |                 |
|--------|-----------------|-----------------|
|        | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 總計借款   | 296,906         | 156,064         |
| 資產總值   | 757,035         | 474,462         |
| 資本負債比率 | 39%             | 33%             |

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (C) 公平值估計

使用估值法按公平值列賬之財務工具不同層級界定如下：

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

|                     | 第一級<br>人民幣百萬元 | 第二級<br>人民幣百萬元 | 第三級<br>人民幣百萬元 | 總計<br>人民幣百萬元  |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>於2015年12月31日</b> |               |               |               |               |
| <b>資產</b>           |               |               |               |               |
| 可供出售財務資產            | 287           | 928           | 1,380         | 2,595         |
| 透過損益按公平值列賬之<br>財務資產 | 307           | —             | —             | 307           |
| <b>總計</b>           | <b>594</b>    | <b>928</b>    | <b>1,380</b>  | <b>2,902</b>  |
| <b>於2014年12月31日</b> |               |               |               |               |
| <b>資產</b>           |               |               |               |               |
| 可供出售財務資產            | —             | 123           | —             | 123           |
| 透過損益按公平值列賬之<br>財務資產 | 10,950        | —             | —             | 10,950        |
| <b>總計</b>           | <b>10,950</b> | <b>123</b>    | <b>—</b>      | <b>11,073</b> |

年內並無層級之間之轉撥。

基於到期期間較短，扣除減值撥備的應收貿易賬款及其他應收款項的面值以及應付貿易賬款及其他應付款項的面值均與其公平值相若。就披露而言，財務負債公平值乃將日後合約現金流量按本集團所獲取類似財務工具的現行市場利率貼現後估計。

## 綜合財務報表附註

### 4 重大會計估計及假設

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

#### (A) 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重大判斷。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。

#### (B) 中國土地增值稅

本集團須繳付中國土地增值稅。然而，土地增值稅的實施及結算方式在中國各城市的不同稅務司法管轄權區均有所不同，而本集團尚未就其物業項目與中國地方稅務機關落實其土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大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。

#### (C) 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貼現率計算。

## 綜合財務報表附註

### 4 重大會計估計及假設(續)

#### (C) 投資物業的估計公平值(續)

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。

#### (D) 開發中物業及持作出售竣工物業之撥備

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

#### (E) 物業、廠房及設備使用權減值

本集團定期檢討是否有任何減值跡象，倘資產之賬面值低於其可收回金額(即淨售價或使用價值之較高者)，則會確認相關減值虧損。於釐定使用價值時，本集團會評估預期持續使用資產及於該資產之可使用年期完結時將出售所產生之估計未來現金流之現值。於釐定該等未來現金流及貼現率時須採納有關估計及判斷。本集團根據市場競爭及發展以及預期業務增長估計未來現金流。

#### (F) 估計總建築成本

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。

## 綜合財務報表附註

### 5 分部資料

本集團的主要營運決策人(「主要營運決策人」)已被指定為本公司的執行董事，其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分部：房地產開發、物業投資、物業管理及其他業務，主要包括房地產建造、酒店、其他房地產開發相關服務、保險及快速消費品業務(包括生產銷售礦泉水、糧油及食用油以及乳製品)。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。透過損益按公平值計值之財務資產公平值收益、可供出售財務資產股息收入、出售可供出售財務資產收益或虧損以及融資成本及收益並未計入各營運分部的業績。

截至2015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     |                 |
|----------|-----------------|-----------------|
|          | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 銷售物業     | 126,449         | 107,450         |
| 投資物業租金收入 | 241             | 144             |
| 物業管理服務   | 1,318           | 1,259           |
| 其他業務     | 5,122           | 2,545           |
|          | <b>133,130</b>  | 111,398         |

## 綜合財務報表附註

## 5 分部資料(續)

截至2015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<br>人民幣百萬元 | 物業投資<br>人民幣百萬元 | 物業管理服務<br>人民幣百萬元 | 其他業務<br>人民幣百萬元 | 本集團<br>人民幣百萬元 |
|---------------------------|-----------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
| 分部總收入                     | 126,449         | 325            | 3,255            | 18,186         | 148,215       |
| 分部間收入                     | —               | (84)           | (1,937)          | (13,064)       | (15,085)      |
| 收入                        | 126,449         | 241            | 1,318            | 5,122          | 133,130       |
| 分佔聯營公司除稅後利潤               | 174             | —              | —                | —              | 174           |
| 分佔合營企業除稅後虧損               | 14              | —              | —                | (580)          | (566)         |
| 分部業績                      | 22,928          | 13,072         | 39               | (4,481)        | 31,558        |
| 透過損益按公平值列賬之財務<br>資產之公平值收益 |                 |                |                  |                | 2,515         |
| 可供出售財務資產股息收入              |                 |                |                  |                | 43            |
| 出售可供出售財務資產收益              |                 |                |                  |                | 323           |
| 融資成本                      |                 |                |                  |                | (2,994)       |
| 除所得稅前利潤                   |                 |                |                  |                | 31,445        |
| 所得稅開支                     |                 |                |                  |                | (14,105)      |
| 年度利潤                      |                 |                |                  |                | 17,340        |
| 折舊及攤銷                     | 757             | —              | 8                | 689            | 1,454         |
| 投資物業公平值收益                 | —               | 12,859         | —                | —              | 12,859        |

## 綜合財務報表附註

## 5 分部資料(續)

截至2014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<br>人民幣百萬元 | 物業投資<br>人民幣百萬元 | 物業管理服務<br>人民幣百萬元 | 其他業務<br>人民幣百萬元 | 本集團<br>人民幣百萬元 |
|---------------------------|-----------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
| 分部總收入                     | 107,450         | 252            | 2,346            | 12,893         | 122,941       |
| 分部間收入                     | —               | (108)          | (1,087)          | (10,348)       | (11,543)      |
| 收入                        | 107,450         | 144            | 1,259            | 2,545          | 111,398       |
| 分佔聯營公司除稅後虧損               | (50)            | —              | —                | —              | (50)          |
| 分佔合營企業除稅後虧損               | —               | —              | —                | (54)           | (54)          |
| 分部業績                      | 21,685          | 9,820          | 45               | (3,126)        | 28,424        |
| 透過損益按公平值列賬之財務<br>資產之公平值收益 |                 |                |                  |                | 3,757         |
| 可供出售財務資產股息收入              |                 |                |                  |                | 210           |
| 出售可供出售財務資產虧損              |                 |                |                  |                | (185)         |
| 融資成本                      |                 |                |                  |                | (1,015)       |
| 除所得稅前利潤                   |                 |                |                  |                | 31,191        |
| 所得稅開支                     |                 |                |                  |                | (13,175)      |
| 年度利潤                      |                 |                |                  |                | 18,016        |
| 折舊及攤銷                     | 545             | —              | 7                | 584            | 1,136         |
| 投資物業公平值收益                 | —               | 9,393          | —                | —              | 9,393         |

## 綜合財務報表附註

## 5 分部資料(續)

於2015年12月31日的分部資產及負債如下：

|          | 房地產開發<br>人民幣百萬元 | 物業投資<br>人民幣百萬元 | 物業管理服務<br>人民幣百萬元 | 其他業務<br>人民幣百萬元 | 本集團<br>人民幣百萬元 |
|----------|-----------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
| 分部資產     | 622,060         | 97,146         | 1,193            | 26,851         | 747,250       |
| 未分配資產    |                 |                |                  |                | 9,785         |
| 資產總值     |                 |                |                  |                | 757,035       |
| 分部資產包括：  |                 |                |                  |                |               |
| 於聯營公司之權益 | 154             | —              | —                | —              | 154           |
| 於合營企業之權益 | 634             | —              | —                | 7,792          | 8,426         |
| 分部負債     | 265,110         | —              | 969              | 10,772         | 276,851       |
| 未分配負債    |                 |                |                  |                | 338,042       |
| 負債總額     |                 |                |                  |                | 614,893       |
| 資本開支     | 1,995           | 23,025         | 8                | 1,531          | 26,559        |

## 綜合財務報表附註

## 5 分部資料(續)

於2014年12月31日的分部資產及負債如下：

|          | 房地產開發<br>人民幣百萬元 | 物業投資<br>人民幣百萬元 | 物業管理服務<br>人民幣百萬元 | 其他業務<br>人民幣百萬元 | 本集團<br>人民幣百萬元 |
|----------|-----------------|----------------|------------------|----------------|---------------|
| 分部資產     | 381,637         | 61,857         | 702              | 14,493         | 458,689       |
| 未分配資產    |                 |                |                  |                | 15,773        |
| 資產總值     |                 |                |                  |                | 474,462       |
| 分部資產包括：  |                 |                |                  |                |               |
| 於聯營公司之權益 | 29              | —              | —                | —              | 29            |
| 於合營企業之權益 | —               | —              | —                | 1,033          | 1,033         |
| 分部負債     | 165,785         | —              | 645              | 11,766         | 178,196       |
| 未分配負債    |                 |                |                  |                | 183,888       |
| 負債總額     |                 |                |                  |                | 362,084       |
| 資本開支     | 3,557           | 17,566         | 9                | 1,849          | 22,981        |

分部間銷售按訂約各方協定條款進行。向管理層呈報的來自外部客戶收入以與綜合全面收益表所採用者一致的方式計量。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、在建物業、待售已竣工物業、應收款項、預付款項及現金結餘，不包括遞延稅項資產、可退回所得稅、可供出售財務資產及透過損益按公平值計值的財務資產。

分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項及借款。

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。

## 綜合財務報表附註

## 5 分部資料(續)

可呈報分部資產與資產總值對賬如下：

|                 | 12月31日          |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
|                 | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 分部資產            | 747,250         | 458,689         |
| 未分配：            |                 |                 |
| 可收回所得稅          | 4,131           | 2,253           |
| 遞延所得稅資產         | 2,752           | 2,447           |
| 可供出售財務資產        | 2,595           | 123             |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產 | 307             | 10,950          |
| 綜合資產負債表所示資產總值   | 757,035         | 474,462         |

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

|               | 12月31日          |                 |
|---------------|-----------------|-----------------|
|               | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 分部負債          | 276,851         | 178,196         |
| 未分配：          |                 |                 |
| 即期所得稅負債       | 23,567          | 17,553          |
| 遞延所得稅負債       | 17,569          | 10,271          |
| 借款            | 296,906         | 156,064         |
| 綜合資產負債表所示負債總額 | 614,893         | 362,084         |

並無自任何單個外部客戶取得重大收入(2014年：無)。

## 綜合財務報表附註

## 6 物業、廠房及設備

|                  | 樓宇      | 機器     | 運輸設備   | 傢俱、固定<br>裝置及設備 | 在建工程    | 總計      |
|------------------|---------|--------|--------|----------------|---------|---------|
|                  | 人民幣百萬元  | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元         | 人民幣百萬元  | 人民幣百萬元  |
| 截至2014年12月31日止年度 |         |        |        |                |         |         |
| 期初賬面值            | 4,633   | 161    | 817    | 1,813          | 3,954   | 11,378  |
| 添置               | 313     | 116    | 77     | 444            | 3,751   | 4,701   |
| 收購附屬公司           | 395     | 69     | 3      | 4              | —       | 471     |
| 轉撥               | 1,146   | 18     | —      | 830            | (1,994) | —       |
| 出售               | (43)    | (1)    | (9)    | (10)           | —       | (63)    |
| 折舊               | (393)   | (58)   | (144)  | (388)          | —       | (983)   |
| 期終賬面值            | 6,051   | 305    | 744    | 2,693          | 5,711   | 15,504  |
| 於2014年12月31日     |         |        |        |                |         |         |
| 成本               | 6,885   | 405    | 1,303  | 3,844          | 5,711   | 18,148  |
| 累計折舊             | (834)   | (100)  | (559)  | (1,151)        | —       | (2,644) |
| 賬面淨值             | 6,051   | 305    | 744    | 2,693          | 5,711   | 15,504  |
| 截至2015年12月31日止年度 |         |        |        |                |         |         |
| 期初賬面值            | 6,051   | 305    | 744    | 2,693          | 5,711   | 15,504  |
| 添置               | 69      | 153    | 103    | 779            | 1,168   | 2,272   |
| 收購附屬公司(附註40)     | 701     | 21     | 11     | 127            | —       | 860     |
| 轉撥               | 1,984   | 457    | —      | 204            | (2,645) | —       |
| 出售               | (244)   | (21)   | (17)   | (356)          | —       | (638)   |
| 折舊               | (553)   | (69)   | (163)  | (493)          | —       | (1,278) |
| 期終賬面值            | 8,008   | 846    | 678    | 2,954          | 4,234   | 16,720  |
| 於2015年12月31日     |         |        |        |                |         |         |
| 成本               | 9,395   | 1,015  | 1,400  | 4,598          | 4,234   | 20,642  |
| 累計折舊             | (1,387) | (169)  | (722)  | (1,644)        | —       | (3,922) |
| 賬面淨值             | 8,008   | 846    | 678    | 2,954          | 4,234   | 16,720  |

