

# 碧桂園

控股有限公司

Country Garden Holdings Company Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2007

## 2017

年度報告





碧桂園  
是什麼？

碧桂園是一家在中國香港聯交所主板上市的大型企業集團（股票代碼：2007.HK），位列《財富》世界500強、福布斯全球上市公司300強。碧桂園不僅是住宅社區的開發和運營者，也是綠色、生態、智慧城市的建造者和運營商。2017年，碧桂園房屋合同銷售金額約人民幣5508億元（約合847億美元），合同銷售建築面積約6066萬平方米，合同銷售金額排名世界第一。

碧桂園一直為提升居住文明而不斷努力，以工匠的專業精神，通過科學規劃和人性設計，為全世界建造又好又便宜的房子，社區公共設施完善，園林景觀優美，居住環境安全、舒適。碧桂園在全球已擁有超過1000個住宅、商業和城市建設項目，服務超過300萬業主。

碧桂園一直為促進科技文明而不斷求索，以20多年積累的城市建設經驗，積極發展科技小鎮項目，為科技創新打造好平台，為產業振興營造生態圈。

碧桂園一直為提升城市文明而不懈探索。不僅在中國廣受歡迎，碧桂園在毗鄰新加坡的馬來西亞依斯干達經濟特區，規劃建造的森林城市，是一座集商業、金融、旅遊、文化、娛樂於一體的可持續發展之城，開創了綠色、生態、智慧城市建設的先河，為人類未來城市樹立了榜樣，被聯合國住房和城市可持續發展大會關聯會議授予「全球人居環境規劃設計獎」，並獲邀出席聯合國氣候大會。以森林城市的開發和運營模式為標準，碧桂園還在澳大利亞、馬來西亞、印度尼西亞等國進行了社區建設實踐。

碧桂園一直為提升全球商業文明而不懈追求，與世界優秀企業比肩而行，與全球精英人才共同奮鬥，來自全球知名高校的上千名博士已加盟碧桂園成為「未來領袖」（管理培訓生計劃）。立業至今，碧桂園致力於做有良心、有社會責任感的陽光企業，為社會公益捐贈已超5億美元。全體碧桂園人都努力做到：對人好，對社會好！

這就是碧桂園，一直在為人類社會的進步而不懈努力。

碧桂園，希望世界因我們的存在而變得更加美好！

# 目錄

## 企業概覽

- 4 公司簡介
- 6 核心價值觀
- 8 公司資料

## 業績表現

- 12 主席報告
- 18 業務概覽
- 40 財務概要
- 41 財務摘要
- 42 管理層討論與分析

## 企業管治

- 56 董事及高級管理層簡介
- 68 企業管治報告
- 89 董事會報告

## 財務報表

- 118 獨立核數師報告
- 124 綜合財務狀況表
- 126 綜合全面收益表
- 128 綜合權益變動表
- 131 綜合現金流量表
- 133 綜合財務報表附註
- 255 詞彙



## 設計理念

以「胸懷淺雲志，腳踏實地奮鬥」為設計主題。特別採用木雕盒套的整體設計，寓意著碧桂園的「匠心精神」。環繞企業標識鳳凰的形象，以羽毛的形狀拼成植物葉片形態，以表達碧桂園的核心價值：給您一個五星級的家。

羽毛上的元素表現了美好家園、新建造技術工法，以及企業標誌性建築等元素，表達出碧桂園努力實踐的價值理念——「建老百姓買得起的好房子」，和為「人類社會的繁榮進步不懈努力」的美好願景。

— 碧桂園總部·佛山



# 企業 概覽





# 公司簡介





碧桂園控股有限公司(股份代號：2007.HK)是中國最大的城鎮化住宅開發商。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、物業管理、物業投資、酒店開發和管理等。碧桂園提供多元化的產品以切合不同市場的需求。各類產品包括聯體住宅及洋房等住宅區項目以及車位及商鋪。同時本集團亦開發及管理若干項目內之酒店，提升房地產項目的升值潛力。除此之外，本集團也同時經營獨立於房地產開發的酒店。

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

碧桂園自創立以來，一直受惠於中國日趨興旺的經濟發展，並逐步走出廣東省，拓展至全國其他經濟高增長地區。截至2017年12月31日，除廣東省外，碧桂園已於29個省／直轄市／自治區的多個策略性挑選地區擁有物業開發項目。2017年7月，本集團首次躋身《財富》「世界五百強」，位列榜單第467位。

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



# 核心價值觀

我們要做有良心、有社會責任感的  
陽光企業

## 核心價值

碧桂園之五星戰略



### 五星產品

匠心獨運 精雕細琢

### 五星配套

想你所想 盡我所能

### 五星環境

親近自然 生態氧吧

### 五星服務

真心愛心 用心貼心

### 五星文化

睦鄰友好 互助互動





### 企業使命

希望社會因我們的存在而變得更加美好



### 企業精神

對人好，對社會好



### 服務理念

給您一個五星級的家

## 楊國強： 我夢想中的 碧桂園



這裡是社會精英雲集的公司

這裡是人才施展才華的好地方

這裡是學習進步的好學校

這裡是和諧的大家庭

這裡是誠實守信、合法合規經營的公司

這裡是講道理、勇於自我修正的公司

這裡是公平公正、論功行賞的公司

這裡是欣欣向榮、不斷總結經驗並付諸實踐的公司

這裡是為全世界建造又好又便宜的房子的公司

這裡是社會效益、公司效益、員工效益三豐收的公司

這裡是被社會高度認可及讚譽的公司

這裡是為人類社會進步而不懈努力的 公司





# 公司資料

## 董事

### 執行董事

楊國強先生(主席)  
楊惠妍女士(副主席)  
莫 斌先生(總裁)  
楊子莹女士  
楊志成先生  
宋 軍先生  
梁國坤先生  
蘇柏垣先生  
吳建斌先生(於2017年4月1日辭任)  
蘇汝波先生(於2017年4月1日辭任)  
區學銘先生(於2017年4月1日辭任)  
朱榮斌先生(於2017年6月1日辭任)  
謝樹太先生(於2018年3月2日辭任)

### 非執行董事

陳 翀先生

### 獨立非執行董事

黎 明先生  
石禮謙先生  
唐滙棟先生  
黃洪燕先生  
楊國安先生  
黃 曉女士(於2017年4月1日辭任)  
梅文珏先生(於2018年3月2日辭任)

## 首席財務官

伍碧君女士(於2017年4月1日獲委任)  
吳建斌先生(於2017年4月1日辭任)

## 公司秘書

梁創順先生

## 授權代表

楊惠妍女士  
莫 斌先生  
左 莹女士(楊惠妍女士的替任代表)  
(於2017年4月1日獲委任)  
單麗蘭女士(莫斌先生的替任代表)  
吳建斌先生(楊惠妍女士的替任代表)  
(於2017年4月1日辭任)

## 審核委員會

黎 明先生(主席)  
石禮謙先生  
唐滙棟先生  
黃洪燕先生  
黃 曉女士(於2017年4月1日辭任)

## 薪酬委員會

唐滙棟先生(主席)  
楊國強先生  
莫 斌先生  
黎 明先生  
石禮謙先生  
黃洪燕先生  
黃 曉女士(於2017年4月1日辭任)

## 提名委員會

楊國強先生(主席)  
黎 明先生  
唐滙棟先生  
黃洪燕先生  
黃 曉女士(於2017年4月1日辭任)

## 企業管治委員會

楊國強先生(主席)  
楊惠妍女士  
莫 斌先生

## 執行委員會

楊國強先生(主席)  
楊惠妍女士  
莫 斌先生  
楊子莹女士  
楊志成先生  
吳建斌先生(於2017年4月1日辭任)  
朱榮斌先生(於2017年6月1日辭任)

## 財務委員會\*

伍碧君女士(主席)(於2017年4月1日獲委任)  
楊惠妍女士  
莫 斌先生  
楊子莹女士(於2018年3月20日獲委任)  
楊志成先生(於2017年4月1日獲委任)  
吳建斌先生(主席)(於2017年4月1日辭任)

\* 另有兩名成員為本公司財務資金中心高層管理人員



### 註冊辦事處

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

### 中國主要營業地址

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

### 香港主要營業地址

香港中環  
都爹利街11號  
律敦治中心帝納大廈  
17樓1702室

### 主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company  
(Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號合和中心22樓

### 主要往來銀行(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
東亞銀行有限公司  
中信銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
國家開發銀行股份有限公司  
廣東發展銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
恒生銀行有限公司  
聯昌銀行有限公司

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

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 法律顧問

關於香港法律：

胡關李羅律師行  
盛德國際律師事務所  
姚黎李律師行

關於中國法律：

上海錦天城律師事務所  
重慶學苑律師事務所  
廣東廣信君達律師事務所  
廣東國鼎律師事務所  
金杜律師事務所  
上海市建緯律師事務所武漢分所  
泰和泰(重慶)律師事務所  
泰和泰(成都)律師事務所

### 股份代號

聯交所	2007
路透	2007.HK
彭博	2007 HK Equity

### 網址

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

### 2018年財務日誌

公佈2017年全年業績	3月20日
股東出席2018年股東周年大會	5月11日
並於會上發言及投票之記錄日期	
2018年股東周年大會	5月17日
擬建議之末期股息除息日期	5月21日
合資格股東可獲派擬建議之	5月25日
末期股息之記錄日期	
寄發股息單	7月11日
公佈2018年中期業績	8月

— 亞運城 · 廣州



# 業績 表現





# 主席報告



楊國強  
主席

### 謹致各位股東：

感謝這個偉大時代，民族復興大業正如火如荼，城鎮化趨勢恰似浩蕩東風，勢不可擋。能在這個大時代奮力拼搏、力爭上游，實乃碧桂園之幸。

截至2017年12月31日止年度（「期內」），本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現合同銷售約人民幣5,508.0億元。於年底，本集團合共經營1,468個項目，覆蓋中國大陸30個省、220個市、768個縣／鎮區，成為全球最大的住宅開發商，領跑行業。

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

是這個時代成就了碧桂園。





## 主席報告



— 蘭州碧桂園，蘭州

四十年前，我曾不名一文，食不裹腹，不得片瓦遮頭。幸得時代眷顧，加之不懈奮鬥，今略有餘力，更懂得感恩，去追求、奮鬥，做有益社會的事。我相信，碧桂園作為中國新型城鎮化的身體力行者，為老百姓建造又好又便宜的房子，是碧桂園履行社會責任、擴大市場規模、提升股東回報的康莊大道。期內，按地理位置計，約58%的銷售來源於三四線城市；即便包括一二線城市的銷售，公司的合同銷售均價也在每平方米人民幣9,080元左右，為中國大陸前十強房企中的最低水平。順應時代，急國家之所急，想百姓之所需，有利社稷，更有利經營。未來，碧桂園將繼續深耕各級城市鄉鎮，爭取更廣闊的市場。

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

碧桂園正讓這個時代變得更加精彩。

作為一個提倡實現社會效益、公司效益雙豐收的公司，我認為只有通過完善管理機制，才能均衡社會責任和股東回報；只有通過實現職業經理人和股東的共同進退，才能使每一筆投資決策更為謹慎，減少盲目投資、盲目定價等不利於社會和諧並最終損害公司利益的短視行為；通過不斷引進優秀人才，打造包括



— 武漢碧桂園，武漢

1,037位博士在內的全行業最有競爭力的職業經理人團隊，我們才能提升管理效率，實現企業的社會和經濟效益的最大化。碧桂園相信，真誠服務社會、履行社會責任是我們的使命，只有最大化社會效益，才能實現永續經營，為股東帶來長久豐厚回報。

因此，在專注房地產開發主業之餘，碧桂園也在積極響應政府號召，與主要金融機構合作，發展長租

業務。期內，公司正式成立長租事業部，在北上廣深以及武漢、廈門等一、二線城市籌備項目，在建房間數已達2,963間，已獲取項目的總房間數已超過8,000間。預計2018年內能實現多個城市、多個項目同時開業，保障供應。

在國家新型城鎮化的宏圖中，鄉村也應該是安居樂業的美好家園。總設計師鄧小平曾說過：「一部分地區、一部分人可以先富起來，帶動和幫助其他地區、其他



## 主席報告

的人，逐步達到共同富裕」。作為企業家，我當以產業報國；作為鄉村子弟，更有責任振興鄉村，積極參與扶貧：自1997年至今，本集團及我和我的家人已通過教育扶貧、鄉村振興、技能培訓、產業幫扶等方式合共惠及近20萬人。同時，我與家人開辦的免費民辦高中（國華紀念中學）、職業學校（廣東碧桂園職業學院），設立的專項助學基金（仲明大學生助學金／惠妍教育助學金），以教育和產業斬斷貧困的鎖鏈。扶貧攻堅，我們已在征途。

環境保護是企業履行社會責任的重要一環。我成長於綠水青山間，對生態環境有著天然的執念。碧桂園目前正在111個項目試點推廣全新SSGF<sup>1</sup>新建造技術工法，成熟後將於更大範圍內使用。該工法運用包括建築工業化技術在內的多項核心工藝，可在提高建築質量的同時有效縮短建築工期、節能減排。根據我們的內部測算，抹灰節省率可達90%以上。以2016年為例，如果中國大陸新開工房屋都使用SSGF工法建造，可節約相當於兩倍上海面積的森林、70萬人的年用水，減少相當於全球航空業二氧化碳的年總排放量，和5倍珠江的年總排沙量。為百姓造更好的房子，還地球一個更藍的天，碧桂園正在努力。



— 碧桂園·深薈城，惠陽

履行社會責任意味著不負碧桂園約100萬戶業主終生所託：「給你一個五星級的家」是我們百年不變的承諾。當初涉足物業管理業務，只是想著能讓客戶有更好的居住環境。正是這份初心，讓地產相關業務也在期內取得長足發展，本集團物業管理分部的合同管理面積約3.295億平方米，共覆蓋中國大陸28個省超過

1 \*SSGF理念：Sci-tech，科技創新；Safe & share，安全共享；Green，綠色可持續；Fine & fast，優質高效。SSGF以裝配、現澆、機電、內裝等工業化為基礎，具有精品質、快速度、高效益的特點，同時還具有安全、綠色、節能環保的優勢。



— 大朗碧桂園，東莞

240個城市；期內本集團物業管理及社區相關業務的收入約為人民幣26.56億元，同比增長35.6%；經營利潤約為人民幣4.87億元，同比增長20.0%。公司的房地產產業鏈正日益完善。

百年機遇，正是當下、現在、此刻。

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

謹與碧桂園同仁和各位投資者共勉。

楊國強

碧桂園董事會主席

2018年3月20日於中國廣東順德



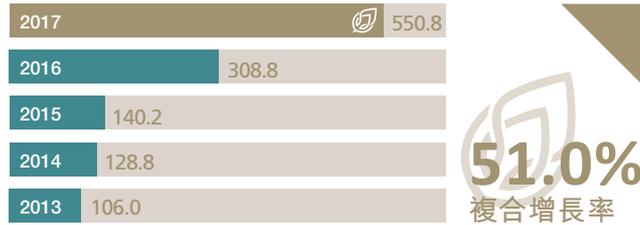
# 業務概覽

## 物業開發概覽

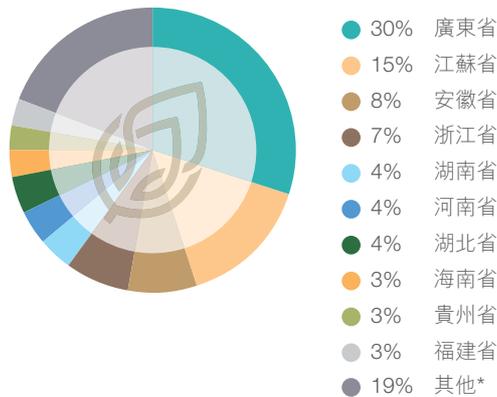
### 合同銷售

2017年，本集團連同其合營企業和聯營公司共實現合同銷售金額約5,508.0億元(人民幣，下同)，合同銷售建築面積約6,066萬平方米。2013年到2017年，本集團的合同銷售額年複合增長率為51.0%，2017年合同銷售額同比2016年增長78.3%。2017年，廣東省以外地區的合同銷售佔本集團總體的70%，反映出本集團在地域多元化方面的努力。中國大陸合同銷售額按城市類型劃分，位於三四線城市目標三四線城市的約佔50%，位於二線城市目標二線城市的約佔33%，其餘佔17%。

#### 合同銷售金額(人民幣十億元)

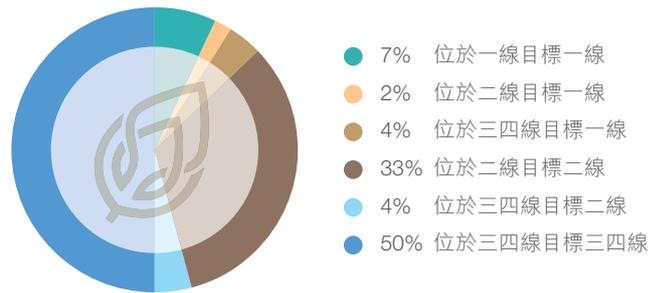


#### 2017年合同銷售額按地區分佈圖



其他\* 包含廣西、河北、遼寧、山東、馬來西亞、上海、四川、陝西、甘肅、重慶、江西、雲南、天津、山西、內蒙古、青海、吉林、黑龍江、澳洲。

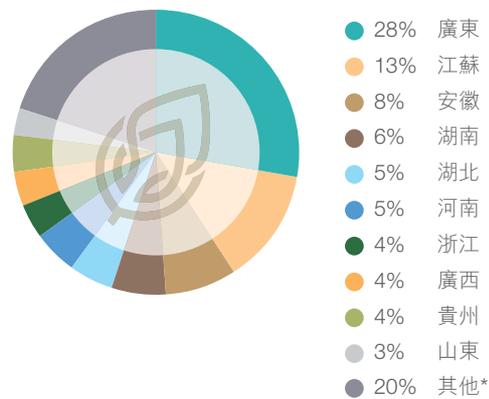
2017年中國大陸合同銷售額按城市類型分佈圖



土地儲備 — 中國大陸

截至2017年12月31日，本集團連同其合營企業和聯營公司已簽約或已摘牌中國大陸的可建建築面積約為28,183萬平方米，其中72%分佈於廣東省以外。按發展階段劃分，約43%在建，20%已經預售。屬本公司股東的中國大陸可建建築面積約為18,856萬平方米。

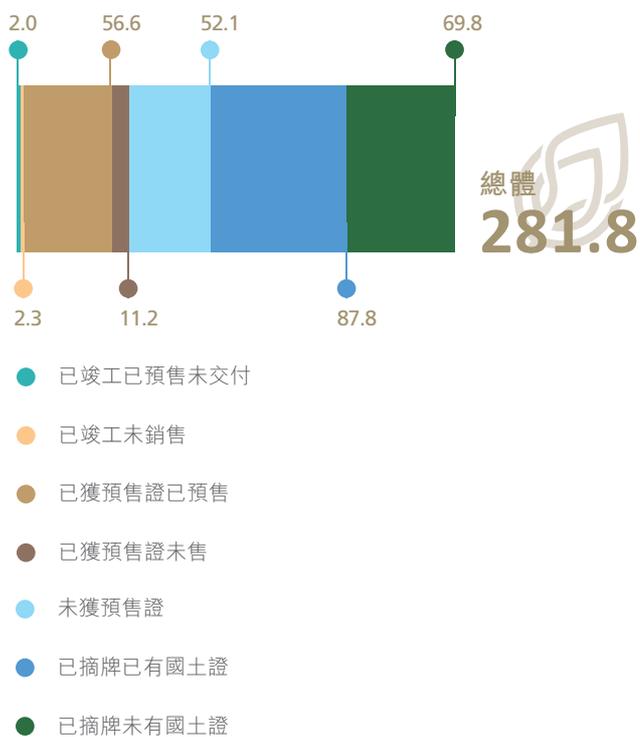
按省份劃分中國大陸土地儲備分佈圖



其他\*包含福建、重慶、河北、陝西、江西、寧夏、四川、天津、北京、雲南、山西、海南、新疆、上海、遼寧、甘肅、吉林。

## 業務概覽

按發展階段劃分中國大陸土地儲備分佈圖(百萬平方米)





— 三明碧桂園，三明



## 業務概覽

### 項目分佈

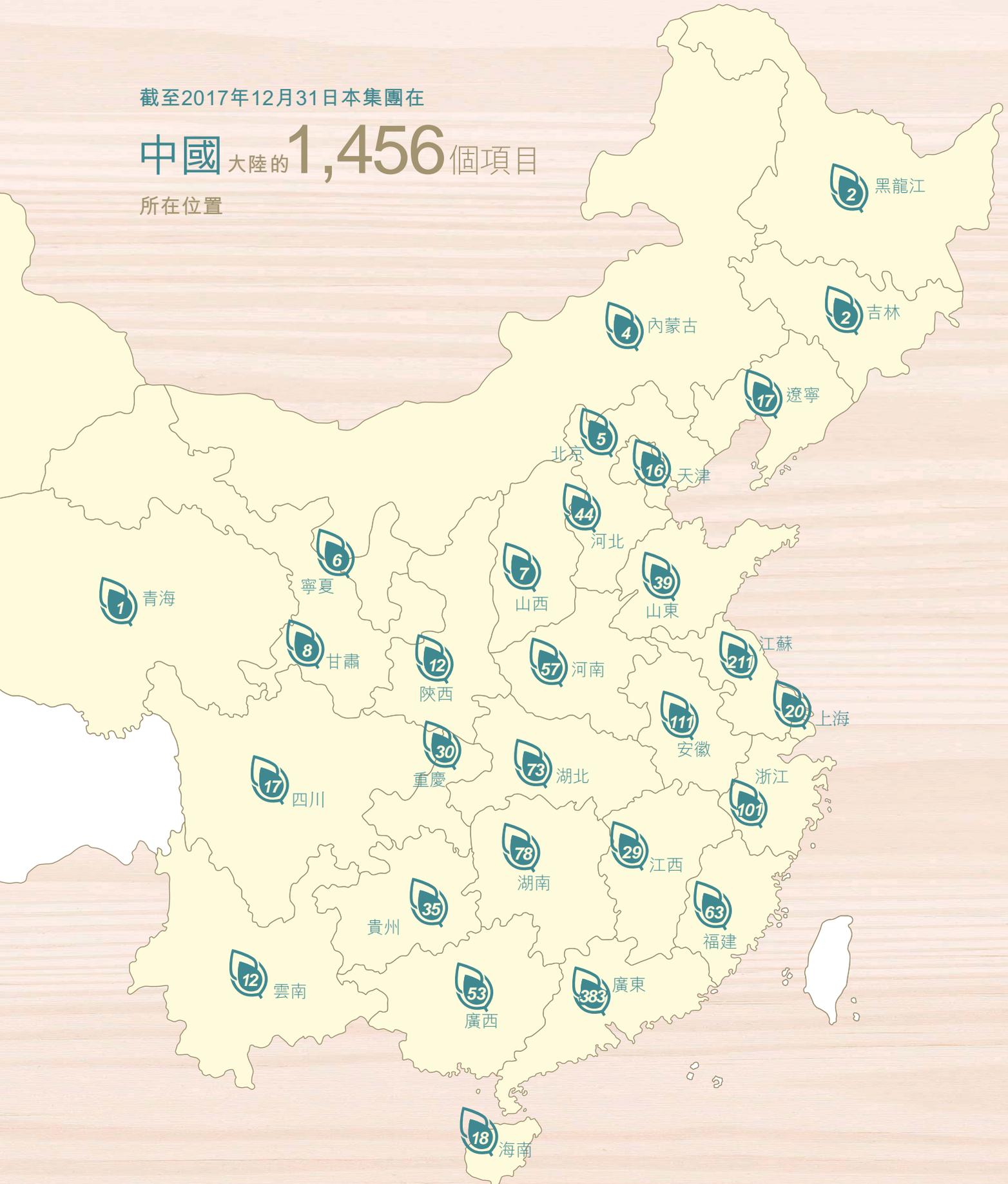
截至2017年12月31日，本集團擁有1,468個處於不同發展階段的項目，其中1,456個位於中國大陸，12個位於中國大陸以外。



截至2017年12月31日本集團在

中國大陸的 **1,456** 個項目

所在位置





# 業務概覽

## 2017年中國大陸合同銷售前100項目明細

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售建築面積	本公司 應佔權益	已竣工 <sup>(1)</sup>			
					已竣工 總可銷售 建築面積	已售出 並交付 總可銷售 建築面積	已預售 待交付 總可銷售 建築面積	
					平方米	平方米	平方米	
1	碧桂園·珊瑚宮殿	陵水(英州)	1,505,446	49%	531,493	530,976		
2	亞運城	廣州(番禺)	3,659,761	27%	1,318,370	1,296,194	841	
3	碧桂園·十里銀灘(含小徑灣海岸城)	惠州(惠東)	5,375,166	37%	3,752,940	3,749,226		
4	碧桂園·鳳凰城	西安(未央)	1,607,280	49%	298,867	298,537		
5	碧桂園·龍城一一至二期	鄭州(榮陽)	888,776	41%				
6	碧桂園·潁州府	阜陽(潁州)	613,575	65%				
7	蘭州碧桂園	蘭州(城關)	2,669,256	100%	1,446,109	1,429,578		
8	碧桂園·鳳凰城	鎮江(句容)	7,011,650	85%	2,636,632	2,555,431	1,543	
9	碧桂園·歐洲城	滁州(南谿)	1,990,626	100%	1,106,955	1,103,863	643	
10	碧桂園·中央首府	海口(龍華)	350,632	85%				
11	碧桂園·豪園(含水岸花園)	廣州(增城)	1,279,222	50%	893,327	892,192	1,135	
12	碧桂園山湖城	清遠(清城)	1,537,206	85%	810,946	806,980	706	
13	碧桂園·瓏悅	溫州(鹿城)	124,657	95%				
14	碧桂園·天蠶灣	泉州(豐澤)	384,051	42%				
15	碧桂園·燕山公館	常州(溧陽)	328,505	5%				
16	松湖碧桂園	東莞(大嶺山)	355,533	97%	319,416	192,996	109,078	
17	碧桂園·公園上城	惠州(大亞灣)	1,075,031	51%	172,334	152,261		
18	碧桂園·鳳凰灣一一至二期	新鄉(平原)	894,245	60%	56,478	51,456		
19	碧桂園·貴安1號	貴陽(貴安新區)	680,318	85%	78,973	78,973		
20	崇明島碧桂園	南通(啟東)	386,734	68%				

竣工日期	在建 <sup>(4)</sup>				待建 <sup>(5)</sup>			已摘牌 未有國土證 預期建築面積
	在建 總可銷售 建築面積	已預售 總可銷售 建築面積	實際／預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期建築面積	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
	平方米	平方米			平方米			
8/25/2017	938,726	529,879	11/7/2014	20年第二季				35,227
6/30/2017	397,937	275,009	6/11/2012	19年第四季	1,943,454	18年第一季	23年第四季	
12/30/2017	500,621	429,947	3/23/2012	19年第四季	1,121,605	18年第一季	21年第四季	
9/23/2015	816,500	331,503	10/12/2013	20年第二季	491,913	18年第二季	21年第四季	
	888,776	586,321	9/30/2016	20年第二季				
	576,889	359,763	9/30/2016	19年第四季	36,686	18年第二季	19年第四季	
12/28/2017	830,672	406,871	3/4/2016	20年第二季	392,475	18年第二季	21年第二季	
12/27/2017	1,404,552	652,306	1/10/2014	20年第四季	2,497,476	18年第二季	24年第四季	472,990
10/26/2017	653,661	549,882	3/11/2016	19年第四季	230,010	18年第二季	20年第四季	
	350,632	169,621	11/16/2016	19年第二季				
12/14/2017	385,895	369,359	4/29/2016	18年第四季				
8/17/2017	237,586	191,480	6/14/2017	19年第一季	488,674	18年第二季	21年第二季	
	124,657	61,280	5/23/2017	19年第三季				
	327,597	164,320	9/27/2016	19年第二季	56,454	18年第二季	19年第四季	
	328,505	131,049	4/20/2017	19年第二季				
12/29/2017	36,117	22,985	3/18/2016	18年第四季				
12/27/2017	604,024	142,886	12/9/2016	20年第二季	298,673	18年第二季	21年第四季	
11/23/2017	668,879	326,724	1/8/2016	20年第二季	168,888	18年第二季	20年第四季	
12/7/2017	550,275	260,654	8/8/2016	20年第二季				51,070
	386,734	235,273	4/14/2017	19年第四季				



# 業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售建築面積	本公司 應佔權益	已竣工 <sup>(1)</sup>			
					已竣工 總可銷售 建築面積	已售出 並交付 總可銷售 建築面積	已預售 待交付 總可銷售 建築面積	
					平方米	平方米	平方米	
21	碧桂園·湖畔樾山	蘇州(相城)	344,026	43%				
22	碧桂園·秦淮世家	南京(溧水)	388,131	47%				
23	虎門碧桂園	東莞(虎門)	278,910	90%	250,351	226,562	141	
24	碧桂園天麓1號	黔南州(龍裡)	795,307	90%	75,949	75,307		
25	碧桂園·榮匯	深圳(龍崗)	91,343	56%				
26	碧桂園·德信公館	衢州(柯城)	348,065	50%				
27	碧桂園·銀河城	瀋陽(于洪)	3,085,080	92%	2,567,820	2,536,197	922	
28	碧桂園·貴陽1號	貴陽(花溪)	650,863	43%				
29	惠來碧桂園	揭陽(惠來)	459,785	93%				
30	華耀碧桂園·十里江灣	衡陽(石鼓)	1,105,948	31%	45,426	23,672	16,720	
31	碧桂園·嘉譽花園	廣州(增城)	173,549	43%				
32	碧桂園·十里江灣	柳州(城中區)	443,920	43%				
33	碧桂園·皇家花園	東莞(莞城)	146,670	87%	31,494	31,204		
34	南通佳期漫	南通(崇川)	213,081	33%				
35	碧桂園·鳳凰灣	佛山(順德)	2,736,584	42%				
36	碧桂園·紫雲名邸	蘇州(常熟)	115,876	29%				
37	新會碧桂園 一 一至八期	江門(新會)	1,502,953	55%	1,284,845	1,284,845		
38	天水碧桂園	天水(秦州)	456,830	93%				
39	潮州碧桂園	潮州(湘橋)	508,853	85%				
40	碧桂園龍熹山	惠州(大亞灣)	204,892	91%				

竣工日期	在建 <sup>(a)</sup>				待建 <sup>(b)</sup>			已摘牌 未有國土證 預期建築面積
	在建 總可銷售 建築面積	已預售 總可銷售 建築面積	實際／預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期建築面積	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
	平方米	平方米			平方米			
	344,026	235,944	3/23/2017	19年第二季				
	388,131	238,400	6/28/2017	19年第四季				
12/1/2017	28,559	324	8/8/2016	18年第四季				
11/24/2017	597,610	365,348	5/31/2016	19年第四季				121,748
	91,343	58,577	1/17/2017	19年第二季				
	348,065	172,188	11/3/2016	19年第二季				
12/30/2017	466,678	447,439	8/14/2015	19年第三季	47,290	18年第二季	19年第四季	3,292
	390,397	349,508	12/14/2016	19年第二季				260,466
	459,785	389,528	12/2/2016	20年第一季				
12/13/2017	748,371	612,640	9/18/2015	20年第二季	312,151	18年第二季	20年第四季	
	173,549	163,697	3/24/2017	18年第四季				
	276,277	200,816	9/30/2016	19年第四季	167,643	18年第二季	20年第二季	
10/31/2017	115,176	109,125	11/18/2016	18年第四季				
	213,081	141,890	6/9/2017	19年第四季				
	1,314,890	480,165	8/10/2016	20年第四季	1,421,694	18年第二季	23年第四季	
	115,876	114,453	6/29/2017	19年第一季				
12/28/2017	218,108	191,034	9/30/2015	19年第一季				
	456,830	359,861	9/15/2016	19年第二季				
	508,853	300,071	12/16/2016	19年第四季				
	204,892	151,209	12/14/2016	18年第四季				

