

股份代號：2007  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

# COUNTRY GARDEN



COUNTRY  
GARDEN  
Holdings Company Limited  
碧桂園控股有限公司

2020 中期報告

# 碧桂園是什麼？

# COUNTRY GARDEN

碧桂園是為全世界創造美好生活產品的高科技綜合性企業。

## 我們積極投身機器人產業

作為一家擁有近20萬名員工，近1000名博士的企業，我們成立博智林機器人公司，延攬世界頂尖人才，研發實用又物美價廉的高科技產品，用機器人實現人民對美好生活的嚮往，助力國家科技進步。

我們率先打造國內領先的機器人餐廳連鎖品牌，向全世界提供健康衛生、好吃、快捷、實惠的美食。

我們研發建築機器人，提升工地的安全、效率和節能環保；我們還引進智能安防、服務機器人，為小區提供周到、貼心、高效的生活服務。

## 我們打造好房子、好社區

20多年來，作為中國新型城鎮化的身體力行者，我們以工匠精神反覆推敲房子的安全、健康、美觀、經濟、適用和耐久，迄今已為超過1200個城鎮帶來現代化的城市面貌，有超過450萬戶業主選擇在碧桂園安居樂業：碧桂園的園林景觀、生活廣場使當地人民流連忘返，會所、物業服務令人生活舒適、安全。作為綠色生態智慧建築的建造者，我們首創立體分層現代都市建築——森林城市，被《福布斯》列為「影響世界未來的5座城市」。

## 我們發展現代農業、振興鄉村

我們引入先進的生產技術和設備，發展現代農業，幫助農民增收致富，為碧桂園社區及至全社會的每一個家庭生產和提供安全、好吃、實惠、豐富的農產品。

## 希望社會因我們的存在而變得更加美好

精準扶貧和鄉村振興也是我們的主業之一。立業至今，碧桂園創始人及集團累計參與社會慈善捐款已超67億元，並主動參與全國9省14縣的精準扶貧和鄉村振興工作，正幫助33.7萬農村貧困人口脫貧致富。

作為一家自2007年就已在香港上市的恒生指數成分股公司、《財富》世界500強企業，碧桂園在2019年的納稅額已達702億元人民幣。作為一家有良心、有社會責任感的陽光企業，我們將為人類社會的進步而不懈努力。

碧桂園——給您一個五星級的家。

# 目錄

- 2 公司簡介
- 4 核心價值
- 6 主席報告
- 10 業務概覽
- 25 管理層討論與分析
- 29 企業管治及其他資料
- 41 股東資料
- 42 中期簡明綜合財務狀況表
- 44 中期簡明綜合利潤表
- 45 中期簡明綜合全面收益表
- 46 中期簡明綜合權益變動表
- 48 中期簡明綜合現金流量表
- 50 中期財務資料附註
- 84 公司資料
- 86 詞彙



# 公司簡介



— 碧桂園總部，佛山

碧桂園控股有限公司(股份代號：2007.HK)是中國最大的城鎮化住宅開發商之一。本集團採用集中及標準化的運營模式，業務包含物業發展、建安、裝修、物業投資、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。除此之外，本集團也同時經營機器人及農業等業務。

碧桂園於2007年4月20日在聯交所主板上市。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之一，於2007年9月10日成為恒生綜合指數及恒生中國內地100成份股，於2016年9月14日納入富時中國50指數，於2017年6月12日成為恒生中國25指數成份股，於2018年3月5日納入恒生神州50指數，並於2019年6月17日納入恒生中國企業指數。碧桂園現為恒生指數成份股。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·桃源里，太原

碧桂園自創立以來，一直受惠於中國日趨興旺的經濟發展，並逐步走出廣東省，拓展至全國其他經濟高增長地區。2018年底，碧桂園已於中國內地所有省／直轄市／自治區的多個策略性挑選地區擁有物業開發項目。2020年8月，本集團位列《財富》「世界五百強」榜單第147位。

展望未來，碧桂園將圍繞地產業務核心，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，充分釋放集團內資產價值，繼續鞏固並加強本集團在行業中的領導地位。

# 核心價值

我們要做有良心、  
有社會責任感的陽光企業

# 3

企業發展的  
「三駕馬車」



地產



機器人



現代農業





楊國強：

## 我夢想中的碧桂園

- ▶ 這裡是社會精英雲集的公司
- ▶ 這裡是人才施展才華的好地方
- ▶ 這裡是學習進步的好學校
- ▶ 這裡是和諧的大家庭
- ▶ 這裡是誠實守信、合法合規經營的公司
- ▶ 這裡是講道理、勇於自我修正的公司
- ▶ 這裡是公平公正、論功行賞的公司
- ▶ 這裡是欣欣向榮、不斷總結好經驗並付諸實踐的公司
- ▶ 這裡是為全世界創造美好生活產品的公司
- ▶ 這裡是社會效益、公司效益、員工效益三豐收的公司
- ▶ 這裡是被社會高度認可及贊譽的公司
- ▶ 這裡是為人類社會進步而不懈努力的公司

# 01

## 企業定位

我們是為全世界  
創造美好生活  
產品的高科技  
綜合性企業

# 02

## 企業使命

希望社會  
因我們的  
存在而變得  
更加美好

# 03

## 企業精神

對人好，  
對社會好

# 04

## 服務理念

給您一個  
五星級的家

# 主席報告

總收入  
約為

人民幣 **1,849.6** 億元

毛利  
約為

人民幣 **448.9** 億元

本公司股東應佔核心淨利潤  
約為

人民幣 **146.1** 億元

發展才是硬道理。

碧桂園的創業從艱難開始，一路探索前進。我們在三四線城市和都市圈中不斷挖掘深耕，走出屬於自己的天地。疫情影響下，為了穩就業、穩經濟，國家需要強勁的內需；另一方面，隨著城鎮化的深入，將有更多的建設者留在城鎮，憧憬著屬於自己的家。中國人民對美好生活的嚮往不可阻擋，為中國人民建造安全、健康、美觀、經濟、適用和耐久的好房子，是碧桂園的責任、使命和榮耀：

在疫情的影響下，各行各業都受到了不同程度的衝擊。在市場不確定因素的影響下，截至2020年6月30日止六個月（「期內」），本集團連同其合營企業及聯營公司仍然實現了歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣2,669.5億元。截至2020年6月30日，本集團業務遍佈中國內地31個省／自治區／直轄市、288個地級市、1,334個縣／鎮區。期內，本集團實現收入約人民幣1,849.6億元，毛利約人民幣448.9億元，淨利潤約人民幣219.3億元，本公司股東應佔核心淨利潤約人民幣146.1億元。另外，今年本公司也自2017年起連續四年入選《財富》雜誌世界500強企業，且排名較2019年攀升30位，至147位。



楊國強  
主席

對碧桂園而言，中國房地產及其相關行業的市場依然廣闊，城鎮化還在持續，全國有很多地方還等著我們去，只有做好自己、繼續提升競爭力，碧桂園的路才能越走越廣闊，越走越穩健。

期內，本集團權益合同銷售回款額約人民幣2,509.3億元，回款率達到94%的水平。截至2020年6月30日，本集團可動用現金<sup>1</sup>餘額約人民幣2,055.2億元，另有約人民幣3,288.1億元銀行授信額度尚未使用，營運資本充裕，備受評級公司及主要金融機構認可和支持。

在行穩致遠的經營中，本集團於2020年6月30日的總借貸下降至約人民幣3,420.4億元，相較去年底下降了7.5%，本集團總借貸的加權平均借貸成本相比去年底也下降了49個基點，足見我們降低借貸成本的努力卓有成效，愈見穩健的財務水平足以從容應對不斷變化的市場環境。

行穩致遠，我希望與志同道合者同行，讓優秀人才的潛力和想像力得到無限發揮，演繹人生精彩，分享創造的成果，為人類社會的更加美好一起奮鬥：本集團

<sup>1</sup> 現金及銀行存款(包括受限制現金)。

## 主席報告



— 羅定碧桂園，雲浮

副總裁級核心管理團隊成員穩定，平均年齡47歲，愈戰愈強；包括「未來領袖」以及「碧業生」在內的人才培養計劃中已培養出超過48名區域總裁／副總裁，初試鋒芒。包括近千名博士在內、近十萬人的本公司團隊正與時俱進、追求卓越，不斷為社會和資本市場創造價值。

機器人時代已經到來，我們要用科技的力量為全世界創造美好生活。國家住建部等13部門於2020年7月聯合發佈《關於推動智能建造與建築工業化協同發展的指導意見》，強調推進建築工業化、數字化、智能化升級，著力推動建築業高質量發展，這證明本公司大力發展建築機器人／智能製造的道路是正確的。自碧桂園博智林機器人項目2018年7月啓動建設以來，重點聚焦建築機器人、BIM、新型裝配式及相關核心技

術，已招募了3,604名國內外優秀研發人才，進行建築機器人及相關智能施工設備、裝配式等的研發、生產與應用，累計遞交專利申請2,314項，獲授權567項，在關鍵領域擁有一批自主核心技術。現有在研建築機器人50款，其中35款已投放工地測試，其安全性和工作效率相比人工操作大大提升，今年以來，地面整平、樓層清潔、通用物流、室內噴塗、鋼筋自動加工機器人已分別在順德和陽江等地之項目上使用，參與建設。機器人建房子不是夢，是一定會實現的偉大事業！而且，不僅是智能建造，機器人還能被應用到物業管理、乃至醫食住農的方方面面，進一步為碧桂園主業、資本市場和國家創造巨大價值：正如我們正在發展的「千璽」機器人餐廳，目前有6家門店運營。截至2020年6月底，已申請各類專利611項，目前已獲授權的有205項，截至目前已完成漢堡機器人、雲軌系



— 松湖碧桂園•天鑽，東莞

統、一體化全自動蒸箱、火鍋智能配餐機器人及自動物流系統等61種樣機的研製，其中迷你雪糕機、集裝箱煲仔飯更為國內首家同時獲得CR認證、CE歐盟認證的餐飲類機器人。

我們趕上了最好的時代，碧桂園才有今天的發展。正因如此，我們更要真心敬畏社會、回饋國家。我相信，致力於社會進步的事業才能為企業帶來好機會、好生意。

慈善也是碧桂園事業的重要一環。立業至今，本集團及我和我的家人累計參與社會慈善捐款已超人民幣67億元，碧桂園捐贈設立的抗擊新冠肺炎疫情基金規模累計已達人民幣2億元，通過捐贈設立醫護人員和志願者關愛基金、全球購買急缺醫療物資、直接運送物資到疫區一線、向隔離點和方艙醫院免費提供餐飲機器人、自辦口罩生產線等多種方式支持各地防疫工作，和全國人民一起，打贏了新冠肺炎疫情阻擊戰。我們

主動參與全國9省14縣的精準扶貧和鄉村振興工作，正幫助33.7萬農村貧困人口脫貧致富；同時我們搭建城鄉現代商業橋樑，讓利農戶和消費者、把豐富、安全、好吃、實惠的產品從源頭直達餐桌，振興鄉村、改善人們的美好生活。我們期待通過機器人和自動化技術逐步實現農業的現代化、工業化，提升效益回報，為國家糧食安全、人類溫飽作出貢獻。

有風雨才可見彩虹，我們知道，前進的道路永遠都不會平坦，只有用智慧和勤奮經營生意，持續思考、總結、學習，將自己的競爭力提升，世界終將屬於時刻準備著的人們。

楊國強

碧桂園董事會主席

2020年8月25日於中國廣東順德

# 業務概覽

## 物業開發概覽

### 合同銷售

2020年上半年，本集團連同其合營企業及聯營公司共實現歸屬本公司股東的權益的合同銷售金額約2,669.5億元(人民幣，下同)，歸屬本公司股東權益的合同銷售建築面積約3,185萬平方米。

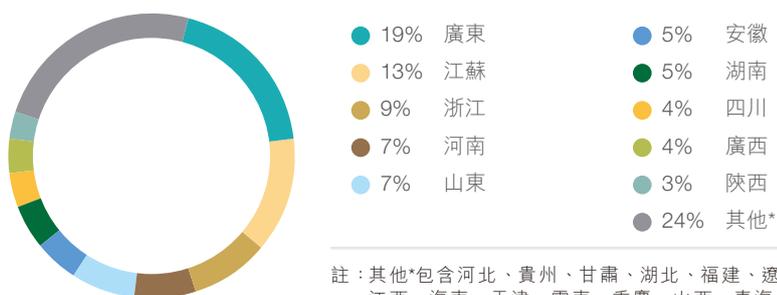
2016年到2019年，本集團的權益合同銷售額年複合增長率為33.0%。

2020年上半年，廣東省以外地區的權益合同銷售佔本集團總體的81%，反映出本集團在地域多元化方面的努力。

權益合同銷售金額  
(人民幣十億元)

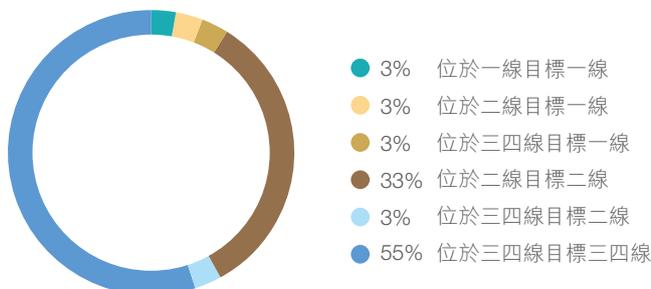


2020年上半年  
合同銷售  
地區分佈  
(按權益金額)



註：其他\*包含河北、貴州、甘肅、湖北、福建、遼寧、江西、海南、天津、雲南、重慶、山西、青海、內蒙古、上海、新疆、寧夏、吉林、北京、黑龍江、西藏、馬來西亞、香港等。

2020年上半年  
中國內地合同銷售  
按城市類型分佈  
(按權益金額)



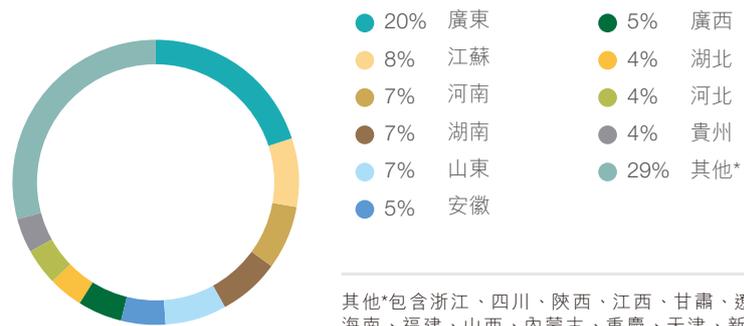


中國內地權益合同銷售額按城市類型劃分，位於三四線城市目標三四線城市的約佔55%，位於二線城市目標二線城市的佔33%，其餘佔12%。

土地儲備 — 中國內地

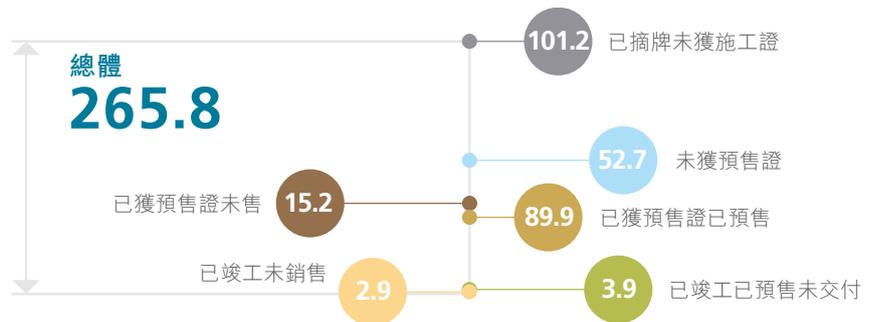
截至2020年6月30日，本集團連同其合營企業及聯營公司已簽約或已摘牌中國內地權益可建建築面積約為26,581萬平方米，其中80%分佈於廣東省以外。按發展階段劃分，約59%在建，35%已經預售。

中國內地土地儲備  
按省分劃分分佈  
(按權益面積)