## 綜合財務報表附註

### 6 物業、廠房及設備(續)

本集團的折舊開支乃計入綜合全面收益表內以下類別：

|         | 截至12月31日止年度     |                 |
|---------|-----------------|-----------------|
|         | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 銷售成本    | 436             | 298             |
| 銷售及營銷成本 | 166             | 124             |
| 行政開支    | 676             | 561             |
|         | <b>1,278</b>    | <b>983</b>      |

截至2015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609百萬元(2014年：人民幣537百萬元)撥充資本。借款成本已按其一般借款的加權平均利率9.59%(2014年：9.74%)撥充資本。

於2015年12月31日，為數人民幣8,350百萬元(2014年：人民幣6,420百萬元)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)。

### 7 土地使用權

土地使用權與在香港以外的物業有關，租期為40年以上：

|              | 截至12月31日止年度     |                 |
|--------------|-----------------|-----------------|
|              | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 期初賬面值        | 3,388           | 2,796           |
| 添置           | 182             | 571             |
| 收購附屬公司(附註40) | 132             | 78              |
| 攤銷           | (77)            | (57)            |
| 期終賬面值        | <b>3,625</b>    | <b>3,388</b>    |

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及自用樓宇開發的成本。

於2015年12月31日，為數人民幣2,408百萬元(2014年：人民幣1,923百萬元)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

## 8 投資物業

|              | 截至12月31日止年度     |                 |
|--------------|-----------------|-----------------|
|              | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 期初賬面值        | 61,857          | 36,039          |
| 添置           | 22,103          | 17,566          |
| 收購附屬公司(附註40) | 922             | —               |
| 出售           | (595)           | (1,141)         |
| 投資物業公平值收益    | 12,859          | 9,393           |
| 期終賬面值        | 97,146          | 61,857          |
| 包括：          |                 |                 |
| 已竣工          | 64,400          | 39,727          |
| 在建           | 32,746          | 22,130          |

於2015年12月31日，本集團並無任何尚未撥備之未來維修及維護相關合約責任(2014年：無)。

於2015年12月31日，為數人民幣4,711百萬元(2014年：人民幣4,563百萬元)的投資物業已就本集團借款質押為抵押品(附註22)。

## (A) 本集團的估值程序

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

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

## (B) 估值方法

估值按照以下任何一項進行：

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

## 8 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) 有關使用重要的不可觀察輸入項目的公平值計量(第三級)的資料

| 物業類別         | 於2015年<br>12月31日<br>的公平值 | 估值方法   | 不可觀察的<br>輸入項目      | 不可觀察的<br>輸入項目範圍 |
|--------------|--------------------------|--------|--------------------|-----------------|
| 已竣工投資物業 商用物業 | <b>6,831</b>             | 收益資本化法 | 最終收益率              | 4.00%至5.50%     |
|              |                          |        | 復歸收益率              | 4.00%至5.50%     |
|              |                          |        | 資本化比率              | 4.00%至7.00%     |
|              |                          |        | 預期空置率              | 0至10.00%        |
|              |                          |        | 月租(人民幣元/<br>平方米/月) | 42至660          |
|              | <b>25,335</b>            | 直接比較法  | 市場價格(人民幣<br>元/平方米) | 6,970至77,500    |
| 停車位          | <b>32,234</b>            | 直接比較法  | 市場價格(人民幣<br>元/停車位) | 84,300至391,000  |
| 在建投資物業 商用物業  | <b>18,002</b>            | 餘值法    | 市場價格(人民幣<br>元/平方米) | 5,360至26,532    |
|              |                          |        | 預算成本(人民幣<br>元/平方米) | 100至6,038       |
|              |                          |        | 發展商預計利潤率           | 2.00%至30.00%    |
| 停車位          | <b>14,744</b>            | 餘值法    | 市場價格(人民幣<br>元/停車位) | 91,230至288,000  |
|              |                          |        | 預算成本(人民幣<br>元/平方米) | 100至2,754       |
|              |                          |        | 發展商預計利潤率           | 2.00%至20.00%    |

## 綜合財務報表附註

## 8 投資物業(續)

## (C) 有關使用重要的不可觀察輸入項目的公平值計量(第三級)的資料(續)

| 物業類別    |      | 於2014年<br>12月31日<br>的公平值 | 估值方法     | 不可觀察的<br>輸入項目      | 不可觀察的<br>輸入項目範圍 |     |                    |                |
|---------|------|--------------------------|----------|--------------------|-----------------|-----|--------------------|----------------|
| 已竣工投資物業 | 商用物業 | 3,572                    | 收益資本化法   | 最終收益率              | 4.00%至5.50%     |     |                    |                |
|         |      |                          |          | 復歸收益率              | 4.00%至5.50%     |     |                    |                |
|         |      |                          |          | 資本化比率              | 4.00%至8.00%     |     |                    |                |
|         |      |                          |          | 預期空置率              | 0至10.00%        |     |                    |                |
|         |      |                          |          | 月租(人民幣元/<br>平方米/月) | 46至1,000        |     |                    |                |
|         |      | 14,295                   | 直接比較法    | 市場價格(人民幣<br>元/平方米) | 6,052至76,000    |     |                    |                |
|         | 停車位  | 21,860                   | 直接比較法    | 市場價格(人民幣<br>元/停車位) | 85,850至390,800  |     |                    |                |
| 在建投資物業  | 商用物業 | 12,154                   | 餘值法      | 市場價格(人民幣<br>元/平方米) | 4,625至24,108    |     |                    |                |
|         |      |                          |          | 預算成本(人民幣<br>元/平方米) | 186至6,149       |     |                    |                |
|         |      |                          |          | 發展商預計利潤率           | 2.00%至25.00%    |     |                    |                |
|         |      |                          |          | 停車位                | 9,976           | 餘值法 | 市場價格(人民幣<br>元/停車位) | 90,000至200,000 |
|         |      |                          |          | 預算成本(人民幣<br>元/平方米) | 100至2,895       |     |                    |                |
|         |      |                          | 發展商預計利潤率 | 2.00%至20.00%       |                 |     |                    |                |

## 綜合財務報表附註

### 8 投資物業(續)

#### (C) 有關使用重要的不可觀察輸入項目的公平值計量(第三級)的資料(續)

不可觀察輸入項目與公平值的關係：

- 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     |                 |
|----------------------|-----------------|-----------------|
|                      | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 租金收入                 | 241             | 144             |
| 來自產生租金收入的投資物業的直接經營開支 | (28)            | (29)            |

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          |                 |
|------------|-----------------|-----------------|
|            | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 不超過1年      | 236             | 200             |
| 超過1年但不超過5年 | 632             | 468             |
| 超過5年       | 525             | 37              |
|            | 1,393           | 705             |

截至2015年及2014年12月31日止年度，本集團的投資物業均位於中國，租期少於20年。

## 綜合財務報表附註

## 9 開發中物業

|                    | 12月31日          |                 |
|--------------------|-----------------|-----------------|
|                    | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 預期竣工的開發中物業：        |                 |                 |
| — 計入流動資產項下一個經營週期內  | 329,610         | 210,793         |
| — 計入非流動資產項下一個經營週期後 | 248             | 355             |
|                    | <b>329,858</b>  | 211,148         |
| 開發中物業包括：           |                 |                 |
| — 建造成本及資本化開支       | 118,649         | 80,941          |
| — 資本化利息            | 26,889          | 18,277          |
| — 土地使用權            | 184,320         | 111,930         |
|                    | <b>329,858</b>  | 211,148         |

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2015年12月31日，為數約人民幣119,005百萬元(2014年：人民幣96,164百萬元)的開發中物業已就本集團借款質押為抵押品(附註22)。

截至2015年12月31日止年度的借款成本的資本化比率為9.59%(2014年：9.74%)。

## 10 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業皆位於中國。

於2015年12月31日，為數約人民幣12,187百萬元(2014年：人民幣11,709百萬元)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

## 11 應收貿易賬款及其他應收款項

|                      | 12月31日          |                 |
|----------------------|-----------------|-----------------|
|                      | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 應收貿易賬款 — 第三方 (附註(a)) | 19,659          | 12,219          |
| 其他應收款項：              | 12,779          | 9,031           |
| — 聯營公司 (附註(b), 37)   | 575             | 1,774           |
| — 合營企業 (附註(b), 37)   | 1,687           | 1               |
| — 非控股權益 (附註(b))      | 1,284           | 999             |
| — 第三方 (附註(c))        | 9,233           | 6,257           |
|                      | 32,438          | 21,250          |
| 減：非即期部分              | (10,730)        | (5,222)         |
| 應收貿易賬款 — 第三方 (附註(a)) | (10,327)        | (4,837)         |
| 其他應收款項 — 第三方         | (403)           | (385)           |
| 即期部分                 | 21,708          | 16,028          |

於2015年及2014年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

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

應收貿易賬款於各結算日的賬齡分析如下：

|               | 12月31日          |                 |
|---------------|-----------------|-----------------|
|               | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 90天以內         | 9,242           | 4,966           |
| 90天以上及180天以內  | 122             | 519             |
| 180天以上及365天以內 | 5,662           | 4,183           |
| 365天以上        | 4,633           | 2,551           |
|               | 19,659          | 12,219          |

## 綜合財務報表附註

## 11 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

截至2015年12月31日，應收貿易賬款人民幣663百萬元(2014年12月31日：人民幣274百萬元)為已逾期但未減值。該等賬目主要與近期並無拖欠記錄的多名客戶有關，由於本集團於收到未結清結餘及向買家轉讓業權前，通常會持有物業抵押，因此本公司董事認為可收回逾期應收貿易賬款且並無就於2015年12月31日的已逾期應收賬款計提撥備(2014年12月31日：無)。該等應收貿易賬款賬齡分析如下：

|               | 12月31日          |                 |
|---------------|-----------------|-----------------|
|               | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 90天以內         | 306             | 182             |
| 90天以上及180天以內  | 132             | 61              |
| 180天以上及365天以內 | 142             | 31              |
| 365天以上        | 83              | —               |
|               | <b>663</b>      | 274             |

於各結算日，信貸風險的最高數額為上述各類應收款項的賬面值。於應收貿易賬款結算之前，本集團保留售予該等客戶物業的法定業權。

本集團的應收貿易賬款及其他應收款項的賬面值均以人民幣列值。

(b) 該款項為無抵押、免息及按要求償還。

(c) 金額主要指建築項目按金。

## 12 預付款項

|                   | 12月31日          |                 |
|-------------------|-----------------|-----------------|
|                   | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 預付營業稅及其他徵稅        | 3,647           | 1,826           |
| 預付款項及向第三方墊款：      | 34,528          | 46,042          |
| — 收購土地使用權         | 28,689          | 44,887          |
| — 收購附屬公司          | 2,820           | —               |
| — 其他              | 3,019           | 1,155           |
|                   | <b>38,175</b>   | 47,868          |
| 減：非即期部分           |                 |                 |
| — 收購物業、廠房及設備之預付款項 | (1,038)         | —               |
|                   | <b>37,137</b>   | 47,868          |

## 綜合財務報表附註

## 13 以權益法入賬之投資

|      | 12月31日          |                 |
|------|-----------------|-----------------|
|      | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 聯營公司 | 154             | 29              |
| 合營企業 | 8,426           | 1,033           |
|      | <b>8,580</b>    | <b>1,062</b>    |

於收益表確認之金額如下：

|               | 截至12月31日止年度     |                 |
|---------------|-----------------|-----------------|
|               | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 分佔聯營公司溢利／（虧損） | 174             | (50)            |
| 分佔合營企業虧損      | (566)           | (54)            |
|               | <b>(392)</b>    | <b>(104)</b>    |

## 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     |                 |
|------------------|-----------------|-----------------|
|                  | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 於1月1日的結餘         | 29              | —               |
| 添置               | 136             | 79              |
| 出售               | (185)           | —               |
| 分佔聯營公司除稅後溢利／（虧損） | 174             | (50)            |
| 於12月31日的結餘       | <b>154</b>      | <b>29</b>       |

聯營公司使用權益法入賬。本公司董事認為並無個別重大聯營公司。

本集團於聯營公司之權益並無或然負債或承擔。

## 綜合財務報表附註

## 13 以權益法入賬之投資(續)

## 於合營企業之投資

於合營企業之權益變動如下：

|              | 截至12月31日止年度     |                 |
|--------------|-----------------|-----------------|
|              | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 於1月1日的結餘     | 1,033           | —               |
| 添置(附註(a))    | 7,959           | 1,087           |
| 分佔合營企業除稅前後虧損 | (566)           | (54)            |
| 於12月31日的結餘   | 8,426           | 1,033           |

- (a) 本集團於2015年11月1日收購中新大東方人壽保險有限公司(其後易名為恒大人壽保險有限公司(「恒大人壽保險」))50%的股權，代價為人民幣3,939百萬元。恒大人壽保險從事保險業務，包括人壽保險、醫療保險等。本集團隨後於2015年12月29日向恒大人壽保險注入額外資本人民幣3,000百萬元。根據恒大人壽保險的股東大會決議案，全體股東同意僅由本集團注入的額外注資僅歸屬於本集團及其他股東不會分享資本盈餘。