## 業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售建築面積	本公司 應佔權益	已竣工 <sup>(1)</sup>			
					已竣工 總可銷售 建築面積	已售出 並交付 總可銷售 建築面積	已預售 待交付 總可銷售 建築面積	
					平方米	平方米	平方米	
41	石碣碧桂園	東莞(石碣)	212,324	60%				
42	碧桂園泰富國際	武漢(蔡甸)	383,664	20%				
43	碧桂園•首座	東莞(大朗)	421,878	52%	78,695		73,929	
44	碧桂園皖投中央名邸	滁州(南譙)	322,117	34%				
45	蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	1,849,800	100%	1,426,830	1,419,264	4,604	
46	碧桂園•天璽	六安(裕安)	458,548	60%	72,159	71,799		
47	碧桂園•城央壹品	東莞(莞城)	97,857	87%	93,515	93,233		
48	北海碧桂園	北海(銀海)	361,085	80%	37,900	33,706		
49	碧桂園•時代悅城	南通(崇川)	282,566	47%				
50	寧波鄞州濕地公園項目	寧波(鄞州)	115,714	92%				
51	盛澤碧桂園(含時代城)	蘇州(吳江)	629,816	85%				
52	碧桂園瓏悅	杭州(蕭山)	116,874	94%				
53	碧桂園•濱江壹號	江門(蓬江)	154,756	95%				
54	丹灶碧桂園	佛山(南海)	292,354	94%	77,673		75,901	
55	碧桂園•江灣1號	紹興(嵊州)	498,168	51%				
56	碧桂園•翡翠灣 一—至三期	蘇州(張家港)	293,847	51%	87,676	86,933		
57	碧桂園•西江禦府 一—至二期	江門(蓬江)	481,497	47%	88,751	84,467		
58	碧桂園•華府	佛山(順德)	364,146	80%	186,938	184,329	94	
59	三明碧桂園	三明(梅列)	995,781	100%	626,590	625,996		
60	碧桂園•南站新城	惠州(惠陽)	4,081,057	60%				

竣工日期	在建 <sup>(A)</sup>				待建 <sup>(B)</sup>			已摘牌 未有國土證 預期建築面積
	在建 總可銷售 建築面積	已預售 總可銷售 建築面積	實際／預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期建築面積	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
	平方米	平方米			平方米			
	212,324	148,318	6/23/2017	19年第二季				
	310,086	203,905	10/11/2016	19年第二季	73,578	18年第二季	19年第四季	
12/5/2017	343,183	22,728	4/12/2017	19年第二季				
	313,735	258,734	12/22/2016	18年第四季	8,382	18年第一季	19年第二季	
1/18/2017	422,970	356,846	10/31/2016	19年第二季				
12/30/2017	386,389	372,766	9/9/2016	19年第一季				
12/11/2017	4,342	624	3/3/2017	18年第四季				
10/27/2017	323,185	163,638	12/5/2016	19年第二季				
	207,197	126,995	9/4/2017	19年第三季	75,369	18年第一季	19年第四季	
	115,714	113,153	6/24/2016	18年第四季				
	470,498	324,938	4/13/2016	19年第二季	159,318	18年第三季	19年第四季	
	116,874	110,601	6/24/2016	18年第四季				
	154,756	151,788	12/23/2016	19年第三季				
12/7/2017	214,681	172,807	3/5/2017	19年第三季				
	400,104	220,727	11/18/2016	19年第二季				98,064
12/13/2017	206,171	194,255	8/8/2016	18年第四季				
11/23/2017	392,746	265,070	6/28/2016	19年第四季				
12/4/2017	177,208	149,124	12/5/2016	19年第一季				
12/23/2016	369,191	331,503	2/21/2014	19年第四季				
	158,433	157,352	11/14/2016	18年第四季	3,922,624	18年第二季	24年第四季	



## 業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售建築面積	本公司 應佔權益	已竣工 <sup>(1)</sup>			
					已竣工 總可銷售 建築面積	已售出 並交付 總可銷售 建築面積	已預售 待交付 總可銷售 建築面積	
					平方米	平方米	平方米	
61	碧桂園•翡翠華府	蕪湖(無為)	326,827	49%				
62	碧桂園•翡翠華府	南通(崇川)	130,359	43%				
63	台山碧桂園	江門(臺山)	2,510,528	100%	1,343,448	1,342,725	723	
64	碧桂園•翡翠濱江	泰州(靖江)	190,362	57%				
65	碧桂園•清泉城	陵水(英州)	92,417	47%	92,417	86,355	6,062	
66	碧桂園•暨陽府	無錫(江陰)	717,434	85%				
67	濱江德信•公園壹號	金華(義烏)	134,242	34%				
68	碧桂園保利鈴蘭公館	上海(浦東)	88,576	10%				
69	常德碧桂園	常德(武陵)	332,192	85%	47,647	43,546		
70	碧桂園•城市花園	廣州(增城)	448,793	100%	342,961	338,863		
71	韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	3,724,105	85%	1,584,527	1,577,305	604	
72	碧桂園•海灣1號	廣州(南沙)	169,402	85%	169,402	138,714	25,092	
73	揭陽碧桂園	揭陽(揭東)	544,256	65%	46,239	36,635	8,594	
74	碧桂園•世紀城	陽江(濱海新區)	435,132	54%				
75	碧桂園•十里金灘	煙臺(海陽)	2,208,856	90%	708,266	644,414	2,330	
76	碧桂園•森林裡	東莞(大嶺山)	85,112	29%				
77	碧桂園翠湖灣	惠州(惠陽)	255,361	63%	90,878	90,015		
78	碧桂園•蜜柚	廣州(南沙)	170,443	100%				
79	碧桂園置地中央公園	六安(金安)	487,831	30%				
80	汕頭碧桂園	汕頭(龍湖)	153,470	94%				

竣工日期	在建 <sup>(A)</sup>				待建 <sup>(B)</sup>			已摘牌 未有國土證 預期建築面積
	在建 總可銷售 建築面積	已預售 總可銷售 建築面積	實際／預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期建築面積	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
	平方米	平方米			平方米			
	326,039	300,509	11/15/2016	18年第四季	788	—	18年第四季	
	130,359	107,485	12/14/2016	18年第四季				
12/22/2017	270,770	210,381	10/8/2016	19年第一季	896,310	18年第二季	21年第四季	
	190,362	171,293	12/1/2016	19年第二季				
11/22/2017								
	287,151	113,685	4/27/2017	19年第二季	430,283	18年第三季	20年第四季	
	134,242	60,258	5/16/2017	19年第一季				
	88,576	88,576	10/10/2016	18年第四季				
10/16/2017	284,545	249,579	9/21/2016	18年第四季				
12/6/2017	105,832	103,861	9/30/2016	19年第二季				
12/12/2017	525,276	176,114	3/28/2017	20年第二季	1,614,302	18年第二季	24年第四季	
12/19/2017								
11/24/2017	498,017	496,793	6/22/2016	19年第二季				
	435,132	211,944	5/11/2017	19年第四季				
9/5/2017	340,908	77,425	8/15/2013	19年第二季	1,013,925	18年第二季	23年第四季	145,757
	85,112	83,164	4/28/2017	18年第三季				
12/21/2017	164,383	132,751	3/17/2017	19年第二季	100	18年第一季	19年第二季	
	170,443	162,381	8/5/2016	18年第三季				
	231,086	188,873	6/9/2017	19年第二季	256,745	18年第一季	19年第四季	
	153,470	128,909	1/19/2017	19年第二季				



# 業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售建築面積	本公司 應佔權益	已竣工 <sup>(1)</sup>			
					已竣工 總可銷售 建築面積	已售出 並交付 總可銷售 建築面積	已預售 待交付 總可銷售 建築面積	
					平方米	平方米	平方米	
81	東山谷碧桂園	梅州(梅江)	504,055	83%	125,265	117,297	6,905	
82	碧桂園·琥珀花園	廣州(增城)	142,801	43%				
83	碧桂園·潤楊溪谷	惠州(惠陽)	1,789,479	45%				
84	倫敦碧桂園	佛山(順德)	445,850	95%				
85	碧桂園·天譽華府	寧波(慈溪)	119,603	47%				
86	碧桂園·首府	秦皇島(海港)	342,048	20%				
87	碧桂園·城邦花園	湛江(麻章)	498,389	53%				
88	高郵碧桂園	揚州(高郵)	248,562	25%				
89	碧桂園·城市之光	六安(金安)	366,155	60%				
90	龍游碧桂園	衢州(龍遊)	123,401	66%				
91	鄭開碧桂園	開封(新區)	241,932	66%				
92	碧桂園·天蠶灣	武漢(江夏)	276,361	41%				
93	碧桂園·十里江灣	陽江(濱海新區)	425,510	87%				
94	碧桂園·海昌之星期四	武漢(東西湖區)	553,667	43%	452,412	452,412		
95	碧桂園齊瓦頌	三亞(海棠)	125,467	43%				
96	張家港碧桂園翡翠公館	蘇州(張家港)	494,679	34%				
97	碧桂園·鳳凰城	濟南(章丘)	609,236	100%	277,368	277,368		
98	西寧碧桂園	西寧(城北)	378,759	94%				
99	沙田碧桂園	東莞(沙田)	371,093	93%	43,705	43,459		
100	碧桂園公館1895	南通(崇川)	115,367	46%				
合計			80,560,297		25,779,987	25,105,285	336,567	

附註：

- (1) 根據有關政府部門的測量報告。
  - (2) 根據本集團項目部的實際測量。
  - (3) 每個項目的「預期建築面積」為預計將予建成的面積。
- (1)、(2)、(3)已獲取國有土地使用權、開發經營權或土地業權。

竣工日期	在建 <sup>(A)</sup>				待建 <sup>(B)</sup>			已摘牌 未有國土證 預期建築面積
	在建 總可銷售 建築面積	已預售 總可銷售 建築面積	實際/預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期建築面積	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
	平方米	平方米			平方米			
12/28/2017	356,846	195,942	8/18/2016	19年第四季	21,944	18年第三季	19年第四季	
	142,801	137,453	1/6/2017	19年第一季				
	385,322	81,801	3/31/2017	19年第四季	1,404,157	18年第三季	21年第四季	
	445,850	245,059	11/16/2016	19年第四季				
	119,603	118,202	5/15/2017	18年第四季				
	198,869	159,459	11/18/2016	19年第二季	143,179	18年第二季	19年第四季	
	407,846	227,008	1/13/2017	20年第一季	90,543	18年第三季	20年第四季	
	248,562	222,954	1/15/2015	18年第四季				
	349,812	164,642	8/1/2017	19年第二季	16,343	18年第三季	19年第四季	
	123,401	121,204	12/23/2016	18年第四季				
	241,932	171,939	1/4/2017	19年第二季				
	276,361	116,250	9/28/2017	19年第二季				
	307,047	200,432	2/24/2017	20年第一季	118,463	18年第二季	20年第三季	
12/29/2017	101,255	96,031	4/10/2017	18年第四季				
	34,552	28,297	3/20/2017	18年第四季	90,915	18年第一季	19年第三季	
	226,992	143,255	8/16/2017	19年第四季				267,687
10/29/2014	331,868	178,801	5/26/2016	19年第二季				
	253,768	214,422	10/21/2016	20年第三季	124,991	18年第二季	20年第四季	
6/13/2016	171,003	83,982	12/9/2016	19年第二季	156,385	18年第二季	19年第四季	
	115,367	63,549	9/22/2017	19年第一季				
	33,030,279	21,159,864			20,293,730			1,456,301



# 業務概覽

## 按省份／地區劃分中國大陸土地儲備

省份／地區	總可售建築面積	已竣工 <sup>(1)</sup>			在建 <sup>(2)</sup>		待建 <sup>(3)</sup>	已摘牌 未有國土證 預期建築面積
		已竣工 總可售 建築面積	已售出並交付 總可售 建築面積	已預售待 交付總可售 建築面積	在建 總可售 建築面積	已預售 總可售 建築面積	預期 建築面積	
		平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米
廣東	132,840,046	55,571,712	54,089,014	847,454	31,177,205	13,863,675	31,887,168	14,203,961
江蘇	47,170,574	11,441,617	10,764,772	435,343	16,742,905	8,395,658	9,662,291	9,323,761
安徽	35,346,969	12,283,167	11,997,213	18,560	12,825,514	5,791,134	6,646,036	3,592,252
湖南	21,458,978	6,071,891	5,864,015	79,664	7,015,375	4,073,799	4,234,014	4,137,698
湖北	21,186,923	7,727,512	7,335,274	318,958	4,703,560	2,321,508	5,262,033	3,493,818
河南	13,892,419	1,222,208	1,174,360	4,165	6,011,827	2,623,216	3,548,906	3,109,478
浙江	13,722,876	2,275,783	2,146,820	43,929	6,598,075	2,304,679	1,635,469	3,213,549
廣西	11,988,709	1,662,790	1,573,057	1,970	4,300,998	2,343,793	2,617,187	3,407,734
貴州	11,535,739	1,407,050	1,322,910	18,578	4,919,660	2,615,295	1,478,341	3,730,688
山東	11,052,636	2,300,312	2,146,005	55,900	2,067,607	813,616	2,487,831	4,196,886
福建	10,046,836	2,049,528	2,031,945	460	4,082,218	1,924,572	1,385,321	2,529,769
遼寧	9,784,336	5,962,144	5,815,456	13,987	1,577,422	1,108,571	1,960,256	284,514
河北	9,117,283	1,405,266	1,365,280	2,411	3,960,774	2,460,187	2,130,069	1,621,174
重慶	8,569,097	1,468,866	1,446,778	4,186	1,586,837	491,386	1,904,660	3,608,734
四川	5,926,265	1,855,564	1,707,791	70,514	1,921,947	1,111,507	1,210,521	938,233
江西	5,822,108	1,093,232	1,059,811	16,588	2,066,788	568,780	944,861	1,717,227
海南	5,121,443	1,598,830	1,553,210	6,693	2,090,839	925,527	1,122,908	308,866
內蒙古	4,665,230	1,611,249	1,581,986	11,167	235,107	94,617	2,818,874	-
陝西	4,635,288	396,880	395,338	-	1,291,036	604,963	712,100	2,235,272
甘肅	3,931,946	1,608,062	1,553,505	333	1,602,159	848,309	421,575	300,150
天津	3,622,422	1,142,408	1,080,617	6,672	726,493	205,421	1,490,922	262,599
雲南	2,763,030	268,701	254,043	134	489,443	316,832	795,558	1,209,328
山西	1,590,148	62,787	36,686	20,319	647,830	297,276	519,470	360,061
上海	1,346,725	72,643	55,097	4,528	805,913	243,436	310,067	158,102
北京	1,021,287	-	-	-	-	-	316,910	704,377
寧夏	687,345	-	-	-	58,973	12,220	-	628,372
新疆	574,260	-	-	-	-	-	-	574,260
黑龍江	478,073	373,152	352,079	-	104,921	55,027	-	-
吉林	415,045	177,692	162,213	126	40,715	-	196,638	-
青海	378,759	-	-	-	253,768	214,422	124,991	-
總計	400,692,795	123,111,046	118,865,275	1,982,639	119,905,909	56,629,426	87,824,977	69,850,863

附註：

- (1) 根據有關政府部門的測量報告。
- (2) 根據本集團項目部的實際測量。
- (3) 每個項目的「預期建築面積」為預計將予建成的面積。

(1)、(2)、(3)已獲取國有土地使用權、開發經營權或土地業權。



— 崇明島碧桂園，南通



## 業務概覽

### 本集團酒店物業的發展狀況

本集團已開發及目前經營的酒店包括五星級酒店2家及四星級酒店2家，以及按《旅遊飯店星級的劃分與評定》的五星級標準建造的酒店31家及四星級標準建造的酒店4家。此外，本集團還有按《旅遊飯店星級的劃分與評定》五星級標準在建的酒店7家及四星級標準在建的酒店2家。

截至2017年12月31日，本集團酒店物業的發展狀況如下：

酒店名稱	所處項目	實際／*預期		星級 <sup>(1)</sup>
		開幕日期	房間數目	
順德碧桂園度假村	廣東省佛山 順德碧桂園	2000年2月	201	四星級 (已開業)
廣州鳳凰城酒店	廣東省廣州 碧桂園鳳凰城	2003年11月	573	五星級 (已開業)
重慶長壽碧桂園鳳凰酒店	重慶長壽 長壽碧桂園	2010年9月	335	五星級 (已開業)
荊門碧桂園鳳凰酒店	湖北省荊門 荊門碧桂園	2010年10月	138	四星級 (已開業)
蕪湖碧桂園瑪麗蒂姆酒店	安徽省蕪湖 蕪湖碧桂園	2010年12月	602	按五星級標準 (已開業)
武漢碧桂園鳳凰酒店	湖北省武漢 武漢碧桂園	2011年1月	331	按五星級標準 (已開業)
瀋陽碧桂園假日酒店	遼寧省瀋陽 瀋陽碧桂園	2011年5月	50	按五星級標準 (已開業)
瀋陽碧桂園瑪麗蒂姆酒店	遼寧省瀋陽 碧桂園·銀河城	2011年7月	631	按五星級標準 (已開業)
天津碧桂園鳳凰酒店	天津八里台 天津碧桂園	2011年8月	249	按五星級標準 (已開業)
碧桂園如山湖鳳凰酒店	安徽省馬鞍山 碧桂園·如山湖城	2011年11月	454	按五星級標準 (已開業)
樂昌碧桂園鳳凰酒店	廣東省韶關 樂昌碧桂園	2011年11月	129	按五星級標準 (已開業)

酒店名稱	所處項目	實際 / *預期		
		開幕日期	房間數目	星級 <sup>(1)</sup>
寧鄉碧桂園鳳凰酒店	湖南省長沙 碧桂園·山湖城	2011年12月	129	按五星級標準 (已開業)
碧桂園歐洲城鳳凰酒店	安徽省滁州 碧桂園·歐洲城	2011年12月	333	按五星級標準 (已開業)
佛岡碧桂園假日溫泉酒店	廣東省清遠 碧桂園清泉城	2012年4月	11	按五星級標準 (已開業)
池州碧桂園鳳凰酒店	安徽省池州 池州碧桂園	2012年6月	338	按五星級標準 (已開業)
通遼碧桂園鳳凰酒店	內蒙古通遼 通遼碧桂園	2012年7月	321	按五星級標準 (已開業)
泰州碧桂園鳳凰溫泉酒店	江蘇省泰州 泰州碧桂園	2012年7月	331	按五星級標準 (已開業)
碧桂園鳳凰城酒店	江蘇省鎮江 碧桂園·鳳凰城	2012年9月	334	按五星級標準 (已開業)
碧桂園十里銀灘酒店	廣東省惠州 碧桂園·十里銀灘	2012年10月	336	按五星級標準 (已開業)
巢湖碧桂園鳳凰酒店	安徽省合肥 巢湖碧桂園	2012年11月	336	按五星級標準 (已開業)
安慶碧桂園鳳凰酒店	安徽省安慶 安慶碧桂園	2012年12月	336	按五星級標準 (已開業)
惠陽碧桂園鳳凰酒店	廣東省惠州 惠陽碧桂園	2012年12月	118	按五星級標準 (已開業)
雲浮碧桂園鳳凰酒店	廣東省雲浮 雲浮碧桂園	2013年3月	129	按五星級標準 (已開業)
興安盟碧桂園鳳凰酒店	內蒙古興安盟 興安盟碧桂園	2013年7月	134	按五星級標準 (已開業)



## 業務概覽

酒店名稱	所處項目	實際 / *預期		星級 <sup>(1)</sup>
		開幕日期	房間數目	
海城碧桂園鳳凰酒店	遼寧省鞍山 海城碧桂園	2013年12月	134	按五星級標準 (已開業)
茂名碧桂園鳳凰酒店	廣東省茂名 碧桂園城市花園	2014年1月	199	按五星級標準 (已開業)
海南碧桂園金沙灘酒店	海南省臨高 碧桂園·金沙灘	2014年4月	84	按五星級標準 (已開業)
佛山希爾頓酒店	廣東省佛山 碧桂園城市花園	2014年7月	600	按五星級標準 (已開業)
碧桂園海南小城之 春假日酒店	海南省臨高 碧桂園小城之春	2014年7月	113	按四星級標準 (已開業)
梅州碧桂園假日酒店	廣東省梅州 畚江碧桂園	2014年10月	50	按四星級標準 (已開業)
碧桂園太陽城鳳凰酒店	廣東省韶關 韶關碧桂園·太陽城	2015年2月	138	按五星級標準 (已開業)
碧桂園翡翠灣鳳凰酒店	廣東省江門 碧桂園·翡翠灣	2015年10月	284	按五星級標準 (已開業)
碧桂園十里金灘酒店	山東省煙台 碧桂園·十里金灘	2015年10月	336	按五星級標準 (已開業)
北流碧桂園鳳凰酒店	廣西玉林 北流碧桂園	2015年10月	210	按五星級標準 (已開業)
瀋陽碧桂園鳳凰酒店	遼寧省瀋陽 碧桂園·鳳凰城	2015年11月	134	按五星級標準 (已開業)
貴陽碧桂園假日酒店	貴州貴陽 花溪碧桂園	2015年11月	82	按四星級標準 (已開業)

酒店名稱	所處項目	實際 / *預期		星級 <sup>(1)</sup>
		開幕日期	房間數目	
龍江碧桂園鳳凰酒店	廣東省佛山 碧桂園豪庭	2015年11月	193	按五星級標準 (已開業)
陽山碧桂園鳳凰酒店	廣東省清遠 陽山碧桂園	2017年1月	138	按五星級標準 (已開業)
碧桂園美浪灣鳳凰酒店	海南澄邁 碧桂園美浪灣	2017年1月	105	按四星級標準 (已開業)
武漢光谷希爾頓酒店 <sup>(2)</sup>	湖北省武漢 碧桂園•生態城	*2018	510	按五星級標準 (在建中)
張家界碧桂園鳳凰酒店 <sup>(3)</sup>	湖南省張家界 張家界碧桂園	*2018	1,047	按五星級標準 (在建中)
天津濱海希爾頓酒店	天津塘沽 獨立酒店	*2018	1,238	按五星級標準 (在建中)
衢州碧桂園鳳凰酒店	浙江省衢州 衢州碧桂園	*2018	254	按五星級標準 (在建中)
益陽碧桂園鳳凰酒店	湖南省益陽 益陽碧桂園	*2018	251	按五星級標準 (在建中)
江海碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 江海碧桂園	*2018	195	按四星級標準 (在建中)
碧桂園森林城市 鳳凰酒店 <sup>(4)</sup>	馬來西亞柔佛州 碧桂園森林城市	*2018	283	按五星級標準 (在建中)
碧桂園天麓湖鳳凰酒店	廣東省江門 碧桂園•天麓湖	*2018	161	按四星級標準 (在建中)
碧桂園潤楊溪谷 溫泉酒店 <sup>(5)</sup>	廣東省惠州 碧桂園•潤楊溪谷	*2018	199	按五星級標準 (在建中)

附註：

- (1) 酒店要經營一年後，方可申請星級酒店評定。
- (2) 武漢光谷希爾頓酒店於2013年12月31日開始試業。
- (3) 張家界碧桂園鳳凰酒店於2015年10月16日開始試業。
- (4) 碧桂園森林城市鳳凰酒店於2016年12月6日開始試業。
- (5) 碧桂園潤楊溪谷溫泉酒店於2016年5月28日開始試業。



# 財務概要

## 綜合業績

	2013	2014	2015	2016	2017
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	62,724,729	84,548,803	113,222,640	153,086,977	<b>226,899,786</b>
稅前利潤	13,473,153	16,369,125	14,833,109	21,390,572	<b>46,521,969</b>
所得稅費用	(4,625,173)	(5,757,225)	(5,121,428)	(7,727,349)	<b>(17,770,164)</b>
<b>本年度利潤</b>	<b>8,847,980</b>	<b>10,611,900</b>	<b>9,711,681</b>	<b>13,663,223</b>	<b>28,751,805</b>
應佔利潤歸屬於：					
本公司股東	8,514,104	10,229,159	9,276,485	11,516,815	<b>26,063,518</b>
非控制性權益	333,876	382,741	435,196	2,146,408	<b>2,688,287</b>
	8,847,980	10,611,900	9,711,681	13,663,223	<b>28,751,805</b>
每股盈利：					
基本(人民幣分)	45.97	53.45	42.54	52.17	<b>122.80</b>

## 綜合財務狀況

	2013	2014	2015	2016	2017
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	60,025,745	75,415,162	89,940,229	106,736,094	<b>181,753,808</b>
流動資產	146,213,683	192,617,047	272,016,098	484,835,507	<b>867,915,450</b>
流動負債	114,904,283	156,623,024	201,594,927	405,314,008	<b>769,536,810</b>
流動資產淨值	31,309,400	35,994,023	70,421,171	79,521,499	<b>98,378,640</b>
總資產減流動負債	91,335,145	111,409,185	160,361,400	186,257,593	<b>280,132,448</b>
非流動負債	45,323,978	48,966,759	71,020,994	104,642,423	<b>163,520,519</b>
本公司股東應佔權益	43,953,620	56,686,205	65,290,710	70,128,365	<b>93,670,572</b>
非控制性權益	2,057,547	5,756,221	24,049,696	11,486,805	<b>22,941,357</b>
<b>權益總額</b>	<b>46,011,167</b>	<b>62,442,426</b>	<b>89,340,406</b>	<b>81,615,170</b>	<b>116,611,929</b>
股東權益					
— 每股賬面淨值 (人民幣元)	2.38	2.79	2.89	3.25	<b>4.40</b>
借貸淨額 <sup>1</sup>	29,569,189	33,854,619	41,865,917	39,705,989	<b>66,362,905</b>
淨借貸比率(%)	64.3	57.0	60.0	48.7	<b>56.9</b>

註：

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

# 財務摘要

## 收入 (人民幣十億元)

2017	226.9
2016	153.1
2015	113.2
2014	84.5
2013	62.7

## 本公司股東應佔利潤 (人民幣十億元)

2017	26.1
2016	11.5
2015	9.3
2014	10.2
2013	8.5

## 本公司股東應佔核心淨利潤 (人民幣十億元)

2017	24.7
2016	12.0
2015	9.8
2014	9.2
2013	8.0

## 基本每股盈利 (人民幣分)

2017	122.80
2016	52.17
2015	42.54
2014	53.45
2013	45.97

## 本公司股東應佔權益 (人民幣十億元)

2017	93.7
2016	70.1
2015	65.3
2014	56.7
2013	44.0

## 本公司股東應佔權益－每股賬面淨值 (人民幣元)

2017	4.40
2016	3.25
2015	2.89
2014	2.79
2013	2.38



# 管理層討論與分析



— 碧桂園·清月灣·駐馬店

## 財務回顧

### 收入

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

本集團收入增加

**48.2%**

至約

人民幣

**226,899.8**

百萬元

#### 房地產開發

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

#### 建築

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

房地產開發的收入上升

**48.6%**

至約

人民幣  
**220,157.4**  
百萬元

建築的對外收入上升

**101.6%**

至約

人民幣  
**2,304.7**  
百萬元





## 管理層討論與分析

物業管理的對外收入增加

**35.6%**

至約

人民幣  
**2,656.3**  
百萬元

### 物業管理

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

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



— 潮州碧桂園·潮州



— 碧桂園·城市花園·蘭州

#### 酒店經營

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

#### 物業投資

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

物業投資的收入上升

**10.8%**

至約

人民幣  
**107.6**  
百萬元





## 管理層討論與分析



— 碧桂園·翡翠山，惠州

### 財務收益／(費用) — 淨額

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

2017年度，本集團錄得對沖後的淨匯兌收益約人民幣1,802.7百萬元(2016年：對沖後淨匯兌損失約人民幣1,485.1百萬元)，利息收入約人民幣1,620.0百萬元(2016年：約人民幣532.9百萬元)，利息費用約人民幣11,040.6百萬元(2016年：約人民幣6,876.8

百萬元)，其中100%資本化於合資格資產(2016年：97.9%)，及提前贖回優先票據費用約人民幣146.6百萬元(2016年：無)。

### 歸屬於本公司股東的利潤和核心淨利潤

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

2017年度，剔除稅後投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益、融資活動的匯兌淨損益、提前贖回優先票據的損失、衍生金融工具公允價值變動之後的歸屬於本公司股東的核心淨利潤達到約人民幣24,686.4百萬元，較2016年度核心淨利潤約人民幣11,984.6百萬元增長約106.0%。

#### 流動資金、財務及資本資源

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

於2017年12月31日，受限制現金的賬面值約為人民幣11,318.2百萬元（2016年12月31日：約人民幣11,844.0百萬元）。根據有關法規，若干項目公司需要將部份預售物業的款項存放於指定銀行賬戶。於預售物業竣工前，存放於該等託管賬戶的收入只可在預先獲得有

歸屬於本公司股東的  
利潤上升

**126.3%**

至約

人民幣

**26,063.5**

百萬元

歸屬於本公司股東的  
核心淨利潤上升

**106.0%**

至約

人民幣

**24,686.4**

百萬元

現金及銀行存款  
（包括受限制現金）約

人民幣

**148,402.1**

百萬元



## 管理層討論與分析



— 碧桂園潼湖科技小鎮，惠州

流動資產淨值約

人民幣  
**98,378.6**  
百萬元

淨借貸比率  
小幅上升至

**56.9%**

關地方機關的批准下，用作購買建築材料、器材、繳付中期建築工程款項及繳付稅款等指定用途。

於2017年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣98,378.6百萬元(2016年12月31日：約人民幣79,521.5百萬元)。於2017年12月31日，流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)約為1.1，比2016年12月31日的約1.2稍有下降。

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

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

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

### 主要風險及不明朗因素

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

#### 地產市場風險和營運風險

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

#### 利率風險

本集團的銀行及其他借款主要按浮動利率計息。於2017年12月31日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為5.22%，對比2016年12月31日下降44個基點。本集團已執行若干息率管理，其中包括嚴密監察息率的變動，並於良好之議價機會出現時，為原有貸款再融資或訂立新的銀行貸款。

#### 外匯風險

本集團大部份業務以人民幣列值，外匯風險主要來源於未償還的外幣借貸(主要是美元、港幣和林吉特)。自2015年以來，本集團已採用了外幣對沖工具來達到更好的外匯風險管理。對沖保值的目標在於使預計未來可能發生的償還外幣負債需要的人民幣支出的波



— 包頭碧桂園，包頭



## 管理層討論與分析



— 亞運城，廣州

動性最小化。本集團的風險管理政策是在考慮合適的對沖工具以及對沖的成本後，部分對沖外幣預測現金流。本集團通過遠期外匯合同、外匯期權合同、交叉貨幣互換合同和外匯結構性衍生金融合同的組合來對沖外匯風險。

### 擔保

於2017年12月31日，本集團為部份買家就購買本集團物業之按揭貸款提供擔保約人民幣214,908.5百萬元（2016年12月31日：約人民幣127,502.7百萬元）。

根據該等擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付銀行的按

揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的合法業權及管有權。該等擔保將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證（一般於買家擁有相關物業後三個月內簽發）；及(ii)物業買家清償按揭貸款。

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

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

#### 資本及房地產開發承擔

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

#### 僱員及薪酬政策

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

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。僱員的薪酬及花紅，為根據本集團薪酬福利政策，以僱

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

為了適應新時期的發展，本集團引入「同心共享」合夥人制度，將員工的利益與本公司利益統一起來。這種共擔盈虧的做法，一方面有利於項目更積極控制運營成本，共同提升本集團利潤率和投資回報率；另一方



— 碧桂園·江州府，九江



## 管理層討論與分析

面，也讓員工更進一步體會到碧桂園「家」的企業文化，與本公司共同成長與發展。

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

### 業務發展展望

房地產行業作為國民經濟的重要支柱之一，城鎮化進程帶來的首次置業以及對高品質住宅的改善需要仍是房地產長期發展的動力。預計在2018年，一方面政府將繼續加強房地產市場的分類調控並大力促進發展長租業務；另一方面房地產行業的競爭將更趨激烈，行業整合加強，市場將進一步分化。面對行業的新形勢，本集團將矢志堅持穩健的財務政策和風險控制措施，強化合同銷售及回款，嚴控各項成本及費用支出，以保障經營性現金流和投資回報率的良好表現。同時亦以更審慎、務實策略補充優質土地儲備、優化項目區位佈局，針對中國城鎮化的不同階段制定相應的投資組合，捕捉各類市場需求，如將深化發展長

租業務等。在穩健基礎上根據市場情況靈活調適，關注盈利能力的持續提升，實現高質量的協調發展。展望未來，本公司將挖掘房地產價值鏈內業務及資產價值，實現公司價值的最大化。對於碧桂園而言，中國城鎮化進程遠未結束，本集團將繼續聚焦城鎮化帶來的住宅及相關需求，打造覆蓋客戶全生命週期的資源整合平台。

