



恒大健康产业集团  
EVERGRANDE HEALTH INDUSTRY GROUP

恒大健康產業集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：0708)

## 2019 全年報告



# 臻至所遇

## 悅享 健康



# 目 錄

02	董事及委員會
03	公司及股東資料
04	管理層討論與分析
13	董事會報告書
26	企業管治報告
41	獨立核數師報告
48	綜合資產負債表
50	綜合全面收益表
52	綜合權益變動表
54	綜合現金流量表
55	綜合財務報表附註
150	五年財務概要



## 董事及委員會

### 執行董事

時守明先生(董事長)  
彭建軍先生(副董事長)  
秦立永先生(於2019年2月1日委任)  
李四泉先生(於2019年2月1日辭任)

### 獨立非執行董事

周承炎先生  
郭建文先生  
謝武先生

### 審核委員會

周承炎先生(委員會主席)  
郭建文先生  
謝武先生

### 薪酬委員會

周承炎先生(委員會主席)  
時守明先生  
郭建文先生

### 提名委員會

時守明先生(委員會主席)  
周承炎先生  
郭建文先生

### 企業管治委員會

周承炎先生(委員會主席)  
時守明先生  
郭建文先生

### 授權代表

時守明先生  
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28樓  
郵編510620

## 香港註冊辦公室及營業地點

香港灣仔告士打道38號  
中國恒大中心23樓

## 網址

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

## 公司秘書

方家俊先生

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 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  
（「香港聯交所」）上市

## 股票代碼

香港聯交所：0708.HK

## 股份過戶登記證

卓佳秘書商務有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 投資者關係

如有查詢，請聯絡：  
投資者關係部  
方家俊先生  
電郵：[evergrandelR@evergrande.com](mailto:evergrandelR@evergrande.com)  
電話：(852)2287 9208/2287 9218/2287 9207

## 財務日程表

全年業績發佈：2020年3月30日

# 管理層討論與分析

## 概覽

恒大健康產業集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)的主營業務為互聯網+社區健康管理、國際醫院、養老及康復產業等(統稱「健康管理分部」)，亦從事投資高科技新能源汽車製造(統稱「新能源汽車分部」)。

### 健康管理分部

本集團積極踐行「健康中國」國家戰略，以「提升國民健康生活水平」為企業願景，旨在圍繞國民的健康需求，創建全方位全齡化健康會員機制，搭建多層次分級醫療、高精準健康管理、全齡化養生、多元化養老體系，全面提升國民健康生活水平。



於截至2019年12月31日止年度(「本年度」)期間內，本集團繼續秉持醫療、健康管理、養老與保險相結合的創新服務理念，搭建會員制平台，提供醫療、健康管理、養生、養老等服務；研究制定全方位全齡化健康服務標準，創新打造「恒大•養生谷」。於本年度期間內，實現「恒大•養生谷」全國落地23個。本集團亦繼續深化與美國布萊根和婦女醫院(哈佛醫學院主要教學醫院之一)等國內外健康資源交流與合作，全面提升博鰲恒大國際醫院(布萊根和婦女醫院在華唯一附屬醫院)健康醫療服務水平；完善以恒大國際醫院為引領，整合各地知名三甲醫院資源，以恒大康復醫院及社區醫療體系為終端的恒大醫療聯動服務系統。

### 新能源汽車分部

恒大進軍新能源汽車產業，是積極踐行科技強國戰略，保護環境、造福人類的重要舉措。

本集團秉持「核心技術必須世界領先、產品品質必須世界一流、成本必須大幅度下降」的發展定位，已構建覆蓋整車製造、電機電控、動力電池、汽車銷售、智慧充電、共享出行等領域的新能源汽車全產業鏈，在各關鍵環節擁有世界最頂尖的核心技術；成立恒大新能源汽車全球研究總院，實施全球一體化研發模式，在中國、瑞典、德國、英國、荷蘭、奧地利、意大利、日本、韓國等國協同研發；擁有瑞典和中國廣東、上海、天津、遼寧等多個高端製造基地，打造世界一流品質的全系列產品。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

於本年度，本集團的營業額為人民幣5,635.56百萬元，相比截至2018年12月31日止年度的營業額為人民幣3,133.02百萬元增長79.88%。營業額主要為健康管理分部收入。

於本年度健康管理分部的營業額大幅增長主要原因是「恒大•養生谷」(「養生谷」)的收入從2018年同期人民幣3,124.42百萬元上升到人民幣4,948.47百萬元，增幅達58.38%。2019年新能源汽車分部共取得收入660.50百萬元，主要來自鋰電池銷售取得的收入。

本集團毛利潤為人民幣1,887.12百萬元，比2018年同期的人民幣1,145.27百萬元上升了64.78%。毛利率從2018年同期的36.55%下降到今年的33.49%。主要原因是養生空間業務量增加，收入總額增加，利潤總額隨之增加。新增的養生空間收入對應的毛利率因項目所處位置不同而略有下降。

銷售及營銷費用從2018年的人民幣265.94百萬元上升到本年度的人民幣868.18百萬元，增幅為226.46%。主要因為「恒大•養生谷」落地項目數量由2018年的12個，上升到本年度的23個，養生谷的市場推廣費用隨著項目數量的大幅增加而上升。

行政費用從2018年同期的人民幣334.94百萬元上升到本年度的人民幣3,155.62百萬元，增幅為842.14%。隨著公司業務規模的擴大，特別是新能源汽車業務快速發展，研發費、管理人員工資和行政費用增加較多。

財務費用淨額從2018年同期的人民幣471.34百萬元增加到本年度的財務淨支出人民幣2,224.43百萬元。主要因為股東借款增加，導致利息費用增加。

所得稅開支從2018年同期的人民幣296.38百萬元上升到本年度的人民幣421.14百萬元，增幅為42.09%。主要因為「養生谷」業務的利潤增加。

2019年，本集團採用權益法核算對聯營公司及合營企業的長期股權投資，按持股比例計算並確認了對聯營公司及合營企業的投資虧損53.69百萬元。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產根據公允價值變動確認虧損132.13百萬元。

本公司2018年同期錄得虧損為人民幣1,428.38百萬元。新能源汽車分部業務規模擴大，本年度研發費、管理費用和利息費用增加較多，本集團在2019年錄得虧損人民幣4,947.48百萬元。歸屬本公司股東的虧損為人民幣4,426.31百萬元。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 健康管理分部

##### 「恒大•養生谷」業務回顧

針對居民健康生活需求升級的現狀，本集團研究制定了國內首個全方位全齡化健康服務標準，創新打造「恒大•養生谷」。

「恒大•養生谷」創建高質量多元化健康居養新方式。恒大健康倡導醫療保險與預防、醫療、康養為一體的創新服務理念，搭建會員制平台，通過整合世界一流醫療、養老養生及商業保險等資源，為會員提供全方位全生命周期的居養服務。

「恒大•養生谷」創建全方位全齡化健康養生新生活。恒大健康倡導健康生活方式，踐行健康生活方式，依託「恒大•養生谷」四大園，以傳統中醫基礎與中醫養生文化為核心，將營養膳食、科學運動、傳統文化、民俗藝術、人文社交及養生旅居相結合，提供適合不同年齡群體的健康養生服務，創新全齡化養生新生活。截至2019年12月31日，鄭州、南京、瀋陽、昆明、咸寧等9地健康醫養展示體驗中心對外開放，湘潭、南京、焦作、瀋陽4個項目四大園投入試運營，西安項目醫養綜合樓已正式運營。

「恒大•養生谷」創建高精準多維度健康管理新機制。同步布萊根和婦女醫院等國際標準及世界頂尖技術，依託恒和二級康復醫院、全科診所等多層次分級醫療體系，搭建健康會員數據雲平台，打造高端私制化的家庭醫生和養生顧問「1+1」健康管理模式；定制體檢、篩查、干預一體化的健康促進方案，開展亞健康管理、慢病調理、康復理療等業務；結合全國數百恒大項目，創建獨具特色的「健康+旅遊」模式，實現高精準健康管理。

「恒大•養生谷」創建全覆蓋多層次健康養老新模式。立足「恒大•養生谷」，創新「一家三代兩居」養老新方式，打造國際一流的頤養中心，以專業化養老院、日間照料中心、養老公寓、老年公寓為主要產品，形成居家養老為基礎、社區養老為依託、機構養老為補充的多元化養老體系。與日本知名養老服務運營商一株式會社禮愛深入合作，共同推進旗下首家養老院—西安恒大養老院的工程建設。

「恒大•養生谷」創建全周期高保障健康保險新體系。整合國內外優質保險資源，「恒大•養生谷」建立了全年齡段高額保障體系，定制百歲以下老人專屬保險，實現國內百家優秀三甲醫院綠色服務通道。

## 管理層討論與分析

截至2019年12月31日，恒大健康已在三亞、海花島、西安、鄭州、鎮江、湘潭、南京、雲台山、重慶、瀋陽、梧州、呼和浩特、滄州、咸寧、六安、金華、昆明、淄博、唐山、岳陽、連雲港等地落地23個「恒大•養生谷」。

### 醫療服務業務回顧

在醫院方面，本集團攜手世界傑出醫療機構，共同打造高端醫療服務體系，並構建以高端國際醫院為引領，各地恒和醫療平台及國內知名三甲醫院為支柱，以社區醫院為基礎的多層次分級醫療體系。

由本集團投資，在美國布萊根和婦女醫院合作指導下建立的博鰲恒大國際醫院(布萊根和婦女醫院在華唯一附屬醫院)整合國內外先進醫療專家、技術、設備和藥物等資源，在「布萊根式」模式下穩健運營，並提供國際先進健康醫療服務。在布萊根指導下全面開展醫療業務，成功開展乳腺癌等多病種治療，醫院品牌影響力明顯提升；依托先行區優勢，通過博鰲公共保稅藥倉，引進國際已批准但國內暫未上市的抗腫瘤新藥，並為患者制定個性化治療方案；充分整合國內優質醫療資源，分別與上海復旦大學附屬腫瘤醫院、海南醫學院第一附屬醫院、中國幹細胞集團博鰲幹細胞醫院等知名醫療機構聯盟，探索多種合作模式，資源共享，優勢互補。新冠肺炎爆發以後，博鰲恒大國際醫院積極組織醫護人員馳援湖北前線，共同抗擊新冠病毒，充分體現了一個國際醫院該有的擔當。

三亞恒大婦女兒童醫院致力於打造集醫療、預防保健、康復於一體的現代化三級婦兒專科醫院，正在積極籌建中。

在醫藥方面，依託博鰲公共保稅藥倉，以先行區醫療機構為終端，從英國阿斯利康、德國默克、瑞士羅氏、瑞士諾華等國際知名原研藥企引進多種特許藥品，真正實現了讓百姓不出國門即可同步使用國際前沿創新特許藥品。同時，積極引進國際國內先進的科研、醫療、教學、器械企業資源，探索整合恒大集團內部各產業資源，逐步打造國際性合作、研究及轉化的智囊平台。

### 新能源汽車分部

#### 整車製造業務回顧

於本年度，本集團落實了多項投資及戰略合作，整合全球頂尖研發和製造資源，完成全產業鏈佈局，實現換道超車。

## 管理層討論與分析

核心技術領域，本集團與德國BENTELER集團和FEV集團合作，擁有世界領先的新能源汽車3.0底盤架構知識產權，極大縮短新車的研發製造周期；與汽車動力工程領域國際龍頭企業德國hofer成立合資公司，恒大持股67%，擁有世界領先的三合一動力總成核心技術；與世界頂級超跑Koenigsegg成立合資公司，恒大佔股65%，擁有世界先進的整車研發製造核心技術。2020年3月3日，恒大與Koenigsegg聯手打造的頂級新能源超跑Gemera全球首發，限量生產300輛。收購荷蘭e-Traction和英國Protean，擁有代表動力總成未來發展方向的世界頂級輪轂電機技術。

工程技術領域，本集團與德國FEV、德國EDAG、奧地利AVL、加拿大MAGNA等全球汽車工程技術龍頭戰略合作；同時成立恒大新能源汽車全球研究總院，實施全球一體化研發模式，在中國、瑞典、德國、英國、荷蘭、奧地利、意大利、日本、韓國等國協同研發。

造型設計領域，本集團與Michael Robinson、Anders Warming、Stephane Schwarz等15位全球頂尖造型設計大師戰略合作，標誌著恒大擁有世界最頂尖的汽車造型設計能力；同時成立恒大新能源汽車造型設計專家委員會，所有設計大師擔任委員會專家，為每一款「恒馳」的造型方案提供優化及深化設計的專家意見，以「完美主義」打造「爆款」恒馳。

產品規劃領域，本集團與多家汽車工程技術龍頭聯手，在世界最先進3.0底盤架構基礎上同步研發14款新車型，覆蓋全系列產品。

零部件供應鏈領域，本集團與博世、麥格納、大陸、采埃孚等世界前60大汽車零部件龍頭企業戰略合作，標誌著恒大建立了龐大的世界頂級汽車零部件供應鏈體系。

生產製造領域，本集團在中國、瑞典及「一帶一路」沿線國家布局十大整車生產基地並配套建設擁有核心技術的零部件生產基地。目前已擁有廣東、上海、天津、遼寧等多個整車生產基地，首期規劃總產能超100萬輛，輻射中國主要經濟圈。

### 動力電池業務回顧

通過進一步增持，本集團持有上海卡耐新能源有限公司（「卡耐」）79.86%股份。卡耐新能源為專注於三元軟包動力電池的行業龍頭企業之一，由中國汽車技術研究中心有限公司（為國務院國有資產監督管理委員會的直屬機構）與日本ENAX公司共同創立，技術來源於被譽為「鋰電池之父」的小澤和典及其研發團隊。

目前集團已在江蘇、遼寧擁有多個生產基地，將進一步擴大生產規模以滿足日益增長的市場需求。

## 管理層討論與分析

### 公司2019年大事記

1. 本集團通過投資NEVS、卡耐、Koenigsegg、荷蘭e-Traction、英國Protean以及德國hofer，成功擴充新能源汽車業務。
2. 南京「恒大•養生谷」、湘潭「恒大•養生谷」、雲台山「恒大•養生谷」、瀋撫「恒大•養生谷」、呼和浩特「恒大•養生谷」、梧州「恒大•養生谷」、昆明嘉麗澤「恒大•養生谷」會員正式發售，會員制優勢凸顯，引起市場熱捧。
3. 2019年5月13日，本集團與廣州中醫藥大學亦簽訂了戰略合作協議，拓展中醫藥領域業務，進一步完善全齡化養生服務體系。
4. 2019年8月8日，博鰲恒大國際醫院與海南醫學院第一附屬醫院醫聯體合作簽約，雙方將建立雙向聯動機制，開展雙向轉診、開通遠程病理、影像會診等項目。
5. 2019年9月2日，本集團與德國BENTELER集團、德國FEV集團舉行移交儀式，獲得世界頂級的新能源汽車3.0底盤架構知識產權。
6. 2019年9月6日，本集團成立恒大新能源汽車全球研究總院，實施全球一體化研發模式，在中國、瑞典、德國、英國、荷蘭、奧地利、意大利、日本、韓國等國協同研發。
7. 2019年9月25日，本集團與全球頂尖的汽車工程技術龍頭德國FEV集團、德國EDAG集團、奧地利AVL集團、加拿大MAGNA集團戰略合作，同步研發14款新車型及關鍵技術，且擁有獨立自主知識產權。
8. 2019年10月15日，本集團與來自德國、意大利、美國、法國、日本等國家的15位世界頂級汽車造型設計大師戰略合作，組建新能源汽車最強造型設計天團。
9. 2019年10月23日，本集團與中山大學附屬第一醫院、英國伯明翰大學、普萊康愛醫健顧問有限公司簽署四方戰略合作協議，擬以恒大養生谷為載體，在全科醫療服務、全科醫學人才培養、分級診療系統構建等領域深度合作。
10. 2019年11月6日，博鰲恒大國際醫院與波士頓科學公司、羅氏集團分別簽約合作，宣布將引進全球首款放射性玻璃微球—TheraSphere Y90放射粒子，並引進羅氏集團在歐美已上市、尚未進入中國市場的藥物。
11. 2019年11月12日，恒大新能源汽車全球戰略合作夥伴峰會在廣州召開，206家全球汽車產業龍頭企業的CEO及高管1,100多人出席峰會，恒大與世界前60大汽車零部件龍頭企業戰略合作。

## 管理層討論與分析

### 展望

#### 健康管理分部

##### 「恒大•養生谷」業務展望

本集團將進一步整合世界一流的醫療、健康管理、養生、養老、保險、旅遊等資源，搭建會員制平台，獨創「四大園」，通過「五大創建」、「四大服務」，為會員提供全周期、高品質、多維度的健康服務。

本集團計劃未來三年佈局70個宜居養生勝地服務於本集團會員。

養生方面，2020年將面向社會開放至少11個養生谷四大園、4個大型醫養綜合體和4個旅居公寓，在全國各地多點布局健康醫養展示體驗中心，推動養生谷特色養生服務體系的全面落地。

健康管理方面，進一步整合國內外優質健康管理資源，借鑒並引進國際先進的慢病疾病管理、健康診療等服務模式，提升養生谷運營服務能力。隨著「恒大•養生谷」佈局全國，加快高精準健康管理服務的優化與落地，打造國內專業健康管理服務的領先品牌。

養老方面，立足全國養生谷項目，進一步加快恒大特色養老服務體系的全國布局。攜手日本株式會社禮愛，預計2020年底實現西安恒大養老院正式投入試運營，打造首個養老標杆項目，並以西安恒大養老院為試點推動機構養老服務的全國布局；立足全國恒大社區，進一步推進居家養老、社區養老服務試點工作，推動恒大健康特色養老服務體系的全面落地。

未來將與金融、旅遊、互聯網等多領域展開合作，拓展更多會員，為更多人群提供健康服務。

##### 醫療服務業務展望

隨著「恒大•養生谷」項目全國布局的推進，恒大健康將進一步加快恒大「醫聯體」分級診療體系的優化與落地，整合國內外優質醫療資源，為會員提供高質量高附加值的醫療服務，致力於打造中國民營醫療行業的標杆品牌。

2020年，博鰲恒大國際醫院將繼續開展多個癌症病種的臨床診治，積極拓展各種抗腫瘤新藥的應用，努力造福更多病患；積極籌建海南省第一家質子中心；深化與美國布萊根和婦女醫院交流與合作，堅持多學科(MDT)診療模式開展腫瘤治療；建成國際國內一流的「臨床研究中心」、「I期臨床試驗病房」和「真實世界臨床數據研究中心」；充分利用博鰲樂城國際醫療旅遊先行區政策優勢，實現3-5項臨床研究項目落地，提升醫院業內影響力。

## 管理層討論與分析

三亞恒大婦女兒童醫院，致力於打造「四季生育最優地」、「最美海灣度假式婦女兒童醫院」，預計2020年年底主體建築交付使用。

本集團將繼續以恒大國際醫院為支撐，聯合各地恒和醫療平台、各地優質三甲醫院及社區醫院，不斷完善多層次分級醫療體系，實現互聯網醫療、雙向轉診、綠色通道等一站式服務。

醫藥方面，將進一步拓展與國內外先進藥械公司、醫療機構合作，引進更多優質資源，依托先行區優勢政策和博鰲公共保稅藥倉的便利，從倉儲物流、代理營銷等方面，全方位、立體化地為博鰲恒大國際醫院等先行區醫療機構提供特許藥械配套服務。

同時，引進更多優質健康醫療產品，打造以各地「恒大•養生谷」為基點，集醫藥器械、保健、養生養老產品於一體的供應鏈平台。

展望2020年，春節爆發的新冠肺炎疫情對中國經濟造成短期沖擊。在中國政府的有效管控下，疫情已實現基本控制。大健康產業是國家重點發展的戰略性產業，也是與本次疫情息息相關的產業。政府會出台更加寬鬆的行業政策，市場也將呈現更大更高的需求，對此，本集團將以更加積極的姿態打造並完善健康產品和服務，將疫情危機轉化為發展機遇，為人民健康生活保駕護航。

### 新能源汽車分部

#### 整車製造業務展望

2019年，中國汽車銷量達2,576.9萬輛，約佔全球銷量的28.5%，繼續蟬聯全球第一，全球新能源汽車銷量達約221萬輛，其中於中國的銷量佔比達54.6%，達120.6萬輛。從居民收入、人均保有量、消費升級、產業發展預期等角度看來，中國新能源汽車市場潛力巨大，產業發展大有可為。

按照「核心技術必須世界領先、產品品質必須世界一流、成本必須大幅度下降」的定位，本集團將力爭在3-5年成為世界規模最大、實力最強的新能源汽車集團。

目前，本集團新能源汽車各項業務都在按照既定目標扎實推進，恒馳第一款車「恒馳1」計劃於2020年亮相，恒馳全系列產品將從2021年陸續實現全面量產；廣東、上海生產基地將於2020年下半年竣工，2021年投產，首期規劃產能均為20萬輛。

#### 動力電池業務展望

本集團將圍繞新能源產業加速全球布局，規劃在10年內設立多個年產能60GWh的超級工廠，打造涵蓋電池材料、動力鋰電池、固態電池、氫燃料電池、儲能電池、無線充電、電池梯次回收利用等業務板塊的完整產業生態鏈。

## 管理層討論與分析

### 其他分析

#### 資本機構、流動資金及財務資源

本集團透過借款、股東權益及經營產生之現金撥支其營運。

於2019年12月31日，本集團之借款、融資租賃、租賃負債及來自股東貸款(合稱「借款總額」)為人民幣62,824百萬元(於2018年12月31日：人民幣14,916百萬元)。

於2019年12月31日，本集團之資產負債比率為67.26%(於2018年12月31日：67.24%)。資產負債比率乃根據借款總額相對總資產計算。

#### 僱員及購股權計劃

於2019年12月31日，本集團共聘有9,207名僱員，大學本科及以上學歷人員佔比約80.97%，並於本期間產生總員工成本(包括董事酬金)約人民幣1,661.06百萬元(2018年：人民幣330.36百萬元)。

為激勵或獎勵本公司員工及董事，本公司於2018年6月6日採納一項購股權計劃(「該購股權計劃」)。自採納該購股權計劃以來截至2019年12月31日止，本公司概無根據該購股權計劃授出任何購股權。

#### 或然負債

於2019年12月31日，本集團並無重大或然負債(截至2018年12月31日止年度：無)。

#### 股息

董事並不建議派付本年度之股息(截至2018年12月31日止年度：無)。

#### 重大收購、出售及投資

除本報告所披露者外，於本年度，本集團並無就附屬公司、聯營公司或合營公司作任何其他重大收購或出售事宜。除本年報所披露者外，於2019年12月31日，本集團並無持有任何重大投資。

#### 本集團資產之抵押

於2019年12月31日，已提供總額為人民幣32,495,985,000元之本集團的物業、廠房及設備、土地使用權、開發中物業、持作出售已竣工物業、銀行現金及若干附屬公司之權益作為擔保(2018年：人民幣10,005,096,000元)。

#### 外匯風險

本公司主要在中國經營業務，並以人民幣收取收益及支付成本/費用，因此匯率波動對外匯儲備有一定影響。本集團目前尚未就外匯風險作任何對沖安排。

#### 前瞻性陳述

不能保證本年報所載有關本集團的任何前瞻性陳述或當中所載任何事項能夠達成、將實際發生或實現或屬完整或準確。股東及/或本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，不要過度依賴本年報所載資料。本公司任何證券持有人或潛在投資者如有疑問，應尋求專業顧問的意見。

## 董事會報告書

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本公司主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註44。本集團年內經營分部表現之分析載於綜合財務報表附註5。

### 業績及分派

本集團於本年度之業績載於本年報第50至51頁之綜合全面收益表。

董事不建議就本年度派發股息。

### 購買、出售或贖回上市股份

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

### 可供分派儲備

根據香港法例第622章香港公司條例(「公司條例」)第6部計算之本公司於2019年12月31日沒有可供分派儲備(截至2018年12月31日止年度可供分派儲備：零)。

