
碧桂园地产集团有限公司

公司债券中期报告

(2024 年)

二〇二五年二月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，本公司面临的风险因素与上一期定期报告相比存在重大变化，风险因素如下文列示，请投资者关注：

一、报告期内巨额亏损

2024 年 1-6 月，公司净利润为-101.49 亿元，亏损规模占公司 2023 年末净资产 10.56%。2024 年 1-6 月，公司出现巨额亏损主要是由于受房地产行业景气度下行的影响，公司计提较大规模资产减值所致。

相关事项预计对公司偿债能力会产生较大不利影响，提示投资者关注相关事项。

二、短期债务规模较大的风险

截止 2024 年 6 月 30 日，公司有息债务合计 1,003.76 亿元，较上年末减少 1.04%，其中短期有息债务合计 685.90 亿元，占有息债务比例为 68.33%。截止 2024 年 6 月 30 日，公司短期债务占比较高，未来一年内偿债压力较大。

三、受限资产规模较大

截至 2024 年 6 月 30 日，发行人各类受限资产规模为 1,266.93 亿元，占发行人 2024 年 6 月末净资产的 148.43%。其中发行人截至 2024 年 6 月末货币资金余额为 314.58 亿元，其中受限货币资金规模为 301.02 亿元，占比 95.69%。截至 2024 年 6 月末，发行人受限资产规模较高，可能对发行人偿债能力产生一定不利影响。

四、销售毛利率大幅下降及经营性净现金流大幅减少的风险

发行人 2024 年 1-6 月实现营业收入 809.87 亿元，销售毛利率为-1.28%，较 2023 年 1-6 月销售毛利率同比下降较多，主要系发行人报告期内房地产销售业务受房地产行业景气度持续下行的影响，房地产销售业务毛利率有所下降所致。

五、涉及大量诉讼的风险

截至 2024 年 6 月财务报表批准报出日期，发行人合并范围内存在多笔超

5000 万元以上诉讼案件。自 2023 年下半年风险事件发生以来，发行人及下属子公司陆续发生多笔涉诉案件，需关注相关诉讼案件进展情况，提示投资人关注相关风险。

六、债券兑付的不确定性

2023 年 8 月以来，公司销售额及再融资环境持续恶化，公司账面可动用资金持续减少，出现了阶段性的流动性压力，公司存续债券的兑付存在较大不确定性。公司存续公司债券已于 2023 年 9 月召集债券持有人会议审议通过了调整兑付安排的议案。发行人于 2024 年 4 月针对部分债券、2024 年 9 月针对全部存续公司债券再次召集债券持有人会议，审议调整债券兑付安排。截至目前，发行人存续公司债券已全部展期，并作为特定债券转让，鉴于公司目前的流动性压力，提示债券持有人关注公司的偿债风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
四、 公司债券募集资金情况.....	20
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	20
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	21
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	28
九、 对外担保情况.....	28
十、 重大诉讼情况.....	28
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	31
十二、 向普通投资者披露的信息.....	31
第四节 专项品种债券应当披露的其他事项.....	32
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	32
第六节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35
附件一： 发行人财务报表.....	35

释义

发行人、公司、本公司、碧桂园地产集团有限公司、碧桂园地产	指	碧桂园地产集团有限公司
宙华投资	指	佛山市顺德区宙华投资咨询有限公司
必胜有限公司	指	必胜有限公司，Concrete Win Limited (BVI), 一家依据英属维尔群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
碧桂园控股	指	碧桂园控股有限公司
碧桂园集团	指	碧桂园控股有限公司及其附属公司
董事会	指	碧桂园地产集团有限公司董事会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
央行、人民银行	指	中国人民银行
金融监管总局	指	国家金融监督管理总局
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
公司章程	指	碧桂园地产集团有限公司公司章程
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
报告期	指	2024年1-6月
报告期末	指	2024年6月30日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	碧桂园地产集团有限公司
中文简称	碧桂园地产
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	简暖棠
注册资本（万元）	1,531,960.4768
实缴资本（万元）	1,329,298.652
注册地址	广东省佛山市 顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心七楼 705 室
办公地址	广东省佛山市 顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心
办公地址的邮政编码	528312
公司网址（如有）	https://www.bgy.com.cn/
电子信箱	ir@countrygarden.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	简暖棠
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	法定代表人、总经理
联系地址	广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心七楼 705 室
电话	0757-29916436
传真	0757-26392370
电子信箱	jiannuantang@countrygarden.com.cn

