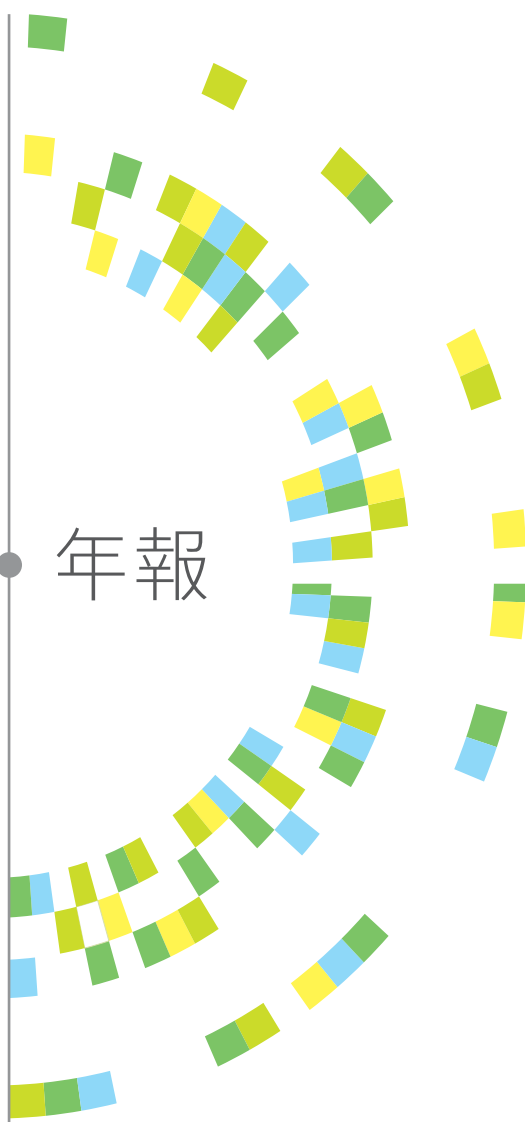




# 2014 年報



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)

股份代號：2007

# 碧桂園 是甚麼？

碧桂園是中國城鎮化進程的身體力行者，二十多年為近二百個城鎮帶來現代化的城市面貌，讓當地人民生活的素質得到提升和進步。

碧桂園在所在城市都是亮麗風景線和名片。花園、綠化使當地人民流連忘返，會所、物業服務令人生活舒適、安全。

每個城市新建的建築環境、管理都應經得起歷史的檢驗，碧桂園在每個地方都將小區品質做到一步到位：建世界一流的小區！所以現已有超過100萬業主選擇在碧桂園安居樂業。

碧桂園是2007年在香港上市，2013年銷售超千億、納稅超百億的合法合規的企業。

作為擁有超7萬名員工的企業，碧桂園大多數帶裝修產品平均售價僅為人民幣6,000多元/m<sup>2</sup>，是十強房企中最低的。碧桂園努力為全世界建造最高性價比的房子。

碧桂園期望每位員工都心懷如下理念及全力做到：

“希望社會因我們的存在而變得更加美好”；

“我們要做有良心、有社會責任感的陽光企業”。

立業至今，碧桂園創始人及集團累計參與社會慈善捐款已超人民幣19億元。

這就是碧桂園，一直在為人類社會的進步而不懈努力。

碧桂園——給您一個五星級的家。

---碧桂園創始人及董事局主席楊國強

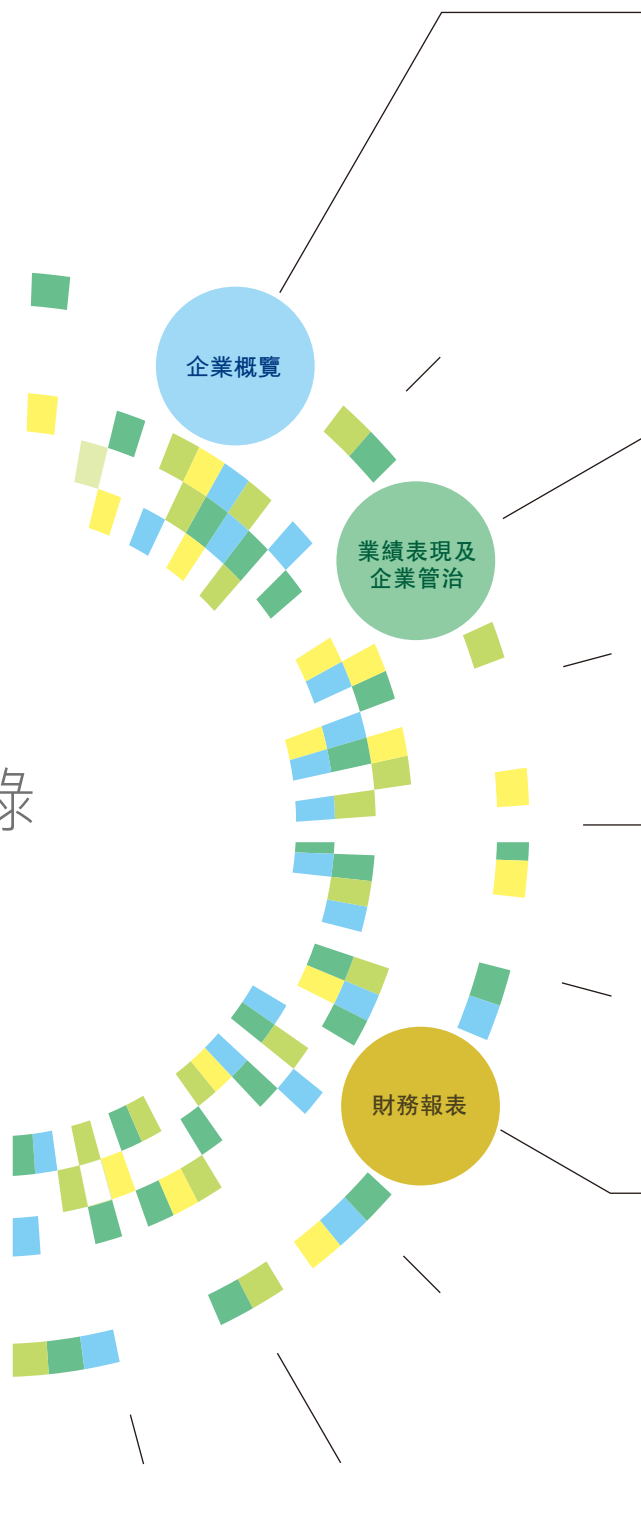
## 設計概念：

以時鐘為設計元素，時鐘上的十二刻度象徵「我夢想中的碧桂園」十二句經營之道，並配合相關相片，展示碧桂園為員工、社區，以及國家作出貢獻。

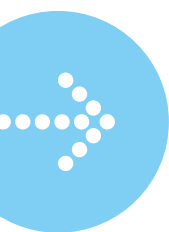
在時鐘12點至6點方向，透過放射性的小格拼花圖案設計，並用上公司標誌的顏色，展現出時間不但代表永恒的象徵，亦表達碧桂園經歷了長時間的竭力經營，仍然不斷革新向前，與時並進。這亦寓意公司是有良心、有社會責任感的陽光企業，繼續在世界發出耀眼光芒，為大家帶來更加美好的生活素質。



# 目錄



4	公司簡介
6	核心價值
8	公司資料
12	主席報告
18	業務概覽
54	財務概要
55	財務摘要
56	管理層討論與分析
69	董事及高級管理層簡介
81	企業社會責任報告
88	企業管治報告
102	董事會報告
118	獨立核數師報告
120	綜合財務狀況表
122	財務狀況表
124	綜合全面收益表
126	綜合權益變動表
128	綜合現金流量表
129	綜合財務報表附註
226	詞彙



# 企業概覽





碧桂園控股有限公司(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。除此之外，本集團也同時經營獨立於房地產開發的酒店。「碧桂園」品牌於

2006年獲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(現為恒生中國內地

花溪碧桂園



100)。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12月31日，除廣東省外，碧桂園已於23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2011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。策略性的拓展不僅進一步鞏固了碧桂園於廣東省的市場領導地位，而且發展了本集團於其他區域的業務，加強了品牌影響力，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、二線城市的近郊及經濟發展潛力高的三、四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。



## 碧桂園核心 價值觀

我們要做有良心、  
有社會責任感的陽光企業。

**服務理念：**  
給您一個五星級的家



這裡是被社會  
高度認可及讚  
譽的公司

**企業使命：**  
希望社會因我們的存在  
而變得更加美好

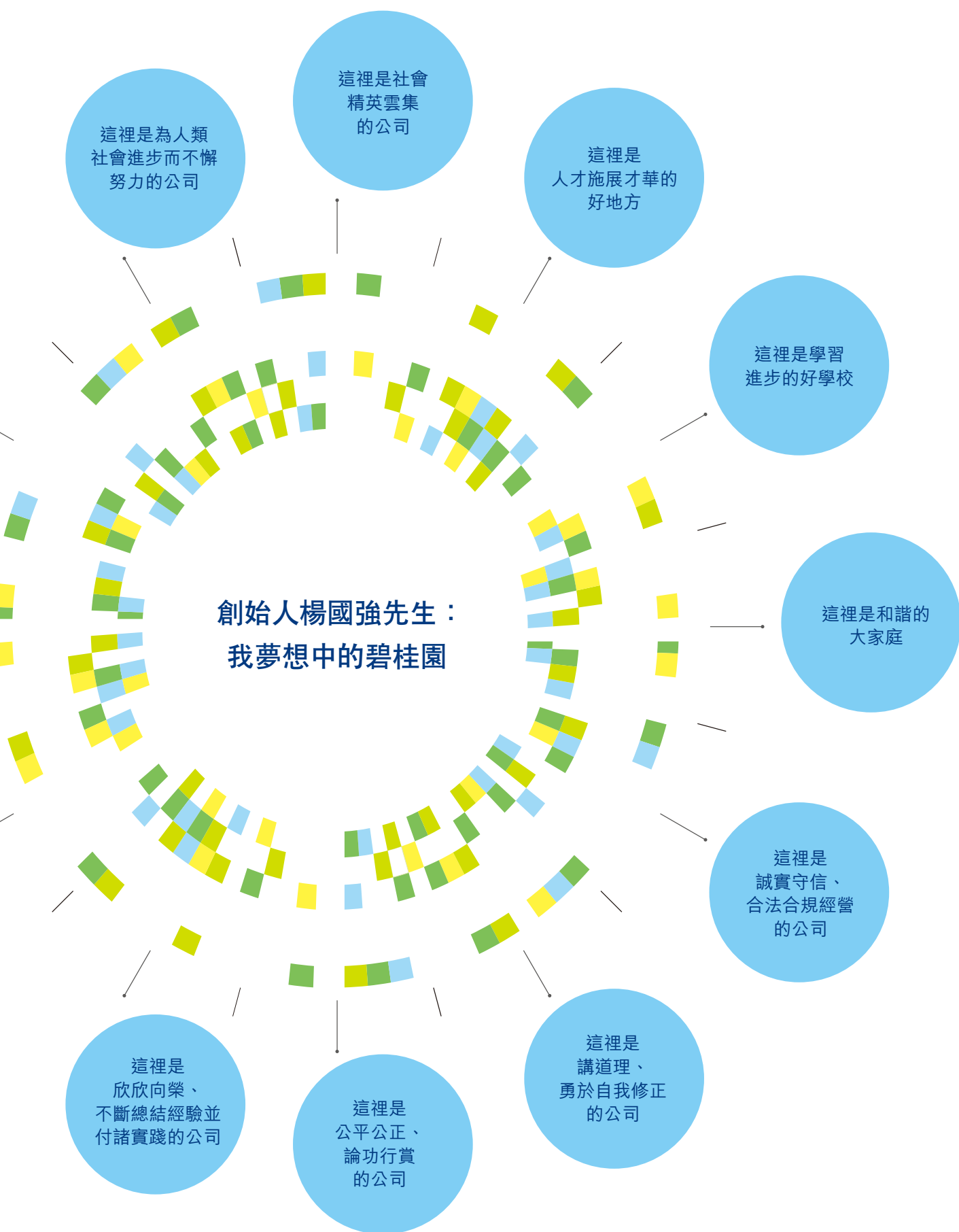


這裡是  
社會效益、  
公司效益、  
員工效益  
三豐收的公司

**企業精神：**  
對人好，對社會好



這裡是為全世界  
建造又好又便宜  
的房子的公司



## 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)  
吳建斌先生(於2014年4月1日獲委任)  
(首席財務官)(於2014年4月30日獲委任)  
楊子莹女士  
楊貳珠先生  
蘇汝波先生  
區學銘先生  
楊志成先生  
楊永潮先生(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

### 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

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

## 公司秘書

禰寶華先生

## 授權代表

楊惠妍女士  
莫 斌先生  
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)  
伍綺琴女士(楊惠妍女士的替任代表)  
(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)  
吳芷文女士(莫 斌先生的替任代表)  
(於2014年4月30日離任)

## 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  
吳建斌先生  
楊子莹女士  
楊志成先生  
楊永潮先生(於2014年8月19日離任)

## 財務委員會

(於2014年8月22日成立)

吳建斌先生(主席)  
楊惠妍女士  
莫 斌先生  
伍碧君女士  
富元春先生  
羅 傑先生

## 註冊辦事處

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

## 中華人民共和國主要營業地址

中國廣東省  
佛山市順德區北滘鎮  
碧桂園大道1號碧桂園中心  
郵編：528312

## 香港主要營業地址

香港中環  
都爹利街11號  
律敦治中心帝納大廈  
17樓1702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 (按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
國家開發銀行股份有限公司  
廣發銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
德意志銀行新加坡分行  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
JPMorgan Chase Bank, N.A., Hong Kong Branch  
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：

盛德國際律師事務所  
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

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



# 業績表現及 企業管治





# 主席報告



楊國強  
主席

碧桂園 • 浪琴灣 (莆田)

總收入

人民幣 845.5 億元

34.8%

全年本集團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。

屬權益所有人之淨利潤

人民幣 102.3 億元

20.1%



各位股東：

我親歷了中國房地產行業的誕生，在行業的繁榮時代和本集團同仁們不斷奮進；也曾經歷了行業的風雨，與整個行業共度時艱。2014是碧桂園在中國房地產走過的第二十二年，卻不是大家樂於見到的「好年」。這一年以房

地產業的寒冬開始，行業預期的風光不在，始有同行黯然離場而結束。對於碧桂園而言，過去的發展經歷從來不是坦途，但我們依然堅持自己的選擇：專注推動中國城鎮化發展，為老百姓建造性價比高的好房子。正是由於我們的堅持和求變，碧桂園在2013年突飛猛進的基礎上，在本年度淡市開局的背景下依然實現多項核心指標的增長。



六安碧桂園

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%，其中核心淨利潤達到人民幣92.4億元，同比增長15.5%。

全年本集團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。另外，期內成功發行中國內房企規模最大的首發海外銀團貸款（45億港元），本公司穩健的財務狀況備受資本市場認可，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。



六安碧桂園內的加勒比餐廳

業績增長，首先得益於本集團聚焦全國範圍內城鎮化機遇的戰略。我們認為，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碧桂園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。

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扎實基礎。

發展的背後是碧桂園不斷的思考與突破。我們對區域公司的管理半徑重新進行規劃和調整，深耕細作得到制度保障，使本集團運營效率得到提升；我們引入了碧桂園特點的合夥人機制，實現核心層的職業經理人與本公司股東的共同進退。我們也在加快戰略人才儲備和培養，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，幾年後，將由這批人才領銜主演；我們在風控合規上也不敢懈怠，百人以上的強大法務團隊及嚴格的內控制度得到進一步重視和提升。

我們相信，隨著成功經驗的日積月累，碧桂園的戰略管理、企業管治、項目管理水準都將得到加強，繼續有效提升本集團運營效率。此外，碧桂園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，碧桂園還將進一步利用整合產業鏈優勢，以人居社區為核心，完善和打造覆蓋百姓全生命週期的業務平台，充分挖掘房地產關聯業務的商業價值。

碧桂園從創立算起，應二十二年了。



青島碧桂園



碧桂園 • 城市花園(蘭州)

二十二歲，應是人生最充滿夢想和激情的年華。回想我在二十二歲的年月，出身寒微卻不敢妄自菲薄，日夜不知疲倦地奔波於田間和工地。也正因此，我更能切身體會當今城鎮化為每個勤勉向上的中國人帶來翻天覆地的變化是怎麼一幅美景。我瞭解老百姓對於改善生活的盼望，對於高房價的焦灼。如今的碧桂園，將繼續滿懷理想和激情，投身中國城鎮化大潮中，造福於民，回饋股東。

「對人好，對社會好！」這是我給碧桂園定下的核心價值觀。

城鎮化在繼續，碧桂園將勇往直前。正道直行，定不辜負投資者對我們的期待！

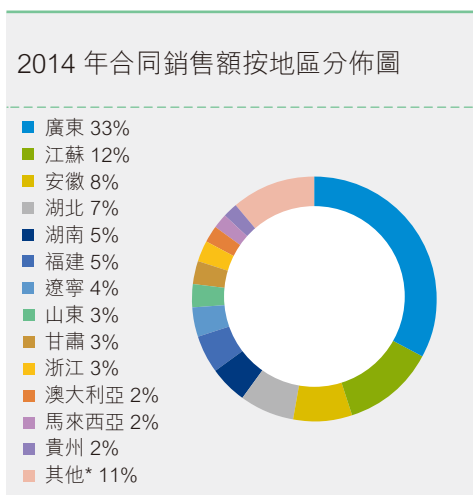
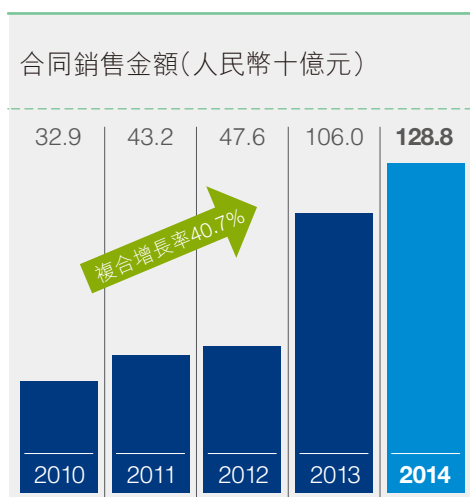
主席  
楊國強

2015年3月11日

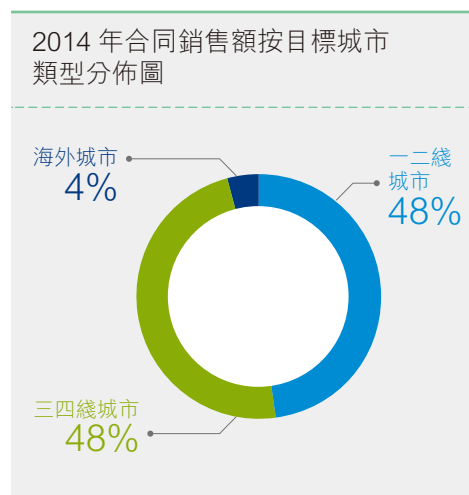
## 物業開發概覽

## 合同銷售

2014年，本集團合同銷售額約為人民幣1,288億元，同比增長21.5%。2010年到2014年，本集團的合同銷售額年複合增長率為40.7%。2014年，廣東省以外地區的合同銷售佔本集團總體的約67%，反映出本集團在地域多元化方面的努力。合同銷售按目標城市分類，約有48%來自一二線城市的市場，48%來自三四線城市的市場。



其他\*包含四川、海南、河南、重慶、廣西、天津、江西、河北、內蒙古、雲南、吉林、黑龍江、山西

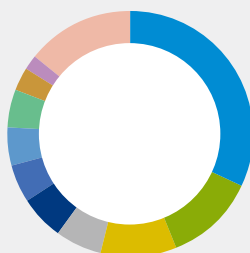


## 土地儲備

截至2014年12月31日，屬本公司權益所有人的已獲取國有土地使用權、開發經營權或土地業權的可建建築面積約為7,910萬平方米，其中68%分佈於廣東省以外。按發展階段劃分，約48%在建，23%已經預售。

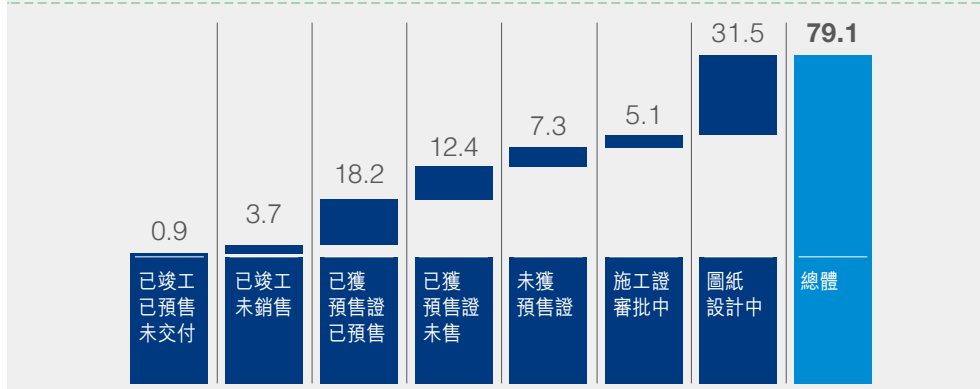
按國家/ 省份劃分土地儲備分佈圖

- 廣東, 32%
- 江蘇, 12%
- 安徽, 10%
- 遼寧, 6%
- 湖北, 6%
- 內蒙古, 5%
- 湖南, 5%
- 山東, 5%
- 福建, 3%
- 浙江, 2%
- 其他\* 14%



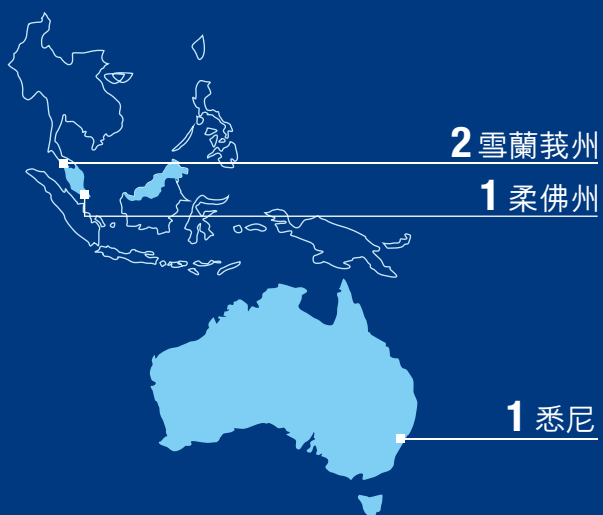
其他\*包含馬來西亞、重慶、四川、江西、河南、廣西、甘肅、貴州、天津、河北、海南、吉林、雲南、黑龍江、山西、澳大利亞

按發展階段劃分土地儲備分佈圖 ( 百萬平方米 )



### 項目分佈

截至2014年12月31日本集團擁有238個處於不同發展階段的項目，其中234個位於中國，3個位於馬來西亞，1個位於澳大利亞。



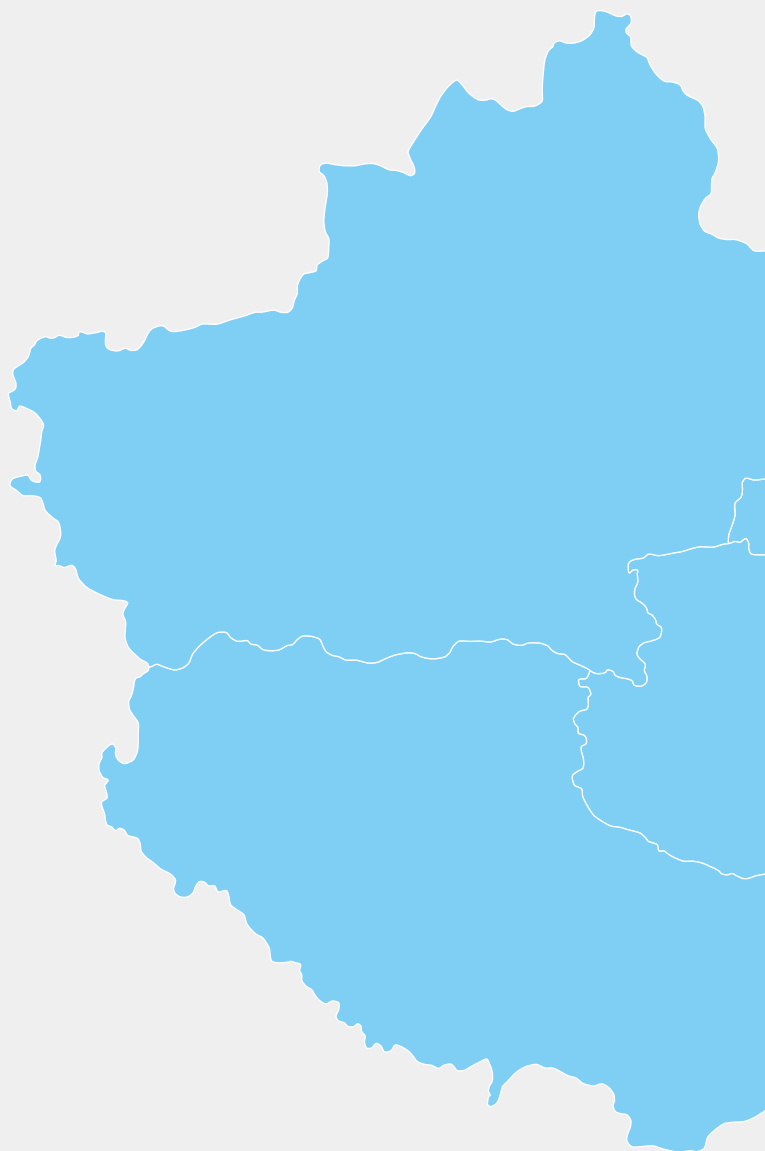
本集團在海外擁有4個項目，包括

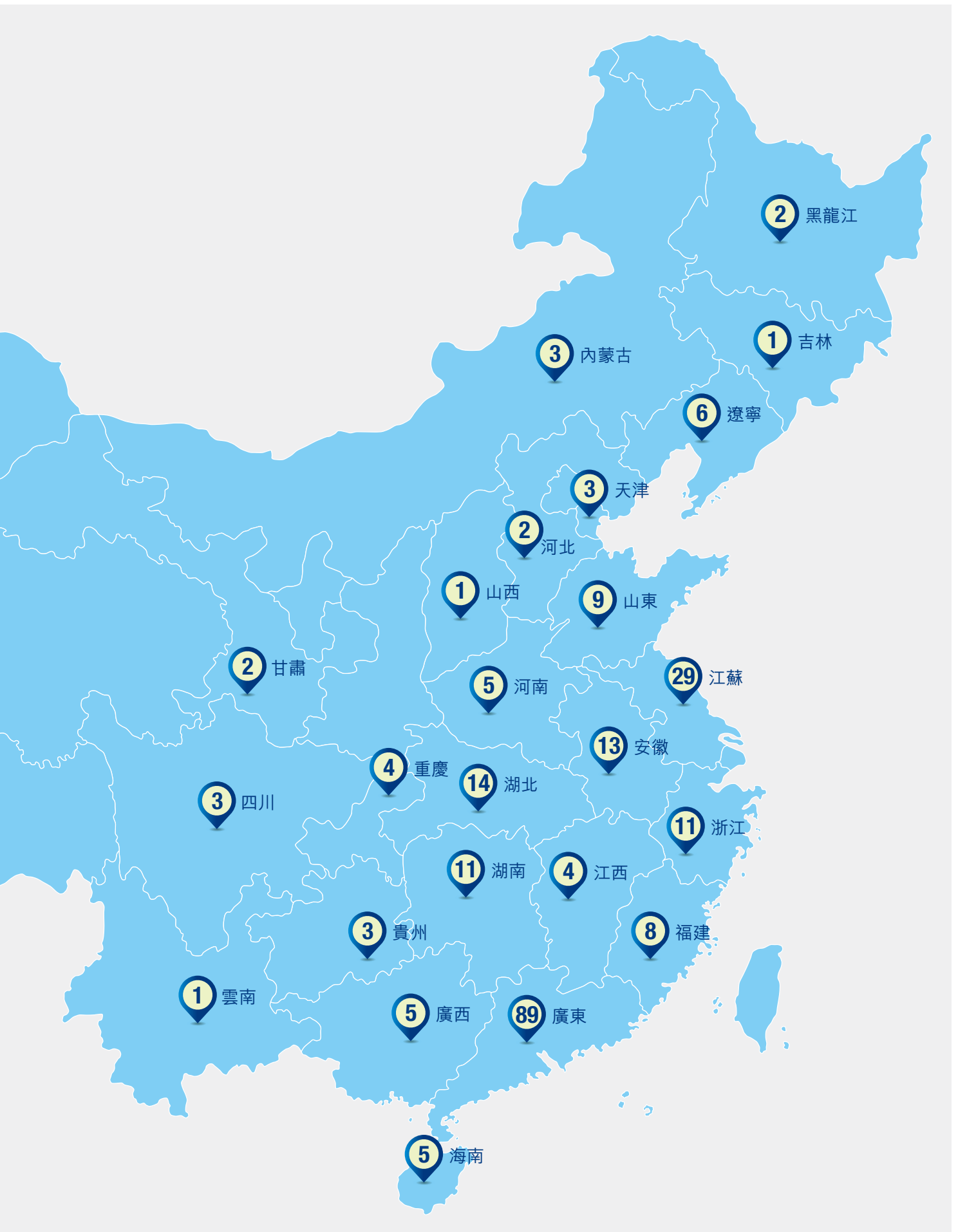
馬來西亞雪蘭莪州的2個項目、柔佛州的1個項目及澳大利亞悉尼的1個項目。

截至2014年12月31日本集團在

# 中國<sub>的</sub>234

個項目所在位置





## 項目明細

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	已竣工					
				本公司 應佔權益	已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup>	已竣工總可 銷售建築 面積 <sup>(1)</sup>	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	竣工日期
			平方米	%	平方米	平方米	平方米	平方米	
1	碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100%	240,550	238,860	235,251		2002/6/29
2	沙灣碧桂園	廣州(番禺)	278,834	100%	278,834	273,702	273,702		2009/12/31
3	華南碧桂園 — 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,075,099	100%	1,075,099	960,460	960,305		2011/12/19
4	華南碧桂園 — 六期	廣州(番禺)	424,231	50%	408,391	407,552	407,552		2007/12/20
5	荔城碧桂園	廣州(增城)	568,729	100%	568,729	550,765	547,337		2010/6/30
6	碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,692,699	100%	4,659,318	4,394,977	4,310,645	22,422	2014/12/30
7	南沙碧桂園	廣州(南沙)	515,889	100%	515,889	491,002	489,304		2010/6/28
8	假日半島-花都	廣州(花都)	444,912	100%	418,260	403,728	365,869	4,457	2012/10/18
9	順德碧桂園(含碧桂園西苑)	佛山(順德)	3,214,353	100%	2,394,442	2,209,573	2,146,002	850	2014/6/30
10	均安碧桂園	佛山(順德)	254,510	90%	224,458	214,110	214,110		2011/6/20
11	半島碧桂園	佛山(順德)	294,330	100%	294,330	287,042	287,042		2008/4/16
12	高明碧桂園	佛山(高明)	986,047	100%	943,251	938,181	934,438		2014/5/30
13	南海碧桂園	佛山(南海)	553,574	100%	553,574	542,839	542,839		2011/3/30
14	鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,072,266	100%	1,895,444	1,822,549	1,802,286		2014/11/10
15	五邑碧桂園	江門(蓬江)	954,990	100%	954,990	912,270	911,330	758	2013/12/18
16	新會碧桂園	江門(新會)	588,496	100%	588,496	578,335	577,969		2012/12/28
17	台山碧桂園	江門(台山)	2,401,753	100%	1,102,671	1,077,162	965,239	48,992	2014/12/22
18	陽東碧桂園	陽江(陽東)	390,846	100%	390,846	370,201	370,201		2010/12/21
19	長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,346,185	100%	860,121	813,770	791,288	5,148	2012/5/18
20	肇慶藍領公寓	肇慶(高新)	185,721	100%	185,721	19,890	9,803		2009/6/26
21	肇慶碧桂園	肇慶(高要)	466,312	51%	466,312	449,793	449,793		2014/7/25

在 建						待 建			
在建建築面積 <sup>(2)</sup>	在建總可銷售建築面積 <sup>(2)</sup>	實際開始建築日期	已預售總可銷售建築面積	實際／預期獲得預售證日期	預期竣工日期	持作未來發展建築面積 <sup>(3)</sup>	預期開始建築日期	預期獲得預售證日期	預期竣工日期
平方米	平方米		平方米			平方米			
						28,672	15年第二季	—	16年第二季
15,840		2004/10/15		—	15年第三季				
33,381	32,648	2007/4/29	7,870	2008/4/30	15年第四季				
5,691		2006/5/11		—	15年第四季	20,961	15年第二季	15年第三季	16年第二季
613,183	360,602	2008/8/25	247,556	2013/8/23	16年第四季	206,728	15年第二季	—	17年第二季
						30,052	15年第二季	15年第四季	16年第四季
42,796	30,478	2006/5/31	11,878	2013/9/29	15年第四季				
						176,822	15年第二季	15年第四季	17年第二季
194,251	141,256	2010/8/17	104,976	2013/9/30	16年第二季	1,104,831	15年第一季	15年第二季	18年第四季
273,235	266,446	2013/5/15	102,423	2013/9/17	16年第四季	212,829	15年第二季	15年第四季	18年第一季

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	已竣工					
				本公司 應佔權益	已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup>	已竣工總可 銷售建築 面積 <sup>(1)</sup>	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	竣工日期
			平方米	%	平方米	平方米	平方米	平方米	
22	韶關碧桂園	韶關(濱江)	3,497,668	100%	2,002,083	1,908,313	1,770,967	5,468	2014/12/29
23	泰州碧桂園	泰州(海陵)	1,144,929	100%	735,384	679,508	637,682		2014/6/30
24	惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,003,542	90%	629,809	601,837	521,111	6,825	2014/10/16
25	滿洲裡碧桂園	呼倫貝爾 (滿洲裡)	1,589,359	100%	184,762	171,252	134,972	1,273	2014/8/22
26	樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	982,446	100%	398,446	384,490	356,657	1,251	2014/8/26
27	碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,121,978	100%	444,528	435,560	428,578	92	2014/7/30
28	瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,193,611	100%	347,090	337,398	305,176	1,492	2014/9/22
29	碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	2,873,211	100%	1,227,997	1,140,708	1,031,757	38,937	2014/10/30
30	碧桂園•鳳凰城	瀋陽 (蘇家屯)	2,089,775	100%	788,979	766,213	711,361	2,820	2014/8/29
31	恩平碧桂園	江門(恩平)	292,291	100%	292,291	277,488	275,904		2014/7/30
32	碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	590,906	100%	371,566	337,438	215,009	10,932	2014/12/24
33	碧桂園濱湖城	合肥(巢湖)	986,243	100%	833,074	817,498	792,962		2014/11/20
34	汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	984,948	100%	452,781	440,712	440,138		2014/6/26
35	武漢碧桂園	武漢(漢南)	761,020	100%	550,374	523,424	457,247	13,822	2014/8/28
36	韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	4,458,779	100%	835,632	821,383	777,067	14,583	2014/12/30
37	海城碧桂園	鞍山(海城)	448,972	100%	221,991	216,529	172,190	18,609	2014/10/30
38	興安盟碧桂園	興安盟 (科右前旗)	1,241,936	100%	405,616	389,282	378,167	9,384	2014/10/31
39	池州碧桂園	池州(站前)	417,912	100%	417,912	389,946	389,459		2014/6/30
40	碧桂園•如山湖城	馬鞍山 (和縣)	1,072,092	100%	676,306	651,590	355,360	1,119	2014/6/9
41	四會碧桂園	肇慶(四會)	123,379	100%	47,102	45,491	44,225		2010/6/30
42	咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	619,859	100%	487,483	463,864	412,216	4,102	2014/11/19
43	碧桂園•溫泉城	咸寧(咸安)	1,056,148	100%	580,119	578,022	506,320	6,691	2014/12/9
44	隨州碧桂園	隨州(城南)	1,553,567	100%	683,451	662,610	575,026	50,504	2014/10/20

