



碧桂園控股有限公司

COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

股份代號 Stock Code:2007



武漢碧桂園實景

Photo of Wuhan Country Garden

2013 中期報告

INTERIM REPORT

This report does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy any securities in the United States or any other jurisdiction in which such offer, solicitation or sale would be unlawful prior to registration or qualification under the securities laws of any such jurisdiction. No securities may be offered or sold in the United States absent registration or an applicable exemption from registration requirements. Any public offering of securities to be made in the United States will be made by means of a prospectus. Such prospectus will contain detailed information about the company making the offer and its management and financial statements. No public offer of securities is to be made by the Company in the United States.

本報告僅供參考，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。凡在美國公開發售任何證券，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。



目錄

2	公司簡介
3	主席報告
6	項目概覽
7	業務概覽
23	管理層討論與分析
27	權益披露
29	企業管治及其他資料
32	綜合中期資產負債表
34	綜合中期全面收益表
35	綜合中期權益變動表
36	簡明綜合中期現金流量表
37	中期財務資料的選取附註
67	公司資料



公司簡介

碧桂園控股有限公司(「碧桂園」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」；股份代號：2007.HK)是中國具領導地位的綜合性房地產開發商之一。本集團採用集中及標準化的運營模式，業務包含建安、裝修、物業發展、物業管理、酒店開發和管理等。碧桂園提供多元化的產品以切合不同市場的需求。各類產品包括聯體住宅及洋房等住宅區項目以及車位及商鋪。同時本集團亦開發及管理若干項目內之酒店，提升房地產項目的升值潛力。「碧桂園」品牌於2006年獲中華人民共和國(「中國」)工商行政管理局認定為「中國馳名商標」。

碧桂園於2007年4月20日在香港聯合交易所主板上市。上市不但為本集團長遠健康發展提供了資金，也邁出了本集團進入國際資本市場的成功一步。碧桂園在上市後備受市場認同 — 於2007年9月1日成為摩根士丹利資本國際環球標準指數成份股、於2007年9月10日晉身成為恒生綜合指數、恒生中國內地綜合指數及恒生中國內地流通指數成份股。加入成份股標誌著資本市場對碧桂園作為香港股票市場重要部份的肯定，並強化了碧桂園在國際資本市場的地位。

碧桂園自創立以來，一直受惠於中國日趨興旺的經濟發展，並於近年逐步走出廣東省，拓展至全國其他經濟高增長地區。截至2013年6月30日，除廣東省外，碧桂園已於多個策略性挑選地區擁有物業開發項目，包括湖南省、福建省、江蘇省、湖北省、遼寧省、安徽省、黑龍江省、甘肅省、海南省、浙江省、山東省、重慶直轄市、天津直轄市、內蒙古自治區、廣西壯族自治區，以及馬來西亞。策略性的拓展進一步鞏固了碧桂園於廣東省的市場領導地位，加強了本集團於其他區域的業務發展，並充份體現了碧桂園卓越的項目執行能力及本集團物業開發模式的可複製性。

展望未來，碧桂園將繼續專注於一線城市的近郊及經濟發展潛力高的二、三線城市發展配套完善的高質素物業項目。憑藉獨特的競爭優勢，配合國家發展政策，策略性挑選房地產項目位置，以快速開發和卓越的項目執行力，以及貼近市場需求的新穎產品，加快資產週轉率，將本集團成功的商業模式複製至新的經濟高增長地區，成為具有領先地位及品牌知名度高的大型房地產開發商。



— 碧桂園 • 十里金灘

摘要

- 截至2013年6月30日止六個月總收入約為人民幣269.4億元，同比增長約60.7%；物業確認收入建築面積約為386萬平方米，同比增長約60.4%。
- 權益所有人應佔利潤約為人民幣43.2億元，同比增長約45.0%。
- 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23.78分，同比增長約42.9%。

致各位股東：

本人欣然提呈碧桂園控股有限公司(「碧桂園」或「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)截至2013年6月30日止六個月中期業績。

本集團2013年上半年總收入約為人民幣26,944.4百萬元，同比增長約60.7%。權益所有人應佔利潤約為人民幣4,316.2百萬元，同比增長約45.0%。董事會不建議派發截至2013年6月30日止之中期股息。

期內，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，提升產品質量；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年上半年，本集團共實現合同銷售金額約人民幣336.5億元，合同銷售建築面積約507萬平方米，同比增長分別約94%及78%。其中，碧桂園山湖灣(廣州南沙)¹於期內錄得約17.1億元合同銷售金額，另外碧桂園豪園²(東莞塘廈)及碧桂園•銀河城(瀋陽)也各錄得約16.6億元及16.3億元合同銷售金額。上半年共有5個全新項目開盤，均位於廣東省外(江蘇省兩個、浙江省、海南省及重慶直轄市各一個)。新盤一經推出便大獲市場認可，與期內共錄得約人民幣33.7億元認購金額。

1 又名碧桂園•天璽灣。

2 又名觀瀾碧桂園。

在「大本營」廣東省，碧桂園上半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55%。此外，隨著近兩、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，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2013年上半年的約45%，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，碧桂園也放眼海外。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，將為碧桂園的發展邁出重要的一步。

截至2013年6月30日，本集團共有134個項目處於不同發展階段(其中廣東省項目70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6,267萬平方米(其中廣東省佔比約42%)，當中已取得施工許可證之建築面積約1,824萬平方米。

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6月30日，本集團已有35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11,119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質量俱得以大幅提升。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)與集團更好的携手分享成就。

此外，本公司於5月29日委任四名執行董事。其中聯席總裁朱榮斌先生擁有18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。朱先生加盟本集團後主要負責投資、商業及產品設計方面的管理工作。其他三位新任執行董事謝樹太先生、宋軍先生和梁國坤先生都是從集團內部提拔，都是已經長期在集團服務的優秀高管，為集團帶來重大的貢獻。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，進一步積極探討資本市場融資渠道。本公司成功於在2013年1月把握市場良好機會，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，餘款則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，年期比本公司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。

2013年，集團以「碧桂園的中國夢」為品牌主題，致力於實現建設老百姓買得起的好房子的「民生地產夢」，為國家和社會貢獻、履行社會責任的「家園夢」，以及讓每個碧桂園業主、員工和合作夥伴都能跟隨集團一起進步，打造幸福社區範本的「碧桂園人的幸福夢」。

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！



— 碧桂園·十里銀灘

致謝

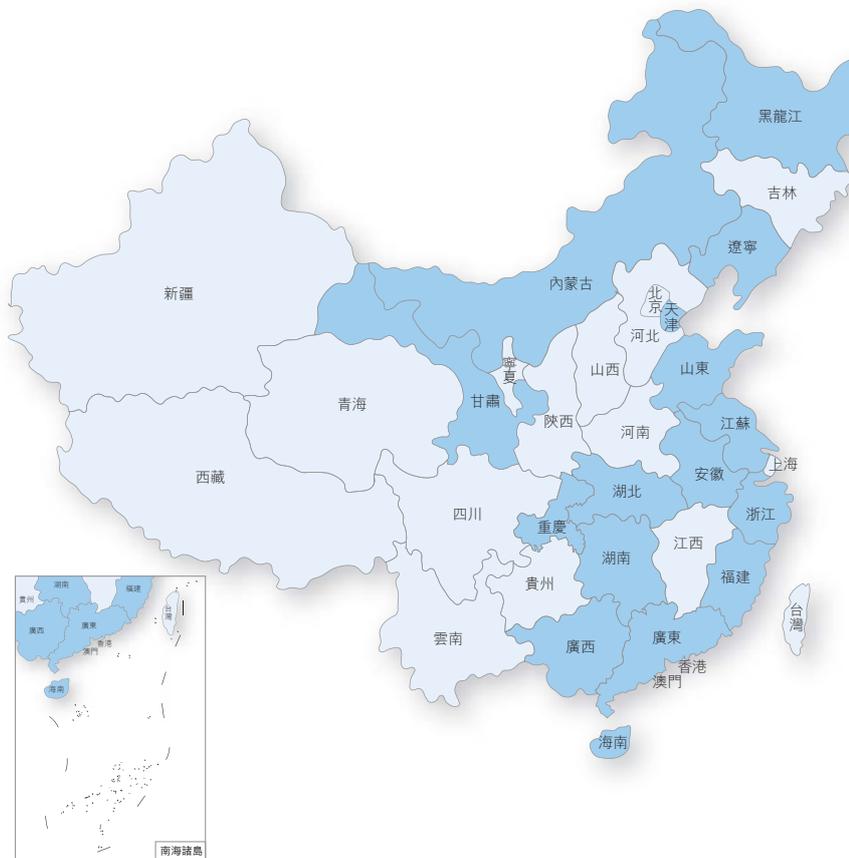
在此，本人謹代表董事會一如既往地感謝本集團的全體管理層及員工。碧桂園成長離不開你們一直以來的辛勤努力與默默耕耘。本集團亦衷心感謝各地方政府對碧桂園的大力支持，令各地項目得以順利展開；並感謝投資者、廣大客戶及業務夥伴給予公司的大力支持與信任。碧桂園全體員工將團結起來，以專業的知識及團隊精神去克服困難，實現更卓越的成績。

主席
楊國強

中國廣東省佛山市
2013年8月6日

項目概覽

以下的地圖顯示截至2013年6月30日本集團在中國的132個項目所在位置：



廣東		55. 梅江碧桂園	100. 靖江碧桂園	
1. 碧桂園東苑	56. 碧桂園家園	101. 江陰碧桂園		
2. 沙灣碧桂園 一至五期及七期	57. 石樓碧桂園	102. 如皋碧桂園		
3. 華南碧桂園 一六期	58. 碧桂園·翡翠灣	浙江		
4. 荔城碧桂園	59. 碧桂園天麓山花園	103. 杭州碧桂園		
5. 荔城碧桂園	60. 會江碧桂園	安徽		
6. 碧桂園鳳凰城	61. 碧桂園新亞山湖城	104. 碧桂園濱湖城		
7. 南沙碧桂園	62. 碧桂園·山湖灣	105. 池州碧桂園		
8. 假日半島—花都	63. 碧桂園·山湖灣	106. 黃山碧桂園		
9. 順德碧桂園(含碧桂園西苑)	64. 碧桂園·翡翠灣	107. 蕪湖碧桂園		
10. 均安碧桂園	65. 碧桂園時代城	108. 碧桂園·如山湖城		
11. 半島碧桂園	66. 塘廈碧桂園	109. 巢湖碧桂園		
12. 高明碧桂園	67. 碧桂園清泉城 二期	110. 安慶碧桂園		
13. 南海碧桂園	68. 五華碧桂園	111. 碧桂園·歐洲城		
14. 鶴山碧桂園	69. 興寧碧桂園	112. 碧桂園·城市花園		
15. 五色碧桂園	70. 碧桂園空港廣場	天津		
16. 新會碧桂園	廣西		113. 天津碧桂園	
17. 台山碧桂園	71. 北流碧桂園	114. 碧桂園·德域大廈		
18. 陽東碧桂園	72. 平果碧桂園	115. 碧桂園·濱海城		
19. 肇慶藍山公寓	湖南		遼寧	
20. 肇慶碧桂園	73. 長沙碧桂園	116. 瀋陽碧桂園		
21. 韶關碧桂園	74. 碧桂園·山湖城	117. 碧桂園·鳳凰城		
22. 惠陽碧桂園	75. 益陽碧桂園	118. 碧桂園·太陽城		
23. 樂昌碧桂園	76. 湘潭碧桂園	119. 碧桂園·銀河城		
24. 惠平碧桂園	77. 湘潭碧桂園	120. 海城碧桂園		
25. 汕尾碧桂園	78. 張家界碧桂園	121. 碧桂園		
26. 韶關碧桂園·太陽城	79. 碧桂園·山水桃園	內蒙古		
27. 四會碧桂園	80. 碧桂園·翡翠山	122. 滿洲里碧桂園		
28. 茂山碧桂園	重慶		123. 興安藍碧桂園	
29. 陽山碧桂園	81. 長壽碧桂園	124. 速達碧桂園		
30. 碧桂園·荔園	82. 黔江碧桂園	黑龍江		
31. 肇慶碧桂園·山湖城	83. 墊江碧桂園	125. 綏化碧桂園		
32. 碧桂園·公園1號	湖北		海南	
33. 碧桂園·家園	84. 武漢碧桂園	126. 碧桂園·椰城		
34. 碧桂園·陽光水岸	85. 咸寧碧桂園	127. 碧桂園小城之春		
35. 碧桂園·清溪	86. 隨州碧桂園	128. 碧桂園·金沙灘		
36. 假日半島—清溪	87. 碧桂園·溫泉城	山東		
37. 大朗碧桂園	88. 荊門碧桂園	129. 碧桂園·鳳凰城		
38. 碧桂園家園	89. 碧桂園·生態城	130. 碧桂園·十里金灘		
39. 懷集碧桂園	90. 碧桂園·桂園二期	福建		
40. 碧桂園城市花園	91. 碧桂園假日半島	131. 永春碧桂園		
41. 碧桂園家園	92. 碧桂園祥山湖城	甘肅		
42. 德慶碧桂園	93. 碧桂園·江灣城	132. 碧桂園·蘭州新城		
43. 雲浮碧桂園	江蘇			
44. 新會碧桂園 一四期	94. 泰州碧桂園			
45. 碧桂園城市花園	95. 碧桂園·鳳凰城			
46. 碧桂園·十里銀灘	96. 碧桂園·旋華庭			
47. 碧桂園清泉城	97. 宜興碧桂園			
48. 碧桂園秀麗湖	98. 如東碧桂園			
49. 封閉碧桂園	99. 丹陽碧桂園			
50. 海陵碧桂園				
51. 海陵碧桂園·山水豪園				
52. 碧桂園				
53. 容桂碧桂園				
54. 碧桂園·東江鳳凰城				

