



# 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

# 2008

中期報告 Interim Report



# 目錄

公司簡介	2
主席報告	3
項目概覽	5
業務概覽	6
管理層討論及分析	17
權益披露	22
企業管治及其他資料	23
中期財務資料	
綜合資產負債表	24
綜合收益表	25
綜合權益變動表	26
簡明綜合現金流量表	27
中期財務資料的選取附註	28
公司資料	53



# 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」；股份編號：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，業務包含建築、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及獨立酒店，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。上市不但為集團長遠健康發展提供了資金，也邁出了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分股之一，並於2007年9月10日晉身成為恒生綜合指數及恒生中國內地綜合指數成分股。加入成分股標誌著資本市場對碧桂園作為香港股票市場重要部分的肯定，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2008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、內蒙古自治區及重慶直轄市。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集團物業開發模式的可複製性。

截至2008年6月30日，本集團的51個項目中已竣工總建築面積為9,697,059平方米，建成51,791個單位，預計可容納約207,000人口，在建總建築面積為15,309,752平方米，持作未來發展土地的總建築面積為30,703,112平方米。

展望未來，碧桂園將繼續專注於一線城市的近郊及二、三、四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，加快資產周轉率，將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

## 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2008年6月30日止六個月中期業績。回顧期內，集團於廣東省外又有5個新項目成功開盤，為碧桂園業務的進一步全國性拓展打下了堅實基礎。集團總收入及毛利分別約為人民幣74.38億元及人民幣39.07億元。權益所有人應佔利潤約為人民幣10.16億元（已包括因股份掉期所產生的公允價值損失約人民幣4.43億元）。截至2008年7月31日，集團已預售2008年確認收入之建築面積約273萬平方米（包括2007年預售2008年確認收入之建築面積），已超過2007年全年確認收入之建築面積。集團2008年物業合同銷售預計將於今年下半年進入高峰期。董事會不建議派發截至2008年6月30日止中期股息。

本集團於2007年4月20日成功在香港聯交所主板上市，籌集資金約148.5億港元。成功上市集資為本公司開拓了國際資本市場平台，使得集團更易於運用先進的資本市場融資工具。2008年2月，本集團以嶄新方式成功發行可換股債券，為集團未來發展提供了資金，同時進一步拓闊了國際投資者基礎。集團於未來在市場條件允許的情況下，將積極考慮其他資本市場融資工具，以鞏固集團的資本結構。

回顧期內，集團有效地運用集資所得資金，積極在廣東省內外拓展業務，配合國家政策進行物業開發。截至2008年6月30日，集團擁有51個項目處於不同發展階段，已取得國土證之建築面積（含權益）約4,577萬平方米，在建建築面積約1,531萬平方米。

碧桂園建基於廣東省，近年來亦積極拓展廣東省以外地區業務，務求有效地將成功的商業模式複製至廣東省外地區。集團物業開發區域已擴展至廣東省外的湖南省、江蘇省、湖北省、遼寧省、安徽省、內蒙古自治區及重慶直轄市。於2008年上半年，集團先後有6個新項目成功開盤，分別為：廣東省恩平碧桂園、江蘇省泰州碧桂園、重慶直轄市長壽碧桂園、湖北省武漢碧桂園和咸寧碧桂園、遼寧省瀋陽碧桂園。截至2008年6月30日，集團共有廣東省外項目25個，其中6個已開始預售。中國北方瀋陽市的首個碧桂園項目—瀋陽

碧桂園開盤首日有約9成的單位被認購，當日實現合同銷售金額約人民幣5億元。集團廣東省外項目特別是瀋陽項目的成功開盤充分體現了碧桂園卓越的項目執行力，並進一步證實了碧桂園快速開發，快速銷售及快速資金回籠的商業模式不僅在中國南方，以至在北方地區的可複製性。

在不斷擴展的物業開發及銷售的同時，集團亦繼續拓展酒店業務，擴闊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2008年6月30日，集團已有2家五星級酒店、5家五星級標準酒店及1家四星級酒店開業，另外尚有9家五星級標準酒店在建設中。



作為中國領先的綜合房地產開發商之一，碧桂園的市場風險較低。主要的原因是集團業務主要集中在經濟及房地產市場處於起飛發展階段的二、三線及四線城市。該等城市的物業價格不高，房價受宏觀調控影響較小，不同於一些房價很高的大城市在受調控下的房價回落。此外，集團致力為大眾提供性價比合理的高素質物業，提升住戶居住環境，響應國家創建和諧社會號召，通過向房地產市場特別是三、四線城市提供大量的性價比合理的高素質物業，在實現產品快速銷售的同時，也對穩定當地房地產市場價格起到了積極作用。同時，集團相信國家的宏觀調控政策有利於房地產市場的長遠健康發展，對有實力公司的長遠發展是件好事。另外，集團廣東省外各新項目由南至北的成功開盤，使得業務收入進一步區域多元化，降低了因單區域收入而帶來的風險。

展望將來，碧桂園將繼續配合國家發展策略，切合宏觀經濟環境，策略性挑選房地產項目位置及配合快速開發和卓越的項目執行力，加快資產周轉率，將集團成功的商業模式複製至新的經濟高增長地區，為社會創造更大價值，為股東帶來理想回報。

### 致謝

碧桂園擁有今天的成就，離不開管理層與全體員工一直以來的辛勤努力與默默耕耘。藉此，本人謹代表董事會衷心感謝管理層與各位員工的不懈努力；感謝各地方政府對碧桂園的支持，令各地項目得以順利進行；亦感謝各住戶、股東及業務夥伴給予集團莫大的支援與信任。碧桂園全體員工將上下同心，以專業的知識及卓越的團隊精神為股東帶來豐碩回報。

主席

**楊國強**

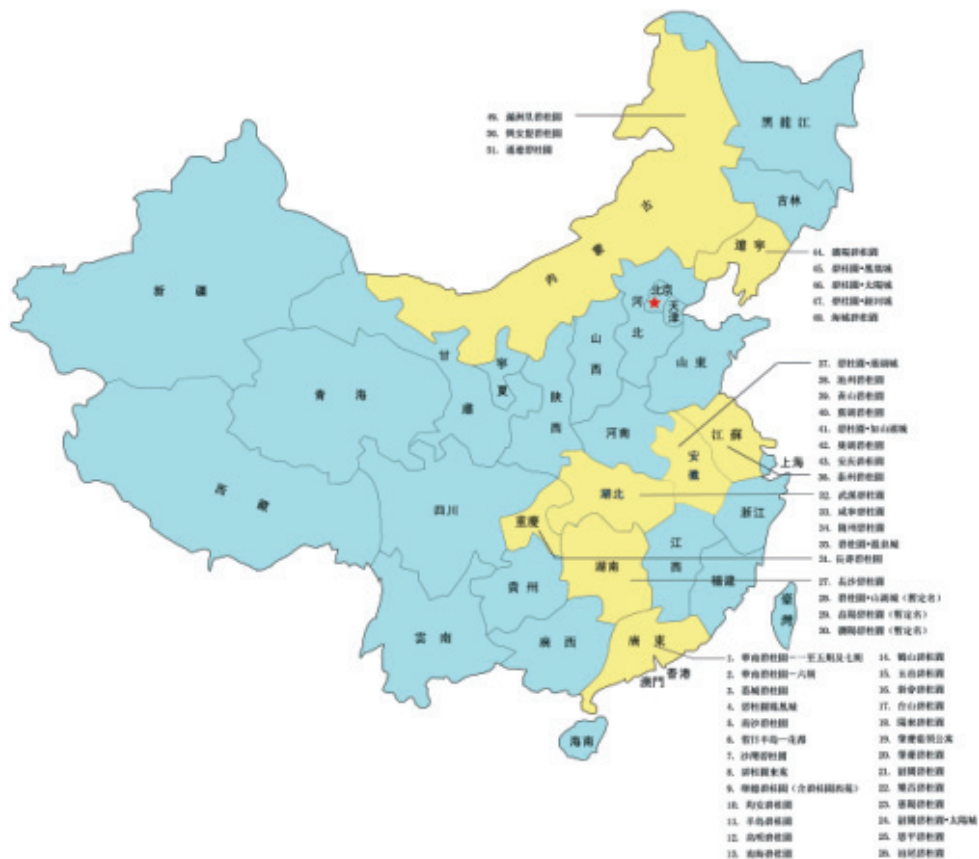
中國香港，2008年8月12日



# 房地產項目概覽

## 房地產項目概述

以下的地圖顯示本集團的51個項目所在城市的位置。



# 業務概覽

## 房地產開發

於2008年6月30日，本集團有51個處於不同發展階段的項目，其中26個項目位於廣東省內，包括8個位於廣州市的項目、5個位於佛山市的項目、5個位於江門市的項目、1個位於陽江市的項目、3個位於韶關市的項目、2個位於肇慶市的項目、1個位於汕尾市的項目及1個位於惠州市的項目。另外25個項目位於其他省及地區，包括湖南省長沙市3個項目、益陽市1個項目，湖北省武漢市1個項目、咸寧市2個項目、隨州市1個項目，內蒙古呼倫貝爾市、興安盟及通遼市各1個項目，江蘇省泰州市1個項目，遼寧省瀋陽市4個項目、鞍山市1個項目，安徽省巢湖市3個項目、黃山市、池州市、安慶市和蕪湖市各1個項目及重慶直轄市1個項目。

截至2008年6月30日，本集團51個項目中已竣工總建築面積為9,697,059平方米，建成51,791個單位，預計可容納約207,000人口，未完成開發的總建築面積為15,309,752平方米，以及與持作未來發展物業有關的建築面積為30,703,112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2008年6月30日，本集團擁有16,810名員工服務於其42個物業管理分公司。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，是中國物業管公司的最高資質級別。



## 酒店經營

本集團已開發及目前經營的酒店包括五星級酒店2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5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9家。

