

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，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並非出售證券的建議亦非招攬購買證券的要約，本公告及其任何內容亦非任何合約或承諾的根據。本公告並非在美國出售或向任何美籍人士出售證券的要約。本公告及其任何副本亦不得帶入美國或在美國分發或分發予任何美籍人士。有關證券並無亦不會根據1933年美國證券法（經修訂）登記，未辦理登記或未獲豁免登記的證券不得在美國發售或出售或以其名義或為其利益向任何美籍人士出售。凡在美國公開發售證券，均須基於本公司刊發的發售章程進行，且該發售章程須載列有關本公司及管理層的詳細資料以及財務報表。本公司並無計劃在美國登記任何證券。

本公告及有關據此提呈發行優先票據之任何其他文件或資料並非由英國《2000年金融服務與市場法》（經修訂）第21條所界定之認可人士發佈，而有關文件及／或資料亦未經其批准。因此，有關文件及／或資料並不會向英國公眾人士派發，亦不得向英國公眾人士傳遞。有關文件及／或資料僅作為財務推廣向在英國擁有相關專業投資經驗的人士及屬於《2000年金融服務與市場法》2005年（財務推廣）命令（經修訂）（「財務推廣命令」）第19(5)條所界定之投資專業人士，或屬於財務推廣命令第49(2)(a)至(d)條範圍之人士，或根據財務推廣命令可以其他方式合法向其發佈有關文件及／或資料的任何其他人士（所有上述人士統稱「有關人士」）發佈。於英國，據此提呈發售之優先票據僅針對有關人士作出，而本公告涉及之任何投資或投資活動將僅與有關人士進行。任何在英國並非有關人士之人士不應根據本公告或其任何內容採取行動或加以依賴。



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）

建 議 發 行 美 元 優 先 票 據

及

截 至 2018 年 12 月 31 日 止 年 度

之 經 審 核 綜 合 財 務 報 表

本公司建議進行美元優先票據的國際發售。

本公司欣然宣佈，其建議向機構投資者發行美元優先票據。本公司已就建議票據發行委聘摩根士丹利、高盛(亞洲)、法巴、滙豐銀行及工銀亞洲作為聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人。

建議票據發行之完成須視乎市場情況及投資者興趣而定。倘發行美元優先票據，本公司擬將建議票據發行之所得款項淨額主要用於現有境外債項的再融資。

美元優先票據並無亦不會根據美國證券法登記。美元優先票據將會遵照美國證券法項下S規例僅於美國境外於離岸交易中提呈發售。美元優先票據概不會向香港公眾人士提呈發售。

由於美元優先票據不可供歐洲經濟區的散戶投資者認購，故並無編製PRIIPs重要資訊文件。

本公司將會就美元優先票據在新交所上市及報價向新交所作出申請。新交所對本公告內作出的任何聲明或意見的準確性概不負責。美元優先票據在新交所上市及報價獲得原則上批准不應視為本公司、附屬公司擔保人、本公司任何其他附屬公司或聯屬公司、美元優先票據或附屬公司擔保之投資亮點。

由於在本公告日期尚未就建議票據發行訂立具約束力之協議，因此建議票據發行未必能夠作實。本公司投資者及股東在買賣本公司證券時務須審慎行事。倘簽訂購買協議，本公司將會就建議票據發行另行刊發公告。

建議票據發行

緒言

本公司建議進行美元優先票據的國際發售。

就建議票據發行而言，本公司將向若干專業投資者提供本集團最近財務資料(摘錄自截至2018年12月31日止年度之經審核綜合財務報表(「經審核財務報表」))。為確保向本公司股東平等傳達資料，隨本公告附奉經審核財務報表。此外，本公司將向若干專業投資者提供下文所述有關本集團之更新資料。

本公司欣然宣佈，其建議向機構投資者發行美元優先票據。本公司已就建議票據發行委聘摩根士丹利、高盛(亞洲)、法巴、滙豐銀行及工銀亞洲作為聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人。

建議票據發行的條款(包括本金總額、發售價及利率)將透過入標定價程序而釐定。待美元優先票據條款確定後，摩根士丹利、高盛(亞洲)、法巴、滙豐銀行及工銀亞洲(作為聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人)與本公司將訂立購買協議及其他輔助文件。

美元優先票據概不會向香港公眾人士提呈發售。

美元優先票據並無亦不會根據美國證券法登記。美元優先票據將會遵照美國證券法項下S規例僅於美國境外於離岸交易中提呈發售。

由於美元優先票據不可供歐洲經濟區的散戶投資者認購，故並無編製PRIIPs重要資訊文件。

建議所得款項用途

建議票據發行之完成須視乎市場情況及投資者興趣而定。倘發行優先票據，本公司擬將建議票據發行之所得款項淨額主要用於現有境外債項的再融資。

上市

本公司將會就美元優先票據在新交所上市及報價向新交所作出申請。新交所對本公告內作出的任何聲明或意見的準確性概不負責。美元優先票據在新交所上市及報價獲得原則上批准不應視為本公司、附屬公司擔保人、本公司任何其他附屬公司或聯屬公司、美元優先票據或附屬公司擔保之投資亮點。

有關碧桂園的資料

本集團是中國最大的城鎮化住宅開發商。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和商鋪。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，本集團也同時經營酒店、機器人及農業等業務。

一般資料

由於在本公告日期尚未就建議票據發行訂立具約束力之協議，因此建議票據發行未必能夠作實。本公司投資者及股東在買賣本公司證券時務須審慎行事。倘簽訂購買協議，本公司將會就建議票據發行另行刊發公告。

有關本集團之更新資料

下表載列截至2018年12月31日有關本集團於中國之前100個項目（具有最高訂約銷售）之資料⁽¹⁾。

Serial number	Project	City (District)	Completed property developments ⁽²⁾					Properties under development ⁽³⁾					Properties for future development ⁽⁴⁾		
			Aggregate saleable GFA for entire project	Total completed saleable GFA	Total saleable GFA sold and pending delivery	Total saleable GFA	Completion date	Total saleable GFA under development	Total saleable GFA sold	Estimated commencement date	Actual/ Estimated pre-sale date	Estimated completion date	GFA for future development	Estimated commencement date	Estimated completion date
1	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Xi'an (Weiyang)	1,531,467	470,289	463,851	2,883	19/Nov/18	861,822	752,884	5/Nov/10	4th Quarter, 2020	199,356	2nd Quarter, 2019	4th Quarter, 2021	
2	Lanzhou Country Garden (蘭州碧桂园)	Lanzhou (Chengguan)	2,572,816	1,805,376	1,781,003	1,398	29/Oct/18	370,619	366,522	19/Oct/16	4th Quarter, 2019	381,821	2nd Quarter, 2019	2nd Quarter, 2021	
3	Country Garden—Phoenix Bay (碧桂园·鳳凰灣)	Foshan (Shunde)	1,433,934	1,735,616	1,701,023	1,398	7/Nov/18	632,580	366,522	30/Nov/17	4th Quarter, 2019	627,328	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2021	
4	Country Garden Shenhui City (碧桂园·深惠城)	Huizhou (Jiayuan)	386,572	232,419	98,088	173,618	19/Nov/18	5,293	113	10/Oct/17	3rd Quarter, 2019	147,460	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2021	
5	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Zhenjiang (Jiurong)	6,586,184	3,234,740	3,146,284	21,373	27/Oct/18	483,613	411,359	26/May/17	4th Quarter, 2021	2,867,831	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2024	
6	Country Garden Forest One (碧桂园·鳳凰城)	Qiannanzhou (Longli)	377,155	100,793	98,115	1,966	11/Oct/18	276,362	269,154	23/May/17	4th Quarter, 2020	383,368	2nd Quarter, 2019	4th Quarter, 2021	
7	Country Garden Lingyu (龍陽園)	Shenzhen (Baoan)	705,379	78,007	73,387	224	22/Nov/18	244,404	235,145	23/Jun/17	4th Quarter, 2019	383,368	2nd Quarter, 2019	4th Quarter, 2021	
8	Fuyong Country Garden Lingyu (龍陽園)	Shenzhen (Baoan)	156,187	96,502	96,502	3,980	20/Nov/18	13,187	13,187	4/Apr/18	4th Quarter, 2019	329,081	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2022	
9	Lunliao Country Hill Lake City (碧湖山園城)	Foshan (Chunde)	3,735,689	968,064	955,067	2,356	25/Oct/18	509,024	204,199	23/Nov/17	2nd Quarter, 2019	444,795	3rd Quarter, 2019	4th Quarter, 2021	
10	Country Garden Hill Lake City (碧湖山園城)	Qingyuan (Qingcheng)	1,806,619	968,064	955,067	2,356	25/Oct/18	509,024	204,199	23/Nov/17	2nd Quarter, 2019	444,795	3rd Quarter, 2019	4th Quarter, 2021	
11	Rui'an Country Garden (瑞安碧桂园)	Wenzhou (Ru'an)	48,612	18,241	16,322	652	17/May/18	386,500	349,817	25/Oct/17	4th Quarter, 2019	111,350	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2021	
12	Country Garden Runyang Valley (碧桂园·雲谷)	Huizhou (Jiayuan)	829,516	187,324	185,009	1,008	24/Oct/18	42,200	41,559	27/Aug/17	4th Quarter, 2020	8,020	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2020	
13	Country Garden—Yunnan Image (碧桂园·雲南印象)	Guangyuan (Gu'an)	442,925	159,629	159,533	1,523	17/Oct/18	288,775	167,720	10/Oct/17	4th Quarter, 2020	8,020	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2020	
14	Country Garden—Daming Mansion (碧桂园·大明閣)	Zhenjiang (Qidong)	305,847	191,233	182,201	809	29/Nov/18	114,614	86,416	23/May/17	1st Quarter, 2020	94,493	2nd Quarter, 2019	4th Quarter, 2020	
15	Country Garden—Century City (碧桂园·世紀城)	Wenzhou (Luchuan)	118,262	111,582	109,519	134	6/Oct/18	118,262	116,121	23/May/17	1st Quarter, 2020	94,493	2nd Quarter, 2019	4th Quarter, 2020	
16	Country Garden—Central Capital (碧桂园·中央首府)	Haikou (Longhua)	301,091	111,582	109,519	134	6/Oct/18	118,262	116,121	23/May/17	1st Quarter, 2020	94,493	2nd Quarter, 2019	4th Quarter, 2020	
17	Country Garden—Yanshan Mansion Shengshi (碧桂园·燕山府)	Foshan (Chancheng)	21,620	139,856	139,856	23,477	11/Oct/18	126,877	124,759	20/May/17	3rd Quarter, 2019	146,380	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2021	
18	Country Garden—Longyue (碧桂园·龍悅)	Changzhou (Liyang)	132,861	23,477	23,477	23,477	30/Oct/18	32,432	31,726	13/Oct/17	4th Quarter, 2020	50,066	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2021	
19	Country Garden—Yunnan Image (碧桂园·雲南印象)	Kunming (Panlong)	442,925	23,477	23,477	540	25/Oct/18	179,241	161,811	13/Nov/17	4th Quarter, 2020	50,066	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2021	
20	Country Garden—Park Palace (碧桂园·公園府)	Huizhou (Dayawan)	488,885	259,000	246,282	226	25/Oct/18	179,241	161,811	13/Nov/17	4th Quarter, 2020	50,066	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2021	
21	Country Garden—Phoenix Bay (碧桂园·鳳凰灣)	Huizhou (Nanxun)	176,241	100,276	100,276	99,042	25/Jun/18	478,886	330,725	29/Jun/17	4th Quarter, 2020	4,344	3rd Quarter, 2019	4th Quarter, 2020	
22	Country Garden—City Garden (碧桂园·城市花園)	Wuhan (Machang)	785,152	100,276	100,276	99,042	25/Jun/18	478,886	330,725	29/Jun/17	4th Quarter, 2020	4,344	3rd Quarter, 2019	4th Quarter, 2020	
23	Country Garden—Tangxi Yuanzhu (碧桂园·棠溪苑)	Wuhu (Yijiang)	265,572	100,276	100,276	99,042	25/Jun/18	478,886	330,725	29/Jun/17	4th Quarter, 2020	4,344	3rd Quarter, 2019	4th Quarter, 2020	
24	Country Garden—Longcheng Tianyue (碧桂园·龍城天月)	Zhengzhou (Zhongyuan)	519,814	210,486	210,486	2,871	30/Oct/18	288,431	288,431	20/May/17	4th Quarter, 2020	125,238	2nd Quarter, 2019	2nd Quarter, 2021	
25	Sanya Country Garden (三亞碧桂园)	Sanya (Tianya)	452,570	210,486	210,486	2,871	30/Oct/18	288,431	288,431	20/May/17	4th Quarter, 2020	125,238	2nd Quarter, 2019	2nd Quarter, 2021	
26	Chaozhou Country Garden (潮陽碧桂园)	Chouzhou (Xiangqiao)	452,570	210,486	210,486	2,871	30/Oct/18	288,431	288,431	20/May/17	4th Quarter, 2020	125,238	2nd Quarter, 2019	2nd Quarter, 2021	
27	Penglai Country Garden (蓬萊碧桂园)	Yantai (Penglai)	424,155	210,486	210,486	2,871	30/Oct/18	288,431	288,431	20/May/17	4th Quarter, 2020	125,238	2nd Quarter, 2019	2nd Quarter, 2021	
28	Shatian Country Garden (沙田碧桂园)	Dongguan (Shatian)	266,966	173,048	144,463	2,871	21/Aug/18	93,918	13,904	15/Oct/18	4th Quarter, 2020	3,223	2nd Quarter, 2019	4th Quarter, 2021	
29	Country Garden—City Garden (碧桂园·城市花園)	Taiyuan (Xingqiang)	227,597	173,048	144,463	2,871	21/Aug/18	93,918	13,904	15/Oct/18	4th Quarter, 2020	3,223	2nd Quarter, 2019	4th Quarter, 2021	
30	Lipu Country Garden (禮浦碧桂园)	Taiyuan (Xingqiang)	227,597	173,048	144,463	2,871	21/Aug/18	93,918	13,904	15/Oct/18	4th Quarter, 2020	3,223	2nd Quarter, 2019	4th Quarter, 2021	
31	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
32	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
33	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
34	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
35	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
36	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
37	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
38	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
39	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
40	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
41	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
42	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
43	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
44	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
45	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
46	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
47	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
48	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
49	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
50	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
51	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
52	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
53	Qishi Country Garden—Jade Mansion (碧桂园·翡翠府)	Huizhou (Dayawan)	490,032	98,041	86,240	799	25/Oct/18	151,912	67,032	12/Jun/17	1st Quarter, 2020	654,530	3rd Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
54	Qishi Country Garden—Jade Mansion (碧桂园·翡翠府)	Huizhou (Dayawan)	490,032	98,041	86,240	799	25/Oct/18	151,912	67,032	12/Jun/17	1st Quarter, 2020	654,530	3rd Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	
55	Country Garden—Phoenix City (碧桂园·鳳凰城)	Guangzhou (Yanhuang)	1,021,772	357,942	352,405	150,217	25/Oct/18	323,201	138,424	6/12/2002	2nd Quarter, 2021	342,629	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023	

