

COUNTRY GARDEN 2018

中期報告

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



股份代號: 2007
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

碧桂園 是什麼？

碧桂園是一家在中國香港聯交所主板上市的大型企業集團(股票代碼：**2007.HK**)，位列《財富》世界**500**強第**353**名、福布斯全球上市公司**2000**強第**143**名。碧桂園不僅是住宅社區的開發和運營者，也是綠色、生態、智慧城市的建造者和運營商。**2018**年前**6**月，碧桂園房屋合同銷售金額約人民幣**4,125**億元(約合**623.4**億美元)，合同銷售建築面積約**4,389**萬平方米。

碧桂園一直為提升居住文明而不斷努力，以工匠的專業精神，通過科學規劃和人性設計，為全世界建造又好又便宜的房子，社區公共設施完善，園林景觀優美，居住環境安全、舒適。碧桂園在全球已擁有超過**1000**個住宅、商業和城市建設項目，服務超過**300**萬業主。

碧桂園一直為促進科技文明而不斷求索，以**20**多年積累的城市建設經驗，積極發展科技小鎮項目，為科技創新打造好平台，為產業振興營造生態圈。碧桂園招攬高科技人才，投身現代農業和機器人、智能製造等產業，在為創新平台培育產業資源的同時，延伸產業鏈條。

碧桂園一直為提升城市文明而不懈探索。不僅在中國廣受歡迎，碧桂園在毗鄰新加坡的馬來西亞依斯干達經濟特區，規劃建造的森林城市，是一座集商業、金融、旅遊、文化、娛樂於一體的可持續發展之城，開創了綠色、生態、智慧城市建設的先河，為人類未來城市樹立了榜樣，被聯合國住房和城市可持續發展大會關聯會議授予「全球人居環境規劃設計獎」，並獲邀出席聯合國氣候大會。以森林城市的開發和運營模式為標準，碧桂園還在澳大利亞、馬來西亞、印度尼西亞等國進行了社區建設實踐。

碧桂園一直為提升全球商業文明而不懈追求，與世界優秀企業比肩而行，與全球精英人才共同奮鬥，來自全球知名高校的上千名博士已加盟碧桂園成為管理人才。立業至今，碧桂園致力於做有良心、有社會責任感的陽光企業，為社會公益捐贈已超**6**億美元。全體碧桂園人都努力做到：對人好，對社會好！

這就是碧桂園，一直在為人類社會的進步而不懈努力。

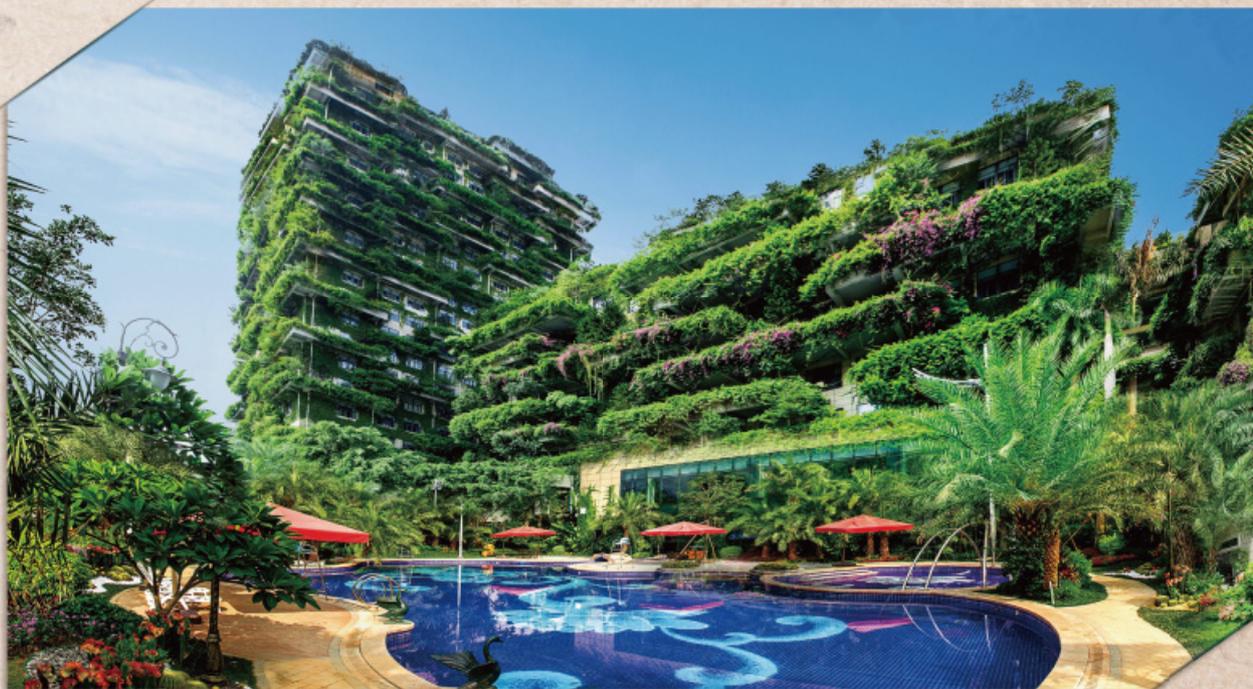
碧桂園，希望世界因我們的存在而變得更加美好！



目錄

2	公司簡介
4	核心價值
6	主席報告
12	業務概覽
27	管理層討論與分析
31	企業管治及其他資料
43	股東資料
44	中期簡明綜合財務狀況表
46	中期簡明綜合利潤表
47	中期簡明綜合全面收益表
48	中期簡明綜合權益變動表
50	中期簡明綜合現金流量表
52	中期財務資料附註
85	公司資料
87	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。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，本集團也同時經營獨立於房地產開發的酒店。

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，於2007年9月10日晉身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日被納入富時中國50指數，於2017年6月12日成為恒生中國25指數成份股，並於2017年12月4日正式成為恒生指數成份股，於2018年3月5日納入恒生神州50指數。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 • 潤楊溪谷，惠陽

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。截至2018年6月30日，除廣東省外，碧桂園已於29個省／直轄市／自治區的多個策略性挑選地區擁有物業開發項目。2018年7月，本集團再次躋身《財富》「世界五百強」，位列榜單第353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，完善覆蓋小區資源整合平台，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



核心價值觀

我們要做有良心、有社會責任感的陽光企業

01

企業使命

- 希望社會因我們的存在而變得更加美好

02

企業精神

- 對人好，對社會好

03

服務理念

- 給您一個五星級的家

楊國強：

我夢想中的碧桂園

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

主席報告



楊國強
主席

謹致各位股東：

過去與現在

回憶草莽青春，我感恩時代給予我改變命運的機遇。

貧窮曾在我身體上留下傷痕：手上的鐮刀傷疤時刻提醒我作為第一代農民工的過去。慶幸的是，社會給了我成長和回報的機會：

截至2018年6月30日止六個月，本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現合同銷售約人民幣4,124.9億

元。截至2018年6月30日，本集團業務遍佈中國內地30個省、261個市、1,051個縣／鎮區。期內，本集團實現收入約人民幣1,318.9億元，毛利約人民幣349.7億元，淨利潤約人民幣163.2億元，本公司股東應佔利潤約人民幣129.4億元，本公司股東應佔核心淨利潤約人民幣129.5億元，同比增長分別達69.7%，104.6%，94.9%，72.5%，80.2%。另外，公司也再度入選《財富》雜誌世界500強企業，且排名大幅攀升114位，至353位，是榜單中排名躍升得最多的中國企業之一。

18歲的我開始創業，初出小鎮，每日計算當天的勞作可為夢想中的家增添多少磚瓦。46年後的現在，我體會到城鎮化為中國經濟帶來的翻天覆地的變化，更明

△ 69.7%

總收入
約為

人民幣 1,318.9 億元

△ 104.6%

毛利
約為

人民幣 349.7 億元

△ 72.5%

本公司股東應佔利潤
約為

人民幣 129.4 億元

白消費升級大潮下，廣大縣鎮居民改善居住環境的渴望。我相信配合國家張弛有度的調控政策，一個可持續發展的健康房地產市場符合所有人的期待。我國幅員遼闊，廣大城鎮市場大有可為，在城鎮化的舞台上，碧桂園必將繼續演繹精彩，為老百姓建造更多又好又實惠的房子。

公司要發展，財務是保障。期內，本集團錄得房地產銷售現金回款約人民幣3,360.2億元，並繼2016、2017年後又一次實現正淨經營性現金流。在2018年上半年合同銷售同比增長42.8%的前提下，本集團淨借貸比

率為59.0%，保持穩健，並且自上市以來連續11年將淨借貸比率保持在70%以下。可動用現金餘額¹約人民幣2,099.1億元，另有約人民幣2,813.9億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。

反省與行動

過去兩個月內發生的安全事故，我們檢討是對安全的重視程度不夠，我們正在重新審視公司的管理系統，為了立基百年，寧可放慢一些發展速度，追根溯源地全面提升公司管理水平。

¹ 現金及銀行存款(包括受限制現金)。



— 石碣碧桂園，東莞

生命無價，我謹代表公司管理層對過去的事故誠摯致歉。我們將以高度負責的精神，以「刮骨療傷」的決心，堅決推進安全生產突出問題整改，切實履行企業安全生產社會責任。

作為擁有業內最完整產業鏈的開發商，我認為公司只有在每一個管理環節中做到最好，才能不辜負社會對我們的期望：通過科學謀劃、精細化管控來保障安全、質量做到最佳，當中具體包括但不限於：

- 1) 成立安全生產委員會，由我本人擔任委員會主任，以進一步貫徹集團「安全第一，以人為本」的安全生產指導方針；
- 2) 進一步嚴選施工合作方，與最重視和有能力做好安全和質量的公司合作；
- 3) 加強對合作方的管理，在合同條款中進一步明確承包人需在確保安全質量的條件下履行合同，假如項目的工程施工指令存在安全質量方面的隱患，施工企業可以拒絕執行，並且上報集團總部，一切不能保證安全質量的施工都要停止；
- 4) 強化安全生產的企業文化，加強對項目上工人的安全與質量的教育與培訓；



— BIG+ 碧家國際社區，上海

- 5) 引入當地權威第三方機構介入監控工程安全和質量，同時，進一步推進工地開放，主動接受業主和媒體監督；
- 6) 完善惡劣天氣之下的安全風險管控方案，還要使不同區域中的交叉檢查和自查成為常態；
- 7) 增加對技術創新的投入與使用，以減少對人力的依賴，進而減少事故的發生。碧桂園目前正在超過400個項目試點推廣創新SSGF高質量建造體

系²，成熟後將於更大範圍內使用。該工法運用包括建築工業化技術在內的多項核心工藝，可在提高建築質量的同時有效保障安全、節能減排。

碧桂園將從過往事故中深刻反省，以「零傷亡」作為企業追求的長期目標，建立更加完善的安全管控體系。

在碧桂園，每一座建築、每一扇窗、每一條管道的背後都是集團逾1,000名註冊建造師、3,200多名中高級工程師、1,100多名博士，6,000多名設計人員的心血結晶。我們理解社會各界對碧桂園的期盼，我們必將持續改善，繼續以安全適用、美觀大方的產品回饋社會、市場和顧客。

2 SSGF高質量建造體系：Safe&Share，安全共享；Sci-tech，科技創新；Green，綠色可持續；Fine&Fast，優質高效。SSGF以裝配、現澆、機電、內裝等工業化為基礎，具有精品質、高效益的特點，同時還具有安全、綠色、節能環保的優勢。

創新與未來

在專注房地產開發主業之餘，碧桂園也在積極參與精準扶貧和鄉村振興——扶貧也是碧桂園的主業之一。碧桂園從鄉村走向世界，如今把世界帶回鄉村：為響應十九大提出的鄉村振興計劃，碧桂園正規劃現代農業業務，在財務穩健的前提下，以國際標準的現代農業為切入口，帶動農民增收致富，助力國家戰略的實施。自1997年至今，本集團及我和我的家人已通過開設免費高中、職業學校和助學基金進行教育扶貧，另通過鄉村振興、技能培訓、產業幫扶等方式幫助20萬人直接脫貧，並於期內主動承擔9省14縣近34萬建檔立卡貧困人口的脫貧工作。扶貧攻堅，我們正在征途。

如果說鄉村是我魂牽夢繞的故土，城鎮就是碧桂園的事業所在。碧桂園正積極與主要金融機構合作，發展長租業務。公司已成立長租事業部，在北上廣深以及武漢、廈門等一、二線城市籌備項目。期內，在建房間數已超過21,000間，已獲取項目的總房間數已超過24,000間。年內預計能實現12個城市、46個項目同時

開業，保障供應。無論租賃或售賣，給您一個五星級的家，碧桂園從未忘記。

走出草莽，現代企業的可持續發展需要科學技術；實業報國，投身科技更是當然；碧桂園正籌備機器人業務。我們會以機器人作為核心技術，圍繞整個機器人核心技術產業進行擴展，通過物聯網、人工智能、雲計算和大數據平台進行研發。我們將與各院校、研發機構和企業、孵化平台進行合作，形成包括烹飪機器人、巡檢機器人、裝修機器人、現代農業機器人等產品，發展智能製造以服務房地產相關業務，提升自動化水平。同時，我們計劃在廣東順德建設機器人谷，引入機器人領域的專家學者，並將格外注重智能技術開發。一如已在2018年6月19日成功分拆上市的物業管理業務，碧桂園將繼續挖掘房地產開發相關業務的價值潛力，以回饋投資者對我們的信任和支持。

思考與展望

今天的碧桂園所吸引的社會關注度更高，規模增長以外，公司也一定要成為行業內安全和質量的楷模。碧桂園有志成就百年基業，為社會和資本市場創造長久效益，公司同仁更要眾志成城，凝聚一心，將「對人好、對社會好」的經營主張銘刻於心。自創立以來，碧桂園一直希望社會因我們的存在而變得更加美好，假

