

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2023年6月30日止六個月 中期業績

#### 財務摘要

- 截至2023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1,287.6億元，歸屬本公司股東權益的合同銷售面積約1,646萬平方米。
- 期內，本集團權益合同銷售回款約為人民幣1,185.0億元，回款率達到92%。
- 期內，本集團實現總收入約為人民幣2,263.1億元，毛虧約為人民幣242.6億元，本公司股東應佔核心淨虧損<sup>1</sup>約為人民幣453.5億元。
- 期內，本集團營銷及市場推廣成本和行政費用約為人民幣98.6億元，佔總收入的比例約為4.4%，該佔比同比下降1.1個百分點。
- 截至2023年6月30日，本集團總借貸下降至約人民幣2,579.1億元，相較去年底下降4.9%，淨借貸比率50.1%。

<sup>1</sup> 本公司股東應佔核心淨虧損是指期內實現的剔除公允值變動，滙兌淨損益等影響的股東應佔虧損。

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2023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

2023年依舊是地產行業充滿挑戰的一年。上半年以來，房地產行業銷售面積同比下滑5.3%，開發投資同比下滑7.9%，房地產行業絕對規模的下降疊加資本市場信心尚未修復，本公司整體經營壓力有增無減。

2023年上半年，本集團連同其合營企業和聯營公司於2023年上半年累計完成交付房屋近27.8萬套，交付量高居行業榜首。面對行業困境，本公司實現收入約人民幣2,263.1億元，同比提升39.4%。然而，為保交付、保運營，本公司對部分資產做了一些量價平衡的安排，加之前期低毛利項目逐漸進入結算週期，以及對物業項目計提的減值增加，對期內毛利及利潤構成了顯著壓力。截至2023年6月30日止六個月(「期內」)，本公司股東應佔核心淨虧損約人民幣453.5億元。

在運營方面，截至2023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3,103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<sup>2</sup>、1,398個縣／鎮區。權益可售資源共計約人民幣7,801.6億元。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1,287.6億元，受市場預期轉弱、需求疲軟影響，銷售業績仍然承壓。

在財務管控方面，截至2023年6月30日，本集團總有息負債餘額下降至人民幣2,579.1億元，淨負債率50.1%，繼續保持行業較低水平。雖然本公司竭盡全力安排境內外融資本息的償付，但受年內銷售額持續惡化與再融資環境疲軟的影響，本公司賬面可動用資金持續減少，當前也正承受著階段性的流動壓力。

<sup>2</sup> 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。

2021年以來，房地產行業外部環境發生了巨大變化，雖然本公司對本輪調整週期有所預判，但本次市場下行的深度和持續度依舊超出了本公司預期。本公司未能及早做出更有力度的應對措施，未能洞見房地產市場供求關係已發生重大變化，對三四線及更低線城市投資比例過大、負債率壓降速度不夠等潛在風險的認識不夠深刻、化解行動不夠及時有力等都致使本公司面臨著自成立以來的最大困難。面對眼前這份不滿意的答卷，本公司感到非常內疚。但自省的同時，本公司還是要堅定地向前看，扛起企業的社會責任擔當。一方面，通過落實主體責任、專款專用、嚴格管理預售監控資金等方式，切實保障全國範圍內項目的運轉並確保完成保交樓任務。另一方面，本公司會做好銷售，盤活資產，削減不必要的行政管理開支，盡最大努力改善經營性現金流。同時，本公司土儲充裕、淨資產充足，會積極考慮採取各種債務管理措施化解階段性流動性壓力，以保證本公司維持穩定的經營環境，更好為投資人保存價值、維護利益。此外，董事會主席將帶領專項工作小組，加強特殊時期本集團的組織領導，帶領本公司上下齊心協力、渡過目前的難關。

本公司起步於鄉鎮企業，有幸伴隨中國新型城鎮化建設的偉大進程一路成長為世界500強企業，本公司對此深懷感恩，並且堅持「希望社會因我們的存在變得更加美好」的初心使命31年來從未動搖，越是困難的時刻，這樣的初心就越是清晰和堅定。碧桂園一定會堅守企業社會責任，努力兌現對業主、對社會的承諾，積極解決問題，堅決不躺平，客觀的外部困難不會成為本公司止步不前的理由。

經歷了這次前所未有的困難時刻，本公司更加懂得，在市場迅速增長的時候，不應被眼前的巨大成績迷惑。同樣，在市場深度承壓的時候，也不能被巨大的困難嚇倒。本公司始終對中國經濟的前景充滿信心，房地產行業經過這一輪的深刻調整，終將回歸平穩健康發展的軌道。本公司會拼盡全力扭轉當前的困局，並在「一體兩翼」的新戰略格局下，以市場為導向，積極探索房地產新發展模式，努力實現高質量可持續發展。

常懷憂思，心向光明。感謝管理團隊和所有本公司員工作出的付出與貢獻，也誠摯感謝社會各方一直以來給予碧桂園的理解和幫助。本公司將繼續腳踏實地，砥礪前行，踐行使命擔當，通過改革調整繼續為社會及廣大股東創造價值。

