

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2023年12月31日止年度 全年業績

財務摘要

- 截至2023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1,743億元，歸屬本公司股東權益的合同銷售面積約2,170萬平方米。
- 年內，本集團實現總收入約為人民幣4,010億元，同比減少約6.8%。
- 年內，本集團實現稅前虧損約人民幣1,673億元。
- 年內，本集團營銷及市場推廣成本和行政費用約為人民幣180億元，同比下降8.6%。
- 於2023年12月31日，本集團共有總現金¹餘額約人民幣638億元，總借貸下降至約人民幣2,496億元。

¹ 現金及現金等價物與受限制現金之和。

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2023年12月31日止年度之經審核綜合業績。

業績回顧與展望

地產行業正經歷百年未有的大變局，市場供求關係發生重大變化。包括公司在內的各個行業參與者都面臨著銷售去化低迷，市場信用收緊等嚴峻挑戰。儘管挑戰在前，在「人人住有所居」的美好願景下，地產行業的長期需求仍然龐大，依舊蘊藏著巨大的潛力。

國家近期圍繞「止跌回穩」的行業方向出台了一系列政策措施，惠及企業，我們也看到了希望的曙光。雖然修復是一條漫長的征途，但行業正朝著長期健康發展的方向持續邁進。原有的經營模式與新環境不斷磨合迭代，我們正積極響應政策號召，繼續圍繞「保交房、保經營、保信用」的三保戰略開展工作，確保公司穩健前行，持續發展。

保交房依舊是公司的第一要務。截至2023年12月31日(年內)，本集團實現收入約人民幣4,010億元，本集團及其合資企業和聯營公司累計完成交付房屋超60萬套，累計交付面積約7,162萬平方米，涉及到31省249個城市。隨著交付工作逐步進入深水區，公司採用極限收支的運營策略，充分挖潛現有交付資源，通過與主要承建商及供應商協商合理的付款計劃，確保雙方對項目進度和結算安排保持共識，切實保障項目的正常運轉。同時，公司積極響應國家和地方政府的各類扶持政策，依託白名單、項目及閑置土地收儲等相關政策，全力爭取外部資源支持交付工作的順利推進。

保經營方面，公司致力於維持經營的穩定性和持續性，做好資產負債表的主動管理工作。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1,743億元，對應歸屬本公司股東權益的合同銷售面積約2,170萬平方米。在經營端，公司一方面通過組織結構調節適配市場變化，控制管

理費用合理投入，年內管理費用較去年同期進一步下降約20.1%，持續提高經營效率。另一方面，公司緊跟市場實際情況對存貨進行分類管理，積極進行市場挖潛工作，匹配市場需求制定對應供貨計劃，穩定銷售價格，保持合理流速，最大化開發類資產價值。通過這些努力，公司有信心在未來一年有充足的營運資金。

保信用方面，公司高度重視債務風險化解，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、債務期限的合理延展以及融資成本的適度下降等多種舉措。同時，我們響應各類融資端政策的號召，積極推動更多項目進入白名單，為項目的穩定運營爭取更多的時間和空間，逐步實現長期及可持續的資本結構。

國家對房地產市場的健康穩定發展給予了高度重視。政治局會議上「嚴控增量、優化存量、提高質量」的表述也揭示了在本輪供給側改革之後，市場會對產品力提出更高的要求。

為了更好地適應市場變化，目前公司正以地產開發業務為核心，努力探索建築科技和代管代建兩項新業務。一方面，通過不斷探索實踐智能建造解決方案，為實現建築業安全、質量、環保和效益完美結合的目標而努力，逐步夯實開發業務的成本控制能力；另一方面，通過積極外拓輕資產代管代建業務，研究市場需求並不斷進行產品迭代，助力開發業務的市場研判及產品體系完善。目前，兩項新業務已實現獨立市場化運作，在各自領域適應當下市場變化不斷進行自我完善提高，並有望在未來與開發業務形成合力。我們相信，「一體兩翼」的協同發展能夠為公司的未來帶來強大的競爭優勢。

堅定信心，勇毅前行！碧桂園一路走來，離不開監管部門、金融機構、合作夥伴、投資者以及全體業主的支持和理解，也離不開每一位碧桂園人的堅持與付出，本人謹代表董事會向大家致以誠摯的感謝！

