



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



碧桂園金海灣實景
Photo of Country Garden Danga Bay

2013年報

ANNUAL REPORT

This report does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy any securities in the United States or any other jurisdiction in which such offer, solicitation or sale would be unlawful prior to registration or qualification under the securities laws of any such jurisdiction. No securities may be offered or sold in the United States absent registration or an applicable exemption from registration requirements. Any public offering of securities to be made in the United States will be made by means of a prospectus. Such prospectus will contain detailed information about the company making the offer and its management and financial statements. No public offer of securities is to be made by the Company in the United States.

本報告僅供參考，並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售建議或招攬購買任何證券的建議，倘根據任何該等司法權區的證券法未進行登記或獲批准而於上述地區進行該建議，招攬或發售即屬違法。未辦理登記手續或未獲適用登記規定豁免前，不得在美國提呈或發售任何證券。凡在美國公開發售任何證券，均須以刊發招股章程的方式進行。該招股章程須載有提出有關發售的公司、其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司不會在美國公開發售任何證券。





— 碧桂園金海灣

目錄

2	公司簡介	61	資產負債表
3	主席報告	63	綜合全面收益表
6	業務概覽	65	綜合權益變動表
23	管理層討論與分析	66	綜合現金流量表
26	董事及高級管理層簡介	67	綜合財務報表附註
32	企業管治報告	162	財務概要
44	董事會報告	163	公司資料
57	獨立核數師報告		
59	綜合資產負債表		

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2013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、福建省、江西省、江蘇省、湖北省、河南省、河北省、遼寧省、安徽省、黑龍江省、甘肅省、貴州省、雲南省、四川省、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。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國內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。此外，對於華人具有興趣投資的海外市場，本集團也會慎重挑選合適的項目開發。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。



— 三明碧桂園

主席報告

摘要

- 截至2013年12月31日止年度總收入約為人民幣626.8億元，同比增長約49.6%；物業確認收入建築面積約為924萬平方米，同比增長約50.0%。
- 權益所有人應佔利潤約為人民幣85.1億元，同比增長約24.2%。
- 首度進軍海外，馬來西亞之碧桂園金海灣開盤取得空前成功。
- 年內成功兩度發行優先票據共15億美元。
- 每股盈利約為人民幣46.65分，同比增長約22.6%。
- 擬分派末期股息每股人民幣16.83分（股東可選擇以現金及／或股份收取），同比增長約21.4%。

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2013年12月31日止財政年度全年業績。

本集團2013年總收入約為人民幣62,681.9百萬元，同比增長約49.6%。權益所有人應佔利潤約為人民幣8,514.1百萬元，同比增長約24.2%。董事會建議派發截至2013年12月31日止年度之末期股息，每股人民幣16.83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。2013年本集團成功進入「千億軍團」，共實現合同銷售金額約人民幣1,060億元，合同銷售建築面積約1,593萬平方米，同比增長分別約123%及109%。全年共有37個全新項目開盤，大部分位於廣東省外（當中廣東省內新盤僅7個）。

主席報告

在維持集團的「大本營」廣東省健康增長之同時，碧桂園的品牌認知度也在廣東省外區域繼續提升。我們在不少廣東省外區域已經成為當地領先品牌，不但讓集團的業務版圖更具多元化，也為日後統籌地區長遠發展奠定了良好的基礎。2013年廣東省以外項目（包括海外）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2013年的約56%，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。

在國內穩步發展的同時，碧桂園去年首度試水海外，也取得了重大成功。位於馬來西亞新山，毗鄰新加坡的碧桂園金海灣，作為本集團首個開盤的海外項目，得到馬來西亞、新加坡及中國各地買家熱烈追捧，去年全年合同銷售金額近人民幣70億元等值，成為集團去年最大的合同銷售貢獻者。碧桂園金海灣的成功，給予集團寶貴的經驗以及更強大的信心去進一步拓展海外業務。集團首個亞洲以外的項目，位於悉尼市郊的碧桂園萊德花園，也將計劃在不久的將來開盤。我們有信心在澳大利亞也創造優越的銷售成績。本集團相信海外業務能夠為集團帶來非常理想的回報。

截至2013年12月31日，本集團共有171個項目處於不同發展階段（其中廣東省項目75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（含權益）約7,227萬平方米（其中廣東省佔比約38%），當中已取得施工許可證之建築面積約3,018萬平方米。

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。截至2013年12月31日，本集團已有37家五星級酒店或五星級標準酒店及2家四星級酒店開業，共擁有客房11,387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。

在內部管理方面，本集團進一步鞏固及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。

此外，本公司年內委任五名執行董事。其中聯席總裁朱榮斌先生擁有19年豐富的房地產及相關業務經驗，及為國家註冊監理工程師、國家註冊造價工程師執業資格及高級工程師。曾任中海地產集團董事、助理總經理兼華東區總經理，及廣州富力集團副總裁兼華南地區總經理。其他四位新任執行董事謝樹太先生、宋軍先生、梁國坤先生和蘇柏垣先生都是長期在集團服務的優秀高管，為集團帶來重大的貢獻。張耀垣先生在年內因屆退休年齡辭任執行董事。本人謹代表本集團衷心感謝張先生在過去多年對本集團作出之寶貴貢獻。本集團擁有一支強大、具備房地產業及企業管治各方面專長、高效幹練的領導班子，有利於其長遠而具持續性的發展及茁壯成長。

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，亦成功把握市場良好機會，在2013年1月發行10年期，票息為7.5%的7.5億美元優先票據。是次票據發行，年期比本公司過去的票據發行更長，但票息卻更低。及後集團在10月再發行7.5年期，票息為7.25%的7.5億美元優先票據，同樣獲得超額認購。另外，年內穆迪將本集團的企業信用評級從Ba3上調至Ba2，標準普爾也把本集團BB級的企業信用評級的評級展望從穩定調升至正面。本集團之經營模式與財務實力，在投資界獲得了進一步的肯定。

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、精益求精的產品質量和園林設施、細緻入微的物業服務，為廣大客戶繼續提供高性價比的物業產品及生活體驗，在國內外再創銷售佳績，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，以專業的知識及團隊精神去克服困難，實現更卓越的成績。

主席

楊國強

中國廣東省佛山市

2014年3月12日



— 碧桂園中心

業務概覽

房地產開發

截止2013年12月31日，本集團擁有171個處於不同發展階段的項目，其中75個項目位於廣東省內，包括廣州市14個、江門市13個、佛山市9個、東莞市、肇慶市各7個、清遠市、梅州市各5個、韶關市、茂名市各3個、惠州市、雲浮市、汕尾市各2個、陽江市、河源市、中山市各1個。另外96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、衡陽市各1個，湖北省武漢市、咸寧市各3個、隨州市、荊門市、鄂州市、黃岡市、黃石市各1個，江蘇省無錫市4個、南通市3個、泰州市、鎮江市各2個、南京市、鹽城市、揚州市各1個，安徽省合肥市、滁州市各2個、安慶市、池州市、馬鞍山市、黃山市、蕪湖市、宣城市各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，重慶直轄市4個，天津直轄市3個，廣西壯族自治區玉林市、百色市、梧州市各1個，海南省臨高縣2個、文昌市1個，山東省濟南市、煙台市、威海市、濰坊市、淄博市各1個，浙江省杭州市2個、嘉興市、寧波市、衢州市、紹興市、溫州市各1個，福建省泉州市2個、三明市1個，河南省安陽市、洛陽市、周口市各1個，江西省萍鄉市、宜春市各1個，四川省廣元市、南充市各1個，甘肅省蘭州市1個，貴州省貴陽市1個，黑龍江省綏化市1個，河北省唐山市1個，雲南省曲靖市1個，馬來西亞雪蘭莪州2個、柔佛州1個。

截至2013年12月31日，本集團的171個項目中已竣工總建築面積為45,731,794平方米，在建總建築面積為33,304,855平方米，持作未來發展土地的總建築面積為39,082,290平方米。

物業管理

本公司會透過名下全資擁有的物業服務子公司，即廣東碧桂園物業服務有限公司（「廣東服務公司」），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。



— 茂名碧桂園鳳凰酒店

於2013年12月31日，本集團擁有約23,825名員工服務於其140家物業服務分公司。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，例證之一廣東服務公司已獲建設部認定為一級物業服務公司，是中國物業服務公司的最高資質級別。

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30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3家。

截至2013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	282	五星級(已開業)
陽江碧桂園鳳凰酒店	廣東省陽江 陽東碧桂園	2007年5月	342	五星級(已開業)
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	328	五星級(已開業)
高明碧桂園鳳凰酒店	廣東省佛山 高明碧桂園	2009年11月	336	五星級(已開業)
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)

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⁾
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)
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	454	按五星級標準(已開業)
樂昌碧桂園鳳凰酒店	廣東省韶關 樂昌碧桂園	2011年11月	129	按五星級標準(已開業)
寧鄉碧桂園鳳凰酒店	湖南省長沙 碧桂園•山湖城	2011年12月	129	按五星級標準(已開業)
碧桂園歐洲城鳳凰酒店	安徽省滁州 碧桂園•歐洲城	2011年12月	333	按五星級標準(已開業)
佛岡碧桂園假日溫泉酒店	廣東省清遠 碧桂園清泉城	2012年4月	11	按五星級標準(已開業)
池州碧桂園鳳凰酒店	安徽省池州 池州碧桂園	2012年6月	338	按五星級標準(已開業)
通遼碧桂園鳳凰酒店	內蒙古通遼 通遼碧桂園	2012年7月	321	按五星級標準(已開業)
泰州碧桂園鳳凰溫泉酒店	江蘇省泰州 泰州碧桂園	2012年7月	331	按五星級標準(已開業)

業務概覽

酒店名稱	所處項目	實際／	房間數目	星級 ⁽¹⁾
		*預期開幕日期		
碧桂園鳳凰城酒店	江蘇省鎮江 碧桂園•鳳凰城	2012年9月	334	按五星級標準(已開業)
碧桂園十里銀灘酒店	廣東省惠州 碧桂園•十里銀灘	2012年10月	336	按五星級標準(已開業)
巢湖碧桂園鳳凰酒店	安徽省合肥 巢湖碧桂園	2012年11月	336	按五星級標準(已開業)
安慶碧桂園鳳凰酒店	安徽省安慶 安慶碧桂園	2012年12月	336	按五星級標準(已開業)
惠陽碧桂園鳳凰酒店	廣東省惠州 惠陽碧桂園	2012年12月	118	按五星級標準(已開業)
雲浮碧桂園鳳凰酒店	廣東省雲浮 雲浮碧桂園	2013年3月	129	按五星級標準(已開業)
興安盟碧桂園鳳凰酒店	內蒙古興安盟 興安盟碧桂園	2013年7月	134	按五星級標準(已開業)
海城碧桂園鳳凰酒店	遼寧省鞍山 海城碧桂園	2013年12月	134	按五星級標準(已開業)
茂名碧桂園鳳凰酒店 ⁽²⁾	廣東省茂名 碧桂園城市花園	*2014	199	按五星級標準(在建中)
武漢光谷希爾頓酒店 ⁽³⁾	湖北省武漢 碧桂園•生態城	*2014	510	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	*2014	209	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	*2014	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	*2014	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	*2014	1,047	按五星級標準(在建中)
梅州碧桂園假日酒店	廣東省梅州 畚江碧桂園	*2014	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	*2014	290	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	*2014	84	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	房間數目	星級 ⁽¹⁾
		日期		
碧桂園海南小城之春 假日酒店	海南省臨高 碧桂園小城之春	*2014	113	按四星級標準(在建中)
瀋陽碧桂園鳳凰酒店	遼寧省瀋陽 碧桂園•鳳凰城	*2014	134	按五星級標準(在建中)
龍江碧桂園鳳凰酒店	廣東省佛山 碧桂園豪庭	*2014	193	按五星級標準(在建中)
韶關西聯碧桂園鳳凰酒店	廣東省韶關 韶關碧桂園•太陽城	*2014	129	按五星級標準(在建中)
花都空港酒店	廣東省廣州 碧桂園•空港廣場	*2014	209	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) 茂名碧桂園鳳凰酒店於2013年10月31日開始試業。
- (3) 武漢光谷希爾頓酒店於2013年12月31日開始試業。

以下的地圖顯示截至2013年12月31日本集團在中國的168個項目所在位置：



業務概覽

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 — 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 — 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. 恩平碧桂園
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 • 豪園
34. 碧桂園 • 陽光水岸
35. 假日半島 — 清遠
36. 碧桂園山水桃園
37. 大朗碧桂園
38. 碧桂園家庭
39. 懷集碧桂園
40. 碧桂園城市花園
41. 碧桂園豪庭
42. 德慶碧桂園
43. 雲浮碧桂園
44. 江海碧桂園
45. 新會碧桂園 — 四期
46. 碧桂園城市花園
47. 碧桂園 • 十里銀灘
48. 碧桂園清泉水
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. 碧桂園豪園
57. 石樓碧桂園
58. 碧桂園 • 翡翠灣
59. 碧桂園天麓山花園
60. 畚江碧桂園
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. 碧桂園清泉水 — 二期

67. 五華碧桂園
68. 興寧碧桂園
69. 碧桂園空港廣場
70. 碧桂園 • 天麓湖
71. 碧桂園 • 城市花園
72. 碧桂園鳳凰城
73. 常平碧桂園
74. 企石鼎峰碧桂園
75. 碧桂園 • 柏麗灣

廣西

76. 北流碧桂園
77. 平果碧桂園
78. 碧桂園 • 鳳凰城「梧州」

湖南

79. 長沙碧桂園
80. 碧桂園 • 山湖城
81. 益陽碧桂園
82. 瀏陽碧桂園
83. 湘潭碧桂園
84. 張家界碧桂園
85. 碧桂園 • 山水桃園
86. 碧桂園 • 翡翠山
87. 衡陽碧桂園

重慶

88. 長壽碧桂園
89. 黔江碧桂園
90. 墊江碧桂園
91. 碧桂園 • 翡翠城

湖北

92. 武漢碧桂園
93. 咸寧碧桂園
94. 隨州碧桂園
95. 碧桂園 • 溫泉城
96. 荊門碧桂園
97. 碧桂園 • 生態城
98. 武漢碧桂園三期
99. 碧桂園假日半島
100. 碧桂園梓山湖
101. 碧桂園 • 江灣城
102. 大冶碧桂園

江蘇

103. 泰州碧桂園
104. 碧桂園 • 鳳凰城
105. 碧桂園凱旋華庭
106. 宜興碧桂園
107. 如東碧桂園
108. 丹陽碧桂園
109. 靖江碧桂園
110. 江陰碧桂園
111. 如皋碧桂園
112. 高淳碧桂園
113. 南通碧桂園
114. 寶應碧桂園
115. 東台碧桂園
116. 碧桂園凱旋華庭C區

浙江

117. 杭州碧桂園
118. 衢州碧桂園
119. 諸暨碧桂園
120. 桐廬碧桂園
121. 海寧碧桂園
122. 慈溪碧桂園
123. 溫州碧桂園

安徽

124. 碧桂園濱湖城
125. 池州碧桂園
126. 黃山碧桂園
127. 蕪湖碧桂園
128. 碧桂園 • 如山湖城
129. 巢湖碧桂園
130. 安慶碧桂園
131. 碧桂園 • 歐洲城
132. 碧桂園 • 城市花園
133. 宣城碧桂園