下文載列恒大人壽保險於2015年12月31日的財務資料概要，本公司董事認為其對本集團而言屬重大。

## 資產負債表概要

|                  | 2015年<br>12月31日<br>人民幣百萬元 |
|------------------|---------------------------|
| 現金及現金等值物         | 3,442                     |
| 其他資產(不含現金及現金等值物) | 22,348                    |
| 資產總值             | 25,790                    |
| 財務負債(不含保險負債)     | 294                       |
| 其他負債(含保險負債)      | 16,543                    |
| 負債總額             | 16,837                    |
| 淨資產              | 8,953                     |

## 綜合財務報表附註

## 13 以權益法入賬之投資(續)

## 全面收益表概要

|        | 截至<br>2015年11月1日至<br>2015年12月31日<br>止期間<br>人民幣百萬元 |
|--------|---|
| 收入     | 340   |
| 折舊及攤銷  | (10)  |
| 利息開支   | (5)   |
| 除稅前虧損  | (234)   |
| 所得稅抵免  | 59  |
| 期內虧損   | (175)   |
| 其他全面收益 | 8   |
| 全面收益總額 | (167)   |

## 財務資料概要對賬

|                  | 2015年<br>12月31日<br>人民幣百萬元 |
|------------------|---------------------------|
| 於2015年11月1日之淨資產  | 6,120                     |
| 期內虧損             | (175)                     |
| 其他全面收益           | 8                         |
| 由本集團注入且歸屬於本集團的資本 | 3,000                     |
| 於2015年12月31日之淨資產 | 8,953                     |
| 於合營企業之權益         | 5,977                     |
| 商譽               | 879                       |
| 賬面值              | 6,856                     |

本集團於合營企業之權益並無或然負債或承擔。

## 綜合財務報表附註

## 14 可供出售財務資產

|              | 12月31日          |                 |
|--------------|-----------------|-----------------|
|              | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 於1月1日        | 123             | 3,845           |
| 收購附屬公司（附註40） | 282             | —               |
| 添置           | 4,824           | 2,105           |
| 出售           | (2,683)         | (6,037)         |
| 於權益中確認的收益淨額  | 49              | 210             |
|              | <b>2,595</b>    | 123             |

可供出售財務資產包括：

|         | 12月31日          |                 |
|---------|-----------------|-----------------|
|         | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 上市股票證券  | 287             | —               |
| 非上市基金投資 | 928             | 123             |
| 非上市股票證券 | 1,230           | —               |
| 非上市債務證券 | 150             | —               |
|         | <b>2,595</b>    | 123             |

於2015年12月31日，可供出售財務資產以美元及人民幣計值。

截至2015年12月31日止年度，並無就可供出售財務資產作出減值撥備（2014年：零）。

## 綜合財務報表附註

## 15 透過損益按公平值列賬之財務資產

|              | 截至12月31日止年度     |                 |
|--------------|-----------------|-----------------|
|              | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 於1月1日        | 10,950          | —               |
| 收購附屬公司（附註40） | 46              | —               |
| 添置           | 2,367           | 7,193           |
| 出售           | (15,571)        | —               |
| 公平值收益        | 2,515           | 3,757           |
| 於12月31日      | 307             | 10,950          |

於2015年12月31日，透過損益按公平值列賬之財務資產指本集團於若干在聯交所主板上市之公司（2014年：中國A股上市公司）之權益投資（於活躍市場報價）。

透過損益按公平值列賬之財務資產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財務資產之公平值收益」。

所有股本證券之公平值乃基於活躍市場截至2015年及2014年12月31日之報價而定。

## 16 按類別劃分的財務工具

## 綜合資產負債表所示資產

|                 | 12月31日          |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
|                 | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| <b>貸款及應收款項</b>  |                 |                 |
| 應收貿易賬款及其他應收款項   | 32,438          | 21,250          |
| 受限制現金           | 60,932          | 29,651          |
| 現金及現金等值物        | 103,090         | 29,847          |
|                 | 196,460         | 80,748          |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產 | 307             | 10,950          |
| 可供出售財務資產        | 2,595           | 123             |
|                 | 199,362         | 91,821          |

## 綜合財務報表附註

## 16 按類別劃分的財務工具(續)

## 綜合資產負債表所示負債

|                             | 12月31日          |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
|                             | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 按攤銷成本列賬的其他財務負債              |                 |                 |
| 借款                          | 296,906         | 156,064         |
| 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 | 190,468         | 129,737         |
|                             | <b>487,374</b>  | 285,801         |

## 17 受限制現金

受限制現金以下列貨幣列值：

|           | 12月31日          |                 |
|-----------|-----------------|-----------------|
|           | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| — 以人民幣計值  | 60,627          | 29,315          |
| — 以其他貨幣計值 | 305             | 336             |
|           | <b>60,932</b>   | 29,651          |

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

於2015年及2014年12月31日，本集團受限制現金主要包括在建項目保證按金、銀行承兌匯票及貸款保證按金及收購土地保證按金。

## 綜合財務報表附註

## 18 現金及現金等值物

|            | 12月31日          |                 |
|------------|-----------------|-----------------|
|            | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 銀行存款及手頭現金： |                 |                 |
| — 以人民幣列值   | 88,428          | 29,096          |
| — 以其他貨幣列值  | 14,662          | 751             |
|            | <b>103,090</b>  | 29,847          |

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

## 19 股本及溢價

|               | 普通股數目                  | 普通股面值<br>美元         | 相當於普通股<br>面值<br>人民幣百萬元 | 股份溢價<br>人民幣百萬元 |
|---------------|------------------------|---------------------|------------------------|----------------|
| 已發行及繳足：       |                        |                     |                        |                |
| 於2014年1月1日    | 16,046,559,000         | 160,465,590         | 1,110                  | 4,228          |
| 根據購股權計劃發行股份   | 305,630,000            | 3,056,300           | 19                     | 859            |
| 購回股份          | (1,763,128,100)        | (17,631,281)        | (108)                  | (4,097)        |
| 股息            | —                      | —                   | —                      | (990)          |
| 於2014年12月31日  | 14,589,060,900         | 145,890,609         | 1,021                  | —              |
| 於2015年1月1日    | <b>14,589,060,900</b>  | <b>145,890,609</b>  | <b>1,021</b>           | —              |
| 根據購股權計劃發行股份   | <b>312,682,000</b>     | <b>3,126,820</b>    | <b>19</b>              | <b>957</b>     |
| 股份發行所得款項(附註a) | <b>820,000,000</b>     | <b>8,200,000</b>    | <b>50</b>              | <b>3,580</b>   |
| 購回股份(附註b)     | <b>(1,923,313,000)</b> | <b>(19,233,130)</b> | <b>(119)</b>           | <b>(4,537)</b> |
| 於2015年12月31日  | <b>13,798,429,900</b>  | <b>137,984,299</b>  | <b>971</b>             | —              |

## 綜合財務報表附註

## 19 股本及溢價(續)

- (a) 於2015年5月28日，820,000,000股本公司股份已按每股5.67港元之價格配售予若干投資者。
- (b) 截至2015年12月31日止年度，本公司以代價10,299百萬港元(相當於約人民幣8,266百萬元)透過聯交所購回自身股份合共1,923,313,000股股份。

## 20 儲備

|                             | 合併儲備<br>人民幣百萬元<br>(附註(a)) | 其他儲備<br>人民幣百萬元 | 法定儲備<br>人民幣百萬元<br>(附註(b)) | 僱員購股權<br>儲備<br>人民幣百萬元<br>(附註(c)) | 資本贖回<br>儲備<br>人民幣百萬元 | 總計<br>人民幣百萬元 |
|-----------------------------|---------------------------|----------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------|--------------|
| 於2014年1月1日的結餘               | (986)                     | 747            | 3,922                     | 542                              | 7                    | 4,232        |
| 可供出售財務資產重新估值，<br>扣除稅項       | —                         | 157            | —                         | —                                | —                    | 157          |
| 分配至法定儲備的保留盈利                | —                         | —              | 1,514                     | —                                | —                    | 1,514        |
| 根據購股權計劃發行股份                 | —                         | —              | —                         | (252)                            | —                    | (252)        |
| 僱員購股權計劃                     | —                         | —              | —                         | 42                               | —                    | 42           |
| 購回股份                        | —                         | —              | —                         | —                                | 108                  | 108          |
| 附屬公司擁有權權益變動而<br>控制權不變       | —                         | 48             | —                         | —                                | —                    | 48           |
| 於2014年12月31日的結餘             | (986)                     | 952            | 5,436                     | 332                              | 115                  | 5,849        |
| 可供出售財務資產重新估值，<br>扣除稅項       | —                         | 30             | —                         | —                                | —                    | 30           |
| 分配至法定儲備的保留盈利                | —                         | —              | 1,851                     | —                                | —                    | 1,851        |
| 根據購股權計劃發行股份                 | —                         | —              | —                         | (268)                            | —                    | (268)        |
| 僱員購股權計劃(附註(c))              | —                         | —              | —                         | 112                              | —                    | 112          |
| 購回股份                        | —                         | —              | —                         | —                                | 119                  | 119          |
| 附屬公司擁有權權益變動而<br>控制權不變(附註38) | —                         | (56)           | —                         | —                                | —                    | (56)         |
| 於2015年12月31日的結餘             | (986)                     | 926            | 7,287                     | 176                              | 234                  | 7,637        |

## 綜合財務報表附註

### 20 儲備(續)

#### (A) 合併儲備

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

#### (B) 法定儲備

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

#### (C) 僱員購股權儲備

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

於2009年10月14日，208,000,000份購股權(「首次公開發售前購股權」)獲授予董事及僱員，行使價為每股3.5港元。所有購股權將於批授後3年內可行使。

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。

## 綜合財務報表附註

## 20 儲備(續)

購股權之變動如下：

|                         | 購股權數目                |
|-------------------------|----------------------|
| <b>截至2014年12月31日止年度</b> |                      |
| 於2014年1月1日的結餘           | 678,065,000          |
| 於2014年10月9日授出           | 530,000,000          |
| 年內行使                    | (305,630,000)        |
| 年內失效                    | (5,750,000)          |
| 於2014年12月31日的結餘         | 896,685,000          |
| <b>截至2015年12月31日止年度</b> |                      |
| 於2015年1月1日的結餘           | <b>896,685,000</b>   |
| 年內行使                    | <b>(312,682,000)</b> |
| 年內失效                    | <b>(57,430,000)</b>  |
| 於2015年12月31日的結餘         | <b>526,573,000</b>   |

## 綜合財務報表附註

## 20 儲備(續)

購股權於2015年及2014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    |             |
|-----------------|------|-----------------------------|--------|--------------------|-------------|
|                 |      |                             |        | 2015年              | 2014年       |
| 首次公開發售前<br>購股權： |      |                             |        |                    |             |
| 2009年10月14日     | 2年   | 2011年11月5日至<br>2015年11月5日   | 3.5港元  | —                  | 39,779,000  |
| 2009年10月14日     | 3年   | 2012年11月5日至<br>2015年11月5日   | 3.5港元  | —                  | 77,520,000  |
| 2010年購股權：       |      |                             |        |                    |             |
| 2010年5月18日      | 31個月 | 2012年12月31日至<br>2017年12月13日 | 2.4港元  | —                  | 83,128,000  |
| 2010年5月18日      | 43個月 | 2013年12月31日至<br>2018年12月13日 | 2.4港元  | —                  | 83,129,000  |
| 2010年5月18日      | 55個月 | 2014年12月31日至<br>2019年12月13日 | 2.4港元  | <b>59,362,000</b>  | 83,129,000  |
| 2014年購股權：       |      |                             |        |                    |             |
| 2014年10月9日      | 1年   | 2015年10月9日至<br>2016年10月8日   | 3.05港元 | <b>77,451,000</b>  | 106,000,000 |
| 2014年10月9日      | 2年   | 2016年10月9日至<br>2017年10月8日   | 3.05港元 | <b>97,440,000</b>  | 106,000,000 |
| 2014年10月9日      | 3年   | 2017年10月9日至<br>2018年10月8日   | 3.05港元 | <b>97,440,000</b>  | 106,000,000 |
| 2014年10月9日      | 4年   | 2018年10月9日至<br>2019年10月8日   | 3.05港元 | <b>97,440,000</b>  | 106,000,000 |
| 2014年10月9日      | 5年   | 2019年10月9日至<br>2024年10月8日   | 3.05港元 | <b>97,440,000</b>  | 106,000,000 |
|                 |      |                             |        | <b>526,573,000</b> | 896,685,000 |

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

截至2014年12月31日止年度所授出購股權加權平均公平值採用二項式模式釐定為0.78港元。代入該模式的重要輸入項目為於授出日期的股價為3.05港元、年度無風險利率1.81%、預期波幅49%、購股權年期為10年及預期股息率5.7%，乃根據本公司董事的最佳估算釐定。購股權價值會因應若干主觀假設的不同變數而改變。

