

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)

### 截至二零零九年六月三十日止六個月 中期業績公布

#### 財務摘要

- 截至2009年6月30日止六個月總收入人民幣9,202.8百萬元，對比2008年同期增長約23.7%。
- 權益所有人應佔利潤人民幣1,816.3百萬元，對比2008年同期上升78.8%。(若不考慮因股份掉期而產生的公允價值變化，則2009年上半年經調整後的權益所有人應佔利潤為人民幣1,384.5百萬元，2008年同期為人民幣1,458.5百萬元。)
- 可動用現金(包括現金及受監控之預售樓款)由2008年底的人民幣4,026.0百萬元增加至2009年6月30日的人民幣6,104.8百萬元。
- 淨負債率由2008年底的40.9%下降至2009年6月30日的35.7%。
- 每股盈利人民幣11.14分，較2008年同期增長79.1%。

#### 中期業績

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2009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

回顧期內，在中國政府於2008年及時推出的適度寬鬆的宏觀調控政策的指引下，中國經濟總體開始呈現企穩轉好跡象。2008年第四季度以來的一系列穩定房地產市場政策的出台，也使得整體住房市場交易量於期內止跌回升。

集團期內開發及銷售進度與年初所定目標相符。公司2009年上半年實現合同銷售建築面積約191.8萬平方米，合同銷售金額約人民幣87.9億元，較上年同期分別增長30%及6.5%。集團期內於廣東省外又有一個新項目(湖北荊門)成功開盤，使得廣東省外的已開盤項目總數增加至22個，進一步為公司在該等地區的長遠發展奠定了客戶及品牌基礎。

碧桂園在廣東省外項目目前還處於播種期，本集團該些新項目會經歷成長期至成熟期。集團在廣東省的許多項目也都經歷了這樣的過程。在中國區域經濟不斷發展的大背景下，隨著該些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將會在這些區域進一步提高，不但幫助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。集團今年合同銷售及新盤推售將按計劃於下半年進入高峰期。我們對這些項目的推出銷售抱有信心，特別是一些近期獲得土地的廣東省新項目，將進一步驗證碧桂園獨特及成功的商業模式的市場優勢及可複製性。

在逐步履行年初既定目標的同時，公司戰略性地選擇新增土地儲備。在重新評估總體土地儲備量及各區域項目收入回報週期後，集團於期內增加了廣東省土地儲備建築面積201萬平方米。截至2009年6月30日，集團共有58個項目處於不同發展階段(其中廣東省項目30個)，已取得國土證之建築面積(含權益)約4,365萬平方米，已取得施工許可證建築面積(含權益)約1,330萬平方米。

在不斷擴展的物業開發及銷售的同時，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2009年6月30日，集團已有4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，共擁有客房2,982間。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住宅銷售起到促進作用，提升了地產項目的附加值。

集團亦於期內進一步深化各項體制改革。在精準把握客戶需求變化的方針下，高性價比新產品的推出受到了市場的普遍歡迎，加快了集團的現金回流。以建立有效激勵責任制度為基礎的項目管理改革也初現成效，體現在新項目開發效率的進一步提高。同時，集團繼續嚴格控制開發及運營成本。在資本運作上，集團在申請商業銀行貸款同時，尋求更多合適的融資渠道。

集團期內的確認收入業績反映了去年特別是去年下半年經濟波動以及碧桂園目前廣東省外新項目仍處於播種期狀態的客觀情況。集團半年總收入及毛利分別約為人民幣92.0億元及人民幣29.3億元。權益所有人應佔利潤約為人民幣18.2億元。董事會不建議派發截至2009年6月30日止中期股息。

與中國經濟及房地產市場一樣，碧桂園也在經歷其歷史性調整。一路走來，碧桂園的快速發展是社會及廣大業主給予的。碧桂園之所以獲得社會及廣大業主的肯定與支持，就在於其獨特的戰略眼光及準確的市場定位，即努力向社會及廣大業主提供大量經濟上可以負擔得來的優質房源；讓更廣闊的購房群體可以在環境優美、交通便利、物業配套完善的高性價比的生活社區內安居樂業。在堅持既定戰略路線的前提下，目前集團所經歷的調整期是戰術上的調整，包括隨著市場變化而帶來的產品設計變化；隨著區域經濟水準不斷變化而帶來的未來土地儲備的精挑細選；以及隨著市場競爭的不斷加劇而帶來的管理體制改革。這些調整與改革是一個公司發展壯大過程中所必須經歷的，亦是非常健康的；它證實了碧桂園在總結、在思考，在為更上一個台階做著必要的準備。隨著中國區域間經濟的不斷相互平衡及城鎮化水準的進一步提高，在中國經濟日益發展的未來，碧桂園全體員工有信心、有能力迎接挑戰，配合國家發展策略，切合宏觀經濟環境，策略性挑選及開發房地產項目，為廣大客戶繼續提供更高性價比的物業產品，為社會創造更大價值，為股東帶來理想回報。

