

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



**碧桂園**

**COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**碧桂園控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

## 截至2017年12月31日止年度全年業績

### 財務摘要

- 截至2017年12月31日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現合同銷售金額約人民幣5,508.0億元，合同銷售面積約6,066萬平方米，同比分別顯著增長78.3%和61.9%。
- 銷售樓款現金回籠約為人民幣5,003.3億元，同比顯著增長76.1%，淨經營性現金流為正。
- 於2017年，本集團實現總收入約為人民幣2,269.0億元，同比增長約48.2%，其中物業開發分部收入約為人民幣2,201.6億元，同比增長48.6%。
- 本集團毛利約為人民幣587.9億元，同比增長82.4%。
- 本公司股東應佔利潤約為人民幣260.6億元，同比增長126.3%。
- 本公司股東應佔核心淨利潤<sup>1</sup>約人民幣246.9億元，同比增長106.0%。
- 本集團基本每股盈利為人民幣122.80分，同比增長135.4%。

- 董事會建議以現金派發末期股息每股人民幣24.95分，同比增長144.6%，全年合計每股派息人民幣39.97分，同比增長133.5%。

1 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、提前贖回優先票據的損失和衍生金融工具公允價值變動損益後屬於本公司股東的應佔利潤。

碧桂園控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」，個別董事下稱「董事」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」或「碧桂園」）截至2017年12月31日止年度之經審核綜合業績。

## 業務回顧及展望

感謝這個偉大時代，民族復興大業正如火如荼，城鎮化趨勢恰似浩蕩東風，勢不可擋。能在這個大時代奮力拼搏、力爭上游，實乃碧桂園之幸。截至2017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，共實現合同銷售約人民幣5,508.0億元。於年底，本集團合共經營1,468個項目，覆蓋中國大陸30個省、220個市、768個縣／鎮區，成為全球最大的住宅開發商，領跑行業。

然而碧桂園仍需努力。夢想當中的碧桂園應當是一個欣欣向榮、不斷進步的百年基業，希望社會因碧桂園和碧桂園人的存在而變得更加美好。有幸成長於改革開放後，因此碧桂園倍加珍惜這個百年難遇的發展良機。只有常懷謙卑感恩之心，腳踏實地奮鬥，才能不辜負國家崛起和民族復興的好時代，才能迎來最光明的未來。期內，本集團實現收入約人民幣2,269.0億元，毛利約人民幣587.9億元，本公司股東應佔利潤約人民幣260.6億元，本公司股東應佔核心淨利潤約人民幣246.9億元，同比增長分別達48.2%、82.4%、126.3%、106.0%。隨着及後已銷售面積進一步交付，未來收入增長可期。

是這個時代成就了碧桂園。

碧桂園作為中國新型城鎮化的身體力行者，為老百姓建造又好又便宜的房子，是碧桂園履行社會責任、擴大市場規模、提升股東回報的康莊大道。期內，按地理位置計，約58%的銷售來源於三四線城市；即便包括一二線城市的銷售，公司的合同銷售均價也在每平方米人民幣9,080元左右，為我國前十強房企中的最低水平。順應時代，急國家之所急，想百姓之所需，有利社稷，更有利經營。未來，碧桂園將繼續深耕各級城市鄉鎮，爭取更廣闊的市場。

雄心進取、積極發展的背後是愈見強健的財務狀況。期內，本集團錄得房地產銷售現金回款約人民幣5,003.3億元，並實現淨經營性現金流約人民幣240.8億元，繼2016年後再次實現正淨經營性現金流。於2017年全年合同銷售同比增長78.3%的前提下，本集團淨借貸比率為56.9%。現金及銀行存款(包括受限制現金)約人民幣1,484.0億元，另有約人民幣2,485.1億元銀行授信額度尚未使用，營運資本充裕，且受評級公司及主要金融機構認可和支持。2018年初的股權融資更是進一步優化了公司的財務狀況，使得集團發展後勁十足。碧桂園已為未來做好準備。

碧桂園正讓這個時代變得更加精彩。

作為一個提倡實現社會效益、公司效益雙豐收的公司，只有通過完善管理機制，才能均衡社會責任和股東回報：通過實現職業經理人和股東的共同進退，能使每一筆投資決策更為謹慎，減少盲目投資、盲目定價等不利於社會和諧並最終損害公司利益的短視行為；通過不斷引進優秀人才，打造包括1,037位博士在內的全行業最有競爭力的職業經理人團隊，提升管理效率，實現企業的社會和經濟效益的最大化。碧桂園相信，真誠服務社會、履行社會責任是本集團的使命，只有最大化社會效益，才能實現永續經營，為股東帶來長久豐厚回報。

因此，在專注房地產開發主業之餘，碧桂園也在積極響應政府號召，與主要金融機構合作，發展長租業務。期內，公司正式成立長租事業部，在北上廣深以及武漢、廈門等一、二線城市籌備項目，在建房間數已達2,963間，已獲取項目的總房間數已超過8,000間。預計2018年內能實現多個城市、多個項目同時開業，保障供應。

在國家新型城鎮化的宏圖中，鄉村也應該是安居樂業的美好家園。總設計師鄧小平曾說過：「一部分地區、一部分人可以先富起來，帶動和幫助其他地區、其他的人，逐步達到共同富裕」。作為企業家，碧桂園董事會主席楊國強（「楊國強主席」）以產業報國；作為鄉村子弟，更積極振興鄉村，參與扶貧：自1997年至今，本集團、楊國強主席及其家人已通過教育扶貧、鄉村振興、技能培訓、產業幫扶等方式合共惠及近20萬人。同時，楊國強主席及其家人開辦免費民辦高中（國華紀念中學）、職業學校（廣東碧桂園職業學院），設立的專項助學基金（仲明大學生助學金／惠妍教育助學金），以教育和產業斬斷貧困的鎖鏈。扶貧攻堅，碧桂園已在征途。

