

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



# COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

## 碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

### 截至2016年12月31日止年度 全年業績

#### 財務摘要

- 截至2016年12月31日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現合同銷售金額約人民幣3,088.4億元，合同銷售面積約3,747萬平方米，同比分別顯著增長120.3%和74.0%。
- 銷售樓款現金回籠約為人民幣2,840.8億元，同比顯著增長142.8%，淨經營性現金流為正。
- 於2016年12月31日，本集團淨借貸比率為48.7%，同比下降11.3個百分點。
- 於2016年，本集團實現總收入約為人民幣1,530.9億元，同比增長約35.2%，其中物業開發分部收入約為人民幣1,481.8億元，同比增長35.4%。
- 本集團毛利約為人民幣322.4億元，同比增長41.0%。
- 本公司股東應佔利潤約為人民幣115.2億元，同比增長24.2%。
- 本集團核心淨利潤<sup>1</sup>達人民幣119.8億元，同比增長22.3%。
- 本集團基本每股盈利為人民幣52.17分，同比增長22.6%。

- 董事會建議以現金派發末期股息每股人民幣10.20分，同比增長57.7%，全年合計每股派息人民幣17.12分，全年派息總額佔核心淨利潤總額的31%。

1 剔除稅後投資物業公允價值增加及轉至投資物業之收益、融資活動的匯兌淨損益、提前贖回優先票據的損失和衍生金融工具公允價值變動損益後屬於本公司股東的應佔利潤。

碧桂園控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會「董事會」欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」或「碧桂園」）截至2016年12月31日止年度之經審核綜合業績。

## 業務回顧及展望

回顧2016，中國房地產市場在外圍觀望情緒中蓬勃發展，有如碧桂園於多數同行亦步亦趨之時高歌猛進：截至2016年12月31日止年度內，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3,088.4億元，同比增長120.3%；本集團總收入約人民幣1,530.9億元，毛利約人民幣322.4億元，核心淨利潤約人民幣119.8億元，同比增長分別達35.2%，41.0%和22.3%。成就飛躍，當乘中國經濟之浩蕩東風，當奮中國企業之萬丈氣志。城鎮化大潮遠未結束：若按照目標市場計，本集團約59%的國內合同銷售貢獻來自於瞄準一二線城市的項目，另有41%來自於瞄準三四線城市的項目，對不同市場的適應能力及更平衡的土地儲備是碧桂園對沖市場波動，不斷成長的關鍵。碧桂園未來依然能夠更上一層樓，為股東創造更大價值。

三千億元人民幣之上，除了信心和勇氣，更需要冷靜清晰的決斷。穩健的資本結構將有助公司在未來抵抗經濟周期：於市場上行時為公司提供更強的發展動力，於市場下行時為公司提供更大的回旋空間。於2016年12月31日，本集團淨借貸比率為48.7%，同比下降11.3個百分點；加權平均借貸成本為5.66%，同比下降54個基點；現金及銀行存款（包括受限制現金）約人民幣964.9億元，另有約人民幣1,628.4億元的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，抗風險能力進一步加強。

碧桂園應該站得更高，想得更遠。集團在海外市場穩健佈局正逐步收穫成果。本集團與馬來西亞柔佛州政府合資開發的20年或以上的長遠戰略項目——森林城市，目前已擁有規劃面積約為20平方公里，廣受國際市場及客戶歡迎。同時得益於「以銷定產」的運營策略，根據市場反應滾動式地推進項目建設，已在期內實現現金流回正，自身資金可以支撐項目開發。項目預測利潤率水平遠高於國內同期開發項目，未來交付之時將有力地支撐集團利潤水平。碧桂園已在全球多個市場證明了中國頂尖開發商的一流競爭力，以後本集團將繼續保持穩健步伐，拓展海外市場。

成為最有競爭力的公司，也意味著承擔更多責任。碧桂園崇尚「對人好，對社會好」的企業精神，這要求全體同仁時刻思考如何更好地經營社區，惠及業主。於2016年12月31日，本集團的物業管理分部簽約管理面積約2.10億平方米，共覆蓋國內27個省的223個城市，合共服務全國約100萬戶業主；本集團物業管理及社區相關業務的收入約為人民幣19.59億元，同比增長33.3%；經營利潤約為人民幣4.06億元，同比增長59.7%。集團正在籌劃借力資本市場發展該業務，豐富本集團的收入來源並提高業務價值。

提升競爭力，離不開最優秀的團隊。作為經營者，本集團時刻保持對「人」的關注。碧桂園以平台和機制吸引最優秀的人才一起共事：本集團自2014年10月引入合夥人制度，於2016年12月31日，共有583個項目參與其中，累計合同銷售額達人民幣2,612億元，合夥人項目的測算平均簽約銷售淨利潤率預計約為12%，項目淨現金流平均回正周期預計為8.4個月。得益於保證職業經理人和公司股東「同心共享，共同進退」的機制，碧桂園招攬了大量行業優秀人才，當中包括403位博士，他們正在成長為本集團的中流砥柱。未來本集團將繼續培養打造最專業、最優秀的地產職業經理人團隊，為實現集團業績的進一步飛躍作準備。

夢想中的碧桂園，是一家欣欣向榮、不斷總結經驗並付諸實踐的公司。自1992年創立、2007年於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市到現在，本集團在調控及激烈的市場競爭中愈戰愈勇，不斷奮發的競爭力正是碧桂園賴以生存，衝擊行業之巔的底氣。經濟發展固然有其規律，碧桂園亦不能左右市場好惡，故更應常懷敬畏，專注主業，用心經營，推敲產品，保持對市場和成本的敏感，方能常戰常勝。