## 綜合中期資產負債表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	未經審核 2009年 6月30日	經審核 2008年 12月31日
	<i>附註</i>	
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	2,999,897	2,841,970
投資物業	145,048	148,865
無形資產	13,681	13,342
土地使用權	8,333,290	7,596,813
可供出售金融資產	29,999	29,999
在建物業	3,929,097	3,949,275
遞延所得稅資產	932,980	1,092,357
	<hr/>	<hr/>
	16,383,992	15,672,621
<b>流動資產</b>		
土地使用權	5,485,748	6,042,427
在建物業	13,595,077	14,992,197
持作銷售已落成物業	4,040,106	3,205,398
存貨	199,981	154,347
貿易及其他應收款	4 3,479,953	3,338,589
預付稅金	909,399	974,874
受限制現金	4,576,890	2,728,115
現金及現金等價物	4,855,235	3,006,492
	<hr/>	<hr/>
	37,142,389	34,442,439
<b>總資產</b>	<hr/> <hr/> 53,526,381	<hr/> <hr/> 50,115,060

		未經審核 2009年 6月30日	經審核 2008年 12月31日
<b>權益</b>			
<b>權益所有人應佔股本及儲備</b>			
股本及溢價	5	14,684,724	14,686,574
儲備		859,729	859,729
保留盈利			
— 擬派末期股息		—	490,800
— 其他		4,879,986	3,063,640
		<u>20,424,439</u>	<u>19,100,743</u>
少數股東權益		305,216	279,926
<b>總權益</b>		<u>20,729,655</u>	<u>19,380,669</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行借款		6,047,072	5,003,250
可換股債券	6	4,146,638	4,018,482
遞延政府補助金		107,780	—
衍生金融工具	8	809,692	1,241,530
遞延所得稅負債		362,514	339,196
		<u>11,473,696</u>	<u>10,602,458</u>
<b>流動負債</b>			
預收賬款		8,435,156	9,113,623
貿易及其他應付款	7	5,318,592	5,485,674
應付股息		490,800	—
應付所得稅		2,297,423	2,709,572
銀行借款		4,781,059	2,823,064
		<u>21,323,030</u>	<u>20,131,933</u>
<b>總負債</b>		<u>32,796,726</u>	<u>30,734,391</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>53,526,381</u>	<u>50,115,060</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>15,819,359</u>	<u>14,310,506</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>32,203,351</u>	<u>29,983,127</u>

## 綜合中期全面收入表

(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	
		2009	2008
收入	3	<b>9,202,812</b>	7,438,138
銷售成本		<b>(6,276,024)</b>	(3,530,914)
<b>毛利</b>		<b>2,926,788</b>	3,907,224
其他收入－淨額	9	<b>12,525</b>	38,933
營銷及市場推廣成本		<b>(106,699)</b>	(218,599)
行政開支		<b>(393,745)</b>	(556,603)
<b>經營利潤</b>		<b>2,438,869</b>	3,170,955
財務收入		<b>19,889</b>	39,176
財務費用		<b>(409,880)</b>	(593,285)
財務費用－淨額	10	<b>(389,991)</b>	(554,109)
衍生金融工具的公允價值變化		<b>431,838</b>	(442,755)
<b>稅前利潤</b>		<b>2,480,716</b>	2,174,091
所得稅費用	11	<b>(639,080)</b>	(1,108,130)
<b>期內利潤</b>		<b>1,841,636</b>	1,065,961
其他全面收入		—	—
<b>期內全面收入總額</b>		<b>1,841,636</b>	1,065,961
<b>應佔利潤和全面收入總額：</b>			
權益持有人		<b>1,816,346</b>	1,015,769
少數股東權益		<b>25,290</b>	50,192
		<b>1,841,636</b>	1,065,961
<b>權益持有人應佔利潤的每股盈利</b> (以每股人民幣分計)			
基本及攤薄	12	<b>11.14</b>	6.22
<b>股息</b>	13	—	—

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

本公司於2007年4月20日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

除特別說明外，中期財務資料均以人民幣千元計值，並經本公司董事會批准在2009年8月25日刊發。

本中期財務資料未經審核。

### 2. 編製基準及會計政策

#### 2.1 編製基準

截至2009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2008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。