### 股權掛鈎協議—授予董事及指定僱員之購股權

根據本公司股東(「股東」)於2018年6月6日通過之普通決議案，本公司採用一項購股權計劃。購股權計劃旨在讓本公司能夠向選定之合資格參與者授出購股權，作為彼等為本集團作出或可能作出貢獻之獎勵或回報。根據購股權計劃，本公司董事可酌情決定向本公司或任何附屬公司之任何全職或兼職僱員、任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)及任何董事會全權認為已經或將會對本公司或任何附屬公司作出貢獻的任何顧問、專家顧問、供應商、客戶及代理，授出購股權以認購最多佔本公司於2018年6月6日之已發行股本總數之10%之本公司股份。董事會可向董事會特別指定之合資格參與者授出超過10%上限之購股權，惟須經股東批准。若無事先獲得股東批准，於截至授出日期止任何十二個月內向每名合資格參與者授出之購股權(包括已行使及尚未行使之購股權)行使時已發行及將予發行之股份總數不得超過授出日期已發行股份之1%。

## 董事會報告書

於任何年度向主要股東或獨立非執行董事授出之購股權超過本公司已發行股份總數之0.1%及根據股份於各授出日期之正式收市價計算，總值超過5,000,000港元，須經股東批准。獲授出之購股權須於規定之接納日期內予以接納，並須每次支付1港元。購股權可於購股權視為已授出並獲接納之日後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權可行使之期間由董事會全權酌情釐定，惟購股權在授出十年後不可行使。行使價乃由本公司由董事會全權決定，並將不少於本公司股份於要約日期在香港聯交所日報表所報之正式收市價、緊接授出日期前五個營業日在香港聯交所日報表所報之平均正式收市價及本公司股份面值(以較高者為準)。

根據購股權計劃的條款，購股權計劃自2018年6月6日起生效，有效期10年。截至2019年12月31日，概無任何購股權根據購股權計劃授出。

## 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績以及資產及負債之概要載於年報第150頁。

## 董事

### (a) 本公司董事

於本年度及截至本年報日期本公司之董事如下：

#### 執行董事：

時守明先生(董事長)

彭建軍先生

秦立永先生(於2019年2月1日委任)

李四泉先生(於2019年2月1日辭任)

#### 獨立非執行董事：

周承炎先生

郭建文先生

謝武先生

根據本公司之組織章程細則第81(1)條，周承炎先生及時守明先生須於股東週年大會上輪值退任，惟符合資格並願意膺選重任。

## 董事會報告書

### (b) 本公司附屬公司之董事

於本年度及截至本年報日期，本公司附屬公司全體董事的名單均備存於本公司註冊辦事處，可供股東於營業時間內免費查閱。

### 董事之服務合約

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司訂立不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

### 董事於對本公司業務而言屬重大之交易、安排及合約中之重大權益

本公司之附屬公司、同系附屬公司或其母公司於年末或年內任何時間，概無訂有任何對本集團業務而言屬重大且本公司董事及董事的關連方於當中擁有重大權益(不論直接或間接)之交易、安排及合約。

### 董事及高級管理人員之履歷

#### 執行董事

時守明先生，現年46歲，於企業管理工作、專案開發和運營管理方面擁有超過20年經驗，畢業於四川大學管理工程專業系。於加入本公司前，時先生曾為本公司控股股東中國恒大集團(股份代號：3333)之下屬公司恒大地產集團之總裁。時先生先後出任恒大地產集團副總裁兼企業發展中心總經理、投資中心總經理、以及恒大地產集團呼和浩特有限公司、海南公司、北京有限公司及四川公司董事長之職位，並於2017年3月被任命為恒大地產集團總裁。

## 董事會報告書

**彭建軍先生**，現年49歲，擔任本公司副董事長兼NEVS總裁。於擔任本公司執行董事前，曾擔任恒大人壽保險有限公司董事長、恒大資產管理有限公司董事長，歷任恒大集團有限公司副總裁、恒大金融控股集團(深圳)有限公司總裁、恒騰網絡集團有限公司(其股份於香港聯交所主板上市、股份代號為136)執行董事及董事會主席、恒大地產集團有限公司副總裁及恒大糧油集團有限公司董事長。彭先生畢業於暨南大學，獲管理學博士、工商管理碩士及於湘潭大學取得經濟學學士學位，亦曾就讀於清華大學的金融高級管理人員工商管理碩士課程。彼為高級經濟師，出版《顧客抱怨管理》等著作。

**秦立永先生**，現年42歲，從事工程管理及監察並於該領域擁有超過十六年經驗。秦先生畢業於同濟大學工程管理專業，其後碩士畢業於同濟大學管理科學與工程。在加入本公司前，秦先生曾於上海佳安置業有限公司擔任總經理助理及項目工程師，其後加入恒大地產集團，由2005年至2007年擔任管理監察中心綜合計劃部的經理及副經理；由2007年至2012年於管理中心擔任總經理及常務副總經理等高級管理人員職位；由2012至2015年於公司領導兼管理及監察中心擔任副總裁及總經理等職位；再於2015至2018年期間先後於恒大地產集團糧油集團、恒大地產集團深圳公司及恒大地產集團黑龍江公司擔任董事長及總經理等職位。獲委任為本公司執行董事前，秦先生曾擔任本集團的副總裁。

### 獨立非執行董事

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

周先生現為BC科技集團有限公司(股份代號：863)、中國恒大集團(股份代號：3333)、恒大健康產業集團有限公司(股份代號：708)、恒騰網路集團有限公司(股份代號：136)、IDG能源投資集團有限公司(股份代號：650)、理文造紙有限公司(股份代號：2314)及敏華控股有限公司(股份代號：1999)之獨立非執行董事。所有前述公司均於香港聯交所上市。

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

## 董事會報告書

**郭建文先生**，現年44歲，現任廣州中醫藥大學第二附屬醫院、廣東省中醫院腦病中心腦血管病學組醫療組組長及主任中醫師、廣州文脈堂主物科技有限公司創辦人、廣州文脈堂國醫館(連鎖)有限公司創辦人及董事、江蘇南通良春中醫藥策略發展委員會主管及江蘇南通良春中醫藥臨床研究員科技發展高級顧問。彼為正高級之主任中醫師及擁有神經介入三級手術准入資格。此外，郭先生亦擔任中華中醫藥學會腦病分會常委兼秘書、廣東省中醫藥學會腦病專業委員會秘書、中藥全球化聯盟會員、國家食品藥品監督管理局中藥新藥上市前審評專家、廣東省科學技術廳社會發展領域學科評議專家、廣東省中醫院辦公室匿名博士論文考官專家及廣州中醫藥第二附屬醫院匿名學術論文考官專家。郭先生於1998年7月獲得北京中醫藥大學醫學學士，於2001年7月獲得成都中醫藥大學中醫內科學臨床學碩士，於2004年7月獲得成都中醫藥大學中醫內科學(腦病急診方向)臨床醫學博士。

**謝武先生**，現年55歲，為中醫內科主治醫師。彼從事中醫臨床28年，其中從事血液淨化專業10餘年，及在腎臟病的各個領域擁有豐富的臨床經驗。彼曾於深圳羅湖區人民醫院從事腎病門診工作及岳陽洛王醫院從事醫療工作，現於岳陽市中醫院腎病風濕科一血液透析中心工作。

### 部分核心專家團隊成員

**潘大榮先生**，47歲，擁有逾24年的財務管理經驗，現任集團首席財務官，負責財務計劃管理工作。潘先生畢業於中南財經大學投資經濟學系，經濟管理學學士，為會計師。

**方家俊先生**，45歲，在合併、收購及資本市場擁有逾20年的經驗，現任本公司的公司秘書。自2001年起，為香港合資格職業律師，現為香港律師會會員。方先生畢業於倫敦政治經濟學院，擁有法律碩士學位。

**楊毅先生**，57歲，醫學博士、三級主任醫師、研究生導師，博鰲恒大國際醫院—布萊根和婦女醫院附屬醫院院長。原廣州醫科大學附屬第四醫院院長(正處級)，原廣州醫科大學附屬第二醫院副院長(正處級)，中國病理工作者協會常委；中國研究型醫院協會超微病理與分子病理協會常委。

## 董事會報告書

**葉剛先生**，61歲，在從業20餘年，美國醫學博士，博鰲恒大國際醫院一布萊根和婦女醫院附屬醫院腫瘤內科主任。對於血液病與腫瘤的治療有豐富的經驗，對於中美醫療體系特別是腫瘤治療與臨床研究方面有獨到的見解。曾於德克薩斯大學醫學分院、遺傳癌症研究所和溫哥華診所、路易斯安那州立大學健康科學中心工作，美國臨床腫瘤學會成員，美國血液學會成員，美國內科醫師學會成員。

**楊岳松先生**，54歲，在加拿大臨床執業6年，醫學影像博士，博鰲恒大國際醫院一布萊根和婦女醫院附屬醫院影像中心副主任。曾任上海市第一人民醫院放射科主治醫師、主任醫師，約翰霍普金斯大學放射科客座助理教授，曾於加拿大多倫多大學Sunnybrook Health Sciences Centre從事醫學影像臨床研究和臨床工作。兼任復旦大學中山醫院南院／上海市公共衛生臨床中心醫學影像科客座教授。

### 董事及主要行政人員於本公司或本公司之任何特定業務或任何其他相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及／或淡倉

本公司、其附屬公司、其同系附屬公司、其母公司或其其他相聯法團於本年度概無訂立任何安排，致使本公司董事或主要行政人員(包括彼等之配偶及未滿十八歲之子女)於本公司或其特定業務或其他相聯法團之股份或相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

於2019年12月31日，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指之登記冊之權益及淡倉，或擁有根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「香港上市規則」)附錄10所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於本公司聯繫公司之權益

董事姓名	聯繫公司之名稱	權益性質	於股份的實益權益	概約持股百分比
時守明	中國恒大集團	實質擁有人	4,000,000	0.03%
彭建軍	中國恒大集團	實質擁有人	3,600,000	0.03%
周承炎	中國恒大集團	實質擁有人	1,000,000	0.01%
秦立永	中國恒大集團	實質擁有人	4,130,000	0.03%
	恒騰網絡集團有限公司	實質擁有人	12,000,000	0.02%
李四泉	中國恒大集團	實質擁有人	400,000	0.00%

(於2019年2月1日辭任)

## 董事會報告書

除上文所披露者外，於2019年12月31日，概無董事、本公司主要行政人員或彼等之聯繫人於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有按照證券及期貨條例第352條須予記錄，或根據香港上市規則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

### 主要股東

於2019年12月31日，就任何董事或本公司主要行政人員所深知，除董事或本公司主要行政人員外，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有按照證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須於本公司登記冊登記或須知會本公司的權益或淡倉：

股東名稱	所持權益性質	於股份的權益	百分比
中國恒大集團(附註)	主要股東所控制的公司權益	6,479,550,000 (附註)	74.99%

附註：於所持有的6,479,550,000股股份當中，6,479,500,000股股份由Evergrande Health Industry Holdings Limited持有，而50,000股股份則由Acelin Global Limited持有，兩間公司均由中國恒大集團全資擁有。

### 獨立非執行董事之獨立身份

本公司已接獲各獨立非執行董事根據香港上市規則第3.13條發出有關獨立身份的年度確認函。董事會認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

### 管理合約

年內，本公司並無訂立或存在任何有關本公司全部或任何主要部份業務之管理及行政之合約。

### 主要供應商及客戶

向本集團五大客戶銷售的總額佔本年度總銷售少於30%，而自本集團五大供應商採購的總額佔本年度總採購少於30%。

董事、彼等之聯繫人或就本公司董事所知擁有本公司5%以上股本之任何股東概無於該等主要供應商或客戶中擁有權益。

# 董事會報告書

## 關連交易

### 持續關連交易

截至2019年12月31日止年度，本集團已訂立以下不獲豁免持續關連交易。

於2019年1月11日，本公司全資擁有子公司廣州恒澤養生服務有限公司（「廣州恒澤」）與恒大人壽保險有限公司（「恒大人壽」）訂立保險採購統一協議（「保險採購統一協議」），據此，恒大人壽將根據其養生谷項目地區實際需求，為廣州恒澤旗下養生谷會員及其家庭成員承保團體重大疾病保險，而廣州恒澤則向恒大人壽支付保險費。保險採購統一協議的期限自2019年2月25日起及將持續至2021年12月31日（包括該日）。

團體重大疾病保險費是參考，其中包括年齡和性別計算的。該保險產品保費依照：保監發[1999]90號《關於下發有關精算規定的通知》中的相關要求進行釐定，同時本產品已向中國銀行保險監督管理委員會報備。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度，保險採購統一協議的年度上限分別為人民幣1,000,000,000.00元、人民幣2,000,000,000.00元及人民幣3,000,000,000.00元。於本年度的實際發生額為人民幣122,152,000元。

截至2019年12月31日，恒大人壽為本公司控股股東中國恒大集團之非全資擁有的附屬公司。所以，恒大人壽為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，保險採購統一協議項下擬進行的交易亦構成本公司之持續關連交易。

獨立非執行董事已審閱上文所述之持續關連交易，並確認有關持續關連交易乃(i)於本集團的日常業務中進行；(ii)按正常商業條款或更佳條款進行；(iii)根據保險採購統一協議以公平合理的條款進行，並符合股東的整體利益。

本公司已聘請本公司核數師根據香港會計師公會發佈的香港鑑證業務準則3000號(修訂本)「歷史財務資料審核或審閱以外之鑑證工作」及參考實務說明第740號「香港上市規則規定之持續關連交易之核數師函件」，就上述持續關連交易進行報告。核數師已根據香港上市規則第14A.56條就上述持續關連交易發出無保留意見函，其載列對有關交易的調查結果及結論，當中並無發現令他們相信所披露持續關連交易：(i)未經董事會批准；(ii)並非在所有重大方面均根據規管該交易的相關協議訂立；(iii)已超過所披露持續關連交易的最高年度上限。

除上文所披露者外，關連人士(定義見香港上市規則)與本公司之間並無進行任何其他交易及/或正在進行任何交易，而本公司須根據香港上市規則第14A章就其作出相關公告。

## 董事會報告書

除上文所披露者外，本年報綜合財務報表附註38所述之關連方交易並不構成香港上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易，或豁免披露之關連交易或持續關連交易。本公司已遵守香港上市規則第14A章有關該等交易之披露規定。

### 酬金政策

本集團僱員之酬金政策由薪酬委員會按僱員之功績、資歷、經驗及能力而制定。有關董事之酬金政策，請參閱第26至40頁之企業管治報告。

### 公眾持股量之充足程度

根據本公司可公開獲得之資料，並且據董事所知，本公司確認，於本年度內及於2019年12月31日，本公司已發行股份總數之公眾持股量足夠，至少達25%。

### 競爭業務

概無本公司董事或主要行政人員或其各自之任何聯繫人，從事與本集團競爭或可能競爭之業務，或與本集團存在任何利益衝突。

### 業務回顧

#### (a) 健康管理分部

##### 恒大•養生谷業務回顧

針對居民健康生活需求升級的現狀，本集團研究制定了國內首個全方位全齡化健康服務標準，創新打造「恒大•養生谷」。

「恒大•養生谷」創建高質量多元化健康居養新方式。恒大健康倡導醫療保險與預防、醫療、康養為一體的創新服務理念，搭建會員制平台，通過整合世界一流醫療、養老養生及商業保險等資源，為會員提供全方位全生命周期的居養服務。

## 董事會報告書

「恒大•養生谷」創建全方位全齡化健康養生新生活。恒大健康倡導健康生活理念，踐行健康生活方式，依托「恒大•養生谷」四大園，以傳統中醫基礎與中醫養生文化為核心，將營養膳食、科學運動、傳統文化、民俗藝術、人文社交及養生旅居相結合，提供適合不同年齡群體的健康養生服務，創新全齡化養生新生活。截至2019年12月31日，鄭州、南京、瀋陽、昆明、咸寧等9地健康醫養展示體驗中心對外開放，湘潭、南京、焦作、瀋陽4個項目四大園投入試運營，西安項目醫養綜合樓已正式運營。

「恒大•養生谷」創建高精準多維度健康管理新機制。同步布萊根和婦女醫院等國際標準及世界頂尖技術，依托恒和二級康復醫院、全科診所等多層次分級醫療體系，搭建健康會員數據雲平台，打造高端私制化的家庭醫生和養生顧問「1+1」健康管理模式；定制體檢、篩查、干預一體化的健康促進方案，開展亞健康管理、慢病調理、康復治療等業務；結合全國數百恒大項目，創建獨具特色的「健康+旅遊」模式，實現高精準健康管理。

「恒大•養生谷」創建全覆蓋多層次健康養老新模式。立足「恒大•養生谷」，創新「一家三代兩居」養老新方式，打造國際一流的頤養中心，以專業化養老院、日間照料中心、養老公寓、老年公寓為主要產品，形成居家養老為基礎、社區養老為依托、機構養老為補充的多元化養老體系。與日本知名養老服務運營商一株式會社禮愛深入合作，共同推進旗下首家養老院—西安恒大養老院的工程建設。

「恒大•養生谷」創建全周期高保障健康保險新體系。整合國內外優質保險資源，「恒大•養生谷」建立了全年齡段高額保障體系，定制百歲以下老人專屬保險，實現國內百家優秀三甲醫院綠色服務通道。

截至2019年12月31日，恒大健康已在三亞、海花島、西安、鄭州、鎮江、湘潭、南京、雲台山、重慶、瀋陽、梧州、呼和浩特、滄州、咸寧、六安、金華、昆明、淄博、唐山、岳陽、連雲港等地落地23個「恒大•養生谷」。

### 醫療服務業務回顧

在醫院方面，本集團攜手世界傑出醫療機構，共同打造高端醫療服務體系，並構建以高端國際醫院為引領，各地恒和醫療平台及國內知名三甲醫院為支柱，以社區醫院為基礎的多層次分級醫療體系。

## 董事會報告書

由本集團投資，在美國布萊根和婦女醫院合作指導下建立的博鰲恒大國際醫院（布萊根和婦女醫院在華唯一附屬醫院）整合國內外先進醫療專家、技術、設備和藥物等資源，在「布萊根式」模式下穩健運營，並提供國際先進健康醫療服務。在布萊根指導下全面開展醫療業務，成功開展乳腺癌等多病種治療，醫院品牌影響力明顯提升；依托先行區優勢，通過博鰲公共保稅藥倉，引進國際已批准但國內暫未上市的抗腫瘤新藥，並為患者制定個性化治療方案；充分整合國內優質醫療資源，分別與上海復旦大學附屬腫瘤醫院、海南醫學院第一附屬醫院、中國幹細胞集團博鰲幹細胞醫院等知名醫療機構聯盟，探索多種合作模式，資源共享，優勢互補。新冠肺炎爆發以後，博鰲恒大國際醫院積極組織醫護人員馳援湖北前線，共同抗擊新冠病毒，充分體現了一個國際醫院該有的擔當。

三亞恒大婦女兒童醫院致力於打造集醫療、預防保健、康復於一體的現代化三級婦兒專科醫院，正在積極籌建中。

在醫藥方面，依托博鰲公共保稅藥倉，以先行區醫療機構為終端，從英國阿斯利康、德國默克、瑞士羅氏、瑞士諾華等國際知名原研藥企引進多種特許藥品，真正實現了讓百姓不出國門即可同步使用國際前沿創新特許藥品。同時，積極引進國際國內先進的科研、醫療、教學、器械企業資源，探索整合恒大集團內部各產業資源，逐步打造國際性合作、研究及轉化的智囊平台。

### (b) 新能源汽車分部

#### 整車製造業務回顧

於本年度，本集團落實了多項投資及戰略合作，整合全球頂尖研發和製造資源，完成全產業鏈布局，實現換道超車。

核心技術領域，本集團與德國BENTELER集團和FEV集團合作，擁有世界領先的新能源汽車3.0底盤架構知識產權，極大縮短新車的研發製造周期；與汽車動力工程領域國際龍頭企業德國hofer成立合資公司，恒大持股67%，擁有世界領先的三合一動力總成核心技術；與世界頂級超跑Koenigsegg成立合資公司，恒大佔股65%，擁有世界先進的整車研發製造核心技術。2020年3月3日，恒大與Koenigsegg聯手打造的頂級新能源超跑Gemera全球首發，限量生產300輛。收購荷蘭e-Traction和英國Protean，擁有代表動力總成未來發展方向的世界頂級輪轂電機技術。

## 董事會報告書

工程技術領域，本集團與德國FEV、德國EDAG、奧地利AVL、加拿大MAGNA等全球汽車工程技術龍頭戰略合作；同時成立恒大新能源汽車全球研究總院，實施全球一體化研發模式，在中國、瑞典、德國、英國、荷蘭、奧地利、意大利、日本、韓國等國協同研發。

造型設計領域，本集團與Michael Robinson、Anders Warming、Stephane Schwarz等15位全球頂尖造型設計大師戰略合作，標誌著恒大擁有世界最頂尖的汽車造型設計能力；同時成立恒大新能源汽車造型設計專家委員會，所有設計大師擔任委員會專家，為每一款「恒馳」的造型方案提供優化及深化設計的專家意見，以「完美主義」打造「爆款」恒馳。

產品規劃領域，本集團與多家汽車工程技術龍頭聯手，在世界最先進3.0底盤架構基礎上同步研發14款新車型，覆蓋全系列產品。

零部件供應鏈領域，本集團與博世、麥格納、大陸、采埃孚等世界前60大汽車零部件龍頭企業戰略合作，標誌著恒大建立了龐大的世界頂級汽車零部件供應鏈體系。

生產製造領域，本集團在中國、瑞典及「一帶一路」沿線國家布局十大整車生產基地並配套建設擁有核心技術的零部件生產基地。目前已擁有廣東、上海、天津、遼寧等多個整車生產基地，首期規劃總產能超100萬輛，輻射中國主要經濟圈。

### 動力電池業務回顧

通過進一步增持，本集團持有卡耐79.86%股份。卡耐為專注於三元軟包動力電池的行業龍頭企業之一，由中國汽車技術研究中心有限公司（為國務院國有資產監督管理委員會的直屬機構）與日本ENAX公司共同創立，技術來源於被譽為「鋰電池之父」的小澤和典及其研發團隊。

目前集團已在江蘇、遼寧擁有多個生產基地，將進一步擴大生產規模以滿足日益增長的市場需求。

## 獲准許彌償條文

於本年度及截至本董事會報告書日期，概無任何獲准許彌償條文於惠及本公司（不論是否由本公司訂立）或聯營公司（倘由本公司訂立）之任何董事之情況下生效。

## 董事會報告書

### 期後事項

於2020年初爆發2019年新型冠狀病毒疫症(「**新冠肺炎爆發**」)後，中國已經及將繼續於全國落實多項預防及監控措施。本集團會持續密切關注新冠肺炎爆發的發展情況，並評估新冠肺炎爆發對本集團財務狀況及營運業績的影響。

### 核數師

截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表由羅兵咸永道會計師事務所(「**羅兵咸永道**」)審核。一項有關續聘羅兵咸永道為本公司核數師的決議案將於本公司應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會

董事長

時守明

香港·2020年3月30日

# 企業管治報告

董事會致力於在合理框架內維持本公司高標準的企業管治準則。除下文所披露者外，本公司於本年度內一直採納並遵守香港上市規則附錄14所載的企業管治守則（「守則」）的所有守則條文。

守則條文第A.2.1條訂明，主席及行政總裁的職位應有所區分，且不應由同一個人擔任。於2019年1月，本公司已完全遵守守則條文第A.2.1條的規定。自2019年2月1日，本公司並無任何高級職員具有行政總裁職銜。在該期間內，就日常運營及執行而言，監督及確保本集團職能與董事會指令貫徹一致的整體職責歸屬於董事會本身。

## 角色及職能

### 董事會及管理層之角色及職責

董事會負責以符合股東利益的情況下指導及監督本集團之業務營運，並透過制定策略方針及監察本集團之財務及管理表現，從而帶領、監控及推動本集團成功。

於本年度，本公司一直遵守香港上市規則第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。於同期，根據香港上市規則第3.10A條，本公司亦遵守了獨立非執行董事至少佔董事會三分之一席位的要求。

各執行董事已與本公司訂立服務合約，為期三年。各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，為期三年。董事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。

## 向管理層轉授權力及職權

本公司之管理團隊（「管理層」）由董事會之執行董事領導，並已獲轉授權力及職權執行本集團之日常管理及營運；就重大業務問題制定業務政策及作出決策；及行使董事會將不時轉授之有關權力與職權。團隊就本集團之經營活動向董事會全權負責。

本公司備有正式之預定計劃表，列載特別需要董事會作決定之事項及授權決定之事項。董事會已給予管理層清晰指示，若干事項（包括以下各項）須交由董事會作決定：

- 刊發本公司之末期及中期業績
- 股息分派或其他分派
- 有關財務政策、會計政策及薪酬政策之重大事宜

## 企業管治報告

- 須以公告形式發出通知有關集團主要架構或董事會組成之變動
- 刊發有關須予公佈的交易及非豁免關連交易／持續關連交易的公告
- 非豁免關連交易／持續關連交易
- 需要股東批准之建議交易
- 本公司之資本重組及發行本公司新證券
- 對董事之財務援助

