

碧桂園

控股有限公司

Country Garden
Holdings Company Limited



股份代號：2007
(於開曼群島註冊成立的有限公司)



2022 中期報告

碧桂園

是什麼

碧桂園是為社會創造幸福生活的
高科技綜合性企業。

我們積極投身機器人產業

科技發展日新月異，機器人時代已經到來。我們投身科技創新大潮，廣納人才、博採眾長，集20萬名員工、1,000多名博士的智慧，用科技的力量為社會創造美好生活，助力國家科技進步。

我們成立博智林機器人公司，研發應用以建築機器人、新型装配式建築、BIM技術為核心的智能建造體系，努力實現安全、質量、速度、環保和科技的完美結合，引領建築行業的變革，並同步推進餐飲、醫療、農業、社區服務等各類機器人的研發、製造與應用。

我們成立千璽機器人公司，打造國內外領先的機器人餐廳，向社會提供好吃、衛生、營養、健康、實惠的美食，創造全新的餐飲體驗。

我們打造好房子、好社區

我們堅持做中國新型城鎮化的身體力行者，以工匠精神反覆推敲房子的安全、健康、美觀、經濟、適用和耐久，為社會提供裝修精美的好房子、風景宜人的好園林、設施完備的好配套、貼心周到的好物業，迄今已為超過1,400個城鎮帶來現代化的城市面貌，超過450萬戶

業主選擇在碧桂園社區安居樂業，為中國的城鎮化和現代化做出貢獻。

我們積極參與農業現代化和鄉村振興

我們成立農業公司，用先進的無人化裝備發展大農業，提升農業生產效率、糧食產量和品質，助力解決世界糧食問題。

我們成立碧優選公司，組織農民開發種養殖基地，搭建城鄉商業橋樑，把豐富、安全、好吃、實惠的產品從田間地頭直接帶到城市社區，服務每一個中國家庭的幸福生活。

希望社會因我們的存在而變得更加美好

精準扶貧和鄉村振興也是我們的主業之一。立業至今，碧桂園創始人及集團累計參與社會慈善捐款已超百億元，並主動參與全國16省57縣的精準扶貧和鄉村振興工作，已助力49萬人脫貧，未來將繼續為鞏固拓展脫貧成果，實現鄉村振興貢獻力量。

作為一家自2007年就已在香港上市的恆生指數成分股公司、《財富》世界500強企業，碧桂園年度納稅額超600億元人民幣。我們將堅持做有良心、有社會責任感的陽光企業，為人類社會的進步而不懈努力奮鬥。

碧桂園 — 給您一個五星級的家。

目錄

| | | | |
|----|-------------|----|-------------|
| 2 | 公司簡介 | 51 | 中期簡明綜合利潤表 |
| 4 | 核心價值 | 52 | 中期簡明綜合全面收益表 |
| 6 | 主席報告 | 53 | 中期簡明綜合權益變動表 |
| 10 | 業務概覽 | 55 | 中期簡明綜合現金流量表 |
| 30 | 管理層討論與分析 | 57 | 中期財務資料附註 |
| 35 | 企業管治及其他資料 | 96 | 公司資料 |
| 48 | 股東資料 | 98 | 詞彙 |
| 49 | 中期簡明綜合財務狀況表 | | |



公司簡介



碧桂園控股有限公司(股份代號：2007.HK)是中國最大的城鎮化住宅開發商之一。本集團採用集中及標準化的運營模式，業務包含物業發展、建安、裝修、物業投資、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之酒店，提升物業適銷性。除此之外，本集團也同時經營機器人及現代農業等業務。

碧桂園於2007年4月20日在聯交所主機板上市。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之一，於2007年9月10日成為恒生綜合指數及恒生中國內地100成份股，於2016年9月14日納入富時中國50指數，於2017年6月12日成為恒生中國(香港上市)25指數成份股，於2018年3月5日納入恒生神州50指數，並於2019年6月17日納入恒生中國企業指數。碧桂園現為恒生指數成份股。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分的肯定，並強化了碧桂園在國際資本市場的地位。

公司簡介



碧桂園自創立以來，一直受惠于中國日趨興旺的經濟發展，並逐步走出廣東省，拓展至全國其他經濟高增長地區。2021年底，碧桂園已於中國內地所有省／直轄市／自治區的多個策略性挑選地區擁有物業開發項目。2022年8月，本集團位列《財富》「世界五百強」榜單第138位。

展望未來，碧桂園將圍繞地產業務核心，通過金融化手段強化或整合地產產業鏈上的各項社區相關業務，完善覆蓋社區資源整合平台，打造全生命週期產業鏈，充分釋放集團內資產價值，繼續鞏固並加強本集團在行業中的領導地位。

核心價值

1

價值觀：

我們要做有良心、有社會責任感的陽光企業



2

戰略願景：

碧桂園是為社會創造幸福生活的高科技綜合性企業



3

企業使命：

希望社會因我們的存在而變得更加美好



4

企業精神：

對人好，
對社會好



5

品牌理念：

給您一個五星級的家



核心價值

我夢想中的 碧桂園

- 這裡是社會精英雲集的公司
- 這裡是人才施展才華的好地方
- 這裡是學習進步的好學校
- 這裡是和諧的大家庭
- 這裡是誠實守信、合法合規經營的公司
- 這裡是講道理、勇於自我修正的公司
- 這裡是公平公正、論功行賞的公司
- 這裡是欣欣向榮、不斷總結好經驗並付諸實踐的公司
- 這裡是為社會創造幸福生活的公司
- 這裡是社會效益、公司效益、員工效益三豐收的公司
- 這裡是被社會高度認可及讚譽的公司
- 這裡是為人類社會進步而不懈努力的公司

楊國強



主席報告



楊國強
主席

主席報告



2022年是地產行業充滿挑戰的一年，銷售市場的預期轉弱、需求疲軟、價格下滑，讓行業每一位參與者都倍受壓力。市場快速下行，行業進入寒冬，適者生存的環境對企業的競爭力提出了更高的要求。

危機之中往往孕育著希望。中國經濟的韌性極強，長期向好的基本面沒有改變，新型城鎮化還有很長的路要走，追求美好生活的人們一直在路上。地產行業永遠都會存在，而具備競爭力的優秀企業始終會有一席之地。在市場低迷期，公司保持戰略定力，持續提升全週期綜合競爭力，科學謀劃以銷定產，全力以赴確保企業安全，保質、準時地完成了每一套房屋的交付，如期完成了每一筆債務的兌付。今年上半年，公司已有1,070批次共計25萬套房屋¹如期交付，165個項目實現了「交付即交證」，以實際行動履行企業的社會責任、予行業以信心。

截至2022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實現了歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣1,851.0億元，權益回款金額約人民幣1,702.9億元，權益銷售回款率連續7年達到90%以上。期內，本集團實現收入約人民幣1,623.6億元，淨利潤約人民幣19.1億元，本公司股東應佔核心淨利潤約人民幣49.1億元。

截至2022年6月30日止六個月，集團已簽約或已摘牌的中國內地項目總數為3,179個，業務遍佈中國內地31個省／自治區／直轄市、298個地級行政區劃、1,412個縣／鎮區。權益可售資源共計約人民幣12,161億元。在投資端，公司堅持投資標準不動搖，優中選優，審慎獲取機會型土地，佈局確定性較強的城市。上半年，公司分別在佛山、張家口、蘭州等地獲取低溢價率的土地，

¹ 以上數據包含本集團及其聯營會營項目。

主席報告



共計新獲取9個項目，權益地價約人民幣61億元。未來，公司將繼續聚焦核心區位，佈局供需關係良好的城市，獲取優質的土儲資源，支撐公司未來業績的穩健發展。

2022年受疫情點狀爆發及極端天氣等不可抗力因素影響，疊加行業整體下行，公司多項盈利指標有所承壓。但公司始終延續行穩致遠的風格，財務狀況保持穩健。截至2022年6月30日，集團可動用現金餘額約人民幣1,479.8億元；總有息負債餘額下降至人民幣2,936.8億元；淨負債率48.1%，連續多年維持60%以下的低位。得益於公司良好的財務紀律，經營性現金流淨額約人民幣52.5億元，目前年內已無到期境外優先票據，良好的財務水平是幫助公司穿越週期的最好支撐。

可喜的是，為機器人建房而成立的博智林機器人公司經過四年的奮鬥，現在已經取得了豐碩的成果，到了收穫的季節。科技建造體系在施工上有著安全、環保、質量好、速度快以及效益高等諸多優點，既能對內承辦工程，也能外拓服務，具備廣闊的市場空間。截至2022年7月底，博智林機器人公司已有30款建築機器人投入商業化應用，適用於建築全週期智能建造工序，已服務覆蓋28個省份（直轄市、自治區）超550個項目，累計交付超1,200台，應用施工面積超1,000萬平方米。通過聚焦建築機器人、BIM數字化、新型建築工業化等產品的研發、生產與應用，已發展成為中國智能建造領域的引領者，相關機器人科技技術獲評六項國際領先，擁有授權專利超2,000項，其中發明專利近1,000項。

主席報告



為更好地整合資源，加大力度推廣科技建造體系，集團通過整合內部多家施工單位成立科技建築集團，體系化地提供包括BIM、建築機器人等智能施工設備、裝配式預製構件及新型CFPR剛性複合模板在內的科技建造解決方案，大力開展各類EPC總承包、施工總包、勞務分包、代管代建等業務，為客戶提供高品質建築產品和高附加值的建設服務。科技建築集團的蓬勃發展會為集團帶來一份亮麗的成績單，科技建造體系的賦能也會為地產主業的發展帶來極強的競爭力。

在現代農業方面，公司十餘款在研無人農機產品陸續進入驗證階段，目前已完成耕、種、管、收全流程作業驗證。在投入可控的前提下，以「智慧農場」的新模式、新業態，提升農業生產效率和糧食產量，為中國和世界糧

食安全做出貢獻。同時，集團持續投身鞏固脫貧攻堅成果和鄉村振興的偉大事業，積極主動履行作為企業公民的社會責任。

國家「雙碳」戰略正在加速推進，碧桂園在整個業務價值鏈中貫徹可持續發展行動，從綠色化、智能化、數字化等維度不斷探索綠色可持續發展路徑，加大對綠色建築的研究和開發力度、完善健康安全工作、健全企業的風險管控體系，為實現「雙碳」目標貢獻力量。

篤行不怠，向陽而生！碧桂園正腳踏實地努力，度過寒冬，迎接春天的到來。

楊國強
碧桂園
董事會主席

2022年8月30日於中國廣東省佛山市

業務概覽

物業開發概覽

合同銷售

2022年上半年，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的權益的合同銷售金額約1851.0億元（人民幣，下同），歸屬本公司股東權益的合同銷售建築面積約2,348萬平方米。

2022年上半年，廣東省以外地區的權益合同銷售佔本集團總體的83%，反映出本集團在地域多元化方面的努力。

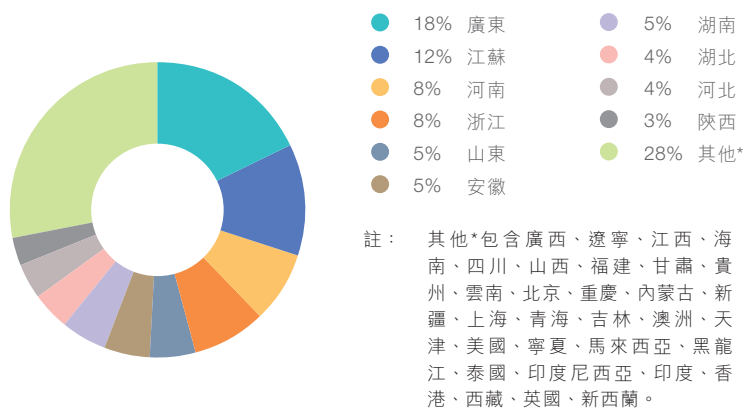
中國內地權益合同銷售額按城市類型劃分，位於三四線城市目標三四線城市的約佔64%，位於二線城市目標二線城市的佔25%，其餘佔11%。

權益合同銷售金額

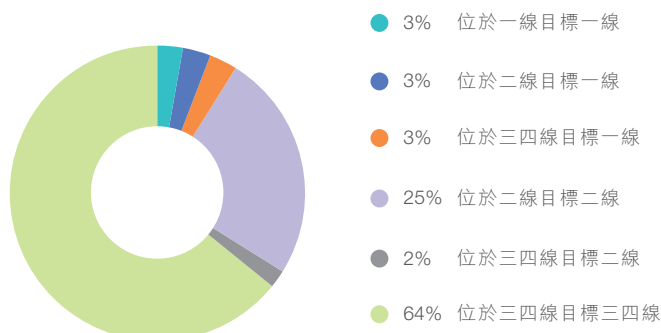
（人民幣十億元）



2022年上半年 合同銷售地區分佈 (按權益金額)



2022年上半年 中國內地合同銷售 按城市類型分佈 (按權益金額)

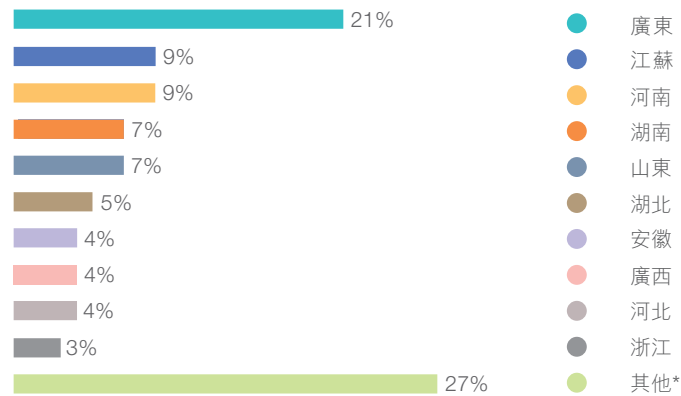


業務概覽

土地儲備 — 中國內地

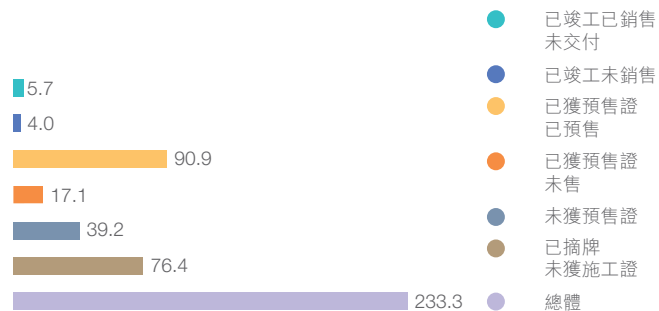
截至2022年6月30日，本集團連同其合營企業及聯營公司已簽約或已摘牌中國內地權益可建建築面積約為23,331萬平方米，其中79%分佈於廣東省以外。

中國內地土地儲備
按省份劃分分佈
(按權益面積)



其他*包含貴州、四川、陝西、遼寧、江西、山西、甘肅、海南、內蒙古、雲南、新疆、福建、重慶、天津、青海、吉林、北京、上海、黑龍江、寧夏、西藏。

中國內地權益土地儲備
按發展階段劃分分佈
(百萬平方米)



業務概覽

項目分佈

截至2022年6月30日本集團擁有3,210個處於不同發展階段的項目，其中3,179個位於中國內地，31個位於中國內地以外。



12
新疆

3
西藏

業務概覽

截至2022年6月30日本集團

在**中國內地**

3,179 個項目

所在位置：



業務概覽

2022年上半年中國內地權益合同銷售前100項目明細⁽¹⁾

| 序號 | 項目 | 市(區) | 整個項目的 總可售建築面積 | 已竣工 ⁽²⁾ | | | |
|----|-----------|--------|------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-----|
| | | | | 已竣工總 可售建築面積 | 已售出並交付總 可售建築面積 | 已預售待交付總 可售建築面積 | |
| | | | | 平方米 | 平方米 | 平方米 | 平方米 |
| 1 | 蘭州碧桂園 | 蘭州(城關) | 5,627,628 | 2,915,735 | 2,892,450 | 5,586 | |
| 2 | 碧桂園•玖華台 | 新鄉(長垣) | 201,176 | | | | |
| 3 | 碧桂園•松湖天悅 | 東莞(橫瀝) | 228,903 | | | | |
| 4 | 碧桂園•黃金時代 | 蕪湖(鳩江) | 126,050 | | | | |
| 5 | 亞運城 | 廣州(番禺) | 1,060,311 | 731,036 | 730,741 | 185 | |
| 6 | 碧桂園•雲頂 | 慶陽(西峰) | 123,066 | | | | |
| 7 | 碧桂園•雲樾碧璽 | 佛山(南海) | 240,936 | | | | |
| 8 | 碧桂園•鳳凰城 | 中山(南區) | 977,461 | 478,772 | 478,079 | | |
| 9 | 碧桂園•鳳凰城 | 鎮江(句容) | 6,910,176 | 4,597,973 | 4,208,466 | 228,681 | |
| 10 | 韶關碧桂園•太陽城 | 韶關(武江) | 3,857,968 | 2,248,042 | 2,247,787 | 131 | |
| 11 | 安慶碧桂園 | 安慶(迎江) | 2,849,995 | 2,435,194 | 2,419,490 | 15,140 | |
| 12 | 安寧碧桂園 | 蘭州(安寧) | 370,272 | | | | |
| 13 | 碧桂園•臺北印象 | 晉城(高平) | 139,675 | | | | |
| 14 | 碧桂園•世紀城 | 茂名(信宜) | 414,832 | | | | |
| 15 | 碧桂園鳳凰城 | 寶雞(渭濱) | 1,022,262 | 257,719 | 255,833 | 1,342 | |
| 16 | 碧桂園•天璽 | 滁州(南譙) | 246,194 | | | | |

業務概覽

| 竣工日期 | 在建 ^(a) | | | | 待建 ^(a) | | |
|------------|-------------------|-----------------|------------------|---------|-------------------|---------------|---------|
| | 在建總 可銷售建築面積 | 已預售總 可銷售建築面積 | 實際／預期 獲得預售證日期 | 預期竣工日期 | 預期建築面積 | 預期獲得 預售證日期 | 預期竣工日期 |
| | 平方米 | 平方米 | | | 平方米 | | |
| 2021/12/24 | 802,066 | 674,931 | 2019/11/29 | 25年第三季度 | 1,909,827 | 23年第三季度 | 28年第四季度 |
| | 180,193 | 108,564 | 2021/8/11 | 24年第四季度 | 20,983 | 22年第三季度 | 25年第一季度 |
| | 228,903 | 191,054 | 2020/10/30 | 24年第二季度 | | | |
| | 115,119 | 65,248 | 2021/12/14 | 24年第二季度 | 10,931 | 22年第三季度 | 24年第三季度 |
| 2021/08/20 | 232,058 | 154,102 | 2020/7/3 | 24年第四季度 | 97,217 | 22年第三季度 | 25年第三季度 |
| | 123,066 | 107,805 | 2021/9/17 | 24年第二季度 | | | |
| | 240,936 | 133,285 | 2020/10/27 | 24年第一季度 | | | |
| 2020/12/17 | 340,698 | 163,885 | 2021/2/5 | 24年第四季度 | 157,992 | 22年第四季度 | 25年第三季度 |
| 2021/11/24 | 809,319 | 183,846 | 2020/6/5 | 25年第四季度 | 1,502,884 | 23年第一季度 | 28年第四季度 |
| 2021/05/14 | 480,452 | 342,901 | 2020/8/21 | 24年第四季度 | 1,129,474 | 22年第四季度 | 28年第四季度 |
| 2019/06/13 | 335,182 | 284,993 | 2020/4/26 | 24年第四季度 | 79,619 | 23年第二季度 | 25年第二季度 |
| | 370,272 | 327,373 | 2019/11/22 | 23年第四季度 | | | |
| | 115,249 | 88,124 | 2021/10/29 | 24年第四季度 | 24,426 | 22年第三季度 | 25年第一季度 |
| | 414,832 | 230,062 | 2020/12/11 | 24年第四季度 | | | |
| 2021/08/31 | 432,495 | 269,996 | 2020/4/21 | 24年第四季度 | 332,048 | 22年第三季度 | 26年第四季度 |
| | 180,616 | 56,347 | 2022/1/25 | 24年第四季度 | 65,578 | 22年第四季度 | 25年第四季度 |

