



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)

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

股份代號 Stock Code:2007



碧桂園·十里銀灘實景
Photo of Country Garden-Ten Miles Beach

2012 年報
ANNUAL REPORT



目錄

2	公司簡介
3	主席報告
6	業務概覽
21	管理層討論與分析
25	董事及高級管理層簡介
30	企業管治報告
39	董事會報告
49	獨立核數師報告
51	綜合資產負債表
53	資產負債表
55	綜合全面收益表
57	綜合權益變動表
58	綜合現金流量表
59	綜合財務報表附註
142	財務概要
143	公司資料

公司簡介

碧桂園控股有限公司(「碧桂園」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」；股份代號：2007.HK)是中國具領導地位的綜合性房地產開發商之一。本集團採用集中及標準化的運營模式，業務包含建安、裝修、物業發展、物業管理、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。「碧桂園」品牌於2006年獲中華人民共和國(「中國」)工商行政管理局認定為「中國馳名商標」。

碧桂園於2007年4月20日在香港聯合交易所主板上市。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、恒生中國內地綜合指數及恒生中國內地流通指數成份股。加入成份股標誌著資本市場對碧桂園作為香港股票市場重要部份的肯定，並強化了碧桂園在國際資本市場的地位。

碧桂園自創立以來，一直受惠於中國日趨興旺的經濟發展，並於近年逐步走出廣東省，拓展至全國其他經濟高增長地區。截至2012年12月31日，除廣東省外，碧桂園已於多個策略性挑選地區擁有物業開發項目，包括湖南省、江蘇省、湖北省、遼寧省、安徽省、黑龍江省、海南省、浙江省、山東省、重慶直轄市、天津直轄市、內蒙古自治區、廣西壯族自治區，以及馬來西亞的雪蘭莪州。策略性的拓展進一步鞏固了碧桂園於廣東省的市場領導地位，加強了本集團於其他區域的業務發展，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，碧桂園將繼續專注於一線城市的近郊及經濟發展潛力高的二、三線城市發展配套完善的高質素物業項目。憑藉獨特的競爭優勢，配合國家發展政策，策略性挑選房地產項目位置，以快速開發和卓越的項目執行力，以及貼近市場需求的新穎產品，加快資產週轉率，將本集團成功的商業模式複製至新的經濟高增長地區，成為具有領先地位及品牌知名度高的大型房地產開發商。



一 碧桂園城市花園



一 石樓碧桂園

主席報告

摘要

- 截至2012年12月31日止年度總收入約為人民幣418.9億元，同比增長約20.6%；物業確認收入建築面積約為616萬平方米，同比增長約4.5%。
- 權益所有人應佔利潤約為人民幣68.5億元，同比增長約17.9%。
- 2012年2月成功配售股份，取得現金淨額約21.4億港元。
- 2013年1月成功以7.5%票息發行10年期7.5億美元優先票據。
- 每股盈利約為人民幣38.06分，同比增長約14.3%。¹
- 擬分派末期股息每股人民幣13.86分（股東可選擇以現金及／或股份收取），同比增長約6.9%。

致各位股東：

本人欣然提呈碧桂園控股有限公司（「碧桂園」或「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）截至2012年12月31日止財政年度全年業績。

本集團2012年總收入及毛利分別約為人民幣41,891.0百萬元及人民幣15,339.5百萬元，同比分別增長約20.6%及27.9%。權益所有人應佔利潤約為人民幣6,852.7百萬元，同比增長約17.9%。董事會建議派發截至2012年12月31日止年度之末期股息，每股人民幣13.86分。

年內，碧桂園一如既往地積極配合國家政策，應對市場變化，適時調整開發及銷售計劃，推出高性價比的房源契合以自用為主的市場需求。面對不斷變化的市場情況，本集團一方面不斷完善項目環境與配套，提升產品品質；另一方面採取靈活多樣的銷售策略及推廣活動，在促進銷售的同時，也有利於本集團持續性的長遠發展。2012年，本集團共實現合同銷售金額約人民幣476億元，合同銷售建築面積約764萬平方米，同比增長分別約10%及11%。合同銷售均價約為每平方米人民幣6,231元，與2011年水平大致持平。其中，碧桂園•十里銀灘全年錄得約人民幣34.9億元合同銷售金額，另外碧桂園鳳凰城（廣州）及碧桂園•銀河城（瀋陽）全年也

¹ 截至2011年12月31日止的每股盈利已就2012年6月發行以股代息股份而作出調整。

主席報告

分別錄得約人民幣25.9億元及人民幣22.5億元合同銷售金額。全年共有18個全新項目開盤，共錄得約人民幣95.8億元認購金額，其中11個新盤位於廣東省內。新盤一經推出，平均超過60%的首推貨量在開盤首兩天已被吸納。其中，碧桂園•生態城(武漢)、碧桂園山湖灣²(廣州南沙)及碧桂園豪園³(東莞塘廈)於年內分別錄得約人民幣15.3億元、人民幣11.6億元及人民幣11.1億元認購金額。

在「大本營」廣東省，碧桂園2012年銷售表現依然穩健，合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約60%。此外，隨着近兩、三年來廣東省外新項目的陸續交樓以及項目環境、配套設施的加快完善，董事會認為碧桂園的品牌認知度也在這些區域逐步提升，不但幫助了該等新項目收入的不斷上升，也為日後統籌地區長遠發展奠定了良好的基礎。廣東省以外項目的合同銷售金額佔本集團合同銷售總額的比例，從2008年的約24%提升至2012年的約40%，印證了本集團在廣東省成功的營運模式在廣東省以外地區的可複製性。

截至2012年12月31日，本集團共有118個項目處於不同發展階段(其中廣東省項目67個)，已取得國有土地使用權證、開發經營權或土地業權之建築面積約5,545萬平方米(其中廣東省佔比約46%)，已取得施工許可證之建築面積約1,401萬平方米。

在不斷擴展物業開發及銷售的同時，本集團的酒店業務拓廣了非住宅項目業務的經常性收入來源，使得物業收入組合更加多元化。2012年酒店業務收入約人民幣972.4百萬元，同比增長約21.3%。截至2012年12月31日，本集團已有7家五星級酒店、27家五星級標準酒店及2家四星級酒店開業，共擁有客房11,009間。本集團的大多數酒店位於物業發展項目內，項目內五星級標準酒店的建立為銷售起到促進作用，提升了地產項目的附加值。本集團已與國際酒店管理機構希爾頓及瑪麗蒂姆簽訂了酒店管理協議，以進一步挖掘酒店板塊的長期潛在價值。

在內部管理方面，本集團進一步鞏固2010年以來的改革成果，繼續優化組織架構和管理流程，完善結果導向的績效體系，密切監督項目經營績效考核的各項既定指標，過程管理日趨精細，項目執行效率及產品品質俱得以大幅提升。此外，本集團引入結果導向的項目獎勵制度(當中包括授予獎金及購股權)，令其更具激勵作用，讓員工(包括執行董事)與集團更好的攜手分享成就。為進一步提升和完善客戶服務，本集團於2012年3月成立客戶關係管理中心，將圍繞「業主至上，為客戶實現價值」的職能宗旨開展工作，以不斷提升客戶滿意度和公司美譽度。

在資本運作方面，本集團在鞏固原有良好的商業銀行合作關係的基礎上，進一步積極探討資本市場融資渠道。本集團成功於2012年2月29日配售股份，取得現金淨額約21.4億港元，為本集團降低淨負債比率、擴大資本基

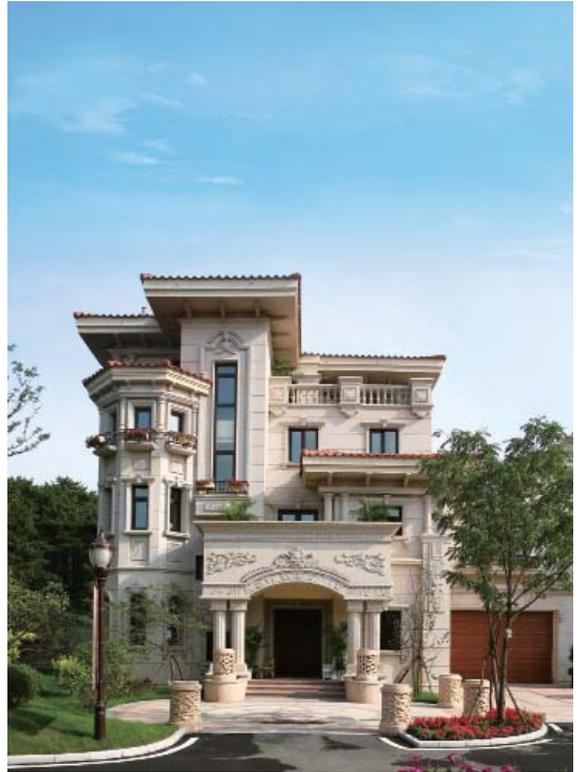
2 又名碧桂園•天璽灣。

3 又名觀瀾碧桂園。

礎和股東基礎、增加股份流通，但不會大幅攤薄現有股東盈利基礎及股權比例；同日宣佈選擇提早終止股份掉期，消除其於2013年屆滿時對股份流通及交易的潛在影響。於2012年12月31日，本集團淨負債比率約為53.9%，比2011年底時減少約9.4個百分點。

此外，在2013年1月，碧桂園把握市場良好機會，發行10年期，票息為7.5%的7.5億美元優先票據。發行該票據所得款項之部份資金已用於贖回2月份到期的可換股債券，餘款將用於現有與新增房地產項目（包括建築費及土地款）之資金，及作一般公司用途。是次票據發行，年期比本集團過去的票據發行更長，但票息卻更低，且獲得大幅超額認購，再一次證明投資者對本集團之經營模式與財務實力的信心及認同。

本公司於2012年3月27日委任楊惠妍女士為本公司副主席。楊女士於2005年加入本集團擔任採購部經理，並於2006年12月獲委任為本公司執行董事。楊女士畢業於美國俄亥俄州立大學，獲得市場營銷及物流專業學士學位。楊女士現主要負責參與制定本集團的發展策略。



— 碧桂園 • 銀河城

展望未來，碧桂園將繼續配合國家發展策略，契合宏觀經濟環境，策略性挑選及開發房地產項目，配合快速開發和卓越的項目執行力，加快資產週轉，為廣大客戶繼續提供高性價比的物業產品，為社會創造更大價值，為股東帶來理想回報！

致謝

在此，本人謹代表董事會一如既往地感謝本集團的全體管理層及員工，碧桂園成長離不開你們一直以來的辛勤努力與默默耕耘。本集團亦衷心感謝各地方政府對碧桂園的大力支持，令各地項目得以順利展開；並感謝股東、投資者、廣大客戶及業務夥伴給予公司的大力支持與信任。碧桂園全體員工將團結起來，克服困難，以專業的知識及卓越的團隊精神為股東帶來合理回報。

主席

楊國強

中國廣東省佛山市

2013年3月19日

業務概覽

房地產開發

截止2012年12月31日，本集團擁有118個處於不同發展階段的項目，其中67個項目位於廣東省內，包括廣州市13個、江門市12個、佛山市9個、肇慶市7個、東莞市5個、清遠市5個、韶關市3個、梅州市3個、惠州市、汕尾市、茂名市各2個、陽江市、雲浮市、河源市、中山市各1個。另外51個項目如下分佈：湖南省長沙市4個、益陽市、張家界市、湘潭市、郴州市各1個，湖北省武漢市3個、咸寧市2個、隨州市、荊門市各1個，江蘇省無錫市2個、泰州市、鎮江市各1個，安徽省合肥市2個、滁州市2個、安慶市、池州市、馬鞍山市、黃山市、蕪湖市各1個，遼寧省瀋陽市5個、鞍山市1個，內蒙古自治區呼倫貝爾市、興安盟、通遼市各1個，黑龍江綏化市1個、重慶直轄市2個、天津直轄市3個、廣西壯族自治區玉林市、百色市各1個，海南省臨高縣2個、文昌市1個，山東省濟南市1個，浙江省杭州市1個，馬來西亞雪蘭莪州1個。

截至2012年12月31日，本集團的118個項目中已竣工總建築面積為36,734,773平方米，在建總建築面積為15,250,861平方米，持作未來發展土地的總建築面積為37,661,394平方米。

物業管理

本公司會透過名下全資擁有的物業管理子公司，即廣東碧桂園物業管理有限公司（「廣東管理公司」），向本集團開發的每個項目的住戶提供售後物業管理和服務。

於2012年12月31日，本集團擁有約15,337名員工服務於其97家物業管理分公司。本集團銳意繼續向物業買家提供優質的綜合售後物業管理和服務，包括公共安全和公共秩序的協助管理、公共設施保養、公共區域清潔、家居助理、園藝及景觀、區內的穿梭巴士營運和其他客戶服務。本集團以優質的服務在市場上建立了良好的聲譽，例證之一廣東管理公司已獲建設部認定為一級物業管理公司，是中國物業管理公司的最高資質級別。



— 碧桂園 • 生態城

酒店管理

本集團已開發及目前經營的酒店包括五星級酒店7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27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12家及四星級標準在建的酒店2家。

截至2012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／ *預期開幕 日期	房間數目	星級 ⁽¹⁾
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	283	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)
台山碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 台山碧桂園	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	330	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)
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)
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)

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 ⁽¹⁾
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	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	天津八里台 天津碧桂園	2011年8月	249	按五星級標準(已開業)
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	455	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)

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 ⁽¹⁾
通遼碧桂園鳳凰酒店	內蒙古通遼 通遼碧桂園	2012年7月	321	按五星級標準(已開業)
泰州碧桂園鳳凰溫泉酒店	江蘇省泰州 泰州碧桂園	2012年7月	331	按五星級標準(已開業)
碧桂園鳳凰城酒店	江蘇省鎮江 碧桂園•鳳凰城	2012年9月	335	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	339	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	129	按五星級標準(已開業)
海城碧桂園鳳凰酒店 ⁽²⁾	遼寧省鞍山 海城碧桂園	*2013	134	按五星級標準(試業中)
雲浮碧桂園鳳凰酒店	廣東省雲浮 雲浮碧桂園	*2013	129	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	*2014	1,238	按五星級標準(在建中)
北流碧桂園鳳凰酒店	廣西玉林 北流碧桂園	*2013	209	按五星級標準(在建中)
興安盟碧桂園鳳凰酒店	內蒙古興安盟 興安盟碧桂園	*2013	134	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	*2013	129	按五星級標準(在建中)
佛山希爾頓酒店	廣東省佛山 碧桂園城市花園	*2013	600	按五星級標準(在建中)
張家界碧桂園鳳凰 國際度假酒店	湖南省張家界 張家界碧桂園	*2013	1,047	按五星級標準(在建中)
武漢光谷希爾頓酒店	湖北省武漢 碧桂園•生態城	*2013	510	按五星級標準(在建中)

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 ⁽¹⁾
梅州碧桂園假日酒店	廣東省梅州 畚江碧桂園	*2013	50	按四星級標準(在建中)
開平碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 碧桂園•翡翠灣	*2013	290	按五星級標準(在建中)
茂名碧桂園鳳凰酒店	廣東省茂名 碧桂園城市花園	*2013	200	按五星級標準(在建中)
海南碧桂園金沙灘酒店	海南省臨高 碧桂園•金沙灘	*2013	533	按五星級標準(在建中)
碧桂園小城之春假日酒店	海南省臨高 碧桂園小城之春	*2013	113	按四星級標準(在建中)

附註：

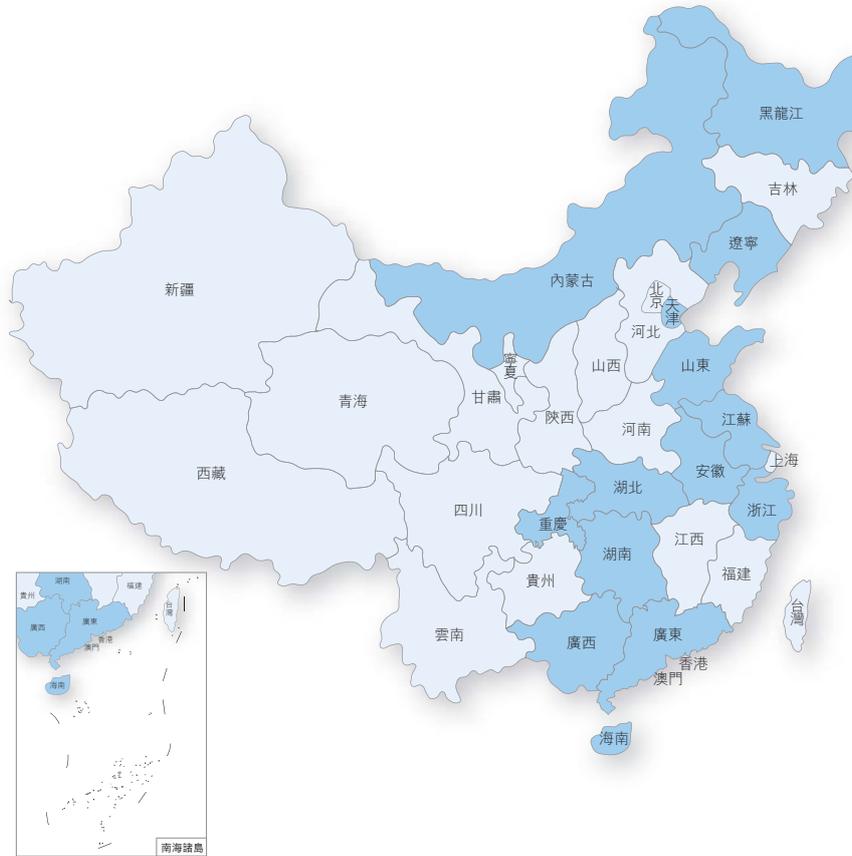
- (1) 酒店要經營一年後，方可申請星級酒店評定。
- (2) 海城碧桂園鳳凰酒店於2012年12月30日開始試業。



— 安慶碧桂園鳳凰酒店

業務概覽

以下的地圖顯示截至2012年12月31日本集團在中國的117個項目所在位置：



- 廣東**
1. 碧桂園東苑
 2. 沙灣碧桂園
 3. 華南碧桂園一至五期及七期
 4. 華南碧桂園一六期
 5. 荔城碧桂園
 6. 碧桂園鳳凰城
 7. 南沙碧桂園
 8. 假日半島一花都
 9. 順德碧桂園(含碧桂園西苑)
 10. 均安碧桂園
 11. 半島碧桂園
 12. 高明碧桂園
 13. 南海碧桂園
 14. 鶴山碧桂園
 15. 五邑碧桂園
 16. 新會碧桂園
 17. 台山碧桂園
 18. 陽東碧桂園
 19. 肇慶藍領公寓
 20. 肇慶碧桂園
 21. 韶關碧桂園
 22. 惠陽碧桂園
 23. 樂昌碧桂園
 24. 惠平碧桂園
 25. 汕尾碧桂園
 26. 韶關碧桂園 • 太陽城
 27. 四會碧桂園
 28. 茂名碧桂園
 29. 陽山碧桂園
 30. 碧桂園 • 荔園
 31. 肇慶碧桂園 • 山湖城
 32. 碧桂園 • 公園1號
 33. 碧桂園 • 蒙園
 34. 碧桂園 • 陽光水岸
 35. 假日半島一清遠
 36. 碧桂園山水桃園
 37. 大朗碧桂園
 38. 碧桂園家園
 39. 懷集碧桂園
 40. 碧桂園城市花園
 41. 碧桂園家園
 42. 德慶碧桂園
 43. 雲浮碧桂園
 44. 江海碧桂園
 45. 新會碧桂園一四期
 46. 碧桂園城市花園

47. 碧桂園 • 十里銀灘
 48. 碧桂園清泉城
 49. 碧桂園秀麗湖
 50. 封開碧桂園
 51. 海豐碧桂園
 52. 碧桂園 • 山水豪園
 53. 容桂碧桂園
 54. 碧桂園 • 東江鳳凰城
 55. 梅江碧桂園
 56. 碧桂園家園
 57. 石樓碧桂園
 58. 碧桂園 • 翡翠灣
 59. 碧桂園大麓山花園
 60. 倉江碧桂園
 61. 碧桂園新亞山湖城
 62. 碧桂園 • 山湖灣
 63. 碧桂園山湖灣
 64. 碧桂園 • 翡翠灣
 65. 碧桂園時代城
 66. 塘廈碧桂園
 67. 碧桂園清泉城一二期
- 廣西**
68. 北流碧桂園
 69. 平果碧桂園
- 湖南**
70. 長沙碧桂園
 71. 碧桂園 • 山湖城
 72. 益陽碧桂園
 73. 瀏陽碧桂園
 74. 湘潭碧桂園
 75. 張家界碧桂園
 76. 碧桂園 • 山水桃園
 77. 碧桂園 • 翡翠山
- 重慶**
78. 長壽碧桂園
 79. 黔江碧桂園
- 湖北**
80. 武漢碧桂園
 81. 咸寧碧桂園
 82. 隨州碧桂園
 83. 碧桂園 • 溫泉城
 84. 荊門碧桂園
 85. 碧桂園 • 生態城
 86. 武漢碧桂園二期

- 江蘇**
87. 泰州碧桂園
 88. 碧桂園 • 鳳凰城
 89. 碧桂園凱旋華庭
 90. 宜興碧桂園
- 浙江**
91. 杭州碧桂園
- 安徽**
92. 碧桂園濱湖城
 93. 池州碧桂園
 94. 黃山碧桂園
 95. 蕪湖碧桂園
 96. 碧桂園 • 如山湖城
 97. 巢湖碧桂園
 98. 安慶碧桂園
 99. 碧桂園 • 歐洲城
 100. 碧桂園 • 城市花園
- 天津**
101. 天津碧桂園
 102. 碧桂園 • 德域大廈
 103. 碧桂園 • 濱海城
- 遼寧**
104. 瀋陽碧桂園
 105. 碧桂園 • 鳳凰城
 106. 碧桂園 • 太陽城
 107. 碧桂園 • 銀河城
 108. 海城碧桂園
 109. 碧桂園家園
- 內蒙古**
110. 滿洲里碧桂園
 111. 興安盟碧桂園
 112. 通遼碧桂園
- 黑龍江**
113. 綏化碧桂園
- 海南**
114. 碧桂園 • 椰城
 115. 碧桂園小城之春
 116. 碧桂園 • 金沙灘
- 山東**
117. 碧桂園 • 鳳凰城

此外，截止2012年12月31日本集團還有1個項目位於馬來西亞的雪蘭莪州。

業務概覽

已竣工物業

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 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已售出 並交付總 可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已預售 待交付總 可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	竣工日期
碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100%	240,550	238,860	235,251	—	2002年6月29日
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	278,834	100%	278,834	273,702	273,702	—	2009年12月31日
華南碧桂園一 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,075,096	100%	1,075,096	960,457	959,547	—	2011年12月19日
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	423,467	50%	408,391	407,612	407,552	—	2007年12月20日
荔城碧桂園	廣州(增城)	568,729	100%	568,729	550,765	544,457	—	2010年6月30日
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,690,179	100%	4,268,651	4,040,752	3,868,471	11,778	2012年12月28日
南沙碧桂園	廣州(南沙)	515,889	100%	515,889	491,002	489,750	—	2010年6月28日
假日半島—花都	廣州(花都)	444,821	100%	418,169	403,637	320,229	6,132	2012年10月18日
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,579,303	100%	2,314,603	2,132,076	2,027,733	12,812	2012年12月18日
均安碧桂園	佛山(順德)	254,510	90%	224,458	214,110	214,110	—	2011年6月20日
半島碧桂園	佛山(順德)	294,330	100%	294,330	287,043	286,021	1,022	2008年4月16日
高明碧桂園	佛山(高明)	985,801	100%	908,091	897,206	864,193	8,848	2012年9月29日
南海碧桂園	佛山(南海)	553,574	100%	553,574	542,780	540,783	—	2011年3月30日
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,074,213	100%	1,836,484	1,763,733	1,576,595	91,744	2012年10月30日
五邑碧桂園	江門(蓬江)	955,015	100%	863,823	822,672	803,089	742	2012年6月16日
新會碧桂園	江門(新會)	588,519	100%	588,519	578,358	568,297	6,035	2012年12月28日
台山碧桂園	江門(台山)	2,196,098	100%	780,549	758,816	618,911	15,581	2012年10月19日
陽東碧桂園	陽江(陽東)	390,847	100%	390,847	370,202	368,654	—	2010年12月21日
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,001,317	100%	860,317	813,965	739,387	31,160	2012年5月18日
肇慶藍領公寓	肇慶(高新)	185,721	100%	185,721	105,861	6,401	—	2009年6月26日
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	465,756	51%	353,779	337,751	336,463	606	2012年10月30日
韶關碧桂園	韶關(浚江)	2,227,558	100%	1,290,993	1,260,882	1,185,767	29,941	2012年12月29日
泰州碧桂園	泰州(海陵)	734,390	100%	681,840	629,895	448,801	5,033	2012年11月28日
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,020,908	90%	382,701	362,792	288,264	6,030	2012年12月28日
滿洲里碧桂園 (滿洲里)	呼倫貝爾	1,603,862	100%	83,864	83,569	71,348	787	2009年11月30日
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	1,419,056	100%	226,358	221,480	181,084	2,232	2012年12月27日
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,060,024	100%	296,874	293,814	222,385	13,151	2012年11月30日
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,459,629	100%	336,821	333,520	226,868	5,539	2012年8月10日
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	2,142,691	100%	749,389	732,483	629,257	49,174	2012年11月28日
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	1,583,946	100%	634,423	625,890	496,432	8,187	2012年6月19日
恩平碧桂園	江門(恩平)	293,441	100%	264,484	257,875	246,327	3,887	2012年10月20日
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	456,680	100%	314,292	286,805	170,140	9,239	2012年8月26日
碧桂園濱湖城	合肥(巢湖)	1,077,175	100%	623,838	615,752	506,247	11,316	2012年8月13日
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	794,852	100%	281,743	277,051	270,802	2,879	2012年1月4日
武漢碧桂園	武漢(漢南)	760,161	100%	426,642	406,387	282,493	13,489	2012年10月30日
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	4,082,725	100%	306,198	301,317	295,317	727	2012年8月30日
海城碧桂園	鞍山(海城)	459,835	100%	79,846	77,722	50,722	11,466	2012年11月30日
興安盟碧桂園 (科右前旗)	興安盟	1,171,489	100%	308,117	294,297	192,541	12,404	2012年10月15日
池州碧桂園	池州(站前)	385,362	100%	322,074	318,136	299,331	501	2012年8月30日
碧桂園•如山湖城	馬鞍山(和縣)	960,481	100%	649,923	625,407	213,832	—	2011年10月21日
四會碧桂園	肇慶(四會)	47,102	100%	47,102	45,492	44,225	—	2010年6月30日
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	907,254	100%	287,006	269,762	192,429	23,914	2012年7月16日
碧桂園•溫泉城	咸寧(咸安)	1,130,048	100%	306,263	305,172	273,487	5,932	2012年6月21日

