

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



COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

**截至2014年12月31日止年度
全年業績**

財務摘要

- 截至2014年12月31日止年度，總收入達人民幣845.5億元，同比增長約34.8%；其中物業銷售收入人民幣819.0億元，同比增長36.4%，涉及銷售面積共1,218萬平方米，同比增長約31.8%。
- 本公司擁有人應佔之溢利約為人民幣102.3億元，同比增長約20.1%，每股基本盈利為人民幣53.45分，同比增長約16.3%。
- 截至2014年12月31日止年度，本集團淨借貸比率為59.7%，同比降低7.6個百分點；本集團2014年加權平均借貸成本為8.16%，同比下降38個基點。
- 於2014年，本集團共實現合同銷售金額約人民幣1,288億元，合同銷售面積約1,928萬平方米，分別同比增長21.5%和21.0%。
- 於2014年，本集團獲取土地的預期面積1,896萬平方米，總代價約人民幣161.7億元。
- 於2014年，本公司分別獲得國際信用評級機構穆迪、標準普爾及惠譽「Ba2」、「BB+」及「BB+」的信用評級。年內兩度成功發行優先票據合共8億美元，並首次訂立境外銀團貸款約45億港元。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣14.75分以現金派發。派息總額約佔核心淨利潤總額的32.5%。

碧桂園控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事」)(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「碧桂園」)截至2014年12月31日止年度之經審核綜合業績。

業務回顧及展望

回顧年內，行業風波不斷，市場供需關係進入調整週期。本集團的堅持和自我革新，受惠於正確的戰略判斷，本集團聚焦全國範圍內城鎮化機遇的路線收效良好，2014年業績取得理想增長。

2014年，本集團總收入約為人民幣845.5億元，同比增長約34.8%；毛利潤為人民幣220.6億元，同比增長16.0%；本公司權益所有人應佔利潤約為人民幣102.3億元，同比增長約20.1%，其中核心淨利潤¹達到人民幣92.4億元，同比增長15.5%。

本集團全年合同銷售金額約為人民幣1,288億元，同比增長21.5%，合同銷售面積約1,928萬平方米，同比增長21.0%。銷售樓款現金回籠約為人民幣1,058億元，首次實現現金回款過千億人民幣。全年共有77個全新項目開盤，大部分位於廣東省外。

董事會認為，由城鎮化所帶來的置業及其他需求仍然長期存在，即便經濟增長放緩也不會對人口從農村大規模遷入城市的趨勢造成逆轉。在此基本面之下，深入挖掘城鎮化所帶來的紅利，研究開發適銷對路、性價比高的產品，實現差異化的競爭優勢是本集團較好完成業績的關鍵。

按目標市場計算，本集團約50%銷售貢獻來自於瞄準行政劃分為一二線城市的項目，另有約50%來自於瞄準三四線城市的項目。本集團產品開發、營銷能力的優化提升及包括互聯網平台拓展在內的一系列創新手段的運用，也使得銷售規模上升的同時，銷售均價保持平穩，可銷售存貨量穩中有降，去化率進一步提高。

在財務管理方面，本集團執行嚴格的頂層設計及紅線管理，財務政策得到有效的貫徹，透過優化資本結構、盤活存量資產和拓展融資渠道，不僅進一步降低了融資成本，還為本集團的穩健發展打下紮實基礎。2014年本集團成功發行2次優先票據，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。此外，本集團於年內成功發行中國內房企規模最大的首發海外銀團貸款(約45億港元)。截至2014年12月31日，本集團可動用現金(現金及現金等價物與預售物業監控資金之和)約人民幣272.1億元，佔總資產的約10.2%，淨借貸比率(總借貸扣除可動用現金除以權益所有人應佔權益)為59.7%，相比2013年12月31日的67.3%降低7.6個百分點。本集團2014年加權平均借貸成本為8.16%，比2013年的8.54%下降38個基點。穩健的財務狀況備受資本市場認可，本集團成為2014年以來被國際評級機構上調評級或展望次數最多的大型內房企業。

¹ 核心淨利潤是指剔除稅後投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益、匯兌淨損益和提前贖回優先票據的損失之後的歸屬於本公司權益所有人的應佔利潤。

在不斷擴展物業開發及銷售的同時，本集團的酒店業務擴大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12月31日，本集團已有40家五星級酒店或五星級標準酒店及4家四星級或四星級標準酒店開業，共擁有客房12,433間，2014年酒店收入約為人民幣11.3億元，同比增長13.9%。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。