此外，截止2013年6月30日本集團還有2個項目位於馬來西亞的雪蘭莪州。

房地產開發

截止2013年6月30日，本集團擁有134個處於不同發展階段的項目，其中70個項目位於廣東省內，包括廣州市14個、江門市12個、佛山市9個、肇慶市7個、東莞市、清遠市、梅州市各5個、韶關市3個、惠州市、汕尾市、茂名市各2個、陽江市、雲浮市、河源市、中山市各1個。另外64個項目如下分佈：湖南省長沙市4個、益陽市、張家界、湘潭、郴州各1個，湖北省武漢市3個、咸寧市3個、隨州市、荊門市、鄂州市、黃岡市各1個，江蘇省無錫市3個、泰州市、南通市、鎮江市各2個，安徽省合肥市、滁州各2個、安慶市、池州市、馬鞍山市、黃山市、蕪湖市各1個，遼寧省瀋陽市5個、鞍山市1個，內蒙古自治區呼倫貝爾市、興安盟、通遼市各1個，黑龍江綏化市1個、重慶直轄市3個、天津直轄市3個、廣西壯族自治區玉林市、百色市各1個，海南省臨高2個、文昌市1個，山東省濟南市、煙台市各1個，浙江省杭州市1個，福建省泉州市1個，甘肅省蘭州市1個，馬來西亞雪蘭莪州2個。

截至2013年6月30日，本集團的134個項目中已竣工總建築面積為40,254,616平方米，在建總建築面積為19,683,421平方米，持作未來發展土地的總建築面積為41,753,399平方米。

物業管理

本公司會透過名下全資擁有的物業服務子公司，即廣東碧桂園物業服務有限公司（「廣東服務公司」）向本集團開發的每個項目的住戶提供售後物業管理和服務。

於2013年6月30日，本集團擁有約18,024名員工服務於其113家物業服務分公司。本集團銳意繼續向物業買家提供優質的綜合售後物業管理和服務，包括公共安全和公共秩序的協助管理、公共設施保養、公共區域清潔、家居助理、園藝及景觀、區內的穿梭巴士營運和其他客戶服務。本集團以優質的服務在市場上建立了良好的聲譽，例證之一廣東服務公司已獲建設部認定為一級物業服務公司，是中國物業服務公司的最高資質級別。



— 碧桂園新亞山湖城

酒店管理

本集團已開發及目前經營的酒店包括五星級酒店7家及四星級酒店2家，以及按《旅遊飯店星級的劃分與評定》的五星級標準建造的酒店28家。此外，本集團還有按《旅遊飯店星級的劃分與評定》五星級標準在建的酒店13家及四星級標準在建的酒店2家。

截至2013年6月30日，本集團酒店物業的發展狀況如下：

酒店名稱	所處項目	實際／		
		*預期開幕日期	房間數目	星級 ⁽¹⁾
順德碧桂園度假村	廣東省佛山 順德碧桂園	2000年2月	201	四星級(已開業)
廣州鳳凰城酒店	廣東省廣州 碧桂園鳳凰城	2003年11月	573	五星級(已開業)
碧桂園假日半島酒店	廣東省清遠 碧桂園假日半島	2004年12月	225	五星級(已開業)
鶴山碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 鶴山碧桂園	2005年7月	282	五星級(已開業)
陽江碧桂園鳳凰酒店	廣東省陽江 陽東碧桂園	2007年5月	342	五星級(已開業)
台山碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 台山碧桂園	2007年11月	337	五星級(已開業)
咸寧碧桂園鳳凰溫泉酒店	湖北省咸寧 碧桂園·溫泉城	2009年11月	328	五星級(已開業)
高明碧桂園鳳凰酒店	廣東省佛山 高明碧桂園	2009年11月	336	五星級(已開業)
荊門碧桂園鳳凰酒店	湖北省荊門 荊門碧桂園	2010年10月	138	四星級(已開業)
五邑碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 五邑碧桂園	2005年12月	95	按五星級標準(已開業)
長沙碧桂園鳳凰酒店	湖南省長沙 長沙碧桂園	2007年10月	343	按五星級標準(已開業)
肇慶碧桂園鳳凰酒店	廣東省肇慶 肇慶碧桂園	2009年2月	285	按五星級標準(已開業)
新會碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 新會碧桂園	2009年3月	374	按五星級標準(已開業)

酒店名稱	所處項目	實際／		
		*預期開幕日期	房間數目	星級 ⁽¹⁾
重慶長壽碧桂園鳳凰酒店	重慶長壽 長壽碧桂園	2010年9月	335	按五星級標準(已開業)
蕪湖碧桂園瑪麗蒂姆酒店	安徽省蕪湖 蕪湖碧桂園	2010年12月	602	按五星級標準(已開業)
武漢碧桂園鳳凰酒店	湖北省武漢 武漢碧桂園	2011年1月	331	按五星級標準(已開業)
濱湖城碧桂園鳳凰酒店	安徽省合肥 碧桂園濱湖城	2011年1月	336	按五星級標準(已開業)
黃山碧桂園鳳凰酒店	安徽省黃山 黃山碧桂園	2011年3月	378	按五星級標準(已開業)
瀋陽碧桂園假日酒店	遼寧省瀋陽 瀋陽碧桂園	2011年5月	50	按五星級標準(已開業)
瀋陽碧桂園瑪麗蒂姆酒店	遼寧省瀋陽 碧桂園•銀河城	2011年7月	631	按五星級標準(已開業)
天津碧桂園鳳凰酒店	天津八里台 天津碧桂園	2011年8月	249	按五星級標準(已開業)
韶關碧桂園鳳凰酒店	廣東省韶關 韶關碧桂園	2011年8月	335	按五星級標準(已開業)
隨州碧桂園鳳凰酒店	湖北省隨州 隨州碧桂園	2011年10月	378	按五星級標準(已開業)
碧桂園如山湖鳳凰酒店	安徽省馬鞍山 碧桂園•如山湖城	2011年11月	454	按五星級標準(已開業)
樂昌碧桂園鳳凰酒店	廣東省韶關 樂昌碧桂園	2011年11月	129	按五星級標準(已開業)
寧鄉碧桂園鳳凰酒店	湖南省長沙 碧桂園•山湖城	2011年12月	129	按五星級標準(已開業)
碧桂園歐洲城鳳凰酒店	安徽省滁州 碧桂園•歐洲城	2011年12月	333	按五星級標準(已開業)
佛岡碧桂園假日溫泉酒店	廣東省清遠 碧桂園清泉城	2012年4月	11	按五星級標準(已開業)
池州碧桂園鳳凰酒店	安徽省池州 池州碧桂園	2012年6月	338	按五星級標準(已開業)

業務概覽

酒店名稱	所處項目	實際／	房間數目	星級 ⁽¹⁾
		*預期開幕日期		
通遼碧桂園鳳凰酒店	內蒙古通遼 通遼碧桂園	2012年7月	321	按五星級標準(已開業)
泰州碧桂園鳳凰溫泉酒店	江蘇省泰州 泰州碧桂園	2012年7月	331	按五星級標準(已開業)
碧桂園鳳凰城酒店	江蘇省鎮江 碧桂園·鳳凰城	2012年9月	334	按五星級標準(已開業)
碧桂園十里銀灘酒店	廣東省惠州 碧桂園·十里銀灘	2012年10月	336	按五星級標準(已開業)
巢湖碧桂園鳳凰酒店	安徽省合肥 巢湖碧桂園	2012年11月	336	按五星級標準(已開業)
安慶碧桂園鳳凰酒店	安徽省安慶 安慶碧桂園	2012年12月	336	按五星級標準(已開業)
惠陽碧桂園鳳凰酒店	廣東省惠州 惠陽碧桂園	2012年12月	118	按五星級標準(已開業)
雲浮碧桂園鳳凰酒店	廣東省雲浮 雲浮碧桂園	2013年3月	129	按五星級標準(已開業)
海城碧桂園鳳凰酒店 ⁽²⁾	遼寧省鞍山 海城碧桂園	*2013	134	按五星級標準(試業中)
天津濱海希爾頓酒店	天津塘沽 獨立酒店	*2014	1,238	按五星級標準(在建中)
北流碧桂園鳳凰酒店	廣西玉林 北流碧桂園	*2013	209	按五星級標準(在建中)
興安盟碧桂園鳳凰酒店	內蒙古興安盟 興安盟碧桂園	*2013	134	按五星級標準(在建中)
陽山碧桂園鳳凰酒店	廣東省清遠 陽山碧桂園	*2014	129	按五星級標準(在建中)
佛山希爾頓酒店	廣東省佛山 碧桂園城市花園	*2013	600	按五星級標準(在建中)
張家界碧桂園 鳳凰國際度假酒店	湖南省張家界 張家界碧桂園	*2013	1,047	按五星級標準(在建中)

酒店名稱	所處項目	實際／		
		*預期開幕日期	房間數目	星級 ⁽¹⁾
武漢光谷希爾頓酒店	湖北省武漢 碧桂園·生態城	*2013	510	按五星級標準(在建中)
梅州碧桂園假日酒店	廣東省梅州 畚江碧桂園	*2013	50	按四星級標準(在建中)
開平碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 碧桂園·翡翠灣	*2013	290	按五星級標準(在建中)
茂名碧桂園鳳凰酒店	廣東省茂名 碧桂園城市花園	*2013	200	按五星級標準(在建中)
海南碧桂園金沙灘酒店	海南省臨高 碧桂園·金沙灘	*2014	84	按五星級標準(在建中)
碧桂園海南 小城之春假日酒店	海南省臨高 碧桂園小城之春	*2013	113	按四星級標準(在建中)
瀋陽碧桂園鳳凰酒店	遼寧省瀋陽 碧桂園·鳳凰城	*2013	134	按五星級標準(在建中)
龍江碧桂園鳳凰酒店	廣東省佛山 碧桂園豪庭	*2014	193	按五星級標準(在建中)

附註：

- (1) 酒店要經營一年後，方可申請星級酒店評定。
- (2) 海城碧桂園鳳凰酒店於2012年12月30日開始試業。



— 雲浮碧桂園鳳凰酒店

業務概覽

已竣工物業

項目	市(區)	整個項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	已竣工 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已售出 並交付 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	竣工日期
碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100%	240,550	238,860	235,251	—	2002/6/29
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	278,834	100%	278,834	273,702	273,702	—	2009/12/31
華南碧桂園一 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,075,096	100%	1,075,096	960,457	959,872	212	2011/12/19
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	423,467	50%	408,391	407,552	407,552	—	2007/12/20
荔城碧桂園	廣州(增城)	568,729	100%	568,729	550,765	544,497	56	2010/6/30
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,681,221	100%	4,348,268	4,119,648	3,943,855	21,867	2013/5/30
南沙碧桂園	廣州(南沙)	515,889	100%	515,889	491,002	489,244	23	2010/6/28
假日半島一花都	廣州(花都)	444,821	100%	418,169	403,637	330,367	1,906	2012/10/18
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,700,090	100%	2,314,603	2,132,076	2,058,176	2,755	2012/12/18
均安碧桂園	佛山(順德)	254,510	90%	224,458	214,110	214,110	—	2011/6/20
半島碧桂園	佛山(順德)	294,330	100%	294,330	287,042	287,042	—	2008/4/16
高明碧桂園	佛山(高明)	987,861	100%	910,637	899,752	876,129	12,196	2013/6/27
南海碧桂園	佛山(南海)	553,574	100%	553,574	542,780	540,783	238	2011/3/30
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,074,195	100%	1,867,168	1,794,208	1,682,507	38,124	2013/4/28
五邑碧桂園	江門(蓬江)	955,016	100%	952,729	910,469	863,116	32,093	2013/6/20
新會碧桂園	江門(新會)	588,519	100%	588,519	578,358	576,349	—	2012/12/28
台山碧桂園	江門(台山)	2,197,481	100%	864,951	842,708	701,376	25,718	2013/5/30
陽東碧桂園	陽江(陽東)	390,847	100%	390,847	370,202	368,869	—	2010/12/21
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,329,882	100%	860,317	813,965	780,711	1,634	2012/5/18
肇慶藍領公寓	肇慶(高新)	185,721	100%	185,721	105,861	6,401	—	2009/6/26
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	466,542	51%	396,814	380,736	362,283	17,774	2013/1/4
韶關碧桂園	韶關(浚江)	3,500,941	100%	1,413,540	1,354,006	1,292,923	19,634	2013/5/30
泰州碧桂園	泰州(海陵)	734,389	100%	681,839	629,902	486,517	5,737	2012/11/28
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,021,028	90%	418,607	398,507	312,421	25,561	2013/6/30
滿洲里碧桂園 (滿洲里)	呼倫貝爾	1,603,125	100%	83,864	83,569	74,155	1,190	2009/11/30
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	1,469,240	100%	268,870	263,221	194,539	26,832	2013/6/26

