

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公告全部或任何部份內容而產生或倚賴該等內容而引致的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2018年6月30日止六個月中期業績

財務摘要

- 截至2018年6月30日止六個月，本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現合同銷售金額約人民幣4,124.9億元，合同銷售面積約4,389萬平方米，同比分別顯著增長42.8%和36.1%。
- 銷售樓款現金回籠約為人民幣3,360.2億元，同比增長約52.4%，淨經營性現金流為正。
- 期內，本集團實現總收入約為人民幣1,318.9億元，同比增長約69.7%。
- 本集團毛利約為人民幣349.7億元，同比增長約104.6%。
- 本集團淨利潤約為人民幣163.2億元，同比增長約94.9%。
- 本公司股東應佔利潤約為人民幣129.4億元，同比增長約72.5%。
- 本公司股東應佔核心淨利潤¹約人民幣129.5億元，同比增長約80.2%。

¹ 剔除稅後投資物業公允價值變動及轉至投資物業之收益、融資活動的匯兌淨損益、提前贖回優先票據的損失及衍生金融工具公允價值變動損益後屬於本公司股東的應佔利潤。

- 期內，本集團基本每股盈利為人民幣60.03分，同比增長71.8%。
- 董事會宣佈派發中期股息每股人民幣18.52分（股東可選擇以現金及／或股份收取），同比增長77.4%²，半年派息總額佔核心淨利潤總額的31.0%。

碧桂園控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」，個別董事下稱「董事」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」或「碧桂園」）截至2018年6月30日止六個月之未經審計中期業績。

業務回顧及展望

過去與現在

截至2018年6月30日止六個月，本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現合同銷售約人民幣4,124.9億元。截至2018年6月30日，本集團業務遍佈中國內地30個省、261個市、1,051個縣／鎮區。期內，本集團實現收入約人民幣1,318.9億元，毛利約人民幣349.7億元，淨利潤約人民幣163.2億元，本公司股東應佔利潤約人民幣129.4億元，本公司股東應佔核心淨利潤約人民幣129.5億元，同比增長分別達69.7%，104.6%，94.9%，72.5%，80.2%。另外，本公司也再度入選《財富》雜誌世界500強企業，且排名大幅攀升114位，至353位，是榜單中排名躍升得最多的中國企業之一。

我們體會到城鎮化為中國經濟帶來的翻天覆地的變化，更明白消費升級大潮下，廣大縣鎮居民改善居住環境的渴望。我們相信配合國家張弛有度的調控政策，一個可持續發展的健康房地產市場符合所有人的期待。我國幅員遼闊，廣大城鎮市場大有可為，在城鎮化的舞台上，碧桂園必將繼續演繹精彩，為老百姓建造更多又好又實惠的房子。

公司要發展，財務是保障。期內，本集團錄得房地產銷售現金回款約人民幣3,360.2億元，並繼2016、2017年後又一次實現正淨經營性現金流。在2018年上半年合同銷售同比增長42.8%的前提下，本集團淨借貸比率為59.0%，保持穩健，並且自上市以來連續11年將淨

2 在計算該同比增長率時，2017年上半年的每股股利已經剔除了因提早採納香港財務報告準則第15號對2017年1月1日留存收益一次性調整的影響。

借貸比率保持在70%以下。可動用現金餘額³約人民幣2,099.1億元，另有約人民幣2,813.9億元銀行授信額度尚未使用，營運資本充裕，備受評級公司及主要金融機構認可和支持。

反省與行動

過去兩個月內發生的安全事故，我們檢討是對安全的重視程度不夠，我們正在重新審視本公司的管理系統，為了立基百年，寧可放慢一些發展速度，追根溯源地全面提升本公司管理水平。

生命無價，我們謹對過去的事故誠摯致歉。我們將以高度負責的精神，以「刮骨療傷」的決心，堅決推進安全生產突出問題整改，切實履行企業安全生產社會責任。

作為擁有業內最完整產業鏈的開發商，我們認為本公司只有在每一個管理環節中做到最好，才能不辜負社會對我們的期望：通過科學謀劃、精細化管控來保障安全、質量做到最佳，當中具體包括但不限於：

- 1) 成立安全生產委員會，由董事會主席楊國強（「楊國強主席」）擔任委員會主任，以進一步貫徹集團「安全第一，以人為本」的安全生產指導方針；
- 2) 進一步嚴選施工合作方，與最重視和有能力做好安全和質量的公司合作；
- 3) 加強對合作方的管理，在合同條款中進一步明確承包人需在確保安全質量的條件下履行合同，假如項目的工程施工指令存在安全質量方面的隱患，施工企業可以拒絕執行，並且上報集團總部，一切不能保證安全質量的施工都要停止；
- 4) 強化安全生產的企業文化，加強對項目上工人的安全與質量的教育與培訓；
- 5) 引入當地權威第三方機構介入監控工程安全和質量，同時，進一步推進工地開放，主動接受業主和媒體監督；
- 6) 完善惡劣天氣之下的安全風險管控方案，還要使不同區域中的交叉檢查和自查成為常態；

3 現金及銀行存款（包括受限制現金）。

- 7) 增加對技術創新的投入與使用，以減少對人力的依賴，進而減少事故的發生。碧桂園目前正在超過400個項目試點推廣創新SSGF高質量建造體系⁴，成熟後將於更大範圍內使用。該工法運用包括建築工業化技術在內的多項核心工藝，可在提高建築質量的同時有效保障安全、節能減排。

本集團將從過往事故中深刻反省，以「零傷亡」作為企業追求的長期目標，建立更加完善的安全管控體系。

在碧桂園，每一座建築、每一扇窗、每一條管道的背後都是集團逾1,000名註冊建造師、3,200多名中高級工程師、1,100多名博士，6,000多名設計人員的心血結晶。我們理解社會各界對碧桂園的期盼，我們必將持續改善，繼續以安全適用、美觀大方的產品回饋社會、市場和顧客。