環境保護是企業履行社會責任的重要一環。碧桂園目前正在111個項目試點推廣全新SSGF<sup>i</sup>新建造技術工法，成熟後將於更大範圍內使用。該工法運用包括建築工業化技術在內的多項核心工藝，可在提高建築質量的同時有效縮短建築工期、節能減排。根據本集團的內部測算，抹灰節省率可達90%以上。以2016年為例，如果全國新開工房屋都使用SSGF工法建造，可節約相當於兩倍上海面積的森林、70萬人的年用水，減少相當於全球航空業二氧化碳的年總排放量和5倍珠江的年總排沙量。為百姓造更好的房子，還地球一個更藍的天，碧桂園正在努力。

i \*SSGF理念：Sci-tech，科技創新；Safe& share，安全共享；Green，綠色可持續；Fine& fast，優質高效。

SSGF以裝配、現澆、機電、內裝等工業化為基礎，具有精品質、快速度、高效益的特點，同時還具有安全、綠色、節能環保的優勢

履行社會責任意味着不負碧桂園約100萬戶業主終生所托：「給你一個五星級的家」是碧桂園百年不變的承諾。當初涉足物業管理業務，只是想著能讓客戶有更好的居住環境。正是這份初心，讓地產相關業務也在期內取得長足發展，本集團物業管理分部的合同管理面積約3.295億平方米，覆蓋中國大陸28個省的超過240個城市；期內本集團物業管理及社區相關業務的收入約為人民幣26.56億元，同比增長35.6%；經營利潤約為人民幣4.87億元，同比增長20.0%。公司的房地產產業鏈正日益完善。

百年機遇，正是當下、現在、此刻。

從1992年創立於順德小鎮，到2017年登頂全國龍頭，碧桂園始終屹立在我國城鎮化浪潮的第一線。二十五載艱險創業，即便已曾見證波瀾壯闊的風景，那也不能和碧桂園的未來相提並論。身處充滿機遇的大時代，碧桂園同仁將胸懷家國，繼續奮鬥，不負此生！

# 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		21,628,081	20,877,029
投資物業		8,338,114	9,773,430
無形資產		391,513	239,367
土地使用權		2,425,498	2,536,458
在建物業		98,840,493	52,342,374
於合營企業之投資		19,345,513	7,311,153
於聯營公司之投資		11,584,871	3,873,349
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的金融資產		1,517,013	870,734
衍生金融工具		112,605	1,034,387
貿易及其他應收款	4	5,372,425	55,500
遞延所得稅資產		12,197,682	7,822,313
		<b>181,753,808</b>	<b>106,736,094</b>
<b>流動資產</b>			
在建物業		360,921,992	216,383,252
持作銷售的已落成物業		27,886,487	30,885,254
存貨		4,251,331	2,203,727
貿易及其他應收款	4	270,541,328	117,321,747
合同資產		15,737,782	—
預付稅金		15,296,708	14,042,259
受限制現金		11,318,174	11,843,988
現金及現金等價物		137,083,948	84,646,899
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	5	24,830,435	7,321,236
衍生金融工具		47,265	187,145
		<b>867,915,450</b>	<b>484,835,507</b>
<b>流動負債</b>			
預收客戶賬款		—	192,408,932
合同負債		346,747,257	—
貿易及其他應付款	6	330,883,833	151,789,260
證券化安排的收款		1,805,104	7,043,440
當期所得稅負債		21,607,130	15,310,412
優先票據	7	3,795,242	—
公司債券	8	16,814,444	8,207,477
銀行及其他借款		47,671,787	30,512,725
衍生金融工具		212,013	41,762
		<b>769,536,810</b>	<b>405,314,008</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>98,378,640</b>	<b>79,521,499</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>280,132,448</b>	<b>186,257,593</b>

		於12月31日	
	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
優先票據	7	28,118,337	29,264,448
公司債券	8	30,520,235	29,502,147
銀行及其他借款		87,844,982	38,710,079
遞延政府補助金		233,440	237,445
遞延所得稅負債		16,447,649	6,928,304
衍生金融工具		355,876	—
		<u>163,520,519</u>	<u>104,642,423</u>
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及溢價	9	24,460,811	25,677,217
其他儲備		5,942,669	4,484,042
留存收益		63,267,092	39,967,106
		<u>93,670,572</u>	<u>70,128,365</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>22,941,357</u>	<u>11,486,805</u>
<b>權益總額</b>		<u>116,611,929</u>	<u>81,615,170</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>		<u><u>280,132,448</u></u>	<u><u>186,257,593</u></u>

## 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	3	226,899,786	153,086,977
銷售成本		<u>(168,114,404)</u>	<u>(120,850,891)</u>
毛利		58,785,382	32,236,086
其他收入及收益 — 淨額	10	2,611,495	1,530,465
投資物業之公允價值變動及 轉至投資物業之收益		504,718	711,604
營銷及市場推廣成本		(10,002,400)	(7,383,618)
行政開支		<u>(8,301,008)</u>	<u>(4,970,364)</u>
經營利潤		43,598,187	22,124,173
財務收益	11	3,422,652	532,870
財務費用	11	(146,566)	(1,628,175)
財務收益／(費用) — 淨額	11	3,276,086	(1,095,305)
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額		<u>(352,304)</u>	<u>361,704</u>
稅前利潤		46,521,969	21,390,572
所得稅費用	12	<u>(17,770,164)</u>	<u>(7,727,349)</u>
本年度利潤		<u>28,751,805</u>	<u>13,663,223</u>
應佔利潤歸屬於：			
— 本公司股東		26,063,518	11,516,815
— 非控制性權益			
永續資本工具		—	1,409,534
其他非控制性權益		2,688,287	736,874
		<u>2,688,287</u>	<u>2,146,408</u>
		<u>28,751,805</u>	<u>13,663,223</u>

		截至12月31日止年度	
		2017年	2016年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
<b>其他綜合收益</b>			
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，稅後淨額		(56,435)	45,921
可被重分類至利得或虧損：			
— 現金流量對沖的遞延(損失)/收益，稅後淨額		(103,806)	89,982
— 對沖的遞延收益/(成本)，稅後淨額		750,560	(295,901)
— 外幣報表折算差異		155,576	299,455
<b>本年度其他綜合收益，稅後淨額</b>		<b>745,895</b>	<b>139,457</b>
<b>本年度綜合收益總額</b>		<b>29,497,700</b>	<b>13,802,680</b>
<b>綜合收益總額歸屬於：</b>			
— 本公司股東		26,775,128	11,585,197
— 非控制性權益			
永續資本工具		—	1,409,534
其他非控制性權益		2,722,572	807,949
		<b>2,722,572</b>	<b>2,217,483</b>
		<b>29,497,700</b>	<b>13,802,680</b>
<b>本公司股東應佔的每股盈利</b> (以每股人民幣分計)			
基本	14	<b>122.80</b>	<b>52.17</b>
攤薄	14	<b>122.46</b>	<b>52.13</b>
<b>股息</b>			
已派中期股息	13	<b>3,205,362</b>	<b>1,556,610</b>
擬派末期股息	13	<b>5,424,108</b>	<b>2,176,743</b>

