

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零一一年六月三十日止六個月 中期業績公佈

財務摘要

- 截至2011年6月30日止六個月總收入約為人民幣156億元，同比增長約32.9%；確認收入建築面積約為293萬平方米，同比增長約39.6%。
- 權益所有人應佔利潤約為人民幣29億元(包括股份掉期公允價值收益約人民幣125.9百萬元)，同比增長約62.8%。
- 每股盈利約為人民幣17.19分，同比增長約60.4%。

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2011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

期內，碧桂園積極配合國家政策，應對市場變化，取得了良好的業績。本集團2011年上半年共實現合同銷售金額約人民幣215億元，合同銷售建築面積約343萬平方米，同比分別增長約64%及42%。本集團2011年上半年共實現交樓面積約293萬平方米，同比增長約39.6%。本集團2011年上半年總收入及毛利分別約為人民幣15,641.8百萬元及人民幣5,087.3百萬元，同比分別增長約32.9%及27.5%。權益所有人應佔利潤約為人民幣2,870.6百萬元（已包括因股份掉期所產生的公允價值收益約人民幣125.9百萬元），同比增長約62.8%。董事會不建議派發截至2011年6月30日止中期股息。

2011年上半年碧桂園有4個全新項目開盤，其中廣東省新開盤項目3個。新項目合同銷售額共約人民幣34億元。本集團的產品開發模式在各新地區得到購房者認可。例如：集團位於江蘇省的第二個項目碧桂園·鳳凰城(句容)於5月15日盛大開盤，推出近2,500套單位，開盤首兩天逾7成(逾1,800套)獲認購，認購金額近人民幣12億元。

在「大本營」廣東省，碧桂園2011年上半年業績依然穩健，合同銷售金額佔本集團合同銷售總額的約66%。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，董事認為碧桂園的品牌認知度也在這些區域逐步提升，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。

截至2011年6月30日，本集團共有93個項目處於不同發展階段(其中廣東省項目55個)，已取得國土證之建築面積約5,202萬平方米(其中廣東省佔比約45%)，已取得施工許可證建築面積約1,386萬平方米。

碧桂園期內新盤的熱銷及合同銷售的穩步增長，進一步驗證了其開發模式的可複製性及可持續性，證明了集團高性價比的產品策略受到市場的高度認同，同時也體現了集團積極配合國家政策，致力建設大眾可負擔的優質住宅產品的發展戰略。

在不斷擴展物業開發及銷售的同時，本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323.0百萬元，同比增長約58.5%。截至2011年6月30日，本集團已有5家五星級酒店、13家五星級標準酒店及1家四星級酒店開業，共擁有客房5,827間。本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。本集團已與希爾頓、瑪麗蒂姆等國際酒店管理機構簽訂了酒店管理協議，以進一步挖掘酒店板塊的長期潛在價值。

在內部管理方面，集團在期內將2009年以來的一系列改革措施進一步深化，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漸見成效。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。此外，項目執行力的加強以及以建立區域管理體系和有效激勵責任制度為基礎的項目管理改革也漸見成效，體現在新項目開發效率及開發質量的不斷提高。

在資本運作方面，本集團在鞏固原有良好的商業銀行合作關係的基礎上，進一步積極探討資本市場融資渠道。2011年2月，本集團再一次成功進入國際資本市場，發行9億美元7年期優先票據，進一步鞏固其流動資金狀況及為其發展提供長線資本。該次發行是本年亞洲房地產企業債券的最大單一交易，獲得大幅超額認購，反映出投資者對本集團經營模式及財務實力的信心。

本公司於2011年5月31日委任楊子瑩女士為本公司執行董事。楊女士於2008年加入本集團擔任主席助理之前，曾在一所著名的國際投資銀行工作，現主要負責本集團財務，包括境外及境內融資。

隨著碧桂園項目在全國的發展，本集團也更加重視「碧桂園」的品牌形象。期內，在「給您一個五星級的家」的品牌基礎上，集團提出了「幸福碧桂園」的理念，以高性價比的產品、優美的環境、便捷的交通、完善的配套和周到的服務向碧桂園的客戶提供幸福優居，以不斷完善的內部管理和健康增長的業績表現讓碧桂園的業主、員工、合作夥伴以及投資者體會幸福企業。

