

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)

截至二零一一年十二月三十一日止年度 全年業績

摘要

- 截至2011年12月31日止年度總收入約為人民幣347億元，較2010年增長約34.7%；確認收入建築面積約為590萬平方米，較2010年增長約19.6%。
- 權益所有人應佔利潤約為人民幣58億元，較2010年增長約35.5%。
- 每股盈利約為人民幣35.00分，較2010年增長約35.2%。
- 擬分派末期股息每股人民幣12.96分，較2010年增長約34.9%。

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2011年12月31日止年度之經審核綜合業績。

業務回顧及展望

年內，碧桂園一如既往地積極配合國家政策，應對市場變化，推出高性價比房源，取得了良好的業績。本集團2011年全年共實現合同銷售金額約人民幣432億元，合同銷售建築面積約687萬平方米，同比分別增長約31%及15%，並超額完成全年430億元的合同銷售目標。本集團2011年全年共實現交樓面積約590萬平方米，同比增長約19.6%。本集團2011年全年總收入及毛利分別約為人民幣34,748.3百萬元及人民幣11,995.7百萬元，同比分別增長約34.7%及43.6%。權益所有人應佔利潤約為人民幣5,813.2百萬元，同比增長約35.5%。董事會建議派發截至2011年12月31日止年度之末期股息，每股人民幣12.96分。

2011年全年碧桂園有16個全新項目開盤，其中廣東省新開盤項目10個。新盤一經推出，便受到了廣大購房者的追捧。新項目合同銷售額共約人民幣128億元。其中：集團位於廣東省惠州市的第二個項目碧桂園·十里銀灘於7月30日盛大開盤，首推5,080套單位於開盤首天認購逾70%，認購金額超過人民幣30億元；位於江蘇省的第二個項目碧桂園·鳳凰城(句容)於5月15日盛大開盤，推出近2,500套單位，開盤首兩天逾70%獲認購，認購金額近人民幣12億元。這些成功的全新項目為本集團補充了具持續性的優質貨源。

在「大本營」廣東省，碧桂園2011年全年業績依然穩健，合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約66%。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2011年的約34%，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2011年12月31日，本集團共有103個項目處於不同發展階段(其中廣東省項目62個)，已取得國土證之建築面積約5,485萬平方米(其中廣東省佔比約45.4%)，已取得施工許可證之建築面積約1,531萬平方米。在國內穩步發展的同時，本集團欣然於2011年12月23日與馬來西亞知名房地產開發與投資集團 Mayland 訂立協議，將通過合營公司收購馬來西亞若干土地使用權，開發住宅及商業物業。

碧桂園年內新盤的熱銷及合同銷售的穩步增長，進一步驗證了其開發模式的可複製性及可持續性，證明了集團高性價比的產品策略受到市場的高度認同，同時也體現了集團積極配合國家政策，致力建設大眾可負擔的優質住宅產品的發展戰略。

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。年內酒店業務收入約人民幣801.7百萬元，同比增長約69.8%。截至2011年12月31日，本集團已有5家五星級酒店、21家五星級標準酒店及1家四星級酒店開業，共擁有客房8,352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。本集團已與希爾頓、瑪麗蒂姆等國際酒店管理機構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，集團在年內將2010年以來的一系列改革措施進一步深化。通過強調前期策劃、鼓勵設計創新、提升產品品質，年內碧桂園為多個市場的客戶提供了高性價比的優質產品。同時，繼續優化組織架構和管理流程，建立結果導向的績效體系，使得項目執行力顯著增強。

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。2011年2月，本集團再一次成功進入國際資本市場，發行9億美元7年期優先票據，進一步鞏固流動資金狀況及為集團發展提供長線資本。該次發行是當年亞洲房地產企業債券的最大金額的一次性發行，獲得大幅超額認購，反映出投資者對本集團經營模式及財務實力的信心。

本集團於2011年5月31日委任楊子瑩女士為執行董事。楊女士於2008年加入本集團擔任主席助理之前，曾在一所著名的國際投資銀行工作，現主要負責本集團財務，包括境外及境內融資。

隨着碧桂園項目在全國的發展，本集團也更加重視「碧桂園」的品牌形象。年內，在「給您一個五星級的家」的品牌基礎上，集團提出了「幸福碧桂園」的理念，以高性價比的產品、優美的環境、便捷的交通、完善的配套和周到的服務向碧桂園的客戶提供幸福優居，以不斷完善的內部管理和健康增長的業績表現讓碧桂園的業主、員工、合作夥伴以及投資者體會幸福企業。