# 綜合財務報表附註

## 1 會計政策和披露變更

### (a) 尚未採納的新準則和解釋

下列是已公佈的與本集團相關但在2017年1月1日開始的財務年度仍未生效新會計準則及對現存準則的修改和解釋，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2號(修改)	股權支付的分類與計量	2018年1月1日
香港財務報告準則第4號(修改)	保險合同	2018年1月1日
香港(國際財務報告解釋公告)第22號	外幣交易和預付／預收對價	2018年1月1日
香港會計準則第40號(修改)	投資物業轉讓	2018年1月1日
香港會計準則第28號(修改)	在聯營和合營企業的投資	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
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	2019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

上述新準則和準則的修改及解釋在二零一七年一月一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。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。

### (b) 本集團選擇提早採納下列準則：

- 金融工具 — 香港財務報告準則第9號於以前年度，及
- 與客戶之間的合同產生的收入 — 香港財務報告準則第15號於本年(參見附註2)。

## 2 提早採納香港財務報告準則第15號

本集團選擇在2017財政年度提早採納香港會計師公會發佈的香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」(「香港財務報告準則第15號」)，因為新的會計準則可以為報表使用者評估與客戶之間的合同產生的收入和現金流量的性質、金額、時點和不確定性提供更加相關的資訊。自2017年1月1日起採納了香港財務報告準則第15號，導致了會計政策的改變和綜合財務報表確認金額的調整。

本集團選擇使用修正過的追溯方法向香港財務報告準則第15號過渡，即根據首次執行該收入準則時的累計影響數，在2017財政年度調整本年年初留存收益餘額。本集團選擇了適用於已完成合同的簡化處理辦法，沒有對在2017年1月1日前已完成的合同進行重述，因此本集團未重述比較期間數據。

香港財務報告準則第15號取代了香港會計準則第18號「收入」(「香港會計準則第18號」)和香港會計準則第11號「建造合同」(「香港會計準則第11號」)中涉及收入和成本的金額、分類和計量。應用香港財務報告準則第15號的影響如下：

#### **合同資產和負債的列示**

重分類於2017年1月1日起進行，以符合香港財務報告準則第15號所用的術語：

- 與房地產開發活動有關的對工程進度款的合同負債在以往年度列示為預收客戶賬款。
- 與建築活動有關的合同資產在以往年度列示為貿易及其他應收款——合約工程的應收客戶款項。

#### **房地產開發活動的會計處理**

在以往年度的報告期間，當銷售合同的重要風險和報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認房地產開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。

計入損益的累計確認收入超過向客戶累計收取的款項的差額確認為合同資產。向客戶累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合同負債。

#### **合同成本的會計處理**

在應用香港財務報告準則第15號後，為獲得合同而直接產生的印花稅和銷售佣金如果預計可收回，則可資本化並記錄在合同資產中。

#### **重大融資成份的會計處理**

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合同，合同的交易價格因包含融資成份的影響而進行調整，如重大。

(a) 本集團的財務狀況由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	2017年1月1日			重述 人民幣千元
	以前年度列示 人民幣千元	根據香港 財務報告 準則第15號 重分類 人民幣千元	根據香港 財務報告 準則第15號 調整 人民幣千元	
<u>綜合財務狀況表(摘錄)</u>				
在建物業	268,725,626	–	(8,949,148)	259,776,478
貿易及其他應收款	117,377,247	(667,059)	(2,201,476)	114,508,712
合同資產	–	667,059	6,089,288	6,756,347
預收客戶賬款	192,408,932	(167,885,253)	(24,523,679)	–
貿易及其他應付款	151,789,260	–	12,197,462	163,986,722
合同負債	–	167,885,253	1,996,785	169,882,038
遞延所得稅負債	6,928,304	–	1,680,286	8,608,590
留存收益	39,967,106	–	3,152,346	43,119,452
非控制性權益	11,486,805	–	435,464	11,922,269

(b) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號和香港會計準則第11號，本集團當期的財務報表科目由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	2017年12月31日		
	不考慮 採納香港財務 報告準則 第15號的金額 人民幣千元	採納香港 財務報告準則 第15號的影響 人民幣千元	報告金額 人民幣千元
<u>綜合財務狀況表(摘錄)</u>			
在建物業	487,499,976	(27,737,491)	459,762,485
貿易及其他應收款	282,019,803	(6,106,050)	275,913,753
合同資產	–	15,737,782	15,737,782
對合營企業和聯營公司的投資	30,581,947	348,437	30,930,384
預收客戶賬款	388,020,274	(388,020,274)	–
貿易及其他應付款	324,464,398	6,419,435	330,883,833
合同負債	–	346,747,257	346,747,257
遞延所得稅負債	10,923,461	5,524,188	16,447,649
留存收益	53,856,460	9,410,632	63,267,092
非控制性權益	20,779,917	2,161,440	22,941,357

## 截至2017年12月31日止年度

	不考慮 採納香港財務 報告準則 第15號的金額 人民幣千元	採納香港 財務報告準則 第15號的影響 人民幣千元	報告金額 人民幣千元
<u>綜合全面收益表(摘錄)</u>			
收入	198,133,790	28,765,996	226,899,786
銷售成本	(151,423,420)	(16,690,984)	(168,114,404)
營銷及市場推廣成本	(9,381,049)	(621,351)	(10,002,400)
行政開支	(8,348,897)	47,889	(8,301,008)
所得稅費用	(13,904,439)	(3,865,725)	(17,770,164)
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	(700,741)	348,437	(352,304)
本年度利潤	20,767,543	7,984,262	28,751,805
— 歸屬於本公司股東的應佔利潤	19,805,232	6,258,286	26,063,518
— 歸屬於非控制性權益的應佔利潤	962,311	1,725,976	2,688,287
<u>綜合現金流量表(摘錄)</u>			
<u>經營活動的現金流量</u>			
— 本年度利潤	20,767,543	7,984,262	28,751,805
— 於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	700,741	(348,437)	352,304
<u>營運資本變化：</u>			
— 在建物業及持作銷售的已落成物業	(153,535,602)	18,788,343	(134,747,259)
— 貿易及其他應收款	(158,942,467)	3,237,515	(155,704,952)
— 合同資產	—	(8,981,435)	(8,981,435)
— 合同負債	—	176,865,219	176,865,219
— 貿易及其他應付款	131,729,488	(1,934,125)	129,795,363
— 預收客戶賬款	195,611,342	(195,611,342)	—

