

股份代號：2007



COUNTRY GARDEN 碧桂園

给您一个五星级的家



2021 中期報告

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)

碧桂園

是什麼？

碧桂園是為社會創造幸福生活的高科技綜合性企業。

我們積極投身機器人產業

科技發展日新月異，機器人時代已經到來。我們投身科技創新大潮，廣納人才、博采眾長，集20萬名員工、1,000多名博士的智慧，用科技的力量為社會創造美好生活，助力國家科技進步。

我們成立博智林機器人公司，研發應用以建築機器人、新型裝配式建築、BIM技術為核心的智能建造體系，努力實現安全、質量、時間和效益的完美結合，引領建築行業的變革，並同步推進餐飲、醫療、農業、社區服務等各類機器人的研發、製造與應用。

我們成立千璽機器人公司，打造國內外領先的機器人餐廳，向社會提供好吃、衛生、營養、健康、實惠的美食，創造全新的餐飲體驗。

我們打造好房子、好社區

我們堅持做中國新型城鎮化的身體力行者，以工匠精神反覆推敲房子的安全、健康、美觀、經濟、適用和耐久，為社會提供裝修精美的好房子、風景宜人的好園林、設施完備的好配套、貼心周到的好物業，迄今已為超過1,400個城鎮帶來現代化的城市面貌，超過450萬戶業主選擇在碧桂園社區安居樂業，為中國的城鎮化和現代化做出貢獻。

我們積極參與農業現代化和鄉村振興

我們成立農業公司，用先進的無人化裝備發展大農業，提升農業生產效率、糧食產量和品質，助力解決世界糧食問題。

我們成立碧優選公司，組織農民開發種養殖基地，搭建城鄉商業橋樑，把豐富、安全、好吃、實惠的產品從田間地頭直接帶到城市社區，服務每一個中國家庭的幸福生活。

希望社會因我們的存在而變得更加美好

精準扶貧和鄉村振興也是我們的主業之一。立業至今，碧桂園創始人及集團累計參與社會慈善捐款已超90億元，並主動參與全國16省57縣的精準扶貧和鄉村振興工作，已助力49萬人脫貧，未來將繼續為鞏固拓展脫貧成果，實現鄉村振興貢獻力量。

作為一家自2007年就已在香港上市的恒生指數成分股公司、《財富》世界500強企業，碧桂園在2020年的納稅額達到653億元人民幣。我們將堅持做有良心、有社會責任感的陽光企業，為人類社會的進步而不懈努力奮鬥。

碧桂園 — 給您一個五星級的家。

目錄

- 2 公司簡介
- 4 核心價值
- 6 主席報告
- 10 業務概覽
- 25 管理層討論與分析
- 29 企業管治及其他資料
- 39 股東資料
- 40 中期簡明綜合財務狀況表
- 42 中期簡明綜合利潤表
- 43 中期簡明綜合全面收益表
- 44 中期簡明綜合權益變動表
- 46 中期簡明綜合現金流量表
- 48 中期財務資料附註
- 80 公司資料
- 82 詞彙



公司簡介



— 碧桂園集團總部大樓，佛山

碧桂園控股有限公司(股份代號：2007.HK)是中國最大的城鎮化住宅開發商之一。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。碧桂園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及商鋪。同時本集團亦開發及管理若干項目內之酒店，提升物業適銷性。除此之外，本集團也同時經營機器人及現代農業等業務。

碧桂園於2007年4月20日在聯交所主板上市。上市不但為本集團長遠健康發展提供了資金，也邁出了本集團進入國際資本市場的成功一步。碧桂園在上市後備受市場認同——於2007年9月1日成為摩根士丹利資本國際環球標準指數成份股之一，於2007年9月10日成為恒生綜合指數及恒生中國內地100成份股，於2016年9月14日納入富時中國50指數，於2017年6月12日成為恒生中國(香港上市)25指數成份股，於2018年3月5日納入恒生神州50指數，並於2019年6月17日納入恒生中國企業指數。碧桂園現為恒生指數成份股。加入成份股標誌著資本市場對碧桂園作為香港股票市場重要部份的肯定，並強化了碧桂園在國際資本市場的地位。

公司簡介



— 湖州濱湖城，浙江

碧桂園自創立以來，一直受惠於中國日趨興旺的經濟發展，並逐步走出廣東省，拓展至全國其他經濟高增長地區。2020年底，碧桂園已於中國內地所有省／直轄市／自治區的多個策略性挑選地區擁有物業開發項目。2021年8月，本集團位列《財富》「世界五百強」榜單第139位。

展望未來，碧桂園將圍繞地產業務核心，通過金融化手段強化或整合地產產業鏈上的各項社區相關業務，完善覆蓋社區資源整合平台，打造全生命周期產業鏈，充分釋放集團內資產價值，繼續鞏固並加強本集團在行業中的領導地位。

核心價值

價值觀：

我們要做有良心、有社會責任感的陽光企業

戰略願景：

碧桂園是為社會創造幸福生活的高科技綜合性企業

企業發展的「三駕馬車」：



企業使命：


希望社會因我們的存在而變得更加美好

企業精神：

對人好，對社會好

品牌理念：

給您一個五星級的家



楊國強：
我夢想中的
碧桂園

- 這裏是社會精英雲集的公司
- 這裏是人才施展才華的好地方
- 這裏是學習進步的好學校
- 這裏是和諧的大家庭
- 這裏是誠實守信、合法合規經營的公司
- 這裏是講道理、勇於自我修正的公司
- 這裏是公平公正、論功行賞的公司
- 這裏是欣欣向榮、不斷總結好經驗並付諸實踐的公司
- 這裏是為社會創造幸福生活的公司
- 這裏是社會效益、公司效益、員工效益三豐收的公司
- 這裏是被社會高度認可及讚譽的公司
- 這裏是為人類社會進步而不懈努力的公司

主席報告



楊國強
主席

行穩致遠，發展中前行。

今年是中國共產黨百年華誕，我們實現了第一個百年奮鬥目標，全面建成了小康社會，以脫貧攻堅的優異答卷，如期兌現脫貧承諾。感恩偉大的時代，碧桂園順應改革發展大潮，做中國新型城鎮化的身體力行者，建老百姓買得起的好房子。進入新時代，碧桂園緊跟社會發展的腳步，大力發展機器人、現代農業等高科技產業，投身鄉村振興，以科技服務人民美好生活，努力打造為社會創造幸福生活的高科技綜合性企業。

回顧上半年，政策延續「房住不炒」的基調，圍繞穩地價、穩房價、穩預期，促進了房地產市場的平穩健康

發展。行業各項數據表現平穩，銷售端展現出了較強的韌性，中國的城鎮化還有很長的路要走，房地產行業依舊充滿機遇和挑戰。碧桂園人要做好自己，提升公司的全週期綜合競爭力，堅持穩健經營，去到人們需要我們好產品的地方，以一百年一百年做下去的心態建設質量好房。我們深信世界永遠會為最具競爭力的企業開綠燈。

截至2021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實現了歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣3,030.9億元，權益銷售回款率達到90%。在投資端，公司堅守投資標準不動搖，秉承城市深耕戰略，進一步加強主動拓展，均衡佈局各線城市，業務遍佈中國內地31個省／自治區／直轄

主席報告



市、296個地級行政區劃、1,408個縣／鎮區。期內，本集團連同其合營企業及聯營公司新購土地權益地價人民幣884.3億元。其中，新獲取土地有82%位於五大都市圈，優質的土地儲備將有力地支撐公司未來業績的穩健發展。期內，本集團實現收入約人民幣2,349.3億元，淨利潤約人民幣224.2億元，本公司股東應佔核心淨利潤約人民幣152.2億元。

在財務管控上，公司延續穩健風格，備受評級公司及主要金融機構的認可和支持。於2021年6月30日，集團可動用現金餘額約人民幣1,862.4億元，營運資本充

裕；總借貸下降至人民幣3,242.4億元，淨借貸比率49.7%，相比去年底下降了5.9個百分點；平均融資成本相比去年底下降了17個基點至5.39%。我們堅信，穩健的財務水平是幫助公司從容應對多變市場環境的最好支撐。基於對本公司發展前景的信心和對本公司價值的認可，期內，本公司控股股東累計增持26個交易日，合計增持約3.10億股股份，平均成本約港幣9.68元／股，增持股份佔本公司總股本約1.4%。

科技的力量正不可阻擋地推動社會前進，公司要走高科技的路，現在就是最好的創業年代。碧桂園積極投

主席報告



— 碧桂園茂名水東灣，廣東

身機器人產業，助力農業現代化和鄉村振興，科學推動每個新業務發展。

博智林機器人公司致力於推動建築業的高質量發展，建立了建築機器人+BIM技術+新型裝配式建築的智慧建造體系，推動建築業在智慧化、工業化、數字化上的創新變革。多款建築機器人已投入商業化應用，在地面整平、室內噴塗及牆紙鋪貼等多個施工環節均實現了安全、質量和工作效率上的提升。目前，我們正在進行「拆解一棟樓」的試驗，希望通過科學鋪排施工工序讓建築機器人像流水線生產一樣施工作業。行業變革悄然而至，智慧建造的時代已經到來，我們會通過科技賦能，為客戶帶去更高標準、更高質量、更高性價比的好房子。

在餐飲服務智慧化上，千璽機器人公司以自主研發為基礎，將機器人打造為餐飲標準化的載體，構築了覆蓋設備生產、食材供應及餐廳運營的智慧餐飲全產業鏈。千璽將繼續圍繞餐廳連鎖品牌和智慧單機設備，打造自有中央廚房及農產品供應體系，致力於用優質食材和智慧烹飪技術向全社會提供健康、衛生、好吃、快捷、實惠和富有科技感的美食。

農業是立國之本，隨著科技的快速發展，農業的產業形態正在發生前所未有的變革。上半年，農業公司簽約粵港澳大灣區現代都市農業綜合示範基地，以分子育種、智慧農機、無人駕駛控制系統研發和數字農業應用為核心和基礎，打造涵蓋耕、種、管、收、運五

主席報告



大環節、全產業鏈的大型「無人化」農場。我們深信，不斷完善的無人化農場可以提高農業生產效率，助力糧食問題的解決。

今年是「十四五」規劃開局之年，也是鄉村振興「元年」。精準扶貧和鄉村振興一直是我們事業的重要組成部分，碧桂園創始人及集團的累計公益捐贈已超人民幣90億元，幫扶涉及全國16省57縣，助力49萬人脫貧。進入新發展階段，我們心懷感恩，希望能繼續為全面推進鄉村振興添上一份力量。我們通過碧優選公司構築商業橋樑，將鄉村的優質農產品從田間地頭帶到城市和小區。

我們連續12年發佈可持續發展報告，以更全面的方式客觀地披露集團在可持續發展道路上的願景、策略和

實踐，打造企業對外傳播社會責任的窗口。我們將堅持做有良心、有社會責任感的陽光企業。

既選擇遠方，當風雨兼程。每個碧桂園人都應該艱苦奮鬥，奉獻自己的才華、愛黨愛國家，做對社會進步有幫助的事，持續為股東創造價值。

不負時代、不負韶華。

共勉！

楊國強
碧桂園董事會主席

2021年8月24日於中國廣東省佛山市

業務概覽

物業開發概覽

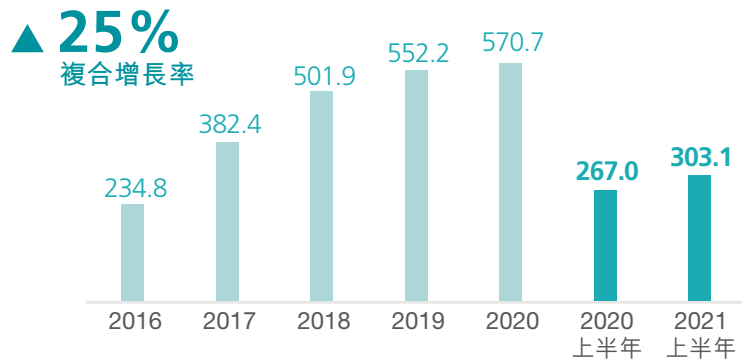
合同銷售

2021年上半年，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的權益的合同銷售金額約3,030.9億元(人民幣，下同)，歸屬本公司股東權益的合同銷售建築面積約3,451萬平方米。

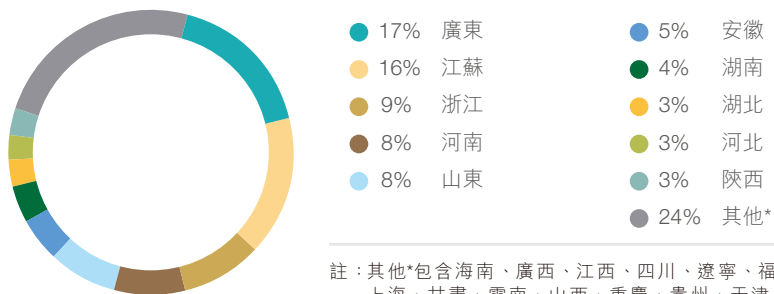
2021年上半年，廣東省以外地區的權益合同銷售佔本集團總體的83%，反映出本集團在地域多元化方面的努力。

