

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公告全部或任何部份內容而產生或倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

截至2019年12月31日止年度 全年業績

財務摘要

- 截至2019年12月31日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣5,522.0億元，歸屬本公司股東權益的合同銷售面積約6,237萬平方米，同比分別增長10.0%和15.2%。
- 於2019年12月31日，本集團淨借貸比率為46.3%，同比下降3.3個百分點。
- 於2019年，本集團實現總收入約為人民幣4,859.1億元，同比增長28.2%。
- 本集團毛利約為人民幣1,266.4億元，同比增長23.6%。
- 本集團淨利潤約為人民幣612.0億元，同比增長26.1%。
- 本公司股東應佔利潤約為人民幣395.5億元，同比增長14.2%。
- 本公司股東應佔核心淨利潤¹約人民幣401.2億元，同比增長17.6%。

¹ 剔除稅後投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益、融資活動的匯兌淨損益、提前贖回優先票據及可換股債券的損失淨額及衍生金融工具公允價值變動損益後屬於本公司股東的應佔利潤。

- 於2019年，本集團基本每股盈利為人民幣1.85元，同比增長14.9%。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣34.25分（股東可選擇以現金及／或股份收取股息），同比增長13.0%，全年合計每股派息人民幣57.12分，同比增長17.0%。

碧桂園控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」，個別董事下稱「董事」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」或「碧桂園」）截至2019年12月31日止年度之經審核綜合業績。

業務回顧及展望

改革開放，國運欣欣向榮，我們深信勤勞勇敢的中國人民必定能夠戰勝眼前的艱難險阻。而作為創業者，我們不但要立足現在，更應放眼未來：碧桂園怎樣為社會作出更大貢獻，怎樣為投資者帶來更大回報，取決於我們前進的方向，取決於我們的競爭力。

堅定信心：未來屬於城鎮化

國家的城鎮化和現代化成就了碧桂園。如今農業現代化用先進的農機進一步提高了生產力，農耕人口少了，無數追求美好生活的人們，都嚮往城鎮生活的便利、及其就業、教育、商業和醫療等資源。如今城鎮化還在進行中，憑藉在全國廣泛而均衡的土地佈局，碧桂園已經證明了堅持城鎮化路線所帶來的競爭力，走出了屬於自己的路：

截至2019年12月31日止年度（「期內」），本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣5,522.0億元。截至2019年12月31日，本集團業務遍佈中國內地31個省／自治區／直轄市、282個地級市、1,299個縣／鎮區。期內，本集團實現收入約人民幣4,859.1億元，毛利約人民幣1,266.4億元，淨利潤約人民幣612.0億元，本公司股東應佔利潤約人民幣395.5億元，本公司股東應佔核心淨利潤約人民幣401.2億元，同比增長分別為28.2%，23.6%，26.1%，14.2%，17.6%。另外，本公司也自2017年起連續3年入選《財富》雜誌世界500強企業，且排名較2018年攀升176位，至177位。

無畏風雨：未來繼續行穩致遠

本公司從創業7個人，到現在包括逾千名博士在內的十多萬人，前進的道路上，我們幸與優秀的人同行，為他們搭建平台、共同奮鬥、演繹精彩：如今本公司團隊專業高效，包括「未來領袖」以及「碧業生」在內的人才培養計劃中已培養出超過34名區域總裁／副總裁，未來可期；本集團副總裁級核心管理團隊成員穩定，平均年齡46歲，正值當時，人才競爭力歷經周期考驗。因此，儘管這些年我們曾碰到的困難多得不可想像，但只要我們團隊持續改善，不斷提升競爭力，始終堅持穩健經營，就必定能夠給股東帶來好的回報。

期內，本集團合併房地產銷售現金回款額約人民幣5,898.6億元，自2016年起第四次連續在年末實現正淨經營性現金流。截至2019年12月31日，本集團可動用現金餘額²達到本集團有史以來最高，約人民幣2,683.5億元，並錄得淨借貸比率為46.3%，同比下降3.3個百分點，愈見穩健。另有約人民幣3,167.9億元銀行授信額度尚未使用，營運資本充裕，備受評級公司及主要金融機構認可和支持。

科學謀劃：未來屬於高科技

這個科技繁榮的偉大年代已經開始，碧桂園博智林機器人項目自2018年7月啓動建設以來，重點聚焦建築機器人研發、製造與應用，已招募了3,256名國內外優秀研發人才，集中開展重點產品研發、關鍵技術攻關，現有在研建築機器人50款，其中32款已投放工地測試，其安全性和工作效率相比人工作業大大提升；累計遞交專利申請1,843項，獲授權327項，在關鍵領域擁有一批自主核心技術。我們希望能將機器人應用與先進建造技術相結合，並最終形成全球領先的智慧建造能力。期待在不遠的將來，機器人為我們晝夜不停地建造安全、健康、美觀、經濟、適用和耐久的房子，還將被應用到物業管理、乃至醫食住農的方方面面。只要科學謹慎地謀劃，我們機器人事業的成功對於本集團地產業務將是如虎添翼，為投資者創造巨大價值。

² 現金及銀行存款(包括受限制現金)

精準扶貧、現代農業和社會責任：對人好，對社會好才有未來

國家的城鎮化和現代化成就了我們，我們也正努力回饋國家：精準扶貧和現代農業也是碧桂園的主業。立業至今，本集團、董事會主席楊國強先生及其家人累計參與社會慈善捐款已超人民幣64億元，並主動參與全國9省14縣的精準扶貧和鄉村振興工作，正幫助33.6萬農村貧困人口脫貧致富；同時我們引入先進的生產技術和設備，應用機器人技術打造最先進的無人農場，並結合社區零售，減少農產品流通環節，讓利於農戶和消費者。在貢獻精準扶貧和鄉村振興的同時，也為碧桂園社區及至全社會的每一個家庭生產和提供安全、好吃、實惠、豐富的農產品。本公司能有今天來之不易，感謝國家給予我們機會，因此我們始終相信碧桂園應對社會責任有所承擔，不久前，碧桂園捐贈設立的抗擊新冠肺炎疫情基金規模累計已達人民幣2億元。我們通過捐贈設立醫護人員和志願者關愛基金、全球購買急缺醫療物資、直接運送物資到疫區一線、向隔離點和方艙醫院免費提供餐飲機器人、自辦口罩生產線等多種方式支持各地防疫工作。我們正和全國人民一起，全力支持打贏新冠肺炎疫情阻擊戰。

我們希望借助科技之力提升我們的競爭力，希望社會因我們的存在而變得更加美好。在此，期待本集團同仁珍惜這個偉大時代，淋漓盡致地發揮潛力和才能，不負此生！為社會進步、國家城鎮化和現代化作貢獻、為社會和資本市場創造更大價值！感謝本公司同仁的努力！

