

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)

## 截至二零一四年六月三十日止六個月 中期業績公告

### 摘要

- 截至2014年6月30日止六個月總收入約為人民幣383.2億元，同比增長約42.2%；物業確認收入建築面積約為535萬平方米，同比增長約38.7%。
- 權益所有人應佔利潤約為人民幣54.2億元，同比增長約25.6%。
- 每股盈利約為人民幣29.54分，同比增長約24.2%。
- 截至2014年6月30日，每股淨資產約為人民幣2.67元，同比增長約22.5%。
- 2014年上半年兩次成功發行優先票據共8億美元。

碧桂園控股有限公司(「碧桂園」或「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2014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2014年上半年總收入約為人民幣38,323.2百萬元，同比增長約42.2%，毛利潤約為人民幣10,951.4百萬元，毛利潤率約為28.6%。本公司權益所有人應佔利潤約為人民幣5,423.2百萬元，同比增長約25.6%。其中集團投資物業公允價值變動帶來稅後淨收益約人民幣932.7百萬元。集團核心淨利潤<sup>1</sup>達到人民幣4,712.1百萬元，同比增長14.1%。董事會不建議派發中期股息，與往年中期派息政策保持一致。

期內，碧桂園一如既往地積極配合國家政策，應對市場變化，適時調整開發及銷售計劃，推出高性價比的房源契合以自用為主的市場需求。面對不斷變化的市場情況，本集團一方面不斷完善項目環境與配套，提升產品質量；另一方面採取靈活多樣的銷售策略及推廣活動，在促進銷售的同時，也有利於本集團持續性的長遠發展。2014年上半年本集團共實現合同銷售金額約人民幣58,417.1百萬元，合同銷售建築面積約879萬平方米，同比增長分別約73.6%及73.4%。2014年上半年碧桂園共有22個全新項目開盤，大部分位於廣東省外。

在維持集團的「大本營」廣東省內項目健康增長之同時，碧桂園的品牌認知度也在廣東省外區域繼續提升。我們在不少廣東省外區域已經成為當地領先品牌，不但讓集團的業務版圖更具多元化，也為日後統籌全國地區長遠發展奠定了良好的基礎。2014年上半年廣東省以外項目(包括海外)的合同銷售金額佔本集團合同銷售總額的比例，從2008年的約23.6%提升至2014年上半年的約67.3%，印證了本集團在廣東省內成功的營運模式在廣東省以外地區的可複製性。同時，借助於馬來西亞新山的碧桂園金海灣項目去年給予集團寶貴的經驗以及信心，本集團首個亞洲以外的項目，位於悉尼市郊的碧桂園萊德花園，也已經於6月開盤，同時也創造了卓越的銷售成績。集團相信海外業務能夠進一步為集團帶來穩定及理想的回報。

截至2014年6月30日，本集團共有209個項目處於不同發展階段(其中廣東省項目82個)，已取得國有土地使用權證、開發經營權或土地業權之建築面積(歸屬公司所有者權益)約7,568萬平方米(其中廣東省佔比約35.3%)，當中已取得施工許可證之建築面積約3,565萬平方米。

<sup>1</sup> 剔除投資物業公允價值變動損益、匯兌損益和提前贖回優先票據的損益。

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。截至2014年6月30日，本集團已有39家五星級酒店或五星級標準酒店及2家四星級酒店開業，共擁有客房11,670間，2014年上半年酒店收入約為人民幣413.1百萬元。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。

為進一步挖掘旗下商業物業的價值，集團於2013年底成立了100%控股的子公司，廣州碧桂園商業管理有限公司，負責集團集中的大型商業物業以及社區商業物業的策劃和管理。截至2014年6月30日，集團的投資性物業建築面積達75.7萬平方米，公允價值約人民幣5,362.6百萬元，其中已竣工建築面積達48.1萬平方米，公允價值約為人民幣3,767.9百萬元。2014年上半年，投資物業租金收入約為人民幣45.7百萬元。

在內部管理方面，本集團進一步鞏固及優化了組織架構和管理流程，完善結果導向的績效體系，並密切監督項目經營績效考核的各項既定指標，過程管理日趨精細，項目執行效率及產品質量均得以大幅提升。此外，本集團引入結果導向的項目獎勵制度(當中包括授予獎金及購股權)，令其更具激勵作用，讓員工(包括執行董事)與集團更好的攜手分享成就。

此外，本公司於2014年4月委任執行董事及獨立非執行董事各一名。執行董事及首席財務官吳建斌先生擁有豐厚的財務和工商管理背景，三十餘年企業財務，會計，投資運營及信息化管理的經驗，加入本集團前曾在中國海外集團有限公司，中國海外發展有限公司和中海投資發展集團有限公司都擔任過高級職位。獨立非執行董事楊國安先生在人力資源管理方面有著深厚的造詣，曾先後在多家國際知名企業擔任顧問和其他管理職位。相信他們加入董事會，將會進一步加強董事會的獨立性和多元化，有助於公司保持嚴格的公司治理水平，切實保護股東，債權人及其他利益相關方的合法權益和利益，與高管團隊一起，帶領公司邁向新的高度。

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，為了降低融資成本，亦成功把握市場良好機會，在2014年上半年兩次成功發行優先票據，分別為2.5億美元(年期：5年，票面息7.5%)的私募票據以及5.5億美元(年期：5年，票面息7.875%)的公開發行票據，其中，5.5億美元票據發行錄得5倍超額認購。另外，年內惠譽國際首次給予本公司BB+(展望平穩)的企業信用評級和債券信用評級，標準普爾將本公司企業信

用評級由BB上調至BB+(展望平穩)及債券信用評級從BB-上調至BB+(展望平穩)，穆迪也維持對本公司的企業信用評級和債券信用評級為Ba2(展望平穩)。本集團的經營模式與財務實力，在投資界獲得了進一步的肯定與認可。

展望未來，隨著全球總體經濟環境改善，以及中國房地產行業調控政策的進一步放鬆，更加市場化，本集團將認真研究市場，堅持求變，繼續順應國家發展策略，契合宏觀經濟環境，同時保持經營理念的連續性，繼續堅持穩健經營的既定策略，努力做好經營及管理的各項工作，策略性地挑選及開發房地產項目，配合快速開發，卓越的項目執行力，精益求精的產品質量和園林設施，細緻入微的物業服務，為廣大客戶繼續提供高性價比的物業產品及生活體驗，在國內外再創銷售佳績，為社會創造更大價值，為股東帶來理想回報！

