



# 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

## 2014 中期報告

INTERIM REPORT



花溪碧桂園實景

Photo of Huaxi Country Garden



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。

*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.*



— 碧桂園 • 十里銀灘

# 目錄

碧桂園控股有限公司  
二零一四年中期報告

2	公司簡介	39	綜合中期資產負債表
3	主席報告	41	綜合中期全面收益表
6	業務概覽	43	綜合中期權益變動表
30	管理層討論與分析	44	綜合中期現金流量表
34	權益披露	45	簡明綜合中期財務資料的選取附註
36	企業管治及其他資料	73	公司資料

# 公司簡介

碧桂園控股有限公司(「碧桂園」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」；股份代號：2007.HK)是中國具領導地位的綜合性房地產開發商之一。本集團採用集中及標準化的運營模式，業務包含物業發展、建安、裝修、物業管理、物業投資、酒店開發和管理等。碧桂園提供多元化的產品以切合不同市場的需求。各類產品包括聯體住宅及洋房等住宅區項目以及車位及商鋪。同時本集團亦開發及管理若干項目內之酒店，提升房地產項目的升值潛力。「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有限公司(「聯交所」)主板上市。上市不但為本集團長遠健康發展提供了資金，也邁出了本集團進入國際資本市場的成功一步。碧桂園在上市後備受市場認同——於2007年9月1日成為摩根士丹利資本國際環球標準指數成份股、於2007年9月10日晉身成為恒生綜合指數、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2014年6月30日，除廣東省外，碧桂園已在中國22個省／直轄市／自治區的多個策略性挑選地區擁有物業開發項目。自2012年12月，本集團也成功進軍海外市場，目前在馬來西亞及澳大利亞擁有物業開發項目。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，對於具有發展潛力的海外市場，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，加快資產周轉率，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。



— 碧桂園 • 鳳凰城

## 摘要

- 截至2014年6月30日止六個月總收入約為人民幣383.2億元，同比增長約42.2%；物業確認收入建築面積約為535萬平方米，同比增長約38.7%。
- 權益所有人應佔利潤約為人民幣54.2億元，同比增長約25.6%。
- 每股盈利約為人民幣29.54分，同比增長約24.2%。
- 截至2014年6月30日，每股淨資產約為人民幣2.67元，同比增長約22.5%。
- 2014年上半年兩次成功發行優先票據共8億美元。

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2014年6月30日止六個月中期業績。

本集團2014年上半年總收入約為人民幣38,323.2百萬元，同比增長約42.2%，毛利潤約為人民幣10,951.4百萬元，毛利潤率約為28.6%。本公司權益所有人應佔利潤約為人民幣5,423.2百萬元，同比增長約25.6%。其中集團投資物業公允價值變動帶來稅後淨收益約人民幣932.7百萬元。集團核心淨利潤<sup>1</sup>達到人民幣4,712.1百萬元，同比增長14.1%。董事會不建議派發中期股息，與往年中期派息政策保持一致。

期內，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，提升產品質量；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。2014年上半年本集團共實現合同銷售金額約人民幣58,417.1百萬元，合同銷售建築面積約879萬平方米，同比增長分別約73.6%及73.4%。2014年上半年碧桂園共有22個全新項目開盤，大部分位於廣東省外。

<sup>1</sup> 剔除投資物業公允價值變動損益、匯兌損益和提前贖回優先票據的損益。

## 主席報告

在維持集團的「大本營」廣東省內項目健康增長之同時，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，也為日後統籌全國地區長遠發展奠定了良好的基礎。2014年上半年廣東省以外項目(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23.6%提升至2014年上半年的約67.3%，印證了本集團在廣東省內成功的營運模式在廣東省以外地區的可複製性。同時，借助於馬來西亞新山的碧桂園金海灣項目去年給予集團寶貴的經驗以及信心，本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，也已經於6月開盤，同時也創造了卓越的銷售成績。集團相信海外業務能夠進一步為集團帶來穩定及理想的回報。

截至2014年6月30日，本集團共有209個項目處於不同發展階段(其中廣東省項目82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(歸屬公司所有者權益)約7,568萬平方米(其中廣東省佔比約35.3%)，當中已取得施工許可證之建築面積約3,565萬平方米。

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2014年6月30日，本集團已有39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11,670間，2014年上半年酒店收入約為人民幣413.1百萬元。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。

為進一步挖掘旗下商業物業的價值，集團於2013年底成立了100%控股的子公司，廣州碧桂園商業管理有限公司，負責集團集中的大型商業物業以及社區商業物業的策劃和管理。截至2014年6月30日，集團的投資性物業建築面積達75.74萬平方米，公允價值約人民幣5,362.6百萬元，其中已竣工建築面積達48.07萬平方米，公允價值約為人民幣3,767.9百萬元。2014年上半年，投資物業租金收入約為人民幣45.7百萬元。

在內部管理方面，本集團進一步鞏固及優化了組織架構和管理流程，完善結果導向的績效體系，並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質量均得以大幅提升。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，本公司於2014年4月委任執行董事及獨立非執行董事各一名。執行董事及首席財務官吳建斌先生擁有豐富的財務和工商管理背景，三十餘年企業財務，會計，投資運營及信息化管理的經驗，加入本集團前曾在中國海外集團有限公司，中國海外發展有限公司和中海投資發展集團有限公司都擔任過高級職位。獨立非執行董事楊國安先生在人力資源管理方面有著深厚的造詣，曾先後在多家國際知名企業擔任顧問和其他管理職位。相信他們加入董事會，將會進一步加強董事會的獨立性和多元化，有助於公司保持嚴格的公司治理水平，切實保護股東，債權人及其他利益相關方的合法權益和利益，與高管團隊一起，帶領公司邁向新的高度。

在資本運作方面，本集團在鞏固原有良好的商業銀行合作關係的基礎上，為了降低融資成本，亦成功把握市場良好機會，在2014年上半年兩次成功發行優先票據，分別為2.5億美元(年期：5年，票面息7.5%)的私募票據以及5.5億美元(年期：5年，票面息7.875%)的公開發行票據，其中，5.5億美元票據發行錄得5倍超額認購。另外，年內惠譽國際首次給予本公司BB+(展望平穩)的企業信用評級和債券信用評級，標準普爾將本公司企業信用評級由BB上調至BB+(展望平穩)及債券信用評級從BB-上調至BB+(展望平穩)，穆迪也維持對本公司的企業信用評級和債券信用評級為Ba2(展望平穩)。本集團的經營模式與財務實力，在投資界獲得了進一步的肯定與認可。

展望未來，隨著全球總體經濟環境改善，以及中國房地產行業調控政策的進一步放鬆，更加市場化，本集團將認真研究市場，堅持求變，繼續順應國家發展策略，契合宏觀經濟環境，同時保持經營理念的連續性，繼續堅持穩健經營的既定策略，努力做好經營及管理的各項工作，策略性地挑選及開發房地產項目，配合快速開發，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。碧桂園的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8月19日



— 碧桂園清泉城



— 九江碧桂園

# 業務概覽

## 房地產開發

截止2014年6月30日，本集團已取得國有土地使用權證、開發經營權或土地業權的項目共有209個，其中205個項目位於中國，另外4個項目位於海外，209個項目中已竣工總建築面積為50,782,088平方米，在建總建築面積為39,491,892平方米，持作未來發展土地的總建築面積為37,800,002平方米。具體項目分佈如下：

國家	地區	2013年及之前已取得項目分佈(171個)	2014年上半年 新增項目分佈(38個)
中國	廣東省	廣州14個、江門13個、佛山9個、肇慶、東莞各7個、梅州、清遠各5個、韶關、茂名各3個、惠州、雲浮、汕尾各2個、陽江、河源、中山各1個	東莞4個、廣州2個、梅州1個
	江蘇省	無錫4個、南通3個、泰州、鎮江各2個、鹽城、揚州、南京各1個	徐州*3個、鹽城、無錫各2個、常州*、蘇州*、揚州、南通各1個
	湖北省	武漢、咸寧各3個、隨州、荊門、鄂州、黃岡、黃石各1個	宜昌*1個
	安徽省	合肥、滁州各2個、安慶、池州、馬鞍山、黃山、蕪湖、宣城各1個	六安*1個
	浙江省	杭州2個、寧波、衢州、溫州、嘉興、紹興各1個	嘉興、紹興各1個
	山東省	煙台、濟南、威海、濰坊、淄博各1個	煙台、鄒城*、青島*、泰安*各1個
	湖南省	長沙4個、益陽、張家界、湘潭、郴州、衡陽各1個	
	遼寧省	瀋陽5個、鞍山1個	
	福建省	泉州2個、三明1個	寧德*2個、南平*1個
	海南省	臨高2個、文昌1個	臨高1個
	江西省	宜春、萍鄉各1個	宜春、九江*各1個
	廣西壯族自治區	玉林、百色、梧州各1個	欽州*1個
	重慶直轄市	重慶4個	
	天津直轄市	天津3個	
	內蒙古自治區	呼倫貝爾、興安盟、通遼各1個	
	四川省	廣元、南充各1個	德陽*1個
	河南省	安陽、洛陽、周口各1個	

國家	地區	2013年及之前已取得項目分佈 (171個)	2014年上半年 新增項目分佈 (38個)
	甘肅省	蘭州1個	蘭州1個
	貴州省	貴陽1個	遵義*1個
	河北省	唐山1個	保定*1個
	黑龍江省	綏化1個	
	雲南省	曲靖1個	
馬來西亞	雪蘭莪州	雪蘭莪州2個	
	柔佛州	柔佛州1個	
澳洲	悉尼		悉尼*1個

附註：

\* 為2014年上半年新進駐城市

## 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。

於2014年6月30日，本集團擁有約27,382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。



— 碧桂園·十里金灘

## 業務概覽

### 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8家及四星級酒店2家，以及按《旅遊飯店星級的劃分與評定》的五星級標準建造的酒店31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11家及四星級標準在建的酒店4家。

截至2014年6月30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 <sup>(1)</sup>
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)
重慶長壽碧桂園鳳凰酒店	重慶長壽 長壽碧桂園	2010年9月	335	五星級(已開業)
荊門碧桂園鳳凰酒店	湖北省荊門 荊門碧桂園	2010年10月	138	四星級(已開業)
五邑碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 五邑碧桂園	2005年12月	95	按五星級標準(已開業)
長沙碧桂園鳳凰酒店	湖南省長沙 長沙碧桂園	2007年10月	343	按五星級標準(已開業)
肇慶碧桂園鳳凰酒店	廣東省肇慶 肇慶碧桂園	2009年2月	285	按五星級標準(已開業)
新會碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 新會碧桂園	2009年3月	374	按五星級標準(已開業)

酒店名稱	所處項目	實際／ *預期開幕日期	房間數目	星級 <sup>(1)</sup>
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 <sup>(1)</sup>
		*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	廣東省茂名 碧桂園城市花園	2014年1月	199	按五星級標準(已開業)
海南碧桂園金沙灘酒店	海南省臨高 碧桂園·金沙灘	2014年4月	84	按五星級標準(已開業)
武漢光穀希爾頓酒店 <sup>(2)</sup>	湖北省武漢 碧桂園·生態城	*2014	510	按五星級標準(在建中)
佛山希爾頓酒店 <sup>(3)</sup>	廣東省佛山 碧桂園城市花園	*2014	600	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	*2015	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	210	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	*2015	138	按五星級標準(在建中)
張家界碧桂園鳳凰酒店	湖南省張家界 張家界碧桂園	*2014	1,047	按五星級標準(在建中)

酒店名稱	所處項目	實際／		
		*預期開幕日期	房間數目	星級 <sup>(1)</sup>
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)
碧桂園翡翠灣鳳凰酒店	廣東省江門 碧桂園·翡翠灣	*2014	284	按五星級標準(在建中)
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)
碧桂園太陽城鳳凰酒店	廣東省韶關 韶關碧桂園·太陽城	*2014	138	按五星級標準(在建中)
碧桂園空港鳳凰酒店	廣東省廣州 碧桂園空港廣場	*2014	202	按四星級標準(在建中)
衢州碧桂園鳳凰酒店	浙江省衢州 衢州碧桂園	*2015	254	按五星級標準(在建中)
碧桂園鳳凰酒店	廣東省梅州 碧桂園·翡翠灣	*2015	81	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) 武漢光穀希爾頓酒店於2013年12月31日開始試業。
- (3) 佛山希爾頓酒店於2014年3月18日開始試業。



— 碧桂園·金沙灘

# 業務概覽

以下的地圖顯示截至2014年6月30日本集團在中國的205個項目所在位置：



- 廣東**
1. 碧桂園東苑
  2. 沙灣碧桂園
  3. 華南碧桂園一至五期及七期
  4. 華南碧桂園六期
  5. 荔城碧桂園
  6. 碧桂園廣府城
  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. 高要碧桂園
  23. 廣寧碧桂園
  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. 羅山碧桂園
  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·峇園
  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. 碧桂園豪庭
  39. 康樂碧桂園
  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. 江海碧桂園一四期
  45. 新會碧桂園
  46. 碧桂園城市花園
  47. 碧桂園·十里銀灘
  48. 碧桂園清溪湖
  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. 碧桂園峇園
  57. 石樓碧桂園
  58. 碧桂園·碧翠灣
  59. 碧桂園天麓山花園
  60. 雷江碧桂園
  61. 碧桂園山湖城

62. 碧桂園·山湖灣
  63. 碧桂園·山湖灣
  64. 碧桂園·碧翠灣
  65. 碧桂園·時代城一二期
  66. 碧桂園清溪城一二期
  67. 五華碧桂園
  68. 興寧碧桂園
  69. 碧桂園·大湖湖
  70. 碧桂園·城市花園
  71. 碧桂園·鳳凰城
  72. 碧桂園·鳳凰城
  73. 常平碧桂園
  74. 企石高峰碧桂園
  75. 碧桂園·柏麗灣
  76. 豐順碧桂園
  77. 碧桂園·翡翠山
  78. 碧桂園·豪庭
  79. 橫瀾碧桂園
  80. 碧桂園·豪庭二期
  81. 碧桂園·城市花園
  82. 碧桂園·中新首府
- 廣西**
83. 北流碧桂園
  84. 平果碧桂園
  85. 碧桂園·鳳凰城(梧州)
  86. 欽州碧桂園
- 湖南**
87. 長沙碧桂園
  88. 碧桂園·山湖城
  89. 益陽碧桂園
  90. 瀟陽碧桂園
  91. 湘潭碧桂園
  92. 張家界碧桂園
  93. 衡陽碧桂園·山水桃園
  94. 碧桂園·翡翠山
  95. 衡陽碧桂園
- 重慶**
96. 長壽碧桂園
  97. 黔江碧桂園
  98. 黔江碧桂園
  99. 碧桂園·翡翠城
- 湖北**
100. 武漢碧桂園
  101. 隨州碧桂園
  102. 隨州碧桂園
  103. 碧桂園·溫泉城
  104. 荊門碧桂園
  105. 碧桂園·生態城
  106. 武漢碧桂園二期
  107. 碧桂園假日半島
  108. 碧桂園·樺山湖灣
  109. 碧桂園·江灣城
  110. 大冶碧桂園
  111. 碧桂園·清江明珠
- 江蘇**
112. 泰州碧桂園
  113. 碧桂園·鳳凰城
  114. 碧桂園凱旋華庭

115. 宜興碧桂園
  116. 如東碧桂園
  117. 丹陽碧桂園
  118. 靖江碧桂園
  119. 江陰碧桂園
  120. 如皋碧桂園
  121. 高淳碧桂園
  122. 南通碧桂園
  123. 寶應碧桂園
  124. 東台碧桂園
  125. 碧桂園凱旋華庭C區
  126. 碧桂園·南湖灣
  127. 宿遷碧桂園
  128. 碧桂園·天簫灣
  129. 大豐碧桂園
  130. 溧陽碧桂園
  131. 儀征碧桂園
  132. 碧桂園·白鷺灣
  133. 徐州碧桂園
  134. 碧桂園·城市花園
  135. 睢寧碧桂園
  136. 鹽城碧桂園
- 浙江**
137. 杭州碧桂園
  138. 衢州碧桂園
  139. 諸暨碧桂園
  140. 桐鄉碧桂園
  141. 海寧碧桂園
  142. 慈溪碧桂園
  143. 溫州碧桂園
  144. 平湖碧桂園
  145. 碧桂園·城市花園
- 安徽**
146. 碧桂園·濱湖城
  147. 池州碧桂園
  148. 黃山碧桂園
  149. 蕪湖碧桂園
  150. 碧桂園·如山湖城
  151. 巢湖碧桂園
  152. 安慶碧桂園
  153. 碧桂園·歐洲城
  154. 碧桂園·城市花園
  155. 宣城碧桂園
  156. 六安碧桂園
- 天津**
157. 天津碧桂園
  158. 碧桂園·德域大廈
  159. 碧桂園·濱海城
- 遼寧**
160. 瀋陽碧桂園
  161. 碧桂園·鳳凰城
  162. 碧桂園·太陽城
  163. 碧桂園·銀河城
  164. 海城碧桂園
  165. 碧桂園·峇園
- 內蒙古**
166. 滿洲里碧桂園
  167. 興安盟碧桂園
  168. 通遼碧桂園

