

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

截至2024年12月31日止年度全年業績

財務摘要

- 截至2024年12月31日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣472億元，歸屬本公司股東權益的合同銷售面積約492萬平方米。
- 年內，本集團實現總收入約為人民幣2,528億元，同比減少約37.0%。
- 年內，本集團實現淨損失約為人民幣351億元，歸屬本公司股東應佔損失約為人民幣328億元。
- 年內，本集團營銷及市場推廣成本和行政費用約為人民幣108億元，同比下降40.2%。
- 於2024年12月31日，本集團總借貸約為人民幣2,535億元。

碧桂園控股有限公司(「**本公司**」或「**公司**」)董事會(「**董事會**」，個別董事下稱「**董事**」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」、「**集團**」或「**碧桂園**」)截至2024年12月31日止年度之經審核綜合業績。

業績回顧與展望

2024年依舊是行業充滿挑戰的一年，儘管整體市場仍面臨銷售去化低迷、市場信用收緊等挑戰，但我們也欣喜地看到了市場上的一些積極信號。在政府促進銷售、優化供需、提振信心等一系列扶持政策的助力下，一些核心城市的成交量逐漸回暖。雖然目前行業整體仍存在一定壓力，但這些積極信號均預示著行業在經歷調整後有望迎來新的發展機遇。

在最近一期的政府工作報告中，政府再次重申了「止跌回穩」的工作目標，並將實施適度寬鬆的貨幣政策，通過包括因城施策調減限制性措施，合理控制新增房地產用地供應，推進收購存量商品房等措施逐步改善市場供求關係，以更大力度促進行業健康發展，加快構建房地產發展新模式，適應人民群眾高品質居住需求。展望2025年，外部政策環境持續向好，公司也將繼續圍繞「保交房、穩資債、保經營」的戰略開展工作。

保交房仍是公司的第一要務。截至2024年12月31日(「**年內**」)，本集團實現收入約人民幣2,528億元，本集團及其合資企業和聯營公司累計完成交付房屋超38萬套，累計交付面積約4,608萬平方米，涉及到31省242個城市。公司將繼續執行極限收支的運營策略，通過滾動預算管理，嚴格控制每一筆開支並每月複盤調整，確保現有資源的高效利用。同時，公司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，支持交付工作的順利推進。

穩資債方面，公司高度關注債務風險化解的工作。在2025年年初，公司公告了包括境外債務重組方案關鍵條款等一系列進展，在境外債務重組工作上取得了實質性的突破。同時，公司積極地響應城市房地產融資協調機制，持續推動項目進入

白名單，取得新增項目融資與存量貸款展期，為項目的運營交付爭取更多的時間和空間。通過積極主動與各利益相關方溝通，探討包括境外債務的整體重組、債務期限的合理延長以及融資成本的適度降低等多種主動債務管理舉措，公司正逐步實現健康及可持續的資本結構。

保經營方面，公司繼續致力於維持經營的穩定性和持續性，核心管理隊伍團結穩定、上下同欲。年內，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472億元，對應歸屬本公司股東權益的合同銷售面積約492萬平方米。在費用管控上，公司適配當前市場變化和經營重心，持續優化組織架構，年內行政費用同比去年下降了27.4%，不斷提高經營效率。而在銷售端，公司堅持「一盤一策」的精細化管控，結合當地市場實際情況以及各項目自身資債情況，制定合理的銷售價格和供貨計劃，確保項目維持合理流速的同時最大化資產價值，持續做好資產負債表的主動管理工作。

房地產行業正經歷一場深刻的轉型。在最新的政府工作報告中，政府明確提到要加快構建房地產發展新模式，適應人民群眾高品質居住需要，推動建設安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」。順應市場需求的變化，行業正逐步邁向工業化競爭的新格局，也對開發商的內核競爭力提出了更高要求。

在行業轉型過程中，公司打造由建築機器人、新型裝配式、BIM數字化等構成的智慧建造體系，努力實現安全、質量、環保與效益的有機結合，從而穩步提升開發業務的成本管控能力。同時，公司大力拓展輕資產代管代建業務，持續推動產品迭代升級以滿足更高品質的居住需求，為開發業務的市場洞察和產品體系優化提供有力支持。目前，這兩項業務均已實現獨立市場化運營，並在各自領域緊跟

市場動態，有望與開發業務深度協同並形成強大合力。我們堅信，「一體兩翼」的業務佈局能持續打磨和完善公司的成本力、產品力和服務力，為公司打造獨特的競爭優勢，助力公司在未來的市場競爭中脫穎而出。

信念領航，征途無疆！我們堅信，無論遇到多大的困難，只要懷抱信心，積極尋找解決問題的方法，事情就能向前推進。即便過程並不會一帆風順，公司也能在曲折中成長，在挑戰中前進。碧桂園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，公司向大家致以衷心的感謝和崇高的敬意！

