

# 碧桂園

控股有限公司

Country Garden  
Holdings Company Limited



## 中期報告 2024

股份代號：2007  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

# 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和科技建造事業

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，用科技的力量為社會創造美好生活，助力國家科技進步和高質量發展。

我們成立博智林機器人公司，研發應用建築機器人，提升施工智能化水平。

我們組建科技建築集團，打造由建築機器人、新型裝配式、智能裝備、BIM數字化等構成的智慧建造體系，努力實現安全、質量、效率、環保和科技的完美結合，拓展施工總承包、勞務分包等業務，引領和推動傳統建築業變革。

我們成立鳳凰智拓建管公司，積極外拓輕資產代管代建業務，充分發揮集團積澱多年的設計、開發、成本、客戶資源等多方面專業優勢，研究市場需求並不斷進行產品迭代，攜手合作夥伴共同成就卓越項目。

### 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綠色、低碳、智能、安全，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500萬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。

### 我們堅持履行社會責任

我們積極投身公益慈善事業，促進共同富裕。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，並將繼續為鞏固拓展脫貧成果、建設宜居宜業和美鄉村、實現鄉村振興貢獻力量。

作為一家成立於1992年、2007年在香港上市的公司，碧桂園始終堅持愛黨愛國家的企業文化，做有良心、有社會責任感的陽光企業，為推進中國式現代化、實現中華民族偉大復興的中國夢而不懈奮鬥。

碧桂園

▶▶ 希望社會因我們的存在而變得更加美好。

# 目錄

2	公司簡介
4	核心價值
6	主席報告
10	業務概覽
20	管理層討論與分析
27	企業管治及其他資料
40	股東資料
41	中期簡明綜合財務狀況表
43	中期簡明綜合利潤表
44	中期簡明綜合全面收益表
45	中期簡明綜合權益變動表
47	中期簡明綜合現金流量表
49	中期簡明財務資料附註
84	公司資料
86	詞彙



## 公司簡介



碧桂園

津湖源著項目，福建龍巖

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，業務包含房地產開發、建築、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輕資產代管代建等業務。

碧桂園自創立以來，一直受惠於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。2023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。



展望未來，碧桂園將圍繞地產業務核心，通過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，為中國的城鎮化和現代化做出貢獻。

## 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

# 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

**品牌理念：**  
給您一個五星級的家

5

**企業精神：**  
對人好，對社會好

4

**企業使命：**  
希望社會因我們的存在  
而變得更加美好

3



# 主席報告



楊惠妍  
主席

## 業績回顧與展望

地產行業正經歷百年未有的大變局，市場供求關係發生重大變化。包括公司在內的各個行業參與者都面臨著銷售去化低迷，市場信用收緊等嚴峻挑戰。儘管挑戰在前，在「人人住有所居」的美好願景下，地產行業的長期需求仍然龐大，依舊蘊藏著巨大的潛力。

國家近期圍繞「止跌回穩」的行業方向出台了一系列政策措施，惠及企業，我們也看到了希望的曙光。雖然修復是一條漫長的征途，但行業正朝著長期健康發展的方向持續邁進。原有的經營模式與新環境不斷磨合迭代，我們正積極響應政策號召，繼續圍繞「保交房、保經營、保信用」的三保戰略開展工作，確保公司穩健前行，持續發展。

保交房依舊是公司的第一要務。截至2024年6月30日止六個月(期內)，本集團實現收入約人民幣1,021億元，本集團及其合資企業和聯營公司累計完成交付房屋超15萬套，累計交付面積約1,822萬平方米，涉及到29省178個城市。隨著交付工作逐步進入深水區，公司採用極限收支的運營策略，充分挖潛現有交付資源，通過與主要承建商及供應商協商合理的付款計劃，確保雙方對項目進度和結算安排保持共識，切實保障項目的正常運轉。同時，公司積極響應國家和地方政府的各類扶持政策，依託白名單、項目及閒置土地收儲等相關政策，全力爭取外部資源支持交付工作的順利推進。

## 主席報告

保經營方面，公司致力於維持經營的穩定性和持續性，做好資產負債表的主動管理工作。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260億元，對應歸屬本公司股東權益的合同銷售面積約265萬平方米。在經營端，公司一方面通過組織結構調節適配市場變化，控制管理費用合理投入，期內管理費用較去年同期進一步下降25.3%，持續提高經營效率。另一方面，公司緊跟市場實際情況對存貨進行分類管理，積極進行市場挖潛工作，匹配市場

需求制定對應供貨計劃，穩定銷售價格，保持合理流速，最大化開發類資產價值。通過這些努力，公司有信心在未來一年有充足的營運資金。

保信用方面，公司高度重視債務風險化解，積極主動與各利益相關方溝通探討包括境外債務的整體重組、債務期限的合理延展以及融資成本的適度下降等多種舉措。同時，我們響應各類融資端政策的號召，積極推動更多項目進入白名單，為項目的穩定運營爭取更多的時間和空間，逐步實現長期及可持續的資本結構。



碧桂園

大河宸章項目，河南周口



碧桂園

IN+小鎮項目，海南陵水

國家對房地產市場的健康穩定發展給予了高度重視。政治局會議上「嚴控增量、優化存量、提高質量」的表述也揭示了在本輪供給側改革之後，市場會對產品力提出更高的要求。

為了更好地適應市場變化，目前公司正以地產開發業務為核心，努力探索建築科技和代管代建兩項新業務。一方面，通過不斷探索實踐智能建造解決方案，為實現建

築業安全、質量、環保和效益完美結合的目標而努力，逐步夯實開發業務的成本控制能力；另一方面，通過積極外拓輕資產代管代建業務，研究市場需求並不斷進行產品迭代，助力開發業務的市場研判及產品體系完善。目前，兩項新業務已實現獨立市場化運作，在各自領域適應當下市場變化不斷進行自我完善提高，並有望在未來與開發業務形成合力。我們相信，「一體兩翼」的協同發展能夠為公司的未來帶來強大的競爭優勢。



碧桂園

柏悅前灣項目，上海

堅定信心，勇毅前行！碧桂園一路走來，離不開監管部門、金融機構、合作夥伴、投資者以及全體業主的支持和理解，也離不開每一位碧桂園人的堅持與付出，本人謹代表董事會向大家致以誠摯的感謝！

楊惠妍  
碧桂園  
董事會主席

2025年1月14日於中國廣東省佛山市

# 業務概覽

## 物業開發概覽

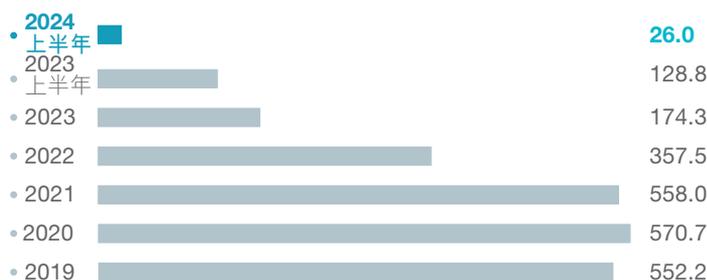
### 合同銷售

2024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259.5億元（人民幣，下同），歸屬本公司股東權益的合同銷售建築面積約264.7萬平方米。

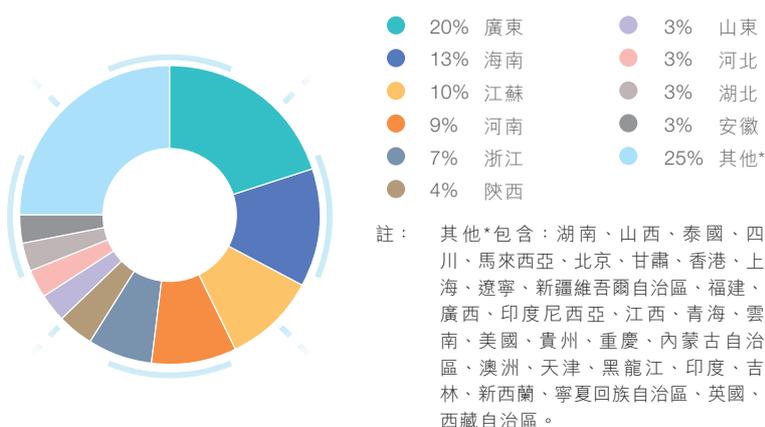
2024年上半年，廣東省以外地區的權益合同銷售佔本集團總體的80%，反映出本集團在地域多元化方面的努力。

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54%，位於二線城市目標二線城市的佔32%，其餘佔14%。

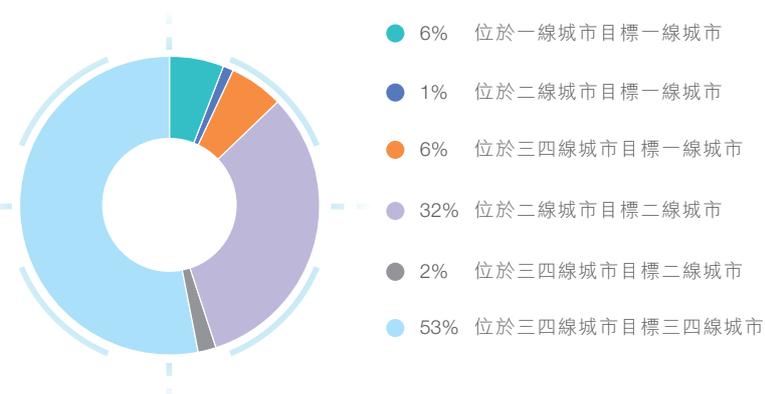
### 權益合同銷售金額 (人民幣十億元)



### 2024年上半年 合同銷售地區分佈 (按權益金額)



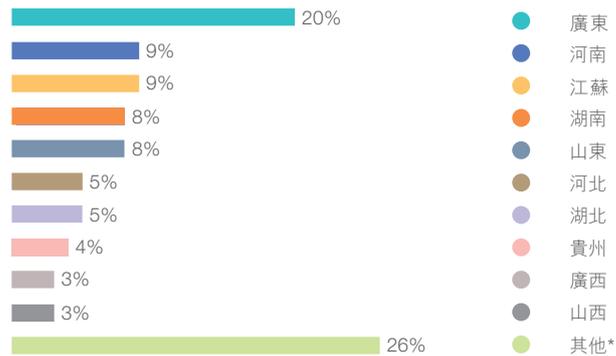
### 2024年上半年 中國內地合同銷售 按城市類型分佈 (按權益金額)



### 土地儲備 — 中國內地

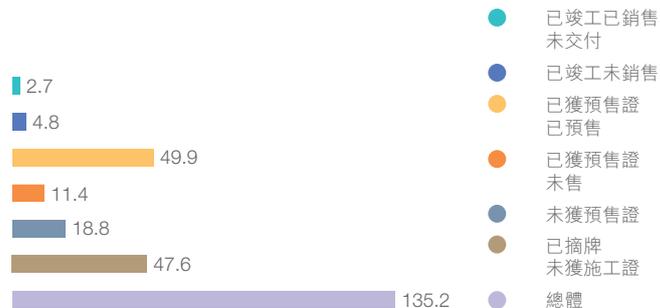
截至2024年6月30日，本集團連同其合營企業及聯營公司已簽約或已摘牌中國內地權益可建建築面積約為13,516萬平方米，其中80%分佈於廣東省以外。

#### 中國內地土地儲備 按省分劃分分佈 (按權益面積)



其他\*包含遼寧、海南、四川、安徽、陝西、浙江、江西、新疆、甘肅、內蒙古、雲南、重慶、福建、天津、青海、吉林、黑龍江、北京、上海、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2024年6月30日

本集團擁有

**3,090** 個處於不同發展階段的項目，

其中 **3,059** 個位於中國內地，

**31** 個位於中國內地以外。



12

新疆

3

西藏

截至2024年6月30日  
 本集團在**中國內地**  
**3,059**個項目  
 所在位置：



## 業務概覽

2024年上半年中國內地權益合同銷售前50項目明細<sup>(1)</sup>

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售建築面積 平方米
1	浦沿碧桂園	杭州(濱江)	51,207
2	海口海南之心	海口(美蘭)	1,654,214
3	碧桂園·海棠盛世	陵水(直轄)	674,160
4	碧桂園·金沙灘	臨高(直轄)	717,887
5	思科智慧城	廣州(番禺)	537,894
6	碧桂園·和世界	北京(通州)	210,277
7	碧桂園·海逸半島	東方(直轄)	284,811
8	韶關碧桂園·太陽城	韶關(武江)	4,049,827
9	碧桂園齊瓦頌	三亞(海棠)	104,697
10	贛榆碧桂園雲頂	連雲港(贛榆)	216,505
11	碧桂園·鳳凰城	鎮江(句容)	6,544,880
12	碧桂園·興隆湖畔	萬寧(直轄)	140,545
13	碧桂園濱湖城	合肥(巢湖)	892,637
14	惠州碧桂園潼湖創新小鎮	惠州(仲愷)	450,456
15	碧桂園·鳳凰城	中山(南區)	1,040,108
16	海口濱海國際	海口(美蘭)	721,626
17	碧桂園·高新雲墅	西安(長安)	311,125
18	碧桂園·公園學府	茂名(茂南)	310,223
19	碧桂園·十里銀灘維港灣	惠州(惠東)	1,151,849
20	碧桂園雲頂	西安(長安)	979,058
21	碧桂園·中央公園	鄭州(中牟)	688,192
22	新圩梅龍湖智能製造產業新城	惠州(惠陽)	253,124
23	增城碧桂園中心	廣州(增城)	97,943
24	碧桂園·雲頂	鄭州(高新)	96,059
25	碧桂園·三元里	烏魯木齊(天山)	464,029
26	韶關碧桂園	韶關(浚江)	4,283,326
27	碧桂園·海棠雲墅	三亞(海棠)	33,902

