

2010

中期報告 Interim Report



给您一个五星级的家

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

This report does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy any securities in the United States or any other jurisdiction in which such offer, solicitation or sale would be unlawful prior to registration or qualification under the securities laws of any such jurisdiction. No securities may be offered or sold in the United States absent registration or an applicable exemption from registration requirements. Any public offering of securities to be made in the United States will be made by means of a prospectus. Such prospectus will contain detailed information about the company making the offer and its management and financial statements. No public offer of securities is to be made by the Company in the United States.

本報告僅供參考，並不構成在美國或任何其他司法權區提出售建議或招攬購買任何證券的建議，倘根據任何該等司法權區的證券法未進行登記或獲批准而於上述地區進行該建議，招攬或發售即屬違法。未辦理登記手續或未獲適用登記規定豁免前，不得在美國提呈或發售任何證券。凡在美國公開發售任何證券，均須以刊發招股章程的方式進行。該招股章程須載有提出有關發售的公司、其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司不會在美國公開發售任何證券。





目錄

2	公司簡介
3	主席報告
5	項目概覽
6	業務概覽
18	管理層討論與分析
23	權益披露
25	企業管治及其他資料
27	綜合中期資產負債表
29	綜合中期全面收益表
30	綜合中期權益變動表
31	簡明綜合中期現金流量表
32	中期財務資料的選取附註
63	公司資料

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」；股份代號：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，業務包含建安、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。上市不但為本集團長遠健康發展提供了資金，也邁出了本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份股、於2007年9月10日晉身成為恒生綜合指數、恒生中國內地綜合指數及恒生中國內地流通指數成份股。加入成份股標誌著資本市場對碧桂園作為香港股票市場重要部份的肯定，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2010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、黑龍江省、重慶直轄市、天津直轄市以及廣西壯族自治區。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，加強了本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本集團物業開發模式的可複製性。

展望未來，碧桂園將繼續專注於一線城市的近郊及經濟發展潛力高的二、三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，以及貼近市場需求的新穎產品，加快資產週轉率，將本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2010年6月30日止六個月中期業績。

回顧期內，本集團2010年上半年總收入及毛利分別約為人民幣11,766百萬元及人民幣3,989百萬元。權益所有人應佔利潤約為人民幣1,763百萬元(如扣除因股份掉期所產生的公允價值損失約人民幣191百萬元及因回購可換股債券所產生的收益約人民幣35百萬元，權益所有人應佔利潤約為人民幣1,919百萬元)。董事會不建議派發截至2010年6月30日止中期股息。

本集團期內開發及銷售進度與年初所定目標相符。本集團2010年上半年實現合同銷售金額約人民幣132億元，合同銷售建築面積約242萬平方米，較上年同期分別增長約50%及26%。本集團期內新開盤項目5個，新項目合同銷售額約人民幣16億元。該等新盤一經推出，便受到了廣大購房者的追捧。例如：位於廣州增城市的碧桂園•豪園於2010年春節盛大開盤，兩天內售罄439套首推貨量，實現認購金額約人民幣5.6億元，截至7月底該項目之累計合同銷售金額超過人民幣10億元。此外，天津碧桂園亦於今年7月盛大開盤，受到市場歡迎，銷售勢頭強勁。短短不足一個月內，實現認購金額約人民幣7億元。

在「大本營」廣東省，碧桂園上半年銷售業績依然穩健，合同銷售金額佔本集團合同銷售總額的約72%。此外，隨著近兩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新區域逐步提升，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。

本集團期內新盤的熱銷及合同銷售的穩步增長，進一步論證了其開發模式的可複製性及可持續性，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小區內安居樂業。

截至2010年6月30日，本集團共有78個項目處於不同發展階段(其中廣東省項目48個)，已取得土地使用權證之建築面積(含權益)約4,285萬平方米(其中廣東省約佔46%)，已取得施工許可證建築面積約1,415萬平方米。

在不斷擴展的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。期內酒店業務收入約人民幣2.04億元，同比增長約52%。截至2010年6月30日，本集團已有4家五星級酒店、7家五星級標準酒店及1家四星級酒店開業，共擁有客房3,654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。本集團已與一些著名國際酒店管理機構簽訂或草擬了酒店管理協議，以進一步挖掘酒店板塊的長期潛在價值。



主席報告

總體來看，本集團的各項體制改革在經歷了一年多的不斷深化，特別是在把握客戶需求變化、在嚴抓產品質量、鼓勵產品創新方面的努力已初見成效。這可以從期內高性價比新產品的推出受到市場普遍歡迎得以見證，這些努力進一步加快了本集團的現金回流；此外，項目執行力的加強以及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，體現了在新項目開發效率的不斷提高；同時，本集團繼續一貫地嚴格控制開發及運營成本。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基礎上，進一步積極探討資本市場融資渠道，並於2010年4月成功發行5.5億美元7年期優先票據，為於2013年到期之6億美元可換股債券進行再融資，截至今天已累計回購可換股債券本金總額之約54.15%。此外，本集團於2010年8月以低於4月發行的利率再一次成功發行4億美元5年期優先票據，為未購回可換股債券進行再融資。票據的成功發行及超額認購，反映出投資者對本集團之經營模式及財務實力的信心，可換股債券的回購更反映出碧桂園主動及審慎的財務管理。

本集團於2010年7月作出了總裁變動。崔健波先生辭任本集團總裁職務，但仍留任執行董事職位。董事會在此肯定崔先生於出任總裁期間為本公司發展作出的努力和貢獻，謹向崔先生表示衷心感謝，並深信崔先生繼續協助本公司取得更好成績。莫斌先生出任本集團總裁及執行董事，主要負責本集團的日常營運管理及行政管理。莫先生畢業於衡陽工學院(現為南華大學)，主修工業與民用建築專業，且具中南財經政法大學研究生學歷，為教授級高級工程師。加入本集團之前，莫先生自1989年起受僱於中國建築第五工程局有限公司，曾擔任多個高級職位，離職前為董事及總經理。莫先生於房地產開發、建築業務、施工管理、市場營銷、成本控制、企業管理等多個範疇擁有超過20年豐富經驗。莫斌先生將協助董事會帶領碧桂園進入下一個成長期。

展望未來，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，加快資產週轉，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！

致謝

在此，本人謹代表董事會一如既往地感謝本集團的全體管理層及員工，碧桂園成長離不開你們一直以來的辛勤努力與默默耕耘。本集團亦衷心感謝各地方政府對碧桂園的大力支持，令各地項目得以順利展開；並感謝股東、投資者、廣大客戶及業務夥伴給予公司的大力支持與信任。碧桂園全體員工將團結起來，克服困難，以專業的知識及卓越的團隊精神為股東帶來理想回報。

主席
楊國強

香港
2010年8月24日



業務概覽

截至2010年6月30日，本集團擁有78個處於不同發展階段的項目，其中48個項目位於廣東省內，包括11個位於廣州市、8個位於佛山市、9個位於江門市、1個位於陽江市、3個位於韶關市、6個位於肇慶市、2個位於惠州市、1個位於汕尾市、1個位於茂名市、3個位於清遠市、1個位於雲浮市、1個位於東莞市及1個位於中山市。另外30個項目位於其他省及地區，包括湖南省長沙市3個、益陽市1個，湖北省武漢市1個、咸寧市2個、隨州市1個、荊門市1個，江蘇省泰州市1個，安徽省巢湖市3個、安慶、池州、黃山、蕪湖各1個，遼寧省瀋陽市4個、鞍山市1個，內蒙古自治區呼倫貝爾市、興安盟、通遼市各1個，黑龍江綏化市1個、重慶直轄市1個、天津直轄市2個、廣西壯族自治區玉林市1個。

截至2010年6月30日，本集團的78個項目中已竣工總建築面積為18,183,525平方米，在建總建築面積為14,789,770平方米，持作未來發展土地的總建築面積為26,779,370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2010年6月30日，本集團擁有約13,077名員工服務於其63家物業管理分公司。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4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7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15家。



截至2010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	實際／*預計 開幕日期	房間數目	星級 ⁽¹⁾
順德碧桂園度假村	廣東省佛山 順德碧桂園	2000年2月	152	四星級(已開業)
廣州碧桂園鳳凰城酒店	廣東省廣州 碧桂園鳳凰城	2003年11月	573	五星級(已開業)
清遠市碧桂園假日半島酒店	廣東省清遠 清遠碧桂園假日半島	2004年12月	201	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	五星級(已開業)
陽江碧桂園鳳凰酒店	廣東省陽江 陽東碧桂園	2007年5月	342	五星級(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	按五星級標準(已開業)
長沙威尼斯酒店	湖南省長沙 長沙碧桂園	2007年10月	343	按五星級標準(已開業)
台山碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 台山碧桂園	2007年11月	337	按五星級標準(已開業)
肇慶碧桂園鳳凰酒店	廣東省肇慶 肇慶碧桂園	2009年2月	285	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	2009年3月	374	按五星級標準(已開業)
碧桂園鳳凰溫泉酒店	湖北省咸寧 碧桂園•溫泉城	2009年11月	335	按五星級標準(已開業)
高明碧桂園鳳凰酒店	廣東省佛山 高明碧桂園	2009年11月	337	按五星級標準(已開業)
隨州碧桂園鳳凰酒店 ⁽²⁾	湖北省隨州 隨州碧桂園	2010年*	378	按五星級標準(在建中)
安慶碧桂園鳳凰酒店 ⁽³⁾	安徽省安慶 安慶碧桂園	2010年*	334	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	2010年*	336	按五星級標準(在建中)



業務概覽

酒店名稱	所處區域	實際 / *預計		星級 ⁽¹⁾
		開幕日期	房間數目	
武漢碧桂園鳳凰酒店	湖北省武漢 武漢碧桂園	2010年*	334	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	2010年*	337	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	2010年*	336	按五星級標準(在建中)
黃山碧桂園鳳凰酒店	安徽省黃山 黃山碧桂園	2010年*	376	按五星級標準(在建中)
蕪湖碧桂園瑪麗蒂姆酒店 ⁽⁴⁾	安徽省蕪湖 蕪湖碧桂園	2010年*	602	按五星級標準(在建中)
池州市碧桂園鳳凰酒店	安徽省池州 池州碧桂園	2011年*	338	按五星級標準(在建中)
韶關碧桂園鳳凰酒店	廣東省韶關 韶關碧桂園	2010年*	335	按五星級標準(在建中)
寧鄉碧桂園鳳凰酒店	湖南省長沙 碧桂園•山湖城	2011年*	137	按五星級標準(在建中)
雲浮鳳凰酒店	廣東省雲浮 雲浮碧桂園	2011年*	133	按五星級標準(在建中)
瀋陽于洪碧桂園鳳凰酒店 (暫定名)	遼寧省瀋陽 碧桂園•銀河城	2011年*	631	按五星級標準(在建中)
瀋陽花山碧桂園鳳凰酒店 (暫定名)	遼寧省瀋陽 瀋陽碧桂園	2010年*	50	按五星級標準(在建中)
樂昌碧桂園鳳凰酒店	廣東省韶關 樂昌碧桂園	2011年*	129	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) 隨州碧桂園鳳凰酒店於2009年5月20日部分房間開始試業。
- (3) 安慶碧桂園鳳凰酒店於2009年10月29日部分房間開始試業。
- (4) 蕪湖碧桂園瑪麗蒂姆酒店於2010年2月6日部分房間開始試業。



