

碧桂園

控股有限公司

Country Garden
Holdings Company Limited

股份代號：2007
(於開曼群島註冊成立的有限公司)



2023
中期報告



COUNTRY GARDEN 碧桂園

给您一个五星级的家



2023年5-7月

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，並同步推進餐飲、醫療、農業、社區服務等各類機器人的研發、製造與應用。

我們組建科技建築集團，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，拓展代管代建、施工總承包、勞務分包等業務，引領和推動傳統建築業變革。

我們打造好房子、好社區

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

超過1,400個城鎮帶來現代化的城市面貌，超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。

我們積極參與農業現代化和鄉村振興

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

我們成立碧優選公司，組織農民開發種養殖基地，搭建城鄉商業橋樑，把豐富、安全、好吃、實惠的產品從田間地頭直接帶到城市社區，服務萬千中國家庭的幸福生活。

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、《財富》世界500強企業，碧桂園近三年平均年度納稅超500億元人民幣。我們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	44	中期簡明綜合利潤表
4	核心價值	45	中期簡明綜合全面收益表
6	主席報告	46	中期簡明綜合權益變動表
10	業務概覽	48	中期簡明綜合現金流量表
24	管理層討論與分析	50	中期財務資料附註
29	企業管治及其他資料	92	公司資料
41	股東資料	94	詞彙
42	中期簡明綜合財務狀況表		



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，業務包含物業發展、建安、裝修、物業投資、酒店開發和管理等。碧桂園提供多元化的產品以切合不同市場的需求。各類產品包括聯體住宅及洋房等住宅區項目以及車位及商鋪。同時本集團亦開發及管理若干項目內之酒店，提升物業適銷性。除此之外，本集團也同時經營機器人及現代農業等業務。

碧桂園於2007年4月20日在聯交所主機板上市。上市不但為本集團長遠健康發展提供了資金，也邁出了本集團進入國際資本市場的成功一步。碧桂園在上市後備受市場認同 — 於2007年9月1日成為摩根士丹利資本國際環球標準指數成份股之一，於2007年9月10日成為恒生綜合指數及恒生中國內地100成份股，於2018年3月5日納入恒生神州50指數，並於2023年6月5日納入恒生港股通物業服務及管理指數。加入成份股標誌著資本市場對碧桂園作為香港股票市場重要部份的肯定，並強化了碧桂園在國際資本市場的地位。

公司簡介



碧桂園自創立以來，一直受惠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。2022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。2023年8月，本集團位列《財富》「世界五百強」榜單第206位。

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

核心價值

1 2

價值觀：

我們要做有良心、
有社會責任感的陽
光企業

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

12光年5-7棟

3

企業使命：

希望社會因我們的存在
而變得更加美好

4

企業精神：

對人好，對社會好

5

品牌理念：

給您一個五星級的家

我夢想中的 碧桂園

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

— 楊國強

主席報告



楊惠妍
主席

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¹、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。

¹ 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。

主席報告

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。

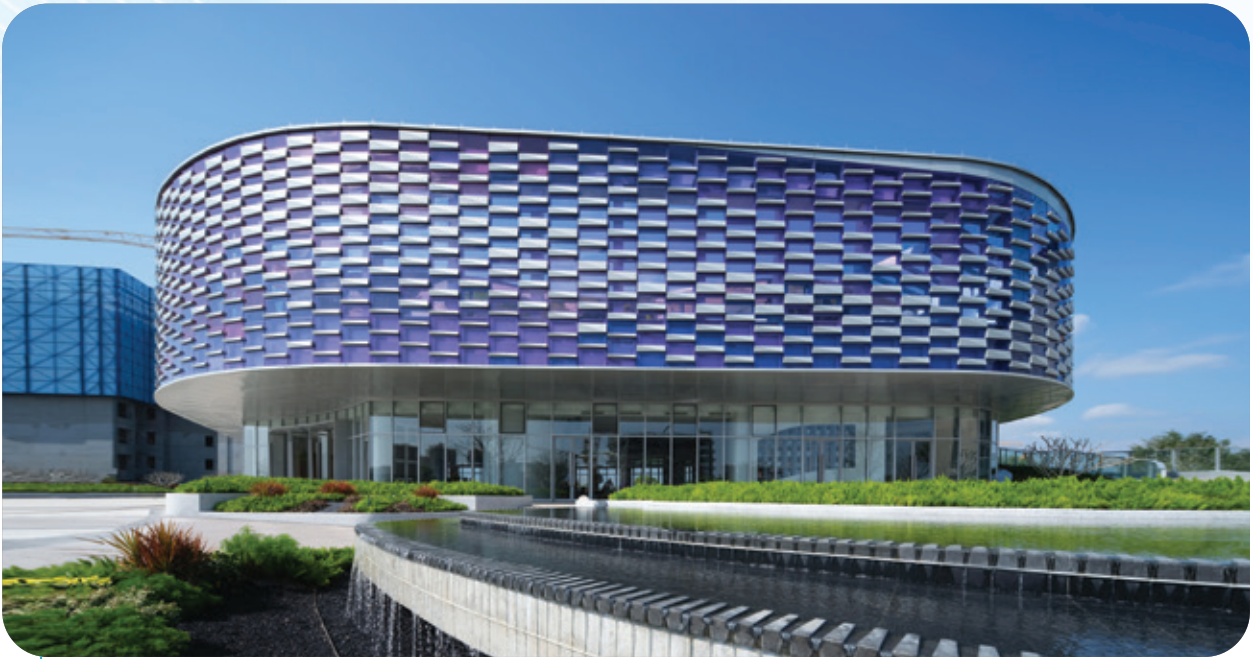
2021年以來，房地產行業外部環境發生了巨大變化，雖然本公司對本輪調整週期有所預判，但本次市場下行的深度和持續度依舊超出了本公司預期。本公司未能及早做出更有力的應對措施，未能洞見房地產市場供求關

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，我們感到非常內疚。但自省的同時，我們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，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，公司土儲充裕、淨資產充足，會積極考慮採取各種債務管理



碧桂園 • 大河宸章項目，河南周口

主席報告



碧桂園 • IN+小鎮項目，海南陵水

措施化解階段性流動性壓力，以保證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，我將帶領專項工作小組，加強特殊時期的組織領導，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，我們對此深懷感恩，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公司止步不前的理由。



碧桂園 • 柏悅前灣項目，上海

經歷了這次前所未有的困難時刻，我們更加懂得，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。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。我們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。本人謹代表董事會，感謝管理團隊和所有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。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。

楊惠妍
碧桂園
董事會主席

2023年8月30日於中國廣東省佛山市

業務概覽

物業開發概覽

合同銷售

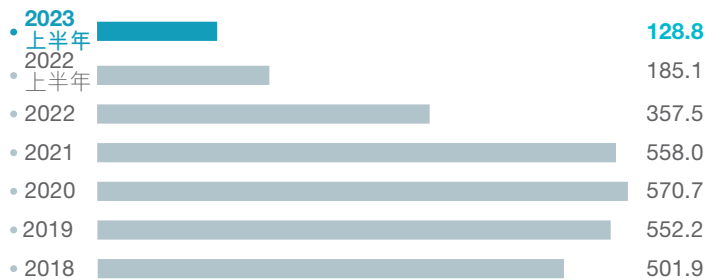
2023年上半年，本集團連同其合營企業及聯營公司共實現歸屬本公司股東的權益的合同銷售金額約1,287.6億元（人民幣，下同），歸屬本公司股東權益的合同銷售建築面積約1,646萬平方米。

2023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79%，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63%，位於二線城市目標二線城市的約佔25%，其餘約佔12%。

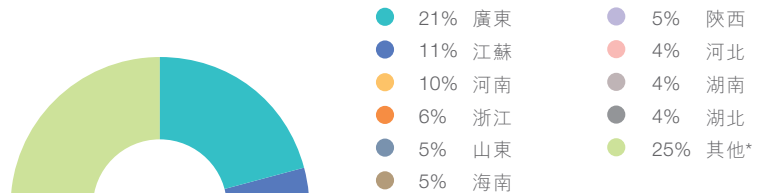
權益合同銷售金額

（人民幣十億元）



2023年上半年 合同銷售地區分佈

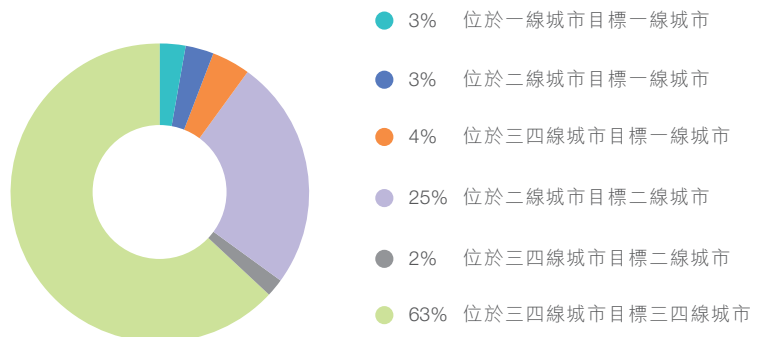
（按權益金額）



註：其他*包含安徽、山西、江西、遼寧、四川、廣西、貴州、福建、北京、甘肅、新疆、內蒙古、雲南、重慶、馬來西亞、上海、青海、天津、泰國、美國、香港、澳洲、吉林、印度尼西亞、黑龍江、寧夏、印度、英國、西藏、新西蘭。

