

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，並明確表示概不會就因本公告全部或任何部份內容而產生或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2016年6月30日止六個月 中期業績

#### 財務摘要

- 截至2016年6月30日止六個月，本集團連同其聯營公司及合營企業，共實現合同銷售金額約人民幣1,250.7億元，合同銷售面積約1,564萬平方米，同比分別顯著增長129.6%和85.1%。
- 銷售樓款連同其他業務現金回籠首次於半年超過千億，約為人民幣1,051.0億元，同比增長111.9%。
- 期內，本集團實現總收入約為人民幣573.6億元，同比增長約21.2%，其中物業開發分部收入約為人民幣554.1億元，同比增長21.8%。
- 本集團土增稅撥備前毛利約為人民幣120.3億元，同比增長9.6%。
- 本公司股東應佔利潤約為人民幣53.9億元，同比增長9.3%。
- 本集團核心淨利潤<sup>1</sup>達人民幣49.6億元，同比增長1.6%。
- 期內，本集團每股盈利為人民幣24.18分，同比增長3.6%。
- 董事會宣佈派發中期股息每股人民幣6.92分(股東可選擇以現金及／或股份收取)，同比增長6.8%，半年派息總額佔核心淨利潤總額的31%。

<sup>1</sup> 剔除稅後投資物業公允價值增加及轉至投資物業之收益、滙兌淨損益、提前贖回優先票據的損失、衍生金融工具公允價值變動損益和廉價收購收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(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「碧桂園」)截至2016年6月30日止六個月之未經審核綜合業績。

## 業務回顧及展望

本集團一直勵精圖治，自信能夠成就長青基業，為本公司股東(「股東」)創造更大價值。

### 我們的「自信」源於遠見

期內，宏觀形勢不乏波瀾曲折，經濟增速放緩，中國仍處於結構調整、轉型升級的適應階段，但我們依舊見證了城鎮化大潮之勢不可擋：核心城市，百尺竿頭；大都市圈，愈發蓬勃；不管是高樓林立處，還是熙攘城鎮間，在多數同行猶豫躊躇之時，本集團敏銳發現機會，提前部署，於去年積極獲取優質地塊。截至2016年6月30日，本集團於國內的合共約1.17億平方米的可銷售面積(含已獲取預售證和未獲取預售證)中有52%的瞄準一二線城市市場，另還有48%深耕三四線城市市場，平衡的土地儲備及可售資源將繼續助力本集團穩健發展。

本集團也早已在穩健的前提下尋找到了新的利潤增長點，海外拓展即是近年來的重中之重。其中，本集團與柔佛州政府合資開發的20年長遠戰略項目——森林城市，廣受國際市場及客戶歡迎。該項目目前已擁有規劃面積約為20平方公里，永久產權，座落於馬來西亞伊斯干達特區，與新加坡僅一橋之隔，享受各類優惠政策，可被視為「特區中的特區」。項目預測利潤率水平遠高於國內同期開發項目，同時本集團將「以銷定產」，根據市場反應滾動式地推進項目建設。碧桂園將採用當今世界最先進的智慧、綠色、生態、環保等城市設計理念，結合自身20多年的專業開發經驗，為世人建造一座產城一體化的城市，立志成為世界城市榜樣。

物業管理及社區相關業務也正助力利潤增長。期內，本集團的物業管理分部簽約管理面積約2.29億平方米，共覆蓋國內27個省的197個城市，當中物業管理團隊已進場的管理面積約1億平方米，合共服務全國約100萬戶業主和居民。期內本集團物業管理及社區相關業務的收入約為人民幣9.69億元，同比增長7.1%，經營利潤約為人民幣1.87億元，同比增長127.5%。未來，本集團將主動借力資本市場，發展相關業務，豐富本集團的收入來源並提高業務價值。

對於碧桂園這家擁有完整地產產業鏈的中國最大城鎮化住宅開發商來說，通過豐富的海內外房地產開發專業經驗，參與並加速當地的城鎮化進程，提供安全適用、美觀經濟、適銷對路的房子及服務，必然是我們的長期增長之道。

### 我們的「自信」源於細節

上至企業管治，下至產品創新，存在之因由，改善之方法，都值得我們仔細用心推敲。從曲折中成長，從專注中奮發，從細節中發揚工匠精神，通過更有效的激勵機制不斷改善運營效率，不斷推進品牌優化，半年來，圍繞這些要求，本集團做了很多嘗試和努力。

將職業經理人和公司利益緊緊地捆綁在一起是公司實現永續增長、有力防範風險的根本保證。自2014年10月本集團引入了合夥人制度以來，此機制運行良好，達到了比預期還要好的效果。截至2016年6月30日，共有319個項目引入合夥人制度，自2014年10月引入該機制以來累計合同銷售額達人民幣1,004億元，合夥人項目的測算平均簽約銷售淨利潤率預計約為12.5%，項目淨現金流平均回正週期預計為8.3個月。這一機制的有效實施，證明我們的選擇是正確的，對進一步提升規模運營發揮了重要作用。

資本結構的不斷優化也是公司業績的有力支撐。於2016年6月30日，本集團加權平均借貸成本為5.76%，比2015年12月31日下降44個基點；可動用現金約人民幣493.9億元，另有約人民幣1,457.8億元銀行授信額度尚未使用，營運資本充裕，且受評級公司及主要金融機構認可和支持，財務狀況穩健。

本集團於產品設計上精益求精以鞏固市場領先地位。除了在北、上、廣、深及其周邊繼續發力以外，當前業績已證明中國其他地區依然大有可為。通過不斷鑽研，在嚴控成本的基礎上打造最好的差異化產品，滿足當地高淨值人群需要，這條屬於我們自己的路正越走越寬。

### 爭朝夕，更在佈局未來

為了長遠發展，本集團也正持續進行戰略人才儲備和培養，截至2016年6月30日，已有261位博士加入管理培訓生計劃，他們已逐漸成長為本集團的中流砥柱，本集團將繼續培養、招募各行業高素質人才，蓄力未來。

