

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售建議或招攬購買任何證券的建議，倘根據任何該等司法權區的證券法未進行登記或獲批准而於上述地區進行該建議，招攬或發售即屬違法。未辦理登記手續或未獲適用登記規定豁免前，不得在美國提呈或發售任何證券。凡在美國公開發售任何證券。均須以刊發招股章程的方式進行。該招股章程須載有提出有關發售的公司、其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司不會在美國公開發售任何證券。



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)

截至二零一零年六月三十日止六個月 中期業績公告

財務摘要

截至2010年6月30日止六個月總收入約為人民幣11,765.7百萬元，對比2009年同期增長約27.8%。

權益所有人應佔利潤約為人民幣1,763.5百萬元，對比2009年同期下降約4.8%。(若不考慮因股份掉期而產生的公允價值變化以及回購部分可換股債券產生的損益，則2010年上半年經調整後的權益所有人應佔利潤約為人民幣1,918.9百萬元，2009年同期約為人民幣1,420.2百萬元，同比增長約35.1%。)

可動用現金(包括現金及受監控之預售樓款)由2009年底的約人民幣6,428.9百萬元增加至2010年6月30日的約人民幣8,448.2百萬元。

淨負債率由2009年底的約52.7%下降到2010年6月30日的約48.1%。

每股盈利約為人民幣10.72分，較2009年同期約為人民幣11.36分減少約5.6%。(若不考慮因股份掉期而產生的公允價值變化以及回購部分可換股債券產生的損益，則2010年上半年經調整後的每股盈利約為人民幣11.66分，2009年同期約為人民幣8.71分，同比增長約33.9%。)

董事會不建議派發中期股息。

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(統稱為「本集團」)截至2010年6月30日止六個月的未經審核綜合業績。

業務回顧及展望

回顧期內，集團2010年上半年總收入及毛利分別約為人民幣11,766百萬元及人民幣3,989百萬元。權益所有人應佔利潤約為人民幣1,763百萬元(如扣除因股份掉期所產生的公允價值損失約人民幣191百萬元及因回購可換股債券所產生的收益約人民幣35百萬元，權益所有人應佔利潤約為人民幣1,919百萬元)。董事會不建議派發截至2010年6月30日止中期股息。

集團期內開發及銷售進度與年初所定目標相符。集團2010年上半年實現合同銷售金額約人民幣132億元，合同銷售建築面積約242萬平方米，較上年同期分別增長約50%及26%。集團期內新開盤項目5個，新項目合同銷售額約人民幣16億元。該等新盤一經推出，便受到了廣大購房者的追捧。例如：位於廣州增城市的碧桂園·豪園於2010年春節盛大開盤，兩天內售罄439套首推貨量，實現認購金額約人民幣5.6億元，截至7月底該項目之累計合同銷售金額超過人民幣10億元。此外，天津碧桂園亦於今年7月盛大開盤，受到市場歡迎，銷售勢頭強勁。短短不足一個月內，實現認購金額約人民幣7億元。

在「大本營」廣東省，碧桂園上半年銷售業績依然穩健，合同銷售金額佔集團合同銷售總額的約72%。此外，隨著近兩年來廣東省外新項目的陸續交樓以及項目環境、配套設施的加快完善，碧桂園的品牌認知度也在這些新區域逐步提升，不但幫助了該等新項目收入的不斷上升，也為日後統籌地區長遠發展奠定了良好的基礎。

集團期內新盤的熱銷及合同銷售的穩步增長，進一步論證了其開發模式的可複製性及可持續性，即努力向社會及廣大業主提供大量經濟上可以負擔得來的優質房源；讓更廣闊的購房群體可以在環境優美、交通便利、物業配套完善的高性價比的生活小區內安居樂業。

截至2010年6月30日，集團共有78個項目處於不同發展階段(其中廣東省項目48個)，已取得國土證之建築面積(含權益)約4,285萬平方米(其中廣東省約佔46%)，已取得施工許可證建築面積約1,415萬平方米。

在不斷擴展物業開發及銷售的同時，集團的酒店業務拓廣了非住宅項目業務的經常性收入來源，使得物業收入組合更加多元化。期內酒店業務收入約人民幣2.04億元，同比增長約52%。截至2010年6月30日，集團已有4家五星級酒店、7家五星級標準酒店及1家四星級酒店開業，共擁有客房3,654間。集團的大多數酒店位於物業發展項目內，項目內五星級標準酒店的建立為銷售起到促進作用，提升了地產項目的附加值。集團已與一些著名國際酒店管理機構簽訂或草擬了酒店管理協議，以進一步挖掘酒店板塊的長期潛在價值。

總體來看，集團的各項體制改革在經歷了一年多的不斷深化，特別是在把握客戶需求變化、嚴抓產品質量、鼓勵產品創新方面的努力已初見成效。這可以從期內高性價比新產品的推出受到市場普遍歡迎得以見證，這些努力進一步加快了集團的現金回流；此外，項目執行力的加強以及建立有效激勵責任制度為基礎的項目管理改革也初現成效，體現了在新項目開發效率的不斷提高；同時，集團繼續一貫地嚴格控制開發及運營成本。在資本運作方面，集團在鞏固原有良好的商業銀行合作關係基礎上，進一步積極探討資本市場融資渠道，並於2010年4月成功發行5.5億美元7年期優先票據，為於2013年到期之6億美元可換股債券進行再融資，截至今日已累計回購可換股債券本金總額之約54.15%。此外，集團於2010年8月以低於4月發行的利率再一次成功發行4億美元5年期優先票據，為未購回可換股債券進行再融資。票據的成功發行及超額認購，反映出投資者對集團之經營模式及財務實力的信心，可換股債券的回購更反映出碧桂園主動及審慎的財務管理。

集團於2010年7月作出了總裁變動。崔健波先生辭任集團總裁職務，但仍留任執行董事職位。董事會在此肯定崔先生於出任總裁期間為本公司發展作出的努力和貢獻，謹向崔先生表示衷心感謝，並深信崔先生繼續協助本公司取得更好成績。莫斌先生出任本集團總裁及執行董事，主要負責集團的日常營運管理及行政管理。莫先生畢業於衡陽工學院(現為南華大學)，主修工業與民用建築專業，且具中南財經政法大學研究生學歷，為教授級高級工程師。加入本集團之前，莫先生自1989年起受僱於中國建築第五工程局有限公司，曾擔任多個高級職位，離職前為董事及總經理。莫先生於房地產開發、建築業務、施工管理、市場營銷、成本控制、企業管理等多個範疇擁有超過20年豐富經驗。莫斌先生將協助董事會帶領碧桂園進入下一個成長期。