綜合財務狀況表

	於12月31日	
	2023年	2022年
	附註 人民幣百萬元	人民幣百萬元
非流動資產		
物業、廠房及設備	22,694	25,601
投資物業	16,625	14,250
無形資產	1,004	1,558
使用權資產	5,671	4,753
在建物業	13,282	28,355
於合營企業之投資	31,023	45,340
於聯營公司之投資	17,680	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	7,408	9,625
衍生金融工具	–	6
貿易及其他應收款	3 848	12,484
遞延所得稅資產	20,570	42,781
	<u>136,805</u>	<u>207,385</u>
流動資產		
在建物業	657,167	883,887
持作銷售的已落成物業	75,855	51,323
存貨	7,806	7,277
貿易及其他應收款	3 299,294	380,017
合同資產及合同取得成本	15,943	25,046
預付所得稅金	24,618	30,362
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	11,688	11,414
衍生金融工具	–	206
受限制現金	56,686	19,269
現金及現金等價物	7,130	128,281
	<u>1,156,187</u>	<u>1,537,082</u>

於12月31日
2023年 2022年
附註 人民幣百萬元 人民幣百萬元

流動負債			
合同負債		489,021	668,162
貿易及其他應付款	4	408,378	437,355
當期所得稅負債		36,131	31,719
優先票據	5	68,367	3,825
公司債券	6	3,170	26,081
可換股債券	7	6,171	2,597
銀行及其他借款		114,665	61,205
租賃負債		282	90
衍生金融工具		60	175
		<u>1,126,245</u>	<u>1,231,209</u>
流動資產淨值		<u>29,942</u>	<u>305,873</u>
總資產減流動負債		<u>166,747</u>	<u>513,258</u>
非流動負債			
優先票據	5	—	66,830
公司債券	6	16,189	6,238
可換股債券	7	—	3,196
銀行及其他借款		41,087	101,335
租賃負債		1,722	321
遞延政府補助金		194	186
遞延所得稅負債		18,946	25,245
衍生金融工具		—	334
		<u>78,138</u>	<u>203,685</u>
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	8	50,783	50,536
其他儲備		25,373	23,830
(累計虧損)/留存收益		(50,209)	129,257
		<u>25,947</u>	<u>203,623</u>
非控制性權益		<u>62,662</u>	<u>105,950</u>
權益總額		<u>88,609</u>	<u>309,573</u>
權益總額及非流動負債		<u>166,747</u>	<u>513,258</u>

綜合利潤表

		截至12月31日止年度	
		2023年 附註 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
收入	2	401,015	430,371
銷售成本	10	<u>(494,624)</u>	<u>(397,488)</u>
毛(虧)／利		(93,609)	32,883
其他收入及損失 – 淨額	9	(10,331)	(1,365)
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之 損失		(1,326)	(117)
營銷及市場推廣成本	10	(11,292)	(11,298)
行政費用	10	(6,741)	(8,438)
研發費用	10	(1,404)	(2,164)
金融資產和財務擔保減值損失淨額		<u>(37,243)</u>	<u>(3,059)</u>
經營(損失)／利潤		(161,946)	6,442
財務收益	11	2,106	3,572
財務費用	11	(7,564)	(8,379)
財務費用 – 淨額	11	(5,458)	(4,807)
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額		<u>151</u>	<u>3,726</u>
稅前(損失)／利潤		(167,253)	5,361
所得稅費用	12	<u>(33,709)</u>	<u>(8,323)</u>
本年度損失		<u><u>(200,962)</u></u>	<u><u>(2,962)</u></u>
應佔(損失)／利潤歸屬於：			
– 本公司股東		(178,400)	(6,052)
– 非控制性權益		<u>(22,562)</u>	<u>3,090</u>
		<u><u>(200,962)</u></u>	<u><u>(2,962)</u></u>
本公司股東應佔損失的每股虧損 (以每股人民幣元計)			
基本	14	<u><u>(6.49)</u></u>	<u><u>(0.26)</u></u>
攤薄	14	<u><u>(6.49)</u></u>	<u><u>(0.26)</u></u>

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
本年度損失	<u>(200,962)</u>	<u>(2,962)</u>
其他綜合損失		
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	(1,418)	(6)
– 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	5
– 對沖的遞延成本	266	(719)
– 外幣報表折算差異	<u>(552)</u>	<u>423</u>
本年度其他綜合損失，稅後淨額	<u>(1,576)</u>	<u>(297)</u>
本年度綜合損失總額	<u><u>(202,538)</u></u>	<u><u>(3,259)</u></u>
綜合(損失)／收益總額歸屬於：		
– 本公司股東	(179,451)	(6,417)
– 非控制性權益	<u>(23,087)</u>	<u>3,158</u>
	<u><u>(202,538)</u></u>	<u><u>(3,259)</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2023年12月31日，本集團錄得淨虧損人民幣200,962百萬元，歸屬於本公司股東應佔淨虧損為人民幣178,400百萬元。截至2023年12月31日，本集團的優先票據、可轉換債券、公司債券及銀行和其他借款的總額為人民幣249,649百萬元，其中人民幣192,373百萬元為流動負債，而本集團的現金及現金等價物為人民幣7,130百萬元，受限制現金為人民幣56,686百萬元。

