

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



## COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

### 碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

## 截至2018年12月31日止年度全年業績

### 財務摘要

- 截至2018年12月31日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣5,018.8億元，歸屬本公司股東權益的合同銷售面積約5,416萬平方米，同比分別增長31.25%和23.06%。
- 於2018年12月31日，本集團淨借貸比率為49.6%，同比下降7.3個百分點。
- 於2018年，本集團實現總收入約為人民幣3,790.8億元，同比增長67.1%。
- 本集團毛利約為人民幣1,024.8億元，同比增長74.3%。
- 本集團淨利潤約為人民幣485.4億元，同比增長68.8%。
- 本公司股東應佔利潤約為人民幣346.2億元，同比增長32.8%。
- 本公司股東應佔核心淨利潤<sup>1</sup>約人民幣341.3億元，同比增長38.2%。

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

- 於2018年，本集團基本每股盈利為人民幣1.61元，同比增長30.9%。
- 董事會建議以現金派發末期股息每股人民幣30.32分，同比增長21.5%，全年合計每股派息人民幣48.84分，同比增長38.0%<sup>2</sup>。

碧桂園控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」，個別董事下稱「董事」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」或「碧桂園」）截至2018年12月31日止年度之經審核綜合業績。

## 業務回顧及展望

截至2018年12月31日止年度（「期內」），本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣5,018.8億元。截至2018年12月31日，本集團業務遍佈中國內地約31個省／自治區／直轄市、269個地級市、1,156個縣／鎮區。期內，本集團實現收入約人民幣3,790.8億元，毛利約人民幣1,024.8億元，淨利潤約人民幣485.4億元，本公司股東應佔利潤約人民幣346.2億元，本公司股東應佔核心淨利潤約人民幣341.3億元，同比增長分別達67.1%，74.3%，68.8%，32.8%，38.2%。另外，公司也自2017年起再度入選《財富》雜誌世界500強企業，且排名大幅攀升114位，至353位。

碧桂園是如此幸運，能夠成長於改革開放的偉大時代，參與我國城鎮化的歷史進程，有幸成為中國新型城鎮化的身體力行者。27年來，碧桂園一直致力於為追求美好生活的人提供好房子、好社區，以打造民生地產為己任，已為超過1,000個城鎮帶來現代化的城市面貌和完善的生活配套，已為近400萬業主打造美好家園。碧桂園已遠不只是個人的事業，它承載著千千萬萬業主、員工和投資者的期盼。也正因如此，惟有保證穩健經營，打造長青基業，才可以持續為社會創造價值。

穩健財務是公司前進的動力。期內，本集團錄得合併房地產銷售現金回款約人民幣5,412.9億元，自2016年起第三次連續實現正淨經營性現金流。在2018年全年權益合同銷售同比增長31.25%的前提下，本集團淨借貸比率為49.6%，同比下降7.3個百分點，資產負債表

<sup>2</sup> 在計算該同比增長率時，2017年12月31日止年度的每股股利已經剔除了因提早採納香港財務報告準則第15號對2017年1月1日留存收益一次性調整的影響。

更加強健。此外，截至2018年12月31日，本集團可動用現金餘額<sup>3</sup>約人民幣2,425.4億元，另有約人民幣3,017.0億元銀行授信額度尚未使用，營運資本充裕，備受評級公司及主要金融機構認可和支持。

穩健也意味著對安全的保障。我們將對錯誤不斷深刻反省、改正，確保碧桂園走在正確的道路上。只有高度重視安全問題，徹底清除安全隱患，抓好質量，才符合碧桂園「對人好，對社會好」的經營理念。

當前經濟形勢複雜，但碧桂園始終對我國經濟實現穩定增長、長期向好抱有堅定信心，對十四億追求美好生活的人們有堅定信心。碧桂園的發展歷經數次地產行業週期，我們認為波動才是這個行業的常態；此外，中國城鎮化是一股不可逆的時代大潮，地產市場未來規模將仍然龐大。作為行業持份者，我們時刻應該思考的是如何進一步提升我們的競爭力。