展望未來，碧桂園將繼續配合國家發展策略，切合宏觀經濟環境，策略性挑選及開發房地產項目，配合快速開發和卓越的項目執行力，加快資產週轉，為廣大客戶繼續提供更高性價比的物業產品，為社會創造更大價值，為股東帶來理想回報！

綜合中期資產負債表

	附註	未經審核 2010年6月30日 人民幣千元	經重列 2009年12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,399,773	3,878,360
投資物業		137,443	141,231
無形資產		14,058	13,425
土地使用權		1,106,575	1,101,968
在建物業		15,911,651	13,195,329
於聯營公司之投資	4	216,889	—
遞延所得稅資產		829,775	892,895
其他資產	4	—	2,040,000
		<u>22,616,164</u>	<u>21,263,208</u>
流動資產			
在建物業		23,221,527	20,247,069
持作銷售已落成物業		5,906,435	5,107,707
存貨		251,038	329,356
貿易及其他應收款	5	7,312,290	7,058,467
預付稅金		1,710,504	1,509,939
受限制現金		3,737,789	3,815,334
現金及現金等價物		6,408,087	4,608,708
		<u>48,547,670</u>	<u>42,676,580</u>
總資產		<u><u>71,163,834</u></u>	<u><u>63,939,788</u></u>
權益			
權益所有人應佔股本及儲備			
股本	6	14,925,651	14,925,651
儲備		818,272	1,093,181
保留盈利			
— 擬派末期股息		—	740,320
— 其他		6,174,407	4,410,912
		<u>21,918,330</u>	<u>21,170,064</u>
非控制性權益		<u>563,477</u>	<u>370,858</u>
總權益		<u><u>22,481,807</u></u>	<u><u>21,540,922</u></u>

	附註	未經審核 2010年6月30日 人民幣千元	經重列 2009年12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行借款		8,002,498	7,638,003
可換股債券	7	2,062,222	4,278,511
優先票據	8	6,302,203	2,602,423
遞延政府補助金		107,780	107,780
衍生金融工具	10	1,180,727	990,124
遞延所得稅負債		387,411	383,413
		<u>18,042,841</u>	<u>16,000,254</u>
流動負債			
預收賬款		17,299,200	14,039,707
貿易及其他應付款	9	6,739,590	6,563,231
應付股息		740,320	—
應付所得稅		3,228,698	2,545,013
銀行借款		2,631,378	3,250,661
		<u>30,639,186</u>	<u>26,398,612</u>
總負債		<u>48,682,027</u>	<u>42,398,866</u>
總權益及負債		<u>71,163,834</u>	<u>63,939,788</u>
流動資產淨額		<u>17,908,484</u>	<u>16,277,968</u>
總資產減流動負債		<u>40,524,648</u>	<u>37,541,176</u>

綜合中期全面收益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2010 人民幣千元	經重列 2009 人民幣千元
收入	3	11,765,702	9,202,812
銷售成本	12	(7,776,510)	(6,304,151)
毛利		3,989,192	2,898,661
其他收入 — 淨額	11	37,974	12,525
營銷及市場推廣成本	12	(276,216)	(106,699)
行政開支	12	(361,589)	(319,842)
經營利潤		3,389,361	2,484,645
財務收入		47,814	19,889
財務費用		(158,730)	(409,880)
財務費用 — 淨額	13	(110,916)	(389,991)
聯營公司虧損所佔份額		(711)	—
衍生金融工具的公允價值變化		(190,603)	431,838
稅前利潤		3,087,131	2,526,492
所得稅費用	14	(1,278,617)	(649,211)
期內利潤和全面收益總額		1,808,514	1,877,281
應佔利潤和全面收益總額：			
權益持有人		1,763,495	1,851,991
非控制性權益		45,019	25,290
		1,808,514	1,877,281
權益持有人應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣分計)			
基本及攤薄	15	10.72	11.36
		截至6月30日止六個月	
		2010	2009
		人民幣千元	人民幣千元
股息	16	—	—

中期財務資料的選取附註

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、物業管理及酒店經營業務。

本公司於2007年4月20日在香港聯合交易所有限公司(「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，並經董事會批准在2010年8月24日刊發。

本綜合中期財務資料未經審核。

2. 編製基準及會計政策

2.1 編製基準

截至2010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2009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編製並經審核財務報表一併閱覽。

2.2 會計政策

編製本簡明綜合財務資料所採用之會計政策與截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的會計政策一致，惟以下所述者除外。

本中期期間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率累計。

(i) 聯營

聯營指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%-50%投票權的股權。聯營投資以權益法入賬，初始以成本確認。

本集團應佔聯營購買後利潤或虧損於利潤表內確認，而應佔其購買後儲備的變動則於儲備賬內確認。購買後累計的變動於投資賬面值中調整。如本集團應佔一家聯營的虧損等於或超過其在該聯營的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營已產生義務或已代聯營作出付款。

本集團與其聯營之間交易的未實現利得與集團在聯營權益的數額對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

(ii) 會計政策變更

本年度，本集團改變了對用於開發出售目的之土地使用權的會計政策。用於開發出售目的之土地使用權，同時符合香港會計準則2「存貨」中存貨和香港會計準則17「租賃」中租賃土地的定義。此前，根據香港會計準則17，用於開發出售目的之土地使用權歸類為預付經營租賃款，並採用直線法在租賃期內攤銷。開發階段的攤銷額資本化計入物業建築成本。開發前和開發完成後的攤銷額計入損益表。會計政策變更後，根據香港會計準則2，用於開發出售目的之土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。

管理層認為對用於開發出售目的之土地使用權的重新歸類，能夠更好的反映本集團的財務狀況和經營成果。變更後的處理辦法體現了管理層使用土地使用權的意圖，使新會計政策與行業慣例的列報相一致。