#### 2.2 會計政策

編製本簡明綜合財務資料所採用之會計政策與截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的會計政策一致，惟對於借貸成本的會計政策的變更除外。

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。

以下新準則、準則修訂和詮釋必須在二零零九年一月一日開始的財務年度首次採納：

- 香港會計準則1(經修訂)「財務報表的呈報」。此項經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非擁有人的權益變動」)，並規定「非擁有人的權益變動」必須與擁有人的權益變動分開呈列。所有非擁有人的權益變動將需要在業績報表中呈列。

實體可選擇在一份業績報表(全面收入報表)中，或在兩份報表(綜合收益表和全面收入報表)中呈列。

本集團選擇在一份業績報表(全面收入報表)中呈列。此中期財務資料已根據經修訂的披露規定編製。

- 香港會計準則23(經修訂)「借貸成本」。此項修訂要求實體將有關收購、興建或生產一項合資格資產(即需要頗長時間才能以供使用或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化，作為該資產的部份成本。將該等借貸成本即時作費用支銷的選擇將被刪去。

2009年1月1日之前，根據香港會計準則第23號「借貸成本」，借貸成本應於發生時計入綜合損益表。經修訂的香港會計準則23導致對借貸成本會計處理方式的改變。本集團由二零零九年一月一日起應用香港會計準則23(經修訂)。該會計處理導致以下改變：

	未經審核 2009年6月30日
在建物業的增加	<u>69,178</u>
	未經審核 截至 2009年6月30日 止6個月
財務費用－淨額的減少	69,178
基本和攤薄後每股收益的增加(人民幣分)	<u>0.42</u>

- 香港會計準則40(修訂本)「投資物業」(及對香港會計準則16的其後修訂)。在興建中或發展中以供日後作投資物業使用的物業，屬於香港會計準則40的範圍。如應用公平值模式，該項物業按公平值計量。但如在建築中的投資物業的公平值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公平值能可靠計量兩者的較早者為止。此修訂本將不會對本集團的營運有任何影響，因為本集團現時不持有在興建中或發展中以供日後作投資物業使用的物業。
- 香港財務準則 8「營運分部」。香港財務準則 8「營運分部」取代了香港會計準則 14「分部報告」。此項新準則要求採用「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。分部的呈報方式與向主要經營決策者提供的內部報告更為一致。主要經營決策者作出策略性決定。此項準則並無對分部資料的披露有任何重大影響。
- 香港財務報告準則 7「金融工具：披露」的修訂本。此修訂本增加有關公平值計量的披露規定，並修訂有關流動資金風險的披露。本集團將於其截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表中作出額外的相關披露。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15「房地產建築協議」取代香港－詮釋3「收益－銷售發展物業的完成前合約」。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15澄清了香港會計準則18「收益」或香港會計準則11「建築合約」是否必須應用於特定交易。採納該詮釋不會對本集團的財務報表有重大影響。

以下新準則、準則修訂和詮釋必須在二零零九年一月一日開始的財務年度首次採納，但現時與本集團無關：

- 香港財務準則1(修訂)－首次採納香港財務準則及香港會計準則 27－綜合及獨立財務報表
- 香港財務準則 2(修訂本)「以股份為基礎的付款」
- 香港會計準則 32(修訂本)「金融工具：呈報」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋9(修訂本)「重新評估勘入式衍生工具」及香港會計準則39(修訂本)「金融工具：確認及計量」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13－客戶忠誠度計劃
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋16－海外業務淨投資的對沖
- 香港會計準則39(修訂本)「金融工具：確認及計量」

### 3. 收入及分部資料

主要經營決策者審視本集團的內部報告以評估表現和分配資源。主要經營決策者已決定根據此等報告釐定營運分部。

主要經營決策者從產品角度考慮業務。從產品角度，管理層評估以下分部的經營業績：

- 房地產開發
- 建築、裝修及裝飾
- 物業管理
- 酒店經營

主要經營決策者會根據營運利潤的計量，評估營運分部的表現。

總資產不包括可供出售的金融資產、遞延所得稅資產和股份掉期的質押資金，這些均由中央管理。

收入包括下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2009	2008
出售物業	<b>8,648,349</b>	6,932,444
提供建築及裝飾服務	<b>258,233</b>	239,856
提供物業管理服務	<b>162,013</b>	140,849
提供酒店服務	<b>134,217</b>	124,989
	<b><u>9,202,812</u></b>	<b><u>7,438,138</u></b>