在建						待建			
在建建築面積 <sup>(2)</sup>	在建總可銷售建築面積 <sup>(2)</sup>	實際開始建築日期	已預售總可銷售建築面積	實際／預期獲得預售證日期	預期竣工日期	持作未來發展建築面積 <sup>(3)</sup>	預期開始建築日期	預期獲得預售證日期	預期竣工日期
平方米	平方米		平方米			平方米			
329,215	319,770	2007/1/17	66,314	2014/1/24	16年第四季	1,166,370	15年第一季	15年第三季	19年第二季
101,864	92,089	2014/8/18	16,483	2014/8/30	16年第四季	307,681	15年第一季	15年第二季	17年第四季
28,059	459	2009/6/30		15年第二季	15年第四季	345,674	15年第一季	15年第二季	17年第四季
212,972	203,443	2007/7/23	4,803	2011/9/13	17年第二季	1,191,625	15年第二季	16年第二季	24年第四季
48,217	45,838	2012/9/26	9,903	2014/5/23	16年第二季	535,783	15年第一季	15年第二季	17年第四季
268,087	250,031	2009/7/28	94,184	2013/7/5	17年第二季	409,363	15年第二季	15年第三季	18年第二季
104,272	99,826	2007/9/8	8,751	2013/10/14	16年第四季	742,249	15年第一季	15年第三季	18年第三季
1,242,782	1,235,484	2012/10/25	1,086,809	2012/11/19	16年第四季	402,432	15年第一季	15年第二季	17年第四季
620,130	616,159	2008/6/26	285,419	2013/6/6	17年第二季	680,666	15年第二季	15年第四季	18年第四季
164,340	164,140	2013/7/9	22,050	2013/9/12	16年第二季	55,000	15年第二季	15年第四季	16年第四季
58,057	54,454	2007/12/13	7,732	2013/11/29	16年第二季	95,112	15年第二季	15年第四季	16年第四季
228,076	223,893	2013/11/12	125,964	2013/12/10	16年第二季	304,091	15年第一季	15年第二季	17年第二季
122,690	108,203	2008/1/30		15年第二季	16年第四季	87,956	15年第二季	15年第四季	17年第二季
525,077	495,756	2009/12/28	129,786	2013/11/13	17年第二季	3,098,070	15年第二季	15年第四季	24年第四季
112,483	110,124	2011/10/20	8,686	2014/7/7	16年第四季	114,498	15年第二季	15年第三季	17年第四季
179,320	173,748	2013/9/26	13,414	2013/9/27	16年第四季	657,000	15年第二季	16年第二季	19年第四季
50,388	50,188	2012/7/17	17,274	2014/9/30	15年第四季	345,398	15年第一季	15年第三季	17年第四季
76,277	74,186	2014/8/13	6,848	2014/12/12	16年第四季				
46,653	44,394	2013/4/22	4,831	2013/4/28	16年第四季	85,723	15年第一季	15年第二季	17年第二季
116,809	116,404	2011/5/19	10,087	2014/9/26	16年第四季	359,220	15年第一季	15年第三季	17年第四季
201,810	200,898	2008/5/21	96,845	2013/9/29	15年第四季	668,306	15年第一季	15年第三季	17年第二季

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	已竣工					
				本公司 應佔權益	已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup>	已竣工總可 銷售建築 面積 <sup>(1)</sup>	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	竣工日期
			平方米	%	平方米	平方米	平方米	平方米	
45	長壽碧桂園	重慶(長壽)	641,093	100%	436,316	415,115	397,450	7,086	2013/10/15
46	通遠碧桂園	通遠 (科爾沁)	1,912,696	100%	473,920	458,989	434,742	961	2014/11/5
47	黃山碧桂園	黃山(屯溪)	330,953	100%	330,024	311,671	302,623	107	2012/11/26
48	安慶碧桂園	安慶(迎江)	3,243,083	100%	1,003,131	905,383	895,767	1,275	2014/8/30
49	蕪湖碧桂園	蕪湖 (三山區)	2,111,524	100%	822,128	769,669	674,937	3,031	2012/10/29
50	益陽碧桂園	益陽(益陽)	1,186,838	100%	421,429	416,497	390,504	8,700	2014/12/19
51	巢湖碧桂園	合肥(巢湖)	741,429	100%	544,547	503,501	481,903		2014/12/18
52	瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	1,036,066	100%	422,361	417,346	378,268	31,723	2014/12/31
53	茂名碧桂園	茂名(茂南)	439,232	100%	434,772	415,983	354,806	2,655	2014/9/3
54	陽山碧桂園	清遠(陽山)	843,968	100%	316,725	312,031	288,527		2014/12/10
55	綏化碧桂園	綏化(北林)	270,119	100%	181,074	180,651	177,916	777	2014/7/30
56	碧桂園•德域大廈	天津(塘沽)	113,205	100%					
57	天津碧桂園	天津 (八里台)	992,132	100%	505,634	459,388	447,998	1,135	2014/7/29
58	荊門碧桂園	荊門(掇刀)	1,306,809	100%	605,120	590,821	568,123	2,205	2014/12/8
59	碧桂園•荔園	廣州(增城)	87,059	100%	87,059	86,287	85,870		2010/5/26
60	肇慶碧桂園•山湖城	肇慶(高要)	261,081	51%	261,081	256,879	256,879		2013/4/28
61	碧桂園•公園1號	江門(鶴山)	238,340	100%	159,121	156,564	156,564		2012/8/30
62	碧桂園•豪園	廣州(增城)	1,105,889	100%	861,256	782,072	778,657		2014/12/19
63	碧桂園•陽光水岸	江門(開平)	48,765	100%	48,765	48,493	48,493		2010/12/15
64	假日半島一清遠	清遠(清城)	435,667	100%	435,667	433,927	433,496		2012/11/30
65	碧桂園山水桃園	佛山(南海)	144,508	100%	144,508	143,721	138,195		2012/1/19
66	大朗碧桂園	東莞(大朗)	377,760	100%	377,760	367,943	364,407		2013/5/17
67	碧桂園家庭	廣州(南沙)	167,152	100%	167,152	155,977	154,689		2013/5/17

在建						待建			
在建建築面積 <sup>(2)</sup>	在建總可銷售建築面積 <sup>(2)</sup>	實際開始建築日期	已預售總可銷售建築面積	實際／預期獲得預售證日期	預期竣工日期	持作未來發展建築面積 <sup>(3)</sup>	預期開始建築日期	預期獲得預售證日期	預期竣工日期
平方米	平方米		平方米			平方米			
204,777	198,611	2014/4/24	43,466	2014/4/25	16年第二季				
241,928	239,543	2012/9/19	123,670	2013/5/9	16年第四季	1,196,848	15年第二季	15年第三季	19年第四季
929		2011/9/28			15年第三季				
988,952	951,399	2008/6/19	320,674	2013/9/29	17年第二季	1,251,000	15年第一季	15年第四季	18年第四季
615,548	586,651	2008/6/27	180,878	2013/7/29	16年第二季	673,848	15年第一季	15年第四季	18年第二季
257,872	256,314	2013/8/5	158,948	2013/8/30	16年第二季	507,537	15年第一季	15年第三季	18年第三季
167,308	163,984	2008/8/11	59,730	2013/11/13	16年第四季	29,574	15年第一季	15年第四季	16年第四季
180,199	174,156	2013/12/6	58,460	2013/12/6	16年第四季	433,506	15年第一季	15年第三季	18年第二季
						4,460	15年第二季	—	16年第二季
60,491	54,329	2013/7/29	3,543	2014/3/25	16年第二季	466,752	15年第二季	15年第四季	17年第四季
89,045	77,115	2013/4/30	54,635	2013/8/20	15年第四季				
113,205		2014/1/2		—	15年第三季				
294,496	287,998	2011/10/24	200,532	2013/4/28	16年第四季	192,002	15年第一季	15年第二季	17年第四季
141,544	137,701	2012/4/23	52,138	2014/4/30	16年第二季	560,145	15年第一季	15年第二季	18年第四季
79,219	77,209	2013/2/6	62,986	2013/11/29	15年第三季				
119,407	112,868	2013/7/29	26,244	2014/4/30	16年第二季	125,226	15年第二季	15年第四季	16年第四季

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	已竣工					
				本公司 應佔權益	已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup>	已竣工總可 銷售建築 面積 <sup>(1)</sup>	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	竣工日期
			平方米	%	平方米	平方米	平方米	平方米	
68	懷集碧桂園	肇慶(懷集)	242,428	100%	239,380	235,702	225,607	3,789	2014/12/23
69	碧桂園城市花園	佛山(禪城)	450,726	90%	450,448	435,803	400,320	7,200	2013/12/6
70	碧桂園家庭	佛山(順德)	369,867	100%	369,867	365,179	365,018	161	2012/11/21
71	德慶碧桂園	肇慶(德慶)	195,731	100%	195,731	192,358	192,183		2013/5/30
72	雲浮碧桂園	雲浮(金山)	524,037	100%	313,279	265,066	265,066		2014/12/31
73	北流碧桂園	玉林(北流)	424,954	100%	244,004	238,183	231,045	6,185	2014/4/30
74	江海碧桂園	江門(江海)	496,843	100%	263,274	252,811	252,218		2014/6/6
75	新會碧桂園一 四期	江門(新會)	609,379	100%	401,179	396,983	396,763	220	2014/6/30
76	碧桂園城市花園	茂名(電白)	1,430,656	100%	233,440	230,901	225,052	2,304	2014/10/11
77	碧桂園•十里銀灘	惠州(惠東)	5,131,935	100%	1,288,249	1,219,803	1,102,205	62,580	2014/12/25
78	碧桂園清泉水	清遠(佛岡)	696,640	100%	303,018	302,020	277,799	7,502	2014/10/29
79	碧桂園秀麗湖	中山(五桂山)	79,849	100%	79,849	74,534	63,451		2012/10/31
80	碧桂園•鳳凰城	鎮江(句容)	5,277,357	100%	1,425,906	1,389,192	1,161,057	546	2014/12/30
81	碧桂園•歐洲城	滁州(南谿)	1,137,594	100%	664,428	649,733	466,034	6,008	2014/10/28
82	封開碧桂園	肇慶(封開)	183,536	100%	183,536	176,177	165,388		2014/8/15
83	碧桂園豪園	瀋陽(棋盤山)	109,846	100%	96,183	95,292	44,186	2,083	2014/8/14
84	海豐碧桂園	汕尾(海豐)	341,067	100%	327,103	320,687	313,305	498	2014/6/27
85	杭州碧桂園	杭州(下沙)	184,362	100%	184,362	180,353	101,312	7,950	2014/6/26
86	碧桂園凱旋華庭	無錫(錫山)	301,550	100%	177,356	170,608	153,605		2013/10/29
87	碧桂園•山水豪園	江門(鶴山)	721,362	80%	193,335	187,584	178,699	167	2014/8/29
88	湘潭碧桂園	湘潭(湘潭)	528,812	100%	305,653	282,968	193,496	6,757	2014/9/29
89	容桂碧桂園	佛山(順德)	302,061	100%	302,061	292,523	129,965	52,738	2014/7/31
90	碧桂園•城市花園	滁州(來安)	1,581,248	100%	663,307	649,854	549,429	8,276	2014/12/15

在建						待建			
在建建築面積 <sup>(2)</sup>	在建總可銷售建築面積 <sup>(2)</sup>	實際開始建築日期	已預售總可銷售建築面積	實際／預期獲得預售證日期	預期竣工日期	持作未來發展建築面積 <sup>(3)</sup>	預期開始建築日期	預期獲得預售證日期	預期竣工日期
平方米	平方米		平方米			平方米			
3,048		2013/3/27		—	15年第四季				
278		2011/9/2		—	15年第二季				
210,758	196,732	2013/6/18	190,591	2013/9/3	16年第二季				
115,221	113,554	2011/10/21	57,609	2013/7/17	16年第三季	65,729	15年第一季	15年第二季	16年第四季
227,969	219,135	2013/9/9	90,421	2013/12/6	16年第四季	5,600	15年第二季	—	16年第四季
80,825	73,655	2014/4/18	53,165	2014/8/22	16年第四季	127,375	15年第一季	15年第二季	17年第四季
345,254	342,125	2011/12/31	209,461	2013/7/4	16年第二季	851,962	15年第一季	15年第二季	18年第四季
1,998,120	1,908,526	2011/6/14	874,531	2012/3/23	16年第四季	1,845,566	15年第一季	15年第三季	18年第四季
393,622	391,786	2013/8/16	9,582	2014/4/10	17年第二季				
1,275,551	1,112,365	2011/9/21	466,085	2013/7/5	17年第三季	2,575,900	15年第一季	15年第二季	19年第四季
319,464	310,521	2010/11/19	80,120	2014/1/17	16年第三季	153,702	15年第一季	15年第三季	16年第四季
3,441	3,441	2011/4/12	364	2011/7/8	15年第四季	10,222	15年第二季	15年第三季	16年第二季
13,964		2013/10/17		—	15年第二季				
124,194	117,460	2012/10/16	104,988	2012/12/27	15年第三季				
52,222	49,849	2013/10/31	14,210	2014/9/29	15年第四季	475,805	15年第一季	15年第二季	17年第四季
89,137	83,720	2013/6/26	38,389	2013/9/26	15年第四季	134,022	15年第二季	15年第四季	17年第二季
686,388	654,493	2013/3/18	416,574	2013/5/18	16年第三季	231,553	15年第一季	15年第三季	16年第四季

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	已竣工					
				本公司 應佔權益	已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup>	已竣工總可 銷售建築 面積 <sup>(1)</sup>	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	竣工日期
			平方米	%	平方米	平方米	平方米	平方米	
91	碧桂園•東江鳳凰城	河源(源城)	934,077	100%	512,824	461,794	436,682	455	2014/9/24
92	梅江碧桂園	梅州(梅江)	864,900	100%	573,522	555,705	461,449	32,344	2014/12/31
93	碧桂園家園	東莞(塘廈)	292,154	70%	287,655	268,630	265,634	2,608	2014/12/29
94	石樓碧桂園	廣州(番禺)	170,489	100%	142,149	134,874	101,998	5,360	2014/6/26
95	碧桂園•翡翠灣	江門(開平)	879,688	100%	311,583	306,228	291,841	2,135	2014/5/30
96	張家界碧桂園	張家界 (永定)	265,238	100%	54,492	30,723	4,361	1,323	2014/5/9
97	碧桂園•山水桃園	長沙(寧鄉)	119,676	100%	119,676	116,983	69,239	6,925	2014/12/24
98	碧桂園天麓山花園	東莞(塘廈)	539,988	100%	304,911	274,835	274,140		2014/10/29
99	畚江碧桂園	梅州(梅縣)	236,337	100%	42,479	42,222	16,620		2013/6/15
100	碧桂園山湖城	清遠(清城)	1,339,101	100%	283,694	277,549	222,211	12,219	2014/12/30
101	碧桂園•生態城	武漢(洪山)	834,160	55%	415,901	409,711	333,337	57,319	2014/12/30
102	碧桂園•翡翠山	郴州(蘇仙)	470,837	100%	227,518	227,289	211,115	1,685	2014/12/18
103	碧桂園山湖灣	廣州(南沙)	514,560	100%	369,786	362,677	299,910	26,333	2014/12/19
104	碧桂園•鳳凰城	濟南(章丘)	625,534	100%	289,289	277,364	188,299	5,288	2014/10/30
105	碧桂園•濱海城	天津 (濱海新區)	121,041	100%	54,883	53,771	53,198	91	2014/5/27
106	碧桂園•椰城	文昌(潭牛)	133,096	100%	48,796	40,225	38,768	152	2013/11/18
107	碧桂園•山湖灣	江門(新會)	321,764	100%	133,514	123,307	117,415		2013/9/25
108	平果碧桂園	百色(平果)	204,574	100%	99,685	90,849	84,670		2014/5/29
109	碧桂園假日半島	鄂州 (梧桐湖)	231,372	51%					
110	碧桂園梓山湖	咸寧(咸安)	893,181	51%	178,245	167,677	152,454	3,487	2014/12/26
111	黔江碧桂園	重慶(黔江)	569,278	100%	184,869	182,869	136,841	1,311	2014/11/27
112	碧桂園•翡翠灣	梅州(蕉嶺)	414,411	100%	255,949	237,596	233,038	2,373	2014/12/23

在建						待建			
在建建築面積 <sup>(2)</sup>	在建總可銷售建築面積 <sup>(2)</sup>	實際開始建築日期	已預售總可銷售建築面積	實際／預期獲得預售證日期	預期竣工日期	持作未來發展建築面積 <sup>(3)</sup>	預期開始建築日期	預期獲得預售證日期	預期竣工日期
平方米	平方米		平方米			平方米			
307,480	296,498	2013/3/27	232,636	2013/9/29	16年第二季	113,773	15年第一季	15年第三季	16年第四季
224,343	215,867	2012/5/11	165,658	2013/9/27	15年第四季	67,035	15年第一季	15年第二季	16年第三季
4,499		2012/3/19		—	15年第四季				
4,340		2012/12/29		—	15年第三季	24,000	15年第二季	—	16年第二季
179,278	173,462	2012/12/7	114,113	2013/7/30	15年第三季	388,827	15年第一季	15年第一季	17年第四季
90,269	89,483	2013/4/19	529	2013/5/14	16年第二季	120,477	15年第三季	16年第一季	17年第四季
235,077	225,049	2012/3/21	183,907	2013/9/26	16年第三季				
223		2011/11/15		—	15年第二季	193,635	15年第一季	15年第二季	16年第四季
436,740	432,876	2014/1/28	109,158	2014/1/29	16年第四季	618,667	15年第二季	15年第四季	17年第四季
382,033	359,722	2012/9/4	358,580	2013/9/18	15年第四季	36,226	15年第一季	15年第二季	16年第二季
243,319	236,376	2012/2/15	137,793	2013/9/17	16年第二季				
144,774	137,535	2013/9/22	120,743	2013/9/27	15年第四季				
3,621		2012/7/30		—	15年第四季	332,624	15年第一季	15年第二季	17年第四季
66,158	60,420	2013/6/26	46,472	2013/8/30	15年第四季				
46,871	45,551	2014/9/29	2,002	2014/10/20	16年第二季	37,429	15年第一季	15年第三季	16年第四季
188,250	185,845	2013/4/19	30,976	2013/9/15	16年第四季				
35,615	35,428	2014/3/15	625	2014/10/31	16年第二季	69,274	15年第一季	15年第二季	16年第四季
72,148	72,148	2014/7/23	18,494	2014/8/20	16年第三季	159,224	15年第一季	15年第二季	17年第二季
50,893	50,343	2013/10/18	7,035	2013/11/1	16年第四季	664,043	15年第一季	15年第二季	18年第四季
7,642	7,642	2014/12/11	2,147	2014/12/11	15年第四季	376,767	15年第一季	15年第二季	17年第四季
75,392	74,139	2013/4/27	59,547	2013/4/1	16年第二季	83,070	15年第一季	15年第二季	16年第四季

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	已竣工					
				本公司 應佔權益	已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup>	已竣工總可 銷售建築 面積 <sup>(1)</sup>	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	竣工日期
			平方米	%	平方米	平方米	平方米	平方米	
113	碧桂園時代城	東莞(塘廈)	123,504	51%	123,504	119,324	119,129		2013/12/31
114	武漢碧桂園三期	武漢(漢南)	594,460	52%	200,667	198,358	57,304	10,579	2014/7/31
115	碧桂園小城之春	臨高(臨高)	37,375	51%	37,375	36,363	27,274	813	2013/10/29
116	碧桂園•金沙灘	臨高(臨高)	465,441	51%	261,271	251,177	186,152	26,149	2014/11/26
117	如東碧桂園	南通(如東)	227,382	100%	126,834	122,312	94,579	4,079	2014/11/18
118	墊江碧桂園	重慶(墊江)	353,497	100%	44,423	44,350	37,826	814	2014/6/13
119	宜興碧桂園	無錫(宜興)	204,900	100%	168,189	161,870	84,557	4,005	2014/5/9
120	丹陽碧桂園	鎮江(丹陽)	481,361	100%	270,198	260,564	218,240	8,461	2014/10/17
121	碧桂園清泉城 一二期	清遠(佛岡)	278,664	95%	145,052	141,823	113,586	10,793	2014/8/28
122	宣城碧桂園	宣城(宣州)	347,870	100%	27,551	27,437	24,532	2,495	2014/5/15
123	靖江碧桂園	泰州(靖江)	308,762	100%					
124	江陰碧桂園	無錫(江陰)	68,819	100%	68,819	65,982	60,644	2,434	2014/12/19
125	如皋碧桂園	南通(如皋)	185,750	100%					
126	碧桂園•十里金灘	煙台(海陽)	1,616,220	90%	50,764	44,721	5,099	27,970	2014/12/26
127	五華碧桂園	梅州(五華)	219,983	100%	34,823	31,154	30,649		2014/6/25
128	永春碧桂園	泉州(永春)	533,022	100%	123,926	114,781	76,390	4,527	2014/10/30
129	興寧碧桂園	梅州(興寧)	218,727	100%	203,032	192,973	192,973		2014/12/19
130	宜春碧桂園	宜春(袁州)	431,920	100%					
131	碧桂園•天麓湖	江門(鶴山)	845,231	100%					
132	碧桂園•江灣城	黃岡(浠水)	600,865	100%	196,240	195,385	177,959	16,670	2014/12/10
133	碧桂園•城市花園	雲浮(雲城)	403,979	100%	138,893	130,018	50,614	53,416	2014/12/12
134	碧桂園空港廣場	廣州(花都)	114,982	100%	114,982	105,967	67,340	4,514	2014/10/30
135	碧桂園•翡翠灣	濰坊(臨朐)	140,575	51%					

在建						待建			
在建建築面積 <sup>(2)</sup>	在建總可銷售建築面積 <sup>(2)</sup>	實際開始建築日期	已預售總可銷售建築面積	實際／預期獲得預售證日期	預期竣工日期	持作未來發展建築面積 <sup>(3)</sup>	預期開始建築日期	預期獲得預售證日期	預期竣工日期
平方米	平方米		平方米			平方米			
						393,793	15年第二季	15年第四季	17年第四季
204,170	191,076	2013/7/26	175,712	2013/8/1	15年第二季				
100,548	98,708	2013/8/19	43,564	2013/9/30	15年第四季				
309,074	292,627	2013/2/7	226,814	2013/2/7	15年第四季				
36,711	36,485	2013/9/12	13,606	2013/9/30	15年第三季				
211,163	203,367	2013/6/9	149,879	2013/6/18	15年第四季				
50,582	50,582	2014/11/15	13,593	2014/11/21	16年第二季	83,030	15年第一季	15年第四季	16年第四季
312,533	299,004	2013/5/4	278,947	2013/8/27	15年第四季	7,786	15年第一季	15年第二季	16年第二季
308,762	289,983	2013/6/9	211,026	2013/9/18	15年第四季				
185,750	184,137	2013/6/29	82,849	2013/9/18	15年第四季				
972,812	964,100	2013/7/4	412,416	2013/7/12	16年第二季	592,644	15年第二季	15年第四季	17年第四季
184,845	184,845	2013/7/26	184,845	2013/8/13	15年第四季	315	15年第二季	—	15年第四季
70,580	67,157	2013/5/31	56,645	2013/9/13	15年第一季	338,516	15年第一季	15年第二季	16年第四季
15,519	14,338	2014/9/30	14,338	2014/11/25	16年第一季	176	15年第二季	—	16年第一季
431,920	424,619	2013/7/31	231,795	2013/8/2	16年第二季				
110,424	107,696	2013/12/16	43,260	2014/2/19	15年第四季	734,807	15年第一季	15年第二季	18年第四季
169,515	160,640	2013/6/8	76,134	2013/9/26	16年第四季	235,110	15年第一季	15年第二季	17年第二季
173,571	164,447	2013/7/30	30,032	2013/11/22	16年第四季	91,515	15年第二季	15年第四季	17年第二季
140,575	135,875	2013/11/15	48,211	2013/12/31	16年第二季				

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	已竣工					
				本公司 應佔權益	已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup>	已竣工總可 銷售建築 面積 <sup>(1)</sup>	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	竣工日期
			平方米	%	平方米	平方米	平方米	平方米	
136	衢州碧桂園	衢州(東港)	299,405	100%	69,079	65,960	54,542	2,469	2014/7/24
137	廣元碧桂園	廣元(利州)	389,683	100%	28,950	28,950	27,601	248	2014/10/20
138	蘭州碧桂園	蘭州(城關)	717,516	100%	43,103	37,585	31,532		2014/10/14
139	南安碧桂園	泉州(南安)	131,993	100%	49,402	46,258	41,982	3,916	2014/12/17
140	淄博碧桂園	淄博(周村)	554,148	100%	107,374	103,538	69,468	9,434	2014/12/22
141	碧桂園鳳凰城	茂名(高州)	344,134	100%					
142	花溪碧桂園	貴陽(花溪)	681,979	100%	76,222	68,956	31,528	3,817	2014/12/26
143	碧桂園•翡翠城	重慶(璧山)	376,982	100%	44,432	44,432	14,274	6,999	2014/9/19
144	南充碧桂園	南充(嘉陵)	514,815	100%	65,300	63,217	1,051	55,543	2014/12/25
145	諸暨碧桂園	紹興(諸暨)	135,163	51%					
146	桐廬碧桂園	杭州(桐廬)	120,974	100%					
147	六安碧桂園	六安(裕安)	797,269	100%					
148	常平碧桂園	東莞(常平)	105,119	100%					
149	三明碧桂園	三明(梅列)	493,812	100%					
150	碧桂園•清江明珠	宜昌(宜都)	134,187	55%	42,606	39,350	20,501	1,238	2014/12/9
151	高淳碧桂園	南京(高淳)	419,957	100%	29,818	25,817	23,394	236	2014/12/29
152	文登碧桂園	威海(文登)	37,376	100%					
153	萍鄉碧桂園	萍鄉(安源)	215,091	100%	55,415	51,038	22,638	2,578	2014/12/15
154	衡陽碧桂園	衡陽(雁峰)	440,667	51%					
155	鄒城碧桂園	鄒城(太平)	306,980	100%					
156	南通碧桂園	南通(城南)	185,074	100%	36,282	36,108	22,146	3,481	2014/12/30
157	蓬萊碧桂園	煙台(蓬萊)	408,473	100%					
158	安陽碧桂園	安陽(湯陰)	134,196	100%					

在建						待建			
在建建築面積 <sup>(2)</sup>	在建總可銷售建築面積 <sup>(2)</sup>	實際開始建築日期	已預售總可銷售建築面積	實際／預期獲得預售證日期	預期竣工日期	持作未來發展建築面積 <sup>(3)</sup>	預期開始建築日期	預期獲得預售證日期	預期竣工日期
平方米	平方米		平方米			平方米			
230,326	227,003	2013/9/18	183,057	2013/10/5	16年第四季				
360,733	346,703	2013/9/26	139,010	2013/9/30	16年第二季				
600,203	599,870	2013/10/29	554,294	2013/9/22	16年第四季	74,210	15年第一季	15年第二季	17年第二季
82,591	79,969	2013/11/28	67,807	2013/11/29	16年第二季				
324,867	317,203	2013/9/17	130,664	2013/10/11	17年第二季	121,907	15年第二季	15年第四季	17年第四季
344,134	333,652	2013/9/17	251,910	2013/12/3	16年第四季				
488,160	441,604	2013/10/29	256,952	2013/11/9	16年第三季	117,597	15年第一季	15年第二季	17年第四季
228,108	222,174	2013/12/13	18,552	2013/12/10	16年第四季	104,442	15年第二季	15年第四季	17年第三季
449,515	437,209	2013/12/18	254,935	2013/12/24	16年第二季				
135,163	132,104	2013/12/9	34,493	2013/12/25	16年第四季				
120,974	118,596	2013/11/30	88,269	2014/1/8	15年第四季				
797,269	771,466	2013/12/27	447,166	2014/1/21	17年第二季				
105,119	91,401	2014/1/24	88,222	2014/6/6	15年第四季				
486,465	466,926	2014/1/27	222,221	2014/1/29	16年第二季	7,347	15年第二季	—	16年第二季
91,581	91,028	2013/9/30	84,593	2014/1/15	15年第四季				
313,959	301,682	2013/11/22	181,058	2013/12/20	16年第四季	76,180	15年第一季	15年第二季	17年第二季
37,376	33,607	2014/3/21	5,831	2014/4/9	15年第四季				
159,676	156,800	2013/11/28	50,226	2014/4/18	16年第二季				
440,667	428,820	2013/12/26	283,688	2013/12/20	16年第四季				
306,980	299,495	2014/5/9	49,825	2014/5/22	17年第三季				
148,792	141,704	2013/12/18	134,710	2014/1/7	15年第四季				
206,603	201,724	2014/5/9	61,140	2014/5/15	17年第二季	201,870	15年第二季	15年第三季	17年第四季
134,196	128,472	2014/4/29	38,301	2014/5/5	16年第四季				

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	已竣工					
				本公司 應佔權益	已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup>	已竣工總可 銷售建築 面積 <sup>(1)</sup>	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	竣工日期
			平方米	%	平方米	平方米	平方米	平方米	
159	周口碧桂園	周口(東新)	516,775	51%					
160	大冶碧桂園	黃石(大冶)	307,833	100%					
161	寧德碧桂園	寧德(蕉城)	185,773	55%					
162	碧桂園•鳳凰城「梧州」	梧州(蒼梧)	373,485	80%	53,953	53,719	24,093		2014/11/15
163	曲靖碧桂園	曲靖(麒麟)	329,074	100%					
164	企石鼎峰碧桂園	東莞(企石)	119,427	55%					
165	遷安碧桂園	唐山(遷安)	408,697	90%					
166	寶應碧桂園	揚州(寶應)	291,718	100%					
167	碧桂園•鳳凰城	宜春(袁州)	103,770	100%					
168	洛陽碧桂園	洛陽(伊濱)	431,983	51%					
169	武夷山碧桂園	南平 (武夷山)	161,717	100%					
170	豐順碧桂園	梅州(豐順)	429,228	100%					
171	東台碧桂園	鹽城(東台)	274,333	100%					
172	碧桂園•南湖灣	徐州(賈汪)	29,313	100%					
173	海寧碧桂園	嘉興(海寧)	156,877	100%					
174	黃江碧桂園	東莞(黃江)	237,701	100%					
175	慈溪碧桂園	寧波(慈溪)	223,553	100%					
176	平湖碧桂園	嘉興(平湖)	126,293	70%					
177	宿遷碧桂園	宿遷 (蘇宿園區)	220,930	100%					
178	九江碧桂園	九江(九江)	345,068	100%					
179	溫州碧桂園	溫州(龍灣)	143,573	100%					
180	碧桂園•天璽灣	南通(通州)	375,597	100%					
181	碧桂園凱旋華庭C區	無錫(錫山)	179,849	100%					
182	碧桂園•瀾江華府	臨高(臨城)	137,453	51%					

在建						待建			
在建建築面積 <sup>(2)</sup>	在建總可銷售建築面積 <sup>(2)</sup>	實際開始建築日期	已預售總可銷售建築面積	實際／預期獲得預售證日期	預期竣工日期	持作未來發展建築面積 <sup>(3)</sup>	預期開始建築日期	預期獲得預售證日期	預期竣工日期
平方米	平方米		平方米			平方米			
453,704	441,723	2014/3/10	125,213	2014/3/20	16年第四季	63,071	15年第二季	15年第四季	17年第二季
307,833	306,164	2014/3/27	222,507	2014/4/30	16年第四季				
185,773	177,152	2014/7/8	50,445	2014/7/18	16年第四季				
132,488	132,053	2013/7/4	3,409	2014/9/16	16年第四季	187,044	15年第二季	15年第四季	17年第二季
135,102	130,957	2014/5/23	80,026	2014/6/13	16年第二季	193,972	15年第一季	15年第二季	17年第四季
119,427	106,109	2014/4/17	85,730	2014/8/28	15年第四季				
248,551	242,085	2014/3/26	41,977	2014/5/7	17年第二季	160,146	15年第二季	15年第四季	17年第四季
290,708	272,226	2013/12/31	165,934	2014/3/25	16年第二季	1,010	15年第一季	—	16年第二季
103,770	102,599	2014/3/28	45,769	2014/4/18	15年第四季				
182,472	177,666	2014/5/15	89,590	2014/6/16	16年第四季	249,511	15年第一季	15年第二季	17年第四季
161,235	155,915	2014/6/30	102,089	2014/8/15	16年第四季	482	15年第二季	—	16年第二季
429,228	411,698	2014/4/24	339,655	2014/5/9	16年第四季				
274,333	262,778	2014/3/28	21,403	2014/4/30	16年第二季				
29,313	28,865	2014/9/5	175	2014/9/24	16年第二季				
156,877	153,026	2014/3/13	49,585	2014/6/27	16年第四季				
237,701	219,953	2014/6/25	83,422	2014/9/30	16年第四季				
223,553	215,815	2014/1/17	71,203	2014/7/18	16年第四季				
126,293	124,130	2014/6/16	34,625	2014/9/3	16年第四季				
128,163	124,447	2014/3/14	35,758	2014/7/11	16年第四季	92,767	15年第二季	15年第四季	17年第二季
306,659	293,145	2014/5/23	37,034	2014/5/30	17年第四季	38,409	15年第二季	15年第四季	17年第四季
143,573	138,246	2014/5/12	101,397	2014/9/22	16年第一季				
333,423	316,706	2014/3/28	105,946	2014/7/11	17年第二季	42,174	15年第一季	15年第三季	17年第二季
179,849	171,052	2013/12/18	125,247	2013/12/20	16年第二季				
38,003	36,633	2014/10/25	7,388	2014/11/4	16年第二季	99,450	15年第一季	15年第二季	16年第四季

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	已竣工					
				本公司 應佔權益	已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup>	已竣工總可 銷售建築 面積 <sup>(1)</sup>	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	竣工日期
			平方米	%	平方米	平方米	平方米	平方米	
183	大豐碧桂園	鹽城(大豐)	140,215	100%					
184	青島碧桂園	青島(城陽)	376,194	100%					
185	碧桂園•城市花園	紹興(諸暨)	372,746	51%					
186	碧桂園•柏麗灣	東莞(沙田)	237,431	50%	237,431	229,373	219,289		2014/7/7
187	欽州碧桂園	欽州(欽北)	175,851	100%					
188	仁懷碧桂園	遵義(仁懷)	73,036	100%					
189	碧桂園•豪庭	東莞(東坑)	127,535	100%					
190	廣寧碧桂園	肇慶(廣寧)	230,162	100%					
191	溧陽碧桂園	常州(溧陽)	90,414	85%					
192	福鼎碧桂園	寧德(福鼎)	252,445	100%					
193	儀徵碧桂園	揚州(儀征)	204,496	100%					
194	碧桂園•白鷺灣	無錫(江陰)	239,156	100%					
195	海鹽碧桂園	嘉興(海鹽)	227,743	100%					
196	碧桂園•浪琴灣	莆田(北岸)	650,851	100%					
197	株洲碧桂園	株洲(雲龍)	186,426	100%					
198	泰安碧桂園	泰安(岱嶽)	140,268	100%					
199	橫瀝碧桂園	東莞(橫瀝)	245,807	100%					
200	德陽碧桂園	德陽(旌陽)	254,324	100%					
201	徐州碧桂園	徐州(泉山)	190,719	100%					
202	碧桂園•城市花園	蘭州(新區)	224,128	100%					
203	漳浦碧桂園	漳州(漳浦)	312,413	51%					
204	張家港碧桂園	蘇州 (張家港)	366,121	100%					
205	碧桂園•豪庭二期	東莞(東坑)	188,178	100%					

在建						待建			
在建建築面積 <sup>(2)</sup>	在建總可銷售建築面積 <sup>(2)</sup>	實際開始建築日期	已預售總可銷售建築面積	實際／預期獲得預售證日期	預期竣工日期	持作未來發展建築面積 <sup>(3)</sup>	預期開始建築日期	預期獲得預售日期	預期竣工日期
平方米	平方米		平方米			平方米			
140,215	135,735	2014/4/29	57,047	2014/5/16	16年第二季				
230,296	228,391	2014/8/7	114,165	2014/8/29	16年第四季	145,898	15年第一季	15年第三季	17年第二季
114,921	107,966	2014/6/17	40,979	2014/7/16	16年第二季	257,825	15年第一季	15年第二季	17年第二季
64,182	60,283	2014/9/1	41,291	2014/9/30	15年第四季	111,669	15年第一季	15年第二季	16年第四季
73,036	72,886	2014/5/17	51,239	2014/8/7	16年第二季				
127,535	120,186	2014/8/7	33,816	2014/11/21	16年第四季				
230,162	221,947	2014/9/11	27,586	2014/9/29	17年第二季				
90,414	86,025	2014/6/26	53,603	2014/7/18	16年第二季				
252,445	240,826	2014/7/24	30,664	2014/9/19	16年第四季				
204,496	195,645	2014/6/5	24,064	2014/6/13	16年第四季				
						239,156	15年第一季	15年第一季	17年第四季
63,479	61,639	2014/9/16	16,866	2014/9/30	16年第四季	164,264	15年第一季	15年第二季	17年第三季
249,801	244,655	2014/10/5	228,295	2014/10/13	16年第四季	401,050	15年第一季	15年第二季	17年第四季
171,340	171,340	2014/8/21	82,832	2014/9/18	16年第四季	15,086	15年第一季	15年第二季	16年第四季
53,500	53,103	2014/8/6	10,326	2014/8/29	16年第四季	86,768	15年第二季	15年第四季	17年第三季
188,397	182,328	2014/8/4	62,977	2014/11/7	16年第四季	57,410	15年第一季	15年第二季	16年第四季
115,112	111,011	2014/6/25	42,491	2014/7/11	16年第四季	139,212	15年第一季	15年第二季	17年第二季
184,437	172,879	2014/8/19	23,577	2014/9/29	16年第三季	6,282	15年第一季	15年第二季	16年第三季
224,128	212,209	2014/7/1	20,666	2014/7/9	17年第四季				
312,413	301,573	2014/7/24	111,192	2014/7/25	16年第四季				
100,254	96,596	2014/12/4	34,095	2014/12/12	17年第二季	265,867	15年第一季	15年第二季	17年第四季
188,178	174,618	2014/10/8		15年第一季	16年第四季				