中國內地權益合同銷售額按城市類型劃分，位於三四線城市目標三四線城市的約佔62%，位於二線城市目標二線城市的佔27%，其餘佔11%。

權益合同銷售金額
(人民幣十億元)

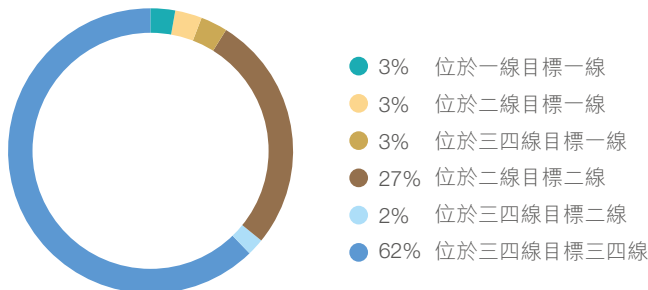


2021年上半年
合同銷售
地區分佈
(按權益金額)



註：其他*包含海南、廣西、江西、四川、遼寧、福建、上海、甘肅、雲南、山西、重慶、貴州、天津、內蒙古、新疆、青海、北京、寧夏、吉林、泰國、美國、西藏、澳洲、香港、印度、馬來西亞、黑龍江、印度尼西亞、新西蘭。

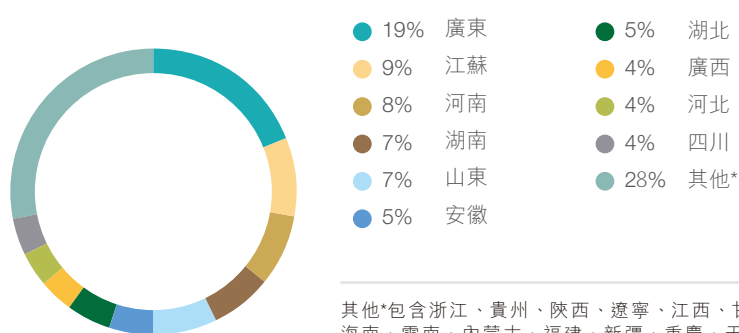
2021年上半年
中國內地合同銷售
按城市類型分佈
(按權益金額)



土地儲備 — 中國內地

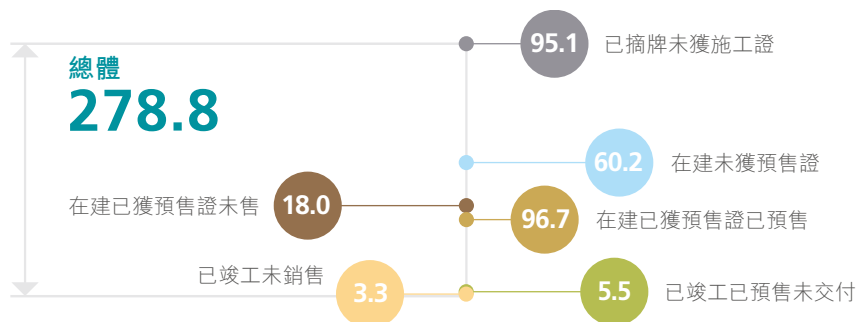
截至2021年6月30日，本集團連同其合營企業及聯營公司已簽約或已摘牌中國內地權益可建建築面積約為27,880萬平方米，其中81%分佈於廣東省以外。

中國內地土地儲備
按省分劃分分佈
(按權益面積)



其他*包含浙江、貴州、陝西、遼寧、江西、甘肅、山西、海南、雲南、內蒙古、福建、新疆、重慶、天津、青海、吉林、北京、上海、寧夏、黑龍江、西藏。

中國內地權益土地儲備
按發展階段劃分分佈
(百萬平方米)



業務概覽

項目分佈

截至2021年6月30日，本集團擁有3,157個處於不同發展階段的項目，其中3,127個位於中國內地，30個位於中國內地以外。



截至2021年6月30日，本集團

在 中國內地

3,127 個項目

所在位置：



業務概覽

2021年上半年中國內地權益合同銷售前100項目明細⁽¹⁾

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售 建築面積 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 ⁽²⁾		竣工日期
					已售出 並交付 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 平方米	
1	碧桂園•松湖明珠	東莞(橫瀝)	237,787				
2	碧桂園•鳳凰城	鎮江(句容)	6,893,935	3,878,886	3,789,954	82,932	24/5/2021
3	碧桂園•望江一品	泰州(靖江)	106,222				
4	蘭州碧桂園	蘭州(城關)	5,624,760	2,168,426	2,156,652	1,938	9/2/2021
5	碧桂園•柏麗灣	東莞(沙田)	172,360	122,973	122,973		30/6/2014
6	碧桂園都市森林	常州(武進)	339,355				
7	亞運城	廣州(番禺)	1,060,311	647,213	646,246	300	29/12/2020
8	碧桂園•玖都薈	台州(溫嶺)	90,120				
9	碧桂園•天樾府	連雲港(贛榆)	205,693				
10	碧桂園•珊瑚宮殿	陵水(直轄)	1,317,188	1,276,301	1,221,292	243	22/2/2021
11	碧桂園•雲境	麗水(蓮都)	161,507				
12	碧桂園•迪蕩湖	紹興(越城)	118,961				
13	碧桂園•暨陽府	無錫(江陰)	682,857	324,116	321,591		29/9/2020
14	碧桂園深薈城	惠州(惠陽)	388,953	238,771	238,723		19/11/2018
15	碧桂園•銅雀臺	東莞(麻涌)	215,964	111,579	62,681	16,664	31/3/2021
16	碧桂園山湖城	清遠(清城)	1,997,775	1,632,608	1,630,836	1,519	30/12/2020
17	碧桂園•28光年	佛山(順德)	110,493				
18	安寧碧桂園	蘭州(安寧)	373,533				
19	碧桂園•玖璽	上海(閔行)	37,230				
20	碧桂園•鳳麟府	鹽城(鹽都)	78,424				

業務概覽

在建 ⁽³⁾				待建 ⁽⁴⁾		
在建 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 總可銷售 建築面積 平方米	實際／預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期 建築面積 平方米	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期
237,787	145,297	2020/10/30	23年第一季度			
1,247,632	647,567	2019/10/25	24年第四季度	1,767,417	21年第三季度	25年第四季度
106,222	101,051	2020/11/30	23年第四季度			
1,507,843	1,241,472	2016/7/25	24年第四季度	1,948,491	22年第二季度	25年第四季度
49,387	42,830	2020/12/24	22年第四季度			
272,596	266,654	2019/10/25	22年第四季度	66,759	21年第三季度	24年第四季度
329,188	184,638	2014/11/18	23年第四季度	83,910	21年第三季度	24年第四季度
90,120	81,908	2020/11/16	23年第三季度			
205,693	202,612	2020/11/29	23年第四季度			
23,657		2014/11/7	22年第一季度	17,230	21年第三季度	23年第二季度
161,507	120,806	2021/3/10	23年第四季度			
118,961	89,755	2019/12/20	22年第四季度			
358,741	318,058	2020/5/14	23年第四季度			
150,182	139,468	2020/7/30	23年第二季度			
104,385	84,597	2020/9/30	22年第二季度			
365,167	313,002	2020/1/17	23年第四季度			
110,493	84,913	2020/11/11	22年第四季度			
370,161	261,036	2019/11/22	23年第四季度	3,372	21年第三季度	23年第四季度
37,230	37,230	2020/6/20	22年第二季度			
78,424	55,890	2020/11/27	23年第三季度			

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售 建築面積 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 ⁽²⁾		竣工日期
					已售出 並交付 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 平方米	
21	碧桂園•樾府	東莞(謝崗)	102,425				
22	韶關碧桂園•太陽城	韶關(武江)	3,528,459	2,256,013	2,253,275	2,048	14/5/2021
23	碧桂園•雲樾碧臻	佛山(南海)	191,071				
24	碧桂園•鳳凰城	中山(南區)	954,601	467,574	350,635	113,755	17/12/2020
25	韶關碧桂園	韶關(浚江)	3,577,793	2,914,513	2,904,886	217	5/8/2020
26	安慶碧桂園	安慶(迎江)	2,850,566	2,203,722	2,203,722		13/6/2019
27	南京都會誠品	南京(浦口)	119,487				
28	台山碧桂園	江門(台山)	2,441,695	1,706,356	1,700,887		28/6/2020
29	碧桂園•都會之光	麗水(蓮都)	57,148				
30	碧桂園•陵江府	揚州(廣陵)	174,987				
31	碧桂園•鳳翔花園	惠州(仲愷)	110,704				
32	太倉萬達南碧桂園	蘇州(太倉)	81,602				
33	碧桂園鳳凰城	寶雞(渭濱)	1,017,922	189,594	189,328		15/3/2021
34	衢州半島碧桂園	衢州(柯城)	91,422				
35	碧桂園•長橋江山	重慶(北碚)	254,693	64,393	59,886	853	10/10/2018
36	碧桂園•十里銀灘 維港灣	惠州(惠東)	864,770	449,414	308,760	75,592	11/5/2021
37	碧桂園•濱江壹號	溫州(鹿城)	42,344				
38	碧桂園•濱江府	惠州(博羅)	376,149	107,676	107,255		26/10/2020
39	碧桂園•拾光里	烏魯木齊 (沙依巴克)	143,543				
40	碧桂園•雲璟	清遠(英德)	392,191	197,296	197,060		14/1/2021
41	碧桂園•瓏樾灣	達州(通川)	239,242				

業務概覽

在建 ⁽³⁾				待建 ⁽⁴⁾			
在建 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 總可銷售 建築面積 平方米	實際／預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期 建築面積 平方米	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
102,425	57,145	2021/2/7	24年第二季度				
570,906	177,213	2017/6/28	23年第三季度	701,540	21年第三季度	25年第四季度	
191,071	61,962	2020/11/20	23年第三季度				
351,577	51,377	2021/2/5	23年第四季度	135,450	21年第三季度	25年第四季度	
592,942	391,429	2019/9/30	24年第四季度	70,338	21年第三季度	25年第四季度	
523,889	354,768	2019/10/30	24年第四季度	122,955	21年第三季度	25年第四季度	
69,612	28,281	2020/12/2	23年第二季度	49,875	21年第三季度	24年第二季度	
266,361	105,009	2020/5/8	23年第四季度	468,978	22年第一季度	25年第四季度	
57,148	44,698	2020/12/25	22年第四季度				
174,987	144,027	2019/11/19	22年第四季度				
110,704	105,950	2020/5/20	22年第四季度				
81,602	81,602	2020/6/10	22年第四季度				
310,627	230,515	2019/6/14	23年第二季度	517,701	22年第一季度	25年第二季度	
91,422	91,422	2019/11/22	22年第三季度				
108,295	59,592	2020/3/25	23年第四季度	82,005	21年第三季度	24年第四季度	
319,130	188,769	2019/4/24	23年第四季度	96,226	21年第三季度	24年第四季度	
42,344	39,539	2020/5/19	22年第四季度				
250,997	147,626	2019/11/21	23年第二季度	17,476	21年第三季度	23年第二季度	
143,543	102,224	2020/10/22	23年第三季度				
156,335	134,466	2020/8/10	24年第一季度	38,560	21年第三季度	24年第二季度	
239,242	226,199	2019/11/1	23年第四季度				

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售 建築面積 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 ⁽²⁾		竣工日期
					已售出 並交付 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 平方米	
42	項城碧桂園	周口(項城)	221,568				
43	碧桂園•雲頂	太原(迎澤)	71,485				
44	碧桂園光明碧玥和鳴	常州(新北)	80,274				
45	三亞國際傳媒中心	三亞(吉陽)	70,119	14,141	13,733		28/6/2019
46	碧桂園•玖錦台	洛陽(洛龍)	178,232				
47	碧桂園港城印象	寧波(象山)	70,594				
48	碧桂園•星禧台	廣州(增城)	86,054				
49	碧桂園風華四海	嘉興(海鹽)	74,317				
50	常熟古里碧桂園	蘇州(常熟)	186,488	186,488	161,382	2,238	24/5/2021
51	溫縣碧桂園	焦作(溫縣)	458,556				
52	碧桂園時代城	新鄉(紅旗)	206,523				
53	碧桂園•瓏悅蘭庭	西寧(城中)	278,895				
54	石獅碧桂園	泉州(石獅)	225,801	64,194	39,880	23,220	30/10/2020
55	碧桂園•星作	呼和浩特 (新城區)	254,288				
56	碧桂園•鳳栖台	大同(平城)	395,727				
57	碧桂園中心•天宸	天津(北辰)	91,889				
58	碧桂園•北城映象	昆明(盤龍)	513,899	137,029	136,258	123	19/8/2020
59	碧桂園天悅灣	駐馬店(驛城)	187,780				
60	碧桂園•翡翠首府	德州(武城)	252,049				
61	碧桂園•黃金時代	江門(鶴山)	146,260	40,080		39,747	31/12/2020
62	碧桂園獅子洋	東莞(沙田)	87,697	34,271	34,271		17/5/2019
63	碧桂園•城央首府	眉山(洪雅)	349,713	76,116		74,321	4/6/2021