## 中期簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審計 2023年 6月30日 人民幣百萬元	經審計 2022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		24,759	25,601
投資物業		17,591	14,250
無形資產		1,556	1,558
使用權資產		4,865	4,753
在建物業		25,329	28,355
於合營企業之投資		38,919	45,340
於聯營公司之投資		19,578	22,632
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的金融資產		9,344	9,625
衍生金融工具		79	6
貿易及其他應收款	5	3,885	12,484
遞延所得稅資產		39,979	42,781
		<b>185,884</b>	207,385
<b>流動資產</b>			
在建物業		818,244	883,887
持作銷售的已落成物業		56,893	51,323
存貨		7,531	7,277
貿易及其他應收款	5	352,095	380,017
合同資產及合同取得成本		23,573	25,046
預付所得稅金		31,842	30,362
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		11,652	11,414
衍生金融工具		246	206
受限制現金	6	29,454	19,269
現金及現金等價物	6	101,115	128,281
		<b>1,432,645</b>	1,537,082

	附註	未經審計 2023年 6月30日 人民幣百萬元	經審計 2022年 12月31日 人民幣百萬元
流動負債			
合同負債		603,588	668,162
貿易及其他應付款	7	448,545	437,355
當期所得稅負債		29,314	31,719
優先票據	8	11,490	3,825
公司債券	9	21,590	26,081
可換股債券	10	6,103	2,597
銀行及其他借款		69,520	61,205
租賃負債		80	90
衍生金融工具		44	175
		<u>1,190,274</u>	<u>1,231,209</u>
流動資產淨值		<u>242,371</u>	<u>305,873</u>
總資產減流動負債		<u>428,255</u>	<u>513,258</u>
非流動負債			
優先票據	8	57,192	66,830
公司債券	9	5,354	6,238
可換股債券	10	–	3,196
銀行及其他借款		86,656	101,335
租賃負債		522	321
遞延政府補助金		203	186
遞延所得稅負債		23,868	25,245
衍生金融工具		91	334
		<u>173,886</u>	<u>203,685</u>
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	11	50,536	50,536
其他儲備		24,154	23,830
留存收益		80,371	129,257
		<u>155,061</u>	<u>203,623</u>
非控制性權益		<u>99,308</u>	<u>105,950</u>
權益總額		<u>254,369</u>	<u>309,573</u>
權益總額及非流動負債		<u>428,255</u>	<u>513,258</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 2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
收入	4	226,309	162,363
銷售成本	13	(250,572)	(145,153)
<b>(毛虧)／毛利</b>		<b>(24,263)</b>	17,210
其他收入及(損失)／收益－淨額	12	(2,889)	66
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之損失		(838)	(96)
營銷及市場推廣成本	13	(6,638)	(4,575)
行政費用	13	(3,219)	(4,285)
研發費用	13	(704)	(974)
金融資產和合同資產減值損失淨額		(6,662)	(302)
<b>經營(虧損)／利潤</b>		<b>(45,213)</b>	7,044
財務收益	14	1,584	941
財務費用	14	(3,038)	(4,482)
財務費用－淨額	14	(1,454)	(3,541)
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額		519	1,855
<b>稅前(虧損)／利潤</b>		<b>(46,148)</b>	5,358
所得稅費用	15	(5,313)	(3,451)
<b>期內(虧損)／利潤</b>		<b>(51,461)</b>	1,907
<b>應佔(虧損)／利潤歸屬於：</b>			
－本公司股東		(48,932)	612
－非控制性權益		(2,529)	1,295
		(51,461)	1,907
<b>本公司股東應佔的每股(虧損)／盈利</b> <b>(以每股人民幣元計)</b>			
基本	17	(1.79)	0.03
攤薄	17	(1.79)	0.03

## 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  
2023年                      2022年  
人民幣百萬元    人民幣百萬元

期內(虧損)/利潤	(51,461)	1,907
其他綜合(虧損)/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	(236)	394
可被重分類至利得或虧損：		
– 現金流量對沖的遞延收益	–	7
– 對沖的遞延成本	(173)	(684)
– 外幣報表折算差異	16	280
期內其他綜合損失，稅後淨額	(393)	(3)
期內綜合(虧損)/收益總額	(51,854)	1,904
綜合(虧損)/收益總額歸屬於：		
– 本公司股東	(49,350)	610
– 非控制性權益	(2,504)	1,294
	(51,854)	1,904



# 中期財務資料附註

## 1 編製基準

截至2023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2022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（「**2022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。

### 1.1 持續經營基礎

截至於2023年6月30日的六個月，本集團錄得淨虧損人民幣51,461百萬元及錄得歸屬於本公司股東應佔淨虧損人民幣48,932百萬元；截至2023年6月30日，本集團的優先票據、可換股債券、公司債券和銀行及其他借款的總額為人民幣257,905百萬元，其中在12個月內到期的債務為人民幣108,703百萬元，而本集團持有的現金和現金等價物為現金和現金等價物為人民幣101,115百萬元，受限制現金為人民幣29,454百萬元。

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滑，截至本中期財務資料發佈之日亦沒有明顯的反彈跡象。此外，由於債務融資環境艱難且充滿挑戰，本集團在通過發行新的境內公司債券和境外優先票據獲得融資方面也面臨更多困難。

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可動用資金來建造已預售物業。另一方面，今年上半年預售物業建設保證金使用情況的監管亦有所收緊。由於上述情況，本集團正面臨階段性流動性壓力。

