

股份代號: 2007
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

2019 中期報告

碧桂園給您一個五星級的家



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

碧桂園

是什麼？

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。

我們一直致力於為追求美好生活的人提供好房子，好社區。**20**多年來，作為新型城鎮化的身體力行者，以打造民生地產為己任，我們已為超過**1,100**個城鎮帶來現代化的城市面貌。高科技的應用，讓我們成為了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》評為「影響世界未來的**5**座城市」之首。

如今，有超過**400**萬業主選擇在碧桂園安居樂業。進入工業**4.0**的時代，隨著建築機器人的加入，我們以工匠精神反覆推敲的高性價比房子，在安全、美觀、經濟、適用和耐久上將得到全面提升。高科技打造的智能社區，讓我們始終保持世界一流的小區服務水平。碧桂園項目會一直是所在城市的亮麗風景線和名片：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。

我們積極投身智能製造，發展科學技術。科學技術是第一生產力，智能製造大有可為。作為一家擁有近**20**萬名員工，**1,300**多名博士的企業，我們投入巨資，建機器人谷，延請頂尖人才，做好孵化器，成立研發團隊，把最先進的科研成果轉化

成實用又物美價廉的高科技產品，讓人們的生活更美好，助力國家科技進步，造福全人類。

我們發展現代農業，振興鄉村。我們引入世界一流的農業生產技術、設備，同時利用機器人研發優勢，佈局農業全產業鏈，並通過對碧桂園的社區及全社會進行零售，與農民共享現代農業發展的紅利，幫助農民增收致富，同時以較低的價格，為每一個家庭生產和提供安全、好吃、實惠、豐富的農產品及常用生活用品。

我們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。為此，我們不懈創造社會價值和經濟價值。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人民幣**55**億元，並主動承擔起全國**9**省**14**縣的精準扶貧和鄉村振興工作，正幫助**33.6**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份股公司、世界五百強企業，碧桂園在**2018**年的納稅額已超人民幣**625**億元。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
85	公司資料
87	詞彙



公司簡介



— 碧桂園總部，佛山

2

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·清苑新城·保定

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。2019年7月，本集團位列《財富》「世界五百強」榜單第177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

3

企業發展的
「三駕馬車」：



地產



機器人



現代農業

4

核心價值觀

我們要做有良心、
有社會責任感的陽光企業





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
- ▶ 這裏是為全世界創造美好生活產品的公司
- ▶ 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

01 02 03 04

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

企業使命

希望社會因
我們的存在
而變得更加
美好

企業精神

對人好，
對社會好

服務理念

給您一個五星級
的家



主席報告



楊國強
主席

6

謹致各位股東：

作為全國最大的房地產開發商之一，碧桂園已為逾400萬戶業主圓夢：為他們打造五星級的家。為此，我們肩負無數中國家庭的殷切盼望。我們相信，除了和田間務農的從業者以外，未來會有更多的人們會住進教育及醫療資源豐富、交通便利、文化商業發達的城鎮中心。城鎮化浪潮，依然勢不可擋。人們對美好生活的嚮往，就是碧桂園的奮鬥目標。

此刻，碧桂園奮鬥在途。截至2019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，共實現歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣2,819.5億元。截至2019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、279個地級市、

1,235個縣／鎮區。期內，本集團實現收入約人民幣2,020.1億元，毛利約人民幣548.6億元，淨利潤約人民幣230.6億元，本公司股東應佔利潤約人民幣156.4億元，本公司股東應佔核心淨利潤約人民幣159.8億元，同比增長分別為53.2%，56.9%，41.3%，20.8%，23.4%。另外，本公司也自2017年起連續三年入選《財富》雜誌世界500強企業，且排名較2018年攀升176位，至177位。

我深信未來會更好。市場不會虧待力爭上游、穩健發展的好公司，城鎮市場、舊改市場的潛力將留給有所準備的公司挖掘。只要我們競爭力足夠強，就一定能找到好項目並做好它們；只要我們足夠穩健，就一定能為本公司增長提供前進的動力和安全的保障，為社會，股東和其他持份者持續長久地創造價值。

^53.2%

總收入
約為

人民幣 **2,020.1** 億元

^56.9%

毛利
約為

人民幣 **548.6** 億元

^20.8%

本公司股東
應佔利潤
約為

人民幣 **156.4** 億元

成就百年基業的路，還有很長。行穩，是碧桂園必然的選擇。期內，本集團錄得合併房地產銷售現金回款約人民幣2,771.1億元，自2017年起第3次連續在年中實現正淨經營性現金流。截至2019年6月30日，集團可動用現金餘額約人民幣2,228.4億元，並錄得淨借貸比率為58.5%，維持穩健。另有約人民幣3,133.0億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。

對人好，對社會好，公司才能走得遠。作為一家為全世界創造美好生活產品的高科技綜合性企業，我們不希望任何有能力的人埋沒在茫茫人海中，有潛力的人應該被給予更大的舞台。正因如此，包括上千名博士在內的管理團隊為了社會的進步和人類生活得更好而走到一起、為了未來而不懈奮鬥。

隨著生活水平的提升，建築行業從業人員老齡化正在到來。我們相信碧桂園開展的智能製造和機器人事業可以提升建築效率、安全和質量，同時減少排放，能為社會創造巨大價值。從去年至今，我們已有許多樣



— 碧桂園·信鴻銅雀台，東莞

機在進行試驗，未來我們要做到最具競爭力。機器人建房子的夢，一定會實現。去年我們的物業管理業務成功分拆上市，我堅信未來機器人和智能製造也必在業務上、價值上，為本公司加分。

生活水平的提升也帶來新的機遇：現代農業也是我們新事業的一部分。我們希望，通過自身的研發實力，為社會提供優質的農產品研發服務，為農業項目提供設備與經驗；把基地直採、品控優良的農產品，從田

間帶到餐桌，讓消費者享受到「安全、豐富、好吃、實惠」的健康食品。通過佈局現代農業，我們挖掘社區產業鏈價值的同時，還能幫助農民增收，助力鄉村振興。目前，碧桂園在全國9省14縣展開結對幫扶工作，正幫助33.6萬農村貧困人口脫貧致富，為鄉村振興注入「新動能」。此外，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55億元。**對人好，對社會好，碧桂園永遠在路上。**



— 碧桂園·西湖，鄭州

回想青年時代，我的人生曾一度赤貧得只剩下夢想。成功不會從天而降，除了奮發圖強，我覺得重要的是碧桂園的事業是否對社會進步有幫助？如果是，我們就有生存、發展的空間：我們希望社會因碧桂園的存在而變得更加美好，人們能通過碧桂園高性價比的產品過上更好的生活，這就是我們的使命。這就是我憧憬著的碧桂園：

有國，有家，有夢。

繼續行穩，致遠！

楊國強
碧桂園董事會主席

2019年8月22日於中國廣東順德

業務概覽

物業開發概覽

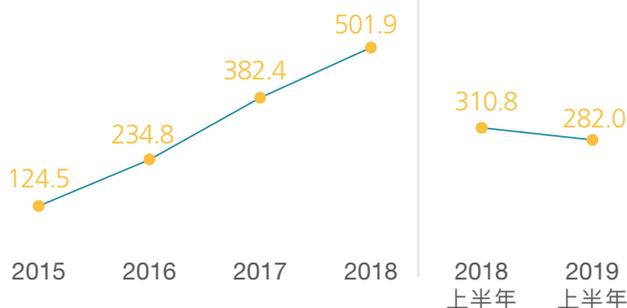
合同銷售

2019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2,819.5億元(人民幣，下同)，歸屬本公司股東權益的合同銷售建築面積約3,129萬平方米。

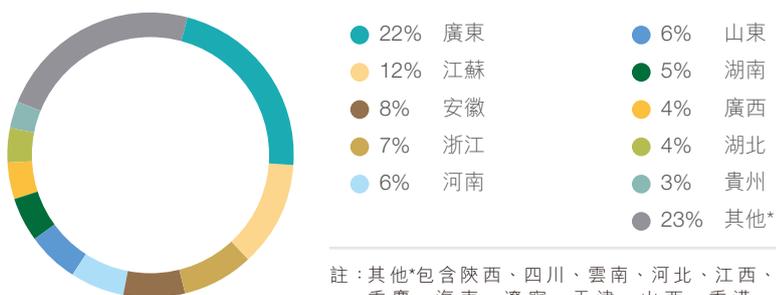
2015年到2018年，本集團的權益合同銷售額年複合增長率為59.2%。

2019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78%，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)

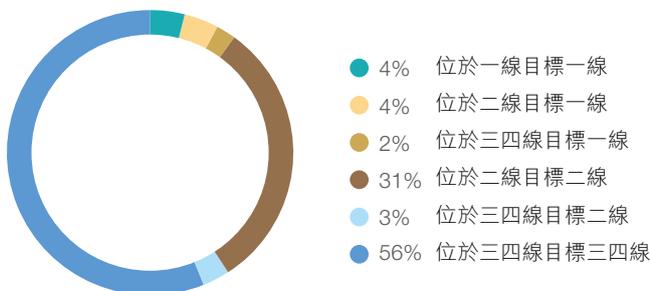


2019年上半年
權益合同銷售
地區分佈
(按權益金額)



註：其他*包含陝西、四川、雲南、河北、江西、福建、重慶、海南、遼寧、天津、山西、香港、甘肅、青海、新疆、馬來西亞、寧夏、美國、上海、北京、內蒙古、澳洲、吉林、泰國、印尼、西藏、黑龍江。

2019年上半年
中國內地合同銷售
按城市類型分佈
(按權益金額)