業務概覽

| 序號 | 項目 | 市(區) | 整個項目的 總可售建築面積 | 已竣工 ^(a) | | | |
|----|-------------|----------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | | | 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 | 已預售待交付總 可銷售建築面積 | 已預售待交付總 可銷售建築面積 |
| | | | | 平方米 | 平方米 | 平方米 | 平方米 |
| 17 | 碧桂園•十里銀灘維港灣 | 惠州(惠東) | 890,332 | 575,052 | 538,794 | 1,914 | |
| 18 | 碧桂園•暨陽府 | 無錫(江陰) | 708,654 | 324,417 | 322,280 | | |
| 19 | 碧桂園•雲頂 | 太原(迎澤) | 434,800 | | | | |
| 20 | 碧桂園•迪蕩湖 | 紹興(越城) | 118,665 | | | | |
| 21 | 碧桂園•星月灣 | 溫州(龍港) | 98,608 | | | | |
| 22 | 碧桂園•富安花園 | 東莞(長安) | 49,696 | | | | |
| 23 | 碧桂園•星河萬里 | 亳州(譙城) | 207,687 | | | | |
| 24 | 碧桂園•鳳凰壹品 | 聊城(東昌府) | 152,374 | | | | |
| 25 | 碧桂園智慧城市 | 長沙(嶽麓) | 493,813 | 57,591 | 51,168 | 6,423 | |
| 26 | 碧桂園•濱江灣 | 江門(蓬江) | 227,176 | | | | |
| 27 | 碧桂園•鳳樓台 | 大同(平城) | 403,356 | | | | |
| 28 | 烏魯木齊碧桂園 | 烏魯木齊(米東) | 556,478 | 344,726 | 331,258 | 13,108 | |
| 29 | 奔山路碧桂園 | 蘇州(太倉) | 124,934 | | | | |
| 30 | 碧桂園•星薈時代 | 大連(金州) | 259,072 | | | | |
| 31 | 碧桂園•黃金時代 | 上饒(信州) | 255,770 | | | | |
| 32 | 碧桂園•北海陽光 | 北海(海城) | 514,749 | 217,252 | 217,175 | | |

業務概覽

| 竣工日期 | 在建 ^(a) | | | | 待建 ^(a) | | |
|------------|-------------------|-----------------|------------------|---------|-------------------|---------------|---------|
| | 在建總 可銷售建築面積 | 已預售總 可銷售建築面積 | 實際／預期 獲得預售證日期 | 預期竣工日期 | 預期建築面積 | 預期獲得 預售證日期 | 預期竣工日期 |
| | 平方米 | 平方米 | | | 平方米 | | |
| 2021/09/02 | 215,904 | 55,663 | 2020/6/23 | 23年第四季度 | 99,376 | 22年第三季度 | 24年第四季度 |
| 2020/09/29 | 384,238 | 327,135 | 2020/5/14 | 23年第四季度 | | | |
| | 208,890 | 139,503 | 2020/11/26 | 24年第四季度 | 225,909 | 22年第三季度 | 27年第一季度 |
| | 118,665 | 90,142 | 2019/12/20 | 24年第一季度 | | | |
| | 98,608 | 31,426 | 2021/12/7 | 24年第四季度 | | | |
| | 49,696 | 29,873 | 2021/8/13 | 22年第四季度 | | | |
| | 207,687 | 155,959 | 2021/2/5 | 24年第四季度 | | | |
| | 113,366 | 42,926 | 2021/12/17 | 24年第四季度 | 39,007 | 22年第三季度 | 25年第一季度 |
| 2022/02/22 | 241,920 | 124,521 | 2020/9/24 | 24年第四季度 | 194,302 | 22年第三季度 | 25年第四季度 |
| | 111,500 | 29,812 | 2021/12/16 | 24年第二季度 | 115,675 | 23年第一季度 | 26年第四季度 |
| | 403,356 | 199,194 | 2020/9/30 | 24年第三季度 | | | |
| 2021/12/31 | 175,419 | 122,691 | 2021/6/29 | 24年第二季度 | 36,333 | 22年第三季度 | 24年第四季度 |
| | 124,934 | 68,415 | 2021/1/29 | 24年第二季度 | | | |
| | 136,895 | 85,055 | 2021/6/15 | 24年第二季度 | 122,176 | 22年第三季度 | 25年第三季度 |
| | 172,027 | 98,202 | 2021/4/16 | 24年第四季度 | 83,743 | 23年第二季度 | 25年第三季度 |
| 2021/10/15 | 225,303 | 147,533 | 2019/12/20 | 24年第二季度 | 72,194 | 22年第三季度 | 24年第四季度 |

業務概覽

| 序號 | 項目 | 市(區) | 整個項目的 總可售建築面積 | 已竣工 ⁽²⁾ | | | |
|----|----------|---------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | | | 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 | 已預售待交付總 可銷售建築面積 | 已預售待交付總 可銷售建築面積 |
| | | | | 平方米 | 平方米 | 平方米 | 平方米 |
| 33 | 韶關碧桂園 | 韶關(浚江) | 4,002,160 | 3,100,561 | 3,093,402 | 6,526 | |
| 34 | 碧桂園•瓏玥台 | 宜春(袁州) | 247,898 | | | | |
| 35 | 碧桂園•璞玥天成 | 阜陽(潁州) | 90,428 | | | | |
| 36 | 碧桂園•柏悅風華 | 常州(溧陽) | 66,281 | | | | |
| 37 | 碧桂園•星匯 | 棗莊(市中) | 151,510 | | | | |
| 38 | 碧桂園•星匯 | 聊城(東昌府) | 273,675 | | | | |
| 39 | 碧桂園•東城壹品 | 肇慶(四會) | 239,622 | | | | |
| 40 | 碧桂園•印象北江 | 佛山(三水) | 94,577 | | | | |
| 41 | 碧桂園•濱江時代 | 梅州(豐順) | 639,594 | | | | |
| 42 | 石獅碧桂園 | 泉州(石獅) | 225,793 | 115,718 | 115,307 | | |
| 43 | 碧桂園新能源公館 | 揚州(廣陵) | 169,772 | 95,909 | 95,724 | | |
| 44 | 碧桂園•28光年 | 佛山(順德) | 97,871 | | | | |
| 45 | 碧桂園•匯悅台 | 惠州(博羅) | 197,715 | | | | |
| 46 | 碧桂園•天鑽 | 茂名(茂南) | 66,468 | | | | |
| 47 | 碧桂園•濱江天元 | 江門(蓬江) | 96,056 | | | | |
| 48 | 碧桂園•濱江府 | 惠州(博羅) | 380,607 | 190,976 | 181,874 | 93 | |

業務概覽

| 竣工日期 | 在建 ^(a) | | | | 待建 ^(a) | | |
|------------|-------------------|-----------------|------------------|---------|-------------------|---------------|---------|
| | 在建總 可銷售建築面積 | 已預售總 可銷售建築面積 | 實際／預期 獲得預售證日期 | 預期竣工日期 | 預期建築面積 | 預期獲得 預售證日期 | 預期竣工日期 |
| | 平方米 | 平方米 | | | 平方米 | | |
| 2021/11/29 | 396,371 | 283,037 | 2020/11/30 | 24年第四季度 | 505,227 | 23年第一季度 | 27年第四季度 |
| | 235,826 | 138,888 | 2021/3/19 | 24年第三季度 | 12,072 | 22年第三季度 | 24年第四季度 |
| | 90,428 | 56,045 | 2021/4/29 | 23年第四季度 | | | |
| | 66,281 | 52,783 | 2021/4/23 | 23年第四季度 | | | |
| | 96,118 | 76,943 | 2021/7/19 | 24年第三季度 | 55,393 | 22年第三季度 | 25年第二季度 |
| | 270,490 | 133,984 | 2021/6/18 | 24年第四季度 | 3,185 | 22年第三季度 | 24年第四季度 |
| | 128,731 | 46,455 | 2021/11/26 | 24年第四季度 | 110,891 | 22年第四季度 | 25年第四季度 |
| | 91,046 | 65,945 | 2021/6/25 | 23年第四季度 | 3,531 | 22年第三季度 | 23年第四季度 |
| | 310,256 | 219,919 | 2020/6/10 | 24年第三季度 | 329,338 | 23年第一季度 | 26年第四季度 |
| 2021/10/19 | 110,075 | 104,541 | 2018/6/21 | 23年第四季度 | | | |
| 2021/12/10 | 73,863 | 69,011 | 2020/9/11 | 23年第三季度 | | | |
| | 97,871 | 90,595 | 2020/11/11 | 22年第四季度 | | | |
| | 197,715 | 40,685 | 2021/8/27 | 23年第四季度 | | | |
| | 66,468 | 54,332 | 2021/4/30 | 23年第四季度 | | | |
| | 96,056 | 64,618 | 2020/12/18 | 23年第四季度 | | | |
| 2021/07/09 | 189,631 | 81,750 | 2020/9/11 | 24年第四季度 | | | |

業務概覽

| 序號 | 項目 | 市(區) | 整個項目的 總可售建築面積 | 已竣工 ⁽²⁾ | | | |
|----|-----------|--------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----|
| | | | | 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 | 已預售待交付總 可銷售建築面積 | |
| | | | | 平方米 | 平方米 | 平方米 | 平方米 |
| 49 | 碧桂園•峰境 | 菏澤(巨野) | 144,666 | | | | |
| 50 | 溫縣碧桂園 | 焦作(溫縣) | 450,861 | | | | |
| 51 | 益陽碧桂園 | 益陽(赫山) | 1,346,783 | 1,134,208 | 1,133,895 | 222 | |
| 52 | 碧桂園•長橋江山 | 重慶(北碚) | 257,322 | 70,441 | 69,115 | 1,326 | |
| 53 | 碧桂園•雍華府 | 邯鄲(復興) | 225,314 | | | | |
| 54 | 碧桂園•鳳凰星樾 | 德州(慶雲) | 114,831 | | | | |
| 55 | 汾湖臨滙大道碧桂園 | 蘇州(吳江) | 72,139 | 40,533 | 38,321 | 2,212 | |
| 56 | 碧桂園•茶馬古鎮 | 貴陽(清鎮) | 1,027,279 | 483,237 | 454,311 | 24,632 | |
| 57 | 大同碧桂園 | 大同(平城) | 166,064 | 166,064 | 152,815 | 1,298 | |
| 58 | 碧桂園•四季峰景 | 佛山(三水) | 70,177 | | | | |
| 59 | 碧桂園•天和雅園 | 蘇州(太倉) | 39,906 | | | | |
| 60 | 碧桂園•江嶼城 | 九江(修水) | 337,308 | | | | |
| 61 | 碧桂園•都薈星辰 | 亳州(蒙城) | 237,877 | | | | |
| 62 | 碧桂園•鳳凰城 | 黔南(龍里) | 1,076,779 | 102,247 | 100,823 | 496 | |

業務概覽

| 竣工日期 | 在建 ^(a) | | | | 待建 ^(a) | | |
|------------|-------------------|-----------------|------------------|---------|-------------------|---------------|---------|
| | 在建總 可銷售建築面積 | 已預售總 可銷售建築面積 | 實際／預期 獲得預售證日期 | 預期竣工日期 | 預期建築面積 | 預期獲得 預售證日期 | 預期竣工日期 |
| | 平方米 | 平方米 | | | 平方米 | | |
| | 144,666 | 115,278 | 2021/5/27 | 23年第四季度 | | | |
| | 287,125 | 179,543 | 2021/4/28 | 24年第四季度 | 163,736 | 23年第一季度 | 26年第二季度 |
| 2021/05/27 | 212,575 | 141,715 | 2019/12/15 | 23年第四季度 | | | |
| 2021/12/01 | 137,160 | 95,787 | 2020/9/24 | 24年第四季度 | 49,722 | 22年第三季度 | 25年第二季度 |
| | 225,314 | 103,557 | 2020/10/30 | 24年第四季度 | | | |
| | 91,339 | 37,895 | 2021/10/14 | 24年第四季度 | 23,492 | 22年第三季度 | 25年第一季度 |
| 2020/11/03 | 31,606 | | 2019/7/12 | 22年第四季度 | | | |
| 2021/12/17 | 134,426 | 55,281 | 2019/11/24 | 24年第二季度 | 409,615 | 22年第四季度 | 27年第四季度 |
| 2021/09/16 | | | | | | | |
| | 70,177 | 58,516 | 2021/5/21 | 23年第四季度 | | | |
| | 39,906 | 10,795 | 2021/10/26 | 23年第四季度 | | | |
| | 231,194 | 116,722 | 2021/6/4 | 24年第二季度 | 106,114 | 22年第四季度 | 26年第一季度 |
| | 237,877 | 185,792 | 2020/9/1 | 24年第二季度 | | | |
| 2022/04/27 | 468,509 | 285,620 | 2019/6/30 | 24年第四季度 | 506,022 | 22年第三季度 | 27年第四季度 |

業務概覽

| 序號 | 項目 | 市(區) | 整個項目的 總可售建築面積 | 已竣工 ⁽²⁾ | | | |
|----|----------|--------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----|
| | | | | 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 | 已預售待交付總 可銷售建築面積 | |
| | | | | 平方米 | 平方米 | 平方米 | 平方米 |
| 63 | 碧桂園•藏龍原著 | 恩施(恩施) | 229,795 | | | | |
| 64 | 碧桂園•盛世名門 | 惠州(博羅) | 269,988 | | | | |
| 65 | 碧桂園•城市之光 | 柳州(魚峰) | 223,115 | 97,744 | 97,208 | 142 | |
| 66 | 碧桂園•三亞薈 | 三亞(吉陽) | 66,782 | 14,293 | 14,234 | | |
| 67 | 昆明隆盛府 | 昆明(西山) | 179,472 | | | | |
| 68 | 碧桂園•玖彰 | 安陽(文峰) | 158,608 | | | | |
| 69 | 臺山碧桂園 | 江門(台山) | 2,428,122 | 1,768,835 | 1,768,835 | | |
| 70 | 碧桂園•桃李東方 | 青島(平度) | 122,852 | | | | |
| 71 | 碧桂園•星悅城 | 新鄉(長垣) | 91,431 | | | | |
| 72 | 碧桂園鳳凰天域 | 包頭(青山) | 166,833 | | | | |
| 73 | 碧桂園•樂時光 | 瀋陽(鐵西) | 50,173 | | | | |
| 74 | 碧桂園•春城映象 | 昆明(五華) | 240,483 | 104,955 | 54,619 | 49,647 | |
| 75 | 碧桂園星河嵐灣 | 蚌埠(懷遠) | 256,985 | | | | |
| 76 | 碧桂園•鳳凰山莊 | 煙台(萊山) | 617,553 | 241,001 | 234,474 | 1,582 | |
| 77 | 碧桂園•湖悅蘭庭 | 南陽(鄧州) | 100,579 | | | | |
| 78 | 碧桂園•江灣壹號 | 撫州(廣昌) | 92,099 | | | | |

業務概覽

| 竣工日期 | 在建 ^(a) | | | | 待建 ^(a) | | |
|------------|-------------------|-----------------|------------------|---------|-------------------|---------------|---------|
| | 在建總 可銷售建築面積 | 已預售總 可銷售建築面積 | 實際／預期 獲得預售證日期 | 預期竣工日期 | 預期建築面積 | 預期獲得 預售證日期 | 預期竣工日期 |
| | 平方米 | 平方米 | | | 平方米 | | |
| | 188,953 | 101,505 | 2021/4/23 | 24年第二季度 | 40,842 | 23年第一季度 | 24年第四季度 |
| | 122,463 | 53,142 | 2021/4/27 | 23年第四季度 | 147,525 | 22年第三季度 | 25年第三季度 |
| 2021/11/09 | 125,372 | 96,001 | 2019/8/27 | 22年第四季度 | | | |
| 2019/06/28 | 52,489 | 48,641 | 2020/6/29 | 23年第四季度 | | | |
| | 40,774 | 33,955 | 2020/3/20 | 23年第一季度 | 138,698 | 22年第四季度 | 25年第二季度 |
| | 134,775 | 74,350 | 2021/5/27 | 23年第四季度 | 23,833 | 22年第三季度 | 24年第四季度 |
| 2020/06/28 | 264,880 | 201,705 | 2020/5/8 | 23年第四季度 | 394,408 | 23年第一季度 | 26年第四季度 |
| | 122,852 | 102,004 | 2021/3/3 | 24年第二季度 | | | |
| | 91,431 | 34,335 | 2021/12/3 | 24年第四季度 | | | |
| | 166,833 | 155,733 | 2019/10/18 | 23年第四季度 | | | |
| | 27,622 | 19,040 | 2021/8/23 | 23年第二季度 | 22,551 | 22年第四季度 | 26年第二季度 |
| 2021/12/30 | 135,529 | 120,264 | 2020/1/3 | 23年第三季度 | | | |
| | 256,985 | 152,166 | 2020/4/22 | 24年第三季度 | | | |
| 2021/12/17 | 180,486 | 131,042 | 2019/11/21 | 23年第二季度 | 196,066 | 23年第二季度 | 26年第二季度 |
| | 100,579 | 84,657 | 2021/6/18 | 23年第四季度 | | | |
| | 75,374 | 46,971 | 2021/9/30 | 23年第四季度 | 16,725 | 22年第三季度 | 24年第二季度 |

業務概覽

| 序號 | 項目 | 市(區) | 整個項目的 總可售建築面積 | 已竣工 ⁽²⁾ | | | |
|----|----------|---------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----|
| | | | | 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 | 已預售待交付總 可銷售建築面積 | |
| | | | | 平方米 | 平方米 | 平方米 | 平方米 |
| 79 | 碧桂園•大學銘築 | 聊城(高唐) | 120,620 | | | | |
| 80 | 碧桂園•南山院子 | 九江(濂溪) | 63,186 | | | | |
| 81 | 碧桂園•十里江灣 | 上饒(廣豐) | 104,277 | | | | |
| 82 | 碧桂園•雲頂 | 瀋陽(渾南) | 588,632 | | | | |
| 83 | 碧桂園•天悅 | 洛陽(老城) | 169,666 | | | | |
| 84 | 碧桂園•雲麓九里 | 聊城(東昌府) | 169,506 | | | | |
| 85 | 平南碧桂園 | 貴港(平南) | 151,664 | | | | |
| 86 | 碧桂園•江蘭樾 | 韶關(翁源) | 265,443 | | | | |
| 87 | 碧桂園•萬錦棠灣 | 長沙(瀏陽) | 208,961 | | | | |
| 88 | 碧桂園•天著 | 清遠(清城) | 343,116 | | | | |
| 89 | 碧桂園•迎賓府 | 滄州(運河) | 117,597 | | | | |
| 90 | 碧桂園•江山賦 | 宜賓(經開) | 251,550 | | | | |
| 91 | 碧桂園•西棠 | 瀋陽(鐵西) | 42,744 | | | | |
| 92 | 碧桂園•溫泉城 | 咸甯(咸安) | 1,491,284 | 905,260 | 904,649 | 189 | |