# 綜合中期資產負債表

|                     | 附註 | 未經審核<br>2014年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 經審核<br>2013年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|---------------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>資產</b>           |    |                                 |                                 |
| <b>非流動資產</b>        |    |                                 |                                 |
| 物業、廠房及設備            | 7  | 16,763,603                      | 15,828,290                      |
| 投資物業                | 7  | 5,362,634                       | 112,340                         |
| 無形資產                | 7  | 21,289                          | 43,477                          |
| 土地使用權               | 7  | 2,107,890                       | 1,865,068                       |
| 在建物業                |    | 46,772,657                      | 40,080,095                      |
| 於聯營公司之投資            |    | 42,144                          | 56,791                          |
| 於合資企業之投資            |    | 34,729                          | 33,333                          |
| 遞延所得稅資產             |    | 2,069,658                       | 1,800,022                       |
| 可供出售金融資產            |    | 210,748                         | 206,329                         |
|                     |    | <u>73,385,352</u>               | <u>60,025,745</u>               |
| <b>流動資產</b>         |    |                                 |                                 |
| 在建物業                |    | 89,607,194                      | 67,473,799                      |
| 持作銷售已落成物業           |    | 18,514,139                      | 18,919,822                      |
| 存貨                  |    | 742,922                         | 572,863                         |
| 貿易及其他應收款            | 8  | 27,528,276                      | 26,378,400                      |
| 預付稅金                |    | 8,116,638                       | 6,189,210                       |
| 受限制現金               |    | 8,538,168                       | 7,769,870                       |
| 現金及現金等價物            |    | 15,887,047                      | 18,909,719                      |
|                     |    | <u>168,934,384</u>              | <u>146,213,683</u>              |
| <b>總資產</b>          |    | <u><u>242,319,736</u></u>       | <u><u>206,239,428</u></u>       |
| <b>權益</b>           |    |                                 |                                 |
| <b>歸屬於本公司所有者的權益</b> |    |                                 |                                 |
| 股本及溢價               | 9  | 20,169,019                      | 20,169,019                      |
| 其他儲備                |    | 3,645,238                       | 2,194,083                       |
| 留存收益                |    |                                 |                                 |
| — 2013年度擬派股息        |    | 1,598,549                       | 3,105,759                       |
| — 其他                |    | 23,907,969                      | 18,484,759                      |
|                     |    | <u>49,320,775</u>               | <u>43,953,620</u>               |
| <b>非控制性權益</b>       |    | <u>5,478,062</u>                | <u>2,057,547</u>                |
| <b>總權益</b>          |    | <u><u>54,798,837</u></u>        | <u><u>46,011,167</u></u>        |

|                 | 附註 | 未經審核<br>2014年<br>6月30日<br>人民幣千元 | 經審核<br>2013年<br>12月31日<br>人民幣千元 |
|-----------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>負債</b>       |    |                                 |                                 |
| <b>非流動負債</b>    |    |                                 |                                 |
| 優先票據            | 11 | 22,355,324                      | 20,711,542                      |
| 銀行及其他借款         |    | 24,580,048                      | 23,103,006                      |
| 遞延政府補助金         |    | 239,520                         | 239,520                         |
| 遞延所得稅負債         |    | 2,308,297                       | 1,269,910                       |
|                 |    | <u>49,483,189</u>               | <u>45,323,978</u>               |
| <b>流動負債</b>     |    |                                 |                                 |
| 預收賬款            |    | 83,429,713                      | 63,417,952                      |
| 貿易及其他應付款        | 12 | 34,485,068                      | 30,914,620                      |
| 應付股利            | 18 | 1,507,210                       | —                               |
| 應付所得稅           |    | 8,040,396                       | 8,137,481                       |
| 優先票據            | 11 | 2,373,228                       | 2,348,003                       |
| 銀行及其他借款         |    | 8,202,095                       | 10,086,227                      |
|                 |    | <u>138,037,710</u>              | <u>114,904,283</u>              |
| <b>總負債</b>      |    | <u>187,520,899</u>              | <u>160,228,261</u>              |
| <b>總權益及負債</b>   |    | <u>242,319,736</u>              | <u>206,239,428</u>              |
| <b>流動資產淨額</b>   |    | <u>30,896,674</u>               | <u>31,309,400</u>               |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <u>104,282,026</u>              | <u>91,335,145</u>               |

## 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       |                |
|                                 |    | 2014年<br>人民幣千元    | 2013年<br>人民幣千元 |
| 收入                              | 6  | 38,323,221        | 26,956,994     |
| 銷售成本                            | 14 | (27,371,772)      | (17,813,760)   |
| <b>毛利</b>                       |    | <b>10,951,449</b> | 9,143,234      |
| 其他收益 — 淨額                       | 13 | 1,296,148         | 29,023         |
| 營銷及市場推廣成本                       | 14 | (1,788,279)       | (1,529,484)    |
| 行政開支                            | 14 | (1,523,248)       | (877,814)      |
| <b>經營利潤</b>                     |    | <b>8,936,070</b>  | 6,764,959      |
| 財務收益                            | 15 | 136,816           | 399,148        |
| 財務費用                            | 15 | (295,499)         | —              |
| 財務(費用)/收益 — 淨額                  | 15 | (158,683)         | 399,148        |
| 聯營及合營公司成果所佔份額                   |    | (13,252)          | (28,466)       |
| <b>稅前利潤</b>                     |    | <b>8,764,135</b>  | 7,135,641      |
| 所得稅費用                           | 16 | (3,165,370)       | (2,768,833)    |
| <b>期內利潤</b>                     |    | <b>5,598,765</b>  | 4,366,808      |
| <b>其他綜合收益</b>                   |    |                   |                |
| 期後或不會被重分類至利得或虧損：                |    |                   |                |
| — 物業、廠房及設備以及土地使用權轉投資<br>物業的重估利得 |    | 1,429,657         | —              |
| 期後或被重分類至利得或虧損：                  |    |                   |                |
| — 外幣報表折算差異                      |    | 462               | (43,263)       |
| — 可供出售金融資產公允價值變動                |    | 4,420             | —              |
| <b>期內其他綜合收益 — 淨額</b>            |    | <b>1,434,539</b>  | (43,263)       |
| <b>期內綜合收益總額 — 淨額</b>            |    | <b>7,033,304</b>  | 4,323,545      |

|                       |    | 未經審核                    |                  |
|-----------------------|----|-------------------------|------------------|
|                       |    | 截至6月30日止六個月             |                  |
| 附註                    |    | 2014年<br>人民幣千元          | 2013年<br>人民幣千元   |
| <b>利潤歸屬於：</b>         |    |                         |                  |
| — 權益所有人               |    | <b>5,423,210</b>        | 4,316,190        |
| — 非控制性權益              |    | <b>175,555</b>          | 50,618           |
|                       |    | <u><b>5,598,765</b></u> | <u>4,366,808</u> |
| <b>綜合收益總額歸屬於：</b>     |    |                         |                  |
| — 權益所有人               |    | <b>6,863,482</b>        | 4,290,863        |
| — 非控制性權益              |    | <b>169,822</b>          | 32,682           |
|                       |    | <u><b>7,033,304</b></u> | <u>4,323,545</u> |
| <b>權益所有人應佔利潤的每股盈利</b> |    |                         |                  |
| (以每股人民幣分計)            |    |                         |                  |
| 基本                    | 17 | <u><b>29.54</b></u>     | <u>23.78</u>     |
| 攤薄                    | 17 | <u><b>29.54</b></u>     | <u>23.75</u>     |

