

2016
年報



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



集團已完成地產、金融、文化旅游、健康四大產業布局及「房地產業」向「房地產+服務業」的轉型，房地產業務開始由「規模型」向「規模+效益型」轉變。2016年，集團總土地儲備2.29億平方米，項目總數達到582個，分佈於中國209個城市。集團合約銷售金額3,733.7億元，合約銷售面積4,469萬平方米，均刷新歷史記錄並位列中國第一。



娛樂

會議

展覽

商務

文化

旅遊

全球人
最嚮往的
頂級文化
旅遊勝地



229

土地儲備百萬平方米

582

擁有個項目

209

覆蓋個城市

全國 佈局示意圖



一、二線城市項目

北京

- 北京恒大城
- 北京恒大御景灣
- 北京恒大華府
- 北京恒大名都
- 北京恒大翡翠華庭
- 北京恒大濱河左岸
- 北京恒大巖宮
- 保定恒大國際溫泉旅游城
- 京北恒大國際文化城
- 北京恒大京南半島

上海

- 上海恒大華府
- 上海恒大御景灣
- 上海恒大佘山首府
- 上海恒大帝景
- 上海恒大名都
- 上海恒大御瀾庭
- 啟東恒大海上海威尼斯

廣州

- 廣州第二金碧花園
- 廣州第三金碧花園
- 廣州恒大御府
- 廣州增城恒大山水城
- 廣州恒大瑒睿
- 廣州增城恒大山水郡
- 佛山恒大御景半島
- 佛山恒大御景灣
- 佛山恒大金名都
- 佛山恒大悅府
- 清遠恒大金碧天下
- 清遠恒大銀湖城

深圳

- 深圳恒大小桂灣
- 深圳蔡屋圍項目
- 深圳恒大國香山
- 深圳華強北項目
- 深圳恒天環
- 深圳恒大城
- 深圳恒大時尚慧穀
- 東莞恒大御景半島
- 東莞恒大綠洲
- 惠陽恒大棕櫚島
- 惠州恒大依山海灣
- 惠州恒大帝景
- 惠州恒大悅龍台
- 惠州恒大雙月長灘
- 惠州恒大御龍灣

重慶

- 重慶恒大名都
- 重慶恒大雅苑
- 重慶恒大金碧天下
- 重慶恒大翡翠華庭
- 重慶恒大御景半島
- 重慶恒大山水城
- 涪陵恒大山水城
- 重慶恒大御景灣
- 重慶恒大御府
- 重慶恒大世紀城
- 重慶中渝項目
- 重慶恒大御龍天峰
- 重慶恒大中央廣場
- 重慶恒大翡翠灣
- 重慶恒大香山華府
- 重慶恒大新城
- 重慶恒大麓山湖
- 重慶恒大未來城
- 重慶恒大優活城
- 重慶恒大同景國際城

天津

- 天津恒大綠洲
- 天津恒大山水城
- 天津恒大金碧天下
- 天津恒大名都
- 天津恒大御景半島
- 天津恒大帝景
- 天津恒大御景灣
- 天津恒大悅府
- 天津恒大花溪小鎮

杭州

- 杭州恒大帝景
- 杭州恒大水晶國際廣場

南京

- 南京恒大金碧天下
- 南京句容恒大雅苑
- 南京恒大華府
- 南京翡翠華庭
- 南京恒大濱江
- 南京恒大龍瑤
- 南京恒大溪山公館

濟南

- 濟南恒大名都
- 濟南恒大綠洲
- 濟南恒大城
- 濟南恒大雅苑
- 濟南恒大帝景
- 濟南恒大翡翠華庭
- 濟南恒大龍奧御苑
- 濟南恒大奧東新都
- 濟南恒大睿城
- 濟南恒大濱河左岸
- 濟南恒大世紀廣場
- 濟南恒大華府
- 濟南恒大金碧新城
- 濟南恒大御峰

成都

- 成都恒大綠洲
- 成都恒大城
- 成都恒大山水城
- 成都恒大御景半島
- 成都恒大帝景
- 成都恒大新城
- 成都翡翠華庭
- 成都曹家巷恒大印象
- 成都恒大金碧天下
- 成都恒大中央廣場
- 成都華置都匯華庭
- 成都華置廣場
- 成都恒天府半島
- 成都恒大名城
- 成都恒天府城邦
- 成都恒大錦城
- 成都恒大望江華府
- 成都恒大上林苑
- 成都恒大未來城
- 成都恒大御龍天峰
- 成都恒大御府
- 成都恒大御景

武漢

- 武漢恒大華府
- 武漢恒大綠洲
- 武漢恒大城
- 武漢恒大名都
- 武漢恒大御景灣
- 鄂州恒大金碧天下
- 武漢恒大御府
- 武漢恒大御園
- 武漢恒大首府
- 武漢恒大嘉園
- 武漢恒大龍城
- 武漢恒大常青花園
- 武漢恒大翡翠華庭

長沙

- 長沙恒大名都
- 長沙恒大城
- 長沙恒大綠洲
- 長沙恒大雅苑
- 長沙恒大江灣
- 長沙恒大御景半島
- 長沙恒大翡翠華庭
- 長沙恒大御景灣
- 長沙恒大御景天下
- 長沙恒大金融廣場
- 長沙黃興北路項目
- 長沙恒大林溪郡
- 長沙恒大童話世界

鄭州

- 鄭州恒大綠洲
- 鄭州恒大名都
- 鄭州恒大山水城
- 鄭州恒大翡翠華庭
- 鄭州恒大悅龍台
- 鄭州恒大雅苑
- 鄭州恒大城
- 新鄉恒大金碧天下
- 新鄉恒大御景灣
- 鄭開恒大未來城

福州

- 福州恒大山水城

石家莊

- 石家莊恒大御景半島
- 石家莊恒大金碧天下
- 石家莊恒大林溪郡

瀋陽

- 瀋陽恒大綠洲
- 瀋陽恒大城
- 瀋陽恒大名都
- 瀋陽恒大華府

瀋陽

- 瀋陽恒大江灣
- 瀋陽恒大雅苑
- 瀋陽恒大翡翠華庭
- 瀋陽恒大御景灣
- 瀋陽恒大濱江左岸
- 瀋陽恒大御峰
- 瀋陽恒大盛京印象

哈爾濱

- 哈爾濱恒大綠洲
- 哈爾濱恒大名都
- 哈爾濱恒大城
- 哈爾濱恒大帝景
- 哈爾濱恒大御景灣
- 哈爾濱恒大翡翠華庭
- 哈爾濱恒大瑒庭
- 哈爾濱恒大雅苑
- 哈爾濱恒大盛和世紀
- 哈爾濱恒大國際中心
- 哈爾濱恒大盛和天下
- 哈爾濱恒大地人和
- 哈爾濱恒大錦苑
- 哈爾濱恒大丁香郡
- 哈爾濱恒大御峰
- 哈爾濱恒大御府
- 哈爾濱恒大中央廣場

西安

- 西安恒大綠洲
- 西安恒大御景
- 西安恒大帝景
- 西安恒大江灣
- 西安恒大翡翠華庭
- 西安恒大御龍灣
- 西安恒大翡翠龍庭
- 西安恒大都市廣場
- 西安恒大國際城

合肥

- 合肥恒大城
- 合肥恒大帝景
- 合肥恒大中心
- 合肥恒大廣場
- 合肥恒大水晶國際廣場
- 合肥恒大悅龍台

太原

- 太原恒大綠洲
- 太原恒大名都
- 太原恒大山水城
- 太原恒大華府
- 太原恒大御景灣
- 太原恒大翡翠華庭
- 太原恒大濱河左岸
- 太原恒大雅苑
- 太原恒大未來城
- 太原恒大城
- 太原恒大江灣

海口

- 恒大海口文化旅游城
- 恒大海口灣
- 海口恒大外灘
- 海口恒大美蘭沙
- 澄邁恒大御景灣
- 臨高恒大御海天下
- 海口定安恒大御湖莊園

長春

- 長春恒大綠洲
- 長春恒大城
- 長春恒大中心
- 長春恒大御景
- 長春恒大名都
- 長春恒大都市廣場
- 長春恒大御峰
- 長春恒大雅苑
- 長春恒大帝景
- 長春恒大江灣
- 長春恒大淨月公館
- 長春恒大首府
- 長春恒大檀溪郡
- 長春恒大北湖印象

南昌

- 南昌恒大城
- 南昌恒大綠洲
- 南昌恒大名都
- 南昌恒大帝景
- 南昌恒大翡翠華庭
- 南昌恒大華府
- 南昌恒大翡翠瓏庭
- 南昌恒大翡翠瑒庭
- 南昌恒大林溪府

青島

- 青島恒大金沙灘

大連

- 大連恒大檀溪郡
- 大連恒大帝景
- 大連恒大御景灣
- 大連恒大海灣城
- 大連恒大城市之光
- 大連恒大四季上東
- 大連恒大雅苑
- 大連恒大公園大道

寧波

- 寧波恒大城市之光
- 寧波恒大山水城

廈門

- 廈門恒大帝景

蘇州

- 蘇州恒大瑒睿庭
- 蘇州恒大悅瓏灣

無錫

- 無錫恒大城
- 無錫恒大綠洲
- 無錫恒大御瀾灣
- 無錫恒大悅瓏灣

佛山

- 佛山恒大御景
- 順德恒大帝景
- 佛山恒大翡翠華庭
- 佛山恒大城
- 佛山恒大御湖灣
- 佛山恒大御湖郡
- 佛山恒大鄺湖城
- 順德恒大龍江翡翠
- 順德恒大中央廣場

東莞

- 東莞恒大帝景
- 東莞恒大雅苑
- 東莞恒大華府
- 東莞恒大御景
- 東莞恒大翡翠華庭
- 東莞恒大江灣
- 東莞恒大濱江左岸
- 東莞恒大瑒庭

南通

- 南通恒大御瀾庭

三亞

- 三亞恒大海上帝景
- 三亞恒大御府

泉州

- 泉州恒大御景灣
- 泉州恒大翡翠龍庭
- 泉州恒大翡翠華庭
- 泉州恒大都市廣場

唐山

- 唐山恒大華府
- 唐山恒大龍庭
- 唐山恒大學庭

濰坊

- 濰坊恒大名都
- 濰坊恒大翡翠華庭

徐州

- 徐州恒大濱河左岸

貴陽

- 貴陽恒大城
- 貴陽恒大名都
- 貴陽恒大雅苑
- 貴陽恒大翡翠華庭
- 貴陽恒大帝景
- 貴陽恒大金陽新世界
- 貴陽恒大中央公園
- 貴陽恒大中央廣場
- 貴陽恒大都會廣場
- 貴陽恒大花溪童世界

中國恒大集團

昆明

301 昆明恒大金碧天下
302 昆明恒大雅苑
303 昆明恒大雲報華府
304 昆明恒大名都
305 昆明恒大玫瑰灣

南寧

306 南寧恒大綠洲
307 南寧恒大國際中心
308 南寧恒大城
309 南寧恒大帝景
310 南寧恒大名都
311 南寧恒大華府
312 南寧恒大雅苑
313 南寧恒大御景

銀川

314 銀川恒大名都
315 銀川恒大御景
316 銀川恒大帝景
317 銀川恒大御景半島

呼和浩特

318 呼和浩特恒大雅苑
319 呼和浩特恒大名都
320 呼和浩特恒大華府

烏魯木齊

321 烏魯木齊恒大綠洲
322 烏魯木齊恒大都市果嶺
323 五家渠恒大金碧天下

蘭州

324 蘭州恒大綠洲
325 蘭州恒大都市廣場
326 蘭州恒大山水城
327 蘭州恒大名都
328 蘭州恒大翡翠華庭
329 蘭州恒大帝景

西寧

330 西寧恒大名都

地級市項目

廣東省

331 珠海恒大海泉灣
332 珠海恒大翡翠華庭
333 中山恒大綠洲
334 雲浮恒大城
335 韶關恒大城
336 陽江恒大海上夏威夷
337 潮州恒大城
338 潮州恒大山水城
339 湛江恒大綠洲
340 河源恒大名都
341 陽江恒大名都
342 汕頭恒大御景灣項目
343 中山恒大名都
344 湛江恒大帝景
345 潮州恒大名都
346 揭陽恒大綠洲
347 揭陽恒大翡翠華庭
348 揭陽恒大華府
349 汕頭恒大外灘
350 江門恒大御景半島
351 肇慶恒大世紀夢幻城
352 肇慶恒大御湖城
353 肇慶恒大翡翠華庭
354 梅州恒大御景半島

安徽省

355 銅陵恒大綠洲
356 蕪湖恒大華府
357 淮北恒大名都
358 淮北恒大雅苑
359 淮南恒大綠洲
360 亳州恒大城
361 安慶恒大綠洲
362 蚌埠恒大御景灣
363 馬鞍山恒大御景洲
364 滁州恒大名都
365 滁州恒大綠洲
366 宿州恒大御景灣
367 蚌埠恒大翡翠華庭
368 宿州恒大名都
369 阜陽恒大綠洲
370 亳州恒大翡翠華庭
371 滁州恒大江北帝景
372 阜陽恒大御景
373 黃山恒大濱江左岸
374 六安恒大御景灣
375 馬鞍山恒大綠洲

福建省

376 莆田恒大御景半島
377 漳州恒大御景半島
378 龍岩恒大綠洲
379 南平恒大御景
380 寧德恒大御景半島
381 三明恒大御府

甘肅省

382 武威恒大綠洲

廣西壯族自治區

383 欽州恒大綠洲
384 北海恒大御景半島
385 北海恒大名都
386 桂林恒大廣場
387 防城港恒大御景灣
388 柳州恒大翡翠龍庭
389 柳州恒大城
390 梧州恒大山水城
391 柳州恒大華府
392 玉林恒大城
393 桂林恒大江灣
394 柳州恒大御府
395 柳州恒大雅苑
396 北海恒大海上帝景
397 北海恒大雅苑
398 貴港恒大城
399 桂林恒大城
400 柳州恒大御景灣
401 欽州恒大御景半島

海南省

402 儋州恒大金碧天下
403 海南海花島

河北省

404 秦皇島恒大城
405 滄州恒大城
406 邢臺恒大城
407 邢臺恒大帝景
408 邢臺恒大名都
409 邯鄲恒大名都
410 衡水恒大城
411 廊坊恒大名都
412 廊坊中鼎項目
413 廊坊恒大翡翠華庭
414 衡水恒大綠洲
415 邢臺恒大山水城
416 邯鄲恒大翡翠華庭

河南省

417 洛陽恒大綠洲
418 信陽恒大名都
419 安陽恒大綠洲
420 許昌恒大綠洲
421 漯河恒大名都
422 漯河恒大御景
423 新鄉恒大雅苑
424 平頂山恒大名都
425 駐馬店恒大名都
426 商丘恒大名都
427 信陽恒大翡翠華庭
428 南陽恒大帝景
429 許昌恒大翡翠華庭
430 平頂山恒大御景半島
431 焦作恒大城
432 開封恒大帝景
433 南陽恒大御景灣
434 濮陽恒大悅龍台
435 商丘恒大翡翠華庭
436 信陽恒大御景灣
437 周口恒大名都

貴州省

438 遵義恒大城
439 遵義恒大翡翠華庭

黑龍江省

440 大慶恒大綠洲
441 牡丹江恒大綠洲
442 牡丹江恒大翡翠華庭
443 齊齊哈爾恒大翡翠華庭
444 齊齊哈爾恒大名都
445 齊齊哈爾恒大帝景

湖北省

446 宜昌恒大綠洲
447 宜昌恒大帝景
448 宜昌恒大山水城
449 襄陽恒大名都
450 荊州恒大名都
451 鄂州恒大航天首府
452 荊州恒大金名都
453 荊州恒大翡翠華庭
454 隨州恒大名都
455 隨州恒大金名都
456 襄陽恒大翡翠華庭

湖南省

457 常德恒大華府
458 郴州恒大華府
459 株洲恒大名都
460 衡陽恒大綠洲
461 益陽恒大綠洲
462 岳陽恒大南湖半島
463 懷化恒大帝景
464 湘潭恒大翡翠華庭
465 郴州恒大帝景
466 株洲恒大華府
467 岳陽恒大綠洲
468 常德恒大御景灣
469 邵陽恒大華府
470 湘潭恒大御景半島

吉林省

471 吉林恒大華府
472 松原恒大御景灣

江蘇省

473 鎮江恒大綠洲
474 淮安恒大名都
475 宿遷恒大華府
476 宿遷恒大綠洲
477 宿遷恒大翡翠華庭
478 連雲港恒大城
479 連雲港恒大名都
480 鹽城恒大名都
481 常州恒大翡翠華庭
482 揚州恒大帝景
483 常州恒大御景
484 鹽城恒大帝景
485 常州金壇區金沙灣項目

江西省

486 景德鎮恒大名都
487 新余恒大雅苑
488 新餘恒大城
489 鷹潭恒大綠洲
490 九江恒大御景
491 吉安恒大帝景
492 鷹潭恒大御景
493 贛州恒大翡翠華庭
494 贛州恒大名都
495 景德鎮恒大御景
496 宜春恒大綠洲
497 九江恒大江灣
498 贛州恒大帝景
499 贛州恒大御府
500 吉安恒大御景半島
501 上饒恒大名都

遼寧省

502 遼陽恒大綠洲
503 鞍山恒大綠洲
504 鞍山恒大名都
505 營口恒大綠洲
506 營口恒大城
507 營口恒大江灣
508 盛錦恒大華府
509 撫順恒大華府
510 撫順恒大廣場
511 本溪恒大綠洲
512 葫蘆島恒大御景灣

山東省

513 萊蕪恒大金碧天下
514 東營恒大黃河生態城
515 泰安恒大城
516 臨沂恒大華府
517 臨沂恒大綠洲
518 濟寧恒大名都
519 濰博恒大帝景
520 聊城恒大名都
521 東營恒大棕櫚島
522 臨沂恒大翡翠華庭
523 臨沂恒大中央廣場
524 威海恒大海上帝景
525 濰博恒大翡翠華庭

內蒙古自治區

526 包頭恒大華府
527 包頭恒大名都
528 烏蘭浩特恒大綠洲
529 烏海恒大綠洲
530 包頭恒大翡翠華庭

寧夏回族自治區

531 石嘴山恒大綠洲
532 吳忠恒大名都

山西省

533 運城恒大綠洲
534 運城恒大名都
535 呂梁恒大華府
536 大同恒大綠洲
537 臨汾恒大華府
538 陽泉恒大帝景

四川省

539 資陽恒大城
540 自貢恒大綠洲
541 自貢恒大名都
542 攀枝花恒大城
543 瀘州恒大御景灣
544 資陽恒大名都
545 瀘州恒大華府
546 瀘州恒大江灣
547 瀘州恒大城
548 綿陽恒大翡翠華庭

浙江省

549 嘉興恒大綠洲
550 衢州恒大御景半島
551 湖州恒大悅瓏灣
552 嘉興恒大香湖左岸
553 紹興恒大瑯榭府
554 舟山恒大御景灣

陝西省

555 漢中恒大城
556 楊凌恒大城

雲南省

557 曲靖恒大名都

西藏藏族自治區

558 林芝援藏項目

縣／縣級市項目

福建省

559 石獅恒大名都
560 安溪恒大御景
561 福清恒大城
562 武夷山恒大山水城

貴州省

563 凱裏恒大城

湖南省

564 瀏陽恒大華府

江蘇省

565 丹陽恒大名都
566 丹陽恒大城
567 張家港恒大雅苑
568 江陰恒大帝景
569 江陰恒大御景
570 宜興恒大東仇華庭

廣東省

571 恩平恒大泉都

四川省

572 邛崃恒大翡翠華庭

安徽省

573 巢湖恒大帝景
574 肥東恒大綠洲

海南省

575 昌江恒大棋子灣A1、A3項目
昌江恒大棋子灣B1、B3項目

浙江省

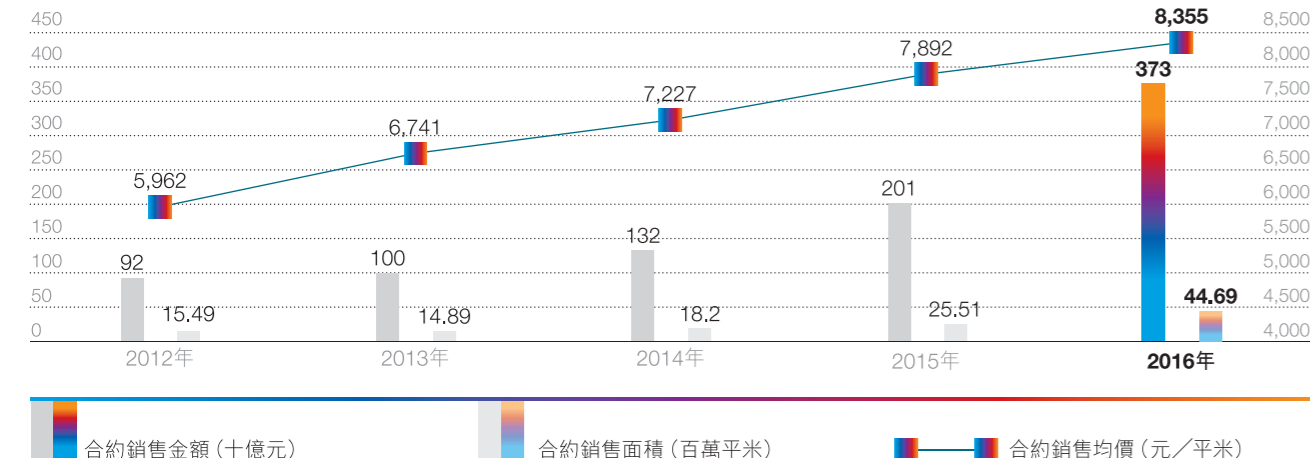
576 海鹽恒大御景
577 平湖恒大名都
578 象山恒海上半島
579 余姚恒大觀瀾府
580 嵊州愛湖頭地塊