自2023年6月30日之後至本中期財務資料發佈之日，本集團已就若干本金將於2023年6月30日後12個月內到期的境內公司債券與其債券持有人開始談判，以徵求其同意將相應的到期日延長。另外，本集團並未支付若干優先票據於2023年8月到期支付的利息，儘管截至本中期財務資料發佈之日這些付款仍在30天的寬限期內。

本集團的若干借款具有財務契約條款，其中對本集團的償付能力表現有要求。截至2023年6月30日，本公司董事評估本集團已遵守這些財務契約條款。然而，如果未來本集團的財務狀況持續惡化，本集團或將無法滿足若干借款的財務契約條款，導致該等借款的違約及若干其他借款的交叉違約。

上述所有事件及情況均表明存在可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮的重大不確定性。

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2023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：
  - 自2023年6月30日之後至本中期財務資料發佈之日，本集團已就將於2023年6月30日後12個月內到期的若干境內公司債券與債券持有人展開談判，以徵求其同意將這些公司債券的到期日延長；
  - 於2023年7月，本集團已成功將其總額約人民幣6,137百萬元的自2023年6月30日後12個月內到期的銀團貸款進行再融資，新貸款期為30個月。本集團將考慮採取債務管理措施，以應對其餘自2023年6月30日起12個月內到期的境外債務；
- (ii) 於2023年6月30日，本集團持有未動用的非承諾國內融資授信額度約為人民幣278,807百萬元。本集團一直與相關銀行和金融機構就將於一年內到期的現有銀行和其他借款的續期和延期進行商討。本公司董事認為，鑒於本集團與相關銀行及金融機構的長期關係，以及本集團的資產可用作借款抵押品，本集團將能夠在需要時根據現行規則及法規，以本集團可接受的成本從這些未動用的融資授信額度中提取借款，並續期或延長現有借款；
- (iii) 本集團將繼續積極調整銷售及預售活動，以回應市場變化及把握需求。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。因此將持續關注這些核心地區，並在供需關係更好的城市建立業務。集團將落實其銷售計劃以實現其預算銷售額和預售數量和金額。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；
- (iv) 本集團將根據銷售計劃密切監察其物業發展項目的施工進度，確保滿足建築及相關付款及按已預售物業的協定日期完工並交付予購房者。本集團將與主要承建商及供應商保持持續溝通，並與他們協商付款安排，以便能夠如期完成施工進度。這也將使集團能夠從指定的銀行賬戶中解除剩餘的預售物業建設保證金，以履行其他財務義務；

- (v) 本集團將繼續監察該等需遵守財務契約的借款之契約要求遵守情況。如果未來本集團的財務狀況持續惡化而集團預計無法遵守任何契約要求，本集團將與相應的債權人展開商討，並尋求他們同意豁免或放寬契約條款（視情況而定）；
- (vi) 本集團將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。於2023年8月25日，本集團與第三方買方及集團某聯營公司簽訂處置協議。根據該協議，本集團同意出售且買方同意購買本集團所持該聯營公司26.67%的股權，總對價約人民幣1,292百萬元。截止本中期財務資料發佈之日，本次處置交易已完成，從總對價扣除集團應付該聯營公司的金額約人民幣541百萬元後，本集團已收到現金對價約人民幣700百萬元；及
- (vii) 本集團將嚴格控制無效產能，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；進一步精簡組織架構；並採取進一步措施降低銷售和營銷成本及管理費用。

本公司董事已經審閱了本集團自2023年6月30日起不少於12個月期間的現金流預測，考慮到本集團經營業績、成本控制措施以及上述計劃及措施的合理可能變化下本集團營運將產生的預期現金流入，本集團將能夠履行其自2023年6月30日起十二個月內到期的財務義務。因此，本中期財務資料是基於持續經營假設的基礎編製的。

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，這些措施將受制於本集團不可控的各種外在因素，包括但不限於貸款人同意本集團提出的建議、在此過程中市場可能發生的重大不利變化及滿足法律或監管要求；
- (ii) 成功和及時地對現有銀行及其他借款於到期時進行再融資，並從金融機構獲得新的融資。本集團獲得這些融資的能力取決於(1)當前和持續的監管環境，以及相關政策和措施可能對本集團和／或相關金融機構產生的影響；(2)現有借款的貸款人是否同意延期或再融資的條款和條件；(3)能否按本集團可接受的成本發放新借款；(4)本集團持續遵守其借款相關條款和條件的能力；

- (iii) 成功對銷售和預售活動實施調整計劃和措施，以實現其預算的銷售及預售的數量和金額，並及時回籠相關銷售款項和其他應收款；
- (iv) 成功根據銷售計劃監測其房地產開發項目的建設進度，與主要承建商和供應商進行協商，在本集團可接受的商業和信用條款下進行交易、按照商定的時間表履行其項目建設和相關付款義務，以及如期完成向購房者交付物業；
- (v) 持續遵守相關借款的財務契約條款，並在適用的情況下，與貸款人成功協商以獲得豁免或放寬這些借款的契約條款要求，以維持契約條款合規；
- (vi) 成功盤活業績較差的資產及處置物業開發項目的投資；及
- (vii) 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，減少銷售和營銷成本以及管理費用。

