



中國恒大集團
CHINA EVERGRANDE GROUP

China Evergrande Group

中國恒大集團

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

股份代號：3333

二零一九年 年報



全國佈局 示意圖

本集團以民生地產為基礎，文化旅遊、健康養生為兩翼，新能源汽車為龍頭，世界500強排名138位，較2016年跨越358位。

876 個項目

2.93 億平方米
土地儲備

237 個城市



目 錄

2	董事局及委員會
3	公司及股東資料
8	主席報告書
9	業務回顧
12	業務展望
13	企業公民責任
15	榮譽
15	末期股息
15	致謝
18	管理層討論及分析
24	董事及行政架構
29	2019年投資者關係報告
32	2019年主要榮譽及獎項
34	2019年大事記
40	企業管治報告
52	董事局報告
67	獨立核數師報告
217	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

許家印教授
夏海鈞博士
何妙玲女士
史俊平先生
潘大榮先生
黃賢貴先生

獨立非執行董事

周承炎先生
何琦先生
謝紅希女士

審核委員會

周承炎先生(主席)
何琦先生
謝紅希女士

薪酬委員會

何琦先生(主席)
許家印教授
謝紅希女士

提名委員會

許家印教授(主席)
何琦先生
周承炎先生

授權代表

許家印教授
方家俊先生

公司及 股東資料

總辦事處

中國
廣東省
深圳市南山區
海德三道1126號
郵編：518054

香港營業地點

香港灣仔告士打道38號
中國恒大中心23樓

網址

www.evergrande.com

公司秘書

方家俊先生
香港律師

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中國民生銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
中國農業發展銀行
九江銀行股份有限公司
南洋商業銀行(中國)有限公司
渤海銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司
吉林銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
華夏銀行股份有限公司
洛陽銀行股份有限公司
上海銀行股份有限公司
龍江銀行股份有限公司

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

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

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

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

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

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

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

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

2,000,000,000美元11.5厘於2022年到期的優先票據
通用號碼：210919198
ISIN: XS2109191986

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

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

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

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

2,000,000,000美元12.0厘於2023年到期的優先票據
通用號碼：210919210
ISIN: XS2109192109

1,000,000,000美元11.5厘於2023年到期的優先票據
通用號碼：210683429
ISIN: XS2106834299

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

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

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

1,000,000,000美元12.0厘於2024年到期的優先票據
通用號碼：210683437
ISIN: XS2106834372

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

投資者關係

如有查詢，請聯絡：

投資者關係部

電郵：evergrandelR@evergrande.com

電話：(852) 2287 9229





房地
產業



主席 報告書



許家印
主席

各位股東：

本人欣然提呈中國恒大集團（「恒大」或「本公司」），連同其附屬公司（「本集團」）截止**2019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**4,776億元**及人民幣**1,329億元**，淨利潤為人民幣**335億元**，股東應佔利潤為人民幣**173億元**，每股基本盈利為人民幣**1.315元**。

為回報股東的信賴與支持，董事局建議派發**2019年度末期股息**每股人民幣**0.653元**，待本集團股東大會批准後派發。

業務回顧

2019年，在保護主義和單邊主義沖擊下，世界經濟增長持續下行。國際貨幣基金組織(IMF)四次下調全球經濟增長率預期，最近一次預測僅3%，為2008年全球金融危機以來最低。然而在錯綜複雜的國際環境下，中國經濟展現出強大韌勁，全年國內生產總值990,865億元，按可比價格計同比增長6.1%，於全球主要經濟體中名列前茅，對世界經濟增長貢獻率達28%，連續14年成為對世界經濟增長貢獻最大的經濟體。

在穩中求進和供給側結構性改革的經濟總基調下，中央政府始終堅持「房住不炒」房地產政策，貫徹「因城施政、分類調控」，地方政府調控措施收放各異，市場總體保持平穩。全國商品房銷售額達到15.97萬億元，繼續刷新歷史記錄，同比增長6.5%；商品住宅13.94萬億元、同比增長10.3%；庫存持續下行，期末待售面積4.98億平方米、同比減少4.9%，商品住宅待售面積2.25億平方米，同比減少10.4%；二十強房企市佔率達到29.91%，同比提升0.59個百分點¹。

面對紛繁複雜的國內外形勢和行業競爭，集團準確把握住房的居住屬性，堅定執行國家調控政策，實現「穩地價、穩房價、穩預期」。憑借民生地產為基礎，文化旅遊、健康養生為兩翼，新能源汽車為龍頭的多元化佈局，集團經營規模、盈利能力傲視同儕。2019年，集

團成功增持總資產10,215億元²的盛京銀行，成為持股36.4%的單一最大股東；加上持有總資產1,886億元²的恒大人壽保險50%股份，集團管理的匯總總資產金額達到人民幣34,167億元。2019年，集團同時於《財富》世界500強排名升至138位，較2016年首次上榜的496位大幅跨越358位。

進一步夯實房地產業務，繼續保持龐大優質土地儲備

2019年，集團繼續夯實房地產業務，保持龐大優質的土地儲備，實現高質量發展。全年共計購得土地儲備153幅，並就現有39個項目進一步購買周邊土地，新項目均衡分佈於北京、廣州、南京、太原、昆明、成都、重慶、杭州、鄭州、福州、烏魯木齊、佛山、珠海、大連、煙台、唐山等城市。新購土地儲備建築面積6,703萬平方米，平均成本人民幣2,101元/平方米。

截至2019年12月31日，集團總土地儲備項目876個，分佈於中國237個城市，覆蓋了幾乎全部一線城市、直轄市、省會城市及絕大多數經濟發達且有潛力的地級城市，總規劃建築面積2.93億平方米，土地儲備原值為人民幣5,273億元，土地儲備平均成本1,800元/平方米。其中：一二線城市土地儲備原值達人民幣3,524億元，佔比67%，平均樓面地價人民幣2,252元/平方米；三線城市土儲原值人民幣1,749億元，佔比33%，平均樓面地價人民幣1,281元/平方米。

¹ 數據來源：克而瑞地產研究《2019年中國房地產企業銷售TOP200排行榜》

² 於2019年12月31日



上述土地儲備原值中，未付款金額為人民幣1,178億元，其中2020年年到期應付人民幣475億元，2021年到期應付人民幣357億元，2022年及之後到期應付人民幣346億元。

集團擁有舊改項目101個，其中深圳6個項目122萬平方米納入土地儲備。

依靠強大執行力和靈活進取的策略，實現合約銷售持續增長

2019年，集團累計合約銷售金額人民幣6,010.6億元，同比增長9.0%，自2009年上市以來連續10年刷新年度銷售記錄。銷售面積5,846.3萬平方米，同比增長11.5%；成交均價人民幣10,281元/平方米。

集團全年新開盤項目178個，分佈於上海、深圳、南京、重慶、成都、合肥、天津、長沙、昆明、太原、西

安、貴陽、瀋陽、佛山等數十個城市；處於已竣工及在建等不同階段的在售項目累計達到1,012個，分佈於254個城市。

集團銷售業績的穩定增長，根源於始終堅持「規模+效益型」發展模式，矢志提升產品附加值、保持規模龐大的在售項目和可售資源；此外，數字技術、移動互聯、大數據等前沿科技在營銷活動中得以前所未有的廣泛應用，匹配靈活進取的銷售策略、全員營銷的強大執行力，令集團從容面對各類市場風險與挑戰，確保銷售業績屢創新高。

2020年，為應對新型冠狀病毒肺炎疫情影響，集團於2月13日開創性地通過「恒房通」平台實施網上銷售，對集團實現強勁銷售形成巨大推動作用。2020年3月，集團實現未經審核合約銷售620.8億元，未經審核銷售回款664億元。2020年1-3月共實現未經審核合約銷售1,473.7億元，未經審核銷售回款1,133億元。

嚴謹科學的工程建設計劃，合理匹配銷售、竣工及交付需求

集團堅持科學統籌工程建設計劃，強調銷售計劃、竣工計劃、交付計劃嚴謹匹配。全年新開工面積6,513萬平方米；於2019年12月31日，集團在建項目752個，在建工程面積1.23億平方米；全年累計783個項目部分或全部竣工，竣工面積7,701萬平方米，同比增長6.6%。

2019年內，集團共計901個項目實現交樓，交樓金額4,645.7億元。董事局認為，上述龐大的開發建設規模不僅將確保充足的可售資源、進一步推升銷售，亦將助推下階段竣工交付、整體營業額同步攀升。

多元化產業齊頭並進，協同效應正逐步顯現

恒大聯手全球汽車產業各領域龍頭企業，整合世界最頂尖研發製造力量，打造世界規模最大、實力最強的新

能源汽車集團，實現「換道超車」。整車研發製造方面，通過併購與合作，在3.0底盤架構、動力電池、電機、動力總成等各關鍵領域環節擁有世界最頂級核心技術和知識產權；與全球多家汽車工程公司、15位全球頂尖造型設計大師戰略合作，在3.0底盤架構基礎上同步研發14款新車型。恒馳1計劃2020年亮相，恒馳全系列產品將從2021年陸續全面量產；與世界前60大汽車零部件龍頭企業戰略合作，按照工業4.0標準打造高端智能工廠，採用世界最先進的製造設備和生產工藝，實現無人化作業的「黑燈工廠」。廣東、上海基地將於2020年下半年竣工。

汽車銷售網絡方面，入股全球最大汽車經銷商廣匯集團，同時憑借自有超萬人的銷售團隊，超600萬業主渠道，1,000多個社區，建立了龐大的線下銷售網絡；依托「恒房通」平台1,400多萬兼職銷售員資源，利用龐大的線上銷售渠道，進一步拓展線上專兼職相結合的銷售網絡。



智慧充電方面，與國家電網成立合資公司「國網恒大」，雙方各持股50%，聚焦社區停車庫車位的智慧充電服務，目前全國規劃有序充電建設社區418個，已完工154個。

恒大旅遊集團經過10年的調研和探索，著重打造填補世界空白的兩大拳頭產品「恒大童世界」和「恒大水世界」。恒大童世界是專為2-15歲的少年兒童打造，全球唯一的「全室內、全天候、全季節」大型主題樂園。每個恒大童世界樂園輻射半徑500公里，輻射周邊人口8,000萬，目前15個童世界項目已佈局完成，預計2022年起陸續實現開業。

恒大水世界由恒大篩選全球現有170多項水上遊樂項目，組成最受遊客歡迎的120個項目，將成為全球最大的「全室內、全天候、全季節」大型溫泉水樂園。未來三年將在全國佈局20-30個。

中國海南海花島目前各業態外立面已完工，正緊鑼密鼓地進行室內裝修及設備安裝工作，目前已簽約全球35家美食商戶，255個國際零售品牌，計劃2020年盛大開業。

恒大健康集團聚焦大健康產業，成功打造填補中國空白的健康新生活拳頭產品「恒大養生谷」。恒大養生谷整合一流的醫療、健康管理、養生、養老、保險、旅遊等資源，搭建會員制平台，獨創「四大園」，通過「五大

創建」、「四大服務」，為會員提供全周期、高品質、多維度的健康服務。目前擁有24個健康產業項目，未來三年計劃實現恒大養生谷佈局70個。博鰲恒大國際醫院為恒大首個國際醫院，是哈佛大學附屬教學醫院布萊根醫院在境外的唯一附屬醫院，現已正式開業。

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

業務展望

展望未來，董事局認為，2020年世界經濟仍將面臨貿易保護、債務高企、地緣政治等諸多因素掣肘。而自2019年底延續至今的新型冠狀病毒肺炎疫情，更令環球經濟面臨考驗，同時也可能催生新的機會。在給一些行業帶來負面影響的同時，可能帶來行業整合、產業升級的契機。

董事局結合過往經驗判斷，疫情對中國經濟的影響將是短暫的，隨著中央一系列穩增長的財政政策和貨幣政策推出，中國經濟穩中向好、長期向好的基本趨勢不會改變。作為擁有全球最大中等收入群體的新興大國，中國人均GDP已跨越1萬美元，在全方位對外開放的新格局下，新經濟、新產業、消費升級等新趨勢將在更廣闊的縱深下，惠及中國和世界。

產業政策方面，預計中央政府仍將堅持「房住不炒」的定位、以穩為主，落實房地產長效管理機制，保持房地產市場調控政策的連續性和穩定性，保證行業持續健康發展；編製面向2035年的新能源汽車產業發展規劃，優化產業發展環境，推動產業高質量發展，支持龍頭企業帶動上下游企業協同發展，提升產業鏈水平，構築具國際競爭力的新能源汽車產業集群，加快汽車強國建設；順應文化和旅遊消費提質轉型升級趨勢，出台資金、土地、基礎設施等保障政策，激發文化和旅遊消費潛力；落實《「健康中國2030」規劃綱要》，推動健康產業轉型升級，擴大產業規模，形成一批具有較強創新能力和國際競爭力的大型企業，成為國民經濟支柱產業。

董事局立足對環球經濟及國家產業政策的系統分析，將全面實施「高增長、控規模、降負債」發展戰略；充分利用集團龐大的土地儲備及網上賣房的巨大優勢，實現銷售高速增長；控制土地儲備規模，實現土地儲備負增長，計劃平均每年減少總土地儲備3,000萬平方米左右。本集團計劃大幅減低負債總額和淨負債率。

企業公民責任

集團穩健快速發展的同時，一如既往投身民生、扶貧、教育、環保、體育等慈善公益事業，為踐行企業社會責任、促進社會和諧進步貢獻力量。

民生方面，集團秉持民生地產理念，為普通老百姓提供高品質、高性價比的精品住宅，並繼續實施「無理由退房」以確保購房者權益。集團已與國內外7,000多家上下游企業建立穩固合作關係，深化與龍頭企業的長期戰略合作，實現強有力的產業鏈整合，助力房地產行業健康發展。

扶貧方面，在全國政協鼓勵支持下，集團從2015年12月開始結對幫扶畢節市，無償投入110億元，選派2,108人的扶貧團隊常駐烏蒙山區，牢牢抓住精準扶貧的「牛鼻子」—產業扶貧、易地搬遷扶貧和就業扶貧，到2020年幫扶全市103萬貧困人口全部穩定脫貧。截至目前，已捐贈到位70億元，已幫扶90.5萬人初步脫貧，黔西



縣、大方縣、七星關區、織金縣已脫貧摘帽。集團還在「2019年廣東扶貧濟困日」捐款7.5億元，幫扶廣東省河源市連平縣、和平縣實施美麗鄉村建設，並參與東西部扶貧協作，幫扶江西省尋烏縣、雲南省昭通市。

教育和醫療事業方面，集團向清華大學教育發展基金會捐贈3億元，向中國科學院捐贈1.98億元，向廣東省中山大學教育發展基金會捐贈1億元，向陝西省慈善協會捐贈2億元，向北京協和醫學院教育基金會捐贈2,000萬元，向河南周口市太康縣捐贈3.8億元。此外，本集團還不斷深化與哈佛大學、清華大學等全球頂級機構的合作，致力於綠色建築的研究、應用及推廣。

促進就業方面，集團面向各大高校和全社會招聘人才，為各類專業人才提供了良好的就業和發展平台，每年解決就業260多萬人。



體育方面，集團繼續推動中國體育事業發展，廣州恒大淘寶足球俱樂部贏得2019中超聯賽冠軍，成為中超史上第一支「八冠王」球隊；恒大足球學校在2019年各項賽事中奪得冠軍15個、學生63人119次入選中國各級國字號球隊；集團成功舉辦斯諾克國際A級賽事——恒大2019世界斯諾克中國錦標賽。

新型冠狀病毒肺炎疫情發生後，集團更積極承擔社會責任，助力抗擊疫情。集團第一時間向武漢市捐贈2億元現金及5,000噸新鮮蔬菜，與千萬武漢市民共克時艱，向中國醫學科學院捐贈1億元設立「抗病毒創新藥物研究基金」。作為總協調人，集團又聯合哈佛大學、鍾南山院士團隊成立「新型冠狀病毒科研攻關專家組」，5年提供8億元經費支持科研攻關。此外還向中國紅十字會捐贈1億元，成立「國際抗疫援助基金」，支持國家開展國際抗疫援助工作。

榮譽

2019年，集團榮膺各類榮譽獎項92項，其中國際級、國家級榮譽37項。主要包括：連續四年榮登《財富》世界500強，排名躍居世界500強第138名、中國500強第16位；躋身全球品牌榜第81位、中國品牌20強；連續三年蟬聯「中國房地產開發企業500強第一名」「中國房地產百強企業第一名」，同時榮獲「綜合實力10強」「責任地產10強」第一名等稱號。

在社會責任方面，集團榮獲「2019年度扶貧標桿企業第一名」、「2019精準扶貧貢獻年度典範企業」、「2019年度最佳精準扶貧獎」等，集團董事局主席許家印榮獲「中國扶貧基金會三十年三十人」榮譽，並第四次獲評福布斯「中國首善」。

上述榮譽，充分展現了政府和社會各界對集團經營與發展的信賴與認可，亦將成為鞭策集團繼續攀登頂峰的動力。集團將繼續發揮規模優勢、品牌優勢、團隊優勢，面向未來、矢志超越、永不停歇。

末期股息

董事局建議派付截至2019年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.653元。派付末期股息須待本公司股東於應屆股東周年大會上批准後方可作實，有關派付末期股息(包括末期股息的記錄日期及預期派付日期)及匯率的進一步詳情將載於本公司將寄發予股東之通函內。

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，本人謹代表董事局表示衷心致謝。

承董事局命
中國恒大集團
主席
許家印

香港，2020年3月31日

An aerial photograph of a city featuring a mix of green parks and modern, futuristic buildings. The buildings have curved, organic shapes with blue and gold accents. A road with light trails from cars is visible on the left. The sky is clear and blue. A white diamond-shaped graphic is overlaid on the left side of the image.

文化旅遊 產業



管理層 討論及分析

整體表現

本集團年內收入為人民幣4,775.6億元(2018年：人民幣4,662.0億元)，同比上升2.4%。毛利為人民幣1,329.4億元(2018年：人民幣1,689.5億元)。

本年度的核心業務利潤為人民幣408.2億元。按淨利潤扣除投資物業公平值收益、匯兌損益、金融工具之公平值損益、捐贈及部分非房地產開發業務的虧損而計算。本年度核心業務利潤率為8.5%。

收入

本集團年內收入為人民幣4,775.6億元，較2018年上升2.4%。其中，物業發展部份收入上升2.6%至人民幣4,645.7億元。增長主要由於本年的交樓面積比2018年增加7.2%，交樓物業的平均銷售價格比2018年下降了4.3%。物業管理收入達人民幣43.8億元，較2018年上升7.6%。主要由於本集團於年內提供管理服務的面積增加。投資物業收入達人民幣13.6億元，增長15.3%，主要由於我們的投資物業的出租面積增加，租金收入相應增加。

毛利

本集團年內毛利為人民幣1,329.4億元。本年度毛利減少主要由於售價較低的清尾銷售樓宇在2019年交樓並結轉收入。所以雖然收入增加，但是利潤減少。年內的毛利率為27.8%。主要因為清尾銷售樓宇的售價較低，交付物業的每平米建安成本、土地成本和資本化利息都略有上升。

投資物業公平價值收益

本集團年內投資物業公平價值收益為人民幣15.2億元，與2018年相若。本集團的投資物業主要包括建築面積約895萬平方米的居住社區商業裙樓、寫字樓及約36.3萬個車位。



其他收入

年內其他收入為人民幣70億元。主要是利息收入、沒收客戶定金以及來自合營公司的管理及諮詢服務收入。

其他收益，淨額

年內其他收益淨額為人民幣17.3億元。主要是處置附屬公司收益和匯兌收益。去年的其他收益淨額為人民幣26.5億元，主要是處置附屬公司的收益。

銷售及營銷成本

年內，本集團銷售及營銷成本由2018年的人民幣180.9億元上升至人民幣232.9億元，增長28.8%。合約銷售及營銷成本與合約銷售額的比率為3.9%，主要因應市場環境，增加了銷售佣金、廣告及市場推廣投入，以推動銷售。

行政費用

於年內，本集團的行政費用由2018年的人民幣148.1億元上升至今年的人民幣198.1億元，主要由於本集團於年內在全國持續擴充業務規模，僱員薪酬總額、行政辦公費用等有所增加。



財務回顧

借款

於2019年12月31日，本集團的借款為人民幣7,999.0億元，還款期如下：

	2019年 12月31日 (人民幣十億元)	佔借款總額 的百分比	2018年 12月31日 (人民幣十億元)	佔借款總額 的百分比
1年以內	372.1	46.5%	318.3	47.3%
1至2年	206.5	25.8%	181.5	27.0%
2至5年	183.5	23.0%	128.0	19.0%
5年以上	37.8	4.7%	45.3	6.7%
	799.9	100.0%	673.1	100.0%

部分借款由本集團之物業及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、銀行現金及本集團內若干附屬公司的股本權益作出抵押。於2019年12月31日借款平均實際年利率為8.99%(2018年：8.13%)。

外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務。住宅及投資物業絕大部分位於中國大陸。然而，借款中的24.6%以美元及港元計值。

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

本集團將密切監察匯率風險。如有需要，將按市況調整債務結構。本集團並無訂立任何遠期合約以對沖外匯波動風險。

流動資金

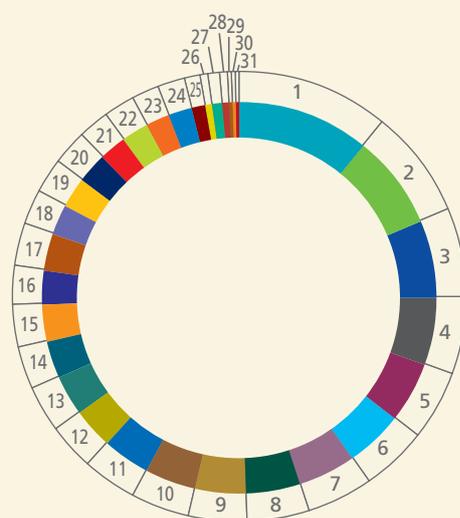
於2019年12月31日，本集團現金及現金等價物以及受限制現金總額為人民幣2,287.7億元。充足的營運資金保證了本集團的正常運營，同時也為本集團尋找最佳商機提供了支持。

合約銷售

2019年，集團累計合約銷售金額人民幣6,010.6億元，同比增長9.0%；銷售面積5,846.3萬平方米，同比增長11.5%；成交均價人民幣10,281元/平方米。全年新開盤項目178個，處於已竣工及在建等不同階段的在售項目累計達到1,012個，分佈於中國31個省、區、市。

下表載列集團2019年合約銷售額地區分佈情況。

序號	省份	銷售金額 (人民幣百萬元)	銷售金額佔比
1	廣東省	65,863	10.96%
2	江蘇省	47,192	7.85%
3	四川省	37,374	6.22%
4	浙江省	33,556	5.58%
5	河南省	30,612	5.09%
6	山東省	29,100	4.84%
7	重慶市	28,166	4.69%
8	湖北省	25,963	4.32%
9	遼寧省	25,562	4.25%
10	湖南省	25,331	4.21%
11	安徽省	22,397	3.73%
12	江西省	20,617	3.43%
13	山西省	20,498	3.41%
14	陝西省	18,488	3.08%
15	廣西壯族自治區	17,670	2.94%
16	河北省	17,374	2.89%
17	內蒙古自治區	17,157	2.85%
18	吉林省	15,730	2.62%
19	福建省	14,695	2.44%
20	雲南省	14,565	2.42%
21	黑龍江省	13,476	2.24%
22	貴州省	13,439	2.24%
23	海南省	12,554	2.09%
24	上海市	11,174	1.86%
25	甘肅省	6,933	1.15%
26	新疆維吾爾自治區	3,880	0.65%
27	天津市	3,661	0.61%
28	北京市	3,261	0.54%
29	寧夏回族自治區	2,935	0.49%
30	香港特別行政區	1,786	0.30%
31	青海省	55	0.01%
合計		601,064	100.00%



2020年集團總可售貨量預計約1.32億平方米，全年合約銷售目標為6,500億元。2020年1-3月共實現未經審核合約銷售1,473.7億元。

房地產開發

於2019年，集團共有783個項目實現完全或部分竣工，分佈於中國31個省、區、市，竣工建築面積合計7,701萬平方米。於2019年12月31日，集團在建面積1.23億平方米，在建項目752個。

下表載列2019年集團項目的竣工面積分佈情況。

省份	2019年竣工面積 (千平方米)	佔比
1 江蘇省	6,271	8.14%
2 廣東省	6,186	8.03%
3 安徽省	5,198	6.75%
4 河南省	5,186	6.73%
5 四川省	4,703	6.11%
6 湖南省	4,662	6.05%
7 湖北省	4,289	5.57%
8 浙江省	4,003	5.20%
9 山東省	3,939	5.11%
10 重慶市	3,198	4.15%
11 貴州省	3,006	3.90%
12 廣西壯族自治區	2,931	3.81%
13 河北省	2,584	3.36%
14 陝西省	2,470	3.21%
15 江西省	2,129	2.76%
16 遼寧省	2,072	2.69%
17 內蒙古自治區	1,972	2.56%
18 吉林省	1,877	2.44%
19 海南省	1,764	2.29%
20 雲南省	1,413	1.83%
21 福建省	1,411	1.83%
22 山西省	1,291	1.68%
23 黑龍江省	1,246	1.62%
24 甘肅省	846	1.10%
25 新疆維吾爾自治區	834	1.08%
26 北京市	514	0.67%
27 天津市	482	0.63%
28 寧夏回族自治區	417	0.54%
29 西藏藏族自治區	60	0.08%
30 上海市	52	0.07%
31 青海省	5	0.01%
合計	77,011	100.00%