其他\*包含浙江、四川、陝西、江西、甘肅、遼寧、雲南、海南、福建、山西、內蒙古、重慶、天津、新疆、青海、吉林、北京、寧夏、上海、黑龍江、西藏。

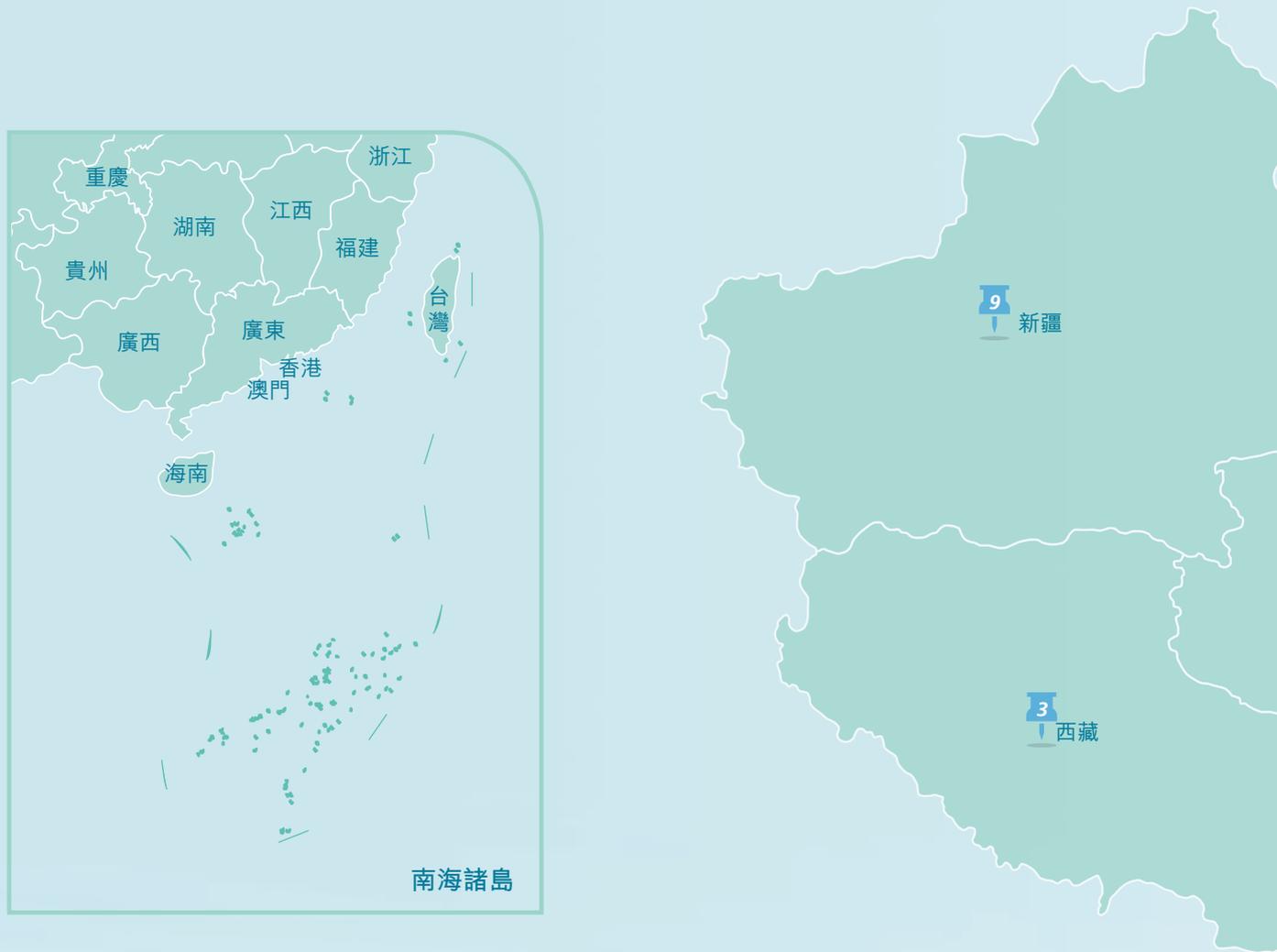
中國內地權益土地儲備  
按發展階段劃分分佈  
(百萬平方米)



## 業務概覽

### 項目分佈

截至2020年6月30日，本集團擁有2,689個處於不同發展階段的項目，其中2,662個位於中國內地，27個位於中國內地以外。





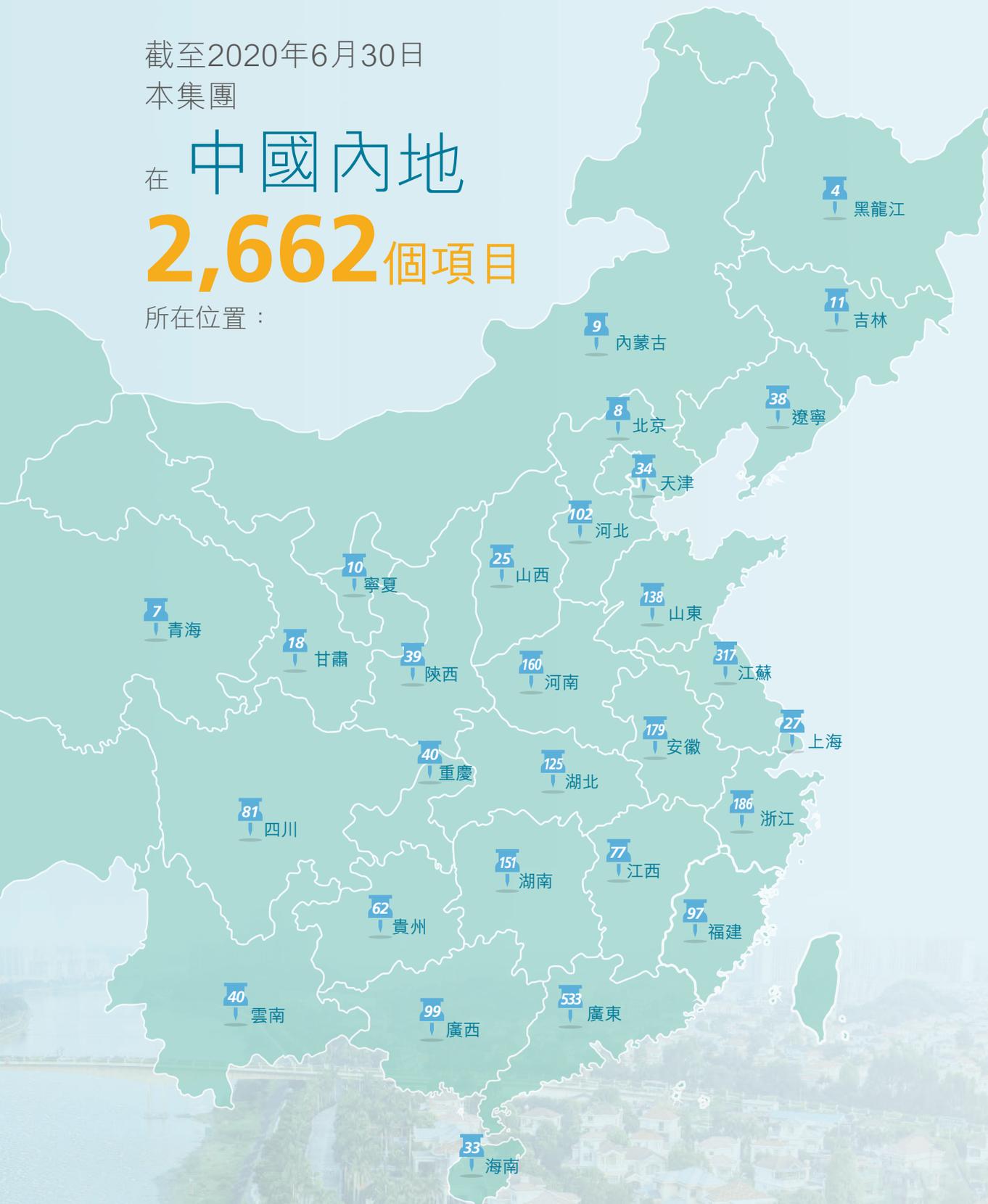
截至2020年6月30日

本集團

在 中國內地

2,662 個項目

所在位置：



## 業務概覽

2020年上半年中國內地權益合同銷售前100項目明細<sup>(1)</sup>

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售 建築面積 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 <sup>(2)</sup>		竣工日期
					已售出 並交付 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 平方米	
1	蘭州碧桂園	蘭州(城關)	5,594,469	2,117,467	2,104,211	9,409	10/17/2019
2	碧桂園西南上城	貴陽(觀山湖)	1,393,168	204,721	98,367	91,288	6/15/2020
3	碧桂園•鳳凰城	鎮江(句容)	6,696,977	3,530,456	3,520,829	2,318	11/20/2019
4	碧桂園都市森林	常州(武進)	402,391				
5	碧桂園文瀾豪庭	溫州(平陽)	242,944				
6	碧桂園泊蔚	寧波(慈溪)	130,306				
7	亞運城	廣州(番禺)	1,060,312	476,063	474,336	1,567	12/25/2019
8	碧桂園•暨陽府	無錫(江陰)	682,348	297,805	294,035	-	8/6/2019
9	碧桂園•江灣半島	衢州(柯城)	109,567				
10	安寧碧桂園	蘭州(安寧)	373,535				
11	宿遷碧桂園	宿遷(蘇宿園區)	897,018	480,985	480,607	378	6/17/2020
12	碧桂園•翡翠都會	常州(新北)	134,781				
13	碧桂園山湖城	清遠(清城)	1,986,450	1,400,331	1,321,321	73,310	4/30/2020
14	碧桂園•玖錦台	洛陽(洛龍)	188,665				
15	碧桂園錦熙府	滄州(滄縣)	185,832				
16	碧桂園•瓏悅蘭庭	西寧(城中)	263,796				
17	碧桂園嶺南盛世	佛山(禪城)	219,770	115,057	114,023	664	8/13/2019
18	碧桂園•大城印象	瀋陽(于洪)	676,270	91,762	81,810	5,632	6/3/2020
19	碧桂園多湖國際	金華(金東)	98,576				
20	碧桂園•禦川府	西寧(城北)	417,315				



在建 <sup>(3)</sup>				待建 <sup>(4)</sup>		
在建 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 總可銷售 建築面積 平方米	實際／預期 獲得預售證 日期	預期竣工 日期	預期 建築面積 平方米	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期
925,303	672,676	2019/4/17	22年第四季度	2,551,699	20年第四季度	25年第四季度
1,119,994	714,193	2018/6/21	23年第四季度	68,453	20年第四季度	23年第四季度
857,165	410,000	2018/12/25	22年第四季度	2,309,356	20年第四季度	25年第四季度
136,331	86,063	2019/10/25	22年第四季度	266,060	20年第三季度	24年第二季度
242,944	140,413	2019/9/23	23年第一季度			
130,306	94,934	2019/12/13	22年第三季度			
354,557	238,873	2018/9/12	23年第四季度	229,691	20年第四季度	24年第四季度
357,316	112,748	2018/7/19	22年第四季度	27,228	20年第四季度	23年第一季度
109,567	51,395	2019/11/22	22年第一季度			
291,061	100,341	2019/11/22	22年第三季度	82,473	21年第一季度	23年第二季度
414,362	167,521	2018/10/26	23年第三季度	1,671	20年第四季度	23年第三季度
124,929	69,294	2019/10/28	22年第四季度	9,852	20年第四季度	22年第四季度
586,118	255,857	2018/11/27	23年第四季度			
130,399	79,968	2020/1/22	23年第四季度	58,266	20年第三季度	23年第四季度
184,821	81,439	2019/11/1	23年第四季度	1,011	20年第四季度	23年第四季度
139,541	97,736	2019/11/22	23年第二季度	124,255	20年第四季度	23年第四季度
104,713	63,294	2019/6/27	22年第二季度			
298,709	218,904	2018/9/28	22年第四季度	285,799	20年第四季度	24年第四季度
98,576	46,338	2019/11/18	22年第二季度			
409,407	326,850	2018/7/25	22年第四季度	7,908	21年第一季度	22年第四季度

## 業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售 建築面積 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 <sup>(2)</sup>		竣工日期
					已售出 並交付 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 平方米	
21	呼和浩特碧桂園	呼和浩特(新城)	100,775				
22	韶關碧桂園	韶關(浚江)	3,714,800	2,792,522	2,777,937	9,948	3/27/2020
23	碧桂園•雲著	青島(市北)	114,674				
24	碧桂園•鳳鳴府	無錫(宜興)	76,034				
25	碧桂園翹楚棠	婁底(婁星)	280,852				
26	碧桂園廣佛上城	佛山(南海)	164,729				
27	碧桂園錦繡西湖	錦州(太和)	208,642				
28	碧桂園陵江府	揚州(廣陵)	165,746				
29	碧桂園•鉅悅天境	泰州(海陵)	150,240				
30	碧桂園•國嶽府	聊城(經開區)	268,903				
31	碧桂園•文景府	西安(未央)	120,118				
32	碧桂園•十里銀灘 維港灣	惠州(惠東)	864,801				
33	碧桂園•鳳凰城	中山(南區)	792,105	104,902	90,386	5,008	6/29/2018
34	碧桂園•中央半島	海口(新埠)	1,100,975	41,452	29,497	2,280	9/2/2019
35	翡翠河濱雅院	蘇州(吳江)	92,436	12,810	11,278	1,531	6/12/2020
36	泗洪碧桂園	宿遷(泗洪)	120,634				
37	碧桂園•鳳凰城	上海(金山)	254,360				
38	思科智慧城	廣州(番禺)	523,934				
39	碧桂園•中央半島 濱海國際	海口(美蘭)	398,042	49,297	28,508	15,158	12/23/2019
40	碧桂園•銅雀臺	東莞(麻湧)	189,559				
41	安慶碧桂園	安慶(迎江)	2,791,584	2,171,139	2,171,030	-	6/13/2019



在建 <sup>(3)</sup>				待建 <sup>(4)</sup>		
在建 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 總可銷售 建築面積 平方米	實際／預期 獲得預售證 日期	預期竣工 日期	預期 建築面積 平方米	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期
100,775	79,881	2019/11/15	22年第三季度			
337,058	237,404	2018/7/23	22年第四季度	585,220	20年第四季度	24年第四季度
114,674	52,190	2019/10/15	22年第二季度			
76,034	44,499	2019/10/18	22年第二季度			
240,156	165,725	2019/9/24	23年第三季度	40,696	20年第四季度	23年第四季度
164,729	53,900	2019/3/26	22年第四季度			
175,382	118,522	2019/9/25	22年第四季度	33,260	20年第四季度	22年第四季度
165,746	46,392	2019/11/19	22年第四季度			
150,240	57,271	2020/4/7	23年第二季度			
210,367	114,806	2018/11/23	23年第二季度	58,536	20年第四季度	23年第四季度
120,118	54,224	2020/2/28	22年第三季度			
763,466	347,542	2018/5/24	22年第四季度	101,336	20年第四季度	23年第四季度
281,473	246,995	2018/11/29	22年第四季度	405,730	20年第四季度	25年第四季度
121,063	49,245	2019/11/6	23年第二季度	938,460	20年第四季度	25年第四季度
79,626	78,602	2018/12/21	22年第二季度			
118,196	99,606	2019/10/31	22年第四季度	2,437	20年第三季度	22年第四季度
190,425	38,862	2019/9/27	22年第四季度	63,935	21年第一季度	23年第四季度
151,021	38,440	2019/8/23	22年第三季度	372,913	20年第三季度	23年第四季度
130,670	67,059	2019/3/29	22年第四季度	218,075	21年第三季度	24年第三季度
61,205	51,189	2019/8/9	21年第二季度	128,354	20年第三季度	22年第四季度
260,995	106,827	2019/10/30	22年第三季度	359,450	20年第三季度	24年第四季度