項目	市(區)	整個項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	已竣工 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已售出 並交付 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	竣工日期
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,060,024	100%	300,791	293,814	243,279	4,012	2013/6/9
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,297,189	100%	340,292	333,520	236,233	7,023	2012/8/10
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	2,586,897	100%	796,116	779,210	687,812	17,074	2013/6/27
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	2,071,247	100%	634,423	628,681	516,822	28,250	2012/6/19
恩平碧桂園	江門(恩平)	293,441	100%	264,484	257,875	252,833	660	2012/10/20
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	533,405	100%	314,292	286,805	188,893	2,635	2012/8/26
碧桂園濱湖城	合肥(巢湖)	1,077,266	100%	716,003	707,444	603,137	34,633	2013/6/30
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	794,074	100%	390,409	378,340	375,476	2,232	2013/6/19
武漢碧桂園	武漢(漢南)	760,247	100%	453,746	433,134	315,275	26,192	2013/4/27
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	4,087,417	100%	396,939	391,769	384,597	460	2013/6/27
海城碧桂園	鞍山(海城)	413,000	100%	107,050	104,926	90,923	1,400	2013/1/4
興安盟碧桂園	興安盟 (科右前旗)	1,171,489	100%	308,117	294,297	215,079	16,811	2012/10/15
池州碧桂園	池州(站前)	417,747	100%	322,038	318,136	308,316	—	2012/8/30
碧桂園•如山湖城	馬鞍山(和縣)	960,481	100%	649,923	625,407	242,803	2,382	2011/10/21
四會碧桂園	肇慶(四會)	47,102	100%	47,102	45,492	44,225	—	2010/6/30
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	898,825	100%	287,006	269,762	230,820	6,648	2012/7/16
碧桂園•溫泉城	咸寧(咸安)	1,193,755	100%	308,645	307,554	287,361	2,876	2013/1/25
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,585,104	100%	421,570	416,568	333,342	47,491	2013/5/5
長壽碧桂園	重慶(長壽)	434,317	100%	416,245	395,282	365,953	513	2012/6/25
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,729,380	100%	216,054	212,230	190,200	7,523	2013/6/27
黃山碧桂園	黃山(屯溪)	330,953	100%	330,024	311,671	282,513	1,738	2012/11/26
安慶碧桂園	安慶(迎江)	1,745,572	100%	787,703	737,672	668,655	38,227	2013/6/9
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,087,117	100%	822,392	769,932	612,587	3,049	2012/10/29
益陽碧桂園	益陽(益陽)	1,288,569	100%	195,086	192,335	175,208	421	2012/5/29
巢湖碧桂園	合肥(巢湖)	879,743	100%	350,304	321,042	274,800	7,401	2013/5/30
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	958,191	100%	326,000	321,147	157,609	81,579	2013/5/29
茂名碧桂園	茂名(茂南)	431,325	100%	309,264	293,472	268,099	2,016	2012/9/29
陽山碧桂園	清遠(陽山)	1,072,631	100%	225,623	222,989	196,417	662	2013/3/20

業務概覽

項目	市(區)	整個項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	已竣工 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已售出 並交付 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	竣工日期
綏化碧桂園	綏化(北林)	265,719	100%	149,298	148,875	137,158	8,682	2012/7/27
天津碧桂園	天津(八里台)	1,010,009	100%	235,095	219,454	215,113	—	2012/9/18
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	890,157	100%	313,991	313,007	294,285	4,158	2013/6/18
碧桂園•荔園	廣州(增城)	88,837	100%	88,837	87,590	85,523	347	2010/5/26
肇慶碧桂園•山湖城	肇慶(高要)	261,078	51%	261,078	255,763	223,173	28,164	2013/4/28
碧桂園•公園1號	江門(鶴山)	242,379	100%	158,504	155,948	154,732	467	2012/8/30
碧桂園•豪園	廣州(增城)	1,026,208	100%	502,499	449,944	430,534	4,951	2012/11/20
碧桂園•陽光水岸	江門(開平)	48,718	100%	48,718	48,446	46,373	—	2010/12/15
假日半島—清遠	清遠(清城)	435,667	100%	435,667	433,927	430,729	1,006	2012/11/30
碧桂園山水桃園	佛山(南海)	144,508	100%	144,508	143,410	97,975	—	2012/1/19
大朗碧桂園	東莞(大朗)	377,760	100%	377,760	368,636	326,991	22,042	2013/5/17
碧桂園豪庭	廣州(南沙)	167,152	100%	167,152	155,977	152,091	—	2013/5/17
懷集碧桂園	肇慶(懷集)	241,397	100%	126,686	125,544	125,544	—	2011/8/24
碧桂園城市花園	佛山(禪城)	445,059	90%	444,781	428,259	320,817	18,544	2013/5/17
碧桂園豪庭	佛山(順德)	369,867	100%	369,867	365,179	324,069	2,183	2012/11/21
德慶碧桂園	肇慶(德慶)	195,723	100%	195,723	192,351	165,063	2,480	2013/5/30
雲浮碧桂園	雲浮(金山)	517,879	100%	193,170	192,663	124,722	59,021	2013/6/27
北流碧桂園	玉林(北流)	366,435	100%	158,661	155,039	134,834	10,320	2013/3/22
江海碧桂園	江門(江海)	476,512	100%	179,998	169,959	78,374	81,105	2013/5/31
新會碧桂園—四期	江門(新會)	406,393	100%	137,935	137,497	126,995	242	2012/7/30
碧桂園城市花園	茂名(電白)	620,492	100%	72,689	72,128	51,151	17,133	2013/5/30
碧桂園•十里銀灘	惠州(惠東)	5,154,726	100%	649,454	603,162	570,456	5,059	2013/6/7
碧桂園清泉水	清遠(佛岡)	579,826	100%	213,637	213,637	138,431	26,197	2013/6/27
碧桂園秀麗湖	中山(五桂山)	79,849	100%	79,849	74,534	48,130	2,243	2012/10/31
碧桂園•鳳凰城	鎮江(句容)	4,703,040	100%	557,978	526,905	406,252	1,543	2013/5/29
碧桂園•歐洲城	滁州(南谿)	1,469,527	100%	266,803	255,600	123,673	5,912	2013/6/21
封閉碧桂園	肇慶(封閉)	184,791	100%	126,461	120,930	99,097	9,139	2013/6/24
碧桂園豪園	瀋陽(棋盤山)	122,867	100%	72,531	72,498	1,265	—	2012/9/10
海豐碧桂園	汕尾(海豐)	358,434	100%	155,893	150,398	134,421	2,854	2012/9/28
碧桂園凱旋華庭	無錫(錫山)	301,527	100%	112,211	107,937	53,018	34,750	2013/6/28
碧桂園•山水豪園	江門(鶴山)	746,693	80%	114,975	114,170	77,922	23,910	2013/3/10

項目	市(區)	整個項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	已竣工 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已售出 並交付 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	竣工日期
湘潭碧桂園	湘潭(湘潭)	624,055	100%	160,178	135,221	82,713	17,402	2013/6/14
容桂碧桂園	佛山(順德)	306,722	100%	26,402	26,402	—	3,222	2012/10/26
碧桂園·城市花園	滁州(來安)	1,558,370	100%	77,533	69,829	30,735	2,745	2012/10/26
碧桂園·東江鳳凰城	河源(源城)	917,342	100%	151,930	150,785	112,311	11,307	2013/6/21
梅江碧桂園	梅州(梅江)	798,644	100%	96,563	91,738	59,208	5,749	2013/5/31
碧桂園·翡翠灣	江門(開平)	685,149	100%	136,741	134,945	95,718	30,059	2013/5/30
張家界碧桂園	張家界(永定)	266,648	100%	23,685	—	—	—	2010/9/28
碧桂園·山水桃園	長沙(寧鄉)	119,378	100%	50,830	48,352	33,223	—	2012/6/15
碧桂園天麓山花園	東莞(塘廈)	451,502	100%	58,958	58,958	51,036	331	2013/6/28
畚江碧桂園	梅州(梅縣)	236,359	100%	42,501	42,244	3,216	10,370	2013/6/15
碧桂園新亞山湖城	清遠(清城)	1,148,534	51%	71,279	71,279	58,777	—	2013/5/30
平果碧桂園	百色(平果)	201,479	100%	51,579	42,885	—	30,061	2013/5/28
碧桂園·翡翠灣	梅州(蕉嶺)	245,389	100%	31,073	27,069	—	16,617	2013/5/24
合計		91,629,878		40,254,616	38,456,675	33,837,862	1,077,773	

附註：

(1) 根據有關政府部門的測量報告。



— 丹陽碧桂園

業務概覽

在建物業

項目	市(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	在建 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	在建 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	實際/ 預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	423,467	50%	1,076	—	10/15/2004	—	—	13年第三季
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,681,221	100%	90,921	90,353	4/29/2007	53,921	4/30/2008	13年第四季
假日半島—花都	廣州(花都)	444,821	100%	5,691	—	5/11/2006	—	—	13年第三季
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,700,090	100%	284,553	190,300	8/25/2008	40,114	10/30/2012	14年第四季
高明碧桂園	佛山(高明)	987,861	100%	64,224	63,797	5/31/2006	9,497	12/7/2012	13年第三季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,074,195	100%	30,205	30,068	8/9/2012	—	13年第三季	14年第二季
五邑碧桂園	江門(蓬江)	955,016	100%	2,287	—	1/19/2012	—	—	13年第三季
台山碧桂園	江門(台山)	2,197,481	100%	277,907	268,837	2/29/2008	55,145	4/27/2012	14年第二季
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,329,882	100%	221,989	207,298	5/15/2013	—	13年第三季	15年第三季
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	466,542	51%	69,421	69,421	8/21/2012	19,364	10/25/2012	14年第三季
韶關碧桂園	韶關(浚江)	3,500,941	100%	301,951	296,986	1/17/2007	125,870	12/16/2012	14年第四季
泰州碧桂園	泰州(海陵)	734,389	100%	52,550	49,536	6/27/2007	18,878	12/14/2011	13年第四季
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,021,028	90%	211,661	203,843	6/30/2009	22,893	12/19/2011	14年第四季
滿洲里碧桂園 (滿洲里)	呼倫貝爾	1,603,125	100%	266,660	263,153	7/23/2007	16,166	9/20/2011	14年第二季
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	1,469,240	100%	138,505	132,614	1/27/2011	15,197	1/31/2013	14年第三季
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,060,024	100%	238,226	218,412	6/25/2011	109,941	10/17/2011	15年第四季
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,297,189	100%	74,572	74,572	9/8/2007	—	13年第三季	14年第三季
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	2,586,897	100%	1,304,295	1,231,489	11/3/2010	475,852	2/14/2011	14年第四季
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	2,071,247	100%	506,162	491,568	6/26/2008	82,027	4/23/2012	14年第二季
恩平碧桂園	江門(恩平)	293,441	100%	17,682	17,587	6/22/2012	15,296	11/15/2012	13年第三季
碧桂園濱湖城	合肥(巢湖)	1,077,266	100%	78,532	70,525	12/13/2007	20,629	8/21/2012	13年第四季
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	794,074	100%	62,509	62,509	8/20/2012	59,409	11/30/2012	13年第四季
武漢碧桂園	武漢(漢南)	760,247	100%	218,545	197,266	1/30/2008	2,123	1/13/2011	13年第四季
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	4,087,417	100%	484,713	482,380	12/28/2009	152,308	9/28/2012	15年第一季
海城碧桂園	鞍山(海城)	413,000	100%	126,138	121,570	10/20/2011	29,661	11/3/2011	14年第三季
興安盟碧桂園 (科右前旗)	興安盟	1,171,489	100%	87,632	84,588	6/29/2012	55,276	7/4/2012	14年第二季

