

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的內容概不負責，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分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並非出售證券的建議亦非招攬購買證券的要約，本公告及其任何內容亦非任何合約或承諾的根據。本公告並非在美國出售證券的要約。本公告及其任何副本不得帶入美國或在美國分發。有關證券並無亦不會根據1933年美國證券法(經修訂)(「證券法」)登記，且不得在美國發售或出售，惟根據豁免遵守證券法項下之登記規定或毋須遵守證券法項下之登記規定之交易除外。凡在美國公開發售證券，均須基於本公司刊發的發售章程進行，且該發售章程須載列有關本公司及管理層的詳細資料以及財務報表。本公司並無計劃在美國登記任何證券。

本公告及有關據此提呈發行優先票據之任何其他文件或資料並非由英國《2000年金融服務與市場法》(經修訂)第21條所界定之認可人士發佈，而有關文件及／或資料亦未經其批准。因此，有關文件及／或資料並不會向英國公眾人士派發，亦不得向英國公眾人士傳遞。有關文件及／或資料僅作為財務推廣向在英國擁有相關專業投資經驗的人士及屬於《2000年金融服務與市場法》2005年(財務推廣)命令(經修訂)(「財務推廣命令」)第19(5)條所界定之投資專業人士的人士，或屬於財務推廣命令第49(2)(a)至(d)條範圍之人士，或根據財務推廣命令可以其他方式合法向其發佈有關文件及／或資料的任何其他人士(所有上述人士統稱「有關人士」)發佈。於英國，據此提呈發售之優先票據僅針對有關人士作出，而本公告涉及之任何投資或投資活動將僅與有關人士進行。任何在英國並非有關人士之人士不應根據本公告或其任何內容採取行動或加以依賴。



COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

建議發行美元優先票據 及 截至2019年6月30日止六個月 之未經審核綜合財務報表

建議票據發行

緒言

本公司建議向機構投資者進行美元優先票據的國際發售。

就建議票據發行而言，本公司將向若干專業投資者提供本集團最近財務資料(摘錄自截至2019年6月30日止六個月之未經審核綜合財務報表(「財務報表」))。為確保向本公司股東平等傳達資料，隨本公告附奉財務報表。此外，本公司將向若干專業投資者提供下文所述有關本集團之更新資料。

就建議票據發行而言，本公司已就建議票據發行委聘摩根士丹利、高盛(亞洲)及法國巴黎銀行作為聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人。

建議票據發行的條款(包括本金總額、發售價及利率)將透過入標定價程序而釐定。待美元優先票據條款確定後，摩根士丹利、高盛(亞洲)及法國巴黎銀行(作為聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人)與本公司將訂立購買協議及其他相關文件。

美元優先票據概不會向香港公眾人士提呈發售。

美元優先票據並無亦不會根據美國證券法登記。美元優先票據將會遵照美國證券法項下S規例僅於美國境外於離岸交易中提呈發售。

由於美元優先票據不可供歐洲經濟區的散戶投資者認購，故並無編製PRIIPs重要資訊文件。

建議所得款項用途

建議票據發行之完成須視乎市場情況及投資者興趣而定。倘發行美元優先票據，本公司擬將建議票據發行之所得款項淨額用於將於一年內到期的現有中長期境外債務的再融資。

上市

本公司將會就美元優先票據在新交所上市及報價向新交所作出申請。新交所對本公告內作出的任何聲明或意見的準確性概不負責。美元優先票據在新交所上市及報價獲得原則上批准不應視為本公司、附屬公司擔保人、本公司任何其他附屬公司或聯屬公司、美元優先票據或附屬公司擔保之投資亮點。

有關碧桂園的資料

本公司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。本集團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和商鋪。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現代農業等業務。

一般資料

由於在本公告日期尚未就建議票據發行訂立具約束力之協議，因此建議票據發行未必能夠作實。本公司投資者及股東在買賣本公司證券時務須審慎行事。倘簽訂購買協議，本公司將會就建議票據發行另行刊發公告。