如碧桂園不是一個對人好、對社會好的企業，那我們的奮鬥又有何意義？碧桂園是中國新型城鎮化進程的身體力行者，承載了無數城鎮居民安居樂業的夢想。在我們的身後，是過百萬戶業主，近二十萬名員工³，還有包括投資者在內無數人的期盼。每一個碧桂園人都需要對社會、對客戶常懷感恩，對生命心存敬畏：我們要全力以赴保證安全、保證質量，保證每一次交樓的完美進行。

只有安全與質量有保障才能成就百年企業。為了給業主提供安全、可靠、和諧、綠色的五星級的家，我將和全體員工兢兢業業，竭誠努力，恪盡職責，回饋時代與社會。

行穩致遠！

謹與各位投資者共勉。

3 包括碧桂園服務控股有限公司，以及設計體系等其他業務板塊。

業務概覽

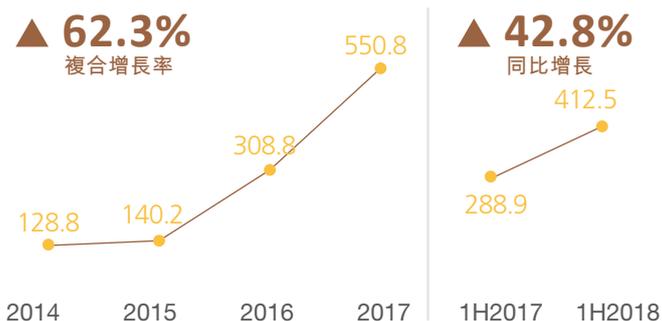
物業開發概覽

合同銷售

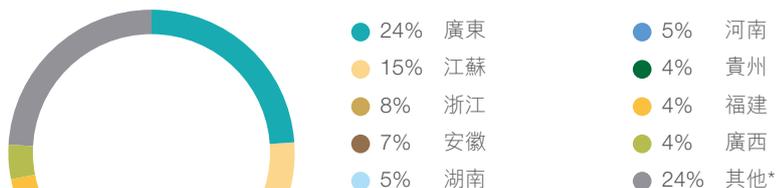
2018年上半年，本集團連同其合營公司和聯營公司共實現合同銷售金額約4,124.9億元(人民幣，下同)，合同銷售建築面積約4,388.9萬平方米，其中權益所有人應佔之合同銷售金額及合同銷售建築面積分別約為3,108.2億及3,388.5萬平方米。

2014年到2017年，本集團的合同銷售額年複合增長率為61.4%，2018年上半年合同銷售額同比2017年上半年增長42.8%。2018年上半年，廣東省以外地區的合同銷售佔本集團總體的76%，反映出本集團在地域多元化方面的努力。

合同銷售金額
(人民幣十億元)

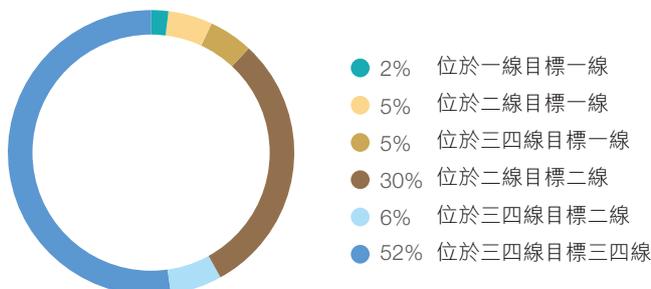


2018年上半年
合同銷售額
按地區分佈圖



其他*包含山東、湖北、海南、陝西、河北、江西、四川、甘肅、遼寧、重慶、山西、馬來西亞、上海、雲南、天津、青海、北京、內蒙古、寧夏、泰國、吉林、黑龍江、印尼、澳洲。

2018年上半年
中國內地合同銷售額
按城市類型分佈圖

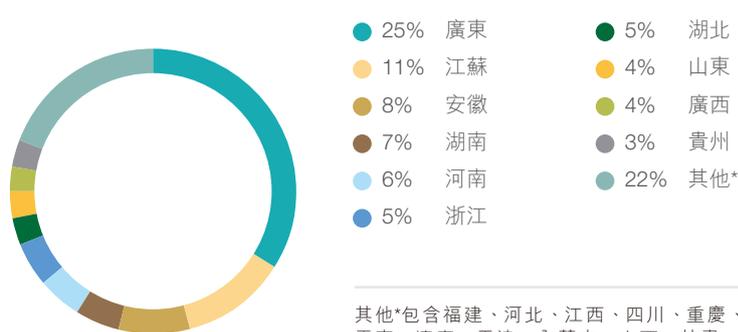


土地儲備 — 中國內地

截至2018年6月30日，本集團連同其合營公司和聯營公司已簽約或已摘牌中國內地的可建總建築面積約為36,420萬平方米，其中75%分佈於廣東省以外。按發展階段劃分，約45%在建，23%已經預售。

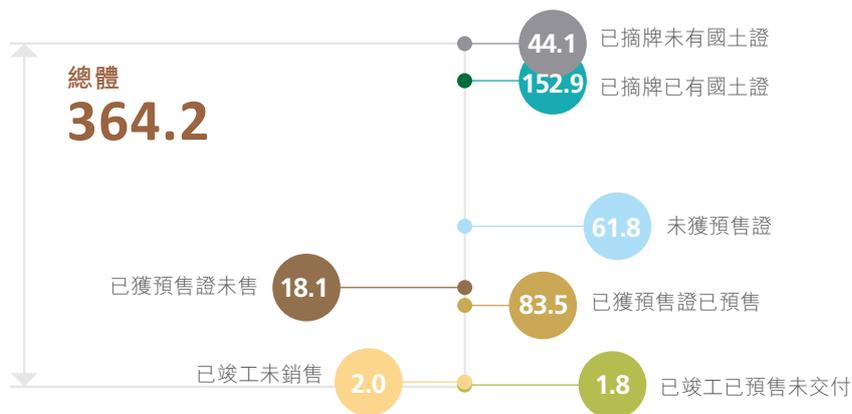
屬公司權益所有人中國內地的可建總建築面積約為22,950萬平方米。

按省份劃分
中國內地
土地儲備分佈圖



其他*包含福建、河北、江西、四川、重慶、陝西、海南、雲南、遼寧、天津、內蒙古、山西、甘肅、北京、上海、青海、寧夏、新疆、吉林、黑龍江

按發展階段劃分
中國內地土地
儲備分佈圖
(百萬平方米)



項目分佈

截至2018年6月30日本集團擁有2,003個處於不同發展階段的項目，其中1,991個位於中國內地，12個位於中國內地以外。



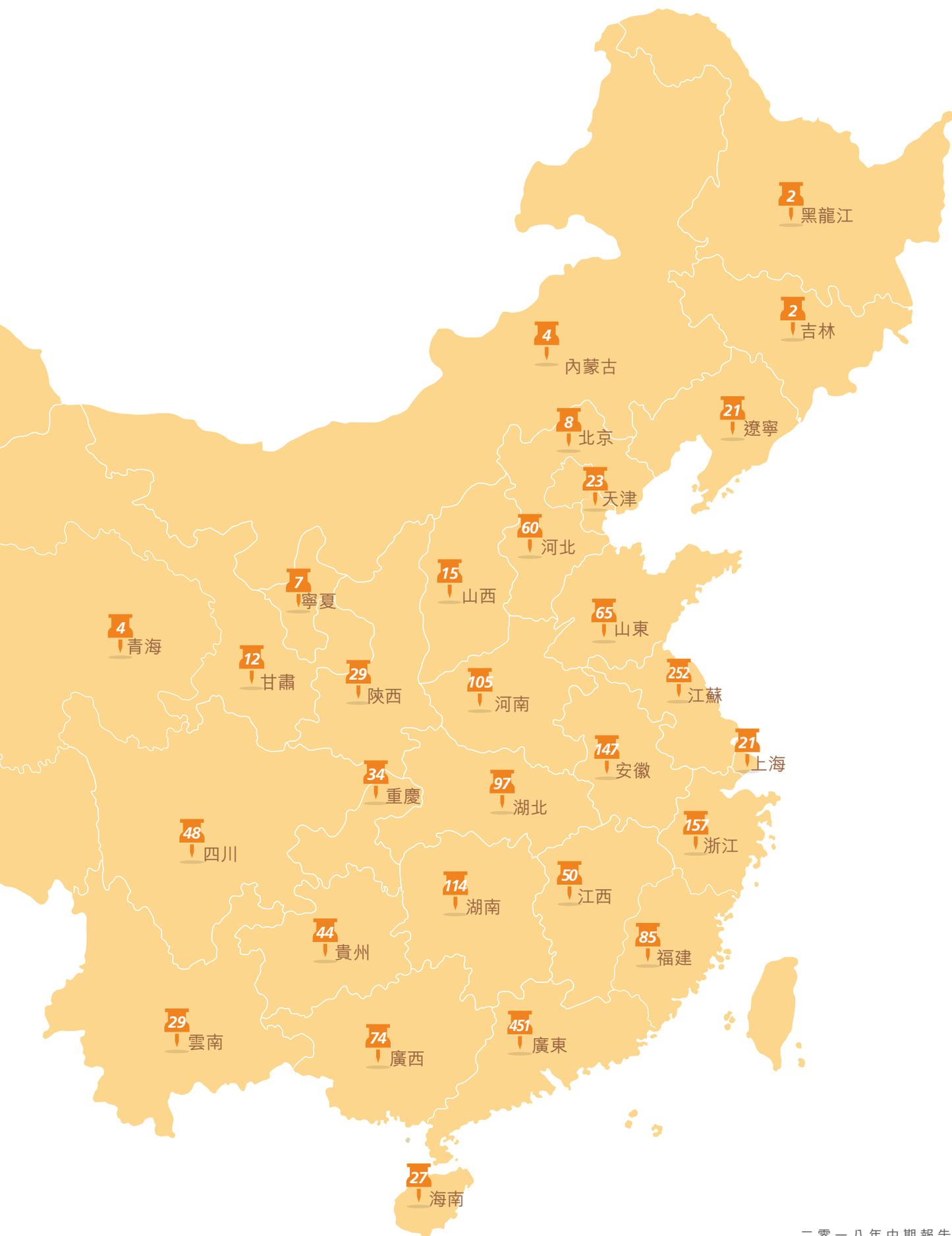
截至2018年6月30日
本集團

在 **中國內地** 的

1,991 個項目

所在位置





2018年上半年中國內地合同銷售前100項目明細

序號	項目	市(區)	整個項目的總可售建築面積 平方米	本公司應佔權益 %	已竣工總可銷售建築面積 平方米	已竣工 ⁽¹⁾		竣工日期
						已出售並交付 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	碧桂園•鳳凰城	西安(未央)	1,607,280	85%	362,342	357,307	4,023	2018/6/10
2	碧桂園•鳳凰城	鎮江(句容)	6,967,790	100%	2,774,612	2,580,615	136,164	2018/5/30
3	蘭州碧桂園	蘭州(城關)	2,684,894	100%	1,565,937	1,549,236	171	2018/6/29
4	碧桂園深薈城	惠州(惠陽)	466,756	83%				
5	碧桂園天麓1號	黔南州(龍里)	797,969	85%	125,116	124,311	229	2018/1/24
6	碧桂園•世紀城	蘇州(昆山)	366,651	85%				
7	碧桂園•暨陽府	無錫(江陰)	792,858	85%				
8	碧桂園翡翠山	惠州(大亞灣)	767,337	43%	115,782	113,619		2017/12/22
9	碧桂園•公園上城	惠州(大亞灣)	1,075,031	51%	266,962	245,087	3,716	2018/2/9
10	福永碧桂園•領寓	深圳(寶安)	116,558	100%				
11	倫敦碧桂園	佛山(順德)	445,850	95%	186,270	182,209	4,061	2018/5/3
12	碧桂園•貴安1號	貴陽(貴安)	835,729	85%	78,973	78,973		2017/12/7
13	碧桂園•中央首府	海口(龍華)	351,408	85%				
14	碧桂園•潤楊溪谷	惠州(惠陽)	1,789,479	45%				
15	碧桂園•貴安府	福州(連江)	236,927	75%				
16	碧桂園•瓏悅	溫州(鹿城)	124,657	95%				
17	三亞碧桂園	三亞(天涯)	65,011	85%				
18	碧桂園•黃金時代	阜陽(潁州)	399,003	50%				
19	碧桂園•燕山公館	常州(溧陽)	311,451	85%	85,345	85,345		2018/5/15
20	碧桂園•山湖城	清遠(清城)	1,548,104	85%	823,818	819,798		2018/3/22
21	碧桂園•嶺南盛世	佛山(禪城)	234,196	94%				

在建 ⁽²⁾				待建 ⁽³⁾			
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	已摘牌 未有國土證 預期建築面積
1,094,498	891,030	11/5/2010	20年第三季	150,440	18年第三季	21年第四季	
1,266,571	854,914	1/10/2014	20年第二季	2,453,617	18年第四季	24年第四季	472,990
718,161	704,578	7/25/2016	19年第四季	400,796	18年第四季	21年第二季	
287,269	276,035	4/27/2017	19年第三季	179,487	19年第一季	20年第四季	
672,853	648,507	6/13/2016	19年第四季				
366,651	355,013	8/2/2016	19年第四季				
348,918	329,381	4/27/2017	19年第四季	443,940	18年第四季	21年第二季	
454,252	238,192	5/18/2017	20年第二季	197,303	19年第一季	20年第四季	
447,055	215,731	4/7/2017	20年第二季	361,014	18年第四季	21年第四季	
116,558	91,433	4/4/2018	19年第四季				
259,580	209,119	11/25/2016	19年第三季				
582,915	550,938	8/8/2016	20年第四季	121,010	18年第三季	21年第四季	52,831
351,408	333,146	11/16/2016	19年第三季				
717,316	261,380	3/31/2017	20年第四季	1,072,163	18年第四季	22年第四季	
116,222	116,138	9/22/2017	19年第三季	120,705	18年第四季	20年第二季	
124,657	122,280	5/23/2017	19年第三季				
65,011	64,159	9/30/2017	19年第二季				
399,003	192,095	6/22/2017	20年第二季				
226,106	207,407	5/20/2017	19年第三季				
386,054	353,743	6/14/2017	20年第二季	338,232	18年第三季	21年第四季	
138,788	100,225	12/21/2017	19年第四季	95,408	18年第三季	20年第二季	

