

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

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



COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

截至二零一三年十二月三十一日止年度 全年業績

摘要

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

碧桂園控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2013年12月31日止年度之經審核綜合業績。

業務回顧及展望

本集團2013年總收入約為人民幣62,681.9百萬元，同比增長約49.6%。權益所有人應佔利潤約為人民幣8,514.1百萬元，同比增長約24.2%。董事會建議派發截至2013年12月31日止年度之末期股息，每股人民幣16.83分。

年內，碧桂園一如既往地積極配合國家政策，應對市場變化，適時調整開發及銷售計劃，推出高性價比的房源契合以自用為主的市場需求。面對不斷變化的市場情況，本集團一方面不斷完善項目環境與配套，提升產品品質；另一方面採取靈活多樣的銷售策略及推廣活動，在促進銷售的同時，也有利於本集團持續性的長遠發展。2013年本集團成功進入「千億軍團」，共實現合同銷售金額約人民幣1,060億元，合同銷售建築面積約1,593萬平方米，同比增長分別約123%及109%。全年共有37個全新項目開盤，大部分位於廣東省外(當中廣東省內新盤僅7個)。

在維持集團的「大本營」廣東省健康增長之同時，碧桂園的品牌認知度也在廣東省外區域繼續提升。我們在不少廣東省外區域已經成為當地領先品牌，不但讓集團的業務版圖更具多元化，也為日後統籌地區長遠發展奠定了良好的基礎。2013年廣東省以外項目(包括海外)的合同銷售金額佔本集團合同銷售總額的比例，從2008年的約24%提升至2013年的約56%，印證了本集團在廣東省成功的營運模式在廣東省以外地區的可複製性。

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

截至2013年12月31日，本集團共有171個項目處於不同發展階段(其中廣東省項目75個)，已取得國有土地使用權證、開發經營權或土地業權之建築面積(含權益)約7,227萬平方米(其中廣東省佔比約38%)，當中已取得施工許可證之建築面積約3,018萬平方米。

在不斷擴展物業開發及銷售的同時，本集團的酒店業務拓廣了非住宅項目業務的經常性收入來源，使得物業收入組合更加多元化。截至2013年12月31日，本集團已有37家五星級酒店或五星級標準酒店及2家四星級酒店開業，共擁有客房11,387間。本集團的大多數酒店位於物業發展項目內，項目內五星級標準酒店的建立為銷售起到促進作用，提升了地產項目的附加值。

在內部管理方面，本集團進一步鞏固及優化組織架構和管理流程，完善結果導向的績效體系，密切監督項目經營績效考核的各項既定指標，過程管理日趨精細，項目執行效率及產品品質俱得以大幅提升。此外，本集團引入結果導向的項目獎勵制度(當中包括授予獎金及購股權)，令其更具激勵作用，讓員工(包括執行董事)與集團更好的攜手分享成就。

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

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

展望未來，碧桂園將繼續配合國家發展策略，契合宏觀經濟環境，策略性挑選及開發房地產項目，配合快速開發和卓越的項目執行力、精益求精的產品質量和園林設施、細緻入微的物業服務，為廣大客戶繼續提供高性價比的物業產品及生活體驗，在國內外再創銷售佳績，為社會創造更大價值，為股東帶來理想回報！

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		15,828,290	11,613,913
投資物業		112,340	118,329
無形資產		43,477	22,632
土地使用權		1,865,068	1,390,218
在建物業	3	40,080,095	25,700,500
於聯營公司之投資	4	56,791	114,351
遞延所得稅資產		1,800,022	1,449,327
可供出售金融資產	5	206,329	—
其他非流動資產	6	33,333	201,722
		<u>60,025,745</u>	<u>40,610,992</u>
流動資產			
在建物業	3	67,473,799	39,155,431
持作銷售已落成物業		18,919,822	18,497,241
存貨		572,863	347,514
貿易及其他應收款	7	26,378,400	17,123,921
預付稅金		6,189,210	3,927,083
受限制現金		7,769,870	5,050,935
現金及現金等價物		18,909,719	11,809,031
		<u>146,213,683</u>	<u>95,911,156</u>
總資產		<u><u>206,239,428</u></u>	<u><u>136,522,148</u></u>
權益及負債			
權益所有人應佔股本			
股本及溢價	8	20,169,019	19,368,755
其他儲備		2,194,083	1,901,964
留存收益			
— 擬派末期股息		3,105,759	2,527,303
— 其他		18,484,759	13,779,127
		<u>43,953,620</u>	<u>37,577,149</u>
非控制性權益		<u>2,057,547</u>	<u>1,307,259</u>
總權益		<u><u>46,011,167</u></u>	<u><u>38,884,408</u></u>

