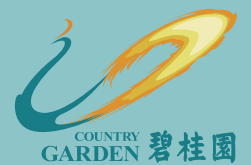


2016 年度報告



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

## 碧桂園是什麼

碧桂園是一家在中國香港聯交所主板上市(股票代號:2007.HK)的大型企業集團,位列福布斯全球上市公司500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。2016年,碧桂園全球房屋合同銷售超430億美元,約3747萬平方米,列全球房地產企業前三甲。

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700個住宅、商業和城市建設項目,服務超過300萬業主。

碧桂園一直為提升城市文明而不懈探索。不僅在中國廣受歡迎,碧桂園還在毗鄰新加坡的馬來西亞依斯干達經濟特區,規劃建造面積2000公頃的森林城市,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,超400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4億美元。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!



### 設計理念

「建老百姓買得起的好房子」是碧桂園努力實踐的價值理念,也是碧桂園不斷發展壯大的成功秘鑰。

碧桂園對客戶高度負責,為業主提供優質的產品與服務。不同業務組合的箭咀重重疊疊競爭向上,滿足高品位追求者的居住生活夢想。綠色、創新的建築理念符合當代人們對居住環境的更高要求。

為人類社會的繁榮進步不懈努力。我們相信,通過穩健經營,碧桂園將成為全世界最具競爭力的企業之一。



# 目錄

## 企業概覽

- 4 公司簡介
- 6 核心價值
- 8 公司資料

## 業績表現

- 12 主席報告
- 18 業務概覽
- 46 財務概要
- 47 財務摘要
- 48 管理層討論與分析

## 企業管治

- 62 董事及高級管理層簡介
- 76 企業管治報告
- 96 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
- 259 詞彙

# 企業概覽





— 碧桂園·十里銀灘·  
惠州

# 公司 簡介

— 碧桂園森林城市，  
馬來西亞，  
柔佛州



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成分股，於2016年9月14日被納入富時中國50指數。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2016年12月31日，除廣東省外，碧桂園已於27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。自2011年12月，本集團也成功進軍海外市場，目前在馬來西亞、澳大利亞及印度尼西亞擁有物業開發項目。策略性的拓展不僅進一步鞏固了碧桂園於廣東省的市場領導地位，而且發展了本集團於其他區域的業務，加強了品牌影響力，並充份體現了碧桂園卓越的項目執行能力及本集團物業開發模式的可複製性。

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，打造全生命週期產業鏈，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

1

企業使命

希望社會因我們的存在  
而變得更加美好

2

企業精神

對人好，對社會好

3

服務理念

給您一個五星級的家

## 核心價值觀

我們要做有良心、  
有社會責任感  
的陽光企業

5

五星產品

匠心獨運 精雕細琢

4

五星配套

想你所想 盡我所能

3

五星環境

親近自然 生態氧吧

2

五星服務

真心愛心 用心貼心

1

五星文化

睦鄰友好 互助互動

碧桂園之

## 五星戰略





— 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

— 這裡是欣欣向榮、不斷總結經驗並付諸實踐的公司

— 這裡是誠實守信、合法合規經營的公司

— 這裡是為全世界建造又好又便宜的房子的公司

— 這裡是講道理、勇於自我修正的公司

— 這裡是社會效益、公司效益、員工效益三豐收的公司

— 這裡是公平公正、論功行賞的公司

— 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

**楊國強：**  
**我夢想中的碧桂園**

# 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)  
 朱榮斌先生(聯席總裁)  
 吳建斌先生(首席財務官)  
 (將於2017年4月1日辭任)

楊子莹女士  
 蘇汝波先生(將於2017年4月1日辭任)  
 區學銘先生(將於2017年4月1日辭任)  
 楊志成先生  
 謝樹太先生  
 宋 軍先生  
 梁國坤先生  
 蘇柏坦先生

### 非執行董事

陳 翀先生(於2016年12月8日獲委任)

### 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  
 黃 曉女士(將於2017年4月1日辭任)  
 梅文珏先生  
 楊國安先生

### 首席財務官

吳建斌先生(將於2017年4月1日辭任)  
 伍碧君女士(委任自2017年4月1日起生效)

### 公司秘書

禰寶華先生(於2016年10月1日辭任)  
 梁創順先生(於2016年10月1日獲委任)

### 授權代表

楊惠妍女士  
 莫 斌先生  
 吳建斌先生(楊惠妍女士的替任代表)  
 (將於2017年4月1日辭任)  
 左 莹女士(楊惠妍女士的替任代表)  
 (委任自2017年4月1日起生效)  
 單麗蘭女士(莫斌先生的替任代表)

## 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(將於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(將於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(將於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  
 朱榮斌先生  
 吳建斌先生(將於2017年4月1日辭任)  
 楊子莹女士  
 楊志成先生

## 財務委員會\*

吳建斌先生(主席)  
 (將於2017年4月1日辭任)  
 伍碧君女士(主席)  
 (委任自2017年4月1日起生效)  
 楊惠妍女士  
 莫 斌先生  
 楊志成先生(委任自2017年4月1日起生效)

\* 另有三名成員為本集團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：

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  
上海建緯律師事務所  
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>

### 2017年財務日誌

公佈2016年全年業績	3月22日
股東出席2017年股東周年大會 並於會上發言及投票之 記錄日期	5月11日
2017年股東周年大會	5月18日
擬建議之末期股息除息日期	5月23日
合資格股東可獲派擬建議之 末期股息之記錄日期	5月26日
寄發股息單	7月12日
公佈2017年中期業績	8月



# 業績表現





— 碧桂園森林城市，  
馬來西亞·柔佛州

# 主席 報告



楊國強  
主席

兼程  
書  
風  
雨  
這  
印  
既  
這  
擇



## 主席報告



— 碧桂園·浪琴灣，  
莆田

### 謹致各位股東：

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。而且在我看來，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。我深信，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。

若要到達夢想的彼岸，我們應該站得更高，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，以後我們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，這要求我們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，我時刻保持對「人」的關注。碧桂園以平台和機制吸引最優秀的人才一起



— 碧桂園·金山嶺長城河谷，  
承德

## 主席報告



— 碧桂園·翡翠灣，東莞

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，我們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。

我夢想中的碧桂園，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，我們在調控及激

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，我們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。

楊國強

碧桂園集團董事會主席

2017年3月22日於中國廣東順德



— 碧桂園·珊瑚宮殿，陵水



# 業務概覽

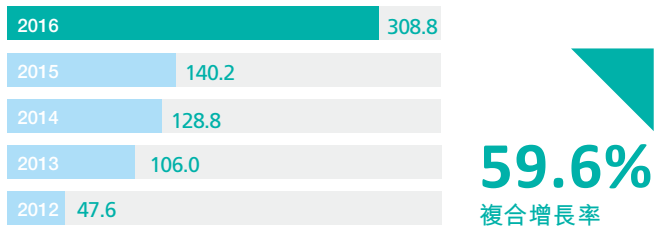
## 物業開發概覽

### 合同銷售

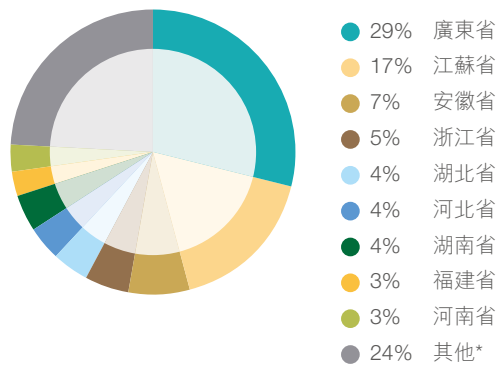
2016年，本集團連同其合營企業和聯營公司共實現合同銷售金額約3088.4億元(人民幣，下同)，合同銷售建築面積約3,747萬平方米，其中本公司股東應佔之合同銷售金額及合同銷售建築面積分別約為2347.6億及2,979萬平方米。

2012年到2016年，本集團的合同銷售額年複合增長率為59.6%，2016年合同銷售額同比2015年增長120.3%。2016年，廣東省以外地區的合同銷售佔本集團總體的71%，反映出本集團在地域多元化方面的努力。國內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41%，位於二線城市目標二線城市的約佔36%，其餘佔23%。

### 合同銷售金額(人民幣十億元)

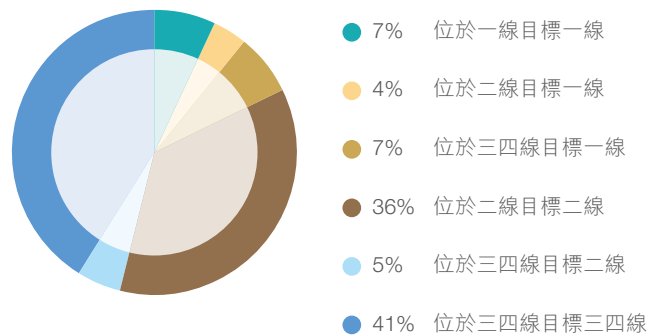


### 2016年合同銷售額按地區分佈圖

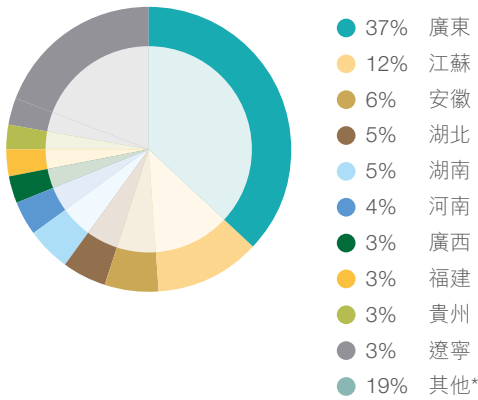


其他\*包含廣西、海南、馬來西亞、貴州、四川、甘肅、遼寧、山東、天津、上海、江西、重慶、山西、陝西、內蒙古、雲南、青海、黑龍江、吉林、澳洲。

### 2016年國內合同銷售額按城市類型分佈圖

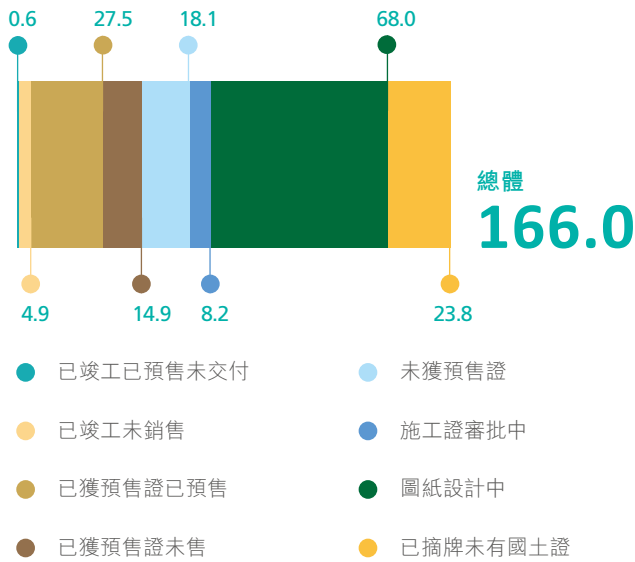


按省份劃分國內土地儲備分佈圖



其他\*包含河北、浙江、山東、四川、內蒙古、海南、甘肅、重慶、江西、陝西、天津、山西、上海、雲南、吉林、青海、黑龍江、北京。

按發展階段劃分國內土地儲備分佈圖(百萬平方米)



### 土地儲備 — 國內

截至2016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國內的可建建築面積約為16,604萬平方米，其中63%分佈於廣東省以外。按發展階段劃分，約36%在建，17%已經預售。

屬本公司股東的國內可建建築面積約為12,511萬平方米。

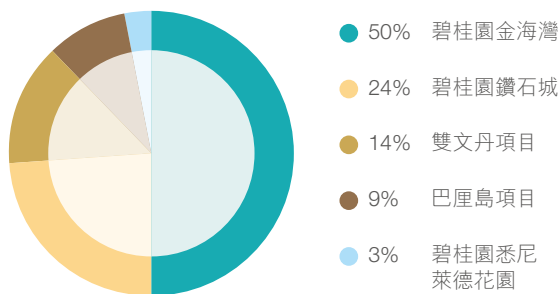
# 業務概覽

## 土地儲備 — 國外

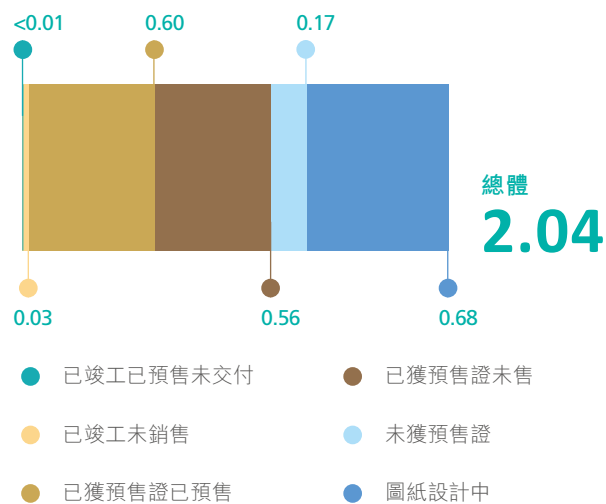
截至2016年12月31日，本集團已簽約或已摘牌國外(不含碧桂園森林城市)的可建建築面積約為204萬平方米。按發展階段劃分，約65%在建，29%已經預售。

屬本公司股東的國外(不含碧桂園森林城市)可建建築面積約為163萬平方米。

### 按項目劃分國外土地儲備分佈圖



### 按發展階段劃分國外土地儲備分佈圖(百萬平方米)



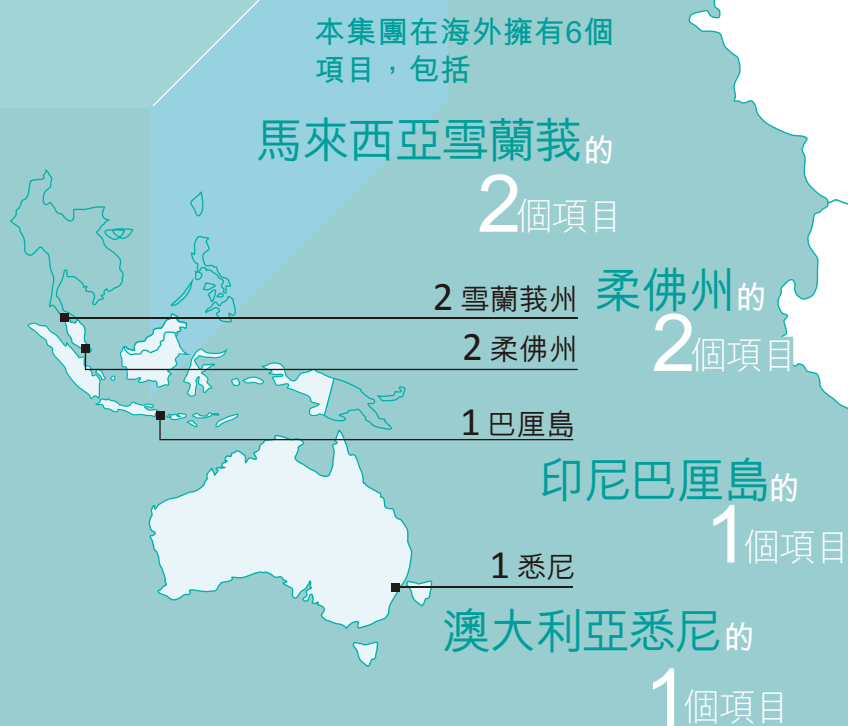


— 碧桂園森林城市 ·  
馬來西亞 ·  
柔佛州

## 業務概覽

### 項目分佈

截至2016年12月31日本集團擁有728個處於不同發展階段的項目，其中722個位於中國，4個位於馬來西亞，1個位於澳大利亞，1個位於印尼。

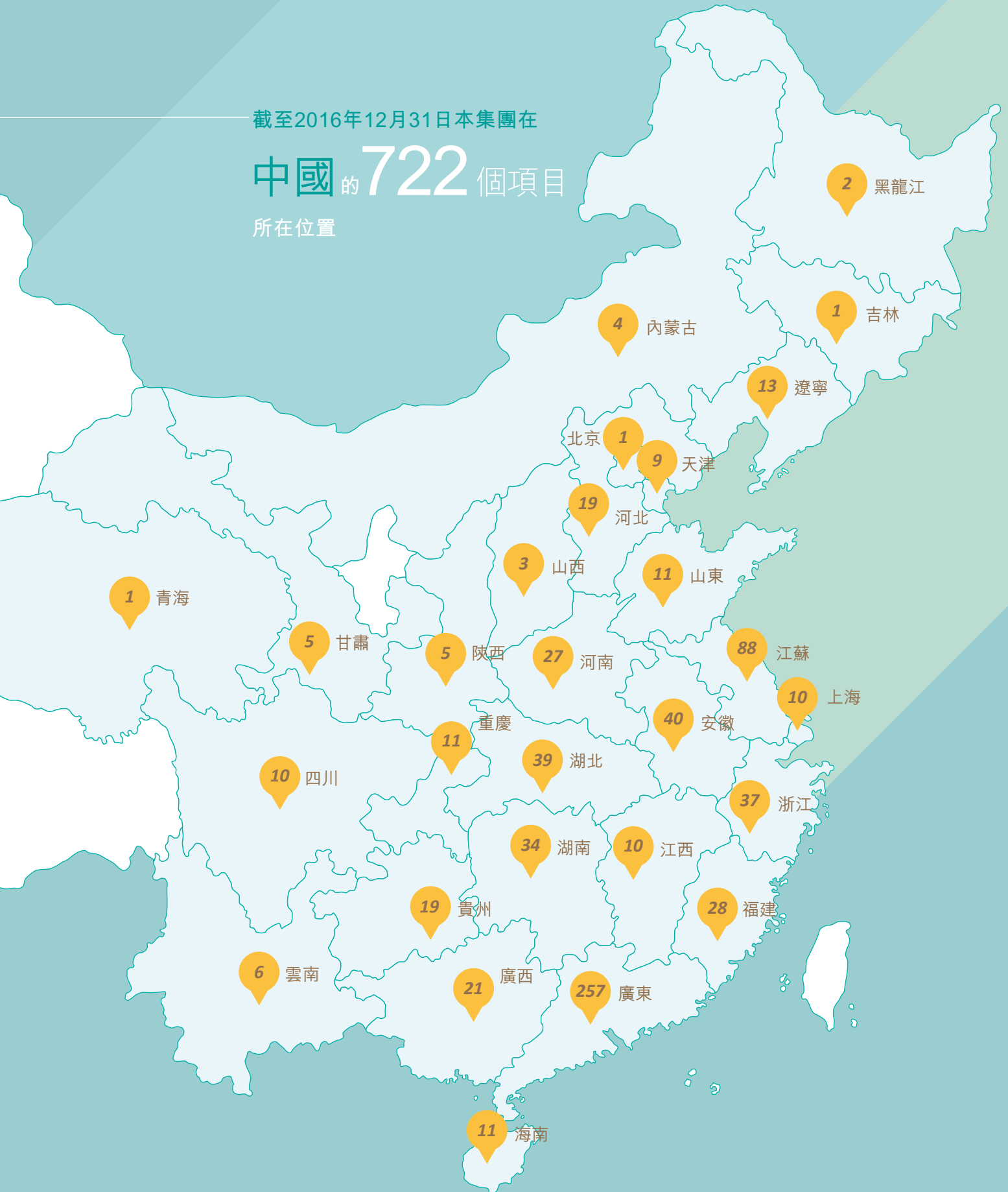




截至2016年12月31日本集團在

# 中國的722個項目

所在位置



## 業務概覽

## 2016年國內合同銷售前100項目明細

序號	項目	市(區)	整個項目的總建築面積 平方米	本公司應佔權益 %	已竣工 <sup>(1)</sup>				
					已竣工建築面積 平方米	已竣工總可銷售建築面積 平方米	已售出並交付總可銷售建築面積 平方米	已預售待交付總可銷售建築面積 平方米	竣工日期
1	碧桂園·十里銀灘(含小徑海岸城)	惠州(惠東)	5,809,980	100%	3,324,223	3,100,578	3,077,624		12/28/2016
2	碧桂園·鳳凰城	鎮江(句容)	7,131,306	100%	2,342,222	2,295,855	2,168,347	3,046	12/29/2016
3	碧桂園·珊瑚宮殿	陵水(英州)	1,646,312	49%	346,492	345,818	337,312	55	12/31/2016
4	南京碧桂園	南京(江寧)	717,649	85%	251,614	251,614	222,172		12/15/2016
5	蘭州碧桂園	蘭州(城關)	2,630,352	100%	824,817	824,319	813,911		11/30/2016
6	亞運城	廣州(番禺)	4,380,000	20%	1,602,280	1,383,595	1,235,750	50,477	6/16/2016
7	碧桂園鳳凰城(含鳳凰名苑)	廣州(增城)	5,040,629	100%	4,717,991	4,452,913	4,405,716	581	9/30/2016
8	松湖碧桂園	東莞(大嶺山)	361,305	100%					
9	碧桂園生態城·左岸	武漢(洪山)	331,038	88%					
10	石家莊碧桂園	石家莊(元氏)	735,452	72%	97,569	97,569	90,204		10/25/2016
11	鄭州碧桂園——二期	鄭州(榮陽)	521,078	51%	78,786	78,786	45,625	33,161	12/29/2016
12	碧桂園·城市花園	滁州(來安)	1,794,925	100%	1,511,943	1,454,595	1,410,077	251	11/25/2016
13	碧桂園·城市花園	廣州(增城)	473,331	100%	195,585	189,307	163,998	1,381	8/15/2016
14	萬科碧桂園	蘇州(吳中)	204,231	43%					
15	碧桂園·翡翠華府	鎮江(句容)	406,342	85%					
16	安慶碧桂園	安慶(迎江)	3,260,940	100%	1,895,258	1,757,033	1,706,349		9/30/2016
17	碧桂園十里江灣	東莞(麻涌)	281,683	100%	16,801	16,801	16,801		12/23/2016
18	揭陽碧桂園	揭陽(揭東)	549,017	30%					
19	碧桂園瓏悅	杭州(蕭山)	118,877	100%					
20	碧桂園·銀河城	瀋陽(于洪)	3,130,618	92%	2,439,536	2,341,354	2,302,554	4,396	11/10/2016
21	碧桂園·印象花城	佛山(順德)	254,077	46%					
22	阜陽碧桂園	阜陽(潁泉)	281,982	100%	17,319	17,319	10,794		12/26/2016

在建 <sup>㉑</sup>						待建 <sup>㉒</sup>				已摘牌 未有國土證 預期建築面積
在建 建築面積 平方米	在建 總可銷售 建築面積 平方米	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 平方米	實際／預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期建築面積 平方米	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
1,156,398	1,054,705	6/14/2011	681,991	3/23/2012	19年第二季	1,329,359	17年第一季	17年第二季	21年第四季	
1,144,059	984,424	9/21/2011	676,346	7/5/2013	19年第四季	3,112,911	17年第二季	17年第三季	24年第四季	532,114
690,310	655,597	11/3/2014	225,254	11/7/2014	19年第四季	609,510	17年第一季	17年第二季	20年第四季	
459,325	425,757	12/21/2015	361,130	12/15/2015	18年第四季	6,710	17年第三季	-	18年第四季	
1,045,171	1,027,696	5/19/2015	729,726	5/29/2015	19年第三季	760,364	17年第一季	17年第二季	20年第四季	
547,543	523,078	12/14/2011	133,071	11/18/2014	19年第二季	2,230,177	17年第二季	17年第四季	25年第四季	
322,638	268,536	4/29/2007	259,804	4/30/2008	18年第二季					
361,305	356,753	11/13/2015	183,390	3/25/2016	18年第二季					
331,038	322,182	3/9/2016	320,643	3/16/2016	18年第二季					
637,883	621,130	4/28/2015	552,505	4/29/2015	19年第二季					
442,292	409,064	8/20/2015	392,178	8/21/2015	18年第二季					
282,982	281,687	8/25/2015	234,274	10/30/2015	18年第三季					
277,746	259,566	12/24/2015	170,689	1/22/2016	18年第四季					
204,231	196,057	4/27/2016	151,483	6/24/2016	18年第三季					
327,980	327,980	5/25/2016	204,240	6/15/2016	18年第四季	78,362	17年第二季	17年第三季	19年第三季	
251,117	241,194	6/19/2008	224,896	12/31/2014	18年第四季	1,114,565	17年第一季	17年第一季	21年第四季	
264,882	264,882	2/29/2016	190,197	6/15/2016	18年第二季					
549,017	544,256	4/29/2016	277,385	6/22/2016	19年第二季					
118,877	116,874	5/24/2016	68,599	6/24/2016	18年第二季					
574,060	562,604	7/24/2013	372,946	12/10/2014	19年第二季	113,730	17年第二季	17年第三季	20年第四季	3,292
244,422	198,540	11/18/2015	156,451	4/26/2016	18年第四季	9,655	17年第二季	17年第三季	19年第二季	
263,985	260,984	3/11/2016	257,601	4/28/2016	18年第三季	678	17年第三季	-	18年第三季	