2023年上半年 中國內地合同銷售 按城市類型分佈

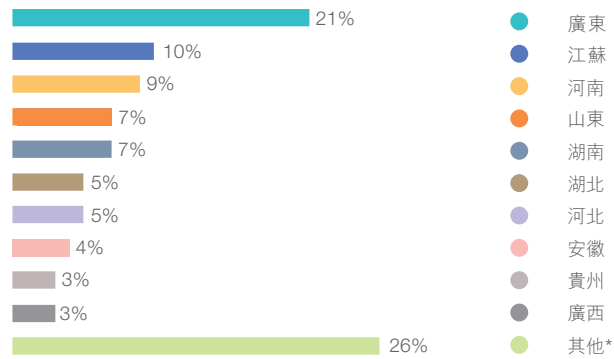
（按權益金額）



土地儲備 — 中國內地

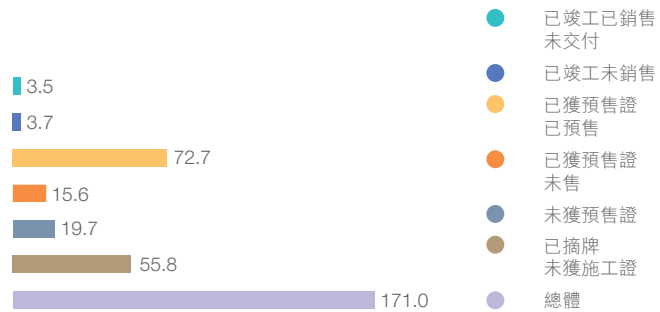
截至2023年6月30日，本集團連同其合營企業及聯營公司已簽約或已摘牌中國內地權益可建建築面積約為17,098萬平方米，其中79%分佈於廣東省以外。

中國內地土地儲備
按省份劃分分佈
(按權益面積)



其他*包含陝西、遼寧、山西、四川、浙江、甘肅、海南、江西、內蒙古、新疆、福建、雲南、重慶、北京、天津、青海、吉林、黑龍江、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2023年6月30日，本集團擁有3,134個處於不同發展階段的項目，其中3,103個位於中國內地，31個位於中國內地以外。



12
新疆

3
西藏

業務概覽

截至2023年6月30日，本集團

在**中國內地**

3,103個項目

所在位置：



業務概覽

2023年上半年中國內地權益合同銷售前100項目明細⁽¹⁾

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售建築面積	
			平方米	
1	碧桂園雲頂	西安(雁塔)	923,043	
2	海南之心	海口(美蘭)	1,168,019	
3	碧桂園•觀瀾	金華(義烏)	198,041	
4	碧桂園•高新雲墅	西安(雁塔)	294,679	
5	碧桂園•紫陽台	寧波(慈溪)	299,340	
6	碧桂園•海棠盛世	陵水(陵水)	643,824	
7	碧桂園•瑜璟臺	東莞(茶山)	241,000	
8	碧桂園•鳳凰城	鎮江(句容)	6,911,161	
9	碧桂園•太陽城	韶關(武江)	3,877,145	
10	碧桂園•雲頂	太原(迎澤)	447,707	
11	千燈日月光項目	蘇州(昆山)	483,505	
12	碧桂園•雲樾碧臻	佛山(南海)	238,235	
13	碧桂園•畔山翠堤	三亞(吉陽)	99,289	
14	碧桂園西南上城	貴陽(觀山湖)	2,945,087	
15	碧桂園•世紀中心	佛山(順德)	158,473	
16	大集蓮溪花園	武漢(蔡甸)	173,603	
17	碧桂園•興隆湖畔	萬寧(萬寧)	119,465	
18	碧桂園•青塘湖	惠州(惠城)	243,454	
19	碧桂園•鳳凰城	西安(未央)	1,616,057	
20	三亞聯合廣場	三亞(天涯)	109,523	
21	蘭州碧桂園	蘭州(城關)	5,742,137	
22	亞連城	廣州(番禺)	1,060,524	
23	碧桂園鳳凰城	寶雞(滑濱)	1,052,568	
24	碧桂園•柏悅翔灣	上海(嘉定)	65,470	
25	韶關碧桂園	韶關(潯江)	4,047,921	
26	碧桂園•九璋賦	連雲港(贛榆)	285,295	

業務概覽

已竣工 ^(a)				在建 ^(a)				待建 ^(a)
已竣工 總可銷售 建築面積	已售出並 交付總可銷售 建築面積	已預售待 交付總可銷售 建築面積	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	預期竣工日期	預期建築面積
平方米	平方米	平方米		平方米	平方米			平方米
				876,219	687,876	2020/1/23	26年第二季度	46,824
251,466	233,892	4,310	2022/12/1	279,726	140,190	2020/9/22	27年第四季度	636,827
				198,041	79,594	2021/12/21	25年第一季度	
				294,679	237,454	2021/8/26	25年第三季度	
				299,340	240,655	2021/5/27	24年第三季度	
84,744	76,638	298	2021/6/1	144,097	35,946	2021/1/26	25年第四季度	414,983
				241,000	92,134	2021/12/22	26年第三季度	
4,698,679	4,546,361	1,693	2022/9/19	647,621	345,244	2021/12/29	27年第四季度	1,564,861
2,425,433	2,424,948	485	2023/5/23	586,056	405,977	2021/9/14	27年第四季度	865,656
				321,674	263,920	2020/11/26	25年第四季度	126,033
				364,252	77,374	2022/1/30	26年第二季度	119,253
134,132	119,937	11,399	2022/9/9	104,103	67,400	2020/10/27	25年第一季度	
99,289	190	88,919	2022/11/25					
1,290,272	1,150,167	80,768	2023/6/26	1,105,056	208,668	2019/10/14	25年第四季度	549,759
				120,109	43,294	2022/8/12	25年第三季度	38,364
173,603		120,211	2021/10/29					
58,449	38,083	3,492	2022/6/30	61,016	7,059	2021/8/26	24年第三季度	
				139,856	63,954	2022/6/17	26年第四季度	103,598
1,415,274	1,415,029	244	2023/5/23	138,216	128,563	2021/8/18	24年第四季度	62,567
103,456	93,436	422	2022/10/9	6,067	1,278	2021/8/20	23年第四季度	
3,358,925	3,343,062	336	2023/6/26	494,743	461,288	2020/11/18	25年第三季度	1,888,469
811,055	807,522	3,428	2022/11/22	192,176	105,179	2021/3/30	25年第二季度	57,293
461,388	458,152	1,807	2022/12/26	286,884	193,266	2021/6/17	25年第四季度	304,296
				65,470	64,640	2022/6/30	24年第三季度	
3,295,136	3,290,772	843	2022/8/12	410,599	234,892	2021/3/12	27年第四季度	342,186
52,232	51,632	446	2022/11/1	221,877	146,320	2021/6/28	25年第四季度	11,186

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
27	碧桂園•西流湖	鄭州(高新)	767,177
28	碧桂園•黃金時代	上饒(信州)	263,090
29	碧桂園•天悅	洛陽(老城)	169,566
30	碧桂園•鳳凰城	鄭州(中原)	655,975
31	碧桂園•雲頂	鄭州(高新)	89,911
32	碧桂園•盛世東津	襄陽(東津)	190,330
33	碧桂園•棠樾府	紹興(嵯州)	149,739
34	碧桂園•雲麓九裡	聊城(東昌府)	167,158
35	碧桂園•星月灣	溫州(龍港)	98,077
36	碧桂園•瓏悅天宸	西寧(城中)	163,241
37	碧桂園•翡翠天麓	唐山(遵安)	171,431
38	碧桂園•鳳凰城	中山(南區)	940,290
39	碧桂園•濱江灣	江門(蓬江)	224,027
40	碧桂園•鳳凰灣	陽江(陽東)	824,448
41	碧桂園城市花園	茂名(電白)	2,465,303
42	碧桂園•星匯	聊城(東昌府)	271,770
43	碧桂園•鳳棲台	大同(平城)	404,854
44	碧桂園•鳳凰壹品	聊城(東昌府)	183,763
45	碧桂園•瓏悅東方	雲浮(羅定)	259,730
46	倉山路碧桂園	蘇州(太倉)	124,993
47	碧桂園•雲頂	運城(鹽湖)	194,287
48	碧桂園•江嶼城	九江(修水)	341,693
49	碧桂園時代城	鄭州(管城)	544,198
50	碧桂園•世紀城	茂名(信宜)	413,583
51	碧桂園•濱江府	惠州(博羅)	382,049
52	碧桂園山湖城•名門	清遠(清城)	174,736
53	碧桂園•雍華府	邯鄲(復興)	224,902
54	碧桂園•三元里	烏魯木齊(天山)	449,845