受中國房地產市場下行的影響，本集團的預售業績面臨重大挑戰，特別是自2023年4月以來，本集團的預售業績明顯下降，截至本合併財務報表編製日期，尚未出現明顯的反彈跡象。此外，由於嚴峻的債務融資環境，本集團在通過發行新的境內公司債券和海外優先票據融資方面面臨更多困難。

儘管存在上述困難和挑戰，本集團承諾將及時交付物業給購房者，這需要本集團更優先利用資金來建造已預售物業。另一方面，今年預售物業建設保證金使用情況的監管亦大幅收緊。由於上述情況，本集團正面臨階段性流動性壓力。

在本年度及截至本合併財務報表編製日期，本集團已成功將若干本金於2023年12月31日後12個月內到期的境內公司債券的到期日延長。然而，本集團未能按時支付某些優先票據、可轉換債券及銀行和其他借款到期的利息和本金。

由此，截至2023年12月31日，本集團的總債務中有人民幣141,982百萬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1月20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2023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：

- (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：
 - 在本年度及截至本合併財務報表編製日期，本集團已與某些境內公司債券的債權人協商，並取得其同意延長相應的到期日；
 - 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，包括總本金約為94億美元的美元計價優先票據、總本金約為69億港元的可轉換債券，以及來自各境外銀行及金融機構的總本金約為19億美元及240億港元的銀行和其他借款；
- (ii) 本集團將繼續積極調整銷售和預售活動，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深度調整，將逐漸回歸健康穩定的發展軌道，因此將繼續關注這些核心區域，並在供需關係更好的城市建立業務。本集團將落實其銷售計劃以實現其預算銷售額和預售數量。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；
- (iii) 本集團將根據銷售計劃密切監控其房地產開發項目的施工進度，以確保施工及相關付款得到履行，並爭取按計劃按時完成並交付已預售物業給購房者。集團將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。這還將使集團能夠從指定銀行帳戶釋放剩餘的預售物業建設保證金，以履行其他財務義務；
- (iv) 本集團將努力盤活業績較差的資產，包括酒店、辦公樓和商店，並在需要時考慮處置其房地產開發項目的投資，以產生更多現金流入；及
- (v) 本集團將嚴格控制無效產能，減少各種非核心及非必要的營運支出；繼續加強成本控制，並對除剛性成本外的其他費用實現歸零原則；進一步精簡組織結構；並採取進一步措施降低銷售和行銷成本及管理費用。

本公司董事已經審閱了本集團自2023年12月31日起不少於24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2023年12月31日之後的12個月內如期償付其財務義務。因此，本合併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：

- (i) 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；
- (ii) 成功實施計劃和措施，以調整銷售和預售活動以實現其預算的銷售額和預售數量，並及時回籠相關銷售款項和其他應收款；
- (iii) 成功監控根據銷售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，履行其項目施工及相關付款義務，並按計劃完成和交付產品給客戶；
- (iv) 成功盤活業績較差的資產及處置房地產開發項目的投資；及
- (v) 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，減少銷售和行銷成本以及管理費用。

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合併財務報表中。

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（「香港會計師公會」）頒佈與其業務相關並自二零二三年一月一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（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「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。

本集團並無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，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，投資物業，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：

	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
出售物業	391,251	417,296
提供科技建築服務	5,391	7,996
租金收入	1,077	915
其他	<u>3,296</u>	<u>4,164</u>
	<u>401,015</u>	<u>430,371</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，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>