		於12月31日	
	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
優先票據	10	20,711,542	14,213,224
銀行及其他借款		23,103,006	13,603,287
遞延政府補助金		239,520	189,520
遞延所得稅負債		1,269,910	924,381
		<u>45,323,978</u>	<u>28,930,412</u>
流動負債			
預收客戶賬款		63,417,952	33,353,645
貿易及其他應付款	12	30,914,620	19,030,298
應付所得稅		8,137,481	7,227,236
優先票據	10	2,348,003	—
可換股債券	11	—	943,866
銀行及其他借款		10,086,227	8,152,283
		<u>114,904,283</u>	<u>68,707,328</u>
總負債		<u>160,228,261</u>	<u>97,637,740</u>
總權益及負債		<u>206,239,428</u>	<u>136,522,148</u>
淨流動資產		<u>31,309,400</u>	<u>27,203,828</u>
總資產減流動負債		<u>91,335,145</u>	<u>67,814,820</u>

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	13	62,681,875	41,890,984
銷售成本	15	(43,713,256)	(26,551,479)
毛利		18,968,619	15,339,505
其他收益 — 淨額	14	64,334	103,293
營銷及市場推廣成本	15	(4,303,823)	(2,186,059)
行政開支	15	(2,033,277)	(1,568,279)
經營利潤		12,695,853	11,688,460
財務收益		803,249	153,277
財務費用		—	(279,720)
財務收益／(費用) — 淨額	16	803,249	(126,443)
聯營公司及合營企業經營成果所佔份額	4,6	(25,949)	(93,689)
衍生金融工具的公允價值變化		—	73,585
稅前利潤		13,473,153	11,541,913
所得稅費用	17	(4,625,173)	(4,657,351)
本年度利潤		8,847,980	6,884,562
其他綜合收益			
或被重分類至收益或損失：			
— 可供出售金融資產價值變化		6,329	—
— 外幣報表折算差異		(78,927)	(6,028)
其他年度綜合虧損，稅後淨額		(72,598)	(6,028)
本年度綜合收益總額		8,775,382	6,878,534
應佔利潤歸屬於：			
— 權益所有人		8,514,104	6,852,651
— 非控制性權益		333,876	31,911
		8,847,980	6,884,562

		截至12月31日止年度	
		2013年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元
總綜合收益歸屬於：			
— 權益所有人		8,476,627	6,849,323
— 非控制性權益		298,755	29,211
		<u>8,775,382</u>	<u>6,878,534</u>
權益所有人應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣分計)			
基本	19	<u>46.65</u>	<u>38.06</u>
攤薄	19	<u>46.61</u>	<u>37.96</u>
		附註	
		2013年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元
股息	18	<u>3,105,759</u>	<u>2,527,303</u>

附註：

1 一般資料

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

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

本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有註明者外，綜合財務報表以人民幣為單位呈報並經由本公司董事會於2014年3月12日批准刊發。

2 重大會計政策概要

編製本綜合財務報表所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹採用。

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表是根據香港財務報告準則(香港財務準則)編製。綜合財務報表按照歷史成本法編製，並就可供出售金融資產和衍生金融工具的重估而作出修訂。

2.1.1 會計政策和披露變更

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

- 香港會計準則 1「財務報表的呈報」有關其他綜合收益的修改。主要變動為規定主體必須將「其他綜合收益」內呈報的項目按照其是否其後重分類至損益而組合起來(重分類調整)。此修改並無針對那些是在其他綜合收益中呈報的項目。該修改不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則第10號「合併財務報表」建基於現有原則上，認定某一主體是否應包括在母公司的合併財務報表內時，控制權概念為一項決定性因素。此準則提供額外指引，以協助評估難以評估時控制權的釐定。該新準則不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。
- 香港會計準則第27號(2011修訂)「獨立財務報表」包括有關獨立財務報表的條文。香港會計準則第27號的控制條文在早前已經載入新的香港財務報告準則10。該修訂不會對本集團的合併財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則11「合營安排」對合營安排有更實質的反映，集中針對合營安排的權利和義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和債務，因此確認其資產、負債、收入和開支的權益。在合營企業中，合營經營者取得安排中淨資產的權利，因此使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例合併法入賬。於2013年1月1日前，本集團對共同控制實體採用權益法核算。按照香港財務報告準則11，共同控制實體被確認為合營企業，仍然採用權益法核算。該準則不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 香港會計準則28(2011修訂)，要求合營企業和聯營企業，參照香港財務報表準則11號，以權益法核算。該修訂不會對本集團的合併財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則第12號「在其他主體權益的披露」包含在其他主體所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別目的工具主體以及其他資產負債表外工具。該準則不會對本集團的合併財務報表造成重大影響。