作為縱向一體化產業鏈上的關鍵環節之一，建築與裝修板塊在2014年實現收入約人民幣214.5億元，其中約人民幣209.8億元為從本集團內部其他板塊取得的收入，約人民幣4.7億元為從外部客戶取得的收入。

截至2014年12月31日，本集團的物業管理業務覆蓋205個項目，管理面積約7,149萬平方米，服務約35.4萬戶業主和居民。2014年物業管理業務的收入約為人民幣9.6億元，同比增長24.1%。物業管理業務使得本集團的收入組合更加多元化，使本集團與客戶的關係更加貼近，說明本集團為客戶提供更高性價比的產品和服務，進而促進本集團業務的可持續發展。

截至2014年12月31日，本集團的投資性物業建築面積達89.8萬平方米，公允價值約為人民幣70.4億元，其中已竣工建築面積達71.9萬平方米，公允價值約為人民幣59.5億元。2014年，這些投資物業所對應的租金收益約為人民幣8,671萬元。

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，已於2014年6月開盤，創造了卓越的銷售成績。2014年全年，馬來西亞項目合同銷售達約人民幣26億元，銷售面積共18.8萬平方米，澳大利亞項目合同銷售約為人民幣25億元，銷售面積達5萬平方米。本集團相信海外業務能夠進一步為本集團帶來穩定及理想的回報，將穩健和審慎地進行海外業務的拓展。

本集團發展的背後是不斷的思考與突破。本集團對區域公司的管理範圍重新進行規劃和調整，加強區域化的管控，提升公司運營效率；引入適合本集團特點的合夥人機制，實現核心層的職業經理人與公司股東的共同進退。在戰略人才儲備和培養方面，本集團大量引進跨行業、高學歷人才，近200人納入到完整的訓練計劃之中；在風控合規方面，本集團不斷優化內控體系，百人以上的強大法務團隊使得內控制度得到進一步重視和提升。

展望未來，本集團將加強戰略管理、企業管治、項目管理水準，有效提升本集團運營效率。此外，本集團也將進一步狠抓成本控制，開源節流，力爭實現經營性淨現金流的良好表現。未來，本集團還將進一步強化或整合產業鏈上的各項業務，以人居社區為核心，完善和打造覆蓋老百姓全生命週期的業務平台，進一步創造房地產及其關聯業務的商業價值。

綜合財務狀況表

		於 12 月 31 日	
	附註	2014 年 人民幣千元	2013 年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		18,642,518	15,828,290
投資物業	3	7,035,579	112,340
無形資產		29,247	43,477
土地使用權		2,034,522	1,865,068
在建物業		44,638,652	40,080,095
於聯營公司之投資		34,492	56,791
於合資企業之投資		21,374	33,333
可供出售金融資產		208,667	206,329
遞延所得稅資產		2,770,111	1,800,022
		<u>75,415,162</u>	<u>60,025,745</u>
流動資產			
在建物業		105,993,980	67,473,799
持作銷售已落成物業		23,203,236	18,919,822
存貨		2,095,143	572,863
貿易及其他應收款	4	25,370,902	26,378,400
預付稅金		8,739,706	6,189,210
受限制現金		8,453,490	7,769,870
現金及現金等價物		18,760,590	18,909,719
		<u>192,617,047</u>	<u>146,213,683</u>
流動負債			
預收客戶賬款		91,792,491	63,417,952
貿易及其他應付款	5	40,924,965	30,914,620
應付所得稅		8,976,132	8,137,481
優先票據		2,538,757	2,348,003
銀行及其他借款		12,390,679	10,086,227
		<u>156,623,024</u>	<u>114,904,283</u>
流動資產淨值		<u>35,994,023</u>	<u>31,309,400</u>
資產總額減流動負債		<u>111,409,185</u>	<u>91,335,145</u>

		於 12 月 31 日	
		2014 年	2013 年
		人民幣千元	人民幣千元
附註			
非流動負債			
優先票據		19,735,005	20,711,542
銀行及其他借款		26,404,258	23,103,006
遞延政府補助金		239,520	239,520
遞延所得稅負債		2,587,976	1,269,910
		48,966,759	45,323,978
本公司所有人應佔權益			
股本及溢價	6	24,262,047	20,169,019
其他儲備		4,243,448	2,194,083
留存收益			
— 擬派末期股息	11	3,001,893	3,105,759
— 其他		25,178,817	18,484,759
		56,686,205	43,953,620
非控制性權益		5,756,221	2,057,547
總權益		62,442,426	46,011,167
權益總額及非流動負債		111,409,185	91,335,145

