

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。



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2015年6月30日止六個月 中期業績公告

摘要

- 截至2015年6月30日止六個月，總收入達人民幣473.3億元，同比增長約23.5%；其中物業銷售收入達人民幣455.0億元，同比增長約23.0%，物業銷售面積共725萬平方米，同比增長約35.6%。
- 公司權益所有人應佔利潤約為人民幣49.3億元，每股基本盈利為人民幣23.34分，核心淨利潤¹約為人民幣48.8億元。
- 於2015年6月30日，本集團淨借貸比率²為56.3%，對比2014年末降低0.7個百分點；於2015年6月30日，加權平均借貸成本為7.07%，對比2014年末降低52個基點。
- 截至2015年6月30日止六個月，本集團連同其合營及聯營公司共實現合同銷售金額約人民幣544.7億元，合同銷售面積約845萬平方米。
- 截至2015年6月30日止六個月，本集團獲取土地的預期建築面積為755萬平方米，總代價約人民幣80.2億元。

¹ 剔除稅後投資物業公允價值增加及轉至投資物業之收益、匯兌淨損益、提前贖回優先票據的損失、衍生金融工具公允價值變動損失和廉價收購收益後屬於本公司權益所有人的應佔利潤

² 總借貸扣除可動用現金及現金等價物，除以不含永續資本工具的權益總額

- 2015年至今，公司已分別獲得國際信用評級機構標準普爾、穆迪及惠譽「BB+」、「Ba1」及「BB+」的信用評級。上半年發行優先票據9億美元，票面利率為7.5%。
- 董事會宣佈派發截至2015年6月30日半年度中期現金股息每股人民幣6.48分，派息總額約佔核心淨利潤總額的30.0%。

碧桂園控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事」)(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「碧桂園」)截至2015年6月30日止六個月之未經審核綜合業績。

業務回顧及展望

本集團2015年上半年實現總收入約為人民幣473.3億元，同比增長約23.5%，其中物業開發板塊收入約為455.0億元，同比增長23.0%。本集團土增稅撥備前毛利約為人民幣109.7億元，同比增長0.2%。本公司權益所有人應佔利潤約為人民幣49.3億元。其中核心淨利潤達人民幣48.8億元，同比增長3.6%。每股基本盈利為人民幣23.34分。

董事會宣布派發中期股息每股人民幣6.48分，派息總額佔核心淨利潤總額的30.0%。

2015年上半年，本集團連同其合營及聯營公司之合同銷售金額約為人民幣544.7億元，合同銷售面積約845萬平方米。本集團銷售樓款現金回籠約為人民幣496億元。碧桂園作為中國最大的城鎮化專業住宅開發商的地位得以繼續鞏固。

按目標市場計算，期內本集團約50%銷售貢獻來自於面向一二綫城市市場項目，另有約50%來自於面向三四綫城市市場的項目。本集團項目獲取、產品定位、營銷能力的優化提升及包括移動互聯網平台拓展在內的一系列創新手段的運用，使得本集團在保持銷售體量的同時，可銷售存貨量進一步下降，去化率進一步提高。

在財務管理方面，本集團沿用嚴格的預算管理理念，並繼續通過優化資本結構、盤活存量資產和拓展融資渠道，進一步降低了融資成本，支持本集團的穩健運營和可持續發展。2015年上半年本集團成功發行9億美元優先票據(年期：5年，票面息7.5%)，獲5倍超額認購。截至2015年6月30日，本集團可動用現金約人民幣272.2億元，佔總資產約9.4%，淨借貸比率為56.3%，相比2014年12月31日的57.0%降低0.7個百分點。2015年6月30日，本集團加權平均借貸成本為7.07%，相比2014年12月31日的7.59%降低52個基點。穩健的財務狀況備受資本市場認可，2015年至今獲惠譽國際由BB+(展望穩定)評級上調至BB+(展望正面)，獲穆迪由Ba2評級上調至Ba1(展望穩定)，加上去年獲標準普爾連續兩次上調信用評級，將碧桂園的企業信用評級由BB上調至BB+(展望穩定)及債券信用評級從BB-上調至BB+，碧桂園無疑已成為國際信用評級最高的中國民營住宅開發商。此外，碧桂園也將繼續發力境內外資本市場：於境內，本集團全資附屬公司增城市碧桂園物業發展有限公司向合資格投資者成功分兩期發行期限為3年，合共人民幣60億元的國內公司債券，兩期債券各人民幣30億元，分別於2015年7月31日和2015年8月11日定價，票面利率均為4.2%。此次國內公司債券發行創碧桂園債券發行歷史最低成本、碧桂園境內各項融資歷史最低成本、紅籌房企首次公司債券發行最低發行利率等多項紀錄。於境外，本集團於2015年7月31日與12家中資、港資、歐資銀行簽訂一筆相當於8億美元的港幣及美元雙幣4年期的貸款協議。該筆貸款淨利率為HIBOR/LIBOR加3.10%，綜合財務成本為HIBOR/LIBOR加3.80%。成為碧桂園有史以來金額最大、同等期限利率最低、參與銀行最多的一筆銀行融資，也是2015年至今國際銀團貸款市場民營內房企業中，金額最大、參與銀行最多的一筆銀行貸款。未來，本集團融資成本持續下降可期，助力財務穩健。