- 香港財務報告準則 10、11和12(修改)有關過渡指引。此等修改提供有關香港財務報告準則10、11和12的額外過渡豁免，限制僅提供前一比較期間的經調整比較資料的規定。對於有關非合併結構化主體的披露，此修改刪除了在香港財務報告準則12首次應用前，呈報比較資料的規定。該修改不會對本集團的合併財務報表造成重大影響。
 - 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」目的為透過提供一個公允價值的清晰定義和作為各項香港財務報告準則就公允價值計量和披露規定的單一來源，以改善一致性和減低複雜性。此規定並不延伸至公允價值會計入賬的使用，但提供指引說明當香港財務報告準則內有其他準則已規定或容許時，應如何應用此準則。該準則不會對本集團的合併財務報表造成重大影響。
 - 香港財務報表準則第7號(修改)「金融工具：披露」有關對銷金融資產及金融負債。該修改也規定了新的披露要求，著重於在財務狀況表中被抵銷的金融工具，以及受總互抵協定或類似協定約束的金融工具(無論其是否被抵銷)的量化資訊。該修改不會對本集團的合併財務報表造成重大影響。
 - 2011年年度改進，解決在2009年至2011年的報告週期中的六項問題。包括對：香港財務報表準則第1號「首次採用」，香港會計準則第1號「財務報表的呈報」，香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」，香港會計準則第32號「金融工具：呈報」，香港財務報表準則或香港會計準則第34號「中期財務報告」的修改。該修改不會對本集團的合併財務報表造成重大影響。
 - 2012年年度改進，香港財務報表準則第13號「公允價值計量」(修改)。此修改用於澄清當未折現影響不重大時，短期應收和應付款項計量要求不變。該修改不會對本集團的合併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2013年1月1日開始的財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改，而本集團並無提早採納：
- 香港會計準則第32號(修改)「金融工具：呈報」有關對銷金融資產及金融負債。此修改為香港會計準則第32號「金融工具：呈報」的應用指引，並澄清在資產負債表中對銷金融資產和金融負債的規定。此修改將在2014年1月1日或之後開始的年度期間起生效。本集團將評估上述修改對集團合併財務報表的影響。
 - 香港財務報表準則第10、12號和香港會計準則第27號「整合投資實體」(修改)。此等修改表明眾多基金和類似實體將被免除對其絕大多數附屬公司的整合。相反將其公允價值計量計入損益。此等修改賦予符合投資實體定義並顯示其特性的實體豁免。同時香港財務報表準則第12號也就投資實體披露要求作出修改。此修改將於2014年1月1日生效並啟用，以令投資實體可在首次應用香港財務報告準則10其他要求時一併應用該修改。此等修改本集團將評估上述修改對集團合併財務報表的影響。
 - 香港會計準則第36號對「資產減值」的可收回金額披露之修改。此等修改是關於披露減值資產的可收回金額的資訊，若此金額是基於公允價值減處置費用。此修改將在2014年1月1日或之後開始的年度期間起生效。本集團將評估上述修改對集團合併財務報表的影響。
 - 2012年年度改進，包括2010年到2012年週期的年度改進專案，此項目對以下準則具有影響：香港財務報表準則第2號「股份支付」(修改)，香港財務報表準則第3號「業務合併」(修改)後續的香港財務報表準則第9號「金融工具」(修改)，香港會計準則第37號「預備，或有債務及或有資產」(修改)，以及香港會計準則第39號「金融工具—確認和計量」(修改)，香港財務報表準則第8號「運營部門」(修改)，香港會計準則16號「物業，廠房和設備」(修改)，香港會計準則第38號「無形資產」(修改)及香港會計準則第24號「關聯方披露」(修改)。此修改將在2014年1月1日或之後開始的年度期間起生效。本集團將評估上述修改對集團合併財務報表的影響。
 - 2013年年度改進，包括2011年到2013年週期的年度改進專案，此項目對以下準則具有影響：香港財務報表準則第3號「業務合併」(修改)，香港財務報表準則第13號「公允價值計量」(修改)以及香港會計準則第40號「投資物業」(修改)。此修改將在2014年1月1日或之後開始的年度期間起生效。本集團將評估上述修改對集團合併財務報表的影響。

- 香港財務報告準則9號「金融工具」針對金融資產和金融負債的分類、計量和確認。香港財務報告準則9在2009年11月及2010年10月發佈。其取代香港會計準則39有關金融資產分類和計量的部分。香港財務報告準則9規定金融資產必須分類為兩大計量類別：按公允價值計量和按攤銷成本計量。此釐定必須在首次確認時決定。分類視乎主體管理其金融工具的經營模式，以及工具合同的現金流量特點。對於金融負債，此準則保留了香港財務報告準則39的大部份規定。主要改變為，如對金融負債採用公允價值法，除非會造成會計錯配，否則由實體的信貸風險導致的公允價值變動部分在其他綜合收益中而非利潤表中確認。新準則待減值和分類與計量規定落實後才生效。本集團將評估上述新準則對集團合併財務報表的影響。

3 在建物業

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的在建物業：		
— 在正常營運週期內列作流動資產	67,473,799	39,155,431
— 超過正常營運週期後列作非流動資產	40,080,095	25,700,500
	<u>107,553,894</u>	<u>64,855,931</u>
款項包括：		
— 建造成本	58,166,423	33,564,122
— 土地使用權	45,256,897	28,598,537
— 資本化利息	4,130,574	2,693,272
	<u>107,553,894</u>	<u>64,855,931</u>