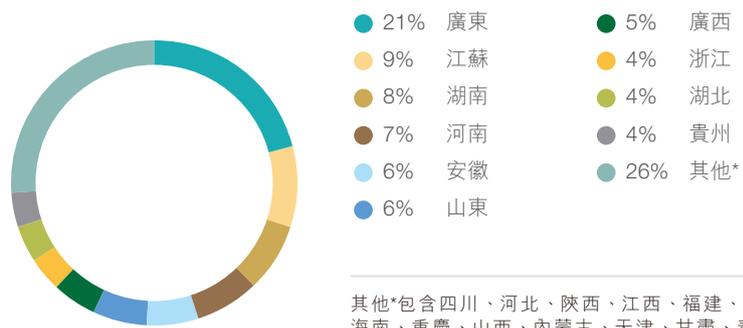


中國內地權益合同銷售額按城市類型劃分，位於三四線城市目標三四線城市的約佔56%，位於二線城市目標二線城市的佔31%，其餘佔13%。

土地儲備 — 中國內地

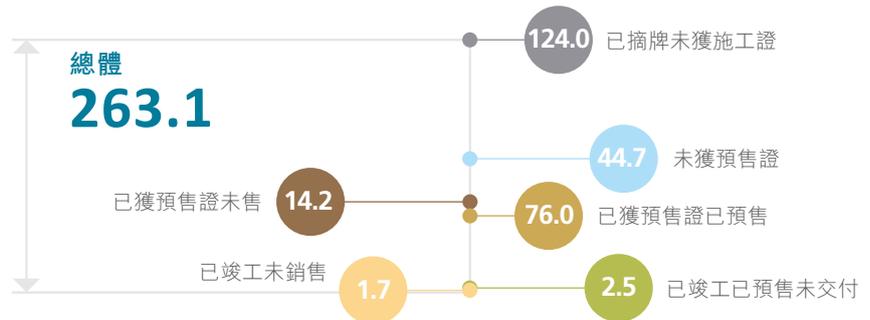
截至2019年6月30日，本集團連同其合營企業及聯營公司已簽約或已摘牌中國內地權益可建建築面積約為26,314萬平方米，其中79%分佈於廣東省以外。按發展階段劃分，約51%在建，29%已經預售。

中國內地土地儲備按省份劃分分佈圖 (按權益面積)



其他*包含四川、河北、陝西、江西、福建、雲南、遼寧、海南、重慶、山西、內蒙古、天津、甘肅、青海、新疆、北京、寧夏、上海、吉林、黑龍江、西藏

中國內地權益土地儲備按發展階段劃分分佈圖 (百萬平方米)



業務概覽

項目分佈

截至2019年6月30日，本集團擁有2,401個處於不同發展階段的項目，其中2,381個位於中國內地，20個位於中國內地以外。

截至2019年6月30日
本集團

在 **中國內地** 的

2,381 個項目

所在位置

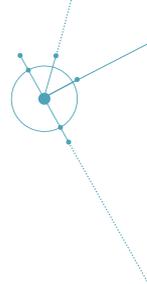




業務概覽

2019年上半年中國內地合同銷售前100項目明細⁽¹⁾

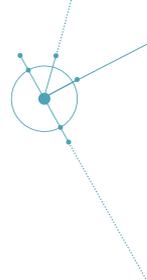
序號	項目	市(區)	整個項目的 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 ⁽²⁾		竣工日期
					已售出 並交付 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 平方米	
1	亞運城	廣州(番禺)	1,021,512	357,851	352,316	5,535	2011/6/7
2	碧桂園•鳳凰灣	佛山(順德)	1,445,119	310,462	272,306	23,547	2019/1/7
3	碧桂園山湖城	清遠(清城)	1,995,771	963,760	957,304	2,819	2018/12/25
4	碧桂園•西南上城	貴陽(觀山湖)	1,256,690	5,047		5,047	2017/10/30
5	碧桂園•鳳凰城	鎮江(句容)	6,628,310	3,254,852	3,190,630	42,492	2018/12/27
6	碧桂園•雲南映象	昆明(盤龍)	491,607	117,739	110,042	3,545	2019/4/18
7	碧桂園•未來城	溫州(經開)	353,450				
8	碧桂園•黃金時代	阜陽(潁州)	236,013	106,632	105,702	221	2019/5/29
9	碧桂園•十里銀灘 (含鑽石海、維港灣)	惠州(惠東)	4,647,457	3,660,140	3,655,551		2018/5/21
10	碧桂園•龍騰世家	昆明(五華)	277,236				
11	碧桂園•秦都府	咸陽(秦都)	534,872				
12	碧桂園•鳳凰城	西安(未央)	1,542,467	622,005	618,526		2019/1/30
13	碧桂園•北城映象	昆明(盤龍)	497,333				
14	碧桂園•鳳凰城	中山(南區)	765,691	119,909	76,278	17,944	2018/6/29
15	廣州富士康科技小鎮	廣州(增城)	121,634				
16	碧桂園•湖悅天境	泰州(海陵)	202,097				
17	碧桂園•翡翠江南	杭州(蕭山)	36,600				
18	碧桂園•錦唐	西安(滻灞)	93,101	14,196	14,196		2009/8/28
19	碧桂園•禦川府	西寧(城北)	409,205				
20	沙田碧桂園	東莞(沙田)	266,929	266,929	159,367	54,389	2018/8/20
21	碧桂園•海昌天瀾	天津(濱海新區)	319,135	127,466	125,452	145	2019/5/14



在建 ⁽³⁾				待建 ⁽⁴⁾		
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
419,697	235,384	6/11/2012	21年第二季	243,965	19年第四季	23年第四季
737,320	374,709	9/22/2017	21年第二季	397,337	19年第四季	23年第四季
573,758	424,867	11/23/2017	21年第二季	458,252	19年第四季	22年第四季
633,729	446,520	2/23/2018	21年第二季	617,913	19年第三季	23年第四季
860,967	299,807	10/13/2017	21年第四季	2,512,490	19年第四季	24年第四季
215,558	146,967	9/14/2018	20年第四季	158,310	19年第四季	21年第四季
353,450	197,008	7/10/2018	20年第四季			
129,381	119,378	10/31/2017	20年第二季			
644,122	162,115	5/24/2018	21年第四季	343,195	20年第一季	22年第四季
277,236	151,115	12/6/2018	21年第四季			
222,136	112,631	1/30/2019	21年第二季	312,736	19年第三季	22年第四季
708,745	668,892	11/5/2010	20年第四季	211,717	19年第四季	21年第四季
191,028	157,044	8/17/2018	21年第三季	306,305	19年第四季	22年第二季
263,961	60,938	11/29/2018	20年第四季	381,821	19年第四季	22年第二季
115,599	69,493	9/7/2018	21年第一季	6,035	19年第四季	21年第一季
202,097	135,010	6/22/2018	20年第二季			
36,600	31,786	9/21/2018	20年第一季			
78,904	60,979	11/16/2018	20年第三季			
210,948	142,667	7/25/2018	20年第四季	198,257	19年第三季	21年第四季
176,846	162,270	4/27/2018	20年第四季	14,823	19年第三季	21年第二季

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 ⁽²⁾		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	
22	碧桂園·公園上城	惠州(大亞灣)	486,273	306,694	297,744	201	2019/1/18
23	碧桂園·國控天譽	鄭州(金水)	76,768				
24	韶關碧桂園·太陽城	韶關(西聯)	3,212,372	1,709,884	1,707,949	1,073	2019/1/25
25	碧桂園·鳳凰城	梅州(五華)	984,762				
26	烏魯木齊碧桂園	烏魯木齊(米東)	378,762				
27	碧桂園·龍城天悅	鄭州(中原)	517,123				
28	蘭州碧桂園	蘭州(城關)	2,333,584	1,961,999	1,942,594	876	2019/6/18
29	碧桂園·半島1號	清遠(清城)	493,405	137,527	135,349	230	2019/3/25
30	增城碧桂園中心	廣州(增城)	146,318				
31	碧桂園·北海陽光	北海(海城)	561,760				
32	碧桂園·大學印象	鎮江(句容)	467,210	173,409	173,205		2018/10/19
33	昆山藝薈蘭苑	蘇州(昆山)	66,939				
34	碧桂園大名府	南通(啓東)	451,764	248,419	247,789		2019/5/15
35	碧桂園·潤楊溪谷	惠州(惠陽)	821,565	93,691	91,249	913	2019/1/22
36	碧桂園·燕山匯	常州(溧陽)	268,436				
37	碧桂園·仙宸府	台州(仙居)	125,338				
38	碧桂園·璽悅	廣州(南沙)	112,900				
39	碧桂園·西流湖	鄭州(高新)	359,608				
40	碧桂園·城邦花園	湛江(麻章)	591,623	296,215	294,764	1,451	2019/4/10
41	碧桂園·濱江悅	台州(椒江)	122,753				
42	碧桂園·公園壹號	唐山(路北)	134,457				
43	慈溪杭州灣	寧波(慈溪)	505,935				



在建 ⁽³⁾				待建 ⁽⁴⁾		
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
103,182	59,099	11/9/2018	20年第四季	76,398	19年第四季	23年第四季
76,768	43,937	6/27/2018	20年第一季			
288,682	163,034	5/8/2017	20年第三季	1,213,806	19年第三季	23年第四季
408,136	318,051	5/22/2018	20年第四季	576,626	19年第四季	22年第四季
245,700	166,872	8/11/2018	20年第四季	133,062	19年第四季	21年第二季
517,123	417,982	5/20/2017	21年第一季			
264,929	263,119	10/19/2016	19年第四季	106,657	19年第四季	20年第四季
293,835	197,080	4/13/2018	20年第二季	62,043	19年第四季	21年第二季
146,318	25,536	12/6/2018	21年第二季			
210,370	92,644	1/11/2019	20年第三季	351,390	19年第四季	22年第二季
205,991	120,455	7/22/2016	20年第二季	87,810	19年第四季	21年第二季
44,035	24,241	12/5/2018	20年第二季	22,904	19年第四季	20年第四季
203,345	127,490	1/18/2018	21年第二季			
284,927	219,748	1/26/2018	21年第二季	442,947	19年第四季	23年第四季
167,873	103,717	8/2/2018	20年第四季	100,563	19年第四季	21年第二季
124,734	56,073	12/5/2018	20年第二季	604	19年第三季	20年第二季
112,900	65,417	1/12/2018	19年第四季			
296,701	112,432	12/12/2017	21年第二季	62,907	19年第三季	22年第四季
295,115	209,210	12/26/2017	20年第三季	293	19年第三季	20年第三季
121,095	57,629	10/19/2018	20年第三季	1,658	19年第三季	20年第三季
103,902	65,869	9/14/2018	20年第四季	30,556	19年第三季	20年第四季
251,791	110,415	9/29/2018	20年第三季	254,144	19年第三季	21年第四季