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	本公司 應佔權益 %	已竣工 ⁽¹⁾			竣工日期
					已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	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	
22	潮州碧桂園	潮州(湘橋)	652,450	85%				
23	碧桂園•瓏悅	台州(椒江)	184,383	95%				
24	碧桂園•西流湖	鄭州(高新)	371,279	46%				
25	碧桂園•大學印象	鎮江(句容)	495,168	77%	223,719	223,719		2018/6/25
26	碧桂園•翡翠華府	鎮江(句容)	551,903	85%	208,398	208,398		2018/5/11
27	碧桂園•十里江南	蘇州(吳江)	218,037	37%				
28	崇明島碧桂園	南通(啓東)	388,448	68%				
29	碧桂園•金象公館	湖州(南潯)	202,224	94%				
30	碧桂園•大名府	南通(啓東)	576,414	89%	144,758	140,433	4,056	2018/6/25
31	碧桂園保利•天啓	中山(南朗)	241,291	48%				
32	碧桂園•龍城天悅	鄭州(中原)	557,901	94%				
33	碧桂園•十里金灘	煙台(海陽)	2,208,856	90%	727,173	679,290	4,446	2018/4/30
34	碧桂園•鳳凰城	中山(南區)	1,126,406	72%	144,317	6,141	134,385	2018/6/29
35	惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,143,180	90%	733,149	729,597		2017/12/15
36	沙田碧桂園	東莞(沙田)	332,821	87%	83,283	72,228	157	2018/5/25
37	碧桂園•珊瑚宮殿	陵水(英州)	1,476,951	49%	593,315	591,634		2018/6/20
38	碧桂園•太東天樾灣	惠州(大亞灣)	2,007,738	40%				
39	碧桂園•鳳凰城	濟南(章丘)	611,598	100%	304,002	303,755	103	2018/2/12
40	碧桂園城邦花園	湛江(麻章)	668,739	93%	113,297	111,903		2018/6/25
41	碧桂園•天悅灣名邸	蘇州(太倉)	155,435	85%	54,135	50,378	3,352	2018/5/31
42	碧桂園•華附鳳凰城	汕尾(海豐)	759,877	47%	15,788	15,788		2018/6/19
43	碧桂園•天璽	溫州(瑞安)	145,337	60%				

在建 ^(a)			待建 ^(a)				
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	已摘牌 未有國土證 預期建築面積
652,450	528,789	12/16/2016	20年第二季				
148,862	134,043	10/13/2017	19年第三季	35,521	18年第三季	19年第四季	
371,279	122,536	12/12/2017	20年第四季				
170,772	123,659	7/22/2016	20年第二季	100,677	18年第四季	20年第四季	
267,849	191,510	7/22/2016	20年第二季	75,656	18年第四季	20年第四季	
218,037	119,083	12/8/2016	19年第三季				
388,448	385,471	4/14/2017	19年第四季				
202,224	156,087	12/7/2017	19年第三季				
296,623	187,526	9/29/2016	19年第四季	47,091	18年第四季	20年第二季	87,942
241,291	111,358	10/13/2017	19年第四季				
557,901	291,089	5/20/2017	20年第四季				
322,001	241,237	9/29/2013	20年第二季	1,013,925	18年第四季	23年第四季	145,757
982,089		18年第三季	21年第二季				
327,885	221,874	10/31/2017	20年第一季	82,146	18年第四季	20年第四季	
206,556	95,928	10/19/2017	19年第四季	25,478	18年第四季	20年第二季	17,504
870,434	648,961	11/7/2014	20年第四季	13,202	18年第四季	20年第四季	
702,192	229,049	6/23/2017	20年第四季	397,530	19年第一季	21年第四季	908,016
307,596	302,368	12/9/2016	20年第二季				
345,226	312,280	6/29/2017	19年第四季	210,216	18年第三季	20年第三季	
101,300	94,431	12/14/2016	19年第四季				
279,980	181,760	9/22/2017	19年第四季	464,109	18年第四季	21年第二季	
145,337	37,557	12/25/2017	19年第四季				

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	本公司 應佔權益 %	已竣工 ⁽¹⁾			竣工日期
					已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	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	
44	碧桂園•城市花園	太原(杏花嶺)	331,335	68%				
45	碧桂園•鳳凰灣 一至三期、五期	新鄉(平原)	894,259	92%	205,288	178,911	13,387	2018/6/28
46	碧桂園•西溪雅苑	無錫(惠山)	290,346	85%	98,177	95,826	271	2018/5/21
47	北海碧桂園	北海(銀海)	353,007	80%	46,970	43,505		2018/4/30
48	碧桂園•清月灣	駐馬店(新蔡)	300,164	91%				
49	汾湖碧桂園	蘇州(吳江)	157,422	52%				
50	碧桂園•世紀城	陽江(濱海新區)	429,270	94%				
51	吳川碧桂園	湛江(吳川)	183,015	90%				
52	碧桂園•茶馬古鎮	貴陽(清鎮)	586,254	43%				
53	碧桂園•十里江灣	陽江(濱海新區)	405,283	94%				
54	碧桂園•星作	貴陽(南明)	202,933	44%				
55	碧桂園•鳳凰灣	佛山(順德)	3,128,581	42%	248,092	48,686	187,622	2018/4/12
56	碧桂園•江灣1號	紹興(嵊州)	490,714	48%				
57	碧桂園•天璽	東營(東營)	157,177	90%				
58	碧桂園•首座	東莞(大朗)	421,878	16%	78,695	74,798	1,975	2017/12/5
59	碧桂園•德信公館	衢州(柯城)	297,874	47%	33,085	33,085		2018/1/11
60	臨浦碧桂園	杭州(蕭山)	195,278	55%				
61	碧桂園•濱湖灣	鎮江(潤州)	159,106	80%	60,966	44,883	3,444	2018/6/13
62	碧桂園•秦淮世家	南京(溧水)	391,011	47%				
63	蚌埠碧桂園	蚌埠(淮上)	293,059	51%				
64	汕尾碧桂園	汕尾(城區)	1,150,824	100%	1,037,027	1,037,027		2017/12/29
65	潁上碧桂園	阜陽(潁上)	210,500	85%				

在建 ^(a)			待建 ^(a)				
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	已摘牌 未有國土證 預期建築面積
245,898	156,607	1/18/2018	19年第四季	85,437	18年第四季	20年第四季	
586,870	356,969	6/14/2016	20年第二季	102,101	18年第四季	20年第四季	
192,169	191,092	6/16/2017	19年第二季				
306,037	300,567	12/5/2016	20年第二季				
298,148	283,193	5/27/2017	20年第二季	2,016	18年第四季	20年第二季	
157,422	67,409	3/31/2017	19年第二季				
429,270	402,826	5/11/2017	19年第四季				
183,015	182,971	12/7/2017	19年第四季				
309,148	170,904	12/27/2017	20年第四季	277,106	18年第四季	21年第四季	
394,761	365,608	2/24/2017	20年第二季	10,522	18年第三季	20年第三季	
202,933	90,188	12/28/2017	20年第三季				
1,066,798	339,515	6/9/2017	21年第二季	1,813,691	18年第四季	24年第四季	
490,714	370,952	11/18/2016	19年第四季				
157,177	139,485	12/8/2017	19年第四季				
343,183	84,069	4/12/2017	20年第二季				
264,789	218,806	11/3/2016	19年第三季				
195,278	75,943	12/7/2017	20年第一季				
98,140	89,187	11/24/2017	19年第三季				
391,011	323,964	6/28/2017	19年第四季				
200,844	165,730	1/29/2018	20年第三季	92,215	18年第三季	20年第四季	
113,797	113,419	9/30/2017	19年第二季				
210,500	135,916	12/19/2017	19年第四季				

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	本公司 應佔權益 %	已竣工 ⁽¹⁾			竣工日期
					已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	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	
66	西寧碧桂園	西寧(城北)	397,694	94%				
67	碧桂園•時代城	汕尾(城區)	212,647	87%				
68	碧桂園•莫奈的湖	天津(武清)	232,032	83%	14,764	13,432	937	2017/12/12
69	碧桂園•公園壹號	宜昌(伍家崗)	210,654	47%				
70	碧桂園•學府水岸	台州(椒江)	196,633	90%				
71	碧桂園•瓏譽花園	惠州(惠城)	216,200	50%				
72	碧桂園•十里江灣	柳州(城中區)	460,301	43%				
73	碧桂園•鳳城府	泰州(海陵)	173,170	65%				
74	碧桂園•盛世華府	湛江(廉江)	182,271	86%				
75	碧桂園•遵義1號	遵義(南部新區)	450,345	93%				
76	碧桂園•時代之光	安慶(迎江)	158,067	85%				
77	碧桂園•中央公園	鎮江(句容)	834,889	45%				
78	碧桂園•中堂	合肥(濱湖)	173,259	55%				
79	碧桂園•鉅悅濱江	泰州(靖江)	156,716	89%				
80	碧桂園•雲頂	廣州(增城)	802,181	45%				
81	碧桂園東海岸	瓊海(博鳌)	1,028,766	43%	283,704	275,543	488	2018/6/7
82	蓬萊碧桂園	煙台(蓬萊)	519,724	100%	176,295	175,828		2018/3/15
83	碧桂園•天璽	湖州(南潯)	144,622	94%				
84	碧桂園•鑽石灣	泰州(姜堰)	109,544	85%				
85	碧桂園奧能•羅馬盛景	滁州(全椒)	1,686,484	43%				
86	碧桂園•天悅	鄭州(經開)	181,113	44%				
87	碧桂園•天璽灣	武漢(江夏)	278,701	41%				

在建 ^(a)			待建 ^(a)				
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	已摘牌 未有國土證 預期建築面積
397,694	350,259	10/21/2016	20年第四季				
212,647	210,536	1/26/2017	19年第三季				
116,949	109,871	4/28/2017	19年第四季	100,319	18年第三季	20年第四季	
210,654	132,935	10/23/2017	19年第四季				
125,768	119,681	11/23/2017	20年第二季	70,865	18年第三季	20年第二季	
171,425	107,549	1/26/2018	19年第四季	44,775	18年第三季	20年第二季	
324,769	282,714	9/30/2016	19年第四季	135,532	18年第三季	20年第四季	
173,170	133,306	6/8/2017	19年第三季				
182,271	134,236	12/15/2017	19年第三季				
450,345	431,186	9/26/2016	20年第二季				
158,067	112,352	2/12/2018	19年第四季				
341,052	66,697	11/16/2017	20年第二季	493,837	19年第一季	21年第四季	
91,786	48,811	1/24/2018	20年第二季	81,473	18年第四季	20年第四季	
156,716	147,357	9/21/2017	19年第三季				
59,023	28,120	5/17/2018	20年第二季	743,158	18年第四季	22年第二季	
206,289	62,870	9/11/2009	19年第四季	538,773	19年第一季	21年第四季	
246,988	202,235	6/27/2017	20年第二季	96,441	18年第四季	20年第四季	
144,622	88,798	12/21/2017	19年第三季				
109,544	106,638	9/30/2017	19年第三季				
508,160	340,717	6/27/2017	20年第二季	1,178,324	18年第四季	22年第四季	
181,113	100,297	8/10/2017	20年第二季				
278,701	196,458	9/28/2017	20年第一季				

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	本公司 應佔權益 %	已竣工 ⁽¹⁾			竣工日期
					已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	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	
88	碧桂園•翰林府	湖州(安吉)	211,808	44%				
89	碧桂園•瓏悅	汕頭(潮陽)	217,956	72%				
90	碧桂園•中央公園	嘉興(海鹽)	137,891	50%				
91	碧桂園旭輝湖悅天境	溫州(龍灣)	146,239	47%				
92	醴陵碧桂園	株洲(醴陵)	154,899	52%				
93	碧桂園•湖悅天境	泰州(海陵)	169,838	50%				
94	青陽碧桂園	池州(青陽)	164,303	85%				
95	龍湖碧桂園•天宸原著	長沙(芙蓉)	166,488	43%				
96	貴港碧桂園	貴港(港北)	353,509	93%	137,540	135,820	1,278	2018/6/15
97	碧桂園•昌南府	景德鎮(珠山)	316,094	90%				
98	碧桂園•江與城	清遠(清城)	254,139	81%				
99	碧桂園•雅豪軒	惠州(大亞灣)	94,585	81%				
100	東城碧桂園	東莞(東城)	79,820	95%				
合計			59,364,247		12,151,094	11,427,108	504,265	

附註：

- (1) 根據有關政府部門的測量報告。
 - (2) 根據本集團項目部的實際測量。
 - (3) 每個項目的「預期建築面積」為預計將予建成的面積。
- (1)、(2)、(3)已獲取國有土地使用權、開發經營權或土地業權。

在建 ^(a)			待建 ^(a)				
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	已摘牌 未有國土證 預期建築面積
133,127	32,004	4/13/2018	19年第三季	78,681	18年第四季	20年第二季	
217,956	138,990	11/24/2017	19年第三季				
137,891	86,880	2/9/2018	19年第四季				
146,239	83,714	12/25/2017	19年第四季				
154,899	143,483	11/15/2017	20年第四季				
169,838	71,822	6/22/2018	19年第三季				
142,069	130,285	11/30/2017	19年第三季	22,234	18年第三季	19年第四季	
59,141	58,393	2/12/2018	19年第三季	107,347	18年第三季	20年第一季	
215,969	214,476	7/28/2016	19年第四季				
126,481	92,147	3/26/2018	20年第二季	189,613	18年第四季	20年第四季	
254,139	163,667	8/4/2017	20年第二季				
94,585	71,347	11/23/2017	19年第三季				
79,820	63,161	9/22/2017	19年第三季				
30,863,987	21,321,352			14,664,126			1,685,040