我們相信，世界會給最有競爭力的公司開綠燈。今天的碧桂園是為全世界創造美好生活產品的高科技綜合性企業，財務穩健，包括1,300多名博士在內的管理團隊專業高效，經營模式歷經考驗，品牌和產品備受認可，但我們絕不鬆懈：在夯實地產業務，保障經營穩健的前提下，進軍未來，就是現在。

「科學技術是第一生產力」，智能製造將在未來有效地提升建築效率，成為我們強大競爭力的源泉。我們相信，建築機器人的加入將全面提升產品的安全、質量、美觀、經濟、適用和耐久。同時，高科技打造的智慧社區，讓我們始終保持世界一流的小區服務水平。物業管理業務已在2018年6月19日成功分拆上市。我們希望碧桂園備受支持的機器人業務亦能為股東創造價值。

我們發展現代農業，振興鄉村。我們將引入世界一流的農業生產技術、設備，同時利用機器人研發優勢，佈局「地產+農業」全產業鏈：並通過「鳳凰優選」對碧桂園社區及全社會進行零售，為業主和每一個家庭生產和提供安全、好吃、實惠、豐富的農產品及常用生活用品，與農民共享現代農業發展的紅利。此外，立業至今，本集團、董事會主席楊

<sup>3</sup> 現金及銀行存款(包括受限制現金)。

國強及其家人累計參與社會慈善捐款已超48億元，並主動承擔起全國9省14縣的精準扶貧和鄉村振興工作，正幫助33.6萬農村貧困人口脫貧致富。我們相信，惟有不解創造社會價值和經濟價值的雙豐收，才能為企業創造更廣闊的經營環境，最終實現「讓社會因我們的存在而變得更加美好」。

我們憧憬著未來，我們相信守法經營，始終圍繞客戶需求，在保證和提升安全和質量的前提下科學謀劃投入和產出，以合理的成本為社會提供有價值的好產品是碧桂園跨越週期的致勝之道。我們更期待明天：碧桂園同仁上下一心，時刻思考如何持續貢獻社會、創造價值，實現永續經營。我們夢想，碧桂園永遠作為一家「對人好，對社會好」的好公司而被人所銘記。

敬此偉大年代！

行穩，致遠。

# 綜合財務狀況表

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

		於12月31日	
		2018年	2017年
	附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>非流動負債</b>			
優先票據	5	39,478	28,118
公司債券	6	17,944	30,520
可換股債券	7	5,117	—
銀行及其他借款		139,839	87,845
遞延政府補助金		249	233
遞延所得稅負債		32,224	16,448
衍生金融工具		2,029	356
		<u>236,880</u>	<u>163,520</u>
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及溢價	8	27,881	24,461
其他儲備		8,247	5,943
留存收益		85,202	63,267
		<u>121,330</u>	<u>93,671</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>52,078</u>	<u>22,941</u>
<b>權益總額</b>		<u>173,408</u>	<u>116,612</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>		<u><u>410,288</u></u>	<u><u>280,132</u></u>

# 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	2	379,079	226,900
銷售成本		(276,603)	(168,115)
<b>毛利</b>		<b>102,476</b>	<b>58,785</b>
其他收入及收益 — 淨額	9	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		1,732	505
營銷及市場推廣成本		(12,533)	(10,002)
行政費用		(16,601)	(7,269)
金融資產和合同資產減值損失淨額		(1,176)	(339)
研發費用		(1,224)	(693)
<b>經營利潤</b>		<b>77,018</b>	<b>43,598</b>
財務收益	10	2,445	3,423
財務費用	10	(1,097)	(147)
財務收益 — 淨額	10	1,348	3,276
於合營企業及聯營公司經營成果 所佔份額		1,197	(352)
<b>稅前利潤</b>		<b>79,563</b>	<b>46,522</b>
所得稅費用	11	(31,021)	(17,770)
<b>本年度利潤</b>		<b>48,542</b>	<b>28,752</b>
<b>應佔利潤歸屬於：</b>			
— 本公司股東		34,618	26,064
— 非控制性權益		13,924	2,688
		<b>48,542</b>	<b>28,752</b>
<b>本公司股東應佔利潤的每股盈利</b> (以每股人民幣元計)			
基本	13	<b>1.61</b>	1.23
攤薄	13	<b>1.55</b>	1.22
<b>股息</b>			
已派中期股息	12	<b>4,017</b>	3,205
擬派末期股息	12	<b>6,563</b>	5,424