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	已竣工					
				本公司 應佔權益	已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup>	已竣工總可 銷售建築 面積 <sup>(1)</sup>	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	竣工日期
			平方米	%	平方米	平方米	平方米	平方米	
206	大良碧桂園	佛山(順德)	177,209	100%					
207	碧桂園•城市花園	廣州(增城)	463,496	100%					
208	碧桂園•中新首府	廣州(增城)	81,634	100%					
209	碧桂園•龍遊湖	南通(如皋)	346,468	100%					
210	白城碧桂園	白城 (生態新區)	341,126	100%					
211	新橋碧桂園	無錫(江陰)	135,970	100%					
212	碧桂園•鑽石灣	陽江(江城)	140,900	100%					
213	鄭州碧桂園	鄭州(滎陽)	232,624	51%					
214	岳陽碧桂園	嶽陽(臨港)	181,558	100%					
215	碧桂園•翡翠灣	蕪湖(無為)	288,852	100%					
216	睢寧碧桂園	徐州(睢寧)	178,984	100%					
217	啟東碧桂園	南通(啟東)	253,090	100%					
218	鹽城碧桂園	鹽城(鹽都)	121,409	100%					
219	碧桂園•珊瑚宮殿	陵水(英州)	183,033	55%					
220	南陵碧桂園	蕪湖(南陵)	325,975	100%					
221	河池碧桂園	河池 (金城江)	241,717	100%					
222	碧桂園•九龍灣	保定(涿水)	270,465	55%					
223	新鄉碧桂園	新鄉(衛輝)	289,688	100%					
224	梅州市梅江區上坪安置房	梅州(梅江)	56,678	100%					
225	碧桂園歐洲城	哈爾濱 (平房)	221,419	100%					
226	連城碧桂園	連城(鹽湖)	240,715	100%					
227	碧桂園•濱湖城	湖州(吳興)	207,791	100%					
228	宜昌碧桂園	宜昌(點軍)	336,267	100%					

在建						待建			
在建建築面積 <sup>(2)</sup>	在建總可銷售建築面積 <sup>(2)</sup>	實際開始建築日期	已預售總可銷售建築面積	實際／預期獲得預售證日期	預期竣工日期	持作未來發展建築面積 <sup>(3)</sup>	預期開始建築日期	預期獲得預售證日期	預期竣工日期
平方米	平方米		平方米			平方米			
133,914	128,231	2014/9/25	52,790	2014/10/24	16年第四季	43,295	15年第二季	15年第四季	17年第二季
121,727	118,878	2014/9/30	68,141	2014/10/24	16年第四季	341,769	15年第一季	15年第二季	17年第四季
81,634	79,589	2014/9/19	30,406	2014/10/27	16年第四季				
53,991	51,107	2014/9/30	28,755	2014/9/30	16年第四季	292,477	15年第一季	15年第二季	17年第二季
213,123	208,919	2014/6/11	29,001	2014/7/4	16年第四季	128,003	15年第二季	15年第四季	17年第四季
135,970	126,329	2014/9/22	41,495	2014/10/20	16年第三季				
114,646	107,101	2014/10/23	24,686	2014/12/25	16年第四季	26,254	15年第一季	15年第二季	16年第四季
						232,624	15年第一季	15年第二季	17年第二季
181,558	180,908	2014/7/10	111,968	2014/9/19	16年第四季				
278,597	272,445	2014/6/30	162,353	2014/9/3	16年第四季	10,255	15年第一季	15年第二季	16年第四季
169,598	161,601	2014/9/5	68,101	2014/9/6	16年第三季	9,386	15年第一季	15年第一季	16年第三季
133,344	128,223	2014/9/23	116,213	2014/9/30	16年第四季	119,746	15年第一季	15年第一季	17年第二季
52,986	51,427	2014/10/24	19,857	2014/11/10	16年第三季	68,423	15年第一季	15年第二季	16年第四季
166,273	159,920	2014/11/3	64,868	2014/11/7	16年第四季	16,760	15年第一季	15年第三季	16年第四季
289,597	286,847	2014/7/4	153,566	2014/9/29	16年第四季	36,378	15年第一季	15年第四季	16年第四季
170,617	166,031	2014/11/29	98,110	2014/12/8	16年第四季	71,100	15年第一季	15年第二季	17年第二季
95,032	95,032	2014/10/17	77,560	2014/10/17	16年第四季	175,433	15年第一季	15年第二季	17年第四季
61,266	56,134	2014/12/8	19,791	2014/12/12	16年第二季	228,422	15年第一季	15年第二季	17年第四季
						56,678	15年第一季	15年第三季	16年第二季
96,112	95,301	2014/9/30	13,437	2014/10/10	16年第四季	125,307	15年第二季	15年第三季	17年第四季
79,442	78,715	2014/12/11	6,654	2014/12/12	16年第四季	161,273	15年第一季	15年第二季	17年第四季
86,176	85,696	2014/10/31	18,205	2014/12/5	16年第四季	121,615	15年第一季	15年第二季	17年第四季
251,274	245,758	2014/8/22	124,404	2014/12/11	17年第二季	84,993	15年第一季	15年第三季	17年第四季

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	已竣工					
				本公司 應佔權益	已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup>	已竣工總可 銷售建築 面積 <sup>(1)</sup>	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	竣工日期
			平方米	%	平方米	平方米	平方米	平方米	
229	連州碧桂園	清遠(連州)	209,470	70%					
230	四會碧桂園豪園	肇慶(四會)	70,584	100%					
231	碧桂園•時代城	鎮江(句容)	46,538	90%					
232	碧桂園•翡翠灣	東莞(清溪)	127,075	100%					
233	南山碧桂園	畢節 (七星關區)	256,872	70%					
234	碧桂園•山湖城	荊門(沙洋)	63,955	51%					
235	雙文丹項目	雪蘭莪 (雙文丹)	293,771	55%					
236	碧桂園鑽石城	雪蘭莪 (士毛月)	529,123	55%					
237	碧桂園金海灣	柔佛州 (柔佛巴魯)	1,821,999	100%					
238	碧桂園悉尼萊德花園	悉尼(萊德)	68,061	100%					
合計：			139,585,710		58,746,330	55,972,277	51,167,979	934,236	

註：

1. 根據有關政府部門的測量報告。
2. 根據本集團項目部的實際測量。
3. 每個項目的「持作未來發展建築面積」為預計將於建設的面積。

在建						待建			
在建建築面積 <sup>(2)</sup>	在建總可銷售建築面積 <sup>(2)</sup>	實際開始建築日期	已預售總可銷售建築面積	實際／預期獲得預售證日期	預期竣工日期	持作未來發展建築面積 <sup>(3)</sup>	預期開始建築日期	預期獲得預售證日期	預期竣工日期
平方米	平方米		平方米			平方米			
77,835	77,631	2014/12/9		15年第一季	16年第四季	131,635	15年第一季	15年第三季	17年第四季
70,584	66,227	2014/10/23	32,873	2014/11/26	16年第四季				
						46,538	15年第一季	15年第二季	16年第四季
						127,075	15年第一季	15年第四季	16年第四季
80,827	78,900	2014/12/31		15年第一季	16年第二季	176,045	15年第一季	15年第三季	17年第二季
						63,955	15年第一季	15年第三季	16年第四季
						293,771	15年第一季	15年第三季	18年第四季
139,606	133,357	2013/7/4	90,172	2013/9/4	16年第四季	389,517	15年第一季	15年第二季	19年第四季
1,821,999	1,023,001	2013/7/4	461,097	2013/8/6	17年第三季				
68,061	63,190		50,007	2014/6/28	17年第三季				
42,424,368	39,662,921		19,051,693			38,415,012			

## 典型項目介紹

### 碧桂園 • 十里銀灘

#### 廣東省惠州市惠東縣

(本公司佔100%股權)

主要目標市場：深圳市

碧桂園 • 十里銀灘位於惠州市惠東縣亞婆角海濱旅遊區，距深廈高鐵雙站僅一刻鐘車程，已開通粵港直通車，全天候樓巴往返深圳，享1小時深港生活圈，被譽為深圳人的海濱衛星城。

項目的總佔地面積約1,883,631平方米，預期總建築面積約為5,131,935平方米。此項目提供各類產品，包括雙拼住宅、聯體住宅、高層洋房及商鋪。項目內擁有五星級的碧桂園 • 十里銀灘酒店、銀灘體育館、國際幼兒園、社區學校、遊艇碼頭、大型超市、社區醫療中心。



項目自2011年7月30日開盤以來，總銷售人民幣145億。2011年，創中國濱海度假樓盤日銷人民幣30億新紀錄；2012年，再創中國房地產日銷3,300套奇跡；2014年總銷售人民幣46.3億。

### 豐順碧桂園

#### 廣東省梅州市豐順縣

(本公司佔100%股權)

主要目標市場：梅州市

豐順碧桂園位於豐順縣新城中心，5分鐘車程暢達豐順縣行政中心及中心商圈等繁華地段，毗鄰豐順縣汕梅高速公路出入口路段，地理位置優越。

項目總佔地284,524平方米，預期總建築面積429,228平方米。項目提供各類產品，包括雙拼住宅、聯體住宅、高層洋房和商鋪。項目周邊教育資源優越，名校環繞；項目內將擁有大型商業中心、無邊際園林泳池、室內恆溫泳池，鳳凰俱樂部(會所)、泛會所。



項目2014年5月24日開盤，開盤當日即銷售超1,600套，創梅州樓市單日銷售新高。2014年總銷售人民幣19.2億。

## 蘭州碧桂園

### 甘肅省蘭州市城關區 (本公司佔 100% 股權)

主要目標市場：蘭州市

蘭州碧桂園位於城關區，享有蘭州市政府政策支持。臨近雁灘經濟圈，美倫購物中心、大潤發舉步即達。

項目總佔地533,435平方米，預期總建築面積717,516平方米。項目提供各類產品，包括雙拼住宅、高層洋房和商鋪。項目內將擁有大城生活配套：大型社區交通中心、五星級會所、商業街、幼兒園、碧桂園國際學校。



自項目落地蘭州受多個主流媒體頒發榮譽獎項。蘭州晨報頒發最具影響力樓盤、蘭州晚報頒發甘肅人居典範社區；搜房網頒發蘭州最具人氣樓盤。2014年總銷售人民幣40.2億。

## 六安碧桂園

### 安徽省六安市裕安區 (本公司佔 100% 股權)

主要目標市場：六安市

六安碧桂園位於六安市裕安區淠河路東、新安大橋北，緊鄰淠河景觀區，距六安市核心商圈約4公里。

項目總佔地363,432平方米，預期總建築面積797,269平方米。項目提供產品豐富多樣，涵蓋雙拼住宅、多層洋房、高層洋房及商鋪。項目內擁有5,800平方米五星級高端會所，配備恆溫泳池；項目內規劃建8,300平方米商業街及社區幼兒園。



項目2014年1月25日開盤，2014年總銷售人民幣26.7億。榮膺六安2014年樓市銷售套數、面積、金額三冠王。

## 碧桂園 • 九龍灣

### 河北省保定市涿水縣

(本公司佔55%股權)

主要目標市場：北京市

碧桂園 • 九龍灣位於京西十渡景區旁，房山世界地質公園範圍內；在國家「十二五」規劃，大首都經濟圈重點規劃區域內。項目規劃為養心大盤，並致力於打造京西第一度假居所。

項目總佔地217,141平方米，預期總建築面積270,465平方米。項目提供各類產品，包括雙拼住宅、聯體住宅、高層洋房。項目配套8,000平方米商業街、五星級會所、無邊際泳池、兒童遊樂區。



項目2014年10月18日開盤，2014年總銷售人民幣7.5億。

## 碧桂園悉尼萊德花園

### 澳大利亞悉尼萊德

(本公司佔100%股權)

主要目標市場：本地及全球

碧桂園悉尼萊德花園位於悉尼北萊德區北萊德火車站旁，交通便捷。火車1站到高尚住宅區Chatswood，2站到全球知名的麥考瑞大學，30分鐘暢達悉尼CBD，11條巴士綫連接中心區及周邊購物中心。

項目總佔地17,585平方米，預期總建築面積68,061平方米。包含三棟公寓建築，由澳洲百年建築名企Bates Smart設計。項目自身帶有豐富的休閒娛樂配套，規劃建有公園、泳池、BBQ燒烤區、健身中心、托兒所等。



項目2014年6月28日首期開盤，當日銷售人民幣10億；同年11月15日二期開盤，當天銷售人民幣6.8億。2014年全年銷售人民幣24.7億，為2014年悉尼住宅公寓銷量冠軍。

## 投資物業概覽

為進一步挖掘旗下商業物業的價值，本集團於2013年底成立了其100%控股的附屬公司廣州碧桂園商業管理公司，負責本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12月31日，本集團的投資性物業建築面積約為897,935平方米，公允價值約為人民幣70.4億元，其中已竣工的建築面積約為718,520平方米，對應的公允價值約為人民幣59.5億元；在建中的建築面積約為179,415平方米，對應的公允價值人民幣約為10.9億元。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	已竣工物業			在建中物業
			社區商業	大型商業中心	公寓	大型商業中心
		平方米	平方米	平方米	平方米	平方米
碧桂園●鳳凰城	鎮江(句容)	158,063	2,365			155,698
碧桂園●銀河城	瀋陽(於洪)	87,644	10,644	77,000		
雲浮碧桂園	雲浮(金山)	69,719	5,534	64,185		
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			
新會碧桂園	江門(新會)	42,151	42,151			
天津碧桂園	天津(八里台)	31,038	31,038			
隨州碧桂園	隨州(城南)	30,219	30,219			
武漢碧桂園	武漢(漢南)	28,770	28,770			
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	28,596	28,596			

## 酒店物業概覽

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32家及四星級標準建造的酒店2家。此外，本集團還有按《旅遊飯店星級的劃分與評定》五星級標準在建的酒店12家及四星級標準在建的酒店2家。

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)

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>
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)
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)

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>
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)

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>
通遼碧桂園鳳凰酒店	內蒙古通遼 通遼碧桂園	2012年7月	321	按五星級標準(已開業)
泰州碧桂園鳳凰溫泉酒店	江蘇省泰州 泰州碧桂園	2012年7月	331	按五星級標準(已開業)
碧桂園鳳凰城酒店	江蘇省鎮江 碧桂園•鳳凰城	2012年9月	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)

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>
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)
佛山希爾頓酒店	廣東省佛山 碧桂園城市花園	2014年7月	600	按五星級標準(已開業)
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年7月	113	按四星級標準(已開業)
梅州碧桂園假日酒店	廣東省梅州 畚江碧桂園	2014年10月	50	按四星級標準(已開業)
武漢光谷希爾頓酒店 <sup>(2)</sup>	湖北省武漢 碧桂園•生態城	*2015	510	按五星級標準(在建中)
碧桂園翡翠灣鳳凰酒店 <sup>(3)</sup>	廣東省江門 碧桂園•翡翠灣	*2015	284	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	*2015	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	*2015	1,047	按五星級標準(在建中)
瀋陽碧桂園鳳凰酒店	遼寧省瀋陽 碧桂園•鳳凰城	*2015	134	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>
龍江碧桂園鳳凰酒店	廣東省佛山 碧桂園豪庭	*2015	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	*2015	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	*2015	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)
益陽碧桂園鳳凰酒店	湖南省益陽 益陽碧桂園	*2015	251	按五星級標準(在建中)
江海碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 江海碧桂園	*2016	194	按四星級標準(在建中)
碧桂園十里金灘酒店	山東省煙台 碧桂園●十里金灘	*2015	336	按五星級標準(在建中)

註：

1. 酒店要經營一年後，方可申請星級酒店評定。
2. 武漢光谷希爾頓酒店於2013年12月31日開始試業。
3. 碧桂園翡翠灣鳳凰酒店於2014年10月1日開始試業。

## 財務概要

## 綜合業績

	2010年	2011	2012	2013	2014
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	25,804,105	34,748,305	41,890,984	62,724,729	84,548,803
稅前利潤	6,719,785	9,606,735	11,541,913	13,473,153	16,369,125
所得稅費用	(2,402,011)	(3,768,582)	(4,657,351)	(4,625,173)	(5,757,225)
本年度利潤	4,317,774	5,838,153	6,884,562	8,847,980	10,611,900
應佔利潤歸屬於：					
權益所有人	4,290,578	5,813,180	6,852,651	8,514,104	10,229,159
非控制性權益	27,196	24,973	31,911	333,876	382,741
	4,317,774	5,838,153	6,884,562	8,847,980	10,611,900
每股盈利：					
基本 <sup>1</sup> (人民幣分)	24.27	32.81	37.50	45.97	53.45

## 綜合財務狀況

	2010年	2011	2012	2013	2014
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	25,420,162	37,581,273	40,610,992	60,025,745	75,415,162
流動資產	56,661,085	69,729,152	95,911,156	146,213,683	192,617,047
流動負債	42,330,849	53,771,602	68,707,328	114,904,283	156,623,024
流動資產淨值	14,330,236	15,957,550	27,203,828	31,309,400	35,994,023
資產總額減流動負債	39,750,398	53,538,823	67,814,820	91,335,145	111,409,185
非流動負債	14,332,323	23,471,559	28,930,412	45,323,978	48,966,759
本公司所有人應佔權益	24,821,421	28,990,237	37,577,149	43,953,620	56,686,205
非控制性權益	596,654	1,077,027	1,307,259	2,057,547	5,756,221
總權益	25,418,075	30,067,264	38,884,408	46,011,167	62,442,426
股東權益					
— 每股賬面淨值(人民幣元)	1.49	1.74	2.06	2.38	2.79
借貸淨額 <sup>2</sup>	12,018,062	18,349,882	20,263,748	29,569,189	33,854,619
淨借貸比率(%)	48.4	63.3	53.9	67.3	59.7

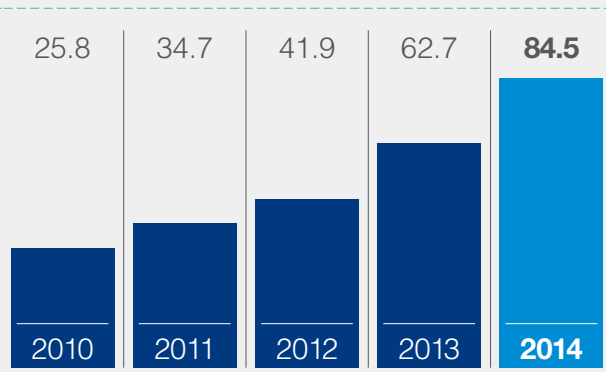
註：

- 由於2014年的供股事項，以往年度數字已作出重述。
- 借貸淨額等於總借貸減去可動用現金。

# 財務摘要

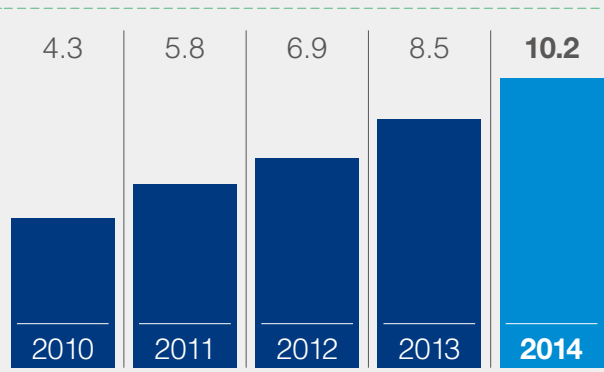
## 收入

人民幣十億元



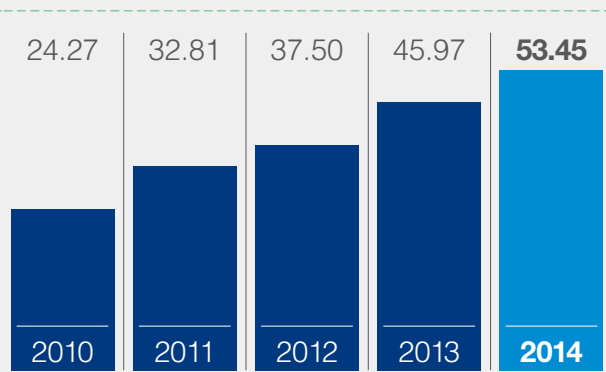
## 權益所有人應佔利潤

人民幣十億元



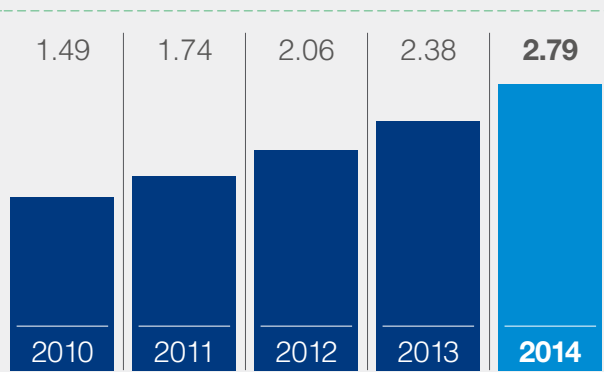
## 每股盈利

人民幣分



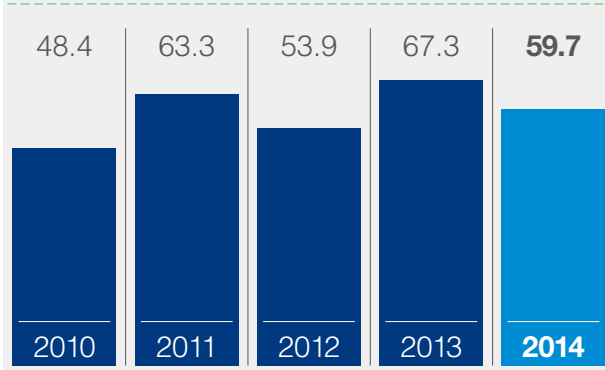
## 股東權益 — 每股賬面淨值

人民幣元



## 淨借貸比率

%





碧桂園清泉城

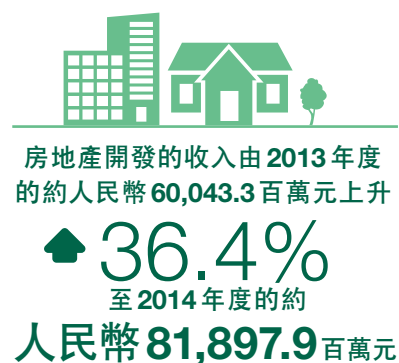
## 財務回顧

### 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。



碧桂園 • 城市花園 (廣州)



碧桂園 • 浪琴灣(莆田)



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

#### 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。





碧桂園 • 九龍灣



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

#### 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。



碧桂園悉尼萊德花園



碧桂園 • 生態城

### 流動資產淨值及流動比率

於2014年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣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）。

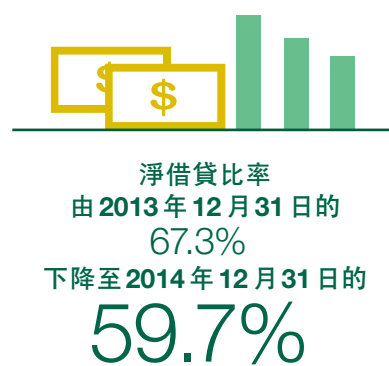
銀行及其他借款當中，約人民幣12,390.7百萬元、人民幣25,875.5百萬元和人民幣528.7百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還（2013年12月31日：約人民幣10,086.2百萬元、人民幣22,432.7百萬元和人民幣670.3百萬元）。於2014年12月31日，大部分銀行及其他借款均以本集團的土地使用權和物業作抵押及由本集團公司擔保。



碧桂園 • 十里金灘

## 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%。





碧桂園山湖城



本集團銀行及其他借款的加權  
平均利息率由2013年度的

7.34%

下降至2014年度的

7.16%

### 利率風險

本集團的銀行及其他借款承擔浮動利率。本集團銀行及其他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。本集團正在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。



碧桂園 • 珊瑚宮殿

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。



碧桂園·城市花園(蘭州)



碧桂園清泉城

## 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；另一方面，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。



於2014年12月31日，  
本集團共僱用約  
**64,869**個  
全職僱員



碧桂園 • 金沙灘

### 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。

# 董事及高級管理層簡介

## 執行董事



**楊國強**，60歲，於2006年12月獲委任為主席及執行董事。楊先生亦為提名委員會、企業管治委員會及執行委員會主席和薪酬委員會成員，並兼任本集團若干成員公司之董事。楊先生負責制定發展策略、作出投資決策及進行總體的項目規劃，並確保董事會運作正常，且維持良好的企業管治常規。由1992年至1997年，楊先生曾擔任順德三和公司總經理。由1986年至1997年，楊先生在北滘建築工程公司擔任總經理及董事長，並於1997年至2003年期間擔任本集團的總經理。彼自2007年本公司上市起一直擔任主席。楊先生擁有超過37年建築業務經驗，及超過23年房地產開發經驗。楊先生於2009年獲得「中華慈善突出貢獻人物」及「中國地產十大貢獻人物」，於2010年獲得「中國房地產企業家仁愛獎」及「中國房地產風雲人物」，於2011年獲得「廣東非公有制經濟扶貧濟困回報社會個人」，以及於2012年獲得「2012年度中國企業社會責任傑出企業家」等榮譽稱號。楊先生現為中國人民政治協商會議第十二屆全國政協委員。楊先生為副主席、執行董事及控股股東楊惠妍女士的父親，執行董事楊子莹女士的父親，以及執行董事楊志成先生的叔父。



**楊惠妍**，33歲，於2006年12月獲委任為執行董事，並於2012年3月獲委任為副主席。楊女士亦為企業管治委員會、執行委員會及財務委員會成員，並兼任本集團若干成員之董事。楊女士畢業於美國俄亥俄州立大學，獲頒市場營銷及物流專業學士學位。楊女士於2005年加入本集團擔任採購部經理，現主要負責參與制定本集團的發展策略。楊女士於2008年獲得「中華慈善獎特別貢獻獎」。楊女士為主席及執行董事楊國強先生的女兒，執行董事楊子莹女士的姐姐，以及執行董事楊志成先生的堂妹。

## 董事及高級管理層簡介




**莫斌**，48歲，於2010年7月獲委任為總裁及執行董事。莫先生亦為薪酬委員會、企業管治委員會、執行委員會及財務委員會成員，並兼任本集團若干成員公司之董事。莫先生於衡陽工學院（大學本科）畢業（現為南華大學），獲頒工業與民用建築學士學位，且具中南財經政法大學研究生學歷，為教授級高級工程師。莫先生主要負責本集團的日常營運管理及行政管理。加入本集團之前，莫先生自1989年起受僱於國內具國際競爭力的建築地產集團中建，曾擔任多個高級職位，離職前為董事及總經理。莫先生對房地產開發、建築業務、施工管理、市場營銷、成本控制及企業管理擁有超過25年豐富經驗。





**朱榮斌**，42歲，於2013年5月獲委任為聯席總裁及執行董事。朱先生亦為執行委員會成員。朱先生畢業於清華大學土木工程系，獲頒碩士學位，持高級工程師職稱。朱先生主要負責本集團投資及產品設計的管理工作。朱先生自1995年至2008年受僱於中國海外集團有限公司，先後在廣州、香港、深圳、北京及上海從事房地產開發及工程管理工作，離職前為中海地產集團有限公司董事、助理總經理兼華東區總經理。自2008年至2013年5月加入本集團前，朱先生曾任職於富力，離職前為富力副總裁兼華南地區總經理。朱先生擁有超過20年房地產開發及相關業務經驗。




**吳建斌**，52歲，於2014年4月獲委任為首席財務官及執行董事。吳先生亦為財務委員會主席及執行委員會成員。吳先生畢業於陝西財經學院（現為西安交通大學）經濟與金融學院，並於澳門科技大學分別獲頒工商管理碩士及博士學位。吳先生為高級會計師，並為上海對外經貿大學兼職教授。吳先生於1984年加入中國建築工程總公司，1987年獲派駐中國海外發展有限公司，2001年任中國海外集團有限公司董事兼財務總監，2002年任中國海外發展有限公司執行董事兼財務總監，並於2009年調任為副主席兼非執行董事。於2014年4月加入本集團之前，吳先生為中國海外集團有限公司常務董事及副總經理及中海投資發展集團有限公司董事長。吳先生於2004年至2009年獲得多項獎項，包括由中國總會計師雜誌社、中國CFO國際峰會分別於2008年及2009年頒發的「改革開放30年財務管理成就獎」及「建國60週年中國財務價值領軍人物」。吳先生亦為第十一屆陝西省政協委員。吳先生擁有31年企業財務、會計、投資運營及信息化管理經驗。

 **楊子莹**，27歲，於2011年5月獲委任為執行董事。楊女士為本公司執行委員會成員兼本集團若干成員公司之董事。楊女士畢業於美國俄亥俄州立大學，獲頒心理學學士學位。楊女士於2008年加入本集團擔任主席助理，現主要負責本集團財務，包括境外及境內融資。加入本集團之前，楊女士曾於一所著名的國際投資銀行工作。楊女士為主席及執行董事楊國強先生的女兒，副主席、執行董事及控股股東楊惠妍女士的妹妹，以及執行董事楊志成先生的堂妹。

 **楊貳珠**，64歲，於2006年11月獲委任為執行董事，並兼任本集團若干成員公司之董事。楊先生畢業於暨南大學經濟管理學院。楊先生主要負責外包建築工程結算審核及在投資決策方面協助主席。由1994年至1997年，楊先生曾擔任順德三和公司副總經理。由1986年至1997年，楊先生在北滘建築工程公司擔任副總經理。由1999年至2009年，楊先生曾擔任佛山市順德區雅駿裝飾設計工程有限公司董事兼副總經理，並由1997年起擔任騰越公司及順德碧桂園董事兼副總經理。楊先生擁有超過37年建築業務經驗及約21年房地產開發經驗。

 **蘇汝波**，60歲，於2006年12月獲委任為執行董事，並兼任本集團若干成員公司之董事。蘇先生於暨南大學經濟管理學院畢業。蘇先生主要負責本集團若干房地產開發項目的建築管理、監督及協調工作。蘇先生曾於1994年至1997年擔任順德三和公司副總經理。於1986年至1997年，蘇先生在北滘建築工程公司擔任副總經理，並由1997年起擔任騰越公司及順德碧桂園的董事兼副總經理。蘇先生擁有超過37年建築業務經驗、約21年房地產開發經驗，以及約18年建築材料採購經驗。

 **區學銘**，65歲，於2006年12月獲委任為執行董事，並兼任本集團若干成員公司之董事。區先生主要負責本集團若干房地產開發項目的建築管理、監督及協調工作。區先生曾於1994年至1997年擔任順德三和公司副總經理。於1986年至1997年，區先生在北滘建築工程公司擔任副總經理，並由1997年起擔任騰越公司及順德碧桂園的董事兼副總經理。區先生擁有超過37年建築業務經驗及約21年房地產經營及管理經驗。



**楊志成**，41歲，於2006年12月獲委任為執行董事，亦為本集團區域總裁。楊先生亦為執行委員會成員。楊先生主要負責本集團若干房地產開發項目的整體發展及管理。於1997年加入本集團之前，楊先生曾擔任順德三和公司項目經理、佛山市順德區均安碧桂園物業發展有限公司總經理，以及本集團項目總經理。楊先生擁有約21年項目開發經驗。楊先生是主席及執行董事楊國強先生的侄兒，以及副主席、執行董事及控股股東楊惠妍女士及執行董事楊子瑩女士的堂兄。



**謝樹太**，50歲，於2013年5月獲委任為執行董事。謝先生畢業於湖南大學，獲頒工學學士學位，為中國合資格工程師。謝先生主要負責本集團若干房地產開發項目的整體管理及監督，並負責本集團酒店管理、商業管理及物業管理公司的整體管理工作。於1997年加入本集團之前，謝先生曾於1986年至1991年在衡陽市建築設計研究院任職，負責結構設計工作。於1992年至1997年，彼亦曾在順德三和公司

任職，負責物業管理工作。自1997年起，彼任職於順德碧桂園及廣東碧桂園物業管理有限公司，負責本集團整體物業管理及酒店管理工作；並自2007年起擔任副總裁。謝先生擁有23年房地產管理經驗及約18年酒店管理經驗。



**宋軍**，47歲，於2013年5月獲委任為執行董事。宋先生畢業於重慶建築工程學院（現為重慶大學），獲工學學士學位，為中國合資格建築師。於1994年加入本集團之前，宋先生曾任職於湖南省吉首市建築規劃勘察設計院及博意建築，負責建築設計工作。自1997年起，彼先後擔任順德、廣州碧桂園公司的項目經理及總經理；自2005年起擔任本集團副總裁，負責本集團房地產項目開發管理工作。目前，宋先生負責本集團若干區域地產項目的整體營運、管理及可持續發展。宋先生擁有18年房地產開發管理經驗。

**梁國坤**，56歲，於2013年5月獲委任為執行董事。梁先生主要負責本集團景觀設計與園林綠化體系管理及監督工作。於1999年加入本集團之前，梁先生曾於1985年至1994年在中山溫泉高爾夫球會俱樂部任職。於1994年至1999年間，彼亦先後於東莞銀利外商俱樂部、深圳觀瀾湖高爾夫球會、深圳龍崗綠色俱樂部（現為中信綠色高爾夫球會）擔任多個高級職位。自2011年起，梁先生擔任副總裁。梁先生擁有30年高爾夫球場管理設計及園林設計管理經驗。

**蘇柏垣**，49歲，於2013年12月獲委任為執行董事。蘇先生畢業於廣州師範學院（現為廣州大學），獲頒地理學學士學位，且具中山大學人文地理專業研究生學歷。於2005年加入本集團之前，蘇先生擁有超過十年土地規劃、開發及經營管理經驗。蘇先生曾擔任副總裁至2013年2月，主要負責本集團投資拓展及若干房地產開發項目的整體管理。現時，蘇先生主要負責本集團的海外投資拓展及管理若干海外房地產開發項目。

### 獨立非執行董事

**黎明**，70歲，於2006年12月獲委任為獨立非執行董事，現時為審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。黎先生為香港會計師公會、澳洲會計師公會、英國特許管理會計師公會及香港董事學會的資深會員。黎先生亦為1973年創辦的英國特許管理會計師公會（香港分會）創辦人之一，後於1974/75年度及1979/80年度出任主席。彼於1986年擔任香港會計師公會會長。黎先生為映美控股有限公司及富力之獨立非執行董事，並於2014年5月23日退任成謙聲匯控股有限公司之獨立非執行董事（該等公司之股份均於聯交所上市）。黎先生亦於多家在加拿大從事房地產開發的私營公司擔任董事職務。彼亦為南豐集團控股有限公司之獨立非執行董事。



**石禮謙**，金紫荊星章，太平紳士，69歲，於2006年12月獲委任為獨立非執行董事，現時為審核委員會及薪酬委員會成員。石先生畢業於悉尼大學，擁有文學士學位及教育文憑。石先生於1995年獲委任為太平紳士及2013年榮獲香港特別行政區頒授金紫荊星章。石先生為代表地產及建造功能界別的香港特別行政區立法會議員、香港科技大學顧問委員會成員、香港大學校董會及校務委員會成員，並自2015年1月1日起不再擔任獨立監察警方處理投訴委員會副主席。石先生為勤達集團國際有限公司、利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司、德祥企業集團有限公司、合興集團控股有限公司、香港鐵路有限公司、澳門博彩控股有限公司、百利保控股有限公司、麗豐控股有限公司、莊士機構國際有限公司、華潤水泥控股有限公司、帝盛酒店集團有限公司及四海國際集團有限公司之獨立非執行董事，德祥地產集團有限公司之副主席兼獨立非執行董事，亦為莊士中國投資有限公司主席及獨立非執行董事（該等公司之股份均於聯交所上市），及為香港按揭證券有限公司董事。石先生亦為鷹君資產管理（冠君）有限公司（冠君產業信托的管理人）及富豪資產管理有限公司（富豪產業信托的管理人）（兩