業務概覽

| 竣工日期 | 在建 ⁽³⁾ | | | | 待建 ⁽⁴⁾ | | |
|------------|-------------------|-----------------|------------------|---------|-------------------|---------------|---------|
| | 在建總 可銷售建築面積 | 已預售總 可銷售建築面積 | 實際／預期 獲得預售證日期 | 預期竣工日期 | 預期建築面積 | 預期獲得 預售證日期 | 預期竣工日期 |
| | 平方米 | 平方米 | | | 平方米 | | |
| | 120,620 | 106,395 | 2021/2/3 | 24年第三季度 | | | |
| | 56,862 | 30,264 | 2021/12/17 | 24年第二季度 | 6,324 | 22年第三季度 | 24年第三季度 |
| | 94,493 | 42,955 | 2021/7/30 | 23年第四季度 | 9,784 | 22年第三季度 | 24年第一季度 |
| | 126,298 | 41,903 | 2021/5/19 | 24年第四季度 | 462,334 | 23年第一季度 | 27年第四季度 |
| | 169,666 | 55,405 | 2021/7/23 | 24年第四季度 | | | |
| | 131,458 | 52,697 | 2021/5/31 | 23年第四季度 | 38,048 | 22年第三季度 | 24年第三季度 |
| | 151,664 | 124,839 | 2021/2/9 | 23年第四季度 | | | |
| | 265,443 | 178,141 | 2020/9/27 | 24年第二季度 | | | |
| | 196,222 | 132,579 | 2020/9/29 | 24年第一季度 | 12,738 | 22年第三季度 | 24年第四季度 |
| | 163,319 | 71,183 | 2021/4/16 | 24年第四季度 | 179,797 | 23年第一季度 | 26年第三季度 |
| | 117,597 | 50,734 | 2021/7/30 | 24年第二季度 | | | |
| | 246,542 | 180,931 | 2020/5/27 | 24年第二季度 | 5,007 | 22年第三季度 | 24年第三季度 |
| | 42,744 | 26,566 | 2021/6/4 | 23年第三季度 | | | |
| 2021/11/16 | 170,426 | 95,207 | 2021/2/7 | 24年第二季度 | 415,598 | 22年第四季度 | 27年第四季度 |

業務概覽

| 序號 | 項目 | 市(區) | 整個項目的 總可售建築面積 | 已竣工 ⁽⁴⁾ | | | |
|-----|----------|--------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----|
| | | | | 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 | 已預售待交付總 可銷售建築面積 | |
| | | | | 平方米 | 平方米 | 平方米 | 平方米 |
| 93 | 碧桂園•天空之境 | 泰安(東平) | 111,642 | | | | |
| 94 | 碧桂園•雲頂水岸 | 鹽城(東台) | 136,097 | | | | |
| 95 | 興安盟碧桂園 | 興安盟(科爾沁右翼前旗) | 1,189,153 | 820,080 | 816,199 | 3,881 | |
| 96 | 碧桂園•鉅悅府 | 廣州(從化) | 43,143 | | | | |
| 97 | 碧桂園•翡翠瀾庭 | 臨沂(蘭山) | 195,343 | | | | |
| 98 | 碧桂園•星鑽 | 宜春(袁州) | 216,544 | | | | |
| 99 | 碧桂園•翡翠天境 | 西安(閩良) | 166,534 | | | | |
| 100 | 碧桂園•城市之光 | 湛江(遂溪) | 171,085 | | | | |

附註：

- (1) 本部分所列示的建築面積均為權益口徑。
- (2) 根據有關政府部門的測量報告。
- (3) 根據本集團專案部的實際測量。
- (4) 每個項目的「預期建築面積」為預計將予建成的面積。

業務概覽

| 竣工日期 | 在建 ^(a) | | | | 待建 ^(a) | | |
|------------|-------------------|-----------------|------------------|---------|-------------------|---------------|---------|
| | 在建總 可銷售建築面積 | 已預售總 可銷售建築面積 | 實際／預期 獲得預售證日期 | 預期竣工日期 | 預期建築面積 | 預期獲得 預售證日期 | 預期竣工日期 |
| | 平方米 | 平方米 | | | 平方米 | | |
| | 82,077 | 31,304 | 2021/10/29 | 24年第四季度 | 29,564 | 22年第四季度 | 25年第四季度 |
| | 136,097 | 23,409 | 2021/11/5 | 24年第三季度 | | | |
| 2021/10/25 | 309,602 | 212,023 | 2020/6/9 | 24年第四季度 | 59,471 | 22年第四季度 | 24年第四季度 |
| | 43,143 | 20,916 | 2021/10/14 | 23年第四季度 | | | |
| | 194,823 | 174,346 | 2020/9/14 | 24年第四季度 | 520 | 22年第三季度 | 24年第四季度 |
| | 116,811 | 32,517 | 2022/1/27 | 24年第四季度 | 99,733 | 22年第四季度 | 26年第二季度 |
| | 91,196 | 59,248 | 2021/6/29 | 23年第四季度 | 75,337 | 22年第三季度 | 26年第一季度 |
| | 170,731 | 77,186 | 2021/6/12 | 24年第四季度 | 354 | 22年第三季度 | 24年第四季度 |

業務概覽

按省份／地區劃分中國內地土地儲備⁽¹⁾

| 省份／地區 | 總可售建築面積 | 已竣工 ⁽²⁾ | | | 在建 ⁽³⁾ | | 待建 ⁽⁴⁾ |
|-------|-------------|--------------------|------------|-----------|-------------------|------------|-------------------|
| | | 已竣工 | 已售出並交付 | 已預售待交付 | 在建總可售 | 已預售總可售 | 預期建築面積 |
| | | 總可售建築面積 | 總可售建築面積 | 總可售建築面積 | 建築面積 | 建築面積 | 平方米 |
| | 平方米 | 平方米 | 平方米 | 平方米 | 平方米 | 平方米 | 平方米 |
| 廣東 | 144,136,100 | 97,763,928 | 95,502,973 | 1,413,033 | 23,887,889 | 11,516,763 | 22,484,283 |
| 江蘇 | 54,605,634 | 33,697,706 | 32,651,514 | 486,239 | 15,617,734 | 9,265,276 | 5,290,194 |
| 安徽 | 38,810,732 | 29,546,990 | 29,046,387 | 329,257 | 7,764,689 | 5,577,798 | 1,499,053 |
| 湖南 | 35,152,353 | 19,065,914 | 18,104,299 | 636,857 | 9,848,733 | 6,464,101 | 6,237,706 |
| 河南 | 33,373,460 | 13,010,852 | 12,277,735 | 601,567 | 15,989,503 | 10,988,636 | 4,373,105 |
| 山東 | 28,302,629 | 12,740,690 | 12,277,347 | 254,982 | 10,641,640 | 7,023,378 | 4,920,299 |
| 湖北 | 26,928,764 | 16,490,043 | 16,002,947 | 310,141 | 6,246,251 | 3,622,100 | 4,192,470 |
| 廣西 | 20,342,689 | 12,067,263 | 11,667,172 | 375,985 | 5,995,680 | 4,594,072 | 2,279,746 |
| 浙江 | 18,250,568 | 12,346,754 | 11,734,062 | 370,293 | 5,625,597 | 3,547,174 | 278,217 |
| 貴州 | 16,250,942 | 10,331,814 | 10,006,773 | 154,512 | 2,417,496 | 1,358,018 | 3,501,632 |
| 河北 | 15,345,013 | 5,926,907 | 5,773,407 | 15,545 | 7,085,658 | 4,286,594 | 2,332,448 |
| 遼寧 | 14,976,597 | 9,239,566 | 9,050,976 | 86,157 | 3,689,406 | 2,204,036 | 2,047,625 |
| 四川 | 14,394,579 | 8,344,683 | 8,173,463 | 106,322 | 4,618,287 | 3,018,394 | 1,431,609 |
| 陝西 | 10,688,885 | 4,806,537 | 4,669,010 | 100,476 | 4,012,233 | 2,484,665 | 1,870,115 |
| 江西 | 10,408,652 | 5,695,475 | 5,613,164 | 66,836 | 3,832,623 | 2,573,348 | 880,554 |
| 甘肅 | 9,104,917 | 4,474,474 | 4,418,035 | 17,197 | 2,343,489 | 1,861,626 | 2,286,954 |
| 福建 | 9,073,610 | 6,923,263 | 6,667,466 | 100,157 | 1,841,022 | 1,150,646 | 309,325 |
| 海南 | 8,793,876 | 4,567,190 | 4,296,009 | 24,289 | 2,311,898 | 683,193 | 1,914,788 |
| 山西 | 6,217,543 | 1,472,130 | 1,428,848 | 4,902 | 3,426,627 | 2,104,399 | 1,318,786 |
| 重慶 | 6,154,295 | 4,335,130 | 4,273,994 | 16,856 | 1,291,165 | 810,735 | 528,000 |
| 內蒙古 | 6,088,618 | 2,384,015 | 2,363,138 | 3,881 | 1,502,857 | 992,308 | 2,201,746 |
| 雲南 | 5,730,987 | 2,810,777 | 2,666,110 | 99,749 | 2,037,989 | 1,461,559 | 882,221 |
| 天津 | 4,121,470 | 2,603,894 | 2,442,257 | 93,444 | 514,794 | 345,930 | 1,002,782 |
| 新疆 | 3,237,916 | 738,215 | 716,473 | 16,771 | 1,186,952 | 791,945 | 1,312,749 |
| 青海 | 1,868,413 | 882,177 | 871,380 | 942 | 884,549 | 643,930 | 101,687 |
| 吉林 | 1,447,625 | 561,775 | 555,346 | 1,559 | 762,037 | 497,947 | 123,813 |

業務概覽

| 省份／地區 | 總可售建築面積 | 已竣工 ⁽²⁾ | | | 在建 ⁽³⁾ | | 待建 ⁽⁴⁾ |
|-------|-------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | | 已竣工 總可售建築面積 | 已售出並交付 總可售建築面積 | 已預售待交付 總可售建築面積 | 在建總可售 建築面積 | 已預售總可售 建築面積 | 預期建築面積 |
| | | 平方米 | 平方米 | 平方米 | 平方米 | 平方米 | 平方米 |
| 寧夏 | 1,306,851 | 782,967 | 781,360 | 459 | 498,547 | 399,350 | 25,337 |
| 上海 | 1,231,056 | 625,959 | 575,285 | 2,584 | 441,979 | 180,835 | 163,118 |
| 黑龍江 | 1,077,543 | 501,132 | 494,977 | 253 | 576,411 | 269,182 | 0 |
| 北京 | 1,053,133 | 224,821 | 194,303 | 624 | 253,875 | 61,653 | 574,437 |
| 西藏 | 169,592 | 38,233 | 37,989 | 0 | 131,359 | 118,540 | 0 |
| 總計 | 548,645,042 | 325,001,274 | 315,334,199 | 5,691,869 | 147,278,969 | 90,898,131 | 76,364,799 |

附註：

- (1) 本部分所列示的建築面積均為權益口徑。
- (2) 根據有關政府部門的測量報告。
- (3) 根據本集團專案部的實際測量。
- (4) 每個項目的「預期建築面積」為預計將予建成的面積。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團業務收入主要來自兩個經營分部：房地產開發及建築。2022年上半年，本集團的收入約為人民幣162,363百萬元，較2021年同期的約人民幣234,930百萬元下降約30.9%。本集團96.3%的收入來自物業銷售(2021年上半年：97.0%)，3.7%來自建築及其他分部(2021年上半年：3.0%)。

房地產開發

2022年上半年，由於新冠疫情的影響減緩了項目竣工結算進度，來自房地產開發的收入由2021年同期的約人民幣227,899百萬元下降31.4%至約人民幣156,373百萬元。2022年上半年的交付物業所確認收入的平均銷售價格(不含增值稅)約每平方米人民幣7,458元。

建築

對外的建築收入由2021年同期的約人民幣4,130百萬元下降19.2%至2022年上半年的約人民幣3,336百萬元，主要是新冠疫情導致施工量的減少。

其他

其他分部主要包括物業投資、酒店經營、智能建造及現代農業等。其他分部的總對外收入由2021年同期的約人民幣2,901百萬元下降8.5%至2022年上半年的約人民幣2,654百萬元。

營銷及市場推廣成本和行政費用

得益於良好的費用控制和組織效率的提升，本集團營銷及市場推廣成本和行政費用於2022年上半年合計約人民幣8,860百萬元，佔收入比例較2021年同期下降0.4個百分點至5.5%。

財務費用 — 淨額

於2022年上半年，本集團錄得淨財務費用約人民幣3,541百萬元(2021年上半年：淨財務收益約人民幣1,903百萬元)。

期內，本集團錄得對沖後的淨匯兌虧損約人民幣4,482百萬元(2021年上半年：淨匯兌收益約人民幣831百萬元)，利息收入約人民幣914百萬元(2021年上半年：約人民幣1,350百萬元)及回購優先票據的收益約人民幣27百萬元(2021年上半年：提前贖回優先票據的成本約人民幣278百萬元)。利息費用約人民幣8,877百萬元(2021年上半年：約人民幣9,811百萬元)，已全部資本化於合資格資產。利息費用的下降主要是由於總借貸的下降。

管理層討論與分析

歸屬於本公司股東的利潤和核心淨利潤

2022年上半年，歸屬於本公司股東的利潤為約人民幣612百萬元(2021年上半年：約人民幣14,996百萬元)。

於2022年上半年，剔除公允價值變動、匯兌淨損益等影響後的歸屬於本公司股東的核心淨利潤達到約人民幣4,910百萬元(2021年上半年：約人民幣15,216百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金情況

於2022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147,976百萬元(2021年12月31日：約人民幣181,300百萬元)。其中現金及現金等價物約為人民幣123,483百萬元，受限制現金約為人民幣24,493百萬元。

受限制現金主要包括於2022年6月30日存放在指定銀行賬戶中的暫未被解除限制的預售物業的監管資金，將根據若干項目開發進度解除限制。

於2022年6月30日，本集團96.1%(2021年12月31日：96.9%)的可動用現金餘額以人民幣計值，3.9%(2021年12月31日：3.1%)以其他貨幣(主要是美元、港幣和林吉特)計值。

有息負債及結構

於2022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181,200百萬元、人民幣73,086百萬元、人民幣33,955百萬元和人民幣5,436百萬元(2021年12月31日：分別約人民幣206,525百萬元、人民幣75,069百萬元、人民幣34,160百萬元和人民幣2,168百萬元)。

銀行及其他借款當中，約人民幣52,973百萬元、人民幣123,981百萬元和人民幣4,246百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2021年12月31日：分別約人民幣64,382百萬元、人民幣139,005百萬元和人民幣3,138百萬元)。於2022年6月30日及2021年12月31日，大部分銀行及其他借款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。

本集團嚴格監控借貸規模，總借貸從2021年12月31日的約人民幣317,922百萬元下降至2022年6月30日的約人民幣293,677百萬元。

淨借貸比率

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2021年12月31日的約45.4%輕微上升至2022年6月30日的約48.1%。

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。

管理層討論與分析

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，例如來自買家、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，或其他可能對營運構成不同程度的負面影響的外圍因素。

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2022年6月30日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為5.31%，對比2021年12月31日上升11個基點，主要由於美國加息導致部分以浮動利率計價的外幣借款利率上升。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(主要是美元和港幣)。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，部分對沖預測的外幣現金流。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2022年6月30日，本集團為部分物業買家就購買本集團物業之按揭貸款提供擔保約人民幣402,672百萬元(2021年12月31日：約人民幣383,217百萬元)。

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)發出房地產所有權證(一般於買家取得相關物業後三個月內簽發)；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

本集團認為，在物業買家欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還拖欠的按揭本金連同應計利息及罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

管理層討論與分析

另外，於2022年6月30日，本集團為本集團的合營企業、聯營公司等若干負債作出擔保的金額約人民幣34,701百萬元（2021年12月31日：約人民幣43,221百萬元）。

僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2022年6月30日，本集團共僱用約78,533名全職僱員。

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。於本報告刊發日期，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。

為實現企業可持續經營發展和打造企業核心競爭力，本集團全力打造「企業大學」，讓不同層級、不同領域的所有員工都能獲得對應的培訓學習機會，包括「領導力發展專案」、新員工訓練營及在職培訓等專案，幫助員工成長為極具職業競爭力的房地產行業高級複合型管理人才，體現本集團完美的人力資源培訓體系。

為了適應快速增長及變化的市場，本集團引入「同心共享」合夥人制度，將員工的利益與本集團利益統一起來。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，與本集團共同成長與發展。

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，具體可參閱本報告「企業管治及其他資料」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

今年以來，市場快速下行，行業面臨著巨大挑戰。國家決心促進實施房地產市場平穩健康發展，穩地價、穩房價、穩預期，堅持房住不炒的長效機制。本集團堅信，行業終會逐步回歸良性循環。中國的新型城鎮化進程還有很長的路要走，追求美好生活的人們永遠在路上，地產市場永遠存在。本集團仍將始終用心，努力做正確的事，持續提升自身的全週期綜合競爭力，穿越週期。

管理層討論與分析

為更好地為股東創造價值，本集團將更多發揮品牌知名度和客戶口碑，以持續加強競爭優勢。今年，本集團成立了科技建築集團，我們將利用科技的力量推動傳統建築業的工業化、數字化、智能化升級，在管理半徑內合理規劃新項目，聚焦至與我們的經營模式相匹配的市場，並依託先進的建造技術與標準化的新型建築施工組織方式，體系化地輸出科技建造解決方案，大力對外拓展代管代建等業務。

面對上述提到的新挑戰及市場變化所帶來的機遇，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，強化合同銷售及回款，以保障經營性現金流和投資回報率的良好表現。

結合我們已有的房地產開發及建築業務，本集團2022年上半年研發費用產生約人民幣974百萬元，並建立了一個囊括智能建造與現代農業等的多元化投資組合。未來將更多地依靠應用人工智能來應對建築行業人員老齡化的問題及消費者對可持續生態環境與食品安全的更高要求。同時我們還將充分發揮科技建造優勢，響應國家號召，參與各地政府的代管代建等保障房業務項目，支持推進國家保障性住房的建設，支持商品房市場更好滿足購房者的合理住房需求，持續打造覆蓋客戶全生命週期的資源整合平台。

企業管治及其他資料

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2022年6月30日止六個月內，本公司一直應用企業管治守則所載的原則並遵守其守則條文，惟企業管治守則第二部分的守則條文第F.2.2條除外，董事會主席（亦為本公司提名委員會、企業管治委員會、環境、社會及管治委員會及執行委員會主席）因其他重要事務未能出席2022年股東周年大會。

董事會

於本中期報告日期，董事會的組成載列如下：

執行董事

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
蘇柏垣先生

非執行董事

陳 翀先生

獨立非執行董事

黎明先生
石禮謙先生
唐滙棟先生
黃洪燕先生
杜友國先生

企業管治及其他資料

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。審核委員會的成員全部為獨立非執行董事，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2022年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。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2022年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。

2021年度報告日期以後的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於本公司2021年度報告日期至本報告日期，董事按第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料的變動如下：

1. 董事在其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司中擔任的董事職務及其他主要的任命及專業資格

| 董事資料 | 委任 (生效日期) | 離任 (生效日期) |
|--------------------------|--------------|--------------|
| 石禮謙先生 | | |
| • 高銀金融(集團)有限公司(股份代號：530) | | |
| — 副主席 | — | 2022年6月6日 |
| — 董事會主席 | 2022年6月6日 | — |
| • 香港城市大學法律博士學位 | 2022年6月1日 | — |

