

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2017年6月30日止六個月中期業績

### 財務摘要

- 截至2017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2,889.1億元，合同銷售面積約3,226萬平方米，同比分別顯著增長131.0%和106.3%。
- 銷售樓款現金回籠約為人民幣2,205.2億元，同比增長109.8%，淨經營性現金流為正。
- 於2017年6月30日，本集團淨借貸比率為37.8%，比2016年12月31日下降10.9個百分點。
- 期內，本集團實現總收入約為人民幣777.4億元，同比增長約35.5%，其中物業開發分部收入約為人民幣744.7億元，同比增長34.4%。
- 本集團毛利約為人民幣171.0億元，同比增長42.1%。
- 本公司股東應佔利潤約為人民幣75.0億元，同比增長39.2%。
- 期內，本集團基本每股盈利為人民幣34.95分，同比增長44.5%。
- 本集團核心淨利潤<sup>1</sup>為人民幣71.9億元，同比增長34.9%。此外，由於本集團提早採納香港財務報告準則第15號，本集團截至2016年12月31日止年度及之前的留存收益有約人民幣31.5億元增長的一次性調整。鑒於此等一次性留存收益增長，董事會宣佈派發中期股息每股人民幣15.02分，同比增長117.1%。

1 剔除稅後投資物業公允價值增加及轉至投資物業之收益、融資活動的匯兌淨損益、提前贖回優先票據的損失及衍生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(「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2017年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

## 業務回顧及展望

截至2017年6月30日止六個月，本集團連同其聯營公司及合營企業合共實現合同銷售約人民幣2,889.1億元，同比增長131.0%，領跑行業。承去年合同銷售超越三千億之勢，碧桂園再次及鋒而試，在去年的飛躍之上再度實現跨越式發展，於本年正式成為一家「財富世界500強」公司。

期內，本集團實現總收入約人民幣777.4億元，毛利約人民幣171.0億元，本公司股東應佔利潤約人民幣75.0億元，同比增長分別達35.5%、42.1%和39.2%。隨著及後已銷售面積進一步交付，未來收入增長可期。

對於時代，碧桂園心存感激。乘改革東風順勢而為，碧桂園迎著浪潮之巔奮發向上。隨著城鎮化的深入以及居民可支配收入的提升，地產行業繼續穩健發展：若按照目標市場計，本集團約50%銷售貢獻來自於瞄準國內一二線城市的項目，另有50%來自於瞄準國內三四線城市的項目，碧桂園廣闊的市場縱深使得本集團能夠在最大程度上抵禦市場波動。對城鎮化的堅定信仰最終讓碧桂園渡過黎明前的等待，在旁人的猶豫中再創佳績。

如今的碧桂園已變得更強，更穩。期內，本集團實現銷售樓款現金回款約人民幣2,205.2億元，淨經營性現金流約人民幣164.2億元，繼2016年後再次實現正淨經營性現金流。於2017年6月30日，本集團淨借貸比率為37.8%，比2016年12月31日下降10.9個百分點；加權平均借貸成本為5.32%，比2016年12月31日下降34個基點；可動用現金約人民幣1,201.3億元，另有約人民幣2,219.7億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。成就長青基業一直是碧桂園不變的追求，穩健運營是碧桂園對資本市場的責任。期望碧桂園能在均好發展的道路繼續全速領跑。

心懷謙卑，領跑才能永不止步。

國內業務的成績不是碧桂園自滿的理由，本集團也在培育新的利潤增長點。本集團與馬來西亞柔佛州政府合資開發的20年長遠城市開發及運營項目——森林城市，廣受海外企業及投資者歡迎。本集團將繼續堅持「以銷定產」的運營策略，根據海外市場反應滾動式地推進項目建設，預計未來將可支撐本集團利潤水平。

地產相關業務也在期內取得長足發展，本集團的物業管理分部簽約管理面積約2.51億平方米，共覆蓋國內27個省的223個城市，合共服務全國約100萬戶業主；期內本集團物業管理及社區相關業務的收入約為人民幣12.08億元，同比增長24.6%；經營利潤約為人民幣2.58億元，同比增長37.3%。本集團正在籌劃該項業務上市，完善房地產產業鏈。

繼往開來，不忘創業初心。

創業艱辛，而當年激情難忘。在堅持住宅開發主業的同時，碧桂園冀以創業者的衝勁和一流企業的穩健來探索房地產商業模式的可能性。碧桂園正以運營商的身份投身產城融合大潮，在全國一線城市周邊致力打造科技小鎮，將高新技術企業產業鏈帶入都市圈，為企業提供配套服務及產業支持，通過物業運營及開發實現自身的長期盈利。

本集團的發展有賴於日漸夯實的管理和人才機制：本集團自2014年10月引入合夥人制度，截至2017年6月30日，共有973個項目參與其中，累計合同銷售額達人民幣4,247億元，本集團擁有行業最優秀的職業經理人團隊，當中包括588位博士。碧桂園已在領跑的道路上整裝待發，準備迎接更加美好的明天。

碧桂園深知房地產行業承載著改善國民居住環境的殷切期盼。作為經營者，碧桂園不會忘記二十多年前的創業初心：打造安全適用、美觀經濟、適銷對路的房子及服務；用心經營，成就一家百年老店，為中國的城鎮化添磚加瓦。這份赤忱和樸實最終能讓碧桂園更為強大，能讓信任碧桂園的持份者收穫更多。

