



碧桂園控股有限公司

COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

股份代號 Stock Code: 2007

2011 中期報告
Interim Report



This report does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy any securities in the United States or any other jurisdiction in which such offer, solicitation or sale would be unlawful prior to registration or qualification under the securities laws of any such jurisdiction. No securities may be offered or sold in the United States absent registration or an applicable exemption from registration requirements. Any public offering of securities to be made in the United States will be made by means of a prospectus. Such prospectus will contain detailed information about the company making the offer and its management and financial statements. No public offer of securities is to be made by the Company in the United States.

本報告僅供參考，並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售建議或招攬購買任何證券的建議，倘根據任何該等司法權區的證券法未進行登記或獲批准而於上述地區進行該建議，招攬或發售即屬違法。未辦理登記手續或未獲適用登記規定豁免前，不得在美國提呈或發售任何證券。凡在美國公開發售任何證券，均須以刊發招股章程的方式進行。該招股章程須載有提出有關發售的公司、其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司不會在美國公開發售任何證券。





目錄

2	公司簡介
3	主席報告
6	項目概覽
7	業務概覽
19	管理層討論與分析
24	權益披露
26	企業管治及其他資料
28	綜合中期資產負債表
30	綜合中期全面收益表
31	綜合中期權益變動表
32	簡明綜合中期現金流量表
33	中期財務資料的選取附註
63	公司資料

公司簡介

碧桂園控股有限公司(「碧桂園」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」；股份代號：2007.HK)是中國具領導地位的綜合性房地產開發商之一。本集團採用集中及標準化的運營模式，業務包含建安、裝修、物業發展、物業管理、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大型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，提升房地產項目的升值潛力。「碧桂園」品牌於2006年獲中華人民共和國(「中國」)工商行政管理局認定為「中國馳名商標」。

碧桂園於2007年4月20日在香港聯合交易所主板上市。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、於2007年9月10日晉身成為恒生綜合指數、恒生中國內地綜合指數及恒生中國內地流通指數成份股。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。

碧桂園自1997年創立以來，一直受惠於中國日趨興旺的經濟發展，並於近年逐步走出廣東省，拓展至全國其他經濟高增長地區。截至2011年6月30日，除廣東省外，碧桂園已於多個策略性挑選地區擁有物業開發項目，包括湖南省、江蘇省、湖北省、遼寧省、安徽省、內蒙古自治區、黑龍江省、重慶直轄市、天津直轄市以及廣西壯族自治區。策略性的拓展進一步鞏固了碧桂園於廣東省的市場領導地位，加強了本集團於國內其他省份的業務發展，並充份體現了碧桂園卓越的項目執行能力及本集團物業開發模式的可複製性。

展望未來，碧桂園將繼續專注於一線城市的近郊及經濟發展潛力高的二、三線城市發展配套完善的高質素物業項目。憑藉獨特的競爭優勢，配合國家發展政策，策略性挑選房地產項目位置，以快速開發和卓越的項目執行力，以及貼近市場需求的新穎產品，加快資產週轉率，將本集團成功的商業模式複製至新的經濟高增長地區，成為具有領先地位及品牌知名度高的大型房地產開發商。



主席報告

摘要

- 截至2011年6月30日止六個月總收入約為人民幣156億元，同比增長約32.9%；確認收入建築面積約為293萬平方米，同比增長約39.6%。
- 權益所有人應佔利潤約為人民幣29億元(包括股份掉期公允價值收益約人民幣125.9百萬元)，同比增長約62.8%。
- 每股盈利約為人民幣17.19分，同比增長約60.4%。

致各位股東：

本人欣然提呈碧桂園控股有限公司(「碧桂園」或「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)截至2011年06月30日止六個月中期業績。

期內，碧桂園積極配合國家政策，應對市場變化，取得了良好的業績。本集團2011年上半年共實現合同銷售金額約人民幣215億元，合同銷售建築面積約343萬平方米，同比分別增長約64%及42%。本集團2011年上半年共實現交樓面積約293萬平方米，同比增長約39.6%。本集團2011年上半年總收入及毛利分別約為人民幣15,641.8百萬元及人民幣5,087.3百萬元，同比分別增長約32.9%及27.5%。權益所有人應佔利潤約為人民幣2,870.6百萬元(已包括因股份掉期所產生的公允價值收益約人民幣125.9百萬元)，同比增長約62.8%。董事會不建議派發截至2011年6月30日止中期股息。

2011年上半年碧桂園有4個全新項目開盤，其中廣東省新開盤項目3個。新項目合同銷售額共約人民幣34億元。本集團的產品開發模式在各新地區得到購房者認可。例如：集團位於江蘇省的第二個項目碧桂園•鳳凰城(句容)於5月15日盛大開盤，推出近2,500套單位，開盤首兩天逾七成(逾1,800套)獲認購，認購金額近人民幣12億元。



主席報告

在「大本營」廣東省，碧桂園2011年上半年業績依然穩健，合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約66%。此外，隨著近兩年來廣東省外新項目的陸續交樓以及項目環境、配套設施的加快完善，董事認為碧桂園的品牌認知度也在這些區域逐步提升，不但幫助了該等新項目收入的不斷上升，也為日後統籌地區長遠發展奠定了良好的基礎。

截至2011年6月30日，本集團共有93個項目處於不同發展階段(其中廣東省項目55個)，已取得國土證之建築面積約5,202萬平方米(其中廣東省佔比約45%)，已取得施工許可證建築面積約1,386萬平方米。

碧桂園期內新盤的熱銷及合同銷售的穩步增長，進一步驗證了其開發模式的可複製性及可持續性，證明了集團高性價比的產品策略受到市場的高度認同，同時也體現了集團積極配合國家政策，致力建設大眾可負擔的優質住宅產品的發展戰略。

在不斷擴展物業開發及銷售的同時，本集團的酒店業務拓廣了非住宅項目業務的經常性收入來源，使得物業收入組合更加多元化。期內酒店業務收入約人民幣323.0百萬元，同比增長約58.5%。截至2011年6月30日，本集團已有5家五星級酒店、13家五星級標準酒店及1家四星級酒店開業，共擁有客房5,827間。本集團的大多數酒店位於物業發展項目內，項目內五星級標準酒店的建立為銷售起到促進作用，提升了地產項目的附加值。本集團已與希爾頓、瑪麗蒂姆等國際酒店管理機構簽訂了酒店管理協議，以進一步挖掘酒店板塊的長期潛在價值。

在內部管理方面，集團在期內將2009年以來的一系列改革措施進一步深化，特別是在把握客戶需求變化、嚴抓產品質量、鼓勵產品創新方面的努力漸見成效。這可以從期內高性價比新產品的推出受到市場普遍歡迎得以見證。此外，項目執行力的加強以及以建立區域管理體系和有效激勵責任制度為基礎的項目管理改革也漸見成效，體現在新項目開發效率及開發質量的不斷提高。

在資本運作方面，本集團在鞏固原有良好的商業銀行合作關係的基礎上，進一步積極探討資本市場融資渠道。2011年2月，本集團再一次成功進入國際資本市場，發行9億美元7年期優先票據，進一步鞏固其流動資金狀況及為其發展提供長線資本。該次發行是今年亞洲房地產企業債券的最大單一交易，獲得大幅超額認購，反映出投資者對本集團經營模式及財務實力的信心。

本公司於2011年5月31日委任楊子瑩女士為本公司執行董事。楊女士於2008年加入本集團擔任主席助理之前，曾在一所著名的國際投資銀行工作，現主要負責本集團財務，包括境外及境內融資。



主席報告

隨著碧桂園項目在全國的發展，本集團也更加重視「碧桂園」的品牌形象。期內，在「給您一個五星級的家」的品牌基礎上，集團提出了「幸福碧桂園」的理念，以高性價比的產品、優美的環境、便捷的交通、完善的配套和周到的服務向碧桂園的客戶提供幸福優居，以不斷完善的內部管理和健康增長的業績表現讓碧桂園的業主、員工、合作夥伴以及投資者體會幸福企業。

展望未來，碧桂園將繼續配合國家發展策略，切合宏觀經濟環境，策略性挑選及開發房地產項目，配合快速開發和卓越的項目執行力，加快資產週轉，為廣大客戶繼續提供更高性價比的物業產品，為社會創造更大價值，為股東帶來理想回報！

致謝

在此，本人謹代表董事會一如既往地感謝本集團的全體管理層及員工，碧桂園成長離不開你們一直以來的辛勤努力與默默耕耘。本集團亦衷心感謝各地方政府對碧桂園的大力支持，令各地項目得以順利展開；並感謝股東、投資者、廣大客戶及業務夥伴給予公司的大力支持與信任。碧桂園全體員工將團結起來，克服困難，以專業的知識及卓越的團隊精神為股東帶來理想回報。

主席

楊國強

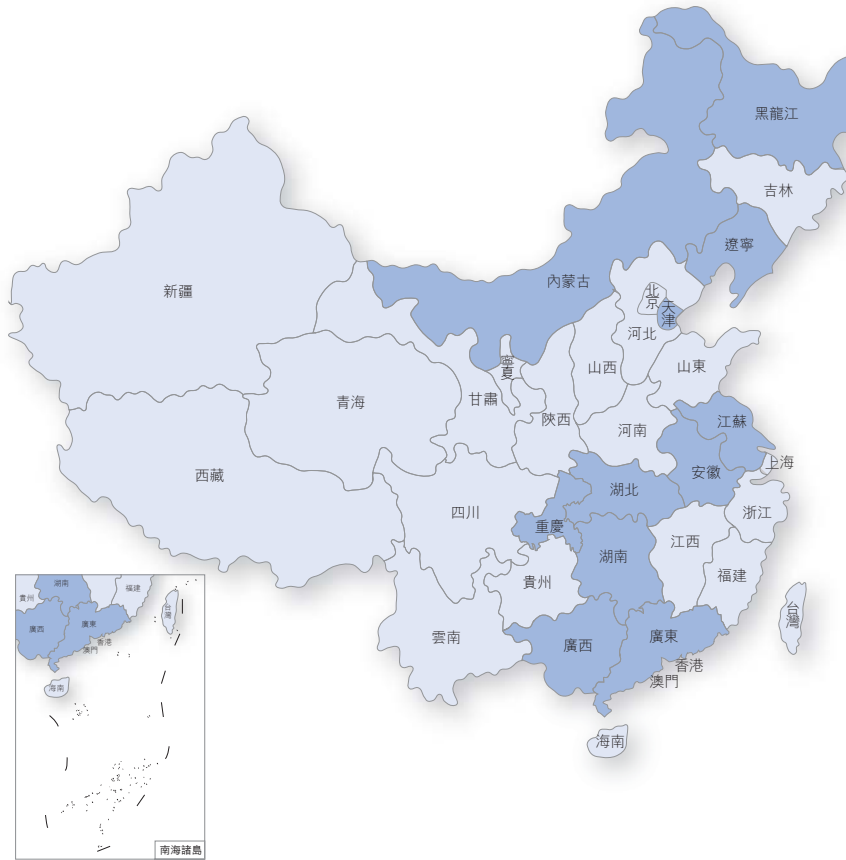
中國廣東省佛山市

2011年8月16日



項目概覽

以下的地圖顯示本集團的93個項目所在的城市位置。



- | | | |
|---|---|---|
| <p>廣東</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 碧桂園東苑 2. 沙灣碧桂園 3. 華南碧桂園 一 一至五期及七期 4. 華南碧桂園 一 六期 5. 荔城碧桂園 6. 碧桂園鳳凰城 7. 南沙碧桂園 8. 假日半島 一 花都 9. 順德碧桂園(含碧桂園西苑) 10. 均安碧桂園 11. 半島碧桂園 12. 高明碧桂園 13. 南海碧桂園 14. 鶴山碧桂園 15. 五邑碧桂園 16. 新會碧桂園 17. 台山碧桂園 18. 陽東碧桂園 19. 肇慶藍領公寓 20. 肇慶碧桂園 21. 韶關碧桂園 22. 惠陽碧桂園 23. 樂昌碧桂園 24. 恩平碧桂園 25. 汕尾碧桂園 26. 韶關碧桂園 • 太陽城 27. 四會碧桂園 28. 茂名碧桂園 29. 陽山碧桂園 30. 碧桂園 • 荔園 31. 肇慶碧桂園 • 山湖城 32. 碧桂園 • 公園1號 33. 碧桂園 • 豪園 34. 碧桂園 • 陽光水岸 35. 假日半島 一 清遠 36. 碧桂園山水桃園 | <ol style="list-style-type: none"> 37. 大朗碧桂園 38. 碧桂園家庭 39. 懷集碧桂園 40. 碧桂園城市花園 41. 碧桂園家庭 42. 德慶碧桂園 43. 雲浮碧桂園 44. 江海碧桂園 45. 新會碧桂園 一 四期 46. 碧桂園 • 十里銀灘 47. 碧桂園 • 清泉城 48. 碧桂園秀麗湖 49. 封開碧桂園 50. 碧桂園 • 山水豪園 51. 容桂碧桂園 52. 碧桂園 • 東江鳳凰城 53. 梅江碧桂園 54. 石樓碧桂園 55. 碧桂園新亞山湖城 <p>廣西</p> <ol style="list-style-type: none"> 56. 北流碧桂園 <p>湖南</p> <ol style="list-style-type: none"> 57. 長沙碧桂園 58. 碧桂園 • 山湖城 59. 益陽碧桂園 60. 瀏陽碧桂園 61. 湘潭碧桂園 62. 張家界碧桂園 63. 碧桂園 • 山水桃園 <p>重慶</p> <ol style="list-style-type: none"> 64. 長壽碧桂園 <p>湖北</p> <ol style="list-style-type: none"> 65. 武漢碧桂園 66. 咸寧碧桂園 | <ol style="list-style-type: none"> 67. 隨州碧桂園 68. 碧桂園 • 溫泉城 69. 荊門碧桂園 <p>江蘇</p> <ol style="list-style-type: none"> 70. 泰州碧桂園 71. 碧桂園 • 鳳凰城 72. 碧桂園凱旋華庭 <p>安徽</p> <ol style="list-style-type: none"> 73. 碧桂園濱湖城 74. 池州碧桂園 75. 黃山碧桂園 76. 蕪湖碧桂園 77. 碧桂園 • 如山湖城 78. 巢湖碧桂園 79. 安慶碧桂園 80. 碧桂園 • 歐洲城 81. 碧桂園 • 城市花園 <p>天津</p> <ol style="list-style-type: none"> 82. 天津碧桂園 83. 天津塘沽區寫字樓 <p>遼寧</p> <ol style="list-style-type: none"> 84. 瀋陽碧桂園 85. 碧桂園 • 鳳凰城 86. 碧桂園 • 太陽城 87. 碧桂園 • 銀河城 88. 海城碧桂園 89. 碧桂園 <p>內蒙古</p> <ol style="list-style-type: none"> 90. 滿洲里碧桂園 91. 興安盟碧桂園 92. 通遼碧桂園 <p>黑龍江</p> <ol style="list-style-type: none"> 93. 綏化碧桂園 |
|---|---|---|