業務概覽

已竣工物業

房地產項目	市(區)	整項房地產		已竣工 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已售出	已預售	竣工日期
		項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %			總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	待交付 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	
碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100%	240,550	238,860	234,746	0	2002年6月29日
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	278,834	100%	278,834	273,702	273,032	187	2009年12月31日
華南碧桂園一 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,074,450	100%	977,972	884,588	884,235	0	2010年6月25日
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	423,467	50%	408,391	407,612	407,552	0	2007年12月20日
荔城碧桂園	廣州(增城)	568,281	100%	568,281	550,317	531,888	477	2010年6月30日
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,678,454	100%	2,916,624	2,786,485	2,725,218	17,442	2010年6月28日
南沙碧桂園	廣州(南沙)	509,181	100%	509,181	484,646	481,751	1,292	2010年6月28日
假日半島—花都	廣州(花都)	444,359	100%	304,486	302,486	222,465	0	2010年6月30日
順德碧桂園(含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,415,372	100%	2,124,092	1,981,731	1,913,907	3,627	2009年11月17日
均安碧桂園	佛山(順德)	254,509	90%	223,593	213,246	213,246	0	2008年10月16日
半島碧桂園	佛山(順德)	294,330	100%	294,330	287,323	286,021	0	2008年4月16日
高明碧桂園	佛山(高明)	1,007,840	100%	700,929	691,614	637,424	1,788	2010年6月30日
南海碧桂園	佛山(南海)	569,473	100%	488,764	477,954	474,901	0	2010年6月1日
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,038,037	100%	840,041	824,049	804,793	9,054	2010年6月30日
五邑碧桂園	江門(蓬江)	936,031	100%	688,755	652,976	649,069	0	2009年9月29日
新會碧桂園	江門(新會)	588,876	100%	202,841	200,578	194,623	0	2010年4月30日
台山碧桂園	江門(台山)	2,631,949	100%	366,101	347,626	305,719	3,186	2010年6月30日
陽東碧桂園	陽江(陽東)	391,670	100%	385,905	365,976	353,412	1,022	2009年8月20日



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 %	已竣工 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已售出	已預售	竣工日期
						並交付 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	待交付 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	
長沙碧桂園	長沙(長沙)	922,029	100%	656,072	603,995	499,512	4,951	2009年9月3日
肇慶藍領公寓	肇慶(高新)	186,145	100%	186,145	109,234	1,670	0	2009年6月26日
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	368,153	51%	325,967	313,818	298,305	3,220	2010年4月30日
韶關碧桂園	韶關(浚江)	1,944,443	100%	490,994	478,891	456,750	226	2010年6月30日
泰州碧桂園	泰州(海陵)	786,950	100%	274,536	266,042	179,689	283	2010年4月15日
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,251,540	90%	105,609	104,725	88,885	0	2010年6月30日
滿洲里碧桂園	呼倫貝爾(滿洲里)	1,589,264	100%	83,864	83,569	28,056	1,162	2009年11月30日
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	493,245	100%	58,484	58,484	21,646	10,688	2010年6月28日
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,079,765	100%	107,228	104,330	82,883	700	2010年6月5日
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,457,427	100%	197,751	197,751	128,277	6,535	2010年6月30日
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	1,703,469	100%	111,748	108,438	91,137	1,046	2010年6月29日
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	1,168,560	100%	228,719	225,611	151,777	3,994	2010年6月24日
恩平碧桂園	江門(恩平)	317,430	100%	192,241	186,176	106,372	5,179	2010年5月28日
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	640,702	100%	223,442	222,252	87,067	5,370	2010年6月29日
碧桂園濱湖城	巢湖(中廟)	776,116	100%	164,112	161,353	140,937	504	2009年11月9日
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	436,258	100%	35,598	35,357	29,816	5,145	2010年6月30日
武漢碧桂園	武漢(漢南)	729,144	100%	159,495	158,345	113,154	9,860	2010年6月25日
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	3,531,728	100%	87,945	83,916	40,062	33,868	2010年6月30日
海城碧桂園	鞍山(海城)	602,524	100%	20,681	18,615	0	5,869	2010年6月30日



業務概覽

房地產項目	市(區)	整項房地產		已竣工 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已售出 並交付 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已預售 待交付 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 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 %					
興安盟碧桂園	興安盟(科右前旗)	941,645	100%	79,049	71,901	21,176	1,307	2009年10月10日
池州碧桂園	池州(池州)	333,720	100%	87,032	85,467	62,354	1,092	2010年6月30日
碧桂園•如山湖城	巢湖(和縣)	1,000,756	100%	99,751	99,751	39,689	3,542	2010年6月28日
四會碧桂園	肇慶(四會)	47,105	100%	47,105	45,497	40,332	906	2010年6月30日
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	456,146	100%	163,407	160,988	73,066	15,922	2010年6月25日
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,422,115	100%	154,858	150,690	87,639	7,732	2010年6月29日
長壽碧桂園	重慶(長壽)	463,544	100%	190,660	182,272	140,735	1,520	2010年5月28日
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,663,414	100%	105,083	105,083	69,828	3,738	2010年6月30日
黃山碧桂園	黃山(黃山)	334,324	100%	170,039	164,159	118,017	22,979	2010年5月28日
安慶碧桂園	安慶(安慶)	1,952,599	100%	150,238	149,758	127,359	159	2010年6月29日
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,539,137	100%	180,512	180,512	93,733	1,002	2009年12月30日
益陽碧桂園	益陽(益陽)	348,591	100%	67,020	66,691	20,722	20,686	2010年6月25日
巢湖碧桂園	巢湖(南岸)	500,707	100%	76,786	76,786	55,237	17,127	2010年5月30日
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	372,425	100%	50,376	46,471	30,865	6,160	2010年5月31日
陽山碧桂園	清遠(陽山)	494,308	100%	26,343	24,135	20,258	244	2010年3月30日
緞化碧桂園	緞化(北林)	254,436	100%	79,074	79,074	17,375	12,175	2010年6月24日
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	257,097	100%	69,179	69,179	34,128	31,058	2010年6月24日
碧桂園•荔園	廣州(增城)	86,069	100%	86,069	84,882	69,269	52	2010年5月26日
肇慶碧桂園•山湖城	肇慶(高要)	206,276	51%	70,643	65,273	44,025	2,427	2010年5月31日
合計：		53,033,641		18,183,525	17,401,240	15,305,804	286,503	

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」、「已售出並交付總可銷售建築面積」及「已預售待交付總可銷售建築面積」乃根據有關政府部門的測量報告。



業務概覽

在建物業

房地產項目	市(區)	整項房地產		在建		實際開始 建築日期	已預售		預期竣工日期
		項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	在建 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	總可銷售 建築面積 ⁽²⁾ 平方米		總可銷售 建築面積 ⁽²⁾ 平方米	實際/預期 獲得預售證日期	
華南碧桂園一—至五期及七期	廣州(番禺)	1,074,450	100%	63,773	58,432	2009年12月7日	0	2010年第三季	2011年第四季
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	423,467	50%	1,076	0	2004年10月15日	0	—	2010年第四季
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,678,454	100%	626,918	605,630	2007年4月29日	315,621	2008年4月30日	2011年第四季
假日半島—花都	廣州(花都)	444,359	100%	107,373	101,128	2006年5月11日	14,255	2008年12月31日	2011年第二季
順德碧桂園(含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,415,372	100%	285,153	152,148	2008年3月26日	30,067	2009年4月23日	2011年第三季
均安碧桂園	佛山(順德)	254,509	90%	864	864	2010年1月6日	0	2010年第四季	2010年第四季
高明碧桂園	佛山(高明)	1,007,840	100%	293,911	291,266	2006年5月31日	12,072	2009年3月9日	2011年第四季
南海碧桂園	佛山(南海)	569,473	100%	64,837	64,837	2006年5月31日	57,005	2009年11月7日	2010年第四季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,038,037	100%	930,737	877,584	2008年6月4日	333,704	2009年1月21日	2011年第二季
五邑碧桂園	江門(蓬江)	936,031	100%	104,878	100,830	2010年4月16日	0	2010年第三季	2011年第四季
新會碧桂園	江門(新會)	588,876	100%	379,141	377,492	2007年10月18日	181,755	2009年4月15日	2011年第四季
台山碧桂園	江門(台山)	2,631,949	100%	512,631	509,634	2006年3月31日	72,291	2008年2月1日	2012年第三季
陽東碧桂園	陽江(陽東)	391,670	100%	2,885	2,885	2006年5月31日	0	2010年第三季	2010年第四季
長沙碧桂園	長沙(長沙)	922,029	100%	129,757	123,884	2009年10月22日	4,189	2009年11月25日	2012年第一季
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	368,153	51%	11,861	8,085	2006年10月8日	0	2010年第四季	2010年第四季
韶關碧桂園	韶關(浚江)	1,944,443	100%	731,254	722,062	2007年1月17日	251,075	2007年9月29日	2012年第四季
泰州碧桂園	泰州(海陵)	786,950	100%	261,918	247,600	2007年6月27日	42,956	2008年12月1日	2010年第四季
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,251,540	90%	495,930	491,055	2007年8月22日	66,184	2009年11月27日	2012年第二季
滿洲里碧桂園	呼倫貝爾(滿洲里)	1,589,264	100%	292,180	286,242	2007年7月23日	0	2010年第三季	2011年第四季
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	493,245	100%	120,990	119,506	2008年4月11日	15,006	2008年10月21日	2012年第四季
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,079,765	100%	530,326	522,301	2007年11月6日	55,027	2008年11月12日	2012年第四季
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,457,427	100%	132,563	129,262	2007年7月21日	14,946	2008年6月3日	2011年第二季