企業管治及其他資料

2. 董事服務協議及薪酬

下列各董事已於2022年3月31日及2022年9月7日與本公司簽訂董事服務補充協議。根據該等補充協議，作為董事之最新年度薪酬已調整如下（於2022年9月7日起生效）：

| 董事 | 調整前的年度薪酬 人民幣百萬元 | 調整後的年度薪酬 人民幣百萬元 |
|-------|--------------------|--------------------|
| 楊國強先生 | 10 | 0.3 |
| 莫斌先生 | 15 | 3 |
| 楊子瑩女士 | 10 | 2 |
| 楊志成先生 | 4 | 1 |
| 宋軍先生 | 4 | 1 |
| 蘇柏垣先生 | 4 | 1 |

薪酬委員會及董事會將根據市場和本公司業績情況，考慮在適當時有進一步調整有關董事之年度薪酬的可能。

標準守則的遵守

本公司已採納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2022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2022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。

企業管治及其他資料

董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2022年6月30日，董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義）之股份、相關股份及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權益及淡倉如下：

於本公司股份、相關股份及債權證之好倉

| 董事姓名 | 身份 | 所持股份數目 | 股本 衍生工具內 持有相關 | | 總計 | 於2022年 6月30日 佔已發行 總股份百分比 | 所持債權證數目 |
|-------|---------|-----------------------------|------------------------|----------------|--------|-----------------------------------|----------------------------|
| | | | 股份權益數目 | 股份權益數目 | | | |
| 楊國強先生 | 受控法團的權益 | — | — | — | — | — | 580,000,000美元 ¹ |
| 楊惠妍女士 | 受控法團的權益 | 14,179,076,995 ² | — | 14,179,076,995 | 61.23% | — | — |
| 莫斌先生 | 實益擁有人 | 86,591,006 | — | 86,591,006 | 0.37% | — | 30,000,000美元 |
| 楊子瑩女士 | 受控法團的權益 | — | — | — | — | — | 18,000,000美元 ³ |
| 楊志成先生 | 實益擁有人 | 1,338,799 | 7,627,990 ⁴ | 8,966,789 | 0.03% | — | — |
| 宋軍先生 | 實益擁有人 | 108,310 | 6,781,150 ⁴ | 6,889,460 | 0.02% | — | — |
| 蘇柏垣先生 | 實益擁有人 | 480,331 | 3,060,126 ⁴ | 3,540,457 | — | — | — |
| | 配偶權益 | 462,209 ⁵ | — | 462,209 | — | — | — |
| | | | | 4,002,666 | 0.01% | — | — |
| 陳翀先生 | 配偶權益 | 14,179,076,995 ⁶ | — | 14,179,076,995 | 61.23% | — | — |
| 黎明先生 | 實益擁有人 | 1,112,522 | — | 1,112,522 | 0.01% | — | — |
| 石禮謙先生 | 實益擁有人 | 1,176,178 | — | 1,176,178 | 0.01% | — | — |
| 唐滙棟先生 | 實益擁有人 | 1,014,786 | — | 1,014,786 | 0.01% | — | — |

附註：

1. 所持債權證數目指由勵國集團有限公司所持有的債權證，該公司由楊國強先生實益擁有全部已發行股本。
2. 該等股份指由必勝有限公司所持有的股份，該公司由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本。
3. 所持債權證數目指由耀龍資產有限公司所持有的債權證，該公司由楊子瑩女士實益擁有全部已發行股本。
4. 有關權益乃根據購股權計劃授出之非上市實物結算購股權。在根據購股權計劃行使購股權時，本公司須發行其股本中每股面值港幣0.10元之普通股。購股權屬有關董事個人所有。有關購股權之詳情載於本中期報告「企業管治及其他資料 — 購股權計劃」內。
5. 該等股份指由蘇柏垣先生之配偶劉青女士所持有的股份。
6. 該等股份指由陳翀先生之配偶楊惠妍女士所持有的股份。

除上文所披露者外，於截至2022年6月30日止六個月內，概無任何董事、其配偶或其18歲以下之子女擁有可認購本公司證券或債權證的任何權利，或曾行使任何該等權利。

企業管治及其他資料

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2022年6月30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（董事及本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份持有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：

於股份之好倉

| 股東名稱 | 身份 | 所持普通股 股份數目 | 於2022年 |
|------------------|---------|------------------------------|---------------------------------------|
| | | | 6月30日 佔已發行 總股份 ¹ 百分比 |
| 必勝有限公司 | 實益擁有人 | 14,179,076,995 ² | 61.23% |
| 中國平安保險(集團)股份有限公司 | 受控法團之權益 | 1,797,751,000 ³ | 7.76% ³ |
| 中國平安人壽保險股份有限公司 | 實益擁有人 | 1,797,751,000 ^{3,4} | 7.76% ^{3,4} |

附註：

- 於2022年6月30日，已發行股份總數目為23,155,402,514股股份。
- 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。
- 中國平安保險(集團)股份有限公司為一家於中國正式註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2318)，而其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601318)。中國平安保險(集團)股份有限公司被視為擁有1,797,751,000股股份中的權益，其間接全資附屬公司中國平安資產管理(香港)有限公司作為投資經理管理該等股份。該1,797,751,000股股份的實益擁有人為中國平安保險(集團)股份有限公司擁有99.51%權益的附屬公司中國平安人壽保險股份有限公司。該等所持普通股股份數目的披露根據截至2022年6月30日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2021年8月12日)作出。
- 中國平安人壽保險股份有限公司為該等股份的實益擁有人。該等所持普通股股份數目的披露根據截至2022年6月30日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2021年8月12日)作出。

除上文所披露者外，本公司並無接獲任何其他人士（董事及本公司最高行政人員除外）通知，表示其於2022年6月30日的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

購股權計劃

於2007年3月20日，當時的股東批准及採納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年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿，股東已於2017年股東周年大會上批准及採納2017年購股權計劃，年期由採納日期起計10年，於2027年5月17日屆滿。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股份，惟須受2017年購股權計劃所規定的條款及條件所限。

於截至2022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6,955,657股股份的購股權，於授予日的公允價值約為港幣34百萬元。

(a) 於截至2022年6月30日止六個月內，根據2007年購股權計劃所授出購股權的變動詳情如下：

| 承授人類別及姓名 | 可認購股份之購股權 | | | | | 於2022年 6月30日 尚未行使 | 每股份 行使價 港幣 | 授出日期 | 行使期 |
|--------------------------|------------------------|-------------------|------|------|------|-------------------------|------------------|------------|-----------------------|
| | 於2022年 1月1日 尚未行使 | 期內授出 ¹ | 期內行使 | 期內註銷 | 期內失效 | | | | |
| 董事 | | | | | | | | | |
| 楊志成先生 | 1,515,933 | — | — | — | — | 1,515,933 | 4.773 | 13.12.2013 | 13.12.2018–12.12.2023 |
| | 691,708 | — | — | — | — | 691,708 | 3.332 | 16.03.2016 | 16.03.2021–15.03.2026 |
| | 525,597 | — | — | — | — | 525,597 | 3.106 | 11.05.2016 | 11.05.2021–10.05.2026 |
| 宋軍先生 | 628,177 | — | — | — | — | 628,177 | 3.332 | 16.03.2016 | 16.03.2021–15.03.2026 |
| | 1,074,264 | — | — | — | — | 1,074,264 | 3.106 | 11.05.2016 | 11.05.2021–10.05.2026 |
| | 816,050 | — | — | — | — | 816,050 | 3.740 | 19.08.2016 | 19.08.2021–18.08.2026 |
| 小計 | 5,251,729 | — | — | — | — | 5,251,729 | | | |
| 本集團員工 | 261,248 | — | — | — | — | 261,248 | 4.773 | 13.12.2013 | 13.12.2018–12.12.2023 |
| 小計 | 261,248 | — | — | — | — | 261,248 | | | |
| 其他參與人² | 186,342 | — | — | — | — | 186,342 | 3.332 | 16.03.2016 | 16.03.2021–15.03.2026 |
| 小計 | 186,342 | — | — | — | — | 186,342 | | | |
| 總計 | 5,699,319 | — | — | — | — | 5,699,319 | | | |

附註：

- 於截至2022年6月30日止六個月內，本公司概無根據2007年購股權計劃的條款授出購股權。
- 該「其他參與人」為前任董事。

企業管治及其他資料

(b) 於截至2022年6月30日止六個月內，根據2017年購股權計劃所授出購股權的變動詳情如下：

| 承授人類別及姓名 | 於2022年 1月1日 尚未行使 | 可認購股份之購股權 | | | | 於2022年 6月30日 尚未行使 | 每股股份 行使價 港幣 | 授出日期 ² | 行使期 |
|--------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|------|------|-------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| | | 期內授出 ¹ | 期內行使 | 期內註銷 | 期內失效 | | | | |
| 董事 | | | | | | | | | |
| 楊志成先生 | 484,454 | — | — | — | — | 484,454 | 8.250 | 22.05.2017 | 22.05.2022–21.05.2027 |
| | 495,084 | — | — | — | — | 495,084 | 10.100 | 24.08.2017 | 24.08.2022–23.08.2027 |
| | 205,255 | — | — | — | — | 205,255 | 12.980 | 08.12.2017 | 08.12.2022–07.12.2027 |
| | 434,145 | — | — | — | — | 434,145 | 9.654 | 06.12.2018 | 06.12.2023–05.12.2028 |
| | 348,158 | — | — | — | — | 348,158 | 12.044 | 25.03.2019 | 25.03.2024–24.03.2029 |
| | 429,995 | — | — | — | — | 429,995 | 12.408 | 09.05.2019 | 09.05.2024–08.05.2029 |
| | 744,899 | — | — | — | — | 744,899 | 9.834 | 23.08.2019 | 23.08.2024–22.08.2029 |
| | 432,848 | — | — | — | — | 432,848 | 11.092 | 05.12.2019 | 05.12.2024–04.12.2029 |
| | 237,303 | — | — | — | — | 237,303 | 10.040 | 12.05.2020 | 12.05.2025–11.05.2030 |
| | 189,361 | — | — | — | — | 189,361 | 10.160 | 24.07.2020 | 24.07.2025–23.07.2030 |
| | 248,853 | — | — | — | — | 248,853 | 10.332 | 03.12.2020 | 03.12.2025–02.12.2030 |
| | 644,397 | — | — | — | — | 644,397 | 9.730 | 26.03.2021 | 26.03.2026–25.03.2031 |
| 宋軍先生 | 1,157,991 | — | — | — | — | 1,157,991 | 8.250 | 22.05.2017 | 22.05.2022–21.05.2027 |
| | 483,325 | — | — | — | — | 483,325 | 10.100 | 24.08.2017 | 24.08.2022–23.08.2027 |
| | 454,562 | — | — | — | — | 454,562 | 12.980 | 08.12.2017 | 08.12.2022–07.12.2027 |
| | 421,667 | — | — | — | — | 421,667 | 16.460 | 21.03.2018 | 21.03.2023–20.03.2028 |
| | 258,092 | — | — | — | — | 258,092 | 16.280 | 10.05.2018 | 10.05.2023–09.05.2028 |
| | 202,300 | — | — | — | — | 202,300 | 12.240 | 22.08.2018 | 22.08.2023–21.08.2028 |
| | 185,762 | — | — | — | — | 185,762 | 9.654 | 06.12.2018 | 06.12.2023–05.12.2028 |
| | 66,723 | — | — | — | — | 66,723 | 12.044 | 25.03.2019 | 25.03.2024–24.03.2029 |
| | 294,537 | — | — | — | — | 294,537 | 9.834 | 23.08.2019 | 23.08.2024–22.08.2029 |
| | 206,292 | — | — | — | — | 206,292 | 11.092 | 05.12.2019 | 05.12.2024–04.12.2029 |
| | 109,619 | — | — | — | — | 109,619 | 10.040 | 12.05.2020 | 12.05.2025–11.05.2030 |
| | 291,254 | — | — | — | — | 291,254 | 10.160 | 24.07.2020 | 24.07.2025–23.07.2030 |
| | 130,535 | — | — | — | — | 130,535 | 10.332 | 03.12.2020 | 03.12.2025–02.12.2030 |
| 蘇柏垣先生 | 1,135,435 | — | — | — | — | 1,135,435 | 8.250 | 22.05.2017 | 22.05.2022–21.05.2027 |
| | 526,868 | — | — | — | — | 526,868 | 16.460 | 21.03.2018 | 21.03.2023–20.03.2028 |
| | 320,165 | — | — | — | — | 320,165 | 12.408 | 09.05.2019 | 09.05.2024–08.05.2029 |
| | 176,545 | — | — | — | — | 176,545 | 10.040 | 12.05.2020 | 12.05.2025–11.05.2030 |
| | 901,113 | — | — | — | — | 901,113 | 9.730 | 26.03.2021 | 26.03.2026–25.03.2031 |
| 小計 | 12,217,537 | — | — | — | — | 12,217,537 | | | |
| 本集團員工 | 6,955,657 | — | — | — | — | 6,955,657 | 9.600 | 08.06.2021 | 08.06.2021–07.06.2031 |
| | — | 6,955,657 | 6,955,657 ³ | — | — | — | 4.830 | 17.05.2022 | 17.05.2022–16.05.2032 |
| 小計 | 6,955,657 | 6,955,657 | 6,955,657 | — | — | 6,955,657 | | | |
| 其他參與人⁴ | 117,526 | — | 55,911 ³ | — | — | 61,615 | 8.250 | 22.05.2017 | 22.05.2022–21.05.2027 |
| 小計 | 117,526 | — | 55,911 | — | — | 61,615 | | | |
| 總計 | 19,290,720 | 6,955,657 | 7,011,568 | — | — | 19,234,809 | | | |

企業管治及其他資料

附註：

1. 於截至2022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6,955,657股股份的購股權。
2. 於緊接2022年5月17日授予日前之股份收市價為港幣4.88元。
3. 該等股份在緊接2022年6月2日及2022年6月7日(有關購股權獲行使的日期)之前的加權平均收市價為港幣4.79元。
4. 該「其他參與人」為前任董事。
5. 按2017年購股權計劃授出之購股權的價值總額直至歸屬時方於本公司財務報表內完整確認。董事認為由於任何有關購股權之估價將受多項主觀及不確定假設所規限，故披露於期內授予參與人的購股權之價值並不恰當。

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，董事會已批准有關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於本公司持有個人權益，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2022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。於截至2022年6月30日止六個月期間，根據員工激勵計劃概無授出換股權股份。截至2022年6月30日，有關員工激勵計劃項下已授出換股權的股份總數為165,668,396股股份(此為經扣減已行使及已失效換股權之淨額股份數字)。截至2022年6月30日，根據員工激勵計劃貴能累計持有股份總數為280,370,795股股份(包括已授予有關員工，惟登記及過戶手續尚待完成的股份)(2021年12月31日：289,205,333股股份)。

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／或採納任何其他的激勵計劃。

企業管治及其他資料

調整可換股債券換股價、部分購回可換股債券、調整賣出看漲期權之協定價及發行於2026年到期的港幣3,900百萬元的4.95%可換股債券

於2018年11月21日，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）、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，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」）。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可換股債券於新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）上市。截至本報告日期尚未償還的2023可換股債券本金總額港幣3,000百萬元，2023可換股債券可按最新修訂換股價每股股份港幣10.21元於2023可換股債券條款下之轉換期期間最高可轉換為293,829,578股股份。

於2018年11月21日，發行人訂立了由發行人向J.P. Morgan Securities plc及高盛國際或其各自的聯屬公司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」）。截至本報告所載日期，賣出看漲期權之協定價已調整至每份賣出看漲期權港幣14.53元的最新修訂協定價及其總數已由286,532,935份調整為293,804,662份賣出看漲期權。賣出看漲期權僅可於介乎2023年9月14日至2023年11月24日期間的到期日行使。截至本報告所載日期，於賣出看漲期權實物結算後可能發行的股份最高數目為293,804,662股股份。

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、2019年6月3日、2019年9月12日、2020年6月1日、2020年9月15日、2021年6月2日、2021年9月13日及2022年6月6日之公告以及本公司日期為2019年4月11日之通函。

於2022年1月20日，本公司、發行人及UBS AG香港分行（「獨家賬簿管理人」）訂立協議，據此，獨家賬簿管理人同意認購將由發行人發行的本金總額為港幣3,900百萬元將於2026年到期的4.95%有抵押擔保可換股債券（「2026可換股債券」）。於2022年1月28日，發行人發行本金總額港幣3,900百萬元的2026可換股債券。2026可換股債券於新交所上市。截至本報告日期尚未償還的2026可換股債券本金總額港幣3,900百萬元，2026可換股債券可按最新修訂換股價每股股份港幣7.92元於2026可換股債券條款下之轉換期期間最高可轉換為492,424,242股股份。每股股份港幣8.10元的初步換股價乃參考股份當時市價釐定（2022年1月20日的每股股份市價為港幣6.96元）。發行2026可換股債券的淨收益約為港幣3,861百萬元。根據本公司之前披露的意圖，淨收益已用於(1)部分回購面值總額為30.6百萬美元於2022年7月到期的4.75%優先票據以及2023年1月到期的4.75%優先票據；(2)209.2百萬美元等值本金的本公司境外債項還款；及(3)255.2百萬美元等值的本公司現有境外債項的利息及票息支出。

企業管治及其他資料

詳情請參閱本公司日期為2022年1月21日及2022年6月6日之公告。

有關可換股債券的詳情載於本報告的「中期財務資料附註」中的附註18。

配售

為了為本公司籌集資本同時擴大其股東及資本基礎，於2022年7月27日，本公司及UBS AG香港分行（「配售代理」）訂立配售協議（「配售協議」），據此，本公司有條件同意委任配售代理，而配售代理有條件同意擔任本公司的代理，並促使承配人認購合共870,000,000股股份，價格為每股股份港幣3.25元（「配售價」）（「配售」）。該配售價乃由本公司與配售代理參考市況及當時的股份現行市價，按公平基準釐定（2022年7月27日的每股股份市價為港幣3.16元）。於2022年8月3日，配售協議所載所有條件均已達成，且配售已完成。合共870,000,000股股份（總面值為港幣87,000,000元）已由配售代理按配售價成功配售予不少於六名專業、機構及／或其他投資者。配售的淨收益約為港幣2,790.7百萬元。每股配售股份的淨價為約港幣3.21元。根據本公司之前披露的意圖，本公司擬將自配售收取的款項淨額用於現有境外債項再融資、一般營運資金和未來發展。詳情請參閱本公司日期為2022年7月27日及2022年8月3日之公告。

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2022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。

於截至2022年6月30日止六個月內，本公司已於新交所公開市場部分回購以下優先票據，累計本金總額為42,620,000美元，其中已註銷的優先票據本金總額為36,600,000美元：

1. 於2022年7月到期的4.75%優先票據(ISIN:XS1637076164)，本金總額為22,620,000美元（「**2022年7月票據**」）；
2. 於2023年1月到期的4.75%優先票據(ISIN:XS1751178499)，本金總額為15,000,000美元；及
3. 於2026年4月到期的7.25%優先票據(ISIN:XS1974522937)，本金總額為5,000,000美元。

詳情請參閱本公司日期為2022年1月17日、2022年2月4日、2022年3月3日、2022年3月13日及2022年5月2日之公告。

企業管治及其他資料

此外，於2022年1月27日，由本公司發行並於新交所上市本金總額為425百萬美元的7.125%優先票據 (ISIN:XS1880450140)已於2022年1月到期。本公司已悉數償還未償還的票據金額及應計利息。於該償還後，概無尚未償還的該票據，而該票據亦已予以註銷並從新交所上市名單中除牌。詳情請參閱本公司日期為2022年1月27日之公告。