業務概覽

業務概覽

截至2011年6月30日，本集團擁有93個處於不同發展階段的項目，其中55個項目位於廣東省內，包括12個位於廣州市、9個位於佛山市、10個位於江門市、1個位於陽江市、3個位於韶關市、7個位於肇慶市、2個位於惠州市、1個位於汕尾市、1個位於茂名市、4個位於清遠市、1個位於雲浮市、1個位於東莞市、1個位於河源市、1個位於梅州市及1個位於中山市。另外38個項目位於其他省及地區，包括湖南省長沙市4個、益陽市1個、張家界1個、湘潭1個，湖北省武漢市1個、咸寧市2個、隨州市1個、荊門市1個，江蘇省泰州市1個、鎮江1個、無錫1個，安徽省巢湖市3個、滁州2個、安慶、池州、黃山、蕪湖各1個，遼寧省瀋陽市5個、鞍山市1個，內蒙古自治區呼倫貝爾市、興安盟、通遼市各1個，黑龍江綏化市1個、重慶直轄市1個、天津直轄市2個、廣西壯族自治區玉林市1個。

截至2011年6月30日，本集團的93個項目中已竣工總建築面積為25,079,070平方米，在建總建築面積為14,646,729平方米，持作未來發展土地的總建築面積為35,702,973平方米。

物業管理

本公司會透過名下全資擁有的物業管理子公司，即廣東碧桂園物業管理有限公司（「廣東管理公司」），向本集團開發的每個項目的住戶提供售後物業管理和服務。

於2011年6月30日，本集團擁有約14,486名員工服務於其79家物業管理分公司。本集團銳意繼續向物業買家提供優質的綜合售後物業管理和服務，包括公共安全和公共秩序的協助管理、公共設施保養、公共區域清潔、家居助理、園藝及景觀、區內的穿梭巴士營運和其他客戶服務。本集團以優質的服務在市場上建立了良好的聲譽，例證之一廣東管理公司已獲建設部認定為一級物業管理公司，是中國物業管理公司的最高資質級別。

酒店管理

本集團已開發及目前經營的酒店包括五星級酒店5家及四星級酒店1家，以及按《旅遊飯店星級的劃分與評定》的五星級標準建造的酒店13家。此外，本集團還有按《旅遊飯店星級的劃分與評定》五星級標準在建的酒店20家。



業務概覽

截至2011年6月30日，本集團酒店物業的發展狀況如下：

酒店名稱	所處項目	實際／*預期		星級 ⁽¹⁾
		開幕日期	房間數目	
順德碧桂園度假村	廣東省佛山 順德碧桂園	2000年2月	152	四星級(已開業)
廣州碧桂園鳳凰城酒店	廣東省廣州 碧桂園鳳凰城	2003年11月	573	五星級(已開業)
清遠市碧桂園假日半島酒店	廣東省清遠市清遠 碧桂園假日半島	2004年12月	201	五星級(已開業)
鶴山碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 鶴山碧桂園	2005年7月	280	五星級(已開業)
陽江碧桂園鳳凰酒店	廣東省陽江 陽東碧桂園	2007年5月	342	五星級(已開業)
台山碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 台山碧桂園	2007年11月	337	五星級(已開業)
五邑碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 五邑碧桂園	2005年12月	95	按五星級標準(已開業)
長沙威尼斯酒店	湖南省長沙 長沙碧桂園	2007年10月	343	按五星級標準(已開業)
肇慶碧桂園鳳凰酒店	廣東省肇慶 肇慶碧桂園	2009年2月	285	按五星級標準(已開業)
新會碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 新會碧桂園	2009年3月	374	按五星級標準(已開業)
高明碧桂園鳳凰酒店	廣東省佛山 高明碧桂園	2009年11月	337	按五星級標準(已開業)
碧桂園鳳凰溫泉酒店	湖北省咸寧 碧桂園•溫泉城	2009年11月	335	按五星級標準(已開業)
重慶碧桂園鳳凰酒店	重慶長壽 長壽碧桂園	2010年9月	336	按五星級標準(已開業)
荊門碧桂園鳳凰酒店	湖北省荊門 荊門碧桂園	2010年10月	138	按五星級標準(已開業)



業務概覽

酒店名稱	所處項目	實際／*預期		星級 ⁽¹⁾
		開幕日期	房間數目	
蕪湖碧桂園瑪麗蒂姆酒店	安徽省蕪湖 蕪湖碧桂園	2010年12月	602	按五星級標準(已開業)
武漢碧桂園鳳凰酒店	湖北省武漢 武漢碧桂園	2011年1月	334	按五星級標準(已開業)
濱湖城鳳凰酒店	安徽省巢湖中廟 碧桂園濱湖城	2011年1月	337	按五星級標準(已開業)
黃山碧桂園鳳凰酒店	安徽省黃山 黃山碧桂園	2011年3月	376	按五星級標準(已開業)
瀋陽碧桂園假日酒店	遼寧省瀋陽 瀋陽碧桂園	2011年5月	50	按五星級標準(已開業)
安慶碧桂園鳳凰酒店 ⁽²⁾	安徽省安慶 安慶碧桂園	2011年*	334	按五星級標準(試業中)
隨州碧桂園鳳凰酒店 ⁽³⁾	湖北省隨州 隨州碧桂園	2011年*	378	按五星級標準(試業中)
池州市碧桂園鳳凰酒店 ⁽⁴⁾	安徽省池州 池州碧桂園	2011年*	338	按五星級標準(試業中)
韶關碧桂園鳳凰酒店 ⁽⁵⁾	廣東省韶關 韶關碧桂園	2011年*	335	按五星級標準(試業中)
巢湖鳳凰酒店	安徽省巢湖 巢湖碧桂園	2011年*	336	按五星級標準(在建中)
寧鄉碧桂園鳳凰酒店	湖南省長沙 碧桂園·山湖城	2011年*	137	按五星級標準(在建中)
雲浮鳳凰酒店	廣東省雲浮 雲浮碧桂園	2011年*	133	按五星級標準(在建中)
樂昌碧桂園鳳凰酒店	廣東省韶關 樂昌碧桂園	2011年*	129	按五星級標準(在建中)
瀋陽碧桂園瑪麗蒂姆酒店	遼寧省瀋陽 碧桂園·銀河城	2011年*	631	按五星級標準(在建中)



業務概覽

酒店名稱	所處項目	實際／*預期		
		開幕日期	房間數目	星級 ⁽¹⁾
天津鳳凰酒店	天津塘沽 獨立酒店	2013年*	1,229	按五星級標準(在建中)
張家界鳳凰國際度假酒店	湖南省張家界 張家界碧桂園	2012年*	1,121	按五星級標準(在建中)
通遼碧桂園鳳凰酒店	內蒙古通遼 通遼碧桂園	2012年*	134	按五星級標準(在建中)
佛岡溫泉酒店	廣東省清遠 碧桂園•清泉水	2011年*	11	按五星級標準(在建中)
惠陽鳳凰酒店	廣東省惠州 惠陽碧桂園	2012年*	133	按五星級標準(在建中)
天津八里洲碧桂園酒店	天津八里台 天津碧桂園	2011年*	134	按五星級標準(在建中)
泰州碧桂園鳳凰酒店	江蘇省泰州 泰州碧桂園	2011年*	330	按五星級標準(在建中)
滁州碧桂園鳳凰酒店	安徽省滁州 碧桂園•歐洲城	2011年*	336	按五星級標準(在建中)
北流碧桂園鳳凰酒店	廣西玉林 北流碧桂園	2013年*	207	按五星級標準(在建中)
佛山碧桂園希爾頓酒店	廣東佛山 碧桂園城市花園	2012年*	664	按五星級標準(在建中)
武漢光谷希爾頓酒店	湖北武漢 碧桂園•生態城	2013年*	510	按五星級標準(在建中)

附註：

- (1) 酒店要經營一年後，方可申請星級酒店評定。
- (2) 安慶碧桂園鳳凰酒店於2009年10月29日部分房間開始試業。
- (3) 隨州碧桂園鳳凰酒店於2009年5月20日部分房間開始試業。
- (4) 池州市碧桂園鳳凰酒店於2011年1月28日開始試業。
- (5) 韶關碧桂園鳳凰酒店於2011年1月18日開始試業。



業務概覽

已竣工物業

房地產項目	市(區)	整項房地產項目的總建築面積 平方米	本公司應佔權益 %	已竣工建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已竣工總可銷售建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已售出並交付總可銷售建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已預售待交付總可銷售建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	竣工日期
碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100%	240,550	238,860	234,999	252	2002年6月29日
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	278,834	100%	278,834	273,702	273,702	0	2009年12月31日
華南碧桂園一 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,073,825	100%	977,972	884,588	884,235	0	2010年6月25日
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	423,467	50%	408,391	407,612	407,552	0	2007年12月20日
荔城碧桂園	廣州(增城)	568,729	100%	568,729	550,765	542,572	0	2010年6月30日
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,603,067	100%	3,334,672	3,191,485	3,115,669	885	2011年6月30日
南沙碧桂園	廣州(南沙)	515,889	100%	515,889	491,002	489,431	319	2010年6月28日
假日半島一花都	廣州(花都)	444,403	100%	356,112	354,025	245,477	27,083	2011年6月30日
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,414,553	100%	2,201,603	2,024,851	1,958,374	2,247	2011年6月29日
均安碧桂園	佛山(順德)	254,510	90%	224,458	214,110	213,246	0	2011年6月20日
半島碧桂園	佛山(順德)	294,330	100%	294,330	287,323	286,021	0	2008年4月16日
高明碧桂園	佛山(高明)	986,189	100%	758,171	748,648	720,142	288	2010年12月24日
南海碧桂園	佛山(南海)	569,446	100%	553,574	542,780	540,782	0	2011年3月30日
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,000,924	100%	1,372,320	1,306,438	1,250,254	1,237	2011年6月10日
五邑碧桂園	江門(蓬江)	954,989	100%	739,845	704,066	692,756	1,568	2011年4月30日
新會碧桂園	江門(新會)	585,792	100%	386,233	384,174	377,088	423	2011年1月30日
台山碧桂園	江門(台山)	2,630,108	100%	551,593	532,486	437,350	9,667	2011年6月30日
陽東碧桂園	陽江(陽東)	390,81347	100%	390,847	370,202	362,837	691	2010年12月21日
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,003,316	100%	704,771	658,956	549,427	30,812	2011年5月24日
肇慶藍領公寓	肇慶(高新)	185,721	100%	185,721	106,180	4,546	203	2009年6月26日
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	466,705	51%	333,029	317,001	313,607	1,922	2011年4月1日
韶關碧桂園	韶關(濱江)	1,906,761	100%	1,027,550	1,013,888	961,569	19,390	2011年5月30日
泰州碧桂園	泰州(海陵)	741,788	100%	456,127	439,393	331,938	2,751	2011年3月22日
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,031,911	90%	308,522	303,100	186,401	72,633	2011年6月29日
滿洲里碧桂園	呼倫貝爾 (滿洲里)	1,589,271	100%	83,864	83,569	53,929	814	2009年11月30日
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	591,037	100%	149,203	148,846	72,823	44,258	2011年6月17日
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,060,264	100%	217,773	214,784	185,596	4,626	2010年10月26日
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,457,428	100%	251,782	248,847	155,069	3,693	2011年6月22日
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	1,942,774	100%	369,688	353,798	295,617	19,867	2011年6月30日
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	1,171,672	100%	283,933	280,825	232,616	4,379	2011年4月30日
恩平碧桂園	江門(恩平)	334,749	100%	221,799	215,190	172,210	12,988	2011年6月17日
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	720,933	100%	256,405	229,117	124,058	11,781	2011年1月14日
碧桂園濱湖城	巢湖(中廟)	948,126	100%	395,560	392,801	341,623	2,105	2011年5月23日
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	457,317	100%	172,122	166,083	163,815	571	2011年2月28日
武漢碧桂園	武漢(漢南)	1,018,404	100%	254,364	252,161	172,628	4,679	2011年1月27日
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	3,568,958	100%	235,432	230,639	218,844	1,216	2011年4月29日
海城碧桂園	鞍山(海城)	602,308	100%	47,381	45,232	27,409	1,265	2011年5月30日
興安盟碧桂園 (科右前旗)	興安盟	941,302	100%	108,535	101,388	81,827	2,229	2010年10月13日
池州碧桂園	池州(池州)	393,072	100%	136,261	134,695	114,835	2,891	2011年6月2日
碧桂園•如山湖城	巢湖(和縣)	902,428	100%	428,337	404,445	90,540	0	2011年3月29日