# 中期綜合財務狀況表

	附註	未經審核 2017年6月30日 人民幣千元	經審核 2016年12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		21,798,685	20,877,029
投資物業		9,374,890	9,773,430
無形資產		301,385	239,367
土地使用權		2,518,459	2,536,458
在建物業		60,529,896	52,342,374
於合營企業之投資		9,319,132	7,311,153
於聯營公司之投資		6,078,254	3,873,349
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產		861,063	870,734
衍生金融工具		691,567	1,034,387
貿易及其他應收款	4	6,478,744	55,500
遞延所得稅資產		10,802,790	7,822,313
		<b>128,754,865</b>	<b>106,736,094</b>
<b>流動資產</b>			
在建物業		295,776,820	216,383,252
持作銷售的已落成物業		20,704,809	30,885,254
存貨		2,641,814	2,203,727
貿易及其他應收款	4	183,059,380	117,321,747
合同資產	2	9,932,187	–
預付稅金		25,111,684	14,042,259
受限制現金		10,016,467	11,843,988
現金及現金等價物		110,113,104	84,646,899
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		8,517,270	7,321,236
衍生金融工具		39,280	187,145
		<b>665,912,815</b>	<b>484,835,507</b>
<b>流動負債</b>			
預收客戶賬款		–	192,408,932
合同負債	2	270,042,724	–
貿易及其他應付款	5	234,723,274	151,789,260
證券化安排的收款		6,642,542	7,043,440
當期所得稅負債		16,892,041	15,310,412
優先票據		468,929	–
公司債券		13,311,424	8,207,477
應付股息	10	2,176,743	–
銀行及其他借款		26,847,838	30,512,725
衍生金融工具		97,510	41,762
		<b>571,203,025</b>	<b>405,314,008</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>94,709,790</b>	<b>79,521,499</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>223,464,655</b>	<b>186,257,593</b>

	附註	未經審核 2017年6月30日 人民幣千元	經審核 2016年12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
優先票據		28,100,965	29,264,448
公司債券		24,924,443	29,502,147
銀行及其他借款		62,135,989	38,710,079
遞延政府補助金		235,986	237,445
遞延所得稅負債		13,710,540	6,928,304
衍生金融工具		53,041	—
		<u>129,160,964</u>	<u>104,642,423</u>
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及溢價	6	25,036,232	25,677,217
其他儲備		4,921,361	4,484,042
留存收益		48,444,141	39,967,106
		<u>78,401,734</u>	<u>70,128,365</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>15,901,957</u>	<u>11,486,805</u>
<b>權益總額</b>		<u>94,303,691</u>	<u>81,615,170</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>		<u><u>223,464,655</u></u>	<u><u>186,257,593</u></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	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	3	77,737,754	57,362,492
銷售成本		(60,641,209)	(45,336,521)
<b>毛利</b>		<b>17,096,545</b>	12,025,971
其他收入及收益 — 淨額	7	1,692,966	263,939
投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益		159,480	360,582
營銷及市場推廣成本		(3,337,312)	(1,981,774)
行政開支		(4,038,331)	(1,844,799)
<b>經營利潤</b>		<b>11,573,348</b>	8,823,919
財務收益	8	830,495	269,903
財務費用	8	—	(263,497)
財務收益 — 淨額	8	830,495	6,406
於合營企業及聯營公司稅後利潤所佔份額		6,131	378,899
<b>稅前利潤</b>		<b>12,409,974</b>	9,209,224
所得稅費用	9	(4,036,575)	(3,004,349)
<b>期內利潤</b>		<b>8,373,399</b>	6,204,875
<b>應佔利潤歸屬於：</b>			
— 本公司股東		7,501,432	5,389,583
— 非控制性權益			
永續資本工具		—	871,467
其他非控制性權益		871,967	(56,175)
		871,967	815,292
		<b>8,373,399</b>	6,204,875

未經審核  
截至6月30日止六個月

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>其他綜合收益</b>			
期後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，稅後淨額		32,474	3,975
可被重分類至利得或虧損：			
— 現金流量對沖的遞延(損失)/收益，稅後淨額		(59,604)	25,515
— 對沖的遞延收益/(成本)，稅後淨額		416,268	(300,333)
— 外幣報表折算差異		(174,809)	588,987
<b>期內其他綜合收益，稅後淨額</b>		<b>214,329</b>	<b>318,144</b>
<b>期內綜合收益總額</b>		<b>8,587,728</b>	<b>6,523,019</b>
<b>綜合收益總額歸屬於：</b>			
— 本公司股東		7,776,945	5,755,778
— 非控制性權益			
永續資本工具		—	871,467
其他非控制性權益		810,783	(104,226)
		<b>810,783</b>	<b>767,241</b>
		<b>8,587,728</b>	<b>6,523,019</b>
<b>本公司股東應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣分計)</b>			
基本	11	<b>34.95</b>	24.18
攤薄	11	<b>34.88</b>	24.17
<b>股息</b>			
中期股息	10	<b>3,205,901</b>	1,556,610