### 期後重大事項

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

於2018年3月19日，本集團就物業管理業務的分拆上市向聯交所遞交申報資料。



— 黃岡碧桂園·黃岡

— 碧桂園 · 潤楊溪谷 · 惠陽





# 企業 管治





# 董事及 高級管理層簡介

## 執行董事

楊國強，63歲，於2006年12月獲委任為主席及執行董事。楊先生亦為提名委員會、企業管治委員會及執行委員會主席和薪酬委員會成員，並兼任本集團若干成員公司之董事。楊先生負責制定發展策略、作出投資決策及進行總體的項目規劃，並確保董事會運作正常，且維持良好的企業管治常規。由1992年至1997年，即楊先生成立本集團之前，他曾擔任房地產業務順德三和公司之總經理。由1986年至1997年，楊先生在北滘建築工程公司擔任總經理及董事長，並於1997年至2003年期間擔任本集團的總經理。彼自2007年本公司上市起一直擔任主席。楊先生擁有超過40年建築業務經驗，及超過26年房地產開發經驗。楊先生於2009年獲得「中華慈善突出貢獻人物」及「中國地產十大貢獻人物」，於2010年獲得「中國房地產企業家仁愛獎」及「中國房地產風雲人物」，於2011年獲得「廣東非公有制經濟扶貧濟困回報社會個人」，於2012年獲得「2012年度中國企業社會責任傑出企業家」，於2014年獲得「全國社會扶貧先進個人」榮譽證書，於2015年獲得「2015中國消除貧困獎」，以及於2016年獲得「中華慈善獎——最具愛心捐贈個人」及「全國脫貧攻堅獎奉獻獎」等榮譽稱號。楊先生為中國人民政治協商會議第十二屆及第十三屆全國政協委員，以及「清華大學名譽校董」。楊先生為副主席、執行董事及控股股東楊惠妍女士的父親，執行董事楊子莹女士的父親，執行董事楊志成先生的叔父，以及非執行董事陳翀先生的岳父。



**YEUNG Kwok Keung**

楊國強



**YANG Huiyan**  
楊惠妍

楊惠妍，36歲，於2006年12月獲委任為執行董事，並於2012年3月獲委任為副主席。楊女士亦為企業管治委員會、執行委員會及財務委員會成員，並兼任本集團若干成員公司之董事。楊女士畢業於美國俄亥俄州立大學，獲頒市場營銷及物流專業學士學位。楊女士於2005年加入本集團擔任採購部經理，現主要負責制定本集團的發展策略。楊女士分別於2017年2月及4月獲委任為博實樂教育控股有限公司（該公司之股份於紐約證券交易所上市）董事及主席。楊女士於2008年獲得「中華慈善獎特別貢獻獎」。楊女士為主席及執行董事楊國強先生的女兒，執行董事楊子瑩女士的姐姐，執行董事楊志成先生的堂妹，以及非執行董事陳翀先生的妻子。



**MO Bin**  
莫斌

莫斌，51歲，於2010年7月獲委任為總裁及執行董事。莫先生亦為薪酬委員會、企業管治委員會、執行委員會及財務委員會成員，並兼任本集團若干成員公司之董事。莫先生於衡陽工學院（大學本科）畢業（現為南華大學），獲頒工業與民用建築學士學位。彼具中南財經政法大學研究生學歷，並為教授級高級工程師。莫先生主要負責本集團的日常營運管理及行政管理。加入本集團之前，莫先生自1989年起受僱於中國大陸具國際競爭力的建築地產集團中國建築，曾擔任多個高級職位，離職前為中建五局董事及總經理。莫先生對房地產開發、建築業務、施工管理、市場營銷、成本控制及企業管理擁有超過28年豐富經驗。



## 董事及高級管理層簡介

**楊子莹**，30歲，於2011年5月獲委任為執行董事。楊女士亦為本公司執行委員會及財務委員會成員(委任自2018年3月20日起生效)兼本集團若干成員公司之董事。楊女士畢業於美國俄亥俄州立大學，獲頒心理學學士學位。楊女士於2008年加入本集團擔任主席助理，現主要負責本集團財務，包括境外及境內融資。加入本集團之前，楊女士曾於一所著名的國際投資銀行工作。楊女士為主席及執行董事楊國強先生的女兒，副主席、執行董事及控股股東楊惠妍女士的妹妹，執行董事楊志成先生的堂妹，以及非執行董事陳翀先生的姨妹。



**YANG Ziying**  
楊子莹

**楊志成**，44歲，於2006年12月獲委任為執行董事，亦為本集團區域總裁、執行委員會及財務委員會成員。楊先生主要負責本集團若干房地產開發項目的整體發展及管理。於1997年加入本集團之前，楊先生曾擔任順德三和公司項目經理、佛山市順德區均安碧桂園物業發展有限公司總經理。加入本集團後，他曾擔任項目總經理，並於2017年11月獲委任為副總裁。楊先生擁有約24年項目開發經驗。楊先生是主席及執行董事楊國強先生的侄兒，副主席、執行董事及控股股東楊惠妍女士及執行董事楊子莹女士的堂兄，以及非執行董事陳翀先生的姻堂兄。



**YANG Zhicheng**  
楊志成



**SONG Jun**  
宋軍

宋軍，50歲，於2013年5月獲委任為執行董事。宋先生畢業於重慶建築工程學院（現為重慶大學），獲工學學士學位，為中國合資格建築師。於1994年加入本集團之前，宋先生曾任職於湖南省吉首市建築規劃勘察設計院及博意建築，負責建築設計工作。自1997年起，彼先後擔任順德碧桂園、廣州碧桂園公司的項目經理及總經理；自2005年起擔任副總裁，負責本集團房地產項目開發管理工作。目前，宋先生負責本集團若干區域地產項目的整體營運、管理及可持續發展。宋先生擁有21年房地產開發管理經驗。



**LIANG Guokun**  
梁國坤

梁國坤，59歲，於2013年5月獲委任為執行董事。梁先生主要負責本集團景觀設計與園林綠化體系管理及監督工作。於1999年加入本集團之前，梁先生曾於1985年至1994年在中山溫泉高爾夫球會俱樂部任職。於1994年至1999年間，彼亦先後於東莞銀利外商俱樂部、深圳觀瀾湖高爾夫球會、深圳龍崗綠色俱樂部（現為中信綠色高爾夫球會）擔任多個高級職位。自2011年起，梁先生擔任副總裁。梁先生擁有33年高爾夫球場管理設計及園林設計管理經驗。



**SU Baiyuan**  
蘇柏垣

蘇柏垣，52歲，於2013年12月獲委任為執行董事。蘇先生畢業於廣州師範學院（現為廣州大學），獲頒地理學學士學位，且具中山大學人文地理專業研究生學歷。於2005年加入本集團之前，蘇先生擁有超過10年土地規劃、開發及經營管理經驗。蘇先生曾擔任副總裁至2013年2月，主要負責本集團投資拓展及若干房地產開發項目的整體管理。蘇先生於2013年11月重新獲委任為副總裁。現時，彼主要負責本集團的海外投資拓展及管理若干海外房地產開發項目。



## 董事及高級管理層簡介

### 非執行董事

**陳翀**，39歲，於2016年12月獲委任為非執行董事。陳先生畢業於清華大學，獲頒化學專業的理學學士學位，並於倫敦大學皇家霍洛威與貝德福德學院獲頒生物科學研究碩士學位。陳先生於2015年被任命為廣東省海外留學青年聯誼會首屆會長。陳先生為主席及執行董事楊國強先生的女婿，副主席、執行董事及控股股東楊惠妍女士的丈夫，執行董事楊子瑩女士的姐夫，以及執行董事楊志成先生的堂妹夫。



**CHEN Chong**  
陳翀

### 獨立非執行董事

**黎明**，73歲，於2006年12月獲委任為獨立非執行董事，現時為審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。黎先生為香港會計師公會、澳洲會計師公會、英國特許管理會計師公會及香港董事學會的資深會員。黎先生亦為1973年創辦的英國特許管理會計師公會(香港分會)創辦人之一，後於1974/75年度及1979/80年度出任主席。彼於1986年擔任香港會計師公會會長。黎先生為映美控股有限公司之獨立非執行董事，並於2014年5月23日退任裕華能源控股有限公司(前稱「成謙聲匯控股有限公司」)及於2017年5月19日退任富力之獨立非執行董事(該等公司之股份均於聯交所上市)。黎先生亦於多家在加拿大從事房地產開發的私營公司擔任董事職務。彼亦為南豐集團控股有限公司之獨立非執行董事。



**LAI Ming, Joseph**  
黎明



**SHEK Lai Him, Abraham**  
石禮謙

石禮謙，金紫荊星章，太平紳士，72歲，於2006年12月獲委任為獨立非執行董事，現時為審核委員會及薪酬委員會成員。石先生畢業於悉尼大學，擁有文學士學位及教育文憑。石先生於1995年獲委任為太平紳士及2013年榮獲香港特別行政區頒授金紫荊星章。石先生為代表地產及建造功能界別的香港特別行政區立法會議員、香港科技大學顧問委員會成員、香港大學校董會及校務委員會成員、廉政公署貪污問題諮詢委員會成員，並自2015年1月1日起不再擔任獨立監察警方處理投訴委員會副主席。石先生為利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司、合興集團控股有限公司、香港鐵路有限公司、澳門博彩控股有限公司、百利保控股有限公司、麗豐控股有限公司、莊士機構國際有限公司、華潤水泥控股有限公司、及四海國際集團有限公司之獨立非執行董事，德祥地產集團有限公司之副主席兼獨立非執行董事，莊士中國投資有限公司主席及獨立非執行董事，高銀金融(集團)有限公司獨立非執行董事，亦自2018年1月16日起擔任光大永年有限公司之獨立非執行董事(該等公司之股份均於聯交所上市)，及為強制性公積金計劃管理局之非執行董事。石先生亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託的管理人)及富豪資產管理有限公司(富豪產業信託的管理人)(兩項信託均於聯交所上市)的獨立非執行董事。石先生自2017年1月6日起不再擔任啟迪國際有限公司(前稱為錦恒汽車安全技術控股有限公司)，自2017年3月28日起不再擔任德祥企業集團有限公司，及自2018年1月26日起不再擔任勤達集團國際有限公司之獨立非執行董事(該等公司之股份均於聯交所上市)，及自2016年3月11日起不再擔任帝盛酒店集團有限公司之獨立非執行董事(該公司之股份自2015年10月16日起於聯交所撤回上市地位)，及自2016年4月25日起不再擔任香港按揭證券有限公司之非執行董事。



## 董事及高級管理層簡介

**唐滙棟**，67歲，於2006年12月獲委任為獨立非執行董事，並為薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。唐先生作為律師在香港執業超過30年，並為張秀儀、唐滙棟、羅凱柏律師行合夥人。彼亦為現任國際公證人及中國委託公證人，以及取得在若干其他司法管轄區的律師資格。唐先生現為葉氏化工集團有限公司（該公司之股份於聯交所上市）之非執行董事。



**TONG Wui Tung**  
唐滙棟

**黃洪燕**，47歲，於2012年12月獲委任為獨立非執行董事，並為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。黃先生於暨南大學經濟學院金融系國際金融專業本科畢業，並具中國註冊會計師、中國註冊稅務師、中國註冊資產評估師、國際註冊內部審計師及企業會計師的資格。黃先生現擔任佛山市遠思達管理諮詢有限公司總經理。黃先生為中順潔柔紙業股份有限公司之獨立非執行董事，及自2013年6月5日為廣東樂心醫療電子股份有限公司之獨立董事（該等公司之股份於深圳證券交易所上市）。黃先生自2016年1月1日起不再擔任廣東萬和新電氣有限公司之獨立非執行董事（該公司之股份於深圳證券交易所上市）。



**HUANG Hongyan**  
黃洪燕

**楊國安**，56歲，於2014年4月1日獲委任為獨立非執行董事。楊先生於1990年獲得密歇根大學（戰略人力資源管理）博士學位及於1986年獲得香港大學社會科學學院管理碩士學位。楊先生現為騰訊集團高級管理顧問、楊三角學習聯盟會長、中歐國際工商學院兼職管理教授。楊先生曾於1999年初至2002年6月擔任宏碁集團首席人力資源官，亦曾擔任天合光能有限公司之獨立非執行董事（該公司之股份自2017年3月13日於紐約證券交易所撤回上市地位）。楊先生現擔任海豐國際控股有限公司之獨立非執行董事（該公司之股份於聯交所上市）。



**YEUNG Kwok On**  
楊國安

## 公司秘書

**梁創順**，52歲，於2016年10月1日獲委任為本公司公司秘書。梁先生於1988年11月畢業於香港大學，獲頒授法學榮譽學士學位，彼具有香港及英國的律師資格，並自1991年起成為香港執業律師。

## 高級管理層

**程光煜**，37歲，為副總裁。程先生於2002年和2007年分別取得清華大學土木工程專業學士學位及博士學位，並於2015年獲得北京大學光華管理學院高級工商管理碩士學位。程先生於2007年加入本集團，並自2012年起至2014年負責監督若干地區房地產項目的整體運營管理及可持續開發。自2014年起，程先生主要負責本集團整體營銷管理。自2017年起，程先生除負責本集團整體營銷管理外，還兼任本集團投資物業的管理工作。程先生有超過10年的房地產開發管理經驗。

**陳斌**，48歲，為副總裁，陳先生畢業於東南大學土木工程系，獲工業與民用建築工程學學士學位，美國西北大學凱洛格商學院與香港科技大學工商管理碩士，並為中國合資格高級工程師，於2015年5月加入本集團之前，陳先生曾任職中國海外宏洋集團有限公司執行董事兼行政總裁。陳先生亦為英國專業工程師學會會士、英國特許屋宇工程師學會會士及香港建造經理學會會士。陳先生擁有24年建築業與人事行政管理經驗。

**王少軍**，52歲，為副總裁。王先生畢業於哈爾濱建築工程學院(現為哈爾濱工業大學土木工程學院)，獲工業與民用建築學士學位及結構工程碩士學位，為中國合資格高級土木工程師。於2013年加入本集團之前，王先生曾任職大連萬達商業地產股份有限公司廣州公司總經理，負責物業開發；以及花樣年控股集團有限公司常務副總裁，負責房地產開發業務管理及營運。王先生擁有25年房地產開發管理經驗。



## 董事及高級管理層簡介

**伍碧君**，44歲，分別於2014年4月及2017年4月獲委任為副總裁及首席財務官，伍女士亦為財務委員會主席且為本公司財務資金中心總經理。伍女士於1995年畢業於中南財經大學(現為中南財經政法大學)財政稅務學院財政學專業，取得經濟學學位，並於2015年獲得中歐國際工商學院高級工商管理碩士(EMBA)學位。伍女士現為中國註冊會計師及中國註冊稅務師。伍女士主要負責本集團財務及資本管理。於2005年加入本集團之前，伍女士在湖北的中國建設銀行荊州支行工作，負責會計與審計管理。自1999年至2002年，伍女士擔任佛山市智信會計事務所有限公司總審計師，負責審核所有審計報告。自2002年至2005年，伍女士在順德區財稅局企財科工作，負責外商投資的財務管理。自2005年加入本集團以來，伍女士負責本集團財務運營，擁有13年的房地產金融資產管理經驗及約23年的財務管理經驗。

**彭志斌**，44歲，為副總裁。彭先生於1996年畢業於合肥工業大學，獲土木工程學士學位；2003年畢業於武漢大學，獲工商管理碩士學位；2014年8月畢業於中歐國際工商學院，獲高級工商管理碩士學位。彭先生主要負責本集團之人力資源管理。於2010年加入本集團之前，彭先生曾任職中鐵第四勘察設計院集團有限公司工程師、專業設計負責人等職位。彭先生亦曾於2003年至2006年間任職中興通訊有限公司人力資源管理中心幹部管理經理，中東片區人力資源負責人等職位；亦曾於2006年至2008年間任職華信惠悅諮詢公司顧問及項目經理；於2008年至2010年間任職於中糧地產(集團)股份有限公司集團人力資源部副總監及南方區人力資源部總監。彭先生於2010年6月加入本集團，擔任總裁助理及人力資源總監。彭先生擁有16年人力資源管理經驗。

**林昭憲**，54歲，為首席戰略官。林先生畢業於國立台灣大學法學院政治系，獲學士學位，及碩士畢業於美國芝加哥大學，獲工商管理碩士學位。於2015年加入本集團之前，林先生曾先後在多家大型國際諮詢公司和企業擔任要職，分別曾於寶潔集團擔任品牌副經理、於波士頓管理諮詢公司擔任大中國總監、於博思管理諮詢公司擔任戰略總監、於羅蘭·貝格諮詢公司擔任全球合夥人及大中國副總裁、於英商歐析管理諮詢公司擔任大中國總裁、於始計九變集團任總裁一職。林先生擁有超過25年的投資和戰略管理諮詢經驗。

**楊翠瓏**，46歲，為副總裁。楊女士畢業於華南理工大學，獲建築學學士學位，並為國家一級註冊建築師及高級工程師。於2000年加入本集團之前，楊女士曾於1993年至2000年間在博意建築擔任建築室主任，負責建築設計工作。自2000年起，先後任職本集團項目總辦主任兼總裁助理、工程招標管理部總經理；自2014年9月起擔任副總裁，亦為本公司成本管理中心總經理，負責本集團工程造價、工程招標和成本管理。楊女士擁有9年的建築設計及管理經驗，16年的房地產運營管理、成本管理經驗。

**楊麗興**，47歲，為副總裁。楊女士畢業於華南理工大學，主修管理學。楊女士於1992年加入本集團，負責本集團採購管理。於2014年9月獲委任為副總裁，亦為本公司採購中心總經理。楊女士擁有25年房地產採購管理經驗。

**黃宇英**，42歲，為副總裁。黃先生畢業於浙江大學和北京大學，分別獲建築學學士學位及地理(城市及區域規劃)碩士學位，為國家一級註冊建築師。加入本集團前，黃先生曾任職香港華藝設計顧問(深圳)有限公司董事總經理及設計總監。黃先生擁有18年建築設計與眾多工程實踐經驗，以先進的設計理念獲得數十項中國大陸及海外的獎項，被授予「深圳市首屆青年十佳建築師」、「第九屆中國建築學會青年建築師獎」以及「新樓盤2014年度建築師」等榮譽。黃先生於2015年3月加入本集團，現為本集團總設計師並負責設計系統工作。

**陳立艷**，43歲，為副總裁。陳女士畢業於中國人民大學，財務會計專業獲學士學位。1997至2014年任職用友軟件集團助理總裁，房地產建築事業本部總經理，負責房地產軟件開發及業績考核。陳女士於2014年11月加入本公司任本集團副總裁及信息管理中心總經理，負責集團海內外的科技信息戰略計劃與實施，包含科技小鎮碧合平台、長租城市運營平台、新體系建築云、BIM、大數據中心。彼亦管理科技信息產業鏈夥伴，服務集團房地產與子公司、集團中心與區域項目科技信息智能化建設與創新。陳女士擁有21年房地產行業、集團管理的科技信息化諮詢和管理創新經驗。

**朱劍敏**，40歲，為副總裁。朱先生分別於1998年和2000年取得英語和新聞學專業文學士學位，2010年取得北京大學新聞與傳播學院傳播學碩士學位，目前系新加坡國立大學商學院在讀EMBA。加入本集團之前，朱先生曾於新華社屢任記者、編輯、主任編輯、編輯部辦公室主任等職位，並於2014年獲委任新華社第十屆扶貧工作隊隊長，貴州銅仁市市長助理、思南縣委副書記。朱先生亦為本公司集團辦公室主任兼本集團新聞發言人，現時負責本集團之行政體系及文化品牌、企業社會責任和戰略研究管理。

**劉寧**，50歲，為副總裁。劉先生畢業於河海大學，獲博士學位，曾任清華大學博士後、香港科技大學博士後、以及河海大學教授、博士生導師及土木工程學院副院長。自2002年起加入政府部門，歷任東莞市虎門港開發區管委會常務副主任、松山湖國家高新區管委會工委書記、東莞市科技局局長及中科院雲計算產業創新與育成中心常務副主任。劉先生於2017年4月加入本集團，現任副總裁兼產城融合中心總經理。劉先生擁有12年政府工作經驗以及10年學術研究經驗。



## 董事及高級管理層簡介

**黎曉林**，46歲，為副總裁。黎先生畢業於清華大學土木工程系，獲建築結構工程學士學位和北京大學光華管理學院高級工商管理碩士學位，並為中國合資格建築工程師及中國合資格房地產估價師。黎先生主要負責本集團若干房地產開發營運及管理。於2008年加入本集團之前，黎先生曾任職珠海珠光建築設計工程有限公司，負責建築設計；並於多家房地產開發商，如新家園(珠海)置業有限公司、中山市華創置業有限公司及萬科企業股份有限公司，負責房地產開發及管理。自2008年起，黎先生負責監督其下若干地區房地產項目的全面營運、管理及持續發展。黎先生擁有21年房地產開發管理經驗。

**張志遠**，44歲，為副總裁。張先生畢業於中南大學長沙鐵道學院工業與民用建築專業，現為一名高級工程師。於2014年加入本集團之前，張先生自1995年至2014年3月在中建五局工作，其中2010年10月至2014年3月擔任中建五局的董事及副總經理。張先生現擔任本集團西北區域總裁。

**張錦棠**，38歲，為副總裁。張先生系長江商學院在讀EMBA。張先生自2002年畢業即加入本集團，彼先後擔任鶴山碧桂園項目總經理助理、項目總經理及本集團廣東區域總監，負責廣東區域項目管理工作；自2008年起，彼先後擔任內蒙古區域總裁，於2010年任職南京區域總裁，全面負責區域項目整體運營管理。2012年4月調任莞深區域總裁至今。張先生於2016年10月獲委任為副總裁，全面負責莞深區域工作。張先生擁有16年房地產開發管理經驗。

**劉森峰**，42歲，為副總裁。劉先生畢業於長沙鐵道學院(現為中南大學)土木建築學院建築工程專業，獲頒建築工程專業學士學位。彼具清華大學高級工商管理碩士學位，為高級工程師。劉先生主要負責本集團江蘇區域的日常營運管理及行政管理。於2011年加入本集團之前，劉先生自1999年起受僱於中國大陸具國際競爭力的建築地產集團中國建築，離職前為中國建築第五工程局有限公司廣東公司區域總經理。劉先生對於房地產開發、建築業務、施工管理、市場行銷、成本控制及企業管理擁有超過18年豐富經驗。劉先生現擔任本集團江蘇區域總裁。

**謝金雄**，46歲，為副總裁。謝先生畢業於華南理工大學，主修土木工程，及於中歐國際工商學院獲高級工商管理碩士(EMBA)學位，並為國家註冊物業管理師及註冊房地產評估師。謝先生主要負責本集團滬蘇區域的日常運營管理及行政管理。謝先生於1992年大學畢業後加入本集團工作至今，陸續擔任工程、成本、物業經理；總裁助理；房地產管理部總經理；市政配套部總經理；華東區域及重慶區域總裁；蘇皖區域總裁等多個本集團高級職位。謝先生於2012、2013、2015、2016及2017年共五年獲評為本集團傑出區域總裁。謝先生擁有26年房地產投資、開發及相關業務經驗。

**孫繼召**，52歲，為副總裁。孫先生畢業於重慶大學工程造價管理專業，並於北京大學光華學院獲高級工商管理碩士(EMBA)學位。孫先生於2011年10月加入本集團，主要負責安徽區域的日常運營管理及行政管理，並於2014、2016年獲評本集團傑出區域總裁，2015年獲評本集團最受尊敬的專家顧問獎。加入本集團前，孫先生受僱於中國建築第五工程局有限公司，離職前任五局上海公司黨委書記。孫先生擁有超過20年建築施工管理經驗和7年房地產投資、開發及相關業務經驗。

**歐陽寶坤**，48歲，為副總裁。歐陽先生畢業於中山大學和美國杜魯法學院，分別獲頒法學(中國法學)學士學位及法學(美國法)碩士學位，並具中國律師資格證。歐陽先生自1994年至2007年分別在廣東順德經濟律師事務所、廣東國強律師事務所擔任律師、合夥律師，同時作為碧桂園集團法律顧問管理集團的法律事務。自2007年起，彼正式加入本集團，先後擔任本集團投資拓展部副總經理、惠東碧桂園項目總經理、本集團投資拓展部總經理。彼於2013年8月任職浙江區域總裁至今，全面負責區域的整體運營管理及行政管理。目前，歐陽先生全面負責浙江區域工作。歐陽先生擁有24年房地產投資、開發及相關業務經驗。

**卜德華**，35歲，於2018年1月獲委任為副總裁。卜先生畢業於清華大學，獲環境科學與工程碩士學位，並於長江商學院在讀EMBA。卜先生畢業即加入本集團，自2007年起彼先後擔任多項職務，分別於2010年至2012年任南京句容碧桂園鳳凰城項目總經理助理、於2012年至2014年任東莞企石碧桂園項目總經理及本集團總裁助理。2015年調任佛肇區域總裁至今。卜先生是本公司內部培養的最年輕的區域總裁之一。卜先生擁有10年房地產開發管理經驗，目前全面負責佛肇區域工作。



# 企業管治報告

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

## 企業管治常規

於截至2017年12月31日止年度內，本公司如企業管治報告中所闡述一直應用企業管治守則之原則並遵守其守則條文，惟企業管治守則的守則條文第E.1.2條除外，其原因是董事會主席（亦為本公司提名委員會、企業管治委員會及執行委員會主席）有其他重要事務而未能出席本公司於2017年5月18日舉行之股東周年大會。

## 標準守則的遵守

本公司已採納標準守則作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認其於截至2017年12月31日止年度內已遵守標準守則項下關於證券交易所之所需標準。若可能擁有本集團的內幕消息的有關僱員，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 戰略規劃

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

## 董事會

### 組成

於2017年12月31日，董事會的成員包括9名執行董事，分別為楊國強先生（主席）、楊惠妍女士（副主席）、莫斌先生（總裁）、楊子瑩女士、楊志成先生、謝樹太先生、宋軍先生、梁國坤先生及蘇柏垣先生，1名非執行董事陳翀先生及6名獨立非執行董事，分別為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生、梅文珏先生及楊國安先生。最新的董事名單及其角色與職能已分別刊登於聯交所及本公司網站上。

蘇汝波先生和區學銘先生已辭任執行董事，自2017年4月1日起生效。吳建斌先生和黃曉女士已分別辭任執行董事和獨立非執行董事，自2017年4月1日起生效。朱榮斌先生已辭任執行董事，自2017年6月1日起生效。謝樹太先生和梅文珏先生已分別辭任執行董事和獨立非執行董事，自2018年3月2日起生效。

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

#### 獨立非執行董事

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

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

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

除董事會定期會議外，主席於截至2017年12月31日止年度內，已在沒有執行董事出席下與獨立非執行董事會面。

董事會的組成及獨立非執行董事的身份於所有致股東的公司通訊文件內披露。

#### 獨立性確認書

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



# 企業管治報告

## 董事會成員多元化政策

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

於2017年12月31日，董事會的組成按多元化範疇為基準的分析載列如下：



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

#### 董事會及管理層角色及職能

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

#### 委任、續任及重選董事

所有執行董事均與本公司簽訂服務合同，而非執行董事及所有獨立非執行董事與本公司簽訂委任函訂明有關委任的主要條款及條件，任期為兩年（陳翀先生除外，其任期為2016年12月8日至2018年12月31日）。所有董事須根據組織章程細則退任。

根據組織章程細則，(i)董事會為填補臨時空缺而委任的董事應在獲委任後任職至首次股東大會，並須於該大會上進行重選；(ii)董事會就現有董事會之增補而委任的董事應只任職至下一個股東周年大會，並於該大會上符合資格膺選連任；及(iii)於每屆股東周年大會上，當時三分之一董事（或如彼等的數目並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一之數目）須輪值退任，惟每名董事（包括該等有指定任期的董事）每三年至少須於股東周年大會上退任一次。據此，概無董事的任期多於三年。



# 企業管治報告

## 董事會會議

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

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

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

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

於截至2017年12月31日止年度內，董事積極參與本集團的事務，本公司舉行了6次董事會會議，以考慮(其中包括)本集團擬進行的各項交易，以及審議和批准本集團的中期業績及全年業績。根據組織章程細則第103(1)條，董事無權出席任何批准其或其聯繫人擁有重大利益的交易的董事會會議。計算董事出席率時，該董事無權出席之會議不被計算在內。

## 董事出席紀錄

以下為截至2017年12月31日止年度董事出席董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席情況：

董事	出席會議數目／截至2017年12月31日止年度內舉行會議數目					
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	企業管治委員會	股東周年大會
<b>執行董事</b>						
楊國強先生(主席)	6/6	不適用	1/1	3/3	3/3	0/1
楊惠妍女士(副主席)	6/6	不適用	不適用	不適用	3/3	0/1
莫 斌先生(總裁)	6/6	不適用	不適用	3/3	3/3	1/1
朱榮斌先生 <sup>附註1</sup>	2/3	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
吳建斌先生 <sup>附註1</sup>	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
楊子莹女士	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
蘇汝波先生 <sup>附註1</sup>	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
區學銘先生 <sup>附註1</sup>	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
楊志成先生	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
謝樹太先生	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
宋 軍先生	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
梁國坤先生	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
蘇柏垣先生	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
<b>非執行董事</b>						
陳 翀先生	5/6	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
<b>獨立非執行董事</b>						
黎 明先生	6/6	3/3	1/1	3/3	不適用	1/1
石禮謙先生	6/6	3/3	不適用	3/3	不適用	1/1
唐滙棟先生	6/6	3/3	1/1	3/3	不適用	1/1
黃洪燕先生	6/6	3/3	1/1	3/3	不適用	1/1
黃 曉女士 <sup>附註1</sup>	2/2	1/1	1/1	1/1	不適用	不適用
梅文珏先生	6/6	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
楊國安先生	5/6	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1

附註1：蘇汝波先生和區學銘先生已辭任執行董事，自2017年4月1日起生效。吳建斌先生和黃曉女士已分別辭任執行董事和獨立非執行董事，自2017年4月1日起生效。朱榮斌先生已辭任執行董事，自2017年6月1日起生效。



# 企業管治報告

## 資料使用

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

## 董事及高級職員之責任保險

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

## 董事培訓及專業發展

每名新委任的董事均在委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。其後，董事將獲取上市規則、法律及其他監管規定要求的更新資料及本集團業務的最新發展，並予以鼓勵參與持續專業發展，以發展彼等的知識及技能。於截至2017年12月31日止年度內，董事已參與持續專業發展（「持續專業發展」）。所有董事亦已向本公司提供彼等於本年度接受培訓的紀錄。彼等的培訓紀錄概要如下：

董事	持續專業 發展種類 <small>(附註1)</small>	持續專業 發展內容 <small>(附註2)</small>
<b>執行董事</b>		
楊國強先生(主席)	1, 2	A, B
楊惠妍女士(副主席)	1, 2	A, B
莫斌先生(總裁)	1, 2	A, B
楊子瑩女士	1, 2	A, B
楊志成先生	1, 2	A, B
謝樹太先生	1, 2	A, B
宋 軍先生	1, 2	A, B
梁國坤先生	1, 2	A, B
蘇柏垣先生	1, 2	A, B

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

附註1：

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

附註2：

- A. 與公司有關的業務
- B. 法例、法規及規則、會計守則

## 主席及總裁

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

楊國強先生履行以下職責，以擔當主席角色，其中包括：

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



# 企業管治報告

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

莫斌先生履行以下職責，以擔當總裁角色，其中包括：

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

## 董事會轄下委員會

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

### 審核委員會

審核委員會於2006年12月成立，且具書面訂明的職權範圍。該職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站上。審核委員會的所有成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生及黃洪燕先生(黃曉女士已於2017年4月1日辭任)。根據上市規則的規定，黎明先生(具有上市規則規定適當的專業會計資格並具備財務管理專業知識)獲委任為審核委員會主席。概無審核委員會成員為本公司核數師的前任合夥人。

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

保管理層已履行職責建立有效的系統。審核委員會可按其職權範圍在有需要時向僱員獲取所需資料及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。於截至2017年12月31日止年度內，審核委員會共召開了3次會議並已履行了上述之職責。個別董事出席審核委員會會議的出席記錄載於本年報第73頁。

#### 提名委員會

提名委員會於2012年3月成立，且具書面訂明的職權範圍。該職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站上。提名委員會由執行董事楊國強先生擔任主席並由其他3名成員組成，3名成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、唐滙棟先生及黃洪燕先生(黃曉女士已於2017年4月1日辭任)。

提名委員會的主要職責(其中包括)：(i)檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議；(ii)物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；(iii)評核獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會按其職權範圍在有需要時向僱員獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。於截至2017年12月31日止年度內，提名委員會召開了1次會議並已履行了上述之職責。個別董事出席提名委員會會議的紀錄載於本年報第73頁。

#### 薪酬委員會

薪酬委員會於2006年12月成立，且具書面訂明的職權範圍。該職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站上。薪酬委員會由獨立非執行董事唐滙棟先生擔任主席並由5名成員組成，其中2名為執行董事，即楊國強先生及莫斌先生，3名為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生及黃洪燕先生(黃曉女士已於2017年4月1日辭任)。

薪酬委員會的主要職責(其中包括)：(i)就本公司對本集團董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構向董事會提出建議；(ii)因應董事會所訂方針及目標而檢討及審批管理層的薪酬建議；及(iii)向董事會建議個別董事及高級管理層的薪酬待遇。



