

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)

截至二零一三年六月三十日止六個月 中期業績公佈

財務摘要

- 截至2013年6月30日止六個月總收入約為人民幣269.4億元，同比增長約60.7%；物業確認收入建築面積約為386萬平方米，同比增長約60.4%。
- 權益所有人應佔利潤約為人民幣43.2億元，同比增長約45.0%。
- 2013年1月成功以7.5%票息發行10年期7.5億美元優先票據。
- 每股盈利約為人民幣23.78分，同比增長約42.9%。

碧桂園控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2013年6月30日止六個月的未經審核綜合業績。

業務回顧及展望

本集團2013年上半年總收入約為人民幣26,944.4百萬元，同比增長約60.7%。權益所有人應佔利潤約為人民幣4,316.2百萬元，同比增長約45.0%。董事會不建議派發截至2013年6月30日止之中期股息。

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。2013年上半年，本集團共實現合同銷售金額約人民幣336.5億元，合同銷售建築面積約507萬平方米，同比增長分別約94%及78%。其中，碧桂園山湖灣(廣州南沙)¹於期內錄得約17.1億元合同銷售金額，另外碧桂園豪園²(東莞塘廈)及碧桂園·銀河城(瀋陽)也各錄得約16.6億元及16.3億元合同銷售金額。上半年共有5個全新項目開盤，均位於廣東省外(江蘇省兩個、浙江省、海南省及重慶直轄市各一個)。新盤一經推出便大獲市場認可，與期內共錄得約人民幣33.7億元認購金額。

在「大本營」廣東省，碧桂園上半年銷售表現依然穩健，合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約55%。此外，隨著近兩、三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，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。廣東省以外項目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24%提升至2013年上半年的約45%，印證了本集團在廣東省成功的營運模式在廣東省以外地區的可複製性。在國內穩步發展的同時，碧桂園也放眼海外。位於馬來西亞新山，毗鄰新加坡的碧桂園金海灣，作為本集團首個開盤的海外項目，將為碧桂園的發展邁出重要的一步。

截至2013年6月30日，本集團共有134個項目處於不同發展階段(其中廣東省項目70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(含權益)約6,267萬平方米(其中廣東省佔比約42%)，當中已取得施工許可證之建築面積約1,824萬平方米。

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2013年6月30日，本集團已有35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11,119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。

在內部管理方面，本集團進一步鞏固2010年以來的改革成果，繼續優化組織架構和管理流程，完善結果導向的績效體系，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俱得以大幅提升。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。

¹ 又名碧桂園·天璽灣。

² 又名觀瀾碧桂園。

此外，本公司於5月29日委任四名執行董事。其中聯席總裁朱榮斌先生擁有18年豐富的房地產及相關業務經驗，及為國家註冊監理工程師、國家註冊造價工程師執業資格及高級工程師。曾任中海地產集團董事、助理總經理兼華東區總經理，及廣州富力集團副總裁兼華南地區總經理。朱先生加盟本集團後主要負責投資、商業及產品設計方面的管理工作。其他三位新任執行董事謝樹太先生、宋軍先生和梁國坤先生都是從集團內部提拔，都是已經長期在集團服務的優秀高管，為集團帶來重大的貢獻。本集團擁有一支強大、具備房地產業及企業管治各方面專長、高效幹練的領導班子，有利於其長遠而具持續性的發展及茁壯成長。

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。本公司成功於在2013年1月把握市場良好機會，發行10年期，票息為7.5%的7.5億美元優先票據。發行該票據所得款項之部份資金已用於贖回2月份到期的可換股債券，餘款則用於現有與新增房地產項目(包括建築費及土地款)之資金，及作一般公司用途。是次票據發行，年期比本公司過去的票據發行更長，但票息却更低，且獲得大幅超額認購，再一次證明投資者對本集團之經營模式與財務實力的信心及認同。

2013年，集團以「碧桂園的中國夢」為品牌主題，致力於實現建設老百姓買得起的好房子的「民生地產夢」，為國家和社會貢獻、履行社會責任的「家園夢」，以及讓每個碧桂園業主、員工和合作夥伴都能跟隨集團一起進步，打造幸福社區範本的「碧桂園人的幸福夢」。

展望未來，碧桂園將繼續配合國家發展策略，契合宏觀經濟環境，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，加快資產周轉，為廣大客戶繼續提供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！