創新與未來

在專注房地產開發主業之餘，碧桂園也在積極參與精準扶貧和鄉村振興——扶貧也是碧桂園的主業之一。碧桂園從鄉村走向世界，如今把世界帶回鄉村：為響應十九大提出的鄉村振興計劃，碧桂園正規劃現代農業業務，在財務穩健的前提下，以國際標準的現代農業為切入口，帶動農民增收致富，助力國家戰略的實施。自1997年至今，本集團、楊國強主席及其家人已通過開設免費高中、職業學校和助學基金進行教育扶貧，另通過鄉村振興、技能培訓、產業幫扶等方式幫助20萬人直接脫貧，並於期內主動承擔9省14縣近34萬建檔立卡貧困人口的脫貧工作。扶貧攻堅，我們正在征途。

此外，碧桂園正積極與主要金融機構合作，發展長租業務。本公司已成立長租事業部，在北京、上海、廣州、深圳、武漢及廈門等一、二線城市籌備項目。期內，在建房間數已超過21,000間，已獲取項目的總房間數已超過24,000間。年內預計能實現12個城市、46個項目同時開業，保障供應。無論租賃或售賣，給您一個五星級的家，碧桂園從未忘記。

4 SSGF高質量建造體系：Safe&Share，安全共享；Sci-tech，科技創新；Green，綠色可持續；Fine&Fast，優質高效。SSGF以裝配、現澆、機電、內裝等工業化為基礎，具有精品質、高效益的特點，同時還具有安全、綠色、節能環保的優勢。

走出草莽，現代企業的可持續發展需要科學技術；實業報國，投身科技更是當然：碧桂園正籌備機器人業務。我們會以機器人作為核心技術，圍繞整個機器人核心技術產業進行擴展，通過物聯網、人工智能、雲計算和大數據平台進行研發。我們將與各院校、研發機構和企業、孵化平台進行合作，形成包括烹飪機器人、巡檢機器人、裝修機器人、現代農業機器人等產品，發展智能製造以服務房地產相關業務，提升自動化水平。同時，我們計劃在廣東順德建設機器人谷，引入機器人領域的專家學者，並將格外注重智能技術開發。一如已在2018年6月19日成功分拆上市的物業管理業務，碧桂園將繼續挖掘房地產開發相關業務的價值潛力，以回饋投資者對我們的信任和支持。

思考與展望

今天的碧桂園所吸引的社會關注度更高，規模增長以外，本公司也一定要成為行業內安全和質量的楷模。碧桂園有志成就百年基業，為社會和資本市場創造長久效益，本公司同仁更要眾志成城，凝聚一心，將「對人好、對社會好」的經營主張銘刻於心。自創立以來，碧桂園一直希望社會因我們的存在而變得更加美好，假如碧桂園不是一個對人好、對社會好的企業，那我們的奮鬥又有何意義？碧桂園是中國新型城鎮化進程的身體力行者，承載了無數城鎮居民安居樂業的夢想。在我們的身後，是過百萬戶業主，近二十萬名員工⁵，還有包括投資者在內無數人的期盼。每一個碧桂園人都需要對社會、對客戶常懷感恩，對生命心存敬畏：我們要全力以赴保證安全、保證質量，保證每一次交樓的完美進行。

只有安全與質量有保障才能成就百年企業。為了給業主提供安全、可靠、和諧、綠色的五星級的家，碧桂園全體員工將兢兢業業，竭誠努力，恪盡職責，回饋時代與社會。

行穩致遠！

謹與各位投資者共勉。

5 包括碧桂園服務控股有限公司，以及設計體系等其他業務板塊。

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審計 2018年 6月30日 人民幣百萬元	經審計 2017年 12月31日 人民幣百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備		22,902	21,628
投資物業		12,523	8,338
無形資產		561	392
土地使用權		2,608	2,425
在建物業		140,805	98,840
於合營企業之投資		26,742	19,346
於聯營公司之投資		16,205	11,585
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產		1,496	1,517
衍生金融工具		125	113
貿易及其他應收款	3	11,230	5,372
遞延所得稅資產		11,432	12,198
		246,629	181,754
流動資產			
在建物業		512,974	360,922
持作銷售的已落成物業		31,330	27,886
存貨		5,858	4,252
貿易及其他應收款	3	351,186	270,541
合同資產及合同取得成本		14,141	15,738
預付稅金		26,552	15,297
受限制現金		13,487	11,318
現金及現金等價物		196,427	137,084
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產		4,293	24,830
衍生金融工具		166	47
		1,156,414	867,915
流動負債			
合同負債		469,494	346,748
貿易及其他應付款	4	442,391	330,884
證券化安排的收款		794	1,805
當期所得稅負債		22,259	21,607
優先票據	5	5,349	3,795
公司債券	6	17,726	16,814
可換股債券	7	12,914	-
應付股息		5,424	-
銀行及其他借款		72,115	47,672
衍生金融工具		201	212
		1,048,667	769,537
流動資產淨值		107,747	98,378
總資產減流動負債		354,376	280,132

	附註	未經審計 2018年 6月30日 人民幣百萬元	經審計 2017年 12月31日 人民幣百萬元
非流動負債			
優先票據	5	28,411	28,118
公司債券	6	30,146	30,520
銀行及其他借款		127,260	87,845
遞延政府補助金		44	233
遞延所得稅負債		25,639	16,448
衍生金融工具		429	356
		<u>211,929</u>	<u>163,520</u>
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	8	30,184	24,461
其他儲備		5,385	5,943
留存收益		69,375	63,267
		<u>104,944</u>	<u>93,671</u>
非控制性權益		<u>37,503</u>	<u>22,941</u>
權益總額		<u>142,447</u>	<u>116,612</u>
權益總額及非流動負債		<u><u>354,376</u></u>	<u><u>280,132</u></u>

中期簡明綜合利潤表

	附註	未經審計 截至6月30日止六個月	
		2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
收入	2	131,894	77,738
銷售成本		(96,921)	(60,641)
毛利		34,973	17,097
其他收入及收益 — 淨額	9	1,758	1,693
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益		539	159
營銷及市場推廣成本		(4,502)	(3,337)
行政開支		(5,551)	(3,960)
研發支出		(331)	(78)
經營利潤		26,886	11,574
財務收益	10	777	830
財務費用	10	(596)	—
財務收益 — 淨額	10	181	830
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額		(210)	6
稅前利潤		26,857	12,410
所得稅費用	11	(10,538)	(4,037)
期內利潤		16,319	8,373
應佔利潤歸屬於：			
— 本公司股東		12,939	7,501
— 非控制性權益		3,380	872
		16,319	8,373
本公司股東應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣分計)			
基本	13	60.03	34.95
攤薄	13	57.80	34.88
股息			
中期股息	12	4,016	3,205