有關本集團之更新資料

下表載列截至2019年6月30日有關本集團於中國之前100個項目(具有最高訂約銷售)之資料⁽¹⁾：

Serial number	Project	City (District)	Aggregate saleable GFA for entire project	Completed property developments ⁽²⁾				Properties under development ⁽³⁾				Properties for future development ⁽⁴⁾			
				Total completed saleable GFA	Total GFA delivered	Total saleable and pending delivery GFA	Completion date	Total saleable GFA under development	Total saleable pre-commencement date	Estimated completion date	Estimated pre-sale commencement date	GFA for future development	Estimated completion date	Estimated pre-sale commencement date	Estimated completion date
				sq.m.	sq.m.	sq.m.	sq.m.	sq.m.	sq.m.	sq.m.	sq.m.	sq.m.	sq.m.	sq.m.	sq.m.
1	Asian Games Town (亞運城)	Guangzhou (Panyu)	1,021,512	357,851	352,316	5,535	7/Jun/11	419,697	235,384	11/Jun/12	243,965	2nd Quarter, 2021	4th Quarter, 2023		
2	Country Garden—Phoenix Bay (碧桂園·鳳凰灣)	Foshan (Shunde)	1,445,119	310,462	272,306	23,947	7/Jan/19	737,320	374,709	22/Sep/17	397,337	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2022		
3	Country Garden Hill Lake City (碧桂園·湖山別墅)	Qingyuan (Qingcheng)	1,995,771	963,780	957,304	2,819	29/Oct/18	295/Oct/18	295/Oct/18	23/Nov/17	458,252	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2022		
4	Country Garden—Southwest Uptown (碧桂園·西南上城)	Guiyang (Guanshanhui)	1,256,690	5,047	637,279	446,520	30/Oct/17	637,279	446,520	23/Feb/18	617,913	3rd Quarter, 2019	4th Quarter, 2023		
5	Country Garden—Phoenix City (碧桂園·鳳凰城)	Zhenjiang (Urolog)	6,628,310	3,254,852	3,190,630	42,482	29/Oct/18	860,967	299,807	10/Oct/17	2,512,400	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2024		
6	Country Garden—Fuman Image (碧桂園·富滿映像)	Kunming (Panting)	491,607	117,759	110,042	3,345	19/Apr/19	213,558	146,967	14/Oct/18	158,310	4th Quarter, 2020	4th Quarter, 2021		
7	Country Garden—Golden Era (碧桂園·黃金時代)	Foshan (Caidian)	238,013	106,632	105,702	221	29/May/19	133,381	133,381	23/Oct/18	6,935	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2021		
8	Country Garden—Ten Miles Beach (Including Diamond Sea & Weigang Bay) (碧桂園·十里藍灘·含鑽石海·維格灣)	Huizhou (Huizhou)	4,647,457	3,660,140	3,655,551		21/May/18	644,122	119,378	31/Oct/17	343,195	1st Quarter, 2020	4th Quarter, 2022		
9	Country Garden—Longxing Shijia (碧桂園·龍興世家)	Kunming (Wuhua)	277,236	277,236	277,236		30/Jun/19	277,236	277,236	6/Oct/18	312,736	3rd Quarter, 2019	4th Quarter, 2022		
10	Country Garden—Qindu Mansion (碧桂園·琴都府)	Xianyang (Qindu)	534,872	622,005	616,526		30/Jun/19	202,136	157,048	5/Nov/10	211,717	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2022		
11	Country Garden—North City Image (碧桂園·北城映像)	Kunming (Panting)	497,333	765,691	765,691		29/Jun/18	191,028	60,938	17/Aug/18	306,395	4th Quarter, 2019	2nd Quarter, 2022		
12	Country Garden—North Phoenix City (碧桂園·北鳳凰城)	Zhongshan (South District)	765,691	119,909	76,278	17,844	29/Jun/18	263,961	69,493	29/Nov/18	4th Quarter, 2019	2nd Quarter, 2022			
13	Country Garden—Phoenix City (碧桂園·鳳凰城)	Guangzhou (Zengcheng)	271,634	36,600	36,600		28/Aug/09	115,599	89,493	18/Oct/18	6,935	4th Quarter, 2019	1st Quarter, 2021		
14	Country Garden—Jade Jiaochang (碧桂園·翠銜江尚)	Guangzhou (Zhujiang)	36,600	36,600	36,600		28/Aug/09	36,600	36,600	21/Sep/18	133,062	4th Quarter, 2019	2nd Quarter, 2021		
15	Country Garden—Jin Tang (碧桂園·鎔堂)	Xian (Chunba)	409,205	14,196	14,196		28/Aug/09	78,904	60,979	16/Nov/18	62,043	4th Quarter, 2019	2nd Quarter, 2021		
16	Country Garden—Yuchuan Mansion (碧桂園·豫川府)	Shenzhen (Yuehai)	409,205	266,929	159,367	54,389	20/Aug/18	176,846	162,270	27/Apr/18	14,823	3rd Quarter, 2019	2nd Quarter, 2021		