分部間轉撥或交易按雙方協定的條款及條件訂立。

本集團90%以上的收入都來自中國大陸，並且90%以上的非流動資產都位於中國大陸。未列示按地區分部的資訊。

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入超過10%的單一客戶。

截至2009年6月30日止六個月的未經審核分部業績如下：

	房地產開發	建築、裝修 及裝飾	物業管理	酒店經營	集團
總收入	8,648,349	1,576,827	165,275	134,291	10,524,742
分部間收入	—	(1,318,594)	(3,262)	(74)	(1,321,930)
外部收入	8,648,349	258,233	162,013	134,217	9,202,812
經營利潤	2,396,264	69,466	19,769	(46,630)	2,438,869
財務收入	16,588	2,016	400	885	19,889
財務費用					
— 借款	(218,146)	(7,753)	—	(1,900)	(227,799)
— 可換股債券					(182,081)
衍生金融工具的公允價值變化					431,838
稅前利潤					2,480,716
所得稅費用					(639,080)
本期利潤					1,841,636

截至2008年6月30日止六個月的未經審核分部業績如下：

	房地產開發	建築、裝修 及裝飾	物業管理	酒店經營	集團
總收入	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)
外部收入	6,932,444	239,856	140,849	124,989	7,438,138
經營利潤	3,150,792	59,437	12,396	(51,670)	3,170,955
財務收入	34,025	3,387	454	1,310	39,176
財務費用					
— 借款	(450,659)	(21,131)	—	(5,064)	(476,854)
— 可換股債券					(116,431)
衍生金融工具的公允價值變化					(442,755)
稅前利潤					2,174,091
所得稅費用					(1,108,130)
本期利潤					1,065,961

	建築、裝修				
	房地產開發	及裝飾	物業管理	酒店經營	集團
於2009年6月30日					
總分部資產	44,903,961	2,253,253	200,701	3,497,512	50,855,427
資本開支	2,128	478	283	264,498	267,387
總分部負債	<u>22,115,818</u>	<u>2,121,879</u>	<u>221,340</u>	<u>721,422</u>	<u>25,180,459</u>
於2008年12月31日					
總分部資產	42,542,651	1,248,218	210,914	3,282,272	47,284,055
資本開支	646,458	42,908	6,200	856,642	1,552,208
總分部負債	<u>20,346,514</u>	<u>1,579,591</u>	<u>229,947</u>	<u>269,559</u>	<u>22,425,611</u>

資本開支包括對物業、廠房及設備、投資物業和無形資產的添置。

由報告分佈的資產和負債調節至總資產和總負債的過程如下所示：

	於	
	2009年 6月30日	2008年 12月31日
總分部資產	50,855,427	47,284,055
可供出售金融資產	29,999	29,999
遞延所得稅資產	932,980	1,092,357
股本掉期交易的質押資金	<u>1,707,975</u>	<u>1,708,649</u>
資產負債表內的總資產	<u>53,526,381</u>	<u>50,115,060</u>
總分部負債	25,180,459	22,425,611
遞延所得稅負債	362,514	339,196
應交所得稅	2,297,423	2,709,572
衍生金融工具	809,692	1,241,530
可換股債券	<u>4,146,638</u>	<u>4,018,482</u>
資產負債表內的總負債	<u>32,796,726</u>	<u>30,734,391</u>

#### 4. 貿易及其他應收款

	於	
	2009年 6月30日	2008年 12月31日
貿易應收款(附註(a))：	<b>589,537</b>	300,519
第三方	<b>208,884</b>	300,519
關聯方	<b>380,653</b>	—
其他應收款項－第三方(附註(b))	<b>479,546</b>	340,826
合約工程的應收客戶款項(附註(c))	<b>204,697</b>	358,300
預付－第三方(附註(d))	<b>2,209,130</b>	2,341,901
減：其他應收款項減值撥備	<b>(2,957)</b>	(2,957)
	<b>3,479,953</b>	3,338,589

於2009年6月30日，貿易及其他應收款的帳面值接近其公允值。

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：

	於	
	2009年 6月30日	2008年 12月31日
90天以內	<b>503,313</b>	249,441
90天至180天	<b>40,540</b>	20,163
180天至365天	<b>34,695</b>	24,544
365天以上	<b>10,989</b>	6,371
	<b>589,537</b>	300,519