## 業務概覽

已竣工 <sup>(2)</sup>				在建 <sup>(3)</sup>			待建 <sup>(4)</sup>
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	竣工日期	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	預期建築面積
平方米	平方米	平方米		平方米	平方米		平方米
				51,207	51,153	2023/11/11	—
356,465	339,693	5,104	2022/12/1	393,638	249,745	2020/12/23	904,111
116,965	112,239		2023/6/30	127,092	65,406	2021/5/26	430,103
717,887	664,747	89	2021/9/17				—
267,066	201,328		2023/11/30	147,049		2026/6/30	123,779
				162,943	78,732	2021/12/12	47,334
207,613	197,557		2024/1/30	77,199	45,901	2021/8/30	—
2,717,622	2,670,903	45,795	2024/6/20	486,295	251,695	2017/6/28	845,910
104,697	90,681	601	2023/4/25				—
69,940	53,218		2023/9/28	38,269	20,579	2021/12/29	108,296
5,163,849	4,989,939	16,148	2024/5/15	289,252	62,218	2022/5/24	1,091,779
68,761	61,828		2022/6/30	71,784	22,319	2021/8/26	—
892,637	880,532		2020/9/5				—
275,531	245,401	47	2023/8/4				174,925
668,808	668,274		2023/11/17	254,182	174,289	2021/6/25	117,118
560,715	555,347		2022/12/15	99,874	84,601	2021/9/27	61,037
153,371	152,402		2024/4/30	157,754	126,324	2022/4/29	—
				166,868	126,340	2021/11/11	143,355
852,165	818,126	3,839	2023/4/21				299,684
385,091	383,749	251	2024/4/30	544,336	369,977	2022/10/9	49,631
506,401	461,820	2,140	2023/7/14	50,419	1,162	2020/9/28	131,372
208,614	100,131	5,527	2024/6/28	14,035		2025/9/30	30,476
97,943	70,955		2022/5/10				—
				96,059	80,198	2021/8/7	—
				182,872	117,528	2021/10/22	281,157
3,776,039	3,772,526	1,216	2023/11/14	191,020	48,482	2021/3/12	316,267
33,902	20,087		2023/10/24				—

## 業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的	
			總可售建築面積	
			平方米	
28	碧桂園·十里銀灘維港半島	惠州(惠東)	678,859	
29	碧桂園·棠樾府	紹興(嵊州)	158,146	
30	三亞聯合廣場	三亞(天涯)	128,459	
31	碧桂園·十里銀灘伴海雲山	惠州(惠東)	289,854	
32	碧桂園·迎賓府	滄州(運河)	123,763	
33	碧桂園·紫闕臺	寧波(慈溪)	315,287	
34	碧桂園·南站新城	惠州(惠陽)	611,141	
35	碧桂園·雲頂	臨沂(蘭山)	290,044	
36	蘭州碧桂園	蘭州(城關)	4,081,405	
37	碧桂園鳳凰城	寶雞(滑濱)	1,108,739	
38	碧桂園·瓏悅天宸	西寧(城中)	171,639	
39	山樾雲庭	蘇州(虎丘)	61,931	
40	碧桂園·鳳凰城	鄭州(中原)	700,559	
41	碧桂園·鳳凰城	西安(未央)	1,785,816	
42	碧桂園·世紀城	茂名(信宜)	437,470	
43	碧桂園·鳳棲臺	大同(平城)	426,321	
44	碧桂園·學府世家	漢中(南鄭)	175,951	
45	碧桂園·首府	汕頭(潮陽)	312,347	
46	碧桂園·雲湖天境	鄭州(高新)	85,437	
47	碧桂園·都會誠品	南京(浦口)	63,785	
48	碧桂園·未來星薈	南通(啟東)	135,982	
49	碧桂園·雲樾碧臻	佛山(南海)	253,833	
50	南湖碧桂園	武漢(洪山)	131,880	

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

已竣工 <sup>(2)</sup>				在建 <sup>(3)</sup>			待建 <sup>(4)</sup>
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	竣工日期	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	預期建築面積
平方米	平方米	平方米		平方米	平方米		平方米
76,504	45,203	1,029	2023/12/8	228,619	5,043	2021/9/24	373,736
85,731	79,952		2024/6/30	72,415	33,304	2022/4/22	—
121,626	118,867		2022/10/9	6,833	4,154	2021/8/20	—
80,806	59,094	2,478	2023/11/9	19,960	642	2021/7/7	189,088
				123,763	112,051	2021/7/30	—
				315,287	269,019	2021/5/27	—
407,280	376,745	2,427	2023/10/12	203,861	12,473	2021/11/30	—
				290,044	288,572	2021/1/19	—
3,559,396	3,545,950	39	2023/6/26	522,009	493,747	2020/11/18	—
561,116	553,776	6,247	2024/1/25	226,877	160,373	2021/11/15	320,746
59,477	57,874	582	2024/1/23	112,162	83,495	2021/3/31	—
59,060	43,752	2,616	2021/12/24	2,871		2021/4/1	—
252,533	249,520	599	2024/6/19	337,948	188,244	2021/7/13	110,078
1,621,976	1,621,452	269	2023/5/23	94,869	94,028	2022/3/22	68,971
202,549	198,746	3,118	2023/8/25	234,921	220,145	2021/7/23	—
				426,321	352,686	2020/9/30	—
93,011	85,854	2,878	2024/6/28	57,856	32,618	2021/8/24	25,084
200,046	198,143	486	2023/6/30	112,302	74,930	2021/12/13	—
				66,003	10,401	2023/6/9	19,434
59,605	55,433	89	2023/12/26	4,180	2,221	2023/6/30	—
70,699	57,979	110	2023/12/14	65,283	2,587	2021/8/27	—
204,757	194,968	462	2023/11/24	49,076	35,280	2020/10/27	—
71,067	56,921	78	2024/6/6	60,813		2024/7/28	—

## 業務概覽

按省份／地區劃分中國內地土地儲備<sup>(1)</sup>

省份／地區	總可售 建築面積	已竣工 <sup>(2)</sup>			在建 <sup>(3)</sup>		待建 <sup>(4)</sup>
		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
廣東	142,871,172	117,749,044	115,492,877	916,480	12,677,297	5,420,921	12,444,831
江蘇	58,211,346	47,292,855	46,508,580	103,582	6,995,983	3,390,747	3,922,508
安徽	44,078,676	40,788,523	40,533,165	81,518	2,533,498	1,671,083	756,655
湖南	37,462,046	27,031,763	26,564,590	133,189	5,415,229	3,435,788	5,015,054
河南	37,080,835	25,133,692	24,519,976	376,294	8,731,780	6,506,075	3,215,363
山東	30,011,378	19,877,292	19,473,152	173,260	6,025,156	4,548,144	4,108,930
湖北	27,711,592	21,848,936	21,625,153	92,108	2,898,536	1,533,362	2,964,120
廣西	22,050,046	17,876,573	17,809,147	29,791	2,867,156	2,077,854	1,306,317
浙江	19,458,011	17,171,467	16,962,152	56,015	2,286,430	1,316,238	114
貴州	17,756,552	12,929,569	12,468,140	69,048	2,113,643	608,164	2,713,340
河北	15,326,932	8,184,105	8,065,324	11,676	5,641,067	4,308,661	1,501,760
遼寧	15,009,261	11,313,499	11,214,006	21,027	2,459,097	1,550,999	1,236,665
四川	14,160,461	10,732,069	10,601,766	78,682	2,232,347	1,699,156	1,196,045
陝西	11,668,344	8,250,640	8,200,132	17,482	2,289,030	1,411,969	1,128,674
江西	11,452,047	9,032,954	8,998,475	10,174	1,961,196	1,345,449	457,897
海南	9,944,235	6,679,142	6,345,696	131,263	1,869,842	728,838	1,395,251
福建	8,715,491	8,093,259	7,908,800	38,355	597,255	285,134	24,977
甘肅	7,972,426	6,273,870	6,154,300	70,985	1,362,743	1,148,741	335,813
山西	7,222,250	3,080,328	2,987,571	74,325	3,274,758	2,649,254	867,164
重慶	6,447,420	5,577,587	5,493,198	43,197	658,047	411,382	211,786
雲南	4,837,509	3,717,167	3,680,860	1,376	690,539	385,033	429,803
內蒙古	4,787,255	3,095,912	3,072,166	1,453	1,269,944	904,941	421,399
天津	3,705,380	3,001,456	2,964,169	3,392	321,851	223,031	382,073
新疆	3,499,231	1,344,198	1,317,286	280	870,144	721,741	1,284,889
青海	2,046,635	1,555,359	1,500,650	36,223	425,405	344,147	65,871
寧夏	1,441,965	1,171,503	1,170,684	108	270,462	268,360	0

## 業務概覽

省份／地區	總可售 建築面積	已竣工 <sup>(2)</sup>			在建 <sup>(3)</sup>		待建 <sup>(4)</sup>
		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
吉林	1,263,750	798,885	796,860	195	436,130	343,311	28,735
上海	1,178,249	933,445	760,492	68,946	244,804	225,587	0
黑龍江	1,000,203	564,051	548,453	108	436,152	258,402	0
北京	711,766	345,338	288,293	20,568	162,943	78,732	203,485
西藏	164,259	56,635	56,635	0	107,624	96,892	0
總計	569,246,723	441,501,116	434,082,748	2,661,100	80,126,088	49,898,136	47,619,519

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：房地產開發及科技建築。2024年上半年，本集團的收入約為人民幣102,102百萬元，較2023同期的約人民幣226,309百萬元下降約54.9%。本集團96.8%的收入來自物業銷售（2023年同期：97.6%），3.2%來自科技建築及其他分部（2023年同期：2.4%）。

### 房地產開發

2024年上半年，由於物業交付量的減少，來自房地產開發的收入由2023年同期的約人民幣220,803百萬元下降55.2%至約人民幣98,829百萬元。2024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7,725元。

### 科技建築

對外的科技建築收入由2023上半年的約人民幣3,272百萬元下降24.7%至2024上半年的約人民幣2,464百萬元，主要因房地產市場下行導致新增業務量減少所致。

### 其他

其他分部主要包括物業投資及酒店經營等。其他分部的對外收入由2023同期的約人民幣2,234百萬元下降63.8%至2024上半年的約人民幣809百萬元。

### 營銷及市場推廣成本和行政費用

本集團嚴格管控各種非核心及非必要的運營支出。營銷及市場推廣成本和行政費用由2023年同期的約人民幣9,857百萬元下降50.8%至2024上半年的約人民幣4,851百萬元。

### 財務費用 - 淨額

於2024年上半年，本集團錄得淨財務費用約人民幣2,312百萬元（2023年度同期：約人民幣1,454百萬元）。

期內，本集團錄得對沖後的淨匯兌虧損約人民幣217百萬元（2023年同期：約人民幣3,038百萬元），財務收益約人民幣387百萬元（2023年同期：約人民幣1,584百萬元）。利息費用約人民幣6,713百萬元（2023年同期：約人民幣7,054百萬元），其中約人民幣4,231百萬元已資本化於合資格資產（2023年同期：約人民幣7,054百萬元）。

### 稅前虧損

於2024年上半年，本集團錄得稅前虧損約人民幣10,831百萬元（2023年度同期：稅前虧損約人民幣46,148百萬元），主要由於對在建物業及持作銷售的已落成物業計提減值淨額約人民幣2,698百萬元。

### 歸屬於本公司股東的虧損

2024年上半年，歸屬於本公司股東的虧損為約人民幣12,842百萬元（2023年同期：歸屬於本公司股東的虧損約人民幣48,932百萬元）。

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金情況

於2024年6月30日，本集團共有總現金餘額（現金及現金等價物與受限制現金之和）約人民幣44,784百萬元（2023年12月31日：約人民幣63,816百萬元）。其中現金及現金等價物約為人民幣6,698百萬元，受限制現金約為人民幣38,086百萬元。

於2024年6月30日，本集團93.0%（2023年12月31日：95.4%）的總現金餘額以人民幣計值，7.0%（2023年12月31日：4.6%）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2024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153,854百萬元、人民幣70,601百萬元、人民幣19,366百萬元和人民幣6,331百萬元（2023年12月31日：分別約人民幣155,752百萬元、人民幣68,367百萬元、人民幣19,359百萬元和人民幣6,171百萬元）。