業務概覽

已竣工 ^(a)				在建 ^(b)				待建 ^(c)
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	預期竣工日期	預期建築面積
平方米	平方米	平方米		平方米	平方米			平方米
533,467	531,307	880	2023/6/30	233,710	223,552	2021/12/31	23年第四季度	
				252,630	194,573	2021/4/16	25年第四季度	10,460
				169,566	117,442	2021/7/23	25年第三季度	
64,185	64,185		2023/5/29	488,489	331,637	2020/7/30	25年第四季度	103,301
				89,911	61,011	2021/8/7	24年第四季度	
				136,769	80,873	2022/1/7	25年第四季度	53,561
				149,739	86,135	2021/9/28	24年第四季度	
				167,158	146,657	2021/5/31	25年第四季度	
				98,077	88,593	2021/12/7	25年第二季度	
				163,241	113,127	2021/3/31	25年第二季度	
				171,431	138,952	2021/7/15	25年第四季度	
509,607	509,468		2023/6/1	324,719	221,537	2021/5/27	25年第四季度	105,964
				137,366	79,438	2021/12/16	26年第三季度	86,661
325,321	325,073	248	2022/8/15	341,764	186,297	2020/12/11	25年第四季度	157,363
1,297,915	1,242,853	49,642	2023/6/21	141,063	64,150	2021/2/3	26年第四季度	1,026,325
				271,770	231,468	2021/6/18	25年第三季度	
				404,854	294,082	2020/9/30	26年第四季度	
				153,979	107,547	2021/12/17	25年第二季度	29,784
				135,980	94,964	2021/12/24	25年第四季度	123,750
25,742	25,742		2023/3/31	99,251	77,713	2021/3/25	24年第三季度	
				194,287	175,383	2020/9/18	24年第四季度	
				292,911	214,726	2021/6/4	25年第二季度	48,782
259,972	259,732		2023/5/30	284,226	217,612	2020/4/26	24年第四季度	
109,899	107,715	2,184	2023/6/20	303,684	244,201	2020/12/11	25年第四季度	
291,154	280,916	7,987	2023/2/20	90,895	41,699	2021/12/17	24年第二季度	
				174,736	73,894	2022/4/21	25年第四季度	
				224,902	178,721	2020/10/30	25年第二季度	
				132,400	70,858	2021/10/22	25年第三季度	317,445

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
55	東湖碧桂園	江門(蓬江)	90,142
56	碧桂園•鉞樾府	廊坊(文安)	220,133
57	烏魯木齊碧桂園	烏魯木齊(米東)	562,183
58	碧桂園•星河城	保定(競秀)	208,214
59	碧桂園•雲頂府	湖州(南潯)	83,613
60	碧桂園•江蘭樾	韶關(翁源)	268,087
61	碧桂園•玖華台	新鄉(長垣)	201,860
62	碧桂園•金沙灘	臨高(臨高)	702,994
63	碧桂園•江山賦	宜賓(經開)	246,866
64	碧桂園祿口	南京(江寧)	71,637
65	呂梁碧桂園	呂梁(離石)	327,447
66	碧桂園•鳳凰山莊	煙臺(萊山)	617,489
67	碧桂園•南海悅城	佛山(南海)	101,903
68	碧桂園•鳳凰星著	淄博(張店)	217,149
69	碧桂園•觀瀾府	湛江(廉江)	194,437
70	項城碧桂園	周口(項城)	354,381
71	碧桂園•瓏悅	洛陽(洛龍)	85,364
72	碧桂園•鳳凰灣	廊坊(安次)	89,036
73	碧桂園•濱江時代	梅州(豐順)	640,009
74	碧桂園•鳳凰城	黔南(龍裡)	1,150,323
75	碧桂園•雲璽	晉中(榆次)	112,698
76	碧桂園•北城之光	韶關(南雄)	110,888
77	碧桂園•茶馬古鎮	貴陽(清鎮)	1,257,591
78	碧桂園•雙湖城	鄭州(新鄭)	328,669
79	碧桂園•雲著	韶關(武江)	220,669
80	碧桂園•翡翠公園	秦皇島(海港)	135,961

業務概覽

已竣工 ^(a)				在建 ^(b)				待建 ^(c)
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	預期竣工日期	預期建築面積
平方米	平方米	平方米		平方米	平方米			平方米
				68,274	43,926	2022/4/15	25年第四季度	21,868
109,492	109,306		2022/7/29	110,641	53,623	2020/9/29	26年第一季度	
349,895	336,093	13,672	2022/6/10	210,902	179,030	2020/10/20	25年第二季度	1,386
				121,231	46,653	2022/4/28	25年第四季度	86,983
				83,613	46,736	2021/12/18	24年第三季度	
				268,087	259,835	2020/9/27	25年第三季度	
				201,860	193,341	2021/8/11	25年第三季度	
702,994	606,716	2,197	2021/9/17					
166,936	166,880	56	2023/6/29	79,930	61,466	2021/11/30	24年第三季度	
				71,637	51,868	2021/7/13	24年第四季度	
54,675	54,675		2023/6/15	272,772	248,029	2021/4/28	24年第四季度	
242,221	240,350	1,871	2021/12/17	222,289	171,198	2019/11/21	25年第四季度	152,979
				101,903	26,525	2022/7/14	25年第四季度	
				217,149	141,352	2021/5/13	25年第三季度	
				110,069	48,376	2022/4/29	27年第三季度	84,368
				354,381	332,288	2021/5/14	25年第二季度	
				85,364	58,664	2021/11/13	24年第三季度	
				89,036	52,670	2021/9/30	25年第四季度	
134,955	134,452	354	2023/5/19	201,027	162,614	2021/1/28	26年第四季度	304,027
398,005	396,835	180	2023/4/26	141,101	91,310	2020/4/23	25年第二季度	611,217
				112,698	64,853	2021/12/30	25年第四季度	
				110,888	79,064	2021/11/5	25年第三季度	
566,122	561,170	4,492	2023/5/16	101,248	52,163	2020/6/30	25年第二季度	590,221
111,667	111,597		2022/7/13	160,846	111,875	2021/2/3	25年第四季度	56,156
				138,179	78,877	2021/12/27	25年第四季度	82,490
				41,882	15,493	2023/2/17	25年第三季度	94,079

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
81	碧桂園•書香名門	蕪湖(繁昌)	93,220
82	碧桂園•領墅	信陽(羊山新區)	270,423
83	汾湖臨滬大道碧桂園	蘇州(吳江)	72,155
84	碧桂園•星辰雅苑	合肥(長豐)	127,300
85	碧桂園•都會之光	麗水(蓮都)	57,148
86	碧桂園•星都華府	汕頭(潮陽)	197,242
87	碧桂園•翠湖灣	河源(紫金)	276,757
88	碧桂園•龍城時代	衢州(龍遊)	115,063
89	碧桂園•杜橋府	台州(臨海)	75,294
90	頤和碧桂園•獅乘福第	滄州(運河)	138,238
91	碧桂園•八景台	黃岡(浠水)	292,141
92	碧桂園•鳳凰星樾	德州(慶雲)	115,901
93	碧桂園•鳳鳴閱海	儋州(儋州)	60,490
94	碧桂園•公園上城	商丘(睢陽)	207,759
95	碧桂園智慧城市	長沙(嶽麓)	517,828
96	碧桂園•紫雲台	許昌(襄城)	131,504
97	新安碧桂園	洛陽(伊濱)	296,414
98	碧桂園•星樾	韶關(乳源)	110,014
99	碧桂園•曉風印月	湖州(南潯)	92,227
100	碧桂園廣佛上城	佛山(南海)	167,541

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) 根據本集團項目部的實際測量。
- (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 ^(a)				在建 ^(b)				待建 ^(c)
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	預期竣工日期	預期建築面積
平方米	平方米	平方米		平方米	平方米			平方米
				93,220	82,903	2021/8/5	24年第四季度	
93,169	92,452	362	2023/6/28	164,546	145,468	2021/1/30	25年第二季度	12,708
72,155	59,752	2,171	2020/11/3					
				87,782	33,745	2021/12/24	25年第四季度	39,518
				57,148	52,052	2020/12/25	23年第四季度	
				90,665	71,797	2021/5/17	25年第二季度	106,577
				137,488	100,296	2021/5/31	26年第四季度	139,269
				115,063	87,447	2021/5/20	24年第三季度	
75,294	75,294		2020/6/29					
				138,238	58,998	2021/9/10	25年第四季度	
38,109	37,923	186	2023/4/14	137,579	81,115	2021/4/26	26年第四季度	116,453
				115,901	89,667	2021/10/29	25年第二季度	
60,490	19,093	36,976	2022/11/18					
82,266	82,266		2023/3/17	99,076	85,967	2021/4/30	24年第二季度	26,417
93,145	85,011	6,983	2022/10/25	318,634	133,906	2021/7/14	26年第四季度	106,049
				109,685	79,286	2021/12/24	25年第四季度	21,819
151,125	94,211	55,738	2023/5/26	145,289	136,831	2020/6/2	25年第二季度	
				110,014	69,553	2021/9/30	25年第四季度	
				92,227	57,775	2021/12/18	24年第四季度	
167,541	161,720		2022/9/2					

