



COUNTRY GARDEN 碧桂園

给您一个五星级的家

碧桂園

控股有限公司

Country Garden
Holdings Company Limited

2025

中期報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2007

碧桂園

是什麼

碧桂園是為社會創造
幸福生活的高科技綜合性企業。

我們積極投身機器人產業和科技建造事業

科技發展日新月異，機器人時代已經到來。我們投身科技創新大潮，廣納人才、博採眾長，用科技的力量為社會創造美好生活，助力國家科技進步和高質量發展。

我們成立博智林機器人公司，研發應用建築機器人，提升施工智能化水平。

我們組建科技建築集團，打造由建築機器人、新型裝配式、智能裝備、BIM數字化等構成的智慧建造體系，努力實現安全、質量、效率、環保和科技的完美結

合，拓展施工總承包、勞務分包等業務，引領和推動傳統建築業變革。

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

我們打造好房子、好社區

我們堅持做中國新型城鎮化的身體力行者，以工匠精神反覆推敲房子的綠色、低碳、智能、安全，為社會提供裝修精美的好房子、風景宜人的好園林、設施完備的好配套、貼心周到的好物業，迄今已為超過1,400個城鎮帶來現代化的城市面貌，超500萬戶業主選擇在碧桂園社區安居樂業，為中國的城鎮化和現代化做出貢獻。

我們堅持履行社會責任

我們積極投身公益慈善事業，促進共同富裕。立業至今，碧桂園創始人及集團累計參與社會慈善捐款已超百億元，並主動參與全國16省57縣的精準扶貧和鄉村振興工作，已助力49萬人脫貧，並將繼續為鞏固拓展脫貧成果、建設宜居宜業和美鄉村、實現鄉村振興貢獻力量。

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

碧桂園

希望社會
因我們的存在而變得
更加美好。

目錄

2	公司簡介	39	股東資料
4	核心價值	40	中期簡明綜合財務狀況表
6	主席報告	42	中期簡明綜合利潤表
10	業務概覽	43	中期簡明綜合全面收益表
20	管理層討論與分析	44	中期簡明綜合權益變動表
26	企業管治及其他資料	46	中期簡明綜合現金流量表
		48	中期簡明財務資料附註
		81	公司資料
		83	詞彙

 公司簡介

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輕資產代管代建等業務。



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。截至2025年半年度，碧桂園已於中國內地所有省／直轄市／自治區的多個策略性挑選地區擁有物業開發項目。

展望未來，碧桂園將圍繞地產業務核心，通過整合地產產業鏈上的各項社區相關業務，完善覆蓋社區資源整合平台，打造全生命週期產業鏈，充分釋放集團內資產價值，為中國的城鎮化和現代化做出貢獻。



我夢想中的碧桂園

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

— 楊國強

1

價值觀

我們要做有良心、
有社會責任感的
陽光企業

企業使命

希望社會因我們的
存在而變得更加
美好

戰略願景

碧桂園是為社會創造幸福
生活的高科技綜合性企業

品牌理念

給您一個
五星級的家

企業精神

對人好，對社會好



 主席報告

楊惠妍
主席

回顧2025年上半年，我們欣喜地看到，房地產政策持續支持市場「止跌回穩」，中央與地方協同推進，政策工具箱持續擴容，約有170個省市（縣）出台政策超340條。在一系列利好政策助力下，一些核心城市的新房市場整體保持平穩運行，百城新房價格上半年平均同比漲幅2.63%。房地產市場各項指標持續改善，總體延續2024年四季度以來止跌回穩的勢頭。



碧桂園 西南上城 • 貴陽(貴州)

2025年3月份，全國兩會《政府工作報告》首次將「穩住樓市」寫入總體要求。2025年4月份，中央政治局會議定調「持續鞏固房地產市場穩定態勢」。2025年5月份，推出「一攬子金融政策支持穩市場穩預期」。2025年6月份，國務院常務會議再次定調「更大力度推動房地產市場止跌回穩」，給市場釋放出政策進一步加力的積極信號，對當前穩定市場預期、穩定支柱產業將產生積極影響。展望2025年下半年，各地方政府將全力推動政策落地見效，我們應當更有信心，公司也將繼續圍繞「保交房、穩資債、保經營」的戰略開展工作。

保交房是當前公司發展面臨的首要任務。截至2025年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣725.7億元，本集團及其合資企業和聯營公司累計完成交付房屋約7.4萬套。本集團2025年上半年交付量再次位居行業榜首。公司將繼續執行極限策略，高效利用資源，推行分類管理和額度控制，並建立多樣化的動態機制，強化計劃運營管理體系，堅持「一盤棋」思維破局攻堅。公司能取得這樣的交付成果，離不開政企之間的緊密協同、合作夥伴的大力支持、金融機構的信賴以及業主的理解，讓公司可以統籌快速推動項目重難點問題解決，順利推進交付工作。

主席報告



碧桂園 中央半島 • 海口(海南)

穩資債方面，資產負債表的持續優化是公司長期努力的方向。目前，境外債務重組工作正有序推進中，重組提案的主要條款已經協定。截至2025年8月18日，持有現有公開票據本金總額逾77%的持有人已加入重組協議。公司有信心在2025年內完成境外債務的整體重組工作。本次納入境外大重組範圍的外部有息債務本息約160億美元，股東貸款本息約12億美元，合計約172億美元。在重組方案五種選項足額認購的情況下，重組後公司最高降債規模可達約117億美元。按重組支持協議公告時點的市場浮動利率計算，重組後新的債務融資成本預計將下降至1.0%-2.5%，期限最長高達11年。與此同時，公司積極地響應城市房地產融資協調機制，持續推動境內項目進入白名單，通過新增融資、存量貸款展期以及降低融資成本等方式，緩解項目的債務壓力，改善項目流動性情況，為項目的運營交付爭取更多外部助力。公司將繼續推動穩資債的相關工作，逐步構築健康且可持續的資本結構。

保經營方面，公司目前經營符合行業整體經營態勢。2025年上半年，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167.5億元，對應歸屬本公司股東權益的合同銷售面積約205萬平方米。在費用管控上，公司實行滾動預算管理，每月進行覆盤和調整，在支出端「抓大不放小」，嚴格控制每一筆開支，確保資源高效利用，不斷提高經營效率。而在銷售端，公司結合各地政府相關政策，實施分類銷售管理及策略，推動資產有效盤活。2022年以來集團處置各類資產回籠約人民幣650億元，努力拓展和提升收入來源，為公司保交房和穩定經營提供支撐。



碧桂園 云樾碧臻·佛山(廣東)

當前，中央聚焦穩樓市促轉型，推出系列政策組合拳，從央行降準降息提振市場，到「好房子」新規正式落地；從加快出台與房地產發展新模式相適配的系列融資制度，到高質量開展城市更新工作。行業仍在經歷一場深刻的轉型，未來的房地產行業發展將逐步邁向工業化競爭的新格局。

兵無常勢，水無常形。公司近年來啟動的多輪組織變革，亦始終圍繞戰略目標展開。2025年戰略目標聚焦於保交房等核心任務，中期則逐步提升資產負債表質量，再到未來進入新常態的正常經營狀態。公司通過組織架構和資源配置有序調整，保障階段性戰略與目標實現。相信隨著政策環境的不斷優化，行業將逐步恢復活力。只要堅持不懈，公司也必將伴隨著行業的復蘇逐漸進入一個更為良性的發展循環。

積力之所舉，則無不勝也；眾智之所為，則無不成也！面對當前複雜多變的市場環境和諸多挑戰，公司上下同欲、團結一心，形成攻堅克難的強大合力，一切都在向好的態勢發展。本公司的發展歷程離不開監管部門的指導與支持，離不開金融機構的信賴與助力，離不開合作夥伴的攜手共進，離不開投資者的信任與陪伴，更離不開全體業主的厚愛與理解。在此，我謹代表碧桂園董事會，向大家致以衷心的感謝和崇高的敬意！

楊惠妍
碧桂園
董事會主席

2025年8月29日於中國廣東省佛山市

業務概覽

物業開發概覽

合同銷售

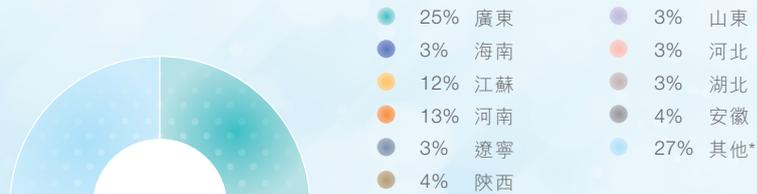
2025年上半年，本集團連同其合營企業及聯營公司共實現歸屬本公司股東的權益的合同銷售金額約167.5億元（人民幣，下同），歸屬本公司股東權益的合同銷售建築面積約205萬平方米。

2025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75%，反映出本集團在地域多元化方面的努力。

權益合同銷售金額 (人民幣十億元)

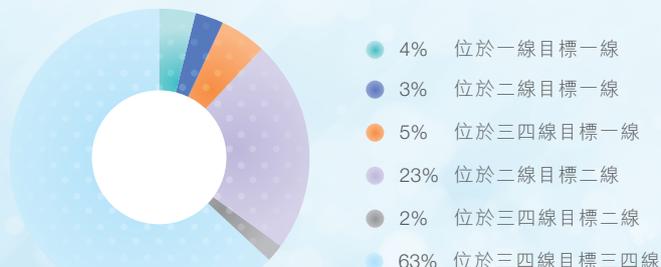


2025年上半年 合同銷售地區分佈 (按權益金額)



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

2025年上半年 中國內地合同銷售 按城市類型分佈 (按權益金額)



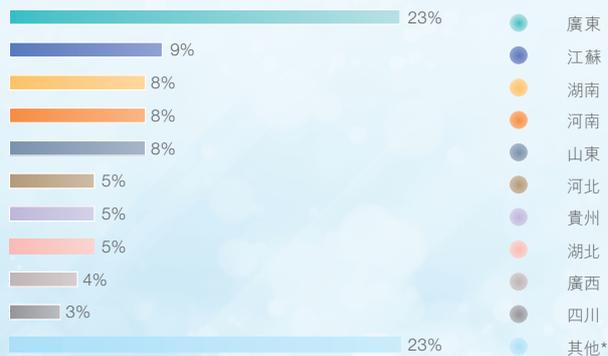
業務概覽

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佔23%，其餘佔14%。

土地儲備 — 中國內地

截至2025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10,365萬平方米，其中77%分佈於廣東省以外。

中國內地土地儲備
按省分劃分分佈
(按權益面積)



其他*包含陝西、遼寧、海南、山西、安徽、江西、新疆、浙江、甘肅、內蒙古、雲南、重慶、天津、福建、北京、吉林、青海、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2025年6月30日