銀行及其他借款當中，約人民幣121,852百萬元、人民幣29,700百萬元和人民幣2,302百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還（2023年12月31日：分別約人民幣114,665百萬元、人民幣38,550百萬元和人民幣2,537百萬元）。於2024年6月30日及2023年12月31日，大部分銀行及其他借款以本集團的若干物業、投資物業、設備、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產及本集團若干股權投資作抵押和／或由本集團擔保。

總借貸從2023年12月31日的約人民幣249,649百萬元上升至2024年6月30日的約人民幣250,152百萬元。

#### 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總現金（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2023年12月31日的約209.7%上升至2024年6月30日的約277.3%。

## 管理層討論與分析

### 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2024年6月30日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為5.40%，對比2023年12月31日下降33個基點。本集團已執行若干息率管理，其中包括嚴密監察息率的變動，利用利率掉期減輕利率風險，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

本集團的外匯風險主要來自以美元及港元計值的借貸。本集團密切留意匯率波動情況並積極採取措施以減低率波動的風險。

#### 流動性風險

本集團正面臨階段性流動性壓力。鑒於當前流動性狀況，本集團採取多項計劃和措施，以緩解流動性壓力和改善本集團的財務狀況，詳情載於本報告「中期簡明財務資料附註」中的附註2。

#### 擔保

於2024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365,079百萬元（2023年12月31日：約人民幣357,125百萬元）。

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。

另外，於2024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6,063百萬元(2023年12月31日：約人民幣7,169百萬元)。

#### 有關附屬公司、聯營公司及合資企業的重大收購及出售事宜以及其他重大交易

##### 1. 出售珠海萬達商業管理集團股份有限公司約1.79%股本權益

於2023年12月13日，GOLD EASE GLOBAL LIMITED(金逸環球有限公司)(「金逸環球」)(本公司一家間接全資附屬公司)、碧桂園地產集團有限公司(本公司一家間接全資附屬公司)、佛山市順德區麗展企業管理有限公司(本公司一家間接全資附屬公司)、大連萬達商業管理集團股份有限公司(「萬達商管集團」)及珠海萬贏企業管理有限公司(「珠海萬贏」)訂立一份協議(經日期為2024年9月24日的補充協議修訂)，據此，金逸環球出售於珠海萬達商業管理集團股份有限公司(「目標公司」)約1.79%股本權益予珠海萬贏或萬達商管集團、珠海萬贏或目標公司的指定方，代價為人民幣3,068,518,970元(「2023第二出售事項」)。2023第二出售事項是本集團為解決階段性流動性壓力採取的措施之一。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年12月14日、2024年1月3日及2024年9月24日之公告。

##### 2. 有關開發位於廣州市荔灣區白鵝潭商務區核心區的白鵝潭國際金融中心合作協議

於2024年3月23日，廣州興承思貿易有限公司(本公司一家間接非全資附屬公司)(「廣州興承思」)與廣東省中為投控科技集團有限公司(「廣東中為」)及廣州錦思房地產開發有限公司(「項目公司」)訂立一份合作協議(「合作協議」)，據此，訂約方將共同建設及開發位於廣州市荔灣區白鵝潭商務區核心區的土地AF020106地塊，地盤面積為13,968平方米(「廣州物業」)的白鵝潭國際金融中心(「該樓宇」)以供項目公司出售(「該項目」)。

根據合作協議，廣州興承思被視為已向項目公司提供資金人民幣31億元，而廣東中為同意就該項目提供進一步資金合共約人民幣28億元，以換取(其中包括)：(i)根據廣州興承思或廣東中為(視情況而定)向項目公司實際提供的資金比例計算對該樓宇單位及相關銷售所得款項的享有權；(ii)與廣東中為享有權比率成正比的項目公司的投票權；及(iii)當廣州興承思於該樓宇單位及相關銷售的享有權已基本變現時獲得項目公司的最終100%股本權益。引入廣東中為作為共同開發廣州物業的合作夥伴為本集團變現廣州物業所面臨的困難提供及時且急需的解決方案。

## 管理層討論與分析

此外，廣州興承思及廣東中為於2024年3月23日亦達成補充協議，就抵押廣州物業作為由碧桂園地產集團有限公司(本公司的同系附屬公司)於2023年所發行金額為人民幣17億元於2025年到期的中期票據(該等票據的年期為從2023年4月12日起至2027年6月30日止)的擔保對合作協議履行之潛在可能影響進行了補充約定。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年3月24日及2024年3月28日之公告。

### 3. 出售長鑫科技集團股份有限公司約1.56%股本權益

於2024年12月27日，佛山市南海區匯碧五號股權投資合夥企業(有限合夥)(「**佛山市南海**」)(本公司一家間接非全資有限合夥企業)作為賣方、合肥建長股權投資合夥企業(有限合夥)(「**合肥建長**」)作為買方及長鑫科技集團股份有限公司(「**長鑫科技**」)作為目標公司訂立一份股份轉讓協議，據此，佛山市南海出售於長鑫科技約1.56%的股本權益予合肥建長，總代價為人民幣20億元(「**2024出售事項**」)。2024出售事項是本集團為解決階段性流動性壓力採取的措施之一。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年12月27日之公告。

## 財務期間的重大事件

### 債務重組

誠如本公司日期為2023年10月10日的公告所披露，本集團一直面臨階段性流動資金壓力，且預期無法如期或在相關寬限期內履行其所有境外債務款項的償付義務。該等未付款項可能導致相關本集團債權人要求相關債務的義務加速履行或採取強制行動。自此以來，本公司一直積極尋求境外債務管理措施，並正按公平公正方式制定整體解決方案來實現可持續的資本結構，同時尊重所有債權人的現有法律地位和法律償付順序。

本公司已自此與協調委員會(由屬於本集團長期業務夥伴的七家知名銀行組成)就重組提案的關鍵條款達成共識，此提案構成進一步談判和具體文件的框架，旨在成功落實本集團的境外債務重組。倘成功落實，重組提案將使本集團實現大幅去槓桿化，目標是減少債務最多116億美元、將到期時間延長至最多11.5年，以及目標是將加權平均借貸成本從重組前的每年約6%降低至重組後的每年約2%。據此，本集團將擁有更具可持續性的資本結構，使其能夠專注於交付住房、繼續業務運營、保持資產價值及落實其認為最有潛力為所有利益相關者實現價值最大化的業務及資產出售策略。有關本集團境外債務及重組提案(作為處理本集團境外債務的全面解決方案)的進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年10月10日、2024年1月16日、2024年2月28日、2024年3月4日、2024年3月28日、2024年4月7日、2024年5月17日、2024年6月6日、2024年6月27日、2024年7月29日、2024年9月30日、2024年12月31日、2025年1月9日、2025年1月20日及2025年1月21日的公告。

## 管理層討論與分析

**清盤呈請**

Ever Credit Limited (「呈請人」) 於2024年2月27日向香港特別行政區高等法院 (「高等法院」) 提出對本公司的清盤呈請，內容有關呈請人 (貸款人) 與本公司 (借款人) 之間本金約16億港元的未支付定期貸款及應計利息。本公司一直極力反對呈請，並就其債務重組計劃與呈請人積極溝通。呈請聆訊已多次延期至2025年5月26日。於本報告日期，高等法院未曾就將本公司清盤頒佈清盤令。有關清盤呈請的進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年2月28日、2024年3月4日、2024年5月17日、2024年6月6日、2024年7月29日、2025年1月9日及2025年1月20日的公告。

**股份暫停及恢復買賣**

由於行業持續波動及本集團正在進行債務重組工作，本集團需要更多時間去收集資料以作出適當的會計估計及判斷，並謹慎評估其現時及未來的財務資源與財務義務，藉以落實本集團截至2023年12月31日止財政年度的業績。因此，本公司無法遵守上市規則的規定於2024年3月31日前刊發本集團截至2023年12月31日止財政年度的業績 (「**2023年度業績**」)，故股份已自2024年4月2日起暫停在聯交所買賣。本公司亦無法根據上市規則的規定於2024年8月31日前刊發本集團截至2024年6月30日止六個月的中期業績 (「**2024年中期業績**」)。2023年度業績及2024年中期業績其後已於2025年1月14日刊發。

於2025年1月21日，本公司已達成聯交所日期為2024年6月24日的復牌指引項下訂明的所有規定 (包括(i)根據上市規則之規定公佈所有尚未公佈之財務業績及處理任何審核修訂；(ii)證明本公司遵守上市規則第13.24條；及(iii)向市場公佈所有重大資料，以便本公司股東及其他投資者評估本公司狀況)，而股份已自此恢復在聯交所買賣。有關達成復牌指引的進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年1月21日的公告。

**僱員及薪酬政策**

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2024年6月30日，本集團共僱用約29,261名全職僱員。

僱員的薪酬，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。

## 管理層討論與分析

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「領導力發展項目」、新員工訓練營及在職培訓等項目，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。

本集團亦已批准及／或採納了的若干購股權計劃及股份獎勵計劃，具體可參閱本報告「企業管治及其他資料」中的「員工激勵制度」章節的披露內容。

### 業務發展展望

近年來，中國房地產行業進入了震盪調整的時期，遭遇了前所未有的困難，行業整體銷售下滑，居民消費信心不足與融資貸入困難對企業的經營生存提出了巨大挑戰。面對銷售端與融資端的雙向收緊，集團流動性承受著前所未有的壓力。

集團始終堅持努力做正確的事，在面對新的挑戰和市場變化時，矢志堅持穩健的財務政策和風險控制措施。面對行業極端困難的局面，集團不遺餘力扛起應肩負的社會責任，積極回應並全力完成保交付工作。在2023年全年交付超60萬套的基礎上，今年上半年，集團連同其合營企業和聯營公司已交付超15萬套房屋，交付量持續行業領先。

未來集團將繼續盡最大努力保障現金流的安全，加大力度盤活沉澱資產，持續精簡組織架構並嚴格控制費用支出，積極考慮採取各種債務管理措施化解階段性流動性壓力。集團將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，通過「一體兩翼」的新戰略，發揮全產業鏈優勢，持續探索房地產發展新模式。

雄關漫道真如鐵，而今邁步從頭越。儘管困難當前，集團將繼續以高度的責任感落實保交樓任務，全力扭轉困局。集團堅信房地產行業在經過艱難調整後終將回歸平穩與健康發展，在集團上下團結一心的努力下，在各方的幫助支持下，定能駛出面前困境，重新揚帆起航。

## 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2024年6月30日止六個月內，本公司一直應用企業管治守則第二部分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C.1.8條除外，由於與保險商探討為本公司提供較為全面並可行的保險需時，於上年度董事高管責任保險到期日（即2024年5月21日）後至2024年6月30日期間，本公司無法就其董事因在2024年5月22日及之後作出之行為而被提起之法律行動作出適當的投保安排。另外，由於本公司延遲刊發2023年度業績以及寄發2023年度報告，本公司截至2023年12月31日止年度的股東周年大會未能於截至2023年12月31日止年度結束後六個月內舉行。

### 董事會

於截至2024年6月30日止六個月內及本報告日期，董事載列如下：

#### 執行董事

楊惠妍女士（主席）  
莫 斌先生（總裁）  
楊子莹女士  
程光煜博士  
伍碧君女士  
蘇柏垣先生（於2024年11月1日辭任）

#### 非執行董事

陳 翀先生

#### 獨立非執行董事

韓秦春博士（於2024年3月15日獲委任）  
王志健先生（於2024年3月15日獲委任）  
脫 脫先生（於2024年3月15日獲委任）  
杜友國先生（於2024年11月1日辭任）  
黎 明先生（於2024年3月15日辭任）  
石禮謙先生（於2024年3月15日辭任）  
唐滙棟先生（於2024年3月15日辭任）

#### 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，即王志健先生、韓秦春博士及脫脫先生（黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生分別為審核委員會主席或成員，直至其於2024年3月15日辭任）。王志健先生為審核委員會的主席。

## 企業管治及其他資料

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2024年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。此外，本公司獨立核數師中匯安達會計師事務所有限公司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2024年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。

### 未經審計的中期財務資料的審閱報告摘錄

本公司的獨立核數師，中匯安達會計師事務所有限公司，在本集團截至2024年6月30日止六個月未經審計的中期財務資料的審閱報告中無法發表結論，摘錄如下：

#### 無法發表結論的基礎

##### 與編製中期財務資料的持續經營基礎的適當性評估有關的範圍限制

如中期財務資料附註2.1所披露，截至2024年6月30日止六個月，貴集團錄得貴公司權益持有人應佔虧損約人民幣128億元。於2024年6月30日，貴集團的借貸合共約為人民幣2,502億元，其中約人民幣2,035億元為流動負債，而其現金總額（含現金及現金等價物及受限制現金）約為人民幣448億元。於2024年6月30日，貴集團的某些債務有人民幣1,473億元發生違約或交叉違約，包括優先票據，公司債券，可轉換債券及銀行和其他借款。上述事件或情況表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮，因此，貴集團可能無法在正常經營過程中變現資產和償還負債。

