



COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED 碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2007)

截至2007年6月30日止六個月 中期業績公佈

摘要

- 截至2007年6月30日止六個月，銷售額為人民幣6,033.8百萬元，對比2006年同期增長48.0%。
- 權益所有人應佔利潤為人民幣1,421.0百萬元，對比2006年同期增長164.3%。
- 期內毛利率為37.8%，對比2006年同期36.4%有所增長。
- 期內淨利潤率為23.5%，對比2006年同期的13.2%大幅增長。
- 每股盈利為人民幣9.7分，對比2006年同期增長142.5%。

中期業績

碧桂園控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2007年6月30日止六個月的未經審核綜合收益表連同2006年同期之比較數字，及本集團於2007年6月30日之未經審核綜合資產負債表連同2006年12月31日之經審核比較數字如下：

綜合資產負債表
(人民幣千元)

	附註	未經審核 2007年 6月30日	經審核 2006年 12月31日
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,185,778	944,571
無形資產		224,799	—
土地使用權		2,465,159	2,171,614
可供出售金融資產		20,000	20,000
在建物業		577,611	212,573
遞延所得稅資產		471,819	555,566
		<u>4,945,166</u>	<u>3,904,324</u>
流動資產			
土地使用權		1,757,278	1,584,777
在建物業		4,588,938	3,725,848
持作銷售已落成物業		1,605,999	1,641,029
存貨		104,996	89,955
貿易及其他應收款	3	3,181,426	1,439,064
預付稅金		1,145,683	942,012
受限制現金		759,113	454,669
現金及現金等價物		16,111,518	1,529,689
		<u>29,254,951</u>	<u>11,407,043</u>
總資產		<u>34,200,117</u>	<u>15,311,367</u>
權益			
權益所有人應佔股本及儲備			
股本及溢價	4	14,989,639	764,568
儲備		32,705	32,705
保留盈利		1,421,048	512,554
		<u>16,443,392</u>	<u>1,309,827</u>
少數股東權益		190,160	165,535
總權益		<u>16,633,552</u>	<u>1,475,362</u>
負債			
非流動負債			
借款		3,335,910	2,858,200
遞延所得稅負債		186,990	130,957
		<u>3,522,900</u>	<u>2,989,157</u>
流動負債			
預收賬款		10,322,425	7,481,986
貿易及其他應付款	5	2,151,918	1,848,859
應付所得稅		298,832	292,911
借款		1,270,490	1,223,092
		<u>14,043,665</u>	<u>10,846,848</u>
總負債		<u>17,566,565</u>	<u>13,836,005</u>
權益及負債總額		<u>34,200,117</u>	<u>15,311,367</u>
流動資產淨額		<u>15,211,286</u>	<u>560,195</u>
總資產減流動負債		<u>20,156,452</u>	<u>4,464,519</u>

綜合收益表
(人民幣千元)

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2007年	2006年
收入	6	6,033,798	4,077,755
銷售成本		(3,754,734)	(2,591,493)
毛利		2,279,064	1,486,262
其他收益／(損失) —淨額	7	207,851	(41,795)
營銷及市場推廣成本		(157,559)	(116,078)
行政開支		(291,138)	(162,350)
其他開支		(10,518)	(37,346)
經營利潤		2,027,700	1,128,693
財務費用	8	(148,723)	(138,810)
稅前利潤		1,878,977	989,883
所得稅費用	9	(435,804)	(383,939)
本期利潤		1,443,173	605,944
應佔：			
權益所有人		1,421,048	537,673
少數股東權益		22,125	68,271
		1,443,173	605,944
每股基本及攤薄盈利			
(以每股人民幣分列示)	10	9.7分	4.0分
股息	11	512,554	376,343

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。

為籌備在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，本集團進行了重組（「重組」）。本集團在截至2006年12月31日止年度的經審核財務報表中披露了重組的有關細節。

本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。於期內，本公司業務為投資控股。本公司之附屬公司主要從事房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理、酒店經營及主題公園業務。