業務概覽

房地產項目	市(區)	整項房地產		在建		實際開始 建築日期	已預售		預期竣工日期
		項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	在建 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	總可銷售 建築面積 ⁽²⁾ 平方米		總可銷售 建築面積 ⁽²⁾ 平方米	實際/預期 獲得預售證日期	
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	1,703,469	100%	546,174	532,578	2008年3月19日	137,716	2008年9月25日	2012年第四季
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	1,168,560	100%	894,924	889,453	2007年9月24日	2,642	2008年11月4日	2013年第二季
恩平碧桂園	江門(恩平)	317,430	100%	21,959	21,215	2007年12月13日	0	2008年4月23日	2010年第四季
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	640,702	100%	45,395	19,999	2007年12月12日	0	2011年第四季	2010年第四季
碧桂園濱湖城	巢湖(中廟)	776,116	100%	494,761	491,484	2008年1月29日	196,797	2008年12月19日	2011年第四季
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	436,258	100%	198,162	192,365	2009年6月29日	169,923	2009年11月10日	2011年第二季
武漢碧桂園	武漢(漢南)	729,144	100%	403,833	371,058	2008年1月30日	21,744	2008年9月29日	2013年第四季
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	3,531,728	100%	223,381	222,617	2009年12月28日	50,374	2009年12月28日	2011年第四季
海城碧桂園	鞍山(海城)	602,524	100%	366,607	366,524	2007年10月25日	4,554	2009年8月5日	2012年第四季
興安盟碧桂園	興安盟(科右前旗)	941,645	100%	226,694	226,694	2007年9月20日	9,268	2008年7月23日	2012年第二季
池州碧桂園	池州(池州)	333,720	100%	119,372	119,372	2008年1月27日	11,381	2008年9月28日	2011年第二季
碧桂園•如山湖城	巢湖(和縣)	1,000,756	100%	547,118	522,479	2008年5月9日	223,595	2009年9月21日	2012年第一季
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	456,146	100%	80,070	80,070	2008年5月23日	2,464	2009年12月8日	2011年第三季
碧桂園•溫泉城	咸寧(咸安)	459,357	100%	121,241	121,241	2010年2月7日	66,401	2010年2月10日	2011年第二季
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,422,115	100%	202,235	201,453	2008年5月21日	13,564	2008年6月23日	2011年第三季
長壽碧桂園	重慶(長壽)	463,544	100%	196,639	184,058	2007年11月5日	84,393	2008年4月25日	2011年第四季
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,663,414	100%	459,170	456,266	2007年11月3日	4,438	2008年8月20日	2013年第四季
黃山碧桂園	黃山(黃山)	334,324	100%	67,329	67,329	2008年7月24日	35,507	2009年9月28日	2011年第二季
安慶碧桂園	安慶(安慶)	1,952,599	100%	207,982	158,793	2008年6月19日	130,581	2008年10月31日	2011年第二季
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,539,137	100%	416,740	414,608	2008年6月25日	183,970	2008年9月18日	2011年第四季
益陽碧桂園	益陽(益陽)	348,591	100%	63,637	63,450	2009年4月2日	6,781	2010年2月5日	2011年第二季
巢湖碧桂園	巢湖(南岸)	500,707	100%	137,691	134,209	2008年4月23日	48,710	2008年11月11日	2011年第四季
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	372,425	100%	69,836	69,836	2008年12月9日	20,012	2009年9月30日	2011年第二季



業務概覽

房地產項目	市(區)	整項房地產		在建		實際開始 建築日期	已預售		預期竣工日期
		項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	在建 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	總可銷售 建築面積 ⁽²⁾ 平方米		總可銷售 建築面積 ⁽²⁾ 平方米	實際/預期 獲得預售證日期	
茂名碧桂園	茂名(茂南)	302,703	100%	243,214	236,591	2009年3月4日	82,747	2009年8月25日	2011年第四季
陽山碧桂園	清遠(陽山)	494,308	100%	64,812	64,629	2009年9月13日	24,910	2009年10月20日	2010年第四季
綏化碧桂園	綏化(北林)	254,436	100%	10,899	10,477	2008年9月25日	1,335	2009年9月3日	2010年第三季
天津碧桂園	天津(八里台)	599,727	100%	80,083	80,083	2010年6月12日	0	2010年第三季	2011年第四季
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	257,097	100%	130,683	130,599	2009年1月15日	66,999	2009年4月20日	2011年第二季
肇慶碧桂園•山湖城	肇慶(高要)	206,276	51%	128,350	128,094	2009年6月1日	23,084	2009年11月13日	2011年第四季
碧桂園•公園1號	江門(鶴山)	212,110	100%	160,087	158,298	2009年7月9日	27,071	2009年9月29日	2012年第四季
碧桂園•豪園	廣州(增城)	282,646	100%	186,329	176,420	2009年9月29日	136,499	2010年2月4日	2011年第四季
碧桂園•陽光水岸	江門(開平)	48,816	100%	48,816	48,446	2009年11月4日	17,086	2010年4月16日	2010年第四季
假日半島—清遠	清遠(清城)	436,037	100%	436,037	434,297	2009年11月11日	187,112	2009年11月18日	2011年第二季
碧桂園山水桃園	佛山(南海)	143,996	100%	143,996	143,394	2009年12月22日	0	2010年第四季	2011年第四季
大朗碧桂園	東莞(大朗)	341,523	100%	111,331	107,588	2010年4月27日	0	2010年第三季	2011年第二季
碧桂園•豪庭	廣州(南沙)	161,159	100%	161,159	150,270	2010年4月22日	0	2010年第四季	2011年第四季
懷集碧桂園	肇慶(懷集)	127,030	100%	127,030	125,682	2009年10月29日	38,040	2010年4月17日	2011年第四季
碧桂園豪庭	佛山(順德)	357,053	100%	230,642	227,184	2010年2月3日	0	2010年第三季	2011年第四季
德慶碧桂園	肇慶(德慶)	243,285	100%	55,978	55,978	2010年5月17日	10,515	2010年5月28日	2010年第四季
雲浮碧桂園	雲浮(金山)	144,365	100%	59,831	59,569	2010年5月7日	0	2010年第四季	2011年第三季
北流碧桂園	玉林(北流)	272,733	100%	59,743	54,010	2010年2月2日	0	2010年第三季	2010年第四季
江海碧桂園	江門(江海)	467,601	100%	55,431	53,829	2010年3月31日	0	2010年第四季	2011年第二季
新會碧桂園一四期	江門(新會)	395,908	100%	63,561	63,124	2010年3月24日	0	2010年第四季	2011年第二季
碧桂園•清泉城	清遠(佛岡)	485,229	100%	39,852	34,667	2010年4月2日	0	2010年第四季	2011年第一季
合計：		56,275,752		14,789,770	14,263,107		3,506,366		

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。



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	持作		預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
		項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	未來發展 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米			
碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100%	28,672	2011年第一季	2011年第三季	2012年第二季
華南碧桂園一 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,074,450	100%	32,705	2010年第三季	2010年第四季	2011年第四季
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	423,467	50%	14,000	2011年第一季	—	2011年第四季
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,678,454	100%	1,134,912	2010年第三季	2010年第四季	2013年第四季
假日半島—花都	廣州(花都)	444,359	100%	32,500	2010年第三季	2011年第一季	2011年第四季
順德碧桂園(含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,415,372	100%	6,127	2011年第一季	—	2011年第四季
均安碧桂園	佛山(順德)	254,509	90%	30,052	2011年第一季	2011年第三季	2011年第四季
高明碧桂園	佛山(高明)	1,007,840	100%	13,000	2011年第一季	—	2011年第四季
南海碧桂園	佛山(南海)	569,473	100%	15,872	2011年第一季	2011年第二季	2011年第四季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,038,037	100%	267,259	2010年第三季	2010年第四季	2012年第二季
五邑碧桂園	江門(蓬江)	936,031	100%	142,398	2010年第三季	2010年第四季	2012年第四季
新會碧桂園	江門(新會)	588,876	100%	6,894	2010年第三季	—	2011年第四季
台山碧桂園	江門(台山)	2,631,949	100%	1,753,217	2010年第四季	2011年第二季	2015年第一季
陽東碧桂園	陽江(陽東)	391,670	100%	2,880	2010年第三季	2010年第三季	2010年第四季
長沙碧桂園	長沙(長沙)	922,029	100%	136,200	2010年第三季	2011年第二季	2012年第二季
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	368,153	51%	30,325	2010年第三季	2011年第一季	2011年第四季
韶關碧桂園	韶關(浚江)	1,944,443	100%	722,195	2010年第三季	2010年第四季	2015年第四季
泰州碧桂園	泰州(海陵)	786,950	100%	250,496	2010年第三季	2010年第四季	2013年第一季
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,251,540	90%	650,001	2010年第三季	2011年第一季	2013年第一季
滿洲里碧桂園	呼倫貝爾(滿洲里)	1,589,264	100%	1,213,220	2011年第一季	2012年第二季	2024年第四季
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	493,245	100%	313,771	2010年第四季	2011年第一季	2014年第四季