項目	市(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	在建 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	在建 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	實際/ 預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
池州碧桂園	池州(站前)	417,747	100%	62,642	53,548	8/24/2012	38,169	11/12/2012	14年第二季
碧桂園•如山湖城	馬鞍山(和縣)	960,481	100%	53,258	53,138	7/17/2012	—	13年第三季	13年第四季
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	898,825	100%	157,516	154,020	11/29/2011	33,498	1/13/2012	13年第四季
碧桂園•溫泉城	咸寧(咸安)	1,193,755	100%	153,195	152,683	5/19/2011	58,642	9/28/2012	13年第三季
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,585,104	100%	95,081	95,081	5/21/2008	46,111	9/10/2012	13年第四季
長壽碧桂園	重慶(長壽)	434,317	100%	18,072	17,726	12/7/2012	13,025	10/26/2012	13年第四季
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,729,380	100%	315,577	299,110	5/30/2011	184,104	7/29/2011	15年第二季
黃山碧桂園	黃山(屯溪)	330,953	100%	929	—	9/28/2011	—	—	13年第三季
安慶碧桂園	安慶(迎江)	1,745,572	100%	211,980	165,527	6/19/2008	59,358	1/30/2013	13年第三季
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,087,117	100%	22,191	—	6/27/2008	—	—	13年第四季
益陽碧桂園	益陽(益陽)	1,288,569	100%	205,430	203,752	2/20/2012	165,305	6/1/2012	13年第四季
巢湖碧桂園	合肥(巢湖)	879,743	100%	158,365	149,503	8/11/2008	86,758	4/24/2012	14年第四季
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	958,191	100%	51,127	51,127	12/6/2012	20,971	12/7/2012	13年第四季
茂名碧桂園	茂名(茂南)	431,325	100%	92,746	89,491	12/10/2011	21,985	4/23/2012	13年第三季
陽山碧桂園	清遠(陽山)	1,072,631	100%	61,297	61,055	11/30/2012	19,181	4/23/2013	14年第二季
綏化碧桂園	綏化(北林)	265,719	100%	101,827	96,462	11/10/2012	23,579	11/19/2012	14年第三季
天津碧桂園	天津(八里台)	1,010,009	100%	432,575	400,349	10/14/2010	132,512	8/31/2011	13年第四季
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	890,157	100%	136,404	128,323	5/12/2011	33,436	1/13/2012	14年第四季
碧桂園•公園1號	江門(鶴山)	242,379	100%	83,875	80,804	2/6/2013	—	13年第三季	15年第一季
碧桂園•豪園	廣州(增城)	1,026,208	100%	83,045	80,898	4/19/2010	77,026	9/21/2012	13年第四季
懷集碧桂園	肇慶(懷集)	241,397	100%	114,711	110,926	10/30/2012	33,410	2/1/2013	14年第三季
碧桂園城市花園	佛山(禪城)	445,059	90%	278	—	5/26/2011	—	—	13年第三季
雲浮碧桂園	雲浮(金山)	517,879	100%	171,273	123,146	2/24/2011	47,483	11/13/2012	14年第二季
北流碧桂園	玉林(北流)	366,435	100%	125,783	120,762	10/21/2011	52,860	9/29/2012	14年第四季
江海碧桂園	江門(江海)	476,512	100%	83,277	82,852	1/18/2011	82,049	8/15/2012	13年第三季
新會碧桂園一四期	江門(新會)	406,393	100%	264,559	261,014	1/7/2011	205,442	3/14/2012	14年第二季
碧桂園城市花園	茂名(電白)	620,492	100%	261,621	259,392	12/31/2011	110,967	11/15/2012	14年第二季
碧桂園•十里銀灘	惠州(惠東)	5,154,726	100%	2,011,412	1,920,482	6/14/2011	481,255	6/19/2012	15年第二季

業務概覽

項目	市(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	在建 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	在建 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	實際/ 預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
碧桂園清泉城	清遠(佛岡)	579,826	100%	52,435	52,379	12/24/2010	22,620	4/28/2011	14年第二季
碧桂園•鳳凰城	鎮江(句容)	4,703,040	100%	549,820	548,876	1/11/2011	284,208	4/29/2011	14年第四季
碧桂園•歐洲城	滁州(南譙)	1,469,527	100%	429,609	419,856	11/19/2010	107,704	12/9/2011	14年第二季
封開碧桂園	肇慶(封開)	184,791	100%	58,330	57,859	10/14/2010	18,633	8/14/2012	14年第二季
碧桂園豪園	瀋陽(棋盤山)	122,867	100%	27,512	26,654	4/12/2011	—	7/8/2011	13年第四季
海豐碧桂園	汕尾(海豐)	358,434	100%	160,956	157,735	8/29/2011	156,938	4/25/2012	13年第四季
杭州碧桂園	杭州(下沙)	184,681	100%	184,681	180,748	4/14/2012	61,881	12/13/2012	14年第一季
碧桂園凱旋華庭	無錫(錫山)	301,527	100%	189,316	180,172	7/6/2011	103,308	3/8/2012	15年第二季
碧桂園•山水豪園	江門(鶴山)	746,693	80%	78,265	73,827	2/18/2011	31,164	3/21/2012	13年第三季
湘潭碧桂園	湘潭(湘潭)	624,055	100%	204,677	204,677	8/20/2012	8,467	11/20/2012	14年第二季
容桂碧桂園	佛山(順德)	306,722	100%	280,320	273,572	6/28/2011	18,428	7/12/2012	14年第二季
碧桂園•城市花園	滁州(來安)	1,558,370	100%	815,010	814,826	8/2/2011	437,806	9/30/2011	13年第三季
碧桂園•東江鳳凰城	河源(源城)	917,342	100%	468,706	458,288	5/31/2011	204,204	12/14/2011	14年第二季
梅江碧桂園	梅州(梅江)	798,644	100%	379,376	371,585	8/26/2011	197,115	12/14/2011	15年第二季
碧桂園豪園	東莞(塘廈)	291,965	70%	291,965	268,489	3/19/2012	200,983	11/2/2012	14年第三季
石樓碧桂園	廣州(番禺)	168,808	100%	144,808	133,865	12/29/2011	52,307	5/1/2012	13年第三季
碧桂園•翡翠灣	江門(開平)	685,149	100%	296,311	292,426	9/30/2011	105,283	11/13/2012	14年第三季
張家界碧桂園	張家界(永定)	266,648	100%	53,792	53,184	7/20/2012	4,552	11/5/2012	13年第四季
碧桂園•山水桃園	長沙(寧鄉)	119,378	100%	68,548	68,333	11/30/2011	5,845	12/13/2011	14年第二季
碧桂園天麓山花園	東莞(塘廈)	451,502	100%	392,544	357,961	3/21/2012	66,711	12/24/2012	15年第二季
畚江碧桂園	梅州(梅縣)	236,359	100%	223	—	11/15/2011	—	—	13年第三季
碧桂園新亞山湖城	清遠(清城)	1,148,534	51%	33,292	33,292	1/21/2013	19,669	1/24/2013	13年第四季
碧桂園•生態城	武漢(洪山)	743,188	55%	296,411	282,931	6/27/2012	180,298	9/29/2012	13年第四季
碧桂園•翡翠山	郴州(蘇仙)	472,435	100%	230,015	227,260	2/15/2012	179,317	7/27/2012	13年第三季
碧桂園山湖灣	廣州(南沙)	495,019	100%	362,729	355,781	6/28/2012	176,448	11/30/2012	15年第二季
碧桂園•鳳凰城	濟南(章丘)	633,070	100%	142,200	131,464	7/30/2012	99,248	9/26/2012	13年第四季

項目	市(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	在建 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	在建 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	實際/ 預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
碧桂園·濱海城	天津 (濱海新區)	119,223	100%	119,223	114,282	12/11/2012	—	5/28/2013	14年第二季
碧桂園·椰城	文昌(潭牛)	120,298	100%	49,032	40,225	2/22/2012	10,108	3/30/2012	13年第三季
碧桂園·山湖灣	江門(新會)	325,061	100%	240,072	226,004	7/27/2012	92,885	11/23/2012	13年第四季
平果碧桂園	百色(平果)	201,479	100%	48,450	48,152	3/15/2012	18,641	8/24/2012	14年第一季
黔江碧桂園	重慶(黔江)	199,646	100%	87,162	83,519	8/30/2012	37,137	12/15/2012	13年第三季
碧桂園·翡翠灣	梅州(蕉嶺)	245,389	100%	49,259	43,552	8/21/2012	42,612	10/26/2012	13年第四季
碧桂園時代城	東莞(塘廈)	124,846	51%	124,846	119,366	1/10/2012	73,156	9/26/2012	13年第三季
武漢碧桂園三期	武漢(漢南)	632,104	52%	201,704	199,640	6/17/2013	—	13年第三季	14年第二季
碧桂園小城之春	臨高(臨高)	34,775	51%	34,775	34,775	7/27/2011	10,754	7/27/2011	13年第四季
碧桂園·金沙灘	臨高(臨高)	193,862	51%	193,862	188,699	11/8/2012	148,563	11/28/2012	14年第三季
如東碧桂園	南通(如東)	227,659	100%	126,796	123,950	4/27/2013	24,574	5/23/2013	14年第三季
墊江碧桂園	重慶(墊江)	347,062	100%	165,129	158,261	2/7/2013	110,159	2/7/2013	14年第四季
宜興碧桂園	無錫(宜興)	200,626	100%	164,415	162,993	12/31/2012	36,144	4/28/2013	14年第三季
丹陽碧桂園	鎮江(丹陽)	476,859	100%	476,859	462,131	5/10/2013	—	5/23/2013	15年第一季
碧桂園清泉城一二期	清遠(佛岡)	181,010	95%	47,383	46,672	11/28/2012	23,576	11/30/2012	14年第二季
靖江碧桂園	泰州(靖江)	314,321	100%	314,321	298,019	6/9/2013	—	13年第三季	15年第二季
如皋碧桂園	南通(如皋)	195,724	100%	194,138	192,672	6/29/2013	—	13年第三季	15年第二季
碧桂園·江灣城	黃岡(浠水)	105,491	100%	105,491	104,956	6/8/2013	—	13年第四季	14年第三季
合計		90,692,674		19,683,421	18,803,751		6,778,139		

附註：

(1) 根據本集團項目部的實際測量。

業務概覽

待開發物業 — 中國項目

項目	市(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	持作 未來發展 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100%	28,672	13年第三季	14年第三季	15年第二季
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	423,467	50%	14,000	13年第三季	—	14年第二季
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,681,221	100%	242,032	13年第三季	13年第四季	15年第二季
假日半島一花都	廣州(花都)	444,821	100%	20,961	14年第一季	14年第三季	15年第四季
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,700,090	100%	100,934	13年第三季	13年第四季	14年第四季
均安碧桂園	佛山(順德)	254,510	90%	30,052	14年第一季	14年第三季	15年第四季
高明碧桂園	佛山(高明)	987,861	100%	13,000	13年第三季	—	14年第二季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,074,195	100%	176,822	13年第三季	13年第四季	15年第四季
台山碧桂園	江門(台山)	2,197,481	100%	1,054,623	13年第三季	13年第三季	17年第四季
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,329,882	100%	247,576	13年第三季	13年第四季	15年第四季
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	466,542	51%	307	13年第四季	—	14年第一季
韶關碧桂園	韶關(浚江)	3,500,941	100%	1,785,450	13年第三季	13年第四季	15年第四季
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,021,028	90%	390,760	13年第三季	13年第四季	16年第四季
滿洲里碧桂園 (滿洲里)	呼倫貝爾 (滿洲里)	1,603,125	100%	1,252,601	13年第三季	14年第一季	24年第四季
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	1,469,240	100%	1,061,865	13年第三季	13年第四季	15年第四季
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,060,024	100%	521,007	13年第四季	14年第三季	14年第四季
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,297,189	100%	882,325	13年第三季	13年第四季	15年第四季
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	2,586,897	100%	486,486	13年第三季	13年第三季	15年第四季
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	2,071,247	100%	930,662	13年第三季	13年第四季	15年第二季
恩平碧桂園	江門(恩平)	293,441	100%	11,275	13年第三季	—	14年第四季
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	533,405	100%	219,113	13年第三季	13年第四季	14年第四季
碧桂園濱湖城	合肥(巢湖)	1,077,266	100%	282,731	13年第三季	13年第四季	15年第四季
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	794,074	100%	341,156	13年第三季	13年第三季	14年第一季
武漢碧桂園	武漢(漢南)	760,247	100%	87,956	13年第三季	13年第三季	14年第四季
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	4,087,417	100%	3,205,765	13年第三季	13年第四季	24年第四季
海城碧桂園	鞍山(海城)	413,000	100%	179,812	13年第三季	13年第三季	15年第四季
興安盟碧桂園 (科右前旗)	興安盟	1,171,489	100%	775,740	13年第三季	13年第四季	16年第四季
池州碧桂園	池州(站前)	417,747	100%	33,067	13年第三季	13年第四季	14年第四季
碧桂園•如山湖城	馬鞍山(和縣)	960,481	100%	257,300	13年第三季	14年第一季	15年第一季
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	898,825	100%	454,303	13年第三季	13年第四季	14年第四季
碧桂園•溫泉城	咸寧(咸安)	1,193,755	100%	731,915	13年第三季	13年第四季	15年第四季
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,585,104	100%	1,068,453	13年第三季	13年第三季	15年第四季
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,729,380	100%	1,197,749	13年第三季	13年第四季	16年第四季
安慶碧桂園	安慶(迎江)	1,745,572	100%	745,889	13年第三季	13年第四季	14年第四季
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,087,117	100%	1,242,534	13年第三季	13年第四季	18年第四季
益陽碧桂園	益陽(益陽)	1,288,569	100%	888,053	13年第三季	13年第四季	15年第二季
巢湖碧桂園	合肥(巢湖)	879,743	100%	371,074	13年第三季	13年第四季	15年第二季
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	958,191	100%	581,064	13年第三季	13年第四季	14年第四季
茂名碧桂園	茂名(茂南)	431,325	100%	29,315	13年第三季	13年第四季	14年第一季
陽山碧桂園	清遠(陽山)	1,072,631	100%	785,711	13年第三季	13年第四季	14年第四季
綏化碧桂園	綏化(北林)	265,719	100%	14,594	13年第四季	14年第三季	15年第三季
碧桂園•德域大廈	天津(塘沽)	114,504	100%	114,504	13年第三季	—	14年第四季