## 綜合財務報表附註

### 21 永久資本工具

截至2015年12月31日止年度，本公司及本公司若干全資附屬公司（「發行人」）發行後償永久資本工具，所得款總淨額為人民幣44,322百萬元（2014年：人民幣26,347百萬元）。

本公司發行的永久資本工具為無抵押，而附屬公司發行的永久資本工具由本公司及此等附屬公司之控股公司共同擔保，並透過抵押該等附屬公司的股份作抵押。此等工具並無到期日，且派付款可由本公司酌情遞延，而可遞延分紅次數並無任何限制。有關永久資本工具可隨時清償。倘發行人或本公司選擇向其股東宣派股息，則發行人須按認購協議界定之分派率向永久資本工具持有人作出分配。

永久資本工具變動如下：

|                 | 本金額           | 派發           | 總計            |
|-----------------|---------------|--------------|---------------|
| 於2014年1月1日的結餘   | 24,367        | 657          | 25,024        |
| 發行永久資本工具        | 26,347        | —            | 26,347        |
| 贖回永久資本工具        | (960)         | —            | (960)         |
| 永久資本工具持有人應佔溢利   | —             | 4,339        | 4,339         |
| 派發予永久資本工具持有人    | —             | (1,898)      | (1,898)       |
| 於2014年12月31日的結餘 | 49,754        | 3,098        | 52,852        |
| 由本公司發行的永久資本工具   | 9,643         | —            | 9,643         |
| 由附屬公司發行的永久資本工具  | 34,679        | —            | 34,679        |
| 贖回永久資本工具        | (20,902)      | —            | (20,902)      |
| 永久資本工具持有人應佔溢利   | —             | 5,088        | 5,088         |
| 派發予永久資本工具持有人    | —             | (5,623)      | (5,623)       |
| 於2015年12月31日的結餘 | <b>73,174</b> | <b>2,563</b> | <b>75,737</b> |

## 綜合財務報表附註

## 22 借款

|                                   | 12月31日          |                 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                   | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 計入非流動負債的借款：                       |                 |                 |
| 銀行借款（附註(f)）                       | 96,760          | 55,539          |
| 優先票據                              | 19,854          | 12,774          |
| —2011年發行的優先票據（「2011年優先票據」）（附註(a)） | 3,699           | 3,678           |
| —2013年發行的優先票據（「2013年優先票據」）（附註(b)） | 9,677           | 9,096           |
| —2015年發行的優先票據（「2015年優先票據」）（附註(c)） | 6,478           | —               |
| 中國企業債券（附註(d)）                     | 39,549          | —               |
| 其他借款（附註(e)）                       | 78,535          | 52,268          |
|                                   | 234,698         | 120,581         |
| 減：非流動借款即期部分                       | (96,536)        | (44,180)        |
|                                   | 138,162         | 76,401          |
| 計入流動負債的借款：                        |                 |                 |
| 銀行借款                              | 29,939          | 20,588          |
| 非流動借款即期部分                         | 96,536          | 44,180          |
| 其他借款                              | 32,269          | 14,895          |
|                                   | 158,744         | 79,663          |
| 借款總額                              | 296,906         | 156,064         |
| 借款總額按以下貨幣計值：                      |                 |                 |
| 人民幣                               | 241,876         | 129,332         |
| 美元                                | 47,798          | 18,382          |
| 港元                                | 7,187           | 8,350           |
| 其他                                | 45              | —               |
|                                   | 296,906         | 156,064         |

## 綜合財務報表附註

### 22 借款(續)

#### (A) 2011年優先票據

於2011年1月13日，本公司按面值100%發行9.25厘為期五年的優先票據，本金總額為人民幣3,700百萬元。

#### (B) 2013年優先票據

於2013年10月31日，本公司按面值100%發行8.75厘為期五年的優先票據，本金總額為1,000百萬美元(相當於約人民幣6,141百萬元)。於2013年11月13日，本公司再按相同條款及面值100%額外發行優先票據，本金總額為500百萬美元(相當於約人民幣3,071百萬元)。

#### (C) 2015年優先票據

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

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。於2015年12月31日，此等附屬公司的資產淨值約為人民幣35,990百萬元(2014年：人民幣14,586百萬元)。

#### (D) 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厘為期五年的中國企業債券(「中國債券」)，本金總額為人民幣5,000百萬元。

於2015年7月7日，本公司一間附屬公司按面值100%發行5.30厘為期四年的中國債券，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。

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

提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為，上述提早贖回權的公平值截至初步確認時以及2015年12月31日並不重大(2014年：無)。

## 綜合財務報表附註

### 22 借款(續)

#### (E) 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註資。所有基金按固定利率計息並具有固定還款期。

於2015年12月31日，本集團的其他借款人民幣68,858百萬元(2014年：人民幣37,554百萬元)乃透過抵押合共人民幣71,799百萬元(2014年：人民幣50,862百萬元)的本集團物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、銀行現金、無形資產、應收賬款及若干附屬公司的股本權益之作擔保。

#### (F) 銀行借款

於2015年12月31日，本集團的銀行借款人民幣109,064百萬元(2014年：人民幣61,294百萬元)乃透過抵押合共人民幣152,614百萬元(2014年：人民幣108,483百萬元)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<br>人民幣百萬元 | 6至12個月<br>人民幣百萬元 | 1至5年<br>人民幣百萬元 | 總計<br>人民幣百萬元 |
|--------------|------------------|------------------|----------------|--------------|
| 於2015年12月31日 | 112,563          | 58,066           | 66,874         | 237,503      |
| 於2014年12月31日 | 64,017           | 29,466           | 49,807         | 143,290      |

借款到期日如下：

|                      | 12月31日          |                 |
|----------------------|-----------------|-----------------|
|                      | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>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                  | 158,744         | 79,663          |
| 1至2年                 | 54,844          | 55,859          |
| 2至5年                 | 73,957          | 19,631          |
| 5年以上                 | 9,361           | 911             |
|                      | <b>296,906</b>  | 156,064         |

## 綜合財務報表附註

## 22 借款(續)

實際利率如下：

|         | 2015年12月31日 |        | 2014年12月31日 |       |
|---------|-------------|--------|-------------|-------|
|         | 人民幣百萬元      | 實際利率   | 人民幣百萬元      | 實際利率  |
| 銀行及其他借款 | 237,503     | 7.98%  | 143,290     | 8.24% |
| 優先票據    | 19,854      | 10.18% | 12,774      | 9.27% |
| 中國債券    | 39,549      | 7.01%  | —           | —     |

非流動借款的賬面值及公平值如下：

|          | 2015年12月31日 |        | 2014年12月31日 |        |
|----------|-------------|--------|-------------|--------|
|          | 賬面值         | 公平值    | 賬面值         | 公平值    |
|          | 人民幣百萬元      | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元      | 人民幣百萬元 |
| 銀行及其他借款  | 82,458      | 82,458 | 63,627      | 63,627 |
| 優先票據     | 16,155      | 16,396 | 12,774      | 12,208 |
| 中國債券－公開  | 19,549      | 21,038 | —           | —      |
| 中國債券－非公開 | 20,000      | 20,000 | —           | —      |

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

於2015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有限公司於2015年12月31日(2015年最後買賣日)公佈的報價釐定。

於2015年12月31日，公開發行的中國債券的公平值乃直接參考上海證券交易所有限公司於2015年12月31日(2015年最後買賣日)公佈的報價釐定。

## 綜合財務報表附註

## 23 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          |                 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
|                     | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 將於12個月內收回的遞延所得稅資產   | (1,502)         | (1,180)         |
| 將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產 | (1,250)         | (1,267)         |
| 遞延所得稅資產             | (2,752)         | (2,447)         |
| 將於12個月內清償的遞延所得稅負債   | 1,850           | 1,233           |
| 將於超過12個月後清償的遞延所得稅負債 | 15,719          | 9,038           |
| 遞延所得稅負債             | 17,569          | 10,271          |
|                     | 14,817          | 7,824           |

遞延稅項的變動淨額如下：

|                     | 截至12月31日止年度     |                 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
|                     | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 年初                  | 7,824           | 5,426           |
| 收購附屬公司（附註40）        | 3,134           | 21              |
| 與其他全面收益的組成部分有關的稅收扣除 | 19              | 52              |
| 於所得稅開支確認（附註31）      | 3,840           | 2,325           |
| 年終                  | 14,817          | 7,824           |

## 綜合財務報表附註

## 23 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<br>交易未變現利<br>潤的暫時差額<br>人民幣百萬元 | 稅項虧損<br>人民幣百萬元 | 確認銷售<br>成本及開支<br>的暫時差額<br>人民幣百萬元 | 可供出售財務<br>資產重新估值<br>人民幣百萬元 | 土地使用權<br>賬面值低於<br>稅基的數額<br>人民幣百萬元 | 總計<br>人民幣百萬元  |
|------------------------|--------------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---------------|
| 於2014年1月1日             | (243)                                | (776)          | (220)                            | (52)                       | —                                 | (1,291)       |
| 於其他全面收益扣除              | —                                    | —              | —                                | 52                         | —                                 | 52            |
| 計入所得稅開支                | (105)                                | (1,102)        | (1)                              | —                          | —                                 | (1,208)       |
| 於2014年12月31日           | (348)                                | (1,878)        | (221)                            | —                          | —                                 | (2,447)       |
| 收購附屬公司<br>(計入)/扣除所得稅開支 | —<br>(255)                           | —<br>174       | —<br>(179)                       | —<br>—                     | (45)<br>—                         | (45)<br>(260) |
| 於2015年12月31日           | (603)                                | (1,704)        | (400)                            | —                          | (45)                              | (2,752)       |

遞延所得稅資產乃於有可能藉日後應課稅利潤變現有相關利益的情況下就結轉稅項虧損確認。本集團並無就若干附屬公司的稅項虧損人民幣5,582百萬元(2014年：人民幣3,485百萬元)確認遞延稅項資產人民幣1,396百萬元(2014年：人民幣871百萬元)，乃由於該等附屬公司的未來利潤流並不確定。稅項虧損項將於以下年度到期：

| 年度    | 人民幣百萬元 |
|-------|--------|
| 2016年 | 568    |
| 2017年 | 906    |
| 2018年 | 1,057  |
| 2019年 | 691    |
| 2020年 | 2,360  |
|       | 5,582  |

## 綜合財務報表附註

## 23 遞延所得稅(續)

## 遞延所得稅負債

|                                     | 土地使用權及<br>無形資產賬面<br>值超過稅基的<br>數額<br>人民幣百萬元 | 確認投資物業<br>公平值收益的<br>暫時差額<br>人民幣百萬元 | 有關未來分派<br>利潤的預扣稅<br>人民幣百萬元 | 可供出售財務<br>資產重新估值<br>人民幣百萬元 | 總計<br>人民幣百萬元         |
|-------------------------------------|--|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------|
| 於2014年1月1日                          | 311  | 6,194                              | 212                        | —                          | 6,717                |
| 收購附屬公司<br>(計入)/扣除所得稅開支              | 21<br>(3)                                  | —<br>3,336                         | —<br>200                   | —                          | 21<br>3,533          |
| 於2014年12月31日                        | 329  | 9,530                              | 412                        | —                          | 10,271               |
| 收購附屬公司<br>於其他全面收益扣除<br>(計入)/扣除所得稅開支 | 3,179<br>—<br>(347)                        | —<br>—<br>4,227                    | —<br>—<br>220              | —<br>19<br>—               | 3,179<br>19<br>4,100 |
| 於2015年12月31日                        | 3,161                                      | 13,757                             | 632                        | 19                         | 17,569               |

## 綜合財務報表附註

## 24 應付貿易賬款及其他應付款項

|                              | 12月31日          |                 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
|                              | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 應付貿易賬款                       |                 |                 |
| — 第三方                        | 132,517         | 91,889          |
| 其他應付款項：                      | 54,465          | 34,780          |
| — 聯營公司                       | 701             | 1,102           |
| — 合營企業                       | 598             | —               |
| — 應付合併投資實體單位持有人款項（附註(b)）     | 1,760           | 5,620           |
| — 第三方（附註(c)）                 | 14,029          | 13,475          |
| — 收購土地使用權應付款項                | 13,674          | 8,546           |
| — 收購附屬公司應付款項                 | 16,267          | —               |
| — 收購一間合營企業應付款項               | 2,157           | —               |
| — 應付非控股權益金額（附註(a)）           | 5,279           | 6,037           |
| 應計費用                         | 3,488           | 2,186           |
| 應付薪金                         | 1,498           | 882             |
| 其他應付稅項                       | 1,822           | 1,111           |
|                              | 193,790         | 130,848         |
| 減：非即期部分                      |                 |                 |
| 其他應付款項：                      | (2,481)         | (7,175)         |
| — 第三方                        | (127)           | (256)           |
| — 應付合併投資實體單位持有人款項<br>（附註(b)） | (1,760)         | (5,620)         |
| — 應付非控股權益金額（附註(a)）           | (594)           | (1,299)         |
| 即期部分                         | 191,309         | 123,673         |