業務概覽

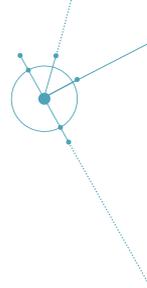
序號	項目	市(區)	整個項目的 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 ⁽²⁾		竣工日期	
				已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	已售出 並交付 總可銷售 建築面積 平方米		已預售 待交付 總可銷售 建築面積 平方米
44	碧桂園·玖樟台	台州(椒江)	76,371				
45	碧桂園·翡翠公園	蘇州(吳江)	51,270				
46	碧桂園·高新時代	西安(雁塔)	230,921				
47	碧桂園·雙湖城	鄭州(新鄭)	111,253				
48	碧桂園太東天樾灣	惠州(大亞灣)	903,370	135,601	131,784	1,031	2019/3/14
49	碧桂園·印江南	杭州(蕭山)	32,590				
50	碧桂園·十里江灣	柳州(城中區)	437,704	146,165	144,774	344	2019/4/12
51	新會碧桂園一壹至九期	江門(新會)	1,585,254	1,459,727	1,437,211	22,516	2019/3/19
52	溫州甌江口國際新城	溫州(甌江口)	180,630				
53	碧桂園·龍城府	黔南(龍里)	174,048				
54	三千邑	蘇州(吳江)	102,872	41,733		40,529	2018/11/27
55	碧桂園·雲頂	寧波(慈溪)	84,500				
56	昭通碧桂園	昭通(昭陽)	240,590	54,971	54,666	153	2019/4/8
57	碧桂園·天驕公館	惠州(惠城)	142,915				
58	碧桂園·海昌天瀾	成都(雙流)	558,894	231,478	222,406	3,473	2019/4/26
59	碧桂園·城市花園	太原(杏花嶺)	229,122				
60	碧桂園·翡翠灣	佛山(南海)	530,396	402,443	402,168	165	2019/5/10
61	碧桂園鳳凰城	寶雞(高新區)	943,677				
62	碧桂園·中央公園	鎮江(句容)	663,178				
63	碧桂園·翡翠傳奇	渭南(臨渭)	235,900				
64	碧桂園·聯發潯陽府	九江(濂溪區)	132,918				
65	碧桂園·天璽	烏魯木齊 (新市區)	162,004				



在建 ⁽³⁾				待建 ⁽⁴⁾		
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
76,371	44,830	6/28/2018	20年第三季			
40,700	39,793	9/25/2018	20年第四季	10,570	19年第三季	21年第四季
106,900	105,870	6/22/2018	20年第三季	124,021	19年第四季	21年第四季
111,253	72,369	2/28/2019	21年第一季			
113,346	72,163	9/22/2017	19年第四季	654,423	19年第四季	22年第四季
32,590	22,204	11/29/2018	20年第一季			
266,114	201,072	8/25/2017	20年第三季	25,426	19年第四季	20年第四季
125,527	98,944	4/28/2017	20年第三季			
180,630	153,484	12/23/2017	21年第二季			
138,700	95,375	6/22/2018	20年第三季	35,348	19年第四季	20年第三季
61,139	47,907	4/14/2018	20年第四季			
84,500	42,593	10/16/2018	19年第四季			
176,580	108,078	10/10/2018	20年第二季	9,038	19年第三季	20年第一季
142,915	69,032	9/7/2018	20年第二季			
288,727	158,844	10/27/2017	20年第四季	38,689	19年第四季	20年第四季
225,900	221,323	1/18/2018	20年第四季	3,222	19年第三季	20年第四季
127,952	69,743	11/16/2018	20年第四季			
236,133	104,745	6/27/2018	20年第四季	707,544	19年第三季	23年第四季
321,074	178,060	11/16/2017	20年第四季	342,104	19年第三季	22年第二季
235,900	135,433	6/1/2018	20年第四季			
132,149	87,727	8/22/2018	21年第二季	769	19年第三季	21年第二季
162,004	90,813	10/19/2018	20年第四季			

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 ⁽²⁾		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	
66	碧桂園·仕府公館	滁州(城南)	165,091	25,231	18,490	798	2019/6/19
67	碧桂園·黃金時代	泰安(岱岳)	183,475				
68	碧桂園·昌南府	景德鎮(珠山)	272,882				
69	常德碧桂園	常德(武陵)	725,449	239,596	239,441		2019/5/10
70	碧桂園雙子星城	佛山(三水)	363,966				
71	常熟南部新城南	蘇州(常熟)	125,176				
72	盛澤碧桂園 (含天譽、時代城)	蘇州(吳江)	490,619	255,421	216,455	34,492	2019/4/12
73	碧桂園·印象花溪	貴陽(花溪)	580,661				
74	碧桂園·翡翠山	佛山(三水)	432,326	299,386	294,418	4,968	2016/3/3
75	碧桂園·瓏尚花園	惠州(惠城)	91,700				
76	碧桂園寶慶府	邵陽(雙清)	445,119				
77	碧桂園·翡翠灣	徐州(邳州)	294,575				
78	碧桂園·盛世名門	中山(火炬區)	262,671				
79	碧桂園保利·天啟	中山(南朗)	115,792				
80	汾湖碧桂園	蘇州(吳江)	139,929	73,326	53,722	2,371	2018/12/27
81	碧桂園東江鳳凰灣	河源(源城)	420,258	149,894	149,894		2018/12/25
82	碧桂園生態城·左岸 (含東境)	武漢(洪山)	360,097	281,812	281,614		2017/10/25
83	宿遷碧桂園	宿遷(蘇宿園)	553,005	342,046	333,769	5,697	2019/6/28
84	碧桂園·十里春風	滁州(南譙)	471,118	80,994	58,773	4,280	2019/5/6
85	玉林碧桂園	玉林(玉州)	1,209,183	325,202	256,172	66,702	2018/11/13
86	碧桂園·雲地天啓	濟寧(鄒城)	248,921				
87	碧桂園·鳳凰城	鹽城(鹽都)	364,701	28,862	18,452	2,406	2019/6/13



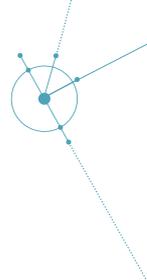
在建 ⁽³⁾				待建 ⁽⁴⁾			
在建 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 總可銷售 建築面積 平方米	實際／預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期 建築面積 平方米	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
139,860	106,533	9/5/2017	20年第二季				
107,224	46,098	1/25/2019	21年第二季	76,251	19年第三季	21年第二季	
272,882	178,729	3/26/2018	21年第三季				
385,717	132,657	9/21/2016	20年第四季	100,136	20年第一季	21年第二季	
363,966	41,672	11/26/2018	21年第四季				
125,176	48,258	10/19/2018	20年第二季				
235,198	162,144	12/16/2016	20年第四季				
234,184	109,632	7/19/2018	20年第二季	346,477	19年第三季	22年第二季	
132,940	58,960	7/19/2018	20年第二季				
91,700	75,886	6/15/2018	19年第四季				
284,271	236,717	1/22/2018	20年第三季	160,848	19年第四季	21年第四季	
172,476	68,670	11/23/2018	20年第二季	122,099	19年第四季	21年第四季	
101,748	36,016	4/24/2018	20年第三季	160,923	19年第三季	21年第二季	
115,792	89,089	10/13/2017	20年第一季				
66,603	13,480	4/26/2018	19年第四季				
270,365	230,088	10/27/2017	20年第二季				
78,286	34,949	4/4/2019	20年第三季				
206,018	163,721	7/11/2014	20年第二季	4,941	19年第三季	20年第一季	
153,207	74,124	9/29/2017	20年第三季	236,917	19年第三季	21年第三季	
323,968	296,610	7/14/2017	20年第四季	560,013	19年第三季	23年第四季	
102,500	94,339	8/28/2018	20年第四季	146,421	19年第三季	21年第三季	
116,635	90,394	4/3/2018	20年第四季	219,203	19年第三季	21年第四季	

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 ⁽²⁾		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	
88	海口濱江海岸	海口(海甸島)	79,641				
89	碧桂園•江南世家	鎮江(句容)	536,343				
90	碧桂園淺水灣	常州(武進)	155,319				
91	碧桂園•華附鳳凰城	汕尾(海豐)	357,077	7,260	7,260		2018/6/19
92	碧桂園•翡翠城	青島(高新區)	143,162				
93	碧桂園紫龍府	滁州(琅琊)	262,836				
94	碧桂園•天鑾山	汕尾(海豐)	351,730				
95	碧桂園•城央壹品	遵義(紅花崗)	134,336				
96	碧桂園江與城	清遠(清城)	279,208	130,443	129,770	449	2019/3/20
97	昆山濱江壹玖捌	蘇州(昆山)	33,639	2,438	2,438		2010/7/13
98	碧桂園•鳳凰中心	濟南(曆下)	119,484				
99	碧桂園•鳳凰山莊	煙台(萊山)	222,331				
100	碧桂園•鳳凰城	許昌(長葛)	549,531				
合計			50,195,052	18,993,657	18,509,125	276,966	

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。



在建 ⁽³⁾				待建 ⁽⁴⁾			
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	
79,641	23,481	2/24/2010	20年第三季				
251,679	134,590	11/2/2017	20年第四季	284,664	19年第四季	21年第四季	
155,319	96,998	6/27/2018	20年第二季				
249,070	177,101	9/22/2017	20年第四季	100,746	19年第四季	21年第四季	
67,099	30,921	3/7/2019	21年第一季	76,062	19年第四季	21年第四季	
262,836	201,138	7/21/2017	20年第四季				
264,734	162,927	6/8/2018	20年第四季	86,996	19年第四季	21年第四季	
134,336	97,177	7/6/2018	20年第四季				
134,297	63,788	6/22/2018	20年第三季	14,468	19年第三季	21年第三季	
31,201	19,138	11/23/2018	20年第四季				
119,484	42,863	8/24/2018	20年第四季				
114,920	104,560	5/25/2018	20年第四季	107,411	19年第三季	21年第四季	
151,000	90,979	9/27/2018	20年第四季	398,531	19年第三季	23年第四季	
18,591,044	11,233,325			12,610,351			