業務概覽

按省份／地區劃分中國內地土地儲備⁽¹⁾

省份／地區	總可售 建築面積	已竣工 ⁽²⁾			在建 ⁽³⁾		待建 ⁽⁴⁾
		已竣工 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	140,686,517	106,945,171	104,729,794	1,126,764	17,852,513	9,725,943	15,888,833
江蘇	54,568,604	38,556,193	37,719,570	293,803	11,413,629	7,173,425	4,598,782
安徽	41,959,308	35,978,750	35,843,797	91,466	5,226,290	4,140,264	754,268
湖南	34,314,585	22,926,960	22,645,638	89,565	6,367,693	4,247,038	5,019,932
河南	34,075,540	18,699,184	18,326,378	219,686	12,346,595	9,619,892	3,029,761
山東	28,136,445	16,440,484	16,155,686	143,395	7,781,443	6,090,763	3,914,518
湖北	26,495,361	18,863,246	18,436,880	282,162	4,620,460	3,105,269	3,011,655
廣西	20,219,464	15,516,533	15,445,247	41,221	3,435,967	2,564,466	1,266,964
浙江	18,735,819	15,155,988	14,882,894	110,442	3,528,701	2,361,748	51,130
貴州	16,925,840	11,759,957	11,390,042	171,394	2,434,665	769,095	2,731,218
河北	15,608,321	7,721,954	7,554,629	61,076	5,952,902	4,085,619	1,933,465
遼寧	14,919,978	10,720,666	10,632,810	38,144	2,699,032	1,708,068	1,500,280
四川	13,547,740	9,488,070	9,427,771	43,650	2,909,872	2,333,648	1,149,798
陝西	10,851,752	6,499,866	6,445,631	19,379	3,195,717	2,207,845	1,156,169
江西	10,569,512	7,284,069	7,092,375	170,706	2,815,400	2,135,321	470,043
甘肅	9,202,088	5,448,682	5,355,775	64,616	1,570,729	1,237,599	2,182,677
海南	8,980,110	5,825,080	5,388,986	145,062	2,054,466	702,531	1,100,564
福建	8,680,769	7,278,124	7,125,387	34,276	1,211,030	832,173	191,615
山西	6,448,553	2,411,293	2,311,163	95,253	3,302,493	2,306,263	734,767
重慶	6,196,818	5,110,666	5,017,682	77,083	911,151	621,453	175,001
內蒙古	5,723,208	2,704,835	2,699,103	5,481	1,435,976	1,029,720	1,582,397
雲南	4,736,810	3,378,214	3,323,493	40,388	890,533	548,919	468,063
天津	3,811,657	2,882,321	2,784,832	62,208	413,260	295,790	516,076
新疆	3,286,110	838,905	823,818	13,968	1,172,555	955,452	1,274,650
青海	1,884,857	1,240,367	1,234,849	390	616,674	468,047	27,816
吉林	1,448,994	870,095	837,538	349	513,345	358,112	65,554

業務概覽

省份／地區	總可售 建築面積 平方米	已竣工 ⁽²⁾			在建 ⁽³⁾		待建 ⁽⁴⁾
		已竣工 總可售建築面積 平方米	已售出並交付 總可售建築面積 平方米	已預售待交付 總可售建築面積 平方米	在建總可售 建築面積 平方米	已預售總可售 建築面積 平方米	預期建築面積 平方米
寧夏	1,352,003	1,005,830	1,004,601	964	346,173	341,221	0
北京	1,288,530	295,349	234,233	25,882	125,999	81,059	867,182
上海	1,277,833	879,919	743,708	7,861	269,546	249,081	128,368
黑龍江	1,079,556	539,713	522,490	0	539,843	303,527	0
西藏	154,461	52,825	52,825	0	101,636	91,536	0
總計	547,167,143	383,319,309	376,189,625	3,476,634	108,056,288	72,690,887	55,791,546

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) 根據本集團項目部的實際測量。
- (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。2023年上半年，本集團的收入約為人民幣226,309百萬元，較2022年同期的約人民幣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年上半年，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年同期的約人民幣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。

管理層討論與分析

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(2022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)。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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，詳情載於本報告「中期財務資料附註」中的附註2。

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。2022年及本年上半年，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。

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2023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F.2.2條除外，董事會主席（亦為提名委員會、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2023年股東周年大會。

董事會

於截至2023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，於2023年3月1日接任）
莫 斌先生（總裁）
楊子瑩女士
程光煜博士
伍碧君女士
蘇柏垣先生
楊國強先生（於2023年3月1日辭任）

非執行董事

陳 翀先生

獨立非執行董事

黎 明先生
石禮謙先生
唐滙棟先生
杜友國先生
黃洪燕先生（於2023年5月23日退任）

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。

企業管治及其他資料

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」於本報告的「中期財務資料附註」中的附註2內披露。

2022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2022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。

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2023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2023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 ¹	—	14,539,618,535	52.60%	—
莫斌先生	實益擁有人	86,591,006	—	86,591,006	0.31%	30,000,000美元
楊子莹女士	受控法團的權益	—	—	—	—	18,000,000美元 ²
程光煜博士	實益擁有人	12,338,951	1,757,149 ³	14,096,100	—	—
	配偶權益	17,307,339 ⁴	—	17,307,339	—	—
				31,403,439	0.11%	—
伍碧君女士	實益擁有人	—	—	—	—	500,000美元
蘇柏垣先生	實益擁有人	492,544	3,060,126 ⁵	3,552,670	—	—
	配偶權益	473,961 ⁶	—	473,961	—	—
				4,026,631	0.01%	—
陳翀先生	配偶權益	14,539,618,535 ⁷	—	14,539,618,535	52.60%	—
黎明先生	實益擁有人	1,140,810	—	1,140,810	0.01%	—
石禮謙先生	實益擁有人	1,206,085	—	1,206,085	0.01%	—
唐滙棟先生	實益擁有人	1,014,786	—	1,014,786	0.01%	—
楊國強先生 ⁸	受控法團的權益	—	—	—	—	575,000,000美元 ⁹

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。
- 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。
- 該等股份指由陳翀先生之配偶楊惠妍女士所持有的股份。
- 楊國強先生辭任為執行董事，自2023年3月1日起生效。
- 所持債權證數目指由勵國集團有限公司所持有的債權證，該公司由楊國強先生實益擁有全部已發行股本。

企業管治及其他資料

除上文所披露者外，於截至2023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2023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2023年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第336條設存之登記冊所載，下列公司及人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份持有5%或以上之好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

於股份之好倉

股東名稱	身份	所持普通股 股份數目	於2023年 6月30日 佔已發行 總股份 ¹ 百分比
必勝有限公司	實益擁有人	14,539,618,535 ²	52.60%
中國平安保險(集團)股份有限公司	受控法團之權益	1,485,646,000 ³	5.37%
中國平安人壽保險股份有限公司	實益擁有人	1,485,646,000 ^{3, 4}	5.37%

附註：

- 於2023年6月30日，已發行股份總數目為27,637,858,596股股份。
- 該等股份由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本的必勝有限公司持有。
- 中國平安保險(集團)股份有限公司為一家於中國正式註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2318)，而其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601318)。中國平安保險(集團)股份有限公司被視為擁有1,485,646,000股股份中的權益，其間接全資附屬公司中國平安資產管理(香港)有限公司作為投資經理持有並管理該等股份。該1,485,646,000股股份的實益擁有人為中國平安保險(集團)股份有限公司擁有99.51%權益的附屬公司中國平安人壽保險股份有限公司。該等所持普通股股份數目的披露根據截至2023年6月30日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2022年11月22日)作出。根據其後提交之披露權益通知(有關事件日期：2023年8月11日)，中國平安保險(集團)股份有限公司被視為擁有1,381,617,000股股份中的權益，有關權益百分比率減少至已發行總股份4.99%。
- 中國平安人壽保險股份有限公司為該等股份的實益擁有人。該等所持普通股股份數目的披露根據截至2023年6月30日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2022年11月22日)作出。根據其後提交之披露權益通知(有關事件日期：2023年8月11日)，中國平安人壽保險股份有限公司實益擁有的股份數目減少至1,381,617,000股，佔已發行總股份4.99%。

企業管治及其他資料

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2023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。

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的現有股份之購買代價，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

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）。

(a) 於截至2023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2023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2023年 1月1日 尚未行使	期內授出 ¹	期內行使	期內註銷	期內失效				
本集團員工	261,248	—	—	—	—	261,248	4.773	13.12.2013	13.12.2018-12.12.2023
小計	261,248	—	—	—	—	261,248			
其他參與人 ²	1,515,933	—	—	—	—	1,515,933	4.773	13.12.2013	13.12.2018-12.12.2023
	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
小計	5,438,071	—	—	—	—	5,438,071			
總計	5,699,319	—	—	—	—	5,699,319			

附註：

- 於截至2023年6月30日止六個月內，本公司概無根據2007年購股權計劃的條款授出購股權。
- 該「其他參與人」為前任董事。

企業管治及其他資料

(b) 於截至2023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2023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2023年 1月1日 尚未行使	期內授出 ¹	期內行使	期內註銷	期內失效				
董事									
程光煜博士	6,955,657	—	—	6,955,657	—	—	9.600	08.06.2021	08.06.2021-07.06.2031
蘇柏垣先生	1,135,435	—	—	—	—	1,135,435	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
	526,868	—	—	—	—	526,868	16.460	21.03.2018	21.03.2023-20.03.2028
	320,165	—	—	—	—	320,165	12.408	09.05.2019	09.05.2024-08.05.2029
	176,545	—	—	—	—	176,545	10.040	12.05.2020	12.05.2025-11.05.2030
	901,113	—	—	—	—	901,113	9.730	26.03.2021	26.03.2026-25.03.2031
小計	10,015,783	—	—	6,955,657	—	3,060,126			
其他參與人³									
	1,590,064	—	16,376 ²	—	—	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	9,105,030	—	16,376	—	—	9,088,654			
總計	19,120,813	—	16,376	6,955,657	—	12,148,780			