提供給本公司執行董事的截至2022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	417,296	41,307	22,863	481,466
其他收入來源				
租金收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>915</u>	<u>915</u>
分部收入	417,296	41,307	23,778	482,381
分部間收入	<u>—</u>	<u>(33,311)</u>	<u>(18,699)</u>	<u>(52,010)</u>
來源於外部客戶的收入	<u>417,296</u>	<u>7,996</u>	<u>5,079</u>	<u>430,371</u>
於合營企業及聯營公司經營成果 所佔份額	3,711	—	15	3,726
投資物業之公允價值變動及轉至 投資物業之損失	—	—	(117)	(117)
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	(554)	(851)	(861)	(2,266)
金融資產和財務擔保減值損失 淨額	(2,820)	(59)	(180)	(3,059)
在建物業及持作銷售的已落成 物業的減值淨額	(23,000)	—	—	(23,000)
分部業績	<u>12,470</u>	<u>(1,118)</u>	<u>(1,293)</u>	<u>10,059</u>
於2022年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	<u>1,568,334</u>	<u>33,035</u>	<u>100,105</u>	<u>1,701,474</u>
對合營企業和聯營公司的投資	<u>66,929</u>	<u>—</u>	<u>1,043</u>	<u>67,972</u>
資本開支	<u>522</u>	<u>821</u>	<u>1,102</u>	<u>2,445</u>
抵銷分部間金額後的總分部負債	<u>1,009,645</u>	<u>27,873</u>	<u>68,596</u>	<u>1,106,114</u>

(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) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，科技建築業務於某時間點確認的收入為人民幣2,712百萬元(2022年：人民幣3,129百萬元)，而科技建築業務隨時間確認的收入為人民幣31,259百萬元(2022年：人民幣38,178百萬元)。
- (c) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，其他業務於某時間點確認的收入為人民幣15,766百萬元(2022年：人民幣21,123百萬元)，而其他業務隨時間確認的收入為人民幣1,686百萬元(2022年：人民幣1,740百萬元)。

3 貿易及其他應收款

	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
列作流動資產		
– 應收賬款 – 淨額(附註(a))	31,703	34,879
– 其他應收款項 – 淨額(附註(b))	235,340	298,753
– 預付土地款(附註(c))	5	13,511
– 其他預付款項(附註(d))	32,246	32,874
	<u>299,294</u>	<u>380,017</u>
列作非流動資產		
– 預付股權款(附註(e))	848	12,484
	<u>300,142</u>	<u>392,501</u>

於2023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：

	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
應收賬款	32,787	35,156
減：減值準備	<u>(1,084)</u>	<u>(277)</u>
應收賬款 – 淨額	<u>31,703</u>	<u>34,879</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：

	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
90天以內	23,399	29,355
超過90天至180天以內	1,875	2,351
超過180天至365天以內	4,756	2,731
超過365天	<u>2,757</u>	<u>719</u>
	<u>32,787</u>	<u>35,156</u>

於2023年12月31日及2022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2023年12月31日，對應收賬款確認了人民幣1,084百萬元(2022年：人民幣277百萬元)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：

	2023年 人民幣百萬元	2022年 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	57,869	111,447
土地競買及其他保證金	30,325	12,690
其他(i)	<u>188,660</u>	<u>184,053</u>
	276,854	308,190
減：減值準備	<u>(41,514)</u>	<u>(9,437)</u>
其他應收款項 – 淨額	<u>235,340</u>	<u>298,753</u>

(i) 此類應收款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) 預付土地款是購買土地使用權所預支付的款項。於2023年12月31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

	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
應付賬款 (附註(a))	192,848	191,621
其他應付款項 (附註(b))	166,399	182,937
其他應付稅項 (附註(c))	45,674	56,838
應付職工薪酬	3,457	5,959
	<u>408,378</u>	<u>437,355</u>

於2023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：

	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
365天以內	190,059	188,869
超過365天	2,789	2,752
	<u>192,848</u>	<u>191,621</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58,656百萬元(2022年：人民幣66,087百萬元)、應付增值稅及其他稅項。

5 優先票據

	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))	(1,879)	(6,600)
到期歸還 (附註(a))	(2,629)	(4,370)
利息費用	3,636	3,892
利息支付	(2,514)	(3,914)
匯兌差額	1,098	6,578
	<u>68,367</u>	<u>70,655</u>
減：列作流動負債的即期部分 (附註(b))	(68,367)	(3,825)
	<u>—</u>	<u>66,830</u>
列作非流動負債	—	66,830

(a) 截至2023年12月31日止年度內，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
本年到期歸還：				
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
本年回購：				
2025票據 (第二期)	美元21	5.125%	2018年9月4日	6.4年
2024票據 (第二期)	美元44	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22	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
2026票據III	美元3	4.200%	2020年8月6日	5.5年
2025票據IV	美元118	3.125%	2020年10月22日	5年
2026票據IV (第二期)	美元8	2.700%	2021年7月20日	5年