本公司於2022年6月15日提呈要約，以2022年7月票據每1,000美元本金額1,000美元的購買價以現金購買2022年7月票據。根據要約購買的2022年7月票據將被註銷及於新交所除牌。於要約結算完成後，仍未贖回的2022年7月票據本金總額為272,447,000美元。詳情請參閱本公司日期為2022年6月15日、2022年6月23日及2022年6月26日之公告。2022年7月票據已到期全額償還，概無其他將於2022年底前到期的境外優先票據。

本公司或其任何附屬公司於截至2022年6月30日止六個月期間購買、出售或贖回其上市證券(股份除外)的詳情，請見本報告的「中期財務資料附註」中的附註16和17。

上市規則第13.18條作出之披露

於2018年12月28日，本公司(作為借款人)與(其中包括)多家銀行及金融機構(作為貸款人)(「**2018貸款人**」、中國工商銀行(亞洲)有限公司(作為融資代理人)以及香港上海滙豐銀行有限公司及中國工商銀行(亞洲)有限公司(作為獲授權牽頭經辦人及賬簿管理人及協調人)簽署融資協議(「**2018融資協議**」)，據此，2018貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣3,970百萬元(根據2018融資協議的條款，容許金額由港幣3,470百萬元增加至港幣3,970百萬元，自2019年3月19日起生效)及560.5百萬美元(根據2018融資協議的條款，容許金額由486百萬美元增加至560.5百萬美元，自2019年1月15日起生效)的雙幣可轉讓定期貸款融資(統稱為「**2018貸款**」)，其中A1期融資(如2018融資協議中所定義)及A2期融資(如2018融資協議中所定義)之期限為自2018融資協議日期起計36個月，而B1期融資(如2018融資協議中所定義)及B2期融資(如2018融資協議中所定義)之期限為自2018融資協議日期起計24個月。根據2018融資協議，2018貸款人可根據借款人的書面請求酌情延長2018貸款。於2021年12月28日，本公司與2018貸款人已同意將過半數2018貸款延長一年。根據2018融資協議取得的2018貸款將由本公司用作為本集團任何現有債務進行再融資。根據2018融資協議的條款(其中包括)，(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須共同實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2018融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

企業管治及其他資料

於2019年7月23日，本公司(作為借款人)與多家金融機構(作為原貸款人)(「**2019原貸款人**」)以及中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理人)簽署融資協議(「**2019融資協議**」)，據此，2019原貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣4,300百萬元及826百萬美元(根據2019融資協議的條款，容許金額由626百萬美元增加至826百萬美元，自2019年10月23日起生效)的雙幣可轉讓定期貸款融資(具超額貸款權)(統稱為「**2019貸款**」)，自2019融資協議日期起計為期48個月。根據2019融資協議取得的2019貸款將由本公司用作再融資本公司或本集團任何成員公司所結欠的任何其他現有境外金融負債，以及支付2019融資協議中產生的成本及開支。根據2019融資協議的條款(其中包括)，(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須共同實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2019融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

於2020年10月21日，本公司(作為借款人)與多家金融機構(作為原貸款人)(「**2020原貸款人**」)以及中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理人)簽署融資協議(「**2020融資協議**」)，據此，2020原貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣8,133.3百萬元及453百萬美元的雙幣可轉讓定期貸款融資(具超額貸款權)(統稱為「**2020貸款**」)，自2020融資協議日期起計為期48個月。根據2020融資協議取得的2020貸款將由本公司悉數用作於2016年12月8日訂立的融資協議下的貸款進行再融資；及為本集團任何其他現有離岸金融債務進行再融資以及為2020融資協議項下將產生的融資成本及開支進行融資。根據2020融資協議的條款(其中包括)：(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須共同實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2020融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

企業管治及其他資料

於2021年7月22日，本公司(作為借款人)與多家金融機構(作為原貸款人)(「**2021原貸款人**」)簽署融資協議(「**2021融資協議**」)，據此，2021原貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣6,076百萬元及559百萬美元的雙幣可轉讓定期貸款融資(統稱為「**2021貸款**」)，自2021融資協議日期起計為期48個月。根據2021融資協議取得的2021貸款將由本公司悉數用作於2017年10月17日訂立的融資協議下的貸款進行再融資；及為本集團任何其他現有離岸金融債務進行再融資以及為2021融資協議項下將產生的融資成本及開支進行融資。根據2021融資協議的條款(其中包括)：(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須共同實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2021融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

股東資料

中期股息

董事會決議不宣派截至2022年6月30日止六個月的中期股息(2021年中期股息：每股人民幣20.98分)。

中期簡明綜合財務狀況表

| | 附註 | 未經審計 2022年 6月30日 人民幣百萬元 | 經審計 2021年 12月31日 人民幣百萬元 |
|--------------------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 7 | 26,034 | 27,099 |
| 投資物業 | 7 | 14,779 | 16,302 |
| 無形資產 | | 1,393 | 1,370 |
| 使用權資產 | | 4,995 | 4,985 |
| 在建物業 | 8 | 33,291 | 48,146 |
| 於合營企業之投資 | 9 | 48,473 | 49,664 |
| 於聯營公司之投資 | 10 | 21,999 | 23,177 |
| 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產 | | 10,342 | 9,894 |
| 衍生金融工具 | | 48 | 320 |
| 貿易及其他應收款 | 11 | 13,013 | 13,414 |
| 遞延所得稅資產 | | 40,896 | 40,057 |
| | | 215,263 | 234,428 |
| 流動資產 | | | |
| 在建物業 | 8 | 1,003,589 | 1,008,146 |
| 持作銷售的已落成物業 | | 53,112 | 46,354 |
| 存貨 | | 9,239 | 9,689 |
| 貿易及其他應收款 | 11 | 394,850 | 406,798 |
| 合同資產及合同取得成本 | 12 | 23,560 | 23,602 |
| 預付所得稅金 | | 32,758 | 23,823 |
| 受限制現金 | 13 | 24,493 | 34,346 |
| 現金及現金等價物 | 13 | 123,483 | 146,954 |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | 14 | 11,120 | 14,207 |
| 衍生金融工具 | | 12 | 18 |
| | | 1,676,216 | 1,713,937 |
| 流動負債 | | | |
| 合同負債 | | 731,922 | 709,255 |
| 貿易及其他應付款 | 15 | 498,020 | 550,591 |
| 當期所得稅負債 | | 33,654 | 39,160 |
| 優先票據 | 16 | 6,977 | 8,283 |
| 公司債券 | 17 | 12,825 | 6,345 |
| 可換股債券 | 18 | 78 | 8 |
| 銀行及其他借款 | 19 | 52,973 | 64,382 |
| 租賃負債 | | 106 | 186 |
| 衍生金融工具 | | 161 | 695 |
| 應付股息 | 26 | 2,343 | — |
| | | 1,339,059 | 1,378,905 |
| 流動資產淨值 | | 337,157 | 335,032 |
| 總資產減流動負債 | | 552,420 | 569,460 |

中期簡明綜合財務狀況表

| | 附註 | 未經審計 2022年 6月30日 人民幣百萬元 | 經審計 2021年 12月31日 人民幣百萬元 |
|-------------------|----|----------------------------------|----------------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 優先票據 | 16 | 66,109 | 66,786 |
| 公司債券 | 17 | 21,130 | 27,815 |
| 可換股債券 | 18 | 5,358 | 2,160 |
| 銀行及其他借款 | 19 | 128,227 | 142,143 |
| 租賃負債 | | 492 | 506 |
| 遞延政府補助金 | | 168 | 216 |
| 遞延所得稅負債 | | 27,316 | 28,123 |
| 衍生金融工具 | | 604 | 1,084 |
| | | 249,404 | 268,833 |
| 本公司股東應佔權益 | | | |
| 股本及溢價 | 20 | 38,852 | 38,787 |
| 其他儲備 | 21 | 22,378 | 22,691 |
| 留存收益 | 21 | 136,232 | 137,258 |
| | | 197,462 | 198,736 |
| 非控制性權益 | | 105,554 | 101,891 |
| 權益總額 | | 303,016 | 300,627 |
| 權益總額及非流動負債 | | 552,420 | 569,460 |

以上中期簡明綜合財務狀況表應隨附註一併閱讀。

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 | |
| | | 2022年 人民幣百萬元 | 2021年 人民幣百萬元 |
| 收入 | 6 | 162,363 | 234,930 |
| 銷售成本 | 23 | (145,153) | (188,646) |
| 毛利 | | 17,210 | 46,284 |
| 其他收入及收益 — 淨額 | 22 | 66 | 1,739 |
| 投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之損失 | 7 | (96) | (48) |
| 營銷及市場推廣成本 | 23 | (4,575) | (7,700) |
| 行政費用 | 23 | (4,285) | (6,213) |
| 研發費用 | 23 | (974) | (1,291) |
| 金融資產和合同資產減值損失淨額 | | (302) | (551) |
| 經營利潤 | | 7,044 | 32,220 |
| 財務收益 | 24 | 941 | 2,181 |
| 財務費用 | 24 | (4,482) | (278) |
| 財務(費用)/收益 — 淨額 | 24 | (3,541) | 1,903 |
| 於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額 | 9, 10 | 1,855 | 3,122 |
| 稅前利潤 | | 5,358 | 37,245 |
| 所得稅費用 | 25 | (3,451) | (14,825) |
| 期內利潤 | | 1,907 | 22,420 |
| 應佔利潤歸屬於： | | | |
| — 本公司股東 | | 612 | 14,996 |
| — 非控制性權益 | | 1,295 | 7,424 |
| | | 1,907 | 22,420 |
| 本公司股東應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣元計) | | | |
| 基本 | 27 | 0.03 | 0.69 |
| 攤薄 | 27 | 0.03 | 0.68 |

以上中期簡明綜合利潤表應隨附註一併閱讀。

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 | |
| | 2022年 人民幣百萬元 | 2021年 人民幣百萬元 |
| 期內利潤 | 1,907 | 22,420 |
| 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 | 394 | 372 |
| — 由使用權資產轉入投資物業的重估利得 | — | 27 |
| 可被重分類至利得或虧損： | | |
| — 現金流量對沖的遞延收益 | 7 | 4 |
| — 對沖的遞延成本 | (684) | (53) |
| — 外幣報表折算差異 | 280 | (416) |
| 期內其他綜合損失，稅後淨額 | (3) | (66) |
| 期內綜合收益總額 | 1,904 | 22,354 |
| 綜合收益總額歸屬於： | | |
| — 本公司股東 | 610 | 14,926 |
| — 非控制性權益 | 1,294 | 7,428 |
| | 1,904 | 22,354 |

以上中期簡明綜合全面收益表應隨附註一併閱讀。

中期簡明綜合權益變動表

| | 未經審計 | | | | | |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|------------------|----------------|
| | 本公司股東應佔 | | | | 非控制性權益 人民幣百萬元 | 權益總額 人民幣百萬元 |
| | 股本及溢價 人民幣百萬元 (附註20) | 其他儲備 人民幣百萬元 (附註21) | 留存收益 人民幣百萬元 (附註21) | 合計 人民幣百萬元 | | |
| 於2022年1月1日結餘 | 38,787 | 22,691 | 137,258 | 198,736 | 101,891 | 300,627 |
| 截至2022年6月30日止期間的綜合收益 | | | | | | |
| 本期間利潤 | — | — | 612 | 612 | 1,295 | 1,907 |
| 其他綜合收益 | — | (2) | — | (2) | (1) | (3) |
| 截至2022年6月30日止期間的綜合收益總額 | — | (2) | 612 | 610 | 1,294 | 1,904 |
| 與本公司股東的交易 | | | | | | |
| 非控制性權益股東的注資 | — | — | — | — | 5,539 | 5,539 |
| 分紅 | — | — | (2,343) | (2,343) | (870) | (3,213) |
| 員工股份計劃 | | | | | | |
| — 員工服務價值 | — | 144 | — | 144 | — | 144 |
| — 員工股份計劃行權 | 65 | (35) | — | 30 | — | 30 |
| 已發行可換股債券的權益部分(附註18) | — | 291 | — | 291 | — | 291 |
| 業務合併產生的非控制性權益(附註31) | — | — | — | — | 369 | 369 |
| 處置附屬公司(附註30) | — | (123) | 123 | — | (790) | (790) |
| 控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動 (附註29) | — | 197 | — | 197 | (1,879) | (1,682) |
| 與本公司股東交易總額 | 65 | 474 | (2,220) | (1,681) | 2,369 | 688 |
| 其他交易 | | | | | | |
| 部分註銷賣出看漲期權 | — | (785) | 582 | (203) | — | (203) |
| 於2022年6月30日結餘 | 38,852 | 22,378 | 136,232 | 197,462 | 105,554 | 303,016 |

中期簡明綜合權益變動表

| | 未經審計 | | | | | |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|------------------|----------------|
| | 本公司股東應佔 | | | 合計 人民幣百萬元 | 非控制性權益 人民幣百萬元 | 權益總額 人民幣百萬元 |
| | 股本及溢價 人民幣百萬元 (附註20) | 其他儲備 人民幣百萬元 (附註21) | 留存收益 人民幣百萬元 (附註21) | | | |
| 於2021年1月1日結餘 | 31,495 | 17,457 | 126,150 | 175,102 | 81,901 | 257,003 |
| 截至2021年6月30日止期間的綜合收益 | | | | | | |
| 本期間利潤 | — | — | 14,996 | 14,996 | 7,424 | 22,420 |
| 其他綜合收益 | — | (1,601) | 1,531 | (70) | 4 | (66) |
| 截至2021年6月30日止期間的綜合收益總額 | — | (1,601) | 16,527 | 14,926 | 7,428 | 22,354 |
| 與本公司股東的交易 | | | | | | |
| 非控制性權益股東的注資 | — | — | — | — | 4,758 | 4,758 |
| 分紅 | — | — | (5,508) | (5,508) | (1,632) | (7,140) |
| 員工股份計劃 | | | | | | |
| — 員工服務價值 | — | 207 | — | 207 | — | 207 |
| — 員工股份計劃行權 | 116 | (20) | — | 96 | — | 96 |
| 業務合併產生的非控制性權益 | — | — | — | — | 191 | 191 |
| 處置附屬公司 | — | (31) | 31 | — | (685) | (685) |
| 控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動 | — | (292) | — | (292) | 1,234 | 942 |
| 與本公司股東交易總額 | 116 | (136) | (5,477) | (5,497) | 3,866 | (1,631) |
| 其他交易 | | | | | | |
| 部分註銷賣出看漲期權 | — | (53) | 3 | (50) | — | (50) |
| 於2021年6月30日結餘 | 31,611 | 15,667 | 137,203 | 184,481 | 93,195 | 277,676 |

以上中期簡明綜合權益變動表應隨附註一併閱讀。

中期簡明綜合現金流量表

| | | 未經審計 | |
|----------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| | | 截至6月30日止六個月 | |
| | 附註 | 2022年 人民幣百萬元 | 2021年 人民幣百萬元 |
| 經營活動的現金流量 | | | |
| 經營活動產生的現金 | | 29,865 | 47,308 |
| 已付所得稅 | | (16,127) | (27,596) |
| 已付利息 | | (8,485) | (9,333) |
| 經營活動產生之現金淨額 | | 5,253 | 10,379 |
| 投資活動的現金流量 | | | |
| 業務合併產生的淨現金流入 | 31 | 1,238 | 1,879 |
| 處置物業、廠房及設備收到的款項 | | 519 | 128 |
| 處置附屬公司的淨現金流入 | 30 | 7 | 667 |
| 購置物業、廠房及設備 | | (599) | (1,169) |
| 投資物業付款 | | — | (199) |
| 購置無形資產 | | (160) | (203) |
| 購置使用權資產 | | (123) | (16) |
| 與合營企業投資相關付款的淨增加 | | (1,990) | (3,014) |
| 與聯營公司投資相關付款的淨增加 | | (25) | (186) |
| 收到合營企業和聯營公司的分紅 | 9, 10 | 1,541 | 1,929 |
| 與股權交易相關預付款及墊款的淨增加 | | (725) | (746) |
| 購買以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產 | | (10) | (1,572) |
| 處置以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產 | | — | 2,268 |
| 購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | | (1,445) | (9,515) |
| 處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | | 4,729 | 1,970 |
| 已收利息 | | 914 | 1,350 |
| 投資活動產生／(所用)之現金淨額 | | 3,871 | (6,429) |

中期簡明綜合現金流量表

| | 附註 | 未經審計 | |
|--------------------------|----|-----------------|-----------------|
| | | 截至6月30日止六個月 | |
| | | 2022年 人民幣百萬元 | 2021年 人民幣百萬元 |
| 融資活動的現金流量 | | | |
| 非控制性權益的出資額 | | 5,539 | 4,758 |
| 與非控制性權益交易相關的淨現金(流出)/流入 | 29 | (1,682) | 942 |
| 優先票據發行 | 16 | — | 10,970 |
| 優先票據贖回及歸還 | | (5,709) | (8,885) |
| 公司債券發行 | 17 | 749 | 6,476 |
| 可轉換債券發行 | 18 | 3,161 | — |
| 公司債券歸還 | 17 | (1,196) | (9,265) |
| 衍生金融工具結算 | | (673) | (596) |
| 租賃付款額的本金部分 | | (55) | (106) |
| 支付非控制性權益分紅 | | (870) | (1,632) |
| 銀行及其他借款所得 | | 26,100 | 69,622 |
| 銀行和其他借款歸還 | | (57,970) | (75,386) |
| 融資活動所用之現金淨額 | | (32,606) | (3,102) |
| 現金及現金等價物的淨(減少)/增加 | | (23,482) | 848 |
| 現金及現金等價物期初餘額 | | 146,954 | 167,153 |
| 現金及現金等價物的匯兌收益/(損失) | | 11 | (80) |
| 現金及現金等價物期末餘額 | | 123,483 | 167,921 |

以上中期簡明綜合現金流量表應隨附註一併閱讀。

中期財務資料附註

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，而本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事房地產開發、建築、物業投資及酒店經營業務。

本公司的母公司為必勝有限公司，其註冊地址為Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

本公司股份於聯交所上市。

除另有註明者外，中期財務資料以人民幣為單位呈報並經由本公司董事會於2022年8月30日批准刊發。該中期財務資料未經審計。

2019新冠病毒(「COVID-19」)以及奧密克戎變異病毒疫情的爆發導致國內許多城市在2022上半年實行了不同程度的封控措施，如臨時的封城措施。COVID-19以及奧密克戎病毒的不斷變異可能會對本集團的運營表現產生不利影響，影響包括但不局限於延遲物業單元的建造及交付時間，暫停物業銷售活動等。本公司董事將持續監控COVID-19以及奧密克戎病毒的變異情況，並評估其對集團運營表現及財務狀況的影響。

2 編製基準

截至2022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。中期財務資料應與截至2021年12月31日止年度的根據香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製的本公司合併財務報表(「2021年度財務報表」)及本公司於中期報告期間發佈的公告一併閱覽。

中期財務資料附註

2 編製基準(續)

鑒於中國房地產市場的不穩定情況，以及其在本期內及期末後對行業銷售樓宇情況帶來一定的不利影響，本公司董事經過審慎考慮本集團未來的償債能力、經營表現、以及可用的融資來源後，在為評估集團是否有足夠的財務資源以持續經營自2022年6月30日起的至少十二個月期間時，考慮採取如下計劃和舉措：

