



COUNTRY GARDEN 碧桂園

给您一个五星级的家

股份代號：2007  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

2019 年度報告

碧桂園

控股有限公司

Country Garden Holdings Company Limited



# 碧桂園 是什麼

碧桂園是為全世界創造美好生活產品的高科技綜合性企業。

## 我們積極投身機器人產業

作為一家擁有近20萬名員工，1000多名博士的企業，我們成立博智林機器人公司，延攬世界頂尖人才，研發實用又物美價廉的高科技產品，用機器人實現人民對美好生活的嚮往，助力國家科技進步。

我們率先打造國內領先的機器人餐廳連鎖品牌，向全世界提供健康衛生、好吃、快捷、實惠的美食。

我們研發建築機器人，提升工地的安全、效率和節能環保；我們還引進智能安防、服務機器人，為小區提供周到、貼心、高效的生活服務。

## 我們打造好房子、好社區

20多年來，作為中國新型城鎮化的身體力行者，我們以工匠精神反覆推敲房子的安全、健康、美觀、經濟、適用和耐久，迄今已為超過1200個城鎮帶來現代化的城市面貌，有超過160萬戶業主選擇在碧桂園安居樂業；碧桂園的園林景觀、生活廣場使當地人民流連忘返，會所、物業服務令人生活舒適、安全。作為綠色生態智慧建築的建造者，我們首創立體分層現代都市建築——森林城市，被《福布斯》列為「影響世界未來的5座城市」。

## 我們發展現代農業、振興鄉村

我們引入先進的生產技術和設備，發展現代農業，幫助農民增收致富，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。

## 希望社會因我們的存在而變得更加美好

精準扶貧和鄉村振興也是我們的主業之一。立業至今，碧桂園創始人及集團累計參與社會慈善捐款已超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。

作為一家自2007年就已在香港上市的恒生指數成分股公司、《財富》世界500強企業，碧桂園在2019年的納稅額已達702億元人民幣。作為一家有良心、有社會責任感的陽光企業，我們將為人類社會的進步而不懈努力。

碧桂園——給您一個五星級的家。

## 設計理念

本年報以「高科技、高質量」為設計主題。將碧桂園企業標識結合高科技元素呈現在星空中，加以閃耀星光，表達出碧桂園以先進的建築技術，為老百姓打造高質量房子的願景。



## 企業概覽

- 4 公司簡介
- 6 核心價值
- 8 公司資料

# 目錄

## 業績表現

- 12 主席報告
- 18 業務概覽
- 33 財務概要
- 34 財務摘要
- 35 管理層討論與分析

## 企業管治

- 44 董事及高級管理層簡介
- 54 企業管治報告
- 80 董事會報告

## 財務報表

- 116 獨立核數師報告
- 122 綜合財務狀況表
- 124 綜合利潤表
- 125 綜合全面收益表
- 126 綜合權益變動表
- 128 綜合現金流量表
- 130 綜合財務報表附註
- 258 詞彙



# 企業概覽



## 公司簡介

碧桂園控股有限公司(股份代號：2007.HK)是中國最大的城鎮化住宅開發商之一。本集團採用集中及標準化的運營模式，業務包含物業發展、建安、裝修、物業投資、酒店開發和管理等。碧桂園提供多元化的產品以切合不同市場的需求。各類產品包括聯體住宅及洋房等住宅區項目以及車位及商鋪。同時本集團亦開發及管理若干項目內之酒店，提升房地產項目的升值潛力。除此之外，本集團也同時經營機器人及農業等業務。

碧桂園於2007年4月20日在聯交所主板上市。上市不但為本集團長遠健康發展提供了資金，也邁出了本集團進入國際資本市場的成功一步。碧桂園在上市後備受市場認同——於2007年9月1日成為摩根士丹利資本國際環球標準指數成份股之一，於2007年9月10日成為恒生綜合指數及恒生中國內地100成份股，於2016年9月14日納入富時中國50指數，於2017年6月12日成為恒生中國25指數成份股，於2018年3月5日納入恒生神州50指數，並於2019年6月17日納入恒生中國企業指數。碧桂園現為恒生指數成份股。加入成份股標誌著資本市場對碧桂園作為香港股票市場重要部份的肯定，並強化了碧桂園在國際資本市場的地位。

碧桂園自創立以來，一直受惠於中國日趨興旺的經濟發展，並逐步走出廣東省，拓展至全國其他經濟高增長地區。2018年底，碧桂園已於中國內地所有省／直轄市／自治區的多個策略性挑選地區擁有物業開發項目。2019年7月，本集團位列《財富》「世界五百強」榜單第177位。

展望未來，碧桂園將圍繞地產業務核心，通過金融化手段強化或整合地產產業鏈上的各項社區相關業務，完善覆蓋社區資源整合平台，打造全生命周期產業鏈，充分釋放集團內資產價值，繼續鞏固並加強本集團在行業中的領導地位。





## 核心價值

我們要做有良心、有社會責任感的陽光企業



### 企業使命

希望社會因我們的存在  
而變得更加美好



### 企業精神

對人好，  
對社會好



### 服務理念

給您一個  
五星級的家

---

## 企業定位

我們是為全世界創造美好生活產品的高科技綜合性企業

企業發展的「三駕馬車」：



地產



機器人



現代農業





## 楊國強： 我夢想中的碧桂園

- 這裡是社會  
精英雲集的公司

- 這裡是人才  
施展才華的好地方

- 這裡是學習進步的好學校

- 這裡是和諧的大家庭

- 這裡是誠實守信、  
合法合規經營的公司

- 這裡是講道理、  
勇於自我修正的公司

- 這裡是公平公正、  
論功行賞的公司

- 這裡是欣欣向榮、不斷總結好  
經驗並付諸實踐的公司

- 這裡是為全世界創造美好  
生活產品的公司

- 這裡是被社會高度認可  
及讚譽的公司

- 這裡是社會效益、公司效益、  
員工效益三豐收的公司

- 這裡是為人類社會進步  
而不懈努力的公司



## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

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  
蘇柏垣先生  
梁國坤先生(於2019年10月18日辭任)

#### 非執行董事

陳 翀先生

#### 獨立非執行董事

黎 明先生  
石禮謙先生  
唐滙棟先生  
黃洪燕先生  
杜友國先生(於2019年6月1日獲委任)  
楊國安先生(於2019年6月1日辭任)

### 首席財務官

伍碧君女士

### 聯席公司秘書

梁創順先生  
羅 杰先生(於2019年3月18日獲委任)

### 授權代表

楊惠妍女士  
莫 斌先生  
馬子凌先生(楊惠妍女士的替任代表)  
(於2019年1月2日獲委任)  
羅 杰先生(莫斌先生的替任代表)  
左 瑩女士(楊惠妍女士的替任代表)  
(於2019年1月2日辭任)

### 審核委員會

黎 明先生(主席)  
石禮謙先生  
唐滙棟先生  
黃洪燕先生

### 薪酬委員會

唐滙棟先生(主席)  
楊國強先生  
莫 斌先生  
黎 明先生  
石禮謙先生  
黃洪燕先生

### 提名委員會

楊國強先生(主席)  
黎 明先生  
唐滙棟先生  
黃洪燕先生

### 企業管治委員會

楊國強先生(主席)  
楊惠妍女士  
莫 斌先生

### 執行委員會

楊國強先生(主席)  
楊惠妍女士  
莫 斌先生  
楊子瑩女士  
楊志成先生

### 財務委員會\*

伍碧君女士(主席)  
楊惠妍女士  
莫 斌先生  
楊子瑩女士  
楊志成先生

\* 另有兩名成員為本公司財務資金中心之高級管理人員

**註冊辦事處**

Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

**中國主要營業地址**

中國廣東省  
佛山市順德區北滘鎮  
碧桂園大道1號  
碧桂園中心  
郵編：528312

**香港主要營業地址**

香港中環  
都爹利街11號  
律敦治中心帝納大廈  
17樓1702室

**主要股份過戶登記處**

SMP Partners (Cayman) Limited  
3rd Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, P.O. Box 1586  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

**香港股份過戶登記分處**

卓佳證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心54樓

**主要往來銀行**

(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司  
北京銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
國家開發銀行股份有限公司  
中國光大銀行  
廣東發展銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
浙商銀行股份有限公司  
創興銀行  
聯昌銀行有限公司  
招商永隆銀行有限公司

恒生銀行有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
興業銀行股份有限公司  
馬來亞銀行  
平安銀行股份有限公司  
中國郵政儲蓄銀行  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
東亞銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

**核數師**

羅兵咸永道會計師事務所

**法律顧問**

關於香港法律：

胡關李羅律師行  
盛德律師事務所  
姚黎李律師行  
貝克•麥堅時律師事務所

關於中國法律：

上海市錦天城律師事務所  
重慶學苑律師事務所  
廣東廣信君達律師事務所  
廣東國鼎律師事務所  
金杜律師事務所  
上海建緯(武漢)律師事務所  
泰和泰(重慶)律師事務所  
北京大成(廣州)律師事務所  
北京市盈科(廣州)律師事務所

**股份代號**

聯交所 2007  
路透 2007.HK  
彭博 2007 HK Equity

**網址**

<http://www.countrygarden.com.cn>

**2020年財務日誌**

公佈2019年全年業績	3月27日
股東出席2020年股東周年大會	5月14日
並於會上發言及投票之記錄日期	
2020年股東周年大會	5月21日
擬建議之末期股息除息日期	6月1日
合資格股東可獲派擬建議之	6月4日
末期股息之記錄日期	
寄發股息單	8月12日
公佈2020年中期業績	8月



碧桂園西湖  
COUNTRY  
GARDEN 西湖湖畔·77平方公里·世界河景



# 業績表現

# 主席報告

# 這改穩印

楊國強  
主席



改革開放，我親身見證國運欣欣向榮，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和我。1978年，我走出農村到城鎮上的建築工地，是改革開放後第一批農民工，社會給了我學習進步和為他人服務的機會。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正如同當年的我一樣，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：



## 主席報告



— 碧桂園·藏瓏府，廣州

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

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；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，集團可動用現金餘額達到集團有史以來最高，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



— 碧桂園 • 疆山府，烏魯木齊

## 主席報告

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集團地產業務將是如虎添翼，為投資者創造巨大價值。

### 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，本集團及我和我的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。公司能有今天來之不易，感謝國家給予我們機會，因此我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，我期待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！感謝公司同仁的努力！

永遠在路上，明天更美好。

楊國強  
碧桂園  
董事會主席

2020年3月27日於中國廣東順德



— 碧桂園 • 清泉城 • 清遠

# 業務概覽

## 物業開發概覽

### 合同銷售

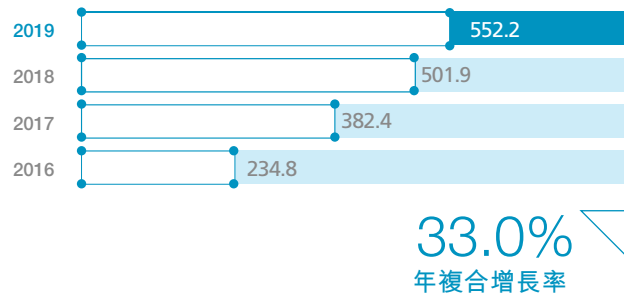
2019年，本集團連同其合營企業及聯營公司共實現歸屬本公司股東的權益的合同銷售金額約5,522.0億元(人民幣，下同)，歸屬本公司股東權益的合同銷售建築面積約6,237萬平方米。

2016年到2019年，本集團的權益合同銷售額年複合增長率為33.0%，2019年權益合同銷售額同比2018年同比增長10.0%。

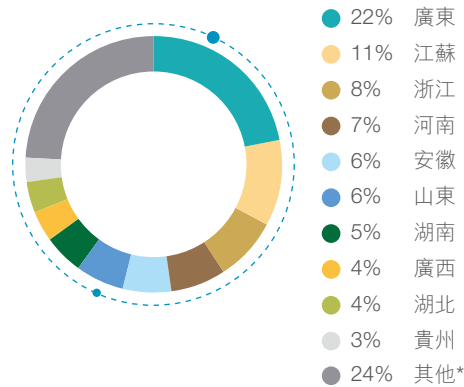
2019年，廣東省以外地區的權益合同銷售佔本集團總體的78%，反映出本集團在地域多元化方面的努力。

中國內地權益合同銷售額按城市類型劃分，位於三四線城市目標三四線城市的約佔56%，位於二線城市目標二線城市的佔31%，其餘佔13%。

權益合同銷售金額 (人民幣十億元)



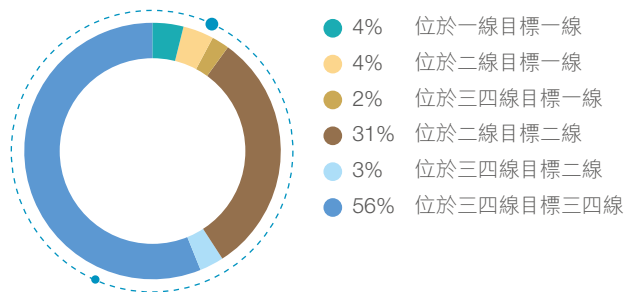
2019年合同銷售地區分佈 (按權益金額)



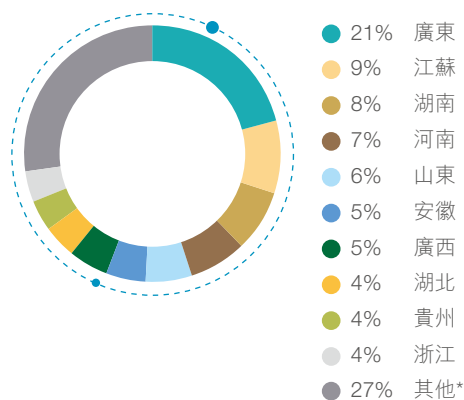
註： 其他\*包含陝西、四川、雲南、河北、江西、福建、重慶、海南、遼寧、天津、山西、香港、甘肅、青海、新疆、馬來西亞、寧夏、上海、北京、內蒙古、澳洲、吉林、泰國、印度尼西亞、西藏、黑龍江等。

2019年中國內地合同銷售按城市類型分佈

(按權益金額)

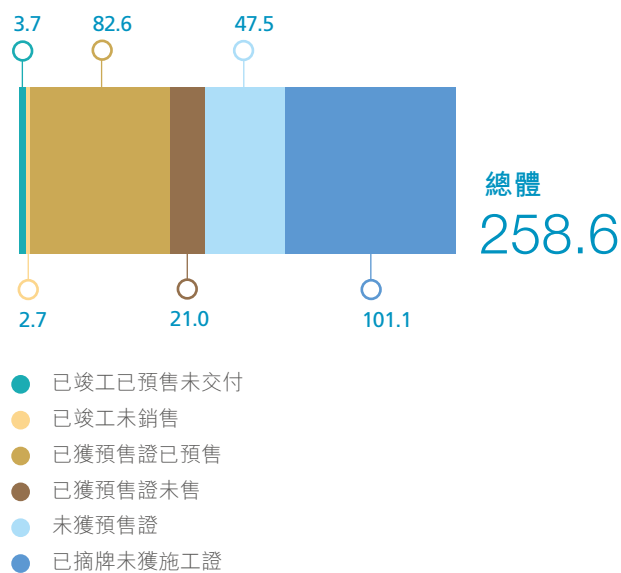


### 中國內地土地儲備按省份劃分分佈 (按權益面積)



註： 其他\*包含四川、河北、陝西、江西、福建、雲南、遼寧、海南、重慶、山西、內蒙古、天津、甘肅、青海、新疆、北京、寧夏、上海、吉林、黑龍江、西藏

### 中國內地權益土地儲備按發展階段劃分分佈 (百萬平方米)



### 土地儲備 — 中國內地

截至2019年12月31日，本集團連同其合營企業及聯營公司已簽約或已摘牌中國內地權益可建建築面積約為25,856萬平方米，其中79%分佈於廣東省以外。按發展階段劃分，約58%在建，33%已經預售。

# 業務概覽

## 項目分佈

截至2019年12月31日本集團擁有2,536個處於不同發展階段的項目，其中2,512個位於中國內地，24個位於中國內地以外。



截至2019年12月31日本集團在

中國內地的  
**2,512** 個項目  
所在位置：



## 業務概覽

2019年中國內地權益合同銷售前100項目明細<sup>(1)</sup>

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售建築面積	已竣工 <sup>(2)</sup>			
				已竣工	已售出並交付	已預售待交付	
				總可售建築面積	總可售建築面積	總可售建築面積	總可售建築面積
			平方米	平方米	平方米	平方米	
1	亞運城	廣州(番禺)	1,060,312	458,430	453,252	4,946	
2	碧桂園山湖城	清遠(清城)	1,976,912	1,148,828	1,137,537	969	
3	碧桂園•鳳凰城	鎮江(句容)	6,689,278	3,526,397	3,503,067	8,288	
4	蘭州碧桂園	蘭州(城關)	5,592,363	2,116,671	2,098,860	9,488	
5	玉林碧桂園	玉林(玉州)	1,205,034	513,138	510,602		
6	碧桂園•翡翠灣	佛山(南海)	530,818	402,503	402,338	165	
7	常德碧桂園	常德(武陵)	671,754	277,928	277,770		
8	碧桂園•時代城	蘇州(吳江)	230,852	83,358	83,051	103	
9	碧桂園•海昌天瀾	天津(濱海新區)	303,085	127,469	125,626		
10	碧桂園•鳳凰山	河源(江東新區)	227,746	80,768	80,768		
11	碧桂園•城邦花園	湛江(麻章)	589,588	404,805	403,737	720	
12	碧桂園•翡翠山	佛山(三水)	440,614	328,322	314,356	13,966	
13	碧桂園•龍城天悅	鄭州(中原)	515,683	253,586	251,324	507	
14	碧桂園•鳳凰城	中山(南區)	757,996	104,354	92,186	1,505	
15	沙田碧桂園	東莞(沙田)	278,334	266,966	256,101	4,804	
16	碧桂園江與城	清遠(清城)	278,477	155,075	154,506	321	
17	碧桂園•豐匯城	茂名(信宜)	398,922	136,925	107,248	29,414	
18	碧桂園紫龍府	滁州(琅琊)	265,371	154,671	152,429	475	
19	碧桂園•十里春風	滁州(南譙)	441,795	118,224	97,166	8,876	
20	碧桂園•天驕公館	惠州(惠城)	142,752				
21	昭通碧桂園	昭通(昭陽)	231,129	54,979	54,979		
22	碧桂園海上傳奇	寧波(慈溪)	511,321				
23	碧桂園•公園上城	惠州(大亞灣)	486,547	305,862	300,189	610	



竣工日期	在建 <sup>(a)</sup>				待建 <sup>(a)</sup>		
	在建	已預售	實際／預期	預期竣工日期	預期建築面積	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
	總可銷售建築面積	總可銷售建築面積	獲得預售證日期				
平方米	平方米			平方米			
6/27/2019	409,624	209,301	2013/12/27	22年第四季度	192,258	20年第四季度	24年第二季度
12/25/2019	562,541	398,892	2018/9/21	21年第四季度	265,543	20年第三季度	22年第四季度
11/20/2019	637,683	209,581	2018/12/25	22年第四季度	2,525,197	20年第三季度	25年第四季度
10/17/2019	899,140	214,150	2019/4/17	22年第四季度	2,576,552	20年第三季度	25年第四季度
12/30/2019	396,686	163,285	2018/2/12	22年第四季度	295,209	20年第四季度	23年第三季度
5/10/2019	127,795	117,316	2018/11/16	21年第二季度	520	20年第二季度	21年第二季度
8/14/2019	341,981	150,139	2016/9/21	22年第三季度	51,845	20年第四季度	22年第四季度
4/1/2019	147,494	115,531	2017/12/27	21年第四季度			
5/14/2019	175,616	167,529	2018/4/27	21年第一季度			
4/8/2018	146,978	122,370	2018/9/11	20年第四季度			
12/30/2019	184,783	147,072	2018/9/6	22年第一季度			
7/31/2019	112,292	73,874	2018/9/18	21年第二季度			
9/20/2019	262,098	228,396	2018/3/23	22年第二季度			
6/29/2018	270,427	169,051	2018/11/29	21年第四季度	383,215	20年第二季度	23年第三季度
6/12/2019	11,367	11,134	2019/10/12	21年第一季度			
10/8/2019	122,634	66,064	2018/9/3	21年第三季度	767	20年第二季度	21年第三季度
1/21/2019	108,853	102,885	2017/6/28	21年第三季度	153,143	20年第一季度	22年第二季度
12/12/2019	110,700	82,681	2017/11/29	21年第四季度			
12/23/2019	167,669	112,924	2017/9/29	21年第四季度	155,902	20年第二季度	22年第四季度
	142,752	121,407	2018/9/7	21年第二季度			
4/8/2019	176,150	171,032	2018/10/10	21年第一季度			
	426,146	199,841	2018/9/29	22年第四季度	85,174	20年第四季度	22年第四季度
12/13/2018	180,685	114,868	2018/11/9	22年第四季度			

## 業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售建築面積	已竣工 <sup>(a)</sup>			
				已竣工	已售出並交付	已預售待交付	
				總可售建築面積	總可售建築面積	總可售建築面積	總可售建築面積
			平方米	平方米	平方米	平方米	
24	碧桂園·湖悅天境	泰州(海陵)	149,998				
25	碧桂園·玖樟台	台州(椒江)	70,529				
26	烏魯木齊碧桂園	烏魯木齊(米東)	357,262				
27	增城碧桂園中心	廣州(增城)	146,352				
28	碧桂園·龍騰世家	昆明(五華)	419,548				
29	碧桂園·公園壹號	唐山(路北)	104,862				
30	碧桂園·北城映象	昆明(盤龍)	501,749				
31	韶關碧桂園·太陽城	韶關(西聯)	3,469,236	1,735,813	1,721,629	497	
32	南通林肯公園	南通(崇川)	92,265				
33	碧桂園·未來城	溫州(經開)	353,490				
34	碧桂園·大名府	南通(啓東)	531,932	285,940	280,637		
35	碧桂園·茶馬古鎮	貴陽(清鎮)	979,842	11,473	11,243	230	
36	碧桂園·天璽	烏魯木齊(新市)	162,037				
37	碧桂園雙子星城	佛山(三水)	357,657				
38	碧桂園·雲南映象	昆明(盤龍)	475,415	117,476	113,137	3,868	
39	溫州甌江口國際新城	溫州(甌江口)	180,570				
40	碧桂園·半島1號	清遠(清城)	493,864	321,671	166,425	151,574	
41	碧桂園·御川府	西寧(城北)	429,664				
42	碧桂園·靈悅	安陽(安陽)	365,870				
43	碧桂園·鳳凰城	梅州(五華)	993,015	152,867	150,290	2,577	
44	碧桂園·雲地天啓	濟寧(鄒城)	243,263				

竣工日期	在建 <sup>(a)</sup>				待建 <sup>(a)</sup>		
	在建	已預售	實際/預期	預期竣工日期	預期建築面積	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
	總可銷售建築面積	總可銷售建築面積	獲得預售證日期				
平方米	平方米		平方米				
	149,998	148,125	2018/6/22	22年 第一季度			
	70,529	55,269	2018/6/28	21年 第二季度			
	345,461	273,217	2018/8/11	22年 第二季度	11,800	20年 第二季度	22年 第三季度
	101,678	40,245	2018/12/6	22年 第二季度	44,674	20年 第四季度	22年 第三季度
	346,645	181,688	2018/12/6	22年 第四季度	72,904	20年 第三季度	22年 第四季度
	104,862	86,682	2018/9/14	22年 第二季度			
	214,928	192,601	2018/8/17	22年 第一季度	286,821	20年 第二季度	23年 第四季度
11/21/2019	522,979	450,255	2017/6/28	21年 第三季度	1,210,444	20年 第三季度	25年 第四季度
	92,265	90,383	2018/6/13	21年 第三季度			
	353,490	229,979	2018/7/10	22年 第二季度			
12/30/2019	183,907	168,289	2018/5/30	21年 第三季度	62,085	20年 第二季度	22年 第二季度
11/29/2019	497,839	343,610	2017/12/27	22年 第三季度	470,531	20年 第四季度	24年 第四季度
	162,037	121,575	2018/10/19	21年 第二季度			
	353,713	76,991	2018/11/26	22年 第四季度	3,944	20年 第三季度	22年 第四季度
4/18/2019	352,162	207,059	2018/9/14	22年 第二季度	5,777	20年 第四季度	22年 第二季度
	180,570	167,695	2017/12/23	21年 第四季度			
12/19/2019	140,368	73,946	2019/2/27	21年 第四季度	31,825	20年 第三季度	21年 第四季度
	419,378	246,451	2018/7/25	22年 第四季度	10,286	20年 第三季度	23年 第二季度
	192,492	94,864	2019/6/26	22年 第四季度	173,378	20年 第三季度	23年 第四季度
12/11/2019	372,338	216,988	2018/11/26	22年 第二季度	467,810	20年 第二季度	23年 第四季度
	243,263	179,193	2018/8/28	21年 第四季度			

## 業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售建築面積	已竣工 <sup>(a)</sup>			
				已竣工	已售出並交付	已預售待交付	
				總可售建築面積	總可售建築面積	總可售建築面積	總可售建築面積
			平方米	平方米	平方米	平方米	
45	碧桂園•雙湖城	鄭州(新鄭)	110,899				
46	碧桂園國控天譽	鄭州(金水)	76,534				
47	碧桂園•翡翠灣	徐州(邳州)	275,997				
48	碧桂園•龍城府	黔南(龍里)	138,738				
49	碧桂園•錦唐	西安(滻灞)	93,832	14,205	14,205		
50	碧桂園•濱江悅	台州(椒江)	118,183				
51	惠東碧桂園十里銀灘(含碧翠湖、 維港灣)	惠州(惠東)	4,631,123	3,521,383	3,517,975		
52	碧桂園•海昌天瀾	成都(雙流)	528,746	309,086	289,136	6,831	
53	碧桂園銀億•大城印象	瀋陽(於洪)	741,226	29,105	21,882	1,300	
54	海口濱江海岸	海口(海甸島)	103,161	12,569	5,390	1,805	
55	碧桂園•觀瀾天境	泰州(海陵)	147,671				
56	昆山藝薈蘭苑	蘇州(昆山)	44,141				
57	碧桂園•北海陽光	北海(海城)	542,957				
58	碧桂園•劍橋郡	海口(龍華)	379,058				
59	碧桂園•雲頂	寧波(慈溪)	90,419	90,419	77,976	1,698	
60	碧桂園西南上城	貴陽(觀山湖)	1,340,844	103,683	87,767	11,517	
61	碧桂園•潤楊溪穀	惠州(惠陽)	821,820	207,662	200,979	1,446	
62	新會碧桂園(一至九期)	江門(新會)	1,584,119	1,478,214	1,478,214		
63	碧桂園•天樾	涼山(西昌)	182,269				
64	碧桂園•鳳凰台	泰州(姜堰)	112,925				

竣工日期	在建 <sup>(a)</sup>				待建 <sup>(a)</sup>		
	在建	已預售	實際／預期	預期竣工日期	預期建築面積	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
	總可銷售建築面積	總可銷售建築面積	獲得預售證日期				
平方米	平方米		平方米				
	110,899	102,176	2019/2/28	22年第三季度			
	76,534	61,600	2018/6/27	21年第二季度			
	266,170	144,272	2018/11/23	22年第二季度	9,828	20年第四季度	22年第三季度
	138,738	127,223	2018/6/22	21年第四季度			
8/28/2009	79,626	79,559	2018/11/16	21年第一季度			
	118,183	87,786	2018/10/19	21年第三季度			
1/31/2018	884,948	279,701	2018/5/24	23年第二季度	224,792	20年第四季度	24年第四季度
7/30/2019	219,660	153,822	2018/6/15	22年第四季度			
11/26/2019	264,694	179,336	2018/6/26	22年第四季度	447,426	20年第二季度	24年第四季度
12/19/2018	57,312	36,401	2018/12/14	21年第四季度	33,280	20年第三季度	23年第二季度
	147,671	85,565	2019/2/1	22年第二季度			
	44,141	39,824	2018/12/5	21年第三季度			
	333,756	131,447	2019/1/11	22年第四季度	209,201	20年第三季度	23年第四季度
	328,567	287,552	2018/10/12	22年第四季度	50,492	20年第二季度	23年第二季度
9/24/2019							
10/29/2019	1,097,770	566,966	2018/2/23	23年第四季度	139,390	20年第三季度	23年第四季度
10/22/2019	173,479	133,803	2018/5/31	21年第四季度	440,679	20年第二季度	24年第四季度
3/28/2019	105,905	97,780	2019/3/20	21年第一季度			
	169,331	105,736	2018/9/29	22年第二季度	12,938	20年第二季度	22年第四季度
	112,925	108,886	2018/6/29	22年第三季度			

## 業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售建築面積	已竣工 <sup>(a)</sup>			
				已竣工	已售出並交付	已預售待交付	
				總可售建築面積	總可售建築面積	總可售建築面積	總可售建築面積
			平方米	平方米	平方米	平方米	
65	碧桂園·十里春風	湖州(吳興)	219,169				
66	汾湖碧桂園	蘇州(吳江)	141,047	141,047	102,678	1,647	
67	碧桂園·尚合府	杭州(拱墅)	28,415				
68	碧桂園東江鳳凰灣	河源(源城)	413,796	338,660	250,169	88,420	
69	碧桂園·西江府	梧州(長洲)	297,259				
70	中山三鄉碧桂園高爾夫	中山(三鄉)	103,203	103,203	55,689	18,871	
71	碧桂園·梓山府	益陽(高新區)	625,130	97,211	95,962	1,248	
72	碧桂園·大學印象	鎮江(句容)	458,774	314,697	271,899	39,809	
73	碧桂園鳳凰城	寶雞(高新區)	954,681				
74	碧桂園·公園上城	海口(龍華)	150,470				
75	碧桂園·東園	昆明(官渡)	247,458				
76	碧桂園·昌南府	景德鎮(珠山)	272,882				
77	蓬萊碧桂園	煙臺(蓬萊)	606,397	250,547	250,547		
78	碧桂園·華附鳳凰城	汕尾(海豐)	348,952	136,044	7,222	128,735	
79	碧桂園保利·天啟	中山(南朗)	115,690	77,566	76,972		
80	碧桂園·鑿悅	廣州(南沙)	124,967				
81	碧桂園寶慶府	邵陽(雙清)	436,003				
82	三千邑	蘇州(吳江)	102,964	71,327	40,891	30,285	
83	碧桂園·印江南	杭州(蕭山)	32,913				
84	碧桂園·翡翠郡	肇慶(四會)	657,661	68,012	67,385	536	

竣工日期	在建 <sup>(a)</sup>				待建 <sup>(a)</sup>		
	在建	已預售	實際／預期	預期竣工日期	預期建築面積	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
	總可銷售建築面積	總可銷售建築面積	獲得預售證日期				
平方米	平方米		平方米				
	219,169	73,968	2018/8/8	22年第二季度			
9/6/2019							
	28,415	26,334	2019/1/1	21年第二季度			
12/31/2019	75,136	72,142	2018/10/24	21年第三季度			
	234,487	140,972	2018/7/12	22年第二季度	62,773	20年第三季度	22年第四季度
6/17/2019							
9/29/2019	407,624	292,952	2018/1/5	22年第四季度	120,295	20年第二季度	23年第四季度
10/28/2019	99,550	8,635	2016/7/22	21年第四季度	44,528	20年第三季度	22年第二季度
	234,253	172,752	2018/6/27	22年第二季度	720,428	20年第二季度	24年第四季度
	150,470	58,548	2019/10/25	21年第四季度			
	153,103	94,453	2019/1/17	22年第二季度	94,355	20年第三季度	22年第四季度
	272,882	223,706	2018/3/26	22年第四季度			
4/22/2019	355,850	297,294	2018/3/9	21年第三季度			
12/26/2019	196,071	92,604	2018/11/28	21年第四季度	16,837	20年第三季度	21年第四季度
9/29/2019	38,124	35,548	2018/6/19	20年第四季度			
	124,967	74,353	2018/1/12	20年第三季度			
	321,073	299,674	2018/1/22	22年第二季度	114,930	20年第二季度	23年第三季度
9/27/2019	31,637	31,604	2019/3/14	21年第二季度			
	32,913	32,115	2018/11/29	20年第四季度			
9/6/2019	338,263	161,413	2017/10/30	22年第四季度	251,386	20年第四季度	23年第四季度

## 業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售建築面積	已竣工 <sup>(4)</sup>			
				已竣工	已售出並交付	已預售待交付	
				總可售建築面積	總可售建築面積	總可售建築面積	總可售建築面積
			平方米	平方米	平方米	平方米	
85	海口濱海國際	海口(美蘭)	229,851	35,763	13,990	6,550	
86	碧桂園•鳳凰城	鹽城(鹽都)	415,730	79,674	77,450		
87	碧桂園•天鑾山	汕尾(海豐)	351,700				
88	碧桂園嶺南盛世	佛山(禪城)	212,779	114,922	113,617	760	
89	碧桂園•仕府公館	滁州(城南)	165,140	102,089	96,485	306	
90	碧桂園莫奈的湖	天津(武清)	213,074	121,295	81,131	7,577	
91	碧桂園•翡翠傳奇	渭南(臨渭)	233,594	69,621	68,385	297	
92	碧桂園•翡翠公園	蘇州(吳江)	92,264				
93	碧桂園•盛世名門	中山(火炬)	250,454				
94	韶關碧桂園	韶關(浚江)	3,967,158	2,928,996	2,897,962	371	
95	碧桂園•S4紫薇天悅	滁州(琅琊)	189,786				
96	碧桂園•玖瓏府	溫州(平陽)	170,687				
97	碧桂園•十里源墅	成都(溫江)	65,947				
98	碧桂園•雲璟	清遠(英德)	409,735				
99	碧桂園•鳳凰城	許昌(長葛)	452,421				
100	碧桂園•翡翠湖樾	淄博(桓台)	102,613				

附註：

- (1) 本部分所列示的建築面積均為權益口徑。
- (2) 根據有關政府部門的測量報告。
- (3) 根據本集團項目部的實際測量。
- (4) 每個項目的「預期建築面積」為預計將予建成的面積。



竣工日期	在建 <sup>(a)</sup>				待建 <sup>(a)</sup>		
	在建	已預售	實際／預期	預期竣工日期	預期建築面積	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
	總可銷售建築面積	總可銷售建築面積	獲得預售證日期				
平方米	平方米		平方米				
12/23/2019	123,169	27,905	2019/3/29	22年第四季度	70,919	20年第四季度	24年第三季度
11/12/2019	182,147	68,890	2018/6/29	22年第二季度	153,909	20年第四季度	23年第二季度
	351,700	206,484	2018/6/8	22年第二季度			
8/13/2019	97,857	21,264	2019/6/27	22年第二季度			
11/15/2019	63,050	61,930	2018/9/14	20年第三季度			
12/19/2019	91,779	34,449	2018/8/9	21年第四季度			
12/20/2019	163,974	100,054	2018/12/21	22年第二季度			
	92,264	47,764	2018/9/25	22年第一季度			
	98,310	52,229	2018/4/24	21年第四季度	152,144	20年第四季度	23年第三季度
8/15/2019	424,580	140,033	2019/1/24	22年第四季度	613,582	20年第四季度	24年第四季度
	189,786	185,686	2018/2/8	21年第一季度			
	170,687	47,056	2019/9/23	22年第四季度			
	65,947	64,580	2018/11/13	21年第三季度			
	172,946	122,784	2018/10/18	22年第二季度	236,790	20年第三季度	23年第四季度
	238,273	136,764	2018/9/27	22年第三季度	214,149	20年第四季度	23年第四季度
	102,613	89,950	2018/10/23	22年第二季度			

## 業務概覽

按省份／地區劃分中國內地土地儲備<sup>(1)</sup>

省份／地區	總可售建築面積 平方米	已竣工 <sup>(2)</sup>			在建 <sup>(3)</sup>		待建 <sup>(4)</sup>
		已竣工 總可售建築面積 平方米	已售出並交付 總可售建築面積 平方米	已預售待交付 總可售建築面積 平方米	在建 總可售建築面積 平方米	已預售 總可售建築面積 平方米	預期 建築面積 平方米
廣東	124,905,233	72,860,584	70,489,461	1,752,660	25,719,183	11,884,033	26,325,466
江蘇	42,873,591	21,404,406	20,758,585	325,884	12,894,844	6,985,661	8,574,342
安徽	31,671,954	18,881,899	18,364,709	225,657	9,911,148	5,682,167	2,878,907
湖南	28,947,573	9,177,941	8,693,457	370,124	11,865,531	7,308,259	7,904,100
河南	21,039,199	3,277,016	3,194,033	10,241	12,002,855	6,942,955	5,759,327
湖北	20,356,955	10,264,144	10,024,806	184,846	6,272,071	3,706,671	3,820,739
山東	19,251,038	3,624,823	3,521,330	16,670	9,741,961	5,560,486	5,884,254
廣西	17,882,186	5,082,200	4,997,982	54,894	9,394,725	5,184,602	3,405,261
浙江	15,030,272	5,522,262	5,107,815	78,869	8,617,349	4,634,901	890,661
貴州	14,506,096	4,472,437	4,279,108	180,759	6,094,909	3,926,634	3,938,750
四川	12,292,443	3,542,623	3,438,755	27,868	5,286,689	2,728,546	3,463,131
遼寧	11,754,541	7,265,952	7,210,715	11,439	2,030,985	1,270,077	2,457,604
河北	10,792,308	2,836,553	2,738,355	46,201	4,738,955	2,316,000	3,216,799
甘肅	8,239,923	2,820,704	2,789,932	10,741	2,013,457	932,528	3,405,761
福建	8,156,543	4,097,407	3,953,652	77,704	3,174,714	1,841,865	884,423
陝西	8,105,288	1,454,769	1,444,517	2,580	4,078,571	2,169,276	2,571,947
江西	7,210,630	2,354,740	2,298,837	43,305	3,498,509	2,224,815	1,357,381
海南	6,709,487	2,876,618	2,581,934	23,638	1,636,792	664,163	2,196,076
雲南	5,708,376	743,809	725,498	4,614	2,611,522	1,614,393	2,353,045
重慶	5,669,003	2,475,610	2,364,703	52,641	1,740,374	1,018,451	1,453,019
內蒙古	4,649,904	1,681,994	1,625,046	54,379	847,940	567,532	2,119,970
天津	4,325,111	1,473,289	1,373,745	32,552	1,416,510	530,850	1,435,311
山西	4,042,413	250,926	235,774	2,039	1,957,239	897,427	1,834,248
新疆	2,181,402				875,678	641,181	1,305,724
青海	1,355,707	173,148	169,285	2,787	933,173	637,547	249,386
吉林	1,073,099	222,815	214,993		317,278	174,395	533,006
上海	968,282	228,788	178,486	19,415	566,019	105,624	173,476
北京	900,093	41,615	24,831	16,784	295,671	72,210	562,808
寧夏	860,093	309,510	258,744	21,415	441,500	294,095	109,083
黑龍江	555,301	442,127	429,644	167	58,355	20,762	54,820
西藏	35,582				35,582	35,207	
總計	442,049,625	189,860,710	183,488,731	3,650,872	151,070,091	82,573,311	101,118,824

附註：

- (1) 本部分所列示的建築面積均為權益口徑。
- (2) 根據有關政府部門的測量報告。
- (3) 根據本集團項目部的實際測量。
- (4) 每個項目的「預期建築面積」為預計將予建成的面積。