# 企業管治報告

薪酬委員會可就其對其他執行董事及高級管理層的薪酬建議諮詢主席或總裁的意見，按其職權範圍在有需要時向高級管理層獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。於截至2017年12月31日止年度內，薪酬委員會召開了3次會議並已履行了上述之職責。個別董事出席薪酬委員會會議的紀錄載於本年報第73頁。

截至2017年12月31日止年度，高級管理層成員(不包括董事)的薪酬組別如下：

人民幣	高級管理層成員 人數
1,000,001至2,000,000	1
2,000,001至3,000,000	1
4,000,001至5,000,000	1
5,000,001至6,000,000	1
8,000,001至9,000,000	1
10,000,001至11,000,000	1
11,000,001至12,000,000	1
13,000,001至14,000,000	3
14,000,001至15,000,000	2
17,000,001至18,000,000	1
25,000,001至26,000,000	1
28,000,001至29,000,000	1
44,000,001至45,000,000	1
46,000,001至47,000,000	1
48,000,001至49,000,000	1
90,000,001至91,000,000	1

## 企業管治委員會

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

企業管治委員會的主要職責(其中包括)：(i)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；(ii)檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(iv)制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事的操守

準則及合規手冊(如有)；及(v)檢討本公司企業管治守則的遵守及於企業管治報告內的披露。企業管治委員會可按其職權範圍在有需要時向僱員獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。於截至2017年12月31日止年度內，企業管治委員會召開了3次會議並已履行了上述之職責。個別董事出席企業管治委員會會議的紀錄載於本年報第73頁。

#### 執行委員會

執行委員會於2014年6月成立，且具書面訂明的職權範圍。董事會於2017年12月7日批准修訂執行委員會職權範圍。執行委員會的成員均為執行董事，現由楊國強先生、楊惠妍女士、莫斌先生、楊子瑩女士及楊志成先生組成(吳建斌先生已於2017年4月1日辭任，朱榮斌先生已於2017年6月1日辭任)。楊國強先生獲委任為執行委員會主席。

執行委員會的主要職責(其中包括)：(i)討論及決定有關本公司管理及營運上的事項，其中包括但不限於企業事務、財務／庫務規劃及政策成立(於2017年12月7日通過的執行委員會職權範圍修訂，已修訂任何融資項目、融資擔保、買賣土地及執行委員會可決定的其他交易的金額限制)；(ii)考慮收購或投資業務或項目並向董事會提供意見；及(iii)審閱及討論董事會不時委派予委員會的任何其他事項。執行委員會可按其職權範圍在有需要時向高級管理層獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。

於截至2017年12月31日止年度內，執行委員會已通過46次決議案(以會議形式通過或以書面決議案形式通過)並已履行了上述之職責。



# 企業管治報告

## 財務委員會

財務委員會於2014年8月成立，且具書面訂明的職權範圍。董事會分別於2015年5月13日、2016年3月15日、2017年1月4日和2017年12月7日批准修訂財務委員會職權範圍。財務委員會現由7名成員組成，其中4名為執行董事，即楊惠妍女士、莫斌先生、楊子瑩女士及楊志成先生，1名為首席財務官，即伍碧君女士及2名為本公司財務資金中心高級管理層(吳建斌先生已於2017年4月1日辭任)。

財務委員會於2017年1月1日至2017年12月7日修訂前的主要職責(其中包括)：(i)負責融資資金管理，審批每宗金額為200,000,000美元至300,000,000美元之貸款項目及／或融資擔保；及(ii)負責非主要業務項目，包括但不限於股權收購、現金投資或收購項目，及審批金額不超過100,000,000美元之項目(以每宗交易計算)。財務委員會可按其職權範圍在有需要時向高級管理層獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。

財務委員會於2017年12月7日修訂後的主要職責(其中包括)：(i)批准以本公司名義開立及取消銀行／證券戶口(「賬戶」)，及更改賬戶授權簽字人及不時處理任何有關賬戶之事務；(ii)執行任何有關根據董事會不時之授權及由本公司股東授予之一般授權而回購本公司股份之任何事務；及(iii)根據董事會不時之授權，執行員工股權激勵計劃之事務(上市規則第17章另有規定者除外)。財務委員會可按其職權範圍在有需要時向高級管理層獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。

於截至2017年12月31日止年度內，財務委員會召開了9次會議並已履行了上述之職責。

## 公司秘書

梁創順先生為本公司的公司秘書，現為香港執業律師，非本公司全職僱員。彼負責向董事會提供企業管治事宜方面及香港法律方面的意見。梁先生已確認彼於截至2017年12月31日止年度已參加不少於15小時相關專業培訓。

與本公司公司秘書聯絡的主要聯絡人是本公司上市公司秘書辦負責人單麗蘭女士及羅杰先生。

### 風險管理及內部監控系統

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

### 風險管理及內部監控

#### 目標

風險管理和內部監控制度為以達致下述業務目標而設計及執行：

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

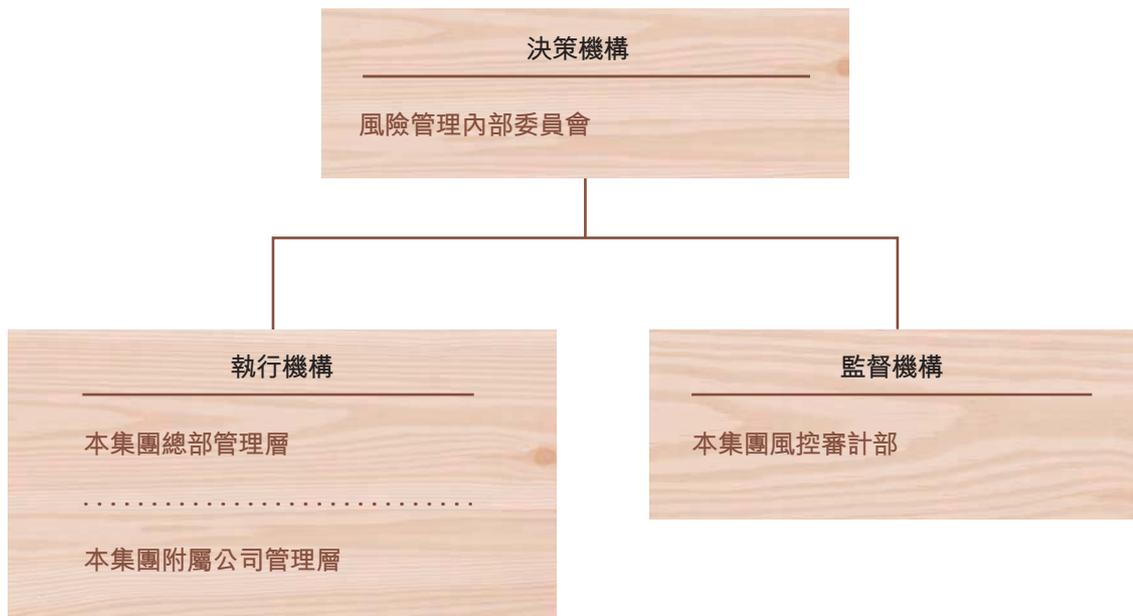
#### 本集團的風險管理架構

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



# 企業管治報告

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



風險管理架構內各機構所擔當的角色概述如下：

#### 風險管理內部委員會(決策機構)

- 成立並更新本公司風險管理政策
- 檢討本公司的風險承受程度、風險管理策略及風險管理架構，並就檢討結果向審核委員會彙報意見及提出改善建議
- 成立辨認、評估重大風險及管理程序

- 監督風險管理政策的執行情況及有關法定規則及規定的遵守情況
- 向審核委員會彙報任何重大風險管理事宜及建議的解決方案
- 檢討主要風險壓力測試之結果及本公司抵抗受壓狀況，尤其本公司之盈利狀況、資本狀況及流動狀況
- 按審核委員會要求執行其他相關職責

#### **本集團總部管理層(執行機構)**

高層管理層(總裁和副總裁)負責本集團級別風險的管理：

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

#### **本集團附屬公司管理層(執行機構)**

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

#### **本集團風控審計部(監督機構)**

- 監督、檢討與評價本集團及其附屬公司的風險管理運作

截至2017年12月31日止年度內，風控審計部協助風險管理內部委員會統籌企業風險評估，識別及計算本集團層面面臨的前十大風險，並在某些試點實施區域公司的風險評估，識別及計算區



# 企業管治報告

域層面面臨的前十大風險，評估現行風險管理政策以及管理層行動計劃，並已向審核委員會妥為彙報評估結果。

## 風險管理及內部監控系統的檢討

管理層已就涵蓋9大業務領域及20多個關鍵業務流程的內部監控自我評估、內部監控檢討和內部審計中所發現的漏洞及弱點制訂了改善方案。本集團的風控審計部也定期作出跟進審閱，以確保改善措施得以及時執行，並已向審核委員會匯報跟進審閱結果。

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

截至2017年12月31日止年度內，審核委員會及風險管理內部委員會已檢討了本集團之風險管理及內部監控部門及獨立顧問編製的載有彼等之調查結果及改善建議的報告，外聘核數師亦已報告任何彼等為本集團工作期間之觀察，並認為本集團設有持續的程序對本集團所面對之重大風險進行確認、評估及管理。

截至2017年12月31日止年度內，本集團已實施處理及發佈內幕消息的程序及內部監控。尤其，本集團：

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

- 透過財務報告、公告及其網站等途徑，已向公眾廣泛及非獨家地披露資料。

### 舉報者政策

本集團自2008年起設立舉報者政策，並在所有辦公場所展示舉報渠道，以便僱員、合作方及客戶向本公司監察部提出有關申訴或舉報內部的不良行為。本公司監察部對舉報線索進行核實、調查及跟進，案件一經查實，給予舉報人一定經濟獎勵，並對查處結果在公司內部進行通報，以儆效尤。

### 核數師的薪酬

截至2017年12月31日止年度，已付／應付予本公司核數師的費用載列如下：

所提供服務	人民幣千元
本公司年審服務：	10,000
<b>2017年度其他審計及非審計服務</b>	
— 部分子公司審計服務	7,525
— 發行債券及優先票據	2,330
— 其他	9,451

### 董事對綜合財務報表的責任

董事知悉其須根據法定要求及適用會計準則編製截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表。於上市規則所要求的年報、中期報告及其他財務披露中，董事會就本集團的狀況及前景致力作出平衡、清晰及容易理解的評審。

本公司外聘核數師對本集團綜合財務報表的申報責任載於本年報第118頁至123頁的獨立核數師報告。

### 與股東的溝通

董事會已採納一項反映本公司現時與其股東通訊之常規的股東通訊政策，該政策已登載於本公



# 企業管治報告

司網站上。本公司視股東大會為一個提供予股東及董事會交流意見的平台。

## 股東權利

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

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

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

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

## 憲章文件

於截至2017年12月31日止年度內，本公司的憲章文件並無變動。

## 投資者關係

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

本集團搭建了體系化的信息發佈與溝通平台。通過網絡、實地考察、會議等方式進行多維度密集溝通，實時響應股東和投資者的各類訴求。截至2017年12月31日止年度內，本集團進一步完善月度公司通訊和業績演示文稿，加強信息細分，整體提高了信息披露質量；本集團繼續保持與投資者密切的溝通，分別組織年度及中期業績媒體及分析員會、反向路演、高管交流、投資者開放日等活動，參加了多家金融機構安排的於亞太、北美及歐洲地區的路演。在溝通中，本集團及時向投資者介紹本集團經營業績、發展戰略及最新業務情況，增進投資者對本集團的瞭解及信心。同時，本集團專責團隊也將資本市場各類信息及時總結和分析，系統地反饋管理層。本集團在信息披露方面的努力也獲得了認可，本集團2016年年報分別榮膺第三十一屆國際年報大賽的非傳統年報及印刷製作優異獎(房地產開發／服務—居民住宅類)、美國傳媒專業聯盟(League of American Communications Professionals, LACP)舉辦的2016 Vison Awards金獎、亞太區Top80及大中華區Top40共計五項大獎。

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



# 企業管治報告

本集團的網站www.countrygarden.com.cn載有本集團業務發展及營運、財務資料、企業管治及其他數據的詳情及更新數據，以供公眾查閱。

主要活動：

日期	活動名稱	地點
1月5日	法國巴黎銀行亞太地區金融及地產峰會	香港
1月19日	舉辦分析員及媒體春茗活動	香港
3月22日	公佈2016年年度業績 • 新聞發佈會 • 分析員簡報會	香港
3月23日-3月31日	業績路演活動	香港、新加坡
4月11-4月12日	摩根大通亞洲優秀企業介紹會	倫敦
5月3日-5月5日	非交易路演活動	上海
6月5日-6月6日	第十三屆摩根大通全球中國峰會	北京
6月7日-6月9日	野村亞洲投資論壇	新加坡
6月21日	中金公司2017下半年投資策略會	上海
6月22日-6月23日	花旗亞太房地產業會議	香港
8月3日-8月8日	非交易路演活動	新加坡、吉隆坡
8月22日	公佈2017年中期業績 • 新聞發佈會 • 分析員簡報會	香港
8月23日-9月11日	中期業績路演活動	香港、新加坡、波士頓、達拉斯
9月6日	第十六屆德銀年度全球新興市場會議	紐約
10月31日-11月1日	第十二屆花旗中國投資者會議	澳門
11月30日	碧桂園資本市場開放日	東莞、佛山
12月4日-12月8日	非交易路演活動	北京、上海

# 董事會 報告

董事會欣然提呈本集團截至2017年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

## 主要經營活動

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事房地產開發、建築、物業管理、物業投資及酒店經營業務。

按主要經營活動劃分的本集團截至2017年12月31日止年度收入及經營業績分析載於本集團綜合財務報表附註6。

## 業績

本集團截至2017年12月31日止年度的業績載於本年報第126至127頁的本集團綜合全面收益表內。

## 業務審視

本集團截至2017年12月31日止年度的業務審視分別載列如下：

	載列 於本年報之部份	本年報頁數
a. 對本公司業務的中肯審視	管理層討論與分析	42至52
b. 對本公司面對的主要風險及不明朗因素的描述	管理層討論與分析	42至52
c. 在截至2017年12月31日止年度終結後發生的、對本公司有影響的重大事件的詳情	管理層討論與分析、財務報表附註44	52、240
d. 對本公司業務相當大機會的未來發展的揭示	管理層討論與分析	42至52
e. 運用財務關鍵表現指標進行的分析	財務概要、財務摘要及管理層討論與分析	40、41及 42至52



# 董事會報告

	載列 於本年報之部份	本年報頁數
f. 對本公司的環境政策及表現的探討	善待環境、善用資源和打造綠色的生活空間是碧桂園發展物業的目標。我們的環境責任主要體現在減低工程帶來的負面環境影響、推動綠色建築和實踐綠色辦公室。我們嚴格遵守營運所在地的環保法律和合約制定的環保要求，並應當地的地理環境特別制定工程設計，以減低對自然生態帶來的影響。  其他有關公司環境政策及表現的信息詳列於獨立成刊的《碧桂園2017年可持續發展報告》	不適用
g. 對本公司與其僱員、顧客及供應商的重要關係的說明以及本公司與符合以下說明的其他人士的重要關係的說明：該人士對本公司有重大影響，而該公司的興盛繫於該人士	管理層討論與分析及董事會報告	42至52及93
h. 對本公司遵守對本公司有重大影響的有關法律及規例的情況的探討	企業管治報告及董事會報告	68至88及 89至115

### 末期股息

董事建議向合資格股東以現金派發截至2017年12月31日止年度之末期股息每股人民幣24.95分(2016年：人民幣10.20分)，全年合計派息每股人民幣39.97分(2016年：人民幣17.12分)。

建議之末期股息以人民幣宣告並以港幣派發。以港幣派發的末期股息將按2018年5月18日(星期五)至2018年5月25日(星期五)期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣平均匯率中間價計算。預計末期股息單約將於2018年7月11日(星期三)發送給合資格股東。

### 物業、廠房及設備

於截至2017年12月31日止年度內物業、廠房及設備變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註7。

### 借款

於截至2017年12月31日止年度內借款的詳情載於本集團綜合財務報表附註25。

### 股本

於截至2017年12月31日止年度內本公司股本變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註26。

### 發行優先票據及公司債券

於截至2017年12月31日止年度內，本公司已發行以下優先票據及公司債券：

#### (a) 優先票據

- (i) 本公司於2017年7月25日及2017年8月16日分別發行600,000,000美元和100,000,000美元於2022年到期的4.75%優先票據，所得款項淨額(經扣除有關發行票據的承銷折扣及本集團應付的其他估計開支)分別約為590,800,000美元和98,700,000美元，將僅用作提早贖回2019年票據的再融資及一般營運資金用途。

該等優先票據均在新加坡證券交易所有限公司上市。



## 董事會報告

- (ii) 本公司於2017年11月22日發行500,000,000美元於2018年到期的3.875%優先票據，所得款項淨額(經扣除有關發行票據的承銷折扣及本集團應付的其他估計開支)約為496,200,000美元，將僅用作本集團現有債務的再融資及一般企業用途。

該優先票據在開曼群島證券交易所上市。

### (b) 公司債券

於截至2017年12月31日止年度內，本集團的若干附屬公司發行公司債券面值共計人民幣10,700,000,000元，本集團募集淨資金共計約人民幣10,663,805,000元，將用作本集團若干現有債務再融資及一般營運資本用途。

於截至2017年12月31日止年度內發行優先票據及公司債券的詳情載於本集團綜合財務報表附註23及24，該等詳情構成本董事會報告披露之一部分。

### 股票掛鈎協議

除於「購股權計劃」及「員工激勵計劃」段所披露外，本公司於截至2017年12月31日止年度年末或截至2017年12月31日止年度內任何時間概無訂立任何股票掛鈎協議。

### 董事認購股份或債權證的權利

除於「購股權計劃」段披露外，本公司、及其任何附屬公司、同系附屬公司、或其控股公司於截至2017年12月31日止年度內概無參與任何安排，使董事得以藉購入本公司或其他公司之股份或債權證而獲取利益。

### 可分派儲備

於2017年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣5,800,796,000元(2016年：約人民幣2,484,160,000元)。

於截至2017年12月31日止年度內儲備變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註45。

### 捐贈

本集團於截至2017年12月31日止年度內所作之總捐贈額約人民幣792,919,000元(2016年：約人民幣420,009,000元)。

### 獲准許的彌償條文

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

本集團於截至2017年12月31日止年度內已購買及維持董事責任保險，為董事提供適當的保障。

獲准許的彌償條文於截至2017年12月31日止年度內為董事的利益生效。

### 財務概要

本集團的財務概要載於本年報第40頁。

### 主要客戶及供應商

截至2017年12月31日止年度，來自本集團最大客戶的收入佔年度總收入約1.17%，而本集團五大客戶佔本集團於年內收入少於30%。

截至2017年12月31日止年度，向本集團最大供應商作出的採購額約佔年度採購總額約0.61%，而本集團五大供應商佔本集團於年內採購額少於30%。

### 董事及股東於本集團供應商及客戶的權益

截至2017年12月31日止年度，董事、彼等的緊密聯繫人及股東（據董事所知擁有本公司已發行股份數目5%以上者）概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

### 管理合約

於截至2017年12月31日止年度內，除僱員聘任合約外，本公司並無就全盤業務或其中任何重要部份簽訂或存有管理及行政合約。



# 董事會報告

## 董事及董事服務合約

於截至2017年12月31日止年內及直至本年報日期的董事為：

### 執行董事

楊國強先生(主席)  
楊惠妍女士(副主席)  
莫 斌先生(總裁)  
楊子莹女士  
楊志成先生  
宋 軍先生  
梁國坤先生  
蘇柏垣先生  
吳建斌先生(首席財務官)(於2017年4月1日辭任)  
蘇汝波先生(於2017年4月1日辭任)  
區學銘先生(於2017年4月1日辭任)  
朱榮斌先生(聯席總裁)(於2017年6月1日辭任)  
謝樹太先生(於2018年3月2日辭任)

### 非執行董事

陳 翀先生

### 獨立非執行董事

黎 明先生  
石禮謙先生  
唐滙棟先生  
黃洪燕先生  
楊國安先生  
黃 曉女士(於2017年4月1日辭任)  
梅文珏先生(於2018年3月2日辭任)

根據組織章程細則第87條，楊國強先生、楊子莹女士、楊志成先生、唐滙棟先生及黃洪燕先生將於2018年股東周年大會輪值告退，而彼等均符合資格並願意於2018年股東周年大會上膺選連任。

於2018年股東周年大會上候選連任之各董事，概無與本公司及其任何附屬公司訂立不可由僱用公司不作賠償(法定賠償除外)而於一年內終止之服務合約。

### 董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於2017年8月22日（為通過本公司2017年中期報告當日）至本報告日期，董事按第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料的變動如下：

董事資料	委任 (生效日期)	離任 (生效日期)
石禮謙先生 光大永年有限公司(股份代號：3699) — 獨立非執行董事	2018年1月16日	
勤達集團國際有限公司(股份代號：1172) — 獨立非執行董事		2018年1月26日
梅文珏先生 四川華朴現代農業股份有限公司(股份代號：837890) — 執行董事		2018年1月19日

### 董事及高級管理層薪酬及五名最高薪人士

有關截至2017年12月31日止年度董事及高級管理層薪酬，以及本集團五名最高薪人士薪酬的詳情載於本集團綜合財務報表附註47及附註32中。

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

### 董事於重要合約的權益

除載於「關連交易及持續關連交易」一節披露外，本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司，或其控股公司概無於截至2017年12月31日止年度的年末或截至2017年12月31日止年度內任何時間存在任何與本公司之業務有重大關係而董事或其有關連實體直接或間接於其中佔有重大權益之重大交易、安排或合約。



# 董事會報告

## 董事及彼等之聯繫人於競爭業務的權益

楊國強先生(為本公司董事)、楊美容女士(楊國強先生之聯繫人)及周淑婷女士(楊國強先生之聯繫人)分別各自擁有清遠碧桂園及清遠市故鄉里文化發展有限公司52%、33.93%及14.07%權益。清遠碧桂園為位於清遠的清遠假日半島項目的開發商，其提供多類產品，包括別墅、聯體住宅及多層洋房。而清遠市故鄉里文化發展有限公司則經營位於清遠清城區石角鎮的清遠文化公園。由於清遠碧桂園和清遠市故鄉里文化發展有限公司主要從事物業發展業務，兩家公司有可能與本集團的業務構成競爭的業務。於截至2017年12月31日止年度內，本公司獨立地並公平地與該兩家公司從事業務。除上述披露外，於2017年12月31日，概無董事及彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)被認為擁有與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

## 關連交易及持續關連交易

根據上市規則第14A章構成不獲豁免之關連交易及持續關連交易之詳情披露如下。

誠如本公司日期為2017年9月28日的公告(「關連交易公告」)所披露，於2017年9月28日，瀋陽華銳置業有限公司、瀋陽皇姑碧桂園房地產開發有限公司、無為碧桂園房地產開發有限公司、桐城碧桂園房地產開發有限公司、亳州潤宇房地產開發有限公司、瀋陽市碧桂園房地產開發有限公司、海城市碧桂園房地產開發有限公司、瀋陽渾南新城碧桂園房地產開發有限公司、甕安碧桂園麒麟房地產開發有限公司、韶關市碧桂園房地產開發有限公司、廣州碧桂園物業發展有限公司及韶關市順宏房地產開發有限公司(統稱為「轉讓方附屬公司」)各自與博意建築訂立日期為2017年9月28日的十二份協議(「關連交易協議」)，以根據關連交易協議的條款及條件轉讓由轉讓方附屬公司各自持有，位於遼寧區域、廣清區域、貴州區域和安徽區域的若干商舖、綜合樓、車位、商業房產及／或住宅房產(「標的資產」，詳情請見關連交易公告)所有收入之權利以及處置及管理標的資產之權利予博意建築，代價為合計人民幣2,647,054,673元。

每家轉讓方附屬公司均為本公司的附屬公司。博意建築由一家中國有限責任公司全資擁有，而該中國有限責任公司的兩名股東分別為另一家中國有限責任公司及一家中國有限合夥企業（均由楊美容女士（為董事會主席及執行董事楊國強先生之胞妹）持有70%權益）。因此，博意建築即為由楊國強先生的家屬間接持有的佔多數控制權的公司以及為本公司的關連人士。關連交易協議構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。關連交易詳情載於關連交易公告。

以下為於截至2017年12月31日止年度內及截至本年報日期所記錄的持續關連交易：

**(a) 持續關連交易**

本公司於截至2017年12月31日止年度內訂立若干交易，而有關交易構成本公司持續關連交易（定義見上市規則）。根據上市規則第14A.49條項下有關年報的披露規定，該等交易的詳情載列如下：

**(i) 設計服務協議**

根據順德碧桂園與博意建築訂立的設計服務協議，博意建築同意由2014年1月1日起為期三年，以不遜於其向獨立第三方提供的條款，向本集團提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務，惟於截至2014年12月31日止、截至2015年12月31日止及截至2016年12月31日止3個年度上限分別不得超過人民幣1,500,000,000元、人民幣1,800,000,000元及人民幣2,000,000,000元。

由於設計服務協議已於2016年12月31日屆滿，故順德碧桂園與博意建築已於2016年12月30日重續設計服務進一步補充協議（「設計服務進一步補充協議」），由博意建築提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務予本集團，自2017年1月1日起計為期三年。設計服務進一步補充協議項下擬進行交易分別於截至2017年12月31日止、截至2018年12月31日止及截至2019年12月31日止3個年度上限分別為人民幣2,000,000,000元、人民幣2,200,000,000元及人民幣2,500,000,000元。



# 董事會報告

鑒於本集團之業務發展，預期現有年度上限將不足以應付截至2019年12月31日止三個年度各年根據設計服務進一步補充協議項下所提供服務之預計交易金額。因此，博意建築與順德碧桂園於2017年8月22日訂立補充協議修訂函。據此，同意修改現有年度上限至修訂年度上限分別為人民幣3,000,000,000元、人民幣3,600,000,000元及人民幣4,300,000,000元。於截至2017年12月31日止年度內，博意建築所收取的勘察勞務、物業設計及室內設計服務費總額為人民幣2,462,000,000元。

## (ii) 建築服務協議

根據騰越建築與清遠碧桂園訂立的建築服務協議，騰越建築同意由2015年1月1日起為期兩年，以不遜於獨立第三方可取得的價格及其他條款向清遠碧桂園提供建築服務，惟於截至2015年12月31日止及截至2016年12月31日止2個年度各年度的上限不得超過人民幣200,000,000元。

由於建築服務協議已於2016年12月31日屆滿，故騰越建築和清遠碧桂園於2016年12月30日重續建築服務協議（「2017年建築服務協議」）以便騰越建築繼續向清遠碧桂園提供建築服務，期限自2017年1月1日起計為期三年。2017年建築服務協議項下擬進行交易分別於截至2017年12月31日止、截至2018年12月31日止及截至2019年12月31日止3個年度上限為人民幣200,000,000元。於截至2017年12月31日止年度內，騰越建築所提供的建築服務金額為零。

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

## (b) 持續關連交易的年度審核

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

- (i) 於本集團的日常業務中訂立：

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

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

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

**(c) 其他**

上文所披露之關連交易及持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關連人士交易。在截至2017年12月31日止年度內進行的重大關連人士交易的摘要已載於財務報表附註第43項內。

其中財務報表附註第43(a)項內之某些項目亦構成上市規則第十四A章之關連交易／持續關連交易。

就上述的關連交易／持續關連交易，董事會確認本公司已遵守上市規則的披露規定。

# 董事會報告

## 購股權計劃

### (a) 2007年購股權計劃

於2007年3月20日，當時的股東批准及採納一項購股權計劃（「2007年購股權計劃」），年期由採納日期起計10年。2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿。以下為2007年購股權計劃主要條款的概要：

#### (i) 2007年購股權計劃之目的

2007年購股權計劃之目的為獎勵其參與人士。

#### (ii) 合資格參與人士

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

#### (iii) 授出購股權

董事會有權於2007年購股權計劃獲採納當日後10年內任何時間向任何參與人士作出授出購股權之要約。

#### (iv) 接納購股權的繳款

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

#### (v) 股份認購價

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

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

**(vi) 可供認購的最高股份數目**

可於所有根據2007年購股權計劃授出的購股權予以行使時發行之股份總數合共不得超過緊隨本公司全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。可於根據2007年購股權計劃所有已授出而尚未行使之購股權予以行使時發行的股份數目，最多不得超過本公司不時已發行股本的30%。於2017年3月19日（購股權計劃屆滿之日），根據2007年購股權計劃可予發行本公司之股份數目最多為1,636,000,000股（包括已授出但尚未失效或行使之可認購14,061,871股之購股權），為本公司於2017年3月19日已發行股本的7.66%。

**(vii) 各參與人士可獲授權益的最高股份數目**

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

**(viii) 行使購股權的期限**

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

# 董事會報告

於截至2017年12月31日止年度內，根據2007年購股權計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別 及姓名	可認購股份之購股權					於2017年 12月31日 尚未行使	每股股份 行使價 港幣	授出日期	行使期
	於2017年 1月1日 尚未行使	年內授出 <sup>2</sup>	年內行使	年內註銷	年內失效				
<b>董事</b>									
黎明先生	1,014,786	-	-	-	-	1,014,786	3.646	30.11.2012	30.11.2012-29.11.2022
石禮謙先生	1,014,786	-	-	-	-	1,014,786	3.646	30.11.2012	30.11.2012-29.11.2022
唐滙棟先生	1,014,786	-	-	-	-	1,014,786	3.646	30.11.2012	30.11.2012-29.11.2022
蘇汝波先生 <sup>1</sup>	186,342	-	-	-	-	186,342	3.332	16.03.2016	16.03.2021-15.03.2026
區學銘先生 <sup>1</sup>	968,146	-	-	-	-	968,146	4.773	13.12.2013	13.12.2018-12.12.2023
楊志成先生	1,515,933	-	-	-	-	1,515,933	4.773	13.12.2013	13.12.2018-12.12.2023
	1,509,074	-	-	-	-	1,509,074	3.332	16.03.2016	16.03.2021-15.03.2026
	525,597	-	-	-	-	525,597	3.106	11.05.2016	11.05.2021-10.05.2026
	449,031	-	-	-	-	449,031	3.740	19.08.2016	19.08.2021-18.08.2026
宋軍先生	736,487	-	-	-	-	736,487	3.332	16.03.2016	16.03.2021-15.03.2026
	1,074,264	-	-	-	-	1,074,264	3.106	11.05.2016	11.05.2021-10.05.2026
	816,050	-	-	-	-	816,050	3.740	19.08.2016	19.08.2021-18.08.2026
小計	10,825,282	-	-	-	-	10,825,282			
<b>本集團員工</b>	3,236,589	-	-	-	-	3,236,589	4.773	13.12.2013	13.12.2018-12.12.2023
小計	3,236,589	-	-	-	-	3,236,589			
總計	14,061,871	-	-	-	-	14,061,871			

附註：

- 蘇汝波先生及區學銘先生已辭任為執行董事，自2017年4月1日起生效。
- 於截至2017年12月31日止年度內，本公司概無根據2007年購股權計劃的條款授出購股權。
- 按2007年購股權計劃授出之購股權直至行使時方於本公司財務報表內確認。董事認為由於任何有關購股權之估價將受多項主觀不確定假設所規限，故披露於財政年度內授予參與人士的購股權之價值並不恰當。

**(b) 2017年購股權計劃**

鑒於2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿，股東已於2017年5月18日舉行的本公司股東周年大會上批准及採納一項新購股權計劃（「2017年購股權計劃」），年期由採納日期起計10年，於2027年5月17日屆滿。以下為2017年購股權計劃主要條款的概要：

**(i) 2017年購股權計劃之目的**

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

**(ii) 合資格參與人士**

以下人士合資格參加2017年購股權計劃：

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

**(iii) 授出購股權**

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

**(iv) 接納購股權的繳款**

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

**(v) 股份認購價**

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

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

# 董事會報告

## (vi) 可供認購的最高股份數目

- 因行使根據2017年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授予的所有購股權而可能發行之股份總數，合共不得超過採納日期已發行股份總數之10%（「原計劃限額」），除非根據2017年購股權計劃規則本公司獲得股東批准則例外。
- 本公司可於股東大會上尋求股東批准更新原計劃限額。
- 因行使根據2017年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出而尚未行使之全部購股權而可能發行之股份之最高數目，不得超過不時已發行股份總數之30%。
- 於本報告日期，根據2017年購股權計劃可予發行本公司之股份數目最多為2,134,062,178股（包括已授出但尚未失效或行使之可認購4,533,632股之購股權），為本公司於本報告日期已發行股本的9.82%。