Serial number	Project	City (District)	Completed property developments ^(a)					Properties under development ^(b)					Properties for future development ^(c)	
			Aggregate saleable GFA for entire project	Total completed saleable GFA	Total saleable GFA delivered	Total saleable GFA and pending delivery	Total saleable GFA	Completion date	Total saleable GFA under development	Total saleable sold	Actual/ Estimated commencement date	GFA for future development	Estimated pre-sale commencement date	Estimated completion date
			sq.m.	sq.m.	sq.m.	sq.m.	sq.m.		sq.m.	sq.m.		sq.m.		
69	Country Garden—City Glory (粵桂區、城社之苑)	Lu'an (Jian'an)	291,846						291,846	267,528	1/Aug/17			
70	ShuYang Zhongliang Guobin Mansion (紹興中央、國賓府)	Suqian (Shuyang)	64,696						64,696	64,308	22/Dec/17			3rd Quarter, 2019
71	Beihai Country Garden (北海碧桂園)	Beihai (Yinhai)	262,595	141,197	139,003		333	24/Dec/18	112,913	121,215	8/Sep/17			3rd Quarter, 2019
72	Country Garden—Biye Mansion (碧桂園、碧別府)	Ningbo (Yinzhou)	112,913						112,913	112,913	15/Sep/17			4th Quarter, 2019
73	Country Garden—Fengcheng Mansion (碧桂園、鳳城府)	Taizhou (Hailing)	150,891	52,734	52,483			24/Dec/18	98,157	72,597	8/Jun/17			2nd Quarter, 2020
74	Country Garden—Future City (碧桂園、未來城)	Wenzhou (Jinghai)	373,966						288,177	80,987	10/Jun/18			4th Quarter, 2020
75	Country Garden—The Cullinan (碧桂園、萊卡城)	Juzhou (Nannan)	148,085						148,085	138,806	10/Oct/17			4th Quarter, 2019
76	Country Garden—HuaFu Phoenix City (碧桂園、時代城)	Jiangsu (Chengpu)	184,176						184,176	184,176	28/Jun/17			4th Quarter, 2019
77	Country Garden—Times City (碧桂園、時代城)	Shanwei (Haifeng)	355,937	7,291	7,291			19/Jun/18	215,372	124,626	22/Sep/17			4th Quarter, 2020
78	Country Garden—Xiliu Lake (碧桂園、西湖湖)	Zhengzhou (Gaoxin)	3,562,215						198,750	72,625	12/Dec/17			4th Quarter, 2020
79	Country Garden—Xiliu Lake (碧桂園、西湖湖)	Zhengzhou (Gaoxin)	3,562,215						198,750	72,625	12/Dec/17			4th Quarter, 2020
80	Shaoguan Country Garden (韶關碧桂園)	Shaoguan (Zhengjiang)	2,375,227	2,357,707	4,147			29/Dec/18	441,404	325,806	27/Oct/17			4th Quarter, 2020
81	Country Garden—Ten Miles Beach (including Diamond Sea & Weigang Bay) (碧桂園、十里銀灘含鑽石灣、維港灣)	Huizhou (Huizong)	4,648,742	3,577,829	3,573,418			21/May/18	831,291	83,513	24/May/18			2nd Quarter, 2021
82	Country Garden—Binhu Bay (碧桂園、濱湖灣)	Zhenjiang (Runzhou)	128,433	48,771	37,758	1,321		13/Jun/18	76,662	74,566	24/Nov/17			3rd Quarter, 2019
83	Country Garden—Zunyi One (碧桂園、遵義壹號)	Zunyi (South New Area)	395,502	193,634	193,634			20/Dec/18	205,868	203,347	14/Oct/17			1st Quarter, 2020
84	Aiqing Country Garden Era Of Light (青島碧桂園時代之光)	Aiqing (Yingjiang)	121,777						121,777	106,299	12/Feb/18			2nd Quarter, 2020
85	Country Garden—Boye Riverside (including Boye Riverside) (碧桂園、華東源江(含包括碧桂園江岸) 包括碧桂園江岸)	Taizhou (Jinghai)	237,595	72,801	71,159			24/May/18	164,094	162,911	12/Jun/17			4th Quarter, 2019
86	Country Garden—Zibhan Mansion (碧桂園、梓山府)	Yiyang (Gaixin Areal)	460,622	40,356	39,424	878		30/Sep/18	185,613	141,072	30/Nov/17			2nd Quarter, 2020
87	Country Garden—Aoreneng—Rome Century City (碧桂園奧園、羅馬世紀城)	Chuzhou (Quanjiao)	731,091						289,984	208,460	27/Jun/17			4th Quarter, 2020
88	Country Garden—Xijiang Mansion—Phase One and Two (碧桂園、西江新府一至二期)	Jiangmen (Pengjiang)	219,033	114,750	114,456	138		29/Sep/18	101,249	91,251	17/May/17			4th Quarter, 2019
89	Country Garden—Phoenix City (碧桂園、鳳城府)	Meizhou (Wuhua)	1,038,482						334,928	205,208	22/May/18			4th Quarter, 2020
90	Country Garden—Baiyue Shijie (碧桂園、柏悅世家)	Changzhou (Liyang)	234,219						168,313	72,149	23/Mar/18			2nd Quarter, 2020
91	Country Garden—Jingzhan Yin (碧桂園、江山印)	Quzhou (Jiangshan)	105,326						105,326	96,675	15/Dec/17			3rd Quarter, 2019
92	Country Garden—Jade County (碧桂園、翡翠郡)	Zhaoqing (Ghai)	661,734						304,684	118,647	30/Oct/17			4th Quarter, 2020
93	Country Garden River and City (碧桂園江雲城)	Qingyuan (Qingcheng)	281,207						225,027	152,874	4/Aug/17			3rd Quarter, 2019
94	Country Garden—Jingyuan (碧桂園、經園)	Yancheng (Jingyuan)	218,491						206,600	139,899	24/Apr/18			4th Quarter, 2020
95	Country Garden—Yongzhou Mansion (碧桂園永州府)	Yongzhou (Jingling)	218,491						221,095	174,846	28/Sep/17			3rd Quarter, 2019
96	Suzhou Country Garden (蘇州碧桂園)	Suzhou (Yongtiao)	221,095						221,095	181,123	25/Aug/17			2nd Quarter, 2021
97	Guilang Country Garden (貴州碧桂園)	Guilang (Gangbei)	328,631	147,28	145,790	1,338		23/Aug/18	181,503	181,123	25/Aug/17			4th Quarter, 2020
98	Country Garden—Hill Lake City (碧桂園、山湖城)	Changsha (Ningxiang)	681,998	488,659	480,949	481		5/Jul/18	174,229	153,330	23/Dec/17			4th Quarter, 2020
99	Country Garden—North City Image (碧桂園、北城印象)	Kunming (Panlong)	497,361	386,837	386,837			10/Sep/18	184,103	80,023	17/Aug/18			4th Quarter, 2020
100	Country Garden Park Lane (碧桂園公園府)	Shenyang (Dongling)	618,334						228,977	182,828	26/May/17			2nd Quarter, 2019
Total			56,926,650	21,309,441	20,535,925	473,281			22,706,628	15,984,164				12,510,081

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。

下表載列截至2018年12月31日有關本集團土地儲備建築面積明細(按地區劃分)之資料。

Location	Aggregate saleable GFA for entire project	Completed property developments ⁽²⁾				Properties under development ⁽³⁾		
		Total completed saleable GFA	Total saleable GFA sold and delivered	Total saleable GFA pre-sold pending delivery	Total saleable GFA under development	Total saleable GFA pre-sold	GFA for future development ⁽⁴⁾	
		sq.m.	sq.m.	sq.m.	sq.m.	sq.m.	sq.m.	sq.m.
Guangdong	115,273,201	59,872,332	58,457,739	916,821	26,989,573	12,098,220	28,411,296	
Jiangsu	38,162,167	15,644,501	15,156,912	160,807	13,528,670	6,835,849	8,988,989	
Anhui	28,746,237	14,241,532	13,915,711	44,993	10,120,550	5,581,783	4,384,155	
Hunan	24,554,941	6,982,133	6,732,305	115,573	9,098,283	4,392,980	8,474,525	
Hubei	18,657,378	7,983,663	7,798,094	142,081	6,492,612	2,958,619	4,181,103	
Henan	16,117,280	1,799,116	1,598,851	95,542	8,668,277	3,359,659	5,649,887	
Shandong	15,223,724	2,498,548	2,468,260	1,721	5,719,710	2,619,728	7,005,466	
Guangxi	14,966,121	3,272,556	3,066,837	102,114	6,313,945	3,352,845	5,379,620	
Zhejiang	12,941,636	2,861,999	2,675,755	144,340	7,664,476	3,627,876	2,415,161	
Guizhou	11,750,703	2,676,753	2,579,544	61,477	4,773,102	2,996,635	4,300,848	
Liaoning	9,483,354	6,396,214	6,286,708	53,462	1,665,708	1,251,974	1,421,432	
Fujian	8,099,485	2,873,749	2,742,218	121,009	3,641,061	1,834,775	1,584,675	
Hebei	8,079,675	1,640,938	1,584,302	18,568	3,515,765	1,813,391	2,922,972	
Sichuan	7,839,845	2,150,921	2,091,726	14,600	3,269,670	1,522,269	2,419,254	
Shaanxi	7,618,504	687,593	673,882	2,883	2,985,005	1,259,497	3,945,906	
Hainan	7,178,419	1,950,177	1,886,656	3,772	2,292,680	889,470	2,935,562	
Jiangxi	5,897,276	1,314,593	1,302,328	10,777	3,209,587	1,696,267	1,373,096	
Chongqing	5,537,996	1,722,766	1,632,117	10,145	1,618,409	806,097	2,196,821	
Yunnan	4,713,452	501,365	497,727	627	1,506,370	517,514	2,705,717	
Inner Mongolia	4,361,255	1,565,828	1,547,689	15,296	498,920	281,942	2,296,507	
Gansu	3,985,095	2,168,174	2,104,075	12,119	1,108,886	881,841	708,035	
Tianjin	2,950,886	1,272,750	1,196,746	21,232	625,903	234,336	1,052,233	
Shanxi	2,284,306	143,985	124,686	13,158	915,686	375,645	1,224,635	
Qinghai	995,108				620,141	453,438	374,967	
Beijing	888,259				240,957	24,720	647,302	
Ningxia	866,682				594,425	242,988	272,257	
Xinjiang	744,711				492,930	161,396	251,781	
Shanghai	709,867			2,710	344,663	87,317	229,147	
Heilongjiang	442,230			71,181				
Jilin	292,782							
Tibet	43,964							
Total	379,406,532	142,971,718	138,770,632	2,157,007	128,637,936	62,251,431	107,796,878	

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。

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13至144的綜合財務報表，包括：

- 於2018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2018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>按在一段時間內確認的出售物業收入</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。2018年度貴集團來自出售物業的收入確認為人民幣369,405百萬元，其中按在一段時間內確認的收入為人民幣77,662百萬元。</p> <p>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">• 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。• 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。• 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。• 評估了管理層聘請的法律顧問的能力、經驗和客觀性。 <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> <p>(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。</p>



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10「在建物業」及附註13「持作銷售的已落成物業」。

截止2018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734,749百萬元和人民幣44,338百萬元，約佔貴集團總資產的48%。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2018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張肇昌。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2019年3月18日

綜合財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	23,421	21,628
投資物業	8	16,435	8,338
無形資產		670	392
土地使用權	9	2,496	2,425
在建物業	10	107,812	98,840
於合營企業之投資	11(b)	27,891	19,346
於聯營公司之投資	11(c)	18,768	11,585
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	12	1,796	1,517
衍生金融工具	23	992	113
貿易及其他應收款	15	10,962	5,372
遞延所得稅資產	31	18,701	12,198
		229,944	181,754
流動資產			
在建物業	10	626,937	360,922
持作銷售的已落成物業	13	44,338	27,886
存貨	14	8,822	4,252
貿易及其他應收款	15	426,397	272,640
合同資產及合同取得成本	16	17,094	15,738
預付所得稅金		21,350	13,198
受限制現金	17	14,200	11,318
現金及現金等價物	18	228,343	137,084
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	19	12,019	24,830
衍生金融工具	23	250	47
		1,399,750	867,915
流動負債			
合同負債	21	562,800	346,748
貿易及其他應付款	20	498,821	330,884
證券化安排的收款	22	794	1,805
當期所得稅負債		30,783	21,607
優先票據	24	2,238	3,795
公司債券	25	23,964	16,814
可換股債券	26	8,051	—
銀行及其他借款	27	91,844	47,672
衍生金融工具	23	111	212
		1,219,406	769,537
流動資產淨值		180,344	98,378
總資產減流動負債		410,288	280,132