2019年，集團共計901個項目實現交付，交付金額4,645.7億元，同比增長2.6%。

人力資源

於2019年12月31日，集團共有員工133,123人，其中房地產開發建設系統中，大學本科及以上學歷人員佔比近90%。構建起了一支年輕化、高學歷、高素質的員工隊伍。集團全年面向社會招聘應屆畢業生1,568人，其中254人來自北京大學、清華大學等國內綜合排名前15的高校；市場招聘專業人才到崗49,695人。

集團積極為員工開展多維度的文化建設活動，搭建良好的培訓和人才上升、跨界及重塑渠道。為提升員工綜合素質，加強梯隊人才培養，2019年集團繼續聯合清華大學舉辦項目管理工程碩士研究生班。集團總部、各地區公司、產業集團全年為員工提供課堂培訓、專業講座約130,982堂次，累計培訓人數約2,204,260人次，培訓總時間約223,298小時，約1.7小時/堂次。

集團堅信人才是企業最重要的資源，始終堅持以人為本的人力資源開發策略，構築起企業與員工和諧發展、良性互動的工作氛圍。截至2019年12月31日止年度，集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣272.4億元(截至2018年12月31日止年度：約人民幣242.2億元)。



董事及 行政架構



許家印

61歲，集團董事局主席、地產集團董事長，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37年經驗。許教授為中國人民政治協商會議第十一屆全國委員會委員，第十二屆、第十三屆全國委員會常委，B20中國工商理事會副主席、APEC中國工商理事會副會長，中國企業聯合會、中國企業家協會及中國房地產協會副會長，並曾榮獲「改革開放40年百名傑出民營企業家」、「全國脫貧攻堅獎」、「全國勞動模範」、「優秀中國特色社會主義事業建設者」等國家榮譽。彼於1982年在武漢科技大學畢業，並於2008年獲西亞拉巴馬大學(University of West Alabama)頒授的商業榮譽博士學位。許教授由2003年迄今一直出任武漢科技大學管理學教授，並於2010年受聘為該校博士生導師。

夏海鈞

56歲，集團董事局副主席、總裁。夏博士擁有逾32年的房地產開發及企業管理經驗。夏博士全面負責集團日常工作，包括集團的財務及資本運營管理、綜合監察及法律事務管理、集團信息化建設、海外事務及公共事務管理等。夏博士畢業於暨南大學，於1998年及2001年分別獲工商管理碩士及產業經濟學博士學位，為中國高級經濟師。



何妙玲

54歲，集團執行董事兼副總裁。何女士負責集團各產業業務的營銷管理及法律監察等方面工作，其擁有逾22年的房地產項目營銷策劃及品牌推廣管理工作經驗，何女士於1997年8月加盟本集團，並持有應用數學專業學士學位及工程管理碩士學位。何女士現為易居(中國)企業控股有限公司非執行董事。





史俊平

36歲，是我們的執行董事兼恒大寶集團董事長。史先生現負責恒大寶集團全面管理工作，擁有逾13年房地產開發管理及地產、金融等多元產業品牌戰略運營經驗。史先生於2006年加入我們，擁有文學、法學雙學士學位和工程管理碩士學位。

潘大榮

47歲，是我們的執行董事兼首席財務官。潘先生全面負責集團財務管理方面的工作。潘先生在審計、會計及財務方面擁有逾25年的經驗。潘先生畢業於中南財經大學投資經濟管理專業，是中國認可的經濟師。



黃賢貴

49歲，是我們的執行董事兼香港公司總經理。黃先生於2004年加入我們，其先後畢業於哈爾濱工程大學、英國斯特靈大學(University of Stirling)，獲化學工程工學學士、銀行與金融理科碩士學位。黃先生現負責集團國際資本運營與投資管理工作，擁有逾23年的營銷及人力資源管理、外資及資金運營與管理經驗。黃先生現為恒騰網絡集團有限公司執行董事。

獨立非執行董事

周承炎，56歲，周先生擁有超過20年企業融資經驗及曾為大中華四大會計師事務所其中之一的合夥人，主管合併和收購及企業諮詢組的主管。彼為英國及威爾斯特許公認會計師公會的會員、獲英國及威爾斯特許公認會計師公會賦予企業融資資格。周先生是香港會計師公會會員及曾為香港會計師公會紀律委員會委員。周先生是香港證券專業學會的董事及會員，同時出任該學會的企業外展委員會的主席。周先生也是東區尤德夫人那打素醫院醫院管治委員會成員及東區尤德夫人那打素醫院慈善信託基金成員。周先生同時也是濟南市政協委員。

周先生現為BC科技集團有限公司(股份代號：863)、恒大健康產業集團有限公司(股份代號：708)、恒騰網絡集團有限公司(股份代號：136)、IDG能源投資集團有限公司(股份代號：650)、理文造紙有限公司(股份代號：2314)及敏華控股有限公司(股份代號：1999)之獨立非執行董事。所有前述公司均於聯交所上市。

周先生亦於2014年2月至2018年9月擔任裕田中國發展有限公司(股份代號：313)及2017年3月至2018年8月擔任亞洲雜貨有限公司(股份代號：8413)之獨立非執行董事。所有前述公司均於香港聯交所上市。

何琦，64歲，獨立非執行董事。何先生於2009年10月14日獲選為獨立非執行董事。何先生現任中國房地產企業協會流通與租賃委員會秘書長。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；何先生現為招商局置地有限公司，東勝旅遊集團有限公司之獨立非執行董事，兩間公司均於香港聯交所上市。

謝紅希，61歲，獨立非執行董事。謝女士現任華南理工大學工程訓練國家級實驗教學示範中心副主任，高級工程師，碩士研究生導師。於1982年至2002年期間，彼任職於廣州有色金屬研究院，曾主持或參與了多個重大科研項目，曾獲得國家科學技術進步獎及科技成果獎。2002年至今在華南理工大學任教，從事運營及管理、本科生實驗教育以及金屬材料表面技術方向的科學研究工作。彼曾獲得省、校級教學成果獎和優秀教學獎。

集團高級管理層

蔣大龍，54歲，恒大國能新能源汽車集團董事長。蔣先生負責該集團戰略決策工作，彼擁有超過27年的管理經驗，持有梅蘭達倫大學社會科學學士學位。

李國東，57歲，是我們的副總裁。現負責集團資金計劃、財務審計管理工作。李先生擁有超過20年的資金運營與管理經驗，持有審計學專業學位。

談朝暉，52歲，是我們的副總裁，負責集團資本運營管理工作。她擁有超過30年的項目開發與運營管理經驗，持有工程學士學位。

陳敏，46歲，是我們的副總裁。陳女士負責我們的投資者關係、海外事務、境外資本運營管理工作。她在投資銀行業和資本運營領域擁有超過24年經驗，持有哈佛商學院工商管理碩士學位。

姜麗明，57歲，是我們的副總裁，協助負責集團系統資金管理工作。姜女士擁有逾33年的金融監管機構和銀行系統管理經驗。

時守明，45歲，是我們的副總裁、健康產業集團董事長。時先生負責健康產業集團之日常工作，並在房地產、項目開發及營運管理方面擁有超過22年經驗。時先生持有管理學士學位，為註冊會計師。彼亦現任恒大健康產業集團有限公司執行董事。

朱加麟，55歲，是我們的副總裁，協助負責集團投資、融資管理，對接恒大人壽、盛京銀行等相關工作。他擁有超過30年的金融、投融資管理及企業管理經驗，持有金融學碩士學位。

產業集團高級管理層

甄立濤，51歲，是我們的地產集團總裁。甄先生負責該集團日常管理工作。彼擁有逾28年房地產項目開發、經營及管理經驗。甄先生於2009年加入集團，持有商業管理碩士學位，並為中國註冊建造師及高級工程師。

彭建軍，49歲，恒大國能新能源汽車集團瑞典NEVS公司總裁，負責恒大新能源汽車集團海外公司以及全球研發管理工作。他擁有超過27年的企業管理經驗，持有暨南大學企業管理博士學位。他同時也是恒大健康產業集團有限公司執行董事。

肖恩，49歲，恒大國能新能源汽車集團總裁兼動力科技集團董事長。肖先生負責該集團的整體業務管理。彼於2013年11月加入我們，擁有超過19年的企業管理、項目營運經驗，持有西南政法大學的經濟法專業碩士學位。

段勝利，37歲，我們的旅遊集團董事長。段先生負責該集團整體業務管理工作。彼擁有超過14年商業管理及項目管理經驗，持有清華大學英文系學士學位。

劉永灼，39歲，是我們新能源科技集團董事長，負責我們的新能源業務日常管理工作。彼擁有逾17年人力資源管理、房地產投資及營運和多產業公司經營經驗，持有工程管理碩士學位。劉先生亦現任恒騰網絡集團執行董事。

2019年 投資者關係報告



集團一向高度重視資本市場，不斷加強信息披露管理，憑借全方位、多渠道的溝通體系，持續建設透明通暢、雙向互動的投資者關係。

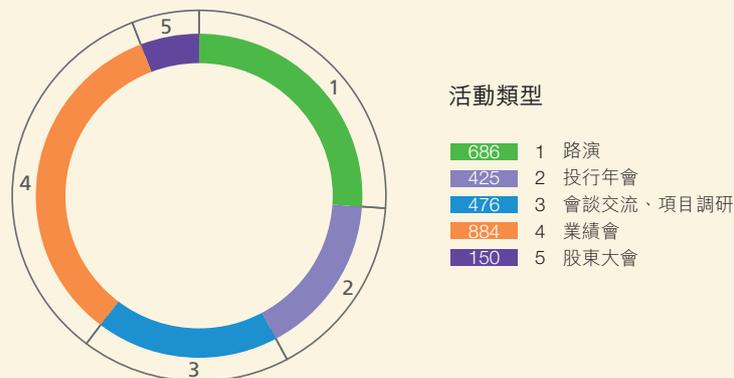
2019年，集團通過定期發佈業績公告、及時合規披露信息、開展全球路演推介、參加投行論壇年會、邀請投資者參觀考察項目、見面會談、郵件網站發佈動態等多種形式及渠道，與資本市場保持緊密聯繫，使公司股東和投資者們更加深刻理解公司發展戰略、經營業績和經營情況。

2019年，集團嚴格按香港上市條例及相關法規管理日常合規工作，共發佈各類公告57次。全年共會見了來自全球1,000多間機構的各類型投資者2,600餘人次。其中全年共計舉行了2次大規模的業績發佈會，與884名投資者進行了溝通交流，匯報了公司中期、年度業績情況；開展了2次業績非交易路演，與686名全球投資者進行了深入溝通；舉辦了1場股東周年大會，向150餘名股東匯報了公司經營業績；參加了17場投行組織的投資者年會，會見了約425位投資者；通過反向路演、項目調研、會談交流等形式，與共計476餘人次的投資者進行了溝通互動。

集團亦通過網站及電郵等多種方式向投資者傳遞最新的發展戰略、開發進度、銷售業績、市場展望等綜合信息，目前在冊的固定發放對象超過2,000家投資機構、3,000人次。

集團通過廣泛聽取資本市場的意見和建議，不斷優化提升公司管治水平和治理結構，投資者關係進入了持續良性發展的新局面。

2019年會見投資者人數統計





大健康 產業



2019年主要榮譽及獎項



1. 2019中國房地產百強企業－綜合實力TOP10
2. 2019中國房地產開發企業10強
3. 2019中國房地產開發企業責任地產10強
4. 2019中國房地產開發企業綜合發展10強
5. 2019中國房地產開發企業綜合實力10強
6. 2019粵港澳大灣區綜合運營標杆企業
7. 2018中國房地產上市公司治理TOP10
8. 2019中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10
9. 2019中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10
10. 廣東省光彩事業貢獻獎



- 11. 中國企業精準扶貧50佳案例(2018)
- 12. 中國扶貧基金會三十年三十人
- 13. 《人民日報》、《國際金融報》2019年度最佳精準扶貧獎
- 14. 中國民族品牌
- 15. 2018-2019中國房地產年度扶貧標杆企業
- 16. 2019精準扶貧貢獻年度典範企業
- 17. 2018年度廣東扶貧濟困紅棉杯金杯
- 18. 2019廣東省百強民營企業第三位
- 19. 「推動中國」影響力品牌扶貧貢獻獎
- 20. 中國扶貧基金會2018年卓越貢獻獎

2019年大事記



恒大與世界頂級豪華車製造商科尼賽克合作組建合資公司，獲得強大的超級豪華整車研發製造能力。瑞典首相斯特凡·勒文在首相府會見恒大董事局主席許家印一行。

1月



恒大發佈2018年度全年業績。

3月

貴州大方縣脫貧摘帽。

4月

恒大與廣州市人民政府簽署戰略合作框架協議。

6月





財富世界500強發佈，恒大躍居第138位。 7月

恒大與汽車動力工程領域國際龍頭德國hofer成立合資公司，擁有了世界最先進的三合一動力總成核心技術。

國網恒大智慧能源服務公司揭牌，破解充電難題、助力國家能源戰略。





9月
恒大新能源汽车集團與德國BENTELER集團、德國FEV集團舉行新能源汽車3.0底盤架構知識產權移交儀式，正式獲得世界頂級的3.0底盤架構知識產權。



10月
恒大董事局主席許家印登上天安門城樓，參加慶祝中華人民共和國成立70周年，觀禮盛大閱兵儀式和群眾遊行。





恒大花島驚艷亮相。

10月



恒大新能源汽車全球戰略合作夥伴峰會 11月
在廣州召開。

廣州恒大淘寶隊勇奪中超冠軍，成為首 12月
個「八冠王」。







新能源 汽車產業

企業管治報告

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

根據企業管治守則第E.1.2條守則條文，董事局主席應出席本公司股東週年大會。董事局主席許家印教授由於其他業務安排未能出席於2019年6月6日舉行之股東週年大會。執行董事黃賢貴先生代為擔任股東週年大會主席。

除上述偏離外，董事認為本公司於截至2019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2019年12月31日止年度，董事已檢討本公司風險管理及內部監控制度的成效，並認為該等制度有效及充分。

董事會

董事會組成

於截至2019年12月31日止年度及截至本年報刊發日期內，本公司董事會由下列執行董事及獨立非執行董事組成。

許家印教授(主席)
夏海鈞博士(副主席兼行政總裁)
何妙玲女士(執行董事)
史俊平先生(執行董事)
潘大榮先生(執行董事兼
首席財務官)
黃賢貴先生(執行董事)
周承炎先生(獨立非執行董事)
何琦先生(獨立非執行董事)
謝紅希女士(獨立非執行董事)

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

截至2019年12月31日止年度，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及(2)條所載有關最少委任三名獨立非執行董事及最少其中一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長之規定。

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

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

角色及職能

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

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

董事局負責本集團的內部監控及檢討其成效。本公司設有程序以保障資產不會在未經授權下使用或處置、存備適當的會計記錄為內部使用或刊發提供可靠財務資料，並遵守適用法例及條例。截至2019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2019年12月31日止年度，本公司曾召開8次董事局會議。董事局常規會議的通知最少在舉行會議日期前14天發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事局會議，亦會發出合理通知。

個別董事出席於截至2019年12月31日止年度舉行的董事會會議及股東大會的次數載列如下：

董事	出席會議次數／會議舉行次數		
	股東週年大會	股東特別大會	董事局會議
許家印教授	0/1	0/1	4/8
夏海鈞博士	0/1	0/1	4/8
何妙玲女士	0/1	0/1	8/8
史俊平先生	0/1	0/1	8/8
潘大榮先生	1/1	1/1	8/8
黃賢貴先生	1/1	1/1	8/8
周承炎先生	1/1	1/1	8/8
何琦先生	1/1	1/1	8/8
謝紅希女士	1/1	1/1	8/8

董事會委員會

本公司已就董事會成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

董事培訓

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

本公司的公司秘書亦已遵守上市規則第3.29條項下的15小時培訓規定。

審核委員會

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

- 就外聘核數師的委任、續聘及罷免向董事局提供推薦意見、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關核數師辭任或辭退的事宜；
- 根據適用標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 就委聘外聘核數師提供非核數服務制定及實施政策；

- 監察本公司財務報表、年度報告及賬目以及中期報告的完整性，並審閱當中所載的重大財務申報判斷；
- 檢討本公司財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 與管理層討論內部監控及風險管理制度，並確保管理層已履行職責建立有效的內部監控及風險管理制度；
- 檢討本集團的財務及會計政策及慣例；及
- 審閱外聘核數師致管理層函件、核數師就會計記錄、財務賬目或監控制度向管理層提出的任何重大詢問及管理層的回應。

審核委員會分別於2019年3月20日及2019年8月26日召開兩次會議，以審閱本集團2018年全年業績及2019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2020年12月31日止財政年度之外聘核數師。

於截至2019年12月31日止年度，本集團外聘核數師年度審核及審閱中期財務報表的酬金為人民幣3,800萬元。於截至2019年12月31日止年度，外聘核數師提供非核數服務的酬金約為人民幣600萬元。

根據細則，本公司核數師的任期將於2019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2019年股東週年大會上提名續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師。

薪酬委員會

薪酬委員會的職權範圍與企業管治守則的守則條文第B.1.2條所載範圍大致相同。薪酬委員會大部分成員為獨立非執行董事。於截至2019年12月31日止年度，薪酬委員會成員包括許家印教授、何琦先生(薪酬委員會主席)及謝紅希女士。

薪酬委員會主要負責以下職責：

- 就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就制訂有關薪酬政策設立正規而具透明度的程序，向董事局提出推薦建議及提議；
- 釐定全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬組合；
- 透過參照董事局不時議決的公司目標及宗旨，檢討及批准按表現釐定的薪酬；
- 檢討及批准向執行董事支付與失去或終止職務或委任有關的賠償，以確保有關合約條款及該賠償乃屬公平並不會對本公司造成過重負擔；
- 檢討及批准因行為失當而解僱或罷免董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排是按有關合約條款制定，且有關賠償屬合理恰當；及
- 確保董事或其任何聯繫人不涉及釐定本身薪酬。

截至2019年12月31日止年度薪酬委員會召開一次會議，以檢討董事薪酬。

風險管理及內部監控

董事會及管理層的職責

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

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

風險管理

1. 風險管理體系架構的搭建

中國恒大集團在過往年度的工作基礎上，通過以下工作在集團層面持續完善風險管理體系架構，指引各版塊風險評估工作的開展以及持續的風險監控活動：

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

風險管理體系的主要角色及職責如下：

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

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



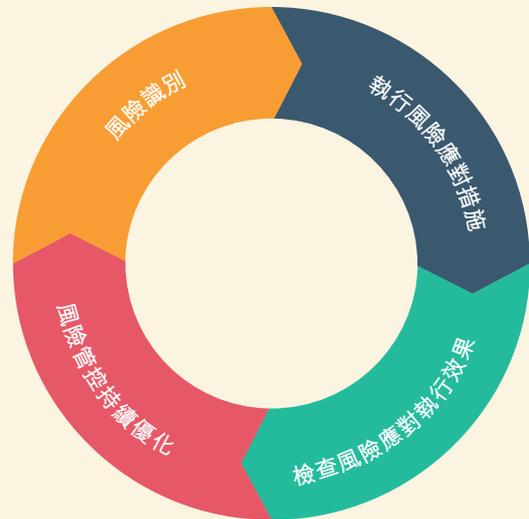
(圖一：風險管理流程)

2. 2019年中國恒大集團各版塊風險評估工作的開展

在上述集團層面風險管理體系架構的基礎上，2019年度本集團管理層聘請外部諮詢機構協助對下屬兩大板塊，即地產板塊及保險板塊協助持續深化風險管理工作。具體包括：

- **推進落實上年度各主要板塊重大風險評估成果**

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



（圖二：風險評估管控模式）

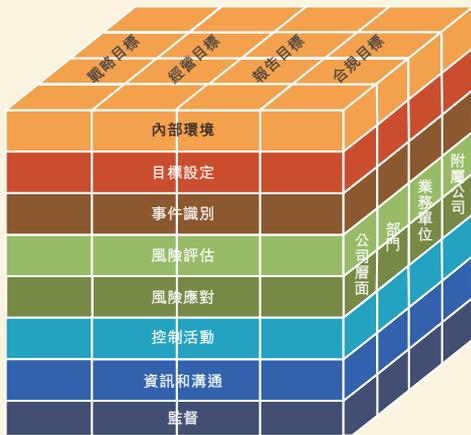
- **開展2019年度各主要板塊風險管理體系的全面檢討**

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

內部監控

1. 內部控制管理框架的搭建

中國恒大集團參照COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) 內部控制管理框架(參見圖三：COSO內部控制管理框架)，建立適用於本集團的內部監控系統。本集團風險管理體系由五個相互依存、相互作用、協作運轉的要素組成，共同保障集團內控監控功能的發揮。這五個要素具體為：控制環境、風險評估、控制活動、資訊與溝通及監控活動。



(圖三：COSO內部控制管理框架)

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

2. 內部審計

中國恒大集團設置了內審職能。管理層已對內審發現的漏洞及弱點制訂了改善方案，並由內審定期作出跟進，以確保有關改善措施得以及時執行。

風險管理及內部監控系統檢討

年內，中國恒大集團董事會透過審核委員會，對集團風險管理及內部監控系統進行了一次全面檢討，主要工作包括繼續推進上年度風險評估及內部控制審閱成落地果以及開展本年度各重大風險評估及關鍵業務流程的內部控制檢討，期間覆蓋2019年會計年度，範圍涵蓋集團及主要業務板塊，對所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控進行了檢討，並考慮了重大風險的性質及嚴重程度的轉變，以及本集團應對其業務及外部環境轉變的能力，並認為該等系統是有效且足夠的。

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

披露內幕消息的框架

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

提名委員會

提名委員會的職權範圍與企業管治守則的守則條文第A.5.2條所載範圍大致相同。提名委員會的大部分成員為獨立非執行董事。於截至2019年12月31日止年度，提名委員會成員包括委員會主席許家印教授、何琦先生及周承炎先生。

提名委員會主要負責以下職責：

- 定期檢討董事局架構、人數及組成(包括技能、多元化、知識及經驗方面)，並就任何擬作出的變動向董事局作出推薦建議及提議；
- 物色具備合適資格及多元化可擔任董事局成員的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事局作出推薦建議及提議；
- 根據適用法律、規則及規例的規定，評核獨立非執行董事的獨立身份；及

- 就本公司委任及重新委任董事以及董事(尤其是本公司主席及行政總裁(如有)繼任計劃有關事宜向董事局作出推薦建議及提議。

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

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

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

提名委員會於適當時檢討董事局多元化政策，以確保董事局的持續效力。

於截至2019年12月31日止年度，提名委員會召開一次會議，考慮董事局的組成。

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2019年12月31日止年度一直遵守標準守則。

董事有關財務報表之責任

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

股息政策

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

與控股股東之關係

本公司已接獲鑫鑫(BVI)有限公司及許家印教授各自發出遵守彼等各自以本公司為受益人所訂立不競爭契據(「契據」)的年度聲明，據此鑫鑫(BVI)有限公司及許家印教授各自對本公司作出無條件承諾，其將不會直接或間接參與、持有任何權利或權益或以其他方法參與任何可能與本集團業務構成競爭的業務。獨立非執行董事已審閱並信納鑫鑫(BVI)有限公司及許家印教授各自於截至2019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2019年12月31日止年度，本公司並無修訂其組織章程大綱或其組織章程細則。

股東權利

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

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

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

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

於股東大會上提名董事人選的權利

倘股東有意提名非本公司董事的人士參選董事，則該股東必須將一份書面通知(「通知」)交回本公司於香港的主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道38號中國恒大中心23樓)，或本公司的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，收件人為公司秘書。通知必須清楚列明股東姓名及其股權、擬為選舉董事提名的人選的全名，包括上市規則第13.51(2)條要求有關該人士的履歷詳情，並由相關的股東(而非所提名的人選)簽署。

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

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

免責聲明

本報告「股東權利」一節的內容僅供參考及為遵從披露規定而作出，並不代表亦不應被視為向股東作出的法律或其他專業意見，股東對其作為本公司股東的權利如有疑問，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 9229
郵遞： 香港灣仔告士打道38號中國恒大中心23樓
電郵： evergrandeir@evergrande.com

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2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團是大型精品住宅物業項目發展商，亦是中國採取標準化運營模式的領導者，所管理的多項項目遍佈中國不同城市。本集團亦於中國從事其他業務，包括房地產建造、酒店運營、金融業務、旅遊地產業務、健康業務。年內，本集團的收入分析載於財務報表附註6。

業務回顧

於回顧年內本集團業務回顧及本集團未來業務發展、可能面臨的風險及不明朗因素及於截至2019年12月31日止年度所發生對本公司造成影響的重大事件分別載於本年報「主席報告書」一節及「管理層討論及分析」一節。