奮發有為正當時，今年上半年以來碧桂園的銷售業績成倍增長，這證明了碧桂園已經走在持續發展的道路上。但今天的成果還遠遠不夠，本集團將繼續堅持挖掘與適應市場，同時以相對較低的成本提供適銷對路的好產品。我們相信千億之上只是一個新起點，在穩健運營的道路上，我們一定會繼續奔跑。

## 中期綜合財務狀況表

	附註	未經審核 2016年 6月30日 人民幣千元	經審核 2015年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		20,510,502	20,019,841
投資物業		9,638,845	8,686,295
無形資產		113,078	121,539
土地使用權		2,028,807	2,052,170
在建物業		46,252,789	52,727,068
於聯營公司之投資		1,952,788	884,492
於合營企業之投資		5,039,678	803,934
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產		485,835	—
可供出售金融資產	2(a)	—	214,998
衍生金融工具		78,212	—
貿易及其他應收款	4	15,500	642,950
遞延所得稅資產		4,353,039	3,786,942
		<b>90,469,073</b>	<b>89,940,229</b>
<b>流動資產</b>			
在建物業		167,077,323	135,107,046
持作銷售的已落成物業		34,353,415	34,114,127
存貨		2,399,120	1,978,437
貿易及其他應收款	4	64,728,938	42,242,116
預付稅金		14,534,221	9,490,355
受限制現金		18,592,301	11,637,126
現金及現金等價物		30,800,244	36,240,752
衍生金融工具		43,893	18,043
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產		1,210,110	1,188,096
		<b>333,739,565</b>	<b>272,016,098</b>
<b>流動負債</b>			
預收客戶賬款		126,168,963	96,516,079
貿易及其他應付款	5	86,510,203	73,385,200
證券化安排的收款	6	6,211,000	—
應付股息	7	1,454,491	—
應付所得稅		8,663,642	8,905,412
銀行及其他借款		17,757,524	22,778,038
衍生金融工具		72,122	10,198
		<b>246,837,945</b>	<b>201,594,927</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>86,901,620</b>	<b>70,421,171</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>177,370,693</b>	<b>160,361,400</b>

	附註	未經審核 2016年 6月30日 人民幣千元	經審核 2015年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
優先票據		21,348,412	20,878,179
公司債券		23,717,518	15,258,499
銀行及其他借款		34,077,538	30,829,079
遞延政府補助金		238,299	239,520
遞延所得稅負債		5,481,995	3,815,717
衍生金融工具		31,898	-
		<u>84,895,660</u>	<u>71,020,994</u>
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及溢價	8	28,403,091	29,212,611
其他儲備		4,453,900	3,942,139
留存收益		35,743,120	32,135,960
		<u>68,600,111</u>	<u>65,290,710</u>
<b>非控制性權益</b>			
永續資本工具		16,600,000	19,528,000
其他非控制性權益		7,274,922	4,521,696
		<u>23,874,922</u>	<u>24,049,696</u>
<b>權益總額</b>		<u>92,475,033</u>	<u>89,340,406</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>		<u>177,370,693</u>	<u>160,361,400</u>

## 中期綜合全面收益表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	3	57,362,492	47,327,574
銷售成本		(45,336,521)	(36,352,962)
<b>毛利</b>		<b>12,025,971</b>	10,974,612
其他收入及收益 — 淨額	9	263,939	103,144
投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益		360,582	467,008
營銷及市場推廣成本		(1,981,774)	(1,641,160)
行政開支		(1,844,799)	(1,307,346)
<b>經營利潤</b>		<b>8,823,919</b>	8,596,258
財務收益	10	269,903	74,491
財務費用	10	(263,497)	(386,808)
財務收益／(費用) — 淨額		6,406	(312,317)
聯營公司及合營企業經營成果所佔份額		378,899	(16,678)
<b>稅前利潤</b>		<b>9,209,224</b>	8,267,263
所得稅費用	11	(3,004,349)	(2,894,721)
<b>期內利潤</b>		<b>6,204,875</b>	5,372,542
<b>應佔利潤歸屬於：</b>			
— 本公司股東		5,389,583	4,929,843
— 非控制性權益			
永續資本工具		871,467	167,198
其他非控制性權益		(56,175)	275,501
		815,292	442,699
		<b>6,204,875</b>	5,372,542

未經審核  
截至6月30日止六個月

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>其他綜合收益</b>			
期後或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，稅後淨額		3,975	—
或被重分類至利得或虧損：			
— 可供出售金融資產公允價值變化，稅後淨額		—	(3,307)
— 現金流量對沖的遞延收益，稅後淨額		25,515	—
— 對沖的遞延成本，稅後淨額		(300,333)	—
— 外幣報表折算差異		588,987	(5,740)
<b>期內其他綜合收益／(虧損)，稅後淨額</b>		<b>318,144</b>	<b>(9,047)</b>
<b>期內綜合收益總計，稅後淨額</b>		<b>6,523,019</b>	<b>5,363,495</b>
<b>綜合收益總額歸屬於：</b>			
— 本公司股東		5,755,778	4,923,115
— 非控制性權益			
永續資本工具		871,467	167,198
其他非控制性權益		(104,226)	273,182
		<b>767,241</b>	<b>440,380</b>
		<b>6,523,019</b>	<b>5,363,495</b>
<b>本公司股東應佔利潤的每股盈利</b> (以每股人民幣分計)			
基本	12	<b>24.18</b>	23.34
攤薄	12	<b>24.17</b>	23.34
		<b>2016年</b>	<b>2015年</b>
		<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>
<b>股息</b>			
中期股息	7	<b>1,538,000</b>	1,463,704

# 綜合財務報表附註

## 1. 重大會計政策

編制本綜合財務資料所採用之會計政策與2015年度財務報表所採用的會計政策一致，唯以下所述除外。

- (a) 於2016年1月1日生效的對現有準則的修改及詮釋不會對本集團產生重大影響，或者與本集團無關。
- (b) 下列是已公佈但在二零一六年一月一日開始的財務年度仍未生效的和本集團相關的新準則和對現有準則的修改，在2016年1月1日並無提早採納：