### 3 收入及分部資料

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，執行董事根據該報告釐定經營分部。

執行董事從以下五個分部評估集團的經營業績：

- 房地產開發；
- 建築；
- 物業投資；
- 物業管理；及
- 酒店經營。

執行董事會根據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公允價值變動納入考慮，同時將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，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，預付稅金，合同資產和經營現金。分部資產不包括遞延所得稅資產，以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產和衍生金融工具。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括優先票據，公司債券，證券化安排的收款，銀行及其他借款，當期所得稅負債，遞延所得稅負債和衍生金融工具。

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

收入包括下列各項：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
房地產開發活動下出售及建造物業	220,157,369	148,180,135
提供其他建築服務	2,304,661	1,143,012
租金收入	107,605	97,136
提供物業管理服務	2,656,343	1,959,060
提供酒店服務	1,673,808	1,707,634
	<u>226,899,786</u>	<u>153,086,977</u>

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大陸，並且90%以上的非流動資產均位於中國大陸，因此未列示按地區分部的資訊。

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入超過10%的單一客戶。

提供給執行董事的截至2017年12月31日止年度報告分部的資訊如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
與客戶之間的合同產生的收入	220,157,369	22,089,367	-	3,121,852	1,814,135	247,182,723
在某一時點確認	159,350,465	-	-	-	-	159,350,465
在一段時間內確認	60,806,904	22,089,367	-	3,121,852	1,814,135	87,832,258
其他收入來源：租金收入	-	-	107,605	-	-	107,605
分部收入	220,157,369	22,089,367	107,605	3,121,852	1,814,135	247,290,328
分部間收入	-	(19,784,706)	-	(465,509)	(140,327)	(20,390,542)
來源於外部客戶的收入	220,157,369	2,304,661	107,605	2,656,343	1,673,808	226,899,786
於合營企業及聯營公司經營成果 所佔份額	(344,375)	-	-	(7,929)	-	(352,304)
投資物業之公允價值變動及轉至 投資物業之收益	-	-	504,718	-	-	504,718
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	152,379	29,724	-	19,056	623,343	824,502
為獲取與客戶之間的合同而產生的 增量成本的攤銷	573,462	-	-	-	-	573,462
分部業績	42,308,300	74,067	586,881	486,548	190,871	43,646,667
於2017年12月31日						
抵銷分部間金額後的總分部資產	970,470,168	16,950,402	8,368,993	3,225,935	11,948,760	1,010,964,258
對合營企業和聯營公司的投資	30,912,124	-	-	18,260	-	30,930,384
資本開支	1,819,193	25,606	54,987	60,574	1,458,741	3,419,101
抵銷分部間金額後的總分部負債	659,723,642	14,987,134	34,256	1,856,234	1,263,264	677,864,530

提供給執行董事的截至2016年12月31日止年度報告分部的資訊如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
分部收入	148,180,135	20,068,771	97,136	2,358,449	1,794,463	172,498,954
分部間收入	—	(18,925,759)	—	(399,389)	(86,829)	(19,411,977)
來源於外部客戶的收入	148,180,135	1,143,012	97,136	1,959,060	1,707,634	153,086,977
於合營企業及聯營公司經營成果 所佔份額	368,604	—	—	(6,900)	—	361,704
投資物業之公允價值變動及轉至 投資物業之收益	—	—	711,604	—	—	711,604
計入費用的折舊和攤銷	239,395	24,426	—	14,199	499,236	777,256
分部業績	<u>21,086,754</u>	<u>207,356</u>	<u>717,628</u>	<u>405,531</u>	<u>(81,219)</u>	<u>22,336,050</u>
<b>於2016年12月31日</b>						
抵銷分部間金額後的總分部資產	538,238,604	10,581,790	9,784,491	2,236,630	13,494,271	574,335,786
對合營企業和聯營公司的投資	11,164,813	—	—	19,689	—	11,184,502
資本開支	<u>1,389,217</u>	<u>18,823</u>	<u>107,035</u>	<u>23,089</u>	<u>1,033,103</u>	<u>2,571,267</u>
抵銷分部間金額後的總分部負債	<u>335,241,443</u>	<u>6,838,329</u>	<u>12,768</u>	<u>1,378,201</u>	<u>964,896</u>	<u>344,435,637</u>

#### 4 貿易及其他應收款

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
列作流動資產		
— 應收賬款 — 淨額 (附註(a))	<b>28,943,547</b>	13,673,129
— 其他應收款項 — 淨額 (附註(b))	<b>134,475,929</b>	84,989,714
— 提供給關聯方和第三方貸款 — 淨額	<b>2,685,096</b>	1,969,159
— 預付土地款	<b>97,034,879</b>	6,820,629
— 其他預付款項	<b>7,401,877</b>	9,869,116
	<u><b>270,541,328</b></u>	<u>117,321,747</u>
列作非流動資產		
— 提供給第三方貸款	<b>725,500</b>	55,500
— 預付股權款	<b>4,646,925</b>	—
	<u><b>5,372,425</b></u>	<u>55,500</u>
	<u><b>275,913,753</b></u>	<u>117,377,247</u>

於2017年12月31日，貿易及其他應收款的公允價值接近其賬面值。

(a) 應收賬款的明細列示如下：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
應收賬款	29,053,391	13,728,684
減：減值準備	<u>(109,844)</u>	<u>(55,555)</u>
應收賬款 — 淨額	<u><u>28,943,547</u></u>	<u><u>13,673,129</u></u>

應收賬款之來源主要為物業銷售。購買物業的客戶其信用期一般為1至6個月。基於收入確認時點的應收賬款之賬齡分析如下：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
90天以內	25,922,962	12,003,625
超過90天至180天以內	1,486,726	714,221
超過180天至365天以內	797,508	490,522
超過365天	<u>846,195</u>	<u>520,316</u>
	<u><u>29,053,391</u></u>	<u><u>13,728,684</u></u>

於2017年12月31日及2016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2017年12月31日，對應收賬款確認了人民幣109,844,000元(2016年12月31日：人民幣55,555,000元)的減值準備。