本年度共舉行8次董事會會議。個別董事出席於截至2019年12月31日止年度舉行的董事會會議、4個董事會委員會會議及股東大會的次數載列如下：

### 董事會組成

直至本年報日期，董事會由以下成員組成：

#### 執行董事

時守明先生(董事長)

彭建軍先生

秦立永先生

#### 非執行董事

無

#### 獨立非執行董事

周承炎先生

郭建文先生

謝武先生

當前董事會成員的履歷詳情載於本年報第15至17頁。

直至本年報日期，並無董事與任何其他董事或本公司行政總裁有任何私人關係(包括財務、業務、家庭或其他重大／相關關係)。

## 企業管治報告

### 董事會委員會

本公司已成立4個董事會委員會，包括審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)、提名委員會(「提名委員會」)及企業管治委員會(「企業管治委員會」)。

	出席／召開會議次數				企業管治	
	董事會會議	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	委員會	股東大會
<b>執行董事</b>						
時守明先生(董事長) <sup>附註1</sup>	6/8	不適用	2/2	2/2	無	1/1
彭建軍先生	2/8	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
秦立永先生(於2019年 2月1日委任)	4/8	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
李四泉先生(於2019年 2月1日辭任)	4/8	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>						
周承炎先生 <sup>附註2</sup>	8/8	2/2	2/2	2/2	無	1/1
郭建文先生 <sup>附註3</sup>	8/8	2/2	2/2	2/2	無	0/1
謝武先生 <sup>附註4</sup>	8/8	2/2	不適用	不適用	不適用	0/1

附註1： 薪酬委員會及企業管治委員會成員及提名委員會主席

附註2： 審核委員會、薪酬委員會及企業管治委員會主席及提名委員會成員

附註3： 審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會成員

附註4： 審核委員會成員

### 董事培訓

全體董事已遵守有關持續專業發展的守則條文，當中涉及參與不同形式的活動，包括閱覽關於企業管治及其他法則規定之閱讀材料。

本公司設有其董事會新成員之就職政策。新成員於獲委任時會接受就職簡介，包括安排與董事會成員會面，介紹本集團經營之業務範疇、本公司董事之角色及職責，以及香港上市規則下關於持續專業發展之守則條文規定。

## 企業管治報告

本公司定期為董事提供香港上市規則及適用監管法規之最新發展資訊，以提升董事對良好企業管治常規之意識。

於本年度全體在任董事(即時守明先生、彭建軍先生、李四泉先生、周承炎先生、郭建文先生及謝武先生)均有參加上述培訓課程，以發展及更新彼等之知識及技能。本公司的公司秘書亦已遵守香港上市規則第3.29條項下的15小時培訓規定。

### 審核委員會

本公司已根據香港上市規則之規定成立審核委員會。審核委員會包括三名獨立非執行董事，即周承炎先生(審核委員會主席)、郭建文先生及謝武先生。審核委員會之經修訂職權範圍與守則相關部分所列之職權範圍相符。

審核委員會之具體書面職權範圍可於本公司網站查閱。審核委員會主要負責(a)就委任、重新聘任及罷免外聘核數師向董事會提供推薦意見；(b)批准委聘外聘核數師之酬金及條款；(c)審閱財務資料；(d)監察財務報告系統；及(e)審閱財務控制、風險管理及內部監控系統。

審核委員會於本年度所履行工作概要如下：

- i. 與管理層／財務主管及／或外聘核數師一起審閱核數程序之成效及本集團所採納之會計原則及實務、截至2018年12月31日止年度之年度財務報表及截至2019年6月30日止六個月之中期財務報表之準確性及公平性；
- ii. 與管理層及財務主管審閱本集團之內部監控系統之成效；
- iii. 對本集團本年度之非豁免持續關連交易進行年度審閱；
- iv. 與外部核數師會面，並審閱其有關本年度的審核工作及結果；
- v. 批准本年度之核數計劃、檢討外聘核數師之獨立性及批准聘用外聘核數師；及
- vi. 就重新委聘外聘核數師向董事會提供推薦意見。

## 企業管治報告

於本年度，審核委員會已舉行兩次會議，包括舉行會議以批准及審閱本集團截至2018年12月31日止年度之中期財務報表(包括所採納之會計政策及慣例)，並建議董事會批准該等財務報表。該等會議之成員出席記錄載於本年報第28頁。

於2020年3月26日，審核委員會於推薦董事會考慮及批准本年度之全年財務報表及其他報告前，曾與本公司外聘核數師及高級管理人員舉行會議以審閱本集團之風險管理及內部監控系統以及有關年度財務報表及其他報告，並討論任何重大審核事宜。審核委員會就有關於本公司應屆股東週年大會上續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司截至2020年12月31日止財政年度外聘核數師向董事會提供建議。

### 薪酬委員會

本公司已根據香港上市規則之規定成立薪酬委員會。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事周承炎先生(薪酬委員會主席)及郭建文先生，及一名執行董事時守明先生組成。於本年度，薪酬委員會職權範圍概無出現變動。

薪酬委員會之具體書面職權範圍可於本公司網站查閱。薪酬委員會主要負責(a)就本公司之董事及高級管理層薪酬政策及結構；(b)非執行董事之薪酬；(c)各執行董事及高級管理層之特定薪酬待遇；及(d)評估執行董事表現及批准執行董事服務合約向董事會提供建議。各董事於本年度之薪酬詳情載於本年報綜合財務報表附註43。

薪酬委員會於本年度所履行之工作概要如下：

- i. 檢討董事袍金及建議董事會批准董事袍金；及
- ii. 檢討執行董事及高級管理層現有之薪酬水平及架構／待遇，及建議董事會批准彼等的特定薪酬待遇。

受薪執行董事之酬金經薪酬委員會參照書面薪酬政策提出建議由董事會而釐定。薪酬政策確保與業務策略緊密聯繫，並符合股東之權益及現行最佳常規及訂明釐定董事酬金時應考慮營運業績、個人表現及比較市場統計數字。全體董事之酬金以符合市場情況之基準而支付。概無董事或任何其聯繫人自行釐定其酬金。

截至2019年12月31日止年度，薪酬委員會召開兩次會議，分別檢討本公司新委任執行董事之薪酬及就其提出推薦建議。

## 企業管治報告

### 提名委員會

本公司已根據香港上市規則之規定成立提名委員會。提名委員會由兩名獨立非執行董事周承炎先生及郭建文先生及一名執行董事時守明(提名委員會主席)組成。提名委員會的職權範圍與守則的守則條文第A.5.2條所載範圍大致相同。於本年度，提名委員會職權範圍概無出現變動。

提名委員會之主要職責包括(a)檢討董事會的架構、人數及多元程度；(b)釐定董事提名政策及物色具潛質可擔任董事的人選；(c)評核獨立非執行董事的獨立性；(d)檢討各董事所投放之時間；(e)檢討董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)；及(f)就董事會的任何建議變動或選舉獲提名人士擔任董事或董事委任或重新委任向董事會提出建議。

提名委員會於本年度所履行之工作概要如下：

- i. 檢討董事會之架構、人數及多元程度；
- ii. 檢討獨立非執行董事之獨立性；及
- iii. 向董事會推薦於2019年股東週年大會(「**股東週年大會**」)上參選及重選之董事提名。

董事會採納董事會成員多元化政策，盡量提升董事會之多元程度，以達致適合本公司業務性質之均衡技能、經驗及多元觀點。甄選董事會候任人乃根據多項多元化準則，包括性別、年齡、服務年期、專業資格及經驗。提名委員會亦將評估任何建議重選董事或任何獲提名委任為董事之候任人之優點及貢獻，並按客觀準則評選，當中會周詳考慮董事會成員多元化之好處，以輔助現有董事會。

於本年度，提名委員會召開兩次會議，以檢討董事會之結構及構成。

### 企業管治委員會

企業管治委員會由五名成員組成，包括兩名獨立非執行董事周承炎先生(企業管治委員會主席)及郭建文先生以及一名執行董事時守明先生、本公司一名公司秘書職能代表及本公司一名財務會計職能代表。企業管治委員會之具體書面職權範圍可於本公司網站查閱。

企業管治委員會之主要職責包括(a)檢討本公司在企業管治以及遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(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)檢討適用於董事及本集團有關僱員的操守守則；及(d)檢討本公司遵守守則的情況及在本企業管治報告內的披露。

## 企業管治報告

企業管治委員會於本年度所履行之工作概要如下：

- i. 檢討本公司的企業管治政策；
- ii. 檢討董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- iii. 檢討本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- iv. 檢討董事及本集團相關僱員適用的操守守則；及
- v. 檢討本公司遵守守則的情況及在企業管治報告內的披露。

### 董事進行證券交易

本公司已採納香港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。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認全體董事已於本年度一直遵守標準守則當中所規定準則。

### 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。

董事負責確保本公司之會計記錄得以妥善保存，並採取合理措施以防止及查察詐騙行為與其他違規事項。有關外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所之申報責任載於本年報第41至47頁之獨立核數師報告。

### 風險管理及內部監控

#### 董事會及管理層的職責

董事會對風險管理及內部監控系統負責，並負責檢討其有效性。董事會亦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。

# 企業管治報告

## 風險管理

### 1. 風險管理體系架構的搭建

本公司在過往年度的工作基礎上，通過以下工作在集團層面持續完善風險管理體系架構，指引風險評估工作的開展以及持續的風險監控活動：

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

風險管理體系的主要角色及職責如下：

角色	主要職責
董事會(決策層)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 評估及釐定風險的性質以及接受程度以確保戰略目標的實現</li> <li>■ 確保建立及維護有效的風險管理及內部監控系統</li> <li>■ 監督管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施以及監控</li> </ul>
審核委員會 (決策層)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 審核風險管理的架構及職責並持續監控其有效性，審核風險管理基本制度</li> <li>■ 監督管理層對於風險管理和內部監控系統的設計、實施以及監控</li> <li>■ 監察發生重大監控失誤或發現重大監控弱項的次數，及因此導致未能預見的後果或緊急情況的程度，而該等後果或情況對本公司的財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生的重大影響</li> </ul>

## 企業管治報告

角色	主要職責
集團高級管理層 (領導層)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 負責推動風險管理體系建設，定期審議公司風險管理相關的政策和制度</li> <li>■ 設計、實施及監督集團風險管理工作執行，定期向審核委員會報告風險管理情況，並向審核委員會匯報及揭示重大風險資訊</li> <li>■ 向審核委員會提供有關風險管理系統是否有效的確認</li> </ul>
集團總部管理層、 下屬板塊 管理層(執行層)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 定期更新所屬業務的風險清單，開展風險識別及評估等相關工作</li> <li>■ 制定並實施所屬業務的風險應對方案</li> <li>■ 負責具體風險管理措施的執行及實施</li> <li>■ 對所屬業務的各類風險進行監控，及時向風險管理協調崗及風險管理領導層報告風險資訊</li> <li>■ 開展風險管理的其他相關工作</li> </ul>
風險管理協調崗	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 統籌風險識別和評估工作開展；</li> <li>■ 組織定期風險評估報告編製，匯總結果提呈風險管理領導層；</li> <li>■ 組織和協調風險管理培訓及指導；</li> </ul>
內部審計職能	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 為風險管理監督機構，負責監督評價集團及下屬業務板塊風險管理工作</li> </ul>

## 企業管治報告

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



(圖一：風險管理流程)

## 企業管治報告

### 2. 2019年本公司風險評估工作的開展

在上述集團層面風險管理體系架構的基礎上，2019年度本集團管理層聘請外部諮詢機構協助持續深化風險管理工作。具體包括：

- 推進落實上年度集團重大風險評估成果

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



（圖二：風險評估管控模式）

- 開展2019年度集團風險管理體系的全面檢討

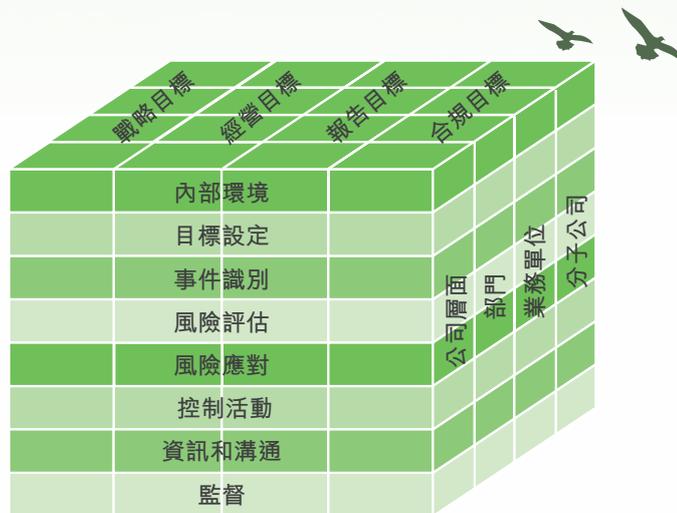
集團管理層基於集團外部市場環境、內部經營環境變化、業務開展情況及風險偏好對本年度的風險評估標準、風險數據庫進行更新，同時採用系統化的評估方式檢討各板塊面臨的重大風險的性質及程度的轉變，識別了各主要板塊面臨的重大風險，梳理風險管控現狀以及下一步應對措施及重點風險管理策略，並已向審核委員會匯報評估結果。審核委員會代表集團董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的轉變，並完成了對風險管理系統的檢討，並認為該等系統是有效且足夠的。

## 企業管治報告

### 內部監控

#### 1. 內部控制管理框架的搭建

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



(圖三：COSO內部控制管理框架)

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

#### 2. 內部審計

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

## 企業管治報告

### 風險管理及內部監控系統檢討

董事會每年至少對本集團的風險管理及內部控制系統進行一次審閱。年內，董事會透過審核委員會，對集團風險管理及內部監控系統進行了一次全面檢討，主要工作包括繼續推進上年度風險評估及內部控制審閱成落地果以及開展本年度各重大風險評估及關鍵業務流程的內部控制檢討，期間覆蓋2019年會計年度，範圍涵蓋集團及主要業務板塊，對所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控進行了檢討，並考慮了重大風險的性質及嚴重程度的轉變，以及本集團應對其業務及外部環境轉變的能力，並認為該等系統是有效且足夠的。

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

### 披露內幕消息的框架

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

### 核數師酬金

於本年度，就核數師向本集團提供之年度審核及審閱中期財務報表的已付及應付酬金約為人民幣3,314,000元，而非核數服務的酬金約為人民幣6,513,000元。

### 對本公司章程文件的修訂

於本年度，本公司並未修訂組織章程細則。

### 與股東之溝通

本公司已經制定股東溝通政策，且董事會須定期檢討以確保其有效性。本公司主要以下列方式與股東溝通：(i) 舉行股東週年大會及就特定目的召開之其他股東大會(如有)，藉以提供機會讓股東直接與董事會溝通；(ii) 於本公司、香港聯交所網站刊發公佈、年報、中期報告、通函；(iii) 刊發提供本集團最新資料之本公司新聞稿；(iv) 本集團之最新資料可於本公司網頁閱覽；(v) 不時舉行投資者／分析員簡介會及媒體發佈會；及(vi) 定期與投資者及分析員會面，及參加投資者路演及業界大會。

## 企業管治報告

本公司與機構股東定期對話，財務業績發佈時亦通常會舉行全面發佈會。歡迎股東及投資者瀏覽本公司網站及透過本公司投資者關係部門提出詢問，該部門之聯絡詳情可於本公司網站及本年報「公司及股東資料」一節閱覽。

各項重大事項(包括重選退任董事)均會於股東大會上提呈個別決議案。本公司於2019年股東週年大會舉行前至少足二十個營業日向股東發送有關通知。

股東週年大會主席、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會之主席／成員以及外聘核數師均會出席2019年股東週年大會，以解答本公司各股東所提出之疑問。股東大會之主席將於股東大會中解釋進行點票方式表決之程序。

本公司應屆股東週年大會訂於2020年6月26日舉行，並將以點票方式進行表決。

### 股東之權利

根據守則，以下是須予披露之若干股東權利之摘要。

#### 召開股東大會及於股東大會提呈決議案

根據公司條例，倘股東擁有佔全體有權於股東大會上投票之本公司股東之總投票權最少5%，則可要求召開股東大會。要求必須列明大會上將處理事項之一般性質，並由相關股東簽署及遞交至註冊辦事處予公司秘書，以及可由一式多份，每份由一名或多於一名要求股東簽署之文件組成。

此外，公司條例規定：(i)佔全體有投票權之本公司股東最少2.5%之股東；或(ii)最少50名擁有相關投票權之股東可提呈建議以於本公司股東大會考慮，方法為於有關大會前最少七日遞交書面要求至本公司註冊辦事處予公司秘書。上述要求須指出提出有關提呈決議案所述事項或將於會議處理之其他事宜之陳述書(字數不得超過1,000字)，並須由作出要求之人士認證。

## 企業管治報告

### 股東查詢

股東可向本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司查詢彼等之持股情況。股東之其他查詢可向本公司投資者關係部門作出，其聯絡資料已列載於本年報「公司及股東資料」一節。

### 免責聲明

本年報「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。於截至2019年12月31日止年度內，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 9218/2287 9207

郵遞：香港灣仔告士打道38號中國恒大中心23樓

### 審閱綜合財務資料

審核委員會已審閱本集團截至2019年12月31日止年度之業績。

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致恒大健康產業集團有限公司成員

(於香港註冊成立之有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

恒大健康產業集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第48至149頁的綜合財務報表，包括：

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

### 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2019年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》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。

## 獨立核數師報告

### 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：

- 健康管理分部—開發中物業及持作出售已竣工物業的可變現淨值評估
- 新能源汽車分部—商譽減值評估
- 新能源汽車分部—按公平值計入損益之金融資產的公平值

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>健康管理分部—開發中物業及持作出售已竣工物業的可變現淨值評估</b></p> <p>關於綜合財務報表附註4(a)—重大會計估計及假設以及附註13—開發中物業(「開發中物業」)及持作出售已竣工物業(「持作出售物業」)。</p> <p>貴集團在健康管理分部持有待售的養生空間物業。</p>	<p>我們已進行以下程序以處理此項關鍵審計事項：</p> <p>(i) 我們了解、評估及核實 貴集團釐定開發中物業及持作出售物業的可變現淨值過程的內部監控；</p> <p>(ii) 我們將相關開發中物業及持作出售物業結餘與管理層於過往年度進行的可變現淨值評估結果進行比較，以事後考慮管理層的可變現淨值評估估計過程有否出現管理層偏見；</p>

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

於2019年12月31日，開發中物業及持作出售物業分別為人民幣29,317百萬元及人民幣2,680百萬元，合計佔 貴集團總資產的34%。開發中物業及持作出售物業按成本及可變現淨值中的較低者入賬，於2019年12月31日，開發中物業及持作出售物業的賬面值撇減至其可變現淨值為人民幣53百萬元。

由於釐定開發中物業及持作出售物業可變現淨值涉及對售價、可變銷售開支及完成開發中物業估計成本作出重大會計估計，故我們聚焦此項可變現淨值評估。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

(iii) 我們質疑管理層主要估計的合理性，藉以：

- 就根據現行市況釐定的估計售價而言，我們將估計售價與近期市場交易進行比，例如 貴集團於同一項目的預售單位售價，或具有類近面積、用途及位置的可比較物業現行市價；
- 就估計可變銷售開支佔物業相關估計售價百分比而言，我們將上述估計百分比與本年度 貴集團實際平均銷售開支對收益比率進行比較；及
- 就完成開發中物業估計成本而言，我們將估計竣工成本與管理層批准的竣工預算進行對賬，並以抽樣方式審查施工合同，或與 貴集團類似已竣工物業實際成本進行比較。

我們發現管理層對 貴集團開發中物業及持作出售物業可變現淨值作出的估計可得到現有證據的支持。

## 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

#### 新能源汽車分部—商譽減值評估

關於綜合財務報表附註4(b)—重大會計估計及假設以及附註10—商譽。

於2019年12月31日，貴集團年內因收購新能源汽車業務產生的商譽結餘為人民幣6,193百萬元，須根據香港會計準則第36號進行年度減值評估。

管理層委聘獨立外部估值師協助釐定現金產生單位（「現金產生單位」）的可收回金額，並使用公平值減出售成本及就可收回金額計算使用價值對商譽進行減值評估。

減值評估的相關假設涉及重大管理層判斷，包括收入增長率、貼現率及永久增長率。此事項需要核數師的重大注意。

我們已進行以下程序以處理此項關鍵審計事項：

- (i) 我們評估獨立外部估值師的資格、能力及客觀性；
- (ii) 我們與外部估值師討論了範圍及估值過程，並指派我們的內部估值專家協助我們評估估值方法以及確定現金產生單位可收回金額時使用的若干關鍵假設的合適性；
- (iii) 我們透過將外部估值師所採納之收入增長率、貼現率及永久增長率等關鍵假設與相關市場數據及行業研究進行比較以及測試相關支持文件，以與管理層討論及評估有關假設的合適性；
- (iv) 我們亦測試計算現金產生單位可收回金額方法的算術準確度。

我們發現管理層對可收回金額計算作出判斷及假設可得到現有證據的支持。

## 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

#### 新能源汽車分部 — 按公平值計入損益之金融資產的公平值

關於綜合財務報表附註4(c) — 重大會計估計及假設以及附註18 — 按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產。

於2019年12月31日，貴集團持有汽車集團32%的優先股，附帶向原股東授出可於未來四年行使的認股權證，入賬為按公平值計入損益之金融資產，於2019年12月31日按公平值人民幣3,976百萬元計量。我們已從獨立外部估值師取得支持管理層估計的按公平值計入損益之金融資產的獨立外部評估。

按公平值計入損益之金融資產估值取決於若干管理層需要作出重大判斷的主要假設，包括加權平均資本成本(「加權平均資本成本」)、收入增長率及嵌入認股權證的波動性。

我們已進行以下程序以處理此項關鍵審計事項：

- (i) 我們評估獨立外部估值師的資格、能力及客觀性；
- (ii) 我們指派內部估值專家評估外部估值師使用的方法；
- (iii) 我們與管理層討論及評估所用估值假設合適性。我們基於我們的行業知識及相關支持文件透過評估相關假設進行估值測試，包括加權平均資本成本、收入增長率及嵌入認股權證的波動性。我們亦測試估值計算方法的算術準確度。

我們發現釐定按公平值計入損益之金融資產公平值所用估值法可得到現有證據的支持。

## 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信息，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》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。我們僅按照香港《公司條例》第405條向 閣下(作為整體)報告我們的意見，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信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是楊楚豪。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2020年3月30日

# 綜合資產負債表

於2019年12月31日

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	6	10,422,736	1,534,925
土地使用權	2.2	—	590,743
使用權資產	7	3,301,792	—
投資物業	8	1,064,520	—
無形資產	9	7,581,130	5,199
商譽	10	6,193,274	—
預付款項	12	1,776,031	183,644
以權益法入賬之投資	17	1,210,964	—
按公平值計入損益之金融資產	18	4,718,278	3,979,937
遞延所得稅資產	27	71,215	34,472
貿易及其他應收款項	11	73,735	—
		<b>36,413,675</b>	6,328,920
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	11	4,593,702	507,137
預付款項	12	7,585,624	1,024,442
開發中物業	13(a)	29,317,271	11,170,539
持作出售已竣工物業	13(b)	2,679,747	1,169,672
存貨	14	505,526	34,619
合約資產	5(d)	40,014	9,942
受限制現金	15	2,415,109	367,825
現金及現金等價物	16	9,857,780	1,570,014
		<b>56,994,773</b>	15,854,190
<b>總資產</b>		<b>93,408,448</b>	22,183,110
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔</b>			
股本	20	250,936	250,936
儲備	22	(2,237,168)	101,536
累計虧損		(5,514,204)	(1,014,940)
		<b>(7,500,436)</b>	(662,468)
<b>非控股權益</b>	39	<b>6,204,869</b>	—
<b>虧絀總額</b>		<b>(1,295,567)</b>	(662,468)