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	2	84,548,803	62,724,729
銷售成本		(62,493,670)	(43,713,256)
毛利		22,055,133	19,011,473
其他收入及收益 — 淨額	7	185,996	21,480
投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益	3	1,880,036	—
營銷及市場推廣成本		(4,356,272)	(4,303,823)
行政開支		(3,159,928)	(2,033,277)
經營利潤		16,604,965	12,695,853
財務收益	8	254,747	803,249
財務費用	8	(450,329)	—
財務(費用)／收益 — 淨額	8	(195,582)	803,249
聯營公司及合營企業經營成果所佔份額		(40,258)	(25,949)
稅前利潤		16,369,125	13,473,153
所得稅費用	9	(5,757,225)	(4,625,173)
本年度利潤		10,611,900	8,847,980
應佔利潤歸屬於：			
— 權益所有人		10,229,159	8,514,104
— 非控制性權益		382,741	333,876
		10,611,900	8,847,980
其他綜合收益			
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，稅後淨額		1,464,237	—
或被重分類至收益或損失：			
— 可供出售金融資產公允價值變化，稅後淨額		2,338	6,329
— 外幣報表折算差異		6,452	(78,927)
其他年度綜合收益／(虧損)，稅後淨額		1,473,027	(72,598)
本年度綜合收益總額		12,084,927	8,775,382
總綜合收益歸屬於：			
— 權益所有人		11,700,200	8,476,627
— 非控制性權益		384,727	298,755
		12,084,927	8,775,382
權益所有人應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣分計)			
基本	10	53.45	45.97
攤薄	10	53.45	45.93

1 重大會計政策概要

編制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。

編制基準

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以公允價值計量的投資物業的重估而作出修訂。

本集團的綜合財務報表是根據舊有香港《公司條例》(第32章)的適用規定，就本財政年度和比較期間而編制。

會計政策和披露變更

- (i) 必須在2014年1月1日開始的財務年度採納的新準則、準則修訂和詮釋與本集團不相關，或不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。
- (ii) 下列是已公告的與本集團相關但在2014年1月1日開始的財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改，而本集團並無提早採納：

		於下列日期或之後開始的年度期間生效
2012及2013年度改進	年度改進專案	2014年7月1日
2014年度改進	年度改進專案	2016年1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
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修改)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資	2016年1月1日
香港會計準則第27號(修改)	獨立財務報表中使用權益法	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號	基於客戶合同的收入確認	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

本集團現正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) 新香港《公司條例》(第622章)

此外，新香港《公司條例》(第622章)第9部「賬目和審計」的規定已於本公司2014年3月3日或之後開始的首個財政年度生效(根據該條例第358條)本公司現正評估香港《公司條例》的變動對新香港《公司條例》(第622章)第9部首次應用期間的合併財務報表的預期影響。至今認為其影響將不會十分重大，且只有合併財務報表內的呈列和披露資訊會受到影響。

(iv) 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。

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。

以上會計政策的改變將根據香港會計準則8號「會計估算與錯誤的會計原則」進行追溯調整；但是，該追溯調整對本集團的影響並不重大，不需要對本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12月31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
	<hr/>
	截至2014年12月31日 止十二個月 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
	<hr/>

2 分部資料

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

執行董事從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；
- 物業投資(本年度新增分部)；
- 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，投資物業(附註3)，無形資產，及土地使用權的增加。

收入包括下列各項：

	2014年 人民幣千元	2013年 重述 人民幣千元
出售物業	81,897,856	60,043,348
提供建築、裝修及裝飾服務	467,872	866,871
租金收入	86,714	42,854
提供物業管理服務	964,066	777,129
提供酒店服務	1,132,295	994,527
	<u>84,548,803</u>	<u>62,724,729</u>

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，但沒有佔本集團收入超過5%的單一客戶。

由於本集團本年度內商業計劃的改變(附註3)，物業投資被列作獨立的營運分部。以前年度列載於「其他收入及收益 — 淨額」的租金收入於本年度重分類至「收入」，以與本期間列示一致。上年度物業投資分部的收入及營運結果列載於房地產開發分部。

提供給執行董事的截至2014年12月31日止年度報告分部的資訊如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、裝修 及裝飾 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	本集團合計 人民幣千元
分部收入	81,897,856	21,449,077	86,714	964,066	1,213,636	105,611,349
分部間收入	—	(20,981,205)	—	—	(81,341)	(21,062,546)
收入(來源於外部客戶)	81,897,856	467,872	86,714	964,066	1,132,295	84,548,803
折舊和攤銷	424,158	30,312	3,817	11,352	319,673	789,312
經營利潤／(損失)	15,027,422	(3,300)	1,906,185	(89,492)	(235,850)	16,604,965
於2014年12月31日						
總分部資產	235,028,152	8,607,178	7,035,579	1,499,951	12,882,571	265,053,431
資本開支	1,926,777	27,023	—	17,660	3,172,700	5,144,160
總分部負債	124,665,546	6,616,117	—	1,029,748	645,565	132,956,976