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落成且在資產負債表日12個月之後可供出售的物業。

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

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

4 於聯營公司之投資

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

本集團應佔聯營公司(非上市)的經營成果如下表：

名稱	設立國	主營業務	虧損及綜合虧損總額		%權益比重 2013年和2012年
			2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	
廣州利合房地產開發有限公司 (「利合」)	中國	房地產開發	<u>(57,560)</u>	<u>(90,411)</u>	<u>20%</u>

利合房地產開發項目的土地由三期組成。按照先前土地出讓合同約定的付款安排，第三期土地出讓價款人民幣10,200,000,000元應於2011年12月支付完畢。截至2013年6月30日，尚餘人民幣7,700,000,000元土地出讓價款未予支付。於2013年10月，利合就上述人民幣7,700,000,000元的未付土地出讓價款的付款時間表與有關政府部門簽訂了補充協議。根據補充協議約定的付款時間表，人民幣4,500,000,000元已在2013年支付，剩餘部分將會在2014年11月支付完成。基於利合管理層就未付土地出讓價款的支付安排與相關政府部門已協商並達成一致，以及與有關政府部門的溝通，公司董事認為延遲支付土地出讓價款不會對本集團截至2013年12月31日的經營成果及財務狀況造成重大負面影響。

截止2013年12月31日，除去本集團對利合的借款擔保，未發現其他重大或有負債影響本集團參與利合經營之利益。

5 可供出售金融資產

	2013年 人民幣千元	2012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	—	—
從其他非流動資產轉入(附註6)	200,000	—
公允價值變動	6,329	—
	<u>206,329</u>	<u>—</u>
於12月31日	<u>206,329</u>	<u>—</u>

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月在中國成立。可供出售金融資產以人民幣計價。

6 其他非流動資產

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
投資預付款(附註(a))	—	200,000
合營企業投資款項(附註(b))	33,333	1,722
	<u>33,333</u>	<u>201,722</u>
於12月31日	<u>33,333</u>	<u>201,722</u>

附註：

(a) 於2012年11月，本集團與若干國內公司共同簽訂一份投資協議，計劃成立一家投資基金公司。根據投資協議，本集團出資人民幣200,000,000元，在2012年12月31日的財務報表中列示為其他非流動資產。於2013年3月，該投資基金公司正式成立，將上述投資轉為可供出售金融資產(附註5)。

(b) 對合營公司的投資之分析如下：

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

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

本集團應佔合營企業（非上市）的經營成果如下表：

名稱	設立國	主營業務	利潤／(虧損)及 綜合利潤／(虧損)總額		%權益比率 2013年和2012年
			2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	
中山雅鴻	中國	房地產開發	<u>31,611</u>	<u>(3,278)</u>	<u>50%</u>

於2013年12月31日，除了本集團為合營企業借款提供之擔保外，沒有與本集團在合營企業的權益及合營企業自身相關的重大或然負債及承擔。

7 貿易及其他應收款

	於12月31日	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應收賬款(附註(a))	6,274,434	2,968,240
土地競買保證金	2,310,096	1,360,698
其他應收款項(附註(b))	3,760,664	2,920,761
合約工程的應收客戶款項(附註(c))	891,484	657,131
預付土地款(附註(d))	7,570,306	5,212,879
應收聯營公司款項	2,039,745	1,139,745
應收合營企業款項	304,612	254,560
其他預付款項(附註(e))	3,227,059	2,609,907
	<u>26,378,400</u>	<u>17,123,921</u>

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

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

應收賬款分析如下：

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

有關已逾期但未減值的應收款主要為應收的物業銷售款。董事認為該等應收款將會被收回，因此，並無對於2013年12月31日的應收款進行撥備(2012年12月31日：無)。

該應收款賬齡分析如下：

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

由於本集團的客戶數量眾多，因而貿易應收款不存在集中之信用風險。

- (b) 其他應收款項中主要是為外包建築商及設計方的代墊款。這些墊支乃免息，無抵押及預計於一年內收回。
- (c) 於結算日合同工程的應收客戶款項列示如下：

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

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

8 股本及溢價

附註	普通股數目	普通股面值 人民幣千元	普通股 面值的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	合計
法定						
於2012年1月1日， 2012年12月31日及 2013年12月31日	<u>100,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>9,905,008</u>			
已發行及繳足股款						
於2012年1月1日	16,699,138,043	1,669,914	1,647,530	14,114,902	(380,236)	15,382,196
因以配售發行的股票 因以股代息計劃 而發行的股票 (a)	<u>677,191,602</u>	<u>67,719</u>	<u>54,895</u>	<u>1,679,694</u>	<u>—</u>	<u>1,734,589</u>
(b)	<u>853,330,509</u>	<u>85,333</u>	<u>69,206</u>	<u>2,182,764</u>	<u>—</u>	<u>2,251,970</u>
於2012年12月31日及 2013年1月1日	18,229,660,154	1,822,966	1,771,631	17,977,360	(380,236)	19,368,755
因以股代息計劃 而發行的股票 (c)	<u>227,874,023</u>	<u>22,787</u>	<u>18,106</u>	<u>782,158</u>	<u>—</u>	<u>800,264</u>
於2013年12月31日	<u>18,457,534,177</u>	<u>1,845,753</u>	<u>1,789,737</u>	<u>18,759,518</u>	<u>(380,236)</u>	<u>20,169,019</u>