項目	市(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	持作 未來發展 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
天津碧桂園	天津(八里台)	1,010,009	100%	342,339	13年第三季	13年第四季	15年第二季
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	890,157	100%	439,762	13年第三季	13年第四季	14年第四季
碧桂園•豪園	廣州(增城)	1,026,208	100%	440,664	13年第三季	13年第四季	15年第三季
雲浮碧桂園	雲浮(金山)	517,879	100%	153,436	13年第三季	13年第四季	15年第二季
北流碧桂園	玉林(北流)	366,435	100%	81,991	13年第三季	14年第二季	15年第四季
江海碧桂園	江門(江海)	476,512	100%	213,237	13年第三季	13年第四季	15年第二季
新會碧桂園一四期	江門(新會)	406,393	100%	3,899	13年第三季	—	15年第二季
碧桂園城市花園	茂名(電白)	620,492	100%	286,182	13年第三季	13年第三季	14年第四季
碧桂園•十里銀灘	惠州(惠東)	5,154,726	100%	2,493,860	13年第三季	13年第三季	15年第四季
碧桂園清泉城	清遠(佛岡)	579,826	100%	313,754	13年第三季	13年第四季	14年第三季
碧桂園•鳳凰城	鎮江(句容)	4,703,040	100%	3,595,242	13年第三季	13年第三季	15年第四季
碧桂園•歐洲城	滁州(南譙)	1,469,527	100%	773,115	13年第三季	13年第四季	15年第一季
碧桂園	瀋陽(棋盤山)	122,867	100%	22,824	13年第三季	13年第四季	14年第四季
海豐碧桂園	汕尾(海豐)	358,434	100%	41,585	13年第四季	—	14年第四季
碧桂園•山水豪園	江門(鶴山)	746,693	80%	553,453	13年第四季	14年第一季	17年第二季
湘潭碧桂園	湘潭(湘潭)	624,055	100%	259,200	13年第三季	14年第一季	14年第四季
碧桂園•城市花園	滁州(來安)	1,558,370	100%	665,827	13年第三季	13年第四季	15年第四季
碧桂園•東江鳳凰城	河源(源城)	917,342	100%	296,706	13年第三季	13年第四季	14年第四季
梅江碧桂園	梅州(梅江)	798,644	100%	322,705	13年第三季	13年第四季	15年第二季
石樓碧桂園	廣州(番禺)	168,808	100%	24,000	13年第三季	—	15年第一季
碧桂園•翡翠灣	江門(開平)	685,149	100%	252,097	13年第三季	13年第四季	14年第四季
張家界碧桂園	張家界(永定)	266,648	100%	189,171	13年第三季	13年第四季	14年第四季
畚江碧桂園	梅州(梅縣)	236,359	100%	193,635	13年第三季	14年第一季	15年第一季
碧桂園新亞山湖城	清遠(清城)	1,148,534	51%	1,043,963	13年第三季	13年第四季	15年第二季
碧桂園•生態城	武漢(洪山)	743,188	55%	446,777	13年第三季	13年第四季	14年第四季
碧桂園•翡翠山	郴州(蘇仙)	472,435	100%	242,420	13年第三季	13年第四季	15年第一季
碧桂園山湖灣	廣州(南沙)	495,019	100%	132,290	13年第三季	13年第四季	15年第三季
碧桂園•鳳凰城	濟南(章丘)	633,070	100%	490,870	13年第三季	13年第四季	15年第二季
碧桂園•椰城	文昌(潭牛)	120,298	100%	71,266	13年第三季	13年第三季	14年第二季
碧桂園•山湖灣	江門(新會)	325,061	100%	84,989	13年第三季	14年第一季	15年第三季
平果碧桂園	百色(平果)	201,479	100%	101,450	13年第三季	14年第一季	15年第四季
碧桂園假日半島	鄂州(梧桐湖)	375,667	51%	375,667	13年第三季	13年第四季	15年第二季
碧桂園梓山湖	咸寧(咸安)	472,600	51%	472,600	13年第三季	13年第三季	14年第二季
黔江碧桂園	重慶(黔江)	199,646	100%	112,484	13年第三季	13年第三季	14年第四季
碧桂園•翡翠灣	梅州(蕉嶺)	245,389	100%	165,057	13年第三季	13年第三季	14年第二季
塘廈碧桂園	東莞(塘廈)	138,211	51%	138,211	13年第三季	13年第三季	14年第三季

業務概覽

項目	市(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	持作 未來發展 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
武漢碧桂園三期	武漢(漢南)	632,104	52%	430,400	13年第四季	14年第一季	15年第四季
如東碧桂園	南通(如東)	227,659	100%	100,863	13年第三季	13年第四季	15年第二季
墊江碧桂園	重慶(墊江)	347,062	100%	181,933	13年第三季	13年第四季	15年第二季
宜興碧桂園	無錫(宜興)	200,626	100%	36,211	13年第三季	13年第三季	14年第三季
碧桂園清泉城一二期	清遠(佛岡)	181,010	95%	133,627	13年第三季	13年第三季	14年第三季
江陰碧桂園	無錫(江陰)	69,181	100%	69,181	13年第三季	13年第四季	15年第四季
如皋碧桂園	南通(如皋)	195,724	100%	1,586	13年第三季	—	15年第二季
碧桂園·十里金灘	煙台(海陽)	298,892	90%	298,892	13年第三季	13年第三季	15年第四季
五華碧桂園	梅州(五華)	217,452	100%	217,452	13年第三季	13年第三季	15年第一季
永春碧桂園	泉州(永春)	184,893	100%	184,893	13年第三季	13年第四季	14年第三季
興寧碧桂園	梅州(興寧)	66,325	100%	66,325	13年第三季	13年第四季	14年第四季
碧桂園空港廣場	廣州(花都)	104,584	100%	104,584	13年第三季	13年第四季	14年第三季
碧桂園·蘭州新城	蘭州(城關)	596,575	100%	596,575	13年第三季	13年第四季	16年第三季
合計		87,795,242		41,118,458			

待開發物業 — 馬來西亞項目

項目	州(市)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	持作 未來發展 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
雙文丹項目	雪蘭莪(雙文丹)	304,169	55%	304,169	13年第三季	13年第四季	15年第二季
士毛月項目	雪蘭莪(士毛月)	330,772	55%	330,772	13年第三季	13年第四季	17年第一季
合計		634,941		634,941			

附註：

(1) 每個項目的「持作未來發展建築面積」為預計將予建成的面積。



— 碧桂園清泉城

管理層討論與分析

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年上半年的收入約為人民幣26,944.4百萬元，較2012年同期的約人民幣16,766.8百萬元增加60.7%，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25,738.6百萬元、人民幣453.0百萬元、人民幣325.2百萬元及人民幣427.6百萬元。

房地產開發

截至2013年6月30日止六個月，來自房地產開發的收入由2012年同期的約人民幣15,959.5百萬元上升61.3%至約人民幣25,738.6百萬元。主要由於2013年上半年所確認的總建築面積3,856,849平方米，對比2012年同期的2,404,849平方米，增加60.4%。同時，2013年上半年物業確認收入的平均銷售價格由2012年同期的約每平方米人民幣6,636元上升0.6%至約每平方米人民幣6,673元。

建築、裝修及裝飾

建築、裝修及裝飾的收入由截至2012年6月30日止六個月的約人民幣68.3百萬元上升563.3%至2013年同期的約人民幣453.0百萬元，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

物業管理的收入由截至2012年6月30日止六個月的約人民幣299.5百萬元增加8.6%至2013年同期的約人民幣325.2百萬元，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2012年6月30日止六個月的約人民幣439.5百萬元下降2.7%至2013年同期的約人民幣427.6百萬元。

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。

銷售成本由截至2012年6月30日止六個月的約人民幣9,807.9百萬元增長81.6%至2013年同期的約人民幣17,813.8百萬元。銷售成本的增加乃相應物業確認收入的增加。

毛利

本集團毛利(土地增值稅撥備前)由截至2012年6月30日止六個月的約人民幣6,958.9百萬元上升31.2%至2013年同期的約人民幣9,130.6百萬元。毛利率由2012年上半年的41.5%下降至2013年同期的33.9%。

管理層討論與分析

其他收益 — 淨額

本集團其他收益 — 淨額由截至2012年6月30日止六個月的約人民幣20.7百萬元收益增長101.6%至2013年同期的約人民幣41.6百萬元收益。

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6月30日止六個月的約人民幣847.8百萬元增長80.4%至2013年同期的約人民幣1,529.5百萬元，主要由於廣告費由2012年6月30日止六個月的約人民幣414.5百萬元增長81.5%至2013年同期的約人民幣752.5百萬元以及2013年上半年銷售佣金的增長。

行政開支

本集團行政開支由截至2012年6月30日止六個月的約人民幣720.4百萬元增長21.9%至2013年同期的約人民幣877.8百萬元，行政開支增加主要由於本集團捐贈支出由2012年上半年的約人民幣17.8百萬元增長294.9%至2013年同期的約人民幣70.3百萬元。

財務收益／費用 — 淨額

本集團截至2013年6月30日止六個月錄得財務收益 — 淨額約人民幣399.1百萬元，而2012年同期錄得財務費用 — 淨額約人民幣294.2百萬元，主要由於資本化利息金額的增加和人民幣匯率的變動所致。由於銀行及其他借款的增加，總財務利息支出由截至2012年6月30日止六個月的約人民幣1,590.5百萬元增長至2013年同期的約人民幣1,912.1百萬元。另一方面，截至2013年6月30日止六個月的資本化利息總額由2012年同期的約人民幣1,289.1百萬元增加至約人民幣1,912.1百萬元。2013年上半年產生匯兌收益約人民幣248.6百萬元，而2012年同期產生匯兌損失約人民幣36.2百萬元。

權益所有人應佔利潤

權益所有人應佔利潤由2012年6月30日止六個月的約人民幣2,976.1百萬元上升45.0%至2013年同期的約人民幣4,316.2百萬元。淨利潤率由2012年上半年的約17.8%下降至2013年同期的約16.0%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於2013年6月30日的現金及銀行存款(包括受限制現金)共約人民幣21,512.4百萬元(2012年12月31日：約人民幣16,860.0百萬元)。於2013年6月30日，本集團92%和8%的現金及銀行存款分別以人民幣和其他貨幣(主要是美元和港幣)計值。

於2013年6月30日，受限制現金的賬面值約為人民幣6,296.1百萬元(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。於預售物業取得完工備案表前，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6月30日，本集團的淨流動資產約人民幣36,561.5百萬元(2012年12月31日：約人民幣27,203.8百萬元)。於2013年6月30日，流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)由2012年12月31日的約1.4上升至約1.5。

借貸及集團資產抵押

於2013年6月30日，本集團的總借貸餘額約人民幣45,637.1百萬元，其中銀行及其他借款約人民幣26,911.8百萬元和優先票據約人民幣18,725.3百萬元。

銀行及其他借款餘額當中，其中約人民幣6,823.4百萬元須於一年內償還，約人民幣18,275.1百萬元須於二年至五年內償還，約人民幣1,813.3百萬元須於五年後償還。於2013年6月30日，絕大部分銀行及其他借款均以本集團的土地使用權，物業及設備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(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6月30日，負債比率為60.1%(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年的8.18%下降至2013年上半年的7.76%。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。由於人民幣兌換港元，美元和馬幣的匯率的上升，於2013年上半年，共產生約人民幣248.6百萬元的匯兌收益。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。截至2013年6月30日止六個月，本集團之土地增值稅開支約為人民幣1,156.5百萬元。