- 黑龍江**
169. 綏化碧桂園
- 海南**
170. 碧桂園·椰城
  171. 碧桂園·小城之春
  172. 碧桂園·金沙灘
  173. 碧桂園·瀟江華府
- 山東**
174. 碧桂園·鳳凰城
  175. 碧桂園·十里金灘
  176. 碧桂園·翡翠灣
  177. 濰博碧桂園
  178. 文登碧桂園
  179. 鄒城碧桂園
  180. 濰萊碧桂園
  181. 青島碧桂園
  182. 泰安碧桂園
- 福建**
183. 永春碧桂園
  184. 南安碧桂園
  185. 三明碧桂園
  186. 寧德碧桂園
  187. 武夷山碧桂園
  188. 福鼎碧桂園
- 甘肅**
189. 碧桂園·蘭州新城
  190. 碧桂園·城市花園
- 貴州**
191. 花溪碧桂園
  192. 仁懷碧桂園
- 河北**
193. 遷安碧桂園
  194. 碧桂園·九龍灣
- 河南**
195. 周口碧桂園
  196. 洛陽碧桂園
  197. 安陽碧桂園
- 江西**
198. 宜春碧桂園
  199. 萍鄉碧桂園
  200. 碧桂園·鳳凰城
  201. 九江碧桂園
- 四川**
202. 廣元碧桂園
  203. 南充碧桂園
  204. 德陽碧桂園
- 雲南**
205. 曲靖碧桂園

此外，截止2014年6月30日本集團還有位於馬來西亞雪蘭莪州的2個項目、柔佛州的1個項目及澳洲悉尼的1個項目。

## 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 <sup>(1)</sup> 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	已售出 並交付 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 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	—	6/29/2002
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	278,834	100%	278,834	273,702	273,702	—	12/31/2009
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	—	12/19/2011
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	424,231	50%	408,391	407,552	407,552	—	12/20/2007
荔城碧桂園	廣州(增城)	568,729	100%	568,729	550,765	547,246	—	6/30/2010
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,693,979	100%	4,406,021	4,157,946	4,070,586	453	11/20/2013
南沙碧桂園	廣州(南沙)	515,889	100%	515,889	491,002	489,304	—	6/28/2010
假日半島一花都	廣州(花都)	444,821	100%	418,169	403,637	357,704	247	10/18/2012
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,860,148	100%	2,394,442	2,209,573	2,136,163	266	6/30/2014
均安碧桂園	佛山(順德)	254,510	90%	224,458	214,110	214,110	—	6/20/2011
半島碧桂園	佛山(順德)	294,330	100%	294,330	287,042	287,042	—	4/16/2008
高明碧桂園	佛山(高明)	986,047	100%	943,251	937,706	932,035	862	5/30/2014
南海碧桂園	佛山(南海)	553,574	100%	553,574	542,839	541,545	59	3/30/2011
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,072,266	100%	1,867,877	1,795,312	1,768,912	—	2/26/2014
五邑碧桂園	江門(蓬江)	954,912	100%	954,912	912,193	910,875	—	12/18/2013
新會碧桂園	江門(新會)	588,519	100%	588,519	578,358	577,969	—	12/28/2012
台山碧桂園	江門(台山)	2,401,701	100%	1,029,771	1,004,506	897,286	988	6/26/2014
陽東碧桂園	陽江(陽東)	390,847	100%	390,847	370,201	370,201	—	12/21/2010
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,346,380	100%	860,317	813,966	787,866	—	5/18/2012
肇慶藍領公寓	肇慶(高新)	185,721	100%	185,721	19,890	6,760	1,584	6/26/2009
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	466,624	51%	430,894	414,232	412,559	—	6/5/2014
韶關碧桂園	韶關(浚江)	3,495,412	100%	1,634,289	1,553,953	1,471,596	461	5/30/2014
泰州碧桂園	泰州(海陵)	1,085,506	100%	735,384	679,508	612,687	8,624	6/30/2014
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,003,542	90%	567,837	541,214	444,146	1,246	4/28/2014
滿洲里碧桂園 (滿洲里)	呼倫貝爾	1,589,365	100%	159,232	145,723	115,611	297	10/29/2013
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	939,247	100%	381,577	369,572	314,369	365	6/30/2014
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,012,407	100%	444,509	435,541	401,840	15,396	6/27/2014
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,260,230	100%	340,292	330,600	289,462	1,522	8/10/2012

## 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 <sup>(1)</sup> 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	已售出 並交付 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	竣工日期
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	2,923,586	100%	1,093,753	1,068,291	982,148	766	6/27/2014
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	2,094,235	100%	775,564	766,255	693,536	1,004	6/26/2014
恩平碧桂園	江門(恩平)	292,291	100%	282,323	275,622	275,588	—	8/9/2013
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	560,618	100%	314,292	280,465	207,750	—	8/26/2012
碧桂園濱湖城	合肥(巢湖)	986,114	100%	752,268	738,269	706,542	—	11/14/2013
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	789,776	100%	452,783	440,714	440,714	—	6/26/2014
武漢碧桂園	武漢(漢南)	760,689	100%	535,326	507,923	434,203	—	4/28/2014
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	4,614,089	100%	657,791	646,994	581,053	2,896	6/26/2014
海城碧桂園	鞍山(海城)	361,596	100%	166,996	161,535	146,224	—	6/26/2014
興安盟碧桂園	興安盟 (科右前旗)	1,241,258	100%	395,715	383,433	360,797	731	6/30/2014
池州碧桂園	池州(站前)	417,981	100%	410,142	389,719	380,292	—	6/30/2014
碧桂園•如山湖城	馬鞍山(和縣)	1,128,459	100%	676,293	651,577	337,386	—	6/9/2014
四會碧桂園	肇慶(四會)	47,102	100%	47,102	45,492	44,225	—	6/30/2010
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	707,261	100%	397,577	374,855	335,253	367	6/23/2014
碧桂園•溫泉城	咸寧(咸安)	1,117,915	100%	476,343	474,804	441,672	227	6/24/2014
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,545,872	100%	600,855	577,252	517,894	—	6/25/2014
長壽碧桂園	重慶(長壽)	638,981	100%	434,195	412,993	383,429	—	10/15/2013
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,747,716	100%	425,219	410,289	405,918	—	11/29/2013
黃山碧桂園	黃山(屯溪)	330,953	100%	330,024	311,671	300,006	851	11/26/2012
安慶碧桂園	安慶(迎江)	3,241,457	100%	902,154	804,776	790,596	2,507	6/15/2014
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,105,788	100%	822,392	769,932	641,536	295	10/29/2012
益陽碧桂園	益陽(益陽)	1,161,188	100%	399,148	392,625	374,266	—	12/3/2013
巢湖碧桂園	合肥(巢湖)	736,238	100%	493,448	451,179	405,677	—	6/30/2014
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	1,104,112	100%	377,126	371,490	352,011	—	1/9/2014
茂名碧桂園	茂名(茂南)	439,592	100%	402,059	383,135	338,477	174	5/30/2014
陽山碧桂園	清遠(陽山)	844,234	100%	285,444	282,760	256,085	—	5/30/2014
綏化碧桂園	綏化(北林)	270,119	100%	149,298	148,875	145,774	489	7/27/2012
天津碧桂園	天津(八里台)	987,999	100%	502,967	471,966	382,070	57,194	6/30/2014
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	1,289,034	100%	378,505	371,166	364,122	—	4/15/2014
碧桂園•荔園	廣州(增城)	87,059	100%	87,059	86,287	85,870	—	5/26/2010
肇慶碧桂園•山湖城	肇慶(高要)	261,079	51%	261,079	255,377	254,266	—	4/28/2013

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 <sup>(1)</sup> 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	已售出 並交付 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	竣工日期
碧桂園·公園1號	江門(鶴山)	238,182	100%	158,964	156,406	156,406	—	8/30/2012
碧桂園·豪園	廣州(增城)	1,104,173	100%	585,646	529,721	527,328	—	11/26/2013
碧桂園·陽光水岸	江門(開平)	48,718	100%	48,718	48,446	47,628	215	12/15/2010
假日半島—清遠	清遠(清城)	435,667	100%	435,667	433,927	433,273	—	11/30/2012
碧桂園山水桃園	佛山(南海)	144,508	100%	144,508	143,721	122,639	78	1/19/2012
大朗碧桂園	東莞(大朗)	377,760	100%	377,760	367,943	362,939	—	5/17/2013
碧桂園豪庭	廣州(南沙)	167,152	100%	167,152	155,977	155,146	—	5/17/2013
懷集碧桂園	肇慶(懷集)	238,125	100%	180,709	179,287	175,943	129	5/30/2014
碧桂園城市花園	佛山(禪城)	450,726	90%	450,448	435,803	391,727	—	12/6/2013
碧桂園豪庭	佛山(順德)	369,867	100%	369,867	365,179	363,279	—	11/21/2012
德慶碧桂園	肇慶(德慶)	195,723	100%	195,723	192,351	187,657	—	5/30/2013
雲浮碧桂園	雲浮(金山)	523,991	100%	240,628	239,841	238,586	—	6/24/2014
北流碧桂園	玉林(北流)	412,246	100%	243,887	235,762	227,051	644	4/30/2014
江海碧桂園	江門(江海)	497,498	100%	263,274	252,811	249,894	—	6/6/2014
新會碧桂園—四期	江門(新會)	602,446	100%	401,179	396,982	394,879	—	6/30/2014
碧桂園城市花園	茂名(電白)	1,430,604	100%	220,495	217,956	212,867	—	6/20/2014
碧桂園·十里銀灘	惠州(惠東)	5,134,701	100%	990,226	930,480	895,188	—	12/26/2013
碧桂園清泉水	清遠(佛岡)	696,694	100%	243,225	243,169	233,783	1,099	3/4/2014
碧桂園秀麗湖	中山(五桂山)	79,849	100%	79,849	74,534	56,351	—	10/31/2012
碧桂園·鳳凰城	鎮江(句容)	4,709,896	100%	1,018,133	985,240	745,548	—	3/30/2014
碧桂園·歐洲城	滁州(南譙)	1,159,517	100%	478,854	465,555	282,260	—	6/30/2014
封開碧桂園	肇慶(封開)	183,554	100%	179,633	172,274	157,773	258	12/13/2013
碧桂園	瀋陽(棋盤山)	110,264	100%	72,531	72,498	36,944	—	9/10/2012
海豐碧桂園	汕尾(海豐)	340,324	100%	326,361	320,510	307,613	256	6/27/2014
杭州碧桂園	杭州(下沙)	184,651	100%	184,651	180,642	97,596	—	6/26/2014
碧桂園凱旋華庭	無錫(錫山)	301,550	100%	177,356	170,608	149,436	553	10/29/2013
碧桂園·山水豪園	江門(鶴山)	723,334	80%	190,194	184,442	171,073	—	5/15/2014
湘潭碧桂園	湘潭(湘潭)	528,970	100%	216,754	191,539	157,387	—	5/29/2014
容桂碧桂園	佛山(順德)	303,605	100%	170,589	164,716	66,365	—	12/10/2013
碧桂園·城市花園	滁州(來安)	1,549,667	100%	399,097	360,991	303,409	—	6/9/2014

## 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 <sup>(1)</sup> 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	已售出 並交付 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	竣工日期
碧桂園•東江鳳凰城	河源(源城)	933,087	100%	400,937	364,838	331,330	522	6/20/2014
梅江碧桂園	梅州(梅江)	856,575	100%	300,401	290,489	278,852	—	9/30/2013
碧桂園豪園	東莞(塘廈)	291,910	70%	53,540	44,098	28,833	—	9/30/2013
石樓碧桂園	廣州(番禺)	169,497	100%	141,157	134,506	94,934	524	6/26/2014
碧桂園•翡翠灣	江門(開平)	879,688	100%	311,583	306,228	285,074	—	5/30/2014
張家界碧桂園	張家界(永定)	266,340	100%	55,511	31,742	4,732	—	5/9/2014
碧桂園•山水桃園	長沙(寧鄉)	119,892	100%	93,456	90,846	60,271	—	11/28/2013
碧桂園天麓山花園	東莞(塘廈)	536,640	100%	185,842	158,627	152,938	332	5/30/2014
畚江碧桂園	梅州(梅縣)	236,359	100%	42,501	42,244	15,064	—	6/15/2013
碧桂園山湖城	清遠(清城)	1,333,250	100%	216,335	210,347	120,140	46,311	6/26/2014
碧桂園•生態城	武漢(洪山)	830,242	55%	288,544	282,931	257,450	—	6/12/2014
碧桂園•翡翠山	郴州(蘇仙)	470,795	100%	71,583	71,543	55,656	—	6/30/2014
碧桂園山湖灣	廣州(南沙)	511,974	100%	144,771	137,011	122,164	—	5/5/2014
碧桂園•鳳凰城	濟南(章丘)	547,461	100%	138,098	130,983	125,477	—	12/10/2013
碧桂園•濱海城	天津(濱海新區)	121,230	100%	55,072	54,291	53,069	—	5/27/2014
碧桂園•椰城	文昌(潭牛)	134,276	100%	48,796	40,225	38,396	152	11/18/2013
碧桂園•山湖灣	江門(新會)	321,764	100%	133,514	123,307	111,249	—	11/20/2013
平果碧桂園	百色(平果)	205,023	100%	100,029	91,037	82,666	174	5/29/2014
碧桂園梓山湖	咸寧(咸安)	499,963	51%	140,163	130,027	128,493	—	6/30/2014
黔江碧桂園	重慶(黔江)	237,492	100%	86,918	86,563	57,282	—	10/31/2013
碧桂園•翡翠灣	梅州(蕉嶺)	372,428	100%	118,724	105,116	96,593	108	6/20/2014
碧桂園時代城	東莞(塘廈)	123,504	51%	123,504	119,324	119,129	—	12/31/2013
武漢碧桂園三期	武漢(漢南)	594,489	52%	121,250	120,253	—	35,493	6/27/2014
碧桂園小城之春	臨高(臨高)	37,375	51%	37,375	36,363	23,199	—	10/29/2013
碧桂園•金沙灘	臨高(臨高)	465,127	51%	136,949	135,976	82,470	20,726	6/28/2014
墊江碧桂園	重慶(墊江)	354,029	100%	44,955	44,502	37,514	—	6/13/2014
宜興碧桂園	無錫(宜興)	204,900	100%	168,189	161,870	80,051	418	5/9/2014
碧桂園清泉水 — 二期	清遠(佛岡)	173,840	95%	47,550	46,672	45,950	—	1/23/2014
宣城碧桂園	宣城(宣州)	342,815	100%	27,486	27,437	11,904	13,052	5/15/2014
五華碧桂園	梅州(五華)	219,983	100%	34,823	31,154	30,803	—	6/25/2014
永春碧桂園	泉州(永春)	539,145	100%	39,696	39,696	7,276	—	6/28/2014

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 <sup>(1)</sup> 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	已售出 並交付 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	竣工日期
興寧碧桂園	梅州(興寧)	202,635	100%	96,470	82,558	81,231	1,000	6/13/2014
碧桂園•江灣城	黃岡(浠水)	279,858	100%	47,074	46,906	33,964	11,983	6/26/2014
碧桂園•城市花園	雲浮(雲城)	407,174	100%	26,941	26,885	16,973	—	6/30/2014
衢州碧桂園	衢州(東港)	299,499	100%	44,521	43,933	37,468	—	6/26/2014
碧桂園•鳳凰城 [梧州]	梧州(蒼梧)	376,980	80%	29,578	29,432	10,243	3,830	6/10/2014
碧桂園•柏麗灣	東莞(沙田)	237,431	50%	237,222	229,373	131,120	72,479	6/30/2014
合計		104,825,112		50,782,088	48,366,325	44,357,990	310,207	