(a) 該款項包括若干來自非控股權益的現金墊款約人民幣527百萬元（2014年：人民幣690百萬元），按12%（2014年：12%）的平均年利率計息，並須根據個別協議還款。

(b) 該款項包括若干來自合併投資實體單位持有人的現金墊款約人民幣1,760百萬元（2014年：人民幣5,620百萬元），按9.6%（2014年：8%）的年利率計息及於2019年償還。

(c) 金額主要指按金及暫行收款。

## 綜合財務報表附註

## 24 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

本集團的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

|      | 12月31日          |                 |
|------|-----------------|-----------------|
|      | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 1年內  | 119,488         | 81,223          |
| 1年以上 | 13,029          | 10,666          |
|      | 132,517         | 91,889          |

應付貿易賬款及其他應付款項按以下貨幣計值：

|           | 12月31日          |                 |
|-----------|-----------------|-----------------|
|           | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| — 以人民幣列值  | 180,409         | 127,298         |
| — 以其他貨幣列值 | 13,381          | 3,550           |
|           | 193,790         | 130,848         |

## 25 即期所得稅負債

即期所得稅負債分析如下：

|           | 12月31日          |                 |
|-----------|-----------------|-----------------|
|           | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 應付所得稅     |                 |                 |
| — 中國企業所得稅 | 10,037          | 5,742           |
| — 中國土地增值稅 | 13,530          | 11,811          |
|           | 23,567          | 17,553          |

## 綜合財務報表附註

## 26 其他收益淨額

|                   | 截至12月31日止年度     |                 |
|-------------------|-----------------|-----------------|
|                   | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 出售附屬公司收益          | —               | 719             |
| 出售可供出售財務資產收益／(虧損) | 323             | (185)           |
|                   | 323             | 534             |

## 27 其他收入

|              | 截至12月31日止年度     |                 |
|--------------|-----------------|-----------------|
|              | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 銀行存款利息收入     | 1,007           | 312             |
| 沒收客戶定金       | 202             | 27              |
| 出售投資物業的收益    | 185             | 306             |
| 可供出售財務資產股息收入 | 43              | 210             |
| 其他           | 825             | 576             |
|              | 2,262           | 1,431           |

## 綜合財務報表附註

## 28 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     |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
|                             | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>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   | 83,302          | 70,611          |
| 營業稅及其他徵稅（附註(a)）             | 7,518           | 6,375           |
| 僱員福利開支 — 包括董事酬金             | 11,127          | 7,882           |
| 減：於開發中物業、在建投資物業及在建工程中資本化的金額 | (3,450)         | (2,499)         |
| 僱員福利開支（附註29）                | 7,677           | 5,383           |
| 廣告開支                        | 7,952           | 5,070           |
| 銷售佣金                        | 795             | 583             |
| 折舊                          | 1,278           | 983             |
| 攤銷                          | 176             | 153             |
| 核數師酬金                       |                 |                 |
| — 核數服務                      | 20              | 16              |
| 經營租賃開支                      | 250             | 228             |
| 捐獻                          | 249             | 311             |

## (A) 營業稅

於中國經營業務的本集團實體須就其收入按下列稅率繳納營業稅：

| 類別      | 稅率 |
|---------|----|
| 銷售物業    | 5% |
| 物業建設及裝修 | 3% |
| 物業管理    | 5% |
| 酒店營運    | 5% |
| 廣告收入    | 5% |

## 綜合財務報表附註

## 29 僱員福利開支

|                             | 截至12月31日止年度     |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
|                             | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 工資、薪金及紅股                    | 8,796           | 6,229           |
| 退休金成本 — 法定退休金 (附註(a))       | 842             | 624             |
| 員工福利                        | 1,023           | 719             |
| 醫療福利                        | 354             | 268             |
| 僱員購股權計劃                     | 112             | 42              |
|                             | <b>11,127</b>   | 7,882           |
| 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 | <b>(3,450)</b>  | (2,499)         |
|                             | <b>7,677</b>    | 5,383           |

## (A) 退休金 — 定額供款計劃

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

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

本集團已在綜合全面收益表處理的僱員退休計劃供款詳情如下：

|        | 截至12月31日止年度     |                 |
|--------|-----------------|-----------------|
|        | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 計劃供款總額 | 842             | 624             |

## 綜合財務報表附註

## 29 僱員福利開支(續)

## (B) 五名最高薪人士

於截至2015年12月31日止年度，五名最高薪人士包括5名董事(2014年：3名)，其酬金載於附註43呈列的分析中反映。截至2014年12月31日止年度，其他兩名最高薪人士的酬金總額載列如下：

|         | 截至12月31日止年度     |                 |
|---------|-----------------|-----------------|
|         | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 薪金及其他福利 | —               | 58              |

酬金介乎以下範圍：

|                           | 截至12月31日止年度 |       |
|---------------------------|-------------|-------|
|                           | 2015年       | 2014年 |
| 20,000,000港元至50,000,000港元 | —           | 2     |

(C) 於截至2015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(2014年：無)。

## 綜合財務報表附註

## 30 融資成本

|             | 截至12月31日止年度     |                 |
|-------------|-----------------|-----------------|
|             | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| <b>利息開支</b> |                 |                 |
| — 銀行及其他借款   | <b>(17,831)</b> | (11,964)        |
| — 優先票據      | <b>(1,539)</b>  | (1,684)         |
| — 中國債券      | <b>(925)</b>    | —               |
| — 減：資本化利息   | <b>20,295</b>   | 13,633          |
|             |                 |                 |
|             | —               | (15)            |
| 借款匯兌虧損      | <b>(2,842)</b>  | (47)            |
| 減：資本化匯兌虧損   | <b>655</b>      | —               |
|             |                 |                 |
|             | <b>(2,187)</b>  | (47)            |
| 其他融資成本      | <b>(807)</b>    | (953)           |
|             |                 |                 |
|             | <b>(2,994)</b>  | (1,015)         |

## 綜合財務報表附註

## 31 所得稅開支

|              | 截至12月31日止年度     |                 |
|--------------|-----------------|-----------------|
|              | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 即期所得稅        |                 |                 |
| — 香港利得稅      | 1               | —               |
| — 中國企業所得稅    | 5,811           | 6,627           |
| — 中國土地增值稅    | 4,453           | 4,223           |
|              | 10,265          | 10,850          |
| 遞延所得稅 (附註23) |                 |                 |
| — 中國企業所得稅    | 2,377           | 832             |
| — 中國土地增值稅    | 1,463           | 1,493           |
|              | 14,105          | 13,175          |

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     |                 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
|                       | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 除所得稅前利潤               | 31,445          | 31,191          |
| 加：分佔於合營企業及聯營公司之投資虧損淨額 | 392             | 104             |
|                       | 31,837          | 31,295          |
| 按中國企業所得稅稅率計算          | 7,959           | 7,824           |
| 就中國企業所得稅而言可扣稅的中國土地增值稅 | (1,479)         | (1,429)         |
| 毋須課稅收入 (附註(a))        | (587)           | (1,206)         |
| 不可扣稅開支 (附註(b))        | 1,486           | 761             |
| 並無已確認遞延所得稅資產的稅項虧損     | 590             | 173             |
| 中國企業所得稅               | 7,969           | 6,123           |
| 中國預扣所得稅               | 220             | 1,336           |
| 中國土地增值稅               | 5,916           | 5,716           |
|                       | 14,105          | 13,175          |

## 綜合財務報表附註

### 31 所得稅開支(續)

- (a) 截至2015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財務資產之公平值收益。
- (b) 截至2015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匯兌虧損及開支。
- (c) 截至2015年12月31日止年度，中國企業所得稅適用稅率為25%(2014年：25%)。

#### 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%(2014年：16.5%)作出香港利得稅撥備。(2014年：無)。

#### 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%(2014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所有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

## 32 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 |        |
|-------------------|-------------|--------|
|                   | 2015年       | 2014年  |
| 本公司股東應佔利潤（人民幣百萬元） | 10,460      | 12,604 |
| 已發行普通股加權平均數（百萬股）  | 14,667      | 14,762 |
| 每股基本盈利（人民幣元）      | 0.713       | 0.854  |

## (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 |        |
|-------------------------|-------------|--------|
|                         | 2015年       | 2014年  |
| 本公司權益持有人應佔利潤（人民幣百萬元）    | 10,460      | 12,604 |
| 已發行普通股加權平均數（百萬股）        | 14,667      | 14,762 |
| 購股權調整（百萬股）              | 217         | 86     |
| 就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數（百萬股） | 14,884      | 14,848 |
| 每股攤薄盈利（人民幣元）            | 0.703       | 0.849  |

## 綜合財務報表附註

## 33 股息

截至2015年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.38元(約人民幣5,200百萬元)已於2016年3月29日獲董事局提呈，並將於應屆股東週年大會批准，本財務資料並未反映該筆應付股息。

截至2014年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.43元(共人民幣6,732百萬元)已於2015年7月2日派付。

## 34 經營所得現金淨額

|                            | 截至12月31日止年度     |                 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
|                            | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 年度利潤                       | 17,340          | 18,016          |
| 就以下各項調整：                   |                 |                 |
| 所得稅開支                      | 14,105          | 13,175          |
| 銀行存款利息收入(附註27)             | (1,007)         | (312)           |
| 融資成本(附註30)                 | 807             | 968             |
| 匯兌虧損(附註30)                 | 2,187           | 47              |
| 折舊(附註6)                    | 1,278           | 983             |
| 攤銷                         | 176             | 153             |
| 僱員購股權計劃(附註20)              | 112             | 42              |
| 投資物業公平值收益(附註8)             | (12,859)        | (9,393)         |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產公平值收益(附註15) | (2,515)         | (3,757)         |
| 出售投資物業收益(附註27)             | (185)           | (306)           |
| 出售物業、廠房及設備及無形資產的虧損／(收益)    | 26              | (13)            |
| 分佔以權益法入賬之投資虧損(附註13)        | 392             | 104             |
| 其他                         | (366)           | (719)           |
| 營運資金變動：                    |                 |                 |
| 開發中物業及持作出售竣工物業             | (79,676)        | (48,011)        |
| 存貨                         | (733)           | —               |
| 受限制現金(作為興建項目及其他經營活動的擔保)    | (7,877)         | (4,135)         |
| 應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項        | 4,163           | (16,576)        |
| 應付貿易賬款及其他應付款項以及預收客戶墊款      | 66,523          | 25,633          |
| 經營活動所得／(所用)現金淨額            | 1,891           | (24,101)        |

## 綜合財務報表附註

## 35 財務擔保

|                               | 12月31日          |                 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
|                               | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>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)） | 141,591         | 102,698         |
| 對合作方借款作出的擔保（附註(b)）            | 3,448           | —               |
|                               | 145,039         | 102,698         |

- (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) 此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

## 36 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          |                 |
|------------|-----------------|-----------------|
|            | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 物業、廠房及設備：  |                 |                 |
| 不超過1年      | 117             | 236             |
| 超過1年但不超過5年 | 349             | 229             |
| 超過5年       | 12              | 4               |
|            | <b>478</b>      | 469             |

## (B) 房地產開發及收購附屬公司之承擔

|           | 12月31日          |                 |
|-----------|-----------------|-----------------|
|           | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 已訂約但沒有撥備  |                 |                 |
| — 房地產開發活動 | 79,519          | 78,839          |
| — 收購土地使用權 | 20,899          | 15,930          |
| — 收購附屬公司  | 41,525          | —               |
|           | <b>141,943</b>  | 94,769          |

## 綜合財務報表附註

### 37 有關連人士交易

#### (A) 有關連人士姓名及關係

| 姓名                | 關係            |
|-------------------|---------------|
| 許家印博士(「許博士」)      | 本公司的最終控股股東兼董事 |
| 濟南西開置業有限公司        | 本集團聯營公司       |
| 濟南西業置業有限公司        | 本集團聯營公司       |
| 濟南西創置業有限公司        | 本集團聯營公司       |
| 濟南西實置業有限公司        | 本集團聯營公司       |
| 東營御景置業有限公司        | 本集團聯營公司       |
| 上海申城影視傳媒有限公司      | 本集團聯營公司       |
| 前海開源資產管理(深圳)有限公司  | 本集團聯營公司       |
| 湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司   | 本集團聯營公司       |
| 廣州恒大淘寶足球俱樂部股份有限公司 | 本集團合營企業       |
| 內蒙古魯橋置業有限公司       | 本集團合營企業       |
| 恒大人壽保險有限公司        | 本集團合營企業       |
| 杭州晶立置業有限公司        | 本集團合營企業       |

## 綜合財務報表附註

## 37 有關連人士交易(續)

## (B) 關連人士之交易

截至2015年及2014年12月31日止年度，本集團於一般業務過程中與關連人士進行以下重大交易：

|              | 截至12月31日止年度     |                 |
|--------------|-----------------|-----------------|
|              | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| <b>收入</b>    |                 |                 |
| 向聯營公司銷售貨物    | 77              | 36              |
| 向一間合營企業提供服務  | 23              | —               |
| 來自合營企業之租金收入  | 4               | —               |
|              | <b>104</b>      | <b>36</b>       |
| <b>成本</b>    |                 |                 |
| 合營企業收取的廣告服務費 | 39              | —               |
| 向合營企業購買貨物    | 77              | 10              |
|              | <b>116</b>      | <b>10</b>       |