項信托均於聯交所上市）的獨立非執行董事。石先生自2014年2月27日起不再為泰山石化集團有限公司之獨立非執行董事，及自2014年5月12日起不再擔任新昌營造集團有限公司之獨立非執行董事（該等公司之股份均於聯交所上市）。





**唐滙棟**，64歲，於2006年12月獲委任為獨立非執行董事，並為薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。唐先生作為律師在香港執業超過30年，並為張秀儀、唐滙棟及羅凱柏律師行合夥人。彼亦為現任國際公證人及中國委托公證人，以及取得在若干其他司法管轄區的律師資格。唐先生現為葉氏化工集團有限公司（該公司之股份於聯交所上市）之非執行董事。




**黃洪燕**，44歲，於2012年12月獲委任為獨立非執行董事，並為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。黃先生於暨南大學經濟學院金融系國際金融專業本科畢業，並具中國註冊會計師、中國註冊稅務師、中國註冊資產評估師、國際註冊內部審計師及企業會計師的資格。黃先生現擔任佛山市遠思達管理諮詢有限公司總經理及廣東佳洋投資發展有限

公司董事。黃先生為廣東萬和新電氣有限公司和中順潔柔紙業股份有限公司之獨立非執行董事（該等公司之股份均於深圳證券交易所上市）。

 **黃曉**，47歲，於2012年12月獲委任為獨立非執行董事，並為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。黃女士畢業於暨南大學，獲得會計學士學位，以及畢業於澳大利亞新南威爾士大學國際會計專業，獲得商學碩士學位。黃女士具中國註冊會計師及高級會計師的資格。黃女士現擔任廣東省註冊會計師協會考試培訓部主任及廣東省註冊會計師協會註冊委員會委員。

 **劉洪玉**，52歲，於2013年5月獲委任為獨立非執行董事。劉先生畢業於清華大學，獲頒結構工程專業學士學位和管理工程專業碩士學位，為中國合資格房地產估價師。劉先生於1996年6月至2000年4月在清華大學土木工程系擔任教授，自2000年4月起在清華大學建設管理系擔任教授。自1996年起，劉先生出任清華大學房地產研究所所長。劉先生專攻房地產經濟學、房地產投資與金融、住房政策和土

地管理。劉先生自2006年4月起至2012年3月，出任中糧地產（集團）股份有限公司獨立董事。劉先生現為招商局地產控股股份有限公司（該公司之股份於深圳證券交易所上市）之獨立董事、方興地產（中國）有限公司（該公司之股份於聯交所上市）之獨立非執行董事。劉先生為中國房地產估價師與經紀人學會副會長和亞洲房地產學會理事，亦為香港大學榮譽教授和英國皇家特許測量師學會資深會員。劉先生在房地產業及建築工程方面擁有超過27年經驗。

 **梅文珏**，44歲，於2013年5月獲委任為獨立非執行董事。梅先生畢業於中山大學，獲頒英語語言文學學士學位和公共管理學碩士學位；並畢業於英國克蘭菲爾德大學管理學院，獲頒工商管理碩士學位。梅先生曾任中國南方航空股份有限公司安全管理系統辦公室主任、安全委員會秘書及安全信息經理，以及天合聯盟安全委員會中國南方航空股份有限公司副首席代表。梅先生還曾任中歐國際工商學院深圳代表處首席代表。梅先生現擔任瑞卡連鎖租車集團首席執行官。梅先生為米格國際控股有限公司（該公司之股份於聯交所上市）之獨立非執行董事。

## 公司秘書





**楊國安**，53歲，於2014年4月1日獲委任為獨立非執行董事。楊先生於1990年獲得密歇根大學（戰略人力資源管理）博士學位及於1986年獲得香港大學社會科學學院管理碩士學位。楊先生現為中歐國際工商學院飛利浦人力資源管理教席教授。楊先生亦為組織能力建設學習聯盟的創始人。楊先生曾於1999年初至2002年6月擔任宏棋集團首席人力資源總監。楊先生現擔任海豐國際控股有限公司之獨立非執行董事（該公司之股份於聯交所上市），及天合光能有限公司之獨立非執行董事（該公司之股份於紐約證券交易所上市）。楊先生自2014年3月17日起不再擔任金蝶國際軟件集團有限公司之獨立非執行董事（該公司之股份於聯交所上市）。




**禰寶華**，66歲，於2007年3月獲委任為本公司秘書。彼為香港特許秘書公會會員及特許秘書及行政人員公會會員。禰先生亦為富榮秘書服務有限公司董事。彼在公司管理及秘書工作方面擁有超過30年經驗，多年來為多間上市公司提供專業服務。

### 高級管理層

 **程光煜**，34歲，為副總裁。程先生畢業於清華大學土木工程系，並取得土木工程專業學士學位及博士學位。程先生現正在北京大學光華管理學院攻讀在職高級工商管理碩士學位。程先生於2007年加入本集團，並自2012年起負責監督若干地區房地產項目的整體運營管理及可持續開發。自2014年起，程先生主要負責本集團整體營銷管理。程先生有5年的土木工程研究經驗及7年的房地產開發管理經驗。

 **王少軍**，49歲，為副總裁。王先生畢業於哈爾濱建築工程學院（現為哈爾濱工業大學土木工程學院），獲工業與民用建築學士學位及結構工程碩士學位，為中國合資格高級土木工程師。於2013年加入本集團之前，王先生曾任職大連萬達商業地產股份有限公司廣州公司總經理，負責物業開發；以及花樣年控股集團有限公司常務副總裁，負責房地產開發業務管理及營運。王先生擁有22年房地產開發管理經驗。

 **黎曉林**，42歲，為副總裁。黎先生畢業於清華大學土木工程系，獲建築結構工程學士學位和北京大學光華管理學院高級工商管理碩士學位，並為中國合資格建築工程師及中國合資格房地產估價師。黎先生主要負責本集團若干房地產開發營運及管理。於2008年加入本集團之前，黎先生曾任職珠海光建築設計工程有限公司，負責建築設計；並於多家房地產開發商，如新家園（珠海）置業有限公司、中山市華創置業有限公司及萬科企業股份有限公司，負責房地產開發及管理。自2008年起，黎先生負責監督其下若干地區房地產項目的全面營運、管理及持續發展。黎先生擁有18年房地產開發管理經驗。



**彭志斌**，41歲，為副總裁。彭先生於1996年畢業於合肥工業大學，獲土木工程學士學位；2003年畢業於武漢大學，獲工商管理碩士學位；2014年8月畢業於中歐國際工商學院，獲高級工商管理碩士學位。彭先生主要負責本集團之人力資源管理。於2010年加入本集團之前，彭先生曾任職中鐵第四勘察設計院集團有限公司工程師、專業設計負責人等職位。彭先生亦曾於2003年至2006年間任職中興通訊股份有限公司人力資源管理中心幹部管理經理，中東片區人力資源負責人等職位；亦曾於2006年至2008年間任職華信惠悅諮詢公司顧問及項目經理；於2008年至2010年間任職於中糧地產（集團）股份有限公司集團人力資源部副總監及南方區人力資源部總監。彭先生於2010年6月加入本集團，擔任總裁助理及人力資源總監。彭先生擁有13年人力資源管理經驗。



**樊杰**，46歲，為副總裁。樊先生畢業於哈爾濱建築工程學院（現為哈爾濱工業大學土木工程學院），獲國際工程管理學士學位並為中國合資格高級土木工程師。加入本集團之前，樊先生曾於中國海外集團有限公司任職7年，並於中海地產集團有限公司於上海、天津及中山多家附屬公司擔任總經理，負責物業開發；彼亦曾任職沿海物業投資（中國）有

限公司南部總經理，負責多個城市的房地產開發及營運。樊先生擁有24年工程管理及房地產開發經驗。




**王志敦**，45歲，為副總裁。王先生畢業於汕頭大學，主修國際商法，為中國合資格的職業律師。於2003年加入本集團之前，王先生曾於1996年至2003年間出任廣東博文律師事務所合夥人。王先生曾於2009年離職，並於2013年再次加入本集團。王先生現時負責本集團若干海外房地產開發項目的投資及拓展。




**伍碧君**，41歲，於2014年4月獲委任為副總裁，伍女士亦為財務委員會成員，且為本公司財務資金中心總經理。伍女士於1995年畢業於中南財經大學（現為中南財經政法大學）財政稅務學院財政學專業，取得經濟學學位。伍女士現為中國註冊會計師及中國註冊稅務師。目前，伍女士在中歐國際工商學院高級工商管理碩士（EMBA）班進修。伍女士主要負責本集團財務及資本管理。於2005年加入本集團之前，伍女士在湖北的中國建設銀行荊州支行工作，負責會計與審計管理。自1999年至2002年，伍女士擔任佛山市智信會計事務所有限公司總審計師，負責審核所有的審計報告。自2002年至2005


## 董事及高級管理層簡介


年，伍女士在順德區財稅局企財科工作，負責外商投資的財務管理。自2005年以來，伍女士負責本集團財務運營，擁有10年的房地產金融資產管理經驗及約20年的財務管理經驗。

 **張志遠**，41歲，為副總裁。張先生畢業於中南大學長沙鐵道學院工業與民用建築專業，現為一名高級工程師。於2014年加入本集團之前，張先生自1995年至2014年3月在中建工作，其中2010年10月至2014年3月擔任中建的董事及副總經理。張先生負責本集團工程質量管理。

 **楊翠瓏**，43歲，為副總裁。楊女士畢業於華南理工大學，主修建築學，並為國家一級註冊建築師。於2000年加入本集團之前，楊女士曾於1993年至2000年間任職博意建築，負責建築設計工作。自2000年起，先後任職項目總辦主任兼總裁助理、工程招標管理部總經理；自2014年9月起擔任本公司副總裁，亦為本公司成本管理中心總經理，負責

本集團工程造價、預結算、招標管理。楊女士擁有8年的建築設計及管理經驗，13年的房地產運營管理、成本管理經驗。

 **楊麗興**，44歲，為副總裁。楊女士畢業於華南理工大學，主修管理學。於1992年加入本集團，負責本集團採購管理。於2014年9月獲委任為副總裁，亦為本公司採購中心總經理。楊女士擁有22年房地產採購管理經驗。

 **陳立艷**，40歲，為副總裁。陳女士畢業於中國人民大學，主修財務會計專業。於2014年加入本集團之前，陳女士曾先後任職於用友軟體集團的產品需求分析師、諮詢實施總監、房地產建築事業部總經理和助理總裁，主持並設計與房地產全產業鏈盈利模式相配套的軟件系統。彼於2014年11月獲委任為本公司副總裁，亦為本公司戰略管理中心總經理。陳女士現時負責本集團之資訊系統及資訊化管理。

# 企業社會責任報告

本集團秉承「希望社會因我們的存在而變得更加美好」的理念，不僅專注於為客戶提供領先行業水平、性價比高的產品和服務，同時也十分注重公司的可持續發展以及擔當的社會責任，在慈善公益，員工發展與培訓，環保綠化以及客戶關係等方面努力推進。

## 慈善公益

主席楊國強先生及其家人、本集團、本集團員工和業主志願者多方踐行社會責任，推崇「感恩傳遞」和「授人以漁」的慈善理念，深受社會各界的高度認可。

2013年11月，楊國強先生、楊惠妍女士成立廣東省國強公益基金會，對碧桂園教育、扶貧等公益慈善項目進行長期運營。作為全國政協委員，楊國強先生於2014年3月提交了一份《關於加強職業教育以實現中華民族偉大復興的提案》，他希望通過創辦高等職業（高職）院校，資助貧困家庭學生成才，幫扶貧困家庭脫貧，為眾多的高中畢業

生提供繼續深造的機會，讓更多的有潛力的學生喜歡讀高職，樹立高職教育典範，改變全社會對高職教育的看法。

2014年9月28日，廣東碧桂園職業學院舉行開學典禮。學校位於清遠市清城區東城街省級職教示範基地東南部；總佔地面積約300畝，擬規劃建築面積約17.6萬平方米（含教學實訓樓，行政樓，圖書館，體育館、教師宿舍、學生宿舍、食堂等），計劃總招生規模約2,500人，學生學費全免。總投入約人民幣4.5億元，全部由廣東國強公益基金會出資捐建。廣東碧桂園職業學院是全國唯一慈善性質的職業高校。

在教育項目方面，截至2014年，楊國強先生設立的仲明助學金已經連續發放17年，2014年共有566名高校大學生獲得該助學金的資助。楊國強先生先後創辦的慈善學校國華紀念中學和國良職業培訓學校持續運作，並培養大批人才和專才。

在扶貧項目方面，碧桂園開展長期扶貧工作，成立了專門的扶貧濟困辦公室，先後在廣東廣州、清遠、肇慶的六個扶貧點開展扶貧工作，其中在清遠英德市樹山村的綠色產業扶貧項目成為全國扶貧項目標杆。2012年開始碧桂園派駐6名工作人員進駐廣東省清遠市水頭鎮，開展全民技能提升項目，資助中專、高職學生，開展家政育嬰師、叉車、電工、農業種植技術等職業技能培訓。兩年多時間共培訓了13,462人，舉辦培訓班162期，通過考試獲得上崗資格證書5,089人，已經走上就業崗位2,525人，有8,000多戶農家受益，受益率95%，收入平均比培訓前增加超過15%。

碧桂園志願者協會是以員工為主體，以弘揚和踐行碧桂園的企業精神為使命，以服務社會為目的的公益組織。志願者構成主要是來自本集團員工、業主、碧桂園學校師生、碧桂園公益幫扶對象以及本集團的利益相關方。活動的組織者及骨幹成員主要是本集團員工。2014年，碧桂園志願者在全國項目所在地開展超過100場志願者活動，服務對象主要為留守兒童、空巢老人等，碧桂園志願者深受政府部門、合作單位以及當地群眾的好評。2014年碧桂園志願者協會成為佛山市志願者聯合會會員單位，以及中國青年志願者協會第四屆理事會理事。



本集團人力資源相關獎項

## 員工發展

2014年，本集團多次榮獲國內人力資源領域權威獎項，包括「2014中國最佳人力資源戰略典範」，「2014中國最佳人力資源典範企業」，「2013年度中國人才發展最佳企業」，「2013年度中國僱主」，多項大獎的摘獲也說明了業界對碧桂園人力資源管理的肯定。

## 制度指引

碧桂園集團具備規範、清晰、完善的組織管控制度，每年定期與諮詢公司合作，以精簡、系統、有效為原則，對「集團制度彙編」進行修訂及優化。

## 集團級制度

每年定期與諮詢公司合作、以精簡、系統、有效為原則，對「集團制度彙編」進行修訂及優化，目前已形成兩類制度文件：



### 綜合管理類制度

- 8章64節
- 13萬字

包含：運營／財務／人力／戰略／行政／信息／審計／法務



### 項目開發類制度

- 7章67節
- 22萬字

包含：投資／設計／成本／採購／工程／營銷／客服

## 中心級制度

12大中心擁有中心級制度文件、並負責監督自查、定期審核和優化。

負責本集團制度文件的制定、監督自查、定期審核與優化。

## 區域級制度

30個區域擁有區域級制度文件、並負責監督自查、定期審核和優化。

配合集團級和中心級制度文件的監督自查、定期審核與優化。

本集團制度指引體系

## 員工培訓

碧桂園深知，優秀人才是企業可持續發展的源動力，是不可或缺的戰略性資源。人才培養內容十分全面，包括領導力發展項目、新員工訓練營、在職培訓等項目，幫助員工成長為極具職業競爭力的房地產行業高級複合型管理人才。

### 涅槃計劃

針對企業高管，追求卓越的最高境界，寓意鳳凰不畏苦痛、義無反顧，不斷追求自我提升，千錘百煉後，贏得升華

### 領翔計劃

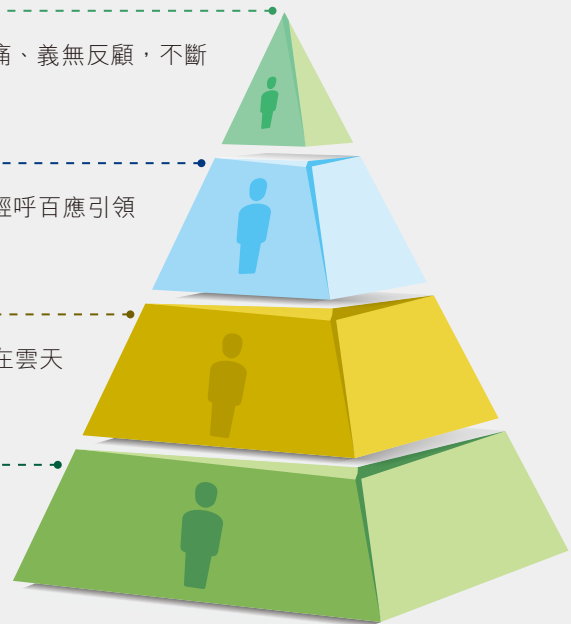
針對中高層管理人員，寓意鳳凰抖翎揮翅，一鳴朝陽，輕呼百應引領超前

### 展翼計劃

針對中層管理人員，寓意鳳凰借風之力，揮羽展翅，志在雲天任意翱翔

### 新羽計劃

針對後備管理人員，寓意鳳凰破殼而出，在歷練中羽翼漸豐，整裝待發



本集團可持續性人才梯隊建設

除此之外，碧桂園還開辦新員工訓練營，讓新入職員工瞭解公司發展狀況及企業文化，提升員工的企業歸屬感和認同感，令其更快地融入企業。

碧桂園倡導員工終身學習，通過職業導航師計劃、e-learning網絡教育平台、內訓師計劃等項目，為員工提供專業系統的學習課程，內部還開辦鳳凰講堂，「i尚學習」移動微信學習平台，讓學習無處不在。

## 綠色環保



本集團順德總部大樓

2014年，碧桂園提出「建築理念做地產」，這項改革包括提高資源利用率，減少建築浪費的思想。同時，本集團通過鼓勵採用「新材料、新設備、新技術和新工藝」不斷增

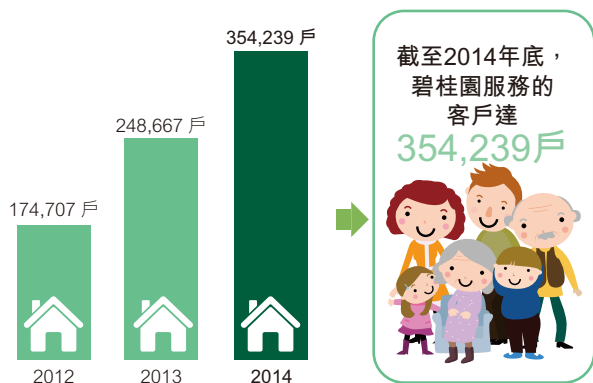
加環保材料的使用和降低建築污染。在馬來西亞，碧桂園引入了建築的工業化生產，不僅提高資源利用率，還大幅度降低了建築工地的噪音污染和減少施工誤差等。

碧桂園集團總部——碧桂園中心在2014年全面投入使用，這是國內首家生態辦公大樓，大樓的建築外立面的垂直植被覆蓋達到60%以上，同時利用智能噴淋技術，收集雨水進行灌溉，不僅降低了用水量，還做到有效循環利用降水。大樓植被可以有效調節室內溫度和濕度，據測算，碧桂園中心室內溫度要比同一區域建築室內溫度要低1-2度，在夏天起到了節約能源的效果。碧桂園在華東的總部大樓在這個基礎上，優化設計方案，將建成類似的生態建築。2014年第11屆國家科技部精瑞獎評選活動中碧桂園總部大樓榮獲「精瑞獎最佳人居範例類」榮譽稱號，除此以外張家界碧桂園榮獲「精瑞獎最優設計類」榮譽稱號。

近年來碧桂園通過完善網絡辦公平台，工作流程均於本集團內網完成審批，最大程度實現無紙化；同時，優化網絡及內部軟件，利用多方電話、視頻視像會議系統，替代可避免的差旅，提升溝通效率，並在本集團內部提倡綠色出行。

碧桂園在土地沙化方面進行了深入的研究。在西北地區，碧桂園的項目逐漸增加，該地區的土地沙化日趨嚴重，生態脆弱，碧桂園為了營造美好的家園，進行了深入的土壤研究，並取得了一定的成果。在蘭州，碧桂園經過科學分析土壤、氣候、水文的地理環境，制定了一套整治方案，並在蘭州碧桂園項目獲得了成功，不僅有效改善當地的居住環境，也提升了當地的綠化水平。

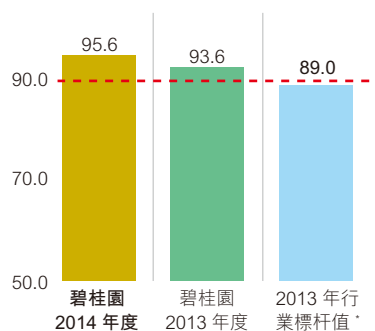
## 客戶關係



2012-2014年間，碧桂園服務的業主戶數年複合增長率超過40%

「給您一個五星級的家」是碧桂園企業價值觀和客戶理念的核心。自2012年開始，本集團推行全民營銷，老業主推薦購買和重複購買連續三年約為58%，客戶擁有對碧

桂園品牌極高的忠誠度。碧桂園的客戶之道：尊重客戶，理解客戶，持續提供超越客戶期望的產品和服務是本集團始終如一追求。



2014年碧桂園集團總體滿意度與2013年行業值比較情況

\* 來源零點研究諮詢

隨著碧桂園踏入千億集團，房屋交付數量每年以幾何倍數增長，其中2014年交付套數超10萬套，裝修房交付佔比超8成，交付滿意率達95%，精裝交付相比毛坯交付的管理要求更複雜，碧桂園透過自己的優質產品及服務向客戶交出了滿意的答卷。



碧桂園客服400呼叫中心為來電業主熱忱服務

自2013年起，本集團每年邀請第三方機構開展全國範圍內的物業滿意度調查，2014年滿意度得分達到95.6%，遠遠高於行業均值。

碧桂園從2014年開始推行客戶「幸福回家」計劃，通過幸福護航、幸福家書、幸福禮包、幸福回家、幸福入住以及幸福守候等服務環節，從客戶簽約手續完成到收樓入夥，約一年時間內，全程為業主提供完美產品和服務，用心完善每個細節。



碧桂園·十里銀灘：樓宇工程師整裝待發，迎接業主「幸福回家」

本集團內部開展多專業聯動質量管理，客戶服務部門作為內部的客戶代言人，行使質量管理一票否決權，用最苛刻和挑剔的眼光，為好產品的質量把關，在業主入夥前將各類意見反饋到工程、設計、銷售、採購、成本等等部門，整改意見在入夥前100%進行整改，交付給業主的產品日趨完美。

本集團立足於「滿足客戶需求，客戶滿意是目標」的出發點，組建跨職能的會員聯合工作小組。使碧桂園的客戶服務全線貫通，將最好的服務體驗呈現給業主。同時，隨著移動互聯時代的到來，本集團打造了客服微信平台，充分利用本集團現有資源進行品牌口碑的傳播，同時在客服的業務線上陸續開闢在線客服諮詢、在建樓盤查詢、會員服務中心及碧桂園智慧家等功能，通過移動互聯新手段提升客戶滿意度，深挖客戶資源，創造客戶黏性，打造品牌口碑。

# 企業管治報告

本集團繼續提高其企業管治水平，特別著重於達到及維持優質的董事會、優良的風險管理及內部監控、及對股東的高透明度及問責性。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提升股東價值。董事會相信優秀的企業管治將為股東及本集團帶來長期利益。

## 企業管治常規

於截至2014年12月31日年度止內，本公司一直遵守企業管治守則之守則條文，惟偏離企業管治守則第E.1.2條守則條文。根據企業管治守則第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。主席由於另有要務在身，未能出席2014股東周年大會。總裁兼執行董事莫斌先生代表主席主持會議，並回答2014股東周年大會上提問。

## 標準守則的遵守

本公司已採納標準守則作為其本身董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認其於截至2014年12月31日止年度內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的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 董事會

### 組成

目前，董事會的成員包括14名執行董事，分別為楊國強先生(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、梁國坤先生及蘇柏垣先生，及8名獨立非執行董事，分別為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生、黃曉女士、劉洪玉先生、梅文珏先生及楊國安先生。最新的董事名單及其角色與職能分別刊登於聯交所及本公司網站上。

吳建斌先生及楊國安先生分別獲委任為執行董事及獨立非執行董事，自2014年4月1日起生效。楊永潮先生已辭任執行董事，自2014年8月19日起生效。

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

## 獨立非執行董事

獨立非執行董事具有足夠人數及才幹，其意見具有影響力。獨立非執行董事的職能包括：

- 於董事會會議上表達獨立觀點和意見；
- 在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- 應邀出任董事會轄下委員會成員；及
- 仔細檢查本公司的表現，並監察匯報公司表現的事宜。

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

除董事會定期會議外，主席於2014年內，已在沒有執行董事出席下與獨立非執行董事會面。

董事會的組成及獨立非執行董事的身份於所有致股東的公司通訊文件內披露。

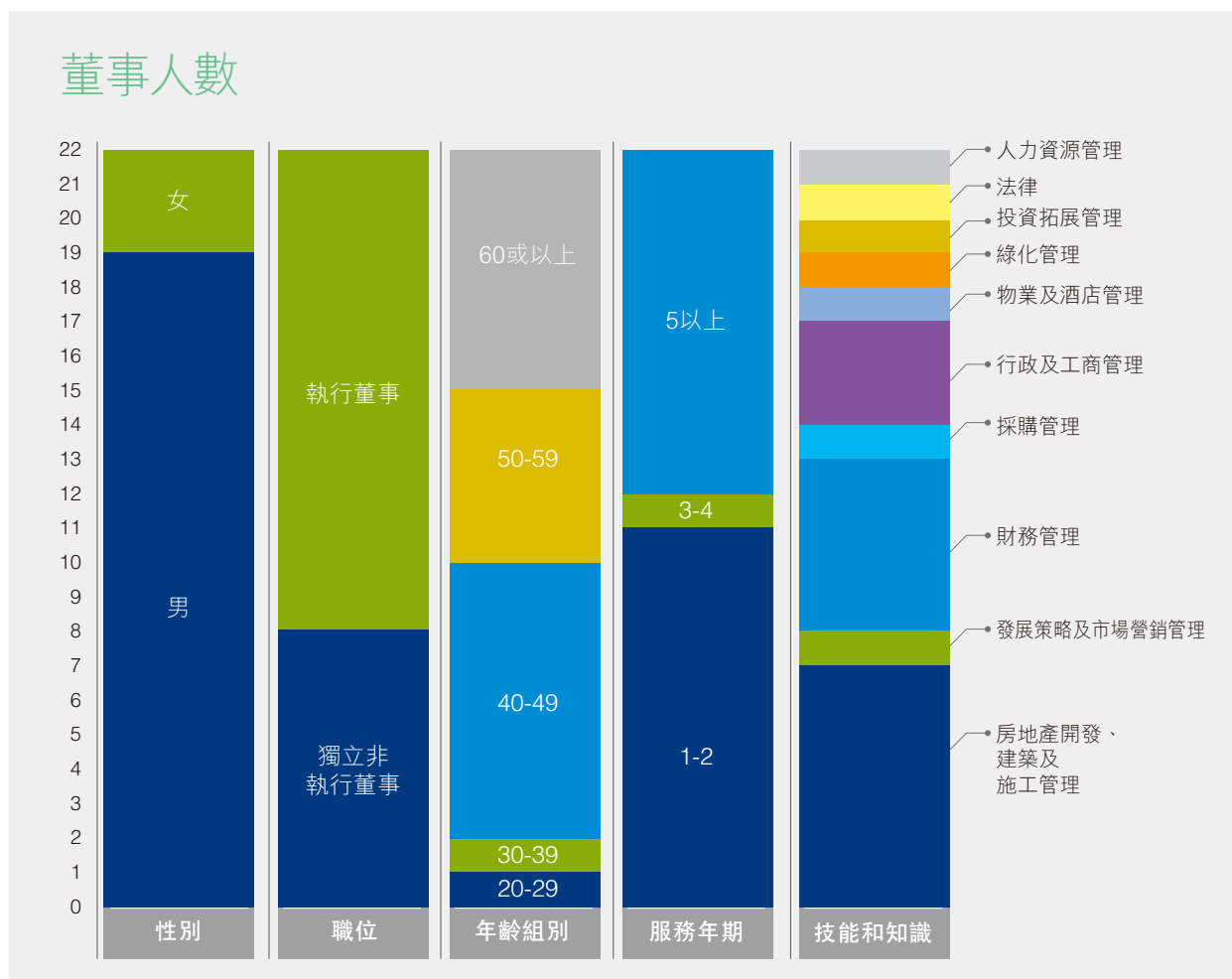
## 獨立性確認書

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

## 董事會成員多元化政策

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

現時董事會的組成按下列多元化範疇為基準的分析載列如下：



董事會成員各具不同範疇的技能和知識，包括房地產開發、建築及施工管理、發展策略及市場營銷管理、財務管理、採購管理、行政及工商管理、物業及酒店管理、綠化管理、投資拓展管理、法律及人力資源管理等。就性別、年齡、職位、服務年期、技能和知識方面而言，董事會均屬相當多元化。

### 董事會及管理層角色及職能

董事會肩負領導及監控本公司的責任，並共同負責指導及監督本公司的事務。董事會全權負責制定有關本集團業務經營的業務政策及策略，當中包括股息政策及風險管理策略。董事會將權力及責任轉授予管理層，以便進行本集團的日常管理及營運。

## 委任及重選董事

所有執行董事均與本公司簽訂服務合同，而所有獨立非執行董事與本公司簽訂委任函訂明有關委任的主要條款及條件，任期為兩年。所有董事須根據組織章程細則退任。

根據組織章程細則，(i) 董事會為填補臨時空缺而委任的董事應在獲委任後任職至首次股東大會，並須於該大會上進行重選；及(ii) 於每屆股東周年大會上，當時三分之一董事（或如彼等的數目並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一之數目）須輪值退任，惟每名董事（包括該等有指定任期的董事）每三年至少須於股東周年大會上退任一次。據此，概無董事的任期多於三年。

## 董事會會議

董事會每年召開最少四次會議，大約每季一次，於有需要時亦會另行安排會議。董事會會議每次均預早訂定舉行日期，以便董事可親身出席，未能親自出席董事會會議的董事，則可透過電話會議參與。

董事會定期會議通知會在其舉行前至少14天發出，以讓所有董事有機會騰空出席。而董事會議程之稿本亦會隨同會議通知發出，讓董事有足夠時間提出商討事項並將其列入議程。對於其他董事會會議，亦將發出合理通知。為確保各董事充分知悉會議議題，會議文件均於召開會議前至少3天送交各董事。

若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，該事項將以舉行董事會會議的方式處理，而不會以書面決議的方式處理。

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

於年內，董事積極參與本集團的事務，本公司舉行了7次董事會會議，以考慮（其中包括）本集團擬進行的各項交易，以及審議和批准本集團的中期業績及全年業績。根據組織章程細則第103(1)條，董事無權出席任何批准其或其聯繫人擁有重大利益的交易的董事會會議。計算董事出席率時，該董事無權出席之會議不被計算在內。

## 董事出席記錄

以下為截至2014年12月31日止年度董事出席董事會、董事委員會及股東大會的出席情況：

出席會議數目／2014年舉行會議數目								
董事	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	企業管治委員會	執行委員會	財務委員會	股東周年大會
						附註3	附註4	
執行董事								
楊國強先生(主席)	6/7	不適用	2/2	3/4	2/2	12/16	不適用	0/1
楊惠妍女士(副主席)	6/7	不適用	不適用	不適用	2/2	13/16	11/19	0/1
莫 斌先生(總裁)	7/7	不適用	不適用	4/4	2/2	16/16	19/19	1/1
朱榮斌先生(聯席總裁)	7/7	不適用	不適用	不適用	不適用	13/16	不適用	1/1
吳建斌先生附註1(首席財務官)	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	15/16	17/19	1/1
楊子莹女士	6/7	不適用	不適用	不適用	不適用	11/16	不適用	0/1
楊貳珠先生	6/7	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
蘇汝波先生	6/7	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
區學銘先生	6/7	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
楊志成先生	6/7	不適用	不適用	不適用	不適用	14/16	不適用	0/1
楊永潮先生附註2	2/4	不適用	不適用	不適用	不適用	9/9	不適用	0/1
謝樹太先生	6/7	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
宋 軍先生	6/7	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
梁國坤先生	6/7	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
蘇柏垣先生	5/7	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
獨立非執行董事								
黎 明先生	6/7	3/3	1/2	3/4	不適用	不適用	不適用	1/1
石禮謙先生	6/7	3/3	不適用	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
唐滙棟先生	6/7	3/3	2/2	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
黃洪燕先生	7/7	3/3	2/2	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
黃 曉女士	7/7	3/3	2/2	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
劉洪玉先生	6/7	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
梅文珏先生	5/7	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
楊國安先生附註1	5/5	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1

附註1： 吳建斌先生及楊國安先生於2014年4月1日分別獲委任為執行董事及獨立非執行董事。於彼等獲委任後，本公司舉行了5次董事會會議。

附註2： 楊永潮先生辭任執行董事，自2014年8月19日起生效。於彼離任前，本公司舉行了4次董事會會議及9次執行委員會會議。

附註3： 執行委員會於2014年6月成立。

附註4： 財務委員會於2014年8月成立。

## 資料使用

所有董事均適時獲悉可能影響本集團業務的重大變動，包括相關法規及規定，並能在必要時作出進一步的詢問。管理層已向董事會提供充分的解釋及資料，讓董事會可以就提交給彼等批准的財務及其他資料，作出有根據的審批。彼等亦可無限制地獲取公司秘書（負責向董事提供董事會文件及有關資料）的建議及服務。所有董事每月將獲得更新資料，讓董事會整體及各董事獲得充足資料使彼等可對本公司的表現、狀況及前景有公正及準確的評估，以便履行職務。董事會亦批准董事在履行其董事職責時可尋求獨立專業諮詢（費用由本公司支付）。

## 董事及高級職員之責任保險

本公司已為董事和高級職員購買責任保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的訴訟責任。該保險範圍及其保額乃按年檢討。

## 董事培訓及專業發展

每名新委任的董事均在委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。其後，董事將獲取上市規則、法律及其他監管規定要求的更新資料及本集團業務的最新發展，並予以鼓勵參與持續專業發展，以發展彼等的知識及技能。

於2014年內，董事已參與持續專業發展。所有董事亦已向本公司提供彼等於本年度接受培訓的紀錄。彼等的培訓紀錄概要如下：

董事	持續專業 發展種類 (附註1)	持續專業 發展內容 (附註2)
<b>執行董事</b>		
楊國強先生(主席)	1, 2	A, B
楊惠妍女士(副主席)	1, 2	A, B
莫 斌先生(總裁)	1, 2	A, B
朱榮斌先生(聯席總裁)	1, 2	A, B
吳建斌先生 <sup>附註3</sup> (首席財務官)	1, 2	A, B
楊子莹女士	1, 2	A, B
楊貳珠先生	1, 2	A
蘇汝波先生	1, 2	A
區學銘先生	1, 2	A
楊志成先生	1, 2	A
謝樹太先生	1, 2	A
宋 軍先生	1, 2	A
梁國坤先生	1, 2	A
蘇柏垣先生	1, 2	A
<b>獨立非執行董事</b>		
黎 明先生	1, 2	B
石禮謙先生	1, 2	B
唐滙棟先生	1, 2	B
黃洪燕先生	1, 2	B
黃 曉女士	1, 2	B
劉洪玉先生	1, 2	B
梅文珏先生	1, 2	B
楊國安先生 <sup>附註3</sup>	1, 2	B

附註1：

1. 出席內部簡介會／培訓、講座、研討會或論壇
2. 閱讀報章、刊物及更新資料

附註2：

- A. 與公司有關的業務
- B. 法例、法規及規則、會計守則

附註3： 吳建斌先生及楊國強先生分別獲委任為執行董事及獨立非執行董事，自2014年4月1日起生效。

## 主席及總裁

主席及總裁職責彼此分離以鞏固獨立性、問責性及責任性。主席楊國強先生負責制定本集團發展策略、作出投資決策及進行整體的項目規劃、領導董事會，並確保董事會正當及有效地運作，而總裁莫斌先生則負責本集團的日常營運管理及一般管理。其各自的責任乃明確規定並由董事會以書面進行定義。