財政年度年結日後的重要事件

債務重組

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

誠如本公司日期為2025年1月9日的公告所披露，本公司欣然宣佈其重組提案（「**重組提案**」）的關鍵條款，該提案構成進一步談判和具體文件的框架，旨在成功落實本集團的境外債務重組。倘成功落實，重組提案將使本集團實現大幅去槓桿化，目標是減少債務最多116億美元、將到期時間延長至最多11.5年，以及目標是將加權平均借貸成本從重組前的每年約6%降低至重組後的每年約2%。據此，本集團將擁有更具可持續性的資本結構，使其能夠專注於交付住房、繼續業務運營、保持資產價值及落實其認為最有潛力為所有利益相關者實現價值最大化的業務及資產出售策略。有關本集團境外債務及重組提案（作為處理本集團境外債務的全面解決方案）的進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年10月10日、2024年1月16日、

2024年2月28日、2024年3月4日、2024年3月28日、2024年4月7日、2024年5月17日、2024年6月6日、2024年6月27日、2024年7月29日、2024年9月30日、2024年12月31日、2025年1月9日、2025年1月20日及2025年1月21日的公告。

清盤呈請

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

股份暫停及恢復買賣

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

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

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2024年 人民幣 百萬元	2023年 人民幣 百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備		21,077	22,694
投資物業		15,687	16,625
無形資產		776	1,004
使用權資產		6,317	5,671
在建物業		9,751	13,282
於合營企業之投資		29,621	31,023
於聯營公司之投資		15,910	17,680
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產		4,627	7,408
貿易及其他應收款	3	783	848
遞延所得稅資產		14,409	20,570
		<u>118,958</u>	<u>136,805</u>
流動資產			
在建物業		465,996	657,167
持作銷售的已落成物業		112,271	75,855
存貨		4,996	7,806
貿易及其他應收款	3	267,649	299,294
合同資產及合同取得成本		10,137	15,943
預付所得稅金		17,238	24,618
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		8,701	11,688
受限制現金		23,535	56,686
現金及現金等價物		6,362	7,130
		<u>916,885</u>	<u>1,156,187</u>

	附註	於12月31日	
		2024年 人民幣 百萬元	2023年 人民幣 百萬元
流動負債			
合同負債		281,988	489,021
貿易及其他應付款	4	394,857	408,378
當期所得稅負債		38,918	36,131
優先票據	5	73,084	68,367
公司債券	6	9,607	3,170
可換股債券	7	6,691	6,171
銀行及其他借款		137,413	114,665
租賃負債		192	282
衍生金融工具		—	60
		<u>942,750</u>	<u>1,126,245</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(25,865)</u>	<u>29,942</u>
總資產減流動負債		<u>93,093</u>	<u>166,747</u>
非流動負債			
公司債券	6	10,152	16,189
銀行及其他借款		16,541	41,087
租賃負債		2,324	1,722
遞延政府補助金		136	194
遞延所得稅負債		12,686	18,946
		<u>41,839</u>	<u>78,138</u>
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	8	50,783	50,783
其他儲備		27,933	25,373
累計虧損		(85,901)	(50,209)
		<u>(7,185)</u>	<u>25,947</u>
非控制性權益		<u>58,439</u>	<u>62,662</u>
權益總額		<u>51,254</u>	<u>88,609</u>
權益總額及非流動負債		<u>93,093</u>	<u>166,747</u>

綜合利潤表

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年 人民幣 百萬元	2023年 人民幣 百萬元
收入	2	252,756	401,015
銷售成本	10	<u>(254,443)</u>	<u>(494,624)</u>
毛虧		(1,687)	(93,609)
其他收入及損失 — 淨額	9	(2,207)	(10,331)
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之損失		(818)	(1,326)
營銷及市場推廣成本	10	(5,892)	(11,292)
行政費用	10	(4,891)	(6,741)
研發費用	10	(301)	(1,404)
金融資產和財務擔保減值損失淨額		<u>(1,902)</u>	<u>(37,243)</u>
經營損失		(17,698)	(161,946)
財務收益	11	526	2,106
財務費用	11	(6,975)	(7,564)
財務費用 — 淨額	11	(6,449)	(5,458)
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額		<u>1,778</u>	<u>151</u>
稅前損失		(22,369)	(167,253)
所得稅費用	12	<u>(12,776)</u>	<u>(33,709)</u>
本年度損失		<u>(35,145)</u>	<u>(200,962)</u>
應佔損失歸屬於：			
— 本公司股東		(32,835)	(178,400)
— 非控制性權益		<u>(2,310)</u>	<u>(22,562)</u>
		<u>(35,145)</u>	<u>(200,962)</u>
本公司股東應佔的每股損失 (以每股人民幣元計)			
基本	14	<u>(1.19)</u>	<u>(6.49)</u>
攤薄	14	<u>(1.19)</u>	<u>(6.49)</u>

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣 百萬元	2023年 人民幣 百萬元
本年度損失	<u>(35,145)</u>	<u>(200,962)</u>
其他綜合收益／(損失)		
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	39	(1,418)
— 由使用權資產轉入投資物業重估利得	—	13
可被重分類至利得或損失：		
— 現金流量對沖的遞延收益	—	115
— 對沖的遞延成本	—	266
— 外幣報表折算差異	<u>(275)</u>	<u>(552)</u>
本年度其他綜合損失，稅後淨額	<u>(236)</u>	<u>(1,576)</u>
本年度綜合損失總額	<u><u>(35,381)</u></u>	<u><u>(202,538)</u></u>
綜合損失總額歸屬於：		
— 本公司股東	(33,077)	(179,451)
— 非控制性權益	<u>(2,304)</u>	<u>(23,087)</u>
	<u><u>(35,381)</u></u>	<u><u>(202,538)</u></u>