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：佛山市顺德区宙华投资咨询有限公司

报告期末实际控制人名称：杨惠妍

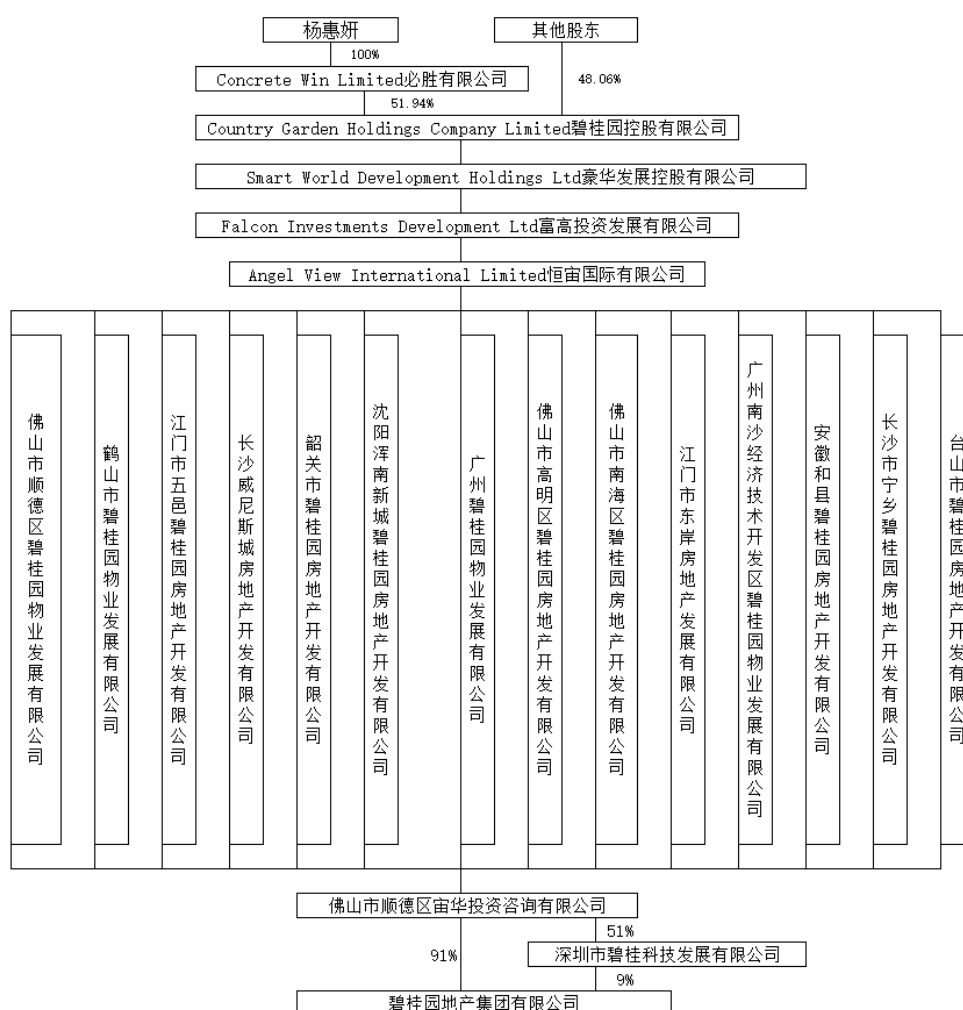
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：95.59%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：51.94%，无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的，相关控股股东穿透披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

√适用 □不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

无

¹均包含股份，下同。

实际控制人为自然人

☒ 适用 ☐ 不适用

实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

除实际控制人持有的腾越建筑科技集团有限公司子公司及参股公司股权存在受限的情形以外，实际控制人所持有的其他主要资产不存在受限情形。

（二） 报告期内控股股东的变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☐ 是 ☒ 否

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：简暖棠

发行人的董事长或执行董事：杨惠妍

发行人的其他董事：莫斌、杨子莹

发行人的监事：王增瑞

发行人的总经理：简暖棠

发行人的财务负责人：江汝世

发行人的其他非董事高级管理人员：简暖棠

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司及下属子公司的主要业务为房地产的开发与经营，主要产品包括住宅等，收入主要来自于房地产销售收入。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司

核心竞争力的行业经营性信息

自 2021 年以来，行业步入了前所未有的困难时期，多重不利因素迭加，导致行业销售和公开市场融资面临严峻的困难和挑战。虽然公司上下已全力以赴自救，但市场整体尚未回暖，行业绝对规模下降，资本市场信心修复尚需时间，公司整体经营压力有增无减，导致 2024 年 1-6 月出现大幅亏损，特别是受近期销售额与再融资环境持续恶化的影响，公司账面可动用资金持续减少，出现了流动性压力。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

随着房地产调控政策的持续影响，叠加部分房企信用风险事件发酵，行业整体承压。报告期内，公司销售额及再融资情况均持续恶化，公司账面可动用资金持续减少，出现了阶段性的流动性压力，公司偿债能力亦受到较大不利影响，公司及控股股东碧桂园控股存续债券的兑付存在较大不确定性。截至本报告出具日，碧桂园控股及本公司的存续公司债券已经历多轮展期，提示债券持有人关注本公司及碧桂园控股的偿债风险。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产	804.83	818.35	-1.68	99.38	1,921.88	1,733.14	9.82	99.72
酒店业务	1.95	1.31	32.82	0.24	1.94	1.73	10.82	0.10
租金收入	3.09	0.60	80.58	0.38	3.36	0.56	83.33	0.17
合计	809.87	820.26	-1.28	100.00	1,927.18	1,735.43	9.95	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2024 年 1-6 月，发行人房地产板块营业收入同比下降 58.12%，营业成本同比下降 52.77%，毛利率同比下降 117.42%，主要系 2024 年 1-6 月房地产行业景气度持续下行，公