17	Country Garden—Haichang Tianhan (碧桂園·南昌天瀚)	Dongguan (Shatian)	319,135	127,466	125,452	145	14/May/19	103,182	95,959	9/Nov/18	76,398	4th Quarter, 2020	4th Quarter, 2023		
18	Country Garden—Park Palace (碧桂園·公園上城)	Tianjin (Binhai New District)	486,273	306,694	297,744	201	18/Jun/19	76,768	43,937	27/Jun/18	1,213,806	3rd Quarter, 2019	4th Quarter, 2023		
19	Country Garden—Guokong Tianyu (碧桂園·公園天御)	Huizhou (Dayawan)	76,768	288,682	183,034		28/Aug/18	818,051	279,746	20/Apr/17	574,626	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2022		
20	Country Garden—Yuehai Mansion (碧桂園·悅海府)	Shougang (Mulan)	3,212,372	1,709,884	1,707,949	1,073	25/Jun/19	517,123	47,982	20/May/17	133,062	4th Quarter, 2019	2nd Quarter, 2021		
21	Country Garden—Phoenix City (碧桂園·鳳凰城)	Meizhou (Wuhua)	384,762	94,764	94,764		28/Aug/18	408,136	318,051	22/Apr/18	106,657	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2022		
22	Country Garden—Phoenix City (碧桂園·鳳凰城)	Guangzhou (Zhujiang)	517,123	517,123	517,123		28/Aug/18	517,123	473,982	20/May/17	62,043	4th Quarter, 2019	2nd Quarter, 2021		
23	Country Garden—Longcheng Tianyu (碧桂園·龍城天御)	Lanzhou (Chengnan)	2,333,864	1,961,999	1,942,594	876	18/Jun/19	262,929	263,119	19/Oct/16	106,657	4th Quarter, 2019	2nd Quarter, 2021		
24	Country Garden—Pennyola 1 (碧桂園·半島1號)	Zhengzhou (Chengnan)	493,405	137,527	135,349	230	25/May/19	293,835	197,080	13/Apr/18	62,043	4th Quarter, 2019	2nd Quarter, 2021		
25	Zhengcheng Country Garden Center (碧桂園·中央城)	Guangzhou (Zengcheng)	146,318	46,318	46,318		20/Aug/18	146,318	25,536	6/Oct/18	4th Quarter, 2019	2nd Quarter, 2022			
26	Country Garden—Bethal Sunshine (碧桂園·北平陽光)	Bethal (Haicheng)	551,760	205,991	205,991		22/Jul/16	210,370	92,644	11/Jun/19	351,380	2nd Quarter, 2021	2nd Quarter, 2022		
27	Country Garden—College Impression (碧桂園·大學印象)	Zhenjiang (Urolog)	467,210	173,409	173,205		19/Oct/18	205,991	120,455	22/Jul/16	87,810	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2020		
28	Kunshan Art Gallery Orchid Garden (崑山藝術畫廊蘭園)	Suzhou (Kunshan)	66,939	247,789	247,789		15/May/19	44,035	24,241	5/Oct/18	22,994	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2020		
29	Country Garden—Daming Mansion (碧桂園·大明府)	Nantong (Qidong)	451,764	93,691	91,249	913	22/Jun/19	284,927	219,746	18/Jun/18	448,847	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023		
30	Country Garden—Kunyang Valley Mansion (碧桂園·昆陽峽府)	Huizhou (Huayang)	821,345	52,135	52,135		22/Jun/19	484,957	219,746	26/Jun/18	106,552	4th Quarter, 2019	2nd Quarter, 2021		
31	Country Garden—Xianchun Mansion (碧桂園·仙春府)	Guangzhou (Kaihu)	125,338	125,338	125,338		22/Jun/19	124,734	56,073	5/Oct/18	604	3rd Quarter, 2019	2nd Quarter, 2020		
32	Country Garden—Xi Yue (碧桂園·雪梨)	Guangzhou (Nansha)	112,900	112,900	112,900		11/Jun/18	112,900	65,417	12/Jun/18	62,907	3rd Quarter, 2019	4th Quarter, 2022		
33	Country Garden—Xiliuhu (碧桂園·西溪湖)	Zhejiang (Gaoxin)	359,608	296,215	294,764	1,451	10/Apr/19	295,701	209,210	12/Oct/17	293	3rd Quarter, 2019	3rd Quarter, 2020		
34	Country Garden—City Garden (碧桂園·城隍花園)	Zhejiang (Mazhang)	591,623	122,753	122,753		26/Oct/17	295,115	209,210	26/Oct/17	293	3rd Quarter, 2019	3rd Quarter, 2020		
35	Country Garden—Binjiang Yue (碧桂園·濱江悅)	Taizhou (Jiaojiang)	122,753	121,095	57,629		19/Oct/18	121,095	57,629	19/Oct/18	1,658	3rd Quarter, 2019	3rd Quarter, 2020		
36	Country Garden—Park No.1 (碧桂園·公園壹號)	Tangshan (Lubei)	134,457	103,902	65,869		4th Quarter, 2020	103,902	65,869	14/Sep/18	30,556	4th Quarter, 2020	4th Quarter, 2021		