- (b) 其他應收款項主要是參與中國政府實施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：

	於	
	2009年 6月30日	2008年 12月31日
已發生成本	<b>3,498,511</b>	3,438,876
確認的利潤(減確認的損失)	<b>1,676,436</b>	1,480,054
	<b>5,174,947</b>	4,918,930
減：已出具帳單部分	<b>(4,970,250)</b>	(4,560,630)
	<b>204,697</b>	358,300
列示為：		
應收客戶款項	<b>204,697</b>	358,300
包括：關聯公司	<b>149,993</b>	292,624
第三方	<b>54,704</b>	65,676

(d) 預付賬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人民幣1,983百萬元(2008年12月31日：人民幣1,835百萬元)，於2009年6月30日相關土地使用權證還沒有獲得。

## 5. 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
	於2008年12月31日 及2009年6月30日 的每股面值0.10 港元的法定股本	100,000,000,000	10,000,000	9,905,008	—	—
已發行及繳足股款						
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	(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
於2009年1月1日	16,302,393,000	1,636,000	1,617,773	13,371,866	(303,065)	14,686,574
購買庫存股 (a)	(1,104,000)	—	—	—	(1,850)	(1,850)
於2009年6月30日	16,301,289,000	1,636,000	1,617,773	13,371,866	(304,915)	14,684,724

附註：

(a) 於期內，本集團通過全資附屬公司在市場上收購了1,104,000股之本公司股份，旨在建立員工激勵計劃，以表揚本公司高級管理層及員工的貢獻（當中不得包括本公司的關聯人士）。員工激勵計劃旨在向各參與者提供持有本公司個人權益的機會，以激勵該等參與者並提升其表現及效率。於期內用於收購該股份的總金額約為人民幣1,850,000元。這些股份作為庫存股持有並已從所有者權益中減除。

截至本公布日止，員工激勵計劃尚未實施。

## 6. 可換股債券

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

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

另外，任何債券持有人均可選擇要求本公司於2011年2月22日當日按債券人民幣金額的美元等值乘以111.997%聯同截至贖回日期的應計未付利息，贖回該持有人所持全部或部分債券。

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

資產負債表中可換股債券的計算如下：

發行時可換股債券的帳面價值	4,314,000
權益部分	(424,821)
交易費用	(107,850)
	<hr/>
負債部分初始價值	3,781,329
利息費用	291,078
支付利息	(53,925)
	<hr/>
<b>2008年12月31日負債部分價值</b>	<b>4,018,482</b>
	<hr/> <hr/>
利息費用	182,081
支付利息	(53,925)
	<hr/>
<b>2009年6月30日負債部分價值</b>	<b>4,146,638</b>
	<hr/> <hr/>

可換股債券負債部分的利息費用採用實際利率法計算，負債部分的實際年利率為9.24%。

截至2009年6月30日，沒有任何可換股債券被轉換或贖回。

## 7. 貿易及其他應付款

	於	
	2009年 6月30日	2008年 12月31日
貿易應付款項 (附註(a))	<b>3,498,719</b>	3,851,857
其他應付款項	<b>1,401,383</b>	971,931
應付員工福利	<b>203,365</b>	324,607
應計費用	<b>46,190</b>	51,670
其他應付稅項	<b>168,935</b>	285,609
	<b><u>5,318,592</u></b>	<b><u>5,485,674</u></b>

附註：

(a) 資產負債表日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於	
	2009年 6月30日	2008年 12月31日
90日內	<b>2,578,839</b>	3,733,858
90日以上及180日以內	<b>576,476</b>	35,656
180日以上及365日以內	<b>326,618</b>	34,849
365日以上	<b>16,786</b>	47,494
	<b><u>3,498,719</u></b>	<b><u>3,851,857</u></b>

## 8. 衍生金融工具

如附註6所示，於本公司發行債券的同時，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（約等值港幣1,950百萬元）。根據該股份掉期協議，於股份掉期終止時，若最終價格高於或低於初步價格，公司將會收取款項或支付款項給美林國際。初步價格已按股份掉期所載公式釐定，而最終價格則參考指定平均日期有關股份價格的算術平均數於股份掉期結算時釐定。此外，股份掉期將定於2013年或當股份掉期協議所規定的若干條件已經滿足時終止，以較早者為準。

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

資產負債表日的金融衍生工具負債如下：

	於	
	2009年	2008年
	6月30日	12月31日
股份掉期	<b>809,692</b>	1,241,530

根據與美林國際簽訂的協定規定，該股份掉期被劃分為非流動負債。

本公司於股份掉期有效期內已提供250百萬美元(約等值人民幣1,708百萬元)抵押品(「抵押品」)予美林國際。故於該股份掉期的終止日期前，即2013年2月或者2011年2月22日提前贖回日前，股份掉期由於本公司股價波動而產生的公允價值變動並不對本公司的現金流或正常營運構成影響。