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 <sup>(1)</sup> 平方米	在建 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 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	—	10/15/2004	—	—	14年第四季
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,693,979	100%	287,958	269,910	4/29/2007	209,009	4/30/2008	15年第二季
假日半島一花都	廣州(花都)	444,821	100%	5,691	—	5/11/2006	—	—	14年第四季
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,860,148	100%	458,529	360,522	8/25/2008	95,805	8/23/2013	16年第二季
高明碧桂園	佛山(高明)	986,047	100%	42,796	30,478	5/31/2006	6,762	9/29/2013	15年第二季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,072,266	100%	27,568	27,237	6/9/2013	23,800	12/4/2013	14年第四季
台山碧桂園	江門(台山)	2,401,701	100%	267,098	213,859	8/17/2010	94,876	8/1/2013	15年第四季
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,346,380	100%	273,235	266,446	5/15/2013	44,172	9/17/2013	15年第四季
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	466,624	51%	35,423	35,423	3/1/2013	28,899	8/22/2013	14年第三季
韶關碧桂園	韶關(潯江)	3,495,412	100%	694,754	671,533	1/17/2007	242,962	4/28/2013	15年第四季
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,003,542	90%	90,032	61,083	6/30/2009	38,908	1/31/2013	15年第二季
滿洲里碧桂園 (滿洲里)	呼倫貝爾 (滿洲里)	1,589,365	100%	238,508	228,979	7/23/2007	14,931	9/13/2011	15年第四季
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	939,247	100%	50,930	42,352	9/26/2012	4,094	12/27/2013	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 <sup>(1)</sup> 平方米	在建 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	實際/ 預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
碧桂園·太陽城	瀋陽(道義)	1,012,407	100%	94,098	76,275	7/28/2009	52,990	7/5/2013	15年第四季
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,260,230	100%	108,621	106,675	9/8/2007	13,258	7/26/2013	16年第三季
碧桂園·銀河城	瀋陽(于洪)	2,923,586	100%	1,324,746	1,254,623	5/16/2012	899,629	11/19/2012	16年第四季
碧桂園·鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	2,094,235	100%	592,685	575,257	6/26/2008	189,927	6/6/2013	15年第四季
恩平碧桂園	江門(恩平)	292,291	100%	9,968	1,866	1/29/2014	147	4/17/2014	14年第三季
碧桂園·山湖城	長沙(寧鄉)	560,618	100%	221,613	221,113	7/9/2013	14,513	9/10/2013	15年第二季
碧桂園濱湖城	合肥(巢湖)	986,114	100%	138,734	134,067	12/13/2007	48,319	9/25/2013	15年第二季
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	789,776	100%	128,685	124,501	11/12/2013	24,588	12/10/2013	15年第一季
武漢碧桂園	武漢(漢南)	760,689	100%	137,407	122,919	1/30/2008	10,585	1/13/2011	15年第二季
韶關碧桂園·太陽城	韶關(西聯)	4,614,089	100%	699,484	670,410	12/28/2009	186,399	6/8/2013	15年第四季
海城碧桂園	鞍山(海城)	361,596	100%	128,182	124,729	10/20/2011	32,839	11/3/2011	16年第三季
興安盟碧桂園	興安盟	1,241,258	100%	188,543	178,919	9/26/2013	11,144	9/27/2013	16年第二季
	(科右前旗)								
池州碧桂園	池州(站前)	417,981	100%	7,838	—	1/10/2013	—	—	14年第四季
碧桂園·如山湖城	馬鞍山(和縣)	1,128,459	100%	53,258	53,138	7/17/2012	—	7/17/2012	14年第四季
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	707,261	100%	91,389	90,492	7/27/2012	41,268	2/5/2013	14年第四季
碧桂園·溫泉城	咸寧(咸安)	1,117,915	100%	174,404	173,536	5/19/2011	30,674	12/21/2013	15年第三季
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,545,872	100%	284,704	283,925	5/21/2008	131,916	9/29/2013	15年第二季
長壽碧桂園	重慶(長壽)	638,981	100%	204,786	198,620	4/24/2014	2,932	4/25/2014	15年第四季
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,747,716	100%	289,876	287,535	9/19/2012	126,162	9/25/2012	16年第三季
黃山碧桂園	黃山(屯溪)	330,953	100%	929	—	9/28/2011	—	—	14年第四季
安慶碧桂園	安慶(迎江)	3,241,457	100%	1,088,303	1,056,787	6/19/2008	324,569	5/14/2013	16年第二季
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,105,788	100%	609,548	586,557	6/27/2008	113,420	7/29/2013	15年第四季
益陽碧桂園	益陽(益陽)	1,161,188	100%	280,197	278,470	8/5/2013	117,219	8/30/2013	15年第二季
巢湖碧桂園	合肥(巢湖)	736,238	100%	213,216	209,891	8/11/2008	71,475	4/3/2013	15年第四季
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	1,104,112	100%	85,273	84,913	12/6/2013	60,296	12/6/2013	14年第四季
茂名碧桂園	茂名(茂南)	439,592	100%	33,073	32,889	1/5/2012	8,514	8/20/2013	14年第四季
陽山碧桂園	清遠(陽山)	844,234	100%	91,560	83,565	7/29/2013	13,318	9/29/2013	15年第二季

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 <sup>(1)</sup> 平方米	在建總可銷售建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	實際開始建築日期	已預售總可銷售建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	實際/預期獲得預售證日期	預期竣工日期
綏化碧桂園	綏化(北林)	270,119	100%	120,821	109,769	11/10/2012	76,470	11/19/2012	15年第三季
碧桂園·德域大廈	天津(塘沽)	113,205	100%	113,205	—	1/2/2014	—	—	14年第四季
天津碧桂園	天津(八里台)	987,999	100%	169,709	162,959	5/25/2011	137,891	4/28/2013	15年第二季
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	1,289,034	100%	375,868	364,477	4/23/2012	200,477	7/8/2013	16年第一季
碧桂園·公園1號	江門(鶴山)	238,182	100%	79,219	77,209	2/6/2013	45,814	11/29/2013	15年第一季
碧桂園·豪園	廣州(增城)	1,104,173	100%	393,301	364,408	7/5/2013	239,835	7/29/2013	15年第三季
懷集碧桂園	肇慶(懷集)	238,125	100%	57,416	56,954	2/24/2013	38,091	8/16/2013	15年第三季
碧桂園城市花園	佛山(禪城)	450,726	90%	278	—	9/2/2011	—	—	14年第三季
雲浮碧桂園	雲浮(金山)	523,991	100%	283,363	225,158	2/24/2011	182,256	7/11/2013	15年第四季
北流碧桂園	玉林(北流)	412,246	100%	59,844	59,201	10/21/2011	43,195	7/17/2013	14年第四季
江海碧桂園	江門(江海)	497,498	100%	215,977	206,067	1/18/2011	24,889	12/6/2013	16年第一季
新會碧桂園一四期	江門(新會)	602,446	100%	4,158	—	4/18/2014	—	—	15年第一季
碧桂園城市花園	茂名(電白)	1,430,604	100%	280,062	278,426	12/31/2011	147,896	7/4/2013	15年第四季
碧桂園·十里銀灘	惠州(惠東)	5,134,701	100%	2,298,909	2,200,260	6/14/2011	820,420	3/23/2012	15年第三季
碧桂園清泉水城	清遠(佛岡)	696,694	100%	453,469	450,637	8/16/2013	31,124	8/30/2013	16年第三季
碧桂園·鳳凰城	鎮江(句容)	4,709,896	100%	1,111,026	946,442	4/15/2011	551,018	11/9/2012	15年第四季
碧桂園·歐洲城	滁州(南譙)	1,159,517	100%	449,019	438,687	11/19/2010	180,478	4/18/2013	16年第二季
封開碧桂園	肇慶(封開)	183,554	100%	3,920	3,920	12/30/2013	2,151	12/30/2013	14年第三季
碧桂園	瀋陽(棋盤山)	110,264	100%	27,512	26,654	4/12/2011	5,506	7/8/2011	14年第三季
海豐碧桂園	汕尾(海豐)	340,324	100%	13,964	—	10/17/2013	—	—	14年第四季
碧桂園凱旋華庭	無錫(錫山)	301,550	100%	124,194	117,460	10/16/2012	103,146	12/27/2012	15年第二季
碧桂園·山水豪園	江門(鶴山)	723,334	80%	54,572	54,474	6/9/2013	995	11/28/2013	15年第二季
湘潭碧桂園	湘潭(湘潭)	528,970	100%	178,194	172,777	6/25/2013	38,809	9/26/2013	14年第四季
容桂碧桂園	佛山(順德)	303,605	100%	133,015	129,312	6/28/2011	31,252	3/6/2013	14年第三季
碧桂園·城市花園	滁州(來安)	1,549,667	100%	919,018	919,018	9/11/2012	505,890	9/24/2012	15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 <sup>(1)</sup> 平方米	在建 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	實際/ 預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
碧桂園•東江鳳凰城	河源(源城)	933,087	100%	420,925	396,933	3/27/2013	267,274	5/31/2013	15年第四季
梅江碧桂園	梅州(梅江)	856,575	100%	475,136	469,961	8/26/2011	281,805	6/28/2013	15年第二季
碧桂園豪園	東莞(塘廈)	291,910	70%	238,370	224,418	3/19/2012	223,890	12/14/2012	14年第四季
石樓碧桂園	廣州(番禺)	169,497	100%	4,340	—	12/29/2012	—	—	14年第三季
碧桂園•翡翠灣	江門(開平)	879,688	100%	179,278	173,462	12/7/2012	73,918	7/30/2013	15年第一季
張家界碧桂園	張家界(永定)	266,340	100%	90,353	89,566	4/19/2013	—	5/14/2013	15年第二季
碧桂園•山水桃園	長沙(寧鄉)	119,892	100%	26,436	26,353	5/30/2013	2,960	8/12/2013	14年第四季
碧桂園天麓山花園	東莞(塘廈)	536,640	100%	262,495	254,304	3/20/2012	248,818	6/27/2013	15年第二季
畚江碧桂園	梅州(梅縣)	236,359	100%	223	—	11/15/2011	—	—	14年第三季
碧桂園山湖城	清遠(清城)	1,333,250	100%	484,734	480,871	7/19/2013	102,740	8/13/2013	16年第二季
碧桂園•生態城	武漢(洪山)	830,242	55%	507,466	484,582	9/4/2012	369,481	9/18/2013	15年第二季
碧桂園•翡翠山	郴州(蘇仙)	470,795	100%	399,212	392,080	2/15/2012	266,487	8/9/2012	15年第四季
碧桂園山湖灣	廣州(南沙)	511,974	100%	367,203	357,997	7/3/2012	228,906	3/27/2013	15年第二季
碧桂園•鳳凰城	濟南(章丘)	547,461	100%	154,394	146,383	7/30/2012	61,623	9/27/2013	14年第四季
碧桂園•濱海城	天津 (濱海新區)	121,230	100%	66,158	60,420	6/26/2013	34,744	8/30/2013	14年第四季
碧桂園•山湖灣	江門(新會)	321,764	100%	188,250	185,845	4/19/2013	22,285	9/15/2013	16年第一季
平果碧桂園	百色(平果)	205,023	100%	35,720	35,555	3/15/2014	—	14年第四季	15年第四季
碧桂園梓山湖	咸寧(咸安)	499,963	51%	58,032	57,573	10/18/2013	26,554	11/1/2013	14年第四季
黔江碧桂園	重慶(黔江)	237,492	100%	95,465	95,465	8/9/2013	64,738	8/16/2013	14年第三季
碧桂園•翡翠灣	梅州(蕉嶺)	372,428	100%	157,371	149,225	4/27/2013	96,191	4/29/2013	15年第二季
武漢碧桂園三期	武漢(漢南)	594,489	52%	79,446	78,379	6/17/2013	8,401	7/16/2013	14年第四季
碧桂園•金沙灘	臨高(臨高)	465,127	51%	328,178	305,768	12/12/2012	272,707	1/6/2013	15年第一季
如東碧桂園	南通(如東)	227,343	100%	227,343	221,444	4/27/2013	117,614	5/23/2013	15年第二季

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 <sup>(1)</sup> 平方米	在建總可銷售建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	實際/ 預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
墊江碧桂園	重慶(墊江)	354,029	100%	309,074	292,627	2/7/2013	204,377	2/7/2013	15年第二季
宜興碧桂園	無錫(宜興)	204,900	100%	36,711	36,485	9/12/2013	8,028	9/30/2013	15年第二季
丹陽碧桂園	鎮江(丹陽)	481,330	100%	481,330	463,922	5/10/2013	326,320	5/23/2013	15年第二季
碧桂園清泉城一 二期	清遠(佛岡)	173,840	95%	97,501	95,151	7/26/2013	67,069	8/16/2013	14年第四季
宣城碧桂園	宣城(宣州)	342,815	100%	306,719	299,203	5/4/2013	249,282	8/27/2013	15年第三季
靖江碧桂園	泰州(靖江)	308,762	100%	308,762	289,983	6/9/2013	162,770	9/18/2013	15年第二季
江陰碧桂園	無錫(江陰)	68,819	100%	68,819	65,982	8/30/2013	59,311	9/30/2013	14年第四季
如皋碧桂園	南通(如皋)	185,750	100%	185,750	184,137	6/29/2013	59,608	9/18/2013	15年第二季
碧桂園•十里金灘	煙台(海陽)	1,022,046	90%	630,716	617,518	7/4/2013	246,604	7/12/2013	15年第四季
五華碧桂園	梅州(五華)	219,983	100%	184,845	184,845	7/26/2013	184,312	8/13/2013	15年第二季
永春碧桂園	泉州(永春)	539,145	100%	154,809	142,242	5/31/2013	121,646	9/13/2013	14年第四季
興寧碧桂園	梅州(興寧)	202,635	100%	105,749	103,345	8/13/2013	103,202	9/5/2013	14年第四季
宜春碧桂園	宜春(袁州)	431,920	100%	431,920	424,619	7/31/2013	210,717	8/2/2013	15年第二季
碧桂園•天麓湖	江門(鶴山)	639,879	100%	96,027	94,671	12/6/2013	35,777	2/19/2014	15年第一季
碧桂園•江灣城	黃岡(浠水)	279,858	100%	232,785	223,658	6/8/2013	202,152	9/13/2013	15年第二季
碧桂園•城市花園	雲浮(雲城)	407,174	100%	206,556	191,095	7/30/2013	102,125	11/22/2013	15年第二季
碧桂園空港廣場	廣州(花都)	114,982	100%	114,982	105,967	6/18/2013	59,129	11/26/2013	14年第四季
碧桂園•翡翠灣	濰坊(臨朐)	140,575	51%	140,575	135,875	11/15/2013	44,272	11/16/2013	15年第四季
衢州碧桂園	衢州(東港)	299,499	100%	254,978	249,133	9/18/2013	144,546	9/27/2013	15年第四季
廣元碧桂園	廣元(利州)	357,864	100%	357,864	343,834	9/26/2013	151,086	10/16/2013	15年第二季
碧桂園•蘭州新城	蘭州(城關)	716,835	100%	643,306	637,454	10/29/2013	457,036	9/22/2013	16年第三季
南安碧桂園	泉州(南安)	131,400	100%	131,400	122,243	11/28/2013	95,576	11/29/2013	15年第四季
濰博碧桂園	濰博(周村)	559,338	100%	301,710	291,360	9/17/2013	175,370	10/30/2013	15年第三季
碧桂園鳳凰城	茂名(高州)	344,077	100%	344,077	331,768	9/17/2013	200,728	12/3/2013	15年第四季
花溪碧桂園	貴陽(花溪)	678,174	100%	549,029	497,596	10/29/2013	231,622	11/9/2013	16年第三季
碧桂園•翡翠城	重慶(璧山)	377,516	100%	267,074	257,197	12/13/2013	27,536	12/18/2013	15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 <sup>(1)</sup> 平方米	在建總可銷售建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	實際/ 預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
南充碧桂園	南充(嘉陵)	515,596	100%	515,596	501,524	12/18/2013	225,190	12/24/2013	15年第四季
諸暨碧桂園	紹興(諸暨)	135,276	51%	135,276	132,461	12/9/2013	24,973	12/25/2013	14年第四季
桐廬碧桂園	杭州(桐廬)	120,974	100%	120,974	118,595	11/30/2013	62,425	1/8/2014	15年第一季
六安碧桂園	六安(裕安)	537,883	100%	537,883	523,489	12/27/2013	358,825	1/21/2014	16年第一季
常平碧桂園	東莞(常平)	103,609	100%	103,609	91,401	1/24/2014	41,062	6/6/2014	15年第二季
三明碧桂園	三明(梅列)	493,830	100%	486,483	466,944	1/27/2014	99,145	1/27/2014	15年第三季
碧桂園·清江明珠	宜昌(宜都)	130,913	55%	130,913	127,103	9/30/2013	94,429	1/15/2014	15年第二季
高淳碧桂園	南京(高淳)	477,284	100%	343,782	327,501	11/22/2013	168,507	12/20/2013	15年第三季
文登碧桂園	威海(文登)	37,376	100%	37,376	33,607	3/21/2014	3,990	4/24/2014	14年第四季
萍鄉碧桂園	萍鄉(安源)	215,087	100%	215,087	207,834	11/28/2013	55,587	4/18/2014	15年第四季
衡陽碧桂園	衡陽(雁峰)	436,231	51%	246,867	241,957	12/26/2013	226,588	12/20/2013	15年第三季
鄒城碧桂園	鄒城(太平)	306,980	100%	306,980	299,495	5/9/2014	21,823	5/22/2014	16年第二季
南通碧桂園	南通(城南)	185,242	100%	185,242	177,465	12/18/2013	123,007	12/21/2013	15年第三季
蓬萊碧桂園	煙台(蓬萊)	332,673	100%	168,869	165,107	5/9/2014	—	5/15/2014	16年第二季
安陽碧桂園	安陽(湯陰)	133,260	100%	133,260	128,472	4/29/2014	16,848	5/6/2014	15年第三季
周口碧桂園	周口(東新)	508,492	51%	447,798	435,817	3/10/2014	99,504	3/20/2014	16年第二季
大冶碧桂園	黃石(大冶)	307,833	100%	307,833	306,164	3/27/2014	196,508	4/30/2014	16年第一季
碧桂園·鳳凰城(梧州)	梧州(蒼梧)	376,980	80%	75,705	75,448	12/31/2012	7,683	9/25/2013	15年第二季
曲靖碧桂園	曲靖(麒麟)	339,878	100%	135,102	130,957	5/23/2014	49,212	6/13/2014	15年第二季
企石鼎峰碧桂園	東莞(企石)	121,881	55%	121,881	106,547	4/17/2014	—	14年第三季	15年第三季
遷安碧桂園	唐山(遷安)	407,263	90%	248,551	241,995	3/26/2014	23,994	5/7/2014	16年第四季
寶應碧桂園	揚州(寶應)	291,718	100%	290,708	272,226	12/31/2013	117,859	3/25/2014	15年第三季
碧桂園·鳳凰城	宜春(袁州)	82,354	100%	82,354	81,183	3/28/2014	23,022	4/18/2014	15年第二季
洛陽碧桂園	洛陽(伊濱)	432,953	51%	177,666	177,666	5/15/2014	—	6/16/2014	15年第二季
豐順碧桂園	梅州(豐順)	429,228	100%	429,228	411,698	4/24/2014	249,785	5/9/2014	16年第二季
東台碧桂園	鹽城(東台)	274,333	100%	274,333	262,778	3/28/2014	10,435	4/30/2014	16年第一季
海寧碧桂園	嘉興(海寧)	156,910	100%	156,910	153,059	3/13/2014	—	6/27/2014	15年第四季
碧桂園·翡翠山	東莞(黃江)	239,195	100%	239,195	221,168	6/25/2014	—	14年第四季	16年第二季