或然負債

於2013年6月30日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣24,169.4百萬元(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2013年6月30日的金額中，約人民幣62.5百萬元(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24,106.9百萬元(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)物業買家償清按揭貸款。

管理層討論與分析

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。

另外，於2013年6月30日的金額中，約人民幣1,606.7百萬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。

資本及房地產開發承擔

於2013年6月30日，有關資本性支出活動和房地產開發的承擔約為人民幣34,036.3百萬元(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2013年6月30日，本集團擁有約50,753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。



— 碧桂園豪園

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2013年6月30日本公司在任董事於結算日在本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部賦予之涵義)之股份、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所之權益如下：

(a) 於本公司股份、相關股份及債權證之好倉

董事姓名	身份	所持 普通股份數目	所持 相關股份 權益數目	於2013年 6月30日		所持 債權證數目
				總計	佔已發行 股本百分比	
楊國強先生	受控法團的權益	34,924,000	—	34,924,000 ¹	0.18%	11,300,000美元 ² 11,000,000美元 ³
楊惠妍女士	受控法團的權益	10,681,938,162	15,900,000	10,697,838,162 ⁴	57.95%	—
楊貳珠先生	受控法團的權益	1,019,733,743	—	1,019,733,743 ⁵	5.52%	—
蘇汝波先生	受控法團的權益	749,437,312	—	749,437,312 ⁶	4.06%	—
張耀垣先生	受控法團的權益	856,072,771	—	856,072,771 ⁷	4.63%	—
區學銘先生	受控法團的權益	772,144,068	—	772,144,068 ⁸	4.18%	—
楊永潮先生	配偶權益	3,712,321	—	3,712,321 ⁹	0.02%	—
謝樹太先生	配偶權益	844,937	—	844,937 ¹⁰	0.01%	—
梁國坤先生	配偶權益	943,254	—	943,254 ¹¹	0.01%	—
黎明先生	實益擁有人	—	1,000,000 ¹²	1,000,000	0.01%	—
石禮謙先生	實益擁有人	—	1,000,000 ¹²	1,000,000	0.01%	—
唐滙棟先生	實益擁有人	—	1,000,000 ¹²	1,000,000	0.01%	—

附註：

- 該等股份指由康栢投資有限公司及悅信集團有限公司所持有的股份，該等公司分別由楊國強先生實益擁有90%及50%已發行股本。
- 該等債權證指Joy House Enterprises Limited持有的550,000,000美元2017年到期的11.25%優先票據，該公司由楊國強先生實益擁有99%已發行股本。
- 該等債權證指Joy House Enterprises Limited及康栢投資有限公司持有的900,000,000美元2018年到期的11.125%優先票據，該等公司分別由楊國強先生實益擁有99%及90%已發行股本。
- 該等股份及／或相關股份指由必勝有限公司、Golden Value Investments Limited及悅信集團有限公司所持有的股份及／或相關股份，該等公司分別由楊惠妍女士實益擁有100%、100%及50%已發行股本。
- 該等股份指由多美集團有限公司所持有的股份，該公司由楊貳珠先生實益擁有全部已發行股本。
- 該等股份指由日皓控股有限公司所持有的股份，該公司由蘇汝波先生實益擁有全部已發行股本。
- 該等股份指由偉君國際環球有限公司所持有的股份，該公司由張耀垣先生實益擁有全部已發行股本。
- 該等股份指由喜樂集團有限公司所持有的股份，該公司由區學銘先生實益擁有全部已發行股本。
- 該等股份指由楊永潮先生之配偶蘇玉銘女士所持有的股份。
- 該等股份指由謝樹太先生之配偶楊從容女士所持有的股份。
- 該等股份指由梁國坤先生之配偶馬敏華女士所持有的股份。
- 有關權益乃根據購股權計劃授出之非上市實物結算購股權。在根據購股權計劃行使購股權時，本公司須發行其股本中每股面值0.1港元之普通股。購股權屬有關董事個人所有。有關購股權之詳情載於本報告「企業管治及其他資料」內。

權益披露

(b) 於本公司相聯法團必勝有限公司股份之好倉

董事姓名	身份	所持普通股份數目	於2013年6月30日	
			佔已發行股本	百分比
楊惠妍女士	實益擁有人	2		100%

除上文所披露外，於結算日，本公司之董事、最高行政人員或彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義)之股份、相關股份或債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊或根據標準守則須通知本公司及聯交所之任何其他個人、家族、公司及其他權益或淡倉。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於結算日，根據本公司按證券及期貨條例第336條設存之登記冊所載，下列公司及人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份持有5%或以上之好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

於本公司股份之好倉

股東名稱	身份	所持普通股份數目	於2013年6月30日	
			佔已發行股本	百分比
必勝有限公司	實益擁有人	10,652,632,162 ¹		57.71%
多美集團有限公司	實益擁有人	1,019,733,743 ²		5.52%

附註：

1. 該等股份由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本的必勝有限公司持有。
2. 該等股份由楊貳珠先生實益擁有全部已發行股本的多美集團有限公司持有。

除上文所披露者外，於結算日，本公司並無接獲任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)通知，表示其於本公司股份及相關股份中持有5%或以上之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露。

企業管治及其他資料

審核委員會

審核委員會已遵照聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14於2006年12月成立，並具書面訂明的職權範圍。該職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站上。審核委員會的主要職責為(其中包括)監察與本公司核數師之間的關係；審閱本公司財務資料；及監管本公司財務申報制度及內部監控程序。審核委員會的全體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。

審核委員會已與管理層一起檢討本集團採納的會計政策及實務，並已討論(其中包括)內部監控及財務匯報事宜，包括審閱截至2013年6月30日止六個月之未經審核中期業績。此外，本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》，審閱截至2013年6月30日止六個月未經審核中期業績。

遵守上市規則標準守則

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(標準守則)作為其本身董事進行證券交易的守則。截至2013年6月30日止六個月，經向全體董事作出具體查詢後，各董事均確認已遵守標準守則所訂交易的標準。本公司於2013年至今並未發現任何違規事件。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。

遵守企業管治守則

董事會及管理層均堅守良好的企業管治原則，以求達致穩健管理及增加股東價值。該等原則重視透明度、問責性及獨立性。

截至2013年6月30日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治守則的守則條文(「守則」)，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。

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任何購股權，惟需受計劃的條款及細則所限。

企業管治及其他資料

截至2013年6月30日止六個月，根據購股權計劃之條款，概無購股權被授出、行使、註銷或失效。根據購股權計劃，尚未行使的購股權詳情如下：

承授人類別及姓名	於2013年 6月30日 尚未行使 可認購本公司 股份之購股權	授出日期	行使期	每股行使價
本公司董事				
黎明先生	1,000,000	30.11.2012	30.11.2012–29.11.2022	3.7港元
石禮謙先生	1,000,000	30.11.2012	30.11.2012–29.11.2022	3.7港元
唐滙棟先生	1,000,000	30.11.2012	30.11.2012–29.11.2022	3.7港元

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。於期內，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3,815,811股股份。截至2013年6月30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、出售或贖回上市證券

截至2013年6月30日止六個月內，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。除列本報告內(i)上述「員工激勵計劃」一節及(ii)載於中期財務資料的選取附註18之可換股債券所述外。

中期股息

董事會決議截至2013年6月30日止六個月不建議派發中期股息(2012年：零)。

董事委任

- 朱榮斌先生獲委任為本公司聯席總裁及執行董事，由2013年5月29日起生效。
- 謝樹太先生、宋軍先生及梁國坤先生均獲委任為本公司執行董事，由2013年5月29日起生效。
- 劉洪玉先生及梅文珏先生均獲委任為本公司獨立非執行董事，由2013年5月29日起生效。

根據上市規則第13.51B(1)條作出之變更董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條，須於本報告中予以披露的由本公司2012年年報發出之日起本公司董事變更資料如下：

- 於2013年6月起，黃洪燕先生獲委任為廣東樂心醫療電子股份有限公司之獨立董事。
- 黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生的董事袍金均已於2013年6月1日起調整為每年人民幣330,000元。
- 黃洪燕先生及黃曉女士的董事袍金均已於2013年6月1日起調整為每年人民幣240,000元。
- 於2013年7月1日的憲報內所公佈的2013年授勳名單中，石禮謙先生獲頒授金紫荊星章。

綜合中期資產負債表

	附註	未經審核 2013年6月30日 人民幣千元	經審核 2012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	12,839,180	11,613,913
投資物業	7	114,512	118,329
無形資產	7	23,527	22,632
土地使用權	7	1,884,031	1,390,218
在建物業	8	28,657,404	25,700,500
於聯營公司之投資	9	87,607	114,351
遞延所得稅資產		1,406,575	1,449,327
可供出售金融資產	10	200,000	—
其他非流動資產	11	—	201,722
		45,212,836	40,610,992
流動資產			
在建物業	8	46,440,078	39,155,431
持作銷售已落成物業		18,347,835	18,497,241
存貨		422,702	347,514
貿易及其他應收款	12	18,398,636	17,123,921
預付稅金		4,551,929	3,927,083
受限制現金	13	6,296,054	5,050,935
現金及現金等價物	14	15,216,311	11,809,031
		109,673,545	95,911,156
總資產		154,886,381	136,522,148
權益			
歸屬於本公司所有者的權益			
股本及溢價	15	20,169,019	19,368,755
其他儲備	16	1,846,836	1,901,964
留存收益			
— 擬派股息		—	2,527,303
— 其他		18,142,310	13,779,127
		40,158,165	37,577,149
非控制性權益		1,499,256	1,307,259
總權益		41,657,421	38,884,408

	附註	未經審核 2013年6月30日 人民幣千元	經審核 2012年12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款	17	20,088,470	13,603,287
優先票據	18	18,725,307	14,213,224
遞延政府補助金		239,520	189,520
遞延所得稅負債		1,063,628	924,381
		40,116,925	28,930,412
流動負債			
預收賬款		39,396,542	33,353,645
貿易及其他應付款	19	19,156,558	19,030,298
應付所得稅		7,735,569	7,227,236
銀行及其他借款	17	6,823,366	8,152,283
可換股債券	20	—	943,866
		73,112,035	68,707,328
總負債		113,228,960	97,637,740
總權益及負債		154,886,381	136,522,148
流動資產淨額		36,561,510	27,203,828
總資產減流動負債		81,774,346	67,814,820

載於第37頁至第66頁的附註屬於這份中期財務資料的一部分。

綜合中期全面收益表

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	6	26,944,372	16,766,777
銷售成本	22	(17,813,760)	(9,807,900)
毛利		9,130,612	6,958,877
其他收益 — 淨額	21	41,645	20,662
營銷及市場推廣成本	22	(1,529,484)	(847,828)
行政開支	22	(877,814)	(720,398)
經營利潤		6,764,959	5,411,313
財務收益	23	399,148	43,376
財務費用	23	—	(337,593)
財務收益／(費用) — 淨額	23	399,148	(294,217)
聯營及合營公司虧損所佔份額	9,11	(28,466)	(53,969)
衍生金融工具的公允價值變化		—	73,585
稅前利潤		7,135,641	5,136,712
所得稅費用	24	(2,768,833)	(2,135,239)
期內利潤		4,366,808	3,001,473
其他綜合收益			
或被重分類至收益或損失：			
— 外幣報表折算差異		(43,263)	(4,715)
期內綜合收益總額		4,323,545	2,996,758
利潤歸屬於：			
— 權益所有人		4,316,190	2,976,136
— 非控制性權益		50,618	25,337
		4,366,808	3,001,473
綜合收益總額歸屬於：			
— 權益所有人		4,290,863	2,973,543
— 非控制性權益		32,682	23,215
		4,323,545	2,996,758
權益所有人應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣分計)			
基本	25	23.78	16.64
攤薄	25	23.75	16.64

載於第37頁至第66頁的附註屬於這份中期財務資料的一部分。

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
股息	26	—	—

綜合中期權益變動表

	未經審核					
	本公司權益所有人應佔				非控制性 權益	總權益
	股本和溢價	儲備	留存收益	合計		
人民幣千元 (附註15)	人民幣千元 (附註16)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
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6月30日止期間 的總綜合收益	—	(2,593)	2,976,136	2,973,543	23,215	2,996,758
與本公司權益所有 人的交易：						
資金注入	—	—	—	—	20,861	20,861
股息	—	—	(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	3,986,559	—	(2,251,970)	1,734,589	(59,729)	1,674,860
於2012年6月30日結餘	19,368,755	1,365,305	12,964,309	33,698,369	1,040,513	34,738,882
於2013年1月1日結餘	19,368,755	1,901,964	16,306,430	37,577,149	1,307,259	38,884,408
截至2013年6月30日止期間 的總綜合收益	—	(25,327)	4,316,190	4,290,863	32,682	4,323,545
與本公司權益所有 人的交易：						
資金注入	—	—	—	—	159,315	159,315
股息(附註26)	—	—	(2,510,111)	(2,510,111)	—	(2,510,111)
因以股代息計劃而發行 的股票	800,264	—	—	800,264	—	800,264
可換股債券到期贖回的影響 (附註20)	—	(29,801)	29,801	—	—	—
與權益所有人交易總額	800,264	(29,801)	(2,480,310)	(1,709,847)	159,315	(1,550,532)
於2013年6月30日結餘	20,169,019	1,846,836	18,142,310	40,158,165	1,499,256	41,657,421

