

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



## COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

### 碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

## 截至2020年12月31日止年度 全年業績

### 財務摘要

- 截至2020年12月31日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣5,706.6億元，歸屬本公司股東權益的合同銷售面積約6,733萬平方米，同比分別增長3.3%和8.0%。
- 於2020年，本集團權益合同銷售回款約為人民幣5,193.0億元，回款率達到91%。
- 於2020年，本集團實現總收入約為人民幣4,628.6億元，毛利約為人民幣1,009.1億元，淨利潤約為人民幣541.2億元，本公司股東應佔淨利潤約為人民幣350.2億元。
- 年內，本集團營銷及市場推廣成本和行政費用約為人民幣276.7億元，同比下降18.4%。
- 於2020年12月31日，本集團淨借貸比率為55.6%，總借貸下降至約人民幣3,264.9億元，相較2019年12月31日下降了11.7%；及於2020年12月31日，加權平均借貸成本為5.56%，相較2019年12月31日下降了78個基點。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣24.98分(股東可選擇以現金及／或股份收取股息)，全年合計每股派息人民幣45.53分，全年派息總額佔本公司股東應佔核心淨利潤<sup>1</sup>總額的31.0%。

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

碧桂園控股有限公司(「本公司」或「公司」)董事會(「董事會」，個別董事下稱「董事」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」、「集團」或「碧桂園」)截至2020年12月31日止年度之經審核綜合業績。

## 業績回顧與展望

### 責任與光榮

歷史將記住極不平凡的2020年。

新冠肺炎疫情肆虐全球，幸有中國共產黨的英明領導，中國人民眾志成城，率先控制住了疫情，取得了偉大的抗疫鬥爭勝利。在這場沒有硝煙的戰爭中，碧桂園第一時間捐贈人民幣2億元設立抗擊新冠肺炎疫情基金，從全球採購一線緊缺的醫用設備和物資，全國18省份48個縣採購1,800噸扶貧產品馳援一線，並派出醫護人員參加支援湖北醫療隊。投身抗疫，竭盡全力！

2020年，中國脫貧攻堅戰取得了全面勝利，完成了消除絕對貧困的艱巨任務，這是中華民族五千年歷史未曾實現過的偉大成就，是中國共產黨的偉大光榮！本集團、董事會主席楊國強先生及其家人從1997年捐資設立仲明大學生助學金、2002年設立國華紀念中學、到至今組建近200人專職扶貧隊伍，集團幫扶項目範圍已拓展至全國16省57縣，慈善捐贈支出累計達人民幣87億元，助力49萬人脫貧。從參與脫貧攻堅到助力鄉村振興，碧桂園永遠在路上。接下來集團會繼續參與鄉村振興，通過碧優選公司搭建商業橋樑，讓全國最偏遠地區的農民能參與進來，將好產品通過集散地快速運到城鎮，走現代化農業發展之路。

### 基業與藍圖

中國的城鎮化還有很長的路要走，人民對幸福生活的追求不會變，未來大批農村人口還將進入生活配套更為豐富的縣、鎮生活。碧桂園將繼續做城鎮化征程的領跑者，為人民提供好房子，為業主提供好的戶型、綠化、裝修和物業管理，為社會進步和現代化做貢獻，一百年一百年地做下去！

2020年，公司堅持行穩致遠的戰略方針。截至2020年12月31日止年度(「年內」)，本集團連同其合營企業及聯營公司實現了歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣5,706.6億元。截至2020年12月31日，本集團業務遍佈中國內地31個省／自治區／直轄市、289個

地級市、1,350個縣／鎮區。秉承城市深耕戰略，本集團連同其合營企業及聯營公司新購土地權益地價人民幣2,092億元，其中，新獲取土地有75%位於五大都市圈，優質的土地儲備將有力地支撐公司未來業績的穩健發展。年內，本集團實現收入約人民幣4,628.6億元，毛利約人民幣1,009.1億元，淨利潤約人民幣541.2億元，本公司股東應佔淨利潤約人民幣350.2億元。此外，今年本公司也自2017年起連續四年入選《財富》雜誌世界500強企業，且排名較2019年攀升30位，至147位，排名位居全球房地產行業之首。

基於良好的經營情況、穩健的財務管控，公司受到評級機構高度認可。在2020年，公司獲得穆迪上調發行人及高級無擔保債券評級至投資級、標普上調公司長期主體信用評級展望至正面兩項成果，進一步降低融資成本，獲得更多投資者的青睞。此外，基於對公司發展前景的信心和對公司價值的認可，年內，控股股東累計增持34次，合計增持3.39億股，佔總股本1.54%。

## 征途與使命

科技正以不可阻擋的力量推動社會前進，人類社會進入了發展的黃金時代。碧桂園要成為高科技綜合性企業，為社會進步和人類過上更美好的生活而奮鬥。兩年來，碧桂園全資附屬公司廣東博智林機器人有限公司的項目重點聚焦建築機器人與住宅產業化的研發、製造與整合應用，並建立以BIM數字化技術為基礎的建築產業互聯網平台，打造全周期的智慧建造體系，推進建築工業化、數字化、智能化升級。公司現已招募及培養了7,200名國內外優秀研發人才，集中開展重點產品研發、關鍵技術攻關，遞交專利申請2,997項，已獲授權956項。現有在研建築機器人46款，其中已有4款在市面上實現租售，14款進入項目開展批量商業化施工，在安全性、質量和工作效率上相比人工作業實現了較好提升。科技的進步讓我們相信，機器人建房不會再是遙不可及的夢想，而是一定會實現的行業變革。

在碧桂園的高科技事業中，由本公司的附屬公司千璽機器人集團有限公司經營的千璽機器人餐廳也已快速發展，目前已開業70家，583台各類型單機設備已投入運營，於2020年已遞交專利申請883項，已獲授權411項。接下來，千璽機器人餐廳將圍繞中餐、快餐、火鍋、粉麵、煲仔飯五大成熟業態，在大灣區乃至全國開更多的門店，讓廣大消費者享