本公司股份於2007年4月20日在聯交所上市。

除特別說明外，中期財務資料均以人民幣千元計值，並經本公司董事會批准在2007年8月27日刊發。

2. 編製基準及會計政策

2.1 編製基準

中期財務資料乃根據香港會計師公會頒布的香港會計指引第5號「共同控制合併賬目的合併會計處理」所述的合併會計原則編製。

中期財務資料包括本集團屬下各公司的財務狀況、業績及現金流量，乃假設現時集團架構已於2006年1月1日或各實體各自的註冊成立／成立日期經已存在。就期內向第三方收購（或出售）的公司而言，將由有關收購（出售）當日起計入（或不計入）本集團的中期財務資料。

截至2007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。中期財務報告應與截至2006年12月31日止年度的經審核財務報表一併閱覽。

2.2 會計政策

本中期財務資料所採用的會計政策與截至2006年12月31日止年度經審核財務報表所採用者一致。如2006年12月31日的年度報告所述。

採用新訂／經修訂香港財務報告準則

2007年，本集團採用了以下與其營運相關的香港財務報告準則之新訂準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號(修訂)	財務報表的呈報：資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)——詮釋9	重估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)——詮釋10	中期財務報告及減值
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露

本集團已經評估了採用上述新訂準則、修訂及詮釋的影響，並且認為對本集團的業績和財務狀況並無重大影響，對本集團的會計政策亦無任何重大改變，而採納香港會計準則第1號(修訂)和香港財務報告準則第7號規定在年度綜合賬目中作出額外披露。

尚未生效且本集團並無採納的準則及詮釋

以下新訂／經修訂準則及詮釋已經頒佈，並規定於本集團在2007年3月1日或之後開始的會計期間或較後期間應用。

香港財務報告準則第8號	營運分部
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港(國際財務報告詮釋委員會)——詮釋11	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)——詮釋12	服務專營權安排

本集團並未提前採納上述任何準則或詮釋。管理層正在評估有關影響，但尚未能判斷對本集團經營業績以及財務狀況的影響。

3. 貿易及其他應收款

	於	
	2007年 6月30日	2006年 12月31日
貿易應收款：(附註)：	84,842	49,937
關聯方	11,762	—
第三方	73,080	49,937
其他應收款	700,954	818,499
關聯方	—	638,797
第三方	703,911	182,659
應收款項減值撥備	(2,957)	(2,957)
合約工程的應收客戶款項	296,125	103,694
預付款－第三方	2,099,505	466,934
	<u>3,181,426</u>	<u>1,439,064</u>

於2007年6月30日，貿易及其他應收款的公允價值與其賬面值相約。

附註：

貿易應收款之來源主要為提供建築服務及銷售物業。建築業務的客戶其信用期一般為1至3個月，物業開發的客戶則一般無信用期。貿易應收款之賬齡分析如下：

	於	
	2007年 6月30日	2006年 12月31日
90天以內	67,981	32,918
90天以上及180天以內	6,377	7,589
180天以上及365天以內	3,902	3,277
365天以上	6,582	6,153
	<u>84,842</u>	<u>49,937</u>

4. 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股 面值的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	合計 人民幣千元
法定					
於註冊成立時的每股面值					
0.1港元的普通股	3,800,000	380	384	—	384
法定股本增加	99,996,200,000	9,999,620	9,904,624	—	9,904,624
	<u>100,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>9,905,008</u>	<u>—</u>	<u>9,905,008</u>
已發行及繳足股款					
於2006年11月10日(註冊成立時)	1	—	—	—	—
發行面值0.1港元的普通股	99	—	—	—	—
	<u>100</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於2006年12月31日及2007年1月1日					
有關收購豪華而發行的股份	999,999,900	100,000	99,060	665,508	764,568
股份溢價撥充資本	12,600,000,000	1,260,000	1,246,014	(1,246,014)	—
本公司上市時發行股份	2,760,000,000	276,000	272,699	14,398,496	14,671,195
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(446,124)</u>	<u>(446,124)</u>
上市費用					
於2007年6月30日	<u>16,360,000,000</u>	<u>1,636,000</u>	<u>1,617,773</u>	<u>13,371,866</u>	<u>14,989,639</u>

5. 貿易及其他應付款

	於	
	2007年 6月30日	2006年 12月31日
貿易應付款：(附註)	487,485	517,018
關聯方	30,730	37,567
第三方	456,755	479,451
其他應付款：		
第三方	291,673	279,129
應付員工福利	124,900	120,853
應計費用	143,928	42,845
其他應付稅項	1,103,932	889,014
	<u>2,151,918</u>	<u>1,848,859</u>