## 綜合全面收益表

	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	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)	35	(104)
— 對沖的遞延(成本)／收益	(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

# 綜合財務報表附註

## 1 會計政策和披露變更

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。

### (i) 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)。

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。

### (ii) 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 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，於碧桂園服務控股有限公司（「碧桂園服務」）（附註12(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，投資物業，無形資產及土地使用權的增加，但不包含由企業合併引起的增加。

收入包括下列各項：

	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
	<u>379,079</u>	<u>226,900</u>

分部間交易按各分部管理層協定的條款及條件訂立。

本集團的收入主要來自中國大陸，並且90%以上的非流動資產均位於中國大陸，因此未列示按地區分部的信息。

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入超過10%的單一客戶。

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

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
<b>於2017年12月31日</b>				
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

### 3 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	687	2,684
— 預付土地款 (附註(c))	109,670	97,035
— 其他預付款項	24,261	9,501
	<u>426,397</u>	<u>272,640</u>
列作非流動資產		
— 提供給第三方貸款	—	726
— 預付股權款	10,962	4,646
	<u>10,962</u>	<u>5,372</u>
	<u><u>437,359</u></u>	<u><u>278,012</u></u>

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。

(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	<u><u>40,597</u></u>	<u><u>28,944</u></u>

應收賬款之來源主要為物業銷售。購買物業的客戶其信用期一般為1至6個月。基於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
	<u><u>40,724</u></u>	<u><u>29,054</u></u>

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「金融工具」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。

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

(b) 其他應收款項明細列示如下：

	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(*)	<u>107,995</u>	<u>57,186</u>
	253,087	135,195
減：減值準備	<u>(1,905)</u>	<u>(719)</u>
其他應收款項 — 淨額	<u><u>251,182</u></u>	<u><u>134,476</u></u>

(\*) 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) 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。

#### 4 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	<u>595</u>	<u>580</u>
	<u><u>498,821</u></u>	<u><u>330,884</u></u>

(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	<u>3,195</u>	<u>1,869</u>
	<u><u>255,053</u></u>	<u><u>165,314</u></u>

(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。

## 5 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	(4,757)	(3,662)
到期歸還	(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)
	<u>41,716</u>	<u>31,913</u>
減：列作流動負債的即期部分	(2,238)	(3,795)
	<u>39,478</u>	<u>28,118</u>
列作非流動負債	<u>39,478</u>	<u>28,118</u>

截至2018年12月31日止年度內，本集團已發行及贖回的優先票據如下：

票據名稱	面值 百萬元	利率	發行日期	票據期限
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4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(a))：				
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。

(a) 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
	<u>784</u>

## 6 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	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	-
	<u>41,908</u>	47,334
減：列作流動負債的即期部分	<u>(23,964)</u>	<u>(16,814)</u>
列作非流動負債	<u>17,944</u>	<u>30,520</u>

截至2018年12月31日止年度內，本集團已發行的公司債券如下：

債券名稱	面值 人民幣 百萬元	利率	發行日期	債券期限
廣東騰越建築工程有限公司2018年 公開發行人民幣公司債券(第一期)	3,000	6.80%	2018年10月26日	3年
廣東騰越建築工程有限公司2018年 非公開發行人民幣公司債券(第一期)	2,100	6.90%	2018年12月19日	3年
碧桂園地產集團有限公司2018年非公開發行 人民幣公司債券(第一期)	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	325	6.60%	2018年2月23日	5年

## 7 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)，初步換股價為每股股份20.556港幣(統稱「2019可換股債券」)。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。於2018年1月30日，該2019可換股債券發行。其中負債部分初始價值採用不可換股債券的市場利率計算。