期內，成功引入中國平安作為戰略投資者，使股權結構進一步優化，募得資金約合港幣63億元，用於公司發展及一般運營資本。雙方開展緊密合作，於融資、投資、營銷、社區業務等四個方面齊頭並進，共同完善房地產產業鏈，整合社區資源，促進雙方利益最大化。目前雙方的戰略合作正在穩步深入中。

物業管理及社區相關業務未來將會是本集團新的利潤增長點，碧桂園正致力於社區業務中挖掘房地產業的廣闊未來。截至2015年6月30日，本集團的物業管理業務覆蓋274個項目，簽約面積約1.22億平方米。當中物業管理團隊已進場的管理面積約7,701萬平方米，其餘面積尚待陸續交付。碧桂園合共服務全國約42萬戶業主和居民。期內本集團物業管理業務的收入約為人民幣9.05億元，同比增長86.1%。本集團未來或將積極借力資本市場，促進本集團的收入多元化、可持續發展及價值的提高。

酒店業務繼續為項目獲取及銷售起到促進作用。截至2015年6月30日，本集團已有41家五星級酒店或五星級標準酒店及4家四星級酒店或四星級標準酒店開業，共擁有客房12,571間，2015年上半年酒店收入約為人民幣6.11億元，同比增長47.9%。本集團的大多數酒店位於社區發展項目內。未來如何提高酒店資產的資本市場價值及收益率將是碧桂園的工作重點之一。

建築與裝修板塊是碧桂園地產縱向一體化產業鏈上的有機組成部分之一，在2015年上半年，該業務實現收入約人民幣69.4億元，其中約人民幣2.62億元為從外部客戶取得的收入。建築與裝修板塊與物業開發板塊的高效協調與配合，增強了本集團在成本管控、進度管控、優化資源配置等方面的核心競爭力。

本集團同時也在努力挖掘、提升旗下商業物業的價值。截至2015年6月30日，本集團的投資性物業建築面積達96.7萬平方米，公允價值約為人民幣79.5億元，其中已竣工建築面積達83.3萬平方米，公允價值約為人民幣68.5億元。期內這些投資物業所對應的租金收益約為人民幣4,734萬元。

團隊建設方面，本集團加快戰略人才儲備和培養，大量引進跨行業、高學歷人才，搭建完善的人才梯隊。截至2015年6月30日，已有超過200人加入管理培訓生計劃，本集團全面的人才培養體系正幫助他們成為行業內的高級複合型人才，未來，他們將成長為本集團的中流砥柱。此外，強大法務團隊也將繼續為碧桂園保駕護航。

「同心共享」合夥人機制是碧桂園順應時代及強化內部管控、不斷發展突破的動力來源，通過實現核心層的職業經理人與本公司股東的共同投資、共擔風險、共享收益，碧桂園的業績和效率得到強大支撐。自2014年10月起，已有45個項目成功運行。董事會相信本集團管理架構和業務運行將隨著合夥人機制的運行而繼續優化。未來，合夥人機制也將植入到地產開發相關的其他業務單元，促進本集團其他業務的發展。

堅持穩健經營是碧桂園邁向藍籌的必經之途，碧桂園必將進一步狠抓成本控制、風險控制，以保障經營性淨現金流及業務穩健。未來，碧桂園還將進一步通過金融化手段強化或整合地產產業鏈上的各項社區相關業務，完善覆蓋社區資源整合平台，打造全生命周期產業鏈，充分釋放本集團內資產價值。本集團同仁必將繼續積極投身中國城鎮化大潮中，積極探索新形勢下房地產相關產業的廣闊未來，爭取再創佳績，回饋股東。

中期綜合財務狀況表

	附註	未經審核 2015年 6月30日 人民幣千元	經審核 2014年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		18,734,907	18,642,518
投資物業		7,945,217	7,035,579
無形資產		25,384	29,247
土地使用權		2,032,891	2,034,522
在建物業		41,847,032	44,638,652
於聯營公司之投資		34,262	34,492
於合營企業之投資		9,926	21,374
可供出售金融資產		205,360	208,667
遞延所得稅資產		3,083,697	2,770,111
		<u>73,918,676</u>	<u>75,415,162</u>
流動資產			
在建物業		122,926,142	105,993,980
持作銷售已落成物業		23,351,910	23,203,236
存貨		2,377,060	2,095,143
貿易及其他應收款	4	28,821,552	25,370,902
預付稅金		9,944,482	8,739,706
受限制現金		10,054,096	8,453,490
現金及現金等價物		17,164,167	18,760,590
衍生金融工具		1,650	-
		<u>214,641,059</u>	<u>192,617,047</u>
流動負債			
預收客戶賬款		96,736,970	91,792,491
貿易及其他應付款	5	42,899,029	40,924,965
應付股息	11	3,333,127	-
應付所得稅		8,854,583	8,976,132
優先票據		2,543,500	2,538,757
銀行及其他借款		16,825,236	12,390,679
衍生金融工具		22,065	-
		<u>171,214,510</u>	<u>156,623,024</u>
流動資產淨值		<u>43,426,549</u>	<u>35,994,023</u>
總資產減流動負債		<u>117,345,225</u>	<u>111,409,185</u>