業務概覽

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 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已售出 並交付總 可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已預售 待交付總 可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	竣工日期
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,422,115	100%	354,970	350,020	302,124	3,102	2012年6月25日
長壽碧桂園	重慶(長壽)	434,317	100%	416,245	395,282	364,638	954	2012年6月25日
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,731,508	100%	202,293	201,350	168,484	21,204	2012年10月27日
黃山碧桂園	黃山(屯溪)	330,879	100%	329,950	308,734	242,880	21,504	2012年11月26日
安慶碧桂園	安慶(迎江)	1,745,272	100%	596,298	547,122	469,980	14,876	2012年12月30日
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,086,319	100%	803,890	769,932	570,040	16,570	2012年10月29日
益陽碧桂園	益陽(益陽)	1,347,405	100%	195,086	192,335	173,296	1,264	2012年5月29日
巢湖碧桂園	合肥(巢湖)	880,449	100%	331,399	302,137	262,860	419	2012年5月30日
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	961,206	100%	177,661	173,055	148,126	6,884	2012年1月16日
茂名碧桂園	茂名(茂南)	431,504	100%	309,264	293,472	247,566	3,750	2012年9月29日
陽山碧桂園	清遠(陽山)	1,076,260	100%	177,760	175,127	163,647	1,775	2012年12月28日
綏化碧桂園	綏化(北林)	240,074	100%	149,298	148,875	131,187	11,714	2012年7月27日
天津碧桂園	天津(八里台)	1,004,803	100%	235,095	219,454	195,135	19,037	2012年9月18日
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	571,264	100%	259,797	258,813	241,253	8,445	2012年12月28日
碧桂園•荔園	廣州(增城)	88,837	100%	88,837	87,590	85,523	—	2010年5月26日
肇慶碧桂園•山湖城	肇慶(高要)	261,361	51%	204,808	202,323	193,126	1,277	2012年9月18日
碧桂園•公園1號	江門(鶴山)	239,416	100%	158,612	155,948	149,960	2,319	2012年8月30日
碧桂園•豪園	廣州(增城)	1,024,506	100%	502,499	449,944	418,000	2,612	2012年11月20日
碧桂園•陽光水岸	江門(開平)	48,718	100%	48,718	48,446	45,688	—	2010年12月15日
假日半島一清遠	清遠(清城)	435,667	100%	435,667	433,927	361,992	61,049	2012年11月30日
碧桂園山水桃園	佛山(南海)	144,508	100%	144,508	143,410	91,417	1,109	2012年1月19日
大朗碧桂園	東莞(大朗)	377,334	100%	143,012	136,177	122,489	—	2012年8月22日
碧桂園豪庭	廣州(南沙)	167,028	100%	160,139	151,204	144,428	1,755	2012年12月27日
懷集碧桂園	肇慶(懷集)	237,662	100%	126,686	125,544	125,544	—	2011年8月24日
碧桂園城市花園	佛山(禪城)	448,851	90%	378,610	365,764	190,098	74,886	2012年12月28日
碧桂園豪庭	佛山(順德)	369,867	100%	369,867	365,179	223,740	35,492	2012年11月21日
德慶碧桂園	肇慶(德慶)	195,723	100%	162,628	159,362	126,967	2,145	2012年9月19日
雲浮碧桂園	雲浮(金山)	483,984	100%	136,862	136,355	56,875	50,660	2012年11月29日
北流碧桂園	玉林(北流)	361,507	100%	115,884	109,688	104,017	49	2012年1月4日
江海碧桂園	江門(江海)	469,170	100%	99,284	89,247	73,280	—	2012年5月30日
新會碧桂園一四期	江門(新會)	407,496	100%	138,997	138,560	117,581	788	2012年7月30日
碧桂園•十里銀灘	惠州(惠東)	5,130,311	100%	170,161	137,166	124,600	3,060	2012年12月27日
碧桂園清泉城	清遠(佛岡)	511,690	100%	85,687	85,687	82,355	952	2012年6月19日
碧桂園秀麗湖	中山(五桂山)	79,849	100%	79,849	74,534	38,545	2,481	2012年10月31日
碧桂園•鳳凰城	鎮江(句容)	3,049,520	100%	490,729	468,979	125,819	263,502	2012年12月27日
碧桂園•歐洲城	滁州(南譙)	1,468,838	100%	194,666	183,762	56,622	23,096	2012年12月31日
封開碧桂園	肇慶(封開)	185,153	100%	101,190	98,222	83,568	5,963	2012年7月27日
碧桂園	瀋陽(棋盤山)	123,801	100%	72,531	72,498	—	1,265	2012年9月10日
海豐碧桂園	汕尾(海豐)	358,434	100%	155,893	150,398	132,854	1,498	2012年9月28日
碧桂園•山水豪園	江門(鶴山)	746,444	80%	66,474	66,111	33,616	16,697	2012年9月29日
湘潭碧桂園	湘潭(湘潭)	255,953	100%	126,604	111,530	24,895	52,421	2012年11月26日
容桂碧桂園	佛山(順德)	309,151	100%	26,402	26,402	—	1,800	2012年10月26日
碧桂園•城市花園	滁州(來安)	1,429,340	100%	77,533	69,829	22,770	—	2012年10月26日

業務概覽

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 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已售出 並交付總 可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已預售 待交付總 可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	竣工日期
碧桂園•東江鳳凰城	河源(源城)	910,428	100%	117,724	116,983	89,567	5,651	2012年12月24日
碧桂園•翡翠灣	江門(開平)	684,792	100%	109,996	109,312	73,291	22,210	2012年10月15日
張家界碧桂園	張家界(永定)	266,125	100%	23,685	—	—	—	2010年9月28日
碧桂園•山水桃園	長沙(寧鄉)	133,628	100%	50,830	48,352	29,589	1,681	2012年6月15日
合計		82,238,377		36,734,773	35,071,001	30,067,727	1,170,204	

附註：

(1) 根據有關政府部門的測量報告。

在建物業

項目	市(區)	整項房 地產項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	在建 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	在建 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	實際開始 建築日期	已預售總 可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	實際/預期 獲得預售證 日期	預期竣工日期
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	423,467	50%	1,076	—	2004年10月15日	—	—	13年第一季
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,690,179	100%	170,144	168,685	2007年4月29日	94,722	2008年4月30日	13年第四季
假日半島一花都	廣州(花都)	444,821	100%	5,691	—	2006年5月11日	—	—	13年第二季
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,579,303	100%	155,097	60,844	2008年8月25日	15,745	2012年10月30日	13年第四季
高明碧桂園	佛山(高明)	985,801	100%	64,710	64,284	2006年5月31日	4,512	2012年4月28日	13年第二季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,074,213	100%	31,418	31,208	2010年5月20日	19,273	2011年3月18日	13年第一季
五邑碧桂園	江門(蓬江)	955,015	100%	91,192	87,798	2011年1月28日	72,589	2011年9月22日	13年第二季
台山碧桂園	江門(台山)	2,196,098	100%	290,435	282,238	2008年2月29日	61,711	2011年11月30日	13年第三季
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	465,756	51%	63,480	63,480	2011年8月15日	49,342	2012年4月13日	13年第四季
韶關碧桂園	韶關(浚江)	2,227,558	100%	250,909	248,770	2007年1月17日	99,812	2012年4月25日	13年第二季
泰州碧桂園	泰州(海陵)	734,390	100%	52,550	49,680	2007年6月27日	12,303	2011年12月14日	13年第四季
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,020,908	90%	240,977	240,787	2009年6月30日	26,453	2011年12月23日	13年第四季
滿洲里碧桂園 (滿洲里)	呼倫貝爾	1,603,862	100%	261,959	258,451	2007年7月23日	14,782	2011年9月20日	14年第二季
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	1,419,056	100%	130,833	128,973	2008年4月11日	14,204	2012年7月27日	14年第二季
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,060,024	100%	148,629	141,893	2007年11月6日	57,394	2011年10月17日	13年第四季
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,459,629	100%	69,919	67,717	2007年9月8日	—	13年第一季	13年第四季
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	2,142,691	100%	438,778	377,819	2010年11月3日	248,820	2011年2月14日	14年第四季

業務概覽

項目	市(區)	整項房地產項目的總建築面積 平方米	本公司應佔權益 %	在建建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	在建總可銷售建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	實際開始 建築日期	已預售總 可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	實際/預期 獲得預售證 日期	預期竣工日期
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	1,583,946	100%	450,616	444,688	2008年6月26日	56,840	2012年4月23日	14年第二季
恩平碧桂園	江門(恩平)	293,441	100%	17,682	17,587	2012年6月22日	6,528	2012年11月15日	13年第三季
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	456,680	100%	13,134	13,134	2008年10月16日	—	13年第一季	13年第二季
碧桂園濱湖城	合肥(巢湖)	1,077,175	100%	170,606	162,126	2007年12月13日	80,628	2011年10月13日	13年第二季
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	794,852	100%	171,953	166,095	2011年4月13日	154,824	2011年10月19日	13年第四季
武漢碧桂園	武漢(漢南)	760,161	100%	239,496	223,954	2008年1月30日	2,741	2011年1月13日	13年第四季
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	4,082,725	100%	445,627	444,952	2009年12月28日	112,529	2011年6月17日	13年第一季
海城碧桂園	鞍山(海城)	459,835	100%	48,939	46,470	2011年10月20日	26,441	2011年11月3日	13年第三季
興安盟碧桂園	興安盟 (科右前旗)	1,171,489	100%	87,632	84,588	2012年6月29日	43,437	2012年7月4日	14年第二季
池州碧桂園	池州(站前)	385,362	100%	55,390	53,889	2012年8月24日	9,510	2012年11月12日	14年第二季
碧桂園•如山湖城	馬鞍山(和縣)	960,481	100%	53,258	53,138	2012年7月17日	—	13年第一季	13年第三季
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	907,254	100%	149,683	147,084	2011年11月29日	9,515	2012年1月13日	13年第四季
碧桂園•溫泉城	咸寧(咸安)	1,130,048	100%	104,750	104,412	2011年5月19日	13,926	2012年9月28日	13年第二季
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,422,115	100%	161,629	161,629	2008年5月21日	58,096	2011年9月28日	13年第三季
長壽碧桂園	重慶(長壽)	434,317	100%	18,072	17,726	2012年12月7日	8,197	2012年10月26日	13年第四季
通遠碧桂園	通遠(科爾沁)	1,731,508	100%	326,041	306,670	2007年11月3日	107,606	2011年7月29日	13年第四季
黃山碧桂園	黃山(屯溪)	330,879	100%	929	—	2011年9月28日	—	—	13年第二季
安慶碧桂園	安慶(迎江)	1,745,272	100%	299,043	252,136	2008年6月19日	174,199	2011年11月25日	13年第二季
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,086,319	100%	39,895	—	2008年6月27日	—	—	13年第四季
益陽碧桂園	益陽(益陽)	1,347,405	100%	205,677	203,999	2012年2月20日	103,303	2012年6月1日	13年第四季
巢湖碧桂園	合肥(巢湖)	880,449	100%	124,069	113,877	2008年8月11日	46,442	2011年9月26日	13年第三季
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	961,206	100%	202,481	202,234	2012年3月28日	50,548	2012年3月29日	13年第二季
茂名碧桂園	茂名(茂南)	431,504	100%	92,925	89,660	2011年12月10日	7,102	2012年4月23日	13年第二季
陽山碧桂園	清遠(陽山)	1,076,260	100%	89,821	89,666	2012年2月29日	21,458	2012年6月27日	14年第二季
綏化碧桂園	綏化(北林)	240,074	100%	31,776	31,776	2012年11月10日	10,905	2012年11月19日	14年第三季
天津碧桂園	天津(八里台)	1,004,803	100%	427,369	396,443	2010年10月14日	92,853	2011年8月31日	13年第四季
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	571,264	100%	94,717	89,871	2011年5月12日	9,097	2012年1月13日	13年第二季
肇慶碧桂園•山湖城	肇慶(高要)	261,361	51%	56,553	53,443	2010年4月25日	20,302	2012年3月19日	13年第二季
碧桂園•豪園	廣州(增城)	1,024,506	100%	81,343	81,343	2010年4月19日	49,785	2012年9月21日	13年第四季

業務概覽

項目	市(區)	整項房地產項目的總建築面積 平方米	本公司應佔權益 %	在建建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	在建總可銷售建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	實際開始 建築日期	已預售總 可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	實際/預期 獲得預售證 日期	預期竣工日期
大朗碧桂園	東莞(大朗)	377,334	100%	234,322	232,459	2010年9月25日	199,173	2011年9月20日	13年第一季
碧桂園豪庭	廣州(南沙)	167,028	100%	6,889	4,690	2010年5月20日	2,122	2011年8月15日	13年第一季
碧桂園城市花園	佛山(禪城)	448,851	90%	70,241	66,107	2011年5月26日	29,028	2011年12月23日	13年第一季
德慶碧桂園	肇慶(德慶)	195,723	100%	33,095	32,988	2011年7月13日	15,230	2012年4月30日	13年第二季
雲浮碧桂園	雲浮(金山)	483,984	100%	177,679	129,551	2011年2月24日	52,648	2012年9月10日	14年第二季
北流碧桂園	玉林(北流)	361,507	100%	141,559	140,689	2010年9月25日	34,398	2011年12月17日	14年第一季
江海碧桂園	江門(江海)	469,170	100%	163,914	163,489	2011年1月18日	127,063	2012年1月13日	13年第四季
新會碧桂園一四期	江門(新會)	407,496	100%	264,600	261,579	2011年1月7日	117,330	2012年3月14日	14年第二季
碧桂園城市花園	茂名(電白)	198,742	100%	198,742	197,930	2011年12月31日	90,442	2012年8月13日	13年第二季
碧桂園•十里銀灘	惠州(惠東)	5,130,311	100%	1,126,950	1,078,894	2011年6月14日	869,653	2011年6月27日	14年第二季
碧桂園清泉城	清遠(佛岡)	511,690	100%	185,661	185,661	2010年4月2日	83,069	2011年4月28日	13年第三季
碧桂園•鳳凰城	鎮江(句容)	3,049,520	100%	461,693	451,161	2011年1月11日	197,667	2011年4月29日	13年第二季
碧桂園•歐洲城	滁州(南谿)	1,468,838	100%	299,542	291,178	2010年10月12日	56,527	2011年7月22日	13年第四季
封開碧桂園	肇慶(封開)	185,153	100%	83,963	81,269	2010年10月14日	18,501	2012年2月17日	14年第二季
碧桂園豪園	瀋陽(棋盤山)	123,801	100%	1,124	1,124	2011年4月12日	—	2011年7月8日	13年第一季
海豐碧桂園	汕尾(海豐)	358,434	100%	160,956	157,735	2011年8月29日	143,933	2012年4月25日	13年第一季
杭州碧桂園	杭州(下沙)	183,990	100%	183,990	176,196	2012年4月14日	—	2012年12月13日	14年第一季
碧桂園凱旋華庭	無錫(錫山)	298,932	100%	241,104	230,945	2011年7月6日	137,944	2011年10月27日	13年第二季
碧桂園•山水豪園	江門(鶴山)	746,444	80%	102,531	96,466	2011年2月18日	30,754	2011年12月2日	13年第三季
湘潭碧桂園	湘潭(湘潭)	255,953	100%	46,137	36,254	2011年5月31日	9,919	2012年8月30日	13年第四季
容桂碧桂園	佛山(順德)	309,151	100%	282,749	278,946	2011年6月28日	5,969	2012年7月12日	13年第四季
碧桂園•城市花園	滁州(來安)	1,429,340	100%	501,771	501,771	2011年8月2日	229,444	2011年9月30日	13年第二季
碧桂園•東江鳳凰城	河源(源城)	910,428	100%	249,967	245,063	2011年5月31日	134,428	2011年9月30日	14年第二季
梅江碧桂園	梅州(梅江)	302,837	100%	302,837	296,400	2011年7月5日	241,196	2011年12月14日	13年第三季
碧桂園豪園	東莞(塘廈)	296,832	70%	296,832	277,203	2012年3月19日	1,759	2012年11月2日	14年第三季
石樓碧桂園	廣州(番禺)	171,229	100%	144,316	136,343	2011年12月29日	16,090	2012年5月1日	13年第二季
碧桂園•翡翠灣	江門(開平)	684,792	100%	202,789	199,078	2011年9月30日	40,457	2011年12月25日	13年第二季
張家界碧桂園	張家界(永定)	266,125	100%	31,826	31,742	2012年7月20日	1,409	2012年11月5日	13年第四季
碧桂園•山水桃園	長沙(寧鄉)	133,628	100%	42,711	42,579	2011年11月30日	573	2011年12月13日	13年第二季
碧桂園天麓山花園	東莞(塘廈)	439,028	100%	279,484	250,508	2012年3月21日	39,788	2012年8月14日	14年第二季

業務概覽

項目	市(區)	整項房地產項目的總建築面積 平方米	本公司應佔權益 %	在建建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	在建總可銷售建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	實際開始 建築日期	已預售總 可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	實際/預期 獲得預售證 日期	預期竣工日期
畚江碧桂園	梅州(梅縣)	236,359	100%	42,724	42,244	2011年11月15日	11,935	2012年4月16日	13年第二季
碧桂園新亞山湖城	清遠(清城)	1,145,923	51%	71,243	71,243	2011年11月24日	51,213	2012年4月1日	13年第四季
碧桂園•生態城	武漢(洪山)	296,773	55%	296,773	283,294	2012年6月27日	84,145	2012年9月29日	13年第四季
碧桂園•翡翠山	郴州(蘇仙)	314,692	100%	197,214	194,458	2012年2月15日	150,877	2012年7月27日	13年第二季
碧桂園山湖灣	廣州(南沙)	508,082	100%	246,196	240,546	2012年6月28日	21,976	2012年11月30日	14年第四季
碧桂園•鳳凰城	濟南(章丘)	315,910	100%	141,340	130,604	2012年7月30日	64,257	2012年9月26日	13年第三季
碧桂園•濱海城	天津(濱海新區)	113,807	100%	53,339	52,944	2012年12月11日	—	13年第二季	13年第四季
碧桂園•椰城	文昌(潭牛)	118,030	100%	46,764	40,225	2012年2月22日	7,258	2012年3月30日	13年第二季
碧桂園•山湖灣	江門(新會)	322,439	100%	134,070	121,944	2012年7月27日	28,902	2012年11月23日	13年第四季
平果碧桂園	百色(平果)	201,217	100%	86,794	77,802	2012年3月15日	28,713	2012年8月24日	13年第二季
黔江碧桂園	重慶(黔江)	199,646	100%	87,186	83,543	2012年8月30日	3,569	2012年12月15日	13年第三季
碧桂園•翡翠灣	梅州(蕉嶺)	80,359	100%	80,359	70,621	2012年8月21日	53,694	2012年10月26日	13年第四季
碧桂園時代城	東莞(塘廈)	124,846	51%	124,846	119,366	2012年1月10日	56,150	2012年9月26日	13年第三季
碧桂園小城之春	臨高(臨高)	34,775	51%	34,775	34,775	2011年7月27日	8,553	2011年7月27日	13年第四季
碧桂園•金沙灘	臨高(臨高)	169,610	51%	169,610	167,762	2012年11月8日	—	2012年11月28日	14年第三季
宜興碧桂園	無錫(宜興)	199,890	100%	163,679	160,086	2012年12月31日	—	13年第三季	14年第三季
碧桂園清泉城一二期	清遠(佛岡)	25,072	95%	25,072	25,072	2012年11月28日	181	2012年11月30日	13年第四季
合計		80,869,183		15,250,861	14,517,744		5,566,411		

附註：

(1) 根據本集團項目部的實際測量。

待開發物業 — 中國項目

項目	市(區)	整項房地產項目的總建築面積 平方米	本公司應佔權益 %	持作未來 發展建築 面積 ⁽¹⁾ 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
碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100%	28,672	13年第二季	14年第三季	15年第二季
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	423,467	50%	14,000	13年第二季	—	14年第二季
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,690,179	100%	251,384	13年第二季	13年第四季	15年第二季
假日半島一花都	廣州(花都)	444,821	100%	20,961	13年第二季	13年第四季	14年第四季

業務概覽

項目	市(區)	整項 房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	持作未來 發展建築 面積 ⁽¹⁾ 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
順德碧桂園(含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,579,303	100%	109,603	13年第一季	13年第三季	14年第四季
均安碧桂園	佛山(順德)	254,510	90%	30,052	14年第一季	14年第三季	15年第四季
高明碧桂園	佛山(高明)	985,801	100%	13,000	13年第一季	—	14年第二季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,074,213	100%	206,311	13年第一季	13年第四季	14年第四季
台山碧桂園	江門(台山)	2,196,098	100%	1,125,114	13年第一季	13年第三季	17年第四季
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,001,317	100%	141,000	13年第一季	13年第二季	14年第三季
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	465,756	51%	48,497	13年第一季	13年第二季	13年第四季
韶關碧桂園	韶關(浚江)	2,227,558	100%	685,656	13年第一季	13年第四季	15年第四季
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,020,908	90%	397,230	13年第二季	13年第四季	16年第四季
滿洲里碧桂園	呼倫貝爾(滿洲里)	1,603,862	100%	1,258,039	13年第二季	14年第一季	24年第四季
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	1,419,056	100%	1,061,865	13年第二季	13年第四季	15年第四季
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,060,024	100%	614,521	13年第一季	13年第二季	14年第四季
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,459,629	100%	1,052,889	13年第一季	13年第二季	15年第四季
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	2,142,691	100%	954,524	13年第一季	13年第二季	15年第四季
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	1,583,946	100%	498,907	13年第二季	13年第四季	15年第二季
恩平碧桂園	江門(恩平)	293,441	100%	11,275	13年第二季	—	14年第四季
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	456,680	100%	129,254	13年第一季	13年第二季	14年第四季
碧桂園濱湖城	合肥(巢湖)	1,077,175	100%	282,731	13年第二季	13年第三季	14年第四季
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	794,852	100%	341,156	13年第一季	13年第二季	14年第一季
武漢碧桂園	武漢(漢南)	760,161	100%	94,023	13年第一季	13年第二季	14年第一季
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	4,082,725	100%	3,330,900	13年第二季	13年第四季	24年第四季
海城碧桂園	鞍山(海城)	459,835	100%	331,050	13年第一季	13年第二季	15年第四季
興安盟碧桂園	興安盟(科右前旗)	1,171,489	100%	775,740	13年第二季	13年第三季	16年第四季
池州碧桂園	池州(站前)	385,362	100%	7,898	13年第一季	—	13年第四季
碧桂園•如山湖城	馬鞍山(和縣)	960,481	100%	257,300	13年第二季	14年第一季	15年第一季
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	907,254	100%	470,565	13年第一季	13年第二季	14年第一季
碧桂園•溫泉城	咸寧(咸安)	1,130,048	100%	719,035	13年第一季	13年第一季	13年第四季
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,422,115	100%	905,516	13年第一季	13年第一季	15年第四季
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,731,508	100%	1,203,174	13年第二季	13年第四季	16年第四季
安慶碧桂園	安慶(迎江)	1,745,272	100%	849,931	13年第一季	13年第二季	14年第四季
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,086,319	100%	1,242,534	13年第一季	13年第四季	18年第四季
益陽碧桂園	益陽(益陽)	1,347,405	100%	946,642	13年第一季	13年第三季	14年第四季

業務概覽

項目	市(區)	整項 房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	持作未來 發展建築 面積 ⁽¹⁾ 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
巢湖碧桂園	合肥(巢湖)	880,449	100%	424,981	13年第一季	13年第二季	14年第四季
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	961,206	100%	581,064	13年第一季	13年第三季	14年第四季
茂名碧桂園	茂名(茂南)	431,504	100%	29,315	13年第一季	13年第二季	14年第一季
陽山碧桂園	清遠(陽山)	1,076,260	100%	808,679	13年第一季	13年第三季	14年第一季
綏化碧桂園	綏化(北林)	240,074	100%	59,000	13年第一季	13年第三季	14年第三季
碧桂園•德域大廈	天津(塘沽)	114,504	100%	114,504	13年第一季	13年第三季	13年第四季
天津碧桂園	天津(八里台)	1,004,803	100%	342,339	13年第二季	13年第三季	15年第二季
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	571,264	100%	216,750	13年第一季	13年第二季	14年第一季
碧桂園•公園1號	江門(鶴山)	239,416	100%	80,804	13年第一季	13年第三季	14年第四季
碧桂園•豪園	廣州(增城)	1,024,506	100%	440,664	13年第二季	13年第四季	15年第三季
懷集碧桂園	肇慶(懷集)	237,662	100%	110,976	13年第一季	13年第二季	14年第二季
雲浮碧桂園	雲浮(金山)	483,984	100%	169,443	13年第一季	13年第二季	14年第二季
北流碧桂園	玉林(北流)	361,507	100%	104,064	13年第一季	13年第二季	14年第二季
江海碧桂園	江門(江海)	469,170	100%	205,972	13年第一季	13年第二季	15年第二季
新會碧桂園一四期	江門(新會)	407,496	100%	3,899	13年第三季	—	15年第二季
碧桂園•十里銀灘	惠州(惠東)	5,130,311	100%	3,833,200	13年第一季	13年第二季	15年第四季
碧桂園清泉城	清遠(佛岡)	511,690	100%	240,342	13年第一季	13年第三季	14年第二季
碧桂園•鳳凰城	鎮江(句容)	3,049,520	100%	2,097,098	13年第一季	13年第二季	15年第四季
碧桂園•歐洲城	滁州(南譙)	1,468,838	100%	974,630	13年第一季	13年第二季	15年第一季
碧桂園豪園	瀋陽(棋盤山)	123,801	100%	50,146	13年第一季	13年第二季	14年第一季
海豐碧桂園	汕尾(海豐)	358,434	100%	41,585	13年第一季	—	14年第二季
碧桂園凱旋華庭	無錫(錫山)	298,932	100%	57,828	13年第一季	13年第二季	14年第一季
碧桂園•山水豪園	江門(鶴山)	746,444	80%	577,439	13年第一季	13年第三季	14年第四季
湘潭碧桂園	湘潭(湘潭)	255,953	100%	83,212	13年第一季	13年第二季	14年第四季
碧桂園•城市花園	滁州(來安)	1,429,340	100%	850,036	13年第一季	13年第二季	15年第四季
碧桂園•東江鳳凰城	河源(源城)	910,428	100%	542,737	13年第一季	13年第二季	14年第四季
石樓碧桂園	廣州(番禺)	171,229	100%	26,913	13年第三季	—	15年第一季
碧桂園•翡翠灣	江門(開平)	684,792	100%	372,007	13年第二季	13年第四季	14年第四季
張家界碧桂園	張家界(永定)	266,125	100%	210,614	13年第二季	13年第三季	14年第四季
碧桂園•山水桃園	長沙(寧鄉)	133,628	100%	40,087	13年第一季	13年第三季	14年第四季
碧桂園天麓山花園	東莞(塘廈)	439,028	100%	159,544	13年第二季	13年第四季	15年第一季
畚江碧桂園	梅州(梅縣)	236,359	100%	193,635	13年第一季	14年第一季	15年第一季
碧桂園新亞山湖城	清遠(清城)	1,145,923	51%	1,074,680	13年第一季	13年第二季	15年第二季