		於下列日期 或之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第12號(修改)	所得稅	2017年1月1日
香港會計準則第7號(修改)	現金流量表	2017年1月1日
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號	租約	2019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

本集團現正評估上述新準則及現有準則的修改對本集團綜合財務報表的影響。

- (c) 本集團提前採用的新準則及修訂準則

香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)主要針對金融資產和金融負債的分類，計量和終止確認，為對沖會計引進了新規則，並且為金融資產提供了一個新的減值模型。在2018年1月1日之前不要求應用此修訂要求，但也可以選擇採用。集團決定從2016年1月1日開始採用2014年7月發行的香港財務報告準則第9號，因為新的會計準則可以為報表使用者評估未來現金流量的金額、時點和不確定性提供更加可靠與相關的資訊。更多會計政策的變更造成的影響請參見附註2。

### 衍生金融工具及對沖活動

衍生金融工具初始按簽訂合約當日的公允價值確認，其後在每個期間末按公允價值重新計量。公允價值變動的會計處理取決於該衍生金融工具是否被指定為作對沖工具，如被指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目之性質及被指定的對沖關係。

集團將其部份衍生金融工具指定為對其外幣借款的現金流量產生的滙率風險及利率風險的對沖(現金流量對沖)。本集團於訂立對沖交易時就對沖工具與被對沖項目之關係，是否能抵銷被對沖中項目的現金流量變動作檔案記錄。本集團於對沖交易訂立時，記錄風險管理目標及執行多項對沖交易之策略。

當被對沖項目的剩餘期限超過十二個月時，對沖衍生金融工具的全部公允價值會被分類為非流動資產或負債。對沖項目的剩餘期限少於十二個月的對沖衍生金融工具則被分類為流動資產或負債。

對於被指定及符合相關資格的現金流量對沖的衍生金融工具，其公允價值變動的有效部分確認至權益中的現金流量對沖儲備，以被對沖項目自持有初期的累計公允價值的變動金額的現值為限。至於無效部分的有關收益或虧損，則即時確認至損益表中的「財務收益／(費用) — 淨額」。

當期權合約用於對沖交易時，本集團僅指定該期權合約的內在價值作為對沖工具。與期權合約的內在價值變動之有效部分有關的收益或虧損，於權益中的現金流量對沖儲備中確認。與被對沖項目有關的期權合約時間值(校準時間值)之公允價值的變動，於權益中對沖遞延成本確認。在指定期權作為對沖工具當日的校準時間值，於對沖期內系統及合理地攤銷至損益。

當遠期合約用於對沖交易時，本集團一般可選擇僅指定遠期合約中與現貨組成部分有關的公允價值變動作為對沖工具。在此情況下，與遠期合約中現貨組成部分的公允價值變動之有效部分相關的收益或損失於權益中的現金流量對沖儲備中確認，對沖合約內與被對沖項目有關的遠期元素(校準遠期元素)之公允價值變動，於權益中對沖成本確認。在指定遠期合約為對沖工具當日的校準遠期元素，於對沖期內系統及合理地攤銷至損益。

當被用於對沖交易的金融工具涉及交換以不同貨幣計值的現金流量，該工具的外幣基礎價差被分離出來並排除在指定對沖工具之外。該被排除部分(就與被對沖項目有關者而言)的公允價值變動，於其他全面收入中確認，及於權益中的獨立部分累計。就與時間期限有關的被對沖項目而言，於指定對沖關係當天的外幣基礎價差(就與被對沖項目有關者而言)於期內系統及合理地攤銷至損益。

當對沖工具到期或被出售、終止或被行使，或當對沖活動不再符合對沖會計的條件時，當時在權益中累計的收益或虧損及對沖成本仍保留在權益賬內直至預期交易發生。若預期的交易預計不再發生，前述在權益中累計的收益或虧損及對沖成本須即時重新分類至損益。

如果基於風險管理目的的對沖比率並非最優但是風險管理的目標保持不變並且對沖保值仍然符合對沖會計的資格，對沖關係將通過調整對沖工具的持有數量或者對沖項目的數量實現再平衡，使得對沖保值比率與基於風險管理目的使用的比率保持一致。在實現再平衡的過程中，無效對沖的金額量化後計入損益。

- (d) 本中期期間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率計提。

## 2 會計政策變動

根據上述附註1(c)的解釋，集團自2016年1月1日提早採納了2014年7月發行的香港財務報告準則第9號，導致了會計政策的改變和財務報表確認金額的調整。依據香港財務報告準則第9號的暫過渡性條款，集團未重述比較基數。因此，任何對金融資產或負債賬面價值的差額調整均在本期的期初確認。相應的，將賬面價值調整的差異確認至期初留存收益，減值準備在比較期間未被重述。

會計政策選擇採用香港財務報告準則第9號，其取代了香港會計準則第39號金融工具（「香港會計準則第39號」）中涉及金融資產和金融負債的確認，分類和計量；金融工具的終止確認；金融資產的減值和對沖會計的條款。香港財務報告準則第9號對其他與金融工具相關的準則（例如：香港財務報告準則第7號：披露）也進行了重大的修正。

### (a) 金融工具的分類和計量

於2016年1月1日，本集團之留存收益由於金融工具的分類和計量受到的影響如下：

	人民幣千元
期初留存收益餘額 — 香港會計準則第39號	32,135,960
提供給關聯方及第三方的貸款的撥備的增加 — 稅後淨額	(69,838)
貿易及其他應收款撥備的增加 — 稅後淨額 (不包括預付賬款和提供給關聯方及第三方的貸款)	(258,094)
採納香港財務報表準則第9號之留存收益調整	(327,932)
期初留存收益餘額 — 香港財務報表準則第9號	<u>31,808,028</u>

管理層對集團於香港財務報表準則第9號初始採用日（即2016年1月1日）所持有金融資產的商業模式和現金流量合約條款進行評估，並且將金融工具分類為香港財務報告準則第9號規定中的相應類型，即為按照公允價值（公允價值變動計入其他綜合收益或損益）和攤餘成本計量的金融資產。重分類的主要影響如下：