截至2008年6月30日，本集團酒店物業的發展狀況如下：

酒店名稱	所處區域	開幕日期	房間數目	星級 <sup>(1)</sup>
順德碧桂園度假村	廣東省佛山市 順德碧桂園	2000年2月	152間	四星級(已開業)
廣州碧桂園鳳凰城酒店	廣東省廣州市 碧桂園鳳凰城	2003年11月	573間	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間	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間	按五星級標準(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間	按五星級標準(已開業)
陽江碧桂園鳳凰酒店	廣東省陽江陽 江碧桂園	2007年5月	342間	按五星級標準(已開業)
長沙威尼斯酒店	湖南省長沙威 尼斯城	2007年10月	343間	按五星級標準(已開業)
臺山碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 臺山碧桂園	2007年11月	337間	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	2008年10月 <sup>*(2)</sup>	374間	按五星級標準(在建中)



## 業務概覽

酒店名稱	所處區域	開幕日期	房間數目	星級 <sup>(1)</sup>
高明碧桂園鳳凰酒店	廣東省佛山 高明碧桂園	2008年10月*	337間	按五星級標準(在建中)
高要碧桂園鳳凰酒店	廣東省肇慶 高要碧桂園	2008年10月*	282間	按五星級標準(在建中)
重慶碧桂園鳳凰酒店	重慶長壽碧桂園	2009年*	336間	按五星級標準(在建中)
武漢碧桂園鳳凰酒店	湖北省武漢碧桂園	2009年*	334間	按五星級標準(在建中)
興安盟碧桂園鳳凰酒店	內蒙古興安盟 碧桂園	2010年*	336間	按五星級標準(在建中)
通遼碧桂園酒店	內蒙古通遼碧桂園	2010年*	336間	按五星級標準(在建中)
巢湖碧桂園鳳城酒店	安徽省巢湖中廟 碧桂園·濱湖城	2009年*	337間	按五星級標準(在建中)
巢湖碧桂園鳳城酒店	安徽省巢湖巢湖碧桂園	2009年*	336間	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) \*預計開業日期。



## 房地產開發項目

### 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 <sup>(1)</sup> 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	已售出總 可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	竣工 日期
碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100	240,550	238,860	227,415	2002年6月29日
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	278,747	100	54,247	53,997	53,997	2002年12月13日
華南碧桂園 一一至五期及七期	廣州(番禺)	1,010,505	100	826,777	772,052	762,943	2008年3月28日
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	423,477	50	408,401	407,622	407,552	2007年12月20日
荔城碧桂園	廣州(增城)	524,482	100	452,863	430,716	420,122	2007年7月20日
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	3,818,941	100	2,012,218	1,891,451	1,769,074	2008年5月22日
南沙碧桂園	廣州(南沙)	509,175	100	107,511	105,460	103,017	2007年11月30日
假日半島—花都	廣州(花都)	572,285	100	154,338	153,343	133,319	2007年10月27日
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,426,415	100	2,045,424	1,931,396	1,840,614	2008年5月27日
均安碧桂園	佛山(順德)	263,850	90	160,790	150,692	150,450	2008年4月28日
半島碧桂園	佛山(順德)	294,330	100	294,330	287,323	285,779	2008年4月16日

## 業務概覽

房地產項目	市(區)	整項房地產		已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	已售出總 可銷售 建築面積 <sup>(1)</sup> 平方米	竣工 日期
		項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 (%)				
高明碧桂園	佛山(高明)	1,034,540	100	194,628	189,698	184,795	2006年9月29日
南海碧桂園	佛山(南海)	571,923	100	411,406	404,919	386,322	2008年6月23日
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,100,946	100	487,740	473,759	420,964	2008年6月25日
五邑碧桂園	江門(蓬江)	692,616	100	534,632	503,842	411,855	2008年5月29日
新會碧桂園	江門(新會)	581,616	100	109,591	106,852	100,766	2008年4月8日
台山碧桂園	江門(台山)	2,674,156	100	231,260	230,010	142,832	2008年6月25日
陽東碧桂園	陽江(陽東)	392,267	100	243,692	228,644	175,674	2007年10月19日
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,290,619	100	476,260	433,005	373,725	2008年1月23日
肇慶藍領公寓	肇慶(高新)	186,145	100	86,405	9,715	632	2008年4月30日
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	367,408	51	111,665	110,750	77,546	2008年6月26日
韶關碧桂園	韶關(潯江)	2,809,480	100	52,331	52,331	29,511	2008年6月30日
合計：		23,093,145		9,697,059	9,166,437	8,458,904	

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」及「已售出總可銷售建築面積」乃根據有關政府部門的測量報告。

## 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 <sup>(1)</sup> 平方米	在建總可銷售建築面積 <sup>(2)</sup> 平方米	實際/預測開始建築日期	已預售總可銷售建築面積 <sup>(2)</sup> 平方米	實際/預測預售開始日期	預期竣工日期
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	278,747	100	221,826	219,471	2007年7月25日	82,235	2008年1月17日	2009年第二季
華南碧桂園 — 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,010,505	100	149,528	113,068	2005年2月25日	79,368	2006年4月26日	2009年第四季
華南碧桂園—六期	廣州(番禺)	423,477	50	1,076	0	2004年10月15日	0	—	2008年第四季
荔城碧桂園	廣州(增城)	524,482	100	71,619	71,141	2007年10月12日	21,077	2008年4月23日	2008年第四季
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	3,818,941	100	789,453	780,046	2007年4月29日	292,300	2007年11月30日	2009年第三季
南沙碧桂園	廣州(南沙)	509,175	100	401,664	380,803	2007年1月29日	121,361	2007年9月28日	2009年第四季
假日半島—花都	廣州(花都)	572,285	100	375,659	373,589	2006年6月15日	0	2008年第三季	2009年第四季
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,426,415	100	281,863	213,019	2006年4月13日	31,639	2006年11月29日	2009年第四季
均安碧桂園	佛山(順德)	263,850	90	62,861	62,610	2005年12月23日	28,805	2007年9月29日	2008年第四季
高明碧桂園	佛山(高明)	1,034,540	100	752,425	745,375	2006年5月31日	120,983	2007年9月29日	2009年第二季
南海碧桂園	佛山(南海)	571,923	100	143,624	137,204	2006年3月8日	622	2007年12月29日	2009年第四季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,100,946	100	510,039	507,089	2007年3月22日	65,144	2007年9月13日	2008年第四季
五邑碧桂園	江門(蓬江)	692,616	100	157,042	153,232	2006年12月15日	51,954	2007年9月19日	2008年第四季
新會碧桂園	江門(新會)	581,616	100	173,157	172,725	2007年4月19日	46,659	2008年1月16日	2009年第四季
台山碧桂園	江門(台山)	2,674,156	100	694,152	672,394	2006年3月31日	17,335	2007年2月9日	2009年第二季
陽東碧桂園	陽江(陽東)	392,267	100	148,575	141,656	2005年4月29日	46,349	2005年12月1日	2008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 <sup>(1)</sup> 平方米	在建 總可銷售 建築面積 <sup>(2)</sup> 平方米	實際/預測 開始建築 日期	已預售 總可銷售 建築面積 <sup>(3)</sup> 平方米	實際/預測 預售開始 日期	預期 竣工日期
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,290,619	100	169,529	169,329	2006年12月18日	0	2008年第三季	2008年第三季
肇慶藍領公寓	肇慶(高新)	186,145	100	99,740	10,310	2006年12月30日	0	2008年第四季	2008年第四季
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	367,408	51	223,893	212,658	2006年9月19日	45,177	2007年2月2日	2008年第四季
韶關碧桂園	韶關(浚江)	2,809,480	100	979,144	966,393	2007年1月17日	154,453	2007年8月31日	2010年第四季
泰州碧桂園	泰州(海陵)	701,175	100	411,766	408,896	2007年6月27日	94,754	2007年12月28日	2010年第二季
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	915,233	90	797,850	789,570	2007年8月22日	0	2008年第四季	2009年第四季
滿洲里碧桂園	呼倫貝爾(滿洲里)	3,390,300	100	378,937	374,082	2007年7月23日	0	2008年第三季	2009年第四季
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	456,670	100	291,032	235,032	2007年10月23日	0	2008年第四季	2009年第三季
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	915,096	100	338,390	335,492	2007年7月21日	0	2008年第三季	2010年第四季
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	565,607	100	237,768	230,451	2007年7月21日	95,672	2008年6月3日	2009年第四季
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	1,851,301	100	487,112	482,717	2008年3月19日	0	2008年第三季	2010年第四季
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	1,320,842	100	1,294,400	1,189,102	2007年9月24日	0	2008年第三季	2010年第四季
恩平碧桂園	江門(恩平)	400,291	100	284,547	277,987	2007年11月1日	20,846	2008年4月23日	2010年第一季
碧桂園•山湖城 (暫定名)	長沙(寧鄉)	480,755	100	184,514	159,118	2007年11月12日	0	2008年第四季	2009年第一季
碧桂園•濱湖城	巢湖(中廟)	1,093,151	100	272,573	269,378	2007年12月13日	0	2008年第三季	2009年第三季
武漢碧桂園	武漢(漢南)	472,322	100	313,158	313,158	2007年12月29日	59,320	2008年6月8日	2009年第四季
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	3,831,295	100	96,204	91,486	2008年3月10日	0	2009年第一季	2008年第四季
海城碧桂園	遼寧(海城)	586,473	100	586,473	582,392	2007年10月25日	0	2008年第四季	2011年第四季