業務概覽

項目	市(區)	整項 房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	持作未來 發展建築 面積 ⁽¹⁾ 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
碧桂園•翡翠山	郴州(蘇仙)	314,692	100%	117,478	13年第一季	13年第二季	14年第二季
碧桂園山湖灣	廣州(南沙)	508,082	100%	261,886	13年第一季	13年第二季	15年第三季
碧桂園•鳳凰城	濟南(章丘)	315,910	100%	174,570	13年第二季	13年第四季	15年第一季
碧桂園•濱海城	天津(濱海新區)	113,807	100%	60,468	13年第二季	13年第三季	15年第二季
碧桂園•椰城	文昌(潭牛)	118,030	100%	71,266	13年第二季	13年第三季	14年第二季
碧桂園•山湖灣	江門(新會)	322,439	100%	188,369	13年第一季	13年第二季	14年第二季
平果碧桂園	百色(平果)	201,217	100%	114,423	13年第一季	13年第二季	14年第二季
黔江碧桂園	重慶(黔江)	199,646	100%	112,460	13年第一季	13年第三季	14年第四季
塘廈碧桂園	東莞(塘廈)	138,211	51%	138,211	13年第一季	13年第三季	14年第三季
武漢碧桂園三期	武漢(漢南)	552,747	52%	552,747	13年第二季	13年第四季	15年第四季
宜興碧桂園	無錫(宜興)	199,890	100%	36,211	13年第一季	13年第二季	14年第三季
合計		77,563,734		37,357,225			

待開發物業 — 馬來西亞項目

項目	州(市)	整項 房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	持作未來 發展建築 面積 ⁽¹⁾ 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
雙文丹項目	雪蘭莪(雙文丹)	304,169	55%	304,169	13年第一季	13年第二季	14年第四季
合計		304,169		304,169			

附註：

(1) 每個項目的「持作未來發展建築面積」為預計將予建成的面積。



— 順德碧桂園

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括物業銷售和提供服務的所得款項(在撇銷本集團現時屬下各公司之間的交易後)。收入主要來自其四個業務部分：房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營。2012年的收入約為人民幣41,891.0百萬元，較2011年的約人民幣34,748.3百萬元增加20.6%，主要由於物業銷售的增加。來自房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營的收入分別約為人民幣40,012.0百萬元、人民幣314.3百萬元、人民幣592.3百萬元及人民幣972.4百萬元。

房地產開發

來自房地產開發的收入由2011年度的約人民幣33,194.0百萬元上升20.5%至2012年度的約人民幣40,012.0百萬元。主要由於2012年度物業確認收入的平均銷售價格由2011年度的約每平方米人民幣5,630元上升15.4%至2012年度的約每平方米人民幣6,497元。同時，2012年度所確認的總建築面積6,158,231平方米，對比2011年度的5,895,762平方米，增加4.5%。

建築、裝修及裝飾

建築、裝修及裝飾的收入由2011年度的約人民幣240.9百萬元上升30.5%至2012年度的約人民幣314.3百萬元，主要是向第三方提供的建築及裝飾服務量的增加。

物業管理

物業管理的收入由2011年度的約人民幣511.7百萬元增加15.7%至2012年度的約人民幣592.3百萬元，主要歸因於所管理的累計竣工及交付總建築面積的增加，與業務擴張的趨勢一致。

酒店經營

酒店經營的收入由2011年度的約人民幣801.7百萬元增加21.3%至2012年度的約人民幣972.4百萬元，主要是由於已開業酒店的收入增長以及按五星級標準建造的池州碧桂園鳳凰酒店於2012年6月、泰州碧桂園鳳凰溫泉酒店與通遼碧桂園鳳凰酒店於2012年7月及碧桂園十里銀灘酒店於2012年10月開業所致。

銷售成本

本集團銷售成本主要指本集團直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括建築、裝飾及設計成本、土地使用權成本和營業稅。

銷售成本由2011年度的約人民幣22,752.6百萬元增長16.7%至2012年度的約人民幣26,551.5百萬元。銷售成本的增加乃相應物業銷售收入的增加。銷售成本的增幅較銷售收入的增幅少，主要因為本期物業確認收入的平均銷售價格上升較大所致。

毛利

本集團毛利(土地增值稅撥備前)由2011年度的約人民幣11,995.7百萬元上升27.9%至2012年度的約人民幣15,339.5百萬元。毛利率由2011年度的34.5%上升至2012年度的36.6%。

其他收益 — 淨額

本集團其他收益 — 淨額由2011年度的約人民幣43.1百萬元收益增長139.7%至2012年度的約人民幣103.3百萬元，主要由於土地使用稅返還收入由2011年度的約人民幣3.4百萬元增長至2012年度的約人民幣25.1百萬元。

管理層討論與分析

營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由截至2011年度的約人民幣1,128.4百萬元增長93.7%至2012年度的約人民幣2,186.1百萬元，主要由於廣告費由截至2011年度的約人民幣548.5百萬元增長至2012年度的約人民幣1,273.5百萬元以及2012年度銷售佣金的增長。

行政開支

本集團行政開支由截至2011年度的約人民幣1,319.5百萬元增長18.9%至2012年度的約人民幣1,568.3百萬元，行政開支增加主要由於本集團員工薪酬費用由2011年度的約人民幣412.9百萬元增長至2012年度的約人民幣515.1百萬元。員工薪酬費用的增加主要是本集團對員工薪酬及獎金的調增所致。

財務費用 — 淨額

本集團財務費用 — 淨額由2011年度約人民幣120.2百萬元增加5.2%至2012年度的約人民幣126.4百萬元。由於銀行借款的增加，總財務利息支出由2011年度的約人民幣2,448.8百萬元增長至2012年度的約人民幣3,097.1百萬元。此外，由於人民幣兌美元的匯率變動，2012年度產生滙兌收益約人民幣20.9百萬元，較2011年度約人民幣438.0百萬元的滙兌收益，減少95.2%。

衍生金融工具的公允價值變化

於2008年2月22日，本公司與美林國際訂立價值最多達250百萬美元（約相等於1,950百萬港幣）的公司股份掉期（簡稱「股份掉期」）。根據股份掉期，若最終價格（按本公司於2008年2月17日的公告（「公告」）定義）高於初步價格（按公告定義），則公司會收取款項；若最終價格低於初步價格，則股份掉期對手方（按公告定義）會收取款項。初步價格將按股份掉期所載公式釐定，而最終價格則參考指定平均日期有關股份價格的算術平均數釐定。於2012年3月，本公司已悉數終止股份掉期。以終止價計算，由2012年1月1日至股份掉期終止日，該股份掉期的公允價值收益約為人民幣73.6百萬元。

權益所有人應佔利潤

權益所有人應佔利潤由2011年度的約人民幣5,813.2百萬元上升17.9%至2012年度的約人民幣6,852.7百萬元。淨利潤率由2011年度的約16.7%稍微下降至2012年度的約16.4%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於2012年12月31日的現金及銀行存款（包括受限制現金）共約人民幣16,860.0百萬元（2011年12月31日：約人民幣12,393.4百萬元）。於2012年12月31日，本集團94.9%和5.1%的現金及銀行存款分別以人民幣和其他貨幣（主要是美元和港幣）計值。

於2012年12月31日，受限制現金的賬面值約為人民幣5,050.9百萬元（2011年12月31日：約人民幣4,649.0百萬元）。根據有關法規，若干項目公司需要將部分預售物業的款項存放於指定銀行賬戶。於預售物業完成前，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。

淨流動資產及流動比率

於2012年12月31日，本集團的淨流動資產約人民幣27,203.8百萬元（2011年12月31日：約人民幣15,957.6百萬元）。於2012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1.4，而2011年12月31日為1.3。

管理層討論與分析

借貸及集團資產抵押

於2012年12月31日，本集團的總借貸餘額約人民幣36,912.7百萬元，其中銀行借款約人民幣21,755.6百萬元，可換股債券約為人民幣943.9百萬元，優先票據約人民幣14,213.2百萬元。

銀行借款餘額當中，其中約人民幣8,152.3百萬元須於一年內償還，約人民幣12,645.4百萬元須於二年至五年內償還，約人民幣957.9百萬元須於五年後償還。於2012年12月31日，絕大部分銀行借款均以本集團的土地使用權和物業作抵押及由本集團公司擔保。

負債比率

負債比率按借貸淨額(總借貸扣除可動用現金及現金等價物)除以權益所有人應佔權益計算。於2012年12月31日，負債比率為53.9%(2011年12月31日：63.3%)。

利率風險

本集團銀行借款的加權平均利息率由2011年度的7.21%升至2012年度的8.18%。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。

匯率波動風險

本集團主要在中國經營，所以大部分的收入與開支均以人民幣計值。於2012年，人民幣兌換港元和美元的匯率略微上升，截至2012年12月31日止年度，共產生約人民幣20.9百萬元的滙兌收益。董事預期，人民幣匯率的波動不會對本集團之經營造成重大不利影響。

土地增值稅

根據國家稅務總局相關土地增稅法和條例，本集團以往就土地增值稅作全數撥備，惟亦按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率(介乎0.5%至5%不等)而支付預繳土地增值稅。2012年度，本集團之土地增值稅開支約為人民幣2,261.2百萬元(2011年度：人民幣1,448.6百萬元)。

或然負債

於2012年12月31日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣17,776.1百萬元(2011年12月31日：約人民幣15,783.0百萬元)而擁有以下或然負債。

以上擔保所指的是若干銀行就本集團物業的若干買家安排按揭貸款而授出按揭信貸所提供的擔保。根據該等擔保的條款，倘該等買家欠付按揭供款，本集團有責任向銀行償還違約買家欠負銀行的按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團有權接管及擁有相關物業的合法業權。於2012年12月31日的金額中，約人民幣72.2百萬元(2011年12月31日：約人民幣106.4百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣17,703.9百萬元(2011年12月31日：約人民幣15,676.6百萬元)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獲取)；及(ii)物業買家償清按揭貸款。

另外，於2012年12月31日的金額中，約人民幣1,705.5百萬元是本集團為廣州利合房地產開發有限公司的借款提供的擔保。

管理層討論與分析

董事認為，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。

資本及房地產開發承擔

於2012年12月31日，有關資本性支出活動和房地產開發的承擔約為人民幣25,484.2百萬元(2011年12月31日：約人民幣19,196.1百萬元)。該金額主要來自未來房地產開發項目的合約建築成本及土地款。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

於2012年12月31日，本集團擁有約40,243個全職僱員(2011年12月31日：35,206人)。

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。本公司已訂立每年覆核系統，用以評估僱員的表現，並按此釐定是否增加薪金、花紅及升職。本集團須參與中國地方政府組織的社會保險供款計劃。根據相關國家及地方勞工及社會福利法律及法規，本集團須要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。本集團相信僱員所取得的薪金及福利，與市場水準比較具競爭力。僱員並非通過任何工會或集體議價協議來磋商僱用條款。本集團相信其與僱員維持良好的關係。於本公佈刊發日期，並無發生重大勞工糾紛以致對集團經營造成不利影響或有可能造成不利影響。



— 碧桂園 • 豪園

董事及 高級管理層簡介

執行董事

楊國強，五十八歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司主席及執行董事。楊先生亦為本公司提名委員會及企業管治委員會主席和本公司薪酬委員會成員，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，且擁有良好的企業常規及程序。由一九九二年至一九九七年，楊先生曾擔任順德市三和物業發展有限公司（「順德三和公司」）總經理。由一九八六年至一九九七年，楊先生在順德市北滘建築工程有限公司（「北滘建築工程公司」）擔任總經理及董事長，並於一九九七年至二零零三年期間擔任本集團的總經理。彼於二零零三年至二零零五年期間擔任本集團主席，並於二零零六年本公司成立後擔任本公司主席。楊先生擁有超過三十五年建築業務經驗，及超過二十一年房地產開發經驗。楊先生於二零零九年獲得「中華慈善突出貢獻人物」及「中國地產十大貢獻人物」，於二零一零年獲得「中國房地產企業家仁愛獎」及「中國房地產風雲人物」，於二零一一年獲得「廣東非公有制經濟扶貧濟困回報社會個人」，以及於二零一二年獲得「2012年度中國企業社會責任傑出企業家」等榮譽稱號。楊先生亦為中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會委員。楊先生為本公司副主席及控股股東楊惠妍女士的父親，本公司執行董事楊子莹女士的父親，以及本公司執行董事楊志成先生及楊永潮先生的叔父。

楊惠妍，三十一歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司執行董事，並於二零一二年三月獲委任為本公司副主席。楊女士亦為本公司企業管治委員會成員，並兼任本集團若干成員之董事。楊女士畢業於美國俄亥俄州立大學，獲得市場營銷及物流專業學士學位。楊女士於二零零五年加入本集團擔任採購部經理，現主要負責參與制定本集團的發展策略。楊女士於二零零八年獲得「中華慈善獎特別貢獻獎」。楊女士為本公司主席及執行董事楊國強先生的女兒，本公司執行董事楊子莹女士的姐姐，以及本公司執行董事楊志成先生及楊永潮先生的堂妹。

莫 斌，四十六歲，於二零一零年七月獲委任為本公司總裁及執行董事。莫先生亦為本公司薪酬委員會及企業管治委員會成員，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），主修工業與民用建築專業，且具中南財經政法大學研究生學歷，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，莫先生自一九八九年起受僱於國內具國際競爭力的建築地產集團中國建築第五工程局有限公司，曾擔任多個高級職位，離職前為董事及總經理。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、企業管理擁有超過二十三年豐富經驗。

楊子莹，二十五歲，於二零一一年五月獲委任為本公司執行董事，並兼任本集團若干成員之董事。楊女士畢業於美國俄亥俄州立大學，獲心理學學士學位。楊女士於二零零八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。楊女士為本公司主席及執行董事楊國強先生的女兒，本公司副主席及控股股東楊惠妍女士的妹妹，以及本公司執行董事楊志成先生及楊永潮先生的堂妹。

董事及高級管理層簡介

楊貳珠，六十二歲，於二零零六年十一月獲委任為本公司執行董事，並兼任本集團若干成員公司之董事。楊先生於暨南大學的經濟管理學院畢業。楊先生主要負責外包建築工程結算審核及在投資決策方面協助本公司主席。由一九九四年至一九九七年，楊先生曾擔任順德三和公司副總經理。由一九八六年至一九九七年，楊先生在北滘建築工程公司擔任副總經理。由一九九七年至二零零九年，楊先生曾擔任佛山市順德區雅駿裝飾設計工程有限公司董事兼副總經理，並由一九九七年起擔任廣東騰越建築工程有限公司（「騰越公司」）及佛山順德碧桂園物業發展有限公司（「順德碧桂園公司」）董事兼副總經理。楊先生擁有超過三十五年建築業務經驗，及約十九年房地產開發經驗。

蘇汝波，五十八歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司執行董事，並兼任本集團若干成員公司之董事。蘇先生於暨南大學的經濟管理學院畢業。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。蘇先生曾於一九九四年至一九九七年擔任順德三和公司副總經理。於一九八六年至一九九七年，蘇先生在北滘建築工程公司擔任副總經理，並由一九九七年起擔任騰越公司及順德碧桂園公司的董事兼副總經理。蘇先生擁有超過三十五年建築業務經驗、約十九年房地產開發經驗，以及約十六年建築材料採購經驗。

張耀垣，六十七歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司執行董事，並兼任本集團若干成員公司之董事。張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。張先生曾於一九九四年至一九九七年擔任順德三和公司副總經理。於一九八六年至一九九七年，張先生在北滘建築工程公司擔任經理及副總經理，並由一九九七年起擔任騰越公司及順德碧桂園公司的董事兼副總經理。張先生擁有超過四十五年建築業務經驗，及約十九年房地產開發管理經驗。

區學銘，六十三歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司執行董事，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。區先生曾於一九九四年至一九九七年擔任順德三和公司副總經理。於一九八六年至一九九七年，區先生在北滘建築工程公司擔任副總經理，並由一九九七年起擔任騰越公司及順德碧桂園公司的董事兼副總經理。區先生擁有超過三十五年建築業務經驗，及約十九年房地產經營及管理經驗。

楊志成，三十九歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司執行董事，亦為本集團區域總裁。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。於一九九七年加入本集團之前，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，以及本集團項目總辦主任。楊先生擁有約十九年項目開發經驗。楊先生是本公司主席及執行董事楊國強先生的侄兒，以及本公司副主席及控股股東楊惠妍女士及執行董事楊子瑩女士及楊永潮先生的堂兄。

董事及高級管理層簡介

楊永潮，三十八歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司執行董事，亦為本集團營銷中心總經理。楊先生主要負責本集團的整體營銷管理。由一九九七年起，楊先生擔任順德碧桂園公司營銷中心的管理工作。楊先生擁有約十六年房地產營銷管理、市場調研、項目規劃提案、定價、推廣、銷售及客戶資源管理經驗。楊先生是本公司主席及執行董事楊國強先生的侄兒、本公司副主席及控股股東楊惠妍女士及執行董事楊子瑩女士的堂兄，以及執行董事楊志成先生的堂弟。

獨立非執行董事

黎明，六十八歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事，並為本公司審核委員會主席、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。黎先生亦為於一九七三年創辦的英國特許管理會計師公會(香港分會)創辦人之一，後於一九七四／七五年度及一九七九／八零年度出任主席。彼於一九八六年擔任香港會計師公會會長。黎先生為成謙聲匯控股有限公司、映美控股有限公司及廣州富力地產股份有限公司之獨立非執行董事(該等公司之股份均於香港聯合交易所有限公司(「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及南豐房地產控股有限公司之獨立非執行董事。

石禮謙，銀紫荊星章，太平紳士，六十七歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事，並為本公司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。石先生於一九九五年獲委任為太平紳士及二零零七年榮獲香港特別行政區頒授銀紫荊星章。石先生為代表地產及建造功能界別的香港立法會議員、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，以及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、泰山石化集團有限公司、德祥企業集團有限公司、德祥地產集團有限公司、合興集團控股有限公司、新昌營造集團有限公司、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帝盛酒店集團有限公司之獨立非執行董事，亦為莊士中國投資有限公司主席及獨立非執行董事(該等公司之股份均於聯交所上市)，及為香港按揭證券有限公司董事。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。石先生亦於捷星香港航空有限公司及多間物業有關的私人公司擔任董事職務。

唐滙棟，六十二歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事，並為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。唐先生在香港執業超過三十年，並為張秀儀、唐滙棟及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。

董事及高級管理層簡介

黃洪燕，四十二歲，於二零一二年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事，並為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。黃先生於廣州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及廣東佳洋投資發展有限公司董事。黃先生為廣東萬和新電氣有限公司(該公司之股份均於深圳證券交易所上市)和廣東日豐電纜股份有限公司之獨立非執行董事。

黃曉，四十五歲，於二零一二年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事，並為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。黃女士畢業於廣州暨南大學，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、廣東省註冊會計師協會註冊委員會委員及廣東省人民政府國有資產監督管理委員會評標專家。

首席財務官

伍綺琴，五十五歲，於二零零八年一月獲委任為本公司首席財務官。於二零零五年九月至二零零七年十一月，伍女士乃於聯交所上市之公司恒隆地產有限公司執行董事。彼於二零零三年加盟恒隆地產之前受僱於聯交所，曾擔任多個高級職位，離職時為上市科高級總監。在此之前，彼曾任職德勤會計師事務所，在審計方面取得寶貴經驗。伍女士為合資格會計師，並持有香港科技大學工商管理碩士學位。她為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、特許秘書及行政人員公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員，以及美國會計師協會會員。她亦貢獻時間擔任多項公共服務，包括醫院管理局審核委員會增選委員。

公司秘書

禰寶華，六十四歲，於二零零七年三月獲委任為本公司秘書。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。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三十年經驗，多年來為多間上市公司客戶提供專業服務。

董事及高級管理層簡介

高級管理層

宋 軍，四十五歲，為本公司副總裁。宋先生畢業於重慶建築工程學院（現為重慶大學），主修建築學專業，獲工學學士學位，為中國合資格的建築師。宋先生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。於一九九七年加入本集團之前，宋先生曾任職於湖南省吉首市建築規劃勘察設計院及廣東博意建築設計院有限公司，負責建築設計工作。自一九九七年起，彼先後擔任順德、廣州碧桂園公司的項目經理及總經理；二零零五年起擔任集團副總裁，負責房地產項目開發管理工作，目前全面負責所管轄區域項目的營運管理及可持續發展。宋先生擁有約十六年房地產開發管理經驗。

謝樹太，四十八歲，為本公司副總裁。謝先生畢業於湖南大學土木工程系，獲工學學士學位，為中國合資格的工程師。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，並負責本集團酒店及物業管理公司的整體管理工作。於一九九七年加入本集團之前，謝先生曾於一九八六年至一九九一年在衡陽市建築設計研究院任職，負責結構設計工作。於一九九二年至一九九七年，彼亦曾在順德三和公司任職，負責物業管理工作。自一九九七年起，彼任職於順德碧桂園公司及廣東碧桂園物業管理有限公司，全面負責本集團的物業管理及酒店管理工作。謝先生擁有約二十一年房地產管理經驗及約十六年酒店管理經驗。

梁國坤，五十四歲，為本公司副總裁。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。於一九九九年加入本集團之前，梁先生曾於一九八五年至一九九四年在中山溫泉高爾夫球會俱樂部任職。於一九九四年至一九九九年間，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（現稱中信綠色高爾夫球會）擔任多個高級職位。梁先生擁有二十八年高爾夫球場管理設計及園林設計管理經驗。

王少軍，四十八歲，為本公司副總裁。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，為中國合資格高級工程師。於二零一三年加入本集團之前，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。王先生擁有二十年房地產開發管理經驗。

企業管治報告

碧桂園控股有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(「本集團」)繼續提高其企業管治水平，特別著重於達致及維持優良的董事會、優秀的風險管理及內部監控、及對所有股東的高透明度及問責性。董事會(「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增加股東價值。董事會相信優秀的企業管治將為其股東及本集團帶來長期利益。

企業管治常規

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14所載的企業管治常規守則自2012年4月1日起經修訂並改名為企業管治守則(統稱「守則」)。截至2012年12月31日年度止，本公司一直遵守守則條文，惟偏離守則第E.1.2條的守則條文。根據守則第E.1.2條的第一部份守則條文，董事會主席應出席股東周年大會。董事會主席由於另有要務在身，未能出席本公司於2012年4月26日舉行的股東周年大會(「大會」)。本公司總裁兼執行董事莫斌先生代表董事會主席主持會議，並回答大會上提問。

標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市公司董事進行證券交易的標準守則作為其本身董事進行證券交易的操守守則(「標準守則」)。截至2012年12月31日年度止，經向本公司所有董事作出具體查詢後，本公司各董事均確認已遵守標準守則所規定的準則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股價敏感資料，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

董事會

組成

目前，董事會的成員包括十名執行董事，分別為楊國強先生、楊惠妍女士、莫斌先生、楊子瑩女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生、區學銘先生、楊志成先生及楊永潮先生，及五名獨立非執行董事，分別為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及黃曉女士。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。

楊惠妍女士及楊子瑩女士為楊國強先生的女兒，楊志成先生及楊永潮先生為楊國強先生的侄兒。除上文另有披露者外，概無任何其他董事維持任何家族關係。

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：

- 於董事會會議上表達獨立觀點和意見；
- 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。

年內，主席在沒有執行董事出席下與非執行董事(包括獨立非執行董事)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檔內披露。

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，並共同負責指導及監督本公司的事宜。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。

委任及重選董事

所有執行董事均與本公司簽訂服務合同，而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。所有董事須根據本公司的組織章程細則(「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屆股東大會，並須於該大會上進行重選；及(ii)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。

董事會會議

董事會每年召開最少四次會議，大約每季一次，於有需要時亦會另行安排會議。所有董事均被邀請親自出席各董事會會議，未能親自出席董事會會議的董事，則可透過電話會議參與會議。

公司秘書及合規主任協助主席編製會議議程，董事可要求於議程上加入其他事項。董事會的定期會議發出至少十四天通知，以讓所有董事有機會騰空出席。對於其他董事會會議，亦將發出合理通知。董事會會議的議程及相關會議檔在計劃舉行董事會日期至少三天前送交全體董事，其形式及素質足以讓董事會就有關事項作出有根據的決定。董事的提問亦盡可能作出迅速及全面的回應。

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。

公司秘書亦編製每次會議的詳細會議紀錄。會議結束後，會議紀錄初稿及最終定稿則盡快地送交所有董事以供表達意見及記錄。董事會及其轄下委員會的會議紀錄由公司秘書備存，並供任何董事查閱。

於截至2012年12月31日止財政年度內，董事積極參與本集團的事務，並曾召開四次董事會會議，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，董事不會有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。董事如是不會有權出席的董事會會議在決定該董事的出席記錄時將不計算在內。

企業管治報告

董事於二零一二年的出席記錄如下：

董事	出席會議數目 / 舉行會議數目
執行董事	
楊國強先生(主席)	4/4
楊惠妍女士(副主席)	3/4
莫 斌先生	5/5
楊子莹女士	4/4
楊貳珠先生	4/4
蘇汝波先生	4/4
張耀垣先生	4/4
區學銘先生	4/4
楊志成先生	4/4
楊永潮先生	4/4
獨立非執行董事	
黎 明先生	5/5
石禮謙先生	5/5
唐滙棟先生	5/5
黃洪燕先生 ^{附註}	—
黃 曉女士 ^{附註}	—

附註：於2012年黃洪燕先生及黃曉女士委任後，概無舉行董事會會議。

資料使用

所有董事均按時獲悉可能影響本集團業務的重大變動，包括相關法規及規定，並能在必要時作出進一步的詢問。管理層已向董事會提供充分的解釋及資料，讓董事會可以就提交給彼等批准的財務及其他資料，作出有根據的審批。彼等亦擁有獲取公司秘書及合規主任(負責向董事提供董事會檔及有關資料)的建議及服務的途徑。所有董事每月將予提供更新資料，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獲取獨立專業諮詢(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管理層購買責任保險，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，董事將收取上市規則、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。

於年內，董事已參與持續專業發展。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)
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	1, 2	A, B
楊子瑩女士	1, 2	A, B
楊貳珠先生	1, 2	A
蘇汝波先生	1, 2	A
張耀垣先生	1, 2	A
區學銘先生	1, 2	A
楊志成先生	1, 2	A
楊永潮先生	1, 2	A
黎 明先生	1, 2	B
石禮謙先生	1, 2	B
唐滙棟先生	1, 2	B
黃洪燕先生	1, 2	B
黃 曉女士	1, 2	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