如本集團無法繼續持續經營，財務報表須作出調整以將本集團資產的賬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中期財務資料中。

## 2 重大會計政策

編製本財務資料所採用之會計政策與2022年度財務報表所採用的會計政策一致，唯附註3所述除外。

於2023年1月1日，本集團就首次採用香港財務報告準則第17號進行評估，並選擇採用香港財務報告準則第9號對現有的財務擔保合約進行計量。除在附註3列示的該項準則選擇外，其他於2023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2023年1月1日起的年度仍未生效的對現有準則的修訂，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	2024年1月1日
香港會計準則第1號(修訂)	附有契約條件的非流動負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號 (修訂)	售後回租交易中的租賃負債	2024年1月1日
香港會計準則第7號及香港 財務報告準則第7號(修訂)	供應商融資安排	2024年1月1日
香港詮釋第5號(修訂)	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	2024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

此等對現有準則的修訂預期不會對本集團的會計政策造成重大影響。

### 3 會計政策變更

於2023年1月1日，本集團就首次採用香港財務報告準則第17號進行評估，並選擇採用香港財務報告準則第9號對現有的財務擔保合約進行計量，但由於影響不重大，未對比較數字進行重述。因此，截至2023年1月1日財務擔保合約的撥備金額總計約人民幣247百萬元，於本期確認為損益。

財務擔保合約在初始確認時以公允價值計量，後續以下列兩者較高者計量，根據香港財務報告準則第9號確定的損失撥備金額，以及初始確認的金額減去根據香港財務報告準則第15號確認的累計收益金額(如適用)。

### 4 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在戰略轉變后僅有兩個報告分部 – 房地產開發及科技建築。科技建築分部主要包括建築及智能建造業務，這兩項業務之前分別屬於建築分部及其他分部。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。比較數據已重述。

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，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	
	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
出售物業	220,803	156,373
提供科技建築服務	3,272	3,507
租金收入	497	425
其他	1,737	2,058
	<u>226,309</u>	<u>162,363</u>

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。

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
– 在某一時點確認	180,948	–	9,524	190,472
– 在一段時間內確認	39,855	18,814	805	59,474
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，使用權資產的 折舊和攤銷	313	355	523	1,191
金融資產和合同資產減值損失 淨額	6,359	76	227	6,662
分部業績	<u>(42,883)</u>	<u>(272)</u>	<u>(1,539)</u>	<u>(44,694)</u>
<b>於2023年6月30日</b>				
抵銷分部間金額後的總分部資產	<u>1,451,947</u>	<u>31,795</u>	<u>94,483</u>	<u>1,578,225</u>
對合營企業和聯營公司的投資	<u>57,458</u>	<u>–</u>	<u>1,039</u>	<u>58,497</u>
資本開支	<u>466</u>	<u>224</u>	<u>360</u>	<u>1,050</u>
抵銷分部間金額後的總分部負債	<u>961,198</u>	<u>26,768</u>	<u>64,972</u>	<u>1,052,938</u>

	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2022年6月30日止六個月</b>				
與客戶之間的合同產生的收入	156,373	20,147	10,027	186,547
– 在某一時點確認	125,516	–	9,198	134,714
– 在一段時間內確認	30,857	20,147	829	51,833
其他收入來源：租金收入	–	–	425	425
分部收入	156,373	20,147	10,452	186,972
分部間收入	–	(16,640)	(7,969)	(24,609)
來源於外部客戶的收入	156,373	3,507	2,483	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	368	469	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	<u>9,634</u>	<u>(31)</u>	<u>(798)</u>	<u>8,805</u>
<b>於2022年12月31日</b>				
抵銷分部間金額後的總分部資產	<u>1,568,334</u>	<u>33,035</u>	<u>100,105</u>	<u>1,701,474</u>
對合營企業和聯營公司的投資	<u>66,929</u>	<u>–</u>	<u>1,043</u>	<u>67,972</u>
資本開支	<u>522</u>	<u>821</u>	<u>1,102</u>	<u>2,445</u>
抵銷分部間金額後的總分部負債	<u>1,009,645</u>	<u>27,873</u>	<u>68,596</u>	<u>1,106,114</u>



## 5 貿易及其他應收款

	2023年 6月30日 人民幣百萬元	2022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))	30,508	34,879
– 其他應收款項 – 淨額 (附註(b))	278,144	298,753
– 預付土地款 (附註(c))	7,358	13,511
– 其他預付款項 (附註(d))	<u>36,085</u>	<u>32,874</u>
	352,095	380,017
列作非流動資產		
– 預付股權款 (附註(e))	<u>3,885</u>	<u>12,484</u>
	<u><u>355,980</u></u>	<u><u>392,501</u></u>

(a) 應收賬款的明細列示如下：

	2023年 6月30日 人民幣百萬元	2022年 12月31日 人民幣百萬元
應收賬款	30,787	35,156
減：減值準備	<u>(279)</u>	<u>(277)</u>
應收賬款 – 淨額	<u><u>30,508</u></u>	<u><u>34,879</u></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：