既選擇遠行，當風雨兼程。碧桂園不會停下挑戰的腳步，碧桂園全體同仁將繼續在全世界範圍內建造老百姓買得起的好房子。碧桂園希望社會因我們的存在而變得更美好。

## 綜合財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		20,877,029	20,019,841
投資物業		9,773,430	8,686,295
無形資產		239,367	121,539
土地使用權		2,536,458	2,052,170
在建物業		52,342,374	52,727,068
於合營企業之投資		7,311,153	803,934
於聯營公司之投資		3,873,349	884,492
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	—
可供出售金融資產		—	214,998
衍生金融工具		1,034,387	—
貿易及其他應收款	4	55,500	642,950
遞延所得稅資產		7,822,313	3,786,942
		<b>106,736,094</b>	<b>89,940,229</b>
<b>流動資產</b>			
在建物業		216,383,252	135,107,046
持作銷售的已落成物業		30,885,254	34,114,127
存貨		2,203,727	1,978,437
貿易及其他應收款	4	117,321,747	42,242,116
預付稅金		14,042,259	9,490,355
受限制現金		11,843,988	11,637,126
現金及現金等價物		84,646,899	36,240,752
以公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	5	7,321,236	1,188,096
衍生金融工具		187,145	18,043
		<b>484,835,507</b>	<b>272,016,098</b>

		於12月31日	
	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
預收客戶賬款		192,408,932	96,516,079
貿易及其他應付款	6	151,789,260	73,385,200
證券化安排的收款		7,043,440	—
當期所得稅負債		15,310,412	8,905,412
公司債券	7	8,207,477	—
銀行及其他借款		30,512,725	22,778,038
衍生金融工具		41,762	10,198
		<u>405,314,008</u>	<u>201,594,927</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>79,521,499</u>	<u>70,421,171</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>186,257,593</u></u>	<u><u>160,361,400</u></u>
<b>非流動負債</b>			
優先票據		29,264,448	20,878,179
公司債券	7	29,502,147	15,258,499
銀行及其他借款		38,710,079	30,829,079
遞延政府補助金		237,445	239,520
遞延所得稅負債		6,928,304	3,815,717
		<u>104,642,423</u>	<u>71,020,994</u>
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及溢價	8	25,677,217	29,212,611
其他儲備		4,484,042	3,942,139
留存收益		39,967,106	32,135,960
		<u>70,128,365</u>	<u>65,290,710</u>
<b>非控制性權益</b>			
永續資本工具		—	19,528,000
其他非控制性權益		11,486,805	4,521,696
		<u>11,486,805</u>	<u>24,049,696</u>
<b>權益總額</b>		<u>81,615,170</u>	<u>89,340,406</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>		<u><u>186,257,593</u></u>	<u><u>160,361,400</u></u>

# 綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	3	153,086,977	113,222,640
銷售成本		<u>(120,850,891)</u>	<u>(90,359,341)</u>
毛利		32,236,086	22,863,299
其他收入及收益 — 淨額	9	1,530,465	423,985
投資物業之公允價值增加及 轉至投資物業之收益		711,604	809,812
營銷及市場推廣成本		(7,383,618)	(4,688,695)
行政開支		<u>(4,970,364)</u>	<u>(3,230,024)</u>
經營利潤		22,124,173	16,178,377
財務收益	10	532,870	221,079
財務費用	10	(1,628,175)	(1,510,589)
財務費用 — 淨額	10	(1,095,305)	(1,289,510)
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額		<u>361,704</u>	<u>(55,758)</u>
稅前利潤		21,390,572	14,833,109
所得稅費用	11	<u>(7,727,349)</u>	<u>(5,121,428)</u>
本年度利潤		<u>13,663,223</u>	<u>9,711,681</u>
應佔利潤歸屬於：			
— 本公司股東		11,516,815	9,276,485
— 非控制性權益			
永續資本工具		1,409,534	356,104
其他非控制性權益		736,874	79,092
		<u>2,146,408</u>	<u>435,196</u>
		<u>13,663,223</u>	<u>9,711,681</u>



		截至12月31日止年度	
		2016年	2015年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>其他綜合收益</b>			
期後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		45,921	—
可被重分類至利得或虧損：			
— 可供出售金融資產公允價值變動，稅後淨額		—	4,748
— 現金流量對沖的遞延收益，稅後淨額		89,982	—
— 對沖的遞延成本，稅後淨額		(295,901)	—
— 外幣報表折算差異		299,455	(899,069)
<b>本年度其他綜合收益／(虧損)，稅後淨額</b>		<b>139,457</b>	<b>(894,321)</b>
<b>本年度綜合收益總額</b>		<b>13,802,680</b>	<b>8,817,360</b>
<b>綜合收益總額歸屬於：</b>			
— 本公司股東		11,585,197	8,453,384
— 非控制性權益			
永續資本工具		1,409,534	356,104
其他非控制性權益		807,949	7,872
		2,217,483	363,976
		<b>13,802,680</b>	<b>8,817,360</b>
<b>本公司股東應佔利潤的每股盈利</b> (以每股人民幣分計)			
基本	13	52.17	42.54
攤薄	13	52.13	42.53
<b>股息</b>			
已派中期股息	12	1,556,610	1,463,704
擬派末期股息	12	2,177,317	1,448,430

# 綜合財務報表附註

## 1 會計政策和披露變更

- (i) 必須在2016年1月1日開始採納的新準則、準則修訂和詮釋與本集團不相關，或不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。
- (ii) 下列是已公佈的與本集團相關但在2016年1月1日開始的財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改，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
香港會計準則第12號(修改)	所得稅	2017年1月1日
香港會計準則第7號(修改)	現金流量表	2017年1月1日
香港財務報告準則第2號	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15號	客戶合同收入	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號	租約	2019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在二零一六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，惟以列示如下的香港財務報告準則第15號除外。