## 業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售 建築面積 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 <sup>(2)</sup>		竣工日期
					已售出 並交付 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 平方米	
42	碧桂園·疆山府	烏魯木齊 (沙依巴克)	106,652				
43	碧桂園·生態城	瀘州(江陽)	1,742,946	925,029	902,334	-	4/10/2020
44	碧桂園黃金時代	淮北(相山)	308,179				
45	碧桂園·鳳凰城	黔南(龍里)	780,766				
46	太倉萬達南碧桂園	蘇州(太倉)	87,010				
47	碧桂園·公園上城	海口(龍華)	151,994				
48	碧桂園桃源里	太原(迎澤)	147,692				
49	碧桂園·伍洲城	潮州(楓溪)	114,620				
50	碧桂園都會之光	宿遷(宿豫)	141,408				
51	碧桂園·桃李江山	南通(通州)	116,320				
52	碧桂園·鳳凰城	梅州(五華)	997,893	152,925	150,226	2,577	12/11/2019
53	碧桂園·瑤悅	紹興(新昌)	121,119				
54	碧桂園·天凝源著	嘉興(嘉善)	97,392				
55	碧桂園·海昌天瀾	成都(雙流)	536,775	358,345	343,877	6,208	6/4/2020
56	碧桂園·春暖花開	阜陽(臨泉)	154,625				
57	碧桂園·黃金時代	信陽(羊山新區)	170,435				
58	碧桂園·淮府	淮安(清江浦)	177,085				
59	碧桂園·十里江山	南通(如東)	141,334				
60	碧桂園·鳳悅台	梅州(興寧)	314,731				
61	碧桂園樾瀾庭	滄州(泊頭)	77,408				
62	新安碧桂園	洛陽(伊濱)	291,745				
63	碧桂園·鳳凰山莊	煙台(萊山)	445,387	90,488	2,774	80,113	4/7/2020



在建 <sup>(3)</sup>				待建 <sup>(4)</sup>		
在建 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 總可銷售 建築面積 平方米	實際／預期 獲得預售證 日期	預期竣工 日期	預期 建築面積 平方米	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期
106,652	73,491	2019/9/23	22年第二季度			
208,845	114,404	2019/9/12	22年第三季度	609,072	21年第三季度	25年第二季度
300,902	127,314	2019/9/20	23年第一季度	7,277	20年第三季度	23年第一季度
286,458	167,442	2019/6/14	23年第四季度	494,308	20年第四季度	25年第四季度
87,010	26,142	2020/6/10	22年第三季度			
151,994	89,718	2019/10/25	22年第四季度			
145,272	103,754	2019/9/23	22年第四季度	2,420	20年第三季度	22年第四季度
114,620	78,346	2019/9/12	22年第三季度			
78,860	62,672	2019/11/28	23年第三季度	62,548	20年第三季度	23年第四季度
41,817	37,782	2020/3/26	22年第二季度	74,503	20年第三季度	22年第四季度
570,514	289,051	2018/11/26	23年第二季度	274,453	20年第四季度	24年第四季度
121,119	89,752	2019/7/22	22年第二季度			
97,392	86,478	2018/9/28	22年第二季度			
178,431	158,159	2018/9/10	21年第二季度			
154,625	115,153	2019/9/12	22年第二季度			
170,435	53,801	2019/12/26	23年第二季度			
122,061	65,736	2019/12/4	23年第二季度	55,025	20年第四季度	23年第四季度
141,334	100,940	2019/6/6	22年第四季度			
200,217	58,115	2019/12/24	22年第四季度	114,515	21年第一季度	23年第四季度
77,408	63,090	2019/9/27	23年第三季度			
155,743	109,221	2020/6/2	23年第三季度	136,001	20年第四季度	24年第二季度
205,201	130,647	2019/3/22	22年第四季度	149,698	20年第四季度	23年第四季度

## 業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售 建築面積 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 <sup>(2)</sup>		竣工日期
					已售出 並交付 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 平方米	
64	碧桂園城市花園	茂名(電白)	2,358,813	993,073	951,253	41,489	7/29/2019
65	碧桂園•濱江壹號	溫州(鹿城)	43,500				
66	碧桂園時代城	鄭州(管城區)	216,948				
67	碧桂園雙子星城	佛山(三水)	361,657				
68	碧桂園•瓏樾灣	達州(通川)	241,045				
69	碧桂園鳳凰天域	包頭(青山)	200,085				
70	襄垣碧桂園	長治(襄垣)	204,805				
71	碧桂園•梓山府	益陽(高新區)	636,787	141,723	140,589	1,134	4/20/2020
72	碧桂園•翡翠灣	徐州(邳州)	272,533				
73	碧桂園•天城	莆田(仙遊)	144,300				
74	碧桂園湖悅天境	泰安(新泰)	170,404				
75	碧桂園鳳凰城	寶雞(高新區)	1,034,436	127,275	126,300	712	5/29/2020
76	碧桂園錦禦府	成都(成華)	52,373				
77	電白碧桂園	茂名(電白)	250,638				
78	碧桂園中心	天津(北辰)	98,726				
79	碧桂園•濱江天際	江門(蓬江)	105,035				
80	碧桂園•天譽瓏樾	滄州(青縣)	60,398				
81	碧桂園雍華府	唐山(遵化)	264,266				
82	碧桂園•望江台	杭州(建德)	114,020	114,020	92,907	15,464	4/27/2020
83	九江碧桂園君臨壹品	佛山(九江)	152,101				
84	碧桂園•中央公園	鎮江(句容)	685,245	214,151	208,160	838	6/5/2020
85	碧桂園•運河宸章	紹興(越城)	127,757				



在建 <sup>(3)</sup>				待建 <sup>(4)</sup>		
在建 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 總可銷售 建築面積 平方米	實際／預期 獲得預售證 日期	預期竣工 日期	預期 建築面積 平方米	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期
216,192	123,398	2019/1/31	22年第四季度	1,149,548	20年第四季度	25年第四季度
43,500	9,463	2020/5/19	22年第四季度			
204,558	54,555	2019/9/30	23年第二季度	12,390	20年第三季度	23年第二季度
335,506	134,012	2018/11/26	22年第四季度	26,151	21年第一季度	22年第四季度
223,788	64,276	2019/11/1	23年第二季度	17,256	21年第一季度	23年第二季度
146,357	51,255	2019/10/18	22年第三季度	53,728	20年第四季度	23年第二季度
204,805	55,739	2019/9/27	23年第三季度			
408,776	313,336	2018/1/5	22年第四季度	86,288	20年第四季度	23年第四季度
272,533	206,471	2018/11/23	22年第四季度			
144,300	86,694	2019/9/4	23年第二季度			
82,086	48,881	2019/12/20	22年第四季度	88,317	20年第四季度	23年第四季度
419,842	117,391	2018/6/27	23年第二季度	487,319	21年第三季度	25年第二季度
52,373	28,964	2020/1/21	23年第二季度			
224,653	106,312	2019/4/16	22年第三季度	25,986	20年第四季度	22年第三季度
77,568	26,634	2019/12/13	22年第二季度	21,157	20年第四季度	22年第三季度
105,035	89,200	2018/9/30	22年第一季度			
60,398	48,089	2019/9/27	23年第三季度			
180,439	88,602	2019/10/14	23年第二季度	83,827	20年第四季度	23年第四季度
152,101	95,252	2019/3/28	22年第二季度			
114,176	84,806	2019/5/29	21年第四季度	356,917	20年第四季度	22年第三季度
127,757	111,473	2018/5/25	22年第四季度			

## 業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售 建築面積 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 <sup>(2)</sup>		竣工日期
					已售出 並交付 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 平方米	
86	雲熙望府	紹興(上虞)	70,853				
87	碧桂園·春城映象	昆明(五華)	201,912				
88	碧桂園·城市之光	湖州(吳興)	147,261				
89	樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	1,124,636	841,939	791,538	27,278	6/15/2020
90	碧桂園·東園	昆明(官渡)	247,909				
91	碧桂園鉅譽府	天津(寶坻)	115,553				
92	碧桂園·公園上城	蘭州(安寧)	187,878				
93	碧桂園·濱江時代	江門(蓬江)	77,364				
94	韶關碧桂園·太陽城	韶關(西聯)	3,535,365	1,875,748	1,862,120	8,576	4/17/2020
95	慈溪杭州灣項目	寧波(慈溪)	491,566				
96	碧桂園·天悅灣	雲浮(羅定)	207,364				
97	碧桂園·潤楊溪谷	惠州(惠陽)	822,302	282,793	277,684	1,327	6/29/2020
98	烏魯木齊碧桂園	烏魯木齊(米東)	561,483				
99	碧桂園·龍騰世家	昆明(五華)	325,670				
100	興安盟碧桂園	興安盟 (科右前旗)	991,462	645,901	644,330	1,038	3/13/2020

附註：

- (1) 本部分所列表的建築面積均為權益口徑。
- (2) 根據有關政府部門的測量報告。
- (3) 根據本集團專案部的實際測量。
- (4) 每個項目的「預期建築面積」為預計將予建成的面積。



在建 <sup>(3)</sup>				待建 <sup>(4)</sup>		
在建 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 總可銷售 建築面積 平方米	實際／預期 獲得預售證 日期	預期竣工 日期	預期 建築面積 平方米	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期
43,474	21,960	2019/12/5	22年 第四季度	27,379	20年 第四季度	23年 第四季度
125,937	68,322	2019/5/20	22年 第四季度	75,975	20年 第四季度	23年 第二季度
147,261	96,626	2018/10/19	22年 第二季度			
282,697	72,515	2019/6/21	23年 第四季度			
177,151	125,813	2019/1/17	22年 第四季度	70,759	21年 第一季度	22年 第四季度
115,553	34,122	2019/9/29	22年 第三季度			
187,878	72,163	2019/10/12	23年 第二季度			
77,364	58,344	2019/8/23	22年 第四季度			
428,292	360,557	2018/10/26	22年 第四季度	1,231,325	20年 第四季度	25年 第四季度
446,562	240,385	2018/9/29	22年 第三季度	45,005	20年 第三季度	22年 第三季度
140,142	48,998	2020/3/17	23年 第三季度	67,221	20年 第四季度	23年 第四季度
98,572	72,059	2018/6/29	22年 第三季度	440,937	20年 第四季度	24年 第四季度
347,913	311,826	2018/8/11	22年 第二季度	213,570	20年 第三季度	23年 第三季度
250,055	145,958	2018/12/6	23年 第一季度	75,615	20年 第四季度	23年 第二季度
332,034	169,672	2018/10/23	23年 第四季度	13,526	21年 第二季度	23年 第四季度

## 業務概覽

按省份／地區劃分中國內地土地儲備<sup>(1)</sup>

省份／地區	總可售 建築面積 平方米	已竣工 <sup>(2)</sup>		在建 <sup>(3)</sup>		待建 <sup>(4)</sup>	
		已竣工 總可售 建築面積 平方米	已售出 並交付 總可售 建築面積 平方米	已預售 待交付 總可售 建築面積 平方米	在建 總可售 建築面積 平方米	已預售 總可售 建築面積 平方米	預期 建築面積 平方米
廣東	128,316,989	76,671,597	74,807,684	1,275,267	27,592,606	12,347,876	24,052,786
江蘇	45,617,949	23,864,802	23,119,417	420,438	13,138,462	7,611,940	8,614,685
安徽	33,645,846	20,682,320	20,195,504	242,306	9,084,408	6,061,455	3,879,118
湖南	29,687,174	10,512,980	10,314,158	89,631	11,785,631	7,391,631	7,388,563
河南	24,557,635	4,898,410	4,693,937	143,595	13,886,963	8,095,295	5,772,262
山東	23,116,217	4,758,215	4,523,736	167,973	10,522,718	6,145,501	7,835,284
湖北	20,901,000	10,869,368	10,634,641	178,288	6,380,368	3,499,108	3,651,264
廣西	18,252,029	5,979,325	5,878,425	58,851	8,733,093	5,433,519	3,539,611
浙江	16,172,197	7,171,689	6,451,471	257,135	7,582,140	4,838,962	1,418,368
貴州	14,333,295	4,973,915	4,579,236	367,412	6,368,850	4,021,660	2,990,530
河北	12,814,969	3,103,258	2,947,160	59,269	5,454,619	2,987,621	4,257,092
遼寧	12,596,914	7,783,465	7,559,993	158,886	2,165,550	1,204,170	2,647,899
四川	12,338,533	3,799,510	3,705,550	46,263	6,028,467	3,597,224	2,510,556
陝西	9,097,767	1,739,020	1,732,858	1,804	4,819,709	2,492,534	2,539,038
福建	8,659,937	4,557,983	4,456,178	30,344	3,065,233	1,835,443	1,036,721
甘肅	8,122,468	2,979,193	2,894,826	70,849	2,278,991	1,411,746	2,864,284
江西	8,065,465	2,818,650	2,702,837	97,558	3,500,546	2,292,310	1,746,269
海南	7,384,882	3,136,590	2,706,951	47,063	1,640,680	764,385	2,607,612
雲南	5,843,064	838,600	817,649	4,925	2,968,163	1,793,785	2,036,301
重慶	5,624,463	2,643,979	2,564,228	36,915	1,969,694	1,138,975	1,010,790
內蒙古	4,807,912	1,651,417	1,585,116	63,384	1,058,886	649,822	2,097,609
山西	4,400,268	377,326	359,354	3,891	2,078,924	1,057,970	1,944,018
天津	4,287,965	1,474,305	1,399,616	34,762	1,479,301	766,336	1,334,359
新疆	2,655,411				1,113,657	724,257	1,541,754
青海	1,339,588	211,499	206,866	4,023	995,927	823,933	132,162
吉林	1,263,906	248,132	211,874	11,889	621,648	242,924	394,126
寧夏	1,085,580	337,996	294,355	18,730	516,453	361,857	231,131
上海	999,294	311,105	273,927	15,658	483,231	105,970	204,958
北京	887,857	41,668	24,757	16,830	349,010	108,890	497,179
黑龍江	786,728	442,229	429,385	668	96,190	28,488	248,309
西藏	221,283				65,707	35,535	155,576
總計	467,884,585	208,878,546	202,071,689	3,924,607	157,825,825	89,871,122	101,180,214

附註：

- (1) 本部分所列示的建築面積均為權益口徑。
- (2) 根據有關政府部門的測量報告。
- (3) 根據本集團項目部的實際測量。
- (4) 每個項目的「預期建築面積」為預計將予建成的面積。



# 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兩個經營分部：房地產開發及建築。2020年上半年，本集團的收入約為人民幣184,957百萬元，較2019年同期的約人民幣202,006百萬元減少約8.4%。本集團97.3%的收入來自物業銷售(2019年同期：97.4%)，2.7%來自建築及其他分部(2019年同期：2.6%)。

### 房地產開發

2020年上半年，受突發的新型冠狀病毒肺炎疫情(「**新冠疫情**」)影響，部分項目工程進度及樓盤交付確收短暫性放緩。來自房地產開發的收入由2019年同期的約人民幣196,678百萬元下降8.5%至約人民幣179,949百萬元。2020年上半年的交付物業所確認收入的平均銷售價格約每平方米人民幣8,116元，對比2019年同期的約每平方米人民幣8,987元有所下降。

### 建築

建築的收入由2019年上半年的約人民幣3,459百萬元下降6.9%至2020年同期的約人民幣3,219百萬元，主要是由於新冠疫情停工期間施工量減少所引致。

### 其他

其他分部主要包括物業投資、酒店經營及其他，如機器人智能製造、機器人餐飲、社區零售及現代農業等。這些其他分部的總對外收入由2019年上半年的約人民幣1,869百萬元下降4.3%至2020年同期的約人民幣1,789百萬元。

### 財務收益 — 淨額

於2020年上半年，本集團錄得淨財務收益約人民幣1,886百萬元(2019年同期：約人民幣905百萬元)。

期內，本集團錄得對沖後的淨匯兌損失約人民幣622百萬元(2019年同期：約人民幣601百萬元)，利息收入約人民幣2,508百萬元(2019年同期：約人民幣1,506百萬元)，利息費用約人民幣12,421百萬元(2019年同期：約人民幣11,030百萬元)，其中100%資本化於合資格資產(2019年同期：100%)。

### 歸屬於本公司股東的利潤和核心淨利潤

由於新冠疫情的爆發延遲了房地產項目的建設和交付，及新業務版塊前期投入引起的合併報表稅前虧損約人民幣940百萬元，歸屬於本公司股東的利潤從2019年上半年的約人民幣15,635百萬元下降9.6%至2020年同期的約人民幣14,132百萬元。

## 管理層討論與分析

於2020年上半年，剔除稅後投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益、匯兌淨損益、提前贖回優先票據及可換股債券的損失淨額、金融工具公允價值變動損益之後的歸屬於本公司股東的核心淨利潤達到約人民幣14,607百萬元，較2019年上半年核心淨利潤約人民幣15,979百萬元下降8.6%。

### 流動資金、財務及資本資源

於2020年6月30日，本集團共有可動用現金餘額(現金及現金等價物與受限制現金之和)約人民幣205,522百萬元(2019年12月31日：約人民幣268,348百萬元)。於2020年6月30日，本集團96.5%(2019年12月31日：96.6%)的現金及銀行存款以人民幣計值，3.5%(2019年12月31日：3.4%)以其他貨幣(主要是美元、港幣和林吉特)計值。