載於第37頁至第66頁的附註屬於這份中期財務資料的一部分。

簡明綜合中期現金流量表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2013	2012
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所用之現金淨額	(2,188,850)	(3,142,481)
投資活動所用之現金淨額	(1,693,798)	(896,885)
融資活動產生之現金淨額	7,289,928	5,754,896
現金及現金等價物的淨增加	3,407,280	1,715,530
現金及現金等價物期初餘額	11,809,031	7,744,362
現金及現金等價物期末餘額	15,216,311	9,459,892

載於第37頁至第66頁的附註屬於這份中期財務資料的一部份。

中期財務資料的選取附註

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計值，並經本公司董事會批准在2013年8月6日刊發。

本中期財務資料未經審核。

關鍵事件

於2013年1月10日，本公司發行了總額為750,000,000美元的優先票據。該票據於新加坡交易所上市。票據的年利率為7.5%，並於每年1月10日及7月10日支付前期的半年利息。除非提前贖回，將於2023年1月10日到期，關於優先票據的詳細描述可參見附註18。

於2013年2月，本公司發行的可換股債券到期並以152,405,000美元全額贖回(約合人民幣957,163,000元)(附註20)。

2 編製基準

截至2013年6月30日止六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。中期財務資料應與截至2012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2012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，唯以下所述除外。

本中期期間的所得稅按照預期年度盈利適用的稅率累計。

可供出售金融資產

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

常規購買及出售的金融資產在交易日確認 — 交易日指本集團承諾購買或出售該資產之日。投資初始按其公允價值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售金融資產其後按公允價值列賬。

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

(i) 以下和集團有關的新準則、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27(2011修訂)「獨立財務報表」的控制權條文已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。該修改準則不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

3 會計政策(續)

(i) 以下和集團有關的新準則、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：
(續)

- 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。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28(2011修訂)，包括合營企業和聯營企業，參照香港財務報告準則11號，以權益法核算的規定。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12「在其他主體權益的披露」包括在其他主體的所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別用途工具和其他資產負債表外工具。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。這些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13「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。此規定大致與香港財務報告準則和美國公認會計原則接軌，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。該新準則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綜合財務報表造成重大影響。

3 會計政策(續)

(i) 以下和集團有關的新準則、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：
(續)

- 香港會計準則第34號(修改)「中期財務報告」，該修改闡明了中期財務報告的分部資產及分部負債的披露要求。該修改不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

(ii) 下列是已公佈但在二零一三年一月一日開始的財務年度仍未生效的和本集團相關的新準則和對現有準則的修改，而並無提早採納：

- 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。上述修正在2014年1月1日或之後開始的年度期間有效。本集團將評估香港會計準則第32號的所有影響。
- 香港財務報告準則10、12和香港會計準則27(修改)「投資實體」提出了一個對香港財務報告準則10合併需求的例外，並要求投資實體對特定子公司以公允價值計量且其變動計入當期損益，而非將其合併。此修改規定了對投資實體的披露要求。此修改將於2014年1月1日生效，同時允許投資實體與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。本集團將評估這些準則的改動對集團綜合財務報表的影響。
- 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。上述新準則在2015年1月1日或之後開始的年度期間有效，本集團將評估香港會計準則第9號的所有影響。
- 香港財務報告準則7及香港財務報告準則9(修改)「強制性生效日期及過渡性披露」將生效日期推遲至二零一五年一月一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。上述修改將於2015年1月1日之後的年度期間有效，本集團將評估香港會計準則第9號的所有影響。

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2012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資訊和披露，此中期財務資料應與本集團截至2012年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自2012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

按公允價值入賬的金融工具的不同層級的定義如下：

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

於2013年6月30日，集團沒有第一層和第二層金融工具，僅有屬於第三層的金融工具，為可供出售金融資產（附註10）。於2012年12月31日止，集團沒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可供出售金融資產。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括銀行及其他借款，可換股債券，優先票據，遞延所得稅負債和應付所得稅。

資本支出主要包含物業、廠房及設備，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6月30日止六個月	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業	25,738,554	15,959,470
提供建築、裝修及裝飾服務	452,966	68,332
提供物業管理服務	325,229	299,498
提供酒店服務	427,623	439,477
	26,944,372	16,766,777

分部間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。因此未列示按地區分部的資訊。

6 分部資料^(續)

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2013年6月30日止六個月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
截至2013年6月30日止六個月					
分部收入	25,738,554	5,558,578	325,229	500,223	32,122,584
分部間收入	—	(5,105,612)	—	(72,600)	(5,178,212)
收入(來源於外部客戶)	25,738,554	452,966	325,229	427,623	26,944,372
經營利潤	6,722,817	80,854	16,683	(55,395)	6,764,959
於2013年6月30日					
總分部資產	134,287,724	7,038,046	1,150,061	10,803,975	153,279,806
資本開支	1,315,662	140,892	8,328	574,188	2,039,070
總分部負債	51,218,638	6,193,102	835,417	545,463	58,792,620

提供給執董的截至2012年6月30日止六個月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	酒店管理 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
截至2012年6月30日止六個月					
分部收入	15,959,470	3,685,765	299,564	454,932	20,399,731
分部間收入	—	(3,617,433)	(66)	(15,455)	(3,632,954)
收入(來源於外部客戶)	15,959,470	68,332	299,498	439,477	16,766,777
經營利潤	5,352,456	8,200	47,071	3,586	5,411,313
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	47,653,800	3,508,785	790,201	620,677	52,573,463

中期財務資料的選取附註

6 分部資料(續)

報告分部的經營利潤與淨利潤調節如下：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
經營利潤總額	6,764,959	5,411,313
財務收益／(費用) — 淨額	399,148	(294,217)
聯營及合營公司虧損所佔份額	(28,466)	(53,969)
衍生金融工具的公允價值變動	—	73,585
稅前利潤	7,135,641	5,136,712
所得稅費用	(2,768,833)	(2,135,239)
期內利潤	4,366,808	3,001,473

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	於	
	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
總分部資產	153,279,806	135,072,821
遞延所得稅資產	1,406,575	1,449,327
可供出售金融資產	200,000	—
總資產	154,886,381	136,522,148
總分部負債	58,792,620	52,573,463
遞延所得稅負債	1,063,628	924,381
應付所得稅	7,735,569	7,227,236
銀行及其他借款	26,911,836	21,755,570
可換股債券	—	943,866
優先票據	18,725,307	14,213,224
總負債	113,228,960	97,637,740

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6月30日止六個月				
2012年1月1日期初賬面淨值	8,055,297	1,326,078	125,963	18,496
增添	928,324	—	—	7,625
處置	(5,292)	—	—	—
折舊及攤銷	(171,883)	(17,802)	(3,817)	(2,628)
2012年6月30日期末賬面淨值	8,806,446	1,308,276	122,146	23,493
截至2013年6月30日止六個月				
2013年1月1日期初賬面淨值	11,613,913	1,390,218	118,329	22,632
增添	1,472,135	559,487	—	7,448
處置	(11,178)	—	—	—
折舊及攤銷	(235,488)	(27,329)	(3,817)	(6,553)
匯兌差額	(202)	(38,345)	—	—
2013年6月30日期末賬面淨值	12,839,180	1,884,031	114,512	23,527

8 在建物業

	於	
	2013年6月30日 人民幣千元	2012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	46,440,078	39,155,431
超過正常營運週期後列作非流動資產	28,657,404	25,700,500
	75,097,482	64,855,931
款項包括：		
建造成本	39,405,499	33,564,122
土地使用權	32,500,324	28,598,537
資本化利息	3,191,659	2,693,272
	75,097,482	64,855,931

中期財務資料的選取附註

8 在建物業(續)

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9.24%(2012: 10.31%)，大部分在建物業位於中國。

9 於聯營公司之投資

	人民幣千元
於2012年1月1日	204,762
虧損所佔份額	(90,411)
於2012年12月31日	114,351
虧損所佔份額	(26,744)
於2013年6月30日	87,607

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	負債	收入	虧損	權益比重
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	4,392,323	4,304,716	155,470	(26,744)	20%

利合房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。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2013年6月30日的經營成果及財務狀況造成重大負面影響。

10 可供出售金融資產

	於 2013年6月30日 人民幣千元	於 2012年12月31日 人民幣千元
未上市的以公允價值計量的權益性投資	200,000	—

10 可供出售金融資產(續)

可供出售金融資產的分析如下：

	人民幣千元
於2012年1月1日／2012年12月31日	—
從其他非流動資產轉入(附註11)	200,000
於2013年6月30日	200,000

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月成立。可供出售金融資產以人民幣計價。

11 其他非流動資產

	於	
	2013年6月30日	2012年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
投資預付款(附註(a))	—	200,000
對合營公司的投資(附註(b))	—	1,722
	—	201,722

附註：

- (a) 於2012年11月，集團與若干國內公司共同簽訂一份投資協議，成立一間投資基金公司。根據該投資協議，集團投資了人民幣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10)。
- (b) 對合營公司的投資之分析如下：

	人民幣千元
於2012年1月1日	—
資金注入	5,000
虧損所佔份額	(3,278)
於2012年12月31日	1,722
虧損所佔份額	(1,722)
於2013年6月30日	—

於2013年6月30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。

12 貿易及其他應收款

	於	
	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	3,126,545	2,968,240
土地競買保證金	2,012,759	1,360,698
其他應收款項(附註(b))	3,586,845	2,920,761
應收聯營公司款項(附註29(d))	1,239,745	1,139,745
合約工程的應收客戶款項(附註(c))	996,464	657,131
預付土地款(附註(d))	4,611,907	5,212,879
應收合營公司款項(附註29(d))	302,818	254,560
其他預付款(附註(e))	2,521,553	2,609,907
	18,398,636	17,123,921

於2013年6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。基於收入確認日的應收款項賬齡分析如下：

	於	
	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
90天以內	2,620,543	2,486,415
超過90天至180天以內	201,269	188,987
超過180天至365天以內	192,513	184,038
超過365天	112,220	108,800
	3,126,545	2,968,240

- (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。

12 貿易及其他應收款(續)

(c) 於結算日合約工程的應收客戶款項列示如下：

	於	
	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
已發生成本	4,547,776	4,184,249
確認的利潤	2,045,184	1,955,745
減：已出具賬單部分	6,592,960 (5,596,496)	6,139,994 (5,482,863)
應收客戶款項	996,464	657,131
包括：關聯公司(附註29(d))	558,070	447,124
第三方	438,394	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6月30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。

13 受限制現金

	於	
	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
預售物業監控資金(附註)	6,296,054	4,839,881
銀行及其他借款的抵押資金	—	211,054
	6,296,054	5,050,935

附註：

根據地方國有土地資源管理局發出的有關規定，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監控資金。該資金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。該監控資金只會於相關已預售物業取得竣工備案表或獲發房地產所有產權證後得以解除(以較早者為準)。

中期財務資料的選取附註

14 現金及現金等價物

	於	
	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：		
以人民幣計值	19,822,073	15,992,299
以港幣計值	174,373	193,345
以美元計值	1,269,076	665,580
以其他貨幣計值	246,843	8,742
	21,512,365	16,859,966
減：受限制現金(附註13)	(6,296,054)	(5,050,935)
	15,216,311	11,809,031

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。

15 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2012年1月1日， 2012年12月31日及 2013年6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			
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) 227,874,023	22,787	18,106	782,158	—	800,264
於2013年6月30日	18,457,534,177	1,845,753	1,789,737	18,759,518	(380,236)	20,169,019

15 股本及溢價(續)

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日止五個連續交易日股份於聯交所所報之平均市價。
- (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。

16 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	股權儲備金 人民幣千元	折算儲備金 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2012年6月30日止六個月						
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	—	—	—	—	(2,593)	(2,593)
於2012年6月30日結餘	(149,801)	1,487,898	29,801	—	(2,593)	1,365,305
截至2013年6月30日止六個月						
於2013年1月1日	(149,801)	2,022,292	29,801	3,000	(3,328)	1,901,964
可換股債券到期贖回的影響(附註20)	—	—	(29,801)	—	—	(29,801)
外幣報表折算差異	—	—	—	—	(25,327)	(25,327)
於2013年6月30日結餘	(149,801)	2,022,292	—	3,000	(28,655)	1,846,836

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機板上市而進行)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。

17 銀行及其他借款

	於	
	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
列作非流動負債的銀行及其他借款：		
— 有抵押	21,617,831	16,994,036
— 無抵押	3,765,486	3,444,105
減：非流動銀行及其他借款的即期部分	(5,294,847)	(6,834,854)
	20,088,470	13,603,287
列作流動負債的銀行及其他借款：		
— 有抵押	569,199	438,127
— 無抵押	959,320	879,302
非流動銀行及其他借款的即期部分	5,294,847	6,834,854
	6,823,366	8,152,283