業務概覽

房地產項目	市(區)	整項房地產項目的總建築面積平方米	本公司應佔權益%	已竣工建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已竣工總可銷售建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已售出並交付總可銷售建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已預售待交付總可銷售建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	竣工日期
四會碧桂園	肇慶(四會)	47,102	100%	47,102	45,492	43,359	866	2010年6月30日
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	603,146	100%	203,909	200,209	121,601	13,128	2011年6月29日
碧桂園•溫泉城	咸寧(咸安)	612,274	100%	117,557	117,097	78,646	30,927	2011年6月29日
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,422,115	100%	238,445	234,048	169,246	20,679	2011年4月29日
長壽碧桂園	重慶(長壽)	418,089	100%	387,110	366,541	337,549	516	2010年10月22日
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,664,356	100%	165,133	164,438	139,081	2,952	2011年5月24日
黃山碧桂園	黃山(黃山)	334,331	100%	260,776	239,859	215,548	796	2011年5月30日
安慶碧桂園	安慶(安慶)	1,840,419	100%	311,551	308,548	281,073	991	2011年1月27日
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,069,261	100%	568,518	560,269	347,456	21,855	2011年6月29日
益陽碧桂園	益陽(益陽)	640,300	100%	130,674	130,158	100,582	11,256	2011年3月23日
巢湖碧桂園	巢湖(南岸)	762,795	100%	149,490	149,490	143,816	1,325	2011年3月30日
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	372,574	100%	119,910	116,006	101,823	5,021	2011年1月24日
茂名碧桂園	茂名(茂南)	376,538	100%	195,090	188,693	118,900	28,177	2011年6月9日
陽山碧桂園	清遠(陽山)	1,149,643	100%	90,879	88,488	85,205	440	2011年3月29日
綏化碧桂園	綏化(北林)	268,244	100%	89,974	89,551	71,767	4,121	2010年7月29日
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	250,370	100%	199,872	198,974	189,466	5,665	2011年5月28日
碧桂園•荔園	廣州(增城)	88,837	100%	88,837	87,590	85,398	125	2010年5月26日
肇慶碧桂園•山湖城	肇慶(高要)	265,202	51%	106,762	101,393	85,210	7,811	2011年3月28日
碧桂園•公園1號	江門(鶴山)	225,580	100%	58,275	56,486	55,025	333	2010年12月30日
碧桂園•豪園	廣州(增城)	1,095,800	100%	163,500	153,500	142,267	1,124	2011年1月21日
碧桂園•陽光水岸	江門(開平)	48,718	100%	48,718	48,446	43,108	572	2010年12月15日
假日半島—清遠	清遠(清城)	436,058	100%	273,756	272,702	239,003	24,107	2011年3月29日
懷集碧桂園	肇慶(懷集)	126,608	100%	86,721	85,603	48,842	30,907	2011年6月17日
德慶碧桂園	肇慶(德慶)	194,903	100%	55,982	55,656	0	48,707	2011年6月20日
北流碧桂園	玉林(北流)	333,977	100%	59,696	53,868	0	49,909	2011年5月27日
江海碧桂園	江門(江海)	471,925	100%	54,866	52,842	0	40,489	2011年6月29日
張家界碧桂園	張家界(永定)	407,007	100%	23,685	0	0	0	2010年9月28日
合計：		58,821,541		25,079,070	24,014,002	21,127,385	642,532	

附註：

- (1) 已竣工房地產開發項目的「已竣工建築面積」、「已竣工總可銷售建築面積」、「已售出並交付總可銷售建築面積」及「已預售待交付總可銷售建築面積」乃根據有關政府部門的測量報告。



業務概覽

在建物業

房地產項目	市(區)	整項房地產項目的總建築面積平方米	本公司應佔權益%	在建建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	在建總可銷售建築面積 ⁽²⁾ 平方米	實際開始建築日期	已預售總可銷售建築面積 ⁽³⁾ 平方米	實際/預期獲得預售證日期	預期竣工日期
華南碧桂園一至五期及七期	廣州(番禺)	1,073,825	100%	95,853	75,156	07-12-09	70,437	17-08-10	11年第四季
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	423,467	50%	1,076	0	15-10-04	0	—	11年第四季
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,603,067	100%	944,538	861,722	29-04-07	448,601	30-04-08	12年第四季
假日半島一花都	廣州(花都)	444,403	100%	67,330	49,634	11-05-06	20,926	29-04-10	11年第四季
順德碧桂園(含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,414,553	100%	206,823	108,007	26-03-08	26,178	16-09-10	12年第三季
高明碧桂園	佛山(高明)	986,189	100%	215,018	212,761	31-05-06	103,063	19-08-10	12年第三季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,000,924	100%	493,522	489,300	15-01-10	159,424	09-07-10	12年第四季
五邑碧桂園	江門(蓬江)	954,989	100%	212,024	206,186	30-04-10	78,329	26-09-10	13年第二季
新會碧桂園	江門(新會)	585,792	100%	193,097	191,457	16-04-08	185,039	30-04-10	12年第一季
台山碧桂園	江門(台山)	2,630,108	100%	331,851	324,152	24-05-06	104,685	17-12-09	13年第三季
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,003,316	100%	157,545	157,009	31-12-09	39,463	25-09-10	12年第二季
韶關碧桂園	韶關(浚江)	1,906,761	100%	306,513	292,832	17-01-07	44,550	02-08-10	12年第四季
泰州碧桂園	泰州(海陵)	741,788	100%	173,837	165,444	27-06-07	27,661	30-09-10	12年第二季
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,031,911	90%	211,042	196,734	30-06-09	3,572	26-09-10	12年第四季
滿洲里碧桂園(滿洲里)	呼倫貝爾	1,589,271	100%	292,187	286,253	23-07-07	0	11年第三季	14年第二季
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	591,037	100%	122,911	118,390	11-04-08	10,487	21-10-08	12年第三季
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,060,264	100%	179,319	174,502	06-11-07	915	11-09-09	13年第二季
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,457,428	100%	152,956	152,590	21-07-07	983	03-06-08	12年第四季
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	1,942,774	100%	376,675	375,660	19-03-08	123,310	25-09-08	12年第四季
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	1,171,672	100%	881,074	872,049	24-09-07	49,921	04-11-08	13年第二季
恩平碧桂園	江門(恩平)	334,749	100%	15,626	15,426	13-12-07	0	11年第四季	12年第二季
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	720,933	100%	13,134	13,134	16-10-08	0	11年第四季	11年第四季
碧桂園濱湖城	巢湖(中廟)	948,126	100%	261,695	258,418	29-01-08	84,356	20-01-10	12年第四季
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	457,317	100%	172,137	170,209	11-03-10	104,822	07-05-10	12年第三季



業務概覽

房地產項目	市(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	在建 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	在建 總可銷售 建築面積 ⁽²⁾ 平方米	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 ⁽²⁾ 平方米	實際/預期 獲得預售證日期	預期竣工日期
武漢碧桂園	武漢(漢南)	1,018,404	100%	400,943	367,877	30-01-08	37,839	28-05-10	13年第四季
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	3,568,958	100%	101,870	101,870	28-12-09	53,096	30-09-10	13年第一季
海城碧桂園	鞍山(海城)	602,308	100%	13,691	13,691	01-06-10	1,853	30-09-10	11年第三季
興安盟碧桂園	興安盟 (科右前旗)	941,302	100%	196,865	196,865	20-09-07	61,095	11-08-10	12年第四季
池州碧桂園	池州(池州)	393,072	100%	184,279	183,949	27-01-08	102,372	28-09-08	12年第三季
碧桂園•如山湖城	巢湖(和縣)	902,428	100%	221,789	221,105	26-09-09	62,482	29-09-09	11年第四季
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	603,146	100%	31,978	31,844	25-09-09	13,275	17-09-10	12年第二季
碧桂園•溫泉城	咸寧(咸安)	612,274	100%	147,408	146,920	29-04-10	67,976	28-09-10	12年第二季
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,422,115	100%	118,860	118,308	21-05-08	49,584	31-07-10	11年第四季
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,664,356	100%	243,077	239,926	03-11-07	6,582	28-12-10	13年第四季
黃山碧桂園	黃山(黃山)	334,331	100%	29,106	29,106	12-02-10	8,636	28-10-10	12年第一季
安慶碧桂園	安慶(安慶)	1,840,419	100%	491,348	426,004	19-06-08	74,988	27-10-10	12年第四季
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,069,261	100%	219,935	195,928	27-06-08	71,310	30-09-09	12年第二季
益陽碧桂園	益陽(益陽)	640,300	100%	32,351	32,165	28-01-11	11,238	28-02-11	11年第四季
巢湖碧桂園	巢湖(南岸)	762,795	100%	224,767	196,474	16-05-08	104,507	11-11-08	12年第四季
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	372,574	100%	35,209	35,059	10-11-10	6,358	20-01-11	11年第四季
茂名碧桂園	茂名(茂南)	376,538	100%	114,573	105,178	14-05-10	37,634	05-07-10	12年第四季
陽山碧桂園	清遠(陽山)	1,149,643	100%	49,163	49,008	27-09-10	13,383	17-11-10	12年第一季
綏化碧桂園	綏化(北林)	268,244	100%	43,744	43,744	25-09-08	15,992	20-09-10	12年第三季
天津碧桂園	天津(八里台)	980,196	100%	483,234	442,973	12-06-10	178,206	09-07-10	13年第三季
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	250,370	100%	8,072	8,072	12-05-11	0	11年第三季	11年第四季
肇慶碧桂園•山湖城	肇慶(高要)	265,202	51%	151,744	151,377	01-06-09	51,145	28-04-10	13年第一季
碧桂園•公園1號	江門(鶴山)	225,580	100%	101,952	101,952	22-04-10	46,971	29-04-11	12年第二季
碧桂園•豪園	廣州(增城)	1,095,800	100%	237,862	235,409	10-02-10	172,449	30-08-10	11年第四季
假日半島—清遠	清遠(清城)	436,058	100%	162,302	161,617	18-05-10	49,462	28-09-10	12年第二季
碧桂園山水桃園	佛山(南海)	143,988	100%	143,988	142,898	22-12-09	71,790	30-09-10	11年第四季



業務概覽

房地產項目	市(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	在建 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	在建 總可銷售 建築面積 ⁽²⁾ 平方米	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 ⁽²⁾ 平方米	實際/預期	
								獲得預售證日期	預期竣工日期
大朗碧桂園	東莞(大朗)	383,020	100%	383,020	375,735	27-04-10	114,195	20-11-10	12年第四季
碧桂園豪庭	廣州(南沙)	165,373	100%	165,373	154,273	22-04-10	89,098	08-10-10	12年第三季
懷集碧桂園	肇慶(懷集)	126,608	100%	39,887	39,887	05-02-10	38,608	09-08-10	11年第三季
碧桂園城市花園	佛山(禪城)	437,590	90%	437,590	425,208	30-07-10	84,809	12-01-11	13年第二季
碧桂園豪庭	佛山(順德)	369,295	100%	369,295	365,348	03-02-10	144,459	23-08-10	12年第四季
德慶碧桂園	肇慶(德慶)	194,903	100%	87,999	87,479	28-07-10	22,019	30-09-10	12年第三季
雲浮碧桂園	雲浮(金山)	394,874	100%	161,181	160,902	07-05-10	54,987	30-10-10	13年第一季
北流碧桂園	玉林(北流)	333,977	100%	99,083	98,539	25-09-10	33,022	30-12-10	12年第三季
江海碧桂園	江門(江海)	471,925	100%	203,059	203,059	18-01-11	23,646	15-04-11	13年第四季
新會碧桂園一四期	江門(新會)	407,157	100%	403,258	401,778	24-03-10	62,014	21-09-10	13年第四季
碧桂園•十里銀灘	惠州(惠東)	3,259,670	100%	157,303	157,303	14-06-11	0	27-06-11	12年第二季
碧桂園•清泉水	清遠(佛岡)	528,992	100%	102,064	102,064	02-04-10	63,589	13-01-11	12年第二季
碧桂園秀麗湖	中山(五桂山)	79,886	100%	79,886	74,477	29-09-10	0	11年第三季	12年第二季
碧桂園•鳳凰城	鎮江(句容)	3,432,431	100%	562,357	531,313	11-01-11	303,699	29-04-11	12年第二季
碧桂園•歐洲城	滁州(南譙)	1,457,628	100%	444,172	438,780	12-10-10	0	11年第三季	12年第四季
封開碧桂園	肇慶(封開)	187,544	100%	73,213	70,421	14-10-10	49,487	08-04-11	12年第二季
碧桂園•山水豪園	江門(鶴山)	760,251	80%	122,298	116,312	18-02-11	0	11年第三季	12年第三季
湘潭碧桂園	湘潭(湘潭)	360,084	100%	92,210	89,679	31-05-11	0	11年第四季	12年第四季
容桂碧桂園	佛山(順德)	310,541	100%	310,541	308,039	22-06-11	0	11年第四季	13年第二季
碧桂園•城市花園	滁州(來安)	808,580	100%	35,057	27,554	23-06-11	0	11年第四季	12年第二季
碧桂園•山水桃園	長沙(寧鄉)	49,990	100%	49,990	49,990	30-09-10	0	11年第三季	11年第四季
合計：		68,534,645		14,646,729	14,024,484		4,140,577		