業務概覽

在建 ⁽³⁾				待建 ⁽⁴⁾		
在建 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 總可銷售 建築面積 平方米	實際／預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期 建築面積 平方米	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期
221,568	118,232	2021/5/14	24年第三季度			
71,485	55,544	2020/11/26	24年第四季度			
80,274	77,774	2019/11/8	23年第二季度			
55,978	41,490	2020/6/29	23年第四季度			
178,232	178,232	2020/1/22	23年第四季度			
70,594	66,459	2020/4/20	22年第二季度			
86,054	41,516	2021/4/16	23年第三季度			
74,317	69,930	2019/12/23	22年第一季度			
135,895	113,269	2021/4/28	23年第四季度	322,661	21年第三季度	25年第二季度
206,523	167,506	2020/4/17	23年第四季度			
237,556	214,293	2019/11/22	23年第三季度	41,339	21年第三季度	24年第三季度
161,607	100,650	2018/8/23	23年第四季度			
89,880	58,642	2020/11/24	23年第三季度	164,408	22年第二季度	25年第四季度
344,223	148,410	2020/9/30	23年第四季度	51,504	21年第三季度	24年第四季度
91,889	74,101	2019/12/13	22年第四季度			
376,870	175,668	2019/6/14	23年第二季度			
181,690	119,324	2019/12/13	23年第四季度	6,090	21年第三季度	23年第四季度
252,049	177,750	2018/11/12	24年第二季度			
106,180	95,575	2019/10/25	22年第四季度			
53,426	30,232	2021/4/9	22年第四季度			
246,646	184,799	2019/4/29	23年第四季度	26,951	21年第三季度	23年第四季度

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售 建築面積 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 ⁽²⁾		竣工日期
					已售出 並交付 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 平方米	
64	碧桂園·江山賦	宜賓(翠屏)	246,403				
65	碧桂園·燕都府	朝陽(雙塔)	218,149				
66	海澱翠湖碧桂園	北京(海澱)	47,189				
67	福永碧桂園領寓	深圳(寶安)	163,377	111,008	110,944		18/1/2019
68	碧桂園·濱江時代	梅州(豐順)	648,333				
69	臨汾碧桂園	臨汾(堯都)	195,211				
70	碧桂園·正央時代	婁底(婁星)	241,543				
71	碧桂園·江山印	新鄉(輝縣)	463,643				
72	碧桂園·山樾雲庭	蘇州(虎丘)	58,890				
73	碧桂園新海雲谷	連雲港(海州)	308,900	67,850	66,899		8/2/2021
74	碧桂園·公園上城	海口(龍華)	153,075	117,281		117,182	16/6/2021
75	碧桂園·北海陽光	北海(海城)	514,331	54,796	53,216	1,300	30/4/2021
76	碧桂園·國岳府	聊城(東昌府)	240,317				
77	碧桂園·天宸	德州(臨邑)	280,334	91,889	91,464	426	10/6/2021
78	碧桂園銀億·大城印象	瀋陽(于洪)	872,859	144,614	137,655	2,970	1/6/2021
79	碧桂園·文景府	西安(未央)	126,950				
80	信達碧桂園	合肥(肥東)	97,763				
81	碧桂園·梓山府	益陽(赫山)	688,325	283,036	282,765		22/1/2021
82	洛陽碧桂園	洛陽(伊濱)	373,335	176,368	175,772		25/5/2017
83	碧桂園·翹楚棠	永州(祁陽)	212,075				
84	碧桂園·潮鳴	金華(義烏)	61,105				
85	碧桂園·錦綉西湖	錦州(太和)	268,618				

業務概覽

在建 ⁽³⁾			待建 ⁽⁴⁾			
在建 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 總可銷售 建築面積 平方米	實際／預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期 建築面積 平方米	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期
167,961	113,025	2020/5/27	23年第二季度	78,442	21年第三季度	23年第四季度
218,149	202,446	2020/6/11	23年第三季度			
47,189	40,750	2019/3/17	21年第四季度			
52,369	52,370	2020/9/8	22年第二季度			
249,468	156,512	2020/6/10	24年第四季度	398,865	22年第一季度	25年第二季度
195,211	187,575	2018/11/6	23年第三季度			
241,543	197,785	2020/4/30	24年第一季度			
128,634	76,122	2021/4/25	24年第二季度	335,009	21年第四季度	25年第四季度
58,890	42,841	2020/9/15	22年第二季度			
87,357	57,063	2019/7/11	23年第四季度	153,693	21年第三季度	24年第二季度
35,794	35,795	2020/5/27	22年第四季度			
290,926	214,785	2019/1/11	22年第四季度	168,609	21年第四季度	23年第四季度
240,317	234,728	2018/11/23	23年第三季度			
188,445	174,400	2018/4/28	23年第三季度			
429,420	295,564	2018/11/27	23年第四季度	298,825	22年第二季度	25年第四季度
119,497	113,279	2020/2/28	23年第一季度	7,453	21年第三季度	23年第二季度
52,226	39,616	2020/12/25	23年第二季度	45,537	21年第三季度	24年第二季度
393,235	359,070	2018/6/25	23年第四季度	12,054	21年第三季度	23年第四季度
196,967	104,822	2020/11/12	23年第二季度			
102,315	64,109	2021/3/18	24年第一季度	109,760	21年第三季度	24年第二季度
61,105	40,822	2021/3/9	22年第四季度			
268,618	223,210	2019/9/25	22年第四季度			

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售 建築面積 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 平方米	已竣工 ⁽²⁾		竣工日期
					已售出 並交付 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 平方米	
86	碧桂園•星薈	濱州(博興)	141,784				
87	碧桂園•雲著	青島(市北)	105,011				
88	碧桂園鉞譽府	天津(寶坻)	119,536				
89	碧桂園•雲頂	瀋陽(渾南)	588,632				
90	碧桂園•龍城時代	衢州(龍游)	116,617				
91	碧桂園•天璽灣	唐山(遷西)	242,561				
92	碧桂園大名府	南通(啟東)	500,920	471,394	414,741	50,651	29/4/2021
93	順德未來城	佛山(順德)	111,965				
94	碧桂園•中洲• 雲麓花園	惠州(仲愷)	109,998				
95	碧桂園都會之光	宿遷(宿豫)	141,216				
96	碧桂園•大名府	茂名(茂南)	242,029	130,905	62,957	62,495	18/6/2021
97	碧桂園未來城燕湖里	清遠(清城)	179,602				
98	新安碧桂園	洛陽(伊濱)	298,276				
99	碧桂園•太白園築	濟寧(任城)	74,022				
100	慈溪杭州灣	寧波(慈溪)	495,547				

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) 根據本集團專案部的實際測量。
- (4) 每個項目的「預期建築面積」為預計將予建成的面積。

業務概覽

在建 ⁽³⁾				待建 ⁽⁴⁾			
在建 總可銷售 建築面積 平方米	已預售 總可銷售 建築面積 平方米	實際／預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期 建築面積 平方米	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
141,784	133,851	2019/11/15	22年第四季度				
105,011	88,142	2019/10/15	22年第二季度				
119,536	93,793	2019/9/29	22年第四季度				
158,167	60,814	2021/5/19	23年第三季度	430,465	21年第三季度	25年第四季度	
94,318	25,632	2021/5/20	24年第二季度	22,299	21年第三季度	24年第三季度	
242,561	198,594	2019/5/28	23年第四季度				
29,526	25,827	2020/12/2	23年第二季度				
107,262	58,931	2019/4/12	22年第三季度	4,703	21年第三季度	23年第二季度	
109,998	66,636	2020/6/5	23年第二季度				
141,216	135,770	2019/11/28	24年第二季度				
97,137	63,482	2020/8/17	22年第四季度	13,987	21年第三季度	23年第二季度	
179,602	88,164	2020/6/9	23年第四季度				
260,975	219,565	2020/6/2	23年第四季度	37,301	21年第三季度	23年第四季度	
74,022	55,773	2020/9/16	23年第二季度				
452,186	318,171	2018/9/29	22年第四季度	43,361	21年第三季度	22年第四季度	

業務概覽

按省份／地區劃分中國內地土地儲備⁽¹⁾

省份／地區	總可售 建築面積 平方米	已竣工 ⁽²⁾		在建 ⁽³⁾		待建 ⁽⁴⁾	
		已竣工 總可售 建築面積 平方米	已售出 並交付 總可售 建築面積 平方米	已預售 待交付 總可售 建築面積 平方米	在建 總可售 建築面積 平方米	已預售 總可售 建築面積 平方米	預期 建築面積 平方米
廣東	140,559,261	88,739,113	86,336,240	1,640,238	27,689,541	11,352,127	24,130,607
江蘇	53,142,013	29,338,838	28,469,901	515,359	16,398,599	9,965,221	7,404,576
安徽	38,084,069	25,160,454	24,842,697	152,776	10,281,755	6,371,389	2,641,860
湖南	34,581,834	14,437,217	13,784,388	437,477	12,728,655	7,369,853	7,415,962
河南	31,563,591	8,785,951	8,548,114	141,156	16,412,530	9,905,471	6,365,110
山東	27,879,847	8,514,978	8,008,523	289,802	13,374,486	7,373,117	5,990,383
湖北	25,851,936	13,520,357	13,265,827	128,284	7,808,466	3,495,069	4,523,113
廣西	19,920,385	8,655,933	8,483,310	122,752	8,327,248	5,451,899	2,937,204
浙江	17,879,449	9,626,803	9,225,716	132,856	7,367,215	5,363,658	885,431
遼寧	15,561,732	8,415,980	8,321,566	14,247	3,348,768	1,842,536	3,796,984
四川	15,383,270	5,781,643	5,485,030	234,699	6,165,271	3,737,843	3,436,356
河北	15,173,538	4,598,783	4,444,240	54,286	7,317,050	3,757,560	3,257,705
貴州	15,004,558	7,310,332	6,813,178	381,953	5,020,331	2,857,544	2,673,895
陝西	10,517,903	3,525,865	3,170,143	295,035	4,372,888	2,414,753	2,619,150
江西	10,187,880	4,403,151	4,242,309	119,052	4,223,761	2,468,414	1,560,968
甘肅	9,138,398	3,349,938	3,317,743	4,452	3,296,662	2,206,543	2,491,798
福建	9,129,033	6,085,961	5,766,118	195,641	2,539,985	1,226,271	503,087
海南	8,086,358	3,773,814	3,319,125	235,691	2,151,708	775,747	2,160,836
重慶	6,202,444	3,707,112	3,546,757	114,487	1,914,721	928,341	580,611
內蒙古	6,008,589	2,213,518	2,051,522	137,653	1,195,743	632,441	2,599,328
雲南	5,826,648	1,885,938	1,854,701	12,806	2,916,613	1,405,127	1,024,097
山西	5,669,890	618,794	603,781	256	3,212,018	1,919,730	1,839,078
天津	3,933,251	1,873,818	1,782,958	37,766	1,215,191	761,202	844,242
新疆	3,370,731	55,258	52,877	1,298	1,715,473	1,074,644	1,600,000
青海	1,895,838	681,048	669,876	5,793	980,957	654,558	233,833
吉林	1,545,069	349,440	322,866	6,195	920,118	481,276	275,511
上海	1,281,911	468,745	400,563	35,842	376,757	170,312	436,409
寧夏	1,220,066	546,637	533,730	1,701	574,597	425,029	98,832
北京	1,161,599	83,264	83,009	62	469,268	121,940	609,067
黑龍江	1,090,623	442,203	438,362	3,841	513,549	133,539	134,871
西藏	174,162	36,147	35,917	0	138,015	77,021	0
總計	537,025,876	266,987,033	258,221,089	5,453,457	174,967,939	96,720,175	95,070,904

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) 根據本集團專案部的實際測量。
- (4) 每個項目的「預期建築面積」為預計將予建成的面積。

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。2021年上半年，本集團的收入約為人民幣234,930百萬元，較2020年同期的約人民幣184,957百萬元上升約27.0%。本集團97.0%的收入來自物業銷售(2020年同期：97.3%)，3.0%來自建築及其他分部(2020年同期：2.7%)。

房地產開發

2021年上半年，由於交付物業面積的增加，來自房地產開發的收入由2020年同期的約人民幣179,949百萬元上升26.6%至約人民幣227,899百萬元。2021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7,994元。

建築

建築的收入由2020年上半年的約人民幣3,219百萬元上升28.3%至2021年同期的約人民幣4,130百萬元，主要是由施工量以及施工項目數量的增長所帶來。

其他

其他分部主要包括物業投資、酒店經營及其他，如智能建造、機器人餐飲、新零售及現代農業等。這些其他分部的總對外收入由2020年上半年的約人民幣1,789百萬元上升62.2%至2021年同期的約人民幣2,901百萬元。

營銷及市場推廣成本和行政費用

得益於良好的費用控制和組織效率的提升，本集團營銷及市場推廣成本和行政費用於2021年上半年合計約人民幣13,913百萬元，佔收入比例較去年同期下降1.4個百分點至5.9%。

財務收益 — 淨額

於2021年上半年，本集團錄得淨財務收益約人民幣1,903百萬元(2020年同期：約人民幣1,886百萬元)。

期內，本集團錄得對沖後的淨匯兌收益約人民幣831百萬元(2020年同期：淨匯兌虧損約人民幣622百萬元)，利息收入約人民幣1,350百萬元(2020年同期：約人民幣2,508百萬元)及提前贖回優先票據的成本約人民幣278百萬元(2020年同期：無)。利息費用約人民幣9,811百萬元(2020年同期：約人民幣12,421百萬元)，已全部資本化於合資格資產。利息費用的下降主要是由於總借貸及加權平均借貸成本的下降。