## 1 一般資料

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主要從事房地產開發、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，綜合中期財務資料均以人民幣計值，並經本公司董事會批准在2014年8月19日刊發。

本簡明綜合中期財務資料已進行審查，但未經會計師事務所審計。

### 關鍵事件

#### (i) 發行及贖回優先票據

於2014年5月27日，本公司發行了總額為550,000,000美元的優先票據。於2014年6月5日，本公司發行了總額為250,000,000美元的優先票據。於2014年6月15日，未償還本金額為550,000,000美元的2017票據都以相等於該票據本金額的105.625%加上應計而未付利息的贖回價贖回。發行及贖回以上優先票據的詳細說明已列載於附註11。

#### (ii) 改變特定物業的用途以及投資物業會計政策變更

依據管理層於2014年6月30日批准的一項商業計劃，本集團改變了其特定物業的持有意圖，從持作銷售或自用轉換成獲得長期租金收益。該等物業的成本從前包括在「在建物業」、「持作銷售已落成物業」、「物業、廠房及設備」以及「土地使用權」；因為持有意圖的改變，於2014年6月30日，上述特定商業物業均轉換至投資物業。詳細說明已列載於附註7。

於2014年6月30日，本集團變更對投資物業的會計政策。在2014年6月30日之前，本集團的投資物業以歷史成本減去累計折舊及減值損失陳述。投資物業會計政策變更後，投資物業以公允價值列賬。詳細說明已列載於附註3(iii)。

## 2 編製基準

截至2014年6月30日止六個月的綜合中期財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。綜合中期財務資料應與截至2013年12月31日止年度的根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製並經審核財務報表一併閱覽。

### 3 會計政策

編製本綜合財務資料所採用之會計政策與截至2013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，唯以下所述除外。

- (i) 於2014年1月1日生效的對現有準則的修改及詮釋預期不會對本集團產生重大影響，或者與本集團無關。
- (ii) 下列是已公佈但在二零一四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2014年1月1日並無提早採納：

|                    | 於下列日期或之後<br>開始的年度期間生效 |
|--------------------|-----------------------|
| 2012及2013年度改進      | 2014年7月1日             |
| 香港財務報告準則第11號(修改)   | 2016年1月1日             |
| 香港會計準則第16號及38號(修改) | 2016年1月1日             |
| 香港財務報告準則第15號       | 2017年1月1日             |
| 香港財務報告準則第9號        | 2018年1月1日             |
| 收購共同經營權益的會計法       |                       |
| 折舊和攤銷的可接受方法的澄清     |                       |
| 客戶合同收入             |                       |
| 金融工具               |                       |

本集團將評估上述新準則和對現有準則的修改對本集團綜合財務報表的影響。

#### (iii) 投資物業的會計政策變更

於2014年6月30日，本集團變更了對投資物業的會計政策。在2014年6月30日之前，本集團的投資物業以歷史成本減去累計折舊及減值損失陳述。其使用直線法在估計可使用年限20年內折舊。對投資物業的會計政策改變後，投資物業以公允價值列賬。公允價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如利用較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。公允價值的變動以評估增值或損失記錄在「其他收益 — 淨額」內。

倘一項物業、廠房及設備或土地使用權因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉換日的賬面價值與公允價值之間的任何差異，將以重估利得或損失計入權益。然而，倘公允價值利得撥回過往減值虧損，則該收益將以過往作出的減值撥備為限確認為利得或虧損。倘一項物業從存貨轉換成為投資物業並以公允價值後續列賬，該項目於轉換日的賬面價值與公允價值之間的任何差異將確認在利潤表內。

本集團認為，對投資物業採用新的會計政策將展示更為實質的財務狀況，與行業現狀更為趨同。

以上會計政策的改變將根據香港會計準則8「會計估算與錯誤的會計原則」進行追溯調整；但是，該追溯調整對集團的影響並不重大，不需要對集團以前年度綜合財務報表進行追溯調整。該累計影響展示如下：

|                                   | 2014年6月30日<br>人民幣千元 |
|-----------------------------------|---------------------|
| 投資物業的增加                           | 94,477              |
| 遞延所得稅負債的增加                        | 23,619              |
| 留存收益的增加                           | 70,858              |
| 截至<br>2014年6月30日<br>止六個月<br>人民幣千元 |                     |
| 投資物業的公允價值利得                       | 94,477              |
| 所得稅費用的增加                          | 23,619              |
| 淨利潤的增加                            | 70,858              |

**(iv) 永久資本工具**

並無合約責任以償還其本金或支付任何分派的永久資本工具乃分類為權益的一部分。

(v) 本中期期間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率累計。

**4 估計**

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製此等簡明綜合中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與截至2013年12月31日止年度合併財務報表所應用的相同，唯以下所述除外。

**投資物業公允價值估計**

投資物業公允價值的最佳憑證為在活躍市場上附帶類似租約與其他合約的物業的現行價格。倘若並無有關資料，本集團將金額定於合理公允價值估計的範圍內。作出判斷時，本集團會考慮多個來源的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或位置或受不同租約或其他合約規限的物業在活躍市場的現行價格，並予以調整以反映該等差異；
- (ii) 類似物業在較淡靜市場的最近價格，並予以調整以反映自按該等價格進行交易的日期起任何經濟狀況的變化；及
- (iii) 按日後現金流量的可靠估計作出的貼現現金流量預測，該估計乃源自任何現有租約及其他合約的條款及（如有可能）源自外來憑證，例如處於相同位置及狀況下的類似物業的現行市場租金，並採用可反映現金流量金額及時間不明確性的現有市場評估的貼現率計算。

本集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其投資物業的公允價值。

## 5 財務風險管理

### 5.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括匯率風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險及價格風險)、信用風險及流動性風險。

中期財務資料並未包括年度財務報表規定的所有財務風險管理資訊和披露，此中期財務資料應與本集團截至2013年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自2013年12月31日以來風險管理政策並無任何重大變動。

### 5.2 流動性風險

與2013年年底相比，總合同未貼現現金流的金融負債未見重大變化。

## 6 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分部業績和分配資源。執董根據該報告釐定營運分部。

執董從產品角度考慮業務狀況。從產品角度，執董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(本期新增分部)；
- 物業管理；及
- 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，在建物業，持作銷售已落成物業，存貨，應收款和經營現金。分部資產不包括遞延所得稅資產和可供出售金融資產。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，遞延所得稅負債和應付所得稅。

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(附註7)。

收入包括下列各項：

|              | 截至6月30日止六個月       |                   |
|--------------|-------------------|-------------------|
|              | 2014年<br>人民幣千元    | 2013年<br>人民幣千元    |
| 出售物業         | 37,007,550        | 25,738,554        |
| 提供建築、裝修及裝飾服務 | 370,766           | 452,966           |
| 租金收入         | 45,696            | 12,622            |
| 提供物業管理服務     | 486,157           | 325,229           |
| 提供酒店服務       | 413,052           | 427,623           |
|              | <u>38,323,221</u> | <u>26,956,994</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5%的單一客戶。

