

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並非出售證券的建議亦非招攬購買證券的建議，本公佈及其內容亦非任何合約或承諾的根據。本公佈並非在美國出售或向美國人士出售證券的建議。本公佈及其副本亦不得帶入美國或給予美國人士亦不得在美國或給予美國人傳閱。有關證券並無亦不會根據一九三三年美國證券法(經修訂)登記。未經登記或豁免登記，有關證券不得在美國或向任何美國人士發售或出售。凡在美國公開發售證券，均須事先取得本公司發售通函。有關通函須列載有關本公司及管理層的詳細資料與財務報表。本公司並無計劃在美國登記任何證券。



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)

截至二零一二年九月三十日止九個月 業績公佈

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(統稱為「本集團」)截至2012年9月30日止九個月的未經審核綜合業績。

綜合中期資產負債表

		未經審核 2012年 9月30日 人民幣千元	經審核 2011年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	9,211,611	8,055,297
投資物業	7	120,238	125,963
無形資產	7	22,002	18,496
土地使用權	7	1,298,539	1,326,078
在建物業	8	23,832,770	26,551,380
於聯營公司之投資	9	127,005	204,762
遞延所得稅資產		1,390,990	1,299,297
		<u>36,003,155</u>	<u>37,581,273</u>
流動資產			
在建物業	8	40,890,223	28,370,042
持作銷售已落成物業		16,548,923	12,876,349
存貨		345,997	248,795
貿易及其他應收款	10	15,739,351	12,535,495
預付稅金		4,050,419	3,305,092
受限制現金	11	4,051,292	4,649,017
現金及現金等價物	12	8,853,276	7,744,362
		<u>90,479,481</u>	<u>69,729,152</u>
總資產		<u><u>126,482,636</u></u>	<u><u>107,310,425</u></u>
權益			
歸屬於本公司所有者的權益			
股本及溢價	13	19,368,755	15,382,196
其他儲備	14	1,363,537	1,367,898
留存收益			
— 擬派末期股息		—	2,163,450
— 其他		13,837,502	10,076,693
		<u>34,569,794</u>	<u>28,990,237</u>
非控制性權益		<u>1,283,447</u>	<u>1,077,027</u>
總權益		<u><u>35,853,241</u></u>	<u><u>30,067,264</u></u>

	附註	未經審核 2012年 9月30日 人民幣千元	經審核 2011年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行借款	15	11,417,717	7,408,301
優先票據	17	14,131,168	14,204,447
可換股債券	16	—	884,128
遞延政府補助金		189,520	189,520
遞延所得稅負債		661,192	785,163
		<u>26,399,597</u>	<u>23,471,559</u>
流動負債			
預收賬款		35,185,562	27,865,011
貿易及其他應付款	18	14,224,833	12,810,345
應付所得稅		6,476,867	5,707,482
銀行借款	15	7,418,615	6,468,990
衍生金融工具	19	—	919,774
可換股債券	16	923,921	—
		<u>64,229,798</u>	<u>53,771,602</u>
總負債		<u>90,629,395</u>	<u>77,243,161</u>
總權益及負債		<u>126,482,636</u>	<u>107,310,425</u>
流動資產淨額		<u>26,249,683</u>	<u>15,957,550</u>
總資產減流動負債		<u>62,252,838</u>	<u>53,538,823</u>

綜合中期全面收益表

	附註	未經審核	
		截至9月30日止九個月	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收入	6	23,522,439	19,240,054
銷售成本	21	(14,239,334)	(13,230,558)
毛利		9,283,105	6,009,496
其他收益 — 淨額	20	38,335	35,717
營銷及市場推廣成本	21	(1,371,256)	(760,180)
行政開支	21	(1,101,450)	(861,779)
經營利潤		6,848,734	4,423,254
財務收入	22	97,675	394,391
財務費用	22	(398,162)	(277,027)
財務(費用)/收益 — 淨額	22	(300,487)	117,364
聯營公司(虧損)/收益所佔份額	9	(77,757)	144,356
衍生金融工具的公允價值變化		73,585	(147,635)
稅前利潤		6,544,075	4,537,339
所得稅費用	23	(2,690,312)	(1,670,745)
期內利潤		3,853,763	2,866,594
其他綜合收益			
外幣報表折算差異		(7,896)	—
期內綜合收益總額		3,845,867	2,866,594
利潤歸屬於：			
— 權益所有人		3,849,329	2,865,059
— 非控制性權益		4,434	1,535
		3,853,763	2,866,594
綜合收益總額歸屬於：			
— 權益所有人		3,844,968	2,865,059
— 非控制性權益		899	1,535
		3,845,867	2,866,594
權益持有人應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣分計)			
基本	24	21.42	16.40
攤薄	24	21.41	16.40
股息	25	—	—

