

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，概不對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2022年6月30日止六個月 中期業績

財務摘要

- 截至2022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1,851.0億元，歸屬本公司股東權益的合同銷售面積約2,348萬平方米，回款率達到92%。
- 期內，本集團實現總收入約為人民幣1,623.6億元，毛利約為人民幣172.1億元，淨利潤約為人民幣19.1億元，本公司股東應佔核心淨利潤¹約為人民幣49.1億元。
- 期內，本集團營銷及市場推廣成本和行政費用約為人民幣88.6億元，同比下降36.3%。
- 截至2022年6月30日，本集團總借貸約為人民幣2,936.8億元，相較去年底下降7.6%，淨借貸比率48.1%。

¹ 本公司股東應佔核心淨利潤是指本期實現的剔除公允價值變動、匯兌淨損益等影響的股東應佔收益。

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2022年6月30日止六個月之未經審計中期業績。

業績回顧與展望

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，本公司保持戰略定力，持續提升全周期綜合競爭力，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，本公司已有1,070批次共計25萬套房屋²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，本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³、1,412個縣／鎮區。權益可售資源共計約12,161億元。在投資端，本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，本公司

² 以上數據包含本集團及其聯營合營項目。

³ 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。

分別在佛山、張家口、蘭州等地獲取低溢價率的土地，共計新獲取9個項目，權益地價約人民幣61億元。未來，本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，支撐本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，本公司多項盈利指標有所承壓。但本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，本集團可動用現金⁴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。得益於本公司良好的財務紀律，經營性現金流淨額約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本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廣東博智林機器人有限公司（「博智林」）經過四年的奮鬥，現在已經取得了豐碩的成果，到了收獲的季節。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。

⁴ 現金及現金等價物與受限制現金之和。

為更好地整合資源，加大力度推廣科技建造體系，本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、裝配式預制構件及新型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本集團帶來一份亮麗的成績單，科技建造體系的賦能也會為本集團地產主業的發展帶來極強的競爭力。

在現代農業方面，本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，本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。

中期簡明綜合財務狀況表

	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	26,034	27,099
投資物業	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	33,291	48,146
於合營企業之投資	48,473	49,664
於聯營公司之投資	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	3 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	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	3 394,850	406,798
合同資產及合同取得成本	23,560	23,602
預付所得稅金	32,758	23,823
受限制現金	24,493	34,346
現金及現金等價物	4 123,483	146,954
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	11,120	14,207
衍生金融工具	12	18
	1,676,216	1,713,937

		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
流動負債			
合同負債		731,922	709,255
貿易及其他應付款	5	498,020	550,591
當期所得稅負債		33,654	39,160
優先票據	6	6,977	8,283
公司債券	7	12,825	6,345
可換股債券	8	78	8
銀行及其他借款		52,973	64,382
租賃負債		106	186
衍生金融工具		161	695
應付股息		2,343	—
		<u>1,339,059</u>	<u>1,378,905</u>
流動資產淨值		<u>337,157</u>	<u>335,032</u>
總資產減流動負債		<u>552,420</u>	<u>569,460</u>
非流動負債			
優先票據	6	66,109	66,786
公司債券	7	21,130	27,815
可換股債券	8	5,358	2,160
銀行及其他借款		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
		<u>249,404</u>	<u>268,833</u>
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	9	38,852	38,787
其他儲備		22,378	22,691
留存收益		136,232	137,258
		<u>197,462</u>	<u>198,736</u>
非控制性權益		<u>105,554</u>	<u>101,891</u>
權益總額		<u>303,016</u>	<u>300,627</u>
權益總額及非流動負債		<u>552,420</u>	<u>569,460</u>

中期簡明綜合利潤表

	附註	未經審計	
		截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
收入	2	162,363	234,930
銷售成本		(145,153)	(188,646)
毛利		17,210	46,284
其他收入及收益 – 淨額	10	66	1,739
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之 損失		(96)	(48)
營銷及市場推廣成本		(4,575)	(7,700)
行政費用		(4,285)	(6,213)
研發費用		(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	11	941	2,181
財務費用	11	(4,482)	(278)
財務(費用)／收益 – 淨額	11	(3,541)	1,903
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額		1,855	3,122
稅前利潤		5,358	37,245
所得稅費用	12	(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	14	0.03	0.69
攤薄	14	0.03	0.68
股息			
中期股息	13	–	4,716