天津

134. 天津碧桂園
135. 碧桂園 • 德域大廈
136. 碧桂園 • 濱海城

遼寧

137. 瀋陽碧桂園
138. 碧桂園 • 鳳凰城
139. 碧桂園 • 太陽城
140. 碧桂園 • 銀河城
141. 海城碧桂園
142. 碧桂園

內蒙古

143. 滿洲里碧桂園
144. 興安盟碧桂園
145. 通遼碧桂園

黑龍江

146. 綏化碧桂園

海南

147. 碧桂園 • 椰城
148. 碧桂園小城之春
149. 碧桂園 • 金沙灘

山東

150. 碧桂園 • 鳳凰城
151. 碧桂園 • 十里金灘
152. 碧桂園 • 翡翠灣
153. 濰博碧桂園
154. 文登碧桂園

福建

155. 永春碧桂園
156. 南安碧桂園
157. 三明碧桂園

甘肅

158. 碧桂園 • 蘭州新城

貴州

159. 花溪碧桂園

河北

160. 遷安碧桂園

河南

161. 周口碧桂園
162. 洛陽碧桂園
163. 安陽碧桂園

江西

164. 宜春碧桂園
165. 萍鄉碧桂園

四川

166. 廣元碧桂園
167. 南充碧桂園

雲南

168. 曲靖碧桂園

此外，截止2013年12月31日本集團還有位於馬來西亞雪蘭莪州的2個項目及柔佛州的1個項目。

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	960,305	—	2011年12月19日
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	424,231	50%	408,391	407,552	407,552	—	2007年12月20日
荔城碧桂園	廣州(增城)	568,729	100%	568,729	550,765	545,920	—	2010年6月30日
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,693,969	100%	4,406,011	4,176,961	4,039,459	575	2013年11月20日
南沙碧桂園	廣州(南沙)	515,889	100%	515,889	491,002	489,304	—	2010年6月28日
假日半島一花都	廣州(花都)	444,821	100%	418,169	403,637	350,143	1,169	2012年10月18日
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,845,362	100%	2,376,565	2,192,825	2,109,522	—	2013年9月29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	287,042	287,042	—	2008年4月16日
高明碧桂園	佛山(高明)	986,950	100%	917,070	906,185	884,343	18,746	2013年12月26日
南海碧桂園	佛山(南海)	553,574	100%	553,574	542,780	541,545	—	2011年3月30日
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,072,266	100%	1,867,297	1,794,733	1,745,866	1,137	2013年4月28日
五邑碧桂園	江門(蓬江)	954,912	100%	954,912	912,193	907,594	—	2013年12月18日
新會碧桂園	江門(新會)	588,519	100%	588,519	578,358	577,969	—	2012年12月28日
台山碧桂園	江門(台山)	2,327,529	100%	906,795	883,200	810,790	802	2013年12月9日
陽東碧桂園	陽江(陽東)	390,847	100%	390,847	370,201	370,201	—	2010年12月21日
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,319,816	100%	860,317	813,965	785,398	—	2012年5月18日
肇慶藍領公寓	肇慶(高新)	185,721	100%	185,721	105,861	6,655	—	2009年6月26日
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	466,375	51%	417,584	401,176	380,529	20,186	2013年12月26日
韶關碧桂園	韶關(浚江)	3,500,325	100%	1,566,686	1,504,872	1,315,642	114,630	2013年12月30日
泰州碧桂園	泰州(海陵)	735,385	100%	721,430	668,423	584,891	1,063	2013年11月29日
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	975,943	90%	561,367	541,267	391,082	25,702	2013年12月30日
滿洲里碧桂園 (滿洲里)	呼倫貝爾	1,596,813	100%	159,232	157,680	108,538	3,931	2013年10月29日
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	1,581,124	100%	340,722	334,691	273,652	—	2013年11月20日
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,044,873	100%	396,253	389,277	347,875	11,332	2013年11月29日
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,302,248	100%	340,292	333,520	271,005	2,361	2012年8月10日
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	2,637,187	100%	985,071	964,545	856,055	5,190	2013年10月28日
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	2,082,571	100%	730,878	722,045	667,538	10,197	2013年10月29日
恩平碧桂園	江門(恩平)	292,134	100%	282,166	275,462	274,533	421	2013年8月9日
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	560,617	100%	314,292	286,805	204,180	250	2012年8月26日
碧桂園濱湖城	合肥(巢湖)	986,114	100%	752,268	738,979	691,327	363	2013年11月14日
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	720,473	100%	390,409	378,340	378,340	—	2013年6月19日
武漢碧桂園	武漢(漢南)	760,689	100%	490,381	469,769	375,994	11,783	2013年12月11日
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	4,881,243	100%	489,165	482,251	467,539	22	2013年11月26日
海城碧桂園	鞍山(海城)	369,901	100%	112,028	107,435	102,257	—	2013年12月17日
興安盟碧桂園 (科右前旗)	興安盟	1,235,742	100%	359,705	349,011	268,540	45,789	2013年10月30日
池州碧桂園	池州(站前)	418,094	100%	322,038	318,136	313,495	—	2012年8月30日
碧桂園•如山湖城	馬鞍山(和縣)	1,096,159	100%	649,923	625,407	298,654	—	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)	707,340	100%	352,959	333,290	287,827	7,495	2013年12月30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·溫泉城	咸寧(咸安)	1,121,480	100%	389,299	388,108	354,125	12,646	2013年11月20日
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,552,339	100%	505,125	499,855	427,295	34,651	2013年11月9日
長壽碧桂園	重慶(長壽)	631,705	100%	434,195	412,993	382,261	562	2013年10月15日
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,749,189	100%	425,219	410,289	395,881	6,326	2013年11月29日
黃山碧桂園	黃山(屯溪)	330,953	100%	330,024	311,671	296,199	—	2012年11月26日
安慶碧桂園	安慶(迎江)	2,865,463	100%	829,203	737,672	717,156	—	2013年8月22日
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,104,268	100%	822,392	769,932	629,525	386	2012年10月29日
益陽碧桂園	益陽(益陽)	1,298,915	100%	400,516	396,087	210,924	154,730	2013年12月3日
巢湖碧桂園	合肥(巢湖)	740,764	100%	457,124	418,573	364,860	1,575	2013年12月15日
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	1,105,795	100%	349,832	344,980	220,224	89,822	2013年9月17日
茂名碧桂園	茂名(茂南)	439,274	100%	344,538	328,746	301,195	6,044	2013年7月19日
陽山碧桂園	清遠(陽山)	845,727	100%	225,621	223,631	207,080	—	2013年3月20日
綏化碧桂園	綏化(北林)	271,731	100%	149,298	148,875	145,574	489	2012年7月27日
天津碧桂園	天津(八里台)	1,000,357	100%	432,583	401,781	357,159	1,418	2013年12月31日
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	1,278,354	100%	324,749	323,494	315,604	970	2013年11月29日
碧桂園·荔園	廣州(增城)	88,837	100%	88,837	87,590	85,870	—	2010年5月26日
肇慶碧桂園·山湖城	肇慶(高要)	261,079	51%	261,079	255,764	252,998	—	2013年4月28日
碧桂園·公園1號	江門(鶴山)	237,723	100%	158,504	155,948	155,948	—	2012年8月30日
碧桂園·豪園	廣州(增城)	1,105,356	100%	585,640	531,078	521,991	2,213	2013年11月26日
碧桂園·陽光水岸	江門(開平)	48,718	100%	48,718	48,446	46,846	—	2010年12月15日
假日半島—清遠	清遠(清城)	435,667	100%	435,667	433,927	433,273	—	2012年11月30日
碧桂園山水桃園	佛山(南海)	144,508	100%	144,508	143,410	116,927	613	2012年1月19日
大朗碧桂園	東莞(大朗)	377,760	100%	377,760	368,636	357,295	—	2013年5月17日
碧桂園豪庭	廣州(南沙)	167,152	100%	167,152	155,977	155,146	—	2013年5月17日
懷集碧桂園	肇慶(懷集)	241,390	100%	138,569	137,426	135,121	2,305	2013年11月5日
碧桂園城市花園	佛山(禪城)	450,726	90%	450,448	434,705	373,618	632	2013年12月6日
碧桂園豪庭	佛山(順德)	369,867	100%	369,867	365,179	350,973	76	2012年11月21日
德慶碧桂園	肇慶(德慶)	195,723	100%	195,723	192,351	184,277	230	2013年5月30日
雲浮碧桂園	雲浮(金山)	524,033	100%	212,466	211,952	203,186	5,929	2013年11月27日
北流碧桂園	玉林(北流)	426,362	100%	192,971	189,349	167,749	14,185	2013年12月20日
江海碧桂園	江門(江海)	502,711	100%	216,335	206,296	162,456	36,337	2013年7月30日
新會碧桂園—四期	江門(新會)	598,976	100%	229,259	227,449	200,233	22,574	2013年12月25日
碧桂園城市花園	茂名(電白)	1,432,615	100%	115,055	114,494	68,005	42,152	2013年12月20日
碧桂園·十里銀灘	惠州(惠東)	5,136,572	100%	990,226	932,124	873,431	4,490	2013年12月26日
碧桂園清泉城	清遠(佛岡)	588,781	100%	241,822	241,766	228,240	—	2013年12月20日
碧桂園秀麗湖	中山(五桂山)	79,849	100%	79,849	74,534	54,307	—	2012年10月31日
碧桂園·鳳凰城	鎮江(句容)	4,712,463	100%	753,479	721,868	489,447	26,674	2013年12月10日
碧桂園·歐洲城	滁州(南谿)	1,465,001	100%	343,975	332,685	205,589	4,076	2013年11月15日
封開碧桂園	肇慶(封開)	183,554	100%	156,687	150,966	133,285	905	2013年12月13日
碧桂園	瀋陽(棋盤山)	171,243	100%	72,531	72,498	34,143	—	2012年9月10日
海豐碧桂園	汕尾(海豐)	340,319	100%	316,493	313,878	274,105	23,876	2013年12月18日
碧桂園凱旋華庭	無錫(錫山)	301,550	100%	177,356	170,608	149,436	—	2013年10月29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•山水豪園	江門(鶴山)	746,886	80%	166,103	164,709	154,781	—	2013年11月29日
湘潭碧桂園	湘潭(湘潭)	623,331	100%	172,741	147,784	115,658	230	2013年9月10日
容桂碧桂園	佛山(順德)	303,604	100%	170,589	165,043	12,675	27,343	2013年12月10日
碧桂園•城市花園	滁州(來安)	1,549,780	100%	332,622	324,918	257,482	17,743	2013年8月30日
碧桂園•東江鳳凰城	河源(源城)	919,611	100%	242,921	239,958	216,777	3,184	2013年10月21日
梅江碧桂園	梅州(梅江)	856,269	100%	300,401	290,489	264,664	8,165	2013年9月30日
碧桂園豪園	東莞(塘廈)	291,910	70%	53,540	44,098	13,998	—	2013年9月30日
碧桂園•翡翠灣	江門(開平)	867,862	100%	136,741	134,945	122,349	4,940	2013年5月30日
張家界碧桂園	張家界(永定)	263,058	100%	23,685	—	—	—	2010年9月28日
碧桂園•山水桃園	長沙(寧鄉)	119,682	100%	93,246	90,636	55,491	—	2013年11月28日
碧桂園天麓山花園	東莞(塘廈)	446,787	100%	58,958	58,958	56,635	—	2013年6月28日
畚江碧桂園	梅州(梅縣)	236,359	100%	42,501	42,244	14,063	—	2013年6月15日
碧桂園新亞山湖城	清遠(清城)	1,083,173	100%	104,478	104,478	91,908	—	2013年12月13日
碧桂園•生態城	武漢(洪山)	831,889	55%	107,485	107,059	81,056	643	2013年11月26日
碧桂園•翡翠山	郴州(蘇仙)	471,642	100%	38,779	38,779	35,843	336	2013年10月30日
碧桂園•鳳凰城	濟南(章丘)	601,966	100%	138,098	130,983	—	116,531	2013年12月10日
碧桂園•濱海城	天津(濱海新區)	120,844	100%	22,889	22,519	—	21,540	2013年12月24日
碧桂園•椰城	文昌(潭牛)	129,337	100%	48,796	40,225	17,896	8,150	2013年11月18日
碧桂園•山湖灣	江門(新會)	321,764	100%	133,514	123,307	105,562	—	2013年11月20日
平果碧桂園	百色(平果)	201,479	100%	86,798	77,806	58,716	10,056	2013年10月28日
黔江碧桂園	重慶(黔江)	199,401	100%	86,918	83,519	17,602	26,122	2013年10月31日
碧桂園•翡翠灣	梅州(蕉嶺)	372,285	100%	80,174	70,546	61,283	1,397	2013年10月15日
碧桂園時代城	東莞(塘廈)	125,023	51%	125,023	119,544	43,411	75,938	2013年12月31日
碧桂園小城之春	臨高(臨高)	37,375	51%	37,375	36,363	16,609	—	2013年10月29日
碧桂園•金沙灘	臨高(臨高)	465,152	51%	63,153	62,429	55,016	—	2013年12月1日
碧桂園•柏麗灣	東莞(沙田)	237,458	50%	109,547	109,547	71,705	—	2013年11月21日
合計		99,392,355		45,731,794	43,750,739	39,126,526	1,102,348	

附註：

(1) 根據有關政府部門的測量報告。

在建物業 — 中國項目

項目	市(區)	整個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)	424,231	50%	15,840	—	2004年10月15日	—	—	14年第四季
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,693,969	100%	287,958	269,910	2007年4月29日	175,935	2008年4月30日	15年第四季
假日半島—花都	廣州(花都)	444,821	100%	5,691	—	2006年5月11日	—	—	14年第四季
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,845,362	100%	304,552	209,549	2008年8月25日	49,875	2013年8月23日	15年第二季
高明碧桂園	佛山(高明)	986,950	100%	56,880	56,454	2006年5月31日	20,297	2013年4月24日	14年第三季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,072,266	100%	28,147	27,817	2012年8月9日	8,184	2013年12月4日	14年第四季
台山碧桂園	江門(台山)	2,327,529	100%	284,022	276,134	2008年2月29日	105,632	2012年12月27日	15年第一季
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,319,816	100%	275,365	267,605	2013年5月15日	—	2013年9月17日	15年第四季
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	466,375	51%	48,484	48,484	2013年3月1日	21,832	2013年8月22日	14年第四季
韶關碧桂園	韶關(浚江)	3,500,325	100%	767,269	742,593	2007年1月17日	178,847	2013年4月28日	15年第二季
泰州碧桂園	泰州(海陵)	735,385	100%	13,955	11,085	2007年6月27日	—	2013年12月10日	14年第四季
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	975,943	90%	68,902	61,083	2009年6月30日	26,577	2013年1月31日	14年第四季
滿洲里碧桂園 (滿洲里)	呼倫貝爾	1,596,813	100%	224,378	213,199	2007年7月23日	9,553	2011年9月13日	15年第二季
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	1,581,124	100%	69,962	55,584	2011年1月27日	6,383	2013年8月9日	14年第四季
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,044,873	100%	142,354	122,540	2009年7月28日	70,763	2012年7月20日	15年第四季
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,302,248	100%	108,621	106,675	2007年9月8日	8,105	2013年7月26日	15年第三季
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	2,637,187	100%	1,112,969	1,048,878	2012年3月23日	835,590	2012年8月14日	15年第四季
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	2,082,571	100%	637,370	619,942	2008年6月26日	104,846	2013年6月28日	15年第四季
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	560,617	100%	221,613	221,113	2013年7月9日	8,043	2013年9月10日	14年第四季
碧桂園濱湖城	合肥(巢湖)	986,114	100%	138,734	134,069	2007年12月13日	15,226	2013年9月25日	14年第四季
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	720,473	100%	161,444	161,444	2012年8月20日	62,095	2012年11月30日	15年第一季
武漢碧桂園	武漢(漢南)	760,689	100%	182,352	161,073	2008年1月30日	34,004	2011年1月13日	14年第一季
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	4,881,243	100%	766,177	736,502	2009年12月28日	206,177	2013年6月28日	15年第一季
海城碧桂園	鞍山(海城)	369,901	100%	120,901	118,802	2011年10月20日	60,858	2011年11月3日	14年第四季

業務概覽

項目	市(區)	整個房地產 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
興安盟碧桂園	興安盟 (科右前旗)	1,235,742	100%	219,037	209,383	2012年9月29日	34,854	2012年9月29日	14年第四季
池州碧桂園	池州(站前)	418,094	100%	96,056	86,525	2012年8月24日	63,726	2012年11月23日	14年第四季
碧桂園•如山湖城	馬鞍山(和縣)	1,096,159	100%	79,628	79,308	2012年7月17日	14,359	2013年9月30日	14年第三季
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	707,340	100%	136,085	135,020	2012年7月27日	36,415	2013年2月5日	14年第四季
碧桂園•溫泉城	咸寧(咸安)	1,121,480	100%	216,224	215,049	2011年5月19日	53,521	2013年4月28日	14年第四季
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,552,339	100%	236,644	236,267	2008年5月21日	83,542	2012年12月18日	14年第四季
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,749,189	100%	291,349	289,008	2012年9月19日	84,065	2012年9月25日	16年第三季
黃山碧桂園	黃山(屯溪)	330,953	100%	929	—	2011年9月28日	—	—	14年第二季
安慶碧桂園	安慶(迎江)	2,865,463	100%	842,960	807,942	2008年6月19日	247,484	2013年1月30日	15年第四季
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,104,268	100%	344,054	321,062	2008年6月27日	50,485	2013年7月29日	15年第一季
益陽碧桂園	益陽(益陽)	1,298,915	100%	280,197	278,470	2013年8月5日	77,987	2013年8月30日	15年第一季
巢湖碧桂園	合肥(巢湖)	740,764	100%	122,335	119,011	2008年8月11日	49,764	2013年4月3日	14年第四季
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	1,105,795	100%	97,830	97,582	2012年12月6日	25,293	2012年12月7日	14年第四季
茂名碧桂園	茂名(茂南)	439,274	100%	90,276	87,278	2011年12月10日	18,455	2012年4月23日	14年第四季
陽山碧桂園	清遠(陽山)	845,727	100%	117,814	115,474	2012年11月30日	38,543	2013年4月23日	14年第四季
綏化碧桂園	綏化(北林)	271,731	100%	107,839	96,787	2012年11月10日	68,874	2012年11月19日	15年第一季
天津碧桂園	天津(八里台)	1,000,357	100%	239,764	232,524	2011年3月15日	114,655	2013年4月28日	15年第一季
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	1,278,354	100%	294,569	281,352	2011年7月4日	136,806	2012年1月13日	14年第四季
碧桂園•公園1號	江門(鶴山)	237,723	100%	79,219	77,209	2013年2月6日	27,229	2013年11月29日	15年第一季
碧桂園•豪園	廣州(增城)	1,105,356	100%	394,490	366,303	2013年7月5日	190,437	2013年7月29日	14年第四季
懷集碧桂園	肇慶(懷集)	241,390	100%	102,821	99,031	2013年2月24日	56,306	2013年6月8日	14年第四季
碧桂園城市花園	佛山(禪城)	450,726	90%	278	—	2011年9月2日	—	—	14年第二季
雲浮碧桂園	雲浮(金山)	524,033	100%	268,516	253,007	2011年2月24日	146,927	2013年3月28日	15年第二季
北流碧桂園	玉林(北流)	426,362	100%	91,321	86,267	2011年10月21日	53,934	2012年9月29日	14年第四季
江海碧桂園	江門(江海)	502,711	100%	263,317	252,437	2011年1月18日	46,515	2012年8月15日	15年第二季
新會碧桂園一四期	江門(新會)	598,976	100%	171,968	169,532	2011年1月7日	163,296	2012年4月11日	14年第四季
碧桂園城市花園	茂名(電白)	1,432,615	100%	292,650	289,541	2011年12月31日	189,337	2013年4月23日	14年第四季
碧桂園•十里銀灘	惠州(惠東)	5,136,572	100%	2,032,502	1,965,024	2011年6月14日	541,408	2012年3月23日	15年第二季

業務概覽

項目	市(區)	整個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
碧桂園清泉城	清遠(佛岡)	588,781	100%	141,261	141,091	2011年11月3日	10,968	2011年11月7日	14年第四季
碧桂園•鳳凰城	鎮江(句容)	4,712,463	100%	1,378,246	1,368,418	2011年1月11日	577,799	2011年4月29日	14年第四季
碧桂園•歐洲城	滁州(南譙)	1,465,001	100%	397,677	386,806	2010年11月19日	166,525	2011年12月9日	15年第二季
封閉碧桂園	肇慶(封閉)	183,554	100%	26,867	26,665	2011年8月9日	14,187	2012年8月14日	15年第一季
碧桂園	瀋陽(棋盤山)	171,243	100%	27,512	26,654	2011年4月12日	4,035	2011年7月8日	15年第一季
海豐碧桂園	汕尾(海豐)	340,319	100%	23,826	8,793	2011年8月29日	429	2013年11月25日	14年第四季
杭州碧桂園	杭州(下沙)	184,651	100%	184,651	180,642	2012年4月14日	82,035	2012年12月13日	14年第二季
碧桂園凱旋華庭	無錫(錫山)	301,550	100%	124,194	117,460	2012年10月16日	94,081	2012年12月27日	15年第二季
碧桂園•山水豪園	江門(鶴山)	746,886	80%	78,663	74,207	2013年3月15日	6,963	2013年7月30日	15年第一季
湘潭碧桂園	湘潭(湘潭)	623,331	100%	216,790	216,532	2013年6月25日	46,514	2013年6月5日	14年第四季
容桂碧桂園	佛山(順德)	303,604	100%	133,015	129,312	2011年6月28日	10,549	2013年3月6日	14年第四季
碧桂園•城市花園	滁州(來安)	1,549,780	100%	985,605	955,231	2012年9月11日	400,864	2012年9月24日	14年第四季
碧桂園•東江鳳凰城	河源(源城)	919,611	100%	379,984	371,537	2011年5月31日	271,141	2012年9月26日	15年第二季
梅江碧桂園	梅州(梅江)	856,269	100%	472,361	468,101	2011年8月26日	199,805	2013年6月28日	15年第二季
碧桂園豪園	東莞(塘廈)	291,910	70%	238,370	224,418	2012年3月19日	223,423	2012年12月14日	14年第三季
石樓碧桂園	廣州(番禺)	168,808	100%	144,808	133,865	2011年12月29日	83,260	2012年5月1日	14年第一季
碧桂園•翡翠灣	江門(開平)	867,862	100%	301,112	291,962	2011年9月30日	188,885	2012年11月13日	14年第三季
張家界碧桂園	張家界(永定)	263,058	100%	53,792	53,184	2012年7月20日	4,552	2012年11月5日	15年第二季
碧桂園•山水桃園	長沙(寧鄉)	119,682	100%	26,436	26,353	2013年5月30日	—	2013年8月12日	14年第四季
碧桂園天麓山花園	東莞(塘廈)	446,787	100%	387,829	354,024	2012年3月20日	313,647	2012年12月24日	15年第二季
畚江碧桂園	梅州(梅縣)	236,359	100%	223	—	2011年11月15日	—	—	14年第一季
碧桂園新亞山湖城	清遠(清城)	1,083,173	100%	159,000	154,451	2013年7月19日	80,119	2013年8月13日	14年第四季
碧桂園•生態城	武漢(洪山)	831,889	55%	688,723	660,454	2012年9月4日	386,461	2012年10月29日	14年第四季
碧桂園•翡翠山	郴州(蘇仙)	471,642	100%	432,863	425,690	2012年2月15日	231,496	2012年8月9日	15年第一季
碧桂園山湖灣	廣州(南沙)	505,302	100%	505,302	491,586	2012年6月28日	295,897	2012年11月30日	15年第二季
碧桂園•鳳凰城	濟南(章丘)	601,966	100%	154,148	146,137	2012年7月30日	43,716	2013年9月27日	14年第三季
碧桂園•濱海城	天津(濱海新區)	120,844	100%	97,955	91,069	2012年12月11日	35,353	2013年6月24日	14年第四季
碧桂園•山湖灣	江門(新會)	321,764	100%	103,261	101,671	2013年4月19日	6,750	2013年9月15日	14年第四季

業務概覽

項目	市(區)	整個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
平果碧桂園	百色(平果)	201,479	100%	13,231	13,231	2013年3月20日	7,508	2013年5月31日	14年第二季
碧桂園梓山湖	咸寧(咸安)	499,963	51%	198,195	187,600	2013年9月19日	134,640	2013年9月25日	14年第三季
黔江碧桂園	重慶(黔江)	199,401	100%	95,465	95,465	2013年8月9日	32,430	2013年8月9日	14年第三季
碧桂園•翡翠灣	梅州(蕉嶺)	372,285	100%	195,778	184,569	2013年4月27日	74,640	2013年7月29日	14年第四季
武漢碧桂園二期	武漢(漢南)	594,489	52%	200,696	198,632	2013年6月17日	12,157	2013年7月16日	14年第四季
碧桂園•金沙灘	臨高(臨高)	465,152	51%	401,999	384,027	2012年11月8日	234,463	2012年11月28日	15年第一季
如東碧桂園	南通(如東)	227,343	100%	227,343	222,658	2013年4月27日	90,829	2013年5月23日	15年第一季
墊江碧桂園	重慶(墊江)	354,731	100%	354,731	334,761	2013年2月7日	196,513	2013年2月7日	14年第四季
宜興碧桂園	無錫(宜興)	200,080	100%	200,080	198,275	2012年12月31日	70,634	2013年4月28日	15年第二季
丹陽碧桂園	鎮江(丹陽)	477,861	100%	477,861	463,133	2013年5月10日	276,687	2013年5月23日	15年第一季
碧桂園清泉城一二期	清遠(佛岡)	171,490	95%	142,702	141,823	2012年11月28日	99,919	2012年11月30日	14年第二季
宣城碧桂園	宣城(宣州)	342,867	100%	334,257	326,682	2013年5月4日	211,736	2013年8月27日	15年第三季
靖江碧桂園	泰州(靖江)	308,762	100%	308,762	289,983	2013年6月9日	136,631	2013年9月18日	15年第二季
江陰碧桂園	無錫(江陰)	68,819	100%	68,819	65,982	2013年8月30日	45,234	2013年9月30日	14年第四季
如皋碧桂園	南通(如皋)	185,787	100%	184,164	184,137	2013年6月29日	46,366	2013年9月18日	15年第二季
碧桂園•十里金灘	煙台(海陽)	1,076,797	90%	625,541	618,409	2013年7月4日	230,999	2013年9月29日	14年第二季
五華碧桂園	梅州(五華)	218,938	100%	218,623	215,832	2013年7月26日	208,763	2013年8月13日	15年第二季
永春碧桂園	泉州(永春)	194,505	100%	194,505	181,939	2013年5月31日	117,610	2013年9月13日	14年第三季
興寧碧桂園	梅州(興寧)	203,660	100%	203,108	186,079	2013年6月17日	173,905	2013年9月5日	15年第一季
宜春碧桂園	宜春(袁州)	431,920	100%	431,920	424,619	2013年7月31日	175,631	2013年8月2日	15年第二季
碧桂園•天麓湖	江門(鶴山)	410,440	100%	31,115	30,923	2013年12月16日	—	14年第一季	15年第一季
碧桂園•江灣城	黃岡(浠水)	279,691	100%	279,691	278,836	2013年6月8日	145,620	2013年9月13日	14年第四季
碧桂園•城市花園	雲浮(雲城)	401,136	100%	141,055	131,575	2013年7月30日	38,525	2013年11月22日	15年第一季
碧桂園空港廣場	廣州(花都)	114,982	100%	114,982	105,967	2013年6月18日	102	2013年11月1日	14年第三季
碧桂園•翡翠灣	濰坊(臨朐)	139,722	51%	139,722	138,269	2013年11月15日	—	2013年11月16日	15年第四季
衢州碧桂園	衢州(東港)	296,923	100%	238,427	235,334	2013年9月18日	140,518	2013年9月27日	14年第四季
廣元碧桂園	廣元(利州)	357,864	100%	357,864	343,834	2013年9月26日	115,736	2013年10月16日	15年第一季
碧桂園•蘭州新城	蘭州(城關)	716,835	100%	643,306	637,454	2013年10月29日	58,956	2013年9月22日	16年第三季

