

碧桂园控股有限公司

Authorized Signatory

2024年12月31日合并资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币亿元)

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：		
货币资金	298.97	638.16
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	87.01	116.88
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	281.27	317.03
应收款项融资		
预付款项	227.19	322.51
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,168.03	2,353.40
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,832.63	7,408.28
合同资产	101.37	159.43
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	172.38	246.18
流动资产合计	9,168.85	11,561.87
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	7.83	8.48
长期股权投资	455.31	487.03
其他权益工具投资	46.27	74.08
其他非流动金融资产		
投资性房地产	156.87	166.25

固定资产..... <i>Authorized Signatory</i>	181.70	195.53
在建工程	29.07	31.41
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	63.17	56.71
无形资产	7.76	10.04
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	144.09	205.70
其他非流动资产	97.51	132.82
非流动资产合计	1,189.58	1,368.05
资产总计	10,358.43	12,929.92
流动负债:		
短期借款	69.82	57.41
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	0.00	0.60
应付票据		
应付账款	2,039.78	1,928.48
预收款项		
合同负债	2,819.88	4,890.21
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	25.14	34.57
应交税费	606.43	818.05
其他应付款	1,666.40	1,663.99
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	2,198.13	1,866.32
其他流动负债	1.92	2.82
流动负债合计	9,427.50	11,262.45
非流动负债:		

保险合同准备金		
长期借款	165.41	410.87
应付债券	101.52	161.89
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	23.24	17.22
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1.36	1.94
递延所得税负债	126.86	189.46
其他非流动负债		
非流动负债合计	418.39	781.38
负债合计	9,845.89	12,043.83
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	25.92	25.92
其他权益工具	8.10	8.10
其中：优先股		
永续债		
资本公积	516.95	517.50
减：库存股	22.25	22.25
其他综合收益	-40.02	-38.94
专项储备		
盈余公积	288.19	260.96
一般风险准备		
未分配利润	-848.74	-491.82
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	-71.85	259.47
少数股东权益	584.39	626.62
所有者权益（或股东权益）合计	512.54	886.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,358.43	12,929.92

For and on behalf of
Country Garden Holdings Company Limited
碧桂园控股有限公司

母公司资产负债表
2024年12月31日

编制单位:碧桂园控股有限公司

Authorized Signatory

单位:亿元 币种:人民币

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产:		
货币资金	1.18	1.66
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	1,568.78	1,639.54
其中: 应收利息		
应收股利		
存货		
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	1,569.96	1,641.20
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	39.60	191.79
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	0.02	0.02
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		

..... Authorized Signatory		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	39.62	191.81
资产总计	1,609.58	1,833.01
流动负债：		
短期借款	21.57	21.25
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		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费		
其他应付款	548.04	486.48
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	1,085.71	1,039.90
其他流动负债		
流动负债合计	1,655.32	1,547.64
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	26.93	31.37
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	26.93	31.37
负债合计	1,682.25	1,579.01
所有者权益（或股东权益）：		

<i>Authorized Signatory</i>		
实收资本（或股本）	25.92	25.92
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	545.50	543.09
减：库存股		
其他综合收益	-0.09	-0.09
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-644.00	-314.92
所有者权益（或股东权益）合计	-72.67	254
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,609.58	1,833.01



碧桂园控股有限公司

Authorized Signatory

2024 年年度合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币亿元)

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	2,527.61	4,010.81
其中：营业收入	2,527.61	4,010.81
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,658.67	4,348.04
其中：营业成本	2,500.95	4,122.70
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		
销售费用	58.92	112.92
管理费用	48.91	67.41
研发费用	3.01	14.04
财务费用	46.88	30.97
其中：利息费用	52.14	52.03
利息收入	-5.26	-21.06
加：其他收益	1.28	3.23
投资收益（损失以“-”号填列）	11.20	-30.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	17.78	1.51
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）	-17.61	-23.61
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）	-8.53	-21.07
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-62.50	-1,195.97
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-207.22	-1,604.67
加：营业外收入		
减：营业外支出	16.47	67.86
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-223.69	-1,672.53