中期簡明綜合全面收益表

	未經審計	
	截至6月30日止六個月	
附註	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
期內利潤	16,319	8,373
其他綜合收益		
將不會被重分類至利得或虧損：		
— 以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產的 公允價值變動，稅後淨額	(14)	32
可被重分類至利得或虧損：		
— 現金流量對沖的遞延收益／(損失)， 稅後淨額	2	(60)
— 對沖的遞延(成本)／收益，稅後淨額	(169)	416
— 外幣報表折算差異	(261)	(173)
期內其他綜合收益，稅後淨額	(442)	215
期內綜合收益總額	15,877	8,588
綜合收益總額歸屬於：		
— 本公司股東	12,514	7,777
— 非控制性權益	3,363	811
	15,877	8,588

中期財務資料附註

1 會計政策和披露變更

截至2018年6月30日止六個月期間，本集團對其收益部分的列示進行了變更，將原綜合全面收益表拆分為綜合利潤表及綜合全面收益表兩個獨立的部分進行披露。本公司董事認為，由於其他綜合收益事項的增加，變動后的綜合財務報表能夠更清晰地向報表使用者反映本集團的財務表現。本集團選擇使用追溯的方法披露該變動。

編製本財務資料所採用之會計政策與2017年度財務報表所採用的會計政策一致，唯以上所述除外。

本集團於2016年1月1日提早採納了香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)及於2017年1月1日提早採納了香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」(「香港財務報告準則第15號」)。其他於2018年1月1日及本集團本期採納生效的對現有準則的修改及詮釋或不會對本集團產生重大影響，或者與本集團無關。

下列是已公佈的與本集團相關但在2018年1月1日開始的財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改及詮釋，而本集團並無提早採納：

		於下列日期或之後 開始的年度 期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告解釋公告)第23號	所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修改)	投資者及其聯營公司或合營企業之間 資產的出售或注資	待定

上述新準則和準則的修改及解釋在2018年1月1日後開始的年度期間生效，但未有在本中期財務資料中提前應用。此等準則和修改預期不會對本集團的會計政策造成重大影響。

2 收入及分部資料

執行董事審視本集團的內部報告以評估分部業績和分配資源。執行董事根據該報告釐定經營分部。

以前年度，執行董事從以下五個分部評估集團的經營業績：房地產開發，建築，物業投資，物業管理及酒店經營。

截至2018年6月30日止六個月，執行董事重新評估集團的經營業績，認為本集團僅有兩個報告分部 — 房地產開發及建築，其他分部就分部報告目的而言，單一及合計考慮均不重大。比較數據已重述。

執行董事會根據分部業績的計量對營運分部之表現進行評估。該計量未將衍生金融工具與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動納入考慮，同時將於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額納入考慮。

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，於合營企業之投資，於聯營公司之投資，持作銷售的已落成物業，存貨，應收款，預付稅金，合同資產及合同取得成本和經營現金。分部資產不包括遞延所得稅資產，以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產和衍生金融工具。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括優先票據，公司債券，可換股債券，證券化安排的收款，銀行及其他借款，應付股息，當期所得稅負債，遞延所得稅負債和衍生金融工具。

資本支出主要包含物業、廠房及設備，投資物業，土地使用權以及無形資產的增加，但不包含由企業合併引起的增加。

收入包括下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
房地產開發活動下出售及建造物業	126,885	74,475
提供其他建築服務	2,457	1,106
租金收入	117	76
提供物業管理服務	1,632	1,208
提供酒店服務及其他	803	873
	<u>131,894</u>	<u>77,738</u>

分部間交易按各分部管理層協定的條款及條件訂立。

本集團的收入主要來自中國內地市場，並且90%以上的非流動資產都位於中國內地。因此未列示按地區分部的資訊。

本集團客戶分散，沒有佔集團收入超過10%的單一客戶。

提供給執行董事的報告分部的資訊如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	集團合計 人民幣百萬元
截至2018年6月30日止六個月				
與客戶之間的合同產生的收入	126,885	16,682	2,807	146,374
其他收入來源：租金收入	-	-	117	117
分部收入	126,885	16,682	2,924	146,491
分部間收入	-	(14,225)	(372)	(14,597)
來源於外部客戶的收入	126,885	2,457	2,552	131,894
分部業績	25,475	163	1,032	26,670
於2018年6月30日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,341,344	17,657	26,530	1,385,531
對合營企業和聯營公司的投資	42,947	-	-	42,947
資本開支	665	19	1,731	2,415
抵銷分部間金額後的總分部負債	892,452	16,471	3,006	911,929

	房地產開發 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	集團合計 人民幣百萬元
截至2017年6月30日止六個月				
與客戶之間的合同產生的收入	74,475	10,064	2,326	86,865
其他收入來源：租金收入	—	—	76	76
分部收入	74,475	10,064	2,402	86,941
分部間收入	—	(8,958)	(245)	(9,203)
來源於外部客戶的收入	74,475	1,106	2,157	77,738
分部業績	11,254	92	377	11,723
於2017年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	970,470	16,950	23,544	1,010,964
對合營企業和聯營公司的投資	30,913	—	18	30,931
資本開支	1,819	26	1,574	3,419
抵銷分部間金額後的總分部負債	659,724	14,987	3,154	677,865

3 貿易及其他應收款

	2018年6月30日 人民幣百萬元	2017年12月31日 人民幣百萬元
列作流動資產		
— 應收賬款 — 淨額(附註(a))	19,059	28,944
— 其他應收款項 — 淨額(附註(b))	215,071	134,476
— 提供給關聯方和第三方貸款 — 淨額	2,323	2,684
— 預付土地款(附註(c))	101,805	97,035
— 其他預付款項	12,928	7,402
	351,186	270,541
列作非流動資產		
— 提供給第三方貸款	1,057	726
— 預付股權款	10,173	4,646
	11,230	5,372
	362,416	275,913