司销售规模下滑所致。

2024 年 1-6 月，发行人酒店业务板块毛利率同比上升 203.20%，主要原因为上年同期基数较小，同时公司当年酒店管理效能提高。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

面对行业持续深度调整，公司销售去化低迷，市场信用收紧、资产折损严重等严峻挑战，公司经营始终承受着巨大压力。面对前所未有的困境，公司仍在积极努力纾困，持续推进剩余房屋的建设，努力做好保交房任务，拼劲全力扭转当前的困局，持续做好“保交房、保经营、保信用”工作，维护广大业主、投资者及各利益相关方的合法权益，力争穿越周期、回归健康平稳发展的轨道。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

截至本报告出具日，公司及控股股东碧桂园控股已与存续债券持有人就调整债券兑付方案协商一致，公司未来将按“一楼一策”持续推进剩余的房屋建设，努力做好保交房任务，并将结合自身经营情况逐步调整发展战略，在存量市场中加速发掘核心竞争优势，尽快恢复项目正常经营，积极探索房地产发展新模式，力争穿越周期、回归健康平稳发展的轨道。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间存在不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人自主经营、独立核算、自负盈亏，具有独立的企业法人资格，在资产、人员、机构、财务、业务方面具备独立性。

（1）资产方面

目前，公司已拥有与生产经营有关的经营资质和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、房产的所有权或者使用权。公司各项资产权属清晰、完整，公司对该等资产享有独立完整的法人财产权，不存在重大权属纠纷。

（2）人员方面

公司人员与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业分开。公司建立了较完备的人事管理和员工福利薪酬制度。公司的董事、监事、高级管理人员的任职，均按照《公司法》及其他法律、法规、规范性文件、公司章程规定的程序进行；不存在股东超越公司董事会做出人事任免决定的情况。

（3）机构方面

发行人设立了健全的组织机构体系，董事会、监事和管理层均独立运行，经营和管理独立于碧桂园集团内其他公司，发行人拥有独立的办公机构和办公场所，不存在与股东及其他关联方混合运作的情况，具备独立性、完整性。

（4）财务方面

公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，并制定了规范的财务管理制度。公司开设了独立的银行账号，依法单独在税务部门办理相关税务登记，依法独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人或主要关联方混合纳税的情形。

（5）业务方面

公司及下属子公司的主要业务为房地产的开发与经营，主要产品包括商业住宅等，收入主要来自于房地产销售收入。公司及下属子公司拥有独立完整的经营体系，具有直接面向市场独立经营的能力，公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在其它需要依赖股东及其他关联方进行生产经营活动的情况。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

（1）关联交易决策权限

报告期内，对于日常生产经营所产生的建筑安装工程、建筑设计、绿化工程、购买装饰材料、物业管理服务等与房地产相关配套业务产生的关联交易，执行碧桂园集团统一的管理制度，严格履行审批流程。公司制定了详细的工程招标流程、合约管理流程、预算管理、采购管理、营销管理等项目开发类管理手册，详细规定了不同业务类型应履行的管理和审批流程。以和腾越的建筑安装业务为例，一般需要经过“项目公司工程招标部门发起流程→造价管理部门审批→成本管理部门领导审批→项目管理部总经理审批→总经理签字”整个流程才能最终签订合同。

（2）关联交易决策程序

公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合公司章程及内部管理制度等规定；详细了解交易标的的真实情况；根据充分的定价依据确定价格；公司与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易价格和交易双方的权利义务及法律责任。

报告期内，对于关联方由于日常生产经营所产生的建筑安装工程、建筑设计、绿化工程、购买装饰材料、物业管理服务等与房地产配套的关联交易，发行人主要通过公开投标、竞标、公开定价等市场化方式进行，并严格履行了双方各自内部的预算、审批流程，采

用市场定价方法，并签订书面合同。

（3）关联交易定价机制

公司关联交易的价格确定主要遵循市场价格的原则，与对其他第三方签订合同的定价管控机制相同。公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按照市场价格确定，没有市场价格的，按照实际成本价合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☒是 ☐否

具体违规情况及对债券持有人权益的影响

时间	相关规定	违规情况	对债券投资者权益的影响
2024 年 04 月 30 日	《公司债券发行与交易管理办法》第四条、第五十一条第一款；《公司信用类债券信息披露管理办法》第十六条	公司未能在 2024 年 4 月 30 日之前披露 2023 年年度报告	相关事项可能会对债券持有人构成重大不利影响
2024 年 08 月 31 日	《公司债券发行与交易管理办法》第四条、第五十一条第一款；《公司信用类债券信息披露管理办法》第十六条	公司未能在 2024 年 8 月 31 日之前披露 2024 年半年度报告	相关事项可能会对债券持有人构成重大不利影响

