

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)

截至二零一二年十二月三十一日止年度 全年業績

摘要

- 截至2012年12月31日止年度總收入約為人民幣418.9億元，同比增長約20.6%；物業確認收入建築面積約為616萬平方米，同比增長約4.5%。
- 權益所有人應佔利潤約為人民幣68.5億元，同比增長約17.9%。
- 2012年2月成功配售股份，取得現金淨額約21.4億港元。
- 2013年1月成功以7.5%票息發行10年期7.5億美元優先票據。
- 每股盈利約為人民幣38.06分，同比增長約14.3%。¹
- 擬分派末期股息每股人民幣13.86分(股東可選擇以現金及／或股份收取)，同比增長約6.9%。

¹ 截至2011年12月31日止的每股盈利已就2012年6月發行以股代息股份而作出調整。

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2012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2012年總收入及毛利分別約為人民幣41,891.0百萬元及人民幣15,339.5百萬元，同比分別增長約20.6%及27.9%。權益所有人應佔利潤約為人民幣6,852.7百萬元，同比增長約17.9%。董事會建議派發截至2012年12月31日止年度之末期股息，每股人民幣13.86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。2012年，本集團共實現合同銷售金額約人民幣476億元，合同銷售建築面積約764萬平方米，同比增長分別約10%及11%。合同銷售均價約為每平方米人民幣6,231元，與2011年水平大致持平。其中，碧桂園·十里銀灘全年錄得約人民幣34.9億元合同銷售金額，另外碧桂園鳳凰城(廣州)及碧桂園·銀河城(瀋陽)全年也分別錄得約人民幣25.9億元及人民幣22.5億元合同銷售金額。全年共有18個全新項目開盤，共錄得約人民幣95.8億元認購金額，其中11個新盤位於廣東省內。新盤一經推出，平均超過60%的首推貨量在開盤首兩天已被吸納。其中，碧桂園·生態城(武漢)、碧桂園山湖灣²(廣州南沙)及碧桂園豪園³(東莞塘廈)於年內分別錄得約人民幣15.3億元、人民幣11.6億元及人民幣11.1億元認購金額。

在「大本營」廣東省，碧桂園2012年銷售表現依然穩健，合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約60%。此外，隨着近兩、三年來廣東省外新項目的陸續交樓以及項目環境、配套設施的加快完善，董事會認為碧桂園的品牌認知度也在這些區域逐步提升，不但幫助了該等新項目收入的不斷上升，也為日後統籌地區長遠發展奠定了良好的基礎。廣東省以外項目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2012年的約40%，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。

截至2012年12月31日，本集團共有118個項目處於不同發展階段(其中廣東省項目67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約5,545萬平方米(其中廣東省佔比約46%)，已取得施工許可證之建築面積約1,401萬平方米。

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。2012年酒店業務收入約人民幣972.4百萬元，同比增長約21.3%。截至2012年12月31日，本集團已有7家五星級酒店、27家五星級標準酒店及2家四星級酒店開業，共擁有客房11,009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。本集團已與國際酒店管理機構希爾頓及瑪麗蒂姆簽訂了酒店管理協議，以進一步挖掘酒店板塊的長期潛在價值。

在內部管理方面，本集團進一步鞏固2010年以來的改革成果，繼續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。為進一步提升和完善客戶服務，本集團於2012年3月成立客戶關係管理中心，將圍繞「業主至上，為客戶實現價值」的職能宗旨開展工作，以不斷提升客戶滿意度和公司美譽度。

² 又名碧桂園·天璽灣。

³ 又名觀瀾碧桂園。

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，進一步積極探討資本市場融資渠道。本集團成功於2012年2月29日配售股份，取得現金淨額約21.4億港元，為本集團降低淨負債比率、擴大資本基礎和股東基礎、增加股份流通，但不會大幅攤薄現有股東盈利基礎及股權比例；同日宣佈選擇提早終止股份掉期，消除其於2013年屆滿時對股份流通及交易的潛在影響。於2012年12月31日，本集團淨負債比率約為53.9%，比2011年底時減少約9.4個百分點。

此外，在2013年1月，碧桂園把握市場良好機會，發行10年期，票息為7.5%的7.5億美元優先票據。發行該票據所得款項之部份資金已用於贖回2月份到期的可換股債券，餘款將用於現有與新增房地產項目(包括建築費及土地款)之資金，及作一般公司用途。是次票據發行，年期比本集團過去的票據發行更長，但票息卻更低，且獲得大幅超額認購，再一次證明投資者對本集團之經營模式與財務實力的信心及認同。

本公司於2012年3月27日委任楊惠妍女士為本公司副主席。楊女士於2005年加入本集團擔任採購部經理，並於2006年12月獲委任為本公司執行董事。楊女士畢業於美國俄亥俄州立大學，獲得市場營銷及物流專業學士學位。楊女士現主要負責參與制定本集團的發展策略。