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 <sup>(1)</sup> 平方米	在建總可銷售建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	實際開始建築日期	已預售總可銷售建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	實際/預期獲得預售證日期	預期竣工日期
慈溪碧桂園	寧波(慈溪)	224,293	100%	224,293	217,030	1/17/2014	—	14年第三季	16年第三季
平湖碧桂園	嘉興(平湖)	126,370	70%	65,569	64,406	6/16/2014	—	14年第三季	15年第三季
宿遷碧桂園	蘇州(宿遷)	221,233	100%	16,539	12,330	3/14/2014	—	14年第三季	15年第二季
溫州碧桂園	溫州(龍灣)	147,289	100%	147,289	141,938	5/12/2014	—	14年第三季	15年第四季
碧桂園•天璽灣	南通(通州)	369,767	100%	143,263	132,802	3/28/2014	—	14年第三季	15年第四季
碧桂園凱旋華庭C區	無錫(錫山)	179,913	100%	179,913	171,289	12/18/2013	49,086	12/20/2013	15年第四季
大豐碧桂園	鹽城(大豐)	139,856	100%	139,856	135,581	4/29/2014	19,348	5/16/2014	16年第一季
碧桂園•城市花園	紹興(諸暨)	369,839	51.2%	62,985	57,632	6/17/2014	—	14年第三季	15年第四季
碧桂園•柏麗灣	東莞(沙田)	237,431	50%	209	—	9/27/2012	—	—	14年第四季
仁懷碧桂園	遵義(仁懷)	69,395	100%	69,395	69,245	5/17/2014	—	14年第三季	15年第四季
溧陽碧桂園	常州(溧陽)	89,378	85%	89,378	84,989	6/26/2014	—	14年第三季	15年第三季
儀征碧桂園	揚州(儀征)	207,777	100%	207,777	195,667	6/5/2014	11,207	6/13/2014	16年第三季
合計		111,914,310		37,481,038	35,654,827		15,819,301		

#### 在建物業 — 馬來西亞項目及澳大利亞項目

項目	州(市)	整項房地產項目的總建築面積 平方米	本公司應佔權益 %	在建建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	在建總可銷售建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	實際開始建築日期	已預售總可銷售建築面積 <sup>(1)</sup> 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 (土毛月)	311,661	55%	139,606	133,357	7/4/2013	49,347	9/4/2013	15年第二季
碧桂園金海灣	柔佛州 (柔佛巴魯)	1,804,264	100%	1,804,264	1,214,849	7/4/2013	406,630	8/6/2013	17年第一季
碧桂園悉尼萊德花園	悉尼(萊德)	66,984	100%	66,984	62,113	6/28/2014	17,968	6/28/2014	17年第一季
合計		2,182,909		2,010,854	1,410,319		473,945		

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 <sup>(1)</sup> 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年第四季	—	15年第四季
假日半島—花都	廣州(花都)	444,821	100%	20,961	14年第四季	15年第二季	15年第四季
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,860,148	100%	7,177	14年第四季	15年第一季	16年第二季
均安碧桂園	佛山(順德)	254,510	90%	30,052	14年第三季	14年第四季	15年第四季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,072,266	100%	176,822	14年第三季	14年第三季	16年第四季
台山碧桂園	江門(台山)	2,401,701	100%	1,104,831	14年第三季	14年第三季	17年第四季
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,346,380	100%	212,829	14年第四季	15年第一季	17年第四季
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	466,624	51%	307	14年第三季	—	14年第四季
韶關碧桂園	韶關(浚江)	3,495,412	100%	1,166,370	14年第四季	15年第二季	17年第四季
泰州碧桂園	泰州(海陵)	1,085,506	100%	350,121	14年第三季	14年第三季	17年第二季
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,003,542	90%	345,674	14年第三季	14年第四季	16年第四季
滿洲里碧桂園 (滿洲里)	呼倫貝爾	1,589,365	100%	1,191,625	14年第三季	14年第三季	24年第四季
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	939,247	100%	506,741	14年第三季	14年第四季	16年第四季
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,012,407	100%	473,800	14年第三季	15年第一季	17年第三季
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,260,230	100%	811,316	14年第三季	15年第一季	17年第二季
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	2,923,586	100%	505,087	14年第三季	15年第一季	17年第四季
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	2,094,235	100%	725,986	14年第三季	15年第一季	17年第三季
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	560,618	100%	24,712	14年第三季	15年第一季	15年第四季
碧桂園濱湖城	合肥(巢湖)	986,114	100%	95,112	14年第三季	15年第一季	16年第一季
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	789,776	100%	208,309	14年第三季	14年第四季	16年第二季
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)	4,614,089	100%	3,256,814	14年第三季	14年第三季	24年第四季
海城碧桂園	鞍山(海城)	361,596	100%	66,418	14年第三季	15年第一季	17年第二季
興安盟碧桂園 (科右前旗)	興安盟	1,241,258	100%	657,000	14年第三季	14年第三季	18年第四季
碧桂園•如山湖城	馬鞍山(和縣)	1,128,459	100%	398,908	14年第三季	15年第二季	17年第四季
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	707,261	100%	218,296	14年第三季	14年第三季	16年第一季
碧桂園•溫泉城	咸寧(咸安)	1,117,915	100%	467,167	14年第三季	14年第三季	17年第四季

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 <sup>(1)</sup> 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
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,545,872	100%	660,314	14年第三季	14年第三季	17年第二季
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,747,716	100%	1,032,621	14年第三季	14年第三季	18年第四季
安慶碧桂園	安慶(迎江)	3,241,457	100%	1,251,000	14年第四季	15年第二季	17年第四季
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,105,788	100%	673,848	14年第四季	15年第四季	17年第四季
益陽碧桂園	益陽(益陽)	1,161,188	100%	481,844	14年第三季	15年第一季	17年第三季
巢湖碧桂園	合肥(巢湖)	736,238	100%	29,574	14年第三季	14年第四季	15年第四季
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	1,104,112	100%	641,713	14年第三季	15年第二季	16年第四季
茂名碧桂園	茂名(茂南)	439,592	100%	4,460	14年第三季	—	15年第三季
陽山碧桂園	清遠(陽山)	844,234	100%	467,230	14年第三季	14年第三季	16年第四季
天津碧桂園	天津(八里台)	987,999	100%	315,323	14年第三季	14年第三季	17年第四季
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	1,289,034	100%	534,661	14年第四季	15年第二季	17年第四季
碧桂園·豪園	廣州(增城)	1,104,173	100%	125,226	14年第三季	15年第二季	16年第四季
北流碧桂園	玉林(北流)	412,246	100%	108,514	14年第三季	14年第三季	16年第二季
江海碧桂園	江門(江海)	497,498	100%	18,248	14年第三季	14年第三季	16年第一季
新會碧桂園一四期	江門(新會)	602,446	100%	197,109	14年第三季	14年第三季	16年第二季
碧桂園城市花園	茂名(電白)	1,430,604	100%	930,047	14年第三季	14年第四季	17年第四季
碧桂園·十里銀灘	惠州(惠東)	5,134,701	100%	1,845,566	14年第三季	14年第三季	16年第四季
碧桂園·鳳凰城	鎮江(句容)	4,709,896	100%	2,580,738	14年第三季	14年第三季	17年第四季
碧桂園·歐洲城	滁州(南譙)	1,159,517	100%	231,644	14年第三季	14年第四季	16年第二季
碧桂園	瀋陽(棋盤山)	110,264	100%	10,222	14年第四季	15年第二季	16年第一季
碧桂園·山水豪園	江門(鶴山)	723,334	80%	478,568	14年第三季	14年第三季	17年第二季
湘潭碧桂園	湘潭(湘潭)	528,970	100%	134,022	14年第三季	14年第四季	16年第三季
碧桂園·城市花園	滁州(來安)	1,549,667	100%	231,553	14年第三季	14年第四季	16年第二季
碧桂園·東江鳳凰城	河源(源城)	933,087	100%	111,224	14年第三季	14年第四季	16年第二季
梅江碧桂園	梅州(梅江)	856,575	100%	81,039	14年第三季	14年第三季	15年第四季
石樓碧桂園	廣州(番禺)	169,497	100%	24,000	14年第三季	—	15年第三季
碧桂園·翡翠灣	江門(開平)	879,688	100%	388,827	14年第三季	14年第三季	16年第四季
張家界碧桂園	張家界(永定)	266,340	100%	120,477	14年第三季	15年第一季	16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%	持作未來發展建築面積 <sup>(1)</sup> 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
碧桂園天麓山花園	東莞(塘廈)	536,640	100%	88,303	14年第三季	14年第四季	16年第一季
畚江碧桂園	梅州(梅縣)	236,359	100%	193,635	14年第三季	14年第三季	16年第四季
碧桂園山湖城	清遠(清城)	1,333,250	100%	632,180	14年第四季	15年第二季	17年第四季
碧桂園•生態城	武漢(洪山)	830,242	55%	34,232	14年第三季	14年第三季	15年第二季
碧桂園•鳳凰城	濟南(章丘)	547,461	100%	254,970	14年第三季	15年第二季	17年第二季
碧桂園•椰城	文昌(潭牛)	134,276	100%	85,479	14年第三季	14年第三季	15年第四季
平果碧桂園	百色(平果)	205,023	100%	69,274	14年第三季	14年第三季	15年第四季
碧桂園假日半島	鄂州(梧桐湖)	281,765	51%	281,765	14年第三季	14年第四季	16年第四季
碧桂園梓山湖	咸寧(咸安)	499,963	51%	301,768	14年第三季	14年第三季	16年第二季
黔江碧桂園	重慶(黔江)	237,492	100%	55,109	14年第三季	14年第三季	15年第四季
碧桂園•翡翠灣	梅州(蕉嶺)	372,428	100%	96,333	14年第三季	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年第三季	14年第四季	16年第四季
碧桂園清泉城一二期	清遠(佛岡)	173,840	95%	28,788	14年第三季	14年第四季	15年第三季
宣城碧桂園	宣城(宣州)	342,815	100%	8,610	14年第三季	14年第三季	15年第三季
碧桂園•十里金灘	煙台(海陽)	1,022,046	90%	391,330	14年第三季	14年第四季	16年第二季
五華碧桂園	梅州(五華)	219,983	100%	315	14年第三季	—	15年第二季
永春碧桂園	泉州(永春)	539,145	100%	344,640	14年第三季	14年第三季	16年第三季
興寧碧桂園	梅州(興寧)	202,635	100%	416	14年第三季	—	14年第四季
碧桂園•天麓湖	江門(鶴山)	639,879	100%	543,852	14年第三季	14年第三季	16年第四季
碧桂園•城市花園	雲浮(雲城)	407,174	100%	173,677	14年第三季	14年第三季	16年第二季
碧桂園•蘭州新城	蘭州(城關)	716,835	100%	73,529	14年第三季	14年第三季	16年第三季
淄博碧桂園	淄博(周村)	559,338	100%	257,628	14年第三季	14年第四季	16年第三季
花溪碧桂園	貴陽(花溪)	678,174	100%	129,145	14年第三季	14年第四季	17年第四季
碧桂園•翡翠城	重慶(璧山)	377,516	100%	110,442	14年第三季	15年第一季	17年第二季
三明碧桂園	三明(梅列)	493,830	100%	7,347	14年第三季	—	15年第四季
高淳碧桂園	南京(高淳)	477,284	100%	133,502	14年第三季	14年第四季	16年第一季
衡陽碧桂園	衡陽(雁峰)	436,231	51%	189,364	14年第三季	14年第四季	16年第四季
蓬萊碧桂園	煙台(蓬萊)	332,673	100%	163,804	14年第三季	14年第三季	16年第二季

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 <sup>(1)</sup> 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
周口碧桂園	周口(東新)	508,492	51%	60,694	14年第三季	14年第三季	16年第三季
寧德碧桂園	寧德(蕉城)	182,508	55%	182,508	14年第三季	14年第三季	16年第一季
碧桂園•鳳凰城[梧州]	梧州(蒼梧)	376,980	80%	271,696	14年第三季	14年第三季	16年第四季
曲靖碧桂園	曲靖(麒麟)	339,878	100%	204,776	14年第三季	15年第一季	16年第四季
遷安碧桂園	唐山(遷安)	407,263	90%	158,712	14年第三季	14年第三季	16年第四季
寶應碧桂園	揚州(寶應)	291,718	100%	1,010	14年第三季	—	15年第三季
洛陽碧桂園	洛陽(伊濱)	432,953	51%	255,287	14年第三季	15年第二季	16年第三季
武夷山碧桂園	南平(武夷山)	44,691	100%	44,691	14年第三季	14年第四季	15年第二季
碧桂園•南湖灣	徐州(賈汪)	33,100	100%	33,100	14年第三季	14年第三季	15年第二季
平湖碧桂園	嘉興(平湖)	126,370	70%	60,801	14年第三季	14年第三季	15年第三季
宿遷碧桂園	蘇州(宿遷)	221,233	100%	204,694	14年第三季	14年第三季	16年第四季
九江碧桂園	九江(九江)	296,480	100%	296,480	14年第三季	14年第三季	16年第二季
碧桂園•天璽灣	南通(通州)	369,767	100%	226,504	14年第三季	14年第四季	16年第四季
碧桂園•瀾江華府	臨高(臨城)	133,290	51%	133,290	14年第三季	14年第三季	16年第三季
青島碧桂園	青島(城陽)	279,269	100%	279,269	14年第三季	14年第三季	16年第四季
碧桂園•城市花園	紹興(諸暨)	369,839	51.2%	306,853	14年第三季	14年第四季	16年第四季
欽州碧桂園	欽州(欽北)	163,400	100%	163,400	14年第三季	14年第三季	16年第四季
碧桂園•豪庭	東莞(東坑)	132,235	100%	132,235	14年第三季	14年第四季	16年第二季
福鼎碧桂園	寧德(福鼎)	98,120	100%	98,120	14年第三季	14年第三季	16年第二季
碧桂園•白鷺灣	無錫(江陰)	103,328	100%	103,328	14年第三季	14年第三季	16年第四季
泰安碧桂園	泰安(岱嶽)	140,382	100%	140,382	14年第三季	14年第四季	16年第四季
橫瀝碧桂園	東莞(橫瀝)	233,680	100%	233,680	14年第三季	14年第四季	16年第一季
德陽碧桂園	德陽(旌陽)	107,638	100%	107,638	14年第三季	14年第三季	16年第一季
徐州碧桂園	徐州(泉山)	169,649	100%	169,649	14年第三季	14年第三季	16年第二季
碧桂園•城市花園	蘭州(新區)	232,321	100%	232,321	14年第三季	14年第三季	16年第三季
碧桂園•豪庭二期	東莞(東坑)	183,261	100%	183,261	14年第三季	15年第一季	16年第三季
碧桂園•城市花園	廣州(增城)	453,536	100%	453,536	14年第三季	14年第四季	16年第三季
碧桂園•中新首府	廣州(增城)	78,203	100%	78,203	14年第三季	14年第四季	16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 %	持作未來發展建築面積 <sup>(1)</sup> 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·城市花園	無錫(江陰)	124,473	100%	124,473	14年第三季	14年第四季	16年第二季
睢寧碧桂園	徐州(睢寧)	173,061	100%	173,061	14年第三季	14年第三季	16年第三季
鹽城碧桂園	鹽城(鹽都)	117,394	100%	117,394	14年第三季	14年第四季	16年第二季
碧桂園·九龍灣	保定(涑水)	259,034	55%	259,034	14年第三季	14年第四季	16年第四季
合計		94,671,042		37,381,985			