	可供出售 金融資產 人民幣千元	以公允 價值計量且其變 動計入其他 綜合收益的 金融資產 人民幣千元
於2016年1月1日		
期初餘額 — 香港會計準則第39號	214,998	—
非交易目的持有的非上市股票從可供出售金融資產 重分類至以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的金融資產	(214,998)	214,998
期初餘額 — 香港財務報告準則第9號	<u>—</u>	<u>214,998</u>

上述變化對集團權益的影響如下：

於2016年1月1日	對可供出售 金融資產 儲備的影響 人民幣千元	對以公允價值 計量且其變動 計入其他 綜合收益的金融 資產儲備的影響 人民幣千元
期初餘額 — 香港會計準則第39號 非交易目的持有的非上市股權	13,415	—
從可供出售金融資產重分類至 以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產	(13,415)	13,415
期初餘額 — 香港財務報告準則第9號	—	13,415

於2016年1月1日，一間非上市投資基金公司的公允價值為人民幣214,998,000元的權益性投資從可供出售金融資產重分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，對應地，公允價值累計增值的人民幣13,415,000元被從可供出售金融資產儲備重分類至對以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產儲備。

由於新的要求僅影響到指定以公允價值變動且其變動計入損益的金融負債而集團除衍生金融工具外並未持有該類負債，因此集團對金融負債的會計處理不受影響，終止確認法規由香港會計準則第39號(金融工具：確認和計量)轉入且沒有變更。

#### (b) 衍生金融工具和對沖活動

在以往年度及期間，外匯遠期合約的公允價值變動全部計入損益。

香港財務報告準則第9號一經應用，本集團對沖儲備成本的遠期點數引起的外幣遠期合約公允價值的變化都將在權益中的對沖遞延成本儲備確認。對沖的遞延成本包括在相關對沖項目的初始確認成本中。

#### (c) 金融資產減值

本集團有兩類攤餘成本計量的金融資產適用於香港財務報告準則第9號中最新的預期信貸損失模型

- 提供給關聯方及第三方的貸款
- 貿易及其他應收款(不包括預付賬款和提供給關聯方及第三方的貸款)

本集團對這兩類資產按照香港財務報告準則第9號修改其評估減值的方法。

##### (i) 提供給關聯方及第三方的貸款

對2016年1月1日已經存在的貸款和應收款項，本集團認為在每項貸款或應收款項的初始確認時有效地評估壞賬的可能性會產生不必要的成本。香港財務報告準則第9號准許信貸撥備僅由每個報告日的信貸風險高低決定，直至該貸款終止確認。於2016年1月1日，對於信貸風險被評估為中或者高的貸款，本集團使用相應的減值方法確認了留存收益人民幣69,838,000元。

(ii) 貿易及其他應收款(不包括預付賬款和提供給關聯方及第三方的貸款)

對貿易及其他應收款(不包括預付賬款和提供給關聯方及第三方的貸款)本集團應用香港財務報告準則第9號規定的預期信貸損失簡化版模型，其計算過程要求所有貿易及其他應收款(不包括預付賬款和提供給關聯方及第三方的貸款)均使用存續期間預計的損失撥備率。於2016年1月1日，對於信貸風險被評估為中或者高的貿易及其他應收款(不包括預付賬款和提供給關聯方及第三方的貸款)，本集團使用相應的減值方法確認了留存收益人民幣258,094,000元。

### 3 分部資料

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。執行董事根據該報告釐定經營分部。

執行董事從產品／服務角度考慮業務狀況。從產品／服務角度，執行董事評估以下分部的經營業績：

- 房地產開發；
- 建築、裝修及裝飾；
- 物業投資；
- 物業管理；及
- 酒店經營。

執行董事會根據營運利潤的計量，評估經營分部的業績。

分部資產主要包含物業、廠房及設備，無形資產，土地使用權，投資物業，在建物業，持作銷售的已落成物業，存貨，應收款和經營現金。分部資產不包括遞延所得稅資產，以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，可供出售金融資產和衍生金融工具。分部負債主要包含經營負債，分部負債不包括銀行及其他借款，優先票據，公司債券，遞延所得稅負債，應付所得稅，應付股息和衍生金融工具。

資本支出主要包含物業、廠房及設備，土地使用權，投資物業以及無形資產的增加。

收入包括下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
出售物業	55,406,431	45,502,636
提供建築、裝修及裝飾服務	192,326	261,870
租金收入	52,771	47,339
提供物業管理服務	969,036	904,824
提供酒店服務	741,928	610,905
	<u>57,362,492</u>	<u>47,327,574</u>

分部間交易按雙方協定的條款及條件訂立。

本集團全部的收入都來自中國大陸，並且90%以上的非流動資產都位於中國大陸。因此未列示按地區分部的資訊。

本集團有大量客戶，但沒有佔本集團收入超過10%的單一客戶。

提供給執行董事的報告分部的資訊如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、裝修 及裝飾 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
<b>截至2016年6月30日止六個月</b>						
總收入	55,406,431	8,660,987	52,771	1,130,004	770,544	66,020,737
分部間收入	—	(8,468,661)	—	(160,968)	(28,616)	(8,658,245)
收入(來源於外部客戶)	55,406,431	192,326	52,771	969,036	741,928	57,362,492
折舊和攤銷	211,926	13,031	—	12,688	184,195	421,840
經營利潤/(損失)	8,295,915	46,770	417,005	187,498	(123,269)	8,823,919
<b>於2016年6月30日</b>						
抵銷分部間金額後總分部資產	385,233,941	8,682,115	9,638,845	1,771,011	12,711,637	418,037,549
資本開支	768,340	6,746	14,421	14,300	266,352	1,070,159
抵銷分部間金額後總分部負債	210,130,186	7,326,128	9,996	832,295	829,860	219,128,465

