

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因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2019年6月30日止六個月 中期業績

財務摘要

- 截至2019年6月30日止六個月，本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣2,819.5億元，歸屬本公司股東權益的合同銷售面積約3,129萬平方米。
- 本集團淨借貸比率由2018年6月30日的約59.0%下降至2019年6月30日的約58.5%。
- 期內，本集團實現總收入約為人民幣2,020.1億元，同比增長53.2%。
- 本集團毛利約為人民幣548.6億元，同比增長56.9%。
- 本集團淨利潤約為人民幣230.6億元，同比增長41.3%。
- 本公司股東應佔利潤約為人民幣156.4億元，同比增長20.8%。
- 本公司股東應佔核心淨利潤¹約為人民幣159.8億元，同比增長23.4%。
- 期內，本集團基本每股盈利為人民幣0.73元，同比增長21.7%。
- 董事會宣佈派發中期股息每股人民幣22.87分（股東可選擇以現金及／或股份收取），同比增長23.5%，半年派息總額佔核心淨利潤總額的31.0%。

1 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、提前贖回優先票據及可換股債券的損失淨額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。

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2019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

作為全國最大的房地產開發商之一，碧桂園已為逾400萬戶業主圓夢：為他們打造五星級的家。為此，我們肩負無數中國家庭的殷切盼望。我們相信，除了和田間務農的從業者以外，未來會有更多的人們會住進教育及醫療資源豐富、交通便利、文化商業發達的城鎮中心。城鎮化浪潮，依然勢不可擋。人們對美好生活的嚮往，就是碧桂園的奮鬥目標。

此刻，碧桂園奮鬥在途。截至2019年6月30日止六個月(「期內」)，本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣2,819.5億元。截至2019年6月30日，本集團業務遍佈中國內地31個省／自治區／直轄市、279個地級市、1,235個縣／鎮區。期內，本集團實現收入約人民幣2,020.1億元，毛利約人民幣548.6億元，淨利潤約人民幣230.6億元，本公司股東應佔利潤約人民幣156.4億元，本公司股東應佔核心淨利潤約人民幣159.8億元，同比增長分別為53.2%，56.9%，41.3%，20.8%，23.4%。另外，本公司也自2017年起連續三年入選《財富》雜誌世界500強企業，且排名較2018年攀升176位，至177位。

我們深信未來會更好。市場不會虧待力爭上游、穩健發展的好公司，城鎮市場、舊改市場的潛力將留給有所準備的公司挖掘。只要我們競爭力足夠強，就一定能找到好項目並做好它們；只要我們足夠穩健，就一定能為本公司增長提供前進的動力和安全的保障，為社會，股東和其他持份者持續長久地創造價值。

成就百年基業的路，還有很長。行穩，是碧桂園必然的選擇。期內，本集團錄得合併房地產銷售現金回款約人民幣2,771.1億元，自2017年起第3次連續在年中實現正淨經營性現金流。截至2019年6月30日，集團可動用現金餘額²約人民幣2,228.4億元，並錄得淨借貸比率為58.5%，維持穩健。另有約人民幣3,133.0億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。

2 現金及銀行存款(包括受限制現金)。

對人好，對社會好，公司才能走得遠。作為一家為全世界創造美好生活產品的高科技綜合性企業，我們不希望任何有能力的人埋沒在茫茫人海中，有潛力的人應該被給予更大的舞臺。正因如此，包括上千名博士在內的管理團隊為了社會的進步和人類生活得更好而走到一起、為了未來而不懈奮鬥。

隨著生活水平的提升，建築行業從業人員老齡化正在到來。我們相信碧桂園開展的智能製造和機器人事業可以提升建築效率、安全和品質，同時減少排放，能為社會創造巨大價值。從去年至今，我們已有許多樣機在進行試驗，未來我們要做到最具競爭力。機器人建房子的夢，一定會實現。去年我們的物業管理業務成功分拆上市，我們堅信未來機器人和智能製造也必在業務上、價值上，為本公司加分。

生活水平的提升也帶來新的機遇：現代農業也是我們新事業的一部分。我們希望，通過自身的研發實力，為社會提供優質的農產品研發服務，為農業項目提供設備與經驗；把基地直采、品控優良的農產品，從田間帶到餐桌，讓消費者享受到「安全、豐富、好吃、實惠」的健康食品。通過佈局現代農業，我們挖掘社區產業鏈價值的同時，還能幫助農民增收，助力鄉村振興。目前，碧桂園在全國9省14縣展開結對幫扶工作，正幫助33.6萬農村貧困人口脫貧致富，為鄉村振興注入「新動能」。此外，立業至今，本集團、董事會主席楊國強先生及其家人累計參與社會慈善捐款已超人民幣55億元。**對人好，對社會好，碧桂園永遠在路上。**