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 <sup>(1)</sup> 平方米	在建 總可銷售 建築面積 <sup>(2)</sup> 平方米	實際/預測 開始建築 日期	已預售 總可銷售 建築面積 <sup>(2)</sup> 平方米	實際/預測 預售開始 日期	預期 竣工日期
興安盟碧桂園	興安盟(科右前旗)	943,171	100	516,253	439,885	2007年9月20日	0	2008年第三季	2010年第三季
池州碧桂園	池州(池州)	470,280	100	121,594	121,594	2008年1月27日	0	2008年第三季	2009年第一季
碧桂園·如山湖城	巢湖(和縣)	2,106,138	100	322,904	318,852	2008年5月9日	0	2008年第三季	2009年第二季
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	1,222,428	100	237,782	214,993	2008年1月15日	32,560	2008年6月24日	2010年第二季
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,353,072	100	291,476	288,191	2008年5月21日	0	2008年第三季	2009年第二季
長壽碧桂園	重慶(長壽)	425,501	100	389,576	367,444	2007年11月5日	48,161	2008年4月25日	2009年第四季
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	2,105,531	100	587,453	562,264	2007年11月3日	0	2008年第三季	2010年第四季
黃山碧桂園	黃山(黃山)	469,245	100	82,903	80,075	2008年1月6日	0	2008年第三季	2008年第四季
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,792,940	100	316,665	314,534	2008年6月6日	0	2008年第三季	2008年第四季
巢湖碧桂園	巢湖(南岸)	619,505	100	61,553	58,366	2008年4月23日	0	2008年第三季	2008年第四季
合計		52,017,915		15,309,752	14,607,171		1,556,774		

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 <sup>(1)</sup> 平方米	實際/預測 開始建築日期	實際/預測 預售日期	預期竣工日期
碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100	28,672	2009年第一季	2009年第二季	2010年第四季
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	278,747	100	2,674	2008年第三季	—	2008年第四季
華南碧桂園 — 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,010,505	100	34,200	2009年第一季	—	2009年第四季
華南碧桂園 一六期	廣州(番禺)	423,477	50	14,000	2010年第一季	—	2010年第四季
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	3,818,941	100	1,017,270	2008年第三季	2008年第四季	2011年第一季
假日半島 — 花都	廣州(花都)	572,285	100	42,288	2008年第三季	2009年第二季	2009年第四季
順德碧桂園(含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,426,415	100	99,128	2008年第三季	—	2009年第四季
均安碧桂園	佛山(順德)	263,850	90	40,199	2008年第三季	2009年第一季	2011年第四季
高明碧桂園	佛山(高明)	1,034,540	100	87,487	2009年第二季	2009年第三季	2011年第四季
南海碧桂園	佛山(南海)	571,923	100	16,893	2008年第三季	2008年第四季	2009年第四季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,100,946	100	1,103,167	2008年第三季	2009年第二季	2012年第二季
五邑碧桂園	江門(蓬江)	692,616	100	942	2008年第三季	—	2009年第二季
新會碧桂園	江門(新會)	581,616	100	298,868	2008年第三季	2009年第二季	2010年第三季
台山碧桂園	江門(台山)	2,674,156	100	1,748,744	2008年第三季	2009年第三季	2010年第四季
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,290,619	100	644,830	2008年第三季	2009年第二季	2011年第二季

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 <sup>(1)</sup> 平方米	實際/預測 開始建築日期	實際/預測 預售日期	預期竣工日期
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	367,408	51	31,850	2009年第一季	2009年第二季	2009年第四季
韶關碧桂園	韶關(潯江)	2,809,480	100	1,778,005	2008年第三季	2009年第一季	2010年第四季
泰州碧桂園	泰州(海陵)	701,175	100	289,409	2008年第三季	2009年第二季	2010年第三季
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	915,233	90	117,383	2008年第三季	2009年第三季	2010年第四季
滿洲里碧桂園	呼倫貝爾(滿洲里)	3,390,300	100	3,011,363	2008年第三季	2009年第二季	2011年第四季
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	456,670	100	165,638	2008年第三季	2009年第一季	2009年第四季
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	915,096	100	576,706	2008年第三季	2009年第二季	2011年第三季
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	565,607	100	327,839	2008年第三季	2009年第二季	2010年第四季
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	1,851,301	100	1,364,189	2008年第三季	2009年第二季	2011年第四季
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	1,320,842	100	26,442	2009年第二季	2009年第三季	2010年第四季
恩平碧桂園	江門(恩平)	400,291	100	115,744	2008年第三季	2009年第二季	2010年第三季
碧桂園•山湖城(暫定名)	長沙(寧鄉)	480,755	100	296,241	2008年第三季	2009年第一季	2010年第四季
碧桂園•濱湖城	巢湖(中廟)	1,093,151	100	820,578	2008年第三季	2009年第二季	2011年第四季
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	479,203	100	479,203	2008年第三季	2008年第四季	2011年第三季
武漢碧桂園	武漢(漢南)	472,322	100	159,164	2008年第三季	2008年第四季	2010年第四季
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	3,831,295	100	3,735,091	2008年第三季	2009年第一季	2011年第二季
興安盟碧桂園	興安盟(科右前旗)	943,171	100	426,918	2008年第三季	2009年第二季	2010年第四季
池州碧桂園	池州(池州)	470,280	100	348,686	2008年第三季	2008年第三季	2011年第一季



## 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 <sup>(1)</sup> 平方米	實際/預測 開始建築日期	實際/預測 預售日期	預期竣工日期
碧桂園·如山湖城	巢湖(和縣)	2,106,138	100	1,783,234	2008年第三季	2009年第一季	2011年第二季
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	1,222,428	100	984,646	2008年第三季	2009年第一季	2010年第四季
碧桂園·溫泉城	咸寧(咸安)	389,158	100	389,158	2008年第三季	2008年第四季	2009年第四季
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,353,072	100	1,061,596	2008年第三季	2008年第四季	2012年第四季
長壽碧桂園	重慶(長壽)	425,501	100	35,925	2008年第三季	2008年第四季	2009年第四季
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	2,105,531	100	1,518,078	2008年第四季	2009年第三季	2011年第四季
黃山碧桂園	黃山(黃山)	469,245	100	386,342	2008年第三季	2008年第四季	2010年第四季
安慶碧桂園	安慶(安慶)	1,595,055	100	1,595,055	2008年第三季	2008年第三季	2011年第三季
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,792,940	100	2,476,275	2008年第三季	2008年第四季	2011年第一季
益陽碧桂園(暫定名)	益陽(益陽)	197,734	100	197,734	2008年第三季	2009年第一季	2010年第一季
巢湖碧桂園	巢湖(南岸)	619,505	100	557,952	2008年第三季	2008年第四季	2011年第三季
瀏陽碧桂園(暫定名)	長沙(瀏陽)	467,306	100	467,306	2008年第三季	2008年第四季	2010年第三季
合計		53,217,051		30,703,112			

附註：

(1) 每個項目的「持作未來發展的建築面積」為預計將予建成的建築面積。

# 管理層討論及分析

## 概要

	截至6月30日止六個月	
	2008年 (人民幣百萬元)	2007年 (人民幣百萬元)
收入	7,438	6,034
毛利	3,907	2,619
土地增值稅撥備	665	340
權益所有人應佔利潤	1,016	1,421
其中：		
衍生金融工具的公允價值變化	443	—
發行股份凍結利息收入	—	(270)
權益所有人應佔利潤(調整後)	1,459	1,151
毛利率(土地增值稅撥備後)	43.6%	37.8%
淨利率(調整後)	19.6%	19.1%

## 業務概覽

### 房地產開發

於2008年6月30日，本集團有51個處於不同發展階段的項目，其中26個項目位於廣東省內，包括8個位於廣州市的項目、5個位於佛山市的項目、5個位於江門市的項目、1個位於陽江市的項目、3個位於韶關市的項目、2個位於肇慶市的項目、1個位於汕尾市的項目及1個位於惠州市的項目。另外25個項目位於其他省及地區，包括湖南省長沙市3個項目、益陽市1個項目，湖北省武漢市1個項目、咸寧市2個項目、隨州市1個項目，內蒙古呼倫貝爾市、興安盟及通遼市各1個項目，江蘇省泰州市1個項目，遼寧省瀋陽市4個項目、鞍山市1個項目，安徽省巢湖市3個項目、黃山市、池州市、安慶市和蕪湖市各1個項目及重慶直轄市1個項目。

截至2008年6月30日，本集團51個項目中已竣工總建築面積為9,697,059平方米，建成51,791個單位，預計可容納約207,000人口，未完成開發的總建築面積為15,309,752平方米，以及與持作未來發展物業有關的建築面積為30,703,112平方米。

### 物業管理

本公司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2008年6月30日，本集團擁有16,810名員工服務於其42個物業管理分公司。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。

### 酒店經營

本集團已開發及目前經營的酒店包括五星級酒店2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5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9家。

### 財務回顧

#### 收入

本集團的收入主要包括物業銷售或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、建築及裝飾、物業管理及酒店營運。2008年上半年的收入約為人民幣7,438.1百萬元，較2007年同期的約人民幣6,033.8百萬元增加23.3%，主要由於物業銷售的增加。來自房地產開發、建築及裝飾、物業管理及酒店營運的收入分別為人民幣6,932.4百萬元、人民幣239.9百萬元、人民幣140.8百萬元及人民幣125.0百萬元。

#### 房地產開發

截至2008年6月30日止六個月，來自房地產開發的收入由2007年同期的約人民幣5,447.7百萬元增加27.3%至約人民幣6,932.4百萬元，主要由於2008年上半年所銷售的總建築面積(「總建築面積」)達865,360平方米，對比2007年同期的935,342平方米，減少7.5%。同時，物業確認收入的平均銷售價格由2007年上半年的每平方米人民幣5,824元增至2008年同期的每平方米人民幣8,012元。

#### 建築及裝飾

建築及裝飾的收入由截至2007年6月30日止六個月的約人民幣380.9百萬元減少37.0%至2008年同期約人民幣239.9百萬元，主要是向清遠碧桂園物業發展有限公司(本集團的關聯方)提供的建築及裝飾服務量減少。