本集團擁有

3,077 個處於不同發展階段的項目，

其中 **3,043** 個位於中國內地，

34 個位於中國內地以外。



11

新疆

3

西藏

截至2025年6月30日
本集團在中國內地
3,043個項目
所在位置：



業務概覽

2025年上半年中國內地權益合同銷售前50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	韶關碧桂園•太陽城	韶關(武江)	3,778,484
2	碧桂園•新月時光	常州(武進)	185,130
3	碧桂園•高新雲墅	西安(長安)	295,570
4	碧桂園•雲湖天境	鄭州(高新)	85,297
5	碧桂園•雲頂	西安(雁塔)	970,422
6	碧桂園•雲頂	廣州(增城)	453,384
7	韶關碧桂園	韶關(潯江)	3,735,938
8	碧桂園•中央公園	鄭州(中牟)	553,245
9	海口海南之心	海口(美蘭)	1,735,108
10	碧桂園•十里銀灘維港半島	惠州(惠東)	683,065
11	碧桂園•藍穀之光	青島(即墨)	662,603
12	碧桂園•瑜璟臺	東莞(茶山)	253,922
13	碧桂園•雲著	韶關(武江)	238,028
14	碧桂園•望海中心	大連(中山)	176,770
15	碧桂園•天悅	洛陽(老城)	179,404
16	碧桂園•首座	東莞(大朗)	445,592
17	碧桂園•鳳凰城	鄭州(中原)	691,902
18	碧桂園•鳳麟府	汕頭(潮陽)	314,794
19	碧桂園•觀瀾	金華(義烏)	208,848
20	碧桂園•峰匯	宿遷(泗陽)	153,942
21	碧桂園•貴陽1號	貴陽(花溪)	212,899
22	碧桂園•鳳凰城	鎮江(句容)	6,544,880
23	碧桂園•豫樾天境	宿遷(宿豫)	196,982
24	頤和碧桂園•獅乘福第	滄州(運河)	145,547
25	碧桂園•星河宸院	泰州(興化)	128,657
26	碧桂園曲江府	韶關(曲江)	211,311

業務概覽

已竣工 ⁽²⁾				在建 ⁽³⁾			待建 ⁽⁴⁾
已竣工總可銷售 建築面積	已售出並交付總 可銷售建築面積	已預售待交付總 可銷售建築面積	竣工日期	在建總可銷售 建築面積	已預售總可銷售 建築面積	實際/預期獲得 預售證日期	預期 建築面積
平方米	平方米	平方米		平方米	平方米		平方米
2,686,687	2,631,901	53,855	2024/11/26	310,951	205,907	2022/11/25	780,846
90,186	59,814	14,063	2024/9/10	33,860	4,724	2023/9/1	61,084
182,903	145,382	36,530	2025/5/16	112,667	95,342	2022/6/21	—
				85,297	30,814	2023/6/9	—
693,761	600,220	84,431	2024/4/30	227,467	74,455	2022/10/9	49,194
395,639	388,491	3,014	2024/11/30	27,864	7,758	2020/7/17	29,881
3,296,440	3,294,961	462	2023/11/14	162,906	85,251	2021/3/12	276,592
553,245	492,607	7,418	2024/7/16				—
566,248	431,987	119,158	2024/12/31	221,857	100,240	2020/12/23	947,003
112,669	56,109	8,950	2025/5/27	196,660		2021/9/30	373,736
335,018	293,965	761	2023/11/30	49,401	21,359	2020/5/14	278,184
180,525	124,903	191	2025/6/30	73,397	1,562	2023/2/28	—
90,019	71,082	13,432	2025/3/6	96,905	55,378	2023/6/19	51,104
83,069	49,040	32,787	2025/1/24	93,701	67,178	2020/12/9	—
160,376	145,189	635	2025/6/25	19,028	17,287	2023/11/17	—
387,972	313,143	21,070	2022/1/21				57,620
403,205	394,809	1,940	2024/6/19	179,734	56,286	2021/7/13	108,963
147,338	118,592	22,374	2025/2/10	78,594	44,133	2021/11/19	88,862
172,858	608	101,101	2025/3/24	35,990	204	2021/12/21	—
53,824		43,151	2024/12/27	6,907	3,363	2024/4/18	93,211
212,899	183,248	24,906	2025/3/28				—
5,205,771	5,049,694	107	2024/12/5	247,937	53,081	2022/5/24	1,091,172
102,077	92,973	4,632	2024/12/30	47,016	4,624	2023/2/10	47,889
55,894	53,649	152	2025/4/30	89,653	56,243	2021/9/10	—
67,026	38,317	3,225	2024/11/8	61,631		2021/6/24	—
211,311	169,129	8,840	2024/12/20				—

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•雲境	鄭州(金水)	88,522	
28	碧桂園•瓏悅	洛陽(洛龍)	92,770	
29	碧桂園•天璽	滁州(南譙)	241,085	
30	碧桂園•星辰雅苑	合肥(長豐)	137,293	
31	碧桂園•玖璽臺	阜陽(臨泉)	137,321	
32	碧桂園思致廣場	上海(金山)	82,188	
33	碧桂園西南上城	貴陽(觀山湖)	3,084,579	
34	碧桂園山湖城•名門	清遠(清城)	189,126	
35	碧桂園•天瀾	洛陽(洛龍)	93,115	
36	碧桂園•天著	清遠(清城)	442,596	
37	碧桂園•日昇昌領峰花園	惠州(惠城)	144,290	
38	碧桂園時代城	鄭州(管城)	580,046	
39	碧桂園•星樾	韶關(乳源)	127,528	
40	碧桂園•大成花園	湛江(廉江)	179,835	
41	碧桂園•首府	汕頭(潮陽)	302,691	
42	碧桂園•天璽灣	周口(川匯)	309,794	
43	碧桂園•濱江時代	梅州(豐順)	673,929	
44	碧桂園•八景臺	黃岡(浠水)	304,586	
45	碧桂園•海逸半島	東方(直轄)	145,261	
46	碧桂園•十里銀灘伴海雲山	惠州(惠東)	317,146	
47	碧桂園•星悅灣	韶關(新豐)	221,218	
48	碧桂園•鳳凰名邸	韶關(樂昌)	217,789	
49	碧桂園•天薈	南通(如東)	74,475	
50	碧桂園•十里江灣	揭陽(榕城)	314,691	

附註：

- (1) 本部分所列示的建築面積均為權益口徑。
- (2) 根據有關政府部門的測量報告。
- (3) 根據本集團專案部的實際測量。
- (4) 每個項目的「預期建築面積」為預計將予建成的面積。

業務概覽

已竣工 ⁽²⁾				在建 ⁽³⁾			待建 ⁽⁴⁾
已竣工總可銷售 建築面積	已售出並交付總 可銷售建築面積	已預售待交付總 可銷售建築面積	竣工日期	在建總可銷售 建築面積	已預售總可銷售 建築面積	實際/預期獲得 預售證日期	預期 建築面積
平方米	平方米	平方米		平方米	平方米		平方米
				62,547	32,307	2021/12/1	25,975
92,770	79,304	3,701	2025/5/28			2021/11/13	—
144,303	133,764	579	2024/12/6	76,731	33,496	2022/12/9	20,051
63,960	40,812	11,912	2025/4/24	30,549	9,965	2023/3/31	42,784
112,359	104,456	4,837	2025/4/25	24,962	9,642	2023/6/27	—
79,829	60,097		2021/11/8	2,359	143	2025/1/16	—
1,892,304	1,716,215	12,135	2024/12/31	881,637	26,447	2023/3/23	310,638
101,298	56,162	36,657	2025/6/20	87,828	9,337	2022/7/8	—
73,815	62,735	1,865	2025/1/23	19,300	5,068	2023/7/3	—
158,521	155,705	731	2024/8/29	88,878	48,308	2022/9/9	195,197
144,290	131,672	1,206	2023/7/13				—
468,034	459,583	1,121	2025/4/10	112,012	65,493	2021/5/17	—
66,594	66,437	157	2024/2/2	60,934	49,498	2023/1/6	—
141,166	134,439	180	2024/10/28	38,669	4,855	2023/4/27	—
257,533	255,723		2023/6/30	45,158	37,459	2021/12/13	—
225,357	215,796	7,284	2023/11/10	70,851	33,362	2021/11/25	13,586
266,411	265,868	544	2023/11/30	87,377	68,845	2021/7/29	320,141
124,195	110,016	12,222	2025/4/22	88,230	50,530	2021/4/26	92,161
137,199	124,016	10,452	2024/1/30	8,062	7,685	2021/8/30	—
90,909	72,009	4,820	2025/6/24	20,026	553	2021/7/7	206,211
118,989	114,753	2,666	2024/12/26	55,694	26,810	2023/5/31	46,535
89,160	87,668	745	2024/7/18	82,754	42,949	2023/4/17	45,875
74,475	51,503		2024/3/28				—
147,166	146,489	452	2025/5/26	79,181	36,132	2023/1/11	88,344

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	141,268,043	121,354,942	117,924,549	1,700,685	7,802,313	2,018,773	12,110,788
江蘇	58,062,559	50,397,260	48,442,737	719,018	3,826,603	1,098,502	3,838,696
安徽	43,712,011	41,945,118	41,511,213	131,309	1,013,318	410,902	753,575
河南	36,850,457	29,702,422	28,608,661	793,702	4,343,083	2,672,425	2,804,952
湖南	36,645,466	29,343,625	28,075,884	777,684	3,098,111	1,551,651	4,203,730
山東	29,105,842	21,820,457	20,917,126	644,658	3,498,959	2,185,176	3,786,426
湖北	27,272,133	22,905,701	22,447,934	249,826	1,553,182	436,664	2,813,250
廣西	22,288,772	19,688,242	18,648,705	937,887	1,234,956	543,669	1,365,574
浙江	19,387,367	18,358,691	17,762,514	171,531	1,028,562	447,360	114
貴州	18,065,470	13,591,740	13,001,850	190,391	1,719,823	222,131	2,753,907
河北	15,515,000	11,533,641	10,432,003	906,511	2,543,927	1,485,771	1,437,432
遼寧	14,829,594	12,678,103	12,207,586	240,476	1,041,305	381,928	1,110,186
四川	14,158,240	11,867,503	11,154,016	638,858	1,114,211	802,932	1,176,526
陝西	11,646,131	9,094,364	8,877,066	171,123	1,422,745	712,873	1,129,022
江西	11,582,398	10,180,002	9,729,155	374,251	952,907	415,354	449,489
海南	8,794,800	6,801,956	6,328,554	301,232	587,500	193,796	1,405,344
福建	8,632,125	8,257,288	8,058,662	25,358	349,860	134,749	24,977
甘肅	7,680,417	6,970,937	6,494,810	422,946	373,667	207,116	335,813
山西	7,311,939	5,211,626	5,006,191	76,515	1,217,446	763,291	882,867
重慶	6,552,488	5,932,204	5,794,673	88,622	408,498	183,129	211,786
雲南	4,840,627	4,007,310	3,889,506	64,274	403,697	153,832	429,620
內蒙古	4,793,004	3,876,969	3,754,699	79,297	538,565	210,945	377,470
天津	3,680,673	3,011,141	2,960,878	14,197	309,635	219,632	359,897
新疆	3,239,901	1,683,940	1,544,767	127,035	411,711	279,025	1,144,250
青海	2,005,859	1,797,969	1,752,871	30,268	142,019	88,431	65,871
寧夏	1,441,805	1,362,304	1,317,267	38,565	79,501	78,985	0

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	已售出並交付 總可售 建築面積	已預售待交付 總可售 建築面積	在建 總可售 建築面積	已預售 總可售 建築面積	預期 建築面積
		平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米
吉林	1,265,527	1,190,216	989,819	145,030	46,576	18,956	28,735
上海	1,162,797	1,113,501	1,015,471	4,756	49,296	47,080	0
黑龍江	1,000,196	898,422	830,330	5,290	101,774	438	0
北京	666,773	395,879	339,814	19,336	114,743	33,938	156,151
西藏	164,259	154,254	153,559	0	10,005	0	0
總計	563,622,673	477,127,727	459,972,870	10,090,631	41,338,498	17,999,454	45,156,448

附註：

- (1) 本部分所列示的建築面積均為權益口徑。
- (2) 根據有關政府部門的測量報告。
- (3) 根據本集團專案部的實際測量。
- (4) 每個項目的「預期建築面積」為預計將予建成的面積。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團業務收入主要來自兩個經營分部：房地產開發及科技建築。2025年上半年，本集團的收入約為人民幣72,570百萬元，較2024年同期的約人民幣102,102百萬元下降約28.9%。本集團96.5%的收入來自物業銷售（2024年同期：96.8%），3.5%來自科技建築及其他分部（2024年同期：3.2%）。