	<b>2023年</b> <b>6月30日</b> <b>人民幣百萬元</b>	2022年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	<b>26,183</b>	29,355
超過90天至180天以內	<b>2,200</b>	2,351
超過180天至365天以內	<b>1,681</b>	2,731
超過365天	<b>723</b>	719
	<b><u>30,787</u></b>	<b><u>35,156</u></b>

於2023年6月30日及2022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：

	<b>2023年</b> <b>6月30日</b> <b>人民幣百萬元</b>	2022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	<b>98,425</b>	111,447
土地競買及其他保證金	<b>11,982</b>	12,690
其他(i)	<b>180,574</b>	184,053
	<b>290,981</b>	308,190
減：減值準備	<b>(12,837)</b>	(9,437)
其他應收款項 – 淨額	<b><u>278,144</u></b>	<b><u>298,753</u></b>

(i) 此類應收款項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。

(c) 預付土地款是購買土地使用權所預支付的款項。於2023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。

## 6 現金及現金等價物

	2023年 6月30日 人民幣百萬元	2022年 12月31日 人民幣百萬元
庫存現金及銀行存款	130,569	147,550
減：受限制現金(附註(a))	<u>(29,454)</u>	<u>(19,269)</u>
	<u><b>101,115</b></u>	<u><b>128,281</b></u>

(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。

## 7 貿易及其他應付款

	2023年 6月30日 人民幣百萬元	2022年 12月31日 人民幣百萬元
應付賬款(附註(a))	202,237	191,621
其他應付款項(附註(b))	186,877	182,937
其他應付稅項(附註(c))	55,667	56,838
應付職工薪酬	<u>3,764</u>	<u>5,959</u>
	<u><b>448,545</b></u>	<u><b>437,355</b></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：

	2023年 6月30日 人民幣百萬元	2022年 12月31日 人民幣百萬元
365天以內	199,332	188,869
超過365天	<u>2,905</u>	<u>2,752</u>
	<u><b>202,237</b></u>	<u><b>191,621</b></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54,573百萬元(2022年12月31日：人民幣66,087百萬元)、應付增值稅及其他稅項。

## 8 優先票據

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
於1月1日	70,655	75,069
回購及按要約購買 (附註(a))	(1,771)	(3,132)
到期歸還 (附註(a))	(2,629)	(2,604)
利息費用	1,807	1,962
利息支付	(1,843)	(2,010)
匯兌差額	2,463	3,801
	<u>68,682</u>	<u>73,086</u>
於6月30日	68,682	73,086
減：列作流動負債的即期部分	(11,490)	(6,977)
	<u>57,192</u>	<u>66,109</u>
列作非流動負債	<u>57,192</u>	<u>66,109</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：				
2023票據III (第一期)	美元250	4.750%	2018年1月17日	5年
2023票據III (第二期)	美元141	4.750%	2018年7月31日	4.5年
本期回購：				
2025票據 (第二期)	美元21	5.125%	2018年9月4日	6.4年
2024票據 (第二期)	美元34	8.000%	2019年1月25日	5年
2024票據II	美元22	6.500%	2019年4月8日	5年
2025票據II	美元23	6.150%	2019年9月17日	6年
2025票據III	美元27	5.400%	2020年5月27日	5年
2025票據IV	美元118	3.125%	2020年10月22日	5年

## 9 公司債券

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
於1月1日	32,319	34,160
增添 (附註(a))	1,891	749
到期歸還	(7,463)	(1,196)
利息費用	682	790
利息支付	(470)	(543)
匯兌差額	(15)	(5)
	<u>26,944</u>	<u>33,955</u>
於6月30日	26,944	33,955
減：列作流動負債的即期部分	(21,590)	(12,825)
	<u>5,354</u>	<u>21,130</u>
列作非流動負債	<u>5,354</u>	<u>21,130</u>

(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 2023年度第一期中期 票據*	800	3.80%	2023年5月9日	2年
碧桂園地產集團有限公司 2023年度第二期中期 票據*	900	3.95%	2023年5月9日	2年
Risland (Thailand) Company Limited 2023年發行可贖回及 有擔保公司債券	203	7.50%	2023年3月17日	1.76年

\* 中期票據於中國銀行間市場交易商協會上市交易。

## 10 可換股債券

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
於1月1日的負債部分	5,793	2,168
增添	—	2,870
利息費用	270	221
利息支付	(144)	(57)
匯兌差額	184	234
	<u>6,103</u>	<u>5,436</u>
於6月30日的負債部分	6,103	5,436
減：列作流動負債的即期部分	(6,103)	(78)
	<u>—</u>	<u>—</u>
列作非流動負債	—	5,358
	<u>—</u>	<u>5,358</u>

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

## 11 股本及溢價

	普通股數目		普通股面值		股本溢價	合計	庫存股	集團合計
	百萬元	百萬元	的等值	的等值				
法定								
於2022年1月1日，2022年6月30日， 2023年1月1日及2023年6月30日， 每股面值港幣0.10元	100,000	10,000						
	<u>100,000</u>	<u>10,000</u>						
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	
	<u>23,155</u>	<u>2,315</u>	<u>2,160</u>	<u>38,919</u>	<u>41,079</u>	<u>(2,227)</u>	<u>38,852</u>	
於2022年6月30日	23,155	2,315	2,160	38,919	41,079	(2,227)	38,852	
	<u>23,155</u>	<u>2,315</u>	<u>2,160</u>	<u>38,919</u>	<u>41,079</u>	<u>(2,227)</u>	<u>38,852</u>	
已發行及繳足股款								
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	
	<u>27,637</u>	<u>2,763</u>	<u>2,560</u>	<u>50,201</u>	<u>52,761</u>	<u>(2,225)</u>	<u>50,536</u>	