#### 物業管理

物業管理的收入由截至2007年6月30日止六個月的約人民幣105.4百萬元增加33.6%至2008年同期約人民幣140.8百萬元，主要歸因於管理下的累計總建築面積增加。

這乃因順德碧桂園、華南碧桂園及碧桂園鳳凰城等物業的建築工程竣工及交付所致。

#### 酒店營運

酒店營運的收入由截至2007年6月30日止六個月約人民幣99.8百萬元增加25.3%至2008年同期約人民幣125.0百萬元，主要是由於陽江碧桂園鳳凰酒店、長沙威尼斯酒店和台山碧桂園鳳凰酒店分別於2007年5月、2007年10月和2007年12月正式對外營業，其收入在2008年穩步提高所致。

#### 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、裝飾及設計成本、土地使用權成本、營業稅。房地產開發在土地收購和建築方面需龐大資本投資，且或會需時多月或幾年才能產生正向現金流向。

銷售成本由截至2007年6月30日止六個月的約人民幣3,414.5百萬元增加3.4%至2008年同期約3,530.9百萬元。建築、裝飾及設計成本的增加乃相應物業的總銷售額的增加。

#### 毛利

本集團毛利由截至2007年6月30日止六個月的約人民幣2,619.3百萬元增加49.2%至2008年同期約人民幣3,907.2百萬元，毛利率由2007年上半年的43.4%增加至2008年同期的52.5%，主要由於平均售價由截至2007年6月30日止六個月的每平方米人民幣5,824元增至2008年同期的每平方米人民幣8,012元所致。

#### 其他收入 — 淨額

本集團其他收入淨額由截至2007年6月30日止六個月的收入約人民幣19.6百萬元增加98.5%至2008年同期約人民幣38.9百萬元，主要是因為股份掉期之回報所致。

### 營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由截至2007年6月30日止六個月的約人民幣157.6百萬元增加38.7%至2008年同期約人民幣218.6百萬元，增長主要是由於本集團對於2008年新發售的樓盤進行了大量宣傳所致。因此，在市場大量發放廣告資訊，使廣告費用由截至2007年6月30日止六個月的約人民幣87.8百萬元增加14.1%至2008年同期約人民幣100.2百萬元。此外，在2008年上半年預售新物業（如碧桂園鳳凰城、順德碧桂園、高明碧桂園及瀋陽碧桂園）亦使期內的銷售及營銷成本增加。

### 行政開支

本集團行政開支由截至2007年6月30日止六個月的約人民幣301.7百萬元增加84.5%至2008年同期約人民幣556.6百萬元，主要由於本集團新招聘了大量人才，以滿足本集團於上市以及上市後迅速發展的需要，因此導致工資由截至2007年6月30日止六個月的約人民幣131.0百萬元大幅增加17.0%至2008年同期約人民幣153.3百萬元。此外，本集團於2008年向四川災區及其他慈善機構共計捐贈了人民幣70.0百萬元。

### 財務(費用)/收入—淨額

本集團財務費用淨額截至2008年6月30日止六個月約人民幣554.1百萬元，對比2007年同期財務收入淨額約人民幣39.5百萬元，其中：財務利息收入由截至2007年6月30日止六個月的約人民幣355.3百萬元減少至2008年同期約人民幣39.2百萬元，主要由於2007年有本集團首次公開發售股份認購的申請股款所賺取的利息收入約人民幣270.0百萬元。

財務利息支出由截至2007年6月30日止六個月的約人民幣148.7百萬元增加至2008年同期約人民幣349.8百萬元，主要由於銀行貸款利率於2007年1月1日至2008年6

月30日期間曾經過數次上調，導致總利息開支增加所致，及2008年上半年發行了600.0百萬美元（約等於人民幣4,314.0百萬元）的可換股債券。

滙兌損失由截至2007年6月30日止六個月的約人民幣167.0百萬元增加至2008年同期約人民幣243.5百萬元，主要由於人民幣對港幣匯率自2008年1月以來升幅約6.0%。

### 衍生金融工具的公允價值變化

於2008年2月，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（2008年2月17日公司公告中定義）高於初步價格（2008年2月17日公司公告中定義），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2008年6月30日之市價計算，該股份掉期的公允價值損失約人民幣442.8百萬元。

### 權益所有人應佔利潤

本集團權益所有人應佔利潤由截至2007年6月30日止六個月約人民幣1,421.0百萬元減少28.5%至2008年同期約人民幣1,015.8百萬元。淨利潤率由截至2007年6月30日止六個月的23.6%降至2008年同期的13.7%，由於2007年上半年本集團首次公開發售股份認購的申請股款所賺取的利息收入約人民幣270.0百萬元，以及2008年上半年衍生金融工具的公允價值損失約人民幣442.8百萬元，剔除該部分影響，權益所有人應佔利潤實際增長26.8%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

本集團於2008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6,938.3百萬元(2007年12月31日:人民幣9,496.9百萬元)。於2008年6月30日,本集團62.2%和37.8%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)計值(2007年12月31日:63.0%和37.0%)。

於2008年6月30日,受限制現金的賬面值約人民幣2,912.0百萬元(2007年12月31日:人民幣1,013.5百萬元)。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,存放於該等托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1,714.8百萬元)用於與2008年2月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2008年6月30日,本集團的淨流動資產約人民幣13,767.6百萬元(2007年12月31日:人民幣9,704.8百萬元)。流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)由2007年12月31日約1.7上升至2008年6月30日約1.9。

### 借款及集團資產抵押

於2008年6月30日,本集團的總借款額約為人民幣6,599.7百萬元,其中約人民幣1,886.8百萬元須於一年內償還,約人民幣4,712.9百萬元須於二年至五年內償還。於2008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

負債比率按借款淨額(總借款扣除現金及現金等價物和受限制現金)除以權益所有人應佔股本及儲備計算。於2008年6月30日,負債比率為19.0%(2007年12月31日:-13.1%)。

### 利率風險

本集團銀行借款的加權平均息率由2007年的6.8% p.a.增至2008年上半年的7.1% p.a.。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2008年上半年,人民幣兌換港元和美元的匯率一直上升。雖然本集團已迅速將境外融資所得款項匯入中國並兌換成人民幣,但由於中國的外匯政策收緊,令兌換過程較預期長,導致出現截止至2008年6月30日期間產生的人民幣243.5百萬元的滙兌損失。

### 土地增值稅

中國國家稅務總局(「國家稅務總局」)於2004年8月2日,就擬加強向房地產開發商徵收土地增值稅而發出國稅函[2004]第938號公告。其後,國家稅務總局亦於2006年12月28日發出國稅法[2006]第187號,宣佈其有意加強向房地產開發商收取土地增值稅之機制,以及授權地方稅務局發出切合當地環境之詳細執行規則及程式,有關法例已於2007年2月1日生效。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2008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665.2百萬元。於2008年6月30日,本集團的土地增值稅累計撥備餘額為人民幣2,160.5百萬元。

### 或然負債

於2008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9,901.1百萬元(2007年12月31日：約人民幣9,637.3百萬元)而擁有以下或然負債。

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2008年6月30日的金額中，約人民幣419.2百萬元(2007年12月31日：約人民幣537.1百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣9,481.9百萬元(2007年12月31日：約人民幣9,100.2百萬元)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。

### 資本及房地產開發承擔

於2008年6月30日，有關房地產開發活動的資本承擔約人民幣5,645.9百萬元(2007年12月31日：約人民幣2,808.8百萬元)。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。本公司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。

### 附屬公司之收購

於2008年4月，本集團分別以現金代價人民幣2,340,000元收購廣東國晟建設監理有限公司的100%股權和以現金代價人民幣10,000,000元收購陽江市順安建築工程有限公司(現更名為廣東國良建築工程有限公司)的100%股權。

收購是為了提高建築質量和能力。

### 僱員及薪酬政策

於2008年6月30日，本集團擁有30,621個全職僱員，對比2007年12月31日的全職員工人數27,839人，增加了2,782人(或10.0%)。大量招攬新員工主要是由於公司為了應付上市後的迅速發展需要。僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補助。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，本集團需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，與市場水平比較具競爭力。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。於本中期報告日，並無發生重大勞工糾紛，對其業務經營造成不利影響或有可能造成不利影響。

### 業務拓展及展望

截至2008年6月30日，本集團51個項目中已竣工總建築面積為9,697,059平方米，建成51,791個單位，預計可容納約207,000人口，未完成開發的總建築面積為15,309,752平方米，以及與持作未來發展物業有關的建築面積為30,703,112平方米。

目前本公司業務已拓展至全國。除廣東省外，集團有多個分布於安徽省、江蘇省、湖南省及湖北省的項目已經對外發售。展望未來，我們將繼續運用自身的資金優勢、品牌優勢和開發模式優勢，將業務拓展至廣東省及省外的其他地區。土地儲備的不斷增加，為本集團業務發展的持續性和穩定性提供了保障。

# 權益披露

## 董事及行政人員權益

於2008年6月30日，董事及最高行政人員在本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置的登記冊或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)而知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

### (i) 於本公司的權益(好倉)

董事姓名	身份	普通股數目	佔已發行股本百分比
楊惠妍女士	受控法團的權益	9,570,000,000	58.50%
楊貳珠先生	受控法團的權益	1,582,000,000	9.67%
蘇汝波先生	受控法團的權益	816,000,000	4.99%
張耀垣先生	受控法團的權益	816,000,000	4.99%
區學銘先生	受控法團的權益	816,000,000	4.99%

### (ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	持有證券級別之數目	佔股權百分比
楊惠妍女士	必勝有限公司	2股1.00美元股份	100%

附註：

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。

除上文所披露外，於2008年6月30日，本公司董事或最高行政人員概無或被視作為在本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置的登記冊或依據標準守則而知會本公司及聯交所之權益或淡倉。於2008年6月30日，各董事或彼等之配偶或十八歲以下之子女，概無獲授予任何可認購本公司或其任何相聯法團之股本或債務證券之權利或曾行使任何該等權利。