歸屬於本公司股東的利潤和核心淨利潤

歸屬於本公司股東的利潤從2020年上半年的約人民幣14,132百萬元上升6.1%至2021年同期的約人民幣14,996百萬元。

管理層討論與分析

於2021年上半年，剔除公允價值變動、匯兌淨損益等影響後本期實現的歸屬於本公司股東的核心淨利潤達到約人民幣15,216百萬元，較2020年上半年核心淨利潤約人民幣14,607百萬元上升4.2%。

流動資金、財務及資本資源

現金情況

於2021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186,238百萬元（2020年12月31日：約人民幣183,623百萬元），其中，受限制現金約為人民幣18,317百萬元，預售監管資金約為人民幣59,361百萬元。

於2021年6月30日，本集團96.6%（2020年12月31日：97.1%）的可動用現金餘額以人民幣計值，3.4%（2020年12月31日：2.9%）以其他貨幣（主要是美元、港幣和林吉特）計值。

有息負債及結構

於2021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205,994百萬元、人民幣74,958百萬元、人民幣37,914百萬元和人民幣5,369百萬元（2020年12月31日：分別約人民幣207,323百萬元、人民幣73,410百萬元、人民幣40,480百萬元和人民幣5,272百萬元）。

銀行及其他借款當中，約人民幣64,839百萬元、人民幣137,589百萬元和人民幣3,566百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還（2020年12月31日：分別約人民幣68,218百萬元、人民幣132,880百萬元和人民幣6,225百萬元）。於2021年6月30日及2020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。

本集團嚴格監控借貸規模，總借貸從2020年12月31日的約人民幣326,485百萬元下降至2021年6月30日的約人民幣324,235百萬元。同時，本集團主動優化借貸結構，以更低成本的融資置換以往高成本的融資。以優先票據為例，本集團期內提前贖回優先票據合計面值為美元1,200百萬元，利率為4.750%至7.125%，新發行優先票據的利率區間為2.700%至3.300%。

淨借貸比率

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2020年12月31日的約55.6%下降至2021年6月30日的約49.7%。

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，例如來

管理層討論與分析

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，或其他可能對營運構成不同程度的負面影響的外圍因素。

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2021年6月30日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為5.39%，對比2020年12月31日下降17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2021年6月30日，本集團為部分物業買家就購買本集團物業之按揭貸款提供擔保約人民幣393,847百萬元（2020年12月31日：約人民幣381,302百萬元）。

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)發出房地產所有權證（一般於買家取得相關物業後三個月內簽發）；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

本集團認為，在物業買家欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還拖欠的按揭本金連同應計利息及罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

另外，於2021年6月30日，本集團為本集團的合營企業、聯營公司等之若干負債作出擔保的金額約人民幣60,296百萬元（2020年12月31日：約人民幣64,603百萬元）。

僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2021年6月30日，本集團共僱用約93,472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

管理層討論與分析

金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。於本報告刊發日期，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。

為實現企業可持續經營發展和打造企業核心競爭力，本集團全力打造「企業大學」，讓不同層級、不同領域的所有員工都能獲得對應的培訓學習機會，包括「領導力發展專案」、新員工訓練營及在職培訓等專案，幫助員工成長為極具職業競爭力的房地產行業高級複合型管理人才，體現本集團完美的人力資源培訓體系。

為了適應快速增長及變化的市場，本集團引入「同心共享」合夥人制度，將員工的利益與本集團利益統一起來。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，與本集團共同成長與發展。

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，具體可參閱本中期報告「企業管治及其他資料」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

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，堅持「房住不炒」的總基調及「穩

地價、穩房價、穩預期」的調控目標。中國的城鎮化進程還有很長的路要走，國內房地產開發市場仍充滿了機遇與挑戰。

為更好地為股東創造價值，集團將更多發揮品牌知名度和客戶口碑，以持續加強競爭優勢。同時，我們還將利用先進的施工技術、標準化的新型施工組織方式在管理半徑內合理規劃新項目，聚焦至與我們的經營模式相匹配的市場。

面對上述提到的新挑戰及市場變化所帶來的機遇，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、務實地補充優質土地，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。

結合我們已有的房地產開發及建築業務，本集團2021年上半年研發費用上升至約人民幣1,291百萬元，並建立了一個囊括智能建造、機器人餐飲、現代農業與新零售的多元化投資組合。未來將更多地依靠應用人工智能來應對建築行業人員老齡化的問題及消費者對可持續生態環境與食品安全的更高要求，持續打造覆蓋客戶全生命週期的資源整合平台。

企業管治及其他資料

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2021年6月30日止六個月內，本公司一直應用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2021年股東周年大會。

董事會

於本中期報告日期，董事會的組成載列如下：

執行董事

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
蘇柏垣先生

非執行董事

陳 翀先生

獨立非執行董事

黎 明先生
石禮謙先生
唐滙棟先生
黃洪燕先生
杜友國先生

企業管治及其他資料

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、風險管理及內部監控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。審核委員會的成員全部為獨立非執行董事，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2021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2021年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。

2020年度報告日期以後的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於本公司2020年度報告日期至本報告日期，董事按第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料的變動如下：

董事資料	委任 (生效日期)	離任 (生效日期)
石禮謙先生		
• 澳門博彩控股有限公司(股份代號：880)		
— 獨立非執行董事	—	2021年5月28日
— 顧問	2021年5月28日	—
• 國際友聯融資租賃有限公司(股份代號：1563)		
— 獨立非執行董事	2021年7月28日	—
唐滙棟先生		
• 唐滙棟律師行		
— 合夥人	2021年6月1日	—
• 張秀儀 唐滙棟 羅凱栢律師行		
— 合夥人	—	2021年7月31日
• 渝太地產集團有限公司(股份代號：75)		
— 公司秘書	2021年8月1日	—

標準守則的遵守

本公司已採納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2021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2021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。

企業管治及其他資料

董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2021年6月30日，董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義)之股份、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份、相關股份及債權證之好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	股本衍生工具 內持有相關 股份權益數目	總計	於2021年 6月30日	
					佔已發行 總股份百分比	所持債權證數目
楊國強先生	受控法團的權益	-	-	-	-	585,000,000美元 ¹
楊惠妍女士	受控法團的權益	13,250,074,919 ²	-	13,250,074,919	60.09%	-
莫 斌先生	實益擁有人	83,753,038	-	83,753,038	0.37%	30,000,000美元
楊子莹女士	受控法團的權益	-	-	-	-	18,000,000美元 ³
楊志成先生	實益擁有人	817,366	8,077,021 ⁴	8,894,387	0.04%	-
宋 軍先生	實益擁有人	108,310	6,781,150 ⁴	6,889,460	0.03%	-
蘇柏垣先生	實益擁有人	463,721	3,060,126 ⁴	3,523,847	-	-
	配偶權益	446,226 ⁵	-	446,226	-	-
				3,970,073	0.01%	
陳 翀先生	配偶權益	13,250,074,919 ⁶	-	13,250,074,919	60.09%	-
黎 明先生	實益擁有人	1,074,050	-	1,074,050	0.01%	-
石禮謙先生	實益擁有人	1,100,361	-	1,100,361	0.01%	-
唐滙棟先生	實益擁有人	1,014,786	-	1,014,786	0.01%	-

附註：

1. 所持債權證數目指由勵國集團有限公司所持有的債權證，該公司由楊國強先生實益擁有全部已發行股本。
2. 該等股份指由必勝有限公司所持有的股份，該公司由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本。
3. 所持債權證數目指由耀龍資產有限公司所持有的債權證，該公司由楊子莹女士實益擁有全部已發行股本。
4. 有關權益乃根據購股權計劃授出之非上市實物結算購股權。在根據購股權計劃行使購股權時，本公司須發行其股本中每股面值港幣0.10元之普通股。購股權屬有關董事個人所有。有關購股權之詳情載於本中期報告「企業管治及其他資料—購股權計劃」內。
5. 該等股份指由蘇柏垣先生之配偶劉青女士所持有的股份。
6. 該等股份指由陳翀先生之配偶楊惠妍女士所持有的股份。

除上文所披露者外，於截至2021年6月30日止六個月內，概無任何董事、其配偶或其18歲以下之子女擁有可認購本公司證券或債權證的任何權利，或曾行使任何該等權利。

企業管治及其他資料

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2021年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第336條設存之登記冊所載，下列公司及人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份持有5%或以上之好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

於股份之好倉

股東名稱	身份	於2021年6月30日	
		所持普通股 股份數目	佔已發行總股份 ¹ 百分比
必勝有限公司	實益擁有人	13,250,074,919 ²	60.09%
中國平安保險(集團)股份有限公司	受控法團之權益	1,951,053,750 ³	8.84% ³
中國平安人壽保險股份有限公司	實益擁有人	1,947,066,000 ^{3,4}	8.83% ^{3,4}

附註：

- 於2021年6月30日，已發行股份總數目為22,048,032,868股股份。
- 該等股份由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本的必勝有限公司持有。
- 中國平安保險(集團)股份有限公司為一家於中國正式註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2318)，而其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601318)。中國平安保險(集團)股份有限公司被視為擁有1,951,053,750股股份中的權益，其間接全資附屬公司中國平安資產管理(香港)有限公司作為投資經理持有並管理該等股份。該等股份中的1,947,066,000股股份的實益擁有人為中國平安保險(集團)股份有限公司擁有99.51%權益的附屬公司中國平安人壽保險股份有限公司。該等所持普通股股份數目的披露根據截至2021年6月30日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2018年2月14日)作出。
- 中國平安人壽保險股份有限公司為該等股份的實益擁有人。該等所持普通股股份數目的披露根據截至2021年6月30日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2018年2月14日)作出。

除上文所披露者外，本公司並無接獲任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)通知，表示其於2021年6月30日的股份及相關股份中持有5%或以上之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露。

企業管治及其他資料

購股權計劃

於2007年3月20日，當時的股東批准及採納2007年購股權計劃，年期由採納日期起計10年。2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿。

鑒於2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿，股東已於2017年股東周年大會上批准及採納2017年購股權計劃，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股份，惟須受2017年購股權計劃所規定的條款及條件所限。

於截至2021年6月30日止六個月內，本公司根據2017年購股權計劃的條款向合資格人士共授出20,199,633股股份的購股權，於相關授予日的公允價值約為人民幣163百萬元。

(a) 於截至2021年6月30日止六個月內，根據2007年購股權計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別 及姓名	可認購股份之購股權					於2021年 6月30日 尚未行使	每股股份 行使價 港幣	授出日期	行使期
	於2021年 1月1日 尚未行使	期內授出 ¹	期內行使	期內註銷	期內失效				
董事									
楊志成先生	1,515,933	-	-	-	-	1,515,933	4.773	13.12.2013	13.12.2018-12.12.2023
	1,509,074	-	817,366 ²	-	-	691,708	3.332	16.03.2016	16.03.2021-15.03.2026
	525,597	-	-	-	-	525,597	3.106	11.05.2016	11.05.2021-10.05.2026
	449,031	-	-	-	-	449,031	3.740	19.08.2016	19.08.2021-18.08.2026
宋 軍先生	736,487	-	108,310 ²	-	-	628,177	3.332	16.03.2016	16.03.2021-15.03.2026
	1,074,264	-	-	-	-	1,074,264	3.106	11.05.2016	11.05.2021-10.05.2026
	816,050	-	-	-	-	816,050	3.740	19.08.2016	19.08.2021-18.08.2026
小計	6,626,436	-	925,676	-	-	5,700,760			
本集團員工	261,248	-	-	-	-	261,248	4.773	13.12.2013	13.12.2018-12.12.2023
小計	261,248	-	-	-	-	261,248			
其他參與人³	186,342	-	-	-	-	186,342	3.332	16.03.2016	16.03.2021-15.03.2026
小計	186,342	-	-	-	-	186,342			
總計	7,074,026	-	925,676	-	-	6,148,350			

附註：

1. 於截至2021年6月30日止六個月內，本公司概無根據2007年購股權計劃的條款授出購股權。
2. 該等股份在緊接2021年4月16日(有關購股權獲行使的日期)之前的加權平均收市價為港幣9.69元。
3. 該「其他參與人」為前任董事。

