



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2008年6月30日止六個月 中期業績公佈

摘要

- 截至2008年6月30日止六個月，銷售額為人民幣7,438.1百萬元，對比2007年同期增長23.3%。
- 期內毛利率(土地增值稅撥備後)為43.6%，對比2007年同期37.8%有所增長。
- 權益所有人應佔利潤為人民幣1,015.8百萬元，對比2007年同期減少28.5%。
- 期內淨利潤率為13.7%，對比2007年同期的23.6%下降9.9個百分點。
- 扣除2008年半年股份掉期之公允價值損失人民幣442.8百萬元及2007年半年公開發行股份所凍結資金之利息收入人民幣270.0百萬元，2008年半年權益所有人應佔利潤為人民幣1,458.5百萬元，對比2007年同比上漲26.8%；期內淨利潤率為19.6%，對比2007年同期的19.1%有所增長。
- 公司董事不建議宣派任何截至2008年6月30日止六個月的中期股息。

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2008年6月30日止六個月未經審核綜合業績連同前期之相關比較數字。

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)

	<i>附註</i>	未經審核 2008年 6月30日	經審核 2007年 12月31日
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,098,596	1,621,654
投資物業		142,538	—
無形資產		8,829	4,083
土地使用權		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
		14,555,174	14,088,504
流動資產			
土地使用權		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	3	3,645,084	5,262,929
預付稅金		1,432,480	749,743
受限制現金		2,911,952	1,013,515
現金及現金等價物		4,026,375	8,483,420
		28,867,585	24,545,511
總資產		43,422,759	38,634,015

		未經審核 2008年 6月30日	經審核 2007年 12月31日
	附註		
權益			
權益所有人應佔資本及儲備			
資本	4	14,701,189	14,989,639
儲備		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
		<u>18,752,920</u>	<u>19,158,252</u>
少數股東權益		<u>293,310</u>	<u>240,868</u>
總權益		<u><u>19,046,230</u></u>	<u><u>19,399,120</u></u>
負債			
非流動負債			
借款		4,712,854	4,227,400
可換股債券	5	3,897,760	—
衍生金融工具	6	442,755	—
遞延所得稅負債		223,201	166,787
		<u>9,276,570</u>	<u>4,394,187</u>
流動負債			
預收賬款		7,383,639	7,168,686
貿易及其他應付款	7	2,901,915	2,619,771
應付所得稅		2,927,605	2,287,881
借款		1,886,800	2,764,370
		<u>15,099,959</u>	<u>14,840,708</u>
總負債		<u><u>24,376,529</u></u>	<u><u>19,234,895</u></u>
權益及負債總額		<u><u>43,422,759</u></u>	<u><u>38,634,015</u></u>
流動資產淨額		<u><u>13,767,626</u></u>	<u><u>9,704,803</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>28,322,800</u></u>	<u><u>23,793,307</u></u>

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	8	7,438,138	6,033,798
銷售成本		<u>(3,530,914)</u>	<u>(3,414,450)</u>
毛利		3,907,224	2,619,348
其他收入—淨額	9	38,933	19,628
行銷及市場推廣成本		(218,599)	(157,559)
行政開支		<u>(556,603)</u>	<u>(301,656)</u>
經營利潤		3,170,955	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	10	(554,109)	39,500
衍生金融工具的公允價值變化	6	<u>(442,755)</u>	<u>—</u>
稅前利潤		2,174,091	2,219,261
所得稅費用	11	<u>(1,108,130)</u>	<u>(776,088)</u>
本期利潤		1,065,961	1,443,173
以下人士應佔權益：			
權益所有人		1,015,769	1,421,048
少數股東權益		<u>50,192</u>	<u>22,125</u>
		<u>1,065,961</u>	<u>1,443,173</u>
每股盈利(人民幣分)			
基本及攤薄	12	<u>6.22</u>	<u>9.68</u>
股息	13	<u>—</u>	<u>512,554</u>

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、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。

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下之權益部分。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。

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」。
- 香港會計準則23(修訂)「借貸成本」。
- 香港財務報告準則2(修訂)「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」。
- 香港會計準則1(修訂)「財務報表的列報」。
- 香港會計準則32(修訂)「金融工具：列報」。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋13「客戶忠誠度計劃」。

管理層正在評估採用香港財務報告準則3(修訂)及上面列示的其他新準則、修訂及詮釋，不預期在未來期間產生實質性影響。

3. 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(附註a)：		
第三方	306,653	154,680
其他應收款項：	972,791	902,831
關聯人士	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
	<u>3,645,084</u>	<u>5,262,929</u>

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
	<u>306,653</u>	<u>154,680</u>

- (b) 其他應收款項主要是申請中華人民共和國(「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)	<u>650,216</u>	<u>1,393,360</u>
	3,619,791	4,517,169
減：已出具賬單部分	<u>(3,357,045)</u>	<u>(4,455,868)</u>
	262,746	61,301
列示為：		
應收客戶款項	262,746	61,301
包括：關聯公司	<u>223,523</u>	<u>19,319</u>
第三方	<u>39,223</u>	<u>41,982</u>