## 主要股東的權益

於2008年6月30日，記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條保存的登記冊內，除董事或本公司最高行政人員以外的人士於組成本公司有關股本的股份面值5%或以上的股份及相關股份的權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	所持股份數目	佔已發行股本百分比
必勝有限公司(附註1)	實益擁有人	9,570,000,000	58.50%
多美集團有限公司(附註2)	實益擁有人	1,582,000,000	9.67%

附註：

- 該9,570,000,000股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。
- 該1,582,000,000股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。

除披露者外，各董事概不知悉任何人士(並非董事或本公司最高行政人員)將於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉，相當於本公司相關股本所包含股份面值的5%或以上。

# 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報告過程、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。

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)內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至2008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2008年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

## 符合上市規則的標準守則

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。本公司已取得全體董事發出的書面確認，確認在截至2008年6月30日止六個月期間符合標準守則所規定的標準。本公司於2008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，亦須在截至2008年6月30日止六個月期間遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 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2008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(「守則」)的守則條文。

## 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購股權，惟需受計劃的條款及細則所限。自採納日期起期間並無授出任何購股權。

## 員工激勵計劃

本公司已建議設立員工激勵計劃(「員工激勵計劃」)，以表揚本集團高級管理層及員工的貢獻(當中不得包括本公司的關連人士)。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。截至於2008年6月30日為員工激勵計劃本公司透過其附屬公司自市場購入合計49,386,000股本公司股份。購入該等股份之總代價約人民幣288,450,000元。

## 購回、出售或贖回上市證券

除在「員工激勵計劃」中所披露外，截至2008年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。



# 綜合資產負債表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	未經審核 2008年 6月30日	經審核 2007年 12月31日
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	4	2,098,596	1,621,654
投資物業	4	142,538	—
無形資產		8,829	4,083
土地使用權	4	8,025,365	8,196,080
可供出售金融資產		29,999	20,000
在建物業		3,443,124	3,690,575
遞延所得稅資產		806,723	556,112
		<b>14,555,174</b>	<b>14,088,504</b>
<b>流動資產</b>			
土地使用權	4	5,238,834	1,914,099
在建物業		9,866,982	5,382,650
持作銷售已落成物業		1,560,129	1,636,368
存貨		185,749	102,787
貿易及其他應收款	5	3,645,084	5,262,929
預付稅金		1,432,480	749,743
受限制現金	6	2,911,952	1,013,515
現金及現金等價物	7	4,026,375	8,483,420
		<b>28,867,585</b>	<b>24,545,511</b>
<b>總資產</b>		<b>43,422,759</b>	<b>38,634,015</b>
<b>權益</b>			
<b>權益所有人應佔資本及儲備</b>			
資本	8	14,701,189	14,989,639
儲備	9	703,606	278,785
保留盈利			
— 擬派末期股息		—	1,557,472
— 其他		3,348,125	2,332,356
		<b>18,752,920</b>	<b>19,158,252</b>
<b>少數股東權益</b>		<b>293,310</b>	<b>240,868</b>
<b>總權益</b>		<b>19,046,230</b>	<b>19,399,120</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	10	4,712,854	4,227,400
可換股債券	11	3,897,760	—
衍生金融工具	13	442,755	—
遞延所得稅負債		223,201	166,787
		<b>9,276,570</b>	<b>4,394,187</b>
<b>流動負債</b>			
預收賬款		7,383,639	7,168,686
貿易及其他應付款	12	2,901,915	2,619,771
應付所得稅		2,927,605	2,287,881
借款	10	1,886,800	2,764,370
		<b>15,099,959</b>	<b>14,840,708</b>
<b>總負債</b>		<b>24,376,529</b>	<b>19,234,895</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>43,422,759</b>	<b>38,634,015</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>13,767,626</b>	<b>9,704,803</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>28,322,800</b>	<b>23,793,307</b>

載於第28頁至第52頁的附註屬於這份中期財務資料的一部份。

# 綜合收益表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2008年	2007年
收入	3	7,438,138	6,033,798
銷售成本	15	(3,530,914)	(3,414,450)
<b>毛利</b>		<b>3,907,224</b>	2,619,348
其他收入—淨額	14	38,933	19,628
行銷及市場推廣成本	15	(218,599)	(157,559)
行政開支	15	(556,603)	(301,656)
<b>經營利潤</b>		<b>3,170,955</b>	2,179,761
財務收入		39,176	355,250
財務費用		(593,285)	(315,750)
財務(費用)/收入—淨額	16	(554,109)	39,500
衍生金融工具的公允價值變化	13	(442,755)	—
<b>稅前利潤</b>		<b>2,174,091</b>	2,219,261
所得稅費用	17	(1,108,130)	(776,088)
<b>本期利潤</b>		<b>1,065,961</b>	1,443,173
<b>以下人士應佔權益：</b>			
權益所有人		1,015,769	1,421,048
少數股東權益		50,192	22,125
		<b>1,065,961</b>	1,443,173
<b>每股盈利(人民幣分)</b>			
<b>基本及攤薄</b>	18	<b>6.22</b>	9.68
<b>股息</b>	19	—	512,554

載於第28頁至第52頁的附註屬於這份中期財務資料的一部份。

# 綜合權益變動表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	本公司權益所有人應佔			合計	少數股東	總權益
	資本 (附註8)	儲備 (附註9)	保留盈利		權益	
<b>於2007年1月1日結餘</b>	764,568	32,705	512,554	1,309,827	165,535	1,475,362
當時股東向本集團子公司注資	—	—	—	—	2,500	2,500
上市發行股份(附註8)	14,671,195	—	—	14,671,195	—	14,671,195
發行股份成本	(446,124)	—	—	(446,124)	—	(446,124)
本期利潤	—	—	1,421,048	1,421,048	22,125	1,443,173
股息(附註19)	—	—	(512,554)	(512,554)	—	(512,554)
<b>於2007年6月30日結餘</b>	<b>14,989,639</b>	<b>32,705</b>	<b>1,421,048</b>	<b>16,443,392</b>	<b>190,160</b>	<b>16,633,552</b>
<b>於2008年1月1日結餘</b>	<b>14,989,639</b>	<b>278,785</b>	<b>3,889,828</b>	<b>19,158,252</b>	<b>240,868</b>	<b>19,399,120</b>
當時股東向本集團子公司注資	—	—	—	—	2,250	2,250
可換股債券權益(附註11)	—	424,821	—	424,821	—	424,821
購買庫存股(附註8a)	(288,450)	—	—	(288,450)	—	(288,450)
本期利潤	—	—	1,015,769	1,015,769	50,192	1,065,961
股息(附註19)	—	—	(1,557,472)	(1,557,472)	—	(1,557,472)
<b>於2008年6月30日結餘</b>	<b>14,701,189</b>	<b>703,606</b>	<b>3,348,125</b>	<b>18,752,920</b>	<b>293,310</b>	<b>19,046,230</b>

載於第28頁至第52頁的附註屬於這份中期財務資料的一部份。

# 簡明綜合現金流量表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
經營活動(所用)/產生之現金淨額	<b>(4,514,971)</b>	339,367
投資活動(所用)/產生之現金淨額	<b>(1,894,796)</b>	169,368
融資活動產生之現金淨額	<b>1,952,722</b>	14,073,094
現金及現金等價物的淨(減少)/增加	<b>(4,457,045)</b>	14,581,829
現金及現金等價物期初餘額	<b>8,483,420</b>	1,529,689
現金及現金等價物期末餘額	<b>4,026,375</b>	16,111,518

# 中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

## 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。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。

為籌備在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，本公司及附屬公司於2007年3月26日進行了重組(「重組」)。重組後，本公司成為本集團控股公司。本集團在2007年4月20日出版的2006年年報附註1中披露了重組的有關細節。

本公司於2007年4月20日在聯交所上市。

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2008年8月12日刊發。

## 2. 編製基準及會計政策

### 2.1 編製基準

截至2008年6月30日止六個月的中期財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務報告應與截至2007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制並經審核的財務報表一併閱覽。

### 2.2 會計政策

除以下所述，本中期財務資料所採用的會計政策與截至2007年12月31日止年度經審核財務報表所採用者一致，如2007年12月31日的經審核年度財務報表所述。

中期所得稅計算採用的稅率適用於預期年度總收益。

#### (a) 可換股債券

如於轉換時可發行之股份數目及可收取之代價之價值不會改變，則可由持有人選擇轉換為權益股本的可換股債券乃列作包含負債部分及權益部分之複合金融工具。

## 2. 編製基準及會計政策(續)

### 2.2 會計政策(續)

#### (a) 可換股債券(續)

於初步確認時，可換股債券之負債部分的價值使用相若非可換股債券之市場利率釐定。所得款項之餘額列作轉換權之權益部分。與發行複合金融工具有關之交易成本按所得款項的分配比例列入負債及權益部分。

負債部分其後按攤銷成本使用實際利率法列值，直至可換股債券被註銷或到期為止。權益部分於股本內確認，並扣除任何稅項影響。

如債券獲轉換，有關之權益部分及負債之賬面值於轉換時就所發行之股份撥入股本及股份溢價列賬。如債券獲贖回，有關之權益部分撥入保留溢利。

#### (b) 投資物業

為獲得長期租金收入而持有，且並非由本集團佔用的物業列為投資物業。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關交易成本。其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠衡量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