## 綜合業績

	2015 人民幣 百萬元	2016 人民幣 百萬元	2017 人民幣 百萬元	2018 人民幣 百萬元	2019 人民幣 百萬元
收入	113,223	153,087	226,900	379,079	<b>485,908</b>
稅前利潤	14,833	21,391	46,522	79,563	<b>98,939</b>
所得稅費用	(5,121)	(7,728)	(17,770)	(31,021)	<b>(37,737)</b>
本年度利潤	9,712	13,663	28,752	48,542	<b>61,202</b>
應佔利潤歸屬於：					
本公司股東	9,277	11,517	26,064	34,618	<b>39,550</b>
非控制性權益	435	2,146	2,688	13,924	<b>21,652</b>
	9,712	13,663	28,752	48,542	<b>61,202</b>
每股盈利：					
基本(人民幣元)	0.43	0.52	1.23	1.61	<b>1.85</b>

## 綜合財務狀況

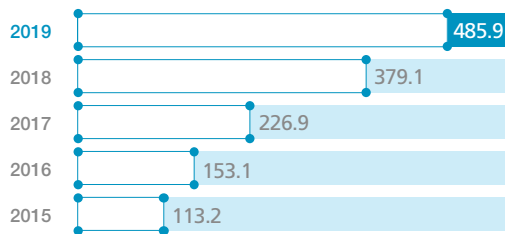
	2015 人民幣 百萬元	2016 人民幣 百萬元	2017 人民幣 百萬元	2018 人民幣 百萬元	2019 人民幣 百萬元
非流動資產	89,940	106,736	181,754	229,944	<b>275,635</b>
流動資產	272,016	484,836	867,915	1,399,750	<b>1,631,517</b>
流動負債	201,595	405,314	769,537	1,219,406	<b>1,398,752</b>
流動資產淨值	70,421	79,522	98,378	180,344	<b>232,765</b>
總資產減流動負債	160,361	186,258	280,132	410,288	<b>508,400</b>
非流動負債	71,021	104,643	163,520	236,880	<b>289,792</b>
本公司股東應佔權益	65,290	70,128	93,671	121,330	<b>151,939</b>
非控制性權益	24,050	11,487	22,941	52,078	<b>66,669</b>
權益總額	89,340	81,615	116,612	173,408	<b>218,608</b>
股東權益					
— 每股賬面淨值 (人民幣元)	2.89	3.25	4.40	5.61	<b>6.96</b>
借貸淨額 <sup>1</sup>	41,866	39,706	66,362	85,932	<b>101,255</b>
淨借貸比率(%)	60.0	48.7	56.9	49.6	<b>46.3</b>

註：

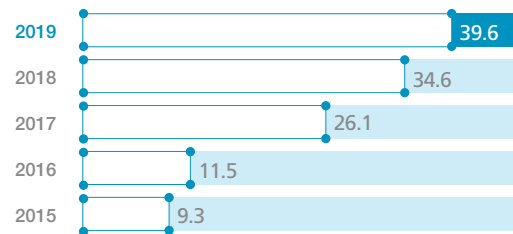
1. 借貸淨額等於總借貸(銀行及其他借款、優先票據、公司債券和可換股債券)減去可動用現金。

# 財務摘要

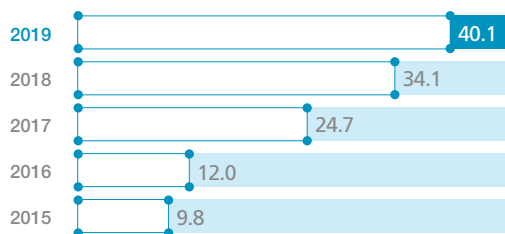
收入 (人民幣十億元)



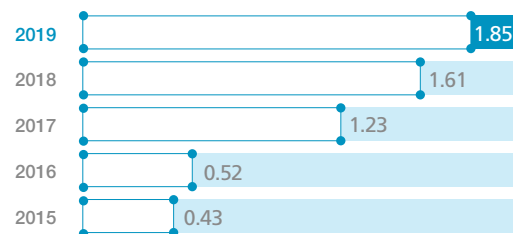
本公司股東應佔利潤 (人民幣十億元)



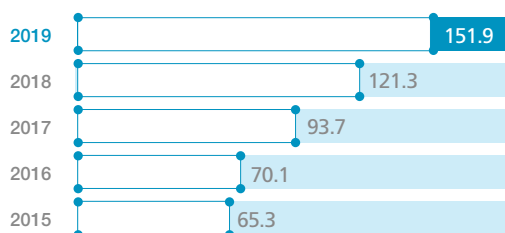
本公司股東應佔核心淨利潤 (人民幣十億元)



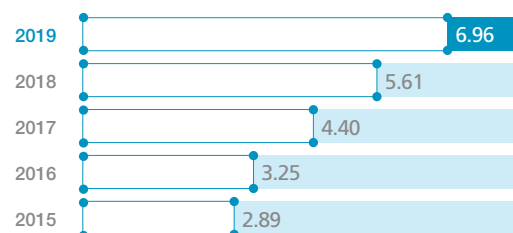
基本每股盈利 (人民幣元)



本公司股東應佔權益 (人民幣十億元)



本公司股東應佔權益 — 每股賬面淨值 (人民幣元)





— 碧桂園·瀟江公館，桂林

## 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%)。

本集團收入增加

# 28.2%

至約

人民幣  
**485,908**  
百萬元

## 管理層討論與分析

### 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。

房地產開發的收入上升

28.6%

至約

人民幣  
475,012  
百萬元



— 碧桂園·憶西湖·天津

**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：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：100%)，及無提前贖回優先票據及可換股債券的損失淨額(2018年：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。

建築的對外收入上升

18.1%

至約

人民幣  
6,219  
百萬元

歸屬於本公司股東的  
利潤上升

14.2%

至約

人民幣  
39,550  
百萬元

## 管理層討論與分析

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。

歸屬於本公司股東的  
核心淨利潤上升

17.6%

至約

人民幣  
40,124  
百萬元

本集團可動用現金餘額約

人民幣  
268,348  
百萬元



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%。

淨借貸比率下降至約

46.3%

## 管理層討論與分析

### 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。

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。於本報告刊發日期，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／或採納了若干購股權計劃及員工激勵計劃，具體可參閱本報告「董事會報告」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2019年新型冠狀病毒肺炎疫情(「新冠疫情」)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。

# 企業管治





## 董事及 高級管理層簡介

### 執行董事



**YEUNG Kwok Keung**  
楊國強

楊國強，65歲，於2006年12月獲委任為主席兼執行董事。楊先生亦為提名委員會、企業管治委員會及執行委員會主席和薪酬委員會成員，並兼任本集團若干成員公司之董事。楊先生負責制定發展策略、作出投資決策及進行總體的項目規劃，並確保董事會運作正常，且維持良好的企業管治常規。由1992年至1997年，即楊先生成立本集團之前，他曾擔任房地產業務順德三和公司之總經理。由1986年至1997年，楊先生在北滘建築工程公司擔任總經理及董事長，並於1997年至2003年期間擔任本集團的總經理。彼自2007年本公司上市起一直擔任主席。楊先生擁有超過42年建築業務經驗，及超過28年房地產開發經驗。楊先生於2009年獲得「中華慈善突出貢獻人物」及「中國地產十大貢獻人物」，於2010年獲得「中國房地產企業家仁愛獎」及「中國房地產風雲人物」，於2011年獲得「廣東非公有制經濟扶貧濟困回報社會個人」，於2012年獲得「2012年度中國企業社會責任傑出企業家」，於2014年獲得「全國社會扶貧先進個人」榮譽證書，於2015年獲得「2015中國消除貧困獎」，以及於2016年獲得「中華慈善獎——最具愛心捐贈個人」及「全國脫貧攻堅獎奉獻獎」等榮譽稱號。楊先生為中國人民政治協商會議第十二屆及第十三屆全國政協委員，廣東省扶貧基金會榮譽會長以及清華大學名譽校董。楊先生為聯席主席、執行董事兼控股股東楊惠妍女士的父親，執行董事楊子莹女士的父親，執行董事楊志成先生的叔父，以及非執行董事陳翀先生的岳父。

楊惠妍，38歲，於2006年12月獲委任為執行董事，於2012年3月獲委任為副主席，並於2018年12月由副主席調任為聯席主席。楊女士亦為企業管治委員會、執行委員會及財務委員會成員，並兼任本集團若干成員公司之董事。楊女士畢業於美國俄亥俄州立大學，獲頒市場營銷及物流專業學士學位，並於2019年獲清華大學高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。楊女士於2005年加入本集團擔任採購部經理，現主要負責協助主席楊國強先生處理本集團日常工作，並負責本集團的戰略投資及基於現有業務的新業務探索(例如新零售業務)，為本公司的可持續發展作出貢獻。楊女士為本公司主要股東必勝有限公司的董事，該公司擁有本公司股份及相關股份中的權益，而此等權益根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露。楊女士分別於2017年2月及4月獲委任為博實樂教育控股有限公司(該公司之股份於紐約證券交易所上市)董事及主席，並於2018年3月獲委任為碧桂園服務(該公司之股份於聯交所上市)之主席及非執行董事。楊女士分別於2008年獲得「中華慈善獎特別貢獻獎」、於2019年榮獲「全國脫貧攻堅獎奉獻獎」。楊女士為主席兼執行董事楊國強先生的女兒，執行董事楊子瑩女士的姐姐，執行董事楊志成先生的堂妹，以及非執行董事陳翀先生的妻子。



**YANG Huiyan**  
楊惠妍

## 董事及高級管理層簡介



**MO Bin**  
莫斌

**莫斌**，53歲，於2010年7月獲委任為總裁及執行董事。莫先生亦為薪酬委員會、企業管治委員會、執行委員會及財務委員會成員，並兼任本集團若干成員公司之董事。莫先生於衡陽工學院(大學本科)畢業(現為南華大學)，獲頒工業與民用建築學士學位。彼具中南財經政法大學研究生學歷，並為教授級高級工程師。莫先生主要負責本集團的日常營運管理及行政管理。加入本集團之前，莫先生自1989年起受僱於中國大陸具國際競爭力的建築地產集團中國建築，曾擔任多個高級職位，離職前為中建五局董事及總經理。莫先生於2018年3月獲委任為易居(中國)企業控股有限公司(該公司之股份於聯交所上市)之非執行董事。莫先生對房地產開發、建築業務、施工管理、市場營銷、成本控制及企業管理擁有超過30年豐富經驗。莫先生於金融雜誌《機構投資者》舉辦之「2019亞洲管理團隊」評選中獲得「最佳首席執行官—房地產行業第一名(綜合)/(買方)/(賣方)」。



**YANG Ziying**  
楊子莹

**楊子莹**，32歲，於2011年5月獲委任為執行董事。楊女士亦為執行委員會及財務委員會成員。楊女士畢業於美國俄亥俄州立大學，獲頒心理學學士學位。楊女士於2008年加入本集團擔任主席助理，現主要負責本集團財務，包括境外及境內融資。加入本集團之前，楊女士曾於一所著名的國際投資銀行工作。楊女士為主席兼執行董事楊國強先生的女兒，聯席主席、執行董事兼控股股東楊惠妍女士的妹妹，執行董事楊志成先生的堂妹，以及非執行董事陳翀先生的姨妹。



**楊志成**，46歲，於2006年12月獲委任為執行董事，亦為本集團區域總裁、執行委員會及財務委員會成員。楊先生主要負責本集團若干房地產開發項目的整體發展及管理。於1997年加入本集團之前，楊先生曾擔任順德三和公司項目經理、佛山市順德區均安碧桂園物業發展有限公司總經理。加入本集團後，彼曾擔任項目總經理，並於2017年11月獲委任為副總裁。楊先生於2018年3月獲委任為碧桂園服務(該公司之股份於聯交所上市)之非執行董事。楊先生擁有約26年項目開發經驗。楊先生是主席兼執行董事楊國強先生的侄兒，聯席主席、執行董事兼控股股東楊惠妍女士及執行董事楊子瑩女士的堂兄，以及非執行董事陳翀先生的姻堂兄。



**YANG Zhicheng**  
楊志成

**宋軍**，52歲，於2013年5月獲委任為執行董事。宋先生畢業於重慶建築工程學院(現為重慶大學)，獲工學學士學位，為中國合資格建築師。於1994年加入本集團之前，宋先生曾任職於湖南省吉首市建築規劃勘察設計院及博意建築，負責建築設計工作。自1997年起，彼先後擔任順德碧桂園、廣州碧桂園公司的項目經理及總經理；自2005年起擔任副總裁，負責本集團房地產項目開發管理工作。目前，宋先生負責本集團若干區域地產項目的整體營運、管理及可持續發展。宋先生擁有23年房地產開發管理經驗。



**SONG Jun**  
宋軍

**蘇柏垣**，54歲，於2013年12月獲委任為執行董事。蘇先生畢業於廣州師範學院(現為廣州大學)，獲頒地理學學士學位，且具中山大學人文地理專業研究生學歷。於2005年加入本集團之前，蘇先生擁有超過10年土地規劃、開發及經營管理經驗。蘇先生曾擔任副總裁至2013年2月，主要負責本集團投資拓展及若干房地產開發項目的整體管理。蘇先生於2013年11月重新獲委任為副總裁。現時，彼主要負責本集團的海外投資拓展及管理若干海外房地產開發項目。



**SU Baiyuan**  
蘇柏垣

## 董事及高級管理層簡介

### 非執行董事



**CHEN Chong**  
陳翀

陳翀，41歲，於2016年12月獲委任為非執行董事。陳先生畢業於清華大學，獲頒化學專業的理學學士學位，於2016年獲高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。陳先生亦於倫敦大學皇家霍洛威與貝德福德學院獲頒生物科學研究碩士學位。陳先生於2015年獲任命為廣東省海外留學青年聯誼會首屆會長。陳先生為中國人民政治協商會議第十二屆廣東省委員會委員及國強公益基金會理事長。陳先生為主席兼執行董事楊國強先生的女婿，聯席主席、執行董事兼控股股東楊惠妍女士的丈夫，執行董事楊子莹女士的姐夫，以及執行董事楊志成先生的堂妹夫。

### 獨立非執行董事



**LAI Ming, Joseph**  
黎明

黎明，75歲，於2006年12月獲委任為獨立非執行董事，現時為審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。黎先生為香港會計師公會、澳洲會計師公會、英國特許管理會計師公會及香港董事學會的資深會員。黎先生亦為1973年創辦的英國特許管理會計師公會(香港分會)創辦人之一，後於1974/75年度及1979/80年度出任主席。彼於1986年擔任香港會計師公會會長。黎先生於2019年5月21日辭任為映美控股有限公司之獨立非執行董事，並於2017年5月19日退任廣州富力地產股份有限公司之獨立非執行董事(該等公司之股份均於聯交所上市)。黎先生亦於多家在加拿大從事房地產開發的私營公司擔任董事職務。彼亦為南豐集團控股有限公司之獨立非執行董事。

**石禮謙**，金紫荊星章，銀紫荊星章，太平紳士，74歲，於2006年12月獲委任為獨立非執行董事，現時為審核委員會及薪酬委員會成員。石先生畢業於悉尼大學，擁有文學士學位及教育文憑。石先生於1995年獲委任為太平紳士，並於2007年及2013年分別榮獲香港特別行政區頒授銀紫荊星章及金紫荊星章。石先生為代表地產及建造功能界別的香港特別行政區立法會議員、香港科技大學顧問委員會成員、香港大學校董會及校務委員會成員及廉政公署貪污問題諮詢委員會成員。石先生為利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司、合興集團控股有限公司、澳門博彩控股有限公司、百利保控股有限公司、麗豐控股有限公司、莊士機構國際有限公司、華潤水泥控股有限公司、四海國際集團有限公司、莊士中國投資有限公司及高銀金融(集團)有限公司之獨立非執行董事，德祥地產集團有限公司之副主席兼獨立非執行董事，亦自2018年1月16日起擔任光大永年有限公司之獨立非執行董事，自2018年7月20日起擔任資本策略地產有限公司之獨立非執行董事(該等公司之股份均於聯交所上市)，自2018年9月21日起擔任海倫堡中國控股有限公司之非執行董事(該公司之股份正於聯交所申請上市)，及為強制性公積金計劃管理局之非執行董事。石先生亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託的管理人)及富豪資產管理有限公司(富豪產業信託的管理人)(兩項信託均於聯交所上市)之獨立非執行董事。石先生於2019年4月29日退任為莊士中國投資有限公司之主席，同日獲委任為該公司榮譽主席。石先生自2019年6月3日起擔任遠東發展有限公司之獨立非執行董事。石先生自2019年5月22日起不再擔任香港鐵路有限公司，自2017年1月6日起不再擔任啟迪國際有限公司(前稱為錦恒汽車安全技術控股有限公司)，自2017年3月28日起不再擔任德祥企業集團有限公司，及自2018年1月26日起不再擔任勤達集團國際有限公司之獨立非執行董事(該等公司之股份均於聯交所上市)，及自2016年3月11日起不再擔任帝盛酒店集團有限公司之獨立非執行董事(該公司之股份自2015年10月16日起於聯交所撤回上市地位)，及自2016年4月25日起不再擔任香港按揭證券有限公司之非執行董事。



**SHEK Lai Him, Abraham**

石禮謙

## 董事及高級管理層簡介



**TONG Wui Tung**  
唐滙棟

唐滙棟，69歲，於2006年12月獲委任為獨立非執行董事，並為薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。唐先生作為律師在香港執業超過30年，並為張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行合夥人。彼亦為現任國際公證人及中國委託公證人，以及取得在若干其他司法管轄區的律師資格。唐先生自2018年6月5日起不再擔任葉氏化工集團有限公司之非執行董事（該公司之股份於聯交所上市）。



**HUANG Hongyan**  
黃洪燕

黃洪燕，49歲，於2012年12月獲委任為獨立非執行董事，並為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。黃先生於法國圖盧茲商學院工商管理學博士畢業，並具中國註冊會計師、中國註冊稅務師、中國註冊資產評估師、國際註冊內部審計師及企業會計師的資格。黃先生現擔任佛山市遠思達管理諮詢有限公司總經理。黃先生為中順潔柔紙業股份有限公司之獨立非執行董事（該公司之股份於深圳證券交易所上市）。



**TO Yau Kwok**  
杜友國

杜友國，67歲，於2019年6月獲委任為獨立非執行董事。杜先生於1992年畢業於暨南大學經濟管理專業。自1993年開始，杜先生在國內從事房地產開發等商業活動，對房地產、批發零售及機械貿易等業務有豐富的經驗。杜先生現分別為佛山市順德區新利新商業發展有限公司及佛山市順德區仁孚汽車維修廠有限公司之名譽董事。

### 聯席公司秘書

**梁創順**，54歲，於2016年10月1日獲委任為本公司公司秘書，並自2019年3月繼續擔任聯席公司秘書。梁先生於1988年11月畢業於香港大學，獲頒授法學榮譽學士學位，彼具有香港及英國的律師資格，並自1991年起成為香港執業律師。

**羅杰**，40歲，於2019年3月獲委任為本公司聯席公司秘書。羅先生於2002年6月畢業於中山大學，獲頒授法學學士學位。彼於2008年畢業於香港中文大學，獲頒法律博士(Juris Doctor)學位，並於2009年取得香港大學法學專業證書。羅先生於2005年通過中國司法考試並取得法律職業資格證書，並自2011年起成為香港執業律師。彼於2017年5月加入本公司，並於2019年3月獲委任為聯席公司秘書。

### 高級管理層

**程光煜**，39歲，為常務副總裁。程先生於2002年和2007年分別取得清華大學土木工程專業學士學位及博士學位，並於2015年獲得北京大學光華管理學院高級工商管理碩士學位。程先生於2007年加入本集團，並自2012年起至2014年負責監督若干地區房地產項目的整體運營管理及可持續開發。自2014年起，程先生開始負責本集團整體營銷管理。自2018年起，程先生開始負責本集團整體品牌管理。自2019年起，程先生開始負責本集團整體投資策劃管理。目前，程先生除負責本集團整體營銷管理、品牌管理和投資策劃管理外，還分管風控審計監察中心及文商旅集團工作。程先生擁有超過12年的房地產開發管理經驗。

## 董事及高級管理層簡介

**伍碧君**，46歲，分別於2014年4月及2017年4月獲委任為副總裁及首席財務官，伍女士亦為財務委員會主席且為本公司財務資金中心總經理。伍女士於1995年畢業於中南財經大學(現為中南財經政法大學)財政稅務學院財政學專業，取得經濟學學位，並於2015年獲得中歐國際工商學院高級工商管理碩士(EMBA)學位。伍女士現為中國註冊會計師及中國註冊稅務師。伍女士主要負責本集團財務及資本管理。於2005年加入本集團之前，伍女士在中國建設銀行湖北省分行工作，負責會計與審計管理。自1999年至2002年，伍女士擔任佛山市智信會計師事務所有限公司總審計師，負責審核所有審計報告。自2002年至2005年，伍女士在順德區財稅局企財科工作，負責外商投資的財務管理。伍女士於2018年3月獲委任為碧桂園服務(該公司之股份於聯交所上市)之非執行董事。自2005年加入本集團以來，伍女士負責本集團財務運營。伍女士擁有15年的房地產金融資產管理經驗及約25年的財務管理經驗。伍女士於金融雜誌《機構投資者》舉辦之「2019亞洲管理團隊」評選中獲得「最佳首席財務官—房地產行業第一名(綜合)/(賣方)」。

**王少軍**，54歲，為副總裁。王先生畢業於哈爾濱建築工程學院(現為哈爾濱工業大學土木工程學院)，獲工業與民用建築學士學位及結構工程碩士學位，為中國合資格高級土木工程師。於2013年加入本集團之前，王先生曾任職大連萬達商業地產股份有限公司廣州公司總經理，負責物業開發；以及花樣年控股集團有限公司常務副總裁，負責房地產開發業務管理及營運。王先生擁有27年房地產開發管理經驗。

**彭志斌**，46歲，為副總裁，並於2020年2月24日獲委任為本集團甘肅區域總裁。彭先生於1996年畢業於合肥工業大學，獲土木工程學士學位；2003年畢業於武漢大學，獲工商管理碩士學位；2014年8月畢業於中歐國際工商學院，獲高級工商管理碩士學位。於2010年加入本集團之前，彭先生曾任職中鐵第四勘察設計院集團有限公司工程師、專業設計負責人等職位。彭先生亦曾於2003年至2006年間任職中興通訊有限公司人力資源管理中心幹部管理經理，中東片區人力資源負責人等職位；亦曾於2006年至2008年間任職華信惠悅諮詢公司顧問及項目經理；於2008年至2010年間任職於中糧地產(集團)股份有限公司集團人力資源部副總監及南方區人力資源部總監。彭先生於2010年6月加入本集團，先後擔任總裁助理、人力資源總監及人力資源管理中心總經理。彭先生擁有18年人力資源管理經驗。

**楊翠瓏**，48歲，為副總裁。楊女士畢業於華南理工大學，獲建築學學士學位，並為國家一級註冊建築師及高級工程師。於2019年，楊女士亦獲得清華大學經濟管理學院高級工商管理碩士(EMBA)學位。於2000年加入本集團之前，楊女士曾於1993年至2000年間在博意建築擔任建築室主任，負責建築設計工作。自2000年起，先後任職本集團項目總辦主任兼總裁助理、工程招標管理部總經理；自2014年9月起擔任副總裁兼成本管理中心總經理，負責本集團工程造價、工程招標和成本管理。自2019年1月起楊女士擔任本集團設計管理中心總經理，負責設計系統管理工作。於2020年2月起再次擔任本集團成本管理中心總經理。楊女士擁有9年的建築設計及管理經驗，18年的房地產運營管理及成本管理經驗。

**楊麗興**，49歲，為副總裁。楊女士畢業於華南理工大學，主修管理學。楊女士於1992年加入本集團，負責本集團採購管理。於2014年9月獲委任為副總裁，亦為本公司採購中心總經理。楊女士擁有27年房地產採購管理經驗。

**黃宇英**，44歲，為副總裁，並於2020年2月24日獲委任為本集團安徽區域總裁。黃先生畢業於浙江大學和北京大學，分別獲建築學學士學位及地理(城市及區域規劃)碩士學位，為國家一級註冊建築師。加入本集團前，黃先生曾任職香港華藝設計顧問(深圳)有限公司董事總經理及設計總監。黃先生擁有21年建築設計與眾多工程實踐經驗，以先進的設計理念獲得數十項中國大陸及海外的獎項，被授予「深圳市首屆青年十佳建築師」、「第九屆中國建築學會青年建築師獎」以及「新樓盤2014年度建築師」等榮譽。黃先生於2015年3月加入本集團，擔任本集團總設計師並負責設計系統工作，並於2019年1月獲委任為本集團成本管理中心總經理，曾負責本集團的工程造價、工程招標和成本管理。

**李靜**，40歲，為副總裁。李女士畢業於西北政法大學和中山大學，分別獲法學學士學位及公共管理學碩士學位。加入本集團前，曾服務於共青團廣東省委員會和廣州市人民檢察院。李女士於2017年10月加入本集團，目前擔任副總裁兼集團辦公室主任，精準扶貧鄉村振興辦公室主任，國強公益基金會副理事長，負責本集團行政事務、公益慈善、精準扶貧、鄉村振興等工作。

# 企業管治報告

本集團持續提高其企業管治水平，著重於達到及維持優質的董事會、優良的風險管理及內部監控、及對股東的高透明度及問責性。董事會及管理層均堅守良好的企業管治原則，以求達致穩健管理及提升股東價值。董事會相信優秀的企業管治將為股東及本集團帶來長期利益。

## 企業管治常規

於截至2019年12月31日止年度內，本公司如企業管治報告中所闡述一直應用企業管治守則之原則並遵守其守則條文。

## 標準守則的遵守

本公司已採納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，所有董事均確認其於截至2019年12月31日止年度內已遵守標準守則項下關於證券交易所之所需標準。若可能擁有本集團的內幕消息的有關僱員，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 戰略規劃

本集團致力實行識別和評估潛在機遇和挑戰的戰略管理機制，從而制定長遠的發展戰略，並制定行動方案加以落實。本集團的戰略管理部門負責統籌戰略研究和討論工作。本集團的高級管理層於每年年初回顧和展望本集團的中長期戰略規劃，並制定經營預算與計劃。

## 董事會

### 組成

於2019年12月31日，董事會的成員包括7名執行董事，分別為楊國強先生(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，1名非執行董事，為陳翀先生及5名獨立非執行董事，分別為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及杜友國先生。最新的董事名單及其角色與職能已分別刊登於聯交所及本公司網站。



楊國安先生已辭任獨立非執行董事及杜友國先生已獲委任為獨立非執行董事，自2019年6月1日起生效。梁國坤先生已辭任執行董事，自2019年10月18日起生效。

楊惠妍女士及楊子莹女士為楊國強先生的女兒，陳翀先生為楊惠妍女士的丈夫，楊志成先生為楊國強先生的侄子。除上文另有披露者外，概無任何其他董事與其他董事維持任何家族關係。

#### 獨立非執行董事

獨立非執行董事具有足夠人數及才幹，其意見具有影響力。獨立非執行董事的職能包括：

- 於董事會會議上提供獨立觀點和意見；
- 在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- 應邀出任董事會轄下委員會成員；及
- 仔細檢查本公司的表現，並監察匯報公司表現的事宜。

獨立非執行董事透過提供獨立、具建設性及有根據的意見，對本公司策略及政策的發展作出正面貢獻。彼等透過定期出席董事會及董事會轄下委員會的會議，並積極參與會務，以彼等的技能、專業知識、不同的背景及資歷作出貢獻。

除董事會定期會議外，主席於截至2019年12月31日止年度內，已在沒有其他董事出席下與獨立非執行董事會面。

董事會的組成及獨立非執行董事的身份於所有致股東的公司通訊文件內披露。

#### 獨立性確認書

獨立非執行董事之獨立性已根據適用之上市規則進行評估。每一位獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條之規定提交確認其符合獨立性之周年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性評核指引，並根據該指引條文屬獨立人士。

## 企業管治報告

### 董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策，自2013年8月6日起生效，並檢討及採納關於政策目的及政策範圍的兩項補充政策，自2016年3月15日起生效。本公司透過考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、技能、知識及服務任期，務求達致董事會成員多元化。甄選人選最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

於2019年12月31日，董事會的組成按多元化範疇為基準的分析載列如下：

董事人數	性別	職位	年齡組別	服務年期	技能和知識
13	女	執行董事	≥60	≥5	法律
12					投資拓展管理
11	行政及工商管理				
10	財務管理				
9					
8					
7	非執行董事		50-59		發展策略及市場營銷管理
6					
5	獨立非執行董事		40-49		房地產開發、建築及施工管理
4			30-39		
3					
2		3-4			
1		0-2			

董事會成員各具不同範疇的技能和知識，包括房地產開發、建築及施工管理、發展策略及市場營銷管理、財務管理、行政及工商管理、投資拓展管理及法律等。就性別、年齡、職位、服務年期、技能和知識方面而言，董事會相當多元化。

#### 董事會及管理層角色及職能

董事會肩負領導及監控本公司的責任，並由董事會成員共同負責指導及監督本公司的事務。董事會全權負責制定有關本集團業務經營的業務政策及策略，當中包括股息政策及風險管理策略。董事會將權力及責任轉授予管理層，以便進行本集團的日常管理及營運。

#### 委任、續任及重選董事

所有執行董事均與本公司簽訂服務合同，而非執行董事及所有獨立非執行董事與本公司簽訂委任函訂明有關委任的主要條款及條件，任期為兩年。所有董事須根據組織章程細則退任。

根據組織章程細則，(i)董事會為填補臨時空缺而委任的任何董事應在獲委任後任職至其獲委任後首屆股東大會，並須於該大會上進行重選；(ii)董事會就現有董事會之增補而委任的任何董事任期只持續至本公司下次股東周年大會，並符合資格膺選連任；及(iii)於每屆股東周年大會上，按當時在任董事人數計三分之一(或倘數目並非三之倍數，則取最接近但不少於三分之一的數目)的董事須輪值退任，惟每位董事(包括有指定任期的董事)每三年至少須於股東周年大會上輪值退任一次。據此，概無董事的任期多於三年。

## 企業管治報告

### 董事會會議

董事會每年召開最少4次會議，大約每季1次。於有需要時亦會另行安排額外會議。董事會會議每次均預早訂定舉行日期，以便董事可親身出席。未能親身出席該等會議的董事，則可透過電話會議參與。

定期董事會會議通知應在其舉行前至少14天發出，讓所有董事有機會出席。而董事會會議議程之稿本亦會隨同董事會會議通知發出，讓董事有足夠時間提出商討事項並將其列入議程。對於所有其他董事會會議，亦將發出合理通知。為確保各董事充分知悉每次會議議題，會議文件均於召開會議前至少3天送交各董事。

若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，該事項將以舉行董事會會議的方式處理，而不會以書面決議的方式處理。

本公司的聯席公司秘書編製每次會議的詳細會議紀錄。會議結束後，會議紀錄初稿及最終定稿則盡快地送交所有董事以供其表達意見及作為記錄。董事會及其轄下委員會的會議紀錄由本公司的上市公司秘書辦備存，任何董事在發出合理通知後均可查閱。

於截至2019年12月31日止年度內，董事積極參與本集團的事務，本公司舉行了6次董事會會議，以考慮(其中包括)本集團擬進行的各項交易，以及審議和批准本集團的中期業績及全年業績。根據組織章程細則第100(1)條，董事不應就批准任何彼或彼的任何緊密聯繫人於當中有重大利益的合約或安排或任何其他建議的董事會決議案表決，亦不應被計入有關法定人數。

## 董事出席紀錄

以下為截至2019年12月31日止年度董事出席董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席紀錄：

董事	截至2019年12月31日止年度內 出席會議數目／舉行會議數目					
	董事會	審核 委員會	提名 委員會	薪酬 委員會	企業管治 委員會	股東大會
<b>執行董事</b>						
楊國強先生(主席)	6/6	不適用	1/1	4/4	3/3	2/2
楊惠妍女士(聯席主席)	6/6	不適用	不適用	不適用	3/3	0/2
莫 斌先生(總裁)	6/6	不適用	不適用	4/4	3/3	2/2
楊子瑩女士	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	0/2
楊志成先生	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	0/2
宋 軍先生	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	0/2
蘇柏垣先生	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	0/2
梁國坤先生 <sup>附註1</sup>	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	0/2
<b>非執行董事</b>						
陳翀先生	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	0/2
<b>獨立非執行董事</b>						
黎 明先生	6/6	3/3	1/1	4/4	不適用	2/2
石禮謙先生	6/6	3/3	不適用	4/4	不適用	2/2
唐滙棟先生	6/6	3/3	1/1	4/4	不適用	2/2
黃洪燕先生	6/6	3/3	1/1	4/4	不適用	2/2
杜友國先生 <sup>附註1</sup>	3/3	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
楊國安先生 <sup>附註1</sup>	1/3	不適用	不適用	不適用	不適用	0/2

附註1： 楊國安先生已辭任獨立非執行董事及杜友國先生已獲委任為獨立非執行董事，自2019年6月1日起生效。梁國坤先生已辭任執行董事，自2019年10月18日起生效。

## 企業管治報告

### 資料使用

所有董事均適時獲悉可能影響本集團業務的重大變動，包括對相關法規及規定的有關變動，並能在必要時作出進一步的詢問。管理層已向董事會提供充分的解釋及資料，讓董事會可以就提交給彼等的財務及其他資料，於審批前作出有根據的評估。彼等亦可無限制地獲取本公司聯席公司秘書(負責向董事提供董事會文件及有關資料)的建議及服務。所有董事每月將獲得更新資料，讓董事會整體及各董事獲得充足資料使彼等可對本公司的表現、狀況及前景有公正及準確的評估，以便履行職務。董事會亦已同意董事在履行其董事職責時可尋求獨立專業諮詢，費用由本公司支付。

### 董事及高級職員之責任保險

本公司已為董事和高級職員購買責任保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的訴訟責任。該保險範圍及其保額乃按年檢討。

### 董事培訓及專業發展

每名新委任的董事均在委任時獲得全面、正式及特為其而設的就任須知。其後，董事將獲取上市規則、法律及其他監管規定要求的更新資料及本集團業務的最新發展，並予以鼓勵參與持續專業發展，以發展彼等的知識及技能。於截至2019年12月31日止年度內，董事已參與持續專業發展(「持續專業發展」)。所有董事亦已向本公司提供彼等於本年度接受培訓的紀錄。彼等的培訓紀錄概要如下：

董事	持續專業 發展種類 <small>(附註1)</small>	持續專業 發展內容 <small>(附註2)</small>
<b>執行董事</b>		
楊國強先生(主席)	1, 2	A, B
楊惠妍女士(聯席主席)	1, 2	A, B
莫 斌先生(總裁)	1, 2	A, B
楊子莹女士	1, 2	A, B
楊志成先生	1, 2	A, B
宋 軍先生	1, 2	A, B
蘇柏垣先生	1, 2	A, B

董事	持續專業 發展種類 (附註1)	持續專業 發展內容 (附註2)
<b>非執行董事</b>		
陳 翀先生	1, 2	A, B
<b>獨立非執行董事</b>		
黎 明先生	1, 2	A, B
石禮謙先生	1, 2	A, B
唐滙棟先生	1, 2	A, B
黃洪燕先生	1, 2	A, B
杜友國先生	1, 2	A, B

附註1：

- 1 出席內部簡介會／培訓、講座、研討會或論壇
- 2 閱讀報章、刊物及更新資料

附註2：

- A. 與公司有關的業務
- B. 法例、法規及規則、會計守則

### 主席及總裁

主席及總裁職責彼此區分以鞏固獨立性、問責性及責任性。主席楊國強先生負責制定本集團發展策略、作出投資決策及進行本集團層面之整體項目規劃、領導董事會，並確保董事會正當及有效地運作，而總裁莫斌先生則負責本集團的日常營運管理及一般管理。其各自的責任乃受明確規定並由董事會以書面進行定義。

楊國強先生履行以下職責，以擔當主席角色，其中包括：

- 確保制定良好的企業管治常規及程序；
- 確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，以及確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須準確清晰及完備可靠；
- 鼓勵所有董事全力並積極投入董事會事務及表達本身關注的事宜(即使持不同意見)、給予充足時間以討論這些事宜、確保董事會的決定能公正反映董事會的共識，並以身作則，確保董事會行事符合本集團最佳利益；

## 企業管治報告

- 確保採取適當步驟保持與股東有效聯繫，以及確保股東意見可傳達到整個董事會；及
- 提倡公開、積極討論的文化，尤其促進非執行董事及獨立非執行董事對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事、非執行董事與獨立非執行董事之間維持建設性的關係。

莫斌先生履行以下職責，以擔當總裁角色，其中包括：

- 統籌和管理本集團的業務；
- 領導企業團隊執行董事會制定的策略及計劃；及
- 協調本集團整體日常業務營運。

### 董事會轄下委員會

董事會已成立6個委員會(均具書面訂明的職權範圍)，以監察本公司特定範疇的事務。

#### 審核委員會

審核委員會於2006年12月成立，且具書面訂明的職權範圍。該職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站上。審核委員會的所有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(具有上市規則規定適當的專業會計資格並具備財務管理專業知識)獲委任為審核委員會主席。概無審核委員會成員為本公司核數師的前任合夥人。

審核委員會的主要職責(其中包括)：(i)主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，並批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；(ii)按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；(iii)就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；(iv)向董事會提交有關財務報表及報告前，監察本公司的財務報表以及年度報告及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；(v)檢討本公司的財務監控、風險管理及內部監控系統；及(vi)與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統。



審核委員會可按其職權範圍在有需要時向僱員獲取所需資料及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。於截至2019年12月31日止年度內，審核委員會共召開了3次會議並已履行了上述之職責。個別董事出席審核委員會會議的出席紀錄載於本年報第59頁。

#### 提名委員會

提名委員會於2012年3月成立，且具書面訂明的職權範圍。該職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站上。提名委員會由執行董事楊國強先生擔任主席並由其他3名成員組成，3名成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、唐滙棟先生及黃洪燕先生。

提名委員會的主要職責(其中包括)：(i)檢討董事會成員多元化政策及董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；(ii)制定及維持董事會成員的提名政策，包括提名程序和委員會在年內識別、甄選及推薦董事候選人的程序及準則，以及定期審議該政策和達致該政策中所制定的目標的進度；(iii)物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；(iv)評核獨立非執行董事的獨立性；及(v)就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議。

於2018年12月6日，提名委員會及董事會分別採納本公司提名政策：

#### 目標

- 提名委員會須向董事會提名適當人選，以供董事會考慮及向股東推薦於股東大會上選舉以委任或重新委任為董事，或供董事會委任為董事以填補臨時空缺或以於現有董事會作增補。
- 提名委員會提名的人選數目可(按其認為適當)超過將於股東大會上委任或重新委任的董事人數，或超過需要填補的臨時空缺數目。
- 提名委員會應確保董事會成員具備切合本公司業務所需的技巧、經驗及多元觀點。