新疆維吾爾族自治區

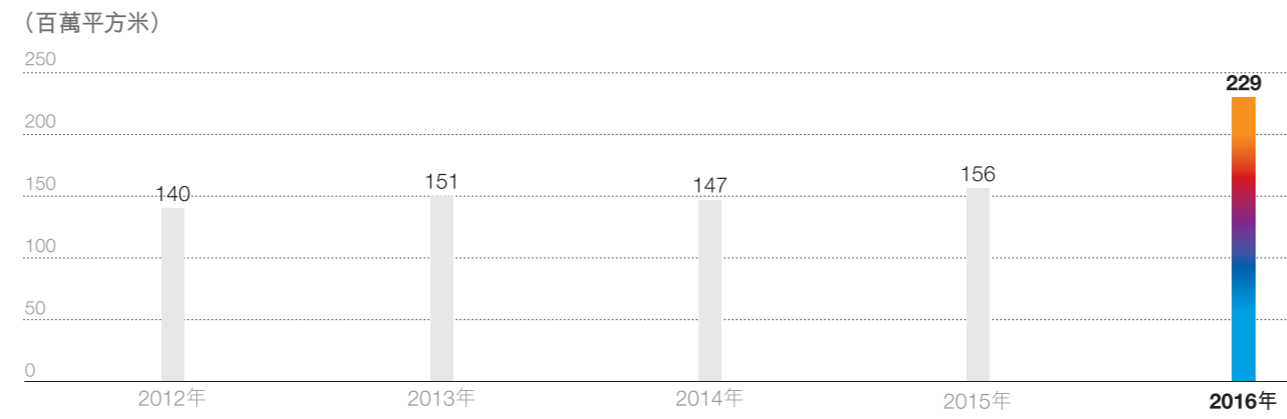
581 伊寧恒大雅苑
582 伊寧恒大綠洲

2012年至2016年經營業績對比

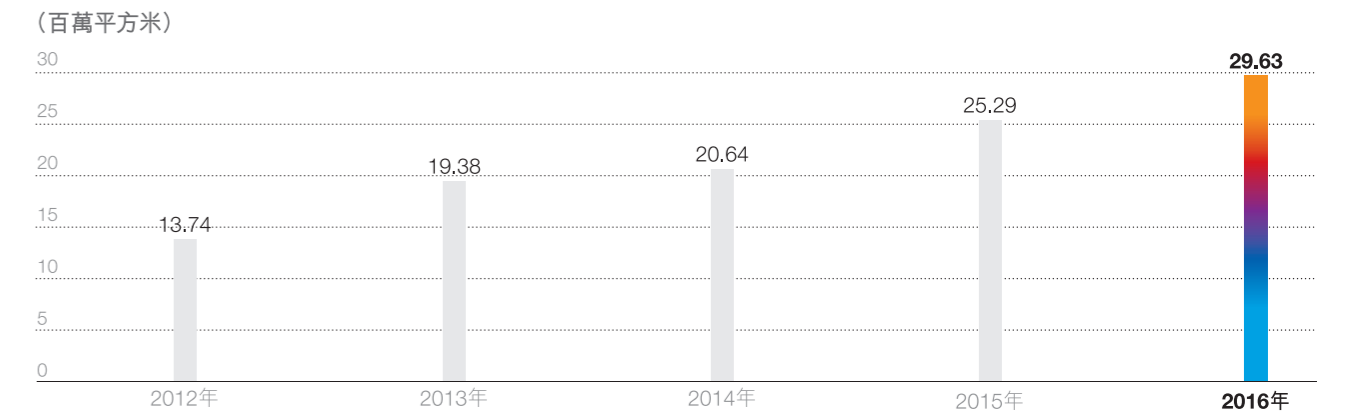
合約銷售



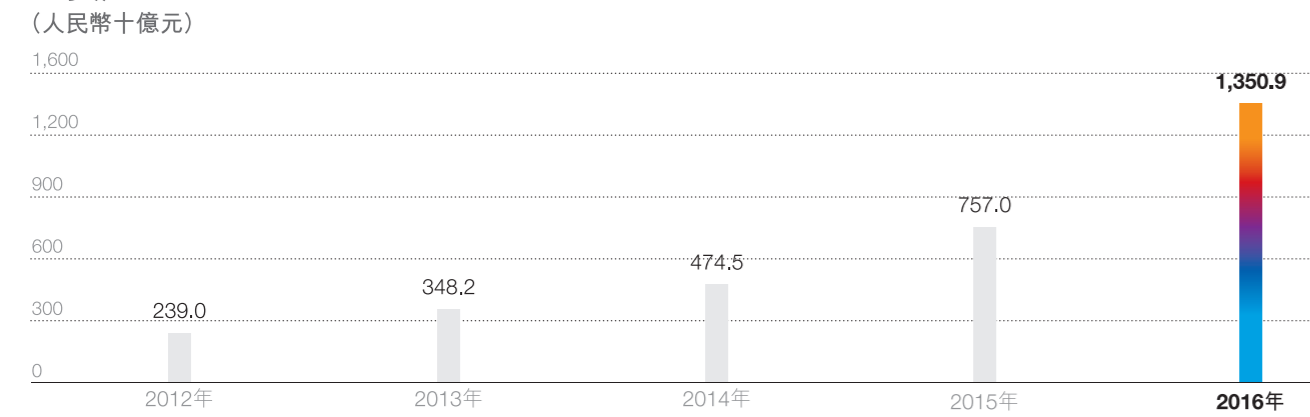
土地儲備



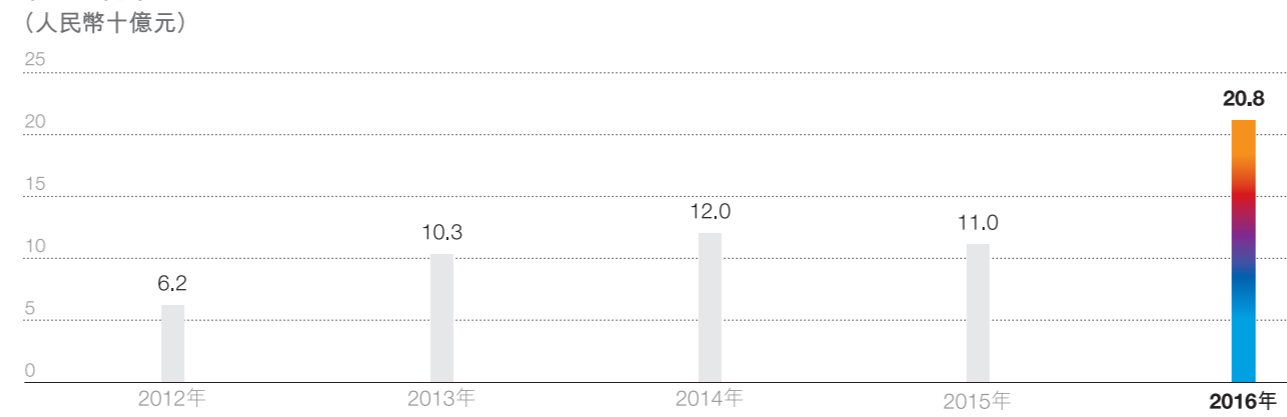
竣工面積



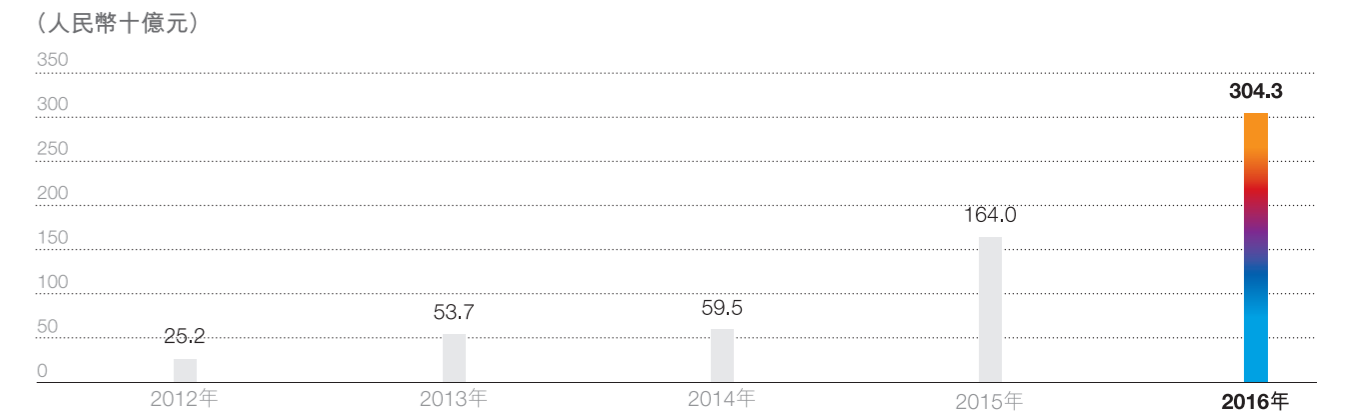
總資產



核心利潤



現金餘額



目錄

2	董事局及委員會	30	董事及行政架構
3	公司及股東資料	35	投資者關係報告
5	主席報告書	36	2016主要榮譽及獎項
6	業務回顧	38	2016大事記
11	業務展望	43	企業管治報告
15	審閱綜合財務資料	53	董事局報告
15	於聯交所網站和公司網站公佈全年業績	65	獨立核數師報告
15	致謝	175	五年財務摘要
17	管理層討論及分析		
17	整體表現		
17	收入		
17	毛利		
17	投資物業公平值收益		
17	透過損益按公平值列賬之財務資產 公平值收益		
17	銷售及營銷成本		
17	行政費用		
18	財務回顧		
26	合約銷售		
27	房地產開發		
28	人力資源		



董事局及委員會

董事局主席

許家印教授

執行董事

夏海鈞博士

何妙玲女士

潘大榮先生

史俊平先生

黃賢貴先生

獨立非執行董事

周承炎先生

何琦先生

謝紅希女士

審核委員會

周承炎先生(主席)

何琦先生

謝紅希女士

薪酬委員會

何琦先生(主席)

許家印教授

謝紅希女士

提名委員會

許家印教授(主席)

何琦先生

周承炎先生

授權代表

許家印教授

方家俊先生

公司及股東資料

總辦事處

中國
廣東省
廣州市
黃埔大道西78號
恒大中心43樓
郵編：510620

香港營業地點

香港金鐘道88號
太古廣場一座1501-1507室

網址

www.evergrande.com

公司秘書

方家俊先生
香港律師

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中信銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
渤海銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
上海浦發銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
華夏銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
錦州銀行股份有限公司
上海銀行股份有限公司
恒豐銀行股份有限公司
營口沿海銀行股份有限公司
國家開發銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
廣發銀行股份有限公司

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

15.0億美元8.75厘於2018年到期的優先票據

CUSIP：300151AB3/G3225AAD5

通用號碼：098624279/098129359

ISIN：US300151AB32/USG3225AA057

4.0億美元7.8厘於2019年到期的私募票據

通用號碼：134292199

ISIN：XS1342921993

3.0億美元8.0厘於2019年到期的優先票據

通用號碼：134452056

ISIN：XS1344520561

5.0億美元7厘於2020年到期的優先票據

通用號碼：158043068

ISIN：XS1580430681

10.0億美元12.00厘於2020年到期的優先票據

通用號碼：116514648

ISIN：XS1165146488

10.0億美元8.25厘於2022年到期的優先票據

通用號碼：158043114

ISIN：XS1580431143

10.0億美元9.5厘於2024年到期的優先票據

通用號碼：158786753

ISIN：XS1587867539

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 9208/2287 9226/2287 9225

財務日程表

全年業績公佈：	2017年3月28日
暫停辦理過戶登記以決定	2017年6月9日至
出席股東週年大會資格：	2017年6月15日
股東週年大會：	2017年6月15日

主席 報告書



主席報告書

各位股東：

本人欣然提呈中國恒大集團（「恒大」或「本公司」），連同其附屬公司（「本集團」）截至2016年12月31日止年度之報告。本集團全年營業額及毛利分別為人民幣2,114.4億元及人民幣594.2億元，按年份均上升58.8%。核心業務利潤為人民幣208.1億元，淨利潤為人民幣176.2億元。

許家印
主席



主席報告書

業務回顧

2016年，中國作為世界第二大經濟體，在供給側改革的持續推進的同時，經濟發展「穩」字當頭。2016年作為「十三五」計劃開局之年，全年國內生產總值744,130億元，增速平穩保持在6.7%左右¹。在國民經濟發展形勢總體穩定的同時，增長質量明顯提高、經濟結構繼續優化、「去產能、去庫存、去杠杆、降成本、補短板」五大任務穩步推進、新舊動力轉換變中求新。在經濟新常态下，隨著改革創新深入推進，產業結構優化升級，將進一步激發市場活力和經濟動力。

縱觀全年，中國房地產市場仍保持蓬勃發展，成交呈現「量價齊升」的態勢，商品房累計銷售面積15.7億平米，同比增長22.5%，其中住宅銷售面積增長22.4%；商品房實現銷售金額11.8萬億元，同比增長34.8%，其中住宅銷售金額增長36.1%²。與此同時，全年房地產調控政策效果顯著。上半年在經濟下行壓力和庫存水平高企的背景下，宏觀政策相對寬鬆，降准、降息、降稅、降首付，利好頻出，市場需求得到快速釋放。在降庫存系列政策的進一步影響下，部分熱點城市房價地價都存在較大幅度上漲，各地政府逐步出臺新政調控收緊，以避免樓市過快上漲。同時，房地產政策分化：熱點城市調控縮緊、監管加碼；三四線城市堅持去庫存策略，從供需兩端「雙管齊下」，重塑市場環境。

面對紛繁複雜的市場形勢和激烈的行業競爭，董事局審時度勢，憑藉敏銳的洞察力、前瞻性的思維以及戰略佈局，果斷把握政策利好，捕捉市場機遇，全年累計實現合約銷售3,733.7億元，穩登年度銷售冠軍，較上年增長85.4%，完成上調後3,000億元合約銷售目標的124.5%；合約銷售面積4,469.0萬平方米，同比增長75.2%；合約銷售均價亦同比增長5.9%。於2016年12月31日，總土地儲備面積達2.29億平方米；累計平均成本每平方米1,570元；在建項目489個，在建工程面積8,037萬平方米。2016年，新開盤項目116個，在售項目累計達473個，實現銷售回款3,009億元。於2016年12月31日，集團現金餘額（包括現金及現金等值物以及受限制性現金）為人民幣3,043億元。同時，集團亦著力打造多元化發展的產業佈局，形成了房地產、金融、旅遊、健康「四大產業」，完成了由「房地產」向「房地產+服務業」的轉型，房地產業務開始由「規模型」向「規模+效益型」轉變。

土地儲備

加大拓展土地儲備力度，大力上馬一二線城市及經濟發達的地級市項目。

集團全年新購項目土地儲備10,238萬平方米，新獲取項目213個，並就現有22個項目進一步收購周邊土地。新購項目中，一線城市項目11個，二線城市項目116個，一二線城市新增項目數量佔比為59.6%。集團新購的項目主要旨在進一步優化一二三線城市項目佈局，提升總體盈利能力；新項目主要位於廣州、北京、上海、重慶、成都、佛山、珠海、惠州、青島、福州、蘇州、紹興等109個城市，由於65.7%新項目通過轉股或合作方式取得，新增土地儲備成本下降至1,996元/平方米。

¹ 資料來源：國家統計局《2016年4季度和全年我國GDP初步核算結果》

² 資料來源：國家統計局《2016年全國房地產開發和銷售情況》

全年竣工消耗土地儲備2,963.0萬平方米之後，期末土地儲備總建築面積為2.29億平方米，同比增長7,328萬平方米，增幅約46.9%。集團的土地儲備原值為3,600.7億元，分佈於中國209個城市，覆蓋了中國全部一線城市、絕大多數省會城市及大多數有潛力的地級城市；項目數量總計582個，一二線城市項目數量佔比為56.7%；土地儲備平均成本約人民幣1,570元/平方米，仍處於業內較低水平。

合約銷售

合約銷售量價齊升，銷售額刷新歷史紀錄並位列中國第一。

2016年，集團合約銷售額達人民幣3,733.7億元，同比增長85.4%，完成人民幣3,000億元合約銷售目標的124.5%；合約銷售面積4,469.0萬平方米，同比增長75.2%；合約銷售均價亦同比增長5.9%，達每平方米人民幣8,355元。

行業領先的銷售業績主要得益於集團前瞻性優化項目佈局，同時透過升級產品裝修及配套標準提升產品附加價值，也與因勢而謀的銷售策略及售價息息相關。集團合約銷售均價繼續上升，全年有9個月成交均價均超過人民幣每平方米8,500元；5月份、9月份及11月份更達人民幣每平方米9,000元以上，最高達每平方米9,707元。董事局認為，上升的售價、穩定的銷售額有助於集團的主營業務淨利潤率保持穩定。

年內，集團新開盤項目116個，分佈於北京、上海、廣州、佛山、東莞、南京、長沙、天津、武漢、福州、大連、岳陽、三亞、珠海、惠州等75個城市，其中一二線城市項目數量佔比64%。全年集團新進入25個城市市場，至年底時在售項目累計達到473個，覆蓋中國191個不同城市，其中一線城市4個，二線城市38個，地級市128個，縣級市21個。

全年人民幣3,733.7億元的合約銷售額，一線城市的銷售額達人民幣498.8億元，佔比13.4%；二線城市的銷售額達人民幣2,016.6億元，佔比54.0%；一二線城市合計銷售額佔比達67.4%，在2015年的基礎上上升8個百分點，顯示集團近年大力推進的項目佈局優化戰略已獲成功，各線城市銷售額匹配達致均衡³。

房地產開發

加大開工力度，合理安排工程建設計劃，保持較大體量的在建工程，注重工程計劃與銷售計劃、竣工計劃的匹配。

全年新開工面積5,137.5萬平方米，竣工面積2,963.0萬平方米，年底在建工程面積8,036.5萬平方米；同比分別上升20.7%、17.2%及37.1%。

集團全年實現116個新項目開盤，新開盤項目數量同比增加43%。全年389個項目實現交樓，交樓金額人民幣2,038.9億元，交樓面積2,556.5萬平方米。精確嚴謹的開發計劃不僅為銷售提供了充足貨源，為加速資金周轉奠定了基礎，也為交付及確認收入提供了保證。

於2016年12月31日，集團現有582個項目中，已取得施工證的項目489個，尚未開盤銷售項目109個，其中大部分都具備在2017年內開盤銷售的能力。董事局認為，業內領先的開發建設規模和可售面積，將為集團下一階段實現交樓結轉收入及強勁的合約銷售提供堅實基礎。

³ 一線城市：北京、上海、廣州、深圳；
二線城市：除廣州以外的省會城市，除深圳以外的計劃單列市，重慶市、天津市、三亞市及GDP高於人民幣5,000億元，人口超過700萬的地級城市；
地級城市：除上述一二線城市以外的地級城市。
縣/縣級市：行政級別為縣或行政級別與縣相同的縣級市

主席報告書

財務資金

多渠道融資，資金成本大幅降低，繼續保持充沛的現金餘額。

集團採取綜合措施不斷強化資金實力、抵禦潛在風險，從容安排境內外到期債務還本付息。集團於1月中旬成功發行總額人民幣100億境內私募債券，為人民幣100億元的四年期債券，利率6.98%；8月上旬，集團成功發行總額人民幣42億境內私募債券，為人民幣42億元的兩年期債券，利率6.8%。透過上述舉措，集團實現了債務結構優化，以長債置換短債，低息債置換高息債，同時補充了一般運營資金。

集團已於2016年1月分別發行一筆金額為4億美元、2019年到期的7.8%私募票據，以及一筆金額為3億美元、2019年到期的8%優先票據，上述款項已用於償還2016年1月19日到期的本金人民幣37億元9.25%優先票據(以美元結算)及補充一般營運資金。

2016年，集團銷售回款達人民幣3,008.9億元，集團同時與中信銀行、浦發銀行、渤海銀行、盛京銀行、民生銀行、中國銀行、郵儲銀行、興業銀行、中信信托、農業銀行等簽署戰略合作協議，金融機構總授信額度達人民幣6,733億元；此外還透過良好的品牌形象，爭取更好的合同條款、付款方式和付款條件，透過項目合作減少土地款支付。

透過上述多項舉措，集團年末現金餘額達到人民幣3,043.3億元，為上市以來最高水平。憑藉與國內大型商業銀行的穩定合作基礎，年末未使用銀行授信額度達到人民幣1,383.0億元，連同年末人民幣3,043.3億元的現金餘額，集團可動用資金合計人民幣4,426.3億元。

與此同時，集團亦適時出售部分商業物業、採取措施提升住宅售價，同時努力控制銷售費用及管理成本，令核心業務利潤率達到9.8%，較2015年上升1.5個百分點。董事局認為，隨著項目區位及產品品質的進一步優化，以及進一步推售商用物業，產品售價仍有上升空間，將繼續對主營業務利潤率產生正面影響。

精品標準化

繼續推進標準化戰略，有助於對沖成本上升對毛利率的影響，為股東貢獻價值。

年內，集團因應市場變化，進一步豐富產品類型、大力對產品戶型、外立面、裝修標準實施全面升級，優化後的產品類型進一步高度標準化，設計貼近剛需市場及改善型置業需求、產品類型更加豐富，而建築設計、材料供應、施工方法等更趨近流水線作業，利於縮短設計周期、保證設計質量、提高開發效率。

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

主席報告書

四大產業

集團已完成地產、金融、健康、文化旅游四大產業佈局及「房地產業」向「房地產+服務業」的轉型，房地產業務開始由「規模型」向「規模+效益型」轉變。

為進一步夯實房地產主業，擬分拆地產業務到A股上市。2016年12月30日，集團與多家投資者達成協議，恒大地產以人民幣1980億元的估值，引入戰略投資者資金300億元，佔其擴大後股本的13.16%，未來不排除引入更多投資者。2017年1月24日，集團已取得香港聯交所對擬分拆上市方案的原則批准。

恒大金融是集銀行、保險、互聯網金融等多元業務為一體的金融控股集團。持有盛京銀行17.28%的股份，為第一大股東。銀行總資產9055億，存款餘額4152億，同比均保持較高幅度增長。恒大人壽全年規模保費收入565億。穩步推進互聯網金融業務，旗下恒大金服平臺註冊用戶數超1500萬，全年交易金額339億。

恒大旅游集團以童世界為主打產品，致力於打造服務於兒童的特大型文化旅游綜合體。旅游集團全年合約銷售額174.7億元，總在建面積1060萬平方米。海花島項目在建面積718萬平方米，包含恒大童世界、海洋樂園、雪山水上王國、會議會展城、博物館群、恒大華夏影視基地等28大業態。目前，已有16個業態主體封頂。啟東恒大海上威尼斯在建面積342萬平方米，包含濱海人居、旅游度假、國際會務、奧體運動、名校教育等業

態。規劃中的恒大童世界是專為少年兒童打造的全室內、全天候、全季節、突出弘揚中華文明，同時反映世界文明的世界頂級童話神話主題公園。

恒大健康集團是開展健康頤養、新型高端國際醫院、醫學美容及抗衰老等業務的綜合大型健康產業集團。恒大養生谷：著力於全齡化養生養老健康服務等。國際醫院：與布萊根和婦女醫院(哈佛醫學院主要教學醫院)共建「博鰲恒大國際醫院—布萊根和婦女醫院附屬醫院」。醫學美容及抗衰老：積極探索「旗艦店+醫美微機構」模式。已在廣州、北京、天津落地三家醫美微機構。

企業公民責任

在經濟發展進入新常態下，集團堅持秉承「民生為本，產業報國」理念，勇於承擔社會責任，全力創造社會價值，實現企業與社會和諧發展。

2016年，集團解決就業170多萬人，20年來累計為民生、扶貧、教育、環保、體育等慈善公益事業捐款100餘次超42億元，連續七年榮膺中國慈善領域最高政府獎—「中華慈善獎」，並榮獲首屆全國脫貧攻堅獎奉獻獎。未來，我們要繼續投身慈善公益事業，與股東、員工、產業鏈上下游、客戶攜手發展，為促進社會和諧進步作出應有貢獻。

主席報告書

關注民生

民生地產是恒大的立足之本，生存之基。集團全面提升產品綜合品質，為普通百姓提供高性價比的精品住宅，讓利於民，是行業唯一一家全部精裝修交樓的房企。

2016年，集團積極承擔企業公民責任，支持國家慈善公益事業。4月，集團向哈佛大學捐贈約1.29億元；8月，集團向廣東省扶貧基金會捐款2億元；11月，集團向清華大學教育基金會捐款2億元，向暨南大學教育發展基金會捐款3,000萬元。

從2015年12月開始，集團結對幫扶貴州省畢節市大方縣，三年無償投入30億，通過一攬子綜合措施，到2018年底實現大方縣18萬貧困人口全部穩定脫貧。截至2016年底，已幫助大方縣8.05萬人初步脫貧，完成總脫貧任務的45%。

綠色安居

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

進一步深化與全球頂級合作夥伴的戰略合作。集團成功引入中信、中融、華信、山東高速、深圳廣田等8家戰略投資者，優化資本結構；與招商局集團、多家金融機構等建立更深層次的戰略合作，實現互利共贏；與海爾集團、格力集團、美的集團、TCL集團四家知名家電企業達成戰略合作，促進恒大民生地產戰略再升級。

2016年集團大力優化物業服務標準，進一步提高售後服務和物業管理水平，業主滿意度持續提升。

誠信合作

誠信是經營之本。自創立以來，集團始終堅持誠信經營原則，在與國內外861家戰略合作夥伴的合作中，一直倡導陽光交易和依法納稅，共同推動誠信聯盟建設，實現合作共贏發展。

2016年，集團強化戰略合作，加大集中採購力度，並與廣大戰略合作夥伴共享發展成果；搭建起供應商滿意度調查機制及服務熱線，對供應商服務水平得到穩步提升。

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

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

支持體育與文化事業

集團以職業化運作模式、現代化企業管理智慧，全力推動中國體育事業的發展。2016年，恒大足球再登巔峰，包攬中超、足協杯、超級杯三項桂冠，7年共奪得14項冠軍，恒大足校參加各級各類賽事共獲得冠軍19個。

集團積極推動國家文化產業發展，其中院線公司新開業影城36家，累計開業75家，銀幕數523塊。

榮譽

年內，集團榮登2016年《財富》世界500強企業排行榜，成為全球地產業唯一一家僅用20年即躋身世界500強的民營企業。同時，集團榮膺國家級榮譽16項，首次榮膺中國房地企綜合實力第一名，品牌價值392.62億元，第七次摘得行業桂冠。

在由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院聯合舉辦的「中國房地產百強企業」測評中，集團首次摘得桂冠，並榮膺「中國房地產百強企業」、「中國房地產百強企業—綜合實力TOP10」、「中國房地產百強企業—規模性TOP10」、「中國百強企業—融資能力TOP10」、「中國百強企業—運營效率TOP10」多項殊榮。在中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心共同評選的「中國房地產開發企業500強」報告中，恒大綜合實力首次問鼎行業第一，同時還獲得「中國房地產開發企業綜合發展10強第一名」、「中國房地產開發企業旅游地產10強第一名」、「中國房地產開發企業責任地產10強第一名」、「中國房地產開發企業城市覆蓋10強第一名」和「中國房地產開發企業創新能力10強第一名」等殊榮。在中國最具影響力的財經媒體21世紀報系發起並主辦的中國地產金磚獎評選中，集團被評為2016年度卓越成就企業大獎。

在國務院扶貧開發領導小組主辦的全國脫貧攻堅獎表彰中，集團被授予全國脫貧攻堅奉獻獎，並被新華網、中國社科院評為2016年中國社會責任精準扶貧獎，還連續七年榮獲慈善領域最高政府獎—中華慈善獎。

上述多項殊榮的獲得，顯示出社會各界對集團治理結構、發展模式、經營業績以及社會貢獻的一致認可。

業務展望

2016年12月，中央經濟工作會議強調建立促進房地產市場平穩健康發展的長效機制，預示中國持續保持積極之財政政策和穩健的貨幣政策不動搖，確保中國經濟穩定持續增長。

展望2017年，董事局認為，總體經濟運行仍將以穩為主、穩中求進，大力振興實體經濟。供給側結構性改革亦將持續深化，「去庫存」任重道遠，而房地產行業的持續健康發展將繼續驅動中國經濟蓬勃向上。與此同時，房地產行業差異化宏觀調控政策將進一步推進，因城施策，隨著房地產行業競爭加劇，相信資源秉賦佔優的大型房企將在土地資源質量、企業並購重組、戰略轉型、人才儲備等多個方面進一步凸顯優勢，佔據市場先機，「強者恒強」，引領產業升級發展。

主席報告書

董事局將在全面研判中國經濟及與房地產行業新常態的基礎上，堅持挖掘與適應市場變革，結合當前國內外經濟形勢，著眼自身發展，實現佈局，向下扎根，向上發展，再次騰飛，進一步打造全國領先的銷售及回款體系，充實土地儲備，嚴守成本管控，持續優化債務結構，加強盈利管理，精心佈局，全面提升產品和服務品質，進一步打造房地產、金融、旅遊、健康「四大產業」多元化發展的產業佈局，穩妥推進集團多元化高質量的協同發展。

土地儲備

2017年，集團將以進取態度及審慎、務實策略獲取優質項目，確保土地儲備總量領先業界。項目拓展更追求提升盈利能力，實現高質量協調發展，區位佈局仍舊以一二線城市及經濟發達的地級城市為主，並進一步提高產品毛利率水平。同時，進一步加強收購兼併、合作開發等低成本、高效率的項目獲取方式。

合約銷售

2017年，集團預判政策環境將繼續保持穩定，而區域市場分化進一步加劇，因此將順應市場趨勢、確保貨源充足，著力強化重點區域、重點項目推售，特別是繼續將全年銷售目標細化解解至每個項目，從年初即保持足夠的營銷力度，確保完成全年目標。

集團保持8,037萬平方米的在建面積，可售貨量充足。集團目前儲備可供新開盤的項目165個，大多位於成都、西安、重慶、珠海、哈爾濱、鄭州、佛山、大連、三亞、蘇州等中心城市，集團將根據工程建設進度，選擇

適當的時機、匹配總體策略，有選擇、有重點地予以推售。此外，集團亦儲備有數個商住綜合體項目，以及住宅項目中大量的商鋪、車位等可售資源，預計也將對全年合約銷售形成有效補充。

由於集團項目區域優化戰略持續推進，以及配套設施、裝修標準、戶型結構升級令產品附加價值大幅提升，預計全年成交均價仍有上升空間。2017年1月及2月集團合約銷售均價分別為8,805元/平方米及9,510元/平方米。在具體定價策略上，將兼顧售價與銷量的平衡，以及規模與毛利的合理匹配，以求二者同步正向增長。集團亦將按季度下達銷售目標、按月回顧完成情況，並將透過自願性公告的方式將每月銷售情況及時向股東及投資者彙報。鑒於集團充足的可售貨源、強大的團隊執行力和產品優勢，董事局對超額完成全年合約銷售目標充滿信心。

財務資金

集團將繼續維持穩健財務政策，保持充沛現金餘額、穩定主營業務淨利潤率。為此將進一步制定合理的產品售價、加強銷售款回收，繼續開展項目合作，同時適度銷售部分商業物業，進一步盤活存量資產。

在資金安排方面，集團亦將合理安排現有公司債及永續債償付計劃，實施更加嚴密的支付計劃管理，並綜合運用好多元融資渠道，統籌好資金流入與流出的動態均衡。

在成本及費用控制方面，集團將繼續深入實施產品升級換代及標準化深化改革，在確保質量的同時降低成本；將著力採用恒房通新媒體及其他多種媒體降低銷售費用，此外集團業已建立行業領先的企業資源計劃ERP(Enterprise Resource Planning)系統，涵蓋投資管理、設計管理、項目計劃與工程管理、招標管理、合同管理、採購與供應鏈管理等7大核心業務模塊，用戶數達到1.6萬人，透過業務流程的全面信息化進一步降低營運成本。

末期股息

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

股東周年大會

本公司之股東週年大會將於2017年6月15日(星期四)舉行。本公司股東週年大會通知將按照上市規則規定的方式公佈及派發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東週年大會及於會上投票之權利，本公司將自2017年6月9日至2017年6月15日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶，在此期間概不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2017年6月8日下午四時三十分前交予本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)辦理登記手續。