## 中期綜合現金流量表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>		
經營活動產生／(所用)的現金	<b>30,065,854</b>	(4,664,463)
已付所得稅	<b>(9,751,699)</b>	(4,400,093)
已付利息	<b>(3,890,084)</b>	(2,618,888)
<b>經營活動產生／(所用)之現金淨額</b>	<b>16,424,071</b>	(11,683,444)
<b>投資活動的現金流量</b>		
收購附屬公司付款，減去收到之現金後的淨額	<b>(2,059,096)</b>	(2,147,843)
出售物業、廠房及設備收到的款項	<b>212,617</b>	155,866
購置物業、廠房及設備支付的款項	<b>(1,559,894)</b>	(1,060,301)
出售投資物業收到的款項	<b>–</b>	52,254
投資物業付款	<b>(11,061)</b>	(14,421)
購置無形資產	<b>(4,186)</b>	(7,476)
購置土地使用權	<b>(16,720)</b>	(8,331)
對合營企業的投資	<b>(1,721,045)</b>	(1,930,756)
對聯營公司的投資	<b>(865,106)</b>	(488,044)
收購股權預付款項	<b>(5,773,244)</b>	–
給予第三方貸款	<b>(1,066,960)</b>	(30,500)
衍生金融工具結算支付	<b>(145,890)</b>	–
處置附屬公司收款，減去處置之現金後的淨額	<b>(188,030)</b>	(336,457)
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	<b>–</b>	(265,537)
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	<b>(2,013,034)</b>	–
出售以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	<b>816,000</b>	–
關聯方及第三方償還貸款	<b>561,210</b>	775,971
已收利息	<b>405,540</b>	269,903
<b>投資活動所用之現金淨額</b>	<b>(13,428,899)</b>	(5,035,672)

未經審核  
截至6月30日止六個月

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>融資活動的現金流量</b>			
非控制性權益的出資額		<b>1,483,029</b>	1,933,548
回購股份	6	<b>(640,985)</b>	(809,520)
控制情況不變時處置附屬公司權益所得		<b>147,730</b>	12,000
取得附屬公司額外權益支出		<b>(1,250)</b>	(128,256)
公司債券發行		-	7,960,000
永續資本工具資本返還		-	(2,928,000)
證券化安排的收款		-	6,211,000
銀行及其他借款所得		<b>39,898,033</b>	18,306,798
銀行和其他借款歸還		<b>(17,944,887)</b>	(18,751,237)
支付永續資本工具股息		-	(616,749)
證券化安排的收款歸還		<b>(390,000)</b>	-
<b>融資活動產生之現金淨額</b>		<b>22,551,670</b>	11,189,584
<b>現金及現金等價物的淨增加／(減少)</b>		<b>25,546,842</b>	(5,529,532)
現金及現金等價物期初餘額		<b>84,646,899</b>	36,240,752
現金及現金等價物的匯兌(損失)／收益		<b>(80,637)</b>	89,024
<b>現金及現金等價物期末餘額</b>		<b>110,113,104</b>	30,800,244

# 中期財務資料附註

## 1 會計政策和披露變更

- (a) 於2017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) 本集團於2016年1月1日提早採納了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」)，於2017年1月1日提早採納了香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」(「香港財務報告準則第15號」)。

下列是已公佈的與本集團相關但在2017年1月1日開始的財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改及詮釋，而本集團並無提早採納：

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第2號(修改)	股權支付的分類與計量	2018年1月1日
香港財務報告準則第4號(修改)	保險合同	2018年1月1日
香港(國際財務報告解釋公告) 第22號	外幣交易和預付/預收對價	2018年1月1日
香港會計準則第40號(修改)	投資物業轉讓	2018年1月1日
香港會計準則第28號(修改)	在聯營和合營企業的投資	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告解釋公告) 第23號	所得稅處理的不確定性	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及詮釋對本集團綜合財務報表的影響。

- (c) 本集團選擇在2017年度提早採納香港會計師公會發佈的香港財務報告準則第15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。自2017年1月1日起，集團對收入採用下列會計政策，應用香港財務報告準則第15號的財務報表影響在附註2列示。

收入在當資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。如果集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 集團履約過程中，客戶同時收到且消耗由集團履約所帶來的經濟利益；或
- 創建和增強由客戶控制的資產；或
- 集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且集團在整個合同期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的該時點確認。

已完成履約義務的進度的計量基於下列能夠最佳描述集團完成履約義務表現的其中一種方法：

- 直接計量集團已向客戶轉移的價值；或
- 按集團為完成履約義務而發生的支出或投入。

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發的銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且集團已獲得現時收款權並很可能收回對價時確認。

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合同，合同的交易價格因包含重大融資成分的影響而進行調整。

為獲得合同而產生的增量成本如果預計可收回，則作為合同資產資本化，隨著相關合同的收入確認而進行攤銷。

## 2 提早採納香港財務報告準則第15號

根據上述附註1(c)的解釋，集團自2017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15號，導致了會計政策的改變和綜合財務報表確認金額的調整。依據香港財務報告準則第15號的過渡性條款，集團未重述比較期間數據。

採用香港財務報告準則第15號改變了會計政策，其取代了香港會計準則第18號「收入」（「香港會計準則第18號」）和香港會計準則第11號「建造合同」（「香港會計準則第11號」）中涉及收入和成本的確認、分類和計量。

應用香港財務報告準則第15號的影響如下：

### 合同資產和負債的列示

重分類於2017年1月1日起進行，以符合香港財務報告準則第15號所用的術語：

- 與房地產開發活動有關的按進度結算的合同負債在以往年度列示為預收客戶賬款。
- 與建築活動有關的合同資產在以往年度列示為貿易及其他應收款 — 合約工程的應收客戶款項。