2012年標誌著碧桂園成立20週年及上市5週年，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	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,055,297	5,552,483
投資物業		125,963	133,597
無形資產		18,496	18,499
土地使用權		1,326,078	1,095,982
在建物業	3	26,551,380	17,398,573
於聯營公司之投資	4	204,762	83,825
遞延所得稅資產		1,299,297	1,137,203
		<u>37,581,273</u>	<u>25,420,162</u>
流動資產			
在建物業	3	28,370,042	23,761,354
持作銷售已落成物業		12,876,349	8,079,369
存貨		248,795	206,010
貿易及其他應收款	5	12,535,495	12,372,767
預付稅金		3,305,092	2,388,472
受限制現金		4,649,017	4,758,815
現金及現金等價物		7,744,362	5,094,298
		<u>69,729,152</u>	<u>56,661,085</u>
總資產		<u><u>107,310,425</u></u>	<u><u>82,081,247</u></u>
權益			
權益所有人應佔股本及儲備			
股本及溢價	6	15,382,196	15,392,104
其他儲備		1,367,898	993,012
留存收益			
— 擬派末期股息		2,163,450	1,604,790
— 其他		10,076,693	6,831,515
		<u>28,990,237</u>	<u>24,821,421</u>
非控制性權益		<u>1,077,027</u>	<u>596,654</u>
總權益		<u><u>30,067,264</u></u>	<u><u>25,418,075</u></u>

		於12月31日	
		2011年	2010年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行借款		7,408,301	4,680,370
優先票據	8	14,204,447	8,872,270
可換股債券	7	884,128	—
遞延政府補助金		189,520	107,780
遞延所得稅負債		785,163	671,903
		<u>23,471,559</u>	<u>14,332,323</u>
流動負債			
預收賬款		27,865,011	21,729,615
貿易及其他應付款	10	12,810,345	9,077,248
應付所得稅		5,707,482	4,023,448
銀行借款		6,468,990	5,184,536
衍生金融工具	9	919,774	934,948
可換股債券	7	—	1,381,054
		<u>53,771,602</u>	<u>42,330,849</u>
總負債		<u>77,243,161</u>	<u>56,663,172</u>
總權益及負債		<u>107,310,425</u>	<u>82,081,247</u>
流動資產淨額		<u>15,957,550</u>	<u>14,330,236</u>
總資產減流動負債		<u>53,538,823</u>	<u>39,750,398</u>

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	11	34,748,305	25,804,105
銷售成本	13	(22,752,634)	(17,452,939)
毛利		11,995,671	8,351,166
其他收益—淨額	12	43,115	40,950
營銷及市場推廣成本	13	(1,128,443)	(621,497)
行政開支	13	(1,319,473)	(833,183)
經營利潤		9,590,870	6,937,436
財務收入		101,318	138,465
財務費用		(221,564)	(363,242)
財務費用—淨額	14	(120,246)	(224,777)
聯營公司收益／(虧損)所佔份額		120,937	(48,050)
衍生金融工具的公允價值變化		15,174	55,176
稅前利潤		9,606,735	6,719,785
所得稅費用	15	(3,768,582)	(2,402,011)
本年度利潤和全面收益總額		<u>5,838,153</u>	<u>4,317,774</u>
應佔利潤和全面收益總額：			
權益所有人		5,813,180	4,290,578
非控制性權益		24,973	27,196
		<u>5,838,153</u>	<u>4,317,774</u>
權益所有人應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣分計)			
基本及攤薄	16	<u>35.00</u>	<u>25.89</u>
股息	17	<u>2,163,450</u>	<u>1,604,790</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，及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業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」)千元為單位呈報並經由本公司董事會於2012年2月28日批准刊發。

2 編製基準及會計估計與會計權策變更

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(「香港財務報告準則」)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。

2.2 會計估計及會計政策變更

(i) 會計估計的變更

本集團最初開展酒店業務時，管理層持有酒店物業的意圖尚未確定，包含在建築中的酒店物業的預計使用年限暫定為20年。隨著酒店物業不斷增長，董事確信本集團持有的酒店物業的意圖為自用，因此認為將土地使用權的剩餘年限作為酒店物業的預計使用年限更為恰當。自2011年1月1日起，酒店物業折舊的計算方式改為按照土地使用權的剩餘年限(29-39年不等)，採用直線法分攤其扣除殘值以外的成本。董事認為上述會計估計變更反映管理者目前持有酒店物業的意圖，且和行業慣例一致。

