

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的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之有限公司)

(股份代號：2007)

截至2020年6月30日止六個月 中期業績

財務摘要

- 截至2020年6月30日止六個月，本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣2,669.5億元，歸屬本公司股東權益的合同銷售面積約3,185萬平方米。
- 期內，本集團權益合同銷售回款約為人民幣2,509.3億元，回款率達到94%。
- 2020年上半年，本集團實現總收入約為人民幣1,849.6億元，毛利約為人民幣448.9億元，淨利潤約為人民幣219.3億元，本公司股東應佔核心淨利潤¹約為人民幣146.1億元。
- 期內，本集團營銷及市場推廣成本和行政費用約為人民幣134.7億元，同比下降27.9%。
- 於2020年6月30日，本集團的總借貸下降至約人民幣3,420.4億元，相較2019年12月31日下降了7.5%；及於2020年6月30日，加權平均借貸成本為5.85%，相較2019年12月31日下降了49個基點。
- 董事會宣佈派發中期股息每股人民幣20.55分，半年派息總額佔核心淨利潤總額的31.0%。

¹ 剔除稅後投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益、匯兌淨損益、提前贖回優先票據及可換股債券的損失淨額和金融工具公允價值變動損益後屬於本公司股東的應佔利潤。

碧桂園控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」，個別董事下稱「董事」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「碧桂園」)截至2020年6月30日止六個月之未經審計中期業績。

業務回顧及展望

發展才是硬道理。

碧桂園的創業從艱難開始，一路探索前進。我們在三四線城市和都市圈中不斷挖掘深耕，走出屬於自己的天地。疫情影響下，為了穩就業、穩經濟，國家需要強勁的內需；另一方面，隨著城鎮化的深入，將有更多的建設者留在城鎮，憧憬著屬於自己的家。中國人民對美好生活的嚮往不可阻擋，為中國人民建造安全、健康、美觀、經濟、適用和耐久的好房子，是碧桂園的責任、使命和榮耀：

在疫情的影響下，各行各業都受到了不同程度的衝擊。在市場不確定因素的影響下，截至2020年6月30日止六個月(「期內」)，本集團連同其合營企業及聯營公司仍然實現了歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣2,669.5億元。截至2020年6月30日，本集團業務遍佈中國內地31個省／自治區／直轄市、288個地級市、1,334個縣／鎮區。期內，本集團實現收入約人民幣1,849.6億元，毛利約人民幣448.9億元，淨利潤約人民幣219.3億元，本公司股東應佔核心淨利潤約人民幣146.1億元。另外，今年本公司也自2017年起連續四年入選《財富》雜誌世界500強企業，且排名較2019年攀升30位，至147位。

對碧桂園而言，中國房地產及其相關行業的市場依然廣闊，城鎮化還在持續，全國有很多地方還等著我們去，只有做好自己、繼續提升競爭力，碧桂園的路才能越走越廣闊，越走越穩健。

期內，本集團權益合同銷售回款額約人民幣2,509.3億元，回款率達到94%的水平。截至2020年6月30日，本集團可動用現金²餘額約人民幣2,055.2億元，另有約人民幣3,288.1億元銀行授信額度尚未使用，營運資本充裕，備受評級公司及主要金融機構認可和支持。在行穩致遠的經營中，本集團於2020年6月30日的總借貸下降至約人民幣3,420.4億元，相較

² 現金及銀行存款(包括受限制現金)。

去年底下降了7.5%，本集團總借貸的加權平均借貸成本相比去年底也下降了49個基點，足見我們降低借貸成本的努力卓有成效，愈見穩健的財務水平足以從容應對不斷變化的市場環境。

行穩致遠，我們希望與志同道合者同行，讓優秀人才的潛力和想像力得到無限發揮，演繹人生精彩，分享創造的成果，為人類社會的更加美好一起奮鬥：本集團副總裁級核心管理團隊成員穩定，平均年齡47歲，愈戰愈強；包括「未來領袖」以及「碧業生」在內的人才培養計劃中已培養出超過48名區域總裁／副總裁，初試鋒芒。包括近千名博士在內、近十萬人的本公司團隊正與時俱進、追求卓越，不斷為社會和資本市場創造價值。