本公司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整體的項目規劃、領導董事會，並確保董事會正當及有效地運作，而本公司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：

- 在確保制定良好的企業管治常規及程式；
- 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公司最佳利益；
- 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，促進董事(特別是獨立非執行董事)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。

企業管治報告

董事會轄下委員會

董事會已成立四個委員會(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。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)：

- 監察與本公司核數師之間的關係；
- 審閱本公司財務資料；及
- 監管本公司財務申報制度及內部監控程式。

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2012年，審核委員會已召開四次會議，與本公司高級管理層、顧問及外聘核數師檢討審核委員會職權範圍所載的本集團重大內部監控及財務事宜。委員會的檢討包括外聘核數師的審核計劃及調查結果、外聘核數師的獨立性、本集團的會計準則及常規、上市規則及法定合規、內部監控、風險管理及年度財務報表事宜(包括供董事會批准的中期及年度財務報表)。

每名成員的出席情況載列如下：

成員	出席會議數目 / 舉行會議數目
黎明先生(主席)	4/4
石禮謙先生	4/4
唐滙棟先生	4/4
黃洪燕先生 ^{附註}	—
黃曉女士 ^{附註}	—

附註：於2012年黃洪燕先生及黃曉女士委任後，概無舉行審核委員會會議。

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。提名委員會由楊國強先生擔任主席並由五名成員組成，其中一名為執行董事，即楊國強先生，四名為獨立非執行董事，即黎明先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及黃曉女士。

提名委員會的主要職責(其中)包括：

- 檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- 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；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；及
- 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。

企業管治報告

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2012年，提名委員會已召開一次會議，根據其職權範圍，檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議，以及提名獨立非執行董事。

每名成員的出席情況載列如下：

成員	出席會議數目 / 舉行會議數目
楊國強先生(主席)	1/1
黎明先生	1/1
唐滙棟先生	1/1
黃洪燕先生 ^{附註}	—
黃曉女士 ^{附註}	—

附註：於2012年黃洪燕先生及黃曉女士委任後，概無舉行提名委員會會議。

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。薪酬委員會由唐滙棟先生擔任主席並由七名成員組成，其中兩名為執行董事，即楊國強先生及莫斌先生，五名為獨立非執行董事，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。

薪酬委員會的主要職責(其中)包括：

- 就本公司對本集團董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，向董事會提出建議；
- 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
- 向董事會建議個別董事及高級管理人員的薪酬待遇。

薪酬委員會可就其他執行董事的薪酬建議諮詢主席或本公司總裁的意見，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。

於年內，薪酬委員會已召開兩次會議，檢討董事的薪酬待遇及考慮與獨立非執行董事訂立之委任函件之條款。

每名成員的出席情況載列如下：

成員	出席會議數目 / 舉行會議數目
唐滙棟先生(主席)	2/2
楊國強先生	2/2
莫斌先生	2/2
黎明先生	2/2
石禮謙先生	2/2
黃洪燕先生 ^{附註}	—
黃曉女士 ^{附註}	—

附註：於2012年黃洪燕先生及黃曉女士委任後，概無舉行薪酬委員會會議。

企業管治報告

年內向董事及高級管理人員支付的薪酬詳情載列於綜合財務報告附註30。

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：

- 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；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 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；
- 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
- 檢討本公司遵守企業管治守則及於企業管治報告內的披露。

於2012年，企業管治委員會已召開一次會議，根據其職權範圍，批准內幕消息披露政策及企業管治政策。

每名成員的出席情況載列如下：

成員	出席會議數目 / 舉行會議數目
楊國強先生(主席)	1/1
楊惠妍女士	1/1
莫斌先生	1/1

公司秘書

禰寶華先生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，被委任為本公司公司秘書。雖然禰先生並非本公司全職僱員，彼負責向董事會提供管治事宜方面意見。本公司內部的主要聯絡人為本公司合規主任吳芷文小姐。禰先生已確認彼於2012年已參加不少於十五小時相關專業培訓。

內部監控

董事會有責任維持穩健及有效之內部監控系統，以保障集團財產及股東之利益，亦連同審核委員會檢討該等系統之有效性。內部監控部門獲授權確保及維持健全內部監控系統的責任，並透過持續檢討和監察內部監控系統和程序，以確定該等系統和程序提供合理而非絕對的運作保障，以減少誤差或損失，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內部監控系統及風險管理進行檢討。

董事會聯同審核委員會每年評估及檢討內部監控系統與程序的有效性，以及考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。年內，審核委員會已檢討了內部監控部門及外聘核數師的編製載有彼等之發現及改善建議的報告，並對本集團面對之重大風險持續地進行確認、評估及管理感到滿意。

舉報者政策

本集團自2008年起設立舉報者政策以便僱員提出所關注之事宜。僱員可依內部通報程序向法務部主管提出有關申訴或舉報內部的不良行為，以便法務部核實、調查及跟進相關事宜。

核數師的薪酬

截至2012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'000
2012年度法定審計服務	6,500
有關以下事宜的非法定審計服務：	
發行優先票據	1,750
內控諮詢	650
稅務諮詢	50

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2012年12月31日止年度的綜合財務報表。於年報、中期報告及上市規則所要求的其他財務披露中，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49頁至50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。

本公司的股東大會為股東提供與董事會交流意見的平台。董事於2012年的出席情況載列如下：

董事	出席股東大會數目／ 舉行股東大會數目
執行董事	
楊國強先生(主席)	0/1
楊惠妍女士(副主席)	0/1
莫 斌先生	1/1
楊子莹女士	0/1
楊貳珠先生	0/1
蘇汝波先生	0/1
張耀垣先生	0/1
區學銘先生	0/1
楊志成先生	0/1
楊永潮先生	0/1
獨立非執行董事	
黎 明先生	1/1
石禮謙先生	1/1
唐滙棟先生	1/1
黃洪燕先生 ^{附註}	—
黃 曉女士 ^{附註}	—

附註：於2012年黃洪燕先生及黃曉女士委任後，概無舉行股東大會。

企業管治報告

股東權利

根據本公司組織章程細則第58條，於遞呈要求日期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標，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，地址為香港九龍彌敦道345號宏利公積金大廈9樓901至904室。

倘遞呈後21日內，董事會未有召開該股東特別大會，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。

根據本公司組織章程細則或開曼群島公司法第22章(經綜合及修訂，1961年法律3)，除提名人士參選董事的建議外，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股東特別大會，在該書面要求中指明任何事項。

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公司秘書，或以發送電郵到 ir@countrygarden.com.cn。

投資者關係

本集團亦推行主動的投資者關係計劃，讓投資者及股東得悉本集團之最新發展和及時披露相關資料予公眾。於年度內本集團與投資者進行多種會議，組織項目考察及參與投資者會議。

本集團透過公司通訊定期概述最近之項目發展及銷售表現。本集團的最新項目發展、企業事務、新聞、財務數據及股份資料均刊載於本集團網站 <http://www.countrygarden.com.cn>。

年內，本公司的組織章程文件並無變動。

董事會報告

董事欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2012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、物業管理及酒店經營業務。

按主要經營活動劃分的本集團年度收入及經營業績分析載於本集團綜合財務報表附註5。

業績

本集團截至2012年12月31日止年度的業績載於本年報第55頁至56頁的本集團綜合全面收益表內。

股息

董事建議向2013年5月16日(「記錄日期」)名列本公司股東名冊之股東(「股東」)，派發截至2012年12月31日止年度之末期股息每股人民幣13.86分(2011年：人民幣12.96分)，股東有權選擇以全部收取新股份或部份收取新股份部份收取現金方式以收取該建議之末期股息(「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。以港幣派發末期股息按2013年5月10日至2013年5月16日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(1)2013年5月9日召開之股東周年大會批准建議之末期股息，及(2)香港聯合交易所有限公司批准根據此項建議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大概於2013年5月27日寄予各股東。預計末期股息單及新股份的股票將大概於2013年6月18日發送給股東。

物業、廠房及設備

於年內物業、廠房及設備變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註6。

借款

借款的詳情載於本集團綜合財務報表附註22。

儲備

於年內儲備變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註21。

於2012年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣2,870,910,000元(2011年：約人民幣2,409,275,000元)。

捐贈

本集團於年內所作之捐獻約人民幣80,868,000元(2011年：約人民幣133,547,000元)。

財務概要

本集團的財務概要載於本年報第142頁。

董事會報告

主要客戶及供應商

截至2012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0.22%，而本集團五大客戶佔本集團於年內收入少於30%。

截至2012年12月31日止年度，向本集團最大供應商作出的採購約佔年度採購總額約1.06%，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2012年12月31日止年度，就董事所知悉，以下為身為董事及彼等的聯繫人(下文所述)並擁有本公司已發行股本5%以上的人士，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：

董事及擁有本公司已發行股本5%以上權益的人士姓名		
本集團客戶名稱	權益性質	
楊惠妍女士	清遠碧桂園物業發展有限公司 (「清遠碧桂園」)	52%股本權益
楊貳珠先生	清遠碧桂園	12%股本權益
蘇汝波先生	清遠碧桂園	12%股本權益
張耀垣先生	清遠碧桂園	12%股本權益
區學銘先生	清遠碧桂園	12%股本權益

董事及擁有本公司已發行股本5%以上權益的人士姓名		
本集團供應商名稱	權益性質	
楊惠妍女士	廣東博意建築設計院有限公司 (「博意建築」)	52%股本權益
楊貳珠先生	博意建築	12%股本權益
蘇汝波先生	博意建築	12%股本權益
張耀垣先生	博意建築	12%股本權益
區學銘先生	博意建築	12%股本權益
楊國強先生	廣東鴻業管樁有限公司 (「鴻業管樁」)	52%股本權益
楊貳珠先生	鴻業管樁	12%股本權益
蘇汝波先生	鴻業管樁	12%股本權益
張耀垣先生	鴻業管樁	12%股本權益
區學銘先生	鴻業管樁	12%股本權益

鴻業管樁為佛山市順德區利達投資有限公司(「利達投資」)的非全資附屬公司。楊美容女士(楊國強先生之胞妹)、楊敏盛先生(楊貳珠先生之兒子)、蘇志賢先生(蘇汝波先生之兒子)、張熾標先生(張耀垣先生之兒子)、區結萍女士(區學銘先生之女兒)分別擁有利達投資的52%、12%、12%、12%及12%。由於利達投資(為楊國強先生的聯繫人)擁有鴻業管樁其全部股權的73.6%，因此鴻業管樁為本公司關連人士的聯繫人。

除上述披露者外，截至2012年12月31日止年度，董事、彼等的聯繫人或本公司任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本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。

股本

於年內本公司股本變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註19。

董事及董事服務合同

於年內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
 楊子莹女士
 楊貳珠先生
 蘇汝波先生
 張耀垣先生
 區學銘先生
 楊志成先生
 楊永潮先生

獨立非執行董事

黎 明先生
 石禮謙先生
 唐滙棟先生
 黃洪燕先生(於2012年12月20日獲委任)
 黃 曉女士(於2012年12月20日獲委任)

根據組織章程細則第86(3)條，黃洪燕先生及黃曉女士將出任董事職位直至應屆股東周年大會，而屆時將可合資格重選連任。根據組織章程細則第87條，楊國強先生、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生及黎明先生將於股東周年大會上輪值告退，而彼等均符合資格並願意於股東周年大會上膺選連任。

本公司各執行董事均與本公司簽訂服務合同，自2013年1月1日起生效，為期三年。獨立非執行董事黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生獲委任直至2014年12月31日，而黃洪燕先生及黃曉女士則獲委任直至2014年12月19日。

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立毋須賠償(法定賠償除外)而不可於一年內終止的服務合同。

董事及高級管理人員薪酬及五名最高薪人士

有關截至2012年12月31日止年度董事薪酬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30中。

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年末或年內任何時間存在任何與本公司之業務有重大關係而董事直接或間接於其中佔有重大權益之重大合約。

董事會報告

董事及彼等之聯繫人於競爭業務的權益

楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生及區學銘先生(全部均為董事)各自擁有清遠碧桂園及清遠市故鄉里文化發展有限公司52%、12%、12%、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。而清遠市故鄉里文化發展有限公司則經營位於清遠清城區石角鎮的清遠文化公園。於2012年12月31日，概無董事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業務中擁有權益。

持續關連交易

本公司訂立的以下持續關連交易，獲得聯交所授出的豁免或豁免獲得獨立股東的批准，惟須遵守上市規則第14A.34條項下有關於年報的披露規定。該等交易的詳情如下：

1. 供水協議

根據由佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司(「順德碧桂園」)與佛山市順德區江口自來水有限公司(「江口自來水公司」)於2007年3月27日訂立的供水協議及分別於2008年6月20日及2010年12月17日訂立的供水補充協議(統稱「江口供水協議」)及增城市碧桂園物業發展有限公司(「增城碧桂園」)與增城市清源自來水廠有限公司(「清源自來水廠公司」)於2007年3月27日訂立的供水協議及於2009年12月15日訂立的供水補充協議(統稱「清源供水協議」)，江口自來水公司及清源自來水廠公司須向本集團供應用水，用於本集團於番禺、順德及增城地區的經營。江口供水協議由2011年1月1日起為期三年，惟於2011、2012及2013年各年的年度上限不得超過人民幣4.5百萬元。清源供水協議由2010年1月1日起為期三年，惟於2010、2011及2012年各年的年度上限不得超過人民幣17百萬元。供水須按不高於番禺、順德及增城地區的第三方所經營水廠的供水優惠的價格收費。於年內，江口自來水公司及清源自來水廠公司收取的水費分別為人民幣4.02百萬元及人民幣6.28百萬元。

楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生及張耀垣先生分別擁有江口自來水公司及清源自來水廠公司各自52%、12%、12%、12%及12%的股權。由於楊惠妍女士為本公司董事及主要股東，因此，江口自來水公司及清源自來水廠公司為本公司關連人士的聯繫人。

2. 設計服務協議

根據順德碧桂園與博意建築於2007年3月27日訂立的設計服務協議及分別於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(統稱「設計服務協議」)，博意建築同意以不遜於獨立第三方向本集團提供等同服務的條款向本集團提供物業設計、室內設計及勘察勞務服務，此項服務由2011年1月1日起為期三年，惟於2011、2012及2013年各年須受年度上限人民幣650百萬元所限。於年內，博意建築所收取的設計服務費總額為人民幣395.9百萬元。

楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生及張耀垣先生分別擁有博意建築52%、12%、12%、12%及12%的股權。由於楊惠妍女士為本公司董事及主要股東，因此，博意建築為本公司關連人士的聯繫人。

3. 水泥產品銷售協議

根據廣東騰越建築工程公司(「騰越」)與鴻業管樁於2007年3月27日訂立的水泥產品銷售協議及於2009年12月15日訂立的水泥產品銷售補充協議(統稱「水泥產品協議」),鴻業管樁同意按不遜於鴻業管樁向獨立第三方的條款(包括但不限於價格)向騰越供應水泥產品,有效期由2010年1月1日起計為期三年,惟於2010、2011及2012年各年的年度上限不得超過人民幣240百萬元。於年內,騰越購買水泥產品的金額為人民幣11.28百萬元。

鴻業管樁為利達投資的非全資附屬公司。楊美容女士(楊國強先生之胞妹)、楊敏盛先生(楊貳珠先生之兒子)、蘇志賢先生(蘇汝波先生之兒子)、張熾標先生(張耀垣先生之兒子)、區結萍女士(區學銘先生之女兒)分別擁有利達投資52%、12%、12%、12%及12%的股權。由於利達投資(為楊國強先生的聯繫人)擁有鴻業管樁73.6%的股權,因此,鴻業管樁為本公司關連人士的聯繫人。

4. 建築服務協議

根據騰越與清遠碧桂園於2005年8月10日至2006年4月10日期間訂立的若干份建築服務協議(「建築服務協議」),經2007年3月27日訂立的補充協議修訂,騰越同意以共計約人民幣1,723百萬元的總代價就清遠碧桂園位於清遠清城市石角鎮的物業開發項目(「清遠項目」)向清遠碧桂園提供建築服務。建築服務費用由騰越參考市率後按不優惠於獨立第三方向清遠碧桂園所提供價格的條款收取。建築服務收費乃根據預計成本加所提供服務的利潤釐定。於2009年12月15日,騰越與清遠碧桂園訂立修訂協議,據此,雙方同意將清遠項目(即建築服務協議項下唯一尚未完成的房地產開發項目)的建築期自2010年1月1日起再延長三年,惟於2010、2011及2012年三個年度的年度上限不得超過人民幣250百萬元,而騰越將根據修訂協議延長的建築服務協議所規定的條款,繼續就清遠項目向清遠碧桂園提供建築服務。於年內,騰越所提供的建築服務的價值共計人民幣93.14百萬元。

楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生及張耀垣先生分別擁有清遠碧桂園52%、12%、12%、12%及12%的股權。由於楊惠妍女士為本公司董事及主要股東,因此,清遠碧桂園為本公司關連人士的聯繫人。

5. 照明供應協議

根據順德碧桂園與廣東昇輝電子控股有限公司(「廣東昇輝」),於2012年10月31日訂立的照明銷售供應框架協議(「照明供應協議」),廣東昇輝同意按不遜於任何獨立第三方向本集團供應的價格向本集團供應照明設備、配電板/控制箱及提供相關照明設計及安裝勞務,有效期由2012年10月31日起計至2014年12月31日止,惟於2012、2013及2014年各年的年度上限分別不得超過人民幣100百萬元、人民幣150百萬元及人民幣180百萬元。於年內,廣東昇輝供應有關產品及服務的金額為人民幣91.54百萬元。

廣東昇輝為佛山市順德區創源投資有限公司(「創源投資」)的全資子公司。楊子莹女士及陳翀先生(楊惠妍女士之丈夫)分別擁有創源投資90%及10%的股權。由於楊子莹女士為本公司董事,因此,廣東昇輝為本公司關連人士的聯繫人。

楊惠妍女士為本公司的董事及主要股東。楊子莹女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生及張耀垣先生各為本公司董事。楊惠妍女士、楊子莹女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生及區學銘先生為本公司關連人士。因此,根據上市規則,所有該等協議項下擬進行的交易均構成本公司的持續關連交易。

董事會報告

根據上市規則第14A.34條的規定，以上所有之持續關連交易須遵守全部申報及公告的規定，但豁免獲得獨立股東的批准。

根據上市規則第14A.37條的規定，本公司的獨立非執行董事黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及黃曉女士已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃(a)於本集團正常及一般業務過程中；(b)按正常商業條款或倘並無足夠用於判斷其是否按正常商業條款訂立的可比較交易，則按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)根據有關協議按公平合理並符合股東的整體利益的條款訂立。

就上市規則第14A.38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，確認有關持續關連交易：

- (i) 已獲本公司董事會批准；
- (ii) 乃根據有關交易的相關協議訂立；及
- (iii) 並無超出各自的年度上限。

關聯人士交易

截至2012年12月31日止年度內，若干董事及其關係密切之家屬成員以及由若干董事及／或彼等關係密切之家屬成員所控制的公司與本集團訂立的交易於本集團綜合財務報表附註39的「關聯人士交易」中披露。

購股權

於2007年3月20日，當時的股東採納及批准一項購股權計劃（「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者。

(ii) 合資格參加人士

購股權計劃之參與人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年內授予任何參與人。

(iv) 接納購股權的繳款

參與人接納購股權須向本公司支付1.00港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：

- 股份於向參與人作出授出日期（須為營業日）為聯交所每日報價表所列之收市價；
- 股份於緊接授出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
- 本公司股份之面值。

(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本公司於採納購股權計劃批准日期已發行股本的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之股份數目，最多不得超過本公司不時已發行股本的30%。於本年報日期，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3,000,000股之購股權)，為本公司於本年報日期已發行股本的8.97%。

(vii) 各參與人可獲授權益的最高股份數目

每名參與人在任何12個月期間根據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的股份總數不得超過已發行股份總數的1%。身為本公司主要股東或獨立非執行董事之參與人在任何12個月期間根據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5百萬港元，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。

年內，根據購股權計劃之條款授出可認購本公司股份3,000,000股之購股權，概無購股權被行使、註銷或失效。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	可認購本公司股份之購股權			授出日期	行使期	每股行使價
	年初	年內授出	年終			
本公司董事						
黎明先生	—	1,000,000	1,000,000	30.11.2012	30.11.2012–29.11.2022	3.7港元
石禮謙先生	—	1,000,000	1,000,000	30.11.2012	30.11.2012–29.11.2022	3.7港元
唐滙棟先生	—	1,000,000	1,000,000	30.11.2012	30.11.2012–29.11.2022	3.7港元

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關連人士)的貢獻，已原則上批准有關員工激勵計劃(「員工激勵計劃」)之信託契約，而有關計劃規則正在編製中，以供董事會批准。員工激勵計劃旨在向各參與者提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與者及提升其表現及效率。於年內，本公司概無自市場購入任何本公司股份，惟透過以股代息方式增持4,555,816股股份。截至2012年12月31日止，根據員工激勵計劃累積持有股份總數為97,316,635股。

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2012年12月31日本公司在任董事於結算日在本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部賦予之涵義)之股份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，或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所之權益如下：

(a) 於本公司股份、衍生權益、相關股份及債權證之好倉

董事姓名	身份	所持			總計	於2012年 12月31日	
		普通股份 數目	衍生權益 數目	相關股份 權益數目 ¹		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	—	—	—	—	—	11,300,000美元 ² 11,000,000美元 ³
楊惠妍女士	受控法團的權益	10,481,739,707	—	—	10,481,739,707 ⁴	57.49%	—
楊貳珠先生	受控法團的權益	1,019,733,743	—	—	1,019,733,743 ⁴	5.59%	—
蘇汝波先生	受控法團的權益	721,161,893	29,967,604	—	751,129,497 ⁴	4.12%	—
張耀垣先生	受控法團的權益	856,072,771	—	—	856,072,771 ⁴	4.69%	—
區學銘先生	受控法團的權益	772,144,068	—	—	772,144,068 ⁴	4.23%	—
楊永潮先生	配偶權益	3,554,425	—	—	3,554,425 ⁵	0.01%	—
黎明先生	實益擁有人	—	—	1,000,000	1,000,000	0.01%	—
石禮謙先生	實益擁有人	—	—	1,000,000	1,000,000	0.01%	—
唐滙棟先生	實益擁有人	—	—	1,000,000	1,000,000	0.01%	—

附註：

- 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0.1港元之普通股。購股權屬有關董事個人所有。有關購股權之詳情載於上文「購股權計劃」一節內。
- 該等債權證指Joy House Enterprises Limited持有的550,000,000美元2017年到期的11.25%優先票據，該公司由楊國強先生實益擁有99%已發行股本。
- 該等債權證指Joy House Enterprises Limited及Kenpac Investments Limited持有的900,000,000美元2018年到期的11.125%優先票據，該等公司分別由楊國強先生實益擁有99%及90%已發行股本。
- 該等股份及／或衍生權益指必勝有限公司、多美集團有限公司、日皓控股有限公司、偉君國際環球有限公司及喜樂集團有限公司持有的股份及／或衍生權益，該等公司分別由楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生及區學銘先生實益擁有全部已發行股本。
- 該等股份指由楊永潮先生之配偶蘇玉銘女士所持有的股份。

(b) 於本公司相聯法團必勝有限公司股份之好倉

董事姓名	身份	所持普通股份數目	於2012年12月31日	
			佔已發行股本百分比	
楊惠妍女士	實益擁有人	2	100%	

除上文所披露者外，於結算日，本公司之董事、最高行政人員或彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義)之股份、相關股份或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任何其他個人、家族、公司及其他權益或淡倉。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於結算日，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）於本公司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：

於本公司股份之好倉

股東名稱	身份	所持普通股份數目	於2012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	10,481,739,707 ¹	57.49%
多美集團有限公司	實益擁有人	1,019,733,743 ²	5.59%

附註：

1. 該等股份由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本的必勝有限公司持有。
2. 該等股份由楊貳珠先生實益擁有全部已發行股本的多美集團有限公司持有。

除上文所披露者外，於結算日，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、出售或贖回本公司的股份

年內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。除列於本年報內(i)員工激勵計劃一節及(ii)載於綜合財務報表附註23之可換股債券所述外。

優先認購權

本公司之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。

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本總數最少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本總數最少25%。

然而，尋求上市的一類證券不得少於發行人的已發行股本總數15%，以及於上市時必須有不少於10,000百萬港元的預期市值。

董事會報告

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分比若超額配股權獲全部或部分行使），而酌情權可於發行人於上市時的預期市值超過10,000百萬港元時行使；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分比下妥善操作，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分比並於上市後的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，其市值已超過10,000百萬港元。

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本年度的綜合財務報表。於應屆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

本公司股東如對有關購買、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

為確定有權出席應屆股東周年大會並於會上投票之股東，本公司將於2013年5月3日（星期五）至2013年5月9日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。所有正式填妥之股份過戶表格連同有關股票，必須於2013年5月2日（星期四）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

待獲股東於股東周年大會通過後，所建議之末期股息將派發予於2013年5月16日（星期四）當日名列本公司股東名冊之股東。為確定符合資格收取建議派發末期股息之股東，本公司將於2013年5月16日（星期四）暫停辦理股份過戶登記，當日不會登記任何股份轉讓。所有正式填妥之股份過戶表格連同有關股票，必須於2013年5月15日（星期三）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

代表董事會
主席
楊國強

中國廣東省佛山市，2013年3月19日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致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)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第51至141頁碧桂園控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的綜合和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事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》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並僅向整體股東報告我們的意見，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。

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。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程式以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程式取決於核數師的判斷，包括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。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年十二月三十一日的財務狀況，及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一三年三月十九日

綜合資產負債表

		於12月31日	
		2012年	2011年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	11,613,913	8,055,297
投資物業	7	118,329	125,963
無形資產	8	22,632	18,496
土地使用權	9	1,390,218	1,326,078
在建物業	10	25,700,500	26,551,380
於聯營公司之投資	11	114,351	204,762
遞延所得稅資產	26	1,449,327	1,299,297
其他非流動資產	12	201,722	—
		40,610,992	37,581,273
流動資產			
在建物業	10	39,155,431	28,370,042
持作銷售已落成物業	14	18,497,241	12,876,349
存貨	15	347,514	248,795
貿易及其他應收款	16	17,123,921	12,535,495
預付稅金		3,927,083	3,305,092
受限制現金	17	5,050,935	4,649,017
現金及現金等價物	18	11,809,031	7,744,362
		95,911,156	69,729,152
總資產		136,522,148	107,310,425
權益及負債			
權益所有人應佔股本及儲備			
股本及溢價	19	19,368,755	15,382,196
其他儲備	21	1,901,964	1,367,898
留存收益			
— 擬派末期股息	33	2,527,303	2,163,450
— 其他	21	13,779,127	10,076,693
		37,577,149	28,990,237
非控制性權益		1,307,259	1,077,027
總權益		38,884,408	30,067,264