業務概覽

房地產項目	市(區)	整項房地產	本公司	持作	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
		項目的 總建築面積 平方米	應佔權益 %	未來發展 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米			
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,079,765	100%	442,211	2010年第三季	2011年第二季	2013年第四季
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,457,427	100%	1,127,113	2010年第三季	2010年第四季	2013年第四季
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	1,703,469	100%	1,045,547	2010年第三季	2010年第四季	2015年第四季
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	1,168,560	100%	44,917	2011年第一季	2011年第三季	2013年第二季
恩平碧桂園	江門(恩平)	317,430	100%	103,230	2010年第三季	2011年第二季	2012年第四季
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	640,702	100%	371,865	2010年第三季	2011年第二季	2013年第四季
碧桂園濱湖城	巢湖(中廟)	776,116	100%	117,243	2010年第三季	2010年第三季	2012年第四季
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	436,258	100%	202,498	2010年第三季	2010年第三季	2012年第四季
武漢碧桂園	武漢(漢南)	729,144	100%	165,816	2010年第三季	2011年第二季	2013年第四季
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	3,531,728	100%	3,220,402	2010年第三季	2010年第四季	2024年第四季
海城碧桂園	鞍山(海城)	602,524	100%	215,236	2010年第三季	2011年第三季	2013年第四季
興安盟碧桂園	興安盟(科右前旗)	941,645	100%	635,902	2011年第一季	2011年第二季	2016年第四季
池州碧桂園	池州(池州)	333,720	100%	127,316	2010年第三季	2010年第四季	2012年第二季
碧桂園•如山湖城	巢湖(和縣)	1,000,756	100%	353,887	2010年第三季	2011年第一季	2013年第四季
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	456,146	100%	212,669	2010年第三季	2010年第四季	2012年第四季
碧桂園•溫泉城	咸寧(咸安)	459,357	100%	338,116	2010年第三季	2010年第四季	2014年第三季
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,422,115	100%	1,065,022	2010年第三季	2010年第四季	2018年第四季
長壽碧桂園	重慶(長壽)	463,544	100%	76,245	2010年第三季	2011年第一季	2011年第四季
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,663,414	100%	1,099,161	2011年第一季	2011年第三季	2016年第四季
黃山碧桂園	黃山(黃山)	334,324	100%	96,956	2010年第二季	2010年第四季	2012年第二季
安慶碧桂園	安慶(安慶)	1,952,599	100%	1,594,379	2010年第三季	2010年第三季	2014年第四季
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,539,137	100%	1,941,885	2010年第三季	2010年第四季	2024年第四季
益陽碧桂園	益陽(益陽)	348,591	100%	217,934	2010年第三季	2011年第一季	2012年第二季
巢湖碧桂園	巢湖(南岸)	500,707	100%	286,230	2010年第三季	2010年第四季	2012年第四季



業務概覽

房地產項目	市(區)	整項房地產		持作		預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
		項目的 總建築面積	本公司 應佔權益	未來發展 建築面積 ⁽¹⁾				
		平方米	%	平方米				
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	372,425	100%	252,213		2010年第三季	2010年第四季	2013年第一季
茂名碧桂園	茂名(茂南)	302,703	100%	59,489		2010年第三季	2010年第四季	2012年第四季
陽山碧桂園	清遠(陽山)	494,308	100%	403,153		2010年第三季	2010年第四季	2012年第二季
綏化碧桂園	綏化(北林)	254,436	100%	164,463		2010年第三季	2011年第三季	2012年第四季
天津塘沽區寫字樓	天津(塘沽)	116,164	100%	116,164		2010年第三季	—	2011年第四季
天津碧桂園	天津(八裏台)	599,727	100%	519,644		2010年第三季	2010年第四季	2014年第三季
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	257,097	100%	57,235		2010年第三季	2010年第四季	2011年第三季
肇慶碧桂園•山湖城	肇慶(高要)	206,276	51%	7,283		2010年第三季	2010年第四季	2011年第四季
碧桂園•公園1號	江門(鶴山)	212,110	100%	52,023		2010年第三季	2010年第四季	2012年第四季
碧桂園•豪園	廣州(增城)	282,646	100%	96,317		2010年第三季	2010年第三季	2011年第四季
大朗碧桂園	東莞(大朗)	341,523	100%	230,192		2010年第三季	2010年第四季	2012年第二季
碧桂園城市花園	佛山(禪城)	580,752	90%	580,752		2010年第三季	2010年第四季	2012年第四季
碧桂園豪庭	佛山(順德)	357,053	100%	126,411		2010年第三季	2011年第一季	2012年第二季
德慶碧桂園	肇慶(德慶)	243,285	100%	187,307		2010年第三季	2010年第三季	2012年第二季
雲浮碧桂園	雲浮(金山)	144,365	100%	84,534		2010年第三季	2011年第一季	2012年第四季
北流碧桂園	玉林(北流)	272,733	100%	212,990		2011年第一季	2011年第二季	2013年第四季
江海碧桂園	江門(江海)	467,601	100%	412,170		2010年第三季	2010年第四季	2014年第二季
新會碧桂園一四期	江門(新會)	395,908	100%	332,347		2010年第三季	2011年第二季	2013年第四季
碧桂園•十里銀灘	惠州(惠東)	473,930	100%	473,930		2010年第三季	2011年第二季	2012年第四季
碧桂園•清泉水	清遠(佛岡)	485,229	100%	445,377		2010年第三季	2010年第四季	2012年第三季
碧桂園秀麗湖	中山(五桂山)	66,900	100%	66,900		2010年第三季	2011年第一季	2011年第四季
合計：		56,865,682		26,779,370				

附註：

(1) 每個項目的「持作未來發展的建築面積」為預計將予建成的面積。



管理層討論與分析

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。2010年上半年的收入約為人民幣11,765.7百萬元，較2009年同期的約人民幣9,202.8百萬元增加27.8%，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11,179.1百萬元、人民幣186.1百萬元、人民幣196.8百萬元及人民幣203.7百萬元。

房地產開發

截至2010年6月30日止六個月，來自房地產開發的收入由2009年6月30日止六個月的約人民幣8,648.3百萬元上升29.3%至約人民幣11,179.1百萬元，主要由於2010年上半年所銷售的總建築面積(「總建築面積」)為2,095,233平方米，對比2009年同期的1,738,758平方米，增加20.5%。同時，物業確認收入的平均銷售價格由2009年上半年的每平方米人民幣4,973元上升至2010年同期的每平方米人民幣5,336元，上升7.3%。

建築、裝修及裝飾

建築及裝飾的收入由截至2009年6月30日止六個月的約人民幣258.2百萬元下降27.9%至2010年同期的約人民幣186.1百萬元，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、裝修及裝飾服務量有所減少。

物業管理

物業管理的收入由截至2009年6月30日止六個月的約人民幣162.0百萬元增加21.5%至2010年同期的約人民幣196.8百萬元，主要歸因於管理下的累計總建築面積增加。這乃因碧桂園鳳凰城、高明碧桂園、長沙碧桂園、韶關碧桂園等物業在2009年下半年至2010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2009年6月30日止六個月的約人民幣134.3百萬元增加51.7%至2010年同期的約人民幣203.7百萬元，主要是由於按五星級標準建造的高明碧桂園鳳凰酒店於2009年10月及碧桂園鳳凰溫泉酒店於2009年11月開業所致。

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、土地使用權成本和營業稅。

銷售成本由截至2009年6月30日止六個月的約人民幣6,304.2百萬元上升23.4%至2010年同期的約7,776.5百萬元。銷售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(土地增值稅撥備前)由截至2009年6月30日止六個月的約人民幣2,898.7百萬元上升37.6%至2010年同期的約人民幣3,989.2百萬元，毛利率由2009年上半年的31.5%上升至2010年同期的33.9%。

其他收入 — 淨額

本集團其他收入 — 淨額由2009年6月30日止六個月的收入約人民幣12.5百萬元增加204.0%至2010年上半年的收入約人民幣38.0百萬元，主要是因回購人民幣2,339.0百萬元(賬面價值)可換股債券，而產生約人民幣35.2百萬元收益。

營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由截至2009年6月30日止六個月的約人民幣106.7百萬元增長158.9%至2010年上半年的約人民幣276.2百萬元，主要由於廣告費由2009年6月30日止六個月的約人民幣23.7百萬元增長370.9%至2010年上半年的約人民幣111.6百萬元。由於房地產市場在2009年下半年回暖，為維持良好的銷售業績本集團在2010上半年加大廣告的投入。

行政開支

本集團行政開支由截至2009年6月30日止六個月的約人民幣319.8百萬元增長13.1%至2010年上半年的約人民幣361.6百萬元，行政開支增加主要由於2010年上半年2017年到期高息債的發行及和2014年到期高息債的債務條款修改產生相關費用14.6百萬元。此外，本集團對外捐贈由2009年6月30日止六個月的約人民幣2.3百萬元增長482.6%至2010年上半年的約人民幣13.4百萬元。

財務費用 — 淨額

本集團財務費用 — 淨額由截至2009年6月30日止六個月的約人民幣390.0百萬元減少71.6%至2010年上半年的約人民幣110.9百萬元。財務利息支出總額由截至2009年6月30日止六個月的約人民幣478.4百萬元增長36.4%至2010年上半年的約人民幣652.5百萬元。另外，資本化利息由截至2009年6月30日止六個月的約人民幣69.2百萬元增長593.4%至2010年上半年的約人民幣479.8百萬元。

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(簡稱「股份掉期」)。根據股份掉期，若最終價格(經公司於2008年2月17日所定義(該「公告」))高於初步價格(經該公告定義)，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(經該公告定義)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2010年06月30日之市價計算，截至2010年6月30日止六個月，該股份掉期的公允價值損失約為人民幣190.6百萬元。



管理層討論與分析

權益所有人應佔利潤

本集團權益所有人應佔利潤(剔除股份掉期而產生的公允價值變化和回購部分可換股債券產生的損益影響後)由2009年6月30日止六個月的約人民幣1,420.2百萬元上升35.1%至2010年上半年的約人民幣1,918.9百萬元。剔除股份掉期和可換股債券回購損益後的淨利潤率由2009年6月30日止六個月的15.4%升至2010年上半年的16.3%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於2010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10,145.9百萬元(2009年12月31日:人民幣8,424.0百萬元)。於2010年6月30日,本集團71.7%和28.3%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2010年6月30日,受限制現金的賬面值約為3,737.8百萬元(2009年12月31日:人民幣3,815.3百萬元)。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1,697.7百萬元)用於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2010年6月30日,本集團的淨流動資產約人民幣17,908.5百萬元(2009年12月31日:人民幣16,278.0百萬元)。於2010年6月30日,流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)為1.6,與2009年12月31日大致相約。

借貸及本集團資產抵押

於2010年6月30日,本集團的總借貸餘額約為人民幣18,998.3百萬元,其中銀行借款約為人民幣10,633.9百萬元,可換股債券負債部分約為人民幣2,062.2百萬元,優先票據約人民幣6,302.2百萬元。

銀行借款餘額當中,其中約人民幣2,631.4百萬元須於一年內償還,約人民幣7,577.5百萬元須於二年至五年內償還,約人民幣425.0百萬元須於五至十年內償還。於2010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。

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2010年6月30日,負債比率為48.1%(2009年12月31日:52.7%)。



管理層討論與分析

利率風險

本集團借款的加權平均利息率由截至2009年12月31日止年度的6.73%降至2010年上半年的5.65%，此外，本集團於2009年下半年發行了優先票據，票據利息開支採用實際利率法計算，實際利率為12.11%。另外，本集團於2010年上半年發行了優先票據，票據利息開支採用實際利率法計算，實際利率為11.81%。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2010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2010年6月30日止六個月共發生約人民幣14.0百萬元的滙兌收益。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2010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491.2百萬元。於2010年6月30日，本集團的土地增值稅累計撥備餘額為人民幣1,540.0百萬元。