附註：

- (a) 於2012年2月29日，本公司與本公司之控股股東必勝有限公司（「必勝」）及若干配售代理訂立配售及認購協議（「此協議」）。根據此協議，本公司有條件地同意向必勝發行而必勝有條件地同意按每股3.23港元的價格認購677,191,602股新股。於2012年3月8日，677,191,602股新股以每股3.23港元的價格發行及分配。以上新股可以參與如下附註(b)所描述之以股代息計劃。
- (b) 於2012年5月18日，以股代息計劃發佈以配發入賬列作繳足股份之方式全數支付2011年度末期股息，而不向股東提供選擇以現金方式收取有關股息以代替有關配發的任何權利。根據以上以股代息計劃及新股配售（見上述附註(a)），本公司於2012年6月15日發行了853,330,509股新股，每股港幣3.254元，即為截至包括由2012年5月4日止5個連續交易日股份之平均市價。
- (c) 於2013年5月27日，以股代息計劃發佈，股東可以選擇現金股息每股人民幣13.86分或配發有關數目之已繳足股款之新股份，而除就零碎股份作出調整外，該等股份之總市值相等於該股東原可選擇以現金收取之2012年度末期股息總額（「應得之最高股數」）；或部份為新股份，但不多於應得之最高股數，餘下為現金。截至2013年6月18日止，因以股代息計劃，227,874,023股新股以每股4.42港元的價格發行及分配。該價格為截至包括由2013年5月16日前的五個連續交易日股份於聯交所所報之平均收市價。

9 購股權計劃

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

於2013年12月13日，本集團向與本年度利潤分享獎勵計劃（「獎勵計劃」）相關的某些董事和職工授出6,173,457股購股權，行使價為每股港幣4.844元。根據該獎勵計劃計算的獎金，一部份以現金結算，剩餘的部份作為行使其期權的成本以本公司的購股權結算。購股權可於2018年12月13日至2023年12月12日（包括首尾兩日）行使。上述購股權授予期限為5年。上述購股權於授予日的公允價值接近以本公司購股權結算的獎金部份。

購股權數量的變動如下：

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

年底未行使購股權的到期日及行使價如下：

到期日	行使價 每股港元	購股權 數量
2022年11月29日	3.700	3,000,000
2023年12月12日	<u>4.844</u>	<u>6,173,457</u>

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購股權受讓人留在本集團內的年度百分比（「預計留購率」）。於2013年12月31日，預計留購率評估為100%（2012：100%）。

10 優先票據

本集團在本年度及過去年度的優先票據包括如下：

- (i) 於2009年9月10日，公司發行了總額為3億美元的優先票據。於2009年9月23日，公司再次發行了總額為75百萬美元的優先票據（統稱[2014票據]）。2014票據於新加坡交易所上市交易。2014票據的年利率為11.75%，除非提前購回，將於2014年9月10日到期，並於每年3月10日及9月10日支付利息。因此2014票據於2013年12月31日分類為流動負債。
- (ii) 於2010年4月22日，本公司發行了總額為5.5億美元的優先票據（統稱[2017票據]）；2017票據於新加坡交易所上市交易。2017票據的年利率為11.25%，除非提前購回，將於2017年4月22日到期，並於每年4月22日和10月22日支付利息。
- (iii) 於2010年8月11日，本公司發行了總額為4億美元的優先票據（統稱[2015票據]）；2015票據於新加坡交易所上市交易。2015票據的年利率為10.50%，除非提前購回將於2015年8月11日到期，並於每年8月11日和2月11日支付利息。
- (iv) 於2011年2月23日，本公司發行了總額為9億美元的優先票據（統稱[2018票據]）；2018票據於新加坡交易所上市交易。2018票據的年利率為11.125%，除非提前購回將於2018年2月23日到期，並於每年2月23日和8月23日支付利息。
- (v) 於2013年1月10日，本公司發行了總額為7.5億美元的優先票據（統稱[2023票據]）；2023票據於新加坡交易所上市交易。2023票據的年利率為7.5%。除非提前購回，將於2023年1月10日到期，並於每年1月10日和7月10日支付利息。
- (vi) 於2013年10月4日，本公司發行了總額為7.5億美元的優先票據（統稱[2021票據]）；2021票據於新加坡交易所上市交易。2021票據的年利率為7.25%，除非提前購回，將於2021年4月4日到期，並於每年10月4日和4月4日支付利息。