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行借款	22	13,603,287	7,408,301
優先票據	24	14,213,224	14,204,447
可換股債券	23	—	884,128
遞延政府補助金		189,520	189,520
遞延所得稅負債	26	924,381	785,163
		28,930,412	23,471,559
流動負債			
預收賬款		33,353,645	27,865,011
貿易及其他應付款	27	19,030,298	12,810,345
應付所得稅		7,227,236	5,707,482
銀行借款	22	8,152,283	6,468,990
衍生金融工具	25	—	919,774
可換股債券	23	943,866	—
		68,707,328	53,771,602
總負債		97,637,740	77,243,161
總權益及負債		136,522,148	107,310,425
流動資產淨額		27,203,828	15,957,550
總資產減流動負債		67,814,820	53,538,823

載於第59頁至第141頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

載於第51頁至141頁的財務報表已於2013年3月19日獲董事會批准且由董事會代表簽署。

莫斌
董事

楊貳珠
董事

資產負債表

	附註	於12月31日	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司投資	13	25,973,294	22,046,832
流動資產			
應收附屬公司款	13	13,868,726	10,257,913
受限制現金	17	34,054	1,575,225
現金及現金等價物	18	81,123	493,384
		13,983,903	12,326,522
總資產		39,957,197	34,373,354
權益及負債			
權益所有人應佔股本及儲備			
股本及溢價	19	19,748,991	15,762,432
其他儲備	21	32,801	29,801
留存收益			
— 擬派末期股息	33	2,527,303	2,163,450
— 其他	21	343,607	245,825
總權益		22,652,702	18,201,508

資產負債表

	附註	於12月31日	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行借款	22	893,755	—
優先票據	24	14,213,224	14,204,447
可換股債券	23	—	884,128
		15,106,979	15,088,575
流動負債			
應付附屬公司款	13	673,500	1,357
銀行借款	22	580,150	162,140
衍生金融工具	25	—	919,774
可換股債券	23	943,866	—
		2,197,516	1,083,271
總負債		17,304,495	16,171,846
總權益及負債		39,957,197	34,373,354
流動資產淨額		11,786,387	11,243,251
總資產減流動負債		37,759,681	33,290,083

載於第59頁至第141頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

載於第51頁至141頁的財務報表已於2013年3月19日獲董事會批准且由董事會代表簽署。

莫斌
董事

楊貳珠
董事

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收入	5	41,890,984	34,748,305
銷售成本	29	(26,551,479)	(22,752,634)
毛利		15,339,505	11,995,671
其他收益 — 淨額	28	103,293	43,115
營銷及市場推廣成本	29	(2,186,059)	(1,128,443)
行政開支	29	(1,568,279)	(1,319,473)
經營利潤		11,688,460	9,590,870
財務收入		132,382	101,318
財務費用		(258,825)	(221,564)
財務費用 — 淨額	31	(126,443)	(120,246)
聯營公司及合營企業(虧損)/收益所佔份額	11,12	(93,689)	120,937
衍生金融工具的公允價值變化		73,585	15,174
稅前利潤		11,541,913	9,606,735
所得稅費用	32	(4,657,351)	(3,768,582)
本年度利潤		6,884,562	5,838,153
其他綜合收益			
外幣報表折算差異		(6,028)	—
本年度綜合收益總額		6,878,534	5,838,153

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
利潤歸屬於：			
權益所有人		6,852,651	5,813,180
非控制性權益		31,911	24,973
		6,884,562	5,838,153
總綜合收益歸屬於：			
權益所有人		6,849,323	5,813,180
非控制性權益		29,211	24,973
		6,878,534	5,838,153
權益所有人應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣分計)			
基本	36	38.06	33.30
攤薄	36	37.96	33.30

載於第59頁至第141頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

	附註	截至12月31日止年度	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
股息	33	2,527,303	2,163,450

綜合權益變動表

	股本及溢價 人民幣千元 (附註19)	其他儲備 及留存收益 人民幣千元 (附註21)	非控制性權益 人民幣千元	合計 人民幣千元
2011年1月1日結餘	15,392,104	9,429,317	596,654	25,418,075
本年度總全面收益	—	5,813,180	24,973	5,838,153
與本公司權益所有人的交易：				
注資額	—	—	455,400	455,400
購買庫存股	(9,908)	—	—	(9,908)
2010年終股息	—	(1,604,790)	—	(1,604,790)
可換股債券贖回	—	(29,666)	—	(29,666)
與權益所有人交易總額	(9,908)	(1,634,456)	455,400	(1,188,964)
於2011年12月31日結餘	15,382,196	13,608,041	1,077,027	30,067,264
2012年1月1日結餘	15,382,196	13,608,041	1,077,027	30,067,264
本年度總全面收益	—	6,849,323	29,211	6,878,534
與本公司權益所有人的交易：				
注資額	—	—	281,611	281,611
2011年終股息(附註33)	—	(2,251,970)	(80,590)	(2,332,560)
配售發行股票(附註19(a))	1,734,589	—	—	1,734,589
以股代息發行股票(附註19(b))	2,251,970	—	—	2,251,970
員工股份期權計劃—員工服務價值(附註20)	—	3,000	—	3,000
與權益所有人交易總額	3,986,559	(2,248,970)	201,021	1,938,610
於2012年12月31日結餘	19,368,755	18,208,394	1,307,259	38,884,408

載於第59頁至第141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	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	34	3,994,913	2,485,896
已付所得稅		(3,466,061)	(2,867,997)
已付利息		(3,012,054)	(2,104,761)
經營活動所用之現金淨額		(2,483,202)	(2,486,862)
投資活動的現金流量			
購置物業、廠房及設備		(3,894,485)	(2,783,362)
購置無形資產	8	(10,190)	(4,591)
購置土地使用權		(1,679)	(34,930)
預付投資款	12	(200,000)	—
對合營企業的投資	12	(5,000)	—
出售物業、廠房及設備收到的款項	34	10,289	10,335
收到政府補助		—	81,740
已收利息	31	132,382	101,318
投資活動所用之現金淨額		(3,968,683)	(2,629,490)
融資活動的現金流量			
非控制性權益的出資額		281,611	455,400
配售發行股票	19	1,734,589	—
終止股份掉期淨所得	25	713,046	—
購買庫存股		—	(9,908)
可換股債券贖回		—	(585,296)
發行優先票據	24	—	5,770,437
所得借款		16,921,991	10,586,922
歸還借款		(9,043,712)	(6,619,458)
支付權益所有人股息		—	(1,604,790)
支付非控制性權益股息		(80,590)	—
融資活動產生之現金淨額		10,526,935	7,993,307
現金及現金等價物的淨增加		4,075,050	2,876,955
現金及現金等價物年初餘額		7,744,362	5,094,298
現金及現金等價物的滙兌損失		(10,381)	(226,891)
現金及現金等價物年末餘額	18	11,809,031	7,744,362

載於第59頁至第141頁的附註屬該等綜合財務報表的一部份。

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2013年3月19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香港財務報告準則(香港財務準則)編製。綜合財務報表按照歷史成本法編製，並就衍生金融工具的重估而作出修訂。

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。

(i) 以下新準則、準則修訂和對現有準則的修改必須在二零一二年一月一日開始的財務年度首次採納：

- 香港會計準則12(修改)「遞延稅項：相關資產的收回」，在2012年1月1日或之後開始的年度期間起生效。此項修改引入了按公允價值入賬的投資性房地產所產生的遞延稅項資產或負債的計量原則的例外情況。香港會計準則12規定主體必須計量與資產相關的遞延稅項，視乎主體是否預期可透過使用或出售收回該資產的賬面值。此項修改引入了一項可推翻的假設，即按公允價值入賬的投資性房地產可透過出售而全數收回。由於本集團投資物業以成本記帳，此項修改對本集團的財務報表沒有重大影響。

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)

(i) 以下新準則、準則修訂和對現有準則的修改必須在二零一二年一月一日開始的財務年度首次採納：(續)

- 香港財務報告準則7(修改)「披露 — 金融資產的轉讓」引入了金融資產轉讓的新披露規定。須按資產類別披露已轉讓至另一方但仍保留在主體資產負債表內的金融資產的性質、賬面值，以及風險與回報的描述。已轉讓資產的損益和該等資產的任何保留權益必須提供。此外，必須提供其他披露讓使用者瞭解任何相關負債的金額，以及金融資產與相關負債之間的關係。此披露必須按持續參與的類型呈報。此項修改在2011年7月1日或之後開始的年度期間起生效並允許提前採納。該修改對本集團的財務報表沒有重大影響。

(ii) 下列是已公佈但在2012年1月1日開始的財務年度仍未生效的新準則、準則修訂和對現有準則的修改，而本集團並無提早採納：

- 香港會計準則1(修改)「財務報表的呈報」有關其他綜合收益。此修改的主要變動為規定主體將在「其他綜合收益」中呈報的項目，按此等項目其後是否有機會重分類至損益(重分類調整)而組合起來。此修改並無針對哪些項目是在其他綜合收益中呈報。此修訂於2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。該修改不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則第10號「合併財務報表」建基於現有原則上，認定某一主體是否應包括在母公司的合併財務報表內時，控制權概念為一項決定性因素。此準則提供額外指引，以協助評估難以評估時控制權的釐定。新準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。該準則不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 香港會計準則第27號(2011修訂)「獨立財務報表」包括在新的香港財務報告準則10，香港會計準則27(2011修訂)只載入有關獨立財務報表的條文。此修訂於2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。該修訂不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則11「合營安排」對合營安排有更實質的反映，集中針對合營安排的權利和義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和債務，因此確認其資產、負債、收入和開支的權益。在合營企業中，合營經營者取得安排下淨資產的權利，因此使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例合併法入賬。新準則將於2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。該準則不會對本集團的財務報表造成重大影響。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(ii) 下列是已公佈但在2012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)：

- 香港會計準則28(2011修訂)，要求合營企業和聯營企業，參照香港財務報表準則11號，以權益法核算。此修訂將於2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。該修訂不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則第12號「在其他主體權益的披露」包含在其他主體所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別目的工具主體以及其他資產負債表外工具。新準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。該準則不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則10、11和12(修改)有關過渡指引。此等修改提供有關香港財務報告準則10、11和12的額外過渡豁免，限制僅提供前一比較期間的經調整比較資料的規定。對於有關非合併結構化主體的披露，此修改刪除了在香港財務報告準則12首次應用前，呈報比較資料的規定。此等修改於2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。該修改不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」目的為透過提供一個公允價值的清晰定義和作為各項香港財務報告準則就公允價值計量和披露規定的單一來源，以改善一致性和減低複雜性。此規定並不延伸至公允價值會計入賬的使用，但提供指引說明當香港財務報告準則內有其他準則已規定或容許時，應如何應用此準則。新準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。該準則不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 香港財務報表準則第7號(修改)「金融工具：披露」有關對銷金融資產及金融負債。該修改也規定了新的披露要求，著重於在財務狀況表中被抵銷的金融工具，以及受總互抵協定或類似協定約束的金融工具(無論其是否被抵銷)的量化資訊。該修改於2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。該修改不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 香港會計準則32(修改)「金融工具：呈報」有關對銷金融資產及金融負債。此修改為香港會計準則32「金融工具：呈報」的應用指引，並澄清在資產負債表中對銷金融資產和金融負債的規定。此修改將在2014年1月1日或之後開始的年度期間起生效。本集團將評估上述修改對集團財務報表的影響。

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)

(ii) 下列是已公佈但在2012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9號「金融工具」針對金融資產和金融負債的分類、計量和確認。香港財務報告準則9在2009年11月及2010年10月發佈。其取代香港會計準則39有關金融資產的分類和計量。香港財務報告準則9規定金融資產必須分類為兩大計量類別：按公允價值計量和按攤銷成本計量。此釐定必須在首次確認時決定。分類視乎主體管理其金融工具的經營模式，以及工具合同的現金流量特點。對於金融負債，此準則保留了香港財務報告準則39的大部份規定。主要改變為，如對金融負債採用公允價值法，除非會造成會計錯配否則歸屬於主體本身負債信貸風險的公允價值變動部分在其他綜合收益中而非利潤表中確認。新準則將於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效。本集團將評估上述新準則對集團財務報表的影響。
- 香港財務報告準則7號和9號(修訂)「強制生效日期和過渡披露」將生效日期推遲至2015年1月1日或之後開始的年度期間，並修訂了重述前期間的豁免。作為此豁免的一部分，必須提供從香港會計準則39過渡至香港財務報告準則9的額外披露規定。此修訂將於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效。本集團將評估上述準則修訂對集團財務報表的影響。

2.2 子公司

2.2.1 合併賬目

子公司指本集團有權管控其財政及經營政策的所有主體(包括特殊目的主體)，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一主體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。如本集團不持有超過50%投票權，但有能力基於實質控制權而管控財務和經營政策，也會評估是否存在控制權。

實質控制權可來自並無擁有超過50%投票權但透過實際控制權而有權管控財務和經營政策等情況。

子公司在控制權轉移至本集團之日全面合併入賬。子公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 子公司(續)

2.2.1 合併賬目(續)

集團內公司之間的交易、結餘及收支予以對銷。來自集團內公司間的利潤和損失(確認於資產)亦予以對銷。子公司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。

(i) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一子公司所轉讓的對價，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，首先以彼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淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

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。

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其後變動，根據香港會計準則39的規定，在損益中或作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。

商譽初步計量為轉讓對價與非控制性權益的公允價值總額，超過所購入可辨認資產和承擔負債淨值的差額。如此對價低過所購買子公司淨資產的公允價值，該差額在損益中確認。

(ii) 不導致失去控制權的子公司權益變動

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——即與所有者以其作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子公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置的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 子公司(續)

2.2.1 合併賬目(續)

(iii) 出售子公司

當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。

2.2.2 獨立財務報表

子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。子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子公司的總綜合收益，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過合併財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須對子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。

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)。

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，並在利潤表中確認於「聯營公司收益／(虧損)所佔份額」旁。

2 重大會計政策概要(續)

2.3 聯營(續)

本集團與其聯營之間的上流和下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。

在聯營投資中所產生的稀釋利得和損失於利潤表確認。

2.4 合營

與以上附註2.3中聯營企業的入賬方式相似，本集團對於合營企業的權益也採用權益法核算。本集團應佔合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，於購買後累計變動調整投資賬面值。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，除非本集團對合營已產生法律或退訂債務或已代合營做出付款。

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「合營公司收益／(虧損)所佔份額」旁。

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。首席經營決策者被認為作出策略性決定的本公司執行董事，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對套期，結算此等交易產生的滙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滙兌盈虧在綜合收益表確認。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.6 外幣換算(續)

(ii) 交易及結餘(續)

與借款和現金及現金等價物有關的滙兌利得和損失在綜合收益表表內的「財務收入或費用」中列報。所有其他滙兌利得和損失在綜合收益表內的「其他收益 — 淨額」中列報。

非貨幣性金融資產及負債的折算差額呈報為公允價值利得和損失的一部份。

(iii) 集團公司

本集團旗下所有公司(各公司並無經濟嚴重收到通脹影響的貨幣)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：

- 每份列報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市滙率換算；
- 每份利潤表內的收益和費用按平均滙率換算；及
- 所有由此產生的滙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，才包括在資產的賬面值或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利潤表支銷。

物業、廠房及設備折舊以直綫法計算，將成本分配至剩餘價值，估計可使用年期如下：

樓宇	20至39年
汽車	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。

2 重大會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備(續)

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)。

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，並在收益表內其他收益 — 淨額中確認。

2.8 投資性房地產

投資性房地產，為持有為獲得長期租金收益同時並非由本集團佔用物業。

投資性物業是按照歷史成本減去累計折舊和減值損失來記錄的。折舊採用直線法，預計可使用年限為20年。只有當與該資產有關的未來經濟利益很可能流入本集團，並且該資產的成本能夠可靠計量的時候，後續支出才將計入該資產的賬面價值。所有其他的維修及維護費用均計入該費用產生年度的利潤或虧損。

任何在建或者發展在未來投資物業用途之物業皆列作投資物業並以成本記賬。

2.9 無形資產

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年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 — 例如商譽或尚未可供使用的無形資產 — 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

2.11.1 分類

本集團將其金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎購入金融資產之目的。管理層應在初始確認時釐定金融資產的分類。

貸款及應收款項為有固定或可確定付款額且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等項目包括在流動資產內，但預期將於報告期末起計超過12個月結算的數額，則分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項由資產負債表「貿易及其他應收款」組成(附註2.18)。

2.11.2 確認和計量

常規購買及出售的金融資產在交易日確認 — 交易日指本集團承諾購買或出售該資產之日。所有金融資產初始按公允價值加交易費用確認。當從投資收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。貸款及應收款項其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

2.12 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。

2.13 以攤銷成本列賬的金融資產的減值

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

2 重大會計政策概要(續)

2.13 以攤銷成本列賬的金融資產的減值(續)

對於貸款及應收款類別，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在合併利潤表確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允價值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在合併利潤表轉回。

2.14 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、機器及設備的折舊及專業費用。於物業落成時，該等物業會轉列為持有待售已落成物業。

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，否則有關在建物業將列為流動資產。

2.15 持有待售已落成物業

於結算日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。

2.16 存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。成本利用加權平均法釐定。可變現淨值為在正常業務過程中的估計銷售價，減適用的相關變動銷售費用。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.17 建築合同

香港會計準則11的定義，建造合同指一項特別就建造一項資產而商議的合同。

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，則合同收入只就有可能收回的已產生合同成本的數額確認。

當一項建築合同的結果能可靠估算，而該合同有可能得到盈利，則將合同收入按合約期確認。若總合同成本有可能會超過總合同收入，該預期虧損即時確認為費用。

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「完成百分比法」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結算日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毛金額呈報為資產。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毛金額呈報為負債。

2.18 貿易及其他應收款

貿易為在日常經營活動中就商品銷售或服務執行而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

貿易及其他應收款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值準備計量。

2 重大會計政策概要(續)

2.19 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金、銀行的活期存款及原定期限為三個月或以下的短期高流通性投資。

2.20 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相關受影響的所得稅)包括在歸屬於本公司權益持有者的權益內。

2.21 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，並按有關資產之預計年期以直線法在利潤表確認。

2.22 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。

2.23 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利潤表確認。

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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.24 借款成本

一般及特定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。

就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格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的損益中確認。

2.25 優先票據

本公司發行負債及提早贖回權(與主合約並無密切關係)的優先票據在初步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。而可贖回期權則以公允價值計量，且其公允價值變動計入損益。

與發行優先票據有關的交易成本分配至負債和可贖回期權兩部份，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間分攤。

2.26 複合金融工具

本集團發行的複合金融工具包括可按持有人的選擇轉換為股本的可轉換票據，而將予發行的股份數目不跟隨其公允價值而改變。

複合金融工具的負債組成部份按沒有權益轉換選擇權的相類似負債的公允價作初始值確認。權益組成部份按複合金融工具的整体公允價值與負債組成部份的公允價值的差額作初始確認。任何直接歸屬的交易費用按其初始賬面值的比例分配至負債和權益的組成部份。

初始確認後，複合金融工具的負債組成部份利用實際利率法按攤銷成本計量。除非轉換或到期，否則複合金融工具的權益組成部份在初始確認後不重新計量(附註23)。

2 重大會計政策概要(續)

2.27 衍生金融工具

衍生工具初始按於衍生工具合同訂立日的公允價值確認，其後按其公允價值重新計量。公允價值從適合的活躍報價市場獲得，包括現時的市場交易，股價技術，以及現金流折現模型和期權定價模型。所有的衍生工具當公允價值為正時確認為資產，而公允價值為副時確認為負債。

衍生金融工具並不適用於對沖會計，公允價值變動即刻計入損益。

2.28 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確認。

(i) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司的子公司經營及產生應課稅收入的國家於資產負債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合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅來自在交易(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。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

外在差異

遞延稅項就子公司和聯營、合營投資產生的暫時性差異而準備，但假若本集團可以控制暫時性差異的轉回時間，而暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回則除外。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.28 當期及遞延所得稅(續)

(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。

2.29 僱員福利

(i) 僱員享有假期

僱員的年假及長期服務假期權益，在僱員有權獲得該等假期時確認。截至結算日，就僱員提供服務而產生的年假及長期服務假期，按預計負債做出撥備。

僱員的病假及產假權益與休假時方可確認。

(ii) 退休金福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國員工參與了由中國有關省市政府營辦的若干固定供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員續每月按僱員薪金某個百分比向這些計劃做出供款。

省和市政府承諾上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除了每月供款，本集團無對員工的退休金支付義務或其他退休員工福利。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。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例(強積金計劃)的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。這項退休金計劃的資產由獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團的固定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

2 重大會計政策概要(續)

2.30 股份支付

本集團設有一項以權益結算、以股份為基礎的報酬計劃，根據該等計劃，主體收取職工的服務以作為本集團權益工具(期權)的對價。職工為換取獲授予期權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期權的公允價值釐定：

- 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(例如規定職工儲蓄)的影響。

非市場表現和服務條件包括在有關預期可行權的期權數目的假設中。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間期間內的開支作出估計。

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期權數目的估計。主體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。

在期權行使時，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。

2.31 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。撥備不會就未來經營虧損而確認。

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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.31 撥備及或然負債(續)

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。

2.32 收入確認

收入包括本集團在正常業務過程中就物業銷售及服務的已收或應收代價的公允價值。收入在扣除折扣及對銷現時組成本集團各公司的內部銷售後列賬。收入確認如下：

(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資產負債表流動負債項下作為預收賬款。

(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2.17)。

(iii) 酒店經營

酒店經營收入於提供服務的會計期間確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.32 收入確認(續)

(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) 裝飾服務

裝飾服務的收入於提供服務的會計期間確認。

(vi) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準進行確認。

(vii) 租金收入

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。

2.33 租約

凡擁有權的大部份風險及回報仍歸出租人所有的租約，均列作經營租約。

(i) 本集團為承租人

(a) 本集團為非土地使用權經營租賃下的承租人

根據經營租約作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)按租期以直線法於損益支銷。

(b) 本集團為土地使用權經營租賃下的承租人

本集團就獲取發展物業的土地使用權的經營租賃需預先支付所有款項。該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資產負債表內列作物業、廠房及設備以及持作可出售已落成物業。該等資產乃按與類似之自有物業、廠房及設備一致的基準就其預計可使用年期予以折舊。

2.34 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息本公司股東批准的期間於本集團的財務報表內列為負債。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.35 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。

3 財務風險管理

本集團在中國經營業務，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(包括外匯風險和利率風險)、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。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。根據貸款協定的條款，所有2013年到期償付的借款可預期，所以本集團認為不必要靠續期銀行借款所帶來的充足現金流去履行融資義務。本集團已有流動資金風險的替代計劃(參見附註3(a)(iv))以監控重大不利因數對本集團的預測現金流的影響。

(a) 財務風險因素

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣經營。資產大部分以人民幣計值。主要的非人民幣資產及負債為以港幣以及美元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。本集團外匯交易及結餘大部分以美元計值。本集團現時並無制定任何外幣對沖政策。本集團透過密切監控外幣匯率的變動來控制其外匯風險。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 外匯風險(續)

本集團於各結算日以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2012年	2011年	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
港元	193,345	57,215	37,106	3,041
美元	665,580	2,615,856	77,954	1,972,165
	858,925	2,673,071	115,060	1,975,206
負債				
港元	162,160	162,140	162,160	162,140
美元	15,524,969	14,204,447	15,524,969	14,204,447
	15,687,129	14,366,587	15,687,129	14,366,587

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，於年終因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣上升5%，則對年度稅後溢利的影響如下：

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2012年	2011年	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元				
年度利潤(遞減)/遞增	(1,559)	5,246	6,253	7,955
美元				
年度利潤遞增	742,969	579,430	772,351	611,614

(ii) 現金流和公允價值利率風險

本集團

本集團的利率風險是由計息的銀行存款、借款、可換股債券和優先票據引起的。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。可換股債券和以固定利率發行的優先票據受公允價值利率的風險影響。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 現金流和公允價值利率風險(續)

本集團(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掉期對沖利率風險。然而，本集團將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

本公司董事認為由於大部份利息費用均已資本化，借貸利率變動於集團2011年和2012年的稅後利潤並無重大影響。

本公司

本公司的利率風險是由計息的銀行存款和借款引起的。本公司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。

於2011年及2012年12月31日，倘借貸利率高出／低了1%而其他所有因素保持不變，則本年度／去年度溢利將分別減少／增加人民幣14,739,000元及人民幣1,621,000元，主要是由於浮動利率借貸利息開支增加／減少。

(iii) 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財務資產有關的最大信貸風險。

為控制該風險，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。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險(續)

本集團認為購買土地使用權的預付款項風險極小，因為該款項為支付給中國政府並且將在從中國政府獲得土地使用證時入賬為土地使用權。本集團制定政策以監控土地使用權證的發放狀態。

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70%。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30%（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（參見附註4(b)）。

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37。

本年度並無信貸超出所定限額，而管理層亦不預期因此等對方任何不履約的行為而產生虧損。

(iv) 流動資金風險

本集團致力維持充裕現金以應付營運需要的資金，並根據預期現金流量監控本集團的流動資金儲備的滾動預測。本公司董事已編製了截至2013年12月31日止年度預測現金流。截至2013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)2013年預售金額預計高於2012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2012年；(4)於2013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平以保證開發物業銷售的可用資源，實施成本控制措施，制定更靈活的價格以加快銷售，發行優先票據。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。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險(續)

下表根據資產負債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對瞭解現金流量的時間性是必須的，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。

集團

	少於一年 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年12月31日					
銀行借款(本金和利息)	9,598,727	7,271,074	6,799,625	997,103	24,666,529
可換股債券(本金和利息)	957,163	—	—	—	957,163
優先票據(本金和利息)	1,559,197	3,916,259	9,095,511	5,971,618	20,542,585
貿易及其他應付款 (不包括其他應付稅項 和應付職工薪酬)	16,699,531	—	—	—	16,699,531
總計	28,814,618	11,187,333	15,895,136	6,968,721	62,865,808

公司

	少於一年 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年12月31日					
銀行借款(本金和利息)	630,203	770,938	125,904	—	1,527,045
可換股債券(本金和利息)	957,163	—	—	—	957,163
優先票據(本金和利息)	1,559,197	3,916,259	9,095,511	5,971,618	20,542,585
總計	3,146,563	4,687,197	9,221,415	5,971,618	23,026,793

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險(續)

集團

	少於一年 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年12月31日					
銀行借款(本金和利息)	7,236,140	4,726,019	2,844,227	412,551	15,218,937
可換股債券(本金和利息)	19,525	957,163	—	—	976,688
優先票據(本金和利息)	1,563,017	1,563,017	8,752,344	10,277,556	22,155,934
衍生金融工具	919,774	—	—	—	919,774
貿易及其他應付款 (不包括其他應付稅項 和應付職工薪酬)	11,287,603	—	—	—	11,287,603
總計	21,026,059	7,246,199	11,596,571	10,690,107	50,558,936