採用財務表現指標就本集團於截至2019年12月31日止年度表現所作分析載於本年報「管理層討論及分析」一節。

財務報表

本集團於年內的業績載於綜合全面收益表。本集團於2019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21。

末期股息

董事局建議派付截至2019年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.653元（「建議分派股息」）。

建議分派股息須經股東於即將舉行之股東週年大會批准方可作實。更多包括記錄日期、末期股息的預期支付日期及匯率的詳情，將於寄發予股東的公司通函載列。

儲備

本集團於年內的儲備變動詳情載於財務報表附註22。

物業、廠房及設備

年內的物業、廠房及設備變動載於財務報表附註7。

主要客戶及供應商

年內，向本集團五大供應商進行的採購合共佔少於本集團總採購的30%。

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31.04億元。

董事

年內及截至本報告日期止的在任董事如下：

執行董事

許家印教授
夏海鈞博士
何妙玲女士
史俊平先生
潘大榮先生
黃賢貴先生

獨立非執行董事

周承炎先生
何琦先生
謝紅希女士

董事及高級管理人員的履歷詳情載於本報告「董事及行政架構」一節。

根據細則第16.18條，史俊平先生、潘大榮先生及黃賢貴先生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（「2009年購股權計劃」），據此，董事局可向本集團僱員、行政人員及高級職員以及2009年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。

根據2009年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總數的10%。該計劃授權限額於2017年10月3日更新，而於2018年6月8日，本公司股東決議再次更新2009年購股權計劃的計劃授權限額至1,317,838,890股股份，相當於通過更新有關授權限額決議案日期本公司已發行股份總數的10%。

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

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

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

各承授人須於購股權授出時支付1.00港元的代價。

2009年購股權計劃的其他詳情載於本公司於2009年10月22日刊發的招股章程附錄八「法定及一般資料」內。

於2010年5月18日，本公司向137名參與人士授出合共713,000,000份購股權，以認購合共713,000,000股本公司之股份，相當於授出日期已發行股份數目約4.75%。於2014年10月9日，本公司向8名董事及93名僱員授出合共530,000,000份購股權，以認購530,000,000股股份，相當於授出日期已發行股份數目約3.63%。於2017年10月3日舉行的股東特別大會上，本公司更新了購股權計劃授權限額，而於2017年10月6日，本公司向5名董事及7,989名僱員授出合共743,570,000份購股權，以認購743,570,000股股份，相當於本公司於授出日期已發行股份總數約5.7%。

由於2009年購股權計劃將屆滿，本公司股東於2019年6月6日舉行的股東周年大會上決議採納新購股權計劃（「購股權計劃」），其大部分條款與2009年購股權計劃相若。於2019年6月6日採納購股權計劃後，2009年購股權計劃已予取消。根據2009年購股權計劃的條款，於計劃取消前根據計劃授出的購股權仍然有效。

購股權計劃旨在令本公司能向選定合資格參與者授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。董事認為購股權計劃將激勵合資格參與者對本集團的發展作出貢獻。購股權計劃的形式為授出可認購股份的購股權，將令本集團能招攬、鼓勵及保留高質素人才。董事認為，獎勵對本集團作出貢獻的全職或兼職僱員、董事、管理層成員、顧問、諮詢人、代理、供應商及合營企業夥伴，並使其利益及目標與本集團一致，乃符合現代商業慣例。

購股權計劃並無訂明行使購股權前須持有的最短期限或須達到業績指標的規定。然而，購股權計劃之規則規定，董事會可於授出購股權時全權酌情釐定有關條款及條件。

按照於股東周年大會日期的13,127,834,900股已發行股份計算，根據購股權計劃可授出的購股權獲行使時可發行的最高股份數目為1,312,783,490股股份，即於採納購股權計劃日期本公司已發行股本的10%。

根據購股權計劃可授出的購股權獲行使時可向任何合資格參與者發行的最高股份數目不得超過於任何十二個月期間已發行股份的1%。

當構成接納購股權的發售文件副本經承授人正式簽署，且承授人向本公司匯款1.00港元作為授出購股權的代價，而本公司於提呈發售日期起計30日內收到有關匯款，將視為已授出購股權並獲承授人接納。

董事會全權酌情釐定購股權的行使價，將不低於於提呈發售日期在聯交所每日報價表所列本公司股份官方收市價、於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列本公司股份官方收市價的平均值，以及本公司股份面值中最高者。

根據購股權計劃可授出的全部購股權及本公司其他購股權計劃已授出但尚未行使的全部購股權獲行使時可予發行的股份總數，並無超過已發行股份的30%。

自採納購股權計劃以來並無根據計劃授出任何購股權。

截至2019年12月31日止年度，根據2009年購股權計劃授出之購股權變動之詳情如下：

承授人	授出日期	行使價 (港元)	行使期	購股權數目				於2019年 12月31日 尚未行使
				於2019年 1月1日 尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷 及失效	
夏海鈞	2014年10月9日	3.05	附註2	59,149,000	不適用	54,758,000	不適用	4,391,000
	2017年10月6日	30.20	附註3	600,000	不適用	不適用	不適用	600,000
何妙玲	2014年10月9日	3.05	附註2	6,000,000	不適用	不適用	不適用	6,000,000
	2017年10月6日	30.20	附註3	600,000	不適用	不適用	不適用	600,000
史俊平	2014年10月9日	3.05	附註2	3,600,000	不適用	不適用	不適用	3,600,000
	2017年10月6日	30.20	附註3	500,000	不適用	不適用	不適用	500,000
黃賢貴	2014年10月9日	3.05	附註2	3,000,000	不適用	不適用	不適用	3,000,000
	2017年10月6日	30.20	附註3	300,000	不適用	不適用	不適用	300,000
潘大榮	2017年10月6日	30.20	附註2	3,000,000	不適用	不適用	不適用	3,000,000
周承炎	2014年10月9日	3.05	附註2	200,000	不適用	不適用	不適用	200,000
何琦	2014年10月9日	3.05	附註2	400,000	不適用	不適用	不適用	600,000
謝紅希	2014年10月9日	3.05	附註2	600,000	不適用	不適用	不適用	600,000
本集團其他僱員 (合共)	2010年5月18日	2.04	附註1	1,285,000	不適用	1,135,000	150,000	—
	2014年10月9日	3.05	附註2	81,940,000	不適用	52,228,000	2,400,000	27,312,000
	2017年10月6日	30.20	附註3	631,800,000	不適用	3,000	95,367,000	536,430,000

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2011年5月18日至2016年5月17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2012年5月18日至2017年5月17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2013年5月18日至2018年5月17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2014年5月18日至2019年5月17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2015年5月18日至2020年5月17日為止的期間隨時行使。

2. 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2020年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%(四捨五入至最接近整數)；
- (ii) 第二批：在2016年10月9日至2021年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%(四捨五入至最接近整數)；
- (iii) 第三批：在2017年10月9日至2022年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%(四捨五入至最接近整數)；
- (iv) 第四批：在2018年10月9日至2023年10月8日期間任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的20%(四捨五入至最接近整數)；及
- (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。

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

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

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

附屬公司的購股權計劃

恒大健康產業集團有限公司

恒大健康產業集團有限公司(「恒大健康」)為本公司的非全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：708)。

恒大健康於2018年6月6日採用一項購股權計劃(「恒大健康計劃」)。恒大健康計劃旨在讓恒大健康能夠向選定之合資格參與者授出購股權，作為彼等為恒大健康的發展作出貢獻之獎勵或回報。根據恒大健康計劃，恒大健康的董事可酌情決定向恒大健康或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、任何董事(包括恒大健康的非執行董事及獨立非執行董事)及任何恒大健康董事會全權認為已經或將會對恒大健康及其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、專家顧問、供應商、客戶及代理，授出購股權以認購最多佔恒大健康於2018年6月6日之已發行股份數目之10%之恒大健康股份。

根據恒大健康計劃及恒大健康任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權獲行使時，於截至授出日期止任何十二個月期間可予發行的恒大健康股份總數不得超過恒大健康於授出日期之已發行股份數目之1%。接納購股權時，承授人須向恒大健康支付授出之代價1.00港元。

購股權的行使期由恒大健康董事會全權酌情釐定，惟不得於自各授出日期起計十年期屆滿後行使。行使價由恒大健康全權酌情釐定，將不低於於提呈發售日期在聯交所每日報價表所列恒大健康股份官方收市價、於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列恒大健康股份官方收市價的平均值，以及恒大健康股份面值中最高者。

恒大健康計劃於自2018年6月6日起十年有效及生效。自採納恒大健康計劃以來恒大健康並無根據計劃授出任何購股權。

恒騰網絡集團有限公司

恒騰網絡集團有限公司(「恒騰網絡」)為本公司的非全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：136)。

恒騰網絡於2013年10月31日採用一項購股權計劃(「恒騰網絡計劃」)。恒騰網絡計劃旨在讓恒騰網絡能夠向選定之合資格參與者授出購股權，作為彼等為恒騰網絡的發展作出貢獻之獎勵或回報。根據恒騰網絡計劃，恒騰網絡的董事可酌情決定向恒騰網絡或其任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、任何董事(包括恒騰網絡的非執行董事及獨立非執行董事)及任何恒騰網絡董事會全權認為已經或將會對恒騰網絡或其任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、專家顧問、供應商、客戶及代理，授出購股權以認購恒騰網絡股份。根據恒騰網絡計劃將授出的全部購股權獲行使時可予發行的股份數量不得超過7,359,057,611股，佔於2016年6月10日(更新恒騰網絡計劃項下計劃授權限額獲恒騰網絡當時的股東批准之日)已發行股份總數的10%。

於任何十二個月期間可向各參與者(包括已行使及已發行但未行使購股權)授出的購股權獲行使時可予發行的最高股份數目不得超過恒騰網絡已發行股份總數的1%。接納購股權時，承授人須向恒騰網絡支付授出之代價1港元。

購股權的行使期由恒騰網絡董事會全權酌情釐定，惟不得於自各授出日期起計十年期屆滿後行使。行使價由恒騰網絡全權酌情釐定，將不低於於提呈發售日期在聯交所每日報價表所列恒騰網絡股份官方收市價、於緊接授出日期前五個交易日在聯交所每日報價表所列恒騰網絡股份官方收市價的平均值，以及恒騰網絡股份面值中最高者。

恒騰網絡計劃自採納日期起十年有效及生效。於2018年底，恒騰網絡計劃項下並無未行使之購股權，而於截至2019年6月30日止六個月，恒騰網絡並無授出任何購股權。

恒大智慧科技有限公司

恒大智慧科技有限公司(「恒大智慧科技」)為本公司於中國成立的附屬公司。恒大智慧科技於2019年6月6日採用一項購股權計劃(「恒大智慧科技計劃」)。

恒大智慧科技計劃旨在為選定之承授人授出購股權，作為其對公司所作貢獻或潛在貢獻之獎勵及回報。恒大智慧科技計劃將為承授人提供購買恒大智慧科技所有權權益之機會，並能鼓勵該等承授人為提高公司及其股份之價值而努力，這將有利於本公司及其股東之整體利益。

恒大智慧科技之5%股本已撥作恒大智慧科技計劃之用。本公司股東可於股東大會上批准更新有關計劃限額。

恒大智慧科技董事局可酌情決定向恒大智慧科技核心管理層及其他人員授出購股權，以認購恒大智慧科技董事局可能釐定之相關數目恒大智慧科技股份。承授人毋須就接納購股權支付任何代價。

在截至授出日期止任何十二個月期間，根據恒大智慧科技計劃及恒大智慧科技任何其他購股權計劃向每名承授人授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)行使時已發行及將予發行之恒大智慧科技股份總數不得超過授出日期恒大智慧科技已發行股份之1%。

根據上市規則之規定，根據恒大智慧科技計劃授出的任何特定購股權所涉恒大智慧科技股份之認購價由恒大智慧科技董事局全權酌情決定。

除非計劃列明任何歸屬期，購股權可根據恒大智慧科技計劃之條款於購股權視為已授出並獲接納之日後及自該日起5年屆滿前期間隨時行使。

購股權可行使之期間由恒大智慧科技董事局全權酌情釐定，惟購股權在授出5年後不可行使。

恒大智慧科技計劃自2019年6月6日起五年有效及生效。自採納恒大智慧科技計劃以來並無根據計劃授出任何購股權。

恒大智慧充電科技有限公司

恒大智慧充電科技有限公司(「恒大智慧充電科技」)為本公司於中國成立的附屬公司。恒大智慧充電科技於2019年6月6日採用一項購股權計劃(「恒大智慧充電科技計劃」)。

恒大智慧充電科技計劃之目的乃為使恒大智慧充電科技能向選定之承授人提供購股權，作為其對公司所作貢獻或潛在貢獻之獎勵及回報。恒大智慧充電科技計劃將為承授人提供購買恒大智慧充電科技所有權權益之機會，並能鼓勵該等承授人為提高公司及其股份之價值而努力，這將有利於本公司及其股東之整體利益。

恒大智慧充電科技之5%股本已撥作恒大智慧充電科技計劃之用。本公司股東可於股東大會上批准更新有關計劃限額。

恒大智慧充電科技董事局可酌情決定向恒大智慧充電科技的核心管理層及其他人員授出購股權，以認購恒大智慧充電科技董事局可能釐定之相關數目恒大智慧充電科技股份。承授人毋須就接納購股權支付任何代價。

在截至授出日期止任何十二個月期間，根據恒大智慧充電科技計劃及恒大智慧充電科技任何其他購股權計劃向每名承授人授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)行使時已發行及將予發行之恒大智慧充電科技股份總數不得超過授出日期恒大智慧充電科技已發行股份之1%。

根據上市規則之規定，根據恒大智慧充電科技計劃授出的任何特定購股權所涉恒大智慧充電科技股份之認購價由恒大智慧充電科技董事局全權酌情決定。

除非計劃列明任何歸屬期，購股權可根據恒大智慧充電科技計劃之條款於購股權視為已授出並獲接納之日後及自該日起5年屆滿前期間隨時行使。

購股權可行使之期間由恒大智慧充電科技董事局全權酌情釐定，惟購股權在授出5年後不可行使。

恒大智慧充電科技計劃自2019年6月6日起五年有效及生效。自採納恒大智慧充電科技計劃以來並無根據計劃授出任何購股權。

債券

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

董事於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2019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)	76.83%
周承炎	實益擁有人	800,000(L)	0.00%

附註：

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

(ii) 於本公司相關股份的權益

董事姓名	權益性質	根據購股權計劃授出的購股權涉及的已發行股份數目	根據本公司現有已發行股本計算根據購股權計劃授出的購股權獲行使時的股權概約百分比
夏海鈞	實益擁有人	4,991,000	0.04%
何妙玲	實益擁有人	6,600,000	0.05%
史俊平	實益擁有人	4,100,000	0.03%
黃賢貴	實益擁有人	3,300,000	0.03%
潘大榮	實益擁有人	3,000,000	0.02%
周承炎	實益擁有人	200,000	0.00%
何琦	實益擁有人	400,000	0.00%
謝紅希	實益擁有人	600,000	0.00%

(iii) 於本公司相聯法團的權益

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

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

(iv) 於本公司債券的權益

董事姓名	債券貨幣	所持債券數量	已發行同類債券數量
夏海鈞	美元	38,000,000	2,300,000,000
	美元	47,250,000	1,565,000,000

除上文披露者外，於2019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2019年12月31日，除上文披露的董事或本公司最高行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文知會本公司的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄或知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

股東名稱	所持權益性質	於股份的權益	股權概約百分比
許太太	受控制法團權益	10,162,119,735(L)(附註1)	76.83%
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	9,370,871,497(L)(附註2)	70.85%
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238(L)(附註3)	5.98%
Yaohua Limited	受控制法團權益	791,248,238(L)(附註3)	5.98%
陳凱韻	受控法團權益、 實益擁有人及受託人	1,173,383,000(附註4)	8.87%
劉鑾雄	配偶權益及18歲以下子女 權益	1,173,383,000(附註5)	8.87%
華人置業集團有限公司	受控法團權益	857,541,000(附註6)	6.48%
Sino Omen Holdings Limited	受控法團權益	857,541,000(附註6)	6.48%
Solar Bright Ltd.	受控法團權益	857,541,000(附註6)	6.48%

附註：

- 所持10,162,119,735股股份中，791,248,238股股份由許太太全資擁有的公司持有，而9,370,871,497股股份則由許太太的配偶許家印教授間接全資擁有的公司鑫鑫(BVI)有限公司持有。根據證券及期貨條例，鑫鑫(BVI)有限公司於本公司的權益亦被視為由許太太持有。
- 鑫鑫(BVI)有限公司由許家印教授實益擁有。
- 均榮控股有限公司由Yaohua Limited全資擁有，而Yaohua Limited由許太太全資擁有。
- 陳凱韻女士實益擁有315,842,000股股份，並為其18歲以下子女的857,541,000股股份的受託人。該等857,541,000股股份乃以信託方式持有，並通過一系列由華人置業集團有限公司全資擁有的公司持有。華人置業集團有限公司的50.02%權益由Solar Bright Limited擁有。Solar Bright Limited乃陳凱韻女士全資擁有的公司Sino Omen Holdings Limited的全資附屬公司。
- 劉鑾雄先生乃陳凱韻女士之配偶，彼於本公司的權益為配偶權益及18歲以下子女的權益。
- 華人置業集團有限公司的50.02%權益由Solar Bright Limited持有，該公司乃陳凱韻女士全資擁有的公司Sino Omen Holdings Limited的全資附屬公司。

附屬公司

本公司於2019年12月31日的主要附屬公司詳情載於財務報表附註45。

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2019年12月31日，本集團共有133,123名僱員。本集團根據彼等的優勢和發展潛能聘請和提拔個別人士。本集團參照個人表現和現行市場薪金水平，釐定向全體僱員(包括董事)提供的薪酬組合。

環境、社會及管治

環境保護

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

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

遵守法律及法規

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

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

工作環境質素

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

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

健康及安全

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

培訓及發展

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

品質至上

本集團一直全力以赴提供優質房地產發展及管理服務。展望2020年，本公司將繼續研究及投資，以進一步提升本集團服務質素。

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

供應鏈管理

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

社區投資

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

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

企業管治

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

外匯風險

外匯風險詳情載於財務報表附註4(a)(i)。

購買、出售或贖回上市證券

於2019年1月25日，本公司(1)增發2020年到期1,100,000,000美元的7.0%優先票據(與本公司於2017年3月23日發行的2020年到期500,000,000美元的7.0%優先票據合併及構成單一系列)；(2)增發2021年到期875,000,000美元的6.25%優先票據(與本公司於2017年6月28日發行的2021年到期598,181,000美元的6.25%優先票據合併及構成單一系列)；及(3)增發2022年到期1,025,000,000美元的8.25%優先票據(與本公司於2017年3月23日發行的2022年到期1,000,000,000美元的8.25%優先票據合併及構成單一系列)。

於2019年3月6日，本公司附屬公司景程有限公司發行2021年到期600,000,000美元的9%優先票據。

於2019年4月11日，本公司發行(i)2022年到期1,250,000,000美元的9.5%優先票據(「2022年9.5%票據」)，(ii)2023年到期450,000,000美元的10.0%優先票據(「2023年10.0%票據」)，及(iii)2024年到期300,000,000美元的10.5%優先票據(「2024年10.5%票據」)。

於2019年4月18日，本公司(a)增發2022年到期200,000,000美元的9.5%優先票據(與2022年9.5%票據合併及構成單一系列)；(b)增發2023年到期400,000,000美元的10.0%優先票據(與2023年10.0%票據合併及構成單一系列)；及(c)增發2024年到期400,000,000美元的10.5%優先票據(與2024年10.5%票據合併及構成單一系列)。

所有上述已發行票據均在新加坡證券交易所上市及買賣。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2019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。

重大收購及出售

於2019年6月20日，本公司全資附屬公司恒大集團(南昌)有限公司(「恒大南昌」)與盛京銀行股份有限公司(「盛京銀行」)訂立認購協議，據此，恒大南昌有條件同意按每股人民幣6.00元認購盛京銀行2,200,000,000股內資股(「認購事項」)。認購事項於2019年11月28日完成。完成認購事項後，恒大南昌於盛京銀行的權益由17.28%增加至36.40%，並成為盛京銀行的單一最大股東。

除所披露者外，本公司於截至2019年12月31日止年度並無其他重大收購或出售事項。

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。

期後事項

於2020年1月22日，本公司發行(i)2023年到期1,000,000,000美元的11.5%優先票據，及(ii)2024年到期1,000,000,000美元的12.0%優先票據。

於2020年1月24日，本公司附屬公司景程有限公司發行(i)2022年到期2,000,000,000美元的11.5%優先票據，及(ii)2023年到期2,000,000,000美元的12.0%優先票據。

所有上述票據均在新加坡證券交易所上市及買賣。

五年財務概要

本集團於過去五年的業績、資產及負債概要載於第217至218頁。

優先購買權

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

充足公眾持股量

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

本公司於年內一直維持充足的公眾持股量。

核數師

本公司已委聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司截至2019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，2020年3月31日

獨立 核數師報告



致中國恒大集團全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

羅兵咸永道

意見

我們已審計的內容

中國恒大集團(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)列載於第74至216頁的綜合財務報表，包括：

- 於2019年12月31日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

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

獨立性

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

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

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

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

評估開發中物業及持作出售竣工物業的可變現淨值

請參閱綜合財務報表有關開發中物業及持作出售竣工物業會計政策的附註2(n)及附註2(o)、有關重大會計估計及判斷的附註5(a)、有關開發中物業及有關持作出售竣工物業的附註12。

於2019年12月31日，開發中物業及持作出售竣工物業合共為人民幣1,327,461百萬元，佔 貴集團資產總值約60%。開發中物業及持作出售竣工物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。於2019年12月31日，開發中物業及持作出售竣工物業的賬面值撇減至可變現淨值的金額為人民幣2,325百萬元。

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

我們為處理此關鍵審計事項進行以下程序：

- (i) 我們根據現行市況，了解、評估及驗證 貴集團釐定估計開發中物業及持作出售竣工物業的可變現淨值的內部監控程序；
- (ii) 我們將相關開發中物業及持作出售竣工物業的結餘與管理層在過往年度作出可變現淨值評估結果進行比較，以在事後角度考慮管理層的估算是否受到偏見影響；
- (iii) 我們然後對管理層有關以下事項的重大估計的合理性提出質疑：
 - 基於市場現況考慮的估計售價。我們將估計售價與市場近期交易進行比較，例如 貴集團在同一項目的預售單位售價或具有類似大小、用途及地點的可資比較物業的現行市價；

關鍵審計事項

投資物業的公平值

請參閱綜合財務報表有關投資物業的會計政策的附註2(h)、有關重大會計估計及判斷的附註5(b)及有關投資物業的附註9。

於2019年12月31日，貴集團投資物業的公平值為人民幣162,556百萬元，截至該日止年度的綜合全面收益表錄得重估淨收益人民幣1,516百萬元。為支持管理層估計，已為整體投資物業組合取得獨立外聘估值。

以收入資本化法進行估值的竣工投資物業取決於需要重大管理判斷的若干主要假設，包括資本化比率、市租及市價。以餘值估價法進行估值的開發中投資物業亦取決於估計竣工成本及發展商預計利潤率。

鑒於投資物業結餘重大且涉及重大會計估計，評估投資物業的公平值被視為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 估計變動銷售費用佔物業的相關估計售價的比例。我們將上述估計比例與貴集團於本年度的實際平均銷售費用與收入比率進行比較；及
- 估計開發中物業竣工成本。我們將估計竣工成本與管理層所批准的預算進行對賬，並運用抽樣基準對施工合同進行審查，或與貴集團同類竣工物業的實際成本進行比較。

我們發現管理層有關為貴集團開發中物業及持作出售竣工物業的可變現淨值作出的估計有可得證據支持。

我們為處理此關鍵審計事項進行以下程序：

- 我們了解、評估及驗證貴集團釐定投資物業公平值的內部監控程序；
- 我們評估獨立外聘估值師的資歷、能力和客觀性；
- 我們邀請我們的內部估值專家，根據我們對房地產行業的了解，評估外部估值師所使用的收入資本化法及餘值估價法的恰當性；及
- 我們運用抽樣基準，檢查貴集團或市場上新近更新的租約或出售交易的輸入數據(包括資本化比率、市租及市價)的準確性和相關性。就估計竣工成本及發展商預計利潤率而言，我們檢查貴集團同類物業的施工預算及過往資料。

我們發現用於估值的主要假設獲可得證據支持。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

主要附屬公司策略性投資產生的衍生金融負債的公平值

請參閱綜合財務報表有關衍生金融工具的會計政策的附註2(m)、有關重大會計估計及判斷的附註5(c)及有關衍生金融負債的附註24(a)。

貴集團主要附屬公司恒大地產集團有限公司(「恒大地產」)於2017年通過向戰略投資者(「戰略投資者」)發行新股份的方式籌集三輪資金，合共人民幣1,300億元。

根據與戰略投資者簽訂的投資協議，如恒大地產未能在限定日期之前有效地在深圳證券交易所有限公司上市(「建議重組」)，戰略投資者有權要求貴集團補償戰略投資者於恒大地產的權益，相當於戰略投資者於取得補償前所持股權的50%。上述股權補償安排構成嵌入衍生金融負債並已按公平值計量。於2019年12月31日，貴集團上述衍生金融負債的公平值為人民幣2,483百萬元，截至該日止年度的損益表已確認人民幣357百萬元重估收益。為支持管理層估計，已從獨立外聘估值師取得獨立外聘估值。