房地產開發

2025年上半年，由於物業交付量的減少，來自房地產開發的收入由2024年同期的約人民幣98,829百萬元下降29.1%至約人民幣70,028百萬元。2025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7,340元。

科技建築

對外的科技建築收入由2024上半年的約人民幣2,464百萬元下降40.5%至2025上半年的約人民幣1,466百萬元，主要是因為房地產市場下行導致新增業務量減少。

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2024年同期的約人民幣809百萬元上升33.0%至2025年上半年的約人民幣1,076百萬元。

營銷及市場推廣成本和行政費用

本集團嚴格管控各種非核心及非必要的運營支出。營銷及市場推廣成本和行政費用由2024年同期的約人民幣4,851百萬元下降18.9%至2025上半年的約人民幣3,936百萬元。

財務費用 — 淨額

於2025年上半年，本集團錄得淨財務費用約人民幣1,645百萬元（2024年度同期：約人民幣2,312百萬元）。

期內，本集團錄得淨匯兌收益約人民幣760百萬元（2024年同期：淨匯兌損失約人民幣217百萬元），財務收益約人民幣166百萬元（2024年同期：約人民幣387百萬元）。利息費用約人民幣6,665百萬元（2024年同期：約人民幣6,713百萬元），其中約人民幣4,094百萬元已資本化於合資格資產（2024年同期：約人民幣4,231百萬元）。

歸屬於本公司股東的損失

2025年上半年，歸屬於本公司股東的損失為約人民幣19,078百萬元(2024年同期：歸屬於本公司股東的損失約人民幣12,842百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金情況

於2025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24,062百萬元(2024年12月31日：約人民幣29,897百萬元)。其中現金及現金等價物約為人民幣6,282百萬元，受限制現金約為人民幣17,780百萬元。

於2025年6月30日，本集團89.2%(2024年12月31日：87.3%)的總現金餘額以人民幣計值，10.8%(2024年12月31日：12.7%)以其他貨幣(主要是美元、港幣和林吉特)計值。

借貸結構

於2025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155,510百萬元、人民幣74,570百萬元、人民幣17,723百萬元和人民幣6,780百萬元(2024年12月31日：分別約人民幣153,954百萬元、人民幣73,084百萬元、人民幣19,759百萬元和人民幣6,691百萬元)。

銀行及其他借款當中，約人民幣130,130百萬元、人民幣24,890百萬元和人民幣490百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2024年12月31日：分別約人民幣137,413百萬元、人民幣16,541百萬元和人民幣零元)。於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團大部分的銀行及其他借款乃由本集團的若干物業、廠房及設備，投資物業，在建物業，持作銷售的已落成物業和金融資產作抵押，和/或以本集團若干附屬公司的股份質押作抵押，和/或由本集團擔保。

總借貸從2024年12月31日的約人民幣253,488百萬元上升至2025年6月30日的約人民幣254,583百萬元。

資本負債比率

資本負債比率按借貸淨額除以資本總額計算。借貸淨額等於總借貸(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(包括現金及現金等價物與受限制現金)計算。資本總額按權益總額加借貸淨額計算。本集團的資本負債比率由2024年12月31日的約81.4%上升至2025年6月30日的約90.6%。

管理層討論與分析

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素，除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

地產市場風險和營運風險

本集團的業務及前景主要視乎中國內地房地產市場的表現。當前，中國內地房地產市場正處於深度調整與轉型期，房地產相關政策持續支持市場「止跌回穩」，中央與地方協同推進，政策工具箱持續擴容，房地產市場各項指標持續改善，已對當前穩定市場預期、穩定支柱產業產生積極影響。因此，本集團結合當前各項利好政策，持續實施全方位的自救措施，繼續圍繞「保交房、穩資債、保經營」戰略開展工作，為集團進入新常態的正常經營狀態提供基礎。同時，集團始終承受較大的債務負擔，各金融機構、合作夥伴、投資人等債權人資源擠兌，負面輿論對品牌的衝擊，司法環境對管理團隊的履職影響，也為集團永續經營帶來諸多不利影響。

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2025年6月30日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為4.88%，對比2024年12月31日下降29個基點。本集團已執行若干息率管理，其中包括嚴密監察息率的變動，並於良好之議價機會出現時，為原有貸款再融資或訂立新的銀行貸款。

外匯風險

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

流動性風險

本集團正面臨階段性流動性壓力。鑒於當前流動性狀況，本集團採取多項計劃和措施，以緩解流動性壓力和改善本集團的財務狀況，詳情載於本報告「中期簡明財務資料附註」中的附註2.1。

管理層討論與分析

擔保

於2025年6月30日，本集團為若干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241,427百萬元(2024年12月31日：約人民幣259,095百萬元)。

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法定業權及管有權。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發出)；及(ii)物業買家付清按揭貸款。

另外，於2025年6月30日，本集團為本集團的合營企業、聯營公司及其他方的負債作出擔保的金額約人民幣6,088百萬元(2024年12月31日：約人民幣6,185百萬元)。

出售藍箭航天空間科技股份有限公司(「藍箭航天」)合共約11.063%股份

於2025年4月7日，廣州碧藍企業管理合夥企業(有限合夥)(「賣方一」)(本公司之間接非全資有限合夥企業)(作為賣方)已分別與(i)廣州信德箭成科技投資合夥企業(有限合夥)、(ii)朗瑪九十八號(深圳)私募創業投資基金合夥企業(有限合夥)、(iii)寧波梅山保稅港區融泰成德創業投資合夥企業(有限合夥)及寧波梅山保稅港區融泰恒德創業投資合夥企業(有限合夥)、(iv)上海科慧創業投資有限公司、(v)南通中金傳合股權投資合夥企業(有限合夥)及(vi)中金戰新創業投資(鶴山)合夥企業(有限合夥)(各自作為相關股份轉讓協議項下之買方)及藍箭航天(作為目標公司)訂立六份股份轉讓協議以每股股價人民幣48.74元出售藍箭航天合共約4.536%股份，總代價為人民幣535,056,997.20元。

於2025年4月25日，賣方一及佛山市南海區睿正股權投資合夥企業(有限合夥)(本公司之間接非全資有限合夥企業)(作為賣方)、青島海金星宇投資發展合夥企業(有限合夥)(作為買方)及藍箭航天(作為目標公司)訂立股份轉讓協議以相同的每股股價人民幣48.74元出售藍箭航天合共約6.527%股份，總代價為人民幣769,999,978.88元(統稱「2025出售事項」)。2025出售事項是本集團為解決階段性流動性壓力採取的措施之一。截至本報告日期，此交易已經完成。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年4月25日之公告。

管理層討論與分析

僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2025年06月30日，本集團共僱用約17,920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、同業水準及市場環境而釐定。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。

為實現企業永續經營發展和打造企業核心競爭力，本集團圍繞人才標準、人員結構進行優化和精進，明確新時期「三好人才」畫像標準，建立標準化識別機制與差異化保留政策，強化人才關懷體系，在薪酬激勵、職業發展通道等資源分配上實施戰略傾斜，通過動態跟蹤評估機制持續優化管理策略，形成全週期人才管理閉環，充分釋放人力資源戰略價值。

本集團亦已准予及採納了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」的「員工激勵制度」章節的披露內容。

業務發展展望

當前，中國房地產行業正在加速轉型進入新的發展模式，從央行降準降息提振市場，到「好房子」新規正式落地，從加快出台與房地產發展新模式相適配的系列融資制度，到高品質開展都市更新工作，行業仍在經歷一場深刻的轉型，未來的房地產行業發展將逐步邁向工業化競爭的新格局。

面對新的挑戰和市場變化，集團始終堅持努力做正確的事，短期聚焦於保交房等核心任務，中期則逐步提升資產負債表質量，再到未來進入新常態的正常經營狀態。現時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房工作，2025年上半年度集團連同其合營企業和聯營公司已交付約7.4萬套房屋，交付量再次位居行業榜首。

管理層討論與分析

未來集團將逐步構築健康且永續的資本結構，加大力度盤活沉澱資產，嚴格控制每一筆開支，確保資源高效利用，不斷提高經營效率，通過組織架構和資源配置有序調整，保障階段性戰略與目標實現。在核心地產業務聚力攻堅的同時，集團「一體兩翼」戰略中科技建造和代管代建板塊的商業模式也漸趨成熟，依託「成本力、產品力、服務力」的核心競爭優勢，持續探索房地產發展新模式。

回首過去兩年的艱巨挑戰，集團堅持闖關奪隘。面對前路，如今更需科學的管理、堅韌的擔當，以「長風破浪會有時」的信心，以「千淘萬漉雖辛苦」的恒心，穿越週期。集團堅信房地產行業隨著政策環境的不斷優化，行業將逐步恢復活力，只要堅持不懈，公司也必將伴隨著行業的復蘇逐漸進入一個更為良性的發展迴圈。

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2025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適用的守則條文。

董事會

於截至2025年6月30日止六個月內及本報告日期，董事載列如下：

執行董事

楊惠妍女士(主席)
莫 斌先生(總裁)
楊子莹女士
程光煜博士
伍碧君女士

非執行董事

陳 翀先生

獨立非執行董事

韓秦春博士
王志健先生
脫 脫先生

審核委員會

審核委員會協助董事會對本集團財務匯報程序、風險管理及內部監控系統的有效性作出獨立檢討、監管審核程序及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員全部為獨立非執行董事，即王志健先生、韓秦春博士及脫脫先生。王志健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2025年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。此外，本公司獨立核數師中匯安達會計師事務所有限公司已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》審閱本集團截至2025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

未經審核的中期財務資料的審閱報告摘錄

本公司的獨立核數師，中匯安達會計師事務所有限公司，在本集團截至2025年6月30日止六個月未經審核的中期財務資料的審閱報告中無法發表結論，摘錄如下：

無法發表結論的基礎

與編製中期財務資料的持續經營基礎的適當性評估有關的範圍限制

如中期簡明財務資料附註2.1所披露，截至2025年6月30日止六個月，貴集團錄得貴公司權益持有人應佔損失約人民幣191億元。於2025年6月30日，貴集團的淨流動負債約為人民幣437億元，總借貸合共約為人民幣2,546億元，其中約人民幣2,224億元為流動負債，而其現金總額（含現金及現金等價物及受限制現金）約為人民幣241億元。於2025年6月30日，貴集團的若干債務有人民幣1,862億元發生違約或交叉違約，包括優先票據，公司債券，可換股債券及銀行和其他借款。上述事件或情況表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮，貴集團可能無法在正常經營過程中變現資產和償還負債。

鑒於上述情況，貴公司董事（「董事」）已採取多項計劃及措施，以減輕流動資金壓力及改善財務狀況，詳情載於中期簡明財務資料附註2.1。為評估持續經營基礎的適當性，貴集團管理層編製了現金流量預測（「現金流量預測」），該預測考慮了上述計劃和措施如期成功實施和完成的影響，儘管這些計劃和措施的結果存在固有的不確定性。特別是，現金流量預測的積極結果受到集團境外負債擬議重組計劃（「擬議債務重組」）成功的重大影響。根據現金流量預測的結果，董事認為，貴集團將有足夠的營運資金來履行其在可預見的未來到期的財務義務，因此，貴集團有能力繼續經營，並將在自2025年6月30日起的至少十二個月期間繼續運營。故董事認為，以持續經營為基礎編製中期財務資料是適當的。

然而，我們未能獲得足夠適當的審閱證據，以證明在編製中期財務資料時使用持續經營會計基礎的適當性，原因是缺乏與擬議債務重組和現金流量預測中假定的未來行動措施有關的足夠適當的審閱證據，而該等計劃和措施的結果存在固有不確定性且其結果的變動將如何影響現金流量預測亦無法確定。