	房地產開發 人民幣千元	建築、裝修 及裝飾 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
<b>截至2015年6月30日止六個月</b>						
總收入	45,502,636	6,940,125	47,339	1,149,379	636,971	54,276,450
分部間收入	—	(6,678,255)	—	(244,555)	(26,066)	(6,948,876)
收入(來源於外部客戶)	45,502,636	261,870	47,339	904,824	610,905	47,327,574
折舊和攤銷	214,599	15,235	—	8,881	179,838	418,553
經營利潤/(損失)	<u>8,005,664</u>	<u>99,791</u>	<u>536,101</u>	<u>82,431</u>	<u>(127,729)</u>	<u>8,596,258</u>
<b>於2015年12月31日</b>						
抵銷分部間金額後總分部資產	326,818,471	7,268,206	8,686,295	975,304	12,999,972	356,748,248
資本開支	<u>1,507,855</u>	<u>15,746</u>	<u>344,564</u>	<u>4,287</u>	<u>917,683</u>	<u>2,790,135</u>
抵銷分部間金額後總分部負債	<u>160,280,150</u>	<u>8,180,750</u>	<u>8,011</u>	<u>737,945</u>	<u>933,943</u>	<u>170,140,799</u>

於2016年6月30日，房地產開發分部資產包括以權益法核算的對聯營公司和合營企業的投資金額合計人民幣6,992,466,000元(2015年12月31日：人民幣1,688,426,000元)。

報告的經營利潤調節至期內淨利潤如下：

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
總經營利潤	<b>8,823,919</b>	8,596,258
財務收益/(費用) — 淨額	<b>6,406</b>	(312,317)
聯營公司及合營企業經營成果所佔份額	<b>378,899</b>	(16,678)
稅前利潤	<b>9,209,224</b>	8,267,263
所得稅費用	<b>(3,004,349)</b>	(2,894,721)
期內利潤	<b><u>6,204,875</u></b>	<u>5,372,542</u>

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
抵銷分部間金額後總分部資產	418,037,549	356,748,248
遞延所得稅資產	4,353,039	3,786,942
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	485,835	-
可供出售金融資產	-	214,998
衍生金融工具	122,105	18,043
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	1,210,110	1,188,096
<b>總資產</b>	<b>424,208,638</b>	<b>361,956,327</b>
抵銷分部間金額後總分部負債	219,128,465	170,140,799
應付股息	1,454,491	-
遞延所得稅負債	5,481,995	3,815,717
應付所得稅	8,663,642	8,905,412
銀行及其他借款	51,835,062	53,607,117
優先票據	21,348,412	20,878,179
公司債券	23,717,518	15,258,499
衍生金融工具	104,020	10,198
<b>總負債</b>	<b>331,733,605</b>	<b>272,615,921</b>

#### 4 貿易及其他應收款

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	17,533,957	14,764,833
減：應收賬款減值	(45,190)	—
應收賬款 — 淨值	<u>17,488,767</u>	<u>14,764,833</u>
土地競買及其他保證金	10,139,826	6,999,069
其他應收款項	12,671,268	6,175,220
合約工程的應收客戶款項	756,184	563,378
除合約工程款外其他應收關聯方款項	<u>14,851,511</u>	<u>4,597,657</u>
其他應收款項	38,418,789	18,335,324
減：減值	(386,806)	—
其他應收款項 — 淨值	<u>38,031,983</u>	<u>18,335,324</u>
提供給關聯方的貸款	—	775,971
提供給第三方的貸款	30,500	—
減：貸款減值	(3,660)	—
提供給關聯方及第三方的貸款 — 淨值	<u>26,840</u>	<u>775,971</u>
預付土地款	3,916,667	4,275,331
其他預付款	<u>5,280,181</u>	<u>4,733,607</u>
減：非流動部分 — 提供給關聯方及第三方的貸款	<u>64,744,438</u> (15,500)	42,885,066 (642,950)
貿易及其他應收款之流動部分	<u><u>64,728,938</u></u>	<u><u>42,242,116</u></u>

於2016年6月30日及2015年12月31日，貿易及其他應收款的公允價值接近其賬面值。

應收賬款之來源主要為銷售物業。購買物業的客戶其信用期一般為1至6個月。基於收入確認時點的應收賬款之賬齡分析如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
90天以內	15,950,752	12,706,910
超過90天至180天以內	665,567	853,260
超過180天至365天以內	475,970	821,220
超過365天	<u>441,668</u>	<u>383,443</u>
	<u><u>17,533,957</u></u>	<u><u>14,764,833</u></u>

於2016年6月30日及2015年12月31日，應收賬款以人民幣計價。

## 5 貿易及其他應付款

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
應付賬款	46,955,450	53,478,430
其他應付款項	29,113,192	13,722,445
其他應付稅項	6,884,805	2,443,970
應付職工薪酬	3,296,552	3,369,731
應計費用	260,204	370,624
	<u>86,510,203</u>	<u>73,385,200</u>

應付賬款主要根據發票日期的賬齡分析如下：

	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
90天內	40,504,181	47,826,776
超過90天及180天以內	3,232,503	3,098,282
超過180天及365天以內	1,699,640	1,564,830
超過365天	1,519,126	988,542
	<u>46,955,450</u>	<u>53,478,430</u>

## 6 證券化安排的收款

該收款為以若干截止2016年6月30日尚未交付物業的購房尾款於將來的應收款人民幣8,302,755,000元作為支持的證券化安排獲取的款項。該收款的有效年利率為4.5%至6.0%。

## 7 股息

於2016年8月18日，董事會宣佈派發截至2016年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣6.92分，總計人民幣1,538,000,000元(2015年中期股息：人民幣1,463,704,000元)。該中期股息未在本中期簡明綜合財務資料中確認為負債。

於2016年5月24日舉行之本公司股東周年大會中，已宣佈通過派發2015年度每股人民幣6.47分(等值於港幣7.68分)之末期股息，總計人民幣1,454,491,000元，已於2016年7月以現金發放。