於2020年6月30日，受限制現金的賬面值約為人民幣16,743百萬元(2019年12月31日：約人民幣19,363百萬元)。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。

於2020年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣252,597百萬元(2019年12月31日：約人民幣232,765百萬元)。於2020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1.2，與2019年12月31日一致。

於2020年6月30日，本集團的銀行及其他借款、優先票據、公司債券和可換股債券分別約為人民幣215,458百萬元、人民幣70,583百萬元、人民幣50,214百萬元和人民幣5,786百萬元(2019年12月31日：分別約人民幣252,793百萬元、人民幣64,893百萬元、人民幣46,400百萬元和人民幣5,517百萬元)。

銀行及其他借款當中，約人民幣69,164百萬元、人民幣140,006百萬元和人民幣6,288百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2019年12月31日：分別約人民幣80,057百萬元、人民幣170,089百萬元和人民幣2,647百萬元)。於2020年6月30日及2019年12月31日，大部分銀行及其他借款均以本集團的若干物業、使用權資產、設備及本集團若干股權投資作抵押和/或由本集團擔保。

淨借貸比率按借貸淨額(銀行及其他借款、優先票據、公司債券和可換股債券扣除可動用現金(現金及現金等價物與受限制現金之和))除以總權益計算。本集團淨借貸比率由2019年12月31日的約46.3%上升至2020年6月30日的約58.1%。

### 主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

#### 地產市場風險和營運風險

本集團的業務及前景主要視乎中國內地房地產市場的表現。中國內地房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環境保育等政策轉變。本集團亦受經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好變化密切影響。因此，本集團將繼續實施策略，以發展和加強不同的地區市場的滲透，從而減少對特定市場的依賴。同時，本集團的營運受到地產發展、地產投資及地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、



人為及系統性不足或失誤，或其他外圍因素對營運可能構成不同程度的負面影響。

### 利率風險

本集團的銀行及其他借款主要按浮動利率計息。於2020年6月30日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為5.85%，對比2019年12月31日下降49個基點。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、港幣和林吉特）。自2015年以來，本集團已採用了外幣對沖工具來達到更好的外匯風險管理。對沖保值的目標在於使預計未來可能發生的償還外幣負債需要的人民幣支出的波動性最小化。本集團的風險管理政策是在考慮合適的對沖工具以及對沖的成本後，部分對沖外幣預測現金流量。本集團通過遠期外匯合同、外匯貨幣期權合同和外匯結構性衍生金融合同和交叉貨幣互換合同的組合來對沖外匯風險。

### 擔保

於2020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367,954百萬元（2019年12月31日：約人民幣348,154百萬元）。

根據該等擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的合法業權及管有權。該等擔保將於下列較早時

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簽發）；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2020年6月30日，本集團為本集團的合營企業、聯營公司等之若干借貸作出擔保的金額約人民幣69,121百萬元（2019年12月31日：約人民幣73,239百萬元）。

### 僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2020年6月30日，本集團共僱用約87,851名全職僱員。

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，為根據本集團薪酬福利政策，以僱員的業績表現、本集團盈利狀況、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。本集團須參與地方政府組織的社會保險供款計劃或其他退休計劃，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、失業保險及住房公積金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。於本公告刊發日期，並無發生重大勞工糾紛以致對本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

## 管理層討論與分析

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。

本集團亦已批准及／或採納了若干購股權計劃及員工激勵計劃，具體可參閱本中期報告「企業管治及其他資料」中的「購股權計劃」及「員工激勵計劃」章節的披露內容。

### 業務發展展望

新冠疫情的爆發給經濟帶來了前所未有的挑戰和增加了不確定性。新冠疫情可能影響房地產行業的經營和財務業績，本集團持續關注新冠疫情的情況，並積極應對。經過中國政府有效管控措施後，新冠疫情已逐步受到控制。本集團相信，潛在購房需求不會因為疫情而減少，新冠疫情對營運業績的影響是短暫性的。

長期來說，國家將繼續穩妥實施房地產市場平穩健康發展長效機制方案；且中國的城鎮化進程遠未結束，廣大縣鎮居民改善居住環境的需求仍將持續，廣大城鎮市場大有可為。

面對新挑戰，本集團將矢志堅持穩健的財務政策和風險控制措施，保證建築質量和安全，審慎、務實的補充優質土地，強化合同銷售及回款，以保障經營性現金流和投資回報率的良好表現。

同時，在穩健經營的基礎上根據市場情況靈活適調，嚴控各項成本及費用支出，持續強化全週期競爭力的提升，確保盈利與高質量的協調發展。

展望未來，本集團將繼續聚焦城鎮化帶來的住宅及相關需求，並挖掘房地產價值鏈內業務及資產價值，如針對人工智能產業革新，建築行業人員老齡化，消費者對食品安全要求提高等社會新態勢，開拓智能製造與機器人事業，發展現代農業與社區零售等；打造覆蓋客戶全生命週期的資源整合平台。



# 企業管治及其他資料

## 企業管治守則的遵守

董事會及本公司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2020年6月30日止六個月內，本公司一直應用企業管治守則所載的原則並遵守其守則條文，惟企業管治守則的守則條文第E.1.2條除外，因受新型冠狀病毒疫情期間實施的旅遊限制影響，董事會主席（亦為本公司提名委員會、企業管治委員會、環境、社會及管治委員會及執行委員會主席）未能出席2020年股東周年大會。

## 董事會

於本中期報告日期，董事會的組成載列如下：

### 執行董事

楊國強先生(主席)  
楊惠妍女士(聯席主席)  
莫 斌先生(總裁)  
楊子瑩女士  
楊志成先生  
宋 軍先生  
蘇柏垣先生

### 非執行董事

陳 翀先生

### 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  
杜友國先生

## 企業管治及其他資料

### 審核委員會

審核委員會協助董事會對本集團財務匯報程序、內部監控及風險管理系統的有效性作出獨立檢討，監管審核程序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、唐滙棟先生及黃洪燕先生。黎明先生為審核委員會的主席。

審核委員會已與本公司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、風險管理及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至2020年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。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》審閱本集團截至2020年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。

### 2019年度報告日期以後的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於本公司2019年度報告日期至本報告日期，董事按第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料的變動如下：

董事資料	委任 (生效日期)	離任 (生效日期)
楊國強先生 • 碧桂園控股有限公司(股份代號：2007) — 環境、社會及管治委員會主席	2020年5月12日	—
楊惠妍女士 • 碧桂園控股有限公司(股份代號：2007) — 環境、社會及管治委員會成員	2020年5月12日	—
莫 斌先生 • 碧桂園控股有限公司(股份代號：2007) — 環境、社會及管治委員會成員	2020年5月12日	—
黎 明先生 • 碧桂園控股有限公司(股份代號：2007) — 環境、社會及管治委員會成員	2020年5月12日	—



董事資料	委任 (生效日期)	離任 (生效日期)
石禮謙先生		
• 碧桂園控股有限公司(股份代號：2007) — 環境、社會及管治委員會成員	2020年5月12日	—
• 合興集團控股有限公司(股份代號：47) — 獨立非執行董事	—	2020年6月2日
• 香港科技大學 — 顧問委員會成員	—	2020年8月1日
— 顧問委員會榮譽委員	2020年8月1日	—
• 藍鼎國際發展有限公司(股份代號：582) — 獨立非執行董事	2020年8月14日	—
唐滙棟先生		
• 碧桂園控股有限公司(股份代號：2007) — 環境、社會及管治委員會成員	2020年5月12日	—

## 標準守則的遵守

本公司已採納標準守則作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至2020年6月30日止六個月內已遵守標準守則下關於證券交易所需標準。本公司於2020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。

## 企業管治及其他資料

### 董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2020年6月30日，董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團（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，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於本公司股份、相關股份及債權證之好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	股本衍生工具		於2020年	
			內持有相關	總計	6月30日	所持債權證數目
			股份權益數目		總股份百分比	
楊國強先生	受控法團的權益	-	-	-	-	591,000,000美元 <sup>1</sup>
楊惠妍女士	受控法團的權益	12,600,868,919 <sup>2</sup>	-	12,600,868,919	57.60%	-
莫斌先生	實益擁有人	68,054,572	-	68,054,572	0.31%	25,000,000美元
楊子瑩女士	受控法團的權益	-	-	-	-	18,000,000美元 <sup>3</sup>
楊志成先生	實益擁有人	-	7,811,776 <sup>4</sup>	7,811,776	0.03%	-
宋軍先生	實益擁有人	-	6,467,671 <sup>4</sup>	6,467,671	0.02%	-
蘇柏垣先生	實益擁有人	446,778	2,159,013 <sup>4</sup>	2,605,791	-	-
	配偶權益	429,922 <sup>5</sup>	-	429,922	-	-
				3,035,713	0.01%	
陳翀先生	配偶權益	12,600,868,919 <sup>6</sup>	-	12,600,868,919	57.60%	-
黎明先生	實益擁有人	1,034,806	-	1,034,806	0.01%	-
石禮謙先生	實益擁有人	1,060,155	-	1,060,155	0.01%	-
唐滙棟先生	實益擁有人	1,014,786	-	1,014,786	0.01%	-

附註：

1. 所持債權證數目指由勵國集團有限公司所持有的債權證，該公司由楊國強先生實益擁有全部已發行股本。
2. 該等股份指由必勝有限公司所持有的股份，該公司由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本。
3. 所持債權證數目指由耀龍資產有限公司所持有的債權證，該公司由楊子瑩女士實益擁有全部已發行股本。
4. 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港幣0.10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中期報告「企業管治及其他資料—購股權計劃」內。
5. 該等股份指由蘇柏垣先生之配偶劉青女士所持有的股份。
6. 該等股份指由陳翀先生之配偶楊惠妍女士所持有的股份。

除上文所披露者外，於截至2020年6月30日止六個月內，概無任何董事、其配偶或其18歲以下之子女擁有可認購本公司證券或債權證的任何權利，或曾行使任何該等權利。



## 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2020年6月30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(董事及本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份持有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：

### 於股份之好倉

股東名稱	身份	於2020年6月30日	
		所持普通股 股份數目	佔已發行總股份 <sup>1</sup> 百分比
必勝有限公司	實益擁有人	12,600,868,919 <sup>2</sup>	57.60%
中國平安保險(集團)股份有限公司	受控法團之權益	1,951,053,750 <sup>3</sup>	8.91% <sup>3</sup>
中國平安人壽保險股份有限公司	實益擁有人	1,947,066,000 <sup>3,4</sup>	8.90% <sup>3,4</sup>

附註：

- 於2020年6月30日，已發行股份總數目為21,873,074,541股股份。
- 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。
- 中國平安保險(集團)股份有限公司為一家於中國正式註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2318)，而其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601318)。中國平安保險(集團)股份有限公司被視為擁有1,951,053,750股股份中的權益，其間接全資附屬公司中國平安資產管理(香港)有限公司作為投資經理持有並管理該等股份。該等股份中的1,947,066,000股股份的實益擁有人為中國平安保險(集團)股份有限公司擁有99.51%權益的附屬公司中國平安人壽保險股份有限公司。該等所持普通股股份數目的披露根據截至2020年6月30日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2018年2月14日)作出。
- 中國平安人壽保險股份有限公司為該等股份的實益擁有人。該等所持普通股股份數目的披露根據截至2020年6月30日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2018年2月14日)作出。

除上文所披露者外，本公司並無接獲任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)通知，表示其於2020年6月30日的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

### 購股權計劃

於2007年3月20日，當時的股東批准及採納2007年購股權計劃，年期由採納日期起計10年。2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿。

鑒於2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿，股東已於2017年股東周年大會上批准及採納2017年購股權計劃，年期由採納日期起計10年，於2027年5月17日屆滿。董事會可酌情於計劃有效期間內向任何合資格人士授出購股權以認購股份，惟須受2017年購股權計劃所規定的條款及條件所限。

於截至2020年6月30日止六個月內，本公司根據2017年購股權計劃的條款向合資格人士共授出19,110,878股股份的購股權，於相關授予日的公允價值約為人民幣157百萬元。

**(a) 於截至2020年6月30日止六個月內，根據2007年購股權計劃所授出購股權的變動詳情如下：**

承授人類別 及姓名	可認購股份之購股權					於2020年 6月30日 尚未行使	每股份 行使價 港幣	授出日期	行使期
	於2020年 1月1日 尚未行使	期內授出 <sup>1</sup>	期內行使	期內註銷	期內失效				
<b>董事</b>									
楊志成先生	1,515,933	-	-	-	-	1,515,933	4.773	13.12.2013	13.12.2018-12.12.2023
	1,509,074	-	-	-	-	1,509,074	3.332	16.03.2016	16.03.2021-15.03.2026
	525,597	-	-	-	-	525,597	3.106	11.05.2016	11.05.2021-10.05.2026
	449,031	-	-	-	-	449,031	3.740	19.08.2016	19.08.2021-18.08.2026
宋 軍先生	736,487	-	-	-	-	736,487	3.332	16.03.2016	16.03.2021-15.03.2026
	1,074,264	-	-	-	-	1,074,264	3.106	11.05.2016	11.05.2021-10.05.2026
	816,050	-	-	-	-	816,050	3.740	19.08.2016	19.08.2021-18.08.2026
小計	6,626,436	-	-	-	-	6,626,436			
<b>本集團員工</b>	1,185,882	-	-	-	924,634	261,248	4.773	13.12.2013	13.12.2018-12.12.2023
小計	1,185,882	-	-	-	924,634	261,248			
<b>其他參與人<sup>2</sup></b>	186,342	-	-	-	-	186,342	3.332	16.03.2016	16.03.2021-15.03.2026
小計	186,342	-	-	-	-	186,342			
<b>總計</b>	<b>7,998,660</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>924,634</b>	<b>7,074,026</b>			

附註：

1. 於截至2020年6月30日止六個月內，本公司概無根據2007年購股權計劃的條款授出購股權。
2. 該「其他參與人」為前任董事。



(b) 於截至2020年6月30日止六個月內，根據2017年購股權計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別 及姓名	可認購股份之購股權					於2020年 6月30日 尚未行使	每股股份 行使價 港幣	授出日期 <sup>2</sup>	行使期
	於2020年 1月1日 尚未行使	期內授出 <sup>1</sup>	期內行使	期內註銷	期內失效				
<b>董事</b>									
莫 斌先生	9,825,134	-	9,825,134 <sup>3</sup>	-	-	-	11.092	05.12.2019	05.12.2019-04.12.2029
	-	18,587,411	18,587,411 <sup>3</sup>	-	-	-	9.030	30.03.2020	30.03.2020-29.03.2030
楊志成先生	484,454	-	-	-	-	484,454	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
	495,084	-	-	-	-	495,084	10.100	24.08.2017	24.08.2022-23.08.2027
	205,255	-	-	-	-	205,255	12.980	08.12.2017	08.12.2022-07.12.2027
	434,145	-	-	-	-	434,145	9.654	06.12.2018	06.12.2023-05.12.2028
	348,158	-	-	-	-	348,158	12.044	25.03.2019	25.03.2024-24.03.2029
	429,995	-	-	-	-	429,995	12.408	09.05.2019	09.05.2024-08.05.2029
	744,899	-	-	-	-	744,899	9.834	23.08.2019	23.08.2024-22.08.2029
	432,848	-	-	-	-	432,848	11.092	05.12.2019	05.12.2024-04.12.2029
-	237,303	-	-	-	237,303	10.040	12.05.2020	12.05.2025-11.05.2030	
宋 軍先生	1,157,991	-	-	-	-	1,157,991	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
	483,325	-	-	-	-	483,325	10.100	24.08.2017	24.08.2022-23.08.2027
	454,562	-	-	-	-	454,562	12.980	08.12.2017	08.12.2022-07.12.2027
	421,667	-	-	-	-	421,667	16.460	21.03.2018	21.03.2023-20.03.2028
	258,092	-	-	-	-	258,092	16.280	10.05.2018	10.05.2023-09.05.2028
	202,300	-	-	-	-	202,300	12.240	22.08.2018	22.08.2023-21.08.2028
	185,762	-	-	-	-	185,762	9.654	06.12.2018	06.12.2023-05.12.2028
	66,723	-	-	-	-	66,723	12.044	25.03.2019	25.03.2024-24.03.2029
	294,537	-	-	-	-	294,537	9.834	23.08.2019	23.08.2024-22.08.2029
	206,292	-	-	-	-	206,292	11.092	05.12.2019	05.12.2024-04.12.2029
-	109,619	-	-	-	109,619	10.040	12.05.2020	12.05.2025-11.05.2030	
蘇柏垣先生	1,135,435	-	-	-	-	1,135,435	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
	526,868	-	-	-	-	526,868	16.460	21.03.2018	21.03.2023-20.03.2028
	320,165	-	-	-	-	320,165	12.408	09.05.2019	09.05.2024-08.05.2029
	-	176,545	-	-	-	176,545	10.040	12.05.2020	12.05.2025-11.05.2030
小計	19,113,691	19,110,878	28,412,545	-	-	9,812,024			
其他參與人 <sup>5</sup>	117,526	-	-	-	-	117,526	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
小計	117,526	-	-	-	-	117,526			
總計	19,231,217	19,110,878	28,412,545	-	-	9,929,550			