受機器人餐廳帶來的好吃又便捷的餐品。

過去的一年，碧桂園現代農業事業也取得了長足的進步。公司將無人駕駛技術應用到農機具和拖拉機，成功完成了全球首個超萬畝無人化農場試驗示範項目的實踐。未來到全世界開墾建設無人化大農場的夢想並不遙遠，希望能為解決世界糧食問題出一份力。

碧桂園是一群有理想、為人類社會進步而奮鬥的人組成的團隊。我們將永葆初心、追求卓越，不斷為股東和社會創造價值。

征途漫漫、惟有奮鬥！

# 綜合財務狀況表

	於12月31日	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	26,345	24,240
投資物業	15,659	12,923
無形資產	1,423	745
使用權資產	4,858	4,447
在建物業	106,696	134,150
於合營企業之投資	41,011	34,954
於聯營公司之投資	22,430	17,159
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產	3,985	3,282
衍生金融工具	812	2,648
貿易及其他應收款	13,968	14,056
遞延所得稅資產	36,466	27,031
	<b>273,653</b>	<b>275,635</b>
<b>流動資產</b>		
在建物業	1,034,664	810,300
持作銷售的已落成物業	49,587	45,781
存貨	10,907	11,781
貿易及其他應收款	410,937	438,195
合同資產及合同取得成本	21,960	24,020
預付所得稅金	23,781	24,712
受限制現金	16,470	19,363
現金及現金等價物	167,153	248,985
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	6,596	7,933
衍生金融工具	101	447
	<b>1,742,156</b>	<b>1,631,517</b>
<b>流動負債</b>		
合同負債	695,614	646,996
貿易及其他應付款	660,293	594,548
證券化安排的收款	-	279
當期所得稅負債	39,519	40,367
優先票據	2,219	7,343
公司債券	25,784	28,850
可換股債券	20	22
銀行及其他借款	68,218	80,057
租賃負債	208	258
衍生金融工具	1,084	32
	<b>1,492,959</b>	<b>1,398,752</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>249,197</b>	<b>232,765</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>522,850</b>	<b>508,400</b>

		於12月31日	
	附註	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
<b>非流動負債</b>			
優先票據	5	71,191	57,550
公司債券	6	14,696	17,550
可換股債券	7	5,252	5,495
銀行及其他借款		139,105	172,736
租賃負債		447	651
遞延政府補助金		152	215
遞延所得稅負債		32,472	32,763
衍生金融工具		2,532	2,832
		<u>265,847</u>	<u>289,792</u>
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及溢價	8	31,495	29,751
其他儲備		17,457	12,472
留存收益		126,150	109,716
		<u>175,102</u>	<u>151,939</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>81,901</u>	<u>66,669</u>
<b>權益總額</b>		<u>257,003</u>	<u>218,608</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>		<u><u>522,850</u></u>	<u><u>508,400</u></u>

# 綜合利潤表

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
收入	2	462,856	485,908
銷售成本		(361,951)	(359,271)
<b>毛利</b>		<b>100,905</b>	126,637
其他收入及收益 — 淨額	9	2,816	3,288
投資物業之公允價值變動及轉至 投資物業之收益		13	126
營銷及市場推廣成本		(13,752)	(16,365)
行政費用		(13,919)	(17,538)
研發費用		(2,649)	(1,973)
金融資產和合同資產減值損失淨額		(1,449)	(1,515)
<b>經營利潤</b>		<b>71,965</b>	92,660
財務收益	10	7,344	2,371
財務費用	10	(38)	(1,200)
財務收益 — 淨額	10	7,306	1,171
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額		6,258	5,108
<b>稅前利潤</b>		<b>85,529</b>	98,939
所得稅費用	11	(31,411)	(37,737)
<b>本年度利潤</b>		<b>54,118</b>	61,202
<b>應佔利潤歸屬於：</b>			
— 本公司股東		35,022	39,550
— 非控制性權益		19,096	21,652
		<b>54,118</b>	61,202
<b>本公司股東應佔利潤的每股盈利</b> (以每股人民幣元計)			
基本	13	1.62	1.85
攤薄	13	1.57	1.79
<b>股息</b>			
中期股息	12	4,528	4,953
擬派末期股息	12	5,504	7,492

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
本年度利潤	<u>54,118</u>	<u>61,202</u>
其他綜合收益		
將不會被重分類至利得或虧損：		
— 以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產的 公允價值變動	826	195
— 由使用權資產轉入重估利得	-	91
可被重分類至利得或虧損：		
— 現金流量對沖的遞延損失	(115)	(36)
— 對沖的遞延收益	843	487
— 外幣報表折算差異	(753)	(565)
本年度其他綜合收益，稅後淨額	<u>801</u>	<u>172</u>
本年度綜合收益總額	<u><u>54,919</u></u>	<u><u>61,374</u></u>
綜合收益總額歸屬於：		
— 本公司股東	35,925	39,749
— 非控制性權益	<u>18,994</u>	<u>21,625</u>
	<u><u>54,919</u></u>	<u><u>61,374</u></u>

# 綜合財務報表附註

## 1 會計政策和披露變更

### (a) 本集團採納的新準則和修訂

本集團在2020年1月1日開始的年度報告期間首次採用下列準則及準則修訂：

- 重大性的定義 — 香港會計準則第1號(修訂)和第8號(修訂)
- 業務的定義 — 香港財務報告準則第3號(修訂)
- 利率基準改革 — 香港會計準則第39號(修訂)，香港財務報告準則第9號(修訂)和第7號(修訂)
- 財務報告的概念框架(修訂)

本集團還選擇提早採納以下修訂：

- 新冠病毒疫情相關租金減免 — 香港財務報告準則第16號(修訂)