(a) 應收賬款的明細列示如下：

	2018年6月30日 人民幣百萬元	2017年12月31日 人民幣百萬元
應收賬款	19,122	29,054
減：減值準備	<u>(63)</u>	<u>(110)</u>
應收賬款 — 淨額	<u><u>19,059</u></u>	<u><u>28,944</u></u>

應收賬款之來源主要為物業銷售。購買物業的客戶其信用期一般為1至6個月。基於交樓日的應收賬款之賬齡分析如下：

	2018年6月30日 人民幣百萬元	2017年12月31日 人民幣百萬元
90天以內	17,222	25,923
超過90天至180天以內	987	1,487
超過180天至365天以內	559	798
超過365天	<u>354</u>	<u>846</u>
	<u><u>19,122</u></u>	<u><u>29,054</u></u>

於2018年6月30日及2017年12月31日，應收賬款主要以人民幣計價。

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算生命週期內的預期信貸虧損。於2018年6月30日，對應收賬款確認了人民幣63百萬元(2017年12月31日：人民幣110百萬元)的減值準備。

由於本集團的客戶數量眾多，因而應收賬款不存在集中之信用風險。應收賬款由已出售物業作抵押擔保。

(b) 其他應收款項明細列示如下：

	2018年6月30日 人民幣百萬元	2017年12月31日 人民幣百萬元
應收關聯方款項	76,460	45,047
土地競買及其他保證金	50,880	32,962
其他(*)	<u>88,979</u>	<u>57,186</u>
	<u>216,319</u>	135,195
減：減值準備	<u>(1,248)</u>	<u>(719)</u>
其他應收款項 — 淨額	<u><u>215,071</u></u>	<u><u>134,476</u></u>

* 此類應收款項主要是應收附屬公司、合營企業和聯營公司的其他股東的若干款項，這些款項乃免息，無抵押及根據合同條款歸還。

(c) 預付土地款是收購土地使用權所支付的款項。於2018年6月30日，相關土地使用權證尚未取得。

4 貿易及其他應付款

	2018年6月30日 人民幣百萬元	2017年12月31日 人民幣百萬元
應付賬款(附註(a))	214,571	165,314
其他應付款項(附註(b))	187,131	132,664
其他應付稅項	34,786	24,712
應付職工薪酬	4,875	7,614
應計費用	1,028	580
	<u>442,391</u>	<u>330,884</u>

(a) 主要根據發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	2018年6月30日 人民幣百萬元	2017年12月31日 人民幣百萬元
90天內	180,170	138,681
超過90天及180天以內	26,547	21,155
超過180天及365天以內	4,904	3,609
超過365天	2,950	1,869
	<u>214,571</u>	<u>165,314</u>

(b) 其他應付款項主要包括購房者預付保證金和應付本集團若干合營企業及聯營公司，及對附屬公司、合營企業及聯營公司其他股東的款項，以及收購附屬公司、合營企業及聯營公司的尚未支付對價，這些款項乃免息，無抵押及根據合同條款歸還。

5 優先票據

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於1月1日	31,913	29,264
增添(附註(a))	6,451	–
提早贖回(附註(b))	(4,757)	–
利息費用	1,280	1,017
利息支付	(1,138)	(1,001)
匯兌變動	11	(711)
	<u>33,760</u>	<u>28,569</u>
減：列作流動負債的即期部分	(5,349)	(469)
	<u>28,411</u>	<u>28,100</u>
列作非流動負債		

(a) 於2018年1月17日，本公司發行了兩筆總額分別為250百萬美元和600百萬美元的優先票據(統稱**2023票據III**和**2025票據**)。2023票據III年利率為4.750%，除非提前購回，將於2023年1月17日到期，並於每年1月17日和7月17日支付利息。2025票據年利率5.125%，除非提前購回，將於2025年1月17日到期，並於每年1月17日和7月17日支付利息。

於2018年3月12日，本公司發行了總額為950百萬人民幣的優先票據(統稱**2021票據II**)。2021票據II年利率為5.8%，除非提前購回，將於2021年3月12日到期，並於每年3月12日和9月12日支付利息。

- (b) 於2018年2月20日(統稱「贖回日」)，未償還本金總額為750百萬美元的票據(統稱**2023票據I**)以相等於該票據本金額的103.75%加上贖回日期應計而未付的利息約6百萬美元的贖回價於贖回日贖回。本公司於贖回日支付的總贖回價約為784百萬美元。於贖回日，贖回價格與2023票據I賬面價值之間的差異金額約為28百萬美元(約為人民幣185百萬元)確認在損益表內的「財務收益—淨額」(附註10)。

6 公司債券

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
於1月1日	47,334	37,710
購買附屬公司	3,475	—
增添	324	—
到期歸還	(3,800)	—
利息費用	1,304	895
利息支付	(765)	(372)
匯兌變動	—	3
	47,872	38,236
減：列作流動負債的即期部分	(17,726)	(13,311)
列作非流動負債	30,146	24,925

7 可換股債券

於2018年1月16日，本集團訂立了發行以港幣計值於2019年1月27日到期的可換股債券的協議，債券本金為15,600百萬港幣(約相等於人民幣12,634百萬元)。初步換股價為每股股份20.556港幣。由於股利支付及實物分派，換股價後續修改為每股股份18.65港幣。於2018年1月30日(統稱「發行日」)，該可換股債券發行。發行可換股債券扣除約人民幣88百萬元交易費用後的淨收入約為人民幣12,546百萬元。其中負債部分初始價值人民幣12,171百萬元(公允價值採用不可換股債券的市場利率計算)，所有者權益可換股部分初始價值人民幣375百萬元。自發行日到債券被轉換或到債券到期日，負債部分以攤余成本計量。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。

可換股債券的計算如下：

	人民幣百萬元
於發行日可換股債券的賬面價值	12,634
交易費用	(88)
	<hr/>
淨收入	12,546
所有者權益部分	(375)
	<hr/>
負債部分的初始價值	12,171
外幣報表折算	500
利息費用	243
	<hr/>
2018年6月30日負債部分價值	12,914
	<hr/> <hr/>