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
2、债券简称	H1 碧地 03
3、债券代码	149632.SZ
4、发行日	2021 年 9 月 14 日
5、起息日	2021 年 9 月 14 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 9 月 14 日
8、债券余额	13.15
9、截止报告期末的利率(%)	4.33
10、还本付息方式	根据本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》及 2024 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于 2024 年 10 月 18 日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向专业投资者交易的债券。2023 年 8 月 16 日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自 2023 年 8 月 18 日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）
2、债券简称	H20 碧地 3
3、债券代码	175214.SH
4、发行日	2020 年 9 月 24 日
5、起息日	2020 年 9 月 24 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 9 月 24 日
8、债券余额	18.35

9、截止报告期末的利率(%)	4.38
10、还本付息方式	根据本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》及 2024 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于 2024 年 10 月 18 日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向合格投资者交易的债券。2023 年 8 月 16 日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自 2023 年 8 月 18 日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）
2、债券简称	H20 碧地 4
3、债券代码	175366.SH
4、发行日	2020 年 11 月 3 日
5、起息日	2020 年 11 月 3 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 11 月 3 日
8、债券余额	16.40
9、截止报告期末的利率(%)	4.15
10、还本付息方式	根据本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》及 2024 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于 2024 年 10 月 18 日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向合格投资者交易的债券。2023 年 8 月 16 日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自 2023 年 8 月 18 日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券（第三期）
2、债券简称	H19 碧地 3
3、债券代码	163015.SH
4、发行日	2019 年 11 月 20 日
5、起息日	2019 年 11 月 20 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 11 月 20 日
8、债券余额	9.23
9、截止报告期末的利率(%)	4.98
10、还本付息方式	根据本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》及 2024 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于 2024 年 10 月 18 日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	光大证券股份有限公司
13、受托管理人	光大证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向合格投资者交易的债券。2023 年 8 月 16 日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自 2023 年 8 月 18 日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）
2、债券简称	H1 碧地 04
3、债券代码	149748.SZ
4、发行日	2021 年 12 月 17 日
5、起息日	2021 年 12 月 17 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 12 月 17 日
8、债券余额	9.37
9、截止报告期末的利率(%)	6.30
10、还本付息方式	根据本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、2024 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》及 2024 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安

	排详见发行人于 2024 年 10 月 18 日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向专业投资者交易的债券。2023 年 8 月 16 日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自 2023 年 8 月 18 日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	H1 碧地 01
3、债券代码	149407.SZ
4、发行日	2021 年 3 月 12 日
5、起息日	2021 年 3 月 12 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 3 月 12 日
8、债券余额	19.62
9、截止报告期末的利率(%)	4.80
10、还本付息方式	根据本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、2024 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》及 2024 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于 2024 年 10 月 18 日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向专业投资者交易的债券。2023 年 8 月 16 日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自 2023 年 8 月 18 日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	H1 碧地 02
3、债券代码	149509.SZ
4、发行日	2021 年 6 月 15 日
5、起息日	2021 年 6 月 15 日
6、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 6 月 15 日
8、债券余额	10.67
9、截止报告期末的利率(%)	4.80
10、还本付息方式	根据本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、2024 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》及 2024 年第三次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于 2024 年 10 月 18 日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向专业投资者交易的债券。2023 年 8 月 16 日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自 2023 年 8 月 18 日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	163363.SH
债券简称	20 碧地 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-
--	---

债券代码	149290.SZ
债券简称	22 碧地 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	163702.SH
债券简称	20 碧地 02
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	149632.SZ
债券简称	H1 碧地 03
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	175214.SH
------	-----------

债券简称	H20 碧地 3
债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权 □ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	163015.SH、175214.SH、175366.SH、149407.SZ、149509.SZ、149632.SZ、149748.SZ
债券简称	H19 碧地 3、H20 碧地 3、H20 碧地 4、H1 碧地 01、H1 碧地 02、H1 碧地 03、H1 碧地 04
债券约定的投资者保护条款名称	在募集说明书中约定了偿债保护机制、债券持有人会议规则、受托管理机制等投资者保护条款。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	在报告期内针对各期债券情况对投资者权益保护条款进行跟踪与监测，并按要求进行信息披露。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	-

四、公司债券募集资金情况

√ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
□ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

√ 适用 □ 不适用

债券代码（如有）	163015.SH、175214.SH、175366.SH、149407.SZ、149509.SZ、149632.SZ、149748.SZ
债券简称（如有）	H19 碧地 3、H20 碧地 3、H20 碧地 4、H1 碧地 01、H1 碧地 02、H1 碧地 03、H1 碧地 04
报告期初评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
报告期末评级机构	-
报告期初评级结果的评级出具时间	2023 年 6 月 27 日
报告期末评级结果的评级出具时间	2024 年 1 月 9 日
报告期初主体评级（如有）	AAA
报告期末主体评级（如有）	-

报告期初债项评级（如有）	AAA
报告期末债项评级（如有）	-
报告期初主体评级展望（如有）	稳定
报告期末主体评级展望（如有）	
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	是
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	
评级结果变化的原因	出于商业原因，根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》，经中诚信国际信用评级委员会审议决定，中诚信国际决定终止对公司的主体评级及存续公司债券的债项信用评级，并不再更新其信用评级结果。已于 2024 年 1 月终止信用评级。