管理層現評估應用新準則對集團財務報表的影響，並已確定下述處理很可能受到影響：

- 銷售在建物業收入可能根據合同條款於一段期間內而非某一時點確認；
- 在控制轉移模型下，銷售已完工物業的收入確認時點可能與此前有所不同；及
- 集團為客戶提供不同的付款方式，當存在重大財務安排部分時，可能影響收入確認的金額

- (iii) 下列是集團提早採納的新準則：

香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)主要針對金融資產和金融負債的分類，計量和終止確認，為對沖會計引進了新規則，並且為金融資產提供了一個新的減值模型。在2018年1月1日之前不要求應用此準則，但也可以選擇提早採納。集團決定從2016年1月1日開始採用2014年7月發行的香港財務報告準則第9號，因為新的會計準則可以為報表使用者評估未來現金流量的金額、時點和不確定性提供更加可靠與相關的資訊。更多會計政策的變更造成的影響請參見附註2。



## 2 提早採納香港財務報告準則第9號

根據上述附註1(iii)的解釋，集團自2016年1月1日提早採納了2014年7月發佈的香港財務報告準則第9號，導致了會計政策的改變和財務報表確認金額的調整。依據香港財務報告準則第9號的暫過渡性條款，集團未重述比較基數。因此，任何對金融資產或負債賬面價值的差額調整均在本期的期初確認。相應的，將賬面價值調整的差異確認至期初留存收益，減值準備在比較期間未被重述。

會計政策選擇採用香港財務報告準則第9號，其取代了香港會計準則第39號金融工具（「香港會計準則第39號」）中涉及金融資產和金融負債的確認，分類和計量；金融工具的終止確認；金融資產的減值和對沖會計的條款。香港財務報告準則第9號對其他與金融工具相關的準則（例如：香港財務報告準則第7號：金融工具—披露）也進行了重大的修正。

### (i) 金融工具的分類和計量

於2016年1月1日，本集團的留存收益由於金融資產的分類和計量受到的影響如下：

	附註	人民幣千元
期初留存收益餘額 — 香港會計準則第39號		32,135,960
提供給關聯方及第三方的貸款撥備的增加，稅後淨額	2(iii)(a)	(69,838)
貿易及其他應收賬款撥備的增加（不包括預付款項以及提供給關聯方及第三方的貸款），稅後淨額	2(iii)(b)	(258,094)
採納香港財務報表準則第9號之留存收益調整		(327,932)
期初留存收益餘額 — 香港財務報表準則第9號		31,808,028

管理層對集團於香港財務報表準則第9號初始採用日（即2016年1月1日）所持有金融資產的商業模式和現金流合約條款進行評估，並且將金融工具分類為香港財務報告準則第9號規定中的相應類型，即為按照公允價值（公允價值變動計入其他綜合收益或計入損益）和攤餘成本計量的金融資產。重分類的主要影響如下：

2016年1月1日	可供出售 金融資產 人民幣千元	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
期初餘額 — 香港會計準則第39號	214,998	—
非交易目的持有的非上市股票從可供出售金融資產重分類至以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	(214,998)	214,998
期初餘額 — 香港財務報告準則第9號	—	214,998

上述變化對集團權益的影響如下：

2016年1月1日	可供出售 金融資產儲備 人民幣千元	以公允價值 計量且其變動 計入其他 綜合收益 的金融資產儲備 人民幣千元
期初餘額 — 香港會計準則第39號	13,415	—
非交易目的持有的非上市股票從可供出售金融資產 重分類至以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的金融資產	(13,415)	13,415
期初餘額 — 香港財務報告準則第9號	—	13,415

於2016年1月1日，本集團對一間非上市投資基金公司的公允價值為人民幣214,998,000元的權益性投資從可供出售金融資產重分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，對應地，累計的公允價值增值人民幣13,415,000元被從可供出售金融資產儲備重分類至對以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產儲備。

除衍生金融工具外本集團對金融負債的會計處理不受影響，終止確認規則由香港會計準則第39號(金融工具：確認和計量)轉入且沒有變更。

#### (ii) 衍生金融工具和對沖活動

在以往年度或期間，遠期外匯合同的公允價值變動全部計入損益。

香港財務報告準則第9號一經應用，本集團對由遠期點數引起的遠期外匯合同、外匯結構性衍生金融合同及交叉貨幣互換合同，公允價值的變化，都將在權益內的對沖遞延成本儲備中確認。對沖的遞延成本於期內系統及合理地攤銷至損益。

#### (iii) 金融資產減值

本集團有兩類以攤餘成本計量的金融資產適用於香港財務報告準則第9號中最新的預期信貸損失模型：

- 提供給關聯方及第三方的貸款
- 貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)

本集團對這兩類資產按照香港財務報告準則第9號修改其評估減值的方法。

##### (a) 提供給關聯方及第三方的貸款

對2016年1月1日已經存在的貸款和應收款項，本集團認為在每項貸款或應收款項的初始確認時有效地評估壞賬的可能性會產生不必要的成本。香港財務報告準則第9號准許貸款撥備僅由每個報告日的信貸風險高低決定直至該貸款終止確認。於2016年1月1日，對於信貸風險被評估為中或者高的貸款，本集團使用相應的減值方法確認了留存收益人民幣69,838,000元。

(b) 貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)

對貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)本集團應用香港財務報告準則第9號規定的預期信貸損失簡化版模型，其計算過程要求所有貿易及其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)均使用存續期間預計的損失撥備率。於2016年1月1日，對於信貸風險被評估為中或者高的貿易和其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)，本集團使用相應的減值方法確認了留存收益人民幣258,094,000元。