以上所列修訂對過往期間確認的金額沒有重大影響，並且預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

### (b) 尚未採納的新準則、現存準則的修訂及解釋

除香港財務報告準則第16號(修訂)於期內生效外，下列是已公佈的但於2020年1月1日起的年度仍未生效、與本集團相關的新會計準則及對現存準則的修訂及解釋，而本集團並未提早採納：

		於下列日期或之後 開始的年度期間 生效
香港會計準則第39號(修訂)，香港財務報告準則第4號(修訂)，第7號(修訂)，第9號(修訂)和第16號(修訂)	利率基準改革 — 第二階段	2021年1月1日
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備之預期使用前收款	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂)	虧損合同之履約合同成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架參考	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則之年度改進，2018至2020年週期	2022年1月1日
香港會計準則第1號(修訂)	流動和非流動負債分類	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表之呈列 — 借款人對包含隨時要求償還條文之有期貸款之分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號(修訂)及香港會計準則第28號(修訂)	投資者及其聯營公司或合營企業之間資產的出售或注資	待定

上述新準則和現存準則的修訂及解釋在2021年1月1日後開始的年度期間生效，但未有在本綜合財務報表中應用。除香港財務報告準則第17號，此等準則和修訂預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。本集團現正評估香港財務報告準則第17號對本集團綜合財務報表的影響。

## 2 收入及分部資料

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

本公司執行董事評估集團的經營業績，認為本集團僅有兩個報告分部 — 房地產開發及建築。其他分部主要包括物業投資、酒店經營、智慧建造、機器人餐飲、新零售及現代農業等，就分部報告目的而言，單一及合計考慮均不重大。

2020年，本集團將以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產計入分部資產中。下列於2019年12月31日的分部信息已經修訂已使分部披露具有可比性。

本公司執行董事會根據各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的公允價值變動納入考慮，同時將於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額納入考慮。

分部資產主要包含物業、廠房及設備，無形資產，使用權資產，投資物業，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，在建物業，於合營企業之投資，於聯營公司之投資，持作銷售的已落成物業，存貨，應收款，預付所得稅金，合同資產及合同取得成本和經營現金。分部資產不包括衍生金融工具和遞延所得稅資產。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括證券化安排的收款，當期所得稅負債，優先票據，公司債券，可換股債券，銀行及其他借款，衍生金融工具，遞延所得稅負債。

資本支出主要包含物業、廠房及設備，投資物業，無形資產及使用權資產的增加，但不包含由企業合併引起的增加。

收入包括下列各項：

	2020 人民幣百萬元	2019 人民幣百萬元
出售物業	449,341	475,012
提供建築服務	8,779	6,219
租金收入	526	412
提供酒店服務及其他	4,210	4,265
	<u>462,856</u>	<u>485,908</u>

分部間交易按各分部管理層協定的條款及條件訂立。

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

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入超過10%的單一客戶。

提供給本公司執行董事的截至2020年12月31日止年度報告分部的信息如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
與客戶之間的合同產生的收入	449,341	51,806	26,836	527,983
— 在某一時點確認	357,274	—	25,375	382,649
— 在一段時間內確認	92,067	51,806	1,461	145,334
其他收入來源：租金收入	—	—	537	537
分部收入	449,341	51,806	27,373	528,520
分部間收入	—	(43,027)	(22,637)	(65,664)
來源於外部客戶的收入	449,341	8,779	4,736	462,856
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	6,335	—	(77)	6,258
投資物業之公允價值變動及 轉至投資物業之收益	—	—	13	13
計入費用的物業、廠房及設備，無形 資產，使用權資產的折舊和攤銷	830	53	1,184	2,067
金融資產和合同資產減值損失淨額	1,339	24	86	1,449
分部業績	79,977	385	(1,651)	78,711
於2020年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,828,224	32,884	117,322	1,978,430
對合營企業和聯營公司的投資	63,244	—	197	63,441
資本開支	994	290	3,883	5,167
抵銷分部間金額後的總分部負債	1,241,088	31,988	83,638	1,356,714

提供給本公司執行董事的截至2019年12月31日止年度報告分部的信息如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
與客戶之間的合同產生的收入	475,012	51,141	22,806	548,959
— 在某一時點確認	378,450	—	20,851	399,301
— 在一段時間內確認	96,562	51,141	1,955	149,658
其他收入來源：租金收入	—	—	412	412
分部收入	475,012	51,141	23,218	549,371
分部間收入	—	(44,922)	(18,541)	(63,463)
來源於外部客戶的收入	475,012	6,219	4,677	485,908
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	5,217	—	(109)	5,108
投資物業之公允價值變動及 轉至投資物業之收益	—	—	126	126
計入費用的物業、廠房及設備，無形 資產，使用權資產的折舊和攤銷	750	50	748	1,548
金融資產和合同資產減值損失淨額	1,396	31	88	1,515
分部業績	97,601	244	(385)	97,460
<b>於2019年12月31日</b>				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,721,377	37,801	117,848	1,877,026
對合營企業和聯營公司的投資	51,861	—	252	52,113
資本開支	2,091	157	2,960	5,208
抵銷分部間金額後的總分部負債	1,120,310	30,489	91,869	1,242,668

### 3 貿易及其他應收款

	2020 人民幣百萬元	2019 人民幣百萬元
列作流動資產		
— 應收賬款 — 淨額 (附註(a))	35,742	39,863
— 其他應收款項 — 淨額 (附註(b))	272,910	296,884
— 提供給第三方貸款 — 淨額	11	14
— 預付土地款 (附註(c))	67,009	49,597
— 其他預付款項 (附註(d))	35,265	51,837
	<u>410,937</u>	<u>438,195</u>
列作非流動資產		
— 預付股權款	<u>13,968</u>	<u>14,056</u>
	<u><u>424,905</u></u>	<u><u>452,251</u></u>