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7,830百萬港幣(約相等於人民幣6,868百萬元)，初步換股價為每股股份12.584港幣(統稱「2023可換股債券」)。於2018年12月5日，該可換股債券發行。其中負債部分初始價值採用不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)
	<hr/>
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)
	<hr/>
負債部分的初始價值	17,247
外幣折算差異	976
利息費用(附註(a))	596
本年度提早贖回(附註(b))	(5,651)
	<hr/>
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)
	<hr/>
列作非流動負債	5,117
	<hr/> <hr/>

(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贖回並註銷2019可換股債券，總額為港幣6,450百萬元(約相等於人民幣5,651百萬元)。提早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。仍然發行在外的2019可換股債券的本金總額為港幣9,150百萬元。

於2018年12月31日，這些可換股債券均沒有被轉換。

## 8 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	<u>100,000</u>	<u>10,000</u>					
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	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	<u>21,646</u>	<u>2,164</u>	<u>2,032</u>	<u>28,201</u>	<u>30,233</u>	<u>(2,352)</u>	<u>27,881</u>

### (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。

## 9 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
	<u>1,752</u>	<u>920</u>
其他收益／(損失)		
— 負商譽產生的收益	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)	455	(170)
— 處置合營企業與聯營公司收益	319	204
— 處置物業、廠房及設備的收益	28	18
— 其他	666	104
	<u>2,592</u>	<u>1,691</u>
其他收入及收益 — 淨額	<u><u>4,344</u></u>	<u><u>2,611</u></u>

## 10 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)
	<u>—</u>	<u>1,803</u>
	<u>2,445</u>	<u>3,423</u>
財務費用：		
— 利息費用：		
— 銀行及其他借款	(13,415)	(6,553)
— 優先票據(附註5)	(2,646)	(2,222)
— 公司債券(附註6)	(2,389)	(1,961)
— 可換股債券(附註7)	(596)	—
— 證券化安排的收款	(83)	(304)
	<u>(19,129)</u>	<u>(11,040)</u>
減：資本化於合資格資產	19,129	11,040
	<u>—</u>	<u>—</u>
— 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)	—
	<u>(977)</u>	<u>—</u>
— 提前贖回優先票據和可換股債券損失 — 淨額(附註5及7)	(120)	(147)
	<u>(1,097)</u>	<u>(147)</u>
財務收益 — 淨額	<u><u>1,348</u></u>	<u><u>3,276</u></u>

## 11 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	13,922	8,283
	<u>33,953</u>	<u>18,134</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(3,351)	(383)
— 土地增值稅	(159)	(338)
— 未付分紅預提所得稅	578	357
	<u>(2,932)</u>	<u>(364)</u>
	<u>31,021</u>	<u>17,770</u>

## 12 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
	<u>10,580</u>	<u>8,629</u>

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分收取新股份及部分收取現金或全部收取現金方式以收取該中期股息。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。

### (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	<u>(2,008)</u>
總可辨認淨資產	1,790
減：非控制性權益	<u>(25)</u>
分派歸屬於本公司股東之賬面淨資產	<u><u>1,765</u></u>
列示為：	
— 留存收益	1,275
— 其他儲備	<u>490</u>
	<u><u>1,765</u></u>

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	<u>(3,085)</u>
實物分派之現金分派淨額	<u><u>(3,085)</u></u>

### 13 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。

	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)	<u>21,472</u>	<u>21,224</u>
每股盈利 — 基本(每股人民幣元)	<u><u>1.61</u></u>	<u><u>1.23</u></u>

#### (b) 攤薄

攤薄每股盈利假設所有稀釋性潛在普通股被轉換成普通股後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。本公司有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。

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

# 管理層討論與分析

## 財務回顧

### 收入

以前年度，本集團業務收入來自以下五個經營分部：房地產開發、建築、物業投資、物業管理及酒店經營。物業管理於2018年6月19日分拆上市後，本公司執行董事重新評估本集團的經營業績，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。就分拆上市的詳情，請參閱本全年業績公告「綜合財務報表附註」中的附註12中相關的披露內容。2018年度，本集團的收入約為人民幣379,079百萬元，較2017年度的約人民幣226,900百萬元增加約67.1%。本集團97.4%的收入來自物業銷售(2017年：97.0%)，2.6%來自建築及其他分部(2017年：3.0%)。