綜合財務報表附註

1 編製基準

1.1 持續經營基礎

截至2024年12月31日，本集團錄得淨損失人民幣35,145百萬元，歸屬於本公司股東應佔損失為人民幣32,835百萬元。截至2024年12月31日，本集團的淨流動負債為人民幣25,865百萬元，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253,488百萬元，其中人民幣226,795百萬元為流動負債，而本集團的現金及現金等價物為人民幣6,362百萬元，受限制現金為人民幣23,535百萬元。

截至2024年12月31日，本集團的總債務中有人民幣188,193百萬元發生違約或交叉違約。此外，於2024年2月27日，本集團的一位債權人在香港特別行政區高等法院針對本公司提交了清盤申請，涉及約16億港元的定期貸款非支付款項，外加應計利息。該申請的聽證會已推遲至2025年5月26日。

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

鑒於以上情況，本公司董事在評估本集團是否有足夠的財務資源以維持自2024年12月31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：

(a) 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：

- 在本年度，本集團與若干境內公司債券的債權人協商，成功將原有整體展期方案中2024年應付的部分本息調整至2025年3月至2025年6月期間兌付，並在持續推動綜合、長期解決方案；
- 本集團及其財務顧問積極推進本集團的擬議境外債務重組，並於2025年1月9日公告了擬議境外債務重組方案的關鍵條款。當前正積極與主要債權人就重組方案進行磋商，以盡快就重組方案達成一致；

- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 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
- (e) 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2024年12月31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2024年12月31日之後的12個月內如期償付其財務義務。因此，本綜合財務報表已根據持續經營基礎編製。

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

- (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

- (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，並分別將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。這些調整的影響未反映在本綜合財務報表中。

1.2 本集團採納的新準則和修訂

於本年度，本集團已採納由香港會計師公會頒佈與本集團業務相關並自2024年1月1日起會計年度生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則。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對本集團本年度及過往年度的會計政策、本集團綜合財務報表的呈列方式及所呈報金額造成重大變動。

本集團尚未應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響，但尚未確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

2 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。

在本年度內，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。

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，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，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：

	2024	2023
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
出售物業	245,719	391,251
提供科技建築服務	3,432	5,391
租金收入	1,051	1,077
其他	2,554	3,296
	<u>252,756</u>	<u>401,015</u>

分部間交易按各分部管理層協定的條款及條件訂立。

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

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入達到或超過10%的單一客戶。

提供給本公司執行董事的截至2024年12月31日止年度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
與客戶之間的合同產生的收入	245,719	11,541	5,450	262,710
其他收入來源				
租金收入	—	—	1,051	1,051
分部收入	245,719	11,541	6,501	263,761
分部間收入	—	(8,109)	(2,896)	(11,005)
來源於外部客戶的收入	245,719	3,432	3,605	252,756
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	1,776	—	2	1,778
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之損失	—	—	(818)	(818)
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	(585)	(437)	(587)	(1,609)
金融資產和財務擔保減值損失淨額	(1,902)	—	—	(1,902)
在建物業及持作銷售的已落成物業的減值淨額	(4,348)	—	—	(4,348)
物業、廠房及設備減值損失	—	—	(19)	(19)
分部業績	<u>(13,268)</u>	<u>(1,012)</u>	<u>(1,700)</u>	<u>(15,980)</u>
於2024年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	<u>914,748</u>	<u>21,683</u>	<u>85,003</u>	<u>1,021,434</u>
對合營企業和聯營公司的投資	<u>44,606</u>	—	<u>925</u>	<u>45,531</u>
資本開支	<u>1,361</u>	<u>111</u>	<u>48</u>	<u>1,520</u>
抵銷分部間金額後的總分部負債	<u>604,878</u>	<u>25,695</u>	<u>48,924</u>	<u>679,497</u>

提供給本公司執行董事的截至2023年12月31日止年度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
與客戶之間的合同產生的收入	391,251	33,971	17,452	442,674
其他收入來源				
租金收入	—	—	1,077	1,077
分部收入	391,251	33,971	18,529	443,751
分部間收入	—	(28,580)	(14,156)	(42,736)
來源於外部客戶的收入	391,251	5,391	4,373	401,015
於合營企業及聯營公司經營成果 所佔份額	151	—	—	151
投資物業之公允價值變動及轉至 投資物業之損失	—	—	(1,326)	(1,326)
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	(561)	(842)	(973)	(2,376)
金融資產和財務擔保減值損失淨額	(37,008)	(22)	(213)	(37,243)
在建物業及持作銷售的已落成物業的減 值淨額	(82,354)	—	—	(82,354)
物業、廠房及設備減值損失	—	—	(2,077)	(2,077)
分部業績	<u>(155,417)</u>	<u>(750)</u>	<u>(5,615)</u>	<u>(161,782)</u>
於2023年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	<u>1,141,720</u>	<u>12,500</u>	<u>118,202</u>	<u>1,272,422</u>
對合營企業和聯營公司的投資	<u>47,775</u>	<u>—</u>	<u>928</u>	<u>48,703</u>
資本開支	<u>1,025</u>	<u>801</u>	<u>1,004</u>	<u>2,830</u>
抵銷分部間金額後的總分部負債	<u>820,197</u>	<u>16,791</u>	<u>62,609</u>	<u>899,597</u>