成功不會從天而降，除了奮發圖強，重要的是碧桂園的事業是否對社會進步有幫助？如果是，我們就有生存、發展的空間：我們希望社會因碧桂園的存在而變得更加美好，人們能通過碧桂園高性價比的產品過上更好的生活，這就是我們的使命。這就是我們憧憬著的碧桂園：

有國，有家，有夢。

繼續行穩，致遠！

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審計 2019年 6月30日 人民幣百萬元	經審計 2018年 12月31日 人民幣百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備		23,815	23,421
投資物業		14,446	16,435
無形資產		660	670
土地使用權		–	2,496
使用權資產		4,264	–
在建物業		126,970	107,812
於合營企業之投資		32,160	27,891
於聯營公司之投資		19,725	18,768
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產		2,587	1,796
衍生金融工具		2,089	992
貿易及其他應收款	4	26,778	10,962
遞延所得稅資產		21,057	18,701
		274,551	229,944
流動資產			
在建物業		662,174	626,937
持作銷售的已落成物業		31,305	44,338
存貨		10,112	8,822
貿易及其他應收款	4	485,062	426,397
合同資產及合同取得成本		20,550	17,094
預付所得稅金		24,826	21,350
受限制現金		14,514	14,200
現金及現金等價物		208,322	228,343
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產		15,042	12,019
衍生金融工具		272	250
		1,472,179	1,399,750

	附註	未經審計 2019年 6月30日 人民幣百萬元	經審計 2018年 12月31日 人民幣百萬元
流動負債			
合同負債		607,550	562,800
貿易及其他應付款	5	554,398	498,821
證券化安排的收款		550	794
當期所得稅負債		29,240	30,783
優先票據	6	7,038	2,238
公司債券	7	28,098	23,964
可換股債券	8	21	8,051
銀行及其他借款		78,760	91,844
租賃負債		51	—
衍生金融工具		88	111
應付股息		6,563	—
		<u>1,312,357</u>	<u>1,219,406</u>
流動資產淨值		<u>159,822</u>	<u>180,344</u>
總資產減流動負債		<u>434,373</u>	<u>410,288</u>
非流動負債			
優先票據	6	50,427	39,478
公司債券	7	19,238	17,944
可換股債券	8	5,202	5,117
銀行及其他借款		143,105	139,839
租賃負債		261	—
遞延政府補助金		176	249
遞延所得稅負債		26,751	32,224
衍生金融工具		2,878	2,029
		<u>248,038</u>	<u>236,880</u>
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	9	28,025	27,881
其他儲備		8,281	8,247
留存收益		94,554	85,202
		<u>130,860</u>	<u>121,330</u>
非控制性權益		<u>55,475</u>	<u>52,078</u>
權益總額		<u>186,335</u>	<u>173,408</u>
權益總額及非流動負債		<u>434,373</u>	<u>410,288</u>

中期簡明綜合利潤表

		未經審計 截至6月30日止六個月	
	附註	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
收入	3	202,006	131,894
銷售成本		(147,150)	(96,921)
毛利		54,856	34,973
其他收入及收益 — 淨額	10	1,656	1,758
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益		16	539
營銷及市場推廣成本		(9,098)	(4,502)
行政費用		(9,571)	(5,069)
研發費用		(620)	(331)
金融資產和合同資產減值損失淨額		(973)	(482)
經營利潤		36,266	26,886
財務收益	11	1,506	777
財務費用	11	(601)	(596)
財務收益 — 淨額	11	905	181
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額		2,317	(210)
稅前利潤		39,488	26,857
所得稅費用	12	(16,431)	(10,538)
期內利潤		23,057	16,319
應佔利潤歸屬於：			
— 本公司股東		15,635	12,939
— 非控制性權益		7,422	3,380
		23,057	16,319
本公司股東應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣元計)			
基本	14	0.73	0.60
攤薄	14	0.71	0.58
股息			
中期股息	13	4,953	4,017

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	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
期內利潤	<u>23,057</u>	<u>16,319</u>
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	72	(14)
可被重分類至利得或虧損：		
— 現金流量對沖的遞延(損失)/收益	(65)	2
— 對沖的遞延收益/(成本)	527	(169)
— 外幣報表折算差異	(349)	(261)
期內其他綜合收益/(虧損)，稅後淨額	<u>185</u>	<u>(442)</u>
期內綜合收益總額	<u>23,242</u>	<u>15,877</u>
綜合收益總額歸屬於：		
— 本公司股東	15,824	12,514
— 非控制性權益	7,418	3,363
	<u>23,242</u>	<u>15,877</u>

中期財務資料附註

1 會計政策和披露變更

編製本財務資料所採用之會計政策與2018年度財務報表所採用的會計政策一致，唯附註2所述除外。

應用香港財務報告準則第16號的財務報表影響在附註2列示。其他於2019年1月1日生效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。

下列是已公佈的但在本年度仍未生效、與本集團相關的新會計準則及對現存準則的修改和解釋，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3號(修改)	業務的定義	2020年1月1日
香港會計準則第1號(修改)和第8號(修改)	重大性的定義	2020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