香港會計準則8要求披露會計估計變更對於當期和對未來期間的影響。假定酒店物業繼續按照20年計算折舊，則於截止至2011年12月31日止的年度，折舊費用將比年度財務資料中披露的金額高人民幣86,437,000元。由於酒店業務在持續增長，董事難以可靠估計折舊費用變化對未來的影響。

(ii) 以下新準則、準則修訂和詮釋必須在2011年1月1日開始的財務年度首次採納：

- 香港會計準則24(修訂)「關聯方披露」，在2011年1月1日或之後開始的年度期間起生效。此修訂介紹香港會計準則24有關政府相關主體之間和與政府進行交易的所有披露規定的豁免。此等披露由如下披露規定所取代：
 - 政府名稱與他們關係的性質；及
 - 任何個別重大交易的性質和數額；及

- 在意義上或數額上任何整體而言屬重大的交易。

此修訂亦澄清和簡化了關聯方的定義。此修訂準則對本集團無重大影響，因本集團非由政府控制。

- 香港會計準則32「配股的分配」修正案由2010年2月1日或之後開始的年度期間生效。此修正目前跟本集團不相關，因為本集團並無任何配股。
- 香港（國際財務報告解釋委員會）— 解釋公告14「最低資金要求的預付款」修正案，由2011年1月1日或之後的年度期間生效。此修改目前與本集團無關，因為本集團並無此最低資金規定。
- 香港（國際財務報告解釋委員會）— 解釋公告19「以權益工具取代金融負債」，由2010年7月1日或之後的年度期間生效。此解釋目前於本集團不相關，因為本集團目前不存在以權益工具取代金融負債。
- 香港會計師公會在2010年5月公佈了第三個對香港財務報告準則（2010年）的年度改進計劃，除了香港會計準則34「中期財務報告」的修改，以及澄清在附註中按項目呈報其他綜合收益組成的分析，其他的改進目前均不適用於本集團。所有改進在2011年財政年度生效。

(iii) 下列是已公佈但在2011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，預計會對本集團產生重大影響。

本集團對此等新準則和修改準則的影響的評估如下：

- 香港財務報告準則9「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。本集團將評估香港會計準則第9號的所有影響，並將於2015年1月1日開始採用。
- 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。本集團將評估香港會計準則第10號的所有影響，並將於2013年1月1日開始採用。
- 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。本集團將評估香港會計準則第11號的所有影響，並將於2013年1月1日開始採用。
- 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。本集團將評估香港會計準則第12號的所有影響，並將於2013年1月1日開始採用。
- 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。本集團將評估香港會計準則第13號的所有影響，並將於2013年1月1日開始採用。

3 在建物業

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010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	28,370,042	23,761,354
— 超過正常營運週期後列作非流動資產	26,551,380	17,398,573
	<u>54,921,422</u>	<u>41,159,927</u>
款項包括：		
— 建造成本	26,870,421	22,692,559
— 土地使用權	26,831,403	17,676,443
— 資本化利息	1,219,598	790,925
	<u>54,921,422</u>	<u>41,159,927</u>

2011年度用於確定符合資本化條件利息支出的資本化利率為10.68% (2010年：11.04%)。在建物業位於中國。

4 於聯營公司之投資

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1月1日	83,825	—
注入資本	—	217,600
部分出售	—	(85,725)
收益／(虧損)所佔份額	120,937	(48,050)
於12月31日	<u>204,762</u>	<u>83,825</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	盈利 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>4,632,829</u>	<u>4,428,067</u>	<u>1,289,614</u>	<u>120,937</u>	<u>20%</u>

5 貿易及其他應收款

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	1,181,362	593,812
土地競買保證金	1,195,382	1,801,055
其他應收款項	1,865,709	974,444
合約工程的應收客戶款項(附註(b))	404,190	342,774
預付土地款(附註(c))	4,293,512	5,587,595
應收聯營公司款項	1,139,745	1,522,096
其他預付款項	2,455,595	1,550,991
	<u>12,535,495</u>	<u>12,372,767</u>

於2011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提供建築服務及銷售物業。建築業務的客戶其信用期一般為1至3個月，物業開發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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
90天以內	1,009,043	493,877
超過90天至180天以內	110,161	67,350
超過180天至365天以內	33,920	18,518
超過365天	28,238	14,067
	<u>1,181,362</u>	<u>593,812</u>