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	本集團合計 人民幣千元
分部收入	60,086,202	14,144,254	777,129	1,129,982	76,137,567
分部間收入	—	(13,277,383)	—	(135,455)	(13,412,838)
收入(來源於外部客戶)	60,086,202	866,871	777,129	994,527	62,724,729
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

於2014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55,866,000元(2013年：人民幣90,124,000元)。

報告分部的經營利潤調節至淨利潤如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
總經營利潤	16,604,965	12,695,853
財務(費用)／收益 — 淨額	(195,582)	803,249
聯營公司及合營企業虧損所佔份額	(40,258)	(25,949)
稅前利潤	16,369,125	13,473,153
所得稅費用	(5,757,225)	(4,625,173)
本年利潤	<u>10,611,900</u>	<u>8,847,980</u>

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
總分部資產	265,053,431	204,233,077
遞延所得稅資產	2,770,111	1,800,022
可供出售金融資產	208,667	206,329
總資產	<u>268,032,209</u>	<u>206,239,428</u>
總分部負債	132,956,976	94,572,092
遞延所得稅負債	2,587,976	1,269,910
應付所得稅	8,976,132	8,137,481
優先票據	22,273,762	23,059,545
銀行及其他借款	38,794,937	33,189,233
總負債	<u>205,589,783</u>	<u>160,228,261</u>

3 投資物業

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
截至12月31日止年度		
年初賬面淨值	112,340	118,329
增添	—	1,645
折舊	(3,817)	(7,634)
由「物業、廠房及設備」以及「土地使用權」轉入	1,211,111	—
由「在建物業」及「持作銷售已落成物業」轉入	1,883,593	—
轉移重估利得	3,333,443	—
— 由「物業、廠房及設備」以及「土地使用權」	1,381,127	—
— 由「在建物業」及「持作銷售已落成物業」	1,952,316	—
公允價值改變	498,909	—
年末賬面淨值	<u>7,035,579</u>	<u>112,340</u>
投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益：		
— 由「在建物業」及「持作銷售已落成物業」轉入之收益	1,381,127	—
— 公允價值改變	498,909	—
	<u>1,880,036</u>	<u>—</u>

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用途，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」。因為用途的改變，於2014年6月30日，人民幣1,502,850,000元的「在建物業」，人民幣380,743,000元「持作銷售已落成物業」、人民幣1,109,822,000元的「物業、廠房及設備」以及人民幣101,289,000元的「土地使用權」轉換成投資物業。

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」，其於轉換日公允價值與賬面價值差異為人民幣1,381,127,000元，該差異作為「投資物業之公允價增加及轉至投資物業之收益」計入收益表。由「物業、廠房及設備」以及「土地使用權」轉入的「投資物業」於轉換日公允價值與賬面價值差異為人民幣1,952,316,000元，該差異直接確認為權益及相關遞延稅款人民幣488,079,000元。

本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估及顧問有限公司於2014年12月31日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資性房地產的地點和領域有近期經驗。就所有投資性房地產，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

與本集團中期及年度報告日期一致，估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每半個財政年度結束時，管理層：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

估值按照以下任何一項進行：

- (i) 採用直接比較法，假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考有關市場的可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整；及／或
- (ii) 採用收益法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以租期收益率及復歸收益率計算物業的市場價值；或
- (iii) 在評估發展用地時一般採用的餘值估價法，透過設定「猶如」竣工物業的市場價值，適當扣減將產生的建築成本、專業費用、或然費用、營銷及法律成本以及利息付款發展商預計利潤、土地收購成本、利息付款及土地利潤計算。

本年內估值方法沒有改變。

4 貿易及其他應收款

	於 12 月 31 日	
	2014 年 人民幣千元	2013 年 人民幣千元
應收賬款 (附註 a)	8,690,063	6,274,434
土地競買保證金	2,600,236	2,310,096
其他應收款項	4,422,791	3,760,664
合約工程的應收客戶款項	1,269,592	891,484
預付土地款	3,280,822	7,570,306
應收聯營公司款項	2,039,745	2,039,745
應收合營企業款項	304,612	304,612
其他預付款項	2,763,041	3,227,059
	25,370,902	26,378,400

- (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	
	2014 年 人民幣千元	2013 年 人民幣千元
90 天以內	7,399,889	5,283,477
超過 90 天至 180 天以內	640,911	398,542
超過 180 天至 365 天以內	436,609	338,579
超過 365 天	212,654	253,836
	8,690,063	6,274,434