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

(b) 其他應收款項明細列示如下：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
除合約工程款外其他應收關聯方款項	45,047,322	17,568,947
土地競買及其他保證金	32,961,907	14,292,195
合約工程的應收客戶款項	-	667,059
其他(i)	<u>57,185,791</u>	<u>52,909,399</u>
	<b>135,195,020</b>	85,437,600
減：減值準備	<u>(719,091)</u>	<u>(447,886)</u>
其他應收款項 — 淨額	<u><u>134,475,929</u></u>	<u><u>84,989,714</u></u>

(i) 此類應收款主要是應收附屬公司、合營企業和聯營公司的合作方的若干款項，這些款項乃免息，無抵押及經需求即歸還。

## 5 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
於中國上市的權益證券(附註a)	308,299	1,188,096
理財產品(附註b)	<u>24,522,136</u>	<u>6,133,140</u>
	<u><u>24,830,435</u></u>	<u><u>7,321,236</u></u>

- (a) 本集團持有深圳天圖投資管理有限公司2.29% (2016年12月31日：9.16%) 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。2017年12月31日的公允價值是根據市場所報的買方報價計算。
- (b) 理財產品為對商業銀行發行的金融產品的投資。於2017年12月31日，該等投資的公允價值接近於其賬面值。

## 6 貿易及其他應付款

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
應付賬款(附註(b))	165,314,939	76,074,204
其他應付款項(附註(c))	132,663,682	61,422,617
其他應付稅項	24,711,688	8,211,358
應付職工薪酬	7,613,977	5,683,591
應計費用	<u>579,547</u>	<u>397,490</u>
	<u><u>330,883,833</u></u>	<u><u>151,789,260</u></u>

- (a) 於2017年12月31日，貿易及其他應付款的公允價值接近其賬面值。
- (b) 應付賬款主要根據發票日期的賬齡分析如下：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
90天以內	138,681,821	63,517,129
超過90天及180天以內	21,155,246	9,412,965
超過180天及365天以內	3,608,704	1,876,190
超過365天	<u>1,869,168</u>	<u>1,267,920</u>
	<u><u>165,314,939</u></u>	<u><u>76,074,204</u></u>

- (c) 其他應付款項主要包括購房者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，這些款項乃免息，無抵押及經需求即歸還。

## 7 優先票據

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
於1月1日	29,264,448	20,878,179
增添 (附註(a))	7,746,953	6,654,357
提早贖回 (附註(b))	(3,661,845)	-
利息費用 (附註11)	2,222,000	1,731,150
支付利息	(2,000,592)	(1,590,989)
匯兌變動	(1,657,385)	1,591,751
	<u>31,913,579</u>	<u>29,264,448</u>
減：包含在流動負債的即期部分	(3,795,242)	-
	<u>28,118,337</u>	<u>29,264,448</u>

截至2017年12月31日止年度內，本集團已發行及贖回的優先票據如下：

- (a) 於2017年7月25日和2017年8月16日，本公司發行了總額為6億美元和1億美元的優先票據（統稱2022票據）。2022票據年利率為4.75%，除非提前購回，將於2022年7月25日到期，並於每年1月25日和7月25日支付利息。

於2017年11月22日，本公司發行了總額為5億美元的優先票據（統稱2018票據）。2018票據年利率為3.875%，除非提前購回，將於2018年11月20日到期，並於每年5月20日和11月20日支付利息。

- (b) 於2017年8月25日（「贖回日期」），本公司於2014年發行的總額為5.5億美元的優先票據提前贖回，該票據以相等於其未償還本金額的103.9375%加上截至贖回日期應計而未付的利息10,587,500美元的贖回價贖回。本公司於贖回日支付的總贖回價為582,243,750美元（相當於人民幣3,661,845,000元）。於贖回日，贖回價格與賬面價值之間的差異金額21,656,250美元（相當於人民幣146,566,000元）確認在綜合全面收益表內的「財務收益／（費用）—淨額」（附註11）。

## 8 公司債券

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
於1月1日	37,709,624	15,258,499
增添	10,663,805	21,901,130
利息費用 (附註11)	1,961,296	1,260,657
到期歸還	(1,124,815)	-
利息支付	(1,875,231)	(714,613)
匯兌變動	-	3,951
	<u>47,334,679</u>	<u>37,709,624</u>
減：包含在流動負債的即期部份	(16,814,444)	(8,207,477)
	<u>30,520,235</u>	<u>29,502,147</u>

截至2017年12月31日止年度內，本集團已發行的公司債券如下：

債券名稱	面值 人民幣千元	利率	發行日期	債券期限	淨發行收入 人民幣千元	實際年利率
廣東騰越建築工程有限公司 (「騰越建築」) 2017年發行人民幣 公司債券I(第一期)	1,500,000	6.00%	2017年8月28日	3年	1,496,105	6.10%
騰越建築2017年發行人民幣公司債券I (第二期)	1,500,000	5.90%	2017年10月20日	3年	1,494,200	6.04%
騰越建築2017年發行人民幣公司債券II (第一期)	3,800,000	6.90%	2017年10月24日	4年	3,779,500	7.20%
騰越建築2017年發行人民幣公司債券II (第二期)	1,200,000	6.90%	2017年11月10日	4年	1,194,000	7.18%
碧桂園地產集團有限公司2017年發行 非公開債券(第一期)	2,000,000	6.50%	2017年10月10日	3年	2,000,000	6.50%
碧桂園地產集團有限公司2017年發行 非公開債券(第二期)	700,000	6.00%	2017年11月23日	3年	700,000	6.00%

## 9 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股 面值的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	合計 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
法定							
於2016年1月1日， 2016年12月31日 及2017年12月31日， 每股港幣0.10元	100,000,000,000	10,000,000					
已發行及繳足股款							
於2016年1月1日	22,588,019,782	2,258,802	2,116,865	27,475,982	29,592,847	(380,236)	29,212,611
回購股份	-	-	-	-	-	(3,535,394)	(3,535,394)
註銷股份	(981,277,000)	(98,128)	(84,486)	(3,046,223)	(3,130,709)	3,130,709	-
於2016年12月31日 及2017年1月1日	21,606,742,782	2,160,674	2,032,379	24,429,759	26,462,138	(784,921)	25,677,217
回購股份(附註(a))	-	-	-	-	-	(1,216,406)	(1,216,406)
註銷股份	(326,854,000)	(32,685)	(28,807)	(1,592,284)	(1,621,091)	1,621,091	-
於2017年12月31日	<u>21,279,888,782</u>	<u>2,127,989</u>	<u>2,003,572</u>	<u>22,837,475</u>	<u>24,841,047</u>	<u>(380,236)</u>	<u>24,460,811</u>