貿易應收款分析如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
信用期內應收賬款	1,009,043	493,877
逾期但未減值應收賬款	172,319	99,935
	<u>1,181,362</u>	<u>593,812</u>

有關已逾期但未減值的應收款主要為應收的物業管理費。董事認為該等應收款將會被收回，因此，並無對於2011年12月31日的應收款進行撥備(2010年12月31日：無)。

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) 於結算日合同工程的應收客戶款項列示如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已發生成本	4,077,952	3,877,449
確認的利潤(減確認的損失)	1,747,764	1,707,386
	<u>5,825,716</u>	<u>5,584,835</u>
減：已出具賬單部分	(5,421,526)	(5,242,061)
	<u>404,190</u>	<u>342,774</u>
列示為：		
應收客戶款項	<u>404,190</u>	<u>342,774</u>
包括：關聯公司	381,992	325,010
第三方	22,198	17,764
	<u>404,190</u>	<u>342,774</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2011年12月31日相關土地使用權證還沒有獲得。

6 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股 面值的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	合計 人民幣千元
法定						
於註冊成立時的每股 面值0.10港元的 普通股	3,800,000	380	384	—	—	384
法定股本增加	<u>99,996,200,000</u>	<u>9,999,620</u>	<u>9,904,624</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,904,624</u>
於2010年12月31日及 2011年12月31日	<u>100,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>9,905,008</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,905,008</u>
已發行及繳足股款						
於2010年1月1日	16,451,419,578	1,645,142	1,625,831	13,663,559	(363,739)	14,925,651
購買庫存股	—	—	—	—	(6,589)	(6,589)
因以股代息計價 而發行的股票	<u>247,718,465</u>	<u>24,772</u>	<u>21,699</u>	<u>451,343</u>	<u>—</u>	<u>473,042</u>
於2010年12月31日及 2011年1月1日	<u>16,699,138,043</u>	<u>1,669,914</u>	<u>1,647,530</u>	<u>14,114,902</u>	<u>(370,328)</u>	<u>15,392,104</u>
購買庫存股	—	—	—	—	(9,908)	(9,908)
於2011年12月31日	<u>16,699,138,043</u>	<u>1,669,914</u>	<u>1,647,530</u>	<u>14,114,902</u>	<u>(380,236)</u>	<u>15,382,196</u>

7 可換股債券

本公司於2008年發行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。債券發行時，負債部份價值人民幣3,781.3百萬元、所有者權益可換股部份價值人民幣424.8百萬元以及交易費用淨值約人民幣107.9百萬元。

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。

另外，任何債券持有人均可選擇要求本公司於2011年2月22日當日按債券人民幣金額的美元等值乘以111.997%聯同截至贖回日期的應計未付利息，贖回該持有人所持全部或部分債券。由於上述要求贖回的權利期限已屆滿，因此該債券在2011年12月31日被分類為非流動負債。

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其他儲備中。

於本年度，由於若干債券持有人行使賣出期權（統稱「贖回」），本公司贖回了剩餘本金為人民幣1,303.6百萬元債券當中的人民幣522.6百萬元。

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。分配入權益部分的兌價確認為權益。

此次贖回產生了約人民幣243,000元的虧損並導致換股權儲備金減少人民幣29,666,000元。

資產負債表中債券的計算如下：

人民幣千元

於2010年1月1日負債部分價值	4,278,511
利息費用(附註14)	249,436
支付利息	(78,651)
回購	<u>(3,068,242)</u>
於2010年12月31日負債部分價值	<u>1,381,054</u>
2011年1月1日負債部分價值	1,381,054
利息費用(附註14)	84,518
支付利息	(26,057)
贖回	<u>(555,387)</u>
於2011年12月31日負債部分價值	<u>884,128</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2011年12月31日，債券負債部分的公允價值為人民幣844,261,000元。公允價值使用資產負債表日債券的市場價值計算。

8 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日之前或不時地，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日之前任何期間，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2018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111.125%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以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。

年內以實際利率約12.11%、11.81%、11.23%及11.69%分別計算2014票據、2017票據、2015票據和2018票據負債部分的利息費用。

- (ii) 提早購回權視為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2011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2010年1月1日賬面價值	2,602,423
新增	6,294,734
滙兌損益	(203,259)
利息費用(附註14)	684,288
支付利息	<u>(505,916)</u>
於2010年12月31日賬面價值	8,872,270
新增	5,770,437
滙兌損益	(664,889)
利息費用(附註14)	1,503,628
支付利息	<u>(1,276,999)</u>
於2011年12月31日賬面價值	<u>14,204,447</u>