37	Country Garden—Hangzhou Bay (碧桂園·杭州灣)	Ningbo (Gixi)	505,935	251,791	110,415		25/Jul/91	251,791	110,415	29/Sep/18	254,144	3rd Quarter, 2019	4th Quarter, 2021		
38	Country Garden—Jiuchangtiao (碧桂園·玖樟台)	Guangzhou (Jiuchangtiao)	76,371	76,371	76,371		26/Jun/18	44,830	44,830	28/Jun/18	10,570	3rd Quarter, 2019	4th Quarter, 2021		
39	Country Garden—Jade Park (碧桂園·翡翠公園)	Suzhou (Wujiang)	51,270	39,793	39,793		26/Jun/18	40,700	39,793	25/Sep/18	124,021	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2021		
40	Country Garden—Jiuchangtiao (碧桂園·玖樟台)	Ningbo (Gixi)	76,371	76,371	76,371		26/Jun/18	76,371	72,369	28/Feb/19	124,021	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2021		
41	Country Garden—Shuangshu City (碧桂園·雙湖城)	Zhejiang (Xinchang)	111,253	111,253	111,253		26/Jun/18	111,253	72,369	28/Feb/19	654,423	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2022		
42	Country Garden—Taidong Tianyu Bay (碧桂園·太東天御灣)	Hangzhou (Dayawan)	903,370	135,601	131,784	1,031	14/Mar/19	113,346	72,163	22/Sep/19	654,423	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2022		
43	Country Garden—Yinjiangnan (碧桂園·印江閣)	Luzhou (Chengzhong District)	32,590	146,165	144,774	344	12/Apr/19	32,590	22,204	29/Nov/18	25,426	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2020		
44	Xinhui Country Garden—Phase One to Nine (碧桂園·新會新區——一至九期)	Wenzhou (Xinhui)	437,704	1,459,727	1,437,211	22,516	19/Mar/19	266,114	201,072	25/Aug/17	25,426	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2020		
45	Wenzhou Oujiangkou International New City (溫州甌江口國際新城)	Wenzhou (Oujiangkou)	180,630	180,630	180,630		23/Oct/17	180,630	153,484	28/Apr/17	35,348	4th Quarter, 2019	3rd Quarter, 2020		
46	Three Thousand City (三千城)	Guangzhou (Lingnan)	174,048	102,872	41,793		27/Jun/18	138,700	95,375	22/Jun/18	35,348	4th Quarter, 2019	3rd Quarter, 2020		
47	Country Garden—Jinding Mansion (碧桂園·錦庭府)	Ningbo (Gixi)	84,560	54,971	54,666	153	8/Apr/19	61,139	47,907	14/Apr/18	9,938	1st Quarter, 2020	1st Quarter, 2020		
48	Country Garden—Tianhuo Mansion (碧桂園·天火府)	Huizhou (Huicheng)	142,915	142,915	142,915		26/Jun/18	142,915	106,933	16/Oct/18	38,689	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2020		
49	Country Garden—Haichang Tianhan (碧桂園·南昌天瀚)	Chengdu (Shuangliu)	558,894	231,478	222,406	3,473	26/Apr/19	288,727	158,844	27/Oct/17	38,689	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2020		
50	Country Garden—Jade Bay (碧桂園·翡翠灣)	Taiyuan (Xinghualing)	229,122	402,443	402,168	165	10/May/19	225,900	221,323	18/Jun/18	3,222	3rd Quarter, 2019	4th Quarter, 2020		
51	Country Garden Phoenix City (碧桂園·鳳凰城)	Foshan (Nanhai)	530,396	236,133	236,133		16/Nov/18	127,952	69,743	16/Nov/18	707,544	4th Quarter, 2019	4th Quarter, 2023		
52	Country Garden Phoenix City (碧桂園·鳳凰城)	Guangzhou (Yuanli)	943,677	663,178	663,178		27/Jun/18	236,133	104,745	27/Jun/18	342,104	3rd Quarter, 2019	2nd Quarter, 2022		
53	Country Garden—Central Park (碧桂園·中央公園)	Zhenjiang (Urolog)	635,900	235,900	235,900		11/Jun/17	235,900	135,433	16/Nov/17	769	3rd Quarter, 2019	2nd Quarter, 2021		
54	Country Garden—Jade Legend Mansion (碧桂園·翡翠傳奇)	Jiading (Lanxi District)	132,918	132,918	132,918		22/Aug/18	132,918	87,727	22/Aug/18	190,004	4th Quarter, 2021	4th Quarter, 2021		
55	Country Garden—The Cullinan (碧桂園·天璣)	Wenzhou (Xinhui District)	162,004	162,004	162,004		19/Jun/19	162,004	90,613	19/Jun/19	59,977	2nd Quarter, 2021	2nd Quarter, 2021		
56	Country Garden—Shilu Mansion (碧桂園·石路府)	Chuzhou (Chengnan)	163,951	25,231	18,490	798	19/Jun/19	159,860	106,553	59,977	163,951	2nd Quarter, 2021	2nd Quarter, 2021		