## 綜合資產負債表

於2019年12月31日

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延收入	24	1,551,100	—
借款	25	47,214,338	11,248,425
融資租賃	26	—	45,307
租賃負債	7	223,221	—
遞延所得稅負債	27	2,591,663	—
		<b>51,580,322</b>	11,293,732
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	23	24,282,087	7,330,851
合約負債	5(d)	2,444,932	99,284
借款	25	15,172,530	3,613,900
融資租賃	26	—	8,705
租賃負債	7	214,373	—
即期所得稅負債		1,009,771	499,106
		<b>43,123,693</b>	11,551,846
<b>總負債</b>		<b>94,704,015</b>	22,845,578
<b>虧絀及負債總額</b>		<b>93,408,448</b>	22,183,110

以上綜合資產負債表應與隨附附註一併閱覽。

第48頁至第149頁所載之綜合財務報表已於2020年3月30日經董事會批准刊發，並由下列董事代表簽署：

時守明  
董事

彭建軍  
董事

# 綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收益	5(a)	5,635,559	3,133,018
銷售成本	28	(3,748,437)	(1,987,750)
<b>毛利</b>		<b>1,887,122</b>	1,145,268
其他收入／(費用)		23,117	(776)
其他收益／(虧損)淨額	30	33,483	(141,839)
銷售及營銷費用	28	(868,182)	(265,938)
行政費用	28	(3,155,621)	(334,940)
金融資產減值虧損淨額		(50,233)	(4,523)
投資物業的公平值收益	8	14,228	—
<b>經營(虧損)／溢利</b>		<b>(2,116,086)</b>	397,252
財務收入	31	149,165	21,155
財務費用	31	(2,373,593)	(492,493)
財務費用淨額	31	(2,224,428)	(471,338)
分佔以權益法入賬之聯營公司及合營企業虧損	17	(53,694)	(1,057,909)
以公平值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公平值損失	18	(132,128)	—
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(4,526,336)</b>	(1,131,995)
所得稅開支	32	(421,142)	(296,383)
<b>年內虧損</b>		<b>(4,947,478)</b>	(1,428,378)
<b>其他全面收益：</b>			
可能重新分類至損益之項目：			
匯兌差異		(526,616)	(66,331)
不會重新分類至損益之項目：			
轉撥在建工程至投資物業產生的重估收益(稅後)	8	6,631	—
		(519,985)	(66,331)
<b>年內全面虧損總額</b>		<b>(5,467,463)</b>	(1,494,709)

## 綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以下人士應佔虧損：			
本公司擁有人		<b>(4,426,307)</b>	(1,429,381)
非控股權益		<b>(521,171)</b>	1,003
		<b>(4,947,478)</b>	(1,428,378)
年度虧損		<b>(4,947,478)</b>	(1,428,378)
以下人士應佔全面(虧損)/收益總額：			
本公司擁有人		<b>(4,886,413)</b>	(1,495,712)
非控股權益		<b>(581,050)</b>	1,003
年度全面虧損總額		<b>(5,467,463)</b>	(1,494,709)
本公司擁有人應佔虧損每股虧損 (以每股人民幣分表示)			
— 每股基本及攤薄虧損	34	<b>(51.230)</b>	(16.544)

以上綜合全面收益表應與隨附附註一併閱覽。

# 綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	注資儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2018年1月1日	250,936	85,582	796	—	(10,438)	45,820	460,548	833,244	(1,003)	832,241
全面收益										
年度(虧損)/溢利	—	—	—	—	—	—	(1,429,381)	(1,429,381)	1,003	(1,428,378)
其他全面收益	—	—	—	—	(66,331)	—	—	(66,331)	—	(66,331)
全面虧損總額	—	—	—	—	(66,331)	—	(1,429,381)	(1,495,712)	1,003	(1,494,709)
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)進行交易										
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	46,107	(46,107)	—	—	—
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)進行交易總額	—	—	—	—	—	46,107	(46,107)	—	—	—
於2018年12月31日之結餘	250,936	85,582	796	—	(76,769)	91,927	(1,014,940)	(662,468)	—	(662,468)

## 綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	注資儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2019年1月1日	250,936	85,582	796	—	(76,769)	91,927	(1,014,940)	(662,468)	—	(662,468)
全面收益										
年度虧損	—	—	—	—	—	—	(4,426,307)	(4,426,307)	(521,171)	(4,947,478)
其他全面收益 /(虧損)	—	—	—	6,631	(466,737)	—	—	(460,106)	(59,879)	(519,985)
全面虧損總額	—	—	—	6,631	(466,737)	—	(4,426,307)	(4,886,413)	(581,050)	(5,467,463)
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)進行交易										
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	72,957	(72,957)	—	—	—
非控股權益之注資 (附註39)	—	—	—	—	—	—	—	—	5,955,632	5,955,632
業務合併產生之非控股權益(附註39)	—	—	—	—	—	—	—	—	3,322,936	3,322,936
附屬公司擁有權益變動而控制權不變 (附註39)	—	—	—	(1,951,555)	—	—	—	(1,951,555)	(2,492,649)	(4,444,204)
與擁有人(以彼等作為擁有人之身份)進行交易總額	—	—	—	(1,951,555)	—	72,957	(72,957)	(1,951,555)	6,785,919	4,834,364
於2019年12月31日之結餘	250,936	85,582	796	(1,944,924)	(543,506)	164,884	(5,514,204)	(7,500,436)	6,204,869	(1,295,567)

以上綜合權益變動表應與隨附附註一併閱覽。

# 綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>用於經營活動之現金流量</b>			
用於經營之現金	35(a)	(13,926,140)	(3,264,515)
已付利息		(1,651,675)	(527,794)
已付所得稅		(218,847)	(145,892)
用於經營活動之現金淨額		(15,796,662)	(3,938,201)
<b>來自投資活動之現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備及在建工程		(3,732,258)	(700,903)
購置無形資產		(1,181,782)	(2,437)
購置使用權資產		(2,149,076)	—
以權益法入賬之投資		(706,226)	(5,688,075)
按公平值計入損益賬之金融資產投資	18	(741,849)	—
收購土地使用權之按金		—	(20,279)
來自與建築相關的政府補助之所得款項		1,345,900	—
收購附屬公司，扣除已收購現金	40	(10,882,483)	—
已收利息	31	149,165	21,155
合營企業償還之款項		508,153	—
向聯營公司現金墊款		(14,715)	—
出售物業、廠房及設備		5,365	—
出售無形資產		140	—
用於投資活動之現金淨額		(17,399,666)	(6,390,539)
<b>來自融資活動之現金流量</b>			
借款所得款項	35(b)	47,020,813	13,292,325
償還借款	35(b)	(7,385,633)	(3,689,400)
預付收購附屬公司非控股權益	12	(153,178)	—
收購附屬公司非控股權益		(3,808,000)	—
來自非控股權益之注資		5,955,632	—
租賃付款本金部分(2018年：償還融資租賃的資本部分)	35(b)	(111,240)	(6,562)
來自融資活動之現金淨額		41,518,394	9,596,363
<b>現金及現金等價物之增加/(減少)淨額</b>			
年初之現金及現金等價物		1,570,014	2,301,683
現金及現金等價物之匯兌差異影響		(34,300)	708
年末之現金及現金等價物	16	9,857,780	1,570,014

以上綜合現金流量表應與隨附附註一併閱覽。

# 綜合財務報表附註

## 1 一般事項

恒大健康產業集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)於中華人民共和國(「中國」)及其他國家從事新能源汽車科技研發、生產及銷售(統稱「新能源汽車分部」)以及於中國從事「互聯網+」社區健康管理、國際醫院、養老及康復產業(統稱「健康管理分部」)。

本公司於香港根據香港公司條例註冊成立為有限公司。其註冊辦公室地址為香港灣仔告士打道38號中國恒大中心23樓。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司於台灣證券交易所上市的台灣存託憑證於2019年6月終止上市。

除另有所指外，該等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)千元呈列。

## 2 重要會計政策概要

編製該等綜合財務報表所採用之主要會計政策載列如下。除另有說明者外，該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。

### 2.1 編製基準

#### (i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團之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(「香港公司條例」)(第622章)的披露規定編製。綜合財務報表根據歷史成本慣例編製，並就按公平值計量且其變動計入損益之金融資產及按公平值列賬的投資物業的重估作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中運用其判斷。涉及較高之判斷難度或複雜度或假設及估計對綜合財務報表屬重大之該等方面於附註4中披露。

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### (ii) 本集團已採納新訂及經修訂準則

下列現有準則之新修訂於2019年1月1日開始的財政期間強制生效：

香港會計準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號	所得稅處理的不確定因素
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期投資
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	

本集團因採納香港財務報告準則第16號而須改變其會計政策。本集團於2019年1月1日選擇採納新規則。其披露於附註2.2。上述大多數其他修訂對上一期間確認之金額並無任何影響，並且預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

##### (iii) 尚未採納的新準則及詮釋

已頒佈若干新的會計準則及詮釋，該等準則及詮釋於2019年12月31日報告期內並非強制性，並且尚未由本集團提早採納。預計該等準則在當前或未來報告期內不會對實體以及可預見的未來交易產生重大影響。

		於以下日期或 之後開始之 年度期間生效
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	2020年1月1日
經修訂的財務報告概念框架		2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

本集團正評估該等準則、準則之修訂本及新詮釋之影響，部分與本集團營運相關。根據本集團作出的初步評估，當該等新訂及經修訂生效後，預計不會對本集團的財務業績及財務狀況產生重大影響。

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.2 會計政策變更

本附註說明採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表之影響。

如上文附註2.1所示，本集團自2019年1月1日起追溯採納香港財務報告準則第16號租賃，惟並未按該準則的具體過渡規定重列2018年報告期間的比較數字。因此來自新租賃規定的重新分類及調整於2019年1月1日期初資產負債表確認。新會計政策載於附註2.29。

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團確認與過往已按照香港會計準則第17號租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃有關的租賃負債。該等負債以剩餘租賃付款的現值計量，並使用2019年1月1日承租人增量借款利率折現。應用於2019年1月1日的租賃負債的加權平均承租人增量借款利率為8.67%。

##### (i) 應用可行權宜方法

首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用準則允許的下列可行權宜方法：

- 對具有合理類似特徵的租賃組合採用單一折現率
- 根據之前對租賃責任是否屬繁苛的評估，作為進行減值審查的替代方法 — 截至2019年1月1日，沒有繁苛的合約
- 於2019年1月1日剩餘租賃期限不足12個月的經營租賃入賬列為短期租賃
- 計量首次應用日期的使用權資產時剔除初始直接成本；及
- 倘合約包含延長或終止租賃的選擇權，則可事後釐定租賃年期。

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

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.2 會計政策變更(續)

##### (ii) 租賃負債的計量

	2019年 人民幣千元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	58,762
於首次應用日期使用承租人增量借款利率折現	52,167
加：於2018年12月31日確認的融資租賃負債	54,012
加：不同延長及終止選擇權處理產生的調整	48,585
(減)：未確認為負債的短期租賃	(1,000)
<b>於2019年1月1日確認的租賃負債</b>	<b>153,764</b>
其中：	
流動租賃負債	41,449
非流動租賃負債	112,315
	153,764

##### (iii) 使用權資產的計量

物業租賃的相關使用權資產乃按追溯性計量，猶如新準則一直應用。其他使用權資產按等於租賃負債之金額計量，並按與已於2018年12月31日的資產負債表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃付款調整。

##### (iv) 於2019年1月1日於資產負債表中確認的調整

會計政策變動影響2019年1月1日資產負債表內以下項目：

- 使用權資產—物業增加人民幣153,919,000元，而土地使用權增加人民幣590,743,000元
- 土地使用權—減少人民幣590,743,000元
- 物業、廠房及設備—減少人民幣54,167,000元
- 租賃負債—增加人民幣153,764,000元
- 融資租賃負債—減少人民幣54,012,000元

##### (v) 出租人會計處理

由於採納香港財務報告準則第16號，本集團無需就經營租賃項下作為出租人持有的資產作任何調整。

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.3 合併及權益會計原則

##### 2.3.1 合併

###### (i) 附屬公司

本集團對實體(包括結構實體)擁有控制權，則為附屬公司。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起綜合入賬。附屬公司自控制權終止之日起不列入綜合賬。

集團內公司間交易、結餘及集團公司間交易所產生的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，附屬公司所列報的金額已作必要調整，以使與本集團的會計政策保持一致。

###### (ii) 業務合併

本集團應用收購法為業務合併入賬，惟共同控制下的業務合併則除外。收購一間附屬公司所轉讓的代價為所轉移資產、所產生負債及本集團發行股權的公平值。所轉讓的代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。在業務合併過程中購入的可識別資產以及承擔的負債及或有負債，均於收購當日按其公平值作出初步計量。

本集團按個別收購基準，確認在被收購方的任何非控股權益。被收購方的非控股權益為現時的擁有權權益，並賦予其持有人權利在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收購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。

收購相關成本在產生時支銷。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值乃重新計量至收購日期的公平值；此重新計量所產生的任何收益或虧損於損益中確認。

本集團所轉讓的任何或然代價將在收購當日按公平值確認。被視為一項資產或負債的或然代價公平值的後續變動，將按照香港會計準則第39號確認為損益或其他全面收益變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.3 合併及權益會計原則(續)

##### 2.3.1 合併(續)

###### (ii) 業務合併(續)

所轉讓代價、被收購方任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股權於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值的部份均入賬為商譽。就議價購買而言，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的計量權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額直接在收益表中確認。

###### (iii) 並無失去控制權之附屬公司擁有權權益變動

如非控股權益的交易不會導致失去控制權，則作為權益交易入賬，即作為與附屬公司擁有人以其作為擁有人身份交易。任何已付代價的公平值與附屬公司淨資產相關已收購部分的賬面值的差額已計入權益。向非控股權益出售的收益或虧損亦計入權益。

###### (iv) 出售附屬公司

當本集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公平值重新計量，有關賬面值的變動則在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產的保留權益而言，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額，按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益。

##### 2.3.2 聯營公司

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

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

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

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.3 合併及權益會計原則(續)

##### 2.3.2 聯營公司(續)

本集團在每個報告日期釐定是否有任何客觀證據證明於聯營公司的投資已減值。如投資已減值，本集團會計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在收益表中確認於分佔以權益法入賬之聯營公司及合營企業虧損。

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

於聯營公司的股本權益被攤薄所產生的收益或虧損於收益表確認。

##### 2.3.3 合營安排

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

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

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

#### 2.4 獨立財務報表

於附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

倘股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收益總額，或單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表的賬面值，則於獲得於附屬公司投資的股息後須對有關投資進行減值測試。

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.5 分部報告

經營分部乃以與向主要營運決策者(「主要營運決策者」)提交內部報告一致的方式呈報。負責分配資源及評估經營分部表現的主要營運決策者被視為作出策略性決策的執行董事。

#### 2.6 外幣兌換

##### (i) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團每個企業之財務報告所列項目，均以實體營運所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)，即本集團之呈列貨幣列賬，而本公司之功能貨幣是港元(「港元」)。

##### (ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易日(或倘項目被重新計量，則估值日)的現行匯率換算為功能貨幣。因結算此等交易及將外幣計值的貨幣資產及負債以年終匯率折算而產生的匯兌收益和虧損在綜合全面損益表確認，於權益遞延作為合資格現金流量對沖及合資格淨投資對沖則除外。

與借款有關的匯兌收益和虧損在綜合全面收益表內的「財務(費用)/收入淨額」中列報。所有其他匯兌收益和虧損在綜合全面收益表內的「行政費用」中列報。

##### (iii) 集團實體

集團實體(均並無採用嚴重通脹經濟體系的貨幣)的功能貨幣有別於列報貨幣，則其業績及財務狀況會按下列方法兌換為列報貨幣：

- 集團實體的每份資產負債表內的資產與負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- 集團實體的每份損益表內的收入及費用按平均匯率換算；及
- 所有因而產生的匯兌差額確認為權益的獨立部分。

收購海外實體所產生的商譽及公平值調整均視為海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。所產生的匯兌差異於其他全面收益中確認。

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.7 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開支。

只會在與項目相關的日後經濟效益有可能流入本集團，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)。所有其他維修保養於產生期間在損益扣除。

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：

租賃物業裝修	1年至3年
模具	5年至10年
機械及設備	3年至10年
傢俱、固定裝置及辦公室設備	3年至5年
樓宇	10年至50年
土地使用權	20年至50年

資產的剩餘價值及可使用年期於每個資產負債表日審閱，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，該資產的賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售損益乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並在綜合全面收益表內的其他收益／(虧損)中確認。

在建資產按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，當中包括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。於竣工時，資產轉撥至物業、廠房及設備內的樓宇。

概無就在建資產作出減值撥備。倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則在建資產賬面值即時撇減至其可收回金額。

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.8 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折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。

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

#### 2.9 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，為轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益金額及於被收購方的任何先前權益的收購日公平值超出所收購可識別資產淨值的公平值的金額。

為進行減值測試，業務合併所得商譽被分配至預期將受惠於合併的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的最低層級，為進行內部管理，在此層級的商譽會受到監控。於經營分部層級的商譽受到監控。

商譽減值每年檢討一次，倘有事件或變化預示可能會出現減值，檢討次數將更為頻繁。包含商譽的現金產生單位賬面值可比作可收回金額，即使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值均即時確認為一項開支，且不可於其後回撥。

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.10 無形資產

另行收購的無形資產以歷史成本列示。在企業合併中所收購的無形資產於收購日以公平值計算。無形資產擁有有限的使用年限，以成本間累積攤薄計算。攤薄的計算方法是採用直線法將無形資產的成本分配估計使用年限中。

(i) 專利、專有技術及特許權

已收購的專利、專有技術及特許權會首先按實際成本記錄，並以直線法在其估計使用期，即5至18年內攤銷。

(ii) 電腦軟件

已收購的電腦軟件特許使用權會按收購及使該特定軟件達至可使用時所產生的成本資本化。該等成本會以直線法在其估計使用期，即2至10年內攤銷。

(iii) 研發成本

研究費用在產生時支銷，因本集團的專有品牌項目的開發支出產生的無形資產，僅於本集團可顯示下列各項時方予確認：完成該項無形資產使其可供使用或出售的技術可行性、其完成資產的意向，及使用或出售該資產的能力、該資產日後如何產生經濟利益、本集團之資源是否足以完成該資產，以及在開發過程中能夠可靠計量開支。首次確認開發支出後，將會應用成本模型，規定資產須以成本減任何累計攤銷及累計減值虧損列賬。資本化的任何支出在相關項目的預期未來銷售期間內攤銷5年。

當資產尚未被使用時，開發成本的賬面值會每年就減值進行評估，而在某個財政期間出現減值跡象時，則會進行多次評估。

#### 2.11 非金融資產的減值

無確定使用年期的商譽及無形資產毋須攤銷，但會每年進行減值測試，或當發生事件或情況變化表明有可能減值時作出更頻密的減值測試。其他資產於發生事件或情況變化表面其賬面值未必可收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產以可獨立識別現金流入(在很大程度上獨立於其他資產或資產組合的現金流入)的最低層次組合(產生現金單位)分類。商譽以外的非金融資產倘出現減值，則會於各報告期末檢討可否撥回減值。

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.12 投資及其他金融資產

##### (i) 分類

自2018年1月1日起，本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後將按公平值計量者(計入其他全面收益或損益)，及
- 將按攤銷成本計量者。

分類取決於實體管理金融資產之業務模式及現金流量之合約條款。

就按公平值計量之資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。就並非持作買賣之權益工具投資而言，其將取決於本集團是否於最初確認時行使不可撤銷選擇權，以按公平值將權益投資計入其他全面收益(按公平值列值計入其他全面收益)。

本集團於(且僅於)管理該等資產之業務模式變動時，方會重新分類債務投資。

##### (ii) 確認及計量

正常的金融資產買賣乃於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。當自金融資產收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓而本集團已轉讓擁有權絕大部分風險及回報時，金融資產會被終止確認。

##### (iii) 計量

於初步確認時，本集團按金融資產之公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益(按公平值計入損益))直接歸屬於金融資產收購之交易成本計量。按公平值計入損益之金融資產之交易成本於損益中支銷。

當釐定其現金流量是否僅為支付本金及利息時，將整體考慮包含嵌入衍生工具之金融資產。

##### (a) 債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為按攤銷成本計量，有關資產乃為收取合約現金流量而持有，而現金流量僅為本金及利息付款，則按攤銷成本計量。倘債務投資於其後按攤銷成本計量，且並非對沖關係之一部分，則其收益或虧損在該資產終止確認或減值時於損益中進行確認。該等金融資產之利息收入採用實際利率法計入財務收入。

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.12 投資及其他金融資產(續)

##### (iii) 計量(續)

##### (b) 股本投資

本集團其後按公平值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列股本投資之公平值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公平值收益及虧損不再重新分類至損益。當本集團收取付款之權利確立時，此類投資之股息繼續於損益中確認為其他收入。

按公平值計入損益之金融資產之公平值變動於損益表(如適用)以公平值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公平值損失中確認。按公平值計入其他全面收益之股本投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公平值之其他變動分開呈報。

##### (iv) 減值

對於貿易應收款項，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，該方法規定初始確認貿易應收款項時同時確認其預期存續期虧損。

##### (v) 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權力可抵銷已確認金額，且有意圖按其淨額作結算或同時變現資產和結算負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨值。法定可強制執行權力不得視乎未來事件而定，而在日常業務過程中及倘本集團或對手出現違約、無償債能力或破產情況時，亦須具有約束力。

#### 2.13 財務擔保合約

財務擔保合約在發出擔保時確認為金融負債。負債初步按公平值計量，其後按照以下較高者釐定：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」的預期信貸虧損模型釐定的金額；及
- 初步確認的金額減根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」原則累計確認的收入金額(如適用)。

財務擔保的公平值釐定為債務工具項下的合約款與沒有擔保時需支付的款項之間的現金流量差額現值，或就承擔債務將支付予第三方的估計金額。

就聯營公司的貸款或其他應付款項提供無償擔保，其公平值按注資列賬，並確認為投資成本的一部分。

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.14 開發中物業

該等物業指養生空間。開發中物業按照成本及可變現淨額中的較低者呈列。可變現淨額計及預期將變現的最終價格，扣減適用不定額營銷費用及預期竣工成本。

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

開發中物業分類為流動資產，惟將不會於一個正常營運週期變現的開發中物業除外。

#### 2.15 持作出售已竣工物業

該等物業指養生空間。於各相關年末仍未售出的已竣工物業按照成本及可變現淨額中的較低者呈列。

成本包括未售物業應佔開發成本。

可變現淨額乃參考日常業務過程中的預期售價減進行出售適用估計營銷費用而釐定。

#### 2.16 存貨

存貨按照成本及可變現淨額中的較低者呈列。成本使用加權平均法釐定。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。可變現淨值乃於日常業務過程中的預期售價減適用不定額營銷費用。

#### 2.17 貿易及其他應收款項

貿易應收款項是在日常業務過程中向客戶銷售貨品或提供服務而應收客戶的款項。若應收款項及其他應收款預計將於一年或一年以內收回(或更長但屬業務正常經營週期內)，則歸類為流動資產；否則，呈列為非流動資產。

應收款項及其他應收款最初按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.18 合約資產及負債以及取得合約之成本

在與客戶訂立合約時，本集團有權獲得客戶支付之代價，並承擔向客戶轉讓貨物或提供服務之履約責任。該等權利及履約責任共同導致淨資產或淨負債，視乎剩餘權利與履約責任之間之關係而定。倘剩餘權利超過剩餘履約責任，則該合約為一項資產，並確認為合約資產。反之，倘剩餘履約責任超過剩餘權利，則該合約為一項負債，並確認為合約負債。

倘本集團預期將可收回為取得客戶合約而產生之增量成本，則會將有關成本確認為合約資產。

#### 2.19 現金及現金等價物

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」。綜合現金流量表內的現金及現金等值物不包括受限制現金。

#### 2.20 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。

#### 2.21 貿易及其他應付款項

貿易應付款項是在日常業務過程中向供應商購入貨品或服務而應付款的責任。若應付款項於一年或一年以內到期支付(或更長但屬業務正常經營週期內)，則歸類為流動負債；否則，呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項最初按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

#### 2.22 借款

借款最初按公平值(扣除已產生的交易成本)確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額於借貸期採用實際利息法在損益表中確認。

除非本集團可無條件延遲償還負債至各資產負債表日後至少十二個月，否則借款列為流動負債。

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.23 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。

所有其他借款成本於其所產生的期間於綜合全面收益表內確認。

#### 2.24 即期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括即期和遞延稅項。稅項在綜合全面收益中確認,但與在綜合全面收益表中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下,稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

##### (i) 即期所得稅

當期所得稅支出根據公司附屬公司及聯營公司經營業務及產生應課稅收入的國家於資產負債表日已頒佈或已實質頒佈的稅法計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的情況,並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