按省份／地區劃分中國內地土地儲備

省份／地區	總可售 建築面積	已竣工 ⁽¹⁾		在建 ⁽²⁾		待建 ⁽³⁾		已摘牌 未有國土證 預期建築面積
		已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 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	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	預期 建築面積 平方米	
廣東	149,673,016	59,790,407	58,192,148	994,991	35,540,240	18,760,364	45,119,400	9,222,969
江蘇	53,283,721	13,587,555	13,173,126	204,396	21,882,768	11,341,941	15,291,030	2,522,368
安徽	41,792,880	13,193,106	12,843,518	111,250	16,926,405	8,316,473	9,304,650	2,368,719
湖南	31,221,655	6,588,343	6,394,915	61,607	10,459,925	6,806,045	11,509,275	2,664,112
湖北	25,304,397	8,500,138	8,377,191	69,950	7,898,490	3,204,666	7,007,848	1,897,921
河南	22,163,027	1,590,038	1,486,003	60,551	8,759,068	4,230,328	10,074,671	1,739,250
浙江	20,716,442	2,760,464	2,580,435	124,748	10,675,619	4,101,621	5,934,765	1,345,594
山東	15,948,262	2,383,949	2,318,623	6,321	3,856,417	2,272,315	8,178,429	1,529,467
廣西	15,496,363	2,047,020	1,916,483	31,884	6,469,418	3,798,438	5,838,304	1,141,621
貴州	13,100,329	2,054,904	1,914,877	46,486	5,949,206	3,941,427	2,093,448	3,002,771
福建	12,911,247	2,415,227	2,370,652	25,681	6,048,475	2,754,404	2,007,681	2,439,864
河北	11,210,929	1,638,358	1,572,355	33,049	5,478,928	2,837,087	3,103,382	990,261
遼寧	10,844,737	6,226,095	6,126,165	4,607	2,124,257	1,268,668	2,352,999	141,386
四川	10,047,819	2,076,862	2,005,849	6,628	3,233,888	1,503,642	2,684,394	2,052,675
江西	9,390,808	1,210,847	1,204,533	2,627	3,910,218	1,275,602	3,653,453	616,290
重慶	8,695,689	1,514,176	1,493,293	843	2,705,998	845,699	3,128,157	1,347,358
海南	8,189,538	1,723,181	1,686,896	7,445	2,121,685	1,384,746	4,057,927	286,745
陝西	7,256,692	460,355	455,174	4,023	2,237,783	1,381,735	1,719,512	2,839,042
雲南	5,911,667	431,416	427,459	1,217	579,176	442,039	1,467,555	3,433,520
內蒙古	4,523,270	1,637,203	1,628,740	30	362,967	165,186	2,523,100	-
甘肅	4,406,862	1,727,375	1,678,885	6,660	1,629,849	1,279,317	682,692	366,946
天津	4,317,237	1,214,563	1,158,676	3,697	869,746	247,709	1,774,211	458,717
山西	2,956,653	157,939	136,775	15,126	1,246,637	597,554	920,098	631,979
北京	1,523,602	-	-	-	120,359	23,778	994,257	408,986
上海	1,387,683	91,687	76,989	9,222	954,996	259,092	266,996	74,004
青海	1,094,507	-	-	-	488,344	350,259	229,970	376,193
寧夏	883,690	-	-	-	706,163	74,275	177,527	-
新疆	807,531	-	-	-	-	-	637,206	170,325
黑龍江	478,073	372,970	355,230	744	105,103	69,261	-	-
吉林	418,666	177,692	177,061	-	55,927	20,532	185,047	-
總計	495,956,992	135,571,870	131,752,051	1,833,783	163,398,055	83,554,203	152,917,984	44,069,083

附註：

(1) 根據有關政府部門的測量報告。

(2) 根據本集團項目部的實際測量。

(3) 每個項目的「預期建築面積」為預計將予建成的面積。

(1)、(2)、(3)已獲取國有土地使用權、開發經營權或土地業權。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

以前年度，本集團業務收入主要來自於以下五個經營分部：房地產開發，建築，物業投資，物業管理及酒店經營。截至2018年6月30日止六個月，執行董事重新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，其他分部就分部報告目的而言，單一及合計考慮均不重大。2018年上半年，本集團的收入約為人民幣131,894百萬元，較2017年同期的約人民幣77,738百萬元增加約69.7%。本集團96.2%的收入來自物業銷售(2017年同期：95.8%)，3.8%來自建築及其他分部(2017年同期：4.2%)。

房地產開發

2018年上半年，得益於持續的合同銷售增長、嚴控工程管理及按時交付樓盤，本集團房地產開發收入保持增長。2018年上半年，來自房地產開發的收入由2017年同期的約人民幣74,475百萬元上升70.4%至約人民幣126,885百萬元。截至2018年6月30日止六個月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8,846元，對比2017年同期的約每平方米人民幣6,900元有所提高。

建築

建築的對外收入由2017年上半年的約人民幣1,106百萬元上升122.2%至2018年同期的約人民幣2,457百萬元，主要是由於向本集團關聯方及第三方提供的建築服務量的增加。

其他

其他分部主要包括物業投資、物業管理、酒店經營及其他，總對外收入由2017年上半年的約人民幣2,157百萬元上升18.3%至2018年同期的約人民幣2,552百萬元。其中物業管理已於2018年6月19日分拆上市，就分拆上市的財務影響，請參閱本中期報告「中期財務資料附註」中的附註27及「企業管治及其他資料」中的「購股權計劃」中相關的披露內容。

財務收益 — 淨額

於2018年上半年，本集團錄得淨財務收益約人民幣181百萬元(2017年同期：約人民幣830百萬元)。

期內，本集團錄得對沖後的淨匯兌損失約人民幣411百萬元(2017年同期：對沖後淨匯兌收益約人民幣425百萬元)，利息收入約人民幣777百萬元(2017年同期：約人民幣405百萬元)，利息費用約人民幣8,852百萬元(2017年同期：約人民幣4,370百萬元)，其中100%資本化於合資格資產(2017年同期：100%)，及提前贖回優先票據費用約人民幣185百萬元(2017年同期：無)。

歸屬於本公司股東的利潤和核心淨利潤

得益於本集團於有關期間可確認收入的物業的增加、及該等物業的平均售價及毛利率增長，歸屬於本公司股東的利潤從2017年上半年的約人民幣7,501百萬元上升約72.5%至2018年同期的約人民幣12,939百萬元。

管理層討論與分析

於2018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、融資活動的匯兌淨損益、提前贖回優先票據的損失、衍生金融工具公允價值變動之後的歸屬於本公司股東的核心淨利潤達到約人民幣12,954百萬元，較2017年上半年核心淨利潤約人民幣7,189百萬元增長約80.2%。

流動資金、財務及資本資源

於2018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209,914百萬元（2017年12月31日：約人民幣148,402百萬元）。於2018年6月30日，本集團93.3%（2017年12月31日：93.6%）的現金及銀行存款以人民幣計值，6.7%（2017年12月31日：6.4%）以其他貨幣（主要是美元、港幣和林吉特）計值。

於2018年6月30日，受限制現金的賬面值約為人民幣13,487百萬元（2017年12月31日：約人民幣11,318百萬元）。根據有關法規，若干項目公司需要將部份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2018年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣107,747百萬元（2017年12月31日：約人民幣98,378百萬元）。於2018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1.1，與2017年12月31日的約1.1一致。

於2018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199,375百萬元、人民幣33,760百萬元、人民幣47,872百萬元和人民幣12,914百萬元（2017年12月31日：分別約人民幣135,517百萬元、約人民幣31,913百萬元、約人民幣47,334百萬元和無）。

銀行及其他借款當中，約人民幣72,115百萬元、人民幣124,551百萬元和人民幣2,709百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還（2017年12月31日：分別約人民幣47,672百萬元、人民幣87,093百萬元和人民幣752百萬元）。於2018年6月30日及2017年12月31日，大部份銀行及其他借款以本集團的若干土地使用權、物業、設備及股權投資作抵押和／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2017年12月31日的約56.9%小幅上升至2018年6月30日的約59.0%。

配售及發行可換股債券

請參閱本中期報告「中期財務資料附註」中的附註19和附註21及「企業管治及其他資料」中的「購買、出售或贖回上市證券」中相關的披露內容。

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2018年6月30日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為5.81%，對比2017年12月31日上升59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

本集團大部份業務以人民幣列值，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、外匯期權合同、交叉貨幣互換合同和外匯結構性衍生金融合同的結合來對沖外匯風險。

擔保

於2018年6月30日，本集團為部份買家就購買本集團物業之按揭貸款提供擔保約人民幣311,135百萬元（2017年12月31日：約人民幣214,909百萬元）。

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2018年6月30日，本集團為本集團的合營企業、聯營公司及第三方的若干借貸作出擔保的金額約人民幣48,296百萬元（2017年12月31日：約人民幣33,500百萬元）。

僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2018年6月30日，本集團共僱用約111,264名全職僱員¹（2017年12月31日：124,837人）。

1 因碧桂園服務控股有限公司已於2018年6月19日分拆上市，2018年6月30日本集團的僱員人數已不包含碧桂園服務控股有限公司的僱員人數。

管理層討論與分析

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。於本報告刊發日期，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／或採納了的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」的披露內容。

業務發展展望

預計在2018年下半年，一方面國家將繼續實行差別化調控政策，加快建立健全長效機制以促進房地產市場平穩健康發展；與此同時房地產行業的競爭將更趨激烈，行業整合加強，市場將進一步分化。另一方

面，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。面對行業新形勢帶來的挑戰與機遇，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，強化合同銷售及回款，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、優化項目區位佈局，針對中國城鎮化的不同階段制定相應的投資組合，捕捉各類市場需求，如將深化發展長租業務等。在穩健經營的基礎上根據市場情況靈活調適，關注盈利能力的持續提升，實現高質量的協調發展。展望未來，本公司將挖掘房地產價值鏈內業務及資產價值，繼續聚焦城鎮化帶來的住宅及相關需求，打造覆蓋客戶全生命周期的資源整合平台。

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2018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。

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(副主席)
莫 斌先生(總裁)
楊子瑩女士
楊志成先生
宋 軍先生
梁國坤先生
蘇柏垣先生
謝樹太先生(於2018年3月2日辭任)

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
楊國安先生
梅文珏先生(於2018年3月2日辭任)

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、風險管理及內部監控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2018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2018年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。

2017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2017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：

1. 董事於過去三年在其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司中擔任的董事職務：

董事資料	委任 (生效日期)	離任 (生效日期)
楊惠妍女士		
• 碧桂園服務控股有限公司(股份代號：6098)		
— 非執行董事	2018年1月24日 (於2018年1月24日 委任為董事， 並於2018年3月9日 被調任為非執行董事)	—
— 主席	2018年3月9日	—
莫 斌先生		
• 易居(中國)企業控股有限公司(股份代號：2048)		
— 非執行董事	2018年3月16日	—
楊志成先生		
• 碧桂園服務控股有限公司(股份代號：6098)		
— 非執行董事	2018年3月9日	—

董事資料	委任 (生效日期)	離任 (生效日期)
石禮謙先生 • 資本策略地產有限公司(股份代號：497) — 獨立非執行董事	2018年7月20日	-
唐滙棟先生 • 葉氏化工集團有限公司(股份代號：408) — 非執行董事	-	2018年6月5日

2. 董事薪酬

- (i) 楊惠妍女士及莫斌先生的董事年度薪酬均已按其各自的服務協議於2018年1月1日起調整為人民幣15,000,000元；及
- (ii) 楊子莹女士的董事年度薪酬已按其服務協議於2018年1月1日起調整為人民幣10,000,000元。

3. 董事服務協議

於2018年5月18日，本公司與莫斌先生簽訂《董事服務協議之補充協議》，以修改原有的《董事服務協議》的條款，包括其董事年度薪酬及其在董事會絕對酌情權下以授予購股權的方式發放的表現花紅。

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操守的守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至2018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之所需標準。本公司於2018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。

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2018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：

企業管治及其他資料

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 內持有相關 股份權益數目	總計	於2018年 6月30日	
					佔已發行 總股份百分比	所持 債權證數目
楊國強先生	受控法團的權益	53,372,800 ¹	-	53,372,800	0.24%	-
楊惠妍女士	受控法團的權益	12,327,774,943 ²	-	12,327,774,943	56.70%	-
莫 斌先生	實益擁有人	15,030,000	6,517,965 ⁴	21,547,965	0.09%	-
楊子瑩女士	受控法團的權益	6,750,000 ³	-	6,750,000	0.03%	-
楊志成先生	實益擁有人	-	5,184,428 ⁴	5,184,428	0.02%	-
宋 軍先生	實益擁有人	-	5,402,438 ⁴	5,402,438	0.02%	-
梁國坤先生	配偶權益	2,326,936 ⁵	-	2,326,936	0.01%	-
蘇柏垣先生	實益擁有人	436,096	1,662,303 ⁴	2,098,399	-	-
	配偶權益	419,643 ⁶	-	419,643	-	-
				2,518,042	0.01%	-
陳 翀先生	配偶權益	12,327,774,943 ⁷	-	12,327,774,943	56.70%	-
黎 明先生	實益擁有人	1,014,786	-	1,014,786	0.01%	-
石禮謙先生	實益擁有人	1,014,786	-	1,014,786	0.01%	-
唐滙棟先生	實益擁有人	1,014,786	-	1,014,786	0.01%	-

附註：

- 該等股份指由康栢投資有限公司所持有的股份，該公司由楊國強先生實益擁有90%已發行股本。
- 該等股份指由必勝有限公司、Genesis Capital Global Limited及Golden Value Investments Limited所持有的股份，該等公司分別由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本。
- 該等股份指由耀龍資產有限公司所持有的股份，該公司由楊子瑩女士與其配偶周鴻儒先生共同並實益擁有全部已發行股本。
- 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。
- 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。
- 該等股份指由蘇柏垣先生之配偶劉青女士所持有的股份。
- 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2018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2018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	所持普通股 股份數目	於2018年6月30日
			佔已發行總股份 百分比
必勝有限公司	實益擁有人	9,386,446,010 ¹	43.17%
Genesis Capital Global Limited	實益擁有人	2,840,000,000 ²	13.06%
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 ³	8.97% ³
中國平安人壽保險股份有限公司	實益擁有人	1,947,066,000 ^{3,4}	8.95% ^{3,4}