## 業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的總建築面積 平方米	本公司應佔權益 %	已竣工 <sup>(1)</sup>				
					已竣工 建築面積	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	竣工日期
					平方米	平方米	平方米	平方米	
23	碧桂園·時代城	廊坊(三河)	228,898	53%					
24	韶關碧桂園·太陽城	韶關(西聯)	3,888,890	100%	1,399,054	1,349,629	1,328,960	5,391	12/30/2016
25	碧桂園·翡翠灣一—至三期	蘇州(張家港)	298,005	60%					
26	碧桂園·生態城	瀘州(江陽)	1,651,161	51%	213,921	213,505	157,165	22,029	11/22/2016
27	蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	1,996,534	100%	1,470,467	1,411,492	1,358,653		12/19/2016
28	碧桂園·歐洲城	滁州(南譙)	1,932,916	100%	1,051,260	985,644	964,147		12/20/2016
29	碧桂園·上海鳳凰城	蘇州(太倉)	356,380	43%					
30	三明碧桂園	三明(梅列)	1,127,659	100%	647,815	632,275	609,060		12/30/2016
31	碧桂園·世紀城邦	鎮江(句容)	399,218	100%					
32	新會碧桂園一—至八期	江門(新會)	1,530,509	100%	1,123,247	1,100,608	1,100,608	-	11/24/2016
33	碧桂園·天臺	邯鄲(叢台)	284,714	85%					
34	碧桂園桂瀾山	佛山(順德)	199,880	100%					
35	碧桂園·十里江灣	福州(閩侯)	154,304	47%					
36	常熟碧桂園·柏悅華府	蘇州(常熟)	124,829	85%					
37	碧桂園翡翠山	惠州(大亞灣)	752,278	50%					
38	碧桂園大名府	南通(啟東)	501,093	84%	23,769	23,769	16,526		4/21/2016
39	虎門碧桂園	東莞(虎門)	288,440	94%					
40	碧桂園·大學印象	鎮江(句容)	491,463	75%					
41	碧桂園·貴安1號	貴陽(貴安新區)	397,151	100%					
42	碧桂園·湖光山色	南京(江寧)	178,857	85%					
43	華耀碧桂園·十里江灣	衡陽(石鼓)	1,066,030	60%					

在建 <sup>②</sup>						待建 <sup>③</sup>				已摘牌 未有國土證 預期建築面積
在建 建築面積	在建 總可銷售 建築面積	實際開始 建築日期	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	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
平方米	平方米		平方米			平方米				
228,898	225,953	12/21/2015	107,275	3/30/2016	19年第一季					
512,990	507,392	12/28/2009	179,259	12/11/2015	19年第四季	1,976,846	17年第二季	17年第四季	24年第四季	
235,178	230,774	2/19/2016	150,525	4/8/2016	18年第四季	62,827	17年第一季	17年第二季	19年第一季	
801,755	796,452	6/14/2013	421,651	12/27/2013	19年第二季	570,510	17年第一季	17年第二季	20年第四季	64,975
255,908	238,225	6/27/2008	75,734	3/23/2016	18年第四季	270,159	17年第一季	17年第三季	19年第四季	
291,143	242,913	10/28/2015	113,608	10/28/2015	18年第四季	590,513	17年第二季	17年第三季	21年第四季	
287,344	277,360	4/27/2016	192,456	5/13/2016	18年第二季	69,036	17年第一季	17年第二季	19年第二季	
340,764	253,078	1/27/2014	126,432	2/21/2014	18年第四季	139,080	17年第一季	17年第二季	20年第一季	
352,107	346,575	12/30/2015	275,910	12/30/2015	18年第四季	47,111	17年第一季	17年第二季	19年第二季	
275,369	273,392	7/29/2015	216,510	9/30/2015	18年第四季	131,893	17年第一季	17年第二季	19年第二季	
284,714	283,343	8/31/2016	210,391	9/30/2016	18年第四季					
199,880	197,909	10/28/2015	157,026	1/18/2016	18年第四季					
154,304	148,792	12/17/2015	112,357	3/22/2016	18年第三季					
124,829	118,772	3/22/2016	108,296	4/29/2016	18年第二季					
117,275	114,383	6/1/2016	110,683	8/5/2016	18年第四季	635,003	17年第一季	17年第二季	20年第二季	
168,811	154,025	7/8/2016	122,072	7/27/2016	18年第四季	167,003	17年第一季	17年第二季	19年第二季	141,510
288,440	277,499	2/5/2016	75,937	6/4/2016	18年第二季					
235,830	232,185	7/4/2016	156,540	7/22/2016	18年第四季	255,633	17年第一季	17年第二季	20年第二季	
277,748	258,123	5/6/2016	236,338	6/14/2016	18年第三季	119,403	17年第一季	17年第二季	19年第二季	
134,919	133,237	2/1/2016	66,578	4/29/2016	18年第二季	43,938	17年第一季	17年第三季	18年第四季	
612,856	600,809	9/8/2015	273,952	9/8/2015	19年第二季	453,174	17年第二季	17年第四季	19年第四季	

## 業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的總建築面積 平方米	本公司應佔權益 %	已竣工 <sup>(1)</sup>				
					已竣工 建築面積	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	竣工日期
					平方米	平方米	平方米	平方米	
44	碧桂園•華府	佛山(南海)	222,411	51%	146,513	133,472	129,335	73	10/30/2016
45	天津碧桂園	天津(八里台)	995,717	100%	797,346	750,517	748,272	155	12/16/2016
46	碧桂園新亞山湖城	清遠(清城)	1,573,914	100%	593,654	583,718	560,580		12/30/2016
47	碧桂園華潤•新城之光	佛山(順德)	330,388	35%					
48	盛澤碧桂園(含時代城)	蘇州(吳江)	633,918	60%					
49	碧桂園•仙林東郡	鎮江(句容)	243,618	43%	125,334	125,334	112,823	805	12/19/2016
50	碧桂園•嘉譽	上海(嘉定)	75,638	49%					
51	碧桂園•公園上城	惠州(大亞灣)	752,164	54%					
52	碧桂園•世紀城	蘇州(昆山)	366,887	90%					
53	碧桂園東海岸	瓊海(博鰲)	1,059,044	43%	125,784	113,956	102,535	6,285	12/30/2016
54	碧桂園•天璽灣	泉州(豐澤)	399,387	46%					
55	碧桂園•官廳湖	張家口(懷來)	171,989	47%	34,611	34,611		34,611	12/25/2016
56	碧桂園•德信公館	衢州(柯城)	105,871	47%					
57	碧桂園•華府	佛山(順德)	361,552	48%					
58	碧桂園•鳳凰灣	佛山(順德)	2,725,219	42%					
59	碧桂園•海灣1號	廣州(南沙)	171,847	95%					
60	廬江碧桂園	合肥(廬江)	203,721	85%					
61	碧桂園•鳳凰灣一一二期	新鄉(平原)	840,284	92%	60,087	41,966	41,887	79	11/25/2016
62	金壇碧桂園	常州(金壇)	414,630	90%	125,398	120,475	117,388	403	12/23/2016
63	碧桂園泰富國際	武漢(蔡甸)	389,358	20%					
64	柳州碧桂園	柳州(城中區)	222,137	93%	16,106	16,106	16,106		12/21/2016
65	碧桂園西江月	杭州(拱墅區)	50,825	94%					
66	天璽灣	南通(通州)	445,879	100%	218,937	207,675	184,682	142	5/26/2016

在建 <sup>②</sup>						待建 <sup>③</sup>				已摘牌 未有國土證 預期建築面積
在建 建築面積	在建 總可銷售 建築面積	實際開始 建築日期	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	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
平方米	平方米		平方米			平方米				
75,898	66,769	4/30/2014	66,671	4/8/2016	17年第四季					
197,717	189,444	11/28/2011	187,644	6/30/2015	18年第二季	654	17年第二季	-	18年第二季	
242,126	240,288	3/6/2014	102,523	12/11/2015	18年第四季	738,134	17年第二季	17年第四季	21年第四季	
330,388	324,136	2/2/2016	112,793	8/4/2016	19年第二季					
261,055	254,954	2/25/2016	146,183	4/13/2016	18年第四季	372,863	17年第一季	17年第二季	19年第二季	
118,284	113,569	10/30/2014	106,256	11/14/2014	18年第二季					
75,638	73,112	1/12/2016	50,533	6/24/2016	17年第四季					
406,167	406,167	8/12/2016	98,764	9/8/2016	19年第四季	345,997	17年第一季	17年第二季	20年第四季	
230,535	225,100	4/29/2016	104,301	8/2/2016	18年第四季	136,352	17年第一季	17年第二季	19年第二季	
337,368	318,425	9/29/2014	90,775	1/27/2016	19年第二季	458,463	17年第二季	17年第四季	20年第二季	137,429
214,005	199,147	9/14/2016	136,454	9/27/2016	18年第四季	185,382	17年第一季	17年第二季	19年第四季	
137,378	137,378	9/1/2015	129,798	9/9/2015	18年第四季					
105,871	105,871	8/31/2016	97,558	11/3/2016	18年第四季					
361,552	360,055	9/30/2015	173,854	12/16/2015	18年第四季					
255,126	245,026	4/27/2016	174,470	8/10/2016	18年第四季	2,330,375	17年第二季	17年第三季	22年第四季	139,718
171,847	167,118	1/13/2016	79,128	6/8/2016	18年第三季					
203,721	200,625	12/11/2015	199,232	12/27/2015	18年第二季					
296,379	233,917	10/29/2015	182,573	10/30/2015	18年第四季	483,818	17年第一季	17年第二季	19年第四季	
186,408	178,840	6/11/2015	166,891	8/28/2015	18年第四季					102,824
242,859	241,888	6/29/2016	95,919	10/11/2016	18年第四季	146,499	17年第二季	17年第四季	19年第四季	
178,418	178,418	3/9/2016	105,806	3/25/2016	18年第二季	27,613	17年第一季	17年第一季	19年第一季	
50,825	44,637	4/28/2016	33,788	6/26/2016	18年第二季					
226,942	217,783	12/23/2014	126,690	8/19/2015	18年第三季					

## 業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的總建築面積 平方米	本公司應佔權益 %	已竣工 <sup>(1)</sup>				
					已竣工 建築面積	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	竣工日期
					平方米	平方米	平方米	平方米	
67	萬科碧桂園金域瀾灣	上海(浦東)	158,924	25%					
68	碧桂園·西江禦府——二期	江門(蓬江)	354,422	51%					
69	韶關碧桂園	韶關(浚江)	3,725,841	100%	2,398,549	2,283,941	2,255,356	5,037	12/20/2016
70	五江·碧桂園城市廣場	婁底(婁星)	631,927	51%					
71	碧桂園·蜜柚	廣州(南沙)	175,868	70%					
72	碧桂園·天壘	六安(裕安)	452,566	45%					
73	碧桂園·翡翠灣	衢州(柯城)	102,642	65%					
74	南通碧桂園	南通(城南)	424,840	100%	315,910	308,207	288,680		9/20/2016
75	臨泉碧桂園	阜陽(臨泉)	326,850	60%					
76	碧桂園·領譽	蘇州(常熟)	128,820	56%					
77	碧桂園·天壘灣	南寧(良慶)	226,125	94%					
78	倫敦碧桂園	佛山(順德)	449,710	65%					
79	廉江碧桂園	湛江(廉江)	377,072	79%					
80	碧桂園·翡翠灣——一至三期	蕪湖(無為)	534,921	100%	450,690	442,055	436,432		12/29/2016
81	天水碧桂園	天水(秦州)	455,010	100%					
82	碧桂園公園裏	瀋陽(東陵)	707,219	100%	270,238	264,274	208,297	7,370	10/25/2016
83	清溪碧桂園	東莞(清溪)	120,628	100%	12,072	12,072	11,844		12/22/2016
84	邢台碧桂園	邢台(邢台)	558,223	94%	80,685	80,308	80,308		12/28/2016
85	碧桂園·學府壹號	武漢(蔡甸)	242,964	91%					
86	碧桂園·海昌天瀾	天津(濱海新區)	411,768	51%	59,472	57,248	53,923	671	6/24/2016
87	碧桂園·翡翠郡	邯鄲(冀南新)	184,714	80%					
88	碧桂園·城市花園	長沙(天心區)	292,977	51%	292,977	290,426	251,684	17,648	9/8/2015
89	碧桂園花溪壹號	貴陽(花溪)	223,452	91%					
90	碧桂園天麓1號	黔南州(龍裡)	271,858	50%	41,607	41,607	36,488		12/16/2016
91	福州碧桂園·時代城	福州(晉安)	53,588	63%					



在建 <sup>㉑</sup>						待建 <sup>㉒</sup>				已摘牌 未有國土證 預期建築面積
在建 建築面積 平方米	在建 總可銷售 建築面積 平方米	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 平方米	實際／預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期建築面積 平方米	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
158,924	114,584	5/31/2016	40,733	9/17/2016	18年第四季					
354,422	346,214	11/5/2015	157,181	1/28/2016	19年第二季					
391,207	374,986	1/17/2007	23,304	9/30/2015	19年第二季	703,184	17年第二季	17年第四季	22年第四季	232,901
489,750	483,633	4/30/2015	178,651	5/13/2016	19年第一季	142,177	17年第三季	18年第二季	20年第二季	
175,868	170,443	4/27/2016	75,839	8/5/2016	18年第三季					
250,104	250,104	8/12/2016	175,193	8/19/2016	18年第四季					202,462
97,384	96,303	2/25/2016	94,803	5/28/2016	18年第一季	5,258	17年第一季	17年第二季	18年第二季	
108,930	105,673	10/15/2015	105,291	10/22/2015	18年第二季					
326,850	322,288	6/21/2016	187,437	6/24/2016	19年第一季					
128,820	125,441	12/4/2015	125,441	1/21/2016	18年第二季					
215,343	186,612	3/24/2016	114,338	4/6/2016	18年第四季	10,782	17年第一季	17年第二季	19年第一季	
449,710	445,850	8/25/2016	82,745	11/25/2016	19年第四季					
231,613	231,613	2/2/2016	155,524	4/22/2016	18年第二季	145,459	17年第一季	17年第二季	19年第二季	
84,231	78,686	6/30/2014	69,323	6/5/2015	18年第一季					
328,256	323,524	9/9/2016	118,639	9/15/2016	19年第二季	126,754	17年第一季	17年第二季	19年第四季	
176,614	172,780	7/31/2015	93,960	8/28/2015	18年第四季	260,367	17年第二季	17年第三季	20年第一季	
108,556	105,484	3/15/2016	33,805	6/24/2016	18年第一季					
206,170	198,982	9/29/2015	130,323	9/30/2015	19年第一季	271,368	17年第二季	17年第三季	19年第四季	
239,314	236,908	1/25/2016	166,936	1/29/2016	18年第四季	3,650	17年第二季	17年第三季	19年第二季	
131,996	126,822	7/24/2015	63,406	9/18/2015	18年第四季	172,072	17年第二季	17年第三季	20年第一季	48,228
184,714	183,323	6/15/2016	144,826	6/17/2016	18年第四季					
223,452	223,452	4/29/2016	160,301	6/23/2016	18年第四季					
146,396	146,396	10/22/2015	114,200	10/23/2015	18年第一季	83,855	17年第一季	17年第二季	18年第四季	
53,588	53,092	4/6/2016	40,162	6/18/2016	18年第二季					

## 業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的總建築面積 平方米	本公司應佔權益 %	已竣工 <sup>(1)</sup>				
					已竣工建築面積	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	竣工日期
					平方米	平方米	平方米	平方米	
92	花溪碧桂園一一二期	貴陽(花溪)	913,930	100%	456,448	444,041	417,338	1,658	12/19/2016
93	碧桂園·海昌之星四期	武漢(東西湖區)	579,099	51%	338,219	316,561	315,021	1,248	1/6/2016
94	太原碧桂園	太原(小店)	185,473	51%					
95	碧桂園禦園	宜昌(點軍)	375,116	92%	9,949	9,919	9,919		12/23/2016
96	太倉新城碧桂園	蘇州(太倉)	187,221	92%					
97	汕尾碧桂園	汕尾(城區)	1,220,108	100%	996,824	961,258	945,690	2,098	12/15/2016
98	碧桂園·鳳凰城	濟南(章丘)	601,061	100%	289,289	274,491	267,685	968	10/30/2014
99	寧波鄞州濕地公園項目	寧波(鄞州)	115,713	67%					
100	碧桂園·華府	佛山(三水)	136,765	94%					

## 海外項目明細

序號	項目	市(區)	整個項目的總建築面積 平方米	本公司應佔權益 %	已竣工 <sup>(1)</sup>				
					已竣工建築面積	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	竣工日期
					平方米	平方米	平方米	平方米	
1	雙文丹項目	雪蘭莪(雙文丹)	293,771	55%					
2	碧桂園鑽石城	雪蘭莪(士毛月)	632,327	55%	139,606	133,357	103,077	454	11/29/2016
3	碧桂園金海灣	柔佛州(柔佛巴魯)	1,821,999	100%					
4	碧桂園悉尼萊德花園	悉尼(萊德)	68,061	100%					
5	巴厘島項目	巴厘省(巴東縣)	179,597	65%					
6	碧桂園森林城市	柔佛州 (依斯干達區)		60%					

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。

在建 <sup>(2)</sup>						待建 <sup>(3)</sup>				已摘牌 未有國土證 預期建築面積
在建 建築面積 平方米	在建 總可銷售 建築面積 平方米	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 平方米	實際／預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期建築面積 平方米	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
249,101	227,612	10/29/2013	115,391	11/9/2013	18年第四季	208,381	17年第一季	17年第二季	19年第二季	
143,786	142,142	3/27/2015	84,078	9/8/2015	18年第四季	97,094	17年第一季	17年第三季	19年第二季	
95,555	95,152	4/27/2016	93,394	6/23/2016	18年第二季	89,918	17年第一季	17年第二季	19年第一季	
234,851	233,538	1/5/2016	109,628	4/29/2016	18年第四季	130,316	17年第一季	17年第二季	19年第二季	
187,221	171,990	8/13/2015	168,048	11/6/2015	18年第二季					
79,854	78,608	12/18/2015	78,284	3/28/2016	17年第三季	32,338	17年第二季	-	18年第四季	
103,605	99,003	7/30/2012	28,092	6/1/2016	18年第二季	208,167	17年第二季	17年第三季	19年第四季	
76,114	76,114	3/18/2016	39,199	6/24/2016	18年第一季	39,599	17年第一季	17年第二季	19年第一季	
136,765	131,876	10/13/2015	124,912	11/20/2015	18年第四季					

在建 <sup>(2)</sup>						待建 <sup>(3)</sup>				已摘牌 未有國土證 預期建築面積
在建 建築面積 平方米	在建 總可銷售 建築面積 平方米	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 平方米	實際／預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期建築面積 平方米	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
						293,771	17年第三季	18年第二季	19年第四季	
280,958	243,332	7/4/2013	2,109	4/22/2016	18年第四季	211,763	17年第二季	17年第四季	20年第四季	
1,821,999	1,023,001	7/4/2013	540,420	8/6/2013	17年第四季					
68,061	63,190	6/28/2014	53,366	6/28/2014	18年第四季					
						179,597	17年第一季	17年第二季	19年第二季	

## 業務概覽

## 按省份／地區劃分土地儲備

省份／地區	總建築面積 平方米	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 平方米
		已竣工 建築面積 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	已售出 並交付 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 平方米	在建 建築面積 平方米	在建 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 總可銷售 建築面積 平方米	預期 建築面積 平方米	
廣東	110,410,295	49,821,714	47,163,354	46,052,163	184,384	19,373,571	18,576,608	7,105,055	33,185,225	8,029,785
江蘇	28,740,662	8,653,247	8,306,602	7,758,819	16,709	8,552,084	8,147,067	5,013,240	8,575,927	2,959,404
安徽	20,740,931	11,139,210	10,634,828	10,044,243	7,441	3,987,832	3,850,327	2,097,065	3,932,335	1,681,554
湖北	15,405,920	6,481,329	6,287,767	6,041,007	54,990	2,963,444	2,850,563	1,354,773	3,819,869	2,141,278
湖南	12,660,784	5,469,750	5,304,712	4,951,099	66,284	3,795,801	3,737,730	1,526,699	2,742,572	652,661
遼寧	9,531,373	5,729,874	5,547,655	5,093,669	19,874	1,416,257	1,393,141	611,751	2,250,353	134,889
河南	7,454,441	834,957	795,771	636,770	37,538	2,100,351	1,972,248	1,021,943	3,519,788	999,345
福建	6,375,749	1,873,998	1,815,810	1,631,623	2,407	1,881,895	1,736,109	670,089	1,900,079	719,777
廣西	5,895,074	1,017,266	997,761	877,761	20,557	2,287,134	2,210,970	1,004,149	1,619,401	971,273
浙江	5,595,414	1,870,854	1,814,273	1,502,362	6,726	2,000,249	1,929,621	788,243	813,420	910,891
山東	5,405,873	2,062,627	2,019,815	1,640,898	28,409	1,114,274	1,082,272	245,288	1,928,625	300,347
貴州	5,243,543	779,268	762,962	692,330	2,785	1,960,188	1,909,938	995,343	1,334,356	1,169,731
內蒙古	4,630,088	1,574,691	1,530,025	1,406,023	4,176	267,721	264,709	53,081	2,787,676	-
四川	4,541,022	1,375,416	1,344,765	1,224,273	26,354	1,785,346	1,766,550	818,399	1,049,284	330,976
河北	4,520,675	480,134	473,291	378,270	55,996	2,638,830	2,579,758	1,757,822	708,116	693,595
海南	4,241,445	1,127,782	1,084,154	988,865	8,627	1,486,254	1,426,885	385,924	1,272,230	355,179
甘肅	3,467,177	922,643	922,145	844,208	5,150	1,657,416	1,634,297	915,043	887,118	-
重慶	3,343,769	1,337,486	1,293,989	1,219,871	226	727,475	701,074	124,036	563,316	715,492
天津	2,664,089	977,859	921,957	916,301	826	688,695	389,278	281,933	949,307	48,228
江西	2,461,700	876,846	860,008	754,603	11,965	660,770	609,266	265,693	357,659	566,425
陝西	1,936,788	355,245	355,106	313,869	167	461,906	457,617	123,993	936,892	182,745
上海	792,812	-	-	-	-	547,716	414,764	92,607	245,096	-
山西	770,777	70,341	69,614	23,969	9,027	220,533	219,559	110,365	382,134	97,769
雲南	730,789	183,272	180,321	135,307	9,385	338,509	329,470	72,537	107,229	101,779
黑龍江	479,478	387,682	373,719	330,248	341	44,875	42,645	4,926	46,921	-
吉林	366,993	195,659	195,659	79,896	1,510	53,255	49,151	3,145	118,079	-
青海	265,108	-	-	-	-	178,337	178,337	59,745	86,771	-
北京	177,027	-	-	-	-	-	-	-	177,027	-
國內項目合計	268,849,796	105,599,150	101,056,063	95,538,447	581,854	63,190,718	60,459,954	27,502,887	76,296,805	23,763,123
馬來西亞	2,748,097	139,606	133,357	103,077	454	2,102,957	1,266,333	542,529	505,534	-
印尼	179,597	-	-	-	-	-	-	-	179,597	-
澳大利亞	68,061	-	-	-	-	68,061	63,190	53,366	-	-
國外項目合計 (不含森林城市)	2,995,755	139,606	133,357	103,077	454	2,171,018	1,329,523	595,895	685,131	-
集團合計 (不含森林城市)	271,845,551	105,738,756	101,189,420	95,641,524	582,308	65,361,736	61,789,477	28,098,782	76,981,936	23,763,123

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) 「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。

## 典型項目介紹

### 碧桂園·翡翠華府

#### 江蘇省鎮江市句容市

目標市場：南京市

碧桂園·翡翠華府位於句容市寶華鎮，交通便利，距南京市核心商圈新街口商圈32公里，車程約40分鐘，距離2號線經天路站4公里，車程約5分鐘。項目周邊自然景觀資源豐富，包括寶華山國家森林公園、仙林湖等。

項目總佔地159,030平方米，預期總建築面積406,342平方米。項目提供10-33層洋房和商鋪等產品。

項目於2016年6月25日開盤，2016年推貨22.1億元，合同銷售額為21.7億元，推貨去化率達98%。



### 阜陽碧桂園

#### 安徽省阜陽市潁泉縣

目標市場：阜陽市

阜陽碧桂園位於阜陽城心地段，立體交通路網通達全城。區位優勢明顯，出門5分鐘直達在建中城市綜合體，緊鄰阜陽市第五人民醫院、汽車北站、四星級大酒店、政府規劃重點小學等，生活半徑2公里內配套齊備。