	附註	未經審核 2015年 6月30日 人民幣千元	經審核 2014年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
優先票據		19,700,698	19,735,005
銀行及其他借款		25,498,488	26,404,258
遞延政府補助金		239,520	239,520
遞延所得稅負債		2,881,678	2,587,976
		48,320,384	48,966,759
歸屬於本公司權益所有人的權益			
股本及溢價	6	29,212,611	24,262,047
其他儲備		4,256,721	4,243,448
留存收益		29,777,426	28,180,710
		63,246,758	56,686,205
非控制性權益			
永續資本工具		2,690,000	3,090,000
其他非控制性權益		3,088,083	2,666,221
		5,778,083	5,756,221
總權益		69,024,841	62,442,426
總權益加非流動負債		117,345,225	111,409,185

中期綜合全面收益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入		47,327,574	38,323,221
銷售成本		(36,352,962)	(27,371,772)
毛利		10,974,612	10,951,449
其他收入及收益—淨額	7	103,144	52,502
投資物業之公允價值增加及轉至 投資物業之收益		467,008	1,243,646
營銷及市場推廣成本		(1,641,160)	(1,788,279)
行政開支		(1,307,346)	(1,523,248)
經營利潤		8,596,258	8,936,070
財務收益	8	74,491	136,816
財務費用	8	(386,808)	(295,499)
財務費用—淨額		(312,317)	(158,683)
聯營及合營公司經營成果所佔份額		(16,678)	(13,252)
稅前利潤		8,267,263	8,764,135
所得稅費用	9	(2,894,721)	(3,165,370)
期內利潤		5,372,542	5,598,765
利潤歸屬於：			
—權益所有人		4,929,843	5,423,210
—非控制性權益			
永續資本工具		167,198	35,296
其他非控制性權益		275,501	140,259
		442,699	175,555
		5,372,542	5,598,765

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
附註		2015年	2014年
		人民幣千元	人民幣千元

其他綜合收益

期後或不會被重分類至利得或虧損：

—物業、廠房及設備以及土地使用權

轉投資物業的重估利得，稅後淨額

– 1,429,657

期後或被重分類至利得或虧損：

—外幣報表折算差異

(5,740) 462

—可供出售金融資產公允價值變動，

稅後淨額

(3,307) 4,420

期內其他綜合(損失)/收益，稅後淨額

(9,047) 1,434,539

期內綜合收益總額，稅後

5,363,495 7,033,304

綜合收益總額歸屬於：

—權益所有人

4,923,115 6,863,482

—非控制性權益

永續資本工具

167,198 35,296

其他非控制性權益

273,182 134,526

440,380 169,822

5,363,495 7,033,304

權益所有人應佔利潤的每股盈利

(以每股人民幣分計)

基本

10 **23.34** 29.11

攤薄

10 **23.34** 29.11

2015年
人民幣千元

2014年
人民幣千元

股息

中期股息

11 **1,463,704** –

1 重大會計政策匯總

編制基準

截至2015年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編制。中期簡明綜合財務資料應與截至2014年12月31日止年度的根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則編制的財務報表(「2014年度財務報表」)一併閱覽。

重大會計政策

編制本綜合財務資料所採用之會計政策與2014年度財務報表所採用的會計政策一致，唯以下所述除外。

- (i) 於2015年1月1日生效的對現有準則的修改及詮釋不會對本集團產生重大影響，或者與本集團無關。
- (ii) 下列是已公佈但在2015年1月1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，在2015年1月1日並無提早採納：

於下列日期或之後
開始的年度期間生效

香港財務報告準則第11號 (修改)	收購共同經營權益的會計法	2016年1月1日
香港會計準則第16號及38號 (修改)	折舊和攤銷的可接受方法的 澄清	2016年1月1日
香港會計準則第10號及28號 (修改)	投資者與其聯營或合營公司 之間的資產出售或注資	2016年1月1日
香港會計準則第27(修改)	獨立財務報表中使用權益法	2016年1月1日
香港會計準則第1號(修改)	披露倡議	2016年1月1日
2014年度改進	年度改進計畫	2016年7月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日

本集團將評估上述新準則和對現有準則的修改對本集團綜合財務報表的影響。

(iii) 衍生金融工具及對沖活動

衍生金融工具初始按衍生工具於合約訂立日之公允值確認，其後按公允值重新計量。確認所產生之收益或虧損的方法取決於該衍生工具是否指定作對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目之性質。

本集團於訂立交易時就對沖工具與被對沖項目之關係，以至其風險管理目標及執行多項對沖交易之策略作檔案記錄。本集團亦於訂立對沖交易時和按持續基準，記錄其對於該等用於對沖交易之衍生工具，是否高度有效地抵銷被對沖項目的現金流量變動的評估。

當被對沖項目的剩餘期限超過十二個月時，對沖衍生工具的全數公允值會被分類為非流動資產或負債。對沖項目的剩餘期限少於十二個月的衍生工具則被分類為流動資產或負債。交易性質的衍生工具被分類為流動資產或負債。

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生金融工具之公允值變動的有效部份於其他全面收益中確認。與無效部份有關的盈虧即時在損益表中的「其他收入及收益－淨額」內確認。在權益累計的金額當被對沖項目影響盈利或虧損時(例如：當被對沖的預測銷售發生時)於損益表中確認。