附註：

於資產負債表日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於	
	2007年 6月30日	2006年 12月31日
90日內	450,200	407,915
90日以上及180日以內	9,440	35,967
180日以上及365日以內	7,602	15,407
365日以上	20,243	57,729
	<u>487,485</u>	<u>517,018</u>

6. 收入及分部資料

本集團主要從事物業發展、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營和主題公園業務。本集團其他業務主要為經營房地產開發業務配套設施的學校，其已於2006年出售。由於本集團於中華人民共和國（「中國」）以外市場所佔的綜合營業額及業績少於10%，而處於中國以外的資產佔本集團的綜合資產少於10%，故並無按地區分部方式呈報。

收入包括下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2007年	2006年
出售物業	5,447,687	3,501,729
提供建築服務	369,067	329,450
提供酒店服務	99,802	95,799
提供物業管理服務	105,449	75,795
學費收入	—	59,100
提供裝飾服務	11,793	15,882
	<u>6,033,798</u>	<u>4,077,755</u>

截至2007年6月30日止六個月的分部業績如下：

	房地產開發	建築、 裝修及裝飾	物業管理	酒店經營及 主題公園	其他	撇銷	集團
總分部收入	5,447,687	2,561,220	114,108	102,790	—	—	8,225,805
分部間收入	—	(2,180,360)	(8,659)	(2,988)	—	—	(2,192,007)
收入	5,447,687	380,860	105,449	99,802	—	—	6,033,798
分部業績	1,735,664	574,650	9,329	8,943	—	(300,886)	2,027,700
財務費用							(148,723)
稅前利潤							1,878,977
所得稅費用							(435,804)
本期利潤							<u>1,443,173</u>

截至2006年6月30日止六個月的分部業績如下：

	房地產開發	建築、 裝修及裝飾	物業管理	酒店經營及 主題公園	其他	撇銷	集團
總分部收入	3,501,729	1,755,004	86,924	99,521	59,100	—	5,502,278
分部間收入	—	(1,409,672)	(11,129)	(3,722)	—	—	(1,424,523)
收入	3,501,729	345,332	75,795	95,799	59,100	—	4,077,755
分部業績	848,398	379,827	10,061	2,972	8,107	(86,463)	1,162,902
出售附屬公司及業務的損失							(34,209)
財務費用							(138,810)
稅前利潤							989,883
所得稅費用							(383,939)
本期利潤							605,944

分部間轉撥或交易按雙方協定的條款及條件訂立。

其他在綜合收益表中列賬的分部項目及資本開支如下：

	截至2007年6月30日止六個月						
	房地產開發	建築、 裝修及裝飾	物業管理	酒店經營及 主題公園	其他	撇銷	集團
折舊	12,459	12,166	3,989	27,462	—	(3,426)	52,650
土地使用權攤銷	23,766	477	—	1,108	—	—	25,351
資本開支	133,964	22,325	5,823	168,172	—	(35,944)	294,340

	截至2006年6月30日止六個月						
	房地產開發	建築、 裝修及裝飾	物業管理	酒店經營及 主題公園	其他	撇銷	集團
折舊	13,906	11,892	3,392	24,293	5,642	(2,816)	56,309
土地使用權攤銷	18,111	1,073	—	1,270	—	—	20,454
物業、廠房及設備減值	—	—	—	4,018	155	—	4,173
資本開支	18,463	1,518	3,646	111,963	—	(34,192)	101,398

於2007年6月30日分部資產和負債如下：

	房地產開發	建築、 裝修及裝飾	物業管理	酒店經營及 主題公園	其他	撇銷	集團
分部資產	40,449,959	6,550,867	164,260	2,062,309	—	(15,499,096)	33,728,299
未分配資產							471,818
總資產							34,200,117
分部負債	21,646,114	4,759,098	124,705	461,313	—	(14,516,888)	12,474,342
未分配負債							5,092,223
總負債							17,566,565

於2006年12月31日分部資產和負債如下：

	房地產開發	建築、 裝修及裝飾	物業管理	酒店經營及 主題公園	其他	撇銷	集團
分部資產	20,227,493	4,367,792	119,137	986,482	—	(10,945,103)	14,755,801
未分配資產							555,566
總資產							15,311,367
分部負債	15,662,588	2,559,287	83,899	966,359	—	(9,941,288)	9,330,845
未分配負債							4,505,160
總負債							13,836,005