由於本集團本期內商業計劃的改變(附註7)，物業投資被列作獨立的營運分部。以前期間列載於其他收益的租金收入於本期重分類至直營業務收入，以與本期間列示一致。上一期間物業投資分部的收入及營運結果列載於房地產開發及酒店經營分部。

提供給執董的截至2014年6月30日止六個月報告分部的資訊如下：

|                         | 房地產開發<br>人民幣千元 | 建築、<br>裝修及裝飾<br>人民幣千元 | 物業投資<br>人民幣千元 | 物業管理<br>人民幣千元 | 酒店經營<br>人民幣千元 | 集團合計<br>人民幣千元 |
|-------------------------|----------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>截至2014年6月30日止六個月</b> |                |                       |               |               |               |               |
| 分部收入                    | 37,007,550     | 8,238,540             | 45,696        | 486,157       | 456,167       | 46,234,110    |
| 分部間收入                   | —              | (7,867,774)           | —             | —             | (43,115)      | (7,910,889)   |
| 收入(來源於外部客戶)             | 37,007,550     | 370,766               | 45,696        | 486,157       | 413,052       | 38,323,221    |
| 折舊和攤銷                   | 181,278        | 14,400                | 15,214        | 5,389         | 166,737       | 383,018       |
| 經營利潤/(損失)               | 7,686,712      | 70,904                | 1,277,945     | 31,949        | (131,440)     | 8,936,070     |
| <b>於2014年6月30日</b>      |                |                       |               |               |               |               |
| 總分部資產                   | 213,612,480    | 8,166,386             | 5,362,634     | 1,206,161     | 11,691,669    | 240,039,330   |
| 資本開支                    | 1,514,186      | 14,370                | —             | 11,659        | 1,181,879     | 2,722,094     |
| 總分部負債                   | 113,569,962    | 4,619,519             | —             | 943,023       | 529,007       | 119,661,511   |

提供給執董的截至2013年6月30日止六個月報告分部的資訊如下：

|                         | 房地產開發<br>人民幣千元 | 建築、<br>裝修及裝飾<br>人民幣千元 | 物業管理<br>人民幣千元 | 酒店管理<br>人民幣千元 | 集團合計<br>人民幣千元 |
|-------------------------|----------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>截至2013年6月30日止六個月</b> |                |                       |               |               |               |
| 分部收入                    | 25,751,176     | 5,558,578             | 325,229       | 500,223       | 32,135,206    |
| 分部間收入                   | —              | (5,105,612)           | —             | (72,600)      | (5,178,212)   |
| 收入(來源於外部客戶)             | 25,751,176     | 452,966               | 325,229       | 427,623       | 26,956,994    |
| 折舊和攤銷                   | 119,595        | 4,529                 | 3,942         | 145,121       | 273,187       |
| 經營利潤/(損失)               | 6,722,817      | 80,854                | 16,683        | (55,395)      | 6,764,959     |
| <b>於2013年12月31日</b>     |                |                       |               |               |               |
| 總分部資產                   | 184,926,936    | 5,834,901             | 1,243,197     | 12,228,043    | 204,233,077   |
| 資本開支                    | 1,927,732      | 195,278               | 22,659        | 3,174,540     | 5,320,209     |
| 總分部負債                   | 88,453,509     | 4,589,530             | 985,474       | 543,579       | 94,572,092    |

於2014年6月30日，房地產開發分部資產包括以權益法核算的聯營公司和合營企業的金額合計人民幣76,873,000元(2013年12月31日：人民幣90,124,000元)。

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      |                  |
|---------------|------------------|------------------|
|               | 2014年<br>人民幣千元   | 2013年<br>人民幣千元   |
| 經營利潤總額        | 8,936,070        | 6,764,959        |
| 財務(費用)/收益—淨額  | (158,683)        | 399,148          |
| 聯營及合營公司虧損所佔份額 | (13,252)         | (28,466)         |
| 稅前利潤          | 8,764,135        | 7,135,641        |
| 所得稅費用         | (3,165,370)      | (2,768,833)      |
| 期內利潤          | <u>5,598,765</u> | <u>4,366,808</u> |

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

|            | 於                   |                      |
|------------|---------------------|----------------------|
|            | 2014年6月30日<br>人民幣千元 | 2013年12月31日<br>人民幣千元 |
| 總分部資產      | 240,039,330         | 204,233,077          |
| 遞延所得稅資產    | 2,069,658           | 1,800,022            |
| 可供出售金融資產   | 210,748             | 206,329              |
| <b>總資產</b> | <u>242,319,736</u>  | <u>206,239,428</u>   |
| 總分部負債      | 119,661,511         | 94,572,092           |
| 遞延所得稅負債    | 2,308,297           | 1,269,910            |
| 應付所得稅      | 8,040,396           | 8,137,481            |
| 銀行及其他借款    | 32,782,143          | 33,189,233           |
| 優先票據       | 24,728,552          | 23,059,545           |
| <b>總負債</b> | <u>187,520,899</u>  | <u>160,228,261</u>   |

## 7 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<br>及設備<br>人民幣千元 | 土地使用權<br>人民幣千元   | 投資物業<br>人民幣千元    | 無形資產<br>人民幣千元 |
|-------------------------|-----------------------|------------------|------------------|---------------|
| <b>截至2013年6月30日止六個月</b> |                       |                  |                  |               |
| <b>2013年1月1日期初賬面淨值</b>  | 11,613,913            | 1,390,218        | 118,329          | 22,632        |
| 增添                      | 1,472,135             | 559,487          | —                | 7,448         |
| 處置                      | (11,178)              | —                | —                | —             |
| 折舊及攤銷                   | (235,488)             | (27,329)         | (3,817)          | (6,553)       |
| 滙兌差額                    | (202)                 | (38,345)         | —                | —             |
| <b>2013年6月30日期末賬面淨值</b> | <b>12,839,180</b>     | <b>1,884,031</b> | <b>114,512</b>   | <b>23,527</b> |
| <b>截至2014年6月30日止六個月</b> |                       |                  |                  |               |
| <b>2014年1月1日期初賬面淨值</b>  | <b>15,828,290</b>     | <b>1,865,068</b> | <b>112,340</b>   | <b>43,477</b> |
| 增添                      | 2,372,717             | 346,346          | —                | 3,031         |
| 轉移                      | (1,066,911)           | (96,868)         | 1,163,779        | —             |
| 其他轉移                    | —                     | —                | 940,477          | —             |
| 轉移的重估利得                 | —                     | —                | 3,055,378        | —             |
| 公允價值改變                  | —                     | —                | 94,477           | —             |
| 重分類                     | —                     | 18,833           | —                | (18,833)      |
| 處置                      | (39,119)              | —                | —                | —             |
| 折舊及攤銷                   | (347,326)             | (25,489)         | (3,817)          | (6,386)       |
| 滙兌差額                    | 15,952                | —                | —                | —             |
| <b>2014年6月30日期末賬面淨值</b> | <b>16,763,603</b>     | <b>2,107,890</b> | <b>5,362,634</b> | <b>21,289</b> |