或然負債

於2010年6月30日，本集團就若干買家的按揭貸款和銀行借款提供擔保約人民幣15,866.3百萬元（2009年12月31日：約人民幣13,540.3百萬元）而擁有以下或然負債。

於2010年6月30日的或然負債中，人民幣15,106.3百萬元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2010年6月30日的金額中，約人民幣232.7百萬元（2009年12月31日：約人民幣256.4百萬元）將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣14,873.6百萬元（2009年12月31日：約人民幣13,283.9百萬元）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。

另外，於2010年6月30日的或然負債中，人民幣760.0百萬元是本集團為廣州利合房地產開發有限公司的銀行借款提供的擔保。



管理層討論與分析

資本及房地產開發承擔

於2010年6月30日，有關房地產開發活動的資本承擔約為人民幣10,809.4百萬元(2009年12月31日：約人民幣16,304.9百萬元)。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2010年6月30日，本集團擁有約30,342個全職僱員，對比2009年12月31日的全職員工人數29,514人，增加了828人。

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金輔助。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。

期後事項

於2010年8月，本公司發行了本金總額為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10.5%，除非提前贖回，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。



權益披露

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2010年6月30日本公司在任董事於結算日在本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部賦予之涵義)之股份擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所之權益如下：

(a) 於本公司股份及債權證之好倉

董事姓名	身份	所持普通 股份數目	於2010年 6月30日	
			佔已發行股本 百分比	所持 債權證數目
楊國強先生	受控法團的權益	—	—	6,000,000美元 (附註1)
崔健波先生	配偶權益	7,993,396 (附註2)	0.05%	1,200,000美元 (附註3)
楊惠妍女士	受控法團的權益	9,760,945,999 (附註4)	59.33%	—
楊貳珠先生	受控法團的權益	972,000,000 (附註4)	5.91%	—
蘇汝波先生	受控法團的權益	716,000,000 (附註4)	4.35%	—
張耀垣先生	受控法團的權益	816,000,000 (附註4)	4.96%	—
區學銘先生	受控法團的權益	736,000,000 (附註4)	4.47%	—
楊永潮先生	配偶權益	3,310,000 (附註5)	0.02%	—

附註：

1. 該等債權證指Joy House Enterprises Limited持有的550,000,000美元2017年到期的11.25%優先票據，該公司由楊國強先生實益擁有99%已發行股本。
2. 該等股份指由崔健波先生之配偶何建勳女士所持有的股份。
3. 該等債權證指由崔健波先生之配偶何建勳女士所持有的550,000,000美元2017年到期的11.25%優先票據。
4. 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。
5. 該等股份指由楊永潮先生之配偶蘇玉銘女士所持有的股份。



權益披露

(b) 於本公司相聯法團必勝有限公司股份之好倉

董事姓名	身份	於2010年6月30日	
		所持普通 股份數目	佔已發行股本 百分比
楊惠妍女士	實益擁有人	2	100%

除上文所披露外，於結算日，本公司之董事、最高行政人員或彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義)之股份、相關股份或債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊或根據標準守則須通知本公司及聯交所之任何其他個人、家族、公司及其他權益或淡倉。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於結算日，根據本公司按證券及期貨條例第336條設存之登記冊所載，下列公司及人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份持有5%或以上之好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

於本公司股份之好倉

股東名稱	身份	於2010年6月30日	
		所持普通 股份數目	佔已發行股本 百分比
必勝有限公司	實益擁有人	9,760,945,999 (附註1)	59.33%
多美集團有限公司	實益擁有人	972,000,000 (附註2)	5.91%

附註：

- 該等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。
- 該等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。

除上文所披露者外，於結算日，本公司並無接獲任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)通知，表示其於本公司股份及相關股份中持有5%或以上之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露。



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。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2010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2010年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

遵守標準守則

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。截至2010年6月30日止六個月，經向本公司全體董事作出具體查詢後，本公司各董事均確認已遵守標準守則所規定的準則。本公司於2010年至今並未發現任何違規事件。截至2010年6月30日止六個月，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2010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2010年5月20日舉行的股東周年大會(「大會」)。本公司當時的總裁兼執行董事崔健波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。自採納日期起並無授出任何購股權。



企業管治及其他資料

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，本公司並無為員工激勵計劃購入任何股份。截至2010年6月30日止，根據員工激勵計劃累積購入股份總數為82,092,000股。

購回、出售或贖回上市證券

截至2010年6月30日止六個月，本公司並無贖回任何股份，而本公司或任何其附屬公司亦無購買或出售任何本公司股份，除列於本報告內員工激勵計劃一節所述。

中期股息

董事會決議截至2010年6月30日止六個月不建議派發中期股息(2009年：零)。

根據上市規則第13.51B(1)條作出之變更董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條，須於本報告中予以披露的由本公司2009年年報發出之日起本公司董事變更資料如下：

- 崔健波先生辭任本公司總裁，自2010年7月22日起生效。



綜合中期資產負債表

	附註	未經審核 2010年 6月30日 人民幣千元	經重列 2009年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	4	4,399,773	3,878,360
投資物業	4	137,443	141,231
無形資產	4	14,058	13,425
土地使用權	4	1,106,575	1,101,968
在建物業	5	15,911,651	13,195,329
於聯營公司之投資	6	216,889	—
遞延所得稅資產		829,775	892,895
其他資產	6	—	2,040,000
		22,616,164	21,263,208
流動資產			
在建物業	5	23,221,527	20,247,069
持作銷售已落成物業		5,906,435	5,107,707
存貨		251,038	329,356
貿易及其他應收款	7	7,312,290	7,058,467
預付稅金		1,710,504	1,509,939
受限制現金	8	3,737,789	3,815,334
現金及現金等價物	9	6,408,087	4,608,708
		48,547,670	42,676,580
總資產		71,163,834	63,939,788
權益			
權益所有人應佔股本及儲備			
股本	10	14,925,651	14,925,651
儲備	11	818,272	1,093,181
保留盈利		—	740,320
— 擬派末期股息		—	—
— 其他		6,174,407	4,410,912
		21,918,330	21,170,064
非控制性權益		563,477	370,858
總權益		22,481,807	21,540,922

綜合中期資產負債表

	附註	未經審核 2010年 6月30日 人民幣千元	經重列 2009年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行借款	12	8,002,498	7,638,003
可換股債券	13	2,062,222	4,278,511
優先票據	14	6,302,203	2,602,423
遞延政府補助金		107,780	107,780
衍生金融工具	16	1,180,727	990,124
遞延所得稅負債		387,411	383,413
		18,042,841	16,000,254
流動負債			
預收賬款		17,299,200	14,039,707
貿易及其他應付款	15	6,739,590	6,563,231
應付股息	22	740,320	—
應付所得稅		3,228,698	2,545,013
銀行借款	12	2,631,378	3,250,661
		30,639,186	26,398,612
總負債		48,682,027	42,398,866
總權益及負債		71,163,834	63,939,788
流動資產淨額		17,908,484	16,277,968
總資產減流動負債		40,524,648	37,541,176

綜合中期全面收益表

		未經審核 截至6月30日止六個月	
	附註	2010 人民幣千元	經重列 2009 人民幣千元
收入	3	11,765,702	9,202,812
銷售成本	18	(7,776,510)	(6,304,151)
毛利		3,989,192	2,898,661
其他收入 — 淨額	17	37,974	12,525
營銷及市場推廣成本	18	(276,216)	(106,699)
行政開支	18	(361,589)	(319,842)
經營利潤		3,389,361	2,484,645
財務收入	19	47,814	19,889
財務費用	19	(158,730)	(409,880)
財務費用 — 淨額	19	(110,916)	(389,991)
聯營公司虧損所佔份額	6	(711)	—
衍生金融工具的公允價值變化	16	(190,603)	431,838
稅前利潤		3,087,131	2,526,492
所得稅費用	20	(1,278,617)	(649,211)
期內利潤和全面收益總額		1,808,514	1,877,281
應佔利潤和全面收益總額：			
權益持有人		1,763,495	1,851,991
非控制性權益		45,019	25,290
		1,808,514	1,877,281
權益持有人應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣分計)			
基本及攤薄	21	10.72	11.36

載於第32頁至第62頁的附註屬於這份中期財務資料的一部份。

		截至6月30日止六個月	
	附註	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
股息	22	—	—

綜合中期權益變動表

	未經審核					
	本公司權益所有人應佔				非控制性權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註10)	儲備 人民幣千元 (附註11)	保留收益 人民幣千元	合計 人民幣千元		
於2009年1月1日結餘	14,686,574	859,729	3,554,440	19,100,743	279,926	19,380,669
衝回物業發展中土地使用權的 攤銷金額(附註2.2(ii))	—	—	130,845	130,845	—	130,845
於2009年1月1日結餘(經重列) 截至2009年6月30日止期間 的總綜合收益	14,686,574	859,729	3,685,285	19,231,588	279,926	19,511,514
與本公司權益所有人的交易	—	—	1,851,991	1,851,991	25,290	1,877,281
購買庫存股(附註10)	(1,850)	—	—	(1,850)	—	(1,850)
股息(附註22)	—	—	(490,800)	(490,800)	—	(490,800)
與權益所有人交易總額	(1,850)	—	(490,800)	(492,650)	—	(492,650)
於2009年6月30日結餘	14,684,724	859,729	5,046,476	20,590,929	305,216	20,896,145
於2010年1月1日結餘	14,925,651	1,093,181	4,909,984	20,928,816	370,858	21,299,674
衝回物業發展中土地使用權的 攤銷金額(附註2.2(ii))	—	—	241,248	241,248	—	241,248
於2010年1月1日結餘(經重列) 截至2010年6月30日止期間 的總綜合收益	14,925,651	1,093,181	5,151,232	21,170,064	370,858	21,540,922
與本公司權益所有人的交易	—	—	1,763,495	1,763,495	45,019	1,808,514
資金注入	—	—	—	—	157,600	157,600
股息(附註22)	—	—	(740,320)	(740,320)	(10,000)	(750,320)
可轉債回購	—	(274,909)	—	(274,909)	—	(274,909)
與權益所有人交易總額	—	(274,909)	(740,320)	(1,015,229)	147,600	(867,629)
於2010年6月30日結餘	14,925,651	818,272	6,174,407	21,918,330	563,477	22,481,807