公司

	少於一年 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年12月31日					
銀行借款(本金和利息)	164,859	—	—	—	164,859
可換股債券(本金和利息)	19,525	957,163	—	—	976,688
優先票據(本金和利息)	1,563,017	1,563,017	8,752,344	10,277,556	22,155,934
衍生金融工具	919,774	—	—	—	919,774
總計	2,667,175	2,520,180	8,752,344	10,277,556	24,217,255

(b) 資本風險管理

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權益所有人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。

為維持或調整資本結構，本集團可調整向權益所有人支付股息的金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產以減少債項。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(b) 資本風險管理(續)

與業內其他公司一樣，本集團根據資本負債比率監控資本。權益負債比率乃按負債淨額除以權益計算。負債淨額乃按借貸總額(包括可換股債券及優先票據 — 如綜合資產負債表中所示)減現金及現金等價物計算。

於2012年及2011年12月31日之權益負債比率如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
包括可換股債券和優先票據的借貸總額(附註22, 23及24)	36,912,660	28,965,866
減：現金及現金等價物(附註18)	(11,809,031)	(7,744,362)
負債淨額	25,103,629	21,221,504
總權益(不包含非控制性權益)	37,577,149	28,990,237
權益負債比率	66.8%	73.2%

董事認為集團的權益負債比率是健康的。

(c) 公允值估計

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)。

於2012年12月31日止，本集團未持有以公允價值計價的金融工具；於2011年12月31日本集團未持有第1層及第3層金融工具，僅持有第2層金融工具，即衍生金融工具(附註25)。

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。計算金融工具的公允價值所需的所有重大輸入為可觀察的本公司普通股市場價格。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(d) 分類別列示金融工具

集團：

於2012年12月31日 於資產負債表內列示的資產	貸款及應收款 人民幣千元
未包含預付款的貿易及其他應收款	9,301,135
受限制現金	5,050,935
現金及現金等價物	11,809,031
合計	26,161,101

於資產負債表內列示的負債	以攤餘成本計值的 金融負債 人民幣千元
銀行借款	21,755,570
可換股債券	943,866
優先票據	14,213,224
貿易及其他應付款(不包含應付其他稅和應付職工薪酬)	16,699,531
合計	53,612,191

於2011年12月31日 於資產負債表內列示的資產	貸款及應收款 人民幣千元
未包含預付款的貿易及其他應收款	5,786,388
受限制現金	4,649,017
現金及現金等價物	7,744,362
合計	18,179,767

於資產負債表內列示的負債	以公允價值計值的 金融負債 人民幣千元	其他以攤餘成本 計值的金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
銀行借款	—	13,877,291	13,877,291
可換股債券	—	884,128	884,128
優先票據	—	14,204,447	14,204,447
衍生金融工具	919,774	—	919,774
貿易及其他應付款(不包含應付 其他稅和應付職工薪酬)	—	11,287,603	11,287,603
合計	919,774	40,253,469	41,173,243

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(d) 分類別列示金融工具(續)

公司：

於資產負債表內列示的資產	貸款及應收款	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
應收附屬公司款	13,868,726	10,257,913
受限制現金	34,054	1,575,225
現金及現金等價物	81,123	493,384
合計	13,983,903	12,326,522

於2012年12月31日		以攤餘成本計值的金融負債 人民幣千元
於資產負債表內列示的負債		
銀行借款		1,473,905
可換股債券		943,866
優先票據		14,213,224
應付附屬公司款		673,500
合計		17,304,495

於2011年12月31日			
於資產負債表內列示的負債	以公允價值計值的金融負債 人民幣千元	其他以攤餘成本計值的金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
銀行借款	—	162,140	162,140
可換股債券	—	884,128	884,128
優先票據	—	14,204,447	14,204,447
衍生金融工具	919,774	—	919,774
應付附屬公司款	—	1,357	1,357
合計	919,774	15,252,072	16,171,846

4. 重要會計評估及判斷

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) 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。

(b) 收入確認

本集團已將出售物業所確認之收入在附註5中披露。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37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，物業所有權證一般在三個月內可取得，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30%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3(a)(iii)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，所有權的重大風險與報酬已被轉移至購買者。

綜合財務報表附註

4. 重要會計評估及判斷(續)

(c) 開發中物業及待出售已落成物業可實現價值的估計

於2012年12月31日，在建物業及持作銷售已落成物業之賬面價值分別為人民幣64,855,931,000元(2011年12月31日：人民幣54,921,422,000元)及人民幣18,497,241,000元(2011年12月31日：人民幣12,876,349,000元)。

本集團根據以上述物業的可實現價值評估賬面價值。開發中物業的可實現性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。待出售業務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2012年12月31日，目前沒有開發中物業和待出售物業的重大減值。

(d) 酒店資產減值的估計

截至2012年12月31日，酒店資產(主要包括土地使用權，建築物和在建工程)的賬面價值為人民幣9,064,730,000元(2011年12月31日：人民幣7,759,359,000元)，佔本集團資產6.6%(2011年12月31日：7.2%)。當發生事件或環境發生變化表明賬面價值已超過其可收回金額時，管理層對酒店資產進行測試。在以下情況下，酒店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。決定酒店資產的使用價值所使用的關鍵假設主要包括：

- 12%的稅後折現率；
- 在調整期後有4%的增長率；
- 在調整期後有60%到70%的入住率；及
- 6年的調整期

根據管理層的最佳估計，2012年12月31日內酒店資產未有重大減值損失。

5 分部資料—集團

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。

執行董事從產品角度考慮業務狀況。從產品角度，執行董事評估以下分部的經營業績：

- 房地產開發；
- 建築、裝修及裝飾；
- 物業管理；及
- 酒店經營。

執行董事會根據營運利潤的計量，評估營運分部的表現。

分部資產主要由物業、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和股份掉期的質押資金。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括銀行借款，可換股債券，優先票據，衍生金融工具，遞延所得稅負債和應付所得稅。

資本支出主要包含物業、廠房及設備(附註6)，投資性物業(附註7)以及無形資產(附註8)的增加。

收入包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
出售物業	40,011,972	33,193,982
提供建築、裝修及裝飾服務	314,278	240,881
提供物業管理服務	592,311	511,719
提供酒店服務	972,423	801,723
	41,890,984	34,748,305

分部間轉撥或交易按雙方協定的條款及條件訂立。

本集團全部的收入都來自中國大陸，並且90%以上的非流動資產都位於中國大陸。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5%的單一客戶。

綜合財務報表附註

5 分部資料—集團(續)

提供給執行董事的截至2012年12月31日止年度報告分部的信息如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、 裝修及裝飾 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	40,011,972	9,041,654	592,377	1,113,316	50,759,319
分部間收入	—	(8,727,376)	(66)	(140,893)	(8,868,335)
收入(來源於外部客戶)	40,011,972	314,278	592,311	972,423	41,890,984
經營利潤/虧損	11,667,897	30,070	47,834	(57,341)	11,688,460
於2012年12月31日					
總分部資產	120,741,925	4,153,938	1,112,228	9,064,730	135,072,821
資本開支	779,571	6,258	12,481	3,156,125	3,954,435
總分部負債	46,380,115	3,508,785	790,201	1,894,362	52,573,463

提供給執行董事的截至2011年12月31日止年度報告分部的信息如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、 裝修及裝飾 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	33,193,982	7,825,142	511,870	801,723	42,332,717
分部間收入	—	(7,584,261)	(151)	—	(7,584,412)
收入(來源於外部客戶)	33,193,982	240,881	511,719	801,723	34,748,305
經營利潤/虧損	9,527,525	28,906	69,576	(35,137)	9,590,870
於2011年12月31日					
總分部資產	93,587,632	2,612,195	476,717	7,759,359	104,435,903
資本開支	655,324	5,006	15,004	2,137,572	2,812,906
總分部負債	37,509,289	2,201,791	490,196	663,600	40,864,876

綜合財務報表附註

5 分部資料—集團(續)

報告分部的經營利潤與淨利潤調節如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
總經營利潤	11,688,460	9,590,870
財務費用—淨額	(126,443)	(120,246)
聯營公司及合營企業(虧損)/收益所佔份額	(93,689)	120,937
衍生金融工具的公允價值變化	73,585	15,174
稅前利潤	11,541,913	9,606,735
所得稅費用	(4,657,351)	(3,768,582)
本年利潤	6,884,562	5,838,153

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
總分部資產	135,072,821	104,435,903
遞延所得稅資產	1,449,327	1,299,297
股份掉期交易的質押資金(附註17)	—	1,575,225
綜合資產負債表內的總資產	136,522,148	107,310,425
總分部負債	52,573,463	40,864,876
遞延所得稅負債	924,381	785,163
應付所得稅	7,227,236	5,707,482
衍生金融工具	—	919,774
銀行借款	21,755,570	13,877,291
可換股債券	943,866	884,128
優先票據	14,213,224	14,204,447
綜合資產負債表內的總負債	97,637,740	77,243,161

綜合財務報表附註

6 物業、廠房及設備 — 集團

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 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
於2011年1月1日						
成本	3,184,544	222,419	392,434	411,483	2,372,584	6,583,464
累計折舊	(434,747)	(141,085)	(254,278)	(197,864)	—	(1,027,974)
累計減值	(3,007)	—	—	—	—	(3,007)
賬面淨額	2,746,790	81,334	138,156	213,619	2,372,584	5,552,483
截至2011年12月31日止年度						
期初賬面淨值	2,746,790	81,334	138,156	213,619	2,372,584	5,552,483
增添	156,405	101,450	79,925	182,175	2,253,430	2,773,385
重新分類	2,149,466	—	—	—	(2,149,466)	—
處置	(4,981)	(1,497)	(1,269)	(1,692)	—	(9,439)
折舊	(122,025)	(15,618)	(53,067)	(70,422)	—	(261,132)
期末賬面淨值	4,925,655	165,669	163,745	323,680	2,476,548	8,055,297
於2011年12月31日						
成本	5,485,094	320,715	501,685	591,165	2,476,548	9,375,207
累計折舊	(556,432)	(155,046)	(337,940)	(267,485)	—	(1,316,903)
累計減值	(3,007)	—	—	—	—	(3,007)
賬面淨額	4,925,655	165,669	163,745	323,680	2,476,548	8,055,297
截至2012年12月31日止年度						
期初賬面淨值	4,925,655	165,669	163,745	323,680	2,476,548	8,055,297
增添	260,386	64,707	88,306	226,516	3,302,651	3,942,566
重新分類	1,184,577	—	—	—	(1,184,577)	—
處置	(2,150)	(419)	(1,730)	(4,638)	—	(8,937)
折舊	(201,524)	(25,218)	(51,561)	(96,710)	—	(375,013)
期末賬面淨值	6,166,944	204,739	198,760	448,848	4,594,622	11,613,913
於2012年12月31日						
成本	6,927,907	383,105	580,992	807,084	4,594,622	13,293,710
累計折舊	(757,956)	(178,366)	(382,232)	(358,236)	—	(1,676,790)
累計減值	(3,007)	—	—	—	—	(3,007)
賬面淨額	6,166,944	204,739	198,760	448,848	4,594,622	11,613,913

綜合財務報表附註

6 物業、廠房及設備 — 集團(續)

折舊開支按資本撥充或費用化計入綜合資產負債表及綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
在建物業	25,483	10,697
銷售成本	193,288	141,841
銷售及市場推廣成本	17,696	11,345
行政費用	138,546	97,249
	375,013	261,132

於2012年12月31日，賬面淨值合共為人民幣1,969,380,000元(2011年12月31日：人民幣1,118,577,000元)的樓宇已作為本集團的借款作抵押。

於2012年12月31日，賬面淨值合共為人民幣2,064,790,000元(2011年12月31日：人民幣1,653,788,000元)的樓宇業權權證尚未取得。

樓宇中包括位於中國，列示為物業、廠房及設備的酒店，其於2012年12月31日的賬面淨值為人民幣6,219,684,000元(2011年12月31日：人民幣4,713,284,000元)。

7 投資物業 — 集團

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於12月31日		
成本	152,682	152,682
累計折舊	(34,353)	(26,719)
賬面淨額	118,329	125,963

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
截至12月31日止年度		
年初賬面淨值	125,963	133,597
折舊	(7,634)	(7,634)
年末賬面淨值	118,329	125,963

本集團持有的通過經營租賃的方式，以賺取租金為目的物業，採用成本模式計價記為投資物業。投資物業位於中國。

綜合財務報表附註

7 投資物業 — 集團(續)

於2012年12月31日，董事會根據獨立合資格專業評估師 — 世邦魏理仕的評估報告，確定本集團的投資物業的公允價值大約為人民幣190,000,000元(2011年12月31日：人民幣185,000,000元)。

2012年確認的投資性房地產租金收入為人民幣5,100,000元(2011年：人民幣4,214,000元)。

於2012年12月31日，集團有淨值為人民幣82,159,000元(2011年：無)的投資物業為集團的借款做抵押擔保。

8 無形資產 — 集團

	計算機軟件 於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於12月31日		
成本	45,336	35,146
累計折舊	(22,704)	(16,650)
賬目淨值	22,632	18,496
截至12月31日止年度		
年初賬面淨值	18,496	18,499
增添	10,190	4,591
攤銷	(6,054)	(4,594)
年末賬面淨值	22,632	18,496

9 土地使用權 — 集團

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初賬面淨值	1,326,078	1,095,982
增添	1,679	34,930
重分類	100,631	234,129
攤銷	(38,170)	(38,963)
年末賬面淨值	1,390,218	1,326,078
香港以外地區，租期為： 10至50年	1,390,218	1,326,078

土地使用權全部位於中國境內並為自主經營使用。

於2012年12月31日，賬面淨值合共為人民幣955,734,000元(2011年12月31日：人民幣247,346,000元)的土地使用權為本集團的借款作抵押。

綜合財務報表附註

10 在建物業 — 集團

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的在建物業：		
— 在正常營運週期內列作流動資產	39,155,431	28,370,042
— 超過正常營運週期後列作非流動資產	25,700,500	26,551,380
	64,855,931	54,921,422
款項包括：		
— 建造成本	33,564,122	26,870,421
— 土地使用權	28,598,537	26,831,403
— 資本化利息	2,693,272	1,219,598
	64,855,931	54,921,422

2012年度用於確定符合資本化條件利息支出的資本化利率為10.31%(2011年：10.68%)，絕大部份在建物業位於中國。

於2012年12月31日，賬面淨值合共為人民幣18,857,070,000元(2011年12月31日：人民幣10,742,089,000元)包括於在建物業的土地使用權已分別為本集團的借款作抵押。

11 於聯營公司之投資 — 集團

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日	204,762	83,825
(虧損)/收益所佔份額	(90,411)	120,937
於12月31日	114,351	204,762

本集團應佔聯營公司(非上市)的經營成果、資產和負債比重如下表：

名稱	設立國	主營業務	資產	負債	收入	虧損	權益比重
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
廣州利合 房地產開發 有限公司 (「利合」)	中國	房地產開發	4,450,983	4,336,632	291,056	(90,411)	20%

綜合財務報表附註

11 於聯營公司之投資(續)

上述利合房地產開發項目的土地由三期組成。按照土地出讓合同約定的付款安排，第三期土地出讓價款人民幣10,200,000,000元應於2011年12月支付完畢。截至2012年12月31日，尚餘人民幣7,700,000,000元土地出讓價款未予支付。利合管理層就未付土地出讓價款的支付安排與相關政府部門的協商尚在進行中。經與利合管理層的持續溝通，以及參考外部律師意見，公司董事認為延遲支付土地出讓價款不會對本集團截至2012年12月31日的經營成果及財務狀況造成重大負面影響。

12 其他非流動資產 — 集團

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
投資預付款(附註(a))	200,000	—
合營企業投資款項(附註(b))	1,722	—
於12月31日	201,722	—

附註：

- (a) 於2012年11月，本集團與若干國內公司共同簽訂一份投資協議，計劃成立一家投資基金公司。根據投資協議，集團出資人民幣200,000,000元，佔有該投資基金公司6.35%股權。截止至2012年12月31日，該投資基金公司尚未成立。
- (b) 合營企業投資款項分析如下：

	2012年 人民幣千元
於1月1日	—
注入資本	5,000
虧損所佔份額	(3,278)
於12月31日	1,722

於2012年12月，本集團以對價人民幣5,000,000元受讓該房地產開發商持有的中山雅鴻房地產開發有限公司(「中山雅鴻」)50%的股權。中山雅鴻是一家在中國成立的公司，其主要經營活動為房地產開發。

綜合財務報表附註

12 其他非流動資產 — 集團(續)

本集團應佔合營企業(非上市)的經營成果、資產和負債比重如下表：

	2012年 人民幣千元
非流動資產	49
流動資產	330,584
總資產	330,633
非流動負債	—
流動負債	328,911
總負債	328,911
收入	—
成本及費用	(3,278)
虧損	(3,278)

於2012年12月31日，沒有與本集團在合營企業所屬權益及合營企業自身相關的重大或然負債及承擔。

13 附屬公司投資，應收／應付附屬公司款 — 公司

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
非流動資產		
— 非上市股份，按成本值	25,973,294	22,046,832
流動資產		
— 應收附屬公司款	13,868,726	10,257,913
流動負債		
— 應付附屬公司款	(673,500)	(1,357)

應收／應付附屬公司的款項是免息、無抵押和經需求即歸還的預付款。於2012年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料見附註41。

14 持作銷售已落成物業 — 集團

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
持作銷售已落成物業，以成本列賬	18,497,241	12,876,349

持作銷售已落成物業位於中國。

綜合財務報表附註

15 存貨 — 集團

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
建築材料	347,514	248,795

16 貿易及其他應收款 — 集團

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	2,968,240	1,181,362
土地競買保證金	1,360,698	1,195,382
其他應收款項	2,920,761	1,865,709
合約工程的應收客戶款項(附註(b))	657,131	404,190
預付土地款(附註(c))	5,212,879	4,293,512
應收聯營公司款項(附註39(d))	1,139,745	1,139,745
應收合營企業款項(附註39(d))	254,560	—
其他預付款項	2,609,907	2,455,595
	17,123,921	12,535,495

於2012年12月31日，貿易及其他應收款的公允值接近其賬面值。

- (a) 貿易應收款之來源主要為銷售物業及提供物業管理服務。銷售物業的客戶其信用期一般為1至6個月，物業管理業務的客戶則一般無信用期。貿易應收款之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
90天以內	2,486,415	1,009,043
超過90天至180天以內	188,987	110,161
超過180天至365天以內	184,038	33,920
超過365天	108,800	28,238
	2,968,240	1,181,362

貿易應收款分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
信用期內應收賬款	2,776,224	1,009,043
逾期但未減值應收賬款	192,016	172,319
	2,968,240	1,181,362

綜合財務報表附註

16 貿易及其他應收款 — 集團(續)

(a) (續)

有關已逾期但未減值的應收款主要為應收的物業銷售款及物業管理費。董事認為該等應收款將會被收回，因此，並無對於2012年12月31日的應收款進行撥備(2011年12月31日：無)。

該應收款賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
超過90天至180天以內	162,990	110,161
超過180天至365天以內	14,358	33,920
超過365天	14,668	28,238
	192,016	172,319

由於本集團的客戶數量眾多，因而貿易應收款不存在集中之信用風險。

(b) 於結算日合同工程的應收客戶款項列示如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已發生成本	4,184,249	4,077,952
確認的利潤(減確認的損失)	1,955,745	1,747,764
	6,139,994	5,825,716
減：已出具賬單部分	(5,482,863)	(5,421,526)
	657,131	404,190
列示為： 應收客戶款項	657,131	404,190
包括：關聯公司(附註39(d))	447,124	381,992
第三方	210,007	22,198

(c) 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2012年12月31日相關土地使用權證還沒有獲得。

綜合財務報表附註

17 受限制現金

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2012年	2011年	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預售物業監控資金(附註)	4,839,881	2,871,622	—	—
股本掉期交易的質押資金(附註25)	—	1,575,225	—	1,575,225
銀行借款的質押資金(附註22)	211,054	202,170	34,054	—
	5,050,935	4,649,017	34,054	1,575,225

附註：

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購買建材及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或獲發房地產所有產權證後得以解除(以較早者為準)。

18 現金及現金等價物

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2012年	2011年	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金：				
以人民幣計值	15,992,299	9,720,308	117	93,403
以港幣計值	193,345	57,215	37,106	3,041
以美元計值	665,580	2,615,856	77,954	1,972,165
以其他貨幣計值	8,742	—	—	—
減：受限制現金(附註17)	(5,050,935)	(4,649,017)	(34,054)	(1,575,225)
	11,809,031	7,744,362	81,123	493,384

人民幣計值結餘換算為外幣計值款項及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金至境外，須遵守中國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 股本及溢價

附註	普通股數目	普通股面值 港幣千元	集團		庫存股 人民幣千元	合計 人民幣千元
			普通股 面值的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元		
法定						
於2011年1月1日·2011年12月31日 及2012年12月31日	100,000,000,000	10,000,000	9,905,008	—	—	9,905,008
已發行及繳足股款						
於2011年1月1日	16,699,138,043	1,669,914	1,647,530	14,114,902	(370,328)	15,392,104
購買庫存股	—	—	—	—	(9,908)	(9,908)
於2011年12月31日及2012年1月1日	16,699,138,043	1,669,914	1,647,530	14,114,902	(380,236)	15,382,196
因以配售發行的股票 (a)	677,191,602	67,719	54,895	1,679,694	—	1,734,589
因以股代息計價而發行的股票 (b)	853,330,509	85,333	69,206	2,182,764	—	2,251,970
於2012年12月31日	18,229,660,154	1,822,966	1,771,631	17,977,360	(380,236)	19,368,755

附註	普通股數目	普通股面值 港幣千元	公司		股本溢價 人民幣千元	合計 人民幣千元
			普通股 面值的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元		
法定						
於2011年1月1日·2011年12月31日及 2012年12月31日	100,000,000,000	10,000,000	9,905,008	—	—	9,905,008
已發行及繳足股款						
於2011年1月1日·2011年12月31日及 2012年1月1日	16,699,138,043	1,669,914	1,647,530	14,114,902	—	15,762,432
因以配售而發行的股票 (a)	677,191,602	67,719	54,895	1,679,694	—	1,734,589
因以股代息計價而發行的股票 (b)	853,330,509	85,333	69,206	2,182,764	—	2,251,970
於2012年12月31日	18,229,660,154	1,822,966	1,771,631	17,977,360	—	19,748,991

綜合財務報表附註

19 股本及溢價(續)

附註：

- (a) 於2012年2月29日，本公司與本公司之控股股東必勝有限公司(「必勝」)及若干配售代理訂立配售及認購協議(「此協議」)。根據此協議，本公司有條件地同意向必勝發行而必勝有條件地同意按每股3.23港元的價格認購677,191,602股新股。於2012年3月8日，677,191,602股新股以每股3.23港元的價格發行及分配。以上新股可以參與如下附註(b)所描述之以股代息計劃。
- (b) 於2012年5月18日，以股代息計劃發佈以配發入賬列作繳足股份之方式全數支付2011年度末期股息，而不向股東提供選擇以現金方式收取有關股息以代替有關配發的任何權利。根據以上以股代息計劃及配售新股(見上述附註(a))，本公司於2012年6月15日發行了853,330,509股新股，每股港幣3.254元，即為截至包括由2012年5月4日止5個連續交易日股份之平均市價。

20 購股權計劃

於2012年11月30日，本集團向三位獨立非執行董事授出3,000,000股購股權(附註30)，行使價為每股港幣3.7元。該期權在授予日後可即刻生效，期限為10年。本集團無法律或合同義務回購或以現金支付購股權。

於本年度該購股權未被行使。

年底未行使購股權的到期日及行使價如下：

到期日	行使價 每股港元	購股權 (以千計)
2022年11月29日	3.7	3,000

該期權使用布萊克—斯科爾斯估值模式確認公允價值，上述購股權於授予日的公允價值為港幣3,660,000元(約等同於人民幣3,000,000元)，以下是價值評估中使用的關鍵假設值：

授予日收盤價(港元)	3.7
每股行權價(港元)	3.7
年無風險利率	0.26%
預期波動率	55.2%
股息收益率	4.3%
預計期限(年)	5

綜合財務報表附註

21 其他儲備和留存收益

	集團					小計 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))	兌換選擇權 儲備金 人民幣千元 (附註21)	購股權儲備 人民幣千元 (附註20)	折算儲備金 人民幣千元			
於2011年1月1日結餘	(149,801)	1,083,346	59,467	—	—	993,012	8,436,305	9,429,317
贖回可換股債券	—	—	(29,666)	—	—	(29,666)	—	(29,666)
本年利潤	—	—	—	—	—	—	5,813,180	5,813,180
轉入法定儲備金	—	404,552	—	—	—	404,552	(404,552)	—
股息(附註33)	—	—	—	—	—	—	(1,604,790)	(1,604,790)
於2011年12月31日結餘	(149,801)	1,487,898	29,801	—	—	1,367,898	12,240,143	13,608,041
代表：								
— 2011擬派末期利息							2,163,450	
— 其他							10,076,693	
							<u>12,240,143</u>	
於2012年1月1日結餘	(149,801)	1,487,898	29,801	—	—	1,367,898	12,240,143	13,608,041
本年利潤	—	—	—	—	—	—	6,852,651	6,852,651
轉入法定儲備金	—	534,394	—	—	—	534,394	(534,394)	—
股息	—	—	—	—	—	—	(2,251,970)	(2,251,970)
外幣折算差異	—	—	—	—	(3,328)	(3,328)	—	(3,328)
購股權計劃								
— 員工服務價值(附註20)	—	—	—	3,000	—	3,000	—	3,000
於2012年12月31日結餘	(149,801)	2,022,292	29,801	3,000	(3,328)	1,901,964	16,306,430	18,208,394
代表：								
— 2012擬派末期利息							2,527,303	
— 其他							13,779,127	
							<u>16,306,430</u>	

綜合財務報表附註

21 其他儲備和留存收益(續)

	公司			合計 人民幣千元
	兌換選擇權 儲備金 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	
於2011年1月1日結餘	59,467	—	1,736,208	1,795,675
贖回可換股債券	(29,666)	—	—	(29,666)
本年利潤(附註35)	—	—	2,277,857	2,277,857
股息(附註33)	—	—	(1,604,790)	(1,604,790)
於2011年12月31日結餘	29,801	—	2,409,275	2,439,076
代表：				
— 2011擬派末期利息			2,163,450	
— 其他			245,825	
			<u>2,409,275</u>	
於2012年1月1日結餘	29,801	—	2,409,275	2,439,076
本年利潤(附註35)	—	—	2,713,605	2,713,605
股息	—	—	(2,251,970)	(2,251,970)
購股權計劃				
— 員工服務價值(附註20)	—	3,000	—	3,000
於2012年12月31日結餘	29,801	3,000	2,870,910	2,903,711
代表：				
— 2012擬派末期利息			2,527,303	
— 其他			343,607	
			<u>2,870,910</u>	

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賬，直至該基金累計總額達註冊資本50%為止。法定儲備基金可以獎金的方式分配給股東。