## 企業管治報告

### 甄選準則

- 提名委員會在評估人選時將參考以下因素：
  - (i) 信譽；
  - (ii) 於不同行業的成就及經驗；
  - (iii) 可投入的時間及代表相關界別的利益；
  - (iv) 獨立性；
  - (v) 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、資歷、專業經驗、技能、知識、獨立性和服務任期等方面；
  - (vi) 就將出任第七家(或以上)上市公司的董事的候任獨立非執行董事人選，其是否仍可投入足夠時間履行董事責任(包括其是否擁有豐富的上市公司企業管治經驗、是否熟悉上市公司的管理、是否與本公司之管理層及其他的獨立非執行董事保持緊密及良好溝通、是否可令本公司管理層的決策得以運作正常、有否擔任其他上市公司的董事會之主席或行政總裁或全職執行董事職務、擔任董事之其他上市公司的業務等)；及
  - (vii) 提名委員會按照個別情況而認為有關係的其他因素，包括上市規則項下之規定和限制。

上述因素只供參考，並不旨在涵蓋所有因素，也不具決定性作用。提名委員會可決定提名任何其認為適當的人士。

- 即將退任的董事均合資格獲提名委員會提名及董事會推薦在股東大會上再度參選董事。
- 建議人選將會被要求按既定格式提交所需的個人資料，以及提交同意書，同意被委任為董事，並同意就其參選董事或與此有關的事情在任何文件或相關網站公開披露其個人資料。
- 提名委員會如認為有必要，可以要求候選人提供額外資料及文件。

#### 提名程序

- 提名委員會秘書或聯席公司秘書須召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名人選(如有)供提名委員會開會前考慮。提名委員會亦可依據本政策所列之甄選準則物色及提名未獲董事會成員提名的人選。
- 提名委員會可使用任何其認為適當依據本政策所列之甄選準則評估候選人的流程，其中可能包括個人訪談、背景調查、陳述或由候選人及第三方提供之書面參考。
- 如要填補臨時空缺及於現有董事會增補，提名委員會須推薦人選供董事會考慮、批准及委任。董事會為填補臨時空缺而委任的任何董事應在獲委任後任職至其獲委任後首屆股東大會，並須於該大會上進行重選，而董事會於現有董事會增補的任何董事任期只持續至本公司下次股東周年大會，並符合資格膺選連任。如要推薦候選人在股東大會上參選，提名委員會須向董事會提名供其考慮及向股東推薦參選。
- 在股東大會上參選的情況下，在直至發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東大會上參選。
- 為提供有關獲董事會提名在股東大會上參選的候選人資料，本公司將會向股東發出通函。候選人的姓名、簡歷(包括資格及相關經驗)、獨立性、建議酬金及其他資料將根據適用的法律、規則及規例(包括上市規則)載於向股東發出的通函。此外，如有新董事獲委任或被調任，本公司將於實際可行情況下盡快公佈該項轉變，並按上市規則規定包括相關董事的詳細資料。
- 股東亦可提名參選董事的人選，有關詳情載列於本公司的《股東提名人士參選董事的程序》。股東可於提名期限內，在沒有董事會推薦或提名委員會的提名下向本公司註冊辦事處、總辦事處或登記辦事處(由董事會不時釐定以存置股東分冊及(除非董事會另有指示)遞交過戶或其他所有權文件辦理登記及將予登記的地點)發送通知，提出議案提名股東通函所載候選人以外的其他人士參選董事。有關建議候選人的個人資料將透過補充通函發送全體股東以提供有關資料。

## 企業管治報告

- 候選人可於股東大會舉行前任何時候向聯席公司秘書發出書面通知退選。
- 董事會對於其推薦候選人在股東大會上參選的所有事宜有最後決定權。甄選並委任董事的最終責任由全體董事承擔。

提名委員會按其職權範圍在有需要時向僱員獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢（費用由本公司支付），以妥善履行其職務。於截至2019年12月31日止年度內，提名委員會召開了1次會議及已通過1次決議案並已履行了上述之職責。個別董事出席提名委員會會議的紀錄載於本年報第59頁。

### 薪酬委員會

薪酬委員會於2006年12月成立，且具書面訂明的職權範圍。該職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站上。薪酬委員會由獨立非執行董事唐滙棟先生擔任主席並由其他5名成員組成，其中2名為執行董事，即楊國強先生及莫斌先生，及3名為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生及黃洪燕先生。

薪酬委員會的主要職責（其中包括）：(i)就本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構向董事會提出建議；(ii)因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；及(iii)按董事的表現及服務合同條款，向董事會建議個別執行董事、非執行董事及高級管理層的薪酬待遇。

薪酬委員會可就其對其他執行董事及高級管理層的薪酬建議諮詢主席或總裁的意見，按其職權範圍在有需要時向高級管理層獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢（費用由本公司支付），以妥善履行其職務。於截至2019年12月31日止年度內，薪酬委員會召開了4次會議及已通過1次決議案並已履行了其職責包括但不限於：(i)檢討及批准管理層的薪酬建議；(ii)向董事會建議獨立非執行董事的委任及其薪酬待遇；及(iii)向董事會建議授出購股權之方案。個別董事出席薪酬委員會會議的紀錄載於本年報第59頁。

截至2019年12月31日止年度，高級管理層成員(不包括董事)的薪酬組別如下：

人民幣	高級管理層 成員人數
3,000,001至4,000,000	1
13,000,001至14,000,000	1
23,000,001至24,000,000	2
24,000,001至25,000,000	1
41,000,001至42,000,000	1
46,000,001至47,000,000	1
72,000,001至73,000,000	1

#### 企業管治委員會

企業管治委員會於2012年3月成立，且具書面訂明的職權範圍。企業管治委員會的成員均為執行董事，即楊國強先生、楊惠妍女士及莫斌先生。楊國強先生獲委任為企業管治委員會主席。

企業管治委員會的主要職責(其中包括)：(i)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；(ii)檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(iv)制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及(v)檢討本公司企業管治守則的遵守及於企業管治報告內的披露。

企業管治委員會可按其職權範圍在有需要時向僱員獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。於截至2019年12月31日止年度內，企業管治委員會召開了3次會議並已履行了上述之職責。個別董事出席企業管治委員會會議的紀錄載於本年報第59頁。

## 企業管治報告

### 執行委員會

執行委員會於2014年6月成立，且具書面訂明的職權範圍。現時執行委員會的成員均為執行董事，由楊國強先生、楊惠妍女士、莫斌先生、楊子莹女士及楊志成先生組成。楊國強先生獲委任為執行委員會主席。

執行委員會的主要職責(其中包括)：(i)討論及決定有關本公司管理及營運上的事項，其中包括但不限於企業事務、財務／庫務規劃及政策制定；(ii)考慮收購或投資業務或項目並向董事會提供意見；及(iii)審閱及討論董事會不時委派予委員會的任何其他事項。

執行委員會可按其職權範圍在有需要時向高級管理層獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。於截至2019年12月31日止年度內，執行委員會已通過10次決議案(以書面決議案形式通過或以會議形式通過)並已履行了上述之職責。

### 財務委員會

財務委員會於2014年8月成立，且具書面訂明的職權範圍。財務委員會現由7名成員組成，其中4名為執行董事，即楊惠妍女士、莫斌先生、楊子莹女士及楊志成先生，1名為首席財務官，即伍碧君女士及其餘2名為本公司財務資金中心高級管理層。伍碧君女士獲委任為財務委員會主席。

財務委員會的主要職責(其中包括)：(i)批准以本公司名義開立及取消銀行／證券戶口(「賬戶」)，及更改賬戶授權簽字人及不時處理任何有關賬戶之事務；(ii)執行任何有關根據董事會不時之授權及由本公司股東授予之一般授權而回購本公司股份之任何事務；及(iii)根據董事會不時之授權，執行員工股權激勵計劃之事務(上市規則第17章另有規定者除外)。

財務委員會可按其職權範圍在有需要時向高級管理層獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。於截至2019年12月31日止年度內，財務委員會召開了53次會議並已履行了上述之職責。

### 聯席公司秘書

董事會於2019年3月18日宣佈委任羅杰先生為本公司聯席公司秘書，而本公司時任公司秘書梁創順先生繼續擔任另一名聯席公司秘書。梁創順先生現為香港執業律師，及非本公司全職僱員。羅杰先生現為本公司全職僱員。彼等負責向董事會提供企業管治事宜方面及香港法律方面的意見。

於截至2019年12月31日止年度，與梁創順先生聯絡的本公司主要聯絡人是本公司上市公司秘書辦公室負責人羅杰先生。梁創順先生及羅杰先生已確認彼等於截至2019年12月31日止年度已參加不少於15小時相關專業培訓。

### 風險管理及內部監控系統

董事會有責任維持穩健及有效之風險管理及內部監控系統，以保障本集團財產及股東之利益，亦連同審核委員會及風險管理內部委員會檢討該等系統之有效性。本集團的風控審計部獲授權負責確保及維持健全風險管理及內部監控系統的責任，並透過持續檢討和監察風險管理及內部監控系統和程序的營運，以管理而非消除未能達成業務目標的風險，確定該等系統和程序提供合理而非絕對的運作保障，以減少重大的失實陳述或損失，以及控制本集團營運系統故障的風險。另外，本公司亦聘請獨立顧問對本集團的風險管理及內部監控系統進行檢討。

### 風險管理及內部監控

#### 目標

風險管理和內部監控制度為以達致下述業務目標而設計及執行：

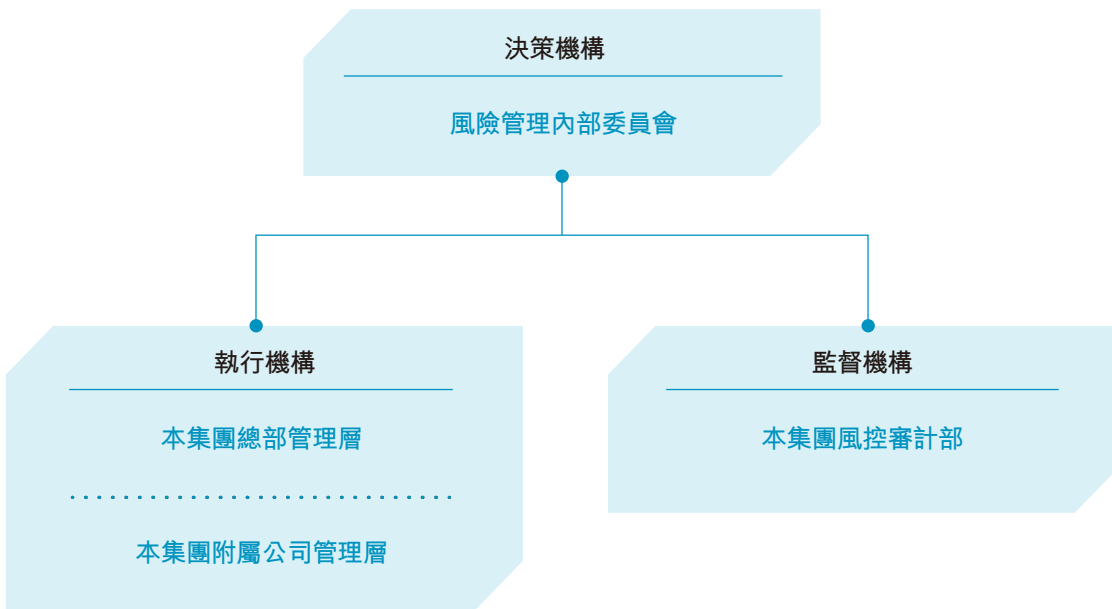
- 評估及釐定本公司願意承擔的風險之性質及程度以達至本公司之戰略目標
- 運作的有效性及效率
- 財務匯報的可信賴性
- 適用法律及規則的遵守

## 企業管治報告

### 本集團的風險管理架構

管理層參照COSO委員會 (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)內部監控框架，建立本集團的風險管理及內部監控系統。本集團風險管理及內部監控系統由八個相互依存的綜合要素組成，共同保障本集團風險管理及內部監控系統的營運。這八個要素為：內部環境、目標設定、事項識別、風險評估、風險應對、控制活動、資訊與溝通以及監控。

為提高風險管理及內部監控系統的有效性及提升本集團管理水準及風險應對能力，董事會於2015年5月13日公告風險管理內部委員會的成立。風險管理內部委員會獲審核委員會授權，處理本集團風險管理事宜，並負責監察本集團的戰略及風險管理系統是否有效。在此基礎上，董事會建立了風險管理架構，風險管理架構由風險管理內部委員會、風險管理執行機構及風險管理監督機構三個層面構成。以下架構圖展示本集團風險管理架構。





風險管理架構內各機構所擔當的角色概述如下：

**風險管理內部委員會(決策機構)**

- 成立並更新本公司風險管理政策
- 檢討本公司的風險承受程度、風險管理策略及風險管理架構，並就檢討結果向審核委員會匯報意見及提出改善建議
- 成立識別、評估重大風險及管理程序
- 監督風險管理政策的執行情況及有關法定規則及規定的遵守情況
- 向審核委員會匯報任何重大風險管理事宜及建議的解決方案
- 檢討主要風險壓力測試之結果及本公司抵抗受壓狀況，尤其本公司之盈利狀況、資本狀況及流動狀況
- 按審核委員會要求執行其他相關職責

**本集團總部管理層(執行機構)**

高層管理層(總裁和副總裁)負責集團級別風險的管理：

- 負責風險管理整體系統的設計和執行，包括跨職能部門風險管理工作的組織協調，及為重大風險決策提供專業意見
- 各職能中心在高級管理層的組織和協調下，參與跨職能部門和其他相關的風險管理活動

**本集團附屬公司管理層(執行機構)**

- 管理層以區域、項目、附屬公司及分支區分並負責其層面的風險管理
- 本集團附屬公司層面之風險管理責任人在本集團風險管理內部委員會的組織和協調下，根據風險管理流程開展業務層面的風險管理工作

## 企業管治報告

### 本集團風控審計部(監督機構)

- 監督、檢討與評價本集團及其附屬公司的風險管理運作

截至2019年12月31日止年度內，風控審計部協助風險管理內部委員會統籌企業風險評估，識別及計算本集團層面面臨的前十大風險，評估現行風險管理政策以及管理層行動計劃，並已向審核委員會妥為匯報評估結果。

### 風險管理及內部監控系統的檢討

管理層已就涵蓋12大業務領域及30多個關鍵業務流程的內部監控自我評估、內部監控檢討和內部審計中所發現的漏洞及弱點制訂了改善方案。本集團的風控審計部也定期作出跟進審閱，以確保改善措施得以及時執行，並已向審核委員會匯報跟進審閱結果。

董事會聯同審核委員會及風險管理內部委員會每年評估及檢討本集團之風險管理及內部監控系統與程序(涵蓋所有重大監控，包括財政、營運及合規監控)的有效性，以及考慮本集團在會計、內部審計及財務匯報職能方面的員工資源、資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及預算是否充足。風險管理及內部監控系統被認為有效及足夠。

截至2019年12月31日止年度內，審核委員會及風險管理內部委員會已檢討了本集團之風險管理及內部監控部門及獨立顧問編製的載有彼等之調查結果及改善建議的報告，外聘核數師亦已報告任何彼等為本集團工作期間之觀察，並認為本集團設有持續的程序對本集團所面對之重大風險進行識別、評估及管理。

截至2019年12月31日止年度內，本集團已實施處理及發佈內幕消息的程序及內部監控。尤其，本集團：

- 處理事務時已充分考慮上市規則項下之披露規定及證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」；
- 已制定彼之披露責任程序，當中詳述評估潛在內幕消息以及處理及發放內幕消息的程序和監控措施。有關程序已通報本公司高級管理層及員工，並由本公司監控其實施；及

- 透過財務報告、公告及其網站等途徑，已向公眾廣泛及非獨家地披露資料。

### 舉報者政策

本集團自2008年起設立舉報者政策，並在所有辦公場所展示舉報渠道，以便僱員、合作方及客戶向本公司監察部提出有關申訴或舉報內部的不良行為。本公司監察部對舉報線索進行核實、調查及跟進，案件一經查實，對查處結果在公司內部進行通報，以儆效尤。

### 核數師的薪酬

截至2019年12月31日止年度，已付／應付予本公司核數師的費用載列如下：

所提供服務	人民幣百萬元
<b>2019年度審計服務：</b>	
— 本公司年審服務	13.8
— 其他	6.8
<b>有關以下事宜的非審計服務</b>	
— 發行債券	4.8
— 會計及戰略諮詢	0.3
— 其他	9.9

### 董事對綜合財務報表的責任

董事知悉其須根據法定要求及適用會計準則編製截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表。於上市規則所要求的年報、中期報告及其他財務披露中，董事會就本集團的狀況及前景致力作出平衡、清晰及容易理解的評審。

本公司外聘核數師對本集團綜合財務報表的申報責任載於本年報第116頁至121頁的獨立核數師報告。

## 企業管治報告

### 與股東的溝通

董事會已採納一項反映本公司現時與其股東通訊之常規的股東通訊政策，該政策已登載於本公司網站上。本公司視股東大會為一個提供予股東及董事會交流意見的平台。

### 股息政策

董事會採納的股息政策為，在建議或宣派股息時，本公司應保持充足的流動資金以滿足其營運資金需求及未來增長及應遵守組織章程細則及所有適用法律及法規。在考慮宣派及支付股息時，董事會應考慮本集團的以下因素：

- 過往財務業績；
- 過往及預測現金流量；
- 業務狀況及戰略；
- 未來營運及盈利；
- 資本需求及開支計劃；
- 股東利益；
- 支付股息的任何限制(包括合約限制，即與融資相關的協議)；及
- 董事會可能認為相關的任何其他因素。

本公司並無任何預定股息支付比率。董事會將持續檢討、不時修訂及更新股息政策。倘董事會決定建議、宣派或支付股息，則形式、頻率及金額將取決於相關時間的情況及適用因素。

股息政策概不構成本公司將派付任何特定金額股息之具法律約束力之承諾，也不會以任何方式令本公司有責任於任何時間或不時宣派股息。

### 股東權利

根據組織章程細則第58條，於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會表決權利)十分一的股東可向董事會或本公司聯席公司秘書發出書面要求，要求召開股東特別大會。該書面要求必須指明會議目的，並必須由相關股東簽署，然後遞呈至本公司註冊辦事處，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，以及香港主要營業地址，地址為香港中環都爹利街11號律敦治中心帝納大廈17樓1702室。

倘遞呈要求後21日內，董事會未有召開股東特別大會，則相關股東可自行以同樣方式召開大會，惟本公司須償還給相關股東因董事會未能召開大會而需支付的一切合理費用。

根據組織章程細則或開曼群島公司法第22章(經綜合及修訂的1961年版本第3條法例)，除提名一個人參選董事的建議外，概無關於在股東大會提出建議的程序的規定。股東可遵循以上列載的程序召開關於在該書面要求中指明的任何事項的股東特別大會。

股東可於任何時間將其查詢及建議致函至本公司香港主要營業地址予董事會或本公司聯席公司秘書，或發送電郵到ir@countrygarden.com.cn。

## 企業管治報告

### 憲章文件

於截至2019年12月31日止年度內，除經於2019年5月16日舉行的股東周年大會上通過修訂組織章程細則外，本公司的憲章文件並無變動。

### 投資者關係

作為上市公司，本集團重視來自股東及資本市場的聲音，始終致力於提升信息透明度，加強企業管治水平，努力為股東創造更大價值。

本集團搭建了體系化的信息披露與溝通平台。通過網絡、實地考察、會議等方式進行多維度密集溝通，實時響應股東和投資者的各類要求。截至2019年12月31日止年度內，本集團進一步完善月度公司通訊和業績演示文稿，加強信息細分，整體提高了信息披露質量；本集團繼續保持與投資者密切的溝通，分別組織年度及中期業績媒體及分析員會、反向路演、高管交流、投資者開放日等活動，參加了多家金融機構安排的於亞太及歐洲地區的路演。在溝通中，本集團及時向投資者介紹本集團經營業績、發展戰略及最新業務情況，增進投資者對本集團的了解及信心。同時，本集團專責團隊也將資本市場各類信息及時總結和分析，系統地反饋管理層。

本集團與資本市場的溝通方式也獲得了資本市場認可，於本年度，本集團總裁莫斌先生及本集團首席財務官伍碧君女士分別在《機構投資者》舉辦的「2019亞太區管理團隊」評選中榮獲「最佳首席執行官」、「最佳首席財務官」稱號，本集團專責團隊獲「最佳投資者關係官」稱號。

此外，本集團在信息披露方面的努力也獲得了認可，以下為本集團2018年年報於本年度內所獲得的7個獎項：

獎項	頒授機構
第33屆國際ARC Awards — 銀獎 — 傳統年報： 房地產開發／服務：住宅	MerComm, Inc
第33屆國際ARC Awards — 銅獎 — 封面相片／設計： 房地產開發／服務：住宅	MerComm, Inc
第33屆國際ARC Awards — 優勝獎 — 插圖： 房地產開發／服務：住宅	MerComm, Inc
LACP 2018年視覺獎 — 銀獎	美國通訊聯盟(LACP)
LACP 2018年視覺獎 — 突出印刷價值獎	美國通訊聯盟(LACP)
LACP 2018年視覺獎 — 2018年中文年報80強	美國通訊聯盟(LACP)
LACP 2018年視覺獎 — 技術成就獎	美國通訊聯盟(LACP)

未來，本集團投資者關係專責團隊也將繼續通過電話、電子郵件、網上互動平台、會議、項目參觀等方式與投資者交流，聆聽市場的意見，傳遞本集團的信息，維護投資者和本集團之間的長期信任關係。

## 企業管治報告

### 主要活動

日期	活動名稱	地點
1月7日	第十九屆瑞銀大中華研討會	上海
1月9日	星展唯高達證券2019年亞洲投資大會	新加坡
1月14日	德銀2019年中國峰會	深圳
1月15日	法國巴黎銀行2019年亞洲地區金融及地產峰會	香港
1月25日	分析員及媒體春茗	香港
3月18日	公佈2018年年度業績 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 新聞發佈會</li> <li>• 分析員簡報會</li> </ul>	香港
3月19日-3月28日	業績路演活動	香港、北京、 上海、新加坡
4月17日	華泰2019年港股房地產行業企業日	香港
4月23日	興業證券2019年春季海外投資策略會	深圳
4月24日	國信證券2019年春季上市公司交流會	上海
4月25日	海通證券2019年春季上市公司交流會	杭州
5月7日	第十五屆中銀國際投資者會議	北京
5月8日	華創證券2019年中期策略會	上海
5月8日	摩根大通2019年全球中國峰會	北京
5月16日	國泰君安國際投資高峰論壇	上海
5月21日	德銀第十屆亞洲年度峰會	新加坡
5月23日	瑞士銀行2019年香港／中國地產峰會	香港
5月29日	摩根士丹利第五屆中國峰會	北京
6月4日	海通國際2019年大陸／香港房地產企業日	香港
6月19日	光大證券2019年中期策略會	深圳
6月21日	中金公司2019年下半年投資策略會	上海
8月22日	公佈2019年中期業績 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 新聞發佈會</li> <li>• 分析員簡報會</li> </ul>	香港



日期	活動名稱	地點
8月23日-9月24日	中期業績路演活動	香港、北京、 上海、新加坡、 倫敦
9月12日	中信里昂2019投資論壇	香港
10月23日	野村證券中國房地產企業日	香港
10月30日	海通證券2019年秋季上市公司交流會	上海
11月5日	高盛2019年中國投資論壇	深圳
11月6日	2019中金投資論壇(北京)	北京
11月12日	華創證券2020年資本市場年會	深圳
11月18日-11月19日	海外債權人路演	新加坡
11月19日	招銀國際2019年房地產企業日	香港
11月21日	摩根士丹利第18屆亞太峰會	新加坡
11月22日	中信証券2020年資本市場年會	深圳
11月29日	2019年碧桂園投資者開放日	佛山、韶關
12月11日	光大證券2020年度策略會	上海
12月13日	國信證券2020年投資策略會	上海

# 董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

## 主要經營活動

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事房地產開發、建築、物業投資、酒店經營、機器人及農業等業務。

按主要經營活動劃分的本集團截至2019年12月31日止年度收入及經營業績分析載於本集團綜合財務報表附註6。

## 業績

本集團截至2019年12月31日止年度的業績載於本年報第124至125頁的本集團綜合利潤表及綜合全面收益表內。

## 業務審視

本集團截至2019年12月31日止年度的業務審視分別載列如下：

	載列於本年報之部份	本年報頁數
a. 對本公司業務的中肯審視	管理層討論與分析	35至41
b. 對本公司面對的主要風險及不明朗因素的描述	管理層討論與分析	35至41
c. 在截至2019年12月31日止年度終結後發生的、對本公司有影響的重大事件的詳情	管理層討論與分析	35至41
d. 對本公司業務相當大機會的未來發展的揭示	主席報告及管理層討論與分析	12至17及 35至41
e. 運用財務關鍵表現指標進行的分析	財務概要、財務摘要及管理層討論與分析	33、34及 35至41

	載列於本年報之部份	本年報頁數
f. 對本公司的環境政策及表現的探討	<p>善待環境、善用資源和打造綠色的生活空間是碧桂園發展物業的目標。我們的環境責任主要體現在減低工程帶來的負面環境影響、推動綠色建築和實踐綠色辦公室。</p> <p>我們嚴格遵守營運所在地的環保法律的環保要求，並應當地的地理環境特別制定工程設計，以減低對自然生態帶來的影響。</p> <p>其他有關本公司環境政策及表現的信息詳列於獨立成刊的《碧桂園2019年度可持續發展報告》</p>	不適用
g. 對本公司與其僱員、顧客及供應商的重要關係的說明以及本公司與符合以下說明的其他人士的重要關係的說明：該人士對本公司有重大影響，而該公司的興盛繫於該人士	管理層討論與分析及董事會報告	35至41及 80至113
h. 對本公司遵守對本公司有重大影響的有關法律及規例的情況的探討	企業管治報告及董事會報告	54至79及 80至113

## 董事會報告

### 末期股息

董事會建議向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(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」)。全年合計派息每股人民幣57.12分(2018年合計派息：人民幣48.84分)。

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。

### 物業、廠房及設備

於截至2019年12月31日止年度內物業、廠房及設備變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註7。

### 借款

於截至2019年12月31日止年度內借款的詳情載於本集團綜合財務報表附註26。

### 股本

於截至2019年12月31日止年度內本公司股本變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註27。

## 可換股債券及賣出看漲期權

### (a) 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。

## 董事會報告

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日到期後，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。

**(b) 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：

- (i) 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
- (ii) 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%。

## 董事會報告

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。

### 發行優先票據及公司債券

於截至2019年12月31日止年度內，本公司已發行以下優先票據及公司債券：

#### (a) 優先票據

- (i) 本公司於2019年1月25日發行550百萬美元於2022年到期的7.125%優先票據及發行額外450百萬美元於2024年到期的8.000%優先票據，其中額外450百萬美元於2024年到期的8.000%優先票據與本公司於2018年9月27日發行550百萬美元於2024年到期的8.000%優先票據合併並組成單一系列。所得款項淨額(經扣除本集團應付的有關發行票據的承銷折扣及其他估計開支)用於本集團現有境外債項的再融資。

該等優先票據均在新加坡證券交易所上市。

- (ii) 本公司於2019年4月8日發行550百萬美元於2024年到期的6.50%優先票據及950百萬美元於2026年到期的7.25%優先票據。所得款項淨額(經扣除本集團應付的有關發行票據的承銷折扣及其他估計開支)用於本集團現有境外債項的再融資。

該等優先票據均在新加坡證券交易所上市。

- (iii) 本公司於2019年7月18日發行400百萬美元於2026年到期的7.25%額外優先票據，該優先票據與本公司於2019年4月8日發行950百萬美元於2026年到期的7.25%優先票據合併並組成單一系列。所得款項淨額(經扣除本集團應付的有關發行票據的承銷折扣及其他估計開支)用於本集團現有境外債項的再融資。

該優先票據在新加坡證券交易所上市。

- (iv) 本公司於2019年9月17日發行500百萬美元於2025年到期的6.15%優先票據。所得款項淨額(經扣除本集團應付的有關發行票據的承銷折扣及其他估計開支)用於本集團將於一年內到期的現有中長期境外債務的再融資。

該優先票據在新加坡證券交易所上市。



**(b) 公司債券**

截至2019年12月31日止，本集團的若干附屬公司發行公司債券面值共計人民幣11,780百萬元。本集團募集淨資金共計約人民幣11,743百萬元，將用作本集團若干現有債務再融資及一般營運資金用途。

於截至2019年12月31日止年度內發行優先票據及公司債券的詳情載於本集團綜合財務報表附註23及24，該等詳情構成本董事會報告披露之一部分。

**股票掛鈎協議**

除於「可換股債券及賣出看漲期權」、「購股權計劃」及「員工激勵計劃」段所披露外，本公司於截至2019年12月31日止年度年末或截至2019年12月31日止年度內任何時間概無訂立任何股票掛鈎協議。

**董事認購股份或債權證的權利**

在2019年7月29日至9月20日的短暫期間，碧桂園服務曾為本公司的同系附屬公司。緊接碧桂園服務不再為本公司的同系附屬公司前，根據碧桂園服務的購股權計劃條款，莫斌先生擁有可認購碧桂園服務合共38,892,000股股份的購股權權益。

除上文及於「關連交易」及「購股權計劃」段披露外，本公司、及其任何附屬公司、同系附屬公司或其控股公司於截至2019年12月31日止年度內概無參與任何安排，使董事得以藉購入本公司或其他公司之股份或債權證而獲取利益。

**可分派儲備**

於2019年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣7,890百萬元（2018年：約人民幣10,923百萬元）。

於截至2019年12月31日止年度內儲備變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註45。

**捐贈**

本集團於截至2019年12月31日止年度內所作之總捐贈額約人民幣1,431百萬元（2018年：約人民幣1,369百萬元）。

## 董事會報告

### 獲准許的彌償條文

組織章程細則規定，每位董事有權就其任期內或因執行其職務而可能蒙受或招致與此相關之損失及損害賠償從本公司資產中獲得賠償。

本集團於截至2019年12月31日止年度內已購買及維持董事責任保險，為董事提供適當的保障。

獲准許的彌償條文於截至2019年12月31日止年度內為董事的利益生效。

### 財務概要

本集團的財務概要載於本年報第33頁。

### 主要客戶及供應商

截至2019年12月31日止年度，來自本集團最大客戶的收入佔年度總收入約0.15%，而本集團五大客戶佔本集團於年內收入少於30%。

截至2019年12月31日止年度，向本集團最大供應商作出的採購額約佔年度採購總額約1.78%，而本集團五大供應商佔本集團於年內採購額少於30%。

### 董事及股東於本集團供應商及客戶的權益

截至2019年12月31日止年度，董事、彼等的緊密聯繫人及股東(據董事所知擁有本公司已發行股份數目5%以上者)概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

### 管理合約

於截至2019年12月31日止年度內，除僱員聘任合約外，本公司並無就全盤業務或其中任何重要部份簽訂或存有管理及行政合約。

### 董事及董事服務合約

於截至2019年12月31日止年內及直至本年報日期的董事為：

#### 執行董事

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  
蘇柏垣先生  
梁國坤先生(於2019年10月18日辭任)

#### 非執行董事

陳 翀先生

#### 獨立非執行董事

黎 明先生  
石禮謙先生  
唐滙棟先生  
黃洪燕先生  
杜友國先生(於2019年6月1日獲委任)  
楊國安先生(於2019年6月1日辭任)

根據組織章程細則第84條，楊志成先生、蘇柏垣先生、陳翀先生及黎明先生將於2020年股東周年大會輪值告退，而彼等均符合資格並願意於2020年股東周年大會上膺選連任。

根據組織章程細則第83(3)條，杜友國先生應任職至本公司下一屆股東大會，而彼符合資格並願意於2020年股東周年大會上膺選連任。

於2020年股東周年大會上候選連任之各董事，概無與本公司及其任何附屬公司訂立不可由僱用公司不作賠償(法定賠償除外)而於一年內終止之服務合約。

## 董事會報告

### 董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於截至2019年12月31日止年內及直至本報告日期，董事按第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料的變動如下：

董事資料	委任 (生效日期)	離任 (生效日期)
黎 明先生		
• 映美控股有限公司(股份代號：2028)		
— 獨立非執行董事	—	2019年5月21日
石禮謙先生		
• 莊士中國投資有限公司(股份代號：298)		
— 主席	—	2019年4月29日
— 榮譽主席	2019年4月29日	—
• 香港鐵路有限公司(股份代號：66)		
— 獨立非執行董事	—	2019年5月22日
• 遠東發展有限公司(股份代號：35)		
— 獨立非執行董事	2019年6月3日	—
黃洪燕先生		
• 廣東樂心醫療電子股份有限公司 (股份代號：300562)		
— 獨立董事	—	2019年2月21日

### 董事及高級管理層薪酬及五名最高薪人士

有關截至2019年12月31日止年度董事及高級管理層薪酬，以及本集團五名最高薪人士薪酬的詳情載於本集團綜合財務報表附註47及附註33。

董事薪酬(包括薪金及其他福利)乃由本公司薪酬委員會經參考本集團的業績、董事表現及責任等因素後建議董事會批准。

### 董事於重要合約的權益

除載於「關連交易及持續關連交易」一節披露外，本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司，或其控股公司概無於截至2019年12月31日止年度的年末或該年度內任何時間存在任何與本公司之業務有關係而董事或其關連實體直接或間接於其中佔有重大權益之重要交易、安排或合約。

### 董事及彼等之聯繫人於競爭業務的權益

楊國強先生(為董事)、楊美容女士(楊國強先生之聯繫人)及周淑婷女士(楊國強先生之聯繫人)分別各自間接擁有清遠碧桂園及清遠市故鄉里文化發展有限公司52%、45.18%及0.42%權益。兩家公司之唯一董事及監事分別為周淑婷女士及楊美容女士。清遠碧桂園為位於清遠的清遠假日半島項目的開發商，其提供多類產品，包括單體住宅、聯體住宅及多層洋房。而清遠市故鄉里文化發展有限公司則經營位於清遠清城區石角鎮的清遠文化公園。由於清遠碧桂園和清遠市故鄉里文化發展有限公司主要從事物業發展業務，兩家公司有可能與本集團的業務構成競爭的業務。於截至2019年12月31日止年度內，本公司獨立地並公平地與該兩家公司從事業務。除上述披露外，於2019年12月31日，概無董事及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)被認為擁有與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

### 關連交易及持續關連交易

根據上市規則第14A章構成不獲豁免之關連交易及持續關連交易之詳情披露如下。

#### (1) 關連交易

- (a) 誠如本公司日期為2019年3月29日的公告(「關連交易公告一」)所披露，於2019年3月28日，本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保人之質押人(定義見關連交易公告一)與Morgan Stanley & Co. International plc、高盛(亞洲)有限責任公司、法國巴黎銀行、香港上海滙豐銀行有限公司及中國工商銀行(亞洲)有限公司就本公司發行之550百萬美元於2024年到期的6.50%優先票據(「2024年優先票據」)及950百萬美元於2026年到期的7.25%優先票據(「2026年優先票據」)(「第一次票據發行」)訂立購買協議。根據第一次票據發行，勵國集團有限公司(「勵國」)已購買總額300百萬美元2026年優先票據，及莫斌先生已購買總額4百萬美元的2024年優先票據。作為第一次票據發行的一部份，購買事項由勵國及莫斌先生進行，將可令本公司籌集資金。購買事項的條款與第一次票據發行中其他投資者所適用者相同。

## 董事會報告

勵國由主席兼執行董事楊國強先生直接全資擁有，因此勵國為楊國強先生之聯繫人，故被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，勵國購買2026年優先票據構成本公司的關連交易。

莫斌先生是總裁兼執行董事，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，莫斌先生購買2024年優先票據構成本公司的關連交易。

關連交易詳情載於關連交易公告一。

- (b) 誠如本公司日期為2019年9月11日的公告(「關連交易公告二」)所披露，於2019年9月10日，本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保人之質押人(定義見關連交易公告二)與Morgan Stanley & Co. International plc、高盛(亞洲)有限責任公司及法國巴黎銀行就本公司發行之500百萬美元於2025年到期的6.15%優先票據(「2025年優先票據」)(「第二次票據發行」)訂立購買協議。根據第二次票據發行，勵國已購買總額80百萬美元2025年優先票據，及莫斌先生已購買總額10百萬美元的2025年優先票據。作為第二次票據發行的一部份，購買事項由勵國及莫斌先生進行，將可令本公司籌集資金。購買事項的條款與第二次票據發行中其他投資者所適用者相同。

勵國由主席兼執行董事楊國強先生直接全資擁有，因此勵國為楊國強先生之聯繫人，故被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，勵國購買2025年優先票據構成本公司的關連交易。

莫斌先生是總裁兼執行董事，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，莫斌先生購買2025年優先票據構成本公司的關連交易。

關連交易詳情載於關連交易公告二。

**(2) 持續關連交易**

以下為於截至2019年12月31日止年度內所記錄的持續關連交易。本公司於截至2019年12月31日止年度內訂立若干交易，而有關交易構成本公司持續關連交易(定義見上市規則)。根據上市規則第14A.49條項下有關年報的披露規定，該等交易的詳情載列如下：

**(a) 持續關連交易的協議****(i) 設計服務協議**

根據順德碧桂園與博意建築訂立日期為2017年8月22日的設計服務進一步補充協議及日期為2018年3月21日的2018年設計服務補充協議，博意建築同意由2017年1月1日起為期三年至2019年12月31日(其後根據2018年設計服務補充協議由2020年1月1日起延長一年)，以不遜於其向獨立第三方提供的條款，繼續向本集團提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務，惟於截至2017年12月31日止、截至2018年12月31日止、截至2019年12月31日止及截至2020年12月31日止4個年度經修訂上限分別不得超過人民幣3,000百萬元、人民幣6,500百萬元、人民幣8,000百萬元及人民幣9,600百萬元。於截至2019年12月31日止年度內，博意建築所收取的勘察勞務、物業設計及室內設計服務費總額為人民幣3,175百萬元。

順德碧桂園為本公司的全資附屬公司，及博意建築由楊美容女士(楊國強先生之聯繫人)間接擁有94.31%股權。楊國強先生為本公司董事會主席及執行董事，故博意建築即為由楊國強先生之聯繫人間接持有的佔多數控制權的公司。故根據上市規則，博意建築為本公司的關連人士。2018年設計服務補充協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章下之持續關連交易。

**(ii) 建築服務協議**

根據騰越建築與清遠碧桂園於2016年12月30日訂立的2017年建築服務協議，騰越建築同意由2017年1月1日起為期三年，以不遜於獨立第三方提供的條款向清遠碧桂園提供建築服務，惟於截至2017年12月31日止、截至2018年12月31日止及截至2019年12月31日止三個年度各年度的上限不得超過人民幣200百萬元。

## 董事會報告

訂約方已於2019年12月20日續訂2017年建築服務協議，自2020年1月1日起至2022年12月31日，為期三年。上述續訂協議項下擬進行之持續關連交易為符合最低豁免水平的交易，因而全面豁免遵守上市規則第14A章規定的股東批准、年度審查以及所有披露要求。

於截至2019年12月31日止年度內，騰越建築所提供的建築服務金額為人民幣8百萬元。

騰越建築為本公司的全資附屬公司，清遠碧桂園分別由楊國強先生(為董事)、楊美容女士(楊國強先生之聯繫人)及周淑婷女士(楊國強先生之聯繫人)間接擁有52%、45.18%及0.42%股權。楊國強先生為本公司董事會主席及執行董事，而清遠碧桂園為楊國強先生的聯繫人，故根據上市規則，清遠碧桂園為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2017年建築服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