分部資產主要包括物業、廠房及設備，土地使用權，在建物業，持作銷售已落成物業，存貨，應收款項及營運現金。分部資產不包括遞延所得稅資產。

分部負債主要包括營運負債，其不包括遞延所得稅負債，應付所得稅及借款。

資本開支包括對物業、廠房及設備的添置，包括透過企業合併進行收購產生的添置。

7. 其他收益／(虧損)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2007年	2006年
罰沒收入	1,472	4,254
利息收入	355,250	8,248
處置物業、廠房及設備的收益／(損失)	1,362	(3,624)
出售附屬公司及業務的損失	—	(34,209)
匯兌損失－淨額	(167,027)	—
其他	16,794	(16,464)
	<u>207,851</u>	<u>(41,795)</u>

截至2007年6月30日止六個月的利息收入主要源自全球發售期間所收取的認購款額。

8. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2007年	2006年
利息費用：		
— 銀行借款	148,723	120,990
— 關聯方借款	—	17,820
	<u>148,723</u>	<u>138,810</u>

9. 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2007年	2006年
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	352,223	304,982
— 香港利得稅	—	—
遞延所得稅	<u>83,581</u>	<u>78,957</u>
	<u>435,804</u>	<u>383,939</u>

中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的33%計算，並對不可就中國企業所得稅評稅或扣減的該等項目作出調整。

截至2007年6月30日止六個月，由於本集團並無任何應課稅利潤，因此並無計提香港利得稅（截至2006年6月30日止六個月：無）。

根據於2007年3月16日全國人民代表大會第十次會議通過之《中華人民共和國企業所得稅法》，內資企業及外資企業之企業所得稅率將改為劃一稅率25%，該企業所得稅法自2008年1月1日起生效。因此，除騰越建築公司外，所有在中國註冊成立的本公司附屬公司的企業所得稅率會從33%降為25%，於2008年1月1日起生效。就騰越建築公司而言，當地稅務局於2006年8月批准其企業所得稅率從33%降為24%，並且從2006年開始享受前兩年免繳稅及其後三年減半的稅項優惠。騰越建築公司採用的優惠稅率經過五年的過渡期也會逐漸過渡到25%的統一稅率。由於過渡至新稅率的具體指示尚未發佈，本集團估計騰越建築公司優惠稅率的採用期限會比現存的優惠期間和五年的過渡期間要短。由於稅率的變化，遞延所得稅資產和負債的賬面價值的變化已在截至2007年6月30日止六個月的財務資料中反映。

10. 每股盈利

本公司權益所有人應佔每股盈利如下：

	截至6月30日止六個月	
	2007年	2006年
本公司權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	1,421,048	537,673
已發行普通股加權平均數(以千位數計)	14,683,978	13,600,000
每股盈利(每股人民幣分)	9.7	4.0

期內的已發行普通股加權平均數為14,683,978,000(2006年：13,600,000,000)，乃經考慮：(i)因重組而發行的999,999,900股股份，及(ii)資本化發行12,600,000,000股普通股並視為在所呈列的整個會計期間經已發行而計算。

由於並無任何攤薄股份，故此每股基本及攤薄盈利相同。

11. 股息

本集團各附屬公司在重組之前已向其當時的股東派付股息。重組後本公司並無宣派任何股息。

股息率及有權享有股息的股份數額並未呈報，原因為有關資料不具實質意義。

12. 資本及房地產開發開支承擔

	於	
	2007年 6月30日	2006年 12月31日
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	7,182	32,265
房地產開發開支	3,105,367	678,423
	<u>3,112,549</u>	<u>710,688</u>

管理層討論及分析

業務回顧

物業發展

截至2007年6月30日，本集團有28個發展項目分別處於不同發展階段。本集團的項目當中有二十三個位於廣東省－廣州市（八個項目）、佛山市（五個項目）、江門市（四個項目）、陽江市（一個項目）、韶關市（兩個項目）、肇慶市（兩個項目）及惠州市（一個項目），有五個項目位於其它省份－湖南省長沙市（一個項目）、內蒙古自治區滿洲里市（一個項目）、江蘇省泰州市（一個項目）及遼寧省沈陽市（兩個項目）。