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：163015.SH、175214.SH、175366.SH、149632.SZ、149748.SZ

债券简称	H19 碧地 3、H20 碧地 3、H20 碧地 4、H1 碧地 03、H1 碧地 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	经 H19 碧地 3、H20 碧地 3、H20 碧地 4、H1 碧地 03、H1 碧地 04 相关债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过，发行人以其或其指定主体提供下述增信保障措施： （1）以青岛即墨蓝谷之光项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 93.5%的股权提供质押担保； （2）以陆丰碧桂园陆城壹号项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 95.1%的股权提供质押担保； （3）以陕西云辰中心项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 91.4%的股权提供质押担保； （4）以宁国碧桂园凤形项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 98.7%的股权提供质押担保； （5）以徐州云悦华府项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保； （6）以邯郸翡翠云璟项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保； （7）以辉县碧桂园江山印项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 98.4%的股权收益权提供质押担保； （8）以赤峰星钻小区项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保； （9）以呼和浩特碧桂园·星耀项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 99%的股权收益权提供质押担保； （10）以平泉碧桂园御府项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保； （11）以清远新城之光碧桂园项目

	所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 91.5%的股权收益权提供质押担保；（12）以宿迁楚源名筑项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 96.3%的股权收益权提供质押担保；（13）以东莞翡翠滨江花园项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 60%的股权收益权提供质押担保；（14）以沅陵碧桂园项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 98.4%的股权收益权提供质押担保（以上（1）至（14）项增信担保措施，合称“新增增信资产”）；（15）以沛县云樾别苑项目位于沛县正阳大道东侧、张良路北侧的土地资产（以下简称“特别增信资产”）提供最高额抵押担保。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	相关条款变更已经债券持有人会议审议通过，预计不会对相关债券持有人利益产生重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司遵照相关条款及规定，落实相关偿债计划。截至本报告出具日，除宁国碧桂园凤形项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 98.7%的股权、特别增信资产外，上述债券的增信保障措施已全部办理（如需）完成。

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	主要包括其他应收关联方及第三方款项，和

	土地竞买及其他保证金等
存货	主要由在建物业、持作销售的已落成物业等构成

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2023 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	314.58	472.20	-33.38	主要是筹资活动流出
交易性金融资产	0.73	0.47	56.45	新增购买理财产品

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值 （包含该类别资产 非受限部分价值）	资产受限部 分账面价值	受限资产评估 价值（如有）	资产受限部分账面价 值占该类别资产账面 价值的比例（%）
货币资金	314.58	301.02	—	95.69
存货	5,362.76	942.22	—	17.57
固定资产	47.49	17.56	—	36.98
投资性房地产	74.01	6.13	—	8.28
合计	5,798.84	1,266.93	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报 告期末资 产总额	子公司报 告期末资 产净额	子公司报 告期营业 收入	发行人直接 或间接持有 的股权比例 合计（%）	受限股权数量 占发行人持有 子公司股权总 数的比例（%）	权利受限原因
深圳市碧桂园房地产投资有	315.23	6.86	0.01	90.00	100.00	诉讼冻结

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计 (%)	受限股权数量占发行人持有的子公司股权总数的比例 (%)	权利受限原因
鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司	186.04	19.41	0.01	100.00	100.00	诉讼冻结
启东中邦房地产开发有限公司	85.55	18.59	0.47	90.00	100.00	诉讼冻结
合计	586.82	44.86	0.49	—	—	—

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：81.59 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：1.37 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：80.22 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：80.22 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：9.40%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐ 是 ☒ 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒ 完全执行 ☐ 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 157.77 亿元和 157.81 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.03%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月以上		
公司信用类债券	-	8.65	131.77	140.42	88.98%
银行贷款	-	9.43	7.96	17.39	11.02%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	18.08	139.73	157.81	—

注 1：上表中金额为考虑利息摊销等会计因素后的金额。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 98.73 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 41.69 亿元，且共有 19.77 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,014.27 亿元和 1,003.75 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.04%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月以上		
公司信用类债券	-	8.65	131.78	140.43	13.99%
银行贷款	60.12	212.27	590.93	863.32	86.01%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	60.12	220.92	722.71	1,003.75	—

注 1：上表中逾期债务为因合同到期日未能偿付的逾期债务约 60.12 亿元。除上述逾期债务外，公司还存在 193.38 亿元依据合同条款划分为交叉违约债务，上述债务规模合计约 253.50 亿元。