### 房地產開發

2018年，得益於持續的合同銷售增長、以及高效的施工管理體系帶來的樓盤按時交付，本集團房地產開發收入保持增長。2018年度，來自房地產開發的收入由2017年度的約人民幣220,157百萬元上升67.8%至約人民幣369,405百萬元。2018年度的交付物業所確認收入的平均銷售價格約每平方米人民幣8,550元，對比2017年度的約每平方米人民幣7,863元有所提高。

### 建築

建築的對外收入由2017年度的約人民幣2,305百萬元上升128.4%至2018年度的約人民幣5,265百萬元，主要是由於施工量以及施工項目數量的增長。

### 其他

其他分部主要包括物業投資、分拆上市前的物業管理、酒店經營及其他，這些其他分部的總對外收入約人民幣4,409百萬元，與2017年的約人民幣4,438百萬元相比，維持穩定。

## 財務收益 — 淨額

於2018年度，本集團錄得淨財務收益約人民幣1,348百萬元(2017年：約人民幣3,276百萬元)。

2018年度，本集團錄得對沖後的淨匯兌損失約人民幣977百萬元(2017年：對沖後淨匯兌收益約人民幣1,803百萬元)，利息收入約人民幣2,445百萬元(2017年：約人民幣1,620百萬元)，利息費用約人民幣19,129百萬元(2017年：約人民幣11,040百萬元)，其中100%資本化於合資格資產(2017年：100%)，及提前贖回優先票據及可換股債券損失淨額約人民幣120百萬元(2017年：約人民幣147百萬元)。

## 歸屬於本公司股東的利潤和核心淨利潤

得益於本集團於有關期間可確認收入的物業的增加、及該等物業的平均售價及毛利率增長，歸屬於本公司股東的利潤從2017年度的約人民幣26,064百萬元上升約32.8%至2018年度的約人民幣34,618百萬元。

2018年度，剔除稅後投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益、融資活動的匯兌淨損益、提前贖回優先票據及可換股債券的損失淨額、衍生金融工具公允價值變動之後的歸屬於本公司股東的核心淨利潤達到約人民幣34,125百萬元，較2017年度核心淨利潤約人民幣24,686百萬元增長約38.2%。

## 流動資金、財務及資本資源

於2018年12月31日，本集團共有可動用現金餘額(現金及現金等價物與受限制現金之和)約人民幣242,543百萬元(2017年12月31日：約人民幣148,402百萬元)。於2018年12月31日，本集團95.7%(2017年12月31日：93.6%)的現金及銀行存款以人民幣計值，4.3%(2017年12月31日：6.4%)以其他貨幣(主要是美元、港幣和林吉特)計值。

於2018年12月31日，受限制現金的賬面值約為人民幣14,200百萬元(2017年12月31日：約人民幣11,318百萬元)。根據有關法規，若干項目公司需要將部份預售物業的款項存放於指定銀行賬戶。於預售物業竣工前，存放於該等託管賬戶的收入只可在預先獲得有關地方機關的批准下，用作購買建築材料、器材、繳付中期建築工程款項及繳付稅款等指定用途。

於2018年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣180,344百萬元(2017年12月31日：約人民幣98,378百萬元)。於2018年12月31日，流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)約為1.1，與2017年12月31日相比維持穩定。

於2018年12月31日，本集團的銀行及其他借款、優先票據、公司債券和可換股債券分別約為人民幣231,683百萬元、人民幣41,716百萬元、人民幣41,908百萬元和人民幣13,168百萬元(2017年12月31日：分別約人民幣135,517百萬元、人民幣31,913百萬元、人民幣47,334百萬元和無)。

銀行及其他借款當中，約人民幣91,844百萬元、人民幣133,063百萬元和人民幣6,776百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2017年12月31日：分別約人民幣47,672百萬元、人民幣87,093百萬元和人民幣752百萬元)。於2018年12月31日及2017年12月31日，大部份銀行及其他借款均以本集團的若干土地使用權、物業、設備及本集團對若干成員公司的股權投資作抵押和／或由本集團擔保。