### 房地產開發活動的會計處理

在以往年度的報告期間，當銷售合同的重要風險和報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認房地產開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有權就累計至今已完成的履約部分收取款項。本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。

計入損益的累計確認收入超過向客戶累計收取的款項的差額確認為合同資產。

向客戶累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合同負債。

## 合同成本的會計處理

在應用香港財務報告準則第15號後，為獲得合同而直接產生的印花稅和銷售佣金如果預計可收回，則作為合同資產資本化。

- (a) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號和香港會計準則第11號，本集團的財務狀況由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	2017年1月1日			
	以前年度列示 人民幣千元	根據香港 財務報告準則 第15號重分類 人民幣千元	根據香港 財務報告準則 第15號調整 人民幣千元	重述 人民幣千元
綜合財務狀況表(摘錄)				
在建物業	268,725,626	–	(8,949,148)	259,776,478
貿易及其他應收款	117,377,247	(667,059)	(2,201,476)	114,508,712
合同資產	–	667,059	6,089,288	6,756,347
預收客戶賬款	192,408,932	(167,885,253)	(24,523,679)	–
貿易及其他應付款	151,789,260	–	12,197,462	163,986,722
合同負債	–	167,885,253	1,996,785	169,882,038
遞延所得稅負債	6,928,304	–	1,680,286	8,608,590
留存收益	39,967,106	–	3,152,346	43,119,452
非控制性權益	11,486,805	–	435,464	11,922,269

- (b) 對比於在香港財務報告準則第15號應用之前生效的香港會計準則第18號和香港會計準則第11號，本集團當期的財務報表科目由於應用香港財務報告準則第15號而受到的影響如下：

	2017年6月30日		
	不考慮		
	提早採納香港 財務報告準則 第15號的結果 人民幣千元	提早採納香港 財務報告準則 第15號的影響 人民幣千元	報告結果 人民幣千元
<u>綜合財務狀況表(摘錄)</u>			
在建物業	371,093,991	(14,787,275)	356,306,716
貿易及其他應收款	194,179,983	(4,641,859)	189,538,124
合同資產	–	9,932,187	9,932,187
預收客戶賬款	290,930,455	(290,930,455)	–
貿易及其他應付款	233,543,945	1,179,329	234,723,274
合同負債	–	270,042,724	270,042,724
遞延所得稅負債	10,420,861	3,289,679	13,710,540
留存收益	42,538,049	5,906,092	48,444,141
非控制性權益	14,886,273	1,015,684	15,901,957

	截至2017年6月30日止六個月		
	不考慮		
	提早採納香港 財務報告準則 第15號的結果 人民幣千元	提早採納香港 財務報告準則 第15號的影響 人民幣千元	報告結果 人民幣千元
<u>綜合全面收益表(摘錄)</u>			
收入	62,987,757	14,749,997	77,737,754
銷售成本	(51,015,016)	(9,626,193)	(60,641,209)
營銷及市場推廣成本	(3,120,249)	(217,063)	(3,337,312)
行政開支	(4,074,949)	36,618	(4,038,331)
所得稅費用	(2,427,182)	(1,609,393)	(4,036,575)

<u>綜合現金流量表(摘錄)</u>			
<u>經營活動的現金流量</u>			
— 期間利潤	5,039,433	3,333,966	8,373,399
營運資本變化			
— 在建物業及持作銷售的已落成物業	(61,836,351)	14,787,275	(47,049,076)
— 合同資產	–	(9,932,187)	(9,932,187)
— 合同負債	–	59,590,642	59,590,642
— 預收客戶賬款	80,478,373	(80,478,373)	–
— 貿易及其他應收款	(63,555,374)	4,641,859	(58,913,515)
— 貿易及其他應付款	77,582,693	1,179,329	78,762,022

(c) 合同資產的明細列示如下：

	2017年6月30日 人民幣千元	2017年1月1日 人民幣千元
與出售及建造物業相關合同資產	4,718,333	3,328,104
與其他建築合同相關合同資產	1,001,343	667,059
為獲得合同的成本	4,212,511	2,761,184
	<u>9,932,187</u>	<u>6,756,347</u>
合同資產總計	<u>9,932,187</u>	<u>6,756,347</u>

### 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。

執行董事從以下五個分部評估集團的經營業績：

- 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與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納入考慮，同時將於合營企業及聯營公司稅後利潤所佔份額納入考慮。

分部資產主要包含物業、廠房及設備，無形資產，土地使用權，投資物業，合同資產，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和衍生金融工具。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括優先票據，公司債券，證券化安排的收款，銀行及其他借款，當期所得稅負債，遞延所得稅負債和衍生金融工具。