業務概覽

項目	市(區)	整個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
南安碧桂園	泉州(南安)	131,400	100%	131,400	122,243	2013年11月28日	—	2013年11月29日	15年第四季
淄博碧桂園	淄博(周村)	301,710	100%	301,710	291,360	2013年9月17日	144,641	2013年10月30日	15年第三季
碧桂園鳳凰城	茂名(高州)	271,501	100%	217,555	209,419	2013年9月17日	41,029	2013年12月3日	15年第一季
花溪碧桂園	貴陽(花溪)	702,224	100%	551,677	501,035	2013年10月29日	—	2013年11月9日	15年第四季
碧桂園•翡翠城	重慶(璧山)	376,802	100%	267,074	257,197	2013年12月13日	—	2013年12月10日	15年第三季
南充碧桂園	南充(嘉陵)	515,596	100%	515,596	508,161	2013年12月18日	—	2013年12月24日	15年第四季
諸暨碧桂園	紹興(諸暨)	135,276	51%	135,276	132,923	2013年12月9日	—	2013年12月25日	14年第四季
桐廬碧桂園	杭州(桐廬)	120,974	100%	120,974	118,756	2013年11月30日	—	14年第一季	15年第一季
高淳碧桂園	南京(高淳)	339,738	100%	238,423	226,186	2013年11月22日	—	2013年12月27日	15年第三季
萍鄉碧桂園	萍鄉(安源)	222,197	100%	222,197	214,676	2013年11月28日	—	14年第二季	15年第四季
衡陽碧桂園	衡陽(雁峰)	436,851	51%	246,867	241,957	2013年12月26日	—	2013年12月20日	15年第三季
南通碧桂園	南通(城南)	185,242	100%	185,242	177,465	2013年12月18日	—	2013年12月21日	15年第三季
碧桂園•鳳凰城[梧州]	梧州(蒼梧)	328,221	80%	110,732	110,328	2012年9月3日	10,293	2013年9月25日	15年第二季
寶應碧桂園	揚州(寶應)	284,384	100%	9,687	—	2013年12月31日	—	—	15年第四季
碧桂園凱旋華庭C區	無錫(錫山)	176,304	100%	91,750	87,626	2013年12月18日	—	2013年12月20日	15年第四季
碧桂園•柏麗灣	東莞(沙田)	237,458	50%	127,911	119,843	2012年9月27日	113,834	2013年4月27日	14年第四季
合計		103,693,122		31,917,099	30,682,444		11,789,042		

在建物業 — 馬來西亞項目

項目	州(市)	整個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
碧桂園鑽石城	雪蘭莪(士毛月)	306,379	55%	137,388	131,138	2013年7月4日	16,870	2013年9月4日	16年第一季
碧桂園金海灣	柔佛州(新山)	1,250,368	100%	1,250,368	611,733	2013年7月4日	396,590	2013年8月6日	17年第二季
合計		1,556,747		1,387,756	742,871		413,460		

附註：

(1) 根據本集團項目部的實際測量。

業務概覽

待開發物業 — 中國項目

項目	市(區)	整個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	14年第一季	—	15年第二季
假日半島—花都	廣州(花都)	444,821	100%	20,961	14年第一季	14年第三季	15年第四季
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,845,362	100%	164,245	14年第二季	14年第四季	16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)	986,950	100%	13,000	14年第二季	—	15年第二季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,072,266	100%	176,822	14年第一季	14年第一季	15年第四季
台山碧桂園	江門(台山)	2,327,529	100%	1,136,712	14年第一季	14年第二季	17年第四季
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,319,816	100%	184,134	14年第二季	14年第四季	16年第一季
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	466,375	51%	307	14年第一季	—	14年第四季
韶關碧桂園	韶關(浚江)	3,500,325	100%	1,166,370	14年第四季	15年第四季	17年第四季
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	975,943	90%	345,674	14年第一季	14年第三季	16年第四季
滿洲里碧桂園	呼倫貝爾(滿洲里)	1,596,813	100%	1,213,203	14年第二季	14年第三季	24年第四季
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	1,581,124	100%	1,170,440	14年第一季	14年第二季	16年第四季
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,044,873	100%	506,266	14年第一季	14年第三季	17年第二季
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,302,248	100%	853,335	14年第一季	14年第二季	17年第二季
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	2,637,187	100%	539,147	14年第二季	14年第三季	17年第三季
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	2,082,571	100%	714,323	14年第一季	14年第二季	17年第二季
恩平碧桂園	江門(恩平)	292,134	100%	9,968	14年第一季	—	14年第四季
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	560,617	100%	24,712	14年第二季	14年第三季	15年第四季
碧桂園濱湖城	合肥(巢湖)	986,114	100%	95,112	14年第一季	14年第二季	15年第四季
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	720,473	100%	168,620	14年第一季	14年第二季	15年第四季
武漢碧桂園	武漢(漢南)	760,689	100%	87,956	14年第四季	15年第三季	16年第二季
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	4,881,243	100%	3,625,901	14年第一季	14年第一季	24年第四季
海城碧桂園	鞍山(海城)	369,901	100%	136,972	14年第二季	14年第三季	16年第三季
興安盟碧桂園	興安盟(科右前旗)	1,235,742	100%	657,000	14年第二季	14年第三季	18年第四季
碧桂園•如山湖城	馬鞍山(和縣)	1,096,159	100%	366,608	14年第二季	14年第四季	16年第四季
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	707,340	100%	218,296	14年第二季	14年第三季	16年第三季
碧桂園•溫泉城	咸寧(咸安)	1,121,480	100%	515,957	14年第一季	14年第一季	16年第四季
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,552,339	100%	810,570	14年第二季	14年第四季	17年第四季
長壽碧桂園	重慶(長壽)	631,705	100%	197,510	14年第一季	14年第二季	15年第四季
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,749,189	100%	1,032,621	14年第二季	14年第三季	16年第四季
安慶碧桂園	安慶(迎江)	2,865,463	100%	1,193,300	14年第一季	14年第二季	17年第四季
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,104,268	100%	937,822	14年第一季	14年第一季	17年第二季
益陽碧桂園	益陽(益陽)	1,298,915	100%	618,202	14年第一季	14年第二季	17年第四季
巢湖碧桂園	合肥(巢湖)	740,764	100%	161,305	14年第一季	14年第二季	15年第四季
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	1,105,795	100%	658,133	14年第一季	14年第一季	16年第四季
茂名碧桂園	茂名(茂南)	439,274	100%	4,460	14年第二季	—	15年第三季
陽山碧桂園	清遠(陽山)	845,727	100%	502,292	14年第二季	14年第三季	17年第二季
綏化碧桂園	綏化(北林)	271,731	100%	14,594	14年第二季	14年第三季	16年第一季
碧桂園•德域大廈	天津(塘沽)	114,504	100%	114,504	14年第一季	—	16年第一季
天津碧桂園	天津(八里台)	1,000,357	100%	328,010	14年第一季	14年第一季	17年第二季
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	1,278,354	100%	659,036	14年第四季	15年第二季	17年第四季
碧桂園•豪園	廣州(增城)	1,105,356	100%	125,226	14年第一季	14年第二季	16年第二季
雲浮碧桂園	雲浮(金山)	524,033	100%	43,051	14年第一季	14年第二季	15年第四季
北流碧桂園	玉林(北流)	426,362	100%	142,070	14年第一季	14年第二季	15年第四季
江海碧桂園	江門(江海)	502,711	100%	23,059	14年第一季	14年第二季	15年第二季

業務概覽

項目	市(區)	整個 房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	持有未來 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
新會碧桂園一四期	江門(新會)	598,976	100%	197,749	14年第一季	14年第三季	16年第二季
碧桂園城市花園	茂名(電白)	1,432,615	100%	1,024,910	14年第一季	14年第一季	16年第四季
碧桂園•十里銀灘	惠州(惠東)	5,136,572	100%	2,113,844	14年第一季	14年第二季	16年第四季
碧桂園清泉水城	清遠(佛岡)	588,781	100%	205,698	14年第一季	14年第三季	16年第三季
碧桂園•鳳凰城	鎮江(句容)	4,712,463	100%	2,580,738	14年第一季	14年第一季	17年第四季
碧桂園•歐洲城	滁州(南谿)	1,465,001	100%	723,349	14年第一季	14年第一季	15年第四季
碧桂園	瀋陽(棋盤山)	171,243	100%	71,200	14年第三季	14年第四季	16年第一季
碧桂園•山水豪園	江門(鶴山)	746,886	80%	502,120	14年第一季	14年第一季	17年第二季
湘潭碧桂園	湘潭(湘潭)	623,331	100%	233,800	14年第一季	14年第一季	15年第四季
碧桂園•城市花園	滁州(來安)	1,549,780	100%	231,553	14年第一季	14年第二季	16年第四季
碧桂園•東江鳳凰城	河源(源城)	919,611	100%	296,706	14年第一季	14年第二季	15年第四季
梅江碧桂園	梅州(梅江)	856,269	100%	83,507	14年第一季	14年第一季	15年第二季
石樓碧桂園	廣州(番禺)	168,808	100%	24,000	14年第一季	—	15年第一季
碧桂園•翡翠灣	江門(開平)	867,862	100%	430,009	14年第一季	14年第二季	15年第四季
張家界碧桂園	張家界(永定)	263,058	100%	185,581	14年第一季	14年第二季	15年第一季
畚江碧桂園	梅州(梅縣)	236,359	100%	193,635	14年第一季	14年第二季	15年第四季
碧桂園新亞山湖城	清遠(清城)	1,083,173	100%	819,695	14年第一季	14年第一季	17年第二季
碧桂園•生態城	武漢(洪山)	831,889	55%	35,681	14年第一季	14年第二季	15年第二季
碧桂園•鳳凰城	濟南(章丘)	601,966	100%	309,720	14年第二季	14年第三季	16年第三季
碧桂園•椰城	文昌(潭牛)	129,337	100%	80,541	14年第一季	14年第一季	15年第一季
碧桂園•山湖灣	江門(新會)	321,764	100%	84,989	14年第一季	14年第一季	15年第三季
平果碧桂園	百色(平果)	201,479	100%	101,450	14年第一季	14年第二季	15年第四季
碧桂園假日半島	鄂州(梧桐湖)	120,857	51%	120,857	14年第二季	14年第四季	15年第四季
碧桂園梓山湖	咸寧(咸安)	499,963	51%	301,768	14年第一季	14年第一季	16年第二季
黔江碧桂園	重慶(黔江)	199,401	100%	17,018	14年第一季	14年第二季	15年第一季
碧桂園•翡翠灣	梅州(蕉嶺)	372,285	100%	96,333	14年第一季	14年第四季	15年第四季
武漢碧桂園三期	武漢(漢南)	594,489	52%	393,793	14年第一季	14年第二季	16年第二季
碧桂園清泉水城一二期	清遠(佛岡)	171,490	95%	28,788	14年第一季	14年第一季	15年第三季
宣城碧桂園	宣城(宣州)	342,867	100%	8,610	14年第一季	14年第一季	15年第三季
如皋碧桂園	南通(如皋)	185,787	100%	1,623	14年第一季	—	15年第二季
碧桂園•十里金灘	煙台(海陽)	1,076,797	90%	451,256	14年第一季	14年第一季	15年第四季
五華碧桂園	梅州(五華)	218,938	100%	315	14年第一季	—	14年第四季
興寧碧桂園	梅州(興寧)	203,660	100%	552	14年第一季	—	14年第四季
碧桂園•天麓湖	江門(鶴山)	410,440	100%	379,325	14年第一季	14年第一季	16年第二季
碧桂園•城市花園	雲浮(雲城)	401,136	100%	260,081	14年第一季	14年第一季	15年第三季
衢州碧桂園	衢州(東港)	296,923	100%	58,496	14年第一季	14年第一季	15年第四季
碧桂園•蘭州新城	蘭州(城關)	716,835	100%	73,529	14年第一季	14年第二季	16年第三季
碧桂園鳳凰城	茂名(高州)	271,501	100%	53,946	14年第一季	14年第二季	15年第四季
花溪碧桂園	貴陽(花溪)	702,224	100%	150,547	14年第一季	14年第二季	16年第四季
碧桂園•翡翠城	重慶(璧山)	376,802	100%	109,728	14年第一季	14年第四季	15年第四季
常平碧桂園	東莞(常平)	91,788	100%	91,788	14年第一季	14年第二季	15年第二季
三明碧桂園	三明(梅列)	48,451	100%	48,451	14年第一季	14年第一季	15年第四季

業務概覽

項目	市(區)	整個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
高淳碧桂園	南京(高淳)	339,738	100%	101,315	14年第一季	14年第一季	15年第三季
文登碧桂園	威海(文登)	32,365	100%	32,365	14年第一季	14年第二季	15年第二季
衡陽碧桂園	衡陽(雁峰)	436,851	51%	189,984	14年第一季	14年第二季	16年第二季
安陽碧桂園	安陽(湯陰)	129,222	100%	129,222	14年第一季	14年第二季	15年第四季
周口碧桂園	周口(東新)	500,822	51%	500,822	14年第一季	14年第一季	16年第一季
大冶碧桂園	黃石(大冶)	299,860	100%	299,860	14年第一季	14年第二季	15年第四季
碧桂園•鳳凰城[梧州]	梧州(蒼梧)	328,221	80%	217,489	14年第一季	14年第二季	15年第四季
曲靖碧桂園	曲靖(麒麟)	333,837	100%	333,837	14年第一季	14年第二季	15年第四季
企石鼎峰碧桂園	東莞(企石)	106,605	55%	106,605	14年第一季	14年第三季	15年第四季
遷安碧桂園	唐山(遷安)	456,058	90%	456,058	14年第一季	14年第二季	16年第四季
寶應碧桂園	揚州(寶應)	284,384	100%	274,697	14年第一季	14年第二季	15年第四季
洛陽碧桂園	洛陽(伊濱)	425,108	51%	425,108	14年第一季	14年第二季	16年第四季
東台碧桂園	鹽城(東台)	34,730	100%	34,730	14年第一季	14年第二季	16年第一季
海寧碧桂園	嘉興(海寧)	150,875	100%	150,875	14年第一季	14年第二季	15年第四季
慈溪碧桂園	寧波(慈溪)	217,030	100%	217,030	14年第一季	14年第三季	16年第一季
溫州碧桂園	溫州(龍灣)	137,706	100%	137,706	14年第一季	14年第三季	15年第四季
碧桂園凱旋華庭C區	無錫(錫山)	176,304	100%	84,554	14年第一季	14年第二季	15年第四季
合計		92,196,247		38,606,066			

待開發物業 — 馬來西亞項目

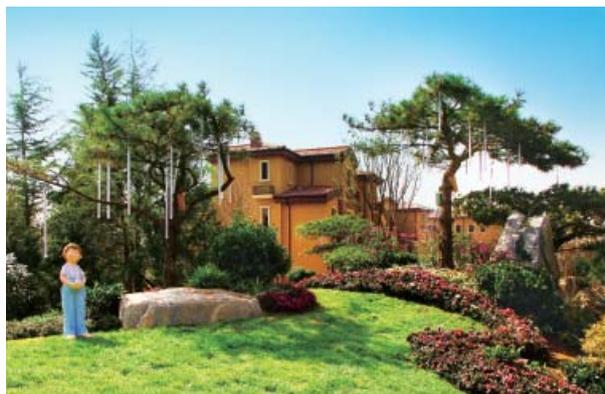
項目	州(市)	整個房地產項目的總建築面積	本公司應佔權益	持作未來發展建築面積 ⁽¹⁾	預期開始建築日期	預期獲得預售證日期	預期竣工日期
雙文丹項目	雪蘭莪(雙文丹)	304,169	55%	304,169	14年第一季	14年第三季	17年第一季
碧桂園鑽石城	雪蘭莪(士毛月)	306,379	55%	172,055	14年第一季	14年第一季	17年第一季
合計		610,548		476,224			

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。



— 碧桂園•蘭州新城



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。2013年的收入約為人民幣62,681.9百萬元，較2012年的約人民幣41,891.0百萬元增加49.6%，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60,043.3百萬元、人民幣866.9百萬元、人民幣777.1百萬元及人民幣994.5百萬元。

房地產開發

來自房地產開發的收入由2012年度的約人民幣40,012.0百萬元上升50.1%至2013年度的約人民幣60,043.3百萬元。主要由於2013年所確認的總建築面積9,239,765平方米，對比2012年度的6,158,231平方米，增加50.0%。同時，物業確認收入的平均銷售價格為6,498元，與2012年度的每平方米約人民幣6,497元基本持平。

建築、裝修及裝飾

建築、裝修及裝飾的收入由2012年度的約人民幣314.3百萬元上升175.8%至2013年度的約人民幣866.9百萬元，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2012年度的約人民幣592.3百萬元增加31.2%至2013年度的約人民幣777.1百萬元，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2012年度的約人民幣972.4百萬元增加2.3%至2013年同期的約人民幣994.5百萬元，是由於已開業酒店的收入增長及新酒店開業所致。

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2012年度的約人民幣26,551.5百萬元增長64.6%至2013年度的約人民幣43,713.3百萬元。銷售成本的增加乃相應物業銷售收入的增加。

毛利

本集團毛利(土地增值稅撥備前)由2012年度的約人民幣15,339.5百萬元上升23.7%至2013年度的約人民幣18,968.6百萬元。毛利率由2012年度的36.6%降至2013年度的30.3%，主要是由於平均售價保持穩定的情況下，物業開發成本的上漲所致。

其他收益 — 淨額

本集團其他收益 — 淨額由2012年度的約人民幣103.3百萬元收益降低37.8%至2013年度的約人民幣64.3百萬元，主要由於土地使用稅返還收入由2012年度的約人民幣25.1百萬元降至2013年度的約人民幣3.9百萬元，以及向客戶收取的按金的罰沒收益由2012年度的約人民幣26.8百萬元降至約人民幣15.3百萬元。

營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由截至2012年度的約人民幣2,186.1百萬元增長96.9%至2013年度的約人民幣4,303.8百萬元，主要由於廣告費由截至2012年度的約人民幣1,273.5百萬元增長至2013年度的約人民幣1,915.4百萬元以及本期銷售佣金的增長。

管理層討論與分析

行政開支

本集團行政開支由截至2012年度的約人民幣1,568.3百萬元增長29.6%至2013年度的約人民幣2,033.3百萬元，行政開支增加主要由於本集團員工薪酬費用由2012年度的約人民幣515.1百萬元增長至2013年度的約人民幣708.9百萬元。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。

財務收益／(費用) — 淨額

本集團截至2013年度錄得財務收益 — 淨額約人民幣803.2百萬元，而2012年度錄得財務費用 — 淨額約人民幣126.4百萬元，主要由於資本化利息金額的增加和人民幣匯率上升導致的滙兌收益所致。由於優先票據和銀行借款的增加，總財務利息支出由截至2012年的約人民幣3,097.1百萬元增長至2013年度的約人民幣4,119.5百萬元。另一方面，截至2013年度的資本化利息總額由2012年度的約人民幣2,817.4百萬元增加至約人民幣4,119.5百萬元。由於人民幣匯率的變動，2013年度產生滙兌收益約人民幣512.5百萬元，而2012年度產生滙兌損失約人民幣20.9百萬元。

權益所有人應佔利潤

權益所有人應佔利潤由2012年度的約人民幣6,852.7百萬元上升24.2%至2013年度的約人民幣8,514.1百萬元。淨利潤率由2012年度的約16.4%下降至2013年度的13.6%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於2013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26,679.6百萬元(2012年12月31日：約人民幣16,860.0百萬元)。於2013年12月31日，本集團92.2%和7.8%的現金及銀行存款分別以人民幣和其他貨幣(主要是美元、港幣和馬幣)計值。

於2013年12月31日，受限制現金的賬面值約為人民幣7,769.9百萬元(2012年12月31日：約人民幣5,050.9百萬元)。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2013年12月31日，本集團的淨流動資產約人民幣31,309.40百萬元(2012年12月31日：約人民幣27,203.8百萬元)。於2013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1.3，而2012年12月31日為1.4。

借貸及集團資產抵押

於2013年12月31日，本集團的總借貸餘額約人民幣56,248.8百萬元，其中銀行及其他借款約人民幣33,189.2百萬元，優先票據約人民幣23,059.6百萬元。

銀行及其他借款餘額當中，其中約人民幣10,086.2百萬元須於一年內償還，約人民幣22,432.7百萬元須於一年至五年內償還，約人民幣670.3百萬元須於五年後償還。於2013年12月31日，絕大部分銀行及其他借款均以本集團的土地使用權和物業作抵押及由本公司及其下屬公司擔保。

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(現金及現金等價物與預售物業監控資金之和))除以權益所有人應佔權益計算。於2013年12月31日，負債比率為67.3%(2012年12月31日：53.9%)。

利率風險

本集團銀行及其他借款的加權平均利息率由2012年度的8.18%降至2013年度的7.34%。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2013年，由於人民幣兌換港元、美元和馬幣的匯率上升，共產生約人民幣512.5百萬元的匯兌收益。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。2013年度，本集團之土地增值稅開支約為人民幣1,634.8百萬元。

或然負債

於2013年12月31日，本集團就買家的按揭貸款提供擔保約人民幣31,443.7百萬元（2012年12月31日：約人民幣17,776.1百萬元）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付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2013年12月31日的金額中，約人民幣85.1百萬元（2012年12月31日：約人民幣72.2百萬元）將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣31,358.6百萬元（2012年12月31日：約人民幣17,703.9百萬元）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)物業買家償付按揭貸款。

另外，本集團或然負債中，約人民幣1,184.2百萬元是本集團為廣州利合房地產開發有限公司和中山市雅鴻房地產開發有限公司的借款提供的擔保。

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2013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49,056.6百萬元（2012年12月31日：約人民幣25,484.2百萬元）。該金額主要來自未來房地產開發項目的合約建築費或其他資本承擔。本集團預期主要以物業預售所得款項，其次以銀行借款支付該等承擔。

僱員及薪酬政策

於2013年12月31日，本集團擁有約64,772個全職僱員（2012年12月31日：40,243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。

董事及高級管理層簡介

執行董事

楊國強，五十九歲，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。楊先生擁有超過三十六年建築業務經驗，及超過二十二年房地產開發經驗。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。楊先生現為中國人民政治協商會議第十二屆全國政協委員。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，三十二歲，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，四十七歲，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、企業管理擁有超過二十四年豐富經驗。

朱榮斌，四十一歲，於二零一三年五月獲委任為本公司聯席總裁及執行董事。朱先生畢業於清華大學土木工程系，持碩士學位，為國家註冊監理工程師、國家註冊造價工程師及高級工程師。朱先生主要負責本集團投資、商業及產品設計方面的管理工作。朱先生自一九九五年至二零零八年受僱於中國海外集團有限公司，先後在廣州、香港、深圳、北京及上海從事房地產開發及工程管理工作，離職前為中海地產集團有限公司董事、助理總經理兼華東區總經理。自二零零八年加入本集團前，朱先生任職於廣州富力地產股份有限公司（「富力」），離職前為富力副總裁兼華南地區總經理。朱先生自二零零八年起任廣東省房地產協會常務副會長。朱先生擁有十九年房地產開發及相關業務經驗。