- (a) 本集團絕大部分房地產開發業務的收入於某時間點予以確認。
- (b) 截至2024年12月31日止年度，科技建築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1,650百萬元(2023年：人民幣2,712百萬元)及人民幣9,891百萬元(2023年：人民幣31,259百萬元)。
- (c) 截至2024年12月31日止年度，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4,017百萬元(2023年：人民幣15,766百萬元)及人民幣1,433百萬元(2023年：人民幣1,686百萬元)。

3 貿易及其他應收款

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
列作流動資產		
— 應收賬款 — 淨額(附註(a))	28,127	31,703
— 其他應收款項 — 淨額(附註(b))	216,803	235,340
— 其他預付款項(附註(c))	22,719	32,251
	<u>267,649</u>	<u>299,294</u>
列作非流動資產		
— 預付股權款(附註(d))	783	848
	<u>268,432</u>	<u>300,142</u>

於2024年12月31日，貿易及其他應收款的賬面價值接近其公允價值。

- (a) 應收賬款的明細列示如下：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
應收賬款	29,343	32,787
減：減值準備	<u>(1,216)</u>	<u>(1,084)</u>
應收賬款 — 淨額	<u>28,127</u>	<u>31,703</u>

應收賬款之來源主要為物業銷售。物業買家的信用期一般為1至6個月。基於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：

	2024	2023
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
90天以內	19,861	23,399
超過90天至180天以內	1,592	1,875
超過180天至365天以內	4,954	4,756
超過365天	2,936	2,757
	<u>29,343</u>	<u>32,787</u>

於2024年12月31日及2023年12月31日，應收賬款主要以人民幣計價。

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信貸虧損。於2024年12月31日，對應收賬款確認了人民幣1,216百萬元（2023年：人民幣1,084百萬元）的減值準備。

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：

	2024	2023
	人民幣百萬元	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	54,112	57,869
保證金	20,145	30,325
其他(i)	185,735	188,660
	259,992	276,854
減：減值準備	(43,189)	(41,514)
其他應收款項 — 淨額	<u>216,803</u>	<u>235,340</u>

(i) 此類應收款項主要是應收本集團的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) 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) 預付股權款是對年末尚未完成收購的特定房地產開發公司已支付的款項。

4 貿易及其他應付款

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
應付賬款 (附註(a))	203,978	192,848
其他應付款項 (附註(b))	166,640	166,399
其他應付稅項 (附註(c))	21,725	45,674
應付職工薪酬	2,514	3,457
	<u>394,857</u>	<u>408,378</u>

於2024年12月31日，貿易及其他應付款的賬面價值接近其公允價值。

(a) 根據權責發生制的負債確認日期的應付賬款賬齡分析如下：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
365天以內	201,041	190,059
超過365天	2,937	2,789
	<u>203,978</u>	<u>192,848</u>

(b) 其他應付款項主要包括物業買家的預付保證金和本集團應付若干合營企業、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32,466百萬元(2023年：人民幣58,656百萬元)、應付增值稅及其他稅項。

5 優先票據

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
於1月1日	68,367	70,655
回購	-	(1,879)
到期歸還	-	(2,629)
利息費用	3,604	3,636
票面利息支付	-	(2,514)
匯兌差額	1,113	1,098
	<u>73,084</u>	<u>68,367</u>
於12月31日	<u>73,084</u>	<u>68,367</u>

(a) 於2024年12月31日，所有的優先票據均發生違約或交叉違約。所有的優先票據分類為流動負債。

6 公司債券

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
於1月1日	19,359	32,319
增添 (附註(a))	466	2,117
提前贖回	-	(794)
歸還	(874)	(13,949)
利息費用	1,088	1,077
票面利息支付	(370)	(1,386)
匯兌差額	90	(25)
	<u>19,759</u>	<u>19,359</u>
減：列作流動負債的即期部分	<u>(9,607)</u>	<u>(3,170)</u>
列作非流動負債	<u>10,152</u>	<u>16,189</u>

(a) 截至2024年12月31日止年度內，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
本年發行：				
Risland (Thailand) Company Limited 2024年發行可贖回及有擔保公司債券(第一期)	242	7.50%	2024年2月2日	1.75年
Risland (Thailand) Company Limited 2024年發行可贖回及有擔保公司債券(第二期)	115	7.00%	2024年8月30日	1年
Risland (Thailand) Company Limited 2024年發行可贖回及有擔保公司債券(第三期)	109	7.00%	2024年11月27日	1年

7 可換股債券

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
於1月1日負債部分	6,171	5,793
利息費用	381	527
票面利息支付	—	(233)
匯兌差額	139	84
	<u>6,691</u>	<u>6,171</u>
於12月31日負債部分	<u>6,691</u>	<u>6,171</u>