主席報告書

購買、出售或贖回本公司之上市證券

2016年，本公司自市場購回共127,665,000股股份。所有該等購回股份已被註銷。董事相信購回股份將有助於提高本集團及其資產及／或其每股盈利之價值淨額。本公司股份購回的詳情載列如下：

購回月份	購回股份數目	每股最高價格 (港元)	每股最低價格 (港元)	總購買價 (港元)
2016年1月	127,665,000	6.70	5.91	821,992,990
	127,665,000			821,992,990

於2016年1月12日，本公司發行本金總額為300,000,000美元8厘於2019年到期的優先票據。該等票據於新交所上市及交易。本公司亦於同日發行本金總額為400,000,000美元7.8厘於2019年到期的優先票據。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2016年12月31日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

期後事項

本公司於2016年10月3日宣佈，本公司兩間附屬公司廣州市凱隆置業有限公司(「凱隆置業」)與恒大地產集團有限公司(「恒大地產」)與深圳經濟特區房地產(集團)股份有限公司(「深圳房地產」)及深圳市投資控股有限公司(「深圳投資」)訂立了一份合作協議，據此，各方同意會盡力訂立重組協議，將通過深圳房地產以發行人民幣普通股(即A股)及／或支付現金的方式購買凱隆置業持有的恒大地產100%股權，從而使凱隆置業成為深圳房地產的控股股東的交易，使本公司得以有效地對本集團相關的房地產於深圳證券交易所A股市場進行

上市(「建議重組」)。根據上市規則之第15項，建議重組構成分拆上市，並需要聯交所的批准。於2017年1月24日，本公司收到聯交所有關建議分拆上市的原則上批准。

於2017年3月17日，本公司宣佈發行(i)本金總額為500,000,000美元7厘於2020年到期的優先票據，及(ii)本金總額為1,000,000,000美元8.25厘於2022年到期的優先票據。

於2017年3月24日，本公司宣佈發行本金總額為1,000,000,000美元9.5厘於2024年到期的優先票據。

董事進行證券交易的《標準守則》

本集團已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的操守守則。經作出詳盡審慎查詢後，本公司確認全體董事已於截至2016年12月31日止年度一直遵守標準守則。

審閱綜合財務資料

本公司審核委員會由本公司全體獨立非執行董事(即周承炎先生、何琦先生及謝紅希女士)組成。審核委員會協助董事局就本集團財務報表之完整、準確及公正以及本集團經營業務及內部監控的效率及成效提供獨立審閱。審核委員會已審閱本集團截至2016年12月31日止年度的全年業績。

於聯交所網站和公司網站公佈全年業績

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

致謝

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

承董事會命
中國恒大集團
主席
許家印

香港，2017年3月28日

管理層討論 及分析



管理層討論及分析

整體表現

本集團報告期內營業額為人民幣2,114.4億元(2015年：人民幣1,331.3億元)，同比上升58.8%。毛利為人民幣594.2億元(2015年：人民幣374.1億元)，同比上升58.8%。

本年度核心業務利潤為人民幣208.1億元，按淨利潤扣除投資物業公平值收益、匯兌損失、以公平值記入當期損益金融資產收益及一次性捐款而計算。2016年核心業務利潤率為9.8%。

收入

2016年收入為人民幣2,114.4億元，較2015年上升58.8%。其中，物業發展分部收入增加61.2%至人民幣2,038.9億元，增長乃主要由於確認銷售物業面積較2015年增加48.3%，而物業平均售價格較2015年增加8.7%。物業管理收入達人民幣19.5億元，較2015年增加47.7%。投資物業收入達人民幣6.47億元，增長168.5%，主要為物業租金收入。

毛利

本集團年內毛利為人民幣594.2億元，較上年增加58.8%，主要因為2016年的交付物業面積增長48.3%，有關面積的銷售只能於交付後確認。毛利率為28.1%，維持與2015年相對穩定的水平。

投資物業公平價值收益

於2016年12月31日，本集團的投資物業公平價值收益達人民幣51.2億元，較2015年少60.2%。本集團的投資物業主要包括建築面積約664萬平方米的生活社區商業裙樓、寫字樓及約41萬個車位。

透過損益按公平值列賬之財務資產公平值收益

本年度透過損益按公平值列賬之財務資產公平值收益為人民幣1.41億元，乃由於本集團所持證券組合價值淨額上升所致。

銷售及營銷成本

2016年內，本集團銷售及營銷成本由2015年的人民幣133.3億元上升至人民幣159.8億元，主要是由於年內在售項目增多及合約銷售激增。大部分成本花費於全國營銷及品牌宣傳，合約銷售額因而上升。此等成本入賬為2016年銷售及營銷成本。然而，相應收入於物業交付物業所有權後確認。本集團已備措施，確保銷售及營銷成本不會超出按合約銷售額而定的預算。而銷售及營銷成本中用於合約銷售的比例，較2015年銷售及營銷成本比率下跌2.3個百分點。

行政費用

於2016年，本集團的行政費用由2015年的人民幣61.4億元上升至人民幣96.0億元，主要是由於本集團於2016年內持續擴充全國性業務及合約銷售大幅增長。辦公開支及折舊因而上升。僱員薪酬亦有所增加。

管理層討論及分析

財務回顧

借款

於2016年12月31日，本集團的借款為人民幣5,350.7億元，還款期如下。

	2016年 12月31日 (人民幣 十億元)	佔借款總額的 百分比	2015年 12月31日 (人民幣 十億元)	佔借款總額的 百分比
一年以內	202.9	37.9%	158.7	53.5%
一至兩年	161.3	30.1%	54.8	18.5%
兩至五年	158.7	29.7%	74.0	24.9%
五年以上	12.2	2.3%	9.4	3.1%
	535.1	100.0%	296.9	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，平均實際年利率為8.27% (2015年上半年：9.59%)。

外匯風險

本集團主要以人民幣進行業務。住宅及投資物業極大部份位於中國大陸。然而，借款中約15.8%以美元、港元等外幣計值。

本集團估計，人民幣匯兌制度日趨以市場為本，人民幣匯率將繼續上下波動。然而，儘管2016年錄得匯兌虧損人民幣57.7億元，該等借款到期償還時，有關外幣借款的實際匯兌損益仍存在不確定性。

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。自2016年下半年起，本集團已增加若干以美

元及港元以外之外幣結算的海外借款，該等外幣的匯率較人民幣相對穩定。本集團並無訂立任何重大遠期外匯合約對沖風險。

流動資金

於2016年12月31日，本集團現金與現金等值物以及受限制現金總額為人民幣3,043.3億元，連同未動用的銀行融資額度人民幣1,383.0億元，有充足的營運資金為本集團提供機會尋找最佳商機，為快速拓展妥為提供財力支持。

土地儲備

2016年，集團新購土地儲備213幅，新項目主要位於廣州、北京、上海、重慶、成都、佛山、珠海、惠州、青島、福州、蘇州、紹興等109個城市，於2016年12月31日，新購土地儲備面積約10,237.6萬平方米，平均成本人民幣1,996元/平方米。

管理層討論及分析

下表載列集團2016年新購土地儲備情況。

2016年新取得項目土地儲備表

序號	省份	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (平方米)	樓面價 (元/平方米)	實際股權 比例
1	廣東省	惠陽恒大棕櫚島	5.53	527,038	1,050	100.00%
2		順德恒大帝景	5.30	825,840	642	100.00%
3		佛山恒大悅府	37.73	402,923	9,363	100.00%
4		惠州恒大小桂灣	16.47	395,867	4,160	100.00%
5		廣東增城恒大山水郡	6.39	332,012	1,925	100.00%
6		潮州恒大名都	4.11	356,734	1,152	100.00%
7		揭陽恒大綠洲	6.46	458,240	1,409	100.00%
8		佛山恒大翡翠華庭	0.04	2,750	1,410	100.00%
9		佛山恒大城	2.61	184,991	1,410	100.00%
10		東莞恒大翡翠華庭	7.40	165,702	4,466	100.00%
11		佛山恒大御湖灣	9.91	332,070	2,985	100.00%
12		東莞恒大江灣	3.20	177,565	1,802	100.00%
13		東莞恒大濱江左岸	6.89	181,034	3,806	100.00%
14		佛山恒大御湖郡	2.95	220,100	1,340	100.00%
15		佛山恒大鄺湖城	11.10	716,428	1,550	100.00%
16		順德恒大龍江翡翠	3.54	105,730	3,350	100.00%
17		惠州恒大依山海灣	5.29	154,764	3,416	100.00%
18		惠州恒大帝景	7.90	242,300	3,259	100.00%
19		惠州恒大悅龍台	16.38	281,499	5,820	75.00%
20		惠州恒大雙月長灘	4.50	110,603	4,069	100.00%
21		惠州恒大御龍灣	16.48	374,427	4,402	35.70%
22		深圳恒大時尚慧穀	33.50	391,260	8,562	100.00%
23		揭陽恒大翡翠華庭	2.25	214,073	1,051	100.00%
24		揭陽恒大華府	2.18	179,516	1,213	100.00%
25		汕頭恒大外灘	19.13	437,493	4,371	100.00%
26		江門恒大御景半島	6.60	284,625	2,318	100.00%
27		肇慶恒大世紀夢幻城	14.04	2,301,343	610	58.00%
28		肇慶恒大御湖城	4.00	413,180	968	100.00%
29		肇慶恒大翡翠華庭	2.80	146,087	1,917	100.00%
30		珠海恒大翡翠華庭	2.90	66,632	4,352	100.00%
31		梅州恒大御景半島	20.50	2,063,164	994	100.00%
32		順德恒大中央廣場	11.50	441,513	2,605	100.00%
33		東莞恒大瑯庭	8.75	125,685	6,961	100.00%
34	北京	北京恒大麗宮	44.21	197,316	22,404	100.00%
35	上海	上海恒大御瀾庭	29.26	375,903	7,785	90.00%
36	重慶	重慶恒大中央廣場	33.85	842,449	4,018	100.00%
37		重慶恒大翡翠灣	5.47	278,526	1,965	51.00%
38		重慶恒大香山華府	4.10	278,532	1,472	45.90%
39		重慶恒大新城	11.30	582,800	1,939	100.00%
40		重慶恒大麓山湖	10.89	321,399	3,388	100.00%
41		重慶恒大優活城	9.71	489,400	1,983	100.00%
42		重慶恒大同景國際城	6.66	335,571	1,983	100.00%
43		重慶恒大未來城	14.45	575,716	2,510	51.00%

管理層討論及分析

序號	省份	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (平方米)	樓面價 (元/平方米)	實際股權 比例
44	天津	天津恒大御景灣	12.40	231,702	5,352	100.00%
45		天津恒大悅府	42.60	289,321	14,724	100.00%
46		天津恒大花溪小鎮	7.97	430,497	1,852	100.00%
47	湖北省	武漢恒大常青花園	36.79	1,300,000	2,830	60.00%
48		武漢恒大翡翠華庭	11.05	246,250	4,487	100.00%
49		荊州恒大金名都	3.52	307,046	1,148	100.00%
50		荊州恒大翡翠華庭	1.78	104,070	1,713	51.00%
51		隨州恒大名都	1.46	186,410	782	100.00%
52		隨州恒大金名都	3.30	243,700	1,354	100.00%
53		襄陽恒大翡翠華庭	2.63	181,572	1,451	100.00%
54	四川省	成都恒大天府半島	24.11	3,264,082	739	100.00%
55		成都恒大名城	3.40	246,059	1,381	100.00%
56		成都恒大天府城邦	4.53	772,274	586	100.00%
57		成都恒大錦城	9.49	218,006	4,353	100.00%
58		成都恒大望江華府	10.65	190,900	5,581	100.00%
59		成都恒大上林苑	3.55	235,764	1,506	65.00%
60		成都恒大未來城	17.77	536,219	3,313	100.00%
61		成都恒大御龍天峰	19.83	2,122,966	934	100.00%
62		成都恒大御府	3.68	251,681	1,463	100.00%
63		瀘州恒大華府	6.44	261,792	2,460	100.00%
64		瀘州恒大江灣	7.03	532,534	1,320	100.00%
65		瀘州恒大城	9.64	567,006	1,700	100.00%
66		綿陽恒大翡翠華庭	2.45	151,938	1,610	100.00%
67		成都恒大御景	6.18	632,448	977	100.00%
68	遼寧省	大連恒大城市之光	10.70	128,400	8,333	100.00%
69		瀋陽恒大濱江左岸	9.95	599,338	1,660	100.00%
70		大連恒大四季上東	23.14	265,119	8,730	100.00%
71		大連恒大雅苑	5.92	314,998	1,880	51.00%
72		大連恒大公園大道	2.02	150,000	1,350	100.00%
73		瀋陽恒大御峰	7.05	304,033	2,320	100.00%
74		瀋陽恒大盛京印象	4.11	195,548	2,100	100.00%
75	陝西省	西安恒大御龍灣	7.96	360,347	2,208	100.00%
76		西安恒大翡翠龍庭	4.32	283,168	1,527	100.00%
77		西安恒大都市廣場	4.99	351,631	1,418	100.00%
78		西安恒大國際城	7.09	356,374	1,989	100.00%
79	江蘇省	南京恒大龍璠	14.90	159,554	9,339	100.00%
80		徐州恒大濱河左岸	4.32	284,077	1,522	95.00%
81		宿遷恒大翡翠華庭	1.45	168,500	863	100.00%
82		常州恒大御景	4.19	205,187	2,042	100.00%
83		鹽城恒大帝景	8.12	713,480	1,139	100.00%
84		常州金壇區金沙灣項目	1.11	620,668	178	60.00%
85		南京恒大溪山公館	16.60	73,800	22,493	100.00%
86		南通恒大御瀾庭	7.58	115,960	6,537	100.00%
87		無錫恒大御瀾灣	5.18	297,409	1,742	65.00%
88		無錫恒大悅瓏灣	32.60	300,635	10,844	100.00%
89		宜興恒大東汎華庭	3.16	94,190	3,355	100.00%
90		蘇州恒大璠睿庭	66.60	389,198	17,113	100.00%
91		蘇州恒大悅瓏灣	30.38	171,870	17,677	100.00%

管理層討論及分析

序號	省份	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (平方米)	樓面價 (元/平方米)	實際股權 比例
92	雲南省	昆明恒大玫瑰灣	23.52	854,422	2,753	51.00%
93	內蒙古	包頭恒大翡翠華庭	1.90	114,737	1,653	55.00%
94	山西省	太原恒大城	4.44	1,362,500	326	82.00%
95		太原恒大江灣	7.58	219,947	3,448	100.00%
96	貴州省	貴陽恒大帝景	5.55	847,671	655	100.00%
97		貴陽恒大金陽新世界	29.73	2,783,505	1,068	100.00%
98		貴陽恒大中央公園	12.80	1,069,826	1,197	100.00%
99		貴陽恒大中央廣場	10.21	852,877	1,197	100.00%
100		貴陽恒大都會廣場	5.52	460,949	1,197	100.00%
101		貴陽恒大花溪童世界	1.53	145,074	1,057	100.00%
102		遵義恒大翡翠華庭	1.75	420,495	416	70.00%
103	安徽省	合肥恒大水晶國際廣場	5.16	270,943	1,906	100.00%
104		亳州恒大翡翠華庭	3.80	308,893	1,230	100.00%
105		滁州恒大江北帝景	1.70	269,738	630	88.00%
106		阜陽恒大御景	5.41	233,000	2,323	100.00%
107		合肥恒大悅龍台	8.27	258,947	3,195	100.00%
108		黃山恒大濱江左岸	2.32	161,689	1,437	100.00%
109		馬鞍山恒大綠洲	1.86	148,200	1,255	100.00%
110	湖南省	懷化恒大帝景	1.23	471,925	260	60.00%
111		湘潭恒大翡翠華庭	3.87	554,581	698	60.00%
112		長沙恒大御景天下	5.19	542,328	958	51.00%
113		長沙恒大金融廣場	5.49	288,856	1,900	100.00%
114		郴州恒大帝景	2.33	299,662	778	100.00%
115		長沙黃興北路項目	1.99	198,178	1,002	51.00%
116		株洲恒大華府	5.88	599,984	980	60.00%
117		岳陽恒大綠洲	4.25	366,680	1,159	65.00%
118		常德恒大御景灣	0.63	155,950	403	65.00%
119		邵陽恒大華府	1.58	663,070	238	60.00%
120		湘潭恒大御景半島	2.79	737,209	379	60.00%
121		長沙恒大林溪郡	6.91	520,000	1,329	73.00%
122		長沙恒大童話世界	14.14	1,071,959	1,319	100.00%
123	廣西省	桂林恒大江灣	2.98	175,090	1,700	100.00%
124		柳州恒大御府	20.19	436,900	4,621	100.00%
125		南寧恒大雅苑	2.51	194,800	1,289	100.00%
126		南寧恒大御景	2.51	178,531	1,403	100.00%
127		柳州恒大雅苑	6.08	750,223	810	100.00%
128		北海恒大海上帝景	8.58	418,870	2,048	100.00%
129		北海恒大雅苑	3.04	304,088	1,000	100.00%
130		貴港恒大城	2.72	210,155	1,295	100.00%
131		桂林恒大城	5.22	574,507	909	100.00%
132		柳州恒大御景灣	5.56	415,756	1,337	85.00%
133		欽州恒大御景半島	1.20	358,951	334	55.00%

管理層討論及分析

序號	省份	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (平方米)	樓面價 (元/平方米)	實際股權 比例
134	河南省	許昌恒大翡翠華庭	2.32	233,361	994	100.00%
135		鄭州恒大悅龍台	23.99	268,986	8,918	100.00%
136		鄭州恒大雅苑	1.62	167,434	965	100.00%
137		平頂山恒大御景半島	2.41	287,317	838	64.00%
138		鄭開恒大未來城	6.12	2,055,684	298	51.00%
139		焦作恒大城	3.14	269,598	1,164	100.00%
140		開封恒大帝景	4.17	452,369	922	53.00%
141		南陽恒大御景灣	3.49	282,220	1,237	55.00%
142		濮陽恒大悅龍台	2.51	276,954	907	100.00%
143		商丘恒大翡翠華庭	0.88	159,701	553	100.00%
144		信陽恒大御景灣	2.54	457,242	555	58.00%
145		鄭州恒大城	4.64	267,073	1,736	63.75%
146		周口恒大名都	1.00	398,337	250	70.00%
147	江西省	南昌恒大華府	14.77	236,067	6,256	100.00%
148		九江恒大江灣	2.73	302,790	903	60.00%
149		贛州恒大帝景	8.62	183,834	4,692	100.00%
150		贛州恒大御府	5.18	99,143	5,226	100.00%
151		吉安恒大御景半島	7.51	317,000	2,370	100.00%
152		南昌恒大翡翠瓏庭	9.58	147,500	6,496	100.00%
153		南昌恒大翡翠瑤庭	7.77	115,000	6,753	100.00%
154		南昌恒大林溪府	24.16	534,000	4,524	100.00%
155		上饒恒大名都	12.39	420,264	2,949	100.00%
156	河北省	邢臺恒大山水城	2.64	318,850	829	58.00%
157		邯鄲恒大翡翠華庭	4.07	303,461	1,340	100.00%
158		北京恒大京南半島	2.40	193,667	1,239	65.00%
159		廊坊中鼎項目	3.30	53,500	6,168	100.00%
160		唐山恒大龍庭	29.57	1,511,300	1,956	100.00%
161		唐山恒大學庭	16.28	832,218	1,956	100.00%
162	海南省	海口恒大美麗沙	37.94	1,737,431	2,184	100.00%
163		三亞恒大御府	20.72	370,587	5,591	100.00%
164		海南恒大海上帝景	8.01	224,810	3,562	100.00%
165		恒大御湖莊園	2.28	241,238	946	100.00%
166		海南恒大御海天下	11.87	1,209,000	981	100.00%
167	山東省	青島恒大金沙灘	9.71	429,771	2,260	100.00%
168		東營恒大棕櫚島	4.43	279,734	1,584	100.00%
169		濟南恒大睿城	5.84	311,410	1,875	100.00%
170		濟南恒大濱河左岸	19.34	1,284,901	1,505	100.00%
171		濟南恒大世紀廣場	2.01	156,450	1,285	100.00%
172		濟南恒大華府	3.26	302,175	1,078	100.00%
173		濟南恒大金碧新城	10.06	436,651	2,304	100.00%
174		濟南恒大御峰	7.11	268,749	2,644	100.00%
175		臨沂恒大翡翠華庭	4.48	447,684	1,000	60.00%
176		臨沂恒大中央廣場	5.53	332,861	1,661	100.00%
177		威海恒大海上帝景	25.39	865,815	2,932	100.00%
178		淄博恒大翡翠華庭	2.64	204,153	1,293	55.00%
179	吉林省	長春恒大首府	14.84	395,705	3,749	100.00%
180		長春恒大檀溪郡	2.47	124,131	1,993	75.00%
181		長春恒大北湖印象	2.17	154,652	1,404	100.00%
182	甘肅省	蘭州恒大帝景	14.59	607,525	2,402	100.00%

管理層討論及分析

序號	省份	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (平方米)	樓面價 (元/平方米)	實際股權 比例
183	寧夏回族自治區	銀川恒大帝景	1.41	178,624	789	100.00%
184		銀川恒大御景半島	1.50	449,427	334	100.00%
185	浙江省	杭州恒大水晶國際廣場	27.09	314,334	8,619	100.00%
186		湖州恒大悅瓏灣	15.56	296,493	5,248	100.00%
187		嘉興恒大香湖左岸	7.50	154,494	4,855	100.00%
188		余姚恒大觀瀾府	7.13	169,011	4,219	100.00%
189		紹興恒大瑯譽府	22.50	330,708	6,804	100.00%
190		嵊州愛湖頭地塊	4.91	199,791	2,458	100.00%
191		舟山恒大御景灣	3.87	149,419	2,593	100.00%
192	福建省	龍岩恒大綠洲	2.13	190,240	1,121	100.00%
193		南平恒大御景	4.67	224,000	2,085	100.00%
194		安溪恒大御景	2.95	194,597	1,516	100.00%
195		福清恒大城	6.11	274,150	2,229	100.00%
196		福州恒大山水城	1.98	203,136	974	100.00%
197		武夷山恒大山水城	0.97	44,862	2,162	100.00%
198		寧德恒大御景半島	7.90	251,875	3,136	100.00%
199		三明恒大御府	8.27	410,849	2,013	51.00%
200	黑龍江省	哈爾濱恒大珺庭	10.76	356,797	3,017	100.00%
201		哈爾濱恒大雅苑	3.12	281,611	1,107	95% · 拓地部分67%
202		齊齊哈爾恒大帝景	1.27	77,760	1,639	100.00%
203		哈爾濱恒大盛和世紀	0.51	18,247	2,799	100.00%
204		哈爾濱恒大國際中心	4.38	156,486	2,799	100.00%
205		哈爾濱恒大盛和天下	0.56	4,030	13,896	100.00%
206		哈爾濱恒大天地人和	3.22	43,657	7,373	100.00%
207		哈爾濱恒大錦苑	1.70	326,124	521	100.00%
208		哈爾濱恒大丁香郡	3.48	325,300	1,070	100.00%
209		哈爾濱恒大御峰	1.23	97,300	1,260	100.00%
210		哈爾濱恒大御府	7.47	135,791	5,501	100.00%
211		哈爾濱恒大中央廣場	15.62	683,300	2,286	100.00%
212	新疆維吾爾自治區	烏魯木齊恒大綠洲	4.97	273,902	1,815	100.00%
213		烏魯木齊恒大都市果嶺	14.00	467,000	2,998	100.00%
合計			1,887.08	88,383,798	2,138	

管理層討論及分析

序號	省份	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (平方米)	樓面價 (元/平方米)	實際股權 比例
拓地項目：						
1		柳州恒大城拓地	3.31	193,933	1,707	100.00%
2		重慶恒大金碧天下三期拓地	2.23	292,997	762	100.00%
3		新鄉金碧天下(第三期拓地)	2.48	335,409	740	100.00%
4		海花島項目(拓地)九期	24.29	5,864,641	414	100.00%
		海花島項目(拓地)十期	3.57	324,137	1,102	100.00%
		海花島項目(拓地)十一期	1.05	190,509	551	100.00%
		海花島項目(拓地)十二期	0.61	29,711	2,067	100.00%
		海花島項目(拓地)十三期	3.59	834,993	430	100.00%
5		張家口懷來項目(首期第二批)	3.73	763,160	489	100.00%
		張家口懷來葡萄酒文化旅游城項目 (首期第三批)	1.21	536,656	225	100.00%
		張家口懷來葡萄酒文化旅游城項目 (二期第一批)	1.33	190,074	698	100.00%
6		南陽恒大帝景拓地(二期)	0.89	70,998	1,260	100.00%
		南陽恒大帝景拓地(三期)	0.95	76,972	1,238	100.00%
7		莆田恒大御龍天峰	18.65	208,231	8,956	100.00%
8		齊齊哈爾翡翠華庭拓地	2.04	131,500	1,551	100.00%
9		長春前進大街項目(御峰拓地)	2.78	108,788	2,555	100.00%
10		鄭州恒大山水城(一期後續114畝)	0.80	83,742	955	51.00%

管理層討論及分析

序號	省份	項目名稱	土儲原值 (億元)	土儲面積 (平方米)	樓面價 (元/平方米)	實際股權 比例
11		武清山水城(拓地)	21.10	299,700	7,040	100.00%
12		成都恒大中央廣場(拓地)	7.54	71,514	10,550	100.00%
13		石獅名都拓地	5.12	218,323	2,347	80.00%
14		駐馬店名都拓地項目	0.51	77,436	659	100.00%
15		攀枝花恒大城	1.63	350,414	465	100.00%
16		彭山恒大金碧天下	1.80	473,130	380	100.00%
17		呼和浩特恒大華府二期拓地	2.68	88,484	3,030	100.00%
18		寧波恒大山水城三期拓地	9.42	395,277	2,382	100.00%
19		恩平恒大泉都(拓地)	1.19	697,034	171	100.00%
20		重慶遠拓項目(金碧天下拓地)	1.74	197,813	877	100.00%
21		石家莊御景半島2016-67、68、69號 地塊	18.83	809,105	2,327	100.00%
22		贛州恒大翡翠華庭(二期拓地)	3.57	77,500	4,607	100.00%
下半年拓地合計			148.66	13,992,178.74	1,062	
			2,035.74	102,375,977	1,996	

* 就現有項目收購周邊土地儲備

管理層討論及分析

合約銷售

年內，集團合約銷售額達人民幣3,733.7億元，同比增長85.4%，完成人民幣3,000億元合約銷售目標的124.5%；合約銷售面積4,469.0萬平方米，同比增長75.2%；合約銷售均價亦同比增長5.9%，達每平方米人民幣8,355元。全年集團新開盤項目116個，至2016年12月31日，在售項目累計達到116個，分佈於中國30個地區，覆蓋191個城市。