### (a) 回購股份

2017年本集團回購了222,078,000股本公司股票(2016年：1,086,053,000)。為回購該等股份支付的款項共計為人民幣1,216,406,000元(2016年：人民幣3,535,394,000元)，該部分款項已從本公司股東應佔權益中扣除。

## 10 其他收入及收益 — 淨額

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
其他收入		
— 品牌管理收入	848,781	—
— 向客戶預收的按金的罰沒收入	42,366	19,626
— 政府補助收入	28,945	16,697
	<u>920,092</u>	<u>36,323</u>
其他收益／(損失)		
— 負商譽產生的收益	1,936,261	1,257,658
— 衍生金融工具公允價值變動	(400,784)	149,827
— 處置附屬公司(損失)／收益	(170,247)	36,980
— 處置物業、廠房及設備的收益	17,586	18,722
— 其他	308,587	30,955
	<u>1,691,403</u>	<u>1,494,142</u>
其他收入及收益 — 淨額	<u>2,611,495</u>	<u>1,530,465</u>

## 11 財務收益／(費用) — 淨額

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
財務收益：		
— 銀行存款及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的利息收益	1,619,973	532,870
— 融資活動的淨匯兌收益	3,587,096	—
重分類自現金流對沖儲備	(1,641,414)	—
重分類自對沖的遞延成本儲備	(143,003)	—
	<u>1,802,679</u>	—
	<u>3,422,652</u>	<u>532,870</u>
財務費用：		
— 利息費用：		
— 銀行及其他借款	(6,552,840)	(3,741,134)
— 優先票據(附註7)	(2,222,000)	(1,731,150)
— 公司債券(附註8)	(1,961,296)	(1,260,657)
— 證券化安排的收款	(304,425)	(143,810)
	<u>(11,040,561)</u>	<u>(6,876,751)</u>
減：資本化於合資格資產	<u>11,040,561</u>	<u>6,733,712</u>
	—	(143,039)
— 融資活動的淨匯兌虧損	—	(2,747,572)
重分類自現金流對沖儲備	—	1,332,303
重分類自對沖的遞延成本儲備	—	(69,867)
	—	<u>(1,485,136)</u>
— 提前購回優先票據損失	<u>(146,566)</u>	—
	<u>(146,566)</u>	<u>(1,628,175)</u>
財務收益／(費用) — 淨額	<u>3,276,086</u>	<u>(1,095,305)</u>

## 12 所得稅費用

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
當期所得稅		
— 企業所得稅	9,852,047	7,155,122
— 土地增值稅	8,282,721	3,673,418
	<u>18,134,768</u>	<u>10,828,540</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(383,360)	(2,583,387)
— 土地增值稅	(337,830)	(558,432)
— 未付分紅預提所得稅	356,586	40,628
	<u>(364,604)</u>	<u>(3,101,191)</u>
	<u><u>17,770,164</u></u>	<u><u>7,727,349</u></u>

## 13 股息

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
中期股息每股人民幣15.02分(2016年：人民幣6.92分)	3,205,362	1,556,610
擬派末期股息每股人民幣24.95分(2016年：人民幣10.20分)	5,424,108	2,176,743
總計	<u><u>8,629,470</u></u>	<u><u>3,733,353</u></u>

於2017年8月22日，董事會宣佈派發2017年中期股息每股人民幣15.02分，總計人民幣3,205,362,000元。並於2017年11月以現金形式派發(2016年中期股息：人民幣1,556,610,000元)。

2016年末期股息每股普通股人民幣10.20分，總計人民幣2,176,743,000元。該項股息已於2017年5月18日在股東週年大會表決通過，並於2017年7月以現金形式派發。

董事會建議2017年末期股息每股普通股人民幣24.95分，合計人民幣5,424,108,000元，考慮了自2017年12月31日至財務報表報出日期間配股的影響。該項股息將由下次股東週年大會表決通過。本次財務報表中不反映此項應付股息。

## 14 每股盈利

### (a) 基本

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

	2017	2016
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	26,063,518	11,516,815
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>21,224,060</u>	<u>22,075,611</u>
每股盈利 — 基本(每股人民幣分)	<u>122.80</u>	<u>52.17</u>

### (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。本公司有兩類稀釋性潛在普通股：購股權及獎勵股份。購股權及獎勵股份根據未行使購股權及獎勵股份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年度平均市價)可購入的股份數目。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權及獎勵股份行使而應發行的股份數目作出比較。

	2017	2016
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	26,063,518	11,516,815
已發行普通股的加權平均數(千股)	21,224,060	22,075,611
調整 — 購股權及獎勵股份(千股)	<u>59,151</u>	<u>16,560</u>
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(千股)	<u>21,283,211</u>	<u>22,092,171</u>
每股盈利 — 攤薄(每股人民幣分)	<u>122.46</u>	<u>52.13</u>

## 15 期後重大事項

於2018年1月16日，本集團訂立了以每股股份17.13港元的價格配售460,000,000股股份的配售及認購協議。於同一日，本集團訂立了發行以港元計值於2019年1月27日到期的可換股債券的協議，債券本金為15,600,000,000港元。初步換股價為每股股份20.556港元，債券持有人可於2018年3月11日或之後至到期日的前十個營業日之前隨時行使換股權，該可換股債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

於2018年3月19日，本集團就物業管理業務的分拆上市向香港聯合交易所有限公司遞交申報資料。

# 管理層討論與分析

## 財務回顧

### 收入

本集團業務收入主要來自五個經營分部：(i)房地產開發；(ii)建築；(iii)物業投資；(iv)物業管理；及(v)酒店經營。2017年度，本集團的收入約為人民幣226,899.8百萬元，較2016年度的約人民幣153,087.0百萬元增加約48.2%。本集團97.0%的收入來自物業銷售(2016年：96.8%)，3.0%來自其他分部(2016年：3.2%)。

### 房地產開發

2017年，得益於持續的合同銷售增長，嚴控工程管理及按時交付樓盤，本集團房地產開發收入保持增長。提前採納香港財務報告準則第15號亦為集團的收入帶來一定增長。2017年度，來自房地產開發的收入由2016年度的約人民幣148,180.1百萬元上升48.6%至約人民幣220,157.4百萬元。2017年度，交付物業所確認收入的平均銷售價格約每平方米人民幣7,863元，對比2016年度的約每平方米人民幣6,191元有所提高。