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，加快資產週轉，為廣大客戶繼續提供高性價比的物業產品，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	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		11,613,913	8,055,297
投資物業		118,329	125,963
無形資產		22,632	18,496
土地使用權		1,390,218	1,326,078
在建物業	3	25,700,500	26,551,380
於聯營公司之投資	4	114,351	204,762
遞延所得稅資產		1,449,327	1,299,297
其他非流動資產	5	201,722	—
		<u>40,610,992</u>	<u>37,581,273</u>
流動資產			
在建物業	3	39,155,431	28,370,042
持作銷售已落成物業		18,497,241	12,876,349
存貨		347,514	248,795
貿易及其他應收款	6	17,123,921	12,535,495
預付稅金		3,927,083	3,305,092
受限制現金		5,050,935	4,649,017
現金及現金等價物		11,809,031	7,744,362
		<u>95,911,156</u>	<u>69,729,152</u>
總資產		<u><u>136,522,148</u></u>	<u><u>107,310,425</u></u>
權益及負債			
權益所有人應佔股本及儲備			
股本及溢價	7	19,368,755	15,382,196
其他儲備		1,901,964	1,367,898
留存收益			
— 擬派末期股息		2,527,303	2,163,450
— 其他		13,779,127	10,076,693
		<u>37,577,149</u>	<u>28,990,237</u>
非控制性權益		<u>1,307,259</u>	<u>1,077,027</u>
總權益		<u><u>38,884,408</u></u>	<u><u>30,067,264</u></u>

		於12月31日	
		2012年	2011年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行借款		13,603,287	7,408,301
優先票據	10	14,213,224	14,204,447
可換股債券	9	—	884,128
遞延政府補助金		189,520	189,520
遞延所得稅負債		924,381	785,163
		<u>28,930,412</u>	<u>23,471,559</u>
流動負債			
預收賬款		33,353,645	27,865,011
貿易及其他應付款	12	19,030,298	12,810,345
應付所得稅		7,227,236	5,707,482
銀行借款		8,152,283	6,468,990
衍生金融工具	11	—	919,774
可換股債券	9	943,866	—
		<u>68,707,328</u>	<u>53,771,602</u>
總負債		<u>97,637,740</u>	<u>77,243,161</u>
總權益及負債		<u>136,522,148</u>	<u>107,310,425</u>
流動資產淨額		<u>27,203,828</u>	<u>15,957,550</u>
總資產減流動負債		<u>67,814,820</u>	<u>53,538,823</u>

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收入	13	41,890,984	34,748,305
銷售成本	15	(26,551,479)	(22,752,634)
毛利		15,339,505	11,995,671
其他收益 — 淨額	14	103,293	43,115
營銷及市場推廣成本	15	(2,186,059)	(1,128,443)
行政開支	15	(1,568,279)	(1,319,473)
經營利潤		11,688,460	9,590,870
財務收入		132,382	101,318
財務費用		(258,825)	(221,564)
財務費用 — 淨額	16	(126,443)	(120,246)
聯營公司及合營企業(虧損)/收益所佔份額	4, 5	(93,689)	120,937
衍生金融工具的公允價值變化		73,585	15,174
稅前利潤		11,541,913	9,606,735
所得稅費用	17	(4,657,351)	(3,768,582)
本年度利潤		6,884,562	5,838,153
其他綜合收益			
外幣報表折算差異		(6,028)	—
本年度綜合收益總額		6,878,534	5,838,153
利潤歸屬於：			
— 權益所有人		6,852,651	5,813,180
— 非控制性權益		31,911	24,973
		6,884,562	5,838,153

	附註	截至12月31日止年度	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
總綜合收益歸屬於：			
— 權益所有人		6,849,323	5,813,180
— 非控制性權益		29,211	24,973
		<u>6,878,534</u>	<u>5,838,153</u>

歸屬於權益所有人的每股盈利(以每股人民幣分計)

基本	19	<u>38.06</u>	<u>33.30</u>
攤薄	19	<u>37.96</u>	<u>33.30</u>

	附註	截至12月31日止年度	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
股息	18	<u>2,527,303</u>	<u>2,163,450</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(「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(「人民幣」)為單位呈報並經由本公司董事會於2013年3月19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。

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，並就衍生金融工具的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。

(i) 以下新準則、準則修訂和詮釋必須在二零一二年一月一日開始的財務年度首次採納：

- 香港會計準則12(修改)「遞延稅項：相關資產的收回」，在2012年1月1日或之後開始的年度期間起生效。此項修改引入了按公允價值入賬的投資性房地產所產生的遞延稅項資產或負債的計量原則的例外情況。香港會計準則12規定主體必須計量與資產相關的遞延稅項，視乎主體是否預期可透過使用或出售收回該資產的賬面值。此項修改引入了一項可推翻的假設，即按公允價值入賬的投資性房地產可透過出售而全數收回。由於本集團投資物業以成本記賬，此項修改對本集團的財務報表沒有重大影響。
- 香港財務報告準則7(修改)「披露—金融資產的轉讓」引入了金融資產轉讓的新披露規定。須按資產類別披露已轉讓至另一方但仍保留在主體資產負債表內的金融資產的性質、賬面值，以及風險與回報的描述。已轉讓資產的損益和該等資產的任何保留權益必須提供。此外，必須提供其他披露讓使用者瞭解任何相關負債的金額，以及金融資產與相關負債之間的關係。此披露必須按持續參與的類型呈報。此項修改在2011年7月1日或之後開始的年度期間起生效並允許提前採納。該修改對本集團的財務報表沒有重大影響。

(ii) 下列是已公佈但在2012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1(修改)「財務報表的呈報」有關其他綜合收益。此修改的主要變動為規定主體將在「其他綜合收益」中呈報的項目，按此等項目其後是否有機會重分類至損益(重分類調整)而組合起來。此修改並無針對哪些項目是在其他綜合收益中呈報。此修訂於2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。該修改不會對本集團的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。新準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。該準則不會對本集團的財務報表造成重大影響。