簡明綜合中期現金流量表

	未經審核 截至6月30日止六個月	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
經營活動產生之現金淨額	1,086,431	592,924
投資活動所用之現金淨額	(258,299)	(174,148)
融資活動產生之現金淨額	971,247	1,429,967
現金及現金等價物的淨增加	1,799,379	1,848,743
現金及現金等價物期初餘額	4,608,708	3,006,492
現金及現金等價物期末餘額	6,408,087	4,855,235

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(「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，並經董事會批准在2010年8月24日刊發。

本綜合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2010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2009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二零零九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，惟以下所述者除外。

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。

(i) 聯營

聯營指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%–50%投票權的股權。聯營投資以權益法入賬，初始以成本確認。

本集團應佔聯營購買後利潤或虧損於利潤表內確認，而應佔其購買後儲備的變動則於儲備賬內確認。購買後累計的變動於投資賬面值中調整。如本集團應佔一家聯營的虧損等於或超過其在該聯營的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營已產生義務或已代聯營作出付款。

2 編製基準及會計政策(續)

2.2 會計政策(續)

(i) 聯營(續)

本集團與其聯營之間交易的未實現利得與本集團在聯營權益的數額對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

(ii) 會計政策變更

本年度，本集團改變了對用於開發出售目的之土地使用權的會計政策。用於開發出售目的之土地使用權，同時符合香港會計準則2「存貨」中存貨和香港會計準則17「租賃」中租賃土地的定義。此前，根據香港會計準則17，用於開發出售目的之土地使用權歸類為預付經營租賃款，並採用直線法在租賃期內攤銷。開發階段的攤銷額資本化計入物業建築成本。開發前和開發完成後的攤銷額計入損益表。會計政策變更後，根據香港會計準則2，用於開發出售目的之土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。

管理層認為對用於開發出售目的之土地使用權的重新歸類，能夠更好的反映本集團的財務狀況和經營成果。變更後的處理辦法體現了管理層使用土地使用權的意圖，使新會計政策與行業慣例的列報相一致。

對此項會計政策變更的影響應按照香港會計準則8「會計政策，會計估計變更及差錯」進行追溯調整。綜合財務報表已經重述，沖回了以前年度的攤銷金額，該項變更對綜合財務報表的影響如下：

	於 2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
已完工之待售物業的增加	1,252,285	942,042
開發中物業的增加 — 流動資產部分	6,583,922	5,222,742
開發中物業的增加 — 非流動資產部分	10,571,395	9,250,011
土地使用權的減少 — 流動資產部分	(7,823,650)	(6,145,479)
土地使用權的減少 — 非流動資產部分	(10,181,710)	(8,956,706)
遞延所得稅資產的減少	(93,770)	(71,362)
保留盈餘的增加	(308,472)	(241,248)

中期財務資料的選取附註

2 編製基準及會計政策(續)

2.2 會計政策(續)

(ii) 會計政策變更(續)

	截至6月30日止六個月	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
主營業務成本的增加	6,748	28,127
管理費用的減少	(96,380)	(73,903)
所得稅費用的增加	22,408	10,131
本公司權益持有人應佔淨利潤的增加	67,224	35,645
每股盈利的增加(基本及攤薄)	人民幣0.41分	人民幣0.22分

(iii) 本集團採納的新準則、準則修訂

以下新準則、準則修訂和詮釋必須在二零一零年一月一日開始的財務年度首次採納：

- 香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」，以及香港會計準則27(修訂)「綜合和單獨財務報表」、香港會計準則28「聯營投資」及香港會計準則31「合營中的權益」的相應修改，以未來適用法應用於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間或之後的業務合併。

此項修訂準則繼續對業務合併應用購買法，但與香港財務報告準則3比較，有若干重大更改。例如，收購業務的所有付款必須按收購日期的公允價值記錄，而分類為債務的或有付款其後須在利潤表重新計量。個別收購基準有不同選擇方案，可按公允價值或按非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。所有收購相關成本必須支銷。

由於本集團已採納香港財務報告準則3(修訂)，故其需要同時採納香港會計準則27(修訂)「綜合和單獨財務報表」。香港會計準則27(修訂)規定，如控制權沒有改變，則與非控制性權益進行的所有交易的影響必須在權益中呈列，而此等交易將不再導致商譽或利得和損失。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在主體內的剩餘權益按公允價值重新計量，並在損益表中確認利得或損失。

2 編製基準及會計政策(續)

2.2 會計政策(續)

(iii) 本集團採納的新準則、準則修訂(續)

- 香港會計準則1(修改)「可轉換工具流動／非流動分類」，由二零一零年一月一日或之後開始的期間生效。於可轉換工具的負債組成部份，此修改澄清了如持有人的選擇將導致透過發行權益工具進行結算，則對其分類為流動或非流動是沒有關連的。透過修改流動負債的定義，此修改容許負債分類為非流動(如主體可無條件透過轉讓現金或其他資產，以將其負債結算遞延至會計期間後最少12個月)，則不論交易對方是否可能要求主體在任何時間以股份結算。
- 香港會計準則17(修改)土地和樓宇的租賃分類(香港解釋公告4「香港土地的租賃期的確定」的相應修改)由二零一零年一月一日或之後開始的期間生效。有關土地租賃分類的特定指引被刪去，以消除其與有關租賃分類一般指引的不一致性。因此，土地租賃應按香港會計準則17的一般原則以釐定其為融資或經營租賃。

採納以上新準則、準則修訂和詮釋不會對本集團的財務報告造成任何重大影響。

(iv) 於二零一零年生效但與本集團無關的準則、修改和對現有準則的解釋：

- 香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告17「向所有者分派非現金資產」，由二零零九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何非現金分派。
- 「首次採納者的額外豁免」(對香港財務報告準則1的修改)，由二零一零年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改與本集團無關，因為本集團為香港財務報告準則的現行編製者。
- 香港會計準則39(修改)「合資格套期項目」由二零零九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何套期。
- 香港財務報告準則2(修改)「集團現金結算的以股份為基礎的支付交易」，由二零一零年一月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何以股份為基礎的支付交易。
- 香港會計師公會在二零零八年十月公佈了第一個對香港財務報告準則(2008)的年度改進計劃。涉及香港財務報告準則5「持有待售的非流動資產及終止經營」的改進由二零零九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港會計師公會在二零零九年五月公佈了第二個對香港財務報告準則(2009)的年度改進計劃。所有改進除香港會計準則1(修改)及香港會計準則17(修改)外，均不適用於本集團。

中期財務資料的選取附註

2 編製基準及會計政策(續)

2.2 會計政策(續)

(v) 下列是已發出但在二零一零年一月一日開始的財務年度仍未生效的新準則、新解釋和對現有準則的修改和解釋，而本集團並無提早採納

- 香港財務報告準則9「金融工具」針對金融工具的分類和計量，有可能影響本集團金融資產的會計處理。該準則不需在二零一三年一月一日前應用，但可提早採納。新準則預計不會對本集團財務報表有重大影響。
- 香港會計準則24(修訂)「關聯方披露」取代在二零零三年發佈的香港會計準則24「關聯方披露」。此修訂的香港會計準則24規定必須在二零一一年一月一日起應用。容許提早採納。該修訂準則預計不會對本集團財務報表有重大影響。
- 根據「配股的分類」(對香港會計準則32的修改)，對於獲得固定外幣金額的配股，當前規定此等配股必須作為衍生負債入賬。此修改說明若該等配股按比例提供予主體中同一類別權益的全部所有者，則應分類為權益，而不論行使價以何種貨幣為單位。此修改必須由二零一零年二月一日或之後開始的年度期間起應用。容許提早採納。該修改預計不會對本集團財務報表有重大影響。
- 香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告19「以權益工具消除金融負債」，澄清了當主體與其債權人重新商討其金融負債的條款，而債權人同意接納主體股份或其他權益工具以全部或部份消除該金融負債時的規定。此解釋適用於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間。容許提早採納。該新解釋預計不會對本集團財務報表有重大影響。
- 國際會計準則理事會及香港會計師公會在二零一零年五月發出第三個對香港財務報告準則(2010)的年度改進計劃。所有改進在二零一一年財政年度生效。本集團正在評估該改進計劃對本集團財務報表的影響。

中期財務資料的選取附註

3 收入及分部資料

本公司執行董事(「執董」)審視本集團的內部報告以評估表現和分配資源。執董已決定根據此等報告釐定營運分部。

執董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

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，在建開發物業，持有待售物業，存貨，應收款和經營現金。分部資產不包括遞延所得稅資產以及股份掉期交易的質押資金。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括銀行借款，可換股債券，優先票據，衍生金融工具，遞延所得稅負債和應付所得稅。

收入包括下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
出售物業	11,179,125	8,648,349
提供建築裝飾服務	186,099	258,233
提供物業管理服務	196,739	162,013
提供酒店服務	203,739	134,217
	11,765,702	9,202,812

中期財務資料的選取附註

3 收入及分部資料(續)

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，但沒有佔本集團收入超過10%的單一客戶。

提供給執董的截至2010年6月30日止六個月報告分部的信息如下：

	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	本集團 人民幣千元
截至2010年6月30日止六個月 總收入	11,179,125	3,016,798	196,992	203,739	14,596,654
分部間收入	—	(2,830,699)	(253)	—	(2,830,952)
收入(來源於外部客戶)	11,179,125	186,099	196,739	203,739	11,765,702
經營利潤	3,406,585	13,615	35,640	(66,479)	3,389,361
於2010年6月30日 總分部資產	61,803,908	1,950,322	254,131	4,627,973	68,636,334
資本開支	91,447	9,977	2,027	576,780	680,231
總分部負債	21,649,507	2,119,042	319,219	799,122	24,886,890

中期財務資料的選取附註

3 收入及分部資料(續)

提供給執董的截至2009年6月30日止六個月報告分部的信息如下：

	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	本集團 人民幣千元
截至2009年6月30日止六個月					
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)
收入(來源於外部客戶)	8,648,349	258,233	162,013	134,217	9,202,812
經營利潤	2,442,040	69,466	19,769	(46,630)	2,484,645
於2009年12月31日					
總分部資產	55,245,770	1,621,345	226,281	4,246,447	61,339,843
資本開支	230,370	18,118	1,097	1,031,613	1,281,198
總分部負債	18,175,003	1,893,211	183,031	459,473	20,710,718