以二項式格子模式法進行估值的衍生金融負債取決於需要重大管理判斷的若干主要假設，包括恒大地產可識別資產淨值的公平值，主要由開發中物業、持作出售竣工物業、自用物業及投資物業的公平值、估計收入增長率及無法於限定日期前完成建議重組的可能性組成。持作出售竣工物業及自用物業以直接比較法參考市價進行估值，而開發中物業則以餘值估價法使用公平市價減估計竣工成本、發展商預計利潤率及銷售費用進行估值。鑒於上述有關衍生金融負債公平值的重大會計估計，衍生金融負債公平值被視為關鍵審計事項。

我們為處理此關鍵審計事項進行以下程序：

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

我們發現用於估值的主要假設獲可得證據支持。

其他信息

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

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

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

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

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊楚豪。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2020年3月31日



綜合 資產負債表

		2019年 12月31日	2018年 12月31日
	附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	55,798	40,794
使用權資產	8	13,553	—
土地使用權	8	—	9,466
投資物業	9	162,556	162,322
商譽	10	7,788	1,595
無形資產	11	7,960	424
應收貿易賬款及其他應收款項	13	6,332	6,029
預付款項	14	2,697	1,677
以權益法入賬之投資	15	87,811	67,046
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	16	1,587	1,570
透過損益按公平值列賬之金融資產	17	8,005	8,965
遞延所得稅資產	25	5,676	4,389
		359,763	304,277
流動資產			
存貨		574	—
開發中物業	12	1,198,388	971,802
持作出售竣工物業	12	129,073	121,971
應收貿易賬款及其他應收款項	13	143,706	123,141
合約收購成本		2,757	3,587
預付款項	14	130,461	138,752
可收回所得稅		12,167	11,116
透過損益按公平值列賬之金融資產	17	921	1,173
受限制現金	19	78,711	74,845
現金及現金等值物	20	150,056	129,364
		1,846,814	1,575,751
資產總值		2,206,577	1,880,028
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本及溢價	21	1,575	1,205
其他儲備	22	66,133	65,998
保留盈利		77,992	65,792
		145,700	132,995
非控股權益	40	212,837	175,631
權益總額		358,537	308,626

綜合 資產負債表

		2019年 12月31日	2018年 12月31日
	附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
負債			
非流動負債			
借款	23	427,726	354,857
衍生金融負債	24	4,666	5,647
遞延所得稅負債	25	60,766	49,899
其他應付款項	26	4,847	1,543
		498,005	411,946
流動負債			
借款	23	372,169	318,285
應付貿易賬款及其他應付款項	26	717,618	554,313
合約負債		129,705	185,586
即期所得稅負債	27	130,543	101,272
		1,350,035	1,159,456
負債總額		1,848,040	1,571,402
權益及負債總額		2,206,577	1,880,028

以上綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

許家印
董事

潘大榮
董事

綜合 全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
收入	6	477,561	466,196
銷售成本	30	(344,624)	(297,249)
毛利		132,937	168,947
投資物業公平值收益	9	1,516	1,343
金融資產減值損失		(194)	(137)
其他收益·淨額	28	1,729	2,645
其他收入	29	6,997	6,694
銷售及營銷成本	30	(23,287)	(18,086)
行政開支	30	(19,811)	(14,813)
其他經營開支	30	(5,037)	(5,179)
經營利潤		94,850	141,414
分佔以權益法入賬之投資利潤／(虧損)	15	2,967	(874)
透過損益按公平值列賬之金融資產之公平值(虧損)／收益	17	(1,863)	51
衍生金融負債之公平值收益	24	981	797
融資成本淨額	32	(22,763)	(14,623)
除所得稅前利潤		74,172	126,765
所得稅開支	33	(40,630)	(60,218)
年度利潤		33,542	66,547
其他全面收益			
(可重新分類至損益之項目)			
分佔以權益法入賬之投資之其他全面收益		35	81
外幣換算差額		(287)	457
(不可重新分類至損益之項目)			
轉撥在建工程至投資物業產生的重估收益(稅後)		7	—
分佔以權益法入賬之投資之其他全面收益		(7)	—
通過其他全面收益按公平值計算的金融資產公平值變動，扣除稅項		13	(383)
年度其他全面收益，扣除稅項		(239)	155
年度全面收益總額		33,303	66,702
以下人士應佔利潤：			
本公司股東		17,280	37,390
非控股權益		16,262	29,157
		33,542	66,547

綜合 全面收益表

截至12月31日止年度

附註 2019年 2018年
 人民幣百萬元 人民幣百萬元

以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		17,109	37,502
非控股權益		16,194	29,200
		33,303	66,702
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	34	1.315	2.849
— 每股攤薄盈利	34	1.304	2.765

以上綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合 權益變動表

	本公司股東應佔					非控股權益	
	股本 人民幣百萬元	股份溢價 人民幣百萬元	儲備 人民幣百萬元	保留盈利 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2018年1月1日的結餘	928	342	57,374	55,594	114,238	127,207	241,445
全面收益							
年度利潤	—	—	—	37,390	37,390	29,157	66,547
其他全面收益							
透過其他全面收益按公平值 列賬之金融資產價值變 動，扣除稅項	—	—	(234)	—	(234)	(149)	(383)
分佔以權益法入賬之投資之 其他全面收益	—	—	81	—	81	—	81
外幣換算差額	—	—	265	—	265	192	457
全面收益總額	—	—	112	37,390	37,502	29,200	66,702
與擁有人進行交易							
轉撥至法定儲備	—	—	9,895	(9,895)	—	—	—
根據購股權計劃發行股份 (附註21及22)	7	361	(76)	—	292	—	292
僱員購股權計劃	—	—	1,679	—	1,679	532	2,211
購回股份	(11)	(422)	11	(2,495)	(2,917)	—	(2,917)
股息(附註40)	—	—	—	(14,802)	(14,802)	(12,882)	(27,684)
附屬公司擁有權權益變動而 控制權不變(附註40)	—	—	(2,997)	—	(2,997)	(11,510)	(14,507)
非控股權益注資(附註40)	—	—	—	—	—	42,071	42,071
業務合併產生的非控股權益 (附註40)	—	—	—	—	—	10	10
收購附屬公司(附註40)	—	—	—	—	—	1,365	1,365
出售附屬公司(附註40)	—	—	—	—	—	(362)	(362)
與擁有人進行交易總額	(4)	(61)	8,512	(27,192)	(18,745)	19,224	479
於2018年12月31日的結餘	924	281	65,998	65,792	132,995	175,631	308,626

以上綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合 權益變動表

	本公司股東應佔					非控股權益	
	股本 人民幣百萬元	股份溢價 人民幣百萬元	儲備 人民幣百萬元	保留盈利 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2019年1月1日的結餘	924	281	65,998	65,792	132,995	175,631	308,626
全面收益							
年度利潤	—	—	—	17,280	17,280	16,262	33,542
其他全面收益							
透過其他全面收益按公平值 列賬之金融資產價值變 動，扣除稅項	—	—	(14)	—	(14)	27	13
分佔以權益法入賬之投資之 其他全面收益	—	—	28	—	28	—	28
轉撥在建工程至投資物業 產生的重估收益，扣除稅項	—	—	7	—	7	—	7
外幣換算差額	—	—	(192)	—	(192)	(95)	(287)
全面收益總額	—	—	(171)	17,280	17,109	16,194	33,303
與擁有人進行交易							
轉撥至法定儲備	—	—	5,080	(5,080)	—	—	—
根據購股權計劃發行普通股 (附註21及22)	8	362	(75)	—	295	—	295
僱員購股權計劃	—	—	489	—	489	177	666
股息(附註40)	—	—	—	—	—	(2,748)	(2,748)
附屬公司擁有權權益變動而 控制權不變(附註40(iii))	—	—	(5,188)	—	(5,188)	(28,653)	(33,841)
非控股權益注資(附註40(i))	—	—	—	—	—	46,932	46,932
業務合併產生的非控股權益 (附註40、附註41)	—	—	—	—	—	4,717	4,717
收購附屬公司(附註40(ii))	—	—	—	—	—	607	607
出售附屬公司(附註40)	—	—	—	—	—	(20)	(20)
與擁有人進行交易總額	8	362	306	(5,080)	(4,404)	21,012	16,608
於2019年12月31日的結餘	932	643	66,133	77,992	145,700	212,837	358,537

以上綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合 現金流量表

截至12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
經營活動的現金流量			
經營所得現金淨額	36	18,493	135,347
已付所得稅		(19,059)	(25,510)
已付利息		(66,791)	(55,088)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(67,357)	54,749
投資活動的現金流量			
收購附屬公司，扣除已收購現金	41	(12,714)	(9,860)
購置物業、廠房及設備以及投資物業		(11,838)	(9,594)
出售物業、廠房及設備、土地使用權及無形資產所得款項		423	314
出售投資物業所得款項		3,378	3,083
購買土地使用權		(2,056)	(553)
購置無形資產		(1,269)	(203)
聯營公司投資		(16,133)	(17,514)
合營企業投資		(4,405)	(17,199)
出售合營企業及聯營公司所得款項		1,895	41
出售附屬公司所收取的現金淨額		898	1,631
購買透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產		—	(46,308)
出售透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產所得款項		—	49,012
已收股息		182	610
購買透過損益按公平值列賬之金融資產	17	(7,925)	(4,209)
出售透過損益按公平值列賬之金融資產所得款項	17	7,372	1,531
聯營公司之還款		—	20
合營企業之還款		11,041	3,907
非控股權益之還款		4,745	3,127
向聯營公司現金墊款		(30)	—
向合營企業現金墊款		(19,986)	(15,883)
向非控股權益現金墊款		(12,112)	(3,837)
收購附屬公司預付款		(2,169)	(2,363)
已收利息		3,844	3,884
與建築相關的政府補貼所得款項		1,551	—
投資活動所用現金淨額		(55,308)	(60,363)

綜合 現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
融資活動的現金流量			
銀行及其他借款所得款項	36(b)	462,121	349,068
償還銀行及其他借款	36(b)	(407,323)	(433,010)
中國企業債券所得款項	36(b)	19,933	—
償還中國企業債券	36(b)	(18,544)	(10,325)
優先票據所得款項	36(b)	52,708	19,172
可換股債券所得款項	36(b)	—	14,385
向合併投資實體單位持有人還款		(697)	(2,636)
購回股份		—	(2,917)
根據購股權計劃發行普通股		295	292
已付股息		(2,748)	(27,684)
收購附屬公司非控股權益		(33,841)	(14,507)
非控股權益注資	40	46,932	42,071
來自聯營公司的現金墊款		457	—
來自合營企業的現金墊款		34,489	11,203
來自非控股權益的現金墊款		10,258	2,386
償還合營企業款項		(7,070)	(484)
償還非控股權益款項		(7,065)	(11,956)
就銀行借款作抵押的受限制現金		(5,554)	46,555
其他借款按金		(295)	736
租賃付款主要元素		(893)	—
融資活動所得／(所用)現金淨額		143,163	(17,651)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額		20,498	(23,265)
年初現金及現金等值物		129,364	152,008
現金及現金等值物匯兌收益		194	621
年終現金及現金等值物		150,056	129,364

以上綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

綜合 財務報表附註

1 一般資料

中國恒大集團(「本公司」)於2006年6月26日根據開曼群島法例第22章公司法(2009年修訂版，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，並從事投資控股。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、酒店運營、金融業務、互聯網業務及健康業務。其註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

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

除另有說明者，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)百萬元列值。綜合財務報表已於2020年3月31日經本公司董事局(「董事局」)批准刊發。

2 重大會計政策概要

編製此等綜合財務報表時適用的主要會計政策如下。除非另有說明，此等政策一直適用於所提述的所有年份。

(a) 編製基準

該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港《公司條例》第622章的披露規定編製。綜合財務報表已按歷史成本慣例編製，並就透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產、透過損益按公平值列賬之金融資產、投資物業及衍生金融負債(均按公平值列賬)的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干重要會計估計，管理層亦須在應用本集團的會計政策時作出判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表作出重大假設及估計的範疇，披露於附註5。

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 本集團於2019年1月1日採納的新準則及準則之修訂

本集團以下準則及準則之修訂於2019年1月1日開始的本集團財政年度強制生效：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號(修訂)	具有負補償的預付款功能
香港會計準則第19號(修訂)	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司或合營企業的長期權益
2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則之改進
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅會計處理之不確定性

除附註3所披露採納香港財務報告準則第16號之影響外，採納其他新訂及經修訂之準則對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響。

(ii) 已頒佈但未生效的新準則及準則之修訂

香港會計準則第1號及香港會計準則 第8號(修訂)	重大的定義 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務的定義 ¹
香港會計準則第39號、香港財務 報告準則第7號及香港財務報告 準則第9號(修訂)	基準利率改革 ¹
財務報告經修訂概念框架	香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計 準則第28號(修訂)	投資者與其聯繫企業或合營企業之間的銷售或資產注資 ³

¹ 於2020年1月1日或之後開始的期間生效。

² 於2021年1月1日或之後開始的期間生效。

³ 生效日將由國際會計準則委員會釐定。

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

2 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(i) 附屬公司

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

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

(ii) 業務合併

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

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

購買相關成本在產生時支銷。

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

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

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

2 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(iii) 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變

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

(iv) 出售附屬公司

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

(v) 投資附屬公司

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

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

2 重大會計政策概要(續)

(c) 聯營公司

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

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

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

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

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

於聯營公司的股本權益被攤薄所產生的收益或虧損於收益表確認。

2 重大會計政策概要(續)

(d) 合營安排

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

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

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

(e) 分部報告

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

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「其他虧損」中列報。

非貨幣金融資產及負債(例如透過損益按公平值持有之權益)的外幣換算差額乃作為公平值收益或虧損的一部分於損益確認。非貨幣金融資產(例如分類透過其他全面收益按公平值分類之權益)的外幣換算差額乃計入其他全面收益。

(iii) 集團實體

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

- 集團實體各資產負債表所示資產及負債，按該結算日的收市匯率換算；
- 集團實體各收益表所示收入及開支，按平均匯率換算(除非這並非於交易日期現行匯率的累計影響之合理概約值，在此情況下，收入及開支於交易日期換算)；及
- 所有因而產生的匯兌差額於其他全面收益確認。

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。

收購海外業務所產生的商譽及公平值調整被視為海外業務的資產及負債，並按完成匯率換算。

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或(如屬租賃改善工程及若干租賃廠房及設備)租期兩者間較短者分配成本至剩餘價值計算折舊：

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

資產的剩餘價值及可使用年期於每個結算日審閱，並在適當情況下作出調整。

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

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

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。

2 重大會計政策概要(續)

(h) 投資物業

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

投資物業初步以其成本(包括相關交易成本)計量。

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

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

投資物業的公平值變動於損益中確認。

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

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

(i) 無形資產

(i) 商標

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

(ii) 版權

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

2 重大會計政策概要 (續)

(i) 無形資產 (續)

(iii) 客戶關係

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

(iv) 專利、專有技術及特許經營權

購買專利、專有技術及特許經營權初始按實際成本入賬，並於5至18年的估計使用年期按直線法攤銷。

(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) 研發成本

研究成本於產生時支銷。本集團專有品牌項目的開發開支產生的無形資產僅於本集團證明在技術上能夠完成無形資產供使用或出售、有意完成及有能力使用或出售該資產、該資產將帶來的未來經濟利益、具有完成所需資源且能夠可靠計量開發期間的開支時，方會予以確認。於初始確認開發開支後會採用成本模型，規定資產按成本減任何累計攤銷及累計減值虧損列賬。任何已資本化開支於為期五年的相關項目預期日後銷售期攤銷。

當資產尚未使用時，開發成本賬面值每年進行減值檢討情況，或在財政期間有跡象顯示出現減值時更頻繁進行減值檢討。

(vii) 商譽

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

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

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

2 重大會計政策概要(續)

(j) 非金融資產減值

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

(k) 金融資產

(i) 分類

本集團將金融資產分類為以下計量類別：

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

有關分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

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

僅當管理該等資產之業務模式發生變化時，本集團方會對債務投資進行重新分類。

(ii) 計量

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

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

2 重大會計政策概要(續)

(k) 金融資產(續)

(iii) 債務工具

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

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

(iv) 權益工具

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

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

2 重大會計政策概要(續)

(k) 金融資產(續)

(v) 減值

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

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

(l) 金融工具抵銷

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

(m) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按訂立衍生工具合約日期時的公平值確認，其後按各報告期末的公平值重新計量。其後公平值變動即時於損益內「衍生金融工具之公平值收益或虧損」項下確認。

(n) 開發中物業

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

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

除非開發中物業不能於一段正常營運週期內變現，否則會分類為流動資產。

(o) 持作出售竣工物業

於各有關年度結束時仍未售出的竣工物業，按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括未售出物業應佔開發成本。

可變現淨值乃參考日常業務過程中的估計售價減作出銷售適用的估計銷售開支釐定。

2 重大會計政策概要(續)

(p) 存貨

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

(q) 應收貿易賬款及其他應收款項

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

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

(r) 現金及現金等值物

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

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

(s) 股本

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

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

(t) 應付貿易賬款及其他應付款項

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

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

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。

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

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

2 重大會計政策概要 (續)

(w) 即期及遞延所得稅

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

(i) 即期所得稅

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

(ii) 遞延所得稅

內部基準差異

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

外部基準差異

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

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

(iii) 抵銷

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

2 重大會計政策概要(續)

(x) 僱員福利

(i) 僱員假期利益

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

僱員的病假及產假利益於休假時方確認入賬。

(ii) 退休福利

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

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

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

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(iii) 離職福利

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

2 重大會計政策概要(續)

(y) 以股份為基礎的付款

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

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

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

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

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

2 重大會計政策概要(續)

(z) 撥備及或然負債

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

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

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

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

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

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。

(i) 銷售物業

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

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

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

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

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

釐定交易價格時，倘融資成分之影響重大，則本集團調整承諾之代價金額。

(ii) 物業管理

物業管理所產生收入按於提供服務的會計期間確認。

(iii) 建築服務

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

2 重大會計政策概要(續)

(aa) 收入確認(續)

(iv) 酒店營運

來自客房租金、餐飲銷售及其他配套服務的酒店收入在交付貨品或提供服務時確認。

(v) 利息收入

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

(vi) 租金收入

根據經營租賃出租物業的租金收入按租期以直線法確認。

(vii) 醫療美容及健康管理收入

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

(ab) 租賃

本集團已變更集團作為承租人的租賃會計政策。新政策於下文詳述，而變動的影響於附註3詳述。

本集團租用不同辦公室及商用物業。租約一般為期1至10年固定年期，但可能設有下列(ii)所述的延長選擇權。租賃條款乃個別進行磋商，並載有廣泛不同條款及條件。

直至2018年12月31日，租賃物業及設備分類為經營租賃。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。

自2019年1月1日起，租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。各租賃付款分配至負債及財務成本。財務成本乃於租期計入損益，以就各期間的負債餘額產生穩定定期息率。

合約可能包含租賃及非租賃部分。本集團根據相關獨立價值將合約代價分配至租賃及非租賃部分。然而，就本集團為承租人的房地產租賃而言，本集團選擇不分開租賃及非租賃部分，而不是作為單一租賃部分入賬。

2 重大會計政策概要(續)

(ab) 租賃(續)

租賃產生之資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵，
- 基於指數或利率的可變租賃付款，
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項，
- 購買選擇權的行使價格(倘本集團合理地確定行使該選擇權)，及
- 倘若租賃期反映本集團行使該選擇權，則終止租賃之罰款付款。

根據合理地確定的延長選擇權作出的租賃付款亦納入負債的計量。

租賃付款使用租賃中的隱含利率貼現。倘若無法釐定該利率，則使用承租人增量借款利率，即個別承租人在類似條款、抵押和條件之類似經濟環境中借入獲得類似使用權資產價值的資產所需資金所必須支付之利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點，有所調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動。
- 使用累計法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近沒有第三方融資)調整無風險利率，及
- 針對租賃進行特定調整(例如期限、國家、貨幣及抵押)。

本集團面臨基於指數或利率的可變租賃付款(生效前不計入租賃負債)未來可能增加的風險。於基於指數或利率的可變租賃付款的調整生效時，本集團對租賃負債重新評估並根據使用權資產進行調整。

租賃付款在本金及融資成本之間分配。融資成本於租賃期內於損益扣除，以產生各期間負債餘額之固定定期利率。

與短期租約及低值資產租約相關的付款乃按直線法於損益確認為開支。短期租約指租期為12個月或以內的租約。低值資產包括資訊科技設備及小型辦公室傢俱。

2 重大會計政策概要(續)

(ab) 租賃(續)

使用權資產按成本計量，包括以下內容：

- 租賃負債之初始計量金額，
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減去任何已收租賃優惠，
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

確認為投資物業的使用權資產於初始確認後各報告日按公平值列賬，而其他計入物業及設備的使用權資產於資產的可使用年期及租賃期中之較短者以直線法折舊。

與短期租約及低值資產租約相關的付款均以直線法於損益確認為開支。短期租約指租期為12個月或以內的租約。

(i) 可變租賃付款

根據某指數或利率計算的可變租賃付款初步使用於開始日期的指數或利率計量。本集團並無預測指數／利率的日後變動；該等變動乃於租賃付款出現變動時考慮在內。並非根據某指數或利率計算的可變租賃付款並不構成租賃負債的一部分，但會在觸發付款的事件或條件出現時於損益確認。

(ii) 延長及終止選擇權

延長及終止選擇權乃計入本集團物業及設備租賃數目之內。該等條款乃用作將管理合約的經營彈性增至最大。大部分所持的延長及終止選擇權可於達到若干通知期後可予行使。於釐定租賃條款時，管理層考慮創造經濟誘因去行使該等選擇權的全部事實及情況。如果出現重大事件或情況出現重大變動而對是次評估造成影響，則會檢視評估。

來自本集團作為出租人的經營租賃之租賃收入於租期內以直線法確認為收入(附註9)。為取得經營租賃而產生的初步直接成本加入相關資產賬面值當中，並按與租賃收入相同的基準於租期內確認為開支。相應租賃資產根據其性質計入資產負債表。本集團無須因為採納新租賃準則而對作為出租人持有的資產之會計處理作出任何調整。

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) 政府補助

倘合理確定將會收到補助且本集團將會符合所有附帶條件，來自政府的補助乃按公平值確認。

與成本相關的政府補助會遞延至須與擬補貼的成本相應入賬的期間在損益中確認。政府補助於呈報相關開支(如適用)時扣除。

與物業、廠房及設備以及無形資產相關的政府補助計入相關資產賬面值或確認為遞延收入。倘政府補助確認為遞延收入，則會在相關資產可供使用時計入相關資產，並於相關資產使用年限內計入損益。

(ae) 財務擔保負債

財務擔保負債乃本集團就物業買家向銀行及就本公司控股公司提供的財務擔保確認。

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

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

3 會計政策變動

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務資料的影響，新會計政策自2019年1月1日起首次應用。

本集團自其強制採納日期2019年1月1日起採納香港財務報告準則第16號。本集團採用簡化過渡法且並無重列截至2018年12月31日止年度的可比較金額。因此，新租賃規則引致的重新分類及調整於2019年1月1日的期初資產負債表中確認。新會計政策於附註2(ab)披露。

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團確認與此前根據香港會計準則第17號租賃的原則獲分類為「經營租賃」的租賃有關的租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並按承租人於2019年1月1日的增量借款利率貼現。於2019年1月1日適用於租賃負債的加權平均承租人增量借款利率為6.00%。

(i) 所應用的可行權宜方法

首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用該準則允許的下列可行權宜方法：

- 對擁有大致相似特徵的租賃組合採用單一貼現率，
- 依賴過往評估決定租賃責任是否屬繁重，
- 於2019年1月1日剩餘租賃期限不足12個月的經營租賃入賬列為短期租賃，
- 計量首次應用日期的使用權資產時剔除初始直接成本，及
- 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則可事後釐定租賃年期。

本集團亦選擇不重新評估合約於首次應用日期是否屬於或包含租賃，反而就於過渡日期前訂立的合約，本集團依賴應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號釐定安排是否包含租賃的評估。

3 會計政策變動(續)

(ii) 計量租賃負債

已確認的租賃負債分類如下：

	2019年 人民幣百萬元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	2,391
按承租人於初步應用日期的增量借款利率貼現	2,272
(減)：按直線基準確認為開支的短期租賃及低價值租賃	(461)
於2019年1月1日確認的租賃負債	1,811
其中：	
流動租賃負債	712
非流動租賃負債	1,099
	1,811

(iii) 計量使用權資產

根據簡化過渡法，相關使用權資產按相等於採納後租賃負債的金額計量，並按與於2018年12月31日資產負債表確認的租賃有關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。於初步應用日期，概無繁重租賃合約導致須對使用權資產進行調整。