永遠在路上，明天更美好。

綜合財務狀況表

	於12月31日		
	附註	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備		24,240	23,421
投資物業		12,923	16,435
無形資產		745	670
土地使用權		–	2,496
使用權資產	2	4,447	–
在建物業		134,150	107,812
於合營企業之投資		34,954	27,891
於聯營公司之投資		17,159	18,768
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產		3,282	1,796
衍生金融工具		2,648	992
貿易及其他應收款	4	14,056	10,962
遞延所得稅資產		27,031	18,701
		275,635	229,944
流動資產			
在建物業		810,300	626,937
持作銷售的已落成物業		45,781	44,338
存貨		11,781	8,822
貿易及其他應收款	4	438,195	426,397
合同資產及合同取得成本		24,020	17,094
預付所得稅金		24,712	21,350
受限制現金		19,363	14,200
現金及現金等價物		248,985	228,343
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產		7,933	12,019
衍生金融工具		447	250
		1,631,517	1,399,750
流動負債			
合同負債		646,996	562,800
貿易及其他應付款	5	594,548	498,821
證券化安排的收款		279	794
當期所得稅負債		40,367	30,783
優先票據	6	7,343	2,238
公司債券	7	28,850	23,964
可換股債券	8	22	8,051
銀行及其他借款		80,057	91,844
租賃負債	2	258	–
衍生金融工具		32	111
		1,398,752	1,219,406
流動資產淨值		232,765	180,344
總資產減流動負債		508,400	410,288

		於12月31日	
		2019年	2018年
	附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
非流動負債			
優先票據	6	57,550	39,478
公司債券	7	17,550	17,944
可換股債券	8	5,495	5,117
銀行及其他借款		172,736	139,839
租賃負債	2	651	–
遞延政府補助金		215	249
遞延所得稅負債		32,763	32,224
衍生金融工具		2,832	2,029
		<u>289,792</u>	<u>236,880</u>
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	9	29,751	27,881
其他儲備		12,472	8,247
留存收益		109,716	85,202
		<u>151,939</u>	<u>121,330</u>
非控制性權益		<u>66,669</u>	<u>52,078</u>
權益總額		<u>218,608</u>	<u>173,408</u>
權益總額及非流動負債		<u><u>508,400</u></u>	<u><u>410,288</u></u>

綜合利潤表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
收入	3	485,908	379,079
銷售成本		(359,271)	(276,603)
毛利		126,637	102,476
其他收入及收益 — 淨額	10	3,288	4,344
投資物業之公允價值變動及轉至 投資物業之收益		126	1,732
營銷及市場推廣成本		(16,365)	(12,533)
行政費用		(17,538)	(16,601)
研發費用		(1,973)	(1,224)
金融資產和合同資產減值損失淨額		(1,515)	(1,176)
經營利潤		92,660	77,018
財務收益	11	2,371	2,445
財務費用	11	(1,200)	(1,097)
財務收益 — 淨額	11	1,171	1,348
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額		5,108	1,197
稅前利潤		98,939	79,563
所得稅費用	12	(37,737)	(31,021)
本年度利潤		61,202	48,542
應佔利潤歸屬於：			
— 本公司股東		39,550	34,618
— 非控制性權益		21,652	13,924
		61,202	48,542
本公司股東應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣元計)			
基本	14	1.85	1.61
攤薄	14	1.79	1.55
股息			
中期股息	13	4,953	4,017
擬派末期股息	13	7,485	6,563

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
本年度利潤	<u>61,202</u>	<u>48,542</u>
其他綜合收益		
將不會被重分類至利得或虧損：		
— 以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產的 公允價值變動	195	107
— 由使用權資產轉入重估利得	91	—
可被重分類至利得或虧損：		
— 現金流量對沖的遞延(損失)/收益	(36)	35
— 對沖的遞延收益/(成本)	487	(1,099)
— 外幣報表折算差異	(565)	(67)
本年度其他綜合收益/(損失)，稅後淨額	<u>172</u>	<u>(1,024)</u>
本年度綜合收益總額	<u><u>61,374</u></u>	<u><u>47,518</u></u>
綜合收益總額歸屬於：		
— 本公司股東	39,749	33,619
— 非控制性權益	21,625	13,899
	<u><u>61,374</u></u>	<u><u>47,518</u></u>

綜合財務報表附註

1 會計政策和披露變更

(a) 本集團採納的新準則、修訂和解釋

本集團在2019年1月1日開始的年度報告期間首次採用下列準則及準則修訂：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第9號(修訂)	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第28號(修訂)	長期利息在聯營公司和合營企業的投資
2015–2017年香港財務報告準則年度改進項目	
香港會計準則第19號(修訂)	計劃修正、縮減或清償
香港(國際財務報告解釋公告)第23號	所得稅處理的不確定性

除了採納《香港財務報告準則第16號 — 租賃》，採納上述其他準則對現有準則的修改和解釋對以前年度、現在及以後年度確認的金額無重大影響。因採納《香港財務報告準則第16號 — 租賃》的影響詳見附註2。

(b) 尚未採納的新準則、現存準則的修改、修訂和解釋

下列是已公佈的但在本年度仍未生效新準則及對現存準則的修改、修訂和解釋，而本集團並無提早採納：

		於下列日期或之後 開始的年度期間 生效
香港財務報告準則第3號(修訂)	業務的定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號(修訂)和第8號(修訂)	重大性的定義	2020年1月1日
財務報告的概念框架(修訂版)		2020年1月1日
香港會計準則第39號，香港財務報告準則第7號和第9號	利率基準改革	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	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(修改)	投資者及其聯營公司或合營企業之間資產的出售或注資	待定

上述新準則和現存準則的修改、修訂及解釋在2020年1月1日後開始的年度期間生效，但未有在本綜合財務報表中應用。除香港財務報告準則第17號外，此等準則和修改預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。本集團現正評估香港財務報告準則第17號對本集團綜合財務報表的影響。

2 採用香港財務報告準則第16號

本集團自2019年1月1日起追溯適用《香港財務報告準則第16號 — 租賃》，但是根據準則包含的具體過渡規定，並未對2018報告期間的比較數字進行重述。因此，因新租賃準則產生的重分類及調整在2019年1月1日期初資產負債表內確認。

因採用《香港財務報告準則第16號 — 租賃》，本集團為前期根據《香港會計準則第17號 — 租賃》歸入「經營租賃」分類的租賃確認租賃負債。承租人應以剩餘租賃付款額按2019年1月1日的承租人增量借款利率折現的現值計量該等租賃負債。於2019年1月1日，該等租賃負債適用的加權平均的承租人的增量借款利率為6.5%。

(a) 適用的實務變通

首次採用《香港財務報告準則第16號 — 租賃》時，本集團使用了準則允許的下列實務變通：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率；
- 依賴前期關於租賃是否為虧損合同的評估，來替代減值測試；
- 於2019年1月1日剩餘租賃期限短於12個月的經營租賃作為短期租賃核算；
- 在首次採用日計量使用權資產時扣除初始直接費用；及
- 如果合同包含續租選擇權或終止租賃選擇權，在確定租賃期時使用事後分析。

本集團還選擇不在首次採用日重新評估合同是否為租賃合同或包含租賃。而對於過渡日前簽訂的合同，本集團依賴於應用《香港會計準則第17號 — 租賃》和解釋公告第4號《確定一項安排是否包含租賃》所作的評估。

(b) 租賃負債的計量

	人民幣百萬元
2018年12月31日披露的經營租賃承擔	317
首次採用日使用承租人的增量借款利率進行折現	269
減去：未確認為負債的短期租賃	(25)
2019年1月1日確認的租賃負債	244