當一項對沖工具到期或售出後，或當對沖不再符合對沖會計法的條件時，其時在權益中存有的任何累計盈虧仍保留在權益內，並於預測交易最終在中期綜合全面收益表內確認時確認入賬。當一項預測交易預期不會再出現時，在權益中列示的累計盈虧即時轉撥入損益表中的「其他收入及收益－淨額」內。

(iv) 本中期期間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率計提。

2 公允價值估計

下表使用不同層級的估值方法分析按公允價值入賬的金融工具。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)。
- 資產或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)。

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
未經審核				
於2015年06月30日				
資產				
可供出售金融資產	–	–	205,360	205,360
衍生金融工具	–	1,650	–	1,650
總計	–	1,650	205,360	207,010
負債				
衍生金融工具	–	22,065	–	22,065
經審核				
於2014年12月31日				
資產				
可供出售金融資產	–	–	208,667	208,667

第3層金融工具公允價值估值技術在本期內並沒有發生改變。

下表列示了截至2015年6月30日止期間及截至2014年12月31日止年度第3層金融工具的變動。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
期初餘額	208,667	206,329
公允價值變動	(3,307)	2,338
期末餘額	205,360	208,667
「其他收入及收益—淨額」中的股息收入	9,560	6,100

用於得出第2層公允價值的估值技術

第2層對沖衍生工具包括遠期外匯合約。此等遠期外匯合約使用在活躍市場上有報價的遠期匯率計算其公允價值。

3 分部資料

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

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

- 房地產開發；
- 建築、裝修及裝飾；
- 物業投資；
- 物業管理；及
- 酒店經營。

執行董事會根據營運利潤的計量，評估營運分部的表現。

分部資產主要包含物業、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，可供出售金融資產和衍生金融工具。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，優先票據，遞延所得稅負債，應付所得稅，應付股息和衍生金融工具。

資本支出主要包含物業、廠房及設備，土地使用權，投資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	
	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元
出售物業	45,502,636	37,007,550
提供建築、裝修及裝飾服務	261,870	370,766
租金收入	47,339	45,696
提供物業管理服務	904,824	486,157
提供酒店服務	610,905	413,052
	<u>47,327,574</u>	<u>38,323,221</u>

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。

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。

提供給執行董事的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	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	集團總計 人民幣千元
截至2015年6月30日止六個月						
分部收入	45,502,636	6,940,125	47,339	1,149,379	636,971	54,276,450
分部間收入	-	(6,678,255)	-	(244,555)	(26,066)	(6,948,876)
收入(來源於外部客戶)	45,502,636	261,870	47,339	904,824	610,905	47,327,574
折舊和攤銷	214,599	15,235	-	8,881	179,838	418,553
經營利潤/(損失)	8,005,664	99,791	536,101	82,431	(127,729)	8,596,258
於2015年6月30日						
抵消分部間金額後總分部 資產	256,526,702	6,254,738	7,945,217	1,208,636	13,333,735	285,269,028
資本開支	318,575	4,635	251,311	4,355	316,484	895,360
抵消分部間金額後總分部 負債	131,691,187	6,210,167	5,350	1,305,053	663,762	139,875,519
截至2014年6月30日止六個月						
分部收入	37,007,550	8,238,540	45,696	486,157	456,167	46,234,110
分部間收入	-	(7,867,774)	-	-	(43,115)	(7,910,889)
收入(來源於外部客戶)	37,007,550	370,766	45,696	486,157	413,052	38,323,221
折舊和攤銷	181,278	14,400	15,214	5,389	166,737	383,018
經營利潤/(損失)	7,686,712	70,904	1,277,945	31,949	(131,440)	8,936,070
於2014年12月31日						
抵消分部間金額後總分部 資產	235,028,152	8,607,178	7,035,579	1,499,951	12,882,571	265,053,431
資本開支	1,926,777	27,023	-	17,660	3,172,700	5,144,160
抵消分部間金額後總分部 負債	124,665,546	6,616,117	-	1,029,748	645,565	132,956,976

於2015年6月30日，房地產開發分部資產包括以權益法核算的對聯營公司和合營企業的投資的金額合計人民幣44,188,000元(2014年12月31日：人民幣55,866,000元)。

報告分部的經營利潤與期內利潤調節如下：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營利潤總額	8,596,258	8,936,070
財務費用－淨額	(312,317)	(158,683)
聯營及合營公司經營成果所佔份額	<u>(16,678)</u>	<u>(13,252)</u>
稅前利潤	8,267,263	8,764,135
所得稅費用	<u>(2,894,721)</u>	<u>(3,165,370)</u>
期內利潤	<u>5,372,542</u>	<u>5,598,765</u>

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	2015年	2014年
	6月30日 人民幣千元	12月31日 人民幣千元
抵消分部間金額後總分部資產	285,269,028	265,053,431
遞延所得稅資產	3,083,697	2,770,111
可供出售金融資產	205,360	208,667
衍生金融工具	<u>1,650</u>	<u>—</u>
總資產	<u>288,559,735</u>	<u>268,032,209</u>
抵消分部間金額後總分部負債	139,875,519	132,956,976
應付股息	3,333,127	—
遞延所得稅負債	2,881,678	2,587,976
應付所得稅	8,854,583	8,976,132
銀行及其他借款	42,323,724	38,794,937
優先票據	22,244,198	22,273,762
衍生金融工具	<u>22,065</u>	<u>—</u>
總負債	<u>219,534,894</u>	<u>205,589,783</u>