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	2021年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
期內利潤	<u>1,907</u>	<u>22,420</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	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	<u>280</u>	<u>(416)</u>
期內其他綜合損失，稅後淨額	<u>(3)</u>	<u>(66)</u>
期內綜合收益總額	<u>1,904</u>	<u>22,354</u>
綜合收益總額歸屬於：		
– 本公司股東	610	14,926
– 非控制性權益	<u>1,294</u>	<u>7,428</u>
	<u>1,904</u>	<u>22,354</u>

中期財務資料附註

1 會計政策和披露變更

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。

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。

2 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
	<u>162,363</u>	<u>234,930</u>

分部間交易按各分部分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。

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

	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

3 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))	<u>33,616</u>	<u>37,437</u>
	394,850	406,798
列作非流動資產		
– 預付股權款 (附註(e))	<u>13,013</u>	<u>13,414</u>
	<u>407,863</u>	<u>420,212</u>

(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	<u>(273)</u>	<u>(228)</u>
應收賬款 – 淨額	<u>33,766</u>	<u>35,984</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：

	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	<u>575</u>	<u>606</u>
	<u>34,039</u>	<u>36,212</u>

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。

(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)	<u>185,180</u>	<u>169,910</u>
	314,767	303,673
減：減值準備	<u>(6,684)</u>	<u>(6,427)</u>
其他應收款項 – 淨額	<u><u>308,083</u></u>	<u><u>297,246</u></u>

(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。

4 現金及現金等價物

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)。

5 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	<u>6,734</u>	<u>8,998</u>
	<u><u>498,020</u></u>	<u><u>550,591</u></u>

(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	<u>3,251</u>	<u>4,182</u>
	<u><u>247,434</u></u>	<u><u>285,122</u></u>

(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。

6 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	<u>3,801</u>	<u>(839)</u>
於6月30日	73,086	74,958
減：列作流動負債的即期部分	<u>(6,977)</u>	<u>(3,941)</u>
列作非流動負債	<u><u>66,109</u></u>	<u><u>71,017</u></u>

(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	美元439	4.750%	2017年7月25日	5年
2023票據III	美元15	4.750%	2018年1月17日	5年
2026票據II	美元5	7.250%	2019年4月8日	7年

7 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
碧桂園地產集團有限公司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
馬來西亞碧桂園房產有限公司 (「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。

8 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)
	<u>5,436</u>	<u>5,369</u>
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)
	<u>5,358</u>	<u>5,350</u>
列作非流動負債	<u>5,358</u>	<u>5,350</u>

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

截至2022年6月30日，2026可換股債券沒有被轉換或贖回。

9 股本及溢價

	普通股數目 百萬	普通股面值的		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
		普通股面值 港幣百萬元	等值 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

10 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	71	131
– 處置附屬公司的(損失)/收益	(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

11 財務(費用)/收益 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣百萬元	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
	<u>941</u>	<u>2,181</u>
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)
	<u>(8,877)</u>	<u>(9,811)</u>
減：資本化於合資格資產	8,877	9,811
	<u>–</u>	<u>–</u>
– 淨匯兌虧損	(4,482)	–
– 優先票據的提前贖回成本	–	(278)
	<u>(4,482)</u>	<u>(278)</u>
財務(費用)/收益 – 淨額	<u><u>(3,541)</u></u>	<u><u>1,903</u></u>

12 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣百萬元	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	2,373	7,392
	<u>5,421</u>	<u>20,257</u>
遞延所得稅	(1,970)	(5,432)
	<u><u>3,451</u></u>	<u><u>14,825</u></u>

13 股息

於2022年8月30日，董事會決議不派截至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。

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	
	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)	<u>0.03</u>	<u>0.69</u>

(b) 攤薄

攤薄每股盈利假設所有稀釋性潛在普通股被轉換成普通股後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。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）。

	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

15 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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

審核委員會

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）協助董事會對本集團財務匯報程序、風險管理及內部監控系統的有效性作出獨立檢討、監管審核程序及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員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2022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2022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（「**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本公司於2022年5月26日舉行之股東周年大會。

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。

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上批准及採納一項購股權計劃(「**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2022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。

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(「**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（包括已授予有關僱員，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。

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。截至本公告日期尚未償還的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」）。截至本公告所載日期，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。截至本公告所載日期，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。截至本公告日期尚未償還的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。

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公告的「中期財務資料附註」中的附註8。

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日的公告。

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，請見本公告的「中期財務資料附註」中的附註6和7。

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)。

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

中國廣東省佛山市，2022年8月30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。