依據管理層於2014年6月30日批准的一項商業計劃，本集團改變了其特定商業物業的持有意圖，從持作銷售或自用轉換成獲得長期租金收益。該等物業的成本從前包括在「在建物業」、「持作銷售已落成物業」、「物業、廠房及設備」以及「土地使用權」。因為持有意圖的改變，於2014年6月30日，人民幣645,593,000元的在建物業、人民幣294,884,000元持作銷售已落成物業、人民幣1,066,911,000元的物業、廠房及設備以及人民幣96,868,000元的土地使用權轉換成投資物業。

上述物業在轉換成為投資物業時進行了重新評估。對由「在建物業」及「持作銷售已落成物業」轉入的「投資物業」，其於2014年6月30日公允價值與賬面價值差異為人民幣1,149,169,000元，該差異作為「其他收益—淨額」計入收益表(附註13)。由「物業、廠房及設備」以及「土地使用權」轉入的「投資物業」於2014年6月30日公允價值與賬面價值差異為人民幣1,906,209,000元，該差異直接確認為權益。

投資物業估值由獨立專業合資格估值機構威格斯資產評估顧問有限公司進行。該估值是在現有租約或其他外部證據的基礎上使用收益法或直接比較法(適用時，同時使用收益法和直接比較法)進行的，例如採用目前市場租金或當地同類型物業的銷售價格，並使用能反映物業現有市場預期的資本化率。對該物業的公允價值計量歸類為公允價值估計第三層級。該評估的關鍵假設包括市場價格、資本化率與終值及預期增長率。

## 8 貿易及其他應收款

|                    | 於                   |                      |
|--------------------|---------------------|----------------------|
|                    | 2014年6月30日<br>人民幣千元 | 2013年12月31日<br>人民幣千元 |
| 應收賬款(附註(a))        | 7,429,385           | 6,274,434            |
| 土地競買及其他保證金         | 2,768,424           | 2,310,096            |
| 其他應收款項(附註(b))      | 4,556,257           | 3,760,664            |
| 應收聯營公司款項           | 2,139,745           | 2,039,745            |
| 合約工程的應收客戶款項(附註(c)) | 446,145             | 891,484              |
| 預付土地款(附註(d))       | 6,901,830           | 7,570,306            |
| 應收合營公司款項           | 304,612             | 304,612              |
| 其他預付款項(附註(e))      | 2,981,878           | 3,227,059            |
|                    | <b>27,528,276</b>   | <b>26,378,400</b>    |

- (a) 應收賬款之來源主要為銷售物業。銷售物業的客戶其信用期一般為1至6個月，收入確認日的應收款項賬齡分析如下：

|               | 於                   |                      |
|---------------|---------------------|----------------------|
|               | 2014年6月30日<br>人民幣千元 | 2013年12月31日<br>人民幣千元 |
| 90天以內         | 6,468,942           | 5,283,477            |
| 超過90天至180天以內  | 395,745             | 398,542              |
| 超過180天至365天以內 | 378,378             | 338,579              |
| 超過365天        | 186,320             | 253,836              |
|               | <b>7,429,385</b>    | <b>6,274,434</b>     |

於2014年6月30日及2013年12月31日，應收賬款以人民幣計價。

- (b) 其他應收款項中主要是為外包建築商及設計方的代墊款。這些墊支乃免息，無抵押及預計於一年內收回。
- (c) 於結算日合約工程的應收客戶款項列示如下：

|           | 於                   |                      |
|-----------|---------------------|----------------------|
|           | 2014年6月30日<br>人民幣千元 | 2013年12月31日<br>人民幣千元 |
| 已發生成本     | 4,043,384           | 4,916,387            |
| 確認的利潤     | 3,334,247           | 2,090,478            |
|           | <b>7,377,631</b>    | <b>7,006,865</b>     |
| 減：已出具賬單部分 | (6,931,486)         | (6,115,381)          |
| 應收客戶款項    | <b>446,145</b>      | <b>891,484</b>       |
| 包括：關聯公司   | 138,775             | 700,197              |
| 第三方       | 307,370             | 191,287              |

- (d) 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2014年6月30日，相關土地使用權證尚未取得。
- (e) 其他預付款項主要是購買建築材料及服務的預付款。

## 9 股本及溢價

|  | 普通股數目                  | 普通股面值<br>港幣千元     | 普通股面值<br>的等值<br>人民幣千元 | 股本溢價<br>人民幣千元     | 庫存股<br>人民幣千元<br>(附註(b)) | 合計<br>人民幣千元       |
|--|------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| 法定   |                        |                   |                       |                   |                         |                   |
| 於2013年1月1日，2013年12月31日及<br>2014年6月30日的每股面值0.10港元的<br>普通股法定股本 | <u>100,000,000,000</u> | <u>10,000,000</u> | <u>9,905,008</u>      |                   |                         |                   |
| 已發行及繳足股款   |                        |                   |                       |                   |                         |                   |
| 於2013年1月1日   | 18,229,660,154         | 1,822,966         | 1,771,631             | 17,977,360        | (380,236)               | 19,368,755        |
| 因以股代息計劃而發行的股票(附註(a))   | <u>227,874,023</u>     | <u>22,787</u>     | <u>18,106</u>         | <u>782,158</u>    | <u>—</u>                | <u>800,264</u>    |
| 於2013年1月1日、2014年1月1日及<br>2014年6月30日                          | <u>18,457,534,177</u>  | <u>1,845,753</u>  | <u>1,789,737</u>      | <u>18,759,518</u> | <u>(380,236)</u>        | <u>20,169,019</u> |

附註：

(a) 於2013年5月27日，以股代息計劃發佈，股東可以選擇現金股息每股人民幣13.86分；或配發有關數目之已繳足股款之新股份，而除就零碎股份作出調整外，該等股份之總市值相等於該股東原可選擇以現金收取之2012年度末期股息總額（「應得之最高股數」）；或部份為新股份，但不多於應得之最高股數，餘下為現金。截至2013年6月18日止，因以股代息計劃，227,874,023股新股以每股4.42港元的價格發行及分配。

(b) 截至2014年6月30日，庫存股數量為101,132,563（2013年12月31日：101,132,563）。

## 10 永久資本工具

於2014年4月及5月，本集團若干附屬公司（「發行之附屬公司」）向中國境內特定商業機構發行本金總額為人民幣3,090,000,000元的非上市永久資本工具。

該永久資本工具由本集團及發行之附屬公司共同擔保，以發行之附屬公司的股份作為抵押。此等工具並無到期日，且派付款可由永久資本工具的發行人酌情遞延。該永久資本工具劃分為權益工具，在合併財務報表中計入非控制性權益。