業務概覽

按省份劃分中國內地土地儲備⁽¹⁾

省份	總可售 建築面積 平方米	已竣工 ⁽²⁾		在建 ⁽³⁾		待建 ⁽⁴⁾	
		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	120,117,245	65,199,817	63,939,467	827,323	25,577,245	12,891,538	29,340,183
江蘇	41,269,737	17,880,725	17,342,582	303,429	13,498,794	7,361,140	9,890,217
安徽	30,843,659	15,877,524	15,431,353	158,373	9,697,105	6,251,201	5,269,030
湖南	28,215,523	7,335,493	7,162,880	92,599	10,534,719	6,041,872	10,345,311
河南	20,213,528	1,974,161	1,854,867	43,631	10,227,844	5,449,499	8,011,524
湖北	19,833,812	8,746,880	8,646,729	83,330	6,225,386	3,613,686	4,861,546
山東	17,505,027	2,852,278	2,796,587	36,815	7,366,797	3,941,029	7,285,952
廣西	16,982,863	3,676,060	3,514,742	116,828	6,761,034	4,524,036	6,545,769
浙江	14,916,211	3,549,414	3,216,925	260,809	7,905,874	4,468,377	3,460,923
貴州	13,929,408	3,002,356	2,907,306	77,541	5,557,364	3,863,716	5,369,688
四川	10,740,517	2,360,871	2,321,568	13,274	4,234,439	2,140,050	4,145,208
遼寧	10,452,967	6,607,027	6,498,115	67,237	1,787,007	1,337,239	2,058,933
河北	9,778,118	2,116,409	2,066,528	12,945	3,667,204	2,054,627	3,994,504
陝西	8,467,910	954,235	943,844	390	3,425,268	1,799,310	4,088,407
福建	8,270,120	3,147,094	3,017,877	86,060	3,816,368	2,059,693	1,306,658
江西	6,953,689	1,424,550	1,403,952	19,552	3,456,380	2,369,967	2,072,758
海南	6,121,669	2,546,232	2,415,754	44,747	1,495,341	407,438	2,080,095
重慶	5,425,070	2,097,238	1,945,292	83,877	2,083,618	938,675	1,244,214
雲南	5,106,263	670,335	660,570	4,227	1,883,035	1,013,055	2,552,893
內蒙古	4,755,724	1,554,439	1,541,072	11,040	584,358	361,696	2,616,927
甘肅	4,221,580	2,463,392	2,405,099	27,671	921,659	763,007	836,529
天津	4,091,632	1,412,946	1,308,799	21,901	626,785	295,375	2,051,901
山西	3,432,095	219,932	134,320	79,155	948,014	532,772	2,264,149
青海	1,280,631	45,068	44,922	-	746,330	598,019	489,233
新疆	874,008	-	-	-	584,494	317,169	289,514
上海	801,587	135,686	126,282	4,899	351,001	116,998	314,900
北京	769,139	-	-	-	219,778	50,152	549,360
寧夏	763,609	50,890	30,501	14,806	578,461	338,015	134,258
吉林	686,447	170,083	169,790	-	174,384	84,638	341,980
黑龍江	556,167	441,995	429,017	668	-	-	114,172
西藏	44,321	-	-	-	35,500	34,233	8,821
總計	417,420,275	158,513,129	154,276,739	2,493,127	134,971,588	76,018,221	123,935,558

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，其他分部就分部報告目的而言，單一及合計考慮均不重大。2019年上半年，本集團的收入約為人民幣202,006百萬元，較2018年同期的約人民幣131,894百萬元增加約53.2%。本集團97.4%的收入來自物業銷售(2018年同期：96.2%)，2.6%來自建築及其他分部(2018年同期：3.8%)。

房地產開發

2019年上半年，得益於持續穩定的合同銷售、以及高效的施工管理體系帶來的樓盤按時交付，本集團房地產開發收入保持增長。2019年上半年，來自房地產開發的收入由2018年同期的約人民幣126,885百萬元上升55.0%至約人民幣196,678百萬元。2019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8,987元，對比2018年同期的約每平方米人民幣8,846元有所提高。

建築

建築的收入由2018年上半年的約人民幣2,457百萬元上升40.8%至2019年同期的約人民幣3,459百萬元，主要是由於施工量以及施工項目數量的增長。

其他

其他分部主要包括物業投資、酒店經營及其他，這些其他分部的總對外收入由2018年上半年的約人民幣2,552百萬元下降26.8%至2019年同期的約人民幣1,869百萬元，主要是由於物業管理分部於2018年6月分拆。

財務收益 — 淨額

於2019年上半年，本集團錄得淨財務收益約人民幣905百萬元(2018年同期：約人民幣181百萬元)。

期內，本集團錄得對沖後的淨匯兌損失約人民幣601百萬元(2018年同期：約人民幣411百萬元)，利息收入約人民幣1,506百萬元(2018年同期：約人民幣777百萬元)，利息費用約人民幣11,030百萬元(2018年同期：約人民幣8,852百萬元)，其中100%資本化於合資格資產(2018年同期：100%)，及無提前贖回優先票據的損失(2018年同期：約人民幣185百萬元)。

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物業銷售確認收入的增加、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2018年上半年的約人民幣12,939百萬元上升20.8%至2019年同期的約人民幣15,635百萬元。

管理層討論與分析

於2019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、提前贖回優先票據及可換股債券的損失淨額、衍生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15,979百萬元，較2018年上半年核心淨利潤約人民幣12,954百萬元增長23.4%。

流動資金、財務及資本資源

於2019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222,836百萬元（2018年12月31日：約人民幣242,543百萬元）。於2019年6月30日，本集團93.0%（2018年12月31日：95.7%）的現金及銀行存款以人民幣計值，7.0%（2018年12月31日：4.3%）以其他貨幣（主要是美元、港幣和林吉特）計值。

於2019年6月30日，受限制現金的賬面值約為人民幣14,514百萬元（2018年12月31日：約人民幣14,200百萬元）。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2019年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣159,822百萬元（2018年12月31日：約人民幣180,344百萬元）。於2019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2018年12月31日一致。

於2019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221,865百萬元、人民幣57,465百萬元、人民幣47,336百萬元和人民幣5,223百萬元（2018年12月31日：分別約人

民幣231,683百萬元、人民幣41,716百萬元、人民幣41,908百萬元和人民幣13,168百萬元）。

銀行及其他借款當中，約人民幣78,760百萬元、人民幣141,194百萬元和人民幣1,911百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還（2018年12月31日：分別約人民幣91,844百萬元、人民幣133,063百萬元和人民幣6,776百萬元）。於2019年6月30日及2018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2018年6月30日的約59.0%下降至2019年6月30日的約58.5%。

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2019年6月30日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為6.13%，與2018年12月31日基本持平。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2019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389,376百萬元（2018年12月31日：約人民幣319,239百萬元）。

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2019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70,922百萬元（2018年12月31日：約人民幣58,090百萬元）。

僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2019年6月30日，本集團共僱用約116,608名全職僱員（2018年12月31日：131,387人）。

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。僱員的薪酬及花紅，為根據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。於本中期報告刊發日期，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。

管理層討論與分析

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2019年下半年，一方面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；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。面對房地產行業激烈競爭和持續整合、市場進一步分化的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，審慎、務實地補充優質土地儲備、優化項目區位佈局，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，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，本集團制定相應的投資組合，捕捉各類市場需求，開拓智能製造與機器人事業，發展現代農業與社區零售。在穩健經營的基礎上根據市場情況靈活調適，關注盈利

能力的持續提升與高質量的協調發展。展望未來，本公司將繼續深挖房地產價值鏈內業務及資產價值，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2019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(聯席主席)
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

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(於2019年6月1日獲委任)
楊國安先生(於2019年6月1日辭任)

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2019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2019年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。

2018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2018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)
黎明先生		
• 映美控股有限公司(股份代號：2028) — 獨立非執行董事	—	2019年5月21日
石禮謙先生		
• 莊士中國投資有限公司(股份代號：298) — 主席	—	2019年4月29日
— 榮譽主席	2019年4月29日	—
• 香港鐵路有限公司(股份代號：66) — 獨立非執行董事	—	2019年5月22日
• 遠東發展有限公司(股份代號：35) — 獨立非執行董事	2019年6月3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2019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2019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2019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 內持有相關 股份權益數目	總計	於2019年 6月30日	
					佔已發行 總股份百分比	所持 債權證數額
楊國強先生	受控法團的權益	53,372,800 ¹	-	53,372,800	0.24%	381,000,000美元 ¹
楊惠妍女士	受控法團的權益	12,388,274,943 ²	-	12,388,274,943	57.19%	-
莫 斌先生	實益擁有人	34,063,027	6,517,965 ³	40,580,992	0.18%	6,000,000美元
楊子莹女士	受控法團的權益	6,750,000 ⁴	-	6,750,000	0.03%	5,000,000美元 ⁴
楊志成先生	實益擁有人	-	6,396,726 ³	6,396,726	0.02%	-
宋 軍先生	實益擁有人	-	5,857,223 ³	5,857,223	0.02%	-
梁國坤先生	配偶權益	4,161,936 ⁵	-	4,161,936	0.01%	-
蘇柏垣先生	實益擁有人	436,096	1,982,468 ³	2,418,564	-	-
	配偶權益	419,643 ⁶	-	419,643	-	-
				2,838,207	0.01%	
陳 翀先生	配偶權益	12,388,274,943 ⁷	-	12,388,274,943	57.19%	-
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	1,034,806	-	1,034,806	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。所持債權證數額由勵國集團有限公司所持有，該公司由楊國強先生實益擁有全部已發行股本。
- 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。
- 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。
- 該等股份及債權證指由耀龍資產有限公司所持有的股份及債權證，該公司由楊子莹女士實益擁有全部已發行股本。
- 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2019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2019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2019年6月30日
			佔已發行總股份 ¹ 百分比
必勝有限公司	實益擁有人	9,446,946,010 ²	43.61%
Genesis Capital Global Limited	實益擁有人	2,840,000,000 ³	13.11%
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 ⁴	9.00% ⁴
中國平安人壽保險股份有限公司	實益擁有人	1,947,066,000 ^{4,5}	8.98% ^{4,5}

附註：

1. 於2019年6月30日，已發行股份總數目為21,660,382,667股。
2. 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。
3. 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。
4. 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2019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。
5. 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2019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2019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2019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13,521,068股股份的購股權，於相關授予日的公允價值約為人民幣140百萬元。

(a) 於截至2019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2019年 6月30日 尚未行使	每股股份 行使價 港幣	授出日期	行使期
	於2019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									
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			
員工									
小計	2,331,945	-	1,146,063 ²	-	-	1,185,882	4.773	13.12.2013	13.12.2018-12.12.2023
小計	2,331,945	-	1,146,063	-	-	1,185,882			
其他參與人									
小計	186,342	-	-	-	-	186,342	3.332	16.03.2016	16.03.2021-15.03.2026
	968,146	-	968,146 ³	-	-	-	4.773	13.12.2013	13.12.2018-12.12.2023
小計	1,154,488	-	968,146	-	-	186,342			
總計	10,112,869	-	2,114,209	-	-	7,998,660			

附註：

1. 於截至2019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. 該等股份在緊接2019年1月15日、2019年3月4日及2019年6月11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9.594元。
3. 該等股份在緊接2019年1月15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9.080元。

企業管治及其他資料

(b) 於截至2019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2019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2019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
	-	12,356,027	12,356,027 ³	-	-	-	12.044	25.03.2019	25.03.2019-24.03.2029
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
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
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
小計	12,962,905	13,521,068	12,356,027	-	-	14,127,946			
員工 ⁴	117,526	-	-	-	-	117,526	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
小計	117,526	-	-	-	-	117,526			
總計	13,080,431	13,521,068	12,356,027	-	-	14,245,472			