綜合中期權益變動表

	未經審核					總權益 人民幣千元
	本公司權益所有人應佔				非控制性 權益 人民幣千元	
	股本及溢價 人民幣千元 (附註13)	其他儲備 人民幣千元 (附註14)	留存收益 人民幣千元	合計 人民幣千元		
於2011年1月1日結餘	15,392,104	993,012	8,436,305	24,821,421	596,654	25,418,075
截至2011年9月30日止九個月的 總綜合收益	—	—	2,865,059	2,865,059	1,535	2,866,594
與本公司權益所有人的交易：						
資金注入	—	—	—	—	352,900	352,900
股息	—	—	(1,604,790)	(1,604,790)	—	(1,604,790)
購買庫存股	(9,908)	—	—	(9,908)	—	(9,908)
可換股債券贖回	—	(29,666)	—	(29,666)	—	(29,666)
與權益所有人交易總額	(9,908)	(29,666)	(1,604,790)	(1,644,364)	352,900	(1,291,464)
於2011年9月30日結餘	<u>15,382,196</u>	<u>963,346</u>	<u>9,696,574</u>	<u>26,042,116</u>	<u>951,089</u>	<u>26,993,205</u>
於2012年1月1日結餘	15,382,196	1,367,898	12,240,143	28,990,237	1,077,027	30,067,264
截至2012年9月30日止九個月的 總綜合收益	—	(4,361)	3,849,329	3,844,968	899	3,845,867
與本公司權益所有人的交易						
資金注入	—	—	—	—	286,111	286,111
股息（附註25）	—	—	(2,251,970)	(2,251,970)	(80,590)	(2,332,560)
因配售而發行的股票	1,734,589	—	—	1,734,589	—	1,734,589
因以股代息計劃而發行的股票	2,251,970	—	—	2,251,970	—	2,251,970
與權益所有人交易總額	<u>3,986,559</u>	—	<u>(2,251,970)</u>	<u>1,734,589</u>	<u>205,521</u>	<u>1,940,110</u>
於2012年9月30日結餘	<u>19,368,755</u>	<u>1,363,537</u>	<u>13,837,502</u>	<u>34,569,794</u>	<u>1,283,447</u>	<u>35,853,241</u>

簡明綜合中期現金流量表

	未經審核	
	截至9月30日止九個月	
	2012	2011
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所用之現金淨額	(5,153,227)	(3,521,219)
投資活動所用之現金淨額	(1,366,046)	(1,844,587)
融資活動產生之現金淨額	<u>7,628,187</u>	<u>7,494,846</u>
現金及現金等價物的淨增加	1,108,914	2,129,040
現金及現金等價物期初餘額	<u>7,744,362</u>	<u>5,094,298</u>
現金及現金等價物期末餘額	<u><u>8,853,276</u></u>	<u><u>7,223,338</u></u>

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，而本公司之附屬公司(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。

本公司於2007年4月20日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

除特別說明外，中期財務資料均以人民幣千元計值，並經本公司董事會批准在2013年1月2日刊發。

本中期財務資料未經審核。

重要事項

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(附註19)。

2 編製基準

截至2012年9月30日止九個月的中期財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務報告應與截至2011年12月31日止年度的根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製並經審核財務報表一併閱覽。

3 會計政策

編製本簡明綜合財務資料所採用之會計政策與截至2011年12月31日止年度之年度財務報表所採用的會計政策一致，惟一下所述除外。

本中期期間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率累計。

(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。此項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7(修改)「披露—金融資產的轉讓」，在2011年7月1日或之後開始的年度期間起生效。此項修改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。此項修改不會對本集團的財務報表造成重大影響。

(ii) 下列是已公佈但在二零一二年一月一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。此項修改將在2013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。新準則將在2013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(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。此項修訂將在2013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。新準則將在2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。
- 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。此項修訂將在2013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。新準則將在2013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。此等修改在2013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。新準則在2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。
- 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。此項修改在2013年1月1日或之後開始的年度期間起生效。
- 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。此項修改將在2014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起生效。
- 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。此項修訂將於2015年1月1日或之後開始的年度期間起生效。