4 貿易及其他應收款

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
應收賬款(附註)	9,694,399	8,690,063
土地競買保證金	2,431,261	1,842,727
其他應收款項	5,241,169	5,180,300
應收聯營公司款項	2,439,745	2,039,745
合約工程的應收客戶款項	1,300,663	1,269,592
預付土地款	3,456,294	3,280,822
應收合營公司款項	304,612	304,612
其他預付款項	3,953,409	2,763,041
	<u>28,821,552</u>	<u>25,370,902</u>

附註：

應收賬款之來源主要為銷售物業。銷售物業的客戶其信用期一般為自物業轉移日起1至6個月，集團保留其所有權直至所有款項收回。基於收入確認日的應收賬款賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
90天以內	8,240,292	7,399,889
超過90天至180天以內	698,889	640,911
超過180天至365天以內	407,150	436,609
超過365天	348,068	212,654
	<u>9,694,399</u>	<u>8,690,063</u>

於2015年6月30日及2014年12月31日，應收賬款以人民幣計價。

5 貿易及其他應付款

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
應付賬款(附註)	28,838,017	26,875,334
其他應付款項	9,206,348	7,813,785
其他應付稅項	1,654,235	2,223,947
應付員工薪酬	2,798,268	3,491,833
應計費用	402,161	520,066
	<u>42,899,029</u>	<u>40,924,965</u>

附註：

應付賬款的賬齡分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元	2014年 12月31日 人民幣千元
90天內	26,486,954	25,106,015
超過90天及180天以內	902,872	740,388
超過180天及365天以內	461,674	510,070
超過365天	986,517	518,861
	<u>28,838,017</u>	<u>26,875,334</u>

6 股本及溢價

	普通股數目	普通股面 值的等值 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	總計 人民幣千元
法定						
於2014年1月1日，						
2014年12月31日及						
2015年6月30日，						
每股面值0.10港幣	<u>100,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>				
已發行及繳足股款						
於2014年1月1日	18,457,534,177	1,845,753	1,789,737	18,759,518	(380,236)	20,169,019
因以股代息計劃而發行 的股票	622,296,869	62,230	49,398	1,542,203	-	1,591,601
因以配售發行的股票	<u>1,271,988,736</u>	<u>127,199</u>	<u>100,869</u>	<u>2,400,558</u>	<u>-</u>	<u>2,501,427</u>
於2014年12月31日及 2015年1月1日	20,351,819,782	2,035,182	1,940,004	22,702,279	(380,236)	24,262,047
發行股份(附註(a))	<u>2,236,200,000</u>	<u>223,620</u>	<u>176,861</u>	<u>4,773,703</u>	<u>-</u>	<u>4,950,564</u>
於2015年6月30日	<u>22,588,019,782</u>	<u>2,258,802</u>	<u>2,116,865</u>	<u>27,475,982</u>	<u>(380,236)</u>	<u>29,212,611</u>

- (a) 於2015年4月20日，本公司向中國平安人壽保險股份有限公司發行2,236,200,000新股份。已發行股份佔有關股份發行前的現有已發行股份數目百分比10.99%及佔本公司經認購事項擴大後已發行股本的9.90%。每股發行價為2.816港幣，由認購人與本公司公平磋商後並參考交易日前市價而達致。

7 其他收入及收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
押金罰沒收入	14,223	33,781
處置物業、廠房及設備的收益	2,990	1,407
處置投資物業的收益	22,092	—
衍生金融工具公允價值變動	(20,415)	—
廉價收購收益	65,361	—
可供出售金融資產股息收入	9,560	—
其他	9,333	17,314
	<u>103,144</u>	<u>52,502</u>

8 財務費用—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
財務收益：		
—短期銀行存款的利息收益	<u>74,491</u>	<u>136,816</u>
財務費用：		
—利息費用		
—銀行及其他借款	(1,393,760)	(1,262,920)
—優先票據	<u>(1,018,521)</u>	<u>(1,161,526)</u>
	(2,412,281)	(2,424,446)
—減：資本化於合資格資產	2,412,281	2,424,446
—融資活動的淨匯兌損失	(79,439)	(106,006)
—提前贖回優先票據損失	<u>(307,369)</u>	<u>(189,493)</u>
財務費用	<u>(386,808)</u>	<u>(295,499)</u>
財務費用—淨額	<u>(312,317)</u>	<u>(158,683)</u>

9 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
當期所得稅		
－中國企業所得稅	2,089,765	1,972,126
－土地增值稅(附註(c))	824,840	901,045
	<u>2,914,605</u>	<u>2,873,171</u>
遞延所得稅		
－中國企業所得稅	(91,884)	261,296
－未付分紅預提所得稅(附註(d))	72,000	30,903
	<u>(19,884)</u>	<u>292,199</u>
	<u>2,894,721</u>	<u>3,165,370</u>