附註：

1. 於截至2019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13,521,068股股份的購股權。
2. 於緊接2019年3月25日及2019年5月9日授予日前之股份收市價分別為港幣12.20元及港幣12.06元。
3. 該等股份在緊接2019年3月28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12.160元。
4. 謝樹太先生於2017年5月22日獲授117,526股股份的購股權，彼已於2018年3月2日辭任執行董事。
5. 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。



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任何其他條款，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。

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）。

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。

可認購碧桂園服務股份之購股權										
承授人類別及姓名	於2019年1月1日					於2019年6月30日		每股碧桂園服務股份行使價港幣	授出日期	行使期
	尚未行使	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	尚未行使	碧桂園服務			
董事										
莫 斌先生	38,892,000	-	-	-	-	38,892,000	0.940	21.05.2018	歸屬日 ¹ 至20.05.2023	
小計	38,892,000	-	-	-	-	38,892,000				
員工										
伍碧君女士 ²	12,964,000	-	-	-	-	12,964,000	0.940	21.05.2018	歸屬日 ¹ 至20.05.2023	
謝樹太先生 ³	19,446,000	-	-	-	-	19,446,000	0.940	21.05.2018	歸屬日 ¹ 至20.05.2023	
小計	32,410,000	-	-	-	-	32,410,000				
其他參與人⁴										
小計	61,646,000	-	-	-	-	61,646,000			歸屬日 ¹ 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)就緊隨上市日當年之後的財政年度而言，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)就上市日期當年之後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。
- 伍碧君女士為本公司的副總裁及首席財務官，亦為碧桂園服務的非執行董事。
- 謝樹太先生已於2018年3月2日辭任執行董事。
- 於2019年6月30日，所有其他參與人均為碧桂園服務的員工，但並非本公司員工。

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,董事會已正式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)。於截至2019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。截至2019年6月30日,根據員工激勵計劃合計已授出154,676,540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。於2019年6月30日,根據員工激勵計劃貴能累計持有股份總數為293,186,788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)(2018年12月31日:293,186,788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/或採納任何其他激勵計劃。

贖回2019年到期的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(「2019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15,600百萬元於2019年到期的零息率有抵押擔保可換股債券(「2019可換股債券」)。根據本公司日期為2018年5月29日、2018年6月25日及2018年9月18日之公告,2019可換股債券可按最後修訂的換股價每股股份港幣18.29元(「2019換股價」)於2019可換股債券條款下之轉換期期間轉換為股份。2019可換股債券由本公司擔保,並由本公司若干附屬公司共同及個別擔保。2019可換股債券亦就若干抵押品擁有附帶權益。假設按2019換股價悉數轉換2019可換股債券,則2019可換股債券將可轉換852,925,095股股份,相當於本公司於2018年9月19日(最近一次調整2019換股價之日)已發行股本約3.93%及經發行轉換股份而擴大後的本公司當時已發行股本約3.78%。

2019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15,600百萬元的2019可換股債券予獨家賬簿管理人。2019可換股債券轉換後之新股份根據於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已發行股份總數的20%(即4,268,124,356股股份,相當於2017年股東周年大會當日已發行之21,340,621,782股股份的20%)。2019可換股債券於新加坡證券交易所上市。

發行2019可換股債券的所得款項淨額約為港幣15,491百萬元。本公司按擬定者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。

於2018年內，發行人已部分購回2019可換股債券(「部分購回」)及已收到2019可換股債券持有人的承諾，以透過J.P. Morgan Securities plc及高盛(亞洲)有限責任公司(作為聯席交易經辦人)向本公司出售本金總額約為港幣6,054百萬元的2019可換股債券。於部分購回結算後，已註銷部分購回的2019可換股債券。此外，本公司於2018年內從新加坡證券交易所購回港幣396百萬元的2019可換股債券。

本公司於2019年1月29日宣佈，所有尚未贖回的2019可換股債券於2019年1月27日到期後，本公司已贖回所有尚未贖回的2019可換股債券(包括本公司於2018年內從新加坡證券交易所購回的港幣396百萬元2019可換股債券)。於有關贖回後，本公司並無任何尚未贖回的2019可換股債券，且2019可換股債券已自新加坡證券交易所退市。概無於2019可換股債券項下發行新股份。

調整2023年到期的4.50%有抵押擔保可換股債券的換股價及批准賣出看漲期權

在進行部分購回的同時，發行人已進行新的有抵押擔保可換股債券之發行，並於2018年11月21日與本公司、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(「2023債券認購協議」)，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」)。2023可換股債券可按最初的換股價每股股份港幣12.5840元於2023可換股債券條款下之轉換期期間轉換為股份。2023可換股債券由本公司擔保，並由本公司若干現有附屬公司(「附屬公司擔保人」)共同及個別擔保。2023可換股債券亦就附屬公司擔保人股票擁有附帶若干擔保權益。

基於2023可換股債券的條款及條件所規定的調整條文，由於本公司派付截至2018年12月31日止年度之末期股息，2023可換股債券之換股價由最初換股價每股股份港幣12.5840元調整至最後修訂換股價每股股份港幣12.20元(「2023換股價」)，於2019年5月24日起生效。假設按2023換股價悉數轉換2023可換股債券，則2023可換股債券將可轉換641,803,278股股份，相當於本公司於2019年5月24日已發行股本約2.96%及經發行轉換股份而擴大後的本公司當時已發行股本約2.88%。

2023債券認購協議所載之條件已達成。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可換股債券轉換後之新股份將根據於2018年股東周年大會授出的一般授權發行，並不會多於2018年股東周年大會當日已發行股份總數的20%(即4,348,186,628股股份，相當於2018年股東周年大會當日已發行之21,740,933,140股股份的20%)。2023可換股債券於新加坡證券交易所上市。

企業管治及其他資料

於2018年11月21日，發行人與J.P. Morgan Securities plc及高盛國際或其各自的聯屬公司（統稱為「期權訂約方」）訂立買入看漲期權及賣出看漲期權如下：

- (a) 涉及期權訂約方向發行人出售看漲期權且協定價相等於2023換股價的看漲期權交易（「買入看漲期權」）；及
- (b) 涉及發行人向期權訂約方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」）。

預計買入看漲期權及賣出看漲期權整體上會減少或抵銷2023可換股債券轉換後的潛在攤薄及／或抵銷發行人須就超過已轉換2023可換股債券本金額作出的任何現金付款（視情況而定）。待作出與2023可換股債券適用者大致類似的反攤薄調整後，買入看漲期權及賣出看漲期權將涵蓋2023可換股債券下等額股數。

於2019年股東特別大會，股東已根據上市規則第15.02條批准賣出看漲期權。賣出看漲期權將根據股東於2019年股東特別大會上批准的賣出看漲期權發行股份的特定授權按實物結算。

基於賣出看漲期權的條款及條件所規定的調整條文，由於本公司派付截至2018年12月31日止年度之末期股息，賣出看漲期權之協定價由最初協定價的每份賣出看漲期權港幣17.908元調整至最後修訂協定價的每份賣出看漲期權港幣17.37元，於2019年5月24日起生效。於實物結算賣出看漲期權後可能發行的股份最高數目為641,422,390股股份，相當於本公司於2019年5月24日已發行股本約2.96%以及在經行使所有賣出看漲期權後發行股份而擴大的本公司當時已發行股本約2.88%。

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日及2019年6月3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2019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2019年6月30日止六個月期間購買、出售或贖回本集團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、18及19以及標題為「贖回2019年到期的零息率有抵押擔保可換股債券」和「調整2023年到期的4.50%有抵押擔保可換股債券的換股價及批准賣出看漲期權」的章節。

上市規則第13.18條作出之披露

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800百萬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800百萬美元增至975百萬美元。

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。

企業管治及其他資料

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3,470百萬元及486百萬美元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。

於2019年7月23日，本公司(作為借款人)與多家金融機構(作為貸款人(「**2019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626百萬美元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。



中期股息

董事會宣佈向於2019年9月18日(星期三)(「**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2019年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣22.87分(「**中期股息**」)(2018年中期股息：人民幣18.52分)，合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部分收取新股份及部分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2019年9月6日(星期五)至2019年9月12日(星期四)期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣平均匯率中間價計算。

此項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將於2019年10月18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(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部中期股息)將於2019年11月22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	2019年9月12日(星期四)
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	2019年9月13日(星期五) 下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2019年9月16日(星期一)至 2019年9月18日(星期三) (包括首尾兩天)
記錄日期	2019年9月18日(星期三)

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 2019年 6月30日 人民幣百萬元	經審計 2018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	23,815	23,421
投資物業	8	14,446	16,435
無形資產		660	670
土地使用權		–	2,496
使用權資產	4	4,264	–
在建物業	9	126,970	107,812
於合營企業之投資	10	32,160	27,891
於聯營公司之投資	11	19,725	18,768
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產		2,587	1,796
衍生金融工具		2,089	992
貿易及其他應收款	12	26,778	10,962
遞延所得稅資產		21,057	18,701
		274,551	229,944
流動資產			
在建物業	9	662,174	626,937
持作銷售的已落成物業		31,305	44,338
存貨		10,112	8,822
貿易及其他應收款	12	485,062	426,397
合同資產及合同取得成本	13	20,550	17,094
預付所得稅金		24,826	21,350
受限制現金	14	14,514	14,200
現金及現金等價物	14	208,322	228,343
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	15	15,042	12,019
衍生金融工具		272	250
		1,472,179	1,399,750
流動負債			
合同負債		607,550	562,800
貿易及其他應付款	16	554,398	498,821
證券化安排的收款		550	794
當期所得稅負債		29,240	30,783
優先票據	17	7,038	2,238
公司債券	18	28,098	23,964
可換股債券	19	21	8,051
銀行及其他借款	20	78,760	91,844
租賃負債	4	51	–
衍生金融工具		88	111
應付股息	27	6,563	–
		1,312,357	1,219,406
流動資產淨值		159,822	180,344
總資產減流動負債		434,373	410,288

中期簡明綜合財務狀況表

		未經審計 2019年 6月30日 人民幣百萬元	經審計 2018年 12月31日 人民幣百萬元
	附註		
非流動負債			
優先票據	17	50,427	39,478
公司債券	18	19,238	17,944
可換股債券	19	5,202	5,117
銀行及其他借款	20	143,105	139,839
租賃負債	4	261	-
遞延政府補助金		176	249
遞延所得稅負債		26,751	32,224
衍生金融工具		2,878	2,029
		248,038	236,880
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	21	28,025	27,881
其他儲備	22	8,281	8,247
留存收益	22	94,554	85,202
		130,860	121,330
非控制性權益		55,475	52,078
權益總額		186,335	173,408
權益總額及非流動負債		434,373	410,288