企業管治及其他資料

(b) 於截至2021年6月30日止六個月內，根據2017年購股權計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別 及姓名	可認購股份之購股權					於2021年 6月30日 尚未行使	每股份 行使價 港幣	授出日期 ²	行使期
	於2021年 1月1日 尚未行使	期內授出 ¹	期內行使	期內註銷	期內失效				
董事									
莫 斌先生	-	11,698,466	11,698,466 ³	-	-	-	9.730	26.03.2021	26.03.2021-25.03.2031
楊志成先生	484,454	-	-	-	-	484,454	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
	495,084	-	-	-	-	495,084	10.100	24.08.2017	24.08.2022-23.08.2027
	205,255	-	-	-	-	205,255	12.980	08.12.2017	08.12.2022-07.12.2027
	434,145	-	-	-	-	434,145	9.654	06.12.2018	06.12.2023-05.12.2028
	348,158	-	-	-	-	348,158	12.044	25.03.2019	25.03.2024-24.03.2029
	429,995	-	-	-	-	429,995	12.408	09.05.2019	09.05.2024-08.05.2029
	744,899	-	-	-	-	744,899	9.834	23.08.2019	23.08.2024-22.08.2029
	432,848	-	-	-	-	432,848	11.092	05.12.2019	05.12.2024-04.12.2029
	237,303	-	-	-	-	237,303	10.040	12.05.2020	12.05.2025-11.05.2030
	189,361	-	-	-	-	189,361	10.160	24.07.2020	24.07.2025-23.07.2030
	248,853	-	-	-	-	248,853	10.332	03.12.2020	03.12.2025-02.12.2030
	-	644,397	-	-	-	644,397	9.730	26.03.2021	26.03.2026-25.03.2031
宋 軍先生	1,157,991	-	-	-	-	1,157,991	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
	483,325	-	-	-	-	483,325	10.100	24.08.2017	24.08.2022-23.08.2027
	454,562	-	-	-	-	454,562	12.980	08.12.2017	08.12.2022-07.12.2027
	421,667	-	-	-	-	421,667	16.460	21.03.2018	21.03.2023-20.03.2028
	258,092	-	-	-	-	258,092	16.280	10.05.2018	10.05.2023-09.05.2028
	202,300	-	-	-	-	202,300	12.240	22.08.2018	22.08.2023-21.08.2028
	185,762	-	-	-	-	185,762	9.654	06.12.2018	06.12.2023-05.12.2028
	66,723	-	-	-	-	66,723	12.044	25.03.2019	25.03.2024-24.03.2029
	294,537	-	-	-	-	294,537	9.834	23.08.2019	23.08.2024-22.08.2029
	206,292	-	-	-	-	206,292	11.092	05.12.2019	05.12.2024-04.12.2029
	109,619	-	-	-	-	109,619	10.040	12.05.2020	12.05.2025-11.05.2030
	291,254	-	-	-	-	291,254	10.160	24.07.2020	24.07.2025-23.07.2030
	130,535	-	-	-	-	130,535	10.332	03.12.2020	03.12.2025-02.12.2030
蘇柏垣先生	1,135,435	-	-	-	-	1,135,435	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
	526,868	-	-	-	-	526,868	16.460	21.03.2018	21.03.2023-20.03.2028
	320,165	-	-	-	-	320,165	12.408	09.05.2019	09.05.2024-08.05.2029
	176,545	-	-	-	-	176,545	10.040	12.05.2020	12.05.2025-11.05.2030
	-	901,113	-	-	-	901,113	9.730	26.03.2021	26.03.2026-25.03.2031
小計	10,672,027	13,243,976	11,698,466	-	-	12,217,537			
本集團員工	-	6,955,657	-	-	-	6,955,657	9.600	08.06.2021	08.06.2021-07.06.2031
小計	-	6,955,657	-	-	-	6,955,657			
其他參與人 ⁵	117,526	-	-	-	-	117,526	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
小計	117,526	-	-	-	-	117,526			
總計	10,789,553	20,199,633	11,698,466	-	-	19,290,720			

企業管治及其他資料

附註：

1. 於截至2021年6月30日止六個月內，本公司根據2017年購股權計劃的條款向合資格人士共授出20,199,633股股份的購股權。
2. 於緊接2021年3月26日及2021年6月8日授予日之前之股份收市價分別為港幣9.00元及港幣9.35元。
3. 該等股份在緊接2021年4月12日(有關購股權獲行使的日期)之前的加權平均收市價為港幣9.83元。
4. 按2017年購股權計劃授出之購股權的價值總額直至歸屬時方於本公司財務報表內完整確認。董事認為由於任何有關購股權之估價將受多項主觀及不確定假設所規限，故披露於期內授予參與人的購股權之價值並不恰當。
5. 該「其他參與人」為前任董事。

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2021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2021年6月30日止六個月期間，根據員工激勵計劃已授出27,117,653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2021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183,196,539股股份(此為經扣減已行使及已失效換股權之淨額股份數字)。截至2021年6月30日，根據員工激勵計劃貴能累計持有股份總數為275,183,928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)(2020年12月31日：281,926,904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。

企業管治及其他資料

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上市。截至本報告所載日期，2023可換股債券可按最新修訂換股價每股股份港幣10.80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」）。截至本報告所載日期，賣出看漲期權之協定價已調整至每份賣出看漲期權港幣15.36元的最新修訂協定價及其總數已調整為696,666,627份賣出看漲期權。賣出看漲期權僅可於介乎2023年9月14日至2023年11月24日期間的到期日行使。截至本報告所載日期，於賣出看漲期權實物結算後可能發行的股份最高數目為696,666,627股股份。

截至本報告所載日期，已發行的2023可換股債券剩餘總金額為港幣7,524百萬元，且根據2023可換股債券可能發行的股份最高數目為696,666,666股股份。於截至2021年6月30日止六個月內，概無於2023可換股債券項下發行股份。

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、2020年6月1日、2020年9月15日及2021年6月2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2021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2021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，請見本報告的「中期財務資料附註」中的附註16和17。

企業管治及其他資料

上市規則第13.18條作出之披露

於2017年10月17日，本公司(作為借款人)與(其中包括)多家銀行及金融機構(作為貸款人)(「**2017融資貸款人**」)以及中國建設銀行股份有限公司香港分行(作為融資代理人)簽署融資協議(「**2017融資協議**」)，據此，2017融資貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣2,454百萬元及945百萬美元(根據2017融資協議的條款，容許金額由935百萬美元增加至945百萬美元，自2018年1月17日起生效)的雙幣可轉讓定期貸款融資(統稱為「**2017貸款**」)，期限自2017融資協議日期起計為期四年。根據2017融資協議取得的2017貸款將由本公司用作為本集團的一般企業用途提供資金。根據2017融資協議的條款(其中包括)，(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須共同實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2017融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。於2021年7月28日，根據2017融資協議的所有尚餘貸款、累計利息、所有其他結欠以及應付金額已獲全數還款。

於2018年12月28日，本公司(作為借款人)與(其中包括)多家銀行及金融機構(作為貸款人)(「**2018貸款人**」)、中國工商銀行(亞洲)有限公司(作為融資代理人)以及香港上海滙豐銀行有限公司及中國工商銀行(亞洲)有限公司(作為獲授權牽頭經辦人及賬簿管理人及協調人)簽署融資協議(「**2018融資協議**」)，據此，2018貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣3,970百萬元(根據2018融資協議的條款，容許金額由港幣3,470百萬元增加至港幣3,970百萬元，自2019年3月19日起生效)及560.5百萬美元(根據2018融資協議的條款，容許金額由486百萬美元增加至560.5百萬美元，自2019年1月15日起生效)的雙幣可轉讓定期貸款融資(統稱為「**2018貸款**」)，其中A1期融資(如2018融資協議中所定義)及A2期融資(如2018融資協議中所定義)之期限為自2018融資協議日期起計36個月，而B1期融資(如2018融資協議中所定義)及B2期融資(如2018融資協議中所定義)之期限為自2018融資協議日期起計24個月。B1期融資在終止日期並沒有貸款餘額，而B2期融資的終止日期則延長至2021年12月28日。根據2018融資協議取得的2018貸款將由本公司用作為本集團任何現有債務進行再融資。根據2018融資協議的條款(其中包括)，(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須共同實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2018融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

企業管治及其他資料

於2019年7月23日，本公司(作為借款人)與多家金融機構(作為原貸款人)(「**2019原貸款人**」)以及中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理人)簽署融資協議(「**2019融資協議**」)，據此，2019原貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣4,300百萬元及826百萬美元(根據2019融資協議的條款，容許金額由626百萬美元增加至826百萬美元，自2019年10月23日起生效)的雙幣可轉讓定期貸款融資(具超額貸款權)(統稱為「**2019貸款**」)，期限自2019融資協議日期起計為期48個月。根據2019融資協議取得的2019貸款將由本公司用作再融資本公司或本集團任何成員公司所結欠的任何其他現有境外金融負債，以及支付2019融資協議中產生的成本及開支。根據2019融資協議的條款(其中包括)，(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須共同實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2019融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

於2020年10月21日，本公司(作為借款人)與多家金融機構(作為原貸款人)(「**2020原貸款人**」)以及中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理人)簽署融資協議(「**2020融資協議**」)，據此，2020原貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣8,133.3百萬元及453百萬美元的雙幣可轉讓定期貸款融資(具超額貸款權)(統稱為「**2020貸款**」)，期限自2020融資協議日期起計為期48個月。根據2020融資協議取得的2020貸款將由本公司悉數用作於2016年12月8日訂立的融資協議下的貸款進行再融資；及為本集團任何其他現有離岸金融債務進行再融資以及為2020融資協議項下將產生的融資成本及開支進行融資。根據2020融資協議的條款(其中包括)：(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須共同實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2020融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

於2021年7月22日，本公司(作為借款人)與多家金融機構(作為原貸款人)(「**2021原貸款人**」)簽署融資協議(「**2021融資協議**」)，據此，2021原貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣6,076百萬元及559百萬美元的雙幣定期貸款融資(統稱為「**2021貸款**」)，期限自2021融資協議日期起計為期48個月。根據2021融資協議取得的2021貸款將由本公司悉數用作於2017融資協議下的貸款進行再融資；及為本集團任何其他現有離岸金融債務進行再融資以及為2021融資協議項下將產生的融資成本及開支進行融資。根據2021融資協議的條款(其中包括)：(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須共同實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2021融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

股東資料

中期股息

董事會宣佈向於2021年9月20日(星期一)(「**記錄日期**」)名列本公司股東名冊(「**股東名冊**」)之合資格股東，派發截至2021年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣20.98分(「**中期股息**」)(2020年中期股息：人民幣20.55分)，合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部分收取新股份及部分收取現金或全部收取現金方式以收取該中期股息(「**以股代息計劃**」)。

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2021年9月7日(星期二)至2021年9月13日(星期一)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。

此項以股代息計劃須待聯交所批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃全部詳情之通函連同有關選擇表格將於2021年10月20日(星期三)或前後寄予合資格股東。預計中期股息單及新股份的股票(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部中期股息)將於2021年11月26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東名冊的股份過戶登記手續，詳情載列如下：

除淨日期	2021年9月14日(星期二)
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	2021年9月15日(星期三) 下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2021年9月16日(星期四)至 2021年9月20日(星期一) (包括首尾兩天)
記錄日期	2021年9月20日(星期一)

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。

中期簡明綜合財務狀況表

		未經審計 2021年 6月30日 人民幣百萬元	經審計 2020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	7	26,624	26,345
投資物業	7	15,147	15,659
無形資產		1,408	1,423
使用權資產		4,956	4,858
在建物業	8	75,719	106,696
於合營企業之投資	9	46,684	41,011
於聯營公司之投資	10	21,923	22,430
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產		3,775	3,985
衍生金融工具		18	812
貿易及其他應收款	11	14,700	13,968
遞延所得稅資產		39,941	36,466
		250,895	273,653
流動資產			
在建物業	8	1,055,306	1,034,664
持作銷售的已落成物業		60,762	49,587
存貨		9,566	10,907
貿易及其他應收款	11	391,410	410,937
合同資產及合同取得成本	12	23,153	21,960
預付所得稅金		24,785	23,781
受限制現金	13	18,317	16,470
現金及現金等價物	13	167,921	167,153
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	14	15,232	6,596
衍生金融工具		116	101
		1,766,568	1,742,156
流動負債			
合同負債		724,271	695,614
貿易及其他應付款	15	619,047	660,293
當期所得稅負債		32,539	39,519
優先票據	16	3,941	2,219
公司債券	17	18,022	25,784
可換股債券		19	20
銀行及其他借款	18	64,839	68,218
租賃負債		214	208
衍生金融工具		1,237	1,084
應付股息	25	5,508	-
		1,469,637	1,492,959
流動資產淨值		296,931	249,197
總資產減流動負債		547,826	522,850

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審計 2021年 6月30日 人民幣百萬元	經審計 2020年 12月31日 人民幣百萬元
非流動負債			
優先票據	16	71,017	71,191
公司債券	17	19,892	14,696
可換股債券		5,350	5,252
銀行及其他借款	18	141,155	139,105
租賃負債		504	447
遞延政府補助金		238	152
遞延所得稅負債		30,406	32,472
衍生金融工具		1,588	2,532
		270,150	265,847
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	19	31,611	31,495
其他儲備	20	15,667	17,457
留存收益	20	137,203	126,150
		184,481	175,102
非控制性權益		93,195	81,901
權益總額		277,676	257,003
權益總額及非流動負債		547,826	522,850