### 3 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、裝修及裝飾；
- 物業投資；
- 物業管理；及
- 酒店經營。

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

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

資本支出主要包含物業、廠房及設備，投資物業，無形資產，及土地使用權的增加。

收入包括下列各項：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
出售物業	148,180,135	109,460,370
提供建築、裝修及裝飾服務	1,143,012	746,355
租金收入	97,136	91,747
提供物業管理服務	1,959,060	1,469,307
提供酒店服務	1,707,634	1,454,861
	<u>153,086,977</u>	<u>113,222,640</u>

分部間交易按各分部管理層協定的條款及條件訂立。

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

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入超過10%的單一客戶。

提供給執行董事的截至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、 裝修 及裝飾 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)
收入(來源於外部客戶)	148,180,135	1,143,012	97,136	1,959,060	1,707,634	153,086,977
折舊和攤銷	462,893	24,426	—	14,199	499,236	1,000,754
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>						
抵消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
資本開支	1,389,217	18,823	107,035	23,089	1,033,103	2,571,267
抵消分部間金額後的總分部負債	<u>335,241,443</u>	<u>6,838,329</u>	<u>12,768</u>	<u>1,378,201</u>	<u>964,896</u>	<u>344,435,637</u>

提供給執行董事的截至2015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、 裝修 及裝飾 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	109,460,370	13,634,456	91,747	1,940,853	1,508,247	126,635,673
分部間收入	—	(12,888,101)	—	(471,546)	(53,386)	(13,413,033)
收入(來源於外部客戶)	109,460,370	746,355	91,747	1,469,307	1,454,861	113,222,640
折舊和攤銷	421,128	35,444	—	13,482	359,718	829,772
分部業績	14,975,696	170,418	903,529	253,864	(188,733)	16,114,774
<b>於2015年12月31日</b>						
抵消分部間金額後的總分部資產	326,818,471	7,268,206	8,686,295	975,304	12,999,972	356,748,248
資本開支	1,507,855	15,746	344,564	4,287	917,683	2,790,135
抵消分部間金額後的總分部負債	<u>160,280,150</u>	<u>8,180,750</u>	<u>8,011</u>	<u>737,945</u>	<u>933,943</u>	<u>170,140,799</u>

於2016年12月31日，房地產開發分部資產包括以權益法核算的對合營企業和聯營公司的投資金額合計約人民幣11,184,502,000元(2015年：人民幣1,688,426,000元)。

報告分部的業績調節至淨利潤如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
總分部業績	22,336,050	16,114,774
衍生金融工具公允價值變動	149,827	7,845
財務費用 — 淨額	<u>(1,095,305)</u>	<u>(1,289,510)</u>
稅前利潤	21,390,572	14,833,109
所得稅費用	<u>(7,727,349)</u>	<u>(5,121,428)</u>
本年利潤	<u><u>13,663,223</u></u>	<u><u>9,711,681</u></u>

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
抵消分部間金額後總分部資產	574,335,786	356,748,248
遞延所得稅資產	7,822,313	3,786,942
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	7,321,236	1,188,096
可供出售金融資產	—	214,998
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	—
衍生金融工具	<u>1,221,532</u>	<u>18,043</u>
<b>總資產</b>	<u><u>591,571,601</u></u>	<u><u>361,956,327</u></u>
抵消分部間金額後總分部負債	344,435,637	170,140,799
遞延所得稅負債	6,928,304	3,815,717
當期所得稅負債	15,310,412	8,905,412
優先票據	29,264,448	20,878,179
銀行及其他借款	69,222,804	53,607,117
公司債券	37,709,624	15,258,499
證券化安排的收款	7,043,440	—
衍生金融工具	<u>41,762</u>	<u>10,198</u>
<b>總負債</b>	<u><u>509,956,431</u></u>	<u><u>272,615,921</u></u>

#### 4 貿易及其他應收款

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
列作流動資產		
— 應收賬款 — 淨額 (附註(a))	13,673,129	14,764,833
— 其他應收款項 — 淨額 (附註(b))	84,989,714	18,335,324
— 提供給關聯方和第三方貸款 — 淨額	1,969,159	133,021
— 預付土地款	6,820,629	4,275,331
— 其他預付款項	9,869,116	4,733,607
	<u>117,321,747</u>	<u>42,242,116</u>
列作非流動資產		
— 提供給關聯方和第三方貸款	55,500	642,950
	<u>117,377,247</u>	<u>42,885,066</u>

(a) 應收賬款的明細列示如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收賬款	13,728,684	14,764,833
減：減值準備	<u>(55,555)</u>	<u>—</u>
應收賬款 — 淨額	<u>13,673,129</u>	<u>14,764,833</u>

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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
90天以內	12,003,625	12,706,910
超過90天至180天以內	714,221	853,260
超過180天至365天以內	490,522	821,220
超過365天	520,316	383,443
	<u>13,728,684</u>	<u>14,764,833</u>

於2016年12月31日及2015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2016年12月31日，對應收賬款確認了人民幣55,555,000元的減值準備(2015年12月31日：無)。

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。應收賬款由已售物業作抵押擔保。



(b) 其他應收款項明細列示如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除合約工程款外其他應收關聯方款項	17,568,947	4,597,657
土地競買及其他保證金	14,292,195	6,999,069
合約工程的應收客戶款項	667,059	563,378
其他(i)	52,909,399	6,175,220
	<u>85,437,600</u>	<u>18,335,324</u>
減：減值準備	(447,886)	—
其他應收款項 — 淨額	<u><u>84,989,714</u></u>	<u><u>18,335,324</u></u>

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

## 5 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
上市權益證券 — 中國 (附註a)	1,188,096	1,188,096
理財產品 (附註b)	6,133,140	—
	<u>7,321,236</u>	<u>1,188,096</u>

(a) 本集團簽署股權購買協議對價取得深圳天圖投資管理有限公司(「天圖」)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。2016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) 理財產品為於若干銀行發行的金融工具的投資，其期限在3至181天之間。