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

企業管治及其他資料

無法發表結論

我們不對該中期財務資料發表結論性意見。鑒於上述事項的重要性，對於在編製中期財務資料時使用持續經營假設是否適當，我們不發表意見。

2024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2024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2025年6月30日止六個月內已遵守標準守則下關於證券交易所需標準。本公司於截至2025年6月30日止六個月內並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

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2025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		於2025年 6月30日 佔已發行總股份		所持債權證數目
			權益數目	總計	百分比		
楊惠妍女士	受控法團的權益	14,539,618,535 ¹	—	14,539,618,535	51.94%	—	
莫斌先生	實益擁有人	86,591,006	—	86,591,006	0.30%	30,000,000美元	
楊子莹女士	受控法團的權益	—	—	—	—	18,000,000美元 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	
陳翀先生	配偶權益	14,539,618,535 ⁵	—	14,539,618,535	51.94%	—	

企業管治及其他資料

附註：

1. 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。
2. 所持債權證數目指由耀龍資產有限公司所持有的債權證，該公司由楊子瑩女士實益擁有全部已發行股本。
3. 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。
4. 該等股份指由程光煜博士之配偶左瑩女士所持有的股份。
5. 該等股份指由陳翀先生之配偶楊惠妍女士所持有的股份。

除上文所披露者外，於截至2025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2025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2025年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第336條設存之登記冊所載，下列公司（董事及本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份持有5%或以上之好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

於股份之好倉

股東名稱	身份	所持普通股 股份數目	於2025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	51.94%

附註：

1. 於2025年6月30日，已發行股份總數目為27,988,507,946股股份。
2. 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。

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2025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（包括同時兼任高級管理層之本公司執行董事）及員工在盈利性房地產開發項目的貢獻，本集團採納了兩項激勵制度（經不時修改）（「該等激勵制度」）（最新版本分別於2019年12月27日和2020年9月18日採納）。該等激勵制度分別涉及位於中國內地的房地產開發項目和位於香港和其他海外司法管轄區的房地產開發項目（「房地產開發項目」）。根據該等激勵制度，一般來說，高級管理層和員工將主要獲得現金獎勵，而現金獎勵的金額則參照房地產開發項目產生的淨利潤和本集團的自有資金回報率計算。其中部分現金獎勵將用作(i)本公司根據購股權計劃條款向其授予購股權（就若干同時兼任高級管理層之本公司執行董事而言）之行權代價或(ii)購買股份之代價（即股份獎勵）（就非董事之高級管理層及本公司員工而言）。

(i) 股份獎勵計劃

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

根據於2015年1月27日獲董事會批准的信託契約，股份獎勵計劃之受託人為貴能企業有限公司（「貴能」）（本公司之全資附屬公司）。於截至2025年6月30日止六個月期間，貴能作為股份獎勵計劃之受託人概無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2025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2025年6月30日，有關股份獎勵計劃項下已授出股份獎勵的股份總數為165,434,000股股份（此為經扣減已行使及已失效股份獎勵之淨額數字）。截至2025年6月30日，貴能累計持有283,259,032股可供股份獎勵計劃使用的股份（包括已授予有關僱員，惟登記及過戶手續尚待完成的股份）（2024年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。

截至2025年1月1日及2025年6月30日，根據該等購股權計劃可供授出的購股權總數為2,048,830,798股股份（截至2024年1月1日及2024年12月31日：2,048,830,798股股份）。於截至2025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（截至2024年12月31日，並無授出購股權）。

(a) 於截至2025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(如適用)	可認購股份之購股權					於2025年 6月30日 尚未行使	每股份 行使價 港幣	授出日期	行使期
	於2025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				
其他參與人 ²	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
總計	3,922,138	—	—	—	—	3,922,138			

附註：

- 2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿。於2007年購股權計劃屆滿之日起，概無購股權可根據2007年購股權計劃授出。於截至2025年6月30日止六個月內，本公司概無根據2007年購股權計劃的條款授出購股權。因此，根據2007年購股權計劃期內授出的購股權可能發行的股份總數除以期內已發行股份的加權平均數為零。
- 該「其他參與人」為前任董事。
- 由於2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿，於2025年1月1日及2025年6月30日，根據2007年購股權計劃可供授出的股份數目為零。

企業管治及其他資料

(b) 於截至2025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(如適用)	可認購股份之購股權					於2025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2025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				
其他僱員參與者	1,135,435	—	—	—	—	1,135,435	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
	526,868	—	—	—	—	526,868	16.460	21.03.2018	21.03.2023-20.03.2028
	320,165	—	—	—	—	320,165	12.408	09.05.2019	09.05.2024-08.05.2029
	176,545	—	—	—	—	176,545	10.040	12.05.2020	12.05.2025-11.05.2030
	901,113	—	—	—	—	901,113	9.730	26.03.2021	26.03.2026-25.03.2031
小計	3,060,126	—	—	—	—	3,060,126			
其他參與人 ²	1,573,688	—	—	—	—	1,573,688	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
	978,409	—	—	—	—	978,409	10.100	24.08.2017	24.08.2022-23.08.2027
	659,817	—	—	—	—	659,817	12.980	08.12.2017	08.12.2022-07.12.2027
	421,667	—	—	—	—	421,667	16.460	21.03.2018	21.03.2023-20.03.2028
	258,092	—	—	—	—	258,092	16.280	10.05.2018	10.05.2023-09.05.2028
	202,300	—	—	—	—	202,300	12.240	22.08.2018	22.08.2023-21.08.2028
	619,907	—	—	—	—	619,907	9.654	06.12.2018	06.12.2023-05.12.2028
	414,881	—	—	—	—	414,881	12.044	25.03.2019	25.03.2024-24.03.2029
	429,995	—	—	—	—	429,995	12.408	09.05.2019	09.05.2024-08.05.2029
	1,039,436	—	—	—	—	1,039,436	9.834	23.08.2019	23.08.2024-22.08.2029
	639,140	—	—	—	—	639,140	11.092	05.12.2019	05.12.2024-04.12.2029
	346,922	—	—	—	—	346,922	10.040	12.05.2020	12.05.2025-11.05.2030
	480,615	—	—	—	—	480,615	10.160	24.07.2020	24.07.2025-23.07.2030
	379,388	—	—	—	—	379,388	10.332	03.12.2020	03.12.2025-02.12.2030
	644,397	—	—	—	—	644,397	9.730	26.03.2021	26.03.2026-25.03.2031
小計	9,088,654	—	—	—	—	9,088,654			
總計	12,148,780	—	—	—	—	12,148,780			

附註：

- 於截至2025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授出購股權。因此，根據2017年購股權計劃期內授出的購股權可能發行的股份總數除以期內已發行股份的加權平均數為零，及根據所有購股權計劃授出的購股權可能發行的股份總數除以期內已發行股份的加權平均數亦為零。
- 該「其他參與人」為前任董事。
- 於2025年1月1日及2025年6月30日，根據2017年購股權計劃可供授出的股份數目為2,048,830,798股股份。

企業管治及其他資料

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

可換股債券

於2018年11月21日，本公司、卓見國際有限公司（「**發行人**」，為本公司的全資附屬公司）、J.P. Morgan Securities plc、高盛（亞洲）有限責任公司及香港上海滙豐銀行有限公司（「**聯席牽頭經辦人**」）訂立協議，據此，聯席牽頭經辦人同意認購將由發行人發行的本金總額為港幣7,830百萬元將於2023年到期的4.50%有抵押擔保可換股債券（「**2023可換股債券**」）。於2018年12月5日，發行人發行本金總額港幣7,830百萬元之2023可換股債券。2023可換股債券於新交所上市。2023可換股債券已於2023年12月5日到期，並已發生違約。2023可換股債券條款項下的換股期已屆滿。截至本報告日期，尚未償還的2023可換股債券本金總額為港幣30億元。

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3,900百萬元之2026可換股債券。2026可換股債券於新交所上市。自2022年6月13日起，2026可換股債券換股價沒有變動。因此，截至本報告日期，根據尚未償還的2026可換股債券本金總額港幣3,900百萬元，2026可換股債券可按最新修訂換股價每股股份港幣7.92元（於2022年6月13日之最新調整）於2026可換股債券條款下之轉換期期間最高可轉換為492,424,242股股份。於截至2025年6月30日止六個月期間，並無債券持有人行使2026可換股債券項下的換股權。截至2025年6月30日，2026可換股債券已發生交叉違約。

本公司擬對2023可換股債券和2026可換股債券項下的未償還債務進行消除，作為整體債務重組的一部分。有關整體債務重組進展的更多詳情，請參閱本報告「財務期間及結束後的重大事件」章節。

有關可換股債券的詳情載於本報告的「中期簡明財務資料附註」中的附註13。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2025年6月30日止六個月內概無購買、回購、出售或贖回其任何股份或上市證券。

本公司或其任何附屬公司於截至2025年6月30日止六個月期間贖回其公司債券的詳情，請見本報告的「中期簡明財務資料附註」中的附註12。

企業管治及其他資料

上市規則第13.18條作出之披露

於2020年10月21日，本公司(作為借款人)與多家金融機構(作為原貸款人)(「**2020原貸款人**」)以及中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理人)簽署融資協議(「**2020融資協議**」)，據此，2020原貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣8,133.3百萬元及453百萬美元的雙幣可轉讓定期貸款融資(具超額貸款權)(統稱為「**2020貸款**」)，自2020融資協議日期起計為期48個月。根據2020融資協議取得的2020貸款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。

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。

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第二原貸款人**」)簽署融資協議(「**2023第二融資協議**」)，據此，2023第二原貸款人已同意向本公司提供金額港幣950百萬元的定期貸款融資(「**2023第二貸款**」)，自2023第二貸款首次提取日起計為期36個月。根據2023第二融資協議取得的2023第二貸款該由本公司用於為本集團一般營運資金需要進行融資，包括為本集團於中國房地產發展項目的發展進行融資。根據2023第二融資協議的條款(其中包括)：(i)楊國強先生及楊惠妍女士須共同(直接或間接)作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊國強先生及楊惠妍女士須共同(直接或間接)實益擁有本公司全部已發行股本40%或以上的權益；(iii)楊國強先生及楊惠妍女士須(共同行事)控制本公司；或(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2023第二融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

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

於2023年7月20日，本公司(作為借款人)與多家財務機構(作為原貸款人)(「**2023第四原貸款人**」)及中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理)簽署融資協議(「**2023第四融資協議**」)，據此，2023第四原貸款人已同意向本公司提供以港元及美元計值金額分別為港幣3,583,020,000元及388,660,000美元的雙幣定期貸款融資(附帶金額為11,200,000美元的貸款人增額權)(「**2023第四貸款**」)，自2023第四融資協議日期起計為期30個月。根據2023第四融資協議取得的2023第四貸款該由本公司悉數用於為本公司根據日期為2019年7月23日的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該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。