綜合中期資產負債表

	附註	未經審核 2013年 6月30日 人民幣千元	經審核 2012年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		12,839,180	11,613,913
投資物業		114,512	118,329
無形資產		23,527	22,632
土地使用權		1,884,031	1,390,218
在建物業		28,657,404	25,700,500
於聯營公司之投資	7	87,607	114,351
遞延所得稅資產		1,406,575	1,449,327
可供出售金融資產	8	200,000	—
其他非流動資產	9	—	201,722
		<u>45,212,836</u>	<u>40,610,992</u>
流動資產			
在建物業		46,440,078	39,155,431
持作銷售已落成物業		18,347,835	18,497,241
存貨		422,702	347,514
貿易及其他應收款	10	18,398,636	17,123,921
預付稅金		4,551,929	3,927,083
受限制現金		6,296,054	5,050,935
現金及現金等價物		15,216,311	11,809,031
		<u>109,673,545</u>	<u>95,911,156</u>
總資產		<u><u>154,886,381</u></u>	<u><u>136,522,148</u></u>
權益			
歸屬於本公司所有者的權益			
股本及溢價	11	20,169,019	19,368,755
其他儲備		1,846,836	1,901,964
留存收益		—	2,527,303
— 擬派股息		—	—
— 其他		18,142,310	13,779,127
		<u>40,158,165</u>	<u>37,577,149</u>
非控制性權益		<u>1,499,256</u>	<u>1,307,259</u>
總權益		<u><u>41,657,421</u></u>	<u><u>38,884,408</u></u>

	附註	未經審核 2013年 6月30日 人民幣千元	經審核 2012年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行及其他借款		20,088,470	13,603,287
優先票據	12	18,725,307	14,213,224
遞延政府補助金		239,520	189,520
遞延所得稅負債		1,063,628	924,381
		<u>40,116,925</u>	<u>28,930,412</u>
流動負債			
預收賬款		39,396,542	33,353,645
貿易及其他應付款	13	19,156,558	19,030,298
應付所得稅		7,735,569	7,227,236
銀行及其他借款		6,823,366	8,152,283
可換股債券	14	—	943,866
		<u>73,112,035</u>	<u>68,707,328</u>
總負債		<u>113,228,960</u>	<u>97,637,740</u>
總權益及負債		<u>154,886,381</u>	<u>136,522,148</u>
流動資產淨額		<u>36,561,510</u>	<u>27,203,828</u>
總資產減流動負債		<u>81,774,346</u>	<u>67,814,820</u>

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(統稱「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計值，並經本公司董事會批准在2013年8月6日刊發。

本中期財務資料未經審核。

關鍵事件

於2013年1月10日，本公司發行了750,000,000美元的優先票據。該票據於新加坡交易所上市。票據的年利率為7.5%，並於每年1月10日及7月10日支付前期的半年利息。除非提前贖回，將於2023年1月10日到期，關於優先票據的詳細描述可參見附註12。

於2013年2月，本公司發行的可換股債券到期並以152,405,000美元全額贖回(約合人民幣957,163,000元)(附註14)。

2 編製基準

截至2013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2012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

編製本簡明綜合財務資料所採用之會計政策與截至2012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。

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。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告期末後12個月內處置該投資，否則此等資產列在非流動資產內。

常規購買及出售的金融資產在交易日確認 — 交易日指本集團承諾購買或出售該資產之日。對於以公允價值計量但其變動並非計入損益的所有金融資產，其投資初始按其公允價值加交易成本確認。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，初始按公允價值確認，而交易成本則在利潤表支銷。當從投資收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。

可供出售金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產其後按公允價值列賬。

(i) 以下和集團有關的新準則、準則修訂和詮釋必須在二零一三年一月一日開始的財務年度首次採納：

- 香港會計準則1「財務報表的呈報」有關其他綜合收益的修改。主要變動為規定主體必須將「其他綜合收益」內呈報的項目按照其是否其後重分類至損益而組合起來(重分類調整)。此修改並無針對那些是在其他綜合收益中呈報的項目。該修改不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