於2020年12月31日，貿易及其他應收款的賬面值接近其公允價值。

(a) 應收賬款的明細列示如下：

	2020 人民幣百萬元	2019 人民幣百萬元
應收賬款	35,955	40,034
減：減值準備	<u>(213)</u>	<u>(171)</u>
應收賬款 — 淨額	<u><u>35,742</u></u>	<u><u>39,863</u></u>

應收賬款之來源主要為物業銷售。物業買家的信用期一般為1至6個月。基於交樓日的應收賬款之賬齡分析如下：

	2020 人民幣百萬元	2019 人民幣百萬元
90天以內	30,238	35,156
超過90天至180天以內	2,593	2,558
超過180天至365天以內	2,542	1,665
超過365天	<u>582</u>	<u>655</u>
	<u><u>35,955</u></u>	<u><u>40,034</u></u>

於2020年12月31日及2019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2020年12月31日，對應收賬款確認了人民幣213百萬元(2019年12月31日：人民幣171百萬元)的減值準備。

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

(b) 其他應收款項明細列示如下：

	2020 人民幣百萬元	2019 人民幣百萬元
其他應收合營企業、聯營公司及其他關聯方款項	99,506	114,474
土地競買及其他保證金	9,106	14,357
其他(i)	<u>169,088</u>	<u>171,436</u>
	277,700	300,267
減：減值準備	<u>(4,790)</u>	<u>(3,383)</u>
其他應收款項 — 淨額	<u><u>272,910</u></u>	<u><u>296,884</u></u>

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

(c) 預付土地款是收購土地使用權所預支付的款項。於2020年12月31日，相關土地使用權證尚未取得。

(d) 其他預付款項主要是預付增值稅以及購買建築材料和服務的預付款。

#### 4 貿易及其他應付款

	2020 人民幣百萬元	2019 人民幣百萬元
應付賬款(附註(a))	389,384	329,305
其他應付款項(附註(b))	211,768	203,467
其他應付稅項(附註(c))	49,275	51,427
應付職工薪酬	<u>9,866</u>	<u>10,349</u>
	<u><u>660,293</u></u>	<u><u>594,548</u></u>

於2020年12月31日，貿易及其他應付款的賬面值接近其公允價值。

(a) 根據發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	2020 人民幣百萬元	2019 人民幣百萬元
90天以內	325,453	274,669
超過90天及180天以內	52,330	43,438
超過180天及365天以內	7,449	7,273
超過365天	<u>4,152</u>	<u>3,925</u>
	<u><u>389,384</u></u>	<u><u>329,305</u></u>

(b) 其他應付款項主要包括物業買家預付保證金和應付本集團若干合營企業及聯營公司，及對附屬公司、合營企業及聯營公司其他股東的款項，以及收購附屬公司、合營企業及聯營公司的尚未支付對價，這些款項主要為免息，無抵押及根據合同條款歸還。

(c) 其他應付稅項主要包括與預售物業相關的待轉銷項稅、應付增值稅及其他稅項。

## 5 優先票據

	2020 人民幣百萬元	2019 人民幣百萬元
於1月1日	64,893	41,716
增添 (附註(a))	24,131	23,081
提前贖回 (附註(a))	(5,151)	-
到期歸還 (附註(a))	(6,233)	(1,723)
利息費用	4,398	3,909
利息支付	(3,735)	(3,361)
外幣折算差異	(4,893)	1,271
	<hr/>	<hr/>
於12月31日	73,410	64,893
減：列作流動負債的即期部分	(2,219)	(7,343)
	<hr/>	<hr/>
列作非流動負債	<u>71,191</u>	<u>57,550</u>

(a) 截至2020年12月31日止年度內，本集團的優先票據變動情況如下：

票據名稱	面值 美元 百萬元	利率	發行日期	票據期限
本期發行：				
2027票據	550	5.125%	2020年1月14日	7年
2030票據	450	5.625%	2020年1月14日	10年
2025票據III	544	5.400%	2020年5月27日	5年
2026票據III	500	4.200%	2020年8月6日	5.5年
2030票據II	500	4.800%	2020年8月6日	10年
2025票據IV	500	3.125%	2020年10月22日	5年
2030票據III	500	3.875%	2020年10月22日	10年
本年到期歸還／提前贖回：				
2020票據	900	7.500%	2015年3月9日	5年
2021票據	750	7.250%	2013年10月4日	7.5年

## 6 公司債券

	2020 人民幣百萬元	2019 人民幣百萬元
於1月1日	46,400	41,908
增添(附註(a))	22,155	11,743
歸還	(28,039)	(7,650)
利息費用	2,723	2,928
利息支付	(2,691)	(2,566)
外幣折算差異	(68)	37
	<hr/>	<hr/>
於12月31日	40,480	46,400
減：列作流動負債的即期部分	(25,784)	(28,850)
	<hr/>	<hr/>
列作非流動負債	<u>14,696</u>	<u>17,550</u>

(a) 截至2020年12月31日止年度內，本集團新發行及回售後再發行的公司債券情況如下：

債券名稱	面值 人民幣 百萬元	利率	發行日期	債券期限
馬來西亞碧桂園房產有限公司 (「馬來碧桂園」) 2020年非公開 發行林吉特公司債券(第五期)	166	5.70%	2020年3月2日	7年
馬來碧桂園2020年非公開發行林吉特公司 債券(第六期)	166	4.75%	2020年3月2日	1年
馬來碧桂園2020年非公開發行林吉特公司 債券(第七期)	481	5.25%	2020年3月27日	5年
廣東騰越建築工程有限公司(「騰越」) 2020年度第一期人民幣超短期融資券	200	3.00%	2020年4月23日	270天
騰越2019年非公開發行人民幣公司債券 (第一期)*	1,765	4.30%	2020年4月26日	1年
騰越2020年度第二期人民幣超短期融資券	2,000	3.94%	2020年7月28日	270天
騰越2020年度第三期人民幣超短期融資券	800	3.62%	2020年8月19日	270天
騰越2020年公開發行人民幣公司債券 (第一期)	2,000	4.28%	2020年9月15日	4年
騰越2020年公開發行人民幣公司債券 (第二期)	2,000	4.64%	2020年11月23日	4年