於 2013 年 12 月 31 日及 2014 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	
	2014 年 人民幣千元	2013 年 人民幣千元
信用期內應收賬款	8,451,516	6,081,471
逾期但未減值應收賬款	238,547	192,963
	8,690,063	6,274,434

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，並無對該等應收款進行撥備(2013年12月31日：無)。該應收款賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
超過90天至180天以內	97,515	80,813
超過180天至365天以內	95,164	84,512
超過365天	45,868	27,638
	<u>238,547</u>	<u>192,963</u>

在貿易及其他應收款的其他類別並不包含減值資產。這些應收款項沒有出現過重大損失記錄。

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。貿易應收款由已售物業作擔保。

5 貿易及其他應付款

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應付賬款(附註)	26,875,334	18,045,410
其他應付款項	7,813,785	9,153,619
其他應付稅項	2,223,947	1,663,780
應付職工薪酬	3,491,833	1,534,448
應計費用	520,066	517,363
	<u>40,924,965</u>	<u>30,914,620</u>

附註：

於資產負債表日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
90天以內	25,106,015	16,696,591
超過90天及180天以內	740,388	745,092
超過180天及365天以內	510,070	309,170
超過365天	518,861	294,557
	<u>26,875,334</u>	<u>18,045,410</u>

6 股本及溢價

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	小計 人民幣千元	合計庫藏股 人民幣千元	合計 人民幣千元
法定							
於2013年1月1日，							
2013年12月31日及							
2014年12月31日，每股港幣0.10元	100,000,000,000	10,000,000					
已發行及繳足股款							
於2013年1月1日	18,229,660,154	1,822,966	1,771,631	17,977,360	19,748,991	(380,236)	19,368,755
因以股代息計劃而發行的股票	227,874,023	22,787	18,106	782,158	800,264	—	800,264
於2013年12月31日及							
於2014年1月1日	18,457,534,177	1,845,753	1,789,737	18,759,518	20,549,255	(380,236)	20,169,019
因以股代息計劃而發行的股票	(a) 622,296,869	62,230	49,398	1,542,203	1,591,601	—	1,591,601
因以配售發行的股票	(b) 1,271,988,736	127,199	100,869	2,400,558	2,501,427	—	2,501,427
於2014年12月31日	20,351,819,782	2,035,182	1,940,004	22,702,279	24,642,283	(380,236)	24,262,047

附註：

- (a) 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。截至2014年7月11日止，因以股代息計劃，622,296,869股新股以每股3.22港元的價格發行及分配。該價格為截至包括2014年5月28日的五個連續交易日股份於聯交所所報之平均收市價。總金額為港幣2,003,796,000（相等於人民幣1,591,601,000）。
- (b) 於2014年10月13日，本集團以每股股份行使價為2.50港幣發行之1,271,988,736股供股股份（「供股股份」），將以每持有十五股現有股份獲發一股供股股份為基準發行，配股淨收入總金額約人民幣2,501,427,000。因供股關係，對行使價及根據本集團購股權計劃之條款所發行之股份數目作出調整。另外，截至2013年12月31日的基本及攤薄每股盈利進行了重述（附註10）。

7 其他收入及收益 — 淨額

	2014 年 人民幣千元	2013 年 重述 人民幣千元
土地使用稅退回及政府補助	68,470	3,914
處置在建物業收益	43,300	—
向客戶收取的按金的罰沒	16,330	15,324
處置物業、廠房及設備的損失	(1,143)	(539)
可供出售金融資產股息	6,100	—
其他	52,939	2,781
	<u>185,996</u>	<u>21,480</u>

8 財務(費用)／收益 — 淨額

	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	254,747	290,708
— 融資活動的淨匯兌收益	—	512,541
	<u>254,747</u>	<u>803,249</u>
財務費用：		
— 利息費用：		
— 五年內全數清還的優先票據	(1,604,795)	(1,590,347)
— 五年後全數清還的優先票據	(639,837)	(424,942)
— 五年內全數清還的可換股債券	—	(13,297)
— 五年內全數清還的銀行及其他借款	(2,510,640)	(2,005,232)
— 五年後全數清還的銀行及其他借款	(124,172)	(85,655)
	<u>(4,879,444)</u>	<u>(4,119,473)</u>
— 減：合資格資產資本化	4,879,444	4,119,473
— 融資活動的淨匯兌虧損	(260,836)	—
— 提早購回優先票據虧損	(189,493)	—
	<u>(450,329)</u>	<u>—</u>
財務費用	<u>(450,329)</u>	<u>—</u>
財務(費用)／收益 — 淨額	<u>(195,582)</u>	<u>803,249</u>