淨借貸比率按借貸淨額(銀行及其他借款、優先票據、公司債券和可換股債券扣除可動用現金(現金及現金等價物與受限制現金之和))除以總權益計算。本集團淨借貸比率由2017年12月31日的約56.9%下降至2018年12月31日的約49.6%。

## 配售及發行可換股債券

請參閱本全年業績公告「綜合財務報表附註」中的附註7和附註8及「配售及認購」和「發行可換股債券」中相關的披露內容。

## 主要風險及不明朗因素

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

### 地產市場風險和營運風險

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

## 利率風險

本集團的銀行及其他借款主要按浮動利率計息。於2018年12月31日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為6.11%，對比2017年12月31日上升89個基點。本集團已執行若干息率管理，其中包括嚴密監察息率的變動，並於良好之議價機會出現時，為原有貸款再融資或訂立新的銀行貸款。

## 外匯風險

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

## 擔保

於2018年12月31日，本集團為若干買家就購買本集團物業之按揭貸款提供擔保約人民幣319,239百萬元(2017年12月31日：約人民幣214,909百萬元)。

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

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

另外，於2018年12月31日，本集團為本集團的合營企業、聯營公司及若干第三方的若干借貸作出擔保的金額約人民幣58,090百萬元(2017年12月31日：約人民幣33,500百萬元)。

## 僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2018年12月31日，本集團共僱用約131,387名全職僱員<sup>4</sup>(2017年12月31日：124,837人)。

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

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

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

<sup>4</sup> 因碧桂園服務已於2018年6月19日分拆上市，2018年12月31日本集團的僱員人數已不包含碧桂園服務的僱員人數。

## 業務發展展望

預計在2019年，一方面國家將繼續實行差別化調控政策，加快建立健全長效機制以促進房地產市場平穩健康發展；與此同時房地產行業的競爭將更趨激烈，行業整合加強，市場將進一步分化。另一方面，中國的城鎮化進程遠未結束，廣大縣鎮居民改善居住環境的需求仍將持續，廣大城鎮市場大有可為。面對行業新形勢帶來的挑戰與機遇，本集團將矢志堅持穩健的財務政策和風險控制措施，保證建築質量和安全，強化合同銷售及回款，嚴控各項成本及費用支出，以保障經營性現金流和投資回報率的良好表現。同時亦以更審慎、務實策略補充優質土地儲備、優化項目區位佈局，針對中國城鎮化的不同階段制定相應的投資組合，捕捉各類市場需求，如將深化發展長租業務等。在穩健經營的基礎上根據市場情況靈活調適，關注盈利能力的持續提升，實現高質量的協調發展。展望未來，本公司將挖掘房地產價值鏈內業務及資產價值，繼續聚焦城鎮化帶來的住宅及相關需求，打造覆蓋客戶全生命周期的資源整合平台。

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公司的外聘核數師，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已就本集團截至2018年12月31日止年度的業績於本公告所列的財務數字與本集團截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務狀況表、綜合利潤表、綜合全面收益表及其有關附註所載數字核對一致。羅兵咸永道就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道並未對本公告發出任何核證。

## 審核委員會

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

全年業績已經審核委員會審閱。

## 企業管治守則的遵守

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

截至2018年12月31日止年度，本公司一直應用香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治守則所載的原則並遵守其守則條文。

## 標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至2018年12月31日止年度內已遵守標準守則下關於證券交易之所有標準。本公司於截至2018年12月31日止年度內並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 購股權計劃

### 1. 本公司之購股權計劃

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

於截至2018年12月31日止年度內，本公司根據購股權計劃的條款向合資格人士共授出8,546,799股股份的購股權，於授予日的公允價值約為人民幣112,000,000元。

## 2. 碧桂園服務的上市前購股權計劃

於2018年3月13日及2018年5月17日，碧桂園服務當時的股東及本公司當時的股東已各自批准及採納一項購股權計劃，年期由2018年3月13日起計180天並於2018年9月8日屆滿（「碧桂園服務購股權計劃」）。不論碧桂園服務購股權計劃是否存在其他條款，碧桂園服務於2018年6月19日後將不能根據碧桂園服務購股權計劃授出任何購股權。