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	
		2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
收入	6	234,930	184,957
銷售成本	22	(188,646)	(140,070)
毛利		46,284	44,887
其他收入及收益 — 淨額	21	1,739	1,880
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之(損失)/收益	7	(48)	3
營銷及市場推廣成本	22	(7,700)	(6,894)
行政費用	22	(6,213)	(6,574)
研發費用	22	(1,291)	(1,030)
金融資產和合同資產減值損失淨額		(551)	(854)
經營利潤		32,220	31,418
財務收益	23	2,181	2,508
財務費用	23	(278)	(622)
財務收益 — 淨額	23	1,903	1,886
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	9, 10	3,122	2,583
稅前利潤		37,245	35,887
所得稅費用	24	(14,825)	(13,961)
期內利潤		22,420	21,926
應佔利潤歸屬於：			
— 本公司股東		14,996	14,132
— 非控制性權益		7,424	7,794
		22,420	21,926
本公司股東應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣元計)			
基本	26	0.69	0.66
攤薄	26	0.68	0.63

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	
	2021年	2020年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
期內利潤	22,420	21,926
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	372	(289)
— 由使用權資產轉入投資物業的重估利得	27	—
可被重分類至利得或虧損：		
— 現金流量對沖的遞延收益／(損失)	4	(240)
— 對沖的遞延(成本)／收益	(53)	217
— 外幣報表折算差異	(416)	112
期內其他綜合損失，稅後淨額	(66)	(200)
期內綜合收益總額	22,354	21,726
綜合收益總額歸屬於：		
— 本公司股東	14,926	13,852
— 非控制性權益	7,428	7,874
	22,354	21,726

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 人民幣百萬元	權益總額 人民幣百萬元
	股本及溢價 人民幣百萬元 (附註19)	其他儲備 人民幣百萬元 (附註20)	留存收益 人民幣百萬元 (附註20)	合計 人民幣百萬元		
於2021年1月1日結餘	31,495	17,457	126,150	175,102	81,901	257,003
截至2021年6月30日 止期間的綜合收益						
本期間利潤	-	-	14,996	14,996	7,424	22,420
其他綜合收益	-	(1,601)	1,531	(70)	4	(66)
截至2021年6月30日 止期間的綜合收益總額	-	(1,601)	16,527	14,926	7,428	22,354
與本公司股東的交易						
非控制性權益股東的注資	-	-	-	-	4,758	4,758
分紅	-	-	(5,508)	(5,508)	(1,632)	(7,140)
員工股份計劃						
— 員工服務價值	-	207	-	207	-	207
— 員工股份計劃行權	116	(20)	-	96	-	96
業務合併產生的非控制性權益 (附註29)	-	-	-	-	191	191
處置附屬公司(附註28)	-	(31)	31	-	(685)	(685)
控制性情況不變的附屬公司 所有者權益變動	-	(292)	-	(292)	1,234	942
與本公司股東交易總額	116	(136)	(5,477)	(5,497)	3,866	(1,631)
其他交易						
部分註銷賣出看漲期權	-	(53)	3	(50)	-	(50)
於2021年6月30日結餘	31,611	15,667	137,203	184,481	93,195	277,676

中期簡明綜合權益變動表

	未經審計					
	本公司股東應佔			合計 人民幣百萬元	非控制性權益 人民幣百萬元	權益總額 人民幣百萬元
	股本及溢價 人民幣百萬元 (附註19)	其他儲備 人民幣百萬元 (附註20)	留存收益 人民幣百萬元 (附註20)			
於2020年1月1日結餘	29,751	12,472	109,716	151,939	66,669	218,608
截至2020年6月30日						
止期間的綜合收益						
本期間利潤	-	-	14,132	14,132	7,794	21,926
其他綜合收益	-	(280)	-	(280)	80	(200)
截至2020年6月30日						
止期間的綜合收益總額	-	(280)	14,132	13,852	7,874	21,726
與本公司股東的交易						
非控制性權益股東的注資	-	-	-	-	1,063	1,063
分紅	-	-	(7,492)	(7,492)	(218)	(7,710)
員工股份計劃						
— 員工服務價值	-	216	-	216	-	216
— 員工股份計劃行權	262	(9)	-	253	-	253
業務合併產生的非控制性權益	-	-	-	-	1,991	1,991
處置附屬公司	-	(91)	91	-	(341)	(341)
控制性情況不變的附屬公司						
所有者權益變動	-	(280)	-	(280)	(530)	(810)
與本公司股東交易總額	262	(164)	(7,401)	(7,303)	1,965	(5,338)
於2020年6月30日結餘	30,013	12,028	116,447	158,488	76,508	234,996

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

	附註	未經審計	
		截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金		47,308	21,785
已付所得稅		(27,596)	(26,771)
已付利息		(9,333)	(11,086)
經營活動產生/(所用)之現金淨額		10,379	(16,072)
投資活動的現金流量			
業務合併產生的淨現金流入	29	1,879	2,885
處置物業、廠房及設備收到的款項		128	518
處置附屬公司的淨現金流入/(流出)	28	667	(2,159)
購置物業、廠房及設備		(1,169)	(1,216)
投資物業付款		(199)	(21)
購置無形資產		(203)	(323)
購置使用權資產		(16)	(16)
與合營企業投資相關付款的淨增加		(3,014)	(2,227)
與聯營公司投資相關付款的淨增加		(186)	(285)
收到合營企業和聯營公司的分紅	9, 10	1,929	66
與股權交易相關預付款及墊款的淨增加		(746)	(2,781)
第三方償還貸款		-	3
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		(1,572)	(188)
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		2,268	4
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(9,515)	(12,563)
處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		1,970	8,184
已收利息		1,350	2,245
投資活動所用之現金淨額		(6,429)	(7,874)

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	
		2021年 人民幣百萬元	2020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		4,758	1,063
與非控制性權益交易相關的淨流入／(流出)		942	(810)
優先票據發行	16	10,970	10,675
優先票據贖回及歸還		(8,885)	(6,233)
公司債券發行		6,476	5,640
公司債券歸還		(9,265)	(2,700)
衍生金融工具結算		(596)	122
證券化安排的付款		-	(279)
租賃付款額的本金部分		(106)	(163)
支付非控制性權益分紅		(1,632)	(218)
銀行及其他借款所得		69,622	59,191
銀行和其他借款歸還		(75,386)	(102,641)
融資活動所用之現金淨額		(3,102)	(36,353)
現金及現金等價物的淨增加／(減少)		848	(60,299)
現金及現金等價物期初餘額		167,153	248,985
現金及現金等價物的匯兌(損失)／收益		(80)	93
現金及現金等價物期末餘額		167,921	188,779

以上中期簡明綜合現金流量表應隨附註一併閱讀。

中期財務資料附註

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2021年8月24日批准刊發。該中期財務資料未經審計。

2 編製基準

截至2021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2020年12月31日止年度的根據香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製的本公司合併財務報表(「2020年度財務報表」)及本公司於中期報告期間發佈的公告一併閱覽。

中期財務資料附註

3 重大會計政策

除了對所得稅的估計和對新準則及準則的修訂的採用，編製本財務資料所採用之會計政策與2020年度財務報表所採用的會計政策一致。

於2021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訂或不會對本集團產生重大影響，或者與本集團無關。

除「基準利率改革 — 第二階段」一對香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、第7號、第9號和第16號的修訂於期內生效外，下列是已公佈的但於2021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訂，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(修訂)	2021年6月30日後的新冠病毒疫情 相關租金減免	2021年4月1日
香港會計準則第16號(修訂)	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(修訂)	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(修訂)	概念框架參考	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則之年度改進， 2018至2020年週期	2022年1月1日
香港會計準則第1號(修訂)	流動和非流動負債分類	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂)	交易產生的資產和負債的遞延所得稅	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表之呈列 — 借款人對包含 隨時要求償還條文之有期貸款之分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號(修訂)及 香港會計準則第28號(修訂)	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號外，此等準則和準則的修訂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號對本集團會計政策的影響。

中期財務資料附註

4 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2020年度財務報表所應用的相同。

5 財務風險管理

5.1 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、現金流和公允價值利率風險）、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信息和披露，此中期財務資料應與本集團2020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。

5.2 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2021年6月30日					
優先票據	6,691	12,203	47,911	25,884	92,689
公司債券	18,672	11,870	9,192	164	39,898
可換股債券	282	282	6,401	-	6,965
銀行及其他借款	75,332	81,695	66,478	3,748	227,253
貿易及其他應付款（不包括其他 應付稅項和應付職工薪酬）	563,647	-	-	-	563,647
租賃負債	303	184	305	136	928
衍生金融工具	1,237	261	1,327	-	2,825
應付股息	5,508	-	-	-	5,508
合計	671,672	106,495	131,614	29,932	939,713

中期財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.2 流動資金風險(續)

	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2020年12月31日					
優先票據	5,079	14,932	41,455	30,674	92,140
公司債券	26,897	5,873	9,767	189	42,726
可換股債券	285	285	6,617	-	7,187
銀行及其他借款	79,227	81,399	62,324	6,555	229,505
貿易及其他應付款(不包括其他 應付稅項和應付職工薪酬)	601,152	-	-	-	601,152
租賃負債	285	140	265	124	814
衍生金融工具	1,084	333	2,199	-	3,616
合計	714,009	102,962	122,627	37,542	977,140

5.3 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2021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	238	257	3,280	3,775
衍生金融工具	-	134	-	134
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	1,950	7,486	5,796	15,232
合計	2,188	7,877	9,076	19,141
負債				
衍生金融工具	-	2,825	-	2,825
於2020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	2,393	255	1,337	3,985
衍生金融工具	-	913	-	913
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	1,540	1,783	3,273	6,596
合計	3,933	2,951	4,610	11,494
負債				
衍生金融工具	-	3,616	-	3,616

中期財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計(續)

下表顯示截至2021年6月30日及2020年6月30日止六個月第3層級金融工具的變動：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
於1月1日	4,610	3,219
增添	4,428	1,619
公允價值變動	680	(352)
處置	(34)	(4)
轉移至第一層級(附註(b))	(608)	-
於6月30日	9,076	4,482

(a) 期內並無重大(2020年：無重大)於綜合利潤表確認的歸屬於期末結餘的未實現損益。

公允價值估值技術在本期內並沒有發生改變。

(b) 本集團將持有的一家公司的股權投資自其上市時由第3層級轉移至第1層級，系因其於本期內股權交易活躍。

中期財務資料附註

6 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、酒店經營及其他，如智能建造、機器人餐飲、新零售及現代農業等，就分部報告目的而言，單一及合計考慮均不重大。

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	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
出售物業	227,899	179,949
提供建築服務	4,130	3,219
租金收入	374	221
其他	2,527	1,568
	234,930	184,957

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信息。

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。

中期財務資料附註

6 收入及分部資料(續)

提供給本公司執行董事的報告分部的信息如下：

	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2021年6月30日止六個月				
與客戶之間的合同產生的收入	227,899	25,950	11,279	265,128
— 在某一時點確認	183,714	—	10,408	194,122
— 在一段時間內確認	44,185	25,950	871	71,006
其他收入來源：租金收入	—	—	374	374
分部收入	227,899	25,950	11,653	265,502
分部間收入	—	(21,820)	(8,752)	(30,572)
來源於外部客戶的收入	227,899	4,130	2,901	234,930
於合營企業及聯營公司經營成果 所佔份額	3,141	—	(19)	3,122
投資物業之公允價值變動及 轉至投資物業之損失	—	—	(48)	(48)
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	297	20	926	1,243
金融資產和合同資產減值損失淨額	508	9	34	551
分部業績	35,478	237	(347)	35,368
於2021年6月30日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,822,966	32,918	121,504	1,977,388
對合營企業和聯營公司的投資	68,018	—	589	68,607
資本開支	253	21	2,155	2,429
抵銷分部間金額後的總分部負債	1,228,496	28,366	87,412	1,344,274

中期財務資料附註

6 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	34,870	110	(1,102)	33,878
於2020年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,828,224	32,884	117,322	1,978,430
對合營企業和聯營公司的投資	63,244	—	197	63,441
資本開支	994	290	3,883	5,167
抵銷分部間金額後的總分部負債	1,241,088	31,988	83,638	1,356,714

中期財務資料附註

6 收入及分部資料(續)

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	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
總分部業績	35,368	33,878
衍生金融工具公允價值變動	(26)	123
財務收益 — 淨額	1,903	1,886
稅前利潤	37,245	35,887

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	2021年	2020年
	6月30日 人民幣百萬元	12月31日 人民幣百萬元
抵銷分部間金額後總分部資產	1,977,388	1,978,430
衍生金融工具	134	913
遞延所得稅資產	39,941	36,466
總資產	2,017,463	2,015,809
抵銷分部間金額後總分部負債	1,344,274	1,356,714
當期所得稅負債	32,539	39,519
優先票據	74,958	73,410
公司債券	37,914	40,480
可換股債券	5,369	5,272
銀行及其他借款	205,994	207,323
衍生金融工具	2,825	3,616
應付股息	5,508	—
遞延所得稅負債	30,406	32,472
總負債	1,739,787	1,758,806

中期財務資料附註

7 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2021年6月30日止六個月		
2021年1月1日期初賬面淨值	26,345	15,659
收購附屬公司(附註29)	3	-
其他增添	1,749	199
由使用權資產轉入	-	55
轉移的重估利得	-	27
公允價值變動	-	(48)
轉出至在建物業	-	(745)
處置附屬公司	(88)	-
其他處置	(142)	-
折舊	(1,106)	-
匯兌差額	(137)	-
2021年6月30日期末賬面淨值	26,624	15,147

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在轉換日或企業合併日，2021年6月30日及2020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2021年6月30日和2020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