已確認的租賃負債與以下負債類別相關：

	2019年12月31日 人民幣百萬元	2019年1月1日 人民幣百萬元
流動租賃負債	258	75
非流動租賃負債	651	169
	<u>909</u>	<u>244</u>
租賃負債合計	<u>909</u>	<u>244</u>

(c) 使用權資產的計量

使用權資產按照等同於租賃負債的金額計量，並按照與2018年12月31日在資產負債表內確認的與租賃相關的任何預付或應計租賃付款額予以調整。本集團的租賃合同均為非虧損合同，不需要在首次執行日對使用權資產進行調整。

已確認的使用權資產與以下資產類別相關：

	2019年12月31日 人民幣百萬元	2019年1月1日 人民幣百萬元
租賃資產	746	244
土地使用權(從財務報表科目「土地使用權」重新分類)	3,701	2,496
	<u>4,447</u>	<u>2,740</u>
使用權資產合計	<u>4,447</u>	<u>2,740</u>

截至2019年12月31日止年度，使用權資產變動如下表所示：

	人民幣百萬元
於2018年12月31日結餘	-
採用香港財務報告準則第16號的調整	<u>2,740</u>
於2019年1月1日年初賬面淨值，重述	2,740
增添	2,039
折舊	<u>(332)</u>
於2019年12月31日年末賬面淨值	<u>4,447</u>

(d) 損益表內確認的金額

損益表列示的下列金額與租賃有關：

	2019年 人民幣百萬元
使用權資產的折舊費用	
租賃資產	(263)
土地使用權	(69)
	<hr/>
	(332)
	<hr/>
利息費用(計入財務費用)	(63)
與短期租賃及低價值資產租賃相關的費用(計入銷售成本， 營銷及市場推廣成本及行政費用)	(209)

2019年因租賃發生的現金流出合計為人民幣1,798百萬元。

(e) 2019年1月1日在資產負債表內確認的調整

會計政策變更對2019年1月1日資產負債表上的下列項目產生影響：

- 使用權資產 — 增加人民幣2,740百萬元；
- 租賃負債 — 增加人民幣244百萬元；
- 土地使用權 — 減少人民幣2,496百萬元。

會計政策變更不影響2019年1月1日留存收益淨額。

(f) 出租人會計處理

採用《香港財務報告準則第16號 — 租賃》後，本集團不需要對其作為經營租賃出租人持有的資產的會計處理作出任何調整。

3 收入及分部資料

本公司執行董事審視本集團的內部報告以評估分部業績和分配資源，本公司執行董事根據該報告釐定經營分部。

本公司執行董事評估集團的經營業績，認為本集團僅有兩個報告分部 — 房地產開發及建築，其他分部就分部報告目的而言，單一及合計考慮均不重大。

本公司執行董事會根據各分部業績的計量對營運分部之表現進行評估。該計量未將衍生金融工具的公允價值變動納入考慮，同時將於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額納入考慮。

分部資產主要包含物業、廠房及設備，無形資產，使用權資產(2018年：土地使用權)，投資物業，在建物業，於合營企業之投資，於聯營公司之投資，持作銷售的已落成物業，存貨，應收款，預付所得稅金，合同資產及合同取得成本和經營現金。分部資產不包括以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，衍生金融工具，遞延所得稅資產和以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括證券化安排的收款，當期所得稅負債，優先票據，公司債券，可換股債券，銀行及其他借款，衍生金融工具，遞延所得稅負債。

資本支出主要包含物業、廠房及設備，投資物業，無形資產及使用權資產(2018年：土地使用權)的增加，但不包含由企業合併引起的增加。

收入包括下列各項：

	2019	2018
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
出售物業	475,012	369,405
提供建築服務	6,219	5,265
租金收入	412	227
提供物業管理服務	-	1,632
提供酒店服務及其他	4,265	2,550
	485,908	379,079

分部間交易按各分部管理層協定的條款及條件訂立。

本集團的收入主要來自中國內地市場，並且90%以上的非流動資產均位於中國內地，因此未列示按地區分部的資訊。

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入超過10%的單一客戶。

提供給本公司執行董事的截至2019年12月31日止年度報告分部的資訊如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
與客戶之間的合同產生的收入	475,012	51,141	22,806	548,959
— 在某一時點確認	378,450	—	20,851	399,301
— 在一段時間內確認	96,562	51,141	1,955	149,658
其他收入來源：租金收入	—	—	412	412
分部收入	475,012	51,141	23,218	549,371
分部間收入	—	(44,922)	(18,541)	(63,463)
來源於外部客戶的收入	475,012	6,219	4,677	485,908
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	5,217	—	(109)	5,108
投資物業之公允價值變動及 轉至投資物業之收益	—	—	126	126
計入費用的物業、廠房及設備，無形 資產，使用權資產的折舊和攤銷	750	50	748	1,548
金融資產和合同資產減值損失淨額	1,396	31	88	1,515
分部業績	97,601	244	(385)	97,460
於2019年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,715,742	37,701	112,368	1,865,811
對合營企業和聯營公司的投資	51,861	—	252	52,113
資本開支	2,091	157	2,960	5,208
抵銷分部間金額後的總分部負債	1,120,310	30,489	91,869	1,242,668

提供給本公司執行董事的截至2018年12月31日止年度報告分部的資訊如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
與客戶之間的合同產生的收入	369,405	38,619	12,634	420,658
— 在某一時點確認	291,743	—	8,876	300,619
— 在一段時間內確認	77,662	38,619	3,758	120,039
其他收入來源：租金收入	—	—	227	227
分部收入	369,405	38,619	12,861	420,885
分部間收入	—	(33,354)	(8,452)	(41,806)
來源於外部客戶的收入	369,405	5,265	4,409	379,079
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	1,250	—	(53)	1,197
投資物業之公允價值變動及 轉至投資物業之收益	—	—	1,732	1,732
計入費用的物業、廠房及設備，無形 資產，土地使用權的折舊和攤銷	366	51	627	1,044
金融資產和合同資產減值損失淨額	1,117	16	43	1,176
分部業績	75,566	351	2,276	78,193
於2018年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,519,796	21,951	54,189	1,595,936
對合營企業和聯營公司的投資	46,431	—	228	46,659
資本開支	1,792	32	1,972	3,796
抵銷分部間金額後的總分部負債	1,022,717	19,023	20,130	1,061,870

4 貿易及其他應收款

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
列作流動資產		
— 應收賬款 — 淨額 (附註(a))	39,863	40,597
— 其他應收款項 — 淨額 (附註(b))	296,884	251,182
— 提供給第三方貸款 — 淨額	14	687
— 預付土地款 (附註(c))	49,597	109,670
— 其他預付款項	51,837	24,261
	<u>438,195</u>	<u>426,397</u>
列作非流動資產		
— 預付股權款	14,056	10,962
	<u>452,251</u>	<u>437,359</u>

於2019年12月31日，貿易及其他應收款的公允價值接近其賬面值。

(a) 應收賬款的明細列示如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
應收賬款	40,034	40,724
減：減值準備	(171)	(127)
應收賬款 — 淨額	<u>39,863</u>	<u>40,597</u>