下表載列集團2016年合約銷售額地區分佈情況。

序號	省份	合約銷售金額 (百萬元)	佔比
1	廣東省	35,323	9.5%
2	安徽省	20,401	5.5%
3	廣西壯族自治區	15,372	4.1%
4	雲南省	3,747	1.0%
5	浙江省	6,745	1.8%
6	江蘇省	22,346	6.0%
7	上海市	13,921	3.7%
8	河南省	26,552	7.1%
9	湖南省	15,592	4.2%
10	北京市	19,240	5.2%
11	天津市	10,033	2.7%
12	河北省	12,045	3.2%
13	內蒙古自治區	4,167	1.1%
14	江西省	14,138	3.8%
15	湖北省	18,194	4.9%
16	山西省	11,782	3.2%
17	新疆維吾爾族自治區	1,182	0.3%
18	山東省	25,492	6.8%
19	海南省	19,186	5.1%
20	四川省	15,631	4.2%
21	福建省	9,293	2.5%
22	甘肅省	3,801	1.0%
23	青海省	261	0.1%
24	寧夏回族自治區	993	0.3%
25	陝西省	4,376	1.2%
26	重慶市	13,314	3.6%
27	貴州省	6,514	1.7%
28	吉林省	4,887	1.3%
29	黑龍江省	9,664	2.6%
30	遼寧省	9,178	2.5%
合計		373,371	100%

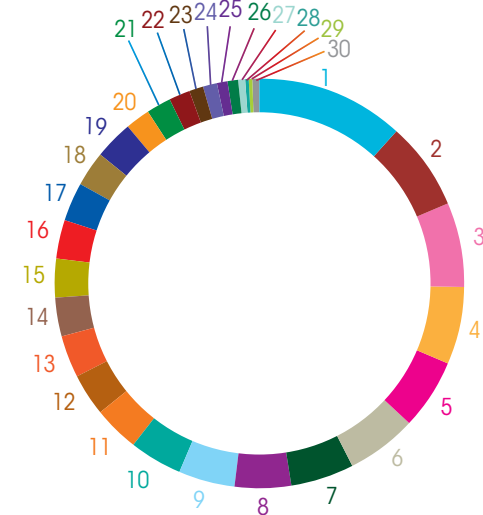


管理層討論及分析

房地產開發

回顧期內，集團共有297個項目實現完全或部分竣工，分佈於中國148個主要地區，竣工建築面積合計2,963萬平方米。

下表載列集團項目的竣工面積分佈情況。



11.7%	1 廣東省
7.0%	2 湖南省
6.6%	3 河南省
6.3%	4 四川省
5.6%	5 安徽省
5.5%	6 山東省
4.8%	7 湖北省
4.5%	8 重慶市
4.5%	9 江西省
4.1%	10 山西省
3.6%	11 廣西壯族自治區
3.5%	12 江蘇省
3.2%	13 河北省
3.1%	14 北京
3.1%	15 黑龍江省
3.0%	16 海南省
3.0%	17 貴州省
3.0%	18 上海
2.9%	19 遼寧省
2.1%	20 雲南省
1.8%	21 陝西省
1.6%	22 福建省
1.2%	23 浙江省
1.1%	24 內蒙古自治區
0.8%	25 天津
0.6%	26 新疆維吾爾自治區
0.5%	27 甘肅省
0.5%	28 吉林省
0.2%	29 青海省
0.2%	30 寧夏回族自治區

序號	省份	面積 (千平方米)	佔比
1	廣東省	3,477.3	11.7%
2	湖南省	2,078.3	7.0%
3	河南省	1,967.6	6.6%
4	四川省	1,869.1	6.3%
5	安徽省	1,658.1	5.6%
6	山東省	1,642.0	5.5%
7	湖北省	1,422.5	4.8%
8	重慶市	1,335.4	4.5%
9	江西省	1,322.7	4.5%
10	山西省	1,225.5	4.1%
11	廣西壯族自治區	1,053.0	3.6%
12	江蘇省	1,047.3	3.5%
13	河北省	940.8	3.2%
14	北京	924.6	3.1%
15	黑龍江省	918.6	3.1%
16	海南省	900.4	3.0%
17	貴州省	898.9	3.0%
18	上海	895.9	3.0%
19	遼寧省	858.7	2.9%
20	雲南省	634.5	2.1%
21	陝西省	528.2	1.8%
22	福建省	483.0	1.6%
23	浙江省	357.5	1.2%
24	內蒙古自治區	330.8	1.1%
25	天津	238.6	0.8%
26	新疆維吾爾自治區	175.4	0.6%
27	甘肅省	161.4	0.5%
28	吉林省	147.3	0.5%
29	青海省	72.8	0.2%
30	寧夏回族自治區	63.6	0.2%
合計		29,629.9	100%

管理層討論及分析

人力資源

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

於2016年12月31日，集團共有員工89,250人，其中房地產開發建設系統大學本科及以上學歷人員佔比近90%。2016年全年，集團共招聘應屆畢業生1,275人，其中來自北京大學、清華大學等國內綜合排名前10名的院校的應屆畢業生共計159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，2016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49,784堂次，累計培訓人數約741,305人次，培訓總時間約99,524小時，約2小時／堂次。

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

集團堅信人才是企業最重要的資源，始終堅持以人為本的人力資源開發策略，構築起企業與員工和諧發展、良性互動的工作氛圍。於回顧期內，集團總僱員成本(包括董事酬金)約人民幣132.9億元(2015年同期：約人民幣111.3億元)。

董事及 行政架構



董事及行政架構

執行董事



許家印

58歲，董事局主席，許教授統籌集團整體發展戰略，其在房地產投資，房地產開發及企業管理方面擁有逾30年經驗。許教授現為中國人民政治協商會議第13屆全國委員會常委，中國企業聯合會、中國企業家協會及中國房地產協會副會長，並曾榮獲國務院頒授的中國最高榮譽之一「全國勞動模範」的殊榮。彼於1982年在武漢科技大學畢業，並於2008年獲西亞拉巴馬大學(University of West Alabama)頒授的商業榮譽博士學位。許教授由2003年迄今一直出任武漢科技大學管理學教授，並於2010年受聘為該校博士生導師。



夏海鈞

52歲，集團董事局副主席、總裁。夏博士擁有逾20年的房地產開發及企業管理經驗。夏博士全面負責集團日常工作，包括集團的財務及資本運營管理、綜合監察及法律事務管理、集團信息化建設、海外事務及公共事務管理等。夏博士畢業於暨南大學，於1998年及2001年分別獲工商管理碩士及產業經濟學博士學位。



何妙玲

51歲，是我們的執行董事兼副總裁。何女士負責集團各產業業務的營銷管理及商業管理等方面工作，其擁有逾18年的房地產項目營銷策劃及品牌推廣管理工作經驗，何女士於1997年8月加盟本集團，並持有應用數學專業學士學位及工程管理碩士學位。

董事及行政架構



潘大榮

44歲，是我們的執行董事兼首席財務官。潘先生全面負責財務管理方面的工作。潘先生在審計、會計及財務方面擁有逾20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。



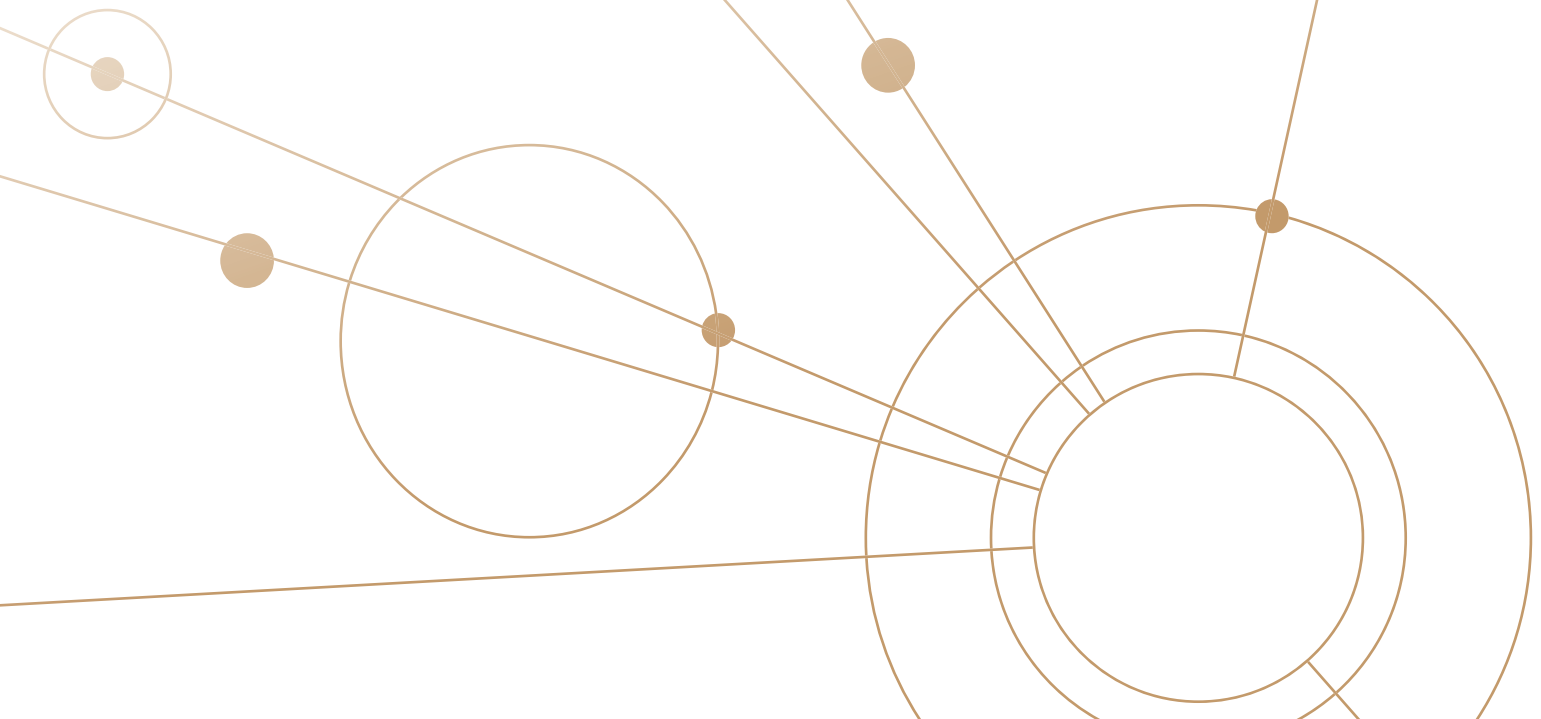
史俊平

34歲，是我們的執行董事兼副總裁。史先生現負責集團行政、品牌建設與維護等工作，擁有逾10年房地產開發行銷管理及地產、金融等多元產業品牌戰略運營經驗。史先生於2006年加入我們，擁有文學、法學雙學士學位和工程管理碩士學位。



黃賢貴

46歲，是我們的執行董事兼總裁助理兼香港公司總經理。黃先生於2004年加入我們，其先後畢業於哈爾濱工程大學、英國斯特靈大學(University of Stirling)，獲化學工程工學學士、銀行與金融理科碩士學位。黃先生現負責集團國際資本運營與投資管理工作，擁有逾19年的營銷及人力資源管理、外資運營與管理經驗。



董事及行政架構

獨立非執行董事

周承炎，52歲，是我們的獨立非執行董事。周先生自2009年10月14日以來一直擔任獨立非執行董事。周先生擁有超過二十年首次公開發售新股、中國企業重組及境內外收購合併交易的經驗，曾為香港四大會計師事務所的合夥人，主管合併和收購及企業諮詢組的主管。彼為香港證券及投資學會的董事、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，同時也是濟南市政協委員會委員及於2017年4月1日成為醫院管治委員會東區尤德夫人那打素醫院成員。周先生現為敏華控股有限公司、理文造紙有限公司、裕田中國發展有限公司、恒大健康產業集團有限公司、恒騰網絡集團有限公司、IDG能源投資集團有限公司及亞洲雜貨有限公司之獨立非執行董事。所有前述公司均於香港聯交所上市。

何琦，58歲，是我們的獨立非執行董事。何先生自2009年10月14日以來一直擔任獨立非執行董事。何先生現任中國房地產企業協會副秘書長，兼中國房地產協會培訓中心主任級中國房地產業協會中介專業委員會主任。彼於1981年至1994年任職國家基本建設委員會城市建設局；1995年至1999年為中國房地產企業協會產業發展院主任；1999年至2001年任江西省吉安市市委副書記；2006年至今任中國房地產企業協會副秘書長。

謝紅希，57歲，獨立非執行董事。謝女士任職華南理工大學，曾任工程訓練國家級實驗教學示範中心副主任，高級工程師，碩士研究生導師。1982年至2002年期間，任職於廣州有色金屬研究院，曾主持或參與了多個重大科研項目，獲得國家科學技術進步獎1次、部級科技成果獎2次；2002年至今在華南理工大學任教，從事理論與實驗教學以及金屬材料表面技術方向的科學研究工作，曾多次獲得省、校級教學成果獎和優秀教學獎。

高級管理層

時守明，42歲，是我們的常務副總裁兼地產集團總裁。時先生負責地產集團項目拓展、財務及資金等經營管理工作，其持有管理工程專業學士學位，為會計師。

邱火發，56歲，是我們的常務副總裁兼恒大金融集團董事長。邱先生負責金融集團的管理工作，擁有超過17年的金融行業管理經驗，其持有金融學碩士學位，為高級經濟師。

肖恩，46歲，是我們的常務副總裁兼恒大旅游集團董事長。肖先生負責海南海花島、恒大威尼斯、童世界等項目在內的旅游集團的管理工作，其持有經濟法專業碩士學位。

談朝暉，49歲，是我們的常務副總裁兼恒大健康集團董事長。談女士負責健康集團的管理工作，其持有工業與民用建築專業學士學位。

董事及行政架構

甄立濤，48歲，是我們的常務副總裁。甄先生負責重組上市方面的管理工作，其持有工商管理碩士學位，為高級工程師及一級建造師。

劉玉芝，49歲，是我們的副總裁。劉女士負責集團內部管理監察方面的工作，其持有工商管理學士學位。

許建華，54歲，是我們的副總裁。許先生主要負責集團境外融資工作，其擁有逾17年的項目拓展與運營管理經驗，持有工商企業管理博士學位亦是中國認可的高級經濟師。

李國東，54歲，是我們的副總裁。李先生負責集團資金系統計劃管理及融資管理等工作。李先生擁有超過19年的資金運營與管理經驗，其持有審計學專業學位，為助理經濟師。

李植，32歲，是我們的副總裁。李先生負責集團部分地區融資及融資管理工作，其擁有10年的項目拓展與運營管理經驗。

姚東，48歲，是我們的副總裁兼集團扶貧辦公室主任、恒大大方扶貧管理有限公司董事長。姚先生負責集團扶貧方面的管理工作，其持有中國人民大學工商管理碩士學位。

陳東鋒，51歲，是我們集團的信息化總監。陳先生於2011年加入我們，主要負責本集團信息化管理工作，持有通訊與電子工程碩士學位及管理學博士學位。

溫展中，40歲，是我們的資金總監。溫先生負責集團部分地區融資及融資管理工作，其持有給排水專業學位，為助理工程師。

梁偉康，47歲，是我們的地產集團常務副總裁。梁先生負責地產集團工程建設方面的管理工作，其持有土建結構專業學位。

林漫俊，46歲，是我們的地產集團副總裁。林先生負責工程建設系統管理及監察工作、營銷管理、商業管理、物業管理等方面工作。擁有超過20年工程設計及招投標管理工作經驗。林先生持有建築學專業學位，為工程師。

許智健，32歲，是我們的地產集團副總裁。許先生負責集團物業、園林等方面的管理工作，其持有清華大學工商管理碩士學位。

劉雪飛，41歲，是我們的地產集團副總裁。劉女士負責集團房地產系統的銷售管理工作，其持有中山大學MBA碩士學位。

周映秋，42歲，是我們的地產集團副總裁。周女士負責集團房地產項目投資及產業集團項目的投資管理工作，其持有法學專業學位。

潘翰翎，42歲，是我們的地產集團副總裁兼財務中心總經理。潘女士負責地產財務管理工作，其持有商業經濟專業碩士學位，為註冊會計師。

董事及行政架構

肖鍵文，42歲，是我們的地產集團副總裁。肖先生負責地產建築及裝修設計方面的管理工作，其持有建築學學士學位。

沈建英，48歲，是我們的地產集團副總裁。沈女士負責地產預決算審計方面的管理工作，其持有美國韋伯斯特大學MBA學位，為註冊資本評估師、房地產評估師、註冊造價工程師。

王忠明，55歲，是我們的地產集團副總裁兼深圳公司董事長、深圳建設集團董事長。王先生負責深圳區域舊改項目的管理工作，其持有學士學位，為工程師。

王川，49歲，是我們的地產集團副總裁兼酒店集團董事長。王女士負責集團酒店的管理工作，其擁有逾25年研發設計及管理經驗，持有建築工程專業學位為二級註冊建築師。

郭雨君，44歲，是我們的地產集團總規劃師。郭先生負責地產建築設計方面的管理工作，其持有建築設計及其理論專業碩士學位，為一級註冊建築師。

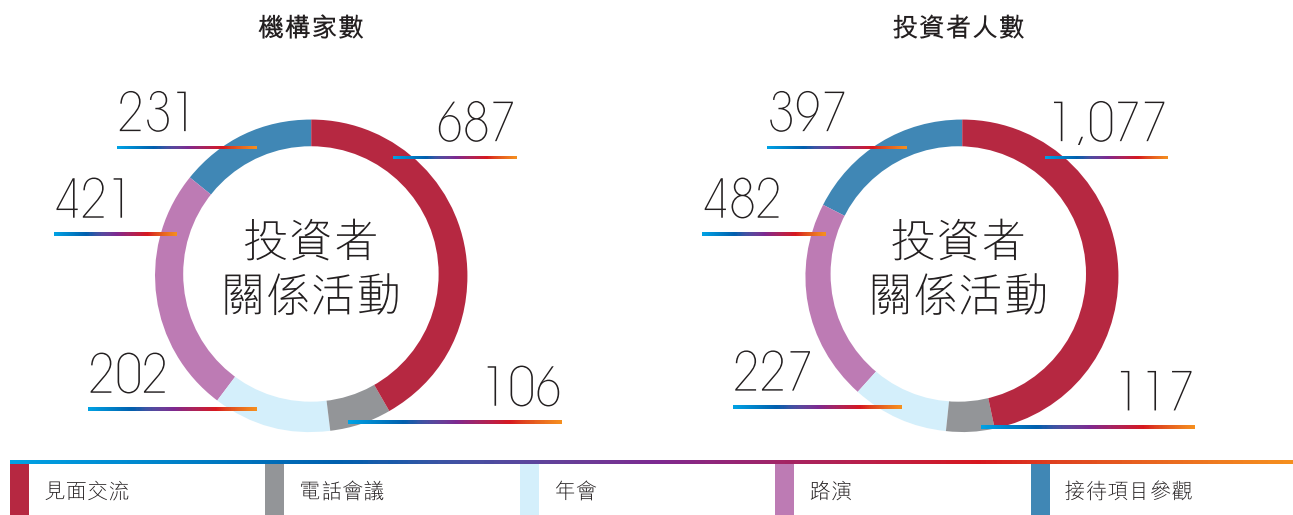
投資者關係報告

恒心者勝，大智者強，恒大集團2016年通過定期發佈業績公告、開展全球路演推介、參加投行論壇年會、邀請投資者參觀考察見面會談等多種形式，進一步鞏固暢通的溝通機制，加強對外往來互通，時刻與全球投資者保持互動交流，使投資者們及時瞭解到集團最新業績進展，投資者關係進入穩定發展、交融互通的新階段，加深了境內外各大行分析師對公司經營發展戰略的理解，主流機構相繼看多。本集團全年透過多種方式，共計會見了來自全球1,547間投資機構的各類型投資者2,300人次。

集團管理層高度重視與投資者的交流互動，年內共計舉行2次大規模的業績非交易路演，2次高級別的投資者反向路演活動，1場股東周年大會以及安排約397人次參觀考察集團在全國各地的地產項目。2次業績非交易路演分別由高盛、花旗銀行、JP摩根、美銀美林、星展銀行、瑞士信貸、德意志銀行、富瑞等牽頭組織，管理層足跡遍佈香港、倫敦、洛杉磯、紐約、波士頓、新加坡等全球主要金融中心，就集團發展戰略、行業前景、未來計劃等問題與421家投資機構展開頻繁互動。

2016年本集團管理層還先後赴北京、上海、深圳、香港、澳門、新加坡等地，先後數十次出席花旗銀行、高盛、美銀美林、瑞士信貸、麥格理證券、渣打銀行、法國巴黎銀行、富瑞、中信證券、國泰君安、申萬宏源等券商和投資銀行舉辦的各類型年會及交流會，共計會見了來自全球202家投資機構的各類型投資者227人次，在交流最新經營策略和業績的基礎上，廣泛聽取投資界的意見和建議，不斷優化提升本集團管治水平和治理結構。

雄關漫道，攜手同躍。2016年，順應新的發展趨勢，本集團除發佈新聞稿公佈年度銷售目標、月度銷售數據外，還相應在聯交所網站上定期發佈上述信息，進一步增強信息披露的透明度。配合業績發佈工作，本集團亦通過網站及電郵等多種方式向投資者傳遞最新的發展策略、開發進度、銷售業績、市場展望等綜合信息，目前在冊的固定發放對象累計超過1,400家投資機構、2,200人次。



2016

主要榮譽 及獎項



企業榮譽

世界500強企業

中國最具社會責任感企業

中國房地產企業500強第二名(連續6年)

中國房地產企業綜合實力TOP10第二名(連續2年)

中國房地產上市公司TOP10(連續6年)

中國房地產品牌價值第一名(連續7年)

中國房地產品牌價值十強(連續9年)

最具投資價值上市地產公司TOP10(連續6年)

中國房地產業領先企業(連續3年)

中華慈善獎(連續7年)

中國最佳企業公民(連續2年)

2016中國房地產百強企業第二名

2016中國房地產上市公司百強綜合實力10強

中國上市公司最具核心競爭力100強

全國脫貧攻堅獎奉獻獎

2016年度卓越成就企業大獎

最佳戰略創新公司



2016大事記

一月

- 一、 1月4日，恒大發佈公告，2015年銷售額2,013億，同比增53%；銷售面積2,551.2萬平方米，同比增40.2%；現金餘額1580億，同比增166%，繼續行業第一。

二月

- 二、 2月27日，恒大三年30億結對幫扶畢節大方縣首批40個重點項目開工。

三月

- 三、 3月6日下午，全國政協常委許家印出席全國政協新聞發佈會，圍繞「適應引領新常態推進供給側結構性改革」回答了中外記者提問，並暢談民營企業精準扶貧與經濟發展大勢。

- 四、 3月17日，恒大進軍互聯網金融，恒大金服橫空出世。上線九個月來，恒大金服銷售額超339億，一舉重構互聯網金融市場格局。

- 五、 3月22日，恒大在廣州總部及全國172個城市同步舉行「無理由退房一周年」發佈會，宣佈繼續實施無理由退房。同時，無理由退房一年，退房率僅為0.91%。

- 六、 3月29日，恒大在香港發佈2015年業績，總資產、淨利潤、現金餘額多項指標行業領先，總資產7,570億行業第一。

四月

- 七、 4月24日，恒大發佈公告，斥資36億多收購嘉凱城52.78%股份，成為控股股東。



2016大事記

六月

- 八、 6月16日，恒大地產發佈公告，由「恒大地產集團有限公司」更名為「中國恒大集團」，成少數使用「中字頭」名稱的民營企業。
- 九、 6月23日，全國政協常委、恒大集團董事局主席許家印出席全國政協十二屆常委會第16次會議，並就「實施精準扶貧、精準脫貧，提高扶貧實效」作大會發言—《民營企業參與脫貧攻堅的探索與建言》。
- 十、 6月26日，中國恒大集團迎來成立二十周年慶典。來自全球的1800多位重量級嘉賓出席在廣州國際會展中心舉行的慶典。

七月

- 十一、 7月20日，中國恒大集團以211.84億美元的營業收入躋身《財富》世界500強，成為全球地產業唯一一家僅用20年即躋身世界500強的民營企業。

八月

- 十二、 8月9日，中國恒大集團上調全年銷售目標至3,000億，較原目標增50%。
- 十三、 8月30日，中國恒大集團發佈2016半年業績，總資產、營業額、現金餘額等多項核心指標繼續領跑行業，成首家萬億總資產房企，前7月權益銷售額行業第一。

九月

- 十四、 9月2日，中國恒大與湖南湘江新區簽約，建設湖南海花谷、梅溪湖恒大國際健康城。湖南省委書記杜家毫、恒大集團董事局主席許家印共同出席並見證簽約儀式。



2016大事記

- 十五、 9月5日，中國恒大發佈公告，8月實現銷售額483億，創全球房企單月銷售歷史最高紀錄，同時也超部分大型房企2015年全年業績。
- 十六、 9月21日，中國房地產業協會公佈，中國恒大品牌價值高達393億，連續七年榮獲中國房地產公司品牌價值第一名。
- 十七、 9月27日，排球名人堂得主、中國國家女子排球隊主教練郎平成為恒大人壽首位形象代言人。恒大人壽全年規模保費收入565億，躋身全國壽險20強。
- 十八、 10月3日，中國恒大發佈公告，與深深房簽署重大資產重組協議，將成為深深房控股股東並實現A股重組上市。
- 十九、 10月10日，中國恒大發佈公告，前9月累計銷售達2,805.8億，登頂全球第一房企。
- 二十、 10月16日，董事局主席許家印榮膺首屆全國脫貧攻堅奉獻獎，該獎項由國務院批准設立。
- 二十一、10月23日，恒大足球勇奪中超聯賽六連冠；11月27日，奪得足協杯冠軍，包攬2016賽季三冠王—中超、足協杯和超霸杯。
- 二十二、10月31日，國內獎金最高、參賽球員級別最高、影響最廣的恒大2016世界斯諾克中國錦標賽成功舉辦。

十月



2016大事記

十一月

二十三、11月23日，恒大結對幫扶大方第二批63重點項目開工，中共中央書記處書記、全國政協副主席杜青林出席並宣佈開工。截至2016年12月31日，恒大集團已幫助畢節大方縣8萬多貧困人口實現脫貧，完成三年總計劃的45%。

二十四、11月28日，恒大健康助力「健康中國」國家戰略，發佈三大產業戰略；12月15日，與布萊根和婦女醫院（哈佛醫學院附屬教學醫院之一）簽訂深化戰略合作協議，雙方合作的博鰲恒大國際醫院將於明年開業，成為布萊根在海外首家且唯一一家附屬醫院。

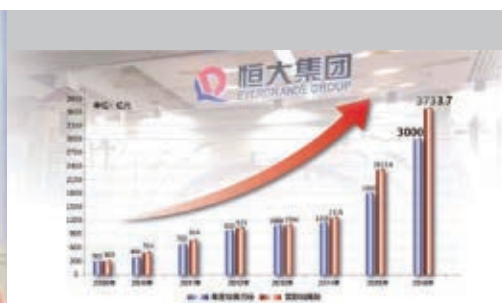
十二月

二十五、12月30日，恒大旅游和健康四項目同日落戶江蘇，江蘇省委書記李強、恒大集團董事局主席許家印共同出席並見證簽約儀式。

2017一月

二十六、2017年1月6日，恒大公佈2016年實現合約銷售額3,733.7億，全年銷售回款3,008.9億，現金餘額為3,043億，登頂全球第一房企。

二十七、1月13日，長沙恒大童世界舉行開工儀式，是恒大旅遊集團首個正式進入施工階段的恒大童世界。



企業管治 報告



企業管治報告

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

根據企業管治守則第E.1.2條守則條文，董事局主席應出席本公司股東週年大會。董事局主席許家印教授由於工作原因未能席於2016年6月16日舉行之股東週年大會。

本公司於截至2016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2016年12月31日止年度，董事已檢討本公司風險管理及內部監控制度的成效，並認為該等制度有效及充分。