於2014年6月30日，發行之附屬公司已向永久資本工具持有人分派人民幣35,296,000元。

## 11 優先票據

|                                | 截至2014年<br>6月30日止六個月<br>人民幣千元 | 截至2013年<br>12月31日止年度<br>人民幣千元 |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 於1月1日                          | 23,059,545                    | 14,213,224                    |
| 增添(附註(a)和(b))                  | 4,849,502                     | 9,136,339                     |
| 贖回(附註(c))                      | (3,384,535)                   | —                             |
| 滙兌損失/(收益)                      | 199,797                       | (593,909)                     |
| 利息費用                           | 1,161,526                     | 2,015,289                     |
| 支付利息                           | (1,157,283)                   | (1,711,398)                   |
|                                | <u>24,728,552</u>             | <u>23,059,545</u>             |
| 減：列作流動負債的流動部分                  | <u>(2,373,228)</u>            | <u>(2,348,003)</u>            |
| 於2014年6月30日及2013年12月31日列作非流動負債 | <u>22,355,324</u>             | <u>20,711,542</u>             |

### 附註

- (a) 於2014年5月27日，本公司發行了總額為5.5億美元的優先票據(統稱2019票據I)；2019票據I於新加坡交易所上市交易。2019票據I的年利率為7.875%，除非提前購回，將於2019年5月27日到期，並於每年5月27日和11月27日支付利息。
- (b) 於2014年6月5日，本公司發行了總額為2.5億美元的優先票據(統稱2019票據II)；2019票據II以定向增發發行，年利率為7.5%，除非提前購回，將於2019年6月5日到期，並於每年6月5日和12月5日支付利息。
- (c) 於2014年6月15日(統稱「贖回日」)，未償還本金額為550,000,000美元的2017票據都以相等於該票據本金額的105.625%加上贖回日期應計而未付的利息(9,281,000美元)的贖回價於贖回日贖回。本公司於贖回日支付的總贖回價為590,218,500美元。於贖回日，贖回價格與2017票據賬面價值之間的差異金額人民幣189,493,000元確認在利潤表內的「財務費用」(附註15)。
- (d) 根據合同規定，本公司有權利選擇在到期日前以贖回價提前(全部或者部份)贖回上述所有優先票據。

## 12 貿易及其他應付款

|        | 於                   |                      |
|--------|---------------------|----------------------|
|        | 2014年6月30日<br>人民幣千元 | 2013年12月31日<br>人民幣千元 |
| 應付賬款   | 22,647,407          | 18,045,410           |
| 其他應付款項 | 8,979,964           | 9,153,619            |
| 其他應付稅項 | 1,507,183           | 1,663,780            |
| 應付員工薪酬 | 826,247             | 1,534,448            |
| 應計費用   | 524,267             | 517,363              |
|        | <u>34,485,068</u>   | <u>30,914,620</u>    |

於資產負債表日的貿易應付款項的賬齡分析如下：

|                 | 於                   |                      |
|-----------------|---------------------|----------------------|
|                 | 2014年6月30日<br>人民幣千元 | 2013年12月31日<br>人民幣千元 |
| 90天內            | 21,136,394          | 16,696,591           |
| 超過90天以上及180天以內  | 789,956             | 745,092              |
| 超過180天以上及365天以內 | 471,752             | 309,170              |
| 超過365天以上        | 249,305             | 294,557              |
|                 | <b>22,647,407</b>   | <b>18,045,410</b>    |

### 13 其他收益 — 淨額

|   | 截至6月30日止六個月      |                |
|---|------------------|----------------|
|   | 2014年<br>人民幣千元   | 2013年<br>人民幣千元 |
| 在建物業及持作銷售已落成物業轉投資物業確認的<br>公允價值變動收益(附註7) | 1,149,169        | —              |
| 投資物業公允價值變動(附註7)                         | 94,477           | —              |
| 押金罰沒收入                                  | 33,781           | 18,143         |
| 處置物業、廠房及設備的收益                           | 1,407            | 602            |
| 其他                                      | 17,314           | 10,278         |
|   | <b>1,296,148</b> | <b>29,023</b>  |

### 14 按性質分類的費用

|                       | 截至6月30日止六個月       |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
|                       | 2014年<br>人民幣千元    | 2013年<br>人民幣千元    |
| 廣告費                   | 580,637           | 752,472           |
| 無形資產攤銷(附註7)           | 6,386             | 6,553             |
| 營業稅及其他附加稅             | 2,384,006         | 1,701,311         |
| 已完工物業銷售成本             | 24,318,081        | 15,833,811        |
| 捐贈                    | 90,424            | 70,285            |
| 折舊(附註7)               | 351,143           | 239,305           |
| 員工成本                  | 1,872,074         | 1,157,654         |
| 土地使用權攤銷(附註7)          | 25,489            | 27,329            |
| 監管費                   | —                 | 16,059            |
| 租賃費                   | 81,982            | 40,987            |
| 持作銷售已落成物業減值損失         | 147,283           | —                 |
| 其他                    | 825,794           | 375,292           |
| 銷售成本、營銷及市場推廣成本及行政開支合計 | <b>30,683,299</b> | <b>20,221,058</b> |

## 15 財務(費用)／收益 — 淨額

|                  | 截至6月30日止六個月        |                    |
|------------------|--------------------|--------------------|
|                  | 2014年<br>人民幣千元     | 2013年<br>人民幣千元     |
| 財務收益：            |                    |                    |
| — 短期銀行存款的利息收益    | 136,816            | 150,586            |
| — 融資活動的淨匯兌收益     | —                  | 248,562            |
|                  | <u>136,816</u>     | <u>399,148</u>     |
| 利息費用：            |                    |                    |
| — 銀行及其他借款        | (1,262,920)        | (940,793)          |
| — 債券             | —                  | (13,297)           |
| — 優先票據(附註11)     | (1,161,526)        | (957,978)          |
|                  | <u>(2,424,446)</u> | <u>(1,912,068)</u> |
| 融資活動的淨匯兌損失       | (106,006)          | —                  |
| 提前贖回優先票據損失(附註11) | (189,493)          | —                  |
| 減：合資格資產資本化數額     | 2,424,446          | 1,912,068          |
|                  | <u>(295,499)</u>   | <u>—</u>           |
| 財務費用             |                    |                    |
|                  | <u>(295,499)</u>   | <u>—</u>           |
| 財務(費用)／收益 — 淨額   | <u>(158,683)</u>   | <u>399,148</u>     |

## 16 所得稅費用

|                  | 截至6月30日止六個月      |                  |
|------------------|------------------|------------------|
|                  | 2014年<br>人民幣千元   | 2013年<br>人民幣千元   |
| 當期所得稅            |                  |                  |
| — 中國企業所得稅(附註(a)) | 1,972,126        | 1,430,300        |
| — 土地增值稅(附註(b))   | 901,045          | 1,156,534        |
|                  | <u>2,873,171</u> | <u>2,586,834</u> |
| 遞延所得稅            |                  |                  |
| — 中國企業所得稅        | 261,296          | 93,913           |
| — 預提所得稅(附註(c))   | 30,903           | 88,086           |
|                  | <u>292,199</u>   | <u>181,999</u>   |
|                  | <u>3,165,370</u> | <u>2,768,833</u> |