附註：

(1) 「在建建築面積」乃根據本集團房管部的實際測量。

(2) 在建物業的「在建總可銷售建築面積」及「已預售總可銷售建築面積」乃源自商品房預售許可證。



業務概覽

持作未來發展物業 — 持有土地使用權證

房地產項目	市(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	持作 未來發展 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100%	28,672	12年第一季	12年第三季	13年第二季
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	423,467	50%	14,000	12年第一季	—	12年第四季
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,603,067	100%	323,857	11年第三季	12年第一季	13年第四季
假日半島一花都	廣州(花都)	444,403	100%	20,961	12年第一季	12年第二季	13年第二季
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,414,553	100%	6,127	12年第一季	—	12年第四季
均安碧桂園	佛山(順德)	254,510	90%	30,052	12年第一季	12年第三季	12年第四季
高明碧桂園	佛山(高明)	986,189	100%	13,000	12年第一季	—	12年第四季
南海碧桂園	佛山(南海)	569,446	100%	15,872	12年第一季	12年第二季	12年第四季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,000,924	100%	135,082	11年第三季	11年第四季	13年第四季
五邑碧桂園	江門(蓬江)	954,989	100%	3,120	11年第三季	—	13年第二季
新會碧桂園	江門(新會)	585,792	100%	6,462	11年第三季	—	12年第一季
台山碧桂園	江門(台山)	2,630,108	100%	1,746,664	11年第三季	11年第四季	15年第一季
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,003,316	100%	141,000	11年第三季	12年第一季	12年第四季
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	466,705	51%	133,676	11年第三季	12年第一季	13年第二季
韶關碧桂園	韶關(潯江)	1,906,761	100%	572,698	11年第三季	11年第四季	15年第四季
泰州碧桂園	泰州(海陵)	741,788	100%	111,824	11年第三季	11年第四季	13年第四季
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,031,911	90%	512,347	11年第三季	11年第四季	14年第四季
滿洲里碧桂園	呼倫貝爾 (滿洲里)	1,589,271	100%	1,213,220	12年第一季	12年第三季	24年第四季
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	591,037	100%	318,923	11年第三季	12年第一季	14年第四季
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,060,264	100%	663,172	11年第三季	12年第一季	14年第四季
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,457,428	100%	1,052,690	11年第四季	12年第二季	15年第四季
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	1,942,774	100%	1,196,411	11年第三季	11年第四季	15年第四季
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	1,171,672	100%	6,665	11年第三季	—	13年第二季
恩平碧桂園	江門(恩平)	334,749	100%	97,324	11年第三季	11年第四季	12年第四季
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	720,933	100%	451,394	11年第三季	11年第四季	13年第四季
碧桂園濱湖城	巢湖(中廟)	948,126	100%	290,871	11年第三季	11年第四季	13年第四季
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	457,317	100%	113,058	11年第三季	11年第四季	13年第四季
武漢碧桂園	武漢(漢南)	1,018,404	100%	363,097	11年第四季	12年第一季	13年第四季

業務概覽

房地產項目	市(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	持作 未來發展 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	3,568,958	100%	3,231,656	11年第三季	11年第四季	24年第四季
海城碧桂園	鞍山(海城)	602,308	100%	541,236	11年第三季	11年第四季	15年第四季
興安盟碧桂園	興安盟 (科右前旗)	941,302	100%	635,902	12年第一季	12年第二季	16年第四季
池州碧桂園	池州(池州)	393,072	100%	72,532	11年第三季	12年第二季	12年第四季
碧桂園•如山湖城	巢湖(和縣)	902,428	100%	252,302	11年第三季	12年第二季	13年第四季
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	603,146	100%	367,259	11年第三季	11年第四季	13年第四季
碧桂園•溫泉城	咸寧(咸安)	612,274	100%	347,309	11年第三季	11年第四季	13年第二季
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,422,115	100%	1,064,810	11年第三季	11年第四季	15年第四季
長壽碧桂園	重慶(長壽)	418,089	100%	30,979	11年第三季	11年第四季	12年第三季
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,664,356	100%	1,256,146	12年第一季	12年第三季	16年第四季
黃山碧桂園	黃山(黃山)	334,331	100%	44,449	11年第三季	11年第四季	12年第二季
安慶碧桂園	安慶(安慶)	1,840,419	100%	1,037,520	11年第三季	11年第四季	14年第四季
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,069,261	100%	1,280,808	11年第三季	11年第四季	18年第四季
益陽碧桂園	益陽(益陽)	640,300	100%	477,275	11年第三季	11年第四季	13年第四季
巢湖碧桂園	巢湖(南岸)	762,795	100%	388,538	11年第三季	11年第四季	14年第四季
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	372,574	100%	217,455	11年第三季	11年第三季	13年第二季
茂名碧桂園	茂名(茂南)	376,538	100%	66,875	11年第三季	12年第一季	13年第四季
陽山碧桂園	清遠(陽山)	1,149,643	100%	1,009,601	11年第三季	11年第四季	13年第四季
綏化碧桂園	綏化(北林)	268,244	100%	134,526	11年第三季	11年第四季	13年第四季
天津塘沽區寫字樓	天津(塘沽)	114,504	100%	114,504	11年第三季	11年第四季	12年第四季
天津碧桂園	天津(八里台)	980,196	100%	496,962	11年第三季	11年第四季	14年第三季
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	250,370	100%	42,426	11年第三季	11年第三季	12年第三季
肇慶碧桂園•山湖城	肇慶(高要)	265,202	51%	6,696	11年第四季	—	13年第一季
碧桂園•公園1號	江門(鶴山)	225,580	100%	65,353	11年第四季	12年第四季	13年第四季
碧桂園•豪園	廣州(增城)	1,095,800	100%	694,438	11年第三季	11年第四季	14年第四季
德慶碧桂園	肇慶(德慶)	194,903	100%	50,922	11年第三季	11年第四季	13年第四季
雲浮碧桂園	雲浮(金山)	394,874	100%	233,693	11年第三季	12年第二季	14年第二季
北流碧桂園	玉林(北流)	333,977	100%	175,198	11年第四季	12年第三季	14年第二季



業務概覽

房地產項目	市(區)	整項房地產項目的總建築面積平方米	本公司應佔權益%	持作未來發展建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	預期開始建築日期	預期獲得預售證日期	預期竣工日期
江海碧桂園	江門(江海)	471,925	100%	214,000	11年第三季	12年第四季	15年第二季
新會碧桂園一四期	江門(新會)	407,157	100%	3,899	11年第三季	—	13年第四季
碧桂園·十里銀灘	惠州(惠東)	3,259,670	100%	3,102,367	11年第三季	11年第三季	15年第四季
碧桂園·清泉城	清遠(佛岡)	528,992	100%	426,928	11年第三季	11年第四季	13年第四季
碧桂園·鳳凰城	鎮江(句容)	3,432,431	100%	2,870,074	11年第三季	11年第四季	15年第四季
碧桂園·歐洲城	滁州(南譙)	1,457,628	100%	1,013,456	11年第三季	11年第四季	15年第一季
封開碧桂園	肇慶(封開)	187,544	100%	114,331	11年第三季	11年第四季	13年第四季
碧桂園	瀋陽(棋盤山)	132,353	100%	132,353	11年第三季	11年第三季	13年第四季
碧桂園凱旋華庭	無錫(錫山)	156,255	100%	156,255	11年第三季	11年第四季	12年第四季
碧桂園·山水豪園	江門(鶴山)	760,251	80%	637,953	11年第三季	11年第四季	14年第四季
湘潭碧桂園	湘潭(湘潭)	360,084	100%	267,874	11年第三季	11年第四季	13年第四季
碧桂園·城市花園	滁州(來安)	808,580	100%	773,523	11年第三季	11年第四季	15年第四季
碧桂園·東江鳳凰城	河源(源城)	924,800	100%	924,800	11年第三季	11年第四季	14年第四季
梅江碧桂園	梅州(梅江)	310,836	100%	310,836	11年第三季	11年第四季	13年第二季
石樓碧桂園	廣州(番禺)	142,055	100%	142,055	11年第三季	12年第三季	13年第三季
張家界碧桂園	張家界(永定)	407,007	100%	383,322	11年第三季	11年第四季	14年第二季
碧桂園新亞山湖城	清遠(清城)	309,338	51%	309,338	11年第三季	12年第一季	13年第二季
合計：		69,433,591		35,702,973			

附註：

(1) 每個項目的「持做未來發展的建築面積」為預計將予建成的面積。



管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括物業銷售和提供服務的所得款項(在撇銷本集團現時屬下各公司之間的交易後)。收入主要來自其四個業務部分：房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營。2011年上半年的收入約為人民幣15,641.8百萬元，較2010年同期的約人民幣11,765.7百萬元增加約32.9%，主要由於物業銷售的增加。來自房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營的收入分別約為人民幣14,979.9百萬元、人民幣98.4百萬元、人民幣240.5百萬元及人民幣323.0百萬元。

房地產開發

截至2011年6月30日止六個月，來自房地產開發的收入由2010年6月30日止六個月的約人民幣11,179.1百萬元上升約34.0%至約人民幣14,979.9百萬元，主要由於2011年上半年所銷售的總建築面積(「總建築面積」)為2,925,087平方米，對比2010年同期的2,095,233平方米，增加約39.6%。同時，物業確認收入的平均銷售價格由2010年上半年的每平方米人民幣5,336元下降至2011年同期的每平方米人民幣5,121元，下降約4.0%。

建築、裝修及裝飾

建築、裝修及裝飾的收入由截至2010年6月30日止六個月的約人民幣186.1百萬元下降約47.1%至2011年同期的約人民幣98.4百萬元，主要是向清遠碧桂園物業發展有限公司(本集團的關聯方)提供的建築、裝修及裝飾服務量有所減少。

物業管理

物業管理的收入由截至2010年6月30日止六個月的約人民幣196.8百萬元增加約22.2%至2011年同期的約人民幣240.5百萬元，主要歸因於管理下的累計總建築面積增加。這乃因碧桂園鳳凰城、鶴山碧桂園、韶關碧桂園、假日半島—清遠等物業在2010年下半年及2011年上半年竣工及交付所致。

酒店經營

酒店經營的收入由截至2010年6月30日止六個月的約人民幣203.7百萬元增加約58.6%至2011年同期的約人民幣323.0百萬元，主要是由於五星級標準的重慶碧桂園鳳凰酒店於2010年9月及韶關碧桂園鳳凰酒店於2011年1月開業所致。

銷售成本

本集團銷售成本主要指本集團直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括建築、裝修及裝飾、設計成本、土地使用權成本和營業稅。

銷售成本由截至2010年6月30日止六個月的約人民幣7,776.5百萬元上升約35.7%至2011年同期的約10,554.5百萬元。銷售成本的增加乃相應物業的總銷售額的增加。



管理層討論與分析

毛利

本集團毛利(土地增值稅撥備前)由截至2010年6月30日止六個月的約人民幣3,989.2百萬元上升約27.5%至2011年同期的約人民幣5,087.3百萬元，毛利率由2010年上半年的約33.9%下降至2011年同期的約32.5%。

其他收益 — 淨額

本集團其他收益 — 淨額由2010年6月30日止六個月的收入約人民幣2.8百萬元上升約575.0%至2011年上半年的收入約人民幣18.9百萬元。主要由於每股分紅的增加，股份掉期的回報由2010年6月30日止六個月的約人民幣12.9百萬元增長約111.6%至2011年上半年的約人民幣27.3百萬元。

營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由截至2010年6月30日止六個月的約人民幣276.2百萬元增長約49.2%至2011年上半年的約人民幣412.2百萬元，主要由於廣告費由2010年6月30日止六個月的約人民幣111.6百萬元增長約48.1%至2011年上半年的約人民幣165.3百萬元。本集團在2011年上半年致力於推售新項目，從而加大廣告的投入。

行政開支

本集團行政開支由截至2010年6月30日止六個月的約人民幣361.6百萬元增長約42.1%至2011年上半年的約人民幣514.0百萬元，行政開支增加主要由於薪酬支出由2010年上半年的約人民幣154.3百萬元增加約18.2%至2011年同期的約人民幣182.4百萬元。同時，員工福利支出也由2010年上半年的約人民幣34.7百萬元增加約61.1%至2011年同期的約人民幣55.9百萬元。