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 2011年6月30日 人民幣千元 | 經審核 2010年12月31日 人民幣千元 |
|---------------------|----|-----------------------------|-----------------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 6,644,452 | 5,552,483 |
| 投資物業 | | 129,780 | 133,597 |
| 無形資產 | | 18,671 | 18,499 |
| 土地使用權 | | 996,340 | 1,095,982 |
| 在建物業 | | 21,960,569 | 17,398,573 |
| 於聯營公司之投資 | 4 | 218,177 | 83,825 |
| 遞延所得稅資產 | | 1,162,387 | 1,137,203 |
| | | <u>31,130,376</u> | <u>25,420,162</u> |
| 流動資產 | | | |
| 在建物業 | | 26,976,976 | 23,761,354 |
| 持作銷售已落成物業 | | 9,114,504 | 8,079,369 |
| 存貨 | | 248,185 | 206,010 |
| 貿易及其他應收款 | 5 | 13,146,293 | 12,372,767 |
| 預付稅金 | | 2,436,497 | 2,388,472 |
| 受限制現金 | | 4,419,510 | 4,758,815 |
| 現金及現金等價物 | | 7,781,154 | 5,094,298 |
| | | <u>64,123,119</u> | <u>56,661,085</u> |
| 總資產 | | <u><u>95,253,495</u></u> | <u><u>82,081,247</u></u> |
| 權益 | | | |
| 權益所有人應佔股本及儲備 | | | |
| 股本及溢價 | 6 | 15,392,104 | 15,392,104 |
| 其他儲備 | | 963,346 | 993,012 |
| 留存收益 | | | |
| — 擬派末期股息 | | — | 1,604,790 |
| — 其他 | | 9,702,090 | 6,831,515 |
| | | <u>26,057,540</u> | <u>24,821,421</u> |
| 非控制性權益 | | <u>852,537</u> | <u>596,654</u> |
| 總權益 | | <u><u>26,910,077</u></u> | <u><u>25,418,075</u></u> |

| | 附註 | 未經審核 2011年6月30日 人民幣千元 | 經審核 2010年12月31日 人民幣千元 |
|-----------------|----|-----------------------------|-----------------------------|
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行借款 | | 7,107,882 | 4,680,370 |
| 可換股債券 | 7 | 855,555 | — |
| 優先票據 | 8 | 14,567,565 | 8,872,270 |
| 遞延政府補助金 | | 189,520 | 107,780 |
| 遞延所得稅負債 | | 696,202 | 671,903 |
| | | <u>23,416,724</u> | <u>14,332,323</u> |
| 流動負債 | | | |
| 預收賬款 | | 25,569,120 | 21,729,615 |
| 貿易及其他應付款 | 9 | 10,327,400 | 9,077,248 |
| 應付所得稅 | | 3,279,282 | 4,023,448 |
| 銀行借款 | | 4,941,830 | 5,184,536 |
| 衍生金融工具 | 10 | 809,062 | 934,948 |
| 可換股債券 | 7 | — | 1,381,054 |
| | | <u>44,926,694</u> | <u>42,330,849</u> |
| 總負債 | | <u>68,343,418</u> | <u>56,663,172</u> |
| 總權益及負債 | | <u>95,253,495</u> | <u>82,081,247</u> |
| 流動資產淨額 | | <u>19,196,425</u> | <u>14,330,236</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>50,326,801</u> | <u>39,750,398</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 | |
| | | 2011年 人民幣千元 | 2010年 人民幣千元 |
| 收入 | 3 | 15,641,790 | 11,765,702 |
| 銷售成本 | 12 | (10,554,526) | (7,776,510) |
| 毛利 | | 5,087,264 | 3,989,192 |
| 其他收益 — 淨額 | 11 | 18,898 | 2,793 |
| 營銷及市場推廣成本 | 12 | (412,248) | (276,216) |
| 行政開支 | 12 | (514,027) | (361,589) |
| 經營利潤 | | 4,179,887 | 3,354,180 |
| 財務收入 | 13 | 46,128 | 82,995 |
| 財務費用 | 13 | (19,622) | (158,730) |
| 財務收益／(費用) — 淨額 | 13 | 26,506 | (75,735) |
| 聯營公司稅後收益／(虧損)所佔份額 | 4 | 134,352 | (711) |
| 衍生金融工具的公允價值變化 | 10 | 125,886 | (190,603) |
| 稅前利潤 | | 4,466,631 | 3,087,131 |
| 所得稅費用 | 14 | (1,595,072) | (1,278,617) |
| 期內利潤和全面收益總額 | | 2,871,559 | 1,808,514 |
| 應佔利潤和全面收益總額： | | | |
| — 權益所有人 | | 2,870,575 | 1,763,495 |
| — 非控制性權益 | | 984 | 45,019 |
| | | 2,871,559 | 1,808,514 |
| 權益所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 | 17.19 | 10.72 |
| | | — | — |
| | 附註 | 未經審核 | |
| | | 截至6月30日止六個月 | |
| | | 2011年 人民幣千元 | 2010年 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(「本集團」)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，並經本公司董事會批准在2011年8月16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2011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(「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2010年12月31日止年度的根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「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2010年12月31日止年度之年度財務報表所採用的會計政策一致，以下所述除外。