機器人時代已經到來，我們要用科技的力量為全世界創造美好生活。國家住建部等13部門於2020年7月聯合發佈《關於推動智能建造與建築工業化協同發展的指導意見》，強調推進建築工業化、數字化、智能化升級，著力推動建築業高質量發展，這證明本公司大力發展建築機器人／智能製造的道路是正確的。自碧桂園博智林機器人項目2018年7月啓動建設以來，重點聚焦建築機器人、BIM、新型裝配式及相關核心技術，已招募了3,604名國內外優秀研發人才，進行建築機器人及相關智能施工設備、裝配式等的研發、生產與應用，累計遞交專利申請2,314項，獲授權567項，在關鍵領域擁有一批自主核心技術。現有在研建築機器人50款，其中35款已投放工地測試，其安全性和工作效率相比人工操作大大提升，今年以來，地面整平、樓層清潔、通用物流、室內噴塗、鋼筋自動加工機器人已分別在順德和陽江等地之項目上使用，參與建設。機器人建房子不是夢，是一定會實現的偉大事業！而且，不僅是智能建造，機器人還能被應用到物業管理、乃至醫食住農的方方面面，進一步為碧桂園主業、資本市場和國家創造巨大價值：正如我們正在發展的「千璽」機器人餐廳，目前有6家門店運營。截至2020年6月底，已申請各類專利611項，目前已獲授權的有205項，截至目前已完成漢堡機器人、雲軌系統、一體

化全自動蒸箱、火鍋智能配餐機器人及自動物流系統等61種樣機的研製，其中迷你雪糕機、集裝箱煲仔飯更為國內首家同時獲得CR認證、CE歐盟認證的餐飲類機器人。

我們趕上了最好的時代，碧桂園才有今天的發展。正因如此，我們更要真心敬畏社會、回饋國家。我們相信，致力於社會進步的事業才能為企業帶來好機會、好生意。

慈善也是碧桂園事業的重要一環。立業至今，本集團、董事會主席楊國強先生及其家人累計參與社會慈善捐款已超人民幣67億元，碧桂園捐贈設立的抗擊新冠肺炎疫情基金規模累計已達人民幣2億元，通過捐贈設立醫護人員和志願者關愛基金、全球購買急缺醫療物資、直接運送物資到疫區一線、向隔離點和方艙醫院免費提供餐飲機器人、自辦口罩生產線等多種方式支持各地防疫工作，和全國人民一起，打贏了新冠肺炎疫情阻擊戰。我們主動參與全國9省14縣的精準扶貧和鄉村振興工作，正幫助33.7萬農村貧困人口脫貧致富；同時我們搭建城鄉現代商業橋樑，讓利農戶和消費者、把豐富、安全、好吃、實惠的產品從源頭直達餐桌，振興鄉村、改善人們的美好生活。我們期待通過機器人和自動化技術逐步實現農業的現代化、工業化，提升效益回報，為國家糧食安全、人類溫飽作出貢獻。

有風雨才可見彩虹，我們知道，前進的道路永遠都不會平坦，只有用智慧和勤奮經營生意，持續思考、總結、學習，將自己的競爭力提升，世界終將屬於時刻準備著的人們。

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審計 2020年 6月30日 人民幣百萬元	經審計 2019年 12月31日 人民幣百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備		24,676	24,240
投資物業		12,621	12,923
無形資產		1,236	745
使用權資產		4,339	4,447
在建物業		105,890	134,150
於合營企業之投資		37,397	34,954
於聯營公司之投資		18,056	17,159
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產		3,132	3,282
衍生金融工具		2,076	2,648
貿易及其他應收款	3	16,532	14,056
遞延所得稅資產		30,724	27,031
		<u>256,679</u>	<u>275,635</u>
流動資產			
在建物業		932,849	810,300
持作銷售的已落成物業		49,417	45,781
存貨		9,029	11,781
貿易及其他應收款	3	446,648	438,195
合同資產及合同取得成本		21,873	24,020
預付所得稅金		28,202	24,712
受限制現金		16,743	19,363
現金及現金等價物		188,779	248,985
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產		12,219	7,933
衍生金融工具		831	447
		<u>1,706,590</u>	<u>1,631,517</u>

	附註	未經審計 2020年 6月30日 人民幣百萬元	經審計 2019年 12月31日 人民幣百萬元
流動負債			
合同負債		685,818	646,996
貿易及其他應付款	4	620,580	594,548
證券化安排的收款		—	279
當期所得稅負債		34,044	40,367
優先票據	5	7,430	7,343
公司債券	6	29,202	28,850
可換股債券		22	22
銀行及其他借款		69,164	80,057
租賃負債		240	258
衍生金融工具		1	32
應付股息		7,492	—
		1,453,993	1,398,752
流動資產淨值			
		252,597	232,765
總資產減流動負債			
		509,276	508,400
非流動負債			
優先票據	5	63,153	57,550
公司債券	6	21,012	17,550
可換股債券		5,764	5,495
銀行及其他借款		146,294	172,736
租賃負債		373	651
遞延政府補助金		119	215
遞延所得稅負債		35,684	32,763
衍生金融工具		1,881	2,832
		274,280	289,792
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	7	30,013	29,751
其他儲備		12,028	12,472
留存收益		116,447	109,716
		158,488	151,939
非控制性權益			
		76,508	66,669
權益總額			
		234,996	218,608
權益總額及非流動負債			
		509,276	508,400