財務收益／(費用) — 淨額

本集團在截至2011年6月30日止六個月錄得財務收益 — 淨額約人民幣26.5百萬元，而在2010年同期錄得財務費用 — 淨額約人民幣75.7百萬元。財務利息支出總額由截至2010年6月30日止六個月的約人民幣652.5百萬元增長約74.7%至2011年上半年的約人民幣1,140.2百萬元。另外，資本化利息由截至2010年6月30日止六個月的約人民幣479.8百萬元增長約97.3%至2011年上半年的約人民幣946.7百萬元。此外，由於人民幣升值的原因，2011年上半年產生約人民幣174.1百萬元匯兌收益(截至2010年6月30日止六個月：約人民幣14.0百萬元)。

衍生金融工具的公允價值變化

於2008年2月22日，本公司與美林國際訂立價值最多達250百萬美元(約相等於1,950百萬港元)的公司股份掉期(簡稱「股份掉期」)。根據股份掉期，若最終價格(經公司於2008年2月17日所定義(該「公告」))高於初步價格(經該公告定義)，則公司會收取款項；若最終價格低於初步價格，則股份掉期對手(經該公告定義)方會收取款項。初步價格將按股份掉期所載公式釐定，而最終價格則參考指定平均日期有關股份價格的算術平均數釐定。以2011年6月30日之市價計算，截至2011年6月30日止六個月，該股份掉期的公允價值收益約為人民幣125.9百萬元。



管理層討論與分析

權益所有人應佔利潤

本集團權益所有人應佔利潤(剔除股份掉期而產生的公允價值變化的影響後)由2010年6月30日止六個月的約人民幣1,954.1百萬元上升約40.5%至2011年上半年的約人民幣2,744.7百萬元。淨利潤率由2010年6月30日止六個月的約16.6%升至2011年上半年的約17.5%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於2011年6月30日的現金及銀行存款(包括受限制現金)共約人民幣12,200.7百萬元(2010年12月31日：約人民幣9,853.1百萬元)。於2011年6月30日，本集團約57.7%和約42.3%的現金及銀行存款分別以人民幣和其他貨幣(主要是美元及港幣)計值。

於2011年6月30日，受限制現金的賬面值約為人民幣4,419.5百萬元(2010年12月31日：約人民幣4,758.8百萬元)。根據有關法規，若干項目公司需要將部分預售物業的款項存放於指定銀行賬戶。於預售物業完成前，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。此外，本集團有250.0百萬美元(約等於人民幣1,617.9百萬元)用於與美林國際進行股份掉期的質押資金。

淨流動資產及流動比率

於2011年6月30日，本集團的淨流動資產約人民幣19,196.4百萬元(2010年12月31日：人民幣14,330.2百萬元)。於2011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，而2010年12月31日則約為1.3，由於流動資產中的在建物業由2010年12月31日的約人民幣23,761.4百萬元增加至2011年6月30日約人民幣26,977.0百萬元。

借貸及本集團資產抵押

於2011年6月30日，本集團的總借貸餘額約為人民幣27,472.8百萬元，其中銀行借款約為人民幣12,049.7百萬元，可換股債券負債部分約為人民幣855.5百萬元，優先票據約人民幣14,567.6百萬元。

銀行借款餘額當中，其中約人民幣4,941.8百萬元須於一年內償還，約人民幣6,684.7百萬元須於二年至五年內償還，約人民幣423.2百萬元須於五至十年內償還。於2011年6月30日，絕大部分銀行借款均以本集團若干土地使用權和物業作抵押及由集團公司擔保。

負債比率

負債比率按借貸淨額(總借貸扣除可動用現金及現金等價物)除以權益所有人應佔權益計算。於2011年6月30日，負債比率約為66.5%(2010年12月31日：約48.4%)。



管理層討論與分析

利率風險

本集團借款的加權平均利息率由截至2010年12月31日止年度的約5.52%升至2011年上半年的約6.81%。另外，本集團於2011年上半年發行了優先票據，票據利息開支採用實際利率法計算，實際利率約為11.69%。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。

匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以大部分的收入與開支均以人民幣計值。在2011年上半年，人民幣兌換港元和美元的匯率保持平穩上升。截至2011年6月30日止六個月共發生約人民幣174.1百萬元的淨匯兌收益。董事預期，人民幣匯率的波動不會對本集團之營運造成重大不利影響。

土地增值稅

根據國家稅務總局相關土地增稅法和條例，本集團以往就土地增值稅作全數撥備，惟亦按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率(介乎0.5%至3%不等)而支付預繳土地增值稅。截至2011年6月30日止六個月，本集團之土地增值稅開支約為人民幣475.3百萬元。於2011年6月30日，本集團的土地增值稅累計撥備餘額為人民幣1,573.0百萬元。

或然負債

於2011年6月30日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣16,203.2百萬元(2010年12月31日：約人民幣18,664.1百萬元)而擁有以下或然負債。

這些或然負債是若干銀行就本集團物業的若干買家安排按揭貸款而授出按揭信貸所提供的擔保。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負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2011年6月30日的金額中，約人民幣182.1百萬元(2010年12月31日：約人民幣751.6百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣16,021.1百萬元(2010年12月31日：約人民幣17,912.5百萬元)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2011年6月30日的或然負債中，人民幣約922.5百萬元是本集團為廣州利合房地產開發有限公司的銀行借款提供的擔保(2010年12月31日：約人民幣1,024.6百萬元)。

資本及房地產開發承擔

於2011年6月30日，有關房地產開發活動的資本承擔約為人民幣19,738.0百萬元(2010年12月31日：約人民幣12,281.9百萬元)。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，其次以銀行借款支付該等承擔。



管理層討論與分析

僱員及薪酬政策

於2011年6月30日，本集團擁有約34,040個全職僱員，對比2010年12月31日的全職員工人數32,943人，增加約3.3%。

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金輔助。本公司已訂立每年覆核系統，用以評估僱員的表現，並按此釐定是否增加薪金、花紅及升職。本集團須參與中國地方政府組織的社會保險供款計劃。根據相關國家及地方勞工及社會福利法律及法規，本集團須要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。本集團相信僱員所取得的薪金及福利，與市場水準比較具競爭力。僱員並非通過任何工會或集體議價協議來磋商僱用條款。本集團相信其與僱員維持良好的關係。



權益披露

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2011年6月30日本公司在任董事於結算日在本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例(「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，或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所之權益如下：

(a) 於本公司股份及債權證之好倉

董事姓名	身份	於2011年6月30日		所持債權證數目
		所持普通股份數目	佔已發行股本百分比	
楊國強先生	受控法團的權益	—	—	11,300,000美元 (附註1) 11,000,000美元 (附註2)
楊惠妍女士	受控法團的權益	9,991,089,404 (附註3)	59.83%	—
楊貳珠先生	受控法團的權益	972,000,000 (附註3)	5.82%	—
蘇汝波先生	受控法團的權益	716,000,000 (附註3)	4.29%	—
張耀垣先生	受控法團的權益	816,000,000 (附註3)	4.89%	—
區學銘先生	受控法團的權益	736,000,000 (附註3)	4.41%	—
楊永潮先生	配偶權益	3,388,043 (附註4)	0.02%	—

附註：

1. 該等債權證指Joy House Enterprises Limited持有的550,000,000美元2017年到期的11.25%優先票據，該公司由楊國強先生實益擁有99%已發行股本。
2. 該等債權證指Joy House Enterprises Limited及Kenpac Investments Limited持有的900,000,000美元2018年到期的11.125%優先票據，該等公司分別由楊國強先生實益擁有99%及90%已發行股本。
3. 該等股份指必勝有限公司、多美集團有限公司、日皓控股有限公司、偉君國際環球有限公司及喜樂集團有限公司持有的股份，該等公司分別由楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生及區學銘先生實益擁有全部已發行股本。
4. 該等股份指由楊永潮先生之配偶蘇玉銘女士所持有的股份。



(b) 於本公司相聯法團必勝有限公司股份之好倉

董事姓名	身份	所持普通股份數目	於2011年6月30日	
			佔已發行股本	百分比
楊惠妍女士	實益擁有人	2		100%

除上文所披露外，於結算日，本公司之董事、最高行政人員或彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義)之股份、相關股份或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任何其他個人、家族、公司及其他權益或淡倉。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於結算日，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(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份持有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：

於本公司股份之好倉

股東名稱	身份	所持普通股份數目	於2011年6月30日	
			佔已發行股本	百分比
必勝有限公司	實益擁有人	9,991,089,404(附註1)		59.83%
多美集團有限公司	實益擁有人	972,000,000(附註2)		5.82%

附註：

1. 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。
2. 該等股份由楊貳珠先生實益擁有全部已發行股本的多美集團有限公司持有。

除上文所披露者外，於結算日，本公司並無接獲任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)通知，表示其於本公司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

審核委員會

審核委員會已遵照聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14成立並制訂職權範圍，為協助董事會對本集團的財務匯報過程、內部監控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。審核委員會的成員為全體獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生。黎明先生為審核委員會主席。

審核委員會已與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)內部監控及財務匯報事宜，包括審閱截至2011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應聘服務準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》，審閱截至2011年6月30日止六個月未經審核中期業績。

遵守標準守則

本公司已採納標準守則作為其本身董事進行證券交易的守則。截至2011年6月30日止六個月，經向全體董事作出具體查詢後，各董事均確認已遵守標準守則所訂交易的標準。本公司於2011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尚未公開的股價敏感資料，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

遵守企業管治常規守則

董事會及管理層均堅守公司管治原則，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。

截至2011年6月30日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則的守則條文(「守則」)，惟偏離守則第E.1.2條的守則條文。根據守則第E.1.2條的第一部份守則條文，董事會主席應出席股東周年大會。董事會主席由於另有要務在身，未能出席本公司於2011年4月28日舉行的股東周年大會(「大會」)。本公司總裁兼執行董事莫斌先生代表董事會主席主持會議，並回答大會上提問。

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(「計劃」)，年期由採納日期起計十年。自採納日期起，董事會可酌情向任何合資格認購本公司股份人士授出任何購股權，惟需受計劃的條款及細則所限。自採納日期起，並無授出任何購股權。



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，已原則上批准有關員工激勵計劃(「員工激勵計劃」)之信託契約，而有關計劃規則正在編制中，以供董事會批准。員工激勵計劃旨在向各參與者提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與者及提升其表現及效率。於期內，本公司並無為員工激勵計劃購入任何股份。截至2011年6月30日止，為員工激勵計劃而累積購入股份總數為87,176,819股。

購回、出售或贖回上市證券

截至2011年6月30日止六個月，本公司並無贖回任何股份，而本公司或任何其附屬公司亦無購買或出售任何本公司股份。

中期股息

董事會決議截至2011年6月30日止六個月不建議派發中期股息(2010年：零)。

根據上市規則第13.51B(1)條作出之變更董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條，須於本報告中予以披露的由本公司2010年年報發出之日起本公司董事變更資料如下：

- 崔健波先生辭任本公司董事，自2011年1月20日起生效。
- 楊子瑩女士獲委任為本公司執行董事，自2011年5月31日起生效。



綜合中期資產負債表

	附註	未經審核 2011年6月30日 人民幣千元	經審核 2010年12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	4	6,644,452	5,552,483
投資物業	4	129,780	133,597
無形資產	4	18,671	18,499
土地使用權	4	996,340	1,095,982
在建物業	5	21,960,569	17,398,573
於聯營公司之投資	6	218,177	83,825
遞延所得稅資產		1,162,387	1,137,203
		31,130,376	25,420,162
流動資產			
在建物業	5	26,976,976	23,761,354
持作銷售已落成物業		9,114,504	8,079,369
存貨		248,185	206,010
貿易及其他應收款	7	13,146,293	12,372,767
預付稅金		2,436,497	2,388,472
受限制現金	8	4,419,510	4,758,815
現金及現金等價物	9	7,781,154	5,094,298
		64,123,119	56,661,085
總資產		95,253,495	82,081,247
權益			
權益所有人應佔股本及儲備			
股本及溢價	10	15,392,104	15,392,104
其他儲備	11	963,346	993,012
留存收益			
— 擬派末期股息		—	1,604,790
— 其他		9,702,090	6,831,515
		26,057,540	24,821,421
非控制性權益		852,537	596,654
總權益		26,910,077	25,418,075

	附註	未經審核 2011年6月30日 人民幣千元	經審核 2010年12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行借款	12	7,107,882	4,680,370
可換股債券	13	855,555	—
優先票據	14	14,567,565	8,872,270
遞延政府補助金		189,520	107,780
遞延所得稅負債		696,202	671,903
		23,416,724	14,332,323
流動負債			
預收賬款		25,569,120	21,729,615
貿易及其他應付款	15	10,327,400	9,077,248
應付所得稅		3,279,282	4,023,448
銀行借款	12	4,941,830	5,184,536
衍生金融工具	16	809,062	934,948
可換股債券	13	—	1,381,054
		44,926,694	42,330,849
總負債		68,343,418	56,663,172
總權益及負債		95,253,495	82,081,247
流動資產淨額		19,196,425	14,330,236
總資產減流動負債		50,326,801	39,750,398