		於12月31日	
	附註	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
非流動負債			
優先票據	24	39,478	28,118
公司債券	25	17,944	30,520
可換股債券	26	5,117	–
銀行及其他借款	27	139,839	87,845
遞延政府補助金		249	233
遞延所得稅負債	31	32,224	16,448
衍生金融工具	23	2,029	356
		236,880	163,520
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	28	27,881	24,461
其他儲備	30	8,247	5,943
留存收益	30	85,202	63,267
		121,330	93,671
非控制性權益		52,078	22,941
權益總額		173,408	116,612
權益總額及非流動負債		410,288	280,132

載於第21頁至第144頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

載於第13頁至144頁的財務報表已於2019年3月18日獲董事會批准且由董事會代表簽署。

莫斌
董事

楊子堃
董事

綜合利潤表

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
收入	6	379,079	226,900
銷售成本	33	(276,603)	(168,115)
毛利		102,476	58,785
其他收入及收益 — 淨額	32	4,344	2,611
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益	8	1,732	505
營銷及市場推廣成本	33	(12,533)	(10,002)
行政費用	33	(16,601)	(7,269)
金融資產和合同資產減值損失淨額	4(a)(iii)	(1,176)	(339)
研發費用	33	(1,224)	(693)
經營利潤		77,018	43,598
財務收益	35	2,445	3,423
財務費用	35	(1,097)	(147)
財務收益 — 淨額	35	1,348	3,276
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	11(b), 11(c)	1,197	(352)
稅前利潤		79,563	46,522
所得稅費用	36	(31,021)	(17,770)
本年度利潤		48,542	28,752
應佔利潤歸屬於：			
— 本公司股東		34,618	26,064
— 非控制性權益		13,924	2,688
		48,542	28,752
本公司股東應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣元計)			
基本	39	1.61	1.23
攤薄	39	1.55	1.22

載於第21頁至第144頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
本年度利潤		48,542	28,752
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	30	107	(56)
可被重分類至利得或虧損：			
— 現金流量對沖的遞延收益／(損失)	23(d)	35	(104)
— 對沖的遞延(成本)／收益	23(d)	(1,099)	751
— 外幣報表折算差異		(67)	155
本年度其他綜合(損失)／收益，稅後淨額		(1,024)	746
本年度綜合收益總額		47,518	29,498
綜合收益總額歸屬於：			
— 本公司股東		33,619	26,776
— 非控制性權益		13,899	2,722
		47,518	29,498

載於第21頁至第144頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

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2018年1月1日結餘	24,461	5,943	63,267	93,671	22,941	116,612
綜合收益						
本年利潤	-	-	34,618	34,618	13,924	48,542
其他綜合收益	-	(999)	-	(999)	(25)	(1,024)
本年度綜合收益總額	-	(999)	34,618	33,619	13,899	47,518
與本公司股東的交易						
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(附註28)	6,330	-	-	6,330	-	6,330
因以股代息而發行的股份 (附註28及37(a))	9	-	-	9	-	9
回購股份(附註28(b))	(2,965)	-	-	(2,965)	-	(2,965)
分紅(附註37(a))	-	-	(9,441)	(9,441)	-	(9,441)
實物分派(附註37(b))	-	(490)	(1,275)	(1,765)	(25)	(1,790)
員工股份計劃						
一 員工服務價值(附註29)	-	354	-	354	-	354
根據購股權計劃發行股份 (附註28及30)	46	(33)	-	13	-	13
發行可換股債券的權益部分 (附註26)	-	375	-	375	-	375
提前贖回可換股債券(附註26(b))	-	(155)	55	(100)	-	(100)
業務合併產生的非控制性權益 (附註44)	-	-	-	-	9,522	9,522
處置附屬公司(附註43)	-	-	-	-	(497)	(497)
控制性情況不變的附屬公司 所有者權益變動(附註42)	-	(127)	-	(127)	1	(126)
與本公司股東交易總額	3,420	1,946	(12,683)	(7,317)	15,238	7,921
其他交易						
賣出看漲期權	-	1,357	-	1,357	-	1,357
於2018年12月31日結餘	27,881	8,247	85,202	121,330	52,078	173,408

	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2017年1月1日結餘	25,677	4,484	43,120	73,281	11,922	85,203
綜合收益						
本年利潤	–	–	26,064	26,064	2,688	28,752
其他綜合收益	–	712	–	712	34	746
本年度綜合收益總額	–	712	26,064	26,776	2,722	29,498
與本公司股東的交易						
非控制性權益股東的注資	–	–	–	–	4,343	4,343
轉入法定儲備金	–	1,129	(1,129)	–	–	–
分紅	–	–	(5,383)	(5,383)	–	(5,383)
回購股份	(1,216)	–	–	(1,216)	–	(1,216)
員工股份計劃						
— 員工服務價值(附註29)	–	265	–	265	–	265
業務合併產生的非控制性權益	–	–	–	–	4,535	4,535
重分類處置產生的重估價值儲備	–	(595)	595	–	–	–
處置附屬公司	–	–	–	–	(746)	(746)
控制性情況不變的附屬公司						
所有者權益變動	–	(52)	–	(52)	165	113
與本公司股東交易總額	(1,216)	747	(5,917)	(6,386)	8,297	1,911
於2017年12月31日結餘	24,461	5,943	63,267	93,671	22,941	116,612

載於第21頁至第144頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

		截至12月31日止年度	
	附註	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	38(a)	83,147	54,001
已付所得稅		(35,698)	(19,115)
已付利息		(18,068)	(10,802)
經營活動產生之現金淨額		29,381	24,084
投資活動的現金流量			
收購附屬公司產生的淨現金流出	44	(2,434)	(1,904)
出售物業、廠房及設備收到的款項	38(b)	152	354
處置附屬公司的淨現金(流出)／流入	43	(448)	132
購置物業、廠房及設備		(3,230)	(3,301)
投資物業付款	8	(139)	(55)
購置無形資產及土地使用權		(427)	(221)
對合營企業的投資		(6,641)	(9,853)
對聯營公司的投資		(6,550)	(6,829)
預付收購款		(10,366)	(4,646)
給予關聯方及第三方貸款		(30)	(1,915)
第三方償還貸款		2,780	514
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	12	(158)	(707)
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(12,156)	(18,389)
處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		24,918	816
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		15	—
已收利息	35	2,445	1,620
投資活動所用之現金淨額		(12,269)	(44,384)

截至12月31日止年度			
	附註	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
融資活動的現金流量			
非控制性權益的出資額		6,237	4,343
回購股份	28(b)	(2,965)	(1,216)
與非控制性權益交易相關的淨(流出)/流入	42	(126)	112
因配售而發行的股份	28(a)	6,330	—
根據購股權計劃發行股份		13	—
實物分派之現金分派淨額	37(b)	(3,085)	—
優先票據發行	24	16,324	7,747
優先票據贖回及歸還	24	(8,406)	(3,809)
公司債券發行	25	5,732	10,663
公司債券歸還	25	(14,534)	(1,125)
可換股債券發行	26	19,322	—
可換股債券贖回	26	(5,686)	—
賣出看漲期權		472	—
買入看漲期權		(864)	—
衍生金融工具結算		(382)	(374)
證券化安排的付款		(1,011)	(5,238)
銀行和其他借款所得	38(c)	108,918	87,106
銀行和其他借款歸還	38(c)	(43,025)	(20,006)
支付本公司股東股息	37(a)	(9,432)	(5,382)
融資活動產生之現金淨額		73,832	72,821
現金及現金等價物的淨增加		90,944	52,521
現金及現金等價物年初餘額		137,084	84,647
現金及現金等價物的匯兌收益/(損失)		315	(84)
現金及現金等價物年末餘額	18	228,343	137,084

載於第21頁至第144頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。



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、物業管理及酒店經營業務。

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2019年3月18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和金融負債(包括衍生金融工具)、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產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和修改

本集團首次於本年採納下列準則和修改：

- 股權支付的分類與計量－香港財務報告準則第2號(修改)，
- 外幣交易和預付／預收對價－香港(國際財務報告解釋公告)第22號，
- 投資物業轉讓－香港會計準則第40號(修改)，及
- 在聯營和合營企業的投資－2014-2016年香港財務報告準則年度改進項目之香港會計準則第28號(修改)。

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和修改(續)

採納這些準則及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。

(iv) 尚未採納的新準則、現存準則的修改和解釋

下列是已公佈的但在本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
香港會計準則第19號(修改)	計劃修正、縮減或清償	2019年1月1日
香港會計準則第28號(修改)	長期利息在聯營和合營企業的 投資	2019年1月1日
香港會計準則第9號(修改)	具有負補償之提前還款特性	2019年1月1日
2015-2017年香港財務報告準則年度 改進項目		2019年1月1日
香港財務報告準則第3號(修改)	業務的定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號(修改)和第8號 (修改)	重大性的定義	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及解釋在二零一九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。除香港財務報告準則第17號外，此等準則和修改預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。本集團現正評估香港財務報告準則第17號對本集團綜合財務報表的影響。

2 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。

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。本集團於聯營的投資包括購買時已辨認的商譽。在購買聯營公司的投資時，購買成本與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商譽。

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。

2.4 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。合營企業用權益法進行入賬。

2. 重大會計政策概要(續)

2.4 合營安排(續)

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執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算(續)

(ii) 交易及結餘(續)

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2.25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。

2.7 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

2. 重大會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備(續)

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2.10)。

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。當前正在建設或投資物業將來使用而開發的房產和相關的土地使用權也被歸類為投資物業。以經營租賃持有的土地，如符合投資性房地產的其餘定義，按投資性房地產記賬。在此等情況下，相關的經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。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，公允價值指於每個報告日期釐定的公開市值。

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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.8 投資物業(續)

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。

對商譽的減值檢討每年進行，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。

(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. 重大會計政策概要(續)

2.10 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檢討。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檢討。

2.11 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。

(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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.11 金融資產(續)

(iii) 確認和計量(續)

債務工具

債務工具的後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收益表中確認。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。

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. 重大會計政策概要(續)

2.12 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(不包括預付款項及提供給關聯方和第三方貸款)，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。

2.13 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。

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。

2. 重大會計政策概要(續)

2.13 衍生金融工具及套期活動(續)

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。

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。

2.14 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. 重大會計政策概要(續)

2.15 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。

2.16 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。

2.17 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。

2.18 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 重大會計政策概要(續)

2.19 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。

2.20 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。

2.21 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。

2.22 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 重大會計政策概要(續)

2.23 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。

2.24 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。

2.25 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 重大會計政策概要(續)

2.26 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。

2.27 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。

2.28 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。

2.29 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。

2 重大會計政策概要(續)

2.29 當期及遞延所得稅(續)

(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。

(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。

2 重大會計政策概要(續)

2.29 當期及遞延所得稅(續)

(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。

2.30 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。

2.31 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。

2 重大會計政策概要(續)

2.31 股份支付(續)

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內確認，等待期間指將符合所有特定可行權條件的期間。

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。

2.32 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)

2.33 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。

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。

2 重大會計政策概要(續)

2.33 收入確認(續)

(i) 出售物業和提供建築服務(續)

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。

(iii) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。本集團為每月提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金費(按物業單元的已收或應收物業管理費總額之一定比例計算)確認為收入，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

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。

2.34 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 重大會計政策概要(續)

2.35 股利收益

股利收益在收取款項的權利確定時確認。

2.36 租約

凡擁有權的大部份風險及回報仍歸出租人所有的租約，均列作經營租約。

(i) 本集團為承租人

(a) 本集團為非土地使用權經營租賃下的承租人

根據經營租約作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)按租期以直線法於損益支銷。

(b) 本集團為土地使用權經營租賃下的承租人

本集團就獲取發展物業的土地使用權的經營租賃需預先支付所有款項。該預先支付的土地使用權的成本以資產入賬。土地使用權在可使用期限內按直線法攤銷。

(ii) 本集團為出租人

根據經營租約租出的資產於綜合財務狀況表內列作投資物業。租賃收入利用直線法，在租賃期內確認。

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

截至2018年12月31日止年度，本集團對其收益部分的列示進行了變更，將原綜合全面收益表拆分為綜合利潤表及綜合全面收益表兩個獨立的部分進行披露。本公司董事認為，由於其他綜合收益事項的增加，變動後的綜合財務報表能夠更清晰地向報表使用者反映本集團的財務表現。本集團選擇使用追溯的方法披露該變動。

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。

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。鑑於對沖活動的結構，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：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
資產		
港幣	826	2,215
美元	3,138	2,179
其他貨幣	651	324
	4,615	4,718
負債		
港幣	7,889	8,630
美元	63,352	49,861
其他貨幣	4,653	233
	75,894	58,724

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，則對年度稅後溢利的影響如下：

	損益變動 — 增加／(減少)	
	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
人民幣對港幣		
升值5%	353	321
貶值5%	(353)	(321)
人民幣對美元		
升值5%	3,011	2,384
貶值5%	(3,011)	(2,384)

(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、證券化安排的收款和銀行及其他借款引起的。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。

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。

本集團對借款總額(附註24、25、26及27)就利率變動和借款合同到期日在年末的披露如下：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
浮動利率的借款	197,259	116,020
其他借款 — 按到期日：		
1年以內	53,460	28,293
1至2年	24,644	26,184
2至5年	41,996	32,984
超過5年	11,116	11,283
	328,475	214,764

(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。

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。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險(續)

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40。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信息，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信息。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
- 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. 提供給關聯方及第三方的貸款

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關聯方及第三方的信用評級為B。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險(續)

i. 提供給關聯方及第三方的貸款(續)

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	沖銷資產

於2018年12月31日和2017年12月31日，提供給關聯方及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。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險(續)

i. 提供給關聯方及第三方的貸款(續)