## 8 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股面值 的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定 於2015年1月1日， 2015年12月31日及 2016年6月30日， 每股面值港幣0.10元	100,000,000,000	10,000,000				
已發行及繳足股款						
於2015年1月1日	20,351,819,782	2,035,182	1,940,004	22,702,279	(380,236)	24,262,047
發行的股票	<u>2,236,200,000</u>	<u>223,620</u>	<u>176,861</u>	<u>4,773,703</u>	<u>-</u>	<u>4,950,564</u>
於2015年12月31日及 2016年1月1日	22,588,019,782	2,258,802	2,116,865	27,475,982	(380,236)	29,212,611
回購股份(附註(a))	-	-	-	-	(809,520)	(809,520)
註銷股份(附註(a))	<u>(262,628,000)</u>	<u>(26,263)</u>	<u>(22,089)</u>	<u>(636,657)</u>	<u>658,746</u>	<u>-</u>
於2016年6月30日	<u><u>22,325,391,782</u></u>	<u><u>2,232,539</u></u>	<u><u>2,094,776</u></u>	<u><u>26,839,325</u></u>	<u><u>(531,010)</u></u>	<u><u>28,403,091</u></u>

### (a) 回購及註銷股份

截至2016年6月30日止6個月期間，本集團回購了320,580,000股本公司股份。截至2016年6月30日，其中262,628,000股被註銷。為回購股份支付的款項共計為人民幣809,520,000元，該部分款項已從股東權益中扣除。

## 9 其他收入及收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
廉價收購收益	<b>22,430</b>	65,361
向客戶預收的按金的罰沒收入	<b>47,520</b>	14,223
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的公允價值變動收益	<b>22,014</b>	-
處置投資物業的(損失)/收益	<b>(18,361)</b>	22,092
處置物業、廠房及設備的(損失)/收益	<b>(7,643)</b>	2,990
可供出售金融資產股息收入	-	9,560
政府補助	<b>86,702</b>	16,083
其他	<b>111,277</b>	(27,165)
	<u><b>263,939</b></u>	<u>103,144</u>

## 10 財務收益／(費用) — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
財務收益：		
— 短期銀行存款的利息收益	<u>269,903</u>	<u>74,491</u>
財務費用：		
— 利息費用：		
— 銀行及其他借款	(1,850,511)	(1,393,760)
— 優先票據	(813,081)	(1,018,521)
— 公司債券	<u>(483,159)</u>	<u>—</u>
	(3,146,751)	(2,412,281)
— 減：資本化於合資格資產	<u>3,146,751</u>	<u>2,412,281</u>
	—	—
— 融資活動的淨滙兌虧損	(380,771)	(79,439)
— 減：資本化於合資格資產	<u>117,274</u>	<u>—</u>
	(263,497)	(79,439)
— 提前贖回優先票據虧損	<u>—</u>	<u>(307,369)</u>
	(263,497)	(386,808)
財務收益／(費用) — 淨額	<u><u>6,406</u></u>	<u><u>(312,317)</u></u>

## 11 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	2,131,312	2,089,765
— 土地增值稅(附註(c))	<u>827,405</u>	<u>824,840</u>
	2,958,717	2,914,605
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(27,868)	(91,884)
— 未付分紅預提所得稅(附註(d))	<u>73,500</u>	<u>72,000</u>
	45,632	(19,884)
	<u><u>3,004,349</u></u>	<u><u>2,894,721</u></u>

附註：

- (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(2015年：16.5%)。
- (b) 中國企業所得稅按稅率25%繳納。
- (c) 中國土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售房地產所取得的收入減除取得土地使用權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國內附屬公司將分派股利撥備。於本期內，相關海外母公司成功取得若干國內稅局認可，自國內附屬公司收取股息享有5%的預提所得稅優惠稅率。因此本集團按照國內附屬公司分派股利總額的5%預提所得稅。

## 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	
	2016年	2015年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	5,389,583	4,929,843
已發行普通股的加權平均數(千股)	22,289,163	21,121,232
每股盈利 — 基本(每股人民幣分)	24.18	23.34

### (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。期內，本公司有兩類稀釋性潛在普通股：購股權及獎勵股份。購股權及獎勵股份根據未行使購股權及獎勵股份所附的認購權的貨幣價值，釐定按公允價值(釐定為本公司股票的年度平均市價)可購入的股份數目。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權及獎勵股份行使而應發行的股份數目作出比較。

	截至6月30日止六個月	
	2016年	2015年
本公司股東應佔利潤／用以確定攤薄每股盈利的利潤(人民幣千元)	5,389,583	4,929,843
已發行普通股的加權平均數(千股)	22,289,163	21,121,232
調整 — 購股權及獎勵股份(千股)	12,154	1,671
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(千股)	22,301,317	21,122,903
每股盈利 — 攤薄(每股人民幣分)	24.17	23.34

# 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五個經營分部：(i)房地產開發；(ii)建築裝修及裝飾；(iii)物業投資；(iv)物業管理；及(v)酒店經營。2016年上半年，本集團的收入約為人民幣57,362.5百萬元，較2015年同期的約人民幣47,327.6百萬元增加約21.2%。本集團96.6%的收入來自物業銷售(2015年同期：96.1%)，3.4%來自其他分部(2015年同期：3.9%)。

### 房地產開發

2016年上半年，本集團保持穩健的合同銷售進展，嚴控工程管理，按時交付樓盤，房地產開發收入仍保持著持續穩健的增長。2016年上半年，來自房地產開發的收入由2015年同期的約人民幣45,502.6百萬元上升21.8%至約人民幣55,406.4百萬元。2016年上半年所交付的總建築面積890萬平方米，對比2015年同期的725萬平方米，增加22.8%。物業確認收入的平均銷售價格約每平方米人民幣6,228元，與2015年同期的約每平方米人民幣6,272元基本持平。

### 建築、裝修及裝飾

建築、裝修及裝飾的對外收入由2015年上半年的約人民幣261.9百萬元下降26.6%至2016年同期的約人民幣192.3百萬元，主要是由於向本集團關聯方及第三方提供的建築及裝飾服務量的減少。

### 物業管理

物業管理及相關業務也正助力利潤增長。期內，本集團的物業管理分部簽約管理面積約2.29億平方米，共覆蓋國內27個省的197個城市，當中物業管理團隊已進場的管理面積約1億平方米，合共服務全國約100萬戶業主和居民。