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	
		2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
收入	7	202,006	131,894
銷售成本	24	(147,150)	(96,921)
毛利		54,856	34,973
其他收入及收益 — 淨額	23	1,656	1,758
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益	8	16	539
營銷及市場推廣成本	24	(9,098)	(4,502)
行政費用	24	(9,571)	(5,069)
研發費用	24	(620)	(331)
金融資產和合同資產減值損失淨額		(973)	(482)
經營利潤		36,266	26,886
財務收益	25	1,506	777
財務費用	25	(601)	(596)
財務收益 — 淨額	25	905	181
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	10,11	2,317	(210)
稅前利潤		39,488	26,857
所得稅費用	26	(16,431)	(10,538)
期內利潤		23,057	16,319
應佔利潤歸屬於：			
— 本公司股東		15,635	12,939
— 非控制性權益		7,422	3,380
		23,057	16,319
本公司股東應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣元計)			
基本	28	0.73	0.60
攤薄	28	0.71	0.58

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	
	2019年	2018年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
期內利潤	23,057	16,319
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	72	(14)
可被重分類至利得或虧損：		
— 現金流量對沖的遞延(損失)/收益	(65)	2
— 對沖的遞延收益/(成本)	527	(169)
— 外幣報表折算差異	(349)	(261)
期內其他綜合收益/(虧損)，稅後淨額	185	(442)
期內綜合收益總額	23,242	15,877
綜合收益總額歸屬於：		
— 本公司股東	15,824	12,514
— 非控制性權益	7,418	3,363
	23,242	15,877

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				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		
於2019年1月1日結餘	27,881	8,247	85,202	121,330	52,078	173,408
截至2019年6月30日						
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
截至2019年6月30日						
止期間的綜合收益總額	-	156	15,668	15,824	7,418	23,242
與本公司股東的交易：						
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(附註27)	-	-	(6,563)	(6,563)	(196)	(6,759)
員工股份計劃						
— 員工服務價值	-	179	-	179	-	179
— 根據購股權計劃發行股份	144	(9)	-	135	-	135
可換股債券到期贖回	-	(220)	220	-	-	-
業務合併產生的非控制性權益 (附註31)	-	-	-	-	931	931
處置附屬公司(附註30)	-	(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)
與本公司股東交易總額	144	(122)	(6,316)	(6,294)	(4,021)	(10,315)
於2019年6月30日結餘	28,025	8,281	94,554	130,860	55,475	186,335

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		
於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)	-	-	-
發行股份	6,339	-	-	6,339	-	6,339
分紅	-	-	(5,424)	(5,424)	-	(5,424)
實物分派	-	(490)	(1,275)	(1,765)	(25)	(1,790)
回購股份	(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	-	375	-	375	-	375
業務合併產生的非控制性權益	-	-	-	-	9,160	9,160
處置附屬公司	-	-	-	-	(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

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	
		2019年	2018年
		人民幣百萬元	人民幣百萬元
	附註		
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金		34,347	24,567
已付所得稅		(23,037)	(13,963)
已付利息		(9,502)	(7,437)
經營活動產生之現金淨額		1,808	3,167
投資活動的現金流量			
收購附屬公司產生的淨現金流出	31	(440)	(7,235)
出售物業、廠房及設備收到的款項		-	137
購置物業、廠房及設備		(1,723)	(2,033)
投資物業付款		(177)	(36)
購置無形資產		(30)	(63)
購置土地使用權		-	(282)
購置使用權資產		(1,831)	-
對合營企業的投資		(1,620)	(5,222)
對聯營公司的投資		(178)	(3,243)
預付收購款		(24,834)	(8,738)
給予第三方貸款		-	(69)
處置附屬公司導致的淨現金流出	30	(5,607)	(1,569)
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		(830)	(2)
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		140	-
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(14,604)	(4,014)
處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		11,660	24,522
第三方償還貸款		680	99
已收利息		1,506	777
投資活動所用之現金淨額		(37,888)	(6,971)

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	
		2019年 人民幣百萬元	2018年 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		1,412	2,027
回購股份		-	(616)
與非控制性權益交易相關的淨流出		(54)	(732)
因配售而發行的股份		-	6,330
根據購股權計劃發行股份		135	9
實物分派之現金分派淨額		-	(3,085)
優先票據發行	17	16,765	6,451
優先票據歸還或贖回	17	(1,723)	(4,942)
公司債券發行	18	4,374	324
公司債券歸還	18	(100)	(3,800)
可換股債券發行		-	12,546
可換股債券到期贖回	19	(7,869)	-
銀行及其他借款所得		42,923	78,660
銀行和其他借款歸還		(39,277)	(28,803)
證券化安排的付款		(244)	(1,011)
租賃付款額		(23)	-
衍生金融工具結算		(122)	(279)
向少數股東派息		(196)	-
融資活動產生之現金淨額		16,001	63,079
現金及現金等價物的(淨減少)/淨增加		(20,079)	59,275
現金及現金等價物期初餘額		228,343	137,084
現金及現金等價物的匯兌收益		58	68
現金及現金等價物期末餘額		208,322	196,427

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2019年8月22日批准刊發。該中期財務資料未經審計。

2 編製基準

截至2019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2018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(「2018年度財務報表」)及本公司截至2019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2018年度財務報表所採用的會計政策一致，唯附註4所述除外。

應用香港財務報告準則第16號的財務報表影響在附註4列示。其他於2019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。

下列是已公佈的但在本年度仍未生效、與本集團相關的新會計準則及對現存準則的修改和解釋，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3號(修改)	業務的定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號(修改)和第8號(修改)	重大性的定義	2020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

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

本集團自2019年1月1日起追溯適用香港財務報告準則第16號，並且按照該準則的過渡條款，未重述2018報告年度的比較數字。因此，因採用香港財務報告準則第16號而作出的重分類及調整在2019年1月1日期初資產負債表內確認。

(a) 因採用香港財務報告準則第16號所確認的調整

因採用香港財務報告準則第16號，本集團為之前根據《香港會計準則第17號—租賃》的原則歸入「經營租賃」的租賃確認了租賃負債。該等租賃負債以剩餘租賃付款額按2019年1月1日的承租人增量借款利率折現的現值計量。2019年1月1日租賃負債適用的承租人加權平均增量借款利率為6.5%。

	2019 人民幣百萬元
2018年12月31日披露的經營租賃承擔	317
首次執行日使用承租人的增量借款利率進行折現	269
減：將按直線法作為費用確認的短期租賃	(25)
2019年1月1日確認的租賃負債	244
其中包括：	
流動租賃負債	75
非流動租賃負債	169

使用權資產根據與租賃負債相等的金額計量，並按照2018年12月31日資產負債表內確認的與該租賃相關的預付或計提的租賃付款額予以調整。本集團的租賃合同均為非虧損合同，不需要在首次執行日對使用權資產進行調整。

已確認的使用權資產與以下資產類別相關：

	2019年6月30日 人民幣百萬元	2019年1月1日 人民幣百萬元
租賃物業	306	244
土地使用權(從財務報表科目「土地使用權」重新分類)	3,958	2,496
使用權資產合計	4,264	2,740

4 會計政策變動(續)

(a) 因採用香港財務報告準則第16號所確認的調整(續)

已確認的租賃負債分類如下：

	2019年6月30日 人民幣百萬元	2019年1月1日 人民幣百萬元
流動租賃負債	51	75
非流動租賃負債	261	169
租賃負債合計	312	244

會計政策變更影響2019年1月1日資產負債表的下列項目：

- 使用權資產 — 增加人民幣2,740百萬元，
- 租賃負債 — 增加人民幣244百萬元，
- 土地使用權 — 減少人民幣2,496百萬元。

會計政策變更不影響2019年1月1日留存收益淨額。

在首次執行香港財務報告準則第16號的過程中，本集團使用了該準則允許採用的下列實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率，
- 根據前期對租賃合同是否是虧損性的評估，
- 截至2019年1月1日的剩餘租賃期短於12個月的經營租賃作為短期租賃處理，
- 首次採用日計量使用權時扣除初始直接費用，以及
- 如果合同包含續租或終止租賃的選擇權，則可在確定租賃期時使用事後分析。

本集團已選擇不在首次採用日重新評估一項合同是否為租賃合同或是否包含租賃。對於在過渡日之前簽訂的合同，本集團根據香港會計準則第17號和國際財務報告解釋公告第4號 — 確定一項安排是否包含租賃進行評估。

4 會計政策變動(續)

(b) 本集團的租賃活動及其會計處理

本集團租賃了多處物業。租賃協議不包含財務契約條款，但租賃資產不得用作借款抵押。

在2018財政年度以前，物業、廠房和設備租賃一直被歸入經營租賃。在經營租賃下支付的款項(扣除出租人提供的任何租賃激勵)在租賃期內按照直線法計入損益。

自2019年1月1日起，在預期可使用長期租賃資產之日，本集團確認一項使用權資產和相應負債。每筆租賃付款額均在相應負債與財務費用之間分攤。財務費用在租賃期限內計入損益，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。使用權資產按照直線法在資產使用壽命與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

租賃產生的資產和負債在現值基礎上進行初始計量。租賃負債包括下列租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除應收的租賃激勵，
- 取決於指數或比率的可變租賃付款額，
- 承租人根據餘值擔保預計應付的金額，
- 購買選擇權的行權價，前提是承租人合理確定將行使該選擇權，以及
- 終止租賃的罰款金額，前提是租賃期反映出承租人將行使終止租賃選擇權。

租賃付款額按照租賃內含利率折現。如果無法確定該利率，則應採用承租人的增量借款利率，即承租人為在類似經濟環境下獲得價值相近的資產，以類似條款和條件借入資金而必須支付的利率。

使用權資產按照成本計量，其中成本包括以下項目：

- 租賃負債初始計量金額，
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額，扣除收到的租賃激勵，
- 任何初始直接費用，以及
- 復原成本。

與短期租賃相關的付款額按照直線法在損益中確認為費用。短期租賃是指租賃期限為12個月或不足12個月的租賃。



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2018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2018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。

中期財務資料附註

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
未經審計					
於2019年6月30日					
優先票據	9,872	9,326	37,702	15,643	72,543
銀行及其他借款	93,259	103,914	50,620	2,036	249,829
公司債券	29,329	11,308	9,586	–	50,223
可換股債券	310	310	7,817	–	8,437
證券化安排的收款	569	–	–	–	569
貿易及其他應付款(不包括其他應付稅項和應付職工薪酬)	496,747	–	–	–	496,747
應付股息	6,563	–	–	–	6,563
衍生金融工具	88	118	2,757	3	2,966
租賃負債	70	58	85	261	474
合計	636,807	125,034	108,567	17,943	888,351