對此項會計政策變更的影響應按照香港會計準則8「會計政策，會計估計變更及差錯」進行追溯調整。綜合財務報表已經重述，沖回了以前年度的攤銷金額，該項變更對綜合財務報表的影響如下：

	於	
	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
已完工之待售物業的增加	1,252,285	942,042
開發中物業的增加 — 流動資產部分	6,583,922	5,222,742
開發中物業的增加 — 非流動資產部分	10,571,395	9,250,011
土地使用權的減少 — 流動資產部分	(7,823,650)	(6,145,479)
土地使用權的減少 — 非流動資產部分	(10,181,710)	(8,956,706)
遞延所得稅資產的減少	(93,770)	(71,362)
保留盈餘的增加	<u>(308,472)</u>	<u>(241,248)</u>
	截至6月30日止六個月	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
主營業務成本的增加	6,748	28,127
管理費用的減少	(96,380)	(73,903)
所得稅費用的增加	22,408	10,131
本公司權益持有人應佔淨利潤的增加	67,224	35,645
每股盈利的增加(基本及攤薄)	<u>人民幣0.41分</u>	<u>人民幣0.22分</u>

(iii) 本集團採納的新準則、準則修訂

以下新準則、準則修訂和詮釋必須在二零一零年一月一日開始的財務年度首次採納：

- 香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」，以及香港會計準則27(修訂)「綜合和單獨財務報表」、香港會計準則28「聯營投資」及香港會計準則31「合營中的權益」的相應修改，以未來適用法應用於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間或之後的業務合併。

此項修訂準則繼續對業務合併應用購買法，但與香港財務報告準則3比較，有若干重大更改。例如，收購業務的所有付款必須按收購日期的公允價值記錄，而分類為債務的或有付款其後須在利潤表重新計量。個別收購基準有不同選擇方案，可按公允價值或按非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。所有收購相關成本必須支銷。

由於本集團已採納香港財務報告準則3(修訂)，故其需要同時採納香港會計準則27(修訂)「綜合和單獨財務報表」。香港會計準則27(修訂)規定，如控制權沒有改變，則與非控制性權益進行的所有交易的影響必須在權益中呈列，而此等交易將不再導致商譽或利得和損失。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在主體內的剩餘權益按公允價值重新計量，並在損益表中確認利得或損失。

- 香港會計準則1(修改)「可轉換工具流動／非流動分類」，由二零一零年一月一日或之後開始的期間生效。於可轉換工具的負債組成部份，此修改澄清了如持有人的選擇將導致透過發行權益工具進行結算，則對其分類為流動或非流動是沒有關連的。透過修改流動負債的定義，此修改容許負債分類為非流動(如主體可無條件透過轉讓現金或其他資產，以將其負債結算遞延至會計期間後最少12個月)，則不論交易對方是否可能要求主體在任何時間以股份結算。

- 香港會計準則17(修改)土地和樓宇的租賃分類(香港解釋公告4「香港土地的租賃期的確定」的相應修改)由二零一零年一月一日或之後開始的期間生效。有關土地租賃分類的特定指引被刪去，以消除其與有關租賃分類一般指引的不一致性。因此，土地租賃應按香港會計準則17的一般原則以釐定其為融資或經營租賃。

採納以上新準則、準則修訂和詮釋不會對本集團的財務報告造成任何重大影響。

(iv) 於二零一零年生效但與本集團無關的準則、修改和對現有準則的解釋：

- 香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告17「向所有者分派非現金資產」，由二零零九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何非現金分派。
- 「首次採納者的額外豁免」(對香港財務報告準則1的修改)，由二零一零年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改與本集團無關，因為本集團為香港財務報告準則的現行編製者。
- 香港會計準則39(修改)「合資格套期項目」由二零零九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何套期。
- 香港財務報告準則2(修改)「集團現金結算的以股份為基礎的支付交易」，由二零一零年一月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何以股份為基礎的支付交易。
- 香港會計師公會在二零零八年十月公佈了第一個對香港財務報告準則(2008)的年度改進計劃。涉及香港財務報告準則5「持有待售的非流動資產及終止經營」的改進由二零零九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港會計師公會在二零零九年五月公佈了第二個對香港財務報告準則(2009)的年度改進計劃。所有改進除香港財務報告準則1(修改)及香港財務報告準則17(修改)外，均不適用於本集團。

(v) 下列是已發出但在二零一零年一月一日開始的財務年度仍未生效的新準則、新解釋和對現有準則的修改和解釋，而本集團並無提早採納

- 香港財務報告準則9「金融工具」針對金融工具的分類和計量，有可能影響本集團金融資產的會計處理。該準則不需在二零一三年一月一日前應用，但可提早採納。新準則預計不會對集團財務報表有重大影響。
- 香港會計準則24(修訂)「關聯方披露」取代在二零零三年發佈的香港會計準則24「關聯方披露」。此修訂的香港會計準則24規定必須在二零一一年一月一日起應用。容許提早採納。該修訂準則預計不會對集團財務報表有重大影響。
- 根據「配股的分類」(對香港會計準則32的修改)，對於獲得固定外幣金額的配股，當前規定此等配股必須作為衍生負債入賬。此修改說明若該等配股按比例提供予主體中同一類別權益的全部所有者，則應分類為權益，而不論行使價以何種貨幣為單位。此修改必須由二零一零年二月一日或之後開始的年度期間起應用。容許提早採納。該修改預計不會對集團財務報表有重大影響。
- 香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告19「以權益工具消除金融負債」，澄清了當主體與其債權人重新商討其金融負債的條款，而債權人同意接納主體股份或其他權益工具以全部或部份消除該金融負債時的規定。此解釋適用於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間。容許提早採納。該新解釋預計不會對集團財務報表有重大影響。
- 國際會計準則理事會及香港會計師公會在二零一零年五月發出第三個對香港財務報告準則(2010)的年度改進計劃。所有改進在二零一一年財政年度生效。集團正在評估該改進計劃對集團財務報表的影響。

3. 收入及分部資料

本公司執行董事（「執董」）審視本集團的內部報告以評估表現和分配資源。執董已決定根據此等報告釐定營運分部。

執董從產品角度考慮業務。從產品角度，管理層評估以下分部的經營業績：

- 房地產開發
- 建築、裝修及裝飾
- 物業管理
- 酒店經營

執董會根據營運利潤的計量，評估營運分部的表現。

分部資產主要包含物業、廠房及設備，無形資產，土地使用權，投資物業，在建開發物業，持有待售物業，存貨，應收款和經營現金。分部資產不包括遞延所得稅資產以及股份掉期交易的質押資金。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括銀行借款，可換股債券，優先票據，衍生金融工具，遞延所得稅負債和應付所得稅。