於2019年12月31日及2019年1月1日，土地使用權分別獲重新分類為使用權資產。

3 會計政策變動(續)

(iv) 於2019年1月1日資產負債表中確認的調整

因採納香港財務報告準則第16號引致會計政策變動對2019年1月1日資產負債表中的以下項目產生影響：

於2019年1月1日	土地使用權 人民幣百萬元	使用權資產 人民幣百萬元	租賃負債 人民幣百萬元
期初結餘(如前所報)	9,466	—	—
土地使用權重新分類為使用權資產	(9,466)	9,466	—
確認租賃負債及使用權資產	—	1,811	1,811
期初結餘(經重列)	—	11,277	1,811

概無因採納香港財務報告準則第16號而對本集團於2019年1月1日的保留盈利產生影響。

(v) 出租人會計處理

本集團並無因採納香港財務報告準則第16號而需對根據經營租賃作為出租人持有的資產的會計處理作出調整。

4 財務風險管理

(a) 財務風險因素

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

4 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2019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	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
貨幣資產		
— 港元	19,714	5,145
— 美元	13,709	17,819
— 歐元	973	14
— 其他	632	344
	35,028	23,322
貨幣負債		
— 港元	37,971	37,219
— 美元	162,706	112,175
	200,677	149,394

於損益確認的匯兌收益／虧損淨額總額為：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
計入其他收益的匯兌收益淨額	621	585
計入融資成本的外幣借款匯兌虧損淨額	(4,022)	(6,244)
年內於除所得稅前利潤確認的匯兌虧損淨額總額	(3,401)	(5,659)

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 外匯風險(續)

下表顯示人民幣兌有關外幣的匯率變動2%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2%而調整換算。倘人民幣兌有關貨幣升值/貶值2%，則年內利潤增加/(減少)的影響如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
人民幣兌港元升值2%	274	481
人民幣兌港元貶值2%	(274)	(481)
人民幣兌美元升值2%	2,235	1,415
人民幣兌美元貶值2%	(2,235)	(1,415)
人民幣兌歐元升值2%	(15)	—
人民幣兌歐元貶值2%	15	—

(ii) 利率風險

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

於2019年12月31日，倘借款浮動利率上升/下降100個基點，而所有變數保持不變，則截至2019年12月31日止年度的除稅後溢利將減少/增加約人民幣1,021百萬元(2018年：減少/增加約人民幣915百萬元)，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。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險

本集團面臨與其應收貿易賬款及其他應收款項及銀行現金存款有關的信貸風險。

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

現金交易只限於信用質素良好的機構。存款僅存放於信譽良好的銀行。

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

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

本集團一般就客戶借取用作撥付購買物業高達物業總購買價70%的按揭貸款向銀行提供擔保。該等擔保的詳細披露載於附註37。倘買家於擔保期內拖欠按揭貸款，持有擔保的銀行可要求本集團償還結欠貸款本金額及其任何應計利息。在該等情況下，本集團能夠保留客戶的按金，並將物業轉售以彌補本集團向銀行支付的款額。就此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已獲大幅降低。

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

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險(續)

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

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化，預期導致借款人履行償付義務的能力產生重大變化
- 借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 同一名借款人的其他財務資產信貸風險顯著增加
- 借款人的預期表現或行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化及經營成果的變化。

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

應收貿易賬款

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

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

於2019年12月31日，應收貿易賬款的已計提虧損撥備載於附註13。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險(續)

其他應收款項

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

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

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

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

已計提虧損撥備變動

於2019年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項的已計提虧損撥備與期初就該等款項計提的虧損撥備對賬如下：

	貿易應收賬款 人民幣百萬元	其他應收款項 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2018年1月1日的結餘	139	1,436	1,575
年內已於損益確認的已計提虧損撥備	35	102	137
於2018年12月31日的結餘	174	1,538	1,712
年內已於損益確認的已計提虧損撥備	(10)	204	194
於2019年12月31日的結餘	164	1,742	1,906

(iv) 流動資金風險

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

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險(續)

為應付本集團業務的迅速擴展，本集團於截至2019年12月31日止年度籌得大額借款。於2019年12月31日，本集團借款總額為人民幣799,895百萬元。截至2019年12月31日止年度及截至該等綜合財務報表日期止期間，為妥善管理本集團的流動資金風險及資本架構，本集團已進行以下主要融資活動：

- 於2019年1月25日，本集團按面值的98.627%發行7.00厘為期18個月的優先票據，本金總額為1,100百萬美元、按面值的93.096%發行6.25厘為期30個月的優先票據，本金總額為875百萬美元及按面值的94.054%發行8.25厘為期42個月的優先票據，本金總額為1,025百萬美元。
- 於2019年3月6日，本集團按面值發行9.0厘為期兩年的優先票據，本金總額為600百萬美元。
- 於2019年4月11日，本集團已發行9.50厘為期三年的優先票據，本金總額為1,450百萬美元、10.0厘為期四年的優先票據，本金總額為850百萬美元及10.5厘為期五年的優先票據，本金總額為700百萬美元。
- 於2019年5月6日，本集團按面值100%發行6.27厘為期四年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣15,000百萬元及按面值100%發行6.80厘為期五年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣5,000百萬元。
- 於2019年5月24日、2019年7月30日、2019年9月24日、2019年12月18日及2019年12月19日，本公司按面值的100%發行8.90厘為期兩年的優先票據，本金總額為1,050百萬美元。
- 於2020年1月8日，本集團按面值100%發行6.98厘為期三年的公開中國企業債券，本金總額為人民幣4,500百萬元。
- 於2020年1月22日，本集團已發行11.50厘為期三年的優先票據，本金總額為1,000百萬美元及12.00厘為期四年的優先票據，本金總額為1,000百萬美元。
- 於2020年1月24日，本集團已發行11.50厘為期33個月的優先票據，本金總額為2,000百萬美元及12.00厘為期45個月的優先票據，本金總額為2,000百萬美元。
- 年內，本集團已獲非控股權益注入資本共人民幣469.32億元。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險(續)

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

透過上述活動及計劃，本公司董事認為本集團的流動資金風險已受控。本公司董事已審閱本集團截至2019年12月31日止12個月的營運資金預測，並認為本集團將擁有充足營運資金以應付自綜合資產負債表日期起計未來12個月內到期的財務責任。

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

	1年以內 人民幣百萬元	1至2年 人民幣百萬元	2至5年 人民幣百萬元	超過5年 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2019年12月31日					
借款	425,486	234,608	211,389	40,587	912,070
應付貿易賬款及其他 應付款項*	690,910	948	3,147	42	695,047
	1,116,396	235,556	214,536	40,629	1,607,117
於2018年12月31日					
借款	363,339	204,889	151,069	51,934	771,231
應付貿易賬款及其他 應付款項*	533,511	1,800	—	—	535,311
	896,850	206,689	151,069	51,934	1,306,542

* 不包括應付員工福利、應付其他稅項及政府補助遞延收入。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 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37)。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保之登記後平均兩至三年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止；
- 本公司就其合作方及合營企業之銀行借貸作出之擔保(附註37)。有關擔保會於有關銀行借貸清還後終止。

本集團認為，不大可能須根據安排支付任何款項。

(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2019及2018年12月31日的資本負債比率如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
借款總額(附註23)	799,895	673,142
資產總值	2,206,577	1,880,028
資本負債比率	36.3%	35.8%

4 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計

(i) 公平值估計的不同層級界定如下：

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

下表列示本集團按公平值計量的金融資產及金融負債：

	第一級 人民幣百萬元	第二級 人民幣百萬元	第三級 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2019年12月31日				
資產				
透過其他綜合收益按公平 值列賬	734	—	853	1,587
透過損益按公平值列賬	265	—	8,661	8,926
資產總值	999	—	9,514	10,513
負債				
衍生金融負債	—	2,183	2,483	4,666
於2018年12月31日				
資產				
透過其他綜合收益按公平 值列賬	633	—	937	1,570
透過損益按公平值列賬	1,173	—	8,965	10,138
資產總值	1,806	—	9,902	11,708
負債				
衍生金融負債	—	2,807	2,840	5,647

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

5 重大會計估計及假設

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

(a) 評估開發中物業及持作出售竣工物業的可變現淨值

於2019年12月31日，開發中物業及持作出售竣工物業的賬面值分別為人民幣1,198,388百萬元(2018年：人民幣971,802百萬元)及人民幣129,073百萬元(2018年：人民幣121,971百萬元)，合共佔本集團資產總值約60%(2018年：58%)。本集團按照開發中物業及持作出售竣工物業之可變現淨值評估其賬面值，可變現淨值乃基於該等物業之變現能力得出。開發中物業的可變現淨值乃參照管理層基於現行市況的估計售價，減去適用的變動銷售費用及預期完工成本釐定。持作出售竣工物業的可變現淨值乃參照管理層基於現行市況的估計售價，減去適用的變動銷售費用釐定。根據管理層的最佳估計，於2019年12月31日，開發中物業及持作出售竣工物業的賬面值撇減金額為人民幣2,325百萬元(2018年：人民幣1,496百萬元)。

(b) 投資物業的公平值

投資物業之公平值採用估值方法釐定。有關判斷及假設之詳情於附註9披露。

(c) 股權補償安排的衍生金融負債的公平值

本集團參考獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其衍生金融負債的公平值。以二項式格子模式法進行公平值估值的衍生金融負債取決於需要重大管理判斷的若干主要假設，包括開發中物業、持作出售竣工物業、自用物業及投資物業的公平值、收入增長率及無法於限定日期前完成建議重組(附註24(a))的可能性。持作出售竣工物業及自用物業以直接比較法參考公平市價進行估值，而開發中物業則以餘值估價法使用公平市價減估計竣工成本、發展商預計利潤率及銷售費用進行估值。投資物業的估值詳情於附註9披露。

上述主要假設改變可能導致金融負債的估計公平值出現重大差異。

5 重大會計估計及假設(續)

(d) 中國企業所得稅及遞延稅項

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

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

(e) 中國土地增值稅

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

6 分部資料

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

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

截至2019年12月31日止年度的收入包括物業銷售、投資物業的租金收入、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	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
銷售物業	464,568	452,764
租金收入	1,364	1,178
物業管理服務	4,375	4,067
其他業務	7,254	8,187
	477,561	466,196

6 分部資料(續)

截至2019年12月31日止年度計入綜合全面收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部總收入	464,568	1,729	6,734	38,438	511,469
分部間收入	—	(365)	(2,359)	(31,184)	(33,908)
收入	464,568	1,364	4,375	7,254	477,561
與客戶合約之收入					
— 於某一時間點確認	464,568	—	—	3,958	468,526
— 隨時間確認	—	—	4,375	3,296	7,671
其他收入來源					
— 租金收入	—	1,364	—	—	1,364
分佔聯營公司除稅後利潤	35	—	—	4,521	4,556
分佔合營企業除稅後虧損	(163)	—	—	(1,426)	(1,589)
分部業績	97,754	2,807	651	(3,220)	97,992
金融資產減值虧損					(194)
透過其他全面收益按公平值					
列賬之金融資產股息收入					19
透過損益按公平值列賬之					
金融資產虧損					(1,863)
衍生金融負債之收益					981
融資成本淨額					(22,763)
除所得稅前利潤					74,172
所得稅開支					(40,630)
年度利潤					33,542
折舊及攤銷	1,701	—	15	2,654	4,370
投資物業公平值收益	—	1,516	—	—	1,516

6 分部資料(續)

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

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

6 分部資料(續)

於2019年12月31日的分部資產及負債如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部資產	1,843,001	162,556	3,277	169,387	2,178,221
未分配資產					28,356
資產總值					2,206,577
分部資產包括：					
聯營公司權益	5,139	—	—	47,263	52,402
合營企業權益	14,624	—	—	20,785	35,409
分部負債	842,781	—	4,638	4,751	852,170
未分配負債					995,870
負債總額					1,848,040
資本開支	1,490	2,025	13	28,104	31,632

6 分部資料(續)

於2018年12月31日的分部資產及負債如下：

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

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、使用權資產、土地使用權、在建物業、待售已竣工物業、應收款項、合約收購成本、預付款項及現金結餘，不包括遞延稅項資產、可退回所得稅、透過其他綜合收益按公平值列賬之金融資產及透過損益按公平值列賬之金融資產。

分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項、借款及衍生金融負債。

6 分部資料(續)

資本開支包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、土地使用權及無形資產的添置。

可呈報分部資產與資產總值對賬如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
分部資產	2,178,221	1,852,815
未分配：		
可收回所得稅	12,167	11,116
遞延所得稅資產	5,676	4,389
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產	1,587	1,570
透過損益按公平值列賬之金融資產	8,926	10,138
綜合資產負債表所示資產總值	2,206,577	1,880,028

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
分部負債	852,170	741,442
未分配：		
即期所得稅負債	130,543	101,272
遞延所得稅負債	60,766	49,899
借款	799,895	673,142
衍生金融負債	4,666	5,647
綜合資產負債表所示負債總額	1,848,040	1,571,402

並無自任何單個外部客戶取得重大收入(2018年：無)。

7 物業、廠房及設備

	樓宇	機器	運輸設備	傢俱、固定 裝置及設備	在建工程	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
截至2018年12月31日止年度						
期初賬面淨值	14,771	858	1,457	5,169	10,643	32,898
添置	1,176	226	131	406	3,041	4,980
收購附屬公司	1,686	1	23	4	—	1,714
自在建工程轉撥至物業、廠房 及設備	1,109	15	—	373	(1,497)	—
自開發中物業轉撥	—	—	—	—	3,712	3,712
出售	(31)	(77)	(57)	(225)	—	(390)
折舊	(858)	(90)	(280)	(892)	—	(2,120)
期終賬面淨值	17,853	933	1,274	4,835	15,899	40,794
於2018年12月31日						
成本	21,124	1,266	2,525	8,505	15,899	49,319
累計折舊	(3,271)	(333)	(1,251)	(3,670)	—	(8,525)
賬面淨值	17,853	933	1,274	4,835	15,899	40,794
於2019年12月31日						
期初賬面淨值	17,853	933	1,274	4,835	15,899	40,794
添置	146	221	1,035	278	10,955	12,635
收購附屬公司(附註41)	2,213	982	2	248	2,258	5,703
自在建工程轉撥至物業、廠房 及設備	2,131	573	—	478	(3,182)	—
自在建工程轉撥至投資物業	—	—	—	—	(171)	(171)
出售	(37)	(13)	(188)	(34)	—	(272)
折舊	(1,065)	(209)	(297)	(1,308)	—	(2,879)
貨幣差額	1	(13)	—	—	—	(12)
期終賬面淨值	21,242	2,474	1,826	4,497	25,759	55,798
於2019年12月31日						
成本	25,566	2,985	2,971	9,423	25,759	66,704
累計折舊	(4,324)	(511)	(1,145)	(4,926)	—	(10,906)
賬面淨值	21,242	2,474	1,826	4,497	25,759	55,798

7 物業、廠房及設備(續)

本集團的折舊開支乃計入綜合全面收益表內以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銷售成本	951	656
銷售及營銷成本	253	266
行政開支	1,675	1,198
	2,879	2,120

截至2019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1,556百萬元(2018年：人民幣822百萬元)撥充資本。借款成本已按其一般借款的加權平均利率8.63%(2018年：8.11%)撥充資本。

於2019年12月31日，為數人民幣4,831百萬元(2018年：人民幣5,042百萬元)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23)。

8 使用權資產／土地使用權

(a) 使用權資產

	截至2019年12月31日止年度		
	土地使用權	租賃物業	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2019年1月1日之期初賬面淨值	—	—	—
會計政策變動調整(附註3)	9,466	1,811	11,277
添置	2,056	379	2,435
收購附屬公司(附註41)	632	245	877
出售	(28)	—	(28)
攤銷	(277)	(731)	(1,008)
期終賬面淨值	11,849	1,704	13,553

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

8 使用權資產／土地使用權(續)

(b) 土地使用權

截至2018年
12月31日
止年度
人民幣百萬元

期初賬面淨值	7,935
添置	553
自開發中物業轉撥	1,244
攤銷	(266)
期終賬面淨值	9,466

9 投資物業

截至12月31日止年度
2019年 2018年
人民幣百萬元 人民幣百萬元

期初賬面淨值	162,322	151,950
添置	355	12,241
收購附屬公司(附註41)	1,492	37
出售	(3,314)	(2,977)
出售附屬公司	(207)	(807)
自物業、廠房及設備轉撥	178	—
投資物業公平值收益，淨額	1,516	1,343
外幣換算差額	214	535
期終賬面淨值	162,556	162,322
包括：		
已竣工	140,039	135,709
在建	22,517	26,613

於2019年12月31日，為數人民幣9,786百萬元(2018年：人民幣13,003百萬元)的投資物業已就本集團借款質押為抵押品(附註23)。

截至2019年12月31日止年度，借款成本資本化比率為8.63%(2018年：8.11%)。

9 投資物業(續)

(a) 本集團的估值程序

本集團按公平值計量其投資物業。本集團投資物業的公平值根據獨立專業合資格估值師進行的估值釐定。

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

(b) 估值方法

估值按照以下任何一項進行：

- (i) 採用直接比較法，假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考有關市場的可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整。
- (ii) 採用收益法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以租期收益率及復歸收益率計算物業的市場價值。
- (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。

9 投資物業(續)

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三級)的資料

		於2019年 12月31日 的公平值	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍			
已竣工投資物業	商用物業	26,744	收益資本化法	最終收益率	2.10%至6.00%			
				復歸收益率	2.10%至6.00%			
				資本化比率	2.10%至6.00%			
				預期空置率	0.00%至20.00%			
				月租(人民幣元/平方米/月)	23至830			
		65,841	直接比較法	市場價格(人民幣元/平方米)	3,000至88,000			
	停車位	47,454	直接比較法	市場價格(人民幣元/停車位)	60,000至450,000			
在建投資物業	商用物業	21,231	餘值法	市場價格(人民幣元/平方米)	4,500至67,700			
				預算成本(人民幣元/平方米)	1,269至25,059			
				發展商預計利潤率	5.00%至15.00%			
				停車位	1,286	餘值法	市場價格(人民幣元/停車位)	95,100至154,800
				預算成本(人民幣元/平方米)	563至2,374			
				發展商預計利潤率	2.00%至10.00%			

9 投資物業(續)

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三級)的資料(續)

		於2018年 12月31日 的公平值	估值方法	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍
已竣工投資物業	商用物業	12,933	收益資本化法	最終收益率	4.00%至5.75%
				復歸收益率	4.00%至5.75%
				資本化比率	4.00%至5.75%
				預期空置率	0.00%至15.00%
				月租(人民幣元/平方米/月)	35至740
		72,746	直接比較法	市場價格(人民幣元/平方米)	3,121至150,000
	停車位	50,030	直接比較法	市場價格(人民幣元/停車位)	60,000至530,000
在建投資物業	商用物業	24,406	餘值法	市場價格(人民幣元/平方米)	4,500至57,700
				預算成本(人民幣元/平方米)	959至18,249
				發展商預計利潤率	5.00%至15.00%
	停車位	2,207	餘值法	市場價格(人民幣元/停車位)	99,000至161,700
				預算成本(人民幣元/平方米)	476至2,371
				發展商預計利潤率	2.00%至10.00%

9 投資物業(續)

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三級)的資料(續)

不可觀察輸入數據與公平值的關係：

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

(d) 下列金額已於綜合全面收益表確認：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
租金收入	1,364	1,178
來自產生租金收入的投資物業的直接經營開支	(137)	(99)

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	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
不超過1年	1,313	1,340
超過1年但不超過5年	1,180	868
超過5年	717	666
	3,210	2,874

截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團的投資物業主要位於中國，租期少於20年。

10 商譽

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
期初賬面淨值	1,595	1,402
於業務合併時收購(附註41)	6,193	193
期終賬面值	7,788	1,595

11 無形資產

	研發成本	專利、專有 技術及特許 經營權	其他	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
截至2019年12月31日止年度				
成本	2,897	5,251	405	8,553
累計攤銷及減值	(123)	(339)	(131)	(593)
賬面淨值	2,774	4,912	274	7,960
期初賬面淨值	—	187	237	424
於業務合併時收購(附註41)	2,036	4,954	48	7,038
添置	861	286	122	1,269
出售	—	(19)	(92)	(111)
攤銷	(123)	(319)	(41)	(483)
減值	—	(175)	—	(175)
貨幣差額	—	(2)	—	(2)
期終賬面值	2,774	4,912	274	7,960

11 無形資產(續)

	研發成本 人民幣百萬元	專利、專有 技術及特許 經營權 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
截至2018年12月31日止年度				
成本	—	249	327	576
累計攤銷	—	(62)	(90)	(152)
賬面淨值	—	187	237	424
期初賬面淨值	—	113	151	264
於業務合併時收購	—	—	14	14
添置	—	95	98	193
出售	—	(6)	(2)	(8)
攤銷	—	(15)	(24)	(39)
期終賬面值	—	187	237	424

12. 開發中物業及持作出售竣工物業

(a) 開發中物業

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
計入流動資產項下一個經營週期內的預期竣工的開發中物業	1,198,388	971,802
開發中物業包括：		
— 建築成本及資本化開支	538,799	369,218
— 資本化利息	132,323	104,341
— 土地使用權	527,266	498,243
	1,198,388	971,802

12. 開發中物業及持作出售竣工物業(續)

(a) 開發中物業(續)

所有開發中物業均預期將於一個經營週期內竣工。

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

於2019年12月31日，為數約人民幣369,072百萬元(2018年：人民幣337,228百萬元)的開發中物業已就本集團借款質押為抵押品(附註23)。

截至2019年12月31日止年度的借款成本的資本化比率為8.63%(2018年：8.11%)。

(b) 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業皆位於中國。

於2019年12月31日，為數約人民幣7,718百萬元(2018年：人民幣14,408百萬元)的持作出售竣工物業已就本集團借款質押為抵押品(附註23)。

截至2019年12月31日止年度，開發中物業及持作出售竣工物業之撥備為人民幣829百萬元(2018年：人民幣462百萬元)(附註30)。

於2019年12月31日，開發中物業及持作出售竣工物業之賬面值撇減為人民幣2,325百萬元(2018年：人民幣1,496百萬元)。

13 應收貿易賬款及其他應收款項

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
應收貿易賬款(a)	51,303	37,239
其他應收款項(b)	98,735	91,931
	150,038	129,170
減：應收貿易賬款及其他應收款項非即期部分	(6,332)	(6,029)
即期部分	143,706	123,141

13 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(a) 應收貿易賬款

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
應收貿易賬款	51,467	37,413
減：減值準備計提	(164)	(174)
應收貿易賬款淨值	51,303	37,239
減：非即期部分	(6,039)	(4,722)
即期部分	45,264	32,517

於截至2019年12月31日止年度，撥回損失之人民幣10百萬元撥備(2018年：損失之人民幣35百萬元撥備乃就應收貿易賬款總額作出之撥備)(附註4(a)(iii))。

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

基於收入確認時點的應收貿易賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
90天以內	41,656	22,339
90天以上及180天以內	4,928	3,023
180天以上及365天以內	3,818	4,193
365天以上	1,065	7,858
	51,467	37,413

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

13 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
其他應收款項		
— 聯營公司(附註39(b))	30	—
— 合營公司(附註39(b))	27,744	17,470
— 非控股權益(附註(a))	17,427	10,060
— 透過互聯網金融平台促成之第三方貸款(附註(b))	709	10,862
— 第三方(附註(c))	54,567	55,077
	100,477	93,469
減：減值準備計提	(1,742)	(1,538)
其他應收款項淨值	98,735	91,931
減：非即期部分	(293)	(1,307)
其他應收款項淨值	98,442	90,624

(a) 該款項為無抵押、免息及按要求償還。

(b) 該款項指透過互聯網金融平台促成之若干第三方貸款。

(c) 金額主要指土地使用權收購、建築項目及借款的按金，及合作方應收款項。

截至2019年12月31日止年度，損失之人民幣204百萬元(2018年：人民幣102百萬元)撥備乃就其他應收款項總額作出之撥備。

本集團的其他應收款項的賬面值均以人民幣列值。

於各結算日，信貸風險的最高數額為上述各類應收款項的賬面值。

於2019年及2018年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

14 預付款項

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
預付增值稅及其他徵稅	16,208	13,436
向第三方預付款項	116,950	126,993
— 收購土地使用權	103,123	97,556
— 收購附屬公司	8,989	25,371
— 其他	4,838	4,066
	133,158	140,429
減：非即期部分		
— 收購物業、廠房及設備的預付款項	(2,697)	(1,677)
	130,461	138,752

15 以權益法入賬之投資

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
聯營公司	52,402	31,703
合營企業	35,409	35,343
	87,811	67,046

於損益中確認之金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
分佔聯營公司溢利	4,556	256
分佔合營企業虧損	(1,589)	(1,130)
	2,967	(874)

15 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之投資

於聯營公司之投資變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日的結餘	31,703	13,372
添置	16,133	30,290
— 盛京銀行股份有限公司(附註(a))	13,200	—
— Smart King Limited(附註(b))	—	13,044
— 其他	2,933	17,246
收購附屬公司(附註41)	172	—
出售	—	(11,989)
— Smart King Limited	—	(11,986)
— 其他	—	(3)
已宣派股息	(163)	(226)
分佔聯營公司除稅後利潤	4,556	256
— 盛京銀行股份有限公司(附註(i))	905	886
— Smart King Limited(附註(b))	—	(1,058)
— 負商譽及減值損失，淨額(附註(a))	3,612	—
— 其他	39	428
其他全面虧損	1	—
於12月31日的結餘	52,402	31,703