楊國強先生履行以下職責，以擔當主席角色，其中包括：

- 在確保制定良好的企業管治常規及程序；
- 確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，以及確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須準確清晰及完備可靠；

- 鼓勵所有董事全力並積極投入董事會事務及表達本身關注的事宜(即使持不同意見)、給予這些事宜充足時間討論、確保董事會的決定能公正反映董事會的共識，並以身作則，確保董事會行事符合本集團最佳利益；
- 確保採取適當步驟保持與股東有效聯繫，以及確保股東意見可傳達至整個董事會；及
- 提倡公開、積極討論的文化，促進董事(特別是獨立非執行董事)對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事與獨立非執行董事之間維持建設性的關係。

莫斌先生履行以下職責，以擔當總裁角色，其中包括：

- 統籌和管理本集團的業務；
- 領導企業團隊執行董事會制定的策略及計劃；及
- 協調本集團整體日常業務營運。

## 董事會轄下委員會

董事會已成立六個委員會(均具書面訂明的職權範圍)，以監察本公司特定範疇的事務。

### 審核委員會

審核委員會於2006年12月成立，且具書面訂明的職權範圍。該職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站上。審核委員會的成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及黃曉女士。根據上市規則的規定，黎明先生(具有上市規則規定適當的專業會計資格並具備財務管理專業知識)獲委任為審核委員會主席。概無審核委員會成員為本公司核數師的前任合夥人。

審核委員會的主要職責(其中包括)：(i)主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，並批准外聘核數師的薪酬及聘用；(ii)按適用的標準檢討及監察外聘核數是否獨立客觀及核數程序是否有效；(iii)就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；(iv)向董事會提交有關報表及報告前，監察本公司的財務報表以及年度報告及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；(v)檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；及(vi)與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統。審核委員會可按其職權範圍在

有需要時向僱員獲取所需資料及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。於2014年，審核委員會已履行了上述之職責。

### 提名委員會

提名委員會於2012年3月成立，且具書面訂明的職權範圍。該職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站上。提名委員會由執行董事楊國強先生擔任主席並由四名成員組成，其中四名為獨立非執行董事，即黎明先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及黃曉女士。

提名委員會的主要職責(其中包括)：(i)檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；(ii)物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；(iii)評核獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議。提名委員會按其職權範圍在有需要時向僱員獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。於2014年，提名委員會已履行了上述之職責。

## 薪酬委員會

薪酬委員會於2006年12月成立，且具書面訂明的職權範圍。該職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站上。薪酬委員會由獨立非執行董事唐滙棟先生擔任主席並由六名成員組成，其中兩名為執行董事，即楊國強先生及莫斌先生，四名為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生、黃洪燕先生及黃曉女士。

薪酬委員會的主要職責(其中包括)：(i)就本公司對本集團董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，向董事會提出建議；(ii)因應本公司方針及目標而檢討及審批管理層的本公司薪酬建議；及(iii)向董事會建議個別董事及高級管理人員的薪酬待遇。薪酬委員會可就其他執行董事的薪酬建議諮詢主席或總裁的意見，按其職權範圍在有需要時向僱員獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。於2014年，薪酬委員會已履行了上述之職責。

截至2014年12月31日止年度，高級管理人員薪酬組別如下：

人民幣	高級管理人員人數
1,000,000以下	1
1,000,001至2,000,000	3
3,000,001至4,000,000	1
4,000,001至5,000,000	2
5,000,001至6,000,000	1
6,000,001至7,000,000	2
7,000,001至8,000,000	1
9,000,001至10,000,000	1

## 企業管治委員會

企業管治委員會於2012年3月成立，且具書面的職權範圍。企業管治委員會的成員均為執行董事，即楊國強先生、楊惠妍女士及莫斌先生。楊國強先生獲委任為企業管治委員會主席。

企業管治委員會的主要職責(其中包括)：(i)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(iv)制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及(v)檢討本公司遵守企業管治守則及於企業管治報告內的披露。企業管治委員會按其職權範圍在有需要時向僱員獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。於2014年，企業管治委員會已履行了上述之職責。

## 執行委員會

執行委員會於2014年6月成立，且具書面的職權範圍。執行委員會的成員均為執行董事，即楊國強先生、楊惠妍女士、莫斌先生、朱榮斌先生、吳建斌先生、楊子莹女士及楊志成先生。楊國強先生獲委任為執行委員會主席。

執行委員會的主要職責(其中包括)：(i)討論及決定有關本公司管理及營運上的事項，其中包括但不限於企業事務、財務／庫務規劃及政策成立；(ii)考慮收購或投資業務或項目並向董事會提供意見；及(iii)審閱及討論董事會不時委派予委員會的任何其他事項。執行委員會按其職權範圍在有需要時向高級管理層獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。於2014年，執行委員會已履行了上述之職責。

### 財務委員會

財務委員會於2014年8月成立，且具書面的職權範圍。財務委員會由執行董事吳建斌先生擔任主席並由五名成員組成，其中兩名為執行董事，即楊惠妍女士及莫斌先生，三名為本公司財務資金中心高級管理人員，即伍碧君女士、富元春先生及羅傑先生。

財務委員會的主要職責(其中包括)：(i)負責融資資金管理，及(ii)審批每宗金額不超過3億美元之貸款項目／融資擔保。財務委員會按其職權範圍在有需要時向高級管理層獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。於2014年，財務委員會已履行了上述之職責。

### 公司秘書

禰寶華先生為向多間上市公司客戶提供專業服務的富榮秘書服務有限公司的董事，被委任為本公司公司秘書。雖然

禰先生並非本公司全職僱員，彼負責向董事會提供管治事宜方面意見。禰先生已確認彼於2014年已參加不少於十五小時相關專業培訓。與本公司公司秘書聯絡的主要聯絡人是本公司上市公司秘書辦負責人單麗蘭女士。

### 內部監控

董事會有責任維持穩健及有效之內部監控系統，以保障本集團財產及股東之利益，亦連同審核委員會檢討該等系統之有效性。內部監控部門獲授權確保及維持健全內部監控系統的責任，並透過持續檢討和監察內部監控系統和程序，以確定該等系統和程序提供合理而非絕對的運作保障，以減少誤差或損失，以及控制本集團營運系統故障的風險。另外，本公司亦聘請獨立顧問對本集團的內部監控系統及風險管理進行檢討。

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

## 舉報者政策

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

## 核數師的薪酬

截至2014年12月31日止年度，已付／應付予本公司核數師的費用載列如下：

所提供服務	人民幣千元
2014年度法定審計服務	6,900
有關以下事宜的非法定審計服務：	
發行優先票據及配股	1,700
執行協商程序	50
內控諮詢	580

## 董事對財務報表的責任

董事知悉其須根據法定要求及適用會計準則編製截至2014年12月31日止年度的綜合財務報表。於上市規則所要求的年報、中期報告及其他財務披露中，董事會就本集團的狀況及前景致力作出平衡、清晰及容易理解的評審。

本公司外聘核數師對本集團綜合財務報表的申報責任載於本年報第118頁至119頁的獨立核數師報告。

## 與股東的溝通

董事會採納一項反映本公司現時與股東通訊之常規的股東通訊政策，該政策已登載於本公司網站上。本公司視股東大會為股東提供與董事會交流意見的平台。

## 股東權利

根據組織章程細則第58條，於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（附有於本公司股東大會表決權利）十分一的股東可向董事會或本公司秘書發出書面要求，要求召開股東特別大會。該書面要求必須指明會議目的，並必須由相關股東簽署，然後遞呈至本公司註冊辦事處，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，以及香港主要營業地址，地址為香港中環都爹利街11號律敦治中心帝納大廈17樓1702室。

倘遞呈後21日內，董事會未有召開該股東特別大會，則相關股東可自行以同樣方式召開大會，惟本公司須償還相關股東因董事會未能召開大會而需支付的一切合理費用。

根據組織章程細則或開曼群島公司法第22章（經綜合及修訂，1961年法例3），除提名人士參選董事的建議外，概無關於在股東大會提出建議的程序的規定。股東可遵循以上列載的程序召開股東特別大會，在該書面要求中指明任何事項。

股東可於任何時間將其查詢及建議致函至本公司香港主要營業地址予董事會或本公司公司秘書，或以發送電郵到 [ir@countrygarden.com.cn](mailto:ir@countrygarden.com.cn)。

## 憲章文件

於2014年內，本公司的憲章文件並無變動。

## 投資者關係

作為上市公司，本集團重視來自股東及資本市場的聲音，始終致力於提升信息透明度，加強企業管治水平，努力為股東創造更大價值。

本集團構建了體系化的信息發佈與溝通平台，通過網絡、實地考察、會議進行多維度密集溝通，實時響應股東和投資者的各類訴求。

2014年，本集團進一步完善月度公司通訊和業績演示文稿，加強信息細分，整體提高了信息披露質量。年內，本集團繼續保持與投資者密切的溝通，分別組織年度及中期業績媒體及分析員會、反向路演、高管交流，參加了多家金融機構安排的於亞太、北美及歐洲地區的路演，結合業



本公司2014年中期業績發布會

績公告，公司戰略等議題，及時向投資者介紹本集團經營業績、發展戰略及最新業務情況，增進投資者對本集團的瞭解及信心。同時，本集團專責團隊也將資本市場各類信息及時總結和分析，系統地反饋管理層。本集團與資本市場的溝通方式也獲得了資本市場認可，本年度本集團入選 *Institutional Investor* 雜誌「最佳投資者關係方案」。

未來，本集團投資者關係專責團隊也將繼續通過電話、電子郵件、網上互動平台、會議、項目參觀等方式與投資者交流，聆聽市場的意見，傳遞本集團的信息，維護投資者和本集團之間的長期信任關係。

本集團的網站 [www.countrygarden.com.cn](http://www.countrygarden.com.cn) 亦載有本集團業務發展及營運、財務資料、企業管治及其他數據的詳情及更新數據，以供公眾查閱。

2014年本集團主要投資者關係活動一覽：

日期	活動名稱	地點
3月12日	公佈2013年年度業績 • 新聞發佈會 • 分析員簡報會	香港
3月13-14日	業績路演活動	香港
3月24-25日	瑞士信貸第17屆亞洲投資會議	香港
4月11日	瑞銀2014中國房地產大會	香港
4月28日	滙豐第5屆中國房地產大會	香港
4月29-30日	優先票據發行路演	香港，新加坡
5月1-6日	優先票據發行路演	倫敦，波士頓，紐約
5月9日	麥格理證券大中華投資會議	香港
5月12日	碧桂園管理層分享會	香港
5月13日	星展唯高達證券亞洲投資大會	香港
5月14-15日	摩根士丹利第十五屆香港投資峰會	香港
5月16日	巴克萊資本泛亞金融及房地產投資會議	香港
6月3日	里昂證券香港／中國地產企業日	香港
6月10-11日	摩根大通2014中國投資峰會	北京
6月18日	組織投資者參觀訪問碧桂園總部	順德
6月20日	美銀美林大中華地產及混合聯合企業公司日	香港
6月24-25日	中金公司2014年下半年投資策略交流會	上海
6月27日	花旗銀行亞泰房地產投資大會	香港
6月30日	瑞士信貸中國房地產企業日	新加坡
7月2日	星展唯高達證券亞洲投資大會	新加坡
8月19日	公佈2014年中期業績 • 新聞發佈會 • 分析員簡報會	香港
8月20-26日	中期業績路演活動	香港，新加坡
9月22-23日	摩根大通新興市場大會	倫敦
10月20日	滙豐中國投資峰會	上海
10月28日	組織香港賣方分析師訪問碧桂園總部	順德
10月30日	富瑞金融第4屆亞洲投資峰會	香港
11月4日	花旗銀行2014大中華投資會議	澳門
11月6日	美銀美林2014中國投資峰會	北京
11月12-13日	摩根士丹利第13屆亞太峰會	新加坡
11月17日	高盛2014大中華CEO峰會	香港
11月27日	興業證券(香港)2015年度策略會	深圳
12月4日	野村證券2014投資論壇	東京
12月10日	野村證券中國房地產企業日	香港

# 董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至2014年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

## 主要經營活動

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營業務。

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

## 業績

本集團截至2014年12月31日止年度的業績載於本年報第124至125頁的本集團綜合全面收益表內。

## 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。預計末期股息單約將於2015年7月10日(星期五)發送給合資格股東。

## 物業、廠房及設備

於年內物業、廠房及設備變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註6。

## 借款

於年內借款的詳情載於本集團綜合財務報表附註22。

## 儲備

於年內儲備變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註25。

於2014年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣3,446,412,000元(2013年：約人民幣3,205,941,000元)。

## 捐贈

本集團於年內所作之捐獻約人民幣264,543,000元(2013年：約人民幣125,966,000元)。

## 財務概要

本集團的財務概要載於本年報第54頁。

## 主要客戶及供應商

截至2014年12月31日止年度，來自本集團最大客戶的收入佔年度總收入約0.25%，而本集團五大客戶佔本集團於年內收入少於30%。

截至2014年12月31日止年度，向本集團最大供應商作出的採購額約佔年度採購總額約1.09%，而本集團五大供應商佔本集團於年內採購額少於30%。

## 董事及股東於本集團供應商及客戶的權益

於截至2014年12月31日止年度，就董事所知悉，以下為身為董事及彼等的聯繫人（下文所述）或擁有本公司已發行股本5%以上的人士，於本集團的五大客戶及供應商擁有的直接權益或間接權益如下：

本集團客戶名稱	董事或擁有本公司已發行股本5% 以上權益的人士姓名	權益性質
清遠碧桂園	楊惠妍女士	52%股本權益
	楊貳珠先生	12%股本權益
	蘇汝波先生	12%股本權益
	區學銘先生	12%股本權益
本集團供應商名稱	董事或擁有本公司已發行股本5% 以上權益的人士姓名	權益性質
博意建築	楊惠妍女士	52%股本權益
	楊貳珠先生	12%股本權益
	蘇汝波先生	12%股本權益
	區學銘先生	12%股本權益
萬方石業*	楊惠妍女士	28.6%股本權益
	楊貳珠先生	6.6%股本權益
	蘇汝波先生	6.6%股本權益
	區學銘先生	6.6%股本權益
萬方工程*	楊惠妍女士	28.6%股本權益
	楊貳珠先生	6.6%股本權益
	蘇汝波先生	6.6%股本權益
	區學銘先生	6.6%股本權益

\* 該等公司於2014年10月24日起已不再為本公司關連人士。

除上述披露者外，截至2014年12月31日止年度，董事、彼等的聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者）概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

## 股本

於年內本公司股本變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註23。

## 董事及董事服務合約

於年內直至本年報日期董事為：

### 執行董事

楊國強先生(主席)  
楊惠妍女士(副主席)  
莫 斌先生(總裁)  
朱榮斌先生(聯席總裁)  
吳建斌先生(於2014年4月1日起獲委任)  
(首席財務官)(於2014年4月30日起獲委任)  
楊子莹女士  
楊貳珠先生  
蘇汝波先生  
區學銘先生  
楊志成先生  
楊永潮先生(於2014年8月19日起辭任)  
謝樹太先生  
宋 軍先生  
梁國坤先生  
蘇柏垣先生

### 獨立非執行董事

黎 明先生  
石禮謙先生  
唐滙棟先生  
黃洪燕先生  
黃 曉女士  
劉洪玉先生  
梅文珏先生  
楊國安先生(於2014年4月1日起獲委任)

根據組織章程細則第87條，楊國強先生、楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生、楊志成先生、黎明先生、黃洪燕先生及黃曉女士將於2015股東周年大會輪值告退，而彼等均符合資格並願意於2015股東周年大會上膺選連任。

於即將召開之2015股東周年大會上候選連任之各董事，概無與本公司及其任何附屬公司訂立不可由僱用公司於一年內終止而不作賠償（法定賠償除外）之服務合約。

### 董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於2014年8月19日（為通過本公司2014年中期報告當日）至2015年3月11日（為通過本公司2014年年報當日）期間，董事按第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料的變動如下：

- 於2015年1月1日，石禮謙先生不再擔任為獨立監察警方處理投訴委員會副主席。

- 於2015年1月7日，黃洪燕先生獲委任為中順潔柔紙業股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司）之獨立非執行董事。
- 於2015年2月6日，黃曉女士不再擔任廣東省人民政府國有資產監督管理委員會評標專家。

## 董事及高級管理人員薪酬及五名最高薪人士

有關截至2014年12月31日止年度董事及高級管理人員薪酬，以及本集團五名最高薪人士薪酬的詳情載於本集團綜合財務報表附註30中。

## 董事於重要合約的權益

除載於「持續關連交易」一節披露外，本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司，或其控股公司概無於年末或年內任何時間存在任何與本公司之業務有重大關係而董事直接或間接於其中佔有重大權益之重大合約。

## 董事及彼等之聯繫人於競爭業務的權益

楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生及區學銘先生（全部均為董事）各自擁有清遠碧桂園及清遠市故鄉文化發展有限公司52%、12%、12%及12%權益。清遠碧桂園為位於清遠的清遠假日半島項目的開發商，其提供多類產品，包括別墅、聯體住宅及多層洋房。而清遠市故鄉文化發展有限公司則經營位於清遠清城區石角鎮的清遠文化公園。除上述披露外，於2014年12月31日，概無董事及彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）被認為擁有與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

## 持續關連交易

以下為本年度內及截至本年報日期所記錄的持續關連交易：

### (a) 持續關連交易

本公司於截至2014年12月31日止年度內訂立若干交易，而有關交易構成本公司持續關連交易（定義見上市規則）。根據上市規則第14A.49條項下有關年報的披露規定，該等交易的詳情載列如下：

## 1. 設計服務協議

根據順德碧桂園與博意建築訂立的設計服務協議，博意建築同意於2014年1月1日起為期三年，以不遜於獨立第三方向本集團提供等同服務的條款，向本集團提供物業設計、室內設計及勘察勞務服務，惟於2014、2015及2016年的年度上限分別不得超過人民幣1,500百萬元、人民幣1,800百萬元及人民幣2,000百萬元。於年內，博意建築所收取的設計服務費總額為人民幣1,126.8百萬元。

楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生及區學銘先生分別擁有博意建築52%、12%、12%及12%的股權。由於楊惠妍女士為董事及主要股東，因此，博意建築為本公司關連人士的聯繫人，該等交易構成本公司的持續關連交易。

## 2. 建築服務協議（一）

根據騰越與清遠碧桂園訂立的2013建築服務協議，騰越同意以不遜於獨立第三方可取得的價格及其他條款向清遠碧桂園提供建築服務。2013騰越建築服務協議由2013年1月1日起為期兩年，惟於2013及2014年各年度的上限不得超過人民幣260百萬元。於年內，騰越所提供的建築服務金額為人民幣209.9百萬元。

2013騰越建築服務協議於2014年12月31日期滿。於2014年12月16日，騰越與清遠碧桂園訂立2015建築服務協議。據此，騰越由2015年1月1日起兩年內以不遜於獨立第三方可取得的價格及其他條款向清遠碧桂園提供建築服務。惟於2015及2016年各年度的上限不得超過人民幣200百萬元。

楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生及區學銘先生分別擁有清遠碧桂園52%、12%、12%及12%的股權。由於楊惠妍女士為董事及主要股東，因此，清遠碧桂園為本公司關連人士的聯繫人，該等交易構成本公司的持續關連交易。

### 3. 建築服務協議(二)

根據順德碧桂園與萬方工程訂立的萬方建築服務協議，萬方工程同意以不遜於獨立第三方向本集團提供的價格向本集團提供建築服務，包括外牆石材加固、園林建設及內部建設。萬方建築服務協議由2013年1月1日起為期兩年，惟於2013及2014年的年度上限分別不得超過人民幣650百萬元及人民幣950百萬元。於年內，萬方工程收取的建築服務金額為人民幣241.6百萬元。

萬方工程原為清遠碧桂園的非全資附屬公司，由於清遠碧桂園為本公司關連人士的聯繫人，該等交易構成本公司的持續關連交易。於2014年10月24日，清遠碧桂園將所持有萬方工程的全部股份轉讓予獨立第三方。故此，自2014年10月24日起萬方工程不再為本公司關連人士。

### 4. 石材供應協議

根據順德碧桂園與萬方石業訂立的石材供應協議，萬方石業同意以不遜於任何獨立第三方向本集團供應的價格向本集團供應石材，包括但不限於大理石及花崗岩。石材供應協議由2013年1月1日起為期兩年，惟於2013及2014年的年度上限分別不得超過人民幣348.8百萬元及人民幣396百萬元。於年內，萬方石業收取的石材產品金額為人民幣159.2百萬元。

萬方石業原為清遠碧桂園的非全資附屬公司，由於清遠碧桂園為本公司關連人士的聯繫人，該等交易構成本公司的持續關連交易。於2014年10月24日，清遠碧桂園將所持有萬方石業的全部股份轉讓予獨立第三方。故此，自2014年10月24日起萬方石業不再為本公司關連人士。

根據上市規則，上述全部持續關連交易須遵守有關申報及公告之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

## (b) 持續關連交易的年度審核

根據上市規則第14A.55條的規定，全體獨立非執行董事已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃(a)於本集團正常及一般業務過程中；(b)按正常商業條款或倘並無足夠用於判斷其是否按正常商業條款訂立的可比較交易，則按對本集團而言不低於獨立第三方獲得的或自獨立第三方所獲得的優惠的條款；及(c)根據有關協議按公平合理並符合股東的整體利益的條款訂立。

就上市規則第14A.56條的規定而言，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已致函本公司董事會，確認其並未注意到任何事情，可使其認為有關持續關連交易：

- (i) 並未獲董事會批准；
- (ii) 若交易涉及由本集團提供貨品或服務，在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；
- (iii) 在各重大方面沒有根據有關交易的協議進行；及
- (iv) 超逾上限。

## (c) 其他

上文所披露之持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關連人士交易。在年內進行的重大關連人士交易的摘要

已載於財務報表附註第39項內。其中附註39(b)內之某些項目亦構成上市規則第十四A章之關連交易／持續關連交易。

就上述的關連交易／持續關連交易，董事會確認本公司已遵守上市規則的披露規定。

## 購股權

於2007年3月20日，當時的股東採納及批准一項購股權計劃。以下為購股權計劃主要條款的概要：

### (i) 購股權計劃之目的

購股權計劃之目的為獎勵其參與者。

### (ii) 合資格參加人士

購股權計劃之參與人包括本公司及其附屬公司僱員，包括其執行董事及非執行董事。

### (iii) 授出購股權

董事會有權於購股權計劃獲採納當日後10年內向任何參與人授予要約。

### (iv) 接納購股權的繳款

參與人接納購股權須向本公司支付1.00港元以作為獲授股權的代價。

## (v) 股份認購價

根據購股權計劃授予購股權以認購股份之認購價為下列三者中之最高為準：

- 股份於向參與人作出授出日期（須為營業日）為聯交所每日報價表所列之收市價；
- 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及
- 股份之面值。

## (vi) 可供認購的最高股份數目

可於所有根據購股權計劃授出的購股權予以行使時發行之股份總數合共不得超過本公司於採納購股權計劃批准日期已發行股本的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。可於根據購股權計劃所有已授出而尚未行使之購股權予以行使時發行的股份數目，最多不得超過本公司不時已發行股本的30%。於本年報日期，根據購股權計劃可予發行本公司之股份數目最多為1,636,000,000股（包括已授出但尚未失效或行使之可認購9,141,015股之購股權），為本公司於本年報日期已發行股本的8.04%。

## (vii) 各參與人可獲授權益的最高股份數目

每名參與人在任何12個月期間根據購股權計劃獲授的全部購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）予以行使時發行或將發行的股份總數不得超過已發行股份總數的1%。身為主要股東或獨立非執行董事之參與人在任何12個月期間根據購股權計劃獲授的全部購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）予以行使時發行或將發行之股份(1)合計超過已發行股份總數之0.1%；及(2)按各授出日期計算之股份收市價計算之總值超過5百萬港元，則建議授出之購股權必須得到股東於股東大會上以投票表決方式批准。

## (viii) 行使購股權的期限

任何根據購股權計劃獲授的購股權的行使期限將由任何相關購股權授出當日起計不得超過10年。董事會有權決定購股權行使之前必須持有之最短期限。

於本年度內，根據購股權計劃所授出購股權的變動詳情如下：

可認購本公司股份之購股權										
承授人類別	於2014年					於2014年	於2014年	於2014年		
及姓名	1月1日			年內失效／	12月31日	1月1日之	12月31日之			
	尚未行使	年內授出	年內行使	年內調整 <sup>1</sup>	註銷	尚未行使	每股行使價	每股行使價	授出日期	行使期
董事										
黎 明先生	1,000,000	—	—	14,786	—	1,014,786	3.7港元	3.646港元	30.11.2012	30.11.2012-29.11.2022
石禮謙先生	1,000,000	—	—	14,786	—	1,014,786	3.7港元	3.646港元	30.11.2012	30.11.2012-29.11.2022
唐滙棟先生	1,000,000	—	—	14,786	—	1,014,786	3.7港元	3.646港元	30.11.2012	30.11.2012-29.11.2022
楊志成先生	1,493,845	—	—	22,088	—	1,515,933	4.844港元	4.773港元	13.12.2013	13.12.2018-12.12.2023
區學銘先生	954,039	—	—	14,107	—	968,146	4.844港元	4.773港元	13.12.2013	13.12.2018-12.12.2023
小計	5,447,884	—	—	80,553	—	5,528,437	—	—	—	—
本集團員工	3,725,573	—	—	55,086	(168,081) <sup>2</sup>	3,612,578	4.844港元	4.773港元	13.12.2013	13.12.2018-12.12.2023
小計	3,725,573	—	—	55,086	(168,081) <sup>2</sup>	3,612,578	—	—	—	—
總額	9,173,457	—	—	135,639	(168,081) <sup>2</sup>	9,141,015	—	—	—	—

附註：

- 根據購股權計劃之條款，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作出調整，以反映於2014年10月14日生效之供股影響。
- 年內，由於本集團其中一名員工承授人過世而導致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。

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。

## 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12月31日在任董事在本公司及其相聯法團（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 12月31日 佔已發行股本	
					百分比	所持債權證數目
楊國強先生	受控法團的權益	70,464,000 <sup>1</sup>	—	70,464,000	0.35%	US\$11,000,000 <sup>2</sup>
楊惠妍女士	受控法團的權益	12,106,808,942 <sup>3</sup>	—	12,106,808,942	59.48%	—
莫 斌先生	信託受益人	3,200,000	—	3,200,000	0.01%	—
朱榮斌先生	實益擁有人	2,206,042	—	2,206,042	0.01%	—
吳建斌先生	實益擁有人	3,200,849	—	3,200,849	0.01%	—
楊貳珠先生	受控法團的權益	1,019,733,743 <sup>4</sup>	—	1,019,733,743	5.01%	—
蘇汝波先生	受控法團的權益	749,437,312 <sup>5</sup>	—	749,437,312	3.68%	—
區學銘先生	受控法團的權益	772,144,068 <sup>6</sup>	—	—	—	—
	實益擁有人	—	968,146 <sup>7</sup>	773,112,214	3.79%	—
楊志成先生	實益擁有人	—	1,515,933 <sup>7</sup>	1,515,933	0.01%	—
謝樹太先生	配偶權益	901,266 <sup>8</sup>	—	901,266	0.01%	—
宋 軍先生 <sup>9</sup>	實益擁有人	—	—	—	—	—
梁國坤先生	配偶權益	1,674,936 <sup>10</sup>	—	1,674,936	0.01%	—
蘇柏垣先生	實益擁有人	436,096	—	—	—	—
	配偶權益	419,643 <sup>11</sup>	—	855,739	0.01%	—
黎 明先生	實益擁有人	—	1,014,786 <sup>7</sup>	1,014,786	0.01%	—
石禮謙先生	實益擁有人	—	1,014,786 <sup>7</sup>	1,014,786	0.01%	—
唐滙棟先生	實益擁有人	—	1,014,786 <sup>7</sup>	1,014,786	0.01%	—

附註：

1. 該等股份指由康栢投資有限公司及悅信集團有限公司所持有的股份，該等公司分別由楊國強先生實益擁有90%及50%已發行股本。
2. 該等債權證指Joy House Enterprises Limited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。
3. 該等股份及／或相關股份指由必勝有限公司、Golden Value Investments Limited、悅信集團有限公司及Genesis Capital Global Limited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%、50%及100%已發行股本。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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0.10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「董事會報告—購股權」內。
8. 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。
9. 根據成就共享計劃，董事會於2015年2月11日通過宋軍先生獲有條件授予852,049股本公司股份，待完成相關文件簽署後生效。於獲有條件授予生效起5年期間，該等股票將由本公司之全資附屬公司以信託形式代持，宋軍先生須於獲有條件授予生效起5年期間內滿足成就共享計劃之條款及要求後，才獲安排發放股份證明書。
10. 該等股份指由梁國坤先生之配偶馬敏華女士所持有的股份。
11. 該等股份指由蘇柏垣先生之配偶劉青女士所持有的股份。

## (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 股份數目	總數	於2014年 12月31日 佔已發行 股本百分比	所持債權 證金額
楊惠妍女士	受託人(被動 受託人除外)	3,200,000 <sup>1</sup>	—	3,200,000	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全部已發行股本。

## 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2014年12月31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：

## 於股份之好倉

股東名稱	身份	所持普通股份數目	於2014年12月31日 佔已發行股本百分比
必勝有限公司	實益擁有人	9,178,650,009 <sup>1</sup>	45.09%
Genesis Capital Global Limited	實益擁有人	2,840,000,000 <sup>2</sup>	13.95%
多美集團有限公司	實益擁有人	1,019,733,743 <sup>3</sup>	5.01%

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。
- 該等股份由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本的Genesis Capital Global Limited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，表示其於股份及相關股份中持有5%或以上之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露。

### 購回、出售或贖回股份

年內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### 優先認購權

組織章程細則或開曼群島（本公司註冊成立的司法權區）法律並無關於優先認購權的條文，致令本公司必須首先按比例向現有股東提呈發售新股。

### 企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載列於本年報的企業管治報告中。

### 足夠公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)及(b)條規定尋求上市的證券必須有公開市場及發行人的上市證券須維持充足的公眾持股量。一般而言，表示(i)在任何時間發行人的已發行股本總數最少25%由公眾持有；及(ii)倘發行人除尋求上市的一類證券外尚有多於一個類別的證券時，則在上市時公眾人士（在所有受監管市場包括聯交所）持有的發行人證券總數須為發行人的已發行股本總數最少25%。

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

本集團已向聯交所申請，要求聯交所行使而聯交所已行使根據上市規則第8.08(1)(d)條的酌情權以接納本公司較低的公眾持股量即15%（假設超額配股權未獲行使）或公眾人士將持有已發行股本較高百分比若超額配股權獲全部或部分行使），而酌情權可於發行人於上市時的預期市值超過10,000百萬港元時行使；其依據為聯交所信納本公司的相關股份數目及分佈將可讓市場在較低公眾持股量百分比下妥善操作，而行使酌情權條件為本公司將在2007年4月3日招股章程中適當披露較低的公眾持股量百分比並於上市後的各份年報中確認有充足的公眾持股量。於2007年4月20日本公司上市時，其市值已超過10,000百萬港元。

根據本公司通過公開途徑可得的資料及於本年報日期據董事所知，董事確認本公司已維持根據上市規則所規定的公眾持股量。

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核本年度的綜合財務報表。於2015股東周年大會將提出續聘羅兵咸永道會計師事務所為下年度本公司核數師的決議案。

## 諮詢專業稅務意見

本公司股東如對有關購買、持有、出售、買賣股份或行使任何相關權利之稅務影響有任何疑問，應諮詢專家意見。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席2015股東周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2015股東周年大會通過後，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合資格股東。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。

代表董事會

主席

楊國強

香港，2015年3月11日



# 財務報表





# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致碧桂園控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第120至225頁碧桂園控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合和公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並僅向整體股東報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

---

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，[www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)



## 羅兵咸永道

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一四年十二月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一五年三月十一日

## 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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	6	18,642,518	15,828,290
投資物業	7	7,035,579	112,340
無形資產	8	29,247	43,477
土地使用權	9	2,034,522	1,865,068
在建物業	10	44,638,652	40,080,095
於聯營公司之投資	11	34,492	56,791
於合營企業之投資	12	21,374	33,333
可供出售金融資產	13	208,667	206,329
遞延所得稅資產	27	2,770,111	1,800,022
		75,415,162	60,025,745
<b>流動資產</b>			
在建物業	10	105,993,980	67,473,799
持作銷售已落成物業	15	23,203,236	18,919,822
存貨	16	2,095,143	572,863
貿易及其他應收款	17	25,370,902	26,378,400
預付稅金		8,739,706	6,189,210
受限制現金	18	8,453,490	7,769,870
現金及現金等價物	19	18,760,590	18,909,719
		192,617,047	146,213,683
<b>流動負債</b>			
預收客戶賬款		91,792,491	63,417,952
貿易及其他應付款	20	40,924,965	30,914,620
應付所得稅		8,976,132	8,137,481
優先票據	21	2,538,757	2,348,003
銀行及其他借款	22	12,390,679	10,086,227
		156,623,024	114,904,283
<b>流動資產淨值</b>		<b>35,994,023</b>	<b>31,309,400</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>111,409,185</b>	<b>91,335,145</b>

		於 12 月 31 日	
	附註	2014 年 人民幣千元	2013 年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
優先票據	21	19,735,005	20,711,542
銀行及其他借款	22	26,404,258	23,103,006
遞延政府補助金		239,520	239,520
遞延所得稅負債	27	2,587,976	1,269,910
		48,966,759	45,323,978
<b>本公司所有人應佔權益</b>			
股本及溢價	23	24,262,047	20,169,019
其他儲備	25	4,243,448	2,194,083
留存收益			
— 擬派末期股息	33	3,001,893	3,105,759
— 其他	25	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

載於第 129 頁至第 225 頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

載於第 120 頁至 225 頁的財務報表已於二零一五年三月十一日獲董事會批准且由董事會代表簽署。

莫斌  
董事

吳建斌  
董事

## 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
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	14	29,309,298	27,772,865
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款		25,705,230	21,884,166
其他應收款		2,781	—
現金及現金等價物	19	1,319,441	762,588
		27,027,452	22,646,754
<b>流動負債</b>			
應付附屬公司款		—	788,239
其他應付款		1,171	792
優先票據	21	2,538,757	2,348,003
銀行及其他借款	22	1,439,277	1,146,157
		3,979,205	4,283,191
<b>淨流動資產</b>		<b>23,048,247</b>	<b>18,363,563</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>52,357,545</b>	<b>46,136,428</b>

		於12月31日	
	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
優先票據	21	19,735,005	20,711,542
銀行及其他借款	22	4,477,510	1,651,523
		24,212,515	22,363,065
<b>權益</b>			
股本及溢價	23	24,642,283	20,549,255
其他儲備	25	56,335	18,167
留存收益			
— 擬派末期股息	33	3,001,893	3,105,759
— 其他	25	444,519	100,182
<b>總權益</b>		28,145,030	23,773,363
<b>權益總額及非流動負債</b>		52,357,545	46,136,428

載於第129頁至第225頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

載於第120頁至225頁的財務報表已於二零一五年三月十一日獲董事會批准且由董事會代表簽署。

莫斌  
董事

吳建斌  
董事

## 綜合全面收益表

		截至 12 月 31 日止年度	
	附註	2014 年 人民幣千元	2013 年 人民幣千元
收入	5	84,548,803	62,724,729
銷售成本	29	(62,493,670)	(43,713,256)
毛利		22,055,133	19,011,473
其他收入及收益 — 淨額	28	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	7	1,880,036	—
營銷及市場推廣成本	29	(4,356,272)	(4,303,823)
行政開支	29	(3,159,928)	(2,033,277)
經營利潤		16,604,965	12,695,853
財務收益	31	254,747	803,249
財務費用	31	(450,329)	—
財務(費用)/收益 — 淨額	31	(195,582)	803,249
聯營公司及合營企業經營成果所佔份額	11,12	(40,258)	(25,949)
稅前利潤		16,369,125	13,473,153
所得稅費用	32	(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	25	1,464,237	—
或被重分類至收益或損失：			
— 可供出售金融資產價值變化，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