董事及高級管理層簡介

楊子莹，二十六歲，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公司之董事。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。

楊貳珠，六十三歲，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。由一九九九年至二零零九年，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。楊先生擁有超過三十六年建築業務經驗，及約二十年房地產開發經驗。

蘇汝波，五十九歲，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。蘇先生擁有超過三十六年建築業務經驗、約二十年房地產開發經驗，以及約十七年建築材料採購經驗。

區學銘，六十四歲，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。區先生擁有超過三十六年建築業務經驗，及約二十年房地產經營及管理經驗。

楊志成，四十歲，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，以及本集團項目總經理。楊先生擁有約二十年項目開發經驗。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莹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，亦為本集團營銷中心主管。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。楊先生擁有約十七年房地產營銷管理、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莹女士的堂兄，以及執行董事楊志成先生的堂弟。

謝樹太，四十九歲，於二零一三年五月獲委任為本公司執行董事。謝先生畢業於湖南大學土木工程系，獲工學學士學位，為中國合資格工程師。謝先生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，彼亦曾在順德市三和物業發展有限公司任職，負責物業管理工作。自一九九七年起，彼任職於佛山順德碧桂園物業發展有限公司及廣東碧桂園物業管理有限公司，負責整體物業管理及酒店管理工作；自二零零七年起擔任本公司副總裁。謝先生擁有二十二年房地產管理經驗及約十七年酒店管理經驗。

宋 軍，四十六歲，於二零一三年五月獲委任為本公司執行董事。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，為中國合資格建築師。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；自二零零五年起擔任本公司副總裁，負責本集團房地產項目開發管理工作。目前，宋先生全面負責所管轄區域項目的營運管理及可持續發展。宋先生擁有十七年房地產開發管理經驗。

梁國坤，五十五歲，於二零一三年五月獲委任為本公司執行董事。梁先生主要負責本集團景觀設計與園林綠化體系管理及監督工作。於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。自二零一一年起，擔任本公司副總裁。梁先生擁有二十九年高爾夫球場管理設計及園林設計管理經驗。

蘇柏垣，四十八歲，於二零一三年十二月獲委任為本公司執行董事。蘇先生畢業於廣州師範學院（現為廣州大學），主修地理，且具中山大學人文地理專業研究生學歷。於二零零五年加入本集團之前，蘇先生擁有超過十年土地規劃、開發及經營管理經驗。蘇先生曾為本公司副總裁，主要負責本集團投資拓展及若干房地產開發項目的整體管理。蘇先生曾於二零一三年二月辭任本公司的副總裁。現時，蘇先生主要負責本集團的海外投資拓展及管理若干海外房地產開發項目。

董事及高級管理層簡介

獨立非執行董事

黎明，六十九歲，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之獨立非執行董事。

石禮謙，金紫荊星章，太平紳士，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二零一三年榮獲香港特別行政區頒授金紫荊星章。石先生為代表地產及建造功能界別的香港立法會議員、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、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、帝盛酒店集團有限公司及四海國際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。泰山石化集團有限公司(一家於聯交所上市的公司)之獨立非執行董事。石先生亦於澳門賽馬有限公司及澳門賽馬會(該等公司於澳門成立)、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，六十三歲，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。唐先生現為某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。

黃洪燕，四十三歲，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。

董事及高級管理層簡介

黃曉，四十六歲，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。

劉洪玉，五十一歲，於二零一三年五月獲委任為本公司獨立非執行董事。劉先生畢業於清華大學，獲建築結構工程專業學士學位和管理工程專業碩士學位，為中國合資格房地產估價師。劉先生於一九九六年六月至二零零零年四月在清華大學土木工程系擔任教授，自二零零零年四月起在清華大學建設管理系擔任教授。自二零一零年起，劉先生出任清華大學恒隆房地產研究中心主任。劉先生專攻房地產經濟學、房地產投資與金融、住房政策和土地管理。劉先生自二零零六年四月起至二零一二年三月，出任中糧地產(集團)股份有限公司獨立董事。劉先生現為招商局地產控股股份有限公司(該公司之股份於深圳證券交易所上市)之獨立董事、方興地產(中國)有限公司(該公司之股份於聯交所上市)之獨立非執行董事。劉先生為中國房地產估價師與經紀人學會副會長和亞洲房地產學會理事，亦為香港大學榮譽教授和英國皇家特許測量師學會資深會員。劉先生在房地產業及建築工程方面擁有逾二十五年經驗。

梅文珏，四十三歲，於二零一三年五月獲委任為本公司獨立非執行董事。梅先生畢業於中山大學，獲英國語言文學學士學位和管理學碩士學位；並畢業於英國克蘭菲爾德大學管理學院，獲工商管理碩士學位。梅先生曾任中國南方航空股份有限公司(「南航」)安全管理系統辦公室主任、安全委員會秘書、安全信息經理，以及天合聯盟安全委員會南航副首席代表。梅先生現擔任中歐國際工商學院深圳代表處首席代表。梅先生為米格國際控股有限公司(該公司之股份於聯交所上市)之獨立非執行董事。

首席財務官

伍綺琴，五十六歲，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。

董事及高級管理層簡介

公司秘書

禰寶華，六十五歲，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。

高級管理層

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。王先生擁有二十一年房地產開發管理經驗。

樊杰，四十六歲，為本公司副總裁。樊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)，獲國際工程管理學士學位並為中國合資格高級工程師。加入本集團之前，樊先生曾於中國海外集團有限公司任職七年並於中海地產集團有限公司於上海、天津及中山多家附屬子公司擔任總經理，負責物業開發；彼亦曾任職沿海物業投資(中國)有限公司南部總經理，負責多個城市的房地產開發及營運。樊先生擁有二十三年工程管理及房地產開發經驗。

黎曉林，四十二歲，為本公司副總裁。黎先生畢業於清華大學土木工程系，獲建築結構工程學士學位和北京大學光華管理學院高級管理人員工商管理碩士學位，並為中國合資建築工程師及中國合資格房地產估價師。黎先生主要負責本集團若干房地產開發營運及管理。於二零零八年加入本集團之前，黎先生曾任職珠海珠光建築設計工程有限公司，負責建築設計；並於多家房地產開發商，如新家園(珠海)置業有限公司、中山市華創置業有限公司及萬科企業股份有限公司，負責房地產開發及管理。自二零零八年起，黎先生負責全面營運、管理及持續發展在他監督下若干地區的房地產項目。黎先生擁有十七年房地產開發管理經驗。

彭志斌，四十一歲，為本公司副總裁。彭先生於1996年畢業於合肥工業大學，獲土木工程學士學位；2003年畢業於及武漢大學，獲工商管理碩士學位。彭先生主要負責本集團之人力資源管理。於二零一零年加入本集團之前，彭先生曾任職中鐵第四勘察設計院集團有限公司工程師、專業設計負責人等職位。彭先生亦曾於二零零三年至二零零六年間任職中興通訊股份有限公司人力資源管理中心幹部管理經理、中東片區人力資源負責人等職位；亦曾於二零零六年至二零零八年間任職華信惠悅諮詢公司(Watson Wyatt Worldwide)顧問及項目經理；於二零零八年至二零一零年間任職於中糧地產(集團)股份有限公司集團人力資源部副總監及南方區人力資源部總監。彭先生擁有十二年人力資源管理經驗。

王志敦，四十四歲，為本公司副總裁。王先生畢業於汕頭大學，主修國際經濟法，為中國合資格的職業律師。於二零零三年加入本集團之前，王先生曾於一九九六年至二零零三年間出任廣東博文律師事務所合夥人。王先生曾於二零零九年離職。王先生負責本集團若干海外房地產開發項目的投資及拓展。

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

截至2013年12月31日年度止，本公司一直遵守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所載的企業管治守則(統稱「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2013年5月9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2013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內幕消息，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14名執行董事，分別為楊國強先生、楊惠妍女士、莫斌先生、朱榮斌先生、楊子莹女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生、楊志成先生、楊永潮先生、謝樹太先生、宋軍先生、梁國坤先生及蘇柏垣先生，及七名獨立非執行董事，分別為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生、黃曉女士、劉洪玉先生及梅文珏先生。最新的董事名單及其角色與職能分別刊登於聯交所及本公司網站上。

張耀垣先生辭任為本公司執行董事，而蘇柏垣先生獲委任為本公司執行董事，自2013年12月13日起生效。

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

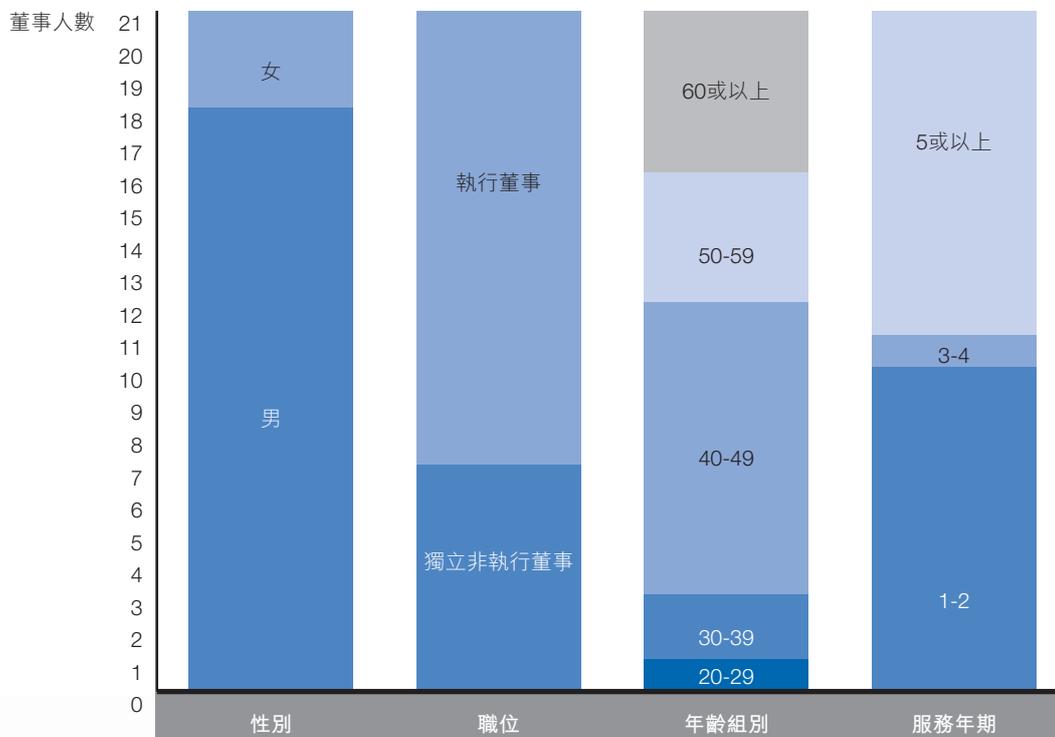
年內，主席在沒有執行董事出席下與獨立非執行董事會面。

董事會的組成及獨立非執行董事的身份於所有致股東的公司通訊檔內披露。

董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策，自2013年8月6日起生效。本公司透過考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、技能、知識及服務任期，務求達致董事會成員多元化。甄選人選最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

現時董事會的組成按下列多元化範疇為基準的分析載列如下：



企業管治報告

董事會成員各具不同範疇的技能和知識，包括房地產開發、建築及施工管理、市場營銷、成本控制、採購、行政管理、物業及酒店管理、綠化管理、投資拓展、財務會計及法律等。就性別、職位、服務年期、技能和知識方面而言，董事會均屬相當多元化。

獨立性確認書

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

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次股東大會，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2013年12月31日止財政年度內，董事積極參與本集團的事務，並曾召開十二次董事會會議，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。

董事於2013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)	7/7
楊惠妍女士(副主席)	5/7
莫 斌先生	10/10
朱榮斌先生 ^{附註1}	7/7
楊子瑩女士	3/7
楊貳珠先生	9/9
蘇汝波先生	9/9
張耀垣先生 ^{附註2}	6/6
區學銘先生	9/9
楊志成先生	6/10
楊永潮先生	10/10
謝樹太先生 ^{附註1}	6/7
宋 軍先生 ^{附註1}	7/7
梁國坤先生 ^{附註1}	7/7
蘇柏垣先生 ^{附註1}	—
獨立非執行董事	
黎 明先生	11/11
石禮謙先生	11/11
唐滙棟先生	11/11
黃洪燕先生	11/11
黃 曉女士	10/11
劉洪玉先生 ^{附註1}	7/7
梅文珏先生 ^{附註1}	7/7

附註1：於2013年蘇柏垣先生委任後，概無舉行董事會會議。於2013年朱榮斌先生、謝樹太先生、宋軍先生、梁國坤先生、劉洪玉先生及梅文珏先生委任後，公司舉行了八次董事會會議。

附註2：張耀垣先生辭任為本公司執行董事，自2013年12月13日起生效。

企業管治報告

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。所有董事亦已向本公司提供彼等於本年度接受培訓的記錄。彼等的培訓記錄概要如下：

董事	持續專業 發展種類 (附註1)	持續專業 發展內容 (附註2)
執行董事		
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
朱榮斌先生	1, 2	A, B
楊子莹女士	1, 2	A, B
楊貳珠先生	1, 2	A
蘇汝波先生	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
謝樹太先生	1, 2	A
宋 軍先生	1, 2	A
梁國坤先生	1, 2	A
蘇柏垣先生 ^{附註3}	1, 2	A
獨立非執行董事		
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
劉洪玉先生	1, 2	B
梅文珏先生	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

附註3：蘇柏垣先生獲任為本公司執行董事，自2013年12月13日起生效。

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序；
- 確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，以及確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須準確清晰及完備可靠；
- 鼓勵所有董事全力並積極投入董事會事務及表達本身關注的事宜(即使持不同意見)、給予這些事宜充足時間討論、確保董事會的決定能公正反映董事會的共識，並以身作則，確保董事會行事符合本公司最佳利益；
- 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。

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。

企業管治報告

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序。

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2013年，審核委員會已召開五次會議，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匯報事宜(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)	5/5
石禮謙先生	5/5
唐滙棟先生	5/5
黃洪燕先生	5/5
黃曉女士	5/5

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。

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2013年，提名委員會已召開三次會議，包括但不限於檢討董事會的架構、人數及組成，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，提名執行董事及獨立非執行董事，以及審閱董事會成員多元化政策。

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)	3/3
黎明先生	3/3
唐滙棟先生	3/3
黃洪燕先生	3/3
黃曉女士	3/3

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。

截至2013年12月31日止年度，高級管理人員薪酬組別如下：

港幣	高級管理人員人數
1,000,000以下	1
1,000,001至1,500,000	1
2,000,001至2,500,000	2
2,500,001至3,000,000	1

企業管治報告

於年內，薪酬委員會已召開四次會議，包括但不限於檢討董事與高級管理層的薪酬待遇及考慮執行董事與獨立非執行董事委任函件之條款。

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)	4/4
楊國強先生	4/4
莫 斌先生	4/4
黎 明先生	4/4
石禮謙先生	4/4
黃洪燕先生	4/4
黃 曉女士	4/4

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2013年，企業管治委員會已召開兩次會議，包括但不限於，批准內幕消息披露政策及其他企業管治政策。

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)	2/2
楊惠妍女士	2/2
莫 斌先生	2/2

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。禰先生已確認彼於2013年已參加不少於十五小時相關專業培訓。與公司秘書聯絡的主要聯絡人是本公司合規主任吳芷文小姐。

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調查結果及改善建議的報告，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2013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
2013年度法定審計服務	6,900
對兩間子公司進行法定審計	60
有關以下事宜的非法定審計服務：	
發行優先票據	850
執行協商程序	50
內控諮詢	1,120
稅務諮詢	65

企業管治報告

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2013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57頁至58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2013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
朱榮斌先生 ^{附註2}	—
楊子瑩女士	0/1
楊貳珠先生	0/1
蘇汝波先生	0/1
張耀垣先生 ^{附註1}	0/1
區學銘先生	0/1
楊志成先生	0/1
楊永潮先生	0/1
謝樹太先生 ^{附註2}	—
宋 軍先生 ^{附註2}	—
梁國坤先生 ^{附註2}	—
蘇柏垣先生 ^{附註2}	—
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	1/1
黃 曉女士	1/1
劉洪玉先生 ^{附註2}	—
梅文珏先生 ^{附註2}	—

附註1：張耀垣先生辭任為本公司執行董事，自2013年12月13日起生效。

附註2：於2013年朱榮斌先生、謝樹太先生、宋軍先生、梁國坤先生、蘇柏垣先生、劉洪玉先生及梅文珏先生獲委任後，概無舉行股東大會。

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2013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2013年12月31日止年度的業績載於本年報第63至64頁的本集團綜合全面收益表內。

股息

董事建議向2014年5月28日(「記錄日期」)名列本公司股東名冊之股東(「股東」)，派發截至2013年12月31日止年度之末期股息每股人民幣16.83分(2012年：人民幣13.86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2014年5月22日至2014年5月28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)2014年5月21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2014年6月16日寄予各股東。預計末期股息單及新股份的股票將大概於2014年7月11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

於年內借款的詳情載於本集團綜合財務報表附註25。

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22。

於2013年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣3,205,941,000元(2012年：約人民幣2,870,910,000元)。

捐贈

本集團於年內所作之捐獻約人民幣125,966,000元(2012年：約人民幣80,868,000元)。

財務概要

本集團的財務概要載於本年報第162頁。

主要客戶及供應商

截至2013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0.40%，而本集團五大客戶佔本集團於年內收入少於30%。

截至2013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1.09%，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2013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。

董事會報告

除上述披露者外，截至2013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20。

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

朱榮斌先生(於2013年5月29日獲委任)

楊子瑩女士

楊貳珠先生

蘇汝波先生

張耀垣先生(於2013年12月13日辭任)

區學銘先生

楊志成先生

楊永潮先生

謝樹太先生(於2013年5月29日獲委任)

宋 軍先生(於2013年5月29日獲委任)

梁國坤先生(於2013年5月29日獲委任)

蘇柏垣先生(於2013年12月13日獲委任)

獨立非執行董事

黎 明先生

石禮謙先生

唐滙棟先生

黃洪燕先生

黃 曉女士

劉洪玉先生(於2013年5月29日獲委任)

梅文珏先生(於2013年5月29日獲委任)

根據組織章程細則第86(3)條，朱榮斌先生、謝樹太先生、宋軍先生、梁國坤先生、蘇柏垣先生、劉洪玉先生及梅文珏先生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，楊惠妍女士、莫斌先生、楊子瑩女士、楊志成先生、楊永潮先生、石禮謙先生及唐滙棟先生將於輪值告退，而彼等均符合資格並願意於應屆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，除朱榮斌先生、謝樹太先生、宋軍先生、梁國坤先生及蘇柏垣先生的服務合同自彼等各自的委任日期起生效外，其他全部執行董事的服務合同均自2013年1月1日起生效，至2014年12月31日止。獨立非執行董事黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、劉洪玉先生及梅文珏先生則獲委任直至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。

董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於2013年8月6日(為通過本公司2013年中期報告當日)至2014年3月12日(為通過本公司2013年年報當日)期間，董事按第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料的變動如下：

- 於2013年12月18日，石禮謙先生獲委任為四海國際集團有限公司(一家於聯交所上市的公司)之獨立非執行董事。
- 於2014年1月15日，梅文珏先生獲委任為米格國際控股有限公司(一家於聯交所上市的公司)之獨立非執行董事。
- 於2014年2月27日，石禮謙先生不再擔任泰山石化集團有限公司(一家於聯交所上市的公司)之獨立非執行董事。

董事及高級管理人員薪酬及五名最高薪人士

有關截至2013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。

有關截至2013年12月31日止年度本集團高級管理人員薪酬的詳情載列本年報的企業管治報告中。

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、區學銘先生(全部均為董事)及張耀垣先生(於2013年12月13日辭任本公司執行董事)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。除於上述披露外，於2013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。

董事會報告

關連交易及持續關連交易

以下為本年度內及截至本年報日期所記錄的關連交易及持續關連交易：

(a) 關連交易

本集團訂立的以下關連交易，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. 股份轉讓協議：梧州市合富房地產開發有限公司

於2013年8月30日，本公司全資附屬公司台山市碧桂園房地產開發有限公司（「台山碧桂園」）與佛山市順德區雅宇房產開發有限公司（「順德雅宇」）訂立股份轉讓協議（「股份轉讓協議」）。根據股份轉讓協議，台山碧桂園同意收購而順德雅宇同意出售梧州市合富房地產開發有限公司之80%股權，代價為人民幣357,706,000元。

賣方吳偉忠先生及吳庭軒先生分別擁有90%股權及10%股權，而彼等均為本公司主席兼執行董事楊國強先生之親屬，因此，順德雅宇為本公司關連人士的聯繫人。

2. 股份轉讓協議：清遠碧桂園新亞房地產開發有限公司

於2013年10月28日，本公司全資附屬公司佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司（「順德碧桂園」）與清遠新亞房地產開發有限公司（「清遠新亞」）訂立股份轉讓協議（「股份轉讓協議」）。根據股份轉讓協議，順德碧桂園同意收購而清遠新亞同意出售清遠碧桂園新亞房地產開發有限公司（「碧桂園新亞」）49%股權，代價為人民幣598,561,000元。

收購前，本集團間接持有碧桂園新亞51%股權，為本集團非全資附屬公司。清遠新亞為碧桂園新亞的主要股東，因此，清遠新亞為本公司之關連人士。收購後，碧桂園新亞為本集團全資附屬公司。

(b) 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」），江口自來水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。供水須按不高於番禺及順德地區的第三方所經營水廠的供水優惠的價格收費。於年內，江口自來水公司收取的水費為人民幣3.49百萬元。

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(於2013年12月13日辭任本公司執行董事)分別擁有江口自來水公司各自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638.9百萬元。