- 香港財務報告準則第10號「合併財務報表」建基於現有原則上，認定某一主體是否應包括在母公司的合併財務報表內時，控制權概念為一項決定性因素。此準則提供額外指引，以協助評估難以評估時控制權的釐定。該新準則不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。
- 香港會計準則27(2011修訂)「獨立財務報表」的控制權條文已包括在新的香港財務報告準則10，香港會計準則27(2011修訂)只載入有關獨立財務報表的條文。該修改準則不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則11「合營安排」對合營安排有更實質的反映，集中針對合營安排的權利和義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和債務，因此確認其資產、負債、收入和開支的權益。在合營企業中，合營經營者取得安排下淨資產的權利，因此使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例併法入賬。該新準則不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。
- 香港會計準則28(2011修訂)，包括將合營企業和聯營企業，參照香港財務報告準則11號，以權益法核算的規定。該修改不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則12「在其他主體權益的披露」包括在其他主體的所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別用途工具和其他資產負債表外工具。該新準則不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則10、11和12(修改)有關過渡指引。此等修改提供有關香港財務報告準則10、11和12的過渡豁免，限制僅提供前一比較期間的經調整比較資料的規定。對於有關非合併結構化主體的披露，此修改刪除了在香港財務報告準則12首次應用前，呈報比較資料的規定。這些修改不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則13「公允價值計量」目的為透過提供一個公允價值的清晰定義和作為各項香港財務報告準則就公允價值計量和披露規定的單一來源，以改善一致性和減低複雜性。此規定大致與香港財務報告準則和美國公認會計原則接軌，並不延伸至公允價值會計入賬的使用，但提供指引說明當香港財務報告準則內有其他準則已規定或容許時，應如何應用此準則。該新準則不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則第7號(修改)「金融工具：披露」有關對銷金融資產及金融負債。該修改規定了新的披露要求，著重於在財務狀況表中被抵銷的金融工具，以及受總互抵協定或類似協定約束的金融工具(無論其是否被抵銷)的量化資訊。該修改不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。
- 香港會計準則第34號(修改)「中期財務報告」，該修改闡明了中期財務報告的分部資產及分部負債的披露要求。該修改不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

(ii) 下列是已公佈但在二零一三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，而並無提早採納：

- 香港會計準則32(修改)「金融工具：呈報」：有關對銷金融資產及金融負債，此修改為香港會計準則32「金融工具：呈報」的應用指引，並澄清在資產負債表中對銷金融資產和金融負債的規定。上述修正在2014年1月1日或之後開始的年度期間有效，本集團將評估香港會計準則第32號的所有影響。
- 香港財務報告準則10、12和香港會計準則27(修改)「投資實體」提出了一個對香港財務報告準則10合併需求的例外，並要求投資實體對特定子公司以公允價值計量且其變動計入當期損益，而非將其合併。此修改規定了對投資實體的披露要求。此修改將於2014年1月1日生效，同時允許投資實體與首次應用香港財務報告準則10其他要求時一併應用該修改。本集團將評估這些準則的改動對集團綜合財務報表的影響。
- 香港財務報告準則9「金融工具」針對金融資產和金融負債的分類、計量和確認。香港財務報告準則9在2009年11月及2010年10月發佈。其取代香港會計準則39有關金融資產的分類和計量。香港財務報告準則9規定金融資產必須分類為兩大計量類別：按公允價值計量和按攤銷成本計量。此釐定必須在首次確認時決定。分類視乎主體管理其金融工具的經營模式，以及工具合同的現金流量特點。對於金融負債，此準則保留了香港財務報告準則39的大部份規定。主要改變為，如對金融負債採用公允價值法，除非會造成會計錯配否則歸屬於主體本身負債信貸風險的公允價值變動部分在其他綜合收益中而非利潤表中確認。上述新準則在2015年1月1日或之後開始的年度期間有效，本集團將評估香港會計準則第9號的所有影響。

- 香港財務報告準則7及香港財務報告準則9(修改)「強制性生效日期及過渡性披露」將生效日期推遲至二零一五年一月一日或之後開始的年度期間，並修訂了重述前期間的豁免。作為此豁免的一部分，必須提供從香港會計準則39過渡至香港財務報告準則9的額外披露規定。上述修改將於2015年1月1日之後的年度期間有效，本集團將評估香港會計準則第9號的所有影響。

4 估計

編製中期財務報表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2012年12月31日止年度綜合財務報表所應用的相同。

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2012年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自2012年12月31日以來風險管理政策並無任何重大變動。

5.2 公允價值估計

按公允價值入賬的金融工具的不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

於2013年6月30日，集團沒有第一層和第二層金融工具，僅有屬於第三層的金融工具，為可供出售金融資產(附註8)。於2012年12月31日，集團沒有以公允價值計量的金融工具。

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，可換股債券，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，投資性物業以及無形資產的增加。

收入包括下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銷售物業	25,738,554	15,959,470
提供建築、裝修及裝飾服務	452,966	68,332
提供物業管理服務	325,229	299,498
提供酒店服務	427,623	439,477
	<u>26,944,372</u>	<u>16,766,777</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。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。

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 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	酒店經營 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
截至2013年6月30日止六個月					
分部收入	25,738,554	5,558,578	325,229	500,223	32,122,584
分部間收入	—	(5,105,612)	—	(72,600)	(5,178,212)
收入(來源於外部客戶)	25,738,554	452,966	325,229	427,623	26,944,372
經營利潤	<u>6,722,817</u>	<u>80,854</u>	<u>16,683</u>	<u>(55,395)</u>	<u>6,764,959</u>
於2013年6月30日					
總分部資產	134,287,724	7,038,046	1,150,061	10,803,975	153,279,806
資本開支	<u>1,315,662</u>	<u>140,892</u>	<u>8,328</u>	<u>574,188</u>	<u>2,039,070</u>
總分部負債	<u>51,218,638</u>	<u>6,193,102</u>	<u>835,417</u>	<u>545,463</u>	<u>58,792,620</u>