附註(a)：

盛京銀行股份有限公司(「盛京銀行」)主要從事中國銀行服務，包括提供企業及個人存款、貸款及墊款、結算、資金業務及其他業務。於2019年11月28日，盛京銀行按每股價格人民幣6.0元發行2,200,000,000股內資股，亦按每股H股6.8港元(相當於約人民幣6.0元)的價格發行800,000,000股H股(「股份發行」)。

本集團以每股人民幣6.0元的價格認購2,200,000,000股盛京銀行內資股(「新股認購」)，總代價為人民幣13,200百萬元。新股認購前，本集團持有盛京銀行的1,001,680,000股內資股(「原有投資」)，佔盛京銀行約17.28%股權。新股認購後，本集團共持有盛京銀行3,201,680,000股內資股，佔盛京銀行約36.40%股權。

本集團確認新股認購的負商譽為人民幣7,151百萬元，原因為新股認購的代價低於股份發行後盛京銀行可辨認淨資產公平值的權益；原有投資確認減值損失為人民幣3,539百萬元，原因為原有投資高於其可收回金額。

15 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之投資(續)

附註(b)：

本集團收購Smart King Limited的45%股權，代價為2,000百萬美元(相當於約人民幣13,044百萬元)，其中人民幣5,688百萬元已於2018年7月支付。Smart King Limited從事研究、開發及生產電動車。於若干仲裁及訴訟後及根據於2018年12月31日的重組協議，本公司擁有Smart King Limited 32%的優先股，該等優先股附帶授予原股東可於未來五年期間內行使的認沽期權。有關投資重新分類為透過損益按公平值人民幣3,980百萬元列賬之金融資產(附註17)。本集團於2018年分別確認分佔除稅後虧損人民幣1,058百萬元及出售虧損人民幣138百萬元。

下文載列對本集團而言屬重大的該等聯營公司的財務資料概要。

(i) 盛京銀行股份有限公司 資產負債表概要

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
存放中央銀行的現金及結餘	90,533	97,574
其他資產	934,707	894,540
資產總值	1,025,240	992,114
金融負債	933,617	924,710
其他負債	9,682	3,693
負債總額	943,299	928,403
淨資產	81,941	63,711
以下人士應佔淨資產：		
盛京銀行股東	81,375	63,140
非控股權益	566	571
	81,941	63,711

15 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之投資(續)

(i) 盛京銀行股份有限公司(續) 全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
利息收入	44,944	42,805
利息開支	(28,594)	(30,388)
除稅前利潤	5,868	5,539
所得稅開支	(636)	(413)
年內利潤	5,232	5,126
其他全面虧損	—	—
全面收益總額	5,232	5,126
以下人士應佔全面收益總額：		
盛京銀行股東	5,237	5,129
非控股權益	(5)	(3)
	5,232	5,126
分佔盛京銀行除稅後利潤	905	886

15 以權益法入賬之投資(續)

(a) 於聯營公司之投資(續)

(i) 盛京銀行股份有限公司(續) 財務資料概要的對賬

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日的淨資產	63,140	59,057
年度利潤	5,237	5,126
股息	(696)	(1,043)
其他(i)	13,694	—
於12月31日的淨資產	81,375	63,140
聯營公司之權益	29,621	10,911
商譽	—	1,210
賬面值	29,621	12,121

(i) 金額主要是股份發行注資及無形資產減值虧損之淨影響。

並無與本集團於聯營公司之權益有關之或然負債或承擔。

(b) 於合營企業之投資

於合營企業之權益變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日的結餘	35,343	17,004
添置(附註a)	4,405	19,541
收購附屬公司(附註41)	24	—
已宣派股息	—	(115)
出售	(2,801)	(38)
分佔合營企業除稅後虧損	(1,589)	(1,130)
其他全面收益	27	81
於12月31日的結餘	35,409	35,343

附註a 年內添置主要包括於若干新成立的物業開發公司之投資。

下文載列對本集團而言屬重大的合營企業財務資料概要。

15 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之投資(續)

(i) 恒大人壽保險有限公司

恒大人壽保險有限公司(「恒大人壽保險」)從事保險業務，包括人壽保險、醫療保險等。本集團分別於2015年及2016年向恒大人壽保險額外注資人民幣3,000百萬元及人民幣9,000百萬元。根據恒大人壽保險的股東大會決議案，全體股東同意僅由本集團注入的額外注資僅歸屬於本集團及其他股東不會分享資本盈餘。

本集團持有恒大人壽保險50%的股權。

綜合資產負債表概要

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
現金及現金等值物	19,244	2,797
其他資產	174,275	122,591
資產總值	193,519	125,388
金融負債(不含保險負債)	13,302	2,360
其他負債(含保險負債)	158,776	103,114
負債總額	172,078	105,474
淨資產	21,441	19,914
以下人士應佔淨資產：		
恒大人壽保險股東	21,432	19,906
非控股權益	9	8
	21,441	19,914

15 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之投資(續)

(i) 恒大人壽保險有限公司(續)

綜合全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
收入	36,760	36,196
除稅前溢利	1,500	1,572
所得稅開支	(26)	(6)
年內溢利	1,474	1,566
其他全面收益	54	123
全面收益總額	1,528	1,689
以下人士應佔全面收益總額：		
恒大人壽保險股東	1,526	1,689
非控股權益	2	—
	1,528	1,689
分佔恒大人壽保險除稅後利潤	736	783
分佔恒大人壽保險其他全面收益	27	62

財務資料概要的對賬

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日的淨資產	19,906	18,217
年度利潤	1,472	1,566
其他全面收益	54	123
於12月31日的淨資產	21,432	19,906
合營企業的權益	16,721	15,958
商譽	879	879
賬面值	17,600	16,837

16 透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	1,570	—
自可供出售金融資產重新分類	—	5,786
添置	—	46,308
出售	—	(50,012)
於權益確認之公平值收益/(虧損)淨額	17	(512)
於12月31日之結餘	1,587	1,570

透過其他全面收益按公平值列賬包括以下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
上市股本證券	734	633
非上市股本證券	853	937
	1,587	1,570

於12月31日，透過其他全面收益按公平值列賬按美元及人民幣計值。

17 透過損益按公平值列賬之金融資產

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日之結餘	10,138	3,150
自可供出售金融資產重新分類	—	279
添置	7,925	8,189
— Smart King Limited (附註(15)(b))	—	3,980
— 其他	7,925	4,209
收購附屬公司(附註41)	98	—
公平值(虧損)/收益	(1,863)	51
出售	(7,372)	(1,531)
於12月31日之結餘	8,926	10,138
減：非即期部分	(8,005)	(8,965)
	921	1,173

透過損益按公平值列賬包括以下：

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
上市股本證券	265	1,173
非上市股本證券	8,661	8,965
	8,926	10,138

於2019年及2018年12月31日，透過損益按公平值列賬之上市股本證券指本集團於若干在上海證券交易所有限公司(「上海證券交易所」)、深圳證券交易所有限公司(「深圳證券交易所」)及聯交所上市之公司之權益投資(於活躍市場報價)。

於2019年12月31日，透過損益按公平值列賬之非上市股本投資主要指本集團於若干高科技及媒體公司之股本投資，有關投資之公平值乃參照獨立專業合資格估值師進行的估值釐定。

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

18 按類別劃分的金融工具

綜合資產負債表所示資產

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
按攤銷成本列賬		
貸款及應收款項		
— 應收貿易賬款及其他應收款項	150,038	129,170
— 受限制現金	78,711	74,845
— 現金及現金等值物	150,056	129,364
	378,805	333,379
按公平值列賬		
— 透過損益按公平值列賬	8,926	10,138
— 透過其他全面收益按公平值列賬	1,587	1,570
	389,568	345,087

綜合資產負債表所示負債

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
按攤銷成本列賬		
其他金融負債		
— 借款	799,895	673,142
— 應付貿易賬款及其他應付款項，不含其他應付稅項、 應付薪金及政府補助遞延收入	693,756	534,825
	1,493,651	1,207,967
按公平值列賬		
— 衍生金融負債	4,666	5,647
	1,498,317	1,213,614

19 受限制現金

受限制現金以下列貨幣計值：

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
— 以人民幣計值	78,330	74,326
— 以其他貨幣計值	381	519
	78,711	74,845

本集團受限制現金主要包括預售物業建築保證按金以及銀行承兌匯票及貸款的保證按金。

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

20 現金及現金等值物

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
銀行存款及手頭現金：		
— 以人民幣計值	128,832	119,258
— 以其他貨幣計值	21,224	10,106
	150,056	129,364

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

銀行存款按每日銀行存款浮動利率賺取利息。

21 股本及溢價

	普通股數目 股	普通股面值 美元	相當於 普通股面值 人民幣百萬元	股份溢價 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2018年1月1日	13,168,259,900	131,682,599	928	342	1,270
根據購股權計劃發行股份	110,332,000	1,103,320	7	361	368
購回股份	(160,528,000)	(1,605,280)	(11)	(422)	(433)
於2018年12月31日	13,118,063,900	131,180,639	924	281	1,205
於2019年1月1日	13,118,063,900	131,180,639	924	281	1,205
根據購股權計劃發行股份	108,124,000	1,081,240	8	362	370
於2019年12月31日	13,226,187,900	132,261,879	932	643	1,575

22 儲備

	合併儲備	其他儲備	法定儲備	僱員 購股權 儲備	資本贖回 儲備	匯兌儲備	總計
	人民幣 百萬元 (附註(a))	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元 (附註(b))	人民幣 百萬元 (附註(c))	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
於2018年1月1日的結餘	(986)	44,989	11,763	899	293	334	57,292
會計政策變動	—	82	—	—	—	—	82
於2018年1月1日經重列的結餘	(986)	45,071	11,763	899	293	334	57,374
透過其他全面收益按公平值							
列賬重新估值	—	(234)	—	—	—	—	(234)
分配至法定儲備的保留盈利	—	—	9,895	—	—	—	9,895
附屬公司擁有權權益變動							
而控制權不變	—	(2,997)	—	—	—	—	(2,997)
根據購股權計劃發行股份	—	—	—	(76)	—	—	(76)
僱員購股權計劃(附註(c))	—	—	—	1,679	—	—	1,679
購回股份	—	—	—	—	11	—	11
分佔以權益法入賬之投資之							
其他全面收益	—	81	—	—	—	—	81
外幣換算差額	—	—	—	—	—	265	265
於2018年12月31日的結餘	(986)	41,921	21,658	2,502	304	599	65,998
於2019年1月1日的結餘	(986)	41,921	21,658	2,502	304	599	65,998
透過其他全面收益按公平值							
列賬重新估值	—	(14)	—	—	—	—	(14)
分配至法定儲備的保留盈利	—	—	5,080	—	—	—	5,080
附屬公司擁有權權益變動							
而控制權不變	—	(5,188)	—	—	—	—	(5,188)
根據購股權計劃發行股份	—	—	—	(75)	—	—	(75)
僱員購股權計劃(附註(c))	—	—	—	489	—	—	489
分佔以權益法入賬之投資之							
其他全面收益	—	28	—	—	—	—	28
轉撥在建工程至投資物業							
產生的重估收益，扣除稅項	—	7	—	—	—	—	7
外幣換算差額	—	—	—	—	—	(192)	(192)
於2019年12月31日的結餘	(986)	36,754	26,738	2,916	304	407	66,133

22 儲備(續)

(a) 合併儲備

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

(b) 法定儲備

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

(c) 僱員購股權儲備

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

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

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

於2017年10月6日，743,570,000份購股權(「2017年購股權」)獲授予董事及僱員，行使價為每股30.2港元。所有購股權將於批授後5年內可行使。

購股權之變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
於1月1日的結餘	792,974,000	986,736,000
年內行使	(108,124,000)	(110,332,000)
年內註銷及失效	(97,917,000)	(83,430,000)
於12月31日的結餘	586,933,000	792,974,000

22 儲備(續)

購股權於2019年及2018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	
				2019年	2018年
2010年購股權：					
2010年5月18日	5年	2015年5月18日至2020年5月17日	2.4港元	—	1,285,000
2014年購股權：					
2014年10月9日	4年	2018年10月9日至2023年10月8日	3.05港元	—	68,009,000
2014年10月9日	5年	2019年10月9日至2024年10月8日	3.05港元	45,503,000	86,880,000
2017年購股權：					
2017年10月6日	1年	2018年10月6日至2023年10月5日	30.20港元	48,134,000	56,616,000
2017年10月6日	2年	2019年10月6日至2024年10月5日	30.20港元	123,324,000	145,046,000
2017年10月6日	3年	2020年10月6日至2025年10月5日	30.20港元	123,324,000	145,046,000
2017年10月6日	4年	2021年10月6日至2026年10月5日	30.20港元	123,324,000	145,046,000
2017年10月6日	5年	2022年10月6日至2027年10月5日	30.20港元	123,324,000	145,046,000
				586,933,000	792,974,000

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

23 借款

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
計入非流動負債的借款：		
優先票據(附註(a))	136,601	79,912
中國企業債券(附註(b))	45,195	43,666
可換股債券(附註(c))	13,427	12,704
其他借款(附註(d))	232,631	223,493
銀行借款(附註(e))	225,396	196,650
	653,250	556,425
減：非流動借款即期部分	(225,524)	(201,568)
	427,726	354,857
計入流動負債的借款：		
銀行借款	56,596	59,423
非流動借款即期部分	225,524	201,568
— 優先票據(附註(a))	22,637	—
— 中國企業債券(附註(b))	25,253	26,510
— 其他借款(附註(d))	93,926	112,952
— 銀行借款(附註(e))	83,708	62,106
其他借款	90,049	57,294
	372,169	318,285
借款總額	799,895	673,142
借款總額按以下貨幣計值：		
人民幣	603,225	529,669
美元	160,802	110,075
港元	35,868	33,398
	799,895	673,142

23 借款

(a) 優先票據

	2018年 12月31日 百萬美元	新發行 百萬美元	2019年 12月31日 百萬美元
面值			
2017年發行的2021年票據	598	—	598
2017年發行的2023年票據	1,345	—	1,345
2017年發行的2025年票據	4,681	—	4,681
2017年發行的2020年票據	500	—	500
2017年發行的2022年票據	1,000	—	1,000
2017年發行的2024年票據	1,000	—	1,000
2018年發行的2020年票據	1,565	—	1,565
2018年發行的2022年票據	645	—	645
2018年發行的2023年票據	590	—	590
2019年發行的2020年票據I	—	1,100	1,100
2019年發行的2021年票據I	—	875	875
2019年發行的2022年票據I	—	1,025	1,025
2019年發行的2020年票據II	—	100	100
2019年發行的2021年票據II	—	600	600
2019年發行的2022年票據II	—	1,450	1,450
2019年發行的2023年票據	—	850	850
2019年發行的2024年票據	—	700	700
2019年發行的2022年票據III	—	300	300
2019年發行的2021年票據III	—	1,050	1,050
總計	11,924	8,050	19,974
未確認融資費用	(281)		(393)
攤銷成本 — 美元	11,642		19,581
攤銷成本 — 人民幣	79,912		136,601

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

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

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

23 借款(續)

(a) 優先票據(續)

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

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

於2019年1月25日，本公司按面值的98.627%發行7.00厘為期十八個月的優先票據，本金總額為1,100百萬美元(相當於約人民幣7,474百萬元)(「2019年發行的2020年票據I」)及按面值的93.096%發行6.25厘為期三十個月的優先票據，本金總額為875百萬美元(相當於約人民幣5,945百萬元)(「2019年發行的2021年票據I」)及按面值的94.054%發行8.25厘為期四十二個月的優先票據，本金總額為1,025百萬美元(相當於約人民幣6,964百萬元)(「2019年發行的2022年票據I」)。

於2019年2月21日，本公司按面值的100%發行8.00厘為期十八個月的優先票據，本金總額為100百萬美元(相當於約人民幣672百萬元)(「2019年發行的2020年票據II」)。

於2019年3月6日，本公司一間附屬公司按面值的100%發行9.00厘為期兩年的優先票據，本金總額為600百萬美元(相當於約人民幣4,023百萬元)(「2019年發行的2021年票據II」)。

於2019年4月11日，本公司按面值的100%發行9.50厘為期三年的優先票據，本金總額為1,450百萬美元(相當於約人民幣9,728百萬元)(「2019年發行的2022年票據II」)、按面值的100%發行10.00厘為期四年的優先票據，本金總額為850百萬美元(相當於約人民幣5,702百萬元)(「2019年發行的2023年票據」)及按面值的100%發行10.50厘為期五年的優先票據，本金總額為700百萬美元(相當於約人民幣4,696百萬元)(「2019年發行的2024年票據」)。

於2019年4月30日，本公司按面值的100%發行9.50厘為期三十三個月的優先票據，本金總額為300百萬美元(相當於約人民幣2,019百萬元)(「2019年發行的2022年票據III」)。

於2019年5月24日、2019年7月30日、2019年9月24日、2019年12月18日及2019年12月19日，本公司按面值的100%發行8.90厘為期兩年的優先票據，本金總額為1,050百萬美元(相當於約人民幣7,314百萬元)(「2019年發行的2021年票據III」)。

所有優先票據包含各種提早贖回權。本集團可行使的提早贖回權被視為並非與主合約有密切關係的嵌入式衍生工具。本公司董事認為，上述提早贖回權的公平值於初始確認時以及於2019年及2018年12月31日並不重大。

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。

23 借款(續)

(b) 中國企業債券

於2015年6月19日，本公司一間附屬公司按面值100%發行5.38厘為期五年的公開中國企業債券(「中國債券」)，本金總額為人民幣5,000百萬元。本集團已於2018年6月償還人民幣2,976百萬元債券。

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

於2015年10月16日，本公司一間附屬公司按面值100%發行7.38厘為期五年的非公開中國債券，本金總額為人民幣17,500百萬元以及7.88厘為期五年的中國債券，本金總額為人民幣2,500百萬元。本集團已於2018年10月償還人民幣777百萬元債券，並於2019年7月償還人民幣8,641百萬元債券。

於2016年1月12日，本公司一間附屬公司按面值100%發行6.98厘為期四年的非公開中國債券，本金總額為人民幣10,000百萬元。本集團已於2018年1月償還人民幣5,482百萬元債券。

於2016年7月29日，本公司一間附屬公司按面值100%發行6.80厘為期三年的非公開中國債券，本金總額為人民幣4,200百萬元。本集團已於2018年7月償還人民幣1,090百萬元債券，並於2019年7月償還人民幣3,110百萬元債券。

於2019年5月6日，本公司一間附屬公司按面值100%發行6.27厘為期四年的公開中國債券，本金總額為人民幣15,000百萬元以及按面值100%發行6.80厘為期五年的公開中國債券，本金總額為人民幣5,000百萬元。

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

提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入式衍生工具。董事認為，上述提早贖回權的公平值於2019年以及2018年12月31日並不重大。

23 借款(續)

(c) 可換股債券

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

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

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

可換股債券已確認作為嵌入式金融衍生工具及負債成份如下：

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

於2019年12月31日，獨立合資格估值師已就可換股債券的嵌入式衍生工具進行估值。二項式模型用作計算嵌入式金融衍生工具的估值。截至2019年12月31日止年度，人民幣624百萬元的公平值收益已於損益賬中確認。

(d) 其他借款

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

於2019年12月31日，本集團的其他借款人民幣227,060百萬元(2018年：人民幣217,914百萬元)乃透過抵押合共人民幣343,845百萬元(2018年：人民幣303,642百萬元)的本集團物業、廠房及設備、使用權資產、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。

23 借款(續)

(e) 銀行借款

於2019年12月31日，本集團的銀行借款人民幣241,188百萬元(2018年：人民幣240,665百萬元)乃透過抵押合共人民幣300,086百萬元(2018年：人民幣262,669百萬元)的本集團物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、銀行現金、無形資產、應收賬款及若干附屬公司的股本權益作擔保。

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

	6個月或以下 人民幣百萬元	6至12個月 人民幣百萬元	1至5年 人民幣百萬元	5年以上 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2019年12月31日	106,706	265,463	389,943	37,783	799,895
於2018年12月31日	128,022	228,261	275,019	41,840	673,142

借款到期日如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
銀行借款、其他借款、優先票據及中國債券：		
1年內	372,169	318,285
1至2年	206,486	181,454
2至5年	183,457	128,047
5年以上	37,783	45,356
	799,895	673,142

實際利率如下：

	2019年12月31日		2018年12月31日	
	人民幣百萬元	實際加權 平均利率	人民幣百萬元	實際加權 平均利率
銀行及其他借款	604,672	8.85%	536,860	7.99%
優先票據	136,601	10.06%	79,912	8.99%
中國債券	45,195	7.08%	43,666	7.50%
可換股債券	13,427	10.71%	12,704	10.71%

23 借款(續)

(f) 非流動借款的賬面值及公平值如下：

	2019年12月31日		2018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	458,027	458,027	420,143	420,143
優先票據－公開	126,813	120,426	79,912	71,879
優先票據－非公開	9,788	9,788	—	—
中國債券－公開	30,125	32,665	16,948	20,174
中國債券－非公開	15,070	15,070	26,718	26,718
可換股債券	13,427	12,924	12,704	10,572

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

於2019年12月31日，優先票據的公平值乃直接參考新加坡證券交易所有限公司及香港交易及結算所有有限公司於2019年12月31日(2019年最後買賣日)公佈的報價釐定。

於2019年12月31日，公開發行的中國債券的公平值乃直接參考上海證券交易所及深圳證券交易所於2019年12月31日(2019年最後買賣日)公佈的報價釐定。

24 衍生金融負債

	2019年	2018年
	12月31日	12月31日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
股份補償安排的嵌入式金融衍生工具(附註(a))	2,483	2,840
可換股債券的嵌入式金融衍生工具(附註23(c))	2,183	2,807
	4,666	5,647

24 衍生金融負債(續)

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

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

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

凱隆置業、恒大地產、許家印教授、首輪戰略投資者及第二輪戰略投資者於2017年6月28日進一步訂立修訂協議(「修訂協議」)。根據首輪投資協議、第二輪投資協議、修訂協議、第三輪投資協議以及2020年1月13日之首輪戰略投資者及第二輪戰略投資者投資補充協議，如未能在2021年1月31日之前完成建議重組，戰略投資者有權：

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

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

截至2019年12月31日止年度，人民幣357百萬元的公平值收益於損益確認。

25 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	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
將於12個月內收回的遞延所得稅資產	(2,349)	(2,479)
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	(3,327)	(1,910)
遞延所得稅資產	(5,676)	(4,389)
將於12個月內清償的遞延所得稅負債	6,650	4,715
將於超過12個月後清償的遞延所得稅負債	54,116	45,184
遞延所得稅負債	60,766	49,899
	55,090	45,510

遞延稅項的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日	45,510	47,684
會計政策變動	—	(254)
收購附屬公司(附註41)	15,695	2,586
與其他全面收益的組成部分有關的稅收扣除	4	(128)
出售附屬公司	—	(1,079)
於所得稅開支確認(附註33)	(6,119)	(3,299)
於12月31日	55,090	45,510

25 遞延所得稅(續)

遞延稅項資產和負債總額的變動如下：

遞延所得稅資產

	集團內 公司間交易 未變現利潤 的暫時差額	稅項虧損	確認銷售 成本及開支 的暫時差額	金融資產 重新估值	土地使用權 賬面值低於 稅基的數額	金融資產 減值損失、 開發中及待 售物業撇減	總計
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
於2018年1月1日	(1,964)	(1,880)	(1,180)	(308)	(55)	(398)	(5,785)
會計政策變動	—	—	—	—	—	(254)	(254)
出售附屬公司	—	—	32	—	—	—	32
於其他全面收益扣除	—	—	—	(119)	—	—	(119)
計入所得稅開支	(412)	(1,008)	(149)	—	18	(150)	(1,701)
於2018年12月31日	(2,376)	(2,888)	(1,297)	(427)	(37)	(802)	(7,827)
於2019年1月1日	(2,376)	(2,888)	(1,297)	(427)	(37)	(802)	(7,827)
於其他全面收益扣除	—	—	—	4	—	—	4
計入所得稅開支	(341)	(938)	(528)	37	2	(256)	(2,024)
於2019年12月31日	(2,717)	(3,826)	(1,825)	(386)	(35)	(1,058)	(9,847)

25 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產(續)

遞延所得稅資產乃於有可能藉日後應課稅利潤變現有關利益的情況下就結轉稅項虧損確認。於2019年12月31日，本集團並無就若干附屬公司的稅項虧損人民幣27,944百萬元(2018年：人民幣22,453百萬元)確認遞延稅項資產人民幣6,986百萬元(2018年：人民幣5,613百萬元)，乃由於該等附屬公司的未來利潤流並不確定。該等稅項虧損項將於以下年度到期：