於股份掉期終止日期，股份掉期由於股份價格下跌所產生之最大損失並不會超過抵押品價值，即250百萬美元(約等值人民幣1,708百萬元)。

## 9. 其他收益－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
罰沒收入	<b>4,484</b>	3,489
處置物業、廠房及設備的(虧損)/收益	<b>3,279</b>	(272)
股份掉期的回報	<b>8,586</b>	27,006
其他	<b>(3,824)</b>	8,710
	<b>12,525</b>	38,933

## 10. 財務費用—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
利息費用：		
— 須於五年內全數償還的銀行借款利息	478,405	349,835
— 減：資本化利息	(69,178)	—
	<u>409,227</u>	<u>349,835</u>
融資活動的匯兌淨損失	653	243,450
	<u>409,880</u>	<u>593,285</u>
減：銀行存款利息收入	(19,889)	(39,176)
	<u>389,991</u>	<u>554,109</u>

## 11. 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
現有所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(a))	301,989	637,153
— 香港利得稅(附註(b))	—	—
— 土地增值稅(附註(c))	154,396	665,174
遞延所得稅	182,695	(194,197)
	<u>639,080</u>	<u>1,108,130</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% (2008：25%) 計算，並對不可就中國企業所得稅評稅或扣減的該等項目作出調整。

就本集團的子公司騰越建築公司而言，當地稅務局於2006年8月批准其從2006年開始享受前兩年免繳稅及其後三年減半的稅項優惠。騰越建築公司採用的優惠稅率經過五年的過渡期也會逐漸過渡到25%的統一稅率。該新稅率過渡的詳細指引於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日止六個月的財務資料中反映。

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。

根據「內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排」，5%的較低預扣稅稅率將適用於在香港成立的中國附屬公司直接控股公司。

- (b) 由於本集團並無任何應課稅利潤，因此並無計提截至2009年6月30日止六個月的香港利得稅（2008：無）。
- (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。

## 12. 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16,301,289,000股（2008: 16,322,293,000股）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。

	截至6月30日止六個月 (每股人民幣分)	
	2009年	2008年
權益所有人應佔利潤		
— 基本	<u>11.14</u>	<u>6.22</u>

### (b) 攤薄

攤薄每股盈利等於基本每股盈利，因為在截至2009年6月30日期內沒有流通的潛在攤薄股份。

### 13. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
擬派中期股息 (附註(a))	—	—

附註：

- (a) 公司董事不建議宣派任何截至2009年6月30日止六個月止的股息。
- (b) 於2009年6月4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3.00分，作為2008年末期股息。股息總額約人民幣490,800,000元。本次財務報表中反映此項應付股息。以股代息計劃已於2009年6月19日發佈而股東可選擇收取現金股息每股份人民幣3.00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，該等新股份之總市值相等於該股東原可選擇以現金收取之2008年度末期股息總額；因以股代息計劃，本公司於2009年7月17日發行了91,419,578股新股份。

### 14. 承擔

資本及物業發展開支承擔

	於	
	2009年 6月30日	2008年 12月31日
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	30,030	23,625
物業開發支出及購買土地承擔	6,179,793	6,000,788
	<u>6,209,823</u>	<u>6,024,413</u>

## 管理層討論及分析

### 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分部：房地產開發、建築及裝飾、物業管理及酒店經營。2009年上半年的收入約為人民幣9,202.8百萬元，較2008年同期的約人民幣7,438.1百萬元增加23.7%，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8,648.3百萬元、人民幣258.2百萬元、人民幣162.0百萬元及人民幣134.3百萬元。

#### 房地產開發

截至2009年6月30日止六個月，來自房地產開發的收入由2008年同期的約人民幣6,932.4百萬元上升24.8%至約人民幣8,648.3百萬元，主要由於2009年上半年所銷售的總建築面積(「總建築面積」)為1,738,758平方米，對比2008年同期的865,360平方米，增加100.9%。同時，物業確認收入的平均銷售價格由2008年上半年的每平方米人民幣8,012元下降至2009年同期的每平方米人民幣4,973元，下降37.9%。

#### 建築及裝飾

建築及裝飾的收入由截至2008年6月30日止六個月的約人民幣239.9百萬元上升7.6%至2009年同期的約人民幣258.2百萬元，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增加。