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 採用香港財務報告準則第16號

本集團自2019年1月1日起追溯適用香港財務報告準則第16號，並且按照該準則的過渡條款，未重述2018報告年度的比較數字。因此，因採用香港財務報告準則第16號而作出的重分類及調整在2019年1月1日期初資產負債表內確認。

因採用香港財務報告準則第16號所確認的調整

因採用香港財務報告準則第16號，本集團為之前根據《香港會計準則第17號 — 租賃》的原則歸入「經營租賃」的租賃確認了租賃負債。該等租賃負債以剩餘租賃付款額按2019年1月1日的承租人增量借款利率折現的現值計量。2019年1月1日租賃負債適用的承租人加權平均增量借款利率為6.5%。

	2019 人民幣百萬元
2018年12月31日披露的經營租賃承擔	<u>317</u>
首次執行日使用承租人的增量借款利率進行折現 減：將按直線法作為費用確認的短期租賃	<u>269</u> <u>(25)</u>
2019年1月1日確認的租賃負債	<u>244</u>
其中包括：	
流動租賃負債	75
非流動租賃負債	<u>169</u>

使用權資產根據與租賃負債相等的金額計量，並按照2018年12月31日資產負債表內確認的與該租賃相關的預付或計提的租賃付款額予以調整。本集團的租賃合同均為非虧損合同，不需要在首次執行日對使用權資產進行調整。

已確認的使用權資產與以下資產類別相關：

	2019年6月30日 人民幣百萬元	2019年1月1日 人民幣百萬元
租賃物業	306	244
土地使用權(從財務報表科目「土地使用權」重新分類)	<u>3,958</u>	<u>2,496</u>
使用權資產合計	<u>4,264</u>	<u>2,740</u>

已確認的租賃負債分類如下：

	2019年6月30日 人民幣百萬元	2019年1月1日 人民幣百萬元
流動租賃負債	51	75
非流動租賃負債	<u>261</u>	<u>169</u>
租賃負債合計	<u>312</u>	<u>244</u>

會計政策變更影響2019年1月1日資產負債表的下列項目：

- 使用權資產 — 增加人民幣2,740百萬元，
- 租賃負債 — 增加人民幣244百萬元，
- 土地使用權 — 減少人民幣2,496百萬元。

會計政策變更不影響2019年1月1日留存收益淨額。

在首次執行香港財務報告準則第16號的過程中，本集團使用了該準則允許採用的下列實務簡易處理方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合採用單一折現率，
- 根據前期對租賃合同是否是虧損性的評估，
- 截至2019年1月1日的剩餘租賃期短於12個月的經營租賃作為短期租賃處理，
- 首次採用日計量使用權時扣除初始直接費用，以及
- 如果合同包含續租或終止租賃的選擇權，則可在確定租賃期時使用事後分析。

本集團已選擇不在首次採用日重新評估一項合同是否為租賃合同或是否包含租賃。對於在過渡日之前簽訂的合同，本集團根據香港會計準則第17號和國際財務報告解釋公告第4號 — 確定一項安排是否包含租賃進行評估。

3 收入及分部資料

本公司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。本公司執行董事根據該報告釐定經營分部。

本公司執行董事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。

本公司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，使用權資產，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，預付所得稅金，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，無形資產以及使用權資產的增加，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	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
出售物業	196,678	126,885
提供建築服務	3,459	2,457
租金收入	143	117
提供物業管理服務	—	1,632
提供酒店服務及其他	1,726	803
	202,006	131,894

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%以上的非流動資產均位於中國內地。因此未列示按地區分部的資訊。

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入超過10%的單一客戶。

提供給本公司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	合計 人民幣百萬元
截至2019年6月30日止六個月				
與客戶之間的合同產生的收入	196,678	21,883	8,050	226,611
— 在某一時點確認	146,934	—	7,200	154,134
— 在一段時間內確認	49,744	21,883	850	72,477
其他收入來源：租金收入	—	—	143	143
分部收入	196,678	21,883	8,193	226,754
分部間收入	—	(18,424)	(6,324)	(24,748)
來源於外部客戶的收入	196,678	3,459	1,869	202,006
分部業績	38,427	171	(142)	38,456
於合營企業及聯營公司經營成果 所佔份額	2,353	—	(36)	2,317
投資物業之公允價值變動及 轉至投資物業之收益	—	—	16	16
計入費用的物業、廠房及設備， 無形資產，使用權資產的折舊和 攤銷	145	22	398	565
金融資產和合同資產減值損失淨額	919	14	40	973
於2019年6月30日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,605,332	24,389	75,962	1,705,683
對合營企業和聯營公司的投資	51,581	—	304	51,885
資本開支	957	20	2,484	3,461
抵銷分部間金額後的總分部負債	1,098,545	21,322	42,569	1,162,436