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4.59%。

截至2018年6月30日，沒有任何可換股債券被轉換或贖回。

8 股本及溢價

	普通股 數目 百萬	普通股 面值 港幣百萬元	普通股 面值的等值 人民幣百萬元	股本溢價 人民幣百萬元	庫存股 人民幣百萬元	集團合計 人民幣百萬元
法定						
於2017年1月1日，2017年6月30日及 2018年6月30日，每股面值港幣0.10元	100,000	10,000				
	<hr/>	<hr/>				
已發行及繳足股款						
於2017年1月1日	21,607	2,161	2,032	24,430	(785)	25,677
回購股份	-	-	-	-	(641)	(641)
註銷股份	(266)	(27)	(24)	(1,022)	1,046	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2017年6月30日	21,341	2,134	2,008	23,408	(380)	25,036
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2018年1月1日	21,280	2,128	2,003	22,838	(380)	24,461
發行股份	463	46	37	6,302	-	6,339
配售股份(附註(a))	460	46	37	6,293	-	6,330
因員工股份計劃而發行的股份	3	-	-	9	-	9
回購股份(附註(b))	-	-	-	-	(616)	(616)
註銷股份	(2)	-	-	(25)	25	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2018年6月30日	21,741	2,174	2,040	29,115	(971)	30,184
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

(a) 配售股份

於2018年1月16日，本集團以每股股份17.13港幣的價格配售460百萬股股份。

(b) 回購股份

於截至2018年6月30日止六個月期間，本集團回購了55百萬股本公司股份。為回購該等股份支付的款項共計為人民幣616百萬元，該部分款項已從本公司股東應佔權益中扣除。

9 其他收入及收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
其他收入		
— 品牌管理收入	269	200
— 向客戶預收的按金的罰沒收入	37	31
— 政府補助	27	13
	<u>333</u>	<u>244</u>
其他收益／(損失)		
— 負商譽產生的收益	847	1,263
— 處置附屬公司收益／(損失)	206	(65)
— 處置物業、廠房及設備的收益	55	9
— 衍生金融工具公允價值變動	36	(168)
— 其他	281	410
	<u>1,425</u>	<u>1,449</u>
其他收入及收益 — 淨額	<u><u>1,758</u></u>	<u><u>1,693</u></u>

10 財務收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
財務收益：		
— 短期存款及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的利息收益	777	405
— 融資活動的淨匯兌收益	—	425
	<u>777</u>	<u>830</u>
財務費用：		
— 利息費用		
— 銀行及其他借款	(5,894)	(2,303)
— 優先票據(附註5)	(1,280)	(1,017)
— 公司債券(附註6)	(1,304)	(895)
— 可換股債券(附註7)	(243)	—
— 證券化安排的收款	(131)	(155)
	<u>(8,852)</u>	<u>(4,370)</u>
減：資本化於合資格資產	<u>8,852</u>	<u>4,370</u>
	—	—
— 融資活動的淨匯兌虧損	(411)	—
— 提前購回優先票據損失	(185)	—
	<u>(596)</u>	<u>—</u>
財務收益 — 淨額	<u><u>181</u></u>	<u><u>830</u></u>

11 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣百萬元	2017年 人民幣百萬元
當期所得稅		
— 企業所得稅	5,185	2,664
— 土地增值稅	4,768	1,505
	<u>9,953</u>	<u>4,169</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	385	(276)
— 未付分紅預提所得稅	200	144
	<u>585</u>	<u>(132)</u>
	<u><u>10,538</u></u>	<u><u>4,037</u></u>

12 股息及分派

(a) 股息

於2018年8月21日，董事會宣佈派發截至2018年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣18.52分，總計人民幣4,016百萬元(2017年中期股息：每股人民幣15.02分，總計人民幣3,205百萬元)，股東有權選擇以全部收取新股份或部份收取新股份及部份收取現金或全部收取現金方式以收取該中期股息。該中期股息未在本中期財務資料中確認為負債。

於2018年5月17日舉行之本公司股東周年大會中，已表決通過派發2017年度每股人民幣24.95分(等值於港幣30.69分)之末期股息決議，總計人民幣5,424百萬元。該項股息已於2018年7月以現金形式發放。

(b) 實物分派

於2018年6月19日(統稱「分派日」)，碧桂園服務控股有限公司(「碧桂園服務」)(本公司的全資附屬公司)的全部已發行股份以實物形式分派給本公司現有股東，碧桂園服務自此在香港聯合交易所主板獨立上市。本公司及碧桂園服務在實物分派前後的最終控制人均為楊惠妍女士，本公司及碧桂園服務自此成為同系附屬公司。實物分派股息金額為人民幣1,765百萬元，為分派日碧桂園服務歸屬於本公司股東的賬面淨資產價值。

於分派日，碧桂園服務淨資產價值詳情如下：

	人民幣百萬元
總資產	3,798
總負債	<u>(2,008)</u>
總可辨認淨資產	1,790
減：非控制性權益	<u>(25)</u>
分派歸屬於本公司股東資產之賬面淨值	<u><u>1,765</u></u>
列示為：	
— 留存收益	1,275
— 其他儲備	<u>490</u>
	<u><u>1,765</u></u>

分派之現金及現金等價物之現金流出淨額分析：

	人民幣百萬元
分派所得之現金款項	—
分派日碧桂園服務之現金及現金等價物	<u>(3,085)</u>
實物分派之現金分派淨額	<u><u>(3,085)</u></u>

13 每股盈利

(a) 基本

基本每股盈利由本公司股東應佔利潤除以本期間已發行普通股的加權平均股份數計算得出，加權平均股份數剔除本集團購買並持作庫存股的普通股。

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	12,939	7,501
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	<u>21,555</u>	<u>21,462</u>
每股盈利 — 基本(每股人民幣分)	<u><u>60.03</u></u>	<u><u>34.95</u></u>

(b) 攤薄

攤薄每股盈利假設所有稀釋性潛在普通股被轉換成普通股後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。期內，本公司有3類稀釋性潛在普通股：購股權、獎勵股份及可換股債券。購股權及獎勵股份根據未行使購股權及獎勵股份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。可換股債券假設被轉換為普通股。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權及獎勵股份的行使及可換股債券的轉換而應發行的股份數目作出比較。