附註：

* 於2018年6月30日，本公司已發行股份總數目為21,740,933,140股。

- 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。
- 該等股份由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本的Genesis Capital Global Limited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2018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2018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2018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。

購股權計劃

1. 本公司之購股權計劃

於2007年3月20日，當時的股東已批准及採納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年購股權計劃年期屆滿，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，並於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

企業管治及其他資料

以認購股份，惟須受2017年購股權計劃所規定的條款及細則所限。

於截至2018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7,724,592股股份的購股權，於授予日的公允價值約為人民幣104,552,600元。

(a) 於截至2018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2018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2018年 1月1日 尚未行使	期內授出 ¹	期內行使	期內註銷	期內失效				
董事									
黎明先生	1,014,786	-	1,014,786 ²	-	-	-	3.646	30.11.2012	30.11.2012-29.11.2022
石禮謙先生	1,014,786	-	1,014,786 ²	-	-	-	3.646	30.11.2012	30.11.2012-29.11.2022
唐滙棟先生	1,014,786	-	1,014,786 ²	-	-	-	3.646	30.11.2012	30.11.2012-29.11.2022
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	9,670,794	-	3,044,358	-	-	6,626,436			
本集團員工	3,236,589	-	-	-	-	3,236,589	4.773	13.12.2013	13.12.2018-12.12.2023
小計	3,236,589	-	-	-	-	3,236,589			
其他參與人	186,342	-	-	-	-	186,342	3.332	16.03.2016	16.03.2021-15.03.2026
	968,146	-	-	-	-	968,146	4.773	13.12.2013	13.12.2018-12.12.2023
小計	1,154,488	-	-	-	-	1,154,488			
總計	14,061,871	-	3,044,358	-	-	11,017,513			

附註：

- 於截至2018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。
- 該等股份在緊接2018年5月4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15.087元。

(b) 於截至2018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2018年 6月30日 尚未行使	每股股份 行使價 港幣	授出日期 ²	行使期
	於2018年 1月1日 尚未行使	期內授出 ¹	期內行使	期內註銷	期內失效				
董事									
莫 斌先生	-	6,517,965	-	-	-	6,517,965	16.720	18.05.2018	18.05.2018-17.05.2028
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
謝樹太先生 ³	117,526	-	-	-	-	117,526	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
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
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
總計	4,533,632	7,724,592	-	-	-	12,258,224			

附註：

- 於截至2018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7,724,592股股份的購股權，於授予日的公允價值約為人民幣104,552,600元。
- 於緊接2018年3月21日、2018年5月10日及2018年5月18日授予日之前之股份收市價分別為港幣15.468元、港幣15.373元及港幣15.905元。
- 謝樹太先生已辭任為執行董事，自2018年3月2日起生效。
- 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。

2. 碧桂園服務控股有限公司的上市前購股權計劃

於2018年3月13日及2018年5月17日，碧桂園服務當時的股東及本公司當時的股東已各自批准及採納一項購股權計劃，年期由2018年3月13日起計180天並於2018年9月8日屆滿（「碧桂園服務購股權計劃」）。不論碧桂園服務購股權計劃是否存在其他條款，碧桂園服務於2018年6月19日後將不能根據碧桂園服務購股權計劃授出任何購股權。

企業管治及其他資料

於2018年5月21日，碧桂園服務根據碧桂園服務購股權計劃的條款向合資格人士共授出132,948,000股碧桂園服務股份的購股權，購股權於碧桂園服務上市日生效，於授予日的公允價值約為港幣108,375,000元（折合約人民幣86,667,000元）。其中三位合資格人士於2018年6月19日後亦為本集團的員工。

分拆碧桂園服務於2018年6月19日完成，而碧桂園服務不再為本公司的附屬公司。碧桂園服務股份於2018年6月19日於聯交所主板上市。

承授人類別 及姓名	可認購股份之購股權					於2018年 6月30日 尚未行使	每股股份 行使價 港幣	授出日期 ³	行使期
	於2018年 1月1日 尚未行使	期內授出 ²	期內行使	期內註銷	期內失效				
董事									歸屬日 ¹
莫 斌先生	—	38,892,000	—	—	—	38,892,000	0.940	21.05.2018	至20.05.2023
小計	—	38,892,000	—	—	—	38,892,000			
其他參與人									歸屬日 ¹
小計	—	94,056,000	—	—	—	94,056,000	0.940	21.05.2018	至20.05.2023
總計	—	132,948,000	—	—	—	132,948,000			

附註：

- 若干歸屬條件獲達成的前提下，歸屬日為碧桂園服務於相關財政年度的審計報告刊發之日，(a)就碧桂園服務股份於聯交所主板上市日期（「上市日」）當年的財政年度而言，根據購股權授出的碧桂園服務股份總數的40%將歸屬於相關承授人；(b)就緊隨上市日當年的財政年度而言，根據購股權授出的碧桂園服務股份總數的30%將歸屬於相關承授人；及(c)就上市日期當年的第二個財政年度而言，根據購股權授出的碧桂園服務股份總數的30%將歸屬於相關承授人。
- 於截至2018年6月30日止六個月內，根據碧桂園服務購股權計劃的條款向合資格人士共授出132,948,000股股份的購股權，於授予日的公允價值約為港幣108,375,000元（折合約人民幣86,667,000元）。
- 於緊接2018年5月21日授予日之前之碧桂園服務股份收市價並不適用，因碧桂園服務股份於聯交所主板上市日期為2018年6月19日。
- 按碧桂園服務購股權計劃授出之購股權的價值總額直至歸屬時方於碧桂園服務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。

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，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。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2018年6月30日，根據員工激勵計劃合計已授出102,529,486股股份的換股權，惟其登記及過戶手續尚未完成。於2018年6月30日，根據員工激勵計劃累計持有股份總數為152,771,551股，惟部分股份的登記及過戶手續尚未完成(2017年12月31日：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／或採納任何其他其他的激勵計劃。

配售及認購

於2018年1月16日(交易時段後)，本公司、必勝有限公司(「賣方」)與高盛(亞洲)有限責任公司(「配售代理」)訂立配售及認購協議(「配售及認購協議」)，據此，配售代理同意代表賣方按全數包銷基準以每股股份港幣17.13元的價格(「配售價」)配售460,000,000股現有股份(「配售股份」)(「配售」)予不少於六名獨立專業、機構及／或個人投資者，該等投資者當時或日後均為第三方，獨立於本公司或其關連人士或當時或日後與賣方或其一致行動人士一致行動的任何人士，且與彼等概無關連。且賣方有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售的配售股份相同數目的新股份(「認購股份」)(「認購」)。配售股份及認購股份分別相當於本公司當時已發行股本約2.16%及經認購而擴大後的本公司已發行股本約2.12%。

配售及認購協議所載之條件已達成。於2018年1月30日，隨著配售及認購完成，本公司完成按每股認購股份的配售價配發及發行460,000,000認購股份(即經認購460,000,000認購股份而擴大後的本公司已發行股本約2.12%)予賣方。認購股份將根據股東於2017年股東周年大會當日授出的一般授權而配發及發行，並不會多於2017年股東周年大會當日股份總數的20%(即4,268,124,356股股份，相當於2017年股東周年大會當日發行之21,340,621,782股股份的20%)。

配售發行的所得款項淨額約為港幣7,816百萬元。本公司有意將所得款項淨額用於償還本集團債務及／或用作一般營運資金。詳情請參閱本公司日期為2018年1月16日及2018年1月17日之公告。

發行零息率有抵押擔保可換股債券

於2018年1月16日(交易時段後)，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)與高盛(亞洲)有限責任公司(「獨家賬簿管理人」)訂立債券認購協議(「債券認購協議」)，據此，獨家賬簿管理人同意認購發行人將予發行的本金總額港幣15,600百萬元將於2019年到期的零息率有抵押擔保可換股債券(「可換股債券」)。根據本公司日期為2018年5月29日及2018年6月25日之公告，可換股債券可按最近修訂的每股股份港

企業管治及其他資料

幣18.65元的換股價(「換股價」)轉換為股份。可換股債券由本公司擔保，並由本公司若干附屬公司指定共同及個別擔保。可換股債券亦就若干抵押品擁有附帶權益。假設按換股價悉數轉換可換股債券，則可換股債券將可轉換836,461,126股股份，相當於本公司當時已發行股本約3.85%及經發行轉換股份而擴大後的本公司已發行股本約3.70%。

可換股債券認購協議所載之條件已達成。於2018年1月30日，發行人發行本金總額港幣15,600百萬元之可換股債券予獨家賬簿管理人。可換股債券轉換後之新股份將根據於2017年股東周年大會授出的一般授權發行，並不會多於2017年股東周年大會當日股份總數的20%(即4,268,124,356股股份，相當於2017年股東周年大會當日發行之21,340,621,782股股份的20%)。

發行可換股債券的所得款項淨額約為港幣15,490百萬元。本公司有意將所得款項淨額用於償還本集團債務及／或用作一般營運資金。詳情請參閱本公司日期為2018年1月16日及2018年1月17日之公告。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2018年6月30日止六個月內，本公司於聯交所回購合共55,000,000股股份，全部回購股份已隨之被本公司註銷。詳情載列如下：

回購之月份	回購股份數目	每股股份價格		價格總額 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
一月	-	-	-	-
二月	-	-	-	-
三月	2,000,000	15.70	15.56	31,352,200
四月	-	-	-	-
五月	-	-	-	-
六月	53,000,000	13.80	12.16	696,788,100

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司(貴能除外)於截至2018年6月30日止六個月內概無購買、出售或贖回任何股份。本公司或其任何附屬公司於截至2018年6月30日止六個月購買、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17。

上市規則第13.18條作出之披露

於2014年12月18日，本公司(作為借款人)與恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行、摩根大通銀行香港分行、高盛、中國銀行股份有限公司澳門分行及德意志銀行新加坡分行(作為貸款人(「2014貸款人」))及恒生銀行有限公司(作為融資代理人)訂立一份信貸協議(「2014信貸協議」)，據此，2014貸款人同意向本公司提供一筆港幣及美元雙幣相當於港幣45億元的貸款融資(「2014貸

款」)，自2014信貸協議日期起計為期四年。根據2014信貸協議取得的2014貸款須由本公司用作償還及／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及其一般企業用途。根據2014信貸協議的條款，(其中包括)本公司已承諾確保楊貳珠先生、楊惠妍女士、蘇汝波先生、張耀垣先生、區學銘先生、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2014信貸協議，未能遵守上述任何承諾將構成違約事件。

於2015年7月31日，本公司(作為借款人)與中國銀行(香港)有限公司及上海浦東發展銀行股份有限公司香港分行(作為原貸款人(「**2015原貸款人**」))，平安銀行股份有限公司、永隆銀行有限公司、中國建設銀行(亞洲)股份有限公司、東亞銀行有限公司、法國巴黎銀行、招商銀行股份有限公司香港分行、創興銀行有限公司、興業銀行股份有限公司香港分行、大豐銀行股份有限公司及廣發銀行股份有限公司澳門分行及中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理人(「**2015融資代理人**」))訂立一份融資協議(「**2015融資協議**」)，據此，2015原貸款人已同意向本公司提供一項港幣及美元雙幣相當於8億美元的可轉讓定期貸款融資(「**2015貸款**」)，自2015融資協議日期起計為期四年。根據2015融資協議取得的2015貸款須由本公司用作(i)首先，償還及／或預付本公司或本集團任何成員公司所欠的本公司發行於2015年8月11日到期之10.50%優先票據所產生之本金及應付利息總額；及其後，(ii)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)。根據2015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2015融資協議，未能遵守上述任何承諾將構成違約事件。於2015年12月7日，本公司與2015融資代理人訂立2015融資協議之補充，據此(其中包括)，2015貸款金額已由8億美元增至9.75億美元。

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3,790,000,000元及1,014,100,000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

企業管治及其他資料

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。

中期股息

董事會宣佈向於2018年9月18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2018年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣18.52分(2017年中期股息：人民幣15.02分)，合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部份收取新股份及部份收取現金或全部收取現金方式以收取該中期股息(「以股代息計劃」)。

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2018年9月12日(星期三)至2018年9月18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。

以股代息計劃須待聯交所批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃全部詳情之通函連同有關選擇表格預計於2018年10月19日(星期五)或前後寄予合資格股東。預計中期股息單及新股份的股票將於2018年11月23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	2018年9月12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	2018年9月13日(星期四) 下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2018年9月14日(星期五)至 2018年9月18日(星期二) (包括首尾兩天)
記錄日期	2018年9月18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22樓。

中期簡明綜合財務狀況表

		未經審計 2018年 6月30日 人民幣百萬元	經審計 2017年 12月31日 人民幣百萬元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	22,902	21,628
投資物業	8	12,523	8,338
無形資產		561	392
土地使用權		2,608	2,425
在建物業	9	140,805	98,840
於合營企業之投資	10	26,742	19,346
於聯營公司之投資	11	16,205	11,585
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產		1,496	1,517
衍生金融工具		125	113
貿易及其他應收款	12	11,230	5,372
遞延所得稅資產		11,432	12,198
		246,629	181,754
流動資產			
在建物業	9	512,974	360,922
持作銷售的已落成物業		31,330	27,886
存貨		5,858	4,252
貿易及其他應收款	12	351,186	270,541
合同資產及合同取得成本	13	14,141	15,738
預付稅金		26,552	15,297
受限制現金	14	13,487	11,318
現金及現金等價物	14	196,427	137,084
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	15	4,293	24,830
衍生金融工具		166	47
		1,156,414	867,915
流動負債			
合同負債		469,494	346,748
貿易及其他應付款	16	442,391	330,884
證券化安排的收款		794	1,805
當期所得稅負債		22,259	21,607
優先票據	17	5,349	3,795
公司債券	18	17,726	16,814
可換股債券	19	12,914	–
應付股息	27	5,424	–
銀行及其他借款	20	72,115	47,672
衍生金融工具		201	212
		1,048,667	769,537
流動資產淨值		107,747	98,378
總資產減流動負債		354,376	280,132