附註：

- (a) 香港利得稅按照集團香港子公司預計利潤的16.5%撥備(2014年：16.5%)。
- (b) 中國企業所得稅按稅率25%撥備。
- (c) 中國土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售房地產所取得的收入減除取得土地使用權所支付的金額及所有物業開發費用等應扣除項目金額餘額。
- (d) 本集團預提所得稅根據國內子公司將分派股息撥備。於本年內，相關海外母公司取得若干國內稅局認可，自國內附屬公司收取股息享有5%的預提所得稅優惠稅率。因此本集團按照國內子公司分派預計利潤總額的5%預提所得稅。

10 每股盈利

(a) 基本

基本每股盈利由公司權益所有人應佔利潤除以本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6)。

	截至6月30日止六個月	
	2015年	2014年 重述 (附註(c))
權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	4,929,843	5,423,210
發行的普通股的加權平均數(千股)	<u>21,121,232</u>	<u>18,630,811</u>
每股盈利－基本(每股人民幣分)	<u>23.34</u>	<u>29.11</u>

(b) 攤薄

攤薄每股盈利假設所有可稀釋的潛在普通股被兌換後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。在本期內，本公司有一類可稀釋的潛在普通股：購股權。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6月30日止六個月	
	2015年	2014年 重述 (附註(c))
權益所有人應佔利潤／用以確定攤薄每股盈利的利潤 (人民幣千元)	<u>4,929,843</u>	<u>5,423,210</u>
發行的普通股的加權平均數(千股)	<u>21,121,232</u>	18,630,811
調整—購股權(千股)	<u>1,671</u>	479
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(千股)	<u>21,122,903</u>	<u>18,631,290</u>
每股盈利—攤薄(每股人民幣分)	<u>23.34</u>	<u>29.11</u>

- (c) 於2014年10月13日，本集團以每股2.50港幣的股份行使價發行1,271,988,736股供股股份(「供股事項」)，以每持有十五股現有股份獲發一股供股股份為基準發行。因供股事項，截至2014年6月30日止六個月的基本及攤薄每股盈利進行了重述。

11 股息

於2015年8月19日，董事會宣布派發截至2015年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣6.48分，總計人民幣1,463,704,000元(2014年：無)。該中期股息未在本中期簡明綜合財務資料中確認為負債。

於2015年5月20日舉行之本公司股東周年大會中，已宣布通過派發2014年度每股人民幣14.75分(等值於港幣18.70分)之末期股息，總計人民幣3,333,127,000元，已於2015年7月以現金發放。

12 期後事項

於2015年8月11日，本公司到期償還累計本金為400,000,000美元的優先票據。

於2015年7月31日，本公司(作為借款人)與多家金融機構(作為原貸款人)就一項港幣及美元雙幣四年期相當於800,000,000美元的可轉讓定期貸款融資簽署融資協議，其中包含對本公司控股股東施加特定履行義務的條款。

於2015年7月30日，中國證券監督管理委員會已批准增城市碧桂園物業發展有限公司(於中華人民共和國(「中國」)註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司)(「發行人」)有關建議向合資格投資者分兩批發行上限為人民幣6,000,000,000元的國內公司債券(「國內債券」)。國內債券將於上海證券交易所上市。本金額為人民幣3,000,000,000元的首批及第二批國內債券之票面利率被定為每年4.2%，期限為3年。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團業務收入主要來自五個經營分部：(1)房地產開發、(2)建築裝修及裝飾、(3)物業投資、(4)物業管理及(5)酒店經營。2015年上半年，本集團的收入約為人民幣47,327.6百萬元，較2014年同期的約人民幣38,323.2百萬元增加約23.5%。本集團96.1%的收入來自物業銷售(2014年同期：96.6%)，3.9%來自其他分部(2014年同期：3.4%)。

房地產開發

2015年，在整個房地產行業發展動力放緩的情況下，本集團保持穩健的銷售增長，嚴控工程管理，按時交付樓盤，房地產開發收入仍保持著持續穩健的增長。來自房地產開發的收入由2014年上半年的約人民幣37,007.6百萬元上升23.0%至2015年同期的約人民幣45,502.6百萬元。2015年上半年所確認的總建築面積7,254,652平方米，對比2014年同期的5,351,238平方米，增加35.6%。但同時，物業確認收入的平均銷售價格約每平方米人民幣6,272元，較2014年上半年的約每平方米人民幣6,916元下降了9.3%，主要是由於高層住宅的確認面積佔比由2014年上半年的49.7%上升為2015年上半年的67.1%。

建築、裝修及裝飾

建築、裝修及裝飾的收入由2014年上半年的約人民幣370.8百萬元下降29.4%至2015年同期的約人民幣261.9百萬元，主要是由於向本集團關聯方和第三方提供的服務量的減少。

物業管理

本集團物業管理涵蓋274個項目。物業管理收入由2014年上半年的約人民幣486.1百萬元增加86.1%至2015年同期的約人民幣904.8百萬元，主要歸因於所管理的建築面積的增加，與業務擴張的趨勢一致。此外，本集團物業管理附屬公司也開始致力於拓展本集團開發物業之外的物業管理面積。於2015年6月30日，本集團的物業管理面積達7,700.7萬平方米，其中61.1萬平方米來自非本集團所開發的物業。

酒店經營

酒店經營的收入由2014年上半年的約人民幣413.0百萬元增加47.9%至2015年同期的約人民幣610.9百萬元，是由於已開業酒店的收入增長及新建酒店開始運營所致。