- 香港會計準則第27號(2011修訂)「獨立財務報表」包括在新的香港財務報告準則10，香港會計準則27(2011修訂)只載入有關獨立財務報表的條文。此修訂於2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。該修訂不會對本集團的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下淨資產的權利，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。新準則將於2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。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。此修訂將於2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。該修訂不會對本集團的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。新準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。該準則不會對本集團的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。此等修改於2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。該修改不會對本集團的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。新準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。該準則不會對本集團的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。該修改於2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。該修改不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 香港會計準則32(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32「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財務報告的影響。
- 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有關金融資產的分類和計量。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歸屬於主體本身負債信貸風險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。新準則將於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效。本集團將評估上述新準則對集團財務報告的影響。
- 香港財務報告準則7號和9號(修訂)「強制生效日期和過渡披露」將生效日期推遲至2015年1月1日或之後開始的年度期間，並修訂了重述前期間的豁免。作為此豁免的一部分，必須提供從香港會計準則39過渡至香港財務報告準則9的額外披露規定。此修訂將於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效。本集團將評估上述準則修訂對集團財務報告的影響。

3 在建物業

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011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	39,155,431	28,370,042
— 超過正常營運週期後列作非流動資產	25,700,500	26,551,380
	<u>64,855,931</u>	<u>54,921,422</u>
款項包括：		
— 建造成本	33,564,122	26,870,421
— 土地使用權	28,598,537	26,831,403
— 資本化利息	2,693,272	1,219,598
	<u>64,855,931</u>	<u>54,921,422</u>

2012年度用於確定符合資本化條件利息支出的資本化利率為10.31% (2011年：10.68%)，絕大部份在建物業位於中國。

於2012年12月31日，賬面淨值合共為人民幣18,857,070,000元 (2011年12月31日：人民幣10,742,089,000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

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日	204,762	83,825
(虧損)／收益所佔份額	<u>(90,411)</u>	<u>120,937</u>
於12月31日	<u>114,351</u>	<u>204,762</u>

本集團應佔聯營公司(非上市)的經營成果、資產和負債比重如下表：

名稱	設立國	主營業務	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	虧損 人民幣千元	權益比重
廣州利合房地產 開發有限公司 (「利合」)	中國	房地產開發	<u>4,450,983</u>	<u>4,336,632</u>	<u>291,056</u>	<u>(90,411)</u>	<u>20%</u>

上述利合房地產開發項目的土地由三期組成。按照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2012年12月31日，尚餘人民幣7,700,000,000元土地出讓價款未予支付。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的協商尚在進行中。經與利合管理層的持續溝通，以及參考外部律師意見，公司董事認為延遲支付土地出讓價款不會對本集團截至2012年12月31日的經營成果及財務狀況造成重大負面影響。

5 其他非流動資產

	2012年 人民幣千元	2011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)	<u>1,722</u>	<u>—</u>
於12月31日	<u><u>201,722</u></u>	<u><u>—</u></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，集團出資人民幣200,000,000元，佔有該投資基金公司6.35%股權。截止至2012年12月31日，該投資基金公司尚未成立。

(b) 合營企業投資款項分析如下：

	2012年 人民幣千元
於1月1日	—
注入資本	5,000
虧損所佔份額	<u>(3,278)</u>
於12月31日	<u><u>1,722</u></u>

於2012年12月，本集團以對價人民幣5,000,000元完成受讓國內一家房地產開發商持有的中山雅鴻房地產開發有限公司(「中山雅鴻」)50%的股權。中山雅鴻是一家在中國成立的公司，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、資產和負債比重如下表：

	2012年 人民幣千元
非流動資產	49
流動資產	<u>330,584</u>
總資產	<u><u>330,633</u></u>
非流動負債	—
流動負債	<u>328,911</u>
總負債	<u><u>328,911</u></u>
收入	—
成本及費用	<u>(3,278)</u>
虧損	<u><u>(3,278)</u></u>

於2012年12月31日，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。

6 貿易及其他應收款

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	2,968,240	1,181,362
土地競買保證金	1,360,698	1,195,382
其他應收款項	2,920,761	1,865,709
合約工程的應收客戶款項(附註(b))	657,131	404,190
預付土地款(附註(c))	5,212,879	4,293,512
應收聯營公司款項	1,139,745	1,139,745
應收合營企業款項	254,560	—
其他預付款項	2,609,907	2,455,595
	<u>17,123,921</u>	<u>12,535,495</u>

於2012年12月31日，貿易及其他應收款的公允值接近其賬面值。

- (a) 貿易應收款之來源主要為銷售物業及提供物業管理服務。銷售物業的客戶其信用期一般為1至6個月，物業管理業務的客戶則一般無信用期。貿易應收款之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
90天以內	2,486,415	1,009,043
超過90天至180天以內	188,987	110,161
超過180天至365天以內	184,038	33,920
超過365天	108,800	28,238
	<u>2,968,240</u>	<u>1,181,362</u>

貿易應收款分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
信用期內應收賬款	2,776,224	1,009,043
逾期但未減值應收賬款	192,016	172,319
	<u>2,968,240</u>	<u>1,181,362</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及物業管理費。董事認為該等應收款將會被收回，因此，並無對於2012年12月31日的應收款進行撥備(2011年：無)。