本集團將評估上述新準則、準則修訂和修改對集團財務報告的影響，擬在各準則生效日期前採納。

4 估計

編製中期財務報表要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製此等中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與截至2011年12月31日止年度合併財務報表所應用的相同。

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括匯率風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險及價格風險）、信用風險及流動性風險。

中期財務資料並未包括年度財務報表規定的所有財務風險管理信息和披露，此中期財務報表應與本集團截至2011年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自2011年12月31日以來風險管理政策並無任何重大變動。

5.2 公允價值估計

於2012年9月30日，本集團無持有以公允價值計量的金融工具。

6 分部資料

本公司執行董事（「執董」）審視本集團的內部報告以評估分部業績和分配資源。執董根據該報告釐定營運分部。

執董從產品角度考慮業務狀況。從產品角度，執董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。

執董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股份掉期的抵押資金。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、土地使用權、投資性物業以及無形資產的增加。

收入包括下列各項：

	截至9月30日止九個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銷售物業	22,260,478	18,197,004
提供建築、裝修及裝飾服務	112,801	146,539
提供物業管理服務	445,470	371,190
提供酒店服務	703,690	525,321
	<u>23,522,439</u>	<u>19,240,054</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，但沒有佔本集團收入超過5%的單一客戶。

提供給執董的截至2012年9月30日止九個月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2012年9月30日止九個月					
總收入	22,260,478	6,270,004	445,536	728,656	29,704,674
分部間收入	—	(6,157,203)	(66)	(24,966)	(6,182,235)
收入(來源於外部客戶)	22,260,478	112,801	445,470	703,690	23,522,439
經營利潤/(虧損)	<u>6,851,387</u>	<u>13,536</u>	<u>60,014</u>	<u>(76,203)</u>	<u>6,848,734</u>
於2012年9月30日					
總分部資產	110,895,978	3,584,824	683,868	9,926,976	125,091,646
資本開支	<u>344,939</u>	<u>5,599</u>	<u>8,992</u>	<u>1,104,984</u>	<u>1,464,514</u>
總分部負債	<u>45,032,424</u>	<u>3,361,077</u>	<u>617,137</u>	<u>589,277</u>	<u>49,599,915</u>

提供給執董的截至2011年9月30日止九個月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	酒店管理 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
截至2011年9月30日止九個月					
總收入	18,197,004	5,039,770	371,307	525,321	24,133,402
分部間收入	—	(4,893,231)	(117)	—	(4,893,348)
收入(來源於外部客戶)	18,197,004	146,539	371,190	525,321	19,240,054
經營利潤／(虧損)	<u>4,406,784</u>	<u>17,585</u>	<u>54,120</u>	<u>(55,235)</u>	<u>4,423,254</u>
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	<u>655,324</u>	<u>5,006</u>	<u>15,004</u>	<u>2,137,572</u>	<u>2,812,906</u>
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>

報告分部的經營利潤與淨利潤調節如下：

	截至9月30日止九個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
經營利潤總額	6,848,734	4,423,254
財務(費用)／收益—淨額	(300,487)	117,364
聯營公司(虧損)／收益所佔份額	(77,757)	144,356
衍生金融工具的公允價值變動	73,585	(147,635)
稅前利潤	6,544,075	4,537,339
所得稅費用	(2,690,312)	(1,670,745)
期內利潤	<u>3,853,763</u>	<u>2,866,594</u>

報告分部的資產和負債調節與總資產和總負債調節如下：

	於	
	2012年9月30日 人民幣千元	2011年12月31日 人民幣千元
總分部資產	125,091,646	104,435,903
遞延所得稅資產	1,390,990	1,299,297
股份掉期交易的抵押資金	—	1,575,225
總資產	126,482,636	107,310,425
總分部負債	49,599,915	40,864,876
遞延所得稅負債	661,192	785,163
應付所得稅	6,476,867	5,707,482
衍生金融工具	—	919,774
銀行借款	18,836,332	13,877,291
可換股債券	923,921	884,128
優先票據	14,131,168	14,204,447
總負債	90,629,395	77,243,161