於2018年5月21日，碧桂園服務根據碧桂園服務購股權計劃的條款向合資格人士共授出132,948,000股碧桂園服務股份的購股權，購股權於碧桂園服務上市日生效，於授予日的公允價值約為港幣108,375,000元（折合約人民幣86,667,000元）。其中三位合資格人士於2018年6月19日後亦為本集團的員工。

分拆碧桂園服務於2018年6月19日完成，而碧桂園服務不再為本公司的附屬公司。碧桂園服務股份於2018年6月19日於聯交所主板上市。

## 員工激勵計劃

為表揚本集團高級管理層及員工（當中不得包括任何本公司的關連人士）的貢獻，已正式經董事會批准有關員工激勵計劃（「員工激勵計劃」）之信託契約及有關計劃規則。員工激勵計劃旨在向各參與人提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與人及提升其表現及效率。員工激勵計劃之受託人為貴能企業有限公司（「貴能」）（本公司之全資附屬公司）。於截至2018年12月31日止年度內，貴能根據員工激勵計劃自市場購入185,415,000股股份，並根據本公司有關2018年中期股息的以股代息計劃獲派發237股股份，但無透過其他方式增持任何股份。於2018年12月31日，根據員工激勵計劃合計已授出124,083,683股股份的換股權，惟其登記及過戶手續尚未完成。於2018年12月31日，根據員工激勵計劃累計持有股份總數為293,186,788股，惟部分股份登記及過戶手續尚未完成（2017年12月31日：107,771,551股）。

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

## 配售及認購

於2018年1月16日(交易時段後)，本公司、必勝有限公司(「賣方」)與高盛(亞洲)有限責任公司(「配售代理」)訂立配售及認購協議(「配售及認購協議」)，據此，配售代理同意代表賣方按全數包銷基準以每股股份港幣17.13元的價格(「配售價」)配售460,000,000股現有股份(「配售股份」)(「配售」)予不少於六名獨立專業、機構及／或個人投資者，該等投資者當時或日後均為第三方，獨立於本公司或其關連人士或當時或日後與賣方或其一致行動人士一致行動的任何人士，且與彼等概無關連。且賣方有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售的配售股份相同數目的新股份(「認購股份」)(「認購」)。配售股份及認購股份分別相當於本公司當時已發行股本約2.16%及經認購而擴大後的本公司已發行股本約2.12%。

配售及認購協議所載之條件已達成。於2018年1月30日，隨著配售及認購完成，本公司完成按每股認購股份的配售價配發及發行460,000,000認購股份(即經認購460,000,000認購股份而擴大後的本公司已發行股本約2.12%)予賣方。認購股份將根據股東於2017年股東周年大會當日授出的一般授權而配發及發行，並不會多於2017年股東周年大會當日股份總數的20%(即4,268,124,356股股份，相當於2017年股東周年大會當日發行之21,340,621,782股股份的20%)。

配售發行的所得款項淨額約為港幣7,816百萬元。本公司有意將所得款項淨額用於償還本集團債務及／或用作一般營運資金。詳情請參閱本公司日期為2018年1月16日及2018年1月17日之公告。

## 發行可換股債券

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

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

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

於2018年內，發行人已部分購回2019可換股債券（「購回」）及已收到2019可換股債券持有人的承諾，以透過J.P. Morgan Securities plc及高盛（亞洲）有限責任公司（作為聯席交易經辦人）向本公司出售本金總額港幣6,450百萬元的2019可換股債券。於購回結算後，已註銷所購回的2019可換股債券。

本公司於2019年1月29日宣佈，所有尚未贖回的2019年可換股債券於2019年1月27日到期後，本公司已贖回所有尚未贖回的2019年可換股債券。於有關贖回後，本公司並無任何尚未贖回的2019年可換股債券，且2019年可換股債券將自新加坡證券交易所退市。概無於2019年可換股債券項下發行新股份。