資本支出主要包含物業、廠房及設備，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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
房地產開發活動下出售及建造物業	74,474,618	55,406,431
提供其他建築、裝修及裝飾服務	1,105,801	192,326
租金收入	76,167	52,771
提供物業管理服務	1,207,814	969,036
提供酒店服務	873,354	741,928
	<u>77,737,754</u>	<u>57,362,492</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2017年6月30日止六個月</b>						
分部收入	74,474,618	10,063,617	76,167	1,414,934	910,999	86,940,335
在某一時點確認	59,724,621	–	–	–	–	59,724,621
在一段時間內確認	14,749,997	10,063,617	76,167	1,414,934	910,999	27,215,714
分部間收入	–	(8,957,816)	–	(207,120)	(37,645)	(9,202,581)
收入(來源於外部客戶)	74,474,618	1,105,801	76,167	1,207,814	873,354	77,737,754
物業、廠房及設備，無形資產， 土地使用權的折舊和攤銷	234,110	14,073	–	7,212	327,995	583,390
為獲取與客戶之間的合同而 產生的增量成本的攤銷	180,445	–	–	–	–	180,445
分部業績	<u>11,253,927</u>	<u>91,574</u>	<u>194,474</u>	<u>257,486</u>	<u>(75,235)</u>	<u>11,722,226</u>
<b>於2017年6月30日</b>						
抵銷分部間金額後的 總分部資產	<u>735,591,877</u>	<u>12,635,545</u>	<u>9,406,468</u>	<u>2,474,349</u>	<u>13,647,471</u>	<u>773,755,710</u>
資本開支	<u>959,173</u>	<u>13,580</u>	<u>11,061</u>	<u>15,330</u>	<u>596,032</u>	<u>1,595,176</u>
抵銷分部間金額後的 總分部負債	<u>492,139,215</u>	<u>10,333,803</u>	<u>34,287</u>	<u>1,405,435</u>	<u>1,089,244</u>	<u>505,001,984</u>
<b>截至2016年6月30日止六個月</b>						
分部收入	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	260,837	13,031	–	12,688	184,195	470,751
分部業績	<u>8,695,592</u>	<u>46,770</u>	<u>417,005</u>	<u>187,498</u>	<u>(123,269)</u>	<u>9,223,596</u>
<b>於2016年12月31日</b>						
抵銷分部間金額後的 總分部資產	<u>538,238,604</u>	<u>10,581,790</u>	<u>9,784,491</u>	<u>2,236,630</u>	<u>13,494,271</u>	<u>574,335,786</u>
資本開支	<u>1,389,217</u>	<u>18,823</u>	<u>107,035</u>	<u>23,089</u>	<u>1,033,103</u>	<u>2,571,267</u>
抵銷分部間金額後的 總分部負債	<u>335,241,443</u>	<u>6,838,329</u>	<u>12,768</u>	<u>1,378,201</u>	<u>964,896</u>	<u>344,435,637</u>

於2017年6月30日，房地產開發分部及物業管理分部資產分別包括金額為人民幣15,375,782,000元(2016年12月31日：人民幣11,184,502,000元)及人民幣21,604,000元(2016年12月31日：無)的以權益法核算的對合營企業和聯營公司的投資。

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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
總分部業績	11,722,226	9,223,596
衍生金融工具公允價值變動	(168,221)	(42,792)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產變動收益	25,474	22,014
財務收益—淨額	830,495	6,406
稅前利潤	<u>12,409,974</u>	<u>9,209,224</u>

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	2017年6月30日 人民幣千元	2016年12月31日 人民幣千元
抵銷分部間金額後總分部資產	773,755,710	574,335,786
遞延所得稅資產	10,802,790	7,822,313
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	861,063	870,734
衍生金融工具	730,847	1,221,532
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	8,517,270	7,321,236
<b>總資產</b>	<u>794,667,680</u>	<u>591,571,601</u>
抵銷分部間金額後總分部負債	505,001,984	344,435,637
應付股息	2,176,743	—
遞延所得稅負債	13,710,540	6,928,304
當期所得稅負債	16,892,041	15,310,412
證券化安排的收款	6,642,542	7,043,440
銀行及其他借款	88,983,827	69,222,804
優先票據	28,569,894	29,264,448
公司債券	38,235,867	37,709,624
衍生金融工具	150,551	41,762
<b>總負債</b>	<u>700,363,989</u>	<u>509,956,431</u>

#### 4 貿易及其他應收款

	2017年6月30日 人民幣千元	2016年12月31日 人民幣千元
列作流動資產		
— 應收賬款 — 淨額 (附註(a))	16,805,150	13,673,129
— 其他應收款項 — 淨額 (附註(b))	138,870,618	84,989,714
— 提供給第三方貸款	1,819,851	1,969,159
— 預付土地款	15,524,628	6,820,629
— 其他預付款項	10,039,133	9,869,116
	<u>183,059,380</u>	<u>117,321,747</u>
列作非流動資產		
— 提供給第三方貸款	705,500	55,500
— 收購股權預付款項	5,773,244	—
	<u>6,478,744</u>	<u>55,500</u>
	<u>189,538,124</u>	<u>117,377,247</u>

(a) 應收賬款的明細列示如下：

	2017年6月30日 人民幣千元	2016年12月31日 人民幣千元
應收賬款	16,874,737	13,728,684
減：減值準備	(69,587)	(55,555)
應收賬款 — 淨額	<u>16,805,150</u>	<u>13,673,129</u>

應收賬款之來源主要為物業銷售。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：

	2017年6月30日 人民幣千元	2016年12月31日 人民幣千元
90天以內	15,382,771	12,003,625
超過90天至180天以內	679,786	714,221
超過180天至365天以內	367,857	490,522
超過365天	444,323	520,316
	<u>16,874,737</u>	<u>13,728,684</u>