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	
		2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
收入	2	184,957	202,006
銷售成本		(140,070)	(147,150)
毛利		44,887	54,856
其他收入及收益 — 淨額	8	1,880	1,656
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益		3	16
營銷及市場推廣成本		(6,894)	(9,098)
行政費用		(6,574)	(9,571)
研發費用		(1,030)	(620)
金融資產和合同資產減值損失淨額		(854)	(973)
經營利潤		31,418	36,266
財務收益	9	2,508	1,506
財務費用	9	(622)	(601)
財務收益 — 淨額	9	1,886	905
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額		2,583	2,317
稅前利潤		35,887	39,488
所得稅費用	10	(13,961)	(16,431)
期內利潤		21,926	23,057
應佔利潤歸屬於：			
— 本公司股東		14,132	15,635
— 非控制性權益		7,794	7,422
		21,926	23,057
本公司股東應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣元計)			
基本	12	0.66	0.73
攤薄	12	0.63	0.71
股息			
中期股息	11	4,528	4,953

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	
	2020年	2019年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
期內利潤	<u>21,926</u>	<u>23,057</u>
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	(289)	72
可被重分類至利得或虧損：		
— 現金流量對沖的遞延損失	(240)	(65)
— 對沖的遞延收益	217	527
— 外幣報表折算差異	<u>112</u>	<u>(349)</u>
期內其他綜合(虧損)/收益，稅後淨額	<u>(200)</u>	<u>185</u>
期內綜合收益總額	<u>21,726</u>	<u>23,242</u>
綜合收益總額歸屬於：		
— 本公司股東	13,852	15,824
— 非控制性權益	<u>7,874</u>	<u>7,418</u>
	<u>21,726</u>	<u>23,242</u>

中期財務資料附註

1 會計政策和披露變更

編製本財務資料所採用之會計政策與2019年度財務報表所採用的會計政策一致。

於2020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或不會對本集團產生重大影響，或者與本集團無關。

除香港財務報告準則第16號(修改)於期內生效外，下列是已公佈的但於2020年1月1日起的年度仍未生效、與本集團相關的新會計準則及對現存準則的修改，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16號(修改)	新冠病毒疫情相關租金減免	2020年6月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日
香港會計準則第16號(修改)	物業、廠房及設備之預期使用前收款	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修改)	虧損合同之履約合同成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修改)	概念框架參考	2022年1月1日
2018–2020年香港財務報告準則年度 改進項目		2022年1月1日
香港會計準則第1號(修改)	流動和非流動負債分類	2023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

除香港財務報告準則第17號和香港會計準則第1號(修改)外，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。本集團現正評估香港財務報告準則第17號和香港會計準則第1號(修改)對本集團會計政策的影響。

2 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。其他分部主要包括物業投資、酒店經營、機器人智能製造、機器人餐飲、社區零售及現代農業等，就分部報告目的而言，單一及合計考慮均不重大。

2020年上半年，本集團將以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產歸入分部資產中。下列於2019年12月31日的分部資訊已經修訂以使分部披露具有可比性。

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，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，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。分部資產不包括衍生金融工具和遞延所得稅資產。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括證券化安排的收款，當期所得稅負債，優先票據，公司債券，可換股債券，銀行及其他借款，應付股息，衍生金融工具和遞延所得稅負債。

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	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
出售物業	179,949	196,678
提供建築服務	3,219	3,459
租金收入	221	143
提供酒店服務及其他	1,568	1,726
	<u>184,957</u>	<u>202,006</u>

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，但沒有佔集團收入達到或超過10%的單一客戶。

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2020年6月30日止六個月				
與客戶之間的合同產生的收入	179,949	19,442	9,547	208,938
— 在某一時點確認	135,331	—	9,096	144,427
— 在一段時間內確認	44,618	19,442	451	64,511
其他收入來源：租金收入	—	—	232	232
分部收入	179,949	19,442	9,779	209,170
分部間收入	—	(16,223)	(7,990)	(24,213)
來源於外部客戶的收入	179,949	3,219	1,789	184,957
於合營企業及聯營公司經營成果 所佔份額	2,616	—	(33)	2,583
投資物業之公允價值變動及 轉至投資物業之收益	—	—	3	3
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	169	49	620	838
金融資產和合同資產減值損失淨額	787	17	50	854
分部業績	<u>34,870</u>	<u>110</u>	<u>(1,102)</u>	<u>33,878</u>
於2020年6月30日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	<u>1,771,376</u>	<u>38,964</u>	<u>119,298</u>	<u>1,929,638</u>
對合營企業和聯營公司的投資	<u>55,229</u>	<u>—</u>	<u>224</u>	<u>55,453</u>
資本開支	<u>526</u>	<u>254</u>	<u>1,304</u>	<u>2,084</u>
抵銷分部間金額後的總分部負債	<u>1,183,946</u>	<u>29,778</u>	<u>93,406</u>	<u>1,307,130</u>