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2018年12月31日，本集團提供給關聯方及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	1%~12%	12個月的 預計損失	總賬面價值

本年使用的估值工具和假設未發生重大變化。

2018年12月31日，提供給關聯方及第三方的貸款的賬面價值為人民幣696百萬元(2017年：人民幣3,446百萬元)，在扣除減值準備人民幣9百萬元(2017年：人民幣36百萬元)後承擔損失風險的最大餘額為人民幣687百萬元(2017年：人民幣3,410百萬元)。本集團並未對提供給關聯方及第三方的貸款進行核銷(2017年：無)。

ii. 貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)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(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)，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%(2017年：0.1%)。2018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(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)與合同資產(續)
在2018年12月31日,貸款撥備率如下列示。

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 預付款項和 提供給關聯方及 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

2017

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)	26,590	1,331	1,133	29,054
撥備金額(人民幣百萬元)	27	27	56	110

其他應收款 (不包括 預付款項和 提供給關聯方及 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)	125,178	6,110	2,218	536	1,153	135,195
撥備金額 (人民幣百萬元)	125	61	222	80	231	719

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(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)與合同資產(續)

2018年12月31日貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)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 預付款項和 提供給關聯方 及第三方的貸款) 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
2017年1月1日貸款撥備餘額	56	448	504
本期貸款撥備金額的增加確認為損益的金額	54	271	325
2017年12月31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日貸款撥備餘額	127	1,905	2,032

2018年12月31日，貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)的賬面價值為人民幣293,811百萬元(2017年：人民幣164,249百萬元)，因此承擔損失風險的最大餘額為人民幣291,779百萬元(2017年：人民幣163,420百萬元)。於本年內集團並未對貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)及合同資產進行核銷(2017年：無)。

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2019年12月31日止年度的預測現金流。截至2019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2018年；(3)本集團密切關注對所有借款的履約能力，於2019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
於2018年12月31日					
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
可換股債券	8,386	309	7,787	–	16,482
公司債券	26,016	10,865	8,632	–	45,513
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
總計	594,497	101,814	109,533	19,494	825,338

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
於2017年12月31日					
優先票據	5,550	3,616	20,017	13,095	42,278
銀行及其他借款	54,005	40,927	52,181	773	147,886
公司債券	18,657	18,858	14,773	–	52,288
證券化安排的收款	1,880	–	–	–	1,880
貿易及其他應付款 (不包括其他應付稅項 和應付職工薪酬)	298,558	–	–	–	298,558
衍生金融工具	212	55	301	–	568
總計	378,862	63,456	87,272	13,868	543,458

(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預售物業監控資金計算。

4 財務風險管理(續)

(b) 資本管理(續)

於2018年12月31日及2017年12月31日之淨借貸比率如下：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
借貸總額(附註24、25、26及27)	328,475	214,764
減：現金及現金等價物(附註18)	(228,343)	(137,084)
預售物業監控資金(附註17)	(14,200)	(11,318)
債務淨額	85,932	66,362
權益總額	173,408	116,612
淨借貸比率	50%	57%

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
於2018年12月31日				
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	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
負債				
衍生金融工具	–	2,140	–	2,140

	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
於2017年12月31日				
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	–	–	1,517	1,517
衍生金融工具	–	160	–	160
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	308	24,522	–	24,830
合計	308	24,682	1,517	26,507
負債				
衍生金融工具	–	568	–	568

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2018年12月31日及2017年12月31日止年度第3層級金融工具的變動：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
年初結餘	1,517	871
本年增加	158	707
公允價值變動	121	(61)
轉移至第1層級*	(94)	—
年末結餘	1,702	1,517
列示於「其他收入及收益—淨額」的股息收入	6	9

* 由於本年交易活躍，集團將其持有的一家美國納斯達克證券市場上市公司的股權投資自第3層級轉移至第1層級。

唯以上所述除外，期內第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

	2018			
	以公允價值 計量且其變動 計入其他 綜合收益的 金融資產 人民幣百萬元	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融資產 人民幣百萬元	貸款及應收款 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

	2017			
	以公允價值 計量且其變動 計入其他 綜合收益的 金融資產 人民幣百萬元	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融資產 人民幣百萬元	貸款及應收款 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	1,517	—	—	1,517
未包含預付款項的貿易及 其他應收款	—	—	166,830	166,830
受限制現金	—	—	11,318	11,318
現金及現金等價物	—	—	137,084	137,084
衍生金融工具	—	160	—	160
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	—	24,830	—	24,830
合計	1,517	24,990	315,232	341,739

4 財務風險管理(續)

(d) 分類別列示金融工具(續)

	2018		
	以攤餘成本 計值的 金融負債 人民幣百萬元	以公允價值 計量且其變動 計入損益的金 融負債 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負債			
優先票據	41,716	—	41,716
銀行及其他借款	231,683	—	231,683
公司債券	41,908	—	41,908
可換股債券	13,168	—	13,168
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
合計	777,256	2,140	779,396

	2017		
	以攤餘成本 計值的 金融負債 人民幣百萬元	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融負債 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負債			
優先票據	31,913	—	31,913
銀行及其他借款	135,517	—	135,517
公司債券	47,334	—	47,334
貿易及其他應付款(不包含應付 其他稅和應付職工薪酬)	298,558	—	298,558
證券化安排的收款	1,805	—	1,805
衍生金融工具	—	568	568
合計	515,127	568	515,695

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2018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734,749百萬元(2017年12月31日：人民幣459,762百萬元)和人民幣44,338百萬元(2017年12月31日：人民幣27,886百萬元)，約佔集團總資產的48%(2017年12月31日：46%)。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2018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。

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。

以前年度，本公司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。

截至2018年12月31日止年度，於碧桂園服務(附註37(b))分拆上市後，本公司執行董事重新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。比較數據已重述。

本公司執行董事會根據各分部經調整的經營利潤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，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，可換股債券，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(附註7)，投資物業(附註8)，無形資產及土地使用權(附註9)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：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
出售物業	369,405	220,157
提供建築服務	5,265	2,305
租金收入	227	108
提供物業管理服務	1,632	2,656
提供酒店服務及其他	2,550	1,674
	379,079	226,900

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信息。

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2018年12月31日止年度報告分部的信息如下：

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

6 收入及分部資料(續)

提供給本公司執行董事的截至2017年12月31日止年度報告分部的信息如下：

	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	220,157	22,089	4,936	247,182
— 在某一時點確認	159,350	—	—	159,350
— 在一段時間內確認	60,807	22,089	4,936	87,832
其他收入來源：租金收入	—	—	108	108
分部收入	220,157	22,089	5,044	247,290
分部間收入	—	(19,784)	(606)	(20,390)
來源於外部客戶的收入	220,157	2,305	4,438	226,900
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	(344)	—	(8)	(352)
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益	—	—	505	505
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	30	643	825
金融資產和合同資產減值損失淨額	324	6	9	339
分部業績	42,308	74	1,265	43,647
於2017年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	970,470	16,950	23,544	1,010,964
對合營企業和聯營公司的投資	30,913	—	18	30,931
資本開支	1,819	26	1,574	3,419
抵銷分部間金額後的總分部負債	659,724	14,987	3,154	677,865

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：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
總分部業績	78,193	43,647
衍生金融工具公允價值變動	22	(401)
財務收益 — 淨額	1,348	3,276
稅前利潤	79,563	46,522
所得稅費用	(31,021)	(17,770)
本年利潤	48,542	28,752

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
抵銷分部間金額後總分部資產	1,595,936	1,010,964
遞延所得稅資產	18,701	12,198
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	1,517
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	12,019	24,830
衍生金融工具	1,242	160
總資產	1,629,694	1,049,669
抵銷分部間金額後總分部負債	1,061,870	677,865
遞延所得稅負債	32,224	16,448
當期所得稅負債	30,783	21,607
優先票據	41,716	31,913
銀行及其他借款	231,683	135,517
公司債券	41,908	47,334
可換股債券	13,168	—
證券化安排的收款	794	1,805
衍生金融工具	2,140	568
總負債	1,456,286	933,057

7 物業、廠房及設備

	樓宇 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
截至2018年						
12月31日止年度						
年初賬面淨值	13,995	674	570	529	5,860	21,628
收購附屬公司(附註44)	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
於2018年12月31日						
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

綜合財務報表附註

7 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 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
於2017年1月1日						
成本	15,644	640	1,499	1,616	5,705	25,104
累計折舊	(1,856)	(349)	(866)	(1,156)	–	(4,227)
賬面淨值	13,788	291	633	460	5,705	20,877
截至2017年 12月31日止年度						
年初賬面淨值	13,788	291	633	460	5,705	20,877
收購附屬公司	196	–	–	258	–	454
其他增添	464	544	163	334	1,639	3,144
轉入	1,484	–	–	–	(1,484)	–
處置附屬公司	(1,433)	(37)	(2)	(23)	–	(1,495)
其他處置	(94)	(26)	(46)	(170)	–	(336)
折舊	(445)	(103)	(182)	(337)	–	(1,067)
匯兌差額	35	5	4	7	–	51
年末賬面淨值	13,995	674	570	529	5,860	21,628
於2017年12月31日						
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

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：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
在建物業	366	342
銷售成本	310	270
銷售及市場推廣成本	95	81
行政及研發費用	504	374
	1,275	1,067

7 物業、廠房及設備(續)

於2018年12月31日，賬面淨值合計為人民幣2,845百萬元(2017年12月31日：人民幣1,822百萬元)的樓宇已作為本集團的銀行及其他借款抵押(附註27)。

於2018年12月31日，賬面淨值合計為人民幣2,584百萬元(2017年12月31日：人民幣1,905百萬元)的樓宇業權證尚未取得。

8 投資物業

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
截至12月31日止年度		
年初賬面淨值	8,338	9,773
收購附屬公司(附註44)	2,862	—
由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入	4,170	525
其他增添	139	55
轉移重估利得	1,516	365
公允價值變動	216	140
轉入「在建物業」	(621)	(1,086)
處置附屬公司	(185)	(1,434)
年末賬面淨值	16,435	8,338
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	1,516	365
— 公允價值變動	216	140
	1,732	505

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2018年12月31日和2017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2018年12月31日和2017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；及／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

8 投資物業(續)

估值技術(續)

- (iii) 在評估發展用地時一般採用的餘值估價法，透過設定「猶如」竣工物業的市場價值，適當扣減將產生的土地及建築成本、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。

使用重大不可觀察輸入值的公允值計量的資料(第3層)

	於2018年 12月31日的公允值 (人民幣百萬元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍
已竣工投資物業	15,866	收益法	回報率／資本化率 月租 (人民幣元／平方米／月)	每年3%–5.5% 11–220
		直接比較法	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) 工程的剩餘百分比 發展商預計利潤率	41–5,580 2%–98% 10%–25%

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2017年 12月31日的公允值 (人民幣百萬元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍
已竣工投資物業	7,042	收益法	回報率／資本化率 月租 (人民幣元／平方米／月)	每年3%–5.5% 20–265
		直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元／平方米)	3,500–37,500
在建投資物業	1,296	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	70–5,950 1%–90% 13%–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；

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)

- 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。

投資物業在損益表中確認的金額

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
租金收入	227	108
直接經營費用	(37)	(26)
	190	82

於2018年12月31日，公允價值為人民幣599百萬元(2017年：人民幣419百萬元)的投資物業為本集團的銀行及其他借款作抵押擔保(附註27)。

9 土地使用權

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
年初賬面淨值	2,425	2,536
購買附屬公司(附註44)	132	—
其他增添	214	108
處置附屬公司	(212)	(145)
攤銷	(63)	(74)
年末賬面淨值	2,496	2,425

土地使用權為自主經營使用，攤銷費用在管理費用及銷售成本中核算。

位於中國大陸的土地使用權，合計為人民幣1,745百萬元(2017年12月31日：人民幣1,824百萬元)，租期在10至50年。位於馬來西亞的土地使用權，合計為人民幣751百萬元(2017年12月31日：人民幣601百萬元)，為永久產權。

於2018年12月31日，賬面淨值合計為人民幣1,557百萬元(2017年12月31日：人民幣1,588百萬元)的土地使用權為本集團的銀行及其他借款作抵押(附註27)。

綜合財務報表附註

10 在建物業

	2018 人民幣百萬元	2017 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	626,937	360,922
— 超過正常營運週期落成並列作非流動資產	107,812	98,840
	734,749	459,762
款項包括：		
— 建造成本(包含已資本化的折舊及員工成本)	318,756	200,404
— 土地使用權	398,795	249,325
— 借款成本	17,198	10,033
	734,749	459,762

本集團物業開發的正常營運週期為一至兩年。

於2018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16,589百萬元(2017年：人民幣7,351百萬元)。

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5,273百萬元(2017年：人民幣3,718百萬元)。

於2018年12月31日，人民幣517,817百萬元(2017年：人民幣226,911百萬元)的在建物業預期將在一年之後落成並交付。

2018年度用於確定資本化利息支出的資本化利率為每年6.47%(2017年：每年5.89%)。

10 在建物業(續)

在建物業按地區分佈如下：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
中國大陸	717,666	441,532
馬來西亞	6,631	12,200
澳大利亞	1,940	1,827
其他地區	8,512	4,203
	734,749	459,762

於2018年12月31日，在建物業的土地使用權中合計人民幣75,097百萬元(2017年12月31日：人民幣31,187百萬元)用於為本集團的銀行及其他借款作抵押(附註27)。

11(a) 附屬公司

2018年12月31日的主要附屬公司於附註47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。

11(b) 於合營企業之投資

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
於1月1日	19,346	7,311
附屬公司轉入	1,327	728
其他增添	8,941	12,989
轉至附屬公司	(1,288)	(1,252)
處置	(325)	(5)
經營成果所佔份額	(110)	(425)
— 負商譽產生的收益	51	305
— 其他	(161)	(730)
於12月31日	27,891	19,346

綜合財務報表附註

11(b) 於合營企業之投資(續)