注 2：上表中金额为考虑利息摊销等会计因素后的金额。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 98.73 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 41.69 亿元，且共有 19.77 亿元公司信用类债券在 2024 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称 (如为公司信用类债券的, 则填写债券代码和简称)	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型 (本金逾期/利息逾期/本息均逾期)	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
贷款	观山湖碧桂园	金融机构	13.40	本息均逾期	合同到期日未付	13.40	已与债权人协商展期
贷款	鹏碧实业	金融机构	4.21	本息均逾期	合同到期日未付	4.21	已与债权人协商解决
贷款	淄博盈拓	金融机构	3.81	本息均逾期	合同到期日未付	3.81	正在与债权人商谈解决方案
贷款	济南碧筱	金融机构	3.80	本息均逾期	合同到期日未付	3.80	正在与债权人商谈解决方案
贷款	宁都碧兴	金融机构	3.58	本息均逾期	合同到期日未付	3.58	正在与债权人商谈解决方案
贷款	碧桂园翰林	金融机构	2.88	本息均逾期	合同到期日未付	2.88	已与债权人协商展期
贷款	哈尔滨凤辰	金融机构	2.63	本息均逾期	合同到期日未付	2.63	正在与债权人商谈解决方案
贷款	金田置业	金融机构	2.45	本息均逾期	合同到期日未付	2.45	正在与债权人商谈解决方案
贷款	昆山碧盛	金融机构	2.18	本息均逾期	合同到期日未付	2.18	正在与债权人协商展期

债务名称 （如为公司信用类 债券的， 则填写债 券代码和 简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型（ 本金逾期/ 利息逾期/ 本息均逾期 ）	逾期原因	截至报告期 末的未偿还 余额	处置进 展及未 来处置 计划
贷款	恩施嘉世	金融机构	2.10	本息均逾期	合同到期日未付	2.10	正 在 与 债 权 人 商 谈 解 决 方 案

注：以上为截至报告期末，公司合并报表范围内于合同到期日未付的逾期金额超过 1000 万元的前十大有息债务逾期情况。除合同到期日未付的逾期债务外，公司目前还存在部分债务因还款条件不明确等因素被债权人提起诉讼的情形。

（三） 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	9.84	15.53	-36.61	归还短期借款
短期应付债券	30.72	12.63	143.24	从长期应付债券转入

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：-81.67 亿元

报告期非经常性损益总额：-10.29 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损 益的金额	可持续性
投资收益	2.62	对外投资取得的收 益	-3.68	存在不确定性
公允价值变动 损益	-1.00	投资性房地产公允 价值变动	-1.00	存在不确定性
资产减值损失	-11.31	资产可变现净值与 账面价值的差异	-	存在不确定性
营业外收入	0.84	违约金等与日常经 营活动无直接关系 的收入	0.84	存在不确定性
营业外支出	-7.30	违约金等与日常经	-7.30	存在不确定性

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
		营活动无直接关系的支出		
政府补助	0.19	对应的所得税影响	0.19	存在不确定性
所得税影响额	19.83	归属于同一最终控制公司的企业合并产生的期初至收购日净损益	0.67	存在不确定性

（二） 投资状况分析

单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☒适用 ☐不适用

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

2024 年 1-6 月亏损规模前五大子公司分别为：

- 1、东莞市御江花城房地产开发有限公司 2024 年 1-6 月亏损 6.26 亿元。
- 2、武汉东湖科技创业农庄有限公司 2024 年 1-6 月亏损 6.16 亿元。
- 3、贵阳亨特碧桂园房地产开发有限公司 2024 年 1-6 月亏损 5.46 亿元。
- 4、益阳市碧桂园房地产开发有限公司 2024 年 1-6 月亏损 4.85 亿元。
- 5、东莞市昊雷房地产开发经营有限公司 2024 年 1-6 月亏损 3.17 亿元。

子公司亏损主要原因系房地产行业持续下行导致亏损，对公司生产经营和偿债能力可能产生重大的不利影响。

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：3,483.14 亿元

报告期末对外担保的余额：3,529.01 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：45.87 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：305.41 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过发行人合并口径报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☒是 ☐否

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (亿元)	目前所处的 诉讼程序
芜湖长衡 投资中心 (有限合 伙)	贵阳印象 碧桂园房 地产开 发有限公 司、贵州 恒方房地 产开发有 限公司、 北京中投 嘉和投 资有限公 司、贵阳 花溪碧桂 园物业发 展有限公 司	借贷纠纷	2022 年 3 月	贵州省高 级人民法 院	12.62	二 审 审 理 中
中国 银 行 股 份 有 限 公 司 深 圳 布 吉 支 行	深圳市罗 田尖莎咀 投资发展 有限公 司、碧桂 园地产集 团有限公 司、深圳 市碧桂恒 鑫房地产 投资发展 有限公 司、深圳 市兴益联 置业有限 公司、惠 鑫房地 产开发有 限公司	金 融 借 款 合 同 纠 纷	2024 年 5 月	广东省深 圳市中级 人民法院	11.55	一 审 审 理 中
罗 定 市 宝 宇 农 业 发 展 有 限 公 司	云浮市天 悦投资有 限公司、 碧桂园地 产集团有 限公司、 罗定市宝 宇房地产 开发有限 公司	合 资 、 合 作 开 发 房 地 产 合 同 纠 纷	2024 年 6 月	广东省罗 定市人民 法院	7.00	2024 年 12 月 裁 定 撤 诉 结 案
中国 邮 政 储 蓄 银 行	湖州富澜 房地产开	金 融 借 款 合 同 纠 纷	2024 年 11 月	浙江省湖 州市中级	6.20	一 审 审 理 中