收入包括下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
出售物業	11,179,125	8,648,349
提供建築裝飾服務	186,099	258,233
提供物業管理服務	196,739	162,013
提供酒店服務	203,739	134,217
	<u>11,765,702</u>	<u>9,202,812</u>

分部間轉撥或交易按雙方協定的條款及條件訂立。

本集團90%以上的收入都來自中國大陸，並且90%以上的非流動資產都位於中國大陸。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。

提供給執董的截至2010年6月30日止六個月報告分部的信息如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、 裝修及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	集團 人民幣千元
截至2010年6月30日止六個月					
總收入	11,179,125	3,016,798	196,992	203,739	14,596,654
分部間收入	—	(2,830,699)	(253)	—	(2,830,952)
收入(來源於外部客戶)	11,179,125	186,099	196,739	203,739	11,765,702
經營利潤	3,406,585	13,615	35,640	(66,479)	3,389,361
於2010年6月30日					
總分部資產	61,803,908	1,950,322	254,131	4,627,973	68,636,334
資本開支	91,447	9,977	2,027	576,780	680,231
總分部負債	21,649,507	2,119,042	319,219	799,122	24,886,890

提供給執董的截至2009年6月30日止六個月報告分部的信息如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、 裝修及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	集團 人民幣千元
截至2009年6月30日止六個月					
總收入	8,648,349	1,576,827	165,275	134,291	10,524,742
分部間收入	—	(1,318,594)	(3,262)	(74)	(1,321,930)
收入(來源於外部客戶)	8,648,349	258,233	162,013	134,217	9,202,812
經營利潤	2,442,040	69,466	19,769	(46,630)	2,484,645
於2009年12月31日					
總分部資產	55,245,770	1,621,345	226,281	4,246,447	61,339,843
資本開支	230,370	18,118	1,097	1,031,613	1,281,198
總分部負債	18,175,003	1,893,211	183,031	459,473	20,710,718

報告分部的經營利潤與淨利潤調節如下：

	截至6月30日止六個月	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
經營利潤總額	3,389,361	2,484,645
財務費用—淨額	(110,916)	(389,991)
聯營公司虧損所佔份額	(711)	—
衍生金融工具的公允價值變動	(190,603)	431,838
稅前利潤	3,087,131	2,526,492
所得稅費用	(1,278,617)	(649,211)
本期利潤	1,808,514	1,877,281

報告分部的資產與負債與總資產和總負債調節如下：

	於	
	2010年6月30日 人民幣千元	2009年12月31日 人民幣千元
總分部資產	68,636,334	61,339,843
遞延所得稅資產	829,775	892,895
股本掉期交易的質押資金	<u>1,697,725</u>	<u>1,707,050</u>
資產負債表內的總資產	<u>71,163,834</u>	<u>63,939,788</u>
總分部負債	24,886,890	20,710,718
遞延所得稅負債	387,411	383,413
應付所得稅	3,228,698	2,545,013
衍生金融工具	1,180,727	990,124
銀行借款	10,633,876	10,888,664
可換股債券	2,062,222	4,278,511
優先票據	<u>6,302,203</u>	<u>2,602,423</u>
資產負債表內的總負債	<u>48,682,027</u>	<u>42,398,866</u>

4. 於聯營公司之投資

	人民幣千元
於2010年1月1日	—
注入資本	217,600
購買後享有份額	<u>(711)</u>
於2010年6月30日	<u>216,889</u>

於二零一零年四月，本集團和兩間國內房地產商共同設立了一家子公司廣州利合房地產開發有限公司（「利合」）作為開發位於廣州地塊（「亞運城」）的項目公司。本集團持股33%。於二零一零年六月三十日，本集團已經向利合注資港幣247,500,000元（相當於等值人民幣217,600,000元）。

於二零一零年四月利合成立之後，本集團和上述兩間國內房地產商參與一項同當地政府簽訂的修訂土地購買協議（「修訂協議」）。根據該修訂協議，整個亞運城項目轉移至利合，且利合承擔跟亞運城項目相關的所有權利和義務。根據該修訂協議，本集團將於2009年支付的土地款人民幣2,040,000,000元的其他資產由原來的「其他非流動資產」重新劃分至流動資產中的「應收聯營公司款項」（附註5）。

於二零一零年六月二十四日，本集團與另外兩間國內房地產商簽訂協議，以轉讓利合13%的權益。截至本公佈日期，上述轉讓尚未完成。

本集團應佔聯營公司(未上市)的經營成果、資產和負債比重如下表：

名稱	設立國	主營業務	資產 人民幣 千元	負債 人民幣 千元	收入 人民幣 千元	虧損 人民幣 千元	權益比重
利合	中華人民共和國	房地產開發	4,223,300	4,006,411	—	711	33%

5. 貿易及其他應收款

	於	
	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	324,747	383,470
土地競買保證金	717,463	1,144,818
其他應收款項	531,725	589,329
應收聯營公司款項(附註4)	1,582,400	—
合約工程的應收客戶款項(附註(b))	341,377	236,203
預付土地款(附註(c))	2,734,290	4,096,587
其他預付款項—第三方	1,083,245	611,017
減：應收款項減值撥備	(2,957)	(2,957)
	<u>7,312,290</u>	<u>7,058,467</u>

應收聯營公司款項無擔保、無利息、無固定的償還條款且僅在要求時償還。

於2010年6月30日，貿易及其他應收款的賬面值接近其公允值。

附註：

- (a) 貿易應收款之來源主要為提供建築服務、物業管理及銷售物業。建築業務的客戶其信用期一般為1至3個月，物業開發及物業管理的客戶則一般無信用期。貿易應收款賬齡分析如下：

	於	
	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
90天以內	196,667	317,034
90天至180天	74,470	33,800
180天至365天	31,945	17,848
365天以上	21,665	14,788
	<u>324,747</u>	<u>383,470</u>

