

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份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。



**碧桂園**

**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)

### **達成復牌指引 恢復買賣**

本公告乃由碧桂園控股有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司統稱為「本集團」根據香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文(定義見香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」))及上市規則第13.09(2)(a)條而作出。

茲提述本公司日期為2024年3月28日、2024年4月2日、2024年6月27日、2024年8月30日、2024年9月30日及2024年12月31日的公告，內容有關(其中包括)延遲公佈2023年度業績及2024年中期業績、延遲寄發2023年度報告及2024年中期報告、復牌指引及季度更新(統稱為「該等公告」)。除非另有說明，本公告所用詞彙應分別具有該等公告所界定的相同涵義。

由於本公司無法按上市規則規定於2024年3月31日前公佈2023年度業績，本公司之股份已自2024年4月2日上午九時正於聯交所暫停買賣。

## 達成復牌指引

董事會欣然宣佈，本公司已達成以下復牌指引下的要求：

### A. 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

誠如本公司日期為2024年9月5日之公告所述，本公司前任核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已辭任本公司核數師，自2024年9月3日起生效（「2024年9月公告」），原因是羅兵咸未能滿足本公司對公佈截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表的時間表需求。羅兵咸永道在其辭任函中表示，其尚待本集團提供2023年度合併範圍及合併財務報表的終稿、相關工作底稿及支持性文件，以及2024年9月公告所載之其他主要未決事項，而本集團乃因(i)本集團項目的數目眾多及分佈廣闊；(ii)本集團人員於相關時刻更換頻繁；及(iii)其於相關時刻專注於重組而未能提供有關資料。於委任中匯安達會計師事務所有限公司（「核數師」）後，本集團已作出莫大努力向核數師提供所有必要資料及文件，以供其完成審核本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表。

經過上述努力，本公司已於2025年1月14日根據上市規則公佈其2023年度業績及2024年中期業績。於本公告日期，本集團並無根據上市規則須予公佈而尚未公佈之財務業績。

羅兵咸永道在其辭任及離任函件中所提出的事宜（尤其是有關減值事宜）已獲本公司審核委員會及核數師審閱，且彼等就該等事宜並無疑慮或問題。

#### **核數師的有關無法發表意見聲明及其基礎**

核數師並無對本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表發表意見，原因是由於核數師無法獲取足夠適當的審計證據以作為審計意見的基礎，

故存在持續經營基礎的適當性評估有關的範圍限制。核數師無法發表意見的基礎摘錄如下：

### **「無法發表意見的基礎**

#### **與編製綜合財務報表的持續經營基礎的適當性評估有關的範圍限制**

如綜合財務報表附註2.1(iii)所述，貴集團錄得貴公司權益持有人應佔虧損約人民幣1,784億元。於2023年12月31日，貴集團的借貸合共約為人民幣2,496億元，其中約人民幣1,924億元為流動負債，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638億元。於2023年12月31日，貴集團的某些債務有人民幣1,420億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，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，詳情載於綜合財務報表附註2.1(iii)。為評估持續經營基礎的適當性，貴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2023年12月31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。

我們未能獲得足夠適當的審計證據，以證明在編製合併財務報表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，對於在編製合併財務報表時使用持續經營假設是否適當，我們不發表意見。

如 貴集團未能達成上述計畫及措施，則可能無法持續經營，並須作出調整，將 貴集團資產的帳面價值減至可收回價值，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產和非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。這些調整的影響尚未反映在綜合財務報表中。」

核數師在有關無法發表意見的聲明中表示，於其他各方面，本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表已按照香港法例第622章公司條例的披露規定妥為編製。

### **本集團為確保其有足夠的財務資源以持續經營所採取的計劃及措施**

本公司在考慮本集團未來的流動性及表現以及其可用融資來源後，繼續採用持續經營會計基礎編製其截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表及其截至2024年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表。本集團已制定多項計劃及措施，以緩解流動性壓力並改善本集團的財務狀況，現概述如下：