附註：

1. 於截至2023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。
2. 該等股份在緊接2023年4月14日（有關購股權獲行使的日期）之前的收市價為港幣2.36元。
3. 該「其他參與人」為前任董事。

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。

企業管治及其他資料

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，截至本報告日期，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。截至本報告日期，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，截至本報告日期，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報告的「中期財務資料附註」中的附註19。

企業管治及其他資料

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」)，總面值為35,064,935港元，認購價為每股股份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日之公告。

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，請見本報告的「中期財務資料附註」中的附註17和18。

企業管治及其他資料

上市規則第13.18條作出之披露

於2019年7月23日，本公司(作為借款人)與多家金融機構(作為原貸款人)(「**2019原貸款人**」)以及中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理人)簽署融資協議(「**2019融資協議**」)，據此，2019原貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣4,300百萬元及826百萬美元(根據2019融資協議的條款，容許金額由626百萬美元增加至826百萬美元，自2019年10月23日起生效)的雙幣可轉讓定期貸款融資(具超額貸款權)(統稱為「**2019貸款**」)，自2019融資協議日期起計為期48個月。根據2019融資協議取得的2019貸款該由本公司用作再融資本公司或本集團任何成員公司所結欠的任何其他現有境外金融負債，以及支付2019融資協議中所產生的成本及開支。根據2019融資協議的條款(其中包括)，(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須共同實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2019融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。2019貸款已於2023年7月21日悉數償還。

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貸款該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。

企業管治及其他資料

於2021年7月22日，本公司(作為借款人)與多家金融機構(作為原貸款人)(「**2021原貸款人**」)簽署融資協議(「**2021融資協議**」)，據此，2021原貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣6,076百萬元及559百萬美元的雙幣可轉讓定期貸款融資(統稱為「**2021貸款**」)，自2021融資協議日期起計為期48個月。根據2021融資協議取得的2021貸款該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；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。

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貸款該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原貸款人**」)簽署融資協議(「**2023融資協議**」)，據此，2023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貸款**」)，自2023貸款獲首次提取日起計為期36個月。根據2023融資協議取得的2023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融資協議的條款(其中包括)，本公司已向2023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。

企業管治及其他資料

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第二貸款人**」)簽署融資協議(「**2023第二融資協議**」)，據此，2023第二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，包括為本集團於中華人民共和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。

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第三貸款人**」)簽署融資協議(「**2023第三融資協議**」)，據此，2023第三貸款人已同意向本公司提供金額為35,000,000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，包括為本集團於中華人民共和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3,583,020,000港元及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)(統稱為「**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。

股東資料

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)。

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	24,759	25,601
投資物業	8	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	9	25,329	28,355
於合營企業之投資	10	38,919	45,340
於聯營公司之投資	11	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	12	3,885	12,484
遞延所得稅資產		39,979	42,781
		185,884	207,385
流動資產			
在建物業	9	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	12	352,095	380,017
合同資產及合同取得成本	13	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	15	11,652	11,414
衍生金融工具		246	206
受限制現金	14	29,454	19,269
現金及現金等價物	14	101,115	128,281
		1,432,645	1,537,082
流動負債			
合同負債		603,588	668,162
貿易及其他應付款	16	448,545	437,355
當期所得稅負債		29,314	31,719
優先票據	17	11,490	3,825
公司債券	18	21,590	26,081
可換股債券	19	6,103	2,597
銀行及其他借款	20	69,520	61,205
租賃負債		80	90
衍生金融工具		44	175
		1,190,274	1,231,209
流動資產淨值		242,371	305,873
總資產減流動負債		428,255	513,258

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
非流動負債			
優先票據	17	57,192	66,830
公司債券	18	5,354	6,238
可換股債券	19	—	3,196
銀行及其他借款	20	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
		173,886	203,685
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	21	50,536	50,536
其他儲備	22	24,154	23,830
留存收益	22	80,371	129,257
		155,061	203,623
非控制性權益		99,308	105,950
權益總額		254,369	309,573
權益總額及非流動負債		428,255	513,258

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	
		2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
收入	7	226,309	162,363
銷售成本	24	(250,572)	(145,153)
(毛虧)／毛利		(24,263)	17,210
其他收入及(損失)／收益 — 淨額	23	(2,889)	66
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之損失	8	(838)	(96)
營銷及市場推廣成本	24	(6,638)	(4,575)
行政費用	24	(3,219)	(4,285)
研發費用	24	(704)	(974)
金融資產和合同資產減值損失淨額	6.2	(6,662)	(302)
經營(虧損)／利潤		(45,213)	7,044
財務收益	25	1,584	941
財務費用	25	(3,038)	(4,482)
財務費用 — 淨額	25	(1,454)	(3,541)
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	10, 11	519	1,855
稅前(虧損)／利潤		(46,148)	5,358
所得稅費用	26	(5,313)	(3,451)
期內(虧損)／利潤		(51,461)	1,907
應佔(虧損)／利潤歸屬於：			
— 本公司股東		(48,932)	612
— 非控制性權益		(2,529)	1,295
		(51,461)	1,907
本公司股東應佔的每股(虧損)／盈利 (以每股人民幣元計)			
基本	28	(1.79)	0.03
攤薄	28	(1.79)	0.03

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	
	2023年 人民幣百萬元	2022年 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

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21)	其他儲備 人民幣百萬元 (附註22)	留存收益 人民幣百萬元 (附註22)	合計 人民幣百萬元		
於2023年1月1日結餘	50,536	23,830	129,257	203,623	105,950	309,573
截至2023年6月30日止期間的綜合(虧損)/ 收益						
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)
截至2023年6月30日止期間的綜合虧損總額	—	(457)	(48,893)	(49,350)	(2,504)	(51,854)
與本公司股東的交易						
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(附註33)	—	—	—	—	1,662	1,662
處置附屬公司(附註32)	—	(7)	7	—	(129)	(129)
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動 (附註31)	—	580	—	580	(2,606)	(2,026)
與本公司股東交易總額	—	781	7	788	(4,138)	(3,350)
於2023年6月30日結餘	50,536	24,154	80,371	155,061	99,308	254,369

中期簡明綜合權益變動表

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

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

	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
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金		18,091	29,865
已付所得稅		(7,953)	(16,127)
已付利息		(6,752)	(8,485)
經營活動產生之現金淨額		3,386	5,253
投資活動的現金流量			
業務合併產生的淨現金流入	33	3,274	1,238
處置物業、廠房及設備收到的款項		12	519
處置附屬公司的淨現金流入	32	1,244	7
購置物業、廠房及設備		(553)	(599)
處置投資物業收到的款項		7	—
購置無形資產		(154)	(160)
購置使用權資產		(192)	(123)
與合營企業投資相關的淨收款／(付款)		163	(1,990)
與聯營公司投資相關的淨收款／(付款)		302	(25)
收到合營企業和聯營公司的分紅	10, 11	1,401	1,541
與權益投資相關的淨付款		—	(725)
購買以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產		—	(10)
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		56	—
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(456)	(1,445)
處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		658	4,729
已收利息		961	914
投資活動產生之現金淨額		6,723	3,871

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	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
融資活動的現金流量			
非控制性權益的出資額		283	5,539
與非控制性權益交易相關的淨現金流出	31	(2,026)	(1,682)
優先票據回購、按要約購買及歸還		(3,777)	(5,709)
公司債券發行	18	1,891	749
可轉換債券發行		—	3,161
公司債券歸還	18	(7,463)	(1,196)
衍生金融工具結算		(56)	(673)
租賃付款額的本金部分		(56)	(55)
支付非控制性權益分紅		(3,348)	(870)
銀行及其他借款所得		14,210	26,100
銀行和其他借款歸還		(37,007)	(57,970)
融資活動所用之現金淨額		(37,349)	(32,606)
現金及現金等價物的淨減少		(27,240)	(23,482)
現金及現金等價物期初餘額		128,281	146,954
現金及現金等價物的匯兌收益		74	11
現金及現金等價物期末餘額		101,115	123,483

以上中期簡明綜合現金流量表應隨附註一併閱讀。

中期財務資料附註

1 一般資料

碧桂園控股有限公司(「本公司」)於2006年11月10日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法案，經綜合和修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。本公司業務為投資控股，而本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事房地產開發、建築、物業投資及酒店經營業務。

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

本公司股份於聯交所上市。

除另有註明者外，中期財務資料以人民幣為單位呈報並經由本公司董事會於2023年8月30日批准刊發。該中期財務資料未經審計。

2 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。

2.1 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。

中期財務資料附註

2 編製基準 (續)**2.1 持續經營基礎 (續)**

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；

中期財務資料附註

2 編製基準(續)

2.1 持續經營基礎(續)