	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	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
— 在某一時點確認	87,316	—	71	87,387
— 在一段時間內確認	39,569	16,682	2,736	58,987
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	25,463	157	1,020	26,640
於合營企業及聯營公司經營成果 所佔份額	(210)	—	—	(210)
投資物業之公允價值變動及 轉至投資物業之收益	—	—	539	539
計入費用的物業、廠房及設備， 無形資產，土地使用權的折舊和 攤銷	167	15	336	518
金融資產和合同資產減值損失淨額	464	6	12	482
於2018年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,519,796	21,951	54,189	1,595,936
對合營企業和聯營公司的投資	46,431	—	228	46,659
資本開支	1,792	32	1,972	3,796
抵銷分部間金額後的總分部負債	1,022,717	19,023	20,130	1,061,870

4 貿易及其他應收款

	2019年6月30日 人民幣百萬元	2018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))	42,399	40,597
— 其他應收款項 — 淨額 (附註(b))	286,441	251,182
— 提供給關聯方和第三方貸款 — 淨額	14	687
— 預付土地款 (附註(c))	111,436	109,670
— 其他預付款項	44,772	24,261
	<u>485,062</u>	<u>426,397</u>
列作非流動資產		
— 預付股權款	26,778	10,962
	<u>511,840</u>	<u>437,359</u>

(a) 應收賬款的明細列示如下：

	2019年6月30日 人民幣百萬元	2018年12月31日 人民幣百萬元
應收賬款	42,551	40,724
減：減值準備	(152)	(127)
應收賬款 — 淨額	<u>42,399</u>	<u>40,597</u>

應收賬款之來源主要為物業銷售。物業買家的信用期一般為1至6個月。基於交樓日的應收賬款之賬齡分析如下：

	2019年6月30日 人民幣百萬元	2018年12月31日 人民幣百萬元
90天以內	38,113	37,275
超過90天至180天以內	2,390	1,593
超過180天至365天以內	1,326	1,149
超過365天	722	707
	<u>42,551</u>	<u>40,724</u>

於2019年6月30日及2018年12月31日，應收賬款主要以人民幣計價。

由於本集團的買家數量眾多，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：

	2019年6月30日 人民幣百萬元	2018年12月31日 人民幣百萬元
其他應收合營企業、聯營公司及其他關聯方款項	111,997	83,387
土地競買及其他保證金	38,900	61,705
其他(*)	138,403	107,995
	<u>289,300</u>	<u>253,087</u>
減：減值準備	(2,859)	(1,905)
其他應收款項 — 淨額	<u><u>286,441</u></u>	<u><u>251,182</u></u>

* 此類應收款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) 預付土地款是購買土地所預支付的款項。於2019年6月30日，相關土地使用權證尚未取得。

5 貿易及其他應付款

	2019年6月30日 人民幣百萬元	2018年12月31日 人民幣百萬元
應付賬款(附註(a))	272,051	255,053
其他應付款項(附註(b))	224,183	192,339
其他應付稅項	50,763	41,034
應付職工薪酬	6,888	9,800
應計費用	513	595
	<u>554,398</u>	<u>498,821</u>

(a) 根據發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	2019年6月30日 人民幣百萬元	2018年12月31日 人民幣百萬元
90天以內	226,915	211,512
超過90天及180天以內	35,886	34,648
超過180天及365天以內	6,008	5,698
超過365天	3,242	3,195
	<u>272,051</u>	<u>255,053</u>

(b) 其他應付款項主要包括物業買家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。

6 優先票據

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日	41,716	31,913
增添(附註(a))	16,765	6,451
到期歸還(附註(a))	(1,723)	–
提早贖回	–	(4,757)
利息費用	1,723	1,280
利息支付	(1,396)	(1,138)
外幣折算差異	380	11
	57,465	33,760
減：列作流動負債的即期部分	(7,038)	(5,349)
列作非流動負債	50,427	28,411

(a) 截至2019年6月30日止六個月，本集團新發行及到期歸還的優先票據如下：

票據名稱	面值 美元 百萬元	利率	發行日期	票據期限
本期發行：				
2022票據III	550	7.125%	2019年1月25日	3年
2024票據(第二期)	450	8.000%	2019年1月25日	5年
2024票據II	550	6.500%	2019年4月8日	5年
2026票據II	950	7.250%	2019年4月8日	7年
本期到期歸還：				
2019票據II	250	7.500%	2014年6月5日	5年

7 公司債券

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
於1月1日	41,908	47,334
收購附屬公司	-	3,475
其他增添(附註(a))	4,374	324
到期歸還	(100)	(3,800)
利息費用	1,358	1,304
利息支付	(210)	(765)
外幣折算差異	6	-
	47,336	47,872
減：列作流動負債的即期部分	(28,098)	(17,726)
列作非流動負債	19,238	30,146