#### 物業管理

物業管理的收入由截至2008年6月30日止六個月的約人民幣140.8百萬元增加15.1%至2009年同期的約人民幣162.0百萬元，主要歸因於管理下的累計總建築面積增加。這乃因碧桂園鳳凰城、五邑碧桂園、韶關碧桂園、鶴山碧桂園等物業在2008年下半年至2009年上半年竣工及交付所致。

### 酒店經營

酒店經營的收入由截至2008年6月30日止六個月的約人民幣125.0百萬元增加7.4%至2009年同期的約人民幣134.3百萬元，主要是由於按五星級標準建造的新會碧桂園鳳凰酒店、肇慶碧桂園鳳凰酒店在期內開業所致。

### 銷售成本

本集團銷售成本主要指本集團直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括建築、裝飾及設計成本、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2008年6月30日止六個月的約人民幣3,530.9百萬元上升77.7%至2009年同期的約6,276.0百萬元。銷售成本的增加乃相應物業交付面積的增加。

### 毛利

本集團毛利由截至2008年6月30日止六個月的約人民幣3,907.2百萬元下降25.1%至2009年同期的約人民幣2,926.8百萬元，毛利率由2008年上半年的52.5%下降至2009年同期的31.8%。

### 其他收入－淨額

本集團其他收入淨額由截至2008年6月30日止六個月的收入約人民幣38.9百萬元減少67.9%至2009年同期的收入約人民幣12.5百萬元，主要是因為股份掉期之回報由截至2008年6月30日止六個月的人民幣27.0百萬元減少68.1%至2009年同期的人民幣8.6百萬元所致。

### 營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由截至2008年6月30日止六個月的約人民幣218.6百萬元減少51.2%至2009年同期的約人民幣106.7百萬元，主要由於廣告費由截至2008年6月30日止六個月的約人民幣100.2百萬元減少76.3%至2009年同期的23.7百萬元。因為2008年集團在省外的新項目開盤推售，在市場發放了大量廣告資訊。

## 行政開支

本集團行政開支由截至2008年6月30日止六個月的約人民幣556.6百萬元減少29.3%至2009年同期的約人民幣393.7百萬元，行政開支大幅減少主要由於集團自2008年底採取各種措施降低開發營運成本所致。其中工資由截至2008年6月30日止六個月的約人民幣153.3百萬元減少26.7%至2009年同期的112.3百萬元。此外捐贈支出由截至2008年6月30日止六個月的約人民幣70.0百萬元減少96.7%至2009年同期的2.3百萬元。

## 財務費用－淨額

本集團財務費用淨額由截至2008年6月30日止六個月的約人民幣554.1百萬元減少29.6%至2009年同期的約人民幣390.0百萬元。財務利息支出及匯兌損失由截至2008年6月30日止六個月的約人民幣593.3百萬元減少至2009年同期的約人民幣409.9百萬元，主要由於自2008年下半年銀行貸款利率下降所致。此外，根據經修訂的香港會計準則23號，集團自2009年1月1日起對其符合條件之借貸成本進行資本化，因此截至2009年6月30日止六個月共有約人民幣69.2百萬元之借貸成本資本化並計入發展中物業而未在財務費用反映。

## 衍生金融工具的公允價值變化

於2008年2月15日，本公司與美林國際訂立價值最多達250百萬美元（約相等於1,950百萬港元）的公司股份掉期（下稱「股份掉期」）。根據股份掉期，若最終價格（定義於2008年2月17日之公布內）高於初步價格（定義於2008年2月17日之公布內），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本公司股份價格的算術平均數釐定。以2009年6月30日之市價計算，截至2009年6月30日止六個月，該股份掉期的公允價值收益約為人民幣431.8百萬元。

## 權益所有人應佔利潤

本集團權益所有人應佔利潤（剔除股份掉期損益影響後）由截至2008年6月30日止六個月的約人民幣1,458.5百萬元下降5.1%至2009年同期的約人民幣1,384.5百萬元。剔除股份掉期損益後的淨利潤率由2008年上半年的19.6%降至2009年同期的15.0%，下降乃由上述原因所致。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

本集團於2009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9,432.1百萬元(2008年12月31日:人民幣5,734.6百萬元)。於2009年6月30日,本集團80.2%和19.8%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。