## (vii) 各參與人士可獲授的最高股份數目

- 除非獲股東批准，每名參與人士於任何十二個月期間因行使根據2017年購股權計劃或本公司之任何其他購股權計劃授予各參與者的購股權而發行或將發行的股份總數（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）不得超過已發行股份總數的1%。
- 凡建議授出購股權會導致身為主要股東或獨立非執行董事或其各自聯繫人之參與人士在截至及包括授出日期的12個月期間根據2017年購股權計劃或本公司之任何其他購股權計劃獲授的全部購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）予以行使時發行或將發行之股份(1)合計超過已發行股份總數之0.1%；及(2)按各授出日期計算之股份收市價計算之總值超過港幣5,000,000元，則建議授出之購股權必須得到股東於股東大會上以投票表決方式批准。

**(viii) 行使購股權的期限**

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

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

承授人類別 及姓名	可認購股份之購股權					於2017年 12月31日 尚未行使	每股股份 行使價 港幣	授出日期 <sup>2</sup>	行使期
	於2017年 1月1日 尚未行使	年內授出 <sup>1</sup>	年內行使	年內註銷	年內失效				
<b>董事</b>									
楊志成先生	-	484,454	-	-	-	484,454	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
	-	495,084	-	-	-	495,084	10.100	24.08.2017	24.08.2022-23.08.2027
	-	205,255	-	-	-	205,255	12.980	08.12.2017	08.12.2022-07.12.2027
謝樹太先生 <sup>3</sup>	-	117,526	-	-	-	117,526	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
宋軍先生	-	1,157,991	-	-	-	1,157,991	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
	-	483,325	-	-	-	483,325	10.100	24.08.2017	24.08.2022-23.08.2027
	-	454,562	-	-	-	454,562	12.980	08.12.2017	08.12.2022-07.12.2027
蘇柏垣先生	-	1,135,435	-	-	-	1,135,435	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
總計	-	4,533,632	-	-	-	4,533,632			

附註：

- 按2017年購股權計劃授出之購股權直至行使時方於本公司財務報表內確認。董事認為由於任何有關購股權之估價將受多項主觀不確定假設所規限，故披露於財政年度內授予參與人士的購股權之價值並不恰當。
- 於緊接2017年5月22日、2017年8月24日及2017年12月8日授予日前之股份收市價分別為港幣8.20元、港幣9.72元及港幣12.28元。
- 謝樹太先生已辭任為執行董事，自2018年3月2日起生效。

# 董事會報告

## 員工激勵計劃

為表揚本集團高級管理層及員工(當中不得包括本公司的關連人士)的貢獻,已正式經董事會批准有關員工激勵計劃之信託契約及有關計劃規則。員工激勵計劃旨在向各參與人提供機會持有本公司個人權益,以激勵該等參與人及提升其表現及效率。於截至2017年12月31日止年度內,本公司或其附屬公司概無根據員工激勵計劃自市場購入任何股份,亦無透過其他方式增持任何股份。於2017年12月31日,董事會合計已授出員工激勵計劃項下之85,968,288股股份的換股權,惟其登記及過戶手續尚未完成。於2017年12月31日,根據員工激勵計劃累計持有股份總數為107,771,551股(2016年12月31日:107,771,551股)。員工激勵計劃之受託人為貴能企業有限公司(本公司之全資附屬公司)。於年內員工股份計劃(包括員工激勵計劃)的詳請,載於本集團綜合財務報表的附註27。

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

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2017年12月31日在任董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義)之股份、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊,或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下:

於本公司股份、相關股份及債權證之好倉

董事姓名	身份	所持 股份數目	所持相關 股份權益數目	總計	於2017年 12月31日 佔已發行 總股份百分比	所持債權證 數目
楊國強先生	受控法團的權益	53,372,800 <sup>1</sup>	-	53,372,800	0.25%	-
楊惠妍女士	受控法團的權益	12,327,774,943 <sup>2</sup>	-	12,327,774,943	57.93%	-
莫斌先生	實益擁有人	15,030,000	-	15,030,000	0.07%	-
楊子瑩女士	受控法團的權益	6,750,000 <sup>3</sup>	-	6,750,000	0.03%	-
楊志成先生	實益擁有人	-	5,184,428 <sup>4</sup>	5,184,428	0.02%	-
謝樹太先生 <sup>9</sup>	實益擁有人	-	117,526 <sup>4</sup>	117,526	-	-
	配偶權益	901,266 <sup>5</sup>	-	901,266	-	-
				1,018,792	0.01%	
宋軍先生	實益擁有人	-	4,722,679 <sup>4</sup>	4,722,679	0.02%	-
梁國坤先生	配偶權益	2,026,936 <sup>6</sup>	-	2,026,936	0.01%	-
蘇柏垣先生	實益擁有人	436,096	1,135,435 <sup>4</sup>	1,571,531	-	-
	配偶權益	419,643 <sup>7</sup>	-	419,643	-	-
				1,991,174	0.01%	
陳翀先生	配偶權益	12,327,774,943 <sup>8</sup>	-	12,327,774,943	57.93%	-
黎明先生	實益擁有人	-	1,014,786 <sup>4</sup>	1,014,786	0.01%	-
石禮謙先生	實益擁有人	-	1,014,786 <sup>4</sup>	1,014,786	0.01%	-
唐滙棟先生	實益擁有人	-	1,014,786 <sup>4</sup>	1,014,786	0.01%	-

附註：

- 該等股份指由康栢投資有限公司所持有的股份，該公司由楊國強先生實益擁有90%已發行股本。
- 該等股份指由必勝有限公司、Genesis Capital Global Limited及Golden Value Investments Limited所持有的股份，該等公司分別由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本。
- 該等股份指由耀龍資產有限公司所持有的股份，該公司由楊子瑩女士與其配偶周鴻儒共同並實益擁有全部已發行股本。
- 有關權益乃根據購股權計劃授出之非上市實物結算購股權。在根據購股權計劃行使購股權時，本公司須發行其股本中每股面值港幣0.10元之普通股。購股權屬有關董事個人所有。有關購股權之詳情載於本報告「購股權計劃」內。
- 該等股份指由謝樹太先生之配偶楊從容女士所持有的股份。
- 該等股份指由梁國坤先生之配偶馬敏華女士所持有的股份。
- 該等股份指由蘇柏垣先生之配偶劉青女士所持有的股份。
- 該等股份指由陳翀先生之配偶楊惠妍女士所持有的股份。
- 謝樹太先生已辭任執行董事，自2018年3月2日起生效。

除上述披露外，於截至2017年12月31日止年度內，概無任何董事、其配偶或其18歲以下之子女擁有可認購本公司證券或債權證的任何權利，或曾行使任何該等權利。

# 董事會報告

## 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2017年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條設存之登記冊所載，下列公司及人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份持有5%或以上之好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

於股份之好倉

股東名稱	身份	所持普通股 股份數目	於2017年
			12月31日 佔已發行 總股份百分比
必勝有限公司	實益擁有人	9,386,446,010 <sup>1</sup>	44.10%
Genesis Capital Global Limited	實益擁有人	2,840,000,000 <sup>2</sup>	13.34%
中國平安保險(集團)股份有限公司	受控法團之權益	2,236,245,112 <sup>3</sup>	10.51%
中國平安人壽保險股份有限公司	實益擁有人	2,236,200,000 <sup>4</sup>	10.51%

附註：

- \* 於2017年12月31日，本公司已發行股份總數目為21,279,888,782股。
- 1. 該等股份由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本的必勝有限公司持有。
- 2. 該等股份由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本的Genesis Capital Global Limited持有。
- 3. 中國平安保險(集團)股份有限公司為一家於中國正式註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2318)，而其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601318)。中國平安保險(集團)股份有限公司被視為擁有2,236,245,112股股份中的權益，其間接全資附屬公司中國平安資產管理(香港)有限公司作為投資經理持有並管理該等股份。該等股份中的2,236,200,000股股份的實益擁有人為中國平安保險(集團)股份有限公司的附屬公司中國平安人壽保險股份有限公司。該等所持普通股股份數目的披露根據截至2017年12月31日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2016年6月13日)作出。
- 4. 中國平安人壽保險股份有限公司為該等股份的實益擁有人。該等所持普通股股份數目的披露根據截至2017年12月31日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2016年5月12日)作出。

除上文所披露者外，本公司並無接獲任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)通知，表示其於本公司截至2017年12月31日止年度的股份及相關股份中持有5%或以上之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露。

### 購買、出售或贖回上市證券

於截至2017年12月31日止年度內，本公司於聯交所回購合共222,078,000股股份，全部回購股份已隨之被本公司註銷。詳情載列如下：

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

誠如本公司日期為2016年1月8日的公告所披露，董事會注意到股份價值被顯著低估。經評估後，本公司相信以現時的財務資源能進行回購，且仍能於截至2017年12月31日止財政年度維持穩健的財政狀況以持續本公司的業務。

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司於截至2017年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回任何股份。本公司或其任何附屬公司於截至2017年12月31日止年度購買、出售或贖回其其他上市證券的詳情，請見本報告的綜合財務報表附註。

### 優先認購權

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

# 董事會報告

## 上市規則第13.18條作出之披露

於2014年12月18日，本公司(作為借款人)與恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、摩根大通銀行香港分行、高盛、中國銀行股份有限公司澳門分行及德意志銀行新加坡分行(作為貸款人(「2014貸款人」))及恒生銀行有限公司(作為融資代理人)訂立一份信貸協議(「2014信貸協議」)，據此，2014貸款人同意向本公司提供一筆港幣及美元雙幣相當於港幣45億元的貸款融資(「2014貸款」)，自2014信貸協議日期起計為期四年。根據2014信貸協議取得的2014貸款須由本公司用作償還及／或預付本公司或本集團任何成員公司所欠的任何財務負債及其一般企業用途。根據2014信貸協議的條款，(其中包括)本公司已承諾確保楊貳珠先生、楊惠妍女士、蘇汝波先生、張耀垣先生、區學銘先生、楊國強先生、張熾標先生、張穎燕女士、楊敏盛先生、蘇志賢先生、楊志成先生、楊志剛先生、楊子瑩女士、區結萍女士、區結玲女士及吳偉忠先生各自須直接或間接(i)單獨或共同維持為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)合共維持為不少於本公司全部已發行股本之40%的實益擁有人；及(iii)保持對本公司的控制。根據2014信貸協議，未能遵守上述任何承諾將構成違約事件。

於2015年7月31日，本公司(作為借款人)與中國銀行(香港)有限公司及上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行(作為原貸款人(「2015原貸款人」)，平安銀行股份有限公司、永隆銀行有限公司、中國建設銀行(亞洲)股份有限公司、東亞銀行有限公司、法國巴黎銀行、招商銀行股份有限公司香港分行、創興銀行有限公司、興業銀行股份有限公司香港分行、大豐銀行股份有限公司及廣發銀行股份有限公司澳門分行及中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理人(「2015融資代理人」))訂立一份融資協議(「2015融資協議」)，據此，2015原貸款人已同意向本公司提供一項港幣及美元雙幣相當於8億美元的可轉讓定期貸款融資(「2015貸款」)，自2015融資協議日期起計為期四年。根據2015融資協議取得的2015貸款須由本公司用作(i)首先，償還及／或預付本公司或本集團任何成員公司所欠的本公司發行於2015年8月11日到期之10.50%優先票據所產生之本金及應付利息總額；及其後，(ii)其一般企業用途(包括償還及／或預付本公司或本集團任何成員公司

所欠的任何財務負債)。根據2015融資協議的條款，(其中包括)本公司已承諾確保楊惠妍女士及楊國強先生各自須直接或間接(i)單獨或共同維持為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)合共維持為不少於本公司全部已發行股本之40%的實益擁有人；及(iii)保持對本公司的控制。根據2015融資協議，未能遵守上述任何承諾將構成違約事件。於2015年12月7日，本公司與2015融資代理人訂立2015融資協議之補充，據此(其中包括)，2015貸款金額已由8億美元增至9.75億美元。

於2016年12月8日，本公司(作為借款人)與中國銀行(香港)有限公司、中國建設銀行(亞洲)股份有限公司、中國農業銀行股份有限公司香港分行、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、創興銀行有限公司、恒生銀行有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、中國光大銀行股份有限公司香港分行、永隆銀行有限公司、馬來亞銀行、大豐銀行股份有限公司及南洋商業銀行有限公司(作為原貸款人(「2016原貸款人」))以及中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理人)簽署融資協議(「2016融資協議」)，據此，2016原貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣3,790,000,000元及1,014,100,000美元(總額相當於約15億美元)的雙幣可轉讓定期貸款融資(「2016貸款」)，期限自2016融資協議日期起計為期四年。根據2016融資協議取得的2016貸款將由本公司用作其一般企業用途(包括償還及/或預付本公司或本集團任何成員公司所欠的任何財務負債)，包括任何過渡性貸款或與2016貸款有關之預先融資安排。根據2016融資協議的條款(其中包括)，本公司已承諾確保楊惠妍女士及楊國強先生各自須直接或間接(i)單獨或共同維持為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)合共維持為不少於本公司全部已發行股本之40%的實益擁有人；及(iii)保持對本公司的控制。根據2016融資協議，未能遵守上述任何承諾將構成違約事件。

於2017年10月17日，本公司(作為借款人)與(其中包括)多家銀行及金融機構(作為貸款人(「2017第一次融資貸款人」))以及中國建設銀行股份有限公司香港分行(作為融資代理人)簽署融資協議(「2017第一次融資協議」)，據此，2017第一次融資貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣2,454百萬元及935百萬美元的雙幣可轉讓定期貸款融資(統稱為「2017第一次貸款」)，期限自2017第一次融資協議日期起計為期四年。根據2017第一次融資協議取得的2017第一次貸款將由本公司用作為本集團的一般企業用途提供資金。根據2017第一次融資協議的

# 董事會報告

條款(其中包括)，(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須合共實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2017第一次融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

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

## 企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載列於本年報的企業管治報告中。

## 足夠公眾持股量

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

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

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

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

#### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核2017年12月31日止年度的綜合財務報表。於2018年股東周年大會將提出續聘羅兵咸永道會計師事務所為下年度本公司核數師的決議案。

#### 諮詢專業稅務意見

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

# 董事會報告

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席2018年股東周年大會並於會上發言及投票的資格，及合資格股東可獲派擬建議末期股息的權利，本公司適當地將暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定股東出席**2018**年股東周年大會並於會上發言及投票的資格：

股份過戶文件送達香港股份過戶登記分處 以作登記的最後時限	2018年5月11日(星期五)下午4時30分
記錄日期	2018年5月11日(星期五)
暫停辦理股份過戶登記手續	2018年5月14日(星期一)至 2018年5月17日(星期四) (包括首尾兩天)

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

除淨日期	2018年5月21日(星期一)
股份過戶文件送達香港股份過戶登記分處 以作登記的最後時限	2018年5月23日(星期三)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2018年5月24日(星期四)至 2018年5月25日(星期五) (包括首尾兩天)
記錄日期	2018年5月25日(星期五)

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

代表董事會

主席

楊國強

香港，2018年3月20日

— 句容碧桂園鳳凰城 · 鎮江



# 財務 報表



# 獨立 核數師報告



羅兵咸永道

碧桂園控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計的內容

碧桂園控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第124至254頁的綜合財務報表，包括：

- 於2017年12月31日的綜合財務狀況表；
- 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2017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。

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收入的房地產開發收入確認
- 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

#### 按在一段時間內確認收入的房地產開發收入確認

請參照綜合財務報表附註3「會計政策變動」、附註5「重要會計估計及判斷」和附註6「收入及分部資料」。

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可強制執行的付款請求權時，本集團按在一段時間內確認出售物業的收入；除此之外，本集團在購房者取得已完工物業控制權的某一時點時確認收入。2017年度本集團來自出售物業的收入確認為人民幣220,157,369,000元，其中按在一段時間內確認的收入為人民幣60,806,904,000元。

由於與客戶的合同限制，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。但是，本集團是否有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權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。這些決定需要重大會計判斷。關於銷售合同可強制執行的付款請求權，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無付款請求權的合同分類。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

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：

為評估關於本集團是否有可強制執行的付款請求權的管理層判斷的恰當性，我們已執行：

- 了解並評估了管理層在識別銷售合同有無付款請求權並進行分類的程序。
- 覆核了樣本合同的關鍵條款以評估本集團的現時付款請求權。
- 獲得並覆核了本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本集團可強制執行的付款請求權的影響。
- 評估了管理層聘請的法律顧問的能力、經驗和客觀性。

關於整體成本預算的完整性和物業出售合同在報告日已完成履約義務的進度的準確性，我們已執行：

- (i) 對比了已完工項目的實際建造成本與管理層先前的估計成本以評估管理層作出該會計估計的經驗和能力；

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

本集團在報告日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。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截至報告期末已發生的成本在預算成本中的佔比來計算。本集團根據物業類型、總建築面積和可售面積進行了成本分攤。管理層需要就整體成本預算的完整性和物業出售合同在報告日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。

考慮到涉及的重大會計判斷及估計的影響範圍，我們將在一段時間內確認收入的房地產開發收入確認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；
- (iv) 通過抽樣的方法，測試了整體建造成本和報告日已完成履約義務的進度的準確性，執行了以下審計程序：
  - 對比了物業單元的整體預算建造成本與已通過管理層準予的預算；
  - 檢查了相關支持性檔案及適用的外部監理工程師的報告以驗證實際發生的建造成本；
  - 檢查了物業單元的成本分攤和完工進度計算邏輯的準確性；

我們認為管理層用以確定本集團是否有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權，整體成本預算完整性，以及對房地產開發按在一段時間內確認收入時在報告日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11「在建物業」及附註14「持作銷售的已落成物業」。

截止2017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459,762,485,000元和人民幣27,886,487,000元，約佔集團總資產的46%。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，並實施下列審計程序：

- (i) 採用抽樣的方式將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，以分析可實現價值的評估及過程是否受管理層偏向影響。
- (ii) 採用抽樣的方式，對管理層作出的如下重要估計進行合理懷疑。
  - 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進行比較，參考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復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，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，2018年3月20日

# 綜合 財務狀況表

於12月31日			
	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	21,628,081	20,877,029
投資物業	8	8,338,114	9,773,430
無形資產	9	391,513	239,367
土地使用權	10	2,425,498	2,536,458
在建物業	11	98,840,493	52,342,374
於合營企業之投資	12(b)	19,345,513	7,311,153
於聯營公司之投資	12(c)	11,584,871	3,873,349
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	13	1,517,013	870,734
衍生金融工具	22	112,605	1,034,387
貿易及其他應收款	16	5,372,425	55,500
遞延所得稅資產	29	12,197,682	7,822,313
		<b>181,753,808</b>	106,736,094
<b>流動資產</b>			
在建物業	11	360,921,992	216,383,252
持作銷售的已落成物業	14	27,886,487	30,885,254
存貨	15	4,251,331	2,203,727
貿易及其他應收款	16	270,541,328	117,321,747
合同資產	3	15,737,782	-
預付稅金		15,296,708	14,042,259
受限制現金	17	11,318,174	11,843,988
現金及現金等價物	18	137,083,948	84,646,899
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	19	24,830,435	7,321,236
衍生金融工具	22	47,265	187,145
		<b>867,915,450</b>	484,835,507
<b>流動負債</b>			
預收客戶賬款	3	-	192,408,932
合同負債	3	346,747,257	-
貿易及其他應付款	20	330,883,833	151,789,260
證券化安排的收款	21	1,805,104	7,043,440
當期所得稅負債		21,607,130	15,310,412
優先票據	23	3,795,242	-
公司債券	24	16,814,444	8,207,477
銀行及其他借款	25	47,671,787	30,512,725
衍生金融工具	22	212,013	41,762
		<b>769,536,810</b>	405,314,008
<b>流動資產淨值</b>		<b>98,378,640</b>	79,521,499
<b>總資產減流動負債</b>		<b>280,132,448</b>	186,257,593

	附註	於12月31日	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
優先票據	23	28,118,337	29,264,448
公司債券	24	30,520,235	29,502,147
銀行及其他借款	25	87,844,982	38,710,079
遞延政府補助金		233,440	237,445
遞延所得稅負債	29	16,447,649	6,928,304
衍生金融工具	22	355,876	—
		<b>163,520,519</b>	104,642,423
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及溢價	26	24,460,811	25,677,217
其他儲備	28	5,942,669	4,484,042
留存收益	28	63,267,092	39,967,106
		<b>93,670,572</b>	70,128,365
<b>非控制性權益</b>		<b>22,941,357</b>	11,486,805
<b>權益總額</b>		<b>116,611,929</b>	81,615,170
<b>權益總額及非流動負債</b>		<b>280,132,448</b>	186,257,593

載於第133頁至第254頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

載於第124頁至254頁的財務報表已於2018年3月20日獲董事會批准且由董事會代表簽署。

莫斌  
董事

楊子莹  
董事

# 綜合 全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	6	<b>226,899,786</b>	153,086,977
銷售成本	31	<b>(168,114,404)</b>	(120,850,891)
<b>毛利</b>		<b>58,785,382</b>	32,236,086
其他收入及收益 — 淨額	30	<b>2,611,495</b>	1,530,465
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益	8	<b>504,718</b>	711,604
營銷及市場推廣成本	31	<b>(10,002,400)</b>	(7,383,618)
行政開支	31	<b>(8,301,008)</b>	(4,970,364)
<b>經營利潤</b>		<b>43,598,187</b>	22,124,173
財務收益	33	<b>3,422,652</b>	532,870
財務費用	33	<b>(146,566)</b>	(1,628,175)
財務收益／(費用) — 淨額	33	<b>3,276,086</b>	(1,095,305)
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	12(b), 12(c)	<b>(352,304)</b>	361,704
<b>稅前利潤</b>		<b>46,521,969</b>	21,390,572
所得稅費用	34	<b>(17,770,164)</b>	(7,727,349)
<b>本年度利潤</b>		<b>28,751,805</b>	13,663,223
<b>應佔利潤歸屬於：</b>			
— 本公司股東		<b>26,063,518</b>	11,516,815
— 非控制性權益			
永續資本工具		<b>—</b>	1,409,534
其他非控制性權益		<b>2,688,287</b>	736,874
		<b>2,688,287</b>	2,146,408
		<b>28,751,805</b>	13,663,223

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>其他綜合收益</b>			
將不會被重分類至利得或虧損：			
— 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的 金融資產的公允價值變動，稅後淨額	28	(56,435)	45,921
可被重分類至利得或虧損：			
— 現金流量對沖的遞延(損失)/收益，稅後淨額	22(d)	(103,806)	89,982
— 對沖的遞延收益/(成本)，稅後淨額	22(d)	750,560	(295,901)
— 外幣報表折算差異		155,576	299,455
<b>本年度其他綜合收益，稅後淨額</b>		<b>745,895</b>	139,457
<b>本年度綜合收益總額</b>		<b>29,497,700</b>	13,802,680
<b>綜合收益總額歸屬於：</b>			
— 本公司股東		26,775,128	11,585,197
— 非控制性權益			
永續資本工具		—	1,409,534
其他非控制性權益		2,722,572	807,949
		2,722,572	2,217,483
		29,497,700	13,802,680
<b>本公司股東應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣分計)</b>			
基本	37	122.80	52.17
攤薄	37	122.46	52.13

載於第133頁至第254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			
	股本及溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	合計 人民幣千元	永續 資本工具 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2016年12月31日結餘	25,677,217	4,484,042	39,967,106	70,128,365	-	11,486,805	11,486,805	81,615,170
基於香港財務報告準則第15號的 調整，稅後淨額(附註3(a))	-	-	3,152,346	3,152,346	-	435,464	435,464	3,587,810
2017年1月1日重述後的權益總額	25,677,217	4,484,042	43,119,452	73,280,711	-	11,922,269	11,922,269	85,202,980
綜合收益								
本年利潤	-	-	26,063,518	26,063,518	-	2,688,287	2,688,287	28,751,805
其他綜合收益								
— 以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產的 公允價值變動，稅後淨額	-	(56,435)	-	(56,435)	-	-	-	(56,435)
— 現金流量對沖的遞延損失， 稅後淨額(附註22(d))	-	(103,806)	-	(103,806)	-	-	-	(103,806)
— 對沖遞延收益，稅後淨額 (附註22(d))	-	750,560	-	750,560	-	-	-	750,560
— 外幣報表折算差異	-	121,291	-	121,291	-	34,285	34,285	155,576
本年度綜合收益總額	-	711,610	26,063,518	26,775,128	-	2,722,572	2,722,572	29,497,700

	本公司股東應佔				非控制性權益			
	股本及溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	合計 人民幣千元	永續			權益總額 人民幣千元
					資本工具 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元	
與本公司股東的交易：								
非控制性權益股東的注資	-	-	-	-	-	4,342,700	4,342,700	4,342,700
轉入法定儲備金	-	1,129,399	(1,129,399)	-	-	-	-	-
分紅及分派	-	-	(5,382,105)	(5,382,105)	-	-	-	(5,382,105)
回購股份(附註26)	(1,216,406)	-	-	(1,216,406)	-	-	-	(1,216,406)
員工股份計劃								
一員工服務價值(附註27)	-	265,268	-	265,268	-	-	-	265,268
業務合併產生的非控制性權益 (附註42)	-	-	-	-	-	4,535,124	4,535,124	4,535,124
重分類處置產生的重估價值儲備	-	(595,626)	595,626	-	-	-	-	-
處置附屬公司(附註41)	-	-	-	-	-	(745,997)	(745,997)	(745,997)
控制性情況不變的附屬公司 所有者權益變動(附註40)	-	(52,024)	-	(52,024)	-	164,689	164,689	112,665
與本公司股東交易總額	(1,216,406)	747,017	(5,915,878)	(6,385,267)	-	8,296,516	8,296,516	1,911,249
於2017年12月31日結餘	24,460,811	5,942,669	63,267,092	93,670,572	-	22,941,357	22,941,357	116,611,929

載於第133頁至第254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			
	股本及溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	合計 人民幣千元	永續			權益總額 人民幣千元
					資本工具 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元	
<b>於2016年1月1日結餘</b>	29,212,611	3,942,139	31,808,028	64,962,778	19,528,000	4,521,696	24,049,696	89,012,474
<b>綜合收益</b>								
本年利潤	-	-	11,516,815	11,516,815	1,409,534	736,874	2,146,408	13,663,223
其他綜合收益								
— 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產的公允價值變動，稅後淨額	-	45,921	-	45,921	-	-	-	45,921
— 現金流量對沖的遞延收益，稅後淨額	-	89,982	-	89,982	-	-	-	89,982
— 對沖遞延成本，稅後淨額	-	(295,901)	-	(295,901)	-	-	-	(295,901)
— 外幣報表折算差異	-	228,380	-	228,380	-	71,075	71,075	299,455
<b>本年度綜合收益總額</b>	-	68,382	11,516,815	11,585,197	1,409,534	807,949	2,217,483	13,802,680
<b>與本公司股東的交易：</b>								
非控制性權益股東的注資	-	86,400	-	86,400	-	3,298,877	3,298,877	3,385,277
永續資本工具資本返還	-	-	-	-	(19,528,000)	-	(19,528,000)	(19,528,000)
轉入法定儲備金	-	352,697	(352,697)	-	-	-	-	-
分紅及分派	-	-	(3,005,040)	(3,005,040)	(1,409,534)	(162,931)	(1,572,465)	(4,577,505)
回購股份(附註26)	(3,535,394)	-	-	(3,535,394)	-	-	-	(3,535,394)
員工股份計劃								
— 員工服務價值(附註27)	-	82,834	-	82,834	-	-	-	82,834
業務合併產生的非控制性權益	-	-	-	-	-	2,888,606	2,888,606	2,888,606
處置附屬公司	-	-	-	-	-	(11,653)	(11,653)	(11,653)
控制性情況不變的附屬公司								
所有者權益變動	-	(48,410)	-	(48,410)	-	144,261	144,261	95,851
<b>與本公司股東交易總額</b>	(3,535,394)	473,521	(3,357,737)	(6,419,610)	(20,937,534)	6,157,160	(14,780,374)	(21,199,984)
<b>於2016年12月31日結餘</b>	25,677,217	4,484,042	39,967,106	70,128,365	-	11,486,805	11,486,805	81,615,170

載於第133頁至第254頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

# 綜合 現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營活動產生的現金	36	54,001,158	57,303,143
已付所得稅		(19,115,245)	(9,919,363)
已付利息		(10,802,299)	(6,121,022)
<b>經營活動產生之現金淨額</b>		<b>24,083,614</b>	41,262,758
<b>投資活動的現金流量</b>			
收購附屬公司付款，減去收到之現金後的淨額	42	(1,903,865)	(3,122,462)
出售物業、廠房及設備收到的款項	36	353,912	232,365
處置附屬公司收款／(付款)，減去處置之現金後的淨額	41	131,562	(595,296)
購置物業、廠房及設備		(3,301,385)	(1,907,034)
投資物業付款		(54,987)	(107,035)
購置無形資產		(112,582)	(19,321)
購置土地使用權		(107,751)	(545,019)
對合營企業的投資		(9,853,250)	(5,295,417)
對聯營公司的投資		(6,829,107)	(1,625,033)
預付收購款	16	(4,646,925)	–
給予關聯方及第三方貸款		(1,915,147)	(2,046,832)
第三方償還貸款		515,210	775,971
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	13	(707,283)	(601,962)
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(18,388,996)	(6,133,140)
處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		816,000	–
已收利息	33	1,619,973	532,870
<b>投資活動所用之現金淨額</b>		<b>(44,384,621)</b>	(20,457,345)

## 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>融資活動的現金流量</b>			
非控制性權益的出資額		<b>4,342,700</b>	3,385,277
回購股份	26	<b>(1,216,406)</b>	(3,535,394)
控制情況不變時處置附屬公司權益所得	40	<b>295,199</b>	12,000
取得附屬公司額外權益支出	40	<b>(182,534)</b>	(244,671)
公司債券發行	24	<b>10,663,805</b>	21,901,130
永續資本工具資本返還		–	(19,528,000)
優先票據贖回	23(a)(iii)	<b>(3,808,411)</b>	–
公司債券歸還	24	<b>(1,124,815)</b>	–
發行優先票據	23	<b>7,746,953</b>	6,654,357
衍生金融工具結算		<b>(373,746)</b>	–
證券化安排的付款		<b>(5,238,336)</b>	–
證券化安排的收款	21	–	7,043,440
銀行及其他借款所得		<b>87,105,843</b>	36,535,512
銀行和其他借款歸還		<b>(20,006,471)</b>	(20,507,403)
支付本公司股東股息	35	<b>(5,382,105)</b>	(3,005,040)
支付永續資本工具股息		–	(1,192,419)
支付其他非控制性權益股息		–	(64,631)
<b>融資活動產生之現金淨額</b>		<b>72,821,676</b>	27,454,158
<b>現金及現金等價物的淨增加</b>		<b>52,520,669</b>	48,259,571
現金及現金等價物年初餘額		<b>84,646,899</b>	36,240,752
現金及現金等價物的匯兌(損失)/收益		<b>(83,620)</b>	146,576
<b>現金及現金等價物年末餘額</b>	18	<b>137,083,948</b>	84,646,899

載於第133頁至第254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2018年3月20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。本綜合財務報表為集團報告。

### 2.1 編製基準

#### (i) 遵守香港財務報告準則

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。

# 綜合財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (iii) 尚未採納的新準則和解釋

下列是已公佈的與本集團相關但在2017年1月1日開始的財務年度仍未生效新會計準則及對現存準則的修改和解釋，而本集團並無提早採納：

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第2號(修改)	股權支付的分類與計量	2018年1月1日
香港財務報告準則第4號(修改)	保險合同	2018年1月1日
香港(國際財務報告解釋公告)第22號	外幣交易和預付/預收對價	2018年1月1日
香港會計準則第40號(修改)	投資物業轉讓	2018年1月1日
香港會計準則第28號(修改)	在聯營和合營企業的投資	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告解釋公告)第23號	所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修改)	投資者及其聯營公司或合營 企業之間資產的出售或注資	待定

上述新準則和準則的修改及解釋在二零一七年一月一日後開始的年度期間生效，但未有在本綜合財務報表中應用。此等準則和修改預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

#### (iv) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

本集團選擇提早採納下列準則：

- 金融工具 — 香港財務報告準則第9號於以前年度，及
- 與客戶之間的合同產生的收入 — 香港財務報告準則第15號於本年(參見附註3)。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (iv) 本集團已採納的新訂和已修改的準則(續)

本集團亦首次于本年採納下列準則和修改：

- 就未變現虧損確認遞延所得稅資產 — 香港會計準則第12號，及
- 披露計劃 — 香港會計準則第7號。

香港會計準則第12號(修訂)對以前年度、現在及以後年度的所得稅金額無重大影響。

香港會計準則第7號(修訂)要求在籌資活動中披露負債的變化，見附註36(c)。

### 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。

# 綜合財務報表附註

## 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)

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，根據香港會計準則39的規定，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。

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。

## 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)

##### (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。

### 2.3 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)。

# 綜合財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.3 聯營(續)

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，並在損益表中確認於「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表確認。