	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2018年12月31日					
優先票據	4,224	8,389	26,799	12,276	51,688
銀行及其他借款	106,941	82,012	64,525	7,218	260,696
公司債券	26,016	10,865	8,632	–	45,513
可換股債券	8,386	309	7,787	–	16,482
證券化安排的收款	832	–	–	–	832
貿易及其他應付款(不包括其他應付稅項和應付職工薪酬)	447,987	–	–	–	447,987
衍生金融工具	111	239	1,790	–	2,140
合計	594,497	101,814	109,533	19,494	825,338

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
於2019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	77	-	2,510	2,587
衍生金融工具	-	2,361	-	2,361
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	338	14,704	-	15,042
總計	415	17,065	2,510	19,990
負債				
衍生金融工具	-	2,966	-	2,966
於2018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	94	-	1,702	1,796
衍生金融工具	-	1,242	-	1,242
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	259	11,760	-	12,019
總計	353	13,002	1,702	15,057
負債				
衍生金融工具	-	2,140	-	2,140

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。

7 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，其他分部就分部報告目的而言，單一及合計考慮均不重大。

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，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，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	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
出售物業	196,678	126,885
提供建築服務	3,459	2,457
租金收入	143	117
提供物業管理服務	—	1,632
提供酒店服務及其他	1,726	803
	202,006	131,894

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，但沒有佔集團收入超過10%的單一客戶。

7 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
截至2019年6月30日止六個月				
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
分部業績	38,427	171	(142)	38,456
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
於2019年6月30日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,605,332	24,389	75,962	1,705,683
對合營企業和聯營公司的投資	51,581	—	304	51,885
資本開支	957	20	2,484	3,461
抵銷分部間金額後的總分部負債	1,098,545	21,322	42,569	1,162,436

中期財務資料附註

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	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
分部業績	25,463	157	1,020	26,640
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
金融資產和合同資產減值損失 淨額	464	6	12	482
於2018年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,519,796	21,951	54,189	1,595,936
對合營企業和聯營公司的投資	46,431	—	228	46,659
資本開支	1,792	32	1,972	3,796
抵銷分部間金額後的總分部負債	1,022,717	19,023	20,130	1,061,870

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	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
總分部業績	38,456	26,640
衍生金融工具公允價值變動	127	36
財務收益 — 淨額	905	181
稅前利潤	39,488	26,857

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：

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
抵銷分部間金額後總分部資產	1,705,683	1,595,936
遞延所得稅資產	21,057	18,701
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	2,587	1,796
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	15,042	12,019
衍生金融工具	2,361	1,242
總資產	1,746,730	1,629,694
抵銷分部間金額後總分部負債	1,162,436	1,061,870
應付股息	6,563	—
遞延所得稅負債	26,751	32,224
當期所得稅負債	29,240	30,783
優先票據	57,465	41,716
銀行及其他借款	221,865	231,683
公司債券	47,336	41,908
可換股債券	5,223	13,168
證券化安排的收款	550	794
衍生金融工具	2,966	2,140
總負債	1,560,395	1,456,286

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2019年6月30日止六個月		
2019年1月1日期初賬面淨值	23,421	16,435
收購附屬公司(附註31)	73	-
其他增添	1,660	177
由「在建物業」及「持作銷售已落成物業」轉入轉移的重估利得	-	655
公允價值變動	-	325
轉出至在建物業	-	(309)
處置附屬公司	-	(778)
其他處置	(499)	(2,059)
折舊	(247)	-
匯兌差額	(613)	-
	20	-
2019年6月30日期末賬面淨值	23,815	14,446
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	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」轉入轉移的重估利得	-	1,079
公允價值變動	-	381
轉出至在建物業	-	158
處置附屬公司	-	(331)
其他處置	(772)	-
折舊	(82)	-
匯兌差額	(560)	-
	83	-
2018年6月30日期末賬面淨值	22,902	12,523

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，2019年6月30日及2018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2019年6月30日和2018年12月31日，本集團只有第3層級的投資物業。

9 在建物業

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018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	662,174	626,937
— 超過正常營運週期後落成並列作非流動資產	126,970	107,812
	789,144	734,749
款項包括：		
— 建造成本(包含已資本化的折舊及員工成本)	339,609	318,756
— 土地成本	431,165	398,795
— 借款成本	18,370	17,198
	789,144	734,749

本集團物業開發的正常營運週期為一至兩年。

於2019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15,574百萬元(2018年12月31日：人民幣16,589百萬元)。

於2019年6月30日，人民幣480,692百萬元(2018年12月31日：人民幣517,817百萬元)在建物業預期將在一年之後落成並交付。

截至2019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6.42%(截至2018年6月30日止六個月年化利率：6.21%)。大部分在建物業位於中國內地。

中期財務資料附註

10 於合營企業之投資

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日	27,891	19,346
附屬公司轉入	2,736	778
其他增添	1,671	7,048
轉至附屬公司	(1,324)	(112)
處置	(127)	(39)
經營成果所佔份額	1,313	(279)
— 負商譽產生的收益	50	51
— 其他	1,263	(330)
於6月30日	32,160	26,742

餘額列示如下：

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
	非上市公司股權	
— 佔淨資產份額	31,745	27,553
— 商譽	415	338
	32,160	27,891

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部分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。

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2019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3,809百萬元(2018年12月31日：人民幣3,391百萬元)。

11 於聯營公司之投資

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日	18,768	11,585
附屬公司轉入	34	286
其他增添	247	5,332
轉至附屬公司	(302)	(965)
處置	(26)	(102)
經營成果所佔份額	1,004	69
— 負商譽產生的收益	-	153
— 其他	1,004	(84)
於6月30日	19,725	16,205

所有聯營公司的各單項收購未對本集團有重大影響。

截至2019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4,521百萬元（2018年12月31日：人民幣3,640百萬元）。

12 貿易及其他應收款

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018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))	42,399	40,597
— 其他應收款項 — 淨額(附註(b))	286,441	251,182
— 提供給關聯方和第三方貸款 — 淨額	14	687
— 預付土地款(附註(c))	111,436	109,670
— 其他預付款項	44,772	24,261
	485,062	426,397
列作非流動資產		
— 預付股權款	26,778	10,962
	511,840	437,359

中期財務資料附註

12 貿易及其他應收款(續)

(a) 應收賬款的明細列示如下：

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
應收賬款	42,551	40,724
減：減值準備	(152)	(127)
應收賬款 — 淨額	42,399	40,597

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：

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	38,113	37,275
超過90天至180天以內	2,390	1,593
超過180天至365天以內	1,326	1,149
超過365天	722	707
	42,551	40,724

於2019年6月30日及2018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。

12 貿易及其他應收款(續)

(b) 其他應收款項明細列示如下：

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018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	111,997	83,387
土地競買及其他保證金	38,900	61,705
其他(*)	138,403	107,995
	289,300	253,087
減：減值準備	(2,859)	(1,905)
其他應收款項 — 淨額	286,441	251,182

* 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2019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：

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
與出售物業相關的合同資產	9,823	7,277
與建築服務相關的合同資產	3,670	2,960
合同取得成本	7,057	6,857
	20,550	17,094
合同資產及合同取得成本合計	20,550	17,094

中期財務資料附註

14 現金及現金等價物

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
庫存現金及銀行存款	222,618	241,599
短期存款(附註(a))	218	944
	222,836	242,543
減：受限制現金(附註(b))	(14,514)	(14,200)
	208,322	228,343

- (a) 短期存款以人民幣結算，存款期為3個月以內(2018年12月31日：3個月以內)。於2019年6月30日，以上存款的實際利率為年化利率0.99%(2018年12月31日：年化利率1.22%)。
- (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) 現金及短期存款以下列貨幣計值：

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣	207,208	232,044
港幣	2,760	902
美元	3,618	3,575
林吉特	8,688	4,518
其他貨幣	562	1,504
	222,836	242,543

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

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
於中國上市權益證券(附註(a))	338	259
理財產品(附註(b))	14,704	11,760
	15,042	12,019

- (a) 本集團持有一家在全國中小企業股份轉讓系統中的上市公司2.29%的股權(2018年12月31日：2.29%)。2019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2019年6月30日和2018年12月31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

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
應付賬款(附註(a))	272,051	255,053
其他應付款項(附註(b))	224,183	192,339
其他應付稅項	50,763	41,034
應付職工薪酬	6,888	9,800
應計費用	513	595
	554,398	498,821

- (a) 根據發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	226,915	211,512
超過90天及180天以內	35,886	34,648
超過180天及365天以內	6,008	5,698
超過365天	3,242	3,195
	272,051	255,053

- (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	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日	41,716	31,913
增添(附註(a))	16,765	6,451
到期歸還(附註(a))	(1,723)	-
提早贖回	-	(4,757)
利息費用	1,723	1,280
利息支付	(1,396)	(1,138)
外幣折算差異	380	11
	57,465	33,760
減：列作流動負債的即期部分	(7,038)	(5,349)
列作非流動負債	50,427	28,411

(a) 截至2019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：				
2022票據III	550	7.125%	2019年1月25日	3年
2024票據(第二期)(*)	450	8.000%	2019年1月25日	5年
2024票據II	550	6.500%	2019年4月8日	5年
2026票據II	950	7.250%	2019年4月8日	7年
本期到期歸還：				
2019票據II	250	7.500%	2014年6月5日	5年

* 2024票據(第二期)與2024票據合併並組成單一序列。

(b) 所有的優先票據均於新加坡證券交易所上市交易。

所有的優先票據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、2019年6月30日以及2018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、2019年6月30日及2018年12月31日影響均不重大。

18 公司債券

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日	41,908	47,334
收購附屬公司	-	3,475
其他增添(附註(a))	4,374	324
到期歸還	(100)	(3,800)
利息費用	1,358	1,304
利息支付	(210)	(765)
外幣折算差異	6	-
	47,336	47,872
減：列作流動負債的即期部分	(28,098)	(17,726)
列作非流動負債	19,238	30,146

(a) 截至2019年6月30日止六個月，本集團新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
廣東騰越建築工程有限公司 2019年非公開發行人民幣 公司債券(第一期)	2,900	5.93%	2019年4月26日	2年
碧桂園地產集團有限公司 (「碧桂園地產」)2019年 非公開發行住房 租賃專項人民幣債券 (第一期)	567	5.95%	2019年4月1日	4年
碧桂園地產2019年公開 發行人民幣債券(第一期)	590	5.03%	2019年4月2日	5年
馬來西亞碧桂園房產有限公司 (「馬來碧桂園」)2019年非公開發 行林吉特債券(第三期)	213	6.40%	2019年3月18日	3年
馬來碧桂園2019年非公開發行 林吉特債券(第四期)	116	6.40%	2019年5月8日	3年