### 建築

建築的對外收入由2016年度的約人民幣1,143.0百萬元上升101.6%至2017年度的約人民幣2,304.7百萬元，主要是由於向本集團關聯方及第三方提供的建築服務量的增加。

### 物業管理

於2017年12月31日，本集團的物業管理分部的合同管理面積約3.295億平方米，覆蓋中國大陸28個省的超過240個城市，合共服務約100萬戶業主。

於2017年年內，本集團物業管理及社區相關業務的收入約為人民幣2,656.3百萬元，同比增長35.6%，經營利潤約為人民幣486.5百萬元，同比增長20.0%。

### 酒店經營

酒店經營的對外收入由2016年度的約人民幣1,707.6百萬元下降2.0%至2017年度的約人民幣1,673.8百萬元，主要是由於年內向第三方處置了部分酒店。

## 物業投資

物業投資的租金收入由2016年度的約人民幣97.1百萬元增加10.8%至2017年度的約人民幣107.6百萬元。於2017年12月31日，本集團投資物業公允價值約人民幣8,338.1百萬元，包含已竣工的部份約人民幣7,042.1百萬元，以及在建中的部份約人民幣1,296.0百萬元。

## 財務收益／(費用) — 淨額

由於人民幣升值帶來匯兌收益，加之本集團採取了有效的外匯對沖政策，於2017年度，本集團錄得淨財務收益約人民幣3,276.1百萬元，而2016年度錄得淨財務費用約人民幣1,095.3百萬元。

2017年度，本集團錄得對沖後的淨匯兌收益約人民幣1,802.7百萬元(2016年：對沖後淨匯兌損失約人民幣1,485.1百萬元)，利息收入約人民幣1,620.0百萬元(2016年：約人民幣532.9百萬元)，利息費用約人民幣11,040.6百萬元(2016年：約人民幣6,876.8百萬元)，其中100%資本化於合資格資產(2016年：97.9%)，及提前贖回優先票據費用約人民幣146.6百萬元(2016年：無)。

## 歸屬於本公司股東的利潤和核心淨利潤

得益於本集團收入的增加，毛利率的提升和對費用的控制，歸屬於本公司股東的利潤從2016年度的約人民幣11,516.8百萬元上升約126.3%至2017年度的約人民幣26,063.5百萬元。

2017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、提前贖回優先票據的損失、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24,686.4百萬元，較2016年度核心淨利潤約人民幣11,984.6百萬元增長約106.0%。

## 流動資金、財務及資本資源

於2017年12月31日，本集團共有現金及銀行存款(包括受限制現金)約人民幣148,402.1百萬元(2016年12月31日：約人民幣96,490.9百萬元)。於2017年12月31日，本集團93.6%(2016年12月31日：93.8%)的現金及銀行存款以人民幣計值，6.4%(2016年12月31日：6.2%)以其他貨幣(主要是美元、港幣和林吉特)計值。

於2017年12月31日，受限制現金的賬面值約為人民幣11,318.2百萬元(2016年12月31日：約人民幣11,844.0百萬元)。根據有關法規，若干項目公司需要將部份預售物業的款項存放於指定銀行賬戶。於預售物業竣工前，存放於該等託管賬戶的收入只可在預先獲得有關地方機關的批准下，用作購買建築材料、器材、繳付中期建築工程款項及繳付稅款等指定用途。

於2017年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣98,378.6百萬元(2016年12月31日：約人民幣79,521.5百萬元)。於2017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1.1，比2016年12月31日的約1.2稍有下降。

於2017年12月31日，本集團的銀行及其他借款、優先票據和公司債券分別約為人民幣135,516.8百萬元、人民幣31,913.6百萬元和人民幣47,334.7百萬元(2016年12月31日：分別約人民幣69,222.8百萬元、約人民幣29,264.4百萬元和約人民幣37,709.6百萬元)。

銀行及其他借款當中，約人民幣47,671.8百萬元、人民幣87,093.3百萬元和人民幣751.7百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2016年12月31日：分別約人民幣30,512.7百萬元、人民幣36,195.5百萬元和人民幣2,514.6百萬元)。於2017年12月31日及2016年12月31日，大部份銀行及其他借款均以本集團的若干土地使用權和物業作抵押或由本集團擔保。

淨借貸比率按借貸淨額(銀行及其他借款、優先票據和公司債券扣除可動用現金(現金及現金等價物與預售物業監控資金之和))除以總權益計算。本集團淨借貸比率由2016年12月31日的約48.7%小幅上升至2017年12月31日的約56.9%。

### **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。另外，即使本集團已制定了防範意外的系統和政策，意外仍然可能發生，因而引致財政損失、訴訟或聲譽受損。

## 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2017年12月31日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為5.22%，對比2016年12月31日下降44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、港幣和林吉特)。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。本集團通過遠期外匯合同、外匯期權合同、交叉貨幣互換合同和外匯結構性衍生金融合同的組合來對沖外匯風險。

## 擔保

於2017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214,908.5百萬元(2016年12月31日：約人民幣127,502.7百萬元)。

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)物業買家清償按揭貸款。

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2017年12月31日，本集團為本集團的合營企業、聯營企業及第三方的若干借貸作出擔保的金額約人民幣33,499.6百萬元(2016年12月31日：約人民幣18,617.4百萬元)。

## 資本及房地產開發承擔

於2017年12月31日，本集團在資本性支出活動和房地產開發之承擔約為人民幣144,065.2百萬元(2016年12月31日：約人民幣94,933.4百萬元)。該金額主要來自未來房地產開發項目的合約土地款、合約建築費或其他資本承擔。本集團預期主要以自有資金和物業預售所得款項，其次以銀行借款支付該等承擔。

## 僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2017年12月31日，本集團共僱用約124,837名全職僱員(2016年12月31日：94,450人)。

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

為了適應新時期的發展，本集團引入「同心共享」合夥人制度，將員工的利益與本公司利益統一起來。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，與本公司共同成長與發展。