## 6 貿易及其他應付款

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
應付賬款 (附註(a))	76,074,204	53,478,430
其他應付稅項	8,211,358	2,443,970
應付職工薪酬	5,683,591	3,369,731
其他應付款項 (附註(b))	61,422,617	13,722,445
應計費用	397,490	370,624
	<u>151,789,260</u>	<u>73,385,200</u>

(a) 應付賬款主要根據發票日期的賬齡分析如下：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
90天以內	63,517,129	47,826,776
超過90天及180天以內	9,412,965	3,098,282
超過180天及365天以內	1,876,190	1,564,830
超過365天	1,267,920	988,542
	<u>76,074,204</u>	<u>53,478,430</u>

(b) 其他應付款項主要是應付本集團若干合營企業及聯營公司的款項，以及收購子公司、合營企業及聯營公司的尚未支付對價，這些款項乃免息，無抵押及經需求即歸還。

## 7 公司債券

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
年初餘額	15,258,499	-
增添	21,901,130	15,111,799
按面值計提利息	1,216,800	142,861
折價攤銷	43,857	3,949
利息支付	(714,613)	-
匯兌變動	3,951	(110)
年末餘額	<u>37,709,624</u>	<u>15,258,499</u>
減：包含在流動負債的即期部分	<u>(8,207,477)</u>	-
列作非流動負債	<u>29,502,147</u>	<u>15,258,499</u>

本集團的公司債券支付情況如下：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
1年以內	8,207,477	-
1至2年	16,420,928	173,019
2至5年	13,081,219	15,085,480
	<u>37,709,624</u>	<u>15,258,499</u>

(a) 於2016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 7月29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%
增城市碧桂園物業發展有限公司 (「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)	4,000,000	4.95%	2015年 11月9日	4年	3,985,200	5.15%
增城碧桂園2015年發行人民幣 公司債券II(第二期)	4,000,000	5.10%	2015年 12月7日	4年	3,988,000	5.26%
馬來西亞碧桂園房產有限公司 2015年發行林吉特中期票據	174,219	6.00%	2015年 12月30日	2年	173,099	6.35%
廣東騰越建築工程有限公司 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%
廣東騰越建築工程有限公司 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%

(b) 增城碧桂園發行的人民幣公司債券及廣東騰越工程有限公司發行的人民幣公司債券由本公司作擔保。

(c) 馬來西亞碧桂園房產有限公司的林吉特公司債券的擔保方為本公司、啟明集團有限公司(Bright Start Group Ltd.)和高惠控股有限公司(Top Favour Holdings Ltd.)(後兩者均為本公司的全資附屬公司)，並由馬來西亞碧桂園房產有限公司全部現有及未來資產，及啟明集團有限公司(Bright Start Group Ltd.)和高惠控股有限公司(Top Favour Holdings Ltd.)以其所佔股權(包括但不限於紅利股、配股權和其他新股以及獲得這些股權的資格)進行抵押擔保。

(d) 增城碧桂園發行的人民幣公司債券II(第一期)和(第二期)，本公司發行的人民幣公司債券，及廣東騰越工程有限公司發行的人民幣公司債券均包含負債成分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。

## 8 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	集團總計 人民幣千元
法定							
於2015年1月1日，2015年 12月31日及2016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2015年1月1日	20,351,819,782	2,035,182	1,940,004	22,702,279	24,642,283	(380,236)	24,262,047
發行的股份	<u>2,236,200,000</u>	<u>223,620</u>	<u>176,861</u>	<u>4,773,703</u>	<u>4,950,564</u>	<u>-</u>	<u>4,950,564</u>
於2015年12月31日及 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(附註(a))	-	-	-	-	-	(3,535,394)	(3,535,394)
註銷股份(附註(a))	<u>(981,277,000)</u>	<u>(98,128)</u>	<u>(84,486)</u>	<u>(3,046,223)</u>	<u>(3,130,709)</u>	<u>3,130,709</u>	<u>-</u>
於2016年12月31日	<u>21,606,742,782</u>	<u>2,160,674</u>	<u>2,032,379</u>	<u>24,429,759</u>	<u>26,462,138</u>	<u>(784,921)</u>	<u>25,677,217</u>

### (a) 回購及註銷股份

截至2016年12月31日止全年，本集團回購了1,086,053,000股本公司股票。截至2016年12月31日，其中981,277,000股已被註銷。為回購該等股份支付的款項共計為人民幣3,535,394,000元，該部分款項已從股東應佔權益中扣除。

## 9 其他收入及收益 — 淨額

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
土地使用稅返還及其他政府補助	16,697	183,690
負商譽產生的收益	1,257,658	118,315
向客戶預收的按金的罰沒收入	19,626	68,232
衍生金融工具公允價值變動	149,827	7,845
處置附屬公司收益	36,980	1,547
處置物業、廠房及設備的收益／(損失)	18,722	(1,347)
其他	30,955	45,703
	<u>1,530,465</u>	<u>423,985</u>

## 10 財務費用 — 淨額

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
財務收益：		
— 短期銀行存款的利息收益	532,870	221,079
財務費用：		
— 利息費用：		
— 銀行及其他借款	(3,741,134)	(3,033,909)
— 優先票據	(1,731,150)	(1,880,984)
— 公司債券	(1,260,657)	(146,810)
— 證券化安排的收款	(143,810)	—
	(6,876,751)	(5,061,703)
減：資本化於合資格資產	6,733,712	5,061,703
	(143,039)	—
— 融資活動的淨匯兌虧損	(2,747,572)	(1,640,840)
— 重分類自現金流對沖儲備	1,332,303	—
— 重分類自對沖儲備的遞延成本部分	(69,867)	—
減：資本化於合資格資產	—	437,620
	(1,485,136)	(1,203,220)
— 提前購回優先票據虧損	—	(307,369)
	(1,628,175)	(1,510,589)
財務費用 — 淨額	<u>(1,095,305)</u>	<u>(1,289,510)</u>