(a) 截至2019年6月30日止六個月，本集團新發行的公司債券情況如下：

債券名稱	面值 人民幣 百萬元	利率	發行日期	債券期限
廣東騰越建築工程有限公司 2019年非公開發行人民幣公司債券 (第一期)	2,900	5.93%	2019年4月26日	2年
碧桂園地產集團有限公司(「碧桂園地產」) 2019年非公開發行住房租賃專項 人民幣債券(第一期)	567	5.95%	2019年4月1日	4年
碧桂園地產2019年公開發行人民幣債券 (第一期)	590	5.03%	2019年4月2日	5年
馬來西亞碧桂園房產有限公司(「馬來碧桂園」) 2019年非公開發行林吉特債券(第三期)	213	6.40%	2019年3月18日	3年
馬來碧桂園2019年非公開發行林吉特債券 (第四期)	116	6.40%	2019年5月8日	3年

8 可換股債券

	截至6月30日止六個月	
	2019 人民幣百萬元	2018 人民幣百萬元
於1月1日的負債部分價值	13,168	–
增添	–	12,171
到期贖回(附註(a))	(7,869)	–
利息費用	112	243
利息支付	(59)	–
外幣折算差異	(129)	500
於6月30日的負債部分價值	5,223	12,914
減：列作流動負債的即期部分	(21)	(12,914)
列作非流動負債	5,202	–

(a) 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定，債券本金為港幣15,600百萬元(統稱「2019可換股債券」)。於2019年6月30日，本集團已贖回所有已到期的2019可換股債券。

9 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	合計 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2018年1月1日，2018年6月30日， 2019年1月1日及2019年6月30日， 每股面值港幣0.10元	100,000	10,000					
已發行及繳足股款							
於2018年1月1日	21,280	2,128	2,003	22,838	24,841	(380)	24,461
發行股份	463	46	37	6,302	6,339	–	6,339
— 配售股份	460	46	37	6,293	6,330	–	6,330
— 根據購股權計劃發行股份	3	–	–	9	9	–	9
回購股份	–	–	–	–	–	(616)	(616)
註銷股份	(2)	–	–	(25)	(25)	25	–
於2018年6月30日	21,741	2,174	2,040	29,115	31,155	(971)	30,184
於2019年1月1日	21,646	2,164	2,032	28,201	30,233	(2,352)	27,881
根據購股權計劃發行股份	14	2	1	143	144	–	144
於2019年6月30日	21,660	2,166	2,033	28,344	30,377	(2,352)	28,025

10 其他收入及收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
其他收入		
— 品牌管理收入	718	269
— 向物業買家預收的保證金的罰沒收入	39	37
— 政府補助收入	32	27
	<u>789</u>	<u>333</u>
其他收益		
— 負商譽產生的收益	87	847
— 處置附屬公司收益	415	206
— 處置聯營公司及合營企業收益	32	—
— 處置物業、廠房及設備的收益	39	55
— 衍生金融工具公允價值變動	127	36
— 其他	167	281
	<u>867</u>	<u>1,425</u>
其他收入及收益 — 淨額	<u>1,656</u>	<u>1,758</u>

11 財務收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
財務收益：		
— 銀行存款及其他的利息收益	1,506	777
財務費用：		
— 利息費用		
— 銀行及其他借款	(7,809)	(5,894)
— 優先票據(附註6)	(1,723)	(1,280)
— 公司債券(附註7)	(1,358)	(1,304)
— 可換股債券(附註8)	(112)	(243)
— 租賃負債	(11)	—
— 證券化安排的收款	(17)	(131)
	<u>(11,030)</u>	<u>(8,852)</u>
減：資本化於合資格資產	11,030	8,852
	<u>—</u>	<u>—</u>
— 融資活動的淨匯兌虧損	(601)	(411)
— 提前贖回優先票據損失	—	(185)
	<u>(601)</u>	<u>(596)</u>
財務收益 — 淨額	<u>905</u>	<u>181</u>

12 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣百萬元	2018年 人民幣百萬元
當期所得稅		
— 企業所得稅	11,310	5,185
— 土地增值稅	8,342	4,894
	<u>19,652</u>	<u>10,079</u>
遞延所得稅		
— 企業所得稅	(3,615)	385
— 土地增值稅	161	(126)
— 未付分紅預提所得稅	233	200
	<u>(3,221)</u>	<u>459</u>
	<u><u>16,431</u></u>	<u><u>10,538</u></u>

13 股息

於2019年8月22日，董事會宣佈派發截至2019年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣22.87分，總計人民幣4,953百萬元(2018年中期股息：每股人民幣18.52分，總計人民幣4,017百萬元)。於2019年9月18日(星期三)名列本公司股東名冊之合資格股東有權選擇以全部收取本公司新股份或部分收取本公司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。該中期股息未在本中期財務資料中確認為負債。

於2019年5月16日舉行之本公司股東周年大會中，已表決通過派發2018年度每股人民幣30.32分(等值於港幣34.49分)之末期股息決議，總計人民幣6,563百萬元。該項股息已於2019年7月以現金形式發放。