應收賬款之來源主要為物業銷售。物業買家的信用期一般為1至6個月。基於交樓日的應收賬款之賬齡分析如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
90天以內	35,156	37,275
超過90天至180天以內	2,558	1,593
超過180天至365天以內	1,665	1,149
超過365天	655	707
	<u>40,034</u>	<u>40,724</u>

於2019年12月31日及2018年12月31日，應收賬款主要以人民幣計價。

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信貸虧損。於2019年12月31日，對應收賬款確認了人民幣171百萬元(2018年12月31日：人民幣127百萬元)的減值準備。

由於本集團的買家數量眾多，因而應收賬款不存在集中之信用風險。應收賬款由已出售物業作抵押擔保。

(b) 其他應收款項明細列示如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
其他應收合營企業、聯營公司及其他關聯方款項	114,474	83,387
土地競買及其他保證金	14,357	61,705
其他(i)	171,436	107,995
	<u>300,267</u>	<u>253,087</u>
減：減值準備	(3,383)	(1,905)
其他應收款項 — 淨額	<u><u>296,884</u></u>	<u><u>251,182</u></u>

i 此類應收款主要是應收附屬公司、合營企業和聯營公司的其他股東的若干款項，這些款項主要為免息，無抵押及根據合同條款歸還。

(c) 預付土地款是收購土地使用權所預支付的款項。於2019年12月31日，相關土地使用權證尚未取得。

5 貿易及其他應付款

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
應付賬款(附註(a))	329,305	255,053
其他應付款項(附註(b))	203,467	192,934
其他應付稅項	51,427	41,034
應付職工薪酬	10,349	9,800
	<u>594,548</u>	<u>498,821</u>

於2019年12月31日，貿易及其他應付款的公允價值接近其賬面值。

(a) 根據發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
90天以內	274,669	211,512
超過90天及180天以內	43,438	34,648
超過180天及365天以內	7,273	5,698
超過365天	3,925	3,195
	<u>329,305</u>	<u>255,053</u>

(b) 其他應付款項主要包括物業買家預付保證金和應付本集團若干合營企業及聯營公司，及對附屬公司、合營企業及聯營公司其他股東的款項，以及收購附屬公司、合營企業及聯營公司的尚未支付對價，這些款項主要為免息，無抵押及根據合同條款歸還。

6 優先票據

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
於1月1日	41,716	31,913
增添 (附註(a))	23,081	16,324
提早贖回	-	(4,757)
到期歸還 (附註(a))	(1,723)	(3,464)
利息費用	3,909	2,646
利息支付	(3,361)	(2,130)
外幣折算差異	1,271	1,184
	<hr/>	<hr/>
於12月31日	64,893	41,716
減：列作流動負債的即期部分	(7,343)	(2,238)
	<hr/>	<hr/>
列作非流動負債	<u>57,550</u>	<u>39,478</u>

(a) 截至2019年12月31日止年度內，本集團的優先票據變動情況如下：

票據名稱	面值 (百萬元)	利率	發行日期	票據期限
本年發行：				
2022票據III	美元550	7.125%	2019年1月25日	3年
2024票據(第二期)	美元450	8.000%	2019年1月25日	5年
2024票據II	美元550	6.500%	2019年4月8日	5年
2026票據II(第一期)	美元950	7.250%	2019年4月8日	7年
2026票據II(第二期)*	美元400	7.250%	2019年7月18日	6.7年
2025票據II	美元500	6.150%	2019年9月17日	6年
本年到期歸還：				
2019票據II	美元250	7.500%	2014年6月5日	5年

* 2026票據II(第二期)與2026票據II(第一期)合併並組成單一系列。

7 公司債券

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
於1月1日	41,908	47,334
收購附屬公司	-	3,475
增添(附註(a))	11,743	5,732
到期歸還	(7,650)	(14,534)
利息費用	2,928	2,389
利息支付	(2,566)	(2,492)
外幣折算差異	37	4
	<hr/>	<hr/>
於12月31日	46,400	41,908
減：列作流動負債的即期部分	(28,850)	(23,964)
	<hr/>	<hr/>
列作非流動負債	<u>17,550</u>	<u>17,944</u>

(a) 截至2019年12月31日止年度內，本集團新發行的公司債券情況如下：

債券名稱	面值 人民幣 百萬元	利率	發行日期	債券期限
廣東騰越建築工程有限公司2019年 非公開發行人民幣公司債券(第一期)	2,900	5.93%	2019年4月26日	2年
碧桂園地產集團有限公司(「碧桂園地產」) 2019年非公開發行住房租賃專項 人民幣債券(第一期)	567	5.95%	2019年4月1日	4年
碧桂園地產2019年公開發行 人民幣公司債券(第一期)	590	5.03%	2019年4月2日	5年
碧桂園地產2019年公開發行 人民幣公司債券(第二期)	2,210	5.14%	2019年8月1日	4年
碧桂園地產2019年非公開發行 人民幣債券(第一期)	1,850	6.80%	2019年9月26日	4年
碧桂園地產2019年公開發行 人民幣公司債券(第三期)	3,000	4.98%	2019年11月20日	4年
馬來西亞碧桂園房產有限公司 2019年發行林吉特公司債券(第三期)	213	6.40%	2019年3月18日	3年
馬來西亞碧桂園房產有限公司 2019年發行林吉特公司債券(第四期)	116	6.40%	2019年5月8日	3年
Risland (Thailand) Company Limited 2019年發行泰銖公司債券	334	4.75%	2019年7月24日	3年

8 可換股債券

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
於1月1日負債部分	13,168	–
增添	–	17,247
贖回(附註(a))	(7,869)	(5,651)
利息費用	628	596
利息支付	(373)	–
外幣折算差異	(37)	976
	<hr/>	<hr/>
負債部分於12月31日	5,517	13,168
減：列作流動負債的即期部分	(22)	(8,051)
	<hr/>	<hr/>
列作非流動負債	<u>5,495</u>	<u>5,117</u>

- (a) 於2018年1月16日，本集團訂立了發行以港幣計值於2019年1月27日到期的可換股債券的協定，債券本金為港幣15,600百萬元(統稱「2019可換股債券」)。於2019年12月31日，本集團已贖回所有剩餘已到期的2019可換股債券。

9 股本及溢價

	普通股數目 百萬股	普通股面值 港幣百萬元	普通股	股本溢價 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元	庫存股 人民幣百萬元	集團合計 人民幣百萬元
			面值的等值 人民幣百萬元				
法定							
於2018年1月1日，							
2018年12月31日及							
2019年12月31日，							
每股港幣0.10元	<u>100,000</u>	<u>10,000</u>					
已發行及繳足股款							
於2018年1月1日	21,280	2,128	2,003	22,838	24,841	(380)	24,461
發行股份	465	46	37	6,348	6,385	-	6,385
— 因配售而發行的股份	460	46	37	6,293	6,330	-	6,330
— 因以股代息而發行的股份	1	-	-	9	9	-	9
— 根據購股權計劃發行股份	4	-	-	46	46	-	46
回購股份	-	-	-	-	-	(2,965)	(2,965)
註銷股份	(99)	(10)	(8)	(985)	(993)	993	-
於2018年12月31日	<u>21,646</u>	<u>2,164</u>	<u>2,032</u>	<u>28,201</u>	<u>30,233</u>	<u>(2,352)</u>	<u>27,881</u>
已發行及繳足股款							
2019年1月1日	21,646	2,164	2,032	28,201	30,233	(2,352)	27,881
發行股份	235	24	21	2,171	2,192	-	2,192
— 因以股代息而發行的股份	221	22	20	2,028	2,048	-	2,048
— 根據購股權計劃發行股份	14	2	1	143	144	-	144
回購股份(附註(a))	-	-	-	-	-	(322)	(322)
註銷股份	(36)	(4)	(3)	(319)	(322)	322	-
於2019年12月31日	<u>21,845</u>	<u>2,184</u>	<u>2,050</u>	<u>30,053</u>	<u>32,103</u>	<u>(2,352)</u>	<u>29,751</u>