期內本集團物業管理及社區相關業務的收入約為人民幣969.0百萬元，同比增長7.1%，經營利潤約為人民幣187.5百萬元，同比增長127.5%。未來，本集團將主動借力資本市場，發展相關業務，豐富本集團的收入來源並提高業務價值。

## 酒店經營

酒店經營的對外收入由2015年上半年的人民幣610.9百萬元增加21.4%至2016年同期的約人民幣741.9百萬元，主要是由於已開業酒店的收入增長。

## 物業投資

物業投資的租金收入由2015年上半年的約人民幣47.3百萬元增加11.6%至2016年同期的約人民幣52.8百萬元，主要是由於租賃面積的增加。本集團2016年上半年投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益約為360.6百萬元，對比2015同期的467.0百萬元下降22.8%。於2016年6月30日，本集團投資物業總建築面積約115萬平方米，對應公允價值約人民幣9,638.8百萬元，包含已竣工的部份約人民幣8,959.6百萬元，以及在建中的部份約人民幣679.2百萬元。

## 財務收益／(費用) — 淨額

於2016年上半年，本集團錄得淨財務收益約人民幣6.4百萬元，而2015年同期錄得淨財務費用約人民幣312.3百萬元。2016年上半年的利息費用約人民幣3,146.8百萬元，而2015年同期利息費用約為人民幣2,412.3百萬元，由於該利息費用100%資本化於合資格資產，對財務費用沒有影響。淨財務收益的增長主要是由於2016年上半年沒有產生因提前贖回優先票據而產生的財務費用，而2015年同期該部分費用約人民幣307.4百萬元。

## 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2015年上半年的約人民幣4,929.8百萬元上升約9.3%至2016年同期的約人民幣5,389.6百萬元。

於2016年上半年，本集團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、滙兌淨損益、提前贖回優先票據的損失、衍生金融工具公允價值變動和產生自收購子公司及合營企業的廉價收購收益之後的本公司股東應佔核心淨利潤達到約人民幣4,961.3百萬元，較2015年上半年核心淨利潤約人民幣4,882.5百萬元增長約1.6%。

## 流動資金、財務及資本資源

於2016年6月30日，本集團共有現金及銀行存款(包括受限制現金)約人民幣49,392.5百萬元(2015年12月31日：約人民幣47,877.9百萬元)。於2016年6月30日，本集團93.2%(2015年12月31日：97.7%)的現金及銀行存款以人民幣計值，6.8%(2015年12月31日：2.3%)以其他貨幣(主要是美元、港幣、林吉特和澳元)計值。

於2016年6月30日，受限制現金的賬面值約為人民幣18,592.3百萬元(2015年12月31日：約人民幣11,637.1百萬元)。根據有關法規，若干項目公司需要將部份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2014年10月13日，本集團發行1,271,988,736股供股股份，募得資金約人民幣25.0億元，所得款項擬用於本集團現有債務再融資及作為本公司的一般營運資金。於2015年4月20日，本集團向中國平安人壽保險股份有限公司發行本公司股份2,236,200,000股，募得資金淨額約合人民幣49.5億元，所得款項預期用於本集團發展及作為一般營運資本。截至目前，所得資金的用途未發生變化。

於2016年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣86,901.6百萬元(2015年12月31日：約人民幣70,421.2百萬元)。於2016年6月30日，流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)約為1.4，比2015年12月31日的約1.3有所提升。

於2016年6月30日，本集團的其他借款、優先票據和公司債券分別約為人民幣51,835.1百萬元、人民幣21,348.4百萬元和人民幣23,717.5百萬元(2015年12月31日：分別約人民幣53,607.1百萬元、約人民幣20,878.2百萬元和約人民幣15,258.5百萬元)。

銀行及其他借款當中，約人民幣17,757.5百萬元、人民幣33,729.1百萬元和人民幣348.5百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2015年12月31日：分別約人民幣22,778.0百萬元、人民幣30,336.9百萬元和人民幣492.2百萬元)。於2016年6月30日及2015年12月31日，大部份銀行及其他借款均以本集團的土地使用權和物業作抵押或由本集團擔保。

於2016年6月30日，本集團的證券化安排的收款約為人民幣6,211.0百萬元。該項為以若干尚未交付物業的購房尾款於將來的應收款作為支持的證券化安排獲取的款項。

淨借貸比率按借貸淨額(銀行及其他借款、優先票據和公司債券扣除可動用現金(現金及現金等價物與預售物業監控資金之和))除以總權益扣除永續資本工具計算。本集團淨借貸比率由2015年12月31日的60.0%上升至2016年6月30日的62.6%。

## 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。此處未能詳錄所有因素；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。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。另外，即使本集團已制定了防範意外的系統和政策，意外仍然可能發生，因而引致財政損失、訴訟或聲譽受損。

### 利率風險

本集團的銀行及其他借款按浮動利率計息。本集團銀行及其他借款的加權平均利息率由2015年上半年的6.98%下降至2016年上半年的4.92%。期內，本集團總借貸的加權平均借貸成本為6.33%，對比2015年同期下降120個基點。於2016年6月30日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為5.76%，對比2015年12月31日下降44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

本集團大部份業務以人民幣列值，外匯風險主要來源於未償還的外幣借貸(主要是美元、港幣、林吉特及澳元)。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將預計未來可能發生的償還外幣負債需要的人民幣支出最小化。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，至多對沖約80%的預測外幣現金流量。本集團通過外幣遠期合約、外幣期權合約和外匯互換合同的結合來對沖外匯風險。

## 或然負債

於2016年6月30日，本集團為部份買家就購買本集團物業之按揭貸款提供擔保約人民幣83,485.2百萬元(2015年12月31日：約人民幣60,636.2百萬元)。

根據該等擔保的條款，倘該等買家欠付按揭供款，本集團有責任向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團有權接管及擁有相關物業的合法業權。於2016年6月30日的金額中，約人民幣24.3百萬元(2015年12月31日：約人民幣50.9百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣83,460.9百萬元(2015年12月31日：約人民幣60,585.3百萬元)將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證(一般於買家擁有相關物業後三個月內獲取)；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