物業管理

本集團透過其全資物業管理附屬公司廣東碧桂園物業管理有限公司（「廣東管理公司」）向各個已發展項目的居民提供售後物業管理及服務。

截至2007年6月30日，本集團約有11,551名員工分別於旗下24家物業管理分公司工作。本集團旨在繼續向本集團物業買家提供完善優質的售後物業管理及服務，包括公眾保安和協助管理公眾秩序、維護公眾設施、清潔公眾地方、家居協助、園藝佈置、區內穿梭巴士及其他客戶服務。本集團已在市場上建立起優質服務的美譽。廣東管理公司於2005年獲建設部認可為一級物業管理公司，是中國物業管理公司的最高榮譽。

酒店發展及營運

本集團已開發及目前經營的酒店包括五星級酒店兩家及四星級酒店一家，以及按《旅遊飯店星級的劃分與評定》的五星級標準建造的酒店三家。此外，本集團另外還有按《旅遊飯店星級的劃分與評定》五星級標準在建的酒店五家。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括物業銷售或提供服務的收益（在撇銷現在組成本集團公司之間交易賬項後）。收益主要來自其四個業務部分：房地產開發、建築及裝飾、物業管理及酒店營運。截至2007年6月30止6個月的收益約為人民幣6,033.8百萬元，較2006年同期的約人民幣4,077.8百萬元增加48.0%，主要由於物業銷售的增加。來自房地產開發、建築及裝飾、物業管理及酒店營運和主題公園的收益分別為人民幣5,447.7百萬元、人民幣380.9百萬元、人民幣105.4百萬元及人民幣99.8百萬元。

房地產開發

截至2007年6月30日止六個月，來自房地產開發的收益由2006年同期的約人民幣3,501.7百萬元增加55.6%至約人民幣5,447.7百萬元，主要由於2007年上半年所銷售的住宅物業的總建築面積（「總建築面積」）達935,342平方米，對比2006年同期的648,614平方米，增加44.2%。同時，物業平均銷售價格由截至2006年6月30日止6個月的每平方米約人民幣5,371元增至2007年同期的每平方米約人民幣5,824元。

建築及裝飾

建築及裝飾的收益由截至2006年6月30日止六個月的約人民幣345.3百萬元增加10.3%至2007年同期的約人民幣380.9百萬元，主要是向清遠碧桂園物業發展有限公司（本集團的關聯方）提供的建築及裝飾服務量增加。

物業管理

物業管理的收益由截至2006年6月30日止六個月的約人民幣75.8百萬元增加39.1%至2007年同期約人民幣105.4百萬元，主要歸因於管理下的總累計建築面積增加。這乃因南海碧桂園、南沙碧桂園、碧桂園鳳凰城等物業的建築工程竣工及交付所致。

酒店營運

酒店營運的收益由截至2006年6月30日止六個月約人民幣95.8百萬元增加4.2%至2007年同期的約人民幣99.8百萬元，主要是由於鶴山市碧桂園鳳凰酒店有限公司、江門市五邑碧桂園鳳凰酒店有限公司收益穩步提高，清遠市碧桂園假日半島酒店有限公司於2007年5月14日正式評定為五星級酒店，加上按五星級標準興建的陽江市碧桂園鳳凰酒店有限公司於2007年5月正式對外營業所致。

銷售成本

本集團銷售成本主要指本公司直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括建築、裝飾及設計成本、土地使用權成本、營業稅及土地增值稅。房地產開發在土地收購和建築方面需龐大資本投資，且或會需時多月或幾年才能產生正向現金流向。

銷售成本由截至2006年6月30日止六個月的約人民幣2,591.5百萬元增加44.9%至2007年同期的約3,754.7百萬元。建築、裝飾及設計成本的增加乃相應物業的總銷售額的增加。

毛利

本集團毛利由截至2006年6月30日止六個月的約人民幣1,486.3百萬元增加53.3%至2007年同期的約人民幣2,279.1百萬元，主要由於售出物業的總建築面積大幅增加所致。毛利率由36.4%增加至37.8%，主要由於售出物業的平均價格由截至2006年6月30日止六個月的每平方米約人民幣5,371元增至2007年同期的約每平方米人民幣5,824元所致。