董事局

董事局組成

於截至2016年12月31日止年度及截至本年報刊發日期內，本公司董事局由下列執行董事及獨立非執行董事組成。

許家印教授(主席)

夏海鈞博士(副主席兼行政總裁)

何妙玲女士(執行董事)

謝惠華先生(執行董事兼首席財務官)

(於2016年8月30日辭任)

潘大榮先生(執行董事兼首席財務官)

(於2016年8月30日獲委任)

徐文先生(執行董事)

(於2017年4月25日辭任)

史俊平先生(執行董事)

(於2017年4月25日獲委任)

黃賢貴先生(執行董事)

周承炎先生(獨立非執行董事)

何琦先生(獨立非執行董事)

謝紅希女士(獨立非執行董事)

當前董事局成員的履歷詳情載於本年報第30至34頁。除為董事局之成員外，各董事均為獨立及彼此概無關連。

截至2016年12月31日止年度，董事局一直遵守上市規則第3.10(1)及(2)條所載有關最少委任三名獨立非執行董事及最少其中一名獨立非執行董事須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長之規定。

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

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

角色及職能

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

企業管治報告

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

董事局負責本集團的內部監控及檢討其成效。本公司設有程序以保障資產不會在未經授權下使用或處置、存備適當的會計記錄為內部使用或刊發提供可靠財務資料，並遵守適用法例及條例。截至2016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2016年12月31日止年度，本公司曾召開9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2016年12月31日止年度舉行的董事局會議及股東大會的次數載列如下：

董事	出席會議次數／會議舉行次數	
	股東週年大會	董事局會議
許家印教授	0/1	4/9
夏海鈞博士	0/1	4/9
何妙玲女士	0/1	4/9
謝惠華先生	1/1	9/9
潘大榮先生	—	1/1
徐文先生	0/1	9/9
黃賢貴先生	1/1	9/9
周承炎先生	1/1	9/9
何琦先生	1/1	9/9
謝紅希女士	1/1	9/9

董事局委員會

本公司已就董事局成立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。

董事培訓

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

本公司的公司秘書亦已遵守上市規則第3.29條項下的15小時培訓規定。

審核委員會

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

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

企業管治報告

- 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2016年3月24日及2016年8月26日召開兩次會議，以審閱本集團2015年全年業績及2016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2017年12月31日止財政年度之外聘核數師。

於截至2016年12月31日止年度，本集團外聘核數師年度審核及審閱中期財務報表的酬金為人民幣2,300萬元。於截至2016年12月31日止年度，外聘核數師提供非核數服務的酬金約為人民幣300萬元。

根據細則，本公司核數師的任期將於2016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2016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2016年12月31日止年度，薪酬委員會成員包括許家印教授、何琦先生(薪酬委員會主席)及謝紅希女士。

薪酬委員會主要負責以下職責：

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

由於董事局並無提出當前薪酬組合的任何重大變動或修訂董事及高級管理層的僱用條款，截至2016年12月31日止年度薪酬委員會並無召開會議。

風險管理及內部監控

董事會及管理層的職責

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

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

風險管理

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

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

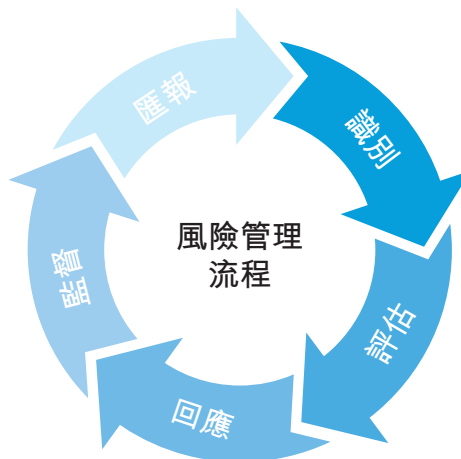
風險管理體系的主要角色及職責如下：

角色	主要職責
董事會(決策層)	<ul style="list-style-type: none"> • 評估及釐定風險的性質以及接受程度以確保戰略目標的實現； • 確保建立及維護有效的風險管理及內部監控系統； • 監督管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施和以及監控；
審核委員會(決策層)	<ul style="list-style-type: none"> • 審核風險管理的架構及職責並持續監控其有效性，審核風險管理基本制度； • 監督管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施和以及監控； • 監察發生重大監控失誤或發現重大監控弱項的次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響；
集團高級管理層(領導層)	<ul style="list-style-type: none"> • 負責推動風險管理體系建設，定期審議公司風險管理相關的政策和制度； • 設計、實施及監督集團風險管理工作執行，定期向審核委員會報告風險管理情況，並向審核委員會匯報及揭示重大風險信息； • 向審核委員會提供有關風險管理系統是否有效的確認；

企業管治報告

角色	主要職責
集團功能中心管理層、下屬板塊、區域及項目公司功能部門管理層（執行層）	<ul style="list-style-type: none"> • 定期更新所屬業務的風險清單，開展風險識別及評估等相關工作； • 制定並實施所屬業務的風險應對方案； • 負責具體風險管理措施的執行及實施； • 對所屬業務的各類風險進行監控，及時向風險管理協調崗及風險管理領導層報告風險信息； • 開展風險管理的其他相關工作；
風險管理協調崗	<ul style="list-style-type: none"> • 統籌風險識別和評估工作開展； • 組織定期風險評估報告編製，匯總結果提呈風險管理領導層； • 組織和協調風險管理培訓及指導；
內部審計職能	<ul style="list-style-type: none"> • 為風險管理監督機構，負責監督評價集團及下屬業務板塊風險管理工作；

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

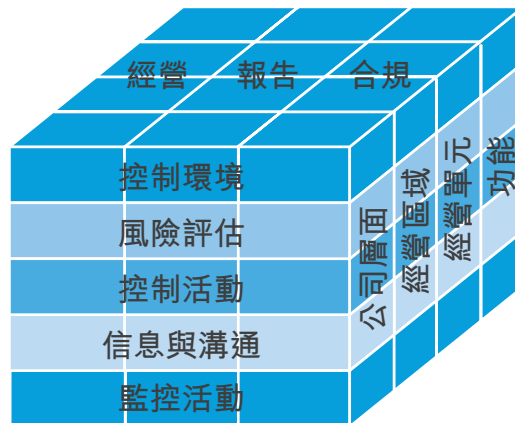


（圖一、風險管理流程）

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

內部監控

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



(圖二：COSO內部控制管理框架)

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

內部審計

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

風險管理及內部監控系統檢討

年內，恒大集團董事會透過審核委員會，對恒大風險管理及內部監控系統進行了一次全面檢討，期間覆蓋2016年會計年度，範圍涵蓋集團及屬下板塊，對所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控進行了檢討，並考慮了重大風險的性質及嚴重程度的轉變，以及本集團應對其業務及外部環境轉變的能力，並認為該等系統是有效且足夠的。

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

企業管治報告

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2016年12月31日止年度，提名委員會成員包括委員會主席許家印教授、何琦先生及周承炎先生。

提名委員會主要負責以下職責：

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

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

於截至2016年12月31日止年度，提名委員會召開一次會議，審議填補執行董事謝惠華先生辭任後空缺的候選人。

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2016年12月31日止年度一直遵守標準守則。

董事有關財務報表之責任

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

與控股股東之關係

本公司已接獲鑫鑫(BVI)有限公司及許家印教授各自發出遵守彼等各自以本公司為受益人所訂立不競爭契據(「契據」)的年度聲明，據此鑫鑫(BVI)有限公司及許家印教授各自對本公司作出無條件承諾，其將不會直接或間接參與、持有任何權利或權益或以其他方法參與任何可能與本集團業務構成競爭的業務。獨立非執行董事已審閱並信納鑫鑫(BVI)有限公司及許家印教授各自於截至2016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2016年12月31日止年度，本公司並無修訂其組織章程大綱或其組織章程細則。

股東權利

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

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

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

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

於股東大會上提名董事人選的權利

倘股東有意提名非本公司董事的人士參選董事，則該股東必須將一份書面通知(「通知」)交回本公司於香港的主要營業地點(地址為香港金鐘道88號太古廣場一座1501-1507室)，或本公司的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，收件人為公司秘書。通知必須清楚列明股東姓名及其股權、擬為選舉董事提名的人選的全名，包括上市規則第13.51(2)條要求有關該人士的履歷詳情，並由相關的股東(而非所提名的人選)簽署。

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

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

企業管治報告

免責聲明

本報告「股東權利」一節的內容僅供參考及為遵從披露規定而作出，並不代表亦不應被視為向股東作出的法律或其他專業意見，股東對其作為本公司股東的權利如有疑問，應自行徵詢獨立法律或其他專業意見。本公司不會就股東因依賴「股東權利」一節中任何內容而招致的一切責任及損失承擔責任。

投資者關係

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

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

股東、投資者及媒體可透過以下方式向本公司作出查詢：

電話： (852) 2287 9208/2287 9226/2287 9225

郵遞： 香港金鐘道88號太古廣場一座1501-1507室

電郵： evergrandeir@evergrande.com

董事局報告

本公司董事欣然提呈彼等的報告以及本集團截至2016年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要業務

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

業務回顧

於回顧年內本集團業務回顧及本集團未來業務發展、可能面臨的風險及不明朗因素及於截至2016年12月31日止年度所發生對本公司造成影響的重大事件分別載於本年報第5至15頁「主席報告書」一節及第17至28頁「管理層討論及分析」一節。

採用財務表現指標就本集團於截至2016年12月31日止年度表現所作分析載於本年報第17至28頁「管理層討論及分析」一節。

財務報表

本集團於年內的業績載於綜合全面收益表。本集團於2016年12月31日的財務狀況載於綜合資產負債表。本集團於年內的現金流量狀況載於綜合現金流量表。

股本

本集團於年內的股本變動載於財務報表附註19。

末期股息

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

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東週年大會及於會上投票之權利，本公司將自2017年6月9日至2017年6月15日（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶，期間不會辦理任何股份過戶事宜。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2017年6月8日下午四時三十分前交予本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖）辦理登記手續。

儲備

本集團於年內的儲備變動詳情載於財務報表附註20。

物業及設備

年內的物業及設備變動載於財務報表附註6。

董事局報告

主要客戶及供應商

年內，向本集團五大供應商進行的採購合共佔少於本集團總採購的30%。

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

與持份者的關係

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

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

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

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

捐款

年內，本集團於香港及中國作出的慈善及其他捐款合共達人民幣16.08億元。

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
謝惠華先生(於2016年8月30日辭任)
潘大榮先生(於2016年8月30日獲委任)
何妙玲女士
徐文先生(於2017年4月25日辭任)
黃賢貴先生
史俊平先生(於2017年4月25日獲委任)

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16.2條，獲委任以填補臨時空缺的董事潘大榮先生及史俊平先生將於應屆股東週年大會退任，並符合資格且願重選連任。

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

董事服務合約

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

董事於合約的權益

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

董事於競爭業務的權益

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

購股權計劃

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

於2010年4月14日，根據購股權計劃可發行的最高股份數目為1,500,000,000股，相當於本公司已發行股本的10%。根據購股權計劃就該等購股權可授出的股份數目，不得超過緊隨本公司全球發售(定義見招股章程)完成後本公司已發行股份的10%。除非本公司股東於股東大會另行批准，否則於任何12個月期間可向各參與人士授出的購股權股份數目不得超過1%(向主要股東(定義見上市規則)授出者除外)，或向獨立非執行董事或彼等各自的任何關連人士授出的購股權股份數目合計亦不得超過本公司不時已發行股份的0.1%。

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

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

各承授人須於購股權授出時支付1.00港元的代價。

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

董事局報告

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

承授人	授出購股權日期	行使期	行使價 (港元)	所授出的 購股權數目	於2016年 1月1日 尚未行使的 購股權數目	年內行使/ 失效/註銷的 購股權數目	於2016年 12月31日 尚未行使的 購股權數目
5名董事	2010年5月18日	附註1	2.40	113,000,000	3,335,000	(1,000,000)	2,335,000
			(附註2)				
130名其他僱員	2010年5月18日	附註1	2.40	600,000,000	56,027,000	(8,272,000)	47,755,000
8名董事	2014年10月9日	附註3	3.05	138,000,000	136,000,000	(10,000,000)	126,000,000
93名僱員	2014年10月9日	附註3	3.05	392,000,000	331,211,000	(22,651,000)	308,560,000
				1,243,000,000	526,573,000	(41,923,000)	484,650,000

附註：

1. 一名參與人士於2010年5月18日獲授的購股權將可按以下方式分5批行使：
 - (i) 已授出的購股權所涉及的首批20%股份(四捨五入至最接近的整數)將可由2010年12月31日至2015年12月31日期間隨時行使；
 - (ii) 已授出的購股權所涉及的第二批20%股份(四捨五入至最接近的整數)將可由2011年12月31日至2016年12月31日期間隨時行使；
 - (iii) 已授出的購股權所涉及的第三批20%股份(四捨五入至最接近的整數)將可由2012年12月31日至2017年12月31日期間隨時行使；
 - (iv) 已授出的購股權所涉及的第四批20%股份(四捨五入至最接近的整數)將可由2013年12月31日至2018年12月31日期間隨時行使；及
 - (v) 已授出的購股權所涉及的第五批餘下的股份將可由2014年12月31日至2019年10月13日為止的期間隨時行使。
2. 股份於授出購股權日期2010年5月18日之收市價為每股2.27港元。
3. 參與人士於2014年10月9日獲授之購股權將按以下方式分5批行使：
 - (i) 第一批：在2015年10月9日至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）；

(v) 第五批：在2019年10月9日至購股權期間屆滿日任何時間可行使獲授購股權所涉及股份的剩餘數目。

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

5. 已授出購股權估值

截至2014年12月31日止年度，已授出購股權之估值乃基於以下假設按二項式模式釐定：

授出日期	2014年10月9日
於授出日期的股份收市價	3.05港元
每股行使價	3.05港元
無風險年利率	3年期購股權每年0.75%
	4年期購股權每年1.22%
	5年期購股權每年1.27%
	10年期購股權每年1.81%
預期波幅	2年期購股權每年39%以及
	3年期、4年期、5年期及
	10年期購股權每年49%
購股權年限	2-10年
預期股息率	每年5.70%

各購股權之公平值：

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

董事局報告

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2016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)	74.20%

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

(a) 購股權計劃(於2010年5月18日授出)

董事姓名	權益性質	根據購股權計劃 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	100,000,000	0.73%
何妙玲	實益擁有人	12,335,000	0.09%
徐文	實益擁有人	8,000,000	0.06%
黃賢貴	實益擁有人	5,000,000	0.04%
周承炎	實益擁有人	1,000,000	0.01%
何琦	實益擁有人	1,000,000	0.01%
謝紅希	實益擁有人	1,000,000	0.01%

附註：於2010年5月18日授出的購股權的行使價為每股2.40港元。

(iii) 於本公司相聯法團的權益

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

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

(iv) 於本公司債券的權益

董事姓名	債券貨幣	所購入債券數量	已發行同類債券數量
夏海鈞	美元	3,500,000	1,500,000,000

除上文披露者外，於2016年12月31日，董事、本公司行政人員或彼等各自的聯繫人並無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄任何其他權益或淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事局報告

主要股東的權益及淡倉

據董事或本公司行政人員所知，於2016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)	74.20%
鑫鑫(BVI)有限公司	實益擁有人	9,370,871,497(L)(附註2)	68.43%
均榮控股有限公司	實益擁有人	791,248,238(L)(附註3)	5.78%
Yaohua Limited	受控制法團權益	791,248,238(L)(附註3)	5.78%

附註：

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

附屬公司

本公司於2016年12月31日的主要附屬公司詳情載於財務報表附註44。

管理合約

年內，概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何重大部分業務管理及行政的合約。

僱員及薪酬政策

於2016年12月31日，本集團共有89,250名僱員。本集團根據彼等的優勢和發展潛能聘請和提拔個別人士。本集團參照個人表現和現行市場薪金水平，釐定向全體僱員(包括董事)提供的薪酬組合。

環境、社會及管治

環境保護

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

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

遵守法律及法規

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

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

工作環境質素

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

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

健康及安全

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

董事局報告

培訓及發展

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

品質至上

本集團一直全力以赴提供優質房地產發展及管理服務。展望2017年，本公司將繼續研究及投資，以進一步提升本集團服務質素。

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

供應鏈管理

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

社區投資

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

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

企業管治

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

外匯風險

外匯風險詳情載於財務報表附註3(A)(i)。

購買、出售及購回股份

於2016年，本公司自市場購回共127,665,000股本公司股份。所有該等購回股份已被註銷。董事相信購回股份將有助於提高本集團及其資產及／或其每股盈利之價值淨額。本公司股份購回的詳情載列如下：

贖回月份	購回股份數目	每股最高價格 (港元)	每股最低價格 (港元)	購買價值總額 (港元)
2016年1月	127,665,000	6.70	5.91	821,992,990

於2016年1月12日，本公司發行本金總額為300,000,000美元8厘於2019年到期的優先票據。該等優先票據於新交所上市及交易。本公司亦於同日發行本金總額為400,000,000美元7.8厘於2019年到期的優先票據。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2016年12月31日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

根據上市規則第13.20條作出披露

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

其後事項

本公司於2016年10月3日宣佈，本公司兩間附屬公司廣州市凱隆置業有限公司(「凱隆置業」)與恒大地產集團有限公司(「恒大地產」)與深圳經濟特區房地產(集團)股份有限公司(「深圳房地產」)及深圳市投資控股有限公司(「深圳投資」)訂立了一份合作協議，據此，各方同意會盡力訂立重組協議，將通過深圳房地產以發行人民幣普通股(即A股)及／或支付現金的方式購買凱隆置業持有的恒大地產100%股權，從而使凱隆置業成為深圳房地產的控股股東的交易，使本公司得以有效地對本集團相關的房地產於深圳證券交易所A股市場進行上市(「建議重組」)。根據上市規則之第15項，建議重組構成分拆上市，並需要聯交所的批准。於2017年1月24日，本公司收到聯交所有關建議分拆上市的原則上批准。

董事局報告

於2017年3月17日，本公司宣佈發行(i)本金總額為500,000,000美元7厘於2020年到期的優先票據，及(ii)本金總額為1,000,000,000美元8.25厘於2022年到期的優先票據。

於2017年3月24日，本公司宣佈發行本金總額為1,000,000,000美元9.5厘於2024年到期的優先票據。

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175至176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2016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，2017年3月28日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致中國恒大集團全體股東
(前稱「恒大地產集團有限公司」)
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

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71至174頁的綜合財務報表，包括：

- 於2016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，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2016年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

獨立性

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

關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 投資物業的估計公平值
- 評估開發中物業及持作出售竣工物業的可變現淨值
- 將於萬科企業股份有限公司的投資分類為可供出售財務資產

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業的估計公平值

請參閱綜合財務報表有關投資物業的會計政策的附註2(h)及有關重大會計估計及判斷的附註4。

於2016年12月31日，貴集團投資物業的公平值為人民幣132,045百萬元，截至該日止年度的綜合全面收益表錄得重估收益為人民幣5,124百萬元。為支持管理層估計，已為完整物業組合取得獨立外聘估值。以收入資本化法進行估值的竣工投資物業取決於需要重大管理判斷的若干主要假設，包括資本化比率、公平市租及公平市價。以餘值估價法進行估值的開發中投資物業亦取決於估計竣工成本及發展商預計利潤率。

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，根據我們對房地產行業的了解，評估外部估值師所使用的收入資本化法及餘值估價法；及
- (iii) 我們運用抽樣基準，檢查貴集團或市場上新近更新的租約或出售交易的輸入數據(包括資本化比率、公平市租及公平市價)的準確性和相關性。就估計竣工成本及發展商預計利潤率而言，我們亦檢查貴集團同類物業的施工預算及過往資料。

我們發現用於估值的主要假設獲得證據支持。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

評估開發中物業及持作出售竣工物業的可變現淨值

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

於2016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658,627百萬元，佔貴集團資產總值約49%。管理層於年末時按成本與可變現淨值兩者之較低者評估開發中物業及持作出售竣工物業的賬面值，並作出相應撥備。

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

我們為處理此關鍵審計事項進行以下程序：

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

我們發現管理層有關為貴集團物業的可變現淨值作出的估計有可得證據支持。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

將於萬科企業股份有限公司的投資分類為可供出售財務資產

請參閱綜合財務報表附註14。

截至2016年12月31日止年度，貴集團投資萬科企業股份有限公司（「萬科」）1,553,210,974股A股，約佔萬科已發行股本14.07%。貴集團就此項投資已付總代價約為人民幣36,273百萬元。

管理層擬持有萬科之投資作長期投資用途，故入賬為可供出售財務資產。根據萬科組織章程細則所載的時間規定，貴集團無權提名萬科於2016年12月31日之任何董事，而貴集團無法在向萬科作為聯營公司行使任何重大影響。

就於萬科的投資進行分類涉及應用管理層透過分析不同因素所作出的判斷，包括貴集團所持權益百分比、於被投資公司董事會的代表以及貴集團於此項交易的意向。因此，此事項視作為關鍵審計事項。

我們為處理此關鍵審計事項進行以下程序：

- (i) 我們與管理層進行討論，以了解貴集團於萬科之投資的意向、查閱相關董事會會議記錄，並確認此項交易的目標為作長期投資。
- (ii) 我們審閱託管結單，以查核貴集團於萬科的股權，以及管理層所作出於年內並無頻繁買賣該等證券的聲明。
- (iii) 我們查核萬科於截至2016年12月31日止年度的董事會組成，並注意到貴集團概無委任董事。
- (iv) 此外，我們查核萬科的組織章程細則，以評估管理層所作出有關貴集團無權提名萬科於2016年12月31日之任何董事的評估。

根據已進行的程序，我們注意到入賬於萬科的投資所應用的管理層判斷有可得證據支持。

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。

獨立核數師報告

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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。

獨立核數師報告

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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，2017年3月28日

綜合資產負債表

		2016年 12月31日	2015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	6	20,833	16,720
土地使用權	7	5,401	3,625
投資物業	8	132,045	97,146
開發中物業	9	—	248
應收貿易賬款及其他應收款項	11	9,342	10,730
預付款項	12	2,754	1,038
無形資產		241	372
以權益法入賬之投資	13	24,374	8,580
可供出售財務資產	14	36,805	2,595
遞延所得稅資產	23	4,036	2,752
商譽		1,402	885
		237,233	144,691
流動資產			
存貨		230	1,311
開發中物業	9	577,851	329,610
持作出售竣工物業	10	80,776	54,118
應收貿易賬款及其他應收款項	11	76,434	21,708
預付款項	12	62,747	37,137
可收回所得稅		7,665	4,131
透過損益按公平值列賬之財務資產	15	3,603	307
受限制現金	17	105,909	60,932
現金及現金等值物	18	198,420	103,090
		1,113,635	612,344
資產總值		1,350,868	757,035
權益			
本公司股東應佔資本及儲備			
股本及溢價	19	1,006	971
其他儲備	20	4,739	7,637
保留盈利		38,495	42,398
		44,240	51,006
永久資本工具	21	112,944	75,737
非控股權益	38	35,348	15,399
		192,532	142,142
權益總額		192,532	142,142

綜合資產負債表

	附註	2016年 12月31日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元
負債			
非流動負債			
借款	22	332,164	138,162
其他應付款項	24	54,354	2,481
遞延所得稅負債	23	38,424	17,569
		424,942	158,212
流動負債			
借款	22	202,906	158,744
應付貿易賬款及其他應付款項	24	299,905	191,309
預收客戶墊款		194,961	83,061
即期所得稅負債	25	35,622	23,567
		733,394	456,681
負債總額		1,158,336	614,893
權益及負債總額		1,350,868	757,035

載於第79至第174頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

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	
		2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
收入	5	211,444	133,130
銷售成本	28	(152,022)	(95,717)
毛利		59,422	37,413
投資物業公平值收益	8	5,124	12,859
其他收益	26	6,986	323
其他收入	27	4,937	2,262
銷售及營銷成本	28	(15,983)	(13,325)
行政開支	28	(9,598)	(6,139)
其他經營開支	28	(2,663)	(1,077)
經營利潤		48,225	32,316
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益	15	141	2,515
融資成本	30	(11,301)	(2,994)
分佔以權益法入賬之投資虧損	13	(203)	(392)
除所得稅前利潤		36,862	31,445
所得稅開支	31	(19,245)	(14,105)
年度利潤		17,617	17,340
其他全面收益 (可重新分類至損益之項目)			
可供出售財務資產價值變動，扣除稅項		(3,039)	30
分佔以權益法入賬之投資之其他全面收益		(2,688)	—
外幣換算差額		835	—
		(4,892)	30
年度全面收益總額		12,725	17,370
以下人士應佔利潤：			
本公司股東		5,091	10,460
永久資本工具持有人		10,646	5,088
非控股權益		1,880	1,792
		17,617	17,340

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司股東		199	10,490
永久資本工具持有人		10,646	5,088
非控股權益		1,880	1,792
		12,725	17,370
年內本公司股東應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣列示)			
— 每股基本盈利	32	0.372	0.713
— 每股攤薄盈利	32	0.366	0.703

載於第79至第174頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

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

綜合權益變動表

	本公司股東應佔							
	股本 人民幣百萬元	股份溢價 人民幣百萬元	儲備 人民幣百萬元	保留盈利 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	永久資本工具 人民幣百萬元	非控股權益 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2016年1月1日的結餘	971	—	7,637	42,398	51,006	75,737	15,399	142,142
全面收益								
年度利潤	—	—	—	5,091	5,091	10,646	1,880	17,617
其他全面收益								
可供出售財務資產價值變動	—	—	(3,039)	—	(3,039)	—	—	(3,039)
分佔以權益法入賬之投資之 其他全面收益	—	—	(2,688)	—	(2,688)	—	—	(2,688)
外幣換算差額	—	—	835	—	835	—	—	835
全面收益總額	—	—	(4,892)	5,091	199	10,646	1,880	12,725
與擁有人進行交易								
轉撥至法定儲備	—	—	3,073	(3,073)	—	—	—	—
根據購股權計劃發行股份 (附註19及20)	2	73	(17)	—	58	—	—	58
僱員購股權計劃	—	—	79	—	79	—	—	79
根據紅利認股權證發行股份	—	—	90	—	90	—	78	168
購回股份(附註19)	(9)	(31)	9	(659)	(690)	—	—	(690)
股息(附註33及38)	—	—	—	(5,262)	(5,262)	—	(219)	(5,481)
發行永久資本工具(附註21)	—	—	—	—	—	59,754	—	59,754
贖回永久資本工具(附註21)	—	—	—	—	—	(25,789)	—	(25,789)
分派至永久資本工具持有人 (附註21)	—	—	—	—	—	(5,728)	—	(5,728)
附屬公司擁有權益變動而控制 權不變(附註38)	—	—	(1,194)	—	(1,194)	—	(6,297)	(7,491)
非控股權益注資(附註38)	—	—	—	—	—	—	16,882	16,882
業務合併產生的非控股權益 (附註38)	—	—	—	—	—	—	6,707	6,707
收購附屬公司(附註38)	—	—	—	—	—	—	1,172	1,172
出售附屬公司(附註38)	—	—	(46)	—	(46)	(1,676)	(254)	(1,976)
與擁有人進行交易總額	(7)	42	1,994	(8,994)	(6,965)	26,561	18,069	37,665
於2016年12月31日的結餘	964	42	4,739	38,495	44,240	112,944	35,348	192,532