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審計 2018年 6月30日 人民幣百萬元	經審計 2017年 12月31日 人民幣百萬元
非流動負債			
優先票據	17	28,411	28,118
公司債券	18	30,146	30,520
銀行及其他借款	20	127,260	87,845
遞延政府補助金		44	233
遞延所得稅負債		25,639	16,448
衍生金融工具		429	356
		211,929	163,520
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	21	30,184	24,461
其他儲備	22	5,385	5,943
留存收益	22	69,375	63,267
		104,944	93,671
非控制性權益		37,503	22,941
權益總額		142,447	116,612
權益總額及非流動負債		354,376	280,132

載於第52頁至第84頁的附註屬該中期財務資料的一部分。

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	
		2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
收入	7	131,894	77,738
銷售成本	24	(96,921)	(60,641)
毛利		34,973	17,097
其他收入及收益 — 淨額	23	1,758	1,693
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益	8	539	159
營銷及市場推廣成本	24	(4,502)	(3,337)
行政開支	24	(5,551)	(3,960)
研發支出	24	(331)	(78)
經營利潤		26,886	11,574
財務收益	25	777	830
財務費用	25	(596)	—
財務收益 — 淨額	25	181	830
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	10,11	(210)	6
稅前利潤		26,857	12,410
所得稅費用	26	(10,538)	(4,037)
期內利潤		16,319	8,373
應佔利潤歸屬於：			
— 本公司股東		12,939	7,501
— 非控制性權益		3,380	872
		16,319	8,373
本公司股東應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣分計)			
基本	28	60.03	34.95
攤薄	28	57.80	34.88

載於第52頁至第84頁的附註屬該中期財務資料的一部分。

中期簡明綜合全面收益表

	附註	未經審計	
		截至6月30日止六個月	
		2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
期內利潤		16,319	8,373
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，稅後淨額		(14)	32
可被重分類至利得或虧損：			
— 現金流量對沖的遞延收益／(損失)，稅後淨額		2	(60)
— 對沖的遞延(成本)／收益，稅後淨額		(169)	416
— 外幣報表折算差異		(261)	(173)
期內其他綜合收益，稅後淨額		(442)	215
期內綜合收益總額		15,877	8,588
綜合收益總額歸屬於：			
— 本公司股東		12,514	7,777
— 非控制性權益		3,363	811
		15,877	8,588

載於第52頁至第84頁的附註屬該中期財務資料的一部分。

中期簡明綜合權益變動表

	未經審計					
	本公司股東應佔				非控制性 權益	權益總額
	股本及溢價 人民幣百萬元 (附註21)	其他儲備 人民幣百萬元 (附註22)	留存收益 人民幣百萬元 (附註22)	合計 人民幣百萬元		
2018年1月1日結餘	24,461	5,943	63,267	93,671	22,941	116,612
截至2018年6月30日						
止期間的綜合收益						
本期間利潤	-	-	12,939	12,939	3,380	16,319
其他綜合收益	-	(425)	-	(425)	(17)	(442)
截至2018年6月30日						
止期間的綜合收益總額	-	(425)	12,939	12,514	3,363	15,877
與本公司股東的交易：						
非控制性權益股東的注資	-	-	-	-	2,027	2,027
轉入法定儲備金	-	132	(132)	-	-	-
發行股票(附註21)	6,339	-	-	6,339	-	6,339
分紅(附註27(a))	-	-	(5,424)	(5,424)	-	(5,424)
實物分派(附註27(b))	-	(490)	(1,275)	(1,765)	(25)	(1,790)
回購股份(附註21)	(616)	-	-	(616)	-	(616)
員工股份計劃—員工服務價值	-	230	-	230	-	230
可換股債券的權益部分(附註19)	-	375	-	375	-	375
業務合併產生的非控制性權益 (附註31)	-	-	-	-	9,160	9,160
處置附屬公司(附註30)	-	-	-	-	(230)	(230)
控制性情況不變的附屬公司 所有者權益變動	-	(380)	-	(380)	267	(113)
與本公司股東交易總額	5,723	(133)	(6,831)	(1,241)	11,199	9,958
於2018年6月30日結餘	30,184	5,385	69,375	104,944	37,503	142,447

中期簡明綜合權益變動表

	未經審計					
	本公司股東應佔				非控制性 權益	權益總額
	股本及溢價 人民幣百萬元 (附註21)	其他儲備 人民幣百萬元 (附註22)	留存收益 人民幣百萬元 (附註22)	合計 人民幣百萬元		
2017年1月1日結餘	25,677	4,484	43,120	73,281	11,922	85,203
截至2017年6月30日						
止期間的綜合收益						
本期間利潤	-	-	7,501	7,501	872	8,373
其他綜合收益	-	276	-	276	(61)	215
截至2017年6月30日						
止期間的綜合收益總額	-	276	7,501	7,777	811	8,588
與本公司股東的交易：						
非控制性權益股東的注資	-	-	-	-	1,483	1,483
分紅	-	-	(2,177)	(2,177)	-	(2,177)
回購股份	(641)	-	-	(641)	-	(641)
員工股份計劃—員工服務價值	-	140	-	140	-	140
業務合併產生的非控制性權益	-	-	-	-	1,806	1,806
處置附屬公司	-	-	-	-	(245)	(245)
控制性情況不變的附屬公司						
所有者權益變動	-	22	-	22	125	147
與本公司股東交易總額	(641)	162	(2,177)	(2,656)	3,169	513
於2017年6月30日結餘	25,036	4,922	48,444	78,402	15,902	94,304

載於第52頁至第84頁的附註屬該中期財務資料的一部分。

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	
		2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金		24,567	30,066
已付所得稅		(13,963)	(9,752)
已付利息		(7,437)	(3,890)
經營活動產生之現金淨額		3,167	16,424
投資附屬公司活動的現金流量			
收購產生的淨現金流出	31	(7,235)	(2,059)
出售物業、廠房及設備收到的款項		137	213
購置物業、廠房及設備		(2,033)	(1,560)
投資物業付款		(36)	(11)
購置無形資產		(63)	(4)
購置土地使用權		(282)	(17)
對合營企業的投資		(5,222)	(1,721)
對聯營公司的投資		(3,243)	(865)
附屬公司預付收購款		(8,738)	(5,773)
給予第三方貸款		(69)	(1,067)
處置附屬公司導致的淨現金流出	30	(1,569)	(188)
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		(2)	-
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(4,014)	(2,013)
處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		24,522	816
第三方償還貸款		99	561
已收利息		777	405
投資活動所用之現金淨額		(6,971)	(13,283)

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	
		2018年	2017年
		人民幣百萬元	人民幣百萬元
融資活動的現金流量			
非控制性權益的出資額		2,027	1,483
回購股份	21	(616)	(641)
控制情況不變時處置附屬公司權益所得		6	148
取得附屬公司額外權益支出		(738)	(1)
發行股票	21	6,339	-
實物分派之現金分派淨額	27	(3,085)	-
公司債券發行		324	-
優先票據發行		6,451	-
可換股債券發行		12,546	-
優先票據提前贖回		(4,942)	-
公司債券歸還		(3,800)	-
銀行和其他借款歸還		(28,803)	(17,945)
銀行及其他借款所得		78,660	39,898
證券化安排的付款		(1,011)	(390)
衍生金融工具結算		(279)	(146)
融資活動產生之現金淨額		63,079	22,406
現金及現金等價物的淨增加		59,275	25,547
現金及現金等價物期初餘額		137,084	84,647
現金及現金等價物的匯兌收益／(損失)		68	(81)
現金及現金等價物期末餘額		196,427	110,113

載於第52頁至第84頁的附註屬該中期財務資料的一部份。

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2018年8月21日批准刊發。該中期財務資料未經審計。

2 編製基準

截至2018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2017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及香港聯合交易所有限公司的披露規定編製的本公司合併財務報表(「2017年度財務報表」)及本公司截至2018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2017年度財務報表所採用的會計政策一致，唯附註4所述除外。

本集團於2016年1月1日提早採納了香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)及於2017年1月1日提早採納了香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」(「香港財務報告準則第15號」)。其他於2018年1月1日及本集團本期採納生效的對現有準則的修改及詮釋或不會對本集團產生重大影響，或者與本集團無關。

下列是已公佈的與本集團相關但在2018年1月1日開始的財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改及詮釋，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	租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告解釋公告)第23號	所得稅處理的不確定性	2019年1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

上述新準則和準則的修改及解釋在2018年1月1日後開始的年度期間生效，但未有在本中期財務資料中提前應用。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。

4 會計政策變動

截至2018年6月30日止六個月期間，本集團對其收益部分的列示進行了變更，將原綜合全面收益表拆分為綜合利潤表及綜合全面收益表兩個獨立的部分進行披露。本公司董事認為，由於其他綜合收益事項的增加，變動后的綜合財務報表能夠更清晰地向報表使用者反映本集團的財務表現。本集團選擇使用追溯的方法披露該變動。

5 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2017年度財務報表所應用的相同。

6 財務風險管理

6.1 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2017年度財務報表一併閱讀。

本集團在本期間沒有發生有關風險管理部門及風險管理政策的重大改變。

6 財務風險管理(續)

6.2 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瞭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
未經審計					
於2018年6月30日					
優先票據	6,913	7,653	17,094	8,780	40,440
銀行及其他借款	82,333	63,083	71,187	2,794	219,397
公司債券	19,056	17,625	15,013	-	51,694
可換股債券	13,251	-	-	-	13,251
衍生金融工具	201	76	353	-	630
貿易及其他應付款 (不包括其他應付稅項和 應付職工薪酬)	402,730	-	-	-	402,730
證券化安排的收款	813	-	-	-	813
應付股息	5,424	-	-	-	5,424
總計	530,721	88,437	103,647	11,574	734,379

	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
經審計					
於2017年12月31日					
優先票據	5,550	3,616	20,017	13,095	42,278
銀行及其他借款	54,005	40,927	52,181	773	147,886
公司債券	18,657	18,858	14,773	-	52,288
衍生金融工具	212	55	301	-	568
貿易及其他應付款 (不包括其他應付稅項和 應付職工薪酬)	298,558	-	-	-	298,558
證券化安排的收款	1,880	-	-	-	1,880
總計	378,862	63,456	87,272	13,868	543,458

6 財務風險管理(續)

6.3 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
於2018年6月30日				
資產				
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產	86	-	1,410	1,496
衍生金融工具	-	291	-	291
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	279	4,014	-	4,293
合計	365	4,305	1,410	6,080
負債				
衍生金融工具	-	630	-	630
於2017年12月31日				
資產				
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產	-	-	1,517	1,517
衍生金融工具	-	160	-	160
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	308	24,522	-	24,830
合計	308	24,682	1,517	26,507
負債				
衍生金融工具	-	568	-	568

由於限售期後交易活躍，集團將其持有的一家美國納斯達克證券市場上市公司的股權自第三層級轉移至第一層級。

唯以上所述除外，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。

7 收入及分部資料

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

以前年度，執行董事從以下五個分部評估集團的經營業績：房地產開發，建築，物業投資，物業管理及酒店經營。

截至2018年6月30日止六個月，執行董事重新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，其他分部就分部報告目的而言，單一及合計考慮均不重大。比較數據已重述。

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與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產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，土地使用權，投資物業，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。分部資產不包括遞延所得稅資產，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。分部負債不包括優先票據，公司債券，可換股債券，證券化安排的收款，銀行及其他借款，應付股息，當期所得稅負債，遞延所得稅負債和衍生金融工具。

資本支出主要包含物業、廠房及設備，投資物業，土地使用權以及無形資產的增加，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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
房地產開發活動下出售及建造物業	126,885	74,475
提供其他建築服務	2,457	1,106
租金收入	117	76
提供物業管理服務	1,632	1,208
提供酒店服務及其他	803	873
	131,894	77,738

7 收入及分部資料(續)

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。

本集團客戶分散，但沒有佔集團收入超過10%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 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	集團合計 人民幣百萬元
截至2018年6月30日止六個月				
與客戶之間的合同產生的收入	126,885	16,682	2,807	146,374
在某一時點確認	87,316	-	71	87,387
在一段時間內確認	39,569	16,682	2,736	58,987
其他收入來源：租金收入	-	-	117	117
分部收入	126,885	16,682	2,924	146,491
分部間收入	-	(14,225)	(372)	(14,597)
來源於外部客戶的收入	126,885	2,457	2,552	131,894
於合營企業及聯營公司 經營成果所佔份額	(210)	-	-	(210)
投資物業之公允價值變動及 轉至投資物業之收益	-	-	539	539
計入費用的物業、廠房及設備， 無形資產，土地使用權的 折舊和攤銷	167	15	336	518
為獲取與客戶之間的合同而 產生的增量成本的攤銷	621	-	-	621
分部業績	25,475	163	1,032	26,670
於2018年6月30日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,341,344	17,657	26,530	1,385,531
對合營企業和聯營公司的投資	42,947	-	-	42,947
資本開支	665	19	1,731	2,415
抵銷分部間金額後的總分部負債	892,452	16,471	3,006	911,929