(iii) 物業服務框架協議

誠如本公司日期為2018年3月19日的公告所披露，本公司建議分拆本集團從事物業管理業務的碧桂園服務及以介紹方式於聯交所主板獨立上市(「分拆」)，而碧桂園服務已於2018年6月19日在聯交所主板上市。於分拆完成後，碧桂園服務已成為由聯席主席、執行董事兼控股股東楊惠妍女士間接持有的30%受控公司。因此，碧桂園服務為楊惠妍女士之聯繫人，故亦為本公司之關連人士。

於2018年6月1日，本公司與碧桂園服務訂立物業服務框架協議，就碧桂園服務及其附屬公司(統稱「碧桂園服務集團」)將向本公司及其緊隨分拆之後的附屬公司(統稱「餘下碧桂園集團」或「本集團」)提供有關由餘下碧桂園集團所開發之項目且由碧桂園服務集團管理的未售物業單位及已售但尚未到相關物業購買合約所載協定交付日期的物業單位之物業管理服務之條款進行了約定，年期由2018年6月19日起至2020年12月31日止(「物業服務框架協議」)。截至2020年12月31日止三個年度各年物業服務框架協議項下擬進行交易之年度上限分別為人民幣290



百萬元、人民幣355百萬元及人民幣478百萬元。於截至2019年12月31日止年度內，碧桂園服務集團向餘下碧桂園集團所提供的物業服務金額為人民幣286百萬元。

由於碧桂園服務為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，餘下碧桂園集團與碧桂園服務集團之間的交易構成本公司之持續關連交易。

(iv) 協銷顧問及其他服務框架協議

於2018年6月1日，本公司與碧桂園服務訂立協銷顧問及其他服務框架協議，就碧桂園服務集團向餘下碧桂園集團提供協銷顧問及其他服務（如向餘下碧桂園集團的現場銷售辦事處提供諮詢服務，以及就餘下碧桂園集團開發之物業提供向業主交付前之清潔服務）之條款進行約定，年期自2018年6月19日起至2020年12月31日止（「協銷顧問及其他服務框架協議」）。截至2020年12月31日止三個年度各年協銷顧問及其他服務框架協議項下擬進行交易之年度上限分別為人民幣396百萬元、人民幣601百萬元及人民幣882百萬元。

鑒於本集團的業務發展，董事會預期就協銷顧問及其他服務框架協議年期內預計將產生的交易金額而言，現有年度上限將會不足。於2018年9月18日，本公司與碧桂園服務訂立協銷顧問及其他服務補充協議，據此，截至2018年12月31日止年度的現有年度上限已由人民幣396百萬元修訂為人民幣633百萬元，截至2019年12月31日止年度的現有年度上限已由人民幣601百萬元修訂為人民幣898百萬元及截至2020年12月31日止年度的現有年度上限已由人民幣882百萬元修訂為人民幣1,007百萬元。於截至2019年12月31日止年度內，碧桂園服務集團向餘下碧桂園集團所提供的協銷顧問及其他服務金額為人民幣819百萬元。

由於碧桂園服務為本公司之關連人士（請見上文），根據上市規則第14A章，餘下碧桂園集團與碧桂園服務集團之間的交易構成本公司之持續關連交易。

## 董事會報告

(v) 銷售及租賃代理服務框架協議

於2018年9月18日，本公司與碧桂園服務訂立銷售及租賃代理服務框架協議（當中載有碧桂園服務集團就本集團的未售出車位向本集團提供銷售及租賃代理服務以及就本集團的未售出物業單位向本集團提供銷售代理服務的主要條款），期限自2018年9月18日起至2020年12月31日止（「銷售及租賃代理服務框架協議」）。截至2020年12月31日止三個年度各年，銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行之交易之年度上限分別為人民幣120百萬元、人民幣380百萬元及人民幣450百萬元。於截至2019年12月31日止年度內，碧桂園服務集團就本集團的未售車位向本集團提供銷售及租賃代理服務以及就本集團的未售出物業單位向本集團提供銷售代理服務的金額為人民幣185百萬元。

由於碧桂園服務為本公司之關連人士（請見上文），根據上市規則第14A章，餘下碧桂園集團與碧桂園服務集團之間的交易構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則，上述全部持續關連交易須遵守有關申報、年度審核及公告之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

(b) 持續關連交易的年度審閱

根據上市規則第14A.55條的規定，全體獨立非執行董事已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃：

- (i) 於本集團的日常業務中訂立；
- (ii) 按照一般商務條款或更佳條款進行，或倘並無足夠用於判斷其是否按照一般商務條款或更佳條款進行的可比較交易，則按照對本集團而言不低於獨立第三方獲得的或自獨立第三方所獲得的優惠的條款；及
- (iii) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並符合股東的整體利益。

就上市規則第14A.56條的規定而言，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已致函本公司董事會，確認其並未注意到任何事情，可使其認為有關持續關連交易：

- (i) 並未獲董事會批准；
- (ii) 若交易涉及由本集團提供貨品或服務，在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；
- (iii) 在各重大方面沒有根據有關交易的協議進行；及
- (iv) 超逾上限。

**(c) 其他**

上文所披露之關連交易及持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關聯人士交易。在截至2019年12月31日止年度內進行的重大關聯人士交易的摘要已載於財務報表附註第44項內。

其中財務報表附註44(a)之某些項目亦構成上市規則第14A章之關連或持續關連交易。

就上述的關連或持續關連交易，董事會確認本公司已遵守上市規則的披露規定。

**購股權計劃**

**(a) 2007年購股權計劃**

於2007年3月20日，當時的股東批准及採納了2007年購股權計劃，年期由採納日期起計10年。2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿。以下為2007年購股權計劃主要條款的概要：

**(i) 2007年購股權計劃之目的**

2007年購股權計劃之目的為獎勵其參與人士。

**(ii) 合資格參與人士**

2007年購股權計劃之參與人士包括本公司及其附屬公司僱員，包括其執行董事及非執行董事。

## 董事會報告

### (iii) 授出購股權

董事會有權於2007年購股權計劃獲採納當日後10年內任何時間向任何參與人士作出授出購股權之要約。於2007年購股權計劃屆滿之日起，概無購股權可根據2007年購股權計劃被授出。

### (iv) 接納購股權的繳款

接納購股權要約的參與人士於作出購股權要約日起計28日內須向本公司支付港幣1.00元以作為獲授購股權的代價。

### (v) 股份認購價

根據2007年購股權計劃授予購股權以認購股份之認購價為下列三者中之最高為準：

- 股份於向參與人士作出購股權要約之日期(須為營業日)在聯交所每日報價表所列之收市價；
- 股份於緊接作出購股權要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及
- 股份之面值。

### (vi) 可供認購的最高股份數目

根據2007年購股權計劃授出的所有購股權予以行使時可發行之股份總數合共不得超過緊隨本公司全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案更新。根據2007年購股權計劃所有已授出而尚未行使之購股權予以行使時可發行的股份數目，最多不得超過本公司不時已發行股本的30%。於2017年3月19日(2007年購股權計劃屆滿之日)，根據2007年購股權計劃可予發行本公司之股份數目最多為1,636,000,000股股份(包括於當日已授出但尚未失效或行使之可認購14,061,871股股份之購股權)，為本公司於2017年3月19日已發行股本的7.66%。於2019年12月31日，2007年購股權計劃項下7,998,660份購股權尚未行使，此等購股權悉數行使時所發行的股份數目相當於本公司於2019年12月31日已發行股本的0.04%。

**(vii) 各參與人士可獲授權益的最高股份數目**

- 每名參與人士在任何12個月期間根據2007年購股權計劃或本公司之任何其他購股權計劃已授出的全部購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)予以行使時發行或將發行的股份總數不得超過已發行股份總數的1%。
- 身為主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人之參與人士在截至及包括授出日期的12個月期間根據2007年購股權計劃或本公司之任何其他購股權計劃已獲授或將獲授的全部購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)予以行使時發行或將發行之股份(1)合計超過已發行股份總數之0.1%；及(2)按各授出日期計算之股份收市價計算之總值超過港幣5,000,000元，則建議授出之購股權必須得到股東於股東大會上以投票表決方式批准。

**(viii) 行使購股權的期限**

任何根據2007年購股權計劃獲授的購股權的行使期限將由任何相關購股權授出當日起計不得超過10年。董事會有權決定購股權行使之前必須持有之最短期限。

# 董事會報告

於截至2019年12月31日止年度內，根據2007年購股權計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別 及姓名	於2019年 1月1日 尚未行使	可認購股份之購股權				於2019年 12月31日 尚未行使	每股股份 行使價 港幣	授出日期	行使期
		年內授出 <sup>1</sup>	年內行使	年內註銷	年內失效				
<b>董事</b>									
楊志成先生	1,515,933	—	—	—	—	1,515,933	4.773	13.12.2013	13.12.2018– 12.12.2023
	1,509,074	—	—	—	—	1,509,074	3.332	16.03.2016	16.03.2021– 15.03.2026
	525,597	—	—	—	—	525,597	3.106	11.05.2016	11.05.2021– 10.05.2026
	449,031	—	—	—	—	449,031	3.740	19.08.2016	19.08.2021– 18.08.2026
宋軍先生	736,487	—	—	—	—	736,487	3.332	16.03.2016	16.03.2021– 15.03.2026
	1,074,264	—	—	—	—	1,074,264	3.106	11.05.2016	11.05.2021– 10.05.2026
	816,050	—	—	—	—	816,050	3.740	19.08.2016	19.08.2021– 18.08.2026
小計	6,626,436	—	—	—	—	6,626,436			
<b>本集團員工</b>	2,331,945	—	1,146,063 <sup>2</sup>	—	—	1,185,882	4.773	13.12.2013	13.12.2018– 12.12.2023
小計	2,331,945	—	1,146,063	—	—	1,185,882			
<b>其他參與人</b>	968,146	—	968,146 <sup>3</sup>	—	—	—	4.773	13.12.2013	13.12.2018– 12.12.2023
	186,342	—	—	—	—	186,342	3.332	16.03.2016	16.03.2021– 15.03.2026
小計	1,154,488	—	968,146	—	—	186,342			
<b>總計</b>	<b>10,112,869</b>	<b>—</b>	<b>2,114,209</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>7,998,660</b>			

附註：

1. 於截至2019年12月31日止年度內，本公司概無根據2007年購股權計劃的條款授出購股權。
2. 該等股份在緊接2019年1月15日、2019年3月4日及2019年6月11日(有關購股權獲行使的日期)之前的加權平均收市價為港幣9.594元。
3. 該等股份在緊接2019年1月15日(有關購股權獲行使的日期)之前的加權平均收市價為港幣9.080元。

**(b) 2017年購股權計劃**

鑒於2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿，股東已於2017年5月18日舉行的本公司股東周年大會上批准及採納2017年購股權計劃，年期由採納日期起計10年，於2027年5月17日屆滿。以下為2017年購股權計劃主要條款的概要：

**(i) 2017年購股權計劃之目的**

在使本公司能夠向為本集團利益而工作之人士提供獲得本公司股權之機會，藉以使彼等之利益與本集團之利益互相聯繫，作為彼等為本集團之利益更好工作之激勵，及／或回報彼等對本集團之貢獻及支持。

**(ii) 合資格參與人士**

以下人士合資格參加2017年購股權計劃：

- 本集團各成員公司及其聯營公司之任何執行董事或非執行董事；及
- 本集團各成員公司之任何全職僱員。

**(iii) 授出購股權**

董事會有權於2017年購股權計劃獲採納當日後10年內任何時間及不時向任何參與人士作出授予購股權之要約。

**(iv) 接納購股權的繳款**

接納購股權要約的參與人士於作出購股權要約日起計28日內須向本公司支付港幣1.00元以作為獲授購股權的代價。

**(v) 股份認購價**

根據2017年購股權計劃授予購股權以認購股份之認購價為下列三者中之最高為準：

- 授出日期當日聯交所每日報價表所列股份的收市價，該日須為營業日；
- 緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所列股份的平均收市價；及
- 於授出日期之股份面值。

**(vi) 可供認購的最高股份數目**

- 因行使根據2017年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授予的所有購股權而可能發行之股份總數，合共不得超過採納日期已發行股份總數之10%（「原計劃限額」），除非根據2017年購股權計劃規則本公司獲得股東批准則例外。
- 本公司可於股東大會上尋求股東批准更新原計劃限額。
- 因行使根據2017年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出而尚未行使之全部購股權而可能發行之股份之最高數目，不得超過不時已發行股份總數之30%。
- 於本報告日期，根據2017年購股權計劃可予發行之股份數目最多為2,105,363,052股股份（包括已授出但尚未失效或行使之可認購9,406,083股股份之購股權），為本公司於本報告日期已發行股本的9.63%。



**(vii) 各參與人士可獲授的最高股份數目**

- 除非獲股東批准，每名參與人士於任何12個月期間因行使根據2017年購股權計劃或本公司之任何其他購股權計劃授予各參與者的購股權而發行或將發行的股份總數(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)不得超過已發行股份總數的1%。
- 凡建議授出購股權會導致身為主要股東或獨立非執行董事或其各自聯繫人之參與人士在截至及包括授出日期的12個月期間根據2017年購股權計劃或本公司之任何其他購股權計劃已獲授或將獲授的全部購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)予以行使時發行或將發行之股份(1)合計超過已發行股份總數之0.1%；及(2)按各授出日期計算之股份收市價計算之總值超過港幣5,000,000元，則建議授出之購股權必須得到股東於股東大會上以投票表決方式批准。

**(viii) 行使購股權的期限**

購股權必須予以行使之期間將由本公司於授出購股權時釐定。該期限不得超過授出日期起計10年，但須受2017年購股權計劃項下提前終止條文之規限。董事會亦可於購股權可獲行使期間對行使購股權制定限制。除非董事會另行釐定以及授出時發出的要約函件內另有指明者，否則承授人毋須在行使購股權前達成任何表現目標，且行使購股權前亦概無最低購股權持有期限。

# 董事會報告

於截至2019年12月31日止年度內，根據2017年購股權計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別 及姓名	於2019年 1月1日 尚未行使	可認購股份之購股權				於2019年 12月31日 尚未行使	每股股份 行使價 港幣	授出日期 <sup>2</sup>	行使期
		年內授出 <sup>1</sup>	年內行使	年內註銷	年內失效				
<b>董事</b>									
莫斌先生	6,517,965	—	—	6,517,965	—	—	16.720	18.05.2018	18.05.2018– 17.05.2028
	—	12,356,027	12,356,027 <sup>3</sup>	—	—	—	12.044	25.03.2019	25.03.2019– 24.03.2029
	—	9,825,134	—	—	—	9,825,134	11.092	05.12.2019	05.12.2019– 04.12.2029
楊志成先生	484,454	—	—	—	—	484,454	8.250	22.05.2017	22.05.2022– 21.05.2027
	495,084	—	—	—	—	495,084	10.100	24.08.2017	24.08.2022– 23.08.2027
	205,255	—	—	—	—	205,255	12.980	08.12.2017	08.12.2022– 07.12.2027
	434,145	—	—	—	—	434,145	9.654	06.12.2018	06.12.2023– 05.12.2028
	—	348,158	—	—	—	348,158	12.044	25.03.2019	25.03.2024– 24.03.2029
	—	429,995	—	—	—	429,995	12.408	09.05.2019	09.05.2024– 08.05.2029
	—	744,899	—	—	—	744,899	9.834	23.08.2019	23.08.2024– 22.08.2029
	—	432,848	—	—	—	432,848	11.092	05.12.2019	05.12.2024– 04.12.2029
宋軍先生	1,157,991	—	—	—	—	1,157,991	8.250	22.05.2017	22.05.2022– 21.05.2027
	483,325	—	—	—	—	483,325	10.100	24.08.2017	24.08.2022– 23.08.2027
	454,562	—	—	—	—	454,562	12.980	08.12.2017	08.12.2022– 07.12.2027
	421,667	—	—	—	—	421,667	16.460	21.03.2018	21.03.2023– 20.03.2028
	258,092	—	—	—	—	258,092	16.280	10.05.2018	10.05.2023– 09.05.2028
	202,300	—	—	—	—	202,300	12.240	22.08.2018	22.08.2023– 21.08.2028
	185,762	—	—	—	—	185,762	9.654	06.12.2018	06.12.2023– 05.12.2028
	—	66,723	—	—	—	66,723	12.044	25.03.2019	25.03.2024– 24.03.2029
	—	294,537	—	—	—	294,537	9.834	23.08.2019	23.08.2024– 22.08.2029
	—	206,292	—	—	—	206,292	11.092	05.12.2019	05.12.2024– 04.12.2029
蘇柏垣先生	1,135,435	—	—	—	—	1,135,435	8.250	22.05.2017	22.05.2022– 21.05.2027
	526,868	—	—	—	—	526,868	16.460	21.03.2018	21.03.2023– 20.03.2028
	—	320,165	—	—	—	320,165	12.408	09.05.2019	09.05.2024– 08.05.2029
小計	12,962,905	25,024,778	12,356,027	6,517,965	—	19,113,691			
其他參與人	117,526	—	—	—	—	117,526	8.250	22.05.2017	22.05.2022– 21.05.2027
小計	117,526	—	—	—	—	117,526			
總計	13,080,431	25,024,778	12,356,027	6,517,965	—	19,231,217			

附註：

1. 於截至2019年12月31日止年度內，本公司根據2017年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。
2. 於緊接2019年3月25日、2019年5月9日、2019年8月23日及2019年12月5日授予日前之股份收市價分別為港幣12.20元、港幣12.06元、港幣9.90元及港幣10.98元。
3. 該等股份在緊接2019年3月26日(有關購股權獲行使的日期)之前的加權平均收市價為港幣12.00元。
4. 按2017年購股權計劃授出之購股權的價值總額直至歸屬時方於本公司財務報表內完整確認。董事認為由於任何有關購股權之估價將受多項主觀不確定假設所規限，故披露於年內授予參與人的購股權之價值並不恰當。

### 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)。於年內員工股份計劃(包括員工激勵計劃)的詳請，載於本集團綜合財務報表的附註28。

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。

## 董事會報告

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2019年12月31日在任董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義)之股份、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份、相關股份及債權證之好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	所持相關 股份權益數目	總計	於2019年 12月31日 佔已發行 總股份百分比	所持債權證 數目
楊國強先生	受控法團的權益	—	—	—	—	461,000,000 美元 <sup>1</sup>
楊惠妍女士	受控法團的權益	12,600,868,919 <sup>2</sup>	—	12,600,868,919	57.68%	—
莫斌先生	實益擁有人	34,063,027	9,825,134 <sup>4</sup>	43,888,161	0.20%	16,000,000 美元
楊子瑩女士	受控法團的權益	—	—	—	—	5,000,000 美元 <sup>3</sup>
楊志成先生	實益擁有人	—	7,574,473 <sup>4</sup>	7,574,473	0.03%	—
宋軍先生	實益擁有人	—	6,358,052 <sup>4</sup>	6,358,052	0.02%	—
梁國坤先生 <sup>5</sup>	配偶權益	4,161,936 <sup>6</sup>	—	4,161,936	0.01%	—
蘇柏垣先生	實益擁有人	446,778	1,982,468 <sup>4</sup>	2,429,246	—	—
	配偶權益	429,922 <sup>7</sup>	—	429,922	—	—
				2,859,168	0.01%	
陳翀先生	配偶權益	12,600,868,919 <sup>8</sup>	—	12,600,868,919	57.68%	—
黎明先生	實益擁有人	1,034,806	—	1,034,806	0.01%	—
石禮謙先生	實益擁有人	1,060,155	—	1,060,155	0.01%	—
唐滙棟先生	實益擁有人	1,014,786	—	1,014,786	0.01%	—

附註：

1. 所持債權證數目指由勵國集團有限公司所持有的債券，該公司由楊國強先生實益擁有全部已發行股本。
2. 該等股份指由必勝有限公司所持有的股份，該公司由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本。
3. 所持債權證數目指由耀龍資產有限公司所持有的債券，該公司由楊子瑩女士實益擁有全部已發行股本。
4. 有關權益乃根據購股權計劃授出之非上市實物結算購股權。在根據購股權計劃行使購股權時，本公司須發行其股本中每股面值港幣0.10元之普通股。購股權屬有關董事個人所有。有關購股權之詳情載於本報告「購股權計劃」內。
5. 梁國坤先生已於2019年10月18日辭任執行董事。

6. 該等股份指由前執行董事梁國坤先生之配偶馬敏華女士所持有的股份。
7. 該等股份指由蘇柏垣先生之配偶劉青女士所持有的股份。
8. 該等股份指由陳翀先生之配偶楊惠妍女士所持有的股份。

除上述披露外，於截至2019年12月31日止年度內，概無任何董事、其配偶或其18歲以下之子女擁有可認購本公司證券或債權證的任何權利，或曾行使任何該等權利。

#### 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2019年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條設存之登記冊所載，下列公司及人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份持有5%或以上之好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

#### 於股份之好倉

股東名稱	身份	所持普通 股股份數目	於2019年 12月31日 佔已發行 總股份百分比
必勝有限公司	實益擁有人	12,600,868,919 <sup>1</sup>	57.68%
中國平安保險(集團) 股份有限公司	受控法團之權益	1,951,053,750 <sup>2</sup>	8.93% <sup>2</sup>
中國平安人壽保險股份有限公司	實益擁有人	1,947,066,000 <sup>2,3</sup>	8.91% <sup>2,3</sup>

附註：

- \* 於2019年12月31日，本公司已發行股份總數目為21,844,661,996股股份。
1. 該等股份由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本的必勝有限公司持有。
  2. 中國平安保險(集團)股份有限公司為一家於中國正式註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2318)，而其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601318)。中國平安保險(集團)股份有限公司被視為擁有1,951,053,750股股份中的權益，其間接全資附屬公司中國平安資產管理(香港)有限公司作為投資經理持有並管理該等股份。該等股份中的1,947,066,000股股份的實益擁有人為中國平安保險(集團)股份有限公司擁有99.51%權益的附屬公司中國平安人壽保險股份有限公司。該等所持普通股股份數目的披露根據截至2019年12月31日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2018年2月14日)作出。
  3. 中國平安人壽保險股份有限公司為該等股份的實益擁有人。該等所持普通股股份數目的披露根據截至2019年12月31日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2018年2月14日)作出。

## 董事會報告

除上文所披露者外，本公司並無接獲任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)通知，表示其於本公司截至2019年12月31日止年度的股份及相關股份中持有5%或以上之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露。

### 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，全部回購股份已隨之被本公司註銷。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
		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	-	-	-	-

本公司堅持行穩致遠、提質控速、以銷定產的策略，以確保經營有序。當前本公司經營性現金流強健，各項融資安排進展如常，經營穩健。在上述基礎之上，由於董事會認為股份的現行交易價格並不反映其內在價值，而本公司目前的財務狀況穩健，董事會相信，股份回購及其後註銷回購股份可以提高股份的價值，從而提高本公司股東的回報。此外，董事會相信，建議股份回購反映本公司對其長遠業務前景有信心，並最終使本公司受惠，符合本公司及本公司股東的整體利益。

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司於截至2019年12月31日止年度內概無購買、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、出售或贖回其其他上市證券的詳情，請見本報告的「綜合財務報表附註」中的附註23及附註25，以及「可換股債券及賣出看漲期權」及「發行優先票據及公司債券」兩段。

#### 優先認購權

組織章程細則或開曼群島(本公司註冊成立的司法權區)法律並無關於優先認購權的條文，致令本公司必須首先按比例向現有股東提呈發售新股。

#### 上市規則第13.18條作出之披露

於2016年12月8日，本公司(作為借款人)與中國銀行(香港)有限公司、中國建設銀行(亞洲)股份有限公司、中國農業銀行股份有限公司香港分行、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、創興銀行有限公司、恒生銀行有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、中國光大銀行股份有限公司香港分行、永隆銀行有限公司、馬來亞銀行、大豐銀行股份有限公司及南洋商業銀行有限公司(作為原貸款人(「2016原貸款人」))以及中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理人)簽署融資協議(「2016融資協議」)，據此，2016原貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣3,790百萬元及1,014百萬美元(總額相當於約15億美元)的雙幣可轉讓定期貸款融資(「2016貸款」)，期限自2016融資協議日期起計為期四年。根據2016融資協議取得的2016貸款將由本公司用作其一般企業用途(包括償還及/或預付本公司或本集團任何成員公司所欠的任何財務負債)，包括任何過渡性貸款或與2016貸款有關之預先融資安排。根據2016融資協議的條款(其中包括)，本公司已承諾確保楊惠妍女士及楊國強先生各自須直接或間接(i)單獨或共同維持為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)合共維持為不少於本公司全部已發行股本之40%的實益擁有人；及(iii)保持對本公司的控制。根據2016融資協議，未能遵守上述任何承諾將構成違約事件。

於2017年10月17日，本公司(作為借款人)與(其中包括)多家銀行及金融機構(作為貸款人(「2017第一次融資貸款人」))以及中國建設銀行股份有限公司香港分行(作為融資代理人)簽署融資協議(「2017第一次融資協議」)，據此，2017第一次融資貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣2,454百萬元及945百萬美元(根據2017第一次融資協議的條款，容許金額

## 董事會報告

由935百萬美元增加至945百萬美元，自2018年1月17日起生效)的雙幣可轉讓定期貸款融資(統稱為「2017第一次貸款」)，期限自2017第一次融資協議日期起計為期四年。根據2017第一次融資協議取得的2017第一次貸款將由本公司用作為本集團的一般企業用途提供資金。根據2017第一次融資協議的條款(其中包括)，(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須合共實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2017第一次融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

於2017年12月27日，本公司(作為借款人)與法國巴黎銀行(作為原貸款人)(「2017第二次融資原貸款人」)簽署融資協議(「2017第二次融資協議」)，據此，2017第二次融資原貸款人已同意向本公司提供一項金額為港幣1,781百萬元的定期貸款融資(「2017第二次融資」)，期限自2017第二次融資協議日期起計為期36個月。根據2017第二次融資協議取得的2017第二次融資將由本公司用作以下兩項的融資或再融資：(i)本公司全資附屬公司碧桂園(香港)發展有限公司(「碧桂園香港」)收購一家根據開曼群島法律註冊成立的公司(「目標公司」)的12.35%權益；及(ii)碧桂園香港認購目標公司的4.21%權益。根據2017第二次融資協議的條款(其中包括)，(i)本公司須擁有碧桂園香港的全部已發行股本；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人(不論直接或間接)；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須合共實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iv)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(v)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2017第二次融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

於2018年12月28日，本公司(作為借款人)與(其中包括)多家銀行及金融機構(作為貸款人(「2018貸款人」))、中國工商銀行(亞洲)有限公司(作為融資代理人)以及香港上海滙豐銀行有限公司及中國工商銀行(亞洲)有限公司(作為獲授權牽頭經辦人及賬簿管理人及協調人)簽署融資協議(「2018融資協議」)，據此，2018貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣3,970百萬元(根據2018融資協議的條款，容許金額由港幣3,470百萬元增加至港幣3,970百萬元，自2019年3月19日起生效)及560.5百萬美元(根據2018融資協議的條款，容許金額由486百萬美元增加至560.5百萬美元，自2019年1月15日起生效)的雙幣可轉讓定期貸款融資(統稱為「2018貸款」)，其中A1期融資(如2018融資協議中所定義)及A2期融資(如2018融資協議中所定義)之期限為自2018融資協議日期起計36個月，而B1期融資(如2018融資協議中所定義)及B2期融資(如



2018融資協議中所定義)之期限為自2018融資協議日期起計24個月。根據2018融資協議取得的2018貸款將由本公司用作為本集團任何現有債務進行再融資。根據2018融資協議的條款(其中包括)，(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須合共實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2018融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

於2019年7月23日，本公司(作為借款人)與多家金融機構(作為原貸款人(「2019原貸款人」))、中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理人(「2019融資代理人」))簽署融資協議(「2019融資協議」)，據此，2019原貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣4,300百萬元及826百萬美元(根據2019融資協議的條款，容許金額由626百萬美元增加至826百萬美元，自2019年10月23日起生效)的雙幣可轉讓定期貸款融資(具超額貸款權)(統稱為「2019貸款」)，自2019融資協議日期起計為期48個月。根據2019融資協議取得的2019貸款將由本公司用作再融資本公司或本集團任何成員公司所結欠的任何其他現有境外金融負債，以及支付2019融資協議中產生的成本及開支。根據2019融資協議的條款(其中包括)：(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須合共實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為本公司董事會主席。根據2019融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

#### 企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載列於本年報的企業管治報告中。

#### 足夠公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)及(b)條規定尋求上市的證券必須有公開市場及發行人的上市證券須維持充足的公眾持股量。一般而言，表示(i)在任何時間發行人的已發行股份總數最少25%由公眾持有；及(ii)倘發行人除尋求上市的一類證券外尚有多於一個類別的證券時，則在上市時公眾人士(在所有受監管市場包括聯交所)持有的發行人證券總數須為發行人的已發行股份總數最少25%。

## 董事會報告

然而，尋求上市的一類證券不得少於發行人的已發行股份總數15%，以及於上市時必須有不少於港幣50百萬元的預期市值。

本集團已向聯交所申請，要求聯交所行使而聯交所已行使根據上市規則第8.08(1)(d)條的酌情權以接納本公司較低的公眾持股量即15%（假設超額配股權未獲行使）或若超額配股權獲全部或部份行使，公眾人士將持有已發行股本較高百份比即16.87%，而超額配股權於本公司因於上市時的預期市值超過港幣10,000百萬元時已行使；其依據為聯交所信納本公司的相關股份數目及分佈將可讓市場在較低公眾持股量百份比下妥善操作，而行使酌情權條件為本公司將在2007年4月3日本公司招股章程中適當披露較低的公眾持股量百份比並於上市後其各份年報中確認有充足的公眾持股量。於2007年4月20日本公司上市時，本公司市值已超過港幣10,000百萬元。

根據本公司通過公開途徑可得的資料及於本年報日期據董事所知，董事確認本公司已維持根據上市規則所規定的公眾持股量。

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核2019年12月31日止年度的綜合財務報表。於2020年股東周年大會將提出續聘羅兵咸永道會計師事務所為下年度本公司核數師的決議案。

### 諮詢專業稅務意見

股東如對有關購買、持有、出售、買賣股份或行使任何相關權利之稅務影響有任何疑問，應諮詢專家意見。

**暫停辦理股份過戶登記手續**

為確定股東出席2020年股東周年大會並於會上發言及投票的資格，及合資格股東可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年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年股東周年大會獲得通過，為確定合資格股東可獲派擬建議之末期股息的權利：**

除淨日期	2020年6月1日(星期一)
股份過戶文件送達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。

代表董事會  
主席  
楊國強

香港，2020年3月27日



# 財務報表



# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致碧桂園控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計的內容

碧桂園控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第122至257頁的綜合財務報表，包括：

- 於2019年12月31日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合利潤表；
- 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佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2019年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 獨立性

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

## 關鍵審計事項

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

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 按在一段時間內確認的出售物業收入
- 在建物業及持作銷售的已落成物業可實現價值的評估

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p><b>按在一段時間內確認的出售物業收入</b></p> <p>請參照綜合財務報表附註5「重要會計估計及判斷」和附註6「收入及分部資料」。</p> <p>貴集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且貴集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權時，貴集團按在一段時間內確認出售物業的收入；除此之外，貴集團在買家取得已完工物業控制權的時點確認收入。2019年度貴集團來自出售物業的收入確認為人民幣475,012百萬元，其中按在一段時間內確認的收入為人民幣96,562百萬元。</p> <p>對於所有物業銷售，由於與買家的合同限制，貴集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此貴集團並不能將該物業單元用於其他用途。貴集團是否有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權並採用在一段時間內的方法確認收入，取決於銷售合同條款約定和該合同適用的法律解釋。這涉及重大會計判斷。關於銷售合同的合格收款權，貴集團獲得了法律顧問的意見。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合同進行有否合格收款權的合同分類。</p>	<p>為了解決這個關鍵審計事項，我們已執行的審計工作如下所示：</p> <p>為評估關於已採用在一段時間內的方法確認收入的銷售合同中，貴集團是否有合格收款權的管理層判斷的恰當性，我們已執行：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 了解並評估了管理層識別銷售合同有否合格收款權並進行分類的程序。</li> <li>(ii) 覆核了樣本合同的關鍵條款以評估貴集團存在的合格收款權。</li> <li>(iii) 獲得並覆核了貴集團法律顧問的意見書，特別是關於法律顧問對適用的當地法規的解釋及其對貴集團合格收款權的影響。</li> <li>(iv) 評估了管理層聘請的法律顧問的能力、經驗和客觀性。</li> </ul> <p>關於整體成本預算的完整性和物業出售合同已完成履約義務進度的準確性，我們已執行：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 對比了已完工項目的實際成本與管理層先前的估計成本以評估管理層以往作出該估計的準確性和成本估計方法的可靠性和恰當性。</li> </ul>

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

在年末，貴集團根據已完成履約義務的進度對來自於在一段時間內確認收入的物業出售合同確認收入。在年末，已完成履約義務的進度按貴集團為完成履約義務而發生的支出或投入來衡量，該進度基於每份合同已發生的成本在預算成本中的佔比來計算。貴集團根據物業類型和可售面積進行了成本分攤。在年末，管理層需要就整體成本預算的完整性和物業出售合同已完成履約義務的進度的準確性進行重大會計判斷及估計。

由於涉及的重大會計判斷及估計，我們將按在一段時間內確認的出售物業收入作為一個關鍵審計事項。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

(ii) 了解、評估和驗證了生成每個物業單元成本基礎數據的內部控制。

(iii) 評估了成本分攤基礎的合理性，檢查了物業單元的成本分攤的準確性。

(iv) 根據已完成銷售合同的實際成本預算情況，結合了物業類型和可銷售面積，評估了在建物業成本預算的合理性。

(v) 對比了在建物業的整體預算建造成本與已通過管理層準予的預算。

(vi) 檢查了相關支持性檔案及適用的外部或內部監理工程師的報告以驗證實際發生的建造成本。

我們認為管理層用以確定貴集團是否有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權，整體成本預算完整性，以及按在一段時間內確認的出售物業收入時在年末已完成履約義務的進度準確性的重大會計判斷及估計能夠被可獲取的證據支持。



**關鍵審計事項****在建物業及持作銷售的已落成物業可實現價值的評估**

請參閱綜合財務報表附註5「重要會計估計和判斷」、附註9「在建物業」及附註12「持作銷售的已落成物業」。

截止2019年12月31日，在建物業和持作銷售的已落成物業的金額分別為人民幣944,450百萬元和人民幣45,781百萬元，約佔貴集團總資產的52%。在建物業和持作銷售的已落成物業的賬面價值以成本及可實現價值中的較低值計量。

確定在建物業和持作銷售的已落成物業的可實現價值涉及包括對銷售價格、可變銷售費用，以及在建物業的預計完工成本作出的重大會計估計。鑒於在建物業和持作銷售的已落成物業的餘額重大，以及所作出的重大會計估計，我們認為該等物業的可實現價值的評估是一項關鍵審計事項。

**我們的審計如何處理關鍵審計事項**

我們取得管理層對所有在建物業和持有待售物業的可實現價值的評估，並實施下列審計工作：

- (i) 採用抽樣的方式將截至2019年12月31日相關的在建物業和持作銷售的已落成物業的賬面餘額與管理層在以前年度的可實現價值評估結果進行比較，評價該結果以往的準確性與可靠性，及可實現價值評估方法的恰當性。
- (ii) 採用抽樣的方式，對管理層作出的重要估計進行測試：
  - 基於現行市場條件的預計銷售價格。我們將預計銷售價格與市場近期的交易價格進行比較，參考貴集團內相同項目的其他物業預售價格，或者具有類似業態、規模及位置的可比物業的現行市場價格。
  - 可變銷售費用以其佔相關物業銷售價格的比率來進行估計。我們將上述管理層估計的比率與貴集團近年來實際的平均銷售費用佔收入的比率進行比較。
  - 在建物業的預計完工成本。我們將預計完工成本和管理層批覆的預算金額進行比對，並檢查建築合同，或將預計完工成本與貴集團內同類型已完工物業的實際成本進行比較。

我們認為在計算在建物業和持作銷售的已落成物業的可實現價值中使用的重大假設能夠被可獲取的證據支持。

## 獨立核數師報告

### 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。

### 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，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匯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。
- 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，我們與審核委員會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。

我們還向審核委員會提交聲明，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。

從與審核委員會溝通的事項中，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林崇雲先生。

**羅兵咸永道會計師事務所**  
執業會計師

香港，2020年3月27日

## 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	24,240	23,421
投資物業	8	12,923	16,435
無形資產		745	670
土地使用權	3	–	2,496
使用權資產	3	4,447	–
在建物業	9	134,150	107,812
於合營企業之投資	10(b)	34,954	27,891
於聯營公司之投資	10(c)	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	11	3,282	1,796
衍生金融工具	22	2,648	992
貿易及其他應收款	14	14,056	10,962
遞延所得稅資產	30	27,031	18,701
		<b>275,635</b>	229,944
<b>流動資產</b>			
在建物業	9	810,300	626,937
持作銷售的已落成物業	12	45,781	44,338
存貨	13	11,781	8,822
貿易及其他應收款	14	438,195	426,397
合同資產及合同取得成本	15	24,020	17,094
預付所得稅金		24,712	21,350
受限制現金	16	19,363	14,200
現金及現金等價物	17	248,985	228,343
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	18	7,933	12,019
衍生金融工具	22	447	250
		<b>1,631,517</b>	1,399,750
<b>流動負債</b>			
合同負債	20	646,996	562,800
貿易及其他應付款	19	594,548	498,821
證券化安排的收款	21	279	794
當期所得稅負債		40,367	30,783
優先票據	23	7,343	2,238
公司債券	24	28,850	23,964
可換股債券	25	22	8,051
銀行及其他借款	26	80,057	91,844
租賃負債	3	258	–
衍生金融工具	22	32	111
		<b>1,398,752</b>	1,219,406
<b>流動資產淨值</b>		<b>232,765</b>	180,344
<b>總資產減流動負債</b>		<b>508,400</b>	410,288

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
<b>非流動負債</b>			
優先票據	23	57,550	39,478
公司債券	24	17,550	17,944
可換股債券	25	5,495	5,117
銀行及其他借款	26	172,736	139,839
租賃負債	3	651	–
遞延政府補助金		215	249
遞延所得稅負債	30	32,763	32,224
衍生金融工具	22	2,832	2,029
		<b>289,792</b>	236,880
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及溢價	27	29,751	27,881
其他儲備	29	12,472	8,247
留存收益	29	109,716	85,202
		<b>151,939</b>	121,330
<b>非控制性權益</b>		<b>66,669</b>	52,078
<b>權益總額</b>		<b>218,608</b>	173,408
<b>權益總額及非流動負債</b>		<b>508,400</b>	410,288