在進行購回的同時，發行人已進行新有抵押擔保可換股債券發行，並於2018年11月21日與本公司、J.P. Morgan Securities plc、高盛（亞洲）有限責任公司及香港上海滙豐銀行有限公司（「聯席牽頭經辦人」）訂立債券認購協議（「新債券認購協議」），據此，聯席牽頭經辦人同意認購將由發行人發行的本金總額為港幣7,830百萬元的新有抵押擔保可換股債券（「2023可換股債券」）。2023可換股債券可按初步換股價每股股份港幣12.5840元（「換股價」）轉換為股份。2023可換股債券由本公司擔保，並將由本公司若干現有附屬公司（「附屬公司擔保人」）共同及個別擔保。2023可換股債券亦將就附屬公司擔保人股票擁有附帶若干擔保權益。假設按換股價悉數轉換2023可換股債券，則2023可換股債券將可轉換622,218,690股股份，相當於本公司當時已發行股本約2.87%及經發行轉換股份而擴大後的本公司已發行股本約2.79%。

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

發行2023可換股債券的所得款項淨額約為港幣7,725百萬元。本公司有意將所得款項淨額用於為購回提供資金並將任何剩餘款項用於對現有的離岸債務進行再融資。

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

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

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

賣出看漲期權擬按實物交收，但前提是，倘未取得於賣出看漲期權項下發行股份的特別授權或聯交所就此將予發行的新股份上市作出的批准，賣出看漲期權將告終止。

詳情請參閱本公司日期為2018年11月21日、2018年11月22日及2018年12月12日之公告。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至2018年12月31日止年度內，本公司於聯交所回購合共98,850,000股股份，全部回購股份已由本公司隨之註銷。詳情載列如下：

回購之月份	回購 股份數目	每股價格		價格總額 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
一月	—	—	—	—
二月	—	—	—	—
三月	2,000,000	15.70	15.56	31,352,200
四月	—	—	—	—
五月	—	—	—	—
六月	53,000,000	13.80	12.16	696,788,100
七月	—	—	—	—
八月	6,000,000	11.84	11.68	70,630,000
九月	17,850,000	11.42	9.81	194,455,065
十月	20,000,000	9.58	8.00	172,122,800
十一月	—	—	—	—
十二月	—	—	—	—

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司(貴能除外)於截至2018年12月31日止年度概無購買、出售或贖回任何股份。本公司或其任何附屬公司於截至2018年12月31日止年度購買、出售或贖回其其他上市證券的詳情，請見本公告的「綜合財務報表附註」中的附註5和附註7及「發行可換股債券」一段。

## 末期股息

董事建議向於2019年5月24日(星期五)(記錄日期)名列本公司股東名冊之股東(「合資格股東」)，以現金派發截至2018年12月31日止年度之末期股息每股人民幣30.32分(2017年：人民幣24.95分)。

建議之末期股息以人民幣宣告並以港幣派發。以港幣派發的末期股息將按2019年5月20日(星期一)至2019年5月24日(星期五)期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣平均匯率中間價計算。預計末期股息單將於2019年7月10日(星期三)或前後發送給合資格股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席本公司應屆股東周年大會（「**2019股東周年大會**」）及有關賣出看漲期權及相關將向股東尋求的特別授權的股東特別大會（「**股東特別大會**」）並於會上發言及投票的資格，及合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定股東出席2019股東周年大會及股東特別大會並於會上發言及投票的資格：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	2019年5月9日（星期四） 下午4時30分
--------------------------------	---------------------------

記錄日期	2019年5月9日（星期四）
------	----------------

暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2019年5月10日（星期五）至 2019年5月16日（星期四） （包括首尾兩天）
-----------------	---

(ii) 如派發末期股息之建議於2019股東周年大會上獲得通過，為確定合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	2019年5月22日（星期三） 下午4時30分
--------------------------------	----------------------------

暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2019年5月23日（星期四）至 2019年5月24日（星期五） （包括首尾兩天）
-----------------	---

記錄日期	2019年5月24日（星期五）
------	-----------------

為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 刊發全年業績

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

承董事會命  
碧桂園控股有限公司  
總裁及執行董事  
莫斌

香港，2019年3月18日

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