於2011年12月31日，優先票據的公允值為人民幣12,655,332,000元。公允值使用資產負債表日優先票據的市場價格計算。

9 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7)，與此同時與美林國際簽訂了一份以本公司股票為標的的股份掉期協議(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)。根據該股份掉期協議，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。根據股份掉期協議，本公司與美林國際都有權在期權日，2011年2月22日，行使認沽期權以提前終止股份掉期。

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。

根據與美林國際簽訂的股本掉期協議，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(附註12)。

資產負債表日的金融衍生工具負債如下：

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
股份掉期	<u>919,774</u>	<u>934,948</u>

本公司於股份掉期有效期內已提供250百萬美元(約等值人民幣1,575百萬元)質押資金(「質押資金」)予美林國際。故於該股份掉期的終止日期前，股份掉期由於本公司股價波動而產生的公允價值變動並不對本公司的現金流或正常營運構成影響。股份掉期終止日由股價下跌引起的股份掉期最大損失將不會超過質押資金的價值。

10 貿易及其他應付款

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
貿易應付賬款(下述附註)	8,629,421	7,058,506
其他應付款項—第三方	2,305,622	1,004,533
其他應付稅項	604,993	340,578
應付職工薪酬	917,749	539,087
應計費用	352,560	134,544
	<u>12,810,345</u>	<u>9,077,248</u>

貿易及其他應付款賬面價值接近其公允值。

附註：

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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
90天以內	8,115,814	6,685,400
超過90天及180天以內	200,181	150,163
超過180天及365天以內	199,549	124,925
超過365天	113,877	98,018
	<u>8,629,421</u>	<u>7,058,506</u>

11 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、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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
出售物業	33,193,982	24,637,843
提供建築、裝修及裝飾服務	240,881	288,665
提供物業管理服務	511,719	405,377
提供酒店服務	801,723	472,220
	<u>34,748,305</u>	<u>25,804,105</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
截至2011年 12月31日止年度					
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	<u>37,509,289</u>	<u>2,201,791</u>	<u>490,196</u>	<u>663,600</u>	<u>40,864,876</u>

提供給執行董事的截至2010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
截至2010年 12月31日止年度					
分部收入	24,637,843	8,138,917	405,677	472,220	33,654,657
分部間收入	—	(7,850,252)	(300)	—	(7,850,552)
收入(來源於 外部客戶)	24,637,843	288,665	405,377	472,220	25,804,105
經營利潤	6,907,385	34,640	86,743	(91,332)	6,937,436
於2010年12月31日					
總分部資產	72,049,141	1,591,634	252,735	5,392,082	79,285,592
資本開支	664,053	14,526	3,536	1,317,301	1,999,416
總分部負債	<u>28,703,180</u>	<u>1,717,649</u>	<u>85,697</u>	<u>408,117</u>	<u>30,914,643</u>

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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
總經營利潤	9,590,870	6,937,436
財務費用 — 淨額	(120,246)	(224,777)
聯營公司盈利／(虧損)所佔份額	120,937	(48,050)
衍生金融工具的公允價值變化	15,174	55,176
	<hr/>	<hr/>
稅前利潤	9,606,735	6,719,785
所得稅費用	(3,768,582)	(2,402,011)
	<hr/>	<hr/>
本年利潤	<u>5,838,153</u>	<u>4,317,774</u>

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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
總分部資產	104,435,903	79,285,592
遞延所得稅資產	1,299,297	1,137,203
股份掉期交易的質押資金	1,575,225	1,658,452
	<hr/>	<hr/>
綜合資產負債表內的總資產	<u>107,310,425</u>	<u>82,081,247</u>
總分部負債	40,864,876	30,914,643
遞延所得稅負債	785,163	671,903
應付所得稅	5,707,482	4,023,448
衍生金融工具	919,774	934,948
銀行借款	13,877,291	9,864,906
債券	884,128	1,381,054
優先票據	14,204,447	8,872,270
	<hr/>	<hr/>
綜合資產負債表內的總負債	<u>77,243,161</u>	<u>56,663,172</u>

12 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
罰沒收入	18,351	15,205
股份掉期的回報(附註9)	26,604	12,918
處置物業、廠房及設備的收益	896	4,735
其他	(2,736)	8,092
	<hr/>	<hr/>
	<u>43,115</u>	<u>40,950</u>