(b) 於2023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

	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))	2,117	4,421
提前贖回/回購 (附註(a))	(794)	(617)
歸還	(13,949)	(5,671)
利息費用	1,077	1,565
利息支付	(1,386)	(1,577)
匯兌差額	(25)	38
	<hr/>	<hr/>
於12月31日	19,359	32,319
減：列作流動負債的即期部分	(3,170)	(26,081)
	<hr/>	<hr/>
列作非流動負債	<u>16,189</u>	<u>6,238</u>

(a) 截至2023年12月31日止年度內，本集團新發行和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
本年發行：				
碧桂園地產集團有限公司(「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
碧桂園地產集團有限公司2023年度第二期中期票據*	900	3.95%	2023年5月9日	2年
Risland (Thailand) Company Limited 2023年發行可贖回及有擔保公司債券(第一期)	198	7.50%	2023年3月17日	1.75年
Risland (Thailand) Company Limited 2023年發行可贖回及有擔保公司債券(第二期)	225	7.50%	2023年10月20日	1.75年
本年提前贖回：				
本公司2016年發行人民幣公司債券(第四期) – 品種二	251	5.65%	2021年9月2日	5年
廣東騰越建築工程有限公司2016年發行人民幣公司債券 – 品種二	41	4.50%	2021年10月21日	5年
碧桂園地產2019年公開發行人民幣債券(第三期)	31	4.98%	2021年11月20日	5年
碧桂園地產2020年公開發行人民幣公司債券(第三期)	165	4.38%	2020年9月24日	6年
碧桂園地產2020年公開發行人民幣公司債券(第四期)	69	4.15%	2020年11月3日	6年
碧桂園地產2021年公開發行人民幣公司債券(第三期)	120	4.33%	2021年9月14日	5年
Risland (Thailand) Company Limited 2022年發行可贖回及有擔保公司債券	117	7.50%	2022年12月16日	1.75年

* 中期票據於中國銀行間市場交易商協會上市交易。

7 可換股債券

	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
於1月1日負債部分	5,793	2,168
增添	–	2,870
利息費用	527	477
利息支付	(233)	(201)
匯兌差額	84	479
	<u>6,171</u>	<u>5,793</u>
負債部分於12月31日	6,171	5,793
減：列作流動負債的即期部分	(6,171)	(2,597)
	<u>–</u>	<u>3,196</u>
列作非流動負債	–	3,196

- (a) 於截至2023年12月31日止的年度內，2023可換股債券尚未轉換。於2023年12月31日，可換股債券已違約。
- (b) 於截至2023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2023年12月31日，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2022年1月1日，2022年12月 31日及2023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							
2022年1月1日	23,148	2,314	2,159	38,928	41,087	(2,300)	38,787
因配售而發行的股份	4,113	411	369	9,841	10,210	–	10,210
因以股代息而發行的股份	369	37	31	1,439	1,470	(29)	1,441
員工股份計劃行權	7	1	1	(7)	(6)	104	98
	<u>27,637</u>	<u>2,763</u>	<u>2,560</u>	<u>50,201</u>	<u>52,761</u>	<u>(2,225)</u>	<u>50,536</u>
於2022年12月31日	<u>27,637</u>	<u>2,763</u>	<u>2,560</u>	<u>50,201</u>	<u>52,761</u>	<u>(2,225)</u>	<u>50,536</u>
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(附註(a))	351	35	32	215	247	–	247
	<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>
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>

(a) 於2023年9月4日，本集團以每股股份港幣0.77元的價格配售351百萬股股份。

已發行股份與現有股份具有同等地位。

9 其他收入及損失 – 淨額

	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
其他收入		
– 品牌服務及其他相關收入	66	468
– 罰沒收入	41	373
– 政府補助收入	323	391
	<u>430</u>	<u>1,232</u>
其他(損失)/收益		
– 處置合營企業及聯營公司的(損失)/收益	(2,405)	1,147
– 物業、廠房及設備的減值損失	(2,077)	–
– 計提延遲交付物業的違約金	(2,030)	–
– 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	(768)	(262)
– 處置附屬公司的損失	(748)	(1,574)
– 衍生金融工具公允價值變動	(13)	109
– 處置投資物業的收益	52	–
– 負商譽產生的收益	65	616
– 其他	(2,837)	(2,633)
	<u>(10,761)</u>	<u>(2,597)</u>
其他收入及損失 – 淨額	<u>(10,331)</u>	<u>(1,365)</u>