債券名稱	面值 人民幣 百萬元	利率	發行日期	債券期限
碧桂園地產集團有限公司(「碧桂園地產」) 2020年公開發行人民幣公司債券(第一期)	3,400	4.20%	2020年4月1日	5年
碧桂園地產2020年公開發行人民幣公司債券 (第二期)	1,360	4.19%	2020年7月7日	5年
碧桂園地產2020年公開發行人民幣公司債券 (第三期)	2,000	4.38%	2020年9月24日	5年
碧桂園地產2020年公開發行人民幣公司債券 (第四期)	1,778	4.15%	2020年11月3日	5年
碧桂園地產2018年非公開發行人民幣公司 債券(第一期)*	318	6.60%	2020年11月16日	1年
本公司2016年發行人民幣公司債券 (第一期)*	3,775	6.30%	2020年3月2日	1年

\* 本年回售後再發行

## 7 可換股債券

	2020 人民幣百萬元	2019 人民幣百萬元
於1月1日負債部分	5,517	13,168
提前贖回	(223)	–
贖回	–	(7,869)
利息費用	595	628
利息支付	(304)	(373)
外幣折算差異	(313)	(37)
	<hr/>	<hr/>
負債部分於12月31日	5,272	5,517
減：列作流動負債的即期部分	(20)	(22)
	<hr/>	<hr/>
列作非流動負債	<u>5,252</u>	<u>5,495</u>

於2018年11月21日，本集團訂立了發行以港幣計值於2023年12月5日到期的可換股債券的協議，債券本金為港幣7,830百萬元(約相等於人民幣6,868百萬元)(統稱「2023可換股債券」)。

於2020年12月31日，2023可換股債券尚未轉換。本集團於2020年度部分贖回2023可換股債券，總額為港幣306百萬元。提前贖回帶來的損失約為人民幣22百萬元。

## 8 股本及溢價

	普通股數目 百萬股	普通股面值 港幣百萬元	普通股 面值的等值 人民幣百萬元	股本溢價 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元	庫存股 人民幣百萬元	集團合計 人民幣百萬元
法定							
於2019年1月1日，							
2019年12月31日及							
2020年12月31日，							
每股面值港幣0.10元	100,000	10,000					
<b>已發行及繳足股款</b>							
2019年1月1日	21,646	2,164	2,032	28,201	30,233	(2,352)	27,881
因以股代息而發行的股份	221	22	20	2,028	2,048	-	2,048
員工股份計劃行權	14	2	1	143	144	-	144
回購股份	-	-	-	-	-	(322)	(322)
註銷股份	(36)	(4)	(3)	(319)	(322)	322	-
於2019年12月31日	<u>21,845</u>	<u>2,184</u>	<u>2,050</u>	<u>30,053</u>	<u>32,103</u>	<u>(2,352)</u>	<u>29,751</u>
<b>已發行及繳足股款</b>							
2020年1月1日	<b>21,845</b>	<b>2,184</b>	<b>2,050</b>	<b>30,053</b>	<b>32,103</b>	<b>(2,352)</b>	<b>29,751</b>
因以股代息而發行的股份 (附註12)	<b>162</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>1,451</b>	<b>1,466</b>	-	<b>1,466</b>
員工股份計劃行權	<b>28</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>183</b>	<b>185</b>	<b>93</b>	<b>278</b>
於2020年12月31日	<u>22,035</u>	<u>2,203</u>	<u>2,067</u>	<u>31,687</u>	<u>33,754</u>	<u>(2,259)</u>	<u>31,495</u>

## 9 其他收入及收益 — 淨額

	2020 人民幣百萬元	2019 人民幣百萬元
其他收入		
— 品牌服務及其他相關收入	1,064	733
— 罰沒收入	148	127
— 政府補助收入	390	326
	<u>1,602</u>	<u>1,186</u>
其他收益		
— 負商譽產生的收益	856	655
— 衍生金融工具公允價值變動	(488)	308
— 處置附屬公司收益	849	967
— 處置物業、廠房及設備的收益	37	72
— 其他	(40)	100
	<u>1,214</u>	<u>2,102</u>
其他收入及收益 — 淨額	<u><u>2,816</u></u>	<u><u>3,288</u></u>

## 10 財務收益 — 淨額

	2020 人民幣百萬元	2019 人民幣百萬元
財務收益：		
— 銀行存款及其他利息收益	4,102	2,371
— 淨匯兌收益	3,242	—
	<u>7,344</u>	<u>2,371</u>
財務費用：		
— 銀行借款、優先票據、公司債券及其他利息費用	(23,229)	(24,426)
— 租賃負債利息費用	(49)	(63)
	<u>(23,278)</u>	<u>(24,489)</u>
減：資本化於合資格資產	23,278	24,489
	<u>—</u>	<u>—</u>
— 淨匯兌虧損	—	(1,200)
— 優先票據和可換股債券的提前贖回損失 — 淨額	(38)	—
	<u>(38)</u>	<u>(1,200)</u>
財務收益 — 淨額	<u><u>7,306</u></u>	<u><u>1,171</u></u>

## 11 所得稅費用

	2020 人民幣百萬元	2019 人民幣百萬元
當期所得稅		
— 企業所得稅	28,331	31,373
— 土地增值稅	15,926	16,424
	<u>44,257</u>	<u>47,797</u>
遞延所得稅	(12,846)	(10,060)
	<u><u>31,411</u></u>	<u><u>37,737</u></u>