(a) 回購股份

2019年本集團回購了36百萬股本公司股票(2018年：284百萬股)。為回購該等股份支付的款項共計為人民幣322百萬元(2018年：人民幣2,965百萬元)，該部分款項已從本公司股東應佔權益中扣除。截止2019年12月31日，本集團回購尚未註銷的庫存股為293百萬股。

10 其他收入及收益 — 淨額

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
其他收入		
— 品牌管理收入	733	1,395
— 向購房者預收的保證金的罰沒收入	127	54
— 政府補助收入	326	303
	<u>1,186</u>	<u>1,752</u>
其他收益		
— 負商譽產生的收益	655	1,102
— 衍生金融工具公允價值變動	308	22
— 處置附屬公司收益	967	455
— 處置合營企業與聯營公司收益	48	337
— 處置物業、廠房及設備的收益	72	28
— 其他	52	648
	<u>2,102</u>	<u>2,592</u>
其他收入及收益 — 淨額	<u><u>3,288</u></u>	<u><u>4,344</u></u>

11 財務收益 — 淨額

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
財務收益：		
— 短期存款及其他的利息收益	<u>2,371</u>	<u>2,445</u>
財務費用：		
— 利息費用：		
— 銀行及其他借款	(16,935)	(13,415)
— 優先票據 (附註6)	(3,909)	(2,646)
— 公司債券 (附註7)	(2,928)	(2,389)
— 可換股債券 (附註8)	(628)	(596)
— 租賃負債 (附註2)	(63)	—
— 證券化安排的收款	<u>(26)</u>	<u>(83)</u>
	<u>(24,489)</u>	<u>(19,129)</u>
減：資本化於合資格資產	<u>24,489</u>	<u>19,129</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
— 淨匯兌虧損：		
— 對沖前融資活動的淨匯兌虧損	(1,577)	(2,450)
— 重分類自現金流對沖儲備	804	1,517
— 重分類自對沖的遞延成本儲備	<u>(427)</u>	<u>(44)</u>
	<u>(1,200)</u>	<u>(977)</u>
— 提前贖回損失 — 淨額	<u>—</u>	<u>(120)</u>
	<u>(1,200)</u>	<u>(1,097)</u>
財務收益 — 淨額	<u><u>1,171</u></u>	<u><u>1,348</u></u>

12 所得稅費用

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
當期所得稅		
— 企業所得稅	31,373	20,031
— 土地增值稅	16,424	13,922
	<u>47,797</u>	<u>33,953</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(10,629)	(3,351)
— 土地增值稅	—	(159)
— 未付分紅預提所得稅	569	578
	<u>(10,060)</u>	<u>(2,932)</u>
	<u><u>37,737</u></u>	<u><u>31,021</u></u>

13 股息

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
擬派末期股息每股人民幣34.25分(2018年：人民幣30.32分)	7,485	6,563
中期股息每股人民幣22.87分(2018年：人民幣18.52分)	4,953	4,017
	<u><u>12,438</u></u>	<u><u>10,580</u></u>

2018年末期股息每股普通股人民幣30.32分(等值於港幣34.49分)，總計人民幣6,563百萬元。該項股息已於2019年5月16日在股東周年大會表決通過，並於2019年7月以現金形式派發。

於2019年8月22日，本公司董事會宣佈派發2019年中期股息每股人民幣22.87分(2018年中期股息：每股人民幣18.52分)。股東有權選擇以全部收取新股份或部份收取新股份及部份收取現金或全部收取現金方式以收取該中期股息。2019年11月，中期股息部分以現金方式發放，部分以派發新股票方式發放。以股代息結算的普通股數量為220,664,329股，以股代息支付的股利總額為人民幣2,048百萬元，以現金方式支付的股息總額為人民幣2,905百萬元。

本公司董事會建議派發2019年末期股息每股普通股人民幣34.25分，合計人民幣7,485百萬元。合資格股東有權選擇以全部收取新股份，或部分收取新股份及部分收取現金，或全部收取現金方式以收取該末期股息。該項股息將由下次股東周年大會表決通過。本次綜合財務報表中不反映此項應付股息。

14 每股盈利

(a) 基本

基本每股盈利由本公司股東應佔利潤除以本年已發行普通股的加權平均股份數計算得出，加權平均股份數剔除了本集團購買並持作庫存股的普通股(附註9)。

	2019	2018
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	39,550	34,618
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,375	21,472
每股盈利 — 基本(每股人民幣元)	1.85	1.61

(b) 攤薄

攤薄每股盈利假設所有稀釋性潛在普通股被轉換成普通股後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。本公司有四類稀釋性潛在普通股：購股權、獎勵股份、賣出看漲期權及可換股債券。購股權、獎勵股份及賣出看漲期權根據未行使購股權、獎勵股份及賣出看漲期權所附的認購權的貨幣價值，釐定按公允價值(釐定為本公司股份的平均市價)可購入的股份數目。可換股債券乃假設均已轉換為普通股，而可換股債券的利息節餘則以當期開支計入本公司股東應佔利潤的影響為基準進行調整，如適用。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權、獎勵股份及賣出看漲期權行使和可換股債券轉換而應發行的股份數目作出比較。截至2019年12月31日止年度，賣出看漲期權具有反攤薄作用，因此未計算攤薄每股盈利。

	2019	2018
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	39,550	34,618
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,375	21,472
調整 — 購股權、獎勵股份及可換股債券(百萬股)	704	838
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(百萬股)	22,079	22,310
每股盈利 — 攤薄(每股人民幣元)	1.79	1.55

15 期後事項

2020年初爆發2019年新型冠狀病毒肺炎疫情(「**新冠疫情**」)後，一系列防控措施已在全國範圍內持續實施。本集團將密切關注新冠疫情之狀況，評估並積極應對其對本集團財務狀況及經營成果的影響。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團業務收入主要來自兩個經營分部：房地產開發及建築。2019年度，本集團的收入約為人民幣485,908百萬元，較2018年度的約人民幣379,079百萬元增加約28.2%。本集團97.8%的收入來自物業銷售(2018年：97.4%)，2.2%來自建築及其他分部(2018年：2.6%)。