(b) 於結算日合約工程的應收客戶款項列示如下：

	於	
	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
已發生成本	3,829,602	3,648,369
確認的利潤(減確認的損失)	<u>1,652,667</u>	<u>1,647,801</u>
	5,482,269	5,296,170
減：已出具帳單部分	<u>(5,140,892)</u>	<u>(5,059,967)</u>
	<u>341,377</u>	<u>236,203</u>
列示為：		
應收客戶款項	<u>341,377</u>	<u>236,203</u>
包括：關聯公司	304,699	175,110
第三方	<u>36,678</u>	<u>61,093</u>

(c) 預付土地款主要是在中國政府實施的土地拍賣中競拍成功，收購土地使用權所支付的款項。於2010年6月30日相關土地使用權證還沒有獲得。

6. 股本

附註	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股 面值的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2009年12月31日及 2010年6月30日的 每股面值0.10港元的法定股本	100,000,000,000	10,000,000	9,905,008	—	—	9,905,008
已發行及繳足股款 於2009年1月1日	16,360,000,000	1,636,000	1,617,773	13,371,866	(303,065)	14,686,574
購買庫存股	—	—	—	—	(1,850)	(1,850)
於2009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>(304,915)</u>	<u>14,684,724</u>
於2010年1月1日及2010年6月30日	<u>16,451,419,578</u>	<u>1,645,142</u>	<u>1,625,831</u>	<u>13,663,559</u>	<u>(363,739)</u>	<u>14,925,651</u>

7. 可換股債券

本公司於2008年發行2013年到期，並以人民幣計值及以美元償付的2.5厘可換股債券(「債券」)，本金總額為600百萬美元(約相等於人民幣4,314.0百萬元)。合計人民幣4,314.0百萬元的可換股債券按約定轉股價格換成以每股面值為0.1港元的公司股份。負債部份的價值人民幣3,781.3百萬元、權益部份的價值人民幣424.8百萬元以及交易費用淨值約人民幣107.9百萬元均取決於債券的發行。

該等債券由發行日期起計五年(2013年2月)後按其面值之121.306%到期，或可於2008年4月3日或之後按約定轉股價(初始轉股價為9.05港元)轉換成本公司普通股，其固定匯率為人民幣0.922元兌1港元。

另外，任何債券持有人均可選擇要求本公司於2011年2月22日當日按債券人民幣金額的美元等值乘以111.997%聯同截至贖回日期的應計未付利息，贖回該持有人所持全部或部分債券。

包括在長期負債內的負債部份公允價值採用不可換股債券的市場利率計算。在債券因轉換或到期清償前，負債部份按攤銷後成本列示。權益部份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。

於2010年6月30日，本公司使用發行2017優先票據(附註8)所獲得的淨額回購總價值約人民幣4,314百萬元之可換股債券當中約人民幣2,301百萬元(統稱「回購」)。

總兌價(包括交易費用)於回購當日在負債部份和權益部份之間分配。債券的負債部份在回購當日的賬面價值和分配入負債部份的兌價之間的差額確認為損益。和權益部份相關的兌價確認為權益。

此次回購產生了利得人民幣35,181,000元並導致可換股債券儲備金減少人民幣274,909,000元。

資產負債表中可換股債券的計算如下：

	人民幣千元
發行時可轉股債券的賬面價值：	4,314,000
權益部分	(424,821)
交易費用	(107,850)
	<hr/>
負債部分初始價值	3,781,329
利息費用	658,957
支付利息	(161,775)
	<hr/>
2009年12月31日負債部分價值	4,278,511
	<hr/> <hr/>
利息費用(附註13)	176,676
支付利息	(53,925)
回購	(2,339,040)
	<hr/>
2010年6月30日負債部分價值	2,062,222
	<hr/> <hr/>

可換股債券負債部分的利息費用採用實際利率法計算，負債部分的實際年利率為9.24%。

截至2010年6月30日止，沒有任何可換股債券被轉換。

8. 優先票據

於2009年9月2日，本公司發行了總額為3億美元的優先票據；於2009年9月16日，公司再次發行了總額為7,500萬美元的優先票據(統稱「2014票據」)。該等票據於新加坡交易所上市交易。票據的年利率為11.75%，除非提前贖回，將於2014年9月10日到期，並於每年3月10日和9月10日支付利息。

於可贖回日前的任何期間，本公司可選擇按票據本金100%的贖回價加上於贖回日的適當溢價及累計未付利息贖回全部或部分2014票據。

於2012年9月10日之前或不時地，本公司可按2014票據本金的111.75%的贖回價加上至贖回日(但不包括)累計及未付利息(如有)，從出售若干種類的股本所得款項贖回最多達本金總額35%的票據。

於2010年4月15日，本公司發行了總額為5.5億美元的優先票據(統稱「2017票據」)；該等票據於新加坡交易所上市交易。票據的年利率為11.25%，除非提前贖回，將於2017年4月22日到期，並於每年4月22日和10月22日支付利息。

2014年4月22日或其後，本公司可隨時及不時贖回全部或部分2017票據，如在以下所示各年度4月22日起12個月內贖回，則贖回價等於下列百分比的本金額加上截至贖回日(但不包括)應計而未付的利息。

期間	贖回價
2014年.....	105.625%
2015年.....	102.8125%
2016年及其後.....	100.00%

於2014年4月22日前任何期間，本公司可選擇按照2017票據本金100%的贖回價加上於贖回日的適當溢價及至贖回日(但不包括)累計未付利息全部並非部份贖回票據。本公司將發出不少於30日但不超過60日的贖回通知。

於2013年4月22日之前或不時地，本公司可按2017票據本金的111.25%的贖回價加上至贖回日(但不包括)累計及未付利息(如有)，從出售若干種類的股本所得款項贖回最多達本金總額35%的票據。惟每次贖回後必須有少於原已發行票據本金總額65%仍未贖回，且贖回須於上述本公司出售股本截止當日起計60日內進行，並須受若干條件所規限。

2014票據及2017票據含有負債部分和可提前贖回部分：

- (1) 負債部分以合約約定以相同條款按當時適用於可比較評級及提供大致上相同現金流量當時市場利率貼現的未來現金流量現值，但不計嵌入衍生工具；

年內利息以實際利率約12.11%及11.81%分別計算2014票據及2017票據自發行以來的負債部分。

- (2) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為上述提早贖回權的公允價值於初始確認時及於2010年6月30日不重大。