年度	人民幣百萬元
2020年	542
2021年	1,558
2022年	12,232
2023年	6,064
2024年	7,548
	27,944

25 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	土地使用權及 無形資產賬面值 超過稅基的數額 人民幣百萬元	確認投資物業 公平值收益的 暫時差額 人民幣百萬元	有關未來分派 利潤的預扣稅 人民幣百萬元	金融資產 重新估值 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2018年1月1日	33,832	17,811	1,809	17	53,469
收購附屬公司	2,586	—	—	—	2,586
出售附屬公司	(1,066)	(45)	—	—	(1,111)
於其他全面收益扣除 (計入)/扣除所得稅開支	— (1,953)	— 355	— —	(9) —	(9) (1,598)
於2018年12月31日	33,399	18,121	1,809	8	53,337
於2019年1月1日	33,399	18,121	1,809	8	53,337
收購附屬公司	15,695	—	—	—	15,695
計入所得稅開支	(3,880)	(215)	—	—	(4,095)
於2019年12月31日	45,214	17,906	1,809	8	64,937

26 應付貿易賬款及其他應付款項

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
應付貿易賬款－第三方(附註(d))	544,653	423,648
其他應付款項：	139,918	104,111
－ 聯營公司(附註39(b))	457	—
－ 合營公司(附註39(b))	38,623	11,204
－ 公司股東(附註39(b))	—	141
－ 非控股權益(附註(a))	12,924	9,731
－ 合併投資實體單位持有人	—	697
－ 互聯網金融業務產品持有人	709	10,062
－ 收購土地使用權應付代價	34,847	31,516
－ 收購附屬公司應付代價	7,123	9,191
－ 收購聯營公司應付代價(附註(b))	5,700	4,034
－ 第三方(附註(c))	39,535	27,535
應計費用	7,643	7,066
應付薪金	3,374	2,558
政府補助遞延收入	1,551	—
租賃負債	1,542	—
其他應付稅項	23,784	18,473
	722,465	555,856
減：非即期部分		
其他應付款項：	(2,546)	(1,543)
－ 非控股權益(附註(a))	(2,546)	—
－ 收購一間聯營公司應付代價	—	(1,543)
政府補助遞延收入	(1,551)	—
租賃負債	(750)	—
	(4,847)	(1,543)
即期部分	717,618	554,313

(a) 該款項包括若干來自非控股權益的現金墊款約人民幣2,546百萬元(2018年：人民幣257百萬元)，按15%(2018年：10.4%)的平均年利率計息，並須根據個別協議還款。

(b) 人民幣4,034百萬元(2018年：人民幣4,034百萬元)之款項包括收購一間聯營公司應付代價，按8.0%的平均年利率計息，並須根據有關協議還款。

26 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

(c) 金額主要指預收客戶墊款中的增值稅銷項稅額部分、按金及暫行收款。

(d) 於報告期末，所呈列之應付貿易賬款按發票日計算之賬齡分析如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
1年內	485,475	378,322
1年以上	59,178	45,326
	544,653	423,648

應付貿易賬款及其他應付款項按以下貨幣計值：

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
— 以人民幣列值	718,327	549,935
— 以其他貨幣列值	4,138	5,921
	722,465	555,856

27 即期所得稅負債

即期所得稅負債分析如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
應付所得稅		
— 中國企業所得稅	65,272	49,162
— 中國土地增值稅	65,271	52,110
	130,543	101,272

28 其他收益，淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
出售附屬公司收益	1,110	2,198
出售合營企業及聯營公司虧損	(2)	(138)
匯兌收益淨額	621	585
	1,729	2,645

29 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
利息收入	4,573	3,884
沒收客戶定金	943	766
出售投資物業的收益	64	106
透過其他全面收益按公平值列賬之金融資產之股息收入	19	320
管理及諮詢服務收入(附註39(a))	600	1,100
其他	798	518
	6,997	6,694

30 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	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
已售物業成本 — 包括建築成本、土地成本及利息成本	331,575	285,890
稅項及其他徵稅	2,300	2,590
僱員福利開支(附註31)	19,046	16,649
僱員福利開支 — 包括董事酬金	27,241	24,221
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	(8,195)	(7,572)
廣告開支	9,876	7,943
銷售佣金	5,915	3,401
折舊	2,879	2,120
攤銷	1,491	493
核數師酬金	44	38
— 核數服務	38	35
— 非核數服務	6	3
短期及低值租賃開支	476	—
經營租賃開支	—	617
待售物業之撇減	829	462
金融資產減值損失	194	137
捐獻	3,104	3,793

31 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
工資、薪金及紅股	21,852	17,569
退休金成本－法定退休金(附註(a))	1,722	1,736
員工福利	2,201	1,955
醫療福利	800	750
僱員購股權計劃	666	2,211
	27,241	24,221
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	(8,195)	(7,572)
	19,046	16,649

(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	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
計劃供款總額	1,722	1,736

31 僱員福利開支(續)

(b) 五名最高薪人士

於截至2019年12月31日止年度，五名最高薪人士包括兩名董事(2018年：兩名)，其酬金載於附註44呈列的分析中反映。截至2019年12月31日止年度，其他三名(2018年：三名)最高薪人士的酬金總額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
薪金及其他福利	187	95

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
20,000,000港元至30,000,000港元	1	2
30,000,000港元至40,000,000港元	1	—
50,000,000港元至60,000,000港元	—	1
120,000,000港元至130,000,000港元	1	—

於截至2019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(2018年：無)。

32 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
利息開支		
— 銀行及其他借款	51,395	48,381
— 優先票據	11,916	5,105
— 可換股債券	1,359	1,097
— 中國債券	3,770	3,344
— 減：資本化利息	(50,924)	(49,935)
	17,516	7,992
借款匯兌虧損	4,022	6,244
其他融資成本	1,225	387
	22,763	14,623

33 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
即期所得稅		
— 香港利得稅	44	18
— 中國企業所得稅	25,606	36,232
— 中國土地增值稅	21,099	27,267
	46,749	63,517
遞延所得稅(附註25)		
— 中國企業所得稅	(3,760)	(2,417)
— 中國土地增值稅	(2,359)	(882)
	40,630	60,218

33 所得稅開支(續)

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

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
除所得稅前利潤	74,172	126,765
經調整：分佔於合營企業及聯營公司之投資(利潤)/虧損淨額	(2,967)	874
	71,205	127,639
按中國企業所得稅稅率計算	17,801	31,910
就中國企業所得稅而言可扣稅的中國土地增值稅	(4,685)	(6,596)
毋須課稅收入(附註(a))	(302)	(212)
不可扣稅開支(附註(b))	7,151	4,985
使用早前未確認稅項虧損	(341)	—
並無已確認遞延所得稅資產的稅項虧損	1,887	1,736
附屬公司稅率差異的影響	(108)	(613)
中國企業所得稅	21,403	31,210
中國預扣所得稅	487	2,623
中國土地增值稅	18,740	26,385
	40,630	60,218

(a) 截至2019年12月31日止年度的毋須課稅收入主要包括衍生金融負債之公平值收益。

(b) 截至2019年12月31日止年度的不可扣稅開支主要包括：(i)透過收購公司所收購土地導致的無正式發票的土地出讓金成本；及(ii)離岸集團公司產生的借款成本及行政開支。

33 所得稅開支(續)

海外所得稅

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

香港利得稅

本公司已就香港的營運於本期間的估計應課稅利潤按稅率16.5%(2018年:16.5%)作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅

本集團就中國內地業務的所得稅撥備乃根據當地現行法例、詮釋及慣例,就本年度估計應課稅利潤按適用稅率25%(2018年:25%)計算。

中國預扣所得稅

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

中國土地增值稅

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

34 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	
	2019年	2018年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	17,280	37,390
已發行普通股加權平均數(百萬股)	13,138	13,125
每股基本盈利(人民幣)	1.315	2.849

34 每股盈利

(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及可換股債券。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。假設可換股債券已轉換為普通股。可換股債券的利息調整至計入本公司股東應佔利潤的金額(倘適用)。按上述方法計算的股份數目會與假設因購股權及可換股債券獲行使而應已發行之股份數目比較。截至2019年12月31日止年度，可換股債券具有反攤薄效應，因此，計算每股攤薄盈利時並無計及可換股債券。

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣百萬元)	17,280	37,390
可換股債券利潤調整(人民幣百萬元)	—	300
	17,280	37,690
已發行普通股加權平均數(百萬股)	13,138	13,125
購股權和可換股債券調整(百萬股)	114	506
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(百萬股)	13,252	13,631
每股攤薄盈利(人民幣)	1.304	2.765

35 股息

董事局於2020年3月31日建議派付截至2019年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.653元，合共約為人民幣8,658百萬元，惟須待股東於應屆股東周年大會上批准。此等財務報表並未反映此應付股息。

於2020年1月15日，本公司之股東特別大會已批准派付截至2018年12月31日止年度的每股人民幣1.419元，總額為人民幣18,770百萬元之末期股息。

36 現金流量資料

(a) 經營所得現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
年度利潤	33,542	66,547
就以下各項調整：		
所得稅開支	40,630	60,218
利息收入(附註29)	(4,573)	(3,884)
融資成本(附註32)	18,741	8,379
匯兌虧損(附註28、附註32)	3,401	5,659
折舊(附註7)	2,879	2,120
攤銷(附註30)	1,491	493
僱員購股權計劃(附註31)	666	2,211
投資物業公平值收益(附註9)	(1,516)	(1,343)
透過損益按公平值列賬之金融資產公平值虧損/(收益)(附註17)	1,863	(51)
衍生金融負債之公平值收益(附註23(c)、附註24(a))	(981)	(797)
出售投資物業收益(附註29)	(64)	(106)
出售附屬公司收益(附註28)	(1,110)	(2,198)
分佔以權益法入賬之投資(利潤)/虧損(附註15)	(2,967)	874
出售合營企業及聯營公司虧損(附註28)	2	138
通過其他全面收益按公平值列賬之股息收入(附註29)	(19)	(320)
出售物業及設備以及無形資產收益	(12)	—
無形資產減值損失	175	—
營運資金變動：		
開發中物業及持作出售竣工物業	(111,641)	(90,029)
存貨	(219)	126
受限制現金(作為興建項目及其他經營活動的擔保)	1,704	14,314
應收貿易賬款及其他應收款項、合約收購成本以及預付款項	6,661	10,897
應付貿易賬款及其他應付款項以及合約負債	29,840	62,099
經營活動所得現金淨額	18,493	135,347

36 現金流量資料(續)

(b) 融資活動產生的負債對賬如下：

	借款 人民幣百萬元	其他應付款項 (附註(i)) 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2019年1月1日(如前所報)	673,142	21,632	694,774
會計政策變動	—	1,811	1,811
於2019年1月1日(經重列)	673,142	23,443	696,585
現金流量			
— 融資活動流入	534,762	45,204	579,967
— 融資活動流出	(425,867)	(15,725)	(441,592)
非現金變動			
— 收購附屬公司	11,695	379	12,074
— 收購一租賃	—	245	245
— 匯兌調整	4,022	—	4,022
— 其他非現金變動	2,141	—	2,140
於2019年12月31日	799,895	53,546	853,441
於2018年1月1日	732,625	23,119	755,744
現金流量			
— 融資活動流入	382,625	13,589	396,214
— 融資活動流出	(443,335)	(15,076)	(458,411)
非現金變動			
— 收購附屬公司	10,598	—	10,598
— 出售附屬公司	(12,785)	—	(12,785)
— 於初始確認時可換股債券之衍生金融負債	(3,604)	—	(3,604)
— 匯兌調整	6,244	—	6,244
— 其他非現金變動	774	—	774
於2018年12月31日	673,142	21,632	694,774

(i) 金額為來自聯營公司、合營企業、非控股權益、綜合投資實體單位持有人的現金墊款以及租賃負債。

37 財務擔保

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
就本集團物業單位若干買家的按揭融資作出的擔保(附註(a))	456,982	412,721
對合作方借款作出的擔保(附註(b))	64,479	49,711
對合營企業及聯營公司借款作出的擔保(附註39(c))	24,898	19,052
	546,359	481,484

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

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

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

38 承擔

(a) 房地產開發及收購附屬公司之承擔

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
已訂約但沒有撥備 房地產開發活動	318,977	283,004
收購土地使用權	84,664	61,585
收購附屬公司	4,298	2,710
	407,939	347,299

(b) 租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃支付的未來最低租金總額如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
不超過1年	102	947
超過1年但不超過5年	—	1,281
超過5年	—	163
	102	2,391

於2019年12月31日，本集團之租賃承擔為短期及低價值租賃承擔。

39 有關連人士交易

鑫鑫(BVI)有限公司(「鑫鑫」)為本公司之直接控股公司，及許家印博士(「許博士」)為本公司的最終控股股東兼董事。

(a) 與有關連人士之交易

除附註13、26及37所披露者外，截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團於一般業務過程中與有關連人士進行以下重大交易：

交易性質	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
聯營公司		
一間聯營企業收取的貸款利息	159	258
合營企業		
向合營企業提供管理及諮詢服務	600	1,100
向合營公司銷售貨物	671	650
向合營企業提供服務	395	337
來自合營企業之租金收入	46	14
來自合營企業之利息收入	729	536
合營企業收取的廣告服務費	472	420
合營企業收取的租金費用	110	75
向一間合營企業購買貨物	35	52
保險採購統一協議	155	—
一間合營企業收取的貸款利息	523	383
本公司股東		
鑫鑫及許博士收取的貸款利息	229	141

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

39 有關連人士交易(續)

(b) 與有關連人士之結餘

於2019年及2018年12月31日，本集團與有關連人士有如下重大非貿易結餘：

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
應收有關連人士		
計入現金及現金等值物：		
— 聯營公司	48,598	24,631
計入應收貿易賬款及其他應收款項(附註(i))		
— 聯營公司	30	—
— 合營企業	27,744	17,470
	27,774	17,470
計入預付款項		
— 合營企業	76	66

附註(i)：除人民幣15,524百萬元(2018年：人民幣7,564百萬元)按年利率介乎4%至15%(2018年：4%至15%)計息並根據各貸款協議收取外，剩餘結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及按要求償還。

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
應付有關連人士		
計入應付貿易賬款及其他應付款項(附註(i))		
— 合營企業	38,623	11,204
— 聯營公司	457	—
— 鑫鑫及許博士	—	141
	39,080	11,345
計入借款(附註(ii))		
— 一間合營企業	6,504	3,700
— 一間聯營公司	1,300	4,336
— 鑫鑫及許博士	—	6,807
	7,804	14,843

39 有關連人士交易 (續)

(b) 與有關連人士之結餘 (續)

附註(i)：有關結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及按要求償還。

附註(ii)：有關結餘的性質為借款，為有抵押、按每年介乎6.27%至15.00%計息及須按相應的貸款協議償還。

(c) 向合營企業及聯營公司提供財務擔保

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
— 合營企業及聯營公司	24,898	19,052

(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	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
薪金及其他僱員福利	1,132	1,022
退休金計劃供款	5	4
	1,137	1,026

40 非控股權益

非控股權益的變動如下：

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日	175,631	127,436
會計政策變動	—	(229)
年度利潤	16,262	29,157
透過其他全面收益按公平值計量的金融資產公平值變動	27	(149)
外幣換算差額	(95)	192
注資(附註(i))	46,932	42,071
收購附屬公司－收購資產(附註(ii))	607	1,365
收購附屬公司－收購業務	4,717	10
附屬公司擁有權權益變動而控制權不變(附註(iii))	(28,653)	(11,510)
股息	(2,748)	(12,882)
出售附屬公司	(20)	(362)
僱員購股權計劃	177	532
	212,837	175,631

(i) 注資

截至2019年12月31日止年度，本集團已成立若干從事物業發展及物業投資業務的新附屬公司，並從少數股東權益中獲取合共人民幣46,932百萬元的注資。

(ii) 收購附屬公司

截至2019年12月31日止年度，本集團以代價合共約人民幣2,736百萬元收購中國若干房地產開發公司的控股權益。有關公司僅持有土地，在本集團收購前並未進行任何實質經營。因此，董事認為，收購並不構成業務收購，並應視為收購土地使用權。有關收購導致本集團非控股權益增加合共人民幣607百萬元。

(iii) 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變

截至2019年12月31日止年度，本集團向非控股股東收購若干附屬公司的若干股權達人民幣28,653百萬元，所支付代價與所收購股權賬面值之間的差額人民幣5,188百萬元確認為儲備減少。

41 業務合併

截至2019年12月31日止年度期間，本集團收購中國及歐洲的若干從事新能源汽車業務及物業發展的公司之控股權益，以增加土地儲備並使業務多元化。

(i) 收購 National Electric Vehicle Sweden AB

於2019年1月，本集團與一名第三方訂立買賣協議，內容有關以代價1,130百萬美元（相當於約人民幣7,755百萬元）收購Mini Minor Limited（「Mini Minor」）的100%股權。Mini Minor持有National Energy Vehicle Sweden AB（「NEVS」）51%股權。NEVS是一家總部位於瑞典的全球性電動汽車公司，以智能汽車為重點業務。Mini Minor其後於2019年5月收購NEVS額外17%股權。

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	7,755
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
物業、廠房及設備	4,420
使用權資產	776
無形資產	6,065
存貨	23
應收貿易賬款及其他應收款項	282
預付款項	77
透過損益按公平值列賬之金融資產	65
受限制現金	16
現金及現金等值物	904
借款	(4,522)
遞延所得稅負債	(1,532)
應付貿易賬款及其他應付款項	(1,635)
可識別淨資產總值	4,939
非控股權益	(2,641)
已收購可識別淨資產	2,298
商譽	5,457

41 業務合併(續)

(ii) 新能源汽車業務的其他收購

截至2019年12月31日止年度，除收購NEVS外，本集團亦收購若干其他新能源汽車業務，總代價為人民幣1,960百萬元。

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	1,960
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
物業、廠房及設備	858
使用權資產	27
以權益法入賬之投資	29
無形資產	971
存貨	323
應收貿易賬款及其他應收款項	533
預付款項	90
現金及現金等值物	471
借款	(314)
遞延所得稅負債	(171)
應付貿易賬款及其他應付款項	(880)
合約負債	(31)
可識別淨資產總值	1,906
非控股權益	(682)
已收購可識別淨資產	1,224
商譽	736

41 業務合併(續)

(iii) 收購航發投資管理有限公司

於2019年10月，本集團收購航發投資管理有限公司的100%股權，總代價為人民幣10,400百萬元。

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	10,400
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
物業、廠房及設備	3
投資物業	329
以權益法入賬之投資	164
開發中物業	56,097
應收貿易賬款及其他應收款項	5,510
預付款項	203
現金及現金等值物	1,544
借款	(4,063)
遞延所得稅負債	(12,421)
應付貿易賬款及其他應付款項	(18,432)
合約負債	(16,798)
即期所得稅負債	(346)
可識別淨資產總值	11,790
非控股權益	(1,390)
已收購可識別淨資產	10,400
商譽	—

41 業務合併(續)

(iv) 收購昆明嘉麗澤旅遊文化有限公司(「昆明嘉麗澤旅遊文化」)

於2019年9月，本集團收購昆明嘉麗澤旅遊文化的100%股權，總代價為人民幣3,600百萬元。

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	3,600
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
物業、廠房及設備	420
使用權資產	74
投資物業	872
無形資產	2
以權益法入賬之投資	3
存貨	9
開發中物業	5,454
應收貿易賬款及其他應收款項	135
現金及現金等值物	23
借款	(1,892)
遞延所得稅負債	(1,000)
應付貿易賬款及其他應付款項	(268)
合約負債	(64)
即期所得稅負債	(168)
可識別淨資產總值	3,600
非控股權益	—
已收購可識別淨資產	3,600
商譽	—

41 業務合併(續)

(v) 物業發展業務的其他收購

截至2019年12月31日止年度期間，本集團收購位於中國的若干物業發展公司的控股權益。

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	984
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
物業、廠房及設備	2
投資物業	291
開發中物業	8,335
應收貿易賬款及其他應收款項	258
預付款項	1,198
透過損益按公平值列賬之金融資產	33
現金及現金等值物	591
借款	(904)
遞延所得稅負債	(571)
應付貿易賬款及其他應付款項	(6,369)
合約負債	(1,868)
即期所得稅負債	(8)
可識別淨資產總值	988
非控股權益	(4)
已收購可識別淨資產	984
商譽	—

41 業務合併(續)

(v) 物業發展業務的其他收購(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	24,699
去年預付	(8,808)
遞延代價	(2,502)
已收購現金及現金等值物	(3,533)
年內進行業務合併的支付款項	9,856
去年進行業務合併的支付款項	2,858
收購之現金流出金額	12,714

收購相關成本人民幣2百萬元已計入截至2019年12月31日止年度的綜合全面收益表行政開支中。

自各自收購日期至2019年12月31日期間內，所收購業務為本集團帶來人民幣10,649百萬元收入及人民幣2,439百萬元虧損淨額。倘收購已於2019年1月1日進行，截至2019年12月31日止年度的綜合收入及綜合利潤分別為人民幣478,208百萬元及人民幣32,934百萬元。

42 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	2019年 12月31日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
資產		
非流動資產		
投資附屬公司	5,301	5,003
物業、廠房及設備	2	2
	5,303	5,005
流動資產		
應收附屬公司款項	128,168	94,367
其他應收款項	486	419
現金及現金等值物	13,766	993
	142,420	95,779
資產總額	147,723	100,784
權益		
本公司股東應佔資本及儲備		
股本及溢價	1,575	1,205
其他儲備	4,852	4,261
累計虧損	(19,854)	(11,701)
權益總額	(13,427)	(6,235)
負債		
非流動負債		
衍生金融負債	2,183	2,807
借款	127,134	73,583
	129,317	76,390
流動負債		
應付附屬公司款項	31,833	30,629
負債總額	161,150	107,019
權益及負債總額	147,723	100,784

本公司資產負債表於2020年3月31日獲董事局批准，並由下列董事代表簽署。

許家印
董事

潘大榮
董事

42 本公司資產負債表及儲備變動(續)

本公司儲備變動

	其他儲備 人民幣百萬元	累計虧損 人民幣百萬元
於2018年1月1日	2,115	(7,491)
年度利潤	—	13,087
股息	—	(14,802)
根據購股權計劃發行股份	(76)	—
僱員購股權計劃	2,211	—
購回股份	11	(2,495)
於2018年12月31日	4,261	(11,701)
於2019年1月1日	4,261	(11,701)
年度虧損	—	(8,153)
根據購股權計劃發行股份	(75)	—
僱員購股權計劃	666	—
於2019年12月31日	4,852	(19,854)

43 期後事項

- (a) 於2020年初冠狀病毒疾病(「COVID-19疫情」)在中國爆發後，中國各地已持續採取一系列防控措施，包括在全國內延長春節假期、推遲若干地區的春節假期後復工、對人員出行及交通安排進行若干程度的限制及控制、隔離若干居民、加強工廠及辦公室衛生與防疫措施的要求以及鼓勵社交隔離等。

為盡量減少COVID-19疫情及市場變動的影響，本集團積極協調相關資源並適時調整廣告和促銷策略。本集團若干項目建設及銷售項目推遲一個月或兩個月，而由於加強廣告活動及採用線上銷售模式，該等項目將於未來數個月內趕上進度。

本集團將密切關注COVID-19疫情的發展，並繼續評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

43 期後事項(續)

- (b) 於2020年1月8日，本集團按面值發行6.98厘於2023年到期的中國企業債券，本金總額為人民幣4,500百萬元。

於2020年1月22日，本集團按面值發行11.5厘於2023年到期的優先票據，本金總額為1,000百萬美元，並發行12.0厘於2024年到期的優先票據，本金總額為1,000百萬美元。

於2020年1月24日，本集團按面值發行11.5厘於2022年到期的優先票據，本金總額為2,000百萬美元，並按面值發行12厘於2023年到期的優先票據，本金總額為2,000百萬美元。

44 董事福利及權益

(a) 董事及最高行政人員酬金

截至2019年12月31日止年度，本公司董事的薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	僱員 購股權計劃 人民幣千元	總計 人民幣千元
許博士	240	—	12	—	252
夏海鈞先生(行政總裁)	240	152,171	16	1,656	154,083
何妙玲女士	240	19,990	16	1,656	21,902
潘大榮先生	240	8,041	72	8,282	16,635
史俊平先生	240	13,564	67	1,380	15,251
黃賢貴先生	240	8,728	16	828	9,812
周承炎先生	360	—	—	—	360
何琦先生	360	—	—	—	360
謝紅希女士	360	—	—	—	360
	2,520	202,494	199	13,802	219,015

44 董事福利及權益(續)

(a) 董事及最高行政人員酬金(續)

截至2018年12月31日止年度，本公司董事的薪酬載列如下：

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

(b) 董事退休福利

截至2019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(2018年：同上)。

(c) 董事終止服務福利

截至2019年12月31日止年度期間，董事概無獲得任何終止服務福利(2018年：同上)。

(d) 就提供董事服務而向第三方提供之代價

截至2019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(2018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2019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。