		截至 12 月 31 日止年度	
	附註	2014 年 人民幣千元	2013 年 人民幣千元
<b>總綜合收益歸屬於：</b>			
— 權益所有人		<b>11,700,200</b>	8,476,627
— 非控制性權益		<b>384,727</b>	298,755
		<b>12,084,927</b>	8,775,382
<b>權益所有人應佔利潤的每股盈利（以每股人民幣分計）</b>			
基本	36	<b>53.45</b>	45.97
攤薄	36	<b>53.45</b>	45.93

載於第 129 頁至第 225 頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

	附註	2014 年 人民幣千元	2013 年 人民幣千元
股息	33	<b>3,001,893</b>	3,105,759

## 綜合權益變動表

	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 23)	其他儲備 人民幣千元 (附註 25)	留存收益 人民幣千元 (附註 25)	合計 人民幣千元	永續			總權益 人民幣千元
					資本工具 人民幣千元 (附註 26)	其他 人民幣千元	合計 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
綜合收益								
本期間利潤	—	—	10,229,159	10,229,159	207,169	175,572	382,741	10,611,900
其他綜合收益								
— 物業、廠房及設備以及 土地使用權轉投資 物業的重估利得，稅後淨額	—	1,464,237	—	1,464,237	—	—	—	1,464,237
— 可供出售金融資產 公允價值變化，稅後淨額	—	2,338	—	2,338	—	—	—	2,338
— 外幣報表折算差異	—	4,466	—	4,466	—	1,986	1,986	6,452
本年度綜合收益總額	—	1,471,041	10,229,159	11,700,200	207,169	177,558	384,727	12,084,927
與本公司權益所有人的交易：								
注資額	—	—	—	—	3,090,000	431,116	3,521,116	3,521,116
轉入法定儲備金	—	540,156	(540,156)	—	—	—	—	—
2013 年終股息 (附註 33)	—	—	(3,098,811)	(3,098,811)	—	—	—	(3,098,811)
分配給少數股東的股利	—	—	—	—	(207,169)	—	(207,169)	(207,169)
因以股代息計畫而發行的股票 (附註 23(a))	1,591,601	—	—	1,591,601	—	—	—	1,591,601
因供股發行的股票 (附註 23(b))	2,501,427	—	—	2,501,427	—	—	—	2,501,427
員工股份期權計劃：								
— 員工服務價值 (附註 30)	—	38,168	—	38,168	—	—	—	38,168
與權益所有人交易總額	4,093,028	578,324	(3,638,967)	1,032,385	2,882,831	431,116	3,313,947	4,346,332
於 2014 年 12 月 31 日結餘	24,262,047	4,243,448	28,180,710	56,686,205	3,090,000	2,666,221	5,756,221	62,442,426

載於第 129 頁至第 225 頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

	本公司權益所有人應佔				非控制性權益 人民幣千元	合計 人民幣千元
	股本及溢價	其他儲備	留存收益	合計		
	人民幣千元 (附註 23)	人民幣千元 (附註 25)	人民幣千元 (附註 25)	人民幣千元		
<b>2013年1月1日結餘</b>	19,368,755	1,901,964	16,306,430	37,577,149	1,307,259	38,884,408
<b>綜合收益</b>						
本年度利潤	—	—	8,514,104	8,514,104	333,876	8,847,980
其他綜合收益						
— 可供出售金融資產公允價值變化， 稅後淨額	—	6,329	—	6,329	—	6,329
— 外幣報表折算差異	—	(43,806)	—	(43,806)	(35,121)	(78,927)
<b>本年度綜合收益總額</b>	—	(37,477)	8,514,104	8,476,627	298,755	8,775,382
<b>與本公司權益所有人的交易：</b>						
注資額	—	—	—	—	562,009	562,009
轉入法定儲備金	—	749,706	(749,706)	—	—	—
於到期日可換股權贖回影響	—	(29,801)	29,801	—	—	—
2012年終股息	—	—	(2,510,111)	(2,510,111)	—	(2,510,111)
分配給少數股東的股利	—	—	—	—	(83,400)	(83,400)
因以股代息計畫而發行的股票	800,264	—	—	800,264	—	800,264
員工股份期權計劃：						
— 員工服務價值(附註30)	—	15,167	—	15,167	—	15,167
業務合併產生的非控制性權益	—	—	—	—	166,009	166,009
不導致失去附屬公司控制權的權益變動	—	(405,476)	—	(405,476)	(193,085)	(598,561)
<b>與權益所有人交易總額</b>	800,264	329,596	(3,230,016)	(2,100,156)	451,533	(1,648,623)
<b>於2013年12月31日結餘</b>	20,169,019	2,194,083	21,590,518	43,953,620	2,057,547	46,011,167

載於第 129 頁至第 225 頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

## 綜合現金流量表

		截至 12 月 31 日止年度	
	附註	2014 年 人民幣千元	2013 年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營活動產生的現金	34	6,543,405	2,822,408
已付所得稅		(5,997,773)	(4,817,435)
已付利息		(4,877,497)	(3,814,356)
<b>經營活動所用之現金淨額</b>		<b>(4,331,865)</b>	<b>(5,809,383)</b>
<b>投資活動的現金流量</b>			
收購附屬公司，減去收購之現金後的淨額		—	(13,163)
購置物業、廠房及設備		(4,768,710)	(4,777,165)
購置無形資產		(10,875)	(37,776)
購置土地使用權		(337,450)	(531,768)
投資物業付款		—	(1,645)
對聯營企業的投資	11	(6,000)	—
可供出售金融資產股息收入	28	6,100	—
出售物業、廠房及設備收到的款項	34	174,911	27,647
收到政府補助		—	50,000
已收利息	31	254,747	290,708
<b>投資活動所用之現金淨額</b>		<b>(4,687,277)</b>	<b>(4,993,162)</b>
<b>融資活動的現金流量</b>			
非控制性權益的出資額		3,521,116	562,009
收購附屬公司的非控制性權益		—	(247,000)
供股淨所得	23	2,501,427	—
可換股債券贖回		—	(957,163)
優先票據贖回及歸還	21	(5,875,596)	—
發行優先票據淨所得	21	4,849,502	9,136,339
銀行及其他借款所得		17,974,590	24,552,236
銀行及其他借款歸還		(12,368,886)	(13,268,573)
支付權益所有人股息		(1,507,210)	(1,709,847)
支付非控制性權益股息		(182,296)	(83,400)
<b>融資活動產生之現金淨額</b>		<b>8,912,647</b>	<b>17,984,601</b>
<b>現金及現金等價物的淨(減少)/增加</b>		<b>(106,495)</b>	<b>7,182,056</b>
現金及現金等價物年初餘額		18,909,719	11,809,031
現金及現金等價物的匯兌損失		(42,634)	(81,368)
<b>現金及現金等價物年末餘額</b>	19	<b>18,760,590</b>	<b>18,909,719</b>

載於第 129 頁至第 225 頁的附註屬該綜合財務報表的一部份。

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

碧桂園控股有限公司(「本公司」)於2006年11月10日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法案，經綜合和修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。本公司業務為投資控股，而本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有註明外，本財務報表以人民幣為單位呈報。本財務報表經由本公司董事會於二零一五年三月十一日批准刊發。

## 2 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。

### 2.1 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。

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，就本財務年度和比較期間而編制。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表作重大假設和估算的範疇，於附註4中披露。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編制基準(續)

#### 2.1.1 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) 下列是已公佈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：
- 2012年度改進，此等修改包括2010-2012週期年度改進項目的變動影響如下準則：香港財務報告準則第8號「經營分部」，香港會計準則第16號「不動產、工廠及設備」及香港會計準則第38號「無形資產」，香港會計準則第24號「關聯方披露」。此修訂對2014年7月1日或之後的交易生效。本集團將評估上述修改對本集團綜合財務報表的影響。
  - 2013年度改進，此等修改包括2011-2013年報告週期年度改進項目的變動，其影響以下準則：香港財務報告準則第3號「業務合併」，香港財務報告準則第13號「公允價值計量」，香港會計準則第40號「投資性房地產」。此修改將在2014年7月1日或之後開始的年度期間起生效。
  - 2014年度改進，此等修改包括2012-2014週期年度改進項目的變動，並影響四項準則如下：香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及終止經營」，香港財務報告準則7號「金融工具：披露」，香港會計準則第19號「職工福利」，香港會計準則第34號「中期財務報告」。此修改將在2016年1月1日或之後開始的年度期間起生效。
  - 香港財務報告準則第11號「收購共同經營權益的會計法」，此修改要求投資者，如所收購的共同經營權益構成一項「業務」(香港財務報告準則第3號「企業合併」的定義)，則須應用企業合併的會計法原則。此修改同時適用於收購一項共同經營的初始權益和額外權益。當購入同一共同經營的額外權益並維持共同控制權時，之前持有的權益不重新計量。此準則將在2016年1月1日或之後開始的年度期間起生效。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編制基準(續)

#### 2.1.1 會計政策和披露變更(續)

(ii) 下列是已公佈的與本集團相關但在**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：(續)

- 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號「投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資」，此等修改針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之間有關投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資兩者的不一致性。當交易涉及一項業務，須確認全數利得或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產項，須確認部分利得或虧損，即使該等資產在附屬公司以內。此準則將在2016年1月1日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港會計準則第27號「獨立財務報表中使用權益法」，此修改容許主體在各自的獨立財務報表中使用權益法入賬在附屬公司、聯營和合營企業內的投資。此準則將在2016年1月1日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港財務報告準則第15號「基於客戶合同的收入確認」建立了一個綜合框架，通過五步法來確定何時確認收入以及應當確認多少收入：(1)界定與客戶的合同；(2)界定合同內獨立的履約義務；(3)釐定交易價格；(4)將交易價格分攤至合同內的履約義務；(5)當主體符合履約義務時確認收入。核心原則為主體須確認收入，以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，並反映主體預期交換該等貨品或服務而應得的對價。它摒棄了基於「收益過程」的收入確認模型，轉向基於控制轉移的「資產－負債」模型。香港財務報告準則第15號就合同成本的資本化和許可安排提供了具體的指引。它同時包括了一整套有關客戶合同的性質、金額、時間以及收入和現金流的不確定性的披露要求。香港財務報告準則第15號取代了之前收入準則：香港會計準則第18號「收入」和香港會計準則第11號「建造合同」，以及與收入確認相關的解析：香港(國際財務報告解釋理事會)第13號「客戶忠誠度計劃」，香港(國際財務報告解釋理事會)第15號「房地產建造協議」，香港(國際財務報告解釋理事會)第18號轉撥自客戶的資產及解釋公告第31號收入－「涉及廣告服務的以物易物交易」。此準則將在2017年1月1日或之後開始的年度期間起生效。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編制基準(續)

#### 2.1.1 會計政策和披露變更(續)

(ii) 下列是已公佈的與本集團相關但在**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：(續)

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」，針對金融資產和金融負債的分類、計量和確認。香港財務報告準則第9號的完整版本已在2014年7月發佈。此準則取代了香港會計準則第39號中有關分類和計量金融工具的指引。香港財務報告準則第9號保留但簡化了金融資產的混合計量模型，並確定了三個主要的計量類別：按攤銷成本、按公允價值透過其他綜合收益以及按公允價值透過損益表計量。此分類基準視乎主體的經營模式，以及金融資產的合同現金流量特點。在權益工具中的投資需要按公允價值透過損益表計量，而由初始不可撤銷選項在其他綜合收益計量的公允價值變動不循環入賬。目前有新的預期信貸損失模型，取代在香港會計準則第39號中使用的減值虧損模型。對於金融負債，就指定為按公允價值透過損益表計量的負債，除了在其他綜合收益中確認本身信貸風險的變動外，分類和計量並無任何變動。香港財務報告準則第9號放寬了套期有效性的規定，以清晰界線套期有效性測試取代。此準則規定被套期項目與套期工具的經濟關係以及「套期比率」須與管理層實際用以作風險管理之目的相同。根據此準則，仍需有同期文件存檔，但此規定與香港會計準則第39號現時所規定的不同。此準則將在2018年1月1日或之後開始的年度期間起生效。

本集團現正評估上述新準則及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務年度生效(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。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編制基準(續)

#### 2.1.1 會計政策和披露變更(續)

##### (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應根據香港會計準則8號「會計估算與錯誤的會計原則」進行追溯調整；但是，由於該追溯調整對集團的影響並不重大，不進行追溯調整。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

	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
權益所有人應佔淨利潤的增加	70,858

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司

#### 2.2.1 合併賬目

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

#### (i) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以其等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方可辨認的淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

本集團可按收購基礎計算被收購方所存的任何非控制性權益。在收購過程中，被收購方所存在的所有權利益包括賦予其持有人相應比例的實體之淨資產應按公允價值或目前已確認金額的所有者權益再按比例測量被收購方可辨認淨資產計算。所有其他非控制性權益應按在其購買日的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求另一個計量基礎。

購買相關成本在產生時支銷。

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

本集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公允價值計量。被視為資產或負債的或有對價公允價值的期後變動，根據香港會計準則39的規定，在損益中或為其他綜合收益的變動確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司(續)

#### 2.2.1 合併賬目(續)

##### (i) 業務合併(續)

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

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

##### (ii) 不導致失去附屬公司控制權的權益變動

本集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易 — 即與所有者以其為所有者身份進行的交易。所支付任何對價的公允價值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。非控制性權益的處置盈虧亦記錄在權益中。

##### (iii) 出售附屬公司

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

#### 2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

如股利超過宣派股利期內附屬公司的總綜合收益，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須在收到此等投資股息時對附屬公司投資作減值測試。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.3 聯營

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20% — 50%投票權的股權。聯營投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值將增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。

如對聯營公司的持有權益被削減但仍保留重大影響力，只按比例將之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔聯營公司購買後利潤或虧損於利潤表內確認，而應佔其購買後的其他綜合收益變動則於其他綜合收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營公司已產生法律或推定債務或已代聯營公司作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營公司可收回數額與其賬面值的差額，並在利潤表中確認於「聯營公司經營成果所佔份額」旁。

本集團與其聯營公司之間的上流和下流交易的利潤和虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營公司權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營公司投資中所產生的稀釋利得和損失於利潤表確認。

### 2.4 合營安排

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.4 合營安排(續)

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

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

### 2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認為作出策略性決定的本公司執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

### 2.6 外幣換算

#### (i) 功能貨幣和列報貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以人民幣列報，人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的列報貨幣。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.6 外幣換算(續)

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合全面收益表確認。

與借款和現金及現金等價物有關的匯兌利得和損失在綜合全面收益表內的「財務收益或費用」中列報。所有其他匯兌利得和損失在綜合全面收益表內的「其他收入及收益 — 淨額」中列報。

非貨幣性金融資產及負債的折算差額呈報為公允價值利得和損失的一部份。

#### (iii) 集團公司

本集團旗下所有公司(各公司並無經濟受到嚴重通脹影響的貨幣)的功能貨幣如與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為：

- 每份列報的財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 每份綜合全面收益表內的收益和費用按平均匯率換算(除非該平均值並不合理地接近交易日通行匯率之累計影響，在此情況下收入及支出乃於交易日換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額在其他綜合收益中確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的支出。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目成本能可靠計算時，才被包括在資產的賬面值或被確認為一項單獨資產。已更換零件的賬面值會終止確認。所有其他維修費用在產生的財政期間內於綜合全面收益表支銷。

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

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

資產剩餘價值及可使用年期於各結算日被審閱並在適當時作出調整。

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

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

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.8 投資物業

投資物業，為持有為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備，同時並非由本集團佔用物業。除以上性質，當前正在建設或投資物業將來使用而開發的房產和相關的土地使用權也被歸類為投資物業投資性房地產初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。在初始確認後，投資性房地產按公允價值列賬，公允價值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。

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。公允價值變動在綜合全面收益表內記錄為投資物業之公允價值增加。

如果任何物業，廠房及設備或土地使用權的項目成為投資物業，所有因為物業用途轉變而導致的賬面價值與該項目在轉讓日的公允價值之間的差額應計算在權益中的重估收益或損失。但是如果公允價值收益抵消之前的減值損失，增益計入當期損益到程度以前已作的計提減值準備。任何從持作銷售已落成物業及在建物業轉為投資物業，將按照公允價值進行轉讓，物業在該日的公允價值與其原賬面價值之間的差額應當計入當期損益的確認。

### 2.9 無形資產

購入的電腦軟件許可證按購入及達致使用該特定軟件而產生的成本為基準作資本化處理。此等成本按估計可使用年限為五至十年按直線法攤銷。

與維護電腦軟件程式有關的成本在產生時確認為費用。

### 2.10 非金融資產的減值

使用壽命不限定的資產 — 例如商譽或尚未可供使用的無形資產 — 無需攤銷，但每年須就減值進行測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開辨認現金流量(現金產出單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以轉回進行檢討。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.11 金融資產

#### (i) 分類

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

貸款及應收款項為有固定或可確定付款額且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等項目包括在流動資產內，但預期將於報告期末起計超過12個月結算的數額，則分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項由財務狀況表「應收賬款及其他應收款」(附註 2.17)，「應收附屬公司款」與「現金及現金等價物」(附註 2.18)組成。

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

#### (ii) 確認和計量

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

分類為可供出售的貨幣和非貨幣證券的公允價值變動在其他綜合利潤中確認。

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

於本集團確立收取款項之權利時，可供出售的權益工具的股息以公允價值確認為其他收入的一部份列入綜合全面收益表。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.12 金融資產的減值

#### (i) 以攤銷成本列賬的資產

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

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

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

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

#### (ii) 分類為可供出售的資產

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。對於權益投資被分類為可供出售的情況下，證券公允價值顯著或持續下跌，低於其購入成本，也表明資產已經減值。如果可供出售金融資產存在任何此等幾項，其累計虧損(以收購成本與當時公允價值之差額，減去金融資產之前確認為損益的任何減值損失計量)將自權益中剔除並在損益中記賬。已於損益中確認之權益工具減值損失不會從損益中轉回。

## **2 重大會計政策概要(續)**

### **2.13 在建物業**

在建物業乃按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的變動銷售費用及預期竣工成本，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

房地產開發成本包括土地使用費、開發期間產生的建築成本、機器及設備的折舊、資本化利息及專業費用。於物業落成時，該等物業會轉列為持作銷售已落成物業。

除非在建物業項目的建築期預期於正常營運週期後才完成，否則有關在建物業在相關的物業建築開始時將列為流動資產。

### **2.14 持作銷售已落成物業**

於結算日仍未出售的已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

### **2.15 存貨**

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.16 建造合同

香港會計準則 11 的定義，建造合同指一項特別就建造一項資產而商議的合同。

當一項建造合同的結果能可靠估算，而該合同很可能得到利潤，則將合同收入參照落成階段按合同期確認。合同成本參照報告期末合同活動的落成階段確認為費用。若總合同成本很可能會超過總合同收入，預期虧損即時確認為費用。

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

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

工程量變更，索賠及鼓勵性支付已包含於合同收入內，並以與顧客達成一致意見且能夠可靠計量的金額為限。

本集團採用「完成百分比法」確定在某段期間內應確認的適當金額。完成階段參考每份合同截至結算日止已產生的合同成本，佔該合同的估計總成本之百分比計算。當年發生的與合同未來業務相關的成本在確定完工程度時不包括在合同成本內。

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

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

### 2.17 貿易及其他應收款

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

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

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.18 現金及現金等價物

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

### 2.19 股本

普通股被分類為權益。

直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

如任何集團公司購入本公司的權益股本(庫存股)，所支付的對價，包括任何直接所佔的新增成本(扣除所得稅)，自歸屬於本公司權益持有者的權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。如股份其後被重新發行，任何已收取的對價(扣除任何直接所佔的新增交易費用及相關受影響的所得稅)包括在歸屬於本公司權益持有者的權益內。

### 2.20 永續資本證券

沒有合同義務償還本金或支付任何配額的永續資本證券被列為權益的一部分。

### 2.21 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，而本集團將會符合所有附帶條件時，將政府提供的補助按其公允價值確認入賬。

與酒店物業建造有關之政府補助列入非流動負債作為遞延政府補助，並在酒店物業達到可使用狀態時按有關資產之預計年期以直線法在利潤表確認。

### 2.22 應付賬款

應付賬款為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的債務。如應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

應付賬款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.23 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易費用為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在收益表確認。

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

### 2.24 借款成本

一般及特定借款成本直接歸屬於收購、建造或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

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

所有其他借款成本在其發生期間確認為損益。

### 2.25 優先票據

本公司發行負債及提早贖回權(與主合約並無密切關係)的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部分均按公允價值確認。

在以後期間，優先票據的負債部份利用實際利率法按攤銷成本計量。而可贖回期權則以公允價值計量，且其公允價值變動計入損益。

與發行優先票據有關的交易成本分配至負債和可贖回期權兩部份，以負債和可贖回期權的公允價值百分比為比例分配。與提早贖回權有關的交易費用及時確認為損益。而分配至負債部份的交易成本計入負債部份的賬面價值，並以實際利率法在優先票據期間攤銷。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.26 當期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在綜合全面收益表中確認。

#### (i) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司的附屬公司經營及產生應課稅收入的國家於財務狀況表日已頒布或實質上已頒布的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

#### (ii) 遞延所得稅

##### 內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅來自於交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在財務狀況表日前已頒布或實質上已頒布，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

##### 外在差異

就附屬公司、聯營和合營投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。一般而言，本集團無法控制聯營的暫時性差異的撥回。只有當有協議賦予本集團有能力控制暫時性差異的撥回時才不予確認。

就附屬公司、聯營和合營投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.26 當期及遞延所得稅(續)

#### (iii) 抵銷

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

### 2.27 僱員福利

#### (i) 退休金債務

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

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

#### (ii) 利潤分享和獎金計劃

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

### 2.28 股份支付

本集團設有一項以權益結算、以股份為基礎的報酬計劃，根據該等計劃，主體收取職工的服務以作為本集團權益工具(期權)的對價。職工為換取獲授予期權而提供服務的公允價值確認為費用。將作為費用的總金額參考授予期權的公允價值釐定：

- 包括任何市場業績條件(例如主體的股價)；
- 不包括任何服務和非市場業績可行權條件(例如盈利能力、銷售增長目標和職工在某特定時期內留任實體)的影響；及
- 包括任何非可行權條件的影響。

非市場表現和服務條件包括在有關預期可行權的期權數目的假設中。費用的總金額在等待期間內確認，等待期間指將符合所有特定可行權條件的期間。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.28 股份支付(續)

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

本公司向集團附屬公司的職工授予其權益工具的期權，被視為資本投入。收取職工服務的公允價值，參考授出日的公允價值計量，並在等待期內確認，作為對附屬公司投資的增加，並相應對母公司賬目的權益貸記。

在每個報告期末，集團依據非市場表現和服務條件修訂其對預期可行權的期權數目的估計。主體在利潤表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

在期權行使時，本公司發行新股。收取的所得款扣除任何直接歸屬交易成本撥入股本(面值)和股本溢價。

### 2.29 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而履行責任有可能需要流出資源，且金額能夠可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

該撥備以預計解決該義務所付出的費用的現值來計量，用反映該義務時間價值和特定風險的稅前現時市場評估。由於時間原因而產生的或有負債的上升確認為利息費用。

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需待某一宗或多宗本集團並不能完全控制的不明確事件日後發生或不發生後才能確認。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於很可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而不予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若流出資源的可能性改變導致很可能出現資源流出，此等負債將被確認為撥備。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.30 收入確認

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

#### (i) 出售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收款時，方予確認。收入確認日之前已售物業收取之按金及分期付款將列賬於綜合財務狀況表流動負債項下作為預收賬款。

#### (ii) 建築服務

建築服務產生的收入於提供服務的會計期間，參考實際已提供服務佔全部服務比率估算的指定交易完成程度確認(附註2.16)。

#### (iii) 酒店經營

酒店經營收入於提供服務的會計期間確認。

#### (iv) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

#### (v) 裝飾服務

裝飾服務的收入於提供服務的會計期間確認。

#### (vi) 物業投資

經營租約下出租物業的租金收入按租約期採用直線法確認。

### 2.31 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準進行確認。

### 2.32 股利收益

股利收益在收取款項的權利確定時確認。

## 2 重大會計政策概要(續)

### 2.33 租約

凡擁有權的大部份風險及回報仍歸出租人所有的租約，均列作經營租約。

#### (i) 本集團為承租人

##### (a) 本集團為非土地使用權經營租賃下的承租人

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

##### (b) 本集團為土地使用權經營租賃下的承租人

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

#### (ii) 本集團為出租人

根據經營租約租出的資產於綜合財務狀況表內列作投資物業。租賃收入利用直線法，在租賃期內確認。

### 2.34 股息分派

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

### 2.35 保險合同

保險合同乃一方(保險人)承擔另一方(保單持有人)的重大保險風險的合同，倘所指明的不確定未來事件(承保事件)對保單持有人有不利影響，保險人同意向保單持有人作出賠償。保險風險指由保單持有人轉讓至保險人的事先存在風險，並僅在承保事件可令保險人在任何情況下(不包括缺乏商業實質(即對交易的經濟因素並無可識別影響)的情況)支付額外重大利益時，有關保險風險方屬重大。

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

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

### 3 財務風險管理

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

本集團的經營活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括匯率風險、現金流量利率風險及公允價值利率風險）、信貸風險和流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。在中國，房地產界對經濟環境非常敏感，這將影響物業交易量和銷售價格。本集團主要依靠房地產的銷售和銀行借款以營運。根據貸款協定的條款，所有2015年到期償付的借款可預期，所以本集團認為不必要靠續期銀行借款所帶來的充足現金流去履行融資義務。本集團已有流動資金風險的替代計劃（參見附註3(a)(iv)）以監控重大不利因素對本集團的預測現金流的影響。

#### (a) 財務風險因素

##### (i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣經營。資產及負債大部分以人民幣計值。主要的非人民幣資產及負債為以港幣、美元及林吉特計值的銀行存款及借款。本集團面對日後商業交易及並非以人民幣計值的已確認的資產及負債產生的外匯風險。本集團透過密切監控外幣匯率的變動來控制其外匯風險。本集團考慮採用外幣對沖政策來達到更好外匯風險控制。

本集團於各結算日以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	集團		公司	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
資產				
港元	1,259,806	170,083	1,058,527	26,703
美元	491,159	1,034,314	233,125	735,768
林吉特	748,615	840,188	—	—
其他貨幣	18,976	—	—	—
	2,518,556	2,044,585	1,291,652	762,471
負債				
港元	4,945,702	1,077,094	4,945,702	1,077,094
美元	23,244,847	24,780,131	23,244,847	24,780,131
林吉特	2,510,809	1,798,579	—	—
	30,701,358	27,655,804	28,190,549	25,857,225

### 3 財務風險管理 (續)

#### (a) 財務風險因素 (續)

##### (i) 外匯風險 (續)

下表展示人民幣對有關外幣變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣升值／貶值5%，則對年度稅後溢利的影響如下：

	稅後溢利變動 — 升／(減少)			
	集團		公司	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
人民幣對港元：				
升值5%	184,295	45,351	194,359	52,520
貶值5%	(184,295)	(45,351)	(194,359)	(52,520)
人民幣對美元：				
升值5%	1,137,684	1,187,291	1,150,586	1,202,218
貶值5%	(1,137,684)	(1,187,291)	(1,150,586)	(1,202,218)
人民幣對林吉特：				
升值5%	66,082	35,940	—	—
貶值5%	(66,082)	(35,940)	—	—

##### (ii) 現金流和公允價值利率風險

###### 本集團

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

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

本集團現時並無利用任何利率掉期對沖利率風險。然而，本集團將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (ii) 現金流和公允價值利率風險(續)

###### 本集團(續)

於2014年12月31日，本集團之貸款約人民幣38,794,937,000元(2013年：人民幣33,189,233,000元)承擔浮動利率。於2014年12月31日，若貸款利率增加／減少50基點，而所有其他因素維持不變及未計入利息費用資本化，本集團的財務成本會相應增加／減少約人民幣193,975,000元(2013年：人民幣165,946,000元)。

###### 本公司

本公司的利率風險主要來自優先票據及銀行貸款。承擔浮動利率的貸款令本公司承受現金流量利率風險。固定利率優先票據使本公司承受公允值之利率風險。

於2014年12月31日，本公司之貸款約人民幣5,916,787,000元(2013年：人民幣2,797,680,000元)為按浮動利率發行。於2014年12月31日，若貸款利率增加／減少50基點，而所有其他因素維持不變，本公司的財務成本會相應增加／減少約人民幣29,584,000元(2013年：人民幣13,988,000元)。

本公司與附屬公司有關的結餘乃屬免息。

##### (iii) 信貸風險

本集團承受與其貿易及其他應收款項以及銀行現金存款有關的信貸風險。

貿易及其他應收款項、受限制現金、現金及現金等價物的賬面值指本集團面對與財務資產有關的最大信貸風險。

為控制該風險，銀行存款主要存入國有銀行及有良好信譽銀行，國有銀行及有良好信譽銀行均為高信貸質量金融機構。本集團制定政策以確保銷售予擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。本集團亦制定其他監控程式以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團定期審核每項個別貿易應收款項的可收回金額，以確保已就不可收回款項計提充份的減值損失。由於風險分散至多個對手及客戶，本集團並無重大集中信貸風險。就其他應收款項而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算記錄及過往經驗，對其他應收款項的可收回程度作個別評估。本公司董事認為，本集團其他應收款項未償還結餘並無重大佔有信貸風險。由於對方公司為國營金融機構，可供出售金融資產的信用風險是有限的。

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 信貸風險(續)

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

就在建物業而言，本集團通常就客戶為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為物業總購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收客戶的按金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。除非售價下降超過30%(該情況極為罕見)，本集團不會在銷售此類物業時承受損失。因此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅減低(參見附註4(b))。

本集團已為若干買家的按揭安排銀行融資並提供擔保信貸，詳細擔保見附註37。

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

##### (iv) 流動資金風險

本集團致力維持充裕現金以應付營運需要的資金，並根據預期現金流量監控本集團的流動資金儲備的滾動預測。本公司董事已編制了截至2015年12月31日止年度的預測現金流。截至2015年12月31日止年度已編制的預測現金流所使用的關鍵假設包括：(1)2015年預售金額預計高於2014年；(2)建築支出與相關預售金額配比；(3)可用項目貸款額度不低於2014年；(4)於2015年年度沒有違反債務約定的事項。

本集團有一系列可選擇的計劃去減輕可能的重大不利經濟環境變化對預測現金流的潛在影響。這些計劃包括調整和進一步放緩施工進度至適當水準，以保證開發物業銷售的可用資源，實施成本控制措施及制定更靈活的價格以加快銷售。本集團會在未來相關的成本和收益基礎上作出評估，作出適當的選擇。本公司董事認為本集團有能力保持充足的金融資源滿足經營需要。

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iv) 流動資金風險(續)

下表根據財務狀況表日至合約到期日的剩餘期間，將本集團及本公司的非衍生金融負債及以淨額結算的衍生金融負債按有關到期日組別分類進行分析。該表所披露的金額為未貼現的合同現金流。

#### 集團

	少於一年 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年12月31日					
優先票據(本金和利息)	4,373,938	1,926,338	14,914,106	10,882,259	32,096,641
銀行及其他借款(本金和利息)	14,724,811	16,010,340	12,104,758	547,681	43,387,590
貿易及其他應付款(不包括 其他應付稅項和應付職工薪酬)	35,209,185	—	—	—	35,209,185
總計	54,307,934	17,936,678	27,018,864	11,429,940	110,693,416

#### 公司

	少於一年 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年12月31日					
優先票據(本金和利息)	4,373,938	1,926,338	14,914,106	10,882,259	32,096,641
銀行借款(本金和利息)	1,670,984	927,479	3,550,082	—	6,148,545
總計	6,044,922	2,853,817	18,464,188	10,882,259	38,245,186

### 3 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iv) 流動資金風險(續)

###### 集團

	少於一年 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年12月31日					
優先票據(本金和利息)	4,473,219	4,356,997	12,955,913	11,517,425	33,303,554
銀行及其他借款(本金和利息)	12,143,708	11,955,518	13,214,840	694,786	38,008,852
貿易及其他應付款(不包括 其他應付稅項和應付職工薪酬)	27,716,392	—	—	—	27,716,392
總計	44,333,319	16,312,515	26,170,753	12,212,211	99,028,798

###### 公司

	少於一年 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年12月31日					
優先票據(本金和利息)	4,473,219	4,356,997	12,955,913	11,517,425	33,303,554
銀行借款(本金和利息)	1,250,541	1,064,972	626,884	—	2,942,397
總計	5,723,760	5,421,969	13,582,797	11,517,425	36,245,951

### 3 財務風險管理(續)

#### (b) 資本管理

本集團管理資本的目的為保障本集團繼續以持續經營方式為權益所有人提供回報以及為其他利益相關者帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本。

為優化資本結構，本集團可調整向權益所有人支付股息的金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產。

與業內其他公司一樣，本集團根據權益負債比率監控資本。權益負債比率乃按負債淨額除以權益計算。負債淨額乃按借貸總額(包括優先票據，一如綜合財務狀況表中所示)減現金及現金等價物和預售物業監控資金計算。

於2014年12月31日及2013年12月31日之權益負債比率如下：

	集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
借貸總額(附註21及22)	61,068,699	56,248,778
減：現金及現金等價物(附註19)	(18,760,590)	(18,909,719)
預售物業監控資金(附註18)	(8,453,490)	(7,769,870)
負債淨額	33,854,619	29,569,189
總權益(不包含非控制性權益)	56,686,205	43,953,620
權益負債比率	59.7%	67.3%

董事認為集團的權益負債比率是在健康的範圍內。

#### (c) 公允價值估計

不同的層次架構定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

於2014年12月31日及2013年12月31日，本集團未持有第1層及第2層金融工具，僅持有第3層金融工具，即可供出售金融工具(附註13)。

### 3 財務風險管理(續)

#### (c) 公允價值估計(續)

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

下表列示了於2014年12月31日第3層金融工具的變動。

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
期初餘額	206,329	—
其他非流動資產轉入	—	200,000
公允價值變動	2,338	6,329
期末餘額	208,667	206,329

#### (d) 分類別列示金融工具

集團：

	2014年			2013年		
	可供出售 人民幣千元	貸款及 應收款 人民幣千元	合計 人民幣千元	可供出售 人民幣千元	貸款及 應收款 人民幣千元	合計 人民幣千元
於財務狀況表內列示的資產						
可供出售金融資產	208,667	—	208,667	206,329	—	206,329
未包含預付款的貿易及 其他應收款	—	19,327,039	19,327,039	—	15,581,035	15,581,035
受限制現金	—	8,453,490	8,453,490	—	7,769,870	7,769,870
現金及現金等價物	—	18,760,590	18,760,590	—	18,909,719	18,909,719
合計	208,667	46,541,119	46,749,786	206,329	42,260,624	42,466,953

#### 以攤銷成本計值的金融負債

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於財務狀況表內列示的負債		
優先票據	22,273,762	23,059,545
銀行及其他借款	38,794,937	33,189,233
貿易及其他應付款(不包含應付其他稅和應付職工薪酬)	35,209,185	27,716,392
合計	96,277,884	83,965,170

### 3 財務風險管理(續)

#### (d) 分類別列示金融工具(續)

公司：

於財務狀況表內列示的資產

	貸款及應收款	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於12月31日		
應收附屬公司款	25,705,230	21,884,166
其他應收款	2,781	—
現金及現金等價物	1,319,441	762,588
合計	27,027,452	22,646,754

於財務狀況表內列示的負債

	以攤銷成本計值的金融負債	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於12月31日		
優先票據	22,273,762	23,059,545
銀行借款	5,916,787	2,797,680
應付附屬公司款	—	788,239
合計	28,190,549	26,645,464

## 4 重要會計評估及判斷

用於編制綜合財務報表的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件而作出。本集團作出有關未來的估計及假設。按此規範，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能會對下一個財務年度資產與負債的賬面值造成重大影響。

### (a) 所得稅及遞延稅款

對所得稅釐定撥備時，需要作出重要的判斷。在正常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當最終的稅款結果與最初記賬金額不同時，有關差額將影響釐定期間的所得稅和遞延稅款撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差異或可使用稅務虧損時，有關若干暫時性差異及稅務虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

### (b) 收入確認

本集團已將出售物業所確認之收入在附註5中披露。對於一家實體將所有權的重大風險和收益轉移至購買者的時點的判斷，需檢視該交易的發生狀況。在多數情況下，所有權風險和收益的轉移時點會與物業的公允權益交付予購買者之時點相一致。