13 按性質分類的費用

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
核數師酬金	6,500	6,500
廣告費	548,517	234,814
無形資產攤銷	4,594	4,178
營業稅及其他附加稅(附註)	2,193,236	1,618,350
已完工物業銷售成本	20,378,225	15,189,806
捐贈	133,547	91,958
折舊	268,766	276,582
員工成本	1,245,013	824,605
土地使用權攤銷	38,963	29,442
監管費	39,563	21,455
租金費用	27,156	18,351
其他	316,470	591,578
	<u>25,200,550</u>	<u>18,907,619</u>
銷售成本、營銷及市場推廣成本及行政開支合計		

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%

14 財務費用 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行借款	860,679	545,755
— 債券(附註7)	84,518	249,436
— 優先票據(附註8)	1,503,628	684,288
	<u>2,448,825</u>	<u>1,479,479</u>
贖回債券損失(附註7)	243	—
減：		
— 融資活動的淨滙兌收益	(437,998)	(110,144)
— 合資格資產資本化數額	(1,789,506)	(1,006,093)
	<u>(2,227,504)</u>	<u>(1,116,237)</u>
財務費用	221,564	363,242
財務收益		
— 短期銀行存款的利息收益	(101,318)	(76,592)
— 回購債券收益	—	(61,873)
	<u>(101,318)</u>	<u>(138,465)</u>
財務費用 — 淨額	<u>120,246</u>	<u>224,777</u>

15 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(a))	2,368,788	1,484,462
— 香港利得稅(附註(b))	—	—
— 土地增值稅(附註(c))	1,448,628	873,367
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(290,637)	(86,782)
— 未付分紅預提所得稅(附註(a))	241,803	130,964
	<u>3,768,582</u>	<u>2,402,011</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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
所得稅前利潤	9,606,735	6,719,785
按25%的中國企業所得稅率計算的數額(2010：25%)	2,401,684	1,679,946
土地增值稅的稅務影響	(362,157)	(218,342)
不同稅率的影響	—	36
稅務優惠之影響(附註a)	—	(202,476)
未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	18,830	16,212
無須課稅的收入	(118,181)	(57,429)
不可扣稅的費用	137,975	179,733
	<u>2,078,151</u>	<u>1,397,680</u>
未付分紅預提所得稅(附註(a))	241,803	130,964
土地增值稅	1,448,628	873,367
所得稅費用	<u>3,768,582</u>	<u>2,402,011</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%(2010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。

就騰越建築公司而言，當地稅務局於2006年8月批准其企業所得稅從2006年開始享受「前兩年免繳稅及其後三年減半」的稅項優惠。騰越建築公司採用的優惠稅率經過五年的過渡期也會逐漸過渡到25%的統一稅率。該新稅率過度的詳細指引於2008年12月6日已由國稅總局頒佈，騰越建築公司享受的優惠稅率於2010年12月31日終止。

另外，根據中國企業所得稅法和全國人大於2008年12月6日通過於2009年1月1日生效的「中國企業所得稅法實施條例」，將對任何外商企業投資者來自外國投資企業的分紅所得以遞減了的10%的稅率徵收所得稅。

- (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(2010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。

16 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回購並持作庫存股的普通股。

	截至12月31日止年度	
	2011年	2010年
權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	5,813,180	4,290,578
流通的加權平均普通股股數(千股)	16,610,447	16,574,939
每股盈利 — 基本(每股人民幣分)	<u>35.00</u>	<u>25.89</u>

(b) 攤薄

攤薄每股盈利按假定可稀釋的潛在普通股全部轉換而調整之發行的加權平均普通股股數計算。本公司唯一可稀釋的潛在普通股為債券。債券已假定轉換為普通股，並且已經對淨利潤進行調整以抵銷利息費用。截至2011年以及2010年12月31日止年度，由於債券的轉換對每股盈利無稀釋影響，攤薄每股盈利等於基本每股盈利。

17 股息

	截至12月31日止年度	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
擬派股息每股人民幣12.96分(2010年：人民幣9.61分)(附註)	<u>2,163,450</u>	<u>1,604,790</u>

附註：

於2011年和2010年支付的股息分別為人民幣1,604,790,000元(每普通股人民幣9.61分)和人民幣740,320,000元(每普通股人民幣4.50分)。董事建議2011年末期股息每股普通股人民幣12.96分，合計人民幣2,163,450,000元。該項股息將由2012年4月26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。