提供給執董的截至2012年6月30日止六個月報告分部的資訊如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、裝修 及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店管理 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
截至2012年6月30日止六個月					
分部收入	15,959,470	3,685,765	299,564	454,932	20,399,731
分部間收入	—	(3,617,433)	(66)	(15,455)	(3,632,954)
收入(來源於外部客戶)	15,959,470	68,332	299,498	439,477	16,766,777
經營利潤	<u>5,352,456</u>	<u>8,200</u>	<u>47,071</u>	<u>3,586</u>	<u>5,411,313</u>
於2012年12月31日					
總分部資產	120,741,925	4,153,938	1,112,228	9,064,730	135,072,821
資本開支	<u>779,571</u>	<u>6,258</u>	<u>12,481</u>	<u>3,156,125</u>	<u>3,954,435</u>
總分部負債	<u>47,653,800</u>	<u>3,508,785</u>	<u>790,201</u>	<u>620,677</u>	<u>52,573,463</u>

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	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
經營利潤總額	6,764,959	5,411,313
財務收益/(費用) — 淨額	399,148	(294,217)
聯營及合營公司虧損所佔份額	(28,466)	(53,969)
衍生金融工具的公允價值變動	—	73,585
稅前利潤	7,135,641	5,136,712
所得稅費用	(2,768,833)	(2,135,239)
期內利潤	<u>4,366,808</u>	<u>3,001,473</u>

報告分部的資產和負債調節與總資產和總負債調節如下：

	於	
	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
總分部資產	153,279,806	135,072,821
遞延所得稅資產	1,406,575	1,449,327
可供出售金融資產	200,000	—
總資產	<u>154,886,381</u>	<u>136,522,148</u>
總分部負債	58,792,620	52,573,463
遞延所得稅負債	1,063,628	924,381
應付所得稅	7,735,569	7,227,236
銀行及其他借款	26,911,836	21,755,570
可換股債券	—	943,866
優先票據	18,725,307	14,213,224
總負債	<u>113,228,960</u>	<u>97,637,740</u>

7 於聯營公司之投資

人民幣千元

於2012年1月1日	204,762
虧損所佔份額	(90,411)
	<hr/>
於2012年12月31日	114,351
虧損所佔份額	(26,744)
	<hr/>
於2013年6月30日	<u>87,607</u>

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 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	虧損 人民幣千元	權益比重
廣州利合房地產 開發有限公司 (「利合」)	中國	房地產開發	<u>4,392,323</u>	<u>4,304,716</u>	<u>155,470</u>	<u>(26,744)</u>	<u>20%</u>

利合房產開發項目的土地由三期組成。按照土地出讓合同約定的付款安排，第三期土地出讓價款人民幣10,200,000,000元應於2011年12月支付完畢。截至2013年6月30日，尚餘人民幣7,700,000,000元土地出讓價款未予支付。利合管理層就未付土地出讓價款的支付安排與相關政府部門的協商尚在進行中。經與利合管理層的持續溝通，以及參考外部律師意見，公司董事認為延遲支付土地出讓價款不會對本集團截至2013年6月30日的經營成果及財務狀況造成重大負面影響。

8 可供出售金融資產

	於 2013年6月30日 人民幣千元	於 2012年12月31日 人民幣千元
未上市的以公允價值計量的權益性投資	<u>200,000</u>	<u>—</u>

可供出售金融資產的分析如下：

	人民幣千元
於2012年1月1日／2012年12月31日	—
從其他非流動資產轉入(附註9)	<u>200,000</u>
於2013年6月30日	<u>200,000</u>

集團的可供出售金融資產為對一間非上市投資基金公司3.95%的權益性投資，該投資基金公司於2013年3月成立。可供出售金融資產以人民幣計價。

9 其他非流動資產

	於	
	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
投資預付款(附註(a))	—	200,000
對合營公司的投資(附註(b))	—	1,722
	<u>—</u>	<u>201,722</u>

附註：

(a) 於2012年11月，集團與若干國內公司共同簽訂一份投資協議，成立一間投資基金公司。根據該投資協議，集團投資了人民幣200,000,000元，在2012年12月31日的財務報表中列示為其他非流動資產。於2013年3月，該投資基金公司正式成立，將上述投資轉為可供出售金融資產(附註8)。