- (a) 於截至2024年12月31日止的年度內，2023可換股債券沒有被轉換。於2024年12月31日，2023可換股債券已違約。
- (b) 於截至2024年12月31日止的年度內，2026可換股債券沒有被轉換或贖回。於2024年12月31日，2026可換股債券已交叉違約。

8 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2023年1月1日，2023年12月31日及 2024年12月31日，每股面值 港幣0.10元	100,000	10,000					
已發行及繳足股款							
2023年1月1日	27,637	2,763	2,560	50,201	52,761	(2,225)	50,536
因配售而發行的股份	351	35	32	215	247	—	247
於2023年12月31日	<u>27,988</u>	<u>2,798</u>	<u>2,592</u>	<u>50,416</u>	<u>53,008</u>	<u>(2,225)</u>	<u>50,783</u>
已發行及繳足股款							
於2024年1月1日和2024年12月31日	<u>27,988</u>	<u>2,798</u>	<u>2,592</u>	<u>50,416</u>	<u>53,008</u>	<u>(2,225)</u>	<u>50,783</u>

9 其他收入及損失 — 淨額

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
其他收入		
— 政府補助收入	128	323
— 罰沒收入	50	41
— 品牌服務及其他相關收入	5	66
	<u>183</u>	<u>430</u>
其他(損失)/收益		
— 處置合營企業及聯營公司的損失	(474)	(2,405)
— 處置附屬公司的損失	(184)	(748)
— 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	(95)	(768)
— 處置投資物業的(損失)/收益	(44)	52
— 物業、廠房及設備的減值損失	(19)	(2,077)
— 計提延遲交付物業的違約金	—	(2,030)
— 負商譽產生的收益	—	65
— 衍生金融工具公允價值變動	60	(13)
— 其他	(1,634)	(2,837)
	<u>(2,390)</u>	<u>(10,761)</u>
其他收入及損失 — 淨額	<u>(2,207)</u>	<u>(10,331)</u>

10 按性質分類的費用

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
已售物業、科技建築服務及其他成本	248,894	410,419
在建物業及持作銷售的已落成物業減值淨額	4,348	82,354
職工福利開支	4,702	9,983
銷售代理佣金	3,246	3,881
物業、廠房及設備折舊	1,254	1,647
其他稅金及附加	721	1,098
物業管理及其他服務費用	527	1,419
廣告及宣傳推廣開支	348	884
使用權資產折舊	201	449
無形資產攤銷	154	280
核數師酬金	7	16
捐贈	—	64
其他	1,125	1,567
	<u>265,527</u>	<u>514,061</u>
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政費用及研發費用合計	<u>265,527</u>	<u>514,061</u>

11 財務費用 — 淨額

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
財務收益：		
— 銀行存款及其他利息收益	526	1,358
— 優先票據的回購收益	—	748
	<u>526</u>	<u>2,106</u>
財務費用：		
— 銀行借款、優先票據、公司債券和可換股債券的 利息費用	(12,813)	(12,917)
— 租賃負債利息費用	(124)	(91)
	<u>(12,937)</u>	<u>(13,008)</u>
減：資本化於合資格資產	<u>7,723</u>	<u>7,805</u>
	<u>(5,214)</u>	<u>(5,203)</u>
— 淨匯兌虧損	<u>(1,761)</u>	<u>(2,361)</u>
	<u>(6,975)</u>	<u>(7,564)</u>
財務費用 — 淨額	<u>(6,449)</u>	<u>(5,458)</u>

12 所得稅費用

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
當期所得稅		
— 企業所得稅	4,473	8,585
— 土地增值稅	9,053	9,364
	<u>13,526</u>	<u>17,949</u>
遞延所得稅	<u>(750)</u>	<u>15,760</u>
	<u>12,776</u>	<u>33,709</u>

13 股息

董事會並不建議或宣佈就截至2024年及2023年12月31日止年度派付任何股息。

14 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年度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了本集團購買並持作庫存股的普通股。

	2024	2023
本公司股東應佔損失 (人民幣百萬元)	(32,835)	(178,400)
已發行普通股的加權平均數 (百萬股)	<u>27,705</u>	<u>27,468</u>
每股損失 — 基本 (每股人民幣元)	<u>(1.19)</u>	<u>(6.49)</u>

(b) 攤薄

截至2024年及2023年12月31日止年度的購股權、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。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團業務收入主要來自兩個經營分部：房地產開發及科技建築。2024年度，本集團的收入約為人民幣252,756百萬元，較2023年度的約人民幣401,015百萬元下降約37.0%。本集團97.2%的收入來自物業銷售（2023年：97.6%），2.8%來自科技建築及其他分部（2023年：2.4%）。

房地產開發

2024年度，由於物業交付量的減少，來自房地產開發的收入由2023年度的約人民幣391,251百萬元下降37.2%至約人民幣245,719百萬元。2024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7,872元。

科技建築

對外的科技建築收入由2023年度的約人民幣5,391百萬元下降36.3%至2024年度的約人民幣3,432百萬元，主要因房地產市場下行導致新增業務量減少所致。

其他

其他分部主要包括物業投資及酒店經營等。其他分部的對外收入由2023年度的約人民幣4,373百萬元下降17.6%至2024年度的約人民幣3,605百萬元。

營銷及市場推廣成本和行政費用

本集團嚴格管控各種非核心及非必要的運營支出，營銷及市場推廣成本和行政費用由2023年度的約人民幣18,033百萬元下降40.2%至2024年度的約人民幣10,783百萬元。