### 待開發物業 — 馬來西亞

項目	州(市)	整項房地產項目的總建築面積 平方米	本公司應佔權益 %	持作未來發展建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	預期開始建築日期 平方米	預期獲得預售證日期	預期竣工日期 平方米
雙文丹項目	雪蘭莪(雙文丹)	245,962	55%	245,962	14年第三季	14年第四季	16年第四季
碧桂園鑽石城	雪蘭莪(士毛月)	311,661	55%	172,055	14年第三季	14年第四季	16年第三季
合計		557,623		418,017			

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·山湖城

## 投資物業

為進一步挖掘旗下商業物業的價值，集團於2013年底成立了其100%控股的子公司廣州碧桂園商業管理有限公司，負責集團集中的大型商業物業以及社區商業物業的策劃和管理。截至2014年6月30日，集團的投資性物業建築面積達757,402平方米，公允價值人民幣53.6億元，其中已竣工建築面積約480,712平方米，公允價值人民幣37.7億元；在建建築面積約276,690平方米，公允價值人民幣15.9億元。其中十大投資性物業項目如下：

項目	城市(地區)	投資物業 總建築面積 (平方米)	已竣工物業		在建中物業	
			社區商業 (平方米)	公寓 (平方米)	社區商業 (平方米)	大型商業中心 (平方米)
碧桂園·鳳凰城	鎮江(句容)	158,063	2,365	—	—	155,698
肇慶藍領公寓	肇慶(高新)	58,136	—	58,136	—	—
順德碧桂園(含碧桂園西苑)	佛山(順德)	50,604	50,604	—	—	—
雲浮碧桂園	雲浮(金山)	47,295	5,492	—	—	41,803
新會碧桂園	江門(新會)	42,151	42,151	—	—	—
隨州碧桂園	隨州(城南)	33,511	33,511	—	—	—
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	30,236	30,236	—	—	—
武漢碧桂園	武漢(漢南)	28,770	4,451	—	24,319	—
韶關碧桂園	韶關(浛江)	22,949	22,949	—	—	—
華南碧桂園——一至五期及七期	廣州(番禺)	17,598	17,598	—	—	—



— 碧桂園·鳳凰城

# 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)。收入主要來自其五個業務部分：房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理酒店經營及物業投資。2014年上半年的收入約為人民幣38,323.2百萬元，較2013年同期的約人民幣26,957.0百萬元增加42.2%，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、酒店經營及物業投資的收入分別約為人民幣37,007.6百萬元、人民幣370.8百萬元、人民幣486.1百萬元、人民幣413.0百萬元及人民幣45.7百萬元。

### 房地產開發

截至2014年6月30日止六個月，來自房地產開發的收入由2013年6月30日止六個月的約人民幣25,738.6百萬元上升43.8%至約人民幣37,007.6百萬元。主要由於2014年上半年所確認的總建築面積5,351,238平方米，對比2013年上半年的3,856,849平方米，增加38.7%。同時，2014年上半年物業確認收入的平均銷售價格由2013年上半年的約每平方米人民幣6,673元上升3.6%至約每平方米人民幣6,916元。

### 建築、裝修及裝飾

建築、裝修及裝飾的收入由截至2013年6月30日止六個月的約人民幣453.0百萬元減少18.1%至2014年同期的約人民幣370.8百萬元，主要由於向第三方提供的建築和裝飾服務量減少所致。

### 物業管理

物業管理的收入由截至2013年6月30日止六個月的約人民幣325.2百萬元增加49.5%至2014年同期的約人民幣486.1百萬元，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

酒店經營的收入由截至2013年6月30日止六個月的約人民幣427.6百萬元輕微下降3.4%至2014年同期的約人民幣413.0百萬元。

### 物業投資

本集團管理層於2014年上半年批准了一項商業計劃，改變了所持有特定商業物業的意圖，從持做銷售或自用轉換成獲得長期租金收益。因為持有意圖的改變，共有約人民幣2,104.2百萬元的資產從「在建物業」、「持作銷售已落成物業」、「物業、廠房及設備」以及「土地使用權」轉換成「投資物業」。經獨立第三方估值機構的評估，本集團全部投資物業於2014年6月30日的公允價值為人民幣5,362.6百萬元，包含已竣工的部分為人民幣3,767.8百萬元，以及在建中的部分為人民幣1,594.8百萬元，公允價值變動產生的稅後收益為人民幣932.7百萬元。該等物業於截至2014年6月30日止六個月產生的租金收入為人民幣45.7百萬元。

### 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。

銷售成本由截至2013年6月30日止六個月的約人民幣17,813.8百萬元增長53.7%至2014年同期的約人民幣27,371.8百萬元。銷售成本的增加乃相應物業的總銷售額的增加。

### 毛利

本集團毛利(土地增值稅撥備前)由截至2013年6月30日止六個月的約人民幣9,143.2百萬元上升19.8%至2014年同期的約人民幣10,951.4百萬元。毛利率由2013年上半年的33.9%下降至2014年同期的28.6%。主要是由於平均單方土地成本有所上升；另外，由於裝修交付物業的面積佔比較2013年同期增多，導致工程成本亦有一定程度的上漲。



### 其他收益 — 淨額

本集團其他收益 — 淨額由截至2013年6月30日止六個月收入約人民幣29.0百萬元收益增長至2014年上半年的收入約人民幣1,296.1百萬元，主要由於本期新增在建物業和持作銷售已落成物業轉投資物業確認的公允價值變動收益人民幣1,149.2百萬元，以及投資物業公允價值變化產生的收益人民幣94.5百萬元所致。另外，向客戶收取的罰沒收益由2013年上半年的人民幣18.1百萬元上升至2014年同期的人民幣33.8百萬元。

### 營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由截至2013年6月30日止六個月的約人民幣1,529.5百萬元增長16.9%至2014年上半年的約人民幣1,788.3百萬元，主要由於銷售人員工資由2013年同期的人民幣497.4百萬元增長到2014年上半年的人民幣707.7百萬元。

### 行政開支

本集團行政開支由截至2013年6月30日止六個月的約人民幣877.8百萬元增長73.52%至2014年上半年的約人民幣1,523.2百萬元，行政開支增加主要由於本集團2014年上半年新增存貨減值撥備人民幣147.3百萬元。此外，行政人員工資由2013年上半年的約人民幣236.0百萬元增長115.5%至2014年同期的約人民幣508.6百萬元。一方面由於集團業務規模不斷擴大，物業交付面積不斷增加，員工平均人數從2013年上半年的約45,498人增長至2014年同期的約67,130人，另一方面也由於本集團對員工的薪酬及獎金亦有所調增所致。

### 財務收益／費用 — 淨額

本集團截至2014年6月30日止六個月錄得財務費用 — 淨額約人民幣158.7百萬元，而2013年同期錄得財務收益 — 淨額約人民幣399.1百萬元，主要由於人民幣匯率的變動及贖回2017優先票據產生的財務費用所致。由於人民幣匯率的變動，2014年上半年產生滙兌損失約人民幣106.0百萬元，而2013年同期產生滙兌收益約人民幣248.6百萬元。此外，2014年上半年提前贖回將於2017年到期的優先票據，產生約人民幣189.5百萬元的財務費用。

### 所得稅費用

所得稅費用中國企業所得稅、土地增值稅及預提所得稅。截至2014年6月30日止六個月的中國企業所得稅為人民幣2,233.4百萬元，土地增值稅為人民幣901.0百萬元，預提所得稅為人民幣30.9百萬元。有效所得稅率由2013年6月30日止六個月的38.8%下降至2014年同期的35.9%，主要是由於成本的增加及毛利的降低導致土地增值稅的稅率有一定程度的下降。土地增值稅對物業銷售收入的佔比由2013年6月30日止六個月的4.49%下降至2014年同期的2.43%。

### 權益所有人應佔利潤

權益所有人應佔利潤由2013年6月30日止六個月的約人民幣4,316.2百萬元上升25.6%至2014年同期的約人民幣5,423.2百萬元。淨利潤率由2013年6月30日止六個月的約16.0%下降至2014年同期的約14.2%。集團剔除投資物業公允價值變動損益、贖回債券費用以及滙兌損益後的稅後核心淨利潤達到人民幣4,712.1百萬元，對比去年核心淨利潤的人民幣4,129.8百萬元，同比增長14.1%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

本集團於2014年6月30日的現金及銀行存款(包括受限制現金)共約人民幣24,425.2百萬元(2013年12月31日：約人民幣26,679.6百萬元)。於2014年6月30日，本集團95%和5%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。

## 管理層討論與分析

於2014年6月30日，受限制現金的賬面值約為人民幣8,538.2百萬元(2013年12月31日：約人民幣7,769.9百萬元)。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2014年6月30日，本集團的淨流動資產約人民幣30,896.7百萬元(2013年12月31日：約人民幣31,309.4百萬元)。流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)由2013年12月31日的約1.3下降至2014年6月30日的約1.2。

### 借貸及集團資產抵押

於2014年6月30日，本集團的總借貸餘額約人民幣57,510.7百萬元，其中銀行借款約人民幣32,782.1百萬元，優先票據約人民幣24,728.6百萬元。

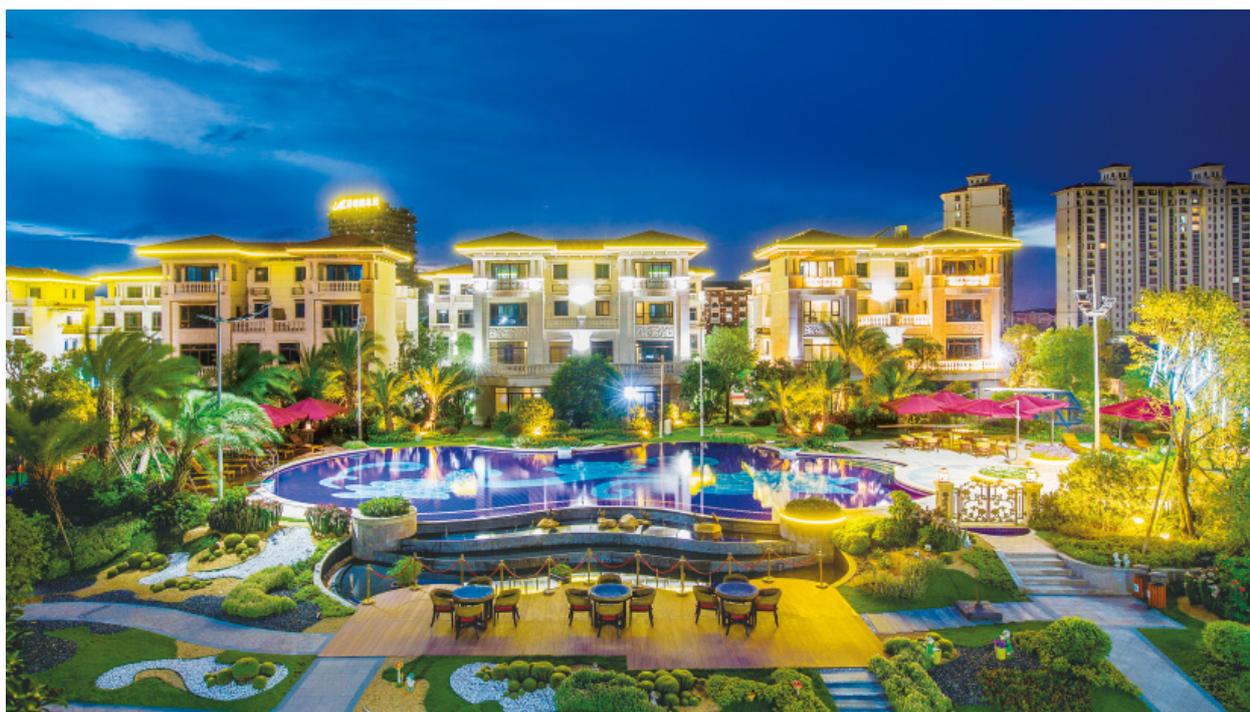
銀行借款餘額當中，其中約人民幣8,202.1百萬元須於一年內償還，約人民幣23,774.6百萬元須於二年至五年內償還，約人民幣805.4百萬元須於五年後償還。於2014年6月30日，絕大部分銀行借款均以本集團的土地使用權和物業作抵押及由本集團公司擔保。

### 負債比率

負債比率按借貸淨額(總借貸扣除可動用現金及現金等價物(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2014年6月30日負債比率為67.1%(2013年12月31日：67.3%)。

### 利率風險

本集團銀行借款的加權平均利息率由截至2013年12月31日的7.34%降至2014年6月30日的7.17%。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。



— 順德碧桂園

### 滙率波動風險

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。由於人民幣兌換港元、美元和馬幣的滙率的下降，截至2014年6月30日止六個月，共產生約人民幣106.0百萬元的滙兌損失。本公司董事（「董事」）預期，人民幣滙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。截至2014年6月30日止六個月，本集團之土地增值稅開支約為人民幣901.0百萬元。

### 或然負債

於2014年6月30日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣44,098.1百萬元（2013年12月31日：約人民幣31,443.7百萬元）而擁有以下或然負債。

以上擔保所指的是若干銀行就本集團物業的若干買家安排按揭貸款而授出按揭信貸所提供的擔保。根據該等擔保的條款，倘該等買家欠付按揭供款，本集團有責任向銀行償還違約買家欠負銀行的按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團有權接管及擁有相關物業的合法業權。於2014年6月30日的金額中，約人民幣60.3百萬元（2013年12月31日：約人民幣85.1百萬元）將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣44,037.9百萬元（2013年12月31日：約人民幣31,358.6百萬元）將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證（一般於買家擁有相關物業後三個月內獲取）；及(ii)物業買家償清按揭貸款。

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。

另外，於2014年6月30日的金額中，約人民幣2,224.3百萬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。

### 資本及房地產開發承擔

於2014年6月30日，有關資本性支出活動和房地產開發的承擔約為人民幣51,052.6百萬元（2013年12月31日：約人民幣49,056.6百萬元）。該金額主要來自未來房地產開發項目的合約建築成本及土地款。本集團預期主要以物業預售所得款項，其次以銀行借款支付該等承擔。

## 僱員及薪酬政策

於2014年6月30日，本集團擁有約69,488名全職僱員（2013年12月31日：64,772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。於本報告刊發日期，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。

# 權益披露

## 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2014年6月30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，或根據聯交所證券上市規則(「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及淡倉如下：

### (a) 於本公司股份、相關股份及債權證之好倉

董事姓名	身份	所持 普通股份數目	所持 相關股份 權益數目	總計	於2014年 6月30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 <sup>1</sup>	0.35%	US\$11,000,000 <sup>2</sup>
楊惠妍女士	受控法團的權益	10,747,881,162	—	10,747,881,162 <sup>3</sup>	58.23%	—
莫 斌先生	信託的受益人	3,000,000	—	3,000,000	0.01%	—
朱榮斌先生	實益擁有人	2,068,000	—	2,068,000	0.01%	—
楊貳珠先生	受控法團的權益	1,019,733,743	—	1,019,733,743 <sup>4</sup>	5.52%	—
蘇汝波先生	受控法團的權益	749,437,312	—	749,437,312 <sup>5</sup>	4.06%	—
區學銘先生	受控法團的權益	772,144,068 <sup>6</sup>	—	—	4.18%	—
	實益擁有人	—	954,039 <sup>7</sup>	773,098,107	—	—
楊志成先生	實益擁有人	—	1,493,845 <sup>7</sup>	1,493,845	0.01%	—
楊永潮先生	配偶權益	3,712,321	—	3,712,321 <sup>8</sup>	0.02%	—
謝樹太先生	配偶權益	844,937	—	844,937 <sup>9</sup>	0.01%	—
梁國坤先生	配偶權益	1,570,254	—	1,570,254 <sup>10</sup>	0.01%	—
蘇柏垣先生	實益擁有人	436,096	—	—	0.01%	—
	配偶權益	419,643 <sup>11</sup>	—	855,739	—	—
吳建斌先生	實益擁有人	3,000,000	—	3,000,000	0.01%	—
黎 明先生	實益擁有人	—	1,000,000 <sup>7</sup>	1,000,000	0.01%	—
石禮謙先生	實益擁有人	—	1,000,000 <sup>7</sup>	1,000,000	0.01%	—
唐滙棟先生	實益擁有人	—	1,000,000 <sup>7</sup>	1,000,000	0.01%	—