於資產負債表內確認之2014優先票據和2017優先票據的計算如下：

	人民幣千元
於2010年1月1日賬面價值	2,602,423
新增	3,657,203
滙兌收益	(29,439)
利息費用(附註13)	222,463
支付利息	(150,447)
	<u>6,302,203</u>
於2010年6月30日賬面價值	<u>6,302,203</u>

9. 貿易及其他應付款

	於	
	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(附註)	5,078,172	4,170,017
其他應付款項 — 第三方	1,056,513	1,652,528
其他應付稅項	198,727	283,111
應付員工福利	303,512	409,546
應計費用	102,666	48,029
	<u>6,739,590</u>	<u>6,563,231</u>

附註：

於資產負債表日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於	
	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
90日內	4,862,812	3,948,097
90日以上及180日以內	81,730	94,430
180日以上及365日以內	78,274	57,531
365日以上	55,356	69,959
	<u>5,078,172</u>	<u>4,170,017</u>

10. 衍生金融工具

如附註7所示，本公司發行債券的同時，與美林國際於2008年2月22日簽訂了一份以本公司股票為標的的股份掉期協議(下稱「股份掉期」)，股份的總值最高達250百萬美元(約等值港幣1,950百萬元)。根據該股份掉期協議，於股份掉期終止時，若最終價格高於或低於初步價格，公司將會收取款項或支付款項給美林國際。初步價格已按股份掉期所載公式釐定，而最終價格則參考指定平均日期有關股份價格的算術平均數於股份掉期結算時釐定。此外，股份掉期將定於2013年或當股份掉期協議所規定的若干條件已經滿足時終止，以較早者為準。

根據與美林國際簽訂的股本掉期協議，美林國際將向本公司支付等於股份掉期涉及股份數對應股息的金額。

資產負債表日的金融衍生工具負債如下：

	於	
	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
股份掉期	<u>1,180,727</u>	<u>990,124</u>

根據與美林國際簽訂的協定規定，該股份掉期被劃分為非流動負債。

本公司於股份掉期有效期內已提供250百萬美元(約等值人民幣1,698百萬元)抵押品(「抵押品」)予美林國際。故於該股份掉期的終止日期前，股份掉期由於本公司股價波動而產生的公允價值變動並不對本公司的現金流或正常營運構成影響。

於股份掉期終止日期，股份掉期由於股份價格下跌所產生之最大損失並不會超過抵押品價值，即250百萬美元(約等值人民幣1,698百萬元)。

11. 其他收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
罰沒收入	6,429	4,484
處置物業、廠房及設備的收益	4,728	3,279
可換股債券回購的收益(附註7)	35,181	—
股本掉期的回報	12,918	8,586
其他	(21,282)	(3,824)
	<u>37,974</u>	<u>12,525</u>

12. 按性質分類的費用

	截至6月30日止六個月	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
廣告費	111,570	23,742
無形資產攤銷	2,528	1,789
營業稅及其他附加稅	709,351	511,316
已完工物業銷售成本	6,612,750	5,404,969
材料成本	297,022	206,586
捐贈	13,353	2,308
折舊	129,441	107,306
員工成本	360,006	255,447
土地使用權攤銷	14,476	12,390
監管費	10,765	5,660
租賃費	9,383	5,653
其他	143,670	193,526
	<u>8,414,315</u>	<u>6,730,692</u>
銷售成本、行政開支及營銷成本合計		

13. 財務費用 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行借款	253,385	296,324
— 債券	176,676	182,081
— 優先票據	222,463	—
— 減：資本化利息	(479,827)	(69,178)
	<u>172,697</u>	<u>409,227</u>
融資活動的滙兌淨(收入)/損失	<u>(13,967)</u>	<u>653</u>
財務費用：	158,730	409,880
減：銀行存款利息收入	(47,814)	(19,889)
	<u>110,916</u>	<u>389,991</u>

14. 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(a))	720,291	348,625
— 香港利得稅(附註(b))	—	—
— 土地增值稅(附註(c))	491,208	154,396
遞延所得稅	67,118	146,190
	<u>1,278,617</u>	<u>649,211</u>

- (a) 中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的25%(2009: 25%)計算，並對不可就中國企業所得稅評稅或扣減的該等專案作出調整。

就本集團的子公司騰越建築公司而言，當地稅務局於2006年8月批准其從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。該新稅率過渡的詳細指引於2007年12月6日已由國稅總局頒佈，然而本集團估計騰越建築公司享受的優惠稅率將在現存稅率優惠期間和五年過渡期間兩者之較短的時期終止。

根據中國企業所得稅法和全國人大於2007年12月6日通過於2008年1月1日生效的「中國企業所得稅法實施條例」，將對任何外商企業投資者來自外國投資企業的分紅所得以10%稅率徵收所得稅。

- (b) 由於本集團並無任何應課稅利潤，因此並無計提截至2010年6月30日止六個月的香港利得稅(2009: 無)
- (c) 中國土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售房地產所取得的收入減除土地使用權所支付的租賃金額及所有物業開發費用等應扣除項目金額的餘額。

15. 每股盈利

本公司權益持有人應佔每股盈利如下：

(a) 基本

基本每股盈利由公司權益所有人應佔利潤除以本年流通的加權平均股份數計算得出，加權平均股份數剔除了公司回購持作庫存股的股份數(附註6)。

	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
權益所有人應佔利潤		
— 基本(每股人民幣分)	10.72	11.36
流通的加權平均股份數(千股)	<u>16,451,420</u>	<u>16,301,289</u>

(b) 攤薄

攤薄每股盈利按假定可稀釋的潛在普通股全部轉換而調整之發行的加權平均普通股股數計算。本公司唯一可稀釋的潛在普通股為可換股債券。可換股債券已假定轉換為普通股，並且已對淨利潤進行調整以抵消利息費用。於截止2010年以及2009年6月30日期間，由於可換股債券轉換對每股盈利的無稀釋影響，攤薄每股盈利等於基本每股盈利。

16. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
擬派中期股息(附註a)	—	—

附註：

- (a) 董事會不建議宣派任何截至2010年6月30日6個月止的股息。
- (b) 於2010年5月20日舉行的年度股東大會上宣告，向股東支付股息每股人民幣4.50分，作為2009年末期股息。股息總額約人民幣740,320,000元。以股代息計劃已於2010年6月4日發佈而股東可選擇收取現金股息每股份人民幣4.50分或配發有關數目之已繳足股款之新股份，而除就零碎股份作出調整外，該等股份之總市值相等於該股東原可選擇以現金收取之2009年度末期股息總額(「以股代息」)；因以股代息計劃，247,718,465股新股已於2010年7月2日發行。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括物業銷售和提供服務的所得款項(在撇銷本集團現時屬下各公司之間的交易後)。收入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。2010年上半年的收入約為人民幣11,765.7百萬元，較2009年同期的約人民幣9,202.8百萬元增加27.8%，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的收入分別約為人民幣11,179.1百萬元、人民幣186.1百萬元、人民幣196.8百萬元及人民幣203.7百萬元。

房地產開發

截至2010年6月30日止六個月，來自房地產開發的收入由2009年6月30日止六個月的約人民幣8,648.3百萬元上升29.3%至約人民幣11,179.1百萬元，主要由於2010年上半年所銷售的總建築面積(「總建築面積」)為2,095,233平方米，對比2009年同期的1,738,758平方米，增加20.5%。同時，物業確認收入的平均銷售價格由2009年上半年的每平方米人民幣4,973元上升至2010年同期的每平方米人民幣5,336元，上升7.3%。

建築及裝飾

建築及裝飾的收入由截至2009年6月30日止六個月的約人民幣258.2百萬元下降27.9%至2010年同期的約人民幣186.1百萬元，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有所減少。

物業管理

物業管理的收入由截至2009年6月30日止六個月的約人民幣162.0百萬元增加21.5%至2010年同期的約人民幣196.8百萬元，主要歸因於管理下的累計總建築面積增加。這乃因碧桂園鳳凰城、高明碧桂園、長沙碧桂園、韶關碧桂園等物業在2009年下半年至2010年上半年竣工及交付所致。

酒店營運

酒店營運的收入由截至2009年6月30日止六個月的約人民幣134.3百萬元增加51.7%至2010年同期的約人民幣203.7百萬元，主要是由於按五星級標準建造的高明碧桂園鳳凰酒店於2009年10月及碧桂園鳳凰溫泉酒店於2009年11月開業所致。

銷售成本

本集團銷售成本主要指本集團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、土地使用權成本和營業稅。

銷售成本由截至2009年6月30日止六個月的約人民幣6,304.2百萬元上升23.4%至2010年同期的約7,776.5百萬元。銷售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(土地增值稅撥備前)由截至2009年6月30日止六個月的約人民幣2,898.7百萬元上升37.6%至2010年同期的約人民幣3,989.2百萬元，毛利率由2009年上半年的31.5%上升至2010年同期的33.9%。

其他收入 — 淨額

本集團其他收入 — 淨額由2009年6月30日止六個月的收入約人民幣12.5百萬元增加204.0%至2010年上半年的收入約人民幣38.0百萬元，主要是因為碧桂園集團回購人民幣2,339.0百萬元(賬面價值)可換股債券，而產生約人民幣35.2百萬元收益。

營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由截至2009年6月30日止六個月的約人民幣106.7百萬元增長158.9%至2010年上半年的約人民幣276.2百萬元，主要由於廣告費由2009年6月30日止六個月的約人民幣23.7百萬元增長370.9%至2010年上半年的約人民幣111.6百萬元。由於房地產市場在2009年下半年回暖，為維持良好的銷售業績集團在2010上半年加大廣告的投入。

行政開支

本集團行政開支由截至2009年6月30日止六個月的約人民幣319.8百萬元增長13.1%至2010年上半年的約人民幣361.6百萬元，行政開支增加主要由於2010年上半年2017年到期高息債的發行及和2014年到期高息債的債務條款修改產生相關費用14.6百萬元。此外，本集團對外捐贈由2009年6月30日止六個月的約人民幣2.3百萬元增長482.6%至2010年上半年的約人民幣13.4百萬元。

財務費用 — 淨額

本集團財務費用 — 淨額由截至2009年6月30日止六個月的約人民幣390.0百萬元減少71.6%至2010年上半年的約人民幣110.9百萬元。財務利息支出總額由截至2009年6月30日止六個月的約人民幣478.4百萬元增長36.4%至2010年上半年的約人民幣652.5百萬元。另外，資本化利息由截至2009年6月30日止六個月的約人民幣69.2百萬元增長593.4%至2010年上半年的約人民幣479.8百萬元。

衍生金融工具的公允價值變化

於2008年2月15日，本公司與美林國際訂立價值最多達250百萬美元（約相等於1,950百萬港元）的公司股份掉期（簡稱「股份掉期」）。根據股份掉期，若最終價格（經公司於2008年2月17日所定義（該「公告」））高於初步價格（經該公告定義），則公司會收取款項；若最終價格低於初步價格，則股份掉期對手（經該公告定義）方會收取款項。初步價格將按股份掉期所載公式釐定，而最終價格則參考指定平均日期有關股份價格的算術平均數釐定。以2010年06月30日之市價計算，截至2010年6月30日止六個月，該股份掉期的公允價值損失約為人民幣190.6百萬元。

權益所有人應佔利潤

本集團權益所有人應佔利潤（剔除股份掉期而產生的公允價值變化和回購部分可換股債券產生的損益影響後）由2009年6月30日止六個月的約人民幣1,420.2百萬元上升35.1%至2010年上半年的約人民幣1,918.9百萬元。剔除股份掉期和可換股債券回購損益後的淨利潤率由2009年6月30日止六個月的15.4%升至2010年上半年的16.3%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於2010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10,145.9百萬元（2009年12月31日：人民幣8,424.0百萬元）。於2010年6月30日，本集團71.7%和28.3%的現金及銀行存款分別以人民幣和其他貨幣（主要是美元、港幣）計值。

於2010年6月30日，受限制現金的賬面值約為3,737.8百萬元（2009年12月31日：人民幣3,815.3百萬元）。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。於預售物業完成前，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。此外，本集團有250.0百萬美元（約等於人民幣1,697.7百萬元）用於與美林國際進行股份掉期的質押資金。