- (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)；

中期財務資料附註

2 編製基準 (續)**2.1 持續經營基礎 (續)**

- (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；

中期財務資料附註

2 編製基準(續)

2.1 持續經營基礎(續)

- (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。

中期財務資料附註

3 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4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4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。

中期財務資料附註

4 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）。

5 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2022年度財務報表所應用的相同。

6 財務風險管理

6.1 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2022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。

中期財務資料附註

6 財務風險管理(續)

6.2 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。

於2023年6月30日，合同資產的撥備金額不重大。

於2023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	2023年6月30日			合計
	180天以內	超過180天	超過365天	
預計撥備率	0.06%	0.95%	34.16%	
賬面價值(人民幣百萬元)	28,383	1,681	723	30,787
撥備金額(人民幣百萬元)	16	16	247	279
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)		238,579	2,507	1.05%
第二階段(整個存續期預期信貸虧損)		46,726	5,552	11.88%
第三階段(整個存續期預期信貸虧損)		5,676	4,778	84.18%
總計		290,981	12,837	

中期財務資料附註

6 財務風險管理(續)

6.2 信貸風險(續)

應收賬款	2022年12月31日			合計
	180天以內	超過180天	超過365天	
預計撥備率	0.06%	0.92%	32.55%	
賬面價值(人民幣百萬元)	31,706	2,731	719	35,156
撥備金額(人民幣百萬元)	18	25	234	277
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)		278,232	2,515	0.90%
第二階段(整個存續期預期信貸虧損)		24,856	2,630	10.58%
第三階段(整個存續期預期信貸虧損)		5,102	4,292	84.12%
總計		308,190	9,437	

於2023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)及財務擔保合約的損失撥備率與期初撥備率的調節如下：

	應收賬款 人民幣百萬元	其他應收款 (不包括 預付股權款和 預付款項) 人民幣百萬元	財務擔保合約 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
2022年1月1日損失撥備餘額	228	6,427	不適用	6,655
本期損失撥備金額的增加確認為損益的金額	45	257	不適用	302
2022年6月30日損失撥備餘額	273	6,684	不適用	6,957
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
其他應收款項的終止確認(i)	—	(2,867)	—	(2,867)
2023年6月30日損失撥備餘額	279	12,837	393	13,509

中期財務資料附註

6 財務風險管理(續)

6.2 信貸風險(續)

(i) 這些其他應收款項已於業務合併完成時終止確認。

於2023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321,768百萬元(2022年12月31日：人民幣343,346百萬元)，因此承擔損失風險的最大餘額為人民幣321,768百萬元(2022年12月31日：人民幣343,346百萬元)。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(2022年6月30日：無)。

6.3 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
未經審計					
於2023年6月30日					
優先票據	13,950	11,295	37,248	16,578	79,071
公司債券	22,048	2,889	2,845	—	27,782
可換股債券	7,047	—	—	—	7,047
銀行及其他借款	78,587	59,874	30,294	3,901	172,656
貿易及其他應付款(不包括 其他應付稅項和應付職工 薪酬)	389,114	—	—	—	389,114
租賃負債	188	125	177	126	616
衍生金融工具	44	25	66	—	135
	510,978	74,208	70,630	20,605	676,421
財務擔保合同	390,043	—	—	—	390,043

中期財務資料附註

6 財務風險管理(續)

6.3 流動資金風險(續)

	少於一年 人民幣百萬元	一年至兩年 人民幣百萬元	兩年至五年 人民幣百萬元	五年以上 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
經審計					
於2022年12月31日					
優先票據	6,320	13,514	46,475	16,868	83,177
公司債券	26,956	3,384	3,333	—	33,673
可換股債券	2,973	4,001	—	—	6,974
銀行及其他借款	69,737	68,122	36,710	4,046	178,615
貿易及其他應付款(不包括 其他應付稅項和應付職工 薪酬)	374,558	—	—	—	374,558
租賃負債	164	115	120	84	483
衍生金融工具	175	60	274	—	509
	480,883	89,196	86,912	20,998	677,989
財務擔保合同	426,065	—	—	—	426,065

6.4 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
於2023年6月30日				
資產				
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的 金融資產	42	—	9,302	9,344
衍生金融工具	—	325	—	325
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	202	1,746	9,704	11,652
合計	244	2,071	19,006	21,321
負債				
衍生金融工具	—	135	—	135

中期財務資料附註

6 財務風險管理(續)

6.4 公允價值估計(續)

	第1層 人民幣百萬元	第2層 人民幣百萬元	第3層 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2022年12月31日				
資產				
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的 金融資產	26	—	9,599	9,625
衍生金融工具	—	212	—	212
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	202	1,947	9,265	11,414
合計	228	2,159	18,864	21,251
負債				
衍生金融工具	—	509	—	509

下表顯示截至2023年6月30日及2022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	
	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
於1月1日	18,864	19,318
增添	334	5
公允價值變動	(136)	716
處置	(56)	—
於6月30日	19,006	20,039

(a) 期內並無重大(2022年：無重大)於綜合利潤表確認的歸屬於期末結餘的未實現損益。

公允價值估值技術在本期內並沒有發生改變。

中期財務資料附註

7 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後僅有兩個報告分部 — 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
	226,309	162,363

分部間交易按各分部管理層協定的條款及條件訂立。

中期財務資料附註

7 收入及分部資料(續)

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
截至2023年6月30日止六個月				
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	(42,883)	(272)	(1,539)	(44,694)
於2023年6月30日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,451,947	31,795	94,483	1,578,225
對合營企業和聯營公司的投資	57,458	—	1,039	58,497
資本開支	466	224	360	1,050
抵銷分部間金額後的總分部負債	961,198	26,768	64,972	1,052,938

中期財務資料附註

7 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
截至2022年6月30日止六個月				
與客戶之間的合同產生的收入	156,373	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	9,634	(31)	(798)	8,805
於2022年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,568,334	33,035	100,105	1,701,474
對合營企業和聯營公司的投資	66,929	—	1,043	67,972
資本開支	522	821	1,102	2,445
抵銷分部間金額後的總分部負債	1,009,645	27,873	68,596	1,106,114

中期財務資料附註

7 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	
	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
總分部業績	(44,694)	8,805
衍生金融工具公允價值變動	—	94
財務費用 — 淨額	(1,454)	(3,541)
稅前(虧損)/利潤	(46,148)	5,358

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	2023年	2022年
	6月30日 人民幣百萬元	12月31日 人民幣百萬元
抵銷分部間金額後總分部資產	1,578,225	1,701,474
衍生金融工具	325	212
遞延所得稅資產	39,979	42,781
總資產	1,618,529	1,744,467
抵銷分部間金額後總分部負債	1,052,938	1,106,114
當期所得稅負債	29,314	31,719
優先票據	68,682	70,655
公司債券	26,944	32,319
可換股債券	6,103	5,793
銀行及其他借款	156,176	162,540
衍生金融工具	135	509
遞延所得稅負債	23,868	25,245
總負債	1,364,160	1,434,894

中期財務資料附註

8 物業、廠房及設備和投資物業

	物業、 廠房及設備 人民幣百萬元	投資物業 人民幣百萬元
截至2023年6月30日止六個月		
2023年1月1日期初賬面淨值	25,601	14,250
收購附屬公司(附註33)	181	4,019
其他增添	656	—
由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入	—	180
由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入重估損失	—	(25)
公允價值變動	—	(813)
處置附屬公司	(111)	—
其他處置	(604)	(20)
折舊	(968)	—
匯兌差額	4	—
2023年6月30日期末賬面淨值	24,759	17,591
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之損失：		
— 由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入重估損失		(25)
— 公允價值變動		(813)
		(838)

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司在轉換日或企業合併日，2023年6月30日及2022年12月31日估值，上述估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資性房地產的地點和領域有近期經驗。就所有投資性房地產，其目前的用途等於其最高和最佳用途。

本期內估值方法沒有改變。

本集團的政策為於導致事件或情況改變的日期，確認公允價值層級的改變。於2023年6月30日和2022年12月31日，本集團只有第3層級的投資物業。

中期財務資料附註

9 在建物業

	2023年 6月30日 人民幣百萬元	2022年 12月31日 人民幣百萬元
預期將於下列期限落成並交付的在建物業：		
— 在一個營運週期內落成並列作流動資產	818,244	883,887
— 超過一個營運週期後落成並列作非流動資產	25,329	28,355
	843,573	912,242
款項包括：		
— 建造成本(包含已資本化的折舊及員工成本)	346,593	389,918
— 土地成本	481,453	498,841
— 已資本化的借款成本	15,527	23,483
	843,573	912,242

本集團物業開發的一個營運週期為一至兩年。

於2023年6月30日，在建物業包含合同履約成本人民幣11,579百萬元(2022年12月31日：人民幣15,619百萬元)，該等合同的收入在一段時間內確認。

截至2023年6月30日止六個月，在建物業及持作銷售的已落成物業計提淨減值金額為40,338百萬元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣5,061百萬元)。該等金額確認為開支，並計入綜合利潤表銷售成本中。

截至2023年6月30日止六個月用於確定符合資本化條件利息支出的一般借款資本化年化利率為5.77%(截至2022年6月30日止六個月年化利率：5.63%)。大部分在建物業位於中國內地。