餘額列示如下：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
非上市公司股權		
— 佔淨資產份額	27,553	19,132
— 商譽	338	214
	27,891	19,346

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	24,171	2,827	26,998
負債	(17,610)	(2,025)	(19,635)
總可辨認淨資產	6,561	802	7,363
與本集團應佔合營企業投資之對賬			
收購對價之公允價值	2,864	470	
按公允價值計量之本集團應佔 可辨認淨資產總額	(2,915)	(346)	
(負商譽)/商譽	(51)	124	

負商譽主要是因為合營方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。

11(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2018年12月31日，本集團為某些合營企業的借款提供擔保(附註40)，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3,391百萬元(2017年：人民幣2,071百萬元)。截至2018年12月31日，本集團無對合營企業的重大承擔。

截至2018年12月31日和2017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：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
於綜合財務報表中的賬面價值	27,891	19,346
應佔當年虧損	(110)	(425)
應佔當年綜合虧損總數	(110)	(425)

11(c) 於聯營公司之投資

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
於1月1日	11,585	3,873
附屬公司轉入	682	492
其他增添	7,376	7,994
轉至附屬公司	(2,073)	(847)
處置	(109)	—
經營成果所佔份額	1,307	73
— 負商譽產生的收益	338	331
— 其他	969	(258)
於12月31日	18,768	11,585

11(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	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	46,168	3,422	49,590
負債	(26,509)	(2,762)	(29,271)
總可辨認淨資產	19,659	660	20,319
與本集團應佔聯營公司投資之對賬			
收購對價之公允價值	4,701	132	
按公允價值計量之本集團應佔 可辨認淨資產總額	(5,039)	(115)	
(負商譽)／商譽	(338)	17	

負商譽主要是因為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。

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2018年12月31日，本集團為某些聯營公司的借款提供擔保(附註40)，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3,640百萬元(2017年：人民幣722百萬元)。

11(c) 於聯營公司之投資(續)

截至2018年12月31日和2017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：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
於綜合財務報表中的賬面價值	18,768	11,585
應佔當年利潤	1,307	73
應佔當年綜合收益總數	1,307	73

12 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
於1月1日	1,517	871
增添	158	707
公允價值變動	121	(61)
於12月31日	1,796	1,517

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：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
上市股票證券	563	575
非上市股票投資	1,233	942
	1,796	1,517

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。

綜合財務報表附註

13 持作銷售的已落成物業

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
持作銷售的已落成物業	44,338	27,886

持作銷售的已落成物業主要位於中國大陸。

14 存貨

	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
建築材料及備件	8,822	4,252

存貨在使用時主要計入在建物業中。

15 貿易及其他應收款

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
列作流動資產		
— 應收賬款 — 淨額(附註(a))	40,597	28,944
— 其他應收款項 — 淨額(附註(b))	251,182	134,476
— 提供給關聯方和第三方貸款 — 淨額(附註(c))	687	2,684
— 預付土地款(附註(d))	109,670	97,035
— 其他預付款項(附註(e))	24,261	9,501
	426,397	272,640
列作非流動資產		
— 提供給第三方貸款(附註(c))	—	726
— 預付股權款(附註(f))	10,962	4,646
	10,962	5,372
	437,359	278,012

於2018年12月31日，貿易及其他應收款的公允價值接近其賬面值。

15 貿易及其他應收款(續)

(a) 應收賬款的明細列示如下：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
應收賬款	40,724	29,054
減：減值準備	(127)	(110)
應收賬款 — 淨額	40,597	28,944

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。基於交樓日的應收賬款之賬齡分析如下：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
90天以內	37,275	25,923
超過90天至180天以內	1,593	1,487
超過180天至365天以內	1,149	798
超過365天	707	846
	40,724	29,054

於2018年12月31日及2017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2018年12月31日，對應收賬款確認了人民幣127百萬元(2017年12月31日：人民幣110百萬元)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。

綜合財務報表附註

15 貿易及其他應收款(續)

(b) 其他應收款項明細列示如下：

	2018 人民幣百萬元	2017 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	83,387	45,047
土地競買及其他保證金	61,705	32,962
其他(i)	107,995	57,186
	253,087	135,195
減：減值準備	(1,905)	(719)
其他應收款項 — 淨額	251,182	134,476

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

(c) 於2018年12月31日，提供給關聯方及第三方的貸款的貸款利率為每年10%到16% (2017年：每年4.85%到15%)，其中人民幣680百萬元(2017年：人民幣776百萬元)乃由第三方的若干物業及土地使用權作抵押。

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
提供給關聯方的貸款	—	54
提供給第三方的貸款	696	3,392
	696	3,446
減：減值準備	(9)	(36)
提供給關聯方和第三方貸款 — 淨額	687	3,410
列示於非流動資產	—	726
列示於流動資產	687	2,684

15 貿易及其他應收款(續)

- (d) 預付土地款是收購土地使用權所預支付的款項。於2018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。

16 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：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
與出售物業相關的合同資產(附註(i))	7,277	8,417
與建築服務相關的合同資產(附註(i))	2,960	1,696
合同取得成本(附註(ii))	6,857	5,625
合同資產及合同取得成本總計	17,094	15,738

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，因此本集團將該預付的合同取得成本進行遞延並隨著確認相關收入而計入損益。2018年度合同取得成本計入損益的金額為人民幣2,168百萬元(2017年：人民幣1,263百萬元)，並且合同取得成本餘額沒有減值損失。

綜合財務報表附註

17 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。

18 現金及現金等價物

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
庫存現金及銀行存款	241,599	135,005
短期銀行存款	944	13,397
	242,543	148,402
減：受限制現金(附註17)	(14,200)	(11,318)
	228,343	137,084

短期銀行存款以人民幣結算，存款期為3個月內。截至2018年12月31日，以上存款的實際利率為每年1.22%(2017年：每年3.42%)。

現金及短期銀行存款以下列貨幣計值：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
人民幣	232,044	138,923
港幣	902	2,235
美元	3,575	2,253
林吉特	4,518	3,685
其他貨幣	1,504	1,306
	242,543	148,402

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。

19 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
於中國上市的權益證券(附註(a))	259	308
理財產品(附註(b))	11,760	24,522
	12,019	24,830

- (a) 本集團持有深圳天圖投資管理有限公司2.29%(2017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。2018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2018年12月31日,該等投資的公允價值接近於其賬面值。

20 貿易及其他應付款

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
應付賬款(附註(b))	255,053	165,314
其他應付款項(附註(c))	192,339	132,664
其他應付稅項	41,034	24,712
應付職工薪酬	9,800	7,614
應計費用	595	580
	498,821	330,884

- (a) 於2018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) 根據發票日期的應付賬款賬齡分析如下:

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
90天以內	211,512	138,681
超過90天及180天以內	34,648	21,155
超過180天及365天以內	5,698	3,609
超過365天	3,195	1,869
	255,053	165,314

綜合財務報表附註

20 貿易及其他應付款(續)

- (c) 其他應付款項主要包括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，這些款項乃免息，無抵押及根據合同條款歸還。

21 合同負債

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
合同負債	562,800	346,748

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的合同，其合同款項通常在合同的履約義務完成之前收到。

- (a) 與收入確認相關的合同負債

	2018 人民幣百萬元	2017 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	177,716	101,201

- (b) 與出售物業相關的未履行合同的不含稅交易金額列示如下：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
預計一年內將確認為收入	393,432	249,554
預計一年後將確認為收入	269,322	239,768
	662,754	489,322

22 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794百萬元(2017年：人民幣1,805百萬元)。這部分款項的實際年化利率為4.8%(2017年：4.5%至6.0%)，周轉期為3至6個月(2017年：3至6個月)。

23 衍生金融工具

	2018		2017	
	資產	負債	資產	負債
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
適用於套期會計				
— 外匯貨幣期權合同(附註(a))	386	2	72	20
— 外匯結構性衍生金融合同(附註(b))	201	198	40	264
— 遠期外匯合同(附註(c))	23	208	—	—
— 交叉貨幣互換合同	—	—	—	34
不適用於套期會計				
— 遠期外匯合同	31	152	48	250
— 外匯貨幣期權合同	—	62	—	—
其他				
— 可換股債券的嵌入式衍生工具(附註26)	—	1,518	—	—
— 買入看漲期權合同(附註30(c))	601	—	—	—
	1,242	2,140	160	568
按流動性：				
流動	250	111	47	212
非流動	992	2,029	113	356
	1,242	2,140	160	568

於2018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65,711百萬元(2017年：人民幣35,627百萬元)，其中適用於套期會計(現金流對沖)的名義本金為人民幣49,445百萬元(2017年：人民幣26,983百萬元)。這些合同將在2019至2022年間到期(2017年：2018至2022年)。

綜合財務報表附註

23 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：

	2018	2017
(a) 衍生金融工具 — 外匯貨幣期權合同		
賬面價值(人民幣百萬元)	384	52
對沖本金(人民幣百萬元)	13,688	11,261
到期日	2019年1月15日– 2022年1月14日	2018年3月8日– 2021年3月31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)	560	(770)
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)	(549)	717
行權價(美元兌人民幣匯率區間)	6.4600至 6.4900區間	6.4800至 6.8200區間
(b) 衍生金融工具 — 外匯結構性衍生金融合同(附註(ii))		
賬面價值(人民幣百萬元)	3	(224)
對沖本金(人民幣百萬元)	14,481	14,799
到期日	2019年7月9日– 2022年7月25日	2018年12月17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)	864	(897)
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)	(868)	870
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

(ii) 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。

23 衍生金融工具(續)

	2018	2017
(c) 衍生金融工具 — 遠期外匯合同		
賬面價值(人民幣百萬元)	(185)	—
對沖本金(人民幣百萬元)	21,276	—
到期日	2020年9月24日–	—
對沖比率*	2022年1月17日	—
本年對沖工具對沖外匯風險部分價值變動(人民幣百萬元)	1:1	—
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)	74	—
行權價(美元兌人民幣匯率區間)	(38)	—
	6.5900至 6.9950區間	

綜合財務報表附註

23 衍生金融工具(續)

(d) 儲備

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
對沖現金流的儲備 — 初始餘額	(14)	90
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)	1,552	(1,745)
重分類至損益(附註35)	(1,517)	1,641
期末餘額	21	(14)

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
對沖成本的儲備 — 遞延時間價值 — 初始餘額	455	(296)
本年計提對沖遞延成本	(1,143)	608
重分類至損益(附註35)	44	143
期末餘額	(644)	455

* 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合同採用同種貨幣標價，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。

24 優先票據

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
於1月1日	31,913	29,264
增添	16,324	7,747
提早贖回(附註(a))	(4,757)	(3,662)
到期歸還(附註(a))	(3,464)	—
利息費用	2,646	2,222
利息支付	(2,130)	(2,001)
外幣折算差異	1,184	(1,657)
	41,716	31,913
減：列作流動負債的即期部分	(2,238)	(3,795)
列作非流動負債	39,478	28,118

優先票據償還期情況如下：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
1年以內	2,238	3,795
1至2年	6,156	1,633
2至5年	22,206	15,202
超過5年	11,116	11,283
	41,716	31,913

綜合財務報表附註

24 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2018年12月31日存續：				
2021票據	美元750	7.250%	2013年10月4日	7.5年
2019票據II	美元250	7.500%	2014年6月5日	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
本年發行：				
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	美元550	8.000%	2018年9月27日	5.5年
本年到期歸還：				
2018票據	美元500	3.875%	2017年11月22日	1年
本年提早贖回(附註(i))：				
2023票據I	美元750	7.500%	2013年1月10日	10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。

24 優先票據(續)

(a) 本集團本年度的優先票據包括如下：(續)

- (i) 於2018年2月20日(統稱「贖回日」)，2023票據I都以相等於該票據未償還本金額的103.75%加上贖回日期應計而未付的利息約6百萬美元的贖回價於贖回日贖回。本公司於贖回日支付的總贖回價約為784百萬美元。於贖回日，贖回價格與2023票據I賬面價值之間的差異金額約為28百萬美元(約為人民幣185百萬元)確認在損益表內的「財務收益 — 淨額」。

該贖回價格計算如下：

	百萬美元
本金	750
3.75%溢價	28
應付未付利息	6
總額	784

- (ii) 優先票據的加權平均實際利率為7.25%(2017年：7.26%)。

(b) 除去2019票據II，所有的優先票據均於新加坡證券交易所上市交易。

除去2019票據II，所有的優先票據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、2018年12月31日及2017年12月31日影響均不重大。

除了上述提早贖回權，2026優先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優先票據本金100%的價格回購2026優先票據。本公司管理層認為於2026優先票據認沽期權的公允價值在初始確認時、2018年12月31日及2017年12月31日影響均不重大。

於2018年12月31日，優先票據的公允價值約為人民幣40,105百萬元(2017年：人民幣32,224百萬元)。公允價值使用財務狀況表日的優先票據市場價格計算。2019票據II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。由於其他優先票據在新加坡交易所上市，屬於公允價值第一層級。

綜合財務報表附註

24 優先票據(續)

- (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2018年12月31日，本集團並無違反現有的契約條款。

25 公司債券

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
於1月1日	47,334	37,710
收購附屬公司(附註44)	3,475	–
其他增添	5,732	10,663
到期歸還	(14,534)	(1,125)
利息費用	2,389	1,961
利息支付	(2,492)	(1,875)
外幣折算差異	4	–
	41,908	47,334
減：列作流動負債的即期部分	(23,964)	(16,814)
列作非流動負債	17,944	30,520

本集團的公司債券償還期情況如下：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
1年以內	23,964	16,814
1至2年	9,805	17,025
2至5年	8,139	13,495
	41,908	47,334

25 公司債券(續)

(a) 於2018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))	4,000	4.75%	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) (附註(c))	1,000	4.60%	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
增城碧桂園2015年發行人民幣公司債券II (第一期)(附註(b))	3,700	6.50%	2015年11月9日	4年
增城碧桂園2015年發行人民幣公司 債券II(第二期)(附註(b))	3,360	6.50%	2015年12月7日	4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