鑒於上述情況，貴公司董事（「董事」）已採取多項計劃及措施，以減輕流動資金壓力及改善財務狀況，詳情載於合併財務報表附註2.1。為評估持續經營基礎的適當性，本集團管理層編製了現金流量預測（「現金流量預測」），該預測考慮了上述計劃和措施如期成功實施和完成的影響，儘管這些計劃和措施的結果存在固有的不確定性。特別是，現金流量預測的積極結果受到集團境外負債擬議重組計劃（「擬議債務重組」）成功的重大影響。根據現金流量預測的結果，董事認為，貴集團將有足夠的營運資金來履行其在可預見的未來到期的財務義務，因此，貴集團有能力持續經營，並將在自2024年6月30日起的至少十二個月期間繼續運營。故董事認為，以持續經營為基礎編製合併財務報表是適當的。

## 企業管治及其他資料

如 貴集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法持續經營，並須作出調整，將 貴集團資產的賬面值減至其可收回金額，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。這些調整的影響尚未於中期財務資料中反映。

**無法發表結論**

我們未能獲得足夠適當的審計證據，以證明在編製中期財務資料時使用持續經營會計基礎的適當性，原因是缺乏與擬議債務重組和現金流量預測中假定的未來行動措施有關的足夠適當的審計證據，這些計劃和措施的結果以及如何存在固有的不確定性這種結果的變化會影響現金流量預測。鑒於上述事項的重要性，對於在編製中期財務資料時使用持續經營假設是否適當，我們不發表意見。

上述獨立核數師對未經審計的中期財務資料的審閱報告摘錄中的「中期財務資料附註2.1」於本報告的「中期簡明財務資料附註」中的附註2.1內披露。

**2023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2023年度報告日期至本報告日期，董事按上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料概沒有變動。

**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2024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。本公司於截至2024年6月30日止六個月內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2024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 股份權益數目	總計	於2024年 6月30日 佔已發行 總股份百分比	所持債權證數目
楊惠妍女士	受控法團的權益	14,539,618,535 <sup>1</sup>	—	14,539,618,535	51.94%	—
莫斌先生	實益擁有人	86,591,006	—	86,591,006	0.30%	30,000,000美元
楊子莹女士	受控法團的權益	—	—	—	—	18,000,000美元 <sup>2</sup>
程光煜博士	實益擁有人	12,338,951	1,757,149 <sup>3</sup>	14,096,100	—	—
	配偶權益	17,307,339 <sup>4</sup>	—	17,307,339	—	—
				31,403,439	0.11%	—
伍碧君女士	實益擁有人	—	—	—	—	500,000美元
陳翀先生	配偶權益	14,539,618,535 <sup>5</sup>	—	14,539,618,535	51.94%	—
蘇柏垣先生 <sup>6</sup>	實益擁有人	492,544	3,060,126 <sup>7</sup>	3,552,670	—	—
	配偶權益	473,961 <sup>8</sup>	—	473,961	—	—
				4,026,631	0.01%	—

附註：

- 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。
- 所持債權證數目指由耀龍資產有限公司所持有的債權證，該公司由楊子莹女士實益擁有全部已發行股本。
- 有關權益乃根據股份獎勵計劃授出之股份獎勵，授出日期為程光煜博士於2022年12月20日獲委任為董事之前。
- 該等股份指由程光煜博士之配偶左莹女士所持有的股份。
- 該等股份指由陳翀先生之配偶楊惠妍女士所持有的股份。
- 蘇柏垣先生於2024年11月1日辭任為執行董事。
- 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報告「企業管治及其他資料 — 員工激勵制度 — (II)購股權計劃」部分內。
- 該等股份指由蘇柏垣先生之配偶劉青女士所持有的股份。

## 企業管治及其他資料

除上文所披露者外，於截至2024年6月30日止六個月內，概無任何本公司董事及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。

除上文所披露者外，於截至2024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及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義）證券或債權證的任何權利，或曾行使任何該等權利。

#### 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2024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（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2024年
			6月30日 佔已發行 總股份 <sup>1</sup> 百分比
必勝有限公司	實益擁有人	14,539,618,535 <sup>2</sup>	51.94%

附註：

- 於2024年6月30日，已發行股份總數目為27,988,507,946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。

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2024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

### 員工激勵制度

為表揚本集團高級管理層(包括同時兼任高級管理層之本公司執行董事)及員工在盈利性房地產開發項目的貢獻，本集團採納了兩項激勵制度(經不時修改)(「該等激勵制度」)(最新版本分別於2019年12月27日及2020年9月18日採納)。該等激勵制度分別涉及位於中國內地的房地產開發項目和位於香港和其他海外司法管轄區的房地產開發項目(「房地產開發項目」)。根據該等激勵制度，一般來說，高級管理層和員工將主要獲得現金獎勵，而現金獎勵的金額則參照房地產開發項目產生的淨利潤和本集團的自有資金回報率計算。其中部分現金獎勵將用作(i)本公司根據購股權計劃條款向其授予購股權(就若干同時兼任高級管理層之本公司執行董事而言)之行權代價或(ii)購買股份之代價(即股份獎勵)(就非董事之高級管理層及本公司員工而言)。

#### (I) 股份獎勵計劃

上述授予非董事之高級管理層及本公司員工的股份獎勵涉及現有股份，須根據本集團於2015年2月11日採納的員工換股權原則(經不時修改)派發(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃無約定屆滿期。

根據於2015年1月27日獲董事會批准的信託契約，股份獎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2024年6月30日止六個月期間，貴能概無根據股份獎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2024年6月30日止六個月期間，根據股份獎勵計劃概無授出股份。截至2024年6月30日，有關股份獎勵計劃項下已授出股份獎勵的股份總數為165,434,000股股份(此為經扣減已行使及已失效股份獎勵之淨額數字)。於本報告日期，貴能累計持有根據股份獎勵計劃可供使用的股份總數283,259,032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)(2024年1月1日：283,259,032股股份)。

#### (II) 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。

## 企業管治及其他資料

截至2024年1月1日及2024年6月30日，根據該等購股權計劃可供授出的購股權總數為2,048,830,798股股份。於截至2024年6月30日止六個月期間，並無根據該等購股權計劃的條款向合資格人士授出購股權。

(a) 於截至2024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2024年 6月30日 尚未行使	每股股份 行使價 港幣	授出日期	行使期
	於2024年 1月1日 尚未行使	期內授出 <sup>1</sup>	期內行使	期內註銷	期內失效				
其他參與人 <sup>2</sup>	1,506,227	—	—	—	—	1,506,227	3.332	16.03.2016	16.03.2021-15.03.2026
	1,599,861	—	—	—	—	1,599,861	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
<b>總計</b>	<b>3,922,138</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>3,922,138</b>			

附註：

- 2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿。於2007年購股權計劃屆滿之日起，概無購股權可根據2007年購股權計劃授出。於截至2024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。因此，根據2007年購股權計劃期內授出的購股權可能發行的股份總數除以期內已發行股份的加權平均數為零。
- 該等「其他參與人」為前任董事。

## 企業管治及其他資料

(b) 於截至2024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	可認購股份之購股權					於2024年 6月30日 尚未行使	每股股份 行使價 港幣	授出日期	行使期
	於2024年 1月1日 尚未行使	期內授出 <sup>1</sup>	期內行使	期內註銷	期內失效				
<b>董事</b>									
蘇柏垣先生 <sup>2</sup>	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	3,060,126	—	—	—	—	3,060,126			
<b>其他參與人<sup>3</sup></b>									
	1,573,688	—	—	—	—	1,573,688	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
	978,409	—	—	—	—	978,409	10.100	24.08.2017	24.08.2022-23.08.2027
	659,817	—	—	—	—	659,817	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
	619,907	—	—	—	—	619,907	9.654	06.12.2018	06.12.2023-05.12.2028
	414,881	—	—	—	—	414,881	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
	1,039,436	—	—	—	—	1,039,436	9.834	23.08.2019	23.08.2024-22.08.2029
	639,140	—	—	—	—	639,140	11.092	05.12.2019	05.12.2024-04.12.2029
	346,922	—	—	—	—	346,922	10.040	12.05.2020	12.05.2025-11.05.2030
	480,615	—	—	—	—	480,615	10.160	24.07.2020	24.07.2025-23.07.2030
	379,388	—	—	—	—	379,388	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
小計	9,088,654	—	—	—	—	9,088,654			
<b>總計</b>	<b>12,148,780</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>12,148,780</b>			

附註：

- 於截至2024年6月30日止六個月內，本公司並無根據2017年購股權計劃的條款向合資格人士共授出購股權。因此，根據2017年購股權計劃期內授出的購股權可能發行的股份總數除以期內已發行股份的加權平均數為零，及根據所有購股權計劃授出的購股權可能發行的股份總數除以期內已發行股份的加權平均數亦為零。
- 蘇柏垣先生於2024年11月1日辭任為執行董事。
- 該等「其他參與人」為前任董事。

## 企業管治及其他資料

董事會將繼續監察為激勵合資格人士、本集團高級管理層及員工而設之該等購股權計劃及股份獎勵計劃，及考慮何時合適及／或需要修訂或更換該等計劃及／或採納任何其他的激勵計劃。

**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可換股債券於新交所上市。2023可換股債券已於2023年12月5日到期，並已發生違約。自2022年6月7日起，2023可換股債券換股價沒有變動。2023可換股債券條款項下的換股期已屆滿。

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、2021年12月6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。自2022年6月13日起，2026可換股債券換股價沒有變動。因此，截至本報告所載日期，根據尚未償還的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2022年6月13日之最新調整）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。於截至2024年6月30日止六個月期間，並無債券持有人行使2026可換股債券項下的換股權。

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「中期簡明財務資料附註」中的附註13。

**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2024年6月30日止六個月內概無購買、回購、出售或贖回任何股份。

本公司或其任何附屬公司於截至2024年6月30日止六個月期間購買、出售或贖回其上市證券（股份及上文「可換股債券」章節中提及的可換股債券除外）的詳情，請見本報告的「中期簡明財務資料附註」中的附註11和12。

## 企業管治及其他資料

### 上市規則第13.18條作出之披露

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融資協議項下所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。

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融資協議項下所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。

## 企業管治及其他資料

於2022年12月26日，本公司(作為借款人)與多家金融機構(作為原貸款人)(「**2022原貸款人**」)及中國工商銀行(亞洲)有限公司(作為融資代理)簽署融資協議(「**2022融資協議**」)，據此，2022原貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值總金額為280百萬美元的雙幣定期貸款融資(統稱為「**2022貸款**」)，自2022融資協議日期起計為期36個月。根據2022融資協議取得的2022貸款將由本公司悉數用作於2018年12月28日訂立的融資協議下的港元及美元雙幣定期貸款融資進行再融資及為2022融資協議項下所產生的成本及開支提供資金。根據2022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(不論直接或間接)本公司全部已發行股本至少40%權益；(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2022融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

於2023年1月26日，本公司(作為借款人)與中國民生銀行股份有限公司香港分行(作為原貸款人)(「**2023第一原貸款人**」)簽署融資協議(「**2023第一融資協議**」)，據此，2023第一原貸款人已同意向本公司提供最高達50百萬美元等值的人民幣定期貸款融資(「**2023第一貸款**」)，自2023第一貸款獲首次提取日起計為期36個月。根據2023第一融資協議取得的2023第一貸款該由本公司用於為一般營運資金需要進行融資，包括但不限於為未償還的債項進行再融資。根據2023第一融資協議的條款(其中包括)，本公司已向2023第一原貸款人承諾：(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(不論直接或間接)本公司全部已發行股本至少40%權益；(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。

於2023年3月31日，本公司(作為借款人)與大豐銀行股份有限公司(作為貸款人)(「**2023第二原貸款人**」)簽署融資協議(「**2023第二融資協議**」)，據此，2023第二原貸款人已同意向本公司提供金額港幣950百萬元的定期貸款融資(「**2023第二貸款**」)，自2023第二貸款首次提取日起計為期36個月。根據2023第二融資協議取得的2023第二貸款該由本公司用於為本集團一般營運資金需要進行融資，包括為本集團於中國房地產發展項目的發展進行融資。根據2023第二融資協議的條款(其中包括)：(i)楊國強先生及楊惠妍女士須共同(直接或間接)作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊國強先生及楊惠妍女士須共同(直接或間接)實益擁有本公司全部已發行股本40%或以上的權益；(iii)楊國強先生及楊惠妍女士須(共同行事)控制本公司；或(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2023第二融資協議，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2023年7月14日，本公司(作為借款人)與創興銀行有限公司(作為貸款人)(「**2023第三原貸款人**」)簽署融資協議(「**2023第三融資協議**」)，據此，2023第三原貸款人已同意向本公司提供金額為35百萬美元等值的定期貸款融資(「**2023第三貸款**」)，自2023第三貸款當日起計為期36個月。根據2023第三融資協議取得的2023第三貸款該由本公司用於為本集團一般營運資金需要進行融資，包括為本集團於中國房地產發展或項目的發展進行融資。根據2023第三融資協議的條款(其中包括)：(i)楊國強先生及楊惠妍女士須共同為本公司的單一大股東；(ii)楊國強先生及楊惠妍女士須共同(直接或間接)持有本公司已發行股本不少於40%的實益權益；(iii)楊國強先生及楊惠妍女士須共同有權決定本公司的管理及政策(不論透過擁有具投票權的股本、合約或其他方式)；或(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2023第三融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