載於第79至第174頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
經營活動的現金流量			
經營(所用)/所得現金淨額	34	(14,628)	1,891
已付所得稅		(13,106)	(6,065)
已付利息		(30,876)	(19,575)
經營活動所用現金淨額		(58,610)	(23,749)
投資活動的現金流量			
收購附屬公司，扣除已收購現金	39	(44,120)	(3,885)
購置物業、廠房及設備以及投資物業		(15,927)	(15,518)
出售物業、廠房及設備、土地使用權及無形資產所得款項		808	612
出售投資物業所得款項		2,378	780
購買土地使用權		(344)	(182)
購置無形資產		(58)	(86)
聯營公司投資		(10,038)	(136)
合營企業投資		(11,384)	(5,802)
出售合營企業及聯營公司所得款項		111	—
買入返售財務資產		(1,672)	—
出售附屬公司所收取的現金淨額		2,507	—
購買可供出售財務資產	14	(47,060)	(4,824)
出售可供出售財務資產所得款項		8,824	3,006
已收股息	27	139	43
購買透過損益按公平值列賬之財務資產	15	(4,679)	(2,367)
出售透過損益按公平值列賬之財務資產所得款項	15	1,524	15,571
聯營公司之還款		965	1,199
合營企業之還款		1,686	—
向聯營公司現金墊款		(823)	—
向合營企業現金墊款		(1,608)	(1,686)
向非控股權益現金墊款		(2,951)	(285)
收購附屬公司預付款		(565)	—
已收利息	27	2,728	1,007
投資活動所用現金淨額		(119,559)	(12,553)

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣百萬元	2015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		424,511	189,572
償還銀行及其他借款		(237,892)	(105,102)
中國企業債券所得款項		14,112	39,522
優先票據所得款項		4,564	6,115
償還優先票據		(3,700)	—
合併投資實體單位持有人所得款項		3,333	1,760
向合併投資實體單位持有人還款		—	(5,500)
已付合併投資實體單位持有人利息		(179)	(357)
永久資本工具所得款項	21	59,754	44,322
贖回永久資本工具	21	(25,789)	(20,902)
分派至永久資本工具持有人	21	(5,728)	(5,623)
已發行股份所得款項		—	3,630
購回股份		(690)	(8,266)
根據購股權計劃發行普通股		58	708
已付股息		(5,481)	(6,952)
收購附屬公司非控股權益		(3,877)	(141)
非控股權益注資	38	16,882	624
來自聯營公司的現金墊款		83	—
償還聯營公司款項		(334)	(401)
來自合營企業的現金墊款		274	598
償還合營企業款項		(547)	—
來自非控股權益的現金墊款		4,747	—
償還非控股權益款項		(3,974)	(758)
來自附屬公司投資者的墊款	24(b)	44,250	—
就銀行借款作抵押的受限制現金		(11,298)	(23,403)
融資活動所得現金淨額		273,079	109,446
現金及現金等值物增加淨額		94,910	73,144
年初現金及現金等值物		103,090	29,847
現金及現金等值物匯兌收益		420	99
年終現金及現金等值物		198,420	103,090

載於第79至第174頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

1 一般資料

中國恒大集團(「本公司」，前稱恒大地產集團有限公司)於2006年6月26日根據開曼群島法例第22章公司法(2009年修訂版，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，並從事投資控股。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發、物業投資、物業管理、房地產建造、酒店運營、金融業務、互聯網業務及保健業務。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2017年3月28日經本公司董事局(「董事局」)批准刊發。

2 重大會計政策概要

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

(a) 編製基準

該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港《公司條例》第622章的規定編製。綜合財務報表已按歷史成本慣例編製，並就可供出售財務資產、透過損益按公平值計量之財務資產及投資物業(均按公平值列賬)的重估而作出修訂。

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

(i) 本集團所採納之新訂及經修訂準則

以下準則之修訂於2016年1月1日開始的本集團財政年度首次強制生效。採用該等經修訂準則不會對本集團業績或財務狀況產生任何重大影響。

香港財務報告準則第11號(修訂)	收購合營企業權益的會計處理
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂)	澄清可接納的折舊及攤銷方法
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂)	投資實體：申請合併例外情況
香港會計準則第27號(修訂)	單獨財務報表的權益法
2014年的年度改進	2012年至2014年週期之年度改進
香港會計準則第1號(修訂)	披露事項
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)	農業：生產性植物

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 已頒佈但未生效的新準則和準則修訂

於2016年1月1日開始的財政年度已頒佈但未生效且本集團尚未提早採納的新準則和準則修訂：

香港會計準則第7號(修訂)	融資活動產生的負債變動 ¹
香港會計準則第12號(修訂)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂)	投資人與其聯繫人士或合營企業之間的銷售或資產注資 ⁴

¹ 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 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。

香港會計準則第7號的修訂引入額外披露，致使財務報表使用者能評估金融活動產生的負債變動。

有關就未變現虧損確認遞延稅項資產的香港會計準則第12號的修訂釐清如何就按公平值計量與債務工具相關遞延稅項資產進行入賬。

香港財務報告準則第9號闡述財務資產及財務負債的分類、計量及終止確認，引入有關對沖會計處理的新規定及財務資產的全新減值模型。

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

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

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 已頒佈但未生效的新準則和準則修訂(續)

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

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

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

香港財務報告準則第15號將取代先前的收入準則：香港會計準則第18號收入及香港會計準則第11號建築合約，以及收入確認的相關詮釋。香港財務報告準則第15號確立一個全面的框架，通過五個步驟釐定何時確認收入及確認多少收入：(1)識別客戶合約；(2)識別合約中的獨立履約責任；(3)釐定交易價格；(4)分配交易價格至履約責任；及(5)於達成履約責任時確認收入。核心原則為公司應確認收入，以述明按反映公司預期有權以交換已約定貨品或服務之對價的金額向客戶移交該等貨品或服務。此準則從基於轉移風險及回報的方法的收入確認模型轉向基於控制權轉移的方法。香港財務報告準則第15號就合約成本資本化及特許權安排提供具體指引。此準則亦就主體與客戶訂立的合約所產生的收益及現金流量的性質、金額、時間及不明朗因素設定一套嚴密的披露規定。根據香港財務報告準則第15號，主體於達成履約責任時確認收入。

現時本集團無法估計香港財務報告準則第15號對本集團財務報表的影響。本集團將對未來十二個月的影響進行更詳細的評估。

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

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂將解決香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之間有關投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或出資兩者規定的不一致性。當交易涉及一項業務，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產(即使該等資產為附屬公司資產)時，須確認部分收益或虧損。該等修訂原定擬於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效。生效日期現已延後/撤銷。提早採納有關修訂仍獲允許。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 已頒佈但未生效的新準則和準則修訂(續)

由於取消區分經營租賃及融資租賃，香港財務報告準則第16號將導致幾乎所有租賃均於資產負債表予以確認。根據新準則，資產(租賃項目的使用權)及支付租金的財務負債均獲確認，惟短期、低價值的租賃除外。

出租人的會計處理將不會有重大變化。

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。由於本集團並無作為承租人的重大租賃安排，故管理層預期該準則於生效時將不會對本集團財務報表產生重大影響。

部分承擔或會因期限較短及價值較低而得到豁免，而部分承擔則可能與不符合資格作為香港財務報告準則16號所指租賃的安排有關。

新準則須於2019年1月1日或之後開始的財政年度強制應用。於此階段，本集團無意於其生效日前採納該準則。

(b) 綜合賬目

(i) 附屬公司

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

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

(ii) 業務合併

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

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

2 重大會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(ii) 業務合併(續)

購買相關成本在產生時支銷。

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

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

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

(iii) 附屬公司擁有權權益變動而控制權不變

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

(iv) 出售附屬公司

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

(v) 投資附屬公司

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

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

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(c) 聯營公司

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

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

本集團應佔購買後利潤或虧損於收益表內確認，而應佔其購買後的其他綜合收益變動則於其他綜合收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營公司已產生法律或推定債務或已代聯營公司作出付款。

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

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

於聯營公司的股本權益被攤薄所產生的收益或虧損於收益表確認。

綜合財務報表附註

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號之修訂，於合營安排之投資分類為合營業務或合營公司，乃根據各投資方之合約權利及責任作分類。本集團已評估其共同安排之性質，並釐定該等共同安排為合營公司。合營企業以權益法入賬。

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

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

(e) 分部報告

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

(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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(f) 外幣換算(續)

(ii) 交易及結餘(續)

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

(iii) 集團實體

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

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

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

(g) 物業、廠房及設備

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

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

物業、廠房及設備以直線法按以下估計可使用年期分配成本至剩餘價值計算折舊：

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

資產的剩餘價值及可使用年期於每個結算日審閱，並在適當情況下作出調整。

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

2 重大會計政策概要(續)

(g) 物業、廠房及設備(續)

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

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

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

(h) 投資物業

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

投資物業初步以其成本(包括相關交易成本)計量。

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

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

投資物業的公平值變動於損益中確認。

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

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

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(i) 無形資產

(i) 水資源許可證

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

(ii) 商標

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

(iii) 版權

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

(iv) 客戶關係

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

(v) 電腦軟件

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

(vi) 商譽

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

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

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

2 重大會計政策概要(續)

(j) 非財務資產減值

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

(k) 財務資產

(i) 分類

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

透過損益按公平值列賬之財務資產

透過損益按公平值列賬之財務資產為持作交易財務資產。倘收購財務資產之目的為在短期內進行出售，則有關財務資產分類為此類別。衍生工具分類為持作銷售，除非其獲指定為對沖工具。倘預期於12個月內結算，則此類別之資產分類為流動資產；否則，則分類為非流動資產。

貸款及應收款項

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

可供出售財務資產

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

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(k) 財務資產(續)

(ii) 確認及計量

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

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

分類為可供出售貨幣及非貨幣證券的公平值變動於其他全面收益內確認。

當分類為可供出售證券被出售或減值時，於權益確認的累計公平值調整則計入損益。

在本集團收取付款的權力確認時，可供出售股本工具的股息於損益確認。

(iii) 財務工具抵銷

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

(l) 財務資產減值

(i) 以攤銷成本列賬的資產

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

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

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(l) 財務資產減值(續)

(i) 以攤銷成本列賬的資產(續)

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

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

(ii) 分類為可供出售資產

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

(m) 開發中物業

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

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

除非開發中物業不能於一段正常營運週期內變現，否則會分類為流動資產。

(n) 持作出售竣工物業

於各有關年度結束時仍未售出的竣工物業，按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括未售出物業應佔開發成本。

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

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(o) 存貨

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

(p) 應收貿易賬款及其他應收款項

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

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

(q) 現金及現金等值物

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

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

(r) 股本

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

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

(s) 永久資本工具

並無合約責任以償還其本金或支付任何分派的永久資本工具乃分類為權益的一部分。

(t) 應付貿易賬款及其他應付款項

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

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

2 重大會計政策概要(續)

(u) 借款

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

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

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

(v) 借款成本

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

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

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

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(w) 即期及遞延所得稅

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

(i) 即期所得稅

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

(ii) 遞延所得稅

內部基準差異

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

外部基準差異

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

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

(iii) 抵銷

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

2 重大會計政策概要(續)

(x) 僱員福利

(i) 僱員假期利益

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

僱員的病假及產假利益於休假時方確認入賬。

(ii) 退休福利

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

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

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

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

(iii) 離職福利

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

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(y) 以股份為基礎的付款

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

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

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

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

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

(z) 撥備及或然負債

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(aa) 收入確認

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

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

(i) 銷售物業

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

(ii) 物業管理

物業管理所產生收入按合約年期，以直線法於提供服務的會計期間確認。

(iii) 建築及裝修服務

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

(iv) 酒店營運

來自客房租金、餐飲銷售及其他配套服務的酒店收入在交付貨品或提供服務時確認。

(v) 利息收入

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

(vi) 租金收入

根據經營租賃出租物業的租金收入按租期以直線法確認。

(vii) 貨物銷售

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

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

(aa) 收入確認(續)

(viii) 廣告收入

廣告收入於刊登廣告之報章發行時確認。

(ix) 醫療美容及健康管理收入

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

(ab) 租賃

出租人保留擁有權的絕大部分風險及回報的租賃均分類為經營租賃。

(i) 本集團為土地使用權經營租賃以外的承租人

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

(ii) 本集團為土地使用權經營租賃的承租人

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

(iii) 本集團為出租人

根據經營租賃出租的資產，計入資產負債表的投資物業項下。

(ac) 股息分派

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

(ad) 財務擔保負債

財務擔保負債乃本集團就物業買家向銀行及就本公司控股公司提供的財務擔保確認。

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

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

綜合財務報表附註

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的主要財務工具包括現金及銀行存款、應收貿易賬款及其他應收款項、應付貿易賬款及其他應付款項以及借款。此等財務工具的詳情於各附註中披露。有關此等財務工具的風險及如何減輕此等風險的政策載列如下。本公司管理及監控此等風險，以確保適時及有效地採取合適措施。

(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2016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	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
貨幣資產		
— 港元	1,150	5,199
— 美元	9,431	10,865
— 其他	1	20
	10,582	16,084
貨幣負債		
— 港元	13,878	20,497
— 美元	74,452	48,349
— 其他	6,104	44
	94,434	68,890

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

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
人民幣兌港元升值5%	477	547
人民幣兌港元貶值5%	(477)	(547)
人民幣兌美元升值5%	2,329	1,449
人民幣兌美元貶值5%	(2,329)	(1,449)

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 價格風險

本集團因其持有的可供出售財務資產及透過損益按公平值列賬之財務資產(於證券交易所公開買賣)而面臨股本證券價格風險。本集團嚴密審查價格波動及評估該等波動對本集團財務報表的影響。倘本集團投資的股本證券價格升高/降低5%，截至2016年12月31日止年度之除稅後溢利將增加/減少約人民幣135百萬元(2015年：增加/減少約人民幣12百萬元)，主要由於透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益增加/減少所致。其他全面收益將增加/減少約人民幣1,380百萬元(2015年：增加/減少人民幣97百萬元)。

(iii) 利率風險

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

於2016年12月31日，倘借款利率上升/下降100個基點，而所有變數保持不變，則截至2016年12月31日止年度的除稅後溢利將減少/增加約人民幣637百萬元(2015年：減少/增加約人民幣210百萬元)，主要由於浮息借款的利息開支增加/減少所致。

本集團並無採用任何利率掉期以對沖其利率風險。

(iv) 信貸風險

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

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

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

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 信貸風險(續)

本集團一般就客戶借取用作撥付購買物業高達物業總購買價70%的按揭貸款向銀行提供擔保。該等擔保的詳細披露載於附註35。倘買家於擔保期內拖欠按揭貸款，持有擔保的銀行可要求本集團償還結欠貸款本金額及其任何應計利息。在該等情況下，本集團能夠保留客戶的按金，並將物業轉售以彌補本集團向銀行支付的任何款額。就此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已獲大幅降低。

(v) 流動資金風險

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

為應付本集團業務的迅速擴展，本集團於截至2016年12月31日止年度籌得大額借款。於2016年12月31日，本集團借款總額為人民幣535,070百萬元。截至2016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：

- 截至2016年止年度，本集團發行後償永久資本工具，所得款總淨額為人民幣59,754百萬元；
- 截至2016年止年度，本集團已於中國發行優先票據以籌集資金淨額合共人民幣4,539百萬元，年期為3年，以及企業債券(「中國債券」)以籌集資金淨額合共人民幣9,940百萬元，年期為4年，以優化短期借款及長期借款結構；
- 於2017年3月17日，本集團已發行三年期7.0%優先票據，本金總額面值為5億美元，以及五年期8.25%優先票據，本金總額面值為10億美元；
- 於2017年3月24日，本集團已發行七年期9.5%優先票據，本金總額為10億美元。

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

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 流動資金風險(續)

透過上述活動及計劃，本公司董事認為本集團的流動資金風險已被控制。本公司董事已審閱本集團截至2016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，分析本集團的財務負債。下表所披露金額乃合約未貼現現金流量。

	1年以內 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2016年12月31日					
借款	237,568	190,744	174,100	4,980	607,392
應付貿易賬款及 其他應付款項*	297,722	36,916	4,167	13,730	352,535
	535,290	227,660	178,267	18,710	959,927
於2015年12月31日					
借款	175,823	64,116	83,047	10,453	333,439
應付貿易賬款及 其他應付款項*	188,051	1,466	1,529	—	191,046
	363,874	65,582	84,576	10,453	524,485

* 不包括應付員工福利及應付其他稅項。

金額未包括以下財務擔保合約：

- 倘若本集團根據就本集團物業買家所獲貸款作出有關擔保之安排，於接受擔保之交易方追討有關款項時，可能需償還全數擔保金額(附註35)。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保之登記後平均兩至三年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止；
- 本公司就其合作方之銀行借貸作出之擔保(附註35)。有關擔保會於有關銀行借貸清還後終止。

根據報告期末之預期，本集團認為，不大可能須根據安排支付任何款項。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理

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

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

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

於2016年及2015年12月31日的資本負債比率如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
總計借款(附註22)	535,070	296,906
資產總值	1,350,868	757,035
資本負債比率	39.6%	39.2%

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計

使用估值法按公平值列賬之財務工具不同層級界定如下：

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

	第一級 人民幣百萬元	第二級 人民幣百萬元	第三級 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2016年12月31日				
資產				
可供出售財務資產	34,823	938	1,044	36,805
透過損益按公平值列賬之財務資產	3,603	—	—	3,603
總計	38,426	938	1,044	40,408
於2015年12月31日				
資產				
可供出售財務資產	287	928	1,380	2,595
透過損益按公平值列賬之財務資產	307	—	—	307
總計	594	928	1,380	2,902

年內並無層級之間之轉撥。

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

4 重大會計估計及假設

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

(a) 投資物業的估計公平值

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

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

本集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其投資物業的公平值。

(b) 開發中物業及持作出售竣工物業之撥備

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

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

綜合財務報表附註

4 重大會計估計及假設(續)

(c) 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。

(d) 中國土地增值稅

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

綜合財務報表附註

5 分部資料

本集團的主要營運決策人(「主要營運決策人」)識別為本公司的執行董事，負責審閱本集團的內部報告方式，以評估表現及分配資源。管理層已按該等報告釐定營運分部。本集團的業務分為四個業務分部：房地產開發、物業投資、物業管理及其他業務。其他業務主要包括房地產建造、酒店運營、金融業務、互聯網業務、保健業務及快速消費品業務(包括生產及銷售礦泉水、糧油及食用油以及乳製品)。快速消費品業務已於2016年出售，總代價為人民幣2,700百萬元。由於本集團的主要營運決策人認為，本集團大部分收入及業績均來自中國市場，僅絕少部分(少於10%)的本集團資產位於中國境外，故並無呈列地區分部資料。

本公司董事根據分部業績計量方式對營運分部之表現進行評估。透過損益按公平值計值之財務資產公平值收益、可供出售財務資產股息收入、出售可供出售財務資產收益或虧損以及融資成本及收益並未計入各營運分部的業績。

截至2016年12月31日止年度的收入包括物業銷售、投資物業租金收入、物業管理服務收入以及其他業務的收入，載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
銷售物業	203,890	126,449
投資物業租金收入	647	241
物業管理服務	1,948	1,318
其他業務	4,959	5,122
	211,444	133,130

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

截至2016年12月31日止年度計入綜合全面收益表的分部業績及其他分部項目如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部總收入	203,890	762	3,698	19,625	227,975
分部間收入	—	(115)	(1,750)	(14,666)	(16,531)
收入	203,890	647	1,948	4,959	211,444
分佔聯營公司除稅後利潤	(9)	—	—	639	630
分佔合營企業除稅後虧損	(31)	—	—	(802)	(833)
出售附屬公司收益	289	—	—	6,323	6,612
分部業績	38,849	5,406	362	3,240	47,857
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益					141
透過損益按公平值列賬之財務資產股息收入					139
出售可供出售財務資產收益					26
融資成本					(11,301)
除所得稅前利潤					36,862
所得稅開支					(19,245)
年度利潤					17,617
折舊及攤銷	1,048	—	6	910	1,964
投資物業公平值收益	—	5,124	—	—	5,124

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

截至2015年12月31日止年度計入綜合全面收益表的分部業績及其他分部項目如下：

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

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

於2016年12月31日的分部資產及負債如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	物業管理服務 人民幣百萬元	其他業務 人民幣百萬元	本集團 人民幣百萬元
分部資產	1,096,147	132,045	2,135	68,432	1,298,759
未分配資產					52,109
資產總值					1,350,868
分部資產包括：					
於聯營公司之權益	196	—	—	10,524	10,720
於合營企業之權益	259	—	—	13,395	13,654
分部負債	506,297	—	2,006	40,917	549,220
未分配負債					609,116
負債總額					1,158,336
資本開支	2,064	32,430	16	5,246	39,756

於2015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	622,060	97,146	1,193	26,851	747,250
未分配資產					9,785
資產總值					757,035
分部資產包括：					
於聯營公司之權益	154	—	—	—	154
於合營企業之權益	634	—	—	7,792	8,426
分部負債	265,110	—	969	10,772	276,851
未分配負債					338,042
負債總額					614,893
資本開支	1,995	23,025	8	1,531	26,559

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

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

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

分部負債包括經營負債。未分配負債包括稅項及借款。

資本開支包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權及無形資產的添置。

可呈報分部資產與資產總值對賬如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
分部資產	1,298,759	747,250
未分配：		
可收回所得稅	7,665	4,131
遞延所得稅資產	4,036	2,752
可供出售財務資產	36,805	2,595
透過損益按公平值列賬之財務資產	3,603	307
綜合資產負債表所示資產總值	1,350,868	757,035

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
分部負債	549,220	276,851
未分配：		
即期所得稅負債	35,622	23,567
遞延所得稅負債	38,424	17,569
借款	535,070	296,906
綜合資產負債表所示負債總額	1,158,336	614,893

並無自任何單個外部客戶取得重大收入(2015年：無)。

綜合財務報表附註

6 物業、廠房及設備

	樓宇	機器	運輸設備	傢俱、固定 裝置及設備	在建工程	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
截至2015年12月31日						
止年度						
期初賬面值	6,051	305	744	2,693	5,711	15,504
添置	69	153	103	779	1,168	2,272
收購附屬公司	701	21	11	127	—	860
轉撥	1,984	457	—	204	(2,645)	—
出售	(244)	(21)	(17)	(356)	—	(638)
折舊	(553)	(69)	(163)	(493)	—	(1,278)
期終賬面淨值	8,008	846	678	2,954	4,234	16,720
於2015年12月31日						
成本	9,395	1,015	1,400	4,598	4,234	20,642
累計折舊	(1,387)	(169)	(722)	(1,644)	—	(3,922)
賬面淨值	8,008	846	678	2,954	4,234	16,720
截至2016年12月31日						
止年度						
期初賬面值	8,008	846	678	2,954	4,234	16,720
添置	784	516	484	651	2,741	5,176
收購附屬公司(附註39)	1,443	26	24	47	33	1,573
轉撥	1,470	25	—	513	(2,008)	—
自投資物業轉撥	1,310	—	—	—	—	1,310
出售附屬公司	(661)	(682)	(19)	(94)	(340)	(1,796)
出售	(323)	(3)	(5)	(185)	—	(516)
折舊	(703)	(150)	(205)	(576)	—	(1,634)
期終賬面淨值	11,328	578	957	3,310	4,660	20,833
於2016年12月31日						
成本	13,123	710	1,832	5,464	4,660	25,789
累計折舊	(1,795)	(132)	(875)	(2,154)	—	(4,956)
賬面淨值	11,328	578	957	3,310	4,660	20,833

綜合財務報表附註

6 物業、廠房及設備(續)

本集團的折舊開支乃計入綜合全面收益表內以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銷售成本	617	436
銷售及營銷成本	296	166
行政開支	721	676
	1,634	1,278

截至2016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280百萬元(2015年：人民幣609百萬元)撥充資本。借款成本已按其一般借款的加權平均利率8.27%(2015年：9.59%)撥充資本。

於2016年12月31日，為數人民幣7,633百萬元(2015年：人民幣8,350百萬元)的物業、廠房及設備已就本集團的銀行借款質押為抵押品(附註22)。

7 土地使用權

土地使用權與在香港以外的物業有關，租期為40年以上：

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
期初賬面值	3,625	3,388
添置	2,094	182
收購附屬公司(附註39)	59	132
出售	(38)	—
出售附屬公司	(193)	—
攤銷	(146)	(77)
期終賬面值	5,401	3,625

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

於2016年12月31日，為數人民幣698百萬元(2015年：人民幣2,408百萬元)的土地使用權已就本集團的銀行借款質押為抵押品(附註22)。

綜合財務報表附註

8 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
期初賬面值	97,146	61,857
添置	15,696	22,103
收購附屬公司(附註39)	16,734	922
出售	(2,007)	(595)
出售一間附屬公司	(185)	—
轉撥至物業、廠房及設備	(1,310)	—
投資物業公平值收益	5,124	12,859
外幣換算差額	847	—
期終賬面值	132,045	97,146
包括：		
已竣工	108,145	64,400
在建	23,900	32,746

於2016年12月31日，本集團並無任何尚未撥備之未來維修及維護相關合約責任(2015年：無)。

於2016年12月31日，為數人民幣13,052百萬元(2015年：人民幣4,711百萬元)的投資物業已就本集團借款質押為抵押品(附註22)。

截至2016年12月31日止年度，借款成本人民幣2,235百萬元(2015年：人民幣1,652百萬元)已於在建投資物業中資本化。截至2016年12月31日止年度，借款成本資本化比率為8.27%(2015年：9.59%)。

(a) 本集團的估值程序

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

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

(b) 估值方法

估值按照以下任何一項進行：

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

綜合財務報表附註

8 投資物業(續)

(b) 估值方法(續)

- (iii) 在評估發展用地時一般採用的餘值估價法，透過設定「猶如」竣工物業的市場價值，適當扣減將產生的建築成本、專業費用、或然費用、營銷及法律成本以及利息付款、發展商預計利潤、土地收購成本計算。

估值方法於年內並無變動。

(c) 有關使用重要的不可觀察輸入項目的公平值計量(第三級)的資料

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

綜合財務報表附註

8 投資物業(續)

(c) 有關使用重要的不可觀察輸入項目的公平值計量(第三級)的資料(續)

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

綜合財務報表附註

8 投資物業(續)

(c) 有關使用重要的不可觀察輸入項目的公平值計量(第三級)的資料(續)