(b) 對合營公司的投資之分析如下：

	人民幣千元
於2012年1月1日	—
資金注入	5,000
虧損所佔份額	<u>(3,278)</u>
於2012年12月31日	1,722
虧損所佔份額	<u>(1,722)</u>
於2013年6月30日	<u>—</u>

於2013年6月30日，本集團持有中山雅鴻房地產開發有限公司(「中山雅鴻」)50%的股權，該公司於中國成立，其主要經營活動為房地產開發。

10 貿易及其他應收款

	於	
	2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	3,126,545	2,968,240
土地競買保證金	2,012,759	1,360,698
其他應收款項(附註(b))	3,586,845	2,920,761
應收聯營公司款項	1,239,745	1,139,745
合約工程的應收客戶款項(附註(c))	996,464	657,131
預付土地款(附註(d))	4,611,907	5,212,879
應收合營公司款項	302,818	254,560
其他預付款(附註(e))	2,521,553	2,609,907
	<u>18,398,636</u>	<u>17,123,921</u>

於2013年6月30日，貿易及其他應收款的公允價值接近其賬面值。

附註：

- (a) 貿易應收款之來源主要為銷售物業及提供物業管理服務。銷售物業的客戶其信用期一般為1至6個月，物業管理業務的客戶則一般無信用期。基於收入確認日時應收款項賬齡分析如下：

	於	
	2013年6月30日	2012年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
90天以內	2,620,543	2,486,415
超過90天至180天以內	201,269	188,987
超過180天至365天以內	192,513	184,038
超過365天	112,220	108,800
	<u>3,126,545</u>	<u>2,968,240</u>

- (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	
	2013年6月30日	2012年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已發生成本	4,547,776	4,184,249
確認的利潤	<u>2,045,184</u>	<u>1,955,745</u>
	6,592,960	6,139,994
減：已出具賬單部分	<u>(5,596,496)</u>	<u>(5,482,863)</u>
應收客戶款項	<u>996,464</u>	<u>657,131</u>
包括：關聯公司	558,070	447,124
第三方	<u>438,394</u>	<u>210,007</u>

- (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2013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。

11 股本及溢價

	附註	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股面值 的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	合計 人民幣千元
法定							
於2012年1月1日，2012年12月31日及 2013年6月30日的每股面值0.10港元的 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2012年1月1日							
		16,699,138,043	1,669,914	1,647,530	14,114,902	(380,236)	15,382,196
	(a)	677,191,602	67,719	54,895	1,679,694	—	1,734,589
	(b)	853,330,509	85,333	69,206	2,182,764	—	2,251,970
於2012年12月31日及2013年1月1日							
		18,229,660,154	1,822,966	1,771,631	17,977,360	(380,236)	19,368,755
	(c)	227,874,023	22,787	18,106	782,158	—	800,264
於2013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2012年2月29日，本公司與本公司之控股股東必勝有限公司（「必勝」）及若干配售代理訂立配售及認購協議（「此協議」）。根據此協議，本公司有條件地同意向必勝發行而必勝有條件地同意按每股3.23港元的價格認購677,191,602股新股。於2012年3月8日，677,191,602股新股以每股3.23港元的價格發行及分配。以上新股可以參與如下附註(b)所描述之以股代息計劃。
- (b) 於2012年5月18日，以股代息計劃發佈，以配發入賬列作繳足股份之方式全數支付2011年度末期股息，而不向股東提供選擇以現金方式收取有關股息以代替有關配發的任何權利。根據以上以股代息計劃，本公司於2012年6月15日發行了853,330,509股新股，每股港幣3.254元，即為截至包括由2012年5月4日止五個連續交易日股份於聯交所所報之平均市價。
- (c) 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。該價格為截至包括由2013年5月16日前的五個連續交易日股份於聯交所所報之平均收市價。

12 優先票據

本集團已發行優先票據包括如下：

- (i) 於2009年9月10日，公司發行了總額為3億美元的優先票據。於2009年9月23日，公司再次發行了總額為75百萬美元的優先票據（統稱「2014票據」）。2014票據於新加坡交易所上市交易。2014票據的年利率為11.75%，除非提前購回，將於2014年9月10日到期，並於每年3月10日及9月10日支付利息。
- (ii) 於2010年4月22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」）。2017票據於新加坡交易所上市交易。2017票據的年利率為11.25%，除非提前購回，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。
- (iii) 於2010年8月11日，本公司發行了總額為4億美元的優先票據（統稱「2015票據」）。2015票據於新加坡交易所上市交易。2015票據的年利率為10.50%，除非提前購回，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。
- (iv) 於2011年2月23日，本公司發行了總額為9億美元的優先票據（統稱「2018票據」）。2018票據於新加坡交易所上市交易。2018票據的年利率為11.125%，除非提前購回，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。