企業發展基金的撥付需由附屬公司的董事決定。

綜合財務報表附註

22 銀行借款

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
列作非流動負債的借款：				
— 有抵押	16,994,036	9,910,250	—	—
— 無抵押	3,444,105	2,859,501	1,222,475	162,140
減：非流動借款的即期部分	(6,834,854)	(5,361,450)	(328,720)	(162,140)
	13,603,287	7,408,301	893,755	—
列作流動負債的借款				
— 有抵押	438,127	885,400	—	—
— 無抵押	879,302	222,140	251,430	—
非流動借款的即期部分	6,834,854	5,361,450	328,720	162,140
	8,152,283	6,468,990	580,150	162,140

於2012年12月31日，本集團的借款人民幣16,522,365,000元(2011年12月31日：人民幣9,122,750,000元)，乃由本集團各公司及若干關聯公司提供共同擔保，及以本集團及若干關聯公司的若干物業及土地使用權作抵押(附註6、7、9和10)，截至2012年12月31日總賬面價值為人民幣21,864,343,000元(2011年12月31日：人民幣12,108,012,000元)。於2012年12月31日，本集團的借款人民幣568,800,000元(2011年12月31日：1,330,000,000元)，由公司保證並由集團若干子公司股權擔保。於2012年12月31日，集團餘下的抵押借款為人民幣340,998,000元(2011年12月31日：人民幣342,900,000元)，由集團的銀行存款擔保(附註17)。

於2012年12月31日，本公司借款人民幣251,430,000元由其附屬公司擔保。

本集團與本公司的借款面臨的利率變動風險及合同重訂日期或到期日(以較早者為準)如下：

	集團 少於或等於6個月 人民幣千元
列作非流動負債的借款： 於2012年12月31日	13,603,287
於2011年12月31日	7,408,301
列作流動負債的借款： 於2012年12月31日	8,152,283
於2011年12月31日	6,468,990

綜合財務報表附註

22 銀行借款(續)

	公司 少於或等於6個月 人民幣千元
列作非流動負債的借款： 於2012年12月31日	893,755
於2011年12月31日	—
列作流動負債的借款： 於2012年12月31日	580,150
於2011年12月31日	162,140

列作非流動負債的借款的期限如下：

	集團 於12月31日		公司 於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
一至二年	6,420,778	4,348,751	746,040	—
二至五年	6,224,592	2,661,350	147,715	—
五年以上	957,917	398,200	—	—
	13,603,287	7,408,301	893,755	—

於12月31日的加權平均實際利率如下：

	集團 於12月31日		公司 於12月31日	
	2012年	2011年	2012年	2011年
銀行借款	8.18%	7.21%	3.19%	3.08%

借款的賬面價值接近其公允價值。

借款的賬面價值以下列貨幣計值：

	集團 於12月31日		公司 於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
人民幣	20,281,665	13,715,151	—	—
港幣	162,160	162,140	162,160	162,140
美元	1,311,745	—	1,311,745	—
	21,755,570	13,877,291	1,473,905	162,140

23 可換股債券

本公司於2008年發行的2013年到期，並以人民幣計值及以美元償付的2.5厘可換股債券（「債券」），本金總額為600百萬美元（約相等於人民幣4,314百萬元）。該等債券於新加坡交易所上市交易。合計人民幣4,314百萬元的債券按約定換股價格換成以每股面值為0.1港元的公司股份。於債券發行時的負債部份的價值人民幣3,781.3百萬元、所有者權益可換股部份的價值人民幣424.8百萬元以及交易費用淨值約人民幣107.9百萬元均取決於債券的發行。

該等債券由發行日期起計五年（2013年2月）後按其面值之121.306%到期，或可於2009年4月3日或之後按約定轉股價（初始轉股價為9.05港元）轉換成本公司普通股，其固定匯率為人民幣0.922元兌1港元。

包括在長期負債內的負債部份公允價值採用不可換股債券的市場利率計算。在債券因轉換或到期清償前，負債部份按攤銷後成本列示。可換股權益部份的剩餘金額作為換股權儲備金包括在所有者權益的其他儲備中。

總兌價（包括交易費用）於贖回日在負債部分和權益部分之間分配。債券的負債部分在贖回日的賬面價值和分配入負債部分的兌價之間的差額確認為損益。分配權益部分的兌價確認為權益。

資產負債表中債券的計算如下：

	集團和公司 人民幣千元
於2011年1月1日負債部分價值	1,381,054
利息費用(附註31)	84,518
支付利息	(26,057)
贖回	(555,387)
於2011年12月31日負債部分價值	884,128
於2012年1月1日負債部分價值	884,128
利息費用(附註31)	79,264
支付利息	(19,526)
於2012年12月31日負債部分價值	943,866

本債券負債部分的利息開支採用實際利率法計算，負債部分的實際年利率為9.24%。

於2012年12月31日，債券負債部分的公允價值為人民幣944,690,000元。公允價值使用資產負債表日可換股債券的市場價值計算。

綜合財務報表附註

24 優先票據

本集團在本年度及過去年度的優先票據包括如下：

- (i) 於2009年9月2日，公司發行了總額為3億美元的優先票據。於2009年9月16日，公司再次發行了總額為75百萬美元的優先票據（統稱「2014票據」）。2014票據於新加坡交易所上市交易。2014票據的年利率為11.75%，除非提前購回，將於2014年9月10日到期，並於每年3月10日及9月10日支付利息。

於可購回日前的任何期間，本公司可選擇按2014票據本金100%的購回價加上於購回日適當溢價及累計未付利息購回全部或部分2014票據。

於2012年9月10日之前任何期間，本公司可按2014票據本金111.75%的購回價加上累計及未付利息（如有），從出售若干種類的股本所得款項購回最多達2014票據金額35%的票據。

- (ii) 於2010年4月15日，本公司發行了總額為5.5億美元的優先票據（「2017票據」）；2017票據於新加坡交易所上市交易。2017票據的年利率為11.25%，除非提前購回，將於2017年4月22日到期，並於每年4月22日和10月22日支付利息。

2014年4月22日或其後，本公司可隨時購回全部或部分2017票據，如在以下所示各年度4月22日起12個月內購回，則購回價等於下列百分比的本金額加上截至（但不包括）購回日期應計而未付的利息。

期間	贖回價
2014年	105.625%
2015年	102.8125%
2016年及以後	100.00%

於2014年4月22日前任何期間，本公司可選擇按照2017票據本金100%的購回價加上於購回日的適當溢價及至購回日（但不包括）累計未付利息全部並非部分購回2017票據。本公司將發出不少於30日但不超過60日的購回通知。

於2013年4月22日之前任何期間，本公司可按2017票據本金的111.25%的購回價加上至購回日（但不包括）累計及未付利息（如有），從出售若干種類的股本所得款項購回最多達本金總額35%的2017票據。惟每次購回後必須有不少於原已發行2017票據本金總額65%仍未購回，且購回須從上述公司出售股本截至當日起計60日內進行，並須受若干條件所規限。

24 優先票據(續)

- (iii) 於2010年8月4日，本公司發行了總額為4億美元的優先票據(「2015票據」)2015票據於新加坡交易所上市交易。2015票據的年利率為10.50%，除非提前購回，將於2015年8月11日到期，並於每年2月11日和8月11日支付利息。

於2015年8月11日前任何期間，本公司可選擇按照2015票據本金100%的購回價加上於購回日的適當溢價及至購回日(但不包括)累計未付利息全部並非部分購回2015票據。

於2013年8月11日之前任何期間，本公司可按2015票據本金的110.50%的購回價加上至購回日(但不包括)累計及未付利息(如有)，從出售若干種類的股本所得款項購回最多達本金總額35%的2015票據。惟每次購回後必須有不少於原已發行2015票據本金總額65%仍未購回，且購回須從上述公司出售股本截至當日起計60日內進行，並須受若干條件所規限。

- (iv) 於2011年2月23日，本公司發行了總額為9億美元的優先票據(「2018票據」)。2018票據於新加坡交易所上市交易。2018票據的年利率為11.125%，除非提前購回，將於2018年2月23日到期，並於每年2月23日和8月23日支付利息。

於2015年2月23日後任何期間，本公司可隨時購回全部或部分2018票據，如在以下所示各年度2月23日起12個月內購回，則購回價等於下列百分比的本金額加上截至(但不包括)購回日期應計而未付的利息。

期間	贖回價
2015年	105.5625%
2016年	102.7813%
2017年及以後	100.0000%

於2015年2月23日前任何期間，本公司可選擇按照2015票據本金100%的購回價加上於購回日的適當溢價及至購回日(但不包括)累計未付利息全部並非部分購回2018票據。本公司將發出不少於30日但不超過60日的購回通知。

於2014年2月23日之前或不時地，本公司可按2018票據本金的111.25%的購回價加上至購回日(但不包括)累計及未付利息(如有)，從出售若干種類的股本所得款項購回最多達本金總額35%的2018票據。惟每次購回後必須有不少於原已發行2018票據本金總額65%仍未購回，且購回須從上述公司出售股本截至當日起計60日內進行，並須受若干條件所規限。

綜合財務報表附註

24 優先票據(續)

(iv) (續)

2014票據，2017票據，2015票據和2018票據含有負債部分和可提前贖回部分：

(i) 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。

年內利息以實際利率約為12.11%、11.81%、11.23%及11.69%分別計算2014票據，2017票據，2015票據和2018票據自發行以來負債部分的利息費用。

(ii) 提早購回權視為並非與主合約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2012年12月31日不重大。

資產負債表內確認之2014票據、2017票據、2015票據和2018票據計算如下：

	集團和公司 人民幣千元
於2011年1月1日賬面價值	8,872,270
新增	5,770,437
滙兌收益	(664,889)
利息費用(附註31)	1,503,628
支付利息	(1,276,999)
於2011年12月31日賬面價值	14,204,447
滙兌收益	(31,276)
利息費用(附註31)	1,606,744
支付利息	(1,566,691)
於2012年12月31日賬面價值	14,213,224

於2012年12月31日，優先票據的公允值為人民幣15,968,438,000元。公允值使用資產負債表日優先票據的市場價格計算。

25 衍生金融工具

於2008年2月22日，本公司發行以人民幣計值及以美元結算的2.5厘債券(見附註23)，與此同時與美林國際簽訂了一份以本公司股票為標準的股份掉期協議(下稱「股份掉期」)，股份的總值最高達250百萬美元(約等值港幣1,950百萬元)。與此同時，公司抵押了價值250百萬美元的抵押品(於2011年12月31日約等值於人民幣1,575,225,000元)根據該股份掉期協定，於股份掉期終止時，若最終價格高於或低於初步價格，公司將會收取款項或支付款項給美林國際。初步價格已按股份掉期所載公式釐定，而最終價格則參考指定平均日期有關股份價格的算術平均數於股份掉期結算時釐定。此外，股份掉期將定於2013年或當股份掉期協議所規定的若干條件已經滿足時終止，以較早者為準。

根據與美林國際簽訂的股份掉期協定，美林國際將向本公司支付等於股份掉期涉及股份數對應股息的金額。

本公司於2011年1月5日與美林國際訂立修訂及重列協議(修訂)，據此，美林國際無權提前終止股份掉期，唯本公司有選擇權於股份掉期終止前選擇預定交易日提前終止股份掉期。

於2012年3月2日，本公司與美林國際訂立協議，悉數終止股份掉期。由於終止股份掉期，本公司收回淨現金約113百萬美元(等值於人民幣713,046,000元)，此金額為解除抵押品後扣除股份掉期於當日的公允價值金額以及美林國際收取的手續費所得。

資產負債表日的金融衍生工具負債如下：

	集團和公司 於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
股份掉期	—	919,774

綜合財務報表附註

26 遞延所得稅 — 集團

遞延所得稅資產及負債分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於超過12個月後實現	950,080	806,808
— 將於12個月內實現	499,247	492,489
	1,449,327	1,299,297
遞延所得稅負債：		
— 將於超過12個月後清償	(924,381)	(785,163)
	524,946	514,134

遞延稅項的淨變動如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初	514,134	465,300
確認為損益(附註32)	10,812	48,834
年末	524,946	514,134

遞延所得稅資產和負債的變動如下(並未計入於相同稅收管轄區內結餘的抵銷)：

遞延所得稅資產：

	資產減值 人民幣千元	確認費用 人民幣千元	抵消 未實現利潤 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2011年1月1日	536	114,979	659,062	362,626	1,137,203
於損益內(計入)/扣除	—	(22,717)	29,633	155,178	162,094
於2011年12月31日	536	92,262	688,695	517,804	1,299,297
於2012年1月1日	536	92,262	688,695	517,804	1,299,297
於損益內(計入)/扣除	—	42,169	141,484	(33,623)	150,030
於2012年12月31日	536	134,431	830,179	484,181	1,449,327

綜合財務報表附註

26 遞延所得稅 — 集團(續)

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2012年12月31日的累計虧損人民幣77,479,000元(2011年12月31日：人民幣18,830,000元)而確認於2012年12月31日的遞延所得稅資產人民幣19,370,000元(2011年12月31日：人民幣75,318,000元)。於2012年12月31日的累計虧損中人民幣37,372,000元、人民幣6,962,000元、人民幣3,089,000元、人民幣12,629,000元、人民幣17,427,000元及將分別於2013年、2014年、2015年、2016年及2017年屆滿。

遞延所得稅負債：

	購買資產的 公允價值利得 人民幣千元	確認建築 合同收益 及合同成本 人民幣千元	未付分紅 預提所得稅 人民幣千元 (附註)	合計 人民幣千元
於2011年1月1日	(49,835)	(386,904)	(235,164)	(671,903)
於損益內(計入)/扣除	11,149	117,394	(241,803)	(113,260)
於2011年12月31日	(38,686)	(269,510)	(476,967)	(785,163)
於2012年1月1日	(38,686)	(269,510)	(476,967)	(785,163)
於損益內(計入)/扣除	5,678	(243,530)	98,634	(139,218)
於2012年12月31日	(33,008)	(513,040)	(378,333)	(924,381)

附註：

計入損益表未付分紅預提所得稅人民幣98,634,000元的包括本年度應計所得稅人民幣139,850,000元以及扣除以前年度超額撥備稅金人民幣238,484,000元(附註32(d))。

於2012年12月31日在未確認預提所得稅上產生的利潤為人民幣12,228,683,000元(2011年12月31日：人民幣8,181,859,000元)。

綜合財務報表附註

27 貿易及其他應付款 — 集團

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貿易應付賬款	11,653,984	8,629,421
其他應付款項 — 第三方	4,215,960	2,305,622
其他應付稅項	1,175,651	604,993
應付職工薪酬	1,155,116	917,749
應計費用	829,587	352,560
	19,030,298	12,810,345

貿易及其他應付款賬面價值接近其公允值。

於資產負債表日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
90天以內	10,965,229	8,115,814
超過90天及180天以內	332,990	200,181
超過180天及365天以內	231,832	199,549
超過365天	123,933	113,877
	11,653,984	8,629,421

28 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業出租收入	29,710	16,809
罰沒收入	26,838	18,351
土地使用稅退回	25,050	3,375
處置物業、廠房及設備的收益(附註34)	1,352	896
其他	20,343	3,684
	103,293	43,115

綜合財務報表附註

29 按性質分類的費用

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
核數師酬金	6,500	6,500
廣告費	1,273,470	548,517
無形資產攤銷(附註8)	6,054	4,594
營業稅及其他附加稅(附註)	2,656,101	2,193,236
已完工物業銷售成本	23,412,588	20,378,225
損贈	80,868	133,547
折舊(附註6及7)	382,647	268,766
員工成本	1,798,835	1,245,013
土地使用權攤銷(附註9)	38,170	38,963
監管費	19,355	39,563
租金費用	49,659	27,156
其他	581,570	316,470
銷售成本、營銷及市場推廣成本及行政開支合計	30,305,817	25,200,550

附註：

營業稅

現時組成本集團的國內公司的收入須按下列稅率繳納營業稅：

類別	稅率
銷售物業	5%
建築、裝修及裝飾	3%
物業管理	5%
酒店經營	5%

30 員工福利開支(包括董事及行政總裁薪酬)

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
工資及薪酬	4,009,043	3,446,915
退休計劃供款(附註a)	27,490	23,636
員工福利	62,837	54,027
醫療福利	54,982	47,273
股份支付費用(附註20)	3,000	—
其他津貼及福利	15,709	13,506
	4,173,061	3,585,357

綜合財務報表附註

30 員工福利開支(包括董事及行政總裁薪酬)(續)

截至2012年12月31日止年度，人民幣2,374,226,000元(2011年：人民幣2,340,344,000元)的員工福利開支於在建物業中資本化。

(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，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，按僱員平均工資的固定百分比計算的。

(b) 董事及行政總裁酬金

截至2012年12月31日止年度，每位董事及行政總裁的薪酬如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情獎金 人民幣千元	激勵酬金 人民幣千元	其他福利 (購股權) 人民幣千元	退休計劃的 僱主供款 人民幣千元	失去董事 職位的補償 人民幣千元	合計 人民幣千元
楊國強先生	—	3,500	—	—	—	33	—	3,533
楊惠妍女士	—	1,700	—	—	—	51	—	1,751
莫斌先生**	—	2,500	—	—	—	54	—	2,554
楊子瑩女士	—	1,300	—	—	—	43	—	1,343
楊貳珠先生	—	2,000	—	—	—	41	—	2,041
蘇汝波先生	—	2,027	—	—	—	53	—	2,080
張耀垣先生	—	1,900	—	—	—	41	—	1,941
區學銘先生	—	1,800	—	—	—	41	—	1,841
楊志成先生	—	1,700	—	—	—	29	—	1,729
楊永潮先生	—	1,900	—	—	—	64	—	1,964
黎明先生*	300	—	—	—	1,000	—	—	1,300
石禮謙先生*	300	—	—	—	1,000	—	—	1,300
唐滙棟先生*	300	—	—	—	1,000	—	—	1,300
黃洪燕先生*								
(2012年12月20日任命)	5	—	—	—	—	—	—	5
黃曉女士*								
(2012年12月20日任命)	5	—	—	—	—	—	—	5
	910	20,327	—	—	3,000	450	—	24,687

* 獨立非執行董事

** 本公司行政總裁

綜合財務報表附註

30 員工福利開支(包括董事及行政總裁薪酬)(續)

(b) 董事及行政總裁酬金(續)

截至2011年12月31日止年度，每位董事及行政總裁的薪酬如下

董事姓名	袍金	薪金	酌情獎金	激勵酬金	其他福利	退休計劃的 僱主供款	失去董事 職位的補償	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	人民幣千元	人民幣千元
楊國強先生	—	3,500	—	—	—	32	—	3,532
楊惠妍女士	—	1,700	—	—	—	41	—	1,741
莫斌先生**	—	2,500	—	—	—	28	—	2,528
楊子莹女士	—	852	—	—	—	41	—	893
楊貳珠先生	—	2,000	—	—	—	24	—	2,024
蘇汝波先生	—	2,000	—	—	—	32	—	2,032
張耀垣先生	—	1,900	—	—	—	21	—	1,921
區學銘先生	—	1,800	—	—	—	21	—	1,821
楊志成先生	—	1,700	—	—	—	29	—	1,729
楊永潮先生	—	1,900	—	—	—	31	—	1,931
黎明先生*	300	—	—	—	—	—	—	300
石禮謙先生*	300	—	—	—	—	—	—	300
唐滙棟先生*	300	—	—	—	—	—	—	300
	900	19,852	—	—	—	300	—	21,052

* 獨立非執行董事

** 本公司行政總裁

於2012年和2011年，董事均無向本集團收取作為吸引加入或離開本集團的獎勵或離職補償，以及放棄或同意放棄任何酬金。

(c) 五名最高薪酬人士

於截至2012年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士中有三名(2011年：兩名)董事的酬金反映於上文呈列的分析。已付和應付予其餘兩名人士(2011年：三名)的酬金載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
薪酬及其他福利	8,096	7,863
退休計劃供款	460	177
	8,556	8,040

綜合財務報表附註

30 員工福利開支(包括董事及行政總裁薪酬)(續)

(c) 五名最高薪酬人士(續)

酬金介於以下範圍：

	人數	
	2012年	2011年
2,000,000港元至3,000,000港元	—	2
3,000,000港元至4,000,000港元	—	1
4,000,000港元至5,000,000港元	1	—
5,000,000港元至6,000,000港元	1	—

31 財務費用 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行借款	1,411,074	860,679
— 可換股債券(附註23)	79,264	84,518
— 優先票據(附註24)	1,606,744	1,503,628
贖回債券損失	3,097,082	2,448,825
減：	—	243
— 融資活動的淨滙兌收益	(20,895)	(437,998)
— 合資格資產資本化數額	(2,817,362)	(1,789,506)
財務費用	258,825	221,564
財務收益		
— 短期銀行存款的利息收益	(132,382)	(101,318)
財務費用 — 淨額	126,443	120,246

綜合財務報表附註

32 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(a))	2,406,924	2,368,788
— 香港利得稅(附註(b))	—	—
— 土地增值稅(附註(c))	2,261,239	1,448,628
遞延所得稅(附註26)		
— 中國企業所得稅	87,822	(290,637)
— 未付分紅預提所得稅(附註(d))	(98,634)	241,803
	4,657,351	3,768,582

本集團除稅前利潤的稅項與假若使用現時組成本集團各公司營運所在國家制訂的稅率計算的理論數額有所差異，具體差異如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
所得稅前利潤	11,541,913	9,606,735
按25%的中國企業所得稅率計算的數額(2011：25%)	2,885,478	2,401,684
土地增值稅的稅務影響	(565,310)	(362,157)
未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	19,370	18,830
無須課稅的收入	(24,466)	(118,181)
不可扣稅的費用	179,674	137,975
	2,494,746	2,078,151
未付分紅預提所得稅(附註(d))	(98,634)	241,803
土地增值稅	2,261,239	1,448,628
所得稅費用	4,657,351	3,768,582

附註：

- (a) 中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的25%(2011年：25%)計算，並對不可就中國企業所得稅評稅或扣減的該等項目作出調整。
- (b) 本年度，由於本集團在香港並無任何應課稅利潤，因此並無計提香港利得稅(2011年：無)。

綜合財務報表附註

32 所得稅費用(續)

附註：(續)

- (c) 中國土地增值稅乃按土地價格增值額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租賃金額及所有物業開發費用等應扣除項目金額餘額。
- (d) 根據「中華人民共和國企業所得稅法」和全國人大於2007年12月6日通過並於2008年1月1日生效的「中華人民共和國企業所得稅法實施條例」，對任何非中國非居民企業來自中國居民企業的分紅所得以10%稅率徵收所得稅。根據「內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排」，如果股息受益所有人是直接擁有支付股息公司至少25%資本的公司，按股息總額的5%徵收所得稅。

本集團預提所得稅根據國內子公司將分派股利撥備。於本年內，相關集團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%的所得稅優惠稅率。因此，以前年度超額撥備所得稅約人民幣238,484,000元於本年沖回。

33 股息

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
擬派股息每股人民幣13.86分(2011年：人民幣12.96分)(附註)	2,527,303	2,163,450

附註：

由於實施以股代息計劃(附註19(b))，2011年年末股息全數以股票形式發放。於2011年支付的股息為人民幣1,604,790,000元(每普通股人民幣9.61分)。董事建議2012年末期股息每股普通股人民幣13.86分，合計人民幣2,527,303,000元。該項股息將由2013年5月9日召開的股東週年大會表決通過。本次財務報表中不反應此項應付股息。

綜合財務報表附註

34 經營活動所用的現金

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
本年度利潤	6,884,562	5,838,153
調整項目：		
所得稅費用(附註32)	4,657,351	3,768,582
利息收入(附註31)	(132,382)	(101,318)
利息費用(附註31)	279,720	659,319
淨滙兌損失(附註31)	(20,895)	(437,998)
折舊(附註6及7)	382,647	268,766
土地使用權攤銷(附註9)	38,170	38,963
無形資產攤銷(附註8)	6,054	4,594
處置物業、廠房及設備收益(附註28)	(1,352)	(896)
聯營公司及合營公司虧損/(收益)所佔份額(附註11和12)	93,689	(120,937)
衍生金融工具的公允價值變動	(73,585)	(15,174)
贖回債券的虧損(附註31)	—	243
股份支付費用(附註20)	3,000	—
	12,116,979	9,902,297
營運資本變化：		
在建物業及持作銷售已落成物業	(14,182,358)	(18,363,934)
存貨	(98,719)	(42,785)
受限制現金	(1,977,143)	109,798
貿易及其他應收款	(4,629,917)	(144,725)
預付稅款	(304,338)	(182,005)
貿易及其他應付款	7,581,775	5,071,854
預收賬款	5,488,634	6,135,396
經營活動所用的現金	3,994,913	2,485,896

附註：

在現金流量表中，處置物業、廠房及設備的收益如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
處置的賬面淨值(附註6)	8,937	9,439
處置收益	1,352	896
收到的收入	10,289	10,335

綜合財務報表附註

35 分配給本公司權益持有人的利潤

分配給本公司權益持有人達人民幣2,713,605,000元(2011年：人民幣2,277,857,000元)的利潤在本公司財務報表中反映。

36 每股盈利

(a) 基本

基本每股盈利由公司權益所有人應佔利潤除以本年流通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19)。

	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	6,852,651	5,813,180
流通的加權平均普通股股數(千股)	18,006,527	17,459,221
每股盈利 — 基本(每股人民幣分)	38.06	33.30

由於2012年6月以股代息計劃(附註19(b))，截至2011年12月31日止年度的基本每股盈利已作出調整。

(b) 攤薄

攤薄每股盈利假設所有可稀釋的潛在普通股被兌換後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。本公司有兩類可稀釋的潛在普通股：可換股債券及購股權。可換股債券假設被轉換為普通股，並且已對淨利潤進行調整以抵銷進入損益的利息費用。至於購股權，根據未行使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年度市價)可購入的股份數目。按以上方式計算的股份數目，與假設期權行使而應已發行的股份數目作出比較。

	截至2012年 12月31日止年度
權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	6,852,651
可換股債券利息(人民幣千元)	18,639
用以確定每股攤薄盈利(人民幣千元)	6,871,290
已發行普通股的加權平均數(千股)	18,006,527
調整 — 可換股債券被兌換(千股)	93,599
計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數(千股)	18,100,126
攤薄每股盈利(每股人民幣分)	37.96

36 每股盈利(續)

(b) 攤薄(續)

截至2012年12月31日止年度，購股權對每股盈利具有反攤薄影響。

截至2011年12月31日止年度，兌換可換股債券對每股盈利具有反攤薄影響，因此截至2011年12月31日止年度基本每股盈利等於攤薄每股盈利。

37 或然負債

本集團有以下的或然負債：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	17,776,087	15,782,991
為聯營公司借款提供擔保(附註(b))	1,705,491	1,500,400
	19,481,578	17,283,391