附註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 該等股份指由蘇柏垣先生之配偶劉青女士所持有的股份。

(b) 於本公司股份、相關股份及債權證之淡倉

董事姓名	身份	所持 普通股份數目	所持 相關股份 權益數目	總計	於2014年 6月30日	
					佔已發行 股本百分比	所持 債權證數目
楊惠妍女士	受託人 (被動受託人 除外)	3,000,000	—	3,000,000 <sup>1</sup>	0.01%	—

1. 該等股份及／或相關股份指由Golden Value Investments Limited所持有的股份及／或相關股份，該公司由楊惠妍女士實益擁有100%已發行股本。

(c) 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2014年6月30日	
			佔已發行股本 百分比	
楊惠妍女士	實益擁有人	2	100%	

除上文所披露外，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2014年6月30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2014年6月30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 <sup>1</sup>	57.78%	
多美集團有限公司	實益擁有人	1,019,733,743 <sup>2</sup>	5.52%	

附註：

- 該等股份由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本的必勝有限公司持有。
- 該等股份由楊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，本公司並無接獲任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)通知，表示其於本公司截至2014年6月30日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。

# 企業管治及其他資料

## 審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)已遵照上市規則附錄14於2006年12月成立，並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。審核委員會的主要職責為(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；及監管本公司財務匯報制度及內部監控程序。審核委員會的全體成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及黃曉女士。黎明先生為審核委員會主席。

審核委員會已與管理層一起檢討本集團採納的會計政策及實務，並已討論(其中包括)內部監控及財務匯報事宜，包括審閱截至2014年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。此外，本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》，審閱截至2014年6月30日止六個月未經審核中期財務資料。

## 遵守標準守則

本公司已採納標準守則作為其董事進行本公司證券交易的守則。於截至2014年6月30日止六個月內，經向全體董事作出具體查詢後，各董事均確認已遵守標準守則所訂交易的標準。本公司於2014年至今並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 遵守企業管治守則

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。該等原則重視透明度、問責性及獨立性。

於截至2014年6月30日止六個月內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治守則(「守則」)的守則條文，惟偏離守則第E.1.2條的守則條文。根據守則第E.1.2條守則條文的第一部份，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2014年5月21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大會，並回答大會上提問。

## 購股權計劃

於2007年3月20日，本公司當時的股東已採納及批准一項購股權計劃(「計劃」)，年期由採納日期起計十年。自採納日期起，董事會可酌情向任何合資格認購本公司股份人士授出任何購股權，惟需受計劃所規定的條款及條件所限。

於截至2014年6月30日止六個月內，根據計劃之條款，概無購股權被授出、行使、註銷或失效。根據計劃，尚未行使的購股權詳情如下：

承授人類別及姓名	於2014年 6月30日 尚未行使 可認購本公司 股份之購股權			
	授出日期	行使期	每股行使價	
<b>本公司董事</b>				
黎明先生	1,000,000	30.11.2012	30.11.2012–29.11.2022	3.7港元
石禮謙先生	1,000,000	30.11.2012	30.11.2012–29.11.2022	3.7港元
唐滙棟先生	1,000,000	30.11.2012	30.11.2012–29.11.2022	3.7港元
楊志成先生	1,493,845	13.12.2013	13.12.2018–12.12.2023	4.844港元
區學銘先生	954,039	13.12.2013	13.12.2018–12.12.2023	4.844港元
小計	5,447,884			
<b>本集團員工</b>				
	3,725,573	13.12.2013	13.12.2018 – 12.12.2023	4.844港元
小計	3,725,573			
總計	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。於期內，本公司概無自市場購入任何本公司股份，亦無透過以股代息方式增持任何股份。截至2014年6月30日止，根據員工激勵計劃累積持有股份總數為101,132,563股。

董事會將繼續監察為激勵本集團高級管理層及員工而設之員工激勵計劃，及於其認為合適及／或需要時，修訂或更換員工激勵計劃及／或採納其它的激勵計劃。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至2014年6月30日止六個月內，本公司或其任何其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 中期股息

董事會決議截至2014年6月30日止六個月不建議派發中期股息(2013年：零)。

### 根據上市規則第13.51B(1)條作出之董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，須於本報告中予以披露的由本公司2013年年報發出之日起本公司董事資料變更如下：

- 楊國強先生的董事酬金已於二零一四年一月一日起調整為人民幣10,000,000元。
- 楊惠妍女士及莫斌先生的董事酬金均已於二零一四年一月一日起調整為人民幣6,000,000元。
- 朱榮斌先生的董事酬金已於二零一四年一月一日起調整為人民幣5,500,000元。
- 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、謝樹太先生、宋軍先生及梁國坤先生的董事酬金均已於二零一四年一月一日起調整為人民幣4,000,000元。
- 劉洪玉先生及梅文珏先生的董事袍金均已於二零一四年一月一日起調整為人民幣240,000元。
- 於2014年5月12日，石禮謙先生不再擔任新昌營造集團有限公司（一家於聯交所上市的公司）之獨立非執行董事。
- 於2014年5月23日，黎明先生辭任成謙聲匯控股有限公司（一家於聯交所上市的公司）之獨立非執行董事。

# 綜合中期資產負債表

		未經審核 2014年6月30日 人民幣千元	經審核 2013年12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	16,763,603	15,828,290
投資物業	7	5,362,634	112,340
無形資產	7	21,289	43,477
土地使用權	7	2,107,890	1,865,068
在建物業	8	46,772,657	40,080,095
於聯營公司之投資	9	42,144	56,791
於合資企業之投資		34,729	33,333
遞延所得稅資產		2,069,658	1,800,022
可供出售金融資產		210,748	206,329
		<b>73,385,352</b>	60,025,745
<b>流動資產</b>			
在建物業	8	89,607,194	67,473,799
持作銷售已落成物業		18,514,139	18,919,822
存貨		742,922	572,863
貿易及其他應收款	10	27,528,276	26,378,400
預付稅金		8,116,638	6,189,210
受限制現金	11	8,538,168	7,769,870
現金及現金等價物	12	15,887,047	18,909,719
		<b>168,934,384</b>	146,213,683
<b>總資產</b>		<b>242,319,736</b>	206,239,428
<b>權益</b>			
<b>歸屬於本公司所有者的權益</b>			
股本及溢價	13	20,169,019	20,169,019
其他儲備	14	3,645,238	2,194,083
留存收益			
— 2013年度擬派股息		1,598,549	3,105,759
— 其他		23,907,969	18,484,759
		<b>49,320,775</b>	43,953,620
<b>非控制性權益</b>		<b>5,478,062</b>	2,057,547
<b>總權益</b>		<b>54,798,837</b>	46,011,167

## 綜合中期資產負債表

	附註	未經審核 2014年6月30日 人民幣千元	經審核 2013年12月31日 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
優先票據	16	<b>22,355,324</b>	20,711,542
銀行及其他借款	17	<b>24,580,048</b>	23,103,006
遞延政府補助金		<b>239,520</b>	239,520
遞延所得稅負債		<b>2,308,297</b>	1,269,910
		<b>49,483,189</b>	45,323,978
<b>流動負債</b>			
預收賬款		<b>83,429,713</b>	63,417,952
貿易及其他應付款	18	<b>34,485,068</b>	30,914,620
應付股利	24	<b>1,507,210</b>	—
應付所得稅		<b>8,040,396</b>	8,137,481
優先票據	16	<b>2,373,228</b>	2,348,003
銀行及其他借款	17	<b>8,202,095</b>	10,086,227
		<b>138,037,710</b>	114,904,283
<b>總負債</b>		<b>187,520,899</b>	160,228,261
<b>總權益及負債</b>		<b>242,319,736</b>	206,239,428
<b>流動資產淨額</b>		<b>30,896,674</b>	31,309,400
<b>總資產減流動負債</b>		<b>104,282,026</b>	91,335,145

載於第45頁至第72頁的附註屬於這份簡明綜合中期財務資料的一部分。

# 綜合中期全面收益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	6	38,323,221	26,956,994
銷售成本	20	(27,371,772)	(17,813,760)
<b>毛利</b>		<b>10,951,449</b>	9,143,234
其他收益 — 淨額	19	1,296,148	29,023
營銷及市場推廣成本	20	(1,788,279)	(1,529,484)
行政開支	20	(1,523,248)	(877,814)
<b>經營利潤</b>		<b>8,936,070</b>	6,764,959
財務收益	21	136,816	399,148
財務費用	21	(295,499)	—
財務(費用)/收益 — 淨額	21	(158,683)	399,148
聯營及合營公司成果所佔份額		(13,252)	(28,466)
<b>稅前利潤</b>		<b>8,764,135</b>	7,135,641
所得稅費用	22	(3,165,370)	(2,768,833)
<b>期內利潤</b>		<b>5,598,765</b>	4,366,808
<b>其他綜合收益</b>			
期後或不會被重分類至利得或虧損：			
— 物業、廠房及設備以及土地使用權轉 投資物業的重估利得	14	1,429,657	—
期後或被重分類至利得或虧損：			
— 外幣報表折算差異		462	(43,263)
— 可供出售金融資產公允價值變動		4,420	—
<b>期內其他綜合收益 — 淨額</b>		<b>1,434,539</b>	(43,263)
<b>期內綜合收益總額 — 淨額</b>		<b>7,033,304</b>	4,323,545
<b>利潤歸屬於：</b>			
— 權益所有人		5,423,210	4,316,190
— 非控制性權益		175,555	50,618
		<b>5,598,765</b>	4,366,808

## 綜合中期全面收益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
綜合收益總額歸屬於：			
— 權益所有人		<b>6,863,482</b>	4,290,863
— 非控制性權益		<b>169,822</b>	32,682
		<b>7,033,304</b>	4,323,545
權益所有人應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣分計)			
基本	23	<b>29.54</b>	23.78
攤薄	23	<b>29.54</b>	23.75

載於第45頁至第72頁的附註屬於這份簡明綜合中期財務資料的一部分。

# 綜合中期權益變動表

	未經審核							
	本公司權益所有人應佔				非控制性權益			
	股本及溢價 人民幣千元 (附註13)	其他儲備 人民幣千元 (附註14)	留存收益 人民幣千元	合計 人民幣千元	永久 資本工具 人民幣千元 (附註15)	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2014年1月1日結餘	20,169,019	2,194,083	21,590,518	43,953,620	—	2,057,547	2,057,547	46,011,167
截至2014年6月30日止期間的 綜合收益								
本期間利潤	—	—	5,423,210	5,423,210	35,296	140,259	175,555	5,598,765
其他綜合收益								
— 物業、廠房及設備以及土地 使用權轉投資物業重估增值	—	1,429,657	—	1,429,657	—	—	—	1,429,657
— 可供出售金融資產公允價值 變動	—	4,420	—	4,420	—	—	—	4,420
— 外幣報表折算差異	—	6,195	—	6,195	—	(5,733)	(5,733)	462
截至2014年6月30日止期間的 總綜合收益	—	1,440,272	5,423,210	6,863,482	35,296	134,526	169,822	7,033,304
與本公司權益所有人的交易：								
注資額	—	—	—	—	3,090,000	195,989	3,285,989	3,285,989
股息及分派	—	—	(1,507,210)	(1,507,210)	(35,296)	—	(35,296)	(1,542,506)
員工股份期權計劃								
— 員工服務價值	—	10,883	—	10,883	—	—	—	10,883
與權益所有人交易總額	—	10,883	(1,507,210)	(1,496,327)	3,054,704	195,989	3,250,693	1,754,366
於2014年6月30日結餘	20,169,019	3,645,238	25,506,518	49,320,775	3,090,000	2,388,062	5,478,062	54,798,837

	未經審核						
	本公司權益所有人應佔				非控制性 權益		
	股本及溢價 人民幣千元 (附註13)	其他儲備 人民幣千元 (附註14)	留存收益 人民幣千元	合計 人民幣千元	合計 人民幣千元	人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2013年1月1日結餘	19,368,755	1,901,964	16,306,430	37,577,149	1,307,259	—	38,884,408
截至2013年6月30日止期間的 綜合收益							
本期間利潤	—	—	4,316,190	4,316,190	50,618	—	4,366,808
其他綜合收益							
— 外幣報表折算差異	—	(25,327)	—	(25,327)	(17,936)	—	(43,263)
截至2013年6月30日止期間的 總綜合收益	—	(25,327)	4,316,190	4,290,863	32,682	—	4,323,545
與本公司權益所有人的交易：							
注資額	—	—	—	—	159,315	—	159,315
股息	—	—	(2,510,111)	(2,510,111)	—	—	(2,510,111)
因以股代息計劃而發行的股票 可換股債券到期贖回的影響	800,264	—	—	800,264	—	—	800,264
— 員工服務價值	—	(29,801)	29,801	—	—	—	—
與權益所有人的交易總額	800,264	(29,801)	(2,480,310)	(1,709,847)	159,315	—	(1,550,532)
於2013年6月30日結餘	20,169,019	1,846,836	18,142,310	40,158,165	1,499,256	—	41,657,421

載於第45頁至第72頁的附註屬於這份簡明綜合中期財務資料的一部分。

# 綜合中期現金流量表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2014	2013
	人民幣千元	人民幣千元
<b>經營活動所用之現金</b>		
經營業務產生的現金	1,332,042	2,329,799
已付所得稅	(3,775,773)	(2,740,113)
已付利息	(2,235,951)	(1,716,177)
<b>經營活動所用之現金淨額</b>	<b>(4,679,682)</b>	(2,126,491)
<b>投資活動所用之現金</b>		
購置物業、廠房及設備	(2,383,822)	(1,478,204)
購置無形資產	(3,031)	(7,449)
購置土地使用權	(346,346)	(420,511)
出售物業、廠房及設備收到的款項	40,526	11,780
收到政府補助	—	50,000
已收利息	136,816	150,586
<b>投資活動所用之現金淨額</b>	<b>(2,555,857)</b>	(1,693,798)
<b>融資活動產生之現金</b>		
非控制性權益的貢獻	3,285,989	159,315
可換股債券贖回	—	(947,400)
優先票據贖回	(3,574,028)	—
發行優先票據淨所得	4,849,502	4,631,595
銀行及其他借款所得	9,043,780	10,447,028
銀行和其他借款歸還	(9,450,870)	(5,290,762)
支付非控制性權益股息	(35,296)	—
支付權益所有人股息	—	(1,709,848)
<b>融資活動產生之現金淨額</b>	<b>4,119,077</b>	7,289,928
<b>現金及現金等價物的淨(減少)/增加</b>	<b>(3,116,462)</b>	3,469,639
現金及現金等價物期初餘額	18,909,719	11,809,031
滙兌收益/(損失)	93,790	(62,359)
<b>現金及現金等價物期末餘額</b>	<b>15,887,047</b>	15,216,311

## 非現金交易

本期內的非現金交易實質為滿足附註13(a)及24所披露的以股代息計劃而發放股利。

載於第45頁至第72頁的附註屬於這份簡明綜合中期財務資料的一部份。

# 簡明綜合中期財務資料的選取附註

## 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，而本公司之附屬公司(統稱「本集團」)主要從事房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業投資、物業管理及酒店經營業務。

本公司於2007年4月20日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

除特別說明外，簡明綜合中期財務資料均以人民幣計值，並經本公司董事會批准在2014年8月19日刊發。

本簡明綜合中期財務資料已進行審查，但未經會計師事務所審計。

### 關鍵事件

#### (i) 發行及贖回優先票據

於2014年5月27日，本公司發行了總額為550,000,000美元的優先票據。於2014年6月5日，本公司發行了總額為250,000,000美元的優先票據。於2014年6月15日，未償還本金額為550,000,000美元的2017票據以相等於該票據本金額的105.625%加上應計而未付利息的贖回價贖回。發行及贖回以上優先票據的詳細說明已列載於附註16。

#### (ii) 改變特定物業的用途以及投資物業會計政策變更

依據管理層於2014年6月30日批准的一項商業計劃，本集團改變了其特定物業的持有意圖，從持作銷售或自用轉換成獲得長期租金收益。該等物業的成本從前包括在「在建物業」、「持作銷售已落成物業」、「物業、廠房及設備」以及「土地使用權」；因為持有意圖的改變，於2014年6月30日，上述特定物業均轉換至投資物業。詳細說明已列載於附註7。