##### (ii) 遞延所得稅

###### 內在差異

遞延所得稅以負債法按資產及負債的稅基與資產及負債在綜合財務報表的賬面值所產生的暫時差額確認。然而,倘遞延所得稅負債來自於商譽的初始確認,則不予列賬;倘遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認,而在交易時不影響會計損益或應課稅溢利或損失,則不予列賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或已實質頒佈,並在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預期適用的稅率(及法律)計算。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時性差異而確認。

###### 外在差異

遞延所得稅乃就於附屬公司的投資所產生的可課稅暫時差額而撥備,但假若本集團可控制暫時差額的撥回時間,且暫時差額在可預見將來很可能不會撥回的遞延所得稅負債則除外。

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.24 即期及遞延所得稅(續)

##### (iii) 抵銷

遞延所得稅資產及負債在即期稅項資產有合法可行使權利抵銷即期稅項負債時，以及在遞延所得稅資產及負債為同一稅務機關就該應課稅實體或不同應課稅實體徵收所得稅並有意以淨額形式清償有關結餘的情況下，方可互相抵銷。

#### 2.25 僱員福利

##### (i) 僱員應享假期

僱員應享年假在僱員享有時確認。本集團已為截至資產負債表日止僱員因提供服務而享有年假的估計負債作出撥備。

僱員應享病假及分娩假均於僱員休假時確認。

##### (ii) 退休金福利

根據中國規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省市政府管理的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪資的一定百分比向該等計劃作出供款。

省市政府按上述退休金計劃承擔所有已退休及將會退休的受聘於中國的僱員的退休利益的責任。除按月供款外，本集團並無責任為其僱員支付額外的退休費用及退休後福利。該等計劃的資產與本集團的資產分開持有，由中國政府管理的獨立基金保管。

本集團亦參與一項根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」，這是定額供款退休計劃)的規則及法規為所有香港僱員設立的退休計劃。強積金計劃的供款乃依據最低法定供款要求按合資格僱員有關總收入的5%作出。該退休計劃的資產與本集團的資產分開持有，由獨立管理的基金保管。

本集團對定額供款退休計劃的供款於產生時按照實際支出。

##### (iii) 花紅計劃

本集團就獎金確認負債和費用。本集團就合約責任或據過往經驗已產生推定責任而確認撥備。

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.25 僱員福利(續)

##### (iv) 離職福利

離職福利於僱員在正常退休日期前被本集團終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)於本集團不再能撤回提供該等福利；及(b)實體確認涉及支付離職福利的重組成本(屬於香港會計準則第37號的範圍內)。如屬提出一項要約以鼓勵自願遣散而提供的離職福利，則按預期接受要約的僱員人數釐定。在結算日後超過十二個月支付的福利貼現為其現值。

#### 2.26 撥備及或然負債

當本集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任可能須耗用資源；且金額已被可靠估計時，則會確認撥備。撥備並未被確認為未來經營虧損。

倘有多項同類責任，會整體考慮責任類別以釐定償付時可能耗用的資源。即使在同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按預期償付責任所需開支以除稅前折扣率(反映當時市場對該責任特定的貨幣時間值及風險的評估)的現值計量。隨時間產生的撥備增加會被確認為利息開支。

或然負債乃因過去事件而可能出現之責任，而須視乎日後會否出現一項或多項非本集團可控制之事件方可確實。或然負債亦包括基於過去事件而產生之現有責任，但由於未必需要流出經濟資源或不能就該負債數額作可靠估計而未有確認。

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.27 收益確認

收益按照已收或應收代價的公平值計量，指就養生空間、鋰電池及汽車組件銷售及服務提供應收的金額，並扣除折扣及銷貨退回(如有)呈列。當產品控制權已轉移且收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團便會將收益確認。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

##### (i) 銷售養生空間、鋰電池及汽車組件

銷售額於資產控制權轉讓至買方時確認收益。有關轉讓可視乎合約條款及適用於合約之法律，在一段時間內或於某時間點確認。倘滿足以下條件，則可於一段時間內轉讓資產控制權：

- 買方同時收到且消耗由本集團履約所帶來之全部利益；
- 本集團履約時創建及增強由買方控制之資產；
- 產出之資產具有不可替代用途，且本集團有權就累計至今已完成之履約部分收取款項。

倘資產控制權在一段時間內轉讓，本集團按在合約期間內完全達成履約責任之進度進行收益確認。否則，收益於買方獲得資產控制權之時點確認。

完全達成履約責任之進度乃根據本集團對履行責任所作付出或投入計量，經參考截至報告期末所產生的合約成本佔各合約估計總成本百分比。

就於某時點轉讓物業及產品控制權之養生空間、鋰電池及汽車組件而言，收益於買方獲得實物所有權或竣工物業及產品之法定所有權且本集團已獲得現時之付款請求權並很可能收回代價時確認。

在釐定合約之交易價格時，倘融資成份重大，本集團將根據合約之融資成份調整合約之承諾代價。

##### (ii) 醫療美容及健康管理以及提供技術服務收入

醫療美容及健康管理以及提供技術服務收入在已經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。

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.27 收益確認(續)

##### (iii) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例確認。倘應收款出現減值，本集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具原有實際利率貼現，並繼續撥回貼現為利息收入。減值貸款的利息收入按原有實際利率確認。

#### 2.28 每股盈利

##### (i) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算方法是：

本公司擁有人應佔溢利，扣除按照本財政年度內已發行普通股加權平均數提供普通股以外的其他權益成本，並按年內已發行普通股的花紅元素進行調整，扣除庫存股份。

##### (ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於確定每股基本盈利的數值，並考慮到：

- 所得稅影響後利息及與稀釋性潛在普通股相關的其他融資成本，及
- 假設轉換所有潛在攤薄普通股，而本應發行的額外普通股的加權平均數。

#### 2.29 租賃

誠如上文附註2.2所闡述，本集團已變更本集團作為承租人的租賃會計政策。新政策說明如下，而變動影響載於附註2.2。

直至2018年12月31日，本集團(作為承租人)擁有絕大部分風險及回報的物業、廠房及設備租賃分類為融資租賃(附註26)。融資租賃在租賃開始時按租賃物業的公平值或(如較低)最低租賃付款的現值資本化。相應的租賃責任(扣除融資費用)計入其他短期及長期應付款項。每筆租賃付款在負債與融資成本之間分配。融資成本於租期內從損益扣除，以就各期間負債餘額得出固定的期間利率。根據融資租賃收購的物業、廠房及設備在資產可使用年期或資產可使用年期與租期中的較短者(如不能合理確定本集團將於租期結束時獲得所有權)折舊。

擁有權的大部分風險及回報未轉讓予本集團(作為承租人)的租賃分類為經營租賃。根據經營租賃作出的付款(扣除已收出租人的任何優惠)於租賃期內按直線法從損益扣除。

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.29 租賃(續)

自2019年1月1日，租賃在租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃部分。本集團根據相對獨立價格將合約中的代價分配給租賃和非租賃部分。然而，就其作為承租人的房地產租賃而言，本集團選擇不區分租賃及非租賃成分，而是入賬列作單一租賃成分。

租賃產生之資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的現淨值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵
- 基於指數或利率的可變租賃付款，初步計量時使用開始日期的指數或利率
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項
- 倘本集團合理確定行使購買權，且租期反應本集團行使該期權，則該期權行使價以及因終止租賃支付罰金。

根據合理地確定的延長選擇權作出的租賃付款亦納入負債的計量。

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

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點，進行調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動

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

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

## 綜合財務報表附註

### 2 重要會計政策概要(續)

#### 2.29 租賃(續)

使用權資產按成本計量，包括以下內容：

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

使用權資產於資產的可使用年期及租賃期中之較短者以直線法折舊。若本集團合理地確定行使購買選擇權，使用權資產在相關資產可使用年期折舊。儘管本集團重估其於物業、廠房及設備中呈列之土地及樓宇，其已選擇不重估本集團持有之使用權樓宇。

與設備及車輛短期租賃及所有低價值資產之租賃相關的付款均以直線法於損益中確認為開支。短期租賃為租賃期為12個月或以下之租賃。

本集團作為出租人的經營租賃所得租賃收入於租期內以直線法確認為收入(附註8)。取得經營租賃產生的初步直接成本加入相關資產的賬面值，並按租賃收入之相同基準於租期內確認為支出。各自租賃資產按其性質於資產負債表列賬。本集團無需因採納新租賃準則而對作為出租人持有資產的會計處理作出任何調整。

#### 2.30 股息分派

向本公司權益持有人作出的股息分派，乃於獲權益持有人或董事會(倘適用)批准派發股息期間在本集團及本公司財務報表中確認為負債。

#### 2.31 政府補助

倘能夠合理確定本集團將收到政府補助及本集團符合所有附帶條件，則政府補助將按其公平值確認。

有關成本的政府補助在須與擬補償的成本匹配的期間於損益遞延確認。政府補助會於呈報相關開支時扣減(如適用)。

與物業、廠房及設備以及無形資產有關的政府補助計入相關資產的賬面值或確認為遞延收入，如確認為遞延收入，將於可供使用時沖減相關資產，並於相關資產的使用年期內計入損益表內。

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

本集團業務活動須承受多項財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險以及流動資金風險。本集團的整體風險管理項目專注於金融市場的不可預測性及致力把對本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

本集團之主要金融工具包括現金及銀行結餘、按公平值計入損益的金融資產、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及借款。該等金融工具詳情於有關附註中披露。與該等金融工具相關風險以及如何降低該等風險的政策如下。本集團管理並監察該等風險，確保以及時有效的方式執行合適的措施。

#### (i) 外匯風險

本集團在中國及香港經營業務，由於以非相關實體功能貨幣之貨幣計值之現金及現金等價物、銀行借款、持有貸款及其他已確認資產及負債而面臨外匯風險。外國經營之收入、開支以及借款以該等業務之功能貨幣計值。本集團並無外幣對沖政策，亦尚未訂立用於對沖外匯風險至遠期外匯合約。然而，董事會監察外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
人民幣兌港元升值5%	7	5,602
人民幣兌港元貶值5%	(7)	(5,602)
人民幣兌美元升值5%	744,899	2,098
人民幣兌美元貶值5%	(744,899)	(2,098)
人民幣兌歐元升值5%	41,584	—
人民幣兌歐元貶值5%	(41,584)	—

#### (ii) 利率風險

本集團之利率風險來自於現金及現金等價物及借款。按浮動利率計息的現金及現金等價物以及借款致使本集團面臨現金流量利率風險。

於2019年12月31日，倘現金及現金等價物及借款利率上升/下降100個基點，而所有變量保持不變，則截至2019年12月31日止年度的除稅後溢利將減少/增加約人民幣2,460,000元(2018年：減少/增加約人民幣1,094,000元)。

本集團並無採用任何利率掉期以對沖其利率風險。

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 信貸風險

本集團所面臨的信貸風險與其合約資產、貿易及其他應收款項及銀行現金存款有關。合約資產、貿易及其他應收款項、受限制現金、現金及現金等價物的賬面值代表本集團與金融資產有關的最大信貸風險。

就合約資產及貿易及其他應收款項而言，本集團之管理層擁有監控程序，以確保採取跟進措施，以便收回逾期債務。此外，本集團於各報告期末檢討收回該等應收款項之可能性，以確保對無法收回之金額作出充足撥備。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險顯著減少。

本集團預計銀行現金存款並無重大信貸風險，因為大部分存放於國有銀行及其他中型或大型上市銀行。管理層預計不會因該等對手不履約而遭受重大損失。

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期付款的客戶。

同時，當客戶逾期付款時，本集團有權取消合約。本集團亦已制定監控程序，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貿易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分減值撥備。本集團的信貸風險乃分散於眾多對手方及客戶中，因此並無高度集中的信貸風險。

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

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

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 信貸風險(續)

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

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

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

##### *應收貿易賬款及合約資產*

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

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

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 信貸風險(續)

###### 應收貿易賬款及合約資產(續)

於2019年12月31日，應收貿易賬款的已計提虧損撥備按以下方式釐定，下文預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	逾期				總計 人民幣千元
	即期 人民幣千元	超過180日 但不超過365日 人民幣千元	逾期超過1年 但不超過2年 人民幣千元	逾期超過2年 但不超過3年 人民幣千元	
<b>於2019年12月31日</b>					
預期虧損率	0.10%	1.00%	10.00%	15.00%	
賬面總值	748,140	20,892	7,484	78	776,594
已計提虧損撥備	748	209	748	12	1,717
<b>於2018年12月31日</b>					
預期虧損率	0.10%	1.00%	10.00%	15.00%	
賬面總值	432,927	260	3,243	—	436,430
已計提虧損撥備	433	3	324	—	760

###### 其他應收款項

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

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

經評估後得出，屬按金性質的其他應收款項(如收購土地使用權、建築項目及借款的按金)具低至零的預期虧損率。

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

## 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) 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(包括養生空間項目預售所得款項、內部融資資源及銀行)，以應付其營運資本所需。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。

為應對新能源汽車分部業務投資及總虧絀狀況，中國恒大集團同意向本集團提供總額為人民幣32,179百萬元為期三年的無抵押貸款(自2018年7月3日起計)，根據股東貸款協議，年利率介乎7.6%至8.0%。

憑藉流動資產淨額及中國恒大集團的財務支持，董事合理預期本集團有足夠資源於可見未來繼續營運。因此，本集團繼續採用持續經營基準編製綜合財務報表。

倘經濟環境有重大不利變化，本集團有多個可選擇方案減低預期現金流量可能遭受的影響。該等方案包括調整開放時間表，以適應市場環境，並且落實成本控制措施。本集團將按其對相關未來成本及利益的評估，就此作出選擇。

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

## 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) 流動資金風險(續)

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

	1年以內 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2019年12月31日</b>				
借款(包括累計利息)	19,908,509	50,446,127	2,572,601	72,927,237
融資租賃	235,310	187,619	98,803	521,732
貿易及其他應付款項*	21,446,249	—	—	21,446,249
合計	41,590,068	50,633,746	2,671,404	94,895,218
<b>於2018年12月31日</b>				
借款(包括累計利息)	6,332,772	12,467,555	424,580	19,224,907
融資租賃	13,605	43,391	—	56,996
貿易及其他應付款項*	6,962,292	—	—	6,962,292
合計	13,308,669	12,510,946	424,580	26,244,195

\* 不包括應付員工福利、應付其他稅項及撥備。

金額未包括以下財務擔保合約：

- 倘若本集團根據就本集團物業買家所獲貸款作出有關擔保之安排，於接受擔保之交易方追討有關款項時，可能需償還全數擔保金額(附註37)。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保之登記後平均兩至三年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止；

本集團認為，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) 資本風險管理

本集團之資本管理目標是為了保障本集團能夠持續經營，以向股東提供回報以及其他利益相關方提供福利，並且保持最優化的資本結構以減少資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整任何股東股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

本集團與其他同行一樣，以資產負債比率監察資本。該比率的計算方法是借款總額(包括綜合資產負債表所示即期及非即期借款以及融資租賃)及來自股東貸款除以資產總額。

於2019年及2018年12月31日的資產負債比率如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
總計借款(附註25)	62,386,868	14,916,337
資產總值	93,408,448	22,183,110
資產負債比率	67%	67%

#### (c) 公平值估計

##### 金融資產及負債

##### (i) 公平值層級

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
第三級 按公平值計入損益之金融資產—未上市 可贖回優先股及其他未上市股份	4,718,278	3,979,937

本集團的政策是於報告期末確認公平值層級轉入及轉出。

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (c) 公平值估計(續)

##### 金融資產及負債(續)

##### (i) 公平值層級(續)

截至2019年12月31日，本集團並無以非經常性方式計量任何以公平值計量的金融資產或金融負債。

第1級：在活躍市場交易的金融工具(如公開交易衍生品及交易及可供出售證券)的公平值基於報告期末的市場報價(未經調整)。本集團持有的金融資產所使用的市場報價為當前買入價。該等工具為第1級。

第2級：未在活躍市場交易的金融工具的公平值(例如，場外交易衍生品)使用估值方法確定。該等估值方法可以在可用的情況下最大限度地利用可觀察市場數據，並儘可能少地依賴於實體特定估計。倘金融工具公平值所需全部重大輸入數據為可觀察數據，該等工具為第2級。

第3級：倘一項或多項重要輸入並非基於可觀察市場數據，該等工具為第3級，如非上市股本證券。

##### (ii) 確定公平值所用之估值方法

用於評估金融工具的具體估值方法包括：

- 使用類似工具的市場報價。
- 其餘金融工具的公平值採用貼現現金流量分析法確定。

##### (iii) 使用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第3級)

##### 估值程序

本集團財務部門包括一個團隊，負責使用第3級工具進行估值以編製財務報告。該團隊根據具體情況管理投資的估值工作，該團隊至少每年一次使用估值方法確定本集團第3級工具的公平值，必要時將加入外部估值專家。

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (c) 公平值估計(續)

##### 金融資產及負債(續)

##### (iii) 使用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第3級)(續)

##### 估值程序(續)

第3級工具的估值主要包括非上市可贖回優先股(附註18)，由與本集團無關聯且持有獲認可相關專業資格的獨立估值師GVA進行估值。由於該等投資不在活躍市場交易，其公平值由加權平均資本成本、永久增長率、除債後淨現金流及波動性決定。本集團用於計量金融工具公平值主要第3級輸入數據得出方式及評估如下：

- 加權平均資本成本：使用資本資產定價模型確定，以計算稅前利率，反映了當前市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。
- 未上市股本證券收入增長率：根據類似公司的市場信息估算的。
- 預期現金流入：根據銷售合同的條款、企業對業務的了解以及當前經濟環境可能對其產生的影響進行估算。
- 波動性：基於與時間流動性相應的指引公司過往波動性。

##### 有關使用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第3級)的資訊

資產類別	成分	於12月31日之公平值		估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元			2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
按公平值計入損益—未上市可贖回優先股	未上市優先股 嵌入式認購期權	5,225,174 (1,248,740)	7,473,306 (3,493,369)	貼現現金流量法 二項式格子模式法	加權平均資本成本 收入增長率 波動性	40% 22%-686% 47.5%	35.5% 21%-1560% 37.5%
	總計	3,976,434	3,979,937				

不可觀察輸入數據與公平值的關係：

加權平均資本成本越高，公平值越低；

永久增長率越高，公平值越低；

波動性越高，公平值越低。

## 綜合財務報表附註

### 3 財務風險管理(續)

#### (c) 公平值估計(續)

##### 非金融資產及負債

##### (i) 本集團的估值程序

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

管理層與估值師每六個月至少討論一次估值過程及結果，與本集團的中期及年度報告日期相符。

##### (ii) 估值技術

估值乃基於以下作出：

收入資本化法已計及物業權益的現時或估計租金以及租約的復歸潛力，其後分別應用有期限收益率及復歸收益率以得出物業市值。

##### (iii) 有關使用重大不可觀察輸入數據之公平值計量(第3級)的資訊

資產類別	物業類別	於2019年 12月31日 之公平值	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍
已竣工投資物業	商業物業	1,064,520	收入資本化法	資本化率	5.25%–6.00%
				預期空置率	5%–10%
				月租金 (人民幣/平方米/月)	45–118

不可觀察輸入數據與公平值的關係：

- 資本化率越高，公平值越低；
- 預期空置率越高，公平值越低；
- 月租金越高，公平值越高。

## 綜合財務報表附註

### 4 重大會計估計及假設

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

#### (a) 開發中物業及持作出售已竣工物業之可變現淨值評估

該等物業指養生空間。本集團按照待開發中物業及持作出售竣工物業之可收回金額評估其賬面值，可收回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建築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。可變現淨值低於賬面值時進行撇減。評估要求使用判斷及估計。

#### (b) 商譽減值評估

本集團根據附註2.9所述之會計政策每年對商譽進行測試。現金產生單位之可收回金額乃通過公平值減出售成本及使用價值計算釐定。有關計算需運用估計(附註10)。

#### (c) 按公平值計入損益的金融資產之公平值

本集團參考獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其以公平值計入損益的金融資產的公平值。本集團採用貼現現金流量及二項式格子模式法評估按公平值計入損益的金融資產的公平值，其取決於涉及重大管理判斷的若干關鍵假設，包括加權平均資本成本、收入增長率及波動率。以公平值計入損益的金融資產的估值詳情於附註3(c)及附註18中披露。

上述主要假設改變可能導致按公平值計入損益之金融資產的估計公平值出現重大差異。

#### (d) 中國企業所得稅及遞延稅項

本公司於中國營運的附屬公司須繳付中國所得稅。釐定所得稅撥備需要管理層作出判斷。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。

## 綜合財務報表附註

### 4 重大會計估計及假設(續)

#### (e) 中國土地增值稅

本集團亦須繳付中國土地增值稅(「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區均有所不同，因此，管理層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支出及稅項撥備。

#### (f) 合約資產及貿易及其他應收款的可收回性

管理層經參考過往還款記錄及後續結算狀況，個別評估合約資產及貿易及其他應收款項的可收回性。倘事件或情況變化表明剩餘金額可能無法收回且需要使用估計，則應用該等撥備。倘預期與原估計不同，該等差異將影響合約資產及貿易及其他應收款的賬面值以及該估計變更期間的減值費用。

### 5 分部資料

本集團之主要營運決策者(「主要營運決策者」)為本公司之執行董事，負責審閱本集團之內部報告以評估表現及分配資源。管理層已按照該等報告釐定經營分部。本集團組成了兩個分部：

健康管理： 於中國從事「互聯網+」社區健康管理、國際醫院、養老及康復產業、醫學美容、抗衰老及銷售養生空間。

新能源汽車： 於中國及其他國家從事新能源汽車技術研發、生產及銷售。

管理層已根據本集團之業務模式識別可報告分部，並根據除稅前溢利評估經營分部之表現。企業開支及所得稅開支並不包括在分部業績。

## 綜合財務報表附註

### 5 分部資料(續)

#### (a) 按種類劃分收益

收益指年內從客戶收到及應收的款項淨額。按種類劃分的本集團年內收益分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>健康管理</b>		
養生空間銷售額(i)	4,948,468	3,124,417
醫療美容及健康管理收入(ii)	26,596	8,601
	<b>4,975,064</b>	<b>3,133,018</b>
<b>新能源汽車</b>		
鋰電池銷售額(i)	587,779	—
提供技術服務(ii)	65,796	—
汽車組件銷售額(i)	6,920	—
	<b>660,495</b>	<b>—</b>
	<b>5,635,559</b>	<b>3,133,018</b>

(i) 養生空間、鋰電池及汽車組件銷售產生的收益於資產控制權轉移至客戶的時點(通常為交付資產時)確認。

(ii) 醫療美容和健康管理及提供技術服務產生的收益在合約期間參照在完全滿足該履約義務方面所取得的進展而確認。

#### (b) 地區資料

本集團按銷售產生之位置呈列之來自外部客戶之收益及按資產之位置呈列之非流動資產(不包括遞延稅項資產)之資料詳述如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
— 中國	5,558,832	3,133,018	25,831,416	2,314,511
— 美國	—	—	3,976,434	3,979,937
— 其他	76,727	—	6,534,610	—
	<b>5,635,559</b>	<b>3,133,018</b>	<b>36,342,460</b>	<b>6,294,448</b>

## 綜合財務報表附註

### 5 分部資料(續)

#### (c) 分部收入及業績

截至2019年及2018年12月31日止年度，向主要營運決策者提供的分部資料如下：

截至2019年12月31日止年度	健康管理 人民幣千元	新能源汽車 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計
分部收益及來自外部客戶的收益	4,975,064	660,495	—	5,635,559
財務費用(i)	(25,168)	(2,199,260)	—	(2,224,428)
分佔以權益法入賬之聯營公司 及合營企業淨虧損	(316)	(53,378)	—	(53,694)
以公平值計量且其變動計入當期 損益的金融資產的公平值損失	—	(132,128)	—	(132,128)
分部業績	837,319	(5,294,562)	(69,093)	(4,526,336)
除所得稅前虧損				(4,526,336)
所得稅開支				(421,142)
年內虧損				(4,947,478)
其他分部項目：				
折舊及攤銷	62,701	939,072	—	1,001,773