(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。

4. 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
法定							
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		<u>99,996,200,000</u>	<u>9,999,620</u>	<u>9,904,624</u>	—	—	<u>9,904,624</u>
		<u>100,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>9,905,008</u>	—	—	<u>9,905,008</u>
已發行及繳足股款							
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)
		<u>16,360,000,000</u>	<u>1,636,000</u>	<u>1,617,773</u>	<u>13,371,866</u>	—	<u>14,989,639</u>
於2007年6月30日		<u>16,360,000,000</u>	<u>1,636,000</u>	<u>1,617,773</u>	<u>13,371,866</u>	—	<u>14,989,639</u>
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)	<u>(49,386,000)</u>	—	—	—	(288,450)	(288,450)
		<u>16,310,614,000</u>	<u>1,636,000</u>	<u>1,617,773</u>	<u>13,371,866</u>	(288,450)	<u>14,701,189</u>
於2008年6月30日		<u>16,310,614,000</u>	<u>1,636,000</u>	<u>1,617,773</u>	<u>13,371,866</u>	(288,450)	<u>14,701,189</u>

附註：

(a) 庫存股

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，該計劃在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。這些股份由公司作為庫存股持有並已從所有者權益中減除。

5. 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3,595百萬元人民幣）。因可換股債券超額認購，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4,314.0百萬元人民幣）。合共4,314.0百萬元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與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：

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

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

截至2008年6月30日，沒有任何可換股債券被轉換或贖回。

6. 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5），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，若最終價格高於初步價格，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。此外，股份掉期將於終止日期結算視乎選擇性提早終止事件而定。

此附註所提及的「股份掉期」、「初步價格」、「股份掉期對手方」、「終止日期」、「選擇性提早終止事件」已於2008年2月17日的公告中詳細說明。

7. 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)：	1,802,536	1,645,848
關聯人士	98,422	51,926
第三方	1,704,114	1,593,922
其他應付款項：	492,062	339,931
關聯人士	23,101	—
第三方	468,961	339,931
應付員工福利	278,108	238,701
應計費用	110,708	112,691
其他應付稅項	218,501	282,600
	2,901,915	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	1,478,468	1,588,527
90日以上及180日以內	233,283	32,547
180日以上及365日以內	68,740	6,645
365日以上	22,045	18,129
	1,802,536	1,645,848

8. 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。由於本集團於中國以外的市場業績佔本集團綜合市場業績少於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
	<u>7,438,138</u>	<u>6,033,798</u>

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	撇銷	集團
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	<u>6,932,444</u>	<u>239,856</u>	<u>140,849</u>	<u>124,989</u>	<u>—</u>	<u>7,438,138</u>
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						<u>(554,109)</u>
稅前利潤						2,174,091
所得稅費用						<u>(1,108,130)</u>
本期利潤						<u><u>1,065,961</u></u>

截至2007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	撇銷	集團
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。

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

	房地產開發	建築、 裝修及裝飾	物業管理	酒店	撇銷	集團
折舊	34,078	12,249	3,252	43,242	(4,388)	88,433
土地使用權攤銷及 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

	房地產開發	建築、 裝修及裝飾	物業管理	酒店	撇銷	集團
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

於2008年6月30日未經審核分部資產和負債如下：

	房地產開發	建築、 裝修及裝飾	物業管理	酒店	撇銷	集團
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：

	房地產開發	建築、 裝修及裝飾	物業管理	酒店	撇銷	集團
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以及無形資產的添置。

9. 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
股份掉期的回報(以下附註)	27,006	—
其他	8,710	16,794
	<u>38,933</u>	<u>19,628</u>

附註：根據與美林國際簽訂的股份掉期協定(附註6)，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。

10. 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之利息	349,835	148,723
融資活動的滙兌淨損失	243,450	167,027
財務費用總額	<u>593,285</u>	<u>315,750</u>
減：銀行存款利息收入(以下附註)	<u>(39,176)</u>	<u>(355,250)</u>
	<u>554,109</u>	<u>(39,500)</u>

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。

11. 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	<u>(194,197)</u>	<u>83,581</u>
	<u>1,108,130</u>	<u>776,088</u>

- (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。

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。

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4 a)。

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
	(人民幣分每股)	
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5) 的轉換，因為執行轉換會導致每股盈利的增加。

13. 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。

14. 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
	<u>5,645,929</u>	<u>2,808,849</u>

15. 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元被重分類至綜合收益表的所得稅費用，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年度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。

管理層討論及分析

概要

	截至6月30日止六個月	
	2008年	2007年
	(人民幣百萬元)	
收入	7,438	6,034
毛利	3,907	2,619
經營利潤	3,531	3,415
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兩家及四星級酒店一家，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五家。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九家。

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年同期的約人民幣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年同期的約人民幣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年同期的約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年同期的約人民幣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年同期的收入約人民幣38.9百萬元，主要是因為股份掉期之回報增加所致。

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日止六個月約為人民幣554.1百萬元，對比2007年同期財務收入淨額約為人民幣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滙率自2008年1月以來升幅為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為人民幣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，本集團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為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截至2007年6月30日止六個月的6.8%增至截至2008年同期的7.1%。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滙率一直上升。雖然本集團已迅速將境外融資所得款項滙入中國並兌換成人民幣，但由於中國的外滙政策收緊，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為人民幣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100%的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。於中期業績公告日期，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。

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可持續性和穩定性提供了保障。

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」)，以表揚本公司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。

中期股息

董事會決議截至2008年6月30日止六個月不建議派中期股息(2007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>)及聯交所指定網站(<http://www.hkexnews.hk>)。中期報告亦將於2008年8月22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，2008年8月12日

於本公佈日期，本公司的執行董事為楊國強先生、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>