銀行及其他借款變動分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
期初餘額	21,755,570	13,877,291
銀行及其他借款增加	10,447,028	5,488,905
償還銀行及其他借款	(5,290,762)	(2,016,492)
期末餘額	26,911,836	17,349,704

於2013年6月30日，本集團的銀行及其他借款人民幣21,648,230,000元(2012年12月31日：人民幣16,522,365,000元)，由本集團的若干物業，土地使用權及設備作抵押，截至2013年6月30日該等抵押物總賬面價值為人民幣14,252,856,000元(2012年12月31日：人民幣11,943,903,000元)。於2013年6月30日，本集團的銀行及其他借款人民幣538,800,000元(2012年12月31日：568,800,000元)，由集團若干子公司股權擔保。在2012年12月31日本集團剩餘的抵押銀行及其他借款由集團一定金額的銀行存款作抵押(附註13)。

17 銀行及其他借款(續)

加權平均實際利息率如下：

	於	
	2013年6月30日	2012年12月31日
銀行及其他借款	7.76%	8.18%

所有銀行及其他借款賬面價值接近其公允價值。

所有銀行及其他借款的賬面價值以以下匯率計量：

	於	
	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
人民幣	25,427,760	20,281,665
港幣	159,320	162,160
美元	1,289,396	1,311,745
馬幣	35,360	—
	26,911,836	21,755,570

18 優先票據

本集團已發行優先票據包括如下：

- (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。
- (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2月11日和8月11日支付利息。

18 優先票據(續)

- (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。

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。

2014票據、2017票據、2015票據、2018票據及2023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%、11.69%及7.72%分別計算2014票據、2017票據、2015票據、2018票據及2023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6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、2018票據和2023票據的計算如下：

	人民幣千元
於2012年1月1日賬面價值	14,204,447
匯兌收益	(31,276)
利息費用	1,606,744
支付利息	(1,566,691)
於2012年12月31日賬面價值	14,213,224
增添	4,631,595
匯兌收益	(310,921)
利息費用	957,978
支付利息	(766,569)
於2013年6月30日賬面價值	18,725,307

19 貿易及其他應付款

	於	
	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(附註)	12,373,658	11,653,984
其他應付款項	4,007,648	4,215,960
其他應付稅項	928,336	1,175,651
應付員工薪酬	1,149,822	1,155,116
應計費用	697,094	829,587
	19,156,558	19,030,298

附註：

於資產負債表日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於	
	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
90天內	11,574,190	10,965,229
超過90天以上及180天以內	395,984	332,990
超過180天以上及365天以內	248,429	231,832
超過365天以上	155,055	123,933
	12,373,658	11,653,984

20 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。債券持有人有權將合計人民幣4,314百萬元的債券按約定換股價格轉換成每股面值為0.1港元的本公司股份。

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。

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兌換選擇權儲備金包括在所有者權益的其他儲備中。

中期財務資料的選取附註

20 可換股債券(續)

截至2012年12月31日，本公司已贖回和回購債券本金總計約449百萬美元。

餘下債券於2013年2月到期，並以總價152,405,000美元(合人民幣957,163,000元)贖回，其中包括本金150,850,000美元及利息1,555,000美元。兌換選擇權儲備金的賬面價值在到期日轉換成留存收益。

資產負債表中的債券的計算如下：

	人民幣千元
於2012年1月1日負債部分價值	884,128
利息費用	79,264
支付利息	(19,526)
於2012年12月31日負債部分價值	943,866
利息費用	13,297
到期贖回	(957,163)
於2013年6月30日負債部分價值	—

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%。

21 其他收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
押金罰沒收入	18,143	11,182
處置物業、廠房及設備的收益/(損失)	602	(194)
物業出租收入	12,622	8,943
其他	10,278	731
	41,645	20,662

22 按性質分類的費用

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
廣告費	752,472	414,521
無形資產攤銷(附註7)	6,553	2,628
營業稅及其他附加稅(附註)	1,701,311	1,062,017
已完工物業銷售成本	15,833,811	8,400,815
捐贈	70,285	17,815
折舊(附註7)	239,305	175,700
員工成本	1,157,654	690,744
土地使用權攤銷(附註7)	27,329	17,802
監管費	16,059	9,375
租賃費	40,987	18,281
其他	375,292	566,428
銷售成本、營銷及市場推廣成本及行政開支合計	20,221,058	11,376,126

附註：

營業稅

現時本集團國內分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%

23 財務收益／(費用) — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
財務收益：		
— 短期銀行存款的利息收益	150,586	43,376
— 融資活動的淨匯兌收益	248,562	—
	399,148	43,376
利息費用：		
— 銀行及其他借款	(940,793)	(745,202)
— 債券(附註20)	(13,297)	(39,372)
— 優先票據(附註18)	(957,978)	(805,940)
	(1,912,068)	(1,590,514)
融資活動的淨匯兌損失	—	(36,194)
減：合資格資產資本化數額	1,912,068	1,289,115
財務費用	—	(337,593)
財務收益／(費用) — 淨額	399,148	(294,217)

24 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(a))	1,430,300	1,196,380
— 香港利得稅(附註(b))	—	—
— 土地增值稅(附註(c))	1,156,534	1,295,154
遞延所得稅	181,999	(356,295)
	2,768,833	2,135,239

附註：

- (a) 中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的25%(2012: 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。

根據中國稅法，在2008年1月1日之後對任何境外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」，如果成立在香港的外國投資者滿足相關的條件及要求，相應的所得稅率將從10%減少為5%。

本集團根據國內子公司將分派的股利撥備預提所得稅。上年度，集團有關公司成功取得中國稅務局的認可，對取得國內子公司分配的股利按5%企業所得稅率撥備所得稅。相應地，本年度集團子公司分配的股利按股息總額的5%撥備所得稅。

- (b) 由於本集團並無任何應課稅利潤，因此並無計提截至2013年6月30日止六個月的香港利得稅(2012: 零)。
- (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。

25 每股盈利

本公司權益持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期間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15)。

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	4,316,190	2,976,136
流通的加權平均股份數(千股)	18,147,198	17,883,883
基本每股盈利(每股人民幣分)	23.78	16.64

(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(2012年11月通過)。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，根據未行使購股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，與假設購股權行使而應已發行的股份數目作出比較。

	截至2013年 6月30日 六個月
權益所有人應佔利潤／用以確定攤薄每股盈利(人民幣千元)	4,316,190
發行的加權平均股數(千股)	18,147,198
調整 — 假設可換股債券被兌換(千股)	27,407
調整 — 購股權(千股)	318
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(千股)	18,174,923
攤薄每股盈利(每股人民幣分)	23.75

截止至2012年6月30日的期間，債券兌換對於每股盈利具有反攤薄影響，因此，在此期間攤薄每股收益與基本每股收益一致。

26 股息

董事會不建議宣派任何截至2013年6月30日止6個月的股息(2012年：無)。

於2013年5月9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13.86分(港幣：17.33分)，作為2012年末期股息。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(附註15(c))。

由於以股代息計劃的發佈，於2013年6月，227,874,023股新股以每股4.42港幣的價格發行，集團並於2013年6月以現金支付股息共計人民幣1,709,847,000元。

27 或然負債

本集團有以下或然負債：

	於 2013年6月30日 人民幣千元	2012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))	24,169,390	17,776,087
為聯營及合營公司借款提供擔保(附註(b))	1,606,689	1,705,491
	25,776,079	19,481,578

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2013年6月30日，人民幣62,450,000元(2012年12月31日：人民幣72,222,000元)的金額於按揭貸款到期日後滿兩年時解除；而人民幣24,106,940,000元(2012年12月31日：人民幣17,703,865,000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) 指為利合和中山雅鴻的借款提供擔保的最高擔保額。

28 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於	
	2013年6月30日	2012年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備	24,768	12,425
物業開發支出(包括土地款)	34,011,487	25,471,728
	34,036,255	25,484,153

(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	
	2013年6月30日	2012年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	11,094	7,648
超過1年但不超過5年	15,490	14,702
超過5年	23,219	21,154
	49,803	43,504

(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	
	2013年6月30日	2012年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	61,742	53,794
超過1年但不超過5年	237,516	213,210
超過5年	56,340	43,972
	355,598	310,976

29 關聯人士交易

(a) 名稱及與關聯人士的關係

控股股東

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。

控股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。

由控股股東控制

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」)

由控股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」)

廣東昇輝電子控股有限公司(「昇輝電子」)

廣東萬方工程有限公司(「萬方工程」)

廣東萬方石業有限公司(「萬方石業」)

聯營公司

利合

合營企業

中山雅鴻

(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6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
由控股股東控制：		
清遠碧桂園	110,947	44,946

29 關聯人士交易(續)

(b) 關聯人士交易(續)

(ii) 購買設計服務

	截至6月30日止六個月	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
由控股股東控制： 廣東博意建築設計院有限公司	301,506	137,402

(iii) 購買建築服務

	截至6月30日止六個月	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
由控股股東及其關係密切之家屬成員控制： 萬方工程	49,309	—

(iv) 購買建築材料和水

	截至6月30日止六個月	
	2013 人民幣千元	2012 人民幣千元
由控股股東及其關係密切家屬成員控制：		
佛山市順德區江口自來水有限公司	1,755	2,062
增城市清源自來水廠有限公司	3,094	3,127
鴻業管樁	3,659	7,739
昇輝電子	111,807	—
萬方石業	10,680	—
	130,995	12,928

中期財務資料的選取附註

29 關聯人士交易^(續)

(b) 關聯人士交易^(續)

(v) 提供借款擔保

	於	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
聯營公司：		
利合(附註27)	1,506,689	1,705,491
合營公司：		
中山雅鴻(附註27)	100,000	—
	1,606,689	1,705,491

(c) 主要管理人員酬金

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	12,095	8,249

29 關聯人士交易(續)

(d) 與關聯人士有關的結餘

於2013年6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	
	2013年6月30日	2012年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
包括在合約工程應收客戶款項下：		
由控股股東控制：		
清遠碧桂園	558,070	447,124
包括在其他應收和預付款項下：		
由控股股東控制：		
廣東博意建築設計院有限公司	934,795	519,826
清遠碧桂園	55,074	54,086
	989,869	573,912
由控股股東及其關係密切之家屬成員控制：		
昇輝電子	1,481	621
聯營公司：		
利合	1,239,745	1,139,745
合營公司：		
中山雅鴻	302,818	254,560
	2,533,913	1,968,838

29 關聯人士交易^(續)

(d) 與關聯人士有關的結餘^(續)

(ii) 應付關聯人士款項

	於	
	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
包括在貿易及其他應付款下：		
由控股股東控制：		
廣東博意建築設計院有限公司	172,784	110,899
由控股股東及其關係密切之家屬成員控制：		
鴻業管樁	495	448
昇輝電子	51,891	51,758
增城市清源自來水廠有限公司	1,010	1,282
萬方工程	941	—
	227,121	164,387

董事

執行董事

楊國強先生(主席)
楊惠妍女士(副主席)
莫 斌先生(總裁)
朱榮斌先生(聯席總裁)
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
楊永潮先生
謝樹太先生
宋 軍先生
梁國坤先生

獨立非執行董事

黎 明先生
石禮謙先生
唐滙棟先生
黃洪燕先生
黃 曉女士
劉洪玉先生
梅文珏先生

首席財務官

伍綺琴女士

公司秘書

禰寶華先生

授權代表

楊惠妍女士
莫 斌先生
伍綺琴女士(楊惠妍女士的替任代表)
吳芷文女士(莫斌先生的替任代表)

審核委員會

黎 明先生(主席)
石禮謙先生
唐滙棟先生
黃洪燕先生
黃 曉女士

薪酬委員會

唐滙棟先生(主席)
楊國強先生
莫 斌先生
黎 明先生
石禮謙先生
黃洪燕先生
黃 曉女士

提名委員會

楊國強先生(主席)
黎 明先生
唐滙棟先生
黃洪燕先生
黃 曉女士

企業管治委員會

楊國強先生(主席)
楊惠妍女士
莫 斌先生

註冊辦事處

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

中華人民共和國主要營業地址

中國廣東省
佛山市順德區
北滘鎮
順德碧桂園
郵編：528312

香港主要營業地址

香港九龍
彌敦道345號
宏利公積金大廈9樓
901至904室

公司資料

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

中國農業銀行
中國銀行有限公司
中國工商銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司
恒生銀行有限公司
瑞士銀行

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

關於香港法律：

胡關李羅律師行
姚黎李律師行

關於中國法律：

競天公誠律師事務所

股份代號

香港聯合交易所有限公司
(股份代號：2007)

網址聯絡資料

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



— 咸寧碧桂園鳳凰溫泉酒店