該應收款賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
超過90天至180天以內	162,990	110,161
超過180天至365天以內	14,358	33,920
超過365天	14,668	28,238
	<u>192,016</u>	<u>172,319</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) 於終算日合同工程的應收客戶款項列示如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已發生成本	4,184,249	4,077,952
確認的利潤(減確認的損失)	1,955,745	1,747,764
	<u>6,139,994</u>	<u>5,825,716</u>
減：已出具賬單部分	(5,482,863)	(5,421,526)
	<u>657,131</u>	<u>404,190</u>
列示為：		
應收客戶款項	<u>657,131</u>	<u>404,190</u>
包括：關聯公司	447,124	381,992
第三方	210,007	22,198
	<u>210,007</u>	<u>22,198</u>

(c) 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2012年12月31日相關土地使用權證還沒有獲得。

7 股本及溢價

附註	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股 面值的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	合計 人民幣千元
法定 於2011年1月1日， 2011年12月31日 及2012年12月31日	100,000,000,000	10,000,000	9,905,008	—	—	9,905,008
已發行及繳足股款 於2011年1月1日	16,699,138,043	1,669,914	1,647,530	14,114,902	(370,328)	15,392,104
購買庫存股	—	—	—	—	(9,908)	(9,908)
於2011年12月31日 及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 因以股代息計價 發行的股票 (a)	677,191,602	67,719	54,895	1,679,694	—	1,734,589
(b)	853,330,509	85,333	69,206	2,182,764	—	2,251,970
於2012年12月31日	18,229,660,154	1,822,966	1,771,631	17,977,360	(380,236)	19,368,755

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配售新股，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（見上述附註(a)），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。

8 購股權計劃

於2012年11月30日，本集團向三位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，期限為10年。本集團無法律或合同義務回購或現金支付購股權。

於本年度該購股權未被行使。

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 (以千計)
2022年11月29日	3.7	3,000

該購股權使用布萊克－斯科爾斯估值模式確認公允價值，上述購股權於授予日的公允價值為港幣3,660,000元（約等同於人民幣3,000,000元）。以下是價值評估中使用的關鍵假設值：

授予日收盤價(港元)	3.7
每股行權價(港元)	3.7
年無風險利率	0.26%
預期波動率	55.2%
股息收益率	4.3%
預計期限(年)	5

9 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。於債券發行時的負債部份的價值人民幣3,781.3百萬元、所有者權益可換股部份的價值人民幣424.8百萬元以及交易費用淨值約人民幣107.9百萬元均取決於債券的發行。

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。

包括在長期負債內的負債部份公允價值採用不可換股債券的市場利率計算。在債券因轉換或到期清償前，負債部份按攤銷後成本列示。可換股權益部份的剩餘金額作為換股權儲備金包括在所有者權益的其他儲備中。

總兌價（包括交易費用）於贖回日在負債部分和權益部分之間分配。債券的負債部分在贖回日的賬面價值和分配入負債部分的兌價之間的差額確認為損益。分配權益部分的兌價確認為權益。

資產負債表中債券的計算如下：

	人民幣千元
於2011年1月1日負債部分價值	1,381,054
利息費用(附註16)	84,518
支付利息	(26,057)
贖回	(555,387)
	<hr/>
於2011年12月31日負債部分價值	<u>884,128</u>
於2012年1月1日負債部分價值	884,128
利息費用(附註16)	79,264
支付利息	(19,526)
	<hr/>
於2012年12月31日負債部分價值	<u><u>943,866</u></u>

本債券負債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%。

於2012年12月31日，債券負債部分的公允價值為人民幣944,690,000元。公允價值使用資產負債表日可換股債券的市場價值計算。

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2日，公司發行了總額為3億美元的優先票據。於2009年9月16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。

於可購回日前的任何期間，本公司可選擇按2014票據本金100%的購回價加上於購回日適當溢價及累計未付利息購回全部或部分2014票據。

於2012年9月10日之前任何期間，本公司可按2014票據本金地111.75%地購回價加上累計及未付利息(如有)，從出售若干種類的股本所得款購回最多達2014票據金額35%的票據。

- (ii) 於2010年4月15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。

2014年4月22日或其後，本公司可隨時，購回全部或部分2017票據，如在以下所示各年度4月22日起12個月內購回，則購回價等於下列百分比的本金額加上截至(但不包括)購回日期應計而未付的利息。

期間	贖回價
2014年	105.625%
2015年	102.8125%
2016年及以後	100.00%

於2014年4月22日前任何期間，本公司可選擇按照2017票據本金100%的購回價加上於購回日的適當溢價及至購回日(但不包括)累計未付利息全部並非部分購回2017票據。本公司將發出不少於30日但不超過60日的購回通知。

於2013年4月22日之前任何期間，本公司可按2017票據本金的111.25%的購回價加上至購回日(但不包括)累計及未付利息(如有)，從出售若干種類的股本所得款項購回最多達本金總額35%的2017票據。惟每次購回後必須有不少於原已發行2017票據本金總額65%仍未購回，且購回須從上述公司出售股本截至當日起計60日內進行，並須受若干條件所規限。

- (iii) 於2010年8月4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2月11日和8月11日支付利息。

於2015年8月11日前任何期間，本公司可選擇按照2015票據本金100%的購回價加上於購回日的適當溢價及至購回日(但不包括)累計未付利息全部並非部分購回2015票據。

於2013年8月11日之前任何期間，本公司可按2015票據本金的110.50%的購回價加上至購回日(但不包括)累計及未付利息(如有)，從出售若干種類的股本所得款項購回最多達本金總額35%的2015票據。惟每次購回後必須有不少於原已發行2015票據本金總額65%仍未購回，且購回須從上述公司出售股本截至當日起計60日內進行，並須受若干條件所規限。