14 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	
	2019年	2018年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	15,635	12,939
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,361	21,555
每股盈利 — 基本(每股人民幣元)	0.73	0.60

(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。本公司有四類稀釋性潛在普通股：購股權、獎勵股份、賣出看漲期權及可換股債券。購股權、獎勵股份及賣出看漲期權根據未行使購股權、獎勵股份及賣出看漲期權所附的認購權的貨幣價值，釐定按公允價值(釐定為本公司股份的平均市價)可購入的股份數目。可換股債券乃假設均已轉換為普通股，而可換股債券的利息節餘則以當期開支計入本公司股東應佔利潤的影響為基準進行調整。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權、獎勵股份及賣出看漲期權行使和可換股債券轉換而應發行的股份數目作出比較。截至2019年6月30日止六個月，賣出看漲期權具有反攤薄作用，因此未計算攤薄每股盈利。

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	15,635	12,939
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,361	21,555
調整 — 購股權、獎勵股份及可換股債券(百萬股)	689	829
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(百萬股)	22,050	22,384
每股盈利 — 攤薄(每股人民幣元)	0.71	0.58

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本公司執行董事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。2019年上半年，本集團的收入約為人民幣202,006百萬元，較2018年同期的約人民幣131,894百萬元增加約53.2%。本集團97.4%的收入來自物業銷售(2018年同期：96.2%)，2.6%來自建築及其他分部(2018年同期：3.8%)。

房地產開發

2019年上半年，得益於持續穩定的合同銷售、以及高效的施工管理體系帶來的樓盤按時交付，本集團房地產開發收入保持增長。2019年上半年，來自房地產開發的收入由2018年同期的約人民幣126,885百萬元上升55.0%至約人民幣196,678百萬元。2019年上半年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8,987元，對比2018年同期的約每平方米人民幣8,846元有所提高。

建築

建築的收入由2018年上半年的約人民幣2,457百萬元上升40.8%至2019年同期的約人民幣3,459百萬元，主要是由於施工量以及施工項目數量的增長。

其他

其他分部主要包括物業投資、酒店經營及其他，這些其他分部的總對外收入由2018年上半年的約人民幣2,552百萬元下降26.8%至2019年同期的約人民幣1,869百萬元，主要是由於物業管理分部於2018年6月分拆。

財務收益 — 淨額

於2019年上半年，本集團錄得淨財務收益約人民幣905百萬元(2018年同期：約人民幣181百萬元)。

期內，本集團錄得對沖後的淨匯兌損失約人民幣601百萬元(2018年同期：約人民幣411百萬元)，利息收入約人民幣1,506百萬元(2018年同期：約人民幣777百萬元)，利息費用約人民幣11,030百萬元(2018年同期：約人民幣8,852百萬元)，其中100%資本化於合資格資產(2018年同期：100%)，及無提前贖回優先票據的損失(2018年同期：約人民幣185百萬元)。

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物業銷售確認收入的增加、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2018年上半年的約人民幣12,939百萬元上升20.8%至2019年同期的約人民幣15,635百萬元。

於2019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、提前贖回優先票據及可換股債券的損失淨額、衍生金融工具公允價值變動損益之後的歸屬於本公司股東的核心淨利潤達到約人民幣15,979百萬元，較2018年上半年核心淨利潤約人民幣12,954百萬元增長23.4%。

流動資金、財務及資本資源

於2019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222,836百萬元(2018年12月31日：約人民幣242,543百萬元)。於2019年6月30日，本集團93.0%(2018年12月31日：95.7%)的現金及銀行存款以人民幣計值，7.0%(2018年12月31日：4.3%)以其他貨幣(主要是美元、港幣和林吉特)計值。

於2019年6月30日，受限制現金的賬面值約為人民幣14,514百萬元(2018年12月31日：約人民幣14,200百萬元)。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2019年6月30日，本集團的流動資產淨值約人民幣159,822百萬元(2018年12月31日：約人民幣180,344百萬元)。於2019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2018年12月31日一致。

於2019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221,865百萬元、人民幣57,465百萬元、人民幣47,336百萬元和人民幣5,223百萬元(2018年12月31日：分別約人民幣231,683百萬元、人民幣41,716百萬元、人民幣41,908百萬元和人民幣13,168百萬元)。

銀行及其他借款當中，約人民幣78,760百萬元、人民幣141,194百萬元和人民幣1,911百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2018年12月31日：分別約人民幣91,844百萬元、人民幣133,063百萬元和人民幣6,776百萬元)。於2019年6月30日及2018年12月31日，大部分銀行及其他借款均以本集團的若干物業、使用權資產、設備及本集團若干股權投資作抵押和／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2018年6月30日的約59.0%下降至2019年6月30日的約58.5%。

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2019年6月30日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為6.13%，與2018年12月31日基本持平。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