於2023年7月20日，本公司(作為借款人)與多家財務機構(作為原貸款人)(「**2023第四原貸款人**」)及中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理)簽署融資協議(「**2023第四融資協議**」)，據此，2023第四原貸款人已同意向本公司提供以港元及美元計值金額分別為港幣3,583,020,000元及388,660,000美元的雙幣定期貸款融資(附帶金額為11,200,000美元的貸款人增額權)(「**2023第四貸款**」)，自2023第四融資協議日期起計為期30個月。根據2023第四融資協議取得的2023第四貸款該由本公司悉數用於為本公司根據2019融資協議獲得的港元及美元雙幣定期貸款融資進行再融資；以及其後用於償付本公司就償還2019融資協議以其自有資源撥付的部分或全部款項。根據2023第四融資協議的條款(其中包括)：(i)楊國強先生及楊惠妍女士須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊國強先生及楊惠妍女士須共同(直接或間接)實益擁有本公司全部已發行股本最少40%權益；(iii)楊國強先生及楊惠妍女士須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2023第四融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

### 上市規則第13.19條作出之披露

#### 境外債務

本公司於2023年10月10日公告其尚未支付某債務項下本金金額為港幣4.7億元的到期款項，本公司也預期無法如期或在相關寬限期內履行其所有境外債務款項的償付義務，包括但不限於本公司發行的美元債券項下的償付義務。該等未付款項可能導致相關本集團債權人要求相關債務的償付義務加速履行或採取強制行動。此後，本公司已積極推進境外債務管理措施，並在尊重所有債權人現有法律地位和法律償付順序的前提下，公平公正地制定整體解決方案來實現長期、可持續的資本結構。

## 企業管治及其他資料

誠如本公司日期為2025年1月9日之公告所披露，截至2023年12月31日，就境外債務而言，本集團有應佔有息負債總額（不包括應計利息）約164億美元，其中包括(i)未償還本金總額為約103億美元的本集團發行的美元優先票據及港元可換股債券；(ii)未償還本金總額為約36億美元的本公司三筆銀團貸款（「現有銀團貸款債務」）；(iii)未償還本金總額為約11億美元的本公司控股股東在2021年12月至2023年9月期間向本公司提供的股東貸款（「股東貸款」）；及(iv)未償還本金總額約14億美元的其他有擔保及無擔保債務。本公司已與由七家知名銀行（均為本集團長期業務夥伴）組成的協調委員會（協調委員會共同持有或控制現有銀團貸款債務未償還本金總額約48%）就不具約束力的重組提案的關鍵條款達成共識，倘落實，將使本集團實現大幅去槓桿化，目標是減少債務最多116億美元。此亦包括將到期時間延長至最多11.5年以及降低融資成本，目標是將加權平均借貸成本從重組前的每年約6%降低至重組後的每年約2%。此外，本公司的控股股東亦正在考慮將股東貸款轉換為本公司或其附屬公司的股份，具體條款有待協定。

有關本集團境外債務及重組提案以尋求整體方案來解決本集團境外債務的進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年10月10日、2024年1月16日、2024年2月28日、2024年3月4日、2024年3月28日、2024年4月7日、2024年5月17日、2024年6月6日、2024年6月27日、2024年7月29日、2024年9月30日、2024年12月31日、2025年1月9日、2025年1月20日及2025年1月21日的公告。

#### 境內債務

誠如本公司日期為2025年1月21日之公告所披露，本集團正與相關金融機構就可能須於截至2025年12月31日止年度償還的總額約為人民幣287億元的已發生交叉違約的境內貸款進行協商。大部分境內貸款以資產作為擔保，使得此類協商存在可能性。

## 股東資料

### 中期股息

董事會決議不宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息(2023年中期股息：無)。

## 中期簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審計 2024年 6月30日 人民幣百萬元	經審計 2023年 12月31日 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	21,403	22,694
投資物業	7	16,165	16,625
無形資產		846	1,004
使用權資產		5,166	5,671
在建物業		13,398	13,282
於合營企業之投資		29,348	31,023
於聯營公司之投資		17,172	17,680
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產		7,242	7,408
貿易及其他應收款	8	725	848
遞延所得稅資產		20,297	20,570
		<b>131,762</b>	136,805
<b>流動資產</b>			
在建物業		593,613	657,167
持作銷售的已落成物業		85,858	75,855
存貨		4,018	7,806
貿易及其他應收款	8	300,698	299,294
合同資產及合同取得成本		14,491	15,943
預付所得稅金		23,790	24,618
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		10,494	11,688
受限制現金	9	38,086	56,686
現金及現金等價物	9	6,698	7,130
		<b>1,077,746</b>	1,156,187
<b>流動負債</b>			
合同負債		420,106	489,021
貿易及其他應付款	10	406,501	408,378
當期所得稅負債		38,981	36,131
優先票據	11	70,601	68,367
公司債券	12	4,762	3,170
可換股債券	13	6,331	6,171
銀行及其他借款	14	121,852	114,665
租賃負債		203	282
衍生金融工具		60	60
		<b>1,069,397</b>	1,126,245
<b>流動資產淨值</b>		<b>8,349</b>	29,942
<b>總資產減流動負債</b>		<b>140,111</b>	166,747

## 中期簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審計 2024年 6月30日 人民幣百萬元	經審計 2023年 12月31日 人民幣百萬元
<b>非流動負債</b>			
公司債券	12	14,604	16,189
銀行及其他借款	14	32,002	41,087
租賃負債		1,319	1,722
遞延政府補助金		176	194
遞延所得稅負債		17,954	18,946
		<b>66,055</b>	78,138
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及溢價	15	50,783	50,783
其他儲備	16	26,036	25,373
累計虧損	16	(62,908)	(50,209)
		<b>13,911</b>	25,947
<b>非控制性權益</b>		<b>60,145</b>	62,662
<b>權益總額</b>		<b>74,056</b>	88,609
<b>權益總額及非流動負債</b>		<b>140,111</b>	166,747

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	
		2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
收入	6	102,102	226,309
銷售成本	18	(103,806)	(250,572)
<b>毛虧</b>		<b>(1,704)</b>	(24,263)
其他收入及損失 — 淨額	17	(1,721)	(2,889)
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之損失	7	(374)	(838)
營銷及市場推廣成本	18	(2,447)	(6,638)
行政費用	18	(2,404)	(3,219)
研發費用	18	(253)	(704)
金融資產和財務擔保減值損失淨額	5.2	(122)	(6,662)
<b>經營虧損</b>		<b>(9,025)</b>	(45,213)
財務收益	19	387	1,584
財務費用	19	(2,699)	(3,038)
財務費用 — 淨額	19	(2,312)	(1,454)
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額		506	519
<b>稅前虧損</b>		<b>(10,831)</b>	(46,148)
所得稅費用	20	(4,233)	(5,313)
<b>期內虧損</b>		<b>(15,064)</b>	(51,461)
<b>應佔虧損歸屬於：</b>			
— 本公司股東		(12,842)	(48,932)
— 非控制性權益		(2,222)	(2,529)
		(15,064)	(51,461)
<b>本公司股東應佔的每股虧損(以每股人民幣元計)</b>			
基本	22	(0.46)	(1.79)
攤薄	22	(0.46)	(1.79)

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	
	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
期內虧損	<b>(15,064)</b>	(51,461)
<b>其他綜合收益／(虧損)</b>		
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	<b>180</b>	(236)
可被重分類至利得或虧損：		
— 對沖的遞延成本	<b>—</b>	(173)
— 外幣報表折算差異	<b>(46)</b>	16
<b>期內其他綜合收益／(損失)，稅後淨額</b>	<b>134</b>	(393)
<b>期內綜合虧損總額</b>	<b>(14,930)</b>	(51,854)
<b>綜合虧損總額歸屬於：</b>		
— 本公司股東	<b>(12,718)</b>	(49,350)
— 非控制性權益	<b>(2,212)</b>	(2,504)
	<b>(14,930)</b>	(51,854)

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15)	其他儲備 人民幣 百萬元 (附註16)	留存收益 人民幣 百萬元 (附註16)	合計 人民幣 百萬元		
於2024年1月1日結餘	50,783	25,373	(50,209)	25,947	62,662	88,609
截至2024年6月30日止期間的綜合(虧損)/ 收益						
本期間虧損	—	—	(12,842)	(12,842)	(2,222)	(15,064)
其他綜合收益	—	8	116	124	10	134
截至2024年6月30日止期間的綜合收益/ (虧損)總額	—	8	(12,726)	(12,718)	(2,212)	(14,930)
與本公司股東的交易						
非控制性權益股東的注資	—	—	—	—	2,181	2,181
轉入法定儲備金	—	(18)	18	—	—	—
分紅	—	—	—	—	(558)	(558)
員工股份計劃						
— 員工服務價值	—	147	—	147	—	147
業務合併產生的非控制性權益(附註27)	—	—	—	—	146	146
處置附屬公司(附註26)	—	(9)	9	—	(1,072)	(1,072)
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動 (附註25)	—	535	—	535	(1,002)	(467)
與本公司股東交易總額	—	655	27	682	(305)	377
於2024年6月30日結餘	50,783	26,036	(62,908)	13,911	60,145	74,056

## 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	權益總額
	股本及 溢價 人民幣 百萬元 (附註15)	其他儲備 人民幣 百萬元 (附註16)	留存收益 人民幣 百萬元 (附註16)	合計 人民幣 百萬元		
<b>於2023年1月1日結餘</b>	50,536	23,830	129,257	203,623	105,950	309,573
<b>截至2023年6月30日止期間的綜合(虧損)/ 收益</b>						
本期間虧損	—	—	(48,932)	(48,932)	(2,529)	(51,461)
其他綜合(虧損)/收益	—	(457)	39	(418)	25	(393)
<b>截至2023年6月30日止期間的綜合虧損總額</b>	—	(457)	(48,893)	(49,350)	(2,504)	(51,854)
<b>與本公司股東的交易</b>						
非控制性權益股東的注資	—	—	—	—	283	283
分紅	—	—	—	—	(3,348)	(3,348)
員工股份計劃						
— 員工服務價值	—	208	—	208	—	208
業務合併產生的非控制性權益	—	—	—	—	1,662	1,662
處置附屬公司	—	(7)	7	—	(129)	(129)
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動	—	580	—	580	(2,606)	(2,026)
<b>與本公司股東交易總額</b>	—	781	7	788	(4,138)	(3,350)
<b>於2023年6月30日結餘</b>	50,536	24,154	80,371	155,061	99,308	254,369

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	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營活動產生的現金		<b>4,425</b>	18,091
已付所得稅		<b>(1,491)</b>	(7,953)
已付利息		<b>(3,119)</b>	(6,752)
<b>經營活動(所用)/產生之現金淨額</b>		<b>(185)</b>	3,386
<b>投資活動的現金流量</b>			
業務合併產生的淨現金流入	27	<b>6</b>	3,274
處置物業、廠房及設備收到的款項		<b>158</b>	12
處置附屬公司的淨現金流入	26	<b>253</b>	1,244
購置物業、廠房及設備		<b>(24)</b>	(553)
處置投資物業收到的款項		<b>5</b>	7
購置無形資產		<b>—</b>	(154)
購置使用權資產		<b>—</b>	(192)
與合營企業投資相關的淨收款		<b>—</b>	163
與聯營公司投資相關的淨收款		<b>126</b>	302
收到合營企業和聯營公司的分紅		<b>602</b>	1,401
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		<b>400</b>	56
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		<b>(54)</b>	(456)
處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		<b>573</b>	658
已收利息		<b>387</b>	961
<b>投資活動產生之現金淨額</b>		<b>2,432</b>	6,723

## 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	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
<b>融資活動的現金流量</b>			
非控制性權益的出資額		—	283
與非控制性權益交易相關的淨現金流出	25	(154)	(2,026)
優先票據回購、按要約購買及歸還		—	(3,777)
公司債券發行	12	242	1,891
公司債券歸還和提前贖回	12	(220)	(7,463)
衍生金融工具結算		—	(56)
租賃付款額的本金部分		(82)	(56)
非控制性權益分紅		(558)	(3,348)
銀行及其他借款所得		2,197	14,210
銀行和其他借款歸還		(4,095)	(37,007)
<b>融資活動所用之現金淨額</b>		<b>(2,670)</b>	(37,349)
<b>現金及現金等價物的淨減少</b>		<b>(423)</b>	(27,240)
現金及現金等價物期初餘額		7,130	128,281
現金及現金等價物的匯兌收益		(9)	74
<b>現金及現金等價物期末餘額</b>		<b>6,698</b>	101,115

以上中期簡明綜合現金流量表應隨附註一併閱讀。

# 中期簡明財務資料附註

## 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、裝修、物業投資、酒店開發及管理業務。

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。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