- (i) 積極採取各種債務管理措施並於截至2025年12月31日止年度現金流量預測中已考慮到該年度的應償還金額，以解決階段性流動性壓力，其中包括：
  - (a) 與境內公司債券的債券持有人就總額約人民幣180億元中的若干部分協商，以徵求其同意將該等公司債券的到期日延長；
  - (b) 與相關金融機構及債券持有人就(i)總額約為人民幣287億元的已發生交叉違約的境內貸款；(ii)總額約為人民幣35億元而不屬於範圍內債務(定義見本公司日期為2025年1月9日之公告(「**2025年1月公告**」))的已發生

交叉違約的境外銀行及公司貸款；及(iii)總額為人民幣7億元的已發生交叉違約的境外公司債券(如適用)展開簽署貸款展期或重組協議或同意不行使交叉違約權的協商。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；及

- (c) 積極推進與財務顧問合作的本集團境外債務重組提案，並已在2025年1月20日有關清盤呈請的聆訊前就金額約美元159億的範圍內債務(定義見2025年1月公告，並包括境外優先票據及可換股債券、境外銀團貸款債務及相關利息)就整體債務重組提案的條款達成原則上不具約束力的協議(進一步詳情請參閱2025年1月公告)。雖然本集團與境外債權人的對話包括與若干特別持有人接觸，該等持有人合共持有或控制本集團發行的美元優先票據及港元可轉換票據約30%的未償還本金額，未償還本金總額為美元103億，本集團有信心該等票據的其餘持有人會支持重組提案；
- (ii) 積極調整銷售及預售活動，以回應市場變化及把握需求，包括持續關注核心地區，並在供需關係更好的城市建立業務，因為本集團相信中國房地產市場經過深度調整，將逐步回歸健康穩定的發展軌道。本集團於2025年的主要重心為確保交付，因此預計將有極少數新開發項目。故此，預期銷售將主要來自於持續預售在建項目及銷售該等項目的未售出房屋。此外，本集團將落實其銷售計劃以實現其預算銷售額以及預售數量及金額(經考慮各個核心地區的過往銷售情況、市場需求、國家扶持政策及價格變動以及單價預測等因素)，還將繼續採取措施加快銷售回款及其他應收款的回收；
- (iii) 根據銷售計劃密切監察其房地產開發項目的施工進度，及與主要承包商及供應商保持持續溝通並與其協商付款安排，以確保滿足建築以及相關付款及按根據預售安排已售的相關物業的協定日期完工並交付予購房者。這也

將使集團能夠要求從指定的銀行賬戶中釋放剩餘的預售物業建設保證金至相關集團公司之銀行賬戶，以分別履行其財務義務；

- (iv) 探索潛在資產處置機會，以創造流動性以(其中包括)償還尚未支付債務；
- (v) 努力盤活業績較差的資產，包括酒店、辦公樓及商鋪，並在需要時考慮處置其在物業開發項目的投資，以產生更多的現金流入；及
- (vi) 嚴格控制無效產能，減少各項非核心及非必要的營運支出；繼續加強成本控制，對剛性成本以外的其他費用實行歸零原則；透過推動管理及組織架構調整並通過共享功能平台進行密集處理以提高效率，進一步精簡組織架構；及充分利用信息技術建設採取進一步措施以降低營銷及市場推廣成本及行政費用。

此外，本公司亦積極響應國家及地方政府發佈的各類扶持政策，利用白名單、項目及土地收儲等相關政策，全力尋求外部資源支持本公司交付工作。就本集團項目公司正在開發或已開發的物業項目(包括約2,600個不同規模及處於不同開發階段的項目)而言，預期建築成本及資本開支將由(i)本集團及／或相關集團公司的內部現金資源；及(ii)本集團獲得的融資提供資金。

考慮到上述計劃、本集團採取的措施及全面債務重組提案的前景以及本集團截至2025年12月31日止12個月的現金流量預測，並假設本集團的經營及表現並無不可預見的變化，董事會認為本集團將能夠在截至2025年12月31日止12個月內按期履行其財務責任，本集團有足夠的營運資金以應付截至2025年12月31日止12個月的日常業務運作，並將繼續持續經營。經考慮(其中包括)(i)與境內及境外貸款金融機構的持續討論；(ii)境內項目貸款和境外銀行貸款及本集團提供擔保的按揭貸款的抵押品價值；(iii)本公司債務重組提案的前景；(iv)提供的按揭擔保及予合資企業及聯營公司的擔保均有具有足夠價值的抵押品(即物業資產)