項目總佔地107,534平方米，預期總建築面積281,982平方米。項目提供多種產品，包括雙拼住宅、洋房、商鋪。

項目於2016年4月30日開盤，2016年推貨20.4億元，合同銷售額為20.3億元，推貨去化率達99%。



## 業務概覽

### 揭陽碧桂園

#### 廣東省揭陽市揭東區

目標市場：揭陽市

**揭陽碧桂園**坐落於揭陽市揭東新城飛鷹山生態區——靠近潮州、汕頭兩市，區域潛力大。項目背靠飛鷹山，揭東二中、一中、實驗學校等優質學校環伺，北臨汕昆高速埔田鎮出口，5分鐘暢達揭東主城區，15分鐘快速接駁揭陽市主城區。

項目總佔地274,845平方米，預期總建築面積549,017平方米。項目提供雙拼住宅、高層洋房、商鋪等多種產品。

項目於2016年7月24日開盤，2016年推貨23.7億元，合同銷售額為21.3億元，推貨去化率達90%。



### 碧桂園·嘉譽

#### 上海市嘉定區

目標市場：上海市

**碧桂園·嘉譽**位於上海市嘉定區徐行鎮澄瀏公路與啓悅路交匯處，交通便利，距軌交11號線嘉定北站僅需8分鐘車程，緊鄰滬嘉高速，約20分鐘可到達上海各繁華區域。項目周邊旅遊綠化資源豐富，有匯龍潭公園、新城公園、荷花公園等景點。項目在1.2的容積率上配置垂直綠化，有效提高社區綠化率。

項目總佔地62,443平方米，預期總建築面積75,638平方米。項目提供小高層和商鋪兩種產品。

項目於2016年6月25日開盤，2016年推貨19.0億元，合同銷售額為14.8億元，推貨去化率達78%。



## 松湖碧桂園

### 廣東省東莞市大嶺山鎮

目標市場：深圳市

松湖碧桂園位於松山湖中部廣東醫學院後門科苑路旁，生態自然資源得天獨厚，與科苑路林地相隔，南面為在建東莞市第二人民醫院。項目毗臨松山湖內的高端配套，距離東莞市政府中心片區20公里，距東莞輕軌松山湖站僅1.5公里，可直接接駁深圳地鐵6號線。

項目總佔地108,565平方米，預期總建築面積361,305平方米。項目提供高層洋房和商鋪兩種產品。

項目於2016年3月26日開盤，2016年推貨34.9億元，合同銷售額為33.5億元，推貨去化率達96%。



## 碧桂園生態城·左岸

### 湖北省武漢市洪山區

目標市場：武漢市

碧桂園生態城·左岸位於武漢洪山區花山大道與花城大道交匯處，交通便利，10分鐘車程到達「光穀新中心」，15分鐘到達徐東、光谷等重要商圈。區位發展潛力大，家門口的華師附小已開學，超五星級希爾頓酒店已開業，升級版楚河漢街花山河項目預計2017年開街，17泊位花山港已投入運營。

項目總佔地145,800平方米，預期總建築面積331,038平方米。項目提供高層洋房和商鋪兩種產品。

項目於2016年3月19日開盤，2016年推貨27.8億元，合同銷售額為27.8億元，推貨去化率達100%。



## 業務概覽

### 碧桂園森林城市

#### 馬來西亞柔佛州

目標市場：全球

碧桂園森林城市坐落於馬來西亞依斯干達特區，新馬第二通道旁邊，與新加坡隔水相望。其戰略願景是通過「產城融合」和「城市創新」，把自身打造成為「伊斯干達和新加坡經濟一體化的紐帶」、「泛亞太經貿一體化的東南亞基地」和「全球未來綠色智慧城市的典範」，實現可持續發展。

森林城市已擁有規劃部分面積約為20平方公里，規劃建設週期約20年，永久產權，享受各項優惠政策。

森林城市中國發佈會於2015年12月18日舉辦，全球發佈會於2016年1月22日在新加坡舉行，全球開放盛典於2016年3月6日在馬來西亞舉行。

更多森林城市詳細信息，可參閱[www.forestcitycgpv.com](http://www.forestcitycgpv.com)。





## 投資物業概覽

為進一步挖掘旗下商業物業的價值，本集團於2013年底成立了其100%控股的附屬公司廣州碧桂園商業管理公司，負責本集團集中的大型商業物業以及社區商業物業的策劃和管理。截至2016年12月31日，本集團的投資性物業建築面積約為1,198,417平方米，公允價值約為人民幣97.7億元，其中已竣工的建築面積約為985,723平方米，對應的公允價值約為人民幣82.8億元；在建中的建築面積約為212,695平方米，對應的公允價值人民幣約為14.9億元。其中十大投資性物業項目如下：

項目	城市(地區)	投資物業 總建築 面積 平方米	已竣工物業		在建中物業		
			社區商業 平方米	大型 商業中心 平方米	公寓 平方米	社區商業 平方米	大型 商業中心 平方米
碧桂園·鳳凰城	鎮江(句容)	157,943	2,365	155,578			
碧桂園·銀河城	瀋陽(于洪)	99,483	15,916	76,724		6,843	
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	84,206	50,604			33,602	
碧桂園壹中心	天津(武清)	78,825				78,825	
肇慶藍領公寓	肇慶(高新)	58,136			58,136		
新會碧桂園	江門(新會)	42,151	42,151				
泰州碧桂園	泰州(海陵)	36,043	36,043				
韶關碧桂園	韶關(浚江)	35,115	35,115				
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	34,360	34,360				
碧桂園·華府	佛山(南海)	32,771	11,721			21,050	

## 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8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38家及四星級標準建造的酒店3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8家及四星級標準在建的酒店3家。

截至2016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)
碧桂園假日半島酒店	廣東省清遠 碧桂園假日半島	2004年12月	225	五星級 (已開業)
鶴山碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 鶴山碧桂園	2005年7月	282	五星級 (已開業)
陽江碧桂園鳳凰酒店	廣東省陽江 陽東碧桂園	2007年5月	342	五星級 (已開業)
臺山碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 臺山碧桂園	2007年11月	337	五星級 (已開業)
咸寧碧桂園鳳凰溫泉酒店	湖北省咸寧 碧桂園·溫泉城	2009年11月	328	五星級 (已開業)
高明碧桂園鳳凰酒店	廣東省佛山 高明碧桂園	2009年11月	336	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)
五邑碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 五邑碧桂園	2005年12月	95	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>
長沙碧桂園鳳凰酒店	湖南省長沙 長沙碧桂園	2007年10月	343	按五星級標準 (已開業)
肇慶碧桂園鳳凰酒店	廣東省肇慶 肇慶碧桂園	2009年2月	285	按五星級標準 (已開業)
新會碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 新會碧桂園	2009年3月	374	按五星級標準 (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)
濱湖城碧桂園鳳凰酒店	安徽省合肥 碧桂園濱湖城	2011年1月	336	按五星級標準 (已開業)
黃山碧桂園鳳凰酒店	安徽省黃山 黃山碧桂園	2011年3月	378	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	天津八裡台 天津碧桂園	2011年8月	249	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 開幕日期	房間數目	星級 <sup>(1)</sup>
韶關碧桂園鳳凰酒店	廣東省韶關 韶關碧桂園	2011年8月	335	按五星級標準 (已開業)
隨州碧桂園鳳凰酒店	湖北省隨州 隨州碧桂園	2011年10月	378	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)
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)

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	
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)
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)

## 業務概覽

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>
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)
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)

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>
武漢光穀希爾頓酒店 <sup>(2)</sup>	湖北省武漢 碧桂園•生態城	*2017	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	*2017	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	*2017	1,238	按五星級標準 (在建中)
陽山碧桂園鳳凰酒店	廣東省清遠 陽山碧桂園	*2017	138	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	*2017	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	*2017	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	*2017	194	按四星級標準 (在建中)
碧桂園森林城市鳳凰酒店	馬來西亞柔佛州 碧桂園森林城市	*2017	283	按五星級標準 (在建中)
鶴山共和酒店	廣東省江門 碧桂園•天麓湖	*2017	168	按四星級標準 (在建中)
碧桂園美浪灣鳳凰酒店	海南澄邁 碧桂園美浪灣	*2017	105	按四星級標準 (在建中)
惠州碧桂園鳳凰溫泉酒店	廣東省惠州 碧桂園•潤楊溪穀	*2017	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) 武漢光穀希爾頓酒店於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。

# 財務概要

## 綜合業績

	2012	2013	2014	2015	2016
	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	41,890,984	62,724,729	84,548,803	113,222,640	<b>153,086,977</b>
稅前利潤	11,541,913	13,473,153	16,369,125	14,833,109	<b>21,390,572</b>
所得稅費用	(4,657,351)	(4,625,173)	(5,757,225)	(5,121,428)	<b>(7,727,349)</b>
本年度利潤	6,884,562	8,847,980	10,611,900	9,711,681	<b>13,663,223</b>
應佔利潤歸屬於：					
本公司股東	6,852,651	8,514,104	10,229,159	9,276,485	<b>11,516,815</b>
非控制性權益	31,911	333,876	382,741	435,196	<b>2,146,408</b>
	6,884,562	8,847,980	10,611,900	9,711,681	<b>13,663,223</b>
每股盈利：					
基本(人民幣分)	37.50	45.97	53.45	42.54	<b>52.17</b>

## 綜合財務狀況

	2012	2013	2014	2015	2016
	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	40,610,992	60,025,745	75,415,162	89,940,229	<b>106,736,094</b>
流動資產	95,911,156	146,213,683	192,617,047	272,016,098	<b>484,835,507</b>
流動負債	68,707,328	114,904,283	156,623,024	201,594,927	<b>405,314,008</b>
流動資產淨值	27,203,828	31,309,400	35,994,023	70,421,171	<b>79,521,499</b>
總資產減流動負債	67,814,820	91,335,145	111,409,185	160,361,400	<b>186,257,593</b>
非流動負債	28,930,412	45,323,978	48,966,759	71,020,994	<b>104,642,423</b>
本公司股東應佔權益	37,577,149	43,953,620	56,686,205	65,290,710	<b>70,128,365</b>
非控制性權益	1,307,259	2,057,547	5,756,221	24,049,696	<b>11,486,805</b>
權益總額	38,884,408	46,011,167	62,442,426	89,340,406	<b>81,615,170</b>
股東權益					
— 每股賬面淨值 (人民幣元)	2.06	2.38	2.79	2.89	<b>3.25</b>
借貸淨額 <sup>1</sup>	20,263,748	29,569,189	33,854,619	41,865,917	<b>39,705,989</b>
淨借貸比率(%)	51.6	64.3	57.0	60.0	<b>48.7</b>

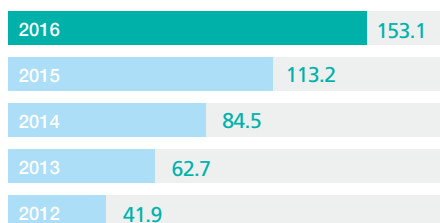
註：

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。

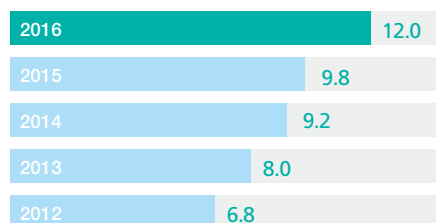


# 財務摘要

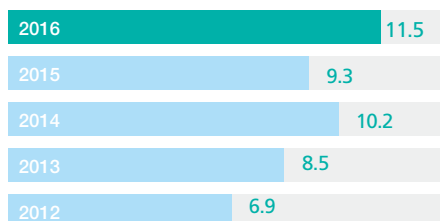
## 收入 (人民幣十億元)



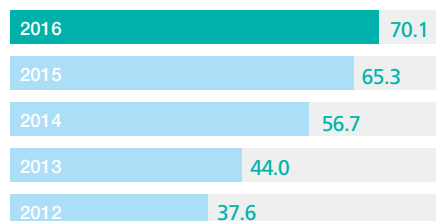
## 核心淨利潤 (人民幣十億元)



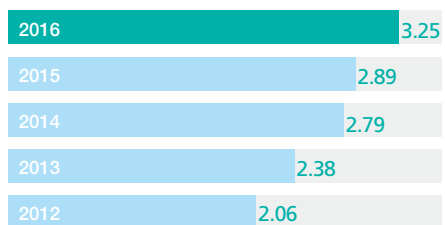
## 本公司股東應佔利潤 (人民幣十億元)



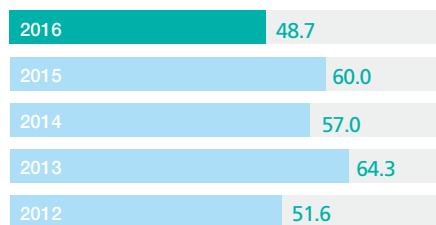
## 本公司股東應佔權益 (人民幣十億元)



## 股東權益—每股賬面淨值 (人民幣元)



## 淨借貸比率 (%)



# 管理層討論 與分析



— 碧桂園·官廳湖，  
張家口

本集團收入增加

**35.2%**

至約

人民幣

**153,087.0**

百萬元

## 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。



房地產開發的  
收入上升

**35.4%**

至約

人民幣

**148,180.1**

百萬元

建築、裝修及裝飾的對外  
收入上升

**53.1%**

至約

人民幣

**1,143.0**

百萬元

— 碧桂園森林城市，  
馬來西亞，柔佛州

## 管理層討論與分析

物業管理的對外  
收入增加

**33.3%**

至約

人民幣

**1,959.1**

百萬元

### 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。



— 碧桂園·北京郡·  
張家口



— 碧桂園森林城市，  
馬來西亞，  
柔佛州

#### 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。

酒店經營的對外  
收入增加

**17.4%**

至約

人民幣

**1,707.6**

百萬元

## 管理層討論與分析



— 鄭州碧桂園，  
鄭州

核心淨利潤  
上升

**22.3%**

至約

人民幣  
**11,984.6**  
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。

現金及銀行存款  
(包括受限制現金)約

人民幣  
**96,490.9**  
百萬元



— 碧桂園·翡翠灣，東莞

## 管理層討論與分析

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))

流動資產淨值約

人民幣

**79,521.5**  
百萬元

— 碧桂園·翡翠灣，  
東莞







— 花溪碧桂園，  
貴陽

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

本集團淨借貸比率  
下降至

**48.7%**

## 管理層討論與分析



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



— 碧桂園中心，  
佛山

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。

## 管理層討論與分析

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



— 花溪碧桂園，  
貴陽



— 碧桂園·浪琴灣，  
莆田

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

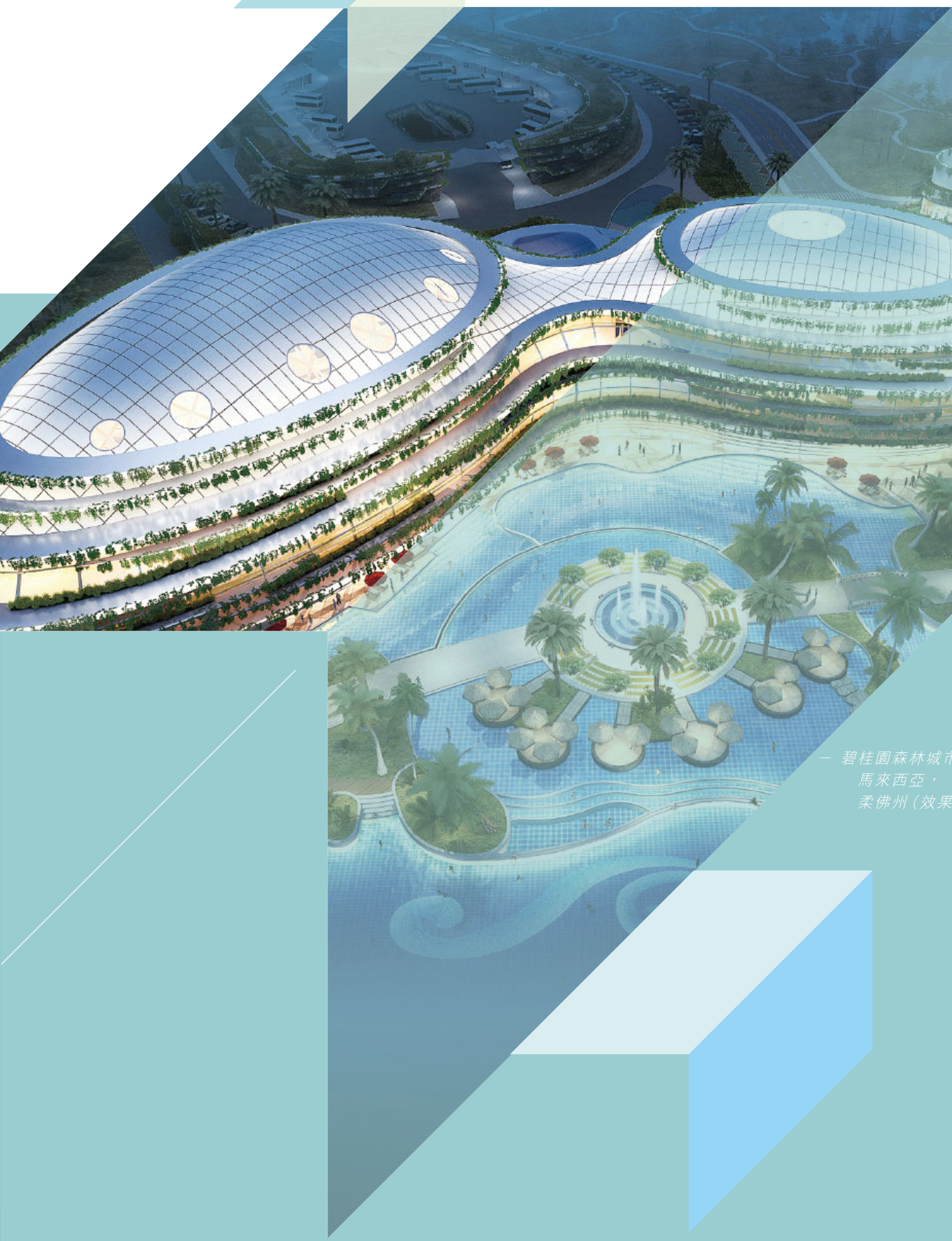
房地產行業作為國民經濟的重要支柱之一，城鎮化進程帶來的首次置業以及對高品質住宅的改善需要仍是房地產長期發展的動力。預計在2017年，一方面政府將會通過「因城施策去庫存」政策以加強房地產市場的分類調控；另一方面房地產行業的競爭將更趨激烈，行業整合加強，市場將進一步分化。面

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。



# 企業管治





— 碧桂園森林城市，  
馬來西亞，  
柔佛州（效果圖）

# 董事及 高級管理層簡介

## 執行董事

**楊國強**，62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39年建築業務經驗，及超過25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」等榮譽稱號。楊先生現為中國人民政治協商會議第十二屆全國政協委員及「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

**楊惠妍**，35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，執行董事楊子莹女士的姐姐，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。



**YANG Huiyan**  
楊惠妍





**MO Bin**  
莫斌

**莫斌**，50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年起受僱於國內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27年豐富經驗。



**ZHU Rongbin**  
朱榮斌

**朱榮斌**，44歲，於2013年5月獲委任為聯席總裁及執行董事。朱先生亦為執行委員會成員。朱先生畢業於清華大學土木工程系，獲頒碩士學位，持高級工程師職稱。朱先生曾負責本集團投資及產品設計的管理工作，現主要負責一線城市事業部的管理工作。朱先生自1995年至2008年受僱於中國海外集團有限公司，先後在廣州、香港、深圳、北京及上海從事房地產開發及工程管理工作，離職前為中海地產集團有限公司董事、助理總經理兼華東區總經理。自2008年至2013年5月加入本集團前，朱先生曾任職於富力，離職前為富力副總裁兼華南地區總經理。朱先生擁有超過22年房地產開發及相關業務經驗。

## 董事及高級管理層簡介

**吳建斌**，54歲，於2014年4月獲委任為首席財務官及執行董事。吳先生亦為財務委員會主席及執行委員會成員，並兼任本集團若干成員公司之董事。吳先生畢業於陝西財經學院(現為西安交通大學經濟與金融學院)，並於澳門科技大學分別獲頒工商管理碩士及博士學位。吳先生為高級會計師，並為西安交通大學、上海對外經貿大學兼職教授。吳先生於1984年加入中國建築，1987年獲派駐中國海外發展有限公司，2001年任中國海外集團有限公司董事兼財務總監，2002年任中國海外發展有限公司執行董事兼財務總監，並於2009年調任為副主席兼非執行董事。於2014年4月加入本集團之前，吳先生為中國海外集團有限公司常務董事及副總經理及中海投資發展集團有限公司董事長。吳先生於2004年至2009年獲得多項獎項，包括由中國總會計師雜誌社、中國CFO國際峰會分別於2008年及2009年頒發的「改革開放30年財務管理成就獎」及「建國60週年中國財務價值領軍人物」。吳先生亦為第十一屆中國人民政治協商會議陝西省委員會委員。吳先生擁有33年企業財務、會計、投資運營及信息化管理經驗。

吳先生已辭任執行董事、財務委員會主席、執行委員會成員、首席財務官、在香港代表本公司接受送達法律程序文件之代理人及上市規則第3.06(2)條項下楊惠妍女士之本公司替任授權代表，自2017年4月1日起生效。



WU Jianbin  
吳建斌



**YANG Ziying**  
楊子莹

**楊子莹**，29歲，於2011年5月獲委任為執行董事。楊女士為本公司執行委員會成員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。



**SU Rubo**  
蘇汝波

**蘇汝波**，62歲，於2006年12月獲委任為執行董事，並兼任本集團若干成員公司之董事。蘇先生於暨南大學經濟管理學院畢業。蘇先生主要負責本集團若干房地產開發項目的建築管理、監督及協調工作。蘇先生曾於1994年至1997年擔任順德三和公司副總經理。於1986年至1997年，蘇先生在北滘建築工程公司擔任副總經理，並由1997年起擔任騰越公司及順德碧桂園的董事兼副總經理。蘇先生擁有超過39年建築業務經驗、約23年房地產開發經驗，以及約20年建築材料採購經驗。

蘇先生已辭任執行董事，自2017年4月1日起生效。



**OU Xueming**  
區學銘

**區學銘**，67歲，於2006年12月獲委任為執行董事，並兼任本集團若干成員公司之董事。區先生主要負責本集團若干房地產開發項目的建築管理、監督及協調工作。區先生曾於1994年至1997年擔任順德三和公司副總經理。於1986年至1997年，區先生在北滘建築工程公司擔任副總經理，並由1997年起擔任騰越公司及順德碧桂園的董事兼副總經理。區先生擁有超過39年建築業務經驗及約23年房地產經營及管理經驗。

區先生已辭任執行董事，自2017年4月1日起生效。

## 董事及高級管理層簡介

**楊志成**，43歲，於2006年12月獲委任為執行董事，亦為本集團區域總裁及執行委員會成員。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。楊先生擁有約23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

**謝樹太**，52歲，於2013年5月獲委任為執行董事。謝先生畢業於湖南大學，獲頒工學學士學位，為中國合資格工程師。謝先生主要負責本集團若干房地產開發項目的整體管理及監督，並負責本集團酒店管理、商業管理及物業管理公司的整體管理工作。於1997年加入本集團之前，謝先生曾於1986年至1991年在衡陽市建築設計研究院任職，負責結構設計工作。於1992年至1997年，彼亦曾在順德三和公司任職，負責物業管理工作。自1997年起，彼任職於順德碧桂園及廣東碧桂園物業管理有限公司，負責本集團整體物業管理及酒店管理；並於2007年至2013年5月擔任副總裁。謝先生擁有25年房地產管理經驗及約20年酒店管理經驗。



**XIE Shutai**  
謝樹太

**宋軍**，49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年起擔任本集團副總裁，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20年房地產開發管理經驗。



**SONG Jun**  
宋軍



**LIANG Guokun**  
梁國坤

**梁國坤**，58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32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**，51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。現時，蘇先生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**，38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**，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及富力之獨立非執行董事，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」)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，71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、廉署諮詢委員會成員，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。石先生為勤達集團國際有限公司、利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司、德祥企業集團有限公司、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，亦為高銀金融(集團)有限公司獨立非執行董事及提名委員會主席(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2014年5月12日起不再擔任新昌集團控股有限公司，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)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**，66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, Ronald**  
唐滙棟

**黃洪燕**，46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（該公司之股份於2016年11月16日於深圳證券交易所上市）（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

**黃曉**，49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。黃女士畢業於暨南大學，獲得會計學士學位，以及畢業於澳大利亞新南威爾士大學國際會計專業，獲得商學碩士學位。黃女士具中國註冊會計師及高級會計師的資格。黃女士現擔任廣東省註冊會計師協會考試培訓部主任及廣東省註冊會計師協會註冊委員會委員。