### 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。

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，並在利潤表中確認於「合營企業經營成果所佔份額」旁。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.4 合營安排(續)

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全面收益表確認。

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

# 綜合財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.6 外幣換算(續)

#### (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全面收益表支銷。

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
運輸設備	5至10年
機器	5至10年
傢俬、裝置及設備	5至8年

資產剩餘價值及可使用年期於各結算日審閱並視乎情況作出調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.10)。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.7 物業、廠房及設備(續)

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，並在綜合全面收益表內「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全面收益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平價值間的任何差額，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其他綜合收益，計入權益中的重估利得。任何公允價值降低以以前已作的重估增值為限直接計入其他綜合收益，後續公允價值降低應計入當期損益。任何從持作銷售的已落成物業及在建物業轉為投資物業，將按照公允價值進行轉讓，物業在該日的公允價值與其原賬面價值之間的差額應當計入當期損益中確認。

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

# 綜合財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 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。

與維護電腦軟件程式有關的成本在產生時確認為費用。

### 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 重大會計政策概要(續)

### 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，在綜合全面收益表中作為費用列示。

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

#### 債務工具

債務工具的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。

# 綜合財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.11 金融資產(續)

#### (iii) 確認和計量(續)

- 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全面收益表，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，並在綜合全面收益表中以淨額列示於「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全面收益表。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全面收益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全面收益表的「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)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(不包括預付賬款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。

# 綜合財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.13 衍生金融工具及套期活動(續)

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

當遠期合約用於對沖預期交易時，本集團通常僅將與即期部分相關的遠期合同公允價值變動作為對沖工具。與遠期合同即期部分的有效變動相關的收益或損失在權益內的現金流對沖儲備中確認。與被套期項目相關合同遠期要素(「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 重大會計政策概要(續)

### 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。

### 2.15 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。

# 綜合財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 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客戶的款項。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。

### 2.19 合同資產及合同負債

在與客戶簽訂合同時，該集團有權獲得來自客戶支付的合同價款，與此同時承擔將貨物或服務轉移給客戶的履約義務。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。

本集團預計為獲得合同而產生的增量成本若可收回，則將其確認為合同資產。

### 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 永續資本工具

沒有合同義務償還本金或支付任何配額的永續資本工具被列為權益的一部分。

### 2.23 政府補助

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.23 政府補助(續)

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利潤表確認。

### 2.24 應付賬款

應付賬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。

應付賬款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

### 2.25 借款

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

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。

### 2.26 借款成本

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

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

所有其他借款成本在其發生期間確認為損益。

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

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

# 綜合財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.27 優先票據

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

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

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

### 2.28 證券化安排的收款

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

交易成本被計入證券化安排的收款的賬面價值，採用實際利率法於期間內攤銷。

### 2.29 當期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在綜合全面收益表中確認，但與在其他綜合收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

#### (i) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司的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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.29 當期及遞延所得稅(續)

#### (ii) 遞延所得稅

##### 內在差異

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

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

##### 外在差異

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

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

#### (iii) 抵銷

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

# 綜合財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 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。

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.31 股份支付(續)

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

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。

# 綜合財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.32 撥備及或然負債(續)

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。

### 2.33 收入確認

根據本集團日常經營活動中出售物業及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。

#### (i) 出售物業和建築服務

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。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，客戶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客戶控制的資產；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可強制執行的付款請求權。

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，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

本集團在報告日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截至報告期末已發生的成本在預算成本中的佔比來計算。

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發的銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並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。

對於建築服務，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，並基於每份合同截止報告期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。

就按包干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。

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)。

#### (iv) 物業投資

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。

# 綜合財務報表附註

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.34 利息收入

利息收益採用實際利率法按時間比例基準確認。

### 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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.38 保險合同(續)

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

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

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

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

合同資產和負債的列示

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

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

## 綜合財務報表附註

### 3 會計政策變動(續)

#### 房地產開發活動的會計處理

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

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

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

#### 合同成本的會計處理

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

#### 重大融資成份的會計處理

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

### 3 會計政策變動(續)

(a) 本集團的財務狀況由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

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

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

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

## 綜合財務報表附註

### 3 會計政策變動 (續)

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

	截至2017年12月31日年度		
	不考慮採納 香港財務報告準則 第15號的金額 人民幣千元	採納香港財務報告 準則第15號的影響 人民幣千元	報告金額 人民幣千元
<b>綜合全面收益表(摘錄)</b>			
收入	198,133,790	28,765,996	226,899,786
銷售成本	(151,423,420)	(16,690,984)	(168,114,404)
營銷及市場推廣成本	(9,381,049)	(621,351)	(10,002,400)
行政開支	(8,348,897)	47,889	(8,301,008)
所得稅費用	(13,904,439)	(3,865,725)	(17,770,164)
於合營企業及聯營公司經營成果 所佔份額	(700,741)	348,437	(352,304)
本年度利潤	20,767,543	7,984,262	28,751,805
— 歸屬於本公司股東的應佔利潤	19,805,232	6,258,286	26,063,518
— 歸屬於非控制性權益的應佔利潤	962,311	1,725,976	2,688,287
<b>綜合現金流量表(摘錄)</b>			
經營活動的現金流量			
— 年度利潤	20,767,543	7,984,262	28,751,805
— 於合營企業及聯營公司經營成果 所佔份額	700,741	(348,437)	352,304
營運資本變化：			
— 在建物業及持作銷售的已落成物業	(153,535,602)	18,788,343	(134,747,259)
— 貿易及其他應收款	(158,942,467)	3,237,515	(155,704,952)
— 合同資產	—	(8,981,435)	(8,981,435)
— 合同負債	—	176,865,219	176,865,219
— 貿易及其他應付款	131,729,488	(1,934,125)	129,795,363
— 預收客戶賬款	195,611,342	(195,611,342)	—

### 3 會計政策變動(續)

(c) 合同資產的明細列示如下：

	2017年12月31日 人民幣千元	2017年1月1日 人民幣千元
與出售物業相關合同資產(附註i)	8,417,379	3,328,104
與建築服務相關合同資產(附註i)	1,695,474	667,059
為獲得合同的成本(附註ii)	5,624,929	2,761,184
<b>合同資產總計</b>	<b>15,737,782</b>	<b>6,756,347</b>

附註：

- (i) 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，當按成本比例法確認的收入超過向客戶已發出的開票金額時。本年度合同資產的新增與本集團合同銷售的增長相一致，以及2017年度本集團由於企業合併而確認合同資產人民幣2,461,300,000元。
- (ii) 因獲得物業銷售合同而產生的增量成本主要包括銷售佣金和印花稅，管理層預計可收回，因此本集團將該增量成本進行資本化並隨著確認相關收入而進行攤銷。2017年度增量成本的攤銷金額為人民幣573,462,000元，並且資本化的增量成本沒有減值損失。

(d) 與收入確認相關合同負債

	2017年12月31日 人民幣千元	2017年1月1日 人民幣千元
合同負債	346,747,257	169,882,038

集團按照合同約定的付款安排從客戶處收到款項。合同款項通常在合同的履約義務完成之前收到，這些合同主要來自於出售物業。

因在本會計年度確認收入相應結轉期初合同負債的明細列示如下：

	2017 人民幣千元
包含在年初合同負債餘額中的收入確認金額	101,201,364

## 綜合財務報表附註

### 3 會計政策變動(續)

(e) 與出售及建造物業相關的未履行合同的不含稅交易金額列示如下：

	人民幣千元
預計一年內將確認為收入	249,554,421
預計一年後將確認為收入	239,767,973
2017年12月31日的未履行合同的不含稅交易金額	489,322,394

(f) 就物業管理服務而言，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。本集團已選擇適用的簡化處理辦法，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合同並無固定期限。

### 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銀行借款以營運。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、美元及林吉特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、交叉貨幣互換合同及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。鑑於對沖活動的性質，預計對沖活動在開始時不會出現重大的無效部分。

本集團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如下：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
<b>資產</b>		
港幣	2,234,657	752,616
美元	2,252,567	2,726,002
林吉特	3,685,295	4,608,172
其他貨幣	1,305,773	386,193
	<b>9,478,292</b>	<b>8,472,983</b>
<b>負債</b>		
港幣	9,969,999	3,932,713
美元	50,219,360	37,456,159
林吉特	1,465,106	9,419,855
其他貨幣	1,903,170	819,170
	<b>63,557,635</b>	<b>51,627,897</b>

## 綜合財務報表附註

### 4 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (i) 外匯風險(續)

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：

	全面收益變動 — 增加／(減少)	
	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
人民幣對港幣		
升值5%	386,767	159,005
貶值5%	(386,767)	(159,005)
人民幣對美元		
升值5%	2,398,340	1,736,508
貶值5%	(2,398,340)	(1,736,508)
人民幣對林吉特		
升值5%	(111,009)	182,844
貶值5%	111,009	(182,844)

##### (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、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、證券化安排的收款及公司債券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，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。

於2017年12月31日，本集團之貸款約人民幣116,019,602,000元(2016年：人民幣56,250,162,000元)承擔浮動利率。於2017年12月31日，若貸款利率增加／減少50基點，而所有其他因素維持不變及未計入利息費用資本化，本集團的財務成本會相應增加／減少約人民幣580,098,000元(2016年：人民幣281,251,000元)。

#### (iii) 信貸風險

本集團承受與其貿易及其他應收款項、合同資產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、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式以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團定期審核每項個別貿易應收款項的可收回金額，以確保已就不可收回款項計提充份的減值損失。由於風險分散至多個對手及客戶，本集團並無重大集中信貸風險。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及過往經驗，對其他應收款項的可收回程度作個別評估。本公司董事認為，本集團其他應收款項未償還結餘並無重大固有信貸風險。

就在建物業而言，本集團通常就客戶為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為物業總購買價的80%。如果買方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，本集團可沒收客戶的按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20%(該情況極為罕見)，本集團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。

# 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)

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38。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。

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

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化預期導致借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 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
- 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2017年12月31日和2016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。

# 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)

##### 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2017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資訊如下：

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

報告期間使用的估值工具和假設未發生重大變化。

2017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3,446,769,000元(2016年：人民幣2,046,832,000元)，在扣除減值準備後承擔損失風險的最大餘額為人民幣3,410,596,000元(2016年：人民幣2,024,659,000元)。本集團並未對提供給關聯方及第三方的貸款進行核銷(2016年：無)。

##### ii. 貿易及其他應收款(不包括預付款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、所有貿易和其他應收款均採用整個貸款週期預期撥備(除提供給關聯方及第三方的貸款)。

合同資產的預計撥備率為0.1%。2017年12月31日，合同資產的撥備金額不重大。

#### 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(不包括預付款和提供給關聯方及第三方的貸款)與合同資產(續)

在2017年12月31日，貸款撥備率如下列示。以下預期貸款損失同時考慮了前瞻資訊的因素：

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(人民幣千元)	26,589,739	1,330,949	1,132,703	29,053,391
撥備金額(人民幣千元)	26,590	26,619	56,635	109,844

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
預計撥備率	0.1%	1.0%	10.0%	15.0%	20.0%	
賬面價值 (人民幣千元)	125,177,654	6,110,399	2,217,737	536,230	1,153,000	135,195,020
撥備金額 (人民幣千元)	125,178	61,104	221,774	80,435	230,600	719,091

在2016年12月31日，貸款撥備率如下列示：以下預期貸款損失同時考慮了前瞻資訊的因素：

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(人民幣千元)	12,519,539	580,738	628,407	13,728,684
撥備金額(人民幣千元)	12,520	11,615	31,420	55,555

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
預計撥備率	0.1%	1.0%	10.0%	15.0%	20.0%	
賬面價值 (人民幣千元)	79,444,706	3,836,670	714,974	593,472	847,778	85,437,600
撥備金額 (人民幣千元)	79,445	38,367	71,497	89,021	169,556	447,886

## 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(不包括預付款和提供給關聯方及第三方的貸款)與合同資產(續)

2017年12月31日貿易及其他應收款(不包括預付款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 人民幣千元	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) 人民幣千元	合計 人民幣千元
2016年1月1日貸款撥備 餘額	34,859	309,267	344,126
本期貸款撥備金額的增加 確認為損益的金額	20,696	138,619	159,315
2016年12月31日貸款撥備 餘額	55,555	447,886	503,441
本期貸款撥備金額的增加 確認為損益的金額	54,289	271,205	325,494
2017年12月31日貸款撥備 餘額	<b>109,844</b>	<b>719,091</b>	<b>828,935</b>

2017年12月31日，貿易及其他應收款(不包括預付款和提供給關聯方及第三方的貸款)的賬面價值為人民幣164,248,411,000元(2016年：人民幣99,166,284,000元)，因此承擔損失風險的最大餘額為人民幣163,419,476,000元(2016年：人民幣98,662,843,000元)。於本年內集團並未對貿易及其他應收款(不包括預付款和提供給關聯方及第三方的貸款)及合同資產進行核銷(2016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2018年12月31日止年度的預測現金流。截至2018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)2018年預售金額預計高於2017年；(2)建築支出與相關預售金額配比；(3)可用項目貸款額度不低於2017年；(4)本集團密切關注對所有借款的履約能力，於2018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)。

## 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 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日					
優先票據	5,550,034	3,616,345	20,016,714	13,095,322	42,278,415
銀行及其他借款	54,005,014	40,926,664	52,181,336	772,973	147,885,987
公司債券	18,656,750	18,857,795	14,773,290	-	52,287,835
證券化安排的收款	1,880,378	-	-	-	1,880,378
貿易及其他應付款 (不包括其他應付稅項 和應付職工薪酬)	298,558,168	-	-	-	298,558,168
衍生金融工具	212,013	54,510	301,366	-	567,889
總計	378,862,357	63,455,314	87,272,706	13,868,295	543,458,672

#### 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 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2016年12月31日</b>					
優先票據	2,016,933	2,016,933	21,079,158	13,836,280	38,949,304
銀行及其他借款	33,756,108	19,868,415	19,169,155	2,590,197	75,383,875
公司債券	9,923,618	16,858,955	12,288,185	2,078,000	41,148,758
證券化安排的收款	7,230,392	-	-	-	7,230,392
貿易及其他應付款 (不包括其他應付稅項 和應付職工薪酬)	137,894,311	-	-	-	137,894,311
衍生金融工具	41,762	-	-	-	41,762
<b>總計</b>	<b>190,863,124</b>	<b>38,744,303</b>	<b>52,536,498</b>	<b>18,504,477</b>	<b>300,648,402</b>

##### (b) 資本管理

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

為優化資本結構，本集團可調整向本公司股東支付股息的金額、向股東退還資本、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。

## 綜合財務報表附註

### 4 財務風險管理(續)

#### (b) 資本管理(續)

於2017年及2016年12月31日之淨借貸比率如下：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
借貸總額(附註23、24及25)	<b>214,765,027</b>	136,196,876
減：現金及現金等價物(附註18)	<b>(137,083,948)</b>	(84,646,899)
預售物業監控資金(附註17)	<b>(11,318,174)</b>	(11,843,988)
債務淨額	<b>66,362,905</b>	39,705,989
權益總額	<b>116,611,929</b>	81,615,170
淨借貸比率	<b>57%</b>	49%

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)。

#### 4 財務風險管理(續)

##### (c) 公允價值估計(續)

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2017年12月31日</b>				
<b>資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	-	-	1,517,013	1,517,013
衍生金融工具	-	159,870	-	159,870
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	308,299	24,522,136	-	24,830,435
<b>合計</b>	<b>308,299</b>	<b>24,682,006</b>	<b>1,517,013</b>	<b>26,507,318</b>
<b>負債</b>				
衍生金融工具	-	567,889	-	567,889
	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2016年12月31日</b>				
<b>資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	-	-	870,734	870,734
衍生金融工具	-	1,221,532	-	1,221,532
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	1,188,096	6,133,140	-	7,321,236
<b>合計</b>	<b>1,188,096</b>	<b>7,354,672</b>	<b>870,734</b>	<b>9,413,502</b>
<b>負債</b>				
衍生金融工具	-	41,762	-	41,762

## 綜合財務報表附註

### 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活躍市場上的遠期匯率來進行公允價值的評估。

##### (ii) 第3層級金融工具

下表顯示截至2017年12月31日及2016年12月31日止年度第3層級金融工具的變動：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
年初結餘	870,734	1,403,094
本年增加	707,283	601,962
公允價值變動	(61,004)	53,774
轉移至第1層級	-	(1,188,096)
年末結餘	1,517,013	870,734
列示於「其他收入及收益 — 淨額」的股息收入	9,203	7,380

#### 4 財務風險管理(續)

##### (d) 分類別列示金融工具

	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 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融資產 人民幣千元	貸款及應收款 人民幣千元	合計 人民幣千元
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	1,517,013	-	-	1,517,013
未包含預付款的貿易及 其他應收款	-	-	166,830,072	166,830,072
合同資產	-	-	15,737,782	15,737,782
受限制現金	-	-	11,318,174	11,318,174
現金及現金等價物	-	-	137,083,948	137,083,948
衍生金融工具	-	159,870	-	159,870
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	-	24,830,435	-	24,830,435
合計	1,517,013	24,990,305	330,969,976	357,477,294
	2016			
	以公允價值 計量且其變動 計入其他 綜合收益的 金融資產 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融資產 人民幣千元	貸款及應收款 人民幣千元	合計 人民幣千元
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	870,734	-	-	870,734
未包含預付款的貿易及 其他應收款	-	-	100,687,502	100,687,502
受限制現金	-	-	11,843,988	11,843,988
現金及現金等價物	-	-	84,646,899	84,646,899
衍生金融工具	-	1,221,532	-	1,221,532
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	-	7,321,236	-	7,321,236
合計	870,734	8,542,768	197,178,389	206,591,891

## 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(續)

	2017		
	以攤餘成本計值的金融負債 人民幣千元	以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於綜合財務狀況表內列示的負債</b>			
優先票據	31,913,579	—	31,913,579
銀行及其他借款	135,516,769	—	135,516,769
公司債券	47,334,679	—	47,334,679
貿易及其他應付款(不包含應付 其他稅和應付職工薪酬)	298,558,168	—	298,558,168
證券化安排的收款	1,805,104	—	1,805,104
衍生金融工具	—	567,889	567,889
<b>合計</b>	<b>515,128,299</b>	<b>567,889</b>	<b>515,696,188</b>

	2016		
	以攤餘成本計值的金融負債 人民幣千元	以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於綜合財務狀況表內列示的負債</b>			
優先票據	29,264,448	—	29,264,448
銀行及其他借款	69,222,804	—	69,222,804
公司債券	37,709,624	—	37,709,624
貿易及其他應付款(不包含應付 其他稅和應付職工薪酬)	137,894,311	—	137,894,311
證券化安排的收款	7,043,440	—	7,043,440
衍生金融工具	—	41,762	41,762
<b>合計</b>	<b>281,134,627</b>	<b>41,762</b>	<b>281,176,389</b>

## 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

在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且在整個合約期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權的情況下，本集團按在一段時間內的方法確認收入；除此之外，本集團在買房者取得已完工物業控制權的某一時點確認收入。由於與客戶的合同限制，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。但是，本集團是否有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權並採用在一段時間內的方法確認收入，取決於每個合同條款約定和該合同適用的法律解釋，以及需要重大會計判斷。關於銷售合同可強制執行的付款請求權，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分類：有付款請求權的合同和沒有付款請求權的合同。

本集團在報告日根據已完成履約義務的進度對房地產開發按在一段時間內確認收入。該履約進度的計量基於本集團為滿足履行義務時已發生的實際支出或者預計投入。本集團在報告日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。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截至報告期末已發生的成本在預算成本中的佔比來計算。本集團根據物業類型、總建築面積和可售面積進行了成本分攤。管理層需要就整體成本預算的完整性和物業出售合同在報告日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。本集團制定了月度編製預算成本和估計完工進度的標準辦法，其中管理層複查合同的建造進度和履約義務的程度。管理層複查的內容包括但不限於，為完成履約義務而產生的成本。未來期間成本估算變動可能對確認本集團的收入產生影響。在作出上述估計時，本集團依靠過去的經驗和建造商和監理方的工作，如適用。

## 綜合財務報表附註

### 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2017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459,762,485,000元(2016年12月31日：人民幣268,725,626,000元)和人民幣27,886,487,000元(2016年12月31日：人民幣30,885,254,000元)，約佔集團總資產的46%(2016年12月31日：51%)。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2017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) 所得稅及遞延稅款

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稅款撥備。

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稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

### 6 收入及分部資料

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

執行董事從以下五個分部評估集團的經營業績：

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

## 6 收入及分部資料(續)

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

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

資本支出主要包含物業、廠房及設備(附註7)，投資物業(附註8)，無形資產(附註9)及土地使用權(附註10)的增加，但不包含由企業合併引起的增加。

收入包括下列各項：

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

分部間交易按各分部管理層協定的條款及條件訂立。

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

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入超過10%的單一客戶。

## 綜合財務報表附註

### 6 收入及分部資料(續)

提供給執行董事的截至2017年12月31日止年度報告分部的資訊如下：

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

## 6 收入及分部資料(續)

提供給執行董事的截至2016年12月31日止年度報告分部的資訊如下：

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

報告分部的業績調節至淨利潤如下：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
總分部業績	43,646,667	22,336,050
衍生金融工具公允價值變動	(400,784)	149,827
財務收益／(費用) — 淨額	3,276,086	(1,095,305)
稅前利潤	46,521,969	21,390,572
所得稅費用	(17,770,164)	(7,727,349)
本年利潤	28,751,805	13,663,223

## 綜合財務報表附註

### 6 收入及分部資料(續)

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
抵銷分部間金額後總分部資產	<b>1,010,964,258</b>	574,335,786
遞延所得稅資產	<b>12,197,682</b>	7,822,313
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	<b>1,517,013</b>	870,734
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	<b>24,830,435</b>	7,321,236
衍生金融工具	<b>159,870</b>	1,221,532
<b>總資產</b>	<b>1,049,669,258</b>	591,571,601
抵銷分部間金額後總分部負債	<b>677,864,530</b>	344,435,637
遞延所得稅負債	<b>16,447,649</b>	6,928,304
當期所得稅負債	<b>21,607,130</b>	15,310,412
優先票據	<b>31,913,579</b>	29,264,448
銀行及其他借款	<b>135,516,769</b>	69,222,804
公司債券	<b>47,334,679</b>	37,709,624
證券化安排的收款	<b>1,805,104</b>	7,043,440
衍生金融工具	<b>567,889</b>	41,762
<b>總負債</b>	<b>933,057,329</b>	509,956,431

## 7 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2016年1月1日</b>						
成本	14,443,981	597,629	1,420,246	1,447,420	5,478,496	23,387,772
累計折舊	(1,472,356)	(283,223)	(734,144)	(878,208)	-	(3,367,931)
賬面淨值	12,971,625	314,406	686,102	569,212	5,478,496	20,019,841
<b>截至2016年 12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	12,971,625	314,406	686,102	569,212	5,478,496	20,019,841
購買附屬公司	-	-	-	77,028	-	77,028
其他增添	857,765	60,768	194,765	120,332	666,262	1,899,892
轉入	426,126	-	-	-	(426,126)	-
處置附屬公司	-	-	-	(406)	-	(406)
其他處置	(73,036)	(12,692)	(71,558)	(41,552)	(14,805)	(213,643)
折舊	(399,012)	(72,186)	(177,337)	(272,425)	-	(920,960)
匯兌差額	5,292	318	1,708	7,959	-	15,277
年末賬面淨值	13,788,760	290,614	633,680	460,148	5,703,827	20,877,029
<b>於2016年12月31日</b>						
成本	15,644,444	639,888	1,499,320	1,616,455	5,703,827	25,103,934
累計折舊	(1,855,684)	(349,274)	(865,640)	(1,156,307)	-	(4,226,905)
賬面淨值	13,788,760	290,614	633,680	460,148	5,703,827	20,877,029

## 綜合財務報表附註

### 7 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2017年</b>						
<b>12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	13,788,760	290,614	633,680	460,148	5,703,827	20,877,029
購買附屬公司(附註42)	195,714	-	-	257,814	-	453,528
其他增添	464,133	543,935	163,044	334,142	1,638,527	3,143,781
轉入	1,484,122	-	-	-	(1,484,122)	-
處置附屬公司	(1,432,698)	(37,376)	(1,597)	(22,952)	-	(1,494,623)
其他處置	(94,418)	(25,777)	(46,045)	(170,086)	-	(336,326)
折舊	(444,606)	(102,937)	(182,139)	(336,855)	-	(1,066,537)
匯兌差額	34,714	4,811	4,466	7,238	-	51,229
年末賬面淨值	13,995,721	673,270	571,409	529,449	5,858,232	21,628,081
<b>於2017年12月31日</b>						
成本	15,948,380	1,048,869	1,575,213	1,823,910	5,858,232	26,254,604
累計折舊	(1,952,659)	(375,599)	(1,003,804)	(1,294,461)	-	(4,626,523)
賬面淨值	13,995,721	673,270	571,409	529,449	5,858,232	21,628,081

折舊開支按資本化或費用化計入綜合財務狀況表或綜合全面收益表以下類別：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
在建物業	341,710	223,498
銷售成本	269,489	404,238
銷售及市場推廣成本	81,189	77,778
行政費用	374,149	215,446
	1,066,537	920,960

**7 物業、廠房及設備(續)**

於2017年12月31日，賬面淨值合計為人民幣1,822,280,000元(2016年12月31日：人民幣2,719,569,000元)的樓宇已作為本集團的借款抵押。

於2017年12月31日，賬面淨值合計為人民幣1,905,043,000元(2016年12月31日：人民幣4,936,919,000元)的樓宇業權證尚未取得。

**8 投資物業**

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
<b>截至12月31日止年度</b>		
年初賬面淨值	9,773,430	8,686,295
由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入	524,829	1,259,166
其他增添	54,987	107,035
轉移重估利得	364,431	801,623
公允價值變動	140,287	(90,019)
轉入「在建物業」	(1,085,900)	(990,670)
處置附屬公司	(1,433,950)	-
年末賬面淨值	8,338,114	9,773,430
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	364,431	801,623
— 公允價值變動	140,287	(90,019)
	504,718	711,604

## 綜合財務報表附註

### 8 投資物業(續)

本集團的政策為於導致事件或情況改變的日期，確認公允價值層級的改變。於2017年12月31日和2016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在轉換日及2017年12月31日和2016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，適當扣減將產生的建築成本、專業費用、或然費用、營銷及法律成本以及預計利息付款、發展商利潤、土地收購成本、利息付款及土地利潤計算。

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2017年 12月31日的公允值	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	7,042,147,000	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	1,295,967,000	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%

## 綜合財務報表附註

### 8 投資物業(續)

估值技術(續)

使用重大不可觀察輸入值的公允值計量的資料(第3層)(續)

	於2016年 12月31日的公允值	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	8,277,011,000	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%  10–155
		直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元／平方米)	3,500–38,800
在建投資物業	1,496,419,000	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	160–640 5%–15% 12%–15%

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；
- 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

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
租金收入	107,605	97,136
直接經營費用	(25,442)	(15,096)
	<b>82,163</b>	82,040

於2017年12月31日，公允價值為人民幣419,310,000元(2016年：人民幣344,557,000元)的投資物業為本集團的借款作抵押擔保。

## 綜合財務報表附註

### 9 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2016年1月1日</b>			
成本	87,740	90,274	178,014
累計攤銷	(56,475)	–	(56,475)
<b>賬面淨值</b>	<b>31,265</b>	<b>90,274</b>	<b>121,539</b>
<b>截至2016年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	31,265	90,274	121,539
購買附屬公司	–	127,127	127,127
其他增添	19,321	–	19,321
攤銷	(19,063)	–	(19,063)
處置附屬公司	–	(9,557)	(9,557)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>31,523</b>	<b>207,844</b>	<b>239,367</b>
<b>於2016年12月31日</b>			
成本	107,061	207,844	314,905
累計攤銷	(75,538)	–	(75,538)
<b>賬面淨值</b>	<b>31,523</b>	<b>207,844</b>	<b>239,367</b>
<b>截至2017年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	<b>31,523</b>	<b>207,844</b>	<b>239,367</b>
購買附屬公司(附註42)	–	<b>65,162</b>	<b>65,162</b>
其他增添	<b>112,582</b>	–	<b>112,582</b>
攤銷	<b>(25,598)</b>	–	<b>(25,598)</b>
<b>年末賬面淨值</b>	<b>118,507</b>	<b>273,006</b>	<b>391,513</b>
<b>於2017年12月31日</b>			
成本	<b>219,643</b>	<b>273,006</b>	<b>492,649</b>
累計攤銷	<b>(101,136)</b>	–	<b>(101,136)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>118,507</b>	<b>273,006</b>	<b>391,513</b>

攤銷費用在管理費用中核算。

## 10 土地使用權

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
年初賬面淨值	2,536,458	2,052,170
增添	107,751	545,019
處置附屬公司	(144,634)	-
攤銷	(74,077)	(60,731)
年末賬面淨值	2,425,498	2,536,458

土地使用權為自主經營使用，攤銷費用在管理費用中核算。

位於中國大陸的土地使用權，合計為人民幣1,824,443,000元(2016年12月31日：人民幣1,942,749,000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601,055,000元(2016年12月31日：人民幣593,709,000元)，為永久產權。

於2017年12月31日，賬面淨值合計為人民幣1,587,703,000元(2016年12月31日：人民幣1,477,504,000元)的土地使用權為本集團的借款作抵押。

## 11 在建物業

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
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	360,921,992	216,383,252
— 超過正常營運週期落成並列作非流動資產	98,840,493	52,342,374
	459,762,485	268,725,626
款項包括：		
— 建造成本(包含已資本化的折舊及員工成本)	200,404,610	165,107,836
— 土地使用權	249,325,133	95,484,336
— 借款成本	10,032,742	8,133,454
	459,762,485	268,725,626

本集團物業開發的正常營運週期為一至兩年。

因在本會計年度確認收入而相應結轉期初在建物業包含的合同履約成本為人民幣101,936,417,000元。

於2017年12月31日，在建物業包含了合同履約成本人民幣270,352,562,000元。

於2017年12月31日，人民幣226,910,702,000元(2016年：160,526,815,000元)的在建物業預期將在一年之後落成並交付。

## 綜合財務報表附註

### 11 在建物業(續)

2017年度用於確定符合資本化條件利息支出的資本化利率為每年5.89%(2016年：每年6.31%)。

在建物業按地區分佈如下：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
中國大陸	441,531,949	257,445,191
馬來西亞	12,200,276	9,791,706
澳大利亞	1,826,802	959,634
其他地區	4,203,458	529,095
	<b>459,762,485</b>	<b>268,725,626</b>

於2017年12月31日，在建物業的土地使用權賬面淨值中合計人民幣31,186,355,000元(2016年12月31日：人民幣19,953,767,000元)用於為本集團的借款作抵押。

### 12(a) 附屬公司

2017年12月31日的主要附屬公司於附註46中列示。

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

### 12(b) 於合營企業之投資

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
於1月1日	7,311,153	803,934
附屬公司轉入	728,182	37,813
其他增添	12,988,670	7,617,860
轉至附屬公司	(1,252,110)	(1,581,010)
處置	(5,015)	-
所佔(虧損)/利潤份額	(425,367)	432,556
— 負商譽產生的收益	304,510	731,300
— 其他	(729,877)	(298,744)
於12月31日	<b>19,345,513</b>	<b>7,311,153</b>

**12(b) 於合營企業之投資(續)**

餘額列示如下：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
非上市公司股權		
— 佔淨資產份額	19,131,085	7,210,393
— 商譽	214,428	100,760
	<b>19,345,513</b>	<b>7,311,153</b>

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資訊已合併列示於下表中：

總可辨認淨資產	負商譽 人民幣千元	正商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
所承擔之可辨認資產和負債			
資產	31,788,835	7,568,638	39,357,473
負債	(20,201,955)	(2,928,559)	(23,130,514)
總可辨認淨資產	11,586,880	4,640,079	16,226,959

**與本集團應佔合營企業投資之對賬**

收購對價之公允價值	4,845,222	2,492,832
按公允價值計量之本集團應佔可辨認淨資產 總額	(5,149,732)	(2,320,644)
(負商譽)/商譽	(304,510)	172,188

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。

## 綜合財務報表附註

### 12(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2017年12月31日，本集團為某些合營企業的借款提供擔保(附註38)，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2,070,980,000元(2016年：65,893,000元)。截至2017年12月31日，本集團無對合營企業的重大承擔。

截至2017年12月31日和2016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資訊。不具重大影響的合營企業財務資訊已合併列示於下表中：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
於綜合財務報表中的賬面價值	19,345,513	7,311,153
應佔當年(虧損)／利潤	(425,367)	432,556
應佔綜合(虧損)／收益總數	(425,367)	432,556