Serial number	Project	City (District)	Completed property developments ⁽²⁾					Properties under development ⁽¹⁾					Properties for future development ⁽³⁾				
			Aggregate saleable GFA for entire project	Total completed saleable GFA	Total saleable GFA sold and pending delivery	Total saleable GFA pre-completion date	Total saleable GFA under development	Total saleable GFA pre-commencement date	Actual/Estimated commencement date	Estimated completion date	GFA for future development	Estimated commencement date	Estimated completion date				
67	Country Garden—Golden Era (碧桂园·黄金时代)	Tai'an (Daiyue)	183,475	183,475	183,475	183,475	183,475	183,475	183,475	183,475	183,475	183,475	183,475	183,475	183,475	183,475	183,475
68	Country Garden—Changnan Mansion (碧桂园·昌南府)	Jingdezhen (Zhuchuan)	272,882	272,882	272,882	272,882	272,882	272,882	272,882	272,882	272,882	272,882	272,882	272,882	272,882	272,882	272,882
69	Country Garden—Yunhai Star City (碧桂园·云海星城)	Foshan (Shangshan)	363,966	363,966	363,966	363,966	363,966	363,966	363,966	363,966	363,966	363,966	363,966	363,966	363,966	363,966	363,966
70	Changshu South Xincheng South (碧桂园·常熟新城)	Suzhou (Wuliang)	125,176	125,176	125,176	125,176	125,176	125,176	125,176	125,176	125,176	125,176	125,176	125,176	125,176	125,176	125,176
71	Shengze Country Garden (including Tianyu & Times City) (盛泽碧桂园·天誉·时代城)	Suzhou (Wuliang)	490,619	490,619	490,619	490,619	490,619	490,619	490,619	490,619	490,619	490,619	490,619	490,619	490,619	490,619	490,619
72	Country Garden—Huaxi Impression (碧桂园·印象华夏)	Foshan (Sancun)	580,661	580,661	580,661	580,661	580,661	580,661	580,661	580,661	580,661	580,661	580,661	580,661	580,661	580,661	580,661
73	Country Garden—Jade Hill (碧桂园·翡翠山)	Huizhou (Huicheng)	432,326	432,326	432,326	432,326	432,326	432,326	432,326	432,326	432,326	432,326	432,326	432,326	432,326	432,326	432,326
74	Country Garden—Longshang Garden (碧桂园·隆尚花园)	Shaoxing (Shuangting)	91,700	91,700	91,700	91,700	91,700	91,700	91,700	91,700	91,700	91,700	91,700	91,700	91,700	91,700	91,700
75	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575
76	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119
77	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575
78	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119
79	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575
80	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119
81	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575
82	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119
83	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575
84	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119
85	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575
86	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119
87	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575
88	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119
89	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575
90	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119
91	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575
92	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119
93	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575
94	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119
95	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575
96	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119
97	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575
98	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119
99	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575	294,575
100	Country Garden—Jade Bay (碧桂园·翡翠湾)	Xuzhou (Pitou)	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119	445,119
Total			50,195,052	18,993,657	18,509,125	276,966	18,591,044	11,233,325	18,591,044	11,233,325	18,591,044	11,233,325	18,591,044	11,233,325	18,591,044	11,233,325	18,591,044