中期財務資料附註

10 於合營企業之投資

	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	45,340	49,664
增添	—	401
處置	(6,598)	(1,294)
分紅	(145)	(1,011)
經營成果所佔份額	322	713
於6月30日	38,919	48,473

截至2023年6月30日，本集團為某些合營企業的借款提供擔保，及／或以其持有的於該等合營企業的股權投資為其借款提供質押，用於質押的股權投資的賬面價值為人民幣1,921百萬元（2022年12月31日：人民幣3,769百萬元）。

11 於聯營公司之投資

	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	22,632	23,177
增添	11	—
處置	(2,006)	(1,790)
分紅	(1,256)	(530)
經營成果所佔份額	197	1,142
於6月30日	19,578	21,999

截至2023年6月30日，本集團為某些聯營公司的借款提供擔保，及／或以其持有的於該等聯營公司的股權投資為其借款提供質押，用於質押的股權投資的賬面價值為人民幣884百萬元（2022年12月31日：人民幣835百萬元）。

中期財務資料附註

12 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))	36,085	32,874
	352,095	380,017
列作非流動資產		
— 預付股權款(附註(e))	3,885	12,484
	355,980	392,501

(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(附註6.2)	(279)	(277)
應收賬款 — 淨額	30,508	34,879

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：

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

中期財務資料附註

12 貿易及其他應收款 (續)

(a) (續)

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：

	2023年 6月30日 人民幣百萬元	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	98,425	111,447
土地競買及其他保證金	11,982	12,690
其他(i)	180,574	184,053
	290,981	308,190
減：減值準備(附註6.2)	(12,837)	(9,437)
其他應收款項 — 淨額	278,144	298,753

(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。

中期財務資料附註

13 合同資產及合同取得成本

合同資產及合同取得成本的明細列示如下：

	2023年 6月30日 人民幣百萬元	2022年 12月31日 人民幣百萬元
與出售物業相關合同資產	7,114	7,062
與建築服務相關合同資產	6,450	6,831
合同取得成本	10,009	11,153
合同資產及合同取得成本合計	23,573	25,046

14 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(附註(b))	130,569	147,550
減：受限制現金(附註(a))	(29,454)	(19,269)
	101,115	128,281

(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。

中期財務資料附註

14 現金及現金等價物 (續)

(b) 現金及銀行存款以下列貨幣計值：

	2023年 6月30日 人民幣百萬元	2022年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣	126,937	139,163
港幣	717	3,608
美元	809	2,426
林吉特	953	1,374
其他貨幣	1,153	979
	130,569	147,550

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。

15 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2023年 6月30日 人民幣百萬元	2022年 12月31日 人民幣百萬元
上市權益證券(附註(a))	202	202
非上市權益投資(附註(a))	9,704	9,265
理財產品(附註(b))	1,746	1,947
	11,652	11,414

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

(b) 理財產品主要為對金融機構發行的金融工具的投資。於2023年6月30日和2022年12月31日，該等投資的賬面價值接近於其公允價值。

中期財務資料附註

16 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	3,764	5,959
	448,545	437,355

(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	2,905	2,752
	202,237	191,621

(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。

中期財務資料附註

17 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
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)
列作非流動負債	57,192	66,109

(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(i)：				
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

(i) 於本期內，本集團部分回購上表所述優先票據。付款時賬面價值總額245百萬美元(約為人民幣1,695百萬元)，回購淨收益總額90百萬美元(約為人民幣623百萬元)確認在損益表內的「財務費用－淨額」(附註25)。

中期財務資料附註

17 優先票據 (續)

(b) 於2023年6月30日，所有的優先票據均於新加坡證券交易所上市交易，包括多種提前贖回權。

本集團可行使的提前贖回權被視為與主合約並無密切關係的嵌入式衍生工具。本公司管理層認為提前贖回期權的公允價值在初始確認時、2023年6月30日以及2022年12月31日影響均不重大。

18 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)
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)
列作非流動負債	5,354	21,130

(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。

中期財務資料附註

18 公司債券(續)

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

本公司董事認為，上述回售選擇權及調整票面利率選擇權的公允價值對於該債券的初始確認、於2023年6月30日和2022年12月31日的價值是不重大的。

19 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
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)
列作非流動負債	—	5,358

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。

中期財務資料附註

20 銀行及其他借款

	2023年 6月30日 人民幣百萬元	2022年 12月31日 人民幣百萬元
列作非流動負債：		
— 有抵押	117,788	116,786
— 無抵押	34,216	44,045
減：非流動負債的即期部分	(65,348)	(59,496)
	86,656	101,335
列作流動負債：		
— 有抵押	3,927	494
— 無抵押	245	1,215
非流動負債的即期部分	65,348	59,496
	69,520	61,205
總銀行及其他借款	156,176	162,540

於2023年6月30日，本集團的銀行及其他借款人民幣121,715百萬元（2022年12月31日：人民幣117,280百萬元），乃由總賬面價值為人民幣101,263百萬元（2022年12月31日：人民幣88,821百萬元）的本集團的若干物業、使用權資產、設備及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產作抵押，和／或若干股權投資擔保。

截至2023年6月30日止六個月的加權平均年化實際利率為6.22%（截至2022年6月30日止六個月：5.90%）。

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：

	2023年 6月30日 人民幣百萬元	2022年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣	113,782	119,860
港幣	23,014	23,027
美元	15,416	15,751
林吉特	2,185	2,106
其他	1,779	1,796
	156,176	162,540

中期財務資料附註

21 股本及溢價

	普通股數目 百萬	普通股面值 港幣 百萬元	普通股面值 的等值 人民幣 百萬元	股本溢價 人民幣 百萬元	合計 人民幣 百萬元	庫存股 人民幣 百萬元	集團合計 人民幣 百萬元
法定							
於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					
已發行及繳足股款							
於2022年1月1日	23,148	2,314	2,159	38,928	41,087	(2,300)	38,787
員工股份計劃行權	7	1	1	(9)	(8)	73	65
於2022年6月30日	23,155	2,315	2,160	38,919	41,079	(2,227)	38,852
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

中期財務資料附註

22 其他儲備和留存收益

	公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產											留存收益	合計
	合併儲備金	法定儲備金	購股權儲備	資產儲備金	折算儲備金	重估價值儲備	現金流對沖儲備	對沖遞延成本儲備	其他	其他儲備	合計		
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元		
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	-	-	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(附註31)	-	-	-	-	-	-	-	-	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	
	公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產											留存收益	合計
	合併儲備金	法定儲備金	購股權儲備	資產儲備金	折算儲備金	重估價值儲備	現金流對沖儲備	對沖遞延成本儲備	其他	其他儲備	合計		
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元		
於2022年1月1日	(150)	24,741	1,875	50	(2,304)	889	(120)	453	(2,743)	22,691	137,258	159,949	
本期間利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	612	612	
2021年年度股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,343)	(2,343)	
員工股份計劃	-	-	144	-	-	-	-	-	-	144	-	144	
一 員工股份計劃行權	-	-	(35)	-	-	-	-	-	-	(35)	-	(35)	
已發行可換股債券的所有者權益部分	-	-	-	-	-	-	-	-	291	291	-	291	
公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產公允價值的變動	-	-	-	394	-	-	-	-	-	394	-	394	
部分註銷賣出看漲期權	-	-	-	-	-	-	-	-	(785)	(785)	582	(203)	
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	197	197	-	197	
外幣折算差異	-	-	-	-	281	-	-	-	-	281	-	281	
處置附屬公司	-	(123)	-	-	-	-	-	-	-	(123)	123	-	
現金流量對沖的遞延收益	-	-	-	-	-	-	7	-	-	7	-	7	
對沖遞延成本	-	-	-	-	-	-	-	(684)	-	(684)	-	(684)	
於2022年6月30日結餘	(150)	24,618	1,984	444	(2,023)	889	(113)	(231)	(3,040)	22,378	136,232	158,610	

中期財務資料附註

23 其他收入及(損失)/收益 — 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
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
	294	546
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(附註32)	(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
	(3,183)	(480)
其他收入及(損失)/收益 — 淨額	(2,889)	66

中期財務資料附註

24 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
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政費用及研發費用合計	261,133	154,987

中期財務資料附註

25 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(附註17(a))	623	27
	1,584	941
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)
	(7,054)	(8,877)
減：資本化於合資格資產	7,054	8,877
	—	—
— 淨匯兌虧損	(3,038)	(4,482)
財務費用 — 淨額	(1,454)	(3,541)

26 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
	4,781	5,421
遞延所得稅	532	(1,970)
	5,313	3,451

中期財務資料附註

26 所得稅費用(續)

- (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(2022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。

27 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)。

28 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)	27,355	22,862
每股(虧損)/盈利 — 基本(每股人民幣元)	(1.79)	0.03

中期財務資料附註

28 每股(虧損)/盈利(續)

(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：賣出看漲期權及可換股債券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)	(48,932)	612
可換股債券的利息支出(人民幣百萬元)	不適用	不適用
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)	(48,932)	612
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	27,355	22,862
調整 — 購股權及獎勵股份(百萬股)	—	27
計算攤薄每股(虧損)/盈利的普通股的加權平均數(百萬股)	27,355	22,889
每股(虧損)/盈利 — 攤薄(每股人民幣元)	(1.79)	0.03