- (v) 於2013年1月10日，本公司發行了總額為7.5億美元的優先票據（統稱「2023票據」）。2023票據於新加坡交易所上市交易。2023票據的年利率為7.5%，除非提前購回，將於2023年1月10日到期，並於每年1月10日和7月10日支付利息。

合同規定公司有機會以贖回價格全部或者部份提前贖回上述優先票據。

2014票據、2017票據、2015票據、2018票據及2023票據含有負債部分和可提前贖回部分：

- (i) 負債部分為合約約定的未來現金流量的現值。所使用的折現率取自同期類似評級及提供大致相同現金流量，但不包含嵌入衍生工具的金融工具之通用市場利率。

年內利息以實際利率約為12.11%、11.81%、11.23%、11.69%及7.72%分別計算2014票據、2017票據、2015票據、2018票據及2023票據自發行以來負債部分的利息費用。

- (ii) 提早購回權視為並非與主合約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和於2013年6月30日不重大。

於資產負債表內確認之2014票據、2017票據、2015票據、2018票據和2023票據的計算如下：

	人民幣千元
於2012年1月1日賬面價值	14,204,447
滙兌收益	(31,276)
利息費用	1,606,744
支付利息	<u>(1,566,691)</u>
於2012年12月31日賬面價值	14,213,224
增添	4,631,595
滙兌收益	(310,921)
利息費用	957,978
支付利息	<u>(766,569)</u>
於2013年6月30日賬面價值	<u>18,725,307</u>

13 貿易及其他應付款

	於	
	2013年6月30日	2012年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(附註)	12,373,658	11,653,984
其他應付款項	4,007,648	4,215,960
其他應付稅項	928,336	1,175,651
應付員工薪酬	1,149,822	1,155,116
應計費用	697,094	<u>829,587</u>
	<u>19,156,558</u>	<u>19,030,298</u>

附註：

於資產負債表日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於 2013年6月30日 人民幣千元	2012年12月31日 人民幣千元
90天內	11,574,190	10,965,229
超過90天以上及180天以內	395,984	332,990
超過180天以上及365天以內	248,429	231,832
超過365天以上	155,055	123,933
	<u>12,373,658</u>	<u>11,653,984</u>

14 可換股債券

本公司於2008年發行的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4,314百萬元）。該等債券於新加坡交易所上市交易。合計人民幣4,314百萬元的債券按約定換股價格換成以每股面值為0.1港元的公司股份。

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2009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。

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兌換選擇權儲備金包括在所有者權益的其他儲備中。

截至2012年12月31日，本公司已贖回和回購債券本金總計約449百萬美元。

餘下債券於2013年2月到期，並以總價152,405,000美元（合人民幣957,163,000元）贖回，其中包括本金150,850,000美元及利息1,555,000美元。兌換選擇權儲備金的賬面價值在到期日轉換成留存收益。

資產負債表中的債券的計算如下：

	人民幣千元
於2012年1月1日負債部分價值	884,128
利息費用	79,264
支付利息	(19,526)
	<u>943,866</u>
於2012年12月31日負債部分價值	943,866
利息費用	13,297
到期贖回	(957,163)
	<u>—</u>
於2013年6月30日負債部分價值	<u>—</u>

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%。

15 其他收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
押金罰沒收入	18,143	11,182
處置物業、廠房及設備的收益／(損失)	602	(194)
物業出租收入	12,622	8,943
其他	10,278	731
	<u>41,645</u>	<u>20,662</u>

16 按性質分類的費用

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
廣告費	752,472	414,521
無形資產攤銷	6,553	2,628
營業稅及其他附加稅(附註)	1,701,311	1,062,017
已完工物業銷售成本	15,833,811	8,400,815
捐贈	70,285	17,815
折舊	239,305	175,700
員工成本	1,157,654	690,744
土地使用權攤銷	27,329	17,802
監管費	16,059	9,375
租賃費	40,987	18,281
其他	375,292	566,428
銷售成本、營銷及市場推廣成本及行政開支合計	<u>20,221,058</u>	<u>11,376,126</u>

附註：

營業稅

現時本集團國內分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%
酒店經營	5%

17 財務收益／(費用) — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
財務收益：		
— 短期銀行存款的利息收益	150,586	43,376
— 融資活動的淨滙兌收益	248,562	—
	<u>399,148</u>	<u>43,376</u>
利息費用：		
— 銀行及其他借款	(940,793)	(745,202)
— 債券(附註14)	(13,297)	(39,372)
— 優先票據(附註12)	(957,978)	(805,940)
	<u>(1,912,068)</u>	<u>(1,590,514)</u>
融資活動的淨滙兌損失	—	(36,194)
減：合資格資產資本化數額	1,912,068	1,289,115
	<u>—</u>	<u>(337,593)</u>
財務費用	—	(337,593)
財務收益／(費用) — 淨額	<u>399,148</u>	<u>(294,217)</u>