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) 會計估計變更

集團最初開展酒店業務時，管理層持有酒店物業的意圖尚未確定，酒店物業的預計使用年限暫定為20年。隨著酒店業務不斷增長，董事確信集團持有酒店物業的意圖為自用，因此認為將土地使用權的使用剩餘年限作為酒店物業的預計使用年限更為恰當。自2011年1月1日起，酒店物業折舊的計算方式改為按照土地使用權的剩餘年限(29-39年不等)，採用直線法分攤其扣除殘值以外的成本。董事認為上述會計估計變更反映管理者目前持有酒店物業的意圖，且和行業慣例一致。

香港會計準則8要求披露會計估計變更對當期和對未來期間的影響。假定酒店物業繼續按照20年計算折舊，則於截至2011年6月30日止的半年度，折舊費用將比本中期財務資料中披露的資料高人民幣39,668,000元。由於酒店業務在持續增長，折舊費用變化對未來的影響難以可靠估計。

(ii) 本集團採用的新準則、準則修訂

以下新準則和準則修訂必須在2011年1月1日開始的財務年度首次採納：

- 香港會計準則24(修訂)「關聯方披露」，在2011年1月或之後開始的年度期間起生效。此修改介紹香港會計準則24有關政府相關主體之間和與政府進行交易的所有披露規定的豁免，由於本集團非與政府相關實體，該修改與本集團無關。此修訂亦澄清和簡化了關聯方的定義，對本集團關聯方的披露沒有重大影響。
- 香港會計準則34「中期財務報告」的修改，在2011年1月1日或之後開始的年度期間起生效。此修改強調香港會計準則34中的現有披露原則，並進一步就如何應用此等原則提供指引。更強調有關重大事件和交易的披露原則。額外披露涵蓋公允價值計量變動的披露(如重大)，以及需要更新自最近期年報以來的相關資料。會計政策的變動導致額外披露。

(iii) 於2011年生效但與本集團無關的修改和對現有準則的解釋

- 香港會計準則32「配股的分類」修正案由2010年2月1日或之後開始的年度期間生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何配股。
- 香港（國際財務報告解釋委員會）— 解釋公告14「最低資金要求的預付款」修正案，由2011年1月1日或之後的年度期間生效。此修改目前與本集團無關，因為本集團並無最低資金規定。
- 香港（國際財務報告解釋委員會）— 解釋公告19「以權益工具取代金融負債」，由2010年7月1日或之後的年度期間生效。此修改目前不適用於本集團，因為本集團目前不存在以權益工具取代金融負債。
- 香港會計師公會在2010年5月公佈了第三個對香港財務報告準則（2010年）的年度改進計劃，除了香港會計準則34「中期財務報告」的修改（披露見附註2.2(ii)），以及澄清容許在附註中按項目呈報其他綜合收益組成的分析，其他的改進目前均不適用於本集團。所有改進在2011年財政年度生效。

(iv) 下列是已發出但在2011年1月1日開始的財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改，而本集團並無提早採納

- 香港財務報告準則9「金融工具」針對金融資產與金融負債的分類、計量及取消確認。該準則不需在2013年1月1日前應用，但可提早採納。新準則預計不會對本集團財務報表有重大影響。
- 香港會計準則12（修改）「遞延稅項：相關資產的收回」引入了按公允價值入賬的投資性房地產所產生的遞延稅項資產或負債的計量原則的例外情況。香港會計準則12規定主體必須計量與資產相關的遞延稅項，視乎主體是否預期可透過使用或出售收回該資產的賬面值。此項修改引入了一項可推翻的假設，即按公允價值入賬的投資性房地產可透過出售而全數收回。此項修改適用於2012年1月1日或之後開始的年度期間起追溯應用，並容許提早採納。此項修改預計不會對本集團財務報表有重大影響。
- 香港財務報告準則7（修改）「披露—金融資產的轉讓」引入了金融資產轉讓的新披露規定。須按資產類別披露已轉讓至另一方但仍保留在主體資產負債表內的金融資產的性質、賬面值，以及風險與回報的描述。已轉讓資產的損益和該等資產的任何保留權益必須提供。此外，必須提供其他披露讓使用者了解任何相關負債的金額，以及金融資產與相關負債之間的關係。此披露必須按持續參與的類型呈報。此項修改適用於2011年7月1日或之後開始的年度期間起應用，並容許提早採納。此項修改預計不會對本集團財務報表有重大影響。

3 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 | |
|--------------|-------------------|-------------------|
| | 2011年 人民幣千元 | 2010年 人民幣千元 |
| 銷售物業 | 14,979,885 | 11,179,125 |
| 提供建築、裝修及裝飾服務 | 98,364 | 186,099 |
| 提供物業管理服務 | 240,516 | 196,739 |
| 提供酒店服務 | 323,025 | 203,739 |
| | <u>15,641,790</u> | <u>11,765,702</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，但沒有佔本集團收入超過10%的單一客戶。