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	12,939	7,501
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,555	21,462
調整 — 購股權、獎勵股份及可換股債券(百萬股)	829	42
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(百萬股)	22,384	21,504
每股盈利 — 攤薄(每股人民幣分)	57.80	34.88

管理層討論與分析

財務回顧

收入

以前年度，本集團業務收入主要來自於以下五個經營分部：房地產開發，建築，物業投資，物業管理及酒店經營。截至2018年6月30日止六個月，執行董事重新評估集團的經營業績，認為本集團僅有兩個報告分部 — 房地產開發及建築，其他分部就分部報告目的而言，單一及合計考慮均不重大。2018年上半年，本集團的收入約為人民幣131,894百萬元，較2017年同期的約人民幣77,738百萬元增加約69.7%。本集團96.2%的收入來自物業銷售(2017年同期：95.8%)，3.8%來自建築及其他分部(2017年同期：4.2%)。

房地產開發

2018年上半年，得益於持續的合同銷售增長、嚴控工程管理及按時交付樓盤，本集團房地產開發收入保持增長。2018年上半年，來自房地產開發的收入由2017年同期的約人民幣74,475百萬元上升70.4%至約人民幣126,885百萬元。截至2018年6月30日止六個月的交付物業所確認收入的平均銷售價格約每平方米人民幣8,846元，對比2017年同期的約每平方米人民幣6,900元有所提高。

建築

建築的對外收入由2017年上半年的約人民幣1,106百萬元上升122.2%至2018年同期的約人民幣2,457百萬元，主要是由於向本集團關聯方及第三方提供的建築服務量的增加。

其他

其他分部主要包括物業投資、物業管理、酒店經營及其他，總對外收入由2017年上半年的約人民幣2,157百萬元上升18.3%至2018年同期的約人民幣2,552百萬元。其中物業管理已於2018年6月19日分拆上市，就分拆上市的財務影響，請參閱本中期業績公告「中期財務資料附註」中的附註12及「購股權計劃」中相關的披露內容。

財務收益 — 淨額

於2018年上半年，本集團錄得淨財務收益約人民幣181百萬元(2017年同期：約人民幣830百萬元)。

期內，本集團錄得對沖後的淨匯兌損失約人民幣411百萬元(2017年同期：對沖後淨匯兌收益約人民幣425百萬元)，利息收入約人民幣777百萬元(2017年同期：約人民幣405百萬元)，利息費用約人民幣8,852百萬元(2017年同期：約人民幣4,370百萬元)，其中100%資本化於合資格資產(2017年同期：100%)，及提前贖回優先票據費用約人民幣185百萬元(2017年同期：無)。

歸屬於本公司股東的利潤和核心淨利潤

得益於本集團於有關期間可確認收入的物業的增加、及該等物業的平均售價及毛利率增長，歸屬於本公司股東的利潤從2017年上半年的約人民幣7,501百萬元上升約72.5%至2018年同期的約人民幣12,939百萬元。

於2018年上半年，剔除稅後投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益、融資活動的匯兌淨損益、提前贖回優先票據的損失、衍生金融工具公允價值變動之後的歸屬於本公司股東的核心淨利潤達到約人民幣12,954百萬元，較2017年上半年核心淨利潤約人民幣7,189百萬元增長約80.2%。

流動資金、財務及資本資源

於2018年6月30日，本集團共有可動用現金餘額(現金及現金等價物與受限制現金之和)約人民幣209,914百萬元(2017年12月31日：約人民幣148,402百萬元)。於2018年6月30日，本集團93.3%(2017年12月31日：93.6%)的現金及銀行存款以人民幣計值，6.7%(2017年12月31日：6.4%)以其他貨幣(主要是美元、港幣和林吉特)計值。

於2018年6月30日，受限制現金的賬面值約為人民幣13,487百萬元(2017年12月31日：約人民幣11,318百萬元)。根據有關法規，若干項目公司需要將部份預售物業的款項存放於指

定銀行賬戶。於預售物業竣工前，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。

於2018年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣107,747百萬元(2017年12月31日：約人民幣98,378百萬元)。於2018年6月30日，流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)約為1.1，與2017年12月31日的約1.1一致。

於2018年6月30日，本集團的銀行及其他借款、優先票據、公司債券和可換股債券分別約為人民幣199,375百萬元、人民幣33,760百萬元、人民幣47,872百萬元和人民幣12,914百萬元(2017年12月31日：分別約人民幣135,517百萬元、約人民幣31,913百萬元、約人民幣47,334百萬元和無)。

銀行及其他借款當中，約人民幣72,115百萬元、人民幣124,551百萬元和人民幣2,709百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2017年12月31日：分別約人民幣47,672百萬元、人民幣87,093百萬元和人民幣752百萬元)。於2018年6月30日及2017年12月31日，大部份銀行及其他借款以本集團的若干土地使用權、物業、設備及股權投資作抵押和／或由本集團擔保。

淨借貸比率按借貸淨額(銀行及其他借款、優先票據，公司債券和可換股債券扣除可動用現金(現金及現金等價物與受限制現金之和))除以總權益計算。本集團淨借貸比率由2017年12月31日的約56.9%小幅上升至2018年6月30日的約59.0%。

配售及發行可換股債券

請參閱本中期業績公告「中期財務資料附註」中的附註7和附註8及「購買、出售或贖回上市證券」中相關的披露內容。

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

地產市場風險和營運風險

本集團的業務及前景主要視乎中國內地房地產市場的表現。中國內地房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環境保育等政策轉變。本集團亦受經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好變化密切影響。因此，本集團將繼續實施策略，以發展和加強不同的地區市場的滲透，從而減少對特定市場的依賴。同時，本集團的營運受到地產發展、地產投資及地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤，或其他外圍因素對營運可能構成不同程度的負面影響。

利率風險

本集團的銀行及其他借款主要按浮動利率計息。於2018年6月30日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為5.81%，對比2017年12月31日上升59個基點。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。