其他收益／(損失)－淨額

本集團其他收益／(損失)－淨額由截至2006年6月30日止六個月的損失人民幣約41.8百萬元增加597.4%至2007年同期的收益約人民幣207.9百萬元，主要是因為本集團首次公開發售(「首次公開發售」)股票時凍結資金所產生的利息收入約270.0百萬元以及其他銀行存款利息約人民幣85.2百萬元，其他收益的增長因此被首次公開發售所籌集的港元而尚未結匯成人民幣所產生的淨匯兌損失約167.0百萬元所抵銷。

營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由截至2006年6月30日止六個月的人民幣約116.1百萬元增加35.7%至2007年同期約人民幣157.6百萬元，增長主要是由於本集團於2007年4月上市前進行了大量宣傳所致。因此，在市場大量發放廣告資訊所致，使廣告費用由截至2006年6月30日止六個月的人民幣約58.8百萬元增加49.3%至2007年同期約人民幣87.8百萬元。此外，以及由於在2007年上半年預售新物業(如增城碧桂園、華南碧桂園及鶴山碧桂園)亦使期內的銷售及營銷成本增加。

行政開支

本集團行政開支由截至2006年6月30日止六個月的人民幣約162.4百萬元增加79.2%至2007年同期約人民幣291.1百萬元，主要由於本集團新招聘了大量人才，以滿足本集團於上市以及上市後迅速發展的需要，因此導致工資支出大幅增加，由截至2006年6月30日止六個月的人民幣約88.6百萬元增加47.9%至2007年同期約人民幣131.0百萬元。上市費用約人民幣32.7百萬元已於回顧期內在本集團收益表作出一次性扣除。

其他開支

本集團其他開支由截至2006年6月30日止六個月約人民幣37.4百萬元減少71.9%至2007年同期約人民幣10.5百萬元，主要由於本集團於2006年同期的滯納金減少所致。該減少因2002年、2003年及2004年遲交企業所得稅而繳付約人民幣33.4百萬元滯納金。根據有關稅務局，該支付為最終及不可推翻，而有關問題已完全解決。

財務費用

本集團財務費用由截至2006年6月30日止六個月的人民幣約138.8百萬元增加7.1%至2007年同期約人民幣148.7百萬元，主要由於銀行貸款利率於2006年1月1日至2007年6月30日之期間曾經過數次上調，導致利息開支增加所致。

權益所有人應佔利潤

本集團上半年度權益所有人應佔利潤由截至2006年6月30日止六個月約人民幣537.7百萬元增加164.3%至2007年約人民幣1,421.0百萬元。淨利潤率由截至2006年6月30日止六個月的13.2%增至截至2007年同期的23.5%，這是由於上述因素的累計影響所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

由於本集團自發行新股集資金約人民幣14,671.2百萬元(包括部分超額認購)，導致本集團於2007年6月30日的現金及銀行存款(包括受限制現金)共約人民幣16,870.6百萬元(2006年12月31日：人民幣1,984.4百萬元)，較於2006年12月31日有大幅增加。於2007年6月30日，本集團48.1%和51.9%的現金及銀行存款分別以人民幣和其他貨幣(主要是港元)計值。

於2007年6月30日，受限制現金的賬面值約為759.1百萬元(2006年12月31日：人民幣454.7百萬元)。根據有關法規，若干項目公司需要將部分預售物業的收益存放於指定銀行賬戶。於預售物業竣工前，存放於該等監控賬戶的收益只可在預先獲得有關地方機關的批准下，用作購買建築材料、器材、繳付中期建築工程款項及繳付稅款等指定用途。

淨流動資產及流動比率

於2007年6月30日，本集團的淨流動資產約人民幣15,211.3百萬元(2006年12月31日：人民幣560.2百萬元)。流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)由2006年12月31日約1.1上升至2007年6月30日約2.1。

借款及集團資產抵押

於2007年6月30日，本集團的總借款額約為人民幣4,606.4百萬元，其中人民幣約1,270.5百萬元須於一年內償還，約人民幣3,335.9百萬元須於二年至五年內償還。於2007年6月30日，絕大部分銀行借款均以本集團的土地使用權和物業作抵押及由集團公司擔保。