於2014年6月30日，本集團變更對投資物業的會計政策。在2014年6月30日之前，本集團的投資物業以歷史成本減去累計折舊及減值損失陳述。對投資物業的會計政策變更後，投資物業以公允價值列賬。詳細說明已列載於附註3(iii)。

## 2 編製基準

截至2014年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合中期財務資料應與截至2013年12月31日止年度的根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製並經審核財務報表一併閱覽。

## 簡明綜合中期財務資料的選取附註

### 3 會計政策

編製本簡明綜合財務資料所採用之會計政策與截至2013年12月31日止年度之年度財務報表所採用的會計政策一致，唯以下所述除外。

- (i) 於2014年1月1日生效的對現有準則的修改及詮釋預期不會對本集團產生重大影響，或者與本集團無關。
- (ii) 下列是已公佈但在二零一四年一月一日開始的財務年度仍未生效的和本集團相關的新準則和對現有準則的修改，在2014年1月1日並無提早採納：

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
2012及2013年度改進	年度改進項目	2014年7月1日
香港財務報告準則第11號(修改)	收購共同經營權益的會計法	2016年1月1日
香港會計準則第16號及38號(修改)	折舊和攤銷的可接受方法的澄清	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入	2017年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日

本集團將評估上述新準則和對現有準則的修改對本集團綜合財務報表的影響。

#### (iii) 投資物業的會計政策變更

於2014年6月30日，本集團變更了對投資物業的會計政策。在2014年6月30日之前，本集團的投資物業以歷史成本減去累計折舊及減值損失陳述。其使用直線法在估計可使用年限20年內折舊。對投資物業的會計政策改變後，投資物業以公允價值列賬。公允價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如利用較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。公允價值的變動以評估增值或損失記錄在「其他收益—淨額」內(附註19)。

倘一項物業、廠房及設備或土地使用權因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉換日的賬面價值與公允價值之間的任何差異，將以重估利得或損失計入權益。然而，倘公允價值利得撥回過往減值虧損，則該收益將以過往作出的減值撥備為限確認為利得或虧損。倘一項物業從存貨轉換成為投資物業並以公允價值後續列賬，該項目於轉換日的賬面價值與公允價值之間的任何差異將確認為利潤表內。

### 3 會計政策(續)

#### (iii) 投資物業的會計政策變更(續)

本集團認為，對投資物業採用新的會計政策將展示更為實質的財務狀況，與行業現狀更為趨同。

以上會計政策的變更將根據香港會計準則8「會計估算與錯誤的會計原則」進行追溯調整；但是，該追溯調整對集團的影響並不重大，不需要對集團以前年度綜合財務報表進行追溯調整。該累計影響展示如下：

2014年6月30日 人民幣千元	
投資物業的增加	94,477
遞延所得稅負債的增加	23,619
留存收益的增加	70,858

截至2014年 6月30日止六個月 人民幣千元	
投資物業的公允價值利得	94,477
所得稅費用的增加	23,619
淨利潤的增加	70,858

#### (iv) 永久資本工具

並無合約責任以償還其本金或支付任何分派的永久資本工具乃分類為權益的一部分。

#### (v) 本中期期間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率累計。

### 4 估計

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製此等簡明綜合中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與截至2013年12月31日止年度合併財務報表所應用的相同，唯以下所述除外。

# 簡明綜合中期財務資料的選取附註

## 4 估計(續)

### 投資物業公允價值估計

投資物業公允價值的最佳憑證為在活躍市場上附帶類似租約與其他合約的物業的現行價格。倘若並無有關資料，本集團將金額定於合理公允價值估計的範圍內。作出判斷時，本集團會考慮多個來源的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或位置或受不同租約或其他合約規限的物業在活躍市場的現行價格，並予以調整以反映該等差異；
- (ii) 類似物業在較淡靜市場的最近價格，並予以調整以反映自按該等價格進行交易的日期起任何經濟狀況的變化；及
- (iii) 按日後現金流量的可靠估計作出的貼現現金流量預測，該估計乃源自任何現有租約及其他合約的條款及(如有可能)源自外來憑證，例如處於相同位置及狀況下的類似物業的現行市場租金，並採用可反映現金流量金額及時間不明確性的現有市場評估的貼現率計算。

本集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其投資物業的公允價值。

## 5 財務風險管理

### 5.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括匯率風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險及價格風險)、信用風險及流動性風險。

該簡明綜合中期財務資料並未包括年度財務報表規定的所有財務風險管理資訊和披露，此簡明綜合中期財務資料應與本集團截至2013年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自2013年12月31日以來風險管理政策並無任何重大變動。

### 5.2 流動性風險

與2013年年底相比，總合同未貼現現金流的金融負債未見重大變化。

## 6 分部資料

本公司執行董事(「執董」)審視本集團的內部報告以評估分部業績和分配資源。執董根據該報告釐定營運分部。

執董從產品角度考慮業務狀況。從產品角度，執董評估以下分部的經營業績：

- 房地產開發；
- 建築、裝修及裝飾；
- 物業投資(本期新增分部)；
- 物業管理；及
- 酒店經營。

執董會根據營運利潤的計量，評估營運分部的表現。

分部資產主要包含物業、廠房及設備，無形資產，土地使用權，投資物業，在建物業，持作銷售已落成物業，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供出售金融資產。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括銀行及其他借款，優先票據，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，土地使用權，投資物業以及無形資產的增加(附註7)。

收入包括下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
出售物業	<b>37,007,550</b>	25,738,554
提供建築、裝修及裝飾服務	<b>370,766</b>	452,966
租金收入	<b>45,696</b>	12,622
提供物業管理服務	<b>486,157</b>	325,229
提供酒店服務	<b>413,052</b>	427,623
	<b>38,323,221</b>	26,956,994

分部間交易按雙方協定的條款及條件訂立。

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

本集團有大量客戶，但沒有佔本集團收入超過5%的單一客戶。

## 簡明綜合中期財務資料的選取附註

### 6 分部資料(續)

由於本集團本期內商業計劃的改變(附註7)，物業投資被列作獨立的營運分部。以前期間列載於其他收益的租金收入於本期重分類至直營業務收入，以與本期間列示一致。上一期間物業投資分部的收入及營運結果列載於房地產開發及酒店經營分部。

提供給執董的截至2014年6月30日止六個月報告分部的資訊如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、 裝修及裝飾 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
<b>截至2014年6月30日止六個月</b>						
分部收入	37,007,550	8,238,540	45,696	486,157	456,167	46,234,110
分部間收入	—	(7,867,774)	—	—	(43,115)	(7,910,889)
收入(來源於外部客戶)	37,007,550	370,766	45,696	486,157	413,052	38,323,221
折舊和攤銷	181,278	14,400	15,214	5,389	166,737	383,018
經營利潤/(損失)	7,686,712	70,904	1,277,945	31,949	(131,440)	8,936,070
<b>於2014年6月30日</b>						
總分部資產	213,612,480	8,166,386	5,362,634	1,206,161	11,691,669	240,039,330
資本開支	1,514,186	14,370	—	11,659	1,181,879	2,722,094
總分部負債	113,569,962	4,619,519	—	943,023	529,007	119,661,511

提供給執董的截至2013年6月30日止六個月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
<b>截至2013年6月30日止六個月</b>					
分部收入	25,751,176	5,558,578	325,229	500,223	32,135,206
分部間收入	—	(5,105,612)	—	(72,600)	(5,178,212)
收入(來源於外部客戶)	25,751,176	452,966	325,229	427,623	26,956,994
折舊和攤銷	119,595	4,529	3,942	145,121	273,187
經營利潤/(損失)	6,722,817	80,854	16,683	(55,395)	6,764,959
<b>於2013年12月31日</b>					
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

## 6 分部資料<sup>(續)</sup>

於2014年6月30日，房地產開發分部資產包括以權益法核算的聯營公司和合營企業的金額合計人民幣76,873,000元(2013年12月31日：人民幣90,124,000元)。

報告分部的經營利潤與淨利潤調節如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營利潤總額	<b>8,936,070</b>	6,764,959
財務(費用)/收益—淨額	<b>(158,683)</b>	399,148
聯營及合營公司成果所佔份額	<b>(13,252)</b>	(28,466)
稅前利潤	<b>8,764,135</b>	7,135,641
所得稅費用	<b>(3,165,370)</b>	(2,768,833)
期內利潤	<b>5,598,765</b>	4,366,808

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	於	
	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
總分部資產	<b>240,039,330</b>	204,233,077
遞延所得稅資產	<b>2,069,658</b>	1,800,022
可供出售金融資產	<b>210,748</b>	206,329
<b>總資產</b>	<b>242,319,736</b>	206,239,428
總分部負債	<b>119,661,511</b>	94,572,092
遞延所得稅負債	<b>2,308,297</b>	1,269,910
應付所得稅	<b>8,040,396</b>	8,137,481
銀行及其他借款	<b>32,782,143</b>	33,189,233
優先票據	<b>24,728,552</b>	23,059,545
<b>總負債</b>	<b>187,520,899</b>	160,228,261

## 簡明綜合中期財務資料的選取附註

### 7 物業、廠房及設備，土地使用權，投資物業及無形資產

	物業、 廠房及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元
<b>截至2013年6月30日止六個月</b>				
<b>2013年1月1日期初賬面淨值</b>	11,613,913	1,390,218	118,329	22,632
增添	1,472,135	559,487	—	7,448
處置	(11,178)	—	—	—
折舊及攤銷	(235,488)	(27,329)	(3,817)	(6,553)
滙兌差額	(202)	(38,345)	—	—
<b>2013年6月30日期末賬面淨值</b>	<b>12,839,180</b>	<b>1,884,031</b>	<b>114,512</b>	<b>23,527</b>
<b>截至2014年6月30日止六個月</b>				
<b>2014年1月1日期初賬面淨值</b>	<b>15,828,290</b>	<b>1,865,068</b>	<b>112,340</b>	<b>43,477</b>
增添	<b>2,372,717</b>	<b>346,346</b>	—	<b>3,031</b>
轉移	<b>(1,066,911)</b>	<b>(96,868)</b>	<b>1,163,779</b>	—
其他轉移	—	—	<b>940,477</b>	—
轉移的重估利得	—	—	<b>3,055,378</b>	—
公允價值改變	—	—	<b>94,477</b>	—
重分類	—	<b>18,833</b>	—	<b>(18,833)</b>
處置	<b>(39,119)</b>	—	—	—
折舊及攤銷	<b>(347,326)</b>	<b>(25,489)</b>	<b>(3,817)</b>	<b>(6,386)</b>
滙兌差額	<b>15,952</b>	—	—	—
<b>2014年6月30日期末賬面淨值</b>	<b>16,763,603</b>	<b>2,107,890</b>	<b>5,362,634</b>	<b>21,289</b>

依據管理層於2014年6月30日批准的一項商業計劃，本集團改變了其特定商業物業的持有意圖，從持作銷售或自用轉換成獲得長期租金收益。該等物業的成本從前包括在「在建物業」、「持作銷售已落成物業」、「物業、廠房及設備」以及「土地使用權」。因為持有意圖的改變，於2014年6月30日，人民幣645,593,000元的在建物業，人民幣294,884,000元持作銷售已落成物業、人民幣1,066,911,000元的物業、廠房及設備以及人民幣96,868,000元的土地使用權轉換成投資物業。

## 7 物業、廠房及設備，土地使用權，投資物業及無形資產<sup>(續)</sup>

上述物業在轉換成為投資物業時進行了重新評估。對由「在建物業」及「持作銷售已落成物業」轉入的「投資物業」，其於2014年6月30日公允價值與賬面價值差異為人民幣1,149,169,000元，該差異作為「其他收益—淨額」計入收益表(附註19)。由「物業、廠房及設備」以及「土地使用權」轉入的「投資物業」於2014年6月30日公允價值與賬面價值差異為人民幣1,906,209,000元，該差異直接確認為權益。

投資物業估值由獨立專業合資格估值機構威格斯資產評估顧問有限公司進行。該估值是在現有租約或其他外部證據的基礎上使用收益法或直接比較法(適用時，同時使用收益法和直接比較法)進行的，例如採用目前市場租金或當地同類型物業的銷售價格，並使用能反映物業現有市場預期的資本化率。對該物業的公允價值計量歸類為公允價值估計第三層級。該評估的關鍵假設包括市場價格、資本化率與終值及預期增長率。

## 8 在建物業

	於	
	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 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	89,607,194	67,473,799
— 超過正常營運週期後列作非流動資產	46,772,657	40,080,095
	<b>136,379,851</b>	107,553,894
款項包括：		
— 建造成本	77,981,531	58,166,423
— 土地使用權	53,688,731	45,256,897
— 資本化利息	4,709,589	4,130,574
	<b>136,379,851</b>	107,553,894

截至2014年6月30日止六個月用於確定符合資本化條件利息支出的資本化利率為8.86%(截至2013年6月30日止六個月：9.24%)，大部分在建物業位於中國。

## 簡明綜合中期財務資料的選取附註

### 9 於聯營公司之投資

	人民幣千元
於2013年1月1日	114,351
虧損所佔份額	(57,560)
於2013年12月31日	<b>56,791</b>
虧損所佔份額	<b>(14,647)</b>
於2014年6月30日	<b>42,144</b>

本集團應佔聯營公司(非上市)的經營成果、資產和負債比重如下表：

名稱	設立國	主營業務	資產	負債	收入	盈利	權益比重
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
廣州利合房地產開發有限公司(「利合」)	中國	房地產開發	4,591,998	4,549,854	109,013	(14,647)	20%

於2014年6月30日，除去對集團對利合的借款擔保，未發現其他或有負債影響集團參與利合經營之利益(附註27)。

### 10 貿易及其他應收款

	於	
	2014年6月30日	2013年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款(附註(a))	<b>7,429,385</b>	6,274,434
土地競買及其他保證金	<b>2,768,424</b>	2,310,096
其他應收款項(附註(b))	<b>4,556,257</b>	3,760,664
應收聯營公司款項(附註27(d))	<b>2,139,745</b>	2,039,745
合約工程的應收客戶款項(附註(c))	<b>446,145</b>	891,484
預付土地款(附註(d))	<b>6,901,830</b>	7,570,306
應收合營公司款項(附註27(d))	<b>304,612</b>	304,612
其他預付款項(附註(e))	<b>2,981,878</b>	3,227,059
	<b>27,528,276</b>	26,378,400

## 10 貿易及其他應收款(續)

- (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，收入確認日的應收款項賬齡分析如下：

	於	
	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
90天以內	6,468,942	5,283,477
超過90天至180天以內	395,745	398,542
超過180天至365天以內	378,378	338,579
超過365天	186,320	253,836
	<b>7,429,385</b>	6,274,434

於2014年6月30日及2013年12月31日，應收賬款以人民幣計價。

- (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，無抵押及預計於一年內收回。

- (c) 於結算日合約工程的應收客戶款項列示如下：

	於	
	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
已發生成本	4,043,384	4,916,387
確認的利潤	3,334,247	2,090,478
	<b>7,377,631</b>	7,006,865
減：已出具賬單部分	(6,931,486)	(6,115,381)
應收客戶款項	<b>446,145</b>	891,484
包括：關聯公司(附註27(d))	138,775	700,197
第三方	307,370	191,287

- (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2014年6月30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。

## 簡明綜合中期財務資料的選取附註

### 11 受限制現金

受限制現金主要為預售物業的保證金。根據有關規定，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監控資金。該資金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。該監控資金只會於相關已預售物業取得竣工備案表或獲發房地產所有產權證後得以解除(以較早者為準)。

### 12 現金及現金等價物

	於 2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：		
以人民幣計值	23,176,256	24,605,140
以港幣計值	269,208	170,083
以美元計值	811,409	1,034,314
以林吉特計值	133,995	840,188
以其他貨幣計值	34,347	29,864
	24,425,215	26,679,589
減：受限制現金	(8,538,168)	(7,769,870)
	15,887,047	18,909,719

人民幣計值結餘換算為外幣計值款項及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金至境外，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

### 13 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股 面值的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	庫存股 人民幣千元 (附註(b))	合計 人民幣千元
<b>法定</b>						
於2013年1月1日、2013年 12月31日及2014年6月30日的 每股面值0.10港元的 普通股法定股本	100,000,000,000	10,000,000	9,905,008			
<b>已發行及繳足股款</b>						
於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(附註(a))	227,874,023	22,787	18,106	782,158	—	800,264
於2013年1月1日、2014年 1月1日及2014年6月30日	<b>18,457,534,177</b>	<b>1,845,753</b>	<b>1,789,737</b>	<b>18,759,518</b>	<b>(380,236)</b>	<b>20,169,019</b>

附註：

- (a) 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。
- (b) 截至2014年6月30日，庫有股數量為101,132,563(2013年12月31日：101,132,563)。