中期財務資料附註

29 擔保

	2023年 6月30日 人民幣百萬元	2022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))	377,515	401,887
為合營企業及聯營公司等之負債提供擔保(附註(b))	12,528	24,178
減：減值準備	390,043 (393)	426,065 不適用
	389,650	426,065

(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。

30 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。

中期財務資料附註

31 與非控制性權益的交易

與非控制性權益進行交易對2023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2023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))	572
— 不喪失控制權情況下出售附屬公司權益(附註(b))	8
	580

(a) 本集團從非控制性權益中購入若干附屬公司的額外權益，購買對價總額為人民幣2,026百萬元。

以下表格反映此類收購的影響：

	截至2023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	2,598
對價	(2,026)
對價與購入非控制性權益賬面值的部分的差異	572

(b) 本集團向非控制性權益中出售若干附屬公司的額外權益，無處置對價。

以下表格反映此類處置的影響：

	截至2023年 6月30日 止六個月 人民幣百萬元
獲取的對價	—
處置給非控制性權益的賬面值	(8)
對價與處置非控制性權益賬面值的部分的差異	8

中期財務資料附註

32 處置附屬公司

本期內，本集團向第三方處置了若干附屬公司的權益，具體信息如下：

	人民幣百萬元
處置對價	
— 收到現金	1,385
— 包括於其他應收款	65
	1,450
減：	
— 處置附屬公司的淨資產總額	(2,246)
— 處置的非控制性權益	129
處置虧損(附註23)	(667)
出售附屬公司收款，減去處置之現金後淨額	
— 收到現金對價	1,385
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(141)
處置導致的淨現金流入	1,244

33 業務合併

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

中期財務資料附註

33 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
總對價	
— 現金	3,163
— 業務合併前持有的合營企業和聯營公司權益的公允價值	6,203
— 以其他應收款有效結算	2,402
	11,768
購買的可辨認資產和承擔的負債的總確認數額	
現金及現金等價物	6,437
受限制現金	1,500
物業、廠房及設備	181
投資物業	4,019
無形資產	2
使用權資產	42
在建物業及持作銷售的已落成物業	81,331
預付所得稅金	4,092
合同資產及取得成本	926
貿易及其他應收款	18,731
遞延所得稅資產	57
銀行及其他借款	(14,456)
租賃負債	(216)
貿易及其他應付款	(29,249)
合同負債	(51,892)
當期所得稅負債	(7,577)
遞延所得稅負債	(650)
可辨認淨資產總額	13,278
非控制性權益	(1,662)
商譽	152
	11,768
收購業務的現金流入，扣除購入的現金	
— 現金對價	(3,163)
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	6,437
業務合併產生的現金淨流入	3,274

中期財務資料附註

33 業務合併(續)

商譽主要是因為本集團預期產生的規模經濟效應。

所購的業務在收購日至2023年6月30日期間為本集團貢獻收入人民幣17,108百萬元和貢獻淨收益人民幣626百萬元。若收購在2023年1月1日已發生，則截止2023年6月30日本集團中期簡明綜合利潤表的備考收入將為人民幣229,403百萬元，而備考虧損將為人民幣50,490百萬元。

34 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2023年6月30日持股比例52.6%。

(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	
	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
(i) 受最終控股股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制、共同控制或重大影響的企業：		
購買設計服務	295	1,195
建築服務收入	1	9
購買物業管理服務及相關服務	815	870
物業租賃收入	40	41
其他交易	113	184
(ii) 合營企業：		
提供借款擔保	10,246	31,149
建築服務收入	1,314	2,912
其他交易	907	918
(iii) 聯營公司：		
提供借款擔保	2,282	3,552
建築服務收入	143	211
其他交易	74	235

上述交易的價格根據相關協議條款定價。

中期財務資料附註

34 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	
	2023年 人民幣百萬元	2022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	9	37

(d) 與關聯人士有關的結餘

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

	2023年 6月30日 人民幣百萬元	2022年 12月31日 人民幣百萬元
(i) 受最終控股股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制、共同控制或重大影響的企業：		
貿易及其他應收款	687	1,873
合同資產及合同取得成本	47	31
貿易及其他應付款項	3,309	2,290
其他借款	5,263	4,859
(ii) 合營企業：		
貿易及其他應收款	81,753	95,883
合同資產及合同取得成本	2,564	3,078
貿易及其他應付款項	45,830	46,255
(iii) 聯營公司：		
貿易及其他應收款	18,364	19,436
合同資產及合同取得成本	745	721
貿易及其他應付款項	14,011	15,174

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

中期財務資料附註

34 關聯人士交易 (續)**(e) 優先票據**

於2023年6月30日，本金為575百萬美元(約為人民幣4,155百萬元)(2022年12月31日：580百萬美元，約為人民幣4,039百萬元)，30百萬美元(約為人民幣217百萬元)(2022年12月31日：30百萬美元，約為人民幣209百萬元)，18百萬美元(約為人民幣130百萬元)(2022年12月31日：18百萬美元，約為人民幣125百萬元)和0.5百萬美元(約為人民幣3.6百萬元)(2022年12月31日：1.5百萬美元，約為人民幣10.5百萬元)的優先票據為楊國強先生、莫斌先生、楊子莹女士和伍碧君女士分別持有。

35 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。

公司資料

董事

執行董事

楊惠妍女士(主席，於2023年3月1日接任)
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
楊國強先生(於2023年3月1日辭任)

非執行董事

陳 翀先生

獨立非執行董事

黎 明先生
石禮謙先生
唐滙棟先生
杜友國先生
黃洪燕先生(於2023年5月23日退任)

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
馬世超女士(楊惠妍女士的替任代表)
羅 杰先生(莫斌先生的替任代表)

審核委員會

黎 明先生(主席)
石禮謙先生
唐滙棟先生
黃洪燕先生(於2023年5月23日退任)

薪酬委員會

唐滙棟先生(主席)
楊惠妍女士(於2023年3月1日獲委任)
莫 斌先生
黎 明先生
石禮謙先生
楊國強先生(於2023年3月1日辭任)
黃洪燕先生(於2023年5月23日退任)

提名委員會

楊惠妍女士(於2023年3月1日獲委任為主席)
黎 明先生
唐滙棟先生
楊國強先生(於2023年3月1日辭任)
黃洪燕先生(於2023年5月23日退任)

企業管治委員會

楊惠妍女士(於2023年3月1日獲委任為主席)
莫 斌先生
程光煜博士(於2023年3月1日獲委任)
楊國強先生(於2023年3月1日辭任)

環境、社會及管治委員會

楊惠妍女士(於2023年3月1日獲委任為主席)
莫 斌先生
程光煜博士(於2023年3月1日獲委任)
黎 明先生
石禮謙先生
唐滙棟先生
楊國強先生(於2023年3月1日辭任)

執行委員會

楊惠妍女士(於2023年3月1日獲委任為主席)
莫 斌先生
楊子莹女士
程光煜博士(於2023年3月1日獲委任)
楊國強先生(於2023年3月1日辭任)

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

公司資料

註冊辦事處

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

中國主要營業地址

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

香港主要營業地址

香港中環
都爹利街11號
律敦治中心帝納大廈
17樓1702室

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要往來銀行**(按英文字母順序)**

中國農業銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
國家開發銀行股份有限公司
中國光大銀行
廣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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問**關於香港法律：**

胡關李羅律師行
盛德律師事務所
姚黎李律師行

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
錦天城律師事務所
大成律師事務所
國浩律師事務所
天同律師事務所
盈科律師事務所

股份代號

聯交所
路透
彭博

2007
2007.HK
2007 HK Equity

網址

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

2023年財務日誌

公佈2023年中期業績

8月30日

詞彙

「2007年購股權計劃」	於2007年3月20日採納之本公司購股權計劃，並已於2017年3月19日屆滿
「2017年股東周年大會」	本公司於2017年5月18日舉行的股東周年大會
「2017年購股權計劃」	於2017年5月18日採納之本公司購股權計劃
「2023年股東周年大會」	本公司於2023年5月23日舉行的股東周年大會
「權益合同銷售」	本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的歸屬本公司股東權益的合同銷售
「審核委員會」	本公司審核委員會
「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）
「本公司股東應佔核心淨虧損」	本期實現的剔除公允價值變動、匯兌淨損益等影響的本公司股東應佔虧損
「企業管治守則」	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「企業管治委員會」	本公司企業管治委員會
「碧桂園地產」	碧桂園地產集團有限公司，本公司的全資附屬公司
「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

詞彙

「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
「標準守則」	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「地級行政區劃」	包括地級市、地區、自治州、盟、省直轄縣級行政單位
「流動資產淨值」	總流動資產減去流動負債之淨額
「借貸淨額」	總借貸扣除總現金之淨額
「淨借貸比率」	借貸淨額除以權益總額之比率
「提名委員會」	本公司提名委員會
「中國」	中華人民共和國
「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》
「新交所」	新加坡證券交易所有限公司

詞彙

「購股權計劃」	2007年購股權計劃及2017年購股權計劃
「股份」	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股
「股東」	本公司股東
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「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



www.countrygarden.com.cn