## 企業管治及其他資料

附註：

1. 於截至2020年6月30日止六個月內，本公司根據2017年購股權計劃的條款向合資格人士共授出19,110,878股股份的購股權。
2. 於緊接2020年3月30日及2020年5月12日授予日前之股份收市價分別為港幣9.09元及港幣10.24元。
3. 該等股份在緊接2020年1月23日及2020年4月1日(有關購股權獲行使的日期)之前的加權平均收市價為港幣10.037元。
4. 按2017年購股權計劃授出之購股權的價值總額直至歸屬時方於本公司財務報表內完整確認。董事認為由於任何有關購股權之估價將受多項主觀及不確定假設所規限，故披露於期內授予參與人的購股權之價值並不恰當。
5. 該「其他參與人」為前任董事。

### 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任何關連人士)的貢獻，董事會已批准有關員工激勵計劃之信託契約及有關計劃規則。員工激勵計劃旨在向各參與人提供機會於本公司持有個人權益，以激勵該等參與人及提升其表現及效率。員工激勵計劃之受託人為貴能企業有限公司(「貴能」)(本公司之全資附屬公司)。於截至2020年6月30日止六個月期間，貴能概無根據員工激勵計劃自市場購入任何股份，亦無透過任何其他方式增持任何股份。於截至2020年6月30日止六個月期間，根據員工激勵計劃已授出13,726,614股股份的換股權，惟其登記及過戶手續尚待根據員工激勵計劃條款完成。截至2020年6月30日，有關員工激勵計劃項下已授出換股權的股份總數為156,367,820股股份(此為經扣減已行使及已失效股份之淨額數字)。截至2020年6月30日，根據員工激勵計劃貴能累計持有股份總數為288,078,292股股份(包括已授予相關員工，惟登記及過戶手續尚待完成的股份)(2019年12月31日：293,187,105股股份)。

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，及考慮何時合適及／或需要修訂或更換員工激勵計劃及／或採納任何其他的激勵計劃。



## 調整可換股債券換股價及賣出看漲期權之協定價

於2018年11月21日，本公司、卓見國際有限公司（「**發行人**」，為本公司的全資附屬公司）、J.P. Morgan Securities plc、高盛(亞洲)有限責任公司及香港上海滙豐銀行有限公司（「**聯席牽頭經辦人**」）訂立協議，據此，聯席牽頭經辦人同意認購將由發行人發行的本金總額為港幣7,830百萬元將於2023年到期的4.50%有抵押擔保可換股債券（「**2023可換股債券**」）。於2018年12月5日，發行人發行本金總額港幣7,830百萬元的2023可換股債券。2023可換股債券於新加坡證券交易所上市。截至本報告所載日期，2023可換股債券可按最新修訂換股價每股股份港幣11.43元於2023可換股債券條款下之轉換期間轉換為股份。

於2018年11月21日，發行人訂立了由發行人向J.P. Morgan Securities plc及高盛國際或其各自的聯屬公司出售看漲期權且最初的協定價為港幣17.908元的看漲期權交易（「**賣出看漲期權**」）。截至本報告所載日期，賣出看漲期權之協定價已調整至每份賣出看漲期權港幣16.26元的最新修訂協定價。

詳情請參閱本公司日期為2018年11月21日、2018年11月22日、2018年12月12日、2019年5月24日、2019年6月3日、2019年9月12日及2020年6月1日之公告以及本公司日期為2019年4月11日之通函。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2020年6月30日止六個月內概無購買、回購、出售或贖回任何股份。

本公司或其任何附屬公司於截至2020年6月30日止六個月期間購買、出售或贖回其其他上市證券的詳情，請見本報告的「中期財務資料附註」中的附註16和17以及標題為「調整可換股債券換股價及賣出看漲期權之協定價」的章節。

## 企業管治及其他資料

### 上市規則第13.18條作出之披露

於2016年12月8日，本公司(作為借款人)與中國銀行(香港)有限公司、中國建設銀行(亞洲)股份有限公司、中國農業銀行股份有限公司香港分行、香港上海滙豐銀行有限公司、渣打銀行(香港)有限公司、創興銀行有限公司、恒生銀行有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、中國光大銀行股份有限公司香港分行、永隆銀行有限公司、馬來亞銀行、大豐銀行股份有限公司及南洋商業銀行有限公司(作為原貸款人(「**2016原貸款人**」))以及中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理人)簽署融資協議(「**2016融資協議**」)，據此，2016原貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣3,790百萬元及1,014百萬美元(總額相當於約15億美元)的雙幣可轉讓定期貸款融資(「**2016貸款**」)，期限自2016融資協議日期起計為期四年。根據2016融資協議取得的2016貸款將由本公司用作其一般企業用途(包括償還及/或預付本公司或本集團任何成員公司所欠的任何財務負債)，包括任何過渡性貸款或與2016貸款有關之預先融資安排。根據2016融資協議的條款(其中包括)，本公司已承諾確保楊惠妍女士及楊國強先生各自須直接或間接(i)單獨或共同維持為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)合共維持為不少於本公司全部已發行股本之40%的實益擁有人；及(iii)保持對本公司的控制。根據2016融資協議，未能遵守上述任何承諾將構成違約事件。

於2017年10月17日，本公司(作為借款人)與(其中包括)多家銀行及金融機構(作為貸款人)(「**2017第一次融資貸款人**」)以及中國建設銀行股份有限公司香港分行(作為融資代理人)簽署融資協議(「**2017第一次融資協議**」)，據此，2017第一次融資貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣2,454百萬元及945百萬美元(根據2017第一次融資協議的條款，容許金額由935百萬美元增加至945百萬美元，自2018年1月17日起生效)的雙幣可轉讓定期貸款融資(統稱為「**2017第一次貸款**」)，期限自2017第一次融資協議日期起計為期四年。根據2017第一次融資協議取得的2017第一次貸款將由本公司用作為本集團的一般企業用途提供資金。根據2017第一次融資協議的條款(其中包括)，(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須合共實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2017第一次融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。



於2017年12月27日，本公司(作為借款人)與法國巴黎銀行(作為原貸款人)(「**2017第二次融資原貸款人**」)簽署融資協議(「**2017第二次融資協議**」)，據此，2017第二次融資原貸款人已同意向本公司提供一項金額為港幣1,781百萬元的定期貸款融資(「**2017第二次融資**」)，期限自2017第二次融資協議日期起計為期36個月。根據2017第二次融資協議取得的2017第二次融資將由本公司用作以下兩項的融資或再融資：(i)本公司全資附屬公司碧桂園(香港)發展有限公司(「**碧桂園香港**」)收購一家根據開曼群島法律註冊成立的公司(「**目標公司**」)的12.35%權益；及(ii)碧桂園香港認購目標公司的4.21%權益。根據2017第二次融資協議的條款(其中包括)，(i)本公司須擁有碧桂園香港的全部已發行股本；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人(不論直接或間接)；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須合共實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iv)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(v)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2017第二次融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

於2018年12月28日，本公司(作為借款人)與(其中包括)多家銀行及金融機構(作為貸款人)(「**2018貸款人**」)、中國工商銀行(亞洲)有限公司(作為融資代理人)以及香港上海滙豐銀行有限公司及中國工商銀行(亞洲)有限公司(作為獲授權牽頭經辦人及賬簿管理人及協調人)簽署融資協議(「**2018融資協議**」)，據此，2018貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣3,970百萬元(根據2018融資協議的條款，容許金額由港幣3,470百萬元增加至港幣3,970百萬元，自2019年3月19日起生效)及560.5百萬美元(根據2018融資協議的條款，容許金額由486百萬美元增加至560.5百萬美元，自2019年1月15日起生效)的雙幣可轉讓定期貸款融資(統稱為「**2018貸款**」)，其中A1期融資(如2018融資協議中所定義)及A2期融資(如2018融資協議中所定義)之期限為自2018融資協議日期起計36個月，而B1期融資(如2018融資協議中所定義)及B2期融資(如2018融資協議中所定義)之期限為自2018融資協議日期起計24個月。根據2018融資協議取得的2018貸款將由本公司用作為本集團任何現有債務進行再融資。根據2018融資協議的條款(其中包括)，(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須合共實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2018融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

## 企業管治及其他資料

於2019年7月23日，本公司(作為借款人)與多家金融機構(作為原貸款人)(「**2019原貸款人**」、中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理人)簽署融資協議(「**2019融資協議**」)，據此，2019原貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣4,300百萬元及826百萬美元(根據2019融資協議的條款，容許金額由626百萬美元增加至826百萬美元，自2019年10月23日起生效)的雙幣可轉讓定期貸款融資(具超額貸款權)(統稱為「**2019貸款**」)，期限自2019融資協議日期起計為期48個月。根據2019融資協議取得的2019貸款將由本公司用作再融資本公司或本集團任何成員公司所結欠的任何其他現有境外金融負債，以及支付2019融資協議中產生的成本及開支。根據2019融資協議的條款(其中包括)，(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須合共實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2019融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

於2020年4月24日，本公司(作為借款人)與法國巴黎銀行(作為原貸款人)(「**2020原貸款人**」)簽署融資協議(「**2020融資協議**」)，據此，2020原貸款人已同意向本公司提供一項金額140百萬美元之定期貸款融資(「**2020貸款**」)，期限自2020融資協議日期起計為期36個月。根據2020融資協議取得的2020貸款將由本公司用作再融資本公司或本集團任何成員公司所結欠的任何其他現有境外金融負債，以及支付2020融資協議中產生的成本及開支。根據2020融資協議的條款(其中包括)，(i)楊惠妍女士及楊國強先生須合共實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；及(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司。根據2020融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

# 股東資料



## 中期股息

董事會宣佈向於2020年9月22日(星期二)(「記錄日期」)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之合資格股東，派發截至2020年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣20.55分(「中期股息」)(2019年中期股息：人民幣22.87分)。

中期股息以人民幣宣告並將以港幣派發。以港幣派發的中期股息將按2020年9月9日(星期三)至2020年9月15日(星期二)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。預計中期股息單將於2020年11月6日(星期五)或前後發送給合資格股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定合資格股東可獲派中期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

除淨日期	2020年9月16日(星期三)
股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	2020年9月17日(星期四) 下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2020年9月18日(星期五)至 2020年9月22日(星期二) (包括首尾兩天)
記錄日期	2020年9月22日(星期二)

為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

# 中期簡明綜合財務狀況表

		未經審計 2020年 6月30日 人民幣百萬元	經審計 2019年 12月31日 人民幣百萬元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	24,676	24,240
投資物業	7	12,621	12,923
無形資產		1,236	745
使用權資產		4,339	4,447
在建物業	8	105,890	134,150
於合營企業之投資	9	37,397	34,954
於聯營公司之投資	10	18,056	17,159
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產		3,132	3,282
衍生金融工具		2,076	2,648
貿易及其他應收款	11	16,532	14,056
遞延所得稅資產		30,724	27,031
		<b>256,679</b>	275,635
<b>流動資產</b>			
在建物業	8	932,849	810,300
持作銷售的已落成物業		49,417	45,781
存貨		9,029	11,781
貿易及其他應收款	11	446,648	438,195
合同資產及合同取得成本	12	21,873	24,020
預付所得稅金		28,202	24,712
受限制現金	13	16,743	19,363
現金及現金等價物	13	188,779	248,985
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	14	12,219	7,933
衍生金融工具		831	447
		<b>1,706,590</b>	1,631,517
<b>流動負債</b>			
合同負債		685,818	646,996
貿易及其他應付款	15	620,580	594,548
證券化安排的收款		-	279
當期所得稅負債		34,044	40,367
優先票據	16	7,430	7,343
公司債券	17	29,202	28,850
可換股債券		22	22
銀行及其他借款	18	69,164	80,057
租賃負債		240	258
衍生金融工具		1	32
應付股息	25	7,492	-
		<b>1,453,993</b>	1,398,752
<b>流動資產淨值</b>		<b>252,597</b>	232,765
<b>總資產減流動負債</b>		<b>509,276</b>	508,400

## 中期簡明綜合財務狀況表



	附註	未經審計 2020年 6月30日 人民幣百萬元	經審計 2019年 12月31日 人民幣百萬元
<b>非流動負債</b>			
優先票據	16	<b>63,153</b>	57,550
公司債券	17	<b>21,012</b>	17,550
可換股債券		<b>5,764</b>	5,495
銀行及其他借款	18	<b>146,294</b>	172,736
租賃負債		<b>373</b>	651
遞延政府補助金		<b>119</b>	215
遞延所得稅負債		<b>35,684</b>	32,763
衍生金融工具		<b>1,881</b>	2,832
		<b>274,280</b>	289,792
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及溢價	19	<b>30,013</b>	29,751
其他儲備	20	<b>12,028</b>	12,472
留存收益	20	<b>116,447</b>	109,716
		<b>158,488</b>	151,939
<b>非控制性權益</b>		<b>76,508</b>	66,669
<b>權益總額</b>		<b>234,996</b>	218,608
<b>權益總額及非流動負債</b>		<b>509,276</b>	508,400

以上中期簡明綜合財務狀況表應隨附註一併閱讀。

# 中期簡明綜合利潤表

	附註	未經審計	
		截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
收入	6	<b>184,957</b>	202,006
銷售成本	22	<b>(140,070)</b>	(147,150)
<b>毛利</b>		<b>44,887</b>	54,856
其他收入及收益 — 淨額	21	<b>1,880</b>	1,656
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益	7	<b>3</b>	16
營銷及市場推廣成本	22	<b>(6,894)</b>	(9,098)
行政費用	22	<b>(6,574)</b>	(9,571)
研發費用	22	<b>(1,030)</b>	(620)
金融資產和合同資產減值損失淨額		<b>(854)</b>	(973)
<b>經營利潤</b>		<b>31,418</b>	36,266
財務收益	23	<b>2,508</b>	1,506
財務費用	23	<b>(622)</b>	(601)
財務收益 — 淨額	23	<b>1,886</b>	905
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	9,10	<b>2,583</b>	2,317
<b>稅前利潤</b>		<b>35,887</b>	39,488
所得稅費用	24	<b>(13,961)</b>	(16,431)
<b>期內利潤</b>		<b>21,926</b>	23,057
<b>應佔利潤歸屬於：</b>			
— 本公司股東		<b>14,132</b>	15,635
— 非控制性權益		<b>7,794</b>	7,422
		<b>21,926</b>	23,057
<b>本公司股東應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣元計)</b>			
基本	26	<b>0.66</b>	0.73
攤薄	26	<b>0.63</b>	0.71

以上中期簡明綜合利潤表應隨附註一併閱讀。

# 中期簡明綜合全面收益表

	未經審計	
	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
期內利潤	21,926	23,057
其他綜合收益		
將不會被重分類至利得或虧損：		
— 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的 金融資產的公允價值變動	(289)	72
可被重分類至利得或虧損：		
— 現金流量對沖的遞延損失	(240)	(65)
— 對沖的遞延收益	217	527
— 外幣報表折算差異	112	(349)
期內其他綜合損失／收益，稅後淨額	(200)	185
期內綜合收益總額	21,726	23,242
綜合收益總額歸屬於：		
— 本公司股東	13,852	15,824
— 非控制性權益	7,874	7,418
	21,726	23,242