- (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。

於2015年2月23日後任何期間，本公司可隨時，購回全部或部分2018票據，如在以下所示各年度2月23日起12個月內購回，則購回價等於下列百分比的本金額加上截至(但不包括)購回日期應計而未付的利息。

期間	贖回價
2015年	105.5625%
2016年	102.7813%
2017年及以後	100.0000%

於2015年2月23日前任何期間，本公司可選擇按照2015票據本金100%的購回價加上於購回日的適當溢價及至購回日(但不包括)累計未付利息全部並非部分購回2018票據。本公司將發出不少於30日但不超過60日的購回通知。

於2014年2月23日之前或不時地，本公司可按2018票據本金的111.25%的購回價加上至購回日(但不包括)累計及未付利息(如有)，從出售若干種類的股本所得款項購回最多達本金總額35%的2018票據。惟每次購回後必須有不少於原已發行2018票據本金總額65%仍未購回，且購回須從上述公司出售股本截至當日起計60日內進行，並須受若干條件所規限。

2014票據，2017票據，2015票據和2018票據含有負債部分和可提前贖回部分：

- (i) 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。

年內利息以實際利率約為12.11%、11.81%、11.23%及11.69%分別計算2014票據，2017票據，2015票據和2018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2012年12月31日不重大。

資產負債表內確認之2014票據、2017票據、2015票據和2018票據計算如下：

	人民幣千元
於2011年1月1日賬面價值	8,872,270
新增	5,770,437
滙兌收益	(664,889)
利息費用(附註16)	1,503,628
支付利息	<u>(1,276,999)</u>
於2011年12月31日賬面價值	14,204,447
滙兌收益	(31,276)
利息費用(附註16)	1,606,744
支付利息	<u>(1,566,691)</u>
於2012年12月31日賬面價值	<u>14,213,224</u>

於2012年12月31日，優先票據的公允值為人民幣15,968,438,000元。公允值使用資產負債表日優先票據的市場價格計算。

11 衍生金融工具

於2008年2月22日，本公司發行以人民幣計值及以美元結算的2.5厘債券(見附註9)，與此同時與美林國際簽訂了一份以本公司股票為標準的股份掉期協議(下稱「股份掉期」)，股份的總值最高達250百萬美元(約等值港幣1,950百萬元)。與此同時，公司抵押了價值250百萬美元的抵押品(於2011年12月31日約等值於人民幣1,575,225,000元)根據該股份掉期協定，於股份掉期終止時，若最終價格高於或低於初步價格，公司將會收取款項或支付款項給美林國際。初步價格已按股份掉期所載公式釐定，而最終價格則參考指定平均日期有關股份價格的算術平均數於股份掉期結算時釐定。此外，股份掉期將定於2013年或當股份掉期協議所規定的若干條件已經滿足時終止，以較早者為準。

根據與美林國際簽訂的股份掉期協定，美林國際將向本公司支付等於股份掉期涉及股份數對應股息的金額。

本公司於2011年1月5日與美林國際訂立修訂及重列協議(修訂)，據此，美林國際無權提前終止股份掉期，唯本公司有選擇權於股份掉期終止前選擇預定交易日提前終止股份掉期。

於2012年3月2日，本公司與美林國際訂立協議，悉數終止股份掉期。由於終止股份掉期，本公司收回約1.13億美元的淨現金流(等值於人民幣713,046,000元)，此金額為解除抵押品後扣除股份掉期於當日的公允價值金額以及美林國際收取的手續費所得。

資產負債表日的金融衍生工具負債如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
股份掉期	—	919,774

12 貿易及其他應付款

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貿易應付賬款	11,653,984	8,629,421
其他應付款項 — 第三方	4,215,960	2,305,622
其他應付稅項	1,175,651	604,993
應付職工薪酬	1,155,116	917,749
應計費用	829,587	352,560
	<u>19,030,298</u>	<u>12,810,345</u>

貿易及其他應付款賬面價值接近其公允值。

於資產負債表日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
90天以內	10,965,229	8,115,814
超過90天及180天以內	332,990	200,181
超過180天及365天以內	231,832	199,549
超過365天	123,933	113,877
	<u>11,653,984</u>	<u>8,629,421</u>

13 分部資料

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

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

- 房地產開發；
- 建築、裝修及裝飾；
- 物業管理；及
- 酒店經營。

執行董事會根據營運利潤的計量，評估營運分部的表現。

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股份掉期的質押資金。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括銀行借款，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。

資本支出主要包含物業、廠房及設備，投資性物業以及無形資產的增加。

收入包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
出售物業	40,011,972	33,193,982
提供建築、裝修及裝飾服務	314,278	240,881
提供物業管理服務	592,311	511,719
提供酒店服務	972,423	801,723
	<u>41,890,984</u>	<u>34,748,305</u>

分部間轉撥或交易按雙方協定的條款及條件訂立。

本集團全部的收入都來自中國大陸，並且90%以上的非流動資產都位於中國大陸。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2012年12月31日止年度報告分部的信息如下：

	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
經營利潤	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	46,380,115	3,508,785	790,201	1,894,362	52,573,463

提供給執行董事的截至2011年12月31日止年度報告分部的信息如下：

	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	33,193,982	7,825,142	511,870	801,723	42,332,717
分部間收入	—	(7,584,261)	(151)	—	(7,584,412)
收入(來源於 外部客戶)	33,193,982	240,881	511,719	801,723	34,748,305
經營利潤	9,527,525	28,906	69,576	(35,137)	9,590,870
於2011年12月31日					
總分部資產	93,587,632	2,612,195	476,717	7,759,359	104,435,903
資本開支	655,324	5,006	15,004	2,137,572	2,812,906
總分部負債	37,509,289	2,201,791	490,196	663,600	40,864,876