附註：

- (a) 中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的25% (2013：25%) 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。

- (b) 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。
- (c) 根據中國稅法，在2008年1月1日之後，對任何境外非居民企業來自中國居民企業的分紅所得以10%稅率徵收所得稅。根據「內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排」，如果成立在香港的外國投資者滿足相關的條件及要求，相應的所得稅率將從10%減少為5%。

## 17 每股盈利

### (a) 基本

基本每股盈利由公司權益所有人應佔利潤除以本期間流通的加權平均股份數計算得出，加權平均股份數剔除了本集團購買並持作庫存股的普通股(附註9)。

|                  | 截至6月30日止六個月  |              |
|------------------|--------------|--------------|
|                  | 2014年        | 2013年        |
| 權益所有人應佔利潤(人民幣千元) | 5,423,210    | 4,316,190    |
| 流通的加權平均股份數(千股)   | 18,356,402   | 18,147,198   |
| 基本每股盈利(每股人民幣分)   | <u>29.54</u> | <u>23.78</u> |

### (b) 攤薄

攤薄每股盈利假設所有可稀釋的潛在普通股被兌換後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。在本期內，本公司有一類可稀釋的潛在普通股：購股權。購股權根據未行使購股權所附的認購權的貨幣價值，釐定按公允價值(釐定為本公司股份的平均市價)可購入的股份數目。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權行使而應已發行的股份數目作出比較。

|                             | 截至6月30日止六個月       |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|                             | 2014年             | 2013年             |
| 權益所有人應佔利潤／用以確定攤薄每股盈利(人民幣千元) | 5,423,210         | 4,316,190         |
| 發行的加權平均股數(千股)               | 18,356,402        | 18,147,198        |
| 調整 — 可轉換債券(千股)              | —                 | 27,407            |
| 調整 — 購股權(千股)                | 479               | 318               |
| 計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(千股)      | <u>18,356,881</u> | <u>18,174,923</u> |
| 攤薄每股盈利(每股人民幣分)              | <u>29.54</u>      | <u>23.75</u>      |

## 18 股息

董事會不建議宣派任何截至2014年6月30日止六個月的股息(2013年：無)。

於2014年5月9日舉行的股東周年大會上宣告，向股東支付股息每股人民幣16.83分(港幣：21.15分)，總金額人民幣3,105,759,000元作為2013年末期股息。於2014年6月16日，以股代息計劃發佈，股東可以選擇現金股息每股人民幣16.83分；或配發有關數目之已繳足股款之新股份，而除就零碎股份作出調整外，該等股份之總市值相等於該股東原可選擇以現金收取之2013年度末期股息總額(「應得之最高股數」)；或部份為新股份，但不多於應得之最高股數，餘下為現金。

由於上述以股代息計劃，於2014年6月30日，股東選擇接受以每股3.222港元的價格分配合共622,296,869股新股。其後，該項新股已於2014年7月11日發行，剩餘股息共計人民幣1,507,210,000元已於2014年7月以現金支付。

## 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)。收入主要來自其五個業務部分：房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理酒店經營及物業投資。2014年上半年的收入約為人民幣38,323.2百萬元，較2013年同期的約人民幣26,957.0百萬元增加42.2%，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、酒店經營及物業投資的收入分別約為人民幣37,007.6百萬元、人民幣370.8百萬元、人民幣486.1百萬元、人民幣413.0百萬元及人民幣45.7百萬元。

#### 房地產開發

截至2014年6月30日止六個月，來自房地產開發的收入由2013年6月30日止六個月的約人民幣25,738.6百萬元上升43.8%至約人民幣37,007.6百萬元。主要由於2014年上半年所確認的總建築面積5,351,238平方米，對比2013年上半年的3,856,849平方米，增加38.7%。同時，2014年上半年物業確認收入的平均銷售價格由2013年上半年的約每平方米人民幣6,673元上升3.6%至約每平方米人民幣6,916元。

#### 建築、裝修及裝飾

建築、裝修及裝飾的收入由截至2013年6月30日止六個月的約人民幣453.0百萬元減少18.1%至2014年同期的約人民幣370.8百萬元，主要由於向第三方提供的建築和裝飾服務量減少所致。

## 物業管理

物業管理的收入由截至2013年6月30日止六個月的約人民幣325.2百萬元增加49.5%至2014年同期的約人民幣486.1百萬元，主要歸因於所管理的累計竣工及交付總建築面積的增加，與業務擴張的趨勢一致。

## 酒店經營

酒店經營的收入由截至2013年6月30日止六個月的約人民幣427.6百萬元輕微下降3.4%至2014年同期的約人民幣413.0百萬元。

## 物業投資

本集團管理層於2014年上半年批准了一項商業計劃，改變了所持有特定商業物業的意圖，從持做銷售或自用轉換成獲得長期租金收益。因為持有意圖的改變，共有約人民幣2,104.2百萬元的資產從「在建物業」、「持作銷售已落成物業」、「物業、廠房及設備」以及「土地使用權」轉換成「投資物業」。經獨立第三方估值機構的評估，本集團全部投資物業於2014年6月30日的公允價值為人民幣5,362.6百萬元，包含已竣工的部分為人民幣3,767.8百萬元，以及在建中的部分為人民幣1,594.8百萬元，公允價值變動產生的稅後收益為人民幣932.7百萬元。該等物業於截至2014年6月30日止六個月產生的租金收入為人民幣45.7百萬元。

## 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、裝飾及設計成本、土地使用權成本和營業稅。

銷售成本由截至2013年6月30日止六個月的約人民幣17,813.8百萬元增長53.7%至2014年同期的約人民幣27,371.8百萬元。銷售成本的增加乃相應物業的總銷售額的增加。

## 毛利

本集團毛利(土地增值稅撥備前)由截至2013年6月30日止六個月的約人民幣9,143.2百萬元上升19.8%至2014年同期的約人民幣10,951.4百萬元。毛利率由2013年上半年的33.9%下降至2014年同期的28.6%。主要是由於平均單方土地成本有所上升；另外，由於裝修交付物業的面積佔比較2013年同期增多，導致工程成本亦有一定程度的上漲。

## 其他收益 — 淨額

本集團其他收益 — 淨額由截至2013年6月30日止六個月收入約人民幣29.0百萬元收益增長至2014年上半年的收入約人民幣1,296.1百萬元，主要由於本期新增在建物業和持作銷售已落成物業轉投資物業確認的公允價值變動收益人民幣1,149.2百萬元，以及投資物業公允價值變化產生的收益人民幣94.5百萬元所致。另外，向客戶收取的罰沒收益由2013年上半年的人民幣18.1百萬元上升至2014年同期的人民幣33.8百萬元。

## 營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由截至2013年6月30日止六個月的約人民幣1,529.5百萬元增長16.9%至2014年上半年的約人民幣1,788.3百萬元，主要由於銷售人員工資由2013年同期的人民幣497.4百萬元增長到2014年上半年的人民幣707.7百萬元。