房地產開發

2019年，得益於持續穩定的合同銷售、以及高效的施工管理體系帶來的樓盤按時交付，本集團房地產開發收入保持增長。2019年度，來自房地產開發的收入由2018年度的約人民幣369,405百萬元上升28.6%至約人民幣475,012百萬元。2019年度的交付物業所確認收入的平均銷售價格約每平方米人民幣8,407元，對比2018年度的約每平方米人民幣8,550元有所下降。

建築

建築的對外收入由2018年度的約人民幣5,265百萬元上升18.1%至2019年度的約人民幣6,219百萬元，主要是由於施工量以及施工項目數量的增長。

其他

其他分部主要包括物業投資、酒店經營及其他，這些其他分部的總對外收入由2018年度的約人民幣4,409百萬元上升6.1%至2019年度的約人民幣4,677百萬元。

財務收益 — 淨額

於2019年度，本集團錄得淨財務收益約人民幣1,171百萬元(2018年度：約人民幣1,348百萬元)。

2019年度，本集團錄得對沖後的淨匯兌損失約人民幣1,200百萬元(2018年：約人民幣977百萬元)，利息收入約人民幣2,371百萬元(2018年：約人民幣2,445百萬元)，利息費用約人民幣24,489百萬元(2018年：約人民幣19,129百萬元)，其中100%資本化於合資格資產(2018年度：100%)，及無提前贖回優先票據及可換股債券的損失淨額(2018年度：約人民幣120百萬元)。

歸屬於本公司股東的利潤和核心淨利潤

得益於本集團於有關期間可確認收入的銷售物業的增加，歸屬於本公司股東的利潤從2018年度的約人民幣34,618百萬元上升約14.2%至2019年度的約人民幣39,550百萬元。

於2019年度，剔除稅後投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益、融資活動的匯兌淨損益、提前贖回優先票據及可換股債券的損失淨額、衍生金融工具公允價值變動之後的歸屬於本公司股東的核心淨利潤達到約人民幣40,124百萬元，較2018年度核心淨利潤約人民幣34,125百萬元增長約17.6%。

流動資金、財務及資本資源

於2019年12月31日，本集團共有可動用現金餘額(現金及現金等價物與受限制現金之和)約人民幣268,348百萬元(2018年12月31日：約人民幣242,543百萬元)。於2019年12月31日，本集團96.6%(2018年12月31日：95.7%)的現金及銀行存款以人民幣計值，3.4%(2018年12月31日：4.3%)以其他貨幣(主要是美元、港幣和林吉特)計值。

於2019年12月31日，受限制現金的賬面值約為人民幣19,363百萬元(2018年12月31日：約人民幣14,200百萬元)。根據有關法規，若干項目公司需要將部份預售物業的款項存放於指定銀行賬戶。於預售物業竣工前，存放於該等託管賬戶的收入只可在預先獲得有關地方機關的批准下，用作購買建築材料、器材、繳付中期建築工程款項及繳付稅款等指定用途。

於2019年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣232,765百萬元(2018年12月31日：約人民幣180,344百萬元)。於2019年12月31日，流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)約為1.2，與2018年12月31日的約為1.1相比有所上升。

於2019年12月31日，本集團的銀行及其他借款、優先票據、公司債券和可換股債券分別約為人民幣252,793百萬元、人民幣64,893百萬元、人民幣46,400百萬元和人民幣5,517百萬元(2018年12月31日：分別約人民幣231,683百萬元、約人民幣41,716百萬元、約人民幣41,908百萬元和人民幣13,168百萬元)。

銀行及其他借款當中，約人民幣80,057百萬元、人民幣170,089百萬元和人民幣2,647百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2018年12月31日：分別約人民幣91,844百萬元、人民幣133,063百萬元和人民幣6,776百萬元)。於2019年12月31日及2018年12月31日，大部份銀行及其他借款均以本集團的若干物業、使用權資產、設備及本集團若干股權投資作抵押和/或由本集團擔保。

淨借貸比率按借貸淨額(銀行及其他借款、優先票據，公司債券和可換股債券扣除可動用現金(現金及現金等價物與受限制現金之和))除以總權益計算。本集團淨借貸比率由2018年12月31日的約49.6%下降至2019年12月31日的約46.3%。

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

地產市場風險和營運風險

本集團的業務及前景主要視乎中國內地房地產市場的表現。中國內地房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環境保育等政策轉變。本集團亦受經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好變化密切影響。因此，本集團將繼續實施策略，以發展和加強不同的地區市場的滲透，從而減少對特定市場的依賴。同時，本集團的營運受到地產發展、地產投資及地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤，或其他外圍因素對營運可能構成不同程度的負面影響。新冠病毒疫情的爆發，亦會在短期內影響消費信心。

利率風險

本集團的銀行及其他借款主要按浮動利率計息。於2019年12月31日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為6.34%，對比2018年12月31日上升23個基點。本集團已執行若干息率管理，其中包括嚴密監察息率的變動，並於良好之議價機會出現時，為原有貸款再融資或訂立新的銀行貸款。

外匯風險

本集團大部份業務以人民幣列值，外匯風險主要來源於未償還的外幣借貸(主要是美元和港幣)。自2015年以來，本集團已採用了外幣對沖工具來達到更好的外匯風險管理。對沖保值的目標在於使預計未來可能發生的償還外幣負債需要的人民幣支出的波動性最小化。本集團的風險管理政策是在考慮合適的對沖工具以及對沖的成本後，部分對沖外幣預測現金流量。本集團通過遠期外匯合同、外匯貨幣期權合同、外匯結構性衍生金融合同和交叉貨幣互換合同的組合來對沖外匯風險。

擔保

於2019年12月31日，本集團為部份買家就購買本集團物業之按揭貸款提供擔保約人民幣348,154百萬元(2018年12月31日：約人民幣319,239百萬元)。

根據該等擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的合法業權及管有權。該等擔保將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證(一般於買家擁有相關物業後三個月內簽發)；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

董事會認為，在欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還結欠按揭本金連同累計利息及罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

另外，於2019年12月31日，本集團為本集團的合營企業、聯營公司等若干借貸作出擔保的金額約人民幣73,239百萬元(2018年12月31日：約人民幣58,090百萬元)。

僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2019年12月31日，本集團共僱用約101,784名全職僱員(2018年12月31日：131,387人)。

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。僱員的薪酬及花紅，為根據本集團薪酬福利政策，以僱員的業績表現、本集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團相信僱員薪酬待遇在市場上具有競爭力。本集團須參與地方政府組織的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險費，以支付養老金保險、醫療保險、失業保險及住房公積金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。於本公告刊發日期，並無發生重大勞工糾紛以致對本集團經營造成不利影響或有可能造成不利影響。

為了適應新時期的發展，本集團引入「同心共享」合夥人制度，將員工的利益與本集團利益統一起來。這種共擔盈虧的做法，一方面有利於項目更積極控制運營成本，共同提升本集團利潤率和投資回報率；另一方面，也讓員工更進一步體會到碧桂園「家」的企業文化，與本集團共同成長與發展。

本集團亦已批准及／或採納了的若干購股權計劃及員工激勵計劃，具體可參閱本公告中的「購股權計劃」及「員工激勵計劃」章節的披露內容。

業務發展展望

2020年，受突發新型冠狀病毒疫情的影響，各個行業面臨短期衝擊，但經過中國政府有效管控措施後，新冠疫情已逐步受到控制。相信疫情過後，消費信心會逐步恢復，潛在購房需求不會因為疫情而減少。但短期內，工程和銷售或因疫情影響有所波動，波動程度仍待觀察。本集團希望通過強健資產負債表和現金回款以對沖潛在的不確定性。