7 物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業及無形資產

	物業、 廠房及設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元
截至2012年9月30日止九個月				
2012年1月1日期初賬面淨值	8,055,297	1,326,078	125,963	18,496
增添	1,456,729	—	—	7,785
處置	(27,629)	—	—	—
折舊及攤銷	(272,786)	(27,539)	(5,725)	(4,279)
2012年9月30日期末賬面淨值	9,211,611	1,298,539	120,238	22,002
截至2011年9月30日止九個月				
2011年1月1日期初賬面淨值	5,552,483	1,095,982	133,597	18,499
增添	1,968,272	29,528	—	565
重分類	—	234,129	—	—
處置	(490)	—	—	—
折舊及攤銷	(190,202)	(21,347)	(5,725)	(3,983)
2011年9月30日期末賬面淨值	7,330,063	1,338,292	127,872	15,081

8 在建物業

	於	
	2012年9月30日 人民幣千元	2011年12月31日 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	40,890,223	28,370,042
超過正常營運週期後列作非流動資產	23,832,770	26,551,380
	<u>64,722,993</u>	<u>54,921,422</u>
款項包括：		
建造成本	33,067,093	26,870,421
土地使用權	28,992,458	26,831,403
資本化利息	2,663,442	1,219,598
	<u>64,722,993</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10.42% (2011：10.68%)，在建物業位於中國。

9 於聯營公司之投資

	人民幣千元
於2011年1月1日	83,825
收益所佔份額	<u>144,356</u>
於2011年9月30日	<u>228,181</u>
於2012年1月1日	204,762
虧損所佔份額	<u>(77,757)</u>
於2012年9月30日	<u>127,005</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	廣州房地產 開發項目	<u>4,606,256</u>	<u>4,479,251</u>	<u>231,167</u>	<u>(77,757)</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9月30日，尚餘人民幣8,200,000,000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9月30日的經營成果及財務狀況造成重大負面影響。

10 貿易及其他應收款

	於	
	2012年9月30日 人民幣千元	2011年12月31日 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	1,902,173	1,181,362
土地拍賣保證金	1,011,922	1,195,382
其他應收款項	3,850,261	1,865,709
應收聯營公司款項(附註28(d))	1,139,745	1,139,745
合約工程的應收客戶款項(附註(b))	476,130	404,190
預付土地款(附註(c))	4,850,107	4,293,512
其他預付款項	2,509,013	2,455,595
	<u>15,739,351</u>	<u>12,535,495</u>

於2012年9月30日，貿易及其他應收款的公允價值接近其賬面值。

附註：

(a) 貿易應收款之來源主要為銷售物業。貿易應收款賬齡分析如下：

	於	
	2012年9月30日 人民幣千元	2011年12月31日 人民幣千元
90天以內	1,505,324	1,009,043
超過90天至180天以內	298,046	110,161
超過180天至365天以內	57,658	33,920
超過365天	41,145	28,238
	<u>1,902,173</u>	<u>1,181,362</u>

(b) 於結算日合約工程的應收客戶款項列示如下：

	於	
	2012年9月30日 人民幣千元	2011年12月31日 人民幣千元
已發生成本	4,165,603	4,077,952
確認的利潤	1,772,914	1,747,764
	<u>5,938,517</u>	<u>5,825,716</u>
減：已出具賬單部分	(5,462,387)	(5,421,526)
	<u>476,130</u>	<u>404,190</u>
應收客戶款項	<u>476,130</u>	<u>404,190</u>
包括：關聯公司(附註28(d))	427,613	381,992
第三方	48,517	22,198
	<u>476,130</u>	<u>404,190</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9月30日相關土地使用權證還沒有獲得。

11 受限制現金

	於	
	2012年9月30日	2011年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
預售物業監控資金(附註)	3,273,871	2,871,622
銀行借款的抵押資金(附註15)	777,421	202,170
股份掉期交易的抵押資金(附註19)	—	1,575,225
	<u>4,051,292</u>	<u>4,649,017</u>

附註：

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)。

12 現金及現金等價物

	於	
	2012年9月30日	2011年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金：		
以人民幣計值	12,415,743	9,720,308
以港幣計值	327,444	57,215
以美元計值	157,273	2,615,856
以其他貨幣計值	4,108	—
	<u>12,904,568</u>	<u>12,393,379</u>
減：受限制現金(附註11)	(4,051,292)	(4,649,017)
	<u>8,853,276</u>	<u>7,744,362</u>