企業管治及其他資料

上市規則第13.19條作出之披露

境外債務

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

誠如本公司日期為2025年1月9日之公告所披露，截至2023年12月31日，就境外債務而言，本集團有應佔有息負債總額（不包括應計利息）約164億美元，其中包括(i)未償還本金總額為約103億美元的本集團發行的美元優先票據及港元可換股債券；(ii)未償還本金總額為約36億美元的本公司三筆銀團貸款（「現有銀團貸款債務」）；(iii)未償還本金總額為約11億美元的本公司控股股東在2021年12月至2023年9月期間向本公司提供的股東貸款（「股東貸款」）；及(iv)未償還本金額約14億美元的其他有擔保及無擔保債務。本公司重組提案（「重組提案」）的關鍵條款已首次於本公司日期為2025年1月9日的公告披露。該提案構成進一步談判的框架，旨在成功落實本集團的境外債務重組。倘成功落實，重組提案將使本集團實現大幅去槓桿化，若相關方案審議選項獲計劃債權人全額認購，且強制性可換股債券全額轉換為本公司股份，且控股股東墊付的股東貸款根據重組提案的條款進行股權化，目標是減少債務超過110億美元、將到期時間延長至最多11.5年，以及目標是將加權平均借貸成本從重組前的每年約6%降低至重組後的每年約2%。據此，本集團將擁有更具可持續性的資本結構，使其能夠專注於交付住房、繼續業務運營、保持資產價值及落實其認為最有潛力為所有利益相關者實現價值最大化的業務及資產出售策略。此外，本公司的控股股東亦正在考慮將股東貸款轉換為本公司的股份，重組提案的條款有待協定。

企業管治及其他資料

誠如本公司日期為2025年4月11日、2025年5月9日、2025年5月23日及2025年6月6日及2025年8月18日的公告所披露，於2025年4月11日，本公司已與共同持有或控制本集團所發行美元優先票據及港元可換股債券的未償還本金額約29.9%的持有人（「**專案小組**」）訂立重組支持協議（經日期為2025年8月18日的修訂協議修訂及補充）（「**重組支持協議**」），據此重組提案的主要條款已經協定。截至2025年8月18日七家知名銀行（均為本集團長期貸款人，佔現有銀團貸款（第1類債務）（定義見重組支持協議）本金總額的49%）（「**協調委員會成員**」）已加入重組支持協議，或正進行內部程序以取得加入重組支持協議的相關批准；佔第2類債務（定義見重組支持協議）本金總額逾77%之持有人已加入重組支持協議。本集團繼續與專案小組及協調委員會就建議重組的長式文件緊密合作，以繼續致力於2025年年底前完成建議重組。

有關本集團境外債務及重組提案的進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年10月10日、2024年1月16日、2024年2月28日、2024年3月4日、2024年3月28日、2024年4月7日、2024年5月17日、2024年6月6日、2024年6月27日、2024年7月29日、2024年9月30日、2024年12月31日、2025年1月9日、2025年1月20日、2025年1月21日、2025年4月11日、2025年5月9日、2025年5月23日、2025年6月6日、2025年6月30日及2025年8月18日的公告（統稱「**該等公告**」）。除另有指明或文義另有所指外，本「**境外債務**」一節所用詞彙具有該等公告或重組支持協議所賦予的相同涵義。

境內債務

誠如本公司日期為2025年1月21日之公告所披露，本集團正與相關金融機構就已發生違約或交叉違約的境內貸款進行協商。大部分境內貸款以資產作為擔保，使得此類協商存在可能性。

財務期間及結束後的重大事件

債務重組

本公司債務重組的詳情，請見上文「上市規則第13.19條作出之披露 — 境外債務」一節。

企業管治及其他資料

清盤呈請

Ever Credit Limited (「呈請人」) 於2024年2月27日向香港特別行政區高等法院 (「高等法院」) 提出對本公司的清盤呈請，內容有關呈請人 (貸款人) 與本公司 (借款人) 之間本金約港幣16億元的未支付定期貸款及應計利息。本公司一直極力反對呈請，並就其債務重組計劃與呈請人積極溝通。呈請聆訊已多次延期並現已延期至2026年1月5日。於本報告日期，高等法院未曾就將本公司清盤頒佈清盤令。呈請人已向高等法院表示擬支持建議重組，並已加入重組支持協議。

有關清盤呈請的進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年2月28日、2024年3月4日、2024年5月17日、2024年6月6日、2024年7月29日、2025年1月9日、2025年1月20日、2025年5月26日及2025年8月7日的公告。

股東資料

中期股息

董事會決議不宣派截至2025年6月30日止六個月的中期股息(2024年中期股息：無)。

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審核 2025年 6月30日 人民幣百萬元	經審核 2024年 12月31日 人民幣百萬元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	20,198	21,077
投資物業	7	15,555	15,687
無形資產		695	776
使用權資產		6,012	6,317
在建物業		9,656	9,751
於合營企業之投資		27,631	29,621
於聯營公司之投資		17,439	15,910
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產		4,536	4,627
貿易及其他應收款	8	—	783
遞延所得稅資產		12,579	14,409
		114,301	118,958
流動資產			
在建物業		422,579	465,996
持作銷售的已落成物業		103,711	112,271
存貨		4,775	4,996
貿易及其他應收款	8	215,444	267,649
合同資產及合同取得成本		6,698	10,137
預付所得稅金		11,014	17,238
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		6,744	8,701
受限制現金	9	17,780	23,535
現金及現金等價物	9	6,282	6,362
		795,027	916,885
總資產		909,328	1,035,843
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	15	50,783	50,783
其他儲備	16	28,001	27,933
累計虧損	16	(104,856)	(85,901)
		(26,072)	(7,185)
非控制性權益		49,990	58,439
權益總額		23,918	51,254

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審核 2025年 6月30日 人民幣百萬元	經審核 2024年 12月31日 人民幣百萬元
負債			
非流動負債			
公司債券	12	6,849	10,152
銀行及其他借款	14	25,380	16,541
租賃負債		2,234	2,324
遞延政府補助金		129	136
遞延所得稅負債		12,134	12,686
		46,726	41,839
流動負債			
合同負債		221,985	281,988
貿易及其他應付款	10	358,346	394,857
當期所得稅負債		35,810	38,918
優先票據	11	74,570	73,084
公司債券	12	10,874	9,607
可換股債券	13	6,780	6,691
銀行及其他借款	14	130,130	137,413
租賃負債		189	192
		838,684	942,750
總負債		885,410	984,589
總權益及負債		909,328	1,035,843

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	未經審核 截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
收入	6	72,570	102,102
銷售成本	18	(79,027)	(103,806)
毛虧		(6,457)	(1,704)
其他收入及損失 — 淨額	17	(2,278)	(1,721)
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之損失	7	(62)	(374)
營銷及市場推廣成本	18	(2,052)	(2,447)
行政費用	18	(1,884)	(2,404)
研發費用	18	(43)	(253)
金融資產和財務擔保減值損失淨額	5.2	(447)	(122)
經營損失		(13,223)	(9,025)
財務收益	19	166	387
財務費用	19	(1,811)	(2,699)
財務費用 — 淨額	19	(1,645)	(2,312)
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額		(485)	506
稅前損失		(15,353)	(10,831)
所得稅費用	20	(4,300)	(4,233)
期內損失		(19,653)	(15,064)
應佔損失歸屬於：			
— 本公司股東		(19,078)	(12,842)
— 非控制性權益		(575)	(2,222)
		(19,653)	(15,064)
本公司股東應佔的每股損失(以每股人民幣元計)			
基本	22	(0.69)	(0.46)
攤薄	22	(0.69)	(0.46)

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

		未經審核 截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
期內損失		(19,653)	(15,064)
其他綜合(損失)/收益			
將不會被重分類至利得或損失：			
— 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	16	(31)	180
可被重分類至利得或損失：			
— 外幣報表折算差異		(76)	(46)
期內其他綜合(損失)/收益，稅後淨額		(107)	134
期內綜合損失總額		(19,760)	(14,930)
綜合損失總額歸屬於：			
— 本公司股東		(19,079)	(12,718)
— 非控制性權益		(681)	(2,212)
		(19,760)	(14,930)

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

	未經審核					
	本公司股東應佔				非控制性權益 人民幣百萬元	權益總額 人民幣百萬元
	股本及溢價 人民幣百萬元 (附註15)	其他儲備 人民幣百萬元 (附註16)	累計虧損 人民幣百萬元 (附註16)	合計 人民幣百萬元		
於2025年1月1日結餘(經審核)	50,783	27,933	(85,901)	(7,185)	58,439	51,254
截至2025年6月30日止期間的綜合損失						
本期間損失	—	—	(19,078)	(19,078)	(575)	(19,653)
其他綜合損失	—	(1)	—	(1)	(106)	(107)
截至2025年6月30日止期間的綜合損失總額	—	(1)	(19,078)	(19,079)	(681)	(19,760)
與本公司股東的交易						
非控制性權益股東的注資	—	—	—	—	678	678
轉出法定儲備金	—	(63)	63	—	—	—
分紅(附註25(b))	—	—	—	—	(7,655)	(7,655)
員工股份計劃 — 員工服務價值	—	84	—	84	—	84
業務合併產生的非控制性權益(附註27)	—	—	—	—	207	207
處置附屬公司(附註26)	—	(60)	60	—	(503)	(503)
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動 (附註25(a))	—	108	—	108	(495)	(387)
與本公司股東交易總額	—	69	123	192	(7,768)	(7,576)
於2025年6月30日結餘	50,783	28,001	(104,856)	(26,072)	49,990	23,918

中期簡明綜合權益變動表

	未經審核					
	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15)	其他儲備 人民幣百萬元 (附註16)	累計虧損 人民幣百萬元 (附註16)			
於2024年1月1日結餘(經審核)	50,783	25,373	(50,209)	25,947	62,662	88,609
截至2024年6月30日止期間的綜合(損失)/ 收益						
本期間損失	—	—	(12,842)	(12,842)	(2,222)	(15,064)
其他綜合收益	—	8	116	124	10	134
截至2024年6月30日止期間的綜合收益/ (損失)總額	—	8	(12,726)	(12,718)	(2,212)	(14,930)
與本公司股東的交易						
非控制性權益股東的注資	—	—	—	—	2,181	2,181
轉出法定儲備金	—	(18)	18	—	—	—
分紅	—	—	—	—	(558)	(558)
員工股份計劃 — 員工服務價值	—	147	—	147	—	147
業務合併產生的非控制性權益	—	—	—	—	146	146
處置附屬公司	—	(9)	9	—	(1,072)	(1,072)
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動	—	535	—	535	(1,002)	(467)
與本公司股東交易總額	—	655	27	682	(305)	377
於2024年6月30日結餘	50,783	26,036	(62,908)	13,911	60,145	74,056

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	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣百萬元	2024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		3,839	4,425
已付所得稅		(1,417)	(1,491)
已付利息		(2,866)	(3,119)
經營活動所用之現金淨額		(444)	(185)
投資活動的現金流量			
業務合併產生的淨現金(流出)/流入	27	(167)	6
處置物業、廠房及設備收到的款項		106	158
處置附屬公司的淨現金流入	26	23	253
購置物業、廠房及設備		—	(24)
處置投資物業收到的款項		—	5
與合營企業投資相關的淨付款		(43)	—
與聯營公司投資相關的淨收款		3	126
收到合營企業和聯營公司的分紅		5	602
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 收到的款項		31	400
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(119)	(54)
處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收到的款項		1,305	573
已收利息	19	166	387
投資活動產生之現金淨額		1,310	2,432

中期簡明綜合現金流量表

未經審核			
截至6月30日止六個月			
	附註	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
融資活動的現金流量			
與非控制性權益交易相關的淨現金流出	25(a)	(387)	(154)
公司債券發行	12	—	242
公司債券歸還和提前贖回	12	(2,431)	(220)
租賃付款額的本金部分		(75)	(82)
非控制性權益分紅		—	(558)
銀行及其他借款所得		3,744	2,197
銀行和其他借款歸還		(1,842)	(4,095)
融資活動所用之現金淨額		(991)	(2,670)
現金及現金等價物的淨減少		(125)	(423)
現金及現金等價物期初餘額	9	6,362	7,130
現金及現金等價物的匯兌收益／(損失)		45	(9)
現金及現金等價物期末餘額	9	6,282	6,698