本集團亦已批准及／或採納了的若干購股權計劃及員工激勵計劃，具體可參閱本全年業績公告的「購股權計劃」及「員工激勵計劃」的披露內容。

## 業務發展展望

房地產行業作為國民經濟的重要支柱之一，城鎮化進程帶來的首次置業以及對高品質住宅的改善需要仍是房地產長期發展的動力。預計在2018年，一方面政府將繼續加強房地產市場的分類調控並大力促進發展長租業務；另一方面房地產行業的競爭將更趨激烈，行業整合加強，市場將進一步分化。面對行業的新形勢，本集團將矢志堅持穩健的財務政策和風險控制措施，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。同時亦以更審慎、務實策略補充優質土地儲備、優化項目區位佈局，針對中國城鎮化的不同階段制定相應的投資組合，捕捉各類市場需求，如將深化發展長租業務等。在穩健基礎上根據市場情況靈活調適，關注盈利能力的持續提升，實現高質量的協調發展。展望未來，本公司將挖掘房地產價值鏈內業務及資產價值，實現公司價值的最大化。對於碧桂園而言，中國城鎮化進程遠未結束，本集團將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週期的資源整合平台。

## 期後重大事項

於2018年1月16日，本集團訂立了以每股股份17.13港元的價格配售460,000,000股股份的配售及認購協議。於同一日，本集團訂立了發行以港元計值於2019年1月27日到期的可換股債券的協議，債券本金為15,600,000,000港元。初步換股價為每股股份20.556港元，債券持有人可於2018年3月11日或之後至到期日的前十個營業日之前隨時行使換股權，該可換股債券於新加坡證券交易所有限公司上市。

於2018年3月19日，本集團就物業管理業務的分拆上市向香港聯合交易所有限公司遞交申報資料。

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公司的外聘核數師，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已就本集團截至2017年12月31日止年度的業績於本公告所列的財務數字與本集團該年度的經審核綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其有關附註所載數字核對一致。羅兵咸永道就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道並未對本公告發出任何核證。

## 審核委員會

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

全年業績已經審核委員會審閱。

## 企業管治守則的遵守

董事會及本公司管理層均堅守良好的企業管治原則，以求達致穩健管理及增加股東價值。該等原則重視透明度、問責性及獨立性。截至2017年12月31日止年度，本公司一直應用香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載的原則並遵守其守則條文，惟企業管治守則的守則條文第E.1.2條除外，因董事會主席(亦為本公司提名委員會、企業管治委員會及執行委員會主席)有其他重要事務而未能出席本公司於2017年5月18日舉行之股東周年大會。

## 標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至2017年12月31日止年度內已遵守標準守則下關於證券交易之所有標準。本公司於截至2017年12月31日止年度內並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 購股權計劃

於2007年3月20日，本公司當時的股東(「**股東**」)已批准及採納一項購股權計劃(「**2007年購股權計劃**」)，年期由採納日期起計10年。董事會可酌情於計劃有效期間內向任何合資格人士授出購股權以認購本公司股份(「**股份**」)，惟須受2007年購股權計劃所規定的條款及細則所限。

於截至2017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。2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿。

鑒於2007年購股權計劃年期屆滿，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一項新購股權計劃（「**2017年購股權計劃**」），年期由採納日期起計10年。董事會可酌情於計劃有效期間內向任何合資格人士授出購股權以認購股份，惟須受2017年購股權計劃所規定的條款及細則所限。

於截至2017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4,533,632股股份的購股權，於授予日的公允價值約為人民幣36,737,000元。

## 員工激勵計劃

為表揚本集團高級管理層及員工（當中不得包括任何本公司的關連人士）的貢獻，已正式經董事會批准有關員工激勵計劃（「**員工激勵計劃**」）之信託契約及有關計劃規則。員工激勵計劃旨在向各參與人提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與人及提升其表現及效率。於截至2017年12月31日止年度內，本公司或其附屬公司概無根據員工激勵計劃自市場購入任何股份，亦無透過其他方式增持任何股份。於2017年12月31日，合計已授出員工激勵計劃項下之85,968,288股股份的換股權，惟其登記及過戶手續尚未完成。於2017年12月31日，根據員工激勵計劃累計持有股份總數為107,771,551股（2016年12月31日：107,771,551股）。員工激勵計劃之受託人為貴能企業有限公司（本公司之全資附屬公司）。

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，及於其認為合適及／或需要時，修訂或更換員工激勵計劃及／或採納任何其他的激勵計劃。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至2017年12月31日止年度內，本公司於聯交所回購合共222,078,000股本公司股份，全部回購股份已由本公司隨之註銷。詳情載列如下：

回購之月份	回購 股份數目	每股價格		價格總額 港元
		最高 港元	最低 港元	
一月	138,710,000	4.49	4.05	587,150,813
二月	9,416,000	4.44	4.37	41,338,054
三月	8,780,000	6.98	6.77	60,713,795
四月	4,439,000	6.98	6.91	30,890,557
五月	—	—	—	—
六月	—	—	—	—
七月	—	—	—	—
八月	16,000,000	10.40	9.88	163,594,400
九月	31,357,000	12.00	10.40	358,800,070
十月	376,000	12.00	11.92	4,490,606
十一月	13,000,000	12.00	11.74	155,057,500
十二月	—	—	—	—

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2017年12月31日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司股份。本公司或其任何附屬公司於截至2017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，請見本全年業績公告的第19至20頁。

## 末期股息

董事建議向於2018年5月25日(星期五)(記錄日期)名列本公司股東名冊之股東(「合資格股東」)，以現金派發截至2017年12月31日止年度之末期股息每股人民幣24.95分(2016年：人民幣10.20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2018年5月18日(星期五)至2018年5月25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。預計末期股息單將於2018年7月11日(星期三)或前後發送給合資格股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定本公司股東(「股東」)有權出席本公司應屆股東周年大會(「**2018股東周年大會**」)並於會上發言及投票的資格，及合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定股東出席2018股東周年大會並於會上發言及投票的資格：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	2018年5月11日(星期五) 下午4時30分
--------------------------------	----------------------------

記錄日期	2018年5月11日(星期五)
------	-----------------

暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2018年5月14日(星期一)至 2018年5月17日(星期四) (包括首尾兩天)
-----------------	---

(ii) 如派發末期股息之建議於2018股東周年大會上獲得通過，為確定合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	2018年5月23日(星期三) 下午4時30分
--------------------------------	----------------------------

暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2018年5月24日(星期四)至 2018年5月25日(星期五) (包括首尾兩天)
-----------------	---

記錄日期	2018年5月25日(星期五)
------	-----------------

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22樓。

## 刊發全年業績

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

承董事會命  
碧桂園控股有限公司  
總裁及執行董事  
莫斌

香港，2018年3月20日

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