## 綜合財務報表附註

### 5 分部資料(續)

#### (c) 分部收入及業績(續)

截至2018年12月31日止年度	健康管理 人民幣千元	新能源汽車 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計
分部收益及來自外部客戶的收益	3,133,018	—	—	3,133,018
財務(費用)/收入—淨額	11,611	(483,188)	239	(471,338)
分佔以權益法入賬之聯營公司淨虧損	—	(1,057,909)	—	(1,057,909)
聯營公司的出售虧損	—	(138,253)	—	(138,253)
分部業績	606,459	(1,726,786)	(11,668)	(1,131,995)
除所得稅前虧損				(1,131,995)
所得稅開支				(296,383)
年內虧損				(1,428,378)
其他分部項目：				
折舊及攤銷	5,587	22,782	—	28,369

- (i) 新能源汽車分部的財務成本包括人民幣1,944百萬元的利息開支，其來自股東用於收購附屬公司和注資的借款。

## 綜合財務報表附註

### 5 分部資料(續)

#### (c) 分部收益及業績(續)

於2019年12月31日及2018年12月31日的分部資產及負債如下：

	健康管理 人民幣千元	新能源汽車 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計
於2019年12月31日				
分部資產	<b>43,839,728</b>	<b>49,497,505</b>	<b>71,215</b>	<b>93,408,448</b>
分部負債	<b>36,838,144</b>	<b>54,264,437</b>	<b>3,601,434</b>	<b>94,704,015</b>
資本開支	<b>1,670,973</b>	<b>4,402,403</b>	—	<b>6,073,376</b>
於2018年12月31日				
分部資產	17,401,152	4,747,486	34,472	22,183,110
分部負債	16,089,993	6,256,479	499,106	22,845,578
資本開支	749,989	474,760	—	1,224,749

分部資產主要包括物業、廠房及設備、土地使用權、開發中物業、持作出售的已建成物業、應收款項、預付款項、現金結餘及按公平值計入損益的金融資產，其不包括遞延所得稅資產。

分部負債包括營運負債及借款。未分配負債包括稅項。

資本開支包括新增物業、廠房及設備、土地使用權、無形資產及投資物業。

## 綜合財務報表附註

### 5 分部資料(續)

#### (c) 分部收益及業績(續)

可報告分部的資產與總資產之對賬如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
分部資產	<b>93,337,233</b>	22,148,638
未分配： 遞延所得稅資產	<b>71,215</b>	34,472
綜合資產負債表之總資產	<b>93,408,448</b>	22,183,110
分部負債	<b>91,102,581</b>	22,346,472
未分配： 即期及遞延所得稅負債	<b>3,601,434</b>	499,106
綜合資產負債表之總負債	<b>94,704,015</b>	22,845,578

## 綜合財務報表附註

### 5 分部資料(續)

#### (d) 與客戶合約相關的資產及負債

本集團已確認以下與客戶合約相關的資產及負債：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
即期合約資產	40,014	9,942

本集團已確認以下收益相關合約負債：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
養生空間銷售	2,437,546	75,216
其他	7,386	24,068
	2,444,932	99,284

(i) 本集團根據合約所確定的結算時間收取客戶付款。付款通常於合同履行之前收取，主要來自養生空間銷售。

(ii) 有關合約負債確認之收益

下表顯示於當前報告期確認的收入中有多少與結轉合約負債有關。

於期初合約負債結餘中確認的收益

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
養生空間銷售	73,346	498,429

## 綜合財務報表附註

### 6 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	機械 及設備 人民幣千元	模具 人民幣千元	傢俱、 固定裝置及 辦公室設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>							
成本	4,554,280	124,961	1,586,208	236,764	444,536	4,942,256	11,889,005
累計折舊及減值	(721,524)	(8,893)	(300,748)	(173,163)	(261,941)	—	(1,466,269)
賬面淨值	3,832,756	116,068	1,285,460	63,601	182,595	4,942,256	10,422,736
年初賬面淨值	810,019	2,280	92,478	—	28,600	601,548	1,534,925
會計政策變動調整(附註2.2)	—	—	(54,167)	—	—	—	(54,167)
匯兌差異	43,123	—	5,964	431	27	—	49,545
添置	504	77,573	73,951	86	60,374	3,655,961	3,868,449
於業務合併時收購(附註40)	2,213,760	44,704	981,227	57,726	143,165	2,279,814	5,720,396
轉撥自在建工程/轉撥 至物業、廠房及設備	1,012,932	—	324,212	74,389	12,065	(1,423,598)	—
在建工程轉撥至投資物業	—	—	—	—	—	(171,469)	(171,469)
政府補助(附註24)	(85,000)	—	(16,800)	—	—	—	(101,800)
出售	(118)	—	(9,991)	—	(5,909)	—	(16,018)
折舊	(162,464)	(8,489)	(111,414)	(69,031)	(55,727)	—	(407,125)
年末賬面淨值	3,832,756	116,068	1,285,460	63,601	182,595	4,942,256	10,422,736

## 綜合財務報表附註

### 6 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	機械 及設備 人民幣千元	模具 人民幣千元	傢俱、 固定裝置及 辦公室設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2018年12月31日止年度</b>							
成本	810,019	2,739	128,431	—	38,109	601,548	1,580,846
累計折舊	—	(459)	(35,953)	—	(9,509)	—	(45,921)
賬面淨值	810,019	2,280	92,478	—	28,600	601,548	1,534,925
年初賬面淨值	—	164	30,183	—	14,684	658,994	704,025
添置	—	2,520	24,150	—	16,703	805,836	849,209
轉撥自在建工程/轉撥至 物業、廠房及設備	810,019	—	53,263	—	—	(863,282)	—
折舊	—	(404)	(15,118)	—	(2,787)	—	(18,309)
年末賬面淨值	810,019	2,280	92,478	—	28,600	601,548	1,534,925

本集團之折舊費用載於綜合全面收益表內以下類別中：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
銷售成本	126,494	4,370
銷售及營銷成本	22,897	426
行政費用	257,734	13,513
	407,125	18,309

於2019年12月31日，本集團抵押賬面淨值約為人民幣546,347,000元之物業、廠房及設備及抵押賬面淨值約為人民幣1,855,490,000元之在建工程，以就人民幣1,178,277,000元之借款作抵押。

## 綜合財務報表附註

### 6 物業、廠房及設備(續)

#### (i) 租賃資產—2018年

於2018年12月31日，機械及設備包括本集團根據融資租賃作為承租人之下列金額(進一步詳情請參閱附註26)：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>租賃設備</b>		
成本	—	100,000
累計折舊	—	(45,833)
<b>賬面淨值</b>	<b>—</b>	<b>54,167</b>

自2019年起，租賃資產在資產負債表中作為單獨項目列示(附註7)。有關會計政策變動的詳情，請參閱附註2.2。

### 7 租賃

#### (i) 於資產負債表中確認的金額

資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2019年 1月1日 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
租賃土地／土地使用權	2,757,189	590,743
樓宇	282,564	99,752
機械及設備	261,715	54,167
傢俱、固定裝置及辦公室設備	324	—
	<b>3,301,792</b>	<b>744,662</b>
<b>租賃負債</b>		
流動	214,373	41,449
非流動	223,221	112,315
	<b>437,594</b>	<b>153,764</b>

於2019年財政年度添置的使用權資產為人民幣1,855,736,000元。

## 綜合財務報表附註

### 7 租賃(續)

#### (ii) 於損益表中確認的金額

損益表顯示以下與租賃有關的金額：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>使用權資產折舊費用</b>		
租賃土地／土地使用權	51,103	—
樓宇	62,411	—
機械及設備	42,189	—
傢俱、固定裝置及辦公室設備	204	—
	<b>155,907</b>	—
利息支出(計入財務費用)	42,813	—
與短期租賃有關的費用(計入銷售成本及行政費用)	32,113	—

2019年租賃的現金流出總額為人民幣186,166,000元。

2019年財政年度於業務合併時收購的使用權資產為人民幣854,783,000元(附註40)。

#### (iii) 本集團的租賃活動及其入賬方式

本集團租賃多個辦公室、倉庫、零售店、設備及車輛。租約一般以1至10年的固定租期訂立，惟可能具有下文(iv)中所述的延期選擇。

租賃條款乃個別磋商，並載有多種不同的條款及條件。租賃協議並不構成除出租人所持有租賃資產擔保權益外的任何契諾。租賃資產不得用作借款擔保。

#### (iv) 延長及終止選擇權

本集團租賃的多幢樓宇、設備、傢俱、固定裝置及辦公室設備包含延長及終止選擇權。在管理本集團運營中使用的資產方面，運用此等選擇權能最大程度地提高運營靈活性。持有的大多數延長及終止選擇權僅能由本集團行使，而不能由各自的出租人行使。

## 綜合財務報表附註

### 8 投資物業

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年初賬面淨值	—	—
轉撥自在建工程	171,469	—
收購附屬公司(附註40)	872,192	—
投資物業重估收益	6,631	—
投資物業公平值收益	14,228	—
年末賬面淨值	1,064,520	—
包括：已竣工投資物業	1,064,520	—

(a) 已於綜合全面收益表中確認下列金額：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租金收入	18,084	—
在建工程轉撥至投資物業之重估收益(扣除稅項)	6,631	—
於投資物業公平值收益確認的公平值收益	14,228	—

### (b) 租賃安排

投資物業按經營租賃租予租戶，每月支付租金。若干合約的租賃付款包含消費物價指數的上漲，惟並無其他依賴指數或費率的可變租賃付款。在認為有必要降低信用風險的情況下，本集團可在租賃期內獲得銀行擔保。

儘管本集團在當前租賃期末面臨剩餘價值變動的風險，惟本集團通常會訂立新經營租賃，因此在該等租賃期末不會立即實現剩餘價值減少。對未來剩餘價值的期望反映在物業的公平值中。

有關投資物業租賃的最低應收租賃付款，請參閱附註36。

## 綜合財務報表附註

### 9 無形資產

	無形資產			
	電腦軟件 人民幣千元	開發成本 人民幣千元	專利、 專有技術 及特許權 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>				
成本	99,741	2,662,424	5,689,081	8,451,246
累計折舊及減值	(17,239)	(122,677)	(730,200)	(870,116)
賬面淨值	82,502	2,539,747	4,958,881	7,581,130
年初賬面淨值	4,115	—	1,084	5,199
匯兌差異	—	(418)	(2,258)	(2,676)
添置	39,449	627,131	488,055	1,154,635
於業務合併時收購(附註40)	47,873	2,035,711	4,954,158	7,037,742
出售	(140)	—	—	(140)
攤銷	(8,795)	(122,677)	(307,269)	(438,741)
減值虧損(i)	—	—	(174,889)	(174,889)
年末賬面淨值	82,502	2,539,747	4,958,881	7,581,130
<b>截至2018年12月31日止年度</b>				
成本	4,644	—	1,571	6,215
累計折舊	(529)	—	(487)	(1,016)
賬面淨值	4,115	—	1,084	5,199
年初賬面淨值	3,097	—	64	3,161
添置	1,409	—	1,028	2,437
攤銷	(391)	—	(8)	(399)
年末賬面淨值	4,115	—	1,084	5,199

## 綜合財務報表附註

### 9 無形資產(續)

本集團正開發汽車、電池及電動機的新能源汽車項目。本年度產生的研發費用為人民幣295,058,000元(2018年：無)，已計入綜合收益表中的行政費用。

#### (i) 減值虧損

減值虧損與將用於已終止項目的無形資產有關。全部金額已於損益中確認為行政費用。

#### (ii) 本集團的攤銷費用已計入綜合全面收益表的以下類別中：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售成本	21,022	—
銷售及營銷成本	6,316	—
行政費用	411,403	399
	<b>438,741</b>	399

### 10 商譽

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的結餘	—	—
於業務合併時收購(附註40)	6,193,274	—
於12月31日的結餘	<b>6,193,274</b>	—

## 綜合財務報表附註

### 10 商譽(續)

#### (i) 商譽減值測試

下表載列獲分配重大商譽的現金產生單位的主要假設：

2019年	瑞典國能電動 汽車有限公司 (「NEVS」)	上海卡耐 新能源有限公司 (「卡耐」)	湖北泰特 機電有限公司 (「泰特」)	Protean Company Limited (「Protean」)
已分配商譽(人民幣千元)	5,457,199	200,023	231,918	304,134
確定現金產生單位	公平值減	使用價值	公平值減	公平值減
可收回金額的基礎	出售成本		出售成本	出售成本
公平值層級	第三級	第三級	第三級	第三級
公平值估值技術	現金流折現	現金流折現	現金流折現	現金流折現
獨立估值師	CBRE Limited	Avista Group	Avista Group	Avista Group
預測年期	10年	5年	10年	14年
預測期內的收入增長率(%)	2%–154%	3.9%–264%	3.8%–162.5%	1.6%–271%
永久增長率(%)	1.82%	3%	3%	2%
折現率(%)	16.35%	18%	23%	16.6%

管理層已確定分配予上述每個主要假設的價值，如下所示：

假設	確定價值的方法
收入增長率	預測期內的平均年收入增長率；根據管理層對市場發展的期望。
永久增長率	此乃用於推斷預算期以外現金流量的加權平均增長率。比率與行業報告中的預測一致。
折現率	反映與相關分部及其經營所在國家有關的特定風險。

## 綜合財務報表附註

### 11 貿易及其他應收款項

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項(i)	774,877	224,825
其他應收款項(ii)	3,892,560	282,312
	<b>4,667,437</b>	507,137
減：貿易應收款項及其他應收款項的非即期部分	<b>(73,735)</b>	—
即期部分	<b>4,593,702</b>	507,137
(i) 貿易應收款項		
— 第三方	776,594	225,585
減：呆賬撥備	<b>(1,717)</b>	(760)
貿易應收款項—淨額	<b>774,877</b>	224,825
減：非即期部分	<b>(73,735)</b>	—
即期部分	<b>701,142</b>	224,825
(ii) 其他應收款項		
— 第三方	1,686,373	156,393
— 關聯方(附註38(a)(ii))	1,266,503	1,168
— 其他預付稅項	991,602	128,514
	<b>3,944,478</b>	286,075
減：其他應收款項虧損撥備(b)	<b>(51,918)</b>	(3,763)
其他應收款項—淨額	<b>3,892,560</b>	282,312
	<b>4,667,437</b>	507,137

## 綜合財務報表附註

### 11 貿易及其他應收款項(續)

- (a) 貿易應收賬款主要來自養生空間銷售額。銷售養生空間之可得款項須根據相關買賣協議上之條款收取。按發票日之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
90天內	494,590	175,076
超過91天但不多於180天	163,144	49,986
超過180天但不多於365天	37,718	—
超過365天	81,142	523
	<b>776,594</b>	<b>225,585</b>

- (b) 本集團應用香港財務報告準則第9號之簡化方法衡量預期信貸虧損，該方法對貿易應收款項及其他應收款項使用全期預期信貸虧損。為衡量預期信貸虧損，將貿易應收款項按共同信貸風險特點及逾期天數分組，並據此，確定截至2019年12月31日的貿易應收款項及其他應收款項的虧損撥備(附註3(a)(iii))。

## 綜合財務報表附註

### 12 預付款項

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
預付款項		
— 土地使用權	8,062,319	1,044,721
— 物業、廠房及設備	1,031,293	163,365
— 收購附屬公司	153,178	—
— 其他	114,865	—
	<b>9,361,655</b>	1,208,086
減：非即期部分：		
— 土地使用權	(564,413)	(20,279)
— 物業、廠房及設備	(1,031,293)	(163,365)
— 收購附屬公司	(153,178)	—
— 其他	(27,147)	—
	<b>(1,776,031)</b>	(183,644)
即期部分	<b>7,585,624</b>	1,024,442

預付款項主要為就養生空間收購土地使用權、購買設備及收購附屬公司而向第三方支付之預付款項及墊款。

### 13 開發中物業及持作出售已竣工物業

#### (a) 開發中物業

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
預計將在一個經營週期內竣工的開發中物業， 包括在流動資產下	<b>29,317,271</b>	11,170,539
開發中物業包括：		
— 建設成本及資本化開支	9,020,188	3,848,184
— 資本化利息	1,399,232	564,500
— 土地使用權	18,897,851	6,757,855
	<b>29,317,271</b>	11,170,539

## 綜合財務報表附註

### 13 開發中物業及持作出售已竣工物業(續)

#### (a) 開發中物業(續)

預期於一年後收回的開發中及持作出售物業為人民幣6,478,355,000元(2018年：人民幣4,337,929,000元)。餘額有望可在一年內收回。

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。土地使用權的租期為40至70年(2018年：40年至70年)。

截至2019年12月31日止年度的借款成本的資本化比率為9.31%(2018年：7.91%)。

於2019年12月31日，本集團抵押賬面淨值約為人民幣3,750,699,000元之開發中物業，以就人民幣970,301,000元之借款作抵押。

#### (b) 持作出售已竣工物業

所有持作出售已竣工物業皆位於中國，其中人民幣69,020,000元已按可變現淨值計量。

於2019年12月31日，本集團抵押約為人民幣405,180,000元之已竣工物業，以就人民幣177,234,000元之借款作抵押。

### 14 存貨

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
按成本列賬：		
原材料及耗材	153,237	27,979
在製品	122,252	—
製成品及商品	144,264	6,640
	<b>419,753</b>	34,619
按可變現淨值列賬：		
原材料及耗材	17,653	—
在製品	7,430	—
製成品及商品	60,690	—
	<b>85,773</b>	—
	<b>505,526</b>	34,619

## 綜合財務報表附註

### 14 存貨(續)

#### (i) 於損益賬確認的金額

截至2019年12月31日止年度確認為銷售成本的存貨為人民幣589,360,000元(2018年：無)。

撇減存貨至可變現淨值人民幣24,314,000元(二零一八年：無)。於2019年12月31日止年度確認為開支，並計入全面收益表中的「銷售成本」。

由於本集團按原成本出售已撇減的相關商品，因此本集團撥回以前於2019年3月至12月存貨撇減的人民幣31,473,000元。

### 15 受限制現金

於2019年及2018年12月31日，受限制現金為人民幣2,415,109,000元(2018年：人民幣367,825,000元)，主要包括預售物業建設的保證金以及銀行承兌匯票及貸款的保證金。

### 16 現金及現金等價物

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
銀行及手頭現金	<b>9,857,780</b>	1,570,014
以下列貨幣計值：		
人民幣	<b>6,650,798</b>	1,469,065
美元	<b>2,778,082</b>	84,682
其他貨幣	<b>428,900</b>	16,267
現金及現金等價物	<b>9,857,780</b>	1,570,014

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

銀行現金按照浮動的每日銀行存款利率賺取利息。現金及現金等價物按照介乎0.05%至1.96%(2018年：0.03%至0.3%)之市場利率產生利息。

## 綜合財務報表附註

### 17 以權益法計算之投資

以權益法計算之投資變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的結餘	—	—
從附屬公司收購(附註40)	33,655	—
收購(a)	1,229,440	13,044,092
出售(a)	—	(11,986,183)
匯兌差異	1,563	—
分佔聯營公司及合營企業虧損	(53,694)	(1,057,909)
於12月31日的結餘	1,210,964	—

(a) 於2018年，本集團以2,000百萬美元(相當於約人民幣13,044百萬元)的代價收購Smart King Limited的45%股權。Smart King Limited從事電池電動汽車的研究、開發及生產。經過若干仲裁及訴訟，並根據2018年12月31日的重組協議，本集團擁有Smart King Limited的32%優先股，而授予原股東的認購權可在未來五年內行使。因此，人民幣11,986百萬元的投資已出售，並重新分類至以公平值計量且其變動計入當期損益的金融資產，金額為人民幣3,980百萬元(附註18)。

#### (b) 於聯營公司及合營企業之投資

以下為本集團於2019年12月31日的聯營公司及合營企業，而董事認為該等公司對本集團並不重大。

實體名稱	註冊成立 國家	所有權 百分比 2019年	關係性質	計量方法	賬面值 2019年 人民幣千元
Meneko AB(i)	瑞典	65%	合營企業	權益法	1,020,363
金華恒合置業有限公司(i)	中國	75%	合營企業	權益法	149,572
其他聯營公司	中國		聯營公司	權益法	31,282
其他合營企業	中國		合營企業	權益法	9,747
權益賬投資總額					1,210,964

(i) 本集團確定Meneko AB及金華恒合置業有限公司為合營企業，因為該兩個實體的提名、任命及置換董事會成員的程序乃通過共同控制進行，且董事會會議上的決定必須在所有股東之間達成一致。

## 綜合財務報表附註

### 17 以權益法計算之投資(續)

#### (b) 於聯營公司及合營企業之投資(續)

合併信息如下所示：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
個別非重大聯營公司及合營企業的賬面總額	1,210,964	—
該組別所佔份額的總計：		—
年內虧損	(53,694)	(1,057,909)
綜合虧損總額	(53,694)	(1,057,909)

#### (c) 有關合營企業的承諾

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
承諾提供注資	150,000,000	—

### 18 按公平值計入損益之金融資產

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
非上市可贖回優先股(i)	3,976,434	3,979,937
其他非上市股份	741,844	—
	4,718,278	3,979,937

- (i) 金融資產為於Smart King Limited 32%優先股的投資(附註17(a))，附帶向原股東授出可於自2018年12月31日起計未來五年行使的認股權證。本集團經參考Global View Advisors LLC進行的估值(附註3(c))，對該金融資產於2019年12月31日的公平值進行評估。

## 綜合財務報表附註

### 18 按公平值計入損益之金融資產(續)

按公平值計入損益之金融資產變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的結餘(附註17(a))	3,979,937	—
從附屬公司收購(附註40)	64,954	—
添置	741,849	3,979,937
公平值虧損	(132,128)	—
匯兌差異	63,666	—
於12月31日的結餘	4,718,278	3,979,937

### 19 金融工具的分類

#### 根據綜合資產負債表之資產

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
以攤銷成本計量的金融工具		
受限制現金(附註15)	2,415,109	367,825
現金及現金等價物(附註16)	9,857,780	1,570,014
貿易及其他應收款項(扣除其他預付稅項)(附註11)	3,675,835	378,623
	15,948,724	2,316,462
按公平值計入損益之金融資產	4,718,278	3,979,937
	20,667,002	6,296,399

#### 根據綜合資產負債表之負債

按攤銷成本計入之負債		
借款(附註25)	62,386,868	14,916,337
租賃負債	437,594	—
貿易及其他應付款項(不包括應付員工福利、應付其他稅項及撥備)(附註23)	23,852,930	6,962,292
	86,677,392	21,878,629

## 綜合財務報表附註

### 20 股本

	股份數目	金額 人民幣千元
普通股，已發行及繳足： 於2019年及2018年12月31日	8,640,000,000	250,936

### 21 購股權計劃

自本公司採納購股權計劃起至2019年12月31日，本公司尚未按照該計劃授出任何購股權。

### 22 儲備

本集團儲備變動之詳情載列於綜合權益變動報表內。

#### (a) 特別儲備

本集團之特別儲備指於集團重組計劃時所收購附屬公司之股本及股份溢價總金額與就收購事項而發行之本公司股份之賬面值間之差額。

#### (b) 股本繳入儲備

款項分別乃因於2006年被視為股本繳入一間附屬公司及於2008年取消登記一間附屬公司而產生。

#### (c) 其他儲備

其他儲備為視為同系附屬公司之非即期免息貸款折現而產生之注資及投資物業於過渡日的轉換差額。

#### (d) 匯兌儲備

匯兌儲備包括將集團實體之財務報表換算為人民幣之外的波動貨幣而產生之全部外幣匯兌差額。該儲備根據綜合財務報表附註2.6(iii)內所載列之會計準則處理。

#### (e) 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%。法定儲備屬不可分派，而有關中國附屬公司的董事會根據中國有關規則和法規決定轉撥該等法定儲備金。

## 綜合財務報表附註

### 23 貿易及其他應付款項

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
<b>貿易及其他應付款項：</b>		
貿易應付款項及應付票據(a)	<b>13,173,528</b>	5,299,958
應付下列各方之其他應付款項：		
— 第三方(b)	<b>4,960,490</b>	1,056,409
— 關聯公司(附註38(a)(ii))	<b>3,312,231</b>	605,925
應付員工福利	<b>200,014</b>	12,609
應付其他稅項	<b>223,997</b>	119,054
應付下列各方之利息	<b>2,406,681</b>	236,896
— 第三方	<b>190,406</b>	13,998
— 關聯方	<b>2,216,275</b>	222,898
撥備	<b>5,146</b>	—
	<b>11,108,559</b>	2,030,893
<b>貿易及其他應付款項總額</b>	<b>24,282,087</b>	7,330,851