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。

設計服務協議於2013年12月31日屆滿。於2013年12月13日，順德碧桂園與博意建築訂立設計服務補充協議，據此，博意建築同意於2014年1月1日起三年內向本集團提供物業設計、室內設計及勘察勞務服務，惟於2014、2015及2016年的年度上限分別不得超過人民幣1,500百萬元、人民幣1,800百萬元及人民幣2,000百萬元。

3. 建築服務協議(一)

根據騰越與清遠碧桂園於2013年5月10日訂立建築服務協議(「騰越建築服務協議」)，騰越同意以不遜於獨立第三方可取得的價格及其他條款向清遠碧桂園提供建築服務。騰越建築服務協議由2013年1月1日起為期兩年，惟於2013及2014年各年的上限不得超過人民幣260百萬元。於年內，騰越所提供的建築服務金額為人民幣253.1百萬元。

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。

4. 建築服務協議(二)

根據順德碧桂園與廣東萬方工程有限公司(「萬方工程」)於2013年5月10日訂立建築服務協議(「萬方建築服務協議」)，萬方工程同意以不遜於獨立第三方向本集團提供的價格向本集團提供建築服務，包括外牆石材加固、園林建設及內部建設。萬方建築服務協議由2013年1月1日起為期兩年，惟於2013及2014年的年度上限分別不得超過人民幣650百萬元及人民幣950百萬元。於年內，萬方工程收取的建築服務金額為人民幣181.4百萬元。

董事會報告

萬方工程原為佛山市順德區創源投資有限公司(「創源投資」)的非全資子公司。創源投資由楊子莹女士持有90%的股權及由陳翀先生持有10%的股權。由於楊子莹女士為本公司董事，因此，萬方工程原為本公司關連人士的聯繫人。於2013年8月9日，創源投資將所持有萬方工程的股份轉讓予清遠碧桂園。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

根據佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司(「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及於2013年5月10日訂立的照明供應補充協議(統稱「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500百萬元及人民幣720百萬元。自2013年1月1日起至2013年11月26日止，廣東昇輝供應有關產品及服務的金額為人民幣271.4百萬元。

廣東昇輝原為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，廣東昇輝原為本公司關連人士的聯繫人。於2013年11月26日，創源投資將所持有廣東昇輝的全部股份轉讓予獨立第三方。故此，自2013年11月26日起廣東昇輝不再為本公司關連人士。

6. 石材供應協議

根據順德碧桂園與廣東萬方石業有限公司(「萬方石業」)於2013年5月10日訂立石材供應框架協議(「石材供應協議」)，萬方石業同意以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石材，包括但不限於大理石及花崗岩。石材供應協議由2013年1月1日起為期兩年，惟於2013及2014年的年度上限分別不得超過人民幣348.8百萬元及人民幣396百萬元。於年內，萬方石業收取的石材產品金額為人民幣46.2百萬元。

萬方石業原為創源投資的非全資子公司。創源投資由楊子莹女士持有90%的股權及由陳翀先生持有10%的股權。由於楊子莹女士為本公司董事，因此，萬方石業為本公司關連人士的聯繫人。於2013年8月9日，創源投資將所持有萬方工程的股份轉讓予清遠碧桂園。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。

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、黃曉女士、劉洪玉先生及梅文珏先生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) (若交易涉及由本公司提供貨品或服務)乃按照本公司的定價政策而進行；
- (iii) 乃根據有關交易的相關協議訂立；及
- (iv) 並無超出各自的年度上限。

關聯人士交易

截至2013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41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。

董事會報告

(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9,173,457股之購股權），為本公司於本年報日期已發行股本的8.86%。

(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9,173,457股之購股權，概無購股權行使、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
楊志成先生	—	1,493,845	1,493,845	13.12.2013	13.12.2018–12.12.2023	4.844港元
區學銘先生	—	954,039	954,039	13.12.2013	13.12.2018–12.12.2023	4.844港元
	3,000,000	2,447,884	5,447,884			
本集團員工	—	3,725,573	3,725,573	13.12.2013	13.12.2018–12.12.2023	4.844港元
	—	3,725,573	3,725,573			
	3,000,000	6,173,457	9,173,457			

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3,815,811股股份。截至2013年12月31日止,根據員工激勵計劃累積持有股份總數為101,132,446股。

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2013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、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊,或根據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、相關股份及債權證之好倉

董事姓名	身份	所持 普通股份 數目	所持 相關股份 權益數目	總計	於2013年 12月31日	
					佔已發行 股本百分比	所持 債權證數目
楊國強先生	受控法團的權益	66,060,000	—	66,060,000 ¹	0.35%	11,300,000美元 ² 11,000,000美元 ³
楊惠妍女士	受控法團的權益	10,741,881,162	—	10,741,881,162 ⁴	58.19%	—
朱榮斌先生	實益擁有人	1,350,000	—	1,350,000	0.01%	—
楊貳珠先生	受控法團的權益	1,019,733,743	—	1,019,733,743 ⁵	5.52%	—
蘇汝波先生	受控法團的權益	749,437,312	—	749,437,312 ⁶	4.06%	—
區學銘先生	受控法團的權益	772,144,068 ⁷	—	—	—	—
	實益擁有人	—	954,039 ¹²	773,098,107	4.18%	—
楊志成先生	實益擁有人	—	1,493,845 ¹²	1,493,845	0.01%	—
楊永潮先生	配偶權益	3,712,321	—	3,712,321 ⁸	0.02%	—
謝樹太先生	配偶權益	844,937	—	844,937 ⁹	0.01%	—
梁國坤先生	配偶權益	1,145,254	—	1,145,254 ¹⁰	0.01%	—
蘇柏垣先生	實益擁有人	436,096	—	855,739	0.01%	—
	配偶權益	419,643 ¹¹	—	—	—	—
黎明先生	實益擁有人	—	1,000,000 ¹²	1,000,000	0.01%	—
石禮謙先生	實益擁有人	—	1,000,000 ¹²	1,000,000	0.01%	—
唐滙棟先生	實益擁有人	—	1,000,000 ¹²	1,000,000	0.01%	—

董事會報告

附註：

1. 該等股份指由康栢投資有限公司及悅信集團有限公司所持有的股份，該等公司分別由楊國強先生實益擁有90%及50%已發行股本。
2. 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。
3. 該等債權證指Joy House Enterprises Limited及康栢投資有限公司持有的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。
4. 該等股份及／或相關股份指由必勝有限公司、Golden Value Investments Limited及悅信集團有限公司所持有的股份及／或相關股份，該等公司分別由楊惠妍女士實益擁有100%、100%及50%已發行股本。
5. 該等股份指由多美集團有限公司所持有的股份，該公司由楊貳珠先生實益擁有全部已發行股本。
6. 該等股份指由日皓控股有限公司所持有的股份，該公司由蘇汝波先生實益擁有全部已發行股本。
7. 該等股份指由喜樂集團有限公司所持有的股份，該公司由區學銘先生實益擁有全部已發行股本。
8. 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。
9. 該等股份指由謝樹太先生之配偶楊從容女士所持有的股份。
10. 該等股份指由梁國坤先生之配偶馬敏華女士所持有的股份。
11. 該等股份指由蘇柏垣先生之配偶劉青女士所持有的股份。
12. 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本報告「企業管治及其他資料」內。

(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2013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2013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	10,665,232,162 ¹	57.78%
多美集團有限公司	實益擁有人	1,019,733,743 ²	5.52%

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上市證券

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「員工激勵計劃」一節所述外。

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。

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份行使)，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。

董事會報告

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2014年5月16日(星期五)至2014年5月21日(星期三)(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2014年5月15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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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2014年5月28日(星期三)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2014年5月27日(星期二)至2014年5月28日(星期三)(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2014年5月26日(星期一)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

代表董事會

主席

楊國強

中國廣東省佛山市，2014年3月12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59至161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二零一三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。

審計涉及執程序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。所選定的程序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序，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 貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況，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，二零一四年三月十二日

綜合資產負債表

於12月31日			
	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	15,828,290	11,613,913
投資物業	7	112,340	118,329
無形資產	8	43,477	22,632
土地使用權	9	1,865,068	1,390,218
在建物業	10	40,080,095	25,700,500
於聯營公司之投資	11	56,791	114,351
遞延所得稅資產	26	1,800,022	1,449,327
可供出售金融資產	12	206,329	—
其他非流動資產	13	33,333	201,722
		60,025,745	40,610,992
流動資產			
在建物業	10	67,473,799	39,155,431
持作銷售已落成物業	15	18,919,822	18,497,241
存貨	16	572,863	347,514
貿易及其他應收款	17	26,378,400	17,123,921
預付稅金		6,189,210	3,927,083
受限制現金	18	7,769,870	5,050,935
現金及現金等價物	19	18,909,719	11,809,031
		146,213,683	95,911,156
總資產		206,239,428	136,522,148
權益及負債			
本公司所有人應佔權益			
股本及溢價	20	20,169,019	19,368,755
其他儲備	22	2,194,083	1,901,964
留存收益			
— 擬派末期股息	33	3,105,759	2,527,303
— 其他	22	18,484,759	13,779,127
		43,953,620	37,577,149
非控制性權益		2,057,547	1,307,259
總權益		46,011,167	38,884,408

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
優先票據	23	20,711,542	14,213,224
銀行及其他借款	25	23,103,006	13,603,287
遞延政府補助金		239,520	189,520
遞延所得稅負債	26	1,269,910	924,381
		45,323,978	28,930,412
流動負債			
預收客戶賬款		63,417,952	33,353,645
貿易及其他應付款	27	30,914,620	19,030,298
應付所得稅		8,137,481	7,227,236
優先票據	23	2,348,003	—
可換股債券	24	—	943,866
銀行及其他借款	25	10,086,227	8,152,283
		114,904,283	68,707,328
總負債		160,228,261	97,637,740
總權益及負債		206,239,428	136,522,148
淨流動資產		31,309,400	27,203,828
總資產減流動負債		91,335,145	67,814,820

載於第67頁至第161頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

載於第59頁至161頁的財務報表已於2014年3月12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	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司投資	14	27,772,865	25,973,294
流動資產			
應收附屬公司款	14	21,884,166	13,868,726
受限制現金	18	—	34,054
現金及現金等價物	19	762,588	81,123
		22,646,754	13,983,903
總資產		50,419,619	39,957,197
權益及負債			
本公司所有人應佔權益			
股本及溢價	20	20,549,255	19,748,991
其他儲備	22	18,167	32,801
留存收益			
— 擬派末期股息	33	3,105,759	2,527,303
— 其他	22	100,182	343,607
總權益		23,773,363	22,652,702

資產負債表

	附註	於12月31日	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
優先票據	23	20,711,542	14,213,224
銀行及其他借款	25	1,651,523	893,755
		22,363,065	15,106,979
流動負債			
應付附屬公司款	14	788,239	673,500
貿易及其他應付款		792	—
優先票據	23	2,348,003	—
可換股債券	24	—	943,866
銀行及其他借款	25	1,146,157	580,150
		4,283,191	2,197,516
總負債		26,646,256	17,304,495
總權益及負債		50,419,619	39,957,197
淨流動資產		18,363,563	11,786,387
總資產減流動負債		46,136,428	37,759,681

載於第67頁至第161頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

載於第59頁至161頁的財務報表已於2014年3月12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	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	5	62,681,875	41,890,984
銷售成本	29	(43,713,256)	(26,551,479)
毛利		18,968,619	15,339,505
其他收益 — 淨額	28	64,334	103,293
營銷及市場推廣成本	29	(4,303,823)	(2,186,059)
行政開支	29	(2,033,277)	(1,568,279)
經營利潤		12,695,853	11,688,460
財務收益	31	803,249	153,277
財務費用	31	—	(279,720)
財務收益／(費用) — 淨額	31	803,249	(126,443)
聯營公司及合營企業經營成果所佔份額	11,13	(25,949)	(93,689)
衍生金融工具的公允價值變化		—	73,585
稅前利潤		13,473,153	11,541,913
所得稅費用	32	(4,625,173)	(4,657,351)
本年度利潤		8,847,980	6,884,562
其他綜合收益			
或被重分類至收益或損失：			
— 可供出售金融資產價值變化		6,329	—
— 外幣報表折算差異		(78,927)	(6,028)
其他年度綜合虧損，稅後淨額		(72,598)	(6,028)
本年度綜合收益總額		8,775,382	6,878,534

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應佔利潤歸屬於：			
— 權益所有人		8,514,104	6,852,651
— 非控制性權益		333,876	31,911
		8,847,980	6,884,562
總綜合收益歸屬於：			
— 權益所有人		8,476,627	6,849,323
— 非控制性權益		298,755	29,211
		8,775,382	6,878,534
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	46.65	38.06
攤薄	36	46.61	37.96

載於第67頁至第161頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
股息	33	3,105,759	2,527,303

綜合權益變動表

	股本及溢價 人民幣千元 (附註20)	其他儲備 及留存收益 人民幣千元 (附註22)	非控制性權益 人民幣千元	合計 人民幣千元
2012年1月1日結餘	15,382,196	13,608,041	1,077,027	30,067,264
綜合收益				
本年度利潤	—	6,852,650	31,912	6,884,562
其他綜合收益				
— 外幣報表折算差異	—	(3,327)	(2,701)	(6,028)
本年度總全面收益	—	6,849,323	29,211	6,878,534
與本公司權益所有者的交易：				
注資額	—	—	281,611	281,611
2011年終股息	—	(2,251,970)	—	(2,251,970)
分配給少數股東的股利	—	—	(80,590)	(80,590)
因配售而發行的股票(附註20(a))	1,734,589	—	—	1,734,589
因以股代息計劃而發行的股票(附註20(b))	2,251,970	—	—	2,251,970
員工股份期權計劃：				
— 員工服務價值(附註30)	—	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
2013年1月1日結餘	19,368,755	18,208,394	1,307,259	38,884,408
綜合收益				
本年度利潤	—	8,514,104	333,876	8,847,980
其他綜合收益				
— 可供出售金融資產	—	6,329	—	6,329
— 外幣報表折算差異	—	(43,806)	(35,121)	(78,927)
本年度總全面收益	—	8,476,627	298,755	8,775,382
與本公司權益所有者的交易：				
注資額	—	—	562,009	562,009
2012年終股息(附註33)	—	(2,510,111)	—	(2,510,111)
分配給少數股東的股利	—	—	(83,400)	(83,400)
因以股代息計劃而發行的股票(附註20(c))	800,264	—	—	800,264
員工股份期權計劃：				
— 員工服務價值(附註30)	—	15,167	—	15,167
業務合併產生的非控制性權益(附註40)	—	—	166,009	166,009
控制情況不變的附屬公司所有者權益變動 (附註39)	—	(405,476)	(193,085)	(598,561)
與權益所有人交易總額	800,264	(2,900,420)	451,533	(1,648,623)
於2013年12月31日結餘	20,169,019	23,784,601	2,057,547	46,011,167

載於第67頁至第161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	
		2013年 人民幣千元	2012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	2,822,408	3,994,913
已付所得稅		(4,817,435)	(3,466,061)
已付利息		(3,814,356)	(3,012,054)
經營活動所用之現金淨額		(5,809,383)	(2,483,202)
投資活動的現金流量			
收購附屬公司，減去收購之現金後的淨額	40	(13,163)	—
購置物業、廠房及設備		(4,777,165)	(3,894,485)
購置無形資產		(37,776)	(10,190)
購置土地使用權		(531,768)	(1,679)
預付投資款	12	—	(200,000)
投資物業付款		(1,645)	—
對合營企業的投資	13	—	(5,000)
出售物業、廠房及設備收到的款項	34	27,647	10,289
收到政府補助		50,000	—
已收利息	31	290,708	132,382
投資活動所用之現金淨額		(4,993,162)	(3,968,683)
融資活動的現金流量			
非控制性權益的出資額		562,009	281,611
取得非控制性股權的付款	39	(247,000)	—
因配售而發行的股票	20	—	1,734,589
終止股份掉期淨所得		—	713,046
可換股債券贖回	24	(957,163)	—
發行優先票據淨所得	23	9,136,339	—
銀行及其他借款所得		24,552,236	16,921,991
銀行和其他借款歸還		(13,268,573)	(9,043,712)
支付權益所有人股息		(1,709,847)	—
支付非控制性權益股息		(83,400)	(80,590)
融資活動產生之現金淨額		17,984,601	10,526,935
現金及現金等價物的淨增加		7,182,056	4,075,050
現金及現金等價物年初餘額		11,809,031	7,744,362
現金及現金等價物的滙兌損失		(81,368)	(10,381)
現金及現金等價物年末餘額	19	18,909,719	11,809,031

載於第67頁至第161頁的附註屬該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2014年3月12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，並就可供出售金融資產和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。

2.1.1 會計政策和披露變更

(i) 以下和本集團有關的新準則、準則修訂和詮釋必須在二零一三年一月一日開始的財務年度首次採納：

- 香港會計準則1「財務報表的呈報」有關其他綜合收益的修改。主要變動為規定主體必須將「其他綜合收益」內呈報的項目按照其是否其後重分類至損益而組合起來(重分類調整)。此修改並無針對那些是在其他綜合收益中呈報的項目。該修改不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

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)

2.1.1 會計政策和披露變更(續)

(i) 以下和本集團有關的新準則、準則修訂和詮釋必須在二零一三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。該新準則不會對本集團的綜合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」包括有關獨立財務報表的條文。香港會計準則第27號的控制條文在早前已經載入新的香港財務報告準則10。該修訂不會對本集團的綜合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中淨資產的權利，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。於2013年1月1日前，本集團對共同控制實體採用權益法核算。參照香港財務報告準則11，共同控制實體被確認為合營企業，採用權益法核算。該準則不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。
- 香港會計準則28(2011修訂)（「聯營和合營」），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。該修訂不會對本集團的綜合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。該準則不會對本集團的綜合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)

2.1.1 會計政策和披露變更(續)

(i) 以下和本集團有關的新準則、準則修訂和詮釋必須在二零一三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。該修改不會對本集團的綜合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。該準則不會對本集團的綜合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。該修改不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。
- 2011年年度改進，解決在2009年至2011年的報告週期中的六項問題。包括對：香港財務報表準則第1號「首次採用」，香港會計準則第1號「財務報表的呈報」，香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」，香港會計準則第32號「金融工具：呈報」，香港會計準則第34號「中期財務報告」的修改。該修改不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。
- 2012年年度改進，香港財務報表準則第13號「公允價值計量」(修改)。此修改用於澄清當未折現影響不重大時，短期應收和應付款項計量要求不變。該修改不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

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)

2.1.1 會計政策和披露變更(續)

(ii) 下列是已公佈的與本集團相關但在2013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：

- 香港會計準則第32號(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第32號「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本集團綜合財務報表的影響。
- 香港財務報表準則第10、12號和香港會計準則第27號「整合投資實體」(修改)。此等修改表明眾多基金和類似實體將被免除對其絕大多數附屬公司的整合，相反將其公允價值計量計入損益。此等修改賦予符合投資實體定義並顯示其特性的實體豁免。同時香港財務報表準則第12號也就投資實體披露要求作出修改。此修改將於2014年1月1日生效並啟用，容許提早採納以令投資實體可在首次應用香港財務報告準則10其他要求時一併應用該修改。本集團將評估上述修改對本集團綜合財務報表的影響。
- 香港會計準則第36號對「資產減值」的可收回金額披露之修改。此等修改與以公允價值減去處置費用為計量方法的資產減值可回收金額披露相關。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本集團綜合財務報表的影響。
- 2012年年度改進，包括2010年到2012年週期的年度改進專案，此項目對以下準則具有影響：香港財務報表準則第2號「股份支付」(修改)，香港財務報表準則第3號「業務合併」(修改)後續的香港財務報表準則第9號「金融工具」(修改)，香港會計準則第37號「預備，或有債務及或有資產」(修改)，香港會計準則第39號「金融工具—確認和計量」(修改)，香港財務報表準則第8號「經營分部」(修改)，香港會計準則16號「物業，廠房和設備」(修改)，香港會計準則第38號「無形資產」(修改)及香港會計準則第24號「關聯方披露」(修改)。此修改將在2014年7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本集團綜合財務報表的影響。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策和披露變更(續)

(ii) 下列是已公佈的與本集團相關但在2013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)：

- 2013年年度改進，包括2011年到2013年週期的年度改進專案，此項目對以下準則具有影響：香港財務報表準則第3號「業務合併」(修改)，香港財務報表準則第13號「公允價值計量」(修改)以及香港會計準則第40號「投資物業」(修改)。此修改將在2014年7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本集團綜合財務報表的影響。
- 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有關金融資產分類和計量的部分。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，否則由實體的信貸風險導致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。新準則待減值和分類與計量規定落實後才實施。本集團將評估上述新準則對本集團綜合財務報表的影響。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.2 子公司

2.2.1 合併賬目

附屬公司是指本集團具有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與實體的經營，取得對其可變收益的權利，並且擁有行使權利以影響其收益時，本集團擁有對實體的控制權。附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

(i) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一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，首先以其等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方可辨認的淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

購買相關成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

本集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公允價值計量。被視為資產或負債的或有對價公允價值的期後變動，根據香港會計準則39的規定，在損益中或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。

所轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益基金額及任何先於被收購方之股權於收購日期之公允價值超逾所收購可識別淨資產公允價值之差額，乃入賬列做商譽。如果所轉讓代價總額，確認的非控制權益，以及之前持有權益被測得低於在議價收購情況下所收購附屬公司淨資產之公允價值，則該差額直接在損益中確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 子公司(續)

2.2.1 合併賬目(續)

(i) 業務合併(續)

集團內交易，結餘及集團內公司間交易的未兌現收益予以對銷。未兌現虧損也予以對銷。必要情況下，對子公司上報金額作出調整以符合本集團會計準則。

(ii) 不導致失去控制權的子公司權益變動

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。非控制性權益的處置盈虧亦記錄在權益中。

(iii) 出售子公司

當本集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他綜合收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益。

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綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須在收到此等投資股息時對子公司投資作減值測試。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

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。

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 重大會計政策概要(續)