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	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
經營利潤總額	3,389,361	2,484,645
財務費用 — 淨額	(110,916)	(389,991)
聯營公司虧損所佔份額	(711)	—
衍生金融工具的公允價值變動	(190,603)	431,838
稅前利潤	3,087,131	2,526,492
所得稅費用	(1,278,617)	(649,211)
本期利潤	1,808,514	1,877,281

中期財務資料的選取附註

3 收入及分部資料(續)

報告分部的資產與負債與總資產和總負債調節如下：

	於	
	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
總分部資產	68,636,334	61,339,843
遞延所得稅資產	829,775	892,895
股份掉期交易的質押資金	1,697,725	1,707,050
資產負債表內的總資產	71,163,834	63,939,788
總分部負債	24,886,890	20,710,718
遞延所得稅負債	387,411	383,413
應付所得稅	3,228,698	2,545,013
衍生金融工具	1,180,727	990,124
銀行借款	10,633,876	10,888,664
可換股債券	2,062,222	4,278,511
優先票據	6,302,203	2,602,423
資產負債表內的總負債	48,682,027	42,398,866

4 物業、廠房及設備，土地使用權，投資物業及無形資產

	物業、廠房及 設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元
截至2009年6月30日止六個月				
2009年1月1日期初賬面淨值	2,841,970	13,639,240	148,865	13,342
土地使用權會計政策的變更(附註2.2(ii))	—	(12,664,345)	—	—
2009年1月1日期初賬面淨值(經重列)	2,841,970	974,895	148,865	13,342
增添	265,259	—	—	2,128
處置	(3,843)	—	—	—
折舊和攤銷	(103,489)	(12,390)	(3,817)	(1,789)
2009年6月30日期末賬面淨值	2,999,897	962,505	145,048	13,681

中期財務資料的選取附註

4 物業、廠房及設備，土地使用權，投資物業及無形資產(續)

	物業、廠房及 設備 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	無形資產 人民幣千元
截至2010年6月30日止六個月 2010年1月1日期初賬面淨值	3,878,360	16,204,153	141,231	13,425
土地使用權會計政策的變更(附註2.2(ii))	—	(15,102,185)	—	—
2010年1月1日期初賬面淨值(經重列)	3,878,360	1,101,968	141,231	13,425
增添	657,958	19,083	29	3,161
處置	(10,921)	—	—	—
折舊和攤銷	(125,624)	(14,476)	(3,817)	(2,528)
2010年6月30日期末賬面淨值	4,399,773	1,106,575	137,443	14,058

5 在建物業

	於	
	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
預期將於下列期限落成的在建物業：		
在正常營運週期內列作流動資產	23,221,527	20,247,069
超過正常營運週期後列作非流動資產	15,911,651	13,195,329
	39,133,178	33,442,398
款項包括：		
建造成本	21,122,269	18,462,483
土地使用權攤銷	17,155,317	14,576,556
資本化利息	855,592	403,359
	39,133,178	33,442,398

2010年度用於確定符合資本化條件利息支出的資本化利率為9.82%(2009 : 9.63%)

開發中物業位於中國。

中期財務資料的選取附註

6 於聯營公司之投資

	人民幣千元
於2010年1月1日	—
注入資本 購買後享有份額	217,600 (711)
於2010年6月30日	216,889

於二零一零年四月，本集團和兩間國內房地產商共同設立了一家子公司廣州利合房地產開發有限公司（「利合」）作為開發位於廣州地塊「亞運城」的項目公司。本集團持股33%。於二零一零年六月三十日，本集團已經向利合注資港幣247,500,000元（相當於等值人民幣217,600,000元）。

於二零一零年四月利合成立之後，本集團和上述兩間國內房地產商參與一項同當地政府簽訂的修訂土地購買協議（「修訂協議」）。根據該修訂協議，整個亞運城項目轉移至利合，且利合承擔跟亞運城項目相關的所有權利和義務。根據該修訂協議，本集團將於2009年支付的土地款人民幣2,040,000,000元的其他資產由原來的「其他非流動資產」重新劃分至流動資產中的「應收聯營公司款項」（附註7）。

於二零一零年六月二十四日，本集團與另外兩間國內房地產商簽訂協議，以轉讓利合13%的權益。截至本報告日期，上述轉讓尚未完成。

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
利合	中國	房地產開發	4,223,300	4,006,411	—	711	33%

中期財務資料的選取附註

7 貿易及其他應收款

	於	
	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	324,747	383,470
土地競買保證金	717,463	1,144,818
其他應收款項	531,725	589,329
應收聯營公司款項(附註25(d))	1,582,400	—
合約工程的應收客戶款項(附註(b))	341,377	236,203
預付土地款(附註(c))	2,734,290	4,096,587
其他預付款項—第三方	1,083,245	611,017
減：應收款項減值撥備	(2,957)	(2,957)
	7,312,290	7,058,467

應收聯營公司款項無擔保、無利息、無固定的償還條款且僅在要求時償還。

於2010年6月30日，貿易及其他應收款的賬面值接近其公允值。

附註：

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

	於	
	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
90天以內	196,667	317,034
90天至180天	74,470	33,800
180天至365天	31,945	17,848
365天以上	21,665	14,788
	324,747	383,470

中期財務資料的選取附註

7 貿易及其他應收款(續)

附註：(續)

(b) 於結算日合約工程的應收客戶款項列示如下：

	於 2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
已發生成本	3,829,602	3,648,369
確認的利潤(減確認的損失)	1,652,667	1,647,801
	5,482,269	5,296,170
減：已出具帳單部分	(5,140,892)	(5,059,967)
	341,377	236,203
列示為： 應收客戶款項	341,377	236,203
包括：關聯公司(附註25(d))	304,699	175,110
第三方	36,678	61,093

(c) 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2010年6月30日相關土地使用權證還沒有獲得。

中期財務資料的選取附註

8 受限制現金

	於 2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
預售物業監控資金(附註)	2,040,064	1,820,219
股份掉期質押資金(附註16)	1,697,725	1,707,050
借款抵押金(附註12)	—	288,065
	3,737,789	3,815,334

附註：

根據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。該擔保存款只會於相關已預售物業竣工或獲發房地產所有產權證後得以解除(以較早者為準)。

9 現金及現金等價物

	於 2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：		
以人民幣計值	7,275,847	6,143,750
以港幣計值	378,447	359,469
以美元計值	2,491,582	1,920,823
	10,145,876	8,424,042
減：受限制現金(附註8)	(3,737,789)	(3,815,334)
	6,408,087	4,608,708

人民幣計值結餘換算為外幣計值款項及自中國滙出該等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滙管制規則及規例。

中期財務資料的選取附註

10 股本

	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2009年12月31日及 2010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	—	—	9,905,008
已發行及繳足股款						
於2009年1月1日	16,360,000,000	1,636,000	1,617,773	13,371,866	(303,065)	14,686,574
購買庫存股	—	—	—	—	(1,850)	(1,850)
於2009年6月30日	16,360,000,000	1,636,000	1,617,773	13,371,866	(304,915)	14,684,724
於2010年1月1日及2010年6月30日	16,451,419,578	1,645,142	1,625,831	13,663,559	(363,739)	14,925,651

46

11 儲備

	合併儲備金 人民幣千元 (附註)	法定儲備金 人民幣千元	兌換選擇權 儲備金 人民幣千元 附註(13)	合計 人民幣千元
截至2009年6月30日止六個月 於2009年1月1日及2009年6月30日	(149,801)	584,709	424,821	859,729
截至2010年6月30日止六個月 於2010年1月1日	(149,801)	818,161	424,821	1,093,181
贖回可換股債券	—	—	(274,909)	(274,909)
於2010年6月30日結餘	(149,801)	818,161	149,912	818,272

附註：

本集團之合併儲備金為根據集團重組(為本公司在聯交所主板上市而進行)而收購的附屬公司的股本，超過作為交換而發行的本公司股份面值的差額。

中期財務資料的選取附註

12 借款

	於	
	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
列作非流動負債的借款：		
銀行借款		
— 有抵押	7,379,252	7,819,753
— 無抵押	2,980,146	2,604,750
減：非流動借款的即期部分	(2,356,900)	(2,786,500)
	8,002,498	7,638,003
列作流動負債的借款：		
銀行借款		
— 有抵押	85,578	288,065
— 無抵押	188,900	176,096
非流動借款的即期部分	2,356,900	2,786,500
	2,631,378	3,250,661

借款變動分析如下：

	人民幣千元
截至2009年6月30日止六個月	
2009年1月1日期初餘額	7,826,314
借款增加	4,937,310
償還借款	(1,935,493)
2009年6月30日期末餘額	10,828,131
截至2010年6月30日止六個月	
2010年1月1日期初餘額	10,888,664
借款增加	2,718,740
償還借款	(2,973,528)
2010年6月30日期末餘額	10,633,876

中期財務資料的選取附註

12 借款(續)

於2010年6月30日，本集團的抵押借款為人民幣6,734,830,000元(2009：人民幣7,089,753,000元)，截至2010年6月30日總賬面價值為人民幣5,969,893,000元(2009年：人民幣4,210,869,000元)的抵押借款乃由本集團各公司及若干關聯公司提供共同擔保，及以本集團及若干關聯公司的若干物業及土地使用權作抵押。本集團抵押借款人民幣730,000,000元(2009：人民幣730,000,000元)由公司提供擔保，由本集團若干子公司所佔權益作抵押。本集團剩餘抵押借款(2009年：288,065,000元)由本集團若干數額擔保存款作抵押。

資產負債表日的加權平均實際利息率如下：

	於 2010年 6月30日	2009年 12月31日
借款	5.65%	6.73%

所有借款賬面價值均以人民幣計量，且接近其公允價值。

13 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(約相等於人民幣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的其他儲備中(附註11)。

於2010年6月30日，本公司使用發行2017優先票據(附註14)所獲得的淨額回購本金總價值約人民幣4,314百萬元之可換股債券當中約人民幣2,301百萬元(統稱「回購」)。

13 可換股債券(續)

總兌價(包括交易費用)於回購當日在負債部份和權益部份之間分配。債券的負債部份在回購當日的賬面價值和分配入負債部份的兌價之間的差額確認為損益。和權益部份相關的兌價確認為權益。

此次回購產生了利得人民幣35,181,000元並導致可換股債券儲備金減少人民幣274,909,000元。

資產負債表中可換股債券的計算如下：

	人民幣千元
發行時可轉股債券的賬面價值：	4,314,000
權益部分	(424,821)
交易費用	(107,850)
負債部分初始價值	3,781,329
利息費用	658,957
支付利息	(161,775)
2009年12月31日負債部分價值	4,278,511
利息費用(附註19)	176,676
支付利息	(53,925)
回購	(2,339,040)
2010年6月30日負債部分價值	2,062,222