## 11 所得稅費用

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
當期所得稅		
— 企業所得稅	7,713,554	4,482,128
— 土地增值稅(附註(d))	3,114,986	1,111,139
	10,828,540	5,593,267
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(3,141,819)	(571,794)
— 未付分紅預提所得稅(附註(e))	40,628	99,955
	(3,101,191)	(471,839)
	<u>7,727,349</u>	<u>5,121,428</u>

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：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
稅前利潤	<u>21,390,572</u>	<u>14,833,109</u>
按25%的中國企業所得稅率計算的數額(2015：25%)	5,347,643	3,708,277
若干附屬公司的不同所得稅率	60,827	-
土地增值稅的稅務影響	(778,747)	(277,785)
使用未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	(2,229)	(2,613)
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	(90,426)	13,940
不徵稅收入	(358,605)	(4,472)
不可抵稅費用	<u>393,272</u>	<u>472,987</u>
	4,571,735	3,910,334
未付分紅預提所得稅(附註(e))	40,628	99,955
土地增值稅(附註(d))	<u>3,114,986</u>	<u>1,111,139</u>
所得稅費用	<u><u>7,727,349</u></u>	<u><u>5,121,428</u></u>

附註：

- (a) 香港利得稅按照本集團位於香港的附屬公司預計應稅利潤的16.5%繳納(2015年：16.5%)。
- (b) 中國企業所得稅按稅率25%繳納。
- (c) 馬來西亞利得稅按照集團位於馬來西亞的附屬公司預計應稅利潤的24%繳納(2015年：25%)。
- (d) 中國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。
- (e) 本集團預提所得稅根據國內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國內稅局認可，自國內附屬公司收取股息享有5%的預提所得稅優惠稅率。因此本集團按照國內附屬公司分派股利總額的5%預提所得稅。

## 12 股息

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
中期股息每股人民幣6.92分(2015年：人民幣6.48分)	1,556,610	1,463,704
擬派末期股息每股人民幣10.20分(2015年：人民幣6.47分)	<u>2,177,317</u>	<u>1,448,430</u>

於2016年8月18日，董事會宣佈派發2016年中期股息每股人民幣6.92分，總計人民幣1,556,610,000元，並於2016年11月以現金形式派發(2015年中期股息：人民幣1,463,704,000元)。

2015年末期股息每股普通股人民幣6.47分(港幣7.68分)，總計人民幣1,448,430,000元。該項股息已於2016年5月24日在股東週年大會表決通過，並於2016年7月以現金形式派發。



董事會建議2016年末期股息每股普通股人民幣10.20分，合計人民幣2,177,317,000元，考慮了自2017年1月1日至財務報表報出日期間回購本公司股份的影響。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。

### 13 每股盈利

#### (a) 基本

基本每股盈利由本公司股東應佔利潤除以本年已發行普通股的加權平均股份數計算得出，加權平均股份數剔除了本集團購買並持作庫存股的普通股(附註8)。

	2016	2015
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	11,516,815	9,276,485
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>22,075,611</u>	<u>21,806,325</u>
每股盈利 — 基本(每股人民幣分)	<u><u>52.17</u></u>	<u><u>42.54</u></u>

#### (b) 攤薄

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

	2016	2015
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	11,516,815	9,276,485
已發行普通股的加權平均數(千股)	22,075,611	21,806,325
調整 — 購股權及獎勵股份(千股)	<u>16,560</u>	<u>7,471</u>
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(千股)	<u>22,092,171</u>	<u>21,813,796</u>
每股盈利 — 攤薄(每股人民幣分)	<u><u>52.13</u></u>	<u><u>42.53</u></u>

### 14 期後事項

自2017年1月1日至本公告日，本公司已回購148,126,000股並註銷了252,902,000股本公司股份，其中104,776,000股於2016年回購，148,126,000股於2017年回購。

# 管理層討論與分析

## 財務回顧

### 收入

本集團業務收入主要來自五個經營分部：(i)房地產開發；(ii)建築裝修及裝飾；(iii)物業投資；(iv)物業管理；及(v)酒店經營。2016年度，本集團的收入約為人民幣153,087.0百萬元，較2015年度的約人民幣113,222.6百萬元增加約35.2%。本集團96.8%的收入來自物業銷售(2015年：96.7%)，3.2%來自其他分部(2015年：3.3%)。

### 房地產開發

2016年，得益於持續的合同銷售增長，嚴控工程管理，按時交付樓盤，本集團房地產開發收入保持增長。2016年度，來自房地產開發的收入由2015年度的約人民幣109,460.4百萬元上升35.4%至約人民幣148,180.1百萬元。2016年度所交付的總建築面積2,394萬平方米，對比2015年度的1,767萬平方米，增加35.5%。物業確認收入的平均銷售價格約每平方米人民幣6,191元，與2015年度的約每平方米人民幣6,194元基本持平。

### 建築、裝修及裝飾

建築、裝修及裝飾的對外收入由2015年度的約人民幣746.4百萬元上升53.1%至2016年度的約人民幣1,143.0百萬元，主要是由於向本集團關聯方及第三方提供的建築及裝飾服務量的增加。

### 物業管理

物業管理及社區相關業務也正助力利潤增長。於2016年12月31日，本集團的物業管理分部簽約管理面積約2.10億平方米，共覆蓋國內27個省的223個城市，合共服務全國約100萬戶業主。

2016年度本集團物業管理及社區相關業務的收入約為人民幣1,959.1百萬元，同比增長33.3%，經營利潤約為人民幣405.5百萬元，同比增長59.7%。未來，本集團將主動借力資本市場，發展相關業務，豐富本集團的收入來源並提高業務價值。