18 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(a))	1,430,300	1,196,380
— 香港利得稅(附註(b))	—	—
— 土地增值稅(附註(c))	1,156,534	1,295,154
遞延所得稅	181,999	(356,295)
	<u>2,768,833</u>	<u>2,135,239</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%(2012：25%)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。

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%。

本集團根據國內子公司將分派股利撥備預提所得稅。上年度，集團有關公司成功取得中國稅務局的認可，對取得國內子公司分配的股利按5%企業所得稅率撥備所得稅。相應地，本年度集團子公司分配的股利按股息總額的5%撥備所得稅。

- (b) 由於本集團並無任何應課稅利潤，因此並無計提截至2013年6月30日止六個月的香港利得稅(2012：零)。
- (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。

19 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本集團購買並持作庫存股的普通股(附註11)。

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
權益所有人應佔利潤(人民幣千元)	4,316,190	2,976,136
流通的加權平均股份數(千股)	18,147,198	17,883,883
基本每股盈利(每股人民幣分)	<u>23.78</u>	<u>16.64</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。本公司有兩類可稀釋的潛在普通股：可換股債券及購股權(2012年11月通過)。可換股債券假設被轉換為普通股，並且已對淨利潤進行調整以抵銷進入損益的利息費用。至於購股權，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 2013年6月30日止 六個月
權益所有人應佔利潤／用以確定攤薄每股盈利(人民幣千元)	<u>4,316,190</u>
發行的加權平均股數(千股)	18,147,198
調整 — 假設可換股債券被兌換(千股)	27,407
調整 — 購股權(千股)	318
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(千股)	<u>18,174,923</u>
攤薄每股盈利(每股人民幣分)	<u>23.75</u>

截止至2012年6月30日的期間，債券兌換對於每股盈利具有反攤薄影響，因此，在此期間攤薄每股收益與基本每股收益一致。

20 股息

董事會不建議宣派任何截至2013年6月30日止6個月的股息(2012年：無)。

於2013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13.86分(港幣：17.33分)，作為2012年末期股息。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(附註11(c))。

由於以股代息計劃的發佈，於2013年6月，227,874,023股新股以每股4.42港幣的價格發行，集團並於2013年6月以現金支付股息共計人民幣1,709,847,000元。

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。2013年上半年的收入約為人民幣26,944.4百萬元，較2012年同期的約人民幣16,766.8百萬元增加60.7%，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25,738.6百萬元、人民幣453.0百萬元、人民幣325.2百萬元及人民幣427.6百萬元。

房地產開發

截至2013年6月30日止六個月，來自房地產開發的收入由2012年同期的約人民幣15,959.5百萬元上升61.3%至約人民幣25,738.6百萬元。主要由於2013年上半年所確認的總建築面積3,856,849平方米，對比2012年同期的2,404,849平方米，增加60.4%。同時，2013年上半年物業確認收入的平均銷售價格由2012年同期的約每平方米人民幣6,636元上升0.6%至約每平方米人民幣6,673元。

建築、裝修及裝飾

建築、裝修及裝飾的收入由截至2012年6月30日止六個月的約人民幣68.3百萬元上升563.3%至2013年同期的約人民幣453.0百萬元，主要是向第三方提供的建築及裝飾服務量的增加。

物業管理

物業管理的收入由截至2012年6月30日止六個月的約人民幣299.5百萬元增加8.6%至2013年同期的約人民幣325.2百萬元，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2012年6月30日止六個月的約人民幣439.5百萬元下降2.7%至2013年同期的約人民幣427.6百萬元。

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2012年6月30日止六個月的約人民幣9,807.9百萬元增長81.6%至2013年同期的約人民幣17,813.8百萬元。銷售成本的增加乃相應物業確認收入的增加。

毛利

本集團毛利(土地增值稅撥備前)由截至2012年6月30日止六個月的約人民幣6,958.9百萬元上升31.2%至2013年同期的約人民幣9,130.6百萬元。毛利率由2012年上半年的41.5%下降至2013年同期的33.9%。

其他收益 — 淨額

本集團其他收益 — 淨額由截至2012年6月30日止六個月的約人民幣20.7百萬元收益增長101.6%至2013年同期的約人民幣41.6百萬元收益。

營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由截至2012年6月30日止六個月的約人民幣847.8百萬元增長80.4%至2013年同期的約人民幣1,529.5百萬元，主要由於廣告費由2012年6月30日止六個月的約人民幣414.5百萬元增長81.5%至2013年同期的約人民幣752.5百萬元以及2013年上半年銷售佣金的增長。