長期來說，國家將繼續穩妥實施房地產市場平穩健康發展長效機制方案；且中國的城鎮化進程遠未結束，廣大縣鎮居民改善居住環境的需求仍將持續，廣大城鎮市場大有可為。

面對新挑戰，本集團將矢志堅持穩健的財務政策和風險控制措施，保證建築質量和安全，審慎、務實策略補充優質土地儲備、優化項目區位佈局，強化合同銷售及回款，嚴控各項成本及費用支出，以保障經營性現金流和投資回報率的良好表現。

同時，針對人工智能產業革新，建築行業人員老齡化，消費者對食品安全要求提高等社會新態勢，本集團制定相應的投資組合，捕捉各類市場需求，開拓智能製造與機器人事業，發展現代農業與社區零售。在穩健經營的基礎上根據市場情況靈活適調，關注盈利能力的持續提升與高質量的協調發展。展望未來，本公司將持續挖掘房地產價值鏈內業務及資產價值，繼續聚焦城鎮化帶來的住宅及相關需求，打造覆蓋客戶全生命周期的資源整合平台。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公司的外聘核數師，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已就本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所列的財務數字與於本公告本集團截至2019年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合利潤表、綜合全面收益表及其有關附註所載數字核對一致。羅兵咸永道就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道並未對本公告發出任何核證。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)協助董事會對本集團財務報告過程、內部監控及風險管理系統的效用作出獨立檢討、監管審核過程及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生及黃洪燕先生。黎明先生為審核委員會的主席。

全年業績已經審核委員會審閱。

企業管治守則的遵守

董事會及本公司管理層均堅守良好的企業管治原則，以求達致穩健管理及增加股東價值。該等原則重視透明度、問責性及獨立性。

截至2019年12月31日止年度，本公司一直應用香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四企業管治守則所載的原則並遵守其守則條文。

標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至2019年12月31日止年度內已遵守標準守則下關於證券交易所需標準。本公司於截至2019年12月31日止年度內並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

購股權計劃

本公司股東(「**股東**」)已於2017年5月18日舉行的本公司股東周年大會(「**2017年股東周年大會**」)上批准及採納一項購股權計劃(「**購股權計劃**」)，年期由採納日期起計10年，於2027年5月17日屆滿。董事會可酌情於計劃有效期間內向任何合資格人士授出購股權以認購本公司股份(「**股份**」)，惟須受購股權計劃所規定的條款及細則所限。

於截至2019年12月31日止年度內，本公司根據購股權計劃的條款向合資格人士共授出25,024,778股股份的購股權，於授予日的公允價值約為人民幣253,000,000元。

員工激勵計劃

為表揚本集團高級管理層及員工(當中不得包括本公司的任何關連人士)的貢獻，董事會已正式批准有關員工激勵計劃(「**員工激勵計劃**」)之信託契約及有關計劃規則。員工激勵計劃旨在向各參與人提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與人及提升其表現及效率。員工激勵計劃之受託人為貴能企業有限公司(「**貴能**」)(本公司之全資附屬公司)。於截至2019年12月31日止年度內，貴能根據本公司有關2019年中期股息的以股代息計劃獲派發零碎配額共317股股份，但根據員工激勵計劃無透過其他方式增持任何股份。截至2019年12月31日，根據員工激勵計劃合計已授出152,433,711股股份的換股權，惟其登記及過戶手續尚待根據員工激勵計劃條款完成。於2019年12月31日，根據員工激勵計劃貴能累計持有股份總數為293,187,105股股份(包括已授予相關員工，惟登記及過戶手續尚待完成的股份)(2018年12月31日：293,186,788股股份)。

董事會將繼續監察為激勵本集團高級管理層及員工而設之員工激勵計劃，及考慮何時合適及／或需要修訂或更換員工激勵計劃及／或採納任何其他的激勵計劃。

贖回可換股債券及調整可換股債券換股價

於2018年1月16日(交易時段後)，本公司、卓見國際有限公司(「**發行人**」，為本公司的全資附屬公司)與高盛(亞洲)有限責任公司(「**獨家賬簿管理人**」)訂立債券認購協議(「**2019債券認購協議**」)，據此，獨家賬簿管理人同意認購發行人將予發行的本金總額港幣15,600百萬元於2019年到期的零息率有抵押擔保可換股債券(「**2019可換股債券**」)。根據本公司日期為2018年5月29日、2018年6月25日及2018年9月18日之公告，2019可換股債券可按最後修訂的換股價每股股份港幣18.29元(「**2019換股價**」)於2019可換股債券條款下之轉換期間轉換為股份。2019可換股債券由本公司擔保，並由本公司若干附屬公司共同及個別擔保。2019可換股債券亦就若干抵押品擁有附帶權益。假設按2019換股價悉數轉換2019可換股債券，則2019可換股債券將可轉換852,925,095股股份，相當於本公司於2018年9月19日(最近一次調整2019換股價之日)已發行股本約3.93%及經發行轉換股份而擴大後的本公司當時已發行股本約3.78%。

2019債券認購協議所載之條件已達成。於2018年1月30日，發行人發行本金總額港幣15,600百萬元的2019可換股債券予獨家賬簿管理人。2019可換股債券轉換後之新股份根據於2017年股東周年大會授出的一般授權發行，並不會多於2017年股東周年大會當日已發行股份總數的20%（即4,268,124,356股股份，相當於2017年股東周年大會當日已發行之21,340,621,782股股份的20%）。2019可換股債券於新加坡證券交易所有限公司（「新加坡證券交易所」）上市。

發行2019可換股債券的所得款項淨額約為港幣15,491百萬元。本公司按擬定用途將所得款項淨額用於償還本集團債務及／或用作一般營運資金。詳情請參閱本公司日期為2018年1月16日及2018年1月17日之公告。

於2018年內，發行人已部分購回2019可換股債券（「部分購回」）及已收到2019可換股債券持有人的承諾，以透過J.P. Morgan Securities plc及高盛（亞洲）有限責任公司（作為聯席交易經辦人）向本公司出售本金總額約為港幣6,054百萬元的2019可換股債券。於部分購回結算後，已註銷部分購回的2019可換股債券。此外，本公司於2018年內從新加坡證券交易所購回港幣396百萬元的2019可換股債券。

本公司於2019年1月29日宣佈，所有尚未贖回的2019可換股債券於2019年1月27日期後，本公司已贖回所有尚未贖回的2019可換股債券（包括本公司於2018年內從新加坡證券交易所購回的港幣396百萬元2019可換股債券）。於有關贖回後，本公司並無任何尚未贖回的2019可換股債券，且2019可換股債券已自新加坡證券交易所退市。概無於2019可換股債券項下發行新股份。