綜合財務報表附註

25 公司債券(續)

(a) 於2018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	6.90%	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	6.90%	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	6.80%	2018年10月26日	3年
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	6.90%	2018年12月19日	3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
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

公司債券的加權平均實際利率為5.71%(2017年：5.38%)。

25 公司債券(續)

- (b) 增城碧桂園、騰越及馬來西亞碧桂園房產有限公司的公司債券的擔保方為本集團的若干附屬子公司。
- (c) 本公司2016年發行的人民幣公司債券第一期、2016年發行的人民幣公司債券第三期和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、2017年發行的人民幣公司債券II和2018年發行的人民幣公司債券及碧桂園地產2018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、2018年12月31日以及2017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。

2018年12月31日該等債券的公允價值是人民幣43,894百萬元(2017年：人民幣49,651百萬元)。除了騰越2018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。

26 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。

26 可換股債券(續)

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。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。

2019可換股債券及2023可換股債券的計算如下：

	人民幣百萬元
於發行日可換股債券的賬面價值	19,502
減：交易費用	(180)
淨收入	19,322
減：權益部分	(375)
減：公允價值變動計入損益衍生金融負債部分	(1,700)
負債部分的初始價值	17,247
外幣報表折算差異	976
利息費用(附註(a))	596
本年度提早贖回(附註(b))	(5,651)
2018年12月31日負債部分價值	13,168
減：列作流動負債的即期部分	(8,051)
列作非流動負債	5,117

- (a) 2019可換股債券和2023可換股債券負債部分的利息開支採用實際利率法計算，加權平均實際年利率為4.97%。
- (b) 本集團於本年度部分購回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。於2018年12月31日，剩餘仍未贖回的2019可換股債券的本金總額為港幣9,150百萬元。
- (c) 2019可換股債券及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。
- (d) 於2018年12月31日，2019可換股債券及2023可換股債券均沒有被轉換。

27 銀行及其他借款

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
非流動負債：		
— 有抵押	108,300	48,338
— 無抵押	89,779	70,496
減：非流動負債的即期部分	(58,240)	(30,989)
	139,839	87,845
列作流動負債：		
— 有抵押	10,775	4,138
— 無抵押	22,829	12,545
非流動負債的即期部分	58,240	30,989
	91,844	47,672
總銀行及其他借款	231,683	135,517

於2018年12月31日，本集團的銀行及其他借款人民幣119,075百萬元(2017年：人民幣52,476百萬元)，乃由本集團的若干物業，土地使用權及設備作抵押(附註7、8、9和10)，以上抵押物總賬面價值為人民幣80,098百萬元(2017年：人民幣35,016百萬元)和／或由集團若干成員公司的股權擔保。

於2018年12月31日，集團的銀行及其他借款的償還期如下：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
1年以內	91,844	47,672
1至2年	72,900	36,994
2至5年	60,163	50,099
超過5年	6,776	752
	231,683	135,517

27 銀行及其他借款(續)

2018年的加權平均實際利率為6.52%(2017年：5.67%)。

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：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
人民幣	190,139	103,873
港幣	10,121	9,970
美元	23,114	18,306
林吉特	2,539	1,465
其他	5,770	1,903
	231,683	135,517

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2018年12月31日，本集團並無違反現有的契約條款。

28 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
法定							
於2017年1月1日，2017年12月31日及 2018年12月31日，每股港幣0.10元	100,000	10,000					
已發行及繳足股款							
於2017年1月1日	21,607	2,161	2,032	24,430	26,462	(785)	25,677
回購股份(附註(b))	-	-	-	-	-	(1,216)	(1,216)
註銷股份	(327)	(33)	(29)	(1,592)	(1,621)	1,621	-
於2017年12月31日及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(附註(a))	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 (附註37(a))	4	-	-	46	46	-	46
回購股份(附註(b))	-	-	-	-	-	(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

(a) 配售股份

於2018年1月16日，本集團以每股股份17.13港幣的價格配售460百萬股股份。

(b) 回購股份

2018年本集團回購了284百萬股本公司股票(2017年：222百萬股)。為回購該等股份支付的款項共計為人民幣2,965百萬元(2017年：人民幣1,216百萬元)，該部分款項已從本公司股東應佔權益中扣除。

29 員工股份計劃

在其他儲備中確認的股份支付費用如下：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
購股權計劃	38	26
股份獎勵計劃	316	239
	354	265

(a) 購股權計劃

於2012年11月30日，本集團向某些獨立非執行董事授出3,000,000股購股權（因2014年供股調整為3,044,358股），行使價為每股港幣3.7元（因2014年供股調整為每股港幣3.646元）。該期權在授予日後可即刻生效，合同期限為10年。本集團無法律義務或合同義務回購或以現金支付購股權。在2018年，上述購股權均被行使。

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期權的成本以本公司的股票結算。上述購股權的等待期為授予日起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。

29 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：

	2018		2017	
	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	5.299	18,595,503	3.997	14,061,871
授予	16.059	8,546,799	9.338	4,533,632
行權	3.904	(3,949,002)	—	—
於12月31日	9.502	23,193,300	5.229	18,595,503

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	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	904,644	4,816,024
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	2018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
						23,193,300

29 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2018年12月31日，預計留存率評估為100%(2017年12月31日：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：

	2018 股份獎勵數量	2017 股份獎勵數量
於1月1日	85,968,288	51,706,175
授權	40,607,223	38,025,132
失效	(2,491,828)	(3,763,019)
於12月31日	124,083,683	85,968,288

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2018年12月31日，預計留存率評估為100%(2017年12月31日：100%)。

30 其他儲備和留存收益

	公允價值變動 計入其他 綜合收益的										合計	留存收益	合計
	合併儲備金	法定儲備金	購股權儲備金	金融資產儲備金	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				
	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	人民幣百萬元	人民幣百萬元				
	(附註(a))	(附註(b))											
於2018年1月1日	(150)	5,342	396	3	(521)	869	(14)	455	(437)	5,943	63,267	69,210	
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,618	34,618	
轉入法定儲備金(附註(b))	-	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(附註37(b))	-	(107)	-	-	-	-	-	-	(383)	(490)	(1,275)	(1,765)	
員工股份計劃													
一員工服務價值(附註29)	-	-	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(附註26)	-	-	-	-	-	-	-	-	375	375	-	375	
提早贖回可換股債券(附註26(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	(155)	(155)	55	(100)	
賣出看漲期權(附註(c))	-	-	-	-	-	-	-	-	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)	869	21	(644)	630	8,247	85,202	93,449	

綜合財務報表附註

30 其他儲備和留存收益(續)

	合併儲備金	法定儲備金	購股權儲備金	公允價值 變動計入 其他綜合 收益的金額	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	留存收益	合計
	人民幣百萬元 (附註(a))	人民幣百萬元 (附註(b))	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	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2017年1月1日	(150)	4,213	131	59	(642)		1,464	90	(296)	(385)	4,484	43,120	47,604
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,064	26,064
轉入法定儲備金(附註(b))	-	1,129	-	-	-	-	-	-	-	-	1,129	(1,129)	-
2016年年度股息及2017年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,383)	(5,383)
重分類處置產生的重估價值儲備	-	-	-	-	-	-	(595)	-	-	-	(595)	595	-
員工股份計劃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一員工服務價值(附註29)	-	-	265	-	-	-	-	-	-	-	265	-	265
公允價值變動計入其他綜合收益的金額資產公允價值的變動	-	-	-	(56)	-	-	-	-	-	-	(56)	-	(56)
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(52)	(52)	-	(52)
外幣折算差異	-	-	-	-	121	-	-	-	-	-	121	-	121
現金流量對沖的遞延損失	-	-	-	-	-	-	-	(104)	-	-	(104)	-	(104)
對沖遞延收益	-	-	-	-	-	-	-	-	751	-	751	-	751
於2017年12月31日結餘	(150)	5,342	396	3	(521)		869	(14)	455	(437)	5,943	63,267	69,210

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) 根據中國大陸設立外商投資企業法規和條例及組成本集團的中國大陸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。
- (c) 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（附註26）的換股價。總溢價為約港幣2,793百萬元，並根據支付時間表於截至2018年12月31日支付約港幣972百萬元；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17.908港幣。總溢價為約港幣1,528百萬元，並根據支付時間表於截至2018年12月31日收到約港幣532百萬元；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（附註23）和其他儲備。

31 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：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
遞延所得稅資產：		
— 將於超過12個月後實現	9,943	4,988
— 將於12個月內實現	8,758	7,210
	18,701	12,198
遞延所得稅負債：		
— 將於超過12個月後清償	(26,742)	(14,758)
— 將於12個月內清償	(5,482)	(1,690)
	(32,224)	(16,448)
	(13,523)	(4,250)

遞延稅項的淨變動如下：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
年初	(4,250)	(786)
收購附屬公司(附註44)	(12,191)	(3,833)
(計入)/扣除其他綜合收益	(14)	5
確認為損益(附註36)	2,932	364
年末	(13,523)	(4,250)

綜合財務報表附註

31 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 損失	業務合併	確認費用	抵銷未實 現利潤	稅項虧損	預付所得稅	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2017年1月1日	188	83	83	1,251	4,404	1,814	7,823
收購附屬公司	-	33	-	-	-	-	33
於損益內扣除/(計入)	74	-	235	(361)	3,032	1,362	4,342
於2017年12月31日	262	116	318	890	7,436	3,176	12,198
於2018年1月1日	262	116	318	890	7,436	3,176	12,198
收購附屬公司(附註44)	-	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

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2018年12月31日的累計虧損人民幣154百萬元(2017年：人民幣55百萬元)而確認於2018年12月31日的遞延所得稅資產人民幣39百萬元(2017年：人民幣14百萬元)。

31 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2017年1月1日	(2,807)	(3,912)	(584)	(1,240)	(66)	(8,609)
收購附屬公司	(3,866)	-	-	-	-	(3,866)
扣除其他綜合收益	-	-	-	-	5	5
於損益內扣除／(計入)	579	(4,477)	(357)	420	(143)	(3,978)
於2017年12月31日	(6,094)	(8,389)	(941)	(820)	(204)	(16,448)
於2018年1月1日	(6,094)	(8,389)	(941)	(820)	(204)	(16,448)
收購附屬公司(附註44)	(12,702)	-	-	-	-	(12,702)
扣除其他綜合收益	-	-	-	-	(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2018年12月31日未確認預提所得稅的留存收益為人民幣約81,679百萬元(2017年12月31日：人民幣57,639百萬元)。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大陸附屬公司用於再投資而不會分配給海外的控股公司。

綜合財務報表附註

32 其他收入及收益 — 淨額

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
其他收入		
— 品牌管理收入	1,395	849
— 向購房者預收的保證金的罰沒收入	54	42
— 政府補助收入	303	29
	1,752	920
其他收益／(損失)		
— 負商譽產生的收益(附註44)	1,102	1,936
— 衍生金融工具公允價值變動	22	(401)
— 處置附屬公司收益／(損失)(附註43)	455	(170)
— 處置合營企業與聯營公司收益	337	204
— 處置物業、廠房及設備的收益(附註38(b))	28	18
— 其他	648	104
	2,592	1,691
其他收入及收益 — 淨額	4,344	2,611

33 按性質分類的費用

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
已售物業成本	272,608	162,752
其他稅金及附加	2,788	3,649
合同取得成本	2,168	1,263
廣告開支	3,604	3,438
職工福利費用(附註34)	17,580	9,483
損贈(附註(a))	1,369	793
折舊(附註7)	909	725
租金費用	636	510
無形資產攤銷	72	26
土地使用權攤銷(附註9)	63	74
核數師酬金	31	29
— 審計服務	20	18
— 非審計服務	11	11
其他	5,133	3,337
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政費用及研發費用合計	306,961	186,079

附註：

- (a) 本年，集團向廣東省國強公益基金會捐贈人民幣150百萬元(2017年：人民幣79百萬元)。公司的若干董事同時出任該基金會的董事。

綜合財務報表附註

33 按性質分類的費用(續)

(b) 本集團的中國大陸附屬公司從2016年5月1日開始繳納增值稅而不是營業稅。適用稅率如下：

類別	增值稅稅率
銷售物業(i)	5%, 10%
建築(i)	3%, 10%
物業投資(i)	5%, 10%
物業管理(ii)	3%, 6%
酒店經營(ii)	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[2018]32號)的相關規定，自2018年5月1日起，納稅人發生增值稅應稅銷售行為或者進口貨物，原適用17%和11%稅率的，稅率分別調整為16%、10%。本集團出售物業收入、租金收入及提供建築服務收入適用10%稅率。

(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%。

(c) 研發支出為對改良建造技術的投入。研發支出在以前年度包含於行政開支中，本期有關金額已於綜合利潤表列示為研發支出，比較數字亦已相應重新分類。

34 職工福利開支

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
工資及薪酬	25,412	15,221
退休計劃供款(附註(a))	177	106
員工福利	404	243
醫療福利	353	212
股份支付費用(附註29)	354	265
其他津貼及福利	101	61
	26,801	16,108
減：計入在建物業部分	(9,221)	(6,625)
	17,580	9,483

34 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大陸附屬公司的僱員參加由其管理執行的退休供款計劃，本集團中國大陸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2018年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士中有兩名(2017年：一名)董事的酬金於附註48呈列的分析中反映。應付予其餘三名(2017年：四名)人士的酬金載列如下：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
薪金	8	9
酌情獎金	110	193
其他福利及股份支付獎勵	72	27
	190	229

酬金介於以下範圍：

	2018 人數	2017 人數
港幣51百萬元至港幣52百萬元	—	1
港幣53百萬元至港幣54百萬元	—	1
港幣55百萬元至港幣56百萬元	—	1
港幣58百萬元至港幣59百萬元	1	—
港幣62百萬元至港幣63百萬元	1	—
港幣104百萬元至港幣105百萬元	1	1