上述收入及成本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，上述關連人士交易乃於一般業務過程按照本集團與相關關連人士協定之條款進行。

## 綜合財務報表附註

## 37 有關連人士交易(續)

## (C) 關連人士之結餘

於2015年及2014年12月31日，本集團與關連人士有如下重大非貿易結餘：

|                       | 12月31日          |                 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
|                       | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| <b>應收關連人士 (附註(i))</b> |                 |                 |
| 計入應收貿易賬款及其他應收款項：      |                 |                 |
| — 聯營公司                | 575             | 1,774           |
| — 合營企業                | 1,687           | 1               |
|                       | <b>2,262</b>    | 1,775           |
| <b>應付關連人士 (附註(i))</b> |                 |                 |
| 計入應付貿易賬款及其他應付款項：      |                 |                 |
| — 聯營公司                | 701             | 1,102           |
| — 合營企業                | 598             | —               |
|                       | <b>1,299</b>    | 1,102           |

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。

## (D) 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     |                 |
|-----------|-----------------|-----------------|
|           | 2015年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 |
| 薪金及其他僱員福利 | 318             | 190             |
| 退休金計劃供款   | 1               | 1               |
|           | <b>319</b>      | 191             |

## 綜合財務報表附註

### 38 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變

截至2015年12月31日止年度期間，本集團向非控股股東收購若干附屬公司的若干股權，總代價為人民幣141百萬元。已付代價與所收購股權賬面值的差額為人民幣56百萬元，已確認為儲備減少。

### 39 收購附屬公司

截至2015年12月31日止年度期間，本集團收購中國若干物業發展公司的控股權益，總代價約為人民幣30,381百萬元。該等公司僅持有土地，且於被本集團收購前並無進行任何重大業務。因此，董事認為，收購事項並不構成收購業務，並應被視為收購土地使用權。該等收購事項使本集團非控股權益增加合共人民幣1,649百萬元。

## 綜合財務報表附註

### 40 業務合併

截至2015年12月31日止年度期間，本集團收購位於中國及香港的若干物業發展公司及其他公司的控股權益以增加其土地儲備，優化區域佈局及實現業務多元化。該等公司於被本集團收購前已進行實質性的業務。因此，董事認為收購事項構成收購業務。

#### (I) 收購高原國際有限公司及其附屬公司

於2015年7月，本集團收購高原國際有限公司及其附屬公司(於中國從事房地產開發)之60%股權，總代價為人民幣5,500百萬元。

下表概述於收購日期有關收購的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值。

|                             | 人民幣百萬元       |
|-----------------------------|--------------|
| 現金代價                        | 5,500        |
| <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                    | 883          |
| 物業、廠房及設備                    | 105          |
| 投資物業                        | 326          |
| 無形資產                        | 4            |
| 可供出售財務資產                    | 282          |
| 開發中物業                       | 6,872        |
| 持作出售竣工物業                    | 3,640        |
| 應收貿易賬款及其他應收款項               | 759          |
| 預付款項                        | 170          |
| 借款                          | (212)        |
| 應付貿易賬款及其他應付款項               | (2,677)      |
| 預收客戶墊款                      | (883)        |
| 遞延所得稅負債                     | (1,678)      |
| <b>可識別淨資產總值</b>             | <b>7,591</b> |
| 非控股權益                       | (2,091)      |
| <b>已收購可識別淨資產</b>            | <b>5,500</b> |
| 商譽                          | —            |

## 綜合財務報表附註

## 40 業務合併(續)

## (II) 收購Lucky Benefit Limited及升亮有限公司以及彼等之附屬公司

於2015年7月，本集團收購Lucky Benefit Limited及升亮有限公司以及彼等之附屬公司(於中國從事房地產開發)全部股權，總代價為6,500百萬港元(相當於人民幣5,205百萬元)。

下表概述於收購日期有關收購的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值。

|                             | 人民幣百萬元  |
|-----------------------------|---------|
| 現金代價                        | 5,205   |
| <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                    | 921     |
| 物業、廠房及設備                    | 721     |
| 土地使用權                       | 132     |
| 無形資產                        | 3       |
| 開發中物業                       | 5,479   |
| 應收貿易賬款及其他應收款項               | 1,000   |
| 預付款項                        | 9       |
| 借款                          | (2,200) |
| 應付貿易賬款及其他應付款項               | (354)   |
| 即期所得稅負債                     | (6)     |
| 遞延所得稅負債                     | (500)   |
| 可識別淨資產總值                    | 5,205   |
| 非控股權益                       | —       |
| 已收購可識別淨資產                   | 5,205   |
| 商譽                          | —       |

## 綜合財務報表附註

## 40 業務合併(續)

## (III) 收購Benefit East Investment Limited及其附屬公司

於2015年10月，本集團收購Benefit East Investment Limited及其附屬公司(於中國從事房地產開發)之全部股權，總代價為7,000百萬港元(相當於人民幣5,738百萬元)。

下表概述於收購日期有關收購的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值。

|                             | 人民幣百萬元 |
|-----------------------------|--------|
| 現金代價                        | 5,738  |
| <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                    | 561    |
| 物業、廠房及設備                    | 1      |
| 開發中物業                       | 5,800  |
| 應收貿易賬款及其他應收款項               | 55     |
| 應付貿易賬款及其他應付款項               | (113)  |
| 預收客戶墊款                      | (469)  |
| 即期所得稅負債                     | (2)    |
| 遞延所得稅負債                     | (95)   |
| 可識別淨資產總值                    | 5,738  |
| 非控股權益                       | —      |
| 已收購可識別淨資產                   | 5,738  |
| 商譽                          | —      |

## 綜合財務報表附註

## 40 業務合併(續)

## (IV) 收購武漢三江航天房地產開發有限公司及其附屬公司

於2015年9月，本集團收購武漢三江航天房地產開發有限公司及其附屬公司67.08%的股權，總代價為人民幣1,607百萬元。

下表概述於收購日期有關收購的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值。

|                             | 人民幣百萬元  |
|-----------------------------|---------|
| 現金代價                        | 1,607   |
| <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                    | 664     |
| 物業、廠房及設備                    | 7       |
| 投資物業                        | 579     |
| 遞延所得稅資產                     | 45      |
| 開發中物業                       | 6,473   |
| 應收貿易賬款及其他應收款項               | 907     |
| 預付款項                        | 47      |
| 借款                          | (954)   |
| 應付貿易賬款及其他應付款項               | (3,853) |
| 預收客戶墊款                      | (1,050) |
| 遞延所得稅負債                     | (464)   |
| 可識別淨資產總值                    | 2,401   |
| 非控股權益                       | (794)   |
| 已收購可識別淨資產                   | 1,607   |
| 商譽                          | —       |

## 綜合財務報表附註

### 40 業務合併(續)

#### (V) 其他收購

於2015年2月，本集團收購新傳媒集團控股有限公司(「新傳媒集團」)74.99%的股權(一間於聯交所主板上市的公司且隨後更名為恒大健康產業集團有限公司)，總代價為950百萬港元(相當於人民幣744百萬元)。

於2015年5月，本集團收購濟南華府置業有限公司(於收購前本身持有30%股權之聯營公司)之70%股權，總代價為人民幣400百萬元。濟南華府置業有限公司於收購後成為本公司全資擁有附屬公司。該交易入賬列為出售聯營公司投資及收購附屬公司。

於2015年10月，本集團收購馬斯葛集團有限公司55%的股權(一間於聯交所主板上市的公司且隨後更名為恒騰網絡集團有限公司)，總代價為493百萬港元(相當於人民幣413百萬元)。

截至2015年12月31日止年度期間，除上述公司外，本集團亦收購了若干物業發展公司，總代價為人民幣4,986百萬元。

## 綜合財務報表附註

## 40 業務合併(續)

## (V) 其他收購(續)

下表概述於收購日期有關收購該等附屬公司的已付代價、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                        | 6,543   |
| 業務合併前所持有於聯營公司投資之公平值         | 171     |
| 總代價                         | 6,714   |
| <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                    | 1,412   |
| 物業、廠房及設備                    | 26      |
| 投資物業                        | 17      |
| 無形資產                        | 9       |
| 開發中物業                       | 8,602   |
| 應收貿易賬款及其他應收款項               | 854     |
| 預付款項                        | 50      |
| 可收回所得稅                      | 143     |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產             | 46      |
| 借款                          | (498)   |
| 應付貿易賬款及其他應付款項               | (675)   |
| 預收客戶墊款                      | (2,793) |
| 即期所得稅負債                     | (88)    |
| 遞延所得稅負債                     | (442)   |
| 可識別淨資產總值                    | 6,663   |
| 非控股權益                       | (348)   |
| 已收購可識別淨資產                   | 6,315   |
| 商譽                          | 399     |

人民幣399百萬元之商譽產生自收購新傳媒集團。經進行減值測試後，本集團董事認為無須計提減值撥備。

## 綜合財務報表附註

### 40 業務合併(續)

#### (V) 其他收購(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        | 24,593   |
| 已收購現金及現金等值物 | (4,441)  |
| 遞延代價        | (16,267) |
| 收購之現金流出     | (3,885)  |

收購相關成本人民幣17.2百萬元已計入截至2015年12月31日止年度的綜合全面收益表行政開支中。

於業務合併中並無確認或然負債。

自各自收購日期至2015年12月31日期間內，所收購業務為本集團帶來人民幣4,910百萬元收入及人民幣656百萬元純利。倘收購已於2015年1月1日進行，截至2015年12月31日止年度的綜合收入及綜合利潤分別為人民幣134,891百萬元及人民幣17,725百萬元。

## 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

|                | 2015年<br>12月31日<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>12月31日<br>人民幣百萬元 |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>資產</b>      |                           |                           |
| <b>非流動資產</b>   |                           |                           |
| 投資附屬公司         | 15,412                    | 3,491                     |
| 物業、廠房及設備       | 16                        | 10                        |
|                | <b>15,428</b>             | <b>3,501</b>              |
| <b>流動資產</b>    |                           |                           |
| 應收附屬公司款項       | 68,969                    | 50,687                    |
| 其他應收款項         | 790                       | 253                       |
| 受限制現金          | 304                       | 4                         |
| 現金及現金等值物       | 326                       | 706                       |
|                | <b>70,389</b>             | <b>51,650</b>             |
| <b>資產總值</b>    | <b>85,817</b>             | <b>55,151</b>             |
| <b>權益</b>      |                           |                           |
| 本公司股東應佔資本及儲備   |                           |                           |
| 股本及溢價          | 971                       | 1,021                     |
| 其他儲備           | 1,424                     | 1,461                     |
| 保留盈利           | 5,404                     | 12,232                    |
|                | <b>7,799</b>              | <b>14,714</b>             |
| 永久資本工具         | 9,643                     | —                         |
| <b>權益總額</b>    | <b>17,442</b>             | <b>14,714</b>             |
| <b>負債</b>      |                           |                           |
| <b>非流動負債</b>   |                           |                           |
| 借款             | 16,155                    | 14,645                    |
| <b>流動負債</b>    |                           |                           |
| 借款             | 35,094                    | 3,211                     |
| 應付附屬公司款項       | 16,304                    | 18,400                    |
| 其他應付款項         | 822                       | 4,181                     |
|                | <b>52,220</b>             | <b>25,792</b>             |
| <b>負債總額</b>    | <b>68,375</b>             | <b>40,437</b>             |
| <b>權益及負債總額</b> | <b>85,817</b>             | <b>55,151</b>             |

本公司資產負債表於2016年3月29日獲董事會批准，並由下列董事代表簽署。

許家印  
董事

謝惠華  
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<br>人民幣百萬元 | 保留盈利<br>人民幣百萬元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 於2014年1月1日          | 1,563          | 1,080          |
| 年度利潤                | —              | 17,012         |
| 就2013年已付股息          | —              | (5,348)        |
| 根據購股權計劃發行股份         | (252)          | —              |
| 僱員購股權計劃             | 42             | —              |
| 購回股份                | 108            | (512)          |
| <b>於2014年12月31日</b> | <b>1,461</b>   | <b>12,232</b>  |
| 於2015年1月1日          | <b>1,461</b>   | <b>12,232</b>  |
| 年度利潤                | —              | <b>3,633</b>   |
| 就2014年已付股息          | —              | <b>(6,732)</b> |
| 根據購股權計劃發行股份         | <b>(268)</b>   | —              |
| 僱員購股權計劃             | <b>112</b>     | —              |
| 購回股份                | <b>119</b>     | <b>(3,729)</b> |
| <b>於2015年12月31日</b> | <b>1,424</b>   | <b>5,404</b>   |