載於第33頁至第62頁的附註屬於此中期財務資料的一部分。

綜合中期全面收益表

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	3	15,641,790	11,765,702
銷售成本	18	(10,554,526)	(7,776,510)
毛利		5,087,264	3,989,192
其他收益 — 淨額	17	18,898	2,793
營銷及市場推廣成本	18	(412,248)	(276,216)
行政開支	18	(514,027)	(361,589)
經營利潤		4,179,887	3,354,180
財務收入	19	46,128	82,995
財務費用	19	(19,622)	(158,730)
財務收益／(費用) — 淨額	19	26,506	(75,735)
聯營公司稅後收益／(虧損)所佔份額	6	134,352	(711)
衍生金融工具的公允價值變化	16	125,886	(190,603)
稅前利潤		4,466,631	3,087,131
所得稅費用	20	(1,595,072)	(1,278,617)
期內利潤和全面收益總額		2,871,559	1,808,514
應佔利潤和全面收益總額：			
— 權益所有人		2,870,575	1,763,495
— 非控制性權益		984	45,019
		2,871,559	1,808,514
權益所有人應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣分計)			
基本及攤薄	21	17.19	10.72

載於第33頁至第62頁的附註屬於此中期財務資料的一部分。

	附註	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
股息	22	—	—

綜合中期權益變動表

	未經審核						
	本公司權益所有人應佔					非控制性權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註 10)	儲備 人民幣千元 (附註 11)	留存收益 人民幣千元	合計 人民幣千元	合計 人民幣千元		
於2010年1月1日結餘	14,925,651	1,093,181	5,151,232	21,170,064	370,858	21,540,922	
截至2010年6月30日止期間的 總綜合收益	—	—	1,763,495	1,763,495	45,019	1,808,514	
與本公司權益所有人的交易：							
資金注入	—	—	—	—	157,600	157,600	
股息(附註22)	—	—	(740,320)	(740,320)	(10,000)	(750,320)	
可換股債券回購	—	(274,909)	—	(274,909)	—	(274,909)	
與權益所有人交易總額	—	(274,909)	(740,320)	(1,015,229)	147,600	(867,629)	
於2010年6月30日結餘	14,925,651	818,272	6,174,407	21,918,330	563,477	22,481,807	
於2011年1月1日結餘	15,392,104	993,012	8,436,305	24,821,421	596,654	25,418,075	
截至2011年6月30日止期間的 總綜合收益	—	—	2,870,575	2,870,575	984	2,871,559	
與本公司權益所有人的交易							
資金注入	—	—	—	—	254,899	254,899	
股息(附註22)	—	—	(1,604,790)	(1,604,790)	—	(1,604,790)	
可換股債券贖回(附註13)	—	(29,666)	—	(29,666)	—	(29,666)	
與權益所有人交易總額	—	(29,666)	(1,604,790)	(1,634,456)	254,899	(1,379,557)	
於2011年6月30日結餘	15,392,104	963,346	9,702,090	26,057,540	852,537	26,910,077	

載於第33頁至第62頁的附註屬於此中期財務資料的一部分。

簡明綜合中期現金流量表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2011	2010
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動(所用)/產生之現金淨額	(2,129,038)	1,086,431
投資活動所用之現金淨額	(1,204,406)	(258,299)
融資活動產生之現金淨額	6,020,300	971,247
現金及現金等價物的淨增加	2,686,856	1,799,379
現金及現金等價物期初餘額	5,094,298	4,608,708
現金及現金等價物期末餘額	7,781,154	6,408,087

載於第33頁至第62頁的附註屬於此中期財務資料的一部份。

中期財務資料的選取附註

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，而本公司之附屬公司(「本集團」)主要從事房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營業務。

本公司於2007年4月20日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

除特別說明外，中期財務資料均以人民幣千元計值，並經本公司董事會批准在2011年8月16日刊發。

本綜合中期財務資料未經審核。

2 編製基準及會計政策

2.1 編製基準

截至2011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(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。中期財務報告應與截至2010年12月31日止年度的根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製並經審核財務報表一併閱覽。

2.2 會計政策

編製本簡明綜合財務資料所採用之會計政策與截至2010年12月31日止年度之年度財務報表所採用的會計政策一致，以下所述除外。

本中期間間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率累計。

(i) 會計估計變更

集團最初開展酒店業務時，管理層持有酒店物業的意圖尚未確定，酒店物業的預計使用年限暫定為20年。隨著酒店業務不斷增長，董事確信集團持有酒店物業的意圖為自用，因此認為將土地使用權的使用剩餘年限作為酒店物業的預計使用年限更為恰當。自2011年1月1日起，酒店物業折舊的計算方式改為按照土地使用權的剩餘年限(29-39年不等)，採用直線法分攤其扣除殘值以外的成本。董事認為上述會計估計變更反映管理者目前持有酒店物業的意圖，且和行業慣例一致。

中期財務資料的選取附註

2 編製基準及會計政策(續)

2.2 會計政策(續)

(i) 會計估計變更(續)

香港會計準則8要求披露會計估計變更對當期和對未來期間的影響。假定酒店物業繼續按照20年計算折舊，則於截至2011年6月30日止的半年度，折舊費用將比本中期財務資料中披露的資料高人民幣39,668,000元。由於酒店業務在持續增長，折舊費用變化對未來的影響難以可靠估計。

(ii) 本集團採用的新準則、準則修訂

以下新準則和準則修訂必須在2011年1月1日開始的財務年度首次採納：

- 香港會計準則24(修訂)「關聯方披露」，在2011年1月或之後開始的年度期間起生效。此修改介紹香港會計準則24有關政府相關主體之間和與政府進行交易的所有披露規定的豁免，由於本集團非與政府相關實體，該修改與本集團無關。此修訂亦澄清和簡化了關聯方的定義，對本集團關聯方的披露沒有重大影響。
- 香港會計準則34「中期財務報告」的修改，在2011年1月1日或之後開始的年度期間起生效。此修改強調香港會計準則34中的現有披露原則，並進一步就如何應用此等原則提供指引。更強調有關重大事件和交易的披露原則。額外披露涵蓋公允價值計量變動的披露(如重大)，以及需要更新自最近期年報以來的相關資料。會計政策的變動導致額外披露。

(iii) 於2011年生效但與本集團無關的修改和對現有準則的解釋

- 香港會計準則32「配股的分類」修正案由2010年2月1日或之後開始的年度期間生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何配股。
- 香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告14「最低資金要求的預付款」修正案，由2011年1月1日或之後的年度期間生效。此修改目前與本集團無關，因為本集團並無最低資金規定。
- 香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告19「以權益工具取代金融負債」，由2010年7月1日或之後的年度期間生效。此修改目前不適用於本集團，因為本集團目前不存在以權益工具取代金融負債。
- 香港會計師公會在2010年5月公佈了第三個對香港財務報告準則(2010年)的年度改進計劃，除了香港會計準則34「中期財務報告」的修改(披露見附註2.2(ii))，以及澄清容許在附註中按項目呈報其他綜合收益組成的分析，其他的改進目前均不適用於本集團。所有改進在2011年財政年度生效。

中期財務資料的選取附註

2 編製基準及會計政策(續)

2.2 會計政策(續)

(iv) 下列是已發出但在2011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，而本集團並無提早採納

- 香港財務報告準則9「金融工具」針對金融資產與金融負債的分類、計量及取消確認。該準則不需在2013年1月1日前應用，但可提早採納。新準則預計不會對本集團財務報表有重大影響。
- 香港會計準則12(修改)「遞延稅項：相關資產的收回」引入了按公允價值入賬的投資性房地產所產生的遞延稅項資產或負債的計量原則的例外情況。香港會計準則12規定主體必須計量與資產相關的遞延稅項，視乎主體是否預期可透過使用或出售收回該資產的賬面值。此項修改引入了一項可推翻的假設，即按公允價值入賬的投資性房地產可透過出售而全數收回。此項修改適用於2012年1月1日或之後開始的年度期間起追溯應用，並容許提早採納。此項修改預計不會對本集團財務報表有重大影響。
- 香港財務報告準則7(修改)「披露 — 金融資產的轉讓」引入了金融資產轉讓的新披露規定。須按資產類別披露已轉讓至另一方但仍保留在主體資產負債表內的金融資產的性質、賬面值，以及風險與回報的描述。已轉讓資產的損益和該等資產的任何保留權益必須提供。此外，必須提供其他披露讓使用者了解任何相關負債的金額，以及金融資產與相關負債之間的關係。此披露必須按持續參與的類型呈報。此項修改適用於2011年7月1日或之後開始的年度期間起應用，並容許提早採納。此項修改預計不會對本集團財務報表有重大影響。

中期財務資料的選取附註

3 分部資料

本公司執行董事(「執董」)審視本集團的內部報告以評估表現和分配資源。執董已決定根據此等報告釐定營運分部。

執董從產品角度考慮業務。從產品角度，管理層評估以下分部的經營業績：

- 房地產開發
- 建築、裝修及裝飾
- 物業管理
- 酒店經營

執董會根據營運利潤的計量，評估營運分部的表現。

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，在建開發物業，持有待售物業，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及股份掉期交易的質押資金。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括銀行借款，可換股債券，優先票據，衍生金融工具，遞延所得稅負債和應付所得稅。

收入包括下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銷售物業	14,979,885	11,179,125
提供建築、裝修及裝飾服務	98,364	186,099
提供物業管理服務	240,516	196,739
提供酒店服務	323,025	203,739
	15,641,790	11,765,702

分部間轉撥或交易按雙方協定的條款及條件訂立。

本集團90%以上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。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。

中期財務資料的選取附註

3 分部資料(續)

提供給執董的截至2011年6月30日止六個月報告分部的信息如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、裝修 及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店管理 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至2011年6月30日止六個月					
總收入	14,979,885	3,411,378	240,598	323,025	18,954,886
分部間收入	—	(3,313,014)	(82)	—	(3,313,096)
收入(來源於外部客戶)	14,979,885	98,364	240,516	323,025	15,641,790
經營利潤	4,157,517	11,804	36,925	(26,359)	4,179,887
於2011年6月30日					
總分部資產	84,152,846	2,080,974	367,182	5,872,206	92,473,208
資本開支	571,775	2,207	8,373	679,109	1,261,464
總分部負債	33,625,300	1,390,550	517,173	553,017	36,086,040

提供給執董的截至2010年6月30日止六個月報告分部的信息如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、裝修 及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店管理 人民幣千元	本集團 人民幣千元
截至2010年6月30日止六個月					
總收入	11,179,125	3,016,798	196,992	203,739	14,596,654
分部間收入	—	(2,830,699)	(253)	—	(2,830,952)
收入(來源於外部客戶)	11,179,125	186,099	196,739	203,739	11,765,702
經營利潤	3,371,404	13,615	35,640	(66,479)	3,354,180
於2010年12月31日					
總分部資產	72,049,141	1,591,634	252,735	5,392,082	79,285,592
資本開支	664,053	14,526	3,536	1,317,301	1,999,416
總分部負債	28,410,023	1,717,649	378,854	408,117	30,914,643

中期財務資料的選取附註

3 分部資料(續)

報告分部的經營利潤與淨利潤調節如下：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
經營利潤總額	4,179,887	3,354,180
財務收益／(費用)	26,506	(75,735)
聯營公司稅後收益／(虧損)所佔份額	134,352	(711)
衍生金融工具的公允價值變動	125,886	(190,603)
稅前利潤	4,466,631	3,087,131
所得稅費用	(1,595,072)	(1,278,617)
期內利潤	2,871,559	1,808,514

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	於	
	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
總分部資產	92,473,208	79,285,592
遞延所得稅資產	1,162,387	1,137,203
股份掉期交易的質押資金	1,617,900	1,658,452
資產負債表內的總資產	95,253,495	82,081,247
總分部負債	36,086,040	30,914,643
遞延所得稅負債	696,202	671,903
應付所得稅	3,279,282	4,023,448
衍生金融工具	809,062	934,948
銀行借款	12,049,712	9,864,906
可換股債券	855,555	1,381,054
優先票據	14,567,565	8,872,270
資產負債表內的總負債	68,343,418	56,663,172

中期財務資料的選取附註

4 物業、廠房及設備，土地使用權，投資物業及無形資產

	物業、廠房及 設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元
截至2010年6月30日止六個月				
2010年1月1日期初賬面淨值	3,878,360	1,101,968	141,231	13,425
增添	657,958	19,083	29	3,161
處置	(10,921)	—	—	—
折舊及攤銷	(125,624)	(14,476)	(3,817)	(2,528)
2010年6月30日期末賬面淨值	4,399,773	1,106,575	137,443	14,058

	物業、廠房及 設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元
截至2011年6月30日止六個月				
2011年1月1日期初賬面淨值	5,552,483	1,095,982	133,597	18,499
增添	1,236,514	22,007	—	2,943
重分類	—	(108,248)	—	—
處置	(19,444)	—	—	—
折舊及攤銷	(125,101)	(13,401)	(3,817)	(2,771)
2011年6月30日期末賬面淨值	6,644,452	996,340	129,780	18,671

中期財務資料的選取附註

5 在建物業

	於	
	2011年6月30日	2010年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
預期將於下列期限落成的在建物業：		
在正常營運週期內列作流動資產	26,976,976	23,761,354
超過正常營運週期後列作非流動資產	21,960,569	17,398,573
	48,937,545	41,159,927
款項包括：		
建造成本	24,349,774	22,692,559
土地使用權	23,444,471	17,676,443
資本化利息	1,143,300	790,925
	48,937,545	41,159,927