10 按性質分類的費用

	2023年 人民幣百萬元	2022年 人民幣百萬元
已售物業及科技建築服務成本	410,419	372,195
在建物業及持作銷售的已落成物業減值淨額	82,354	23,000
其他稅金及附加	1,098	1,739
銷售代理佣金	3,881	2,968
廣告及宣傳推廣開支	884	1,176
職工福利開支	9,983	12,581
物業管理及其他服務費用	1,419	2,073
捐贈	64	240
物業、廠房及設備折舊	1,647	1,737
無形資產攤銷	280	302
使用權資產折舊	449	227
核數師酬金	16	21
– 審計服務	16	18
– 非審計服務	–	3
其他	1,567	1,129
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>514,061</u>	<u>419,388</u>

11 財務費用 – 淨額

	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	1,358	1,772
– 優先票據和公司債券的回購收益	748	1,800
	<u>2,106</u>	<u>3,572</u>
財務費用：		
– 銀行借款、優先票據、公司債券及其他利息費用	(12,917)	(17,285)
– 租賃負債利息費用	(91)	(20)
	<u>(13,008)</u>	<u>(17,305)</u>
減：資本化於合資格資產	7,805	17,305
	<u>(5,203)</u>	<u>–</u>
– 淨匯兌虧損	(2,361)	(8,379)
	<u>(7,564)</u>	<u>(8,379)</u>
財務費用 – 淨額	<u>(5,458)</u>	<u>(4,807)</u>

12 所得稅費用

	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	8,585	7,690
– 土地增值稅	9,364	7,252
	<u>17,949</u>	<u>14,942</u>
遞延所得稅	15,760	(6,619)
	<u>33,709</u>	<u>8,323</u>

13 股息

董事會並不建議或宣佈就截至2023年及2022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。

	2023年	2022年
本公司股東應佔損失 (人民幣百萬元)	(178,400)	(6,052)
已發行普通股的加權平均數 (百萬股)	<u>27,468</u>	<u>23,606</u>
每股損失 – 基本 (每股人民幣元)	<u>(6.49)</u>	<u>(0.26)</u>

(b) 攤薄

截至2023年及2022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虧損。

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年度，本集團的收入約為人民幣401,015百萬元，較2022年度的約人民幣430,371百萬元下降約6.8%。本集團97.6%的收入來自物業銷售（2022年：97.0%），2.4%來自科技建築及其他分部（2022年：3.0%）。

房地產開發

2023年度，由於物業交付量的減少，來自房地產開發的收入由2022年度的約人民幣417,296百萬元下降6.2%至約人民幣391,251百萬元。2023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7,431元。

科技建築

對外的科技建築收入由2022年度的約人民幣7,996百萬元下降32.6%至2023年度的約人民幣5,391百萬元，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年度的約人民幣5,079百萬元下降13.9%至2023年度的約人民幣4,373百萬元。

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2022年度的約人民幣19,736百萬元下降8.6%至2023年度的約人民幣18,033百萬元。

財務費用 – 淨額

於2023年度，本集團錄得淨財務費用約人民幣5,458百萬元（2022年度：約人民幣4,807百萬元）。

2023年度，本集團錄得對沖後的淨匯兌虧損約人民幣2,361百萬元(2022年：約人民幣8,379百萬元)，財務收益約人民幣2,106百萬元(2022年：約人民幣3,572百萬元)。2023年的利息費用約人民幣13,008百萬元(2022年：約人民幣17,305百萬元)，其中約人民幣7,805百萬元已資本化於合資格資產(2022年：約人民幣17,305百萬元)。

稅前(虧損)/利潤

2023年度，本集團錄得稅前虧損約人民幣167,253百萬元(2022年度：稅前利潤約人民幣5,361百萬元)，主要由於：

- (1) 房地產市場處於下行週期，資產價值嚴重縮水。為客觀反映市場變動對本集團資產價值的影響，公司對在建物業及持作銷售的已落成物業計提減值淨額約人民幣82,354百萬元；
- (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，計提金融資產及財務擔保減值損失淨額約人民幣37,243百萬元；及
- (3) 本集團錄得營銷及市場推廣費用和行政費用約人民幣18,033百萬元、淨財務費用約人民幣5,458百萬元以及其他收入及損失淨額約人民幣10,331百萬元。

歸屬於本公司股東的虧損

2023年度，歸屬於本公司股東的虧損為約人民幣178,400百萬元(2022年度：約人民幣6,052百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金情況

於2023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63,816百萬元(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7,130百萬元，受限制現金約為人民幣56,686百萬元。

於2023年12月31日，本集團95.4%(2022年12月31日：94.3%)的總現金餘額以人民幣計值，4.6%(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(2022年12月31日：分別約人民幣162,540百萬元、人民幣70,655百萬元、人民幣32,319百萬元和人民幣5,793百萬元)。