本集團大部分業務以人民幣列值，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、外匯貨幣期權合同和外匯結構性衍生金融合同和交叉貨幣互換合同的組合來對沖外匯風險。

擔保

於2019年6月30日，本集團為部分買家就購買本集團物業之按揭貸款提供擔保約人民幣389,376百萬元(2018年12月31日：約人民幣319,239百萬元)。

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2019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70,922百萬元(2018年12月31日：約人民幣58,090百萬元)。

僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2019年6月30日，本集團共僱用約116,608名全職僱員(2018年12月31日：131,387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，具體可參閱本公告中的「購股權計劃」及「員工激勵計劃」章節的披露內容。

業務發展展望

預計在2019年下半年，一方面國家將繼續穩妥實施房地產市場平穩健康發展長效機制方案；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。面對房地產行業激烈競爭和持續整合、市場進一步分化的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，審慎、務實地補充優質土地儲備、優化項目區位佈局，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，針對人工智能產業革新，建築行業人員老齡化，消費者對食品安全要求提高等社會新態勢，本集團制定相應的投資組合，捕捉各類市場需求，開拓智能製造與機器人事業，發展現代農業與社區零售。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與高質量的協調發展。展望未來，本公司將繼續深挖房地產價值鏈內業務及資產價值，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、內部監控及風險管理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2019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2019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2019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的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至2019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2019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

本公司股東(「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**」)上批准及採納一項購股權計劃，年期由採納日期起計10年，於2027年5月17日屆滿(「**購股權計劃**」)。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**」)，惟須受購股權計劃所規定的條款及條件所限。

於截至2019年6月30日止六個月內，本公司根據購股權計劃的條款向合資格人士共授出13,521,068股股份的購股權，於授予日的公允價值約為人民幣140百萬元。

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，董事會已正式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)。於截至2019年6月30日止六個月期間，貴能概無根據員工激勵計劃自市場購入任何股份，亦無透過任何其他方式增持任何股份。截至2019年6月30日，根據員工激勵計劃合計已授出154,676,540股股份的換股權，惟其登記及過戶手續尚待根據員工激勵計劃條款完成。於2019年6月30日，根據員工激勵計劃貴能累計持有股份總數為293,186,788股(包括已授予相關員工，惟登記及過戶手續尚待完成的股份)(2018年12月31日：293,186,788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，及考慮何時合適及／或需要修訂或更換員工激勵計劃及／或採納任何其他激勵計劃。

贖回2019年到期的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(「**2019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15,600百萬元於2019年到期的零息率有抵押擔保可換股債券(「**2019可換股債券**」)。根據本公司日期為2018年5月29日、2018年6月25日及2018年9月18日之公告，2019可換股債券可按最後修訂的換股價每股股份港幣18.29元(「**2019換股價**」)於2019可換股債券條款下之轉換期

期間轉換為股份。2019可換股債券由本公司擔保，並由本公司若干附屬公司共同及個別擔保。2019可換股債券亦就若干抵押品擁有附帶權益。假設按2019換股價悉數轉換2019可換股債券，則2019可換股債券將可轉換852,925,095股股份，相當於本公司於2018年9月19日(最近一次調整2019換股價之日)已發行股本約3.93%及經發行轉換股份而擴大後的本公司當時已發行股本約3.78%。

2019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15,600百萬元的2019可換股債券予獨家賬簿管理人。2019可換股債券轉換後之新股份根據於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已發行股份總數的20%(即4,268,124,356股股份，相當於2017年股東周年大會當日已發行之21,340,621,782股股份的20%)。2019可換股債券於新加坡證券交易所有限公司(「新加坡證券交易所」)上市。

發行2019可換股債券的所得款項淨額約為港幣15,491百萬元。本公司按擬定者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。

於2018年內，發行人已部分購回2019可換股債券(「部分購回」)及已收到2019可換股債券持有人的承諾，以透過J.P. Morgan Securities plc及高盛(亞洲)有限責任公司(作為聯席交易經辦人)向本公司出售本金總額約為港幣6,054百萬元的2019可換股債券。於部分購回結算後，已註銷部分購回的2019可換股債券。此外，本公司於2018年內從新加坡證券交易所購回港幣396百萬元的2019可換股債券。

本公司於2019年1月29日宣佈，所有尚未贖回的2019可換股債券於2019年1月27日到期後，本公司已贖回所有尚未贖回的2019可換股債券(包括本公司於2018年內從新加坡證券交易所購回的港幣396百萬元2019可換股債券)。於有關贖回後，本公司並無任何尚未贖回的2019可換股債券，且2019可換股債券已自新加坡證券交易所退市。概無於2019可換股債券項下發行新股份。