提供給執董的截至2011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 | 集團合計 人民幣千元 |
|-------------------------|----------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
| 截至2011年6月30日止六個月 | | | | | |
| 總收入 | 14,979,885 | 3,411,378 | 240,598 | 323,025 | 18,954,886 |
| 分部間收入 | — | (3,313,014) | (82) | — | (3,313,096) |
| 收入(來源於外部客戶) | 14,979,885 | 98,364 | 240,516 | 323,025 | 15,641,790 |
| 經營利潤 | 4,157,517 | 11,804 | 36,925 | (26,359) | 4,179,887 |
| 於2011年6月30日 | | | | | |
| 總分部資產 | 84,152,846 | 2,080,974 | 367,182 | 5,872,206 | 92,473,208 |
| 資本開支 | 571,775 | 2,207 | 8,373 | 679,109 | 1,261,464 |
| 總分部負債 | 33,625,300 | 1,390,550 | 517,173 | 553,017 | 36,086,040 |

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 | 集團合計 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 | 3,371,404 | 13,615 | 35,640 | (66,479) | 3,354,180 |
| 於2010年12月31日 | | | | | |
| 總分部資產 | 72,049,141 | 1,591,634 | 252,735 | 5,392,082 | 79,285,592 |
| 資本開支 | 664,053 | 14,526 | 3,536 | 1,317,301 | 1,999,416 |
| 總分部負債 | 28,410,023 | 1,717,649 | 378,854 | 408,117 | 30,914,643 |

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 | |
|-------------------|----------------|----------------|
| | 2011年 人民幣千元 | 2010年 人民幣千元 |
| 經營利潤總額 | 4,179,887 | 3,354,180 |
| 財務收益/(費用) — 淨額 | 26,506 | (75,735) |
| 聯營公司稅後收益/(虧損)所佔份額 | 134,352 | (711) |
| 衍生金融工具的公允價值變動 | 125,886 | (190,603) |
| 稅前利潤 | 4,466,631 | 3,087,131 |
| 所得稅費用 | (1,595,072) | (1,278,617) |
| 期內利潤 | 2,871,559 | 1,808,514 |

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

| | 於 | |
|-------------------|---------------------|----------------------|
| | 2011年6月30日 人民幣千元 | 2010年12月31日 人民幣千元 |
| 總分部資產 | 92,473,208 | 79,285,592 |
| 遞延所得稅資產 | 1,162,387 | 1,137,203 |
| 股份掉期交易的質押資金 | 1,617,900 | 1,658,452 |
| 資產負債表內的總資產 | 95,253,495 | 82,081,247 |
| 總分部負債 | 36,086,040 | 30,914,643 |
| 遞延所得稅負債 | 696,202 | 671,903 |
| 應付所得稅 | 3,279,282 | 4,023,448 |
| 衍生金融工具 | 809,062 | 934,948 |
| 銀行借款 | 12,049,712 | 9,864,906 |
| 可換股債券 | 855,555 | 1,381,054 |
| 優先票據 | 14,567,565 | 8,872,270 |
| 資產負債表內的總負債 | 68,343,418 | 56,663,172 |

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 |
| 出售部分 | (85,725) |
| 稅後虧損所佔份額 | (48,050) |
| 於2011年1月1日 | 83,825 |
| 稅後收益所佔份額 | 134,352 |
| 於2011年6月30日 | 218,177 |

本集團應佔聯營公司(非上市)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 | 盈利 人民幣千元 | 權益比重 |
|-----------------------------|-----|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|------|
| 廣州利合房地產 開發有限公司 (「利合」) | 中國 | 房地產開發 | 4,886,911 | 4,668,734 | 997,982 | 134,352 | 20% |

5 貿易及其他應收款

| | 於 | |
|--------------------|---------------------|----------------------|
| | 2011年6月30日 人民幣千元 | 2010年12月31日 人民幣千元 |
| 貿易應收款(附註(a)) | 1,003,920 | 593,812 |
| 土地競買保證金 | 1,465,905 | 1,801,055 |
| 其他應收款項 | 977,157 | 974,444 |
| 應收聯營公司款項 | 1,522,096 | 1,522,096 |
| 合約工程的應收客戶款項(附註(b)) | 425,323 | 342,774 |
| 預付土地款(附註(c)) | 5,321,614 | 5,587,595 |
| 其他預付款項— 第三方 | 2,430,278 | 1,550,991 |
| | <u>13,146,293</u> | <u>12,372,767</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2011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銷售物業、建築服務及物業管理。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 | |
|-----------|---------------------|----------------------|
| | 2011年6月30日 人民幣千元 | 2010年12月31日 人民幣千元 |
| 90天以內 | 778,355 | 493,877 |
| 90天至180天 | 118,286 | 67,350 |
| 180天至365天 | 80,335 | 18,518 |
| 365天以上 | 26,944 | 14,067 |
| | <u>1,003,920</u> | <u>593,812</u> |