## 12 其他收入及(損失)／收益－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
其他收入		
– 政府補助收入	153	161
– 罰沒收入	114	179
– 品牌服務及其他相關收入	27	206
	<u>294</u>	<u>546</u>
其他(損失)／收益		
– 處置合營企業及聯營公司的(損失)／收益	(1,713)	490
– 處置附屬公司的損失	(667)	(1,348)
– 處置物業、廠房及設備的損失	(99)	(55)
– 處置投資物業的損失	(13)	–
– 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	145	197
– 衍生金融工具公允價值變動	–	94
– 負商譽產生的收益	–	71
– 其他	(836)	71
	<u>(3,183)</u>	<u>(480)</u>
其他收入及(損失)／收益－淨額	<u>(2,889)</u>	<u>66</u>

### 13 按性質分類的費用

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
已售物業及建築服務成本	209,004	138,236
在建物業及持作銷售的已落成物業減值淨額	40,338	5,061
職工福利開支	4,706	5,529
銷售代理佣金	1,801	1,224
物業、廠房及設備折舊	860	925
物業管理及其他服務費用	815	870
廣告及宣傳推廣開支	814	565
其他稅金及附加	574	820
使用權資產折舊	168	141
無形資產攤銷	163	137
捐贈	63	152
其他	1,827	1,327
	<u>261,133</u>	<u>154,987</u>
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政費用及研發費用合計	<u>261,133</u>	<u>154,987</u>

### 14 財務費用 – 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
財務收益：		
– 銀行存款及其他利息收益	961	914
– 優先票據的回購收益	623	27
	<u>1,584</u>	<u>941</u>
財務費用：		
– 銀行借款、優先票據、公司債券及其他利息費用	(7,042)	(8,864)
– 租賃負債利息費用	(12)	(13)
	<u>(7,054)</u>	<u>(8,877)</u>
減：資本化於合資格資產	7,054	8,877
	<u>–</u>	<u>–</u>
淨匯兌虧損	<u>(3,038)</u>	<u>(4,482)</u>
財務費用 – 淨額	<u>(1,454)</u>	<u>(3,541)</u>



## 15 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
當期所得稅		
– 企業所得稅	1,449	3,048
– 土地增值稅	3,332	2,373
	<u>4,781</u>	<u>5,421</u>
遞延所得稅	532	(1,970)
	<u>5,313</u>	<u>3,451</u>

## 16 股息

於2023年8月30日，董事會決議不宣派截至2023年6月30日止六個月之中期股息（2022年中期股息：無）。

## 17 每股（虧損）／盈利

### (a) 基本

基本每股（虧損）／盈利由本公司股東應佔（虧損）／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	
	2023年	2022年
本公司股東應佔（虧損）／利潤（人民幣百萬元）	(48,932)	612
已發行普通股的加權平均數（百萬股）	<u>27,355</u>	<u>22,862</u>
每股（虧損）／盈利 – 基本（每股人民幣元）	<u>(1.79)</u>	<u>0.03</u>

(b) 攤薄

攤薄每股(虧損)/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(虧損)/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2023年6月30日止六個月，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。(截至2022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	
	2023年	2022年
本公司股東應佔(虧損)/利潤(人民幣百萬元)	<b>(48,932)</b>	612
可換股債券的利息支出(人民幣百萬元)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
用於確定攤薄每股(虧損)/盈利的本公司股東應佔(虧損)/利潤(人民幣百萬元)	<u><b>(48,932)</b></u>	<u>612</u>
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	<b>27,355</b>	22,862
調整 – 購股權及獎勵股份(百萬股)	<u>–</u>	<u>27</u>
計算攤薄每股(虧損)/盈利的普通股的加權平均數(百萬股)	<u><b>27,355</b></u>	<u>22,889</u>
每股(虧損)/盈利 – 攤薄(每股人民幣元)	<u><b>(1.79)</b></u>	<u>0.03</u>

## 18 報告期後發生的事項

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)(「原貸款人」)及中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理)訂立融資協議(「融資協議」)，據此，原貸款人已同意向本公司提供以港幣及美元計值金額分別為3,583百萬港元(約為人民幣3,279百萬元)及389百萬美元(約為人民幣2,778百萬元)的雙幣定期貸款融資(附帶金額為11百萬美元(約為人民幣80百萬元)的貸款人增額權)，自融資協議日期起計為期30個月。

自2023年6月30日之後至本中期財務資料發佈之日，本集團已就若干本金將於2023年6月30日後12個月內到期的境內公司債券與其債券持有人開始談判，以徵求其同意將相應的到期日延長。另外，本集團並未支付若干優先票據於2023年8月到期支付的利息，儘管截至本中期財務資料發佈之日這些付款仍在30天的寬限期內。