負債比率

負債比率按借款淨額(總借貸扣除現金及受限制現金)除以權益所有人應佔股本及儲備計算。於2007年6月30日負債比率為-74.6%(即本集團有淨現金)(2006年12月31日:160.1%)。由於新項目發展及補充土地將需要動用首次公開發售所得款項及進行額外借貸(如需要),預期負債比率將逐漸上升至合理水準。

利率風險

本集團借款的加權平均息率由截至2006年同期的6.2%增至截至2007年6月30日止六個月的6.4%。本集團已執行若干息率管理,其中包括嚴密監察息率的變動,並於良好之議價機會出現時,為原有貸款再融資或訂立新的銀行貸款。

匯率波動風險

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)營運,所以大部分的收益與開支均以人民幣計值。在2007年上半年,人民幣兌換港元的匯率一直上升。雖然本集團已迅速將首次公開發售的港元所得款項匯入中國並兌換成人民幣,但由於中國的外匯政策收緊,令兌換過程較預期長,導致出現人民幣167.0百萬元的匯兌損失。本集團正積極將港元兌換成人民幣。董事預期,人民幣匯率的波動不會對本集團之營運造成重大不利影響。

土地增值稅

中國國家稅務總局(「國家稅務總局」)於2004年8月2日,就加強向物業發展商徵收土地增值稅而發出國稅法【2004】第938號公告。其後,國家稅務總局亦於2006年12月28日發出國稅法【2006】第187號,宣佈其有意加強向物業發展商收取土地增值稅之機制,以及授權地方稅務局發出切合當地環境之詳細執行規則及程式,有關法例已於2007年2月1日生效。本集團以往已按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率(介乎0.5%至3%不等)而支付及確認預繳土地增值稅。在本集團向稅務顧問及所在若干城市之稅務機關諮詢後,獲悉有關之執行詳情尚未公告。截至2007年6月30日止六個月,本集團之土地增值稅開支約為人民幣340.3百萬元。於2007年6月30日,本集團的土地增值稅撥備餘額為人民幣958.0百萬元。董事認為,本集團有足夠資源支付上述土地增值稅的撥備。

或然負債

於2007年6月30日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣6,918.6百萬元(2006年12月31日：約人民幣5,822.7百萬元)而擁有以下或然負債。

所指的是本集團就若干銀行對購買其所發展物業的買家提供的按揭貸款向其提供的擔保。根據該等擔保的條款，倘該等買家欠付按揭供款，本集團有責任向銀行償還違約買家結欠按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團有權接管及擁有相關物業的合法業權。截至2007年6月30日的金額中，約人民幣662.3百萬元(2006年12月31日：約人民幣764.4百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣6,256.3百萬元(2006年12月31日：約人民幣5,058.3百萬元)將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證(一般於買家擁有相關物業後三個月內獲取)；及(ii)物業買家全數償付按揭貸款。

董事認為，在欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還結欠按揭貸款本金連同累計利息和罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

資本及房地產開發承擔

於2007年6月30日，有關房地產開發活動的資本承擔約為人民幣3,112.5百萬元(2006年12月31日：約人民幣710.7百萬元)。該金額主要來自未來房地產開發項目的合約建築費或其他資本承擔。本公司預期主要以物業預售所得款項，其次以銀行借款支付該等承擔。

附屬公司之重大收購及出售

於2007年5月，本集團以總現金代價人民幣550,000,000元收購一家於遼寧省瀋陽市從事房地產發展的公司的全部股權。

僱員及薪酬政策

於2007年6月30日，本集團擁有約21,292個全職僱員，對比2006年12月31日的全職員工人數17,968人，增加了3,324人，增長18%。新員工大幅增加，主要是由於公司為了應付上市後的迅速發展需要而大量招攬人才。僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補助。本公司已訂立每年覆核系統，用以評估僱員的表現，並按此釐定是否增加薪金、花紅及升職。本集團相信僱員所取得的薪金及福利，與市場水平比較具競爭力。

業務拓展及展望

截至2007年6月30日，本集團28個項目中已竣工總建築面積約為6,799,103平方米，建成38,956個單位，預計可容納155,000人口，未完成開發的總建築面積約為6,112,337平方米，以及與持作未來發展物業有關的建築面積約為12,777,560平方米。已訂立土地出讓合同而尚未取得土地使用權證的土地面積約為6,164,679平方米，預期總可開發建築面積約為10,682,258平方米。