## 簡明綜合中期財務資料的選取附註

### 14 其他儲備

	合併儲備金 人民幣千元	法定儲備金 人民幣千元	兌換選擇權		可供出售 金融資產		其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
			儲備金 人民幣千元	股權儲備金 人民幣千元	儲備金 人民幣千元	折算儲備金 人民幣千元		
於2013年1月1日	(149,801)	2,022,292	29,801	3,000	—	(3,328)	—	1,901,964
轉入法定儲備金	—	749,706	—	—	—	—	—	749,706
於到期日可換股權贖回的影響	—	—	(29,801)	—	—	—	—	(29,801)
員工購股權計劃								
— 員工服務價值	—	—	—	15,167	—	—	—	15,167
不導致失去控制權的 子公司權益變動	—	—	—	—	—	—	(405,476)	(405,476)
可供出售金融資產價值變動	—	—	—	—	6,329	—	—	6,329
外幣報表折算差異	—	—	—	—	—	(43,806)	—	(43,806)
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
於2014年1月1日	(149,801)	2,771,998	—	18,167	6,329	(47,134)	(405,476)	2,194,083
員工購股權計劃								
— 員工服務價值	—	—	—	10,883	—	—	—	10,883
物業、廠房及設備 以及土地使用權轉投資								
物業重估利得，淨額	—	—	—	—	—	—	1,429,657	1,429,657
可供出售金融資產價值變動	—	—	—	—	4,420	—	—	4,420
外幣報表折算差異	—	—	—	—	—	6,195	—	6,195
於2014年6月30日結餘	(149,801)	2,771,998	—	29,050	10,749	(40,939)	1,429,657	3,645,238

### 15 永久資本工具

於2014年4月及5月，本集團若干附屬公司（「發行之附屬公司」）向中國境內特定商業機構發行本金總額為人民幣3,090,000,000元的非上市永久資本工具。

該永久資本工具由本集團及發行之附屬公司共同擔保，以發行之附屬公司的股份作為抵押。此等工具並無到期日，且派付款可由永久資本工具的發行人酌情遞延。該永久資本工具劃分為權益工具，在合併財務報表中計入非控制性權益。

於2014年6月30日，發行之附屬公司已向永久資本工具持有人分派人民幣35,296,000元。

## 16 優先票據

	截至2014年 6月30日止六個月 人民幣千元	截至2013年 12月31日止年度 人民幣千元
於1月1日	23,059,545	14,213,224
增添(附註(a)和(b))	4,849,502	9,136,339
贖回(附註(c))	(3,384,535)	—
滙兌損失/(收益)	199,797	(593,909)
利息費用	1,161,526	2,015,289
支付利息	(1,157,283)	(1,711,398)
	24,728,552	23,059,545
減：列作流動負債的流動部分	(2,373,228)	(2,348,003)
於2014年6月30日及2013年12月31日列作非流動負債	22,355,324	20,711,542

- (a) 於2014年5月27日，本公司發行了總額為5.5億美元的優先票據(統稱2019票據I)；2019票據I於新加坡交易所上市交易。2019票據I的年利率為7.875%，除非提前購回，將於2019年5月17日到期，並於每年5月17日和11月27日支付利息。
- (b) 於2014年6月5日，本公司發行了總額為2.5億美元的優先票據(統稱2019票據II)；2019票據II以定向增發發行，年利率為7.5%，除非提前購回，將於2019年6月5日到期，並於每年6月5日和12月5日支付利息。
- (c) 於2014年6月15日(統稱「贖回日」)，未償還本金額為550,000,000美元的2017票據都以相等於該票據本金額的105.625%加上贖回日期應計而未付的利息9,281,000美元的贖回價於贖回日贖回。本公司於贖回日支付的總贖回價為590,218,500美元。於贖回日，贖回價格與2017票據賬面價值之間的差異金額為人民幣189,493,000元確認在利潤表的「財務費用」(附註21)。
- (d) 根據合同規定，本公司有權利選擇在到期日前以贖回價提前(全部或者部份)贖回上述所有優先票據。

## 簡明綜合中期財務資料的選取附註

### 17 銀行及其他借款

	於	
	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
列作非流動負債：		
— 有抵押	<b>24,801,359</b>	24,713,828
— 無抵押	<b>7,074,353</b>	6,485,764
減：非流動負債的即期部分	<b>(7,295,664)</b>	(8,096,586)
	<b>24,580,048</b>	23,103,006
列作流動負債：		
— 有抵押	<b>154,223</b>	200,579
— 無抵押	<b>752,208</b>	1,789,062
非流動負債的即期部分	<b>7,295,664</b>	8,096,586
	<b>8,202,095</b>	10,086,227

變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
期初餘額	<b>33,189,233</b>	21,755,570
增加	<b>9,043,780</b>	10,447,028
償還	<b>(9,450,870)</b>	(5,290,762)
期末餘額	<b>32,782,143</b>	26,911,836

## 17 銀行及其他借款<sup>(續)</sup>

於2014年6月30日，本集團的銀行及其他借款人民幣24,115,682,000元(2013年12月31日：人民幣24,304,407,000元)，以本集團的若干物業，土地使用權及設備作抵押，該等抵押物總賬面價值為人民幣23,405,597,000元(2013年12月31日：人民幣15,234,825,000元)。於2014年6月30日，人民幣839,900,000元(2013年12月31日：人民幣610,000,000元)，由集團若干子公司股權擔保。

於2014年6月30日，加權平均實際利息率為7.17%(2013年12月31日：7.34%)。

截至2014年6月30日止六個月的銀行及其他借款的利息費用為人民幣1,262,920,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣940,793,000元)。

所有銀行及其他借款賬面價值以下貨幣計量：

	於	
	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
人民幣	<b>28,543,904</b>	29,146,093
港幣	<b>1,405,020</b>	1,077,094
美元	<b>1,511,661</b>	1,720,586
林吉特	<b>1,321,558</b>	1,245,460
	<b>32,782,143</b>	33,189,233

## 簡明綜合中期財務資料的選取附註

### 18 貿易及其他應付款

	於	
	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
應付賬款	<b>22,647,407</b>	18,045,410
其他應付款項	<b>8,979,964</b>	9,153,619
其他應付稅項	<b>1,507,183</b>	1,663,780
應付員工薪酬	<b>826,247</b>	1,534,448
應計費用	<b>524,267</b>	517,363
	<b>34,485,068</b>	30,914,620

於資產負債表日的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於	
	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
90天內	<b>21,136,394</b>	16,696,591
超過90天以上及180天以內	<b>789,956</b>	745,092
超過180天以上及365天以內	<b>471,752</b>	309,170
超過365天以上	<b>249,305</b>	294,557
	<b>22,647,407</b>	18,045,410

## 19 其他收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
在建物業及持作銷售已落成物業轉投資物業確認的 公允價值變動收益(附註7)	1,149,169	—
投資物業公允價值變動(附註7)	94,477	—
押金罰沒收入	33,781	18,143
處置物業、廠房及設備的收益	1,407	602
其他	17,314	10,278
	<b>1,296,148</b>	29,023

## 20 按性質分類的費用

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
廣告費	580,637	752,472
無形資產攤銷(附註7)	6,386	6,553
營業稅及其他附加稅	2,384,006	1,701,311
已完工物業銷售成本	24,318,081	15,833,811
捐贈	90,424	70,285
折舊(附註7)	351,143	239,305
員工成本	1,872,074	1,157,654
土地使用權攤銷(附註7)	25,489	27,329
監管費	—	16,059
租賃費	81,982	40,987
持作銷售已落成物業減值損失	147,283	—
其他	825,794	375,292
銷售成本、營銷及市場推廣成本及行政開支合計	<b>30,683,299</b>	20,221,058

## 簡明綜合中期財務資料的選取附註

### 21 財務(費用)/收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
財務收益：		
— 短期銀行存款的利息收益	136,816	150,586
— 融資活動的淨滙兌收益	—	248,562
	136,816	399,148
利息費用：		
— 銀行及其他借款	(1,262,920)	(940,793)
— 債券	—	(13,297)
— 優先票據(附註16)	(1,161,526)	(957,978)
	(2,424,446)	(1,912,068)
融資活動的淨滙兌損失	(106,006)	—
提前贖回優先票據損失(附註16)	(189,493)	—
減：合資格資產資本化數額	2,424,446	1,912,068
財務費用	(295,499)	—
財務(費用)/收益—淨額	(158,683)	399,148

### 22 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(a))	1,972,126	1,430,300
— 土地增值稅(附註(b))	901,045	1,156,534
	2,873,171	2,586,834
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	261,296	93,913
— 預提所得稅(附註(c))	30,903	88,086
	292,199	181,999
	3,165,370	2,768,833

## 22 所得稅費用(續)

附註：

- (a) 中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的25% (2013: 25%) 計算，並對不可就中國企業所得稅評稅或扣減的該等項目作出調整。
- (b) 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的餘額。
- (c) 根據中國稅法，在2008年1月1日之後，對任何境外非居民企業來自中國居民企業的分紅所得以10%稅率徵收所得稅。根據「內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排」，如果成立在香港的外國投資者滿足相關的條件及要求，相應的所得稅率將從10%減少為5%。

## 23 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期間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13)。

	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	5,423,210	4,316,190
流通的加權平均股份數(千股)	18,356,402	18,147,198
基本每股盈利(每股人民幣分)	29.54	23.78

## 簡明綜合中期財務資料的選取附註

### 23 每股盈利(續)

#### (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。在本期內，本公司有一類可稀釋的潛在普通股：購股權。購股權根據未行使購股權所附的認購權的貨幣價值，釐定按公允價值(釐定為本公司股份的平均市價)可購入的股份數目。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權行使而應已發行的股份數目作出比較。

	截至6月30日止六個月	
	2014年	2013年
權益所有人應佔利潤／用以確定攤薄每股盈利 (人民幣千元)	<b>5,423,210</b>	4,316,190
發行的加權平均股數(千股)	<b>18,356,402</b>	18,147,198
調整 — 可轉換債券(千股)	—	27,407
調整 — 購股權(千股)	<b>479</b>	318
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(千股)	<b>18,356,881</b>	18,174,923
攤薄每股盈利(每股人民幣分)	<b>29.54</b>	23.75

### 24 股息

董事會不建議宣派任何截至2014年6月30日止6個月的中期股息(2013年：無)。

於2014年5月9日舉行的股東周年大會上宣告，向股東支付股息每股人民幣16.83分(港幣：21.15分)，總金額人民幣3,105,759,000元作為2013年末期股息。於2014年6月16日，以股代息計劃發佈，股東可以選擇現金股息每股人民幣16.83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2013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。

由於上述以股代息計劃，於2014年6月30日，股東選擇接受以每股3.222港元的價格分配合共622,296,869股新股。其後，該項新股已於2014年7月11日發行，剩餘股息共計人民幣1,507,210,000元已於2014年7月以現金支付。

## 25 或然負債

	於	
	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	<b>44,098,129</b>	31,443,651
為聯營及合營公司借款提供擔保	<b>2,224,325</b>	1,184,209
	<b>46,322,454</b>	32,627,860

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2014年6月30日，人民幣60,268,000元(2013年12月31日：人民幣85,087,000元)的金額於按揭貸款到期日後滿兩年時解除；而人民幣44,037,861,000元(2013年12月31日：人民幣31,358,564,000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，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

## 簡明綜合中期財務資料的選取附註

### 26 承擔

#### (a) 資本及物業發展開支承擔

	於	
	2014年6月30日	2013年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備	2,345	9,131
物業開發支出(包括土地款)	51,050,236	49,047,432
	<b>51,052,581</b>	49,056,563

#### (b) 經營租賃承擔

根據土地及樓宇的不可撤銷經營租賃，未來最低租金付款總額如下：

	於	
	2014年6月30日	2013年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	18,228	22,640
超過1年但不超過5年	20,441	20,046
超過5年	19,040	21,516
	<b>57,709</b>	64,202

#### (c) 應收經營租賃租金

根據土地及樓宇的不可撤銷經營租賃，應收的未來最低租金總額如下：

	於	
	2014年6月30日	2013年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	80,088	70,907
超過1年但不超過5年	341,297	290,463
超過5年	321,491	52,456
	<b>742,876</b>	413,826

## 27 關聯人士交易

### (a) 名稱及與關聯人士的關係

#### *控股股東*

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。

#### *控股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、區結玲女士及吳偉忠先生。

#### *由控股股東控制*

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

#### *由控股股東及其關係密切之家屬成員控制*

佛山市順德區江口自來水有限公司  
增城市清源自來水廠有限公司  
廣東鴻業管樁有限公司  
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

#### *聯營公司*

廣州利合房地產開發有限公司

#### *合營企業*

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更變自2013年11月之後不再是集團的關聯方。

## 簡明綜合中期財務資料的選取附註

### 27 關聯人士交易<sup>(續)</sup>

#### (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6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
(i) 建築及裝修服務收入(附註(i))		
清遠碧桂園物業發展有限公司	<b>70,398</b>	110,947
(ii) 購買設計服務(附註(ii))		
廣東博意建築設計院有限公司	<b>400,312</b>	301,506
(iii) 購買建築服務(附註(iii))		
廣東萬方工程有限公司	<b>179,188</b>	49,309
(iv) 購買建築材料和水(附註(iv))		
佛山市順德區江口自來水有限公司	<b>1,054</b>	1,755
增城市清源自來水廠有限公司	<b>3,273</b>	3,094
廣東鴻業管樁有限公司	<b>4,451</b>	3,659
廣東昇輝電子控股有限公司	—	111,807
廣東萬方石業有限公司	<b>86,585</b>	10,680
	<b>95,363</b>	130,995
(v) 提供借款擔保		
聯營公司：		
廣州利合房地產開發有限公司(附註25)	<b>2,139,325</b>	1,506,689
合營企業：		
中山市雅鴻房地產開發有限公司(附註25)	<b>85,000</b>	100,000
	<b>2,224,325</b>	1,606,689

## 27 關聯人士交易(續)

### (b) 關聯人士交易(續)

附註：

- (i) 建築及裝飾費用根據相關協議條款收取。
- (ii) 設計服務費用根據相關協議條款收取。
- (iii) 建築服務根據相關協議條款收取費用。
- (iv) 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6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	37,338	12,095

### (d) 與關聯人士有關的結餘

於2014年6月30日，本集團與關聯人士存在下列重大貿易結餘：

#### (i) 應收關聯人士餘額

	於	
	2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
包括在合約工程應收客戶款項下：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	138,775	700,197
包括在其他應收和預付款項下：		
廣東博意建築設計院有限公司	386,824	516,307
清遠碧桂園物業發展有限公司	65,391	64,061
廣東昇輝電子控股有限公司	—	18,806
廣州利合房地產開發有限公司	2,139,745	2,039,745
中山市雅鴻房地產開發有限公司	304,612	304,612
	2,896,572	2,943,531

## 簡明綜合中期財務資料的選取附註

### 27 關聯人士交易<sup>(續)</sup>

#### (d) 與關聯人士有關的結餘<sup>(續)</sup>

##### (ii) 應付關聯人士款項

	於 2014年6月30日 人民幣千元	2013年12月31日 人民幣千元
包括在貿易及其他應付款下：		
廣東博意建築設計院有限公司	374,825	235,463
廣東鴻業管樁有限公司	392	392
廣東昇輝電子控股有限公司	—	135,392
增城市清源自來水廠有限公司	2,330	958
廣東萬方石業有限公司	26,153	6,182
廣東萬方工程有限公司	7,486	92,829
	<b>411,186</b>	471,216

上述應收／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。

## 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(於2014年8月19日離任)  
謝樹太先生  
宋 軍先生  
梁國坤先生  
蘇柏垣先生  
吳建斌先生(於2014年4月1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  
梅文珏先生  
楊國安先生(於2014年4月1日獲委任)

## 首席財務官

伍綺琴女士(於2014年4月30日離任)  
吳建斌先生(於2014年4月30日獲委任)

## 公司秘書

禰寶華先生

## 授權代表

楊惠妍女士  
伍綺琴女士(楊惠妍女士的替任代表)  
(於2014年4月30日離任)  
吳建斌先生(楊惠妍女士的替任代表)  
(於2014年4月30日獲委任)  
莫 斌先生  
吳芷文女士(莫 斌先生的替任代表)  
(於2014年4月30日離任)  
單麗蘭女士(莫 斌先生的替任代表)  
(於2014年4月30日獲委任)

## 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

## 執行委員會

(於2014年6月6日成立)

楊國強先生(主席)  
楊惠妍女士  
莫 斌先生  
朱榮斌先生  
楊子瑩女士  
楊志成先生  
楊永潮先生(於2014年8月19日離任)  
吳建斌先生

## 公司資料

### 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

### 主要股份過戶登記處

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

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
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  
交通銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 法律顧問

關於香港法律：

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>



— 碧桂園 • 鳳凰城