上述綜合財務狀況表應與相應附註一併閱讀。

載於第122頁至第257頁的財務報表已於2020年3月27日獲董事會批准且由董事會代表簽署。

莫斌  
董事

楊子莹  
董事

## 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	6	<b>485,908</b>	379,079
銷售成本	32	<b>(359,271)</b>	(276,603)
<b>毛利</b>		<b>126,637</b>	102,476
其他收入及收益 — 淨額	31	<b>3,288</b>	4,344
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益	8	<b>126</b>	1,732
營銷及市場推廣成本	32	<b>(16,365)</b>	(12,533)
行政費用	32	<b>(17,538)</b>	(16,601)
研發費用	32	<b>(1,973)</b>	(1,224)
金融資產和合同資產減值損失淨額	4(a)(iii)	<b>(1,515)</b>	(1,176)
<b>經營利潤</b>		<b>92,660</b>	77,018
財務收益	34	<b>2,371</b>	2,445
財務費用	34	<b>(1,200)</b>	(1,097)
財務收益 — 淨額	34	<b>1,171</b>	1,348
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	10(b) , 10(c)	<b>5,108</b>	1,197
<b>稅前利潤</b>		<b>98,939</b>	79,563
所得稅費用	35	<b>(37,737)</b>	(31,021)
<b>本年度利潤</b>		<b>61,202</b>	48,542
<b>應佔利潤歸屬於：</b>			
— 本公司股東		<b>39,550</b>	34,618
— 非控制性權益		<b>21,652</b>	13,924
		<b>61,202</b>	48,542
<b>本公司股東應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣元計)</b>			
基本	38	<b>1.85</b>	1.61
攤薄	38	<b>1.79</b>	1.55

上述綜合利潤表應與相應附註一併閱讀。

## 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
本年度利潤		61,202	48,542
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	29	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	22(e)	(36)	35
— 對沖的遞延收益/(成本)	22(e)	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		172	(1,024)
本年度綜合收益總額		61,374	47,518
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
		61,374	47,518

上述綜合全面收益表應與相應附註一併閱讀。

## 綜合權益變動表

	本公司股東應佔				非控制性權益 人民幣百萬元	權益總額 人民幣百萬元
	股本及溢價 人民幣百萬元	其他儲備 人民幣百萬元	留存收益 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元		
於2019年1月1日結餘	27,881	8,247	85,202	121,330	52,078	173,408
<b>綜合收益</b>						
本年利潤	-	-	39,550	39,550	21,652	61,202
其他綜合收益	-	166	33	199	(27)	172
<b>本年度綜合收益總額</b>	-	166	39,583	39,749	21,625	61,374
<b>與本公司股東的交易</b>						
非控制性權益股東的注資	-	-	-	-	1,413	1,413
轉入法定儲備金	-	3,863	(3,863)	-	-	-
因以股代息而發行的股份 (附註27, 36及37(d))	2,048	-	(2,048)	-	-	-
回購股份(附註27(a))	(322)	-	-	(322)	-	(322)
現金分紅	-	-	(9,468)	(9,468)	(2,598)	(12,066)
員工股份計劃						
— 員工服務價值(附註28)	-	336	-	336	-	336
— 根據購股權計劃發行股份 (附註27及29)	144	(9)	-	135	-	135
到期贖回可換股債券	-	(220)	220	-	-	-
業務合併產生的非控制性權益 (附註43)	-	-	-	-	1,739	1,739
處置附屬公司(附註42)	-	(90)	90	-	(6,765)	(6,765)
控制性情況不變的附屬公司 所有者權益變動(附註41)	-	179	-	179	(823)	(644)
<b>與本公司股東交易總額</b>	<b>1,870</b>	<b>4,059</b>	<b>(15,069)</b>	<b>(9,140)</b>	<b>(7,034)</b>	<b>(16,174)</b>
於2019年12月31日結餘	29,751	12,472	109,716	151,939	66,669	218,608



	本公司股東應佔				非控制性權益 人民幣百萬元	權益總額 人民幣百萬元
	股本及溢價 人民幣百萬元	其他儲備 人民幣百萬元	留存收益 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元		
<b>於2018年1月1日結餘</b>	24,461	5,943	63,267	93,671	22,941	116,612
<b>綜合收益</b>						
本年利潤	-	-	34,618	34,618	13,924	48,542
其他綜合收益	-	(999)	-	(999)	(25)	(1,024)
<b>本年度綜合收益總額</b>	-	(999)	34,618	33,619	13,899	47,518
<b>與本公司股東的交易</b>						
非控制性權益股東的注資	-	-	-	-	6,237	6,237
轉入法定儲備金	-	2,022	(2,022)	-	-	-
因配售而發行的股份	6,330	-	-	6,330	-	6,330
因以股代息而發行的股份	9	-	-	9	-	9
回購股份	(2,965)	-	-	(2,965)	-	(2,965)
分紅	-	-	(9,441)	(9,441)	-	(9,441)
實物分派	-	(490)	(1,275)	(1,765)	(25)	(1,790)
員工股份計劃						
— 員工服務價值(附註28)	-	354	-	354	-	354
— 根據購股權計劃發行股份	46	(33)	-	13	-	13
發行可換股債券的權益部分	-	375	-	375	-	375
提早贖回可換股債券	-	(155)	55	(100)	-	(100)
業務合併產生的非控制性權益	-	-	-	-	9,522	9,522
處置附屬公司	-	-	-	-	(497)	(497)
控制性情況不變的附屬公司						
所有者權益變動	-	(127)	-	(127)	1	(126)
<b>與本公司股東交易總額</b>	3,420	1,946	(12,683)	(7,317)	15,238	7,921
<b>其他交易</b>						
賣出看漲期權	-	1,357	-	1,357	-	1,357
<b>於2018年12月31日結餘</b>	27,881	8,247	85,202	121,330	52,078	173,408

上述綜合權益變動表應與相應附註一併閱讀。

## 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營活動產生的現金	37(a)	<b>79,036</b>	83,147
已付所得稅		<b>(41,041)</b>	(35,698)
已付利息		<b>(23,329)</b>	(18,068)
<b>經營活動產生之現金淨額</b>		<b>14,666</b>	29,381
<b>投資活動的現金流量</b>			
收購附屬公司產生的淨現金流出	43	<b>(972)</b>	(2,434)
處置物業、廠房及設備收到的款項	37(b)	<b>450</b>	152
處置附屬公司的淨現金流出	42	<b>(6,600)</b>	(448)
購置物業、廠房及設備	7	<b>(2,693)</b>	(3,230)
投資物業付款	8	<b>(341)</b>	(139)
購置無形資產及土地使用權		<b>(135)</b>	(427)
購置使用權資產		<b>(1,274)</b>	-
與合營企業投資相關支付的款項		<b>(3,533)</b>	(6,641)
與聯營公司投資相關支付的款項		<b>(1,333)</b>	(6,550)
預付的股權交易相關款項		<b>(8,514)</b>	(10,366)
給予關聯方及第三方貸款		<b>-</b>	(30)
第三方償還貸款		<b>680</b>	2,780
購買以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	11	<b>(1,462)</b>	(158)
處置以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	11	<b>236</b>	-
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		<b>(22,342)</b>	(12,156)
處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		<b>26,363</b>	24,918
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股息收入		<b>8</b>	15
已收利息	34	<b>2,371</b>	2,445
<b>投資活動所用之現金淨額</b>		<b>(19,091)</b>	(12,269)

	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
<b>融資活動的現金流量</b>			
非控制性權益的出資額		<b>1,413</b>	6,237
回購股份	27(a)	<b>(322)</b>	(2,965)
與非控制性權益交易相關的淨流出	41	<b>(644)</b>	(126)
因配售而發行的股份		–	6,330
根據購股權計劃發行股份		<b>135</b>	13
實物分派之現金分派淨額		–	(3,085)
優先票據發行	23	<b>23,081</b>	16,324
優先票據贖回及歸還	23	<b>(1,723)</b>	(8,406)
公司債券發行	24	<b>11,743</b>	5,732
公司債券歸還	24	<b>(7,650)</b>	(14,534)
可換股債券發行		–	19,322
可換股債券贖回	25	<b>(7,869)</b>	(5,686)
賣出看漲期權		–	472
買入看漲期權		–	(864)
衍生金融工具結算		<b>(213)</b>	(382)
證券化安排的付款		<b>(551)</b>	(1,011)
租賃付款額的本金部分		<b>(252)</b>	–
支付本公司股東股息		<b>(9,468)</b>	(9,432)
支付非控制性權益分紅		<b>(942)</b>	–
銀行和其他借款所得	37(c)	<b>112,046</b>	108,918
銀行和其他借款歸還	37(c)	<b>(93,527)</b>	(43,025)
<b>融資活動產生之現金淨額</b>		<b>25,257</b>	73,832
<b>現金及現金等價物的淨增加</b>		<b>20,832</b>	90,944
現金及現金等價物年初餘額		<b>228,343</b>	137,084
現金及現金等價物的匯兌(損失)/收益		<b>(190)</b>	315
<b>現金及現金等價物年末餘額</b>	17	<b>248,985</b>	228,343

上述綜合現金流量表與相應附註一併閱讀。

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

碧桂園控股有限公司(「本公司」)於2006年11月10日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法案，經綜合和修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。本公司業務為投資控股，而本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事房地產開發、建築、物業投資及酒店經營業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有註明者外，綜合財務報表以人民幣為單位呈報並經由本公司董事會於2020年3月27日批准刊發。

## 2 重大會計政策概要

編製本綜合財務報表所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹採用。

### 2.1 編製基準

#### (i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表是根據所有適用的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製。

#### (ii) 歷史成本法

綜合財務報表按照歷史成本法編製，並就以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產、衍生金融工具和以公允價值計量的投資物業的重估而作出修訂。

#### (iii) 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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (iii) 本集團採納的新準則、修訂和解釋(續)

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3。

#### (iv) 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9號和第7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。

## 綜合財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

## 2.2 附屬公司

## 2.2.1 合併賬目

附屬公司是指本集團具有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與實體的經營，取得對其可變收益的權利，並且擁有行使權利以影響其收益時，本集團擁有對實體的控制權。附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

## (i) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以其等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方可辨認的淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

本集團可按收購基礎計算被收購方所存的任何非控制性權益。在收購過程中，被收購方所存在的所有權利益包括賦予其持有人相應比例的實體之淨資產應按公允價值或目前已確認金額的所有者權益再按比例測量被收購方可辨認淨資產計算。所有其他非控制性權益應按其在購買日的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求另一個計量基礎。

購買相關成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

本集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公允價值計量。被視為資產或負債的或有對價公允價值的期後變動，在損益中確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益金額及任何先於被收購方之股權於收購日期之公允價值超逾所收購可辨認淨資產公允價值之差額，乃入賬列作商譽。如果所轉讓代價總額，確認的非控制權益，以及之前持有權益被測得低於在議價收購情況下所收購附屬公司淨資產之公允價值，則該差額直接在損益中確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 合併賬目(續)

##### (i) 業務合併(續)

集團內交易，結餘及集團內公司間交易的未兌現收益予以對銷。未兌現虧損也予以對銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。必要情況下，對附屬公司上報金額作出調整以符合本集團會計準則。

##### (ii) 不導致失去控制權的附屬公司權益變動

本集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易——即與所有者以其為所有者身份進行的交易。所支付任何對價的公允價值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。非控制性權益的處置盈虧亦記錄在權益中。

##### (iii) 出售附屬公司

當本集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他綜合收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益，或根據香港財務報告準則的相關要求轉移至權益的其他類別。

#### 2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

如股利超過宣派股利期內附屬公司的綜合收益總額，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須在收到此等投資股息時對附屬公司投資作減值測試。

## 綜合財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

## 2.3 聯營

聯營指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%–50%投票權的股權。聯營投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。購買日投資成本與取得的聯營公司淨資產份額的差額按以下方法確認：

- 於聯營的投資包括購買時已辨認的商譽。商譽不應確認攤銷。
- 在購買聯營公司的投資時，購買成本低於本集團享有的對聯營公司可辨認資產和負債的公允價值淨額的差額確認為收益。

如聯營的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

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

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營可收回數額與其賬面值的差額，並在損益中確認於「享有按權益法入賬的投資的利潤份額」旁。

本集團與其聯營之間的順流和逆流交易的利潤和虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營權益的數額。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。聯營的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營股權稀釋所產生的利得或損失於損益中確認。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.4 合營安排

合營安排投資依照各投資人的合同權利和職責被分為共同經營和合營企業。本集團經過對其合營安排性質的評估，認為出他們為合營企業。購買日投資成本與取得的合營企業淨資產份額的差額按以下方法確認：

- 於合營的投資包括購買時已辨認的商譽。商譽不應確認攤銷。
- 在購買合營企業的投資時，購買成本低於本集團享有的對合營企業可辨認資產和負債的公允價值淨額的差額確認為收益。

合營企業用權益法進行入賬。按照權益法，合營企業股份初始確認為成本，其後經過調整以確認在購買後本集團所佔利潤或虧損以及其他綜合收益變動的份額。如本集團應佔一家合營的虧損等於或超過其在該合營的權益(包括任何組成本集團對此合營企業淨投資的長期股份)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對合營已產生法律或退訂債務或已代合營作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明合營投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為合營可收回數額與其賬面值的差額，並在綜合利潤表中確認於「合營企業經營成果所佔份額」旁。

本集團與其合營企業間交易的未實現收益按本集團在此合營企業中所佔股份進行對銷。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。合營的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

### 2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的首席經營決策者被認為為執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

## 綜合財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

## 2.6 外幣換算

## (i) 功能貨幣和列報貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以人民幣列報，人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的列報貨幣。

## (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合利潤表確認。

與現金及現金等價物有關的匯兌利得和損失在綜合利潤表內的「財務收益 — 淨額」中列報。除了附註2.26中披露的資本化的匯兌利得和損失，所有其他與借款相關的匯兌利得和損失在綜合利潤表內的「財務收益 — 淨額」中列報。所有其他匯兌利得和損失在綜合利潤表內的「其他收入及收益 — 淨額」中列報。

## (iii) 集團公司

本集團旗下所有公司(各公司並無經濟受到嚴重通脹影響的貨幣)的功能貨幣如與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為：

- 每份列報的財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 每份綜合利潤表和綜合全面收益表內的收益和費用按平均匯率換算(除非該平均值並不合理地接近交易日通行匯率之累計影響，在此情況下收入及支出乃於交易日換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額在其他綜合收益中確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的支出。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目成本能可靠計算時，才被包括在資產的賬面值或被確認為一項單獨資產。已更換零件的賬面值會終止確認。所有其他維修費用在產生的財政期間內於綜合利潤表支銷。

物業、廠房及設備折舊以直線法計算，在估計的可使用年限中將成本攤銷至剩餘價值。估計可使用年期如下：

樓宇	20至40年
機器	5至10年
運輸設備	5至10年
傢俬、裝置及設備	5至8年

資產剩餘價值及可使用年期於各結算日審閱並視乎情況作出調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.11)。

在建工程指在建物業，按直接成本減去累計減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。當在建工程於竣工並準備投入使用时，成本轉撥至適當類別的物業、廠房及設備。

處置的利得和損失按比較所得款與有關賬面值而釐定，並在綜合利潤表內「其他收入及收益 — 淨額」中確認。

### 2.8 投資物業

投資物業，為持有為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備，同時並非由本集團佔用物業。投資性房地產按照初始成本列賬，包括相關的交易成本及借款成本(如適用)。在初始確認後，投資性房地產按公允價值列賬。

## 綜合財務報表附註

**2 重大會計政策概要(續)****2.8 投資物業(續)**

公允價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。公允價值變動在綜合利潤表內記錄為投資物業之公允價值增加。

倘自有物業因用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥當日的賬面價值與公允價值間的任何差額，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。任何公允價值增益以以前計提減值準備的程度計入當期損益，後續公允價值增益計入當期損益，計入權益中的重估利得。任何公允價值降低以以前已作的重估增值為限直接計入其他綜合收益，後續公允價值降低應計入當期損益。任何從持作銷售的已落成物業及在建物業轉為投資物業，將按照公允價值進行轉讓，物業在該日的公允價值與其原賬面價值之間的差額應當計入當期損益中確認。

倘投資物業經重新開發用於出售，本集團應將其從投資物業轉回至在建物業，對於以公允價值計量的投資物業轉回至在建物業，該在建物業於轉換日應以公允價值計量。

**2.9 無形資產****(i) 商譽**

商譽產生自收購附屬公司，並相當於所轉讓對價，被收購方的非控制性權益金額以及享有的被收購方過往的權益在收購日的公允價值超過本集團獲得的被收購方的可辨認淨資產公允價值的數額。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產出單元或現金產出單元組(預期可從合併中獲取協同利益)。商譽被分配的每個單元或單元組指在主體內商譽被監控作內部管理用途的最低層次。商譽在經營分部層次進行監控。

對商譽的減值覆核每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。包含商譽的現金產出單元的賬面值與可收回數額(使用價值與公允價值減處置成本較高者)比較。任何減值須即時確認及不得在之後期間撥回。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.10 租賃(續)

#### (ii) 電腦軟件

購入的電腦軟件許可證按購入及達致使用該特定軟件而產生的成本為基準作資本化處理。此等成本按估計可使用年限為五至十年按直線法攤銷。與維護電腦軟件程序有關的成本在產生時確認為費用。

#### (iii) 研發費用

不符合資本化準則的研發支出，在發生時確認為費用。以前確認為費用的研發支出，在以後的期間不再確認為資產。

### 2.10 租賃

本集團租賃了多種形式的物業。租賃協議不包含財務契約條款，但租賃資產不得用作借款抵押。

截至2018年12月31日，與不動產、廠房和設備所有權有關的風險和報酬中的很大比例未轉移至本集團(作為承租人)的租賃被分類為經營租賃。經營租賃付款額(扣除出租人給予的任何租賃激勵)在租賃期內按直線法計入損益。

自2019年1月1日起，在預期可使用長期租賃資產之日，本集團確認一項使用權資產和相應負債。

合同可能同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分。本集團已選擇不拆分租賃組成部分與非租賃組成部分，而是將其作為一項單一的租賃組成部分進行會計處理。

租賃產生的資產和負債按現值進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何應收的租賃激勵；
- 基於指數或比率確定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日的指數或比率進行初始計量；
- 本集團根據餘值擔保預計應付的金額；
- 本集團合理確定將行使的購買選擇權的行權價格；以及
- 在租賃期反映出本集團將行使選擇權的情況下終止租賃的罰款金額。

當本集團合理確定將行使續租選擇權時，租賃付款額也納入負債的計量中。

## 綜合財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

## 2.10 租賃(續)

租賃付款額按租賃內含利率折現。本集團的租賃內含利率通常無法直接確定，在此情況下，應採用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產，在類似期間以類似抵押條件借入資金而必須支付的利率。

為確定增量借款利率，本集團應：

- 在可能的情況下，以承租人最近收到的第三方融資為起點，並進行調整以反映融資條件自收到第三方融資後的變化
- 對於本集團近期未獲得第三方融資持有的租賃，採用以無風險利率為起點的累加法，並按照租賃的信用風險進行調整；並
- 針對租賃做出特定調整，如租賃期、國家、貨幣及抵押。

本集團未來可能會面臨基於指數或利率確定的可變租賃付款額新增的風險，這部分可變租賃付款額在實際發生時納入租賃負債。當基於指數或利率對租賃付款額進行調整時，租賃負債應予以重估並根據使用權資產調整。

租賃付款額在本金和融資費用之間進行分攤。融資費用在租賃期內計入損益，以按照固定的周期性利率對各期間負債餘額計算利息。

使用權資產按成本計量，包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除收到的租賃激勵；
- 初始直接費用；以及
- 復原成本。

使用權資產一般在資產的使用壽命與租賃期兩者孰短的期間內按直線法計提折舊。如本集團合理確定會行使購買權，則在標的資產的使用壽命期間內對使用權資產計提折舊。本集團對列報為不動產、廠房及設備的土地和建築物的價值進行重估，但未選擇重估所持有的使用權建築物的價值。

與短期設備和車輛租賃及所有低價值資產租賃相關的付款額按直線法確認為費用，計入損益。短期租賃是指租賃期為12個月或者小於12個月的租賃。低價值資產包括IT設備和小型辦公傢俱。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.10 租賃(續)

本集團作為出租人收到的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入(附註8)。為獲取經營租賃所發生的初始直接費用計入標的資產的賬面金額，並在租賃期內按照與租賃收入相同的基礎確認為費用。租賃資產按其性質在資產負債表中列示。本集團採用了新的租賃準則，因而無需對作為出租人持有的資產的會計處理做出任何調整。

### 2.11 非金融資產的減值

使用壽命不限定的資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值覆核。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開辨認現金流量(現金產出單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以轉回進行覆核。

### 2.12 金融資產

#### (i) 分類

本集團將其金融資產分為以下類別：

- 以公允價值計量(包括變動計入其他綜合收益和變動計入損益)的金融資產；以及
- 以攤餘成本計量的金融資產

分類取決於主體管理金融資產的商業模式以及現金流在合同中的條款約定。

對於以公允價值計量的金融資產，其變動計入損益或其他綜合收益。債務工具的投資，其變動計入何處取決於本集團持有該筆投資的商業模式。權益工具的投資，其變動計入何處取決於本集團在進行初始確認時是否作出了以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的不可撤銷之選擇。

本集團只有在改變管理金融資產變動的商業模式時才會對債務工具的投資進行重分類。

## 綜合財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

## 2.12 金融資產(續)

## (ii) 確認和計量

在初始確認時，本集團以公允價值對金融資產進行計量。當某項金融資產的公允價值變動不計入損益時，還應加上以直接歸屬於購買該金融資產的交易費用。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易費用，在綜合利潤表中作為費用列示。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金和利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

## 債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流量特點。本集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤餘成本計量：為收取合同現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類成以攤餘成本計量的金融資產。後續以攤餘成本計量，並且不處於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時在綜合利潤表中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收益。
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益：以收取合同現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為以公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產。除確認減值損失、利息收入及匯兌損益導致的金融資產的賬面價值變動，其他變動計入其他綜合收益。當金融資產終止確認時，以前在計入其他綜合收益的累計利得或損失從權益重分類至綜合利潤表，並在「其他收入及收益 — 淨額」中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收益。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。後續以公允價值計量且其變動計入損益，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或損失，需在損益中確認，並在綜合利潤表中以淨額列示於「其他收入及收益 — 淨額」。此類金融資產的利息收入包括在「財務收入」中。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.12 金融資產(續)

#### (ii) 確認和計量(續)

##### 權益工具

本集團所有權益工具後續以公允價值計量。如果本集團管理層選擇將權益工具的公允價值變動損益計入其他綜合收益，則之後不可再將公允價值變動損益重分類至綜合利潤表。當本集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在綜合利潤表中作為其他收入予以確認。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動所產生的利得或損失，於其產生的期間呈列在綜合利潤表的「其他收入及收益 — 淨額」內。以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益投資的減值損失(及轉回)與其他公允價值變動未分開列示。

### 2.13 金融資產和合同資產的減值

本集團以預期為基礎，評估其以攤餘成本計量的資產和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預期信用損失。採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。附註4(a)(iii)詳細說明本集團如何確定信貸風險是否有重大增加。

對於合同資產和所有貿易及其他應收款(不包括預付股權款、預付款項及提供給第三方貸款)，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期存續期損失須於應收款初始確認時予以確認。

### 2.14 衍生金融工具及套期活動

衍生工具按於衍生工具合同訂立日的公允價值進行初始確認，其後在每個報告期間按其公允價值重新計量。對後續公允價值變動的會計方法取決於該衍生工具是否被指定為對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於其所套期項目的性質以及指定的對沖關係類型。否則，公允價值變動會在「其他收入及收益 — 淨額」項下立即計入損益。

本集團將部分衍生工具指定為與其外幣借款(現金流對沖)的現金流相關的外匯和利率風險對沖。本集團在對沖交易開始時記錄對沖工具與被套期項目之間的經濟關係，包括是否預期對沖工具將抵銷被套期項目的現金流變動。本集團記錄其在各對沖關係開始時進行各種對沖交易的風險管理目標和策略。

## 綜合財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

## 2.14 衍生金融工具及套期活動(續)

當被套期項目的剩餘期限超過12個月時，對沖衍生工具的全部公允價值被歸類為非流動資產或負債；當被套期項目的剩餘期限少於12個月時，其將被歸類為流動資產或負債。

指定並能夠作為現金流對沖的衍生工具公允價值變動的有效部分，限於被套期項目公允價值的累計變動的現值，在股東權益內的現金流對沖儲備中自對沖開始時確認。與無效部分相關的收益或損失立即在「財務收益／(費用) — 淨額」中進行確認。

當期權合約用於對沖預期交易時，本集團僅指定期權合約的內在價值作為對沖工具。與期權合同內在價值變動有效部分相關的收益或損失，在權益內的現金流對沖儲備中確認。與被對沖項目相關的期權合約的時間價值變動(「一致時間價值」)，於權益內對沖成本儲備的其他綜合收益中確認。自指定期權作為對沖工具的日期始，期間內的一致時間價值在系統合理的基礎上進行攤銷，計入損益。

當遠期合約用於對沖預期交易時，本集團通常僅將與即期部分相關的遠期合同公允價值變動作為對沖工具。與遠期合同即期部分的有效變動相關的收益或損失在權益內的現金流對沖儲備中確認。與被套期項目相關的合同遠期要素(「一致遠期要素」)的變動在權益中其他綜合收益下的對沖成本儲備確認。自指定遠期合約作為對沖工具的日期始，期間內的一致遠期要素在系統合理的基礎上進行攤銷，計入損益。

當在對沖交易中使用以不同貨幣計價的現金流交換相關的金融工具時，該工具的外幣基差會被分開並從指定的套期工具中剔除。這些剔除部分的公允價值變動(在與被套期項目相關的範圍內)在其他綜合收益中確認，並於權益中單獨進行累計。對於與時間段相關的被套期項目，自指定日始(在與被套期項目相關的範圍內)的貨幣基差於期間內在系統和合理的基礎上進行攤銷，計入損益。

當對沖工具到期或出售或終止時，或對沖不再滿足套期會計的標準時，當時的任何累積遞延收益或損失，以及對沖遞延成本在預期交易發生之前仍保持在權益內。當預期交易不再發生時，在權益中列報的套期保值累計收益或損失和遞延對沖成本將立即重分類至損益。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.14 衍生金融工具及套期活動(續)

如果作為風險管理目的的對沖比率不再是最優的，但風險管理目標保持不變，對沖將繼續適用對沖會計處理方法，對沖關係將通過重新調整對沖工具數量或被對沖項目數量，以使對沖比率與用於風險管理目的的比率一致。任何對沖無效性均在對沖關係重新調整時計入損益。

### 2.15 互相抵銷的金融工具

當有法定強制性權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時確認資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表列報其淨額。法定強制性權利必須不得依賴未來事件，而在一般業務過程中以及倘若公司或對手方一旦出現違約、清算或破產時，產生強制執行性。

### 2.16 在建物業

在建物業乃按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的變動銷售費用及預期竣工成本，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

房地產開發成本包括土地使用費、開發期間產生的建築成本、機器及設備的折舊、合資格資產資本化的借款成本及專業費用。於物業落成時，該等物業會轉列為持作銷售的已落成物業。

除非在建物業項目的建築期預期於正常營運週期後才完成，否則有關在建物業在相關的物業建築開始時將列為流動資產。

履行合同的成本包括與現有合同直接相關的建造成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。履行合同的成本被記錄於在建物業中，如預計可收回。履行合同的成本基於系統的方法進行攤銷，與該資產相關的合同收入確認方法一致。

## 綜合財務報表附註

**2 重大會計政策概要(續)****2.17 持作銷售的已落成物業**

於年末仍未出售的已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

**2.18 存貨**

存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本利用加權平均法釐定。可變現淨值為在日常經營活動中的估計銷售價，減適用的變動銷售費用。

**2.19 貿易及其他應收款**

貿易應收款為在日常經營活動中就商品銷售或服務執行而應收買家的款項。如貿易及其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

貿易及其他應收款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值準備計量。

**2.20 合同資產及合同負債**

在與買家簽訂合同時，該集團有權獲得來自買家支付的合同價款，與此同時承擔將貨物或服務轉移給買家的履約義務。這些權利和履行義務的結合導致了淨資產或淨負債的產生，這取決於剩餘權利和履行義務之間的關係。合同計量的剩餘收款權超過了剩餘履約義務的部分確認為合同資產。反之，剩餘履約義務超過剩餘收款權的部分確認為合同負債。

本集團為獲得與買家簽訂的合同而產生的增量成本預計可收回時，則將其確認為合同資產中的合同取得成本。

**2.21 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括現金、銀行的活期存款、銀行通知存款及原定期限為三個月或以下的短期高流通性投資。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.22 股本

普通股被分類為權益。

直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

如任何集團公司購入本公司的權益股本(庫存股)，所支付的對價，包括任何直接所佔的新增成本(扣除所得稅)，自歸屬於本公司權益持有者的權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。如股份其後被重新發行，任何已收取的對價(扣除任何直接所佔的新增交易費用及所得稅的影響)包括在歸屬於本公司權益持有者的權益內。

### 2.23 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，而本集團將會符合所有附帶條件時，將政府提供的補助按其公允價值確認入賬。

與酒店物業建造有關之政府補助列入非流動負債作為遞延政府補助，並在酒店物業達到可使用狀態時按有關資產之預計使用年限以直線法在綜合利潤表確認。

### 2.24 貿易及其他應付款

貿易應付款為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的債務。如貿易應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易及其他應付款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.25 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易費用為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在綜合利潤表確認。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

## 綜合財務報表附註

**2 重大會計政策概要(續)****2.26 借款成本**

一般及專項借款成本直接歸屬於收購、建造或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理,以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本,加入該等資產的成本內,直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就專項借款,因延遲合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入,應自能進行資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在其發生期間確認為損益。

借款成本包括利息費用、融資租賃的財務費用及由於外幣借款所導致的被確認為是對利息費用進行調整的匯兌損益。對利息費用進行調整的匯兌損益是指,以本集團的功能性貨幣與匯率進行計算的借款成本,與實際以外幣進行借款的借款成本之間的差異。該匯兌損益金額是根據借款發生時的遠期匯率進行估計的。

當建造工程時長超過一個會計期間時,每個會計期間會確定一個符合資本化條件的匯兌損益,並且該匯兌損益不會超過用功能性貨幣計算出的假定利息金額與外幣借款所發生的實際利息支出之差。不符合資本化條件的以前年度匯兌損益不應在以後年度資本化。

**2.27 優先票據**

本公司發行的優先票據包含負債及提早贖回權(與主合約並無密切關係)在初始確認時分作不同類別。於發行日,負債及提早贖回權部分均按公允價值確認。

在以後期間,優先票據的負債部份利用實際利率法按攤銷成本計量。而提早可贖回期權則以公允價值計量,且其公允價值變動計入損益。

與發行優先票據有關的交易成本分配至負債和提早可贖回期權兩部份,以負債和可贖回期權的公允價值百分比為比例分配。與提早贖回權有關的交易費用及時確認為損益。而分配至負債部份的交易成本計入負債部份的賬面價值,並以實際利率法在優先票據期限內攤銷。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.28 證券化安排的收款

證券化安排的收款被認定為公允價值減去應計交易成本。其按攤銷成本持續計量，任何收益(減去交易成本)和可贖回價值之間的差異在交易期間採用實際利率法計入損益。

交易成本被計入證券化安排的收款的賬面價值，採用實際利率法於期間內攤銷。

### 2.29 可換股債券

可換股債券負債部分的公允價值按沒有權益轉換選擇權的相類似負債的公允價作初始值確認。該金額按攤餘成本計量確認為負債，直至債券轉換或到期時終止。轉換期權的權益組成部份按可換股債券的整體公允價值與負債組成部份的公允價值的差額作初始確認。根據嵌入的轉換期權特徵，確認為權益或衍生金融負債。任何直接歸屬的交易費用按其初始賬面值的比例分配至負債和權益或衍生負債組成部分。

初始確認後，可換股債券的負債組成部份利用實際利率法按攤餘成本計量。除非債券持有人行權轉換或到期，否則可換股債券的權益組成部份在初始確認後不重新計量。可換股債券的衍生金融負債部分以公允價值計量，公允價值的變動在損益中確認。

### 2.30 當期及遞延所得稅

本年度的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在損益中確認，但與在其他綜合收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

#### (i) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入的國家於財務狀況表日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。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狀況，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。

## 綜合財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

## 2.30 當期及遞延所得稅(續)

## (ii) 遞延所得稅

## 內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，以及若遞延所得稅來自於交易(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利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在財務狀況表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

## 外在差異

就附屬公司、聯營和合營投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。一般而言，本集團無法控制聯營的暫時性差異的撥回。只有當有協議賦予本集團有能力控制暫時性差異的撥回時才不予確認。

就附屬公司、聯營和合營投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

## (iii) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.31 僱員福利

#### (i) 退休金債務

設定提存計劃是一項本集團向一個單獨主體支付固定供款的退休金計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有職工就其在當期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定義務支付進一步供款。

本集團對相關政府機關的各種提存計劃按月供款。一旦繳付供款，本集團不承擔進一步支付義務。供款在應付時確認為職工福利費用。這些計劃的資產由政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

#### (ii) 利潤分享和獎金計劃

本集團依據一條方程式就獎金及利潤分享確認負債和費用，該方程式考慮了本公司股東的應佔利潤(在作出若干調整後)。本集團如有合同債務或依據過往實踐產生推定債務，則確認準備。

### 2.32 股份支付

本集團設有若干項以權益結算、以股份為基礎的報酬計劃，根據該等計劃，本集團接受職工的服務以作為本集團權益工具(包括購股權和股份獎勵)的對價。職工為換取獲授予權益工具而提供服務的公允價值確認為費用。將作為費用的總金額參考授予權益工具的公允價值釐定：

- 包括任何市場業績條件(例如主體的股價)；
- 不包括任何服務和非市場業績可行權條件(例如盈利能力、銷售增長目標和職工在某特定時期內留任實體)的影響；及
- 包括任何非可行權條件的影響。

非市場表現和服務條件包括在有關預期可行權的權益工具數目的假設中。費用的總金額在等待期間內確認，等待期間指將符合所有特定可行權條件的期間。

## 綜合財務報表附註

**2 重大會計政策概要(續)****2.32 股份支付(續)**

此外，在某些情況下，職工可能在授出日期之前提供服務，因此授出日期的公允價值就確認服務開始期與授出日期之間期間內的開支作出估計。

本公司向集團附屬公司的職工授予其權益工具的權益工具，被視為資本投入。收取職工服務的公允價值，參考授出日的公允價值計量，並在等待期內確認，作為對附屬公司投資的增加，並相對應對母公司賬目的權益貸記。

在每個報告期末，集團依據非市場表現和服務條件修訂其對預期可行權的權益工具數目的估計，在綜合利潤表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

在購股權行使時，本公司發行新股。收取的所得款扣除任何直接歸屬交易成本撥入股本(面值)和股本溢價。

**2.33 撥備及或然負債**

撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而履行責任有可能需要流出資源，且金額能夠可靠地作出估算。未來經營虧損不會被確認為撥備。

如有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

該撥備以預計解決該義務所付出的費用的現值來計量，用反映該義務時間價值和特定風險的稅前現時市場評估。由於時間原因而產生的或有負債的上升確認為利息費用。

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需待某一宗或多宗本集團並不能完全控制的不明確事件日後發生或不發生後才能確認。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於很可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而不予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若流出資源的可能性改變導致很可能出現資源流出，此等負債將被確認為撥備。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.34 收入確認

根據本集團日常經營活動中出售物業及提供服務的應收款的公允價值計量收入。收入以扣除折扣以及抵銷與本集團公司間內部銷售後來列示。當收入能被可靠計量或未來經濟收益很可能流入本集團或如下所述本集團的各項活動滿足特定標準時，應當確認收入。

#### *與客戶之間的合同產生的收入*

收入在資產的控制權轉移給買家時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 本集團履約過程中，買家同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建和增強由買家控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於買家獲得資產控制權的時點確認。

倘合同涉及多項服務的提供，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。

#### *(i) 出售物業和提供建築服務*

本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權時，本集團按在一段時間內確認出售物業的收入；除此之外，本集團在買家取得已完工物業控制權的時點確認收入。

在年末，本集團根據已完成履約義務的進度對來自於在一段時間內確認收入類型的出售物業合同確認收入。已完成履約義務的進度按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入來衡量，該進度基於每份合同在年末已發生的成本(除了土地成本和融資成本)在預算建造成本中的佔比來計算。

## 綜合財務報表附註

**2 重大會計政策概要(續)****2.34 收入確認(續)****(i) 出售物業和提供建築服務(續)**

對於在某一時點轉移物業控制權的物業銷售合同，收入於客戶獲得已完工物業的實物所有權或法定所有權，以及本集團已獲得存在的合格收款權且很可能收回對價時確認。

在確定合同交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據合同的融資成份來調整合同承諾對價。

對於提供建築服務，合同一般只有一項履約義務，本集團創建和增強由客戶控制的資產，對此本集團根據履約義務滿足按在一段時間內的條件確認收入，並基於每份合同在年末已發生的成本在預算成本中的佔比來評估特定交易的完成情況。

**(ii) 酒店經營**

酒店經營收入於提供服務的會計期間確認。

**其他收入來源****租金收入**

經營租約下出租物業的租金收入按租約期採用直線法確認。

**2.35 利息收入**

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面價值減去損失撥備後的淨額計算。

**2.36 股利收益**

股利收益在收取款項的權利確定時確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.37 股息分派

向本公司股東分派的股息在本公司股東或董事(按適當)批准的期間於本集團和本公司的財務報表內列為負債。

### 2.38 保險合同

保險合同乃一方(保險人)承擔另一方(保單持有人)的重大保險風險的合同，倘所指明的不確定未來事件(承保事件)對保單持有人有不利影響，保險人同意向保單持有人作出賠償。保險風險指由保單持有人轉讓至保險人的事先存在風險，並僅在承保事件可令保險人在任何情況下(不包括缺乏商業實質(即對交易的經濟因素並無可識別影響)的情況)支付額外重大利益時，有關保險風險方屬重大。

本集團須在每個報告日根據現時對保險合同日後現金流量的估計，評估其已確認保險負債是否足夠。倘以日後現金流量作出的評估顯示保險負債的賬面值不足，則所有不足數額將於收益表中確認。

本集團將其為若干物業買家的按揭融資提供的財務擔保合同以及向其關聯方提供的財務擔保合同視為保險合同。

## 3 會計政策變動

如上文附註2.1(iii)所述，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。關於新會計政策的披露，詳見附註2.10。

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%。

## 綜合財務報表附註

### 3 會計政策變動(續)

#### (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	<b>317</b>
首次採用日使用承租人的增量借款利率進行折現	<b>269</b>
減去：未確認為負債的短期租賃	<b>(25)</b>
<b>2019年1月1日確認的租賃負債</b>	<b>244</b>

**3 會計政策變動(續)****(b) 租賃負債的計量(續)**

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
<b>租賃負債合計</b>	<b>909</b>	244

**(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
<b>使用權資產合計</b>	<b>4,447</b>	2,740

土地使用權為自主經營使用，位於中國內地的土地使用權，合計為人民幣2,914百萬元(2018年：人民幣1,745百萬元)，租期在10至50年。

於2019年12月31日，賬面淨值合計為人民幣1,611百萬元(2018年：人民幣1,557百萬元)的土地使用權為本集團的銀行及其他借款作抵押(附註26)。

## 綜合財務報表附註

## 3 會計政策變動(續)

## (c) 使用權資產的計量(續)

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	2,740
於2019年1月1日年初賬面淨值，重述	2,740
增添	2,039
折舊	(332)
於2019年12月31日年末賬面淨值	4,447

## (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)
	(332)
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。



### 3 會計政策變動(續)

#### (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。

### 4 財務風險管理

本集團主要在中國經營業務，因此受特定考慮因素及重大風險影響，其中包括與政治、經濟及法律環境、國家機構實施價格管制的影響及與行業競爭有關的風險。

本集團的經營活動承受著多種的財務風險：市場風險(主要包括匯率風險、現金流利率風險及公允價值利率風險)、信貸風險和流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具來對沖特定的風險。在中國，房地產界對經濟環境非常敏感，這將影響物業交易量和銷售價格。本集團主要依靠房地產的銷售和債務融資以營運。本集團有一系列可選擇的計劃(附註4(a)(iv))去減輕可能的重大不利經濟環境變化對預測現金流的潛在影響。