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2010年6月30日止，沒有任何可換股債券被轉換。

中期財務資料的選取附註

14 優先票據

於2009年9月2日，本公司發行了總額為3億美元的優先票據；於2009年9月16日，公司再次發行了總額為7,500萬美元的優先票據(統稱「2014票據」)。該等票據於新加坡交易所上市交易。票據的年利率為11.75%，除非提前贖回，將於2014年9月10日到期，並於每年3月10日和9月10日支付利息。

於可贖回日前的任何期間，本公司可選擇按票據本金100%的贖回價加上於贖回日的適當溢價及累計未付利息贖回全部或部分2014票據。

於2012年9月10日之前或不時地，本公司可按2014票據本金的111.75%的贖回價加上至贖回日(但不包括)累計及未付利息(如有)，從出售若干種類的股本所得款項贖回最多達本金總額35%的票據。

於2010年4月15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」)；該等票據於新加坡交易所上市交易。票據的年利率為11.25%，除非提前贖回，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。

2014年4月22日或其後，本公司可隨時及不時贖回全部或部分2017票據，如在以下所示各年度4月22日起12個月內贖回，則贖回價等於下列百分比的本金額加上截至(但不包括)贖回日期應計而未付的利息。

期間	贖回價
2014年	105.625%
2015年	102.8125%
2016年及其後	100.00%

於2014年4月22日前任何期間，本公司可選擇按照2017票據本金100%的贖回價加上於贖回日的適當溢價及至贖回日(但不包括)累計未付利息全部並非部份贖回票據。本公司將發出不少於30日但不超過60日的贖回通知。

於2013年4月22日之前或不時地，本公司可按2017票據本金的111.25%的贖回價加上至贖回日(但不包括)累計及未付利息(如有)，從出售若干種類的股本所得款項贖回最多達本金總額35%的票據。惟每次贖回後必須有不少於原已發行票據本金總額65%仍未贖回，且贖回須於上述本公司出售股本截止當日起計60日內進行，並須受若干條件所規限。

中期財務資料的選取附註

14 優先票據(續)

2014票據及2017票據含有負債部分和可提前贖回部分：

- (1) 負債部分以合約約定以相同條款按當時適用於可比較評級及提供大致上相同現金流量當時市場利率貼現的未來現金流量現值，但不計嵌入衍生工具。

年內利息以實際利率約12.11%及11.81%分別計算2014票據及2017票據自發行以來的負債部分。

- (2) 提早贖回權視為並非與主合約有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及於2010年6月30日不重大。

於資產負債表內確認之2014票據和2017票據的計算如下：

	人民幣千元
於2010年1月1日賬面價值	2,602,423
新增	3,657,203
滙兌收益	(29,439)
利息費用(附註19)	222,463
支付利息	(150,447)
於2010年6月30日賬面價值	6,302,203

15 貿易及其他應付款

	於	
	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(附註)	5,078,172	4,170,017
其他應付款項 — 第三方	1,056,513	1,652,528
其他應付稅項	198,727	283,111
應付員工福利	303,512	409,546
應計費用	102,666	48,029
	6,739,590	6,563,231

中期財務資料的選取附註

15 貿易及其他應付款(續)

附註：

於資產負債表日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於 2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
90日內	4,862,812	3,948,097
90日以上及180日以內	81,730	94,430
180日以上及365日以內	78,274	57,531
365日以上	55,356	69,959
	5,078,172	4,170,017

16 衍生金融工具

如附註13所示，本公司發行債券的同時，與美林國際於2008年2月22日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份掉期協議，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。

中期財務資料的選取附註

16 衍生金融工具(續)

資產負債表日的金融衍生工具負債如下：

	於	
	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
股份掉期	1,180,727	990,124

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1,698百萬元)質押資金(「質押資金」)予美林國際。故於該股份掉期的終止日期前，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質押資金價值，即250百萬美元(約等值人民幣1,698百萬元)。

17 其他收益—淨額

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
罰沒收入	6,429	4,484
處置物業、廠房及設備的收益	4,728	3,279
可換股債券回購的收益(附註13)	35,181	—
股份掉期的回報	12,918	8,586
其他	(21,282)	(3,824)
	37,974	12,525

中期財務資料的選取附註

18 按性質分類的費用

	截至6月30日止六個月	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
廣告費	111,570	23,742
無形資產攤銷(附註4)	2,528	1,789
營業稅及其他附加稅(附註)	709,351	511,316
已完工物業銷售成本	6,612,750	5,404,969
材料成本	297,022	206,586
捐贈	13,353	2,308
折舊(附註4)	129,441	107,306
員工成本	360,006	255,447
土地使用權攤銷(附註4)	14,476	12,390
監管費	10,765	5,660
租賃費	9,383	5,653
其他	143,670	193,526
銷售成本、行政開支及營銷成本合計	8,414,315	6,730,692

附註：

營業稅

現時組成本集團的國內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

19 財務費用 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行借款	253,385	296,324
— 債券	176,676	182,081
— 優先票據	222,463	—
— 減：資本化利息	(479,827)	(69,178)
	172,697	409,227
融資活動的滙兌淨(收入)/損失	(13,967)	653
財務費用：	158,730	409,880
減：銀行存款利息收入	(47,814)	(19,889)
	110,916	389,991

20 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(a))	720,291	348,625
— 香港利得稅(附註(b))	—	—
— 土地增值稅(附註(c))	491,208	154,396
遞延所得稅	67,118	146,190
	1,278,617	649,211

- (a) 中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的25%(2009: 25%)計算，並對不可就中國企業所得稅評稅或扣減的該等專案作出調整。

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。

中期財務資料的選取附註

20 所得稅費用(續)

(a) (續)

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10%稅率徵收所得稅。

(b) 由於本集團並無任何應課稅利潤，因此並無計提截至2010年6月30日止六個月的香港利得稅(2009：零)。

(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。

21 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10)。

	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
權益所有人應佔利潤 — 基本(每股人民幣分)	10.72	11.36
流通的加權平均股份數(千股)	16,451,420	16,301,289

(b) 攤薄

攤薄每股盈利按假定可稀釋的潛在普通股全部轉換而調整之發行的加權平均普通股股數計算。本公司唯一可稀釋的潛在普通股為可換股債券。可換股債券已假定轉換為普通股，並且已對淨利潤進行調整以抵消利息費用。於截止2010年以及2009年6月30日期間，由於可換股債券轉換對每股盈利的無稀釋影響，攤薄每股盈利等於基本每股盈利。

中期財務資料的選取附註

22 股息

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
擬派中期股息(附註a)	—	—

附註：

- (a) 董事會不建議宣派任何截至2010年6月30日六個月止的股息。
- (b) 於2010年5月20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4.50分，作為2009年末期股息。股息總額約人民幣740,320,000元。以股代息計劃已於2010年6月4日發佈而股東可選擇收取現金股息每股份人民幣4.50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2009年度末期股息總額（「以股代息」）；因以股代息計劃，247,718,465股新股已於2010年7月2日發行。

23 或然負債

本集團有以下或然負債：

	於	
	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	15,106,347	13,540,342
借款擔保(附註(b))	760,000	—
	15,866,347	13,540,342

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，而本集團有權接收相關物業的法定業權及管有權。於2010年6月30日，人民幣232,700,000元(2009年12月31日：約人民幣256,375,000元)的金額於按揭貸款到期日後滿兩年時解除；而人民幣14,873,647,000元(2009年12月31日：約人民幣13,283,967,000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。

中期財務資料的選取附註

23 或然負債(續)

附註(續)

(a) (續)

本集團董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值可足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

(b) 指對利合銀行借款提供的擔保。

24 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於 2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	30,027	35,384
物業開發支出及購買土地承擔	10,779,348	16,269,548
	10,809,375	16,304,932

(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：

	於 2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
不超過1年	7,026	3,361
超過1年但不超過5年	19,961	29,442
超過5年	12,003	8,503
	38,990	41,306

中期財務資料的選取附註

24 承擔(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：

	於	
	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
不超過1年	19,038	37,662
超過1年但不超過5年	177,303	158,674
超過5年	43,731	63,131
	240,072	259,467

25 關聯人士交易

(a) 名稱及與關聯人士的關係

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。

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。

由股東控制

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

由股東及其關係密切之家屬成員控制

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

聯營公司

利合

中期財務資料的選取附註

25 關聯人士交易(續)

(b) 關聯人士交易

在相關期間內，本集團與關聯人士進行了下列重大交易：

(i) 建築及裝修收入

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
由股東控制		
清遠碧桂園物業發展有限公司	151,627	255,545

(ii) 購買設計服務

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
由股東控制		
廣東博意建築設計院有限公司	93,939	51,863

(iii) 購買建築材料和水

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
由股東及其關係密切之家屬成員控制		
佛山市順德區江口自來水有限公司	1,864	1,397
增城市清源自來水廠有限公司	5,648	5,882
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	73,639	23,759
	81,151	31,038

中期財務資料的選取附註

25 關聯人士交易(續)

(b) 關聯人士交易(續)

(iv) 提供借款擔保

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
聯營公司 利合(附註23)	760,000	—

(c) 主要管理人員酬金

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	5,766	9,788

(d) 與關聯人士有關的結餘

於2010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

	於	
	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
包括在合約工程應收客戶款項下：		
由股東控制：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	304,699	175,110
包括在應收其他款下：		
由股東控制：		
廣東博意建築設計院有限公司	179	144,403

中期財務資料的選取附註

25 關聯人士交易(續)

(d) 與關聯人士有關的結餘(續)

(ii) 應收聯營公司

	於 2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
利合	1,582,400	—

(iii) 應付關聯人士款項

	於 2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
包括在貿易應付款下		
由股東控制		
廣東博意建築設計院有限公司	31,635	134,050
由股東及其關係密切之家屬成員控制		
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	—	39,643
增城市清源自來水廠有限公司	2,032	—
	33,667	173,693

26 期後事項

於2010年8月，本公司發行了本金總額為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10.5%，除非提前贖回，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。

公司資料

董事

執行董事

楊國強先生(主席)
莫 斌先生
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
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

首席財務官

伍綺琴女士

公司秘書

禰寶華先生

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)
吳芷文女士(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
順德碧桂園
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



公司資料

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

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

主要注來銀行

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
香港上海滙豐銀行有限公司
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>







给您一个五星级的家