18 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	16,687	25,029
物業開發支出(包括土地款)	<u>19,179,413</u>	<u>12,256,870</u>
	<u>19,196,100</u>	<u>12,281,899</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。2011年度的收入約為人民幣34,748.3百萬元，較2010年度的約人民幣25,804.1百萬元增加34.7%，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33,194.0百萬元、人民幣240.9百萬元、人民幣511.7百萬元及人民幣801.7百萬元。

房地產開發

2011年度來自房地產開發的收入由2010年度的約人民幣24,637.8百萬元上升34.7%至約人民幣33,194.0百萬元，主要由於2011年所銷售的總建築面積(「總建築面積」)為5,895,762平方米，對比2010年度的4,928,607平方米，增加19.6%。同時，物業確認收入的平均銷售價格由2010年度的約每平方米人民幣4,999元上升至2011年度的約每平方米人民幣5,630元，上升12.6%。

建築、裝修及裝飾

建築、裝修及裝飾的收入由2010年度的約人民幣288.7百萬元下降16.6%至2011年度的約人民幣240.9百萬元，主要是向本集團的關聯人士清遠碧桂園物業發展有限公司提供的建築及裝飾服務量有所減少。

物業管理

物業管理的收入由2010年度的約人民幣405.4百萬元增加26.2%至2011年度的約人民幣511.7百萬元，主要歸因於所管理的累計總建築面積增加。這乃因碧桂園鳳凰城、韶關碧桂園、假日半島—清遠、碧桂園·銀河城等物業在2011年竣工及交付所致。

酒店經營

酒店經營的收入由2010年度的約人民幣472.2百萬元增加69.8%至2011年度的約人民幣801.7百萬元，主要是由於按五星級標準建造的韶關碧桂園鳳凰酒店於2011年1月、黃山碧桂園鳳凰酒店於2011年3月及池州市碧桂園鳳凰酒店於2011年5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2010年度的約人民幣17,452.9百萬元上升30.4%至2011年度的約人民幣22,752.6百萬元。銷售成本的增加乃相應物業的總銷售額的增加。

毛利

本集團毛利(土地增值稅撥備前)由2010年度的約人民幣8,351.2百萬元上升43.6%至2011年度的約人民幣11,995.7百萬元，毛利率由2010年度的32.4%上升至2011年度的34.5%。

其他收益 — 淨額

本集團其他收益 — 淨額由2010年度的收入約人民幣40.9百萬元增長5.4%至2011年度的收入約人民幣43.1百萬元，主要是因為每股分紅的增加，股份掉期的回報由2010年度的約人民幣12.9百萬元增長106.2%至2011年度的約人民幣26.6百萬元。

營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由2010年度的約人民幣621.5百萬元增長81.6%至2011年度的約人民幣1,128.4百萬元，主要由於廣告費由2010年度的約人民幣234.8百萬元增長133.6%至2011年的約人民幣548.5百萬元。本集團於2011年致力於推售新項目，從而加大廣告的投入。

行政開支

本集團行政開支由2010年度的約人民幣833.2百萬元增長58.4%至2011年度的約人民幣1,319.5百萬元，行政開支增加主要由於本集團職工薪酬費用由2010年度的約人民幣291.0百萬元增長41.9%至2011年度的約人民幣412.9百萬元。

財務費用 — 淨額

本集團財務費用 — 淨額由2010年度的約人民幣224.8百萬元減少46.5%至2011年度的約人民幣120.2百萬元。總財務利息支出由2010年度的約人民幣1,479.5百萬元增長65.5%至2011年度的約人民幣2,448.8百萬元。資本化利息由2010年度的約人民幣1,006.1百萬元增長77.9%至2011年度的約人民幣1,789.5百萬元。此外，由於人民幣升值，2011年度產生的淨滙兌收益由2010年度約人民幣110.1百萬元增長297.8%至約人民幣438.0百萬元。

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1,950百萬港元)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(按公告定義)方會收取款項。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。以2011年12月31日之市價計算，2011年該股份掉期的公允價值收益約為人民幣15.2百萬元。

權益所有人應佔利潤

權益所有人應佔利潤由2010年度的約人民幣4,290.6百萬元上升35.5%至2011度年的約人民幣5,813.2百萬元。淨利潤率由2010年度的16.6%升至2011年的16.7%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於2011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12,393.4百萬元(2010年12月31日:約人民幣9,853.1百萬元)。於2011年12月31日,本集團78.4%和21.6%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2011年12月31日,受限制現金的賬面值約為人民幣4,649.0百萬元(2010年12月31日:約人民幣4,758.8百萬元)。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。此外,本集團有250.0百萬美元(約等於人民幣1,575.2百萬元)用於與美林國際進行股份掉期的質押資金。