目前本公司正把業務進一步拓展至全國。截至2007年6月30日，除廣東省外，集團更有多個分佈於遼寧省、江蘇省、安徽省、湖南省及內蒙古自治區的項目。展望未來，我們將繼續運用自身的資金優勢、品牌優勢和開發模式優勢，將業務拓展至廣東省及省外的其它地區。土地儲備的不斷增加，為本公司業務發展的可持續性和穩定性提供了保障。

在土地一級開發領域方面，本集團自2007年5月31日刊發有關其首次參與該活動以來，便積極與各級市政府展開合作。截至2007年6月30日，參與開發的土地面積約為1,789萬平方米，投入金額約為人民幣4.3億元。參與土地一級開發，有助於增加相關業務的收入來源；同時，因參與土地一級開發而提前介入地塊的規劃也有利於本集團開展後續房地產開發業務，令產品更符合當地市場的需求。參與土地一級開發更貼合我們的經營風格—「碧桂園」規模化的快速地產發展模式。

審核委員會

審核委員會於2006年12月5日成立，為協助董事會對本集團的財務報告過程、內部控制及風險管理制度的效用作出獨立檢討、監管審核過程及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生。黎明先生為審核委員會的主席。

截至2007年6月30日止六個月之中期業績為未經審核，但已經羅兵咸永道會計師事務所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》進行審閱，以及經由審核委員會審閱。

企業管治

於2007年4月20日（本公司股份開始在聯交所買賣當日）起至2007年6月30日止期間，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治常規守則（「守則」），惟僅於守則條文（「守則條文」）A.1.7條、A.2.1條及D.1.2條有所偏離。下文概述相關守則條文的規定、本公司偏離的原因及本公司為符合相關守則條文已採取的措施。

- (1) 守則條文A.1.7條 — 董事會應該商定程式，讓董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由發行人支付。董事會應議決另外為董事提供獨立專業意見，以協助有關董事履行其對發行人的責任。
- (2) 守則條文A.2.1條 — 主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。
- (3) 守則條文D.1.2條 — 發行人應將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來；發行人也應定期作檢討以保有關安排符合發行人的需要。

本公司於2007年3月20日採納守則。自2006年12月4日以來，楊國強先生及崔健波先生分別擔任董事會主席及總裁兩個明確劃分的不同職位，而總裁的職能與其他上市公司行政總裁所一般擔當的職能相若。於2007年4月20日（本公司股份開始在聯交所買賣當日）起至2007年6月30日止期間，本公司並未遵從相關守則條文，因本公司需要更多時間審議及編製符合相關守則條文及適用於本公司的妥善程式及指引。於2007年8月3日，本公司董事通過書面決議案，批准並採納一份備忘錄，當中以書面載列容許董事在合適情況下尋求獨立專業意見且由本公司承擔費用的程式、主席與總裁的職務區分，以及董事會與管理層的職能。因此，自2007年8月3日起，本公司已糾正全部偏離行為，並全面遵從守則。

符合上市規則的《標準守則》

本集團已採納上市規則的標準守則作為其本身董事進行證券交易的操守守則（「標準守則」）。本公司已取得全體董事發出的書面確認，確認在自2007年4月20日（本公司股份開始在聯交所買賣當日）至2007年6月30日止期間符合《標準守則》所規定的標準。本公司於2007年至今並未發現任何重大違規事件。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股價敏感資料，亦須在自2007年4月20日（本公司股份開始在聯交所買賣當日）至2007年6月30日止期間遵守內容不比《標準守則》寬鬆的公司書面指引。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2007年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

中期股息

本公司為將其股份於2007年4月在聯交所上市而進行重組前，本集團各附屬公司已向其當時之股東派付股息作為特別股息。重組後，本公司並無宣派任何股息。

於聯交所網站和公司網站公佈中期業績

中期業績公佈已刊載於本公司網站 (<http://www.countrygarden.com.cn>)及聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>)。中期報告亦將於2007年9月5日或前後在本公司網站及聯交所網站刊載，期後再寄發予本公司股東。

承董事會命
主席
楊國強

香港，2007年8月27日

於本公佈日期，本公司的執行董事為楊國強先生、崔健波先生、楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生、區學銘先生、楊志成先生及楊永潮先生。本公司的獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生。