	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
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
分部業績	38,427	171	(142)	38,456
於2019年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,721,377	37,801	117,848	1,877,026
對合營企業和聯營公司的投資	51,861	—	252	52,113
資本開支	2,091	157	2,960	5,208
抵銷分部間金額後的總分部負債	1,120,310	30,489	91,869	1,242,668

3 貿易及其他應收款

	2020年6月30日 人民幣百萬元	2019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))	37,505	39,863
— 其他應收款項 — 淨額 (附註(b))	302,410	296,884
— 提供給第三方貸款 — 淨額	11	14
— 預付土地款 (附註(c))	53,531	49,597
— 其他預付款項 (附註(d))	53,191	51,837
	<u>446,648</u>	<u>438,195</u>
列作非流動資產		
— 預付股權款	<u>16,532</u>	<u>14,056</u>
	<u><u>463,180</u></u>	<u><u>452,251</u></u>

(a) 應收賬款的明細列示如下：

	2020年6月30日 人民幣百萬元	2019年12月31日 人民幣百萬元
應收賬款	37,699	40,034
減：減值準備	<u>(194)</u>	<u>(171)</u>
應收賬款 — 淨額	<u><u>37,505</u></u>	<u><u>39,863</u></u>

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：

	2020年6月30日 人民幣百萬元	2019年12月31日 人民幣百萬元
90天以內	33,590	35,156
超過90天至180天以內	2,265	2,558
超過180天至365天以內	1,326	1,665
超過365天	<u>518</u>	<u>655</u>
	<u><u>37,699</u></u>	<u><u>40,034</u></u>

於2020年6月30日及2019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。

(b) 其他應收款項明細列示如下：

	2020年6月30日 人民幣百萬元	2019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	110,404	114,474
土地競買及其他保證金	15,655	14,357
其他(*)	<u>180,565</u>	<u>171,436</u>
	306,624	300,267
減：減值準備	<u>(4,214)</u>	<u>(3,383)</u>
其他應收款項 — 淨額	<u><u>302,410</u></u>	<u><u>296,884</u></u>

* 此類應收款主要是應收附屬公司、合營企業和聯營公司的其他股東的若干款項，這些款項主要乃免息，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2020年6月30日，相關土地使用權證尚未取得。

(d) 其他預付款項主要是預付的增值稅以及購買建築材料和服務的預付款項。

4 貿易及其他應付款

	2020年6月30日 人民幣百萬元	2019年12月31日 人民幣百萬元
應付賬款(附註(a))	353,728	329,305
其他應付款項(附註(b))	209,441	203,467
其他應付稅項	51,392	51,427
應付職工薪酬	<u>6,019</u>	<u>10,349</u>
	<u><u>620,580</u></u>	<u><u>594,548</u></u>

(a) 根據發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	2020年6月30日 人民幣百萬元	2019年12月31日 人民幣百萬元
90天以內	294,191	274,669
超過90天及180天以內	47,356	43,438
超過180天及365天以內	7,857	7,273
超過365天	<u>4,324</u>	<u>3,925</u>
	<u><u>353,728</u></u>	<u><u>329,305</u></u>

(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，這些款項主要乃免息，無抵押及根據合同條款歸還。

5 優先票據

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於1月1日	64,893	41,716
增添(附註(a))	10,675	16,765
到期歸還(附註(a))	(6,233)	(1,723)
利息費用	2,220	1,723
利息支付	(1,936)	(1,396)
外幣折算差異	964	380
於6月30日	70,583	57,465
減：列作流動負債的即期部分	(7,430)	(7,038)
列作非流動負債	63,153	50,427

(a) 截至2020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：				
2027票據	500	5.125%	2020年1月14日	7年
2030票據	450	5.625%	2020年1月14日	10年
2025票據III	544	5.400%	2020年5月27日	5年
本期到期歸還：				
2020票據	900	7.500%	2015年3月9日	5年

6 公司債券

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
於1月1日	46,400	41,908
增添(附註(a))	9,940	4,374
歸還	(7,000)	(100)
利息費用	1,405	1,358
利息支付	(514)	(210)
外幣折算差異	(17)	6
於6月30日	50,214	47,336
減：列作流動負債的即期部分	(29,202)	(28,098)
列作非流動負債	21,012	19,238

(a) 截至2020年6月30日止六個月，本集團新發行及回售後再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
馬來西亞碧桂園房產有限公司(「馬來碧桂園」) 2020年非公開發行林吉特債券(第五期)	166	5.70%	2020年3月2日	7年
馬來碧桂園2020年非公開發行林吉特債券 (第六期)	166	4.75%	2020年3月2日	1年
馬來碧桂園2020年非公開發行林吉特債券 (第七期)	481	5.25%	2020年3月27日	5年
廣東騰越建築工程有限公司(「騰越」) 2020年度第一期超短期融資券	200	3.00%	2020年4月23日	270天
碧桂園地產集團有限公司 2020年公開發行公司債券(第一期)	3,400	4.20%	2020年4月1日	5年
本公司2016年發行人民幣公司債券(第一期)*	3,775	6.30%	2020年3月2日	1年
騰越2019年非公開發行人民幣公司債券 (第一期)*	1,765	4.30%	2020年4月26日	1年