於2017年6月30日及2016年12月31日，應收賬款主要以人民幣計價。

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信貸虧損。於2017年6月30日，對應收賬款確認了人民幣69,587,000元的減值準備(2016年12月31日：人民幣55,555,000元)。

由於本集團的客戶數量眾多，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：

	2017年6月30日 人民幣千元	2016年12月31日 人民幣千元
應收關聯方款項	33,683,845	17,568,947
土地競買及其他保證金	30,389,977	14,292,195
合約工程的應收客戶款項	-	667,059
其他(i)	75,421,479	52,909,399
	<u>139,495,301</u>	<u>85,437,600</u>
減：減值準備	(624,683)	(447,886)
其他應收款項 — 淨額	<u>138,870,618</u>	<u>84,989,714</u>

(i) 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，這些款項乃免息，無抵押及經需求即歸還。

## 5 貿易及其他應付款

	2017年6月30日 人民幣千元	2016年12月31日 人民幣千元
應付賬款(附註(a))	98,706,501	76,074,204
其他應付款項(附註(b))	107,527,739	61,422,617
其他應付稅項	23,409,699	8,211,358
應付職工薪酬	4,524,293	5,683,591
應計費用	555,042	397,490
	<u>234,723,274</u>	<u>151,789,260</u>

(a) 主要根據發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	2017年6月30日 人民幣千元	2016年12月31日 人民幣千元
90天內	83,787,038	63,517,129
超過90天及180天以內	11,058,195	9,412,965
超過180天及365天以內	2,537,659	1,876,190
超過365天	1,323,609	1,267,920
	<u>98,706,501</u>	<u>76,074,204</u>

(b) 其他應付款項主要包括物業購買方預付保證金和應付本集團若干合營企業及聯營公司，及對附屬公司、合營企業及聯營公司其他股東的款項，以及收購附屬公司、合營企業及聯營公司的尚未支付對價，這些款項乃免息，無抵押及經需求即歸還。

## 6 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股 面值的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
法定 於2016年1月1日， 2016年12月31日及 2017年6月30日， 每股面值港幣0.10元	<u>100,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>				
已發行及繳足股款						
於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	–	–	–	–	(3,535,394)	(3,535,394)
註銷股份	<u>(981,277,000)</u>	<u>(98,128)</u>	<u>(84,486)</u>	<u>(3,046,223)</u>	<u>3,130,709</u>	<u>–</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	21,606,742,782	2,160,674	2,032,379	24,429,759	(784,921)	25,677,217
回購股份(附註(a))	–	–	–	–	(640,985)	(640,985)
註銷股份	<u>(266,121,000)</u>	<u>(26,612)</u>	<u>(23,690)</u>	<u>(1,021,980)</u>	<u>1,045,670</u>	<u>–</u>
於2017年6月30日	<u>21,340,621,782</u>	<u>2,134,062</u>	<u>2,008,689</u>	<u>23,407,779</u>	<u>(380,236)</u>	<u>25,036,232</u>

### (a) 回購股份

於截至2017年6月30日止六個月期間，本集團回購了161,345,000股本公司股票。為回購該等股份支付的款項共計為人民幣640,985,000元，該部分款項已從本公司股東應佔權益中扣除。

## 7 其他收入及收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
其他收入		
– 品牌管理收入	<b>199,535</b>	–
– 向客戶預收的按金的罰沒收入	<b>30,752</b>	47,520
– 政府補助	<b>12,642</b>	86,702
	<u><b>242,929</b></u>	<u>134,222</u>
其他收益／(損失)		
– 負商譽產生的收益	<b>1,263,470</b>	22,430
– 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產變動收益	<b>25,474</b>	22,014
– 處置物業、廠房及設備的收益／(損失)	<b>9,254</b>	(7,643)
– 衍生金融工具公允價值變動	<b>(168,221)</b>	(42,792)
– 其他	<b>320,060</b>	135,708
	<u><b>1,450,037</b></u>	<u>129,717</u>
其他收入及收益 — 淨額	<u><b>1,692,966</b></u>	<u>263,939</u>

## 8 財務收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
財務收益：		
– 短期銀行存款的利息收益	405,540	269,903
– 融資活動的淨匯兌收益	424,955	–
	<u>830,495</u>	<u>269,903</u>
財務費用：		
– 利息費用：		
– 銀行及其他借款	(2,301,635)	(1,850,511)
– 優先票據	(1,017,270)	(813,081)
– 公司債券	(895,349)	(483,159)
– 證券化安排的收款	(155,325)	–
	<u>(4,369,579)</u>	<u>(3,146,751)</u>
減：資本化於合資格資產	4,369,579	3,146,751
	–	–
– 融資活動的淨匯兌虧損	–	(380,771)
減：資本化於合資格資產	–	117,274
	–	<u>(263,497)</u>
財務收益 — 淨額	<u>830,495</u>	<u>6,406</u>

## 9 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
當期所得稅		
– 企業所得稅	2,663,747	2,131,312
– 土地增值稅(附註(c))	1,504,896	827,405
	<u>4,168,643</u>	<u>2,958,717</u>
遞延所得稅		
– 企業所得稅	(276,068)	(27,868)
– 未付分紅預提所得稅(附註(d))	144,000	73,500
	<u>(132,068)</u>	<u>45,632</u>
	<u>4,036,575</u>	<u>3,004,349</u>

(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(2016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。