外匯風險

本集團大部份業務以人民幣列值，外匯風險主要來源於未償還的外幣借貸(主要是美元、港幣和林吉特)。自2015年以來，本集團已採用了外幣對沖工具來達到更好的外匯風險管理。對沖保值的目標在於使預計未來可能發生的償還外幣負債需要的人民幣支出的波動性最小化。本集團的風險管理政策是在考慮合適的對沖工具以及對沖的成本後，部分對沖外幣預測現金流量。本集團通過遠期外匯合同、外匯期權合同、交叉貨幣互換合同和外匯結構性衍生金融合同的結合來對沖外匯風險。

擔保

於2018年6月30日，本集團為部份買家就購買本集團物業之按揭貸款提供擔保約人民幣311,135百萬元(2017年12月31日：約人民幣214,909百萬元)。

根據該等擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的合法業權及管有權。該等擔保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簽發)；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

董事會認為，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2018年6月30日，本集團為本集團的合營企業、聯營公司及第三方的若干借貸作出擔保的金額約人民幣48,296百萬元(2017年12月31日：約人民幣33,500百萬元)。

僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2018年6月30日，本集團共僱用約111,264名全職僱員⁶(2017年12月31日：124,837人)。

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。僱員的薪酬及花紅，為根據本集團薪酬福利政策，以僱員的業績表現、本集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團相信僱員薪酬待遇在市場上具有競爭力。本集團須參與地方政府組織的社會保險供款計劃或其他退休計劃，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、失業保險及住房公積金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。於本公告刊發日期，並無發生重大勞工糾紛以致對本集團經營造成不利影響或有可能造成不利影響。

為了適應新時期的發展，本集團引入「同心共享」合夥人制度，將員工的利益與本公司利益統一起來。這種共擔盈虧的做法，一方面有利於項目更積極控制運營成本，共同提升本集團利潤率和投資回報率；另一方面，也讓員工更進一步體會到碧桂園「家」的企業文化，與本公司共同成長與發展。

本集團亦已批准及／或採納了的若干購股權計劃及員工激勵計劃，具體可參閱本中期業績公告的「購股權計劃」及「員工激勵計劃」的披露內容。

6 因碧桂園服務控股有限公司已於2018年6月19日分拆上市，2018年6月30日本集團的僱員人數已不包含碧桂園服務控股有限公司的僱員人數。

業務發展展望

預計在2018年下半年，一方面國家將繼續實行差別化調控政策，加快建立健全長效機制以促進房地產市場平穩健康發展；與此同時房地產行業的競爭將更趨激烈，行業整合加強，市場將進一步分化。另一方面，中國的城鎮化進程遠未結束，廣大縣鎮居民改善居住環境的需求仍將持續，廣大城鎮市場大有可為。面對行業新形勢帶來的挑戰與機遇，本集團將矢志堅持穩健的財務政策和風險控制措施，保證建築質量和安全，強化合同銷售及回款，嚴控各項成本及費用支出，以保障經營性現金流和投資回報率的良好表現。同時亦以更審慎、務實策略補充優質土地儲備、優化項目區位佈局，針對中國城鎮化的不同階段制定相應的投資組合，捕捉各類市場需求，如將深化發展長租業務等。在穩健經營的基礎上根據市場情況靈活調適，關注盈利能力的持續提升，實現高質量的協調發展。展望未來，本公司將挖掘房地產價值鏈內業務及資產價值，繼續聚焦城鎮化帶來的住宅及相關需求，打造覆蓋客戶全生命周期的資源整合平台。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)協助董事會對本集團財務匯報程序、風險管理及內部監控系統的有效性作出獨立檢討，監管審核程序及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生及黃洪燕先生。黎明先生為審核委員會的主席。

審核委員會已與本公司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、風險管理及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至2018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》審閱本集團截至2018年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。

企業管治守則的遵守

董事會及本公司管理層均堅守良好的企業管治原則，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。

於截至2018年6月30日止六個月內，本公司一直應用香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四企業管治守則所載的原則並遵守其守則條文。

標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為董事進行本公司證券交易操守的守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至2018年6月30日止六個月內已遵守標準守則下關於證券交易所需標準。本公司於2018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的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

購股權計劃

1. 本公司之購股權計劃

於2007年3月20日，本公司當時的股東（「股東」）已批准及採納一項購股權計劃（「2007年購股權計劃」），年期由採納日期起計10年。2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿。

鑒於2007年購股權計劃年期屆滿，股東已於2017年5月18日舉行的本公司股東周年大會（「2017年股東周年大會」）上批准及採納一項新購股權計劃（「2017年購股權計劃」），年期由採納日期起計10年，並於2027年5月17日屆滿。董事會可酌情於計劃有效期間內向任何合資格人士授出購股權以認購本公司股份（「股份」），惟須受2017年購股權計劃所規定的條款及細則所限。

於截至2018年6月30日止六個月內，本公司根據2017年購股權計劃的條款向合資格人士共授出7,724,592股股份的購股權，於授予日的公允價值約為人民幣104,552,600元。

2. 碧桂園服務控股有限公司（「碧桂園服務」）的上市前購股權計劃

於2018年3月13日及2018年5月17日，碧桂園服務當時的股東及本公司當時的股東已各自批准及採納一項購股權計劃，年期由2018年3月13日起計180天並於2018年9月8日屆滿（「碧桂園服務購股權計劃」）。不論碧桂園服務購股權計劃是否存在其他條款，碧桂園服務於2018年6月19日後將不能根據碧桂園服務購股權計劃授出任何購股權。

於2018年5月21日，碧桂園服務根據碧桂園服務購股權計劃的條款向合資格人士共授出132,948,000股碧桂園服務股份的購股權，購股權於碧桂園服務上市日生效，於授予日的公允價值約為港幣108,375,000元（折合約人民幣86,667,000元）。其中三位合資格人士於2018年6月19日後亦為本集團的員工。

分拆碧桂園服務於2018年6月19日完成，而碧桂園服務不再為本公司的附屬公司。碧桂園服務股份於2018年6月19日於聯交所主板上市。

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任何關連人士）的貢獻，已正式經董事會批准有關員工激勵計劃（「員工激勵計劃」）之信託契約及有關計劃規則。員工激勵計劃旨在向各參與人提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與人及提升其表