銀行及其他借款當中，約人民幣114,665百萬元、人民幣38,550百萬元和人民幣2,537百萬元分別須於一年內、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12月31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、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和／或由本集團擔保。

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12月31日的約人民幣249,649百萬元。

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。本集團已執行若干息率管理，其中包括嚴密監察息率的變動，利用利率掉期減輕利率風險，並於良好之議價機會出現時，為原有貸款再融資或訂立新的銀行貸款。

外匯風險

本集團大部分業務以人民幣列值，外匯風險主要來源於未償還的外幣借貸（主要是美元和港幣）。自2015年以來，本集團已採用了外幣對沖工具來達到更好的外匯風險管理。對沖保值的目標在於使預計未來可能發生的償還外幣負債需要的人民幣支出的波動性最小化。本集團的風險管理政策是在考慮合適的對沖工具以及對沖的成本後，部分對沖預測的外幣現金流。本集團通過遠期外匯合同、外匯貨幣期權合同和外匯結構性衍生金融合同的組合來對沖外匯風險。

流動性風險

本集團正面臨階段性流動性壓力。鑒於當前流動性狀況，本集團採取多項計劃和措施，以緩解流動性壓力和改善本集團的財務狀況，詳情載於本公告「綜合財務報表附註」中的附註1。

擔保

於2023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357,125百萬元（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7,169百萬元（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12月31日，本集團共僱用約43,146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／或採納了的若干購股權計劃及員工激勵計劃，具體可參閱本公告中的「員工激勵計劃」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。在2022年全年交付70萬套的基礎上，2023年，集團連同其合營企業和聯營公司已分別交付超60萬套房屋，交付量持續行業領先。

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。

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。

中匯安達會計師事務所有限公司的工作範圍

本業績公告所載本集團截至2023年12月31日止年度的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業績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2023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：

無法發表意見

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。

無法發表意見的基礎

與編製綜合財務報表的持續經營基礎的適當性評估有關的範圍限制

如綜合財務報表附註2.1(iii)所述，貴集團錄得貴公司權益持有人應佔虧損約人民幣1,784億元。於2023年12月31日，貴集團的借貸合共約為人民幣2,496億元，其中約人民幣1,924億元為流動負債，而其現金總額(含現金及現金等價物及受限制現金)約為人民幣638億元。於2023年12月31日，貴集團的某些債務有人民幣1,420億元發生違約或交叉違約，包括優先票據，公司債券，可轉換債券及銀行和其他借款。上述事件或情況表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮，貴集團可能無法在正常經營過程中變現資產和償還負債。

鑒於上述情況，貴公司董事(「董事」)已採取多項計劃及措施，以減輕流動資金壓力及改善財務狀況，詳情載於綜合財務報表附註2.1(iii)。為評估持續經營基礎的適當性，貴集團管理層編製了現金流量預測(「現金流量預測」)，該預測考慮了上述計劃和措施如期成功實施和完成的影響，儘管這些計劃和措施的結果存在固有的不確定性。特別是，現金流量預測的積極結果受到集團境外負債擬議重組計劃(「擬議債務重組」)成功的重大影響。根據現金流量預測的結果，董事認為，貴集團將有足夠的營運資金來履行其在可預見的未來到期的財務義務，因此，貴集團有能力持續經營，並將在自2023年12月31日起的至少十二個月期間繼續運營。故董事認為，以持續經營為基礎編製合併財務報表是適當的。

我們未能獲得足夠適當的審計證據，以證明在編製合併財務報表時使用持續經營會計基礎的適當性，原因是缺乏與擬議債務重組和現金流量預測中假定的未來行動措施有關的足夠適當的審計證據，這些計劃和措施的結果以及如何存在固有的不確定性這種結果的變化會影響現金流量預測。鑒於上述事項的重要性，對於在編製合併財務報表時使用持續經營假設是否適當，我們不發表意見。

如 貴集團未能達成上述計劃及措施，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)」於本業績公告的「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，及黃洪燕先生亦為審核委員會成員，直至其於2023年5月23日退任）。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2023年12月31日止年度內，本公司一直應用香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）附錄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F.2.2條除外，董事會主席楊惠妍女士（亦為本公司提名委員會、企業管治委員會、環境、社會及管治委員會及執行委員會主席）因其他重要事務未能出席本公司於2023年5月23日舉行之股東周年大會。