於2009年6月30日,受限制現金的賬面值約為4,576.9百萬元(2008年12月31日:人民幣2,728.1百萬元)。根據有關法規,若干項目公司需要將部分預售物業的款項存放於指定銀行賬戶。於預售物業完成前,存放於該等託管賬戶的收入只可在預先獲得有關地方機關的批准下,用作購買建築材料、器材、繳付中期建築工程款項及繳付稅款等指定用途。此外,本集團有250.0百萬美元(約等於人民幣1,708.0百萬元)用於與美林國際進行股份掉期的質押資金,以及人民幣1,570.0百萬元作為借款押金存放於指定銀行帳戶。

### 淨流動資產及流動比率

於2009年6月30日,本集團的淨流動資產約人民幣15,819.4百萬元(2008年12月31日:人民幣14,310.5百萬元)。於2009年6月30日,流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)為1.7,與2008年12月31日大致相約。

### 借款及集團資產抵押

於2009年6月30日,本集團的總借款額約為人民幣10,828.1百萬元,其中約人民幣4,781.1百萬元須於一年內償還,約人民幣5,597.0百萬元須於二年至五年內償還,約人民幣450.0百萬元須於五至十年內償還。於2009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集團公司擔保。

### 淨負債比率

負債比率按借貸淨額(總借貸扣除可動用現金及現金等價物)除以權益所有人應佔股本及儲備計算。於2009年6月30日,負債比率為35.7%(2008年12月31日:40.9%)。

## 利率風險

本集團借款的加權平均息率由2008年的7.37%降至2009年6月30日的4.99%，此外，本集團於2008年上半年發行了可換股債券，債券利息開支採用實際利率法計算，負債部分的實際利率為9.24%。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2009年上半年，人民幣兌換港元和美元的匯率基本保持穩定。截至截至2009年6月30日止六個月共發生約人民幣0.7百萬元的匯兌損失。董事預期，人民幣匯率的波動不會對本集團之營運造成重大不利影響。

## 土地增值稅

根據國家稅務總局相關土地增稅法和條例，本集團以往就土地增值稅作全數撥備，惟亦按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率(介乎0.5%至3%不等)而支付預繳土地增值稅。截至2009年6月30日止六個月，本集團之土地增值稅撥備約為人民幣154.4百萬元。於2009年6月30日，本集團的土地增值稅累計撥備餘額為人民幣1,564.4百萬元。

## 或然負債

於2009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11,262.6百萬元(2008年12月31日：約人民幣10,450.8百萬元)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2009年6月30日的金額中，約人民幣372.9百萬元(2008年12月31日：約人民幣392.2百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣10,889.7百萬元(2008年12月31日：約人民幣10,058.6百萬元)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)物業買家償付按揭貸款。

董事認為，在欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還結欠按揭本金連同累計利息及罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

## 資本及房地產開發承擔

於2009年6月30日，有關房地產開發活動的資本承擔約為人民幣6,209.8百萬元（2008年12月31日：約人民幣6,024.4百萬元）。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。

## 僱員及薪酬政策

於2009年6月30日，本集團擁有約25,234個全職僱員，對比2008年12月31日的全職員工人數29,068人，減少了3,834人。根據公司的發展戰略，從2009年開始，對崗位進行了優化和精簡，同時減少基層員工的招聘。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。本集團需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。於本公布刊發日期，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。

## 審核委員會

審核委員會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。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）內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至2009年6月30日止六個月之未經審核中期業績。此外，本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》，審閱截至2009年6月30日止六個月未經審核之中期業績。

## 符合上市規則的標準守則

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2009年6月30日止六個月期間，經向董事作出具體查調後，各董事均確認已遵守標準守則。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。

## 企業管治常規守則

截至2009年6月30日止六個月，本公司一直遵守聯交所證券上市規則附錄14所載企業管治常規守則的守則條文。

## 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，惟須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。於期內為員工激勵計劃本公司透過其附屬公司自市場購入合計1,104,000股股份。購入該1,104,000股股份之總代價約為人民幣1,850,000元。而截至2009年6月30日在員工激勵計劃下共累積購入58,711,000股股份。

## 購回、出售或贖回上市證券

截至2009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。除列本公布內員工激勵計劃一節所述外。

## 中期股息

董事會決議截至2009年6月30日止六個月不建議派中期股息（2008年：零）。

## 於聯交所網站和公司網站公布中期業績

中期業績公布已刊載於本公司網站(<http://www.countrygarden.com.cn>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。中期報告將於2009年9月4日或前後在本公司網站及聯交所網站刊載，其後再寄發予本公司股東。

承董事會命  
碧桂園控股有限公司  
總裁及執行董事  
崔健波

香港，2009年8月25日

於本公布日期，本公司的執行董事為楊國強先生（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、楊志成先生及楊永潮先生。本公司的獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生。

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