作為支持；及(v)本公司目前可得的信息，並假設本集團的經營及表現並無不可預見的變化，董事會認為本集團就上述貸款及擔保而言並不存在任何迫切的流動性風險。因此，董事會認為復牌指引(a)已經達成。

進一步詳情請參閱本公司日期為2025年1月14日有關2023年度業績的公告。

## **B. 證明本公司遵守上市規則第13.24條**

從2023年度業績及2024年中期業績可見，本集團經營的業務有足夠的業務運作並且擁有相當價值的資產支持其營運，故根據上市規則第13.24條，本公司股份應得以繼續在聯交所主板上市。

### **主要業務**

本集團主要從事房地產開發、建築、裝修、物業投資、酒店開發及管理等業務。本集團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房地產項目內之酒店，提升物業適銷性。除此之外，本集團也同時經營輕資產代管代建服務。

### **歸屬股東權益的合同銷售金額及合同銷售面積**

於2024年6月30日，本集團的業務遍佈中國內地31個省／自治區／直轄市的298個地級行政區劃及1,373個縣／鎮區。於2024年6月30日，本集團連同其合營企業及聯營公司實現了歸屬股東權益的累計合同銷售金額約人民幣260億元，而歸屬股東權益的合同銷售建築面積約為265萬平方米。於2023年，本集團連同其合營企業及聯營公司累計完成交付房屋超過60萬套。

### **總資產及淨資產**

於2023年12月31日，本集團的經審核總資產及淨資產分別約為人民幣12,930億元及人民幣886億元。於2024年6月30日，本集團的未經審核總資產及淨資產分別約為人民幣12,095億元及人民幣741億元。

## 總收入

截至2023年12月31日止年度，本集團的經審核總收入約為人民幣4,010億元。截至2024年6月30日止六個月，本集團的未經審核總收入約為人民幣1,021億元。

## 毛虧損及淨虧損

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得毛虧損及淨虧損分別約為人民幣936億元及人民幣2,010億元。虧損的原因為：

- (i) 房地產市場處於下行週期，資產價值嚴重縮水。為客觀反映市場變動對本集團資產價值的影響，公司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82,354百萬元；
- (ii) 受宏觀經濟環境、行業環境及對手方負面財務狀況等多重不利因素疊加影響，計提金融資產及財務擔保減值損失淨額約人民幣37,243百萬元；及
- (iii) 本集團錄得營銷及市場推廣費用及行政費用約人民幣18,033百萬元、淨財務費用約人民幣5,458百萬元以及其他收入及損失淨額約人民幣10,331百萬元。

儘管面臨這些挑戰，截至2024年6月30日止六個月的毛虧損約為人民幣17.04億元，與2023年相比顯著改善。毛虧損主要是由於對房地產項目額外但較小的減值準備淨額。截至2024年6月30日止六個月的淨虧損約為人民幣151億元。截至2024年6月30日止六個月，已為在建物業及持作銷售的已落成物業的減值淨額計提減值準備淨額約人民幣2,698百萬元。此外，截至2024年6月30日止六個月，已計提金融資產和財務擔保減值虧損淨額約人民幣122百萬元。

本公司擬在下列領域提升其未來盈利能力：

- (i) 政策支持及市場回穩：繼近期政府旨在穩定房地產市場的政策，包括但不限於(a)中央政治局於2024年9月26日定下「促進房地產市場止跌回穩」的基調，為「穩地產」的明確信號，意在讓市場迎來真正的政策拐點；(b)中央政



治局會議於2024年12月9日提出「穩住樓市」；(c)中央經濟工作會議於2024年12月12日強調「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，為2025年房地產市場定調，釋放了更加堅定的穩定房地產市場信號；及(d)財政部及兩個其他部門於2024年11月13日發佈多項支持房地產市場發展的稅務優惠措施，本公司預期市場復甦將趨於穩定。此外，本公司已採取更強而有力的措施促進銷售，並根據市場需求制訂相應的供應計劃。隨著保交樓工作逐步完成及國內房地產市場逐步穩定，本公司預期所持資產的價值將會更加穩定，甚至逐漸略有增加，從而在未來擴大其盈利能力。