黃女士已辭任獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員，自2017年4月1日起生效。



**HUANG Xiao**  
黃曉





**MEI Wenjue**  
梅文珏

**梅文珏**，47歲，於2013年5月獲委任為獨立非執行董事。梅先生畢業於中山大學，獲頒英語語言文學學士學位和公共管理學碩士學位；並畢業於英國克蘭菲爾德大學管理學院，獲頒工商管理碩士學位。梅先生曾任中國南方航空股份有限公司安全管理系統辦公室主任、安全委員會秘書及安全信息經理，以及天合聯盟安全委員會中國南方航空股份有限公司副首席代表。梅先生還曾任中歐國際工商學院深圳代表處首席代表。梅先生現擔任瑞卡連鎖租車集團首席執行官，及自2015年3月28日為四川華朴現代農業股份有限公司之董事(該公司之股份於2016年7月18日於中國新三板上市)。梅先生自2016年3月24日起不再擔任米格國際控股有限公司(該公司之股份於聯交所上市)之獨立非執行董事。



**YEUNG Kwok On**  
楊國安

**楊國安**，55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。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)，及天合光能有限公司之獨立非執行董事(該公司之股份於紐約證券交易所上市)。

## 董事及高級管理層簡介

### 公司秘書

**禰寶華**，68歲，於2007年3月獲委任為本公司公司秘書。彼為香港特許秘書公會會員及特許秘書及行政人員公會會員。彼持有香港特許秘書公會頒發之執業者認可證明。禰先生亦為富榮秘書服務有限公司董事。彼在公司管理及秘書工作方面擁有超過36年經驗，多年來為多間上市公司提供專業服務。禰先生已辭任本公司的公司秘書，自2016年10月1日起生效。

**梁創順**，51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**，36歲，為副總裁。程先生畢業於清華大學土木工程系，於2002年和2007年分別取得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。程先生有6年的土木工程研究經驗及9年的房地產開發管理經驗。

**陳斌**，47歲，於2015年5月獲委任為副總裁，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23年建築業與人事行政管理經驗。

**王少軍**，51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24年房地產開發管理經驗。

**黎曉林**，45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20年房地產開發管理經驗。

**彭志斌**，43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15年人力資源管理經驗。

**林昭憲**，53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，獲法學學士學位，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，分別曾於波士頓諮詢公司擔任大中國總監、於寶潔集團(美國和台灣)擔任品牌副經理、於博斯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21年的投資和戰略管理諮詢經驗。

**伍碧君**，43歲，於2014年4月獲委任為副總裁，伍女士亦為財務委員會成員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12年的房地產金融資產管理經驗及約22年的財務管理經驗。

伍女士已獲委任為財務委員會主席及首席財務官，將於2017年4月1日生效。

**張志遠**，43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。

## 董事及高級管理層簡介

**楊翠瓏**，45歲，為副總裁。楊女士畢業於華南理工大學，主修建築學，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8年的建築設計及管理經驗，15年的房地產運營管理、成本管理經驗。

**楊麗興**，46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24年房地產採購管理經驗。

**黃宇英**，41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17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國內外獎項，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**，42歲，為副總裁。陳女士畢業於中國人民大學，主修財務會計專業。於2014年加入本集團之前，陳女士曾先後任職於用友軟體集團的產品需求分析師、諮詢實施總監、房地產建築事業部總經理和助理總裁，主持並設計與房地產全產業鏈盈利模式相配套的軟件系統。彼於2014年11月獲委任為副總裁，亦為本公司信息管理中心總經理。陳女士現時負責本集團之資訊系統及資訊化管理。

**朱劍敏**，39歲，為副總裁。朱先生畢業於江西贛南師範學院外語系及中國新聞學院，獲雙學士學位，及畢業於北京大學新聞與傳播學院，獲傳播學碩士學位。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和戰略研究管理。

**張錦棠**，38歲，於2016年10月獲委任為副總裁。張先生系長江商學院在讀EMBA。張先生畢業即加入本集團，自2002年起，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。目前，張先生獲委任集團副總裁，全面負責莞深區域以及印度區域工作。張先生擁有15年房地產開發管理經驗。

**劉森峰**，41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年起受僱於國內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17年豐富經驗。劉先生現擔任本集團江蘇區域總裁。

**謝金雄**，45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營運管理及行政管理。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、2016四年獲評為本集團傑出區域總裁。謝先生擁有25年房地產投資、開發及相關業務經驗。

# 企業管治報告

本集團繼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2016年12月31日止年度內，本公司一直以企業管治報告描述的方式應用企業管治守則之原則並遵守其守則條文。

## 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2016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2016年12月31日，董事會的成員包括13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)、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，1名非執行董事陳翀先生及7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、黃曉女士、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分別刊登於聯交所及本公司網站上。

陳翀先生獲委任為非執行董事，自2016年12月8日起生效。蘇汝波先生和區學銘先生將辭任執行董事，自2017年4月1日起生效。吳建斌先生和黃曉女士將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。

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2016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

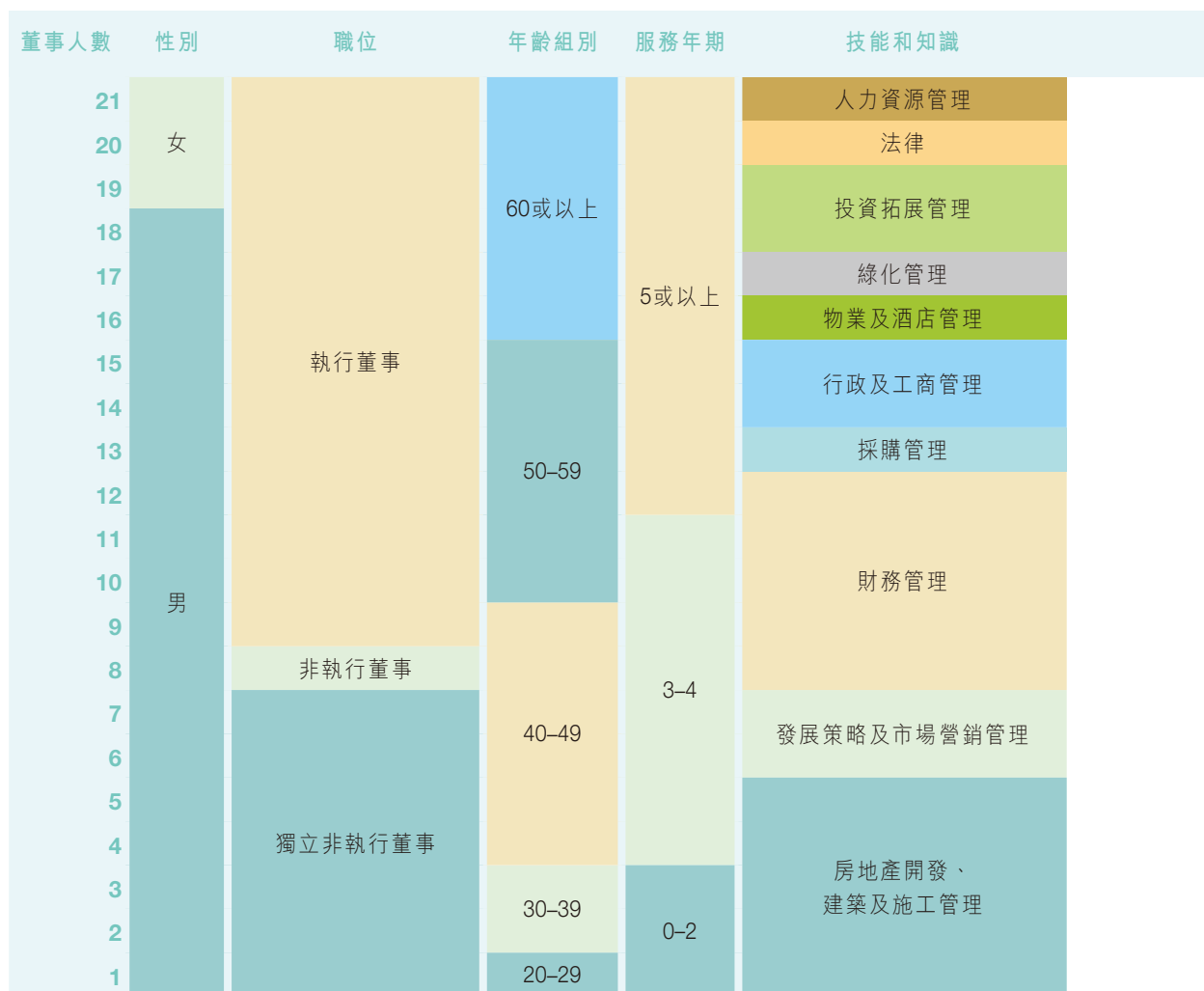
獨立非執行董事之獨立性已根據適用之上市規則進行評估。每一位獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條之規定提交確認其符合獨立性之周年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性評核指引，並根據該指引條文屬獨立人士。

# 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2016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、採購管理、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，未能親身出席董事會會議的董事，則可透過電話會議參與。

董事會定期會議通知會在其舉行前至少14天發出，讓所有董事有機會騰空出席。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。

本公司公司秘書詳細地編製每次會議的會議作為紀錄。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2016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4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。

## 董事出席記錄

以下為截至2016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2016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	執行委員會	財務委員會	股東周年大會
附註2								
<b>執行董事</b>								
楊國強先生(主席)	4/4	不適用	2/2	3/3	3/3	27/27	不適用	1/1
楊惠妍女士(副主席)	4/4	不適用	不適用	不適用	3/3	27/27	31/33	0/1
莫 斌先生(總裁)	3/4	不適用	不適用	2/3	2/3	27/27	33/33	1/1
朱榮斌先生(聯席總裁)	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	27/27	不適用	0/1
吳建斌先生(首席財務官)	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	27/27	33/33	1/1
楊子莹女士	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	27/27	不適用	0/1
蘇汝波先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
區學銘先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
楊志成先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	27/27	不適用	0/1
謝樹太先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
宋 軍先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
梁國坤先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
蘇柏垣先生	4/4	不適用	不適用	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 <sup>附註1</sup>	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>								
黎 明先生	3/4	2/3	1/2	2/3	不適用	不適用	不適用	1/1
石禮謙先生	4/4	3/3	不適用	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1
唐滙棟先生	4/4	3/3	2/2	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1
黃洪燕先生	4/4	3/3	2/2	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1
黃 曉女士	4/4	3/3	2/2	3/3	不適用	不適用	不適用	0/1
梅文珏先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
楊國安先生	3/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1

附註1：陳翀先生獲委任為非執行董事，自2016年12月8日生效。於彼獲委任後，本公司沒有舉行董事會會議、董事委員會會議及股東大會。

附註2：2016年之執行委員會決議，以書面決議案形式通過。

## 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。董事會亦批准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2016年12月31日止年度內，董事已參與持續專業發展。所有董事亦已向本公司提供彼等於本年度接受培訓的記錄。彼等的培訓記錄概要如下：

董事	持續專業 發展種類 (附註1)	持續專業 發展內容 (附註2)
<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
朱榮斌先生(聯席總裁)	1, 2	A, B
吳建斌先生(首席財務官)	1, 2	A, B
楊子莹女士	1, 2	A, B
蘇汝波先生	1, 2	A, B
區學銘先生	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

(附註1)

### 持續專業 發展內容

(附註2)

#### 非執行董事

陳 翀先生	1,2	A, B
-------	-----	------

#### 獨立非執行董事

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
黃 曉女士	1, 2	A, B
梅文珏先生	1, 2	A, B
楊國強先生	1, 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分離以鞏固獨立性、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)、給予這些事宜充足時間討論、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，尤其促進獨立非執行董事對董事會作出有效貢獻，並確保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、黃洪燕先生及黃曉女士（將於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申報的重大意見；(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2016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81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4名成員組成，4名成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及黃曉女士(將於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2016年12月31日止年度內，提名委員會召開了2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記錄載於本年報第81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6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，4名為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生、黃洪燕先生及黃曉女士(將於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)因應本公司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2016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記錄載於本年報第81頁。

截至2016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	高層管理人員 人數
1,000,001至2,000,000	1
2,000,001至3,000,000	1
3,000,001至4,000,000	2
5,000,001至6,000,000	3
6,000,001至7,000,000	1
7,000,001至8,000,000	2
8,000,001至9,000,000	2
9,000,001至10,000,000	2
17,000,001至18,000,000	1
25,000,001至26,000,000	1
39,000,001至40,000,000	1
43,000,001至44,000,000	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2016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記錄載於本年報第81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。執行委員會的成員均為執行董事，即楊國強先生、楊惠妍女士、莫斌先生、朱榮斌先生、吳建斌先生(將於2017年4月1日辭任)、楊子瑩女士及楊志成先生。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；(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2016年12月31日止年度內，執行委員會於需要時已舉行會議並已履行了上述之職責。

#### 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日和2017年1月4日批准修訂財務委員會職權範圍。財務委員會現由執行董事吳建斌先生(將於2017年4月1日辭任)擔任主席並由其他5名成員組成，其中2名為執行董事，即楊惠妍女士及莫斌先生，3名為本公司財務資金中心高級管理層。自2017年4月1日起，財務委員會的成員將變更為由3名執行董事(包括副主席及總裁)、首席財務官(為財務委員會主席)及2名本公司財務資金中心的高級管理層組成。

財務委員會的主要職責(其中包括)：(i)負責融資資金管理，審批每宗金額為2億美元至3億美元之貸款項目及／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，審批金額不超過1億美元之項目(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。於截至2016年12月31日止年度內，財務委員會於需要時已舉行會議並已履行了上述之職責。

## 企業管治報告

### 公司秘書

禰寶華先生曾為向多間上市公司客戶提供專業服務的富榮秘書服務有限公司的董事，曾被委任為本公司公司秘書。禰先生曾並非本公司全職僱員。彼曾負責向董事會提供企業管治事宜方面之意見。禰先生已確認彼於截至2016年12月31日止年度內已參加不少於15小時相關專業培訓。禰寶華先生因已屆退休年齡而辭任本公司的公司秘書職務，董事會已委任梁創順先生為本公司的公司秘書，均自2016年10月1日起生效。梁先生現為香港執業律師，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2016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。

### 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：

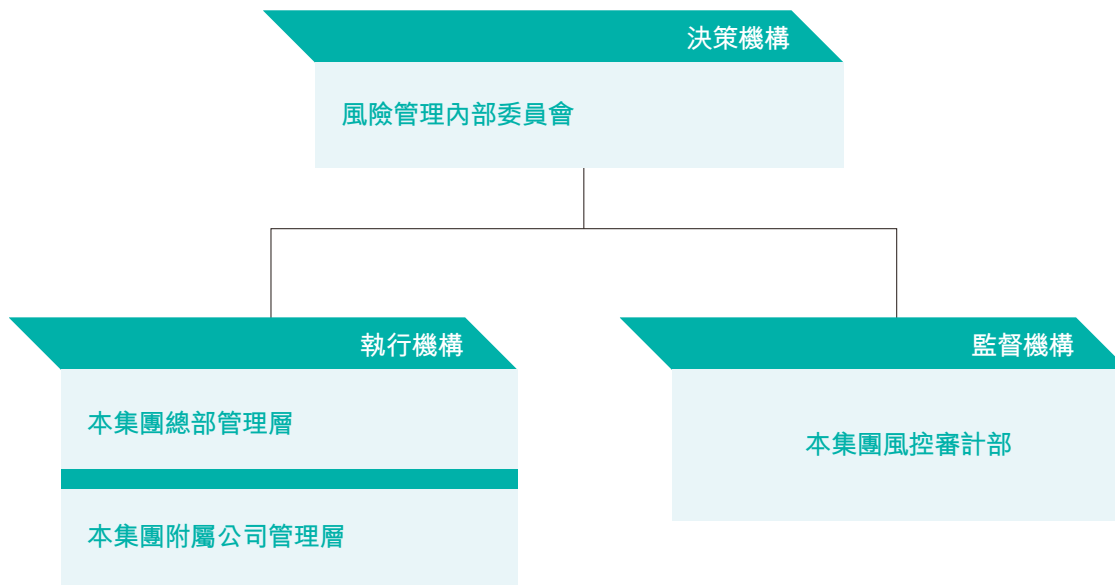
- 評估及釐定本公司願意承擔的風險之性質及程度以達至本公司之戰略目標
- 運作的有效性及效率

- 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。

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。



## 企業管治報告

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)

高層管理人員(總裁、聯席總裁和副總裁)負責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

#### **本集團的風控審計部(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2016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**

管理層已就涵蓋九大業務領域及二十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(包含所有重大監控，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2016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，外判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2016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」；

## 企業管治報告

- 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、公佈及其網站等途徑，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，並在所有辦公場所公示舉報渠道，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2016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
2016年度審計服務：	
上市公司年審服務	7,800
其他	3,480
有關以下事宜的非審計服務：	
發行優先票據	1,460
投融資會計諮詢	1,000
其他	3,401

### 董事對財務報表的責任

董事知悉其須根據法定要求及適用會計準則編製截至2016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司網站上。本公司視股東大會為股東提供與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2016年12月31日止年度內，本公司的憲章文件並無變動。

# 企業管治報告

## 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。

本集團構建了體系化的資訊發佈與溝通平台。通過網絡、實地考察、會議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2016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，加強資訊細分，整體提高了資訊披露質量；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資訊及時總結和分析，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2015年年報在第三十屆國際年報大賽中榮膺包含年度報告金獎(房地產開發/服務—居民住宅)在內的五項大獎。

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。





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7日	法國巴黎銀行亞太地區金融、地產及物流峰會	香港
2月24日	舉辦媒體春茗活動	香港
3月15日	公佈2015年年度業績 • 新聞發佈會 • 分析員簡報會	香港
3月16日-3月31日	業績路演活動	香港，新加坡，吉隆坡，北京，上海
4月20日	星展唯高達證券亞洲投資大會	香港
4月29日	深圳周邊項目深度調研	深圳
5月5日	麥格理大中華區投資會議	香港
5月27日	碧桂園資本市場開放日	新山
6月13日-6月15日	第十二屆摩根大通全球中國峰會	北京
8月18日	公佈2016年中期業績 • 新聞發佈會 • 分析員簡報會	香港
8月19日-9月9日	中期業績路演活動	香港，新加坡，上海，北京
9月6日-9月7日	野村證券2016中國投資者論壇	上海
10月27日-10月28日	野村證券非交易路演	東京
11月3日-4日	美銀美林2016中國投資者峰會	北京
11月28日-12月3日	摩根大通非交易路演	倫敦，波士頓

# 董事會 報告

董事會欣然提呈本集團截至2016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、裝修及裝飾、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2016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2016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2016年12月31日止年度的業務審視分別載如下：

	載列 於年報之部份	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	48至59
b. 對本公司面對的主要風險 及不明朗因素的描述		
c. 在截至2016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	財務報表附註45	245
d. 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	48至59
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	46、47及48至59

	載列 於年報之部份	本年報頁數
f. 對本公司的環境政策及表現的探討	<p>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。</p> <p>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2016年可持續發展報告》</p>	不適用
g. 本公司與其僱員、客戶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，而本公司的興盛繫於該人士	管理層討論與分析及董事會報告	58至59 及101
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	76至95 及96至115

## 董事會報告

### 末期股息

董事建議向合資格股東派發截至2016年12月31日止年度之末期現金股息每股人民幣10.20分(2015年：人民幣6.47分)，全年合計派息每股人民幣17.12分(2015年：人民幣12.95分)。

建議之末期股息以人民幣宣告並以港幣派發。以港幣派發的末期股息將按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。預計末期股息單約將於2017年7月12日(星期三)發送給合資格股東。

### 物業、廠房及設備

於截至2016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2016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2016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2016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

1. 本公司於2016年9月20日發行650,000,000美元於2023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其他估計開支)約為633,300,000美元，將用作為本集團若干現有債務再融資及一般營運用途。
2. 本公司於2016年12月7日發行350,000,000美元於2026年到期的5.625%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其他估計開支)約為346,600,000美元，將用作為本集團若干現有債務再融資及一般營運用途。

該等優先票據均在新加坡證券交易所有限公司上市。

**(b) 公司債券**

1. 本公司於2016年3月2日完成「2016年非公開發行國內公司債券(第一期)」的發行，發行金額為人民幣4,000,000,000元，票面利率為每年4.75%，年期為5年，所得款項淨額(經扣除折扣及其他估計開支)約為人民幣3,980,000,000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。
2. 本公司於2016年3月29日完成「2016年非公開發行國內公司債券(第二期)」的發行，發行金額為人民幣4,000,000,000元，票面利率為每年4.55%，年期為4年，所得款項淨額(經扣除折扣及其他估計開支)約為人民幣3,980,000,000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。
3. 本公司於2016年8月2日完成「2016年非公開發行國內公司債券(第三期)」的發行，發行金額為人民幣1,000,000,000元，票面利率為每年4.60%，年期為5年，所得款項淨額(經扣除折扣及其他估計開支)約為人民幣995,000,000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。
4. 本公司於2016年9月2日完成「2016年非公開發行國內公司債券(第四期)」的發行，發行總額為人民幣10,000,000,000元。其中，發行金額為人民幣4,170,000,000元，票面利率定為每年4.15%，年期為4年，且附第二年末本公司有上調票面利率選擇權和投資者有回售選擇權，及發行金額為人民幣5,830,000,000元，票面利率定為每年5.65%，年期為7年。且附第五年末本公司有上調票面利率選擇權和投資者有回售選擇權。所得款項淨額(經扣除折扣及其他估計開支)約為人民幣9,959,000,000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2016年12月31日止年度內，本集團的附屬公司發行公司債券面值共計人民幣3,000,000,000元，本集團募集淨資金共計約人民幣2,987,130,000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2016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。

## 董事會報告

### 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2016年12月31日止年度年末或截至2016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、其控股公司、或其任何附屬公司或同系附屬公司於截至2016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控股其他公司之股份或債權證而獲取利益。

### 可分派儲備

於2016年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣2,484,160,000元(2015年：約人民幣1,748,949,000元)。

於截至2016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46。

### 捐贈

本集團於截至2016年12月31日止年度內所作之總捐獻約人民幣420,009,000元(2015年：約人民幣83,038,000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。

本集團於年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2016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46頁。

### 主要客戶及供應商

截至2016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0.19%，而本集團五大客戶佔本集團於年內收入少於30%。

截至2016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

於截至2016年12月31日止年度，就董事所知悉，以下為身為董事或股東（據董事所知擁有本公司已發行股份數目5%以上者），於本集團的五大客戶及供應商擁有的直接權益或間接權益如下：

本集團客戶名稱	董事或 擁有本公司已發行股份 5%以上權益的人士姓名	權益性質
清遠碧桂園	楊惠妍女士	52%股本權益
	蘇汝波先生	12%股本權益
	區學銘先生	12%股本權益

除上述披露者外，截至2016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

在截至2016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2016年12月31日止年內及直至本年報日期董事為：

#### 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)  
朱榮斌先生(聯席總裁)  
吳建斌先生(首席財務官)(將於2017年4月1日辭任)  
楊子莹女士  
蘇汝波先生(將於2017年4月1日辭任)  
區學銘先生(將於2017年4月1日辭任)  
楊志成先生  
謝樹太先生  
宋 軍先生  
梁國坤先生  
蘇柏垣先生

#### 非執行董事

陳 翀先生(已於2016年12月8日獲委任)

#### 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  
黃 曉女士(將於2017年4月1日辭任)  
梅文珏先生  
楊國安先生

根據組織章程細則第87條，謝樹太先生、宋軍先生、梁國坤先生、蘇柏垣先生、黎明先生及楊國安先生將於2017股東周年大會輪值告退，而彼等均符合資格並願意於2017股東周年大會上膺選連任。

根據組織章程細則第86(3)條，陳翀先生應任職至本公司下一屆股東周年大會，而彼符合資格並願意於2017股東周年大會上膺選連任。

於即將召開之2017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2016年8月18日（為通過本公司2016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)
黃洪燕先生 廣東樂心醫療電子股份有限公司 (股份代號：SZ.300562) (該公司自2016年11月16日 於深圳證券交易所上市) — 獨立董事	2013年6月5日	
梅文珏 四川華朴現代農業股份有限公司 (該公司之股份於2016年7月18日 於中國新三板上市) — 董事	2015年3月28日	
石禮謙先生 啟迪國際有限公司(股份代號：872) — 獨立非執行董事	-	2017年1月6日

### 董事及高層管理人員薪酬及五名最高薪人士

有關截至2016年12月31日止年度董事及高層管理人員薪酬，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48及附註33中。

董事薪酬(包括薪金及其他福利)乃由公司薪酬委員會經參考集團的業績、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「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2016年12月31日止年度的年末或截至2016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。

### 董事及彼等之聯繫人於競爭業務的權益

楊惠妍女士、蘇汝波先生(將於2017年4月1日辭任)及區學銘先生(將於2017年4月1日辭任)(全部均為董事)各自擁有清遠碧桂園及清遠市故鄉文化發展有限公司52%、12%及12%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文化發展有限公司主要從物業發展業務，兩家公司有可能與本集團的業務構成競爭的業務。於2016年12月31日年度內，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2016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。

## 董事會報告

### 持續關連交易

以下為截至2016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2016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：

##### 1. 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1,500百萬元、人民幣1,800百萬元及人民幣2,000百萬元。於截至2016年12月31日止年度內，博意建築所收取的勘察勞務、物業設計及室內及設計服務費總額為人民幣1,055百萬元。