## 10 股息

於2017年8月22日，董事會宣佈以現金形式派發截至2017年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣15.02分，總計人民幣3,205,901,000元(2016年中期股息：每股人民幣6.92分，總計人民幣1,556,610,000元)。該中期股息未在本中期財務資料中確認為負債。

於2017年5月18日舉行之本公司股東周年大會中，已表決通過派發2016年度每股人民幣10.20分(等值於港幣11.56分)之末期股息決議，總計人民幣2,176,743,000元，此事項已考慮了回購本公司股份的影響。該項股息已於2017年7月以現金發放。

## 11 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(附註6)。

	截至6月30日止六個月	
	2017年	2016年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	7,501,432	5,389,583
已發行普通股的加權平均數(千股)	21,461,702	22,289,163
每股盈利 — 基本(每股人民幣分)	<u>34.95</u>	<u>24.18</u>

### (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(釐定為本公司股份的年度平均市價)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	
	2017年	2016年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	7,501,432	5,389,583
已發行普通股的加權平均數(千股)	21,461,702	22,289,163
調整 — 購股權及獎勵股份(千股)	42,138	12,154
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(千股)	<u>21,503,840</u>	<u>22,301,317</u>
每股盈利 — 攤薄(每股人民幣分)	<u>34.88</u>	<u>24.17</u>

## 12 期後事項

於2017年7月25日和2017年8月16日，本公司完成優先票據的發行，發行金額分別為600,000,000美元和100,000,000美元。該等優先票據票面利率為每年4.75%，每半年即於1月25日和7月25日支付利息，如不提前贖回將於2022年7月25日到期。

# 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。2017年上半年，本集團的收入約為人民幣77,737.8百萬元，較2016年同期的約人民幣57,362.5百萬元增加約35.5%。本集團95.8%的收入來自物業銷售(2016年同期：96.6%)，4.2%來自其他分部(2016年同期：3.4%)。

### 房地產開發

2017年上半年，得益於持續的合同銷售增長、嚴控工程管理及按時交付樓盤，本集團房地產開發收入保持增長。2017年上半年，來自房地產開發的收入由2016年同期的約人民幣55,406.4百萬元上升34.4%至約人民幣74,474.6百萬元。截至2017年6月30日止六個月的已交付物業所確認收入的平均銷售價格約每平方米人民幣6,900元，對比2016年同期的約每平方米人民幣6,228元有所提高。

### 建築、裝修及裝飾

建築、裝修及裝飾的對外收入由2016年上半年的約人民幣192.3百萬元上升475.0%至2017年同期的約人民幣1,105.8百萬元，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增加。

### 物業管理

本集團的物業管理及社區相關業務也正助力利潤增長。於2017年6月30日，本集團的物業管理分部簽約管理面積約2.51億平方米，共覆蓋國內27個省的223個城市，合共服務全國約100萬戶業主。

2017年上半年，本集團物業管理及社區相關業務的收入約為人民幣1,207.8百萬元，同比增長24.6%，經營利潤約為人民幣257.5百萬元，同比增長37.3%。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2016年上半年的約人民幣741.9百萬元增加17.7%至2017年同期的約人民幣873.4百萬元，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2016年上半年的約人民幣52.8百萬元增加44.3%至2017年同期的約人民幣76.2百萬元。本集團2017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人民幣159.5百萬元，對比2016年同期的約人民幣360.6百萬元下降55.8%。於2017年6月30日，本集團投資物業對應公允價值約人民幣9,374.9百萬元，包含已竣工的部份約人民幣8,046.8百萬元，以及在建中的部份約人民幣1,328.1百萬元。

## 財務收益 — 淨額

於2017年上半年，本集團錄得淨財務收益約人民幣830.5百萬元，而2016年同期錄得淨財務收益約人民幣6.4百萬元。2017年上半年的利息費用約人民幣4,369.6百萬元，而2016年同期利息費用約為人民幣3,146.8百萬元，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。淨財務收益包括人民幣升值帶來的匯兌收益約人民幣425.0百萬元，以及短期銀行存款的利息收益約人民幣405.5百萬元。

## 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2016年上半年的約人民幣5,389.6百萬元上升約39.2%至2017年同期的約人民幣7,501.4百萬元。

於2017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、融資活動的匯兌淨損益、提前贖回優先票據的損失、衍生金融工具公允價值變動之後的核心淨利潤達到約人民幣7,189.3百萬元，較2016年上半年核心淨利潤約人民幣5,327.4百萬元增長約34.9%。

## 中期股息

由於提早採納香港財務報告準則第15號的影響，本集團於2017年1月1日的權益中的留存收益期初餘額增加了人民幣3,152.3百萬元。鑒於上述提到的本集團留存收益的一次性增長，董事提議本期派發更多中期股息。本集團宣告或派發的股息(含中期股息)取決於多項因素，因此我們並不保證未來發放同樣比例或同樣金額的中期股息。

## 流動資金、財務及資本資源

於2017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120,129.6百萬元(2016年12月31日：約人民幣96,490.9百萬元)。於2017年6月30日，本集團88.5%(2016年12月31日：93.8%)的現金及銀行存款以人民幣計值，11.5%(2016年12月31日：6.2%)以其他貨幣(主要是美元、港幣和林吉特)計值。