## 12 股息

	2020 人民幣百萬元	2019 人民幣百萬元
擬派末期股息每股人民幣24.98分(2019年：人民幣34.25分)	5,504	7,492
中期股息每股人民幣20.55分(2019年：人民幣22.87分)	4,528	4,953
	<u><u>10,032</u></u>	<u><u>12,445</u></u>

2019年末期股息每股普通股人民幣34.25分(等值於港幣37.28分)，已於2020年5月21日在股東周年大會表決通過。該項股息總計人民幣7,492百萬元，於2020年8月部分以派發新股票方式發放，及部分以現金方式發放。以股代息結算的普通股數量為162,334,185股，以股代息支付的股利總額為人民幣1,466百萬元，以現金方式支付的股息總額為人民幣6,026百萬元。

於2020年8月25日，董事會宣佈以現金方式派發截至2020年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣20.55分，總計人民幣4,528百萬元(2019年中期股息：每股人民幣22.87分，總計人民幣4,953百萬元)。該項股息已於2020年11月以現金方式發放。

本公司董事會建議派發2020年末期股息每股普通股人民幣24.98分，合計人民幣5,504百萬元。合資格股東有權選擇以全部收取新股份，或部分收取新股份及部分收取現金，或全部收取現金方式以收取該末期股息。該項股息將由下次股東周年大會表決通過。本次綜合財務報表中不反映此項應付股息。

## 13 每股盈利

### (a) 基本

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

	2020	2019
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	35,022	39,550
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,641	21,375
每股盈利 — 基本(每股人民幣元)	1.62	1.85

### (b) 攤薄

攤薄每股盈利假設所有稀釋性潛在普通股被轉換成普通股後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。本公司有四類稀釋性潛在普通股：購股權、獎勵股份、賣出看漲期權及可換股債券。購股權、獎勵股份及賣出看漲期權根據未行使購股權、獎勵股份及賣出看漲期權所附的認購權的貨幣價值，釐定按公允價值(釐定為本公司股份的平均市價)可購入的股份數目。可換股債券乃假設均已轉換為普通股，而可換股債券的利息節餘則以當期開支計入本公司股東應佔利潤的影響為基準進行調整，如適用。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權、獎勵股份及賣出看漲期權行使和可換股債券轉換而應發行的股份數目作出比較。截至2019年12月31日及2020年12月31日止年度，賣出看漲期權具有反攤薄作用，因此未計算攤薄每股盈利。

	2020	2019
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	35,022	39,550
可換股債券的利息支出(人民幣百萬元)	46	—
用於確定攤薄每股盈利的本公司股東應佔權益(人民幣百萬元)	35,068	39,550
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,641	21,375
調整 — 購股權、獎勵股份及可換股債券(百萬股)	730	704
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(百萬股)	22,371	22,079
每股盈利 — 攤薄(每股人民幣元)	1.57	1.79

# 管理層討論與分析

## 財務回顧

### 收入

本集團業務收入主要來自兩個經營分部：房地產開發及建築。2020年度，本集團的收入約為人民幣462,856百萬元，較2019年度的約人民幣485,908百萬元下降約4.7%。本集團97.1%的收入來自物業銷售(2019年：97.8%)，2.9%來自建築及其他分部(2019年：2.2%)。

### 房地產開發

2020年度，受新型冠狀病毒肺炎疫情(「**新冠疫情**」)影響，部分項目工程進度及樓盤交付確收放緩。2020年度，來自房地產開發的收入由2019年度的約人民幣475,012百萬元下降5.4%至約人民幣449,341百萬元。2020年度的交付物業所確認收入的平均銷售價格約每平方米人民幣7,980元，對比2019年度的約每平方米人民幣8,407元有所下降。

### 建築

建築的收入由2019年度的約人民幣6,219百萬元上升41.2%至2020年度的約人民幣8,779百萬元，主要是由於施工量以及施工項目數量的增長。

### 其他

其他分部主要包括物業投資、酒店經營及其他，如智能建造、機器人餐飲、新零售及現代農業等。這些其他分部的總對外收入由2019年度的約人民幣4,677百萬元上升1.3%至2020年度的約人民幣4,736百萬元。

### 營銷及市場推廣成本和行政費用

得益於卓有成效的費用管控，本集團營銷及市場推廣成本由2019年度的約人民幣16,365百萬元下降16.0%至2020年度的約人民幣13,752百萬元，行政費用由2019年度的約人民幣17,538百萬元下降20.6%至2020年度的約人民幣13,919百萬元。營銷及市場推廣成本和行政費用合計佔本年度收入的6.0%(2019：7.0%)，對比2019年度下降1.0個百分點。

### 財務收益 — 淨額

於2020年度，本集團錄得淨財務收益約人民幣7,306百萬元(2019年度：約人民幣1,171百萬元)。

2020年度，本集團錄得對沖後的淨匯兌收益約人民幣3,242百萬元(2019年：淨匯兌虧損約人民幣1,200百萬元)，利息收入約人民幣4,102百萬元(2019年：約人民幣2,371百萬元)，及提前贖回優先票據及可換股債券的損失淨額約人民幣38百萬元(2019年：無)。

### **歸屬於本公司股東的利潤和核心淨利潤**

由於新冠疫情延遲了房地產項目的建設和交付，疊加若干低售價項目進入交付期，歸屬於本公司股東的利潤從2019年度的約人民幣39,550百萬元下降11.4%至2020年度的約人民幣35,022百萬元。

於2020年度，剔除稅後投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益、匯兌淨損益、提前贖回優先票據及可換股債券的損失淨額和金融工具公允價值變動損益後歸屬於本公司股東的核心淨利潤達到約人民幣32,362百萬元，較2019年度核心淨利潤約人民幣40,124百萬元下降19.3%。