綜合財務報表附註

35 財務收益 — 淨額

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
財務收益：		
— 短期存款及其他的利息收益	2,445	1,620
— 淨匯兌收益：		
— 對沖前融資活動的淨匯兌收益	—	3,587
— 重分類自現金流對沖儲備	—	(1,641)
— 重分類自對沖的遞延成本儲備	—	(143)
	—	1,803
	2,445	3,423
財務費用：		
— 利息費用：		
— 銀行及其他借款	(13,415)	(6,553)
— 優先票據	(2,646)	(2,222)
— 公司債券	(2,389)	(1,961)
— 可換股債券(附註26)	(596)	—
— 證券化安排的收款	(83)	(304)
	(19,129)	(11,040)
減：資本化於合資格資產	19,129	11,040
	—	—
— 淨匯兌虧損：		
— 對沖前融資活動的淨匯兌虧損	(2,450)	—
— 重分類自現金流對沖儲備	1,517	—
— 重分類自對沖的遞延成本儲備	(44)	—
	(977)	—
— 提前贖回優先票據和可換股債券損失 — 淨額(附註24及26)	(120)	(147)
	(1,097)	(147)
財務收益 — 淨額	1,348	3,276

36 所得稅費用

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
當期所得稅		
— 企業所得稅	20,031	9,851
— 土地增值稅(附註(c))	13,922	8,283
	33,953	18,134
遞延所得稅(附註31)		
— 企業所得稅	(3,351)	(383)
— 土地增值稅(附註(c))	(159)	(338)
— 未付分紅預提所得稅(附註(d))	578	357
	(2,932)	(364)
	31,021	17,770

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：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
稅前利潤	79,563	46,522
按25%的中國大陸企業所得稅率計算的數額(2017年：25%)	19,891	11,630
若干附屬公司的不同所得稅率	18	8
土地增值稅的稅務影響	(3,441)	(1,986)
使用以前年度未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	(25)	(5)
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	(299)	88
不徵稅收入	(556)	(986)
不可抵稅費用	1,092	719
	16,680	9,468
未付分紅預提所得稅(附註(d))	578	357
土地增值稅(附註(c))	13,763	7,945
所得稅費用	31,021	17,770

36 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(2017年：16.5%)。
- (b) 中國大陸企業所得稅按稅率25%繳納。
- (c) 中國大陸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大陸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大陸稅局認可，自中國大陸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大陸附屬公司分派股利總額的5%預提所得稅。

37 股息

(a) 股息

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
擬派末期股息每股人民幣30.32分(2017年： 人民幣24.95分)	6,563	5,424
中期股息每股人民幣18.52分(2017年：人民幣15.02分)	4,017	3,205
	10,580	8,629

2017年末期股息每股普通股人民幣24.95分(等值於港幣30.69分)，總計人民幣5,424百萬元。該項股息已於2018年5月17日在股東週年大會表決通過，並於2018年7月以現金形式派發。

於2018年8月21日，本公司董事會宣佈派發2018年中期股息每股人民幣18.52分(2017年中期股息：每股人民幣15.02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。2018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924,647股，以股代息支付的股利總額為人民幣9百萬元，以現金方式支付的股息總額為人民幣4,008百萬元。

本公司董事會建議派發2018年末期股息每股普通股人民幣30.32分，合計人民幣6,563百萬元。該項股息將由下次股東週年大會表決通過。本次綜合財務報表中不反映此項應付股息。

37 股息及分派(續)

(b) 實物分派

於2018年6月19日(統稱「分派日」)，碧桂園服務(本公司當時的全資附屬公司)的全部已發行股份以實物形式分派給本公司當時的股東，碧桂園服務自此在香港聯合交易所主機板獨立上市。本公司及碧桂園服務在實物分派前後的最終控制人均為楊惠妍女士，本公司及碧桂園服務自此成為同系附屬公司。實物分派股息金額為人民幣1,765百萬元，為分派日碧桂園服務歸屬於本公司股東的賬面淨資產價值。

於分派日，碧桂園服務淨資產價值詳情如下：

	人民幣百萬元
總資產	3,798
總負債	(2,008)
總可辨認淨資產	1,790
減：非控制性權益	(25)
分派歸屬於本公司股東之賬面淨資產	1,765
列示為：	
— 留存收益	1,275
— 其他儲備	490
	1,765

分派之現金及現金等價物之現金流出淨額分析：

	人民幣百萬元
分派所支付之現金款項	—
分派日碧桂園服務之現金及現金等價物	(3,085)
實物分派之現金分派淨額	(3,085)

綜合財務報表附註

38 現金流量表信息

(a) 經營活動產生的現金

	附註	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
本年度利潤		48,542	28,752
調整項目：			
所得稅費用	36	31,021	17,770
利息收入	35	(2,445)	(1,620)
提早贖回優先票據和可換股債券損失 — 淨額	35	120	147
淨匯兌損失／(收益)	35	977	(1,803)
折舊	7	909	725
土地使用權攤銷	9	63	74
無形資產攤銷		72	26
處置物業、廠房及設備收益	32	(28)	(18)
貿易及其他應收款的減值損失		1,176	339
合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	11	(1,197)	352
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之 收益	8	(1,732)	(505)
股份支付費用	34	354	265
負商譽產生的收益	44	(1,102)	(1,936)
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		49	65
衍生金融工具之公允價值變動	32	(22)	401
處置附屬公司(收益)／損失	32	(455)	170
		76,302	43,204
營運資本變化(剔除收購及處置附屬公司及 合併時匯兌差額之影響)：			
在建物業及持作銷售的已落成物業		(177,629)	(134,747)
存貨		(4,578)	(2,048)
受限制現金		(1,761)	1,887
貿易及其他應收款		(95,420)	(151,974)
合同資產及合同取得成本		(1,356)	(8,981)
合同負債		117,437	176,865
貿易及其他應付款		170,152	129,795
經營活動產生的現金		83,147	54,001

38 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：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
物業、廠房及設備 處置的賬面淨額(附註7)	124	336
處置收益(附註32)	28	18
收入	152	354

(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	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							
一 融資活動的淨 現金流量	65,893	7,918	(8,802)	13,636	(1,011)	(1,246)	76,388
一 利息支付	(13,363)	(2,130)	(2,492)	-	(83)	-	(18,068)
一 購買附屬公司	37,276	-	3,475	-	-	-	40,751
一 處置附屬公司	(8,321)	-	-	-	-	-	(8,321)
非現金變動							
一 利息費用	13,415	2,646	2,389	596	83	-	19,129
一 提前贖回 虧損/(收益)	-	185	-	(65)	-	-	120
一 衍生金融工具 公允價值變動	-	-	-	-	-	(22)	(22)
一 匯率調整	1,266	1,184	4	976	-	-	3,430
一 可換股債券的 權益部分	-	-	-	(275)	-	-	(275)
一 可換股債券的 衍生金融 負債部分	-	-	-	(1,700)	-	1,700	-
一 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

綜合財務報表附註

38 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	優先票據	公司債券	證券化 安排的收款	衍生金融 工具	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2016年12月31日						
淨債務	69,222	29,264	37,710	7,043	(1,180)	142,059
現金流量						
— 融資活動的淨現金流量	67,100	3,938	9,538	(5,238)	(374)	74,964
— 利息支付	(6,622)	(2,001)	(1,875)	(304)	—	(10,802)
— 購買附屬公司	9,372	—	—	—	—	9,372
— 處置附屬公司	(8,576)	—	—	—	—	(8,576)
非現金變動						
— 利息費用	6,553	2,222	1,961	304	—	11,040
— 提前贖回優先票據虧損	—	147	—	—	—	147
— 衍生金融工具公允價值變動	—	—	—	—	401	401
— 匯率調整	(1,601)	(1,657)	—	—	—	(3,258)
— 其他非現金變動	69	—	—	—	1,561	1,630
於2017年12月31日						
淨債務	135,517	31,913	47,334	1,805	408	216,977

(d) 非現金的投資及融資活動

年內主要的非現金交易是碧桂園服務的實物分派(附註37(b))。

39 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28)。

	2018	2017
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	34,618	26,064
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,472	21,224
每股盈利 — 基本(每股人民幣元)	1.61	1.23

(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。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2018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。

	2018	2017
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	34,618	26,064
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,472	21,224
調整 — 購股權、獎勵股份及可換股債券(百萬股)	838	59
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(百萬股)	22,310	21,283
每股盈利 — 攤薄(每股人民幣元)	1.55	1.22

綜合財務報表附註

40 擔保

	2018 人民幣百萬元	2017 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))	319,239	214,909
為合營企業，聯營公司及若干第三方借款提供擔保(附註(b))	58,090	33,500
	377,329	248,409

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額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。

41 承擔

(a) 資本開支承擔

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
已訂約但未撥備： 物業、廠房及設備	36	86

41 承擔(續)

(b) 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。根據樓宇的不可撤銷經營租賃，未來最低租金付款總額如下：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
不超過1年	104	82
超過1年但不超過5年	164	127
超過5年	49	33
	317	242

(c) 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：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
不超過1年	263	208
超過1年但不超過5年	634	722
超過5年	668	427
	1,565	1,357

42 與非控制性權益的交易

與非控制性權益進行交易對2018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))	(197)
— 不喪失控制權情況下出售附屬公司權益(附註(b))	118
— 不喪失控制權情況下視同出售附屬公司權益(附註(c))	(48)
	(127)

(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286百萬元。

以下表格反映此類收購的影響：

	2018 人民幣百萬元
購入非控制性權益的賬面值	89
支付的對價	(286)
對價超過購入非控制性權益賬面值的部分	(197)

(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160百萬元。

以下表格反映此類處置的影響：

	2018 人民幣百萬元
處置給非控制性權益的賬面值	(42)
獲取的對價	160
對價超過處置非控制性權益賬面值的部分	118

(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48百萬元。

43 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	724
— 包括於其他應收款	1,851
— 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	2,009
	4,584
減：	
— 處置附屬公司的淨資產總額	(4,626)
— 處置的非控制性權益	497
處置收益	455
出售附屬公司收款，減去處置之現金後淨額	
— 收到現金對價	724
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(1,172)
— 處置導致的淨現金流出	(448)

44 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。

綜合財務報表附註

44 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
總對價：	
— 現金	15,062
— 業務合併前持有的合營企業和聯營公司權益的公允價值	3,452
	18,514
購買的可辨認資產和承擔的負債的總確認數額	
現金及現金等價物	12,628
受限制現金	1,121
於合營企業之投資	25
物業、廠房及設備	751
投資物業	2,862
無形資產	8
土地使用權	132
在建物業及持作銷售的已落成物業	142,553
貿易及其他應收款	82,970
預付所得稅	4,909
遞延所得稅資產	511
銀行及其他借款	(37,276)
公司債券	(3,475)
貿易及其他應付款	(56,720)
合同負債	(101,618)
當期所得稅負債	(7,674)
遞延所得稅負債	(12,702)
可辨認淨資產總額	29,005
非控制性權益	(9,522)
負商譽	(1,102)
商譽	133
	18,514
收購業務的現金流出，扣除購入的現金	
— 現金對價	(15,062)
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	12,628
收購產生的現金流出	(2,434)

44 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。

商譽主要是因為本集團預期產生的規模經濟效應。

所購的業務在收購日至2018年12月31日期間為本集團貢獻收入人民幣47,355百萬元和貢獻淨收益人民幣6,695百萬元。若收購在2018年1月1日已發生，則截止2018年12月31日綜合利潤表的備考收入將為人民幣379,312百萬元，而備考利潤將為人民幣47,245百萬元。

45 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

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
(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：		
出售物業	1,686	2,647
購買設計服務	4,464	2,171
建築服務收入	81	15
購買物業管理服務，協銷顧問及其他服務	510	—
其他交易	93	21
	6,834	4,854
(ii) 合營企業：		
提供借款擔保	32,969	19,956
出售物業	—	1,224
建築服務收入	2,008	1,043
其他交易	789	293
	35,766	22,516

45 關聯人士交易(續)

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
(iii) 聯營公司：		
提供借款擔保	24,229	11,901
建築服務收入	2,197	434
其他交易	407	117
	26,833	12,452

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。

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
袍金及薪金	69	54
酌情獎金	145	168
退休福利計劃的僱主供款	—	1
其他福利及股份支付獎勵	60	13
	274	236

45 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：

	2018 人民幣百萬元	2017 人民幣百萬元
(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：		
貿易及其他應收款	2,435	463
合同資產及合同取得成本	48	73
貿易及其他應付款項	3,248	2,707
(ii) 合營企業：		
貿易及其他應收款	51,446	30,504
合同資產及合同取得成本	910	590
貿易及其他應付款項	34,903	52,093
提供給關聯方的貸款	—	54
(iii) 聯營公司：		
貿易及其他應收款	33,446	22,973
合同資產及合同取得成本	895	396
貿易及其他應付款項	27,388	32,785

應收／應付關聯方貿易款餘額大部分是免息、無抵押併依據合同條款來結算。

(d) 優先票據

於2018年12月31日，本金為81百萬美元(約為人民幣556百萬元)和2百萬美元(約為人民幣14百萬元)的優先票據為楊國強先生和莫斌先生分別持有。

綜合財務報表附註

46 本公司的財務狀況表及儲備變動

	於12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
非流動資產		
於附屬公司之投資	47,598	43,652
衍生金融工具	391	113
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產	859	783
	48,848	44,548
流動資產		
應收附屬公司款	110,381	75,775
其他應收款	674	405
現金及現金等價物	3,667	3,332
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	—	196
衍生金融工具	250	47
	114,972	79,755
流動負債		
應付附屬公司款	29,659	13,327
其他應付款	468	394
優先票據	2,238	3,795
銀行及其他借款	17,985	5,925
衍生金融工具	111	212
	50,461	23,653
流動資產淨值	64,511	56,102
總資產減流動負債	113,359	100,650