以上中期簡明綜合現金流量表應隨附註一併閱讀。

中期簡明財務資料附註

1 一般資料

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

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

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

本公司股份於聯交所上市。

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2025年8月29日批准刊發。該中期財務資料未經審核。

2 編製基準

截至2025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2024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綜合財務報表(「2024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2025年6月30日止六個月，本集團錄得期內損失人民幣19,653百萬元及錄得歸屬於本公司股東應佔淨損失為人民幣19,078百萬元。截至2025年6月30日，本集團的淨流動負債約為人民幣43,657百萬元，優先票據、可換股債券、公司債券及銀行和其他借款的總額為人民幣254,583百萬元，其中人民幣222,354百萬元為流動負債，而本集團的現金及現金等價物為人民幣6,282百萬元，受限制現金為人民幣17,780百萬元。

截至2025年6月30日，本集團的總債務中有人民幣186,184百萬元發生違約或交叉違約。此外，於2024年2月27日，本集團的一位債權人在香港特別行政區高等法院針對本公司提交了清盤申請，涉及約16億港元的定期貸款非支付款項，外加應計利息。該申請的聽證會已推遲至2026年1月5日。

2 編製基準 (續)

2.1 持續經營基礎 (續)

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

鑒於以上情況，本公司董事在評估本集團是否有足夠的財務資源以維持自2025年6月30日起的至少十二個月期間的持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動性、業績表現、以及可動用的融資來源，並考慮以下計劃和措施：

- (i) 本集團將積極採取各種債務管理措施以解決階段性流動性壓力，其中包括：
 - 在本期及截至本簡明綜合財務報表編製日期，繼於2024年將原有境內債券整體展期方案中2024年應付的部分本息調整至2025年3月至2025年6月期間後，本集團於2025年4月再次成功與債券持有人協商，將2025年3月至2025年6月應付的部分本息進一步調整至2025年9月至2025年12月期間。本集團將持續與債券持有人溝通，以推進其境內公司債券的全面及長期解決方案；
 - 本集團及其重組顧問積極推進本集團的擬議境外債務重組，先後於2025年1月9日公告了擬議境外債務重組方案的關鍵條款、2025年4月11日與專案小組(佔本集團所發行美元優先票據及港元可換股債券的未償還本金總額約29.9%的持有人)訂立重組支持協議、2025年8月18日與協調委員會(佔本集團的銀團貸款(第一類債務)本金總額的49%)協定重組建議的主要條款，其成員已加入重組支持協議或正在進行內部程序以取得加入該重組支持協議的相關批准；佔第二類債務本金總額超77%的持有人已加入重組支持協議。據此重組提案的主要條款已經協定。有關集團境外債務重組進展的詳情，請參閱本公司2025年8月18日發布的公告；
- (ii) 本集團將繼續積極調整銷售活動，以回應市場變化並把握需求。本集團相信，中國房地產市場經過調整，將有望迎來新的發展機遇，因此將堅持「一盤一策」的精細化管控，結合當地市場以及各項目的實際情況，制定合理的銷售價格和供貨計劃，以實現其預算銷售額以及銷售回款；

中期簡明財務資料附註

2 編製基準(續)

2.1 持續經營基礎(續)

- (iii) 本集團將根據交付計劃密切監控其房地產開發項目的施工進度，與主要承包商和供應商保持持續溝通，協商付款安排，以確保按計劃完成施工進度；
- (iv) 本集團將積極響應國家和地方政府的各類扶持政策，通過各類收儲政策盤活資源，並在需要時考慮處置資產，以產生更多現金流入；及
- (v) 本集團將適配當前市場變化和經營重心，持續優化組織架構，並嚴格控制各種非核心及非必要的營運支出，不斷提高經營效率。

本公司董事已經審閱了本集團自2025年6月30日起不少於12個月期間的現金流預測，考慮到預計將從集團的運營中產生的現金流入，並考慮運營表現的合理可能變化、其成本控制措施，以及上述計劃和措施，本集團能夠在2025年6月30日之後的12個月內如期償付其財務義務。因此，本簡明綜合財務報表已根據持續經營基礎編製。

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

- (a) 成功推進和完成上述債務管理措施，這將受制於本集團不可控的各種外部條件，包括但不限於本集團的擬議境外債務重組、在此過程中可能出現的重大不利市場變化以及滿足法律或監管要求；
- (b) 成功實施計劃和措施，以實現其預算銷售額和銷售回款；
- (c) 成功監控根據交付計劃的房地產開發項目的施工進度，與主要承包商和供應商進行商業和信用條款可接受的商業談判，並按計劃完成和交付產品給客戶；
- (d) 成功盤活資源及處置資產；及

2 編製基準 (續)

2.1 持續經營基礎 (續)

- (e) 成功推行各項措施，進一步精簡組織架構，並嚴格控制各種非核心及非必要的營運支出，以提高經營效率。

如本集團無法完成擬議境外債務重組計劃，且無法持續經營，則綜合財務報表須作出調整以將本集團資產的帳面價值減記至其可收回金額，及計提可能產生的其他負債，並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簡明綜合財務報表中。

3 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已採納香港會計師公會頒佈之所有新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則均與本集團業務相關並自2025年1月1日之會計期間生效。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本期間及過往期間本集團之會計政策、簡明綜合財務報表之呈列及所報告之金額出現重大變動。

4 判斷及估計

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製此等中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與2024年度財務報表所應用的相同。

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的經營活動承受著多種的財務風險：市場風險（主要包括匯率風險、現金流及公允價值利率風險）、信貸風險和流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

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2024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。

中期簡明財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.2 信貸風險

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

截至2025年6月30日，合同資產的撥備金額不重大。

截至2025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	2025年6月30日			合計
	180天以內	超過180天	超過365天	
預計撥備率	0.43%	4.95%	32.97%	
賬面價值(人民幣百萬元)	20,983	4,607	2,912	28,502
撥備金額(人民幣百萬元)	91	228	960	1,279
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)	107,123		921	0.86%
第二階段(整個存續期預期信貸虧損)	55,350		7,471	13.50%
第三階段(整個存續期預期信貸虧損)	47,563		35,100	73.80%
總計	210,036		43,492	
應收賬款	2024年12月31日			合計
	180天以內	超過180天	超過365天	
預計撥備率	0.29%	3.98%	32.56%	
賬面價值(人民幣百萬元)	21,453	4,954	2,936	29,343
撥備金額(人民幣百萬元)	63	197	956	1,216

5 財務風險管理(續)

5.2 信貸風險(續)

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)	155,095	1,507	0.97%
第二階段(整個存續期預期信貸虧損)	58,774	9,120	15.52%
第三階段(整個存續期預期信貸虧損)	46,123	32,562	70.60%
總計	259,992	43,189	

於2025年6月30日，貿易和其他應收款(不包括預付股權款和預付款項)及財務擔保的損失撥備率與期初撥備率的調節如下：

	應收賬款 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 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
2024年1月1日損失撥備餘額	1,084	41,514	879	43,477
本期損失/(回撥)撥備金額的增加/ (減少)確認為損益的金額	35	88	(1)	122
2024年6月30日損失撥備餘額	1,119	41,602	878	43,599
2025年1月1日損失撥備餘額	1,216	43,189	974	45,379
本期損失撥備金額的增加確認為損益的 金額	63	303	81	447
2025年6月30日損失撥備餘額	1,279	43,492	1,055	45,826

於2025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238,538百萬元(2024年12月31日：人民幣289,335百萬元)，因此承擔損失風險的最大餘額為人民幣193,767百萬元(2024年12月31日：人民幣244,930百萬元)。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(2024年6月30日：無)。

中期簡明財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.3 流動資金風險

下表根據財務狀況表日至合約到期日的剩餘期間，將本集團非衍生金融負債及以淨額結算的衍生金融負債按有關到期日組別分類進行分析。如衍生金融負債的到期對了解現金流量的時間是必須的，衍生金融負債亦包括在內。該表所披露的金額為未貼現的合同現金流量和利息(有關分析按本集團可能須還款的最早期間，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
未經審核					
於2025年6月30日					
優先票據	78,174	—	—	—	78,174
公司債券	11,064	7,511	—	—	18,575
可換股債券	7,080	—	—	—	7,080
銀行及其他借款	137,092	16,897	9,560	512	164,061
貿易及其他應付款(不包括其他應付稅項 和應付職工薪酬)	339,282	—	—	—	339,282
租賃負債	482	446	941	2,181	4,050
	573,174	24,854	10,501	2,693	611,222
經審核					
於2024年12月31日					
優先票據	76,688	—	—	—	76,688
公司債券	10,231	9,304	1,391	—	20,926
可換股債券	6,935	—	—	—	6,935
銀行及其他借款	145,064	12,146	5,476	—	162,686
貿易及其他應付款(不包括其他應付稅項 和應付職工薪酬)	370,618	—	—	—	370,618
租賃負債	484	445	999	2,181	4,109
	610,020	21,895	7,866	2,181	641,962

5 財務風險管理(續)

5.4 公允價值估計

下表根據在評估公允價值的估值技術中所運用到的輸入的層級，分析本集團按公允價值入賬或列示的金融工具。不同的層次架構定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

	第1層 人民幣百萬元	第2層 人民幣百萬元	第3層 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2025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	14	—	4,522	4,536
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	133	1,919	4,692	6,744
合計	147	1,919	9,214	11,280
於2024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	6	—	4,621	4,627
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	135	2,214	6,352	8,701
合計	141	2,214	10,973	13,328

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

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

中期簡明財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.4 公允價值估計(續)

下表顯示截至2025年6月30日及2024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	
	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
於1月1日	10,973	16,583
於以下確認的總收益或虧損		
於損益	(374)	(560)
於其他綜合(損失)/收益	(67)	254
處置	(1,318)	(900)
於6月30日	9,214	15,377

(a) 期內並無重大(2024年：無重大)於綜合利潤表確認的歸屬於期末結餘的未實現損益。

公允價值估值技術在本期內並沒有發生改變。

6 收入及分部資料

本公司執行董事審視本集團的內部報告以評估分部業績和分配資源。本公司執行董事根據該報告釐定經營分部。

在本期內，本公司執行董事認為本集團僅有兩個報告分部 — 房地產開發及科技建築。其他分部主要包括物業投資和酒店經營等，就分部報告目的而言，單一及合計考慮均不重大。

本公司執行董事會根據分部業績的計量對營運分部之表現進行評估。該計量未將衍生金融工具的公允價值變動納入考慮，同時將於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額納入考慮。

中期簡明財務資料附註

6 收入及分部資料(續)

分部資產主要包含物業、廠房及設備，無形資產，使用權資產，投資物業，以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，在建物業，持作銷售的已落成物業，存貨，於合營企業之投資，於聯營公司之投資，貿易及其他應收款，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	
	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
出售物業	70,028	98,829
提供科技建築服務	1,466	2,464
租金收入	472	402
其他	604	407
	72,570	102,102

分部間交易按各分部管理層協定的條款及條件訂立。

本集團的收入主要來自中國內地市場，並且90%以上的非流動資產均位於中國內地，因此未列示按地區分部的信息。

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入達到或超過10%的單一客戶。

中期簡明財務資料附註

6 收入及分部資料(續)