### 12(c) 於聯營公司之投資

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
於1月1日	3,873,349	884,492
附屬公司轉入	491,475	21,331
其他增添	7,993,531	3,435,629
轉至附屬公司	(846,547)	(397,251)
所佔利潤／(虧損)份額	73,063	(70,852)
— 負商譽產生的收益	331,361	76,776
— 其他	(258,298)	(147,628)
於12月31日	11,584,871	3,873,349

### 12(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資訊已合併列示於下表中：

總可辨認淨資產	人民幣千元
所承擔之可辨認資產和負債	
資產	51,277,086
負債	(31,319,476)
總可辨認淨資產	19,957,610
<b>與本集團應佔聯營公司投資之對賬</b>	
按公允價值計量之本集團應佔可辨認淨資產總額	5,889,116
收購對價之公允價值	(5,557,755)
負商譽	331,361

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。

截至2017年12月31日，本集團為某些聯營公司的借款提供擔保(附註38)，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721,922,000元(2016年：人民幣55,000,000元)。

## 綜合財務報表附註

### 12(c) 於聯營公司之投資(續)

截至2017年12月31日和2016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資訊。不具重大影響的聯營公司財務資訊已合併列示於下表中：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
於綜合財務報表中的賬面價值	11,584,871	3,873,349
應佔當年利潤／(虧損)	73,063	(70,852)
應佔綜合收益／(虧損)總數	73,063	(70,852)

### 13 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
未上市的以公允價值計量的權益性投資		
於1月1日	870,734	214,998
增添	707,283	601,962
公允價值變動	(61,004)	53,774
於12月31日	1,517,013	870,734

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，持股比例均小於20%。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3層內。

**14 持作銷售的已落成物業**

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
持作銷售的已落成物業	<b>27,886,487</b>	30,885,254

持作銷售的已落成物業主要位於中國大陸。

**15 存貨**

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
建築材料及備件	<b>4,251,331</b>	2,203,727

**16 貿易及其他應收款**

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

於2017年12月31日，貿易及其他應收款的公允價值接近其賬面值。

## 綜合財務報表附註

### 16 貿易及其他應收款(續)

(a) 應收賬款的明細列示如下：

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

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

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

於2017年12月31日及2016年12月31日，應收賬款主要以人民幣計價。

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信貸虧損。於2017年12月31日，對應收賬款確認了人民幣109,844,000元(2016年12月31日：人民幣55,555,000元)的減值準備(附註4)。

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

## 16 貿易及其他應收款(續)

(b) 其他應收款項明細列示如下：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
除合約工程款外其他應收關聯方款項(附註43(c))	45,047,322	17,568,947
土地競買及其他保證金	32,961,907	14,292,195
合約工程的應收客戶款項(附註3)	-	667,059
其他(i)	57,185,791	52,909,399
	135,195,020	85,437,600
減：減值準備	(719,091)	(447,886)
其他應收款項 — 淨額	134,475,929	84,989,714

(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，無抵押及經需求即歸還。

(c) 於2017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4.85%到15%。其中人民幣776,122,000元(2016年：413,332,000元)由若干第三方的房產及土地使用權作抵押，人民幣0元(2016年：75,000,000元)由第三方公司以持有的集團合營企業和聯營公司的股權質押擔保。

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
列示於流動資產：		
— 提供給關聯方的貸款	53,780	-
— 提供給第三方的貸款	2,667,489	1,991,332
	2,721,269	1,991,332
— 減：減值準備	(36,173)	(22,173)
— 提供給關聯方和第三方貸款 — 淨額	2,685,096	1,969,159
列示於非流動資產		
— 提供給第三方的貸款	725,500	55,500
	3,410,596	2,024,659

## 綜合財務報表附註

### 16 貿易及其他應收款(續)

- (d) 預付土地款主要是在中國政府實施的土地拍賣中競拍成功，收購土地使用權所支付的款項。於2017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附屬公司已支付的款項。

### 17 受限制現金

受限制現金主要是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。該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

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
庫存現金及銀行存款	135,005,183	78,434,654
短期銀行存款	13,396,939	18,056,233
	148,402,122	96,490,887
減：受限制現金(附註17)	(11,318,174)	(11,843,988)
	137,083,948	84,646,899

短期銀行存款以人民幣結算，存款期為1至3個月。截至2017年12月31日，以上存款的實際利率為每年3.42%(2016年：每年2.54%)。

## 18 現金及現金等價物(續)

現金及短期銀行存款以下列貨幣計值：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
以人民幣計值	138,923,830	90,541,406
以港幣計值	2,234,657	705,041
以美元計值	2,252,567	1,552,046
以林吉特計值	3,685,295	3,308,429
以其他貨幣計值	1,305,773	383,965
	<b>148,402,122</b>	96,490,887

人民幣和林吉特計值結餘換算為外幣計值款項及自中國和馬來西亞匯出銀行結餘及現金至境外，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

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

(a) 本集團持有深圳天圖投資管理有限公司2.29%(2016年12月31日：9.16%)股權，該公司主要從事投資活動，其已在全國中小企業股份轉讓系統中上市。2017年12月31日的公允價值是根據市場所報的買方報價計算。

(b) 理財產品為對商業銀行發行的金融產品的投資。於2017年12月31日，該等投資的公允價值接近於其賬面值。

## 綜合財務報表附註

### 20 貿易及其他應付款

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

(a) 於2017年12月31日，貿易及其他應付款的公允價值接近其賬面值。

(b) 主要根據發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

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

(c) 其他應付款項主要包括購房者預付保證金和應付本集團若干合營企業及聯營公司，及對附屬公司、合營企業及聯營公司其他股東的款項，以及收購附屬公司、合營企業及聯營公司的尚未支付對價，這些款項乃免息，無抵押及經需求即歸還。

### 21 證券化安排的收款

該收款為以若干截止2017年12月31日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。這部分款項的實際年化利率為4.5%至6.0%，周轉期為3至6個月。

## 22 衍生金融工具

	2017		2016	
	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元
適用於套期會計				
— 外匯貨幣期權合同(附註(a))	72,174	20,056	462,021	—
— 外匯結構性衍生金融合同(附註(b))	39,897	264,344	549,034	—
— 交叉貨幣互換合同(附註(c))	—	34,281	45,462	—
不適用於套期會計				
— 遠期外匯合同	47,799	249,208	165,015	41,762
	<b>159,870</b>	<b>567,889</b>	1,221,532	41,762
按流動性：				
流動	47,265	212,013	187,145	41,762
非流動	112,605	355,876	1,034,387	—
	<b>159,870</b>	<b>567,889</b>	1,221,532	41,762

於2017年12月31日，衍生金融工具的名義本金為人民幣35,627,157,000元(2016年12月31日：人民幣27,806,596,000)，其中適用於套期會計(現金流對沖)的名義本金為人民幣26,983,276,000元(2016年12月31日：人民幣23,520,977,000)。這些合同將在2018至2022年間到期。

採用套期會計對本集團財務狀況及業績的影響如下：

	2017	2016
<b>(a) 衍生金融工具 — 外匯貨幣期權合同</b>		
賬面價值(人民幣千元)	52,118	462,021
對沖本金(人民幣千元)	11,260,831	14,199,172
到期日	2018年3月8日– 2021年3月31日	2017年5月23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(人民幣千元)	(769,603)	813,300
用以決定對沖有效性的被對沖項目價值變動(人民幣千元)	716,646	(769,900)
行權價(美元兌人民幣匯率區間)	6.4800至 6.8200區間	6.4800至 6.6800區間

## 綜合財務報表附註

### 22 衍生金融工具(續)

	2017	2016
<b>(b) 衍生金融工具 — 外匯結構性衍生金融合同(附註(i))</b>		
賬面價值(人民幣千元)	(224,447)	549,034
對沖本金(人民幣千元)	14,799,391	8,898,090
到期日	2018年12月17日– 2022年7月25日	2017年12月17日– 2020年3月9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(人民幣千元)	(897,137)	583,201
用以決定對沖有效性的被對沖項目價值變動(人民幣千元)	869,749	(524,702)
行權價(美元兌人民幣匯率區間)	6.4930至 6.9370區間	6.4930至 6.6600區間

(i)：外匯結構性衍生金融合同為附有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。

	2017	2016
<b>(c) 衍生金融工具 — 交叉貨幣互換合同</b>		
賬面價值(人民幣千元)	(34,281)	45,462
對沖本金(人民幣千元)	923,054	423,715
到期日	2018年12月18日	2018年12月18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(人民幣千元)	(78,480)	25,784
用以決定對沖有效性的被對沖項目價值變動(人民幣千元)	70,661	(20,722)
行權價(港元兌人民幣匯率區間)	0.8467至 0.8945區間	0.85

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
<b>(d) 儲備</b>		
對沖現金流的儲備 — 初始餘額	89,982	—
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)	(1,745,220)	1,422,285
重分類至損益(附註33)	1,641,414	(1,332,303)
期末餘額	(13,824)	89,982

## 22 衍生金融工具(續)

### (d) 儲備(續)

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
對沖成本的儲備 — 遞延時間價值 — 初始餘額	<b>(295,901)</b>	-
本年計提對沖遞延成本	<b>607,557</b>	(365,768)
重分類至損益(附註33)	<b>143,003</b>	69,867
期末餘額	<b>454,659</b>	(295,901)

\* 外匯貨幣期權合同，外匯結構性衍生金融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。

## 23 優先票據

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
於1月1日	<b>29,264,448</b>	20,878,179
增添	<b>7,746,953</b>	6,654,357
提早贖回(附註(a)(iii))	<b>(3,661,845)</b>	-
利息費用(附註33)	<b>2,222,000</b>	1,731,150
支付利息	<b>(2,000,592)</b>	(1,590,989)
匯兌變動	<b>(1,657,385)</b>	1,591,751
	<b>31,913,579</b>	29,264,448
減：列作流動負債的即期部分	<b>(3,795,242)</b>	-
列作非流動負債	<b>28,118,337</b>	29,264,448

本集團的優先票據支付情況如下：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
1年以內	<b>3,795,242</b>	-
1至2年	<b>1,632,827</b>	-
2至5年	<b>15,202,045</b>	17,048,157
超過5年	<b>11,283,465</b>	12,216,291
	<b>31,913,579</b>	29,264,448

## 綜合財務報表附註

### 23 優先票據(續)

(a) 本集團已發行的優先票據包括如下：

- (i) 於2013年1月10日，本公司發行了總額為7.5億美元的優先票據(統稱2023票據I)。2023票據I的年利率為7.5%。除非提前購回，將於2023年1月10日到期，並於每年1月10日和7月10日支付利息。
- (ii) 於2013年10月4日，本公司發行了總額為7.5億美元的優先票據(統稱2021票據)。2021票據的年利率為7.25%，除非提前購回，將於2021年10月4日到期，並於每年10月4日和4月4日支付利息。
- (iii) 於2014年5月27日，本公司發行了總額為5.5億美元的優先票據(統稱2019票據I)。2019票據I的年利率為7.875%，除非提前贖回，將於2019年5月27日到期，並於每年5月27日和11月27日支付利息。

於2017年8月25日(贖回日)，2019票據I都以相等於該票據未償還本金額的103.9375%加上贖回日期應計而未付的利息10,587,500美元的贖回價贖回。本公司於贖回日支付的總贖回價為582,243,750美元(相當於人民幣3,661,845,000元)。於贖回日，贖回價格與2019票據I賬面價值之間的差異金額21,656,250美元(相當於人民幣146,566,000元)確認在綜合全面收益表內的「財務收益／(費用)－淨額」(附註33)。

- (iv) 於2014年6月5日，本公司發行了總額為2.5億美元的優先票據(統稱2019票據II)。2019票據II以定向增發發行，年利率為7.5%，將於2019年6月5日到期，並於每年6月5日和12月5日支付利息。
- (v) 於2015年3月9日，本公司發行了總額為9億美元的優先票據(統稱2020票據)。2020票據年利率為7.5%，除非提前購回，將於2020年3月9日到期，並於每年3月9日和9月9日支付利息。
- (vi) 於2016年9月28日，本公司發行了總額為6.5億美元的優先票據(統稱2023票據II)。2023票據II年利率為4.75%，除非提前購回，將於2023年9月28日到期，並於每年3月28日和9月28日支付利息。

## 23 優先票據(續)

(a) 本集團已發行的優先票據包括如下：(續)

- (vii) 於2016年12月15日，本公司發行了總額為3.5億美元的優先票據(統稱2026票據)。2026票據年利率為5.625%，除非提前購回，將於2026年12月15日到期，並於每年6月15日和12月15日支付利息。
- (viii) 於2017年7月25日和2017年8月16日，本公司發行了總額為6億美元和1億美元的優先票據(統稱2022票據)。2022票據年利率為4.75%，除非提前購回，將於2022年7月25日到期，並於每年1月25日和7月25日支付利息。
- (ix) 於2017年11月22日，本公司發行了總額為5億美元的優先票據(統稱2018票據)。2018票據年利率為3.875%，除非提前購回，將於2018年11月20日到期，並於每年5月20日和11月20日支付利息。

(b) 除去2019票據II和2018票據，所有的優先票據均於新加坡交易所上市交易。

除去2019票據II和2018票據，所有的優先票據包括多種提前贖回權及看跌期權。

集團可行使的提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為上述提早贖回權的公允價值於初始確認時和於2017年12月31日及於2016年12月31日不重大。

除了上述提早贖回權，2026優先票據的投資者持有認沽期權，據此可要求本公司在2021年12月15日以票據本金100%的價格回購優先票據。管理層認為於初始確認、於2016年12月31日及於2017年12月31日該認沽期權的公允價值不重大，故不對其進行計提。

本年利息以實際利率約為5.79%，7.91%，5.16%，5.10%，7.84%，7.96%，8.77%，7.72%和4.67%分別計算2026票據，2023票據I，2023票據II，2022票據，2021票據，2020票據，2019票據I，2019票據II和2018票據負債部分的利息費用。

於2017年12月31日，優先票據的公允價值約為人民幣32,223,747,000元(2016年：30,017,205,000元)。公允價值使用財務狀況表日的優先票據市場價格計算。優先票據的公允價值計量歸屬於公允價值估計第1層。

## 綜合財務報表附註

### 23 優先票據(續)

- (c) 所有本集團發行的優先票據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2017年12月31日，本集團並無違反現有的契約條款。

### 24 公司債券

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
於1月1日	37,709,624	15,258,499
增添	10,663,805	21,901,130
利息費用(附註33)	1,961,296	1,260,657
到期歸還	(1,124,815)	-
利息支付	(1,875,231)	(714,613)
匯兌變動	-	3,951
	<b>47,334,679</b>	37,709,624
減：列作流動負債的即期部分	<b>(16,814,444)</b>	(8,207,477)
列作非流動負債	<b>30,520,235</b>	29,502,147

本集團的公司債券支付情況如下：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
1年以內	16,814,444	8,207,477
1至2年	17,024,777	16,420,928
2至5年	13,495,458	13,081,219
	<b>47,334,679</b>	37,709,624

## 24 公司債券(續)

(a) 於2017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 人民幣千元	利率	發行日期	債券期限	淨發行收入 人民幣千元	實際 年利率
本公司2015年發行人民幣公司債券	1,000,000	4.99%	2015年12月29日	5年	985,000	5.55%
本公司2016年發行人民幣公司債券(第一期)	4,000,000	4.75%	2016年3月2日	5年	3,980,000	4.93%
本公司2016年發行人民幣公司債券(第二期)	4,000,000	4.55%	2016年3月29日	4年	3,980,000	4.82%
本公司2016年發行人民幣公司債券(第三期)	1,000,000	4.60%	2016年8月2日	5年	995,000	4.78%
本公司2016年發行人民幣公司債券(第四期) — 品種一	4,170,000	4.15%	2016年9月2日	4年	4,152,903	4.37%
本公司2016年發行人民幣公司債券(第四期) — 品種二	5,830,000	5.65%	2016年9月2日	7年	5,806,097	5.75%
增城碧桂園2015年發行人民幣公司債券I (第一期)	3,000,000	4.20%	2015年8月3日	3年	2,989,500	4.33%
增城碧桂園2015年發行人民幣公司債券I (第二期)	3,000,000	4.20%	2015年8月12日	3年	2,991,000	4.31%
增城碧桂園2015年發行人民幣公司債券II (第一期)	3,700,000	6.50%	2015年11月9日	4年	3,700,000	6.50%
增城碧桂園2015年發行人民幣公司債券II (第二期)	3,360,000	6.50%	2015年12月7日	4年	3,360,000	6.50%
騰越2016年發行人民幣公司債券—品種一	1,000,000	3.20%	2016年10月21日	4年	995,710	3.43%
騰越2016年發行人民幣公司債券—品種二	2,000,000	3.90%	2016年10月21日	7年	1,991,420	4.00%
騰越2017年發行人民幣公司債券I(第一期)	1,500,000	6.00%	2017年8月28日	3年	1,496,105	6.10%
騰越2017年發行人民幣公司債券I(第二期)	1,500,000	5.90%	2017年10月20日	3年	1,494,200	6.04%
騰越2017年發行人民幣公司債券II(第一期)	3,800,000	6.90%	2017年10月24日	4年	3,779,500	7.20%

## 綜合財務報表附註

### 24 公司債券(續)

(a) 於2017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 人民幣千元	利率	發行日期	債券期限	淨發行收入 人民幣千元	實際 年利率
騰越2017年發行人民幣公司債券II(第二期)	1,200,000	6.90%	2017年11月10日	4年	1,194,000	7.18%
碧桂園地產集團有限公司2017年發行 非公開人民幣債券I(第一期)	2,000,000	6.50%	2017年10月10日	3年	2,000,000	6.50%
碧桂園地產集團有限公司2017年發行 非公開人民幣債券I(第二期)	700,000	6.00%	2017年11月23日	3年	700,000	6.00%

(b) 增城碧桂園發行的人民幣公司債券及騰越發行的人民幣公司債券由本公司作擔保。

(c) 本公司發行的人民幣公司債券，騰越2016年發行的人民幣公司債券及2017年發行的人民幣公司債券II均包含負債成分，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，但不包含嵌入衍生工具的金融工具之通用市場利率。

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的初始確認、於2016年12月31日以及於2017年12月31日的價值是不重大的。

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。

2017年12月31日該等債券的公允價值是人民幣49,650,836,000元(2016年：人民幣36,994,390,000元)。增城碧桂園公開發行的人民幣公司債券I(第一期和第二期)，及騰越發行的人民幣公司債券於上海證券交易所上市，屬於公允價值第一層級。由於其他公司債券為私募發行，所以其公允價值計量是屬於公允價值第三層級。該等公司債券的公允價值基於本金及利息的現金流折現金額計算。

## 25 銀行及其他借款

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
列作非流動負債的銀行及其他借款：		
— 有抵押	48,337,876	21,456,699
— 無抵押	70,495,890	30,120,672
減：非流動銀行及其他借款的即期部分	<b>(30,988,784)</b>	(12,867,292)
	<b>87,844,982</b>	38,710,079
列作流動負債的銀行及其他借款：		
— 有抵押	4,138,160	7,433,863
— 無抵押	12,544,843	10,211,570
非流動銀行及其他借款的即期部分	<b>30,988,784</b>	12,867,292
	<b>47,671,787</b>	30,512,725
總銀行及其他借款	<b>135,516,769</b>	69,222,804

於2017年12月31日，本集團的銀行及其他借款人民幣52,476,036,000元(2016年：人民幣28,890,562,000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、10和11)，抵押物總賬面價值為人民幣35,015,648,000元(2016年：人民幣24,495,397,000元)和/或由集團若干附屬公司股權擔保。

於2017年12月31日，集團的銀行及其他借款的償還期如下：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
1年以內	47,671,787	30,512,725
1至2年	36,994,063	18,085,406
2至5年	50,099,259	18,110,041
超過5年	751,660	2,514,632
	<b>135,516,769</b>	69,222,804

## 綜合財務報表附註

### 25 銀行及其他借款(續)

於12月31日的年度加權平均實際利率如下：

	2017	2016
— 銀行及其他借款	5.67%	6.01%

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：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
人民幣	103,872,713	54,768,769
港幣	9,969,999	3,932,713
美元	18,305,781	8,190,914
林吉特	1,465,106	1,531,550
其他	1,903,170	798,858
	135,516,769	69,222,804

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2017年12月31日，本集團並無違反現有的契約條款。

## 26 股本及溢價

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

## (a) 回購股份

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

## 27 員工股份計劃

在其他儲備中確認的股份支付費用如下：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
購股權計劃	26,302	10,944
股份獎勵計劃	238,966	33,685
股權報酬	-	38,205
	<b>265,268</b>	<b>82,834</b>

## 綜合財務報表附註

### 27 員工股份計劃(續)

#### (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。

於2013年12月13日，本集團向與本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6,173,457股購股權(因2014年供股調整為6,264,738股)，行使價為每股港幣4.844元(因2014年供股調整為每股港幣4.773元)。

分別於2016年1月14日、2016年3月16日、2016年5月11日及2016年8月19日，本集團向與本年度利潤分享獎勵計劃(「獎勵計劃」)相關的某些董事和職工分別授出2,665,373股、2,431,903股、1,599,861股和1,265,081股購股權，行使價分別為每股港幣3.020元、每股港幣3.332元、每股港幣3.106元、每股港幣3.740元。

分別於2017年5月22日、2017年8月24日及2017年12月8日，本集團向與本年度利潤分享獎勵計劃(「獎勵計劃」)相關的某些董事和職工分別授出2,895,406股、978,409股和659,817股購股權，行使價分別為每股港幣8.250元、每股港幣10.100元、每股港幣12.980元。

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。

購股權數量的變動及其加權平均行使價如下：

	2017		2016	
	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	3.997	14,061,871	4.382	8,765,026
授予	9.338	4,533,632	3.250	7,962,218
失效	-	-	3.020	(2,665,373)
<b>於12月31日</b>	<b>5.299</b>	<b>18,595,503</b>	3.997	14,061,871

在2017年，沒有任何購股權被行使(2016年：無)。

## 27 員工股份計劃(續)

### (a) 購股權計劃(續)

年底未行使購股權的到期日及行使價如下：

到期日	行使價 每股港幣	購股權數量
2022年11月29日	3.646	3,044,358
2023年12月12日	4.773	5,720,668
2026年3月15日	3.332	2,431,903
2026年5月10日	3.106	1,599,861
2026年8月18日	3.740	1,265,081
2027年5月21日	8.250	2,895,406
2027年8月23日	10.100	978,409
2027年12月7日	12.980	659,817
		18,595,503

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2017年12月31日，預計留存率評估為100% (2016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分以現金結算授予部分高管及員工，剩餘的部分作為行使期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分。

## 綜合財務報表附註

### 27 員工股份計劃(續)

#### (b) 股份獎勵計劃(續)

獎勵之股份的数量變動如下：

	2017 股份獎勵數量	2016 股份獎勵數量
於1月1日	51,706,175	31,802,701
授權	38,025,132	19,903,474
失效	(3,763,019)	-
<b>於12月31日</b>	<b>85,968,288</b>	<b>51,706,175</b>

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2017年12月31日，預計留存率評估為100% (2016年12月31日：100%)。

### 28 其他儲備和留存收益

	公允價值 變動計入 其他綜合 收益的金融 資產儲備金										留存收益	合計
	合併儲備金	法定儲備金	購股權儲備	資產儲備金	折算儲備金	重估價值 儲備	現金流 對沖儲備	對沖遞延 成本儲備	其他	合計		
	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	(149,801)	4,212,511	131,075	59,336	(642,137)	1,464,237	89,982	(295,901)	(385,260)	4,484,042	39,967,106	44,451,148
基於香港財務報表第15號的調整(附註3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,152,346	3,152,346
2017年1月1日重述其他儲備	(149,801)	4,212,511	131,075	59,336	(642,137)	1,464,237	89,982	(295,901)	(385,260)	4,484,042	43,119,452	47,603,494
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,063,518	26,063,518
轉入法定儲備金(附註(b))	-	1,129,399	-	-	-	-	-	-	-	1,129,399	(1,129,399)	-
2016年年度股息及2017年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,382,105)	(5,382,105)
重分類處置產生的重估價值儲備	-	-	-	-	-	(595,626)	-	-	-	(595,626)	595,626	-
員工股份計劃	-	-	265,268	-	-	-	-	-	-	265,268	-	265,268
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，稅後淨額	-	-	-	(56,435)	-	-	-	-	-	(56,435)	-	(56,435)
控制性情況不變的附屬公司所有者權益 變動(附註40)	-	-	-	-	-	-	-	-	(52,024)	(52,024)	-	(52,024)
外幣折算差異	-	-	-	-	121,291	-	-	-	-	121,291	-	121,291
現金流量對沖的遞延損失，稅後淨額	-	-	-	-	-	-	(103,806)	-	-	(103,806)	-	(103,806)
對沖遞延收益，稅後淨額	-	-	-	-	-	-	-	750,560	-	750,560	-	750,560
於2017年12月31日結餘	(149,801)	5,341,910	396,343	2,901	(520,846)	868,611	(13,824)	454,659	(437,284)	5,942,669	63,267,092	69,209,761

## 28 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	公允價值 變動計入 其他綜合 收益的金融 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	合計	留存收益	合計
	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2016年1月1日重述其他儲備	(149,801)	3,859,814	86,446	13,415	(870,517)	1,464,237	-	-	(461,455)	3,942,139	31,808,028	35,750,167
本年期間	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,516,815	11,516,815
轉入法定儲備金(附註(b))	-	352,697	-	-	-	-	-	-	-	352,697	(352,697)	-
2015年年度股息及2016年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,005,040)	(3,005,040)
非控制性權益股東的注資(附註(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	86,400	86,400	-	86,400
員工股份計劃												
一員工服務價值(附註27)	-	-	44,629	-	-	-	-	-	38,205	82,834	-	82,834
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，稅後淨額	-	-	-	45,921	-	-	-	-	-	45,921	-	45,921
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,410)	(48,410)	-	(48,410)
外幣折算差異	-	-	-	-	228,380	-	-	-	-	228,380	-	228,380
現金流量對沖的遞延收益，稅後淨額	-	-	-	-	-	-	89,982	-	-	89,982	-	89,982
對沖遞延成本，稅後淨額	-	-	-	-	-	-	-	(295,901)	-	(295,901)	-	(295,901)
於2016年12月31日結餘	(149,801)	4,212,511	131,075	59,336	(642,137)	1,464,237	89,982	(295,901)	(385,260)	4,484,042	39,967,106	44,451,148

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公允價值之間的差額。
- (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。

## 綜合財務報表附註

### 29 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：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於超過12個月後實現	4,987,672	3,202,375
— 將於12個月內實現	7,210,010	4,619,938
	<b>12,197,682</b>	7,822,313
遞延所得稅負債：		
— 將於超過12個月後清償	(14,758,131)	(6,262,382)
— 將於12個月內清償	(1,689,518)	(665,922)
	<b>(16,447,649)</b>	(6,928,304)
	<b>(4,249,967)</b>	894,009

遞延稅項的淨變動如下：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
年初	894,009	(28,775)
採納香港財務報告準則第15號的調整(附註3(a))	(1,680,286)	-
收購附屬公司(附註42)	(3,832,863)	(2,170,554)
扣除/(計入)其他綜合收益	4,569	(7,853)
確認為損益(附註34)	364,604	3,101,191
年末	<b>(4,249,967)</b>	894,009

## 29 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 人民幣千元	業務合併 產生的 公允價值 損失 人民幣千元	確認費用 人民幣千元	抵銷未實 現利潤 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	預付所得稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	-	15,887	24,701	1,246,740	2,499,614	-	3,786,942
收購附屬公司	-	67,105	-	-	-	-	67,105
於損益內扣除	188,156	-	58,650	3,677	1,903,962	1,813,821	3,968,266
於2016年12月31日	188,156	82,992	83,351	1,250,417	4,403,576	1,813,821	7,822,313
於2017年1月1日	<b>188,156</b>	<b>82,992</b>	<b>83,351</b>	<b>1,250,417</b>	<b>4,403,576</b>	<b>1,813,821</b>	<b>7,822,313</b>
收購附屬公司(附註42)	-	<b>33,264</b>	-	-	-	-	<b>33,264</b>
於損益內扣除/(計入)	<b>73,545</b>	-	<b>235,261</b>	<b>(360,525)</b>	<b>3,031,743</b>	<b>1,362,081</b>	<b>4,342,105</b>
於2017年12月31日	<b>261,701</b>	<b>116,256</b>	<b>318,612</b>	<b>889,892</b>	<b>7,435,319</b>	<b>3,175,902</b>	<b>12,197,682</b>

遞延所得稅資產乃於未來應課稅利潤的有關利益可能變現時就結轉的稅項虧損確認。本集團沒有就於2017年12月31日的累計虧損人民幣54,791,000元(2016年：人民幣34,253,000元)而確認於2017年12月31日的遞延所得稅資產人民幣13,698,000元(2016年：人民幣8,563,000元)。

## 綜合財務報表附註

### 29 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債：

	業務合併 產生的 公允價值 利得	在一段 時間內 確認收入	未付分紅 預提所得稅	投資物業 公允價值 變動	其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	(774,001)	(1,327,008)	(543,396)	(1,169,729)	(1,583)	(3,815,717)
收購附屬公司	(2,237,659)	-	-	-	-	(2,237,659)
計入其他綜合收益	-	-	-	-	(7,853)	(7,853)
於損益內扣除/(計入)	205,122	(904,807)	(40,628)	(69,775)	(56,987)	(867,075)
於2016年12月31日	(2,806,538)	(2,231,815)	(584,024)	(1,239,504)	(66,423)	(6,928,304)
於2017年1月1日	<b>(2,806,538)</b>	<b>(2,231,815)</b>	<b>(584,024)</b>	<b>(1,239,504)</b>	<b>(66,423)</b>	<b>(6,928,304)</b>
採納香港財務報告準則 第15號的調整 (附註3(a))	-	<b>(1,680,286)</b>	-	-	-	<b>(1,680,286)</b>
收購附屬公司(附註42)	<b>(3,866,127)</b>	-	-	-	-	<b>(3,866,127)</b>
扣除其他綜合收益	-	-	-	-	<b>4,569</b>	<b>4,569</b>
於損益內扣除/(計入)	<b>579,424</b>	<b>(4,477,425)</b>	<b>(356,586)</b>	<b>419,916</b>	<b>(142,830)</b>	<b>(3,977,501)</b>
於2017年12月31日	<b>(6,093,241)</b>	<b>(8,389,526)</b>	<b>(940,610)</b>	<b>(819,588)</b>	<b>(204,684)</b>	<b>(16,447,649)</b>

附註：

於2017年12月31日未確認預提所得稅的留存收益為人民幣約57,639,394,000元(2016年12月31日：人民幣41,627,058,000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，這部分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。

**30 其他收入及收益 — 淨額**

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
其他收入		
品牌管理收入	<b>848,781</b>	-
向客戶預收的按金的罰沒收入	<b>42,366</b>	19,626
政府補助收入	<b>28,945</b>	16,697
	<b>920,092</b>	36,323
其他收益／(損失)		
負商譽產生的收益(附註42)	<b>1,936,261</b>	1,257,658
衍生金融工具公允價值變動	<b>(400,784)</b>	149,827
處置附屬公司(損失)／收益(附註41)	<b>(170,247)</b>	36,980
處置物業、廠房及設備的收益(附註36(b))	<b>17,586</b>	18,722
其他	<b>308,587</b>	30,955
	<b>1,691,403</b>	1,494,142
其他收入及收益 — 淨額	<b>2,611,495</b>	1,530,465

## 綜合財務報表附註

### 31 按性質分類的費用

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
核數師酬金	29,306	17,141
— 審計服務	17,525	11,280
— 非審計服務	11,781	5,861
廣告開支	3,438,146	3,873,047
無形資產攤銷(附註9)	25,598	19,063
貿易及其他應收款減值損失	339,494	88,371
營業稅及其他附加稅(附註(b))	3,648,517	6,374,273
在損益確認的物業成本	162,751,971	113,131,527
為獲得合同而發生增量成本的攤銷	573,462	—
捐贈(附註(a))	792,919	420,009
折舊(附註7)	724,827	697,462
職工福利開支(附註32)	9,483,623	6,464,200
土地使用權攤銷(附註10)	74,077	60,731
租金費用	509,976	290,954
其他	4,025,896	1,768,095
<b>銷售成本、營銷及市場推廣成本及行政開支合計</b>	<b>186,417,812</b>	<b>133,204,873</b>

附註：

- (a) 本年，集團向廣東省國強公益基金會捐贈人民幣79,037,000元(2016年：人民幣386,200,000元)。集團的若干董事同時出任該基金會的董事。
- (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% · 11%
建築(ii)	3% · 11%
物業投資(i)	5% · 11%
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%。其他適用11%稅率。
- (ii) 提供建築服務的一般納稅人及小規模納稅人適用稅率分別為11%及3%，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使用稅率分別為6%及3%。