* 本期回售後再發行。

7 股本及溢價

	普通股	普通股		合計	庫存股	集團合計	
	數目 百萬	普通股面值 港幣百萬元	面值的等值 人民幣百萬元				股本溢價 人民幣百萬元
法定							
於2019年1月1日，2019年6月30日， 2020年1月1日及2020年6月30日， 每股面值港幣0.10元	<u>100,000</u>	<u>10,000</u>					
已發行及繳足股款							
於2019年1月1日	21,646	2,164	2,032	28,201	30,233	(2,352)	27,881
員工股份計劃行權	<u>14</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>143</u>	<u>144</u>	<u>-</u>	<u>144</u>
於2019年6月30日	<u>21,660</u>	<u>2,166</u>	<u>2,033</u>	<u>28,344</u>	<u>30,377</u>	<u>(2,352)</u>	<u>28,025</u>
於2020年1月1日	21,845	2,184	2,050	30,053	32,103	(2,352)	29,751
員工股份計劃行權	<u>28</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>217</u>	<u>219</u>	<u>43</u>	<u>262</u>
於2020年6月30日	<u>21,873</u>	<u>2,187</u>	<u>2,052</u>	<u>30,270</u>	<u>32,322</u>	<u>(2,309)</u>	<u>30,013</u>

8 其他收入及收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
其他收入		
— 品牌服務及其他相關收入	651	718
— 罰沒收入	113	39
— 政府補助收入	139	32
	<u>903</u>	<u>789</u>
其他收益		
— 負商譽產生的收益	438	87
— 處置附屬公司收益	256	415
— 處置物業、廠房及設備的收益	9	39
— 衍生金融工具公允價值變動	123	127
— 其他	151	199
	<u>977</u>	<u>867</u>
其他收入及收益 — 淨額	<u>1,880</u>	<u>1,656</u>

9 財務收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
財務收益：		
— 短期存款及其他的利息收益	<u>2,508</u>	<u>1,506</u>
財務費用：		
— 銀行借款、優先票據、公司債券及其他的利息費用	<u>(12,398)</u>	<u>(11,019)</u>
— 租賃負債利息費用	<u>(23)</u>	<u>(11)</u>
	<u>(12,421)</u>	<u>(11,030)</u>
減：資本化於合資格資產	<u>12,421</u>	<u>11,030</u>
	-	-
— 淨匯兌虧損	<u>(622)</u>	<u>(601)</u>
財務收益 — 淨額	<u><u>1,886</u></u>	<u><u>905</u></u>

10 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元
當期所得稅		
— 企業所得稅	<u>11,149</u>	<u>11,310</u>
— 土地增值稅	<u>6,460</u>	<u>8,342</u>
	<u>17,609</u>	<u>19,652</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	<u>(3,752)</u>	<u>(3,615)</u>
— 土地增值稅	<u>(115)</u>	<u>161</u>
— 未付分紅預提所得稅	<u>219</u>	<u>233</u>
	<u>(3,648)</u>	<u>(3,221)</u>
	<u><u>13,961</u></u>	<u><u>16,431</u></u>

11 股息

於2020年8月25日，董事會宣佈以現金方式派發截至2020年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣20.55分，總計人民幣4,528百萬元(2019年中期股息：每股人民幣22.87分，總計人民幣4,953百萬元)。該中期股息未在本中期財務資料中確認為負債。

於2020年5月21日舉行之本公司股東周年大會中，已表決通過派發2019年度每股人民幣34.25分(等值於港幣37.28分)之末期股息決議，總計人民幣7,492百萬元。該項股息已於2020年8月部分收取本公司新股份及部份收取現金方式發放。

12 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	
	2020年	2019年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	14,132	15,635
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,569	21,361
每股盈利 — 基本(每股人民幣元)	0.66	0.73

(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，如適用。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2020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	
	2020年	2019年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	14,132	15,635
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,569	21,361
調整 — 購股權、獎勵股份及可換股債券(百萬股)	723	689
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(百萬股)	22,292	22,050
每股盈利 — 攤薄(每股人民幣元)	0.63	0.71

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團業務收入主要來自兩個經營分部：房地產開發及建築。2020年上半年，本集團的收入約為人民幣184,957百萬元，較2019年同期的約人民幣202,006百萬元減少約8.4%。本集團97.3%的收入來自物業銷售(2019年同期：97.4%)，2.7%來自建築及其他分部(2019年同期：2.6%)。