合同規定公司有機會以贖回價格全部或者部份提前贖回上述優先票據。

所有優先票據含有負債部分和可提前贖回部分：

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

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

- (ii) 提早購回權視為並非與主合約密切關係的嵌入衍生工具。董事認為上述提早贖回權的公允價值於初始確認時和於2013年12月31日及於2012年12月31日不重大。

資產負債表內確認之優先票據計算如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
列作非流動負債：		
於1月1日	14,213,224	14,204,447
增添	9,136,339	—
匯兌收益	(593,909)	(31,276)
利息費用 (附註16)	2,015,289	1,606,744
支付利息	(1,711,398)	(1,566,691)
	<u>23,059,545</u>	<u>14,213,224</u>
減：流動部份	<u>(2,348,003)</u>	<u>—</u>
於12月31日	<u><u>20,711,542</u></u>	<u><u>14,213,224</u></u>
列作流動負債：		
流動部份	<u>2,348,003</u>	<u>—</u>
於12月31日	<u><u>2,348,003</u></u>	<u><u>—</u></u>

11 可換股債券

本公司於2008年發行的2013年到期，並以人民幣計值及以美元償付的2.5厘可換股債券（「債券」），本金總額為600百萬美元（約相等於人民幣4,314百萬元）。該等債券於新加坡交易所上市交易。合計人民幣4,314百萬元的債券按約定換股價格換成以每股面值為0.1港元的公司股份。

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

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

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

資產負債表中的債券的計算如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日負債部分價值	943,866	884,128
利息費用 (附註16)	13,297	79,264
支付本金及利息	<u>(957,163)</u>	<u>(19,526)</u>
於12月31日負債部分價值	<u>—</u>	<u>943,866</u>

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

12 貿易及其他應付款

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

附註：

於資產負債表日的貿易應付款的賬齡分析如下：

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

13 分部資料

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

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

- 房地產開發；
- 建築、裝修及裝飾；
- 物業管理；及
- 酒店經營。

執行董事會根據營運利潤的計量，評估營運分部的業績。

分部資產主要由物業、廠房及設備，無形資產，土地使用權，投資物業，在建物業，持作銷售已落成物業，存貨，應收款和經營現金。分部資產不包括遞延所得稅資產和可出售金融資產。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括銀行及其他借款，可換股債券，優先票據，衍生金融工具，遞延所得稅負債和應付所得稅。

資本支出主要是物業、廠房及設備，投資性物業，無形資產，及土地使用權的增加。

收入包括下列各項：

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

分部間轉撥或交易按各分部管理層協定的條款及條件訂立。

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

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入超過5%的單一客戶。

提供給執行董事的截至2013年12月31日止年度報告分部的資訊如下：

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

提供給執行董事的截至2012年12月31日止年度報告分部的資訊如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、 裝修及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
分部收入	40,011,972	9,041,654	592,377	1,113,316	50,759,319
分部間收入	—	(8,727,376)	(66)	(140,893)	(8,868,335)
收入(來源於 外部客戶)	40,011,972	314,278	592,311	972,423	41,890,984
折舊和攤銷	145,735	12,852	6,491	261,793	426,871
經營利潤/(虧損)	11,667,897	30,070	47,834	(57,341)	11,688,460
於2012年12月31日					
總分部資產	120,741,925	4,153,938	1,112,228	9,064,730	135,072,821
資本開支	779,571	6,258	12,481	3,156,125	3,954,435
總分部負債	47,653,801	3,508,785	790,201	620,676	52,573,463

房地產開發分部資產包括以權益法核算的聯營企業和合營企業的金額為人民幣90,124,000元(2012年：116,073,000元)。

報告分部的經營利潤調節至淨利潤如下：

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

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

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

14 其他收益 — 淨額

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

15 按性質分類的費用

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

附註：

營業稅

現時組成本集團的國內公司的收入須按下列稅率繳納營業稅：

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

16 財務收益／(費用) — 淨額

	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
財務收益：		
— 短期銀行存款的利息收益	290,708	132,382
— 融資活動的淨滙兌收益	512,541	20,895
	<u>803,249</u>	<u>153,277</u>
利息費用：		
— 五年內全數清還的優先票據	(1,590,347)	(967,292)
— 五年後全數清還的優先票據	(424,942)	(639,452)
— 五年內全數清還的債券(附註11)	(13,297)	(79,264)
— 五年內全數清還的銀行及其他借款	(2,005,232)	(1,363,009)
— 五年後全數清還的銀行及其他借款	(85,655)	(48,065)
	<u>(4,119,473)</u>	<u>(3,097,082)</u>
減：合資格資產資本化數額	4,119,473	2,817,362
財務費用	—	(279,720)
財務收益／(費用) — 淨額	<u>803,249</u>	<u>(126,443)</u>