(a) 本集團一般可自其供應商獲得60日至90日之信貸期。於報告日期，按發票日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
賬齡		
0至90天	<b>3,437,825</b>	5,118,229
91至180天	<b>1,372,626</b>	58,644
超過180天	<b>8,363,077</b>	123,085
	<b>13,173,528</b>	5,299,958

## 綜合財務報表附註

### 23 貿易及其他應付款項(續)

- (b) 應付第三方之其他預付款項主要包括物業、廠房及設備之應付建築款項、購買土地使用權之應付款項、收屬附屬公司之應付款項等。

本集團之貿易及其他應付款項以下列貨幣計值：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
人民幣	24,199,648	7,148,771
其他	82,439	182,080
	<b>24,282,087</b>	7,330,851

### 24 遞延收入

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的結餘	—	—
於業務合併時收購(附註40)	374,433	—
政府補助增加	1,363,162	—
計入固定資產(附註6)	(101,800)	—
於損益確認之金額	(84,695)	—
於12月31日的結餘	<b>1,551,100</b>	—

## 綜合財務報表附註

### 25 借款

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
計入非流動負債之借款：		
銀行借款	6,489,950	2,170,000
股東借款(附註38(a)(ii))	32,179,297	5,690,925
其他借款(a)	13,535,691	4,787,500
	<b>52,204,938</b>	12,648,425
減：非即期借款之即期部分	<b>(4,990,600)</b>	(1,400,000)
	<b>47,214,338</b>	11,248,425
計入流動負債之借款：		
銀行借款	1,600,000	26,400
其他借款(a)	8,581,930	2,187,500
非即期借款之即期部分	4,990,600	1,400,000
	<b>15,172,530</b>	3,613,900
借款總額	<b>62,386,868</b>	14,862,325

#### (a) 其他借款

若干於中國從事養生空間開發的集團公司分別與若干金融機構(「受託人」)訂立基金安排，據此，受託人籌集信託基金，並將基金所得款項注資集團公司。

## 綜合財務報表附註

### 25 借款(續)

於2019年及2018年12月31日，本集團須償還的借款如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
1年內	15,172,530	3,613,900
1至2年	15,437,998	3,467,500
2至5年	29,861,498	7,390,925
超過5年	1,914,842	390,000
	<b>62,386,868</b>	14,862,325

於2019年12月31日，本集團人民幣17,539,967,000元(2018年：人民幣7,513,900,000元)的借款，由本集團的物業、廠房及設備、土地使用權、開發中物業、持作出售已竣工物業、銀行現金及若干附屬公司之權益作為抵押，總額為人民幣32,495,985,000元(2018年：人民幣10,005,096,000元)。

截至2019年12月31日止年度，人民幣57,473,693,000元(2018年：人民幣14,862,325,000元)的借款實際利率為固定年利率8.67%(2018年：8.75%)。

銀行借款的賬面金額以下列貨幣計值：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
人民幣	30,207,571	9,171,400
美元	25,351,232	—
港元	6,046,515	5,690,925
歐元	781,550	—
	<b>62,386,868</b>	14,862,325

即期借款之賬面金額由於到期日較短而約等於其公平值。

非流動借款的公平值乃根據現金流量折現後的估計，並使用本集團在資產負債表日對條款和特徵基本相同的金融工具的現行市場利率分類為第二級公平值計算。於2019年及2018年12月31日，非流動借款的賬面值與其公平值相若。

## 綜合財務報表附註

### 26 融資租賃—2018年

直至2018年12月31日，融資租賃負債計入借款中，惟在採用新租賃準則的過程中於2019年1月1日重新分類為租賃負債。有關租賃會計政策變動的進一步信息，請參閱附註2.2。

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
融資租賃承擔到期日如下：		
一年內	—	13,605
一年後但少於五年	—	45,866
最低租賃款項	—	59,471
未來財務費用	—	(5,459)
總租賃負債	—	54,012
融資租賃負債的現值如下：		
一年內	—	8,705
一年後但少於五年	—	45,307
	—	54,012

### 27 遞延所得稅資產

當具有法律上可強制執行的權利將當期所得稅資產與當期所得稅負債抵銷，並且當遞延所得稅與同一財政當局相關時，則抵銷遞延所得稅資產及負債。本集團遞延所得稅資產及負債的抵銷金額如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
將於12個月內收回之遞延所得稅資產	36,333	1,234
將於12個月後收回之遞延所得稅資產	34,882	33,238
遞延所得稅資產	71,215	34,472
將於12個月內結清之遞延所得稅負債	(3,557)	—
將於12個月後結清之遞延所得稅負債	(2,588,106)	—
遞延所得稅負債	(2,591,663)	—
	(2,520,448)	34,472

## 綜合財務報表附註

### 27 遞延所得稅資產(續)

遞延稅項之變動淨額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	34,472	6,577
收購附屬公司(附註40)	(2,702,851)	—
於所得稅支出中確認(附註32)	147,931	27,895
於12月31日	(2,520,448)	34,472

遞延所得稅資產及負債總額的變動情況如下：

#### 遞延所得稅資產

	金融資產減 值虧損淨額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	金融資產 重估 人民幣千元	使用 權資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	—	6,457	—	—	120	6,577
年內計入/(扣除)損益	1,130	26,781	—	—	(16)	27,895
於2018年12月31日	1,130	33,238	—	—	104	34,472
年內計入/(扣除)損益	721	1,644	33,032	1,362	(16)	36,743
收購附屬公司	—	168,506	—	—	—	168,506
於2019年12月31日	1,851	203,388	33,032	1,362	88	239,721

## 綜合財務報表附註

### 27 遞延所得稅資產(續)

#### 遞延所得稅資產(續)

遞延所得稅資產乃於有可能藉日後應課稅利潤變現有關利益的情況下就結轉稅項虧損確認。於2019年12月31日，本集團並無就若干附屬公司的稅項虧損人民幣3,617,700,000元(2018年：人民幣224,243,000元)確認遞延稅項資產人民幣904,424,972元(2018年：人民幣56,060,750元)，乃由於該等附屬公司的未來利潤流並不確定。該等稅項虧損將於以下年份屆滿：

年份	人民幣千元
2020年	6,003
2021年	55,393
2022年	113,645
2023年	360,034
2024年	3,082,625
	3,617,700

#### 遞延稅項負債

	土地使用權 及無形資產 賬面值超出 稅基之部分 人民幣千元	確認投資物業 公平值收益之 暫時差額	總計 人民幣千元
於2018年12月31日	—	—	—
年內計入/(扣除)損益	114,745	(3,557)	111,188
收購附屬公司	(2,871,357)	—	(2,871,357)
於2019年12月31日	(2,756,612)	(3,557)	(2,760,169)

## 綜合財務報表附註

### 28 按性質劃分的支出

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售養生空間費用	2,939,551	1,836,265
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註29)	1,379,488	195,742
僱員福利開支(包括董事酬金)	1,661,061	330,357
減：於開發中物業及在建工程中資本化的金額	(281,573)	(134,615)
研發費用	295,058	—
製成品及在製品的庫存變動	445,310	—
無形資產攤銷	438,741	399
廣告及推廣開支	466,442	223,952
物業、廠房及設備折舊	407,125	18,309
辦公室開支	272,264	23,714
專業費用	209,846	13,814
無形資產減值虧損淨額	174,889	—
所用原材料及耗材	144,050	—
使用權資產折舊及使用權資產攤銷(附註7)	155,907	9,660
營業稅及其他徵稅	119,218	27,619
交通費用	106,146	16,401
法律費用	60,351	47,533
撇減持作出售物業	53,313	—
租賃物業及設備的經營租賃租金	34,444	21,824
核數師酬金	9,827	6,849
— 核數服務	3,314	2,696
— 非核數服務	6,513	4,153
其他	60,270	146,547
<b>銷售成本、銷售及營銷成本以及行政費用總額</b>	<b>7,772,240</b>	<b>2,588,628</b>

### 29 僱員福利開支—包括董事酬金

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪酬及工資	1,053,631	179,732
退休金成本—一定額供款計劃	325,857	16,010
	1,379,488	195,742

## 綜合財務報表附註

### 30 其他收益／(虧損)，淨額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
出售一間聯營公司的虧損	—	(138,253)
政府補助	84,695	—
匯兌虧損	(34,300)	(708)
其他	(16,912)	(2,878)
	<b>33,483</b>	(141,839)

### 31 財務費用，淨額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>財務收入</b>		
— 銀行利息收入	149,165	21,155
<b>財務費用</b>		
— 借款利息支出	(3,709,621)	(703,945)
— 租賃負債／融資租賃利息支出	(85,057)	(11,589)
— 減：已資本化利息	1,421,085	483,331
	<b>(2,373,593)</b>	(232,203)
其他財務費用	—	(260,290)
財務費用	<b>(2,373,593)</b>	(492,493)
財務費用，淨額	<b>(2,224,428)</b>	(471,338)

## 綜合財務報表附註

### 32 所得稅支出

損益表內所得稅開支之金額指：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期所得稅項：		
中國企業所得稅	304,129	196,508
中國土地增值稅	264,944	127,770
遞延所得稅項	(147,931)	(27,895)
所得稅支出	421,142	296,383
除所得稅前虧損	(4,526,336)	(1,131,995)
按照各自國家或地區內適用於損益之稅率計算之稅項	(1,131,584)	(282,999)
就中國企業所得稅支出而扣除的中國土地增值稅	(66,236)	(31,943)
未能就稅項用途而扣除的支出	587,887	437,887
未確認任何遞延稅項資產之稅項虧損	770,656	45,668
附屬公司不同稅率之影響	(4,525)	—
中國企業所得稅	156,198	168,613
中國土地增值稅	264,944	127,770
	421,142	296,383

#### 香港利得稅

截至2019年12月31日止年度的香港利得稅乃按估計應課稅溢利的16.5%計算(2018年：16.5%)。由於截至2019年12月31日止年度並無任何應課稅溢利(2018年：無)，本集團並無作出香港利得稅撥備。

#### 中國企業所得稅

截至2019年12月31日止年度的中國企業所得稅乃按估計應課稅溢利的25%計算(2018年：25%)。本集團就中國業務的所得稅撥備，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%計算。

對於符合小微企業減稅政策的附屬公司，根據中國現行政策，其享有企業所得稅優惠稅率，本集團對於中國業務作出20%的所得稅撥備。

對於取得高新技術企業認證的附屬公司，根據中國企業所得稅法，其享有企業所得稅優惠稅率，本集團對於中國業務作出15%的所得稅撥備。

## 綜合財務報表附註

### 32 所得稅支出(續)

#### 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(即養生空間銷售額扣除包括土地使用權及全部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。

### 33 股息

董事並不建議就截至2019年12月31日止年度派付末期股息。

### 34 每股虧損

本公司所有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算得出：

	2019年	2018年
就每股基本虧損而言之普通股加權平均數	8,640,000,000	8,640,000,000
每股基本及攤薄虧損(每股人民幣分)(a)	(51.230)	(16.544)

(a) 截至2019年及2018年12月31日止年度概無潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 綜合財務報表附註

### 35 綜合現金流量表附註

#### (a) 經營使用之現金

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除所得稅前虧損	<b>(4,526,336)</b>	(1,131,995)
經調整：		
財務收入(附註31)	<b>(149,165)</b>	(21,155)
財務費用(附註31)	<b>2,373,593</b>	492,493
物業、廠房及設備折舊(附註6)	<b>407,125</b>	18,309
使用權資產折舊及土地使用權攤銷	<b>155,907</b>	9,660
無形資產攤銷(附註9)	<b>438,741</b>	399
計入損益之公平值變動	<b>132,128</b>	—
投資物業之公平值變動	<b>(14,228)</b>	—
匯兌虧損(附註30)	<b>34,300</b>	708
減值虧損	<b>174,889</b>	—
分佔以權益法入賬之投資虧損(附註17)	<b>53,694</b>	1,057,909
於損益確認的政府補助(附註24)	<b>(84,695)</b>	—
出售一間聯營公司的虧損(附註30)	—	138,253
營運資金變動前經營(虧損)/利潤	<b>(1,004,047)</b>	564,581
營運資金變動：		
存貨、開發中物業及持作出售已竣工物業增加	<b>(20,096,439)</b>	(9,502,260)
貿易及其他應收款項以及合約資產增加	<b>(3,109,952)</b>	(217,434)
貿易及其他應付款項以及合約負債增加	<b>12,298,281</b>	6,041,230
政府補助增加	<b>17,262</b>	—
受限制現金增加	<b>(2,031,245)</b>	(150,632)
經營使用之現金	<b>(13,926,140)</b>	(3,264,515)

## 綜合財務報表附註

### 35 綜合現金流量表附註(續)

#### (b) 就融資活動所產生負債之對賬

	租賃	於一年內 到期的借款	於一年後 到期的借款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2019年1月1日的總負債</b>	<b>54,012</b>	<b>3,613,900</b>	<b>11,248,425</b>	<b>14,916,337</b>
於採納香港財務報告準則第16號後 確認(參見附註2.2)	350,546	—	—	350,546
已付利息	(26,782)	(499,996)	(1,228,385)	(1,755,163)
償還融資租賃資本部分	(111,240)	—	—	(111,240)
償還借款	—	(5,205,160)	(2,180,473)	(7,385,633)
收購附屬公司，扣除已收購現金	171,058	5,510,470	2,023,303	7,704,831
計息借款所得款項	—	11,253,320	35,767,493	47,020,813
外匯調整	—	—	355,590	355,590
<b>於2019年12月31日總負債</b>	<b>437,594</b>	<b>15,172,530</b>	<b>47,214,338</b>	<b>61,096,081</b>

	融資租賃	於一年內 到期的借款	於一年後 到期的借款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2018年1月1日的總負債</b>	<b>95,875</b>	<b>1,539,400</b>	<b>3,720,000</b>	<b>5,355,275</b>
已付利息	(35,301)	—	—	(35,301)
償還融資租賃資本部分	(6,562)	—	—	(6,562)
償還借款	—	(2,839,400)	(850,000)	(3,689,400)
計息借款所得款項	—	4,913,900	8,378,425	13,292,325
<b>於2018年12月31日總負債</b>	<b>54,012</b>	<b>3,613,900</b>	<b>11,248,425</b>	<b>14,916,337</b>

## 綜合財務報表附註

### 36 承諾

#### (a) 資本承諾

於年末已簽訂合約但尚未產生的資本支出如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收購土地使用權以及物業、廠房及設備的	<b>8,581,884</b>	805,292

#### (b) 不可撤銷經營租賃

投資物業按經營租賃租予租戶，每月繳付租金。有關租賃安排的詳情，請參見下文：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
投資物業租賃之應收最低租賃付款如下：		
一年以內	<b>9,508</b>	—
第一年至第二年	<b>9,933</b>	—
第二年至第三年	<b>8,720</b>	—
第三年至第四年	<b>7,896</b>	—
	<b>36,057</b>	—

## 綜合財務報表附註

### 37 財務擔保

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
為本集團物業單位若干買家提供之按揭擔保	<b>1,832,517</b>	602,962

本集團已為物業單位之若干買家安排銀行融資及提供還款按揭擔保。有關擔保於以下最早發生者終止：(i)發出房地產產權證(一般於完成擔保登記後兩至三年發出)；或(ii)物業買家完成按揭供款。

根據擔保條款，該等買家倘違反按揭繳款，本集團有責任向銀行繳付違約買家尚餘的按揭本金連同累計利息及罰息，本集團有權收回有關物業的所有權及管有權。本集團的擔保期由授出按揭日開始。董事認為買家違約繳款的機會甚微，且按公平值計量之財務擔保影響不大。

## 綜合財務報表附註

### 38 關連方交易

本集團由中國恒大集團所控制，後者擁有74.99%之本公司股份。餘下25.01%之股份由公眾所持有。本集團之最終母公司為於英屬處女群島註冊成立之Xin Xin (BVI) Limited。本集團之最終控制人為許家印博士。

名稱	關係
中國恒大集團	中間控股公司
恒大健康產業集團有限公司	母公司
恒大人壽保險有限公司	本集團控股公司之合資公司
廣州恒大淘寶足球俱樂部股份有限公司	本集團控股公司之合資公司
昇益發展有限公司	本集團控股公司之合資公司
恒大互聯網金融服務(深圳)有限公司	同系附屬公司
恒大智慧能源服務有限公司	同系附屬公司
廣州市佳穗置業有限公司	同系附屬公司
深圳恒大材料設備有限公司	同系附屬公司
廣州恒大材料設備有限公司	同系附屬公司
廣州市品宴餐飲企業管理有限公司	同系附屬公司
恒大園林集團有限公司	同系附屬公司
金碧物業有限公司	同系附屬公司
恒大建築設計院有限公司	同系附屬公司
佛山市南海新中建房地產發展有限公司	同系附屬公司
恒大世紀城(清遠)酒店有限公司	同系附屬公司
重慶恒大酒店有限公司	同系附屬公司
廣州市恒大酒店有限公司	同系附屬公司
成都金堂恒大酒店有限公司	同系附屬公司
彭山恒大酒店有限公司	同系附屬公司
天津東麗湖恒大酒店有限公司	同系附屬公司
南京恒大酒店有限公司	同系附屬公司
林芝恒大酒店有限公司	同系附屬公司
啟東恒大酒店有限公司	同系附屬公司
儋州信恒旅遊開發有限公司	同系附屬公司
海南恒干材料設備有限公司	同系附屬公司
天津恒大酒店有限公司	同系附屬公司
徐州潘安水鎮文化旅遊發展有限公司	同系附屬公司
岳陽恒躍房地產有限公司	合營公司
邯鄲市濟南新區恒鵬房地產開發有限公司	合營公司
金華恒合置業有限公司	合營公司
雲南嘉麗澤馬業有限責任公司	聯營公司
雲南朝向嘉麗澤體育文化發展有限公司	聯營公司
Meneko AB	合營公司

## 綜合財務報表附註

### 38 關連方交易 (續)

#### (a) 關連方交易及結餘

截至2019年及2018年12月31日止年度，除了於綜合財務報表其他地方所披露者外，本集團與關連方訂立了以下重大交易，該等交易乃於本集團之正常業務過程中訂立：

#### (i) 與中國恒大集團相關之公司進行之交易：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
由中間控股公司擔保之借款	<b>23,911,293</b>	1,947,500
中間控股公司收取的利息	<b>1,977,048</b>	222,898
由本集團控股公司的合營公司收取之利息	<b>140,294</b>	35,522
保險採購統一協議	<b>122,152</b>	62,257
經營收入	—	1,566
經營租賃	<b>2,546</b>	14,453
廣告支出	—	569
雜項收費及費用	<b>833</b>	435

## 綜合財務報表附註

### 38 關連方交易(續)

#### (a) 關連方交易及結餘(續)

(ii) 與中國恒大集團相關之公司的結餘：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
應收關連方款項：		
同系附屬公司	1,103,404	2,133
母公司	5	5
合營公司	131,114	766
本集團控股公司的合營公司	17,219	—
聯營公司	14,761	—
	<b>1,266,503</b>	2,904
於本集團控股公司的聯營公司之現金存款	<b>154,802</b>	—
應付關連方款項(附註23)：		
中間控股公司	243,406	405,448
同系附屬公司	1,907,059	199,907
合營公司	1,161,716	—
聯營公司	47	—
本集團控股公司的合營公司	3	570
	<b>3,312,231</b>	605,925
來自中間控股公司之貸款(附註25)	<b>32,179,297</b>	5,690,925
來自本集團控股公司的合營公司之貸款	<b>1,810,000</b>	1,000,000
來自本集團控股公司的聯營公司之貸款	<b>300,000</b>	—

## 綜合財務報表附註

### 38 關聯方交易 (續)

#### (a) 關連方交易及結餘 (續)

##### (ii) 與中國恒大集團相關之公司的結餘：(續)

應收款項主要來自於同系附屬公司用於日常經營之現金預付款。應收款項在本質上為無抵押，不計息，且須按要求償還。並未就來自同系附屬公司之應收款項作出撥備(2018年：無)。

應付款項主要來自同系附屬公司用於日常經營之現金預付款。應收款項在本質上為無抵押，不計息，且須按要求償還。

來自中間控股公司之貸款為無抵押，按7.6%至8%計息。

來自本集團控股公司的合營公司之貸款為有抵押，按12%至13.09%計息。

來自本集團控股公司的聯營公司之貸款為有抵押，按8%計息。

#### (b) 主要管理人員報酬

主要管理人員包括本公司之執行及非執行董事。已付或應付主要管理人員之報酬列示如下：

年內董事及其他主要管理人員之薪酬載列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
短期福利	34,997	2,657
向退休福利計劃作出之供款	1,605	43
	<b>36,602</b>	2,700

## 綜合財務報表附註

### 39 非控股權益

非控股權益的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	—	(1,003)
年內(虧損)/利潤	(521,171)	1,003
外幣換算差額	(59,879)	—
收購附屬公司(i)及附註40)	3,322,936	—
注資	5,955,632	—
附屬公司擁有權權益變動而控制權不變(ii)	(2,492,649)	—
	<b>6,204,869</b>	—

#### (i) 收購附屬公司

於2019年，本集團以代價合共約人民幣9,714,791,000元收購中國及歐洲若干公司的控股權益。該等公司從事新能源汽車業務。有關收購導致本集團非控股權益增加合共人民幣3,322,936,000元。

#### (ii) 與非控股權益的交易

於2019年，本集團向非控股股東進一步收購NEVS的17.89%股權達人民幣2,170,053,000元，所支付代價與所收購股權賬面值之間的差額人民幣1,868,627,000元確認為儲備減少。

本集團向非控股股東進一步收購卡耐的21.79%股權達人民幣322,598,000元，所支付代價與所收購股權賬面值之間的差額人民幣82,927,000元確認為儲備減少。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已收購非控股權益賬面值	(2,492,649)	—
向非控股權益支付的代價	4,444,204	—
所支付代價與所收購股權賬面值之間的差額確認為儲備減少	<b>1,951,555</b>	—

於2018年並無與非控股權益的交易。

## 綜合財務報表附註

### 39 非控股權益 (續)

(iii) 下文載列具有非控股權益且對本集團而言屬重大的附屬公司的財務資料摘要。所披露的附屬公司金額未計及公司間抵銷。

#### 資產負債表摘要

	NEVS	
	2019年 12月31日 人民幣千元	收購日期 人民幣千元
流動資產	15,707,207	1,360,297
流動負債	9,107,738	5,209,083
流動資產淨值	6,599,469	(3,848,786)
非流動資產	17,045,925	5,431,585
非流動負債	5,474,673	1,223,740
非流動資產淨值	11,571,252	4,207,845
淨資產	18,170,721	359,059
累計非控股權益	5,538,157	2,640,926

#### 綜合收益表摘要

	NEVS	
	自收購日期至 2019年 12月31日期間 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	66,306	—
期內虧損	(2,491,839)	—
其他全面收益	—	—
全面收益總額	(2,491,839)	—
分配至非控股權益的虧損	(438,564)	—
支付予非控股權益的股息	—	—

## 綜合財務報表附註

### 40 業務合併

於2019年，本集團收購若干於中國及歐洲從事新能源汽車業務及健康管理業務的公司的控股權益。

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

#### (i) 收購NEVS

於2019年1月，本集團與第三方訂立買賣協議，內容有關以代價1,130,000,000美元收購Mini Minor Limited（「Mini Minor」）的100%股權。Mini Minor持有NEVS的51%股權。NEVS是一家總部位於瑞典並專注於智慧汽車的全球性電動汽車公司。完成上述收購事項後，Mini Minor其後於截至2019年12月31日止年度額外收購NEVS的31.4%股權（附註39(ii)）。

	人民幣千元
現金代價	7,755,416
<b>所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額</b>	
物業、廠房及設備	4,442,227
使用權資產	753,899
按公平值計入損益之金融資產	64,954
無形資產	6,064,513
存貨	22,717
貿易及其他應收款項	281,421
預付款項	77,322
現金及現金等價物	904,458
受限制現金	16,039
其他非流動資產	353
借款	(4,522,490)
租賃負債	(171,058)
貿易及其他應付款項	(1,130,951)
遞延收入	(332,433)
遞延所得稅負債	(1,531,828)
可識別淨資產總值	4,939,143
非控股權益	(2,640,926)
已收購可識別淨資產	2,298,217
商譽(附註10)	5,457,199

## 綜合財務報表附註

### 40 業務合併(續)

#### (ii) 收購卡耐

於2019年1月，本集團與第三方訂立買賣協議，內容有關以代價人民幣1,059,778,000元收購卡耐的58.07%股權。卡耐於中國成立，是專注於三元軟包動力電池的行業龍頭企業之一。於上述收購事項完成後，本集團其後於截至2019年12月31日止年度額外收購卡耐的21.79%股權。