45 主要附屬公司之資料

以下為於2019年12月31日之主要附屬公司資料之清單：

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
<i>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</i>					
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
<i>於香港註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司</i>					
雅立集團有限公司	2007年7月5日	1,000港元	—	100%	投資控股
Wisdom Gain Group Limited	2003年6月13日	10,000美元	—	100%	投資控股
Full Hill Limited	2002年1月3日	1美元	—	100%	投資控股
Grandday Group Limited	2008年1月16日	100美元	—	100%	投資控股
<i>於香港註冊成立及經營的有限責任公司</i>					
Pioneer Time Investment Limited	2016年1月15日	10,000美元	—	100%	房地產投資
<i>於中國註冊成立並於中國經營的有限責任公司</i>					
恒大地產集團有限公司	1996年6月24日	人民幣2,500,000,000元	—	63.46%	房地產開發
恒大地產集團重慶有限公司	2006年7月17日	人民幣4,821,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團江津有限公司	2006年7月27日	人民幣1,330,000,000元	—	100%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
鄂州恒大房地產開發有限公司	2008年7月11日	人民幣390,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大鑫豐(彭山)置業有限公司	2010年4月23日	人民幣821,520,000元	—	100%	房地產開發
啟東勤盛置業有限公司	2007年1月1日	141,100,000美元	—	100%	房地產開發
金碧物業有限公司	1997年9月10日	人民幣177,600,000元	—	100%	物業管理
恒大地產集團洛陽有限公司	2007年9月5日	人民幣457,000,000元	—	100%	房地產開發
南寧銀象房地產開發有限責任公司	2005年11月24日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市南海俊誠房地產開發有限公司	2007年11月23日	人民幣1,632,653,061元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團包頭有限公司	2008年8月9日	人民幣525,000,000元	—	100%	房地產開發
江西宏吉投資有限公司	2012年11月12日	人民幣383,580,000元	—	100%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
長沙寶瑞房地產開發有限公司	2004年7月13日	人民幣470,000,000元	—	100%	房地產開發
海南東方明珠房地產有限公司	2004年6月8日	人民幣70,000,000元	—	100%	房地產開發
天津市津麗湖投資有限公司	2009年11月13日	人民幣690,000,000元	—	100%	房地產開發
濟南恒大綠洲置業有限公司	2010年1月18日	人民幣870,000,000元	—	100%	房地產開發
太原俊景房地產開發有限公司	2010年4月2日	人民幣782,200,000元	—	66%	房地產開發
成都天府水城房地產開發有限公司	2010年3月22日	230,000,000美元	—	84%	房地產開發
濟南恒大金碧房地產開發有限公司	2010年5月18日	人民幣740,000,000元	—	100%	房地產開發
石家莊地益嘉房地產開發有限公司	2010年4月5日	人民幣5,000,000元	—	100%	房地產開發
榆中俊興房地產開發有限公司	2010年7月28日	人民幣790,000,000元	—	100%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
恒大地產集團呼和浩特有限公司	2010年9月6日	人民幣390,000,000元	—	100%	房地產開發
安陽通瑞達房地產開發有限公司	2010年10月8日	人民幣500,000,000元	—	100%	房地產開發
天津濱僑投資有限公司	2007年11月28日	人民幣1,000,000,000元	—	100%	房地產開發
哈爾濱市恒大偉業房地產開發有限公司	2011年1月26日	人民幣780,000,000元	—	100%	房地產開發
清遠市銀湖城投資有限公司	2009年9月28日	人民幣1,463,000,000元	—	51%	房地產開發
濰坊金碧置業有限公司	2011年3月4日	人民幣600,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團韶關有限公司	2011年3月16日	人民幣1,003,170,000元	—	100%	房地產開發
合肥粵通置業有限公司	2011年8月25日	人民幣200,000,000元	—	100%	房地產開發
南昌中電投高新置業有限公司	2011年5月10日	人民幣963,000,000元	—	100%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
六安粵通置業有限公司	2011年7月13日	人民幣290,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團恩平有限公司	2012年2月21日	人民幣1,020,000,000元	—	100%	房地產開發
新鄉御景置業有限公司	2012年5月23日	人民幣100,000,000元	—	100%	房地產開發
城博(寧波)置業有限公司	2011年1月18日	328,000,000美元	—	100%	房地產開發
潮州市恒大置業有限公司	2012年7月10日	人民幣280,000,000元	—	100%	房地產開發
寧波御城置業有限公司	2012年5月30日	76,834,508美元	—	100%	房地產開發
無錫盛東房產開發有限公司	2010年5月6日	人民幣200,000,000元	—	100%	房地產開發
海口外灘城房地產有限公司	2012年9月5日	人民幣700,000,000元	—	100%	房地產開發
濟南俊匯置業有限公司	2013年5月13日	人民幣288,000,000元	—	100%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
長沙鑫芙置業有限公司	2013年5月13日	人民幣663,265,300元	—	100%	房地產開發
廣州市鑫誠置業有限公司	2013年5月23日	人民幣720,000,000元	—	100%	房地產開發
重慶恒大鑫泉置業有限公司	2013年6月6日	人民幣2,000,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團河源有限公司	2013年6月17日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
北京沙河恒大置業有限公司	2013年7月12日	人民幣1,330,000,000元	—	100%	房地產開發
合肥粵誠置業有限公司	2013年9月9日	人民幣1,920,000,000元	—	100%	房地產開發
宜昌楚天恒大房地產開發有限公司	2013年9月10日	人民幣150,000,000元	—	60%	房地產開發
常德鑫澤置業有限公司	2013年8月26日	人民幣110,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團北京有限公司	2013年9月11日	人民幣1,830,000,000元	—	100%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
杭州穗華置業有限公司	2013年9月25日	人民幣1,500,000,000元	—	100%	房地產開發
南京旭泰房地產開發有限公司	2013年11月20日	人民幣970,000,000元	—	100%	房地產開發
南京美旭房地產開發有限公司	2013年11月20日	人民幣1,503,000,000元	—	100%	房地產開發
北京恒興盛房地產開發有限公司	2013年11月8日	人民幣3,520,000,000元	—	100%	房地產開發
上海金碧置業有限公司	2013年12月25日	人民幣865,000,000元	—	100%	房地產開發
上海松裕置業有限公司	2013年12月24日	人民幣655,000,000元	—	100%	房地產開發
上海茸善置業有限公司	2013年12月23日	人民幣418,000,000元	—	100%	房地產開發
天津帝景房地產開發有限公司	2013年12月23日	人民幣30,000,000元	—	100%	房地產開發
太原市俊恒房地產開發有限公司	2014年1月16日	人民幣1,160,000,000元	—	100%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
北京正浩置業有限公司	2014年3月4日	人民幣1,750,000,000元	—	100%	房地產開發
北京恒龍置業有限公司	2014年3月12日	人民幣1,719,090,500元	—	70%	房地產開發
成都市恒大新西城置業有限公司	2014年4月29日	人民幣710,000,000元	—	100%	房地產開發
長沙金霞開發建設有限公司	2014年9月5日	人民幣122,450,000元	—	51%	房地產開發
太原金世恒房地產開發有限公司	2014年11月27日	人民幣1,685,530,000元	—	100%	房地產開發
鄭州恒林置業有限公司	2013年9月6日	人民幣500,239,600元	—	51%	房地產開發
濟南東進龍鼎置業有限公司	2014年11月3日	人民幣820,000,000元	—	100%	房地產開發
岳陽金瑞置業有限公司	2015年1月15日	人民幣20,000,000元	—	64%	房地產開發
成都恒大新東城置業有限公司	2015年1月15日	人民幣1,620,000,000元	—	100%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
武漢恒大都市房地產開發有限公司	2015年3月17日	人民幣50,000,000元	—	60%	房地產開發
莆田金碧置業有限公司	2015年4月2日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
贛州恒大地產有限公司	2015年5月6日	人民幣261,000,000元	—	100%	房地產開發
重慶永利置業有限公司	2015年4月22日	人民幣703,320,000元	—	100%	房地產開發
張家港盛建置業有限公司	2015年5月13日	人民幣350,000,000元	—	100%	房地產開發
廈門恒大置業有限公司	2015年6月4日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
重慶恒大鑫溉置業有限公司	2014年8月21日	人民幣1,000,000,000元	—	62%	房地產開發
北京恒隆興置業有限公司	2015年6月25日	人民幣1,000,000,000元	—	100%	房地產開發
汕頭市恒悅置業有限公司	2015年5月27日	人民幣300,000,000元	—	100%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
雲南恒雲置業有限公司	2015年5月26日	人民幣214,000,000元	—	51%	房地產開發
武漢三江航天嘉園房地產開發有限公司	2015年11月11日	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發
武漢三江航天投資發展有限公司	2015年11月11日	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發
湖北三江航天商業經營有限公司	2015年12月11日	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發
重慶中渝物業發展有限公司	2015年7月10日	131,000,000美元	—	100%	房地產開發
愛美高實業(成都)有限公司	2015年7月14日	人民幣2,708,705,103元	—	100%	房地產開發
儋州中潤旅遊開發有限公司	2015年8月19日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
儋州信恒旅遊開發有限公司	2015年8月19日	人民幣800,000,000元	—	100%	房地產開發
漳州信成房地產開發有限公司	2015年1月20日	人民幣112,755,500元	—	100%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
柳州市兆福地產置業有限公司	2015年9月18日	人民幣163,265,300元	—	100%	房地產開發
江陰雅盛恒泰置業有限公司	2013年7月19日	人民幣400,000,000元	—	100%	房地產開發
懷來恒天房地產開發有限公司	2015年9月18日	人民幣871,008,700元	—	86%	房地產開發
重慶尖置房地產有限公司	2015年7月10日	5,880,000,000港元	—	100%	房地產開發
阜陽粵通置業有限公司	2015年11月27日	人民幣650,000,000元	—	100%	房地產開發
衡水隆澤房地產開發有限公司	2015年12月10日	人民幣617,293,000元	—	60%	房地產開發
南寧耀世龍庭房地產開發有限公司	2015年11月25日	人民幣320,000,000元	—	100%	房地產開發
南京臨江御景房地產開發有限公司	2015年12月11日	人民幣1,471,650,000元	—	100%	房地產開發
珠海市恒大海泉灣置業有限公司	2015年12月10日	人民幣821,812,000元	—	51%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
海南陵水棕櫚泉置業有限公司	2015年6月12日	人民幣1,070,000,000元	—	100%	房地產開發
杭州晶立置業有限公司	2016年2月2日	370,000,000美元	—	76%	房地產開發
貴陽新世界房地產有限公司	2016年2月18日	301,350,000美元	—	100%	房地產開發
武漢新世界康居發展有限公司	2016年1月5日	人民幣96,000,000元	—	60%	房地產開發
上海豐濤置業有限公司	2016年3月14日	人民幣316,949,620元	—	100%	房地產開發
哈爾濱市佳業房地產開發有限公司	2016年1月18日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
青島金灣置業有限公司	2016年1月25日	人民幣1,000,000,000元	—	100%	房地產開發
長沙湘江名苑房地產有限公司	2016年4月22日	人民幣410,000,000元	—	51%	房地產開發
北京富華房地產開發有限公司	2016年1月11日	66,500,000美元	—	100%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
廣盛華僑(大亞灣)投資有限公司	2016年4月29日	20,820,000美元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團鹽城城南置業有限公司	2016年1月27日	人民幣620,000,000元	—	100%	房地產開發
柳州御景龍恒房地產開發有限公司	2016年2月3日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
天津御景灣投資有限公司	2016年2月29日	人民幣740,000,000元	—	100%	房地產開發
南京恒裕房地產開發有限公司	2016年1月29日	人民幣685,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市裕朗通房地產開發有限公司	2016年2月26日	人民幣1,600,000,000元	—	100%	房地產開發
瀋陽嘉興置業有限公司	2016年3月28日	人民幣350,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市南海俊凱房地產開發有限公司	2016年4月13日	人民幣1,200,000,000元	—	100%	房地產開發
廣東江門船廠有限公司	2016年10月17日	人民幣40,000,000元	—	80%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
河南恒龍置業有限公司	2016年4月14日	人民幣500,000,000元	—	100%	房地產開發
甘肅恒源房地產開發有限公司	2016年3月25日	人民幣60,000,000元	—	100%	房地產開發
哈爾濱高登置業有限公司	2016年3月31日	人民幣941,200,000元	—	100%	房地產開發
濟南御峰置業有限公司	2016年4月1日	人民幣500,000,000元	—	100%	房地產開發
北海君海旅遊文化有限公司	2016年3月31日	人民幣1,000,000元	—	100%	房地產開發
成都心怡房地產開發有限公司	2016年5月3日	99,500,000美元	—	100%	房地產開發
武漢市金碧翡翠房地產開發有限公司	2016年5月13日	人民幣975,000,000元	—	100%	房地產開發
瀋陽嘉景置業有限公司	2016年5月23日	人民幣350,000,000元	—	100%	房地產開發
開封國際城一號實業開發有限公司	2010年5月17日	人民幣788,247,873元	—	100%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
山西蘭花康宇房地產開發有限公司	2016年7月1日	人民幣50,400,000元	—	82%	房地產開發
成都盛世瑞城置業有限公司	2016年7月4日	人民幣530,000,000元	—	100%	房地產開發
鄭州玖智房地產開發有限公司	2016年7月5日	人民幣500,000,000元	—	51%	房地產開發
貴陽中渝置地房地產開發有限公司	2016年12月26日	美元130,000,000元	—	100%	房地產開發
梅州大百匯品牌產業園有限公司	2016年6月8日	人民幣1,022,000,000元	—	100%	房地產開發
涇水利華房地產開發有限公司	2016年7月8日	人民幣142,857,000元	—	65%	房地產開發
四川亞天瑞和投資有限公司	2016年6月6日	人民幣102,500,000元	—	100%	房地產開發
成都樹仁置業有限公司	2016年7月14日	人民幣10,000,000元	—	100%	房地產開發
上饒市恒大置業有限公司	2016年8月11日	人民幣50,000,000元	—	100%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
大連東方盛都置地有限公司	2016年7月8日	人民幣110,000,000元	—	100%	房地產開發
新津恒大新城置業有限公司	2016年6月22日	人民幣483,118,005元	—	100%	房地產開發
無錫雲廈置業有限公司	2016年7月25日	人民幣560,000,000元	—	100%	房地產開發
濟南源浩置業有限公司	2016年7月18日	人民幣900,000,000元	—	100%	房地產開發
柳州山水韻和置業有限公司	2016年8月24日	人民幣33,333,400元	—	85%	房地產開發
濟南西開置業有限公司	2016年8月16日	人民幣18,000,000元	—	100%	房地產開發
濟南西業置業有限公司	2016年8月16日	人民幣18,000,000元	—	100%	房地產開發
焦作御景置業有限公司	2016年8月22日	人民幣100,000,000元	—	100%	房地產開發
威海華府置業有限公司	2016年9月6日	人民幣300,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市三水盈盛房地產發展有限公司	2016年9月8日	人民幣1,560,000,000元	—	100%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
成都裕龍壹號房地產開發有限公司	2012年9月18日	人民幣525,000,000元	—	100%	房地產開發
海南金萃房地產開發有限公司	2016年11月25日	人民幣169,380,000元	—	100%	房地產開發
紹興永恒置業有限公司	2016年9月30日	人民幣2,400,000,000元	—	100%	房地產開發
汕頭市恒合置業有限公司	2015年12月3日	人民幣200,000,000元	—	100%	房地產開發
湖州市烏虹湖置業有限公司	2016年10月27日	人民幣1,632,653,061元	—	51%	房地產開發
昆明恒海房地產開發有限公司	2016年10月24日	人民幣180,000,000元	—	100%	房地產開發
長沙恒大童世界旅遊開發有限公司	2016年10月20日	人民幣1,920,000,000元	—	100%	房地產開發
臨沂恒金置業有限公司	2016年9月23日	人民幣50,000,000元	—	60%	房地產開發
太原恒德隆房地產開發有限公司	2016年11月4日	—	—	100%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
成都萬浩置業有限公司	2016年9月29日	人民幣19,600,000元	—	100%	房地產開發
西安遠聲實業有限公司	2016年12月26日	人民幣120,000,000元	—	100%	房地產開發
重慶恒大鑫南置業有限公司	2016年12月22日	人民幣718,000,000元	—	100%	房地產開發
重慶同景宏航置地有限公司	2016年12月22日	人民幣220,000,000元	—	100%	房地產開發
重慶同景共好置地有限公司	2016年12月22日	人民幣610,000,000元	—	100%	房地產開發
哈爾濱市振業房地產開發有限公司	2016年9月28日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
南通盛建置業有限公司	2017年1月9日	人民幣500,000,000元	—	100%	房地產開發
揚州盛基房地產開發有限公司	2017年3月22日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
四川川大科技園(南區)開發有限公司	2017年1月13日	人民幣37,915,300元	—	91%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
深圳市萬京投資有限公司	2017年3月28日	人民幣30,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市三水區能潤置地房地產 開發有限公司	2007年4月4日	人民幣752,000,000元	—	100%	房地產開發
濟南西創置業有限公司	2017年1月18日	人民幣18,000,000元	—	100%	房地產開發
濟南西實置業有限公司	2017年1月18日	人民幣18,000,000元	—	100%	房地產開發
四川雍橋置業有限公司	2009年10月26日	人民幣100,000,000元	—	100%	房地產開發
南京東潤置業有限公司	2017年4月1日	人民幣640,000,000元	—	83%	房地產開發
溫州國鵬置業有限公司	2017年10月31日	人民幣650,000,000元	—	100%	房地產開發
安徽省陽光半島文化發展有限公司	2018年8月31日	人民幣7,186,050,000元	—	100%	房地產開發
前海君臨實業發展(深圳)有限公司	2015年4月17日	人民幣2,065,306,100元	—	100%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
深圳市鴻騰投資管理有限公司	2015年1月30日	人民幣2,161,428,600元	—	100%	房地產開發
三亞哈達農副產品交易有限公司	2016年4月1日	人民幣1,380,000,000元	—	100%	房地產開發
建滔數碼發展(深圳)有限公司	2016年7月5日	人民幣25,323,200元	—	100%	房地產開發
無錫盛建置業有限公司	2016年12月2日	人民幣1,600,000,000元	—	100%	房地產開發
瀋陽金道房地產開發有限公司	2018年1月13日	人民幣1,749,600,897元	—	52%	房地產開發
淄博高新正承房地產開發有限公司	2017年10月31日	人民幣250,000,000元	—	60%	房地產開發
泰州周山河房地產開發有限公司	2017年6月7日	人民幣441,176,471元	—	100%	房地產開發
徐州御嘉置業有限公司	2017年10月24日	人民幣816,326,500元	—	100%	房地產開發
許昌裕豐房地產有限公司	2017年7月26日	人民幣20,000,000元	—	75%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
唐山恒瀚邑房地產開發有限公司	2017年11月17日	人民幣810,000,000元	—	100%	房地產開發
寧波穗華置業有限公司	2017年11月20日	人民幣1,691,400,000元	—	100%	房地產開發
亳州恒皖置業有限公司	2017年8月7日	人民幣1,059,400,000元	—	100%	房地產開發
舟山市新誠瑞豐房地產開發有限公司	2019年6月27日	人民幣25,028,000元	—	100%	房地產開發
雲南尚居地產有限公司	2019年10月31日	人民幣300,000,000元	—	70%	房地產開發
瀋陽航遠置業有限公司	2019年10月31日	人民幣50,000,000元	—	100%	房地產開發
陝西航華投資管理有限公司	2019年10月31日	人民幣30,000,000元	—	51%	房地產開發
重慶盛懷房地產開發有限公司	2019年10月31日	人民幣20,000,000元	—	100%	房地產開發
重慶航悅置業有限公司	2019年10月31日	人民幣190,000,000元	—	100%	房地產開發

45 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及繳足 股本/實繳股本 的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
眉山隆和旅遊開發有限公司	2019年10月31日	人民幣953,064,800元	—	100%	房地產開發
武漢巴登城投資有限公司	2019年10月31日	人民幣200,000,000元	—	100%	房地產開發
國能新能源汽車有限責任公司	2019年1月15日	人民幣3,070,655,000元	—	100%	智能移動設備 的銷售及製造
國能電動汽車(瑞典)有限公司	2019年1月15日	1,279,870,800瑞典克朗	—	82%	智能移動設備 的銷售及製造

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。

45 主要附屬公司之資料(續)

(a) 非控股權益

本集團持有恒大地產63.46%股權，而其擁有對本集團而言屬重大的非控股權益。恒大地產之財務資料概要載列如下。披露之恒大地產金額未計及公司間抵銷。

綜合資產負債表概要

	12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
流動資產	1,646,232	1,422,411
流動負債	(1,165,241)	(1,027,577)
流動淨資產	480,991	394,834
非流動資產	215,178	213,150
非流動負債	(315,847)	(285,735)
非流動淨負債	(100,669)	(72,585)
淨資產	380,322	322,249

綜合全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
收入	426,470	432,368
年內利潤	42,868	72,239
其他全面收益	352	204
全面收益總額	43,220	72,443
恒大地產股東應佔總利潤(附註(a))	38,771	65,874
非控股權益應佔總利潤	4,097	6,365
恒大地產股東應佔全面收益總額	39,123	66,078
非控股權益應佔全面收益總額	4,097	6,365

45 主要附屬公司之資料(續)

(a) 非控股權益(續)

綜合現金流量表概要

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
經營活動的現金流量淨額	20,803	134,655
投資活動的現金流量淨額	(40,807)	(44,886)
融資活動的現金流量淨額	21,625	(120,288)
現金及現金等值物匯兌虧損	103	371
現金及現金等值物淨增加/(減少)	1,724	(30,148)

附註(a)：

根據凱隆置業、恒大地產及許家印教授與若干戰略投資者訂立之多輪投資協議，截至2019年12月31日止年度恒大地產股東應佔扣除非經常性收益或虧損後之淨利潤(「淨利潤」)應不少於人民幣550億元(「績效承諾淨利潤」)。

恒大地產股東將作出決議，分派至少68%之實際淨利潤(「擬派股息」)，惟條件為支付股息將不會對恒大地產持續經營之能力產生不利影響，且並無於2020年7月5日前訂立建議重組之重組協議(「條件」)。

截至2019年12月31日止年度之實際淨利潤約為人民幣404億元，少於績效承諾淨利潤。倘於2020年7月5日前作出股息決議，則凱隆置業需要透過上調應付戰略投資者之股息之百分比率彌償戰略投資者，並下調應付其自身之股息之百分比率，有關彌償金額將約為人民幣36億元。

於2019年12月31日，董事認為並無責任承擔擬派股息，因為尚未作出取決於是否能滿足條件之股息決議，且不應於綜合財務報表中反映對戰略投資者之彌償。

五年財務摘要

綜合資產、權益及負債

(於12月31日)

	2015年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
資產					
非流動資產	144,691	237,233	238,805	304,277	359,763
流動資產	612,344	1,113,635	1,522,947	1,575,751	1,846,814
資產總額	757,035	1,350,868	1,761,752	1,880,028	2,206,577
權益總額	142,142	192,532	242,208	308,626	358,537
負債					
非流動負債	158,212	424,942	434,689	411,946	498,005
流動負債	456,681	733,394	1,084,855	1,159,456	1,350,035
負債總額	614,893	1,158,336	1,519,544	1,571,402	1,848,040
權益及負債總額	757,035	1,350,868	1,761,752	1,880,028	2,206,577

五年財務摘要

綜合全面收益表

(截至12月31日止年度)

	2015年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
收入	133,130	211,444	311,022	466,196	477,561
銷售成本	(95,717)	(152,022)	(198,760)	(297,249)	(344,624)
毛利	37,413	59,422	112,262	168,947	132,937
投資物業公平值收益	12,859	5,124	8,513	1,343	1,516
金融資產減值損失	—	—	(70)	(137)	(194)
其他收益／(虧損)·淨額	323	6,986	(6,022)	2,645	1,729
其他收入	2,262	4,937	5,547	6,694	6,997
銷售及營銷成本	(13,325)	(15,983)	(17,210)	(18,086)	(23,287)
行政開支	(6,139)	(9,598)	(12,176)	(14,813)	(19,811)
其他經營開支	(1,077)	(2,663)	(5,599)	(5,179)	(5,037)
經營利潤	32,316	48,225	85,245	141,414	94,850
分佔以權益法入賬 之投資(虧損)／收益	(392)	(203)	1,402	(874)	2,967
透過損益按公平值列賬之 金融資產之公平值 收益／(虧損)	2,515	141	(437)	51	(1,863)
衍生金融負債之公平值 (虧損)／收益	—	—	(820)	797	981
融資(成本)／收入·淨額	(2,994)	(11,301)	(7,917)	(14,623)	(22,763)
除所得稅前利潤	31,445	36,862	77,473	126,765	74,172
所得稅開支	(14,105)	(19,245)	(40,424)	(60,218)	(40,630)
年度利潤	17,340	17,617	37,049	66,547	33,542
其他全面收益，扣除稅項	30	(4,892)	3,861	155	(239)
年度全面收益總額	17,370	12,725	40,910	66,702	33,303
全面收益總額					
以下人士應佔利潤：					
本公司股東	10,490	199	27,432	37,502	17,109
永久資本工具持有人	5,088	10,646	—	—	—
非控股權益	1,792	1,880	13,478	29,200	16,194
年度全面收益總額	17,370	12,725	40,910	66,702	33,303



香港
灣仔
告士打道38號
中國恒大中心23樓

<http://www.evergrande.com>