財務費用 — 淨額

於2024年度，本集團錄得淨財務費用約人民幣6,449百萬元（2023年度：約人民幣5,458百萬元）。

2024年度，本集團錄得淨匯兌虧損約人民幣1,761百萬元(2023年：約人民幣2,361百萬元)，財務收益約人民幣526百萬元(2023年：約人民幣2,106百萬元)。2024年的利息費用約人民幣12,937百萬元(2023年：約人民幣13,008百萬元)，其中約人民幣7,723百萬元已資本化於合資格資產(2023年：約人民幣7,805百萬元)。

歸屬於本公司股東的損失

2024年度，歸屬於本公司股東的損失為約人民幣32,835百萬元，較2023年度的約人民幣178,400百萬元下降81.6%。

流動資金、財務及資本資源

現金情況

於2024年12月31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29,897百萬元(2023年12月31日：約人民幣63,816百萬元)，其中現金及現金等價物約為人民幣6,362百萬元，受限制現金約為人民幣23,535百萬元。

於2024年12月31日，本集團87.3%(2023年12月31日：95.4%)的總現金餘額以人民幣計值，12.7%(2023年12月31日：4.6%)以其他貨幣(主要是美元、港幣和林吉特)計值。

借貸結構

於2024年12月31日，本集團的銀行及其他借款、優先票據、公司債券和可換股債券分別約為人民幣153,954百萬元、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(2023年12月31日：分別約人民幣155,752百萬元、人民幣68,367百萬元、人民幣19,359百萬元和人民幣6,171百萬元)。

銀行及其他借款當中，約人民幣137,413百萬元、人民幣16,541百萬元和人民幣零元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2023年12月31日：分別約人民幣114,665百萬元、人民幣38,550百萬元和人民幣2,537百萬元)。於2024年12月31日及2023年12月31日，大部分銀行及其他借款以本集團的若干物業、投資物業、設備、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產及本集團若干股權投資作抵押或由本集團擔保。

總借貸從2023年12月31日的約人民幣249,649百萬元上升至2024年12月31日的約人民幣253,488百萬元。

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2023年12月31日的約67.7%上升至2024年12月31日的約81.4%。

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進入前所未有的調整週期，市場供求關係已經發生重大變化，政府的財政、經濟、金融、產業及環境保育等政策已經發生轉變。本集團亦受經濟形勢、市場環境、消費者信心等因素密切影響，經營壓力有增無減，房地產業務結轉毛利率嚴重下降，面臨大額虧損。因此，本集團已千方百計、砸鍋賣鐵開展自救，用發展的眼光看問題，結合當前各項利好政策，堅定不移完成保交房任務，為集團逐步恢復項目正常經營提供基礎。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，為集團可持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2024年12月31日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為5.17%，對比2023年12月31日下降56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，詳情載於本公告「綜合財務報表附註」中的附註1.1。

擔保

於2024年12月31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259,095百萬元(2023年12月31日：約人民幣357,125百萬元)。

根據該等擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的合法業權及管有權。該等擔保將於下列較早時間解除：(i)發出房地產所有權證(一般於買家取得相關物業後三個月內簽發)；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

另外，於2024年12月31日，本集團為本集團的合營企業和聯營公司的若干負債作出擔保的金額約人民幣6,185百萬元(2023年12月31日：約人民幣7,169百萬元)。

有關附屬公司、聯營公司及合資企業的重大收購及出售事宜以及其他重大交易

1. 出售珠海萬達商業管理集團股份有限公司約1.79%股本權益

於2023年12月13日，GOLD EASE GLOBAL LIMITED(金逸環球有限公司)(「**金逸環球**」)(本公司一家間接全資附屬公司)、碧桂園地產集團有限公司(本公司一家間接全資附屬公司)、佛山市順德區麗展企業管理有限公司(本公司一家間接全資附屬公司)、大連萬達商業管理集團股份有限公司(「**萬達商管集團**」)及珠海萬贏企業管理有限公司(「**珠海萬贏**」)訂立一份協議(經日期為2024

年9月24日的補充協議修訂)，據此，金逸環球出售於珠海萬達商業管理集團股份有限公司(「**目標公司**」)約1.79%股本權益予珠海萬贏或萬達商管集團、珠海萬贏或目標公司的指定方，代價為人民幣3,068,518,970元(「**2023第二出售事項**」)。2023第二出售事項是本集團為解決階段性流動性壓力採取的措施之一。截至本公告日期，此交易已經完成。

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

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

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

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

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

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

3. 出售長鑫科技集團股份有限公司約1.56%股本權益

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

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年12月27日之公告。

僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2024年12月31日，本集團共僱用約22,794名全職僱員。

僱員的薪酬，為根據本集團薪酬福利政策，以僱員的業績表現、本集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團須參與地方政府組織的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險費，以支付養老金保險、醫療保險、失業保險及住房公積金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。於本公告刊發日期，並無發生重大勞工糾紛以致對本集團經營造成不利影響或有可能造成不利影響。