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」)，由博意提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務，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2,000百萬元、人民幣2,200百萬元及人民幣2,500百萬元。

##### 2. 建築服務協議

根據騰越與清遠碧桂園訂立的建築服務協議，騰越同意由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200百萬元。於截至2016年12月31日止年度內，騰越所提供的建築服務金額為人民幣57百萬元。

由於建築服務協議已於2016年12月31日屆滿，故騰越和清遠碧桂園於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200百萬元。

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：

- (a) 於本集團的日常業務中訂立；
- (b) 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
- (c) 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。

## 董事會報告

### (c) 其他

上文所披露之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2016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44項內。

其中財務報表附註第44(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。

### 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。以下為購股權計劃主要條款的概要：

#### (i) 購股權計劃之目的

購股權計劃之目的為獎勵其參與人士。

#### (ii) 合資格參與人士

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

董事會有權於購股權計劃獲採納當日後10年內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5百萬元，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

於本年度內，根據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2016年 12月31日 尚未行使	每股行使價	授出日期 (附註)	行使期
	於2016年 1月1日 尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效/註銷					
<b>董事</b>									
黎明先生	1,014,786	-	-	-	1,014,786	港幣3.646元	30.11.2012	30.11.2012-29.11.2022	
石禮謙先生	1,014,786	-	-	-	1,014,786	港幣3.646元	30.11.2012	30.11.2012-29.11.2022	
唐滙棟先生	1,014,786	-	-	-	1,014,786	港幣3.646元	30.11.2012	30.11.2012-29.11.2022	
蘇汝波先生	-	204,231	-	(204,231)	-	港幣3.020元	14.1.2016	14.1.2021-13.1.2026	
	-	186,342	-	-	186,342	港幣3.332元	16.3.2016	16.3.2021-15.3.2026	
區學銘先生	968,146	-	-	-	968,146	港幣4.773元	13.12.2013	13.12.2018-12.12.2023	
楊志成先生	1,515,933	-	-	-	1,515,933	港幣4.773元	13.12.2013	13.12.2018-12.12.2023	
	-	1,653,950	-	(1,653,950)	-	港幣3.020元	14.1.2016	14.1.2021-13.1.2026	
	-	1,509,074	-	-	1,509,074	港幣3.332元	16.3.2016	16.3.2021-15.3.2026	
	-	525,597	-	-	525,597	港幣3.106元	11.5.2016	11.5.2021-10.5.2026	
	-	449,031	-	-	449,031	港幣3.740元	19.8.2016	19.8.2021-18.8.2026	
宋軍先生	-	807,192	-	(807,192)	-	港幣3.020元	14.1.2016	14.1.2021-13.1.2026	
	-	736,487	-	-	736,487	港幣3.332元	16.3.2016	16.3.2021-15.3.2026	
	-	1,074,264	-	-	1,074,264	港幣3.106元	11.5.2016	11.5.2021-10.5.2026	
	-	816,050	-	-	816,050	港幣3.740元	19.8.2016	19.8.2021-18.8.2026	
小計	5,528,437	7,962,218	-	(2,665,373)	10,825,282				
<b>本集團員工</b>	3,236,589	-	-	-	3,236,589	港幣4.773元	13.12.2013	13.12.2018-12.12.2023	
小計	3,236,589	-	-	-	3,236,589				
總計	8,765,026	7,962,218	-	(2,665,373)	14,061,871				

按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。

購股權計劃已於2017年3月19日屆滿。

附註：於緊接2016年1月14日、2016年3月16日、2016年5月11日及2016年8月19日授出日期前之股份收市價分別為2.98港元、3.20港元、3.060港元及3.58港元。

### 員工激勵計劃

為表揚本集團高層管理人員及員工(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2016年12月31日止年度內，本公司概無根據員工之激勵計劃自市場或透過任何其他方式購入或增持任何股份。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項下之換股權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。於2016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(2015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。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層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。

## 董事會報告

## 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2016年12月31日在任董事及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：

## (a) 於本公司股份、相關股份及債權證之好倉

董事姓名	身份	所持普通 股份數目	所持相關股份 權益數目	總計	於2016年 12月31日 佔已發行 股本百分比	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	0.24%	-
楊惠妍女士	受控法團的權益	12,236,706,943 <sup>2</sup>	-	12,236,706,943	56.63%	-
莫斌先生	信託受益人	3,200,000	-	-	-	-
	實益擁有人	7,511,000	-	10,711,000	0.04%	-
朱榮斌先生	實益擁有人	2,756,042	-	2,756,042	0.01%	-
吳建斌先生	實益擁有人	3,200,849	-	3,200,849	0.01%	-
楊子莹女士	受控法團的權益	2,750,000	-	2,750,000	0.01%	-
蘇汝波先生	受控法團的權益	749,437,312 <sup>3</sup>	-	-	-	-
	實益擁有人	-	186,342 <sup>5</sup>	749,623,654	3.46%	-
區學銘先生	受控法團的權益	772,144,068 <sup>4</sup>	-	-	-	-
	實益擁有人	-	968,146 <sup>5</sup>	773,112,214	3.57%	-
楊志成先生	實益擁有人	-	3,999,635 <sup>5</sup>	3,999,635	0.01%	-
謝樹太先生	配偶權益	901,266 <sup>6</sup>	-	901,266	0.01%	-
宋軍先生	實益擁有人	-	2,626,801 <sup>5</sup>	2,626,801	0.01%	-
梁國坤先生	配偶權益	1,674,936 <sup>7</sup>	-	1,674,936	0.01%	-
蘇柏垣先生	實益擁有人	436,096	-	-	-	-
	配偶權益	419,643 <sup>8</sup>	-	855,739	0.01%	-
陳翀先生	配偶權益	12,236,706,943 <sup>9</sup>	-	12,236,706,943	56.63%	-
黎明先生	實益擁有人	-	1,014,786 <sup>5</sup>	1,014,786	0.01%	-
石禮謙先生	實益擁有人	-	1,014,786 <sup>5</sup>	1,014,786	0.01%	-
唐滙棟先生	實益擁有人	-	1,014,786 <sup>5</sup>	1,014,786	0.01%	-



附註：

1. 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。
2. 該等股份及／或相關股份指由必勝有限公司、Genesis Capital Global Limited及Golden Value Investments Limited所持有的股份及／或相關股份，該等公司分別由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本。
3. 該等股份指由日皓控股有限公司所持有的股份，該公司由蘇汝波先生實益擁有全部已發行股本。
4. 該等股份指由喜樂集團有限公司所持有的股份，該公司由區學銘先生實益擁有全部已發行股本。
5. 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」一節內。
6. 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。
7. 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。
8. 該等股份指由蘇柏垣先生之配偶劉青女士所持有的股份。
9. 該等股份指由陳翀先生之配偶楊惠妍女士所持有的股份。

**(b) 於本公司股份、相關股份及債權證之淡倉**

董事姓名	身份	所持普通 股份數目	所持相關股份 權益數目	總計	於2016年 12月31日 佔已發行 股本百分比	所持債權證 數目
楊惠妍女士	受託人(被動受託人 除外)	3,200,000	-	3,200,000 <sup>1</sup>	0.01%	-
陳翀先生	配偶權益	3,200,000 <sup>2</sup>	-	3,200,000	0.01%	-

附註：

1. 該等股份及／或相關股份指由Golden Value Investments Limited所持有的股份及／或相關股份，該公司由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本。
2. 該等股份及／或相關股份指由陳翀先生之配偶楊惠妍女士實益擁有的股份及／或相關股份。

## 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2016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（本公司董事及最高行政人員除外）於股份或相關股份持有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	所持普通股份數目	於2016年 12月31日 佔已發行股本 百分比
必勝有限公司	實益擁有人	9,303,378,010 <sup>1</sup>	43.06%
Genesis Capital Global Limited	實益擁有人	2,840,000,000 <sup>2</sup>	13.14%
中國平安人壽保險股份有限公司	實益擁有人	2,236,200,000 <sup>3·4</sup>	10.02%

附註：

- 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。
- 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。
- 該等股份由中國平安人壽保險股份有限公司持有。而中國平安人壽保險股份有限公司為中國平安保險(集團)股份有限公司的附屬公司。中國平安保險(集團)股份有限公司為一家於中國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)。該等所持普通股份數目的披露根據截至2016年12月31日止最後申報之披露權益通知(該通知於2016年5月12日申報)作出。
- 該等中國平安人壽保險股份有限公司之佔已發行股本百分比的披露根據截至2016年12月31日止最後申報之披露權益通知(該通知於2016年5月12日申報)作出。

除上文所披露者外，本公司並無接獲任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)通知，表示其於本公司截至2016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。

### 購回、出售或贖回股份

於年內，本公司於聯交所回購合共1,086,053,000股股份，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		
		最高 港元	最低 港元	價格總額 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	173,987,184.0
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

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2016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2016年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

### 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。

### 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。

## 董事會報告

### 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2016年12月31日止年度的綜合財務報表。於2017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。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

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，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**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

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	2017年5月24日(星期三)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	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)

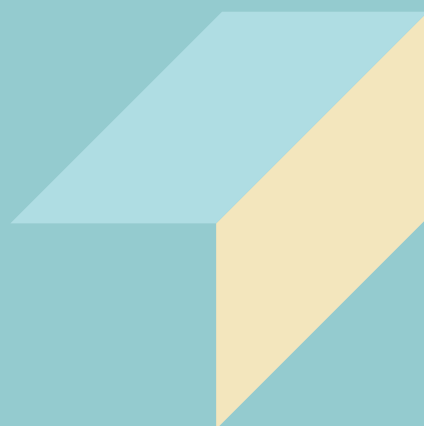
為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

代表董事會  
主席  
楊國強

香港，2017年3月22日



# 財務報表





— 鄭州碧桂園 ·  
鄭州

# 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258頁的綜合財務報表，包括：

- 於2016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2016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：

- 在建物業及持作銷售的已落成物業可實現價值的評估
- 酒店非金融資產減值評估

### 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2016年12月31日，在建物業和持作銷售的已落成物業的總金額約為人民幣299,610,880,000元，約佔集團總資產的51%。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作銷售的已落成物業的可實現價值的評估，並實施下列審計程序：

- (i) 我們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上年度的可實現價值的評估結果進行比較，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) 我們對管理層作出的如下重要估計進行了合理懷疑：
  - 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，或者具有類似規模、用途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准的預算金額進行比對，並採用抽樣的方式檢查建造合同，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

### 關鍵審計事項

#### 酒店非金融資產減值評估

請參閱綜合財務報表附註5「重要會計估計和判斷」。

截止2016年12月31日，酒店非金融資產包括物業、廠房及設備及土地使用權，總金額約為人民幣12,858,675,000元，約佔集團總資產的2%。部分酒店仍然處於或預期為虧損狀態，或者在起步期後達不到預期盈利，存在非金融資產減值跡象。

管理層對存在減值跡象的酒店評估其非金融資產的可收回金額。可收回金額取決於採用未來現金流折現方法的可使用價值的計算結果，未來折現現金流涉及管理層對預期入住率、房費、起步期後的收入增長率以及折現率等關鍵假設作出重大估計和判斷。

基於評估結果，管理層認為於2016年12月31日酒店非金融資產不存在重大減值。

鑒於管理層對上述關鍵假設作出的重大估計和判斷，我們認為酒店非金融資產減值評估應作為一項關鍵審計事項。

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們取得管理層對具有減值跡象酒店的減值評估，並實施下列審計程序：

- (i) 我們將相關酒店非金融資產賬面餘額與管理層在上年度的減值評估結果進行比較，以分析管理層的減值評估及過程是否受管理層偏向影響。
- (ii) 我們對管理層在可使用價值中採用的如下關鍵假設進行了合理懷疑：

- 入住率和房費。我們對來自於第三方行業數據庫的入住率和平均房費的資料進行分析研究，並且將預計入住率和房費與附近的相似等級酒店的同期入住率和房費進行比較。
- 起步期後收入增長率。我們對來自於國家統計局的中國國內酒店在近年的加權平均收入增長率進行分析研究，並與預計的起步期後收入增長率進行比較。我們對管理層進行收入增長率敏感性分析方法的適當性進行合理懷疑，並且評估其對減值金額的可能影響。
- 折現率。我們利用市場數據建立了對折現率範圍的獨立預期。

我們認為在酒店非金融資產的減值評估中，計算可使用價值所採用的關鍵假設能夠被可獲取的證據支持。

## 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瞭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。

## 獨立核數師報告

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，2017年3月22日

# 綜合 財務狀況表

	附註	於12月31日	
		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	7	20,877,029	20,019,841
投資物業	8	9,773,430	8,686,295
無形資產	9	239,367	121,539
土地使用權	10	2,536,458	2,052,170
在建物業	11	52,342,374	52,727,068
於合營企業之投資	12(b)	7,311,153	803,934
於聯營公司之投資	12(c)	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	13	870,734	–
可供出售金融資產	4(c)	–	214,998
衍生金融工具	22	1,034,387	–
貿易及其他應收款	16	55,500	642,950
遞延所得稅資產	30	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	11	216,383,252	135,107,046
持作銷售的已落成物業	14	30,885,254	34,114,127
存貨	15	2,203,727	1,978,437
貿易及其他應收款	16	117,321,747	42,242,116
預付稅金		14,042,259	9,490,355
受限制現金	17	11,843,988	11,637,126
現金及現金等價物	18	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	19	7,321,236	1,188,096
衍生金融工具	22	187,145	18,043
		<b>484,835,507</b>	<b>272,016,098</b>
<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	20	151,789,260	73,385,200
證券化安排的收款	21	7,043,440	–
當期所得稅負債		15,310,412	8,905,412
公司債券	24	8,207,477	–
銀行及其他借款	25	30,512,725	22,778,038
衍生金融工具	22	41,762	10,198
		<b>405,314,008</b>	<b>201,594,927</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>79,521,499</b>	<b>70,421,171</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>186,257,593</b>	<b>160,361,400</b>

	附註	於12月31日	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
優先票據	23	<b>29,264,448</b>	20,878,179
公司債券	24	<b>29,502,147</b>	15,258,499
銀行及其他借款	25	<b>38,710,079</b>	30,829,079
遞延政府補助金		<b>237,445</b>	239,520
遞延所得稅負債	30	<b>6,928,304</b>	3,815,717
		<b>104,642,423</b>	71,020,994
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及溢價	26	<b>25,677,217</b>	29,212,611
其他儲備	28	<b>4,484,042</b>	3,942,139
留存收益	28	<b>39,967,106</b>	32,135,960
		<b>70,128,365</b>	65,290,710
<b>非控制性權益</b>			
永續資本工具	29	<b>-</b>	19,528,000
其他非控制性權益		<b>11,486,805</b>	4,521,696
		<b>11,486,805</b>	24,049,696
<b>權益總額</b>		<b>81,615,170</b>	89,340,406
<b>權益總額及非流動負債</b>		<b>186,257,593</b>	160,361,400

載於第133頁至第258頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

載於第124頁至258頁的財務報表已於2017年3月22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	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	6	<b>153,086,977</b>	113,222,640
銷售成本	32	<b>(120,850,891)</b>	(90,359,341)
<b>毛利</b>		<b>32,236,086</b>	22,863,299
其他收入及收益 — 淨額	31	<b>1,530,465</b>	423,985
投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益	8	<b>711,604</b>	809,812
營銷及市場推廣成本	32	<b>(7,383,618)</b>	(4,688,695)
行政開支	32	<b>(4,970,364)</b>	(3,230,024)
<b>經營利潤</b>		<b>22,124,173</b>	16,178,377
財務收益	34	<b>532,870</b>	221,079
財務費用	34	<b>(1,628,175)</b>	(1,510,589)
財務費用 — 淨額	34	<b>(1,095,305)</b>	(1,289,510)
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	12(b), 12(c)	<b>361,704</b>	(55,758)
<b>稅前利潤</b>		<b>21,390,572</b>	14,833,109
所得稅費用	35	<b>(7,727,349)</b>	(5,121,428)
<b>本年度利潤</b>		<b>13,663,223</b>	9,711,681
<b>應佔利潤歸屬於：</b>			
— 本公司股東		<b>11,516,815</b>	9,276,485
— 非控制性權益			
永續資本工具		<b>1,409,534</b>	356,104
其他非控制性權益		<b>736,874</b>	79,092
		<b>2,146,408</b>	435,196
		<b>13,663,223</b>	9,711,681



	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
<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	28	<b>45,921</b>	—
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	28	—	4,748
— 現金流量對沖的遞延收益，稅後淨額	22	<b>89,982</b>	—
— 對沖的遞延成本，稅後淨額	22	<b>(295,901)</b>	—
— 外幣報表折算差異		<b>299,455</b>	(899,069)
<b>本年度其他綜合收益／(虧損)，稅後淨額</b>		<b>139,457</b>	(894,321)
<b>本年度綜合收益總額</b>		<b>13,802,680</b>	8,817,360
<b>綜合收益總額歸屬於：</b>			
— 本公司股東		<b>11,585,197</b>	8,453,384
— 非控制性權益			
永續資本工具		<b>1,409,534</b>	356,104
其他非控制性權益		<b>807,949</b>	7,872
		<b>2,217,483</b>	363,976
		<b>13,802,680</b>	8,817,360
<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	38	<b>52.17</b>	42.54
攤薄	38	<b>52.13</b>	42.53

載於第133頁至第258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2015年12月31日結餘	29,212,611	3,942,139	32,135,960	65,290,710	19,528,000	4,521,696	24,049,696	89,340,406
基於香港財務報告準則第9號的 調整，稅後淨額(附註3(i))	-	-	(327,932)	(327,932)	-	-	-	(327,932)
<b>2016年1月1日重述後的權益總額</b>	<b>29,212,611</b>	<b>3,942,139</b>	<b>31,808,028</b>	<b>64,962,778</b>	<b>19,528,000</b>	<b>4,521,696</b>	<b>24,049,696</b>	<b>89,012,474</b>
<b>綜合收益</b>								
本期間利潤	-	-	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(附註22(d))	-	89,982	-	89,982	-	-	-	89,982
—對沖遞延成本，稅後淨額 (附註22(d))	-	(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>	<b>-</b>	<b>68,382</b>	<b>11,516,815</b>	<b>11,585,197</b>	<b>1,409,534</b>	<b>807,949</b>	<b>2,217,483</b>	<b>13,802,680</b>

	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
<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27·33)	-	82,834	-	82,834	-	-	-	82,834
業務合併產生的非控制性權益 (附註43)	-	-	-	-	-	2,888,606	2,888,606	2,888,606
處置附屬公司(附註42)	-	-	-	-	-	(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(附註41)	-	(48,410)	-	(48,410)	-	144,261	144,261	95,851
<b>與本公司股東交易總額</b>	<b>(3,535,394)</b>	<b>473,521</b>	<b>(3,357,737)</b>	<b>(6,419,610)</b>	<b>(20,937,534)</b>	<b>6,157,160</b>	<b>(14,780,374)</b>	<b>(21,199,984)</b>
<b>於2016年12月31日結餘</b>	<b>25,677,217</b>	<b>4,484,042</b>	<b>39,967,106</b>	<b>70,128,365</b>	<b>-</b>	<b>11,486,805</b>	<b>11,486,805</b>	<b>81,615,170</b>

載於第133頁至第258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
<b>於2015年1月1日結餘</b>	24,262,047	4,243,448	28,180,710	56,686,205	3,090,000	2,666,221	5,756,221	62,442,426
<b>綜合收益</b>								
本期間利潤	-	-	9,276,485	9,276,485	356,104	79,092	435,196	9,711,681
其他綜合收益								
—可供出售金融資產公允價值 變化，稅後淨額	-	4,748	-	4,748	-	-	-	4,748
—外幣報表折算差異	-	(827,849)	-	(827,849)	-	(71,220)	(71,220)	(899,069)
<b>本年度綜合收益總額</b>	-	(823,101)	9,276,485	8,453,384	356,104	7,872	363,976	8,817,360
<b>與本公司股東的交易：</b>								
非控制性權益股東的注資	-	-	-	-	16,838,000	1,155,383	17,993,383	17,993,383
永續資本工具資本返還	-	-	-	-	(400,000)	-	(400,000)	(400,000)
轉入法定儲備金	-	547,660	(547,660)	-	-	-	-	-
分紅及分派	-	-	(4,773,575)	(4,773,575)	(356,104)	(50)	(356,154)	(5,129,729)
發行的股份(附註26)	4,950,564	-	-	4,950,564	-	-	-	4,950,564
員工股份計劃：								
—員工服務價值(附註27, 33)	-	30,111	-	30,111	-	-	-	30,111
業務合併產生的非控制性權益	-	-	-	-	-	740,569	740,569	740,569
控制性情況不變的附屬公司 所有者權益變動	-	(55,979)	-	(55,979)	-	(48,299)	(48,299)	(104,278)
<b>與本公司股東交易總額</b>	4,950,564	521,792	(5,321,235)	151,121	16,081,896	1,847,603	17,929,499	18,080,620
<b>於2015年12月31日結餘</b>	29,212,611	3,942,139	32,135,960	65,290,710	19,528,000	4,521,696	24,049,696	89,340,406

載於第133頁至第258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	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營活動產生/(所用)的現金	37	<b>57,303,143</b>	(6,488,588)
已付所得稅		<b>(9,919,363)</b>	(6,144,944)
已付利息		<b>(6,121,022)</b>	(4,956,400)
<b>經營活動產生/(所用)之現金淨額</b>		<b>41,262,758</b>	(17,589,932)
<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	43	<b>(3,122,462)</b>	(1,637,726)
處置附屬公司收款，減去處置之現金後的淨額	42	<b>(595,296)</b>	34,837
購置物業、廠房及設備		<b>(1,907,034)</b>	(2,197,538)
出售投資物業收到的款項	37	-	156,401
投資物業付款		<b>(107,035)</b>	(344,564)
購置無形資產		<b>(19,321)</b>	(12,467)
購置土地使用權		<b>(545,019)</b>	(74,797)
對合營企業的投資		<b>(5,295,417)</b>	(712,771)
對聯營公司的投資		<b>(1,659,452)</b>	(399,181)
關聯方償還貸款		<b>775,971</b>	-
給予關聯方及第三方貸款		<b>(2,046,832)</b>	(775,971)
可供出售金融資產股息收入		-	9,560
衍生金融工具結算支付		<b>34,419</b>	-
出售物業、廠房及設備收到的款項	37	<b>232,365</b>	255,447
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	<b>(601,962)</b>	-
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	19	<b>(6,133,140)</b>	(1,188,096)
已收利息	34	<b>532,870</b>	221,079
<b>投資活動所用之現金淨額</b>		<b>(20,457,345)</b>	(6,665,787)

## 綜合現金流量表

	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
<b>融資活動的現金流量</b>			
非控制性權益的出資額		<b>3,385,277</b>	17,993,383
股份發行	26	-	4,950,564
回購股份	26	<b>(3,535,394)</b>	-
控制情況不變時處置附屬公司權益所得	41	<b>12,000</b>	16,722
取得附屬公司額外權益支出	41	<b>(244,671)</b>	(127,000)
公司債券發行	24	<b>21,901,130</b>	15,111,799
永續資本工具資本返還	29	<b>(19,528,000)</b>	(400,000)
優先票據贖回及歸還		-	(8,325,469)
發行優先票據	23	<b>6,654,357</b>	5,483,516
證券化安排的收款	21	<b>7,043,440</b>	-
支付優先票據契約修改費用		-	(51,166)
銀行及其他借款所得		<b>36,535,512</b>	32,895,610
銀行和其他借款歸還		<b>(20,507,403)</b>	(20,779,394)
支付本公司股東股息	36	<b>(3,005,040)</b>	(4,773,575)
支付永續資本工具股息		<b>(1,192,419)</b>	(325,372)
支付其他非控制性權益股息		<b>(64,631)</b>	(50)
<b>融資活動產生之現金淨額</b>		<b>27,454,158</b>	41,669,568
<b>現金及現金等價物的淨增加</b>		<b>48,259,571</b>	17,413,849
現金及現金等價物年初餘額		<b>36,240,752</b>	18,760,590
現金及現金等價物的匯兌收益		<b>146,576</b>	66,313
<b>現金及現金等價物年末餘額</b>	18	<b>84,646,899</b>	36,240,752

載於第133頁至第258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、裝修及裝飾、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2017年3月22日批准刊發。

## 2 重大會計政策概要

編製本綜合財務報表所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹採用。

### 2.1 編製基準

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。綜合財務報表按照歷史成本法編製，並就可供出售金融資產、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。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表作重大假設和估算的範疇，於附註4中披露。

## 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)

##### 2.1.1 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，惟以下列載的香港財務報告準則第15號除外：



## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.1 會計政策和披露變更(續)