提供給本公司執行董事的報告分部的信息如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	科技建築 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
截至2025年6月30日止六個月				
與客戶之間的合同產生的收入	70,028	3,125	703	73,856
其他收入來源：租金收入	—	—	472	472
分部收入	70,028	3,125	1,175	74,328
分部間收入	—	(1,659)	(99)	(1,758)
來源於外部客戶的收入	70,028	1,466	1,076	72,570
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	(486)	—	1	(485)
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之損失	—	—	(62)	(62)
計入費用的物業、廠房及設備，無形資產和使用權 資產的折舊和攤銷	(364)	(288)	(354)	(1,006)
金融資產和財務擔保減值損失淨額	(447)	—	—	(447)
在建物業及持作銷售的已落成物業的減值淨額	(7,282)	—	—	(7,282)
分部業績	(12,502)	(625)	(581)	(13,708)
於2025年6月30日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	797,950	16,540	82,259	896,749
對合營企業和聯營公司的投資	44,216	—	854	45,070
資本開支	107	2	3	112
抵銷分部間金額後的總分部負債	510,551	29,631	42,701	582,883

中期簡明財務資料附註

6 收入及分部資料(續)

	房地產開發 人民幣百萬元	科技建築 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
截至2024年6月30日止六個月				
與客戶之間的合同產生的收入	98,829	5,087	2,797	106,713
其他收入來源：租金收入	—	—	402	402
分部收入	98,829	5,087	3,199	107,115
分部間收入	—	(2,623)	(2,390)	(5,013)
來源於外部客戶的收入	98,829	2,464	809	102,102
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	505	—	1	506
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之損失	—	—	(374)	(374)
計入費用的物業、廠房及設備，無形資產和使用權 資產的折舊和攤銷	(431)	(267)	(347)	(1,045)
金融資產和財務擔保減值損失淨額	(110)	(2)	(10)	(122)
在建物業及持作銷售的已落成物業的減值淨額	(2,698)	—	—	(2,698)
分部業績	(7,294)	200	(1,425)	(8,519)
於2024年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	914,748	21,683	85,003	1,021,434
對合營企業和聯營公司的投資	44,606	—	925	45,531
資本開支	1,361	111	48	1,520
抵銷分部間金額後的總分部負債	604,878	25,695	48,924	679,497

- (a) 截至2025年6月30日止六個月，本集團絕大部分房地產開發業務的收入於某時間點予以確認。
- (b) 截至2025年6月30日止六個月，本集團所有科技建築業務的收入隨時間予以確認。
- (c) 截至2025年6月30日止六個月，其他業務於某時間點確認的收入及隨時間確認的收入分別為人民幣74百萬元(2024年6月30日：人民幣2,117百萬元)及人民幣629百萬元(2024年6月30日：人民幣680百萬元)。

中期簡明財務資料附註

6 收入及分部資料(續)

報告分部的業績調節至稅前損失如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
總分部業績	(13,708)	(8,519)
財務費用 — 淨額	(1,645)	(2,312)
稅前損失	(15,353)	(10,831)

報告分部的資產和負債調節至總資產和總負債如下：

	2025年	2024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	896,749	1,021,434
遞延所得稅資產	12,579	14,409
總資產	909,328	1,035,843
抵銷分部間金額後總分部負債	582,883	679,497
當期所得稅負債	35,810	38,918
優先票據	74,570	73,084
公司債券	17,723	19,759
可換股債券	6,780	6,691
銀行及其他借款	155,510	153,954
遞延所得稅負債	12,134	12,686
總負債	885,410	984,589

中期簡明財務資料附註

7 物業、廠房及設備和投資物業

	物業、廠房 及設備 人民幣百萬元	投資物業 人民幣百萬元
截至2025年6月30日止六個月		
2025年1月1日期初賬面淨值	21,077	15,687
其他增添	45	—
公允價值變動	—	(62)
其他處置	(150)	(70)
折舊	(823)	—
匯兌差額	54	—
減值	(5)	—
2025年6月30日期末賬面淨值	20,198	15,555
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之損失確認於損益中：		
— 公允價值變動		(62)

本期內估值方法沒有改變。

本集團的政策為於發生導致轉撥的事件或情況變動當日確認公允價值層級的改變。於2025年6月30日和2024年12月31日，本集團只有以第三級估值計量的投資物業。

中期簡明財務資料附註

8 貿易及其他應收款

	2025年 6月30日 人民幣百萬元	2024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))	27,223	28,127
— 其他應收款項 — 淨額(附註(b))	166,544	216,803
— 其他預付款項(附註(c))	21,677	22,719
	215,444	267,649
列作非流動資產		
— 預付股權款(附註(d))	—	783
	215,444	268,432

(a) 應收賬款的明細列示如下：

	2025年 6月30日 人民幣百萬元	2024年 12月31日 人民幣百萬元
應收賬款	28,502	29,343
減：減值準備(附註5.2)	(1,279)	(1,216)
應收賬款 — 淨額	27,223	28,127

中期簡明財務資料附註

8 貿易及其他應收款(續)

應收賬款之來源主要為物業銷售及提供科技建築服務。物業買家的信用期一般為1至6個月。基於貨品交付日期及提供服務日期的應收賬款之賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣百萬元	2024年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	19,497	19,861
超過90天至180天以內	1,486	1,592
超過180天至365天以內	4,607	4,954
超過365天	2,912	2,936
	28,502	29,343

於2025年6月30日及2024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。應收賬款主要由已出售物業作抵押擔保。

(b) 其他應收款項明細列示如下：

	2025年 6月30日 人民幣百萬元	2024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	48,141	54,112
保證金	16,233	20,145
其他(i)	145,662	185,735
	210,036	259,992
減：減值準備(附註5.2)	(43,492)	(43,189)
其他應收款項 — 淨額	166,544	216,803

(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。

中期簡明財務資料附註

8 貿易及其他應收款(續)

- (c) 其他預付款項主要是預付增值稅以及購買建築材料和服務的預付款項。
- (d) 預付股權款是對報告期末尚未完成收購的特定房地產開發公司已支付的款項。

9 現金及現金等價物

	2025年 6月30日 人民幣百萬元	2024年 12月31日 人民幣百萬元
庫存現金及銀行存款(附註(b))	24,062	29,897
減：受限制現金(附註(a))	(17,780)	(23,535)
	6,282	6,362

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

	2025年 6月30日 人民幣百萬元	2024年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣	21,462	26,105
港幣	314	278
美元	956	1,461
林吉特	685	1,081
其他貨幣	645	972
	24,062	29,897

人民幣和林吉特計值的銀行及現金結餘換算為外幣及匯出至中國和馬來西亞境外，須遵守中國政府和馬來西亞政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

中期簡明財務資料附註

10 貿易及其他應付款

	2025年 6月30日 人民幣百萬元	2024年 12月31日 人民幣百萬元
應付賬款(附註(a))	198,128	203,978
其他應付款項(附註(b))	141,154	166,640
其他應付稅項(附註(c))	17,416	21,725
應付職工薪酬	1,648	2,514
	358,346	394,857

(a) 應付賬款賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣百萬元	2024年 12月31日 人民幣百萬元
365天以內	195,276	201,041
超過365天	2,852	2,937
	198,128	203,978

(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、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26,629百萬元(2024年12月31日：人民幣32,466百萬元)、應付增值稅及其他稅項。

中期簡明財務資料附註

11 優先票據

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
於1月1日	73,084	68,367
利息費用	1,793	1,803
匯兌差額	(307)	431
於6月30日	74,570	70,601

(a) 於2025年6月30日，所有的優先票據均於新交所上市交易，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2025年6月30日以及2024年12月31日影響均不重大。

12 公司債券

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
於1月1日	19,759	19,359
增添	—	242
提前贖回(附註(a))	(231)	(220)
到期歸還	(2,200)	—
利息費用	452	407
票面利息支付	(114)	(384)
匯兌差額	57	(38)
於6月30日	17,723	19,366
減：列作流動負債的即期部分	(10,874)	(4,762)
列作非流動負債	6,849	14,604

中期簡明財務資料附註

12 公司債券 (續)

(a) 本期內，本集團提前贖回的公司債券情況如下：

債券名稱	面值 人民幣百萬元	利率	發行日期	債券期限
本期提前贖回：				
Risland (Thailand) Company Limited 2023年發行可贖回及有擔保公司 債券(第二期)	172	7.50%	2023年10月20日	1.75年
Risland (Thailand) Company Limited 2024年發行可贖回及有擔保公司 債券(第一期)	59	7.50%	2024年2月2日	1.75年

(b) 於2025年6月30日，本集團的人民幣11,135百萬元(2024年12月31日：人民幣11,587百萬元)的公司債券，乃由總賬面價值為人民幣4,501百萬元(2024年12月31日：人民幣5,316百萬元)的本集團的若干物業作抵押，及/或以本集團若干附屬公司的股份質押作抵押。

(c) 於2025年6月30日，本集團的人民幣2,554百萬元(2024年12月31日：人民幣4,239百萬元)的公司債券由獨立第三方提供擔保。

13 可換股債券

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
於1月1日的負債部分	6,691	6,171
利息費用	193	203
匯兌差額	(104)	(43)
於6月30日的負債部分	6,780	6,331

於截至2025年6月30日止的期間內，2023可換股債券沒有被轉換，2026可換股債券沒有被轉換或贖回。於2025年6月30日，2023可換股債券已違約，2026可換股債券已交叉違約。

中期簡明財務資料附註

14 銀行及其他借款

	2025年 6月30日 人民幣百萬元	2024年 12月31日 人民幣百萬元
列作非流動負債：		
— 有抵押	131,302	131,394
— 無抵押	16,681	15,578
減：非流動負債的即期部分	(122,603)	(130,431)
	25,380	16,541
列作流動負債：		
— 有抵押	3,393	2,483
— 無抵押	4,134	4,499
非流動負債的即期部分	122,603	130,431
	130,130	137,413
總銀行及其他借款	155,510	153,954

於2025年6月30日，本集團的人民幣134,695百萬元（2024年12月31日：人民幣133,877百萬元）的銀行及其他借款，乃由本集團的若干物業、廠房及設備，投資物業，在建物業，持作銷售的已落成物業和金融資產作抵押，抵押物總賬面淨值為人民幣132,052百萬元（2024年12月31日：人民幣139,566百萬元），和／或以本集團若干附屬公司的股份質押作抵押。

截至2025年6月30日止六個月的加權平均年化實際利率為5.64%（截至2024年6月30日止六個月：5.86%）。

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。

中期簡明財務資料附註

14 銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款的賬面價值以下列貨幣計值：

	2025年 6月30日 人民幣百萬元	2024年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣	117,018	114,928
港幣	22,443	22,573
美元	15,025	15,088
林吉特	530	798
其他	494	567
	155,510	153,954

15 股本及溢價

	普通股 數目 百萬	普通股 面值 港幣 百萬元	普通股面值 的等值 人民幣 百萬元	股本 溢價 人民幣 百萬元	合計 人民幣 百萬元	庫存股 人民幣 百萬元	集團 合計 人民幣 百萬元
法定							
於2024年1月1日·2024年6月30日· 2025年1月1日及2025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2024年1月1日及2024年6月30日	27,988	2,798	2,592	50,416	53,008	(2,225)	50,783
已發行及繳足股款							
於2025年1月1日及2025年6月30日	27,988	2,798	2,592	50,416	53,008	(2,225)	50,783