標準守則的遵守

本公司已採納上市規則附錄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2023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2023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及員工(包括同時兼任高級管理層之本公司執行董事)在盈利性房地產開發項目的貢獻，本集團於2019年12月27日和2020年9月18日採納了兩項激勵制度(「**該等激勵制度**」)。該等激勵制度分別涉及位於中國內地的房地產開發項目和位於香港和其他海外司法管轄區的房地產開發項目(「**房地產開發項目**」)。根據該等激勵制度，一般來說，高級管理層和員工將獲得現金獎勵，而現金獎勵的金額則參照房地產開發項目產生的淨利潤和本集團的自有資金回報率計算。其中部分現金獎勵會作為本公司根據當時現行的購股權計劃向其授予購股權(就若干同時兼任高級管理層之本公司執行董事而言)之行權代價或本公司現行股份(「**股份**」)之購買代價，即股份獎勵(就其他高級管理層及員工而言)。

(i) 股份獎勵計劃

上述股份獎勵涉及本公司的現有股份，須根據本集團於2015年2月11日採納的員工換股權原則(經不時修改)派發(「**股份獎勵計劃**」)。股份獎勵計劃無約定屆滿期。

根據於2015年1月27日獲董事會批准的信託契約，股份獎勵計劃之受託人為貴能企業有限公司（「**貴能**」）（本公司之全資附屬公司）。於截至2023年12月31日止年度內，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12月31日止年度內，根據股份獎勵計劃概無授出股份。截至2023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165,746,992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12月31日，根據股份獎勵計劃貴能累計持有股份總數為283,259,032股股份（包括已授予有關僱員，惟登記及過戶手續尚待完成的股份）（2022年12月31日：283,259,032股股份）。

(ii) 購股權計劃

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

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

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

可換股債券及賣出看漲期權

於2018年11月21日，本公司、卓見國際有限公司（「**發行人**」，為本公司的全資附屬公司）、J.P. Morgan Securities plc、高盛（亞洲）有限責任公司及香港上海滙豐銀行有限公司（「**聯席牽頭經辦人**」）訂立協議，據此，聯席牽頭經辦人同意認購將由發行人發行的本金總額為港幣7,830百萬元將於2023年到期的4.50%有抵押擔保可換股債券（「**2023可換股債券**」）。於2018年12月5日，發行人發行本金總額港幣7,830百萬元的2023可換股債券。2023可換股債券於新加坡證券交易所有限公司（「**新交所**」）上市。於截至2023年12月31日止年度內，2023可換股債券換股價沒有變動。因此，截至本公告所載日期，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12月31日止年度內，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。在2023年9月14日至2023年11月24日期間並沒有賣出看漲期權已被行使，並且所有賣出看漲期權均已於2023年11月24日到期。

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12月31日止年度內，2026可換股債券換股價沒有變動。因此，截至本公告日期，根據尚未償還的2026可換股債券本金總額港幣3,900百萬元，2026可換股債券可按最新修訂換股價每股股份港幣7.92元（於2022年6月13日之最新調整）於2026可換股債券條款下之轉換期期間最高可轉換為492,424,242股股份。

詳情請參閱本公司日期為2022年1月21日及2022年6月6日之公告。

有關可換股債券的詳情載於本公告的「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2023年12月31日止年度內概無購買、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在所有方面與發行後的其他現行股份享有同地位。認購事項已於2023年9月4日完成。

詳情請參閱本公司日期為2023年8月30日及2023年9月4日的公告。

於2023年1月11日，本公司已註銷此前於公開市場購回的部分回購的於2023年1月到期的4.75%優先票據(ISIN:XS1751178499)(「票據」)，累計本金總額為218,390,000美元。本公司已於2023年1月17日到期日時悉數償還未償還的票據金額及應計利息。於該償還後，概無尚未償還的票據，而票據亦已予以註銷並從新交所上市名單中除牌。

詳情請參閱本公司日期為2023年1月11日及2023年1月17日的公告。

本公司或其任何附屬公司於截至2023年12月31日止年度期間購買、出售或贖回其上市證券(股份及上文「可換股債券及賣出看漲期權」章節中提及的可換股債券除外)的詳情，請見本公告的「綜合財務報表附註」中的附註5和6。

末期股息

董事會並不建議就截至2023年12月31日止年度派發末期股息(2022年末期股息：無)。

刊發全年業績

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

繼續暫停買賣

茲提述本公司日期為2024年3月28日及2024年4月2日的公告。應本公司的要求，本公司之股份已自2024年4月2日上午9時正於聯交所暫停買賣。本公司股份將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。

承董事會命
碧桂園控股有限公司
總裁兼執行董事
莫斌

中國廣東省佛山市，2025年1月14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。