Authorized Signatory

减：所得税费用	127.76	337.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-351.45	-2,009.62
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-351.45	-2,009.62
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.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-328.35	-1,784.00
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-23.10	-225.62
六、其他综合收益的税后净额	-2.36	-15.76
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-2.42	-10.51
1.不能重分类进损益的其他综合收益	0.39	-14.18
（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	0.39	-14.18
（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	-2.81	3.67
（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）	0.00	3.81
（8）外币财务报表折算差额	-2.81	-0.27
（9）其他	0.00	0.13
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.06	-5.25
七、综合收益总额	-353.81	-2,025.38
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-330.77	-1,794.51
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-23.04	-230.87
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-1.19	-6.49
（二）稀释每股收益(元/股)	-1.19	-6.49

碧桂園控股有限公司
Authorized Signatory

2024 年年度合并现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币亿元)

项目	2024 年年度	2023 年年度
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	510.07	1,761.91
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	370.82	
经营活动现金流入小计	880.89	1,761.91
购买商品、接受劳务支付的现金	-803.55	-1,617.25
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	-52.25	-103.60
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费	-57.89	-152.05
支付其他与经营活动有关的现金		-650.34
经营活动现金流出小计	-913.69	-2,523.24
经营活动产生的现金流量净额	-32.80	-761.33
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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	62.38	116.58
投资活动现金流入小计	62.38	116.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的		

Authorized Signatory

现金		
投资支付的现金		
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		
支付其他与投资活动有关的现金	-1.86	-21.15
投资活动现金流出小计	-1.86	-21.15
投资活动产生的现金流量净额	60.52	95.43
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	90.38	266.60
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	90.38	266.60
偿还债务支付的现金	-114.15	-740.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	-11.52	-70.46
筹资活动现金流出小计	-125.67	-811.00
筹资活动产生的现金流量净额	-35.29	-544.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.11	-1.21
五、现金及现金等价物净增加额	-7.68	-1,211.51
加：期初现金及现金等价物余额	71.30	1,282.81
六、期末现金及现金等价物余额	63.62	71.30




獨立核數師報告



致碧桂園控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

無法表示意見

我們獲委聘審計碧桂園控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)載於第111頁至第221頁的綜合財務報表，當中包括於2024年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合利潤表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括重要會計政策資料。

我們不對 貴集團綜合財務報表發表意見。由於本報告中「無法表示意見的基礎」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。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對董事認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部監控負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營或別無其他實際的替代方案，則作別論。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的責任是根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則對 貴集團的綜合財務報表進行審計並出具核數師報告。然而，由於本報告中「無法表示意見的基礎」段內所述事項，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。

根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則（「守則」），我們獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他專業道德責任。

中匯安達會計師事務所有限公司

執業會計師

謝傑仁

審計項目董事

執業證書編號：P08158

香港，2025年3月28日

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	6	21,077	22,694
投資物業	7	15,687	16,625
無形資產		776	1,004
使用權資產		6,317	5,671
在建物業	8	9,751	13,282
於合營企業之投資	9(b)	29,621	31,023
於聯營公司之投資	9(c)	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	10	4,627	7,408
貿易及其他應收款	13	783	848
遞延所得稅資產	27	14,409	20,570
		118,958	136,805
流動資產			
在建物業	8	465,996	657,167
持作銷售的已落成物業	11	112,271	75,855
存貨	12	4,996	7,806
貿易及其他應收款	13	267,649	299,294
合同資產及合同取得成本	14	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	17	8,701	11,688
受限制現金	15	23,535	56,686
現金及現金等價物	16	6,362	7,130
		916,885	1,156,187
流動負債			
合同負債	19	281,988	489,021
貿易及其他應付款	18	394,857	408,378
當期所得稅負債		38,918	36,131
優先票據	20	73,084	68,367
公司債券	21	9,607	3,170
可換股債券	22	6,691	6,171
銀行及其他借款	23	137,413	114,665
租賃負債		192	282
衍生金融工具		—	60
		942,750	1,126,245
流動(負債)/資產淨值		(25,865)	29,942
總資產減流動負債		93,093	166,747

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
非流動負債			
公司債券	21	10,152	16,189
銀行及其他借款	23	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	27	12,686	18,946
		41,839	78,138
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	24	50,783	50,783
其他儲備	26	27,933	25,373
累計虧損	26	(85,901)	(50,209)
		(7,185)	25,947
非控制性權益		58,439	62,662
權益總額		51,254	88,609
權益總額及非流動負債		93,093	166,747