- (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(續)：

香港財務報告準則第15號建立了一個綜合框架，通過五步法來確定何時確認收入以及應當確認多少收入：(1)界定與客戶的合同；(2)界定合同內獨立的履約義務；(3)釐定交易價格；(4)將交易價格分攤至合同內的履約義務；(5)當主體符合履約義務時確認收入。核心原則為主體須確認收入，以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，並反映主體預期交換該等貨品或服務而應得的對價。它摒棄了基於「收益過程」的收入確認模型，轉向基於控制轉移的「資產 — 負債」模型。香港財務報表準則第15號就合同成本的資本化和許可安排提供了具體的指引。它同時包括了一整套有關客戶合同的性質、金額、時間以及收入和現金流的不確定性的披露要求。香港財務報告準則第15號取代了之前收入準則：香港會計準則第18號「收入」和香港會計準則第11號「建造合同」，以及與收入確認相關的解析：香港國際財務報告解釋理事會第13號「客戶忠誠度計劃」，香港國際財務報告解釋理事會第15號「房地產建造協議」，香港國際財務報告解釋理事會第18號轉撥自客戶的資產及解釋公告第31號收入 — 「涉及廣告服務的以物易物交易」。

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

現階段，管理層未能量化新準則對集團財務報表的影響。管理層正在對影響作出更詳細的評估。

## 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)

##### 2.1.1 會計政策和披露變更(續)

(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3。

#### 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。

## 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，在損益中或為其他綜合收益的變動確認。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。

## 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)

###### (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)。

## 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。

## 綜合財務報表附註

### 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是執行董事，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。

## 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)。

## 綜合財務報表附註

### 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，公允價值指由外部估值師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。



## 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。

## 綜合財務報表附註

### 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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.11 金融資產(續)

#### (ii) 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。

## 綜合財務報表附註

### 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。

僅就應收賬款而言，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。

本集團已追溯採用香港財務報告準則第9號，但選擇不重述比較資訊。因此，所提供的比較資訊繼續根據本集團以前的會計政策進行核算。

#### 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「財務費用—淨額」中進行確認。

## 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。

## 綜合財務報表附註

### 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。

#### 2.16 持作銷售的已落成物業

於年末仍未出售的已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

#### 2.17 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本利用加權平均法釐定。可變現淨值為在日常經營活動中的估計銷售價，減適用的變動銷售費用。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.18 建造合同

根據香港會計準則11的定義，建造合同指就建造一項資產而特別商議的合同。

當一項建造合同的結果能可靠估算，而該合同很可能得到利潤，則將合同收入參照落成階段按合同同期確認。合同成本參照報告期末合同活動的落成階段確認為費用。若總合同成本很可能會超過總合同收入，預期虧損即時確認為費用。

當一項建造合同的結果未能可靠估算，則合同收入只就可能收回的已產生合同成本的數額確認。

工程量變更，索賠及鼓勵性支付已包含於合同收入內，並以與顧客達成一致意見且能夠可靠計量的金額為限。

本集團採用「完工百分比法」確定在某段期間內應確認的適當金額。完成階段參考每份合同截至報告期末止已產生的合同成本，佔該合同的估計總成本之百分比計算。當年發生的與合同未來業務相關的成本在確定完工程度時不包括在合同成本內。

本集團就所有進行中合同，而其已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)超過進度付款時，將合約工程的應收客戶總金額呈報為資產。客戶未支付的進度付款和保留款列入「貿易及其他應收款」內。

本集團就所有進行中合同，而其進度付款超過已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)時，將合約工程的應付客戶總金額呈報為負債。

### 2.19 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。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 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。

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 重大會計政策概要(續)

### 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。

### 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。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.27 優先票據(續)

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。

##### (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。

## 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(續)

##### 內在差異(續)

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。

### 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。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.30 僱員福利(續)

##### (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。

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

本公司向集團附屬公司的職工授予其權益工具的權益工具，被視為資本投入。收取職工服務的公允價值，參考授出日的公允價值計量，並在等待期內確認，作為對附屬公司投資的增加，並相應對母公司賬目的權益貸記。

在每個報告期末，集團依據非市場表現和服務條件修訂其對預期可行權的權益工具數目的估計，在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 重大會計政策概要(續)

### 2.32 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而履行責任有可能需要流出資源，且金額能夠可靠地作出估算。未來經營虧損不會被確認為撥備。

如有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

該撥備以預計解決該義務所付出的費用的現值來計量，用反映該義務時間價值和特定風險的稅前現時市場評估。由於時間原因而產生的或有負債的上升確認為利息費用。

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需待某一宗或多宗本集團並不能完全控制的不明確事件日後發生或不發生後才能確認。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於很可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而不予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若流出資源的可能性改變導致很可能出現資源流出，此等負債將被確認為撥備。

### 2.33 收入確認

收入按已收或應收對價的公允價值計量，並相當於供應貨品的應收款項，扣除折扣、退貨和增值稅後列賬。當收入的金額能夠可靠計量；當未來經濟利益很可能流入有關主體；及當本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團便會將收入確認。

#### (i) 出售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收款時，方予確認。收入確認日之前已售物業收取之按金及分期付款將列賬於綜合財務狀況表流動負債項下作為預收賬款。

## 綜合財務報表附註

### 2 重大會計政策概要(續)

#### 2.33 收入確認(續)

(ii) 建築服務

建築服務產生的收入於提供服務的會計期間，參考實際已提供服務佔全部服務比率估算的指定交易完成程度確認(附註2.18)。

(iii) 酒店經營

酒店經營收入於提供服務的會計期間確認。

(iv) 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。

(v) 裝配及裝飾服務

裝配及裝飾服務的收入於提供服務的會計期間確認。

(vi) 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。

#### 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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.36 租約(續)

#### (i) 本集團為承租人(續)

##### (b) 本集團為土地使用權經營租賃下的承租人

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

#### (ii) 本集團為出租人

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

### 2.37 股息分派

向本公司股東分派的股息在本公司股東或董事(按適當)批准的期間於本集團和本公司的財務報表內列為負債。

### 2.38 保險合同

保險合同乃一方(保險人)承擔另一方(保單持有人)的重大保險風險的合同，倘所指明的不確定未來事件(承保事件)對保單持有人有不利影響，保險人同意向保單持有人作出賠償。保險風險指由保單持有人轉讓至保險人的事先存在風險，並僅在承保事件可令保險人在任何情況下(不包括缺乏商業實質(即對交易的經濟因素並無可識別影響)的情況)支付額外重大利益時，有關保險風險方屬重大。

本集團須在每個報告日根據現時對保險合同日後現金流量的估計，評估其已確認保險負債是否足夠。倘以日後現金流量作出的評估顯示保險負債的賬面值不足，則所有不足數額將於收益表中確認。

本集團將其為若干物業買家的按揭融資提供的財務擔保合同以及向其關聯方提供的財務擔保合同視為保險合同。

## 綜合財務報表附註

### 3 會計政策變動

根據上述附註2.1.1(iii)的解釋，集團自2016年1月1日提早採納了2014年7月發行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工具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	3(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	3(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



### 3 會計政策變動(續)

#### (i) 金融工具的分類和計量(續)

管理層對集團於香港財務報告準則第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 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	-
	<b>(214,998)</b>	<b>214,998</b>
期初餘額 — 香港財務報告準則第9號	-	<b>214,998</b>

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 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	-
	<b>(13,415)</b>	<b>13,415</b>
期初餘額 — 香港財務報告準則第9號	-	<b>13,415</b>

## 綜合財務報表附註

### 3 會計政策變動(續)

#### (i) 金融工具的分類和計量(續)

於2016年1月1日，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。

除衍生金融工具外集團對金融負債的會計處理不受影響。衍生金融工具的會計處理於附註2.13披露。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，都將在權益的對沖成本儲備中確認。對沖的遞延成本於合同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，本集團使用附註4(a)(iv)中所應用的減值方法確認了留存收益人民幣69,838,000元。附註4(a)(iv)披露了貸款撥備自2016年1月1日至本期期末的變動情況。

### 3 會計政策變動(續)

#### (iii) 金融資產減值(續)

##### (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)，本集團使用附註4(a)(iv)中所應用的減值方法確認了留存收益人民幣258,094,000元。附註4(a)(iv)披露了損失撥備自2016年1月1日至本期期末的變動情況。

### 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(包括匯率風險、價格風險、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。由於本集團有充足現金流去履行融資義務，本集團認為不必要續期銀行借款，因此根據借款協議的約定，所有2017年到期的借款預期能夠償還。

#### (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。

## 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)

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。

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：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
<b>資產</b>		
港幣	752,616	17,684
美元	2,726,002	386,984
林吉特	4,608,172	587,672
其他貨幣	386,193	164,518
	<b>8,472,983</b>	1,156,858
<b>負債</b>		
港幣	3,932,713	3,710,616
美元	37,456,159	28,009,239
林吉特	9,419,855	3,787,249
其他貨幣	819,170	368,488
	<b>51,627,897</b>	35,875,592

#### 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%，則對年度稅後溢利的影響如下：

	全面收益變動 — 增加／(減少)	
	2016	2015
	人民幣千元	人民幣千元
人民幣對港幣		
升值5%	159,005	184,647
貶值5%	(159,005)	(184,647)
人民幣對美元		
升值5%	1,736,508	1,381,113
貶值5%	(1,736,508)	(1,381,113)
人民幣對林吉特		
升值5%	182,844	119,984
貶值5%	(182,844)	(119,984)

##### (ii) 價格風險

本集團因對上市權益證券(附註19)的投資而面臨權益證券價格風險。本集團嚴密審查價格波動及評估該等波動對本集團財務報表的影響。倘權益證券價格升高／降低5%，截至2016年12月31日止年度的除稅後利潤將會由於該投資的公允價值變動的增加／減少而增加／減少約人民幣45,000,000元(2015年：增加／減少約人民幣45,000,000元)。

##### (iii) 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及公司債券受公允價值利率的風險影響。

## 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) 現金流和公允價值利率風險(續)

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。

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2016年12月31日，本集團之貸款約人民幣56,250,162,000元(2015年：人民幣53,607,117,000元)承擔浮動利率。於2016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281,251,000元(2015年：人民幣268,036,000元)。

##### (iv) 信貸風險

本集團承受與其貿易及其他應收款項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、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。

## 4 財務風險管理(續)

### (a) 財務風險因素(續)

#### (iv) 信貸風險(續)

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。

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39。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。

對2016年1月1日已經存在的金融資產，需應用以下信貸風險模型：

本集團在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

## 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) 信貸風險(續)

##### 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。

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2016年1月1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。



#### 4 財務風險管理(續)

##### (a) 財務風險因素(續)

##### (iv) 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2016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	預測壞賬 部分的賬面 價值 人民幣千元	賬面價值 (扣除貸款 撥備的淨額) 人民幣千元	利息收入 計算基礎
正常	B	1~12%	12個月的 預計損失	2,046,832	2,024,659	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。

於2016年12月31日提供給關聯方及第三方的貸款撥備率與年初撥備率的調節如下：

	正常 人民幣千元
2015年12月31日貸款撥備餘額(基於香港會計準則第39號)	-
重述的年初未分配利潤金額	93,117
2016年1月1日貸款撥備餘額(基於香港財務報表準則第9號)	93,117
收回	(93,117)
增加的貸款撥備	22,173
2016年12月31日貸款撥備餘額(基於香港財務報表準則第9號)	22,173

## 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) 信貸風險(續)

## i. 提供給關聯方及第三方的貸款(續)

2016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2,046,832,000元(2015：人民幣775,971,000元)，因此承擔損失風險的最大餘額為人民幣2,024,659,000元(2015：人民幣775,971,000元)。本集團並未對提供給關聯方及第三方的貸款進行核銷(2015：無)。

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

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)。

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-180天	超過180天	合計	
預期撥備率	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
預期撥備率	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

#### 4 財務風險管理(續)

##### (a) 財務風險因素(續)

##### (iv) 信貸風險(續)

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

2016年12月31日貿易和其他應收款(不包括預付款項和提供給關聯方及第三方的貸款)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
2015年12月31日貸款撥備 餘額(基於香港會計準則 第39號)	-	-	-
重述的年初未分配利潤金額	34,859	309,267	344,126
2016年1月1日貸款撥備 餘額(基於香港財務報表 準則第9號)	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(基於香港財務報表 準則第9號)	55,555	447,886	503,441

2016年12月31日，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)的賬面價值為人民幣99,166,284,000元(2015：人民幣33,100,157,000元)，因此承擔損失風險的最大餘額為人民幣98,662,843,000元(2015：人民幣33,100,157,000元)。於本年內集團並未對貿易及其他應收款中(不包括預付款和提供給關聯方及第三方的貸款)進行核銷(2015：無)。

## 綜合財務報表附註

### 4 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (v) 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2017年12月31日止年度的預測現金流。截至2017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)2017年預售金額預計高於2016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2016年；(4)於2017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。

#### 4 財務風險管理(續)

##### (a) 財務風險因素(續)

##### (v) 流動資金風險(續)

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瞭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。

	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(本金和利息)	2,016,933	2,016,933	21,079,158	13,836,280	38,949,304
銀行及其他借款 (本金和利息)	33,756,108	19,868,415	19,169,155	2,590,197	75,383,875
公司債券(本金和利息)	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>

## 綜合財務報表附註

### 4 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (v) 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2015年12月31日</b>					
優先票據(本金和利息)	1,559,682	1,559,682	14,894,492	10,830,107	28,843,963
銀行及其他借款 (本金和利息)	25,682,643	14,687,381	18,677,147	509,148	59,556,319
公司債券(本金和利息)	714,346	888,426	16,063,487	–	17,666,259
貿易及其他應付款 (不包括其他應付稅 項和應付職工薪酬)	67,571,499	–	–	–	67,571,499
衍生金融工具	10,198	–	–	–	10,198
<b>總計</b>	<b>95,538,368</b>	<b>17,135,489</b>	<b>49,635,126</b>	<b>11,339,255</b>	<b>173,648,238</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(除去永續資本工具)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。

#### 4 財務風險管理(續)

##### (b) 資本管理(續)

於2016年及2015年12月31日之淨借貸比率如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
借貸總額(附註23、24及25)	<b>136,196,876</b>	89,743,795
減：現金及現金等價物(附註18)	<b>(84,646,899)</b>	(36,240,752)
預售物業監控資金(附註17)	<b>(11,843,988)</b>	(11,637,126)
借貸淨額	<b>39,705,989</b>	41,865,917
權益總額(不包含永續資本工具)	<b>81,615,170</b>	69,812,406
淨借貸比率	<b>49%</b>	60%

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)。

## 綜合財務報表附註

## 4 財務風險管理(續)

## (c) 公允價值估計(續)

	第1層 人民幣千元	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
<b>於2015年12月31日</b>				
<b>資產</b>				
可供出售金融資產	-	-	214,998	214,998
衍生金融工具	-	18,043	-	18,043
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	-	-	1,188,096	1,188,096
<b>合計</b>	<b>-</b>	<b>18,043</b>	<b>1,403,094</b>	<b>1,421,137</b>
<b>負債</b>				
衍生金融工具	-	10,198	-	10,198



## 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、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2016年12月31日及2015年12月31日止年度第3層級金融工具的變動：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
年初結餘	1,403,094	208,667
本年增加	601,962	1,188,096
公允價值變動	31,412	6,331
匯兌損益	22,362	–
轉移至第1層級 <sup>(*)</sup>	(1,188,096)	–
年末結餘	870,734	1,403,094
列示於「其他收入及收益—淨額」的股息收入	7,380	9,560

\* 2016年，集團將其持有的深圳天圖投資管理有限公司(「天圖」)的股權自第三層級轉移至第一層級，由於天圖的股票當年在中國中小企業股份轉讓系統交易活躍。



#### 4 財務風險管理(續)

##### (d) 分類別列示金融工具(續)

	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>
	2015		
	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	20,878,179	—	20,878,179
銀行及其他借款	53,607,117	—	53,607,117
公司債券	15,258,499	—	15,258,499
貿易及其他應付款(不包含應付其他稅 和應付職工薪酬)	67,571,499	—	67,571,499
衍生金融工具	—	10,198	10,198
<b>合計</b>	<b>157,315,294</b>	<b>10,198</b>	<b>157,325,492</b>

## 綜合財務報表附註

### 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) 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2016年12月31日，在建物業和持作銷售的已落成物業的總金額為人民幣299,610,880,000元（2015年12月31日：人民幣221,948,241,000元），約佔集團總資產的51%（2015年12月31日：61%）。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（包括土地成本）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2016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（2015：無）。

#### (b) 酒店非金融資產減值的估計

截止2016年12月31日，酒店非金融資產包括物業、廠房及設備及土地使用權，總金額約為人民幣12,858,675,000元（2015年12月31日：人民幣12,142,589,000元），約佔集團總資產的2%（2015年12月31日：3%）。酒店根據不同的發展階段進行分類。酒店在起步期採用的是以前年度的預算和連續兩年的經營狀況來進行資產減值的評估。集團的某些酒店在起步期後仍然處於虧損狀態或預期虧損，或經營情況一直達不到預期，即酒店非金融資產出現了減值跡象。當發生事件或環境發生變化表明可收回金額低於其賬面價值時，管理層對酒店非金融資產進行減值測試。在這種情況下，酒店非金融資產的可收回金額按照使用價值確認，使用價值的計算要求運用重大估計以及關於酒店非金融資產持續使用而產生的現金流量預測的重大假設。決定酒店非金融資產的使用價值所使用的關鍵假設主要包括：

- 每年12%的折現率；
- 起步期後每年4%的收入增長率；
- 在起步期後有每年60%到65%的入住率；及
- 在起步期後的房費率。

根據管理層的最佳估計，於2016年12月31日及2015年12月31日，酒店非金融資產未有重大減值損失。

## 5 重要會計估計及判斷(續)

### (c) 投資物業公允價值估計

本集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其投資物業的公允價值。評估投資物業的公允價值需要使用若干重大判斷及假設。詳細說明已列載於附註8。

### (d) 收入確認

對於一家實體將所有權的重大風險和收益轉移至購買者的時點的判斷，需檢視該交易的發生狀況。在多數情況下，所有權風險和收益的轉移時點會與物業的公允權益交付予購買者之時點相一致。

如附註39所述，本集團對若干物業購買者在特定銀行按揭貸款提供擔保。當購買者接管相關物業後，則該等擔保將被解除。根據中華人民共和國簽收合同的有關法規，為獲得按揭貸款，買方將支付不低於20%的合同總金額。本公司董事認為，該等付款為購買者履行借款合同義務提供了充分證據。再者，根據過往經驗，未有重大按揭貸款的違約發生，以致銀行索求擔保賠付。最後，如附註4(a)(iv)所披露，本期本集團在買方不支付抵押貸款的信貸風險是非常低的。因此，董事認為，當物業交付給購買者時，與物業所有權相關的重大風險與報酬已被轉移至購買者。

### (e) 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。

## 綜合財務報表附註

### 6 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(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。

## 6 分部資料(續)

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

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 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、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
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

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>						
抵銷分部間金額後的 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
抵銷分部間金額後的 總分部負債	160,280,150	8,180,750	8,011	737,945	933,943	170,140,799



## 6 分部資料(續)

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

## 綜合財務報表附註

## 6 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：

	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	<b>574,335,786</b>	356,748,248
遞延所得稅資產	<b>7,822,313</b>	3,786,942
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	<b>7,321,236</b>	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	<b>870,734</b>	-
衍生金融工具	<b>1,221,532</b>	18,043
<b>總資產</b>	<b>591,571,601</b>	361,956,327
抵消分部間金額後總分部負債	<b>344,435,637</b>	170,140,799
遞延所得稅負債	<b>6,928,304</b>	3,815,717
當期所得稅負債	<b>15,310,412</b>	8,905,412
優先票據	<b>29,264,448</b>	20,878,179
銀行及其他借款	<b>69,222,804</b>	53,607,117
公司債券	<b>37,709,624</b>	15,258,499
證券化安排的收款	<b>7,043,440</b>	-
衍生金融工具	<b>41,762</b>	10,198
<b>總負債</b>	<b>509,956,431</b>	272,615,921

## 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2015年1月1日</b>						
成本	12,193,612	577,305	1,398,052	1,433,227	5,860,344	21,462,540
累計折舊	(1,302,732)	(240,855)	(591,821)	(684,614)	-	(2,820,022)
賬面淨值	10,890,880	336,450	806,231	748,613	5,860,344	18,642,518
<b>截至2015年 12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	10,890,880	336,450	806,231	748,613	5,860,344	18,642,518
購買附屬公司	-	-	748	48,440	-	49,188
其他增添	753,494	39,315	88,130	156,594	1,320,774	2,358,307
轉入	1,697,522	-	-	-	(1,697,522)	-
處置	(92,119)	(8,242)	(31,234)	(120,099)	(5,100)	(256,794)
折舊	(271,363)	(52,137)	(175,988)	(262,567)	-	(762,055)
匯兌差額	(6,789)	(980)	(1,785)	(1,769)	-	(11,323)
年末賬面淨值	12,971,625	314,406	686,102	569,212	5,478,496	20,019,841
<b>於2015年12月31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

## 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2016年</b>						
<b>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(附註43)	-	-	-	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

## 7 物業、廠房及設備(續)

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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
在建物業	<b>223,498</b>	165,479
銷售成本	<b>404,238</b>	416,290
銷售及市場推廣成本	<b>77,778</b>	42,267
行政費用	<b>215,446</b>	138,019
	<b>920,960</b>	762,055

於2016年12月31日，賬面淨值合計為人民幣2,719,569,000元(2015年12月31日：人民幣3,528,296,000元)的樓宇已作為本集團的借款抵押。

於2016年12月31日，賬面淨值合計為人民幣4,936,919,000元(2015年12月31日：人民幣5,120,147,000元)的樓宇業權證尚未取得。

樓宇中主要包括位於中國，列示為樓宇及在建工程的酒店，其於2016年12月31日的賬面淨值為人民幣12,181,934,000元(2015年12月31日：人民幣11,116,518,000元)。

## 綜合財務報表附註

## 8 投資物業

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>截至12月31日止年度</b>		
年初賬面淨值	<b>8,686,295</b>	7,035,579
其他增添	<b>107,035</b>	344,564
由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入	<b>1,259,166</b>	639,585
轉移重估利得	<b>801,623</b>	601,023
公允價值變動	<b>(90,019)</b>	208,789
轉入「在建物業」	<b>(990,670)</b>	-
其他處置	-	(143,245)
年末賬面淨值	<b>9,773,430</b>	8,686,295
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	<b>801,623</b>	601,023
— 公允價值變動	<b>(90,019)</b>	208,789
	<b>711,604</b>	809,812

上述物業在轉換成為投資物業時進行了重新評估。對由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入的「投資物業」，其於轉換日公允價值與賬面價值差異約為人民幣801,623,000元(2015年：人民幣601,023,000元)，該差異作為「投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益」計入收益表。

本集團的政策為於導致轉撥事件或情況改變的日期，確認公允價值層級的撥出或撥入。於2016年12月31日和2015年12月31日，本集團只有級別3的投資物業。

## 8 投資物業(續)

### 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或威格斯資產評估及顧問有限公司在轉換日及2016年12月31日和2015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
- (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。

## 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)

	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%
		直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元／平方米)	3,500–38,800



## 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2015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	7,676,621,000	收益法	回報率／資本化率 月租 (人民幣元／平方米／月)	每年4%–5.5%  20–75
		直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元／平方米)	1,800–37,000
在建投資物業	1,009,674,000	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	240–1,900  10%–20% 12%–15%

## 綜合財務報表附註

### 8 投資物業(續)

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；
- 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

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
租金收入	97,136	91,747
直接經營費用	(15,096)	(11,186)
	<b>82,040</b>	80,561

於2016年12月31日，公允價值為人民幣344,557,000元(2015年：人民幣357,513,000元)的投資物業為本集團的借款作抵押擔保。

## 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2015年1月1日</b>			
成本	75,154	–	75,154
累計攤銷	(45,907)	–	(45,907)
<b>賬面淨值</b>	<b>29,247</b>	<b>–</b>	<b>29,247</b>
<b>截至2015年12月31日止年度</b>			
年初賬面淨值	29,247	–	29,247
購買附屬公司	119	90,274	90,393
其他增添	12,467	–	12,467
攤銷	(10,568)	–	(10,568)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>31,265</b>	<b>90,274</b>	<b>121,539</b>
<b>於2015年12月31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	<b>31,265</b>	<b>90,274</b>	<b>121,539</b>
購買附屬公司(附註43)	–	<b>127,127</b>	<b>127,127</b>
其他增添	<b>19,321</b>	–	<b>19,321</b>
攤銷	<b>(19,063)</b>	–	<b>(19,063)</b>
處置附屬公司	–	<b>(9,557)</b>	<b>(9,557)</b>
<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	<b>107,061</b>	<b>207,844</b>	<b>314,905</b>
累計攤銷	<b>(75,538)</b>	–	<b>(75,538)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>31,523</b>	<b>207,844</b>	<b>239,367</b>

攤銷費用在管理費用中核算。

## 綜合財務報表附註

## 10 土地使用權

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初賬面淨值	2,052,170	2,034,522
增添	545,019	74,797
攤銷	(60,731)	(57,149)
年末賬面淨值	2,536,458	2,052,170