9 所得稅費用

	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	4,252,464	3,089,030
— 土地增值稅 (附註(c))	1,644,863	1,634,798
	<u>5,897,327</u>	<u>4,723,828</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(183,997)	(119,868)
— 未付分紅預提所得稅 (附註(d))	43,895	21,213
	<u>(140,102)</u>	<u>(98,655)</u>
	<u><u>5,757,225</u></u>	<u><u>4,625,173</u></u>

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：

	2014 年 人民幣千元	2013 年 人民幣千元
所得稅前利潤	16,369,125	13,473,153
按 25% 的中國企業所得稅率計算的數額 (2013：25%)	4,092,281	3,368,288
土地增值稅的稅務影響	(411,216)	(408,700)
未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	(1,674)	(8,750)
不徵稅收入	(5,574)	(138,789)
不可抵稅的費用	394,650	157,113
	<u>4,068,467</u>	<u>2,969,162</u>
未付分紅預提所得稅 (附註(d))	43,895	21,213
土地增值稅	1,644,863	1,634,798
所得稅費用	<u><u>5,757,225</u></u>	<u><u>4,625,173</u></u>

附註：

- (a) 香港利得稅按照本集團香港子公司預計利潤的 16.5% 繳納 (2013 年：16.5%)。
- (b) 中國企業所得稅按稅率 25% 繳納。
- (c) 中國土地增值稅乃按土地價格增值額 30% 至 60% 的累進稅率計算，增值額為銷售房地產所取得的收入減除取得土地使用權所支付的租賃金額及所有物業開發費用等應扣除項目金額餘額。
- (d) 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，相關海外母公司成功取得若干國內稅局認可，自國內附屬公司收取股息享有 5% 的預提所得稅優惠稅率。因此本集團按照國內子公司分派股利總額的 5% 預提所得稅。

10 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6)。

	2014年	2013年 重述
權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	10,229,159	8,514,104
流通的加權平均普通股股數(千股)	19,138,531	18,522,543
每股盈利 — 購股權(每股人民幣分)	53.45	45.97

(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。

	2014年	2013年 重述
權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	10,229,159	8,514,104
流通的加權平均普通股股數(千股)	19,138,531	18,522,543
調整 — 假設可轉換債券被兌換(千計)	—	13,591
調整 — 購股權(千計)	902	581
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(千計)	19,139,433	18,536,715
每股盈利 — 攤薄(每股人民幣分)	53.45	45.93

由於2014年10月以配售發行股票(附註6)，截至2013年12月31日止年度的基本及攤薄每股盈利已作出調整。

11 股息

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
擬派股息每股人民幣14.75分 (2013年：人民幣16.83分)(附註)	<u>3,001,893</u>	<u>3,105,759</u>

附註：

由於實施以股代息計劃(附註6(a))，2013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2014年7月以每股3.22港元的價格發行了622,296,869股股票，總金額為人民幣1,591,601,000元，並發放了現金股利合計人民幣1,507,210,000元(每普通股人民幣16.83分)。

董事建議2014年末期股息每股普通股人民幣14.75分，合計人民幣3,001,893,000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。

12 期後事項

於2015年3月9日，本公司發行了總額為9億美元的優先票據(統稱2020票據)；2020票據於新加坡交易所上市交易。2020票據的年利率為7.5%，除非提前購回，將於2020年3月9日到期，並於每年3月9日和9月9日支付利息。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團業務收入主要來自五個部分：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。2014年度，本集團的收入約為人民幣84,548.8百萬元，較2013年度的約人民幣62,724.7百萬元增加約34.8%。本集團96.9% (2013年：95.7%) 的收入來自物業銷售，3.1% (2013年：4.3%) 來自建築、裝修及裝飾、物業投資、物業管理及酒店經營。

房地產開發

2014年，在整個房地產行業發展動力放緩的情況下，由於嚴控工程管理，按時交付樓盤，本集團房地產開發收入仍保持著持續穩健的增長。其中，來自房地產開發的收入由2013年度的約人民幣60,043.3百萬元上升36.4%至2014年度的約人民幣81,897.9百萬元，主要由於2014年度所確認的總建築面積12,179,083平方米，對比2013年度的9,239,765平方米，增加31.8%。同時，物業確認收入的平均銷售價格約每平方米人民幣6,724元，較2013年度的約每平方米人民幣6,498元有所上升。

建築、裝修及裝飾

建築、裝修及裝飾的收入由2013年度的約人民幣866.9百萬元下降46.0%至2014年度的約人民幣467.9百萬元，主要是由於向第三方提供的建築及裝飾服務量的減少。