附註：

- 本部分所列示的建築面積均為權益口徑。
- 根據有關政府部門的測量報告。
- 根據本集團項目部的實際測量。
- 每個項目的「預期建築面積」為預計將予建成的面積。

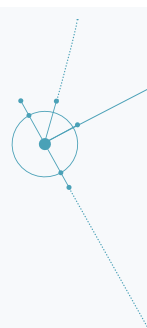
下表載列截至2019年6月30日有關本集團土地儲備建築面積明細(按地區劃分)之資料⁽¹⁾：

Location	Aggregate saleable GFA for entire project sq.m.	Completed property developments ⁽²⁾			Properties under development ⁽²⁾			GFA for future development ⁽⁴⁾ sq.m.
		Total completed saleable GFA sq.m.	Total saleable GFA sold and delivered sq.m.	Total saleable GFA pre-sold pending delivery sq.m.	Total saleable GFA under development sq.m.	Total saleable GFA pre-sold sq.m.		
Guangdong	120,117,245	65,199,817	63,939,467	827,323	25,577,245	12,891,538	29,340,183	
Jiangsu	41,269,737	17,880,725	17,342,582	303,429	13,498,794	7,361,140	9,890,217	
Anhui	30,843,659	15,877,524	15,431,353	158,373	9,697,105	6,251,201	5,269,030	
Hunan	28,215,523	7,335,493	7,162,880	92,599	10,534,719	6,041,872	10,345,311	
Henan	20,213,528	1,974,161	1,854,867	43,631	10,227,844	5,449,499	8,011,524	
Hubei	19,833,812	8,746,880	8,646,729	83,330	6,225,386	3,613,686	4,861,546	
Shandong	17,505,027	2,852,278	2,796,587	36,815	7,366,797	3,941,029	7,285,952	
Guangxi	16,982,863	3,676,060	3,514,742	116,828	6,761,034	4,524,036	6,545,769	
Zhejiang	14,916,211	3,549,414	3,216,925	260,809	7,905,874	4,468,377	3,460,923	
Guizhou	13,929,408	3,002,356	2,907,306	77,541	5,557,364	3,863,716	5,369,688	
Sichuan	10,740,517	2,360,871	2,321,568	13,274	4,234,439	2,140,050	4,145,208	
Liaoning	10,452,967	6,607,027	6,498,115	67,237	1,787,007	1,337,239	2,058,933	
Hebei	9,778,118	2,116,409	2,066,528	12,945	3,667,204	2,054,627	3,994,504	
Shaanxi	8,467,910	954,235	943,844	390	3,425,268	1,799,310	4,088,407	
Fujian	8,270,120	3,147,094	3,017,877	86,060	3,816,368	2,059,693	1,306,658	
Jiangxi	6,953,689	1,424,550	1,403,952	19,552	3,456,380	2,369,967	2,072,758	
Hainan	6,121,669	2,546,232	2,415,754	44,747	1,495,341	407,438	2,080,095	
Chongqing	5,425,070	2,097,238	1,945,292	83,877	2,083,618	938,675	1,244,214	
Yunnan	5,106,263	670,335	660,570	4,227	1,883,035	1,013,055	2,552,893	
Inner Mongolia	4,755,724	1,554,439	1,541,072	11,040	584,358	361,696	2,616,927	
Gansu	4,221,580	2,463,392	2,405,099	27,671	921,659	763,007	836,529	
Tianjin	4,091,632	1,412,946	1,308,799	21,901	626,785	295,375	2,051,901	
Shanxi	3,432,095	219,932	134,320	79,155	948,014	532,772	2,264,149	
Qinghai	1,280,631	45,068	44,922	—	746,330	598,019	489,233	
Xinjiang	874,008	—	—	—	584,494	317,169	289,514	
Shanghai	801,587	135,686	126,282	4,899	351,001	116,998	314,900	
Beijing	769,139	—	—	—	219,778	50,152	549,360	
Ningxia	763,609	50,890	30,501	14,806	578,461	338,015	134,258	
Jilin	686,447	170,083	169,790	—	174,384	84,638	341,980	
Heilongjiang	556,167	441,995	429,017	668	—	—	114,172	
Tibet	44,321	—	—	—	35,500	34,233	8,821	
Total	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。