- (b) 於結算日合約工程的應收客戶款項列示如下：

| | 於 | |
|-----------|---------------------|----------------------|
| | 2011年6月30日 人民幣千元 | 2010年12月31日 人民幣千元 |
| 已發生成本 | 3,969,597 | 3,877,449 |
| 確認的利潤 | 1,713,602 | 1,707,386 |
| | <u>5,683,199</u> | <u>5,584,835</u> |
| 減：已出具賬單部分 | (5,257,876) | (5,242,061) |
| | <u>425,323</u> | <u>342,774</u> |
| 列示為： | | |
| 應收客戶款項 | <u>425,323</u> | <u>342,774</u> |
| 包括：關聯公司 | 403,686 | 325,010 |
| 第三方 | 21,637 | 17,764 |

(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2011年6月30日相關土地使用權證還沒有獲得。

6 股本及溢價

| | 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 |
|--|-----------------|---------------|-----------------------|---------------|--------------|-------------|
| 法定 於2010年12月31日及 2011年6月30日的 每股面值0.10港元的 普通股法定股本 | 100,000,000,000 | 10,000,000 | 9,905,008 | — | — | 9,905,008 |
| 已發行及繳足股款 | | | | | | |
| 於2010年1月1日 | 16,451,419,578 | 1,645,142 | 1,625,831 | 13,663,559 | (363,739) | 14,925,651 |
| 購買庫存股 | — | — | — | — | (6,589) | (6,589) |
| 因以股代息計價而發行的股票 | 247,718,465 | 24,772 | 21,699 | 451,343 | — | 473,042 |
| 於2010年12月31日， 2011年1月1日以及 2011年6月30日 | 16,699,138,043 | 1,669,914 | 1,647,530 | 14,114,902 | (370,328) | 15,392,104 |

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、所有者權益可換股部份的價值人民幣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)後按其面值的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。由於上述要求贖回的權利已經過期，因此債券於2011年6月30日被重新分類為非流動負債。

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。可換股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。

在此期間，由於若干債券持有人行使賣出期權，本公司贖回了剩餘本金為人民幣1,303.6百萬元中的債券當中約人民幣522.6百萬元。

總兌價(包括交易費用)於贖回日在負債部份和權益部份之間分配。債券的負債部份在贖回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。

此次贖回產生了約人民幣243,000元的虧損並導致可換股債券儲備金減少人民幣29,666,000元。

資產負債表中債券的計算如下：

人民幣千元

| | |
|--------------------------|------------------|
| 於2010年1月1日負債部分價值 | 4,278,511 |
| 利息費用 | 249,436 |
| 利息支付 | (78,651) |
| 回購 | (3,068,242) |
| 2010年12月31日負債部分價值 | 1,381,054 |
| 利息費用(附註13) | 46,183 |
| 利息支付 | (16,295) |
| 贖回 | (555,387) |
| 2011年6月30日負債部分價值 | 855,555 |

債券負債部分的利息開支採用實際利率法計算，負債部分的實際年利率為9.24%。

截至2011年6月30日止，沒有任何債券被轉換。

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(但不包括)贖回日期應計而未付的利息。

| | 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。

於2010年8月4日，本公司發行了總額為4億美元的優先票據(統稱「2015票據」)；該等票據於新加坡交易所上市交易。票據的年利率為10.50%，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。

於2015年8月11日之前任何期間，本公司可選擇按照2015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。

於2013年8月11日之前，本公司可按2015票據本金的110.50%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不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。

於2011年2月23日，公司發行了總額為9億美元的優先票據(統稱「2018票據」)；該等票據於新加坡交易所上市交易。票據的年利率為11.125%，除非提前贖回，將於2018年2月23日到期，並於每年2月23日和8月23日支付利息。

2015年2月23日或其後，本公司可隨時及不時贖回全部或部分2018票據，如在以下所示各年度2月23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(但不包括)贖回日期應計而未付的利息。

| | 贖回價 |
|----------------|-----------|
| 2015年 | 105.5625% |
| 2016年 | 102.7813% |
| 2017年及其後 | 100.00% |

於2015年2月23日前任何期間，本公司可選擇按照2018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2014年2月23日之前或不時地，本公司可按2018票據本金的111.125%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不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、2017票據、2015票據及2018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的相同條款下適用於類似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的現值，但不計嵌入衍生工具。

年內利息以實際利率約12.11%、11.81%、11.23%及11.69%分別計算2014票據、2017票據、2015票據及2018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2011年6月30日不重大。

於資產負債表內確認之2014票據、2017票據、2015票據及2018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 | 6,294,734 |
| 匯兌收益 | (203,259) |
| 利息費用 | 684,288 |
| 支付利息 | (505,916) |
| | <hr/> |
| 於2010年12月31日賬面價值 | 8,872,270 |
| 新增 | 5,770,437 |
| 匯兌收益 | (310,725) |
| 利息費用(附註13) | 720,433 |
| 支付利息 | (484,850) |
| | <hr/> |
| 於2011年6月30日賬面價值 | <u><u>14,567,565</u></u> |