調整2023年到期的4.50%有抵押擔保可換股債券的換股價及批准賣出看漲期權

在進行部分購回的同時，發行人已進行新有抵押擔保可換股債券發行，並於2018年11月21日與本公司、J.P. Morgan Securities plc、高盛(亞洲)有限責任公司及香港上海滙豐銀行有限公司(「**聯席牽頭經辦人**」)訂立協議(「**2023債券認購協議**」)，據此，聯席牽頭經辦人同意認購將由發行人發行的本金總額為港幣7,830百萬元將於2023年到期的4.50%有抵押擔保可換股債券(「**2023可換股債券**」)。2023可換股債券可按最初的換股價每股股份港幣12.5840元於2023可換股債券條款下之轉換期期間轉換為股份。2023可換股債券由本公司擔保，並由本公司若干現有附屬公司(「**附屬公司擔保人**」)共同及個別擔保。2023可換股債券亦就附屬公司擔保人股票擁有附帶若干擔保權益。

基於2023可換股債券的條款及條件所規定的調整條文，由於本公司派付截至2018年12月31日止年度之末期股息，2023可換股債券之換股價由最初換股價每股股份港幣12.5840元調整至最後修訂換股價每股股份港幣12.20元(「**2023換股價**」)，於2019年5月24日起生效。假設按2023換股價悉數轉換2023可換股債券，則2023可換股債券將可轉換641,803,278股股份，相當於本公司於2019年5月24日已發行股本約2.96%及經發行轉換股份而擴大後的本公司當時已發行股本約2.88%。

2023債券認購協議所載之條件已達成。於2018年12月5日，發行人發行本金總額港幣7,830百萬元的2023可換股債券。2023可換股債券轉換後之新股份將根據於2018年5月17日舉行的本公司股東周年大會(「**2018年股東周年大會**」)授出的一般授權發行，並不會多於2018年股東周年大會當日已發行股份總數的20%(即4,348,186,628股股份，相當於2018年股東周年大會當日已發行之21,740,933,140股股份的20%)。2023可換股債券於新加坡證券交易所上市。

於2018年11月21日，發行人與J.P. Morgan Securities plc及高盛國際或其各自的聯屬公司(統稱為「**期權訂約方**」)訂立買入看漲期權及賣出看漲期權如下：

- (a) 涉及期權訂約方向發行人出售看漲期權且協定價相等於2023換股價的看漲期權交易(「**買入看漲期權**」)；及

(b) 涉及發行人向期權訂約方出售看漲期權且最初的協定價為港幣17.908元的看漲期權交易(「賣出看漲期權」)。

預計買入看漲期權及賣出看漲期權整體上會減少或抵銷2023可換股債券轉換後的潛在攤薄及／或抵銷發行人須就超過已轉換2023可換股債券本金額作出的任何現金付款(視情況而定)。待作出與2023可換股債券適用者大致類似的反攤薄調整後，買入看漲期權及賣出看漲期權將涵蓋2023可換股債券下等額股數。

於2019年5月16日舉行的本公司股東特別大會(「**2019年股東特別大會**」)，股東已根據上市規則第15.02條批准賣出看漲期權。賣出看漲期權將根據股東於2019年股東特別大會上批准的賣出看漲期權發行股份的特定授權按實物結算。

基於賣出看漲期權的條款及條件所規定的調整條文，由於本公司派付截至2018年12月31日止年度之末期股息，賣出看漲期權之協定價由最初協定價的每份賣出看漲期權港幣17.908元調整至最後修訂協定價的每份賣出看漲期權港幣17.37元，於2019年5月24日起生效。於實物結算賣出看漲期權後可能發行的股份最高數目為641,422,390股，相當於本公司於2019年5月24日已發行股本約2.96%以及在經行使所有賣出看漲期權後發行股份而擴大的本公司當時已發行股本約2.88%。

詳情請參閱本公司日期為2018年11月21日、2018年11月22日、2018年12月12日、2019年5月24日及2019年6月3日之公告以及本公司日期為2019年4月11日之通函。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2019年6月30日止六個月內概無購買、回購、出售或贖回任何股份。本公司或其任何附屬公司於截至2019年6月30日止六個月期間購買、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6、7及8以及標題為「贖回2019年到期的零息率有抵押擔保可換股債券」和「調整2023年到期的4.50%有抵押擔保可換股債券的換股價及批准賣出看漲期權」的章節。

中期股息

董事會宣佈向於2019年9月18日(星期三)(「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2019年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣22.87分(「中期股息」)(2018年中期股息：人民幣18.52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2019年9月6日(星期五)至2019年9月12日(星期四)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將於2019年10月18日(星期五)或前後寄予合資格股東。預計中期股息單及新股份的股票(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部中期股息)將於2019年11月22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	2019年9月12日(星期四)
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	2019年9月13日(星期五) 下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2019年9月16日(星期一)至 2019年9月18日(星期三) (包括首尾兩天)
記錄日期	2019年9月18日(星期三)

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54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
總裁兼執行董事
莫斌

香港，2019年8月22日

於本公告日期，執行董事為楊國強先生(主席)、楊惠妍女士(聯席主席)、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、黃洪燕先生及杜友國先生。