### **流動資金、財務及資本資源**

於2020年12月31日，本集團共有可動用現金餘額(現金及現金等價物與受限制現金之和)約人民幣183,623百萬元(2019年12月31日：約人民幣268,348百萬元)，其中，受限制現金約為人民幣16,470百萬元(2019年12月31日：約人民幣19,363百萬元)。於2020年12月31日，本集團97.1%(2019年12月31日：96.6%)的現金及銀行存款以人民幣計值，2.9%(2019年12月31日：3.4%)以其他貨幣(主要是美元、港幣和林吉特)計值。

於2020年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣249,197百萬元(2019年12月31日：約人民幣232,765百萬元)。於2020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，與2019年12月31日一致。

於2020年12月31日，本集團的銀行及其他借款、優先票據、公司債券和可換股債券分別約為人民幣207,323百萬元、人民幣73,410百萬元、人民幣40,480百萬元和人民幣5,272百萬元(2019年12月31日：分別約人民幣252,793百萬元、人民幣64,893百萬元、人民幣46,400百萬元和人民幣5,517百萬元)。

銀行及其他借款當中，約人民幣68,218百萬元、人民幣132,880百萬元和人民幣6,225百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2019年12月31日：分別約人民幣80,057百萬元、人民幣170,089百萬元和人民幣2,647百萬元)。於2020年12月31日及2019年12月31日，大部分銀行及其他借款均以本集團的若干物業、使用權資產、設備及本集團若干股權投資作抵押和／或由本集團擔保。

淨借貸比率按借貸淨額(銀行及其他借款、優先票據、公司債券和可換股債券扣除可動用現金(現金及現金等價物與受限制現金之和))除以總權益計算。本集團淨借貸比率由2019年12月31日的約46.3%上升至2020年12月31日的約55.6%。

## 主要風險及不明朗因素

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

### 地產市場風險和營運風險

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

### 利率風險

本集團的銀行及其他借款主要按浮動利率計息。於2020年12月31日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為5.56%，對比2019年12月31日下降78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

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

## 擔保

於2020年12月31日，本集團為部分買家就購買本集團物業之按揭貸款提供擔保約人民幣381,302百萬元(2019年12月31日：約人民幣348,154百萬元)。

根據該等擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的合法業權及管有權。該等擔保將於下列較早時間解除：(i)發出房地產所有權證(一般於買家取得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，在買家欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還拖欠的按揭本金連同應計利息及罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

另外，於2020年12月31日，本集團為本集團的合營企業、聯營公司等若干負債作出擔保的金額約人民幣64,603百萬元(2019年12月31日：約人民幣73,239百萬元)。

## 僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2020年12月31日，本集團共僱用約93,899名全職僱員。

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

為實現企業可持續經營發展和打造企業核心競爭力，本集團全力打造「企業大學」，讓不同層級、不同領域的所有員工都能獲得對應的培訓學習機會，包括「領導力發展專案」、新員工訓練營、在職培訓等專案，幫助員工成長為極具職業競爭力的房地產行業高級複合型管理人才，體現本集團完美的人力資源培訓體系。

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

本集團亦已批准及／或採納了的若干購股權計劃及員工激勵計劃，具體可參閱本公告中的「購股權計劃」及「員工激勵計劃」章節的披露內容。

## 業務發展展望

新冠疫情的蔓延給全球經濟帶來了前所未有的挑戰和增加了不確定性，但經過中國政府一系列有效的管控措施，國內疫情已得到控制。隨着國內經濟的復甦與市場信心的恢復，本集團相信，新冠疫情對營運業績的影響是短暫性的。

長期來說，國家將繼續穩妥實施房地產市場平穩健康發展長效機制方案，堅持「房住不炒」的總基調及「穩地價、穩房價、穩預期」的調控目標。中國的城鎮化進程遠未結束，廣大縣鎮居民改善居住環境的需求仍將持續，國內房地產開發市場仍大有可為。

為更好地為股東創造價值，集團將更多發揮品牌知名度和客戶口碑，以持續加強競爭優勢。同時，我們還將利用先進的施工技術、標準化的新型施工組織方式在管理半徑內合理規劃新項目，聚焦至與我們的經營模式相匹配的市場。

面對上述提到的新挑戰及市場變化所帶來的機遇，本集團將矢志堅持穩健的財務政策和風險控制措施，保證建築質量和安全，審慎、務實地補充優質土地，強化合同銷售及回款，以保障經營性現金流和投資回報率的良好表現。

結合我們已有的房地產開發及建築業務，本集團2020年度研發費用上升至約人民幣2,649百萬元，並建立了一個囊括智能建造、機器人餐飲、現代農業與新零售的多元化投資組合。未來將更多地依靠應用人工智能來應對建築行業人員老齡化的問題及消費者對可持續生態環境與食品安全的更高要求，持續打造覆蓋客戶全生命周期的資源整合平台。

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公司的外聘核數師，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已就本集團截至2020年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所列的財務數字與於本公告中本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合利潤表、綜合全面收益表及其有關附註所載數字核對一致。羅兵咸永道就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證準則》而執行的鑒證業務，因此羅兵咸永道並未對本公告發出任何鑒證意見。

## 審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)協助董事會對本集團財務匯報程序、風險管理及內部監控系統的有效性作出獨立檢討、監管審核程序及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員全部為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生及黃洪燕先生。黎明先生為審核委員會的主席。

全年業績已經審核委員會審閱。

## 企業管治守則的遵守

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

於截至2020年12月31日止年度內，本公司一直應用香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載的原則並遵守其守則條文，惟企業管治守則的守則條文第E.1.2條除外，因受新冠疫情期間實施的旅遊限制影響，董事會主席(亦為本公司提名委員會、企業管治委員會、環境、社會及管治委員會及執行委員會主席)未能出席本公司於2020年5月21日舉行的股東周年大會。

## 標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至2020年12月31日止年度內已遵守標準守則下關於證券交易所需標準。本公司於截至2020年12月31日止年度內並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 購股權計劃