8 在建物業

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020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：		
— 在一個營運週期內落成並列作流動資產	1,055,306	1,034,664
— 超過一個營運週期後落成並列作非流動資產	75,719	106,696
	1,131,025	1,141,360
款項包括：		
— 建造成本(包含已資本化的折舊及員工成本)	560,627	581,025
— 土地成本	544,593	534,303
— 已資本化的借款成本	25,805	26,032
	1,131,025	1,141,360

本集團物業開發的一個營運週期為一至兩年。

於2021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20,314百萬元(2020年12月31日：人民幣25,849百萬元)。

截至2021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5.76%(截至2020年6月30日止六個月年化利率：6.44%)。大部分在建物業位於中國內地。

中期財務資料附註

9 於合營企業之投資

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
於1月1日	41,011	34,954
增添	5,620	1,732
處置	(686)	(140)
分紅	(519)	(42)
經營成果所佔份額	1,258	893
— 負商譽產生的收益	22	—
— 其他	1,236	893
於6月30日	46,684	37,397

餘額列示如下：

	2021年	2020年
	6月30日 人民幣百萬元	12月31日 人民幣百萬元
非上市公司股權		
— 佔淨資產份額	46,252	40,579
— 名義商譽	432	432
	46,684	41,011

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本集團合作以解決流動性問題或獲取行業專業技能而產生。

截至2021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4,607百萬元(2020年12月31日：人民幣4,293百萬元)。

中期財務資料附註

10 於聯營公司之投資

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
於1月1日	22,430	17,159
增添	194	691
處置	(1,155)	(1,387)
分紅	(1,410)	(97)
經營成果所佔份額	1,864	1,690
於6月30日	21,923	18,056

本期內，所有聯營公司的各單項收購未對本集團有重大影響。

截至2021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362百萬元(2020年12月31日：人民幣1,186百萬元)。

11 貿易及其他應收款

	2021年	2020年
	6月30日 人民幣百萬元	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))	36,037	35,742
— 其他應收款項 — 淨額(附註(b))	259,480	272,910
— 提供給第三方貸款 — 淨額	11	11
— 預付土地款(附註(c))	55,594	67,009
— 其他預付款項(附註(d))	40,288	35,265
	391,410	410,937
列作非流動資產		
— 預付股權款	14,700	13,968
	406,110	424,905

中期財務資料附註

11 貿易及其他應收款(續)

(a) 應收賬款的明細列示如下：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
應收賬款	36,248	35,955
減：減值準備	(211)	(213)
應收賬款 — 淨額	36,037	35,742

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：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	31,137	30,238
超過90天至180天以內	2,175	2,593
超過180天至365天以內	2,341	2,542
超過365天	595	582
	36,248	35,955

於2021年6月30日及2020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

11 貿易及其他應收款(續)

(b) 其他應收款項明細列示如下：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020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	85,919	99,506
土地競買及其他保證金	11,633	9,106
其他*	167,271	169,088
	264,823	277,700
減：減值準備	(5,343)	(4,790)
其他應收款項 — 淨額	259,480	272,910

* 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2021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。

12 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：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
與出售物業相關的合同資產	7,432	7,200
與建築服務相關的合同資產	6,363	6,067
合同取得成本	9,358	8,693
合同資產及合同取得成本合計	23,153	21,960

中期財務資料附註

13 現金及現金等價物

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
庫存現金及銀行存款	186,238	183,623
減：受限制現金(附註(a))	(18,317)	(16,470)
	167,921	167,153

- (a) 受限制現金主要是於2021年6月30日和2020年12月31日存放在指定銀行賬戶中的以人民幣和林吉特計價的暫未被解除限制的預售物業的建設保證金，將根據若干項目開發進度里程碑解除限制。
- (b) 現金及短期銀行存款以下列貨幣計值：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣	179,967	178,231
港幣	1,575	1,220
美元	1,272	1,349
林吉特	2,539	2,245
其他貨幣	885	578
	186,238	183,623

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。

- (c) 於2021年6月30日，本集團現金及現金等價物中包含的預售監管資金約為人民幣59,361百萬元(2020年12月31日：人民幣51,064百萬元)。

中期財務資料附註

14 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
上市權益證券(附註(a))	1,950	1,540
非上市權益投資(附註(a))	5,796	3,273
理財產品(附註(b))	7,486	1,783
	15,232	6,596

- (a) 本集團在多個行業持有上市和非上市公司股權，這些投資的公允價值主要根據直接比較法確定，參考了市場報價、近期類似交易的交易價格或評估報告。
- (b) 理財產品主要為對金融機構發行的金融工具的投資。於2021年6月30日和2020年12月31日，該等投資的賬面價值接近於其公允價值。

15 貿易及其他應付款

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
應付賬款(附註(a))	355,606	389,384
其他應付款項(附註(b))	208,041	211,768
其他應付稅項(附註(c))	49,089	49,275
應付職工薪酬	6,311	9,866
	619,047	660,293

- (a) 根據權責發生制的負債確認日期的應付賬款賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
365天以內	351,591	385,232
超過365天	4,015	4,152
	355,606	389,384

- (b) 其他應付款項主要包括物業買家的預付保證金和本集團應付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。
- (c) 其他應付稅項主要包括與預售物業相關的待轉銷項稅約人民幣71,376百萬元(2020年12月31日：人民幣68,578百萬元)、應付增值稅及其他稅項。

中期財務資料附註

16 優先票據

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
於1月1日	73,410	64,893
增添(附註(a))	10,970	10,675
提前贖回(附註(a))	(7,657)	–
到期歸還(附註(a))	(950)	(6,233)
利息費用	2,142	2,220
利息支付	(2,118)	(1,936)
匯兌差額	(839)	964
於6月30日	74,958	70,583
減：列作流動負債的即期部分	(3,941)	(7,430)
列作非流動負債	71,017	63,153

(a) 本期內，本集團新發行、到期歸還、提前贖回的優先票據如下：

票據名稱	面值 百萬元	利率	發行日期	票據期限
本期發行：				
2026票據IV	美元500	2.700%	2021年1月12日	5.5年
2031票據	美元700	3.300%	2021年1月12日	10年
2025票據IV(第二期)*	美元500	3.125%	2021年5月18日	4.4年
本期到期歸還：				
2021票據II	人民幣950	5.800%	2018年3月12日	3年
本期提前贖回：				
2022票據III(附註(i))	美元550	7.125%	2019年1月25日	3年
2023票據II(附註(ii))	美元650	4.750%	2016年9月28日	7年

* 2025票據IV(第二期)與2025票據IV合併並組成單一系列

中期財務資料附註

16 優先票據(續)

- (i) 於2021年2月5日(統稱「贖回日I」)，2022票據III以相等於該票據未償還本金額的103.5625%加上贖回日期應計而未付的利息約1百萬美元的贖回價於贖回日I贖回。本公司於贖回日I支付的總贖回價約為571百萬美元。於贖回日I，贖回價與2022票據III賬面價值549百萬美元(約為人民幣3,545百萬元)之間的差異22百萬美元(約為人民幣141百萬元)確認在損益表內的「財務收益—淨額」。
 - (ii) 於2021年6月11日(統稱「贖回日II」)，2023票據II以相等於該票據未償還本金額的102.375%加上贖回日期應計而未付的利息約6百萬美元的贖回價於贖回日II贖回。本公司於贖回日II支付的總贖回價約為672百萬美元。於贖回日II，贖回價與2023票據II賬面價值651百萬美元(約為人民幣4,112百萬元)之間的差異21百萬美元(約為人民幣137百萬元)確認在損益表內的「財務收益—淨額」。
- (b) 於2021年6月30日，所有的優先票據均於新加坡證券交易所上市交易，包括多種提前贖回權及看跌期權。

本集團可行使的提前贖回權被視為與主合約並無密切關係的嵌入式衍生工具。本公司董事認為提前贖回期權的公允價值在初始確認時、2021年6月30日以及2020年12月31日影響均不重大。

中期財務資料附註

17 公司債券

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
於1月1日	40,480	46,400
增添(附註(a))	6,476	9,940
歸還	(9,265)	(7,000)
利息費用	961	1,405
利息支付	(653)	(514)
匯兌差額	(85)	(17)
於6月30日	37,914	50,214
減：列作流動負債的即期部分	(18,022)	(29,202)
列作非流動負債	19,892	21,012

(a) 本期內，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
騰越2021年公開發行 人民幣公司債券(第一期)*	2,000	4.27%	2021年1月8日	4年
騰越2021年度第一期人民幣 中期票據	1,000	4.70%	2021年5月6日	4年
碧桂園地產2021年公開 發行人民幣公司債券 (第一期)**	2,000	4.80%	2021年3月12日	5年
碧桂園地產2021年公開發行 人民幣公司債券(第二期)**	1,100	4.80%	2021年6月15日	5年
馬來碧桂園2021年非公開 發行林吉特公司債券(第八期)	158	3.75%	2021年4月5日	1年
馬來碧桂園2021年非公開發行 林吉特公司債券(第九期)	79	4.90%	2021年5月4日	5年
馬來碧桂園2021年非公開發行 林吉特公司債券(第六期)	160	3.75%	2021年3月4日	1年

* 公司債券於上海證券交易所上市交易。

** 公司債券於深圳證券交易所上市交易。

(b) 部分本集團發行的公司債券包含負債成份、回售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，上述回售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2021年6月30日和2020年12月31日的價值是不重大的。

中期財務資料附註

18 銀行及其他借款

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
列作非流動負債：		
— 有抵押	128,860	121,768
— 無抵押	64,161	66,478
減：非流動負債的即期部分	(51,866)	(49,141)
	141,155	139,105
列作流動負債：		
— 有抵押	5,696	10,340
— 無抵押	7,277	8,737
非流動負債的即期部分	51,866	49,141
	64,839	68,218
總銀行及其他借款	205,994	207,323

於2021年6月30日，本集團的銀行及其他借款人民幣134,556百萬元(2020年12月31日：人民幣132,108百萬元)，乃由總賬面價值為人民幣90,618百萬元(2020年12月31日：人民幣87,099百萬元)的本集團的若干物業、使用權資產及設備作抵押，和／或若干股權投資擔保。

截至2021年6月30日止六個月的加權平均年化實際利率為5.81%(截至2020年6月30日止六個月：6.45%)。

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：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣	159,989	159,982
港幣	15,495	16,543
美元	22,733	22,851
林吉特	3,247	3,397
其他	4,530	4,550
	205,994	207,323

中期財務資料附註

19 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2020年1月1日，							
2020年6月30日，							
2021年1月1日及							
2021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	28	3	2	217	219	43	262
於2020年6月30日	21,873	2,187	2,052	30,270	32,322	(2,309)	30,013
於2021年1月1日	22,035	2,203	2,067	31,687	33,754	(2,259)	31,495
員工股份計劃行權	13	1	1	63	64	52	116
於2021年6月30日	22,048	2,204	2,068	31,750	33,818	(2,207)	31,611

中期財務資料附註

20 其他儲備和留存收益

	其他儲備												
	公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產						現金流對沖		其他儲備			留存收益	合計
	合併儲備金	法定儲備金	購股權儲備	儲備金	折算儲備金	重估價值儲備	對沖儲備	成本儲備	其他	合計			
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2021年1月1日	(150)	17,699	1,424	1,088	(1,752)	869	(130)	686	(2,277)	17,457	126,150	143,607	
本期間利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,996	14,996	
2020年年度股息(附註25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,508)	(5,508)	
由使用權資產轉入投資物業的重估利得	-	-	-	-	-	27	-	-	-	27	-	27	
員工股份計劃	-	-	207	-	-	-	-	-	-	207	-	207	
一員工股份價值	-	-	(20)	-	-	-	-	-	-	(20)	-	(20)	
公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產	-	-	-	372	-	-	-	-	-	372	-	372	
公允價值的變動	-	-	-	(1,531)	-	-	-	-	-	(1,531)	1,531	-	
處置公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(53)	(53)	(50)	
部分注銷賣出看漲期權	-	-	-	-	-	-	-	-	(292)	(292)	-	(292)	
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(420)	-	(420)	
外幣報表折算差異	-	-	-	-	(420)	-	-	-	-	(420)	-	(420)	
處置附屬公司	-	(31)	-	-	-	-	-	-	-	(31)	31	-	
現金流量對沖的遞延收益	-	-	-	-	-	-	4	-	-	4	-	4	
對沖遞延成本	-	-	-	-	-	-	-	(53)	-	(53)	-	(53)	
於2021年6月30日結餘	(150)	17,668	1,611	(71)	(2,172)	896	(126)	633	(2,622)	15,667	137,203	152,870	
於2020年1月1日	(150)	11,030	1,044	272	(1,101)	960	(15)	(157)	589	12,472	109,716	122,188	
本期間利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,132	14,132	
2019年年度股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,492)	(7,492)	
員工股份計劃	-	-	216	-	-	-	-	-	-	216	-	216	
一員工股份價值	-	-	(9)	-	-	-	-	-	-	(9)	-	(9)	
公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產	-	-	-	(289)	-	-	-	-	-	(289)	-	(289)	
公允價值的變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(280)	(280)	-	(280)	
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動	-	-	-	-	32	-	-	-	-	32	-	32	
外幣報表折算差異	-	-	-	-	-	(91)	-	-	-	(91)	91	-	
處置附屬公司	-	-	-	-	-	-	(240)	-	-	(240)	-	(240)	
現金流量對沖的遞延損失	-	-	-	-	-	-	-	217	-	217	-	217	
對沖遞延收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
於2020年6月30日結餘	(150)	11,030	1,251	(17)	(1,069)	869	(255)	60	309	12,028	116,447	128,475	