中期簡明綜合財務狀況表



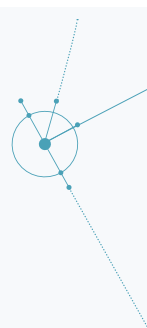
		未經審計 2019年 6月30日 人民幣百萬元	經審計 2018年 12月31日 人民幣百萬元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	23,815	23,421
投資物業	8	14,446	16,435
無形資產		660	670
土地使用權		—	2,496
使用權資產	4	4,264	—
在建物業	9	126,970	107,812
於合營企業之投資	10	32,160	27,891
於聯營公司之投資	11	19,725	18,768
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產		2,587	1,796
衍生金融工具		2,089	992
貿易及其他應收款	12	26,778	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 存貨		31,305	44,338
		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

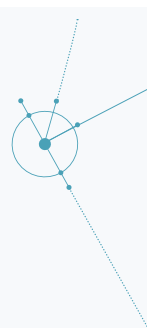
以上中期簡明綜合利潤表應隨附註一併閱讀。

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 人民幣百萬元	2018年 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



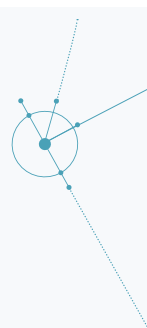
	未經審計					
	本公司股東應佔				非控制性 權益	權益總額
	股本及溢價 人民幣百萬元 (附註21)	其他儲備 人民幣百萬元 (附註22)	留存收益 人民幣百萬元 (附註22)	合計 人民幣百萬元		
於2019年1月1日結餘	27,881	8,247	85,202	121,330	52,078	173,408
截至2019年6月30日 止期間的綜合收益						
本期間利潤	-	-	15,635	15,635	7,422	23,057
其他綜合收益	-	156	33	189	(4)	185
截至2019年6月30日 止期間的綜合收益總額	-	156	15,668	15,824	7,418	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
	附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
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。



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。

中期財務資料附註

3 重大會計政策

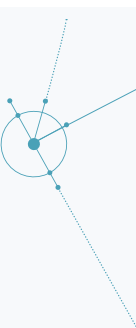
編製本財務資料所採用之會計政策與2018年度財務報表所採用的會計政策一致，唯附註4所述除外。

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 減：將按直線法作為費用確認的短期租賃	269 (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

中期財務資料附註

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。

中期財務資料附註

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。

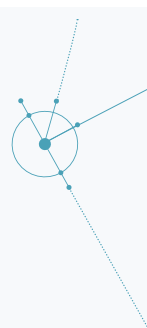
6 財務風險管理

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。



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

中期財務資料附註

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。

中期財務資料附註

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



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

中期財務資料附註

7 收入及分部資料(續)

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	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	-	655
轉移的重估利得	-	325
公允價值變動	-	(309)
轉出至在建物業	-	(778)
處置附屬公司	(499)	(2,059)
其他處置	(247)	-
折舊	(613)	-
匯兌差額	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	-	1,079
轉移的重估利得	-	381
公允價值變動	-	158
轉出至在建物業	-	(331)
處置附屬公司	(772)	-
其他處置	(82)	-
折舊	(560)	-
匯兌差額	83	-
2018年6月30日期末賬面淨值	22,902	12,523