攤銷費用在管理費用中核算。

位於中國境內的土地使用權為自主經營使用，租期在10至50年。位於馬來西亞的土地使用權為自主經營使用，為永久產權。

於2016年12月31日，賬面淨值合計為人民幣1,477,504,000元(2015年12月31日：人民幣1,169,463,000元)的土地使用權為本集團的借款作抵押。

## 11 在建物業

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的在建物業：		
— 在正常營運週期內落成並列作流動資產	216,383,252	135,107,046
— 超過正常營運週期落成並列作非流動資產	52,342,374	52,727,068
	268,725,626	187,834,114
款項包括：		
— 建造成本	165,107,836	110,526,146
— 土地使用權	95,484,336	69,910,631
— 借款成本	8,133,454	7,397,337
	268,725,626	187,834,114

本集團物業開發的正常營運周期為一至兩年。

於2016年12月31日，人民幣160,526,815,000元(2015：人民幣98,718,380,000元)在建物業預期在一年之後落成。

## 11 在建物業(續)

2016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6.31%(2015年：每年7.78%)。

在建物業按地區分佈如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
中國	257,445,191	181,522,936
馬來西亞	9,791,706	5,835,080
澳大利亞	959,634	476,098
其他地區	529,095	—
	<b>268,725,626</b>	187,834,114

於2016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19,953,767,000元(2015年12月31日：人民幣18,649,419,000元)用於為本集團的借款作抵押。

## 12(a) 附屬公司

2016年12月31日的主要附屬公司於附註47中列示。

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

## 12(b) 於合營企業之投資

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
於1月1日	803,934	21,374
增添	6,074,663	805,891
所佔利潤/(虧損)份額	432,556	(23,331)
— 負商譽產生的收益	731,300	—
— 其他	(298,744)	(23,331)
於12月31日	<b>7,311,153</b>	803,934

## 綜合財務報表附註

## 12(b) 於合營企業之投資(續)

餘額列示如下：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
非上市公司股權		
— 佔淨資產份額	7,210,393	803,934
— 商譽	100,760	—
	<b>7,311,153</b>	803,934

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。所有合營企業的收購對集團均無重大影響。收購合營企業財務資訊已合併列示於下表中：

## (i) 產生負商譽的收購

## 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	27,919,697
負債	(17,113,553)
可辨認淨資產	10,806,144

## 與本集團應佔合營企業投資之對賬

按公允價值計量之本集團應佔可辨認淨資產總額	5,895,063
收購對價之公允價值	(5,163,763)
負商譽	731,300

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。

## 12(b) 於合營企業之投資(續)

### (ii) 產生商譽的收購

#### 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  
負債

6,083,562  
(5,271,455)

可辨認淨資產

812,107

#### 與本集團應佔合營企業投資之對賬

收購對價之公允價值  
按公允價值計量之本集團應佔可辨認淨資產總額

434,757  
(333,997)

收購股權之商譽

100,760

收購房地產公司產生的商譽人民幣100,760,000元，主要是因為收購預期產生的規模經濟效應。

截至2016年12月31日，本集團為某些合營企業的借款提供擔保(附註39)，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65,893,000元(2015年：無)。截至2016年12月31日，本集團無對合營企業的重大承擔。

截至2016年12月31日和2015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：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
於綜合財務報表中的賬面價值	<b>7,311,153</b>	803,934
應佔當年利潤／(虧損)	<b>432,556</b>	(23,331)
應佔綜合收益／(虧損)總數	<b>432,556</b>	(23,331)

## 綜合財務報表附註

## 12(c) 於聯營公司之投資

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	884,492	34,492
增添	3,059,709	882,427
所佔虧損份額	(70,852)	(32,427)
— 負商譽產生的收益	76,776	—
— 其他	(147,628)	(32,427)
於12月31日	3,873,349	884,492

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。該收購未有對本集團單項重大。收購聯營公司財務資訊已合併列示於下表中：

## 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	15,146,364
負債	(11,562,549)
可辨認淨資產	3,583,815

## 與本集團應佔聯營公司投資之對賬

按公允價值計量之本集團應佔可辨認淨資產總額	1,670,442
收購對價之公允價值	(1,593,666)
負商譽	76,776

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2016年12月31日，本集團為某些聯營公司的借款提供擔保(附註39)，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55,000,000元(2015年：人民幣1,965,000元)。



### 12(c) 於聯營公司之投資(續)

截至2016年12月31日和2015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：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
於綜合財務報表中的賬面價值	<b>3,873,349</b>	884,492
應佔當年虧損	<b>(70,852)</b>	(32,427)
應佔綜合虧損總數	<b>(70,852)</b>	(32,427)

### 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

	2016年 人民幣千元	2015年 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	-	-
重分類自可供出售金融資產	<b>214,998</b>	-
其他增添	<b>601,962</b>	-
匯兌變動	<b>22,362</b>	-
公允價值變動	<b>31,412</b>	-
於12月31日	<b>870,734</b>	-

截至2016年12月31日，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中，包括對一家投資基金公司3.95%的投資，該公司於2013年3月在中國成立；對一家投資控股有限公司0.22%的投資，該公司於2011年在開曼群島成立；以及對一家風險投資基金14%的投資，該基金於2016年在開曼群島成立。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人民幣和美元計價。

截至2016年12月31日，集團對投資基金公司投資的公允價值為人民幣218,374,000元，以集團佔該投資的淨資產份額為價值參考。

截至2016年12月31日，集團對投資控股有限公司投資的公允價值為人民幣305,514,000元，由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司採用直接比較法，參考最近類似交易的市場價格計量。

## 綜合財務報表附註

### 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(續)

截至2016年12月31日，集團對風險投資基金投資的公允價值為人民幣346,846,000元，以該風險投資公司於年末向特定投資者發行的私募股份的定價為基礎計量。

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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
持作銷售的已落成物業	<b>30,885,254</b>	34,114,127

持作銷售的已落成物業主要位於中國。

### 15 存貨

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
建築材料及備件	<b>2,203,727</b>	1,978,437

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

於2016年12月31日，貿易及其他應收款的公允價值接近其賬面值。

(a) 應收賬款的明細列示如下：

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

## 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：(續)

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	<b>12,003,625</b>	12,706,910
超過90天至180天以內	<b>714,221</b>	853,260
超過180天至365天以內	<b>490,522</b>	821,220
超過365天	<b>520,316</b>	383,443
	<b>13,728,684</b>	14,764,833

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)(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：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
除合約工程款外其他應收關聯方款項(附註44(c))	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(i)	667,059	563,378
其他(ii)	52,909,399	6,175,220
	<b>85,437,600</b>	18,335,324
減：減值準備	<b>(447,886)</b>	-
其他應收款項 — 淨額	<b>84,989,714</b>	18,335,324

(i) 合同工程的應收客戶款項列示如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已發生成本	5,101,173	3,919,572
確認的利潤(減確認的損失)	1,314,436	1,063,910
	<b>6,415,609</b>	4,983,482
減：已出具賬單部分	<b>(5,748,550)</b>	(4,420,104)
	<b>667,059</b>	563,378
列示為：		
應收客戶款項	<b>667,059</b>	563,378
包括：關聯方(附註44(c))	<b>397,971</b>	343,213
第三方	<b>269,088</b>	220,165

(ii) 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。

## 綜合財務報表附註

## 16 貿易及其他應收款(續)

- (c) 提供給關聯方及第三方的貸款的貸款利率為每年8%到15%，其中人民幣413,332,000元(2015年：無)由若干第三方的房產及土地使用權作抵押，人民幣75,000,000元(2015年：無)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。明細列示如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
列作流動資產：		
— 提供給關聯方的貸款	—	133,021
— 提供給第三方的貸款	1,991,332	—
— 減：減值準備	(22,173)	—
— 提供給關聯方和第三方貸款 — 淨額	1,969,159	133,021
列作非流動資產		
— 提供給關聯方和第三方的貸款	55,500	642,950
	2,024,659	775,971

- (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2016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。

## 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

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
庫存現金及銀行存款	<b>78,434,654</b>	31,839,298
短期銀行存款	<b>18,056,233</b>	16,038,580
	<b>96,490,887</b>	47,877,878
減：受限制現金(附註17)	<b>(11,843,988)</b>	(11,637,126)
	<b>84,646,899</b>	36,240,752

短期銀行存款以人民幣結算，存款期為1至3個月。截至2016年12月31日，以上存款的實際利率為每年2.54%(2015：每年3.11%)。

現金及短期銀行存款以下列貨幣計值：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
以人民幣計值	<b>90,541,406</b>	46,753,858
以港幣計值	<b>705,041</b>	17,684
以美元計值	<b>1,552,046</b>	386,984
以林吉特計值	<b>3,308,429</b>	554,834
以其他貨幣計值	<b>383,965</b>	164,518
	<b>96,490,887</b>	47,877,878

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。

## 綜合財務報表附註

## 19 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2016 人民幣千元	2015 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	-
	<b>7,321,236</b>	1,188,096

- (a) 本集團簽署股權購買協議對價取得天圖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。此上市權益證券的價值計量方法分類為第一層級。
- (b) 理財產品為對銀行發行的金融工具的投資。其期限在3至181天之間。於2016年12月31日，該等投資的公允價值接近於其賬面值。

## 20 貿易及其他應付款

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
應付賬款(附註(b))	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(c))	61,422,617	13,722,445
應計費用	397,490	370,624
	<b>151,789,260</b>	73,385,200

- (a) 於2016年12月31日，貿易及其他應付款的公允價值接近其賬面值。



## 20 貿易及其他應付款(續)

(b) 主要根據發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

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

(c) 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2016年12月31日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人民幣7,043,440,000元。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。

## 綜合財務報表附註

## 22 衍生金融工具

	2016		2015	
	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))	462,021	-	-	-
外匯結構性衍生金融合同(附註(b))	549,034	-	-	-
交叉貨幣互換合同(附註(c))	45,462	-	-	-
不適用於套期會計				
遠期外匯合同	165,015	41,762	18,043	10,198
	<b>1,221,532</b>	<b>41,762</b>	18,043	10,198
按流動性：				
流動	187,145	41,762	18,043	10,198
非流動	1,034,387	-	-	-
	<b>1,221,532</b>	<b>41,762</b>	18,043	10,198

於2016年12月31日，衍生金融工具的名義本金為人民幣27,806,596,000元，其中現金流對沖的名義本金為人民幣23,520,977,000元。這些合同將在2017至2021年間到期。

## 22 衍生金融工具(續)

採用套期會計對本集團財務狀況及業績的影響如下：

	2016年12月31日 人民幣千元
<b>(a) 衍生金融工具 — 外匯貨幣期權合同</b>	
賬面價值	462,021
對沖本金	14,199,172
到期日	2017年5月23日– 2021年3月31日
對沖比率*	1:1
自1月1日起對沖工具對沖外匯風險部分價值變動	813,300
用以決定對沖有效性的被對沖項目價值變動	(769,900)
行權價	美元兌人民幣匯率 6.48至6.68區間
<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	549,034
對沖本金	8,898,090
到期日	2018年12月17日– 2020年3月9日
對沖比率*	1:1
自1月1日起對沖工具對沖外匯風險部分價值變動	583,201
用以決定對沖有效性的被對沖項目價值變動	(524,702)
行權價	美元兌人民幣匯率 6.49至6.66區間
(i) 外匯結構性衍生金融合同是對利息和本金的匯率風險的交叉貨幣互換合同。	
<b>(c) 衍生金融工具 — 交叉貨幣互換合同</b>	
賬面價值	45,462
對沖本金	423,715
到期日	2018年12月18日
對沖比率*	1:1
自1月1日起對沖工具對沖外匯風險部分價值變動	25,784
用以決定對沖有效性的被對沖項目價值變動	(20,722)
行權價	港元兌人民幣匯率 0.85

## 綜合財務報表附註

## 22 衍生金融工具(續)

	2016 人民幣千元
<b>(d) 儲備</b>	
對沖成本的儲備 — 遞延時間價值 — 初始餘額	-
加：本年計提對沖遞延成本	<b>(365,768)</b>
減：重分類至損益	<b>69,867</b>
期末餘額	<b>(295,901)</b>
	2016 人民幣千元
現金流對沖的儲備 — 初始餘額	-
加：全年於其他綜合收益中確認的對沖工具公允價值變動(有效部分)	<b>1,422,285</b>
減：重分類至損益	<b>(1,332,303)</b>
期末餘額	<b>89,982</b>

- \* 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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	<b>20,878,179</b>	22,273,762
增添	<b>6,654,357</b>	5,483,516
提早贖回及到期歸還	-	(8,018,100)
利息費用(附註(34))	<b>1,731,150</b>	1,880,984
支付利息	<b>(1,590,989)</b>	(1,917,376)
契約條款修改費用	-	(51,166)
匯兌變動	<b>1,591,751</b>	1,226,559
	<b>29,264,448</b>	20,878,179
列作非流動負債	<b>29,264,448</b>	20,878,179

本集團的優先票據支付情況如下：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
2至5年	<b>17,048,157</b>	11,041,295
超過5年	<b>12,216,291</b>	9,836,884
	<b>29,264,448</b>	20,878,179

## 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。
- (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20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。
- (vii) 於2016年12月7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。

## 23 優先票據(續)

- (b) 除去2019票據II，所有票據均於新加坡交易所上市交易。

除去2019票據II，所有的優先票據包括負債部分和提前贖回權部分：

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。

本年利息以實際利率約為5.63%，7.91%，5.16%，7.84%，7.96%，8.77%和7.72%分別計算2026票據，2023票據I，2023票據II，2021票據，2020票據，2019票據I和2019票據II負債部分的利息費用。

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2016年12月31日及於2015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及2016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。

於2016年12月31日，優先票據的公允價值約為人民幣30,017,205,000元(2015年：21,600,831,000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。

- (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2016年12月31日，本集團並無違反現有的契約條款。

## 綜合財務報表附註

## 24 公司債券

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
於1月1日	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)
	<b>37,709,624</b>	15,258,499
減：列作流動負債的流動部份	<b>(8,207,477)</b>	-
列作非流動負債	<b>29,502,147</b>	15,258,499

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
	<b>37,709,624</b>	15,258,499



## 24 公司債券(續)

(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	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) 一品種一	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) 一品種二	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一品種一	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一品種二	2,000,000	3.90%	2016年10月21日	7年	1,991,420	4.00%

## 綜合財務報表附註

### 24 公司債券(續)

- (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。

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以及於2016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，因此綜合財務狀況表中列示為流動負債。

2016年12月31日該等公司債券的公允價值是人民幣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)，及廣東騰越工程有限公司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

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
列作非流動負債的銀行及其他借款：		
— 有抵押	21,456,699	29,094,271
— 無抵押	30,120,672	17,504,067
減：非流動銀行及其他借款的即期部分	(12,867,292)	(15,769,259)
	<b>38,710,079</b>	30,829,079
列作流動負債的銀行及其他借款：		
— 有抵押	7,433,863	2,807,099
— 無抵押	10,211,570	4,201,680
非流動銀行及其他借款的即期部分	12,867,292	15,769,259
	<b>30,512,725</b>	22,778,038

於2016年12月31日，本集團的銀行及其他借款人民幣26,802,562,000元(2015：人民幣29,233,374,000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24,495,397,000元(2015：人民幣23,704,691,000元)。於2016年12月31日，本集團的借款人民幣2,088,000,000元(2015：人民幣2,667,996,000元)由公司保證並由集團若干附屬公司股權擔保。

本集團的借款所承擔的利率變動風險根據合同重訂日期或到期日(以較早者為準)所示如下：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
6個月以內	56,119,929	53,423,551
6到12個月	27,720	25,464
1到5年	102,513	158,102
	<b>56,250,162</b>	53,607,117

## 綜合財務報表附註

## 25 銀行及其他借款(續)

於2016年12月31日，集團的銀行及其他借款的償還期如下：

	2016		2015	
	銀行借款 人民幣千元	其他借款 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	其他借款 人民幣千元
1年以內	26,073,952	4,438,773	22,727,111	50,927
1至2年	18,027,899	57,507	12,959,677	54,346
2至5年	18,065,035	45,006	17,219,084	103,756
超過5年	2,514,632	-	492,216	-
	<b>64,681,518</b>	<b>4,541,286</b>	53,398,088	209,029

於12月31日的年度加權平均實際利率如下：

	2016	2015
一 銀行及其他借款	6.01%	6.88%

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：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
人民幣	54,768,769	40,076,619
港幣	3,932,713	3,710,616
美元	8,190,914	7,131,060
林吉特	1,531,550	2,320,723
其他	798,858	368,099
	<b>69,222,804</b>	53,607,117

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2016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	2,236,200,000	223,620	176,861	4,773,703	4,950,564	-	4,950,564
於2015年12月31日及 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))	(981,277,000)	(98,128)	(84,486)	(3,046,223)	(3,130,709)	3,130,709	-
於2016年12月31日	<b>21,606,742,782</b>	<b>2,160,674</b>	<b>2,032,379</b>	<b>24,429,759</b>	<b>26,462,138</b>	<b>(784,921)</b>	<b>25,677,217</b>

### (a) 回購及註銷股份

2016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補償費用如下：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
購股權計劃(附註(a))	10,944	5,790
股份獎勵計劃(附註(b))	33,685	24,321
股權報酬(附註(c))	38,205	-
合計	<b>82,834</b>	30,111

## 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。

根據該獎勵計劃計算獎金的一部份以現金結算，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：

	2016年		2015年	
	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	<b>4.382</b>	<b>8,765,026</b>	4.397	9,141,015
授予	<b>3.250</b>	<b>7,962,218</b>	-	-
失效	<b>3.020</b>	<b>(2,665,373)</b>	4.773	(375,989)
<b>於12月31日</b>	<b>3.997</b>	<b>14,061,871</b>	4.382	8,765,026

在2016年，沒有任何購股權被行使(2015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
		14,061,871

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2016年12月31日，預計留存率評估為100% (2015年12月31日：100%)。

### (b) 股份獎勵計劃

於2015年2月11日、3月11日、8月19日及12月9日，本集團向與本年度股份獎勵計劃相關的某些高管人員和職工分別授出14,770,863股、6,128,293股、9,863,225及3,403,877股股份(「獎勵股份」)。

於2016年3月15日、5月11日、8月18日及12月8日，本集團董事會決議向與本年度股份獎勵計劃相關的某些高層管理人員和職工分別授出3,658,545股、5,365,064股、764,071股和10,115,794股股份。

根據該獎勵計劃計算獎金的一部份以現金結算，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，由本公司的一間全資附屬公司代為持有。

上述股份於授予日的公允價值接近以本公司股份結算的獎金部份。

## 綜合財務報表附註

## 27 員工股份計劃(續)

## (b) 股份獎勵計劃(續)

獎勵之股份的數量變動如下：

	2016 股份獎勵 數量	2015 股份獎勵 數量
於1月1日	31,802,701	-
授權	19,903,474	34,166,258
失效	-	(2,363,557)
<b>於12月31日</b>	<b>51,706,175</b>	<b>31,802,701</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2016年12月31日，預計留存率評估為100% (2015年12月31日：100%)。

## (c) 一間附屬公司的股票發行

本公司的附屬公司廣東碧桂園物業服務股份有限公司(「碧桂園物業服務」)的董事、監事以及高級管理人員共同成立西藏順琪投資中心(有限合夥)(「順琪」)。於2016年3月，碧桂園物業服務通過發行普通股28,800,000股，增加註冊資本人民幣28,800,000元，順琪認繳增資，支付對價為人民幣115,200,000元，其中超過認繳註冊資本部分的人民幣86,400,000元記作實繳資本盈餘，並計入其他儲備。

順琪的設立目的是為指定的關鍵管理人員通過順琪間接持有碧桂園物業服務的股份，因此對順琪發行28,800,000股普通股屬於控股股東為關鍵管理人員實行的股權激勵計劃，構成以權益結算的股份支付。

碧桂園物業服務採用收益法(未來現金流折現模型)估計授予股份的公允價格。本次股份支付經評估公允價值為人民幣153,405,000元，與支付對價人民幣115,200,000元間差異人民幣38,205,000元認作股權激勵費用。用於決定碧桂園控股有限公司價值主要依賴的假設包括：

- 折現率為每年12%；及
- 缺乏控制權折讓率為10.28%。



## 28 其他儲備和留存收益

	其他儲備				折算儲備金 人民幣千元	重評價值 儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
	合併儲備金 人民幣千元 (附註(a))	法定儲備金 人民幣千元 (附註(b))	購股權儲備 人民幣千元	可供出售 人民幣千元						
於2015年1月1日結餘	(149,801)	3,312,154	56,335	8,667	(42,668)	1,464,237	(405,476)	4,243,448	28,180,710	32,424,158
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	9,276,485	9,276,485
轉入法定儲備金	-	547,660	-	-	-	-	-	547,660	(547,660)	-
2014年年度股息及 2015年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,773,575)	(4,773,575)
外幣折算差異	-	-	-	-	(827,849)	-	-	(827,849)	-	(827,849)
員工股份計劃 — 員工服務價值(附註27, 33)	-	-	30,111	-	-	-	-	30,111	-	30,111
可供出售金融資產 公允價值變動，稅後淨額	-	-	-	4,748	-	-	-	4,748	-	4,748
控制性情況不變的 附屬公司所有者權益變動	-	-	-	-	-	-	(55,979)	(55,979)	-	(55,979)
於2015年12月31日結餘	(149,801)	3,859,814	86,446	13,415	(870,517)	1,464,237	(461,455)	3,942,139	32,135,960	36,078,099

## 綜合財務報表附註

## 28 其他儲備和留存收益(續)

	其他儲備											合計	留存收益	合計
	公允價值變動計入其他綜合收益的金融													
	合併儲備金	法定儲備金	購股權儲備	可供出售儲備	資產儲備金	折算儲備金	重估價值儲備	現金流對沖儲備	對沖延延成本儲備	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	(149,801)	3,859,814	86,446	13,415	-	(870,517)	1,464,237	-	-	(461,455)	3,942,139	32,135,960	36,078,099	
基於香港財務報表第9號的調整 (附註3)	-	-	-	(13,415)	13,415	-	-	-	-	-	-	(327,932)	(327,932)	
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	
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	-	-	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(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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) 根據中國境內設立外商投資企業法規和條例及組成本集團的國內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。

## 29 永續資本工具

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
於1月1日	19,528,000	3,090,000
本年發行	-	16,838,000
本年贖回	(19,528,000)	(400,000)
本年利潤	1,409,534	356,104
本年分配	(1,409,534)	(356,104)
於12月31日	-	19,528,000

於2015年，本集團若干附屬公司（「發行之附屬公司」）向中國境內特定商業機構發行非上市永續資本工具。

該永續資本工具由本集團及發行之附屬公司共同擔保，以發行之附屬公司的股份作為抵押。此等工具並無到期日，且派付款可由發行之附屬公司酌情遞延。該永續資本工具劃分為權益工具，在綜合財務狀況中計入非控制性權益。

於2016年，發行之附屬公司已宣布向永續資本工具持有人分派股息人民幣1,409,534,000元（2015年：人民幣356,104,000元），截止2016年12月31日，其中人民幣272,721,000元（2015年：人民幣55,605,000元）還未發放並記錄為其他應付款。

於2016年，本集團發行的總額為人民幣19,528,000,000元的永續資本工具均已被現金贖回。

## 綜合財務報表附註

## 30 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：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於超過12個月後實現	3,202,375	1,610,778
— 將於12個月內實現	4,619,938	2,176,164
	<b>7,822,313</b>	3,786,942
遞延所得稅負債：		
— 將於超過12個月後清償	(6,262,382)	(3,510,843)
— 將於12個月內清償	(665,922)	(304,874)
	<b>(6,928,304)</b>	(3,815,717)
	<b>894,009</b>	(28,775)

遞延稅項的淨變動如下：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
年初	(28,775)	182,135
收購附屬公司(附註43)	(2,170,554)	(681,166)
計入其他綜合收益	(7,853)	(1,583)
確認為損益(附註35)	3,101,191	471,839
年末	<b>894,009</b>	(28,775)

### 30 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2015年1月1日	-	-	77,217	1,396,306	1,296,588	-	2,770,111
收購附屬公司	-	15,887	-	-	7,664	-	23,551
於損益內(計入)/扣除	-	-	(52,516)	(149,566)	1,195,362	-	993,280
於2015年12月31日	-	15,887	24,701	1,246,740	2,499,614	-	3,786,942
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(附註43)	-	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

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2016年12月31日的累計虧損人民幣34,253,000元(2015：人民幣25,334,000元)而確認於2016年12月31日的遞延所得稅資產人民幣8,563,000元(2015：人民幣6,333,500元)。