如附註37所述，本集團對若干物業購買者在特定銀行按揭貸款提供擔保。當購買者接管相關物業後，物業所有權證一般在三個月內可取得，則該等擔保將被解除。根據中華人民共和國簽收合同的有關法規，為獲得按揭貸款，買方將支付不低於30%的合同總金額。本公司董事認為，該等付款為購買者履行借款合同義務提供了充分證據。再者，根據過往經驗，未有重大按揭貸款的違約發生，以致銀行索求擔保賠付。最後，如附註3(a)(iii)所披露，本期本集團在買方不支付抵押貸款的信貸風險是非常低的。因此，董事認為，當物業交付給購買者時，與物業所有權相關的重大風險與報酬已被轉移至購買者。

#### 4 重要會計評估及判斷(續)

##### (c) 開發中物業及待出售已落成物業可實現價值的估計

本集團根據開發中物業和待出售物業的可實現價值評估賬面價值。開發中物業的可實現性價值根據管理層考慮現行市場情況的銷售價格，減去適用的變動銷售費用以及預期的完工成本(包括土地成本)確定。待出售業務已落成物業的可實現價值根據管理層考慮現行市場情況的銷售價格，減去變動銷售費用確定。根據管理層的最佳估計，於2014年12月31日，本年度減值準備為人民幣147,284,000元(2013：無)。於2014年12月31日及2013年12月31日，開發中物業和待出售物業不存在未計提的重大減值準備。

##### (d) 酒店資產減值的估計

當發生事件或環境發生變化表明其可收回金額低於賬面價值時，管理層對酒店資產進行減值測試。在這種情況下，酒店資產的可收回金額按照使用價值確認，使用價值的計算要求運用重大估計以及關於酒店資產持續使用而產生的現金流量預測的重大假設。決定酒店資產的使用價值所使用的關鍵假設主要包括：

- 12%的稅後折現率；
- 在起步期後有4%的增長率；及
- 在起步期後有60%到65%的入住率；

根據管理層的最佳估計，2014年12月31日及2013年12月31日內酒店資產未有重大減值損失。

##### (e) 投資物業公允價值估計

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。評估投資物業的公允价值需要使用若干重大判斷及假設。詳細說明已列載於附註7。

## 5 分部資料 — 集團

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

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

- 房地產開發；
- 建築、裝修及裝飾；
- 物業投資（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（附註6），投資物業（附註7），無形資產（附註8），及土地使用權（附註9）的增加。

收入包括下列各項：

	2014年	2013年
	人民幣千元	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
	84,548,803	62,724,729

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。

## 5 分部資料 — 集團(續)

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

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入超過5%的單一客戶。

由於本集團本年度內商業計劃的改變(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：

	建築、裝修					集團合計 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	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	
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
<b>於2014年12月31日</b>						
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

## 5 分部資料 — 集團(續)

提供給執行董事的截至2013年12月31日止年度報告分部的資訊如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、裝修 及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
分部收入	60,086,202	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
<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

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公司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)。

## 5 分部資料 — 集團(續)

報告分部的經營利潤調節至淨利潤如下：

	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	10,611,900	8,847,980

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
<b>總資產</b>	<b>268,032,209</b>	<b>206,239,428</b>
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
<b>總負債</b>	<b>205,589,783</b>	<b>160,228,261</b>

## 6 物業、廠房及設備 — 集團

	樓宇	機器	運輸設備	傢俬、裝置 及設備	在建工程	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2013年1月1日</b>						
成本	6,927,907	383,105	580,992	807,084	4,594,622	13,293,710
累計折舊	(757,956)	(178,366)	(382,232)	(358,236)	—	(1,676,790)
累計減值	(3,007)	—	—	—	—	(3,007)
賬面淨值	6,166,944	204,739	198,760	448,848	4,594,622	11,613,913
<b>截至2013年12月31日止年度</b>						
期初賬面淨值	6,166,944	204,739	198,760	448,848	4,594,622	11,613,913
收購附屬公司	—	676	1,225	982	—	2,883
增添	541,832	164,565	632,077	243,215	3,167,331	4,749,020
從在建工程轉入樓宇	897,059	—	—	—	(897,059)	—
處置	(11,512)	(1,939)	(13,173)	(1,562)	—	(28,186)
累計折舊	(248,118)	(36,791)	(79,144)	(145,233)	—	(509,286)
匯兌損益	—	—	(137)	83	—	(54)
期末賬面淨值	7,346,205	331,250	739,608	546,333	6,864,894	15,828,290
<b>於2013年12月31日</b>						
成本	8,350,085	530,095	1,193,519	1,047,493	6,864,894	17,986,086
累計折舊	(1,003,880)	(198,845)	(453,911)	(501,160)	—	(2,157,796)
賬面淨值	7,346,205	331,250	739,608	546,333	6,864,894	15,828,290
<b>截至2014年12月31日止年度</b>						
期初賬面淨值	7,346,205	331,250	739,608	546,333	6,864,894	15,828,290
增添	1,086,881	72,514	228,364	407,716	3,025,391	4,820,866
轉出至投資物業	(1,109,822)	—	—	—	—	(1,109,822)
從在建工程轉入樓宇	4,029,941	—	—	—	(4,029,941)	—
處置	(125,731)	(23,237)	(11,430)	(15,656)	—	(176,054)
累計折舊	(336,237)	(44,109)	(149,310)	(189,058)	—	(718,714)
匯兌損益	(357)	32	(1,001)	(722)	—	(2,048)
期末賬面淨值	10,890,880	336,450	806,231	748,613	5,860,344	18,642,518
<b>於2014年12月31日</b>						
成本	12,193,612	577,305	1,398,052	1,433,227	5,860,344	21,462,540
累計折舊	(1,302,732)	(240,855)	(591,821)	(684,614)	—	(2,820,022)
賬面淨值	10,890,880	336,450	806,231	748,613	5,860,344	18,642,518

## 6 物業、廠房及設備 — 集團(續)

折舊開支按資本撥充或費用化計入綜合財務狀況表或綜合全面收益表以下類別：

	2014 年 人民幣千元	2013 年 人民幣千元
在建物業	213,339	70,463
銷售成本	309,271	256,550
銷售及市場推廣成本	46,458	24,232
行政費用	149,646	158,041
	718,714	509,286

於2014年12月31日，賬面淨值合共為人民幣3,557,170,000元(2013年12月31日：人民幣2,547,510,000元)的樓宇已作為本集團的借款抵押。

於2014年12月31日，賬面淨值合共為人民幣4,718,032,000元(2013年12月31日：人民幣1,199,121,000元)的樓宇業權證尚未取得。

樓宇和在建工程中包括位於中國的酒店，其於2014年12月31日的賬面淨值為人民幣10,923,814,000元(2013年12月31日：人民幣9,057,213,000元)。

## 7 投資物業 — 集團

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>截至12月31日止年度</b>		
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(附註6及9)	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」	1,952,316	—
— 由「在建物業」及「持作銷售已落成物業」	1,381,127	—
公允價值改變	498,909	—
年末賬面淨值	7,035,579	112,340
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	—
	1,880,036	—

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，於本年度，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「投資物業之公允價值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」轉換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(附註27)。

本集團的政策為於導致轉撥事件或情況改變的日期，確認公允價值層級的撥出或撥入。於2014年12月31日，本集團只有級別3的投資物業。

## 7 投資物業 — 集團(續)

### 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在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而言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，管理層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。

在每半年結束時，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；及
- 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。

## 7 投資物業 — 集團(續)

### 估值技術(續)

使用重大不可觀察輸入值的公允值計量的資料(級別3)

於2014年 12月31日的		不可觀察輸入值	
公允值	估值技術	不可觀察輸入值	的範圍
<hr/>			
已竣工投資物業	收益法	回報率／資本化率	4%-5.5%
		月租	
		(人民幣元／平方米／月)	20-75
4,213,399,000	直接比較法	經調整市場價格	
		(人民幣元／平方米)	1,800-37,000
在建投資物業		將產生的預算建築成本	
		(人民幣元／平方米)	240-1,900
		工程的剩餘百分比	10%-20%
2,822,180,000	剩餘法	發展商預計利潤率	12%-15%

不可觀察輸入值與公允值的關係：

- 最終回報率／資本化率越高，公允值越低；
- 預期空置率越高，公允值越低；
- 月租越高，公允值越高；
- 市場價格越高，公允值越高；
- 將發生的預算建築成本越高，公允值越低；
- 估竣工工程的剩餘百分比越高，公允值越低；
- 發展商預計利潤率越高，公允值越低。

## 7 投資物業 — 集團(續)

### 估值技術(續)

投資物業在損益表中確認的金額

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
租金收入	86,714	42,854

於2014年12月31日，本集團有公允價值為人民幣415,804,000元(2013年：人民幣270,000,000元)的投資物業為本集團的借款作抵押擔保。

## 8 無形資產 — 集團

	計算機軟件	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>於12月31日</b>		
成本	93,987	83,112
累計攤銷	(45,907)	(39,635)
處置	(18,833)	—
賬面淨值	29,247	43,477
<b>截至12月31日止年度</b>		
年初賬面淨值	43,477	22,632
增添	10,875	37,776
攤銷	(6,272)	(16,931)
處置	(18,833)	—
年末賬面淨值	29,247	43,477

攤銷費用在管理費用中核算。

## 9 土地使用權 — 集團

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初賬面淨值	1,865,068	1,390,218
增添	331,252	531,768
轉出至投資物業	(101,289)	—
攤銷	(60,509)	(56,918)
年末賬面淨值	2,034,522	1,865,068

攤銷費用在管理費用中核算。

土地使用權全部位於中國境內並為自主經營使用，租期在10至50年。

於2014年12月31日，土地使用權賬面淨值合共為人民幣1,333,941,000元（2013年12月31日：人民幣1,110,458,000元）的土地使用權為本集團的借款作抵押。

## 10 在建物業 — 集團

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的在建物業：		
— 在正常營運週期內落成並列作流動資產	105,993,980	67,473,799
— 超過正常營運週期落成並列作非流動資產	44,638,652	40,080,095
	150,632,632	107,553,894
款項包括：		
— 建造成本	86,023,485	58,166,423
— 土地使用權	59,091,249	45,256,897
— 資本化利息	5,517,898	4,130,574
	150,632,632	107,553,894

在正常營運週期內列作流動資產的在建物業不包含預期將在財務狀況表日12個月之後可供出售的物業。

2014年度用於確定符合資本化條件利息支出的資本化利率為8.16%（2013年：8.54%），大部份在建物業位於中國。

於2014年12月31日，在建物業的土地使用權賬面淨值中合共人民幣15,247,795,000元（2013年12月31日：人民幣11,494,935,000元）用於為本集團的借款作抵押。

## 11 於聯營公司之投資 — 集團

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	56,791	114,351
增添	6,000	—
所佔虧損份額	(28,299)	(57,560)
於12月31日	34,492	56,791

截至2014年12月31日和2013年12月31日，本公司董事認為所有聯營公司在個別及整體層面所佔比例對集團均無重大影響，因此沒有披露聯營公司的獨立財務信息。

截至2014年12月31日，有關於本集團的聯營公司除了本集團提供給廣州利合房地產開發有限公司（「利合」，本集團持有20%股權）的借款擔保（附註37）之外，沒有對聯營公司的其他或然負債。

## 12 於合營企業之投資 — 集團

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	33,333	1,722
所佔（虧損）／盈利份額	(11,959)	31,611
於12月31日	21,374	33,333

截至2014年12月31日和2013年12月31日，本公司董事認為合營企業所佔比例對集團並沒有重大影響，因而沒有披露這間合營企業的獨立財務信息。

於2014年12月31日，除了本集團提供的借款擔保（附註37）外，沒有對合營企業的其他重大承擔或或然負債。

### 13 可供出售金融資產 — 集團

	2014 年 人民幣千元	2013 年 人民幣千元
未上市的以公允價值計量的權益性投資		
於 1 月 1 日	206,329	—
從其他非流動資產轉入	—	200,000
公允價值變動(附註 25)	2,338	6,329
於 12 月 31 日	208,667	206,329

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

於 2014 年 12 月 31 日，可供出售投資的公允價值參考本集團佔投資基金公司資產淨值比重。可供出售金融資產的公允價值計量歸屬於公允價值估計第 3 層。

### 14 於附屬公司之投資 — 公司

	2014 年 人民幣千元	2013 年 人民幣千元
非流動資產		
— 非上市股份，以成本列賬	29,252,963	27,757,698
— 視為股份支付產生的投資(附註(i))	56,335	15,167
	29,309,298	27,772,865

(i) 該金額為股份支付費用，由授予職工期權而產生(附註 25)，以換取職工為本集團若干附屬公司服務，該金額被視為本公司向該等附屬公司的投資。

(ii) 應收/應付附屬公司的款項是免息、無抵押和經需求即歸還的款項。

(iii) 於 2014 年 12 月 31 日本集團主要附屬公司的詳細資料見附註 41。本公司董事認為非全資擁有之附屬公司的非控制性權益(不包括永續資本工具(附註 26))所佔比例對集團沒有重大影響，因此沒有披露相關附屬公司的獨立財務信息。

## 15 持作銷售已落成物業 — 集團

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
持作銷售已落成物業	23,203,236	18,919,822

持作銷售已落成物業位於中國。

## 16 存貨 — 集團

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
建築材料及備件	2,095,143	572,863

## 17 貿易及其他應收款 — 集團

	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(附註(a)及(b))	4,422,791	3,760,664
合約工程的應收客戶款項(附註(c))	1,269,592	891,484
預付土地款(附註(d))	3,280,822	7,570,306
應收聯營公司款項(附註39(d))	2,039,745	2,039,745
應收合營企業款項(附註39(d))	304,612	304,612
其他預付款項(附註(e))	2,763,041	3,227,059
	25,370,902	26,378,400

於2014年12月31日，貿易及其他應收款的公允價值接近其賬面值。

## 17 貿易及其他應收款 — 集團(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。基於收入確認時點的應收賬款之賬齡分析如下：

	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2014年12月31日及2013年12月31日，應收賬款以人民幣計價。

應收賬款分析如下：

	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，並無對於2014年12月31日的應收款進行撥備(2013年12月31日：無)。相關應收款賬齡分析如下：

	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
	238,547	192,963

**17 貿易及其他應收款 — 集團(續)**

(a) (續)

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。

(b) 其他應收款項中主要是為外包建築商及設計方的代墊款。這些墊支乃免息，無抵押及經需求即歸還。

(c) 於財務狀況表日合同工程的應收客戶款項列示如下：

	集團	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已發生成本	4,252,364	4,916,387
確認的利潤(減確認的損失)	1,079,993	2,090,478
	5,332,357	7,006,865
減：已出具賬單部分	(4,062,765)	(6,115,381)
	1,269,592	891,484
列示為：		
應收客戶款項	1,269,592	891,484
包括：關聯公司(附註39(d))	908,173	700,197
第三方	361,419	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12月31日，相關土地使用權證尚未取得。

(e) 其他預付款項主要是購買建築材料及服務的預付款。

## 18 受限制現金 — 集團

受限制現金主要是以人民幣計價為建設預售物業的保證金。

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團的若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保存款。該存款僅可於獲得地方國有土地資源管理局批准時用於購買建材及支付有關物業項目的建築費用。該擔保存款只會於相關已預售物業竣工或獲發房地產所有產權證後得以解除（以較早者為準）。

## 19 現金及現金等價物

	集團		公司	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行存款及庫存現金：				
以人民幣計值	24,695,524	24,605,140	27,757	117
以港幣計值	1,259,806	170,083	1,058,553	26,703
以美元計值	491,159	1,034,314	233,131	735,768
以林吉特計值	748,615	840,188	—	—
以其他貨幣計值	18,976	29,864	—	—
減：受限制現金（附註18）	(8,453,490)	(7,769,870)	—	—
	18,760,590	18,909,719	1,319,441	762,588

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

## 20 貿易及其他應付款 — 集團

	2014 人民幣千元	2013 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
	40,924,965	30,914,620

於2014年12月31日，貿易及其他應付款賬面價值接近其公允價值。

附註：

應付賬款的賬齡分析如下：

	2014 人民幣千元	2013 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
	26,875,334	18,045,410

## 21 優先票據

本集團在本年度的優先票據包括如下：

- (a) 於2009年9月10日，公司發行了總額為3億美元的優先票據。於2009年9月23日，公司再次發行了總額為75百萬美元的優先票據(統稱2014票據)。2014票據的年利率為11.75%，於每年3月10日及9月10日支付利息，並已於2014年9月10日到期歸還。

## 21 優先票據(續)

- (b) 於2010年4月22日，本公司發行了總額為5.5億美元的優先票據(統稱2017票據)。2017票據的年利率為11.25%，除非提前購回，將於2017年4月22日到期，並於每年4月22日和10月22日支付利息。於2014年6月15日，本公司以等值於該票據本金的105.625%加上截至贖回日應計而未付的利息9,281,000美元的贖回價提前贖回全部2017票據。本公司於贖回日支付的總贖回價為590,219,000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30,938,000美元(等值於人民幣189,493,000元)確認在綜合全面收益表內的「財務費用」(附註31)。
- (c) 於2010年8月11日，本公司發行了總額為4億美元的優先票據(統稱2015票據)。2015票據的年利率為10.50%，除非提前購回將於2015年8月11日到期，並於每年8月11日和2月11日支付利息。
- (d) 於2011年2月23日，本公司發行了總額為9億美元的優先票據(統稱2018票據)。2018票據的年利率為11.125%，除非提前購回將於2018年2月23日到期，並於每年2月23日和8月23日支付利息。
- (e) 於2013年1月10日，本公司發行了總額為7.5億美元的優先票據(統稱2023票據)。2023票據的年利率為7.5%。除非提前購回，將於2023年1月10日到期，並於每年1月10日和7月10日支付利息。
- (f) 於2013年10月4日，本公司發行了總額為7.5億美元的優先票據(統稱2021票據)。2021票據的年利率為7.25%，除非提前購回，將於2021年4月4日到期，並於每年10月4日和4月4日支付利息。
- (g) 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。
- (h) 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。

除去2019票據II，所有票據均於新加坡交易所上市交易。

## 21 優先票據(續)

所有優先票據含有負債部分和提前贖回權部分：

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

本年利息以實際利率約為12.11%、11.81%、11.23%、11.69%、7.72%、7.64%、8.52%及7.5%分別計算2014票據、2017票據、2015票據、2018票據、2023票據、2021票據、2019票據 I 及2019票據 II 自發行以來負債部分的利息費用。

提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為上述提早贖回權的公允價值於初始確認時和於2014年12月31日及於2013年12月31日不重大。

財務狀況表內確認之優先票據計算如下：

	集團和公司	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日	23,059,545	14,213,224
增添	4,849,502	9,136,339
提早贖回及到期歸還	(5,686,103)	—
匯兌虧損／(收益)	68,203	(593,909)
利息費用(附註31)	2,244,632	2,015,289
支付利息	(2,262,017)	(1,711,398)
於12月31日	22,273,762	23,059,545
減：流動部份	(2,538,757)	(2,348,003)
包含於非流動負債	19,735,005	20,711,542

於2014年12月31日，優先票據的公允價值為人民幣21,593,997,000元(2013年：23,943,435,000元)。公允價值使用財務狀況表日優先票據的市場價格計算。優先票據的公允價值計量歸屬於公允價值估計第1層。

於2014年12月31日，五年內全數清還及五年後全數清還的金額分別為人民幣13,024,928,000元(2013年：13,835,922,000元)及人民幣9,248,834,000元(2013年：9,223,623,000元)。

## 22 銀行及其他借款

	集團		公司	
	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
列作非流動負債的銀行及其他借款：				
— 有抵押	26,531,036	24,713,828	—	—
— 無抵押	10,581,878	6,485,764	5,916,787	2,396,564
減：非流動銀行及其他借款的即期部分	(10,708,656)	(8,096,586)	(1,439,277)	(745,041)
	26,404,258	23,103,006	4,477,510	1,651,523
列作流動負債的銀行及其他借款：				
— 有抵押	725,000	200,579	—	—
— 無抵押	957,023	1,789,062	—	401,116
非流動銀行及其他借款的即期部分	10,708,656	8,096,586	1,439,277	745,041
	12,390,679	10,086,227	1,439,277	1,146,157

於2014年12月31日，本集團的銀行及其他借款人民幣26,316,236,000元(2013：人民幣24,304,407,000元)，乃由本集團各公司及若干關聯公司提供共同擔保，及以本集團及若干關聯公司的若干物業及土地使用權作抵押(附註6，7，9和10)，截至2014年12月31日抵押物總賬面價值為人民幣20,554,710,000元(2013：人民幣15,234,825,000元)。於2014年12月31日，本集團的借款人民幣939,800,000元(2013：人民幣610,000,000元)由公司保證並由集團若干附屬公司股權擔保。

金額為人民幣257,026,000元(2013：301,748,000元)的其他借款為集團與第三方金融機構以售後回租的形式簽訂的融資協議。售後回租的主體為集團的運輸設備。由於回購價格設為人民幣1元，遠小於其公允價值，因此集團確定會執行回購協議。此項融資租賃在集團內確認為有抵押的借款。

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

	集團		公司	
	6個月或以下 人民幣千元	6-12個月 人民幣千元	6個月或以下 人民幣千元	6-12個月 人民幣千元
列作非流動負債的借款：				
於2014年12月31日	26,147,232	257,026	4,477,510	—
於2013年12月31日	22,801,258	301,748	1,651,523	—
列作流動負債的借款：				
於2014年12月31日	12,390,679	—	1,439,277	—
於2013年12月31日	10,086,227	—	1,146,157	—

## 22 銀行及其他借款(續)

於2014年12月31日，借款的償還期如下：

	集團		公司	
	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
1年以內	12,390,679	10,086,227	1,439,277	1,146,157
1至2年	14,644,053	10,656,172	1,282,465	1,041,792
2至5年	11,231,453	11,776,548	3,195,045	609,731
超過5年	528,752	670,286	—	—
	38,794,937	33,189,233	5,916,787	2,797,680

	集團		公司	
	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
5年內全數清還	37,092,409	31,538,735	5,916,787	2,797,680
5年後全數清還	1,702,528	1,650,498	—	—
	38,794,937	33,189,233	5,916,787	2,797,680

於12月31日的加權平均實際利率如下：

	集團		公司	
	2014	2013	2014	2013
— 銀行及其他借款	7.16%	7.34%	3.33%	4.19%

銀行及其他借款的賬面價值接近其公允價值。

銀行及其他借款的賬面價值以下列貨幣計值：

	集團		公司	
	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
人民幣	30,367,341	29,146,093	—	—
港幣	4,945,702	1,077,094	4,945,702	1,077,094
美元	971,085	1,720,586	971,085	1,720,586
林吉特	2,510,809	1,245,460	—	—
	38,794,937	33,189,233	5,916,787	2,797,680

## 23 股本及溢價

	附註	公司						集團
		普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股		合計 人民幣千元	庫藏股 人民幣千元	合計 人民幣千元
				面值的等值 人民幣千元	股本溢價 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
因供股發行的股票								
	(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。總對價金額為港幣2,003,796,000元（相等於人民幣1,591,601,000元）。
- (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元。因供股關係，對行使價及根據本集團購股權計劃（附註24）之條款所發行之股份數目作出調整。另外，截止2013年12月31日的基本及攤薄每股盈利進行了重述（附註36）。

## 24 購股權計劃 — 集團

於2012年11月30日，本集團向某些獨立非執行董事授出3,000,000股購股權（因2014年供股調整為3,044,358股），行使價為每股港幣3.7元（因2014年供股調整為每股港幣3.646元）。該期權在授予日後可即刻生效，合同期限為10年。本集團無法律義務或合同義務回購或以現金支付購股權。

於2013年12月13日，本集團向與本年度利潤分享獎勵計劃（「獎勵計劃」）相關的某些董事和職工授出6,173,457股購股權（因2014年供股調整為6,264,738股），行使價為每股港幣4.844元（因2014年供股調整為每股港幣4.773元）。根據該獎勵計劃計算獎金的一定部份以現金結算，剩餘的部份作為行使期權的成本以本公司的購股權結算。購股權可於2018年12月13日至2023年12月12日（包括首尾兩日）行使。上述購股權的等待期為自授予日起5年。上述購股權於授予日的公允價值接近以本公司購股權結算的獎金部份。

購股權數量的變動及其加權平均行使價如下：

	2014年		2013年	
	平均行使價 (每股港元)	購股權數量	平均行使價 (每股港元)	購股權數量
於1月1日	4.404	9,309,096	3.646	3,044,358
授權	—	—	4.773	6,264,738
失效	4.773	(168,081)	—	—
於12月31日	4.397	9,141,015	4.404	9,309,096

在2013年及2014年內，沒有任何購股權被行使。

年底未行使購股權的到期日及行使價如下：

到期日	行使價 每股港元	購股權數量
2022年11月29日	3.646	3,044,358
2023年12月12日	4.773	6,096,657

為了確定計入該損益表的股份支付費用，本集團須在購股權等待期末估計本集團內預計受讓人的年度百分比（「預計留購率」）。於2014年12月31日，預計留購率評估為100%（2013：100%）。

## 25 其他儲備和留存收益

### 集團

	其他儲備									
	兌換選擇								留存收益	合計
	合併儲備金	法定儲備金	權儲備金	購股權儲備	可供出售	折算儲備金	其他	合計		
	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元	人民幣千元 (附註(24))	人民幣千元 (附註(13))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日										
結餘	(149,801)	2,022,292	29,801	3,000	—	(3,328)	—	1,901,964	16,306,430	18,208,394
本年利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	8,514,104	8,514,104
轉入法定儲備金	—	749,706	—	—	—	—	—	749,706	(749,706)	—
於到期日可換股權贖回										
影響	—	—	(29,801)	—	—	—	—	(29,801)	29,801	—
2012年終股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(2,510,111)	(2,510,111)
外幣折算差異	—	—	—	—	—	(43,806)	—	(43,806)	—	(43,806)
員工購股權計劃：										
一員工服務價值	—	—	—	15,167	—	—	—	15,167	—	15,167
不導致失去控制權										
的附屬公司權益變動	—	—	—	—	—	—	(405,476)	(405,476)	—	(405,476)
稅後可供出售金融										
資產價值變動	—	—	—	—	6,329	—	—	6,329	—	6,329
於2013年12月31日										
結餘	(149,801)	2,771,998	—	18,167	6,329	(47,134)	(405,476)	2,194,083	21,590,518	23,784,601
列示：										
2013擬派末期利息									3,105,759	
其他									18,484,759	
									21,590,518	

## 25 其他儲備和留存收益 (續)

## 集團

	其他儲備									
	重評價值							留存收益	合計	合計
	合併儲備金	法定儲備金	購股權儲備	可供出售	折算儲備金	儲備	其他			
	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註13)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2014年1月1日結餘	(149,801)	2,771,998	18,167	6,329	(47,134)	—	(405,476)	2,194,083	21,590,518	23,784,601
本年利潤	—	—	—	—	—	—	—	—	10,229,159	10,229,159
轉入法定儲備金	—	540,156	—	—	—	—	—	540,156	(540,156)	—
2013年終股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,098,811)	(3,098,811)
外幣折算差異	—	—	—	—	4,466	—	—	4,466	—	4,466
員工購股權計劃										
一員工服務價值	—	—	38,168	—	—	—	—	38,168	—	38,168
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(附註7)	—	—	—	—	—	1,464,237	—	1,464,237	—	1,464,237
可供出售金融資產 公允價值變化，稅後淨額	—	—	—	2,338	—	—	—	2,338	—	2,338
於2014年12月31日 結餘	(149,801)	3,312,154	56,335	8,667	(42,668)	1,464,237	(405,476)	4,243,448	28,180,710	32,424,158
列示：										
2014擬派末期利息									3,001,893	
其他									25,178,817	
									28,180,710	

## 25 其他儲備和留存收益(續)

公司

	其他儲備				
	兌換選擇權			留存收益	合計
	儲備金	購股權儲備	合計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日結餘	29,801	3,000	32,801	2,870,910	2,903,711
本年利潤(附註35)	—	—	—	2,815,341	2,815,341
2012年終股息	—	—	—	(2,510,111)	(2,510,111)
員工購股權計劃：					
— 員工服務價值	—	15,167	15,167	—	15,167
於到期日可換股權贖回影響	(29,801)	—	(29,801)	29,801	—
於2013年12月31日結餘	—	18,167	18,167	3,205,941	3,224,108
列示：					
2013擬派末期利息				3,105,759	
其他				100,182	
				3,205,941	
於2014年1月1日結餘	—	18,167	18,167	3,205,941	3,224,108
本年利潤(附註35)	—	—	—	3,339,282	3,339,282
2013年終股息	—	—	—	(3,098,811)	(3,098,811)
員工股權激勵計劃：					
— 員工服務價值	—	38,168	38,168	—	38,168
於2014年12月31日結餘	—	56,335	56,335	3,446,412	3,502,747
列示：					
2014擬派末期利息				3,001,893	
其他				444,519	
				3,446,412	

附註：

- (a) 本集團之合併儲備金為本集團合併資本的面值與根據2007年重組時轉入本集團的附屬公司的公允價值之間的差額。
- (b) 根據中國境內設立外商投資企業法規和條例及組成本集團的國內公司的組織章程細則的條文，附屬公司必須將稅後利潤的一定金額撥作法定儲備賬，直至該基金累計總額達註冊資本50%為止。

## 26 永續資本工具 — 集團

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元的非上市永續資本工具。

該永續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，且派付款可由永續資本工具的發行人酌情遞延。該永續資本工具劃分為權益工具，在綜合財務狀況中計入非控制性權益。

於2014年12月31日，發行之附屬公司已向永續資本工具持有人宣佈分派股息人民幣207,169,000元，而當中人民幣24,873,000元於2014年12月31日還未發放並記錄為應付股息。

## 27 遞延所得稅 — 集團

遞延所得稅資產與遞延所得稅負債的分析如下

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於超過12個月後實現	1,627,377	1,186,838
— 將於12個月內實現	1,142,734	613,184
	2,770,111	1,800,022
遞延所得稅負債：		
— 將於超過12個月後清償	(2,587,976)	(1,269,910)
	182,135	530,112

遞延稅項的淨變動如下：

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
年初	530,112	524,946
收購附屬公司	—	(93,489)
計入綜合收益	(488,079)	—
確認為損益（附註32）	140,102	98,655
年末	182,135	530,112

## 27 遞延所得稅 — 集團(續)

遞延所得稅資產和負債的變動如下(沒有考慮結餘在同一徵稅區內抵銷)：

遞延所得稅資產：

	資產減值	確認費用	抵消未實 現利潤	稅項虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2013年1月1日	536	134,431	830,179	484,181	1,449,327
於損益內(計入)/扣除	(536)	(106,317)	241,731	215,817	350,695
於2013年12月31日	—	28,114	1,071,910	699,998	1,800,022
於2014年1月1日	—	28,114	1,071,910	699,998	1,800,022
於損益內扣除	—	49,103	324,396	596,590	970,089
於2014年12月31日	—	77,217	1,396,306	1,296,588	2,770,111

遞延所得稅資產乃於未來應課稅利潤的有關利益可能變現時就結轉的稅項虧損確認。本集團沒有就於2014年12月31日的累計虧損人民幣35,785,000元(2013：人民幣42,481,000元)而確認於2014年12月31日的遞延所得稅資產人民幣8,946,000元(2013：人民幣10,620,000元)。於2014年12月31日未確認遞延所得稅資產的累計虧損人民幣3,089,000元、人民幣12,629,000元、人民幣17,427,000元、人民幣2,374,000元及人民幣266,000元將分別於2015年、2016年、2017年、2018年及2019年屆滿。

## 27 遞延所得稅 — 集團 (續)

遞延所得稅負債：

	購買資產的公 允價值利得 人民幣千元	確認建築 合同收益 及合同成本 人民幣千元	未付分紅 預提所得稅 人民幣千元 (附註)	投資物業 公允價值收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2013年1月1日	(33,008)	(513,040)	(378,333)	—	(924,381)
附屬公司收購	(93,489)	—	—	—	(93,489)
於損益內扣除／(計入)	6,225	(237,052)	(21,213)	—	(252,040)
於2013年12月31日	(120,272)	(750,092)	(399,546)	—	(1,269,910)
於2014年1月1日	(120,272)	(750,092)	(399,546)	—	(1,269,910)
計入其他綜合收益	—	—	—	(488,079)	(488,079)
於損益內扣除／(計入)	21,002	(337,085)	(43,895)	(470,009)	(829,987)
於2014年12月31日	(99,270)	(1,087,177)	(443,441)	(958,088)	(2,587,976)

附註：

於2014年12月31日未確認預提所得稅的留存收益為人民幣約27,465,467,000元(2013年12月31日：人民幣17,266,308,000元)。  
基於管理層對於海外投資需求的預期，在可預見的未來內，這部份利潤將會繼續留存在國內附屬公司用於再投資。

## 28 其他收入及收益 — 淨額

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元 重述
土地使用稅返還及其他政府補助	68,470	3,914
處置在建物業收益	43,300	—
向客戶預收的按金的罰沒收入	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收入	6,100	—
其他	52,939	2,781
	185,996	21,480

## 29 按性質分類的費用

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
核數師酬金	6,900	6,900
廣告開支	1,539,647	1,915,429
無形資產攤銷(附註8)	6,272	16,931
營業稅及其他附加稅(附註)	5,383,350	4,004,793
已完工物業銷售成本	56,060,584	38,994,824
損贈	264,543	125,966
折舊(附註6及7)	722,531	446,457
職工福利開支(附註30)	4,466,080	3,243,706
土地使用權攤銷(附註9)	60,509	56,918
租金費用	150,255	132,325
持作銷售已落成物業減值損失	147,284	—
其他	1,201,915	1,106,107
銷售成本、營銷及市場推廣成本及行政開支合計	70,009,870	50,050,356

附註：

現時本集團的國內附屬公司的收入須按下列稅率繳納營業稅：

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

**30 職工福利開支(包括董事及行政總裁薪酬)**

	<b>2014</b>	2013
	人民幣千元	人民幣千元
工資及薪酬	<b>11,654,743</b>	6,194,189
退休計劃供款(附註 a)	<b>79,337</b>	42,111
員工福利	<b>181,347</b>	96,257
醫療福利	<b>158,678</b>	84,225
股份支付計劃	<b>38,168</b>	15,167
其他津貼及福利	<b>45,335</b>	24,063
	<b>12,157,608</b>	6,456,012
減：計入在建物業部分	<b>(7,691,528)</b>	(3,212,306)
	<b>4,466,080</b>	3,243,706

**(a) 退休計劃供款**

地方政府要求集團國內附屬公司的僱員參加由其管理執行的規定的退休供款計劃，本集團國內附屬公司的供款基金是依據地方政府有關僱員退休福利供款計劃，按僱員平均工資的一定百分比計算的。

### 30 職工福利開支(包括董事及行政總裁薪酬)(續)

#### (b) 董事薪金及行政總裁薪金

截至2014年12月31日止年度，每位董事及行政總裁的薪酬如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情獎金 人民幣千元	購股權 人民幣千元	退休計劃的 僱主供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
楊國強先生	—	10,000	—	—	11	10,011
楊惠妍女士	—	6,000	—	—	36	6,036
莫 斌先生**	—	6,000	—	—	49	6,049
朱榮斌先生	—	5,500	—	—	33	5,533
吳建斌先生 (任命於2014年4月1日)	—	3,767	—	—	185	3,952
楊子莹女士	—	4,000	—	—	26	4,026
楊貳珠先生	—	4,000	—	—	26	4,026
蘇汝波先生	—	4,000	—	—	35	4,035
區學銘先生	—	4,000	—	729	26	4,755
楊志成先生	—	4,000	1,983	1,141	10	7,134
楊永潮先生 (離任於2014年8月19日)	—	2,532	—	—	38	2,570
謝樹太先生	—	4,000	3,489	—	38	7,527
宋 軍先生	—	4,000	21,440	—	68	25,508
梁國坤先生	—	4,000	—	—	32	4,032
蘇柏垣先生	—	4,000	86	—	7	4,093
黎 明先生*	330	—	—	—	—	330
石禮謙先生*	330	—	—	—	—	330
唐滙棟先生*	330	—	—	—	—	330
黃洪燕先生*	240	—	—	—	—	240
黃 曉女士*	240	—	—	—	—	240
劉洪玉先生*	240	—	—	—	—	240
梅文珏先生*	240	—	—	—	—	240
楊國安先生* (任命於2014年4月1日)	180	—	—	—	—	180
	2,130	69,799	26,998	1,870	620	101,417