人民幣計值結餘換算為外幣計值款項及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金至境外，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

13 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2011年9月30日及2012年9月30日的 每股面值0.10港元的普通股法定股本	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9月30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
因配售而發行的股票	(a) 677,191,602	67,719	54,895	1,679,694	—	1,734,589
因以股代息計劃而發行的股票	(b) 853,330,509	85,333	69,206	2,182,764	—	2,251,970
於2012年9月30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，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。

14 其他儲備

	合併儲備金 (附註) 人民幣千元	法定儲備金 人民幣千元	兌換選擇權 儲備金 人民幣千元	折算儲備金 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2011年9月30日止九個月					
於2011年1月1日	(149,801)	1,083,346	59,467	—	993,012
可換股債券贖回	—	—	(29,666)	—	(29,666)
於2011年9月30日結餘	(149,801)	1,083,346	29,801	—	963,346
截至2012年9月30日止九個月					
於2012年1月1日	(149,801)	1,487,898	29,801	—	1,367,898
外幣報表折算差異	—	—	—	(4,361)	(4,361)
於2012年9月30日結餘	(149,801)	1,487,898	29,801	(4,361)	1,363,537

附註：

本集團之合併儲備金為根據集團重組（為本公司在聯交所主板上市而進行）而收購的附屬公司的股本，超過作為交換而發行的本公司股份面值的差額。

15 銀行借款

	於	
	2012年9月30日 人民幣千元	2011年12月31日 人民幣千元
列作非流動負債的借款：		
銀行借款		
— 有抵押	15,080,520	9,910,250
— 無抵押	2,364,990	2,859,501
減：非流動借款的即期部分	<u>(6,027,793)</u>	<u>(5,361,450)</u>
	<u>11,417,717</u>	<u>7,408,301</u>
列作流動負債的借款：		
銀行借款		
— 有抵押	861,457	885,400
— 無抵押	529,365	222,140
非流動借款的即期部分	<u>6,027,793</u>	<u>5,361,450</u>
	<u>7,418,615</u>	<u>6,468,990</u>

借款變動分析如下：

	人民幣千元
截至2011年9月30日止九個月	
2011年1月1日期初餘	9,864,906
借款增加	7,921,441
償還借款	<u>(4,348,557)</u>
2011年9月30日期末餘額	<u>13,437,790</u>
截至2012年9月30日止九個月	
2012年1月1日期初餘	13,877,291
借款增加	9,523,160
償還借款	<u>(4,564,119)</u>
2012年9月30日期末餘額	<u>18,836,332</u>

於2012年9月30日，本集團的借款人民幣14,346,337,000元(2011年12月31日：人民幣9,122,750,000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，截至2012年9月30日總賬面價值為人民幣20,622,517,000元(2011年12月31日：人民幣12,108,012,000元)。於2012年9月30日，本集團的借款人民幣960,000,000元(2011年12月31日：1,330,000,000元)，由公司保證並由集團若干子公司股權擔保。於2012年9月30日，集團餘下的抵押借款為人民幣635,640,000元(2011年12月31日：人民幣342,900,000元)，由集團的銀行存款擔保(附註11)。

加權平均實際利率如下：

	於	
	2012年9月30日	2011年12月31日
銀行借款	<u>9.08%</u>	<u>7.21%</u>

所有借款賬面價值均以人民幣計量，且接近其公允價值。

16 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。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	65,351
利息支付	(26,057)
贖回	<u>(555,387)</u>
於2011年9月30日負債部分價值	<u>864,961</u>
於2012年1月1日負債部分價值	884,128
利息費用	59,318
利息支付	<u>(19,525)</u>
2012年9月30日負債部分價值	<u>923,921</u>

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%。

截至2012年9月30日止，沒有任何債券被轉換。

17 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票據本金的111.75%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。

	贖回價
2014年	105.625%
2015年	102.8125%
2016年及其後	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。

	贖回價
2015年	105.5625%
2016年	102.7813%
2017年及其後.....	100.00%

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111.25%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票據及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9月30日不重大。

於資產負債表內確認之2014票據、2017票據、2015票據及2018票據的計算如下：

	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	(558,809)
利息費用	1,114,374
支付利息	(1,080,394)
於2011年9月30日賬面價值	<u>14,117,878</u>
於2012年1月1日賬面價值	14,204,447
滙兌損失	82,144
利息費用	1,216,336
支付利息	(1,371,759)
於2012年9月30日賬面價值	<u>14,131,168</u>