## 綜合財務報表附註

## 30 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	確認建築 合同收益 及合同成本	未付分紅 預提所得稅	投資物業 公允價值 收益	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2015年1月1日	(99,270)	(1,087,177)	(443,441)	(958,088)	–	(2,587,976)
收購附屬公司	(704,717)	–	–	–	–	(704,717)
計入其他綜合收益	–	–	–	–	(1,583)	(1,583)
於損益內扣除／(計入)	29,986	(239,831)	(99,955)	(211,641)	–	(521,441)
於2015年12月31日	(774,001)	(1,327,008)	(543,396)	(1,169,729)	(1,583)	(3,815,717)
於2016年1月1日	<b>(774,001)</b>	<b>(1,327,008)</b>	<b>(543,396)</b>	<b>(1,169,729)</b>	<b>(1,583)</b>	<b>(3,815,717)</b>
收購附屬公司(附註43)	<b>(2,237,659)</b>	–	–	–	–	<b>(2,237,659)</b>
計入其他綜合收益	–	–	–	–	<b>(7,853)</b>	<b>(7,853)</b>
於損益內扣除／(計入)	<b>205,122</b>	<b>(904,807)</b>	<b>(40,628)</b>	<b>(69,775)</b>	<b>(56,987)</b>	<b>(867,075)</b>
於2016年12月31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>

附註：

於2016年12月31日未確認預提所得稅的留存收益為人民幣約41,627,058,000元(2015年12月31日：人民幣33,844,170,000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，這部份利潤將會繼續留存在國內附屬公司用於再投資而不會分配給海外的控股公司。

### 31 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(附註43)	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(附註42)	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
	<b>1,530,465</b>	423,985

### 32 按性質分類的費用

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
核數師酬金	17,141	15,710
— 審計服務	11,280	9,950
— 非審計服務	5,861	5,760
廣告開支	3,873,047	1,391,167
無形資產攤銷(附註9)	19,063	10,568
貿易及其他應收款減值損失	88,371	—
營業稅及其他附加稅(附註(b))	6,374,273	6,872,861
已完工物業銷售成本	113,131,527	82,330,852
損贈(附註(a))	420,009	83,038
折舊(附註7)	697,462	596,576
職工福利開支(附註33)	6,464,200	4,955,937
土地使用權攤銷(附註10)	60,731	57,149
租金費用	290,954	166,339
其他	1,768,095	1,797,863
銷售成本、營銷及市場推廣成本及行政開支合計	<b>133,204,873</b>	98,278,060

## 綜合財務報表附註

### 32 按性質分類的費用(續)

附註：

- (a) 本年，集團向廣東省國強公益基金會捐贈人民幣386,200,000元，集團的若干董事同時出任該基金會的董事。
- (b) 根據由財政部和國家稅務總局聯合發佈的「關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知」(財稅2016第36號)，本集團的中國附屬公司從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、裝修及裝飾(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) 根據財稅2016第36號規定，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) 根據財稅2016第36號規定，提供建築、裝修及裝飾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%。

### 33 職工福利開支

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
工資及薪酬	10,115,129	7,317,496
退休計劃供款(附註(a))	69,928	50,317
員工福利	159,842	115,015
醫療福利	139,861	100,638
員工股份計劃	82,834	30,111
其他津貼及福利	39,959	28,752
	<b>10,607,553</b>	7,642,329
減：計入在建物業部分	<b>(4,143,353)</b>	(2,686,392)
	<b>6,464,200</b>	4,955,937

#### (a) 退休計劃供款

地方政府要求集團國內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，本集團國內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。



### 33 職工福利開支(續)

#### (b) 五名最高薪酬人士

於截至2016年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士中有二名(2015年：四名)董事的酬金於附註48呈列的分析中反映。應付予其餘三名(2015年：一名)人士的酬金載列如下：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
薪酬及其他福利	5,331	1,746
獎金	101,072	16,162
員工股份計劃	2,682	5,661
退休計劃供款	154	31
	<b>109,239</b>	23,600

酬金介於以下範圍：

	人數	
	2016	2015
港幣29,000,001元至港幣29,500,000元	–	1
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	–

## 綜合財務報表附註

## 34 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	—
— 重分類自對沖遞延成本儲備	(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	(1,095,305)	(1,289,510)

### 35 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
	<b>10,828,540</b>	5,593,267
遞延所得稅(附註30)		
— 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
	<b>(3,101,191)</b>	(471,839)
	<b>7,727,349</b>	5,121,428

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	21,390,572	14,833,109
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	393,272	472,987
	<b>4,571,735</b>	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))	3,114,986	1,111,139
所得稅費用	<b>7,727,349</b>	5,121,428

## 綜合財務報表附註

### 35 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(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。

### 36 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)	<b>1,556,610</b>	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)	<b>2,177,317</b>	1,448,430

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。

### 37 經營活動產生／(所用)的現金

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
本年度利潤	<b>13,663,223</b>	9,711,681
調整項目：		
所得稅費用(附註35)	<b>7,727,349</b>	5,121,428
利息收入(附註34)	<b>(532,870)</b>	(221,079)
利息費用(附註34)	<b>143,039</b>	-
提早購回優先票據虧損(附註34)	-	307,369
淨匯兌損失(附註34)	<b>1,485,136</b>	1,203,220
折舊(附註7)	<b>697,462</b>	596,576
土地使用權攤銷(附註10)	<b>60,731</b>	57,149
無形資產攤銷(附註9)	<b>19,063</b>	10,568
處置物業、廠房及設備(收益)／損失(附註31)	<b>(18,722)</b>	1,347
貿易及其他應收款的減值損失	<b>88,371</b>	-
合營企業及聯營公司(收益)／虧損所佔份額(附註12)	<b>(361,704)</b>	55,758
投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益(附註8)	<b>(711,604)</b>	(809,812)
股份支付費用(附註33)	<b>82,834</b>	30,111
可供出售金融資產股息	-	(9,560)
負商譽產生的收益(附註43)	<b>(1,257,658)</b>	(118,315)
衍生金融工具之公允價值變動(附註31)	<b>(149,827)</b>	(7,845)
處置附屬公司收益(附註31)	<b>(36,980)</b>	(1,547)
處置投資物業收益	-	(13,156)
	<b>20,897,843</b>	15,913,893
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	<b>(43,515,665)</b>	(38,278,986)
存貨	<b>(225,290)</b>	116,706
受限制現金	<b>(206,862)</b>	(3,183,636)
貿易及其他應收款	<b>(71,902,317)</b>	(14,796,926)
預付稅款	<b>(521,689)</b>	(272,767)
貿易及其他應付款	<b>64,482,987</b>	30,837,529
預收賬款	<b>88,294,136</b>	3,175,599
經營活動產生／(所用)的現金	<b>57,303,143</b>	(6,488,588)

## 綜合財務報表附註

## 37 經營活動產生／(所用)的現金(續)

在現金流量表中，物業、廠房及設備處置收入如下：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
<b>物業、廠房及設備</b>		
處置的賬面淨額(附註7)	<b>213,643</b>	256,794
處置收益／(損失)(附註31)	<b>18,722</b>	(1,347)
收入	<b>232,365</b>	255,447
<b>投資物業</b>		
處置的賬面淨額(附註8)	—	143,245
處置收益	—	13,156
收入	—	156,401

## 38 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)。

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

## (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。

### 38 每股盈利(續)

#### (b) 攤薄(續)

	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)	16,560	7,471
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(千股)	22,092,171	21,813,796
每股盈利 — 攤薄(每股人民幣分)	52.13	42.53

### 39 擔保

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	127,502,653	60,636,156
為合營企業及聯營公司借款提供擔保(附註(b))	18,617,370	1,781,900
	146,120,023	62,418,056

附註：

- (a) 指本集團就若干銀行授出的按揭融資額而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家欠款本金額連同應計利息及罰款，而本集團有權接收有關物業的法定業權及管有權。於2016年12月31日，無該等擔保(2015年12月31日：人民幣50,841,000元)於按揭貸款到期日後滿兩年時解除；而人民幣127,502,653,000元(2015年12月31日：人民幣60,585,315,000元)則於(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(見附註5(d))，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

- (b) 這裏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(見附註44(a))。

## 綜合財務報表附註

## 40 承擔

## (a) 資本及物業發展開支承擔

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	17,178	45,753
物業開發支出(包括土地款)	94,916,269	84,779,569
	<b>94,933,447</b>	84,825,322

## (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：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
不超過1年	56,445	41,080
超過1年但不超過5年	76,198	30,884
超過5年	23,991	6,125
	<b>156,634</b>	78,089

## (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：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
不超過1年	131,731	93,308
超過1年但不超過5年	460,477	437,225
超過5年	588,544	586,023
	<b>1,180,752</b>	1,116,556



#### 41 與非控制性權益的交易

##### (a) 收購附屬公司額外權益

於2016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244,671,000元。

以下表格反映獲取非控制性權益的賬面價值，在購買日支付給該附屬公司非控制性權益的對價和對價超過購入非控制性權益賬面值的部分：

	2016 人民幣千元
購入非控制性權益的賬面值	196,261
支付予非控制性權益的對價	(244,671)
對價超過購入非控制性權益賬面值的部分	(48,410)

##### (b) 不喪失控制權的情況下出售附屬公司權益

本年內，本集團出售了若干附屬公司的部份股份，現金對價總額為人民幣52,000,000元。出售附屬公司非控制性權益的賬面價值為人民幣52,000,000元。本集團確認了非控制性權益增加人民幣52,000,000元。截止2016年12月31日，人民幣12,000,000元的上述對價已經回收，剩下的部分將在2017年全部收回。

##### (c) 上述與非控制性權益進行交易對2016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	(48,410)
— 不喪失控制權情況下出售附屬公司權益	-
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	(48,410)

## 綜合財務報表附註

### 42 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	7,000
— 包括於其他應收款	37,525
— 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	59,144
	<b>103,669</b>
處置附屬公司的淨資產總額	78,342
處置的非控制性權益	(11,653)
	<b>66,689</b>
處置收益	<b>36,980</b>
出售附屬公司收款，減去處置之現金後淨額	
— 收到現金對價	7,000
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(602,296)
	<b>(595,296)</b>

### 43 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。

被收購的公司主要從事中國境內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反映如下表：

### 43 業務合併(續)

#### (a) 產生負商譽的業務合併

	人民幣千元
<b>對價：</b>	
— 現金	5,661,476
— 尚未支付並列示於其他應付款	267,921
— 業務合併前持有的合營企業和聯營公司權益的公允價值	2,024,527
	<b>7,953,924</b>
<b>購買的可辨認資產和承擔的負債的確認數額</b>	
現金及現金等價物	2,806,035
物業、廠房及設備	76,948
在建物業及持作銷售的已落成物業	30,126,430
貿易及其他應收款	7,212,031
遞延所得稅資產	67,105
銀行及其他借款	(3,636,279)
貿易及其他應付款	(12,540,108)
預收賬款	(8,346,753)
當期所得稅負債	(1,465,599)
遞延所得稅負債	(2,199,622)
	<b>12,100,188</b>
可辨認淨資產總額	12,100,188
非控制性權益	(2,888,606)
負商譽	(1,257,658)
	<b>7,953,924</b>
<b>收購業務的現金流出，扣除購入的現金</b>	
— 現金對價	5,661,476
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	(2,806,035)
	<b>2,855,441</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

## 43 業務合併(續)

## (b) 產生商譽的業務合併

	人民幣千元
對價：	
— 現金	267,687
購買的可辨認資產和承擔的負債的確認數額	
現金及現金等價物	666
物業、廠房及設備	80
在建物業及持作銷售的已落成物業	174,398
貿易及其他應收款	4,744
貿易及其他應付款	(1,283)
當期所得稅負債	(8)
遞延所得稅負債	(38,037)
可辨認淨資產總額	140,560
商譽	127,127
	267,687
收購業務的現金流出，扣除購入的現金	
— 現金對價	267,687
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	(666)
收購產生的現金流出	267,021

人民幣127,127,000元的商譽來自於收購保迪(廈門)物流有限公司(「保迪」)100%股權，主要是因為保迪和本集團預期產生的規模經濟效益。

- (c) 所購的業務在收購日至2016年12月31日期間為本集團貢獻收入人民幣5,113,251,000元和貢獻淨損失人民幣216,316,000元。若收購在2016年1月1日已發生，則截止2016年12月31日綜合全面收益表的備考收入將為人民幣159,729,831,000元，而備考利潤將為人民幣13,070,842,000元。

#### 44 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

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
<b>(i) 由最終控股股東控制：</b>		
購買設計服務：	<b>1,055,012</b>	915,751
其他交易	<b>9,063</b>	4,323
	<b>1,064,075</b>	920,074
<b>(ii) 由本公司若干董事控制：</b>		
建築和裝修服務收入	<b>124,791</b>	85,617
其他交易	<b>5,059</b>	5,210
	<b>129,850</b>	90,827
<b>(iii) 聯營公司：</b>		
提供借款擔保	<b>6,804,250</b>	1,781,900
建築和裝修服務收入	<b>703,919</b>	93,425
其他交易	<b>26,080</b>	–
	<b>7,534,249</b>	1,875,325
<b>(iv) 合營企業：</b>		
提供借款擔保	<b>11,813,120</b>	–
建築和裝修服務收入	<b>507,670</b>	103,900
其他交易	<b>50,853</b>	–
	<b>12,371,643</b>	103,900

上述設計服務費用、建築及裝修服務費用及其他交易的價格根據相關協議條款定價。

## 綜合財務報表附註

## 44 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，執行總裁和其他高級管理人員。

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪酬、股份支付計劃費用及其他僱員福利	66,471	69,181
獎金	34,870	22,161
退休計劃供款	749	692
其他福利	5,851	4,910
	<b>107,941</b>	96,944

## (c) 與關聯人士有關的結餘

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) 由最終控股股東控制：

	2016 人民幣千元	2015 人民幣千元
貿易應收款	17,705	-
合約工程的應收客戶款項	19,568	-
其他應收款	56,144	296,408
預付款項	48,497	-
貿易及其他應付款項	271,479	2,022,613

## (ii) 由本公司若干董事控制：

貿易應收款	200,310	-
合約工程的應收客戶款項	50,251	225,513
其他應收款	15,934	964,104
貿易及其他應付款項	76,427	27,224

#### 44 關聯人士交易(續)

##### (c) 與關聯人士有關的結餘(續)

##### (iii) 聯營公司：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應收款	258,559	—
合約工程的應收客戶款項	158,544	72,570
其他應收款	8,928,396	2,923,452
預付款項	381	—
貿易及其他應付款項	12,910,341	220,076

##### (iv) 合營企業：

貿易應收款	188,169	—
合約工程的應收客戶款項	169,608	45,130
其他應收款	8,568,473	413,693
貿易及其他應付款項	14,262,739	225,054
委託貸款	—	775,971

應收／應付關聯方貿易款餘額是無抵押、免息併依據合同條款來結算。

#### 45 報告期後事項

自2017年1月1日至本綜合財務報表報出日期，本公司已以總對價人民幣558,754,000元回購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。

## 綜合財務報表附註

## 46 本公司的財務狀況表及儲備變動

附註	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	<b>38,798,506</b>	36,553,247
衍生金融工具	<b>1,034,387</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	<b>305,514</b>	–
	<b>40,138,407</b>	36,553,247
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款	<b>60,805,009</b>	29,104,296
其他應收款	<b>393,235</b>	393,151
現金及現金等價物	<b>2,220,930</b>	441,122
衍生金融工具	<b>187,145</b>	–
	<b>63,606,319</b>	29,938,569
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司款	<b>12,671,372</b>	1,936,983
其他應付款	<b>344,997</b>	344,997
銀行及其他借款	<b>3,510,577</b>	883,964
衍生金融工具	<b>41,762</b>	–
	<b>16,568,708</b>	3,165,944
<b>流動資產淨值</b>	<b>47,037,611</b>	26,772,625
<b>總資產減流動負債</b>	<b>87,176,018</b>	63,325,872



#### 46 本公司的財務狀況表及儲備變動(續)

	附註	於12月31日	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
優先票據		<b>29,264,448</b>	20,878,179
銀行及其他借款		<b>8,944,606</b>	10,007,668
公司債券		<b>20,402,799</b>	985,449
		<b>58,611,853</b>	31,871,296
<b>權益</b>			
股本及溢價		<b>26,126,813</b>	29,619,181
其他儲備	(a)	<b>(46,808)</b>	86,446
留存收益	(a)	<b>2,484,160</b>	1,748,949
<b>權益總額</b>		<b>28,564,165</b>	31,454,576
<b>權益總額及非流動負債</b>		<b>87,176,018</b>	63,325,872

本公司的財務狀況表已由董事會於2017年3月22日批核，並由董事會代表簽署。

莫斌  
董事

楊子莹  
董事

## 綜合財務報表附註

## 46 本公司的財務狀況表及儲備變動(續)

附註(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
2015年1月1日	56,335	3,446,412	3,502,747
年度利潤	–	3,076,112	3,076,112
股利	–	(4,773,575)	(4,773,575)
員工股份計劃：			
員工服務的價值	30,111	–	30,111
2015年12月31日	86,446	1,748,949	1,835,395
2016年1月1日	<b>86,446</b>	<b>1,748,949</b>	<b>1,835,395</b>
年度利潤	–	<b>3,740,251</b>	<b>3,740,251</b>
現金流量對沖的遞延收益，稅後淨額	<b>89,982</b>	–	<b>89,982</b>
對沖遞延成本，稅後淨額	<b>(295,901)</b>	–	<b>(295,901)</b>
股利	–	<b>(3,005,040)</b>	<b>(3,005,040)</b>
員工股份計劃：			
員工服務的價值	<b>44,629</b>	–	<b>44,629</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>28,036</b>	–	<b>28,036</b>
2016年12月31日	<b>(46,808)</b>	<b>2,484,160</b>	<b>2,437,352</b>

## 47 主要附屬公司之詳情

於2016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
恒宙國際有限公司	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

## 綜合財務報表附註

## 47 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
於中國成立及經營：					
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
溧陽碧桂園商貿有限公司(i)	2016年10月19日	美元82,330,000元	100%	-	五金及電器銷售
廣東騰越建築工程有限公司	1997年3月25日	人民幣4,900,000,000元	100%	-	建築
三明市碧桂園房地產開發有限公司	2013年8月26日	人民幣100,000,000元	100%	-	房地產開發
上海新碧房地產開發有限公司	2015年8月26日	人民幣20,000,000元	100%	-	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
張家港新碧房地產開發有限公司	2015年12月29日	人民幣20,000,000元	60%	40%	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
佛山市順德區大良碧桂園房地產開發有限公司	2014年4月11日	美元40,000,000元	100%	-	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
佛山市順德區碧桂園地產有限公司	2015年4月20日	人民幣13,292,986,520元	100%	-	房地產開發

#### 47 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
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
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(i)	2008年2月29日	人民幣1,310,000,000元	100%	-	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	美元564,500,000元	100%	-	房地產開發
啟東中邦房地產開發有限公司(i)	2006年10月26日	人民幣300,000,000元	84%	16%	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
天津海昌房地產開發有限公司(i)	2007年9月24日	人民幣204,955,460元	51%	49%	房地產開發
太倉婁城碧桂園房地產開發有限公司(i)	2016年6月30日	人民幣300,000,000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
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

## 綜合財務報表附註

## 47 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
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	人民幣253,800,000元	100%	-	房地產開發
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	95%	5%	房地產開發
廣州市碧南房地產開發有限公司	2015年8月7日	人民幣50,000,000元	95%	5%	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
杭州碧桂園久泰置業有限公司	2015年9月14日	人民幣300,000,000元	100%	-	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	美元136,000,000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
汕尾市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月12日	人民幣100,000,000元	100%	-	房地產開發

#### 47 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本／ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
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
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
江陰景裕房地產開發有限公司(i)	2013年4月12日	人民幣2,300,000,000元	90%	10%	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
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
瀋陽穗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
海南寶蓮城(博鰲)實業有限公司*	2003年5月26日	人民幣61,224,500元	43%	57%	房地產開發
海南陵水碧桂園潤達投資置業有限公司*	2014年4月11日	人民幣200,000,000元	49%	51%	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731,000,000元	100%	-	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

## 綜合財務報表附註

## 47 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
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
湖南東宸智地房產開發有限公司(i)*	2009年5月18日	人民幣466,040,000元	41%	59%	房地產開發
溧陽新碧房地產開發有限公司(i)	2016年8月10日	人民幣560,000,000元	100%	-	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
茂名市水東灣碧桂園房地產開發有限公司	2010年1月20日	人民幣200,000,000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(i)*	2016年2月3日	人民幣550,204,082元	43%	57%	房地產開發
陽西碧月房地產開發有限公司(i)	2016年9月19日	人民幣600,000,000元	60%	40%	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



#### 47 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行 及繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
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
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
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>在馬來西亞成立和運營：</b>					
雙文丹碧桂園有限公司	2012年11月6日	2,500,000林吉特	55%	45%	房地產開發
士毛月碧桂園有限公司	2012年11月23日	2,500,000林吉特	55%	45%	房地產開發
碧桂園綠化有限公司	2013年11月25日	1,000,000林吉特	100%	-	房地產開發
騰躍建築碧桂園有限公司	2014年3月6日	2,500,000林吉特	100%	-	建築
騰越海外建築有限公司	2014年5月21日	2,500,000林吉特	100%	-	建築
巨光工程有限公司	2014年5月12日	1,000,000林吉特	100%	-	建築
超越貿易管理有限公司	2015年10月20日	2林吉特	100%	-	租賃及物業管理
碧桂園太平洋景有限公司	2013年4月15日	900林吉特	60%	40%	房地產開發
碧桂園物業(馬來西亞)有限公司	2012年2月22日	400,000林吉特	55%	45%	房地產開發
馬來西亞碧桂園房產有限公司	2013年12月16日	500,000林吉特	100%	-	房地產開發

(i) 這些公司為本集團於本年內新設立或收購。

\* 鑒於本集團有權參與這些公司經營活動並從中獲取收益，且有權通過其在這些公司董事會所佔多數表決權以影響這些公司的收益、成本、定價、及推廣戰略，本集團對這些公司有控制權，即這些公司為本集團附屬公司。

## 綜合財務報表附註

## 48 董事的利益和權益

## (a) 董事薪酬

每名董事及行政總裁的薪酬如下：

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
楊子瑩女士	-	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
梅文珽先生	240	-	-	-	-	240
楊國安先生	240	-	-	-	-	240
	1,950	64,521	34,870	5,851	749	107,941

\* 本公司行政總裁

於2016年12月8日陳翀先生被委任為本公司非執行董事。

## 48 董事的利益和權益(續)

### (a) 董事薪酬(續)

截至2015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	-	-	35	6,035
莫斌先生*	-	6,000	-	-	54	6,054
朱榮斌先生	-	5,500	-	-	36	5,536
吳建斌先生	-	5,000	-	944	251	6,195
楊子莹女士	-	4,000	-	-	35	4,035
楊貳珠先生 (退休於2015年8月19日)	-	2,505	-	-	21	2,526
蘇汝波先生	-	4,000	-	190	28	4,218
區學銘先生	-	4,000	-	729	28	4,757
楊志成先生	-	4,000	7,418	2,302	22	13,742
謝樹太先生	-	4,000	5,799	-	70	9,869
宋軍先生	-	4,000	8,154	745	69	12,968
梁國坤先生	-	4,000	728	-	36	4,764
蘇柏垣先生	-	4,000	62	-	7	4,069
<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
劉洪玉先生 (離任於2015年12月9日)	226	-	-	-	-	226
梅文珏先生	240	-	-	-	-	240
楊國安先生	240	-	-	-	-	240
	2,176	67,005	22,161	4,910	692	96,944

\* 本公司行政總裁

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

### 48 董事的利益和權益(續)

**(b) 董事的退休福利**

截至2016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(2015年：無)。

**(c) 董事的終止福利**

截至2016年12月31日止年度，無由本集團支付的董事的終止福利(2015年：無)。

**(d) 就提供董事服務而向第三方提供的對價**

截至2016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(2015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2016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(2015年：無)。

**(f) 董事在交易、安排或合同的重大權益**

除如附註44所披露之外，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(2015：無)。

# 詞彙

「2016股東周年大會」	本公司於2016年5月16日(星期一)舉行的股東周年大會
「2017股東周年大會」	本公司將於2017年5月18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
「核心淨利潤」	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、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」	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」	騰越與清遠碧桂園於2014年12月16日訂立的建築服務協議，其更新了騰越與清遠碧桂園於2013年5月10日訂立有關騰越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2013年12月13日訂立的設計服務補充協議，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日及2012年10月31日訂立的設計服務補充協議修訂及補充)
「董事」	本公司董事
「合資格股東」	於2017年5月26日(星期五)名列本公司股東名冊之股東

## 詞彙

「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
「騰越公司」	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
「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
「淨流動資產」	流動資產減去流動負債之淨額
「淨借貸」	總借貸扣除可動用現金之淨額
「淨借貸比率」	淨借貸除以權益總額(剔除永續資本工具)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，除文義所指明者外，所提述的中國，在地理上不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「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
「富力」	廣州富力地產股份有限公司
「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」	於2007年3月20日採納之本公司購股權計劃
「股東」	本公司股東
「順德碧桂園」	佛山順德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
「%」	百分比



COUNTRY  
GARDEN  
Holdings Company Limited  
碧桂園控股有限公司

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



混合產品  
源自負責任的  
森林資源的紙張

FSC™ C020557