不可觀察輸入項目與公平值的關係：

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

(d) 下列金額已於綜合全面收益表確認：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
租金收入	647	241
來自產生租金收入的投資物業的直接經營開支	(130)	(28)

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	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
不超過1年	383	236
超過1年但不超過5年	842	632
超過5年	597	525
	1,822	1,393

截至2016年及2015年12月31日止年度，本集團的投資物業主要位於中國，租期少於20年。

綜合財務報表附註

9 開發中物業

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
預期竣工的開發中物業：		
— 計入流動資產項下一個經營週期內	577,851	329,610
— 計入非流動資產項下一個經營週期後	—	248
	577,851	329,858
開發中物業包括：		
— 建造成本及資本化開支	210,437	118,649
— 資本化利息	47,651	26,889
— 土地使用權	319,763	184,320
	577,851	329,858

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2016年12月31日，為數約人民幣226,804百萬元(2015年：人民幣119,005百萬元)的開發中物業已就本集團借款質押為抵押品(附註22)。

截至2016年12月31日止年度的借款成本的資本化比率為8.27%(2015年：9.59%)。

10 持作出售竣工物業

所有持作出售竣工物業皆位於中國。

於2016年12月31日，為數約人民幣26,992百萬元(2015年：人民幣12,187百萬元)的持作出售竣工物業已就本集團借款質押為抵押品(附註22)。

綜合財務報表附註

11 應收貿易賬款及其他應收款項

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
應收貿易賬款－第三方(附註(a))	24,986	19,659
其他應收款項：	60,790	12,779
－ 聯營公司(附註(b)·附註37)	433	575
－ 合營企業(附註(b)·附註37)	1,609	1,687
－ 非控股權益(附註(b))	4,235	1,284
－ 透過互聯網金融平台促成之第三方貸款(附註(c))	26,704	—
－ 其他應收第三方款項(附註(d))	27,809	9,233
	85,776	32,438
減：非即期部分	(9,342)	(10,730)
應收貿易賬款－第三方(附註(a))	(9,342)	(10,327)
其他應收款項－第三方	—	(403)
即期部分	76,434	21,708

於2016年及2015年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。

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

應收貿易賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
90天以內	4,344	9,242
90天以上及180天以內	3,573	122
180天以上及365天以內	6,236	5,662
365天以上	10,833	4,633
	24,986	19,659

綜合財務報表附註

11 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

於2016年12月31日，應收貿易賬款人民幣601百萬元(2015年12月31日：人民幣663百萬元)為已逾期但未減值。該等賬目主要與近期並無拖欠記錄的多名客戶有關，由於本集團於收到未結清結餘前，通常會持有物業抵押，因此本公司董事認為可收回逾期應收貿易賬款且並無就於2016年12月31日的已逾期應收賬款計提撥備(2015年12月31日：無)。該等應收貿易賬款賬齡分析如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
90天以內	199	306
90天以上及180天以內	118	132
180天以上及365天以內	57	142
365天以上	227	83
	601	663

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

本集團的應收貿易賬款及其他應收款項的賬面值均以人民幣列值。

- (b) 該款項為無抵押、免息及按要求償還。
- (c) 該款項指透過互聯網金融平台促成之第三方貸款。
- (d) 金額主要指建築項目及出售附屬公司應收款項的按金。

12 預付款項

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
預付營業稅及其他徵稅	5,816	3,647
預付款項及向第三方墊款：	59,685	34,528
— 收購土地使用權	51,988	28,689
— 收購附屬公司	2,535	2,820
— 其他	5,162	3,019
	65,501	38,175
減：非即期部分		
— 收購物業、廠房及設備之預付款項	(2,754)	(1,038)
	62,747	37,137

綜合財務報表附註

13 以權益法入賬之投資

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
聯營公司	10,684	154
合營企業	13,690	8,426
	24,374	8,580

於收益表確認之金額如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
分佔聯營公司溢利	630	174
分佔合營企業虧損	(833)	(566)
	(203)	(392)

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	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
於1月1日的結餘	154	29
添置(附註(a))	10,038	136
出售	(75)	(185)
分佔聯營公司除稅後溢利	630	174
其他全面收益	(63)	—
於12月31日的結餘	10,684	154

綜合財務報表附註

13 以權益法入賬之投資(續)

於聯營公司之投資(續)

附註(a)：截至2016年12月31日止年度，本集團收購香港上市公司盛京銀行股份有限公司(「盛京銀行」)1,001,680,000股內資股，佔盛京銀行的已發行股本約17.28%，總代價為人民幣9,938百萬元。

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。

下文載列盛京銀行於2016年12月31日的財務資料概要，本公司董事認為其對本集團而言屬重大。

資產負債表概要

	2016年12月31日 人民幣百萬元
資產	
財務資產	71,376
其他資產	841,552
資產總值	912,928
財務負債	843,955
其他負債	15,153
負債總額	859,108
淨資產	53,820

全面收益表概要

	自收購日至 2016年12月31日 止期間 人民幣百萬元
利息收入	18,642
利息開支	(11,910)
除稅前溢利	4,665
所得稅抵免	(966)
期內溢利	3,699
其他全面虧損	(384)
全面收益總額	3,315

綜合財務報表附註

13 以權益法入賬之投資(續)

於聯營公司之投資(續)

財務資料概要對賬

2016年12月31日
人民幣百萬元

於2016年7月1日之淨資產	50,505
期內溢利	3,699
其他全面虧損	(384)
於2016年12月31日之淨資產	53,820
於聯營公司之權益	9,300
商譽	1,210
賬面值	10,510

本集團於聯營公司之權益並無或然負債或承擔。

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
2016年 2015年
人民幣百萬元 人民幣百萬元

於1月1日的結餘	8,426	1,033
添置(附註(a))	9,227	7,959
出售	(505)	—
分佔合營企業除稅前後虧損	(833)	(566)
其他全面虧損	(2,625)	—
於12月31日的結餘	13,690	8,426

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

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

下文載列恒大人壽保險於2016年12月31日的財務資料概要，本公司董事認為其對本集團而言屬重大。

綜合財務報表附註

13 以權益法入賬之投資(續)

於合營企業之投資(續)

資產負債表概要

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
現金及現金等值物	5,075	3,442
其他資產	74,186	22,348
資產總值	79,261	25,790
財務負債(不含保險負債)	250	294
其他負債(含保險負債)	64,102	16,543
負債總額	64,352	16,837
淨資產	14,909	8,953

全面收益表概要

	自收購日至	
	截至2016年 12月31日止 年度 人民幣百萬元	2015年 12月31日 止期間 人民幣百萬元
收入	9,201	340
折舊及攤銷	(12)	(10)
利息開支	(2,023)	(5)
除稅前虧損	(405)	(234)
所得稅抵免	—	59
年內/期內虧損	(405)	(175)
其他全面(虧損)/收益	(2,639)	8
全面虧損總額	(3,044)	(167)

綜合財務報表附註

13 以權益法入賬之投資(續)

於合營企業之投資(續)

財務資料概要對賬

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
於2016年1月1日／2015年11月1日之淨資產	8,953	6,120
年內／期內虧損(附註(b))	(405)	(175)
其他全面(虧損)／收益(附註(b))	(2,639)	8
由本集團注入且歸屬於本集團的資本	9,000	3,000
於12月31日之淨資產	14,909	8,953
於合營企業之權益	12,053	5,977
商譽	879	879
賬面值	12,932	6,856

附註(b)：截至2016年12月31日止年度，恒大人壽保險的累積虧損已超過其股本，而由於恒大人壽保險的資本盈餘均歸屬於本集團，本集團已承受所有超額虧損。

14 可供出售財務資產

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
於1月1日	2,595	123
收購附屬公司	—	282
添置	47,060	4,824
出售	(8,798)	(2,683)
於權益中確認的(虧損)／收益淨額	(4,052)	49
於12月31日	36,805	2,595

綜合財務報表附註

14 可供出售財務資產(續)

可供出售財務資產包括：

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
上市股票證券	34,823	287
— 萬科企業股份有限公司(「萬科」)(附註(a))	31,918	—
— 其他上市股票證券	2,905	287
非上市基金投資	969	928
非上市股票證券	1,013	1,230
非上市債務證券	—	150
	36,805	2,595

附註(a)：本集團買入萬科1,553,210,974股A股，約佔萬科已發行股本14.07%。

本集團擬持有萬科之投資作長期投資用途。根據萬科公司章程所載之提名新董事的時間要求，本集團無權提名萬科於2016年12月31日之任何董事，本集團無法在向萬科作為聯營公司行使任何重大影響。因此，本集團將萬科以可供出售財務資產入賬。

於2017年3月16日，本集團與深圳市地鐵集團訂立戰略合作框架協議，據此本公司將萬科股本14.07%的表決權不可撤銷地委託給深圳地鐵集團行使，期限一年。

於2016年12月31日，可供出售財務資產以人民幣及美元計值。

截至2016年12月31日止年度，並無就可供出售財務資產作出減值撥備(2015年：零)。

15 透過損益按公平值列賬之財務資產

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
於1月1日	307	10,950
收購附屬公司	—	46
添置	4,679	2,367
出售	(1,524)	(15,571)
公平值收益	141	2,515
於12月31日	3,603	307

綜合財務報表附註

15 透過損益按公平值列賬之財務資產(續)

於2016年12月31日，透過損益按公平值列賬之財務資產指本集團於若干在中國A股及聯交所主板上市之公司(2015年：若干在聯交所主板上市之公司)之權益投資(於活躍市場報價)。

透過損益按公平值列賬之財務資產公平值變動記錄於綜合全面收益表之「透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益」。

所有股本證券之公平值乃基於活躍市場截至2016年及2015年12月31日之報價而定。

16 按類別劃分的財務工具

綜合資產負債表所示資產

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
貸款及應收款項		
應收貿易賬款及其他應收款項	85,776	32,438
受限制現金	105,909	60,932
現金及現金等值物	198,420	103,090
	390,105	196,460
透過損益按公平值列賬之財務資產	3,603	307
可供出售財務資產	36,805	2,595
	430,513	199,362

綜合資產負債表所示負債

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
按攤銷成本列賬的其他財務負債		
借款	535,070	296,906
應付貿易賬款及其他應付款項，不含其他應付稅項及應付薪金	351,572	190,470
	886,642	487,376

綜合財務報表附註

17 受限制現金

受限制現金以下列貨幣列值：

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
— 以人民幣計值	105,908	60,627
— 以其他貨幣計值	1	305
	105,909	60,932

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

於2016年及2015年12月31日，本集團受限制現金主要包括在建項目保證按金、銀行承兌匯票及貸款保證按金及收購土地保證按金。

18 現金及現金等值物

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
銀行存款及手頭現金：		
— 以人民幣列值	189,918	88,428
— 以其他貨幣列值	8,502	14,662
	198,420	103,090

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

銀行存款按每日銀行存款浮動利率賺取利息。

綜合財務報表附註

19 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 美元	相當於		總計 人民幣百萬元
			普通股面值 人民幣百萬元	股份溢價 人民幣百萬元	
於2015年1月1日	14,589,060,900	145,890,609	1,021	—	1,021
根據購股權計劃發行股份	312,682,000	3,126,820	19	957	976
配售股份所得款項	820,000,000	8,200,000	50	3,580	3,630
購回股份	(1,923,313,000)	(19,233,130)	(119)	(4,537)	(4,656)
於2015年12月31日	13,798,429,900	137,984,299	971	—	971
於2016年1月1日	13,798,429,900	137,984,299	971	—	971
根據購股權計劃發行股份	24,123,000	241,230	2	73	75
購回股份(附註a)	(127,665,000)	(1,276,650)	(9)	(31)	(40)
於2016年12月31日	13,694,887,900	136,948,879	964	42	1,006

- (a) 截至2016年12月31日止年度，本公司以代價822百萬港元(相當於約人民幣690百萬元)透過聯交所購回自身股份合共127,665,000股股份。

綜合財務報表附註

20 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2015年1月1日的結餘	(986)	952	5,436	332	115	—	5,849
可供出售財務資產重新估值，							
扣除稅項	—	30	—	—	—	—	30
分配至法定儲備的保留盈利	—	—	1,851	—	—	—	1,851
根據購股權計劃發行股份	—	—	—	(268)	—	—	(268)
僱員購股權計劃(附註(c))	—	—	—	112	—	—	112
購回股份	—	—	—	—	119	—	119
附屬公司擁有權權益變動 而控制權不變	—	(56)	—	—	—	—	(56)
於2015年12月31日的結餘	(986)	926	7,287	176	234	—	7,637
可供出售財務資產重新估值，							
扣除稅項	—	(3,039)	—	—	—	—	(3,039)
分配至法定儲備的保留盈利	—	—	3,073	—	—	—	3,073
附屬公司擁有權權益變動 而控制權不變	—	(1,194)	—	—	—	—	(1,194)
根據購股權計劃發行股份	—	—	—	(17)	—	—	(17)
僱員購股權計劃(附註(c))	—	—	—	79	—	—	79
根據紅利認股權證發行股份	—	—	—	90	—	—	90
購回股份	—	—	—	—	9	—	9
分佔以權益法入賬之投資之 其他全面收益	—	(2,688)	—	—	—	—	(2,688)
外幣換算差額	—	—	—	—	—	835	835
出售附屬公司	—	(46)	—	—	—	—	(46)
於2016年12月31日的結餘	(986)	(6,041)	10,360	328	243	835	4,739

20 儲備(續)

(a) 合併儲備

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

(b) 法定儲備

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

(c) 僱員購股權儲備

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

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

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

購股權之變動如下：

	購股權數目
截至2015年12月31日止年度	
於2015年1月1日的結餘	896,685,000
年內行使	(312,682,000)
年內失效	(57,430,000)
於2015年12月31日的結餘	526,573,000
截至2016年12月31日止年度	
於2016年1月1日的結餘	526,573,000
年內行使	(24,123,000)
年內失效	(17,800,000)
於2016年12月31日的結餘	484,650,000

綜合財務報表附註

20 儲備(續)

購股權於2016年及2015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	
				2016年	2015年
2010年購股權：					
2010年5月18日	55個月	2014年12月31日至 2019年12月13日	2.4港元	50,090,000	59,362,000
2014年購股權：					
2014年10月9日	1年	2015年10月9日至 2020年10月8日	3.05港元	69,160,000	77,451,000
2014年10月9日	2年	2016年10月9日至 2021年10月8日	3.05港元	90,000,000	97,440,000
2014年10月9日	3年	2017年10月9日至 2022年10月8日	3.05港元	91,800,000	97,440,000
2014年10月9日	4年	2018年10月9日至 2023年10月8日	3.05港元	91,800,000	97,440,000
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	91,800,000	97,440,000
				484,650,000	526,573,000

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

綜合財務報表附註

21 永久資本工具

截至2016年12月31日止年度，本公司及本公司若干全資附屬公司（「發行人」）發行後償永久資本工具，所得款總淨額為人民幣59,754百萬元（2015年：人民幣44,322百萬元）。

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

截至2016年及2015年12月31日止年度的平均年分派率約為10%。

永久資本工具變動如下：

	本金額	派發	總計
於2015年1月1日的結餘	49,754	3,098	52,852
由本公司發行的永久資本工具	9,643	—	9,643
由附屬公司發行的永久資本工具	34,679	—	34,679
贖回永久資本工具	(20,902)	—	(20,902)
永久資本工具持有人應佔溢利	—	5,088	5,088
派發予永久資本工具持有人	—	(5,623)	(5,623)
於2015年12月31日的結餘	73,174	2,563	75,737
由附屬公司發行的永久資本工具	59,754	—	59,754
贖回永久資本工具	(25,789)	—	(25,789)
永久資本工具持有人應佔溢利	—	10,646	10,646
派發予永久資本工具持有人	—	(5,728)	(5,728)
出售一間附屬公司	(1,548)	(128)	(1,676)
於2016年12月31日的結餘	105,591	7,353	112,944

綜合財務報表附註

22 借款

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
計入非流動負債的借款：		
銀行借款(附註(g))	166,389	96,760
優先票據	22,112	19,854
— 2011年發行的優先票據(「2011年優先票據」)(附註(a))	—	3,699
— 2013年發行的優先票據(「2013年優先票據」)(附註(b))	10,363	9,677
— 2015年發行的優先票據(「2015年優先票據」)(附註(c))	6,923	6,478
— 2016年發行的優先票據(「2016年優先票據」)(附註(d))	4,826	—
中國企業債券(附註(e))	53,761	39,549
其他借款(附註(f))	168,066	78,535
	410,328	234,698
減：非流動借款即期部分	(78,164)	(96,536)
	332,164	138,162
計入流動負債的借款：		
銀行借款	88,757	29,939
非流動借款即期部分	78,164	96,536
其他借款	35,985	32,269
	202,906	158,744
借款總額	535,070	296,906
借款總額按以下貨幣計值：		
人民幣	450,433	241,876
美元	74,452	47,798
港元	4,081	7,187
歐元	6,104	—
其他	—	45
	535,070	296,906

22 借款(續)

(a) 2011年優先票據

於2011年1月13日，本公司按面值100%發行9.25厘為期五年的優先票據，本金總額為人民幣3,700百萬元。本公司已於2016年償還2011年優先票據。

(b) 2013年優先票據

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

(c) 2015年優先票據

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

(d) 2016年優先票據

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

上述優先票據由若干附屬公司共同擔保，並透過抵押該等附屬公司的股份作擔保。於2016年12月31日，此等附屬公司的資產淨值約為人民幣23,465百萬元(2015年：人民幣35,990百萬元)。

(e) 中國企業債券

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

22 借款(續)

(f) 其他借款

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

於2016年12月31日，本集團的其他借款人民幣148,459百萬元(2015年：人民幣68,858百萬元)乃透過抵押合共人民幣150,431百萬元(2015年：人民幣71,799百萬元)的本集團物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、銀行現金、無形資產、應收賬款及若干附屬公司的股本權益之作擔保。

(g) 銀行借款

於2016年12月31日，本集團的銀行借款人民幣209,310百萬元(2015年：人民幣109,064百萬元)乃透過抵押合共人民幣241,976百萬元(2015年：人民幣152,614百萬元)的本集團物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業、開發中物業、持作出售竣工物業、銀行現金、無形資產、應收賬款及若干附屬公司的股本權益作擔保。

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

	6個月或以下 人民幣百萬元	6至12個月 人民幣百萬元	1至5年 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2016年12月31日	140,378	112,653	206,166	459,197
於2015年12月31日	112,563	58,066	66,874	237,503

借款到期日如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015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	202,906	158,744
1至2年	161,247	54,844
2至5年	158,720	73,957
5年以上	12,197	9,361
	535,070	296,906

綜合財務報表附註

22 借款(續)

實際利率如下：

	2016年12月31日		2015年12月31日	
	人民幣百萬元	實際利率	人民幣百萬元	實際利率
銀行及其他借款	459,197	7.74%	237,503	7.98%
優先票據	22,112	9.81%	19,854	10.18%
中國債券	53,761	7.04%	39,549	7.01%

非流動借款的賬面值及公平值如下：

	2016年12月31日		2015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	256,291	256,291	82,458	82,458
優先票據	22,112	23,590	16,155	16,396
中國債券－公開	19,852	20,310	19,549	21,038
中國債券－非公開	33,909	33,909	20,000	20,000

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

於2016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限公司於2016年12月31日(2016年最後買賣日)公布的報價釐定。

於2016年12月31日，公開發行的中國債券的公平值乃直接參考上海證券交易所有限公司及深圳證券交易所有限公司於2016年12月31日(2016年最後買賣日)公布的報價釐定。

綜合財務報表附註

23 遞延所得稅

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

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
將於12個月內收回的遞延所得稅資產	(3,190)	(1,502)
將於超過12個月後收回的遞延所得稅資產	(846)	(1,250)
遞延所得稅資產	(4,036)	(2,752)
將於12個月內清償的遞延所得稅負債	3,326	1,850
將於超過12個月後清償的遞延所得稅負債	35,098	15,719
遞延所得稅負債	38,424	17,569
	34,388	14,817

遞延稅項的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
於1月1日	14,817	7,824
收購附屬公司(附註39)	20,965	3,134
與其他全面收益的組成部分有關的稅收扣除	(1,013)	19
出售附屬公司	(187)	—
於所得稅開支確認(附註31)	(194)	3,840
於12月31日	34,388	14,817

綜合財務報表附註

23 遞延所得稅(續)

遞延稅項資產和負債總額的變動如下：

遞延所得稅資產

	集團內公司間 交易未變現利 潤的暫時差額 人民幣百萬元	稅項虧損 確認銷售 成本及開支 人民幣百萬元	確認銷售 成本及開支 的暫時差額 人民幣百萬元	可供出售財務 資產重新估值 人民幣百萬元	土地使用權 賬面值低於 稅基的數額 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2015年1月1日	(348)	(1,878)	(221)	—	—	(2,447)
收購附屬公司 (計入)/扣除所得稅開支	— (255)	— 174	— (179)	— —	(45) —	(45) (260)
於2015年12月31日	(603)	(1,704)	(400)	—	(45)	(2,752)
收購附屬公司	—	—	—	—	(35)	(35)
出售附屬公司	—	584	—	—	—	584
於其他全面收益扣除	—	—	—	(1,255)	—	(1,255)
計入所得稅開支	(64)	(905)	(209)	—	—	(1,178)
於2016年12月31日	(667)	(2,025)	(609)	(1,255)	(80)	(4,636)

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。本集團並無就若干附屬公司的稅項虧損人民幣5,388百萬元(2015年：人民幣5,582百萬元)確認遞延稅項資產人民幣1,347百萬元(2015年：人民幣1,396百萬元)，乃由於該等附屬公司的未來利潤流並不確定。稅項虧損項將於以下年度到期：

年度	人民幣百萬元
2017年	906
2018年	1,057
2019年	691
2020年	622
2021年	2,112
	5,388

綜合財務報表附註

23 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	土地使用權及 無形資產賬面 值超過稅基的 數額 人民幣百萬元	確認投資物業 公平值收益的 暫時差額 人民幣百萬元	有關未來分派 利潤的預扣稅 人民幣百萬元	可供出售財務 資產重新估值 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2015年1月1日	329	9,530	412	—	10,271
收購附屬公司	3,179	—	—	—	3,179
於其他全面收益扣除	—	—	—	19	19
扣除所得稅開支	(347)	4,227	220	—	4,100
於2015年12月31日	3,161	13,757	632	19	17,569
收購附屬公司	21,000	—	—	—	21,000
出售附屬公司	(771)	—	—	—	(771)
於其他全面收益扣除	—	—	—	242	242
(計入)/扣除所得稅開支	(774)	1,777	—	(19)	984
於2016年12月31日	22,616	15,534	632	242	39,024

綜合財務報表附註

24 應付貿易賬款及其他應付款項

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
應付貿易賬款		
— 第三方	182,994	132,517
其他應付款項：	163,809	54,465
— 聯營公司(附註37(c))	450	701
— 合營企業(附註37(c))	325	598
— 非控股權益(附註(a))	6,052	5,279
— 來自附屬公司投資者的墊款(附註(b))	44,250	—
— 合併投資實體單位持有人(附註(c))	5,093	1,760
— 互聯網業務產品持有人	27,990	—
— 收購土地使用權	36,291	13,674
— 收購附屬公司	28,691	16,267
— 收購合營企業	—	2,157
— 第三方(附註(d))	14,667	14,029
應計費用	4,769	3,488
應付薪金	1,555	1,498
其他應付稅項	1,132	1,822
	354,259	193,790
減：非即期部分		
其他應付款項：	(54,354)	(2,481)
— 非控股權益(附註(a))	(871)	(594)
— 來自附屬公司投資者的墊款(附註(b))	(44,250)	—
— 合併投資實體單位持有人(附註(c))	(4,643)	(1,760)
— 收購附屬公司	(4,579)	—
— 第三方	(11)	(127)
即期部分	299,905	191,309

綜合財務報表附註

24 應付貿易賬款及其他應付款項(續)

- (a) 該款項包括若干來自非控股權益的現金墊款約人民幣339百萬元(2015年：人民幣527百萬元)，按12%(2015年：12%)的平均年利率計息，並須根據個別協議還款。
- (b) 於2016年12月30日，廣州市凱隆置業有限公司(「凱隆置業」，為本集團一間全資附屬公司)及恒大地產集團有限公司(「恒大地產」，為凱隆置業一間全資附屬公司)與若干投資者訂立投資協議，據此，投資者已同意購入恒大地產的新資本，總代價為人民幣30,000百萬元，並附有認沽期權，條件為倘建議重組(附註41)未能於2020年1月31日或之前完成，則投資者可要求凱隆置業以最初投資成本購回投資者所持之股權。直至2016年12月31日，本集團已收到數額為人民幣13,000百萬元的部份代價，並已分類至其他應付款項－非即期部份。
- 年內，本集團已就與一名投資者合作之若干地產發展項目，收到總現金墊款人民幣31,250百萬元。於2016年12月31日，項目合作安排尚待確定，投資者墊付之現金已分類至其他應付款項－非即期部份。
- (c) 該款項包括若干來自合併投資實體單位持有人的現金墊款約人民幣5,093百萬元(2015年：人民幣1,760百萬元)，按7.8%(2015年：9.6%)的年利率計息及於2019年償還。
- (d) 金額主要指按金及暫行收款。

於報告期末，所呈列之應付貿易賬款按發票日計算之賬齡分析如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
1年內	162,756	119,488
1年以上	20,238	13,029
	182,994	132,517

應付貿易賬款及其他應付款項按以下貨幣計值：

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
－以人民幣列值	345,390	180,409
－以其他貨幣列值	8,869	13,381
	354,259	193,790

綜合財務報表附註

25 即期所得稅負債

即期所得稅負債分析如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
應付所得稅		
— 中國企業所得稅	16,292	10,037
— 中國土地增值稅	19,330	13,530
	35,622	23,567

26 其他收益淨額

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
出售附屬公司收益(附註a)	6,612	—
出售合營企業及聯營公司收益	348	—
出售可供出售財務資產收益	26	323
	6,986	323

(a) 截至2016年12月31日止年度，本集團向獨立第三方出售快速消費品業務，總代價為人民幣2,700百萬元，出售收益約為人民幣6,319百萬元已於綜合全面收益表內確認。

27 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
銀行存款利息收入	2,728	1,007
沒收客戶定金	380	202
出售投資物業的收益	371	185
透過損益按公平值列賬之財務資產	139	43
其他	1,319	825
	4,937	2,262

綜合財務報表附註

28 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷成本、行政開支及其他經營開支的主要開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015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	139,228	83,203
營業稅及其他徵稅	7,682	7,518
僱員福利開支 — 包括董事酬金	13,292	11,127
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	(4,596)	(3,450)
僱員福利開支(附註29)	8,696	7,677
廣告開支	9,065	7,952
銷售佣金	1,107	795
折舊	1,634	1,278
攤銷	330	176
核數師酬金	26	20
— 核數服務	23	20
— 非核數服務	3	—
經營租賃開支	481	250
發展中物業及已建成待售物業之撇減	210	99
捐款	1,608	249

29 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
工資、薪金及紅股	10,767	8,796
退休金成本 — 法定退休金(附註(a))	915	842
員工福利	1,123	1,023
醫療福利	408	354
僱員購股權計劃	79	112
	13,292	11,127
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	(4,596)	(3,450)
	8,696	7,677