18 貿易及其他應付款

	於	
	2012年9月30日	2011年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(附註)	8,576,590	8,629,421
其他應付款項 — 第三方	3,872,493	2,305,622
其他應付稅項	777,207	604,993
應付員工福利	443,347	917,749
應計費用	555,196	352,560
	<u>14,224,833</u>	<u>12,810,345</u>

附註：

於資產負債表日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於	
	2012年9月30日	2011年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
90天內	8,029,923	8,115,814
超過90天以上及180天以內	219,511	200,181
超過180天以上及365天以內	198,748	199,549
超過365天以上	128,408	113,877
	<u>8,576,590</u>	<u>8,629,421</u>

19 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16)，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)。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本掉期協定，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。由於提前終止股份掉期，抵押品已被解除抵押，本公司可以收回並於2012年9月30日前已經收回約1.13億美元。

資產負債表日的金融衍生工具負債如下：

	於	
	2012年9月30日	2011年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
股份掉期	—	919,774
	<u>—</u>	<u>919,774</u>

20 其他收益 — 淨額

	截至9月30日止九個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
罰沒收入	18,778	13,051
土地使用稅退回	22,050	3,375
處置物業、廠房及設備的收益	781	361
股份掉期的回報	—	26,758
其他	(3,274)	(7,828)
	<u>38,335</u>	<u>35,717</u>

21 按性質分類的費用

	截至9月30日止九個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
廣告費	620,441	324,910
無形資產攤銷(附註7)	4,279	3,983
營業稅及其他附加稅(附註)	1,527,791	1,228,672
已完工物業銷售成本	12,369,932	11,508,573
捐贈	63,068	91,897
折舊(附註7)	278,511	195,927
員工成本	992,669	535,156
土地使用權攤銷(附註7)	27,539	21,347
監管費	14,521	31,851
租金費用	31,751	18,704
其他	781,538	891,497
銷售成本、營銷及市場推廣成本及行政開支合計	<u>16,712,040</u>	<u>14,852,517</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%

22 財務(費用)／收益 — 淨額

	截至9月30日止九個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行借款	(1,097,548)	(581,285)
— 債券(附註16)	(59,318)	(65,351)
— 優先票據(附註17)	(1,216,336)	(1,114,374)
	(2,373,202)	(1,761,010)
— 贖回債券損失	—	(243)
— 融資活動的淨滙兌損失	(66,530)	—
減：		
— 合資格資產資本化數額	2,041,570	1,484,226
財務費用	(398,162)	(277,027)
財務收益：		
— 銀行存款利息收入	97,675	71,187
— 融資活動的淨滙兌收益	—	323,204
財務收益	97,675	394,391
財務(費用)／收益 — 淨額	(300,487)	117,364

23 所得稅費用

	截至9月30日止九個月	
	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))	1,404,791	992,615
— 土地增值稅(附註(c))	1,501,185	518,187
遞延所得稅	(215,664)	159,943
	2,690,312	1,670,745

- (a) 中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的25%(2011: 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。

此外，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。

- (b) 由於本集團並無任何應課稅利潤，因此並無計提截至2012年9月30日止九個月的香港利得稅(2011: 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的餘額。

24 每股盈利

本公司權益所有人應佔每股盈利如下：

(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13)。

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	3,849,329	2,865,059
流通的加權平均股份數(千股)	<u>17,968,837</u>	<u>17,465,149</u>
基本(每股人民幣分)	<u>21.42</u>	<u>16.40</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可換股債券。可換股債券已假定轉換為普通股，並且已對淨利潤進行調整以抵銷計入損益的利息費用。

	截至 2012年9月30日 止九個月
權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	3,849,329
可換股債券利息(人民幣千元)	<u>17,576</u>
用以確定攤薄每股盈利(人民幣千元)	3,866,905
已發行普通股的加權平均數(千位)	17,968,837
調整—可換股債券被兌換(千位)	<u>93,599</u>
計算攤薄每股盈利的普通股的加權平均數(千位)	<u>18,062,436</u>
攤薄每股盈利(每股人民幣分)	<u>21.41</u>