#### (a) 財務風險因素

##### (i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣經營。資產大部分以人民幣計值。主要的非人民幣資產及負債為以港幣及美元計值的銀行存款及借款。本集團面對日後商業交易及並非以人民幣計值的已確認的資產及負債產生的外匯風險及在海外運營實體的淨投資風險。

本集團採用各種衍生金融工具(遠期外匯合同、外匯貨幣期權合同、交叉貨幣互換合同和外匯結構性衍生金融合同)，緩解債務外匯波動所引致的風險。

## 綜合財務報表附註

## 4 財務風險管理(續)

## (a) 財務風險因素(續)

## (i) 外匯風險(續)

集團在可能的情況下盡量根據對沖活動之經濟目的，採用對沖會計呈列其財務報表。集團透過審視被對沖項目與對沖工具的關鍵條款，以及在必要時進行量化評估，釐定被對沖項目與對沖工具之間的經濟關係。因此，集團認為被對沖項目中被對沖的風險與對沖工具的內在風險是充分一致的。對沖無效的主要來源，被認為是時間和貨幣錯配。在大多數情況下，對沖工具與被對沖項目為一對一的對沖比率。鑒於對沖活動的結構，預計對沖活動在開始時不會出現重大的無效部分。

本集團附屬公司於財務狀況表日以外幣計值的貨幣性資產及貨幣性負債的賬面價值合計如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
<b>資產</b>		
港幣	242	826
美元	2,626	3,138
其他貨幣	314	651
	<b>3,182</b>	4,615
<b>負債</b>		
港幣	14,070	7,889
美元	88,920	63,352
其他貨幣	4,737	4,653
	<b>107,727</b>	75,894

#### 4 財務風險管理(續)

##### (a) 財務風險因素(續)

##### (i) 外匯風險(續)

下表展示人民幣對有關外幣變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣升值／貶值5%，不考慮衍生金融工具的對沖影響，則對年度稅前利潤的影響如下：

	稅前利潤變動 — 增加／(減少)	
	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
人民幣對港幣		
升值5%	691	353
貶值5%	(691)	(353)
人民幣對美元		
升值5%	4,315	3,011
貶值5%	(4,315)	(3,011)

##### (ii) 現金流和公允價值利率風險

本集團的利率風險是由計息的銀行存款、優先票據、公司債券、可換股債券、證券化安排的收款、銀行及其他借款和租賃負債引起的。本集團按浮動利率計息的銀行存款和借款受現金流量利率風險影響。以固定利率發行的優先票據、公司債券、可換股債券及證券化安排的收款受公允價值利率的風險影響。

本集團以動態基礎分析其利率風險。本集團利用多個模擬方案，包括以計入再融資、現有持倉的續訂、其他可採用的融資。根據此等方案，本集團計算界定利率轉移對利潤和虧損的影響。就每個模擬方案，所有貨幣均採用同一利率轉移。此等方案只運用於主要計息持倉的金融負債上。

## 綜合財務報表附註

## 4 財務風險管理(續)

## (a) 財務風險因素(續)

## (ii) 現金流和公允價值利率風險(續)

本集團現時並無利用任何利率互換對沖利率風險。然而，本集團將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團對借貸總額及租賃負債(附註3，23，24，25，及26)就利率變動和借款合同到期日在年末的披露如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
浮動利率的借款	<b>215,175</b>	197,259
其他借貸及租賃負債 — 按到期日：		
1年以內	<b>48,792</b>	53,460
1至2年	<b>36,348</b>	24,644
2至5年	<b>49,197</b>	41,996
超過5年	<b>21,000</b>	11,116
	<b>370,512</b>	328,475

於2019年12月31日，本集團之貸款約人民幣215,175百萬元(2018年：人民幣197,259百萬元)承擔浮動利率。於2019年12月31日，若貸款利率增加／減少50基點，而所有其他因素維持不變及未計入利息費用資本化，本集團的財務成本會相應增加／減少約人民幣1,076百萬元(2018年：人民幣986百萬元)。

## (iii) 信貸風險

本集團承受與其貿易及其他應收款項、合同資產、衍生金融資產以及銀行現金存款的金融資產有關的信貸風險。

貿易及其他應收款項、合同資產、衍生金融資產、受限制現金、現金及現金等價物的賬面值指本集團面對與金融資產有關的最大信貸風險。

#### 4 財務風險管理(續)

##### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 信貸風險(續)

為控制該風險，銀行存款及衍生金融工具主要存入國有銀行及有良好信譽銀行，國有銀行及有良好信譽銀行均為高信貸質量金融機構。本集團制定政策以確保銷售予擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。本集團亦制定其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。就對買家選擇銀行按揭支付的在建物業而言，本集團通常就買家為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保。如果買家於擔保期間未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收買家的保證金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。除非售價下降超過已收到的買家保證金，否則本集團可能不會在銷售此類物業時承受損失。因此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅減低。此外，集團定期審查每項個別的貿易應收款和合同資產的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充分的減值損失。由於風險分散至多個對手及買家，本集團並無重大集中信貸風險。

本集團已為若干買家的按揭安排銀行融資並提供擔保信貸，詳細擔保見附註39。本年度並無信貸超出所定限額，而管理層亦不預期因對方任何不履約的行為而產生虧損。

就其他應收款項而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算記錄、過往經驗及可用的前瞻性資訊，對其他應收款項的可收回程度作個別評估。本集團董事認為，本集團其他應收款項未償還結餘並無重大固有信貸風險。

本集團在金融資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信貸風險的顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開且合理的前瞻資訊。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化預期導致借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化

## 綜合財務報表附註

### 4 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 信貸風險(續)

- 借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 借款人的其他金融資產信貸風險顯著增加，以及
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化和經營成果的變化

##### i. 提供給第三方的貸款

集團將貸款分為四類用以分別反映它們的信貸風險，貸款撥備率也以四種類別分標準分別決定。內部信用評級與銀行的外部信用評級保持一致。特定信用評級機構根據可比公司的信用評級對第三方的信用評級為B。

本集團預期信貸損失模型基於的假設總結如下：

類別	集團針對各類的定義	確認預期信貸損失撥備率的基礎
正常	借款人違約風險很低且有能力產生合同要求的現金流	未來12個月的預計損失。對於到期日在12個月之內的資產，預計損失基於整個週期計量。
關注	貸款的信用風險顯著增加，本金和／或利息逾期超過30天	整個週期內預計的損失
不良	本金和／或利息逾期超過60天	整個週期內預計的損失
核銷	本金和／或利息逾期超過120天且預計不能收回	核銷資產

#### 4 財務風險管理(續)

##### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 信貸風險(續)

##### i. 提供給第三方的貸款(續)

於2019年12月31日和2018年12月31日，提供給第三方的貸款的內部信用評級類別均為正常。集團要求某些第三方對這些貸款提供保證或抵押擔保。

基於貸款的合同條款，本集團通過及時的提供預期貸款損失來說明其對信貸風險的評估。在集團預期貸款撥備率時，本集團以各類客戶的歷史損失率為基礎，並且通過前瞻的宏觀資料對該比率進行調整。於2019年12月31日，本集團提供給第三方的貸款的信貸損失評估信息如下：

內部信用評級	外部 信用評級	預期貸款 撥備率	確認預計 貸款撥備率 的基礎	利息收入 計算基礎
正常	<b>B</b>	<b>1%~12%</b>	<b>12個月的 預計損失</b>	總賬面價值

本年使用的估值工具和假設未發生重大變化。

2019年12月31日，提供給第三方的貸款的賬面價值為人民幣16百萬元(2018年：人民幣696百萬元)，在扣除減值準備人民幣2百萬元(2018年：人民幣9百萬元)後承擔損失風險的最大餘額為人民幣14百萬元(2018年：人民幣687百萬元)。本集團並未對提供給第三方的貸款進行核銷(2018年：無)。

##### ii. 貿易及其他應收款(不包括預付股權款、預付款項和提供給第三方的貸款)與合同資產

本集團根據香港財務報告準則第9號金融工具的規定採用未來12個月的預計損失法計提預期貸款撥備，而本集團通過及時提供預期貸款撥備核算其信貸風險。在計算預期信用損失率時，本集團考慮其他應收款的歷史損失率(不包括預付股權款、預付款項和提供給第三方的貸款)，並調整前瞻性宏觀經濟數據。

本集團根據香港財務報告準則第9號金融工具的規定應用簡化的方式提供預期貸款撥備，該準則允許合同資產和所有貿易應收款均採用整個貸款週期預期撥備。

合同資產的預計撥備率為0.1%(2018年：0.1%)。2019年12月31日，合同資產的撥備金額不重大。

## 綜合財務報表附註

## 4 財務風險管理(續)

## (a) 財務風險因素(續)

## (iii) 信貸風險(續)

- ii. 貿易及其他應收款(不包括預付股權款、預付款項和提供給第三方的貸款)與合同資產(續)  
在2019年12月31日,貸款撥備率如下列示:

## 2019

應收賬款	0-90天	90天至 180天	超過180天	合計
預計撥備率	0.1%	2.0%	5.0%	
賬面價值(人民幣百萬元)	36,019	2,205	1,810	40,034
撥備金額(人民幣百萬元)	36	44	91	171

其他應收款 (不包括 預付股權款、 預付款項和 提供給第三方的 貸款)	0-180天	180天-1年	1年-2年	2年-3年	超過3年	合計
預期撥備率	0.1%	1.0%	10.0%	15.0%	20.0%	
賬面價值 (人民幣百萬元)	254,736	22,648	13,746	6,005	3,132	300,267
撥備金額 (人民幣百萬元)	255	226	1,375	901	626	3,383

## 2018

應收賬款	0-90天	90天至 180天	超過180天	合計
預計撥備率	0.1%	2.0%	5.0%	
賬面價值(人民幣百萬元)	38,153	1,329	1,242	40,724
撥備金額(人民幣百萬元)	38	27	62	127

其他應收款 (不包括 預付股權款、 預付款項和 提供給第三方的 貸款)	0-180天	180天-1年	1年-2年	2年-3年	超過3年	合計
預期撥備率	0.1%	1.0%	10.0%	15.0%	20.0%	
賬面價值 (人民幣百萬元)	225,187	15,162	9,178	2,040	1,520	253,087
撥備金額 (人民幣百萬元)	225	152	918	306	304	1,905



#### 4 財務風險管理(續)

##### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 信貸風險(續)

##### ii. 貿易及其他應收款(不包括預付股權款、預付款項和提供給第三方的貸款)與合同資產(續)

2019年12月31日貿易及其他應收款(不包括預付股權款、預付款項和提供給第三方的貸款)的貸款撥備率與年初撥備率的調節如下：

	應收賬款 人民幣百萬元	其他應收款 (不包括 預付股權款、 預付款項和 提供給第三方 的貸款) 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
2018年1月1日貸款撥備 餘額	110	719	829
本期貸款撥備金額的增加 確認為損益的金額	17	1,186	1,203
2018年12月31日及 2019年1月1日貸款撥備 餘額	127	1,905	2,032
本期貸款撥備金額的增加 確認為損益的金額	44	1,478	1,522
2019年12月31日貸款撥備 餘額	<b>171</b>	<b>3,383</b>	<b>3,554</b>

2019年12月31日，貿易及其他應收款(不包括預付股權款、預付款項和提供給第三方的貸款)的賬面價值為人民幣340,301百萬元(2018年：人民幣293,811百萬元)，因此承擔損失風險的最大餘額為人民幣336,747百萬元(2018年：人民幣291,779百萬元)。於本年內集團並未對貿易及其他應收款(不包括預付股權款、預付款項和提供給第三方的貸款)及合同資產進行核銷(2018年：無)。

## 綜合財務報表附註

## 4 財務風險管理(續)

## (a) 財務風險因素(續)

## (iv) 流動資金風險

本集團致力維持充裕現金以應付營運需要的資金，並根據預期現金流量監控本集團的流動資金儲備的滾動預測。本公司董事已編製了截至2020年12月31日止年度的預測現金流。截至2020年12月31日止年度已編製的預測現金流所使用的關鍵假設包括：(1)建築支出與相關預售金額配比；(2)可用項目貸款額度不低於2019年；(3)本集團密切關注對所有借款的履約能力，於2020年年度沒有違反債務約定的事項。

本集團有一系列可選擇的計劃去減輕可能的重大不利經濟環境變化對預測現金流的潛在影響。這些計劃包括但不限於減少買地款，調整和進一步放緩施工進度至適當水準，以保證開發物業銷售的可用資源，實施成本控制措施及制定更靈活的價格以加快銷售。本集團會在未來相關的成本和收益基礎上作出評估，作出適當的選擇。本公司董事認為本集團有能力保持充足的金融資源滿足經營需要。

下表根據財務狀況表日至合約到期日的剩餘期間，將本集團的非衍生金融負債及以淨額結算的衍生金融負債按有關到期日組別分類進行分析。如衍生金融負債的到期日對了解現金流的時間是必須的，衍生金融負債亦包括在內。該表所披露的金額為未貼現的合同現金流量和利息(如適用)。

#### 4 財務風險管理(續)

##### (a) 財務風險因素(續)

##### (iv) 流動資金風險(續)

	少於一年 人民幣百萬元	一年至兩年 人民幣百萬元	兩年至五年 人民幣百萬元	五年以上 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
<b>於2019年12月31日</b>					
優先票據	10,198	9,649	38,672	22,569	81,088
銀行及其他借款	96,261	132,663	51,777	2,817	283,518
公司債券	29,781	12,856	6,244	-	48,881
可換股債券	316	316	7,330	-	7,962
證券化安排的收款	286	-	-	-	286
貿易及其他應付款 (不包括其他應付稅項 和應付職工薪酬)	532,772	-	-	-	532,772
衍生金融工具	32	44	2,788	-	2,864
租賃負債	310	182	267	454	1,213
總計	669,956	155,710	107,078	25,840	958,584

## 綜合財務報表附註

### 4 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iv) 流動資金風險(續)

	少於一年 人民幣百萬元	一年至兩年 人民幣百萬元	兩年至五年 人民幣百萬元	五年以上 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
<b>於2018年12月31日</b>					
優先票據	4,224	8,389	26,799	12,276	51,688
銀行及其他借款	106,941	82,012	64,525	7,218	260,696
公司債券	26,016	10,865	8,632	-	45,513
可換股債券	8,386	309	7,787	-	16,482
證券化安排的收款	832	-	-	-	832
貿易及其他應付款 (不包括其他應付稅項 和應付職工薪酬)	447,987	-	-	-	447,987
衍生金融工具	111	239	1,790	-	2,140
<b>總計</b>	<b>594,497</b>	<b>101,814</b>	<b>109,533</b>	<b>19,494</b>	<b>825,338</b>

#### (b) 資本管理

本集團管理資本的目的為保障本集團繼續以持續經營方式為本公司股東提供回報以及為其他利益相關者帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本。

為優化資本結構，本集團可調整向本公司股東支付股息的金額、回購股份、發行新股份或出售資產。

與業內其他公司一樣，本集團根據淨借貸比率監控資本。淨借貸比率乃按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額乃按借貸總額(包括綜合財務狀況表中所示的優先票據、公司債券、可換股債券和銀行及其他借款)減現金及現金等價物和受限制現金計算。

#### 4 財務風險管理(續)

##### (b) 資本管理(續)

於2019年12月31日及2018年12月31日之淨借貸比率如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
借貸總額(附註23、24、25及26)	<b>369,603</b>	328,475
減：現金及現金等價物(附註17)	<b>(248,985)</b>	(228,343)
受限制現金(附註16)	<b>(19,363)</b>	(14,200)
債務淨額	<b>101,255</b>	85,932
權益總額	<b>218,608</b>	173,408
淨借貸比率	<b>46%</b>	50%

本集團董事認為集團的淨借貸比率在健康的範圍內。

##### (c) 公允價值估計

下表根據在評估公允價值的估值技術中所運用到的輸入的層級，分析本集團按公允價值入賬或列示的金融工具。不同的層次架構定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

## 綜合財務報表附註

## 4 財務風險管理(續)

## (c) 公允價值估計(續)

	第1層 人民幣百萬元	第2層 人民幣百萬元	第3層 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
<b>於2019年12月31日</b>				
<b>資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	63	-	3,219	3,282
衍生金融工具	-	3,095	-	3,095
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	195	7,738	-	7,933
合計	258	10,833	3,219	14,310
<b>負債</b>				
衍生金融工具	-	2,864	-	2,864
	第1層 人民幣百萬元	第2層 人民幣百萬元	第3層 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
<b>於2018年12月31日</b>				
<b>資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	94	-	1,702	1,796
衍生金融工具	-	1,242	-	1,242
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	259	11,760	-	12,019
合計	353	13,002	1,702	15,057
<b>負債</b>				
衍生金融工具	-	2,140	-	2,140

#### 4 財務風險管理(續)

##### (c) 公允價值估計(續)

###### (i) 第2層級金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公允價值利用估值技術釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，盡量少依賴公司管理層的特定估計。如計算一金融工具的公允價值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3層。

用於得出第2層公允價值的估值技術

第2層中衍生金融工具包括遠期外匯合同、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。這些遠期外匯合約利用在金融機構上的遠期匯率來進行公允價值的評估。

對於計入第2層級的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，其公允價值一般通過使用含可觀察到的市場輸入之估值辦法或參考最近完成的交易價格獲得。

###### (ii) 第3層級金融工具

下表顯示截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度第3層級金融工具的變動：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
年初結餘	1,702	1,517
本年增加	1,462	158
公允價值變動	291	121
處置	(236)	-
轉移至第1層級	-	(94)
年末結餘	3,219	1,702

年內並無(2018年：無)於綜合利潤表確認的歸屬於年末結餘的未實現損益。

年內第1層、第2層及第3層級之間並無轉移。

公允價值估值技術在本期內並沒有發生改變。

綜合財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(d) 分類別列示金融工具

	2019			
	以公允價值 計量且其 變動計入 其他綜合 收益的資產 人民幣百萬元	以公允價值 計量且其 變動計入 損益的資產 人民幣百萬元	以攤餘成本 計量的資產 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
於綜合財務狀況表內 列示的資產				
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	-	-	3,282
未包含預付款項的貿易及 其他應收款	-	-	336,761	336,761
受限制現金	-	-	19,363	19,363
現金及現金等價物	-	-	248,985	248,985
衍生金融工具	-	3,095	-	3,095
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	-	7,933	-	7,933
合計	3,282	11,028	605,109	619,419
	2018			
	以公允價值 計量且其 變動計入 其他綜合 收益的資產 人民幣百萬元	以公允價值 計量且其 變動計入 損益的資產 人民幣百萬元	以攤餘成本 計量的資產 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
於綜合財務狀況表內 列示的資產				
以公允價值計量且其變動 計入其他綜合收益的 金融資產	1,796	-	-	1,796
未包含預付款項的貿易及 其他應收款	-	-	292,466	292,466
受限制現金	-	-	14,200	14,200
現金及現金等價物	-	-	228,343	228,343
衍生金融工具	-	1,242	-	1,242
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	-	12,019	-	12,019
合計	1,796	13,261	535,009	550,066



## 4 財務風險管理(續)

## (d) 分類別列示金融工具(續)

	2019		
	以攤餘成本 計值的負債 人民幣百萬元	以公允價值 計量且其 變動計入 損益的負債 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
<b>於綜合財務狀況表內列示的負債</b>			
優先票據	64,893	—	64,893
可換股債券	5,517	—	5,517
公司債券	46,400	—	46,400
銀行及其他借款	252,793	—	252,793
貿易及其他應付款(不包含應付 其他稅和應付職工薪酬)	532,772	—	532,772
證券化安排的收款	279	—	279
衍生金融工具	—	2,864	2,864
租賃負債	909	—	909
<b>合計</b>	<b>903,563</b>	<b>2,864</b>	<b>906,427</b>
	2018		
	以攤餘成本 計值的負債 人民幣百萬元	以公允價值 計量且其 變動計入 損益的負債 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
<b>於綜合財務狀況表內列示的負債</b>			
優先票據	41,716	—	41,716
可換股債券	13,168	—	13,168
公司債券	41,908	—	41,908
銀行及其他借款	231,683	—	231,683
貿易及其他應付款(不包含應付 其他稅和應付職工薪酬)	447,987	—	447,987
證券化安排的收款	794	—	794
衍生金融工具	—	2,140	2,140
<b>合計</b>	<b>777,256</b>	<b>2,140</b>	<b>779,396</b>

## 綜合財務報表附註

**5 重要會計估計及判斷**

用於編製綜合財務報表的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件而作出。本集團作出有關未來的估計及假設。按此規範，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能會對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響。

**(a) 收入確認**

本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權時，本集團按在一段時間內確認出售物業的收入；除此之外，本集團在買家取得已完工物業控制權的時點確認收入。

由於與買家的合同限制，本集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此本集團並不能將該物業單元用於其他用途。本集團是否有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權並採用在一段時間內的方法確認收入，取決於銷售合同條款約定和該合同適用的法律解釋。這涉及重大會計判斷。關於銷售合同的合格收款權，本集團獲得了法律顧問的意見。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合同進行有否合格收款權的合同分類。

## 5 重要會計估計及判斷(續)

### (b) 在建物業及持作銷售的已落成物業可實現價值的估計

截止2019年12月31日，在建物業和持作銷售的已落成物業的總金額分別為人民幣944,450百萬元(2018年：人民幣734,749百萬元)和人民幣45,781百萬元(2018年：人民幣44,338百萬元)，約佔集團總資產的52%(2018年：48%)。本集團根據在建物業和持作銷售的物業的可實現價值評估賬面價值。在建物業的可實現價值根據管理層考慮現行市場情況的銷售價格，減去適用的變動銷售費用以及預期的完工成本確定。持作銷售的已落成物業的可實現價值根據管理層考慮現行市場情況的銷售價格，減去變動銷售費用確定。根據管理層的最佳估計，於2019年12月31日，本年度的在建物業及持作銷售的已落成物業無重大減值損失。

### (c) 所得稅及遞延所得稅

對所得稅釐定撥備時，需要作出重要的判斷。在正常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當最終的稅款結果與最初記賬金額不同時，有關差額將影響釐定期間的所得稅和遞延所得稅撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差異或可使用稅務虧損時，有關若干暫時性差異及稅務虧損的遞延所得稅資產予以確認。實際應用結果可能不同。

## 綜合財務報表附註

**6 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(附註7)，投資物業(附註8)，無形資產及使用權資產(2018年：土地使用權)(附註3)的增加，但不包含由企業合併引起的增加。

**6 收入及分部資料(續)**

收入包括下列各項：

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

## 綜合財務報表附註

## 6 收入及分部資料(續)

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
<b>於2019年12月31日</b>				
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

## 6 收入及分部資料(續)

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
<b>於2018年12月31日</b>				
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

## 綜合財務報表附註

## 6 收入及分部資料(續)

報告分部的業績調節至淨利潤如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
總分部業績	97,460	78,193
衍生金融工具公允價值變動	308	22
財務收益 — 淨額	1,171	1,348
稅前利潤	98,939	79,563
所得稅費用	(37,737)	(31,021)
本年利潤	61,202	48,542

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
抵銷分部間金額後總分部資產	1,865,811	1,595,936
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	3,095	1,242
遞延所得稅資產	27,031	18,701
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	7,933	12,019
<b>總資產</b>	<b>1,907,152</b>	1,629,694
抵銷分部間金額後總分部負債	1,242,668	1,061,870
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	64,893	41,716
公司債券	46,400	41,908
可換股債券	5,517	13,168
銀行及其他借款	252,793	231,683
衍生金融工具	2,864	2,140
遞延所得稅負債	32,763	32,224
<b>總負債</b>	<b>1,688,544</b>	1,456,286



## 7 物業、廠房及設備

	樓宇及土地 人民幣百萬元	機器 人民幣百萬元	運輸設備 人民幣百萬元	傢俬、裝置 及設備 人民幣百萬元	在建工程 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
<b>截至2019年</b>						
<b>12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	15,988	617	659	987	5,170	23,421
收購附屬公司(附註43)	124	3	5	67	56	255
其他增添	118	496	18	107	1,954	2,693
轉入	1,940	-	-	-	(1,940)	-
處置附屬公司	(273)	(8)	-	-	(115)	(396)
其他處置	(73)	(35)	(96)	(174)	-	(378)
折舊	(601)	(217)	(202)	(445)	-	(1,465)
匯兌差額	52	9	4	19	26	110
年末賬面淨值	17,275	865	388	561	5,151	24,240
<b>於2019年12月31日</b>						
成本	20,550	1,603	1,650	2,725	5,151	31,679
累計折舊	(3,275)	(738)	(1,262)	(2,164)	-	(7,439)
賬面淨值	17,275	865	388	561	5,151	24,240

## 綜合財務報表附註

## 7 物業、廠房及設備(續)

	樓宇及土地 人民幣百萬元	機器 人民幣百萬元	運輸設備 人民幣百萬元	傢俬、裝置 及設備 人民幣百萬元	在建工程 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
<b>於2018年1月1日</b>						
成本	15,948	1,050	1,574	1,823	5,860	26,255
累計折舊	(1,953)	(376)	(1,004)	(1,294)	-	(4,627)
賬面淨值	13,995	674	570	529	5,860	21,628
<b>截至2018年 12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	13,995	674	570	529	5,860	21,628
收購附屬公司	344	48	-	359	-	751
其他增添	173	101	299	562	2,095	3,230
轉入	2,016	-	-	-	(2,016)	-
處置附屬公司	(11)	(38)	(21)	(10)	(771)	(851)
其他處置	(22)	(18)	(20)	(64)	-	(124)
折舊	(556)	(156)	(174)	(389)	-	(1,275)
匯兌差額	49	6	5	-	2	62
年末賬面淨值	15,988	617	659	987	5,170	23,421
<b>於2018年12月31日</b>						
成本	18,934	1,138	1,685	2,734	5,170	29,661
累計折舊	(2,946)	(521)	(1,026)	(1,747)	-	(6,240)
賬面淨值	15,988	617	659	987	5,170	23,421

**7 物業、廠房及設備(續)**

折舊開支按資本化或費用化分別計入綜合財務狀況表或綜合利潤表以下類別：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
在建物業	366	366
銷售成本	344	310
營銷及市場推廣成本	85	95
行政費用及研發費用	670	504
	<b>1,465</b>	1,275

於2019年12月31日，賬面淨值合計為人民幣3,338百萬元(2018年：人民幣2,845百萬元)的樓宇已作為本集團的銀行及其他借款抵押(附註26)。

於2019年12月31日，賬面淨值合計為人民幣1,990百萬元(2018年：人民幣2,584百萬元)的樓宇業權證尚未取得。

**8 投資物業**

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
<b>於1月1日</b>	<b>16,435</b>	8,338
收購附屬公司	-	2,862
由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入	1,278	4,170
其他增添	341	139
由使用權資產轉入	153	-
由使用權資產轉入重估利得	121	-
轉移重估利得	340	1,516
公允價值變動	(214)	216
轉入「在建物業」	(1,655)	(621)
處置附屬公司	(3,876)	(185)
<b>於12月31日</b>	<b>12,923</b>	16,435
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益：		
— 由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」 轉入轉移重估利得	340	1,516
— 公允價值變動	(214)	216
	<b>126</b>	1,732

## 綜合財務報表附註

## 8 投資物業(續)

本集團的政策為於導致事件或情況改變的日期，確認公允價值層級的改變。於2019年12月31日和2018年12月31日，本集團只有級別3的投資物業。

## 本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司和戴德梁行有限公司在轉換日及2019年12月31日和2018年12月31日估值，上述估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資性房地產的地點和領域有近期經驗。就所有投資性房地產，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

與本集團中期及年度報告日期一致，管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每半個財政年度結束時，管理層：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

## 估值技術

估值按照以下任何一項進行：

- (i) 採用直接比較法，假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考有關市場的可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整；或
- (ii) 採用收益法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以租期收益率及復歸收益率計算物業的市場價值；或
- (iii) 在評估發展用地時一般採用的餘值估價法，透過設定「猶如」竣工物業的市場價值，適當扣減將產生的土地及建築成本、專業費用、或然費用、營銷及法律成本、預計利息付款以及預期發展商利潤計算。

本年內估值方法沒有改變。

## 8 投資物業(續)

## 估值技術(續)

使用重大不可觀察輸入值的公允值計量的資料(第3層)

	於2019年		不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍
	12月31日的公允值 (人民幣百萬元)	估值技術		
已竣工投資物業	11,784	收益法	回報率／資本化率 月租 (人民幣元／平方米／月)	3.0%–6.0%每年 17–298
		直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元／平方米)	3,700–36,800
在建投資物業	865	剩餘法	將產生的預算建築成本 (人民幣元／平方米) 工程的剩餘百分比 發展商預計利潤率	54–1,815 1%–29% 6%–20%
轉租物業	274	收益法	回報率／資本化率 月租 (人民幣元／平方米／月)	3.5%每年 78–121

## 綜合財務報表附註

### 8 投資物業(續)

#### 估值技術(續)

使用重大不可觀察輸入值的公允值計量的資料(第3層)(續)

	於2018年		不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍
	12月31日的公允值 (人民幣百萬元)	估值技術		
已竣工投資物業	15,866	收益法	回報率／資本化率	3%–5.5% 每年
			直接比較法	月租 (人民幣元／平方米／月)
			經調整市場價格 (人民幣元／平方米)	3,500–36,000
在建投資物業	569	剩餘法	將產生的預算建築成本 (人民幣元／平方米)	41–5,580
			工程的剩餘百分比	2%–98%
			發展商預計利潤率	10%–25%

不可觀察輸入值與公允值的關係：

- 最終回報率／資本化率越高，公允值越低；
- 預期空置率越高，公允值越低；
- 月租越高，公允值越高；
- 市場價格越高，公允值越高；
- 將發生的預算建築成本越高，公允值越低；
- 工程的剩餘百分比越高，公允值越低；及
- 發展商預計利潤率越高，公允值越低。

**8 投資物業(續)**

## 估值技術(續)

## 投資物業在損益表中確認的金額

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
租金收入(附註6)	412	227
直接經營費用	(119)	(37)
	<b>293</b>	190

於2019年12月31日，公允價值為人民幣43百萬元(2018年：人民幣599百萬元)的投資物業為本集團的銀行及其他借款作抵押擔保(附註26)。

**租賃安排**

投資性房地產按照經營租賃向租客出租，租客每月支付租金。某些合同的租賃付款額包括物價指數增幅，但不包括其他依一項指數或價格確定的可變租賃付款額。當本集團認為有必要降低信用風險時，本集團可能在租賃期內獲得銀行擔保。

儘管本集團面臨現有租賃期末的餘值變動風險，本集團一般會簽訂新的經營租賃，因此在租賃期末不會立即確認餘值的降低。關於未來餘值的期望反映在投資性房地產的公允價值中。

關於投資性房地產租賃的最低租賃付款額應收款的資訊，參見附註40。

**9 在建物業**

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
預期將於下列期限落成並交付的在建物業：		
— 在正常營運週期內落成並列作流動資產	810,300	626,937
— 超過正常營運週期落成並列作非流動資產	134,150	107,812
	<b>944,450</b>	734,749
款項包括：		
— 建造成本(包含已資本化的折舊及員工成本)	448,359	318,756
— 土地使用權	472,920	398,795
— 借款成本	23,171	17,198
	<b>944,450</b>	734,749

本集團物業開發的正常營運週期為一至兩年。

於2019年12月31日，在建物業包含了在一段時間內確認收入的合同履約成本人民幣21,807百萬元(2018年：人民幣16,589百萬元)。

## 綜合財務報表附註

## 9 在建物業(續)

因在本年度一段時間內確認收入而相應結轉期初的合同履約成本人民幣10,986百萬元(2018年：人民幣5,273百萬元)。

2019年度用於確定資本化利息支出的資本化利率為每年6.65%(2018年：每年6.47%)。

在建物業按地區分佈如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
中國內地	923,942	717,666
美國	4,841	3,159
馬來西亞	4,474	6,631
香港	4,107	2,903
澳大利亞	2,124	1,940
其他地區	4,962	2,450
	<b>944,450</b>	<b>734,749</b>

於2019年12月31日，在建物業的土地使用權中合計人民幣86,736百萬元(2018年：人民幣75,097百萬元)用於為本集團的銀行及其他借款作抵押(附註26)。

## 10(a) 附屬公司

2019年12月31日的主要附屬公司於附註46中列示。

本公司董事認為非全資擁有之附屬公司的非控制性權益對集團沒有重大影響，因此沒有披露相關附屬公司的獨立財務信息。

## 10(b) 於合營企業之投資

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
於1月1日	27,891	19,346
增添	7,478	10,268
處置	(3,196)	(1,613)
經營成果所佔份額	2,781	(110)
— 負商譽產生的收益	82	51
— 其他	2,699	(161)
於12月31日	<b>34,954</b>	<b>27,891</b>



**10(b) 於合營企業之投資(續)**

餘額列示如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
非上市公司股權		
— 佔淨資產份額	34,512	27,553
— 商譽	442	338
	<b>34,954</b>	27,891

本年新增的合營企業主要包括收購入股的房地產公司和與第三方公司合作新設的房地產公司。所有合營企業的各單項收購未對本集團有重大影響。本年收購合營企業財務信息已合併列示於下表中：

**獲取合營企業之總可辨認淨資產**

	負商譽 人民幣百萬元	正商譽 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
資產	15,630	1,840	17,470
負債	(12,978)	(1,054)	(14,032)
總可辨認淨資產	2,652	786	3,438

**與本集團應佔合營企業投資之對賬**

	負商譽 人民幣百萬元	正商譽 人民幣百萬元
收購對價之公允價值	1,039	365
按公允價值計量之本集團應佔 可辨認淨資產總額	(1,121)	(225)
(負商譽)/商譽	(82)	140

負商譽主要是因為合營方欲與本集團合作以解決流動性問題或獲取行業專業技能而產生。

## 綜合財務報表附註

## 10(b) 於合營企業之投資(續)

收購房地產公司產生的商譽主要是因為收購預期產生的規模經濟效應。

截至2019年12月31日，本集團為某些合營企業的借款提供擔保(附註39)，及／或以其持有的於該等合營企業的股權投資為其借款提供質押，用於質押的股權投資的賬面價值為人民幣5,448百萬元(2018年：人民幣3,391百萬元)。截至2019年12月31日，本集團無對合營企業的重大承擔。

截至2019年12月31日和2018年12月31日，本公司董事認為所有合營企業在個別及整體層面對本集團均無重大影響，因此沒有披露合營企業的獨立財務信息。不具重大影響的合營企業財務信息已合併列示於下表中：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
於綜合財務報表中的賬面價值	34,954	27,891
應佔當年收益／(虧損)	2,781	(110)
應佔當年綜合收益／(虧損)總數	2,781	(110)

## 10(c) 於聯營公司之投資

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
於1月1日	18,768	11,585
增添	1,946	8,058
處置	(5,882)	(2,182)
經營成果所佔份額	2,327	1,307
— 負商譽產生的收益	—	338
— 其他	2,327	969
於12月31日	17,159	18,768

**10(c) 於聯營公司之投資(續)**

本年新增的聯營公司主要包括收購入股的房地產公司和與第三方公司合作新設的房地產公司。所有聯營公司的各單項收購未對本集團有重大影響。本年收購聯營公司財務信息已合併列示於下表中：

獲取聯營公司之總可辨認淨資產	合計 人民幣百萬元
資產	444
負債	(382)
總可辨認淨資產	62

與本集團應佔聯營公司投資之對賬	人民幣百萬元
收購對價之公允價值	19
按公允價值計量之本集團應佔可 辨認淨資產總額	(19)

截至2019年12月31日，本集團為某些聯營公司的借款提供擔保(附註39)，及／或以其持有的於該等聯營公司的股權投資為其借款提供質押，用於質押的股權投資的賬面價值為人民幣3,164百萬元(2018年：人民幣3,640百萬元)。

## 綜合財務報表附註

### 10(c) 於聯營公司之投資(續)

截至2019年12月31日和2018年12月31日，本公司董事認為所有聯營公司在個別及整體層面對集團均無重大影響，因此沒有披露聯營公司的獨立財務信息。不具重大影響的聯營公司財務信息已合併列示於下表中：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
於綜合財務報表中的賬面價值	17,159	18,768
應佔當年利潤	2,327	1,307
應佔當年綜合收益總數	2,327	1,307

### 11 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
於1月1日	1,796	1,517
增添	1,462	158
處置	(236)	-
公允價值變動	260	121
於12月31日	3,282	1,796

以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產列示如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
上市股票證券	595	563
非上市股票投資	2,687	1,233
	3,282	1,796

本集團的以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產主要為投資基金公司、投資控股有限公司及風險投資基金。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採用直接比較法，參考最近類似交易的市場價格計量。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在公允價值層級的第1層或第3層內。

**12 持作銷售的已落成物業**

	<b>2019</b> 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
持作銷售的已落成物業	<b>45,781</b>	44,338

持作銷售的已落成物業主要位於中國內地。

**13 存貨**

	<b>2019年</b> 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
建築材料及其他存貨	<b>11,781</b>	8,822

存貨在使用時主要計入在建物業中。

**14 貿易及其他應收款**

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

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。

## 綜合財務報表附註

## 14 貿易及其他應收款(續)

(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	<b>39,863</b>	40,597

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
	<b>40,034</b>	40,724

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(附註4(a)(iii))。

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。

**14 貿易及其他應收款(續)**

(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
	<b>300,267</b>	253,087
減：減值準備	<b>(3,383)</b>	(1,905)
其他應收款項 — 淨額	<b>296,884</b>	251,182

(i) 此類應收款項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) 於2019年12月31日，提供給第三方的貸款的貸款利率為每年10%（2018年：每年10%–16%），其中人民幣16百萬元（2018年：人民幣680百萬元）乃由第三方的若干物業及土地使用權作抵押。

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
提供給第三方的貸款	16	696
減：減值準備	<b>(2)</b>	(9)
提供給第三方貸款 — 淨額	<b>14</b>	687

(d) 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。

(e) 其他預付款項主要是購買建築材料及服務的預付款。

(f) 預付股權款主要是對年末尚未完成收購的若干項目公司已支付的款項。

## 綜合財務報表附註

## 15 合同資產及合同取得成本

合同資產及合同取得成本的明細列示如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
與出售物業相關的合同資產(附註(i))	10,422	7,277
與建築服務相關的合同資產(附註(i))	4,500	2,960
合同取得成本(附註(ii))	9,098	6,857
合同資產及合同取得成本總計	24,020	17,094

附註：

- (i) 當收入超過向客戶已發出的開票金額時，合同資產包含本集團出售物業和提供建築服務的未開票金額。
- (ii) 為獲得物業銷售合同而產生的取得成本主要包括銷售佣金和印花稅，管理層預計可收回，因此本集團將該合同取得成本進行遞延並隨著確認相關收入而計入損益。2019年度總合同取得成本計入損益的金額為人民幣3,717百萬元(2018年：人民幣2,168百萬元)，並且合同取得成本餘額沒有減值損失。

## 16 受限制現金

受限制現金主要是存放在銀行賬戶中的以人民幣和林吉特計價的預售物業的建設保證金。

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團的若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保存款。該存款僅可於獲得地方國有土地資源管理局批准時用於支付有關物業項目的建築費用。未使用的擔保存款只會於相關已預售物業竣工後得以解除。