- 本集團會持續採取措施，保障其物業的預售和銷售速度，保障銷售收入款和其他應收款的回款；
- 本集團將持續以本集團可接受的成本尋求新的債務融資和銀行借貸，以償付其現存債務和為未來的經營及資本支出提供資金；
- 本集團在2022年6月30日沒有重大資本承諾。在保證滿足必要的資金支持之前，本集團不會進行重大資本支出以及土地購置；且
- 本集團已採取及將持續採取積極措施來控制營銷及市場推廣成本以及行政費用。

本公司董事已經審閱了本集團自2022年6月30日起的十二個月期間的現金流預測。本公司董事認為，在全面考慮了集團經營活動所產生的預期現金流、經營業績可能發生的變化、現有和未來的土地購置計劃、在現行法規下持續從銀行和其他機構借款以及籌集新資金的能力後，本集團將會有充足的營運資本來履行其自2022年6月30日起的至少十二個月期間的財務義務。因此，此合併財務報表是基於持續經營假設的基礎上編製的。

3 重大會計政策

除了對所得稅的估計和對準則的修訂的採用，編製本財務資料所採用之會計政策與2021年度財務報表所採用的會計政策一致。

於2022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訂或不會對本集團產生重大影響，或者與本集團無關。

中期財務資料附註

3 重大會計政策(續)

下列是已公佈的但於2022年1月1日起的年度仍未生效、與本集團相關的新會計準則及對現有準則的修訂，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 |
|---|--------------------------------------|---------------------------|
| 香港會計準則第1號(修訂) | 流動和非流動負債分類 | 2023年1月1日 |
| 香港會計準則第1號(修訂)及 香港財務報告準則實務說明 第2號(修訂) | 會計政策披露 | 2023年1月1日 |
| 香港會計準則第8號(修訂) | 會計估計之定義 | 2023年1月1日 |
| 香港會計準則第12號(修訂) | 單一交易產生的資產和負債的遞延所得稅 | 2023年1月1日 |
| 香港詮釋第5號(2020年) | 財務報表之呈列 – 借款人對包含隨時要求 償還條文之有期貸款之分類 | 2023年1月1日 |
| 香港財務報告準則第17號及修訂 | 保險合同 | 2023年1月1日 |
| 香港財務報告準則第10號(修訂)及 香港會計準則第28號(修訂) | 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 |

除香港財務報告準則第17號外，此等準則和準則的修訂預期不會對本集團的會計政策造成重大影響。本集團現正評估香港財務報告準則第17號對本集團會計政策的影響。

4 判斷及估計

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製此等中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與2021年度財務報表所應用的相同。

中期財務資料附註

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的經營活動承受著多種的財務風險：市場風險（主要包括匯率風險、現金流及公允價值利率風險）、信貸風險和流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具來對沖特定的風險。

中期財務資料並未包括年度財務報表規定的所有財務風險管理信息和披露，此中期財務資料應與本集團2021年度財務報表一併閱讀。

本集團在本期間沒有發生風險管理政策的重大改變。

5.2 流動資金風險

下表根據財務狀況表日至合約到期日的剩餘期間，將本集團非衍生金融負債及以淨額結算的衍生金融負債按有關到期日組別分類進行分析。如衍生金融負債的到期對了解現金流量的時間是必須的，衍生金融負債亦包括在內。該表所披露的金額為未貼現的合同現金流量和利息（如適用）。

| | 少於一年 人民幣百萬元 | 一年至兩年 人民幣百萬元 | 兩年至五年 人民幣百萬元 | 五年以上 人民幣百萬元 | 總計 人民幣百萬元 |
|----------------------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------|
| 未經審計 於2022年6月30日 | | | | | |
| 優先票據 | 9,582 | 13,900 | 47,404 | 16,578 | 87,464 |
| 公司債券 | 13,481 | 21,439 | 809 | — | 35,729 |
| 可換股債券 | 281 | 6,124 | — | — | 6,405 |
| 銀行及其他借款 | 62,413 | 81,314 | 52,139 | 4,466 | 200,332 |
| 貿易及其他應付款（不包括其他應付稅項和應付職工薪酬） | 435,748 | — | — | — | 435,748 |
| 租賃負債 | 241 | 150 | 231 | 38 | 660 |
| 衍生金融工具 | 161 | 201 | 403 | — | 765 |
| 應付股息 | 2,343 | — | — | — | 2,343 |
| 合計 | 524,250 | 123,128 | 100,986 | 21,082 | 769,446 |

中期財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.2 流動資金風險(續)

| | 少於一年 人民幣百萬元 | 一年至兩年 人民幣百萬元 | 兩年至五年 人民幣百萬元 | 五年以上 人民幣百萬元 | 總計 人民幣百萬元 |
|----------------------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|--------------|
| 經審計 | | | | | |
| 於2021年12月31日 | | | | | |
| 優先票據 | 10,902 | 7,405 | 52,725 | 19,638 | 90,670 |
| 公司債券 | 7,249 | 25,330 | 3,921 | 157 | 36,657 |
| 可換股債券 | 110 | 2,563 | — | — | 2,673 |
| 銀行及其他借款 | 74,827 | 91,160 | 57,976 | 3,297 | 227,260 |
| 貿易及其他應付款(不包括其他應付稅項和應付職工薪酬) | 491,833 | — | — | — | 491,833 |
| 租賃負債 | 334 | 181 | 286 | 145 | 946 |
| 衍生金融工具 | 695 | 527 | 557 | — | 1,779 |
| 合計 | 585,950 | 127,166 | 115,465 | 23,237 | 851,818 |

5.3 公允價值估計

下表根據在評估公允價值的估值技術中所運用到的輸入的層級，分析本集團按公允價值入賬或列示的金融工具。不同的層次架構定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

| | 第1層 人民幣百萬元 | 第2層 人民幣百萬元 | 第3層 人民幣百萬元 | 總計 人民幣百萬元 |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 於2022年6月30日 | | | | |
| 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 | 34 | — | 10,308 | 10,342 |
| 衍生金融工具 | — | 60 | — | 60 |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | 202 | 1,187 | 9,731 | 11,120 |
| 合計 | 236 | 1,247 | 20,039 | 21,522 |
| 負債 | | | | |
| 衍生金融工具 | — | 765 | — | 765 |

中期財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.3 公允價值估計(續)

| | 第1層 人民幣百萬元 | 第2層 人民幣百萬元 | 第3層 人民幣百萬元 | 總計 人民幣百萬元 |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 於2021年12月31日 | | | | |
| 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 | 70 | — | 9,824 | 9,894 |
| 衍生金融工具 | — | 338 | — | 338 |
| 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | 242 | 4,471 | 9,494 | 14,207 |
| 合計 | 312 | 4,809 | 19,318 | 24,439 |
| 負債 | | | | |
| 衍生金融工具 | — | 1,779 | — | 1,779 |

下表顯示截至2022年6月30日及2021年6月30日止六個月第3層級金融工具的變動：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------|-----------------|-----------------|
| | 2022年 人民幣百萬元 | 2021年 人民幣百萬元 |
| 於1月1日 | 19,318 | 4,610 |
| 增添 | 5 | 4,428 |
| 公允價值變動 | 716 | 680 |
| 處置 | — | (34) |
| 轉移至第1層級 | — | (608) |
| 於6月30日 | 20,039 | 9,076 |

(a) 期內並無重大(2021年：無重大)於綜合利潤表確認的歸屬於期末結餘的未實現損益。

公允價值估值技術在本期內並沒有發生改變。

中期財務資料附註

6 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。其他分部主要包括物業投資、酒店經營、智能建造及現代農業等，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，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，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。分部資產不包括衍生金融工具和遞延所得稅資產。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括當期所得稅負債，優先票據，公司債券，可換股債券，銀行及其他借款，應付股息，衍生金融工具和遞延所得稅負債。

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 | |
|--------|-----------------|-----------------|
| | 2022年 人民幣百萬元 | 2021年 人民幣百萬元 |
| 出售物業 | 156,373 | 227,899 |
| 提供建築服務 | 3,336 | 4,130 |
| 租金收入 | 425 | 374 |
| 其他 | 2,229 | 2,527 |
| | 162,363 | 234,930 |

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信息。

中期財務資料附註

6 收入及分部資料(續)

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入達到或超過10%的單一客戶。

提供給本公司執行董事的報告分部的信息如下：

| | 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2022年6月30日止六個月 | | | | |
| 與客戶之間的合同產生的收入 | 156,373 | 18,899 | 11,275 | 186,547 |
| — 在某一時點確認 | 125,516 | — | 10,446 | 135,962 |
| — 在一段時間內確認 | 30,857 | 18,899 | 829 | 50,585 |
| 其他收入來源：租金收入 | — | — | 425 | 425 |
| 分部收入 | 156,373 | 18,899 | 11,700 | 186,972 |
| 分部間收入 | — | (15,563) | (9,046) | (24,609) |
| 來源於外部客戶的收入 | 156,373 | 3,336 | 2,654 | 162,363 |
| 於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額 | 1,893 | — | (38) | 1,855 |
| 投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之損失 | — | — | (96) | (96) |
| 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 | 366 | 27 | 810 | 1,203 |
| 金融資產和合同資產減值損失淨額 | 278 | 5 | 19 | 302 |
| 分部業績 | 9,634 | 110 | (939) | 8,805 |
| 於2022年6月30日 | | | | |
| 抵銷分部間金額後的總分部資產 | 1,704,200 | 30,592 | 115,731 | 1,850,523 |
| 對合營企業和聯營公司的投資 | 69,479 | — | 993 | 70,472 |
| 資本開支 | 242 | 43 | 672 | 957 |
| 抵銷分部間金額後的總分部負債 | 1,123,586 | 29,246 | 77,876 | 1,230,708 |

中期財務資料附註

6 收入及分部資料(續)

| | 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2021年6月30日止六個月 | | | | |
| 與客戶之間的合同產生的收入 | 227,899 | 25,950 | 11,279 | 265,128 |
| — 在某一時點確認 | 183,714 | — | 10,408 | 194,122 |
| — 在一段時間內確認 | 44,185 | 25,950 | 871 | 71,006 |
| 其他收入來源：租金收入 | — | — | 374 | 374 |
| 分部收入 | 227,899 | 25,950 | 11,653 | 265,502 |
| 分部間收入 | — | (21,820) | (8,752) | (30,572) |
| 來源於外部客戶的收入 | 227,899 | 4,130 | 2,901 | 234,930 |
| 於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額 | 3,141 | — | (19) | 3,122 |
| 投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之損失 | — | — | (48) | (48) |
| 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 | 297 | 20 | 926 | 1,243 |
| 金融資產和合同資產減值損失淨額 | 508 | 9 | 34 | 551 |
| 分部業績 | 35,478 | 237 | (347) | 35,368 |
| 於2021年12月31日 | | | | |
| 抵銷分部間金額後的總分部資產 | 1,758,089 | 31,271 | 118,610 | 1,907,970 |
| 對合營企業和聯營公司的投資 | 71,170 | — | 1,671 | 72,841 |
| 資本開支 | 536 | 102 | 4,324 | 4,962 |
| 抵銷分部間金額後的總分部負債 | 1,151,286 | 29,857 | 79,611 | 1,260,754 |

中期財務資料附註

6 收入及分部資料(續)

報告分部的業績調節至稅前利潤如下：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|----------------|-----------------|-----------------|
| | 2022年 人民幣百萬元 | 2021年 人民幣百萬元 |
| 總分部業績 | 8,805 | 35,368 |
| 衍生金融工具公允價值變動 | 94 | (26) |
| 財務(費用)/收益 — 淨額 | (3,541) | 1,903 |
| 稅前利潤 | 5,358 | 37,245 |

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

| | 2022年 | 2021年 |
|---------------|------------------|------------------|
| | 6月30日 人民幣百萬元 | 12月31日 人民幣百萬元 |
| 抵銷分部間金額後總分部資產 | 1,850,523 | 1,907,970 |
| 衍生金融工具 | 60 | 338 |
| 遞延所得稅資產 | 40,896 | 40,057 |
| 總資產 | 1,891,479 | 1,948,365 |
| 抵銷分部間金額後總分部負債 | 1,230,708 | 1,260,754 |
| 當期所得稅負債 | 33,654 | 39,160 |
| 優先票據 | 73,086 | 75,069 |
| 公司債券 | 33,955 | 34,160 |
| 可換股債券 | 5,436 | 2,168 |
| 銀行及其他借款 | 181,200 | 206,525 |
| 衍生金融工具 | 765 | 1,779 |
| 應付股息 | 2,343 | — |
| 遞延所得稅負債 | 27,316 | 28,123 |
| 總負債 | 1,588,463 | 1,647,738 |

中期財務資料附註

7 物業、廠房及設備和投資物業

| | 物業、廠房及 設備 人民幣百萬元 | 投資物業 人民幣百萬元 |
|------------------------------|------------------------|----------------|
| 截至2022年6月30日止六個月 | | |
| 2022年1月1日期初賬面淨值 | 27,099 | 16,302 |
| 收購附屬公司(附註31) | 25 | — |
| 其他增添 | 599 | — |
| 由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入 | — | 378 |
| 由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入重估損失 | — | (47) |
| 公允價值變動 | — | (49) |
| 轉出至在建物業 | — | (1,401) |
| 處置附屬公司 | (187) | (404) |
| 其他處置 | (574) | — |
| 折舊 | (985) | — |
| 匯兌差額 | 57 | — |
| 2022年6月30日期末賬面淨值 | 26,034 | 14,779 |
| 投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之損失： | | |
| — 由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入重估損失 | | (47) |
| — 公允價值變動 | | (49) |
| | | (96) |

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司在轉換日或企業合併日，2022年6月30日及2021年12月31日估值，上述估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資性房地產的地點和領域有近期經驗。就所有投資性房地產，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本期內估值方法沒有改變。

本集團的政策為於導致事件或情況改變的日期，確認公允價值層級的改變。於2022年6月30日和2021年12月31日，本集團只有第3層級的投資物業。

中期財務資料附註

8 在建物業

| | 2022年 6月30日 人民幣百萬元 | 2021年 12月31日 人民幣百萬元 |
|------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 預期將於下列期限落成並交付的在建物業： | | |
| — 在一個營運週期內落成並列作流動資產 | 1,003,589 | 1,008,146 |
| — 超過一個營運週期後落成並列作非流動資產 | 33,291 | 48,146 |
| | 1,036,880 | 1,056,292 |
| 款項包括： | | |
| — 建造成本(包含已資本化的折舊及員工成本) | 481,619 | 498,873 |
| — 土地成本 | 527,191 | 533,094 |
| — 已資本化的借款成本 | 28,070 | 24,325 |
| | 1,036,880 | 1,056,292 |

本集團物業開發的一個營運週期為一至兩年。

於2022年6月30日，在建物業包含了在一段時間內確認收入的合同履約成本人民幣18,340百萬元(2021年12月31日：人民幣20,023百萬元)。

截至2022年6月30日止六個月，在建物業及持作銷售的已落成物業計提減值金額為7,313百萬元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣4,671百萬元)。該等金額確認為開支，並計入綜合利潤表銷售成本中。

截至2022年6月30日止六個月用於確定符合資本化條件利息支出的一般借款資本化年化利率為5.63%(截至2021年6月30日止六個月年化利率：5.76%)。大部分在建物業位於中國內地。

中期財務資料附註

9 於合營企業之投資

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------|-----------------|-----------------|
| | 2022年 人民幣百萬元 | 2021年 人民幣百萬元 |
| 於1月1日 | 49,664 | 41,011 |
| 增添 | 401 | 5,620 |
| 處置 | (1,294) | (686) |
| 分紅 | (1,011) | (519) |
| 經營成果所佔份額 | 713 | 1,258 |
| — 負商譽產生的收益 | — | 22 |
| — 其他 | 713 | 1,236 |
| 於6月30日 | 48,473 | 46,684 |

餘額列示如下：

| | 2022年 6月30日 人民幣百萬元 | 2021年 12月31日 人民幣百萬元 |
|----------|--------------------------|---------------------------|
| 非上市公司股權 | | |
| — 佔淨資產份額 | 48,047 | 49,232 |
| — 名義商譽 | 426 | 432 |
| | 48,473 | 49,664 |

本期新增的合營企業主要包括收購入股的房地產公司和與第三方公司合作新設的房地產公司。所有合營企業的各單項收購未對本集團有重大影響。

負商譽主要是因為合營方欲與本集團合作以解決流動性問題或獲取行業專業技能而產生。

截至2022年6月30日，本集團為某些合營企業的借款提供擔保，及／或以其持有的於該等合營企業的股權投資為其借款提供質押，用於質押的股權投資的賬面價值為人民幣3,761百萬元（2021年12月31日：人民幣4,753百萬元）。

中期財務資料附註

10 於聯營公司之投資

| | 截至6月30日止六個月 | |
|----------|-----------------|-----------------|
| | 2022年 人民幣百萬元 | 2021年 人民幣百萬元 |
| 於1月1日 | 23,177 | 22,430 |
| 增添 | — | 194 |
| 處置 | (1,790) | (1,155) |
| 分紅 | (530) | (1,410) |
| 經營成果所佔份額 | 1,142 | 1,864 |
| 於6月30日 | 21,999 | 21,923 |

本期內，所有聯營公司的各單項收購未對本集團有重大影響。

截至2022年6月30日，本集團為某些聯營公司的借款提供擔保，及／或以其持有的於該等聯營公司的股權投資為其借款提供質押，用於質押的股權投資的賬面價值為人民幣606百萬元（2021年12月31日：人民幣244百萬元）。

11 貿易及其他應收款

| | 2022年 6月30日 人民幣百萬元 | 2021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)) | 33,766 | 35,984 |
| — 其他應收款項 — 淨額(附註(b)) | 308,083 | 297,246 |
| — 預付土地款(附註(c)) | 19,385 | 36,131 |
| — 其他預付款項(附註(d)) | 33,616 | 37,437 |
| | 394,850 | 406,798 |
| 列作非流動資產 | | |
| — 預付股權款(附註(e)) | 13,013 | 13,414 |
| | 407,863 | 420,212 |

中期財務資料附註

11 貿易及其他應收款(續)

(a) 應收賬款的明細列示如下：

| | 2022年 6月30日 人民幣百萬元 | 2021年 12月31日 人民幣百萬元 |
|-----------|--------------------------|---------------------------|
| 應收賬款 | 34,039 | 36,212 |
| 減：減值準備 | (273) | (228) |
| 應收賬款 — 淨額 | 33,766 | 35,984 |

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：

| | 2022年 6月30日 人民幣百萬元 | 2021年 12月31日 人民幣百萬元 |
|---------------|--------------------------|---------------------------|
| 90天以內 | 27,750 | 30,395 |
| 超過90天至180天以內 | 3,074 | 2,657 |
| 超過180天至365天以內 | 2,640 | 2,554 |
| 超過365天 | 575 | 606 |
| | 34,039 | 36,212 |

於2022年6月30日及2021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。

中期財務資料附註

11 貿易及其他應收款 (續)

(b) 其他應收款項明細列示如下：

| | 2022年 6月30日 人民幣百萬元 | 2021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 | 116,362 | 119,356 |
| 土地競買及其他保證金 | 13,225 | 14,407 |
| 其他(i) | 185,180 | 169,910 |
| | 314,767 | 303,673 |
| 減：減值準備 | (6,684) | (6,427) |
| 其他應收款項 — 淨額 | 308,083 | 297,246 |

(i) 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，這些款項主要為免息，無抵押及根據合同條款歸還。