上述綜合財務狀況表應與相應附註一併閱讀。

載於第111頁至第221頁的財務報表已於2025年3月28日獲董事會批准且由董事會代表簽署。

莫斌
董事

楊子瑩
董事

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	5	252,756	401,015
銷售成本	29	(254,443)	(494,624)
毛虧		(1,687)	(93,609)
其他收入及損失 — 淨額	28	(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	7	(818)	(1,326)
營銷及市場推廣成本	29	(5,892)	(11,292)
行政費用	29	(4,891)	(6,741)
研發費用	29	(301)	(1,404)
金融資產和財務擔保減值損失淨額	3(a)(iii)	(1,902)	(37,243)
經營損失		(17,698)	(161,946)
財務收益	31	526	2,106
財務費用	31	(6,975)	(7,564)
財務費用 — 淨額	31	(6,449)	(5,458)
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	9(b), 9(c)	1,778	151
稅前損失		(22,369)	(167,253)
所得稅費用	32	(12,776)	(33,709)
本年度損失		(35,145)	(200,962)
應佔損失歸屬於：			
— 本公司股東		(32,835)	(178,400)
— 非控制性權益		(2,310)	(22,562)
		(35,145)	(200,962)
本公司股東應佔的每股損失 (以每股人民幣元計)			
基本	35	(1.19)	(6.49)
攤薄	35	(1.19)	(6.49)

上述綜合利潤表應與相應附註一併閱讀。

綜合全面收益表

	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
本年度損失		(35,145)	(200,962)
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	26	39	(1,418)
— 由使用權資產轉入投資物業重估利得	26	—	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		(275)	(552)
本年度其他綜合損失，稅後淨額		(236)	(1,576)
本年度綜合損失總額		(35,381)	(202,538)
綜合損失總額歸屬於：			
— 本公司股東		(33,077)	(179,451)
— 非控制性權益		(2,304)	(23,087)
		(35,381)	(202,538)

上述綜合全面收益表應與相應附註一併閱讀。

綜合權益變動表

	本公司股東應佔					
	股本及溢價 人民幣百萬元 (附註24)	其他儲備 人民幣百萬元 (附註26)	累計虧損 人民幣百萬元 (附註26)	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
於2024年1月1日結餘	50,783	25,373	(50,209)	25,947	62,662	88,609
綜合(損失)/收益						
本年度損失	—	—	(32,835)	(32,835)	(2,310)	(35,145)
其他綜合(損失)/收益	—	(108)	(134)	(242)	6	(236)
本年度綜合損失總額	—	(108)	(32,969)	(33,077)	(2,304)	(35,381)
與本公司股東的交易						
非控制性權益股東的注資	—	—	—	—	645	645
轉入法定儲備金	—	2,745	(2,745)	—	—	—
分紅	—	—	—	—	(2,773)	(2,773)
員工股份計劃						
— 員工服務價值(附註25)	—	241	—	241	—	241
業務合併產生的非控制性權益 (附註41)	—	—	—	—	179	179
處置附屬公司(附註40)	—	(22)	22	—	92	92
控制性情況不變的附屬公司所有者 權益變動(附註39)	—	(296)	—	(296)	(62)	(358)
與本公司股東交易總額	—	2,668	(2,723)	(55)	(1,919)	(1,974)
於2024年12月31日結餘	50,783	27,933	(85,901)	(7,185)	58,439	51,254

綜合權益變動表

	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24)	其他儲備 人民幣百萬元 (附註26)	留存收益/ (累計虧損) 人民幣百萬元 (附註26)			
於2023年1月1日結餘	50,536	23,830	129,257	203,623	105,950	309,573
綜合損失						
本年度損失	—	—	(178,400)	(178,400)	(22,562)	(200,962)
其他綜合(損失)/收益	—	(1,053)	2	(1,051)	(525)	(1,576)
本年度綜合損失總額	—	(1,053)	(178,398)	(179,451)	(23,087)	(202,538)
與本公司股東的交易						
非控制性權益股東的減資	—	—	—	—	(3,559)	(3,559)
轉入法定儲備金	—	1,093	(1,093)	—	—	—
因配售而發行的股份(附註24)	247	—	—	247	—	247
分紅	—	—	—	—	(10,018)	(10,018)
員工股份計劃						
— 員工服務價值(附註25)	—	390	—	390	—	390
業務合併產生的非控制性權益	—	—	—	—	2,015	2,015
處置附屬公司	—	(25)	25	—	(1,107)	(1,107)
控制性情況不變的附屬公司所有者 權益變動	—	1,138	—	1,138	(7,532)	(6,394)
與本公司股東交易總額	247	2,596	(1,068)	1,775	(20,201)	(18,426)
於2023年12月31日結餘	50,783	25,373	(50,209)	25,947	62,662	88,609