截至2011年9月30日止九個月期間，轉換可換股債券對每股盈利具有反攤薄影響，因此截至2011年9月30日止九個月基本每股盈利等於攤薄每股盈利。

25 股息

董事會不建議宣派任何截至2012年9月30日止9個月的股息(2011年：無)。

於2012年4月26日舉行的股東周年大會上宣告，向股東支付股息每股人民幣12.96分，作為2011年末期股息。股息總額約人民幣2,251,970,000元。

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(附註13)。

26 或然負債

本集團有以下或然負債：

	於 2012年9月30日 人民幣千元	2011年12月31日 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	17,902,905	15,782,991
為聯營公司借款提供擔保(附註(b))	1,805,491	1,500,400
	<u>19,708,396</u>	<u>17,283,391</u>

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2012年9月30日，人民幣33,006,000元(2011年12月31日：人民幣106,354,000元)的金額於按揭貸款到期日後滿兩年時解除；而人民幣17,869,899,000元(2011年12月31日：人民幣15,676,637,000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，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

- (b) 這裡指出最大的擔保風險是為利合的銀行借款提供擔保。

27 承擔

- (a) 資本及物業發展開支承擔

	於 2012年9月30日 人民幣千元	2011年12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	11,066	16,687
物業開發支出(包括土地款)	19,861,891	19,179,413
	<u>19,872,957</u>	<u>19,196,100</u>

- (b) 經營租賃承擔

根據土地及樓宇的不可撤銷經營租賃，未來最低租金付款總額如下：

	於 2012年9月30日 人民幣千元	2011年12月31日 人民幣千元
不超過1年	8,428	16,414
超過1年但不超過5年	12,166	55,623
超過5年	21,152	134,438
	<u>41,746</u>	<u>206,475</u>

(c) 應收經營租賃租金

根據土地及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 2012年9月30日 人民幣千元	2011年12月31日 人民幣千元
不超過1年	53,757	48,113
超過1年但不超過5年	208,896	196,006
超過5年	41,979	42,047
	<u>304,632</u>	<u>286,166</u>

28 關聯人士交易

(a) 名稱及與關聯人士的關係

股東

楊貳珠先生、楊惠妍女士、蘇汝波先生、張耀垣先生及區學銘先生。

股東關係密切之家屬成員

楊國強先生、張熾標先生、張穎燕女士、楊敏盛先生、蘇志賢先生、楊志成先生、楊志剛先生、楊子瑩女士、區結萍女士、區結玲女士及吳偉忠先生。

由股東控制

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(「清遠碧桂園」)

由股東及其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(「鴻業管樁」)

聯營公司

廣州利合房地產開發有限公司

(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：

(i) 建築及裝修收入

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
由股東控制：		
清遠碧桂園	<u>73,627</u>	<u>142,624</u>

(ii) 購買設計服務

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
由股東控制：		
廣東博意建築設計院有限公司	<u>264,495</u>	<u>154,695</u>

(iii) 購買建築材料和水

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
由股東及其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	3,133	3,264
增城市清源自來水廠有限公司	4,726	3,771
鴻業管樁	<u>9,555</u>	<u>18,022</u>
	<u>17,414</u>	<u>25,057</u>

(iv) 提供借款擔保

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
聯營公司：		
廣州利合房地產開發有限公司(附註26)	<u>1,805,491</u>	<u>1,530,400</u>

(c) 主要管理人員酬金：

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	<u>12,396</u>	<u>13,146</u>

(d) 與關聯人士有關的結餘

於2012年9月30日，本集團與關聯人士存在下列重大貿易結餘：

(i) 應收關聯人士餘額

	於 2012年9月30日 人民幣千元	2011年12月31日 人民幣千元
包括在合約工程應收客戶款項下：		
由股東控制：		
清遠碧桂園	<u>427,613</u>	<u>381,992</u>
包括在其他應收和預付款項下：		
由股東控制：		
廣東博意建築設計院有限公司	483,491	53,392
由股東及其關係密切之家屬成員控制：		
鴻業管樁	53,030	53,030
聯營公司：		
廣州利合房地產開發有限公司	<u>1,139,745</u>	<u>1,139,745</u>
	<u>1,676,266</u>	<u>1,246,167</u>

(ii) 應付關聯人士款項

	於 2012年9月30日 人民幣千元	2011年12月31日 人民幣千元
包括在貿易應付款下：		
由股東控制		
廣東博意建築設計院有限公司	28,851	75,019
由股東及其關係密切之家屬成員控制		
鴻業管樁	392	9,329
增城市清源自來水廠有限公司	<u>1,871</u>	<u>—</u>
	<u>31,114</u>	<u>84,348</u>