(c) 預付土地款是購買土地使用權所預支付的款項。於2022年6月30日，相關土地使用權證尚未取得。

(d) 其他預付款項主要是預付的增值稅以及購買建築材料和服務的預付款項。

(e) 預付股權款是對報告期末尚未完成收購的特定房地產開發公司已支付的款項。

12 合同資產及合同取得成本

合同資產及合同取得成本的明細列示如下：

| | 2022年 6月30日 人民幣百萬元 | 2021年 12月31日 人民幣百萬元 |
|---------------|--------------------------|---------------------------|
| 與出售物業相關合同資產 | 6,776 | 7,060 |
| 與建築服務相關合同資產 | 6,885 | 5,630 |
| 合同取得成本 | 9,899 | 10,912 |
| 合同資產及合同取得成本合計 | 23,560 | 23,602 |

中期財務資料附註

13 現金及現金等價物

| | 2022年 6月30日 人民幣百萬元 | 2021年 12月31日 人民幣百萬元 |
|------------------|--------------------------|---------------------------|
| 庫存現金及銀行存款(附註(b)) | 147,976 | 181,300 |
| 減：受限制現金(附註(a)) | (24,493) | (34,346) |
| | 123,483 | 146,954 |

(a) 受限制現金主要是於2022年6月30日和2021年12月31日存放在指定銀行賬戶中的以人民幣和林吉特計價的暫未被解除限制的預售物業的監管資金，將根據若干項目開發進度里程碑解除限制。於2022年6月30日，除包含在受限制現金中的暫未被解除限制的預售物業的監管資金外，其餘包含在現金及現金等價物的預售監管資金餘額約為人民幣46,215百萬元(2021年12月31日：人民幣55,145百萬元)。

(b) 現金及短期銀行存款以下列貨幣計值：

| | 2022年 6月30日 人民幣百萬元 | 2021年 12月31日 人民幣百萬元 |
|------|--------------------------|---------------------------|
| 人民幣 | 142,252 | 175,603 |
| 港幣 | 668 | 585 |
| 美元 | 1,770 | 1,706 |
| 林吉特 | 2,043 | 2,128 |
| 其他貨幣 | 1,243 | 1,278 |
| | 147,976 | 181,300 |

人民幣和林吉特計值的銀行及現金結餘換算為外幣及匯出至中國和馬來西亞境外，須遵守中國政府和馬來西亞政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

中期財務資料附註

14 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

| | 2022年 6月30日 人民幣百萬元 | 2021年 12月31日 人民幣百萬元 |
|----------------|--------------------------|---------------------------|
| 上市權益證券(附註(a)) | 202 | 242 |
| 非上市權益投資(附註(a)) | 9,731 | 9,494 |
| 理財產品(附註(b)) | 1,187 | 4,471 |
| | 11,120 | 14,207 |

(a) 本集團在多個行業持有上市和非上市公司股權，這些投資的公允價值主要根據直接比較法確定，參考了市場報價、近期類似交易的交易價格或評估報告。

(b) 理財產品主要為對金融機構發行的金融工具的投資。於2022年6月30日和2021年12月31日，該等投資的賬面價值接近於其公允價值。

15 貿易及其他應付款

| | 2022年 6月30日 人民幣百萬元 | 2021年 12月31日 人民幣百萬元 |
|---------------|--------------------------|---------------------------|
| 應付賬款(附註(a)) | 247,434 | 285,122 |
| 其他應付款項(附註(b)) | 188,314 | 206,711 |
| 其他應付稅項(附註(c)) | 55,538 | 49,760 |
| 應付職工薪酬 | 6,734 | 8,998 |
| | 498,020 | 550,591 |

中期財務資料附註

15 貿易及其他應付款(續)

(a) 根據權責發生制的負債確認日期的應付賬款賬齡分析如下：

| | 2022年 6月30日 人民幣百萬元 | 2021年 12月31日 人民幣百萬元 |
|--------|--------------------------|---------------------------|
| 365天以內 | 244,183 | 280,940 |
| 超過365天 | 3,251 | 4,182 |
| | 247,434 | 285,122 |

(b) 其他應付款項主要包括物業買家的預付保證金和本集團應付若干合營企業及聯營公司，及對本集團的附屬公司、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，這些款項主要為免息，無抵押及根據合同條款歸還。

(c) 其他應付稅項主要包括與預售物業相關的待轉銷項稅約人民幣72,039百萬元(2021年12月31日：人民幣69,163百萬元)、應付增值稅及其他稅項。

16 優先票據

| | 截至6月30日止六個月 | |
|----------------|-----------------|-----------------|
| | 2022年 人民幣百萬元 | 2021年 人民幣百萬元 |
| 於1月1日 | 75,069 | 73,410 |
| 增添 | — | 10,970 |
| 回購/提前贖回(附註(a)) | (3,132) | (7,657) |
| 到期歸還(附註(a)) | (2,604) | (950) |
| 利息費用 | 1,962 | 2,142 |
| 利息支付 | (2,010) | (2,118) |
| 匯兌差額 | 3,801 | (839) |
| 於6月30日 | 73,086 | 74,958 |
| 減：列作流動負債的即期部分 | (6,977) | (3,941) |
| 列作非流動負債 | 66,109 | 71,017 |

中期財務資料附註

16 優先票據(續)

(a) 本期內，本集團到期歸還和回購的優先票據如下：

| 票據名稱 | 面值 百萬元 | 利率 | 發行日期 | 票據期限 |
|-------------------|-----------|--------|------------|------|
| 本期到期歸還： | | | | |
| 2022票據II | 美元411 | 7.125% | 2018年9月27日 | 3.5年 |
| 本期回購： | | | | |
| 2022票據(附註(i)) | 美元439 | 4.750% | 2017年7月25日 | 5年 |
| 2023票據III(附註(ii)) | 美元15 | 4.750% | 2018年1月17日 | 5年 |
| 2026票據II(附註(iii)) | 美元5 | 7.250% | 2019年4月8日 | 7年 |

- (i) 2022年1月17日至2022年6月24日期間，2022票據於公開市場部分購回。本公司支付包含應付利息的總回購價約為445.53百萬美元。回購價與2022票據賬面價值446.81百萬美元(約為人民幣2,923.7百萬元)之間的差異1.28百萬美元(約為人民幣8.4百萬元)確認在損益表內的「財務(費用)/收益 — 淨額」。
- (ii) 2022年3月2日至2022年3月14日期間，2023票據III於公開市場部分購回。本公司支付包含應付利息的總回購價約為11.93百萬美元。回購價與2023票據III賬面價值14.81百萬美元(約為人民幣95.3百萬元)之間的差異2.88百萬美元(約為人民幣18.5百萬元)確認在損益表內的「財務(費用)/收益 — 淨額」。
- (iii) 於2022年1月5日，2026票據II於公開市場部分購回。本公司支付包含應付利息的總回購價約為5.04百萬美元。回購價與2026票據II賬面價值5.06百萬美元(約為人民幣32.3百萬元)之間的差異0.02百萬美元(約為人民幣0.1百萬元)確認在損益表內的「財務(費用)/收益 — 淨額」。

中期財務資料附註

16 優先票據(續)

(b) 於2022年6月30日，所有的優先票據均於新加坡證券交易所上市交易，包括多種提前贖回權。

本集團可行使的提前贖回權被視為與主合約並無密切關係的嵌入式衍生工具。本公司管理層認為提前贖回期權的公允價值在初始確認時、2022年6月30日以及2021年12月31日影響均不重大。

17 公司債券

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------|-----------------|-----------------|
| | 2022年 人民幣百萬元 | 2021年 人民幣百萬元 |
| 於1月1日 | 34,160 | 40,480 |
| 增添(附註(a)) | 749 | 6,476 |
| 歸還 | (1,196) | (9,265) |
| 利息費用 | 790 | 961 |
| 利息支付 | (543) | (653) |
| 匯兌差額 | (5) | (85) |
| 於6月30日 | 33,955 | 37,914 |
| 減：列作流動負債的即期部分 | (12,825) | (18,022) |
| 列作非流動負債 | 21,130 | 19,892 |

(a) 本期內，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 |
|---|--------------|-------|------------|------|
| 碧桂園地產2022年面向 專業投資者公開發行公 司債券(第一期)* | 500 | 4.50% | 2022年5月24日 | 1年 |
| 馬來碧桂園2022年非公 開發行林吉特公司債券 (第十二期) | 151 | 5.00% | 2022年3月18日 | 1年 |
| 馬來碧桂園2022年非公 開發行林吉特公司債券 (第十三期) | 98 | 5.40% | 2022年6月9日 | 1年 |

* 公司債券於深圳證券交易所上市交易。

中期財務資料附註

17 公司債券(續)

- (b) 部分本集團發行的公司債券包含負債成份、回售選擇權及調整票面利率選擇權。負債部分為合約約定的未來現金流量的現值，所使用的折現率取自同期類似評級及提供大致相同現金流量，但不包含嵌入衍生工具的金融工具之通用市場利率。

本公司董事認為，上述回售選擇權及調整票面利率選擇權的公允價值對於該債券的初始確認、於2022年6月30日和2021年12月31日的價值是不重大的。

18 可換股債券

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------|-----------------|-----------------|
| | 2022年 人民幣百萬元 | 2021年 人民幣百萬元 |
| 於1月1日的負債部分 | 2,168 | 5,272 |
| 增添(附註(a)) | 2,870 | — |
| 利息費用 | 221 | 297 |
| 利息支付 | (57) | (139) |
| 匯兌差額 | 234 | (61) |
| 於6月30日的負債部分 | 5,436 | 5,369 |
| 減：列作流動負債的即期部分 | (78) | (19) |
| 列作非流動負債 | 5,358 | 5,350 |

中期財務資料附註

18 可換股債券(續)

- (a) 於2022年1月20日，本集團訂立了發行以港幣計值於2026年7月28日到期的可換股債券的協議，債券本金為3,900百萬港幣(約為人民幣3,191百萬元)(統稱「2026可換股債券」)。初步換股價為每股股份港幣8.10元。由於股份支付及實物分派，換股價後續修改為每股股份港幣7.92元。於2022年1月28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30百萬元交易費用後的淨收入約為人民幣3,161百萬元。其中負債部分初始價值約為人民幣2,870百萬元，所有者權益部分初始價值約為人民幣291百萬元。自發行日到債券被轉換或到債券到期日，負債部分以攤餘成本計量。可換股債券的剩餘金額，即所有者權益部分的價值，作為可換股債券儲備金包括在所有者權益的其他儲備中。

2026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 | 3,191 |
| 交易費用 | (30) |
| 淨收入 | 3,161 |
| 減：所有者權益部分 | (291) |
| 負債部分的初始價值 | 2,870 |
| 匯兌差額 | 132 |
| 利息費用 | 95 |
| 2022年6月30日負債部分 | 3,097 |

2026可換股債券負債部分的利息開支採用實際利率法計算，實際年利率為7.78%。

截至2022年6月30日，2026可換股債券沒有被轉換或贖回。

中期財務資料附註

19 銀行及其他借款

| | 2022年 6月30日 人民幣百萬元 | 2021年 12月31日 人民幣百萬元 |
|--------------|--------------------------|---------------------------|
| 列作非流動負債： | | |
| — 有抵押 | 129,710 | 144,788 |
| — 無抵押 | 44,427 | 50,195 |
| 減：非流動負債的即期部分 | (45,910) | (52,840) |
| | 128,227 | 142,143 |
| 列作流動負債： | | |
| — 有抵押 | 2,002 | 4,401 |
| — 無抵押 | 5,061 | 7,141 |
| 非流動負債的即期部分 | 45,910 | 52,840 |
| | 52,973 | 64,382 |
| 總銀行及其他借款 | 181,200 | 206,525 |

於2022年6月30日，本集團的銀行及其他借款人民幣131,712百萬元（2021年12月31日：人民幣149,189百萬元），乃由總賬面價值為人民幣97,149百萬元（2021年12月31日：人民幣103,354百萬元）的本集團的若干物業、使用權資產及設備作抵押，和／或若干股權投資擔保。

截至2022年6月30日止六個月的加權平均年化實際利率為5.90%（截至2021年6月30日止六個月：5.81%）。

由於這些借款主要為浮動利率借款，銀行及其他借款的賬面價值接近其公允價值。

中期財務資料附註

19 銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款的賬面價值以下列貨幣計值：

| | 2022年 6月30日 人民幣百萬元 | 2021年 12月31日 人民幣百萬元 |
|-----|--------------------------|---------------------------|
| 人民幣 | 139,803 | 161,301 |
| 港幣 | 20,541 | 20,258 |
| 美元 | 16,291 | 20,228 |
| 林吉特 | 2,664 | 3,176 |
| 其他 | 1,901 | 1,562 |
| | 181,200 | 206,525 |

20 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2021年1月1日，2021年6月30日，2022年1月1日及 2022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2021年1月1日 | 22,035 | 2,203 | 2,067 | 31,687 | 33,754 | (2,259) | 31,495 |
| 員工股份計劃行權 | 13 | 1 | 1 | 63 | 64 | 52 | 116 |
| 於2021年6月30日 | 22,048 | 2,204 | 2,068 | 31,750 | 33,818 | (2,207) | 31,611 |
| 已發行及繳足股款 | | | | | | | |
| 於2022年1月1日 | 23,148 | 2,314 | 2,159 | 38,928 | 41,087 | (2,300) | 38,787 |
| 員工股份計劃行權 | 7 | 1 | 1 | (9) | (8) | 73 | 65 |
| 於2022年6月30日 | 23,155 | 2,315 | 2,160 | 38,919 | 41,079 | (2,227) | 38,852 |

中期財務資料附註

21 其他儲備和留存收益

| | 公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產儲備金 | | | | | | | | | | | 留存收益 | 合計 |
|----------------------------|------------------------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|----------|---------|--------|---------|---------|--------|
| | 合併儲備金 | 法定儲備金 | 購股權儲備 | 資產儲備金 | 折算儲備金 | 重估價值儲備 | 現金流對沖儲備 | 對沖遞延成本儲備 | 其他 | 其他儲備合計 | 留存收益 | | |
| | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 |
| 於2022年1月1日 | (150) | 24,741 | 1,875 | 50 | (2,304) | 889 | (120) | 453 | (2,743) | 22,691 | 137,258 | 159,949 | |
| 本期間利潤 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 612 | 612 | |
| 2021年年度股息(附註26) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (2,343) | (2,343) | |
| 員工股份計劃 | - | - | 144 | - | - | - | - | - | - | 144 | - | 144 | |
| — 員工服務價值 | - | - | (35) | - | - | - | - | - | - | (35) | - | (35) | |
| — 員工股份計劃行權 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 已發行可換股債券的所有者權益部分(附註18) | - | - | - | - | - | - | - | - | 291 | 291 | - | 291 | |
| 公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產公允價值的變動 | - | - | - | 394 | - | - | - | - | - | 394 | - | 394 | |
| 部分註銷賣出看漲期權 | - | - | - | - | - | - | - | - | (785) | (785) | 582 | (203) | |
| 控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動(附註29) | - | - | - | - | - | - | - | - | 197 | 197 | - | 197 | |
| 外幣折算差異 | - | - | - | - | 281 | - | - | - | - | 281 | - | 281 | |
| 處置附屬公司 | - | (123) | - | - | - | - | - | - | - | (123) | 123 | - | |
| 現金流量對沖的遞延收益 | - | - | - | - | - | - | 7 | - | - | 7 | - | 7 | |
| 對沖遞延成本 | - | - | - | - | - | - | - | (684) | - | (684) | - | (684) | |
| 於2022年6月30日結餘 | (150) | 24,618 | 1,984 | 444 | (2,023) | 889 | (113) | (231) | (3,040) | 22,378 | 136,232 | 158,610 | |

中期財務資料附註

21 其他儲備和留存收益(續)

| | 公允價值變動 計入其他綜合 收益的金融 | | | | | | | | | | 留存收益 | 合計 |
|--------------------------------|---------------------------|--------|--------|---------|---------|--------|-------------|--------------|---------|---------|---------|---------|
| | 合併儲備金 | 法定儲備金 | 購股權儲備 | 資產儲備金 | 折算儲備金 | 重估價值儲備 | 現金流 對沖儲備 | 對沖遞延 成本儲備 | 其他 | 其他儲備合計 | | |
| | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 |
| 於2021年1月1日 | (150) | 17,699 | 1,424 | 1,088 | (1,752) | 869 | (130) | 686 | (2,277) | 17,457 | 126,150 | 143,607 |
| 本期間利潤 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 14,996 | 14,996 |
| 2020年年度股息 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | (5,508) | (5,508) |
| 由使用權資產轉入投資物業的 重估利得 | — | — | — | — | — | 27 | — | — | — | 27 | — | 27 |
| 員工股份計劃 | — | — | 207 | — | — | — | — | — | — | 207 | — | 207 |
| — 員工服務價值 | — | — | (20) | — | — | — | — | — | — | (20) | — | (20) |
| — 員工股份計劃行權 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 公允價值變動計入其他綜合收益的 金融資產公允價值的變動 | — | — | — | 372 | — | — | — | — | — | 372 | — | 372 |
| 處置公允價值變動計入其他綜合收益 的金融資產 | — | — | — | (1,531) | — | — | — | — | — | (1,531) | 1,531 | — |
| 部分註銷賣出看漲期權 | — | — | — | — | — | — | — | — | (53) | (53) | 3 | (50) |
| 控制性情況不變的附屬公司所有者 權益變動 | — | — | — | — | — | — | — | — | (292) | (292) | — | (292) |
| 外幣折算差異 | — | — | — | — | (420) | — | — | — | — | (420) | — | (420) |
| 處置附屬公司 | — | (31) | — | — | — | — | — | — | — | (31) | 31 | — |
| 現金流量對沖的遞延收益 | — | — | — | — | — | — | 4 | — | — | 4 | — | 4 |
| 對沖遞延成本 | — | — | — | — | — | — | — | (53) | — | (53) | — | (53) |
| 於2021年6月30日結餘 | (150) | 17,668 | 1,611 | (71) | (2,172) | 896 | (126) | 633 | (2,622) | 15,667 | 137,203 | 152,870 |

中期財務資料附註

22 其他收入及收益 — 淨額

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| | 2022年 人民幣百萬元 | 2021年 人民幣百萬元 |
| 其他收入 | | |
| — 品牌服務及其他相關收入 | 206 | 494 |
| — 罰沒收入 | 179 | 105 |
| — 政府補助收入 | 161 | 182 |
| | 546 | 781 |
| 其他(損失)/收益 | | |
| — 負商譽產生的收益(附註31) | 71 | 131 |
| — 處置附屬公司的(損失)/收益(附註30) | (1,348) | 259 |
| — 處置物業、廠房及設備的損失 | (55) | (14) |
| — 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動 | 197 | 1,091 |
| — 衍生金融工具公允價值變動 | 94 | (26) |
| — 其他 | 561 | (483) |
| | (480) | 958 |
| 其他收入及收益 — 淨額 | 66 | 1,739 |

23 按性質分類的費用

| | 截至6月30日止六個月 | |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| | 2022年 人民幣百萬元 | 2021年 人民幣百萬元 |
| 已售物業及建築服務成本 | 143,297 | 186,463 |
| 職工福利開支 | 5,529 | 7,953 |
| 銷售代理佣金 | 1,224 | 1,968 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 925 | 972 |
| 物業管理及其他服務費用 | 870 | 966 |
| 其他稅金及附加 | 820 | 1,365 |
| 廣告及宣傳推廣開支 | 565 | 2,040 |
| 捐贈 | 152 | 277 |
| 使用權資產折舊 | 141 | 142 |
| 無形資產攤銷 | 137 | 129 |
| 其他 | 1,327 | 1,575 |
| 銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政費用及研發費用合計 | 154,987 | 203,850 |