46 本公司的財務狀況表及儲備變動(續)

	於12月31日	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
非流動負債		
優先票據	39,478	28,118
銀行及其他借款	16,505	20,203
公司債券	15,486	20,438
衍生金融工具	511	356
	71,980	69,115
權益		
股本及溢價	30,260	24,869
其他儲備(附註)	196	865
留存收益(附註)	10,923	5,801
權益總額	41,379	31,535
權益總額及非流動負債	113,359	100,650

本公司的財務狀況表已由董事會於2019年3月18日批核，並由董事會代表簽署。

莫斌
董事

楊子莹
董事

綜合財務報表附註

46 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
2018年1月1日	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
2018年12月31日	196	10,923	11,119
2017年1月1日	(47)	2,484	2,437
年度利潤	—	8,700	8,700
現金流量對沖的遞延成本	(104)	—	(104)
對沖遞延收益	751	—	751
股利	—	(5,383)	(5,383)
員工股份計劃：			
— 員工服務的價值	265	—	265
2017年12月31日	865	5,801	6,666

47 主要附屬公司之詳情

於2018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
為本公司直接控制：					
於英屬維爾京群島註冊成立，在中國大陸經營：					
豪華發展控股有限公司	2006年3月28日	300美元	100%	0%	投資控股
為本公司間接控制：					
於香港註冊成立，在香港經營：					
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
於英屬維爾京群島註冊成立，在香港經營：					
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
於英屬維爾京群島註冊成立，在中國大陸經營：					
富高投資發展有限公司	2006年3月21日	300美元	100%	0%	投資控股
智發集團有限公司	2006年3月28日	300美元	100%	0%	投資控股
栢輝投資有限公司	2006年4月7日	200美元	100%	0%	投資控股
永柏集團有限公司	2006年4月7日	300美元	100%	0%	投資控股
興輝控股發展有限公司	2006年4月7日	300美元	100%	0%	投資控股
貴能企業有限公司	2007年12月10日	1美元	100%	0%	投資控股
豪益控股有限公司	2013年7月16日	1美元	100%	0%	投資控股
銀曉控股有限公司	2014年1月23日	1美元	100%	0%	投資控股
錫泉有限公司	2015年6月15日	1美元	100%	0%	投資控股
景丞有限公司	2015年10月2日	1美元	100%	0%	投資控股
卓見國際有限公司	2017年2月15日	1美元	100%	0%	投資控股

綜合財務報表附註

47 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
於中國大陸成立及經營：					
廣東博智林機器人有限公司(i)	2018年7月17日	人民幣2,000,000,000元	100%	0%	機器人智慧研發
佛山市順德區博智林實業投資有限公司(i)	2018年8月9日	人民幣10,000,000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(i)	2018年8月15日	人民幣1,000,000元	100%	0%	機器人智慧研發
廣東博智林智能製造有限公司(i)	2018年8月23日	人民幣50,000,000元	100%	0%	機器人智慧研發
廣東博智林智能技術有限公司(i)	2018年8月23日	人民幣50,000,000元	100%	0%	機器人智慧研發
廣東博睿恩金屬科技有限公司(i)	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(i)	2018年5月8日	人民幣100,000,000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0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13,292,986,520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666,810,000元	90%	10%	房地產開發

47 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
東莞市合和實業投資有限公司*	2011年3月30日	人民幣50,000,000元	48%	52%	房地產開發
東莞市麻涌碧桂園房地產開發有限公司	2015年7月31日	人民幣50,000,000元	90%	10%	房地產開發
東莞市企石金地碧桂園房地產開發有限公司(i)	2016年12月29日	人民幣0元	87%	13%	房地產開發
東莞市石碣碧桂園房地產開發有限公司	2016年2月18日	人民幣10,000,000元	65%	35%	房地產開發
東莞莊士房地產開發有限公司	1999年2月9日	人民幣300,000,000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70,000,000元	85%	15%	房地產開發
佛山市南海區丹灶碧桂園房地產開發有限公司	2016年2月26日	人民幣0元	94%	6%	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13,241,966,520元	100%	0%	房地產開發
佛山信雅房地產有限公司*	2015年10月29日	人民幣100,000,000元	50%	50%	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	人民幣1,764,473,626元	100%	0%	房地產開發
廣州融創實業投資有限公司(i)	2014年12月17日	人民幣450,000,000元	77%	23%	房地產開發
廣州市鄭碧房地產開發有限公司(i)	2015年5月28日	人民幣1,000,000元	85%	15%	房地產開發
貴陽花溪碧桂園物業發展有限公司	2012年10月31日	人民幣50,000,000元	100%	0%	房地產開發

綜合財務報表附註

47 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
海南寶蓮城(博鰲)實業有限公司*	2003年5月26日	人民幣61,224,500元	43%	57%	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
杭州碧桂園久泰置業有限公司	2015年9月14日	人民幣300,000,000元	94%	6%	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
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
惠州明輝投資發展有限公司	2011年1月12日	人民幣20,000,000元	91%	9%	房地產開發
惠州市太東地產有限公司	2007年6月21日	人民幣277,669,055元	51%	49%	房地產開發
惠州市太東國際物流園有限公司(i)*	2007年4月9日	人民幣523,502,589元	45%	55%	房地產開發
吉田建設開發(昆山)有限公司	2002年9月10日	人民幣104,256,603元	85%	15%	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%	23%	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	85%	15%	房地產開發
晉中碧桂園房地產開發有限公司(i)	2016年8月4日	人民幣100,000,000元	51%	49%	房地產開發
句容寶碧房地產開發有限公司	2016年3月14日	人民幣20,000,000元	76%	24%	房地產開發
句容碧桂園房地產開發有限公司	2010年8月12日	人民幣3,789,622,034元	100%	0%	房地產開發
句容金碧房地產開發有限公司	2015年8月5日	人民幣20,000,000元	90%	10%	房地產開發

47 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
昆山市碧桂園房地產開發有限公司	2016年1月13日	人民幣20,000,000元	85%	15%	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630,000,000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
清遠市碧盛房地產開發有限公司	2017年1月9日	人民幣0元	81%	19%	房地產開發
清遠市碧順房地產開發有限公司(i)	2017年1月20日	人民幣0元	85%	15%	房地產開發
汕頭市碧桂園投資有限公司	2016年9月6日	人民幣10,000,000元	66%	34%	房地產開發
汕頭市碧桂園置業有限公司	2016年8月11日	人民幣10,000,000元	94%	6%	房地產開發
上海新碧房地產開發有限公司	2015年8月26日	人民幣20,000,000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	43%	57%	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761,000,000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1,350,000,000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

綜合財務報表附註

47 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
泰州新碧房地產開發有限公司	2017年1月12日	人民幣200,000,000元	89%	11%	房地產開發
翁源縣碧桂園房地產開發有限公司(i)	2016年8月17日	人民幣1,000,000元	60%	40%	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800,000,000元	100%	0%	房地產開發
西安灞界房地產開發有限公司(i)	2017年8月7日	人民幣10,000,000元	90%	10%	房地產開發
銀川碧桂園房地產開發有限公司	2017年1月24日	人民幣12,000,000元	87%	13%	房地產開發
榮陽碧璽置業有限公司(i)	2016年9月22日	人民幣240,000元	94%	6%	房地產開發
雲南碧城房地產開發有限公司(i)	2016年6月29日	人民幣403,000,000元	94%	6%	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
中山市碧朗房地產開發有限公司*	2017年1月20日	人民幣100,000,000元	48%	52%	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26,350,000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1,200,000,000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(i)	2017年1月24日	人民幣425,000,000元	100%	0%	零售百貨

47 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房地產開發有限公司	2015年7月20日	人民幣0元	73%	27%	房地產開發
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(i)	2018年6月19日	人民幣0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(i)	2018年4月28日	人民幣0元	100%	0%	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	92%	8%	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	51%	49%	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	57%	43%	房地產開發
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2,000,000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34,659,000元	100%	0%	建築

綜合財務報表附註

47 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300,000,000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
佛山市居者樂房地產代理有限公司	2016年5月30日	人民幣0元	100%	0%	房地產諮詢
在海外成立和運營：					
碧桂園北萊德私人有限公司	2013年10月1日	1澳大利亞元	100%	0%	房地產開發
碧桂園城市天際控股有限責任公司*	2017年7月6日	227,996,201美元	46%	54%	房地產開發
碧桂園金海灣有限公司	2012年10月16日	150,000,100林吉特	100%	0%	房地產開發
馬來西亞碧桂園房產有限公司	2013年12月16日	1,000,000林吉特	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。

由於上述海外成立和運營的公司無註冊中文名，其中文名稱乃管理層盡力譯得。

48 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	總計 人民幣千元
主席						
楊國強先生	-	10,000	-	-	15	10,015
聯席主席						
楊惠妍女士 (調任於2018年12月8日)	-	15,000	-	-	15	15,015
執行董事						
莫斌先生*	-	15,000	16,321	37,509	15	68,845
楊子瑩女士	-	10,000	-	-	15	10,015
楊志成先生	-	4,000	24,834	6,278	44	35,156
謝樹太先生 (離任於2018年3月2日)	-	658	3,638	51	13	4,360
宋軍先生	-	4,000	37,127	13,223	71	54,421
梁國坤先生	-	4,000	43,918	-	20	47,938
蘇柏坦先生	-	4,000	19,235	3,232	19	26,486
非執行董事						
陳翀先生	-	370	1	-	15	386
獨立非執行董事						
黎明先生	330	-	-	-	-	330
石禮謙先生	330	-	-	-	-	330
唐滙棟先生	330	-	-	-	-	330
黃洪燕先生	240	-	-	-	-	240
梅文珏先生 (離任於2018年3月2日)	39	-	-	-	-	39
楊國安先生	240	-	-	-	-	240
	1,509	67,028	145,074	60,293	242	274,146

* 本公司執行總裁

- 楊惠妍女士於2018年12月7日起由本公司副主席調任為聯席主席，並將繼續擔任本公司的執行董事。
- 謝樹太先生於2018年3月2日辭任本公司執行董事，梅文珏先生於2018年3月2日辭任本公司獨立非執行董事。

綜合財務報表附註

48 董事的利益和權益(續)

(a) 董事薪酬(續)

截至2017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	總計 人民幣千元
主席						
楊國強先生	—	10,000	190	—	14	10,204
執行董事						
楊惠妍女士	—	6,000	—	—	48	6,048
莫斌先生*	—	6,000	27,828	—	67	33,895
朱榮斌先生 (離任於2017年6月1日)	—	2,292	19,526	—	40	21,858
吳建斌先生 (離任於2017年4月1日)	—	1,250	3,260	—	106	4,616
楊子瑩女士	—	4,000	220	—	48	4,268
蘇汝波先生 (離任於2017年4月1日)	—	1,000	865	190	12	2,067
區學銘先生 (離任於2017年4月1日)	—	1,000	722	729	12	2,463
楊志成先生	—	4,000	18,155	5,075	43	27,273
謝樹太先生 (離任於2018年3月2日)	—	4,000	2,361	190	86	6,637
宋軍先生	—	4,000	31,945	5,670	86	41,701
梁國坤先生	—	4,000	25,266	—	43	29,309
蘇柏垣先生	—	4,000	37,836	1,188	12	43,036
非執行董事						
陳翀先生	—	370	—	—	—	370
獨立非執行董事						
黎明先生	330	—	—	—	—	330
石禮謙先生	330	—	—	—	—	330
唐滙棟先生	330	—	—	—	—	330
黃洪燕先生	240	—	—	—	—	240
黃曉女士 (離任於2017年4月1日)	60	—	—	—	—	60
梅文珏先生 (離任於2018年3月2日)	240	—	—	—	—	240
楊國安先生	240	—	—	—	—	240
	1,770	51,912	168,174	13,042	617	235,515

48 董事的利益和權益(續)

(a) 董事薪酬(續)

* 本公司執行總裁

iii. 朱榮斌先生於2017年6月1日辭任本公司執行董事。

iv. 吳建斌先生，蘇汝波先生，區學銘先生於2017年4月1日辭任本公司執行董事。

v. 黃曉女士於2017年4月1日辭任本公司獨立非執行董事。

附註：向公司董事支付的薪金一般為就該人士管理公司或其子公司企業的事務所提供的其他服務而已付或應付的酬金。

(b) 董事的退休福利

截至2018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(2017年：無)。

(c) 董事的終止福利

截至2018年12月31日止年度，無由本集團支付的董事的終止福利(2017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2018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(2017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2018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(2017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(2017年：無)。

釋義

本公告中，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「法巴」	指	法國巴黎銀行
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	碧桂園控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2007）
「董事」	指	本公司的董事
「歐洲經濟區」	指	歐洲經濟區
「高盛(亞洲)」	指	高盛(亞洲)有限責任公司
「本集團」或「碧桂園」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「滙豐銀行」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「工銀亞洲」	指	中國工商銀行(亞洲)有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「摩根士丹利」	指	Morgan Stanley & Co. International plc
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「PRIIPs」	指	零售及保險投資產品組合(2002/92/EC)
「建議票據發行」	指	本公司建議發行美元優先票據
「購買協議」	指	由(其中包括)本公司、摩根士丹利、高盛(亞洲)、法巴、滙豐銀行及工銀亞洲擬就建議票據發行訂立的協議
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人將提供的擔保

「附屬公司擔保人」	指	為美元優先票據提供擔保的本集團若干現有附屬公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「美元優先票據」	指	本公司將發行以美元計值之優先票據
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)

承董事會命
碧桂園控股有限公司
總裁兼執行董事
莫斌

中國廣東省佛山市，2019年3月28日

於本公告日期，本公司執行董事為楊國強先生(主席)、楊惠妍女士(聯席主席)、莫斌先生(總裁)、楊子瑩女士、楊志成先生、宋軍先生、梁國坤先生及蘇柏垣先生。本公司非執行董事為陳翀先生。本公司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。