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2025年1月14日批准刊發。該中期財務資料未經審計。

## 2 編製基準

截至2024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2023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(「2023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。

### 2.1 持續經營基礎

截至2024年6月30日止的六個月，本集團錄得淨虧損人民幣15,064百萬元及錄得歸屬於本公司股東應佔淨虧損為人民幣12,842百萬元。截至2024年6月30日，本集團的優先票據、可轉換債券、公司債券及銀行和其他借款的總額為人民幣250,152百萬元，其中人民幣203,546百萬元為流動負債，而本集團的現金及現金等價物為人民幣6,698百萬元，受限制現金為人民幣38,086百萬元。

受中國房地產市場下行的影響，本集團的預售業績面臨重大挑戰，特別是自2023年4月以來，本集團的預售業績明顯下降，截至本綜合財務報表編製日期，尚未出現明顯的反彈跡象。此外，由於嚴峻的債務融資環境，本集團在通過發行新的境內公司債券和境外優先票據融資方面面臨更多困難。

儘管存在上述困難和挑戰，本集團承諾將及時交付物業給購房者，這需要本集團更優先利用資金來建造已預售物業。由於上述情況，本集團正面臨階段性流動性壓力。

## 中期簡明財務資料附註

### 2 編製基準(續)

#### 2.1 持續經營基礎(續)

在本中期及截至本綜合財務報表編製日期，本集團正尋求將若干本金於2024年6月30日後12個月內到期的境內公司債券的到期日延長。然而，本集團未能按時支付若干優先票據、可轉換債券及銀行和其他借款到期的利息和本金。

由此，截至2024年6月30日，本集團的總債務中有人民幣147,287百萬元發生違約或交叉違約。此外，於2024年2月27日，本集團的一位債權人在香港特別行政區高等法院針對本公司提交了清盤申請，涉及約16億港元的定期貸款非支付款項，外加應計利息。該申請的聽證會已推遲至2025年1月20日。

上述所有事件和情況均表明可能存在對本集團持續經營能力產生重大疑問的重大不確定性。

鑒於以上情況，本公司董事在評估本集團是否有足夠的財務資源以維持自2024年6月30日起的至少十二個月期間的持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動性、業績表現、以及可動用的融資來源，並考慮以下計劃和措施：

- (i) 本集團將積極採取各種債務管理措施以解決階段性流動性壓力，其中包括：
  - 在本中期及截至本綜合財務報表編製日期，本集團已與若干境內公司債券的債權人協商，以尋求其同意延長相應的到期日；
  - 本集團及其財務顧問積極推進本集團的擬議境外債務重組，包括總本金約為94億美元的美元計價優先票據、總本金約為69億港元的可轉換債券，以及來自各境外銀行及金融機構的總本金約為19億美元及240億港元的銀行和其他借款；
- (ii) 本集團將繼續積極調整銷售和預售活動，以回應市場變化並把握需求。本集團相信，中國房地產市場經過深度調整，將逐漸回歸健康穩定的發展軌道，因此將繼續關注這些核心區域，並在供需關係更好的城市建立業務。本集團將落實其銷售計劃以實現其預算銷售額和預售數量。此外，本集團還將繼續採取措施加快銷售回款和其他應收款的回收；

## 2 編製基準(續)

### 2.1 持續經營基礎(續)

- (iii) 本集團將根據銷售計劃密切監控其房地產開發項目的施工進度，以確保施工及相關付款得到履行，並爭取按計劃按時完成並交付已預售物業給購房者。集團將與主要承包商和供應商保持持續溝通，協商付款安排，以確保按計劃完成施工進度。這還將使集團能夠從指定銀行帳戶釋放剩餘的預售物業建設保證金，以履行其他財務義務；
- (iv) 本集團將努力盤活業績較差的資產，包括酒店、辦公樓和商鋪，並在需要時考慮處置其房地產開發項目的投資，以產生更多現金流入；及
- (v) 本集團將嚴格控制無效產能，減少各種非核心及非必要的營運支出；繼續加強成本控制，並對除剛性成本外的其他費用實現歸零原則；進一步精簡組織結構；並採取進一步措施降低銷售和行銷成本及管理費用。

本公司董事已經審閱了本集團自2024年6月30日起不少於18個月期間的現金流預測，考慮到預計將從集團的運營中產生的現金流入，並考慮運營表現的合理可能變化、其成本控制措施，以及上述計劃和措施，本集團能夠在2024年6月30日之後的12個月內如期償付其財務義務。因此，本綜合財務報表已根據持續經營基礎編製。

儘管如此，本集團是否能夠實現上述計劃和措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營取決於以下因素：

- (i) 成功推進和完成上述債務管理措施，這將受制於本集團不可控的各種外部條件，包括但不限於本集團的擬議境外債務重組、在此過程中可能出現的重大不利市場變化以及滿足法律或監管要求；
- (ii) 成功實施計劃和措施，以調整銷售和預售活動以實現其預算的銷售額和預售數量，並及時回籠相關銷售款項和其他應收款；

## 中期簡明財務資料附註

### 2 編製基準(續)

#### 2.1 持續經營基礎(續)

- (iii) 成功監控根據銷售計劃的房地產開發項目的施工進度，與主要承包商和供應商進行商業和信用條款可接受的商業談判，履行其項目施工及相關付款義務，並按計劃完成和交付產品給客戶；
- (iv) 成功盤活業績較差的資產及處置房地產開發項目的投資；及
- (v) 成功推行各項措施，以控制及減少非核心及非必要的營運支出，並進一步精簡組織架構，減少銷售和行銷成本以及管理費用。

如本集團無法完成擬議境外債務重組計劃，且無法持續經營，財務報表須作出調整以將本集團資產的帳面價值減記至其可收回金額，及計提可能產生的其他負債，並分別將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。這些調整的影響未反映在本綜合財務報表中。

### 3 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已採納香港會計師公會頒佈之所有新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則均與本集團業務相關並於其2024年1月1日開始之會計期間生效。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本期間及過往期間本集團之會計政策、簡明綜合財務報表之呈列及所報告之金額出現重大變動。

### 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2023年度財務報表所應用的相同。

## 中期簡明財務資料附註

## 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2023年度財務報表一併閱讀。

本集團在上一年末後未發生風險管理政策的重大改變。

## 5.2 信貸風險

本集團承受與其貿易及其他應收款項、合同資產、衍生金融資產、理財產品以及銀行現金存款的金融資產有關的信貸風險。

貿易及其他應收款項、合同資產、衍生金融資產、理財產品、受限制現金、現金及現金等價物的賬面值指本集團面對與金融資產有關的最大信貸風險。

截至2024年6月30日，合同資產的撥備金額不重大。

截至2024年6月30日，基於貨品交付日期及提供服務日期的應收賬款之賬齡及損失撥備率如下列示：

應收賬款	2024年6月30日			合計
	180天以內	超過180天	超過365天	
預計撥備率	0.33%	4.60%	22.05%	
賬面價值(人民幣百萬元)	26,769	4,912	3,647	35,328
撥備金額(人民幣百萬元)	89	226	804	1,119
其他應收款 (不包括預付股權款和預付款項)		賬面價值 (人民幣百萬元)	撥備金額 (人民幣百萬元)	預計撥備率
第一階段(12個月預期信貸虧損)		165,391	1,254	0.76%
第二階段(整個存續期預期信貸虧損)		67,224	9,026	13.43%
第三階段(整個存續期預期信貸虧損)		47,498	31,322	65.94%
總計		280,113	41,602	

## 中期簡明財務資料附註

## 5 財務風險管理(續)

## 5.2 信貸風險(續)

應收賬款	2023年12月31日			合計
	180天以內	超過180天	超過365天	
預計撥備率	0.24%	3.66%	30.79%	
賬面價值(人民幣百萬元)	25,274	4,756	2,757	32,787
撥備金額(人民幣百萬元)	61	174	849	1,084
其他應收款 (不包括預付股權款和預付款項)		賬面價值 (人民幣百萬元)	撥備金額 (人民幣百萬元)	預計撥備率
第一階段(12個月預期信貸虧損)		160,469	1,386	0.86%
第二階段(整個存續期預期信貸虧損)		68,504	8,776	12.81%
第三階段(整個存續期預期信貸虧損)		47,881	31,352	65.48%
總計		276,854	41,514	

於2024年6月30日，貿易和其他應收款(不包括預付股權款和預付款項)及財務擔保的損失撥備率與期初撥備率的調節如下：

	應收賬款	其他應收款 (不包括預付 股權款和 預付款項)	財務擔保	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
2023年1月1日損失撥備餘額	277	9,437	—	9,714
本期損失撥備金額的增加確認為 損益的金額	2	6,267	393	6,662
終止確認其他應收款*	—	(2,867)	—	(2,867)
2023年6月30日損失撥備餘額	279	12,837	393	13,509
2024年1月1日損失撥備餘額	<b>1,084</b>	<b>41,514</b>	<b>879</b>	<b>43,477</b>
本期損失/(回撥)撥備金額的增加/ (減少)確認為損益的金額	<b>35</b>	<b>88</b>	<b>(1)</b>	<b>122</b>
2024年6月30日損失撥備餘額	<b>1,119</b>	<b>41,602</b>	<b>878</b>	<b>43,599</b>

\* 這些其他應收款項已於業務合併完成時刻終止確認。

## 中期簡明財務資料附註

## 5 財務風險管理(續)

## 5.2 信貸風險(續)

於2024年6月30日，貿易和其他應收款(不包括預付股權款和預付款項)的賬面價值為人民幣315,441百萬元(2023年12月31日：人民幣309,641百萬元)，因此承擔損失風險的最大餘額為人民幣272,720百萬元(2023年12月31日：人民幣267,043百萬元)。於本期內集團並未對貿易及其他應收款(不包括預付股權款和預付款項)及合同資產進行核銷(2023年6月30日：無)。

## 5.3 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
<b>未經審計</b>					
<b>於2024年6月30日</b>					
優先票據	74,208	—	—	—	74,208
公司債券	5,357	8,858	7,682	—	21,897
可換股債券	6,877	—	—	—	6,877
銀行及其他借款	130,054	20,134	11,996	2,425	164,609
貿易及其他應付款(不包括其他 應付稅項和應付職工薪酬)	365,907	—	—	—	365,907
租賃負債	448	348	782	1,064	2,642
衍生金融工具	60	—	—	—	60
	<b>582,911</b>	<b>29,340</b>	<b>20,460</b>	<b>3,489</b>	<b>636,200</b>
<b>經審計</b>					
<b>於2023年12月31日</b>					
優先票據	72,003	—	—	—	72,003
公司債券	3,711	7,303	10,424	—	21,438
可換股債券	6,839	—	—	—	6,839
銀行及其他借款	123,698	23,194	18,916	2,684	168,492
貿易及其他應付款(不包括其他 應付稅項和應付職工薪酬)	359,247	—	—	—	359,247
租賃負債	500	386	839	1,274	2,999
衍生金融工具	60	—	—	—	60
	<b>566,058</b>	<b>30,883</b>	<b>30,179</b>	<b>3,958</b>	<b>631,078</b>

## 中期簡明財務資料附註

## 5 財務風險管理(續)

## 5.4 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
<b>於2024年6月30日</b>				
<b>資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	15	—	7,227	7,242
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	126	2,218	8,150	10,494
合計	141	2,218	15,377	17,736
<b>負債</b>				
衍生金融工具	—	60	—	60
<b>於2023年12月31日</b>				
<b>資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	35	—	7,373	7,408
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	241	2,237	9,210	11,688
合計	276	2,237	16,583	19,096
<b>負債</b>				
衍生金融工具	—	60	—	60

對於計入第2層的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，其公允價值一般通過使用含可觀察市場輸入的估值辦法獲得。

對於計入第3層的以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，該等投資主要為對多個行業的非上市股權投資。該等投資的公允價值主要採用直接比較法，參考最近類似交易的市場價格或估值報告釐定。

## 中期簡明財務資料附註

**5 財務風險管理 (續)****5.4 公允價值估計 (續)**

下表顯示截至2024年6月30日及2023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	
	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
於1月1日	16,583	18,864
增添	—	334
於以下確認的總收益或虧損		
於損益	(560)	146
於其他綜合收益	254	(282)
處置	(900)	(56)
於6月30日	15,377	19,006

(a) 期內並無重大(2023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。

**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。

在本期內，本公司執行董事認為本集團僅有兩個報告分部 — 房地產開發及科技建築。其他分部主要包括物業投資和酒店經營等，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。

## 中期簡明財務資料附註

## 6 收入及分部資料(續)

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，持作銷售的已落成物業，於合營企業之投資，於聯營公司之投資，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，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，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	
	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
出售物業	98,829	220,803
提供科技建築服務	2,464	3,272
租金收入	402	497
其他	407	1,737
	<b>102,102</b>	226,309