為實現企業可持續經營發展和打造企業核心競爭力，本集團全力打造「企業大學」，讓不同層級、不同領域的所有員工都能獲得對應的培訓學習機會，包括「領導力發展項目」、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。

本集團亦已批准及採納了的若干購股權計劃及股份獎勵計劃，具體可參閱本公告中的「員工激勵制度」章節的披露內容。

業務發展展望

近年來，中國房地產行業進入了震盪調整的時期，遭遇了前所未有的困難，行業整體銷售下滑，居民消費信心不足與融資貸入困難為企業的經營生存帶來了巨大挑戰。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房工作。在2023年全年交付超60萬套的基礎上，2024年度集團連同其合營企業和聯營公司已交付超38萬套房屋，交付量持續在行業領先。

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

雄關漫道真如鐵，而今邁步從頭越。儘管困難當前，集團將繼續以高度的責任感落實保交房任務，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，定能擺脫面前困境，重新揚帆起航。

中匯安達會計師事務所有限公司的工作範圍

本公告所載本集團截至2024年12月31日止年度的財務業績數字已獲本公司獨立核數師中匯安達會計師事務所有限公司同意，與本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表所載金額核對一致。中匯安達會計師事務所有限公司就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港鑒證委聘準則》而執行的鑒證業務，因此，中匯安達會計師事務所有限公司並未對本公告發出任何鑒證意見。

獨立核數師報告摘要

以下為本公司外聘核數師中匯安達會計師事務所有限公司就本集團截至2024年12月31日止年度綜合財務報表發出的獨立核數師報告之摘要：

無法表示意見

我們不對 貴集團綜合財務報表發表意見。由於本報告中「無法發表意見的基礎」段內所述事項的重要性，我們未能獲得足夠適當的審計證據，以對這些綜合財務報表發表審計意見提供依據。在所有其他方面，我們認為該等綜合財務報表已遵循香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

無法表示意見的基礎

與編製綜合財務報表的持續經營基礎的適當性評估有關的範圍限制

如綜合財務報表附註2.1(iii)所述，貴集團截至2024年12月31日止年度錄得貴公司權益持有人應佔損失約人民幣328億元。於2024年12月31日，貴集團的淨流動負債約為人民幣259億元，總借貸約為人民幣2,535億元，其中約人民幣2,268億元為流動負債，而其總現金(含現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣299億元。於2024年12月31日，貴集團的某些債務有人民幣1,882億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，詳情載於綜合財務報表附註2.1(iii)。為評估持續經營基礎的適當性，貴集團管理層編製了現金流量預測，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2024年12月31日起的至少十二個月期間繼續運營。故董事會認為，以持續經營為基礎編製綜合財務報表是適當的。

就擬議債務重組而言，管理層告知我們，貴集團仍在與債權人進行積極及建設性的對話，以實施整體重組計劃，但貴集團與相關債權人之間尚未達成任何明確協議。因此，我們無法取得我們認為必要的充分、適當的審計證據來評估貴集團根據現金流量預測在必要的範圍內實施和完成擬議債務重組的能力。

鑒於上述範圍限制，我們無法執行其他替代程序以確定 貴集團將能夠實施其計劃及措施，因此，我們無法取得我們認為必要且充足和適當的審計證據，以就採用持續經營會計基準編製該綜合財務報表適當與否作出結論。

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 貴集團資產的帳面價值減至可收回價值，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產和非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。這些調整的影響尚未反映在綜合財務報表中。

上述獨立核數師對本集團的綜合財務報表的報告摘要中的「綜合財務報表附註2.1(iii)」於本公告的「綜合財務報表附註」中的附註1.1內披露。

審核委員會

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）協助董事會對本集團財務匯報程序、風險管理及內部監控系統的有效性作出獨立檢討、監管審核程序及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員全部為獨立非執行董事，即王志健先生、韓秦春博士及脫脫先生（黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生為審核委員會成員，直至其於2024年3月15日辭任）。王志健先生為審核委員會的主席（黎明先生為審核委員會的主席，直至其於2024年3月15日辭任）。

全年業績已經審核委員會審閱。

企業管治守則的遵守

董事會及本公司管理層均堅守良好的企業管治原則，以求達致穩健管理及增加股東價值。該等原則重視透明度、問責性及獨立性。

於截至2024年12月31日止年度內，本公司一直應用聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C1企業管治守則（「**企業管治守則**」）第二部分所載的原則並遵守其守則條文，惟企業管治守則第二部分的守則條文第C.5.1條除外，由於本集團正進行的境外債務重組具動態性質以及需要董事會批准大量新出現的問題，為提升效率，年內本公司僅舉行了1次全體董事會會議，並通過了22次董事會書面決議，以批准本集團的事務。本公司一向有足夠措施以確保各董事之間保持有效溝通。