於2023年8月25日，本集團與第三方買方及集團某聯營公司簽訂處置協議。根據該協議，本集團同意出售且買方同意購買本集團所持該聯營公司26.67%的股權，總價約人民幣1,292百萬元。截止本中期財務資料發佈之日，本次處置交易已完成，從總對價扣除集團應付該聯營公司的金額約人民幣541百萬元後，本集團已收到現金對價約人民幣700百萬元。本集團預計將實現約人民幣500百萬元的稅前出售收益。

## 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。2023年上半年，本集團的收入約為人民幣226,309百萬元，較2022同期的約人民幣162,363百萬元增加約39.4%。本集團97.6%的收入來自物業銷售（2022年同期：96.3%），2.4%來自科技建築及其他分部（2022年同期：3.7%）。

#### 房地產開發

2023上半年，由於物業交付量的增加，來自房地產開發的收入由2022年同期的約人民幣156,373百萬元上升41.2%至約人民幣220,803百萬元。2023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7,163元。

#### 科技建築

對外的科技建築收入由2022上半年的約人民幣3,507百萬元下降6.7%至2023上半年的約人民幣3,272百萬元，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2022同期的約人民幣2,483百萬元下降10.0%至2023上半年的約人民幣2,234百萬元。

#### 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2023上半年合計約人民幣9,857百萬元，佔收入比例較2022年同期下降1.1個百分點至4.4%。

## 財務費用 – 淨額

於2023年上半年，本集團錄得淨財務費用約人民幣1,454百萬元(2022年度同期：約人民幣3,541百萬元)。

期內，本集團錄得對沖後的淨匯兌損失約人民幣3,038百萬元(2022年同期：約人民幣4,482百萬元)，利息收入約人民幣961百萬元(2022年同期：約人民幣914百萬元)及回購優先票據的收益約人民幣623百萬元(2022年同期：約人民幣27百萬元)。利息費用約人民幣7,054百萬元(2022年同期：約人民幣8,877百萬元)，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。

## 稅前(虧損)／利潤

於2023年上半年，本集團錄得稅前虧損約人民幣46,148百萬元(2023年度同期：稅前利潤約人民幣5,358百萬元)，主要由於：

- (1) 受房地產市場銷售量及銷售價格於本年第二季開始持續下行的影響，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40,338百萬元，導致毛虧為約人民幣24,263百萬元；
- (2) 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，計提金融資產及合同資產減值損失淨額約人民幣6,662百萬元；
- (3) 因外匯波動帶來淨匯兌損失約人民幣3,038百萬元。

## 歸屬於本公司股東的虧損／利潤和核心淨虧損／利潤

2023年上半年，歸屬於本公司股東的虧損為約人民幣48,932百萬元(2022年同期：歸屬於本公司股東的利潤約人民幣612百萬元)。

於2023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虧損為約人民幣45,345百萬元(2022年同期：歸屬於本公司股東的核心淨利潤約人民幣4,910百萬元)。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金情況

於2023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130,569百萬元(2022年12月31日：約人民幣147,550百萬元)。其中現金及現金等價物約為人民幣101,115百萬元，受限制現金約為人民幣29,454百萬元。

受限制現金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。

於2023年6月30日，本集團97.2%(2022年12月31日：94.3%)的總現金餘額以人民幣計值，2.8%(2022年12月31日：5.7%)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2023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156,176百萬元、人民幣68,682百萬元、人民幣26,944百萬元和人民幣6,103百萬元(2022年12月31日：分別約人民幣162,540百萬元、人民幣70,655百萬元、人民幣32,319百萬元和人民幣5,793百萬元)。

銀行及其他借款當中，約人民幣69,520百萬元、人民幣82,969百萬元和人民幣3,687百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2022年12月31日：分別約人民幣61,205百萬元、人民幣97,490百萬元和人民幣3,845百萬元)。於2023年6月30日及2022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、以公允價值計量且其變動計入損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。

本集團嚴格監控借貸規模，總借貸從2022年12月31日的約人民幣271,307百萬元下降至2023年6月30日的約人民幣257,905百萬元。

### 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2022年12月31日的約40.0%上升至2023年6月30日的約50.1%。

## 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2023年6月30日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為5.73%，對比2022年12月31日基本一致。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。

## 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，詳情載於本公告「中期財務資料附註」中的附註1。

## 擔保

於2023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377,515百萬元(2022年12月31日：約人民幣401,887百萬元)。

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2023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12,528百萬元(2022年12月31日：約人民幣24,178百萬元)。

## 僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2023年6月30日，本集團共僱用約58,140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，具體可參閱本公告中的「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。2022年及今年上半年，集團連同其合營企業和聯營公司已分別交付近70萬套與27.8萬套房屋，並在現金流壓力持續增大的情況下，仍竭盡全力安排融資本息的償付。

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。

自創辦至今，公司已風雨走過31年。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。

## 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、石禮謙先生及唐滙棟先生（黃洪燕先生為審核委員會成員，直至其於2023年5月23日退任）。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2023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2023年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。

## 獨立核數師對未經審計的中期財務資料的審閱報告摘錄

以下為獨立核數師對本集團截至2023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摘錄，該報告包括強調事項一段，但並無保留意見：