2011年度用於確定符合資本化條件利息支出的資本化利率為10.80% (2010 : 11.04%)。

開發中物業位於中國。

6 於聯營公司之投資

	人民幣千元
於2010年1月1日	—
注入資本	217,600
出售部分	(85,725)
稅後虧損所佔份額	(48,050)
於2010年12月31日 / 2011年1月1日	83,825
稅後收益所佔份額	134,352
於2011年6月30日	218,177

中期財務資料的選取附註

6 於聯營公司之投資(續)

本集團應佔聯營公司(非上市)的經營成果、資產和負債比重如下表：

名稱	設立國	主營業務	資產	負債	收入	盈利	權益比重
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
廣州利合房地產開發有限公司 (「利合」)	中國	房地產開發	4,886,911	4,668,734	997,982	134,352	20%

7 貿易及其他應收款

	於	
	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	1,003,920	593,812
土地競買保證金	1,465,905	1,801,055
其他應收款項	977,157	974,444
應收聯營公司款項(附註25(d))	1,522,096	1,522,096
合約工程的應收客戶款項(附註(b))	425,323	342,774
預付土地款(附註(c))	5,321,614	5,587,595
其他預付款項 — 第三方	2,430,278	1,550,991
	13,146,293	12,372,767

應收聯營公司款項無擔保、無利息、無固定的償還條款且僅在要求時償還。

於2011年6月30日，貿易及其他應收款的賬面值接近其公允值。

中期財務資料的選取附註

7 貿易及其他應收款(續)

附註：

- (a) 貿易應收款之來源主要為提供建築服務、物業管理及銷售物業。建築業務的客戶其信用期一般為1至3個月，物業開發及物業管理的客戶則一般無信用期。貿易應收款賬齡分析如下：

	於	
	2011年6月30日	2010年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
90天以內	778,355	493,877
90天至180天	118,286	67,350
180天至365天	80,335	18,518
365天以上	26,944	14,067
	1,003,920	593,812

- (b) 於結算日合約工程的應收客戶款項列示如下：

	於	
	2011年6月30日	2010年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已發生成本	3,969,597	3,877,449
確認的利潤	1,713,602	1,707,386
	5,683,199	5,584,835
減：已出具帳單部分	(5,257,876)	(5,242,061)
	425,323	342,774
列示為：		
應收客戶款項	425,323	342,774
包括：關聯公司(附註25(d))	403,686	325,010
第三方	21,637	17,764

- (c) 預付土地款主要是在中國政府實施的土地拍賣中競拍成功，收購土地使用權所支付的款項。於2011年6月30日相關土地使用權證還沒有獲得。

中期財務資料的選取附註

8 受限制現金

	於	
	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
預售物業監控資金(附註)	2,360,712	3,005,870
股份掉期質押資金(附註16)	1,617,900	1,658,452
借款抵押金(附註12)	440,898	94,493
	4,419,510	4,758,815

附註：

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團的若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保存款。該存款僅可於獲得地方國有土地資源管理局批准時用於購買建材及支付有關物業項目的建築費用。該擔保存款只會於相關已預售物業竣工或獲發房地產所有產權證後得以解除(以較早者為準)。

9 現金及現金等價物

	於	
	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：		
以人民幣計值	7,034,731	6,731,748
以港幣計值	311,254	57,002
以美元計值	4,854,679	3,064,363
減：受限制現金(附註8)	(4,419,510)	(4,758,815)
	7,781,154	5,094,298

人民幣計值結餘換算為外幣計值款項及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金至境外，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

中期財務資料的選取附註

10 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股 等值面值的 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	合計 人民幣千元
法定						
於2010年12月31日及 2011年6月30日的 每股面值0.10港元 的普通股法定股本	100,000,000,000	10,000,000	9,905,008	—	—	9,905,008
已發行及繳足股款						
於2010年1月1日	16,451,419,578	1,645,142	1,625,831	13,663,559	(363,739)	14,925,651
購買庫存股	—	—	—	—	(6,589)	(6,589)
因以股代息計價 而發行的股票	247,718,465	24,772	21,699	451,343	—	473,042
於2010年12月31日， 2011年1月1日以及 2011年6月30日	16,699,138,043	1,669,914	1,647,530	14,114,902	(370,328)	15,392,104

中期財務資料的選取附註

11 其他儲備

	合併儲備金 (附註) 人民幣千元	法定儲備金 人民幣千元	兌換選擇權 儲備金 (附註13) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2010年1月1日	(149,801)	818,161	424,821	1,093,181
回購可換股債券	—	—	(274,909)	(274,909)
於2010年6月30日結餘	(149,801)	818,161	149,912	818,272
於2011年1月1日	(149,801)	1,083,346	59,467	993,012
贖回可換股債券	—	—	(29,666)	(26,666)
於2011年6月30日結餘	(149,801)	1,083,346	29,801	963,346

附註：

本集團之合併儲備金為根據集團重組(為本公司在聯交所主機板上市而進行)而收購的附屬公司的股本，超過作為交換而發行的本公司股份面值的差額。

中期財務資料的選取附註

12 銀行借款

	於	
	2011年6月30日	2010年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
列作非流動負債的借款：		
銀行借款		
— 有抵押	8,214,811	6,539,228
— 無抵押	3,381,346	2,841,020
減：非流動借款的即期部分	(4,488,275)	(4,699,878)
	7,107,882	4,680,370
列作流動負債的借款：		
銀行借款		
— 有抵押	273,555	100,000
— 無抵押	180,000	384,658
非流動借款的即期部分	4,488,275	4,699,878
	4,941,830	5,184,536

借款變動分析如下：

	人民幣千元
2010年1月1日期初餘	10,888,664
借款增加	2,718,740
償還借款	(2,973,528)
2010年6月30日期末餘額	10,633,876
2011年1月1日期初餘	9,864,906
借款增加	5,249,532
償還借款	(3,064,726)
2011年6月30日期末餘額	12,049,712

中期財務資料的選取附註

12 銀行借款(續)

於2011年6月30日，本集團的抵押借款為人民幣7,198,170,000元(2010：人民幣5,809,228,000元)以本集團的若干物業及土地使用權作抵押，該等抵押物於2011年6月30日賬面價值為人民幣9,938,983,000元(2010年：人民幣8,841,052,000元)。本集團抵押借款人民幣1,016,641,000元(2010：人民幣730,000,000元)，由公司提供擔保，由本集團若干子公司所佔權益作抵押。本集團剩餘抵押借款人民幣273,555,000元(2010年：人民幣100,000,000元)由本集團若干數額擔保存款作抵押。

資產負債表日的加權平均實際利息率如下：

	於	
	2011年6月30日	2010年12月31日
借款	6.81%	5.52%

所有借款賬面價值均以人民幣計量，且接近其公允價值。

13 可換股債券

本公司於2008年發行2013年到期，並以人民幣計值及以美元償付的2.5厘可換股債券(「債券」)，本金總額為600百萬美元(約相等於人民幣4,314.0百萬元)。合計人民幣4,314.0百萬元之可換股債券按約定轉股價格換成以每股面值為0.1港元的公司股份。負債部份的價值人民幣3,781.3百萬元、所有者權益可換股部份的價值人民幣424.8百萬元以及交易費用淨值約人民幣107.9百萬元均取決於債券的發行。

該等債券由發行日期起計五年(2013年2月)後按其面值之121.306%到期，或可於2008年4月3日或之後按約定轉股價(初始轉股價為9.05港元)轉換成本公司普通股，其固定匯率為人民幣0.922元兌1港元。

另外，任何債券持有人均可選擇要求本公司於2011年2月22日當日按債券人民幣金額的美元等值乘以111.997%聯同截至贖回日期的應計未付利息，贖回該持有人所持全部或部分債券。由於上述要求贖回的權利已經過期，因此債券於2011年6月30日被重新分類為非流動負債。

包括在長期負債內的負債部份公允價值採用不可換股債券的市場利率計算。在債券因轉換或到期清償前，負債部份按攤銷後成本列示。可換股權益部份的剩餘金額作為可換股債券儲備金包括在所有者權益的其他儲備中。

在此期間，由於若干債券持有人行使賣出期權，本公司贖回了剩餘本金為人民幣1,303.6百萬元中的債券當中約人民幣522.6百萬元。

中期財務資料的選取附註

13 可換股債券(續)

總兌價(包括交易費用)於贖回日在負債部份和權益部份之間分配。債券的負債部份在贖回日的賬面價值和分配入負債部份的兌價之間的差額確認為損益。和權益部份相關的兌價確認為權益。

此次贖回產生了約人民幣243,000元的虧損並導致可換股債券儲備金減少人民幣29,666,000元。

資產負債表中債券的計算如下：

	人民幣千元
於2010年1月1日負債部分價值	4,278,511
利息費用	249,436
利息支付	(78,651)
回購	(3,068,242)
2010年12月31日負債部分價值	1,381,054
利息費用(附註19)	46,183
利息支付	(16,295)
贖回	(555,387)
2011年6月30日負債部分價值	855,555

債券負債部分的利息開支採用實際利率法計算，負債部分的實際年利率為9.24%。

截至2011年6月30日止，沒有任何債券被轉換。

14 優先票據

於2009年9月2日，本公司發行了總額為3億美元的優先票據；於2009年9月16日，公司再次發行了總額為7,500萬美元的優先票據(統稱「2014票據」)。該等票據於新加坡交易所上市交易。票據的年利率為11.75%，除非提前贖回，將於2014年9月10日到期，並於每年3月10日和9月10日支付利息。

於可贖回日前的任何期間，本公司可選擇按票據本金100%的贖回價加上於贖回日的適當溢價及累計未付利息贖回全部或部分2014票據。

於2012年9月10日之前或不時地，本公司可按2014票據本金的111.75%的贖回價加上至贖回日(但不包括)累計及未付利息(如有)，從出售若干種類的股本所得款項贖回最多達本金總額35%的票據。

中期財務資料的選取附註

14 優先票據(續)

於2010年4月15日，本公司發行了總額為5.5億美元的優先票據(統稱「2017票據」)；該等票據於新加坡交易所上市交易。票據的年利率為11.25%，除非提前贖回，將於2017年4月22日到期，並於每年4月22日和10月22日支付利息。

2014年4月22日或其後，本公司可隨時及不時贖回全部或部分2017票據，如在以下所示各年度4月22日起12個月內贖回，則贖回價等於下列百分比的本金額加上截至(但不包括)贖回日期應計而未付的利息。

	贖回價
2014年	105.625%
2015年	102.8125%
2016年及其後	100.00%

於2014年4月22日任何期間，本公司可選擇按照2017票據本金100%的贖回價加上於贖回日的適當溢價及至贖回日(但不包括)累計未付利息全部並非部份贖回票據。本公司將發出不少於30日但不超過60日的贖回通知。

於2013年4月22日之前或不時地，本公司可按2017票據本金的111.25%的贖回價加上至贖回日(但不包括)累計及未付利息(如有)，從出售若干種類的股本所得款項贖回最多達本金總額35%的票據。惟每次贖回後必須有不少於原已發行票據本金總額65%仍未贖回，且贖回須於上述本公司出售股本截止當日起計60日內進行，並須受若干條件所規限。

於2010年8月4日，本公司發行了總額為4億美元的優先票據(統稱「2015票據」)；該等票據於新加坡交易所上市交易。票據的年利率為10.50%，除非提前贖回，將於2015年8月11日到期，並於每年2月11日和8月11日支付利息。

於2015年8月11日之前任何期間，本公司可選擇按照2015票據本金100%的贖回價加上於贖回日的適當溢價及至贖回日(但不包括)累計未付利息全部並非部份贖回票據。

於2013年8月11日之前，本公司可按2015票據本金的110.50%的贖回價加上至贖回日(但不包括)累計及未付利息(如有)，從出售若干種類的股本所得款項贖回最多達本金總額35%的票據。惟每次贖回後必須有不少於原已發行票據本金總額65%仍未贖回，且贖回須於上述本公司出售股本截止當日起計60日內進行，並須受若干條件所規限。

中期財務資料的選取附註

14 優先票據(續)

於2011年2月23日，公司發行了總額為9億美元的優先票據(統稱「2018票據」)；該等票據於新加坡交易所上市交易。票據的年利率為11.125%，除非提前贖回，將於2018年2月23日到期，並於每年2月23日和8月23日支付利息。

2015年2月23日或其後，本公司可隨時及不時贖回全部或部分2018票據，如在以下所示各年度2月23日起12個月內贖回，則贖回價等於下列百分比的本金額加上截至(但不包括)贖回日期應計而未付的利息。

	贖回價
2015年	105.5625%
2016年	102.7813%
2017年及其後	100.00%

於2015年2月23日前任何期間，本公司可選擇按照2018票據本金100%的贖回價加上於贖回日的適當溢價及至贖回日(但不包括)累計未付利息全部並非部份贖回票據。本公司將發出不少於30日但不超過60日的贖回通知。