17 所得稅費用

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

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

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

附註：

- (a) 本年度，由於本集團在香港並無任何應課稅利潤，因此並無計提香港利得稅(2012年：無)。
- (b) 中國土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售房地產所取得的收入減除取得土地使用權所支付的租賃金額及所有物業開發費用等應扣除項目金額餘額。
- (c) 根據中國稅收法規，對國外投資者於2008年1月1日後取得的來自中國居民企業的分紅所得須徵收10%預提所得稅。若國外投資者位於香港，同時滿足內地和香港雙邊稅收協定的條件和要求，則預提所得稅率可由10%減按5%徵收。

本集團預提所得稅根據國內子公司將分派股利撥備。於本年內，相關集團公司成功取得若干國內稅局認可，自國內附屬公司收取股息享有5%的所得稅優惠稅率。因此本集團按照國內子公司分派股利總額的5%預提所得稅。

18 股息

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

附註：

由於實施以股代息計劃(附註8(c))，2012年年末股息以股票或現金形式發放。由於以上以股代息計劃，本集團於2013年6月以每股4.42港元的價格發行了227,874,023股股票總計人民幣800,264,000元的股票，並發放了現金股利合計人民幣1,709,847,000元(每普通股人民幣13.86分)。董事建議2013年末期股息每股普通股人民幣16.83分，合計人民幣3,105,759,000元。該項股息將由下次股東週年大會表決通過。本次財務報表中不反應此項應付股息。

19 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8)。

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

(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，與假定期權行使而應已發行的股份數目作出比較。

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

20 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

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

(b) 經營租賃承擔

根據樓宇的不可撤銷經營租賃，未來最低租金付款總額如下：

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

(c) 應收經營租賃租金

根據樓宇的不可撤銷經營租賃，應收的未來最低租金總額如下：

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

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括物業銷售和提供服務的所得款項(在撇銷本集團現時屬下各公司之間的交易後)。收入主要來自其四個業務部分：房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營。2013年的收入約為人民幣62,681.9百萬元，較2012年的約人民幣41,891.0百萬元增加49.6%，主要由於物業銷售的增加。來自房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營的收入分別約為人民幣60,043.3百萬元、人民幣866.9百萬元、人民幣777.1百萬元及人民幣994.5百萬元。

房地產開發

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

建築、裝修及裝飾

建築、裝修及裝飾的收入由2012年度的約人民幣314.3百萬元上升175.8%至2013年度的約人民幣866.9百萬元，主要是向第三方提供的建築及裝飾服務量的增加。

物業管理

物業管理的收入由2012年度的約人民幣592.3百萬元增加31.2%至2013年度的約人民幣777.1百萬元，主要歸因於所管理的累計竣工及交付總建築面積的增加，與業務擴張的趨勢一致。

酒店經營

酒店經營的收入由2012年度的約人民幣972.4百萬元增加2.3%至2013年同期的約人民幣994.5百萬元，是由於已開業酒店的收入增長及新酒店開業所致。

銷售成本

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

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

毛利

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

其他收益 — 淨額

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

營銷及市場推廣成本

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

行政開支

本集團行政開支由截至2012年度的約人民幣1,568.3百萬元增長29.6%至2013年度的約人民幣2,033.3百萬元，行政開支增加主要由於本集團員工薪酬費用由2012年度的約人民幣515.1百萬元增長至2013年度的約人民幣708.9百萬元。員工薪酬費用的增加主要是本集團對員工薪酬及獎金的調增所致。

財務收益／(費用) — 淨額

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

權益所有人應佔利潤

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

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

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

於2013年12月31日，受限制現金的賬面值約為人民幣7,769.9百萬元(2012年12月31日：約人民幣5,050.9百萬元)。根據有關法規，若干項目公司需要將部分預售物業的款項存放於指定銀行賬戶。於預售物業完成前，存放於該等託管賬戶的收入只可在預先獲得有關地方機關的批准下，用作購買建築材料、器材、繳付中期建築工程款項及繳付稅款等指定用途。

淨流動資產及流動比率

於2013年12月31日，本集團的淨流動資產約人民幣31,309.40百萬元(2012年12月31日：約人民幣27,203.8百萬元)。於2013年12月31日，流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)約為1.3，而2012年12月31日為1.4。

借貸及集團資產抵押

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

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

負債比率

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

利率風險

本集團銀行及其他借款的加權平均利息率由2012年度的8.18%降至2013年度的7.34%。本集團已執行若干息率管理，其中包括嚴密監察息率的變動，並於良好之議價機會出現時，為原有貸款再融資或訂立新的銀行貸款。

匯率波動風險

本集團主要在中國經營，所以大部分的收入與開支均以人民幣計值。於2013年，由於人民幣兌換港元、美元和馬幣的匯率上升，共產生約人民幣512.5百萬元的匯兌收益。董事預期，人民幣匯率的波動不會對本集團之經營造成重大不利影響。

土地增值稅

根據國家稅務總局相關土地增稅法和條例，本集團以往就土地增值稅作全數撥備，惟亦按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率(介乎0.5%至5%不等)而支付預繳土地增值稅。2013年度，本集團之土地增值稅開支約為人民幣1,634.8百萬元。