報告分部的經營利潤與淨利潤調節如下：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
總經營利潤	11,688,460	9,590,870
財務費用—淨額	(126,443)	(120,246)
聯營公司及合營企業(虧損)/收益所佔份額	(93,689)	120,937
衍生金融工具的公允價值變化	73,585	15,174
稅前利潤	11,541,913	9,606,735
所得稅費用	(4,657,351)	(3,768,582)
本年利潤	6,884,562	5,838,153

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
總分部資產	135,072,821	104,435,903
遞延所得稅資產	1,449,327	1,299,297
股份掉期交易的質押資金	—	1,575,225
綜合資產負債表內的總資產	136,522,148	107,310,425
總分部負債	52,573,463	40,864,876
遞延所得稅負債	924,381	785,163
應付所得稅	7,227,236	5,707,482
衍生金融工具	—	919,774
銀行借款	21,755,570	13,877,291
可換股債券	943,866	884,128
優先票據	14,213,224	14,204,447
綜合資產負債表內的總負債	97,637,740	77,243,161

14 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業出租收入	29,710	16,809
罰沒收入	26,838	18,351
土地使用稅退回	25,050	3,375
處置物業、廠房及設備的收益	1,352	896
其他	20,343	3,684
	103,293	43,115

15 按性質分類的費用

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
核數師酬金	6,500	6,500
廣告費	1,273,470	548,517
無形資產攤銷	6,054	4,594
營業稅及其他附加稅(附註)	2,656,101	2,193,236
已完工物業銷售成本	23,412,588	20,378,225
捐贈	80,868	133,547
折舊	382,647	268,766
員工成本	1,798,835	1,245,013
土地使用權攤銷	38,170	38,963
監管費	19,355	39,563
租金費用	49,659	27,156
其他	581,570	316,470
銷售成本、營銷及市場推廣成本及行政開支合計	30,305,817	25,200,550

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 財務費用 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行借款	1,411,074	860,679
— 可換股債券(附註9)	79,264	84,518
— 優先票據(附註10)	1,606,744	1,503,628
	<u>3,097,082</u>	<u>2,448,825</u>
贖回債券損失	—	243
減：		
— 融資活動的淨滙兌收益	(20,895)	(437,998)
— 合資格資產資本化數額	(2,817,362)	(1,789,506)
	<u>258,825</u>	<u>221,564</u>
財務費用		
— 短期銀行存款的利息收益	(132,382)	(101,318)
財務費用 — 淨額	<u>126,443</u>	<u>120,246</u>

17 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(a))	2,406,924	2,368,788
— 香港利得稅(附註(b))	—	—
— 土地增值稅(附註(c))	2,261,239	1,448,628
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	87,822	(290,637)
— 未付分紅預提所得稅(附註(d))	(98,634)	241,803
	<u>4,657,351</u>	<u>3,768,582</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：

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
所得稅前利潤	11,541,913	9,606,735
按25%的中國企業所得稅率計算的數額(2011：25%)	2,885,478	2,401,684
土地增值稅的稅務影響	(565,310)	(362,157)
未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	19,370	18,830
無須課稅的收入	(24,466)	(118,181)
不可扣稅的費用	179,674	137,975
	<u>2,494,746</u>	<u>2,078,151</u>
未付分紅預提所得稅(附註(d))	(98,634)	241,803
土地增值稅	2,261,239	1,448,628
所得稅費用	<u>4,657,351</u>	<u>3,768,582</u>

附註：

- (a) 中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的25%(2011年：25%)計算，並對不可就中國企業所得稅評稅或扣減的該等項目作出調整。
- (b) 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(2011年：無)。
- (c) 中國土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售房地產所取得的收入減除取得土地使用權所支付的租賃金額及所有物業開發費用等應扣除項目金額餘額。
- (d) 根據「中華人民共和國企業所得稅法」和全國人大於2007年12月6日通過並於2008年1月1日生效的「中華人民共和國企業所得稅法實施條例」，對任何非中國非居民企業來自中國居民企業的分紅所得以10%稅率徵收所得稅。根據「內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排」，如果股息受益所有人是直接擁有支付股息公司至少25%資本的公司，按股息總額的5%徵收所得稅。

本集團預提所得稅根據國內子公司將分派股利撥備。於本年內，相關集團公司成功取得若干國內稅局認可，自國內附屬公司收取股息享有5%的所得稅優惠稅率。因此，以前年度超額撥備所得稅約人民幣238,484,000元於本年沖回。

18 股息

	截至12月31日止年度	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
擬派股息每股人民幣13.86分(2011年：人民幣12.96分)(附註)	<u>2,527,303</u>	<u>2,163,450</u>

附註：

由於實施以股代息計劃(附註7(b))，2011年年末股息全數以股票形式發放。於2011年支付的股息為人民幣1,604,790,000元(每普通股人民幣9.61分)。董事建議2012年末期股息每股普通股人民幣13.86分，合計人民幣2,527,303,000元。該項股息將由2013年5月9日召開的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7(b))。

	截至12月31日止年度	
	2012年	2011年
權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	6,852,651	5,813,180
流通的加權平均普通股股數(千股)	<u>18,006,527</u>	<u>17,459,221</u>
每股盈利 — 基本(每股人民幣分)	<u><u>38.06</u></u>	<u><u>33.30</u></u>