以上中期簡明綜合全面收益表應隨附註一併閱讀。

# 中期簡明綜合權益變動表

	未經審計					
	本公司股東應佔			合計 人民幣百萬元	非控制性權益 人民幣百萬元	權益總額 人民幣百萬元
	股本及溢價 人民幣百萬元 (附註19)	其他儲備 人民幣百萬元 (附註20)	留存收益 人民幣百萬元 (附註20)			
於2020年1月1日結餘	29,751	12,472	109,716	151,939	66,669	218,608
截至2020年6月30日						
止期間的綜合收益						
本期間利潤	-	-	14,132	14,132	7,794	21,926
其他綜合收益	-	(280)	-	(280)	80	(200)
截至2020年6月30日						
止期間的綜合收益總額	-	(280)	14,132	13,852	7,874	21,726
與本公司股東的交易						
非控制性權益股東的注資	-	-	-	-	1,063	1,063
分紅	-	-	(7,492)	(7,492)	(218)	(7,710)
員工股份計劃						
— 員工服務價值	-	216	-	216	-	216
— 員工股份計劃行權	262	(9)	-	253	-	253
業務合併產生的非控制性權益 (附註29)	-	-	-	-	1,991	1,991
處置附屬公司(附註28)	-	(91)	91	-	(341)	(341)
控制性情況不變的附屬公司 所有者權益變動	-	(280)	-	(280)	(530)	(810)
與本公司股東交易總額	262	(164)	(7,401)	(7,303)	1,965	(5,338)
於2020年6月30日結餘	30,013	12,028	116,447	158,488	76,508	234,996

## 中期簡明綜合權益變動表



	未經審計					
	本公司股東應佔			合計 人民幣百萬元	非控制性權益 人民幣百萬元	權益總額 人民幣百萬元
	股本及溢價 人民幣百萬元 (附註19)	其他儲備 人民幣百萬元 (附註20)	留存收益 人民幣百萬元 (附註20)			
<b>於2019年1月1日結餘</b>	27,881	8,247	85,202	121,330	52,078	173,408
<b>截至2019年6月30日</b>						
止期間的綜合收益						
本期間利潤	-	-	15,635	15,635	7,422	23,057
其他綜合收益	-	156	33	189	(4)	185
<b>截至2019年6月30日</b>						
止期間的綜合收益總額	-	156	15,668	15,824	7,418	23,242
<b>與本公司股東的交易</b>						
非控制性權益股東的注資	-	-	-	-	1,412	1,412
轉入法定儲備金	-	32	(32)	-	-	-
分紅	-	-	(6,563)	(6,563)	(196)	(6,759)
員工股份計劃						
— 員工服務價值	-	179	-	179	-	179
— 員工股份計劃行權	144	(9)	-	135	-	135
到期贖回可換股債券	-	(220)	220	-	-	-
業務合併產生的非控制性權益	-	-	-	-	931	931
處置附屬公司	-	(59)	59	-	(6,159)	(6,159)
控制性情況不變的附屬公司						
所有者權益變動	-	(45)	-	(45)	(9)	(54)
<b>與本公司股東交易總額</b>	144	(122)	(6,316)	(6,294)	(4,021)	(10,315)
<b>於2019年6月30日結餘</b>	28,025	8,281	94,554	130,860	55,475	186,335

以上中期簡明綜合權益變動表應隨附註一併閱讀。

# 中期簡明綜合現金流量表

		未經審計	
		截至6月30日止六個月	
		2020年	2019年
		人民幣百萬元	人民幣百萬元
	附註		
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營活動產生的現金		<b>21,785</b>	34,347
已付所得稅		<b>(26,771)</b>	(23,037)
已付利息		<b>(11,086)</b>	(9,502)
<b>經營活動(所用)/產生之現金淨額</b>		<b>(16,072)</b>	1,808
<b>投資活動的現金流量</b>			
收購附屬公司產生的淨現金流入/(流出)	29	<b>2,885</b>	(440)
處置物業、廠房及設備收到的款項		<b>518</b>	-
處置附屬公司的淨現金流出	28	<b>(2,159)</b>	(5,607)
購置物業、廠房及設備		<b>(1,216)</b>	(1,723)
投資物業付款		<b>(21)</b>	(177)
購置無形資產		<b>(323)</b>	(30)
購置使用權資產		<b>(16)</b>	(1,831)
與合營企業投資相關付款的淨增加		<b>(2,227)</b>	(1,620)
與聯營公司投資相關付款的淨增加		<b>(285)</b>	(178)
收到合營企業和聯營公司的分紅		<b>66</b>	-
與股權交易相關預付款及墊款的淨增加		<b>(2,781)</b>	(24,834)
第三方償還貸款		<b>3</b>	680
購買以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產		<b>(188)</b>	(830)
處置以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產		<b>4</b>	140
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		<b>(12,563)</b>	(14,604)
處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		<b>8,184</b>	11,660
已收利息		<b>2,245</b>	1,506
<b>投資活動所用之現金淨額</b>		<b>(7,874)</b>	(37,888)

## 中期簡明綜合現金流量表



	附註	未經審計	
		截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
<b>融資活動的現金流量</b>			
非控制性權益的出資額		1,063	1,412
與非控制性權益交易相關的淨流出		(810)	(54)
根據購股權計劃發行股份		-	135
優先票據發行	16	10,675	16,765
優先票據歸還	16	(6,233)	(1,723)
公司債券發行		5,640	4,374
公司債券歸還		(2,700)	(100)
可換股債券贖回		-	(7,869)
衍生金融工具結算		122	(122)
證券化安排的付款		(279)	(244)
租賃付款額的本金部分		(163)	(23)
支付非控制性權益分紅		(218)	(196)
銀行及其他借款所得		59,191	42,923
銀行和其他借款歸還		(102,641)	(39,277)
<b>融資活動(所用)/產生之現金淨額</b>		<b>(36,353)</b>	16,001
<b>現金及現金等價物的淨減少</b>		<b>(60,299)</b>	(20,079)
現金及現金等價物期初餘額		248,985	228,343
現金及現金等價物的匯兌收益		93	58
<b>現金及現金等價物期末餘額</b>		<b>188,779</b>	208,322

以上中期簡明綜合現金流量表應隨附註一併閱讀。

# 中期財務資料附註

## 1 一般資料

碧桂園控股有限公司(「本公司」)於2006年11月10日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法案，經綜合和修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。本公司業務為投資控股，而本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事房地產開發、建築、物業投資、及酒店經營業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有註明者外，中期財務資料以人民幣為單位呈報並經由本公司董事會於2020年8月25日批准刊發。該中期財務資料未經審計。

2019年新型冠狀病毒肺炎疫情(「COVID-19」)的爆發給經濟帶來了前所未有的挑戰和不確定性的增加。COVID-19可能影響本集團的經營業績和財務狀況，主要包括延遲房地產項目的建設和交付及影響營銷活動等。自COVID-19爆發以來，本集團持續關注COVID-19的情況，並積極應對其對集團財務狀況和經營業績的影響。截至本中期財務資訊獲准發行之日，COVID-19對集團的財務狀況和運營業績的影響並不重大及為暫時性的。

## 2 編製基準

截至2020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2019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及香港公司條例的披露規定編製的本公司合併財務報表(「2019年度財務報表」)及本公司截至2020年6月30日止六個月發佈的公告一併閱覽。



### 3 重大會計政策

編製本財務資料所採用之會計政策與2019年度財務報表所採用的會計政策一致。

於2020年1月1日生效及本集團本期採納生效的對現有準則的修改或不會對本集團產生重大影響，或者與本集團無關。

除香港財務報告準則第16號(修改)於期內生效外，下列是已公佈的但於2020年1月1日起的年度仍未生效、與本集團相關的新會計準則及對現存準則的修改，而本集團並無提早採納：

		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16號(修改)	新冠病毒疫情相關租金減免	2020年6月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日
香港會計準則第16號(修改)	物業、廠房及設備之預期使用前收款	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修改)	虧損合同之履約合同成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修改)	概念框架參考	2022年1月1日
2018-2020年香港財務報告準則 年度改進項目		2022年1月1日
香港會計準則第1號(修改)	流動和非流動負債分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修改)	投資者及其聯營公司或 合營企業之間資產的出售或注資	待定

除香港財務報告準則第17號和香港會計準則第1號(修改)外，此等準則和修改預期不會對本集團的會計政策造成重大影響。本集團現正評估香港財務報告準則第17號和香港會計準則第1號(修改)對本集團會計政策的影響。

## 中期財務資料附註

### 4 判斷及估計

編製中期財務資料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2019年度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

本集團的經營活動承受著多種的財務風險：市場風險（主要包括匯率風險、現金流利率風險及公允價值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具對沖特定的風險。

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2019年度財務報表一併閱讀。

本集團在本期間沒有發生風險管理政策的重大改變。



## 5 財務風險管理(續)

### 5.2 流動資金風險

下表根據財務狀況表日至合約到期日的剩餘期間，將本集團非衍生金融負債及以淨額結算的衍生金融負債按有關到期日組別分類進行分析。如衍生金融負債的到期對了解現金流量的時間是必須的，衍生金融負債亦包括在內。該表所披露的金額為未貼現的合同現金流量和利息(如適用)。

	少於一年 人民幣百萬元	一年至兩年 人民幣百萬元	兩年至五年 人民幣百萬元	五年以上 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
<b>未經審計</b>					
<b>於2020年6月30日</b>					
優先票據	10,584	13,195	41,719	22,620	88,118
銀行及其他借款	81,186	96,170	55,252	6,639	239,247
公司債券	30,331	13,353	9,384	184	53,252
可換股債券	322	322	7,474	-	8,118
貿易及其他應付款(不包括其他 應付稅項和應付職工薪酬)	563,169	-	-	-	563,169
應付股息	7,492	-	-	-	7,492
衍生金融工具	1	10	1,871	-	1,882
租賃負債	265	160	217	60	702
<b>合計</b>	<b>693,350</b>	<b>123,210</b>	<b>115,917</b>	<b>29,503</b>	<b>961,980</b>

## 中期財務資料附註

## 5 財務風險管理(續)

## 5.2 流動資金風險(續)

	少於一年 人民幣百萬元	一年至兩年 人民幣百萬元	兩年至五年 人民幣百萬元	五年以上 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
<b>經審計</b>					
<b>於2019年12月31日</b>					
優先票據	10,198	9,649	38,672	22,569	81,088
銀行及其他借款	96,261	132,663	51,777	2,817	283,518
公司債券	29,781	12,856	6,244	-	48,881
可換股債券	316	316	7,330	-	7,962
證券化安排的收款	286	-	-	-	286
貿易及其他應付款(不包括其他 應付稅項和應付職工薪酬)	532,772	-	-	-	532,772
衍生金融工具	32	44	2,788	-	2,864
租賃負債	310	182	267	454	1,213
<b>總計</b>	<b>669,956</b>	<b>155,710</b>	<b>107,078</b>	<b>25,840</b>	<b>958,584</b>



## 5 財務風險管理(續)

### 5.3 公允價值估計

下表根據在評估公允價值的估值技術中所運用到的輸入的層級，分析本集團按公允價值入賬或列示的金融工具。

	第1層 人民幣百萬元	第2層 人民幣百萬元	第3層 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
<b>於2020年6月30日</b>				
<b>資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產	35	-	3,097	3,132
衍生金融工具	-	2,907	-	2,907
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	187	10,647	1,385	12,219
總計	222	13,554	4,482	18,258
<b>負債</b>				
衍生金融工具	-	1,882	-	1,882
<b>於2019年12月31日</b>				
<b>資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產	63	-	3,219	3,282
衍生金融工具	-	3,095	-	3,095
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	195	7,738	-	7,933
總計	258	10,833	3,219	14,310
<b>負債</b>				
衍生金融工具	-	2,864	-	2,864

## 中期財務資料附註

### 5 財務風險管理(續)

#### 5.3 公允價值估計(續)

下表顯示截至2020年6月30日及2019年6月30日止六個月第3層級金融工具的變動：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於1月1日	3,219	1,702
增添	1,619	830
公允價值變動	(352)	90
處置	(4)	(112)
於6月30日	4,482	2,510

期內並無(2019年：無)於綜合利潤表確認的歸屬於期末結餘的未實現損益。

本期內第1層、第2層及第3層級之間並無轉移。

公允價值估值技術在本期內並沒有發生改變。

該些投資主要為投資基金公司、投資控股有限公司、風險投資基金及其他非上市公司。該些投資的公允價值採用直接比較法，參考市場價格或最近類似交易的價格計量。



## 6 收入及分部資料

本公司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。本公司執行董事根據該報告釐定經營分部。

本公司執行董事評估集團的經營業績，認為本集團僅有兩個報告分部 — 房地產開發及建築。其他分部主要包括物業投資、酒店經營、機器人智能製造、機器人餐飲、社區零售及現代農業等，就分部報告目的而言，單一及合計考慮均不重大。

2020年上半年，本集團將以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產歸入分部資產中。下列於2019年12月31日的分部資訊已經修訂以使分部披露具有可比性。

本公司執行董事會根據分部業績的計量對營運分部之表現進行評估。該計量未將衍生金融工具的公允價值變動納入考慮，同時將於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額納入考慮。

分部資產主要包含物業、廠房及設備，無形資產，使用權資產，投資物業，以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，在建物業，於合營企業之投資，於聯營公司之投資，持作銷售的已落成物業，存貨，應收款，預付所得稅金，合同資產及合同取得成本和經營現金。分部資產不包括衍生金融工具和遞延所得稅資產。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括證券化安排的收款，當期所得稅負債，優先票據，公司債券，可換股債券，銀行及其他借款，應付股息，衍生金融工具和遞延所得稅負債。

資本支出主要包含物業、廠房及設備，投資物業，無形資產以及使用權資產的增加，但不包含由企業合併引起的增加。

收入包括下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
出售物業	179,949	196,678
提供建築服務	3,219	3,459
租金收入	221	143
提供酒店服務及其他	1,568	1,726
	<b>184,957</b>	202,006

分部間交易按各分部管理層協定的條款及條件訂立。

本集團的收入主要來自中國內地市場，並且90%以上的非流動資產均位於中國內地。因此未列示按地區分部的資訊。

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入達到或超過10%的單一客戶。

## 中期財務資料附註

## 6 收入及分部資料(續)

提供給本公司執行董事的報告分部的資訊如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
<b>截至2020年6月30日止六個月</b>				
與客戶之間的合同產生的收入	179,949	19,442	9,547	208,938
— 在某一時點確認	135,331	—	9,096	144,427
— 在一段時間內確認	44,618	19,442	451	64,511
其他收入來源：租金收入	—	—	232	232
分部收入	179,949	19,442	9,779	209,170
分部間收入	—	(16,223)	(7,990)	(24,213)
來源於外部客戶的收入	179,949	3,219	1,789	184,957
於合營企業及聯營公司經營成果 所佔份額	2,616	—	(33)	2,583
投資物業之公允價值變動及 轉至投資物業之收益	—	—	3	3
計入費用的物業、廠房及設備， 無形資產，使用權資產的 折舊和攤銷	169	49	620	838
金融資產和合同資產減值損失淨額	787	17	50	854
分部業績	34,870	110	(1,102)	33,878
<b>於2020年6月30日</b>				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,771,376	38,964	119,298	1,929,638
對合營企業和聯營公司的投資	55,229	—	224	55,453
資本開支	526	254	1,304	2,084
抵銷分部間金額後的總分部負債	1,183,946	29,778	93,406	1,307,130



## 6 收入及分部資料(續)

	房地產開發 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
<b>截至2019年6月30日止六個月</b>				
與客戶之間的合同產生的收入	196,678	21,883	8,050	226,611
— 在某一時點確認	146,934	—	7,200	154,134
— 在一段時間內確認	49,744	21,883	850	72,477
其他收入來源：租金收入	—	—	143	143
分部收入	196,678	21,883	8,193	226,754
分部間收入	—	(18,424)	(6,324)	(24,748)
來源於外部客戶的收入	196,678	3,459	1,869	202,006
於合營企業及聯營公司 經營成果所佔份額	2,353	—	(36)	2,317
投資物業之公允價值變動及 轉至投資物業之收益	—	—	16	16
計入費用的物業、廠房及設備， 無形資產，使用權資產的 折舊和攤銷	145	22	398	565
金融資產和合同資產減值損失淨額	919	14	40	973
分部業績	38,427	171	(142)	38,456
<b>於2019年12月31日</b>				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,721,377	37,801	117,848	1,877,026
對合營企業和聯營公司的投資	51,861	—	252	52,113
資本開支	2,091	157	2,960	5,208
抵銷分部間金額後的總分部負債	1,120,310	30,489	91,869	1,242,668