(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2019年6月30日和2018年12月31日的價值是不重大的。

中期財務資料附註

19 可換股債券

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日的負債部分價值	13,168	-
增添	-	12,171
到期贖回(附註(a))	(7,869)	-
利息費用	112	243
利息支付	(59)	-
外幣折算差異	(129)	500
於6月30日的負債部分價值	5,223	12,914
減：列作流動負債的即期部分	(21)	(12,914)
列作非流動負債	5,202	-

- (a) 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定，債券本金為港幣15,600百萬元(統稱「2019可換股債券」)。於2019年6月30日，本集團已贖回所有已到期的2019可換股債券。
- (b) 可換股債券由本公司及本集團若干附屬公司提供擔保及由本集團若干附屬公司的股權擔保。

於2019年6月30日，剩餘部分於2023年12月5日到期的本金總額為港幣7,830百萬元的以港幣結算的可換股債券尚未轉換。

20 銀行及其他借款

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
列作非流動負債：		
— 有抵押	107,354	108,300
— 無抵押	90,816	89,779
減：非流動負債的即期部分	(55,065)	(58,240)
	143,105	139,839
列作流動負債：		
— 有抵押	2,734	10,775
— 無抵押	20,961	22,829
非流動負債的即期部分	55,065	58,240
	78,760	91,844
總銀行及其他借款	221,865	231,683

於2019年6月30日，本集團的銀行及其他借款人民幣110,088百萬元(2018年12月31日：人民幣119,075百萬元)，乃由本集團的若干物業，使用權資產及設備作抵押，抵押物總賬面價值為人民幣77,452百萬元(2018年12月31日：人民幣80,098百萬元)和／或由集團若干股權投資擔保。

截至2019年6月30日止六個月的加權平均年化實際利率為6.54%(截至2018年6月30日止六個月：6.26%)。

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：

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣	174,370	190,139
港幣	13,506	10,121
美元	25,663	23,114
林吉特	2,435	2,539
其他	5,891	5,770
	221,865	231,683

中期財務資料附註

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	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
法定							
於2018年1月1日，2018年6月30日， 2019年1月1日 及2019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2018年1月1日	21,280	2,128	2,003	22,838	24,841	(380)	24,461
發行股份	463	46	37	6,302	6,339	-	6,339
— 配售股份	460	46	37	6,293	6,330	-	6,330
— 根據購股權計劃發行股份	3	-	-	9	9	-	9
回購股份	-	-	-	-	-	(616)	(616)
註銷股份	(2)	-	-	(25)	(25)	25	-
於2018年6月30日	21,741	2,174	2,040	29,115	31,155	(971)	30,184
於2019年1月1日	21,646	2,164	2,032	28,201	30,233	(2,352)	27,881
根據購股權計劃發行股份	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

22 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				其他儲備			其他儲備					
	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		
	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(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,563)	(6,563)	
員工股份計劃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
一員工服務價值	-	-	179	-	-	-	-	-	-	179	-	179	
一根據購股權計劃發行股份	-	-	(9)	-	-	-	-	-	-	(9)	-	(9)	
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	-	-	-	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	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,424)	(5,424)	
實物分派	-	(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	-	-	-	(14)	-	-	-	-	-	(14)	-	(14)	
可換股債券的權益部分	-	-	-	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	2	-	-	2	-	2	
對沖遞延成本	-	-	-	-	-	-	-	(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	

23 其他收入及收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
其他收入		
— 品牌管理收入	718	269
— 向物業買家預收的保證金的罰沒收入	39	37
— 政府補助收入	32	27
	789	333
其他收益		
— 負商譽產生的收益(附註31)	87	847
— 處置附屬公司收益(附註30)	415	206
— 處置聯營公司及合營企業收益	32	—
— 處置物業、廠房及設備的收益	39	55
— 衍生金融工具公允價值變動	127	36
— 其他	167	281
	867	1,425
其他收入及收益 — 淨額	1,656	1,758

76

24 按性質分類的費用

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
出售物業成本	145,624	94,720
廣告及宣傳推廣開支	2,480	1,358
其他稅金及附加	1,545	1,227
合同取得成本	1,814	973
職工福利開支	9,802	5,827
物業管理及其他服務費用	531	20
捐贈(附註(a))	601	501
固定資產折舊	461	460
無形資產攤銷	37	23
土地使用權攤銷	—	35
使用權資產折舊	67	—
其他	3,477	1,679
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政費用及研發費用合計	166,439	106,823

(a) 本期，集團向廣東省國強公益基金會捐贈人民幣17百萬元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣55百萬元)。公司的若干董事同時出任該基金會的理事。

25 財務收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
財務收益：		
— 銀行存款及其他的利息收益	1,506	777
財務費用：		
— 利息費用		
— 銀行及其他借款	(7,809)	(5,894)
— 優先票據(附註17)	(1,723)	(1,280)
— 公司債券(附註18)	(1,358)	(1,304)
— 可換股債券(附註19)	(112)	(243)
— 租賃負債	(11)	—
— 證券化安排的收款	(17)	(131)
	(11,030)	(8,852)
減：資本化於合資格資產	11,030	8,852
	—	—
— 融資活動的淨匯兌虧損	(601)	(411)
— 提前贖回優先票據損失	—	(185)
	(601)	(596)
財務收益 — 淨額	905	181

26 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
當期所得稅		
— 企業所得稅	11,310	5,185
— 土地增值稅(附註(c))	8,342	4,894
	19,652	10,079
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(3,615)	385
— 土地增值稅(附註(c))	161	(126)
— 未付分紅預提所得稅(附註(d))	233	200
	(3,221)	459
	16,431	10,538

- (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(2018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的股利撥備。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。

27 股息

於2019年8月22日，董事會宣佈派發截至2019年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣22.87分，總計人民幣4,953百萬元(2018年中期股息：每股人民幣18.52分，總計人民幣4,017百萬元)。合資格股東有權選擇以全部收取本公司新股份或部分收取本公司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2019年5月16日舉行之本公司股東周年大會中，已表決通過派發2018年度每股人民幣30.32分(等值於港幣34.49分)之末期股息決議，總計人民幣6,563百萬元。該項股息已於2019年7月以現金形式發放。

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	
	2019年	2018年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	15,635	12,939
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,361	21,555
每股盈利 — 基本(每股人民幣元)	0.73	0.60

(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。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2019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	
	2019年	2018年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	15,635	12,939
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,361	21,555
調整 — 購股權、獎勵股份及可換股債券(百萬股)	689	829
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(百萬股)	22,050	22,384
每股盈利 — 攤薄(每股人民幣元)	0.71	0.58

29 擔保

	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018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))	389,376	319,239
為合營企業、聯營公司及若干第三方借款提供擔保(附註(b))	70,922	58,090
	460,298	377,329

- (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。

30 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	1,036
— 包括於其他應收款	2,290
— 處置股權後剩餘對合營企業及聯營公司投資的公允價值	2,770
	6,096
減：	
— 處置附屬公司的淨資產總額	(11,840)
— 處置的非控制性權益	6,159
處置收益	415
出售附屬公司收款，減去處置之現金後淨額	
— 收到現金對價	1,036
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(6,643)
處置導致的淨現金流出	(5,607)

31 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
總對價：	
— 現金	3,053
— 業務合併前持有的合營企業和聯營公司權益的公允價值	1,751
	4,804
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	2,613
受限制現金	1,381
物業、廠房及設備	73
無形資產	8
在建物業及持作銷售的已落成物業	49,507
預付所得稅金	2,469
合同資產	392
貿易及其他應收款	9,984
遞延所得稅資產	8
銀行及其他借款	(4,154)
貿易及其他應付款	(18,339)
合同負債	(34,897)
當期所得稅負債	(2,683)
遞延所得稅負債	(540)
	5,822
可辨認淨資產總額	5,822
非控制性權益	(931)
負商譽	(87)
	4,804
收購業務的現金流出，扣除購入的現金	
— 支付現金對價	(3,053)
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	2,613
	(440)

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。

所購的業務在收購日至2019年6月30日期間為本集團貢獻收入人民幣10,403百萬元和貢獻淨收益人民幣1,996百萬元。若收購在2019年1月1日已發生，則截止2019年6月30日中期簡明綜合利潤表的備考收入將為人民幣202,013百萬元，而備考利潤將為人民幣22,232百萬元。

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	
	2019年 人民幣百萬元	2018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	2,225	2,905
建築服務收入	6	78
購買物業管理服務，協銷顧問及其他服務	531	20
其他交易	37	25
	2,799	3,028
(ii) 合營企業：		
提供借款擔保	44,057	25,142
建築服務收入	1,579	1,494
其他交易	313	171
	45,949	26,807
(iii) 聯營公司：		
提供借款擔保	26,740	22,262
建築服務收入	1,459	1,049
其他交易	320	110
	28,519	23,421

上述交易的價格根據相關協議條款定價。

中期財務資料附註

32 關聯人士交易 (續)

(c) 主要管理人員酬金

主要管理人員包括本公司董事和執行總裁。

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣百萬元	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	263	260

(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：

	2019年	2018年
	6月30日	12月31日
	人民幣百萬元	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	3,612	2,435
合同資產及合同取得成本	53	48
貿易及其他應付款項	4,740	3,248
(ii) 合營企業：		
貿易及其他應收款	81,349	51,446
合同資產及合同取得成本	1,376	910
貿易及其他應付款項	49,088	34,903
(iii) 聯營公司：		
貿易及其他應收款	33,275	33,446
合同資產及合同取得成本	1,133	895
貿易及其他應付款項	34,101	27,388

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(聯席主席)
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

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(於2019年6月1日獲委任)
楊國安先生(於2019年6月1日辭任)

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(於2019年3月18日獲委任)

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)
(於2019年1月2日獲委任)
羅 杰先生(莫斌先生的替任代表)
左 莹女士(楊惠妍女士的替任代表)
(於2019年1月2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
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

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

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
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：

上海市錦天城律師事務所
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>

2019年財務日誌

公佈2019年中期業績	8月22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22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
「2018年股東周年大會」	本公司於2018年5月17日(星期四)舉行的股東周年大會
「2019年股東特別大會」	本公司於2019年5月16日(星期四)舉行的股東特別大會
「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
「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2019年9月18日(星期三)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

詞彙

「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
「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
「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