由於2012年6月的以股代息計劃，截止2011年12月31日止年度的基本每股盈利被重列(附註7(b))。

(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。

	截至2012年
	12月31日止年度
權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	6,852,651
可換股債券利息(人民幣千元)	<u>18,639</u>
用以確定每股攤薄盈利(人民幣千元)	<u>6,871,290</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	18,006,527
調整 — 可換股債券被兌換(千股)	<u>93,599</u>
計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數(千股)	<u>18,100,126</u>
攤薄每股盈利(每股人民幣分)	<u><u>37.96</u></u>

截至2012年12月31日止年度，購股權對每股盈利具有反攤薄影響。

截至2011年12月31日止年度，兌換可換股債券對每股盈利具有反攤薄影響，因此截至2011年12月31日止年度基本每股盈利等於攤薄每股盈利。

20 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	12,425	16,687
物業開發支出(包括土地款)	25,471,728	19,179,413
	<u>25,484,153</u>	<u>19,196,100</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：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
不超過1年	7,648	16,414
超過1年但不超過5年	14,702	55,623
超過5年	21,154	134,438
	<u>43,504</u>	<u>206,475</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：

	於12月31日	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
不超過1年	53,794	48,113
超過1年但不超過5年	213,210	196,006
超過5年	43,972	42,047
	<u>310,976</u>	<u>286,166</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(在撤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。2012年的收入約為人民幣41,891.0百萬元，較2011年的約人民幣34,748.3百萬元增加20.6%，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40,012.0百萬元、人民幣314.3百萬元、人民幣592.3百萬元及人民幣972.4百萬元。

房地產開發

來自房地產開發的收入由2011年度的約人民幣33,194.0百萬元上升20.5%至2012年度的約人民幣40,012.0百萬元。主要由於2012年度物業確認收入的平均銷售價格由2011年度的約每平方米人民幣5,630元上升15.4%至2012年度的約每平方米人民幣6,497元。同時，2012年度所確認的總建築面積6,158,231平方米，對比2011年度的5,895,762平方米，增加4.5%。

建築、裝修及裝飾

建築、裝修及裝飾的收入由2011年度的約人民幣240.9百萬元上升30.5%至2012年度的約人民幣314.3百萬元，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2011年度的約人民幣511.7百萬元增加15.7%至2012年度的約人民幣592.3百萬元，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2011年度的約人民幣801.7百萬元增加21.3%至2012年度的約人民幣972.4百萬元，主要是由於已開業酒店的收入增長以及按五星級標準建造的池州碧桂園鳳凰酒店於2012年6月、泰州碧桂園鳳凰溫泉酒店與通遼碧桂園鳳凰酒店於2012年7月及碧桂園十里銀灘酒店於2012年10月開業所致。

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2011年度的約人民幣22,752.6百萬元增長16.7%至2012年度的約人民幣26,551.5百萬元。銷售成本的增加乃相應物業銷售收入的增加。銷售成本的增幅較銷售收入的增幅少，主要原因為本期物業確認收入的平均銷售價格上升較大所致。

毛利

本集團毛利(土地增值稅撥備前)由2011年度的約人民幣11,995.7百萬元上升27.9%至2012年度的約人民幣15,339.5百萬元。毛利率由2011年度的34.5%上升至2012年度的36.6%。

其他收益 — 淨額

本集團其他收益 — 淨額由2011年度的約人民幣43.1百萬元收益增長139.7%至2012年度的約人民幣103.3百萬元，主要由於土地使用稅返還收入由2011年度的約人民幣3.4百萬元增長至2012年度的約人民幣25.1百萬元。

營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由截至2011年度的約人民幣1,128.4百萬元增長93.7%至2012年度的約人民幣2,186.1百萬元，主要由於廣告費由截至2011年度的約人民幣548.5百萬元增長至2012年度的約人民幣1,273.5百萬元以及2012年度銷售佣金的增長。

行政開支

本集團行政開支由截至2011年度的約人民幣1,319.5百萬元增長18.9%至2012年度的約人民幣1,568.3百萬元，行政開支增加主要由於本集團員工薪酬費用由2011年度的約人民幣412.9百萬元增長至2012年度的約人民幣515.1百萬元。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。

財務費用 — 淨額

本集團財務費用 — 淨額由2011年度約人民幣120.2百萬元增加5.2%至2012年度的約人民幣126.4百萬元。由於銀行借款的增加，總財務利息支出由2011年度的約人民幣2,448.8百萬元增長至2012年度的約人民幣3,097.1百萬元。此外，由於人民幣兌美元的匯率變動，2012年度產生滙兌收益約人民幣20.9百萬元，較2011年度約人民幣438.0百萬元的滙兌收益，減少95.2%。

衍生金融工具的公允價值變化

於2008年2月22日，本公司與美林國際訂立價值最多達250百萬美元（約相等於1,950百萬港幣）的公司股份掉期（簡稱「股份掉期」）。根據股份掉期，若最終價格（按本公司於2008年2月17日的公告（「公告」）定義）高於初步價格（按公告定義），則公司會收取款項；若最終價格低於初步價格，則股份掉期對手方（按公告定義）會收取款項。初步價格將按股份掉期所載公式釐定，而最終價格則參考指定平均日期有關股份價格的算術平均數釐定。於2012年3月，本公司已悉數終止股份掉期。以終止價計算，由2012年1月1日至股份掉期終止日，該股份掉期的公允價值收益約為人民幣73.6百萬元。