董事會認為，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2016年6月30日，本集團為本集團某些聯營公司和合營企業之借貸作出擔保的金額約人民幣7,165.3百萬元(2015年12月31日：約人民幣1,781.9百萬元)。

## 資本及房地產開發承擔

於2016年6月30日，本集團在資本性支出活動和房地產開發之承擔約為人民幣82,755.9百萬元(2015年12月31日：約人民幣84,825.3百萬元)。該金額主要來自未來房地產開發項目的合約建築費或其他資本承擔。本集團預期主要以物業預售所得款項，其次以銀行借款及發行公司債券所得款項支付該等承擔。

## 僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2016年6月30日，本集團共僱用約79,967名全職僱員(2015年12月31日：68,150人)。

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、失業保險及住房儲備基金，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。

此外，自2014年以來，本集團在全球招收了261名博士，這一批新招人才將成為本集團未來事業的中流砥柱。

## 業務發展展望

房地產行業作為國民經濟的重要支柱之一，預計在2016年下半年，一方面政府的宏觀經濟刺激措施將繼續發揮效用，城鎮化進程帶來的首次置業以及對高品質住宅的改善需要仍是房地產長期發展的動力；另一方面，房地產行業的競爭將更趨激烈。面對新形勢下行業的分化與整合，本集團將繼續矢志堅持穩健的財務政策和風險控制措施，強化合同銷售及回款，嚴控各項成本及費用支出，以保障經營性現金流和投資回報率的良好表現。同時亦以更審慎、務實策略補充優質土地儲備、優化項目區位佈局，在穩健基礎上關注盈利能力的持續提升，實現高質量的協調發展。展望未來，本公司將積極運用金融化手段以求旗下資產價值的最大化，出售酒店資產或將物業管理業務分拆上市均在研究之中。對於碧桂園而言，中國城鎮化進程遠未結束，本公司將繼續聚焦城鎮化帶來的住宅及相關需求，打造包括物業開發、社區配套、投資與金融在內的三大業務板塊，形成覆蓋客戶全生命周期的資源整合平台。

## 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過程、內部控制及風險管理制度的效用作出獨立檢討、監管審核過程及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及黃曉女士。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)內部控制及風險管理制度及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至2016年6月30日止六個月之未經審核綜合業績。此外，本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港會計師公會所頒佈的《香港審閱準則第2410號》「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」，審閱截至2016年6月30日止六個月未經審核中期業績。

## 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2016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所載的原則並遵守其所有守則條文。

## 標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認其於截至2016年6月30日止六個月內已遵守標準守則所規定的準則。本公司於2016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

於2007年3月20日，本公司當時的股東已採納及批准一項購股權計劃(「購股權計劃」)，年期由採納日期起計十年。董事會可酌情於計劃有效期間內向任何合資格認購本公司股份人士授出購股權，惟須受購股權計劃所規定的條款及細則所限。

於截至2016年6月30日止六個月內，本公司根據購股權計劃之條款向合資格人士共授出6,697,137份購股權，於授予日的公允價值約人民幣17,786,000元。於授出購股權中，2,665,373份購股權根據購股權計劃之條款已失效。

## 員工激勵計劃

為表揚本集團高級管理層及員工(當中不得包括本公司的關連人士)的貢獻，已正式經董事會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持有本公司個人權益，以激勵該等參與人及提升其表現及效率。於截至2016年6月30日止六個月內，本公司概無根據員工激勵計劃自市場購入任何本公司股份，亦無透過其他方式增持任何本公司股份。於截至2016年6月30日止六個月內，董事會分別於2016年3月15日及2016年5月11日決議授出員工激勵計劃下之換股權3,658,545股股份及5,365,064股股份，唯其登記及過戶手續於2016年6月30日尚未完成。截至2016年6月30日止，根據員工激勵計劃累積持有股份總數為107,771,551股(2015年12月31日：107,771,551股)。

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，及於其認為合適及／或需要時，修訂或更換員工激勵計劃及／或採納其他的激勵計劃。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2016年6月30日止六個月內，本公司回購合共320,580,000股本公司股份，全部回購股份已隨之註銷。詳情載列如下：

回購之月份	回購 股份數目	每股價格		價格總額 港元
		最高 港元	最低 港元	
一月	150,947,000	3.02	2.85	446,644,312.40
二月	40,000,000	3.00	2.91	118,564,000.00
三月	7,540,000	3.03	3.00	22,751,000.00
四月	6,384,000	3.00	3.00	19,152,000.00
五月	57,757,000	3.10	2.98	173,987,184.00
六月	57,952,000	3.10	3.03	177,463,890.00

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2016年6月30日止六個月概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 中期股息

董事會宣佈向於2016年9月22日(星期四)(「記錄日期」)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之股東(「合資格股東」)，派發截至2016年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣6.92分(2015年中期股息：人民幣6.48分)。合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部份收取新股份及部份收取現金或全部收取現金方式以收取該建議之中期股息(「以股代息計劃」)。

中期股息以人民幣宣告並將以港元派發。以港元派發中期股息將按2016年9月15日(星期四)至2016年9月22日(星期四)期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港元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建議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預計於2016年10月7日(星期五)或前後寄予合資格股東。預計中期股息單及本公司新股份的股票將於2016年11月4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

為確定合資格股東有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：

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	2016年9月19日(星期一) 下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2016年9月20日(星期二)至 2016年9月22日(星期四) (包括首尾兩天)
記錄日期	2016年9月22日(星期四)

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22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  
莫斌  
總裁及執行董事

香港，2016年8月18日

於本公告日期，執行董事為楊國強先生(主席)、楊惠妍女士(副主席)、莫斌先生(總裁)、朱榮斌先生(聯席總裁)、吳建斌先生(首席財務官)、楊子瑩女士、蘇汝波先生、區學銘先生、楊志成先生、謝樹太先生、宋軍先生、梁國坤先生及蘇柏垣先生；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、黃曉女士、梅文珏先生及楊國安先生。