2.4 合營安排

合營安排投資依照各投資人的合同權利和職責被分為共同經營和合營企業。本集團經過對其合營安排性質的評估，認為出他們為合營企業。合營企業用權益法進行入賬。

按照權益入賬法，合營企業股份初始確認為成本，其後經過調整以確認在購買後本集團所佔利潤或虧損以及其他綜合收益變動的份額。如本集團應佔一家合營的虧損等於或超過其在該合營的權益(包括任何組成本集團對此合營企業淨投資的長期股份)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對合營已產生法律或退訂債務或已代合營做出付款。

本集團與其合營企業間交易的未實現收益按本集團在此合營企業中所佔股份進行對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。合營的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。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「財務收益或費用」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(各公司並無經濟受到嚴重通脹影響的貨幣)的功能貨幣如與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為：

- 每份列報的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；
- 每份綜合收益表內的收益和費用按平均滙率換算(除非該平均值並不合理地接近交易日通行滙率之累計影響，在此情況下收入及支出乃於交易日換算)；及
- 所有由此產生的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，才被包括在資產的賬面值或被確認為一項單獨資產。已更換零件的賬面值會終止確認。所有其他維修費用在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

物業、廠房及設備折舊以直線法計算，在估計的可使用年限中將成本攤銷至剩餘價值。估計可使用年期如下：

樓宇	20至40年
運輸設備	5至10年
機器	5至10年
傢俬、裝置及設備	5至8年

2 重大會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備(續)

資產剩餘價值及可使用年期於各結算日審閱並視乎情況作出調整。

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

在建工程指在建物業，按直接成本減去累計減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。當在建工程於竣工並準備投入使用时，成本轉撥至適當類別的物業、廠房及設備。

處置的利得和損失按比較所得款與有關賬面值而釐定，並在綜合收益表內「其他收益 — 淨額」中確認。

2.8 投資物業

投資物業，為持有為獲得長期租金收益同時並非由本集團佔用物業。

投資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作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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

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。

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、應收款項及可供出售。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)。

可供出售金融資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告期末後12個月內處置該投資，否則此等資產列在非流動資產內。

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。可供出售金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款項其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

分類為可供出售的貨幣和非貨幣證券的公允價值變動在其他綜合利潤中確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.11 金融資產(續)

2.11.2 確認和計量(續)

當分類為可供出售的證券售出或減值時，在權益中確認的累計公允價值調整列入利潤表內作為「投資證券的利得和損失」。

於本集團確立收取付款之權利時，可供出售的權益工具的股息以公允價值確認為其他收入的一部份。

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 金融資產的減值

(i) 以攤銷成本列賬的資產

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。

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收益表確認。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，本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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.13 金融資產的減值(續)

(i) 以攤銷成本列賬的資產(續)

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綜合收益表轉回。

(ii) 分類為可供出售的資產

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。對於權益投資被分類為可供出售的情況下，證券公允價值顯著或持續下跌，低於其購入成本，也表明資產已經減值。如果可供出售金融資產存在任何此等幾項，其累計虧損(以收購成本與當時公允價值之差額，減去金融資產之前確認為損益的任何減值損失計量)將自權益中剔除並在損益中記賬。已於損益中確認之權益工具減值損失不會從損益中駁回。

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、資本化利息及專業費用。於物業落成時，該等物業會轉列為持作銷售已落成物業。

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，否則有關在建物業在相關的物業建築開始時將列為流動資產。

2 重大會計政策概要(續)

2.15 持作銷售已落成物業

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。

2.17 建造合同

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期確認。合同成本參照報告期末合同活動的落成階段確認為費用。若總合同成本很可能會超過總合同收入，預期虧損即時確認為費用。

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

當一項建造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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.17 建造合同(續)

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

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

2.18 貿易及其他應收款

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

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

2.19 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 重大會計政策概要(續)

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，並在酒店物業達到可使用狀態時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收益表確認。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

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

所有其他借款成本在其發生期間確認為損益。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

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。除非債券持有人行權轉換或到期，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24)。

2 重大會計政策概要(續)

2.27 當期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在綜合全面收益表中確認。

(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，若遞延所得稅來自於交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在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，以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回則除外。

(iii) 抵銷

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

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.28 僱員福利

(i) 退休金債務

設定提存計劃是一項本集團向一個單獨主體支付固定供款的退休金計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有職工就其在當期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定義務支付進一步供款。

本集團對相關政府機關的各種設定提存計劃按月供款。一旦繳付供款，本集團不承擔進一步支付義務。供款在應付時確認為職工福利費用。這些計劃的資產由政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

(ii) 利潤分享和獎金計劃

本集團依據一條方程式就獎金及利潤分享確認負債和費用，該方程式考慮了本公司股東的應佔利潤(在作出若干調整後)。本集團如有合同債務或依據過往做法產生推定債務，則確認準備。

2.29 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。

2 重大會計政策概要(續)

2.29 股份支付(續)

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

從本公司的角度看，本公司向職工授予附屬公司期權以換取職工為附屬公司服務。相應地，在綜合財務報表中確認的該股份支付費用，被視為本公司資產負債表中「於附屬公司投資」中一部份。

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。

2.30 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計。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。

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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.31 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。收入在扣除折扣及抵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。

(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。

(viii) 股利收益

股利收益在收取款項的權利確定時確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.32 租約

凡擁有權的大部份風險及回報仍歸出租人所有的租約，均列作經營租約。

(i) 本集團為承租人

(a) 本集團為非土地使用權經營租賃下的承租人

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

(b) 本集團為土地使用權經營租賃下的承租人

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

(ii) 本集團為出租人

根據經營租約租出的資產於綜合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。租賃收入利用直線法，在租賃期內確認。

2.33 股息分派

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

2.34 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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.34 保險合同(續)

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

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

3 財務風險管理

本集團主要在中國經營業務，因此受特定考慮因素及重大風險影響，其中包括與政治、經濟及法律環境、國家機構實施價格管制的影響及與行業競爭有關的風險。

本集團的經營活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括滙率風險、現金流量利率風險及公允價值利率風險)、信貸風險和流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。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2014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) 外滙風險

本集團的業務主要以人民幣經營。資產及負債大部分以人民幣計值。主要的非人民幣資產及負債為以港幣、美元及林吉特計值的銀行存款及借款。本集團面對日後商業交易及並非以人民幣計值的已確認的資產及負債產生的外滙風險。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滙率的變動來控制其外滙風險。

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	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
資產				
港元	170,083	193,345	26,703	37,106
美元	1,034,314	665,580	735,768	77,954
林吉特	840,188	—	—	—
	2,044,585	858,925	762,471	115,060
負債				
港元	1,077,094	162,160	1,077,094	162,160
美元	24,780,131	15,524,969	24,780,131	15,524,969
林吉特	1,798,579	—	—	—
	27,665,804	15,687,129	25,857,225	15,687,129

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	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
港元 年度利潤遞增／(遞減)	45,351	(1,559)	52,520	6,253
美元 年度利潤遞增	1,187,291	742,969	1,202,218	772,351
林吉特 年度利潤遞增	47,920	—	—	—

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

本集團

本集團的利率風險是由計息的銀行存款、優先票據和銀行及其他借款引起的。本集團按浮動利率計息的銀行存款和借款受現金流量利率風險影響。以固定利率發行的優先票據受公允價值利率的風險影響。

本集團以動態基礎分析其利率風險。本集團利用多個模擬方案，以計入再融資、現有持倉的續訂、其他可採用的融資。根據此等方案，本集團計算界定利率轉移對利潤和虧損的影響。就每個模擬方案，所有貨幣均採用同一利率轉移。此等方案只運用於主要計息持倉的負債上。

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2013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、優先票據和借款引起的。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。以固定利率發行的優先票據受公允價值利率的風險影響。

於2013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，則本年度稅後利潤將分別減少／增加人民幣27,977,000元(2012年12月31日：人民幣14,739,000元)，主要是由於浮動利率借貸利息開支增加／減少。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(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，銀行存款主要存入國有銀行及有良好信譽銀行，國有銀行及有良好信譽銀行均為高信貸質量金融機構。本集團制定政策以確保銷售予擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。本集團亦制定其他監控程式以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團定期審核每項個別貿易應收款項的可收回金額，以確保已就不可收回款項計提充份的減值損失。由於風險分散至多個對手及客戶，本集團並無重大集中信貸風險。

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對方任何不履約的行為而產生虧損。

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

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2014年12月31日止年度的預測現金流。截至2014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)2014年預售金額預計高於2013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2013年；(4)於2014年年度沒有違反債務約定的事項。

本集團有一系列可選擇的計劃去減輕可能的重大不利經濟環境變化對預測現金流的潛在影響。這些計劃包括調整和進一步放緩施工進度至適當水準，以保證開發物業銷售的可用資源，實施成本控制措施，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。

下表根據資產負債表日至合約到期日的剩餘期間，將本集團及本公司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。該表所披露的金額為未貼現的合同現金流。

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2013年12月31日					
優先票據(本金和利息)	4,473,219	4,356,997	12,955,913	11,517,425	33,303,554
銀行及其他借款(本金和利息)	12,143,708	11,955,518	13,214,840	694,786	38,008,852
貿易及其他應付款(不包括 其他應付稅項和應付 職工薪酬)	27,716,392	—	—	—	27,716,392
總計	44,333,319	16,312,515	26,170,753	12,212,211	99,028,798

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2013年12月31日					
優先票據(本金和利息)	4,473,219	4,356,997	12,955,913	11,517,425	33,303,554
銀行借款(本金和利息)	1,250,541	1,064,972	626,884	—	2,942,397
總計	5,723,760	5,421,969	13,582,797	11,517,425	36,245,951

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2012年12月31日					
優先票據(本金和利息)	1,559,197	3,916,259	9,095,511	5,971,618	20,542,585
可換股債券(本金和利息)	957,163	—	—	—	957,163
銀行及其他借款(本金和利息)	9,598,727	6,215,514	8,853,225	529,649	25,197,115
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	10,131,773	17,948,736	6,501,267	63,396,394

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					
優先票據(本金和利息)	1,559,197	3,916,259	9,095,511	5,971,618	20,542,585
可換股債券(本金和利息)	957,163	—	—	—	957,163
銀行借款(本金和利息)	630,203	747,938	149,904	—	1,528,045
總計	3,146,563	4,664,197	9,245,415	5,971,618	23,027,793

3 財務風險管理(續)

(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。

與業內其他公司一樣，本集團根據權益負債比率監控資本。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，一如綜合資產負債表中所示)減現金及現金等價物和預售物業監控資金計算。

於2013年及2012年12月31日之權益負債比率如下：

	集團	
	2013年 人民幣千元	2012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23,24及25)	56,248,778	36,912,660
減：現金及現金等價物(附註19)	(18,909,719)	(11,809,031)
預售物業監控資金(附註18)	(7,769,870)	(4,839,881)
負債淨額	29,569,189	20,263,748
總權益(不包含非控制性權益)	43,953,620	37,577,149
權益負債比率	67.3%	53.9%

董事認為集團的權益負債比率是在健康的範圍內。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(c) 公允價值估計

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2013年12月31日止，本集團未持有第1層及第2層金融工具，僅持有第3層金融工具，即可供出售金融工具(附註12)；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。

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允價值利用估值技術釐定。該等估值方法盡量使用可供使用之可觀察市場數據，並盡量減少倚賴實體特定估算。如一項或多項主要輸入資料並非基於可觀察的市場數據，此項工具則分類於第3層級。

下表列示了於2013年12月31日第3層金融工具的變動。

	集團 人民幣千元
期初餘額	—
其他非流動資產轉入(附註13)	200,000
公允價值變動	6,329
期末餘額	206,329

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：

於資產負債表內列示的資產	2013			2012
	可供出售 金融資產 人民幣千元	貸款及應收款 人民幣千元	合計 人民幣千元	貸款及應收款 人民幣千元
可供出售金融資產	206,329	—	206,329	—
未包含預付款的貿易及 其他應收款	—	15,581,035	15,581,035	9,301,135
受限制現金	—	7,769,870	7,769,870	5,050,935
現金及現金等價物	—	18,909,719	18,909,719	11,809,031
合計	206,329	42,260,624	42,466,953	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	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
優先票據	23,059,545	14,213,224
可換股債券	—	943,866
銀行及其他借款	33,189,233	21,755,570
貿易及其他應付款(不包含應付其他稅和應付職工薪酬)	27,716,392	16,699,531
合計	83,965,170	53,612,191

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於12月31日		
應收附屬公司款	21,884,166	13,868,726
受限制現金	—	34,054
現金及現金等價物	762,588	81,123
合計	22,646,754	13,983,903

於資產負債表內列示的負債	以攤餘成本計值的金融負債	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於12月31日		
優先票據	23,059,545	14,213,224
可換股債券	—	943,866
銀行借款	2,797,680	1,473,905
應付附屬公司款	788,239	673,500
合計	26,645,464	17,304,495

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，當物業交付給購買者時，與物業所有權相關的重大風險與報酬已被轉移至購買者。

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

本集團根據開發中物業和待出售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2013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

當發生事件或環境發生變化表明賬面價值低於其可收回金額時，管理層對酒店資產進行減值測試。這種情況下，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65%的入住率；及
- 6年的調整期

根據管理層的最佳估計，2013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，評估營運分部的業績。

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可出售金融資產。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括優先票據，可換股債券，銀行及其他借款，衍生金融工具，遞延所得稅負債和應付所得稅。

資本支出主要包含物業、廠房及設備(附註6)，投資物業(附註7)，無形資產(附註8)，及土地使用權的增加。

收入包括下列各項：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
出售物業	60,043,348	40,011,972
提供建築、裝修及裝飾服務	866,871	314,278
提供物業管理服務	777,129	592,311
提供酒店服務	994,527	972,423
	62,681,875	41,890,984

分部間轉撥或交易按各分部管理層協定的條款及條件訂立。

本集團全部的收入均來自中國大陸，並且90%以上的非流動資產都位於中國大陸，因此未列示按地區分部的資訊。

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入超過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2013年12月31日止年度報告分部的資訊如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、 裝修及裝飾 人民幣千元	物業管理 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	60,043,348	14,144,254	777,129	1,129,982	76,094,713
分部間收入	—	(13,277,383)	—	(135,455)	(13,412,838)
收入(來源於外部客戶)	60,043,348	866,871	777,129	994,527	62,681,875
折舊和攤銷	263,425	19,062	7,884	300,398	590,769
經營利潤/(虧損)	12,571,925	203,911	18,166	(98,149)	12,695,853
於2013年12月31日					
總分部資產	184,926,936	5,834,901	1,243,197	12,228,043	204,233,077
資本開支	1,927,732	195,278	22,659	3,174,540	5,320,209
總分部負債	88,453,509	4,589,530	985,474	543,579	94,572,092

提供給執行董事的截至2012年12月31日止年度報告分部的資訊如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、 裝修及裝飾 人民幣千元	物業管理 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
折舊和攤銷	145,735	12,852	6,491	261,793	426,871
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	47,653,801	3,508,785	790,201	620,676	52,573,463

於2013年12月31日，房地產開發分部資產包括以權益法核算的聯營企業和合營企業的金額合計人民幣90,124,000元(2012年：人民幣116,073,000元)。

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調節至淨利潤如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
總經營利潤	12,695,853	11,688,460
財務費用—淨額	803,249	(126,443)
聯營公司及合營企業虧損所佔份額	(25,949)	(93,689)
衍生金融工具的公允價值變化	—	73,585
稅前利潤	13,473,153	11,541,913
所得稅費用	(4,625,173)	(4,657,351)
本年利潤	8,847,980	6,884,562

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
總分部資產	204,233,077	135,072,821
遞延所得稅資產	1,800,022	1,449,327
可供出售金融資產	206,329	—
綜合資產負債表內的總資產	206,239,428	136,522,148
總分部負債	94,572,092	52,573,463
遞延所得稅負債	1,269,910	924,381
應付所得稅	8,137,481	7,227,236
優先票據	23,059,545	14,213,224
可換股債券	—	943,866
銀行及其他借款	33,189,233	21,755,570
綜合資產負債表內的總負債	160,228,261	97,637,740

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	運輸設備 人民幣千元	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2012年1月1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)
賬面淨值	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
轉撥	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)
賬面淨值	6,166,944	204,739	198,760	448,848	4,594,622	11,613,913
截至2013年 12月31日止年度						
期初賬面淨值	6,166,944	204,739	198,760	448,848	4,594,622	11,613,913
收購子公司(附註40)	—	676	1,225	982	—	2,883
增添	541,832	164,565	632,077	243,215	3,167,331	4,749,020
轉撥	897,059	—	—	—	(897,059)	—
處置	(11,512)	(1,939)	(13,173)	(1,562)	—	(28,186)
累計折舊	(248,118)	(36,791)	(79,144)	(145,233)	—	(509,286)
滙兌損益	—	—	(137)	83	—	(54)
期末賬面淨值	7,346,205	331,250	739,608	546,333	6,864,894	15,828,290
於2013年12月31日						
成本	8,350,085	530,095	1,193,519	1,047,493	6,864,894	17,986,086
累計折舊	(1,003,880)	(198,845)	(453,911)	(501,160)	—	(2,157,796)
賬面淨值	7,346,205	331,250	739,608	546,333	6,864,894	15,828,290

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或綜合全面收益表以下類別：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
在建物業	70,463	25,483
銷售成本	256,550	193,288
銷售及市場推廣成本	24,232	17,696
行政費用	158,041	138,546
	509,286	375,013

於2013年12月31日，賬面淨值合共為人民幣2,547,510,000元(2012年12月31日：人民幣1,969,380,000元)的樓宇已作為本集團的借款作抵押。

於2013年12月31日，賬面淨值合共為人民幣1,199,121,000元(2012年12月31日：人民幣2,064,790,000元)的樓宇業權證尚未取得。

樓宇中包括位於中國，列示為樓宇及在建工程的酒店，其於2013年12月31日的賬面淨值為人民幣9,057,213,000元(2012年12月31日：人民幣6,219,684,000元)。

7 投資物業 — 集團

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於12月31日		
成本	154,327	152,682
累計折舊	(41,987)	(34,353)
賬面淨值	112,340	118,329

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
截至12月31日止年度		
年初賬面淨值	118,329	125,963
增添	1,645	—
折舊	(7,634)	(7,634)
年末賬面淨值	112,340	118,329

本集團持有的通過經營租賃方式，以賺取租金為目的物業，採用成本模式計價記為投資物業。投資物業位於中國境內且租期為10至20年。

綜合財務報表附註

7 投資物業 — 集團(續)

於2013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197,000,000元(2012年12月31日：人民幣190,000,000元)。評估採用直接比較法，假定房產在現有租期內或者空置情形下可以進行出售，同時參照相關市場的可比較銷售交易。投資物業的公允價值計量歸屬於公允價值估計第3層。

投資物業折舊計入本年度銷售成本。

2013年確認的投資物業租金收入為人民幣5,957,000元(2012年：人民幣5,100,000元)。

於2013年12月31日，集團有淨值為人民幣81,922,000元(2012年：人民幣82,159,000元)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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於12月31日		
成本	83,112	45,336
累計折舊	(39,635)	(22,704)
賬面淨值	43,477	22,632
截至12月31日止年度		
年初賬面淨值	22,632	18,496
增添	37,776	10,190
攤銷	(16,931)	(6,054)
年末賬面淨值	43,477	22,632

所有攤銷費用在管理費用中核算。

綜合財務報表附註

9 土地使用權 — 集團

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初賬面淨值	1,390,218	1,326,078
增添	531,768	1,679
在建物業重分類	—	100,631
攤銷	(56,918)	(38,170)
年末賬面淨值	1,865,068	1,390,218

所有攤銷費用在管理費用中核算。

土地使用權全部位於中國境內並為自主經營使用，租期在10至50年。

於2013年12月31日，土地使用權賬面淨值合共為人民幣1,110,458,000元(2012年12月31日：人民幣955,734,000元)的土地使用權為本集團的借款作抵押。

10 在建物業 — 集團

	2013年 人民幣千元	2012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	67,473,799	39,155,431
— 超過正常營運週期列作非流動資產	40,080,095	25,700,500
	107,553,894	64,855,931
款項包括：		
— 建造成本	58,166,423	33,564,122
— 土地使用權	45,256,897	28,598,537
— 資本化利息	4,130,574	2,693,272
	107,553,894	64,855,931

在正常營運週期內列作流動資產的在建物業不包含預期將在資產負債表日12個月之後落成且可供出售的物業。

2013年度用於確定符合資本化條件利息支出的資本化利率為8.54%(2012年：9.56%)，絕大部份在建物業位於中國，部份位於馬來西亞。

於2013年12月31日，賬面淨值合共為人民幣11,494,935,000元(2012年12月31日：人民幣18,857,070,000元)包括於在建物業的土地使用權為本集團的借款作抵押。

綜合財務報表附註

11 於聯營公司之投資 — 集團

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日 虧損所佔份額	114,351 (57,560)	204,762 (90,411)
於12月31日	56,791	114,351

本集團應佔聯營公司(非上市)的經營成果如下表：

名稱	設立國	主營業務	綜合虧損總額		%權益比重 2013年和2012年
			2013年 人民幣千元	2012年 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	(57,560)	(90,411)	20%

利合房地產開發項目的土地由三期組成。按照以前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2013年6月30日，尚餘人民幣7,700,000,000元土地出讓價款未予支付。於2013年10月，利合就上述人民幣7,700,000,000元的未付土地出讓價款與政府部門簽訂了補充協議。根據補充協議中的付款計劃，人民幣4,500,000,000元將會在2013年支付，剩餘部分將會在2014年11月支付完成。截止2013年12月31日，利合4,500,000,000元地款已實際支付完成。基於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協商並達成一致，以及與有關政府部門的溝通，公司董事認為延遲支付土地出讓價款不會對本集團截至2013年12月31日的經營成果及財務狀況造成重大負面影響。

截止2013年12月31日，除去本集團對利合的借款擔保，未發現其他重大或有負債或承擔影響集團參與利合經營之利益(附註37)。

12 可供出售金融資產 — 集團

未上市的以公允價值計量的權益性投資：	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日	—	—
從其他非流動資產轉入(附註13)	200,000	—
公允價值變動(附註22)	6,329	—
於12月31日	206,329	—