## 行政開支

本集團行政開支由截至2013年6月30日止六個月的約人民幣877.8百萬元增長73.52%至2014年上半年的約人民幣1,523.2百萬元，行政開支增加主要由於本集團2014年上半年新增存貨減值撥備人民幣147.3百萬元。此外，行政人員工資由2013年上半年的約人民幣236.0百萬元增長115.5%至2014年同期的約人民幣508.6百萬元。一方面由於集團業務規模不斷擴大，物業交付面積不斷增加，員工平均人數從2013年上半年的約45,498人增長至2014年同期的約67,130人，另一方面也由於本集團對員工的薪酬及獎金亦有所調增所致。

## 財務收益／費用 — 淨額

本集團截至2014年6月30日止六個月錄得財務費用 — 淨額約人民幣158.7百萬元，而2013年同期錄得財務收益 — 淨額約人民幣399.1百萬元，主要由於人民幣匯率的變動及贖回2017優先票據產生的財務費用所致。由於人民幣匯率的變動，2014年上半年產生滙兌損失約人民幣106.0百萬元，而2013年同期產生滙兌收益約人民幣248.6百萬元。此外，2014年上半年提前贖回將於2017年到期的優先票據，產生約人民幣189.5百萬元的財務費用。

## 所得稅費用

所得稅費用中國企業所得稅、土地增值稅及預提所得稅。截至2014年6月30日止六個月的中國企業所得稅為人民幣2,233.4百萬元，土地增值稅為人民幣901.0百萬元，預提所得稅為人民幣30.9百萬元。有效所得稅率由2013年6月30日止六個月的38.8%下降至2014年同期的35.9%，主要是由於成本的增加及毛利的降低導致土地增值稅的稅率有一定程度的下降。土地增值稅對物業銷售收入的佔比由2013年6月30日止六個月的4.49%下降至2014年同期的2.43%。

## 權益所有人應佔利潤

權益所有人應佔利潤由2013年6月30日止六個月的約人民幣4,316.2百萬元上升25.6%至2014年同期的約人民幣5,432.2百萬元。淨利潤率由2013年6月30日止六個月的約16.2%下降至2014年同期的約14.6%。集團剔除投資物業公允價值變動損益、贖回債券費用以及滙兌損益後的稅後核心淨利潤達到人民幣4,712.1百萬元，對比去年核心淨利潤的人民幣4,129.8百萬元，同比增長14.1%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

本集團於2014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24,425.2百萬元(2013年12月31日：約人民幣26,679.6百萬元)。於2014年6月30日，本集團95%和5%的現金及銀行存款分別以人民幣和其他貨幣(主要是美元、港幣和馬幣)計值。

於2014年6月30日，受限制現金的賬面值約為人民幣8,538.2百萬元(2013年12月31日：約人民幣7,769.9百萬元)。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。

### 淨流動資產及流動比率

於2014年6月30日，本集團的淨流動資產約人民幣30,896.7百萬元(2013年12月31日：約人民幣31,309.4百萬元)。流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)由2013年12月31日的約1.3下降至2014年6月30日的約1.2。

### 借貸及集團資產抵押

於2014年6月30日，本集團的總借貸餘額約人民幣57,510.7百萬元，其中銀行借款約人民幣32,782.1百萬元，優先票據約人民幣24,728.6百萬元。

銀行借款餘額當中，其中約人民幣8,202.1百萬元須於一年內償還，約人民幣23,774.6百萬元須於二年至五年內償還，約人民幣805.4百萬元須於五年後償還。於2014年6月30日，絕大部分銀行借款均以本集團的土地使用權和物業作抵押及由本集團公司擔保。

## 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(現金及現金等價物與預售物業監控資金之和))除以權益所有人應佔權益計算。於2014年6月30日負債比率為67.1%(2013年12月31日：67.3%)。

## 利率風險

本集團銀行借款的加權平均利息率由截至2013年12月31日的7.34%降至2014年6月30日的7.17%。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。

## 滙率波動風險

本集團主要在中國經營，所以大部分的收入與開支均以人民幣計值。由於人民幣兌換港元、美元和馬幣的滙率的下降，截至2014年6月30日止六個月，共產生約人民幣106.0百萬元的滙兌損失。本公司董事(「董事」)預期，人民幣滙率的波動不會對本集團之經營造成重大不利影響。

## 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5%不等)而支付預繳土地增值稅。截至2014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901.0百萬元。

## 或然負債

於2014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44,098.1百萬元(2013年12月31日：約人民幣31,443.7百萬元)而擁有以下或然負債。

以上擔保所指的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2014年6月30日的金額中，約人民幣60.3百萬元(2013年12月31日：約人民幣85.1百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣44,037.9百萬元(2013年12月31日：約人民幣31,358.6百萬元)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)物業買家償清按揭貸款。

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2014年6月30日的金額中，約人民幣2,224.3百萬元是本集團為廣州利合房地產開發有限公司和中山市雅鴻房地產開發有限公司的借款提供的擔保。

## 資本及房地產開發承擔

於2014年6月30日，有關資本性支出活動和房地產開發的承擔約為人民幣51,052.6百萬元（2013年12月31日：約人民幣49,056.6百萬元）。該金額主要來自未來房地產開發項目的合約建築成本及土地款。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。

## 僱員及薪酬政策

於2014年6月30日，本集團擁有約69,488個全職僱員（2013年12月31日：64,772人）。

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。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。於本公告刊發日期，並無發生重大勞工糾紛以致對集團經營造成不利影響或有可能造成不利影響。

## 審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）已遵照聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14於2006年12月成立，並具書面訂明的職權範圍。該職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站上。審核委員會的主要職責為（其中包括）監察與本公司核數師之間的關係；審閱本公司財務資料；及監管本公司財務匯報制度及內部監控程序。審核委員會的全體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2014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2014年6月30日止六個月未經審核中期業績。

## 遵守上市規則標準守則

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」)作為本公司董事進行證券交易的守則。於截至2014年6月30日止六個月內，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2014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。

## 遵守企業管治守則

截至2014年6月30日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄14所載企業管治守則(「守則」)的守則條文，惟偏離守則第E.1.2條的守則條文。根據守則第E.1.2條的守則條文第一部份，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2014年5月21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條件所限。

於截至2014年6月30日止六個月內，根據計劃之條款，概無購股權被授出、行使、註銷或失效。

## 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製中，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，本公司概無自市場購入任何本公司股份，亦無透過以股代息方式增持任何股份。截至2014年6月30日止，根據員工激勵計劃累積持有股份總數為101,132,563股。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2014年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 中期股息

董事會決議截至2014年6月30日止六個月不建議派發中期股息(2013年：零)。

## 於聯交所網站和公司網站公佈中期業績

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，2014年8月19日

於本公告日期，本公司的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)、楊子瑩女士、楊貳珠先生、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、蘇柏垣先生及吳建斌先生；本公司的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、劉洪玉先生、梅文珏先生及楊國安先生。