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

於截至2020年12月31日止年度內，本公司根據購股權計劃的條款向合資格人士共授出19,970,881股股份的購股權，於授予日的公允價值約為人民幣165百萬元。

## 員工激勵計劃

為表揚本集團高級管理層及員工(當中不得包括本公司的任何關連人士)的貢獻，董事會已批准有關員工激勵計劃(「**員工激勵計劃**」)之信託契約及有關計劃規則。員工激勵計劃旨在向各參與人提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與人及提升其表現及效率。員工激勵計劃之受託人為貴能企業有限公司(「**貴能**」)(本公司之全資附屬公司)。於截至2020年12月31日止年度內，貴能根據本公司有關2019年末期股息的以股代息計劃獲派發零碎配額共283股股份，但未透過其他方式增持任何股份。於截至2020年12月31日止年度內，根據員工激勵計劃已授出42,651,245股股份的換股權，惟其登記及過戶手續尚待根據員工激勵計劃條款完成。截至2020年12月31日，有關員工激勵計劃項下已授出換股權的股份總數為172,460,782股股份(此為經扣減已行使及已失效換股權之淨額股份數字)。截至2020年12月31日，根據員工激勵計劃貴能累計持有股份總數為281,926,904股股份(包括已授予相關員工，惟登記及過戶手續尚待完成的股份)(2019年12月31日：293,187,105股股份)。

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

## 調整可換股債券換股價、部分購回可換股債券及調整賣出看漲期權之協定價

於2018年11月21日，本公司、卓見國際有限公司(「**發行人**」，為本公司的全資附屬公司)、J.P. Morgan Securities plc、高盛(亞洲)有限責任公司及香港上海滙豐銀行有限公司(「**聯席牽頭經辦人**」)訂立協議，據此，聯席牽頭經辦人同意認購將由發行人發行的本金總額為港幣7,830百萬元將於2023年到期的4.50%有抵押擔保可換股債券(「**2023可換股債券**」)。於2018年12月5日，發行人發行本金總額港幣7,830百萬元的2023可換股債券。2023可換股債券於新加坡證券交易所有限公司上市。截至本公告所載日期，2023可換股債券可按最新修訂換股價每股股份港幣11.15元於2023可換股債券條款下之轉換期期間轉換為股份。

於2018年11月21日，發行人訂立了由發行人向J.P. Morgan Securities plc及高盛國際或其各自的聯屬公司出售看漲期權且最初的協定價為港幣17.908元的看漲期權交易(「**賣出看漲**

期權」)。截至本公告所載日期，賣出看漲期權之協定價已調整至每份賣出看漲期權港幣15.86元的最新修訂協定價及其總數已由685,039,328份調整為702,242,115份賣出看漲期權。賣出看漲期權僅可於介乎2023年9月14日至2023年11月24日期間的到期日行使。截至本公告所載日期，於賣出看漲期權實物結算後可能發行的股份最高數目為702,242,115股股份。

於截至2020年12月31日止年度內，發行人就2023可換股債券已進行部分購回，總金額為港幣306百萬元（「部分購回」）。於部分購回結算後，部分購回的2023可換股債券已被註銷。截至本公告所載日期，已發行的2023可換股債券剩餘總金額為港幣7,524百萬元，且根據2023年可換股債券可能發行的股份最高數目為674,798,206股股份。於截至2020年12月31日止年度內，概無於2023可換股債券項下發行股份。

詳情請參閱本公司日期為2018年11月21日、2018年11月22日、2018年12月12日、2019年5月24日、2019年6月3日、2019年9月12日、2020年6月1日及2020年9月15日之公告以及本公司日期為2019年4月11日之通函。

有關可換股債券的詳情載於本公告的「綜合財務報表附註」中的附註7。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至2020年12月31日止年度內，發行人從新加坡證券交易所有限公司已部分購回及註銷2023可換股債券，總金額為港幣306百萬元，詳情請見本公告標題為「調整可換股債券換股價、部分購回可換股債券及調整賣出看漲期權之協定價」的章節。

本公司或其任何附屬公司於截至2020年12月31日止年度內概無購買、回購、出售或贖回任何股份。本公司或其任何附屬公司於截至2020年12月31日止年度內購買、出售或贖回其其他上市證券的詳情，請見本公告的「綜合財務報表附註」中的附註5、6和7。

## 末期股息

董事會建議向於2021年6月8日（星期二）（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東（「合資格股東」），派發截至2020年12月31日止年度之末期股息每股人民幣24.98分（「末期股息」）（2019年末期股息：人民幣34.25分），合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部分收取新股份及部分收取現金或全部收取現金方式以收取該末期股息（「以股代息計劃」）。

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2021年5月27日（星期四）至2021年6月2日（星期三）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。

此項以股代息計劃須待聯交所批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃全部詳情之通函連同有關選擇表格將於2021年7月6日(星期二)或前後寄予合資格股東。預計末期股息單及新股份的股票(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部末期股息)將於2021年8月12日(星期四)或前後發送給合資格股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席本公司應屆股東周年大會(「**2021股東周年大會**」)並於會上發言及投票的資格，及合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定股東出席2021股東周年大會並於會上發言及投票的資格：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	2021年5月14日(星期五) 下午4時30分
--------------------------------	----------------------------

記錄日期	2021年5月14日(星期五)
------	-----------------

暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2021年5月17日(星期一)至 2021年5月24日(星期一) (包括首尾兩天)
-----------------	---

(ii) 如派發末期股息之建議於2021股東周年大會上獲得通過，為確定合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	2021年6月4日(星期五) 下午4時30分
--------------------------------	---------------------------

暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2021年6月7日(星期一)至 2021年6月8日(星期二) (包括首尾兩天)
-----------------	---

記錄日期	2021年6月8日(星期二)
------	----------------

為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 刊發全年業績

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

承董事會命  
碧桂園控股有限公司  
總裁兼執行董事  
莫斌

中國廣東省佛山市，2021年3月25日

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