### 酒店經營

酒店經營的對外收入由2015年度的約人民幣1,454.9百萬元增加17.4%至2016年度的約人民幣1,707.6百萬元，主要是由於已開業酒店的收入增長。

## 物業投資

物業投資的租金收入由2015年度的約人民幣91.7百萬元增加5.9%至2016年度的約人民幣97.1百萬元，主要是由於租賃面積的增加。本集團2016年投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益約為711.6百萬元，對比2015年的約809.8百萬元下降12.1%。於2016年12月31日，本集團投資物業總建築面積約120萬平方米，對應公允價值約人民幣9,773.4百萬元，包含已竣工的部份約人民幣8,277.0百萬元，以及在建中的部份約人民幣1,496.4百萬元。

## 財務費用—淨額

於2016年度，本集團錄得淨財務費用約人民幣1,095.3百萬元，而2015年度錄得淨財務費用約人民幣1,289.5百萬元。2016年度的利息費用約人民幣6,876.8百萬元，該利息費用97.9%資本化於合資格資產，而2015年度利息費用約為人民幣5,061.7百萬元，100%資本化於合資格資產。淨財務費用的減少主要由於短期銀行存款的利息收益的增加約人民幣311.8百萬元。

## 歸屬於本公司股東的利潤和核心淨利潤

歸屬於本公司股東的利潤從2015年度的約人民幣9,276.5百萬元上升約24.2%至2016年度的約人民幣11,516.8百萬元。

於2016年度，本集團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核心淨利潤達到約人民幣11,984.6百萬元，較2015年度核心淨利潤約人民幣9,796.2百萬元增長約22.3%。

## 流動資金、財務及資本資源

於2016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96,490.9百萬元(2015年12月31日：約人民幣47,877.9百萬元)。於2016年12月31日，本集團93.8%(2015年12月31日：97.7%)的現金及銀行存款以人民幣計值，6.2%(2015年12月31日：2.3%)以其他貨幣(主要是美元、港幣和林吉特)計值。

於2016年12月31日，受限制現金的賬面值約為人民幣11,844.0百萬元(2015年12月31日：約人民幣11,637.1百萬元)。根據有關法規，若干項目公司需要將部份預售物業的款項存放於指定銀行賬戶。於預售物業竣工前，存放於該等託管賬戶的收入只可在預先獲得有關地方機關的批准下，用作購買建築材料、器材、繳付中期建築工程款項及繳付稅款等指定用途。

於2014年10月13日，本公司發行1,271,988,736股供股股份，募得資金約人民幣25.0億元，所得款項擬用於本集團現有債務再融資及作為本公司的一般營運資金。於2015年4月20日，本公司向中國平安人壽保險股份有限公司發行本公司股份2,236,200,000新股，募得資金淨額約合人民幣49.5億元，所得款項預期用於本集團發展及作為一般營運資本。於2016年度，所得資金的用途未發生變化。

於2016年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣79,521.5百萬元(2015年12月31日：約人民幣70,421.2百萬元)。於2016年12月31日，流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)約為1.2，比2015年12月31日的約1.3稍有下降。

於2016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69,222.8百萬元、人民幣29,264.4百萬元和人民幣37,709.6百萬元(2015年12月31日：分別約人民幣53,607.1百萬元、約人民幣20,878.2百萬元和約人民幣15,258.5百萬元)。

銀行及其他借款當中，約人民幣30,512.7百萬元、人民幣36,195.5百萬元和人民幣2,514.6百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2015年12月31日：分別約人民幣22,778.0百萬元、人民幣30,336.9百萬元和人民幣492.2百萬元)。於2016年12月31日及2015年12月31日，大部份銀行及其他借款均以本集團的土地使用權和物業作抵押或由本集團擔保。

於2016年12月31日，本集團的證券化安排的收款約為人民幣7,043.4百萬元。該項為以若干尚未交付物業的購房尾款於將來的應收款作為支持的證券化安排獲取的款項。

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))除以總權益扣除永續資本工具計算。本集團淨借貸比率由2015年12月31日的約60.0%下降至2016年12月31日的約48.7%。

## 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。此處未能詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

## 地產市場風險和營運風險

本集團的業務及前景主要視乎中國內地房地產市場的表現。中國內地房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環境保育等政策轉變。本集團亦受經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好變化密切影響。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。

## 海外投資風險

本集團目前在數個海外國家開展項目，由於國際經濟及政治形勢紛繁複雜，在不同國家開展業務會涉及一定的特有風險，例如經濟和政治不穩定、外匯管制、主權債務危機、經營權監管等。本集團密切監控這些風險和環境的變化，儘早採取應對措施，減少對業務的影響。

## 利率風險

本集團的銀行及其他借款主要按浮動利率計息。於2016年12月31日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為5.66%，對比2015年12月31日下降54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將預計未來可能發生的償還外幣負債需要的人民幣支出最小化。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，部分對沖預測外幣現金流量。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結合來對沖外匯風險。



## 擔保

於2016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127,502.7百萬元(2015年12月31日：約人民幣60,636.2百萬元)。

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。於2016年12月31日，無該等擔保(2015年12月31日：約人民幣50.9百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣127,502.7百萬元(2015年12月31日：約人民幣60,585.3百萬元)將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證(一般於買家擁有相關物業後三個月內簽發)；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

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

另外，於2016年12月31日，本集團為本集團的合營企業和聯營公司的若干借貸作出擔保的金額約人民幣18,617.4百萬元(2015年12月31日：約人民幣1,781.9百萬元)。