房地產開發

2020年上半年，受突發的新型冠狀病毒肺炎疫情(「**新冠疫情**」)影響，部分項目工程進度及樓盤交付確收短暫性放緩。來自房地產開發的收入由2019年同期的約人民幣196,678百萬元下降8.5%至約人民幣179,949百萬元。2020年上半年的交付物業所確認收入的平均銷售價格約每平方米人民幣8,116元，對比2019年同期的約每平方米人民幣8,987元有所下降。

建築

建築的收入由2019年上半年的約人民幣3,459百萬元下降6.9%至2020年同期的約人民幣3,219百萬元，主要是由於新冠疫情停工期間施工量減少所引致。

其他

其他分部主要包括物業投資、酒店經營及其他，如機器人智能製造、機器人餐飲、社區零售及現代農業等。這些其他分部的總對外收入由2019年上半年的約人民幣1,869百萬元下降4.3%至2020年同期的約人民幣1,789百萬元。

財務收益 — 淨額

於2020年上半年，本集團錄得淨財務收益約人民幣1,886百萬元(2019年同期：約人民幣905百萬元)。

期內，本集團錄得對沖後的淨匯兌損失約人民幣622百萬元(2019年同期：約人民幣601百萬元)，利息收入約人民幣2,508百萬元(2019年同期：約人民幣1,506百萬元)，利息費用約人民幣12,421百萬元(2019年同期：約人民幣11,030百萬元)，其中100%資本化於合資格資產(2019年同期：100%)。

歸屬於本公司股東的利潤和核心淨利潤

由於新冠疫情的爆發延遲了房地產項目的建設和交付，及新業務版塊前期投入引起的合併報表稅前虧損約人民幣940百萬元，歸屬於本公司股東的利潤從2019年上半年的約人民幣15,635百萬元下降9.6%至2020年同期的約人民幣14,132百萬元。

於2020年上半年，剔除稅後投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益、匯兌淨損益、提前贖回優先票據及可換股債券的損失淨額、金融工具公允價值變動損益之後的歸屬於本公司股東的核心淨利潤達到約人民幣14,607百萬元，較2019年上半年核心淨利潤約人民幣15,979百萬元下降8.6%。

流動資金、財務及資本資源

於2020年6月30日，本集團共有可動用現金餘額(現金及現金等價物與受限制現金之和)約人民幣205,522百萬元(2019年12月31日：約人民幣268,348百萬元)。於2020年6月30日，本集團96.5%(2019年12月31日：96.6%)的現金及銀行存款以人民幣計值，3.5%(2019年12月31日：3.4%)以其他貨幣(主要是美元、港幣和林吉特)計值。

於2020年6月30日，受限制現金的賬面值約為人民幣16,743百萬元(2019年12月31日：約人民幣19,363百萬元)。根據有關法規，若干項目公司需要將部分預售物業的款項存放於指定銀行賬戶。於預售物業竣工前，存放於該等託管賬戶的收入只可在預先獲得有關地方機關的批准下，用作購買建築材料、器材、繳付中期建築工程款項及繳付稅款等指定用途。

於2020年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣252,597百萬元(2019年12月31日：約人民幣232,765百萬元)。於2020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1.2，與2019年12月31日一致。

於2020年6月30日，本集團的銀行及其他借款、優先票據、公司債券和可換股債券分別約為人民幣215,458百萬元、人民幣70,583百萬元、人民幣50,214百萬元和人民幣5,786百萬元(2019年12月31日：分別約人民幣252,793百萬元、人民幣64,893百萬元、人民幣46,400百萬元和人民幣5,517百萬元)。

銀行及其他借款當中，約人民幣69,164百萬元、人民幣140,006百萬元和人民幣6,288百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2019年12月31日：分別約人民幣80,057百萬元、人民幣170,089百萬元和人民幣2,647百萬元)。於2020年6月30日及2019年12月31日，大部分銀行及其他借款均以本集團的若干物業、使用權資產、設備及本集團若干股權投資作抵押和／或由本集團擔保。

淨借貸比率按借貸淨額(銀行及其他借款、優先票據、公司債券和可換股債券扣除可動用現金(現金及現金等價物與受限制現金之和))除以總權益計算。本集團淨借貸比率由2019年12月31日的約46.3%上升至2020年6月30日的約58.1%。

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

地產市場風險和營運風險

本集團的業務及前景主要視乎中國內地房地產市場的表現。中國內地房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環境保育等政策轉變。本集團亦受經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好變化密切影響。因此，本集團將繼續實施策略，以發展和加強不同的地區市場的滲透，從而減少對特定市場的依賴。同時，本集團的營運受到地產發展、地產投資及地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤，或其他外圍因素對營運可能構成不同程度的負面影響。