9 貿易及其他應付款

| | 於 2011年6月30日 人民幣千元 | 於 2010年12月31日 人民幣千元 |
|--------------|--------------------------|---------------------------|
| 貿易應付款項(附註) | 7,029,895 | 7,058,506 |
| 其他應付款項 — 第三方 | 2,022,982 | 1,004,533 |
| 其他應付稅項 | 753,647 | 340,578 |
| 應付員工福利 | 299,193 | 539,087 |
| 應計費用 | 221,683 | 134,544 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | <u><u>10,327,400</u></u> | <u><u>9,077,248</u></u> |

附註：

於資產負債表日的貿易應付款的賬齡分析如下：

| | 於 2011年6月30日 人民幣千元 | 於 2010年12月31日 人民幣千元 |
|---------------|--------------------------|---------------------------|
| 90日內 | 5,496,105 | 6,685,400 |
| 90日以上及180日以內 | 1,075,830 | 150,163 |
| 180日以上及365日以內 | 266,440 | 124,925 |
| 365日以上 | 191,520 | 98,018 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | <u><u>7,029,895</u></u> | <u><u>7,058,506</u></u> |

10 衍生金融工具

於2008年2月22日，本公司發行以人民幣計值及以美元結算的2.5厘債券(見附註7)，與此同時與美林國際簽訂了一份以本公司股票為標準的股份掉期協議(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)。根據該股份掉期協定，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。根據股份掉期協定，本公司與美林國際都有權在期權日，2011年2月22日，行使認沽期權以提前終止股份掉期。

本公司於2011年1月5日與美林國際訂立修訂及重述協議(「修訂」)，據此，美林國際無權提前終止股份掉期，惟本公司有權利於股份掉期終止前選擇預定交易日，提前終止股份掉期。

根據與美林國際簽訂的股本掉期協定，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 2011年6月30日 人民幣千元 | 2010年12月31日 人民幣千元 |
|------|--------------------------|----------------------|
| 股份掉期 | <u>809,062</u> | <u>934,948</u> |

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16.18億元)質押資金(「質押資金」)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。由於公司在股份掉期終止日由股價下跌引起的股份掉期最大損失將不會超過質押資金的價值。

11 其他收益 — 淨額

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------|----------------|----------------|
| | 2011年 人民幣千元 | 2010年 人民幣千元 |
| 股份掉期的回報 | 27,290 | 12,918 |
| 罰沒收入 | 8,744 | 6,429 |
| 處置物業、廠房及設備的收益 | 271 | 4,728 |
| 其他 | (17,407) | (21,282) |
| | <u>18,898</u> | <u>2,793</u> |

12 按性質分類的費用

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-------------------------|-------------------|------------------|
| | 2011年 人民幣千元 | 2010年 人民幣千元 |
| 廣告費 | 165,258 | 111,570 |
| 無形資產攤銷 | 2,771 | 2,528 |
| 營業稅及其他附加稅(附註) | 968,379 | 709,351 |
| 已完工物業銷售成本 | 9,441,399 | 6,909,772 |
| 捐贈 | 18,192 | 13,353 |
| 折舊 | 128,918 | 129,441 |
| 員工成本 | 491,149 | 360,006 |
| 土地使用權攤銷 | 13,401 | 14,476 |
| 監管費 | 12,427 | 10,765 |
| 租賃費 | 8,498 | 9,383 |
| 其他 | 230,409 | 143,670 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 銷售成本、營銷及市場推廣成本及行政開支成本合計 | 11,480,801 | 8,414,315 |

附註：

營業稅

現時組成本集團的國內公司的收入須按下列稅率繳納營業稅：

| 類別 | 稅率 |
|----------|----|
| 銷售物業 | 5% |
| 建築、裝修及裝飾 | 3% |
| 物業管理 | 5% |
| 酒店服務 | 5% |

13 財務收益／(費用) — 淨額

| | 截至6月30日止六個月 | |
|----------------|----------------------|------------------------|
| | 2011年 人民幣千元 | 2010年 人民幣千元 |
| 利息費用： | | |
| — 銀行借款 | (373,556) | (253,385) |
| — 債券 | (46,183) | (176,676) |
| — 優先票據 | (720,433) | (222,463) |
| 贖回債券損失(附註7) | (243) | — |
| 融資活動的匯兌淨收入 | <u>174,113</u> | <u>13,967</u> |
| 財務費用： | (966,302) | (638,557) |
| — 減：資本化利息 | <u>946,680</u> | <u>479,827</u> |
| | <u>(19,622)</u> | <u>(158,730)</u> |
| 財務收益： | | |
| — 銀行存款利息收入 | 46,128 | 47,814 |
| — 回購債券收益(附註7) | <u>—</u> | <u>35,181</u> |
| | <u>46,128</u> | <u>82,995</u> |
| 財務收益／(費用) — 淨額 | <u><u>26,506</u></u> | <u><u>(75,735)</u></u> |