## 17 現金及現金等價物

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
庫存現金及銀行存款	<b>265,798</b>	241,599
短期銀行存款	<b>2,550</b>	944
	<b>268,348</b>	242,543
減：受限制現金(附註16)	<b>(19,363)</b>	(14,200)
	<b>248,985</b>	228,343

短期銀行存款以人民幣結算，存款期為3個月內。截至2019年12月31日，以上存款的實際利率為每年1.45%(2018年：每年1.22%)。

現金及短期銀行存款以下列貨幣計值：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
人民幣	<b>259,193</b>	232,044
港幣	<b>969</b>	902
美元	<b>3,086</b>	3,575
林吉特	<b>4,294</b>	4,518
其他貨幣	<b>806</b>	1,504
	<b>268,348</b>	242,543

人民幣和林吉特計值的銀行及現金結餘換算為外幣及匯出至中國和馬來西亞境外，須遵守中國政府和馬來西亞政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

## 綜合財務報表附註

## 18 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
於中國上市的權益證券(附註(a))	195	259
理財產品(附註(b))	7,738	11,760
	<b>7,933</b>	12,019

(a) 本集團持有深圳天圖投資管理有限公司2.29%(2018年:2.29%)股權,該公司主要從事投資活動,其已在全國中小企業股份轉讓系統中上市。2019年12月31日的公允價值是根據市場所報的買方報價。

(b) 理財產品為對金融機構發行的金融工具的投資。於2019年12月31日,該等投資的公允價值接近於其賬面值。

## 19 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
	<b>594,548</b>	498,821

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
	<b>329,305</b>	255,053

**19 貿易及其他應付款(續)**

- (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。

**20 合同負債**

	<b>2019</b> 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
合同負債	<b>646,996</b>	562,800

集團按照合同約定的付款安排從購房者處收到款項。這些主要是出售物業相關合同，其合同款項通常在合同的履約義務完成之前收到。

**(a) 與收入確認相關合同負債**

	<b>2019</b> 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
包含在年初合同負債餘額中的收入確認金額	<b>337,873</b>	177,716

## 綜合財務報表附註

### 21 證券化安排的收款

該收款為以若干尚未交付物業的購房尾款於將來的應收款扣除已償還款項作為支持的證券化安排獲取的款項，約人民幣279百萬元(2018年：人民幣794百萬元)。這部分款項的實際年化利率為4.8%(2018年：4.8%)，周轉期為3至6個月(2018年：3至6個月)。

### 22 衍生金融工具

	2019		2018	
	資產 人民幣百萬元	負債 人民幣百萬元	資產 人民幣百萬元	負債 人民幣百萬元
<u>適用於套期會計</u>				
— 外匯貨幣期權合同(附註(a))	321	19	386	2
— 外匯結構性衍生金融合同(附註(b))	314	10	201	198
— 遠期外匯合同(附註(c))	423	41	23	208
— 交叉貨幣互換(附註(d))	42	—	—	—
<u>不適用於套期會計</u>				
— 遠期外匯合同	81	20	31	152
— 外匯貨幣期權合同	10	7	—	62
— 交叉貨幣互換	65	11	—	—
<u>其他</u>				
— 可換股債券的嵌入式衍生工具(附註25)	—	2,756	—	1,518
— 買入看漲期權(附註(f))	1,839	—	601	—
	<b>3,095</b>	<b>2,864</b>	1,242	2,140
<u>按流動性：</u>				
流動	447	32	250	111
非流動	2,648	2,832	992	2,029
	<b>3,095</b>	<b>2,864</b>	1,242	2,140

於2019年12月31日，出於套期目標的衍生金融工具的名義本金為人民幣87,936百萬元(2018年：人民幣65,711百萬元)，其中適用於套期會計(現金流對沖)的名義本金為人民幣70,286百萬元(2018年：人民幣49,445百萬元)。這些合同將在2020至2026年間到期(2018年：2019至2022年)。

**22 衍生金融工具(續)**

採用套期會計對本集團財務狀況及業績的影響如下：

**(a) 衍生金融工具 — 外匯貨幣期權合同**

	2019	2018
賬面價值(人民幣百萬元)	302	384
對沖本金(人民幣百萬元)	23,218	13,688
到期日	2020年1月8日– 2026年12月11日	2019年1月15日– 2022年1月14日
對沖比率*	1:1	1:1
本年對沖工具對沖外匯風險部分價值變動(人民幣百萬元)	210	560
用以決定對沖有效性的被對沖項目價值變動(人民幣百萬元)	(94)	(549)
行權價(美元兌人民幣匯率區間)	6.4800至 7.0490區間	6.4600至 6.4900區間

**(b) 衍生金融工具 — 外匯結構性衍生金融合同(附註(i))**

	2019	2018
賬面價值(人民幣百萬元)	304	3
對沖本金(人民幣百萬元)	11,650	14,481
到期日	2020年3月9日– 2022年7月25日	2019年7月9日– 2022年7月25日
對沖比率*	1:1	1:1
本年對沖工具對沖外匯風險部分價值變動(人民幣百萬元)	117	864
用以決定對沖有效性的被對沖項目價值變動(人民幣百萬元)	(173)	(868)
行權價(美元兌人民幣匯率區間)	6.4930至 6.9370區間	6.4930至 6.9370區間

(i) 外匯結構性衍生金融合同為附有效期權的交叉貨幣互換合同，以抵禦償付本金及利息的匯率風險。

## 綜合財務報表附註

## 22 衍生金融工具(續)

## (c) 衍生金融工具 — 遠期外匯合同

	2019	2018
賬面價值(人民幣百萬元)	382	(185)
對沖本金(人民幣百萬元)	31,943	21,276
到期日	2020年9月24日– 2023年4月12日	2020年9月24日– 2022年1月17日
對沖比率*	1:1	1:1
本年對沖工具對沖外匯風險部分價值變動(人民幣百萬元)	273	74
用以決定對沖有效性的被對沖項目價值變動 (人民幣百萬元)	(286)	(38)
行權價(美元兌人民幣匯率區間)	6.6000至 7.0960區間	6.5900至 6.9950區間
行權價(港幣兌人民幣匯率區間)	0.9010	–

## (d) 衍生金融工具 — 交叉貨幣互換

	2019	2018
賬面價值(人民幣百萬元)	42	–
對沖本金(人民幣百萬元)	3,475	–
到期日	2020年12月7日– 2021年10月19日	–
對沖比率*	1:1	–
本年對沖工具對沖外匯風險部分價值變動(人民幣百萬元)	168	–
用以決定對沖有效性的被對沖項目價值變動(人民幣百萬元)	(149)	–
行權價(港幣兌人民幣匯率區間)	0.8600至 0.8790區間	–

\* 外匯貨幣期權合同，外匯結構性衍生金融合同，遠期外匯合同及交叉貨幣互換採用同種貨幣標價，由於未來外幣債務極可能償還(美元和港幣)，因此對沖比率為1:1。

## 22 衍生金融工具(續)

## (e) 儲備

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
對沖現金流的儲備		
於1月1日	21	(14)
本年計入其他綜合收益的衍生金融工具的公允價值變動 (有效部分)	768	1,552
重分類至損益(附註34)	(804)	(1,517)
於12月31日	(15)	21
	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
對沖成本的儲備 — 遞延時間價值		
於1月1日	(644)	455
本年計提對沖遞延收益/(成本)	60	(1,143)
重分類至損益(附註34)	427	44
於12月31日	(157)	(644)

- (f) 於2018年11月，本集團進行了一系列看漲期權交易，其中包括：i)從若干第三方購入看漲期權(統稱「買入看漲期權」)，行權價等於2023可換股債券的換股價，總溢價為約港幣2,793百萬元；ii)以及向若干第三方出售的看漲期權(統稱「賣出看漲期權」)，行權價約為港幣17.908元(最終調整為港幣16.94元)，總溢價為約港幣1,528百萬元。預計看漲期權和賣出看漲期權整體上會減少或抵銷執行2023可換股債券轉換後的潛在攤薄及/或抵銷本集團須就超過已轉換2023可換股債券轉換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。買入看漲期權支付的溢價和賣出看漲期權已收到的溢價及應收款項在綜合財務狀況表中分別確認為衍生金融資產和其他儲備(附註29)。

綜合財務報表附註

23 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(附註34)	3,909	2,646
利息支付	(3,361)	(2,130)
外幣折算差異	1,271	1,184
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)
列作非流動負債	57,550	39,478

優先票據償還期情況如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
1年以內	7,343	2,238
1至2年	6,072	6,156
2至5年	31,009	22,206
超過5年	20,469	11,116
	64,893	41,716



### 23 優先票據(續)

(a) 本集團本年度的優先票據包括如下：

票據名稱	面值 百萬元	利率	發行日期	票據期限
以前年度結轉及 於2019年12月31日存續：				
2021票據	美元750	7.250%	2013年10月4日	7.5年
2020票據	美元900	7.500%	2015年3月9日	5年
2023票據II	美元650	4.750%	2016年9月28日	7年
2026票據	美元350	5.625%	2016年12月15日	10年
2022票據	美元700	4.750%	2017年7月25日	5年
2023票據III(第一期)	美元250	4.750%	2018年1月17日	5年
2023票據III(第二期)*	美元375	4.750%	2018年7月31日	4.5年
2025票據(第一期)	美元600	5.125%	2018年1月17日	7年
2025票據(第二期)**	美元150	5.125%	2018年9月14日	6.4年
2021票據II	人民幣950	5.800%	2018年3月12日	3年
2022票據II	美元425	7.125%	2018年9月27日	3.5年
2024票據(第一期)	美元550	8.000%	2018年9月27日	5.5年
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

\* 2023票據III(第二期)與2023票據III(第一期)合併並組成單一系列。

\*\* 2025票據(第二期)與2025票據(第一期)合併並組成單一系列。

\*\*\* 2024票據(第二期)與2024票據(第一期)合併並組成單一系列。

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

(i) 優先票據的加權平均實際利率為7.45%(2018年：7.25%)。

## 綜合財務報表附註

### 23 優先票據(續)

- (b) 於2019年12月31日，所有的優先票據均於新加坡證券交易所上市交易且包括多種提早贖回權及看跌期權。

本集團可行使的提早贖回權被視為與主合約並無密切關係的嵌入式衍生工具。本公司管理層認為提早贖回期權的公允價值在初始確認時、2019年12月31日以及2018年12月31日影響均不重大。

除了上述提早贖回權，2026票據的投資者持有認沽期權，據此可要求本集團在2021年12月15日以2026票據本金100%的價格回購2026票據。本公司管理層認為於2026票據認沽期權的公允價值在初始確認時、2019年12月31日及2018年12月31日影響均不重大。

於2019年12月31日，優先票據的公允價值約為人民幣67,759百萬元(2018年：人民幣40,105百萬元)。公允價值使用財務狀況表日的優先票據市場價格計算，屬於公允價值第一層級。

- (c) 所有本集團發行的優先票據被若干附屬子公司擔保並且須遵守與本集團某些償債財務指標有關的契約條款。本集團定期對契約條款的履行情況進行全面性的評估。於2019年12月31日，本集團並無違反現有的契約條款。

## 24 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(附註34)	2,928	2,389
利息支付	(2,566)	(2,492)
外幣折算差異	37	4
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)
列作非流動負債	17,550	17,944

本集團的公司債券償還期情況如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
1年以內	28,850	23,964
1至2年	11,884	9,805
2至5年	5,666	8,139
	46,400	41,908

## 綜合財務報表附註

## 24 公司債券(續)

(a) 於2019年12月31日，本集團已發行的公司債券包括如下：

債券名稱	面值 人民幣百萬元	利率	發行日期	債券期限
本公司2015年發行人民幣公司債券	1,000	6.30%	2015年12月29日	5年
本公司2016年發行人民幣 公司債券(第一期)(附註(c))	3,900	6.30%	2016年3月2日	5年
本公司2016年發行人民幣公司債券(第二期)	200	4.55%	2016年3月29日	4年
本公司2016年發行人民幣公司債券(第三期)	510	5.60%	2016年8月2日	5年
本公司2016年發行人民幣公司債券(第四期) — 品種一	3,110	6.80%	2016年9月2日	4年
本公司2016年發行人民幣公司債券(第四期) — 品種二(附註(c))	5,830	5.65%	2016年9月2日	7年
騰越2016年發行人民幣公司債券 — 品種一(附註(b))	801	6.80%	2016年10月21日	4年
騰越2016年發行人民幣公司債券 — 品種二(附註(b)及(c))	2,000	3.90%	2016年10月21日	7年
騰越2017年發行人民幣公司債券 I (第一期)(附註(b))	1,500	6.00%	2017年8月28日	3年
騰越2017年發行人民幣公司債券 I (第二期)(附註(b))	1,500	5.90%	2017年10月20日	3年
騰越2017年發行人民幣公司債券 II (第一期)(附註(b)及(c))	3,800	6.80%	2017年10月24日	4年
騰越2017年發行人民幣公司債券 II (第二期)(附註(b)及(c))	1,200	6.70%	2017年11月10日	4年
騰越2018年發行人民幣公司債券 (第一期)(附註(b)及(c))	3,000	6.40%	2018年10月26日	3年

**24 公司債券(續)**

(a) 於2019年12月31日，本集團已發行的公司債券包括如下：(續)

債券名稱	面值 人民幣百萬元	利率	發行日期	債券期限
騰越2018年非公開發行人民幣公司債券 (第一期)(附註(b)及(c))	2,100	6.40%	2018年12月19日	3年
騰越2019年非公開發行人民幣公司債券 (第一期)(附註(b)及(c))	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」) 2017年非公開發行人民幣公司債券 I (第一期)	2,000	6.50%	2017年10月10日	3年
碧桂園地產2017年非公開發行人民幣 公司債券 I(第二期)	700	6.00%	2017年11月23日	3年
碧桂園地產2018年非公開發行人民幣 公司債券(第一期)(附註(c))	328	6.60%	2018年11月16日	3年
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)(附註(c))	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)(附註(c))	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)(附註(c))	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公司 債券(第一期)(附註(c))	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)(附註(c))	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2018年 非公開發行林吉特債券(附註(b))	325	6.60%	2018年2月23日	5年
馬來西亞碧桂園房產有限公司 2019年非公開發行林吉特公司債券(第三期) (附註(b))	213	6.40%	2019年3月18日	3年

## 綜合財務報表附註

## 24 公司債券(續)

(a) 於2019年12月31日，本集團已發行的公司債券包括如下：(續)

債券名稱	面值 人民幣百萬元	利率	發行日期	債券期限
馬來西亞碧桂園房產有限公司 2019年非公開發行林吉特公司債券(第四期) (附註(b))	116	6.40%	2019年5月8日	3年
Risland (Thailand) Company Limited 2019年非公開發行泰銖公司債券(附註(b))	334	4.75%	2019年7月24日	3年

公司債券的加權平均實際利率6.09%(2018年：5.71%)。

- (b) 騰越、馬來西亞碧桂園房產有限公司及Risland (Thailand) Company Limited的公司債券的擔保方為本集團的若干附屬子公司。
- (c) 碧桂園2016年發行的人民幣公司債券第一期和2016年發行的人民幣公司債券第四期品種二，騰越2016年發行的人民幣公司債券品種二、騰越2017年發行人民幣公司債券II(第一期)、騰越2017年發行人民幣公司債券II(第二期)、騰越2018年發行的人民幣公司債券和騰越2019年發行的人民幣公司債券及碧桂園地產2018年和2019年發行的人民幣公司債均包含負債成份，贖回選擇權及調整票面利率選擇權。

負債部分為合約約定的未來現金流量的現值。所使用的折現率取自同期類似評級及提供大致相同現金流量，但不包含嵌入衍生金融工具之通用市場利率。

本公司董事認為，上述看跌期權和調整票面利率選擇權的公允價值對於該債券在初始確認時、2019年12月31日及2018年12月31日影響均不重大。

- (d) 部分公司債券將根據合同約定於一年內重新定價，因此於綜合財務狀況表中列示為流動負債。

2019年12月31日該等債券的公允價值是人民幣47,818百萬元(2018年：人民幣43,894百萬元)。除了騰越2018年和2019年發行非公開人民幣公司債券，騰越公開發行的人民幣公司債券和碧桂園地產2019年發行公開人民幣債券均於上海證券交易所上市，屬於公允價值第一層級。由於其他公司債券為私募發行，所以其公允價值計量是屬於公允價值第三層級。該等公司債券的公允價值基於本金及利息的現金流折現金額計算。

## 25 可換股債券

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議，債券本金為15,600百萬港幣（約相等於人民幣12,634百萬元）（統稱「2019可換股債券」），初步換股價為每股股份20.556港幣。由於股份支付及實物分派，換股價後續修改為每股股份18.29港幣。該2019可換股債券於2018年1月30日發行。其中負債部分初始價值採用本公司非可換股債券的市場利率計算。本集團於2018年度部分贖回2019可換股債券，總額為港幣6,450百萬元。提前贖回帶來的收益約為人民幣65百萬元，分配到權益部分的贖回價格約為人民幣100百萬元。本集團於2019年全部贖回到期的2019可換股債券。

於2018年11月21日，本集團訂立了發行以港幣計值於2023年12月5日到期的可換股債券的協定，債券本金為港幣7,830百萬元（約相等於人民幣6,868百萬元）（統稱「2023可換股債券」），初步換股價為每股股份12.584港幣。該可換股債券於2018年12月5日發行。換股價後續由於股利支付修改為每股股份11.90港幣，其中負債部分初始價值採用本公司非可換股債券的市場利率計算。於2019年12月31日，可換股債券的嵌入衍生金融工具的公允價值總額為人民幣2,756百萬元。（2018年：人民幣1,518百萬元）（附註22）。

2019可換股債券及2023可換股債券的變動如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
於1月1日負債部分	<b>13,168</b>	–
增添	–	17,247
贖回	<b>(7,869)</b>	(5,651)
利息費用(附註34)	<b>628</b>	596
利息支付	<b>(373)</b>	–
外幣折算差異	<b>(37)</b>	976
負債部分於12月31日	<b>5,517</b>	13,168
減：列作流動負債的即期部分	<b>(22)</b>	(8,051)
列作非流動負債	<b>5,495</b>	5,117

計算負債部分的利息開支採用實際年利率11.84%計算(2018年：4.97%)。

## 綜合財務報表附註

**25 可換股債券(續)**

(a) 2023可換股債券由本公司及本集團若干附屬公司提供擔保及由本集團若干附屬公司的股權擔保。

(b) 於2019年12月31日，2023可換股債券尚未轉換。

**26 銀行及其他借款**

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
非流動負債：		
— 有抵押	<b>133,637</b>	108,300
— 無抵押	<b>95,879</b>	89,779
減：非流動負債的即期部分	<b>(56,780)</b>	(58,240)
	<b>172,736</b>	139,839
列作流動負債：		
— 有抵押	<b>11,237</b>	10,775
— 無抵押	<b>12,040</b>	22,829
非流動負債的即期部分	<b>56,780</b>	58,240
	<b>80,057</b>	91,844
總銀行及其他借款	<b>252,793</b>	231,683

於2019年12月31日，本集團的銀行及其他借款人民幣144,874百萬元(2018年：人民幣119,075百萬元)，乃由本集團的使用權資產，若干物業，及設備作抵押(附註3、7、8、9)，以上抵押物總賬面價值為人民幣91,728百萬元(2018年：人民幣80,098百萬元)和／或由集團若干成員公司的股權擔保。



**26 銀行及其他借款(續)**

於2019年12月31日，集團的銀行及其他借款的償還期如下：

	<b>2019</b> 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
1年以內	<b>80,057</b>	91,844
1至2年	<b>121,590</b>	72,900
2至5年	<b>48,499</b>	60,163
超過5年	<b>2,647</b>	6,776
	<b>252,793</b>	231,683

2019年的加權平均實際利率為6.63%(2018年：6.52%)。

由於這些借款主要為浮動利率借款，銀行及其他借款的賬面價值接近其公允價值。

銀行及其他借款的賬面價值以下列貨幣計值：

	<b>2019</b> 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
人民幣	<b>201,638</b>	190,139
港幣	<b>15,803</b>	10,121
美元	<b>26,747</b>	23,114
林吉特	<b>2,625</b>	2,539
其他	<b>5,980</b>	5,770
	<b>252,793</b>	231,683

本集團若干銀行及其他借款須遵守與本集團某些償債財務指標有關的條款。本集團定期對債務條款的履行情況進行全面性的評估。於2019年12月31日，本集團並無違反現有的契約條款。

綜合財務報表附註

27 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 面值的等值 人民幣百萬元	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
<b>法定</b>							
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	100,000	10,000					
<b>已發行及繳足股款</b>							
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	21,646	2,164	2,032	28,201	30,233	(2,352)	27,881
<b>已發行及繳足股款</b>							
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 (附註36)	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	21,845	2,184	2,050	30,053	32,103	(2,352)	29,751

**27 股本及溢價(續)****(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。

**28 員工股份計劃**

在其他儲備中確認的股份支付費用如下:

	<b>2019</b>	2018
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
購股權計劃	<b>104</b>	38
股份獎勵計劃	<b>232</b>	316
	<b>336</b>	354

**(a) 購股權計劃**

自2013年12月13日起,本集團向與年度利潤分享獎勵計劃(「獎勵計劃」)相關的某些董事和職工授出若干購股權。根據該獎勵計劃計算獎金的一部分以現金結算,剩餘的部分作為行使其期權的成本以本公司的股票結算。上述購股權的等待期通常為授予日起5年。上述購股權於授予日的公允價值接近以本公司的股票結算的獎金部分。

## 綜合財務報表附註

## 28 員工股份計劃(續)

## (a) 購股權計劃(續)

購股權數量的變動及其加權平均行使價如下：

	2019		2018	
	加權平均 行使價 (每股港幣)	購股權數量	加權平均 行使價 (每股港幣)	購股權數量
於1月1日	9.502	23,193,300	5.299	18,595,503
授予	11.565	25,024,778	16.059	8,546,799
行權	10.982	(14,470,236)	3.904	(3,949,002)
注銷	16.720	(6,517,965)	-	-
於12月31日	8.884	27,229,877	9.502	23,193,300

年底未行使購股權詳情如下：

授出日	到期日	行使價 每股港幣	已授出之 購股權數量	已失效之 購股權數量	已行使之 購股權數量	已注銷之 購股權數量	未行使之 購股權數量
2012年11月30日	2022年11月29日	3.646	3,044,358	-	3,044,358	-	-
2013年12月13日	2023年12月12日	4.773	6,264,738	544,070	3,018,853	-	2,701,815
2016年3月16日	2026年3月15日	3.332	2,431,903	-	-	-	2,431,903
2016年5月11日	2026年5月10日	3.106	1,599,861	-	-	-	1,599,861
2016年8月19日	2026年8月18日	3.740	1,265,081	-	-	-	1,265,081
2017年5月22日	2027年5月21日	8.250	2,895,406	-	-	-	2,895,406
2017年8月24日	2027年8月23日	10.100	978,409	-	-	-	978,409
2017年12月8日	2027年12月7日	12.980	659,817	-	-	-	659,817
2018年3月21日	2028年3月20日	16.460	948,535	-	-	-	948,535
2018年5月10日	2028年5月9日	16.280	258,092	-	-	-	258,092
2018年5月18日	2028年5月17日	16.720	6,517,965	-	-	6,517,965	-
2018年8月22日	2028年8月21日	12.240	202,300	-	-	-	202,300
2018年12月6日	2028年12月5日	9.654	619,907	-	-	-	619,907
2019年3月25日	2029年3月24日	12.044	12,770,908	-	12,356,027	-	414,881
2019年5月9日	2029年5月8日	12.408	750,160	-	-	-	750,160
2019年8月23日	2029年8月22日	9.834	1,039,436	-	-	-	1,039,436
2019年12月5日	2029年12月4日	11.092	10,464,274	-	-	-	10,464,274
							27,229,877

**28 員工股份計劃(續)****(a) 購股權計劃(續)**

為了確定計入該損益表的股份支付費用，本集團須在購股權等待期末估計本集團內預計受讓人的預計留存率。於2019年12月31日，預計留存率評估為100% (2018年：100%)。

**(b) 股份獎勵計劃**

根據該獎勵計劃計算獎金的一部份以現金結算授予部分高管及員工，剩餘的部分作為行使其權的成本以本公司的股票結算(「獎勵股份」)。上述獎勵股份的等待期為授予日起5年。

本集團計劃使用庫存股來獎勵上述獎勵股份的被授予人。在授予給相關高管人員和職工的獎勵之股份等待期到期之前，由本公司一間全資附屬公司代為持有。

上述股份於授予日的公允價值接近以本公司股份結算的獎金部份。

獎勵之股份的數量變動如下：

	2019 股份獎勵數量	2018 股份獎勵數量
於1月1日	124,083,683	85,968,288
授權	41,742,919	40,607,223
失效	(13,392,891)	(2,491,828)
於12月31日	152,433,711	124,083,683

為了確定計入該損益表的股份支付費用，本集團須估計在股份獎勵計劃等待期末本集團內預計受讓人的預計留存率。於2019年12月31日，預計留存率評估為100% (2018年：100%)。

綜合財務報表附註

29 其他儲備和留存收益

	公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產									合計	留存收益	合計	
	合併儲備金	法定儲備金	購股權儲備	資產儲備金	折算儲備金	重估價值儲備	現金流對沖儲備	對沖遞延成本儲備	其他				合計
	(附註(a))	(附註(b))											
於2019年1月1日	(150)	7,257	717	110	(563)	869	21	(644)	630	8,247	85,202	93,449	
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,550	39,550	
轉入法定儲備金(附註(b))	-	3,863	-	-	-	-	-	-	-	3,863	(3,863)	-	
因以股代息而發行的股份(附註36)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,048)	(2,048)	
現金分紅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,468)	(9,468)	
由使用權資產轉入重估利得	-	-	-	-	-	91	-	-	-	91	-	91	
員工股份計劃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
一員工服務價值(附註28)	-	-	336	-	-	-	-	-	-	336	-	336	
根據購股權計劃發行股份	-	-	(9)	-	-	-	-	-	-	(9)	-	(9)	
公允價值變動計入其他綜合收益的													
金融資產的公允價值變動	-	-	-	195	-	-	-	-	-	195	-	195	
處置公允價值變動計入其他綜合收益的													
金融資產	-	-	-	(33)	-	-	-	-	-	(33)	33	-	
可換股債券到期贖回	-	-	-	-	-	-	-	-	(220)	(220)	220	-	
控制性情況不變的附屬公司所有者權益													
變動(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	179	179	-	179	
外幣折算差異	-	-	-	-	(538)	-	-	-	-	(538)	-	(538)	
處置附屬公司	-	(90)	-	-	-	-	-	-	-	(90)	90	-	
現金流量對沖的遞延損失	-	-	-	-	-	-	(36)	-	-	(36)	-	(36)	
對沖遞延收益	-	-	-	-	-	-	-	487	-	487	-	487	
於2019年12月31日結餘	(150)	11,030	1,044	272	(1,101)	960	(15)	(157)	589	12,472	109,716	122,188	

## 29 其他儲備和留存收益(續)

	合併儲備金 人民幣百萬元	法定儲備金 人民幣百萬元	購股權儲備 人民幣百萬元	公允價值 變動計入 其他綜合 收益的金融 資產儲備金 人民幣百萬元	折算儲備金 人民幣百萬元	重估價值 儲備 人民幣百萬元	現金流 對沖儲備 人民幣百萬元	對沖遞延 成本儲備 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元	留存收益 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
於2018年1月1日	(150)	5,942	396	3	(521)	669	(14)	455	(437)	5,943	63,267	69,210
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,618	34,618
轉入法定儲備金	-	2,022	-	-	-	-	-	-	-	2,022	(2,022)	-
2017年年度股息及2018年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,441)	(9,441)
實物分派	-	(107)	-	-	-	-	-	-	(383)	(490)	(1,275)	(1,765)
員工股份計劃												
一員工服務價值	-	-	354	-	-	-	-	-	-	354	-	354
一根據購股權計劃發行股份	-	-	(33)	-	-	-	-	-	-	(33)	-	(33)
公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產公允價值的變動	-	-	-	107	-	-	-	-	-	107	-	107
可換股債券的權益部分	-	-	-	-	-	-	-	-	375	375	-	375
提早贖回可換股債券	-	-	-	-	-	-	-	-	(155)	(155)	55	(100)
賣出看漲期權(附註22(f))	-	-	-	-	-	-	-	-	1,357	1,357	-	1,357
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(127)	(127)	-	(127)
外幣折算差異	-	-	-	-	(42)	-	-	-	-	(42)	-	(42)
現金流量對沖的遞延收益	-	-	-	-	-	-	35	-	-	35	-	35
對沖遞延成本	-	-	-	-	-	-	-	(1,099)	-	(1,099)	-	(1,099)
於2018年12月31日結餘	(150)	7,257	717	110	(563)	669	21	(644)	630	8,247	65,202	93,449

附註：

- (a) 本集團之合併儲備金為本集團合併資本的面值與根據2007年重組時轉入本集團的附屬公司的賬面淨資產價值之間的差額。
- (b) 根據中國內地設立外商投資企業法規和條例及組成本集團的中國內地公司的組織章程細則的條文，附屬公司必須將稅後利潤的一定金額撥作法定儲備金，直至該基金累計總額達註冊資本50%為止。

## 綜合財務報表附註

## 30 遞延所得稅

遞延所得稅資產與遞延所得稅負債的分析如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
遞延所得稅資產	27,031	18,701
遞延所得稅負債	(32,763)	(32,224)
	<b>(5,732)</b>	<b>(13,523)</b>

遞延稅項的淨變動如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
於1月1日	(13,523)	(4,250)
收購附屬公司(附註43)	(7,281)	(12,191)
處置附屬公司	5,114	-
計入其他綜合收益	(102)	(14)
確認為損益(附註35)	10,060	2,932
於12月31日	<b>(5,732)</b>	<b>(13,523)</b>



**30 遞延所得稅(續)**

遞延所得稅資產和負債的變動如下(未考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷)：

**遞延所得稅資產**

	資產減值	業務合併	確認費用	抵銷未實現	稅項虧損	預付所得稅	總計
	損失			利潤			
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2018年1月1日	262	116	318	890	7,436	3,176	12,198
收購附屬公司	-	511	-	-	-	-	511
於損益內扣除/(計入)	364	-	375	(119)	4,348	1,024	5,992
於2018年12月31日	626	627	693	771	11,784	4,200	18,701
於2019年1月1日	<b>626</b>	<b>627</b>	<b>693</b>	<b>771</b>	<b>11,784</b>	<b>4,200</b>	<b>18,701</b>
收購附屬公司(附註43)	-	9	-	-	-	-	9
處置附屬公司	-	(494)	(5)	-	(176)	(374)	(1,049)
於損益內計入	<b>703</b>	-	<b>103</b>	<b>559</b>	<b>5,485</b>	<b>2,520</b>	<b>9,370</b>
於2019年12月31日	<b>1,329</b>	<b>142</b>	<b>791</b>	<b>1,330</b>	<b>17,093</b>	<b>6,346</b>	<b>27,031</b>

與稅項虧損相關的遞延所得稅資產將於相關未來應稅利潤的有關利益可能變現時進行確認。本集團沒有就於2019年12月31日的累計虧損人民幣155百萬元(2018年：人民幣154百萬元)而確認於2019年12月31日的遞延所得稅資產人民幣39百萬元(2018年：人民幣39百萬元)。

綜合財務報表附註

30 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	業務合併 人民幣百萬元	在一段 時間內 確認收入 人民幣百萬元	未付分紅 預提所得稅 人民幣百萬元	投資物業 公允價值 變動 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
於2018年1月1日	(6,094)	(8,389)	(941)	(820)	(204)	(16,448)
收購附屬公司	(12,702)	-	-	-	-	(12,702)
計入其他綜合收益	-	-	-	-	(14)	(14)
於損益內扣除/(計入)	2,747	(4,435)	(578)	(433)	(361)	(3,060)
於2018年12月31日	(16,049)	(12,824)	(1,519)	(1,253)	(579)	(32,224)
於2019年1月1日	<b>(16,049)</b>	<b>(12,824)</b>	<b>(1,519)</b>	<b>(1,253)</b>	<b>(579)</b>	<b>(32,224)</b>
收購附屬公司(附註43)	<b>(7,290)</b>	-	-	-	-	<b>(7,290)</b>
處置附屬公司	<b>6,014</b>	<b>121</b>	-	<b>28</b>	-	<b>6,163</b>
計入其他綜合收益	-	-	-	<b>(30)</b>	<b>(72)</b>	<b>(102)</b>
於損益內扣除/(計入)	<b>2,711</b>	<b>(1,613)</b>	<b>(569)</b>	<b>(60)</b>	<b>221</b>	<b>690</b>
於2019年12月31日	<b>(14,614)</b>	<b>(14,316)</b>	<b>(2,088)</b>	<b>(1,315)</b>	<b>(430)</b>	<b>(32,763)</b>

於2019年12月31日未確認預提所得稅的留存收益為人民幣約108,789百萬元(2018年：人民幣81,679百萬元)。基於管理層對於海外投資需求的預期，在可預見的未來內，這部份利潤將會繼續留存在中國內地附屬公司用於再投資而不會分配給海外的控股公司。

## 31 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
	<b>1,186</b>	1,752
其他收益		
— 負商譽產生的收益(附註43)	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(附註42)	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(附註37(b))	72	28
— 其他	52	648
	<b>2,102</b>	2,592
其他收入及收益 — 淨額	<b>3,288</b>	4,344

## 32 按性質分類的費用

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
已售物業成本	355,223	272,608
其他稅金及附加	4,131	2,788
銷售代理佣金	3,112	2,168
廣告及宣傳推廣開支	4,993	3,604
職工福利開支(附註33)	19,056	17,580
物業管理及其他服務費用	1,270	510
捐贈	1,431	1,369
物業、廠房及設備折舊(附註7)	1,099	909
租金費用	209	636
無形資產攤銷	117	72
使用權資產折舊(附註3)	332	—
土地使用權攤銷	—	63
核數師酬金	36	31
— 審計服務	21	20
— 非審計服務	15	11
其他	4,138	4,623
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政費用及研發費用合計	<b>395,147</b>	306,961

## 綜合財務報表附註

### 32 按性質分類的費用(續)

附註：

(a) 本集團的中國內地附屬公司繳納增值稅。適用稅率如下：

類別	增值稅稅率	
	自2019年4月1日 至2019年12月31日	自2019年1月1日 至2019年3月31日
銷售物業(i)	5%, 9%	5%, 10%
建築(i)	3%, 9%	3%, 10%
物業投資(i)	5%, 9%	5%, 10%
物業管理(ii)	3%, 6%	3%, 6%
酒店經營(ii)	3%, 6%	3%, 6%

(i) 2016年5月1日前開始建設的物業或獲得的投資物業對應的出售物業收入及租金收入，適用增值稅，簡易徵收率為5%。提供建築服務的小規模納稅人適用的簡易徵收率為3%。根據財政部、國家稅務總局頒佈的《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2019]39號)的相關規定，自2019年4月1日起，出售物業收入、租金收入及提供建築服務收入的稅率從10%稅率調整為9%。

(ii) 提供物業管理服務及酒店服務的一般納稅人及小規模納稅人適用稅率分別為6%及3%。

### 33 職工福利開支

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
工資及薪酬	27,567	25,412
退休計劃供款(附註(a))	191	177
員工福利	437	404
醫療福利	383	353
股份支付費用(附註28)	336	354
其他津貼及福利	109	101
	29,023	26,801
減：計入在建物業部分	(9,967)	(9,221)
	19,056	17,580

**33 職工福利開支(續)**

附註：

**(a) 退休計劃供款**

地方政府要求集團中國內地附屬公司的僱員參加由其管理執行的退休供款計劃，本集團中國內地附屬公司的供款基金是依據地方政府有關僱員退休福利融資計劃，按僱員平均工資的一定百分比計算的。

**(b) 五名最高薪酬人士**

於截至2019年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士中有兩名(2018年：兩名)董事的酬金於附註47呈列的分析中反映。應付予三名(2018年：三名)人士的酬金載列如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
薪金	10	8
酌情獎金	163	110
其他福利及股份支付獎勵	58	72
	<b>231</b>	<b>190</b>

酬金介於以下範圍：

	人數	
	2019	2018
港幣58,500,001元至港幣59,000,000元	-	1
港幣62,000,001元至港幣62,500,000元	-	1
港幣73,000,001元至港幣73,500,000元	1	-
港幣80,000,001元至港幣80,500,000元	1	-
港幣103,500,001元至港幣104,000,000元	1	-
港幣104,000,001元至港幣104,500,000元	-	1

## 綜合財務報表附註

## 34 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	<b>2,371</b>	2,445
財務費用：		
— 利息費用：		
— 銀行及其他借款	<b>(16,935)</b>	(13,415)
— 優先票據(附註23)	<b>(3,909)</b>	(2,646)
— 公司債券(附註24)	<b>(2,928)</b>	(2,389)
— 可換股債券(附註25)	<b>(628)</b>	(596)
— 租賃負債(附註3)	<b>(63)</b>	—
— 證券化安排的收款	<b>(26)</b>	(83)
	<b>(24,489)</b>	(19,129)
減：資本化於合資格資產	<b>24,489</b>	19,129
	—	—
— 淨匯兌虧損：		
— 對沖前融資活動的淨匯兌虧損	<b>(1,577)</b>	(2,450)
— 重分類自現金流對沖儲備(附註22(e))	<b>804</b>	1,517
— 重分類自對沖的遞延成本儲備(附註22(e))	<b>(427)</b>	(44)
	<b>(1,200)</b>	(977)
— 提前贖回損失 — 淨額	—	(120)
	<b>(1,200)</b>	(1,097)
財務收益 — 淨額	<b>1,171</b>	1,348

## 35 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(附註(c))	16,424	13,922
	<b>47,797</b>	33,953
遞延所得稅(附註30)		
— 企業所得稅	(10,629)	(3,351)
— 土地增值稅(附註(c))	—	(159)
— 未付分紅預提所得稅(附註(d))	569	578
	<b>(10,060)</b>	(2,932)
	<b>37,737</b>	31,021

本集團除稅前利潤的稅項與假若使用組成本集團各公司營運所在國家現時制訂的稅率計算的理論數額有所差異，具體差異如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
稅前利潤	98,939	79,563
按25%的中國內地企業所得稅率計算的數額(2018年：25%)	24,735	19,891
若干附屬公司的不同所得稅率	40	18
土地增值稅的稅務影響	(4,106)	(3,441)
使用以前年度未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	—	(25)
於合營企業及聯營公司扣除稅項後的經營成果所佔份額的影響	(1,277)	(299)
不徵稅收入	(185)	(556)
不可抵稅費用	1,537	1,092
	<b>20,744</b>	16,680
未付分紅預提所得稅(附註(d))	569	578
土地增值稅(附註(c))	16,424	13,763
所得稅費用	<b>37,737</b>	31,021

## 綜合財務報表附註

## 35 所得稅費用(續)

附註：

- (a) 香港利得稅按照集團位於香港的附屬公司預計應稅利潤的16.5%繳納(2018年：16.5%)。
- (b) 中國內地企業所得稅按稅率25%繳納。
- (c) 中國內地土地增值稅乃按土地增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售房地產所取得的收入減除取得土地使用權所支付的土地出讓金及所有物業開發費用等應扣除項目費用的餘額。
- (d) 本集團預提所得稅根據中國內地附屬公司將分派股利撥備。於本年內，相關海外母公司成功取得若干中國內地稅局認可，自中國內地附屬公司收取股息享有5%的預提所得稅優惠稅率。因此本集團按照中國內地附屬公司分派股利總額的5%預提所得稅。