## 中期財務資料附註

### 6 收入及分部資料(續)

報告分部的業績調節至稅前利潤如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
總分部業績	33,878	38,456
衍生金融工具公允價值變動	123	127
財務收益 — 淨額	1,886	905
稅前利潤	35,887	39,488

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	2020年	2019年
	6月30日 人民幣百萬元	12月31日 人民幣百萬元
抵銷分部間金額後總分部資產	1,929,638	1,877,026
衍生金融工具	2,907	3,095
遞延所得稅資產	30,724	27,031
<b>總資產</b>	<b>1,963,269</b>	<b>1,907,152</b>
抵銷分部間金額後總分部負債	1,307,130	1,242,668
證券化安排的收款	—	279
當期所得稅負債	34,044	40,367
優先票據	70,583	64,893
公司債券	50,214	46,400
可換股債券	5,786	5,517
銀行及其他借款	215,458	252,793
衍生金融工具	1,882	2,864
應付股息	7,492	—
遞延所得稅負債	35,684	32,763
<b>總負債</b>	<b>1,728,273</b>	<b>1,688,544</b>



## 7 物業、廠房及設備和投資物業

	物業、廠房 及設備 人民幣百萬元	投資物業 人民幣百萬元
<b>截至2020年6月30日止六個月</b>		
<b>2020年1月1日期初賬面淨值</b>	<b>24,240</b>	<b>12,923</b>
收購附屬公司(附註29)	390	165
其他增添	1,609	21
由「在建物業」及「持作銷售已落成物業」轉入	-	410
轉移的重估利得	-	331
公允價值變動	-	(328)
轉出至在建物業	-	(492)
處置附屬公司	(246)	(409)
其他處置	(509)	-
折舊	(743)	-
匯兌差額	(65)	-
<b>2020年6月30日期末賬面淨值</b>	<b>24,676</b>	<b>12,621</b>

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司在轉換日或企業合併日，2020年6月30日及2019年12月31日估值，上述估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資性房地產的地點和領域有近期經驗。就所有投資性房地產，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本期內估值方法沒有改變。

本集團的政策以導致事件或情況改變的日期，確認公允價值層級的改變。於2020年6月30日和2019年12月31日，本集團只有第3層級的投資物業。

## 中期財務資料附註

## 8 在建物業

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
預期將於下列期限落成並交付的在建物業：		
— 在一個營運週期內落成並列作流動資產	<b>932,849</b>	810,300
— 超過一個營運週期後落成並列作非流動資產	<b>105,890</b>	134,150
	<b>1,038,739</b>	944,450
款項包括：		
— 建造成本(包含已資本化的折舊及員工成本)	<b>515,604</b>	448,359
— 土地成本	<b>494,467</b>	472,920
— 借款成本	<b>28,668</b>	23,171
	<b>1,038,739</b>	944,450

本集團物業開發的一個營運週期為一至兩年。

於2020年6月30日，在建物業包含了在一段時間內確認收入的合同履約成本人民幣16,065百萬元(2019年12月31日：人民幣21,807百萬元)。

截至2020年6月30日止六個月用於確定符合資本化條件利息支出的一般借款資本化年化利率為6.44%(截至2019年6月30日止六個月年化利率：6.42%)。大部分在建物業位於中國內地。



## 9 於合營企業之投資

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於1月1日	34,954	27,891
增添	1,732	4,407
處置	(140)	(1,451)
股息	(42)	–
經營成果所佔份額	893	1,313
— 負商譽產生的收益	–	50
— 其他	893	1,263
於6月30日	37,397	32,160

餘額列示如下：

	2020年	2019年
	6月30日 人民幣百萬元	12月31日 人民幣百萬元
非上市公司股權		
— 佔淨資產份額	36,965	34,512
— 商譽	432	442
	37,397	34,954

本期新增的合營企業主要包括收購入股的房地產公司，與第三方公司合作新設的房地產公司和本集團處置部分股權而失去控制權的房地產公司。所有合營企業的各單項收購未對本集團有重大影響。

收購房地產公司產生的商譽主要是因為收購預期產生的規模經濟效應。

截至2020年6月30日，本集團為某些合營企業的借款提供擔保，及／或以其持有的於該等合營企業的股權投資為其借款提供質押，用於質押的股權投資的賬面價值為人民幣3,807百萬元(2019年12月31日：人民幣5,448百萬元)。

## 中期財務資料附註

## 10 於聯營公司之投資

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於1月1日	17,159	18,768
增添	691	281
處置	(1,387)	(328)
股息	(97)	—
經營成果所佔份額	1,690	1,004
於6月30日	18,056	19,725

所有聯營公司的各單項收購未對本集團有重大影響。

截至2020年6月30日，本集團為本公司及某些聯營公司的借款提供擔保，及／或以其持有的於該等聯營公司的股權投資為其借款提供質押，用於質押的股權投資的賬面價值為人民幣2,857百萬元(2019年12月31日：人民幣3,164百萬元)。

## 11 貿易及其他應收款

	2020年	2019年
	6月30日 人民幣百萬元	12月31日 人民幣百萬元
列作流動資產		
— 應收賬款 — 淨額(附註(a))	37,505	39,863
— 其他應收款項 — 淨額(附註(b))	302,410	296,884
— 提供給第三方貸款 — 淨額	11	14
— 預付土地款(附註(c))	53,531	49,597
— 其他預付款項(附註(d))	53,191	51,837
	446,648	438,195
列作非流動資產		
— 預付股權款	16,532	14,056
	463,180	452,251



## 11 貿易及其他應收款(續)

(a) 應收賬款的明細列示如下：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
應收賬款	37,699	40,034
減：減值準備	(194)	(171)
應收賬款 — 淨額	<b>37,505</b>	39,863

應收賬款之來源主要為物業銷售。物業買家的信用期一般為1至6個月。基於交樓日的應收賬款之賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	33,590	35,156
超過90天至180天以內	2,265	2,558
超過180天至365天以內	1,326	1,665
超過365天	518	655
	<b>37,699</b>	40,034

於2020年6月30日及2019年12月31日，應收賬款主要以人民幣計價。

由於本集團的買家數量眾多，因而應收賬款不存在集中之信用風險。應收賬款由已出售物業作抵押擔保。

## 中期財務資料附註

### 11 貿易及其他應收款(續)

(b) 其他應收款項明細列示如下：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
其他應收合營企業、聯營公司及其他關聯方款項	110,404	114,474
土地競買及其他保證金	15,655	14,357
其他(*)	180,565	171,436
	<b>306,624</b>	300,267
減：減值準備	(4,214)	(3,383)
其他應收款項 — 淨額	<b>302,410</b>	296,884

\* 此類應收款主要是應收附屬公司、合營企業和聯營公司的其他股東的若干款項，這些款項主要乃免息，無抵押及根據合同條款歸還。

(c) 預付土地款是購買土地所預支付的款項。於2020年6月30日，相關土地使用權證尚未取得。

(d) 其他預付款項主要是預付的增值稅以及購買建築材料和服務的預付款項。

### 12 合同資產及合同取得成本

合同資產及合同取得成本的明細列示如下：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
與出售物業相關的合同資產	8,233	10,422
與建築服務相關的合同資產	4,640	4,500
合同取得成本	9,000	9,098
合同資產及合同取得成本合計	<b>21,873</b>	24,020



### 13 現金及現金等價物

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
庫存現金及銀行存款	204,935	265,798
短期銀行存款(附註(a))	587	2,550
	<b>205,522</b>	268,348
減：受限制現金(附註(b))	(16,743)	(19,363)
	<b>188,779</b>	248,985

- (a) 短期銀行存款以人民幣結算，存款期為3個月以內(2019年12月31日：3個月以內)。於2020年6月30日，以上存款的實際利率為年化利率1.50%(2019年12月31日：年化利率1.45%)。
- (b) 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支付有關物業項目的建築費用。未使用的擔保存款只會於相關已預售物業竣工後得以解除。
- (c) 現金及短期銀行存款以下列貨幣計值：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣	198,231	259,193
港幣	682	969
美元	2,982	3,086
林吉特	2,597	4,294
其他貨幣	1,030	806
	<b>205,522</b>	268,348

人民幣和林吉特計值結餘換算為外幣計值款項及自中國和馬來西亞匯出銀行結餘及現金至境外，須遵守中國政府和馬來西亞政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

## 中期財務資料附註

### 14 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
權益投資	1,572	195
理財產品(附註(a))	10,647	7,738
	<b>12,219</b>	7,933

(a) 理財產品主要為對某些金融機構發行的金融工具的投資。於2020年6月30日和2019年12月31日，該等投資的公允價值接近於其賬面值。

### 15 貿易及其他應付款

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
應付賬款(附註(a))	353,728	329,305
其他應付款項(附註(b))	209,441	203,467
其他應付稅項	51,392	51,427
應付職工薪酬	6,019	10,349
	<b>620,580</b>	594,548

(a) 根據發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	294,191	274,669
超過90天及180天以內	47,356	43,438
超過180天及365天以內	7,857	7,273
超過365天	4,324	3,925
	<b>353,728</b>	329,305

(b) 其他應付款項主要包括物業買家預付保證金和應付本集團若干合營企業及聯營公司，及對附屬公司、合營企業及聯營公司其他股東的款項，以及收購附屬公司、合營企業及聯營公司的尚未支付對價，這些款項主要乃免息，無抵押及根據合同條款歸還。



## 16 優先票據

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於1月1日	64,893	41,716
增添(附註(a))	10,675	16,765
到期歸還(附註(a))	(6,233)	(1,723)
利息費用	2,220	1,723
利息支付	(1,936)	(1,396)
外幣折算差異	964	380
於6月30日	70,583	57,465
減：列作流動負債的即期部分	(7,430)	(7,038)
列作非流動負債	63,153	50,427

(a) 截至2020年6月30日止六個月，本集團新發行及到期歸還的優先票據如下：

票據名稱	面值 美元百萬元	利率	發行日期	票據期限
本期發行：				
2027票據	550	5.125%	2020年1月14日	7年
2030票據	450	5.625%	2020年1月14日	10年
2025票據III	544	5.400%	2020年5月27日	5年
本期到期歸還：				
2020票據	900	7.500%	2015年3月9日	5年

(b) 於2020年6月30日，所有的優先票據均於新加坡證券交易所上市交易，包括多種提早贖回權及看跌期權。

本集團可行使的提早贖回權被視為與主合約並無密切關係的嵌入式衍生工具。本公司董事認為提早贖回期權的公允價值在初始確認時、2020年6月30日以及2019年12月31日影響均不重大。

除了上述提早贖回權，2026優先票據的投資者持有認沽期權，據此可要求本公司在2021年12月15日以2026優先票據本金100%的價格回購2026優先票據。本公司董事認為於2026優先票據認沽期權的公允價值在初始確認時、2020年6月30日及2019年12月31日影響均不重大。

## 中期財務資料附註

## 17 公司債券

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於1月1日	46,400	41,908
增添(附註(a))	9,940	4,374
歸還	(7,000)	(100)
利息費用	1,405	1,358
利息支付	(514)	(210)
外幣折算差異	(17)	6
於6月30日	50,214	47,336
減：列作流動負債的即期部分	(29,202)	(28,098)
列作非流動負債	21,012	19,238

(a) 截至2020年6月30日止六個月，本集團新發行及回售後再發行的公司債券情況如下：

債券名稱	面值 人民幣百萬元	利率	發行日期	債券期限
馬來西亞碧桂園房產有限公司 (「馬來碧桂園」)2020年 非公開發行林吉特債券 (第五期)(附註(b))	166	5.70%	2020年3月2日	7年
馬來碧桂園2020年 非公開發行林吉特債券 (第六期)(附註(b))	166	4.75%	2020年3月2日	1年
馬來碧桂園2020年 非公開發行林吉特債券 (第七期)(附註(b))	481	5.25%	2020年3月27日	5年
廣東騰越建築工程有限公司 (「騰越」)2020年度第一期 超短期融資券	200	3.00%	2020年4月23日	270天
碧桂園地產集團有限公司 2020年公開發行公司債券 (第一期)**	3,400	4.20%	2020年4月1日	5年
本公司2016年發行 人民幣公司債券(第一期)*	3,775	6.30%	2020年3月2日	1年
騰越2019年非公開發行 人民幣公司債券(第一期)*	1,765	4.30%	2020年4月26日	1年

\* 本期回售後再發行。

\*\* 公司債券於上海證券交易所上市交易。

(b) 部分本集團發行的公司債券包含負債成份、贖回選擇權及調整票面利率選擇權。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。

本公司董事認為，上述贖回選擇權及調整票面利率選擇權的公允價值對於該債券的初始確認、於2020年6月30日和2019年12月31日的價值是不重大的。



## 18 銀行及其他借款

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
列作非流動負債：		
— 有抵押	106,594	133,637
— 無抵押	82,104	95,879
減：非流動負債的即期部分	(42,404)	(56,780)
	146,294	172,736
列作流動負債：		
— 有抵押	14,495	11,237
— 無抵押	12,265	12,040
非流動負債的即期部分	42,404	56,780
	69,164	80,057
總銀行及其他借款	215,458	252,793

於2020年6月30日，本集團的銀行及其他借款人民幣121,089百萬元(2019年12月31日：人民幣144,874百萬元)，乃由本集團的若干股權投資擔保，和／或集團的若干物業，使用權資產及設備作抵押，抵押物總賬面價值為人民幣86,228百萬元(2019年12月31日：人民幣91,728百萬元)。

截至2020年6月30日止六個月的加權平均年化實際利率為6.45%(截至2019年6月30日止六個月：6.54%)。

由於這些借款主要為浮動利率借款，銀行及其他借款的賬面價值接近其公允價值。

銀行及其他借款的賬面價值以下列貨幣計值：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣	165,285	201,638
港幣	15,733	15,803
美元	26,707	26,747
林吉特	3,190	2,625
其他	4,543	5,980
	215,458	252,793

## 中期財務資料附註

## 19 股本及溢價

	普通股數目 百萬	普通股面值 港幣百萬元	普通股面值 的等值 人民幣百萬元	股本溢價 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元	庫存股 人民幣百萬元	集團合計 人民幣百萬元
<b>法定</b>							
於2019年1月1日·							
2019年6月30日·							
2020年1月1日及							
2020年6月30日·							
每股面值港幣0.10元	100,000	10,000					
<b>已發行及繳足股款</b>							
於2019年1月1日	21,646	2,164	2,032	28,201	30,233	(2,352)	27,881
員工股份計劃行權	14	2	1	143	144	-	144
於2019年6月30日	21,660	2,166	2,033	28,344	30,377	(2,352)	28,025
於2020年1月1日	21,845	2,184	2,050	30,053	32,103	(2,352)	29,751
員工股份計劃行權	28	3	2	217	219	43	262
於2020年6月30日	21,873	2,187	2,052	30,270	32,322	(2,309)	30,013

## 20 其他儲備和留存收益

	其他儲備											留存收益	合計
	公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產										合計		
	合併儲備金	法定儲備金	購股權儲備	儲備金	折算儲備金	重估價值儲備	現金流對沖儲備	對沖遞延成本儲備	其他				
									其他	合計			
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元			
於2020年1月1日	(150)	11,030	1,044	272	(1,101)	960	(15)	(157)	589	12,472	109,716	122,188	
本期利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,132	14,132	
2019年年度股息(附註25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,492)	(7,492)	
員工股份計劃	-	-	216	-	-	-	-	-	-	216	-	216	
—員工服務價值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
—員工股份計劃行權	-	-	(9)	-	-	-	-	-	-	(9)	-	(9)	
公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產	-	-	-	(289)	-	-	-	-	-	(289)	-	(289)	
公允價值的變動	-	-	-	(289)	-	-	-	-	-	(289)	-	(289)	
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(280)	(280)	-	(280)	
外幣折算差異	-	-	-	-	32	-	-	-	-	32	-	32	
處置附屬公司	-	-	-	-	-	(91)	-	-	-	(91)	91	-	
現金流量對沖的遞延損失	-	-	-	-	-	-	(240)	-	-	(240)	-	(240)	
對沖遞延收益	-	-	-	-	-	-	-	217	-	217	-	217	
於2020年6月30日結餘	(150)	11,030	1,251	(17)	(1,069)	869	(255)	60	309	12,028	116,447	128,475	
於2019年1月1日	(150)	7,257	717	110	(563)	869	21	(644)	630	8,247	85,202	93,449	
本期利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,635	15,635	
轉入法定儲備金	-	32	-	-	-	-	-	-	-	32	(32)	-	
2018年年度股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,563)	(6,563)	
員工股份計劃	-	-	179	-	-	-	-	-	-	179	-	179	
—員工服務價值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
—員工股份計劃行權	-	-	(9)	-	-	-	-	-	-	(9)	-	(9)	
公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產	-	-	-	72	-	-	-	-	-	72	-	72	
公允價值的變動	-	-	-	72	-	-	-	-	-	72	-	72	
處置公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產	-	-	-	(33)	-	-	-	-	-	(33)	33	-	
可換股債券到期贖回	-	-	-	-	-	-	-	-	(220)	(220)	220	-	
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(45)	(45)	-	(45)	
處置附屬公司	-	(59)	-	-	-	-	-	-	-	(59)	59	-	
外幣折算差異	-	-	-	-	(345)	-	-	-	-	(345)	-	(345)	
現金流量對沖的遞延損失	-	-	-	-	-	-	(65)	-	-	(65)	-	(65)	
對沖遞延收益	-	-	-	-	-	-	-	527	-	527	-	527	
於2019年6月30日結餘	(150)	7,230	887	149	(908)	869	(44)	(117)	365	8,281	94,554	102,835	