中期財務資料附註

24 財務(費用)/收益 — 淨額

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| | 2022年 人民幣百萬元 | 2021年 人民幣百萬元 |
| 財務收益： | | |
| — 銀行存款及其他利息收益 | 914 | 1,350 |
| — 優先票據的回購收益 | 27 | — |
| — 淨匯兌收益 | — | 831 |
| | 941 | 2,181 |
| 財務費用： | | |
| — 銀行借款、優先票據、公司債券及其他利息費用 | (8,864) | (9,791) |
| — 租賃負債利息費用 | (13) | (20) |
| | (8,877) | (9,811) |
| 減：資本化於合資格資產 | 8,877 | 9,811 |
| | — | — |
| — 淨匯兌虧損 | (4,482) | — |
| — 優先票據的提前贖回成本 | — | (278) |
| | (4,482) | (278) |
| 財務(費用)/收益 — 淨額 | (3,541) | 1,903 |

中期財務資料附註

25 所得稅費用

| | 截至6月30日止六個月 | |
|----------------|------------------|-------------------|
| | 2022年 人民幣百萬元 | 2021年 人民幣百萬元 |
| 當期所得稅 | | |
| — 企業所得稅 | 3,048 | 12,865 |
| — 土地增值稅(附註(c)) | 2,373 | 7,392 |
| 遞延所得稅 | 5,421 (1,970) | 20,257 (5,432) |
| | 3,451 | 14,825 |

- (a) 香港利得稅按照集團位於香港的附屬公司預計應稅利潤的16.5%繳納(2021年：16.5%)。
- (b) 中國內地企業所得稅稅率為25%。
- (c) 中國內地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所支付的土地出讓金及所有物業開發費用等應扣除項目費用的餘額。
- (d) 本集團預提所得稅根據中國內地附屬公司已分派股息及未分派盈利撥備。相關海外母公司成功取得若干中國內地稅局認可，自中國內地附屬公司收取股息享有5%的預提所得稅優惠稅率。因此本集團按照中國內地附屬公司分派股利總額的5%預提所得稅。

26 股息

於2022年8月30日，董事會決議不宣派截至2022年6月30日止六個月之中期股息(2021年中期股息：每股人民幣20.98分，總計人民幣4,716百萬元)。

於2022年5月26日舉行之本公司股東周年大會中，已表決通過派發2021年度每股人民幣10.12分(相等於港幣11.89分)之末期股息，總計人民幣2,343百萬元。該項股息已於2022年8月部分以派發新股票方式發放，及部分以現金方式發放。

中期財務資料附註

27 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 | |
|-------------------|-------------|--------|
| | 2022年 | 2021年 |
| 本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元) | 612 | 14,996 |
| 已發行普通股的加權平均數(百萬股) | 22,862 | 21,763 |
| 每股盈利 — 基本(每股人民幣元) | 0.03 | 0.69 |

(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，如適用。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權、獎勵股份、賣出看漲期權和可換股債券轉換而應發行的股份數目作出比較。截至2022年6月30日止六個月，可換股債券及賣出看漲期權具有反攤薄作用，因此未包括在攤薄每股盈利的計算中(截至2021年6月30日止六個月內：賣出看漲期權未包括在攤薄每股盈利的計算中)。

中期財務資料附註

27 每股盈利(續)

(b) 攤薄(續)

| | 截至6月30日止六個月 | |
|----------------------------------|-------------|--------|
| | 2022年 | 2021年 |
| 本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元) | 612 | 14,996 |
| 可換股債券的利息支出(人民幣百萬元) | 不適用 | 301 |
| 用於確定攤薄每股盈利的本公司股東應佔利潤 (人民幣百萬元) | 612 | 15,297 |
| 已發行普通股的加權平均數(百萬股) | 22,862 | 21,763 |
| 調整 — 購股權、獎勵股份及可換股債券(百萬股) | 27 | 725 |
| 計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(百萬股) | 22,889 | 22,488 |
| 每股盈利 — 攤薄(每股人民幣元) | 0.03 | 0.68 |

於2022年7月27日，本公司以每股3.25港元的價格通過配售發行了870,000,000股新普通股，對截至2021年和2022年6月30日的六個月內的基本每股收益和稀釋每股收益的影響並不重大。

28 擔保

| | 2022年 | 2021年 |
|--------------------------|---------|---------|
| | 6月30日 | 12月31日 |
| | 人民幣百萬元 | 人民幣百萬元 |
| 提供予若干物業買家的按揭融資擔保(附註(a)) | 402,672 | 383,217 |
| 為合營企業及聯營公司等負債提供擔保(附註(b)) | 34,701 | 43,221 |
| | 437,373 | 426,438 |

中期財務資料附註

28 擔保(續)

- (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，倘該等買家未能支付按揭款項，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，而本集團有權接收有關物業的法定業權及管有權。該等擔保於(i)發出房地產所有權證(一般於買家取得相關物業的擁有權後三個月內發出)；或(ii)物業買家付清按揭貸款時解除，以較早者為準。

本集團認為倘物業買家拖欠還款，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，因此並無在中期財務資料中就擔保作出撥備。

- (b) 主要指為若干合營企業及聯營公司借款提供擔保的最大擔保風險。

29 與非控制性權益的交易

與非控制性權益進行交易對2022年6月30日止六個月內歸屬於本公司股東的權益的影響如下：

| | 截至2022年 6月30日 止六個月 人民幣百萬元 |
|------------------------------|------------------------------------|
| 歸屬於本公司權益持有者之應佔權益變動來自： | |
| — 收購附屬公司額外權益(附註(a)) | 183 |
| — 不喪失控制權情況下出售附屬公司權益(附註(b)) | 11 |
| — 不喪失控制權情況下視同出售附屬公司權益(附註(c)) | 3 |
| | 197 |

中期財務資料附註

29 與非控制性權益的交易 (續)

- (a) 本集團從非控制性權益中購入若干附屬公司的額外權益，購買對價總額為人民幣2,150百萬元。

以下表格反映此類收購的影響：

| | 截至2022年 6月30日 止六個月 人民幣百萬元 |
|----------------------|------------------------------------|
| 購入非控制性權益的賬面值 對價 | 2,333 (2,150) |
| 對價與購入非控制性權益賬面值的部分的差異 | 183 |

- (b) 本集團向非控制性權益中出售若干附屬公司的額外權益，處置對價總額為人民幣468百萬元。

以下表格反映此類處置的影響：

| | 截至2022年 6月30日 止六個月 人民幣百萬元 |
|------------------------|------------------------------------|
| 處置給非控制性權益的賬面值 獲取的對價 | (457) 468 |
| 對價與處置非控制性權益賬面值的部分的差異 | 11 |

- (c) 若干第三方增資導致若干子公司在未喪失控制權下的被動稀釋。本集團確認了權益的增加及非控制性權益的減少人民幣3百萬元。

中期財務資料附註

30 處置附屬公司

本期內，本集團向第三方處置了若干附屬公司的權益，具體信息如下：

| | 人民幣百萬元 |
|----------------------------------|---------|
| 處置對價 | |
| — 收到現金 | 1,006 |
| — 包括於其他應收款 | 176 |
| — 處置部分附屬公司股權後剩餘對合營企業及聯營公司投資的公允價值 | 270 |
| | 1,452 |
| 減： | |
| — 處置附屬公司的淨資產總額 | (3,590) |
| — 處置的非控制性權益 | 790 |
| 處置虧損(附註22) | (1,348) |
| 出售附屬公司收款，減去處置之現金後淨額 | |
| — 收到現金對價 | 1,006 |
| — 減：處置附屬公司的現金及現金等價物 | (999) |
| 處置導致的淨現金流入 | 7 |

中期財務資料附註

31 業務合併

本期業務合併主要為收購若干房地產開發公司以及進一步收購合營企業和聯營公司額外的股權而確認為本集團子公司。本公司董事認為本期所收購的附屬公司對本集團無重大影響，因此這些附屬公司於收購日的獨立財務信息未披露。

被收購的公司主要從事房地產開發和建築業務。這些被收購公司在收購日的財務信息匯總如下表：

| | 人民幣百萬元 |
|-----------------------------|--------------|
| 總對價 | |
| — 現金 | 2,459 |
| — 業務合併前持有的合營企業和聯營公司權益的公允價值 | 2,059 |
| | 4,518 |
| 購買的可辨認資產和承擔的負債的總確認數額 | |
| 現金及現金等價物 | 3,697 |
| 受限制現金 | 547 |
| 物業、廠房及設備 | 25 |
| 在建物業及持作銷售的已落成物業 | 41,796 |
| 預付所得稅金 | 1,679 |
| 合同資產及取得成本 | 264 |
| 貿易及其他應收款 | 12,187 |
| 遞延所得稅資產 | 384 |
| 銀行及其他借款 | (5,201) |
| 貿易及其他應付款 | (7,956) |
| 合同負債 | (38,462) |
| 當期所得稅負債 | (3,245) |
| 遞延所得稅負債 | (757) |
| | 4,958 |
| 可辨認淨資產總額 | 4,958 |
| 非控制性權益 | (369) |
| 負商譽 | (71) |
| | 4,518 |
| 收購業務的現金流入，扣除購入的現金 | |
| — 現金對價 | (2,459) |
| — 購入附屬公司的現金及現金等價物 | 3,697 |
| | 1,238 |
| 業務合併產生的現金淨流入 | 1,238 |

中期財務資料附註

31 業務合併 (續)

負商譽產生的收益主要是因為在一些收購中賣方由於各種經營原因有意退出他們在被收購業務中的投資或其他股東欲與國內領先房地產企業合作以解決流動性問題或獲取行業專業技能而產生。

所購的業務在收購日至2022年6月30日期間為本集團貢獻收入人民幣5,750百萬元和貢獻淨收益人民幣61百萬元。若收購在2022年1月1日已發生，則截止2022年6月30日中期簡明綜合利潤表的備考收入將為人民幣162,363百萬元，而備考利潤將為人民幣1,891百萬元。

32 關聯人士交易**(a) 最終控股股東**

本公司的最終控股股東為楊惠妍女士(「最終控股股東」)。

(b) 關聯人士交易

除了上述的其他附註中披露的關聯人士交易外，在相關期間內，本集團與關聯人士進行了下列重大交易：

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---|-----------------|-----------------|
| | 2022年 人民幣百萬元 | 2021年 人民幣百萬元 |
| (i) 受最終控股股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制、共同控制或重大影響的企業： | | |
| 購買設計服務 | 1,195 | 2,249 |
| 建築服務收入 | 9 | 9 |
| 購買物業管理服務及相關服務 | 870 | 966 |
| 物業租賃收入 | 41 | 6 |
| 其他交易 | 184 | 204 |
| (ii) 合營企業： | | |
| 提供借款擔保 | 31,149 | 52,157 |
| 建築服務收入 | 2,912 | 4,138 |
| 其他交易 | 918 | 673 |
| (iii) 聯營公司： | | |
| 提供借款擔保 | 3,552 | 8,054 |
| 建築服務收入 | 211 | 655 |
| 其他交易 | 235 | 767 |

上述交易的價格根據相關協議條款定價。

中期財務資料附註

32 關聯人士交易(續)

(c) 主要管理人員酬金

主要管理人員包括本公司董事和執行總裁。

| | 截至6月30日止六個月 | |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| | 2022年 人民幣百萬元 | 2021年 人民幣百萬元 |
| 薪酬、獎金、股份支付計劃費用及其他僱員福利 | 136 | 159 |

(d) 與關聯人士有關的結餘

除了上述的其他附註中披露的與關聯人士有關的結餘外，本集團與關聯人士存在下列重大貿易結餘：

| | 2022年 6月30日 人民幣百萬元 | 2021年 12月31日 人民幣百萬元 |
|---|--------------------------|---------------------------|
| (i) 受最終控股股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制、共同控制或重大影響的企業： | | |
| 貿易及其他應收款 | 2,232 | 1,943 |
| 合同資產及合同取得成本 | 32 | 23 |
| 貿易及其他應付款項 | 2,626 | 3,795 |
| 銀行及其他借款 | 1,340 | 1,275 |
| (ii) 合營企業： | | |
| 貿易及其他應收款 | 99,625 | 99,881 |
| 合同資產及合同取得成本 | 3,335 | 3,449 |
| 貿易及其他應付款項 | 54,500 | 54,939 |
| (iii) 聯營公司： | | |
| 貿易及其他應收款 | 21,680 | 24,609 |
| 合同資產及合同取得成本 | 847 | 937 |
| 貿易及其他應付款項 | 17,533 | 23,221 |

以上應收／應付關聯方款項餘額大部分是免息或由雙方協定利率、無抵押並依據合同條款來償還。

中期財務資料附註

32 關聯人士交易 (續)**(e) 優先票據**

於2022年6月30日，本金為580百萬美元(約為人民幣3,893百萬元)(2021年12月31日：585百萬美元，約為人民幣3,730百萬元)，30百萬美元(約為人民幣201百萬元)(2021年12月31日：30百萬美元，約為人民幣191百萬元)和18百萬美元(約為人民幣121百萬元)(2021年12月31日：18百萬美元，約為人民幣115百萬元)的優先票據為楊國強先生、莫斌先生和楊子莹女士分別持有。

33 期後事項

於2022年7月27日，本公司通過配股向獨立第三方發行了870,000,000股新普通股，發行價格為每股3.25港元，總對價為2,827.5百萬港元(約為人民幣2,442.6百萬元)。配售協議中約定的所有條件均已滿足，配售已於2022年8月3日完成。

公司資料

董事

執行董事

楊國強先生(主席)
 楊惠妍女士(聯席主席)
 莫 斌先生(總裁)
 楊子莹女士
 楊志成先生
 宋 軍先生
 蘇柏垣先生

非執行董事

陳 翀先生

獨立非執行董事

黎 明先生
 石禮謙先生
 唐滙棟先生
 黃洪燕先生
 杜友國先生

首席財務官

伍碧君女士

聯席公司秘書

梁創順先生
 羅 杰先生

授權代表

楊惠妍女士
 莫 斌先生
 馬世超女士(楊惠妍女士的替任代表)
 (於2022年3月18日獲委任)
 羅 杰先生(莫斌先生的替任代表)
 李成然先生(楊惠妍女士的替任代表)
 (於2022年3月18日辭任)

審核委員會

黎 明先生(主席)
 石禮謙先生
 唐滙棟先生
 黃洪燕先生

薪酬委員會

唐滙棟先生(主席)
 楊國強先生
 莫 斌先生
 黎 明先生
 石禮謙先生
 黃洪燕先生

提名委員會

楊國強先生(主席)
 黎 明先生
 唐滙棟先生
 黃洪燕先生

企業管治委員會

楊國強先生(主席)
 楊惠妍女士
 莫 斌先生

環境、社會及管治委員會

楊國強先生(主席)
 楊惠妍女士
 莫 斌先生
 黎 明先生
 石禮謙先生
 唐滙棟先生

執行委員會

楊國強先生(主席)
 楊惠妍女士
 莫 斌先生
 楊子莹女士
 楊志成先生

財務委員會*

伍碧君女士(主席)
 楊惠妍女士
 莫 斌先生
 楊子莹女士
 楊志成先生

* 另有兩名成員為本公司財務資金中心之高級管理人員

公司資料

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地址

中國廣東省
佛山市順德區北滘鎮
碧桂園大道1號
碧桂園中心
郵編：528312

香港主要營業地址

香港中環
都爹利街11號
律敦治中心帝納大廈
17樓1702室

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要往來銀行**(按英文字母順序)**

中國農業銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
國家開發銀行股份有限公司
中國光大銀行
廣東發展銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司

浙商銀行股份有限公司
創興銀行
聯昌銀行有限公司
招商永隆銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
馬來亞銀行
平安銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問**關於香港法律：**

胡關李羅律師行
盛德律師事務所
姚黎李律師行
貝克•麥堅時律師事務所

關於中國法律：

錦天城律師事務所
德恒律師事務所
大成律師事務所
國浩律師事務所
廣東國鼎律師事務所
金杜律師事務所
天同律師事務所
盈科律師事務所

股份代號

聯交所
路透
彭博

2007
2007.HK
2007 HK Equity

網址

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

2022年財務日誌

公佈2022年中期業績

8月30日

詞彙

| | |
|------------------|--|
| 「2007年購股權計劃」 | 於2007年3月20日採納之本公司購股權計劃，並已於2017年3月19日屆滿 |
| 「2017年股東周年大會」 | 本公司於2017年5月18日舉行的股東周年大會 |
| 「2017年購股權計劃」 | 於2017年5月18日採納之本公司購股權計劃 |
| 「2022年股東周年大會」 | 本公司於2022年5月26日舉行的股東周年大會 |
| 「權益合同銷售」 | 本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的歸屬本公司股東權益的合同銷售 |
| 「審核委員會」 | 本公司審核委員會 |
| 「可動用現金」 | 現金及現金等價物與受限制現金之和 |
| 「董事會」 | 本公司董事會 |
| 「博智林機器人公司」 | 廣東博智林機器人有限公司，本公司的全資附屬公司 |
| 「主席」或「董事會主席」 | 董事會主席 |
| 「首席財務官」 | 本公司首席財務官 |
| 「聯席主席」 | 董事會聯席主席 |
| 「本公司」、「公司」或「碧桂園」 | 碧桂園控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2007） |
| 「本公司股東應佔核心淨利潤」 | 本期實現的剔除公允價值變動、匯兌淨損益等影響的本公司股東應佔收益 |
| 「企業管治守則」 | 上市規則附錄十四所載的企業管治守則 |
| 「企業管治委員會」 | 本公司企業管治委員會 |
| 「碧桂園地產」 | 碧桂園地產集團有限公司，本公司的全資附屬公司 |

詞彙

| | |
|---------------|---|
| 「董事」 | 本公司董事 |
| 「員工激勵計劃」 | 本集團於2012年12月20日採納之員工激勵計劃 |
| 「環境、社會及管治委員會」 | 本公司環境、社會及管治委員會 |
| 「執行委員會」 | 本公司執行委員會 |
| 「財務委員會」 | 本公司財務委員會 |
| 「建築面積」 | 總建築面積 |
| 「本集團」或「集團」 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港幣」 | 港幣，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 中國香港特別行政區 |
| 「上市規則」 | 聯交所證券上市規則 |
| 「澳門」 | 中國澳門特別行政區 |
| 「中國內地」 | 中華人民共和國，為本中期報告之目的，不包括香港、澳門及台灣 |
| 「馬來碧桂園」 | Country Garden Real Estate Sdn. Bhd.，本公司的全資附屬公司 |
| 「標準守則」 | 上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則 |
| 「地級行政區劃」 | 地級行政區劃包括地級市、地區、自治州、盟、省直轄縣級行政單位 |
| 「流動資產淨值」 | 總流動資產減去流動負債之淨額 |
| 「借貸淨額」 | 總借貸扣除可動用現金之淨額 |
| 「淨借貸比率」 | 借貸淨額除以權益總額之比率 |
| 「提名委員會」 | 本公司提名委員會 |
| 「中國」 | 中華人民共和國 |

詞彙

| | |
|------------|-----------------------|
| 「總裁」 | 本公司總裁 |
| 「薪酬委員會」 | 本公司薪酬委員會 |
| 「林吉特」 | 林吉特，馬來西亞法定貨幣 |
| 「人民幣」 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「證券及期貨條例」 | 香港法例第571章《證券及期貨條例》 |
| 「新加坡證券交易所」 | 新加坡證券交易所有限公司 |
| 「購股權計劃」 | 2007年購股權計劃及2017年購股權計劃 |
| 「股份」 | 本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股 |
| 「股東」 | 本公司股東 |
| 「平方米」 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「美元」 | 美元，美國法定貨幣 |
| 「%」 | 百分比 |



www.countrygarden.com.cn