中期財務資料附註

21 其他收入及收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
其他收入		
— 品牌服務及其他相關收入	494	651
— 罰沒收入	105	113
— 政府補助收入	182	139
	781	903
其他收益		
— 負商譽產生的收益(附註29)	131	438
— 處置附屬公司收益(附註28)	259	256
— 處置物業、廠房及設備的(損失)/收益	(14)	9
— 以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產公允價值變動	1,091	(136)
— 衍生金融工具公允價值變動	(26)	123
— 其他	(483)	287
	958	977
其他收入及收益 — 淨額	1,739	1,880

22 按性質分類的費用

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
已售物業及建築服務成本	186,463	138,313
職工福利開支	7,953	7,241
廣告及宣傳推廣開支	2,040	1,945
銷售代理佣金	1,968	1,734
其他稅金及附加	1,365	1,434
物業管理及其他服務費用	966	594
物業、廠房及設備折舊	972	517
捐贈	277	429
使用權資產折舊	142	201
無形資產攤銷	129	120
其他	1,575	2,040
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政費用及研發費用合計	203,850	154,568

中期財務資料附註

23 財務收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
財務收益：		
— 銀行存款及其他利息收益	1,350	2,508
— 淨匯兌收益	831	—
	2,181	2,508
財務費用：		
— 銀行借款、優先票據、公司債券及其他利息費用	(9,791)	(12,398)
— 租賃負債利息費用	(20)	(23)
	(9,811)	(12,421)
減：資本化於合資格資產	9,811	12,421
	—	—
— 淨匯兌虧損	—	(622)
— 優先票據的提前贖回成本(附註16)	(278)	—
	(278)	(622)
財務收益 — 淨額	1,903	1,886

中期財務資料附註

24 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
當期所得稅		
— 企業所得稅	12,865	11,149
— 土地增值稅(附註(c))	7,392	6,460
	20,257	17,609
遞延所得稅	(5,432)	(3,648)
	14,825	13,961

- (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(2020年：16.5%)。
- (b) 中國內地企業所得稅稅率為25%。
- (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已分派股息及未分派盈利撥備。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。

25 股息

於2021年8月24日，董事會宣佈派發截至2021年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣20.98分，總計人民幣4,717百萬元(2020年中期股息：每股人民幣20.55分，總計人民幣4,528百萬元)。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2021年5月24日舉行之本公司股東周年大會中，已表決通過派發2020年度每股人民幣24.98分(相等於港幣30.40分)之末期股息，總計人民幣5,508百萬元。該項股息已於2021年8月部分以派發新股票方式發放，及部分以現金方式發放。

中期財務資料附註

26 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	
	2021年	2020年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	14,996	14,132
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,763	21,569
每股盈利 — 基本(每股人民幣元)	0.69	0.66

(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2021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	
	2021年	2020年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	14,996	14,132
可換股債券的利息支出(人民幣百萬元)	301	—
用於確定攤薄每股盈利的本公司股東應佔利潤 (人民幣百萬元)	15,297	14,132
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,763	21,569
調整 — 購股權、獎勵股份及可換股債券(百萬股)	725	723
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(百萬股)	22,488	22,292
每股盈利 — 攤薄(每股人民幣元)	0.68	0.63

中期財務資料附註

27 擔保

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020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))	393,847	381,302
為合營企業及聯營公司等之負債提供擔保(附註(b))	60,296	64,603
	454,143	445,905

- (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。

本集團認為倘物業買家拖欠還款，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

28 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，具體信息如下：

	人民幣百萬元
處置對價	
— 收到現金	1,264
— 包括於其他應收款	667
— 處置部分附屬公司股權後剩餘對合營企業及聯營公司投資的公允價值	1,013
	2,944
減：	
— 處置附屬公司的淨資產總額	(3,370)
— 處置的非控制性權益	685
處置收益	259
出售附屬公司收款，減去處置之現金後淨額	
— 收到現金對價	1,264
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(597)
處置導致的淨現金流入	667

中期財務資料附註

29 業務合併

本期業務合併主要為收購若干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信息未披露。

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信息匯總如下表：

	人民幣百萬元
總對價：	
— 現金	940
— 業務合併前持有的合營企業和聯營公司權益的公允價值	743
	1,683
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	2,819
受限制現金	110
物業、廠房及設備	3
在建物業及持作銷售的已落成物業	36,721
預付所得稅金	1,578
合同資產及合同取得成本	392
貿易及其他應收款	17,938
遞延所得稅資產	485
銀行及其他借款	(8,337)
貿易及其他應付款	(10,737)
合同負債	(35,594)
當期所得稅負債	(2,757)
遞延所得稅負債	(616)
	2,005
可辨認淨資產總額	2,005
非控制性權益	(191)
負商譽	(131)
	1,683
收購業務的現金流入，扣除購入的現金	
— 現金對價	(940)
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	2,819
	1,879
收購產生的淨現金流入	1,879

中期財務資料附註

29 業務合併(續)

負商譽產生的收益主要是因為在一些收購中賣方由於各種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國內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2021年6月30日期間為本集團貢獻收入人民幣16,884百萬元和貢獻淨收益人民幣2,226百萬元。若收購在2021年1月1日已發生，則截止2021年6月30日中期簡明綜合利潤表的備考收入將為人民幣235,013百萬元，而備考利潤將為人民幣22,432百萬元。

30 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	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
(i) 受最終控股股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制、共同控制或重大影響的企業：		
購買設計服務	2,249	1,460
建築服務收入	9	41
購買物業管理服務及相關服務	966	594
物業租賃收入	6	—
其他交易	204	286
(ii) 合營企業：		
提供借款擔保	52,157	52,618
建築服務收入	4,138	2,334
其他交易	673	471
(iii) 聯營公司：		
提供借款擔保	8,054	16,186
建築服務收入	655	907
其他交易	767	595

上述交易的價格根據相關協議條款定價。

中期財務資料附註

30 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	
	2021年 人民幣百萬元	2020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	159	149

(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：

	2021年 6月30日 人民幣百萬元	2020年 12月31日 人民幣百萬元
(i) 受最終控股股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制、共同控制或重大影響的企業：		
貿易及其他應收款	2,092	2,214
合同資產及合同取得成本	20	39
貿易及其他應付款項	4,695	3,856
(ii) 合營企業：		
貿易及其他應收款	70,389	82,408
合同資產及合同取得成本	3,554	3,158
貿易及其他應付款項	57,894	57,607
(iii) 聯營公司：		
貿易及其他應收款	21,004	22,647
合同資產及合同取得成本	1,033	1,039
貿易及其他應付款項	21,665	25,251

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。

(e) 優先票據

於2021年6月30日，本金為585百萬美元(約為人民幣3,779百萬元)(2020年12月31日：591百萬美元，約為人民幣3,856百萬元)，30百萬美元(約為人民幣194百萬元)(2020年12月31日：25百萬美元，約為人民幣163百萬元)和18百萬美元(約為人民幣116百萬元)(2020年12月31日：18百萬美元，約為人民幣117百萬元)的優先票據為楊國強先生、莫斌先生和楊子瑩女士分別持有。

公司資料

董事

執行董事

楊國強先生(主席)
楊惠妍女士(聯席主席)
莫 斌先生(總裁)
楊子莹女士
楊志成先生
宋 軍先生
蘇柏垣先生

非執行董事

陳 翀先生

獨立非執行董事

黎 明先生
石禮謙先生
唐滙棟先生
黃洪燕先生
杜友國先生

首席財務官

伍碧君女士

聯席公司秘書

梁創順先生
羅 杰先生

授權代表

楊惠妍女士
莫 斌先生
李成然先生(楊惠妍女士的替任代表)
(於2021年3月23日獲委任)
羅 杰先生(莫斌先生的替任代表)
馬子凌先生(楊惠妍女士的替任代表)
(於2021年3月23日辭任)

審核委員會

黎 明先生(主席)
石禮謙先生
唐滙棟先生
黃洪燕先生

薪酬委員會

唐滙棟先生(主席)
楊國強先生
莫 斌先生
黎 明先生
石禮謙先生
黃洪燕先生

提名委員會

楊國強先生(主席)
黎 明先生
唐滙棟先生
黃洪燕先生

企業管治委員會

楊國強先生(主席)
楊惠妍女士
莫 斌先生

環境、社會及管治委員會

楊國強先生(主席)
楊惠妍女士
莫 斌先生
黎 明先生
石禮謙先生
唐滙棟先生

執行委員會

楊國強先生(主席)
楊惠妍女士
莫 斌先生
楊子莹女士
楊志成先生

財務委員會*

伍碧君女士(主席)
楊惠妍女士
莫 斌先生
楊子莹女士
楊志成先生

* 另有兩名成員為本公司財務資金中心之高級管理人員

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地址

中國廣東省
佛山市順德區北滘鎮
碧桂園大道1號
碧桂園中心
郵編：528312

香港主要營業地址

香港中環
都爹利街11號
律敦治中心帝納大廈
17樓1702室

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
國家開發銀行股份有限公司
中國光大銀行
廣東發展銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
創興銀行
聯昌銀行有限公司

招商永隆銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
馬來亞銀行
平安銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

關於香港法律：

胡關李羅律師行
盛德律師事務所
姚黎李律師行
貝克•麥堅時律師事務所

關於中國法律：

錦天城律師事務所
重慶學苑律師事務所
廣東廣信君達律師事務所
廣東國鼎律師事務所
金杜律師事務所
上海建緯(武漢)律師事務所
泰和泰(重慶)律師事務所
北京大成(廣州)律師事務所
北京市盈科(廣州)律師事務所

股份代號

聯交所
路透
彭博

2007
2007.HK
2007 HK Equity

網址

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

2021年財務日誌

公佈2021年中期業績	8月24日
中期股息除淨日期	9月14日
合資格股東可獲派中期股息 之記錄日期	9月20日
寄發股息單	11月26日

詞彙

「2007年購股權計劃」	於2007年3月20日採納之本公司購股權計劃，並已於2017年3月19日屆滿
「2017年股東周年大會」	本公司於2017年5月18日舉行的股東周年大會
「2017年購股權計劃」	於2017年5月18日採納之本公司購股權計劃
「2021年股東周年大會」	本公司於2021年5月24日舉行的股東周年大會
「權益合同銷售」	本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的歸屬本公司股東權益的合同銷售
「審核委員會」	本公司審核委員會
「可動用現金」	現金及現金等價物與受限制現金之和
「碧優選公司」	廣東碧優選商業控股有限公司，本公司的全資附屬公司
「董事會」	本公司董事會
「博智林機器人公司」	廣東博智林機器人有限公司，本公司的全資附屬公司
「主席」或「董事會主席」	董事會主席
「首席財務官」	本公司首席財務官
「聯席主席」	董事會聯席主席
「本公司」、「公司」或「碧桂園」	碧桂園控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2007)
「本公司股東應佔核心淨利潤」	本期實現的剔除公允價值變動、匯兌淨損益等影響的本公司股東應佔收益
「企業管治守則」	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「企業管治委員會」	本公司企業管治委員會
「農業公司」	碧桂園農業控股有限公司，本公司的全資附屬公司

「碧桂園地產」	碧桂園地產集團有限公司，本公司的全資附屬公司
「董事」	本公司董事
「合資格股東」	於2021年9月20日名列本公司股東名冊之股東
「員工激勵計劃」	本集團於2012年12月20日採納之員工激勵計劃
「環境、社會及管治委員會」	本公司環境、社會及管治委員會
「執行委員會」	本公司執行委員會
「財務委員會」	本公司財務委員會
「建築面積」	總建築面積
「騰越」	廣東騰越建築工程有限公司，本公司的全資附屬公司
「本集團」或「集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港幣，香港法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「澳門」	中國澳門特別行政區
「中國內地」	中華人民共和國，為本中期報告之目的，不包括香港、澳門及台灣
「馬來碧桂園」	Country Garden Real Estate Sdn. Bhd.，本公司的全資附屬公司
「標準守則」	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「地級行政區劃」	地級行政區劃包括地級市、地區、自治州、盟、省直轄縣級行政單位
「流動資產淨值」	總流動資產減去流動負債之淨額
「借貸淨額」	總借貸扣除可動用現金之淨額

詞彙

「淨借貸比率」	借貸淨額除以權益總額之比率
「提名委員會」	本公司提名委員會
「中國」	中華人民共和國
「總裁」	本公司總裁
「千璽機器人公司」或「千璽」	千璽機器人集團有限公司，本公司的全資附屬公司
「薪酬委員會」	本公司薪酬委員會
「林吉特」	林吉特，馬來西亞法定貨幣
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「新加坡證券交易所」	新加坡證券交易所有限公司
「股份」	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股
「購股權計劃」	2007年購股權計劃及2017年購股權計劃
「股東」	本公司股東
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美元」	美元，美國法定貨幣
「%」	百分比