財務回顧

收入

截至2012年9月30日止九個月，本集團收入約為人民幣23,522.4百萬元，較2011年同期的約人民幣19,240.1百萬元增長22.3%，主要為房地產開發的收入同期增長22.3%所致。

房地產開發

來自房地產開發的收入由2011年9月30日止九個月的約人民幣18,197.0百萬元上升22.3%至2012年同期的約人民幣22,260.5百萬元。2012年前9個月所交付的總建築面積3,419,088平方米，對比2011年同期的3,629,896平方米，減少5.8%。同時，物業確認收入的平均銷售價格由2011年前9個月的約每平方米人民幣5,013元上升29.9%至2012年同期的約每平方米人民幣6,511元，抵銷了交付總建築面積減少對收入的影響。

建築、裝修及裝飾

建築、裝修及裝飾的收入由截至2011年9月30日止九個月的約人民幣146.5百萬元下降23.0%至2012年同期的約人民幣112.8百萬元，主要是向本集團的關聯方提供的建築及裝飾服務量有所減少。

物業管理

物業管理的收入由截至2011年9月30日止九個月的約人民幣371.2百萬元增加20.0%至2012年同期的約人民幣445.5百萬元，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

酒店經營的收入由截至2011年9月30日止九個月的約人民幣525.3百萬元增加34.0%至2012年同期的約人民幣703.7百萬元，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瀋陽碧桂園瑪麗蒂姆酒店於2011年7月及池州碧桂園鳳凰酒店於2012年6月開業所致。

銷售成本

銷售成本由截至2011年9月30日止九個月的約人民幣13,230.6百萬元增長7.6%至2012年同期的約人民幣14,239.3百萬元。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)由截至2011年9月30日止九個月的約人民幣6,009.5百萬元上升54.5%至2012年同期的約人民幣9,283.1百萬元。毛利率由截至2011年9月30日止九個月的31.2%上升至2012年同期的39.5%。

其他收益 — 淨額

本集團其他收益 — 淨額由截至2011年9月30日止九個月的收入約人民幣35.7百萬元增長7.3%至2012年同期的約人民幣38.3百萬元，主要由於土地使用稅返還收入由截至2011年9月30日止九個月的約人民幣3.4百萬元增長至2012年同期的約人民幣22.1百萬元。

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9月30日止九個月的約人民幣760.2百萬元增長80.4%至2012年同期的約人民幣1,371.3百萬元，主要由於廣告費由截至2011年9月30日止九個月的約人民幣324.9百萬元增長至2012年同期的約人民幣620.4百萬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2011年9月30日止九個月的約人民幣861.8百萬元增長27.8%至2012年同期的約人民幣1,101.5百萬元，行政開支增加主要由於本集團員工薪酬費用由截至2011年9月30日止九個月的約人民幣256.2百萬元增長至2012年同期的約人民幣353.3百萬元。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)/收益 — 淨額

本集團在截至2012年9月30日止九個月錄得財務費用 — 淨額約人民幣300.5百萬元，而在2011年同期錄得財務收益 — 淨額約人民幣117.4百萬元。由於銀行借款的增加，總財務利息支出由截至2011年9月30日止九個月的約人民幣1,761.0百萬元增長至2012年同期的約人民幣2,373.2百萬元。此外，融資活動導致2012年9月30日止九個月產生滙兌損失約人民幣66.5百萬元，而2011年同期為滙兌收益約人民幣323.2百萬元。資本化利息由截至2011年9月30日止九個月的約人民幣1,484.2百萬元增長至2012年同期的約人民幣2,041.6百萬元，抵銷了部分財務費用的增長。

衍生金融工具的公允價值變化

本公司確認股份掉期的公允價值變化影響。基於2011年9月30日的市價，該股份掉期的公允價值損失約為人民幣147.6百萬元。於2012年2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截至2011年9月30日止九個月的約人民幣2,865.1百萬元上升34.4%至2012年同期的約人民幣3,849.3百萬元。淨利潤率由截至2011年9月30日止九個月的約14.9%上升至2012年同期的16.4%。

承董事會命
碧桂園控股有限公司
總裁兼執行董事
莫斌

中國廣東省佛山市
2013年1月2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。