中期簡明財務資料附註

16 其他儲備和累計虧損

	合併儲備金 人民幣百萬元	法定儲備金 人民幣百萬元	購股權儲備 人民幣百萬元	公允價值變動 計入其他綜合 收益的金額		折算儲備金 人民幣百萬元	重估價值儲備 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	其他儲備合計 人民幣百萬元	累計虧損 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
				資產儲備金 人民幣百萬元	負債儲備金 人民幣百萬元						
於2025年1月1日結餘	(150)	28,819	2,929	(1,273)	(2,257)	902	(1,037)	27,933	(85,901)	(57,968)	
本期間損失	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,078)	(19,078)	
轉出法定儲備金	-	(63)	-	-	-	-	-	(63)	63	-	
員工股份計劃 - 員工服務價值	-	-	84	-	-	-	-	84	-	84	
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	-	-	-	(31)	-	-	-	(31)	-	(31)	
控制性情況不變的附屬公司所有者 權益變動(附註25)	-	-	-	-	-	-	108	108	-	108	
外幣折算差異	-	-	-	-	30	-	-	30	-	30	
處置附屬公司	-	(60)	-	-	-	-	-	(60)	60	-	
於2025年6月30日結餘	(150)	28,696	3,013	(1,304)	(2,227)	902	(929)	28,001	(104,856)	(76,855)	
於2024年1月1日結餘	(150)	26,096	2,688	(1,446)	(1,976)	902	(741)	25,373	(50,209)	(24,836)	
本期間損失	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,842)	(12,842)	
轉出法定儲備金	-	(18)	-	-	-	-	-	(18)	18	-	
員工股份計劃 - 員工服務價值	-	-	147	-	-	-	-	147	-	147	
公允價值變動計入其他綜合收益的 金融資產公允價值的變動	-	-	-	180	-	-	-	180	-	180	
處置公允價值變動計入其他綜合收益的 金融資產	-	-	-	(116)	-	-	-	(116)	116	-	
控制性情況不變的附屬公司所有者 權益變動	-	-	-	-	-	-	535	535	-	535	
外幣折算差異	-	-	-	-	(56)	-	-	(56)	-	(56)	
處置附屬公司	-	(9)	-	-	-	-	-	(9)	9	-	
於2024年6月30日結餘	(150)	26,069	2,835	(1,382)	(2,032)	902	(206)	26,036	(62,908)	(36,872)	

中期簡明財務資料附註

17 其他收入及損失 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
其他收入		
— 政府補助收入	54	114
— 罰沒收入	75	49
— 品牌服務及其他相關收入	—	3
	129	166
其他(損失)/收益		
— 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	(1,308)	(676)
— 處置附屬公司的損失(附註26)	(659)	(281)
— 處置投資物業的損失	(16)	(38)
— 處置物業、廠房及設備的(損失)/收益	(45)	41
— 處置合營企業及聯營公司的收益	1	249
— 其他	(380)	(1,182)
	(2,407)	(1,887)
其他收入及損失 — 淨額	(2,278)	(1,721)

中期簡明財務資料附註

18 按性質分類的費用

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
已售物業、科技建築服務及其他成本	71,088	100,441
在建物業及持作銷售的已落成物業減值淨額	7,282	2,698
職工福利開支	1,592	2,152
銷售代理佣金	1,088	1,341
物業、廠房及設備折舊	822	864
物業管理及其他服務費用	215	306
廣告及宣傳推廣開支	64	118
其他稅金及附加	375	295
使用權資產折舊	106	119
無形資產攤銷	78	62
其他	296	514
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政費用及研發費用合計	83,006	108,910

19 財務費用 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
財務收益：		
— 銀行存款及其他利息收益	166	387
財務費用：		
— 銀行借款、優先票據、公司債券及可換股債券的利息費用	(6,614)	(6,680)
— 租賃負債利息費用	(51)	(33)
	(6,665)	(6,713)
減：資本化於合資格資產	4,094	4,231
	(2,571)	(2,482)
淨匯兌收益／(損失)	760	(217)
財務費用 — 淨額	(1,645)	(2,312)

中期簡明財務資料附註

20 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
當期所得稅		
— 企業所得稅	539	1,866
— 土地增值稅	3,070	3,446
	3,609	5,312
遞延所得稅	691	(1,079)
	4,300	4,233

- (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(2024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。

21 股息

董事會決議不宣派截至2025年6月30日止六個月之中期股息(2024年中期股息：無)。

22 每股損失

(a) 基本

基本每股損失由本公司股東應佔損失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	
	2025年	2024年
本公司股東應佔損失(人民幣百萬元)	(19,078)	(12,842)
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	27,705	27,705
每股損失 — 基本(每股人民幣元)	(0.69)	(0.46)

中期簡明財務資料附註

22 每股損失(續)

(b) 攤薄

截至2025年及2024年6月30日止六個月的購股權、獎勵股份、賣出看漲期權及可換股債券具有反攤薄作用，因此未計算攤薄每股損失。

23 擔保

	2025年 6月30日 人民幣百萬元	2024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))	241,427	259,095
為合營企業、聯營公司及其他方的負債提供擔保	6,088	6,185
	247,515	265,280

(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) 於2025年6月30日，本集團為財務擔保計提的損失撥備餘額約為人民幣1,055百萬元(2024年12月31日：人民幣974百萬元)。

24 或有事項

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

25 與非控制性權益的交易

與非控制性權益進行交易對2025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2025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))	108

(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387百萬元。

以下表格反映此類收購的影響：

	截至2025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	495
對價	(387)
權益內確認的差額總額	108

(b) 截至2025年6月30日止六個月，本集團向附屬公司的非控股股東分派約人民幣7,655百萬元。這些款項與應從非控股股東收取的其他應收款進行了抵銷結算。

中期簡明財務資料附註

26 處置附屬公司

本期內，本集團向若干第三方處置了若干附屬公司的權益，具體信息如下：

	人民幣百萬元
處置對價	
— 收到現金	84
— 未收到並列入其他應收款	41
	125
減：	
— 處置附屬公司的淨資產總額	(1,287)
— 處置的非控制性權益	503
處置損失(附註17)	(659)
出售附屬公司收款，減去處置之現金後淨額	
— 收到現金對價	84
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(61)
處置導致的淨現金流入	23

27 業務合併

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

27 業務合併 (續)

被收購的公司主要從事房地產開發業務。這些被收購公司在收購日的財務信息匯總如下表：

	人民幣百萬元
總對價	
— 現金	184
— 業務合併前持有的合營企業和聯營公司權益的公允價值	155
	339
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	17
受限制現金	40
在建物業及持作銷售的已落成物業	1,756
預付所得稅金	186
合同資產及合同取得成本	38
貿易及其他應收款	1,316
遞延所得稅資產	18
貿易及其他應付款	(1,464)
合同負債	(518)
當期所得稅負債	(785)
遞延所得稅負債	(58)
可辨認淨資產總額	546
非控制性權益	(207)
	339
收購業務的現金流出，扣除購入的現金	
— 現金對價	(184)
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	17
業務合併產生的現金淨流出	(167)

所購的業務在收購日至2025年6月30日期間為本集團貢獻收入人民幣73百萬元和貢獻淨損失人民幣342百萬元。若收購在2025年1月1日已發生，則截止2025年6月30日止六個月中期簡明綜合利潤表的備考收入將為人民幣72,584百萬元，而備考本期損失將為人民幣19,581百萬元。

中期簡明財務資料附註

28 關聯人士交易

(a) 最終控股股東

本公司的最終控股股東為楊惠妍女士（「最終控股股東」），於2025年6月30日持股比例51.94%。

(b) 關聯人士交易

除了中期簡明綜合財務報表其他部分披露的關聯人士交易外，與關聯人士還進行了下列交易：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
(i) 受若干股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制、共同控制或重大影響的企業：		
購買設計服務	31	190
建築服務收入	22	11
購買物業管理服務及相關服務	215	306
物業租賃收入	8	11
其他交易	70	108
(ii) 合營企業：		
提供借款擔保	4,135	4,413
建築服務收入	224	637
其他交易	28	164
(iii) 聯營公司：		
提供借款擔保	1,450	1,650
建築服務收入	52	75
其他交易	38	29

上述交易的價格根據相關協議條款定價。

中期簡明財務資料附註

28 關聯人士交易(續)

(c) 主要管理人員酬金

主要管理人員包括本公司董事和執行總裁。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣百萬元	2024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	2	3

(d) 與關聯人士有關的結餘

除了上述其他附註的披露外，本集團與關聯人士之間存在下列重大結餘：

	2025年 6月30日 人民幣百萬元	2024年 12月31日 人民幣百萬元
(i) 受若干股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制、共同控制或重大影響的企業：		
貿易及其他應收款	1,147	1,171
合同資產及合同取得成本	55	22
貿易及其他應付款項	3,839	4,382
其他借款	7,938	7,877
(ii) 合營企業：		
貿易及其他應收款	38,352	42,173
合同資產及合同取得成本	1,417	1,179
貿易及其他應付款項	35,342	41,396
(iii) 聯營公司：		
貿易及其他應收款	12,202	14,497
合同資產及合同取得成本	414	202
貿易及其他應付款項	21,226	23,080

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。

中期簡明財務資料附註

28 關聯人士交易 (續)

(e) 優先票據

於2025年6月30日，本金為575百萬美元(約為人民幣4,116百萬元)(2024年12月31日：575百萬美元，約為人民幣4,133百萬元)，30百萬美元(約為人民幣215百萬元)(2024年12月31日：30百萬美元，約為人民幣216百萬元)，18百萬美元(約為人民幣129百萬元)(2024年12月31日：18百萬美元，約為人民幣129百萬元)和0.5百萬美元(約為人民幣3.6百萬元)(2024年12月31日：0.5百萬美元，約為人民幣3.6百萬元)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。

公司資料

董事

執行董事

楊惠妍女士(主席)
莫斌先生(總裁)
楊子莹女士
程光煜博士
伍碧君女士

非執行董事

陳 翀先生

獨立非執行董事

韓秦春博士
王志健先生
脫 脫先生

首席財務官

伍碧君女士

聯席公司秘書

梁創順先生
羅 杰先生

授權代表

楊惠妍女士
莫 斌先生
羅 杰先生(莫斌先生的替任代表)

審核委員會

王志健先生(主席)
韓秦春博士
脫 脫先生

薪酬委員會

脫 脫先生(主席)
楊惠妍女士
莫 斌先生
韓秦春博士
王志健先生

提名委員會

楊惠妍女士(主席)
王志健先生
脫 脫先生

企業管治委員會

楊惠妍女士(主席)
莫 斌先生
程光煜博士

環境、社會及管治委員會

楊惠妍女士(主席)
莫 斌先生
程光煜博士
韓秦春博士
王志健先生
脫 脫先生

執行委員會

楊惠妍女士(主席)
莫 斌先生
楊子莹女士
程光煜博士

財務委員會*

伍碧君女士(主席)
楊惠妍女士
莫 斌先生
楊子莹女士
程光煜博士

* 另有兩名成員為本公司財務資金中心之高級管理人員

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

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

關於香港法律：

胡關李羅律師行
姚黎李律師行

關於中國法律：

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

股份代號

聯交所
路透
彭博

2007
2007.HK
2007 HK Equity

網址

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

詞彙

「2007年購股權計劃」	於2007年3月20日採納之本公司購股權計劃，並已於2017年3月19日屆滿
「2017年股東周年大會」	本公司於2017年5月18日舉行的股東周年大會
「2017年購股權計劃」	於2017年5月18日採納之本公司購股權計劃
「權益合同銷售」	本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的歸屬本公司股東權益的合同銷售
「審核委員會」	本公司審核委員會
「董事會」	本公司董事會
「博智林機器人公司」	廣東博智林機器人有限公司，本公司的全資附屬公司
「主席」或「董事會主席」	董事會主席
「首席財務官」	本公司首席財務官
「本公司」、「公司」或「碧桂園」	碧桂園控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2007）
「企業管治守則」	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「企業管治委員會」	本公司企業管治委員會
「董事」	本公司董事
「環境、社會及管治委員會」	本公司環境、社會及管治委員會
「執行委員會」	本公司執行委員會
「財務委員會」	本公司財務委員會
「建築面積」	總建築面積
「本集團」或「集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港幣，香港法定貨幣

詞彙

「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C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「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
「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



COUNTRY GARDEN 碧桂园
给您一个五星级的家

www.countrygarden.com.cn