## 綜合財務報表附註

### 42 期後事項

茲提述本公司於2015年11月12日之公告，本集團與開程投資有限公司訂立一份協議，以按總代價12,500百萬港元收購一項物業。該物業位於香港灣仔。該交易已於2016年3月完成。

茲提述本公司於2015年12月2日之公告，本集團與新世界發展(中國)有限公司訂立三份協議，以分別按代價人民幣8,600百萬元、人民幣1,100百萬元、人民幣3,800百萬元收購位於海口、惠陽及武漢的三間物業發展公司。該等交易已於2016年3月完成。

茲提述本公司於2015年12月29日之公告，本集團與周大福企業有限公司及其附屬公司訂立三份協議，以分別按代價人民幣2,000百萬元、人民幣3,500百萬元、人民幣7,600百萬元收購位於青島、上海及北京的三間物業發展公司。該等交易已於2016年3月完成。

自2016年1月4日至2016年1月8日，本公司以代價822百萬港元(相當於約人民幣692百萬元)透過聯交所購回自身股份合共127,665,000股股份。該等股份於購回後已註銷。

於2016年1月11日，本公司發行三年期面值本金總額400百萬美元7.8厘之優先票據以及四年期面值本金總額300百萬美元8厘之優先票據(「2016年優先票據」)。2016年優先票據所得款項淨額約為694百萬美元(相當於約人民幣4,554百萬元)。

於2016年1月11日，本公司之一間附屬公司發行四年期面值本金總額人民幣10,000百萬元6.98厘之中國債券。

於2016年2月及3月，本集團收購一間香港上市公司盛京銀行股份有限公司(「盛京銀行」)之577,180,500股股份，約佔盛京銀行現有已發行股份之9.96%。

## 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2015年12月31日止年度，本公司董事的薪酬載列如下：

|                | 袍金<br>人民幣千元  | 薪金<br>人民幣千元    | 退休金<br>計劃供款<br>人民幣千元 | 僱員購股權<br>計劃<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元    |
|----------------|--------------|----------------|----------------------|----------------------|----------------|
| 許博士            | 251          | —              | —                    | —                    | 251            |
| 夏海鈞先生(行政總裁)    | 251          | 146,359        | 15                   | 21,379               | 168,004        |
| 謝惠華先生          | 393          | 8,988          | 15                   | 2,352                | 11,748         |
| 徐文先生           | 240          | 6,857          | 43                   | 1,710                | 8,850          |
| 何妙玲女士          | 240          | 5,196          | 35                   | 2,637                | 8,108          |
| Andrew Huang先生 | 251          | 7,427          | 15                   | 1,069                | 8,762          |
| 周承炎先生          | 614          | —              | —                    | 214                  | 828            |
| 何琦先生           | 360          | —              | —                    | 214                  | 574            |
| 謝紅希女士          | 360          | —              | —                    | 214                  | 574            |
|                | <b>2,960</b> | <b>174,827</b> | <b>123</b>           | <b>29,789</b>        | <b>207,699</b> |

截至2014年12月31日止年度，本公司董事的薪酬載列如下：

|                | 袍金<br>人民幣千元  | 薪金<br>人民幣千元    | 退休金<br>計劃供款<br>人民幣千元 | 僱員購股權<br>計劃<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元    |
|----------------|--------------|----------------|----------------------|----------------------|----------------|
| 許博士            | 240          | —              | —                    | —                    | 240            |
| 夏海鈞先生(行政總裁)    | 240          | 66,626         | 13                   | 5,659                | 72,538         |
| 李鋼先生           | 80           | 28,656         | 48                   | 471                  | 29,255         |
| 謝惠華先生          | 240          | 7,362          | 13                   | 1,178                | 8,793          |
| 徐文先生           | 240          | 1,740          | 40                   | 1,272                | 3,292          |
| 何妙玲女士          | 160          | 1,536          | 40                   | 864                  | 2,600          |
| Andrew Huang先生 | 210          | 3,399          | 53                   | 306                  | 3,968          |
| 賴立新先生          | 30           | 355            | 9                    | —                    | 394            |
| 周承炎先生          | 360          | —              | —                    | 47                   | 407            |
| 何琦先生           | 360          | —              | —                    | 47                   | 407            |
| 謝紅希女士          | 360          | —              | —                    | 47                   | 407            |
|                | <b>2,520</b> | <b>109,674</b> | <b>216</b>           | <b>9,891</b>         | <b>122,301</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2015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(2014年：同上)。

#### (C) 董事終止服務福利

截至2015年12月31日止年度期間，董事概無獲得任何終止服務福利(2014年：同上)。

#### (D) 就提供董事服務而向第三方提供之代價

截至2015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(2014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2015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。

## 綜合財務報表附註

## 44 主要附屬公司之資料

以下為於2015年12月31日之主要附屬公司資料之清單：

| 名稱                          | 註冊成立/<br>成立日期 | 已發行及繳足<br>股本/實繳股本<br>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  |
| 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  |
| 穗華投資有限公司                    | 1992年6月18日    | 4港元                      | —       | 100% | 房地產開發 |
| Wisdom Gain Group Limited   | 2003年6月13日    | 10,000美元                 | —       | 100% | 房地產開發 |
| 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  |
| 於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司      |               |                          |         |      |       |
| 恒大地產集團有限公司                  | 1996年6月24日    | 人民幣<br>2,500,000,000元    | —       | 100% | 房地產開發 |
| 恒大長基(瀋陽)置業<br>有限公司          | 2006年12月1日    | 人民幣<br>1,575,375,090元    | —       | 99%  | 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/<br>成立日期 | 已發行及繳足<br>股本/實繳股本<br>的面值 | 應佔股權百分比 |      | 主要業務  |
|-----------------------|---------------|--------------------------|---------|------|-------|
|                       |               |                          | 直接      | 間接   |       |
| 南寧銀象房地產開發<br>有限責任公司   | 2010年5月6日     | 人民幣<br>20,000,000元       | —       | 100% | 房地產開發 |
| 佛山市南海新中建<br>房地產發展有限公司 | 2001年9月11日    | 人民幣<br>677,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 海南東方明珠房地產<br>有限公司     | 2009年12月16日   | 人民幣<br>70,000,000元       | —       | 100% | 房地產開發 |
| 太原俊景房地產開發<br>有限公司     | 2010年4月2日     | 人民幣<br>782,200,000元      | —       | 66%  | 房地產開發 |
| 恒大地產集團蘭州<br>置業有限公司    | 2010年4月14日    | 人民幣<br>495,748,985元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 城博(寧波)置業<br>有限公司      | 2011年1月18日    | 328,000,000<br>美元        | —       | 80%  | 房地產開發 |
| 潮州市恒大置業<br>有限公司       | 2012年7月10日    | 人民幣<br>280,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 西安金圖置業有限公司            | 2012年6月19日    | 99,000,000美元             | —       | 100% | 房地產開發 |
| 鄭州御邦置業有限公司            | 2013年2月16日    | 人民幣<br>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/<br>成立日期 | 已發行及繳足<br>股本/實繳股本<br>的面值 | 應佔股權百分比 |      | 主要業務  |
|---------------------|---------------|--------------------------|---------|------|-------|
|                     |               |                          | 直接      | 間接   |       |
| 哈爾濱市誠業房地產<br>開發有限公司 | 2013年4月12日    | 人民幣<br>450,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 重慶恒大鑫泉置業<br>有限公司    | 2013年6月6日     | 人民幣<br>1,200,000,000元    | —       | 100% | 房地產開發 |
| 北京沙河恒大置業<br>有限公司    | 2013年7月12日    | 人民幣<br>1,330,000,000元    | —       | 100% | 房地產開發 |
| 江陰盛建置業有限公司          | 2013年7月12日    | 人民幣<br>98,039,200元       | —       | 51%  | 房地產開發 |
| 合肥粵誠置業有限公司          | 2013年9月9日     | 人民幣<br>1,920,000,000元    | —       | 100% | 房地產開發 |
| 合肥粵泰置業有限公司          | 2013年9月11日    | 人民幣<br>30,000,000元       | —       | 100% | 房地產開發 |
| 常德鑫澤置業有限公司          | 2013年8月26日    | 人民幣<br>110,000,000元      | —       | 60%  | 房地產開發 |
| 恒大地產集團北京<br>有限公司    | 2013年9月11日    | 人民幣<br>1,830,000,000元    | —       | 100% | 房地產開發 |
| 柳州恒大金碧置業<br>有限公司    | 2013年10月12日   | 人民幣<br>1,010,000,000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/<br>成立日期 | 已發行及繳足<br>股本/實繳股本<br>的面值 | 應佔股權百分比 |      | 主要業務  |
|---------------------|---------------|--------------------------|---------|------|-------|
|                     |               |                          | 直接      | 間接   |       |
| 北京恒興盛房地產<br>開發有限公司  | 2013年11月8日    | 人民幣<br>3,520,000,000元    | —       | 100% | 房地產開發 |
| 東莞市鴻郡置業有限公司         | 2013年1月11日    | 人民幣<br>20,000,000元       | —       | 100% | 房地產開發 |
| 邯鄲市大業房地產<br>開發有限公司  | 2012年5月30日    | 人民幣<br>150,000,000元      | —       | 70%  | 房地產開發 |
| 北京正浩置業有限公司          | 2014年3月4日     | 人民幣<br>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<br>1,200,000,000元    | —       | 100% | 房地產開發 |
| 成都恒大新北城置業<br>有限公司   | 2014年4月2日     | 人民幣<br>800,000,000元      | —       | 63%  | 房地產開發 |
| 成都市恒大新西城<br>置業有限公司  | 2014年4月29日    | 人民幣<br>710,000,000元      | —       | 51%  | 房地產開發 |
| 太原盛世君泰房地產<br>開發有限公司 | 2014年7月28日    | 人民幣<br>261,428,600元      | —       | 70%  | 房地產開發 |
| 太原金世恒房地產<br>開發有限公司  | 2014年11月27日   | 人民幣<br>589,530,000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/<br>成立日期 | 已發行及繳足<br>股本/實繳股本<br>的面值 | 應佔股權百分比 |      | 主要業務  |
|---------------------|---------------|--------------------------|---------|------|-------|
|                     |               |                          | 直接      | 間接   |       |
| 鄭州恒林置業有限公司          | 2013年9月6日     | 人民幣<br>378,200,000元      | —       | 51%  | 房地產開發 |
| 中山長信宏展房地產<br>有限公司   | 2013年8月22日    | 人民幣<br>10,000,000元       | —       | 100% | 房地產開發 |
| 重慶中渝物業發展<br>有限公司    | 2015年7月10日    | 131,000,000<br>美元        | —       | 100% | 房地產開發 |
| 儋州信恒房地產開發<br>有限公司   | 2015年8月19日    | 人民幣<br>20,000,000元       | —       | 100% | 房地產開發 |
| 重慶尖置房地產有限公司         | 2015年10月27日   | 5,880,000,000<br>港元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 恒大地產集團重慶<br>有限公司    | 2006年7月17日    | 人民幣<br>4,821,000,000元    | —       | 100% | 房地產開發 |
| 湖北怡清雅築房地產<br>開發有限公司 | 2007年3月20日    | 人民幣<br>320,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 恒大地產集團洛陽<br>有限公司    | 2007年9月5日     | 人民幣<br>457,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 江西宏吉投資有限公司          | 2009年7月5日     | 人民幣<br>34,100,000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/<br>成立日期 | 已發行及繳足<br>股本/實繳股本<br>的面值 | 應佔股權百分比 |      | 主要業務  |
|------------------|---------------|--------------------------|---------|------|-------|
|                  |               |                          | 直接      | 間接   |       |
| 長沙寶瑞房地產開發有限公司    | 2010年3月5日     | 人民幣<br>470,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 恒大地產集團海南有限公司     | 2009年12月30日   | 人民幣<br>352,000,000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<br>870,000,000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<br>5,000,000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<br>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<br>50,000,000元       | —       | 100% | 房地產開發 |
| 濟南恒大西區置業有限公司     | 2012年10月16日   | 人民幣<br>1,000,000,000元    | —       | 60%  | 房地產開發 |
| 長春泰基房地產開發有限公司    | 2010年12月24日   | 人民幣<br>600,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 佛山市南海盈裕房地產發展有限公司 | 2012年4月6日     | 人民幣<br>980,000,000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/<br>成立日期 | 已發行及繳足<br>股本/實繳股本<br>的面值 | 應佔股權百分比 |      | 主要業務  |
|-----------------------|---------------|--------------------------|---------|------|-------|
|                       |               |                          | 直接      | 間接   |       |
| 恒大地產鷹潭有限公司            | 2011年2月21日    | 人民幣<br>452,789,200元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 清遠市銀湖城投資<br>有限公司      | 2009年9月28日    | 人民幣<br>45,000,000元       | —       | 100% | 房地產開發 |
| 恒大地產集團韶關<br>有限公司      | 2011年3月16日    | 人民幣<br>230,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 河北龍威房地產開發<br>有限公司     | 2011年2月24日    | 人民幣<br>10,000,000元       | —       | 100% | 房地產開發 |
| 句容天工置業有限公司            | 2009年11月6日    | 50,000,000美元             | —       | 100% | 房地產開發 |
| 蘭州神駿置業有限公司            | 2011年6月29日    | 人民幣<br>200,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 東莞市城邦房地產<br>開發有限公司    | 2008年1月8日     | 人民幣<br>301,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 齊齊哈爾恒大永興房<br>地產開發有限公司 | 2011年10月25日   | 人民幣<br>291,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 濟南恒大翡翠華庭<br>置業有限公司    | 2012年3月5日     | 人民幣<br>750,000,000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/<br>成立日期 | 已發行及繳足<br>股本/實繳股本<br>的面值 | 應佔股權百分比 |      | 主要業務  |
|----------------------|---------------|--------------------------|---------|------|-------|
|                      |               |                          | 直接      | 間接   |       |
| 新鄉御景置業有限公司           | 2012年5月23日    | 人民幣<br>100,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 邢台雙達房地產開發<br>有限公司    | 2012年3月6日     | 人民幣<br>21,430,000元       | —       | 72%  | 房地產開發 |
| 唐山兆瑞投資有限公司           | 2013年1月10日    | 人民幣<br>50,000,000元       | —       | 60%  | 房地產開發 |
| 長春永基房地產開發<br>有限公司    | 2013年3月20日    | 人民幣<br>950,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 衢州恒大盛建置業<br>有限公司     | 2013年3月22日    | 人民幣<br>250,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 恒大地產集團湛江<br>御景置業有限公司 | 2013年4月18日    | 人民幣<br>350,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 漯河御盛房地產開發<br>有限公司    | 2013年5月21日    | 人民幣<br>355,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 四川省仁基恒業投資<br>有限公司    | 2013年5月13日    | 人民幣<br>875,000,000元      | —       | 60%  | 房地產開發 |
| 恒大廊坊房地產開發<br>有限公司    | 2013年6月27日    | 人民幣<br>10,000,000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/<br>成立日期 | 已發行及繳足<br>股本/實繳股本<br>的面值 | 應佔股權百分比 |      | 主要業務  |
|---------------------|---------------|--------------------------|---------|------|-------|
|                     |               |                          | 直接      | 間接   |       |
| 宜昌楚天恒大房地產<br>開發有限公司 | 2013年9月10日    | 人民幣<br>150,000,000元      | —       | 60%  | 房地產開發 |
| 長春京高房地產開發<br>有限公司   | 2013年10月10日   | 人民幣<br>621,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 寧夏昊天房地產開發<br>有限公司   | 2013年10月11日   | 人民幣<br>486,010,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 柳州恒大房地產開發<br>有限公司   | 2013年10月11日   | 人民幣<br>20,000,000元       | —       | 100% | 房地產開發 |
| 啟東寶豐置業有限公司          | 2007年1月1日     | 29,900,000美元             | —       | 100% | 房地產開發 |
| 金碧物業有限公司            | 1997年9月10日    | 人民幣<br>177,600,000元      | —       | 100% | 物業管理  |
| 杭州穗華置業有限公司          | 2013年9月25日    | 人民幣<br>1,500,000,000元    | —       | 100% | 房地產開發 |
| 西安盈裕置業有限公司          | 2013年10月10日   | 120,000,000<br>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/<br>成立日期 | 已發行及繳足<br>股本/實繳股本<br>的面值 | 應佔股權百分比 |      | 主要業務  |
|--------------------|---------------|--------------------------|---------|------|-------|
|                    |               |                          | 直接      | 間接   |       |
| 平頂山恒榮置業有限公司        | 2012年8月21日    | 人民幣<br>50,000,000元       | —       | 57%  | 房地產開發 |
| 南京旭泰房地產開發<br>有限公司  | 2013年11月20日   | 人民幣<br>970,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 南京美旭房地產開發<br>有限公司  | 2013年11月20日   | 人民幣<br>1,503,000,000元    | —       | 100% | 房地產開發 |
| 石獅金碧置業有限公司         | 2013年9月6日     | 人民幣<br>20,000,000元       | —       | 100% | 房地產開發 |
| 上海悅安置業有限公司         | 2013年12月24日   | 人民幣<br>325,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 太原市俊恒房地產開發<br>有限公司 | 2014年1月16日    | 人民幣<br>50,000,000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/<br>成立日期 | 已發行及繳足<br>股本/實繳股本<br>的面值 | 應佔股權百分比 |      | 主要業務  |
|--------------------|---------------|--------------------------|---------|------|-------|
|                    |               |                          | 直接      | 間接   |       |
| 大連世誠房地產開發<br>有限公司  | 2014年4月10日    | 人民幣<br>50,000,000元       | —       | 60%  | 房地產開發 |
| 濟南華府置業有限公司         | 2015年5月27日    | 人民幣<br>100,000,000元      | —       | 100% | 房地產開發 |
| 鄭州合廣置業有限公司         | 2015年1月23日    | 人民幣<br>30,000,000元       | —       | 100% | 房地產開發 |
| 南寧金碧恒大置業<br>有限公司   | 2015年5月11日    | 人民幣<br>50,000,000元       | —       | 100% | 房地產開發 |
| 莆田金碧置業有限公司         | 2015年4月2日     | 人民幣<br>20,000,000元       | —       | 100% | 房地產開發 |
| 啟東通譽置業有限公司         | 2007年1月1日     | 74,900,000美元             | —       | 100% | 房地產開發 |
| 武漢三江航天投資<br>發展有限公司 | 2015年10月28日   | 人民幣<br>10,000,000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/<br>成立日期 | 已發行及繳足<br>股本/實繳股本<br>的面值 | 應佔股權百分比 |      | 主要業務  |
|----------------------|---------------|--------------------------|---------|------|-------|
|                      |               |                          | 直接      | 間接   |       |
| 愛美高房地產(成都)<br>有限公司   | 2015年7月14日    | 100,000,000<br>美元        | —       | 100% | 房地產開發 |
| 安圖恒大長白山礦泉水<br>有限公司   | 2014年2月18日    | 人民幣<br>530,000,000元      | —       | 100% | 礦泉水生產 |
| 深圳市恒大飲品有限公司          | 2013年10月30日   | 人民幣<br>300,000,000元      | —       | 100% | 礦泉水生產 |
| 恒大世紀城(清遠)酒店<br>有限公司  | 2012年8月13日    | 人民幣<br>6,000,000元        | —       | 100% | 酒店    |
| 恒大地產集團天津薊縣<br>酒店有限公司 | 2012年12月5日    | 人民幣<br>8,000,000元        | —       | 100% | 酒店    |
| 恒大企業集團有限公司           | 2014年1月8日     | 人民幣<br>10,000,000,000元   | —       | 100% | 控股公司  |
| 泰來恒大綠色米業<br>有限公司     | 2014年8月18日    | 人民幣<br>100,000,000元      | —       | 100% | 食品生產  |