權益所有人應佔利潤

權益所有人應佔利潤由2011年度的約人民幣5,813.2百萬元上升17.9%至2012年度的約人民幣6,852.7百萬元。淨利潤率由2011年度的約16.7%稍微下降至2012年度的約16.4%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於2012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16,860.0百萬元（2011年12月31日：約人民幣12,393.4百萬元）。於2012年12月31日，本集團94.9%和5.1%的現金及銀行存款分別以人民幣和其他貨幣（主要是美元和港幣）計值。

於2012年12月31日，受限制現金的賬面值約為人民幣5,050.9百萬元(2011年12月31日：約人民幣4,649.0百萬元)。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2012年12月31日，本集團的淨流動資產約人民幣27,203.8百萬元(2011年12月31日：約人民幣15,957.6百萬元)。於2012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1.4，而2011年12月31日為1.3。

借貸及集團資產抵押

於2012年12月31日，本集團的總借貸餘額約人民幣36,912.7百萬元，其中銀行借款約人民幣21,755.6百萬元，可換股債券約為人民幣943.9百萬元，優先票據約人民幣14,213.2百萬元。

銀行借款餘額當中，其中約人民幣8,152.3百萬元須於一年內償還，約人民幣12,645.4百萬元須於二年至五年內償還，約人民幣957.9百萬元須於五年後償還。於2012年12月31日，絕大部分銀行借款均以本集團的土地使用權和物業作抵押及由本集團公司擔保。

負債比率

負債比率按借貸淨額(總借貸扣除可動用現金及現金等價物)除以權益所有人應佔權益計算。於2012年12月31日，負債比率為53.9%(2011年12月31日：63.3%)。

利率風險

本集團銀行借款的加權平均利息率由2011年度的7.21%升至2012年度的8.18%。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。

滙率波動風險

本集團主要在中國經營，所以大部分的收入與開支均以人民幣計值。於2012年，人民幣兌換港元和美元的滙率略微上升。截至2012年12月31日止年度，共產生約人民幣20.9百萬元的滙兌收益。董事預期，人民幣滙率的波動不會對本集團之經營造成重大不利影響。

土地增值稅

根據國家稅務總局相關土地增稅法和條例，本集團以往就土地增值稅作全數撥備，惟亦按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率(介乎0.5%至5%不等)而支付預繳土地增值稅。2012年度，本集團之土地增值稅開支約為人民幣2,261.2百萬元(2011年度：人民幣1,448.6百萬元)。

或然負債

於2012年12月31日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣17,776.1百萬元(2011年12月31日：約人民幣15,783.0百萬元)而擁有以下或然負債。

以上擔保所指的是若干銀行就本集團物業的若干買家安排按揭貸款而授出按揭信貸所提供的擔保。根據該等擔保的條款，倘該等買家欠付按揭供款，本集團有責任向銀行償還違約買家欠負銀行的按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團有權接管及擁有相關物業的合法業權。於2012年12月31日的金額中，約人民幣72.2百萬元(2011年12月31日：約人民幣106.4百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣17,703.9百萬元(2011年12月31日：約人民幣15,676.6百萬元)將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證(一般於買家擁有相關物業後三個月內獲取)；及(ii)物業買家償清按揭貸款。

另外，於2012年12月31日的金額中，約人民幣1,705.5百萬元是本集團為廣州利合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2012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25,484.2百萬元(2011年12月31日：約人民幣19,196.1百萬元)。該金額主要來自未來房地產開發項目的合約建築成本及土地款。本集團預期主要以物業預售所得款項，其次以銀行借款支付該等承擔。

僱員及薪酬政策

於2012年12月31日，本集團擁有約40,243個全職僱員(2011年12月31日：35,206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

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2012年12月31日止年度的初步業績公佈中所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步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

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所載的企業管治常規守則自2012年4月1日起經修訂並改名為企業管治守則(統稱「守則」)。截至2012年12月31日年度止，本公司一直遵守守則條文，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2012年4月26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2012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股價敏感資料，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，根據購股權計劃之條款授出可認購本公司股份3,000,000股之購股權，概無購股權被行使、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，本公司概無自市場購入任何本公司股份，惟透過以股代息方式增持4,555,816股股份。截至2012年12月31日止，根據員工激勵計劃累積持有股份總數為97,316,635股。

購回、出售或贖回本公司的上市證券

年內，本公司或其任何其附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。除列本公佈內(i)員工激勵計劃一節及(ii)載於綜合財務報表附註9之可換股債券所述外。

末期股息

董事建議向2013年5月16日(「記錄日期」)名列本公司股東名冊之股東(「股東」)，派發截至2012年12月31日止年度之末期股息每股人民幣13.86分(2011年：人民幣12.96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2013年5月10日至2013年5月16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)2013年5月9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2013年5月27日寄予各股東。預計末期股息單及新股份的股票將大概於2013年6月18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2013年5月3日(星期五)至2013年5月9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2013年5月2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28號金鐘匯中心26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2013年5月16日(星期四)當日名列本公司股東名冊之股東。為確定符合資格收取建議派發末期股息之股東，本公司將於2013年5月16日(星期四)暫停辦理股份過戶登記，當日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2013年5月15日(星期三)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28號金鐘匯中心26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，2013年3月19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、楊子瑩女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生、區學銘先生、楊志成先生及楊永潮先生。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、黃洪燕先生及黃曉女士。