7 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	集團合計 人民幣百萬元
截至2017年6月30日止六個月				
與客戶之間的合同產生的收入	74,475	10,064	2,326	86,865
在某一時點確認	59,725	–	–	59,725
在一段時間內確認	14,750	10,064	2,326	27,140
其他收入來源：租金收入	–	–	76	76
分部收入	74,475	10,064	2,402	86,941
分部間收入	–	(8,958)	(245)	(9,203)
來源於外部客戶的收入	74,475	1,106	2,157	77,738
於合營企業及聯營公司 經營成果所佔份額	7	–	(1)	6
投資物業之公允價值變動及 轉至投資物業之收益	–	–	159	159
計入費用的物業、廠房及設備， 無形資產，土地使用權的 折舊和攤銷	115	14	304	433
為獲取與客戶之間的合同而 產生的增量成本的攤銷	180	–	–	180
分部業績	11,254	92	377	11,723
於2017年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	970,470	16,950	23,544	1,010,964
對合營企業和聯營公司的投資	30,913	–	18	30,931
資本開支	1,819	26	1,574	3,419
抵銷分部間金額後的總分部負債	659,724	14,987	3,154	677,865

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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
總分部業績	26,670	11,723
衍生金融工具公允價值變動	36	(168)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產變動 (損失)/收益	(30)	25
財務收益—淨額	181	830
稅前利潤	26,857	12,410

中期財務資料附註

7 收入及分部資料(續)

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
抵銷分部間金額後總分部資產	1,385,531	1,010,964
遞延所得稅資產	11,432	12,198
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	1,496	1,517
衍生金融工具	291	160
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	4,293	24,830
總資產	1,403,043	1,049,669
抵銷分部間金額後總分部負債	911,929	677,865
應付股息	5,424	—
遞延所得稅負債	25,639	16,448
當期所得稅負債	22,259	21,607
優先票據	33,760	31,913
銀行及其他借款	199,375	135,517
公司債券	47,872	47,334
可換股債券	12,914	—
證券化安排的收款	794	1,805
衍生金融工具	630	568
總負債	1,260,596	933,057

8 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
截至2018年6月30日止六個月		
2018年1月1日期初賬面淨值	21,628	8,338
收購附屬公司(附註31)	572	2,862
其他增添	2,033	36
由「在建物業」及「持作銷售已落成物業」轉入	-	1,079
轉移的重估利得	-	381
公允價值變動	-	158
轉出至在建物業	-	(331)
處置附屬公司	(772)	-
其他處置	(82)	-
折舊	(560)	-
匯兌差額	83	-
2018年6月30日期末賬面淨值	22,902	12,523
截至2017年6月30日止六個月		
2017年1月1日期初賬面淨值	20,877	9,773
收購附屬公司	108	-
其他增添	1,563	11
由「在建物業」及「持作銷售已落成物業」轉入	-	214
轉移的重估利得	-	30
公允價值變動	-	129
轉出至在建物業	-	(345)
處置附屬公司	(12)	(438)
其他處置	(203)	-
折舊	(539)	-
匯兌差額	5	-
2017年6月30日期末賬面淨值	21,799	9,374

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或戴德梁行土地房地產評估有限公司在轉換日或企業合併日及2018年6月30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2018年6月30日和2017年12月31日，本集團只有第3層級的投資物業。

9 在建物業

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017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：		
— 在正常營運週期內落成並列作流動資產	512,974	360,922
— 超過正常營運週期後落成並列作非流動資產	140,805	98,840
	653,779	459,762
款項包括：		
— 建造成本(包含已資本化的折舊及員工成本)	284,928	200,404
— 土地使用權	352,382	249,325
— 借款成本	16,469	10,033
	653,779	459,762

本集團物業開發的正常營運週期為一至兩年。

於2018年6月30日，在建物業包含了合同履約成本人民幣284,758百萬元(2017年12月31日：人民幣270,353百萬元)。

於2018年6月30日，人民幣269,654百萬元(2017年12月31日：人民幣226,911百萬元)在建物業預期將在一年之後落成並交付。

截至2018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6.21%(截至2017年6月30日止六個月年化利率：5.75%)。大部分在建物業位於中國。

10 於合營企業之投資

	截至2018年 6月30日止 六個月 人民幣百萬元	截至2017年 6月30日止 六個月 人民幣百萬元
於1月1日	19,346	7,311
附屬公司轉入	778	286
其他增添	7,048	2,310
轉至附屬公司	(112)	(463)
處置	(39)	(5)
經營成果所佔份額	(279)	(120)
— 負商譽產生的收益	51	304
— 其他	(330)	(424)
於6月30日	26,742	9,319

餘額列示如下：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
非上市公司股權		
— 佔淨資產份額	26,477	19,132
— 商譽	265	214
	26,742	19,346

本年新增的合營企業主要包括收購入股的房地產公司和與第三方公司合作新設的房地產公司。所有合營企業的各單項收購未對本集團有重大影響。

負商譽主要是因為合營方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。

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2018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3,113百萬元(2017年12月31日：人民幣2,071百萬元)。截至2018年6月30日及2017年12月31日，本集團無對合營企業的重大承擔。

11 於聯營公司之投資

	截至2018年 6月30日止 六個月 人民幣百萬元	截至2017年 6月30日止 六個月 人民幣百萬元
於1月1日	11,585	3,873
附屬公司轉入	286	489
其他增添	5,332	2,162
轉至附屬公司	(965)	(572)
處置	(102)	—
經營成果所佔份額	69	126
— 負商譽產生的收益	153	274
— 其他	(84)	(148)
於6月30日	16,205	6,078

本年新增的聯營公司主要包括收購入股的房地產公司和與第三方公司合作新設的房地產公司。所有聯營公司的各單項收購未對本集團有重大影響。

負商譽主要是因為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。

截至2018年6月30日，本集團為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2,489百萬元(2017年12月31日：人民幣722百萬元)。截至2018年6月30日及2017年12月31日，本集團無對聯營公司的重大承擔。

12 貿易及其他應收款

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 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))	19,059	28,944
— 其他應收款項 — 淨額(附註(b))	215,071	134,476
— 提供給關聯方和第三方貸款 — 淨額	2,323	2,684
— 預付土地款(附註(c))	101,805	97,035
— 其他預付款項	12,928	7,402
	351,186	270,541
列作非流動資產		
— 提供給第三方貸款	1,057	726
— 預付股權款	10,173	4,646
	11,230	5,372
	362,416	275,913

12 貿易及其他應收款(續)

(a) 應收賬款的明細列示如下：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
應收賬款	19,122	29,054
減：減值準備	(63)	(110)
應收賬款 — 淨額	19,059	28,944

應收賬款之來源主要為物業銷售。購買物業的客戶其信用期一般為1至6個月。基於交樓日的應收賬款之賬齡分析如下：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	17,222	25,923
超過90天至180天以內	987	1,487
超過180天至365天以內	559	798
超過365天	354	846
	19,122	29,054

於2018年6月30日及2017年12月31日，應收賬款主要以人民幣計價。

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算生命週期內的預期信貸虧損。於2018年6月30日，對應收賬款確認了人民幣63百萬元(2017年12月31日：人民幣110百萬元)的減值準備。

由於本集團的客戶數量眾多，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。

12 貿易及其他應收款(續)

(b) 其他應收款項明細列示如下：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
應收關聯方款項	76,460	45,047
土地競買及其他保證金	50,880	32,962
其他(*)	88,979	57,186
	216,319	135,195
減：減值準備	(1,248)	(719)
其他應收款項 — 淨額	215,071	134,476

* 此類應收款項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，這些款項乃免息，無抵押及根據合同條款歸還。

(c) 預付土地款是收購土地使用權所支付的款項。於2018年6月30日，相關土地使用權證尚未取得。

13 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：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
與出售物業相關的合同資產	5,906	8,417
與建築服務相關的合同資產	2,240	1,696
為獲得合同的成本	5,995	5,625
	14,141	15,738

14 現金及現金等價物

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
庫存現金及銀行存款	168,734	135,005
短期存款	41,180	13,397
	209,914	148,402
減：受限制現金	(13,487)	(11,318)
	196,427	137,084

短期存款以人民幣結算，存款期為7天至3個月。於2018年6月30日，以上存款的實際利率為年化利率1%（2017年12月31日：年化利率3.42%）。

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。該擔保存款只會於相關已預售物業竣工後得以解除。

現金及短期存款以下列貨幣計值：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣	195,774	138,923
港幣	6,755	2,235
美元	1,594	2,253
林吉特	4,535	3,685
其他貨幣	1,256	1,306
	209,914	148,402

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。

15 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
於中國上市權益證券(附註(a))	279	308
理財產品(附註(b))	4,014	24,522
	4,293	24,830

(a) 本集團持有深圳天圖投資管理有限公司2.29%(2017年12月31日:2.29%)股權,該公司主要從事投資活動,其已在全國中小企業股份轉讓系統中上市。2018年6月30日的公允價值是根據市場所報的買方報價計算。

(b) 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2018年6月30日,該等投資的公允價值接近於其賬面值。

16 貿易及其他應付款

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
應付賬款(附註(a))	214,571	165,314
其他應付款項(附註(b))	187,131	132,664
其他應付稅項	34,786	24,712
應付職工薪酬	4,875	7,614
應計費用	1,028	580
	442,391	330,884

(a) 主要根據發票日期的應付賬款賬齡分析如下:

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	180,170	138,681
超過90天及180天以內	26,547	21,155
超過180天及365天以內	4,904	3,609
超過365天	2,950	1,869
	214,571	165,314

(b) 其他應付款項主要包括購房者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,這些款項乃免息,無抵押及根據合同條款歸還。

17 優先票據

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於1月1日	31,913	29,264
增添(附註(a))	6,451	–
提早贖回(附註(b))	(4,757)	–
利息費用	1,280	1,017
利息支付	(1,138)	(1,001)
匯兌變動	11	(711)
	33,760	28,569
減：列作流動負債的即期部分	(5,349)	(469)
列作非流動負債	28,411	28,100

- (a) 於2018年1月17日，本公司發行了兩筆總額分別為250百萬美元和600百萬美元的優先票據(統稱2023票據III和2025票據)。2023票據III年利率為4.750%，除非提前購回，將於2023年1月17日到期，並於每年1月17日和7月17日支付利息。2025票據年利率為5.125%，除非提前購回，將於2025年1月17日到期，並於每年1月17日和7月17日支付利息。

於2018年3月12日，本公司發行了總額為950百萬人民幣的優先票據(統稱2021票據II)。2021票據II年利率為5.8%，除非提前購回，將於2021年3月12日到期，並於每年3月12日和9月12日支付利息。

- (b) 於2018年2月20日(統稱「贖回日」)，未償還本金總額為750百萬美元的優先票據(統稱2023票據I)以相等於該票據本金額的103.75%加上贖回日期應計而未付的利息約6百萬美元的贖回價於贖回日贖回。本公司於贖回日支付的總贖回價約為784百萬美元。於贖回日，贖回價格與2023票據I賬面價值之間的差異金額約為28百萬美元(約為人民幣185百萬元)確認在損益表內的「財務收益—淨額」(附註25)。
- (c) 除總額為750百萬美元的優先票據，所有的優先票據均於新加坡證券交易所上市。
- (d) 根據合同規定，除2019年到期金額為250百萬美元的優先票據及2018年到期金額為500百萬美元的優先票據以外，本公司有權利選擇在到期日前以贖回價提前贖回(全部或者部份)其餘所有優先票據。除了上述提早贖回權，發行總額為350百萬美元且將於2026年到期的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日以票據本金100%的價格回購優先票據。管理層認為於初始確認及2017年12月31日和2018年6月30日該認購及認沽期權的公允價值不重大。

18 公司債券

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於1月1日	47,334	37,710
收購附屬公司(附註31)	3,475	-
增添	324	-
到期歸還	(3,800)	-
利息費用	1,304	895
利息支付	(765)	(372)
匯兌變動	-	3
	47,872	38,236
減：列作流動負債的即期部分	(17,726)	(13,311)
列作非流動負債	30,146	24,925

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。

管理層認為，上述選擇權的公允價值對於該債券的初始確認、於2018年6月30日和2017年12月31日的價值是不重大的。

19 可換股債券

於2018年1月16日，本集團訂立了發行以港幣計值於2019年1月27日到期的可換股債券的協議，債券本金為15,600百萬港幣（約相等於人民幣12,634百萬元）。初步換股價為每股股份20.556港幣。由於股份支付及實物分派，換股價後續修改為每股股份18.65港幣。於2018年1月30日（統稱「發行日」），該可換股債券發行。發行可換股債券扣除約人民幣88百萬元交易費用後的淨收入約為人民幣12,546百萬元。其中負債部分初始價值約為人民幣12,171百萬元（公允價值採用不可換股債券的市場利率計算），所有者權益可換股部分初始價值約為人民幣375百萬元。自發行日到債券被轉換或到債券到期日，負債部分以攤餘成本計量。可換股權益部分的剩餘金額作為可換股債券儲備金包括在所有者權益的其他儲備中。

可換股債券的計算如下：

	人民幣百萬元
於發行日可換股債券的賬面價值	12,634
交易費用	(88)
淨收入	12,546
減：所有者權益部分	(375)
負債部分的初始價值	12,171
外幣報表折算	500
利息費用	243
2018年6月30日負債部分價值	12,914

可換股債券負債部分的利息開支採用實際利率法計算，實際年利率為4.59%。

截至2018年6月30日，沒有任何可換股債券被轉換或贖回。

20 銀行及其他借款

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
列作非流動負債的銀行及其他借款：		
一 有抵押	94,481	48,338
一 無抵押	79,164	70,496
減：非流動銀行及其他借款的即期部分	(46,385)	(30,989)
	127,260	87,845
列作流動負債的銀行及其他借款：		
一 有抵押	7,587	4,138
一 無抵押	18,143	12,545
非流動銀行及其他借款的即期部分	46,385	30,989
	72,115	47,672
總銀行及其他借款	199,375	135,517

於2018年6月30日，本集團的銀行及其他借款人民幣102,068百萬元(2017年12月31日：人民幣52,476百萬元)，乃由本集團的若干物業，土地使用權及設備作抵押，抵押物總賬面價值為人民幣80,948百萬元(2017年12月31日：人民幣35,016百萬元)和／或由集團若干股權投資擔保。