物業投資

本集團於2014年上半年批准一項商業計劃，改變了所持有特定商業物業的意圖，從持作銷售或自用轉換成獲得長期租金收益。截至2015年6月30日，本集團投資物業建築面積約96.7萬平方米，對應公允價值約人民幣7,945.2百萬元，包含已竣工的部分約人民幣6,853.9百萬元，以及在建中的部分約人民幣1,091.3百萬元。2015年上半年物業投資的租金收入由2014年同期的約人民幣45.7百萬元增加3.5%至約人民幣47.3百萬元，主要是由於租賃面積的增加。

財務費用－淨額

於2015年上半年，本集團錄得淨財務損失約人民幣312.3百萬元，而2014年同期錄得淨財務損失約人民幣158.7百萬元。2015年上半年的利息費用約人民幣2,412.3百萬元，而2014年同期利息費用約為人民幣2,424.4百萬元，由於該利息費用100%資本化於合資格資產，對財務費用沒有影響，財務費用的差異主要是由於本期本集團提前贖回於2018年到期的優先票據，產生約人民幣307.4百萬元的財務費用。

權益所有人應佔利潤

權益所有人應佔利潤由2014年上半年的約人民幣5,423.2百萬元下降9.1%至2015年同期的約人民幣4,929.8百萬元。淨利潤率由2014年上半年的約14.2%下降至2015年同期的約10.4%。主要是由於2014年上半年本集團改變了所持有特定商業物業的意圖，從持作銷售或自用轉換成獲得長期租金收益，從而產生投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益1,243.6百萬元，而2015年上半年該收益為467.0百萬元，同比下降62.4%。本集團剔除稅後投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益、匯兌淨損益、提前贖回優先票據損失、衍生金融工具公允價值變動損失和廉價收購收益之後的核心淨利潤達到人民幣4,882.5百萬元，較2014年上半年核心淨利潤約人民幣4,712.1百萬元增長約3.6%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況及融資

於2015年6月30日，本集團共有現金及銀行存款(包括受限制現金)約人民幣27,218.3百萬元(2014年12月31日：約人民幣27,214.1百萬元)。於2015年6月30日，本集團82.7%(2014年12月31日：90.7%)的現金及銀行存款以人民幣計值，17.3%(2014年12月31日：9.3%)以其他貨幣(主要是美元、港幣和馬幣)計值。

於2015年6月30日，受限制現金的賬面值約為人民幣10,054.1百萬元(2014年12月31日：約人民幣8,453.5百萬元)。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。於預售物業竣工前，存放於該等托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。

於2014年10月13日，本集團發行1,271,988,736股供股股份，募得資金約人民幣25.0億元，所得款項擬用於本集團現有債務再融資及作為本公司的一般營運資金。於2015年4月20日，本集團向中國平安人壽保險股份有限公司發行股份2,236,200,000股，募得資金約合人民幣49.5億元，所得款項預期用於本公司發展及一般營運資本。於2015年上半年，所得資金的用途未發生變化。

流動資產淨值及流動比率

於2015年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣43,426.5百萬元(2014年12月31日：約人民幣35,994.0百萬元)。於2015年6月30日，流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)約為1.3，比2014年12月31日的1.2有所提升。

借貸及本集團資產抵押

於2015年6月30日，本集團的總借貸餘額約人民幣64,567.9百萬元(2014年12月31日：約人民幣61,068.7百萬元)，其中含銀行及其他借款和優先票據分別約人民幣42,323.7百萬元和人民幣22,244.2百萬元(2014年12月31日：約人民幣38,794.9百萬元和約人民幣22,273.8百萬元)。

銀行及其他借款當中，約人民幣16,825.2百萬元、人民幣24,979.1百萬元和人民幣519.4百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2014年12月31日：約人民幣12,390.7百萬元、人民幣25,875.5百萬元和人民幣528.7百萬元)。於2015年6月30日，大部分銀行及其他借款均以本集團的土地使用權和物業作抵押及由本集團擔保。

淨借貸比率

淨借貸比率按借貸淨額(總借貸扣除可動用現金(現金及現金等價物與預售物業監控資金之和))除以總權益扣除永續權益工具計算。本集團淨借貸比率由2014年12月31日的57.0%下降至2015年6月30日的56.3%。

利率風險

本集團的銀行及其他借款承擔浮動利率。本集團銀行及其他借款的加權平均利息率由2014年上半年的7.17%下降至2015年上半年的6.98%。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。

外匯風險

本集團大部分經營業務以人民幣列值，外匯風險主要來源於未償還的外幣借貸(主要是美元及港幣借貸)。2015年上半年，本集團已開始降低美元及港幣借貸佔總借貸的比例，並開始採用外幣對沖工具來達到更好的外匯風險管理。

或然負債

於2015年6月30日，本集團為部分買家就購買本集團物業之按揭貸款提供擔保約人民幣58,710.0百萬元(2014年12月31日：約人民幣49,375.9百萬元)。

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2015年6月30日的金額中，約人民幣56.1百萬元(2014年12月31日：約人民幣113.4百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣58,654.0百萬元(2014年12月31日：約人民幣49,262.5百萬元)將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證(一般於買家擁有相關物業後三個月內獲取)；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