集團的可供出售金融資產為對一間非上市投資基金公司3.95%的權益性投資，該投資基金公司於2013年3月於中國成立。可供出售金融資產以人民幣計價。

於2013年12月31日，可供出售投資的公允價值參考本集團佔投資基金公司資產淨值比重。可供出售金融資產的公允價值計量歸屬於公允價值估計第3層。

綜合財務報表附註

13 其他非流動資產 — 集團

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012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))	33,333	1,722
	33,333	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，本集團出資人民幣200,000,000元，在2012年12月31日的財務報表中列示為其他非流動資產。於2013年3月，該投資基金公司正式成立，將上述投資轉為可供出售金融資產(附註12)。
- (b) 對合營企業的投資之分析如下：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
於1月1日	1,722	—
資金注入	—	5,000
盈利/(虧損)所佔份額	31,611	(3,278)
於12月31日	33,333	1,722

於2013年12月31日，本集團持有中山雅鴻房地產開發有限公司(「中山雅鴻」)50%的股權，該公司於中國成立，其主要經營活動為房地產開發。

本集團應佔合營企業(非上市)的經營成果如下表：

名稱	設立國	主營業務	綜合盈利(損失)總額		%權益比重
			收入(損失)		
			2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	
中山雅鴻	中國	房地產開發	31,611	(3,278)	50%

於2013年12月31日，除了本集團為中山雅鴻借款提供之擔保外，沒有與本集團中山雅鴻的權益相關的重大或然負債及承擔(附註37)。

綜合財務報表附註

14 附屬公司投資，應收／應付附屬公司款 — 公司

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非流動資產		
— 非上市股份，以成本列賬	27,757,698	25,973,294
— 視為股份支付產生的投資(附註a)	15,167	—
	27,772,865	25,973,294
流動資產		
— 應收附屬公司款(附註b)	21,884,166	13,868,726
流動負債		
— 應付附屬公司款(附註b)	(788,239)	(673,500)

(a) 該金額為股份支付費用，由授予職工期權而產生(附註30)，以換取職工為本集團若干附屬公司服務，該金額被視為本公司向該等附屬公司的投資。

(b) 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款項。於2013年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料見附註42。

15 持作銷售已落成物業 — 集團

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
持作銷售已落成物業	18,919,822	18,497,241

持作銷售已落成物業位於中國。

16 存貨 — 集團

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
建築材料及備件	572,863	347,514

綜合財務報表附註

17 貿易及其他應收款 — 集團

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應收賬款(附註(a))	6,274,434	2,968,240
土地競買保證金	2,310,096	1,360,698
其他應收款項(附註(b))	3,760,664	2,920,761
合約工程的應收客戶款項(附註(c))	891,484	657,131
預付土地款(附註(d))	7,570,306	5,212,879
應收聯營公司款項(附註41(d))	2,039,745	1,139,745
應收合營企業款項(附註41(d))	304,612	—
其他預付款項(附註(e))	3,227,059	2,609,907
	26,378,400	17,123,921

於2013年12月31日，貿易及其他應收款的公允價值接近其賬面值。

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

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
90天以內	5,283,477	2,486,415
超過90天至180天以內	398,542	188,987
超過180天至365天以內	338,579	184,038
超過365天	253,836	108,800
	6,274,434	2,968,240

於2012年12月31日及2013年12月31日，應收賬款以人民幣計價。

應收賬款分析如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
信用期內應收賬款	6,081,471	2,776,224
逾期但未減值應收賬款	192,963	192,016
	6,274,434	2,968,240

綜合財務報表附註

17 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。董事認為該等應收款將會被收回，因此，並無對於2013年12月31日的應收款進行撥備(2012年12月31日：無)。該應收款賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
超過90天至180天以內	80,813	162,990
超過180天至365天以內	84,512	14,358
超過365天	27,638	14,668
	192,963	192,016

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) 其他應收款項中主要是為外包建築商及設計方的代墊款。這些墊支乃免息，無抵押及經需求即歸還。
- (c) 於結算日合同工程的應收客戶款項列示如下：

	集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已發生成本	4,916,387	4,184,249
確認的利潤(減確認的損失)	2,090,478	1,955,745
	7,006,865	6,139,994
減：已出具賬單部分	(6,115,381)	(5,482,863)
	891,484	657,131
列示為 應收客戶款項	891,484	657,131
包括：關聯公司(附註41(d))	700,197	447,124
第三方	191,287	210,007

- (d) 預付土地款主要是在中國政府實施的土地拍賣中競拍成功，收購土地使用權所支付的款項。於2013年12月31日，相關土地使用權證尚未取得。
- (e) 其他預付款項主要是購買建築材料及服務的預付款。

綜合財務報表附註

18 受限制現金

	集團		公司	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
以人民幣計值				
預售物業監控資金(附註)	7,769,870	4,839,881	—	—
銀行及其他借款的質押資金(附註25)	—	177,000	—	—
	7,769,870	5,016,881	—	—
以港元計值				
銀行及其他借款的質押資金(附註25)	—	34,054	—	34,054
	7,769,870	5,050,935	—	34,054

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)。

19 現金及現金等價物

	集團		公司	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行存款及庫存現金：				
以人民幣計值	24,605,140	15,992,299	117	117
以港幣計值	170,083	193,345	26,703	37,106
以美元計值	1,034,314	665,580	735,768	77,954
以林吉特計值	840,188	8,742	—	—
以其他貨幣計值	29,864	—	—	—
減：受限制現金(附註18)	(7,769,870)	(5,050,935)	—	(34,054)
	18,909,719	11,809,031	762,588	81,123

人民幣和林吉特計值結餘換算為外幣計值款項及自中國和馬來西亞滙出該等外幣計值銀行結餘及現金至境外，須遵守中國政府和馬來西亞政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

綜合財務報表附註

20 股本及溢價

集團							
	附註	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股面值 的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	合計 人民幣千元
法定							
於2012年1月1日·2012年 12月31日及2013年12月31日		100,000,000,000	10,000,000	9,905,008			
已發行及繳足股款							
於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
因以股代息計劃而發行的股票	(b)	853,330,509	85,333	69,206	2,182,764	—	2,251,970
於2012年12月31日及 2013年1月1日		18,229,660,154	1,822,966	1,771,631	17,977,360	(380,236)	19,368,755
因以股代息計劃而發行的股票	(c)	227,874,023	22,787	18,106	782,158	—	800,264
於2013年12月31日		18,457,534,177	1,845,753	1,789,737	18,759,518	(380,236)	20,169,019

公司							
	附註	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股面值 的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元		合計 人民幣千元
法定							
於2012年1月1日·2012年12月31日及 2013年12月31日		100,000,000,000	10,000,000	9,905,008			
已發行及繳足股款							
於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
因以股代息計劃而發行的股票	(b)	853,330,509	85,333	69,206	2,182,764		2,251,970
於2012年12月31日及2013年1月1日		18,229,660,154	1,822,966	1,771,631	17,977,360		19,748,991
因以股代息計劃而發行的股票	(c)	227,874,023	22,787	18,106	782,158		800,264
於2013年12月31日		18,457,534,177	1,845,753	1,789,737	18,759,518		20,549,255

20 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新股配售(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2012年5月4日止5個連續交易日股份之平均收市價。
- (c) 於2013年5月27日，以股代息計劃發佈，股東可以選擇現金股息每股人民幣13.86分或配發有關數目之已繳足股款之新股份，而除就零碎股份作出調整外，該等股份之總市值相等於該股東原可選擇以現金收取之2012年度末期股息總額(「應得之最高股數」)；或部份為新股份，但不多於應得之最高股數，餘下為現金。截至2013年6月18日止，因以股代息計劃，227,874,023股新股以每股4.42港元的價格發行及分配。該價格為截至包括2013年5月16日的五個連續交易日股份於聯交所所報之平均收市價。

21 購股權計劃

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

於2013年12月13日，本集團向與本年度利潤分享獎勵計劃(「獎勵計劃」)相關的某些董事和職工授出6,173,457股購股權，行使價為每股港幣4.844元。根據該獎勵計劃計算獎金的一定部份以現金結算，剩餘的部份作為行使期權的成本以本公司的購股權結算。購股權可於2018年12月13日至2023年12月12日(包括首尾兩日)行使。上述購股權授予期限為5年。上述購股權於授予日的公允價值接近以本公司購股權結算的獎金部份。

綜合財務報表附註

21 購股權計劃(續)

購股權數量的變動如下：

	2013年 購股權數量	2012年 購股權數量
於1月1日 授權	3,000,000 6,173,457	— 3,000,000
於12月31日	9,173,457	3,000,000

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 數量
2022年11月29日	3.700	3,000,000
2023年12月12日	4.844	6,173,457

為了確定計入該損益表的股份支付費用，本集團須在購股權等待期末估計本集團內預計受讓人的年度百分比(「預計留購率」)。於2013年12月31日，預計留購率評估為100%(2012：100%)。

綜合財務報表附註

22 其他儲備和留存收益

集團	合併儲備金	法定儲備金	兌換選	購股權	可供出售	折算儲備金	其他	小計	留存收益	合計
	人民幣千元	人民幣千元	擇權儲備金	儲備	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
	(附註(a))	(附註(b))	(附註24)	(附註21)	(附註12)					
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)
員工購股權計劃 — 員工服務價值(附註30)	—	—	—	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
列示：										
2012擬派末期利息									2,527,303	
其他									13,779,127	
									<u>16,306,430</u>	
於2013年1月1日結餘	(149,801)	2,022,292	29,801	3,000	—	(3,328)	—	1,901,964	16,306,430	18,208,394
本年利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	8,514,104	8,514,104
轉入法定儲備金	—	749,706	—	—	—	—	—	749,706	(749,706)	—
於到期日可換股權贖回影響	—	—	(29,801)	—	—	—	—	(29,801)	29,801	—
股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,510,111)	(2,510,111)
外幣折算差異	—	—	—	—	—	(43,806)	—	(43,806)	—	(43,806)
員工購股權計劃 — 員工服務價值(附註30)	—	—	—	15,167	—	—	—	15,167	—	15,167
不導致失去控制權的子公司權益變動 (附註39)	—	—	—	—	—	—	(405,476)	(405,476)	—	(405,476)
可供出售金融資產價值變動	—	—	—	—	6,329	—	—	6,329	—	6,329
於2013年12月31日結餘	(149,801)	2,771,998	—	18,167	6,329	(47,134)	(405,476)	2,194,083	21,590,518	23,784,601
列示：										
2013擬派末期利息									3,105,759	
其他									18,484,759	
									<u>21,590,518</u>	

綜合財務報表附註

22 其他儲備和留存收益(續)

公司	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	合計 人民幣千元
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)
員工購股權計劃				
— 員工服務價值(附註21)	—	3,000	—	3,000
於2012年12月31日結餘	29,801	3,000	2,870,910	2,903,711
列示：				
2012擬派末期利息			2,527,303	
其他			343,607	
			<u>2,870,910</u>	
於2013年1月1日結餘	29,801	3,000	2,870,910	2,903,711
本年利潤(附註35)	—	—	2,815,341	2,815,341
股息	—	—	(2,510,111)	(2,510,111)
員工股權激勵計劃				
— 員工服務價值(附註30)	—	15,167	—	15,167
於到期日可換股權贖回影響	(29,801)	—	29,801	—
於2013年12月31日結餘	—	18,167	3,205,941	3,224,108
列示：				
2013擬派末期利息			3,105,759	
其他			<u>100,182</u>	
			3,205,941	

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。

23 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10日，公司發行了總額為3億美元的優先票據。於2009年9月23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。因此2014票據於2013年12月31日分類為流動負債。
- (ii) 於2010年4月22日，本公司發行了總額為5.5億美元的優先票據(統稱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。
- (iii) 於2010年8月11日，本公司發行了總額為4億美元的優先票據(統稱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8月11日和2月11日支付利息。
- (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(統稱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。
- (v) 於2013年1月10日，本公司發行了總額為7.5億美元的優先票據(統稱2023票據)；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日和7月10日支付利息。
- (vi) 於2013年10月4日，本公司發行了總額為7.5億美元的優先票據(統稱2021票據)；2021票據於新加坡交易所上市交易。2021票據的年利率為7.25%，除非提前購回，將於2021年4月4日到期，並於每年10月4日和4月4日支付利息。

合同規定公司有機會以贖回價格全部或者部份提前贖回上述優先票據。

綜合財務報表附註

23 優先票據(續)

所有優先票據含有負債部分和可提前贖回部分：

- (i) 負債組成部分為合約約定的未來現金流量的現值。所使用的折現率取自同期類似評級及提供大致相同現金流量，但不包含嵌入衍生工具的金融工具之通用市場利率。

本年利息以實際利率約為12.11%、11.81%、11.23%、11.69%、7.72%及7.64%分別計算2014票據、2017票據、2015票據、2018票據、2023票據及2021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有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為上述提早贖回權的公允價值於初始確認時和於2013年12月31日及於2012年12月31日不重大。

資產負債表內確認之優先票據計算如下：

	集團和公司	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
列作非流動負債：		
於1月1日	14,213,224	14,204,447
增添	9,136,339	—
匯兌收益	(593,909)	(31,276)
利息費用(附註31)	2,015,289	1,606,744
支付利息	(1,711,398)	(1,566,691)
	23,059,545	14,213,224
減：流動部份	(2,348,003)	—
於12月31日	20,711,542	14,213,224
列作流動負債：		
流動部份	2,348,003	—
於12月31日	2,348,003	—

於2013年12月31日，優先票據的公允價值為人民幣23,943,435,000元(2012年：人民幣15,968,438,000元)。公允價值使用資產負債表日優先票據的市場價格計算。優先票據的公允價值計量歸屬於公允價值估計第1層。

於2013年12月31日，五年內全數清還及五年後全數清還的金額分別為人民幣13,835,922,000元(2012年：人民幣8,458,287,000元)及人民幣9,223,623,000元(2012年：人民幣5,754,937,000元)。

24 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。

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，固定匯率為人民幣0.922元兌1港元。

於2012年12月31日，本公司已贖回並重新購回債券本金總額約449百萬美元。

於2013年2月，債券到期全部贖回總額為152,405,000美元（約等值人民幣957,163,000元），包括所有本金150,850,000美元和利息1,555,000美元。換股權儲備金的賬面價值於到期贖回時轉入留存收益。

資產負債表中的債券的計算如下：

	集團和公司	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日負債部分價值	943,866	884,128
利息費用(附註31)	13,297	79,264
支付本金及利息	(957,163)	(19,526)
於12月31日負債部分價值	—	943,866

本債券負債組成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%。

綜合財務報表附註

25 銀行及其他借款

	集團		公司	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
列作非流動負債的銀行及其他借款：				
— 有抵押	24,713,828	16,994,036	—	—
— 無抵押	6,485,764	3,444,105	2,396,564	1,222,475
減：非流動銀行及 其他借款的即期部分	(8,096,586)	(6,834,854)	(745,041)	(328,720)
	23,103,006	13,603,287	1,651,523	893,755
列作流動負債的銀行及其他借款：				
— 有抵押	200,579	438,127	—	—
— 無抵押	1,789,062	879,302	401,116	251,430
非流動銀行及其他借款的即期部分	8,096,586	6,834,854	745,041	328,720
	10,086,227	8,152,283	1,146,157	580,150

於2013年12月31日，本集團的銀行及其他借款人民幣24,304,407,000元(2012：人民幣16,522,365,000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2013年12月31日抵押物總賬面價值為人民幣15,234,825,000元(2012：人民幣21,864,343,000元)。於2013年12月31日，本集團的借款人民幣610,000,000元(2012：人民幣568,800,000元)由公司保證並由集團若干子公司股權擔保。於2013年12月31日，集團餘下的抵押借款為人民幣0元(2012年：人民幣340,998,000元)由集團的銀行存款擔保(附註18)。

金額為人民幣301,748,000元(2012：無)的其他借款為集團與第三方金融機構以售後回租的形式簽訂的融資協議。售後回租的主體為集團的設備。由於回購價格設為人民幣1元，遠小於其公允價值，因此集團確定會執行回購協議。此項融資租賃在集團內確認為有抵押的借款。

綜合財務報表附註

25 銀行及其他借款(續)

本集團與本公司的借款在利率變動及合同重訂日期或到期日(以較早者為準)所承擔的風險如下：

	集團		公司	
	6個月或以下 人民幣千元	6-12個月 人民幣千元	6個月或以下 人民幣千元	6-12個月 人民幣千元
列作非流動負債的借款：				
於2013年12月31日	22,801,258	301,748	1,651,523	—
於2012年12月31日	13,603,287	—	893,755	—
列作流動負債的借款：				
於2013年12月31日	10,086,227	—	1,146,157	—
於2012年12月31日	8,152,283	—	580,150	—

於2013年12月31日，列作非流動負債的借款的償還期如下：

	集團		公司	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
1至2年	10,656,172	5,320,196	1,041,792	745,041
2至5年	11,776,548	7,774,257	609,731	148,714
超過5年	670,286	508,834	—	—
	23,103,006	13,603,287	1,651,523	893,755

	集團		公司	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
五年內全數清還	21,452,508	12,633,287	1,651,523	893,755
五年後全數清還	1,650,498	970,000	—	—
	23,103,006	13,603,287	1,651,523	893,755

綜合財務報表附註

25 銀行及其他借款(續)

於12月31日的加權平均實際利率如下：

	集團		公司	
	2013	2012	2013	2012
— 銀行及其他借款	7.34%	8.18%	4.19%	3.19%

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		公司	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
人民幣	29,146,093	20,281,665	—	—
港幣	1,077,094	162,160	1,077,094	162,160
美元	1,720,586	1,311,745	1,720,586	1,311,745
林吉特	1,245,460	—	—	—
	33,189,233	21,755,570	2,797,680	1,473,905

26 遞延所得稅 — 集團

遞延所得稅資產與遞延所得稅負債的分析如下：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於超過12個月後實現	1,186,838	950,080
— 將於12個月內實現	613,184	499,247
	1,800,022	1,449,327
遞延所得稅負債：		
— 將於超過12個月後清償	(1,269,910)	(924,381)
	530,112	524,946

26 遞延所得稅 — 集團(續)

遞延稅項的淨變動如下：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
年初	524,946	514,134
收購子公司(附註40)	(93,489)	—
確認為損益(附註32)	98,655	10,812
年末	530,112	524,946

遞延所得稅資產和負債的變動如下(沒有考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷)：

遞延所得稅資產：

	資產減值 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	總計 人民幣千元
於2012年1月1日	536	92,262	688,695	517,804	1,299,297
於損益內扣除/(計入)	—	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
於2013年1月1日	536	134,431	830,179	484,181	1,449,327
於損益內(計入)/扣除	(536)	(106,317)	241,731	215,817	350,695
於2013年12月31日	—	28,114	1,071,910	699,998	1,800,022

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2013年12月31日的累計虧損人民幣42,481,000元(2012：人民幣77,479,000元)而確認於2013年12月31日的遞延所得稅資產人民幣10,620,000元(2012：人民幣19,370,000元)。於2013年12月31日未確認遞延所得稅資產的累計虧損人民幣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、人民幣2,374,000元將分別於2014年、2015年、2016年、2017年及2018年屆滿。

綜合財務報表附註

26 遞延所得稅 — 集團(續)

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2012年1月1日	(38,686)	(269,510)	(476,967)	(785,163)
於損益內扣除／(計入)	5,678	(243,530)	98,634	(139,218)
於2012年12月31日	(33,008)	(513,040)	(378,333)	(924,381)
於2013年1月1日	(33,008)	(513,040)	(378,333)	(924,381)
收購子公司(附註40)	(93,489)	—	—	(93,489)
於損益內扣除／(計入)	6,225	(237,052)	(21,213)	(252,040)
於2013年12月31日	(120,272)	(750,092)	(399,546)	(1,269,910)

附註：

於2013年12月31日未確認預提所得稅的留存收益為人民幣約17,266,308,000元(2012年12月31日：人民幣12,228,683,000元)。基於管理層對於海外投資需求的預期，在可預見的未來內，這部份利潤將會繼續留存在國內子公司用於再投資。

綜合財務報表附註

27 貿易及其他應付款 — 集團

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
應付賬款(附註)	18,045,410	11,653,984
其他應付款項 — 第三方	9,153,619	4,215,960
其他應付稅項	1,663,780	1,175,651
應付職工薪酬	1,534,448	1,155,116
應計費用	517,363	829,587
	30,914,620	19,030,298

應付及其他應付款賬面價值接近其公允價值。

附註：

於資產負債表日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
90天以內	16,696,591	10,965,229
超過90天及180天以內	745,092	332,990
超過180天及365天以內	309,170	231,832
超過365天	294,557	123,933
	18,045,410	11,653,984

28 其他收益 — 淨額

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
物業出租收入	42,854	29,710
向客戶收取的按金的罰沒	15,324	26,838
土地使用稅退回	3,914	25,050
處置物業、廠房及設備的(損失)/收益	(539)	1,352
其他	2,781	20,343
	64,334	103,293

綜合財務報表附註

29 按性質分類的費用

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
核數師酬金	6,900	6,500
廣告開支	1,915,429	1,273,470
無形資產攤銷(附註8)	16,931	6,054
營業稅及其他附加稅(附註)	4,004,793	2,656,101
已完工物業銷售成本	38,994,824	23,412,588
損贈	125,966	80,868
折舊(附註6及7)	446,457	357,164
職工福利開支	3,243,706	1,798,835
土地使用權攤銷(附註9)	56,918	38,170
監管費	35,388	19,355
租金費用	132,325	49,659
其他	1,070,719	607,053
銷售成本、營銷及市場推廣成本及行政開支合計	50,050,356	30,305,817

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 職工福利開支(包括董事及行政總裁薪酬)

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
工資及薪酬	6,194,189	4,009,043
退休計劃供款(附註a)	42,111	27,490
員工福利	96,257	62,837
醫療福利	84,225	54,982
股份支付計劃	15,167	3,000
其他津貼及福利	24,063	15,709
	6,456,012	4,173,061
減：計入在建物業部份	(3,212,306)	(2,374,226)
	3,243,706	1,798,835

30 職工福利開支(包括董事及行政總裁薪酬)(續)