## 36 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)	<b>7,485</b>	6,563
中期股息每股人民幣22.87分 (2018年：人民幣18.52分)	<b>4,953</b>	4,017
	<b>12,438</b>	10,580

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。



## 37 現金流量表信息

## (a) 經營活動產生的現金

	附註	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
本年度利潤		61,202	48,542
調整項目：			
所得稅費用	35	37,737	31,021
短期存款及其他的利息收益	34	(2,371)	(2,445)
提早贖回優先票據和可換股債券損失 — 淨額	34	—	120
淨匯兌虧損	34	1,200	977
物業、廠房及設備折舊	32	1,099	909
土地使用權攤銷	32	—	63
使用權資產折舊	3, 32	332	—
無形資產攤銷	32	117	72
處置物業、廠房及設備的收益	31	(72)	(28)
金融資產和合同資產減值損失淨額		1,515	1,176
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	10	(5,108)	(1,197)
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之 收益	8	(126)	(1,732)
股份支付費用	33	336	354
負商譽產生的收益	43	(655)	(1,102)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之 公允價值變動		64	49
衍生金融工具公允價值變動	31	(308)	(22)
處置附屬公司收益	31	(967)	(455)
		93,995	76,302
營運資本變化(剔除收購及處置附屬公司以及 合併時匯兌差額之影響)：			
在建物業以及持作銷售的已落成物業		(97,125)	(177,629)
存貨		(2,959)	(4,578)
受限制現金		(3,455)	(1,761)
貿易及其他應收款以及合同資產及合同取得成本		5,749	(96,776)
貿易及其他應付款以及合同負債		82,831	287,589
經營活動產生的現金		79,036	83,147

## 綜合財務報表附註

## 37 現金流量表信息(續)

(b) 在綜合現金流量表中，物業、廠房及設備處置收入如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
<b>物業、廠房及設備</b>		
處置的賬面淨額(附註7)	378	124
處置收益(附註31)	72	28
處置收到的款項	450	152

(c) 融資活動相關的淨債務調節

	銀行及 其他借款 人民幣百萬元	優先票據 人民幣百萬元	公司債券 人民幣百萬元	可換股債券 人民幣百萬元	證券化 安排的收款 人民幣百萬元	衍生金融 工具 人民幣百萬元	租賃負債 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2018年12月31日淨債務	231,683	41,716	41,908	13,168	794	898	-	330,167
採納香港財務報告準則 第16號(附註3)	-	-	-	-	-	-	244	244
	231,683	41,716	41,908	13,168	794	898	244	330,411
現金流量								
— 融資活動的淨現金流量	18,519	21,358	4,093	(7,869)	(551)	(213)	(252)	35,085
— 利息支付	(16,935)	(3,361)	(2,566)	(373)	(31)	-	(63)	(23,329)
— 購買附屬公司	21,781	-	-	-	-	-	-	21,781
— 處置附屬公司	(19,542)	-	-	-	-	-	-	(19,542)
非現金變動								
— 衍生金融工具公允 價值變動	-	-	-	-	-	(308)	-	(308)
— 利息費用	16,935	3,909	2,928	628	26	-	63	24,489
— 匯率調整	352	1,271	37	(37)	41	-	-	1,664
— 其他非現金變動	-	-	-	-	-	(608)	917	309
於2019年12月31日淨債務	252,793	64,893	46,400	5,517	279	(231)	909	370,560

## 37 現金流量表信息(續)

## (c) 融資活動相關的淨債務調節(續)

	銀行及 其他借款 人民幣百萬元	優先票據 人民幣百萬元	公司債券 人民幣百萬元	可換股債券 人民幣百萬元	證券化 安排的收款 人民幣百萬元	衍生金融 工具 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2017年12月31日							
淨債務	135,517	31,913	47,334	-	1,805	408	216,977
現金流量							
— 融資活動的							
淨現金流量	65,893	7,918	(8,802)	13,636	(1,011)	(1,246)	76,388
— 利息支付	(13,363)	(2,130)	(2,492)	-	(83)	-	(18,068)
— 購買附屬公司	37,276	-	3,475	-	-	-	40,751
— 處置附屬公司	(8,321)	-	-	-	-	-	(8,321)
非現金變動							
— 利息費用	13,415	2,646	2,389	596	83	-	19,129
— 提前贖回							
虧損/(收益)	-	185	-	(65)	-	-	120
— 衍生金融工具							
公允價值變動	-	-	-	-	-	(22)	(22)
— 匯率調整	1,266	1,184	4	976	-	-	3,430
— 可換股債券的							
權益部分	-	-	-	(275)	-	-	(275)
— 可換股債券的							
衍生金融							
負債部分	-	-	-	(1,700)	-	1,700	-
— 其他非現金變動	-	-	-	-	-	58	58
於2018年12月31日							
淨債務	231,683	41,716	41,908	13,168	794	898	330,167

## (d) 非現金的投資及融資活動

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
因以股代息而發行股份(附註36)	2,048	-
碧桂園服務的實物分派	-	1,765
	2,048	1,765

## 綜合財務報表附註

## 38 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27)。

	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

### 39 擔保

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
提供予若干物業買家的按揭融資擔保(附註(a))	348,154	319,239
為合營企業及聯營公司等借款提供擔保(附註(b))	73,239	58,090
	<b>421,393</b>	<b>377,329</b>

附註：

- (a) 指本集團就若干銀行授出的按揭融資額而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家欠款本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收有關物業的法定業權及管有權。該等擔保於(i)發出房地產所有權證(一般於買家取得有關物業的擁有權後三個月內發出)；或(ii)物業買家付清按揭貸款時解除，以較早者為準。

本集團董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值可足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

- (b) 主要指為合營企業，聯營公司借款提供擔保的最大擔保風險。

### 40 承擔

#### (a) 資本開支承擔

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
已訂約但未撥備： 物業、廠房及設備	590	36

## 綜合財務報表附註

## 40 承擔(續)

## (b) 應收經營租賃租金

租賃年期界乎1至10年，大部份租賃協議可於租賃期結束時按市場租值續約。根據樓宇的不可撤銷經營租賃，應收的未來最低租金總額如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
不超過1年	264	263
超過1年但不超過2年	193	204
超過2年但不超過3年	148	163
超過3年但不超過4年	103	144
超過4年但不超過5年	81	123
超過5年	497	668
	<b>1,286</b>	1,565

投資性房地產以經營租賃方式出租給承租人，租金按月支付。有關租賃安排的詳情，請參閱附註8。

## (c) 經營租賃承擔

租賃年期界乎1至10年，大部份租賃協議可於租賃期結束時按市場租值續約。自2019年1月1日起，集團對除短期或低價值租賃的該等租賃事項確認使用權資產，詳細信息見附註3。根據不可撤銷經營租賃，未來最低租金付款總額如下：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
不超過1年	37	104
超過1年但不超過5年	-	164
超過5年	-	49
	<b>37</b>	317

**41 與非控制性權益的交易**

與非控制性權益進行交易對2019年12月31日止年度歸屬於本公司股東的權益的影響如下：

	人民幣百萬元
歸屬於本公司權益持有者之應佔權益變動來自：	
— 收購附屬公司額外權益(附註(a))	250
— 不喪失控制權情況下出售附屬公司權益(附註(b))	(34)
— 不喪失控制權情況下視同出售附屬公司權益(附註(c))	(37)
	<b>179</b>

(a) 本集團從非控制性權益中購入若干附屬公司的額外權益，購買對價總額為人民幣1,060百萬元。

以下表格反映此類收購的影響：

	2019 人民幣百萬元
購入非控制性權益的賬面值	1,310
支付的對價	(1,060)
對價與購入非控制性權益賬面值的部分的差異	250

(b) 本集團向非控制性權益中出售若干附屬公司的額外權益，處置對價總額為人民幣416百萬元。

以下表格反映此類處置的影響：

	2019 人民幣百萬元
處置給非控制性權益的賬面值	(450)
獲取的對價	416
對價與處置非控制性權益賬面值的部分的差異	(34)

(c) 若干第三方增資導致若干子公司在未喪失控制權下的被動稀釋。本集團確認了權益的減少及非控制性權益的增加人民幣37百萬元。

## 綜合財務報表附註

## 42 處置附屬公司

本年內，本集團向第三方處置了若干附屬公司的權益，具體信息如下：

	人民幣百萬元
處置對價	
— 收到現金	1,611
— 包括於其他應收款	3,872
— 處置部分附屬公司股權後剩餘對合營企業及聯營公司投資的公允價值	2,831
	<b>8,314</b>
減：	
— 處置附屬公司的淨資產總額	(14,112)
— 處置的非控制性權益	6,765
處置收益(附註31)	<b>967</b>
出售附屬公司收款，減去處置之現金後淨額	
— 收到現金對價	1,611
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(8,211)
處置導致的淨現金流出	<b>(6,600)</b>

## 43 業務合併

本年業務合併主要為收購房地產開發公司以及收購合營企業和聯營公司新增的股權。本公司董事認為本年度內所收購的附屬公司對本集團無重大影響，因此這些附屬公司於收購日的獨立財務信息未披露。



**43 業務合併(續)**

被收購的公司主要從事房地產開發和建築業務。這些被收購公司在收購日的財務信息匯總如下表：

	人民幣百萬元
<b>總對價：</b>	
— 現金	7,978
— 業務合併前持有的合營企業和聯營公司權益的公允價值	9,141
	<b>17,119</b>
<b>購買的可辨認資產和承擔的負債的總確認數額</b>	
現金及現金等價物	7,006
受限制現金	1,726
物業、廠房及設備	255
無形資產	111
在建物業及持作銷售的已落成物業	155,547
貿易及其他應收款	39,717
合同資產及取得成本	1,647
預付所得稅金	6,799
遞延所得稅資產	9
銀行及其他借款	(21,781)
貿易及其他應付款	(53,387)
合同負債	(103,304)
當期所得稅負債	(7,542)
遞延所得稅負債	(7,290)
	<b>19,513</b>
可辨認淨資產總額	
非控制性權益	(1,739)
負商譽	(655)
	<b>17,119</b>
收購業務的現金流出，扣除購入的現金	
— 現金對價	(7,978)
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	7,006
	<b>(972)</b>

## 綜合財務報表附註

## 43 業務合併(續)

負商譽產生的收益主要是因為賣方由於經營原因有意退出他們在被收購業務中的投資或其他股東欲與國內領先房地產企業合作以解決流動性問題或獲取行業專業技能而產生。

所購的業務在收購日至2019年12月31日期間為本集團貢獻收入人民幣48,035百萬元和貢獻淨收益人民幣5,618百萬元。若收購在2019年1月1日已發生，則截止2019年12月31日綜合利潤表的備考收入將為人民幣486,218百萬元，而備考利潤將為人民幣58,843百萬元。

## 44 關聯人士交易

本公司的最終控股股東為楊惠妍女士(「最終控股股東」)。

除了綜合財務報表披露的關聯人士交易外，有關各方還進行了下列交易：

## (a) 關聯人士交易

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
<b>(i) 受最終股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制或重大影響的企業：</b>		
購買設計服務	2,950	4,464
建築服務收入	8	81
購買物業管理服務，協銷顧問及其他服務	1,270	510
出售物業	-	1,686
其他交易	305	243
	<b>4,533</b>	<b>6,984</b>
<b>(ii) 合營企業：</b>		
提供借款擔保	48,570	32,969
建築服務收入	3,696	2,008
其他交易	1,261	789
	<b>53,527</b>	<b>35,766</b>

**44 關聯人士交易(續)****(a) 關聯人士交易(續)**

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
<b>(iii) 聯營公司：</b>		
提供借款擔保	<b>23,639</b>	24,229
建築服務收入	<b>2,599</b>	2,197
其他交易	<b>1,517</b>	407
	<b>27,755</b>	26,833

上述交易的價格根據相關協議條款定價。

**(b) 主要管理人員酬金**

主要管理人員包括本公司董事和執行總裁。

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
袍金及薪金	<b>67</b>	69
酌情獎金	<b>196</b>	145
其他福利及股份支付獎勵	<b>75</b>	60
	<b>338</b>	274

## 綜合財務報表附註

## 44 關聯人士交易(續)

## (c) 與關聯人士有關的結餘

除上述披露外，在相關期間內，本集團與關聯人士存在下列重大貿易結餘：

	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
<b>(i) 由最終股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制的企業：</b>		
貿易及其他應收款	2,910	2,435
合同資產及合同取得成本	52	48
貿易及其他應付款項	3,628	3,248
<b>(ii) 合營企業：</b>		
貿易及其他應收款	91,351	51,446
合同資產及合同取得成本	1,911	910
貿易及其他應付款項	51,001	34,903
<b>(iii) 聯營公司：</b>		
貿易及其他應收款	27,056	33,446
合同資產及合同取得成本	1,285	895
貿易及其他應付款項	24,050	27,388

應收／應付關聯方款項餘額大部分是免息、無抵押並依據合同條款來結算。

## (d) 優先票據

於2019年12月31日，本金為461百萬美元(約為人民幣3,216百萬元)(2018年：81百萬美元，約為人民幣556百萬元)，16百萬美元(約為人民幣112百萬元)(2018年：2百萬美元，約為人民幣14百萬元)和5百萬美元(約為人民幣35百萬元)(2018年：無)的優先票據為楊國強先生、莫斌先生和楊子莹女士分別持有。

## 45 本公司的財務狀況表及儲備變動

	於12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	52,519	47,598
衍生金融工具	808	391
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產	876	859
	<b>54,203</b>	48,848
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款	129,788	110,381
其他應收款	933	674
現金及現金等價物	2,353	3,667
衍生金融工具	447	250
	<b>133,521</b>	114,972
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司款	22,808	29,659
其他應付款	878	468
優先票據	7,343	2,238
銀行及其他借款	13,667	17,985
衍生金融工具	32	111
	<b>44,728</b>	50,461
<b>流動資產淨值</b>	<b>88,793</b>	64,511
<b>總資產減流動負債</b>	<b>142,996</b>	113,359

綜合財務報表附註

45 本公司的財務狀況表及儲備變動(續)

	於12月31日	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
<b>非流動負債</b>		
優先票據	57,550	39,478
銀行及其他借款	29,416	16,505
公司債券	14,941	15,486
衍生金融工具	77	511
	<b>101,984</b>	71,980
<b>權益</b>		
股本及溢價	32,130	30,260
其他儲備(附註)	992	196
留存收益(附註)	7,890	10,923
<b>權益總額</b>	<b>41,012</b>	41,379
<b>權益總額及非流動負債</b>	<b>142,996</b>	113,359

本公司的財務狀況表已由董事會於2020年3月27日批核，並由董事會代表簽署。

莫斌  
董事

楊子莹  
董事

## 45 本公司的財務狀況表及儲備變動(續)

附註

本公司儲備變動

	其他儲備 人民幣百萬元	留存收益 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
<b>2019年1月1日</b>	<b>196</b>	<b>10,923</b>	<b>11,119</b>
年度利潤	-	8,483	8,483
現金流量對沖的遞延損失	(36)	-	(36)
對沖遞延收益	487	-	487
因以股代息而發行的股份	-	(2,048)	(2,048)
現金分紅	-	(9,468)	(9,468)
員工股份計劃：			
— 員工服務的價值	336	-	336
— 根據購股權計劃發行股份	(9)	-	(9)
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產	18	-	18
<b>2019年12月31日</b>	<b>992</b>	<b>7,890</b>	<b>8,882</b>
<b>2018年1月1日</b>	865	5,801	6,666
年度利潤	-	14,563	14,563
現金流量對沖的遞延收益	35	-	35
對沖遞延成本	(1,099)	-	(1,099)
股利	-	(9,441)	(9,441)
員工股份計劃：			
— 員工服務的價值	354	-	354
— 根據購股權計劃發行股份	(33)	-	(33)
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產	74	-	74
<b>2018年12月31日</b>	<b>196</b>	<b>10,923</b>	<b>11,119</b>

## 綜合財務報表附註

## 46 主要附屬公司之詳情

於2019年12月31日之主要附屬公司詳情載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
<b>為本公司間接控制：</b>					
<b>於香港註冊成立，在香港經營：</b>					
碧桂園(香港)發展有限公司	2005年9月21日	20,000,001港幣	100%	0%	投資控股
<b>於英屬維爾京群島註冊成立，在香港經營：</b>					
伊東發展有限公司	2006年3月21日	200美元	100%	0%	投資控股及 房地產銷售 相關服務
恒宙國際有限公司	2006年4月7日	200美元	100%	0%	投資控股及 房地產銷售 相關服務
<b>於中國內地成立及經營：</b>					
廣東博智林機器人有限公司	2018年7月17日	人民幣3,200,000,000元	100%	0%	機器人智慧研發
佛山市順德區博智林機器人產業投資有限公司	2018年8月15日	人民幣10,000,000元	100%	0%	機器人智慧研發
廣東博智林智慧製造有限公司	2018年8月23日	人民幣50,000,000元	100%	0%	機器人智慧研發
珠海市博靈犀技術有限公司(i)	2019年12月11日	人民幣20,000,000元	100%	0%	機器人智慧研發



## 46 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
廣東博睿恩金屬科技有限公司	2018年11月19日	人民幣100,000,000元	60%	40%	機器人智慧研發
碧桂園農業控股有限公司	2018年5月8日	人民幣1,000,000,000元	100%	0%	農牧業
佛山市順德區碧桂園房產置業有限公司	2017年7月10日	人民幣10,000,000元	100%	0%	房地產開發
安慶碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月27日	人民幣740,000,000元	100%	0%	房地產開發
碧桂園地產集團有限公司	2015年4月20日	人民幣13,940,840,339元	100%	0%	房地產開發
常熟市城東碧桂園房地產開發有限公司	2017年11月30日	人民幣50,000,000元	88%	12%	房地產開發
巢湖市碧桂園房地產開發有限公司	2006年12月18日	人民幣1,115,200,000元	100%	0%	房地產開發
東莞市碧桂園房地產開發有限公司	2009年9月25日	人民幣689,660,000元	87%	13%	房地產開發
佛山市高明區碧桂園房地產開發有限公司	2004年1月13日	人民幣1,162,500,000元	100%	0%	房地產開發
佛山市綠湖實業發展有限公司	1999年11月30日	人民幣85,000,000元	85%	15%	房地產開發
佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司	1997年4月2日	人民幣1,387,500,000元	100%	0%	房地產開發
佛山市順德區宙華投資諮詢有限公司	2012年11月12日	人民幣13,889,820,339元	100%	0%	房地產開發
佛山源康房地產發展有限公司	2008年2月29日	人民幣1,310,000,000元	94%	6%	房地產開發
廣州南沙經濟技術開發區碧桂園物業發展有限公司	2001年8月2日	253,800,000美元	100%	0%	房地產開發
海南陵水碧桂園潤達投資置業有限責任公司*	2014年4月11日	人民幣200,000,000元	49%	51%	房地產開發
河南碧桂園置業有限公司	2015年8月27日	人民幣500,000,000元	100%	0%	房地產開發

## 綜合財務報表附註

## 46 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
鶴山市碧桂園物業發展有限公司	2006年6月22日	人民幣963,000,000元	100%	0%	房地產開發
湖北省碧桂園房地產開發有限公司	2015年8月13日	人民幣1,000,000,000元	100%	0%	房地產開發
惠東碧桂園房地產開發有限公司	2008年1月23日	人民幣449,000,000元	100%	0%	房地產開發
江蘇寶華碧桂園置業有限公司	2016年3月9日	人民幣20,000,000元	77%	24%	房地產開發
江陰景裕房地產開發有限公司	2013年4月12日	人民幣2,300,000,000元	100%	0%	房地產開發
佛山市居者樂房地產代理有限公司	2016年5月30日	人民幣500,000元	100%	0%	房地產諮詢
句容碧桂園房地產開發有限公司	2010年8月12日	604,500,000美元	100%	0%	房地產開發
蘭州碧桂園房地產開發有限公司	2013年2月1日	人民幣920,000,000元	100%	0%	房地產開發
清遠碧桂園新亞房地產開發有限公司	2011年1月25日	人民幣300,000,000元	100%	0%	房地產開發
韶關市碧鴻房地產投資開發有限公司*	2016年12月22日	人民幣820,370,722元	44%	56%	房地產開發
韶關市順宏房地產開發有限公司	2006年7月12日	人民幣747,800,000元	100%	0%	房地產開發
深圳市碧桂園房地產投資有限公司	2015年8月25日	人民幣1,000,000,000元	100%	0%	房地產開發
瀋陽渾南新城碧桂園房地產開發有限公司	2007年4月25日	人民幣1,540,000,000元	100%	0%	房地產開發
瀋陽市碧桂園房地產開發有限公司	2007年1月11日	人民幣1,300,000,000元	100%	0%	房地產開發
泰州市碧桂園房地產開發有限公司	2007年1月5日	人民幣548,300,000元	100%	0%	房地產開發
蕪湖晉智房地產開發有限公司	2007年11月5日	人民幣3,000,000,000元	100%	0%	房地產開發

## 46 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
雲南碧城房地產開發有限公司	2016年6月29日	人民幣2,462,855,790元	95%	5%	房地產開發
增城市碧桂園物業發展有限公司	2000年9月22日	人民幣1,448,200,000元	100%	0%	房地產開發
中山市聖都房地產開發有限公司	2001年11月8日	人民幣31,000,000元	72%	28%	房地產開發
廣東騰越建築工程有限公司	1997年3月25日	人民幣5,200,000,000元	100%	0%	建築
廣東耀康投資有限公司	2015年4月20日	人民幣1,383,400,000元	100%	0%	建築
增城市碧桂園鳳凰城酒店有限公司	2004年1月13日	人民幣500,700,000元	100%	0%	酒店經營
深圳碧盛發展有限公司	2015年11月19日	人民幣62,500,000元	100%	0%	投資諮詢
瀋陽瀋北新城伊東置業有限公司	2007年5月18日	人民幣750,000,000元	100%	0%	房地產開發
廣東順德鳳凰優選商業有限公司	2017年1月24日	人民幣425,000,000元	100%	0%	零售百貨
佛山市順德區倫教碧桂園房地產開發有限公司	2016年3月18日	人民幣1,000,000元	95%	5%	房地產開發
佛山市順德區泮涌文化有限公司	2018年6月19日	人民幣1,000,000元	100%	0%	文化活動策劃
佛山市順德區杏壇碧桂園房地產開發有限公司	2018年4月28日	人民幣3,000,000元	93%	7%	房地產開發
佛山市金中環房地產有限公司	2013年12月11日	人民幣10,000,000元	93%	7%	房地產開發
佛山市順德區大良碧桂園房地產開發有限公司	2014年4月11日	40,000,000美元	100%	0%	房地產開發
佛山市順德區均安碧桂園物業發展有限公司	2000年6月28日	人民幣10,000,000元	90%	10%	房地產開發
佛山市順德區均安碧桂園置業有限公司	2017年9月1日	人民幣5,000,000元	53%	47%	房地產開發
佛山市順德區勒流碧桂園房地產開發有限公司	2017年9月18日	人民幣1,000,000元	58%	42%	房地產開發

## 綜合財務報表附註

## 46 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
佛山市順德區龍江碧桂園置業有限公司	2017年1月3日	人民幣1,000,000元	91%	9%	房地產開發
廣東碧桂園房地產信息諮詢有限公司	2013年7月26日	人民幣10,000,000元	100%	0%	房地產諮詢
佛山市順德區碧晶電子科技有限公司	2008年11月19日	人民幣10,000,000元	100%	0%	電子產品銷售
佛山市順德區碧日安防工程有限公司	2008年7月8日	人民幣8,000,000元	100%	0%	建築
佛山市順德區龍順建築項目管理有限公司	2017年3月14日	人民幣34,659,100元	100%	0%	建築
廣東碧日科技有限公司	2014年3月6日	人民幣10,000,000元	100%	0%	生物質能源 技術產品
廣東誠加裝飾設計工程有限公司	1999年8月9日	人民幣300,000,000元	100%	0%	建築
廣東龍越建築工程有限公司	2011年4月14日	人民幣1,000,000,000元	100%	0%	建築
廣東騰安機電安裝工程有限公司	2004年9月30日	人民幣200,000,000元	100%	0%	建築
佛山市鳳禧食品有限公司	2016年3月18日	人民幣5,000,000元	100%	0%	食品銷售
廣東卓越景觀設計工程有限公司	2013年7月24日	人民幣10,000,000元	100%	0%	景觀設計
海陽鴻輝發展有限公司	2010年3月19日	人民幣107,700,000元	90%	10%	房地產開發
惠陽松濤實業有限公司	1991年5月13日	人民幣50,000,000元	83%	17%	房地產開發
江蘇南碧房地產開發有限公司	2016年4月27日	人民幣10,000,000元	100%	0%	房地產開發
成都海昌置業有限公司	2008年2月2日	人民幣20,000,000元	100%	0%	房地產開發
潮州市碧桂園房地產開發有限公司	2016年5月5日	人民幣10,000,000元	85%	15%	房地產開發
溫州碧桂園久泰置業有限公司	2016年8月8日	人民幣80,000,000元	95%	5%	房地產開發

## 46 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
重慶紅鼎實業發展有限責任公司	2004年7月7日	人民幣178,395,800元	95%	5%	房地產開發
三亞聯合實業有限公司	2012年9月5日	人民幣375,411,106元	100%	0%	房地產開發
寧波杭州灣新區碧桂園房地產開發有限公司	2017年8月14日	人民幣50,000,000元	63%	37%	房地產開發
茂名市碧桂園振南房地產開發有限公司	2017年8月30日	人民幣10,000,000元	92%	8%	房地產開發
東莞市創盈房地產開發有限公司	2017年10月31日	人民幣10,000,000元	87%	13%	房地產開發
江門市新會區文清碧桂園房地產開發有限公司	2017年12月15日	人民幣10,000,000元	91%	9%	房地產開發
漯河碧桂園置業有限公司	2017年12月22日	人民幣50,000,000元	100%	0%	房地產開發
山西碧桂園盈信房地產開發有限公司	2017年10月17日	人民幣10,000,000元	71%	29%	房地產開發
昆明碧潤峻房地產開發有限公司	2017年10月24日	人民幣50,000,000元	51%	49%	房地產開發
惠州碧泉投資有限公司	2017年4月7日	人民幣107,333,008元	60%	40%	房地產開發
三亞不夜城置業有限公司	2011年7月26日	人民幣487,000,000元	95%	5%	房地產開發
雲南碧清房地產開發有限公司	2018年3月23日	人民幣10,700,000元	94%	6%	房地產開發
永州潤達置業有限公司	2018年3月8日	人民幣15,384,610元	65%	35%	房地產開發
溫州星耀房地產開發有限公司	2017年11月14日	人民幣212,689,027元	94%	6%	房地產開發
太原君和潤碧房地產開發有限公司	2017年9月13日	人民幣50,000,000元	60%	40%	房地產開發
佛山市南海區溶聲房地產開發經營有限公司	2018年7月30日	人民幣3,249,891元	93%	7%	房地產開發
湘潭市潭碧房地產開發有限公司	2018年5月15日	人民幣20,000,000元	85%	15%	房地產開發
洛陽碧樂置業有限公司(i)	2019年1月31日	人民幣20,000,000元	95%	5%	房地產開發

## 綜合財務報表附註

## 46 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
揚州碧桂園房地產開發有限公司(i)	2019年5月24日	人民幣20,000,000元	90%	10%	房地產開發
佛山市南海區桂石房地產開發經營有限公司	2018年3月30日	人民幣3,232,142元	93%	7%	房地產開發
佛山市順德區德晟房產有限公司	2017年7月10日	人民幣100,000,000元	100%	0%	房地產開發
長沙碧泓置業有限公司	2018年5月30日	人民幣10,000,000元	85%	15%	房地產開發
青島碧桂園博林置業有限公司	2017年6月16日	人民幣10,000,000元	100%	0%	房地產開發
廣州粵東碧桂園投資有限公司	2017年11月29日	人民幣100,100,000元	100%	0%	投資諮詢
廣東千璽餐飲管理有限公司(i)	2019年5月5日	人民幣500,000,000元	100%	0%	食品銷售
廣東碧有味餐飲有限公司(i)	2019年5月10日	人民幣10,000,000元	100%	0%	食品銷售
廣東智源機器人科技有限公司(i)	2019年5月14日	人民幣10,000,000元	100%	0%	機器人智慧研發
廣東千璽管理諮詢有限公司(i)	2019年9月27日	人民幣10,000,000元	100%	0%	管理諮詢
廣東博越智慧建造科技有限公司(i)	2019年3月8日	人民幣1,000,000,000元	100%	0%	機器人建築服務
廣東博翰居新型建材有限公司(i)	2019年1月17日	人民幣50,000,000元	100%	0%	機器人智慧研發
佛山市順德區龍江鎮碧桂園鳳凰酒店有限公司	2009年11月11日	人民幣100,000,000元	100%	0%	酒店經營
碧有味餐飲服務(佛山)有限公司(i)	2019年6月6日	人民幣1,000,000元	100%	0%	食品銷售

## 46 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
廣東博昇建築科技有限公司(i)	2019年1月10日	人民幣50,000,000元	100%	0%	機器人智慧研發
廣東博方眾濟醫療科技有限公司(i)	2019年5月8日	人民幣50,000,000元	100%	0%	機器人智慧研發
廣東博智林軟件科技有限公司(i)	2019年7月5日	人民幣10,000,000元	100%	0%	機器人軟件研發
廣東博創住宅工業化有限公司(i)	2019年7月5日	人民幣100,000,000元	100%	0%	機器人智慧研發
廣東博翰居裝備科技有限公司(i)	2019年8月30日	人民幣500,000元	100%	0%	機器人智慧研發
廣東博嘉拓建築科技有限公司(i)	2019年12月12日	人民幣50,000,000元	100%	0%	機器人建築服務
佛山勒流博翰居新型建材有限公司(i)	2019年4月30日	人民幣10,000,000元	100%	0%	機器人智慧研發
佛山市順德區肇恒碧桂園房地產置業有限公司	2018年12月18日	人民幣10,000,000元	100%	0%	房地產開發
句容市新城房產建設有限公司	2012年2月28日	人民幣20,000,000元	100%	0%	房地產開發
句容市金匯房產建設有限公司	2012年2月21日	人民幣20,000,000元	100%	0%	房地產開發
沈陽伊東置業有限公司	2007年4月25日	60,000,000美元	100%	0%	建築

## 綜合財務報表附註

## 46 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
在海外成立和運營：					
BGY Cityview Holdings LLC*	2017年7月6日	227,996,201美元	46%	54%	房地產開發
Country Garden Danga Bay Sdn. Bhd.	2012年10月16日	150,000,100林吉特	100%	0%	房地產開發
Country Garden Real Estate Sdn. Bhd.	2013年12月16日	1,000,000林吉特	100%	0%	房地產開發
Risland(Thailand) Co., Ltd	2017年6月1日	500,000,000泰銖	100%	0%	房地產開發

(i) 這些公司為本集團於本年內新設立或收購。

\* 鑒於本集團有權參與這些公司經營活動並從中獲取收益，且有權通過其在這些公司董事會所佔多數表決權以影響這些公司的收益、成本、定價、及推廣戰略，本集團對這些公司有控制權，即這些公司為本集團附屬公司。



## 47 董事的利益和權益

### (a) 董事薪酬

每名董事及執行總裁的薪酬如下：

截至2019年12月31日止年度：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 (附註) 人民幣千元	酌情獎金 人民幣千元	其他福利 及股份 支付獎勵 人民幣千元	退休福利 計劃的 僱主供款 人民幣千元
<b>主席</b>					
楊國強先生	-	10,000	5,657	-	16
<b>聯席主席</b>					
楊惠妍女士	-	15,000	10,328	-	16
<b>執行董事</b>					
莫斌先生*	-	15,000	9,254	44,436	16
楊子瑩女士	-	10,000	3,389	-	16
楊志成先生	-	4,000	30,000	10,589	46
宋軍先生	-	4,000	11,315	15,686	68
蘇柏垣先生	-	4,000	13,479	4,115	21
梁國坤先生(離任於2019年10月18日)	-	3,183	113,030	-	15
<b>非執行董事</b>					
陳翀先生	-	370	-	-	16
<b>獨立非執行董事</b>					
黎明先生	330	-	-	-	-
石禮謙先生	330	-	-	-	-
唐滙棟先生	330	-	-	-	-
黃洪燕先生	240	-	-	-	-
杜友國先生(委任於2019年6月1日)	140	-	-	-	-
楊國安先生(離任於2019年6月1日)	100	-	-	-	-
	<b>1,470</b>	<b>65,553</b>	<b>196,452</b>	<b>74,826</b>	<b>230</b>

\* 本公司執行總裁

i. 梁國坤先生於2019年10月18日辭任本公司執行董事。

ii. 杜友國先生於2019年6月1日獲委任本公司獨立非執行董事，楊國安先生於2019年6月1日辭任本公司獨立非執行董事。

## 綜合財務報表附註

## 47 董事的利益和權益(續)

## (a) 董事薪酬(續)

截至2018年12月31日止年度：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 (附註) 人民幣千元	酌情獎金 人民幣千元	其他福利 及股份 支付獎勵 人民幣千元	退休福利 計劃的 僱主供款 人民幣千元
<b>主席</b>					
楊國強先生	-	10,000	-	-	15
<b>聯席主席</b>					
楊惠妍女士(調任於2018年12月8日)	-	15,000	-	-	15
<b>執行董事</b>					
莫斌先生*	-	15,000	16,321	37,509	15
楊子莹女士	-	10,000	-	-	15
楊志成先生	-	4,000	24,834	6,278	44
謝樹太先生(離任於2018年3月2日)	-	658	3,638	51	13
宋軍先生	-	4,000	37,127	13,223	71
梁國坤先生	-	4,000	43,918	-	20
蘇柏垣先生	-	4,000	19,235	3,232	19
<b>非執行董事</b>					
陳翀先生	-	370	1	-	15
<b>獨立非執行董事</b>					
黎明先生	330	-	-	-	-
石禮謙先生	330	-	-	-	-
唐滙棟先生	330	-	-	-	-
黃洪燕先生	240	-	-	-	-
梅文珏先生(離任於2018年3月2日)	39	-	-	-	-
楊國安先生	240	-	-	-	-
	1,509	67,028	145,074	60,293	242

註：支付給公司董事的工資通常是支付或應付給該董事與本公司及其子公司事務管理有關的其他服務的報酬。

**47 董事的利益和權益(續)****(b) 董事的退休福利**

截至2019年12月31日止年度，無由本集團向本公司及其子公司董事就其提供董事服務或為管理本公司或子公司企業的事務而提供的其他服務而向其支付的退休福利(2018年：無)。

**(c) 董事的終止福利**

截至2019年12月31日止年度，無由本集團支付的董事的終止福利(2018年：無)。

**(d) 就提供董事服務而向第三方提供或獲取的對價**

截至2019年12月31日止年度，無由本公司就提供董事服務而向第三方提供或獲取的對價(2018年：無)。

**(e) 向董事、受該等董事控制的法人團體及該董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料**

截至2019年12月31日止年度，無由本集團向董事、受該等董事控制的法人團體及該董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易(2018年：無)。

**(f) 董事在交易、安排或合同的重大權益**

除如上述披露之外，本公司概無於年終或年內任何時間訂有任何本公司董事於當中直接或間接擁有任何重大權益且與本集團業務有關之重大交易、安排及合約(2018年：無)。

**48 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。

# 詞彙

「2007年購股權計劃」	於2007年3月20日採納之本公司購股權計劃，並已於2017年3月19日屆滿
「2017年股東周年大會」	本公司於2017年5月18日(星期四)舉行的股東周年大會
「2017年建築服務協議」	騰越建築與清遠碧桂園於2016年12月30日訂立的建築服務協議，其更新了騰越建築與清遠碧桂園於2014年12月16日訂立有關騰越建築向清遠碧桂園提供建築服務的建築服務協議，並已於2019年12月20日續訂
「2017年購股權計劃」	於2017年5月18日採納之本公司購股權計劃
「2018年股東周年大會」	本公司於2018年5月17日(星期四)舉行的股東周年大會
「2018年設計服務補充協議」	順德碧桂園與博意建築於2018年3月21日訂立的補充協議，其延長了順德碧桂園與博意建築於2007年3月27日訂立有關博意建築向本集團提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務的設計服務協議(經於2008年6月20日、2010年12月17日、2012年10月31日、2013年12月13日、2016年12月30日及2017年8月22日訂立的設計服務補充協議修訂及補充)
「2019年股東特別大會」	本公司於2019年5月16日(星期四)舉行的股東特別大會
「2020年股東周年大會」	本公司將於2020年5月21日(星期四)舉行的股東周年大會
「組織章程細則」	本公司的組織章程細則
「權益合同銷售」	本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的歸屬本公司股東權益的合同銷售
「審核委員會」	本公司審核委員會
「可動用現金」	現金及現金等價物與受限制現金之和
「北潯建築工程公司」	順德市北潯建築工程有限公司
「董事會」	本公司董事會
「碧桂園服務」	碧桂園服務控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6098)，於2018年6月19日完成其分拆後，不再為本公司的附屬公司
「主席」	董事會主席
「首席財務官」	本公司首席財務官
「中國建築」	中國建築工程總公司

「中建五局」	中國建築第五工程局有限公司
「英國特許管理會計師公會」	英國特許管理會計師公會
「聯席主席」	董事會聯席主席
「本公司」或「碧桂園」	碧桂園控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2007)
「本公司股東應佔核心淨利潤」	剔除稅後投資物業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的歸屬於本公司股東的應佔利潤
「企業管治守則」	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「企業管治委員會」	本公司企業管治委員會
「流動比率」	流動資產對流動負債的比率
「董事」	本公司董事
「合資格股東」	於2020年6月4日(星期四)名列本公司股東名冊之股東
「博意建築」	廣東博意建築設計院有限公司
「員工激勵計劃」	本集團於2012年12月20日採納之員工激勵計劃
「執行委員會」	本公司執行委員會
「財務委員會」	本公司財務委員會
「建築面積」	總建築面積
「騰越建築」或「騰越」	廣東騰越建築工程有限公司
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港幣，香港法定貨幣
「香港會計師公會」	香港會計師公會
「香港」	中國香港特別行政區
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「澳門」	中國澳門特別行政區
「中國內地」或「中國大陸」	中華人民共和國，為本年度報告之目的，不包括香港、澳門及台灣
「標準守則」	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「流動資產淨值」	總流動資產減去流動負債之淨額
「借貸淨額」	總借貸扣除可動用現金之淨額

# 詞彙

「淨借貸比率」	借貸淨額除以權益總額之比率
「提名委員會」	本公司提名委員會
「中國」	中華人民共和國
「總裁」	本公司總裁
「清遠碧桂園」	清遠碧桂園物業發展有限公司
「薪酬委員會」	本公司薪酬委員會
「林吉特」	林吉特，馬來西亞法定貨幣
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「新加坡證券交易所」	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股
「購股權計劃」	2007年購股權計劃及2017年購股權計劃
「股東」	本公司股東
「順德碧桂園」	佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司
「順德三和公司」	順德市三和物業發展有限公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「泰銖」	泰銖，泰國法定貨幣
「美元」	美元，美國法定貨幣
「%」	百分比



[www.countrygarden.com.cn](http://www.countrygarden.com.cn)