綜合財務報表附註

29 僱員福利開支(續)

(a) 退休金 – 定額供款計劃

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

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

本集團已在綜合全面收益表處理的僱員退休計劃供款詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
計劃供款總額	915	842

(b) 五名最高薪人士

於截至2016年12月31日止年度，五名最高薪人士包括1名董事(2015年：5名)，其酬金載於附註42呈列的分析中反映。截至2016年12月31日止年度，其他四名(2015年：無)最高薪人士的酬金總額載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
薪金及其他福利	97	—

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
20,000,000港元至50,000,000港元	4	—

(c) 於截至2016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(2015年：無)。

綜合財務報表附註

30 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
利息開支		
— 銀行及其他借款	(26,099)	(17,831)
— 優先票據	(1,974)	(1,539)
— 中國債券	(3,595)	(925)
— 減：資本化利息	26,339	20,295
	(5,329)	—
借款匯兌虧損	(4,909)	(2,842)
減：資本化匯兌虧損	—	655
	(4,909)	(2,187)
其他融資成本	(1,063)	(807)
	(11,301)	(2,994)

綜合財務報表附註

31 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
即期所得稅		
— 香港利得稅	15	1
— 中國企業所得稅	11,065	5,811
— 中國土地增值稅	8,359	4,453
	19,439	10,265
遞延所得稅(附註23)		
— 中國企業所得稅	(659)	2,377
— 中國土地增值稅	465	1,463
	19,245	14,105

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	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
除所得稅前利潤	36,862	31,445
加：分佔於合營企業及聯營公司之投資虧損淨額	203	392
	37,065	31,837
按中國企業所得稅稅率計算	9,266	7,959
就中國企業所得稅而言可扣稅的中國土地增值稅	(2,206)	(1,479)
毋須課稅收入(附註(a))	(50)	(587)
不可扣稅開支(附註(b))	3,494	1,486
使用早前未確認稅項虧損	(1,143)	—
並無已確認遞延所得稅資產的稅項虧損	528	590
附屬公司稅率差異的影響	110	—
中國企業所得稅	9,999	7,969
中國預扣所得稅	422	220
中國土地增值稅	8,824	5,916
	19,245	14,105

綜合財務報表附註

31 所得稅開支(續)

- (a) 截至2016年12月31日止年度的毋須課稅收入主要包括透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益。
- (b) 截至2016年12月31日止年度的不可扣稅開支主要包括：(i)透過收購公司所收購土地導致的無正式發票的土地出讓金成本；及(ii)離岸集團公司產生的匯兌虧損及開支。

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%(2015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%(2015年：25%)計算。

中國預扣所得稅

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

中國土地增值稅

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

綜合財務報表附註

32 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃將本公司股東應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算得出。

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	5,091	10,460
已發行普通股加權平均數(百萬股)	13,683	14,667
每股基本盈利(人民幣元)	0.372	0.713

(b) 攤薄

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

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣百萬元)	5,091	10,460
已發行普通股加權平均數(百萬股)	13,683	14,667
購股權調整(百萬股)	210	217
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(百萬股)	13,893	14,884
每股攤薄盈利(人民幣元)	0.366	0.703

33 股息

董事局決議不派付截至2016年12月31日止年度的末期股息。

截至2015年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.38元(共人民幣5,262百萬元)已於2016年7月2日派付。

綜合財務報表附註

34 經營所得現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
年度利潤	17,617	17,340
就以下各項調整：		
所得稅開支	19,245	14,105
銀行存款利息收入(附註27)	(2,728)	(1,007)
融資成本(附註30)	6,392	807
匯兌虧損(附註30)	4,909	2,187
折舊(附註6)	1,634	1,278
攤銷	330	176
僱員購股權計劃(附註20)	79	112
投資物業公平值收益(附註8)	(5,124)	(12,859)
透過損益按公平值列賬之財務資產公平值收益(附註15)	(141)	(2,515)
出售投資物業收益(附註27)	(371)	(185)
出售物業、廠房及設備及無形資產的(收益)/虧損	(18)	26
出售附屬公司收益(附註26)	(6,612)	—
分佔以權益法入賬之投資虧損(附註13)	203	392
出售合營企業及聯營公司收益(附註26)	(348)	—
出售可供出售財務資產收益(附註26)	(26)	(323)
可供出售財務資產股息收入(附註27)	(139)	(43)
營運資金變動：		
開發中物業及持作出售竣工物業	(107,801)	(79,676)
存貨	(158)	(733)
受限制現金(作為興建項目及其他經營活動的擔保)	(33,679)	(7,877)
應收貿易賬款及其他應收款項以及預付款項	(61,310)	4,163
應付貿易賬款及其他應付款項以及預收客戶墊款	153,418	66,523
經營活動(所用)/所得現金淨額	(14,628)	1,891

綜合財務報表附註

35 財務擔保

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015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))	252,128	141,591
對合作方借款作出的擔保(附註(b))	6,056	3,448
	258,184	145,039

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

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

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

36 承擔

(a) 經營租賃承擔

不可撤銷經營租賃項下未來最低租金付款總額如下：

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
物業、廠房及設備：		
不超過1年	442	117
超過1年但不超過5年	971	349
超過5年	110	12
	1,523	478

綜合財務報表附註

36 承擔(續)

(b) 房地產開發及收購附屬公司之承擔

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
已訂約但沒有撥備		
— 房地產開發活動	163,244	79,519
— 收購土地使用權	60,535	20,899
— 收購附屬公司	—	41,525
	223,779	141,943

37 有關連人士交易

(a) 有關連人士姓名及關係

姓名	關係
許家印博士(「許博士」)	本公司的最終控股股東兼董事
盛京銀行股份有限公司	本集團聯營公司
濟南西創置業有限公司	本集團聯營公司
濟南西實置業有限公司	本集團聯營公司
上海申城影視傳媒有限公司	本集團聯營公司
湖南淺水灣湘雅溫泉花園有限公司	本集團聯營公司
廣州恒大淘寶足球俱樂部股份有限公司	本集團合營企業
內蒙古魯橋置業有限公司	本集團合營企業
恒大人壽保險有限公司	本集團合營企業
濟南恒大城西置業有限公司	本集團合營企業

綜合財務報表附註

37 有關連人士交易(續)

(b) 關連人士之交易

除附註11、13、24及38(i)所披露者外，截至2016年及2015年12月31日止年度，本集團於一般業務過程中與關連人士進行以下重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
交易性質		
聯營公司		
向聯營公司銷售貨物	101	77
向聯營企業提供服務	16	—
一間聯營企業收取的貸款利息	10	—
	127	77
合營企業		
向合營公司銷售貨物	39	—
向一間合營企業提供服務	36	23
來自合營企業之租金收入	6	4
合營企業收取的廣告服務費	267	39
向一間合營企業購買貨物	10	77
一間合營企業收取的貸款利	222	—
	580	143

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

綜合財務報表附註

37 有關連人士交易(續)

(c) 關連人士之結餘

於2016年及2015年12月31日，本集團與關連人士有如下重大非貿易結餘：

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
應收關連人士(附註(i))		
計入應收貿易賬款及其他應收款項：		
— 聯營公司	433	575
— 合營企業	1,609	1,687
	2,042	2,262
應付關連人士(附註(i))		
計入應付貿易賬款及其他應付款項：(附註(i))		
— 聯營公司	450	701
— 合營企業	325	598
	775	1,299
計入借款(附註(ii))		
— 一間合營企業	2,700	—
— 聯營公司	799	—
	3,499	—
包含預收客戶墊款內		
— 一間聯營公司	84	—

附註(i)：有關結餘的性質為現金墊款，為無抵押、免息及按要求償還。

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

截至2016年12月31日止年度，本集團一間附屬公司向本集團一間合營企業發行本金額為人民幣300百萬元之永久資本工具，該等工具之年分派率為12.5%，永久資本工具持有人年內應佔溢利約為人民幣8百萬元。

綜合財務報表附註

37 有關連人士交易(續)

(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	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
薪金及其他僱員福利	654	318
退休金計劃供款	2	1
	656	319

38 非控股權益

	12月31日	
	2016年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元
於1月1日	15,399	8,406
年度利潤	1,880	1,792
注資(附註(i))	16,882	624
收購附屬公司－收購資產(附註(ii))	1,172	1,649
收購附屬公司－收購業務	6,707	3,233
附屬公司擁有權權益變動而控制權不變(附註(iii))	(6,297)	(85)
股息	(219)	(220)
出售附屬公司	(254)	—
根據紅利認股權證發行股份	78	—
	35,348	15,399

- (i) 截至2016年12月31日止年度，本集團及本集團一間合營企業就成立物業發展公司訂立若干合作協議。於2016年12月31日，該等新成立的物業發展公司被視為本集團附屬公司，本集團合營企業注入資本約人民幣14,248百萬元。
- (ii) 截至2016年12月31日止年度，本集團收購中國若干物業發展公司的控股權益，總代價約為人民幣6,324百萬元。該等公司僅持有土地，且於被本集團收購前並無進行任何重大業務。因此，董事認為，收購事項並不構成收購業務，並應被視為收購土地使用權。該等收購事項使本集團非控股權益增加合共人民幣1,172百萬元。
- (iii) 截至2016年12月31日止年度，本集團自非控股股東收購若干附屬公司的部分權益，已付代價與所收購權益的賬面值相差人民幣1,194百萬元，已確認為儲備減少。

綜合財務報表附註

39 業務合併

截至2016年12月31日止年度期間，本集團收購位於中國及香港的若干物業發展公司及其他公司的控股權益以增加其土地儲備，優化區域布局及實現業務多元化。

(i) 向新世界發展(中國)有限公司收購附屬公司

截至2016年12月31日止年度，本集團向新世界發展(中國)有限公司收購若干項目發展公司，總代價為人民幣20,210百萬元。

下表概述於收購日期有關收購的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值。

	人民幣百萬元
現金代價	20,210
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等值物	1,117
物業、廠房及設備	1,049
土地使用權	24
投資物業	1,731
遞延所得稅資產	6
存貨	4
開發中物業	29,891
持作出售竣工物業	872
應收貿易賬款及其他應收款項	2,120
預付款項	683
借款	(1,264)
應付貿易賬款及其他應付款項	(4,877)
預收客戶墊款	(3,605)
遞延所得稅負債	(4,309)
可識別淨資產總值	23,442
非控股權益	(3,232)
已收購可識別淨資產	20,210
商譽	—

綜合財務報表附註

39 業務合併(續)

(ii) 向周大福企業有限公司收購附屬公司

截至2016年12月31日止年度，本集團向周大福企業有限公司收購若干項目發展公司，總代價為人民幣12,500百萬元。

下表概述於收購日期有關收購的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值。

	人民幣百萬元
現金代價	12,500
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等值物	517
物業、廠房及設備	3
遞延所得稅資產	19
開發中物業	19,758
應收貿易賬款及其他應收款項	1,533
預付款項	88
應付貿易賬款及其他應付款項	(1,748)
預收客戶墊款	(883)
遞延所得稅負債	(6,641)
可識別淨資產總值	12,646
非控股權益	(146)
已收購可識別淨資產	12,500
商譽	—

綜合財務報表附註

39 業務合併(續)

(iii) 收購 Pioneer Time Investment Limited

於2016年1月，本集團收購於香港從物業投資的Pioneer Time Investment Limited的100%股權，代價為人民幣8,700百萬元。

下表概述於收購日期有關收購的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值。

	人民幣百萬元
現金代價	8,700
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
投資物業	9,651
預付款項	5
應付貿易賬款及其他應付款項	(886)
預收客戶墊款	(54)
即期所得稅負債	(2)
遞延所得稅負債	(14)
可識別淨資產總值	8,700
非控股權益	—
已收購可識別淨資產	8,700
商譽	—

(iv) 其他收購

截至2016年12月31日止年度期間，除上述公司外，本集團亦收購了若干物業發展公司，總代價為人民幣22,029百萬元。

綜合財務報表附註

39 業務合併(續)

(iv) 其他收購(續)

下表概述於收購日期有關收購該等附屬公司的已付代價、所收購資產及所承擔負債的公平值。

人民幣百萬元

現金代價	21,212
業務合併前所持有於聯營公司投資之公平值	817
總代價	22,029
所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額	
現金及現金等值物	3,397
物業、廠房及設備	521
土地使用權	35
無形資產	102
開發中物業	90,630
持作出售竣工物業	3,884
應收貿易賬款及其他應收款項	7,031
預付款項	1,382
投資物業	5,352
遞延所得稅資產	10
其他資產	811
借款	(33,098)
應付貿易賬款及其他應付款項	(25,613)
預收客戶墊款	(18,527)
即期所得稅負債	(1,526)
遞延所得稅負債	(10,036)
可識別淨資產淨值	24,355
非控股權益	(3,329)
已收購可識別淨資產	21,026
商譽	1,003

綜合財務報表附註

39 業務合併(續)

業務合併之總現金代價與收購之現金流出之對賬如下：

	人民幣百萬元
現金代價	62,622
去年預付	(1,047)
遞延代價	(20,879)
已收購現金及現金等值物	(5,031)
<hr/>	
年內進行業務合併的支付款項	35,665
去年進行業務合併的支付款項	8,455
<hr/>	
收購之現金流出金額	44,120

收購相關成本人民幣13.5百萬元已計入截至2016年12月31日止年度的綜合全面收益表行政開支中。

於業務合併中並無確認或然負債。

自各自收購日期至2016年12月31日期間內，所收購業務為本集團帶來人民幣10,328百萬元收入及人民幣735百萬元虧損淨額。倘收購已於2016年1月1日進行，截至2016年12月31日止年度的綜合收入及綜合利潤分別為人民幣227,374百萬元及人民幣16,491百萬元。

綜合財務報表附註

40 本公司資產負債表及儲備變動

本公司資產負債表

	2016年 12月31日 人民幣百萬元	2015年 12月31日 人民幣百萬元
資產		
非流動資產		
投資附屬公司	1,432	15,412
物業、廠房及設備	11	16
	1,443	15,428
流動資產		
應收附屬公司款項	87,552	68,969
其他應收款項	505	790
受限制現金	—	304
現金及現金等值物	6,625	326
	94,682	70,389
資產總值	96,125	85,817
權益		
本公司股東應佔資本及儲備		
股本及溢價	1,006	971
其他儲備	1,495	1,424
(累計虧損)/保留盈利	(108)	5,404
	2,393	7,799
永久資本工具	7,298	9,643
權益總額	9,691	17,442
負債		
非流動負債		
借款	25,612	16,155
流動負債		
借款	34,794	35,094
應付附屬公司款項	24,570	16,304
其他應付款項	1,458	822
	60,822	52,220
負債總額	86,434	68,375
權益及負債總額	96,125	85,817

本公司資產負債表於2017年3月28日獲董事局批准，並由下列董事代表簽署。

許家印
董事

潘大榮
董事

綜合財務報表附註

40 本公司資產負債表及儲備變動(續)

本公司儲備變動

	其他儲備 人民幣百萬元	保留盈利 人民幣百萬元
於2015年1月1日	1,461	12,232
年度利潤	—	3,633
股息	—	(6,732)
根據購股權計劃發行股份	(268)	—
僱員購股權計劃	112	—
購回股份	119	(3,729)
於2015年12月31日	1,424	5,404
於2016年1月1日	1,424	5,404
年度利潤	—	1,369
股息	—	(5,262)
根據購股權計劃發行股份	(17)	—
僱員購股權計劃	79	—
購回股份	9	(659)
分派予永久資本工具持有人	—	(960)
於2016年12月31日	1,495	(108)

41 期後事項

於2016年10月3日，本集團兩間全資附屬公司廣州市凱隆置業及恒大地產與深圳經濟特區房地產(集團)股份有限公司(「深圳房地產」，為一間於深圳證券交易所上市的公司)及深圳市投資控股有限公司訂立了一份合作協議，據此，各方同意會盡力訂立重組協議，將通過深圳房地產以發行人民幣普通股(即A股)及/或支付現金的方式購買凱隆置業持有的恒大地產100%股權，從而使凱隆置業成為深圳房地產的控股股東的交易，使本公司得以有效地對本集團相關的房地產於深圳證券交易所A股市場進行上市(「建議重組」)。根據上市規則第15項應用指引，建議重組構成分拆上市，並需要聯交所的批准。於2017年1月24日，本公司收到聯交所有關建議分拆上市的原則上批准。

於2017年3月17日，本公司按面值發行7.0厘為期三年的優先票據，本金總額為500百萬美元，並按面值發行8.25厘為期五年的優先票據，本金總額為1,000百萬美元。

於2017年3月24日，本公司按面值發行9.5厘為期七年的優先票據，本金總額為1,000百萬美元。

綜合財務報表附註

42 董事福利及權益

(a) 董事及最高行政人員酬金

截至2016年12月31日止年度，本公司董事的薪酬載列如下：

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

(a) 於2016年8月30日辭任。

(b) 於2016年8月30日獲委任。

截至2015年12月31日止年度，本公司董事的薪酬載列如下：

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

綜合財務報表附註

42 董事福利及權益(續)

(b) 董事退休福利

截至2016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(2015年：同上)。

(c) 董事終止服務福利

截至2016年12月31日止年度期間，董事概無獲得任何終止服務福利(2015年：同上)。

(d) 就提供董事服務而向第三方提供之代價

截至2016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(2015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2016年12月31日止年度期間，本公司或本公司運營之附屬公司(倘適用)概無訂立任何以董事為受益人之貸款、準貸款或其他交易。

(f) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

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

綜合財務報表附註

43 主要附屬公司之資料

以下為於2016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
穗華投資有限公司	1992年6月18日	4港元	—	100%	房地產開發
Wisdom Gain Group Limited	2003年6月13日	10,000美元	—	100%	房地產開發
Full Hill Limited	2002年1月3日	1美元	—	100%	投資控股
Grandday Group Limited	2008年1月16日	100美元	—	100%	投資控股
<i>於中國註冊成立並於中國經營業務的有限責任公司</i>					
恒大地產集團有限公司	1996年6月24日	人民幣 2,500,000,000元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團重慶有限公司	2006年7月17日	人民幣 482,000,000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

綜合財務報表附註

43 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
南寧銀象房地產開發 有限責任公司	2010年5月6日	人民幣 20,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市南海俊誠房地產 發展有限公司	2007年11月23日	人民幣 1,220,000,000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
長沙寶瑞房地產開發有限公司	2010年3月5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	2009年12月16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
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 130,000,000元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

43 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	
安陽通瑞達房地產開發有限公司	2010年10月8日	人民幣 500,000,000元	—	100%	房地產開發
天津濱僑投資有限公司	2007年11月28日	人民幣 1,000,000,000元	—	100%	房地產開發
哈爾濱市恒大偉業房地產開發有限公司	2011年1月26日	人民幣 780,000,000元	—	100%	房地產開發
清遠市銀湖城投資有限公司	2009年9月28日	人民幣 800,000,000元	—	100%	房地產開發
深圳市建設集團有限公司	2011年1月21日	人民幣 620,000,000元	—	100%	建築
合肥粵通置業有限公司	2011年8月25日	人民幣 200,000,000元	—	100%	房地產開發
南昌中電投高新置業有限公司	2011年5月10日	人民幣 383,000,000元	—	100%	房地產開發
六安粵通置業有限公司	2011年7月13日	人民幣 290,000,000元	—	100%	房地產開發
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	—	51%	房地產開發

綜合財務報表附註

43 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	
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
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
長沙鑫芙置業有限公司	2013年4月23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22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 1,200,000,000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	—	60%	房地產開發

綜合財務報表附註

43 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	
恒大地產集團北京有限公司	2013年9月11日	人民幣 1,830,000,000元	—	100%	房地產開發
杭州穗華置業有限公司	2013年9月25日	人民幣 1,500,000,000元	—	100%	房地產開發
南京旭泰房地產開發有限公司	2013年11月20日	人民幣 970,000,000元	—	100%	房地產開發
南京美旭房地產開發有限公司	2013年11月20日	人民幣 1,503,000,000元	—	100%	房地產開發
北京恒興盛房地產開發有限公司	2013年11月8日	人民幣 3,520,000,000元	—	100%	房地產開發
上海金碧置業有限公司	2013年12月25日	人民幣 865,000,000元	—	100%	房地產開發
上海松裕置業有限公司	2013年12月24日	人民幣 655,000,000元	—	100%	房地產開發
上海茸善置業有限公司	2013年12月23日	人民幣 418,000,000元	—	100%	房地產開發
天津帝景房地產開發有限公司	2013年12月23日	人民幣 30,000,000元	—	100%	房地產開發
太原市俊恒房地產開發有限公司	2014年1月16日	人民幣 430,000,000元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

43 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 1,200,000,000元	—	100%	房地產開發
成都市恒大新西城置業有限公司	2014年4月29日	人民幣 710,000,000元	—	51%	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 1,096,530,000元	—	100%	房地產開發
鄭州恒林置業有限公司	2013年9月6日	人民幣 458,135,500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
武漢恒大都市地產開發有限公司	2015年3月17日	人民幣 50,000,000元	—	60%	房地產開發

綜合財務報表附註

43 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	
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
廈門恒大置業有限公司	2015年6月4日	人民幣 20,000,000元	—	100%	房地產開發
重慶恒大鑫溉置業有限公司	2014年8月21日	人民幣 1,000,000,000元	—	100%	房地產開發
汕頭市恒悅置業有限公司	2015年5月27日	人民幣 300,000,000元	—	100%	房地產開發
雲南恒雲置業有限公司	2015年5月26日	人民幣 214,000,000元	—	51%	房地產開發
武漢三江航天投資發展有限公司	2015年10月28日	人民幣 10,000,000元	—	67%	房地產開發
重慶中渝物業發展有限公司	2015年7月10日	131,000,000美元	—	60%	房地產開發
愛美高實業(成都)有限公司	2015年7月14日	449,400,000美元	—	100%	房地產開發
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

綜合財務報表附註

43 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	
漳州信成房地產開發有限公司	2015年1月20日	人民幣 80,000,000元	—	100%	房地產開發
柳州市兆福地產置業有限公司	2015年9月18日	人民幣 163,265,300元	—	100%	房地產開發
江陰雅盛恒泰置業有限公司	2013年7月19日	人民幣 400,000,000元	—	100%	房地產開發
懷來恒天房地產開發有限公司	2015年9月18日	人民幣 750,000,000元	—	100%	房地產開發
重慶尖置房地產有限公司	2015年7月10日	5,880,000,000港元	—	100%	房地產開發
阜陽粵通置業有限公司	2016年5月4日	人民幣 650,000,000元	—	70%	房地產開發
南寧耀世龍庭房地產開發有限公司	2015年11月25日	人民幣 20,000,000元	—	100%	房地產開發
南京臨江御景房地產開發有限公司	2015年12月11日	人民幣 1,471,650,000元	—	100%	房地產開發
杭州晶立置業有限公司	2016年2月2日	370,000,000美元	—	100%	房地產開發
貴陽新世界房地產有限公司	2016年2月18日	301,350,000美元	—	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

43 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	
新世界中國地產(海口)有限公司	2016年1月14日	750,000,000美元	—	100%	房地產開發
武漢新世界康居發展有限公司	2016年1月5日	人民幣 96,000,000元	—	60%	房地產開發
哈爾濱市佳業恒房地產開發有限公司	2016年1月18日	人民幣 20,000,000元	—	100%	房地產開發
青島金灣置業有限公司	2016年1月25日	人民幣 1,000,000,000元	—	100%	房地產開發
北京富華房地產開發有限公司	2016年1月11日	29,900,000美元	—	100%	房地產開發
恒大地產集團鹽城城南置業有限公司	2016年1月27日	人民幣 620,000,000元	—	100%	房地產開發
天津御景灣投資有限公司	2016年2月29日	人民幣 740,000,000元	—	100%	房地產開發
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
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
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

綜合財務報表附註

43 主要附屬公司之資料(續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實繳股本的面值	應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
成都心怡房地產開發有限公司	2016年5月3日	99,500,000美元	—	60%	房地產開發
貴陽中渝置地房地產開發有限公司	2015年7月10日	130,000,000美元	—	100%	房地產開發
梅州大百匯品牌產業園有限公司	2016年6月8日	人民幣 1,000,000,000元	—	100%	房地產開發
濟南源浩置業有限公司	2016年7月18日	人民幣 9,000,000,000元	—	100%	房地產開發
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
唐山市福家房地產開發有限公司	2008年12月11日	人民幣 200,000,000元	—	100%	房地產開發
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

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

五年財務摘要

綜合資產、權益及負債

(於12月31日)

	2012年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
資產					
非流動資產	38,447	58,770	90,812	144,691	237,233
流動資產	200,544	289,378	383,650	612,344	1,113,635
資產總值	238,991	348,148	474,462	757,035	1,350,868
權益總額	41,691	79,343	112,378	142,142	192,532
負債					
非流動負債	46,922	80,608	93,847	158,212	424,942
流動負債	150,378	188,197	268,237	456,681	733,394
負債總額	197,300	268,805	362,084	614,893	1,158,336
權益及負債總額	238,991	348,148	474,462	757,035	1,350,868

五年財務摘要

綜合全面收益表

(截至12月31日止年度)

	2012年 人民幣百萬元	2013年 人民幣百萬元	2014年 人民幣百萬元	2015年 人民幣百萬元	2016年 人民幣百萬元
收入	65,261	93,672	111,398	133,130	211,444
銷售成本	(47,051)	(66,023)	(79,614)	(95,717)	(152,022)
毛利	18,210	27,649	31,784	37,413	59,422
投資物業公平值收益	4,460	5,815	9,393	12,859	5,124
其他收益	—	—	534	323	6,986
其他收入	636	1,041	1,431	2,262	4,937
銷售及營銷成本	(3,018)	(4,310)	(9,154)	(13,325)	(15,983)
行政開支	(2,601)	(3,472)	(4,039)	(6,139)	(9,598)
其他經營開支	(1,164)	(1,679)	(1,396)	(1,077)	(2,663)
經營利潤	16,523	25,044	28,553	32,316	48,225
透過損益按公平值列賬之					
財務資產之公平值收益	—	—	3,757	2,515	141
融資(成本)/收入淨額	(33)	352	(1,015)	(2,994)	(11,301)
分佔以權益法入賬之投資虧損	—	—	(104)	(392)	(203)
除所得稅前利潤	16,490	25,396	31,191	31,445	36,862
所得稅開支	(7,308)	(11,687)	(13,175)	(14,105)	(19,245)
年度利潤	9,182	13,709	18,016	17,340	17,617
其他全面收益，扣除稅項	—	(157)	157	30	(4,892)
年度全面收益總額	9,182	13,552	18,173	17,370	12,725
以下人士應佔全面收益總額：					
本公司股東	9,171	12,454	12,761	10,490	199
永久資本工具持有人	—	657	4,339	5,088	10,646
非控股權益	11	441	1,073	1,792	1,880
年度全面收益總額	9,182	13,552	18,173	17,370	12,725



www.evergrande.com



設計及製作：鉅京財經印刷服務有限公司



中國恒大集團

CHINA EVERGRANDE GROUP

中國恒大集團

香港金鐘道88號

太古廣場一座1501-1507室

<http://www.evergrande.com>