現及效率。員工激勵計劃之受託人為貴能企業有限公司(「貴能」)(本公司之全資附屬公司)。於2018年6月30日，根據員工激勵計劃合計已授出102,529,486股股份的換股權，惟其登記及過戶手續尚未完成。於2018年6月30日，根據員工激勵計劃累計持有股份總數為152,771,551股，惟部分股份的登記及過戶手續尚未完成(2017年12月31日：107,771,551股)。

董事會將繼續監察為激勵本集團高級管理層及員工而設之員工激勵計劃，及於其認為合適及／或需要時，修訂或更換員工激勵計劃及／或採納任何其他的激勵計劃。

配售及認購

於2018年1月16日(交易時段後)，本公司、必勝有限公司(「賣方」)與高盛(亞洲)有限責任公司(「配售代理」)訂立配售及認購協議(「配售及認購協議」)，據此，配售代理同意代表賣方按全數包銷基準以每股股份港幣17.13元的價格(「配售價」)配售460,000,000股現有股份(「配售股份」)(「配售」)予不少於六名獨立專業、機構及／或個人投資者，該等投資者當時或日後均為第三方，獨立於本公司或其關連人士或當時或日後與賣方或其一致行動人士一致行動的任何人士，且與彼等概無關連。且賣方有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售的配售股份相同數目的新股份(「認購股份」)(「認購」)。配售股份及認購股份分別相當於本公司當時已發行股本約2.16%及經認購而擴大後的本公司已發行股本約2.12%。

配售及認購協議所載之條件已達成。於2018年1月30日，隨著配售及認購完成，本公司完成按每股認購股份的配售價配發及發行460,000,000認購股份(即經認購460,000,000認購股份而擴大後的本公司已發行股本約2.12%)予賣方。認購股份將根據股東於2017年股東周年大會當日授出的一般授權而配發及發行，並不會多於2017年股東周年大會當日股份總數的20%(即4,268,124,356股股份，相當於2017年股東周年大會當日發行之21,340,621,782股股份的20%)。

配售發行的所得款項淨額約為港幣7,816百萬元。本公司有意將所得款項淨額用於償還本集團債務及／或用作一般營運資金。詳情請參閱本公司日期為2018年1月16日及2018年1月17日之公告。

發行零息率有抵押擔保可換股債券

於2018年1月16日(交易時段後)，本公司、卓見國際有限公司(「發行人」，為本公司的全資附屬公司)與高盛(亞洲)有限責任公司(「獨家賬簿管理人」)訂立債券認購協議(「債券認購協議」)，據此，獨家賬簿管理人同意認購發行人將予發行的本金總額港幣15,600百萬元將於2019年到期的零息率有抵押擔保可換股債券(「可換股債券」)。根據本公司日期為2018年5月29日及2018年6月25日之公告，可換股債券可按最近修訂的每股股份港幣18.65元的換股價(「換股價」)轉換為股份。可換股債券由本公司擔保，並由本公司若干附屬公司指定共同及個別擔保。可換股債券亦就若干抵押品擁有附帶權益。假設按換股價悉數轉換可換股債券，則可換股債券將可轉換836,461,126股股份，相當於本公司當時已發行股本約3.85%及經發行轉換股份而擴大後的本公司已發行股本約3.70%。

可換股債券認購協議所載之條件已達成。於2018年1月30日，發行人發行本金總額港幣15,600百萬元之可換股債券予獨家賬簿管理人。可換股債券轉換後之新股份將根據於2017年股東周年大會授出的一般授權發行，並不會多於2017年股東周年大會當日股份總數的20%(即4,268,124,356股股份，相當於2017年股東周年大會當日發行之21,340,621,782股股份的20%)。

發行可換股債券的所得款項淨額約為港幣15,490百萬元。本公司有意所得款項淨額用於償還本集團債務及／或用作一般營運資金。詳情請參閱本公司日期為2018年1月16日及2018年1月17日之公告。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2018年6月30日止六個月內，本公司於聯交所回購合共55,000,000股股份，全部回購股份已隨之被本公司註銷。詳情載列如下：

回購之月份	回購 股份數目	每股股份價格		價格總額 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
一月	—	—	—	—
二月	—	—	—	—
三月	2,000,000	15.70	15.56	31,352,200
四月	—	—	—	—
五月	—	—	—	—
六月	53,000,000	13.80	12.16	696,788,100

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司(貴能除外)於截至2018年6月30日止六個月內概無購買、出售或贖回任何股份。本公司或其任何附屬公司於截至2018年6月30日止六個月購買、出售或贖回其其他上市證券的詳情，請見本公告的「中期財務資料附註」中的附註5。

中期股息

董事會宣佈向於2018年9月18日(星期二)(「記錄日期」)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)之合資格股東(「合資格股東」)，派發截至2018年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣18.52分(2017年中期股息：人民幣15.02分)，合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部分收取新股份及部分收取現金或全部收取現金方式以收取該中期股息(「以股代息計劃」)。

中期股息以人民幣宣告並將以港幣派發。以港幣派發的中期股息將按2018年9月12日(星期三)至2018年9月18日(星期二)期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣平均匯率中間價計算。

此項以股代息計劃須待聯交所批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃全部詳情之通函連同有關選擇表格預計於2018年10月19日(星期五)或前後寄予合資格股東。預計中期股息單及本公司新股份的股票將於2018年11月23日(星期五)或前後發送給合資格股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定合資格股東可獲派中期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

除淨日期	2018年9月12日(星期三)
股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	2018年9月13日(星期四) 下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2018年9月14日(星期五)至 2018年9月18日(星期二) (包括首尾兩天)
記錄日期	2018年9月18日(星期二)

為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

刊發中期業績

中期業績公告已刊載於本公司網站(<http://www.countrygarden.com.cn>)及聯交所指定網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

承董事會命
碧桂園控股有限公司
莫斌
總裁兼執行董事

香港，2018年8月21日

於本公告日期，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)、楊子瑩女士、楊志成先生、宋軍先生、梁國坤先生及蘇柏垣先生。非執行董事為陳翀先生。獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及楊國安先生。