物業管理

本集團物業管理涵蓋205個項目。物業管理收入由2013年度的約人民幣777.1百萬元增加24.1%至2014年度的約人民幣964.1百萬元，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2013年度的約人民幣994.5百萬元增加13.9%至2014年同期的約人民幣1,132.3百萬元，是由於已開業酒店的收入增長及新建酒店開始運營所致。

物業投資

本集團於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，從持作銷售或自用轉換成獲得長期租金收益。截至2014年12月31日，本集團投資物業建築面積約89.8萬平方米，對應公允價值約人民幣7,035.6百萬元，包含已竣工的部分約人民幣5,951.6百萬元，以及在建中的部分約人民幣1,084.0百萬元。於回顧年度，本集團錄得約人民幣86.7百萬元的投資物業租金收入。

財務費用 — 淨額

於2014年度，本集團錄得財務費用 — 淨損失約人民幣195.6百萬元，而2013年度錄得財務收益 — 淨收益約人民幣803.2百萬元。其中，人民幣匯率變動導致2014年度的滙兌損失約人民幣260.8百萬元，2013年度為滙兌收益約人民幣512.5百萬元。另外，本年度本集團提前贖回於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。

權益所有人應佔利潤

權益所有人應佔利潤由2013年度的約人民幣8,514.1百萬元上升20.1%至2014年度的約人民幣10,229.2百萬元。淨利潤率由2013年度的約13.6%下降至2014年度的約12.1%。本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9,238.4百萬元，較2013年度核心淨利潤約人民幣8,001.6百萬元增長約15.5%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2014年12月31日，本集團共有現金及銀行存款(包括受限制的現金結餘)約人民幣27,214.1百萬元(2013年12月31日：約人民幣26,679.6百萬元)。於2014年12月31日，本集團90.7%(2013年：92.2%)的現金及銀行存款以人民幣計值，9.3%(2013年：7.8%)以其他貨幣(主要是美元、港幣和馬幣)計值。

於2014年12月31日，受限制現金的賬面值約為人民幣8,453.5百萬元(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12月31日，本集團的淨流動資產約人民幣35,994.0百萬元(2013年12月31日：約人民幣31,309.4百萬元)。於2014年12月31日，流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)約為1.2，而2013年12月31日為1.3。

借貸及本集團資產抵押

於2014年12月31日，本集團的總借貸餘額約人民幣61,068.7百萬元(2013年12月31日：約人民幣56,248.8百萬元)，其中分別含銀行及其他借款和優先票據約人民幣38,794.9百萬元和人民幣22,273.8百萬元(2013年12月31日：約人民幣33,189.2百萬元和約人民幣23,059.6百萬元)。

銀行及其他借款當中，約人民幣12,390.7百萬元、人民幣25,875.5百萬元和人民幣528.7百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2013年12月31日：約人民幣10,086.2百萬元、人民幣22,432.7百萬元和人民幣670.3百萬元)。於2014年12月31日，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集團公司擔保。

淨借貸比率

淨借貸比率按借貸淨額(總借貸扣除可動用現金(現金及現金等價物與預售物業監控資金之和))除以權益所有人應佔權益計算。本集團淨借貸比率由2013年12月31日的67.3%下降至2014年12月31日的59.7%。

利率風險

本集團銀行借款的加權平均利息率由2013年度的7.34%下降至2014年度的7.16%。本集團已執行若干息率管理，其中包括嚴密監察息率的變動，並於良好之議價機會出現時，為原有貸款再融資或訂立新的銀行貸款。

外匯風險

除外幣借貸等融資活動以外幣列值外，本集團大部分業務以人民幣列值於2014年12月31日，本集團主要受到外幣銀行存款及未償還外幣借貸所影響。本集團考慮採用外幣對沖工具來達到更好的外匯風險管理。

或然負債

於2014年12月31日，本集團授予部分買家就購買本集團物業之按揭貸款提供擔保約人民幣49,375.9百萬元(2013年12月31日：約人民幣31,443.7百萬元)。

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12月31日的金額中，約人民幣113.4百萬元(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49,262.5百萬元(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)物業買家償付按揭貸款。

另外，於2014年12月31日，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之借貸按股權比例作出擔保的金額約人民幣2,299.0百萬元(2013年12月31日：約人民幣1,184.2百萬元)。

董事會認為，在欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還結欠按揭本金連同累計利息及罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

資本及房地產開發承擔

於2014年12月31日，本集團在資本性支出活動和房地產開發之承擔約為人民幣72,652.3百萬元(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費或其他資本承擔。本集團預期主要以物業預售所得款項，其次以銀行借款支付該等承擔。

僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2014年12月31日，本集團共僱用約64,869個全職僱員(2013年12月31日：64,772人)。

為了適應新時期的發展，本集團引入「同心共享」合夥人制度，將員工的利益與公司利益統一起來。這種共擔盈虧的做法，一方面有利於項目更積極控制運營成本，共同提升本集團利潤率；另一反面，也讓員工更進一步體會到碧桂園「家」的企業文化，與本公司共同履行社會責任。此外，於2014年本集團還通過大規模招聘，在全球高校招收了130多名高素質人才，這一批人才將成為碧桂園未來事業的中流砥柱。

業務發展展望

房地產行業作為國民經濟的重要支柱之一，預計在2015年，一方面政府的宏觀經濟刺激措施將繼續發揮效用，城鎮化進程以及對高品質住宅的改善需要仍是房地產長期發展的動力；另一方面，房地產行業的競爭將更趨激烈。面對新形勢下行業的分化與整合，本集團將繼續矢志強化銷售及回款，嚴控各項成本及費用支出，努力提升現金總額和利潤率，竭力控制負債率。同時亦以更審慎、務實策略補充優質土地儲備、優化項目區位佈局，在穩健基礎上關注盈利能力的持續提升，實現高質量的協調發展。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的外聘核數師，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已就本集團截至2014年12月31日止年度的業績於本公告所列的財務數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道並未對本公告發出任何核證。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）為協助董事會對本集團財務報告過程、內部控制及風險管理制度的效用作出獨立檢討、監管審核過程及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員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的主席。

全年年度業績已由審核委員會審閱。

企業管治

截至2014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（「守則」）條文，惟偏離守則第E.1.2條守則條文。根據守則第E.1.2條守則條文第一部份，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（「2014年大會」）。本公司總裁兼執行董事莫斌先生代表董事會主席主持2014年大會，並回答會上提問。

上市規則的標準守則的遵守

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董事進行本公司證券交易的操守守則（「標準守則」）。截至2014年12月31日年度止，經作出具體查詢後，各董事均確認其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。

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（「購股權計劃」），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購股權，惟須受購股權計劃的條款及細則所限。年內，概無購股權按照購股權計劃之條款授出，行使或註銷。而行使價及於尚未行使之購股權附帶之認購權獲全數行使後將予配發及發行之新股份數目已根據購股權計劃之條款作出調整，以反映於2014年10月14日生效之供股影響。另由於本集團其中一名員工承授人於年內過世而導致168,081股購股權失效。

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，已正式經董事會批准有關員工激勵計劃(「員工激勵計劃」)之信託契約及有關計劃規則。員工激勵計劃旨在向各參與人提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與人及提升其表現及效率。於年內，本公司概無自市場購入任何本公司股份，亦無透過以股代息或供股方式增持任何股份。截至2014年12月31日止，根據員工激勵計劃累積持有股份總數為107,771,551股(2013年12月31日：101,132,446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。

購回、出售或贖回本公司的上市證券

於年內，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。

末期股息

董事建議向2015年5月28日(星期四)(記錄日期)名列本公司股東名冊之股東(「合資格股東」)，派發截至2014年12月31日止年度之末期股息每股人民幣14.75分(2013年：人民幣16.83分)。

建議之末期股息以人民幣宣告並以港幣派發。以港幣派發末期股息按2015年5月21日(星期四)至2015年5月28日(星期四)期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣平均匯率中間價計算。預計末期股息單將於2015年7月10日(星期五)發送給合資格股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席應屆將於2015年5月20日(星期三)召開之股東周年大會(「2015年大會」)並於會上投票之股東，本公司將於2015年5月15日(星期五)至2015年5月20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2015年5月14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2015年大會通過後，所建議之末期股息將派發予於2015年5月28日(星期四)當日名列本公司股東名冊之股東。為確定符合資格收取建議派發末期股息之股東，本公司將於2015年5月27日(星期三)至2015年5月28日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。所有正式填妥之股份過戶表格連同有關股票，必須於2015年5月26日(星期二)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。

刊發全年業績

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

承董事會命
碧桂園控股有限公司
總裁及執行董事
莫斌

香港，2015年3月11日

於本公告日期，執行董事為楊國強先生(主席)、楊惠妍女士(副主席)、莫斌先生(總裁)、朱榮斌先生(聯席總裁)、吳建斌先生(首席財務官)、楊子瑩女士、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、梁國坤先生及蘇柏垣先生；獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生、黃曉女士、劉洪玉先生、梅文珏先生及楊國安先生。