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

## 強調事項

我們籲請閣下垂注中期財務資料附註2，指出截至於2023年6月30日的六個月，貴集團錄得淨虧損人民幣51,461百萬元及錄得歸屬於貴公司股東應佔淨虧損人民幣48,932百萬元；截至2023年6月30日，貴集團的優先票據、可換股債券、公司債券和銀行及其他借款的總額為人民幣257,905百萬元，其中在12個月內到期的債務為人民幣108,703百萬元，而貴集團持有的現金和現金等價物為人民幣101,115百萬元，受限制現金為人民幣29,454百萬元。受中國房地產市場下行的影響，貴集團的預售業績面臨重大挑戰，特別是自2023年4月以來，貴集團的預售業績明顯下滑，截至本報告日亦沒有明顯的反彈跡象。此外，自2023年6月30日之後至本報告日，貴集團已就若干境內公司債券與其債券持有人開始談判，以徵求其同意將相應的到期日延長。另外，貴集團並未支付若干優先票據於2023年8月到期支付的利息，儘管截至本報告日這些付款仍在30天的寬限期內。如果未來貴集團的財務狀況持續惡化，貴集團或將無法滿足若干借款的財務契約條款，導致該等借款的違約及若干其他借款的交叉違約。該等事項及附註2中所述的其他事件及情況顯示存在重大不確定性，其可能會對貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。我們的結論未有就此事項作出修訂。

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」於本業績公告的「中期財務資料附註」中的附註1內披露。

## 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2023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**」）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2023年5月23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2023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2023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。

## 員工激勵制度

為表揚本集團高級管理層及員工（包括同時兼任高級管理層之本公司執行董事）在盈利性房地產開發項目的貢獻，本集團於2019年12月27日和2020年9月18日採納了兩項激勵制度（「**該等激勵制度**」）。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。其中部分現金獎勵會作為本公司根據當時現行的購股權計劃向其授予購股權（就若干同時兼任高級管理層之本公司執行董事而言）之行權代價或本公司現行股份（「**股份**」）之購買代價，即股份獎勵（就其他高級管理層及員工而言）。

### (i) 股份獎勵計劃

上述股份獎勵涉及本公司的現有股份，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2023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2023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2023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165,746,992股股份（此為經扣減已行使及已失效股份獎勵之淨額數字）。截至2023年6月30日，根據股份獎勵計劃貴能累計持有股份總數為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）（2022年12月31日：283,259,032股股份）。

## (ii) 購股權計劃

本公司股東（「**股東**」）已於2007年3月20日批准及採納購股權計劃（「**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。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另一項購股權計劃（「**2017年購股權計劃**」，連同2007年購股權計劃，「**該等購股權計劃**」），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之股份，惟須受2017年購股權計劃所規定的條款及條件所限。

截至2023年1月1日（截至2022年1月1日：2,055,786,455股股份）及2023年6月30日（截至2022年12月31日：2,048,830,798股股份），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2023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（而於截至2022年12月止年度，根據該等購股權計劃的條款向合資格人士授出之購股權已全數於同年行使）。

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／或採納任何其他激勵計劃。

## 可換股債券及賣出看漲期權

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。於截至2023年6月30日止六個月期間，2023可換股債券換股價沒有變動。因此，截至本公告日期，根據尚未償還的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2022年6月7日之最新調整）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**」）。於截至2023年6月30日止六個月期間，每份賣出看漲期權為港幣14.53元的最新修訂協定價（於2022年6月7日之最新調整）沒有變動。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。於截至2023年6月30日止六個月期間，2026可換股債券換股價沒有變動。因此，截至本公告日期，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。

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10。

### **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2023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2023年8月30日（交易時段前），本公司與永恒信貸有限公司（「認購人」）訂立認購協議，據此，本公司同意配發及發行，而認購人同意認購350,649,350股股份（「認購股份」），價格為每股股份0.77港元（「認購協議」）。認購股份的總代價（即270,000,000港元）將抵銷款項318,775,890.41港元（為根據本公司（作為借款人）與認購人（作為貸款人）於2021年12月1日就1,880,000,000港元定期貸款融資作出的融資協議下欠認購人的部分金額付款金額），故本公司將不會自認購事項收取現金所得款項。每股認購股份的淨價格約為0.77港元，而每股認購股份於2023年8月30日的市價為0.88港元。認購股份於配發及發行後將在所有方面與發行後的其他現行股份享有同等地位。待認購事項的所有完成條件均已達成後，預計認購事項將於2023年9月6日完成。

詳情請參閱本公司日期為2023年8月30日的公告。

於2023年1月11日，本公司已註銷此前於公開市場購回的部分回購的於2023年1月到期的4.75%優先票據(ISIN:XS1751178499)（「票據」），累計本金總額為218,390,000美元。本公司已於2023年1月17日到期日時悉數償還未償還的票據金額及應計利息。於該償還後，概無尚未償還的票據，而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2023年1月11日及2023年1月17日的公告。

本公司或其任何附屬公司於截至2023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「可換股債券及賣出看漲期權」章節中提及的可換股債券除外)的詳情，請見本公告的「中期財務資料附註」中的附註8和9。

## 中期股息

董事會決議不宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息(2022年中期股息：無)。

## 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，2023年8月30日

於本公告日期，本公司的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、伍碧君女士及蘇柏垣先生。本公司的非執行董事為陳翀先生。本公司的獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生及杜友國先生。