**32 職工福利開支**

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
工資及薪酬	15,220,964	10,115,129
退休計劃供款(附註(a))	106,191	69,928
員工福利	242,730	159,842
醫療福利	212,387	139,861
股份支付費用(附註27)	265,268	82,834
其他津貼及福利	60,679	39,959
	<b>16,108,219</b>	10,607,553
減：計入在建物業部分	<b>(6,624,596)</b>	(4,143,353)
	<b>9,483,623</b>	6,464,200

**(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規定的退休供款計劃，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。

## 綜合財務報表附註

### 32 職工福利開支(續)

#### (b) 五名最高薪酬人士

於截至2017年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士中有一名(2016年：二名)董事的酬金於附註47呈列的分析中反映。應付予其餘四名(2016年：三名)人士的酬金載列如下：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
薪金	8,831	5,331
酌情獎金	193,416	101,072
其他福利及股份支付獎勵	27,174	2,682
退休福利計劃的僱主供款	205	154
	<b>229,626</b>	<b>109,239</b>

酬金介於以下範圍：

	2017 人數	2016
港幣30,000,001元至港幣30,500,000元	-	1
港幣46,000,001元至港幣46,500,000元	-	1
港幣50,500,001元至港幣51,000,000元	-	1
港幣51,000,001元至港幣51,500,000元	1	-
港幣53,500,001元至港幣54,000,000元	1	-
港幣55,000,001元至港幣55,500,000元	1	-
港幣104,500,001元至港幣105,000,000元	1	-

### 33 財務收益／(費用) — 淨額

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
財務收益：		
— 銀行存款及以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的利息收益	<b>1,619,973</b>	532,870
— 融資活動的淨匯兌收益	<b>3,587,096</b>	—
重分類自現金流對沖儲備	<b>(1,641,414)</b>	—
重分類自對沖的遞延成本儲備	<b>(143,003)</b>	—
	<b>1,802,679</b>	—
	<b>3,422,652</b>	532,870
財務費用：		
— 利息費用：		
— 銀行及其他借款	<b>(6,552,840)</b>	(3,741,134)
— 優先票據	<b>(2,222,000)</b>	(1,731,150)
— 公司債券	<b>(1,961,296)</b>	(1,260,657)
— 證券化安排的收款	<b>(304,425)</b>	(143,810)
	<b>(11,040,561)</b>	(6,876,751)
減：資本化於合資格資產	<b>11,040,561</b>	6,733,712
	—	(143,039)
— 融資活動的淨匯兌虧損	—	(2,747,572)
重分類自現金流對沖儲備	—	1,332,303
重分類自對沖的遞延成本儲備	—	(69,867)
	—	(1,485,136)
— 提前購回優先票據損失(附註23(a)(iii))	<b>(146,566)</b>	—
	<b>(146,566)</b>	(1,628,175)
財務收益／(費用) — 淨額	<b>3,276,086</b>	(1,095,305)

## 綜合財務報表附註

### 34 所得稅費用

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
當期所得稅		
— 企業所得稅	9,852,047	7,155,122
— 土地增值稅(附註(c))	8,282,721	3,673,418
	<b>18,134,768</b>	10,828,540
遞延所得稅(附註29)		
— 企業所得稅	(383,360)	(2,583,387)
— 土地增值稅(附註(c))	(337,830)	(558,432)
— 未付分紅預提所得稅(附註(d))	356,586	40,628
	<b>(364,604)</b>	(3,101,191)
	<b>17,770,164</b>	7,727,349

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：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
稅前利潤	46,521,969	21,390,572
按25%的中國大陸企業所得稅率計算的數額(2016年：25%)	11,630,492	5,347,643
若干附屬公司的不同所得稅率	8,250	60,827
土地增值稅的稅務影響	(1,986,223)	(778,747)
使用未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	(5,135)	(2,229)
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	88,076	(90,426)
不徵稅收入	(985,619)	(358,605)
不可抵稅費用	718,846	393,272
	<b>9,468,687</b>	4,571,735
未付分紅預提所得稅(附註(d))	356,586	40,628
土地增值稅(附註(c))	7,944,891	3,114,986
所得稅費用	<b>17,770,164</b>	7,727,349

### 34 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(2016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。

### 35 股息

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

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

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

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

## 綜合財務報表附註

### 36 現金流量表信息

#### (a) 經營活動產生的現金

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
本年度利潤	28,751,805	13,663,223
調整項目：		
所得稅費用(附註34)	17,770,164	7,727,349
利息收入(附註33)	(1,619,973)	(532,870)
利息費用(附註33)	-	143,039
提早購回優先票據虧損(附註33)	146,566	-
淨匯兌(收益)/損失(附註33)	(1,802,679)	1,485,136
折舊(附註7)	724,827	697,462
土地使用權攤銷(附註10)	74,077	60,731
無形資產攤銷(附註9)	25,598	19,063
處置物業、廠房及設備收益(附註30)	(17,586)	(18,722)
貿易及其他應收款的減值損失	339,494	88,371
合營企業及聯營公司虧損/(收益)所佔份額(附註12)	352,304	(361,704)
投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益 (附註8)	(504,718)	(711,604)
股份支付費用(附註32)	265,268	82,834
負商譽產生的收益(附註42)	(1,936,261)	(1,257,658)
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	63,797	-
衍生金融工具之公允價值變動(附註30)	400,784	(149,827)
處置附屬公司損失/(收益)(附註30)	170,247	(36,980)
	<b>43,203,714</b>	<b>20,897,843</b>
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	(134,747,259)	(43,515,665)
存貨	(2,047,604)	(225,290)
受限制現金	1,886,935	(206,862)
貿易及其他應收款	(155,704,952)	(71,902,317)
預付稅款(剔除預付所得稅)	3,731,177	(521,689)
合同資產	(8,981,435)	-
合同負債	176,865,219	-
貿易及其他應付款	129,795,363	64,482,987
預收賬款	-	88,294,136
經營活動產生的現金	<b>54,001,158</b>	<b>57,303,143</b>

## 36 現金流量表信息(續)

(b) 在綜合現金流量表中，廠房及設備處置收入如下：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
物業、廠房及設備處置的賬面淨額(附註7)	336,326	213,643
處置收益(附註30)	17,586	18,722
收入	353,912	232,365

(c) 融資活動相關的淨債務調節

	銀行及 其他借款 人民幣千元	優先票據 人民幣千元	公司債券 人民幣千元	證券化 安排的收款 人民幣千元	衍生金融 工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年12月31日						
淨債務	69,222,804	29,264,448	37,709,624	7,043,440	(1,179,770)	142,060,546
現金流量						
— 增加	87,105,843	7,746,953	10,663,805	—	—	105,516,601
— 減少	(20,006,471)	(3,808,411)	(1,124,815)	(5,238,336)	(373,746)	(30,551,779)
— 已付利息	(6,622,051)	(2,000,592)	(1,875,231)	(304,425)	—	(10,802,299)
— 購買附屬公司	9,371,990	—	—	—	—	9,371,990
— 處置附屬公司	(8,576,193)	—	—	—	—	(8,576,193)
非現金變動						
— 利息費用	6,552,840	2,222,000	1,961,296	304,425	—	11,040,561
— 提前購回優先票據虧損	—	146,566	—	—	—	146,566
— 衍生金融工具公允價值變動	—	—	—	—	400,784	400,784
— 匯率調整	(1,601,204)	(1,657,385)	—	—	—	(3,258,589)
— 其他非現金變動	69,211	—	—	—	1,560,751	1,629,962
於2017年12月31日						
淨債務	135,516,769	31,913,579	47,334,679	1,805,104	408,019	216,978,150

## 綜合財務報表附註

### 37 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26)。

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

#### (b) 攤薄

攤薄每股盈利假設所有稀釋性潛在普通股被轉換成普通股後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。本公司有兩類稀釋性潛在普通股：購股權及獎勵股份。購股權及獎勵股份根據未行使購股權及獎勵股份所附的認購權的貨幣價值，釐定按公允價值(釐定為本公司股份的年度平均市價)可購入的股份數目。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權及獎勵股份行使而應發行的股份數目作出比較。

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

**38 擔保**

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	214,908,534	127,502,653
為合營企業、聯營公司及第三方借款提供擔保(附註(b))	33,499,551	18,617,370
	<b>248,408,085</b>	146,120,023

附註：

- (a) 指本集團就若干銀行授出的按揭融資額而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家欠款本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收有關物業的法定業權及管有權。該等擔保於(i)發出房地產所有權證(一般於買方取得有關物業的擁有權後三個月內發出)；或(ii)物業買方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) 主要指為合營企業及聯營公司借款提供擔保的最大的擔保風險。

**39 承擔****(a) 資本及物業發展開支承擔**

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	85,812	17,178
物業開發支出(包括土地款)	143,979,421	94,916,269
	<b>144,065,233</b>	94,933,447

## 綜合財務報表附註

### 39 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：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
不超過1年	81,578	56,445
超過1年但不超過5年	126,934	76,198
超過5年	33,239	23,991
	<b>241,751</b>	156,634

#### (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：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
不超過1年	208,341	131,731
超過1年但不超過5年	722,386	460,477
超過5年	426,553	588,544
	<b>1,357,280</b>	1,180,752

**40 與非控制性權益的交易****(a) 收購附屬公司額外權益**

於2017年，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182,534,000元。

以下表格反映收購：

	2017 人民幣千元
購入非控制性權益的賬面值	25,683
支付的對價	(182,534)
對價超過購入非控制性權益賬面值的部分	(156,851)

**(b) 不喪失控制權的情況下出售附屬公司權益**

於2017年，本集團從非控制性權益中處置若干附屬公司的額外權益，處置對價總額為人民幣295,199,000元。

以下表格反映處置：

	2017 人民幣千元
處置給非控制性權益的賬面值	(190,372)
獲取的對價	295,199
對價超過購入非控制性權益賬面值的部分	104,827

**(c) 上述與非控制性權益進行交易對2017年12月31日止年度歸屬於本公司股東的權益的影響**

	人民幣千元
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	(156,851)
— 不喪失控制權情況下出售附屬公司權益	104,827
與非控制性權益進行交易對歸屬於本公司股東應佔的權益的淨影響	
歸屬於本公司的所有者權益	(52,024)

## 綜合財務報表附註

### 41 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，具體資訊如下：

	人民幣千元
處置對價	
— 收到現金	1,218,410
— 包括於其他應收款	1,183,962
— 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	1,219,657
	<b>3,622,029</b>
減：	
處置附屬公司的淨資產總額	4,538,273
處置的非控制性權益	(745,997)
處置損失	(170,247)
出售附屬公司收款，減去處置之現金後淨額	
— 收到現金對價	1,218,410
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(1,086,848)
— 處置導致的淨現金流入	<b>131,562</b>

### 42 業務合併

本年業務合併主要為收購多家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資訊未披露。

**42 業務合併(續)**

被收購的公司主要從事房地產開發及物業管理和建築業務。這些被收購公司在收購日的財務資訊匯總如下表：

	人民幣千元
<b>總對價：</b>	
— 現金	8,520,871
— 業務合併前持有的合營企業和聯營公司權益的公允價值	2,210,243
	<b>10,731,114</b>
<b>購買的可辨認資產和承擔的負債的總確認數額</b>	
現金及現金等價物	6,617,006
受限制現金	1,361,121
物業、廠房及設備	453,528
在建物業及持作銷售的已落成物業	63,284,040
貿易及其他應收款	32,411,128
遞延所得稅資產	33,264
銀行及其他借款	(9,371,990)
貿易及其他應付款	(26,138,424)
合同負債	(45,523,697)
當期所得稅負債	(2,122,512)
遞延所得稅負債	(3,866,127)
可辨認淨資產總額	17,137,337
非控制性權益	(4,535,124)
負商譽	(1,936,261)
商譽	65,162
	<b>10,731,114</b>
收購業務的現金流出，扣除購入的現金	
— 現金對價	8,520,871
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	(6,617,006)
收購產生的現金流出	<b>1,903,865</b>

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。

## 綜合財務報表附註

### 42 業務合併(續)

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2017年12月31日期間為本集團貢獻收入人民幣17,258,223,000元和貢獻淨收益人民幣3,499,564,000元。若收購在2017年1月1日已發生，則截止2017年12月31日綜合全面收益表的備考收入將為人民幣227,131,406,000元，而備考利潤將為人民幣27,876,109,000元。

### 43 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

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
<b>(i) 由最終股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制：</b>		
出售物業	2,647,055	-
購買設計服務	2,171,283	1,055,012
建築服務收入	15,460	124,791
其他交易	21,483	14,122
	<b>4,855,281</b>	<b>1,193,925</b>
<b>(ii) 聯營公司：</b>		
提供借款擔保	11,900,976	6,804,250
建築服務收入	433,996	703,919
其他交易	117,314	26,080
	<b>12,452,286</b>	<b>7,534,249</b>
<b>(iii) 合營企業：</b>		
提供借款擔保	19,956,075	11,813,120
出售物業	1,223,602	-
建築服務收入	1,042,788	507,670
其他交易	292,833	50,853
	<b>22,515,298</b>	<b>12,371,643</b>

上述設計服務費用、建築服務費用及其他交易的價格根據相關協議條款定價。

**43 關聯人士交易(續)****(b) 主要管理人員酬金**

主要管理人員包括董事和執行總裁。

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
袍金及薪金	53,682	66,471
酌情獎金	168,174	34,870
退休福利計劃的僱主供款	617	749
其他福利及股份支付獎勵	13,042	5,851
	<b>235,515</b>	107,941

**(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：

**(i) 由最終控股股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制：**

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
貿易應收款	281,514	218,015
合約工程的應收客戶款項	-	69,819
合同資產	73,218	-
其他應收款	119,174	72,078
其他預付款項	62,208	48,497
貿易及其他應付款項	<b>2,707,281</b>	347,906

**(ii) 聯營公司：**

貿易應收款	324,249	258,559
合約工程的應收客戶款項	-	158,544
合同資產	396,045	-
其他應收款	22,649,429	8,928,396
其他預付款項	383	381
貿易及其他應付款項	<b>32,785,288</b>	12,910,341

## 綜合財務報表附註

### 43 關聯人士交易 (續)

#### (c) 與關聯人士有關的結餘 (續)

##### (iii) 合營企業：

	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
貿易應收款	8,215,947	188,169
合約工程的應收客戶款項	-	169,608
合同資產	590,122	-
其他應收款	22,278,719	8,568,473
其他預付款項	8,973	-
貿易及其他應付款項	52,092,842	14,262,739
提供給關聯方的貸款	53,780	-

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。

### 44 期後重大事項

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

於2018年3月19日，本集團就物業管理業務的分拆上市向聯交所遞交申報材料。

## 45 本公司的財務狀況表及儲備變動

附註	於12月31日	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	43,651,791	38,798,506
衍生金融工具	112,605	1,034,387
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產	783,052	305,514
	<b>44,547,448</b>	40,138,407
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款	75,774,975	60,805,009
其他應收款	405,613	393,235
現金及現金等價物	3,331,602	2,220,930
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	196,026	–
衍生金融工具	47,265	187,145
	<b>79,755,481</b>	63,606,319
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司款	13,326,896	12,671,372
其他應付款	394,302	344,997
優先票據	3,795,242	–
銀行及其他借款	5,924,746	3,510,577
衍生金融工具	212,013	41,762
	<b>23,653,199</b>	16,568,708
<b>流動資產淨值</b>	<b>56,102,282</b>	47,037,611
<b>總資產減流動負債</b>	<b>100,649,730</b>	87,176,018

## 綜合財務報表附註

### 45 本公司的財務狀況表及儲備變動(續)

	附註	於12月31日	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
優先票據		28,118,337	29,264,448
銀行及其他借款		20,202,734	8,944,606
公司債券		20,437,741	20,402,799
衍生金融工具		355,876	-
		<b>69,114,688</b>	58,611,853
<b>權益</b>			
股本及溢價		24,868,688	26,126,813
其他儲備	(a)	865,558	(46,808)
留存收益	(a)	5,800,796	2,484,160
<b>權益總額</b>		<b>31,535,042</b>	28,564,165
<b>權益總額及非流動負債</b>		<b>100,649,730</b>	87,176,018

本公司的財務狀況表已由董事會於2018年3月20日批核，並由董事會代表簽署。

莫斌  
董事

楊子莹  
董事

## 45 本公司的財務狀況表及儲備變動(續)

## 附註(a)本公司儲備變動

	其他儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
2016年1月1日	86,446	1,748,949	1,835,395
年度利潤	–	3,740,251	3,740,251
現金流量對沖的遞延收益，稅後淨額	89,982	–	89,982
對沖遞延成本，稅後淨額	(295,901)	–	(295,901)
股利	–	(3,005,040)	(3,005,040)
員工股份計劃：			
員工服務的價值	44,629	–	44,629
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益 的金融資產，稅後淨額	28,036	–	28,036
2016年12月31日	(46,808)	2,484,160	2,437,352
2017年1月1日	<b>(46,808)</b>	<b>2,484,160</b>	<b>2,437,352</b>
年度利潤	–	<b>8,698,741</b>	<b>8,698,741</b>
現金流量對沖的遞延成本，稅後淨額	<b>(103,806)</b>	–	<b>(103,806)</b>
對沖遞延收益，稅後淨額	<b>750,560</b>	–	<b>750,560</b>
股利	–	<b>(5,382,105)</b>	<b>(5,382,105)</b>
員工股份計劃：			
員工服務的價值	<b>265,268</b>	–	<b>265,268</b>
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益 的金融資產，稅後淨額	<b>344</b>	–	<b>344</b>
2017年12月31日	<b>865,558</b>	<b>5,800,796</b>	<b>6,666,354</b>

## 綜合財務報表附註

### 46 主要附屬公司之詳情

於2017年12月31日之主要附屬公司詳情載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
<b>為本公司直接控制：</b>					
<b>於英屬維爾京群島註冊成立，在中國大陸經營：</b>					
豪華發展控股有限公司	2006年3月28日	300美元	100%	-	投資控股
<b>為本公司間接控制：</b>					
<b>於香港註冊成立，在香港經營：</b>					
碧桂園(香港)發展有限公司	2005年9月21日	1港幣	100%	-	投資控股
<b>於英屬維爾京群島註冊成立，在香港經營：</b>					
伊東發展有限公司	2006年3月21日	200美元	100%	-	投資控股及 房地產銷售 相關服務
恒由國際有限公司	2006年4月7日	200美元	100%	-	投資控股及 房地產銷售 相關服務
<b>於英屬維爾京群島註冊成立，在中國大陸經營：</b>					
富高投資發展有限公司	2006年3月21日	300美元	100%	-	投資控股
集裕集團有限公司	2006年3月28日	200美元	100%	-	投資控股
智發集團有限公司	2006年3月28日	300美元	100%	-	投資控股
栢輝投資有限公司	2006年4月7日	200美元	100%	-	投資控股
永柏集團有限公司	2006年4月7日	300美元	100%	-	投資控股
興輝控股發展有限公司	2006年4月7日	300美元	100%	-	投資控股
啟明集團有限公司	2011年7月19日	1美元	100%	-	投資控股
銳正企業有限公司	2011年7月19日	1美元	100%	-	投資控股
高惠控股有限公司	2011年7月19日	1美元	100%	-	投資控股
金益投資有限公司	2011年7月19日	1美元	100%	-	投資控股
貴能企業有限公司	2007年12月10日	1美元	100%	-	投資控股
豪益控股有限公司	2013年7月16日	1美元	100%	-	投資控股
銀曉控股有限公司	2014年1月23日	1美元	100%	-	投資控股
錫泉有限公司	2015年6月15日	1美元	100%	-	投資控股
景丞有限公司	2015年10月2日	1美元	100%	-	投資控股

#### 46 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
於中國大陸成立及經營：					
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%	-	投資
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%	-	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%	-	建築
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%	-	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666,660,000元	90%	10%	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	93%	7%	房地產開發
東莞虎門鴻藝房地產開發有限公司	1999年7月14日	人民幣67,200,000元	90%	10%	房地產開發
中山市碧朗房地產開發有限公司(i)*	2017年1月20日	人民幣100,000,000元	48%	52%	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
佛山市禪城區碧桂園房地產開發有限公司	2009年11月13日	人民幣1,000,000,000元	90%	10%	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%	-	投資諮詢
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%	-	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%	-	房地產開發

## 綜合財務報表附註

### 46 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 非控股股東		主要經營活動
			應佔股權 百分比	應佔股權 百分比	
佛山市順德區龍江碧桂園置業有限公司(i)	2017年1月3日	人民幣0元	91%	9%	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%	-	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
南京金夢都房地產開發有限責任公司	2005年9月27日	人民幣134,090,000元	85%	15%	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	564,500,000美元	100%	-	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	100%	-	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%	-	房地產開發
太倉碧桂園房地產開發有限公司*	2015年5月5日	人民幣700,000,000元	43%	57%	房地產開發
太原君和潤碧房地產開發有限公司(i)	2002年9月13日	人民幣0元	60%	40%	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%	-	房地產開發
安徽和縣碧桂園房地產開發有限公司	2007年5月15日	人民幣750,000,000元	100%	-	房地產開發
山西融碧房地產開發有限公司(i)	2017年9月12日	人民幣10,000,000元	51%	49%	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%	-	房地產開發
廣州南沙經濟技術開發區碧桂園 物業發展有限公司	2001年8月2日	253,800,000美元	100%	-	房地產開發

#### 46 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
廣州市鳳碧房地產開發有限公司	2015年5月29日	人民幣1,000,000元	85%	15%	房地產開發
廣州市碧豪房地產開發有限公司	2015年12月16日	人民幣1,430,000元	70%	30%	房地產開發
廣州碧桂園物業發展有限公司	1998年7月30日	人民幣506,000,000元	100%	-	房地產開發
張家港城東碧桂園房地產開發有限公司(i)	2016年12月28日	人民幣20,000,000元	55%	45%	房地產開發
張家港城南碧桂園房地產開發有限公司	2016年12月26日	人民幣20,000,000元	51%	49%	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450,000,000元	100%	-	房地產開發
惠州市宏業投資開發有限公司(i)*	2004年9月23日	人民幣190,000,000元	50%	50%	房地產開發
杭州碧桂園久泰置業有限公司	2015年9月14日	136,000,000美元	94%	6%	房地產開發
杭州碧桂園房地產開發有限公司	2011年4月1日	人民幣862,576,465元	100%	-	房地產開發
武漢生態城碧桂園投資有限公司	2009年12月4日	人民幣500,000,000元	55%	45%	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
江門市東岸房地產發展有限公司	2003年8月13日	人民幣650,000,000元	100%	-	房地產開發

## 綜合財務報表附註

### 46 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 非控股股東		主要經營活動
			應佔股權 百分比	應佔股權 百分比	
江門市五邑碧桂園房地產開發有限公司	2003年9月28日	人民幣863,000,000元	100%	-	房地產開發
江門市蓬江區鳳凰碧桂園房地產開發有限公司	2016年7月18日	人民幣10,000,000元	95%	5%	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
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%	-	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%	-	房地產開發
瀋陽德港白雲房地產投資開發有限公司	2002年10月15日	人民幣689,801,628元	100%	-	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%	-	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%	-	房地產開發
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
海南綠建投資有限公司(i)	2015年11月20日	人民幣728,000,000元	100%	-	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
海口碧桂園置業開發有限公司	2016年6月1日	人民幣50,000,000元	85%	15%	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%	-	房地產開發
清遠市碧盛房地產開發有限公司(i)	2017年1月9日	人民幣0元	86%	14%	房地產開發

#### 46 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
溫州碧桂園久泰置業有限公司(i)	2016年8月8日	人民幣80,000,000元	95%	5%	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%	-	房地產開發
湖北聯置碧桂園梓山湖房地產開發有限公司	2011年12月29日	人民幣500,000,000元	51%	49%	房地產開發
溧陽華碧房地產開發有限公司	2016年10月19日	人民幣567,731,214元	85%	15%	房地產開發
滁州碧輝房地產開發有限公司(i)	2017年1月23日	人民幣50,000,000元	85%	15%	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%	-	房地產開發
通遼碧桂園房地產開發有限公司	2007年10月15日	人民幣500,000,000元	100%	-	房地產開發
鄭州碧桂園新田置業有限公司*	2016年2月3日	人民幣550,204,082元	43%	57%	房地產開發
佛山市金中環房地產有限公司(i)	2013年12月11日	人民幣10,000,000元	100%	-	房地產開發
佛山市順德區碧桂園房產置業有限公司(i)	2017年7月10日	人民幣0元	100%	-	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%	-	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(i)	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(i)	2017年9月18日	人民幣0元	65%	35%	房地產開發
佛山順德國瀛房地產有限公司*	2014年9月1日	人民幣196,078,431元	46%	54%	房地產開發

## 綜合財務報表附註

### 46 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 非控股股東		主要經營活動
			應佔股權 百分比	應佔股權 百分比	
廣東碧桂園房地產資訊諮詢有限公司	2013年7月26日	人民幣2,000,000元	100%	-	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2,000,000元	100%	-	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%	-	建築
佛山市順德區龍順建築項目管理有限公司(i)	2017年3月14日	人民幣67,959,000元	51%	49%	建築
廣東碧日科技有限公司	2014年3月6日	人民幣10,000,000元	100%	-	生物質能源技術 產品
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%	-	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%	-	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%	-	食品銷售
廣東碧桂園物業服務股份有限公司	2004年4月19日	人民幣360,000,000元	92%	8%	物業管理
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%	-	景觀設計
佛山碧函公寓管理有限公司(i)	2017年8月28日	人民幣10,000,000元	100%	-	公寓管理
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%	-	房地產諮詢

#### 46 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
陽西碧月房地產開發有限公司	2016年9月19日	人民幣600,000,000元	54%	46%	房地產開發
隨州碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月31日	人民幣580,000,000元	100%	-	房地產開發
韶關市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月5日	人民幣750,000,000元	100%	-	房地產開發
韶關市碧鴻房地產投資開發有限公司(i)*	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%	-	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%	-	房地產開發
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%	-	酒店經營
<b>在海外成立和運營：</b>					
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%	-	房地產開發
BGY North Ryde Pty Ltd					
碧桂園城市天際控股有限責任公司(i)*	2017年7月6日	200,000,000美元	47%	53%	房地產開發
BGY Cityview Holdings LLC					
碧桂園金海灣有限公司	2012年10月16日	150,000,100林吉特	100%	-	房地產開發
Country Garden Danga Bay Sdn. Bhd.					
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%	-	房地產開發
Country Garden Real Estate Sdn. Bhd.					

(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。

## 綜合財務報表附註

### 47 董事的利益和權益

#### (a) 董事薪酬

每名董事及執行總裁的薪酬如下：

截至2017年12月31日止年度：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 (附註(i)) 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
<b>主席</b>						
楊國強先生	-	10,000	190	-	14	10,204
<b>執行董事</b>						
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
楊子莹女士	-	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
<b>非執行董事</b>						
陳翀先生	-	370	-	-	-	370
<b>獨立非執行董事</b>						
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
梅文珽先生 (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

\* 本公司執行總裁

i 朱榮斌先生於2017年6月1日辭任本公司執行董事。

ii 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。

iii 黃曉女士於2017年4月1日辭任本公司獨立非執行董事。

iv 謝樹太先生於2018年3月2日辭任本公司執行董事，梅文珽先生於2018年3月2日辭任本公司獨立非執行董事。

## 47 董事的利益和權益(續)

### (a) 董事薪酬(續)

截至2016年12月31日止年度：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 (附註(i)) 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
<b>主席</b>						
楊國強先生	-	10,000	-	-	-	10,000
<b>執行董事</b>						
楊惠妍女士	-	6,000	-	-	41	6,041
莫斌先生*	-	6,000	-	-	58	6,058
朱榮斌先生	-	5,500	10	-	42	5,552
吳建斌先生	-	5,000	316	-	267	5,583
楊子莹女士	-	4,000	16	-	41	4,057
蘇汝波先生	-	4,000	203	190	30	4,423
區學銘先生	-	4,000	-	729	30	4,759
楊志成先生	-	4,000	14,193	3,186	40	21,419
謝樹太先生	-	4,000	529	-	75	4,604
宋軍先生	-	4,000	19,603	1,746	76	25,425
梁國坤先生	-	4,000	-	-	38	4,038
蘇柏垣先生	-	4,000	-	-	11	4,011
<b>非執行董事</b>						
陳翀先生 (委任於2016年12月8日)	-	21	-	-	-	21
<b>獨立非執行董事</b>						
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	240	-	-	-	-	240
梅文珏先生	240	-	-	-	-	240
楊國安先生	240	-	-	-	-	240
	1,950	64,521	34,870	5,851	749	107,941

\* 本公司執行總裁

於2016年12月8日陳翀先生被委任為本公司非執行董事。

附註(i)：向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收的酬金。

## 綜合財務報表附註

### 47 董事的利益和權益(續)

**(b) 董事的退休福利**

截至2017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(2016年：無)。

**(c) 董事的終止福利**

截至2017年12月31日止年度，無由本集團支付的董事的終止福利(2016年：無)。

**(d) 就提供董事服務而向第三方提供的對價**

截至2017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的對價(2016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2017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(2016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(2016年：無)。

## 詞彙

「2007年購股權計劃」	於2007年3月20日採納之本公司購股權計劃，並已於2017年3月19日屆滿
「2017股東周年大會」	本公司於2017年5月18日(星期四)舉行的股東周年大會
「2017年購股權計劃」	於2017年5月18日採納之本公司購股權計劃
「2018股東周年大會」	本公司將於2018年5月17日(星期四)舉行的股東周年大會
「組織章程細則」	本公司的組織章程細則
「澳元」	澳大利亞法定貨幣澳元
「審核委員會」	本公司審核委員會
「可動用現金」	現金及現金等價物與預售物業監控資金之和
「北滘建築工程公司」	順德市北滘建築工程有限公司
「董事會」	董事會
「主席」	董事會主席
「首席財務官」	本公司首席財務官
「首席戰略官」	本公司首席戰略官
「中國建築」	中國建築工程總公司
「中建五局」	中國建築第五工程局有限公司
「英國特許管理會計師公會」	英國特許管理會計師公會
「本公司股東應佔核心淨利潤」	剔除稅後投資物業公允價值變動及轉至投資物業之收益、融資活動的匯兌淨損益、提前贖回優先票據的損失、衍生金融工具公允價值變動損益後的歸屬於本公司股東的應佔利潤
「本公司」或「碧桂園」	碧桂園控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2007)
「建築服務協議」	騰越建築與清遠碧桂園於2016年12月30日訂立的建築服務協議，其更新了騰越建築與清遠碧桂園於2014年12月16日訂立有關騰越建築向清遠碧桂園提供建築服務的建築服務協議
「企業管治守則」	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「企業管治委員會」	本公司企業管治委員會
「持續專業發展」	持續專業發展
「流動比率」	流動資產對流動負債的比率
「設計服務協議」	順德碧桂園與博意建築於2017年8月22日訂立的設計服務進一步補充協議，其延長了順德碧桂園與博意建築於2007年3月27日訂立有關博意建築向本集團提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務的設計服務協議(經於2008年6月20日、2010年12月17日、2012年10月31日、2013年12月13日及2016年12月30日訂立的設計服務補充協議修訂及補充)

## 詞彙

「董事」	本公司董事
「合資格股東」	於2018年5月25日(星期五)名列本公司股東名冊之股東
「博意建築」	廣東博意建築設計院有限公司
「員工激勵計劃」	本集團於2012年12月20日採納之員工激勵計劃
「執行委員會」	本公司執行委員會
「財務委員會」	本公司財務委員會
「總發展價值」	總發展價值
「總建築面積」	總建築面積
「騰越建築」	廣東騰越建築工程有限公司
「本集團／碧桂園」	本公司及其附屬公司
「港幣」	香港法定貨幣港幣
「香港會計師公會」	香港會計師公會
「香港特許秘書公會」	香港特許秘書公會
「香港」	中國香港特別行政區
「土地增值稅」	土地增值稅
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「澳門」	中國澳門特別行政區
「中國大陸」	中華人民共和國，為本年報之目的，不包括香港、澳門及台灣
「標準守則」	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「流動資產淨值」	總流動資產減去流動負債之淨額
「借貸淨額」	總借貸扣除可動用現金之淨額
「淨借貸比率」	借貸淨額除以權益總額之比率
「提名委員會」	本公司提名委員會
「中國」	中華人民共和國
「總裁」	本公司總裁
「清遠碧桂園」	清遠碧桂園物業發展有限公司
「薪酬委員會」	本公司薪酬委員會
「林吉特」	馬來西亞法定貨幣林吉特
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股
「購股權計劃」	2007年購股權計劃及2017年購股權計劃
「股東」	本公司股東
「順德碧桂園」	佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司
「順德三和公司」	順德市三和物業發展有限公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美元」	美國法定貨幣美元
「增城碧桂園」	增城市碧桂園物業發展有限公司
「%」	百分比





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