於2014年2月23日之前或不時地，本公司可按2018票據本金的111.125%的贖回價加上至贖回日(但不包括)累計及未付利息(如有)，從出售若干種類的股本所得款項贖回最多達本金總額35%的票據。惟每次贖回後必須有不少於原已發行票據本金總額65%仍未贖回，且贖回須於上述本公司出售股本截止當日起計60日內進行，並須受若干條件所規限。

2014票據、2017票據、2015票據及2018票據含有負債部分和可提前贖回部分：

- (1) 負債部分以合約約定的相同條款下適用於類似評級及提供大致上相同現金流量當時市場利率貼現的未來現金流量的現值，但不計嵌入衍生工具。

年內利息以實際利率約12.11%、11.81%、11.23%及11.69%分別計算2014票據、2017票據、2015票據及2018票據自發行以來的負債部分。

- (2) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為上述提早贖回權的公允價值於初始確認時及於2011年6月30日不重大。

中期財務資料的選取附註

14 優先票據(續)

於資產負債表內確認之2014票據、2017票據、2015票據及2018票據的計算如下：

	人民幣千元
於2010年1月1日賬面價值	2,602,423
新增	6,294,734
匯兌收益	(203,259)
利息費用	684,288
支付利息	(505,916)
於2010年12月31日賬面價值	8,872,270
新增	5,770,437
匯兌收益	(310,725)
利息費用	720,433
支付利息	(484,850)
於2011年6月30日賬面價值	14,567,565

15 貿易及其他應付款

	於	
	2011年6月30日	2010年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(附註)	7,029,895	7,058,506
其他應付款項 — 第三方	2,022,982	1,004,533
其他應付稅項	753,647	340,578
應付員工福利	299,193	539,087
應計費用	221,683	134,544
	10,327,400	9,077,248

附註：

於資產負債表日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於	
	2011年6月30日	2010年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
90日內	5,496,105	6,685,400
90日以上及180日以內	1,075,830	150,163
180日以上及365日以內	266,440	124,925
365日以上	191,520	98,018
	7,029,895	7,058,506

中期財務資料的選取附註

16 衍生金融工具

於2008年2月22日，本公司發行以人民幣計值及以美元結算的2.5厘債券(見附註13)，與此同時與美林國際簽訂了一份以本公司股票為標準的股份掉期協議(下稱「股份掉期」)，股份的總值最高達250百萬美元(約等值港幣1,950百萬元)。根據該股份掉期協定，於股份掉期終止時，若最終價格高於或低於初步價格，公司將會收取款項或支付款項給美林國際。初步價格已按股份掉期所載公式釐定，而最終價格則參考指定平均日期有關股份價格的算術平均數於股份掉期結算時釐定。此外，股份掉期將定於2013年或當股份掉期協議所規定的若干條件已經滿足時終止，以較早者為準。根據股份掉期協定，本公司與美林國際都有權在期權日，2011年2月22日，行使認沽期權以提前終止股份掉期。

本公司於2011年1月5日與美林國際訂立修訂及重述協議(修訂)，據此，美林國際無權提前終止股份掉期，惟本公司有權利於股份掉期終止前選擇預定交易日，提前終止股份掉期。

根據與美林國際簽訂的股本掉期協定，美林國際將向本公司支付等於股份掉期涉及股份數對應股息的金額。

資產負債表日的金融衍生工具負債如下：

	於	
	2011年6月30日	2010年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
股份掉期	809,062	934,948

本公司於股份掉期有效期內已提供250百萬美元(約等值人民幣16.18億元)質押資金(「質押資金」)予美林國際。故於該股份掉期的終止日期前，股份掉期由於本公司股價波動而產生的公允價值變動並不對本公司的現金流或正常營運構成影響。由於公司在股份掉期終止日由股價下跌引起的股份掉期最大損失將不會超過質押資金的價值。

中期財務資料的選取附註

17 其他收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
股份掉期的回報	27,290	12,918
罰沒收入	8,744	6,429
處置物業、廠房及設備的收益	271	4,728
其他	(17,407)	(21,282)
	18,898	2,793

18 按性質分類的費用

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
廣告費	165,258	111,570
無形資產攤銷(附註4)	2,771	2,528
營業稅及其他附加稅(附註)	968,379	709,351
已完工物業銷售成本	9,441,399	6,909,772
捐贈	18,192	13,353
折舊(附註4)	128,918	129,441
員工成本	491,149	360,006
土地使用權攤銷(附註4)	13,401	14,476
監管費	12,427	10,765
租賃費	8,498	9,383
其他	230,409	143,670
銷售成本、營銷及市場推廣成本及行政開支合計	11,480,801	8,414,315

附註：

營業稅

現時組成本集團的國內公司的收入須按下列稅率繳納營業稅：

類別	稅率
銷售物業	5%
建築、裝修及裝飾	3%
物業管理	5%
酒店服務	5%

中期財務資料的選取附註

19 財務收益／(費用) — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行借款	(373,556)	(253,385)
— 債券	(46,183)	(176,676)
— 優先票據	(720,433)	(222,463)
贖回債券損失(附註13)	(243)	—
融資活動的匯兌淨收入	174,113	13,967
財務費用：	(966,302)	(638,557)
— 減：資本化利息	946,680	479,827
	(19,622)	(158,730)
財務收益：		
— 銀行存款利息收入	46,128	47,814
— 回購債券收益(附註13)	—	35,181
	46,128	82,995
財務收益／(費用) — 淨額	26,506	(75,735)

中期財務資料的選取附註

20 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(a))	1,120,580	720,291
— 香港利得稅(附註(b))	—	—
— 土地增值稅(附註(c))	475,377	491,208
遞延所得稅	(885)	67,118
	1,595,072	1,278,617

- (a) 中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的25%(2010: 25%)計算，並對不可就中國企業所得稅評稅或扣減的該等項目作出調整。

就本集團的子公司騰越建築公司而言，當地稅務局於2006年8月批准其從2006年開始享受前兩年免繳稅及其後三年減半的稅項優惠。騰越建築公司採用的優惠稅率經過五年的過渡期也會逐漸過渡到25%的統一稅率。該新稅率過渡的詳細指引於2008年12月6日已由國稅總局頒佈，然而本集團估計騰越建築公司享受的優惠稅率將在現存稅率優惠期間和五年過渡期間兩者之較短的時期終止。

根據中國企業所得稅法和全國人大於2008年12月6日通過於2009年1月1日生效的「中國企業所得稅法實施條例」，將對任何外商企業投資者來自外國投資企業的分紅所得以10%稅率徵收所得稅。

- (b) 由於本集團並無任何應課稅利潤，因此並無計提截至2011年6月30日止六個月的香港利得稅(2010: 零)。
- (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土地使用權所支付的租賃金額及所有物業開發費用等應扣除項目金額的餘額。

中期財務資料的選取附註

21 每股盈利

本公司權益持有人應佔每股盈利如下：

(a) 基本

基本每股盈利由公司權益所有人應佔利潤除以本年流通的加權平均股份數計算得出，加權平均股份數剔除了公司回購持作庫存股的股份數(附註10)。

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
權益所有人應佔利潤		
— 基本(每股人民幣分)	17.19	10.72
流通的加權平均股份數(千股)	16,699,138	16,451,420

(b) 攤薄

攤薄每股盈利按假定可稀釋的潛在普通股全部轉換而調整之發行的加權平均普通股股數計算。本公司唯一可稀釋的潛在普通股為債券。債券已假定轉換為普通股，並且已對淨利潤進行調整以抵消利息費用。於截至2011年以及2010年6月30日期間，由於可換股債券轉換對每股盈利的無稀釋影響，攤薄每股盈利等於基本每股盈利。

中期財務資料的選取附註

22 股息

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
擬派中期股息(附註a)	—	—

附註：

- (a) 董事會不建議宣派任何截至2011年6月30日止六個月的股息。
- (b) 於2011年4月28日舉行的年度股東大會上宣告，向股東支付股息每股人民幣9.61分，作為2010年末期股息。股息總額約人民幣1,604,790,000元。

23 或然負債

本集團有以下或然負債：

	於	
	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	16,203,178	18,664,113
借款擔保(附註(b))	922,500	1,024,578
	17,125,678	19,688,691

附註：

- (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，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。於2011年6月30日，人民幣182,036,000元(2010年12月31日：約人民幣751,558,000元)的金額於按揭貸款到期日後滿兩年時解除；而人民幣16,021,142,000元(2010年12月31日：約人民幣17,912,555,000元)則於下列較早時間解除：(i)發出房地產所有權證(一般於買家取得有關物業的擁有權後三個月內發出)；及(ii)物業買方付清按揭貸款時解除。

本集團董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值可足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

- (b) 指對利合銀行借款擔保的最高風險。

中期財務資料的選取附註

24 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於	
	2011年6月30日	2010年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備		
物業開發支出及購買土地承擔	19,725,476	12,256,870
物業、廠房及設備	12,511	25,029
	19,737,987	12,281,899

(b) 經營租賃承擔

根據土地及樓宇的不可撤銷經營租賃，未來最低租金付款總額如下：

	於	
	2011年6月30日	2010年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	16,964	6,449
超過1年但不超過5年	11,601	17,762
超過5年	9,628	10,451
	38,193	34,662

(c) 應收經營租賃租金

根據土地及樓宇的不可撤銷經營租賃，應收的未來最低租金總額如下：

	於	
	2011年6月30日	2010年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	49,231	42,998
超過1年但不超過5年	191,737	165,671
超過5年	41,546	59,850
	282,514	268,519

中期財務資料的選取附註

25 關聯人士交易

(a) 名稱及與關聯人士的關係

股東

楊貳珠先生、楊惠妍女士、蘇汝波先生、張耀垣先生及區學銘先生。

股東關係密切之家屬成員

楊國強先生、張熾標先生、張穎燕女士、楊敏盛先生、蘇志賢先生、楊志成先生、楊志剛先生、楊子瑩女士、區結萍女士、區結玲女士及吳偉忠先生。

由股東控制

廣東博意建築設計院有限公司
清遠碧桂園物業發展有限公司

由股東及其關係密切之家屬成員控制

佛山市順德區江口自來水有限公司
增城市清源自來水廠有限公司
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司

聯營公司

利合

(b) 關聯人士交易

在相關期間內，本集團與關聯人士進行了下列重大交易：

(i) 建築及裝修收入

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
由股東控制 清遠碧桂園物業發展有限公司	84,785	151,627

(ii) 購買設計服務

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
由股東控制 廣東博意建築設計院有限公司	104,672	93,939

中期財務資料的選取附註

25 關聯人士交易^(續)

(b) 關聯人士交易^(續)

(iii) 購買建築材料和水

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
由股東及其關係密切之家屬成員控制		
佛山市順德區江口自來水有限公司	2,214	1,864
增城市清源自來水廠有限公司	2,169	5,648
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	7,817	73,639
	12,200	81,151

(iv) 提供借款擔保

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
聯營公司		
利合(附註23)	922,500	760,000

(c) 主要管理人員酬金：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	8,441	5,766

中期財務資料的選取附註

25 關聯人士交易(續)

(d) 與關聯人士有關的結餘

於2011年6月30日，本集團與關聯人士存在下列重大貿易結餘：

(i) 應收關聯人士餘額

	於	
	2011年6月30日	2010年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
包括在合約工程應收客戶款項下：		
由股東控制		
清遠碧桂園物業發展有限公司	403,686	325,010
包括在應收其他款下：		
由股東控制		
廣東博意建築設計院有限公司	122,600	106,383

(ii) 應收聯營公司

	於	
	2011年6月30日	2010年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
利合	1,522,096	1,522,096

中期財務資料的選取附註

25 關聯人士交易(續)

(d) 與關聯人士有關的結餘(續)

(iii) 應付關聯人士款項

	於	
	2011年6月30日 人民幣千元	2010年12月31日 人民幣千元
包括在貿易應付款下：		
— 由股東控制		
廣東博意建築設計院有限公司	63,669	36,754
— 由股東及其關係密切之家屬成員控制		
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	471	2,335
增城市清源自來水廠有限公司	15	753
	64,155	39,842

公司資料

董事

執行董事

楊國強先生(主席)
莫 斌先生
楊惠妍女士
楊子瑩女士
楊貳珠先生
蘇汝波先生
張耀垣先生
區學銘先生
楊志成先生
楊永潮先生

獨立非執行董事

黎 明先生
石禮謙先生
唐滙棟先生

首席財務官

伍綺琴女士

公司秘書

禰寶華先生

授權代表

楊惠妍女士
莫 斌先生
伍綺琴女士(楊惠妍女士的替任代表)
吳芷文女士(莫斌先生的替任代表)

審核委員會

黎 明先生(主席)
石禮謙先生
唐滙棟先生

薪酬委員會

楊國強先生(主席)
莫 斌先生
黎 明先生
石禮謙先生
唐滙棟先生

註冊辦事處

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

中華人民共和國主要營業地址

中國廣東省
佛山市順德區
北滘鎮
順德碧桂園
郵編：528312

香港主要營業地址

香港九龍
彌敦道345號
宏利公積金大廈9樓
901至904室

主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
George Town
Grand Cayman
KY1-1107
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘滙中心26樓



公司資料

主要往來銀行

中國農業銀行
中國銀行有限公司
中國工商銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司
UBS

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

關於香港法律：

胡關李羅律師行
姚黎李律師行

關於中國法律：

競天公誠律師事務所

股份代號

香港聯合交易所有限公司
股份代號：2007

網址聯絡資料

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