董事會認為，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2015年6月30日，本集團為廣州利合房地產開發有限公司(本集團的聯營公司)和中山市雅鴻房地產開發有限公司(本集團的合營企業)之借貸按股權比例作出擔保的金額約人民幣1,848.8百萬元(2014年12月31日：約人民幣2,299.0百萬元)。

資本及房地產開發承擔

於2015年6月30日，本集團在資本性支出活動和房地產開發之承擔約為人民幣61,724.0百萬元(2014年12月31日：約人民幣72,652.3百萬元)。該金額主要來自未來房地產開發項目的合約建築費或其他資本承擔。本集團預期主要以物業預售所得款項，其次以銀行借款支付該等承擔。

僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2015年6月30日，本集團共僱用約57,357個全職僱員(2014年12月31日：64,869人)。

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。僱員的薪酬及花紅，為根據集團薪酬福利政策，以僱員的業績表現、集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團相信僱員薪酬待遇在市場上具有競爭力。本集團須參與中國地方政府組織的社會保險供款計劃，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。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。

為了適應新時期的發展，本集團引入「同心共享」合夥人制度，將員工的利益與本公司利益統一起來。這種共擔盈虧的做法，一方面有利於項目更積極控制運營成本，共同提升本集團利潤率和投資回報率；另一方面，也讓員工更進一步體會到碧桂園「家」的企業文化，與本公司共同成長與發展。

此外，自2014年以來，本集團在全球高校招收了近200名高素質人才，這一批新招人才將成為本集團未來事業的中流砥柱。

業務發展展望

房地產行業作為國民經濟的重要支柱之一，預計在2015年下半年，一方面政府的宏觀經濟刺激措施將繼續發揮效用，城鎮化進程帶來的首次置業以及對高品質住宅的改善需要仍是房地產長期發展的動力；另一方面，房地產行業的競爭將更趨激烈。面對新形勢下行業的分化與整合，本集團將繼續矢志堅持穩健的財務政策和風險控制措施，強化銷售及回款，嚴控各項成本及費用支出，以保障經營性現金流和投資回報率的良好表現。同時亦以更審慎、務實策略補充優質土地儲備、優化項目區位布局，在穩健基礎上關注盈利能力的持續提升，實現高質量的協調發展。未來，本集團還將進一步整合房地產產業鏈上的各項相關業務，完善以社區為中心的覆蓋客戶全生命周期的資源整合平台，充分釋放集團內資產價值，為投資者創造更好回報。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)已遵照香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四於2006年12月成立，且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)協助董事會對本集團財務報告過程、內部控制及風險管理制度的效用作出獨立檢討、監管審核過程及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及黃曉女士。黎明先生為審核委員會的主席。

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，包括審閱本集團截至2015年6月30日止六個月之未經審核綜合業績。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2015年6月30日止六個月未經審核中期業績。

標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為董事進行本公司證券交易的守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認其於截至2015年6月30日止六個月內已遵守標準守則所規定的準則。本公司於2015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的內幕消息，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。於截至2015年6月30日止六個月內，本公司一直應用上市規則附錄十四企業管治守則所載的原則並遵守其所有適用的守則條文。

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(「**購股權計劃**」)，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，惟須受購股權計劃的條款及條件所限。

於截至2015年6月30日止六個月內，概無購股權按照購股權計劃之條款授出、行使、註銷或失效。

員工激勵計劃

為表揚本集團高級管理層及員工(當中不得包括本公司的關連人士)的貢獻，已正式經董事會批准有關員工激勵計劃之信託契約及有關計劃規則(「員工激勵計劃」)。員工激勵計劃旨在向各參與人提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與人及提升其表現及效率。於期內，本公司概無自市場購入其任何股份，亦無透過以股代息或供股方式增持任何股份。截至2015年6月30日止，根據員工激勵計劃購入本公司股份累積總數為107,771,551股。

董事會將繼續監察為激勵本集團高級管理層及員工而設之員工激勵計劃，及於其認為合適及/或需要時，修訂或更換員工激勵計劃及/或採納其他的激勵計劃。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2015年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

中期股息

董事會宣佈向2015年9月24日(星期四)(記錄日期)名列本公司股東名冊之股東(「合資格股東」)，派發截至2015年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣6.48分(2014年：零)。

中期股息以人民幣宣告並以港幣派發。以港幣派發中期股息按2015年9月18日(星期五)至2015年9月24日(星期四)期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣平均匯率中間價計算。預計中期股息單約將於2015年11月6日(星期五)發送給合資格股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定收取中期股息之合資格股東之身份，本公司將於2015年9月22日(星期二)至2015年9月24日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。所有正式填妥之股份過戶表格連同有關股票，必須於2015年9月21日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

於聯交所網站和公司網站公佈中期業績

中期業績公告已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.countrygarden.com.cn>)。

承董事會命
碧桂園控股有限公司
莫斌
總裁及執行董事

香港，2015年8月19日

於本公告日期，執行董事為楊國強先生(主席)、楊惠妍女士(副主席)、莫斌先生(總裁)、朱榮斌先生(聯席總裁)、吳建斌先生(首席財務官)、楊子瑩女士、蘇汝波先生、區學銘先生、楊志成先生、謝樹太先生、宋軍先生、梁國坤先生及蘇柏垣先生；獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生、黃曉女士、劉洪玉先生、梅文珏先生及楊國安先生。