## 中期財務資料附註

## 21 其他收入及收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
其他收入		
— 品牌服務及其他相關收入	651	718
— 罰沒收入	113	39
— 政府補助收入	139	32
	<b>903</b>	789
其他收益		
— 負商譽產生的收益(附註29)	438	87
— 處置附屬公司收益(附註28)	256	415
— 處置物業、廠房及設備的收益	9	39
— 衍生金融工具公允價值變動	123	127
— 其他	151	199
	<b>977</b>	867
其他收入及收益 — 淨額	<b>1,880</b>	1,656

## 22 按性質分類的費用

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
出售物業成本	138,313	145,624
職工福利開支	7,241	9,802
廣告及宣傳推廣開支	1,945	2,480
銷售代理佣金	1,734	1,814
其他稅金及附加	1,434	1,545
物業管理及其他服務費用	594	531
物業、廠房及設備折舊	517	461
捐贈	429	601
使用權資產折舊	201	67
無形資產攤銷	120	37
其他	2,040	3,477
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政費用及研發費用合計	<b>154,568</b>	166,439



## 23 財務收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
財務收益：		
— 短期存款及其他的利息收益	2,508	1,506
財務費用：		
— 銀行借款、優先票據、公司債券及其他的利息費用	(12,398)	(11,019)
— 租賃負債利息費用	(23)	(11)
	(12,421)	(11,030)
減：資本化於合資格資產	12,421	11,030
	-	-
— 淨匯兌虧損	(622)	(601)
財務收益 — 淨額	1,886	905

## 中期財務資料附註

### 24 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
當期所得稅		
— 企業所得稅	11,149	11,310
— 土地增值稅(附註(c))	6,460	8,342
	<b>17,609</b>	19,652
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(3,752)	(3,615)
— 土地增值稅(附註(c))	(115)	161
— 未付分紅預提所得稅(附註(d))	219	233
	<b>(3,648)</b>	(3,221)
	<b>13,961</b>	16,431

- (a) 香港利得稅按照集團位於香港的附屬公司預計應稅利潤的16.5%繳納(2019年：16.5%)。
- (b) 中國內地企業所得稅按稅率25%繳納。
- (c) 中國內地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所支付的土地出讓金及所有物業開發費用等應扣除項目費用的餘額。
- (d) 本集團預提所得稅根據中國內地附屬公司將分派股利撥備。於本期內，相關海外母公司成功取得若干中國內地稅局認可，自中國內地附屬公司收取股息享有5%的預提所得稅優惠稅率。因此本集團按照中國內地附屬公司分派股利總額的5%預提所得稅。

### 25 股息

於2020年8月25日，董事會宣佈以現金方式派發截至2020年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣20.55分，總計人民幣4,528百萬元(2019年中期股息：每股人民幣22.87分，總計人民幣4,953百萬元)。該中期股息未在本中期財務資料中確認為負債。

於2020年5月21日舉行之本公司股東周年大會中，已表決通過派發2019年度每股人民幣34.25分(等值於港幣37.28分)之末期股息決議，總計人民幣7,492百萬元。該項股息已於2020年8月部分以派發新股票方式發放，及部分以現金方式發放。



## 26 每股盈利

### (a) 基本

基本每股盈利由本公司股東應佔利潤除以本期間已發行普通股的加權平均股份數計算得出，加權平均股份數剔除本集團購買並持作庫存股的普通股。

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	14,132	15,635
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,569	21,361
每股盈利 — 基本(每股人民幣元)	0.66	0.73

### (b) 攤薄

攤薄每股盈利假設所有稀釋性潛在普通股被轉換成普通股後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。本公司有四類稀釋性潛在普通股：購股權、獎勵股份、賣出看漲期權及可換股債券。購股權、獎勵股份及賣出看漲期權根據未行使購股權、獎勵股份及賣出看漲期權所附的認購權的貨幣價值，釐定按公允價值(釐定為本公司股份的平均市價)可購入的股份數目。可換股債券乃假設均已轉換為普通股，而可換股債券的利息節餘則以當期開支計入本公司股東應佔利潤的影響為基準進行調整，如適用。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權、獎勵股份及賣出看漲期權行使和可換股債券轉換而應發行的股份數目作出比較。截至2020年6月30日止六個月，賣出看漲期權具有反攤薄作用，因此未計算攤薄每股盈利。

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	14,132	15,635
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,569	21,361
調整 — 購股權、獎勵股份及可換股債券(百萬股)	723	689
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(百萬股)	22,292	22,050
每股盈利 — 攤薄(每股人民幣元)	0.63	0.71

## 中期財務資料附註

## 27 擔保

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
提供予若干物業買家的按揭融資擔保(附註(a))	<b>367,954</b>	348,154
為合營企業及聯營公司等借款提供擔保(附註(b))	<b>69,121</b>	73,239
	<b>437,075</b>	421,393

- (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。該等擔保將於(i)發出房地產所有權證(一般於買家取得有關物業的擁有權後三個月內發出)；或(ii)物業買家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，因此並無在中期財務資料中就擔保作出撥備。

- (b) 主要指為若干合營企業及聯營公司借款提供擔保的最大的擔保風險。



## 28 處置附屬公司

本期內，本集團向若干第三方處置了若干附屬公司的權益，具體資訊如下：

	人民幣百萬元
處置對價	
— 收到現金	548
— 包括於其他應收款	1,080
— 處置部份附屬公司股權後剩餘對合營企業及聯營公司投資的公允價值	624
	<b>2,252</b>
減：	
— 處置附屬公司的淨資產總額	(2,337)
— 處置的非控制性權益	341
處置收益	<b>256</b>
出售附屬公司收款，減去處置之現金後淨額	
— 收到現金對價	548
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(2,707)
處置導致的淨現金流出	<b>(2,159)</b>

## 中期財務資料附註

### 29 業務合併

本期業務合併主要為收購多家房地產開發公司以及進一步收購合營企業和聯營公司額外的股權而確認為本集團子公司。本公司董事認為本期所收購的附屬公司對本集團無重大影響，因此這些附屬公司於收購日的獨立財務資訊未披露。

被收購的公司主要從事房地產開發及建築業務。這些被收購公司在收購日的財務資訊匯總反映如下表：

	人民幣百萬元
總收購對價：	
— 支付的現金	2,086
— 業務合併前持有的合營企業和聯營公司權益的公允價值	1,685
	<b>3,771</b>
<b>購買的可辨認資產和承擔的負債的總確認數額</b>	
現金及現金等價物	4,971
受限制現金	731
物業、廠房及設備	390
投資物業	165
使用權資產	55
無形資產	49
在建物業及持作銷售的已落成物業	56,312
預付所得稅金	2,598
合同資產	412
貿易及其他應收款	15,105
遞延所得稅資產	125
銀行及其他借款	(7,902)
貿易及其他應付款	(35,493)
合同負債	(26,197)
當期所得稅負債	(2,450)
遞延所得稅負債	(2,910)
可辨認淨資產總額	5,961
非控制性權益	(1,991)
負商譽	(438)
商譽	239
	<b>3,771</b>
收購業務的現金流入，扣除購入的現金	
— 支付現金對價	(2,086)
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	4,971
收購產生的淨現金流入	<b>2,885</b>



## 29 業務合併(續)

負商譽產生的收益主要是因為賣方由於經營原因有意退出他們在被收購業務中的投資或其他股東欲與中國領先房地產企業合作以解決流動性問題或獲取行業專業技能而產生。

商譽主要是因為本集團預期產生的規模經濟效應。

所購的業務在收購日至2020年6月30日期間為本集團貢獻收入人民幣8,606百萬元和貢獻淨收益人民幣815百萬元。若收購在2020年1月1日已發生，則截止2020年6月30日中期簡明綜合利潤表的備考收入將為人民幣185,001百萬元，而備考利潤將為人民幣21,906百萬元。

## 中期財務資料附註

### 30 關聯人士交易

#### (a) 最終控股股東

本公司的最終控股股東為楊惠妍女士(「最終控股股東」)。

#### (b) 關聯人士交易

除了上述的其他附註中披露的關聯人士交易外，在相關期間內，本集團與關聯人士進行了下列重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
(i) 受最終控股股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制、共同控制或重大影響的企業：		
購買設計服務	1,460	2,225
建築服務收入	41	6
購買物業管理服務，協銷顧問及其他服務	594	531
其他交易	286	37
(ii) 合營企業：		
提供借款擔保	52,618	44,057
建築服務收入	2,334	1,579
其他交易	471	313
(iii) 聯營公司：		
提供借款擔保	16,186	26,740
建築服務收入	907	1,459
其他交易	595	320

上述交易的價格根據相關協議條款定價。



### 30 關聯人士交易 (續)

#### (c) 主要管理人員酬金

主要管理人員包括本公司董事和執行總裁。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
薪酬、獎金、股份支付計劃費用及其他僱員福利	149	263

#### (d) 與關聯人士有關的結餘

除了上述的其他附註中披露的與關聯人士有關的結餘外，本集團與關聯人士存在下列重大貿易結餘：

	2020年 6月30日 人民幣百萬元	2019年 12月31日 人民幣百萬元
(i) 受最終控股股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制、共同控制或重大影響的企業：		
貿易及其他應收款	2,820	2,910
合同資產及合同取得成本	95	52
貿易及其他應付款項	4,203	3,628
(ii) 合營企業：		
貿易及其他應收款	90,659	91,351
合同資產及合同取得成本	2,164	1,911
貿易及其他應付款項	52,258	51,001
(iii) 聯營公司：		
貿易及其他應收款	24,911	27,056
合同資產及合同取得成本	947	1,285
貿易及其他應付款項	27,125	24,050

以上應收／應付關聯方貿易款餘額大部分是免息、無抵押並依據合同條款來結算。

#### (e) 優先票據

於2020年6月30日，本金為591百萬美元(約為人民幣4,184百萬元)(2019年12月31日：461百萬美元，約為人民幣3,216百萬元)，25百萬美元(約為人民幣177百萬元)(2019年12月31日：16百萬美元，約為人民幣112百萬元)和18百萬美元(約為人民幣127百萬元)(2019年12月31日：5百萬美元，約為人民幣35百萬元)的優先票據為楊國強先生、莫斌先生和楊子莹女士分別持有。

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

楊國強先生(主席)  
楊惠妍女士(聯席主席)  
莫 斌先生(總裁)  
楊子莹女士  
楊志成先生  
宋 軍先生  
蘇柏垣先生

### 非執行董事

陳 翀先生

### 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  
杜友國先生

## 首席財務官

伍碧君女士

## 聯席公司秘書

梁創順先生  
羅 杰先生

## 授權代表

楊惠妍女士  
莫 斌先生  
馬子凌先生(楊惠妍女士的替任代表)  
羅 杰先生(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

## 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

## 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

## 企業管治委員會

楊國強先生(主席)  
楊惠妍女士  
莫 斌先生

## 環境、社會及管治委員會

楊國強先生(主席)  
楊惠妍女士  
莫 斌先生  
黎 明先生  
石禮謙先生  
唐滙棟先生

## 執行委員會

楊國強先生(主席)  
楊惠妍女士  
莫 斌先生  
楊子莹女士  
楊志成先生

## 財務委員會\*

伍碧君女士(主席)  
楊惠妍女士  
莫 斌先生  
楊子莹女士  
楊志成先生

\* 另有兩名成員為本公司財務資金中心之高級管理人員



## 註冊辦事處

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

## 中國主要營業地址

中國廣東省  
佛山市順德區北滘鎮  
碧桂園大道1號  
碧桂園中心  
郵編：528312

## 香港主要營業地址

香港中環  
都爹利街11號  
律敦治中心帝納大廈  
17樓1702室

## 主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited  
3rd Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, P.O. Box 1586  
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  
香港皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司  
北京銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
國家開發銀行股份有限公司  
中國光大銀行  
廣東發展銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司

浙商銀行股份有限公司  
創興銀行  
聯昌銀行有限公司  
招商永隆銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
興業銀行股份有限公司  
馬來亞銀行  
平安銀行股份有限公司  
中國郵政儲蓄銀行  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
東亞銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

## 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  
盛德律師事務所  
姚黎李律師行  
貝克·麥堅時律師事務所

### 關於中國法律：

錦天城律師事務所  
重慶學苑律師事務所  
廣東廣信君達律師事務所  
廣東國鼎律師事務所  
金杜律師事務所  
上海市建緯(武漢)律師事務所  
泰和泰(重慶)律師事務所  
北京大成(廣州)律師事務所  
北京市盈科(廣州)律師事務所

## 股份代號

聯交所  
路透  
彭博

2007  
2007.HK  
2007 HK Equity

## 網址

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

## 2020年財務日誌

公佈2020年中期業績	8月25日
中期股息除淨日期	9月16日
合資格股東可獲派中期股息 之記錄日期	9月22日
寄發股息單	11月6日

# 詞彙

「2007年購股權計劃」	於2007年3月20日採納之本公司購股權計劃，並已於2017年3月19日屆滿
「2017年股東周年大會」	本公司於2017年5月18日舉行的股東周年大會
「2017年購股權計劃」	於2017年5月18日採納之本公司購股權計劃
「2020年股東周年大會」	本公司於2020年5月21日舉行的股東周年大會
「權益合同銷售」	本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的歸屬本公司股東權益的合同銷售
「審核委員會」	本公司審核委員會
「可動用現金」	現金及現金等價物與受限制現金之和
「董事會」	本公司董事會
「主席」或「董事會主席」	董事會主席
「首席財務官」	本公司首席財務官
「聯席主席」	董事會聯席主席
「本公司」或「碧桂園」	碧桂園控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2007)
「本公司股東應佔核心淨利潤」	剔除稅後投資物業公允價值變動及轉至投資物業之收益、融資活動的匯兌淨損益、提前贖回優先票據及可換股債券的損失淨額及金融工具公允價值變動損益後的歸屬於本公司股東的應佔利潤
「企業管治守則」	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「企業管治委員會」	本公司企業管治委員會
「流動比率」	流動資產對流動負債的比率



「董事」	本公司董事
「合資格股東」	於2020年9月22日名列本公司股東名冊之股東
「員工激勵計劃」	本集團於2012年12月20日採納之員工激勵計劃
「環境、社會及管治委員會」	本公司環境、社會及管治委員會
「執行委員會」	本公司執行委員會
「財務委員會」	本公司財務委員會
「總建築面積」	總建築面積
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港幣，香港法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「澳門」	中國澳門特別行政區
「中國內地」	中華人民共和國，為本中期報告之目的，不包括香港、澳門及台灣
「標準守則」	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「流動資產淨值」	總流動資產減去流動負債之淨額
「借貸淨額」	總借貸扣除可動用現金之淨額
「淨借貸比率」	借貸淨額除以權益總額之比率
「提名委員會」	本公司提名委員會
「中國」	中華人民共和國
「總裁」	本公司總裁
「薪酬委員會」	本公司薪酬委員會
「林吉特」	林吉特，馬來西亞法定貨幣
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣

## 詞彙

「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「新加坡證券交易所」	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股
「購股權計劃」	2007年購股權計劃及2017年購股權計劃
「股東」	本公司股東
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美元」	美元，美國法定貨幣
「%」	百分比





碧桂園

[www.countrygarden.com.cn](http://www.countrygarden.com.cn)