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。

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。

## 中期簡明財務資料附註

## 6 收入及分部資料(續)

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	科技建築 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
<b>截至2024年6月30日止六個月</b>				
與客戶之間的合同產生的收入	98,829	5,087	2,797	106,713
其他收入來源：租金收入	—	—	402	402
分部收入	98,829	5,087	3,199	107,115
分部間收入	—	(2,623)	(2,390)	(5,013)
來源於外部客戶的收入	98,829	2,464	809	102,102
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	505	—	1	506
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業 之損失	—	—	(374)	(374)
計入費用的物業、廠房及設備， 無形資產和使用權資產的折舊和攤銷	(431)	(267)	(347)	(1,045)
金融資產和財務擔保減值損失淨額	(110)	(2)	(10)	(122)
在建物業及持作銷售的已落成物業的 減值淨額	(2,698)	—	—	(2,698)
分部業績	(7,294)	200	(1,425)	(8,519)
<b>於2024年6月30日</b>				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,075,368	21,002	92,841	1,189,211
對合營企業和聯營公司的投資	45,481	—	1,039	46,520
資本開支	132	15	3	150
抵銷分部間金額後的總分部負債	756,935	31,603	39,767	828,305

## 中期簡明財務資料附註

## 6 收入及分部資料(續)

	房地產開發 人民幣百萬元	科技建築 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
<b>截至2023年6月30日止六個月</b>				
與客戶之間的合同產生的收入	220,803	18,814	10,329	249,946
其他收入來源：租金收入	—	—	497	497
分部收入	220,803	18,814	10,826	250,443
分部間收入	—	(15,542)	(8,592)	(24,134)
來源於外部客戶的收入	220,803	3,272	2,234	226,309
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	526	—	(7)	519
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業 之損失	—	—	(838)	(838)
計入費用的物業、廠房及設備， 無形資產和使用權資產的折舊和攤銷	(313)	(355)	(523)	(1,191)
金融資產和財務擔保減值損失淨額	(6,359)	(76)	(227)	(6,662)
在建物業及持作銷售的已落成物業的 減值淨額	(40,338)	—	—	(40,338)
分部業績	(42,883)	(272)	(1,539)	(44,694)
<b>於2023年12月31日</b>				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,141,720	12,500	118,202	1,272,422
對合營企業和聯營公司的投資	47,775	—	928	48,703
資本開支	1,025	801	1,004	2,830
抵銷分部間金額後的總分部負債	820,197	16,791	62,609	899,597

- (a) 本集團絕大部分房地產開發業務的收入於某時間點予以確認。
- (b) 所有科技建築業務的收入隨時間予以確認。
- (c) 截至2024年6月30日止六個月，其他業務於某時間點確認的收入及其隨時間確認的收入分別為人民幣2,117百萬元(2023年6月30日：人民幣9,524百萬元)及人民幣680百萬元(2023年6月30日：人民幣805百萬元)。

## 中期簡明財務資料附註

## 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	
	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
總分部業績	(8,519)	(44,694)
財務費用 — 淨額	(2,312)	(1,454)
稅前虧損	(10,831)	(46,148)

報告分部的資產和負債調節至總資產和總負債調節如下：

	2024年 6月30日 人民幣百萬元	2023年 12月31日 人民幣百萬元
	抵銷分部間金額後總分部資產	1,189,211
遞延所得稅資產	20,297	20,570
<b>總資產</b>	<b>1,209,508</b>	1,292,992
抵銷分部間金額後總分部負債	828,305	899,597
當期所得稅負債	38,981	36,131
優先票據	70,601	68,367
公司債券	19,366	19,359
可換股債券	6,331	6,171
銀行及其他借款	153,854	155,752
衍生金融工具	60	60
遞延所得稅負債	17,954	18,946
<b>總負債</b>	<b>1,135,452</b>	1,204,383

## 中期簡明財務資料附註

## 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
<b>截至2024年6月30日止六個月</b>		
<b>2024年1月1日期初賬面淨值</b>	<b>22,694</b>	<b>16,625</b>
收購附屬公司(附註27)	51	—
其他增添	81	—
公允價值變動	—	(374)
處置附屬公司	(124)	—
其他處置	(347)	(86)
折舊	(892)	—
匯兌差額	(60)	—
<b>2024年6月30日期末賬面淨值</b>	<b>21,403</b>	<b>16,165</b>
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之虧損確認於損益中：		
— 由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入重估損失		—
— 公允價值變動		(374)
		<b>(374)</b>

本期內估值方法沒有改變。

本集團的政策為於發生導致轉撥的事件或情況變動當日，確認公允價值層級的改變。於2024年6月30日和2023年12月31日，本集團只有以第三級估值計量的投資物業。

## 中期簡明財務資料附註

## 8 貿易及其他應收款

	2024年 6月30日 人民幣百萬元	2023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))	34,209	31,703
— 其他應收款項 — 淨額(附註(b))	238,511	235,340
— 預付土地款(附註(c))	5	5
— 其他預付款項(附註(d))	27,973	32,246
	<b>300,698</b>	299,294
列作非流動資產		
— 預付股權款(附註(e))	725	848
	<b>301,423</b>	300,142

(a) 應收賬款的明細列示如下：

	2024年 6月30日 人民幣百萬元	2023年 12月31日 人民幣百萬元
應收賬款	35,328	32,787
減：減值準備(附註5.2)	(1,119)	(1,084)
應收賬款 — 淨額	<b>34,209</b>	31,703

## 中期簡明財務資料附註

## 8 貿易及其他應收款(續)

## (a) (續)

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：

	2024年 6月30日 人民幣百萬元	2023年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	24,847	23,399
超過90天至180天以內	1,922	1,875
超過180天至365天以內	4,912	4,756
超過365天	3,647	2,757
	<b>35,328</b>	32,787

於2024年6月30日及2023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：

	2024年 6月30日 人民幣百萬元	2023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	56,039	57,869
土地競買及其他保證金	26,035	30,325
其他(i)	198,039	188,660
	<b>280,113</b>	276,854
減：減值準備(附註5.2)	<b>(41,602)</b>	(41,514)
其他應收款項 — 淨額	<b>238,511</b>	235,340

(i) 此類應收款主要是應收本集團附屬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。

## 中期簡明財務資料附註

**8 貿易及其他應收款(續)**

- (c) 預付土地款是購買土地使用權所預支付的款項。於2024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。

**9 現金及現金等價物**

	<b>2024年 6月30日 人民幣百萬元</b>	2023年 12月31日 人民幣百萬元
庫存現金及銀行存款(附註(b))	<b>44,784</b>	63,816
減：受限制現金(附註(a))	<b>(38,086)</b>	(56,686)
	<b>6,698</b>	7,130

- (a) 餘額主要包括預售物業建設和工人工資等未被解除限制的保證金及因訴訟而被凍結的資金。
- (b) 現金及銀行存款以下列貨幣計值：

	<b>2024年 6月30日 人民幣百萬元</b>	2023年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣	<b>41,634</b>	60,868
港幣	<b>507</b>	320
美元	<b>951</b>	586
林吉特	<b>688</b>	642
其他貨幣	<b>1,004</b>	1,400
	<b>44,784</b>	63,816

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。

## 中期簡明財務資料附註

## 10 貿易及其他應付款

	2024年 6月30日 人民幣百萬元	2023年 12月31日 人民幣百萬元
應付賬款(附註(a))	200,736	192,848
其他應付款項(附註(b))	165,171	166,399
其他應付稅項(附註(c))	36,701	45,674
應付職工薪酬	3,893	3,457
	<b>406,501</b>	408,378

(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：

	2024年 6月30日 人民幣百萬元	2023年 12月31日 人民幣百萬元
365天以內	197,833	190,059
超過365天	2,903	2,789
	<b>200,736</b>	192,848

(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和本集團附屬公司的其他股東的款項，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49,200百萬元(2023年12月31日：人民幣58,656百萬元)、應付增值稅及其他稅項。

## 中期簡明財務資料附註

## 11 優先票據

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
於1月1日	68,367	70,655
回購及按要約購買	—	(1,771)
到期歸還	—	(2,629)
利息費用	1,803	1,807
利息支付	—	(1,843)
匯兌差額	431	2,463
於6月30日	70,601	68,682
減：列作流動負債的即期部分	(70,601)	(11,490)
列作非流動負債	—	57,192

(a) 於2024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權的公允價值在初始確認時、2024年6月30日以及2023年12月31日影響均不重大。

## 12 公司債券

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
於1月1日	19,359	32,319
增添(附註(a))	242	1,891
提前贖回(附註(a))	(220)	—
到期歸還	—	(7,463)
利息費用	407	682
利息支付	(384)	(470)
匯兌差額	(38)	(15)
於6月30日	19,366	26,944
減：列作流動負債的即期部分	(4,762)	(21,590)
列作非流動負債	14,604	5,354

## 中期簡明財務資料附註

## 12 公司債券(續)

(a) 本期內，本集團新發行和提前贖回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
本期內發行：				
Risland (Thailand) Company Limited 2024年發行可贖回及有擔保公司債券(第一期)	242	7.50%	2024年2月2日	1.75年
本期提前贖回：				
騰越建築科技集團有限公司(「騰越」)2016年發行人民幣公司債券 — 品種二	9	4.50%	2021年10月21日	5年
碧桂園地產2019年公開發行人民幣債券(第三期)	40	4.98%	2021年11月20日	5年
碧桂園地產2020年公開發行人民幣公司債券(第四期)	70	4.15%	2020年11月3日	6年
碧桂園地產2021年公開發行人民幣公司債券(第一期)	38	4.80%	2021年3月12日	6年
碧桂園地產2021年公開發行人民幣公司債券(第四期)	63	6.30%	2021年12月17日	5年

(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，上述贖回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2024年6月30日和2023年12月31日的價值是不重大的。

## 中期簡明財務資料附註

## 13 可換股債券

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
於1月1日的負債部分	6,171	5,793
利息費用	203	270
票面利息支付	—	(144)
匯兌差額	(43)	184
於6月30日的負債部分	6,331	6,103
減：列作流動負債的即期部分	(6,331)	(6,103)
列作非流動負債	—	—

於2024年6月30日，2023可換股債券及2026可換股債券均沒有被轉換。

## 14 銀行及其他借款

	2024年 6月30日 人民幣百萬元	2023年 12月31日 人民幣百萬元
列作非流動負債：		
— 有抵押	123,479	122,780
— 無抵押	24,188	27,231
減：非流動負債的即期部分	(115,665)	(108,924)
	32,002	41,087
列作流動負債：		
— 有抵押	1,791	1,415
— 無抵押	4,396	4,326
非流動負債的即期部分	115,665	108,924
	121,852	114,665
總銀行及其他借款	153,854	155,752

於2024年6月30日，本集團的銀行及其他借款為人民幣125,270百萬元（2023年12月31日：人民幣124,195百萬元），乃由總賬面價值為人民幣148,484百萬元（2023年12月31日：人民幣147,329百萬元）的本集團的若干物業、投資物業以及設備作抵押，和／或若干股權投資質押。

## 中期簡明財務資料附註

## 14 銀行及其他借款(續)

截至2024年6月30日止六個月的加權平均年化實際利率為5.86% (截至2023年6月30日止六個月：6.22%)。

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。

銀行及其他借款的賬面價值以下列貨幣計值：

	2024年 6月30日 人民幣百萬元	2023年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣	114,212	114,810
港幣	22,145	22,106
美元	15,217	15,713
林吉特	922	1,288
其他	1,358	1,835
	<b>153,854</b>	155,752

## 15 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
<b>法定</b>							
於2023年1月1日，2023年6月30日， 2024年1月1日及2024年6月30日， 每股面值港幣0.10元	100,000	10,000					
<b>已發行及繳足股款</b>							
於2023年1月1日及2023年6月30日	27,637	2,763	2,560	50,201	52,761	(2,225)	50,536
<b>已發行及繳足股款</b>							
於2024年1月1日及2024年6月30日	<b>27,988</b>	<b>2,798</b>	<b>2,592</b>	<b>50,416</b>	<b>53,008</b>	<b>(2,225)</b>	<b>50,783</b>

## 中期簡明財務資料附註

## 16 其他儲備和留存收益

	合併	法定	購股權	公允價值	折算	重估價值	其他	其他	累計虧損	合計
	儲備金	儲備金	儲備	變動計入	儲備金	儲備	儲備	儲備合計	人民幣	人民幣
	人民幣	人民幣	人民幣	其他綜合	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元	收益的	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
	百萬元	百萬元	百萬元	金融資產	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
	百萬元	百萬元	百萬元	儲備金	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
於2024年1月1日結餘	(150)	26,096	2,688	(1,446)	(1,976)	902	(741)	25,373	(50,209)	(24,836)
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(12,842)	(12,842)
轉入法定儲備金	—	(18)	—	—	—	—	—	(18)	18	—
員工股份計劃	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 員工服務價值	—	—	147	—	—	—	—	147	—	147
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	—	—	—	180	—	—	—	180	—	180
處置公允價值變動計入其他綜合	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
收益的金融資產	—	—	—	(116)	—	—	—	(116)	116	—
控制性情況不變的附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
所有者權益變動(附註25)	—	—	—	—	—	—	535	535	—	535
外幣折算差異	—	—	—	—	(56)	—	—	(56)	—	(56)
處置附屬公司	—	(9)	—	—	—	—	—	(9)	9	—
於2024年6月30日結餘	(150)	26,069	2,835	(1,382)	(2,032)	902	(206)	26,036	(62,908)	(36,872)