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2012年12月31日，人民幣72,222,000元(2011年12月31日：人民幣106,354,000元)的金額於按揭貸款到期日後滿兩年時解除；而人民幣17,703,865,000元(2011年12月31日：人民幣15,676,637,000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4(b))，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

- (b) 這裡指出最大的擔保風險是為利合借款提供擔保。

綜合財務報表附註

38 承擔 — 集團

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 物業、廠房及設備	12,425	16,687
— 物業開發支出(包括土地款)	25,471,728	19,179,413
	25,484,153	19,196,100

(b) 經營租賃承擔

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：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
不超過1年	7,648	16,414
超過1年但不超過5年	14,702	55,623
超過5年	21,154	134,438
	43,504	206,475

(c) 應收經營租賃租金

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：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
不超過1年	53,794	48,113
超過1年但不超過5年	213,210	196,006
超過5年	43,972	42,047
	310,976	286,166

39 關聯人士交易

(a) 名稱及與關聯人士的關係

現有股東

楊貳珠先生、楊惠妍女士、蘇汝波先生、張耀垣先生及區學銘先生。

現有股東關係密切之家屬成員

楊國強先生、張熾標先生、張穎燕女士、楊敏盛先生、蘇志賢先生、楊志成先生、楊志剛先生、楊子瑩女士、區結萍女士、區結玲女士、吳偉忠先生及陳翀先生。

由現有股東控制

廣東博意建築設計院有限公司
清遠碧桂園物業發展有限公司

由股東關係密切之家屬成員控制

佛山市順德區江口自來水有限公司
增城市清源自來水廠有限公司
廣東鴻業管樁有限公司(原「佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司」)
廣東昇輝電子控股有限公司

聯營公司

廣州利合房地產開發有限公司

合營公司

中山市雅鴻房地產開發有限公司

(b) 關聯人士交易

在相關期間內，本集團與關聯人士進行了下列重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
(i) 建築及裝修收入(附註(i))：		
由股東控制：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	93,137	230,495

綜合財務報表附註

39 關聯人士交易(續)

(b) 關聯人士交易(續)

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
(ii) 購買設計服務(附註(ii)):		
由股東控制:		
廣東博意建築設計院有限公司	395,891	255,511

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
(iii) 購買建築及裝飾材料及水(附註(iii)):		
由現有股東及其關係密切之家屬成員控制:		
佛山市順德區江口自來水有限公司	4,022	4,379
增城市清源自來水廠有限公司	6,279	5,666
廣東鴻業管樁有限公司	11,283	27,243
廣東昇輝電子控股有限公司	91,536	17,440
	113,120	54,728

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
(iv) 提供借款擔保:		
聯營公司:		
廣州利合房地產開發有限公司(附註37)	1,705,491	1,500,400

附註:

- (i) 建築及裝飾費用根據相關協議條款收取。
- (ii) 設計服務費用根據相關協議條款收取。
- (iii) 建築及裝飾物料及水根據相關協議條款收取費用。

綜合財務報表附註

39 關聯人士交易(續)

(c) 主要管理人員酬金

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	32,198	31,540
退休計劃供款	963	494
	33,161	32,034

(d) 與關聯人士有關的結餘

於2012年12月31日及2011年12月31日，本集團與關聯人士存在下列重大貿易結餘：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
(i) 應收關聯人士餘額		
— 包括在合約工程應收客戶款項下：		
由股東控制：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	447,124	381,992
— 包括在其他應收和應付款下：		
由股東控制：		
廣東博意建築設計院有限公司	519,826	53,392
清遠碧桂園物業發展有限公司	54,086	—
	573,912	—
由現有股東及其關係密切之家屬成員控制：		
廣東鴻業管樁有限公司	—	53,030
廣東昇輝電子控股有限公司	621	—
聯營公司：		
廣州利合房地產開發有限公司	1,139,745	1,139,745
合營公司：		
中山市雅鴻房地產開發有限公司	254,560	—
	1,968,838	1,246,167

綜合財務報表附註

39 關聯人士交易(續)

(d) 與關聯人士有關的結餘(續)

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
(ii) 應付關聯人士餘額		
— 包括在貿易應付款下：		
由股東控制：		
廣東博意建築設計院有限公司	110,899	75,019
由現有股東及其關係密切之家屬成員控制：		
增城市清源自來水廠有限公司	1,282	—
廣東鴻業管樁有限公司	448	9,329
廣東昇輝電子控股有限公司	51,758	4,975
	164,387	89,323

應收／應付關聯方貿易款餘額是無抵押、免息並依據合同條款來結算的。

40 期後事項

(a) 發行優先票據

於2013年1月10日，公司發行了總額為7.5億美元的優先票據(「2023」票據)。2023票據於新加坡交易所上市交易。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日及7月10日支付利息。

40 期後事項(續)

(a) 發行優先票據(續)

於2018年1月10日後任何期間，本公司可隨時，購回全部或部分2023票據，如在以下所示各年度1月10日起12個月內購回，則購回價等於下列百分比的本金額加上截至(但不包括)購回日期應計而未付的利息。

期間	贖回價
2018	103.75%
2019	102.50%
2020	101.25%
2021及往後	100.00%

於2018年1月10日前任何期間，本公司可選擇按照2023票據本金100%的購回價加上於購回日的適當溢價及至購回日(但不包括)累計未付利息(如有)全部並非部分購回2023票據。

於2016年1月10日之前或不時地，本公司可按2023票據本金的107.50%的購回價加上至購回日(但不包括)累計及未付利息(如有)，從出售若干種類的股本所得款項購回最多達本金總額35%的2023票據。惟每次購回後必須有不少於原已發行2023票據本金總額65%仍未購回，且購回須從上述公司完成出售股本截止當日起計60日內進行。

(b) 可換股債券到期贖回

於2013年2月份，可換股債券到期，按照152,405,000美元(等值人民幣957,162,000元)全數贖回，包含本金150,850,000美元和利息1,555,000美元。

綜合財務報表附註

41 主要附屬公司之詳情

於2012年12月31日之主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，並為本公司直接控制：				
豪華發展控股有限公司	2006年3月28日	300美元	100%	投資控股
於香港註冊成立，在香港經營的有限責任公司，並為本公司間接控制：				
碧桂園(香港)發展有限公司	2005年9月21日	1港元	100%	投資控股
於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，並為本公司間接控制：				
伊東發展有限公司	2006年3月21日	200美元	100%	投資控股
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
恒宙國際有限公司	2006年4月7日	200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
於中國成立及經營並為本公司間接控制：				
廣東騰越建築工程有限公司(騰越建築公司)	1997年3月25日	人民幣900,000,000元	100%	建築
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
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
佛山市順德區雅駿裝飾設計工程有限公司	1999年8月9日	人民幣300,000,000元	100%	裝修及設計

41 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	應佔股權 百分比	主要經營活動
佛山市順德區均安碧桂園物業發展有限公司	2000年6月28日	人民幣10,000,000元	90%	房地產開發
廣州市碧桂園商務服務有限公司	2000年9月18日	人民幣500,000元	100%	會所經營
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
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1,764,473,626元	100%	房地產開發
廣州市花都碧桂園物業發展有限公司	2002年1月24日	人民幣462,500,000元	100%	房地產開發
惠州市惠陽區岐山度假村發展有限公司	2002年3月29日	人民幣60,000,000元	90%	房地產開發
鶴山市碧桂園物業發展有限公司	2003年7月9日	人民幣963,000,000元	100%	房地產開發
長沙威尼斯城房地產開發有限公司	2003年8月1日	人民幣233,000,000元	100%	房地產開發
江門市東岸房地產發展有限公司	2003年8月13日	人民幣650,000,000元	100%	房地產開發
江門市新會碧桂園鳳凰酒店有限公司	2003年8月13日	人民幣130,100,000元	100%	酒店經營
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
廣州華南碧桂園房地產開發有限公司 ¹	2003年10月15日	人民幣8,000,000元	50%	房地產開發
鶴山市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2003年9月29日	人民幣116,300,000元	100%	酒店經營
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
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

綜合財務報表附註

41 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	應佔股權百分比	主要經營活動
瀋陽華銳置業有限公司	2004年3月25日	人民幣580,000,000元	100%	房地產開發
清遠市碧桂園假日半島酒店有限公司	2004年4月5日	人民幣131,300,000元	100%	酒店經營
廣東碧桂園物業服務有限公司	2004年4月19日	人民幣12,100,000元	100%	物業管理
長沙經濟技術開發區威尼斯酒店有限公司	2004年12月6日	人民幣110,800,000元	100%	酒店經營
廣州市紅荔文化村有限公司	2004年12月7日	人民幣12,300,000元	100%	主題公園經營
佛山市南海區碧桂園房地產開發有限公司	2004年12月24日	人民幣365,200,000元	100%	房地產開發
江門市五邑碧桂園鳳凰酒店有限公司	2005年1月14日	人民幣103,800,000元	100%	酒店經營
陽江市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2005年2月2日	人民幣130,750,624元	100%	酒店經營
陽東縣碧桂園房地產開發有限公司	2005年2月2日	人民幣197,351,958元	100%	房地產開發
台山市碧桂園房地產開發有限公司	2005年3月21日	人民幣322,288,631元	100%	房地產開發
台山市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2005年8月4日	人民幣87,764,151元	100%	酒店經營
佛山市高明區碧桂園鳳凰酒店有限公司	2005年9月30日	人民幣163,100,000元	100%	酒店經營
天津鳳凰投資發展有限公司	2006年7月5日	人民幣30,000,000元	70%	房地產開發
肇慶市高新區碧桂園房地產開發有限公司	2006年7月10日	人民幣5,000,000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
高要市碧頤房地產開發有限公司	2006年9月15日	人民幣20,000,000元	51%	房地產開發

41 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	應佔股權 百分比	主要經營活動
滿洲里碧桂園房地產開發有限公司	2006年12月12日	人民幣357,900,000元	100%	房地產開發
巢湖市碧桂園房地產開發有限公司	2006年12月18日	人民幣1,115,200,000元	100%	房地產開發
天津碧桂園鳳凰酒店有限公司	2006年12月26日	人民幣10,000,000元	100%	酒店經營
天津碧桂園投資發展有限公司	2006年12月26日	人民幣10,000,000元	100%	房地產開發
肇慶市高要碧桂園鳳凰酒店有限公司	2006年12月31日	人民幣5,000,000元	100%	酒店經營
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
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
樂昌市碧桂園房地產開發有限公司	2007年2月15日	人民幣124,800,000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
瀋陽伊東置業有限公司	2007年4月25日	人民幣460,512,978元	100%	房地產開發
恩平市碧桂園房地產開發有限公司	2007年4月28日	人民幣220,000,000元	100%	房地產開發
張家界碧桂園置業有限公司	2007年5月8日	人民幣330,000,000元	100%	房地產開發
惠州市惠陽區碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年5月9日	人民幣5,000,000元	100%	酒店經營
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
安徽和縣華瑞置業有限公司	2007年5月15日	人民幣218,842,923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
天津新碧投資發展有限公司	2007年5月25日	人民幣460,000,000元	100%	投資控股

綜合財務報表附註

41 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	應佔股權 百分比	主要經營活動
陽江市恒達置業有限公司	2007年5月30日	人民幣75,965,094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
長沙市寧鄉碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月5日	人民幣230,000,000元	100%	房地產開發
韶關市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月5日	人民幣80,000,000元	100%	酒店經營
安徽中廟碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月8日	人民幣420,000,000元	100%	房地產開發
安徽和縣碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月8日	人民幣200,000,000元	100%	酒店經營
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
四川榮欣投資有限公司	2007年6月14日	人民幣10,000,000元	85%	投資控股
四會市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月21日	人民幣29,996,827元	100%	酒店經營
肇慶四會華平置業有限公司	2007年6月21日	人民幣216,167,341元	100%	房地產開發
四會市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月22日	人民幣150,045,599元	100%	房地產開發
武漢市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月26日	人民幣97,091,000元	100%	房地產開發
武漢市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月26日	人民幣26,971,140元	100%	酒店經營
韶關市碧桂園芙蓉灣酒店有限公司	2007年6月28日	人民幣30,000,000元	100%	酒店經營
科右前旗碧桂園房地產開發有限公司	2007年7月29日	人民幣180,000,000元	100%	房地產開發
科右前旗碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年7月29日	人民幣10,000,000元	100%	酒店經營
池州市碧桂園房地產開發有限公司	2007年7月30日	人民幣251,000,000元	100%	房地產開發
池州市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年7月30日	人民幣45,000,000元	100%	酒店經營

41 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	應佔股權 百分比	主要經營活動
嶺湖南岸碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年7月31日	人民幣20,000,000元	100%	酒店經營
重慶市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月3日	人民幣310,000,000元	100%	房地產開發
重慶市碧桂園鳳城酒店有限公司	2007年8月3日	人民幣100,000,000元	100%	酒店經營
咸寧碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月8日	人民幣250,000,000元	100%	房地產開發
咸寧碧桂園鳳凰溫泉酒店有限公司	2007年8月8日	人民幣20,000,000元	100%	酒店經營
益陽市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月10日	人民幣150,000,000元	100%	房地產開發
益陽市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年8月10日	人民幣50,000,000元	100%	酒店經營
樂昌市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年8月17日	人民幣10,000,000元	100%	酒店經營
瀋陽南營碧桂園酒店有限公司	2007年8月21日	人民幣8,044,487元	100%	酒店經營
瀋陽濱河碧桂園酒店有限公司	2007年8月21日	人民幣34,003,688元	100%	酒店經營
瀋陽花山碧桂園酒店有限公司	2007年8月27日	人民幣11,967,102元	100%	酒店經營
瀋陽道義碧桂園酒店有限公司	2007年8月27日	人民幣8,993,110元	100%	酒店經營
海城市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月30日	人民幣350,000,000元	100%	房地產開發
陸豐碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月30日	人民幣100,000,000元	100%	房地產開發
海城市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年8月30日	人民幣1,000,000元	100%	酒店經營
隨州碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年8月30日	人民幣40,000,000元	100%	酒店經營
茂名市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月31日	人民幣350,000,000元	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

41 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	應佔股權 百分比	主要經營活動
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
寧鄉碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月3日	人民幣20,000,000元	100%	酒店經營
陽山碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月5日	人民幣130,000,000元	100%	房地產開發
巢湖中廟濱湖城碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月7日	人民幣20,000,000元	100%	酒店經營
滿洲里碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月19日	人民幣50,000,000元	100%	酒店經營
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
安慶碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月29日	人民幣150,000,000元	100%	酒店經營
黃山碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月30日	人民幣180,000,000元	100%	房地產開發
黃山碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月30日	人民幣40,000,000元	100%	酒店經營
瀋陽匯盈置業有限公司	2007年10月9日	人民幣358,416,054元	100%	房地產開發
瀋陽德地置業有限公司	2007年10月9日	人民幣369,851,683元	100%	房地產開發
天津市順茵綠化工程有限公司	2007年10月10日	人民幣500,000元	100%	環境保護
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
通遼碧桂園酒店有限公司	2007年10月15日	人民幣30,000,000元	100%	酒店經營
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
蕪湖碧桂園瑪麗蒂姆酒店有限公司	2007年11月5日	人民幣60,000,000元	100%	酒店經營
廣州碧桂園樓巴服務有限公司	2007年11月19日	人民幣5,000,000元	100%	運輸

41 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	應佔股權 百分比	主要經營活動
天津德域投資發展有限公司	2007年11月28日	人民幣30,000,000元	100%	投資控股
瀏陽碧桂園房地產開發有限公司	2007年12月4日	人民幣150,000,000元	100%	房地產開發
肇慶德業建築有限公司	2007年12月6日	人民幣2,999,172元	100%	建築
肇慶市碧桂園現代家居有限公司	2007年12月12日	人民幣210,376,103元	100%	傢俬製造
瀋陽市碧豐綠化工程有限公司	2007年12月25日	人民幣500,000元	100%	環境保護
四川弘毓實業發展有限公司	2008年1月11日	人民幣15,110,000元	85%	房地產開發
惠東碧桂園房地產開發有限公司	2008年1月23日	人民幣450,000,000元	100%	房地產開發
泰州市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2008年2月19日	人民幣50,000,000元	100%	酒店經營
廣東國晟建設監理有限公司	2008年3月6日	人民幣3,000,000元	100%	建築
陽江市順安建築工程有限公司 (廣東國良建築工程有限公司)	2008年3月13日	人民幣10,000,000元	100%	建築
陽山碧桂園鳳凰酒店有限公司	2008年4月30日	人民幣10,000,000元	100%	酒店經營
佛山市順德區碧日安防工程有限公司	2008年7月8日	人民幣8,000,000元	100%	安防監控
綏化碧桂園房地產開發有限公司	2008年7月17日	人民幣100,000,000元	100%	房地產開發
巢湖市中廟碧桂園水務有限公司	2008年8月19日	人民幣500,000元	100%	供水服務
荊門碧桂園房地產開發有限公司	2008年9月10日	人民幣130,000,000元	100%	房地產開發
荊門碧桂園鳳凰酒店有限公司	2008年9月10日	人民幣5,000,000元	100%	酒店經營
天津八里洲碧桂園鳳凰酒店有限公司	2008年9月22日	人民幣5,000,000元	100%	酒店經營
天津八里洲碧桂園房地產開發有限公司	2008年9月25日	人民幣183,000,000元	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

41 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	應佔股權 百分比	主要經營活動
和縣碧桂園水務有限公司	2008年10月9日	人民幣500,000元	100%	供水服務
佛山市順德區碧晶電子科技有限公司	2008年11月19日	人民幣2,000,000元	100%	電子科技
清遠市卓越弘建置業投資有限公司	2009年10月27日	人民幣130,000,000元	100%	房地產開發
瀋陽騰越建築工程有限公司	2009年12月10日	人民幣130,000,000元	100%	建築
江門市新會區碧桂園房地產開發有限公司	2010年1月12日	人民幣180,000,000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
江門市江海區碧桂園房地產開發有限公司	2010年1月13日	人民幣120,000,000元	100%	房地產開發
武漢碧桂園聯發投資有限公司	2010年1月21日	人民幣151,250,000元	52%	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	人民幣2,214,139,137元	100%	房地產開發
滁州碧桂園房地產開發有限公司	2010年8月17日	人民幣250,000,000元	100%	房地產開發
海豐碧桂園房地產開發有限公司	2010年10月26日	人民幣105,000,000元	100%	房地產開發
鶴山市址山碧桂園房地產開發有限公司	2010年11月23日	人民幣250,000,000元	80%	房地產開發
河源市碧桂園房地產開發有限公司	2010年12月7日	人民幣300,000,000元	100%	房地產開發
東莞市碧桂園房地產開發有限公司	2010年9月25日	人民幣600,000,000元	100%	房地產開發
佛山市禪城區碧桂園房地產開發有限公司	2010年11月13日	人民幣1,000,000,000元	90%	房地產開發
瀋陽市棋盤山碧桂園房地產開發有限公司	2010年9月28日	人民幣176,134,163元	100%	房地產開發
武漢生態城碧桂園投資有限公司	2010年12月4日	人民幣500,000,000元	55%	房地產開發

41 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	應佔股權 百分比	主要經營活動
開平市新智合房地產開發有限公司	2006年11月6日	人民幣40,000,000元	100%	房地產開發
佛山市南海山水桃園房地產開發有限公司	2004年3月22日	人民幣60,000,000元	100%	房地產開發
懷集碧桂園房地產開發有限公司	2010年11月2日	人民幣30,000,000元	100%	房地產開發
中山市碧桂園房地產開發有限公司	2010年10月28日	人民幣20,000,000元	100%	房地產開發
德慶碧桂園房地產開發有限公司	2010年11月24日	人民幣30,000,000元	100%	房地產開發
北流市碧桂園房地產開發有限公司	2010年12月1日	人民幣50,000,000元	100%	房地產開發
來安碧桂園房地產開發有限公司	2010年12月15日	人民幣450,000,000元	100%	房地產開發
雲浮市碧桂園房地產開發有限公司	2010年12月18日	人民幣50,000,000元	100%	房地產開發
佛山市順德區新碧貿易有限公司	2010年1月16日	人民幣200,000,000元	100%	貿易
佛山市順德區龍江鎮碧桂園鳳凰酒店有限公司	2010年11月11日	人民幣30,000,000元	100%	酒店經營
清遠假日半島碧桂園置業發展有限公司	2010年7月7日	人民幣120,000,000元	100%	房地產開發
湖北聯置碧桂園梓山湖房地產開發有限公司	2011年12月29日	人民幣225,000,000元	51%	房地產開發
江門市新會區大澤碧桂園房地產開發有限公司	2011年12月2日	人民幣310,000,000元	100%	房地產開發
湖北聯投碧桂園投資有限公司	2011年11月23日	人民幣141,630,000元	51%	房地產開發
湘潭碧桂園房地產開發有限公司	2011年1月12日	人民幣200,000,000元	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

41 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	應佔股權 百分比	主要經營活動
梅州市碧桂園房地產開發有限公司	2011年1月4日	人民幣200,000,000元	100%	房地產開發
清遠碧桂園新亞房地產開發有限公司	2011年1月25日	人民幣300,000,000元	51%	房地產開發
無錫市碧桂園房地產開發有限公司	2011年1月14日	人民幣350,000,000元	100%	房地產開發
廣州市石樓碧桂園物業發展有限公司	2011年4月2日	人民幣350,000,000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	人民幣862,576,465元	100%	房地產開發
深圳碧桂園房地產開發有限公司	2011年3月4日	人民幣20,000,000元	70%	房地產開發
東莞市德慶碧桂園房地產開發有限公司	2011年4月13日	人民幣250,000,000元	100%	房地產開發
英德市碧桂園房地產開發有限公司	2011年4月28日	人民幣20,000,000元	100%	房地產開發
四會市江谷碧桂園房地產開發有限公司	2011年4月1日	人民幣20,000,000元	100%	房地產開發
開平市碧桂園房地產開發有限公司	2011年6月9日	人民幣300,000,000元	100%	房地產開發
梅州畚江碧桂園房地產開發有限公司	2011年7月4日	人民幣50,000,000元	100%	房地產開發
郴州碧桂園房地產開發有限公司	2011年7月7日	人民幣190,000,000元	100%	房地產開發
海南文昌碧桂園房地產開發有限公司	1994年1月17日	人民幣50,000,000元	100%	房地產開發
天津濱海新區碧桂園房地產開發有限公司	2011年10月19日	人民幣30,000,000元	100%	房地產開發
章丘市碧桂園房地產開發有限公司	2011年8月17日	人民幣100,000,000元	100%	房地產開發

41 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	應佔股權 百分比	主要經營活動
廣西平果碧桂園房地產開發有限公司	2012年1月16日	人民幣90,000,000元	100%	房地產開發
貴陽德陽投資發展有限公司	2012年2月16日	人民幣20,000,000元	100%	房地產開發
蕉嶺碧桂園房地產開發有限公司	2012年6月8日	人民幣120,000,000元	100%	房地產開發
佛岡碧桂園清泉水城物業發展有限公司	2012年6月29日	人民幣80,000,000元	95%	房地產開發
海南臨高碧桂園方園房地產開發有限公司	2012年8月22日	人民幣408,163,300元	51%	房地產開發
如東碧桂園房地產開發有限公司	2012年9月7日	人民幣180,000,000元	100%	房地產開發
宜興市碧桂園房地產開發有限公司	2012年9月25日	人民幣315,265,000元	100%	房地產開發
丹陽碧桂園房地產開發有限公司	2012年10月23日	人民幣314,597,768元	100%	房地產開發
於馬來西亞註冊成立經營，並為本公司間接控制：				
雙文丹碧桂園有限公司	2012年11月6日	馬來西亞元2,500,000元	55%	房地產開發
士毛月碧桂園有限公司	2012年11月23日	馬來西亞元2,500,000元	55%	房地產開發
碧桂園金海灣有限公司	2012年10月16日	馬來西亞元100,000元	100%	房地產開發
碧桂園物業(馬來西亞)有限公司	2012年1月1日	馬來西亞元500,000元	55%	房地產開發
碧桂園(馬來西亞)房地產有限公司	2012年5月10日	馬來西亞元 499,998元	100%	房地產開發

¹ 本公司董事認為，本集團通過在董事會會議中擁有支配權從而能夠對廣州華南碧桂園房地產開發有限公司的財務及經營政策施加控制，因此該公司被認為本集團的附屬公司。

財務概要

綜合業績

	截至12月31日止年度				
	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	15,712,790	17,585,704	25,804,105	34,748,305	41,890,984
稅前利潤	3,261,325	3,385,938	6,719,785	9,606,735	11,541,913
所得稅費用	(1,846,310)	(1,149,807)	(2,402,011)	(3,768,582)	(4,657,351)
本年利潤	1,415,015	2,236,131	4,317,774	5,838,153	6,884,562
以下人士應佔權益：					
權益所有人	1,378,207	2,190,199	4,290,578	5,813,180	6,852,651
非控制性權益	36,808	45,932	27,196	24,973	31,911
	1,415,015	2,236,131	4,317,774	5,838,153	6,884,562
每股盈利					
基本	8.45分	13.41分	25.89分	33.30分	38.06分

綜合資產、權益及負債

	於12月31日				
	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產					
非流動資產	15,672,621	21,263,208	25,420,162	37,581,273	40,610,992
流動資產	34,442,439	42,676,580	56,661,085	69,729,152	95,911,156
總資產	50,115,060	63,939,788	82,081,247	107,310,425	136,522,148
權益及負債					
總權益	19,380,669	21,540,922	25,418,075	30,067,264	38,884,408
非流動負債	10,602,458	16,000,254	14,332,323	23,471,559	28,930,412
流動負債	20,131,933	26,398,612	42,330,849	53,771,602	68,707,328
總負債	30,734,391	42,398,866	56,663,172	77,243,161	97,637,740
總權益及負債	50,115,060	63,939,788	82,081,247	107,310,425	136,522,148

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
楊子瑩女士
楊貳珠先生
蘇汝波先生
張耀垣先生
區學銘先生
楊志成先生
楊永潮先生

獨立非執行董事

黎 明先生
石禮謙先生
唐滙棟先生
黃洪燕先生
黃 曉女士

首席財務官

伍綺琴女士

公司秘書

禰寶華先生

授權代表

楊惠妍女士
莫 斌先生
伍綺琴女士(楊惠妍女士的替任代表)
吳芷文女士(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

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

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

企業管治委員會

楊國強先生(主席)
楊惠妍女士
莫 斌先生

註冊辦事處

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

中華人民共和國主要營業地址

中國廣東省
佛山市順德區
北滘鎮
順德碧桂園
郵編：528312

香港主要營業地址

香港九龍
彌敦道345號
宏利公積金大廈9樓
901至904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

公司資料

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

中國農業銀行
中國銀行有限公司
中國工商銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司
恒生銀行有限公司
瑞士銀行

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

關於香港法律：

胡關李羅律師行
姚黎李律師行

關於中國法律：

競天公誠律師事務所

股份代號

香港聯合交易所有限公司
(股份代號：2007)

網址聯絡資料

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