或然負債

於2013年12月31日，本集團就買家的按揭貸款提供擔保約人民幣31,455.9百萬元(2012年12月31日：約人民幣17,776.1百萬元)而擁有以下或然負債。

以上擔保所指的是若干銀行就本集團物業的若干買家安排按揭貸款而授出按揭信貸所提供的擔保。根據該等擔保的條款，倘該等買家欠付按揭供款，本集團有責任向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團有權接管及擁有相關物業的合法業權。於2013年12月31日的金額中，約人民幣403.9百萬元(2012年12月31日：約人民幣72.2百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣31,052.0百萬元(2012年12月31日：約人民幣17,703.9百萬元)將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證(一般於買家擁有相關物業後三個月內獲取)；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

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

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

資本及房地產開發承擔

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

僱員及薪酬政策

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

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

羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

就本公告而言，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已從本公司取得業績公佈及本集團截至2013年12月31日止年度的已審核綜合財務報表，並比較業績公佈與本集團該年度的已審核綜合財務報表數字相符。由於上述程式不構成根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則，而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道不對業績公佈發出任何核證。

審核委員會

審核委員會為協助董事會對財務報告過程、內部控制及風險管理制度的效用作出獨立檢討、監管審核過程及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及黃曉女士。黎明先生為審核委員會的主席。

全年年度業績已由本公司的審核委員會審閱。

企業管治

截至2013年12月31日年度止，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治守則（統稱「守則」）條文，惟偏離守則第E.1.2條的守則條文。根據守則第E.1.2條的第一部份守則條文，董事會主席應出席股東周年大會。董事會主席由於另有要務在身，未能出席本公司於2013年5月9日舉行的股東周年大會（「大會」）。本公司總裁兼執行董事莫斌先生代表董事會主席主持會議，並回答大會上提問。

上市規則的標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市公司董事進行證券交易的標準守則作為其本身董事進行證券交易的操守守則（「標準守則」）。截至2013年12月31日年度止，經向本公司所有董事作出具體查詢後，本公司各董事均確認已遵守標準守則所規定的準則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

購股權計劃

於2007年3月20日，本公司當時的股東已採納及批准一項購股權計劃（「計劃」），年期由採納日期起計十年。自採納日期起，董事會可酌情向任何合資格認購本公司股份人士授出購股權，惟須受計劃的條款及細則所限。年內，本公司根據購股權計劃之條款授出可認購本公司股份6,173,457股之購股權，概無購股權行使、註銷或失效。

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，已原則上批准有關員工激勵計劃（「員工激勵計劃」）之信託契約，而有關計劃規則正在編製中，以供董事會批准。員工激勵計劃旨在向各參與者提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與者及提升其表現及效率。於年內，本集團概無自市場購入任何本公司股份，惟透過以股代息方式增持3,815,811股股份。截至2013年12月31日止，根據員工激勵計劃累積持有股份總數為101,132,446股。

購回、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

末期股息

董事建議向2014年5月28日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東（「股東」），派發截至2013年12月31日止年度之末期股息每股人民幣16.83分（2012年：人民幣13.86分），股東有權選擇以全部收取新股份或部份收取新股份部份收取現金方式以收取該建議之末期股息（「以股代息計劃」）。

建議之末期股息以人民幣宣告並以港幣派發。以港幣派發末期股息按2014年5月22日至2014年5月28日期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣平均匯率中間價計算。

此項以股代息計劃須待(1)2014年5月21日召開之股東周年大會批准建議之末期股息，及(2)香港聯合交易所有限公司批准根據此項建議所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃全部詳情之通函連同有關選擇表格將大概於2014年6月16日寄予各股東。預計末期股息單及新股份的股票將大概於2014年7月11日發送給股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席應屆股東周年大會並於會上投票之股東，本公司將於2014年5月16日(星期五)至2014年5月21日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。所有正式填妥之股份過戶表格連同有關股票，必須於2014年5月15日(星期四)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

待獲股東於股東周年大會通過後，所建議之末期股息將派發予於2014年5月28日(星期三)當日名列本公司股東名冊之股東。為確定符合資格收取建議派發末期股息之股東，本公司將於2014年5月27日(星期二)至2014年5月28日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。所有正式填妥之股份過戶表格連同有關股票，必須於2014年5月26日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

於聯交所網站和公司網站公佈全年業績

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

承董事會命
總裁及執行董事
莫斌

香港，2014年3月12日

於本公佈日期，本公司的執行董事為楊國強先生(主席)、楊惠妍女士(副主席)、莫斌先生(總裁)、朱榮斌先生(聯席總裁)、楊子瑩女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生、楊志成先生、楊永潮先生、謝樹太先生、宋軍先生、梁國坤先生及蘇柏垣先生；本公司的獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生、黃曉女士、劉洪玉先生及梅文珏先生。