行政開支

本集團行政開支由截至2012年6月30日止六個月的約人民幣720.4百萬元增長21.9%至2013年同期的約人民幣877.8百萬元，行政開支增加主要由於本集團捐贈支出由2012年上半年的約人民幣17.8百萬元增長294.9%至2013年同期的約人民幣70.3百萬元。

財務收益／費用 — 淨額

本集團截至2013年6月30日止六個月錄得財務收益 — 淨額約人民幣399.1百萬元，而2012年同期錄得財務費用 — 淨額約人民幣294.2百萬元，主要由於資本化利息金額的增加和人民幣匯率的變動所致。由於銀行及其他借款的增加，總財務利息支出由截至2012年6月30日止六個月的約人民幣1,590.5百萬元增長至2013年同期的約人民幣1,912.1百萬元。另一方面，截至2013年6月30日止六個月的資本化利息總額由2012年同期的約人民幣1,289.1百萬元增加至約人民幣1,912.1百萬元。2013年上半年產生滙兌收益約人民幣248.6百萬元，而2012年同期產生滙兌損失約人民幣36.2百萬元。

權益所有人應佔利潤

權益所有人應佔利潤由2012年6月30日止六個月的約人民幣2,976.1百萬元上升45.0%至2013年同期的約人民幣4,316.2百萬元。淨利潤率由2012年上半年的約17.8%下降至2013年同期的約16.0%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於2013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21,512.4百萬元(2012年12月31日：約人民幣16,860.0百萬元)。於2013年6月30日，本集團92%和8%的現金及銀行存款分別以人民幣和其他貨幣(主要是美元和港幣)計值。

於2013年6月30日，受限制現金的賬面值約為人民幣6,296.1百萬元(2012年12月31日：約人民幣5,050.9百萬元)。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。於預售物業取得完工備案表前，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2013年6月30日，本集團的淨流動資產約人民幣36,561.5百萬元(2012年12月31日：約人民幣27,203.8百萬元)。於2013年6月30日，流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)由2012年12月31日的約1.4上升至約1.5。

借貸及集團資產抵押

於2013年6月30日，本集團的總借貸餘額約人民幣45,637.1百萬元，其中銀行及其他借款約人民幣26,911.8百萬元和優先票據約人民幣18,725.3百萬元。

銀行及其他借款餘額當中，其中約人民幣6,823.4百萬元須於一年內償還，約人民幣18,275.1百萬元須於二年至五年內償還，約人民幣1,813.3百萬元須於五年後償還。於2013年6月30日，絕大部分銀行及其他借款均以本集團的土地使用權，物業及設備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(即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2013年6月30日，負債比率為60.1%(2012年12月31日：53.9%)。

利率風險

本集團銀行及其他借款的加權平均利息率由2012年的8.18%下降至2013年上半年的7.76%。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上升，於2013年上半年，共產生約人民幣248.6百萬元的滙兌收益。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2013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1,156.5百萬元。

或然負債

於2013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24,169.4百萬元(2012年12月31日：約人民幣17,776.1百萬元)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2013年6月30日的金額中，約人民幣62.5百萬元(2012年12月31日：約人民幣72.2百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣24,106.9百萬元(2012年12月31日：約人民幣17,703.9百萬元)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2013年6月30日的金額中，約人民幣1,606.7百萬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2013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34,036.3百萬元(2012年12月31日：約人民幣25,484.2百萬元)。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2013年6月30日，本集團擁有約50,753個全職僱員(2012年12月31日：40,243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。於本公佈刊發日期，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

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；及監管本公司財務申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2013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2013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。截至2013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2013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。

遵守企業管治守則

截至2013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2013年5月9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。

截至2013年6月30日止六個月，根據購股權計劃之條款，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，惟透過以股代息方式增持3,815,811股股份。截至2013年6月30日止，根據員工激勵計劃累積持有股份總數為101,132,446股。

購回、出售或贖回本公司的上市證券

截至2013年6月30日止六個月內，本公司或其任何其附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。除列本公佈內(i)上述員工激勵計劃一節及(ii)載於中期財務資料附註14之可換股債券所述外。

中期股息

董事會決議截至2013年6月30日止六個月不建議派發中期股息(2012年：零)。

於聯交所網站和公司網站公佈中期業績

中期業績公佈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，2013年8月6日

於本公佈日期，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、張耀垣先生、區學銘先生、楊志成先生、楊永潮先生、謝樹太先生、宋軍先生及梁國坤先生。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、劉洪玉先生及梅文珏先生。