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。

中期財務資料附註

9 在建物業

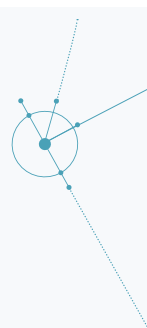
	2019年 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
預期將於下列期限落成並交付的在建物業：		
— 在正常營運週期內落成並列作流動資產	662,174	626,937
— 超過正常營運週期後落成並列作非流動資產	126,970	107,812
	789,144	734,749
款項包括：		
— 建造成本(包含已資本化的折舊及員工成本)	339,609	318,756
— 土地成本	431,165	398,795
— 借款成本	18,370	17,198
	789,144	734,749

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。



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）。

中期財務資料附註

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



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。

中期財務資料附註

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

* 此類應收款項主要是應收附屬公司、合營企業和聯營公司的其他股東的若干款項，這些款項乃免息，無抵押及根據合同條款歸還。

(c) 預付土地款是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
合同資產及合同取得成本合計	20,550	17,094



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。

中期財務資料附註

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。

中期財務資料附註

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。



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。

中期財務資料附註

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：		
一 有抵押	107,354	108,300
一 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：		
一 有抵押	2,734	10,775
一 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



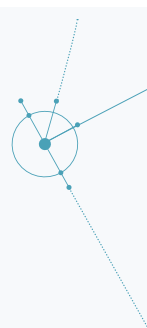
21 股本及溢價

	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

中期財務資料附註

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					重估價值儲備	現金流對沖儲備	對沖遞延成本儲備	其他	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					合計	留存收益		
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
於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	-	-	179	-	-	-	-	-	-	179	-	179	
—員工服務價值	-	-	(9)	-	-	-	-	-	-	(9)	-	(9)	
—根據購股權計劃發行股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產	-	-	-	72	-	-	-	-	-	72	-	72	
公允價值的變動	-	-	-	(33)	-	-	-	-	-	(33)	33	-	
處置公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
可換取債券到期贖回	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	-	-	230	-	-	-	-	-	-	230	-	230	
—員工服務價值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產	-	-	-	(14)	-	-	-	-	-	(14)	-	(14)	
公允價值的變動	-	-	-	-	-	-	-	-	375	375	375	375	
可換取債券的權益部分	-	-	-	-	-	-	-	-	(380)	(380)	-	(380)	
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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

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。

中期財務資料附註

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。

中期財務資料附註

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可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。

中期財務資料附註

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)
收購產生的淨現金流出	(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。

中期財務資料附註

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。



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 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
薪酬、獎金、股份支付計劃費用及其他僱員福利	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 6月30日 人民幣百萬元	2018年 12月31日 人民幣百萬元
(i) 由最終控股股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制：		
貿易及其他應收款	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。

釋義

本公告中，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「法國巴黎銀行」	指	法國巴黎銀行
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	碧桂園控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2007）
「董事」	指	本公司的董事
「歐洲經濟區」	指	歐洲經濟區
「高盛(亞洲)」	指	高盛(亞洲)有限責任公司
「本集團」或 「碧桂園」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「摩根士丹利」	指	Morgan Stanley & Co. International plc
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「PRIIPs」	指	零售及保險投資產品組合(2002/92/EC)
「建議票據發行」	指	本公司建議發行美元優先票據
「購買協議」	指	由(其中包括)本公司、摩根士丹利、高盛(亞洲)及法國巴黎銀行擬就建議票據發行訂立的協議
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人將提供的擔保
「附屬公司擔保人」	指	為美元優先票據提供擔保的本集團若干現有附屬公司
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「美元優先票據」	指	本公司將發行以美元計值之優先票據
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)

承董事會命
碧桂園控股有限公司
總裁兼執行董事
莫斌

中國廣東省佛山市，2019年9月10日

於本公告日期，執行董事為楊國強先生(主席)、楊惠妍女士(聯席主席)、莫斌先生(總裁)、楊子瑩女士、楊志成先生、宋軍先生、梁國坤先生及蘇柏垣先生。非執行董事為陳翀先生。獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及杜友國先生。