投資物業按歷史成本減累計折舊和累計減值虧損列賬。折舊將成本按直線法以估計可使用年期20年進行分攤。

任何在建或發展在未來投資物業用途之物業皆列作投資物業並按成本記賬。

#### (c) 衍生金融工具

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立日之公平值確認，其後按公平值重新計量。有報價之投資的公平值根據活躍市場的報價取得，包括利用近期公平市場交易和貼現現金流量分析法和期權定價模式。當公平價值為正數時，衍生工具作為資產，當公平價值為負數時，衍生工具作為負債。

若干衍生工具不符合採用對沖會計法。此等衍生工具的公平值變動實時於收益表確認。

## 中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

## 2. 編製基準及會計政策 (續)

### 2.3 2008年生效的準則、修訂及詮釋

以下新訂／經修訂準則及詮釋必須在二零零八年一月一日開始的會計期間採納，但與本集團的營運無關。

- 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋11， 「香港財務報告準則第2號 — 集團及庫存股份交易」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋12， 「服務專營權安排」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋14， 「香港會計準則第19號 — 界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」

### 2.4 尚未生效且與本集團無關的準則、修訂及詮釋

以下為已公佈的新訂、經修訂準則及詮釋，但不對本集團在2008年1月1日開始的會計期間產生任何影響，且本集團並無提前採用。

- 香港財務準則8「營運分部」，由二零零九年一月一日或之後起生效。香港財務準則8取代了香港會計準則14及「分部報告」，並要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。預期影響正由管理層詳細評估中。
- 香港會計準則23(修訂)「借貸成本」，由二零零九年一月一日或之後生效。管理層正研究列報的形式以適應該準則中經修訂的資訊披露要求。
- 香港財務報告準則2(修訂)「股份支付」，於2009年1月1日或之後起開始生效。現階段本集團沒有任何股份支付。
- 香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」、香港會計準則27經修訂「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則28「聯營公司投資」以及香港會計準則31「合資公司利益」，適用於對收購日期於二零零九年七月一日開始或之後的業務合併。管理層正評估對收購業務會計入賬及合併新訂的要求對集團的影響。本集團沒有任何聯營和合營公司。
- 香港會計準則1(修訂)「財務報表的列報」，由二零零九年一月一日起生效。管理層正研究列報的形式以適應該準則中經修訂的資訊披露要求。
- 香港會計準則32(修訂)「金融工具：列報」，及香港會計準則1的最終修訂，「財務報表的列報」的補充修訂於二零零九年一月一日或之後開始生效。管理層正研究列報的形式以適應該準則中經修訂的資訊披露要求。

## 2. 編製基準及會計政策(續)

### 2.4 尚未生效且與本集團無關的準則、修訂及詮釋(續)

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)– 詮釋13「客戶忠誠度計劃」，由二零零八年七月一日起生效。管理層正評估該詮釋對收入確認的影響。

## 3. 收入及分部資料

本集團主要從事物業發展、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營。由於本集團於中華人民共和國(「中國」)以外市場所佔本集團的綜合收入及業績少於10%，而處於中國以外的資產佔本集團的綜合資產少於10%，故並無按地區分部方式呈報。

收入包括下列各項：

	未經審核	
	截至6月30日六個月	
	2008年	2007年
出售物業	6,932,444	5,447,687
提供建築服務	228,361	369,067
提供酒店服務	124,989	99,802
提供物業管理服務	140,849	105,449
提供裝飾服務	11,495	11,793
	7,438,138	6,033,798



## 中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 3. 收入及分部資料(續)

截至2008年6月30日止六個月的未經審核分部業績如下：

	建築、					集團
	房地產開發	裝修及裝飾	物業管理	酒店	撤銷	
總分部收入	6,932,444	4,558,599	146,882	129,164	—	11,767,089
分部間收入	—	(4,318,743)	(6,033)	(4,175)	—	(4,328,951)
收入	6,932,444	239,856	140,849	124,989	—	7,438,138
分部業績	2,727,960	1,129,632	12,396	(51,670)	(647,363)	3,170,955
衍生金融工具的公允 價值變化						(442,755)
財務費用 — 淨額						(554,109)
稅前利潤						2,174,091
所得稅費用						(1,108,130)
本期利潤						1,065,961

截至2007年6月30日止六個月的未經審核分部業績如下：

	建築、					集團
	房地產開發	裝修及裝飾	物業管理	酒店	撤銷	
總分部收入	5,447,687	2,561,220	114,108	102,790	—	8,225,805
分部間收入	—	(2,180,360)	(8,659)	(2,988)	—	(2,192,007)
收入	5,447,687	380,860	105,449	99,802	—	6,033,798
分部業績	1,887,725	574,650	9,329	8,943	(300,886)	2,179,761
財務收入 — 淨額						39,500
稅前利潤						2,219,261
所得稅費用						(776,088)
本期利潤						1,443,173

分部間轉撥或交易按雙方協定的條款及條件訂立。

### 3. 收入及分部資料 (續)

其他在綜合收益表中列賬的未經審核分部項目及資本開支如下：

	截至2008年6月30日止六個月					集團
	房地產開發	建築、 裝修及裝飾	物業管理	酒店	撇銷	
折舊	34,078	12,249	3,252	43,242	(4,388)	88,433
土地使用權及 無形資產攤銷	60,965	—	—	14,380	—	75,345
資本開支	382,690	33,291	4,356	377,836	(89,848)	708,325

	截至2007年6月30日止六個月					集團
	房地產開發	建築、 裝修及裝飾	物業管理	酒店	撇銷	
折舊	12,459	12,166	3,989	27,462	(3,426)	52,650
土地使用權攤銷	23,766	477	—	1,108	—	25,351
資本開支	133,964	22,325	5,823	168,172	(35,944)	294,340

## 中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 3. 收入及分部資料(續)

於2008年6月30日未經審核分部資產和負債如下：

	建築、					集團
	房地產開發	裝修及裝飾	物業管理	酒店	撇銷	
分部資產	37,079,263	6,723,879	154,021	4,048,736	(5,389,863)	42,616,036
未分配資產						806,723
總資產						43,422,759
分部負債	10,249,793	5,496,839	98,689	1,528,795	(5,370,804)	12,003,312
未分配負債						12,373,217
總負債						24,376,529

於2007年12月31日經審核分部資產和負債如下：

	建築、					集團
	房地產開發	裝修及裝飾	物業管理	酒店	撇銷	
分部資產	36,021,313	3,047,340	164,414	1,876,542	(3,031,706)	38,077,903
未分配資產						556,112
總資產						38,634,015
分部負債	10,506,305	499,876	108,423	1,210,007	(2,536,154)	9,788,457
未分配負債						9,446,438
總負債						19,234,895

分部資產主要包括物業、廠房及設備，無形資產，投資物業，土地使用權，在建物業，持作銷售已落成物業，存貨，應收款項及營運現金。分部資產不包括遞延所得稅資產。

分部負債主要包括營運負債，其不包括遞延所得稅負債，應付所得稅，借款及衍生金融工具。

資本開支包括對物業、廠房及設備的添置，包括透過業務合併進行收購產生的添置，投資物業的添置以及無形資產的添置。

#### 4. 物業、廠房及設備，土地使用權及投資物業

	物業、 廠房及設備	土地使用權	投資物業
<b>截至2007年6月30日止六個月</b>			
2007年1月1日期初賬面淨值	944,571	3,756,391	—
增添	294,340	883,543	—
處置	(483)	—	—
轉入銷售成本	—	(377,724)	—
折舊	(52,650)	—	—
攤銷			
— 行政開支	—	(25,351)	—
— 在建物業資本化	—	(14,422)	—
<b>2007年6月30日期末賬面淨值</b>	<b>1,185,778</b>	<b>4,222,437</b>	<b>—</b>
<b>截至2008年6月30日止六個月</b>			
2008年1月1日期初賬面淨值	<b>1,621,654</b>	<b>10,110,179</b>	<b>—</b>
增添	<b>565,787</b>	<b>3,582,857</b>	<b>142,538</b>
處置	(412)	—	—
轉入銷售成本	—	(310,515)	—
折舊	(88,433)	—	—
攤銷			
— 行政開支	—	(74,326)	—
— 在建物業資本化	—	(43,996)	—
<b>2008年6月30日期末賬面淨值</b>	<b>2,098,596</b>	<b>13,264,199</b>	<b>142,538</b>

## 中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 5. 貿易及其他應收款

	未經審核 2008年 6月30日	經審核 2007年 12月31日
貿易應收款 — 第三方 (附註a) :	306,653	154,680
其他應收款項 :	972,791	902,831
關聯人士 (附註22d)	275,250	275,250
第三方 (附註b)	700,498	630,538
應收款項減值撥備	(2,957)	(2,957)
合約工程的應收客戶款項 (附註c)	262,746	61,301
預付款 — 第三方 (附註d)	2,102,894	4,144,117
	<b>3,645,084</b>	<b>5,262,929</b>

於2008年6月30日，貿易及其他應收款的公允價值與其賬面值相約。

附註：

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

	未經審核 2008年6月30日	經審核 2007年12月31日
90天以內	201,818	136,547
90天至180天	84,673	4,797
180天至365天	12,888	9,400
365天以上	7,274	3,936
	<b>306,653</b>	<b>154,680</b>

- (b) 其他應收款項主要是申請中國政府舉行的土地使用權拍賣時交納的競拍保證金。

- (c) 於結算日合約工程的應收客戶款項列示如下：

	未經審核 2008年6月30日	經審核 2007年12月31日
已發生成本	2,969,575	3,123,809
確認的利潤(減確認的損失)	650,216	1,393,360
	<b>3,619,791</b>	<b>4,517,169</b>
減：已出具賬單部分	(3,357,045)	(4,455,868)
	<b>262,746</b>	<b>61,301</b>
列示為：		
應收客戶款項	262,746	61,301
包括：關聯公司 (附註22d)	223,523	19,319
第三方	39,223	41,982

- (d) 預付賬款主要是在中國政府舉行的土地拍賣中競拍成功，收購土地使用權所支付的人民幣1,565百萬元(經審核2007年12月31日：人民幣3,384百萬元)，於2008年6月30日相關土地使用權還沒有獲得。