(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) 董事薪金及行政總裁薪金

截至2013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	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	總計 人民幣千元
楊國強先生	—	3,500	—	—	13	3,513
楊惠妍女士	—	1,700	—	—	33	1,733
莫斌先生**	—	2,500	—	—	45	2,545
朱榮斌先生 (任命於2013年5月29日)	—	1,400	—	—	17	1,417
楊子瑩女士	—	1,300	—	—	24	1,324
楊貳珠先生	—	2,000	—	—	24	2,024
蘇汝波先生	—	2,000	—	—	37	2,037
蘇柏垣先生 (任命於2013年12月13日)	—	167	—	—	—	167
區學銘先生	—	1,800	165	729	24	2,718
楊志成先生	—	1,700	—	1,141	9	2,850
楊永潮先生	—	1,900	—	—	54	1,954
謝樹太先生 (任命於2013年5月29日)	—	992	2,673	—	37	3,702
宋軍先生 (任命於2013年5月29日)	—	992	2,526	—	37	3,555
梁國坤先生 (任命於2013年5月29日)	—	992	3,213	—	18	4,223
黎明先生**	318	—	—	—	—	318
石禮謙先生*	318	—	—	—	—	318
唐雁棟先生*	318	—	—	—	—	318
黃洪燕先生*	215	—	—	—	—	215
黃曉女士*	215	—	—	—	—	215
劉洪玉先生* (任命於2013年12月13日)	140	—	—	—	—	140
梅文珏先生* (任命於2013年12月13日)	140	—	—	—	—	140
	1,664	22,943	8,577	1,870	372	35,426

* 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) 董事薪金及行政總裁薪金(續)

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	薪金	酌情獎金	其他福利 (購股權)	退休計劃的 僱主供款	總計
	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
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

於2013年和2012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。

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

於截至2013年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士中有三名(2012年：三名)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(2012年：兩名)的酬金載列如下：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
薪酬及其他福利	9,149	8,096
退休計劃供款	419	460
	9,568	8,556

酬金介於以下範圍：

	人數	
	2013	2012
4,500,001港元至5,000,000港元	—	1
5,000,001港元至5,500,000港元	1	—
5,500,001港元至6,000,000港元	—	1
6,500,001港元至7,000,000港元	1	—

31 財務收益／(費用) — 淨額

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
財務收益：		
— 短期銀行存款的利息收益	290,708	132,382
— 融資活動的淨滙兌收益	512,541	20,895
	803,249	153,277
利息費用：		
— 五年內全數清還的優先票據	(1,590,347)	(967,292)
— 五年後全數清還的優先票據	(424,942)	(639,452)
— 五年內全數清還的債券(附註24)	(13,297)	(79,264)
— 五年內全數清還的銀行及其他借款	(2,005,232)	(1,363,009)
— 五年後全數清還的銀行及其他借款	(85,655)	(48,065)
	(4,119,473)	(3,097,082)
減：合資格資產資本化	4,119,473	2,817,362
財務費用	—	(279,720)
財務收益／(費用) — 淨額	803,249	(126,443)

綜合財務報表附註

32 所得稅費用

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	3,089,030	2,406,924
— 香港利得稅(附註(a))	—	—
— 土地增值稅(附註(b))	1,634,798	2,261,239
	4,723,828	4,668,163
遞延所得稅(附註26)		
— 中國企業所得稅	(119,868)	87,822
— 未付分紅預提所得稅(附註(c))	21,213	(98,634)
	(98,655)	(10,812)
	4,625,173	4,657,351

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：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
所得稅前利潤	13,473,153	11,541,913
按25%的中國企業所得稅率計算的數額(2012：25%)	3,368,288	2,885,478
土地增值稅的稅務影響	(408,700)	(565,310)
未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	(8,750)	—
無須課稅的收入	—	540
不可扣稅的費用	(138,789)	(24,466)
所得稅前利潤	157,113	198,504
	2,969,162	2,494,746
未付分紅預提所得稅(附註(c))	21,213	(98,634)
土地增值稅	1,634,798	2,261,239
所得稅費用	4,625,173	4,657,351

32 所得稅費用(續)

附註：

- (a) 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(2012年：無)。
- (b) 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。
- (c) 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」，對任何非中國投資者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。因此本集團按照國內子公司分派股利總額的5%預提所得稅。

33 股息

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
擬派股息每股人民幣16.83分(2012年：13.86分)(附註)	3,105,759	2,527,303

附註：

由於實施以股代息計劃(附註20(c))，2012年年末股息以股票或現金形式發放。由於以上以股代息計劃，本集團於2013年6月以每股4.42港元的價格發行了227,874,023股股票總金額為人民幣800,264,000元，並發放了現金股利合計人民幣1,709,847,000元(每普通股人民幣13.86分)。董事建議2013年末期股息每股普通股人民幣16.83分，合計人民幣3,105,759,000元。該項股息將由下次股東週年大會表決通過。本次財務報表中不反映此項應付股息。

綜合財務報表附註

34 經營活動所用的現金

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
本年度利潤	8,847,980	6,884,562
調整項目：		
所得稅費用(附註32)	4,625,173	4,657,351
利息收入(附註31)	(290,708)	(132,382)
利息費用(附註31)	—	279,720
淨滙兌損失(附註31)	(512,541)	(20,895)
折舊(附註6及7)	516,920	382,647
土地使用權攤銷(附註9)	56,918	38,170
無形資產攤銷(附註8)	16,931	6,054
處置物業、廠房及設備損失／(收益)(附註28)	539	(1,352)
聯營公司及合營公司虧損所佔份額(附註11和13)	25,949	93,689
衍生金融工具的公允價值變動	—	(73,585)
股份支付費用(附註30)	15,167	3,000
	13,302,328	12,116,979
營運資本變化(剔除收購子公司及合併時滙兌差額之影響)：		
在建物業及持作銷售已落成物業	(40,195,415)	(14,182,358)
存貨	(225,349)	(98,719)
受限制現金	(2,718,935)	(1,977,143)
貿易及其他應收款	(8,554,589)	(4,629,917)
預付稅款	(1,258,275)	(304,338)
貿易及其他應付款	12,408,336	7,581,775
預收賬款	30,064,307	5,488,634
經營活動所用的現金	2,822,408	3,994,913

在現金流量表中，處置物業、廠房及設備的收益如下：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
處置的賬面淨值(附註6)	28,186	8,937
處置(損失)／收益	(539)	1,352
收入	27,647	10,289

非現金交易

2013年度及2012年度的非現金交易實質是為滿足附註20所披露的以股代息計劃而發放股利。

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2,815,341,000元(2012年：人民幣2,713,605,000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20)。

	2013	2012
權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	8,514,104	6,852,651
流通的加權平均普通股股數(千股)	18,252,660	18,006,527
每股盈利 — 基本(每股人民幣分)	46.65	38.06

(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：可換股換債券及購股權。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。

綜合財務報表附註

36 每股盈利(續)

(b) 攤薄(續)

	2013	2012
利潤歸屬於本公司權益持有者(人民幣千元)	8,514,104	6,852,651
可轉換債券的利息費用(人民幣千元)	—	18,639
用以釐定攤薄每股收益的利潤(人民幣千元)	8,514,104	6,871,290
已發行普通股的加權平均數(千計)	18,252,660	18,006,527
調整 — 假設可轉換債券被兌換(千計)	13,591	93,599
調整 — 期權(千計)	581	—
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(千計)	18,266,832	18,100,126
每股盈利 — 攤薄(每股人民幣分)	46.61	37.96

37 或然負債

本集團有以下的或然負債：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	31,443,651	17,776,087
為聯營公司借款提供擔保(附註(b))	1,184,209	1,705,491
	32,627,860	19,481,578

37 或然負債(續)

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2013年12月31日，人民幣85,087,000元(2012年12月31日：人民幣72,222,000元)的金額於按揭貸款到期日後滿兩年時解除；而人民幣31,358,564,000元(2012年12月31日：人民幣17,703,865,000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) 這裏指出為利合和中山雅鴻借款提供擔保的最大的擔保風險。

38 承擔 — 集團

(a) 資本及物業發展開支承擔

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	9,131	12,425
物業開發支出(包括土地款)	49,047,432	25,471,728
	49,056,563	25,484,153

綜合財務報表附註

38 承擔 — 集團(續)

(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：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
不超過1年	22,640	7,648
超過1年但不超過5年	20,046	14,702
超過5年	21,516	21,154
	64,202	43,504

(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：

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
不超過1年	70,907	53,794
超過1年但不超過5年	290,463	213,210
超過5年	52,456	43,972
	413,826	310,976

39 與非控制性權益的交易

2013年10月28日，本集團購入清遠碧桂園新亞物業發展有限公司(「清遠新亞」)剩餘的全部49%股權，購買對價為人民幣598,561,000元。清遠新亞的非控制性權益於收購日期的賬面價值為人民幣193,085,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣193,085,000元，歸屬於母公司所有者的權益減少人民幣405,476,000元。年內清遠新亞所有者權益的變動對歸屬於本公司所有者的權益的影響摘要如下：

	截止2013年 12月31日 人民幣千元
購入非控制性權益的賬面值	193,085
已支付及應支付的對價	(598,561)
對價超過購入非控制性權益的賬面值的部分	(405,476)

截止2013年12月31日，本集團已經支付上述事項應付對價中的人民幣247,000,000元，剩餘對價將在2014年支付。

40 業務合併

(a) 對梧州合富置業發展有限公司(梧州合富)80%股權的收購

於2013年8月30日，台山市碧桂園房地產開發有限公司，控股公司下屬全資子公司，以人民幣357,706,000作對價向關聯方佛山順德區雅宇房產有限公司收購梧州合富80%的股權。

梧州合富的主要經營活動為在中國境內進行房地產開發與管理。

下表列示對梧州合富支付的對價，以及在購買日購入的資產及承擔負債與非控制性權益的公允價值。

	人民幣千元
對價：	
— 現金	92,530
— 已支付的債務承擔	265,176
	357,706
可辨認的購買資產和承擔負債的確認數額	
現金及現金等價物	2,379
物業、廠房及設備	1,124
在建物業	483,439
貿易及其他應收款	21,286
貿易及其他應付款	(151)
遞延所得稅負債	(60,945)
可辨認淨資產總額	447,132
非控制性權益	(89,426)
	357,706

自2013年8月30日起，梧州合富計入綜合收益表的收入和稅後淨虧損分別為人民幣零元和人民幣2,927,000元。

若梧州合富由2013年1月1日起納入綜合收益表範圍，其預期收入及淨虧損將分別為人民幣零元和人民幣6,244,000元。

綜合財務報表附註

40 業務合併(續)

(b) 對溢堅發展有限公司39.5%股權的收購

於2013年12月16日，碧桂園(香港)發展有限公司，控股公司之全資子公司，從本集團第三方 Easy land Investment Limited 投資有限公司處收購溢堅發展有限公司39.5%的權益，對價為人民幣50,000,000元。

由於本集團有權利分享溢堅發展有限公司收益，同時有能力通過其擁有的溢堅董事會多數投票權影響其上述收益分配及管控溢堅發展有限公司財務和經營政策，由此可認定本集團對溢堅公司擁有實際控制權，溢堅發展有限公司為本集團子公司。

下表摘要就溢堅發展有限公司支付的對價，以及在購買日期購入的資產和承擔負債與非控制性權益的公允價值。

	人民幣千元
對價：	
— 現金	50,000
可辨認的購買資產和承擔負債的確認數額	
現金及現金等價物	392,164
物業、廠房及設備	1,759
在建物業及持作銷售已落成物業	1,004,387
貿易及其他應收款	676,870
銀行借款	(150,000)
貿易及其他應付款	(1,766,053)
遞延所得稅負債	(32,544)
可辨認淨資產總額	126,583
非控制性權益	(76,583)
	50,000

自2013年12月16日起，溢堅發展有限公司計入綜合收益表的收入及稅後淨利潤分別為人民幣739,159,000元及人民幣31,025,000元。

若溢堅發展有限公司由2013年1月1日起納入綜合收益表範圍，其預期收入及淨利潤分別為人民幣739,159,000元及人民幣10,751,000元。

為上述兩筆收購所支付的累計現金對價扣除現金及現金等價物的淨值為人民幣13,163,000元。

41 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、楊子莹女士、區結萍女士、區結玲女士、吳偉忠先生。

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*
廣東萬方工程有限公司
廣東萬方石業有限公司
佛山市順德區雅宇房產開發有限公司

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

* 廣東昇輝電子控股有限公司由於股東變更自2013年11月之後不再是集團關聯方。

綜合財務報表附註

41 關聯人士交易(續)

(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	
	2013 人民幣千元	2012 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	253,107	93,137

	2013	2012
	人民幣千元	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	638,913	395,891

	2013	2012
	人民幣千元	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：		
廣東萬方工程有限公司	181,355	—
佛山市順德區江口自來水有限公司	3,486	4,022
增城市清源自來水廠有限公司	6,298	6,279
廣東鴻業管樁有限公司	8,664	11,283
廣東昇輝電子控股有限公司	271,434	91,536
廣東萬方石業有限公司	46,166	—
	517,403	113,120

41 關聯人士交易 (續)**(b) 關聯人士交易** (續)

- (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。

(c) 主要管理人員酬金

	截至12月31日止年度	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	35,410	32,198
退休計劃供款	759	963
股份支付計劃	1,870	—
	38,039	33,161

綜合財務報表附註

41 關聯人士交易^(續)

(d) 與關聯人士有關的結餘

於2013年12月31日及2012年12月31日，本集團與關聯人士存在下列重大貿易結餘：

	截至12月31日止年度	
	2013 人民幣千元	2012 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	700,197	447,124
— 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	516,307	519,826
清遠碧桂園物業發展有限公司	64,061	54,086
	580,368	573,912
由現有股東及其關係密切之家屬成員控制：		
廣東昇輝電子控股有限公司	18,806	621
聯營公司：		
廣州利合房地產開發有限公司	2,039,745	1,139,745
合營企業：		
中山市雅鴻房地產開發有限公司	304,612	254,560
	2,943,531	1,968,838

41 關聯人士交易(續)

(d) 與關聯人士有關的結餘(續)

	截至12月31日止年度	
	2013 人民幣千元	2012 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	235,463	110,899
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	958	1,282
廣東鴻業管樁有限公司	392	448
廣東昇輝電子控股有限公司	135,392	51,758
廣東萬方石業有限公司	6,182	—
廣東萬方工程有限公司	92,829	—
	471,216	164,387

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。

綜合財務報表附註

42 主要附屬公司之詳情

於2013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	非控股股東 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
溢堅有限公司	2004年1月19日	人民幣786元	50%	50%	房地產開發
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

42 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
金益投資有限公司	2011年7月19日	1美元	100%	—	投資控股
貴能企業有限公司	2007年12月10日	1美元	100%	—	投資控股
豪益控股有限公司	2013年7月16日	1美元	100%	—	投資控股
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
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
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

綜合財務報表附註

42 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
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
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
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
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
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

42 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
江門市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
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
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
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
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

綜合財務報表附註

42 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
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
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
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
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

42 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
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
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320,000,000元	100%	—	房地產開發
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
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
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
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
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
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

42 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
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
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
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
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
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
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
瀏陽碧桂園房地產開發有限公司	2007年12月4日	人民幣168,000,000元	100%	—	房地產開發
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
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

42 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
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
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
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
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200,000,000元	52%	48%	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2,831,587,637元	100%	—	房地產開發

綜合財務報表附註

42 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
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%	20%	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%	10%	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%	45%	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
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100,000,000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

42 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
湖北聯置碧桂園梓山湖房地產 開發有限公司	2011年12月29日	人民幣500,000,000元	51%	49%	房地產開發
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%	49%	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
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	100%	—	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398,000,000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
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
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

綜合財務報表附註

42 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
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100,000,000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
重慶市黔江碧桂園房地產開發有限公司	2012年5月9日	人民幣180,000,000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
海南臨高碧桂園方圓房地產開發有限公司	2012年8月22日	人民幣408,163,300元	51%	49%	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437,649,768元	100%	—	房地產開發
靖江市碧桂園房地產開發有限公司	2013年1月30日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
宣城碧桂園房地產開發有限公司	2013年1月30日	人民幣150,000,000元	100%	—	房地產開發
如皋市碧桂園房地產開發有限公司	2013年2月19日	人民幣150,000,000元	100%	—	房地產開發
永春碧桂園房地產開發有限公司	2013年2月21日	人民幣200,000,000元	70%	30%	房地產開發
蘭州碧桂園房地產開發有限公司	2013年2月1日	人民幣450,000,000元	100%	—	房地產開發
雲浮市西江新城碧桂園 房地產開發有限公司	2013年4月1日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發

42 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
海陽鴻輝發展有限公司	2010年3月19日	人民幣107,700,000元	90%	10%	房地產開發
廣州安華物流有限公司	2003年8月13日	人民幣140,000,000元	100%	—	物流
鶴山市共和碧桂園房地產開發有限公司	2013年4月8日	人民幣260,000,000元	100%	—	房地產開發
衢州碧桂園房地產開發有限公司	2013年4月7日	人民幣200,000,000元	100%	—	房地產開發
廣元碧桂園投資有限公司	2013年4月15日	人民幣200,000,000元	100%	—	房地產開發
高州市碧桂園房地產開發有限公司	2013年4月15日	人民幣120,000,000元	100%	—	房地產開發
南安碧桂園房地產開發有限公司	2013年6月5日	人民幣150,000,000元	80%	20%	房地產開發
淄博市碧桂園房地產開發有限公司	2013年6月17日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
萍鄉市碧桂園物業發展有限公司	2013年7月3日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
諸暨碧桂園房地產開發有限公司	2013年7月5日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
重慶市璧山碧桂園房地產開發有限公司	2013年8月2日	人民幣300,000,000元	100%	—	房地產開發
六安碧桂園房地產開發有限公司	2013年8月6日	人民幣210,000,000元	100%	—	房地產開發
三明市碧桂園房地產開發有限公司	2013年8月26日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
南通市碧桂園房地產開發有限公司	2013年9月4日	人民幣265,650,717元	100%	—	房地產開發
慈溪市碧桂園房地產開發有限公司	2013年9月27日	人民幣200,000,000元	100%	—	房地產開發

綜合財務報表附註

42 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
鄒城市碧桂園房地產開發有限公司	2013年9月22日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
梧州市合富房地產開發有限公司	2011年7月8日	人民幣100,000,000元	80%	20%	房地產開發
武夷山市碧桂園房地產開發有限公司	2013年10月28日	人民幣100,000,000元	60%	40%	房地產開發
海寧碧桂園房地產開發有限公司	2013年10月29日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
南通市通州區碧桂園房地產開發有限公司	2013年11月8日	人民幣200,000,000元	100%	—	房地產開發
平湖碧桂園深商投商用置業有限公司	2013年11月6日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
青島城陽碧桂園房地產開發有限公司	2013年12月11日	美元41,200,000元	100%	—	房地產開發
東莞江畔花園建造有限公司	1992年12月23日	人民幣100,000,000元	99.9%	0.1%	房地產開發
無錫市新碧房地產開發有限公司	2013年8月20日	美元98,000,000元	100%	—	房地產開發
海陽碧航發展有限公司	2013年9月29日	美元20,000,000元	100%	—	遊艇碼頭建設

42 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本之面值	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
在馬來西亞成立和運營的公司：					
雙文丹碧桂園有限公司	2012年11月6日	林吉特2,500,000元	55%	45%	房地產開發
士毛月碧桂園有限公司	2012年11月23日	林吉特2,500,000元	55%	45%	房地產開發
碧桂園金海灣有限公司	2012年10月16日	林吉特100,000,000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	林吉特500,000元	55%	45%	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	林吉特499,998元	100%	—	房地產開發
在新加坡成立和運營的公司：					
碧桂園(新加坡)有限公司	2013年3月1日	新幣1元	100%	—	廣告
在澳大利亞成立和運營的公司：					
碧桂園(澳大利亞)有限公司	2013年7月29日	澳元1元	100%	—	房地產開發

財務概要

綜合業績

	截至12月31日止年度				
	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	2013年 人民幣千元
收入	17,585,704	25,804,105	34,748,305	41,890,984	62,681,875
稅前利潤	3,385,938	6,719,785	9,606,735	11,541,913	13,473,153
所得稅費用	(1,149,807)	(2,402,011)	(3,768,582)	(4,657,351)	(4,625,173)
本年利潤	2,236,131	4,317,774	5,838,153	6,884,562	8,847,980
以下人士應佔權益：					
權益所有人	2,190,199	4,290,578	5,813,180	6,852,651	8,514,104
非控制性權益	45,932	27,196	24,973	31,911	333,876
	2,236,131	4,317,774	5,838,153	6,884,562	8,847,980
每股盈利					
基本	13.41分	25.89分	33.30分	38.06分	46.65分

綜合資產、權益及負債

	於12月31日				
	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	2013年 人民幣千元
資產					
非流動資產	21,263,208	25,420,162	37,581,273	40,610,992	60,025,745
流動資產	42,676,580	56,661,085	69,729,152	95,911,156	146,213,683
總資產	63,939,788	82,081,247	107,310,425	136,522,148	206,239,428
權益及負債					
總權益	21,540,922	25,418,075	30,067,264	38,884,408	46,011,167
非流動負債	16,000,254	14,332,323	23,471,559	28,930,412	45,323,978
流動負債	26,398,612	42,330,849	53,771,602	68,707,328	114,904,283
總負債	42,398,866	56,663,172	77,243,161	97,637,740	160,228,261
總權益及負債	63,939,788	82,081,247	107,310,425	136,522,148	206,239,428

公司資料

董事

執行董事

楊國強先生(主席)
楊惠妍女士(副主席)
莫 斌先生(總裁)
朱榮斌先生(聯席總裁)
楊子瑩女士
楊貳珠先生
蘇汝波先生
區學銘先生
楊志成先生
楊永潮先生
謝樹太先生
宋 軍先生
梁國坤先生
蘇柏垣先生

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
劉洪玉先生
梅文珏先生

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
碧桂園大道1號碧桂園中心
郵編：528312

香港主要營業地址

香港九龍
彌敦道345號
宏利公積金大廈9樓
901至904室

公司資料

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓
(該地址將於2014年3月31日起更改為
香港皇后大道東183號合和中心22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>



— 花溪碧桂園