利率風險

本集團的銀行及其他借款主要按浮動利率計息。於2020年6月30日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為5.85%，對比2019年12月31日下降49個基點。本集團已執行若干息率管理，其中包括嚴密監察息率的變動，並於良好之議價機會出現時，為原有貸款再融資或訂立新的銀行貸款。

外匯風險

本集團大部分業務以人民幣列值，外匯風險主要來源於未償還的外幣借貸(主要是美元、港幣和林吉特)。自2015年以來，本集團已採用了外幣對沖工具來達到更好的外匯風險管理。對沖保值的目標在於使預計未來可能發生的償還外幣負債需要的人民幣支出的波動性最小化。本集團的風險管理政策是在考慮合適的對沖工具以及對沖的成本後，部分對沖外幣預測現金流量。本集團通過遠期外匯合同、外匯貨幣期權合同和外匯結構性衍生金融合同和交叉貨幣互換合同的組合來對沖外匯風險。

擔保

於2020年6月30日，本集團為部分買家就購買本集團物業之按揭貸款提供擔保約人民幣367,954百萬元(2019年12月31日：約人民幣348,154百萬元)。

根據該等擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的合法業權及管有權。該等擔保將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證(一般於買家擁有相關物業後三個月內簽發)；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

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

另外，於2020年6月30日，本集團為本集團的合營企業、聯營公司等若干借貸作出擔保的金額約人民幣69,121百萬元(2019年12月31日：約人民幣73,239百萬元)。

僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2020年6月30日，本集團共僱用約87,851名全職僱員。

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。僱員的薪酬及花紅，為根據本集團薪酬福利政策，以僱員的業績表現、本集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團相信僱員薪酬待遇在市場上具有競爭力。本集團須參與地方政府組織的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險費，以支付養老金保險、醫療保險、失業保險及住房公積金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。於本公告刊發日期，並無發生重大勞工糾紛以致對本集團經營造成不利影響或有可能造成不利影響。

為了適應新時期的發展，本集團引入「同心共享」合夥人制度，將員工的利益與本公司利益統一起來。這種共擔盈虧的做法，一方面有利於項目更積極控制運營成本，共同提升本集團利潤率和投資回報率；另一方面，也讓員工更進一步體會到碧桂園「家」的企業文化，與本公司共同成長與發展。

本集團亦已批准及／或採納了的若干購股權計劃及員工激勵計劃，具體可參閱本公告中的「購股權計劃」及「員工激勵計劃」章節的披露內容。

業務發展展望

新冠疫情的爆發給經濟帶來了前所未有的挑戰和增加了不確定性。新冠疫情可能影響房地產行業的經營和財務業績，本集團持續關注新冠疫情的情況，並積極應對。經過中國政府有效管控措施後，新冠疫情已逐步受到控制。本集團相信，潛在購房需求不會因為疫情而減少，新冠疫情對營運業績的影響是短暫性的。

長期來說，國家將繼續穩妥實施房地產市場平穩健康發展長效機制方案；且中國的城鎮化進程遠未結束，廣大縣鎮居民改善居住環境的需求仍將持續，廣大城鎮市場大有可為。

面對新挑戰，本集團將矢志堅持穩健的財務政策和風險控制措施，保證建築質量和安全，審慎、務實的補充優質土地，強化合同銷售及回款，以保障經營性現金流和投資回報率的良好表現。

同時，在穩健經營的基礎上根據市場情況靈活適調，嚴控各項成本及費用支出，持續強化全週期競爭力的提升，確保盈利與高質量的協調發展。

展望未來，本集團將繼續聚焦城鎮化帶來的住宅及相關需求，並挖掘房地產價值鏈內業務及資產價值，如針對人工智能產業革新，建築行業人員老齡化，消費者對食品安全要求提高等社會新態勢，開拓智能製造與機器人事業，發展現代農業與社區零售等；打造覆蓋客戶全生命週期的資源整合平台。

審核委員會

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）協助董事會對本集團財務匯報程序、內部監控及風險管理系統的有效性作出獨立檢討、監管審核程序及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生及黃洪燕先生。黎明先生為審核委員會的主席。

審核委員會已與本公司管理層一起檢討本集團採納的會計政策及實務，並已討論（其中包括）內部監控、風險管理及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至2020年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。此外，本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》審閱本集團截至2020年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。

企業管治守則的遵守

董事會及本公司管理層均堅守良好的企業管治原則，以求達致穩健管理及增加股東價值。該等原則重視透明度、問責性及獨立性。

於截至2020年6月30日止六個月內，本公司一直應用香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載的原則並遵守其守則條文，惟企業管治守則的守則條文第E.1.2條除外，因受新型冠狀病毒疫情期間實施的旅遊限制影響，董事會主席（亦為本公司提名委員會、企業管治委員會、環境、社會及管治委員會及執行委員會主席）未能出席本公司於2020年5月21日舉行之股東周年大會。

標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至2020年6月30日止六個月內已遵守標準守則下關於證券交易所需標準。本公司於2020年至今並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