## 6. 受限制現金

	未經審核 2008年 6月30日	經審核 2007年 12月31日
預售物業監控資金(附註a)	1,197,177	1,013,515
借款質押金(附註b)	1,714,775	—
	<b>2,911,952</b>	1,013,515

附註：

- (a) 根據中華人民共和國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，作為相關物業建築專案的擔保存款。該存款僅可於獲得中華人民共和國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。截至2008年6月30日，擔保存款總額約人民幣1,197.2百萬元(2007年：人民幣1,013.5百萬元)。該擔保存款只會於相關已預售物業竣工或房地產所有產權證後得以解除(以較早者為準)。
- (b) 截至2008年6月30日，本集團有250.0百萬美元現金(約相等於人民幣1,714.8百萬元)用於與美林國際進行股份掉期交易的質押資金，見注釋13。

## 7. 現金及現金等價物

	未經審核 2008年 6月30日	經審核 2007年 12月31日
銀行存款及手頭現金：		
以人民幣計值	4,312,387	5,981,173
以港幣計值	878,113	3,515,710
以美元計值	1,747,827	52
	<b>6,938,327</b>	9,496,935
減：受限制現金(附註6)	<b>(2,911,952)</b>	(1,013,515)
	<b>4,026,375</b>	8,483,420

人民幣計值結餘換算為外幣計值款項及自中國滙出該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

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 8. 資本

	附註	股份數目	普通股面值 (港幣千元)	普通股 面值的等值	股本溢價	庫存股	合計
<b>法定</b>							
於註冊成立時的							
每股面值0.10港元							
的普通股		3,800,000	380	384	—	—	384
法定股本增加		99,996,200,000	9,999,620	9,904,624	—	—	9,904,624
		100,000,000,000	10,000,000	9,905,008	—	—	9,905,008
<b>已發行及繳足股款</b>							
於2007年1月1日		100	—	—	—	—	—
因集團重組							
而發行的股份		999,999,900	100,000	99,060	665,508	—	764,568
股份溢價撥充資本		12,600,000,000	1,260,000	1,246,014	(1,246,014)	—	—
本公司上市時發行股份		2,760,000,000	276,000	272,699	14,398,496	—	14,671,195
股份發行費用		—	—	—	(446,124)	—	(446,124)
於2007年6月30日		16,360,000,000	1,636,000	1,617,773	13,371,866	—	14,989,639
於2008年1月1日		16,360,000,000	1,636,000	1,617,773	13,371,866	—	14,989,639
購買庫存股	(a)	(49,386,000)	—	—	—	(288,450)	(288,450)
於2008年6月30日		16,310,614,000	1,636,000	1,617,773	13,371,866	(288,450)	14,701,189

附註：

- (a) 當期本集團為員工激勵計劃通過全資子公司在市場收購了49,386,000股本公司股份，該計劃於2008年6月30日尚未生效。用於收購股份的總金額為人民幣288,450,000元。這些股份作為庫存股持有並已從所有者權益中減除。

## 9. 儲備

	合併儲備金 (附註a)	法定儲備金 (附註b)	兌換選擇權 儲備金 (附註11)	合計
<b>截至2007年6月30日六個月</b>				
於2007年1月1日及				
2007年6月30日結餘	(149,801)	182,506	—	32,705
<b>截至2008年6月30日六個月</b>				
於2008年1月1日	(149,801)	428,586	—	278,785
發行可換股債券	—	—	424,821	424,821
<b>於2008年6月30日結餘</b>	<b>(149,801)</b>	<b>428,586</b>	<b>424,821</b>	<b>703,606</b>

附註：

- (a) 本集團之合併儲備金為本公司已發行及合併資本的面值與根據重組時轉入本集團的子公司的公允值之間的差額。
- (b) 根據中國相關政府法例及現時組成本集團的各國內公司的組織章程細則的條文，於重組前須就抵消往年累計虧損後的年度利潤（按照法定財務報表所報告的資料），每年將10%及5%至10%分別撥作法定盈餘儲備賬及法定公益金賬。該等儲備須於現時組成本集團的各國內公司保留作指定用途。

在根據重組轉型為外商投資企業後，現時組成本集團的各國內公司須根據中國成立的外商投資企業的有關規則及規例以及該等公司經修訂後的組織章程細則，於抵消往年的累計虧損後及向投資者作出利潤分派前，將純利分配至儲備基金、職工獎勵及福利基金以及企業擴展基金。分配至上述三項基金之利潤百分比由現時組成本集團的國內公司的董事會全權釐定，惟亦屬外商獨資企業者則除外，此等公司須強制每年提撥10%利潤至儲備基金，直至該基金累計總額達註冊資本50%為止。



## 中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 10. 借款

	未經審核 2008年 6月30日	經審核 2007年 12月31日
列作非流動負債的借款：		
銀行借款		
— 有抵押	3,535,200	2,926,200
— 無抵押	3,064,454	2,661,000
減：非流動借款的即期部分	(1,886,800)	(1,359,800)
	4,712,854	4,227,400
列作流動負債的借款：		
銀行借款—無抵押	—	1,404,570
非流動借款的即期部分	1,886,800	1,359,800
	1,886,800	2,764,370

借款變動分析如下：

#### 截至2007年6月30日六個月

2007年1月1日期初餘額	4,081,292
借款增加	2,169,000
償還借款	(1,643,892)

#### 2007年6月30日期末餘額

4,606,400

#### 截至2008年6月30日六個月

2008年1月1日期初餘額	6,991,770
借款增加	1,898,454
償還借款	(2,290,570)

#### 2008年6月30日期末餘額

6,599,654

於2008年6月30日，本集團的借款人民幣3,535,200,000元(2007年12月31日：人民幣2,926,200,000元)以本集團若干物業及土地使用權作抵押，截至2008年6月30日總賬面價值為人民幣2,768,425,000元(2007年12月31日：人民幣2,468,640,000元)。

資產負債表日的加權平均實際年利息率如下：

	未經審核 2008年 6月30日	經審核 2007年 12月31日
銀行借款	7.11%	6.78%

## 10. 借款(續)

借款的賬面價值以下列貨幣計值：

	未經審核 2008年 6月30日	經審核 2007年 12月31日
人民幣	6,359,200	5,587,200
港幣	—	1,404,570
美元	240,454	—
	<b>6,599,654</b>	<b>6,991,770</b>

## 11. 可換股債券

本公司於二零零八年二月二十二日發行以人民幣計值及以美元償付的2.5厘可換股債券，本金總額為500百萬美元(約相等於人民幣3,595百萬元)。因可換股債券獲超額認購，二零零八年三月三日可換股債券的本金總額增加到600百萬美元(約相等於人民幣4,314.0百萬元)。合共人民幣4,314.0百萬元之可換股債券轉換成以每股面值為0.1港元的公司股份。負債部分的價值人民幣3,781.3百萬元、所有者權益可換股部分的價值人民幣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。包括在長期借款內的負債部分公允價值採用不可換股債券的市場利率計算。到債券償清被轉換或到債券到期日，負債部分作為成本攤銷。可換股權益部分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。

資產負債表中可換股債券的計算如下：

<b>2008年2月22日發行可換股債券的賬面價值：</b>	4,314,000
權益部分	(424,821)
交易費用	(107,850)
<b>2008年2月22日負債部分的初始價值</b>	<b>3,781,329</b>
利息開支	116,431
<b>2008年6月30日負債部分價值</b>	<b>3,897,760</b>

可換股債券負債部份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2008年6月30日，沒有任何可換股債券被轉換或贖回。

## 中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 12. 貿易及其他應付款

	未經審核 2008年 6月30日	經審核 2007年 12月31日
貿易應付款項(附註a)：	<b>1,802,536</b>	1,645,848
關聯人士(附註22d)	<b>98,422</b>	51,926
第三方	<b>1,704,114</b>	1,593,922
其他應付款項：	<b>492,062</b>	339,931
關聯人士(附註22d)	<b>23,101</b>	—
第三方	<b>468,961</b>	339,931
應付員工福利	<b>278,108</b>	238,701
應計費用	<b>110,708</b>	112,691
其他應付稅項	<b>218,501</b>	282,600
	<b>2,901,915</b>	2,619,771

附註：

(a) 於資產負債表日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	未經審核 2008年6月30日	經審核 2007年12月31日
90日內	<b>1,478,468</b>	1,588,527
90日以上及180日以內	<b>233,283</b>	32,547
180日以上及365日以內	<b>68,740</b>	6,645
365日以上	<b>22,045</b>	18,129
	<b>1,802,536</b>	1,645,848

### 13. 金融衍生工具

於2008年2月22日，本公司發行以人民幣計值及以美元償付的2.5厘可換股債券(見附註11)，與此同時與美林國際簽訂了一份以本公司股票為標的的股份掉期協議(下稱「股份掉期」)，股份的總值最高達250百萬美元(等值約港幣1,950百萬元)。根據該股份掉期，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，股份掉期終止日期將定於2013年或當股份掉期協議所規定的若干條件已經滿足，以較早者為準。

## 14. 其他收入—淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
罰沒收入	3,489	1,472
處置物業、廠房及設備的(損失)/收入	(272)	1,362
股本掉期的回報(附註)	27,006	—
其他	8,710	16,794
	<b>38,933</b>	<b>19,628</b>

附註：根據與美林國際簽訂的股份掉期協定(附註13)，美林國際支付本公司股份掉期的股份數乘以本公司每股股息的金額。該金額在公司股票應收時作為股份掉期的回報。

## 15. 按性質分類的費用

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
廣告費	100,213	87,790
營業稅及其他附加稅(附註a)	507,242	372,042
已完工物業銷售成本	2,725,082	2,587,068
折舊(附註4)	88,433	52,650
員工福利開支	1,356,680	742,828
土地使用權攤銷(附註4)	74,326	25,351
無形資產攤銷(附註4)	1,019	—