## 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/<br>成立日期 | 已發行及繳足<br>股本/實繳股本<br>的面值 | 應佔股權百分比 |      | 主要業務  |
|-----------------------|---------------|--------------------------|---------|------|-------|
|                       |               |                          | 直接      | 間接   |       |
| 深圳市恒大糧油銷售<br>有限公司     | 2014年10月11日   | 人民幣<br>20,000,000元       | —       | 100% | 食品生產  |
| 興安恒大糧油有限公司            | 2014年10月27日   | 人民幣<br>57,000,000元       | —       | 100% | 食品生產  |
| 綏化恒大非轉基因壓榨<br>大豆油有限公司 | 2014年8月20日    | 人民幣<br>55,000,000元       | —       | 100% | 食品生產  |
| 深圳恒大母嬰用品<br>有限公司      | 2014年10月23日   | 人民幣<br>20,000,000元       | —       | 100% | 奶製品生產 |
| GMP DAIRY LTD         | 2014年10月26日   | 2,000,000<br>新西蘭元        | —       | 51%  | 奶製品生產 |
| 深圳市建設集團有限公司           | 2011年1月21日    | 人民幣<br>300,000,000元      | —       | 100% | 建築    |

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。

## 五年財務摘要

### 綜合資產、權益及負債

(於12月31日)

|                | 2011年<br>人民幣百萬元 | 2012年<br>人民幣百萬元 | 2013年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>資產</b>      |                 |                 |                 |                 |                 |
| 非流動資產          | 25,502          | 38,447          | 58,770          | 90,812          | <b>144,691</b>  |
| 流動資產           | 153,521         | 200,544         | 289,378         | 383,650         | <b>612,344</b>  |
| <b>資產總值</b>    | <b>179,023</b>  | <b>238,991</b>  | <b>348,148</b>  | <b>474,462</b>  | <b>757,035</b>  |
| <b>權益</b>      | <b>34,131</b>   | <b>41,691</b>   | <b>79,343</b>   | <b>112,378</b>  | <b>142,142</b>  |
| <b>權益總額</b>    |                 |                 |                 |                 |                 |
| <b>負債</b>      |                 |                 |                 |                 |                 |
| 非流動負債          | 45,089          | 46,922          | 80,608          | 93,847          | <b>158,212</b>  |
| 流動負債           | 99,803          | 150,378         | 188,197         | 268,237         | <b>456,681</b>  |
| <b>負債總額</b>    | <b>144,892</b>  | <b>197,300</b>  | <b>268,805</b>  | <b>362,084</b>  | <b>614,893</b>  |
| <b>權益及負債總額</b> | <b>179,023</b>  | <b>238,991</b>  | <b>348,148</b>  | <b>474,462</b>  | <b>757,035</b>  |

## 五年財務摘要

## 綜合全面收益表

(截至12月31日止年度)

|                           | 2011年<br>人民幣百萬元 | 2012年<br>人民幣百萬元 | 2013年<br>人民幣百萬元 | 2014年<br>人民幣百萬元 | 2015年<br>人民幣百萬元 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 收入                        | 61,918          | 65,261          | 93,672          | 111,398         | <b>133,130</b>  |
| 銷售成本                      | (41,311)        | (47,051)        | (66,023)        | (79,614)        | <b>(95,717)</b> |
| <b>毛利</b>                 | <b>20,607</b>   | <b>18,210</b>   | <b>27,649</b>   | <b>31,784</b>   | <b>37,413</b>   |
| 投資物業公平值收益                 | 4,236           | 4,460           | 5,815           | 9,393           | <b>12,859</b>   |
| 其他收益                      | —               | —               | —               | 534             | <b>323</b>      |
| 其他收入                      | 756             | 636             | 1,041           | 1,431           | <b>2,262</b>    |
| 銷售及營銷成本                   | (2,721)         | (3,018)         | (4,310)         | (9,154)         | <b>(13,325)</b> |
| 行政開支                      | (2,161)         | (2,601)         | (3,472)         | (4,039)         | <b>(6,139)</b>  |
| 其他經營開支                    | (791)           | (1,164)         | (1,679)         | (1,396)         | <b>(1,077)</b>  |
| <b>經營利潤</b>               | <b>19,926</b>   | <b>16,523</b>   | <b>25,044</b>   | <b>28,553</b>   | <b>32,316</b>   |
| 透過損益按公平值列賬之<br>財務資產之公平值收益 | —               | —               | —               | 3,757           | <b>2,515</b>    |
| 融資(成本)/收入淨額               | 449             | (33)            | 352             | (1,015)         | <b>(2,994)</b>  |
| 分佔以權益法入賬之投資虧損             | —               | —               | —               | (104)           | <b>(392)</b>    |
| <b>除所得稅前利潤</b>            | <b>20,375</b>   | <b>16,490</b>   | <b>25,396</b>   | <b>31,191</b>   | <b>31,445</b>   |
| 所得稅開支                     | (8,648)         | (7,308)         | (11,687)        | (13,175)        | <b>(14,105)</b> |
| <b>年度利潤</b>               | <b>11,727</b>   | <b>9,182</b>    | <b>13,709</b>   | <b>18,016</b>   | <b>17,340</b>   |
| 其他全面收益·扣除稅項               | —               | —               | (157)           | 157             | <b>30</b>       |
| <b>年度全面收益總額</b>           | <b>11,727</b>   | <b>9,182</b>    | <b>13,552</b>   | <b>18,173</b>   | <b>17,370</b>   |
| <b>以下人士應佔全面收益總額：</b>      |                 |                 |                 |                 |                 |
| 本公司股東                     | 11,324          | 9,171           | 12,454          | 12,761          | <b>10,490</b>   |
| 永久資本工具持有人                 | —               | —               | 657             | 4,339           | <b>5,088</b>    |
| 非控股權益                     | 403             | 11              | 441             | 1,073           | <b>1,792</b>    |
| <b>年度全面收益總額</b>           | <b>11,727</b>   | <b>9,182</b>    | <b>13,552</b>   | <b>18,173</b>   | <b>17,370</b>   |





**恆大地產集團®**

EVERGRANDE REAL ESTATE GROUP

恆大地產集團有限公司

香港金鐘道 88 號  
太古廣場一座 1501-1507 室

<http://www.evergrande.com>