	人民幣千元
現金代價	1,059,778
<b>所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額</b>	
物業、廠房及設備	826,893
使用權資產	27,154
無形資產	551,029
存貨	287,439
貿易及其他應收款項	466,228
預付款項	81,977
現金及現金等價物	462,989
借款	(233,617)
貿易及其他應付款項	(823,148)
合約負債	(30,682)
遞延收入	(32,000)
撥備	(14,612)
遞延所得稅負債	(89,102)
可識別淨資產總值	1,480,548
非控股權益	(620,793)
已收購可識別淨資產	859,755
商譽(附註10)	200,023

## 綜合財務報表附註

### 40 業務合併(續)

#### (iii) 收購泰特

於2019年，本集團與天津天海同步集團有限公司、泰特及呂超訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議及補充協議，本集團同意按代價人民幣500百萬元收購不存在任何權利負擔之泰特的81.41%股權。

	人民幣千元
現金代價	500,000
<b>所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額</b>	
物業、廠房及設備	8,863
無形資產	320,800
存貨	15,374
貿易及其他應收款項	46,811
預付款項	7,540
現金及現金等價物	2,586
其他流動資產	2,419
貿易及其他應付款項	(9,638)
合約負債	(384)
其他流動負債	(2,874)
遞延所得稅負債	(62,198)
可識別淨資產總值	329,299
非控股權益	(61,217)
已收購可識別淨資產	268,082
商譽(附註10)	231,918

## 綜合財務報表附註

### 40 業務合併(續)

#### (iv) 收購Protean

於2019年5月，NVES通過將Protean合併入NEVS的附屬公司Virtue Surge Limited的方式，以代價58,000,000美元收購Protean。

	人民幣千元
現金代價	399,597
<b>所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額</b>	
物業、廠房及設備	22,095
無形資產	98,955
以權益法入賬之投資	30,770
存貨	20,540
貿易及其他應收款項	19,153
現金及現金等價物	4,493
借款	(80,446)
貿易及其他應付款項	(306)
遞延所得稅負債	(19,791)
<b>可識別淨資產總額</b>	<b>95,463</b>
非控股權益	—
<b>已收購可識別淨資產</b>	<b>95,463</b>
商譽(附註10)	304,134

## 綜合財務報表附註

### 40 業務合併(續)

#### (v) 收購昆明嘉麗澤旅遊文化有限公司(「嘉麗澤」)

於2019年9月，本集團以總代價人民幣3,600百萬元收購嘉麗澤的100%股權。

	人民幣千元
現金代價	3,600,000
<b>所收購可識別資產及所承擔負債的已確認金額</b>	
物業、廠房及設備	420,318
使用權資產	73,730
無形資產	2,445
投資物業	872,192
以權益法入賬之投資	2,885
開發中物業	5,453,793
遞延所得稅資產	168,506
存貨	9,316
貿易及其他應收款項	134,218
現金及現金等價物	22,994
借款	(1,892,303)
貿易及其他應付款項	(257,911)
合約負債	(63,615)
即期所得稅負債	(168,130)
遞延收入	(10,000)
遞延所得稅負債	(1,168,438)
<b>已收購可識別淨資產</b>	<b>3,600,000</b>
商譽	—

以上業務合併之總現金代價與收購之現金流出之對賬如下：

總現金代價	13,314,791
總遞延代價	(1,034,788)
已收購現金及現金等價物總額	(1,397,520)
<b>年內進行業務合併的付款總額</b>	<b>10,882,483</b>

於各自收購日期至2019年12月31日期間內，所收購業務為本集團帶來收益人民幣676,139,000元及虧損淨額人民幣2,735,193,000元。

倘收購已於2019年1月1日進行，本集團期內的綜合收益及綜合虧損應分別為人民幣5,827,727,000元及人民幣5,080,073,000元。

## 綜合財務報表附註

### 41 期後事項

於2020年初在中國爆發2019年新型冠狀病毒疫症(「新冠肺炎爆發」)後，中國已經及將繼續於全國落實一系列預防及監控措施，包括全國延長農曆新年假期、部分地區農曆新年假期後延遲復工、對人們出行及交通安排施行一定程度的限制及控制、對部分居民進行隔離、加強工廠及辦公室的衛生防疫標準，以及鼓勵保持社交距離等。

為盡量減少新冠肺炎爆發及市場變動的影響，本集團已及時積極調配相關資源，並調整廣告推廣策略。本集團已將若干養生空間銷售個案推遲一或兩個月，並將於其後數月內基於強化廣告活動及採用網購模式予以補償。鑒於新能源汽車業務仍處於開發建設階段，本集團認為新冠肺炎爆發不會對新能源汽車業務分部造成重大影響。

本集團會密切關注新冠肺炎爆發的發展情況，並繼續評估其對本集團財務狀況及營運業績的影響。

## 綜合財務報表附註

### 42 本公司資產負債表及儲備變動

#### 本公司資產負債表

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	4,402,671	4,402,671
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	23,120	22,559
應收附屬公司款項	26,763,454	589,002
應收同系附屬公司款項	—	549
應收母公司款項	5	5
現金及現金等價物	44,548	42,847
	<b>26,831,127</b>	654,962
<b>總資產</b>	<b>31,233,798</b>	5,057,633
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔股本及儲備		
股本	250,936	250,936
儲備(a)	(3,597,771)	(1,512,614)
<b>權益總額</b>	<b>(3,346,835)</b>	(1,261,678)
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	32,179,297	5,690,925
<b>流動負債</b>		
應付中間控股公司款項	2,401,279	628,330
其他應付款項	57	56
	<b>2,401,336</b>	628,386
<b>總負債</b>	<b>34,580,633</b>	6,319,311
<b>總權益及負債</b>	<b>31,233,798</b>	5,057,633

本公司的資產負債表已於2020年3月30日經董事會批准刊發，並由下列董事代表簽署。

時守明  
董事

彭建軍  
董事

## 綜合財務報表附註

### 42 本公司資產負債表及儲備變動(續)

#### (a) 本公司儲備變動

	合併儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留盈利/ (累計虧損) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2018年1月1日	68,050	(36,487)	201,714	233,277
<b>全面虧損</b>				
年內虧損	—	—	(1,567,393)	(1,567,393)
其他全面虧損	—	(178,498)	—	(178,498)
<b>全面虧損總額</b>	—	(178,498)	(1,567,393)	(1,745,891)
於2018年12月31日	68,050	(214,985)	(1,365,679)	(1,512,614)
於2019年1月1日	68,050	(214,985)	(1,365,679)	(1,512,614)
<b>全面虧損</b>				
年內虧損	—	—	(2,045,123)	(2,045,123)
其他全面虧損	—	(40,034)	—	(40,034)
<b>全面虧損總額</b>	—	(40,034)	(2,045,123)	(2,085,157)
於2019年12月31日	68,050	(255,019)	(3,410,802)	(3,597,771)

本公司之合併儲備指於集團重組時該等附屬公司之綜合資產淨值與發行本公司股份之賬面值之間之差額。

於2019年12月31日，根據計算得出，本公司沒有可供分派儲備(2018年：無)。

## 綜合財務報表附註

### 43 董事福利及利益

#### (a) 董事及主要管理人員酬金

截至2019年12月31日止年度，每名董事及主要管理人員之薪酬如下：

	袍金		薪金	其他福利之 估計金額	僱主繳納之 退休福利 計劃供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元				
時守明	180	5,580	6,553	51	12,364	
彭建軍	180	8,139	10,267	—	18,586	
李四泉(a)	—	—	—	—	—	
秦立永(b)	165	1,200	3,157	51	4,573	
周承炎	300	—	—	—	300	
郭建文	300	—	—	—	300	
謝武	300	—	—	—	300	
全部薪酬	1,425	14,919	19,977	102	36,423	

(a) 於2018年7月20日委任及於2019年2月1日辭任

(b) 於2019年2月1日委任

截至2018年12月31日止年度，每名董事及主要管理人員之薪酬如下：

	袍金		薪金	其他福利之 估計金額	僱主繳納之 退休福利 計劃供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元				
時守明	115	—	—	—	115	
談朝暉	65	—	—	—	65	
韓笑然	—	—	—	—	—	
彭建軍	69	—	—	—	69	
李四泉	—	2,057	63	—	2,120	
秦立永	—	—	—	—	—	
周承炎	300	—	—	—	300	
郭建文	300	—	—	—	300	
謝武	300	—	—	—	300	
全部薪酬	1,149	2,057	63	—	3,269	

## 綜合財務報表附註

### 43 董事福利及利益 (續)

#### (b) 董事退休福利及離職福利

除附註38(b)所披露之詳情外，本公司概無董事於截至2019年12月31日止年度就彼等向本集團提供之服務已接受或將接受任何退休福利或離職福利(2018年：無)。

#### (c) 就提供可行之董事服務向第三方提供之代價

截至2019年12月31日止年度，本集團並未就向本公司提供之董事服務而向第三方支付任何代價(2018年：無)。

#### (d) 有關以董事、董事之受控制法團及關連實體為受益人之貸款、準貸款及其他交易之資料

於年末或年內任何時間，本集團概無以本公司董事、董事之受控制法團及關連實體為受益人而訂立任何貸款、準貸款及其他交易(2018年：無)。

#### (e) 董事於交易、安排或合約之重大權益

在年末或年內任何時間內並無任何與本公司參與及本公司之董事於其中有重大權益之本集團業務相關之任何重大交易、安排及合約，無論直接還是間接的(2018年：無)。

#### (f) 五名最高薪酬人士

截至2019年12月31日止年度，五名最高薪酬人士包括三名董事(2018年：三名董事)，該等董事薪酬已於附註38(b)所呈列的分析中反映。截至2019年12月31日止年度，餘下最高薪酬人士的薪酬總額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及其他福利	9,245	4,011

薪酬分下列等級：

	2019年	2018年
2,000,001 港元–2,500,000 港元	—	2
5,000,001 港元–5,500,000 港元	2	—

## 綜合財務報表附註

### 44 附屬公司

#### 主要附屬公司之詳情

名稱	註冊成立/ 運營所在地	已發行及繳足 股本/實繳資本	所持應佔權益百分比		主要活動
			直接	間接	
Right Bliss Limited	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
Flaming Ace Limited	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
時穎有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股
保匯有限公司	英屬處女群島	8港元	100%	—	投資控股
完美環球集團有限公司	英屬處女群島	8港元	100%	—	投資控股
迅中有限公司	英屬處女群島	8港元	100%	—	投資控股
精良環球有限公司	英屬處女群島	8港元	100%	—	投資控股
偉祥發展有限公司	英屬處女群島	8港元	100%	—	投資控股
迅康集團有限公司	香港	1港元	—	100%	投資控股
Brave Beauty Limited	香港	10港元	—	100%	投資控股
佳康發展有限公司(香港)	香港	1港元	—	100%	投資控股
ULTIMATE CHOICE HOLDINGS LIMITED	香港	8港元	—	100%	投資控股
Solution King Investments Limited	香港	8港元	—	100%	投資控股
溢康發展有限公司	香港	8港元	—	100%	投資控股
安圖環球有限公司	香港	8港元	—	100%	投資控股
恒大智慧汽車(香港)有限公司	香港	人民幣 633,003,115元	—	100%	投資控股
殷盛有限公司	香港	8港元	—	100%	投資控股
永頌有限公司	香港	8港元	—	100%	投資控股
榮佳環球有限公司	香港	8港元	—	100%	投資控股

## 綜合財務報表附註

### 44 附屬公司(續)

#### 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立/ 運營所在地	已發行及繳足 股本/實繳資本	所持應佔權益百分比		主要活動
			直接	間接	
萃成發展有限公司	香港	8港元	—	100%	投資控股
廣州市南凰貿易有限公司	中國(i)	—	—	100%	家庭護理及醫療產品批發
廣州市慧宇貿易有限公司	中國(i)	人民幣 19,085,700元	—	100%	家庭護理及醫療產品批發
廣州市輝遠貿易有限公司	中國(i)	—	—	100%	家庭護理及醫療產品批發
深圳市恒大數碼科技有限責任公司	中國(i)	人民幣5,000,000元	—	100%	提供資訊科技諮詢服務
深圳市恒大設備貿易有限公司	中國(i)	—	—	100%	家庭護理及醫療產品批發
廣州市松慈貿易有限公司	中國(i)	—	—	100%	家庭護理及醫療產品批發
南京恒合健康產業有限公司	中國(i)	人民幣 209,010,000元	—	100%	提供長者及傷殘護理服務
Mini Minor Limited	香港	人民幣 7,118,626,289元	—	100%	投資控股
嘉億國際有限公司	香港	8港元	—	100%	投資控股
盟諾有限公司	香港	—	—	100%	投資控股
恒大凱隆智慧汽車集團有限公司	中國(i)	人民幣 633,003,115元	—	100%	投資控股
良世有限公司	香港	—	—	100%	投資控股
展全有限公司	香港	—	—	100%	投資控股
世曉有限公司	香港	—	—	100%	投資控股
智標有限公司	香港	—	—	100%	投資控股

## 綜合財務報表附註

### 44 附屬公司(續)

#### 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立/ 運營所在地	已發行及繳足 股本/實繳資本	所持應佔權益百分比		主要活動
			直接	間接	
佳運創建有限公司	香港	—	—	100%	投資控股
廣州恒澤養生服務有限公司	中國(iii)	—	—	100%	提供醫療保健服務
廣州億恒園林綠化有限公司	中國(iii)	—	—	100%	美化工程項目
廣州恒隆設備材料有限公司	中國(iii)	—	—	100%	家庭護理及醫療產品批發
廣州市凱尚健康產業有限公司	中國(iii)	人民幣 5,000,000,000元	—	100%	美容產品批發及提供醫療保健服務
濟南熙樂養老服務有限公司	中國(iii)	人民幣1,000,000元	—	100%	提供醫療保健服務
佛山市禦嘉養老服務有限公司	中國(iii)	人民幣3,000,000元	—	100%	提供醫療保健服務
西安恒大養生谷養老服務公司	中國(iii)	—	—	100%	提供長者及傷殘護理服務
恒大恒康物業有限公司	中國(iii)	—	—	100%	開發及銷售生活單元
濟南市歷城區王舍人恒大城長者日間照料中心	中國(iii)	人民幣30,000元	—	100%	養老服務
三亞恒大健康醫療有限公司	中國(ii)	人民幣 129,000,000元	—	100%	開發及銷售生活單元
廣州恒麗醫療美容門診有限公司	中國(iii)	—	—	100%	提供醫療保健服務
海南博鰲恒大國際醫學美容醫院有限公司	中國(iii)	—	—	100%	提供醫療保健服務
海南博鰲恒大健康醫藥科技有限公司	中國(iii)	—	—	100%	研發藥物

## 綜合財務報表附註

### 44 附屬公司(續)

#### 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立/ 運營所在地	已發行及繳足 股本/實繳資本	所持應佔權益百分比 直接	間接	主要活動
天津恒大原辰美容醫院有限公司	中國(ii)	人民幣 53,000,000元	—	96%	提供醫療保健服務
廣州恒大健康醫療投資有限公司	中國(iii)	人民幣 15,000,000元	—	100%	投資控股
廣州市海珠區恒暉門診部有限公司	中國(iii)	人民幣4,000,000元	—	100%	提供醫療保健服務
濟南恒暉門診部有限公司	中國(iii)	人民幣1,000,000元	—	100%	提供醫療保健服務
濟南綠洲恒暉醫療服務有限公司	中國(iii)	人民幣1,000,000元	—	100%	提供醫療保健服務
南昌市恒暉醫院管理有限公司	中國(iii)	人民幣1,000,000元	—	100%	提供醫院管理、軟件以及廣告 設計服務
石家莊恒暉門診部有限公司	中國(iii)	人民幣1,000,000元	—	100%	提供醫療保健服務
洛陽恒暉綜合門診部有限公司	中國(iii)	人民幣1,000,000元	—	100%	提供醫療保健服務
成都恒暉門診部有限公司	中國(iii)	人民幣1,000,000元	—	100%	提供醫療保健服務
長沙市恒暉門診部有限公司	中國(iii)	人民幣1,000,000元	—	100%	提供醫療保健服務
武漢恒暉健康諮詢服務有限公司	中國(iii)	人民幣1,000,000元	—	100%	提供醫療保健服務
海南博鰲恒大國際醫院有限公司	中國(ii)	人民幣 200,000,000元	—	100%	提供醫療保健服務
瀋陽市於洪區恒暉綜合門診部有限公司	中國(iii)	人民幣1,000,000元	—	100%	提供醫療保健服務
天津恒美之源美容有限公司	中國(ii)	人民幣5,000,000元	—	100%	提供醫療保健服務
西安恒甯健康置業有限公司	中國(iii)	人民幣 25,000,000元	—	100%	提供醫療保健服務

## 綜合財務報表附註

### 44 附屬公司(續)

#### 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立/ 運營所在地	已發行及繳足 股本/實繳資本	所持應佔權益百分比 直接	間接	主要活動
儋州恒海養老服務有限公司	中國(iii)	人民幣 24,784,519元	—	100%	開發及銷售生活單元
鄭州恒澤通健康置業有限公司	中國(iii)	人民幣 10,000,000元	—	100%	開發及銷售生活單元
廣州恒大雅苑健康管理服務有限公司	中國(iii)	—	—	100%	提供醫療保健服務
佛山南海恒大御景健康管理服務有限公司	中國(iii)	人民幣3,000,000元	—	100%	提供醫療保健服務
廣州金碧花園養老服務有限公司	中國(iii)	人民幣3,911元	—	100%	提供醫療保健服務
長沙市恒昀健康管理服務有限公司	中國(iii)	—	—	100%	提供醫療保健服務
南京江寧恒雅醫美美容門診部有限公司	中國(iii)	—	—	100%	提供醫療保健服務
河北恒大環晟置業有限公司	中國(iii)	—	—	85%	房地產開發及經營
海南德廣潤藥業有限公司	中國(iii)	人民幣1,000,000元	—	100%	生產醫療設備
貴陽恒仁健康置業有限公司	中國(iii)	—	—	100%	提供醫療保健服務
揚中市恒瑞置業有限公司	中國(iii)	人民幣 200,000,000元	—	100%	房地產開發及經營
海南博鰲恒康醫院有限公司	中國(iii)	—	—	100%	提供醫療保健服務
南京恒康置業有限公司	中國(iii)	人民幣 1,000,000,000元	—	60%	房地產開發及經營
深圳恒妍醫療美容診所	中國(iii)	—	—	100%	提供醫療保健服務
天階雲台(修武)投資有限公司	中國(iii)	人民幣 21,000,000元	—	70%	房地產開發及經營
湖南恒盛健康產業有限公司	中國(iii)	人民幣 300,000,000元	—	100%	提供長者及傷殘護理服務

## 綜合財務報表附註

### 44 附屬公司(續)

#### 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立/ 運營所在地	已發行及繳足 股本/實繳資本	所持應佔權益百分比 直接	間接	主要活動
國能電動汽車(瑞典)有限公司	瑞典	1,279,870,800 瑞典克朗	—	82%	智能出行銷售及製造
天津恒大國瑞新能源科技有限責任公司	中國(iii)	人民幣 689,100,000元	—	100%	智能出行銷售及製造
國能汽車技術開發有限責任公司	中國(iii)	人民幣 2,818,632,418元	—	100%	智能出行銷售及製造
恒大國能新能源汽車(上海)有限公司	中國(iii)	人民幣 1,141,250,000元	—	100%	智能出行銷售及製造
國能新能源汽車有限責任公司	中國(iii)	人民幣 3,070,655,000元	—	100%	智能出行銷售及製造
恒大新能源汽車控股(香港)有限公司	香港	9,045,440,100港元	—	100%	投資控股
恒大新能源汽車投資控股集團有限公司	中國(iii)	人民幣 7,904,747,991元	—	100%	投資控股
恒大新能源汽車(廣東)有限公司	中國(iii)	人民幣 3,500,000,000元	—	100%	智能出行銷售及製造
恒大新能源汽車科技(廣東)有限公司	中國(iii)	人民幣 100,000,000元	—	100%	智能出行銷售及製造
恒大新能源汽車銷售(廣東)有限公司	中國(iii)	—	—	100%	智能出行銷售及製造
深濤生活服務(廣東)有限公司	中國(iii)	人民幣 2,500,000,000元	—	100%	房地產開發及經營
澎德有限公司	香港	58,000,001美元	—	100%	投資控股
Protean Electric Ltd	英國	74,943,774英鎊	—	100%	投資控股
Evergrande hofer powertrain GmbH	德國	1,000,000歐元	—	67%	設計、研究及製造動力系統
恒大瑞博投資(深圳)有限公司	中國(iii)	人民幣 2,066,880,000元	—	100%	投資控股

## 綜合財務報表附註

### 44 附屬公司(續)

#### 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立/ 運營所在地	已發行及繳足 股本/實繳資本	所持應佔權益百分比		主要活動
			直接	間接	
恒大瑞博動力科技(深圳)有限公司	中國(iii)	人民幣 500,000,000元	—	80%	設計、製造及銷售輪轂電機
湖北泰特機電有限公司	中國(iii)	人民幣 470,047,400元	—	81%	設計、製造及銷售輪轂電機
歐洲電器牽引有限公司	荷蘭	29,810歐元	—	100%	設計、製造及銷售輪轂電機
恒大凱宏投資(深圳)有限公司	中國(iii)	人民幣 2,069,790,000元	—	100%	投資控股
恒大新能源科技集團有限公司	中國(iii)	人民幣 2,072,100,000元	—	100%	設計、製造及銷售電池
上海卡耐新能源有限公司	中國(ii)	人民幣 625,720,000元	—	80%	設計、製造及銷售動力鋰離子 電池
南昌卡耐新能源有限公司	中國(iii)	人民幣 202,300,000元	—	85%	製造及銷售電動汽車及動力 鋰離子電池
日本卡耐新能源株式會社	日本	79,778,364日圓	—	100%	設計、製造及銷售動力鋰離子 電池
株式會社恒大新能源日本研究院	日本	200,000,000日圓	—	100%	設計、製造及銷售動力鋰離子 電池

^ 於截至2019年12月31日止年度註冊成立的附屬公司

附註：

- (i) 該等附屬公司為中國外資獨資企業。
- (ii) 該等附屬公司為根據中國法律於中國註冊之中外合資企業。由於本集團於該等企業的董事會擁有大多數投票權，且其策略、經營、投資及融資活動由本集團控制，因此該等企業視為本集團之附屬公司。
- (iii) 該等附屬公司為中國內地企業。

## 五年財務概要

### 綜合全面收益表

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2016年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經重列)	截至2016年 12月31日 止年度 千港元	截至2015年 12月31日 止18個月 千港元
收益	<b>5,635,559</b>	3,133,018	1,328,474	213,531	528,132	638,260
除所得稅前溢利	<b>(4,526,336)</b>	(1,131,995)	654,734	93,242	109,926	92,951
所得稅(開支)/抵免	<b>(421,142)</b>	(296,383)	(349,777)	(43,722)	(51,373)	3,513
年內/期間溢利	<b>(4,947,478)</b>	(1,428,378)	301,415	50,188	58,553	96,464
除稅後其他全面收益	<b>(519,985)</b>	(66,331)	3,193	7,510	(38,276)	(3,054)
年內/期間全面收益總額	<b>(5,467,463)</b>	(1,494,709)	304,608	57,698	20,277	93,410

### 綜合資產、權益及負債

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	於2016年 12月31日 千港元	於2015年 12月31日 千港元
<b>資產</b>						
非流動資產	<b>36,413,675</b>	6,328,920	940,794	734,881	821,544	249,601
流動資產	<b>56,994,773</b>	15,854,190	6,715,533	2,087,555	2,333,739	610,841
總資產	<b>93,408,448</b>	22,183,110	7,656,327	2,822,436	3,155,283	860,442
權益總額	<b>(1,295,567)</b>	(662,468)	832,241	566,851	633,700	579,813
<b>負債</b>						
非流動負債	<b>51,580,322</b>	11,293,732	3,797,165	1,120,619	1,252,773	126,071
流動負債	<b>43,123,693</b>	11,551,846	3,026,921	1,134,966	1,268,810	154,558
總負債	<b>94,704,015</b>	22,845,578	6,824,086	2,255,585	2,521,583	280,629
權益及負債總額	<b>93,408,448</b>	22,183,110	7,656,327	2,822,436	3,155,283	860,442