淨流動資產及流動比率

於2010年6月30日，本集團的淨流動資產約人民幣17,908.5百萬元（2009年：人民幣16,278.0百萬元）。於2010年6月30日，流動比率（即流動資產除以流動負債之比率）為1.6，與2009年12月30日大致相約。

借貸及集團資產抵押

於2010年6月30日，本集團的總借貸餘額約為人民幣18,998.3百萬元，其中銀行借款約為人民幣10,633.9百萬元，可換股債券負債部分約為人民幣2,062.2百萬元，優先票據約人民幣6,302.2百萬元。

銀行借款餘額當中，其中約人民幣2,631.4百萬元須於一年內償還，約人民幣7,577.5百萬元須於二年至五年內償還，約人民幣425.0百萬元須於五至十年內償還。於2010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

負債比率按借貸淨額(總借貸扣除可動用現金及現金等價物)除以權益所有人應佔股本及儲備計算。於2010年6月30日，負債比率為48.1%(2009年12月31日：52.7%)。

利率風險

本集團借款的加權平均利息率由截至2009年12月31日止年度的6.73%降至2010年上半年的5.65%，此外，本集團於2009年下半年發行了優先票據，票據利息開支採用實際利率法計算，實際利率為12.11%。另，本集團於2010年上半年發行了優先票據，票據利息開支採用實際利率法計算，實際利率為11.81%。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。

滙率波動風險

本集團主要在中國營運，所以大部分的收入與開支均以人民幣計值。在2010年上半年，人民幣兌換港元和美元的滙率基本保持穩定。截至2010年6月30日止六個月共發生約人民幣14.0百萬元的滙兌收益。董事預期，人民幣滙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

根據國家稅務總局相關土地增稅法和條例，本集團以往就土地增值稅作全數撥備，惟亦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)而支付預繳土地增值稅。截至2010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491.2百萬元。於2010年6月30日，本集團的土地增值稅累計撥備餘額為人民幣1,540.0百萬元。

或然負債

於2010年6月30日，本集團就若干買家的按揭貸款和銀行借款提供擔保約人民幣15,866.3百萬元(2009年12月31日：約人民幣13,540.3百萬元)而擁有以下或然負債。

於2010年6月30日的或然負債中，人民幣15,106.3百萬元是若干銀行就本集團物業的若干買家安排按揭貸款而授出按揭信貸所提供的擔保。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欠負銀行的按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團有權接管及擁有相關物業的合法業權。於2010年6月30日的金額中，約人民幣232.7百萬元(2009年12月31日：約人民幣256.4百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣14,873.6百萬元(2009年12月31日：約人民幣13,283.9百萬元)將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證(一般於買家擁有相關物業後三個月內獲取)；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

董事認為，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2010年6月30日的或然負債中，人民幣760.0百萬元是本集團為廣州利合房地產開發有限公司的銀行借款提供的擔保。

資本及房地產開發承擔

於2010年6月30日，有關房地產開發活動的資本承擔約為人民幣10,809.4百萬元(2009年12月31日：約人民幣16,304.9百萬元)。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。

僱員及薪酬政策

於2010年6月30日，本集團擁有約30,342個全職僱員，對比2009年12月31日的全職員工人數29,514人，增加了828人。

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金輔助。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。本集團須參與中國地方政府組織的社會保險供款計劃。根據相關國家及地方勞工及社會福利法律及法規，本集團須要代表僱員支付每月社會保險費，以支付養老金保險、醫療保險、失業保險及住房儲備基金。本集團相信僱員所取得的薪金及福利，與市場水準比較具競爭力。僱員並非通過任何工會或集體議價協議來磋商僱用條款。本集團相信其與僱員維持良好的關係。

期後事項

於2010年8月，本公司發行了本金總額為4億美元的優先票據(統稱「2015票據」)。2015票據於新加坡交易所上市交易。2015票據的年利率為10.5%，除非提前贖回，將於2015年8月11日到期，並於每年2月11日和8月11日支付利息。

審核委員會

審核委員會為協助董事會對本集團的財務報告過程、內部監控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。審核委員會的成員為全體獨立非執行董事，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主席。

審核委員會已與管理層一起檢討本集團採納的會計政策及實務，並已討論(其中包括)內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至2010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》，審閱截至2010年6月30日止六個月未經審核之中期業績。

遵守上市規則標準守則

本公司已採納上市規則的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易的守則。截至2010年6月30日止六個月，經向董事作出具體查調後，各董事均確認已遵守標準守則。本公司於2010年至今並未發現任何違規事件。截至2010年6月30日止六個月，有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股價敏感資料，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

遵守企業管治常規守則

截至2010年6月30日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則的守則條文(「守則」)，惟偏離守則第E.1.2條的守則條文。根據守則第E.1.2條的第一部份守則條文，董事會主席應出席股東周年大會。董事會主席由於另有要務在身，未能出席本公司於2010年5月20日舉行的股東周年大會(「大會」)。本公司當時的總裁兼執行董事崔健波先生代表董事會主席主持會議，並回答大會上提問。

購股權計劃

於2007年3月20日，本公司當時的股東已採納及批准一項購股權計劃(「計劃」)，年期由採納日期起計十年。自採納日期起，董事會可酌情向任何合資格認購本公司股份人士授出任何購股權，惟需受計劃的條款及細則所限。自採納日期起並無授出任何購股權。

員工激勵計劃

本公司已建議設立員工激勵計劃(「員工激勵計劃」)，以表揚本集團高級管理層及員工的貢獻(當中不得包括本公司的關連人士)。員工激勵計劃旨在向各參與者提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與者及提升其表現及效率。於期內，本公司並無為員工激勵計劃購入任何股份。截至2010年6月30日止，根據員工激勵計劃累積購入股份總數為82,092,000股。

購回、出售或贖回本公司的上市證券

截至2010年6月30日止六個月，本公司並無贖回任何股份，而本公司或任何其附屬公司亦無購買或出售任何本公司股份，除列於本公佈內員工激勵計劃一節所述。

中期股息

董事會決議截至2010年6月30日止六個月不建議派發中期股息(2009年：零)。

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.hkexnews.hk>)。

承董事會命
碧桂園控股有限公司
莫斌
總裁及執行董事

香港，2010年8月24日

於本公佈日期，本公司的執行董事為楊國強先生、莫斌先生、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。

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