## 資本及房地產開發承擔

於2016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94,933.4百萬元(2015年12月31日：約人民幣84,825.3百萬元)。該金額主要來自未來房地產開發項目的合約建築費或其他資本承擔。本集團預期主要以物業預售所得款項，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2016年12月31日，本集團共僱用約94,450名全職僱員(2015年12月31日：68,150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、



失業保險及住房儲備基金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。於本公告刊發日期，並無發生重大勞工糾紛以致對本集團經營造成不利影響或有可能造成不利影響。

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

此外，自2014年以來，本集團在全球招收了403名博士，這一批新招人才將成為本集團未來事業的中流砥柱。

## 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2017年，一方面政府將會通過「因城施策去庫存」政策以加強房地產市場的分類調控；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，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，物業管理業務的分拆上市亦已在本年向中國證監會遞交申報資料。對於碧桂園而言，中國城鎮化進程遠未結束，本公司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。

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公司的外聘核數師，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已就本集團截至2016年12月31日止年度的業績於本公告所列的財務數字與本集團該年度的經審核綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其有關附註所載數字核對一致。羅兵咸永道就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道並未對本公告發出任何核證。

## 審核委員會

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

全年業績已經審核委員會審閱。

## 企業管治守則的遵守

董事會及本公司管理層均堅守良好的企業管治原則，以求達致穩健管理及增加股東價值。該等原則重視透明度、問責性及獨立性。截至2016年12月31日止年度，本公司一直應用聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四企業管治守則所載的原則並遵守其所有守則條文。

## 標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認其於截至2016年12月31日止年度內已遵守標準守則所規定有關證券交易的準則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 購股權計劃

於2007年3月20日，本公司當時的股東已批准及採納一項購股權計劃（「**購股權計劃**」），年期由採納日期起計十年。根據購股權計劃所規定之條款及條件，董事會可酌情於計劃有效期間內向任何合資格認購本公司股份參與人士授出購股權。

於截至2016年12月31日止年度內，本公司根據購股權計劃之條款向合資格參與人士共授出7,962,218份購股權，於授予日的公允價值約人民幣21,827,000元。於授出購股權中，2,665,373份購股權根據購股權計劃之條款已失效。

購股權計劃已於2017年3月19日屆滿。

## 員工激勵計劃

為表揚本集團高級管理人員及員工(當中不得包括任何本公司的關連人士)的貢獻，已正式經董事會批准有關員工激勵計劃(「員工激勵計劃」)之信託契約及計劃規則。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。於年內，本公司概無根據員工激勵計劃自市場購入任何本公司股份，亦無透過任何其他方式增持任何本公司股份。於截至2016年12月31日止年度內，董事會分別於2016年3月15日、2016年5月11日、2016年8月18日及2016年12月8日決議授出員工激勵計劃下之換股權3,658,545股股份、5,365,064股股份、764,071股股份及10,115,794股股份，唯其登記及過戶手續於2016年12月31日尚未完成。截至2016年12月31日止，根據員工激勵計劃累積持有股份總數為107,771,551股(2015年12月31日：107,771,551股)。員工激勵計劃之信託人為貴能企業有限公司。

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

## 購回、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2016年12月31日止年度內，本公司於聯交所回購合共1,086,053,000股本公司股份，全部回購股份已隨之註銷。詳情載列如下：

回購之月份	回購 股份數目	每股價格		價格總額 港元
		最高 港元	最低 港元	
一月	150,947,000	3.02	2.85	446,644,312.40
二月	40,000,000	3.00	2.91	118,564,000.00
三月	7,540,000	3.03	3.00	22,751,000.00
四月	6,384,000	3.00	3.00	19,152,000.00
五月	57,757,000	3.10	2.98	173,987,184.00
六月	57,952,000	3.10	3.03	177,463,890.00
七月	56,585,000	3.28	3.19	183,924,384.00
八月	—	—	—	—
九月	126,258,000	4.30	4.04	525,126,712.00
十月	274,459,000	4.22	3.80	1,105,959,909.00
十一月	203,395,000	4.34	4.09	847,826,423.00
十二月	104,776,000	4.48	4.21	452,855,702.00

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司截至2016年12月31日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 末期股息

董事建議向於2017年5月26日(星期五)(記錄日期)名列本公司股東名冊之股東(「合資格股東」)，以現金派發截至2016年12月31日止年度之末期股息每股人民幣10.20分(2015年：人民幣6.47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2017年5月22日(星期一)至2017年5月26日(星期五)期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣平均匯率中間價計算。預計末期股息單將於2017年7月12日(星期三)發送給合資格股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定本公司股東(「股東」)有權出席本公司應屆股東周年大會(「**2017股東周年大會**」)並於會上發言及投票的資格，及合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定股東出席2017股東周年大會並於會上發言及投票的資格：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	2017年5月11日(星期四) 下午4時30分
--------------------------------	----------------------------

記錄日期	2017年5月11日(星期四)
------	-----------------

暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2017年5月12日(星期五)至 2017年5月18日(星期四) (包括首尾兩天)
-----------------	---

(ii) 如派發末期股息之建議於2017股東周年大會上獲得通過，為確定合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	2017年5月24日(星期三) 下午4時30分
--------------------------------	----------------------------

暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2017年5月25日(星期四)至 2017年5月26日(星期五) (包括首尾兩天)
-----------------	---

記錄日期	2017年5月26日(星期五)
------	-----------------

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

## 刊發全年業績

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

承董事會命  
碧桂園控股有限公司  
總裁及執行董事  
莫斌

香港，2017年3月22日

於本公告日期，執行董事為楊國強先生(主席)、楊惠妍女士(副主席)、莫斌先生(總裁)、朱榮斌先生(聯席總裁)、吳建斌先生(首席財務官)、楊子瑩女士、蘇汝波先生、區學銘先生、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；非執行董事為陳翀先生；獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生、黃曉女士、梅文珏先生及楊國安先生。