	合併	法定	購股權	公允價值	折算	重估價值	現金流	對沖遞延	其他	留存收益	合計	
	儲備金	儲備金	儲備	變動計入	儲備金	儲備	對沖儲備	成本儲備	其他	儲備合計	留存收益	
	人民幣	人民幣	人民幣	其他綜合	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	
	百萬元	百萬元	百萬元	收益的	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
	百萬元	百萬元	百萬元	金融資產	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
	百萬元	百萬元	百萬元	儲備金	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	
於2023年1月1日結餘	(150)	25,028	2,298	(26)	(1,949)	889	(115)	(266)	(1,879)	23,830	129,257	153,087
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(48,932)	(48,932)
員工股份計劃	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
— 員工服務價值	—	—	208	—	—	—	—	—	—	208	—	208
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	—	—	—	(236)	—	—	—	—	—	(236)	—	(236)
處置公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產	—	—	—	(39)	—	—	—	—	—	(39)	39	—
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動	—	—	—	—	—	—	—	—	580	580	—	580
外幣折算差異	—	—	—	—	(9)	—	—	—	—	(9)	—	(9)
處置附屬公司	—	(7)	—	—	—	—	—	—	—	(7)	7	—
對沖遞延成本	—	—	—	—	—	—	—	(173)	—	(173)	—	(173)
於2023年6月30日結餘	(150)	25,021	2,506	(301)	(1,958)	889	(115)	(439)	(1,299)	24,154	80,371	104,525

## 中期簡明財務資料附註

## 17 其他收入及損失 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
其他收入		
— 政府補助收入	114	153
— 罰沒收入	49	114
— 品牌服務及其他相關收入	3	27
	166	294
其他收益／(損失)		
— 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	(676)	145
— 處置附屬公司的損失(附註26)	(281)	(667)
— 處置投資物業的損失	(38)	(13)
— 處置物業、廠房及設備的收益／(損失)	41	(99)
— 處置合營企業及聯營公司的收益／(損失)	249	(1,713)
— 其他	(1,182)	(836)
	(1,887)	(3,183)
其他收入及損失 — 淨額	(1,721)	(2,889)

## 中期簡明財務資料附註

## 18 按性質分類的費用

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
已售物業及建築服務成本	100,441	209,004
在建物業及持作銷售的已落成物業減值淨額	2,698	40,338
職工福利開支	2,152	4,706
銷售代理佣金	1,341	1,801
物業、廠房及設備折舊	864	860
物業管理及其他服務費用	306	815
廣告及宣傳推廣開支	118	814
其他稅金及附加	295	574
使用權資產折舊	119	168
無形資產攤銷	62	163
捐贈	—	63
其他	514	1,827
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政費用及研發費用合計	108,910	261,133

## 中期簡明財務資料附註

## 19 財務費用 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
財務收益：		
— 銀行存款及其他利息收益	387	961
— 優先票據的回購收益	—	623
	387	1,584
財務費用：		
— 銀行借款、優先票據、公司債券及其他利息費用	(6,680)	(7,042)
— 租賃負債利息費用	(33)	(12)
	(6,713)	(7,054)
減：資本化於合資格資產	4,231	7,054
	(2,482)	—
淨匯兌虧損	(217)	(3,038)
財務費用 — 淨額	(2,312)	(1,454)

## 中期簡明財務資料附註

## 20 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
當期所得稅		
— 企業所得稅	1,866	1,449
— 土地增值稅	3,446	3,332
遞延所得稅	5,312 (1,079)	4,781 532
	4,233	5,313

- (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(2023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。

## 中期簡明財務資料附註

**21 股息**

董事會決議不宣派截至2024年6月30日止六個月之中期股息(2023年中期股息：無)。

**22 每股虧損****(a) 基本**

基本每股虧損由本公司股東應佔虧損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	
	2024年	2023年
本公司股東應佔虧損(人民幣百萬元)	<b>(12,842)</b>	(48,932)
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	<b>27,989</b>	27,355
每股虧損 — 基本(每股人民幣元)	<b>(0.46)</b>	(1.79)

**(b) 攤薄**

截至2024年及2023年6月30日止六個月的購股權、獎勵股份、賣出看漲期權及可換股債券具有反攤薄作用，因此未計算攤薄每股虧損。

## 中期簡明財務資料附註

## 23 擔保

	2024年 6月30日 人民幣百萬元	2023年 12月31日 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))	365,079	357,125
為合營企業及聯營公司等之負債提供擔保(附註(b))	6,063	7,169
減：減值撥備(附註5.2)	371,142 (878)	364,294 (879)
	<b>370,264</b>	363,415

(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。

(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。

## 24 或有事項

本集團可能不時捲入與日常業務過程中產生的索償有關的訴訟。本集團認為，目前沒有針對本集團的最終處置可能對本集團的財務狀況、經營業績或現金流量產生重大不利影響的未決索賠或訴訟。然而，訴訟受到固有的不確定性的影響，本集團對這些事項的看法可能在未來發生變化。當不利結果發生時，本集團的財務狀況、經營業績或現金流量在該不利結果發生期間及未來期間均有可能受到重大不利影響。

## 中期簡明財務資料附註

## 25 與非控制性權益的交易

與非控制性權益進行交易對2024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2024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))	535
— 不喪失控制權情況下出售附屬公司權益	—
	<b>535</b>

(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467百萬元。

以下表格反映此類收購的影響：

	截至2024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	<b>1,002</b> <b>(467)</b>
權益內確認的差額總額	<b>535</b>

## 中期簡明財務資料附註

**26 處置附屬公司**

本期內，本集團向若干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	285
— 未償還併計入其他應收款	410
	695
減：	
— 處置附屬公司的淨資產總額	(2,048)
— 處置的非控制性權益	1,072
處置虧損(附註17)	(281)
出售附屬公司收款，減去處置之現金後淨額	
— 收到現金對價	285
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(32)
處置導致的淨現金流入	253

**27 業務合併**

本期業務合併主要為收購若干房地產開發公司的股權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。

## 中期簡明財務資料附註

## 27 業務合併(續)

被收購的公司主要從事房地產開發業務。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
<b>總對價</b>	
— 現金	4
— 業務合併前持有的合營企業和聯營公司權益的公允價值	2,015
— 其他應收款的有效結算	2,235
	<b>4,254</b>
<b>購買的可辨認資產和承擔的負債的總確認數額</b>	
現金及現金等價物	10
受限制現金	143
物業、廠房及設備	51
無形資產	15
使用權資產	86
在建物業及持作銷售的已落成物業	7,199
預付所得稅金	226
合同資產及取得成本	49
貿易及其他應收款	1,679
遞延所得稅資產	113
銀行及其他借款	(223)
貿易及其他應付款	(1,369)
合同負債	(2,908)
當期所得稅負債	(337)
遞延所得稅負債	(334)
	<b>4,400</b>
可辨認淨資產總額	<b>4,400</b>
非控制性權益	(146)
	<b>4,254</b>
收購業務的現金流入，扣除購入的現金	
— 現金對價	(4)
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	10
	<b>6</b>
業務合併產生的現金淨流入	<b>6</b>

所購的業務在收購日至2024年6月30日期間為本集團貢獻收入人民幣53百萬元和貢獻虧損人民幣492百萬元。若收購在2024年1月1日已發生，則截止2024年6月30日止六個月中期簡明綜合利潤表的備考收入將為人民幣102,119百萬元，而備考虧損本期將為人民幣14,822百萬元。

## 中期簡明財務資料附註

## 28 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」），於2024年6月30日持股比例51.94%。

## (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	
	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
(i) 受若干股東、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	190	295
建築服務收入	11	1
購買物業管理服務及相關服務	306	815
物業租賃收入	11	40
其他交易	108	113
(ii) 合營企業：		
提供借款擔保	4,413	10,246
建築服務收入	637	1,314
其他交易	164	907
(iii) 聯營公司：		
提供借款擔保	1,650	2,282
建築服務收入	75	143
其他交易	29	74

上述交易的價格根據相關協議條款定價。

## 中期簡明財務資料附註

## 28 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	
	2024年 人民幣百萬元	2023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	3	9

## (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，本集團與關聯人士之間存在下列重大貿易結餘：

	2024年 6月30日 人民幣百萬元	2023年 12月31日 人民幣百萬元
(i) 受若干股東、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	1,642	1,316
合同資產及合同取得成本	38	37
貿易及其他應付款項	5,023	4,339
其他借款	7,630	7,428
(ii) 合營企業：		
貿易及其他應收款	42,444	44,494
合同資產及合同取得成本	1,215	1,654
貿易及其他應付款項	41,170	44,922
(iii) 聯營公司：		
貿易及其他應收款	17,018	16,084
合同資產及合同取得成本	100	610
貿易及其他應付款項	25,025	25,410

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。

## 28 關聯人士交易 (續)

### (e) 優先票據

於2024年6月30日，本金為575百萬美元(約為人民幣4,098百萬元)(2023年12月31日：575百萬美元，約為人民幣4,072百萬元)，30百萬美元(約為人民幣214百萬元)(2023年12月31日：30百萬美元，約為人民幣212百萬元)，18百萬美元(約為人民幣128百萬元)(2023年12月31日：18百萬美元，約為人民幣127百萬元)和0.5百萬美元(約為人民幣3.6百萬元)(2023年12月31日：0.5百萬美元，約為人民幣3.5百萬元)的優先票據為楊國強先生、莫斌先生、楊子瑩女士和伍碧君女士分別持有。

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

楊惠妍女士(主席)  
莫 斌先生(總裁)  
楊子莹女士  
程光煜博士  
伍碧君女士  
蘇柏垣先生(於2024年11月1日辭任)

#### 非執行董事

陳 翀先生

#### 獨立非執行董事

韓秦春博士(於2024年3月15日獲委任)  
王志健先生(於2024年3月15日獲委任)  
脫 脫先生(於2024年3月15日獲委任)  
杜友國先生(於2024年11月1日辭任)  
黎 明先生(於2024年3月15日辭任)  
石禮謙先生(於2024年3月15日辭任)  
唐滙棟先生(於2024年3月15日辭任)

#### 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  
羅 杰先生(莫斌先生的替任代表)  
馬世超女士(楊惠妍女士的替任代表)  
(於2024年8月20日辭任)

#### 審核委員會

王志健先生(於2024年3月15日獲委任為主席)  
韓秦春博士(於2024年3月15日獲委任)  
脫 脫先生(於2024年3月15日獲委任)  
黎 明先生(於2024年3月15日辭任)  
石禮謙先生(於2024年3月15日辭任)  
唐滙棟先生(於2024年3月15日辭任)

### 薪酬委員會

脫 脫先生(於2024年3月15日獲委任為主席)  
楊惠妍女士  
莫 斌先生  
韓秦春博士(於2024年3月15日獲委任)  
王志健先生(於2024年3月15日獲委任)  
唐滙棟先生(於2024年3月15日辭任)  
黎 明先生(於2024年3月15日辭任)  
石禮謙先生(於2024年3月15日辭任)

### 提名委員會

楊惠妍女士(主席)  
王志健先生(於2024年3月15日獲委任)  
脫 脫先生(於2024年3月15日獲委任)  
黎 明先生(於2024年3月15日辭任)  
唐滙棟先生(於2024年3月15日辭任)

### 企業管治委員會

楊惠妍女士(主席)  
莫 斌先生  
程光煜博士

### 環境、社會及管治委員會

楊惠妍女士(主席)  
莫 斌先生  
程光煜博士  
韓秦春博士(於2024年3月15日獲委任)  
王志健先生(於2024年3月15日獲委任)  
脫 脫先生(於2024年3月15日獲委任)  
黎 明先生(於2024年3月15日辭任)  
石禮謙先生(於2024年3月15日辭任)  
唐滙棟先生(於2024年3月15日辭任)

### 執行委員會

楊惠妍女士(主席)  
莫 斌先生  
楊子莹女士  
程光煜博士

### 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  
程光煜博士

\* 另有兩名成員為本公司財務資金中心之高級管理人員

**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

廣發銀行股份有限公司  
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**

中匯安達會計師事務所有限公司  
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  
姚黎李律師行

**關於中國法律：**

金杜律師事務所  
廣東國鼎律師事務所  
德恒律師事務所  
大成律師事務所  
國浩律師事務所

**股份代號**

聯交所  
路透  
彭博

2007  
2007.HK  
2007 HK Equity

**網址**

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

# 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
「股東周年大會」	本公司將於2025年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
「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
「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）
「企業管治守則」	上市規則附錄C1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
「董事」	本公司董事
「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C3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」	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
「提名委員會」	本公司提名委員會
「中國」	中華人民共和國
「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

## 詞彙

「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
「總現金」	現金及現金等價物與受限制現金之和
「美元」	美元，美國法定貨幣
「%」	百分比



COUNTRY  
GARDEN 碧桂園

给您一个五星级的家

[www.countrygarden.com.cn](http://www.countrygarden.com.cn)