14 所得稅費用

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------|------------------|------------------|
| | 2011年 人民幣千元 | 2010年 人民幣千元 |
| 當期所得稅 | | |
| — 中國企業所得稅(附註(a)) | 1,120,580 | 720,291 |
| — 香港利得稅(附註(b)) | — | — |
| — 土地增值稅(附註(c)) | 475,377 | 491,208 |
| 遞延所得稅 | (885) | 67,118 |
| | <u>1,595,072</u> | <u>1,278,617</u> |

- (a) 中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的25%(2010: 25%)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。

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2008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2008年12月6日通過於2009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2011年6月30日止六個月的香港利得稅(2010: 零)。
- (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

本公司權益所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 | |
|----------------|-------------------|-------------------|
| | 2011年 | 2010年 |
| 權益所有人應佔利潤 | | |
| — 基本(每股人民幣分) | 17.19 | 10.72 |
| 流通的加權平均股份數(千股) | <u>16,699,138</u> | <u>16,451,420</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債券。債券已假定轉換為普通股，並且已對淨利潤進行調整以抵銷利息費用。於截止2011年以及2010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。

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-------------|----------------|----------------|
| | 2011年 人民幣千元 | 2010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2011年6月30日止六個月的股息。
- (b) 於2011年4月28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9.61分，作為2010年末期股息。股息總額約人民幣1,604,790,000元。

管理層討論及分析

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、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營。2011年上半年的收入約為人民幣15,641.8百萬元，較2010年同期的約人民幣11,765.7百萬元增加約32.9%，主要由於物業銷售的增加。來自房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營的收入分別約為人民幣14,979.9百萬元、人民幣98.4百萬元、人民幣240.5百萬元及人民幣323.0百萬元。

房地產開發

截至2011年6月30日止六個月，來自房地產開發的收入由2010年6月30日止六個月的約人民幣11,179.1百萬元上升約34.0%至約人民幣14,979.9百萬元，主要由於2011年上半年所銷售的總建築面積(「總建築面積」)為2,925,087平方米，對比2010年同期的2,095,233平方米，增加約39.6%。同時，物業確認收入的平均銷售價格由2010年上半年的每平方米人民幣5,336元下降至2011年同期的每平方米人民幣5,121元，下降約4.0%。

建築、裝修及裝飾

建築、裝修及裝飾的收入由截至2010年6月30日止六個月的約人民幣186.1百萬元下降約47.1%至2011年同期的約人民幣98.4百萬元，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、裝修及裝飾服務量有所減少。

物業管理

物業管理的收入由截至2010年6月30日止六個月的約人民幣196.8百萬元增加約22.2%至2011年同期的約人民幣240.5百萬元，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、鶴山碧桂園、韶關碧桂園、假日半島 — 清遠等物業在2010年下半年及2011年上半年竣工及交付所致。

酒店經營

酒店經營的收入由截至2010年6月30日止六個月的約人民幣203.7百萬元增加約58.6%至2011年同期的約人民幣323.0百萬元，主要是由於五星級標準的重慶碧桂園鳳凰酒店於2010年9月及韶關碧桂園鳳凰酒店於2011年1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、裝修及裝飾、設計成本、土地使用權成本和營業稅。

銷售成本由截至2010年6月30日止六個月的約人民幣7,776.5百萬元上升約35.7%至2011年同期的約10,554.5百萬元。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2010年6月30日止六個月的約人民幣3,989.2百萬元上升約27.5%至2011年同期的約人民幣5,087.3百萬元，毛利率由2010年上半年的約33.9%下降至2011年同期的約32.5%。

其他收益 — 淨額

本集團其他收益 — 淨額由2010年6月30日止六個月的收入約人民幣2.8百萬元上升約575.0%至2011年上半年的收入約人民幣18.9百萬元。主要由於每股分紅的增加，股份掉期的回報由2010年6月30日止六個月的約人民幣12.9百萬元增長約111.6%至2011年上半年的約人民幣27.3百萬元。

營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由截至2010年6月30日止六個月的約人民幣276.2百萬元增長約49.2%至2011年上半年的約人民幣412.2百萬元，主要由於廣告費由2010年6月30日止六個月的約人民幣111.6百萬元增長約48.1%至2011年上半年的約人民幣165.3百萬元。本集團在2011年上半年致力於推售新項目，從而加大廣告的投入。

行政開支

本集團行政開支由截至2010年6月30日止六個月的約人民幣361.6百萬元增長約42.1%至2011年上半年的約人民幣514.0百萬元，行政開支增加主要由於薪酬支出由2010年上半年的約人民幣154.3百萬元增加約18.2%至2011年同期的約人民幣182.4百萬元。同時，員工福利支出也由2010年上半年的約人民幣34.7百萬元增加約61.1%至2011年同期的約人民幣55.9百萬元。