根據截至2024年6月30日止六個月的中期報告所披露，於上年度董事及高級職員之責任保險到期日（即2024年5月21日）後，由於與保險商探討為本公司提供較為全面並可行的保險需時，本公司無法就其董事因在2024年5月22日及之後作出之行為而被提起之法律行動作出適當的投保安排。本公司已隨後簽訂一份適合的投保協議並已於2025年3月1日生效，通過追溯日條款，該協議為董事及高級管理人員於2024年5月22日至2024年12月31日因履行職務而可能要承擔的訴訟責任，提供適當的董事及高級職員責任保險保障。此外，由於本公司延遲刊發截至2023年12月31日止的年度業績以及寄發截至2023年12月31日止的年度報告，本公司截至2023年12月31日止年度的股東周年大會未能於截至2023年12月31日止年度結束後六個月內舉行。

標準守則的遵守

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至2024年12月31日止年度內已遵守標準守則下關於證券交易之所需標準。

本公司於截至2024年12月31日止年度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。

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(定義見下文)條款向其授予購股權(就若干同時兼任高級管理層之本公司執行董事而言)之行權代價或(ii)購買股份之代價(即股份獎勵)(就非董事之高級管理層及本公司員工而言)。

(i) 股份獎勵計劃

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

根據於2015年1月27日獲董事會批准的信託契約，股份獎勵計劃之受託人為貴能企業有限公司(「**貴能**」)(本公司之全資附屬公司)。於截至2024年12月31日止年度內，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2024年12月31日止年度內，根據股份獎勵計劃概無授出股份。截至2024年12月31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2024年12月31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)(2023年12月31日：283,259,032股股份)。

(ii) 購股權計劃

本公司股東（「股東」）已於2007年3月20日批准及採納購股權計劃（「**2007年購股權計劃**」），年期由採納日期起計10年。2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿。股東已於2017年5月18日舉行的本公司股東周年大會上批准及採納另一項購股權計劃（「**2017年購股權計劃**」），連同2007年購股權計劃，「**該等購股權計劃**」），年期由採納日期起計10年，於2027年5月17日屆滿。董事會可酌情於計劃有效期間內向任何合資格人士授出購股權以認購股份，惟須受2017年購股權計劃所規定的條款及條件所限。

截至2024年1月1日（截至2023年1月1日：2,048,830,798股股份）及2024年12月31日（截至2023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2024年12月31日止年度內，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（於截至2023年12月31日止年度並無授出購股權）。

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

可換股債券

於2018年11月21日，本公司、卓見國際有限公司（「**發行人**」，為本公司的全資附屬公司）、J.P. Morgan Securities plc、高盛（亞洲）有限責任公司及香港上海滙豐銀行有限公司（「**聯席牽頭經辦人**」）訂立協議，據此，聯席牽頭經辦人同意認購將由發行人發行的本金總額為港幣7,830百萬元將於2023年到期的4.50%有抵押擔保可換股債券（「**2023可換股債券**」）。於2018年12月5日，發行人發行本金總額港幣7,830百萬元的2023可換股債券。2023可換股債券於新加坡證券交易所有限公司（「**新交所**」）上市。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。

詳情請參閱本公司日期為2018年11月21日、2018年11月22日、2018年12月12日、2019年5月24日、2019年9月12日、2020年6月1日、2020年9月15日、2021年6月2日、2021年9月13日、2021年12月6日及2022年6月6日之公告以及本公司日期為2019年4月11日之通函。

於2022年1月20日，本公司、發行人及UBS AG香港分行（「獨家賬簿管理人」）訂立協議，據此，獨家賬簿管理人同意認購將由發行人發行的本金總額為港幣3,900百萬元將於2026年到期的4.95%有抵押擔保可換股債券（「2026可換股債券」）。於2022年1月28日，發行人發行本金總額港幣3,900百萬元的2026可換股債券。2026可換股債券於新交所上市。自2022年6月13日起，2026可換股債券換股價沒有變動。因此，截至本公告日期，根據尚未償還的2026可換股債券本金總額港幣3,900百萬元，2026可換股債券可按最新修訂換股價每股股份港幣7.92元（於2022年6月13日之最新調整）於2026可換股債券條款下之轉換期期間最高可轉換為492,424,242股股份。於截至2024年12月31日止年度內，並無債券持有人行使2026可換股債券項下的換股權。截至2024年12月31日，2026可換股債券已發生交叉違約。

詳情請參閱本公司日期為2022年1月21日及2022年6月6日之公告。

有關可換股債券的詳情載於本公告的「綜合財務報表附註」中的附註7。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2024年12月31日止年度內概無購買、回購、出售或贖回任何股份或上市證券。

本公司或其任何附屬公司於截至2024年12月31日止年度期間增添其公司債券的詳情，請見本公告的「綜合財務報表附註」中的附註6。

末期股息

董事會並不建議就截至2024年12月31日止年度派發末期股息（2023年末期股息：無）。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席本公司應屆股東周年大會並於會上發言及投票的資格，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記
分處以作登記的最後時限 2025年5月28日(星期三)
下午4時30分

記錄日期 2025年5月29日(星期四)

暫停辦理本公司股份過戶登記手續 2025年5月29日(星期四)至
2025年6月5日(星期四)
(包括首尾兩天)

為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於上述的最後時限前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

刊發全年業績

本公告已刊載於本公司網站(<http://www.countrygarden.com.cn>)及聯交所指定網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

承董事會命
碧桂園控股有限公司
總裁兼執行董事
莫斌

中國廣東省佛山市，2025年3月28日

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