股份有限公司湖州分行	发有限公司、碧桂园控股有限公司、嘉兴博璟房地产开发有限公司、安庆碧桂园酒店有限公司			人民法院		
山东济发投资发展有限公司	章丘市碧桂园房地产开发有限公司、深圳碧盛发展有限公司、佛山市贵睿咨询有限公司、碧桂园地产集团有限公司、碧桂园控股有限公司	损害公司利益责任纠纷	2024 年 3 月	山东省济宁市中级人民法院	6.00	一审已判决，已上诉
山东晨鸣融资租赁有限公司	上海新碧企业管理有限公司	债权确认纠纷	2023 年 3 月	上海市第三中级人民法院	5.58	一审已判决，已上诉
广州市番禺南星有限公司	广州市海碧房地产有限公司、碧桂园地产集团有限公司、广州市番禺世纪花园房地产有限公司、广州市番禺区翠倚华庭房地产有限公司	合资、合作开发房地产合同纠纷	2024 年 6 月	广东省广州市中级人民法院	5.17	一审审理中
中国农业银行股份有限公司乌鲁木齐兵团分行	乌鲁木齐齐凯房地产发展有限公司、乌鲁木齐齐泰鑫	金融借款合同纠纷	2024 年 9 月	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院	4.83	一审审理中

	发展房地产开发有限公司、碧桂园地产集团有限公司					
四会臻汇园物业公司	碧桂园地产集团有限公司、佛山市盛扬咨询有限公司、佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司、佛山市锡诺咨询有限公司等	损害公司利益责任纠纷	2024 年 9 月	广东省四会市人民法院	4.68	一审审理中
南通臣杉企业管理合伙企业(普通合伙)	上海新碧企业管理有限公司、堆龙德庆区碧享企业管理有限公司、深圳碧盛发展有限公司、长兴新碧投资管理合伙企业(有限合伙)	合同纠纷	2024 年 2 月	江苏省南通市中级人民法院	4.48	一审审理中

注：截至 2024 年中期财务报表批准报出日期，发行人合并范围内超 5,000 万元以上诉讼案件超 260 宗，其中涉案金额前十大诉讼情况如上。

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐适用 ☒不适用

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种债券应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，具体详见 <http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

（本页无正文，为《碧桂园地产集团有限公司公司债券中期报告（2024 年）》
盖章页）



碧桂园地产集团有限公司

2025 年 2 月 24 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 06 月 30 日

编制单位： 碧桂园地产集团有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2024 年 06 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,145,762	4,722,048
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	7,300	4,666
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	832,509	804,752
应收款项融资		
预付款项	976,317	1,083,160
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	24,979,613	25,386,417
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	53,627,625	58,547,904
其中：数据资源		
合同资产	44,504	62,657
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,334,692	5,191,988
流动资产合计	87,948,322	95,803,592
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,270,118	4,433,017

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	740,108	758,777
固定资产	474,948	493,593
在建工程	49,743	61,355
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	92,534	102,299
无形资产	94,262	94,923
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	-	-
长期待摊费用	45,761	40,962
递延所得税资产	817,004	871,919
其他非流动资产	915,642	840,541
非流动资产合计	7,500,120	7,697,386
资产总计	95,448,442	103,500,978
流动负债：		
短期借款	98,439	155,282
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	220,355	201,557
应付账款	20,725,368	20,340,759
应付债券	307,179	126,284
预收款项	155,022	185,222
合同负债	35,808,020	41,964,290
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	137,479	117,979
应交税费	2,674,482	2,796,824
其他应付款	11,827,531	11,932,344
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,462,307	5,765,565
其他流动负债	4,310,906	5,116,023
流动负债合计	82,727,088	88,702,127
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,081,473	2,809,157
应付债券	1,097,071	1,299,310
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	98,944	102,774
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	311,993	311,993
递延收益		
递延所得税负债	596,364	667,505
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,185,845	5,190,738
负债合计	86,912,933	93,892,866
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,329,299	1,329,299
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	492,768	434,731
减：库存股		
其他综合收益	138,136	138,136
专项储备		
盈余公积	439,124	435,317
一般风险准备		
未分配利润	1,532,020	2,629,613
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,931,347	4,967,095
少数股东权益	4,604,162	4,641,017
所有者权益（或股东权益）合计	8,535,509	9,608,112
负债和所有者权益（或股东权益）总计	95,448,442	103,500,978

公司负责人：简暖棠 主管会计工作负责人：江汝世 会计机构负责人：江汝世

母公司资产负债表
2024 年 06 月 30 日

编制单位：碧桂园地产集团有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2024 年 06 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	40,495	57,494
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	13,531,075	13,371,447
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	13,571,570	13,428,941
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,290,798	3,281,215
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	3	4
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		

商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	16,716	11,369
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,307,517	3,292,588
资产总计	16,879,087	16,721,529
流动负债：		
短期借款	94,267	152,111
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2	1
应付债券	307,179	126,284
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	55,382	57,595
其他应付款	11,355,283	11,365,950
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	11,812,113	11,701,941
非流动负债：		
长期借款	79,600	-
应付债券	1,097,071	1,299,310
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,176,671	1,299,310
负债合计	12,988,784	13,001,251
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,329,299	1,329,299