購股權計劃

本公司股東(「**股東**」)已於2017年5月18日舉行的本公司股東周年大會(「**2017年股東周年大會**」)上批准及採納一項購股權計劃(「**購股權計劃**」)，年期由採納日期起計10年，於2027年5月17日屆滿。董事會可酌情於計劃有效期間內向任何合資格人士授出購股權以認購本公司股份(「**股份**」)，惟須受購股權計劃所規定的條款及條件所限。

於截至2020年6月30日止六個月內，本公司根據購股權計劃的條款向合資格人士共授出19,110,878股股份的購股權，於授予日的公允價值約為人民幣157百萬元。

員工激勵計劃

為表揚本集團高級管理層及員工(當中不得包括本公司的任何關連人士)的貢獻，董事會已批准有關員工激勵計劃(「**員工激勵計劃**」)之信託契約及有關計劃規則。員工激勵計劃旨在向各參與人提供機會於本公司持有個人權益，以激勵該等參與人及提升其表現及效率。員工激勵計劃之受託人為貴能企業有限公司(「**貴能**」)(本公司之全資附屬公司)。於截至2020年6月30日止六個月期間，貴能概無根據員工激勵計劃自市場購入任何股份，亦無透過任何其他方式增持任何股份。於截至2020年6月30日止六個月期間，根據員工激勵計劃已授出13,726,614股股份的換股權，惟其登記及過戶手續尚待根據員工激勵計劃條款完成。截至2020年6月30日，有關員工激勵計劃項下已授出換股權的股份總數為156,367,820股股份(此為經扣減已行使及已失效股份之淨額數字)。截至2020年6月30日，根據員工激勵計劃貴能累計持有股份總數為288,078,292股股份(包括已授予相關員工，惟登記及過戶手續尚待完成的股份)(2019年12月31日：293,187,105股股份)。

董事會將繼續監察為激勵本集團高級管理層及員工而設之員工激勵計劃，及考慮何時合適及／或需要修訂或更換員工激勵計劃及／或採納任何其他的激勵計劃。

調整可換股債券換股價及賣出看漲期權之協定價

於2018年11月21日，本公司、卓見國際有限公司（「發行人」，為本公司的全資附屬公司）、J.P. Morgan Securities plc、高盛（亞洲）有限責任公司及香港上海滙豐銀行有限公司（「聯席牽頭經辦人」）訂立協議，據此，聯席牽頭經辦人同意認購將由發行人發行的本金總額為港幣7,830百萬元將於2023年到期的4.50%有抵押擔保可換股債券（「2023可換股債券」）。於2018年12月5日，發行人發行本金總額港幣7,830百萬元的2023可換股債券。2023可換股債券於新加坡證券交易所有限公司上市。截至本公告所載日期，2023可換股債券可按最新修訂換股價每股股份港幣11.43元於2023可換股債券條款下之轉換期期間轉換為股份。

於2018年11月21日，發行人訂立了由發行人向J.P. Morgan Securities plc及高盛國際或其各自的聯屬公司出售看漲期權且最初的協定價為港幣17.908元的看漲期權交易（「賣出看漲期權」）。截至本公告所載日期，賣出看漲期權之協定價已調整至每份賣出看漲期權港幣16.26元的最新修訂協定價。

詳情請參閱本公司日期為2018年11月21日、2018年11月22日、2018年12月12日、2019年5月24日、2019年6月3日、2019年9月12日及2020年6月1日之公告以及本公司日期為2019年4月11日之通函。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2020年6月30日止六個月內概無購買、回購、出售或贖回任何股份。本公司或其任何附屬公司於截至2020年6月30日止六個月期間購買、出售或贖回其其他上市證券的詳情，請見本公告的「中期財務資料附註」中的附註5和6以及標題為「調整可換股債券換股價及賣出看漲期權之協定價」的章節。

中期股息

董事會宣佈向於2020年9月22日（星期二）（「記錄日期」）名列本公司股東名冊（「股東名冊」）之合資格股東（「合資格股東」），派發截至2020年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣20.55分（「中期股息」）（2019年中期股息：人民幣22.87分）。

中期股息以人民幣宣告並將以港幣派發。以港幣派發的中期股息將按2020年9月9日(星期三)至2020年9月15日(星期二)期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣平均匯率中間價計算。預計中期股息單將於2020年11月6日(星期五)或前後發送給合資格股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定合資格股東可獲派中期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

除淨日期	2020年9月16日(星期三)
股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	2020年9月17日(星期四) 下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2020年9月18日(星期五)至 2020年9月22日(星期二) (包括首尾兩天)
記錄日期	2020年9月22日(星期二)

為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

刊發中期業績

中期業績公告已刊載於本公司網站(<http://www.countrygarden.com.cn>)及聯交所指定網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

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，2020年8月25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。