在進行部分購回的同時，發行人已進行新的有抵押擔保可換股債券發行，並於2018年11月21日與本公司、J.P. Morgan Securities plc、高盛（亞洲）有限責任公司及香港上海滙豐銀行有限公司（「聯席牽頭經辦人」）訂立協議（「**2023債券認購協議**」），據此，聯席牽頭經辦人同意認購將由發行人發行的本金總額為港幣7,830百萬元將於2023年到期的4.50%有抵押擔保可換股債券（「**2023可換股債券**」）。2023可換股債券可按最初的換股價每股股份港幣12.5840元於2023可換股債券條款下之轉換期期間轉換為股份。2023可換股債券由本公司擔保，並由本公司若干現有附屬公司（「**附屬公司擔保人**」）共同及個別擔保。2023可換股債券亦就附屬公司擔保人股票擁有附帶若干擔保權益。

基於2023可換股債券的條款及條件所規定的調整條文，由於本公司派付截至2018年12月31日止年度之末期股息及截至2019年6月30日止6個月之中期股息，2023可換股債券之換股價調整至最後修訂換股價每股股份港幣11.90元（「**2023換股價**」），於2019年9月12日起生效。假設按2023換股價悉數轉換2023可換股債券，則2023可換股債券將可轉換657,983,193股股份，相當於本公司於2019年9月12日已發行股本約3.04%及經發行轉換股份而擴大後的本公司當時已發行股本約2.95%。

2023債券認購協議所載之條件已達成。於2018年12月5日，發行人發行本金總額港幣7,830百萬元的2023可換股債券。2023可換股債券轉換後之新股份將根據於2018年5月17日舉行的本公司股東周年大會（「**2018年股東周年大會**」）授出的一般授權發行，並不會多於2018年股東周年大會當日已發行股份總數的20%（即4,348,186,628股股份，相當於2018年股東周年大會當日已發行之21,740,933,140股股份的20%）。2023可換股債券於新加坡證券交易所上市。

發行2023可換股債券的所得款項淨額約為港幣7,725百萬元。截至2019年12月31日止年度，本公司已將約港幣6,054百萬元的所得款項淨額用於部分購回，且剩餘款項已用於境外債項的再融資，並根據本公司前所披露的計劃，所得款項的用途並無重大變動或延誤。於2019年12月31日，概無於2023可換股債券項下轉換權被行使或於2023可換股債券項下發行股份。

批准賣出看漲期權及調整賣出看漲期權之協定價

於2018年11月21日，發行人與J.P. Morgan Securities plc及高盛國際或其各自的聯屬公司（統稱為「**期權訂約方**」）訂立買入看漲期權及賣出看漲期權如下：

- (a) 涉及期權訂約方向發行人出售看漲期權且協定價相等於2023換股價的看漲期權交易（「**買入看漲期權**」）；及
- (b) 涉及發行人向期權訂約方出售看漲期權且最初的協定價為港幣17.908元的看漲期權交易（「**賣出看漲期權**」）。

預計買入看漲期權及賣出看漲期權整體上會減少或抵銷2023可換股債券轉換後的潛在攤薄及／或抵銷發行人須就超過已轉換2023可換股債券本金額作出的任何現金付款(視情況而定)。待作出與2023可換股債券適用者大致類似的反攤薄調整後，買入看漲期權及賣出看漲期權將涵蓋2023可換股債券下等額股數。

買入看漲期權僅會以現金結算。

於2019年5月16日舉行的本公司股東特別大會(「**2019年股東特別大會**」)，股東已根據上市規則第15.02條批准賣出看漲期權。賣出看漲期權將根據股東於2019年股東特別大會上批准的賣出看漲期權發行股份的特定授權按實物結算。

基於賣出看漲期權的條款及條件所規定的調整條文，由於本公司派付截至2018年12月31日止年度之末期股息及截至2019年6月30日止6個月之中期股息，賣出看漲期權之協定價調整至每份賣出看漲期權港幣16.94元的最後修訂協定價，於2019年9月12日起生效。於賣出看漲期權實物結算後可能發行的股份最高數目為657,535,970股股份，相當於本公司於2019年9月12日已發行股本約3.04%以及在經行使所有賣出看漲期權後發行股份而擴大的本公司當時已發行股本約2.95%。

詳情請參閱本公司日期為2018年11月21日、2018年11月22日、2018年12月12日、2019年5月24日、2019年6月3日及2019年9月12日之公告以及本公司日期為2019年4月11日之通函。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2019年12月31日止年度內，本公司於聯交所回購合共36,385,000股股份，全部回購股份已由本公司隨之註銷。詳情載列如下：

回購之月份	回購 股份數目	每股價格		價格總額 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
一月	—	—	—	—
二月	—	—	—	—
三月	—	—	—	—
四月	—	—	—	—
五月	—	—	—	—
六月	—	—	—	—
七月	—	—	—	—
八月	32,000,000	10.24	9.29	311,266,900
九月	4,385,000	10.20	9.77	43,186,627
十月	—	—	—	—
十一月	—	—	—	—
十二月	—	—	—	—

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2019年12月31日止年度概無購買、出售或贖回任何股份。本公司或其任何附屬公司於截至2019年12月31日止年度購買、出售或贖回其他上市證券的詳情，請見本公告的「綜合財務報表附註」中的附註6和附註8及標題為「贖回可換股債券及調整可換股債券換股價」的章節。

末期股息

董事會建議向於2020年6月4日(星期四)(「記錄日期」)名列本公司股東名冊之股東(「合資格股東」)，派發截至2019年12月31日止年度之末期股息每股人民幣34.25分(「末期股息」)(2018年末期股息：人民幣30.32分)，合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部分收取新股份及部分收取現金或全部收取現金方式以收取該末期股息(「以股代息計劃」)。

建議之末期股息以人民幣宣告並以港幣派發。以港幣派發的末期股息將按2020年5月25日(星期一)至2020年5月29日(星期五)期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣平均匯率中間價計算。

此項以股代息計劃須待聯交所批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃全部詳情之通函連同有關選擇表格將於2020年7月7日(星期二)或前後寄予合資格股東。預計末期股息單及新股份的股票(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部末期股息)將於2020年8月12日(星期三)或前後發送給合資格股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席本公司應屆股東周年大會(「**2020股東周年大會**」)並於會上發言及投票的資格，及合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定股東出席2020股東周年大會並於會上發言及投票的資格：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	2020年5月14日(星期四) 下午4時30分
--------------------------------	----------------------------

記錄日期	2020年5月14日(星期四)
------	-----------------

暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2020年5月15日(星期五)至 2020年5月21日(星期四) (包括首尾兩天)
-----------------	---

(ii) 如派發末期股息之建議於2020股東周年大會上獲得通過，為確定合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	2020年6月2日(星期二) 下午4時30分
--------------------------------	---------------------------

暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2020年6月3日(星期三)至 2020年6月4日(星期四) (包括首尾兩天)
-----------------	---

記錄日期	2020年6月4日(星期四)
------	----------------

為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

刊發全年業績

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

承董事會命
碧桂園控股有限公司
總裁兼執行董事
莫斌

中國廣東省佛山市，2020年3月27日

於本公告日期，執行董事為楊國強先生(主席)、楊惠妍女士(聯席主席)、莫斌先生(總裁)、楊子瑩女士、楊志成先生、宋軍先生及蘇柏垣先生。非執行董事為陳翀先生。獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及杜友國先生。