- (ii) 業務經營的多元化及創新：本公司正以房地產開發業務為核心，努力探索建築科技及代管代建兩項新業務。一方面，本公司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、環保及效益最佳結合的目標而努力，逐步夯實開發業務的成本控制能力。另一方面，本公司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，兩項新業務已實現以獨立市場為導向的運作，不斷進行自我完善以在各自領域適應當下市場變化，並有望在未來與開發業務形成合力。本公司相信，「一體兩翼」的協同發展能夠於未來為本公司帶來強大的競爭優勢。
- (iii) 成本控制措施：本公司已推出一系列管理成本控制措施，例如(a)零基預算控制，全面調查費用支出狀況並控制非剛性費用／支出；(b)通過財務、成本、建築成本等功能的共享平台進行密集處理，以降低成本並提高效率；(c)積極推動管理及組織架構的調整，並持續精簡以提高人均效率；及(d)充分利用信息技術建設支持遠程辦公及會議，減少差旅費等非必要開

支。根據現有數據，行政費用於2023年較2022年下降約20%，並於2024年上半年同比進一步下降約25%，取得了顯著階段性成果。

- (iv) 銷售費用效率提升：本公司將深化一系列旨在提升銷售費用效率的措施，如(a)繼續鞏固本集團自身的營銷力量，同時積極探索與第三方組織及本地公司的新合作模式，以實現雙贏局面；(b)更重視全方位營銷，並通過鳳凰通平台維持與業主及經紀人的合作，以鞏固圈層推廣；及(c)更重視費用評估，以確保每筆支出產生最大銷售效益。2024年上半年營銷及市場推廣成本較2023年同期下降約63%，取得了顯著階段性成果。

### **董事會對本集團經營能力及資產價值的觀點**

儘管本集團面臨財務困難以及截至2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月的虧損，本集團仍繼續優先推進其房地產開發項目的交付，並根據中國指數研究院發佈的「2024年上半年中國房地產企業交付規模排行榜」，於2024年上半年交付量排名第一。

為應對當前的金融環境，本集團已積極行動，並將繼續整合資源以盤活項目建設及銷售，並控制整體營運成本。同時，本公司積極響應國家及地方政府的各項扶持政策。依靠積極銷售、白名單融資、項目及土地收儲等相關政策，董事會相信本集團的銷售及盈利能力將會逐步改善，而本公司業務可作為可行且可持續的業務持續營運。

董事會亦注意到，在此調整週期中面臨類似財務困難的其他上市房地產開發商通過開發及交付房地產項目繼續營運並維持其上市地位。考慮到(i)本集團為緩解本公司流動性壓力及改善未來盈利能力而採取的措施及計劃；(ii)本集團涵蓋截至2025年12月31日止12個月期間的現金流量預測；及(iii)本公司債務重組提

案的前景，董事會認為本公司已根據上市規則第13.24條維持並將繼續維持足夠的經營能力及資產價值以支持其運營。基於上文所述，董事會認為復牌指引(b)已經達成。

### **C. 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**

自暫停買賣以來，本公司通過有關(其中包括)未經審核營運數據、須予公佈交易、更換核數師及董事以及清盤呈請的公告(包括但不限於日期為2025年1月20日提供有關清盤呈請情況更新的公告)，向其股東及投資者告知所有與本公司相關的重大資料。因此，董事會認為復牌指引(c)亦已達成。

### **恢復買賣**

應本公司的要求，本公司股份已於2024年4月2日上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至聯交所信納本公司已達成復牌指引規定的要求為止。

誠如本公告所載，鑒於董事會認為本公司已達成復牌指引所規定的所有要求，本公司已向聯交所申請於2025年1月21日上午九時正起恢復買賣本公司股份。

**股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。如有疑問，股東及潛在投資者應尋求彼等各自的專業人士或財務顧問的專業意見。**

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，2025年1月21日

於本公告日期，執行董事為楊惠妍女士(主席)、莫斌先生(總裁)、楊子瑩女士、程光煜博士及伍碧君女士。非執行董事為陳艸先生。獨立非執行董事為韓秦春博士、王志健先生及脫脫先生。