\* 獨立非執行董事

\*\* 本公司行政總裁

### 30 職工福利開支(包括董事及行政總裁薪酬)(續)

#### (b) 董事薪金及行政總裁薪金(續)

截至2013年12月31日止年度，每位董事及行政總裁的薪酬如下：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情獎金 人民幣千元	購股權 人民幣千元	退休計劃的 僱主供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
楊國強先生	—	3,500	—	—	13	3,513
楊惠妍女士	—	1,700	—	—	33	1,733
莫 斌先生**	—	2,500	—	—	45	2,545
朱榮斌先生 (任命於2013年5月29日)	—	1,400	—	—	17	1,417
楊子莹女士	—	1,300	—	—	24	1,324
楊貳珠先生	—	2,000	—	—	24	2,024
蘇汝波先生	—	2,000	—	—	37	2,037
區學銘先生	—	1,800	165	729	24	2,718
楊志成先生	—	1,700	—	1,141	9	2,850
楊永潮先生 (離任命於2014年8月19日)	—	1,900	—	—	54	1,954
謝樹太先生 (任命於2013年5月29日)	—	992	2,673	—	37	3,702
宋 軍先生 (任命於2013年5月29日)	—	992	2,526	—	37	3,555
梁國坤先生 (任命於2013年5月29日)	—	992	3,213	—	18	4,223
蘇柏垣先生 (任命於2013年12月13日)	—	167	—	—	—	167
黎 明先生*	318	—	—	—	—	318
石禮謙先生*	318	—	—	—	—	318
唐滙棟先生*	318	—	—	—	—	318
黃洪燕先生	215	—	—	—	—	215
黃 曉女士*	215	—	—	—	—	215
劉洪玉先生* (任命於2013年12月13日)	140	—	—	—	—	140
梅文珏先生* (任命於2013年12月13日)	140	—	—	—	—	140
	1,664	22,943	8,577	1,870	372	35,426

\* 獨立非執行董事

\*\* 本公司行政總裁

### 30 職工福利開支(包括董事及行政總裁薪酬)(續)

#### (b) 董事薪金及行政總裁薪金(續)

於2014年和2013年，沒有董事向本集團收取任何作為吸引加入或離開本集團的獎勵或離職補償，亦沒有董事放棄或同意放棄任何酬金。

#### (c) 五名最高薪酬人士

於截至2014年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士中有三名(2013年：三名)董事的酬金反映於上文呈列的分析。已付和應付予其餘兩名(2013年：兩名)人士的酬金載列如下：

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
薪酬及其他福利	9,167	9,149
獎金	7,510	—
退休計劃供款	42	419
	16,719	9,568

酬金介於以下範圍：

	人數	
	2014	2013
5,000,001 港元至 5,500,000 港元	—	1
6,500,001 港元至 7,000,000 港元	—	1
9,500,001 港元至 10,000,000 港元	1	—
11,000,001 港元至 11,500,000 港元	1	—

## 31 財務(費用)/收益 — 淨額

	2014 人民幣千元	2013 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
	254,747	803,249
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)
	(4,879,444)	(4,119,473)
減：資本化於合資格資產	4,879,444	4,119,473
— 融資活動的淨匯兌損失	(260,836)	—
— 提早購回優先票據損失(附註21)	(189,493)	—
財務費用	(450,329)	—
財務(費用)/收益 — 淨額	(195,582)	803,249

## 32 所得稅費用

	2014 人民幣千元	2013 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
	5,897,327	4,723,828
遞延所得稅(附註27)		
— 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
	(140,102)	(98,655)
	5,757,225	4,625,173

## 32 所得稅費用(續)

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 人民幣千元	2013 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)
不可抵稅費用	394,650	157,113
	4,068,467	2,969,162
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	5,757,225	4,625,173

附註：

- (a) 香港利得稅按照集團香港附屬公司預計利潤的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附屬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附屬公司分派股利總額的5%預提所得稅。

## 33 股息

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

由於實施以股代息計劃(附註23(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畫，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)。

### 33 股息(續)

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。本財務報表中不反映此項應付股息。

### 34 經營活動所用的現金

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
本年度利潤	10,611,900	8,847,980
調整項目：		
所得稅費用(附註32)	5,757,225	4,625,173
利息收入(附註31)	(254,747)	(290,708)
提早購回優先票據損失(附註31)	189,493	—
淨匯兌損失／(收益)(附註31)	260,836	(512,541)
折舊(附註6及7)	722,531	516,920
土地使用權攤銷(附註9)	60,509	56,918
無形資產攤銷(附註8)	6,272	16,931
持作銷售已落成物業減值損失(附註29)	147,284	—
處置物業、廠房及設備損失(附註28)	1,143	539
聯營公司及合營公司虧損所占份額(附註11和12)	40,258	25,949
投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益(附註7)	(1,880,036)	—
股份支付計劃費用(附註30)	38,168	15,167
可供出售金融資產股息(附註28)	(6,100)	—
	15,694,736	13,302,328
營運資本變化(剔除收購附屬公司及合併時匯兌差額之影響)：		
在建物業及持作銷售已落成物業	(48,005,703)	(40,195,415)
存貨	(1,522,280)	(225,349)
受限制現金	(683,620)	(2,718,935)
貿易及其他應收款	985,042	(8,554,589)
預付稅款	(1,611,398)	(1,258,275)
貿易及其他應付款	13,312,089	12,408,336
預收賬款	28,374,539	30,064,307
經營活動產生的現金	6,543,405	2,822,408

### 34 經營活動所用的現金(續)

在現金流量表中，處置物業、廠房及設備的收益如下：

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
處置的賬面淨值(附註6)	176,054	28,186
處置損失(附註28)	(1,143)	(539)
收入	174,911	27,647

### 非現金交易

2014年度及2013年度的非現金交易主要是附註23所披露的以股代息計畫而發放的股票股利。

### 35 分配給本公司權益持有人的利潤

分配給本公司權益持有人達人民幣3,339,282,000元(2013年：人民幣2,815,341,000元)的利潤在本公司財務報表中反映。

### 36 每股盈利

#### (a) 基本

基本每股盈利由公司權益所有人應佔利潤除以本年流通的加權平均股份數計算得出，加權平均股份數剔除了本集團購買並持作庫存股的普通股(附註23)。

	2014	2013 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 — 基本(每股人民幣分)	53.45	45.97

### 36 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。本公司有兩類可稀釋的潛在普通股：可換股債券及購股權。可換股債券假設被轉換為普通股，並且已對淨利潤進行調整以抵銷進入損益的利息費用。至於購股權，根據未行使期權所附的認購權的貨幣價值，釐定按公允價值(釐定為本公司股份的平均年度市價)可購入的股份數目。按以上方式計算的股份數目，與假設期權行使而應已發行的股份數目作出比較。

	2014	2013 重述
權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	10,229,159	8,514,104
已發行普通股的加權平均數(千計)	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月供股發行股票(附註23(b))，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。

### 37 或然負債

本集團有以下的或然負債：

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	49,375,895	31,443,651
為聯營公司及合營企業借款提供擔保(附註(b))	2,298,980	1,184,209
	51,674,875	32,627,860

## 37 或然負債(續)

附註：

- (a) 指本集團就若干銀行授出的按揭融資額而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家欠款本金額連同應計利息及罰款，而本集團有權接收有關物業的法定業權及管有權。於2014年12月31日，人民幣113,392,000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49,262,503,000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(見附註4(b))，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

- (b) 這裏指為利合和中山市雅鴻房地產開發有限公司(「中山雅鴻」)借款提供擔保的最大的擔保風險。

## 38 承擔 — 集團

### (a) 資本及物業發展開支承擔

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
— 物業、廠房及設備	5,928	9,131
— 物業開發支出(包括土地款)	72,646,326	49,047,432
	72,652,254	49,056,563

### (b) 經營租賃承擔

租賃年期介乎1至10年，大部份租賃協議可於租賃期結束時按市場租值續約。根據樓宇的不可撤銷經營租賃，未來最低租金付款總額如下：

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
不超過1年	15,568	22,640
超過1年但不超過5年	34,326	20,046
超過5年	1,749	21,516
	51,643	64,202

### 38 承擔 — 集團(續)

#### (c) 應收經營租賃租金

租賃年期界乎1至10年，大部份租賃協議可於租賃期結束時按市場租值續約。根據樓宇的不可撤銷經營租賃，應收的未來最低租金總額如下：

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
不超過1年	82,839	70,907
超過1年但不超過5年	346,069	290,463
超過5年	314,948	52,456
	743,856	413,826

### 39 關聯人士交易

#### (a) 名稱及與關聯人士的關係

##### 現有股東

楊貳珠先生、楊惠妍女士、蘇汝波先生及區學銘先生。

##### 由現有股東控制

廣東博意建築設計院有限公司  
清遠碧桂園物業發展有限公司

##### 由股東關係密切之家屬成員控制

佛山市順德區江口自來水有限公司  
增城市清源自來水廠有限公司  
廣東鴻業管樁有限公司  
廣東昇輝電子控股有限公司\*  
廣東萬方工程有限公司\*\*  
廣東萬方石業有限公司\*\*  
佛山市順德區雅宇房產開發有限公司

### 39 關聯人士交易 (續)

#### (a) 名稱及與關聯人士的關係 (續)

##### 聯營公司

廣州利合房地產開發有限公司

##### 合營公司

中山市雅鴻房地產開發有限公司

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

\*\* 廣東萬方工程有限公司及廣東萬方石業有限公司由於股東變更，自2014年10月之後不再是本集團關聯方。

#### (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：

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
(i) 建築及裝修服務收入：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	209,917	253,107
(ii) 購買設計服務：		
廣東博意建築設計院有限公司	1,126,836	638,913

**39 關聯人士交易 (續)****(b) 關聯人士交易 (續)**

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
<b>(iii) 購買建築及裝飾材料及水：</b>		
廣東萬方工程有限公司	241,614	181,355
佛山市順德區江口自來水有限公司	1,054	3,486
增城市清源自來水廠有限公司	7,051	6,298
廣東鴻業管樁有限公司	8,312	8,664
廣東昇輝電子控股有限公司	—	271,434
廣東萬方石業有限公司	159,154	46,166
	417,185	517,403

服務費用及採購工程物料和水的價格根據相關協議條款定價。

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
<b>(iv) 提供借款擔保：</b>		
廣州利合房地產開發有限公司(附註37)	2,233,980	1,086,689
中山市雅鴻房地產開發有限公司(附註37)	65,000	97,520
	2,298,980	1,184,209

### 39 關聯人士交易 (續)

#### (c) 主要管理人員酬金

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	71,929	35,410
獎金	26,998	—
退休計劃供款	620	759
股份支付計劃	1,870	1,870
	101,417	38,039

#### (d) 與關聯人士有關的結餘

於2014年12月31日及2013年12月31日，本集團與關聯人士存在下列重大貿易結餘：

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
(i) 應收關聯人士餘額		
— 包括在合約工程應收客戶款項下：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	908,173	700,197
— 包括在其他應收和預付款下：		
廣東博意建築設計院有限公司	360,894	516,307
清遠碧桂園物業發展有限公司	315,323	64,061
廣州利合房地產開發有限公司	2,039,745	2,039,745
中山市雅鴻房地產開發有限公司	304,612	304,612
	3,020,574	2,924,725

**39 關聯人士交易 (續)****(d) 與關聯人士有關的結餘 (續)**

	2014 人民幣千元	2013 人民幣千元
<b>(ii) 應付關聯人士餘額</b>		
— 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	1,038,237	235,463
增城市清源自來水廠有限公司	5,180	958
廣東鴻業管樁有限公司	392	392
廣東萬方石業有限公司	50,835	6,182
廣東萬方工程有限公司	14,586	92,829
	<b>1,109,230</b>	<b>335,824</b>

應收／應付關聯方貿易款餘額是無抵押、免息併依據合同條款來結算的。

**40 報告期後事項**

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。

## 41 主要附屬公司之詳情

於2014年12月31日之主要附屬公司詳情載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	本集團應佔股權 百分比	非控股股東應 佔股權百分比	主要經營活動
<b>為本公司直接控制：</b>					
於英屬維爾京群島註冊成立，					
在中國經營：					
豪華發展控股有限公司	2006年3月28日	300美元	100%	—	投資控股
<b>為本公司間接控制：</b>					
於香港註冊成立，在香港經營：					
碧桂園(香港)發展有限公司	2005年9月21日	1港元	100%	—	投資控股
於英屬維爾京群島註冊成立，					
在香港經營：					
伊東發展有限公司	2006年3月21日	200美元	100%	—	投資控股及房地產 開銷售相關服務
恒宙國際有限公司	2006年4月7日	200美元	100%	—	投資控股及房地產 開銷售相關服務
於英屬維爾京群島註冊成立，					
在中國經營：					
富高投資發展有限公司	2006年3月21日	300美元	100%	—	投資控股
集裕集團有限公司	2006年3月28日	200美元	100%	—	投資控股
智發集團有限公司	2006年3月28日	300美元	100%	—	投資控股
栢輝投資有限公司	2006年4月7日	200美元	100%	—	投資控股
永柏集團有限公司	2006年4月7日	300美元	100%	—	投資控股
興輝控股發展有限公司	2006年4月7日	300美元	100%	—	投資控股
啟明集團有限公司	2011年7月19日	1美元	100%	—	投資控股
銳正企業有限公司	2011年7月19日	1美元	100%	—	投資控股
高惠控股有限公司	2011年7月19日	1美元	100%	—	投資控股
金益投資有限公司	2011年7月19日	1美元	100%	—	投資控股
貴能企業有限公司	2007年12月10日	1美元	100%	—	投資控股
豪益控股有限公司	2013年7月16日	1美元	100%	—	投資控股
銀曉控股有限公司	2014年1月23日	1美元	100%	—	投資控股

## 41 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	本集團應佔股權 百分比	非控股股東應 佔股權百分比	主要經營活動
於中國成立及經營：					
廣東騰越建築工程有限公司	1997年3月25日	人民幣900,000,000元	100%	—	建築
佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司	1997年4月2日	人民幣1,387,500,000元	100%	—	房地產開發
廣州碧桂園物業發展有限公司	1998年7月30日	人民幣506,000,000元	100%	—	房地產開發
佛山市順德區雅駿裝飾設計工程有限公司	1999年8月9日	人民幣300,000,000元	100%	—	裝修及設計
增城市碧桂園物業發展有限公司	2000年9月22日	人民幣1,448,200,000元	100%	—	房地產開發
廣州南沙經濟技術開發區碧桂園物業發展有限公司	2001年8月2日	人民幣1,764,473,626元	100%	—	房地產開發
廣州市花都碧桂園物業發展有限公司	2002年1月24日	人民幣462,500,000元	100%	—	房地產開發
鶴山市碧桂園物業發展有限公司	2003年7月9日	人民幣963,000,000元	100%	—	房地產開發
長沙威尼斯城房地產開發有限公司	2003年8月1日	人民幣233,000,000元	100%	—	房地產開發

## 41 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	本集團應佔股權 百分比	非控股股東應 佔股權百分比	主要經營活動
於中國成立及經營：(續)					
江門市東岸房地產發展有限公司	2003年8月13日	人民幣650,000,000元	100%	—	房地產開發
江門新會碧桂園鳳凰酒店有限公司	2003年8月13日	人民幣130,100,000元	100%	—	酒店經營
江門市五邑碧桂園房地產開發有限公司	2003年9月28日	人民幣863,000,000元	100%	—	房地產開發
鶴山市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2003年9月29日	人民幣116,300,000元	100%	—	酒店經營
佛山市高明區碧桂園房地產開發有限公司	2004年1月13日	人民幣1,162,500,000元	100%	—	房地產開發
增城市碧桂園鳳凰城酒店有限公司	2004年1月13日	人民幣500,700,000元	100%	—	酒店經營
瀋陽華銳置業有限公司	2004年3月25日	人民幣580,000,000元	100%	—	房地產開發
清遠市碧桂園假日半島酒店有限公司	2004年4月5日	人民幣131,300,000元	100%	—	酒店經營
長沙經濟技術開發區威尼斯酒店有限公司	2004年12月6日	人民幣110,800,000元	100%	—	酒店經營
佛山市南海區碧桂園房地產開發有限公司	2004年12月24日	人民幣365,200,000元	100%	—	房地產開發

## 41 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	本集團應佔股權 百分比	非控股股東應 佔股權百分比	主要經營活動
於中國成立及經營：(續)					
江門市五邑碧桂園鳳凰酒店有限公司	2005年1月14日	人民幣103,800,000元	100%	—	酒店經營
陽江市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2005年2月2日	人民幣130,750,624元	100%	—	酒店經營
陽東縣碧桂園房地產開發有限公司	2005年2月2日	人民幣197,351,958元	100%	—	房地產開發
台山市碧桂園房地產開發有限公司	2005年3月21日	人民幣322,228,631元	100%	—	房地產開發
佛山市高明區碧桂園鳳凰酒店有限公司	2005年9月30日	人民幣163,100,000元	100%	—	酒店經營
韶關市順宏房地產開發有限公司	2006年7月12日	人民幣747,800,000元	100%	—	房地產開發
滿洲里碧桂園房地產開發有限公司	2006年12月12日	人民幣357,900,000元	100%	—	房地產開發
巢湖市碧桂園房地產開發有限公司	2006年12月18日	人民幣1,115,200,000元	100%	—	房地產開發
泰州市碧桂園房地產開發有限公司	2007年1月5日	人民幣548,300,000元	100%	—	房地產開發
瀋陽市碧桂園房地產開發有限公司	2007年1月11日	人民幣1,350,000,000元	100%	—	房地產開發

#### 41 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	本集團應佔股權 百分比	非控股股東應 佔股權百分比	主要經營活動
於中國成立及經營：(續)					
樂昌市碧桂園房地產開發有限公司	2007年2月15日	人民幣124,800,000元	100%	—	房地產開發
瀋陽渾南新城碧桂園房地產開發有限公司	2007年4月25日	人民幣1,540,000,000元	100%	—	房地產開發
瀋陽伊東置業有限公司	2007年4月25日	人民幣460,512,978元	100%	—	房地產開發
恩平市碧桂園房地產開發有限公司	2007年4月28日	人民幣220,000,000元	100%	—	房地產開發
張家界碧桂園置業有限公司	2007年5月8日	人民幣330,000,000元	100%	—	房地產開發
安徽和縣碧桂園房地產開發有限公司	2007年5月15日	人民幣750,000,000元	100%	—	房地產開發
安徽和縣華瑞置業有限公司	2007年5月15日	人民幣218,842,923元	100%	—	房地產開發
瀋陽瀋北新城伊東置業有限公司	2007年5月18日	人民幣750,000,000元	100%	—	房地產開發
天津新碧投資發展有限公司	2007年5月25日	人民幣460,000,000元	100%	—	投資控股
韶關市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月5日	人民幣750,000,000元	100%	—	房地產開發

## 41 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	本集團應佔股權 百分比	非控股股東應 佔股權百分比	主要經營活動
於中國成立及經營：(續)					
長沙市寧鄉碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月5日	人民幣230,000,000元	100%	—	房地產開發
安徽中廟碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月8日	人民幣420,000,000元	100%	—	房地產開發
安徽和縣碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月8日	人民幣200,000,000元	100%	—	酒店經營
汕尾市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月12日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
肇慶四會華平置業有限公司	2007年6月21日	人民幣216,167,341元	100%	—	房地產開發
四會市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月22日	人民幣320,000,000元	100%	—	房地產開發
科右前旗碧桂園房地產開發有限公司	2007年7月29日	人民幣180,000,000元	100%	—	房地產開發
池州市碧桂園房地產開發有限公司	2007年7月30日	人民幣251,000,000元	100%	—	房地產開發
重慶市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月3日	人民幣310,000,000元	100%	—	房地產開發
重慶市碧桂園鳳城酒店有限公司	2007年8月3日	人民幣100,000,000元	100%	—	酒店經營

#### 41 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	本集團應佔股權 百分比	非控股股東應 佔股權百分比	主要經營活動
於中國成立及經營：(續)					
咸寧碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月8日	人民幣250,000,000元	100%	—	房地產開發
益陽市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月10日	人民幣150,000,000元	100%	—	房地產開發
海城市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月30日	人民幣350,000,000元	100%	—	房地產開發
陸豐碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月30日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
茂名市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月31日	人民幣350,000,000元	100%	—	房地產開發
隨州碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月31日	人民幣580,000,000元	100%	—	房地產開發
陽山碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月5日	人民幣130,000,000元	100%	—	房地產開發
安慶碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月27日	人民幣740,000,000元	100%	—	房地產開發
安慶碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月29日	人民幣150,000,000元	100%	—	酒店經營
黃山碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月30日	人民幣180,000,000元	100%	—	房地產開發

## 41 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	本集團應佔股權 百分比	非控股股東應 佔股權百分比	主要經營活動
於中國成立及經營：(續)					
瀋陽匯盈置業有限公司	2007年10月9日	人民幣358,416,054元	100%	—	房地產開發
瀋陽德地置業有限公司	2007年10月9日	人民幣369,851,683元	100%	—	房地產開發
通遼碧桂園房地產開發有限公司	2007年10月15日	人民幣500,000,000元	100%	—	房地產開發
蕪湖晉智房地產開發有限公司	2007年11月5日	人民幣800,000,000元	100%	—	房地產開發
瀏陽碧桂園房地產開發有限公司	2007年12月4日	人民幣168,000,000元	100%	—	房地產開發
肇慶市碧桂園現代家居有限公司	2007年12月12日	人民幣210,376,103元	100%	—	傢俬製造
惠東碧桂園房地產開發有限公司	2008年1月23日	人民幣450,000,000元	100%	—	房地產開發
綏化碧桂園房地產開發有限公司	2008年7月17日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
荊門碧桂園房地產開發有限公司	2008年9月10日	人民幣130,000,000元	100%	—	房地產開發
天津八里洲碧桂園房地產開發有限公司	2008年9月25日	人民幣183,000,000元	100%	—	房地產開發
清遠市卓越弘建置業投資有限公司	2009年10月27日	人民幣130,000,000元	100%	—	房地產開發

## 41 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	本集團應佔股權 百分比	非控股股東應 佔股權百分比	主要經營活動
於中國成立及經營：(續)					
瀋陽騰越建築工程有限公司	2009年12月10日	人民幣130,000,000元	100%	—	建築
江門市新會區碧桂園房地產開發有限公司	2010年1月12日	人民幣180,000,000元	100%	—	房地產開發
茂名市水東灣碧桂園房地產開發有限公司	2010年1月20日	人民幣200,000,000元	100%	—	房地產開發
江門市江海區碧桂園房地產開發有限公司	2010年1月13日	人民幣120,000,000元	100%	—	房地產開發
武漢碧桂園聯發投資有限公司	2010年1月21日	人民幣200,000,000元	52%	48%	房地產開發
句容碧桂園房地產開發有限公司	2010年8月12日	人民幣3,138,861,637元	100%	—	房地產開發
滁州碧桂園房地產開發有限公司	2010年8月17日	人民幣250,000,000元	100%	—	房地產開發
海豐碧桂園房地產開發有限公司	2010年10月26日	人民幣105,000,000元	100%	—	房地產開發
鶴山市址山碧桂園房地產開發有限公司	2010年11月23日	人民幣250,000,000元	80%	20%	房地產開發
河源市碧桂園房地產開發有限公司	2010年12月7日	人民幣300,000,000元	100%	—	房地產開發

## 41 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	本集團應佔股權 百分比	非控股股東應 佔股權百分比	主要經營活動
於中國成立及經營：(續)					
東莞市碧桂園房地產開發有限公司	2010年9月25日	人民幣600,000,000元	100%	—	房地產開發
佛山市禪城區碧桂園房地產開發有限公司	2010年11月13日	人民幣1,000,000,000元	90%	10%	房地產開發
瀋陽市棋盤山碧桂園房地產開發有限公司	2010年9月28日	人民幣176,134,163元	100%	—	房地產開發
武漢生態城碧桂園投資有限公司	2010年12月4日	人民幣500,000,000元	55%	45%	房地產開發
來安碧桂園房地產開發有限公司	2010年12月15日	人民幣450,000,000元	100%	—	房地產開發
Foshan Shunde Xinbi Trading Co., Ltd. 佛山市順德區新碧貿易有限公司	2010年1月16日	人民幣200,000,000元	100%	—	貿易
佛山市順德區龍江鎮碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2010年11月11日	人民幣100,000,000元	100%	—	酒店經營
清遠假日半島碧桂園置業發展有限公司	2010年7月7日	人民幣120,000,000元	100%	—	房地產開發
湖北聯置碧桂園梓山湖房地產開發有限公司	2011年12月29日	人民幣500,000,000元	51%	49%	房地產開發
江門市新會區大澤碧桂園房地產開發 有限公司	2011年12月2日	人民幣310,000,000元	100%	—	房地產開發

## 41 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	本集團應佔股權 百分比	非控股股東應 佔股權百分比	主要經營活動
於中國成立及經營：(續)					
湖北聯投碧桂園投資有限公司	2011年11月23日	人民幣141,630,000元	51%	49%	房地產開發
湘潭碧桂園房地產開發有限公司	2011年1月12日	人民幣200,000,000元	100%	—	房地產開發
梅州市碧桂園房地產開發有限公司	2011年1月4日	人民幣200,000,000元	100%	—	房地產開發
清遠碧桂園新亞房地產開發有限公司	2011年1月25日	人民幣300,000,000元	100%	—	房地產開發
無錫市碧桂園房地產開發有限公司	2011年1月14日	人民幣398,000,000元	100%	—	房地產開發
廣州市石樓碧桂園物業發展有限公司	2011年4月2日	人民幣350,000,000元	100%	—	房地產開發
杭州碧桂園房地產開發有限公司	2011年4月1日	人民幣862,576,465元	100%	—	房地產開發
東莞市德廈碧桂園房地產開發有限公司	2011年4月13日	人民幣250,000,000元	100%	—	房地產開發
開平市碧桂園房地產開發有限公司	2011年6月9日	人民幣300,000,000元	100%	—	房地產開發
郴州碧桂園房地產開發有限公司	2011年7月7日	人民幣190,000,000元	100%	—	房地產開發

## 41 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	本集團應佔股權 百分比	非控股股東應 佔股權百分比	主要經營活動
於中國成立及經營：(續)					
海南文昌碧桂園房地產開發有限公司	1994年1月17日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
章丘市碧桂園房地產開發有限公司	2011年8月17日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
重慶市黔江碧桂園房地產開發有限公司	2012年5月9日	人民幣180,000,000元	100%	—	房地產開發
蕉嶺碧桂園房地產開發有限公司	2012年6月8日	人民幣120,000,000元	100%	—	房地產開發
海南臨高碧桂園房地產開發有限公司	2012年8月22日	人民幣408,163,300元	51%	49%	房地產開發
如東碧桂園房地產開發有限公司	2012年9月7日	人民幣180,000,000元	100%	—	房地產開發
宜興市碧桂園房地產開發有限公司	2012年9月25日	人民幣315,265,000元	100%	—	房地產開發
丹陽碧桂園房地產開發有限公司	2012年10月23日	人民幣437,649,768元	100%	—	房地產開發
靖江市碧桂園房地產開發有限公司	2013年1月30日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
宣城碧桂園房地產開發有限公司	2013年1月30日	人民幣150,000,000元	100%	—	房地產開發

## 41 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	本集團應佔股權 百分比	非控股股東應 佔股權百分比	主要經營活動
於中國成立及經營：(續)					
如皋市碧桂園房地產開發有限公司	2013年2月19日	人民幣150,000,000元	100%	—	房地產開發
永春碧桂園房地產開發有限公司	2013年2月21日	人民幣200,000,000元	70%	30%	房地產開發
蘭州碧桂園房地產開發有限公司	2013年2月1日	人民幣450,000,000元	100%	—	房地產開發
雲浮市西江新城碧桂園房地產開發有限公司	2013年4月1日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
海陽鴻輝發展有限公司	2010年3月19日	人民幣107,700,000元	90%	10%	房地產開發
廣州安華物流有限公司	2003年8月13日	人民幣140,000,000元	100%	—	物流
鶴山市共和碧桂園房地產開發有限公司	2013年4月8日	人民幣260,000,000元	100%	—	房地產開發
衢州碧桂園房地產開發有限公司	2013年4月7日	人民幣200,000,000元	100%	—	房地產開發
廣元碧桂園投資有限公司	2013年4月15日	人民幣200,000,000元	100%	—	房地產開發
高州市碧桂園房地產開發有限公司	2013年4月15日	人民幣120,000,000元	100%	—	房地產開發

## 41 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	本集團應佔股權 百分比	非控股股東應 佔股權百分比	主要經營活動
於中國成立及經營：(續)					
南安碧桂園房地產開發有限公司	2013年6月5日	人民幣 150,000,000 元	80%	20%	房地產開發
淄博市碧桂園房地產開發有限公司	2013年6月17日	人民幣 100,000,000 元	100%	—	房地產開發
萍鄉市碧桂園物業發展有限公司	2013年7月3日	人民幣 100,000,000 元	100%	—	房地產開發
諸暨碧桂園房地產開發有限公司	2013年7月5日	人民幣 100,000,000 元	100%	—	房地產開發
重慶市璧山碧桂園房地產開發有限公司	2013年8月2日	人民幣 300,000,000 元	100%	—	房地產開發
六安碧桂園房地產開發有限公司	2013年8月6日	人民幣 210,000,000 元	100%	—	房地產開發
三明市碧桂園房地產開發有限公司	2013年8月26日	人民幣 100,000,000 元	100%	—	房地產開發
南通市碧桂園房地產開發有限公司	2013年9月4日	人民幣 300,000,000 元	100%	—	房地產開發
慈溪市碧桂園房地產開發有限公司	2013年9月27日	人民幣 200,000,000 元	100%	—	房地產開發
鄞城市碧桂園房地產開發有限公司	2013年9月22日	人民幣 100,000,000 元	100%	—	房地產開發

## 41 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	本集團應佔股權 百分比	非控股股東應 佔股權百分比	主要經營活動
於中國成立及經營：(續)					
梧州市合富房地產開發有限公司	2011年7月8日	人民幣100,000,000元	80%	20%	房地產開發
武夷山市碧桂園房地產開發有限公司	2013年10月28日	人民幣100,000,000元	60%	40%	房地產開發
海寧碧桂園房地產開發有限公司	2013年10月29日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
南通市通州區碧桂園房地產開發有限公司	2013年11月8日	人民幣200,000,000元	100%	—	房地產開發
平湖碧桂園深商投商用置業有限公司	2013年11月6日	人民幣200,000,000元	70%	30%	房地產開發
青島城陽碧桂園房地產開發有限公司	2013年12月11日	美元50,000,000元	100%	—	房地產開發
東莞江畔花園建造有限公司	1992年12月23日	人民幣100,000,000元	99.9%	0.1%	房地產開發
無錫市新碧房地產開發有限公司	2013年8月20日	美元98,000,000元	100%	—	房地產開發
海陽碧航發展有限公司	2013年9月29日	美元20,000,000元	100%	—	遊艇碼頭建設
張家港碧桂園房地產開發有限公司	2013年12月16日	美元60,000,000元	100%	—	房地產開發

## 41 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	本集團應佔股權 百分比	非控股股東應 佔股權百分比	主要經營活動
於中國成立及經營：(續)					
鄭州翰鋒置業有限公司	2014年1月9日	人民幣220,464,200元	51%	49%	房地產開發
福鼎碧桂園房地產開發有限公司	2014年1月13日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
海鹽碧桂園房地產開發有限公司	2014年2月12日	人民幣150,000,000元	100%	—	房地產開發
江陰高新區碧桂園置業有限公司	2014年2月13日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
莆田市碧桂園房地產開發有限公司	2014年2月20日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
海南陵水碧桂園潤達投資置業有限責任公司	2014年4月11日	人民幣200,000,000元	55%	45%	房地產開發
佛山市順德區大良碧桂園房地產開發有限公司	2014年4月11日	美元40,000,000元	100%	—	房地產開發
甯德市碧桂園天茂房地產開發有限公司	2013年7月3日	人民幣150,000,000元	55%	45%	房地產開發
九江碧桂園房地產開發有限公司	2013年7月11日	人民幣122,000,000元	100%	—	房地產開發

## 41 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	本集團應佔股權 百分比	非控股股東應 佔股權百分比	主要經營活動
<b>於中國成立及經營：(續)</b>					
溫州星漢置業有限公司	2013年4月22日	人民幣100,000,000元	70%	30%	房地產開發
東台市碧桂園房地產開發有限公司	2013年11月7日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
東台市碧桂園房地產開發有限公司					
岳陽市碧桂園房地產開發有限公司	2014年4月11日	人民幣100,000,000元	100%	—	房地產開發
諸暨大唐碧桂園房地產開發有限公司	2013年11月29日	人民幣160,000,000元	51%	49%	房地產開發
<b>在馬來西亞成立和運營：</b>					
雙文丹碧桂園有限公司	2012年11月6日	林吉特2,500,000元	55%	45%	房地產開發
士毛月碧桂園有限公司	2012年11月23日	林吉特2,500,000元	55%	45%	房地產開發
碧桂園金海灣有限公司	2012年10月16日	林吉特150,000,000元	100%	—	房地產開發
碧桂園綠化有限公司	2013年11月25日	林吉特1,000,000元	100%	—	房地產開發
騰躍建築碧桂園有限公司	2014年3月6日	林吉特2,500,000元	100%	—	建築
騰越海外建築有限公司	2014年5月21日	林吉特2,500,000元	100%	—	建築
巨光工程有限公司	2014年5月12日	林吉特1,000,000元	100%	—	建築

「2013 建築服務協議」	騰越與清遠碧桂園於2013年5月10日訂立建築服務協議
「2014 股東周年大會」	本公司於2014年5月21日(星期三)舉行的股東周年大會
「2015 股東周年大會」	本公司於2015年5月20日(星期三)舉行的股東周年大會
「2015 建築服務協議」	騰越與清遠碧桂園於2014年12月16日訂立建築服務協議
「組織章程細則」	本公司的組織章程細則
「審核委員會」	本公司審核委員會
「可動用現金」	現金及現金等價物與預售物業監控資金之和
「北滘建築工程公司」	順德市北滘建築工程有限公司
「董事會」	董事會
「主席」	董事會主席
「首席財務官」	本公司首席財務官
「中建」	中國建築第五工程局有限公司
「英國特許管理會計師公會」	英國特許管理會計師公會
「核心淨利潤」	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
「企業管治守則」	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「本公司」	碧桂園控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主版上市(股份代號：2007)
「企業管治委員會」	本公司企業管治委員會
「持續專業發展」	持續專業發展
「流動比率」	流動資產對流動負債的比率
「設計服務協議」	順德碧桂園與博意建築於2007年3月27日訂立的設計服務協議及分別於2008年6月20日、2010年12月17日、2012年10月31日及2013年12月13日訂立的設計服務補充協議

「董事」	本公司董事
「合資格股東」	於2015年5月28日(星期四)名列本公司股東名冊之股東
「博意建築」	廣東博意建築設計院有限公司
「員工激勵計劃」	本集團之員工激勵計劃
「執行委員會」	本公司執行委員會
「財務委員會」	本公司財務委員會
「總建築面積」	總建築面積
「騰越公司」	廣東騰越建築工程有限公司
「本集團／碧桂園」	本公司及其附屬公司
「港元」	香港法定貨幣港元
「香港會計師公會」	香港會計師公會
「香港」	中國香港特別行政區
「土地增值稅」	土地增值稅
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「淨流動資產」	流動資產減去流動負債之淨額
「淨借貸」	總借貸扣除可動用現金之淨額
「淨借貸比率」	淨借貸除以權益所有人應佔權益之比率
「提名委員會」	本公司提名委員會
「中國」	中華人民共和國，除文義所指明者外，否則所提述的中國，在地理上不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「總裁」	本公司總裁
「清遠碧桂園」	清遠碧桂園物業發展有限公司
「富力」	廣州富力地產股份有限公司

「薪酬委員會」	本公司薪酬委員會
「供股」	本公司於2014年10月14日生效之供股
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「購股權計劃」	於2007年3月20日採納之本公司購股權計劃
「股東」	本公司股東
「成就共享計劃」	本集團成就共享計劃激勵制度及成就共享計劃激勵制度補充條款
「順德碧桂園」	佛山順德碧桂園物業發展有限公司
「順德三和公司」	順德市三和物業發展有限公司
「石材供應協議」	順德碧桂園與萬方石業於2013年5月10日訂立石材供應框架協議
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美元」	美國法定貨幣美元
「萬方工程」	廣東萬方工程有限公司
「萬方石業」	廣東萬方石業有限公司
「萬方建築服務協議」	順德碧桂園與萬方工程於2013年5月10日訂立建築服務協議
「%」	百分比



[www.countrygarden.com.cn](http://www.countrygarden.com.cn)



此年報由 FSC™ 認證的印刷用紙  
印製。紙漿無氯氣漂染及不含酸性。  
FSC™ 標誌表示產品所含的木料  
來自管理良好的森林; 該等森林根據  
Forest Stewardship Council®  
的規例獲得認可。