淨流動資產及流動比率

於2011年12月31日,本集團的淨流動資產約人民幣15,957.6百萬元(2010年12月31日:約人民幣14,330.2百萬元)。於2011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,與2010年12月31日基本持平。

借貸及集團資產抵押

於2011年12月31日,本集團的總借貸餘額約人民幣28,965.9百萬元,其中銀行借款約人民幣13,877.3百萬元,債券約為人民幣884.1百萬元,優先票據約人民幣14,204.5百萬元。

銀行借款餘額當中,其中約人民幣6,469.0百萬元須於一年內償還,約人民幣7,010.1百萬元須於二年至五年內償還,約人民幣398.2百萬元須於五年後償還。於2011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2011年12月31日,負債比率為63.3%(2010年12月31日:48.4%)。

利率風險

本集團銀行借款的加權平均利息率由2010年度的5.52%升至2011年度的7.21%,此外,本集團於2011年上半年發行了優先票據,票據利息開支採用實際利率法計算,實際利率為11.69%。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2011年,人民幣兌換港元和美元的滙率逐步增長。截至2011年12月31日止年度,共產生約人民幣438.0百萬元的滙兌收益。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。截至2011年12月31日止年度，本集團之土地增值稅開支約為人民幣1,448.6百萬元。

或然負債

於2011年12月31日，本集團就買家的按揭貸款提供擔保約人民幣15,783.0百萬元(2010年12月31日：約人民幣18,664.1百萬元)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2011年12月31日的金額中，約人民幣106.4百萬元(2010年12月31日：約人民幣751.6百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣15,676.6百萬元(2010年12月31日：約人民幣17,912.5百萬元)將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證(一般於買家擁有相關物業後三個月內獲取)；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

另外，於2011年12月31日的金額中，約人民幣1,500.4百萬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2011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19,196.1百萬元(2010年12月31日：約人民幣12,281.9百萬元)。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2011年12月31日，本集團擁有約35,206個全職僱員，對比2010年12月31日的全職員工人數32,943人，增加了2,263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（「羅兵咸永道」）已就本集團截至2011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、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道並未對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、石禮謙先生及唐滙棟先生。黎明先生為審核委員會的主席。

全年業績已由本公司的審核委員會審閱。

薪酬委員會

薪酬委員會由五名成員組成，其中兩名為執行董事，即楊國強先生及莫斌先生，以及三名為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生；並由楊國強先生擔任主席。

薪酬委員會的主要責任為檢討及釐定有關本公司全部董事及高級管理層的薪酬架構，並向董事會提出建議以供考慮。

企業管治常規

截至2011年12月31日年度止，本公司一直遵守當其時生效的香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）的守則條文，惟偏離守則第E.1.2條的守則條文。根據守則第E.1.2條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2011年4月28日舉行的股東周年大會（「大會」）。本公司總裁兼執行董事莫斌先生代表董事會主席主持大會，並回答大會上提問。

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2011年12月31日年度止，經向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。自採納日期起，並無授出任何購股權。

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。截至2011年12月31日止年內，為員工激勵計劃本公司透過其附屬公司自市場購入合計5,584,000股本公司股份。於年內購入該股份之總額約人民幣9,908,000元。截至2011年12月31日止，根據員工激勵計劃累積股份總數為92,760,819股。

購回、出售或贖回本公司的上市證券

截至2011年12月31日止年內，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7之債券所述外。

末期股息

董事建議向2012年5月4日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東（「股東」），以代息股份之方式派發截至2011年12月31日止年度之末期股息每股人民幣12.96分（2010年：人民幣9.61分），且毋需向股東提供任何選擇現金代替的權利（「以股代息計劃」）。

以股代息計劃須待(1)2012年4月26日召開之股東周年大會批准擬派末期股息，及(2)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准據此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將大概於2012年5月18日寄予各股東。

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2012年4月20日（星期五）至2012年4月26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2012年4月19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2012年5月4日（星期五）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2012年5月4日（星期五）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2012年5月3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。

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，2012年2月28日

於本公佈日期，本公司的執行董事為楊國強先生(主席)、莫斌先生、楊惠妍女士、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、石禮謙先生及唐滙棟先生。