財務收益／(費用) — 淨額

本集團在截至2011年6月30日止六個月錄得財務收益 — 淨額約人民幣26.5百萬元，而在2010年同期錄得財務費用 — 淨額約人民幣75.7百萬元。財務利息支出總額由截至2010年6月30日止六個月的約人民幣652.5百萬元增長約74.7%至2011年上半年的約人民幣1,140.2百萬元。另外，資本化利息由截至2010年6月30日止六個月的約人民幣479.8百萬元增長約97.3%至2011年上半年的約人民幣946.7百萬元。此外，由於人民幣升值的原因，2011年上半年產生約人民幣174.1百萬元匯兌收益(截至2010年6月30日止六個月：約人民幣14.0百萬元)。

衍生金融工具的公允價值變化

於2008年2月22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2011年6月30日之市價計算，截至2011年6月30日止六個月，該股份掉期的公允價值收益約為人民幣125.9百萬元。

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的影響後)由2010年6月30日止六個月的約人民幣1,954.1百萬元上升約40.5%至2011年上半年的約人民幣2,744.7百萬元。淨利潤率由2010年6月30日止六個月的約16.6%升至2011年上半年的約17.5%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於2011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12,200.7百萬元(2010年12月31日：約人民幣9,853.1百萬元)。於2011年6月30日，本集團約57.7%和約42.3%的現金及銀行存款分別以人民幣和其他貨幣(主要是美元及港幣)計值。

於2011年6月30日，受限制現金的賬面值約為人民幣4,419.5百萬元(2010年12月31日：約人民幣4,758.8百萬元)。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1,617.9百萬元)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2011年6月30日，本集團的淨流動資產約人民幣19,196.4百萬元(2010年12月31日：人民幣14,330.2百萬元)。於2011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1.4，而2010年12月31日則約為1.3，由於流動資產中的在建物業由2010年12月31日的約人民幣23,761.4百萬元增加至2011年6月30日約人民幣26,977.0百萬元。

借貸及本集團資產抵押

於2011年6月30日，本集團的總借貸餘額約為人民幣27,472.8百萬元，其中銀行借款約為人民幣12,049.7百萬元，債券負債部分約為人民幣855.5百萬元，優先票據約人民幣14,567.6百萬元。

銀行借款餘額當中，其中約人民幣4,941.8百萬元須於一年內償還，約人民幣6,684.7百萬元須於二年至五年內償還，約人民幣423.2百萬元須於五至十年內償還。於2011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2011年6月30日，負債比率約為66.5%(2010年12月31日：約48.4%)。

利率風險

本集團借款的加權平均利息率由截至2010年12月31日止年度的約5.52%升至2011年上半年的約6.81%。另外，本集團於2011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，實際利率約為11.69%。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

本集團主要在中國營運，所以大部分的收入與開支均以人民幣計值。在2011年上半年，人民幣兌換港元和美元的匯率保持平穩上升。截至2011年6月30日止六個月共發生約人民幣174.1百萬元的匯兌收益。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

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2011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475.3百萬元。於2011年6月30日，本集團的土地增值稅累計撥備餘額為人民幣1,573.0百萬元。

或然負債

於2011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16,203.2百萬元(2010年12月31日：約人民幣18,664.1百萬元)而擁有以下或然負債。

這些或然負債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2011年6月30日的金額中，約人民幣182.1百萬元(2010年12月31日：約人民幣751.6百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣16,021.1百萬元(2010年12月31日：約人民幣17,912.5百萬元)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2011年6月30日的或然負債中，人民幣約922.5百萬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2011年6月30日，有關房地產開發活動的資本承擔約為人民幣19,738.0百萬元(2010年12月31日：約人民幣12,281.9百萬元)。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。本集團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2011年6月30日，本集團擁有約34,040個全職僱員，對比2010年12月31日的全職員工人數32,943人，增加約3.3%。

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。

審核委員會

審核委員會為協助董事會對本集團的財務匯報過程、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)內部監控及財務匯報事宜，包括審閱截至2011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2011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2011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所訂交易的標準。本公司於2011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2011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2011年4月28日舉行的股東周年大會(「大會」)。本公司總裁兼執行董事莫斌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。自採納日期起期間並無授出任何購股權。

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關連人士)的貢獻，已原則上批准有關員工激勵計劃(「員工激勵計劃」)之信託契約，而有關計劃規則正在編製中，以供董事會批准。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2011年6月30日止，為員工激勵計劃而累積購入股份總數為87,176,819股。

購回、出售或贖回本公司的上市證券

截至2011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。

中期股息

董事會決議截至2011年6月30日止六個月不建議派發中期股息(2010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，2011年8月16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、楊惠妍女士、楊子瑩女士、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>