附註：

### (a) 營業稅

本集團的國內附屬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	3%
物業管理	5%
酒店經營	5%

## 中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 16. 財務費用／(收入) — 淨額

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
利息費用：		
— 須於五年內全數償還的銀行貸款及可換股債券利息	349,835	148,723
融資活動的滙兌淨損失	243,450	167,027
財務費用總額	593,285	315,750
減：銀行存款利息收入(附註)	(39,176)	(355,250)
	554,109	(39,500)

附註：利息收入包括截至2007年6月30日止六個月公司全球發售股份超額認購凍結資金所產生的利息收入。

### 17. 所得稅費用

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
現有所得稅		
— 中國企業所得稅(附註a)	637,153	352,223
— 香港利得稅	—	—
— 土地增值稅(附註b)	665,174	340,284
遞延所得稅	(194,197)	83,581
	1,108,130	776,088

- (a) 中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的25% (2007：33%) 計算，並對不可就中國企業所得稅無需評稅或不可扣減的該等項目作出調整。

截至2008年6月30日止六個月，由於本集團並無任何應課稅利潤，因此並無計提香港利得稅(2007：無)。

根據於2007年3月16日全國人民代表大會第十次會議通過之《中華人民共和國企業所得稅法》，內資企業及外資企業之企業所得稅率將改為劃一稅率25%，該企業所得稅法自2008年1月1日起生效。因此，除騰越建築公司外，所有在中國註冊成立的本公司附屬公司的企業所得稅率從33%降為25%，於2008年1月1日起生效。

## 17. 所得稅費用 (續)

就騰越建築公司而言，當地稅務局於2006年8月批准其企業所得稅率從33%降為24%，並且從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2007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，由於稅率的變化，遞延所得稅資產和負債賬面價值的變化已經於2008年6月30日止六個月的中期財務報表中反映。

另外，與中國對外商投資企業和外國企業的所得稅法(列明對任何外國企業投資者的分紅所得給予免稅優待)不同，中國企業所得稅法規定對外商企業投資者來源於中國的分紅所得一般須按20%的稅率徵收所得稅，除非中國與相關區域簽署了稅收優惠政策，駐該區域內的外國企業股東可以享受相關稅收減免，根據中國企業所得稅法和全國人大於2007年12月6日通過於2008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遞減了的10%稅率徵收所得稅。

### (b) 中國土地增值稅

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成本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

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 18. 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8a)。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
	(每股人民幣分)	
權益所有人應佔利潤		
— 基本	6.22	9.68

#### (b) 攤薄

攤薄每股盈利等於基本每股盈利，因為在截至2008年6月30日期內沒有流通的潛在攤薄股份。

截至2008年6月30日的攤薄每股盈利的計算，沒有假定公司可換股債券(附註11)的轉換，因為執行轉換會導致每股盈利增加。

### 19. 股息

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
子公司向當時股東宣告的股息(附註a)	—	512,554

附註：

- (a) 本集團的子公司在重組之前向其當時的股東支付了股息。
- (b) 於2008年4月17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9.52分，作為2007年末期股息。股息總額約人民幣1,557,472,000元。
- (c) 公司不建議宣派任何截至2008年6月30日止六個月的股息。

## 20. 或然負債

集團有下列或然負債：

	未經審核 2008年 6月30日	經審核 2007年 12月31日
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註a)	9,901,096	9,637,331

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，而本集團有權接管及擁有相關物業的合法業權。於2008年6月30日，人民幣419,233,000元(經審核2007年12月31日：約人民幣537,169,000元)的金額於按揭貸款到期日後滿兩年時解除；而約人民幣9,481,863,000元(經審核2007年12月31日：約人民幣9,100,162,000元)則於(i)發出房地產所有權證(一般於買家取得有關物業的擁有權後三個月內發出)；及(ii)物業買方付清按揭貸款時解除，以較早者為準。

董事認為，在欠款的情況下，相關資產的可變現淨值足夠償還結欠按揭貸款本金連同累計利息和罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

## 21. 承諾事項

### (a) 資本及物業發展開支承擔

	未經審核 2008年 6月30日	經審核 2007年 12月31日
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備	7,663	1,627
房地產開發開支	5,638,266	2,807,222
	5,645,929	2,808,849

### (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：

	未經審核 2008年 6月30日	經審核 2007年 12月31日
不超過1年	4,748	5,267
超過1年但不超過5年	3,978	4,166
超過5年	9,638	11,626
	18,364	21,059



## 中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

## 21. 承諾事項 (續)

### (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：

	未經審核 2008年 6月30日	經審核 2007年 12月31日
不超過1年	23,424	20,982
超過1年但不超過5年	114,411	95,199
超過5年	136,901	156,483
	274,736	272,664

## 22. 關聯人士交易

### (a) 名稱及與關聯人士的關係

#### 現有股東

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。

#### 現有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。

#### 由現有股東控制

偉嘉集團控股有限公司  
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  
清遠市故鄉裏文化發展有限公司  
廣東碧桂園學校\*

#### 由現有股東關係密切之家屬成員控制

佛山市順德區國華紀念中學  
佛山市順德區高品投資有限公司  
佛山市毅聯電纜有限公司\*\*  
佛山市順德區科興電纜塑膠有限公司\*\*  
廣州市耀垣輝電器有限公司  
佛山市順德區博雅傢俱有限公司\*\*  
清遠碧桂園假日半島高爾夫球會有限公司

## 22. 關聯人士交易 (續)

### (a) 名稱及與關聯人士的關係 (續)

#### 由現有股東及其關係密切之家屬成員控制

佛山市順德區陳村鎮花城碧桂園物業發展有限公司  
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  
佛山市順德區樂而康玻璃鋼製品有限公司  
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司\*

#### 少數股東

廣州真誠房地產開發有限公司  
天津星城投資發展有限公司

\* 此等公司於2006年被售出之前為本集團之子公司。

\*\* 因重組導致所有權發生變更，此等公司於2006年成為第三方。

### (b) 以下是與關聯方的交易：

#### (i) 建築及裝修收入

	未經審核 截至6月30日六個月	
	2008	2007
<b>由現有股東控制</b>		
清遠碧桂園物業發展有限公司	204,204	291,339
廣東碧桂園學校	—	30,290
	<b>204,204</b>	<b>321,629</b>

#### (ii) 購買設計服務

	未經審核 截至6月30日六個月	
	2008	2007
<b>由現有股東控制</b>		
廣東博意建築設計院有限公司	107,209	27,153

## 中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

## 22. 關聯人士交易 (續)

### (b) 以下是與關聯方的交易：(續)

#### (iii) 購買建築材料和水

	未經審核	
	截至6月30日六個月	
	2008	2007
<b>由現有股東及其關係密切之家屬成員控制</b>		
佛山市順德區樂而康玻璃鋼製品有限公司	102	465
佛山市順德區江口自來水有限公司	2,816	1,602
增城市清源自來水廠有限公司	5,548	3,554
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	102,463	36,407
	<b>110,929</b>	42,028

### (c) 主要管理人員酬金

	未經審核	
	截至6月30日六個月	
	2008	2007
薪酬及其他短期僱員福利	15,957	3,894

### (d) 與關聯人士有關的結餘

於2008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

	未經審核	經審核
	2008年	2007年
	6月30日	12月31日
<b>包括在合約工程應收客戶款項下</b>		
<b>由現有股東控制</b>		
清遠碧桂園物業發展有限公司	223,523	19,319

## 22. 關聯人士交易 (續)

### (d) 與關聯人士有關的結餘 (續)

#### (i) 應收關聯人士餘額 (續)

	未經審核 2008年 6月30日	經審核 2007年 12月31日
包括在其他應收款中		
少數股東		
天津星城投資發展有限公司	275,250	275,250

#### (ii) 應付關聯人士款項

	未經審核 2008年 6月30日	經審核 2007年 12月31日
包括在貿易應付款下		
由現有股東控制		
廣東博意建築設計院有限公司	36,787	21,059
由現有股東及其關係密切之家屬成員控制		
佛山市順德區樂而康玻璃鋼製品有限公司	102	68
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	61,533	30,799
	98,422	51,926

	未經審核 2008年 6月30日	經審核 2007年 12月31日
包括在其他應付款下		
由現有股東控制		
清遠碧桂園物業發展有限公司	23,101	—

## 中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

### 23. 土地增值稅的呈列和可比數據的重分類

在綜合財務報表陳述的比較資料中，截至2007年6月30日止計入銷售成本的土地增值稅費用人民幣340,284,000元被重分類至綜合損益表的所得稅費用，截至2007年12月31日止計入其他應付款的土地增值稅撥備人民幣1,595,738,000元被重分類至綜合資產負債表的應付所得稅。截至2008年6月30日止的土地增值稅費用人民幣665,174,000元及截至2008年6月30日止土地增值稅撥備人民幣2,160,514,000元被分別分類至所得稅費用和應付所得稅。

做上述重分類是為了和本期表述一致，因為在重新評估土地增值稅的性質及研究市場慣例後，本公司董事認為以本期所得稅費用反映土地增值稅及應付所得稅反映土地增值稅撥備更為合理。

# 公司資料

## 董事

### 執行董事

楊國強先生(主席)  
崔健波先生  
楊惠妍女士  
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

## 合資格會計師

伍綺琴女士

## 公司秘書

禰寶華先生

## 合規顧問

大福融資有限公司

## 授權代表

楊惠妍女士  
崔健波先生  
伍綺琴女士(楊惠妍女士的替任代表)  
陳奕舜先生(崔健波先生的替任代表)

## 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)  
崔健波先生  
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  
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

## 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

## 公司資料

### 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  
金鐘匯中心26樓

### 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>