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,003,536	950,650
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	439,107	435,316
未分配利润	1,118,361	1,005,013
所有者权益（或股东权益）合计	3,890,303	3,720,278
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,879,087	16,721,529

公司负责人：简暖棠 主管会计工作负责人：江汝世 会计机构负责人：江汝世

合并利润表
2024 年 1—6 月

单位：万元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入	8,234,153	19,377,706
其中：营业收入	8,098,671	19,271,808
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
其他业务收入	135,482	105,898
二、营业总成本	8,864,683	18,322,407
其中：营业成本	8,243,995	17,374,986
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	308,343	283,066
销售费用	195,314	514,890
管理费用	130,961	192,828
研发费用		
财务费用	-13,930	-43,363
其中：利息费用	-	-
利息收入	-13,930	-43,363
加：其他收益	1,910	1,663

投资收益（损失以“－”号填列）	26,223	-138,354
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	55,266	63,497
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-10,041	-10,562
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-26,557	-161,952
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-113,072	-3,495,661
资产处置收益（损失以“－”号填列）		84
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-752,067	-2,749,483
加：营业外收入	8,408	20,519
减：营业外支出	73,031	37,633
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-816,690	-2,766,597
减：所得税费用	198,253	103,046
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,014,943	-2,869,643
（一）按经营持续性分类	-1,014,943	-2,869,643
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,014,943	-2,869,643
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类	-1,014,943	-2,869,643
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	-981,588	-2,657,881
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-33,355	-211,762
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综		

合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-1,014,943	-2,869,643
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-981,588	-2,657,881
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-33,355	-211,762
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：简暖棠 主管会计工作负责人：江汝世 会计机构负责人：江汝世

母公司利润表

2024 年 1—6 月

单位：万元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	1	123,873
减：营业成本		
税金及附加		827

销售费用		
管理费用	2,668	8,978
研发费用		
财务费用	42,207	23,082
其中：利息费用	31,237	23,923
利息收入	3,834	-841
加：其他收益	20	41
投资收益（损失以“－”号填列）	89,693	-74,997
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,894	-38
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-6,758	11,898
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	38,081	27,928
加：营业外收入		
减：营业外支出	62	112
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	38,019	27,816
减：所得税费用	-56	3,977
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	38,075	23,839
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	38,075	23,839
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合		

收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	38,075	23,839
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：简暖棠 主管会计工作负责人：江汝世 会计机构负责人：江汝世

合并现金流量表

2024 年 1—6 月

单位：万元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,116,823	11,027,432
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,489,486	304,018
经营活动现金流入小计	4,606,309	11,331,450
购买商品、接受劳务支付的现金	3,702,200	7,448,356

客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	240,434	393,941
支付的各项税费	283,512	1,078,416
支付其他与经营活动有关的现金	290,618	1,973,586
经营活动现金流出小计	4,516,764	10,894,299
经营活动产生的现金流量净额	89,545	437,151
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	12,607	72,516
取得投资收益收到的现金	46,962	140,150
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		400
取得子公司收到的现金净额		173,077
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		102,973
收到其他与投资活动有关的现金	13,873	-
投资活动现金流入小计	73,442	489,116
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,539
投资支付的现金	2,634	6,260
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	408	-
支付其他与投资活动有关的现金		347,434
投资活动现金流出小计	3,042	371,233
投资活动产生的现金流量净额	70,400	117,883
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		25,953
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		25,953
取得借款收到的现金	47,322	785,024
发行债券收到的现金		169,320
收到其他与筹资活动有关的现金	73,226	660,067
筹资活动现金流入小计	120,548	1,640,364
偿还债务支付的现金	189,027	3,054,218
分配股利、利润或偿付利息支付	197,111	509,818

的现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		298,771
支付其他与筹资活动有关的现金		3,205
筹资活动现金流出小计	386,138	3,567,241
筹资活动产生的现金流量净额	-265,590	-1,926,877
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-105,645	-1,371,843
加：期初现金及现金等价物余额	241,236	9,961,689
六、期末现金及现金等价物余额	135,591	8,589,846

公司负责人：简暖棠 主管会计工作负责人：江汝世 会计机构负责人：江汝世

母公司现金流量表

2024 年 1—6 月

单位：万元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	22,506
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,809	221,656
经营活动现金流入小计	5,809	244,162
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费	7,504	9,203
支付其他与经营活动有关的现金	61,405	4,223
经营活动现金流出小计	68,909	13,426
经营活动产生的现金流量净额	-63,100	230,736
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	50,324	-
取得投资收益收到的现金	10,178	8,119
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	60,502	8,119
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付		

的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	-	
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额	60,502	8,119
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金	21,757	169,320
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	21,757	169,320
偿还债务支付的现金	21,016	485,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,142	31,410
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	36,158	516,410
筹资活动产生的现金流量净额	-14,401	-347,090
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-16,999	-108,235
加：期初现金及现金等价物余额	57,494	108,236
六、期末现金及现金等价物余额	40,495	1

公司负责人：简暖棠 主管会计工作负责人：江汝世 会计机构负责人：江汝世