截至2018年6月30日止六個月的銀行及其他借款加權平均年化實際利率為6.26%(截至2017年6月30日止六個月：5.81%)。

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：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣	162,386	103,873
港幣	11,240	9,970
美元	20,923	18,306
林吉特	2,558	1,465
其他	2,268	1,903
	199,375	135,517

21 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	庫存股 人民幣百萬元	集團合計 人民幣百萬元
法定						
於2017年1月1日， 2017年6月30日 及2018年6月30日， 每股面值港幣0.10元	100,000	10,000				
已發行及繳足股款						
於2017年1月1日	21,607	2,161	2,032	24,430	(785)	25,677
回購股份	-	-	-	-	(641)	(641)
註銷股份	(266)	(27)	(24)	(1,022)	1,046	-
於2017年6月30日	21,341	2,134	2,008	23,408	(380)	25,036
於2018年1月1日	21,280	2,128	2,003	22,838	(380)	24,461
發行股份	463	46	37	6,302	-	6,339
配售股份(附註(a))	460	46	37	6,293	-	6,330
因員工股份計劃而 發行的股份	3	-	-	9	-	9
回購股份(附註(b))	-	-	-	-	(616)	(616)
註銷股份	(2)	-	-	(25)	25	-
於2018年6月30日	21,741	2,174	2,040	29,115	(971)	30,184

(a) 配售股份

於2018年1月16日，本集團以每股股份17.13港幣的價格配售460百萬股股份。

(b) 回購股份

於截至2018年6月30日止六個月期間，本集團回購了55百萬股本公司股份(截至2017年6月30日止六個月：161百萬股)。為回購該等股份支付的款項共計為人民幣616百萬元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣641百萬元)，該部分款項已從本公司股東應佔權益中扣除。

22 其他儲備和留存收益

	其他儲備											
	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	合計	留存收益	
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	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2018年1月1日	(150)	5,342	396	3	(521)	869	(14)	455	(437)	5,943	63,267	69,210
本期利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,939	12,939
轉入法定儲備金	-	132	-	-	-	-	-	-	-	132	(132)	-
2017年年度股息(附註27(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,424)	(5,424)
實物分派(附註27(b))	-	(107)	-	-	-	-	-	-	(383)	(490)	(1,275)	(1,765)
員工股份計劃												
一員工服務價值	-	-	230	-	-	-	-	-	-	230	-	230
公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產												
公允價值的變動，稅後淨額	-	-	-	(14)	-	-	-	-	-	(14)	-	(14)
可換股債券的權益部分(附註19)	-	-	-	-	-	-	-	-	375	375	-	375
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(380)	(380)	-	(380)
外幣折算差異	-	-	-	-	(244)	-	-	-	-	(244)	-	(244)
現金流量對沖的遞延收益，稅後淨額	-	-	-	-	-	-	2	-	-	2	-	2
對沖遞延成本，稅後淨額	-	-	-	-	-	-	-	(169)	-	(169)	-	(169)
於2018年6月30日結餘	(150)	5,367	626	(11)	(765)	869	(12)	286	(825)	5,385	69,375	74,760
2017年1月1日重述其他儲備	(150)	4,213	131	59	(642)	1,464	90	(296)	(385)	4,484	43,120	47,604
本期利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,501	7,501
2016年年度股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,177)	(2,177)
員工股份計劃												
一員工服務價值	-	-	140	-	-	-	-	-	-	140	-	140
公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產												
公允價值的變動，稅後淨額	-	-	-	32	-	-	-	-	-	32	-	32
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	22	22	-	22
外幣折算差異	-	-	-	-	(112)	-	-	-	-	(112)	-	(112)
現金流量對沖的遞延損失，稅後淨額	-	-	-	-	-	-	(60)	-	-	(60)	-	(60)
對沖遞延收益，稅後淨額	-	-	-	-	-	-	-	416	-	416	-	416
於2017年6月30日結餘	(150)	4,213	271	91	(754)	1,464	30	120	(363)	4,922	48,444	53,366

23 其他收入及收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
其他收入		
— 品牌管理收入	269	200
— 向客戶預收的按金的罰沒收入	37	31
— 政府補助	27	13
	333	244
其他收益／(損失)		
— 負商譽產生的收益(附註31)	847	1,263
— 處置附屬公司收益／(損失)(附註30)	206	(65)
— 處置物業、廠房及設備的收益	55	9
— 衍生金融工具公允價值變動	36	(168)
— 其他	281	410
	1,425	1,449
其他收入及收益 — 淨額	1,758	1,693

24 按性質分類的費用

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
廣告開支	1,358	744
無形資產攤銷	23	10
貿易及其他應收款減值準備	482	196
營業稅及其他附加稅	1,227	1,677
在損益確認的物業及建築成本	94,720	60,005
為獲得合同而發生增量成本的攤銷	621	180
捐贈(附註(a))	501	470
折舊	460	388
職工福利開支	5,827	3,351
土地使用權攤銷	35	35
租賃費用	283	235
其他	1,768	725
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政開支及研發支出合計	107,305	68,016

- (a) 本期，集團向廣東省國強公益基金會捐贈人民幣55百萬元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣47百萬元)。集團的若干董事同時出任該基金會的董事。
- (b) 研發支出為對改良建造技術的投入。研發支出在以前年度包含於行政開支中，本期有關金額已於中期簡明綜合利潤表列示為研發支出，比較數字亦已相應重新分類。

25 財務收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
財務收益：		
— 短期存款及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的利息收益	777	405
— 融資活動的淨匯兌收益	-	425
	777	830
財務費用：		
— 利息費用		
— 銀行及其他借款	(5,894)	(2,303)
— 優先票據(附註17)	(1,280)	(1,017)
— 公司債券(附註18)	(1,304)	(895)
— 可換股債券(附註19)	(243)	-
— 證券化安排的收款	(131)	(155)
	(8,852)	(4,370)
減：資本化於合資格資產	8,852	4,370
	-	-
— 融資活動的淨匯兌虧損	(411)	-
— 提前購回優先票據損失	(185)	-
	(596)	-
財務收益 — 淨額	181	830

26 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
當期所得稅		
— 企業所得稅	5,185	2,664
— 土地增值稅(附註(c))	4,768	1,505
	9,953	4,169
遞延所得稅		
— 企業所得稅	385	(276)
— 未付分紅預提所得稅(附註(d))	200	144
	585	(132)
	10,538	4,037

- (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(2017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取得土地使用權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向其對應海外母公司分派股利撥備，如適用。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。

27 股息及分派

(a) 股息

於2018年8月21日，董事會宣佈派發截至2018年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣18.52分，總計人民幣4,016百萬元(2017年中期股息：每股人民幣15.02分，總計人民幣3,205百萬元)，股東有權選擇以全部收取新股份或部份收取新股份及部份收取現金或全部收取現金方式以收取該中期股息。該中期股息未在本中期財務資料中確認為負債。

於2018年5月17日舉行之本公司股東周年大會中，已表決通過派發2017年度每股人民幣24.95分(等值於港幣30.69分)之末期股息決議，總計人民幣5,424百萬元。該項股息已於2018年7月以現金形式發放。

(b) 實物分派

於2018年6月19日(統稱「分派日」)，碧桂園服務(本公司的全資附屬公司)的全部已發行股份以實物形式分派給本公司現有股東，碧桂園服務自此在香港聯合交易所主板獨立上市。本公司及碧桂園服務在實物分派前後的最終控制人均為楊惠妍女士，本公司及碧桂園服務自此成為同系附屬公司。實物分派股息金額為人民幣1,765百萬元，為分派日碧桂園服務歸屬於本公司股東的賬面淨資產價值。

於分派日，碧桂園服務淨資產價值詳情如下：

	人民幣百萬元
總資產	3,798
總負債	(2,008)
總可辨認淨資產	1,790
減：非控制性權益	(25)
分派歸屬於本公司股東資產之賬面淨值	1,765
列示為：	
— 留存收益	1,275
— 其他儲備	490
	1,765

分派之現金及現金等價物之現金流出淨額分析：

	人民幣百萬元
分派所得之現金款項	-
分派日碧桂園服務之現金及現金等價物	(3,085)
實物分派之現金分派淨額	(3,085)

28 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	
	2018年	2017年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	12,939	7,501
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,555	21,462
每股盈利 — 基本(每股人民幣分)	60.03	34.95

(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。期內，本公司有3類稀釋性潛在普通股：購股權、獎勵股份及可換股債券。購股權及獎勵股份根據未行使購股權及獎勵股份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。可換股債券假設被轉換為普通股。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權及獎勵股份的行使及可換股債券的轉換而應發行的股份數目作出比較。

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	12,939	7,501
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,555	21,462
調整 — 購股權、獎勵股份及可換股債券(百萬股)	829	42
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(百萬股)	22,384	21,504
每股盈利 — 攤薄(每股人民幣分)	57.80	34.88

29 擔保

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	311,135	214,909
為合營企業、聯營公司及第三方借款提供擔保(附註(b))	48,296	33,500
	359,431	248,409

- (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，因此並無在合併財務報表中就擔保作出撥備。

- (b) 主要指為合營企業及聯營公司借款提供擔保的最大的擔保風險。

30 處置附屬公司

本期內，本集團向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	16
— 包括於其他應收款	1,619
— 處置股權後剩餘對合營企業及聯營公司投資的公允價值	1,064
	2,699
減：	
— 處置附屬公司的淨資產總額	2,723
— 處置的非控制性權益	(230)
處置收益	206
出售附屬公司收款，減去處置之現金後淨額	
— 收到現金對價	16
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(1,585)
處置導致的淨現金流出	(1,569)

31 業務合併

本年業務合併主要為收購多家房地產開發公司以及收購合營企業和聯營公司新增的股權。本公司董事認為本年度內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
總對價：	
— 現金	13,211
— 業務合併前持有的合營企業和聯營公司權益的公允價值	1,256
	14,467
購買的可辨認資產和承擔的負債的總確認數額	
現金及現金等價物	5,976
物業、廠房及設備	572
投資物業	2,862
無形資產	8
土地使用權	128
在建物業及持作銷售的已落成物業	82,457
貿易及其他應收款	42,445
遞延所得稅資產	510
銀行及其他借款	(23,412)
公司債券	(3,475)
貿易及其他應付款	(29,457)
合同負債	(40,639)
當期所得稅負債	(4,253)
遞延所得稅負債	(9,381)
可辨認淨資產總額	24,341
非控制性權益	(9,160)
負商譽	(847)
商譽	133
	14,467
收購業務的現金流出，扣除購入的現金	
— 支付現金對價	(13,211)
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	5,976
收購產生的淨現金流出	(7,235)

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。

31 業務合併(續)

所購的業務在收購日至2018年6月30日期間為本集團貢獻收入人民幣5,303百萬元和貢獻淨收益人民幣668百萬元。若收購在2018年1月1日已發生，則截止2018年6月30日中期簡明綜合利潤表的備考收入將為人民幣131,952百萬元，而備考利潤將為人民幣16,150百萬元。

32 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	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
(i) 由最終控股股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制：		
購買設計服務	2,905	1,098
建築服務收入	78	1
購買物業管理服務，協銷顧問及其他服務	20	—
其他交易	25	5
	3,028	1,104
(ii) 聯營公司：		
提供借款擔保	22,262	8,704
建築服務收入	1,049	342
其他交易	110	26
	23,421	9,072
(iii) 合營企業：		
提供借款擔保	25,142	13,621
建築服務收入	1,494	695
其他交易	171	40
	26,807	14,356

上述設計服務費用、建築服務費用、物業管理服務費用、協銷顧問及其他服務費用及其他交易的價格根據相關協議條款定價。

32 關聯人士交易 (續)

(c) 主要管理人員酬金

主要管理人員包括董事和執行總裁。

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017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	260	157

(d) 與關聯人士有關的結餘

除上述披露外，本集團與關聯人士存在下列重大結餘：

	2018年 6月30日 人民幣百萬元	2017年 12月31日 人民幣百萬元
(i) 由最終控股股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制：		
貿易及其他應收款	1,571	463
合同資產及合同取得成本	45	73
貿易及其他應付款項	4,145	2,707
(ii) 聯營公司：		
貿易及其他應收款	25,415	22,973
合同資產及合同取得成本	673	396
貿易及其他應付款項	34,442	32,785
(iii) 合營企業：		
貿易及其他應收款	52,800	30,504
合同資產及合同取得成本	849	590
貿易及其他應付款項	51,563	52,093
提供給關聯方的貸款	54	54

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。

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)
楊子莹女士
楊志成先生
宋 軍先生
梁國坤先生
蘇柏垣先生
謝樹太先生(於2018年3月2日辭任)

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
楊國安先生
梅文珏先生(於2018年3月2日辭任)

首席財務官

伍碧君女士

公司秘書

梁創順先生

授權代表

楊惠妍女士
莫 斌先生
左 莹女士(楊惠妍女士的替任代表)
羅 杰先生(莫斌先生的替任代表)
(於2018年5月1日獲委任)
單麗蘭女士(莫斌先生的替任代表)
(於2018年5月1日辭任)

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

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(於2018年3月20日獲委任)
楊志成先生

* 另有兩名成員為本公司財務資金中心高層管理人員

公司資料

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

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
香港皇后大道東183號
合和中心22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
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

創興銀行
聯昌銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
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
永隆銀行有限公司

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
的近律師行
孖士打律師行
羅文錦律師樓

關於中國法律：

上海錦天城律師事務所
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
上海市建緯律師事務所武漢分所
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>

2018年財務日誌

公佈2018年中期業績
8月21日
中期股息除淨日期
9月12日
合資格股東可獲派中期股息
之記錄日期
9月18日
寄發股息單
11月23日

「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(星期四)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
「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
「碧桂園服務」	碧桂園服務控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6098)，於2018年6月19日完成其分拆後，不再為本公司的附屬公司
「主席」	董事會主席
「首席財務官」	本公司首席財務官
「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、提前贖回優先票據的損失及衍生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2018年9月18日(星期二)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
「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

詞彙

「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
「香港會計師公會」	香港會計師公會
「香港」	中國香港特別行政區
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「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
「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「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
「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



www.countrygarden.com.cn