於2017年6月30日，受限制現金的賬面值約為人民幣10,016.5百萬元(2016年12月31日：約人民幣11,844.0百萬元)。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2017年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣94,709.8百萬元(2016年12月31日：約人民幣79,521.5百萬元)。於2017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2016年12月31日的約1.2一致。

於2017年6月30日，本集團的銀行及其他借款、優先票據和公司債券分別約為人民幣88,983.8百萬元、人民幣28,569.9百萬元和人民幣38,235.9百萬元(2016年12月31日：分別約人民幣69,222.8百萬元、約人民幣29,264.4百萬元和約人民幣37,709.6百萬元)。

銀行及其他借款當中，約人民幣26,847.8百萬元、人民幣59,499.0百萬元和人民幣2,637.0百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2016年12月31日：分別約人民幣30,512.7百萬元、人民幣36,195.5百萬元和人民幣2,514.6百萬元)。於2017年6月30日及2016年12月31日，大部份銀行及其他借款均以本集團的若干土地使用權和物業作抵押或由本集團擔保。

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))除以總權益計算。本集團淨借貸比率由2016年12月31日的約48.7%下降至2017年6月30日的約37.8%。

## 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。

### 海外投資風險

本集團目前在數個海外國家開展項目，由於國際經濟及政治形勢紛繁複雜，在不同國家開展業務會涉及一定的特有風險，例如經濟和政治不穩定、外匯管制、主權債務危機、經營權監管等。本集團密切監控這些風險和環境的變化，盡早採取應對措施，減少對業務的潛在影響。

### 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2017年6月30日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為5.32%，對比2016年12月31日下降34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計值，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，部分對沖預測外幣現金流量。本集團通過遠期外匯合同、外匯期權合同、交叉貨幣互換合同和外匯結構性衍生金融合同的結合來對沖外匯風險。

## 擔保

於2017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219,761.1百萬元(2016年12月31日：約人民幣127,502.7百萬元)。

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。於2017年6月30日，約人民幣219,761.1百萬元(2016年12月31日：約人民幣127,502.7百萬元)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2017年6月30日，本集團為本集團的合營企業和聯營公司的若干借貸作出擔保的金額約人民幣22,325.5百萬元(2016年12月31日：約人民幣18,617.4百萬元)。

## 僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2017年6月30日，本集團共僱用約107,607名全職僱員(2016年12月31日：94,450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588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，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。預計在2017年下半年，一方面政府將會通過「因城施策去庫存」政策以加強房地產市場的分類調控；另一方面房地產行業的競爭將更趨激烈，行業整合加強，市場將進一步分化。面對行業的新形勢，本集團將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，針對中國城鎮化的不同階段制定相應的投資組合，捕捉各類市場需求，在穩健基礎上根據市場情況靈活調適，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，本公司將挖掘房地產價值鏈內業務及資產價值，實現公司價值的最大化，物業管理業務的分拆上市亦已在2016年向中國證監會遞交申報資料。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、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2017年6月30日止六個月之未經審核中期業績。此外，本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》審閱本集團截至2017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2017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，因董事會主席(亦為本公司提名委員會、企業管治委員會及執行委員會主席)有其他重要事務而未能出席本公司於2017年5月18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守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至2017年6月30日止六個月內已遵守標準守則下關於證券交易之所需標準。本公司於2017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(「股東」)已批准及採納一項購股權計劃(「**2007年購股權計劃**」)，年期由採納日期起計10年。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2007年購股權計劃所規定的條款及細則所限。

於截至2017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。

鑒於2007年購股權計劃年期屆滿，股東已於2017年5月18日舉行的本公司股東周年大會上批准及採納一項新購股權計劃(「**2017年購股權計劃**」)，年期由採納日期起計10年。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細則所限。

於截至2017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2,895,406股股份的購股權，於授予日的公允價值約為人民幣21,074,000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，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2017年6月30日止六個月內，本公司或其附屬公司概無根據員工激勵計劃自市場購入任何股份，亦無透過其他方式增持任何股份。於2017年6月30日，合計已授出此計劃項下之73,421,469股股份的換股權，唯其登記及過戶手續尚未完成。於2017年6月30日，根據員工激勵計劃累計持有股份總數為107,771,551股(2016年12月31日：107,771,551股)。員工激勵計劃之受託人為貴能企業有限公司(本公司之全資附屬公司)。

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、出售或贖回上市證券

於截至2017年6月30日止六個月內，本公司於聯交所回購合共161,345,000股股份，全部回購股份已隨之被本公司註銷。詳情載列如下：

回購之月份	回購 股份數目	每股股份價格		價格總額 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
一月	138,710,000	4.49	4.05	587,150,813
二月	9,416,000	4.44	4.37	41,338,054
三月	8,780,000	6.98	6.77	60,713,795
四月	4,439,000	6.98	6.91	30,890,557

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2017年6月30日止六個月內概無購買、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2017年9月28日(星期四)(「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」)，以現金形式派發截至2017年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣15.02分(2016年中期股息：人民幣6.92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2017年9月22日(星期五)至2017年9月28日(星期四)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2017年11月10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權利之目的，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	2017年9月22日(星期五)
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	2017年9月25日(星期一) 下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2017年9月26日(星期二)至 2017年9月28日(星期四) (包括首尾兩天)
記錄日期	2017年9月28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  
總裁兼執行董事

香港，2017年8月22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)、楊子瑩女士、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。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、梅文珏先生及楊國安先生。