上述綜合權益變動表應與相應附註一併閱讀。

綜合現金流量表

	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
經營活動的現金流量			
經營活動產生/(所用)的現金	34(a)	6,232	(53,717)
已付所得稅		(4,287)	(12,056)
已付利息	34(b)	(5,225)	(10,360)
經營活動所用之現金淨額		(3,280)	(76,133)
投資活動的現金流量			
業務合併產生的淨現金流入	41	22	833
處置物業、廠房及設備收到的款項		511	760
處置附屬公司的淨現金流入	40	759	1,798
購置物業、廠房及設備		(41)	(553)
處置投資物業收到的款項		15	61
購置無形資產		—	(154)
購置使用權資產		—	(218)
與合營企業投資相關的淨(付)/收款		(2)	742
與聯營公司投資相關的淨收款		103	999
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		2,869	735
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(143)	(1,190)
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		831	900
已收利息	31	526	1,358
收到合營企業和聯營公司的分紅		602	3,472
投資活動產生之現金淨額		6,052	9,543

綜合現金流量表

	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
融資活動的現金流量			
非控制性權益的減資額		—	(3,559)
與非控制性權益交易相關的淨流出		(358)	(3,019)
優先票據回購及歸還	34(b)	—	(3,760)
公司債券發行	34(b)	466	2,117
公司債券歸還和提前贖回	34(b)	(874)	(14,743)
衍生金融工具結算	34(b)	—	(181)
租賃付款額的本金部分	34(b)	(236)	(179)
非控制性權益分紅		(558)	(107)
銀行及其他借款所得	34(b)	8,572	24,543
銀行和其他借款歸還	34(b)	(10,541)	(55,552)
融資活動所用之現金淨額		(3,529)	(54,440)
現金及現金等價物的淨減少		(757)	(121,030)
現金及現金等價物年初餘額		7,130	128,281
現金及現金等價物的匯兌損失		(11)	(121)
現金及現金等價物年末餘額	16	6,362	7,130

上述綜合現金流量表與相應附註一併閱讀。

綜合財務報表附註

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，綜合財務報表以人民幣為單位呈報並經由本公司董事會於2025年3月28日批准刊發。

2 重要會計政策概要

編製本綜合財務報表所採用的重要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹採用。

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港《公司條例》

本集團的綜合財務報表是根據所有適用的香港財務報告準則及香港公司條例第622章的披露規定編製。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表按照歷史成本法編製，惟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、衍生金融工具和以公允價值計量的投資物業除外。

綜合財務報表附註

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iii) 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；

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iii) 持續經營基礎(續)

- (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。

綜合財務報表附註

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iii) 持續經營基礎(續)

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。

2 重要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(iv) 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。

2.2 附屬公司

2.2.1 合併賬目

附屬公司是指本集團具有控制權的的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與實體的經營，取得對其可變收益的權利，並且擁有行使權利以影響其收益時，本集團擁有對實體的控制權。附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

(i) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，初始以其等於購買日期的公允價值計量。

本集團可按收購基礎計算被收購方所存的任何非控制性權益。在收購過程中，被收購方所存在的所有權利益包括賦予其持有人相應比例的實體之淨資產應按公允價值或目前已確認金額的所有者權益再按比例測量被收購方可辨認淨資產計算。所有其他非控制性權益應按其在購買日的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求另一個計量基礎。

購買相關成本在產生時支銷。

綜合財務報表附註

2 重要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併賬目(續)

(i) 業務合併(續)

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

本集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公允價值計量。被視為資產或負債的或有對價公允價值的期後變動，在損益中確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓對價、被收購方之任何非控制性權益金額及任何先於被收購方之股權於收購日期之公允價值超逾所收購可辨認淨資產公允價值之差額，乃入賬列作商譽。如果所轉讓對價總額，確認的非控制權益，以及之前持有權益被測得低於在議價收購情況下所收購附屬公司淨資產之公允價值，則該差額直接在損益中確認。

集團內交易，結餘及集團內公司間交易的未兌現收益予以對銷。未兌現虧損也予以對銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。必要情況下，對附屬公司上報金額作出調整以符合本集團會計準則。

(ii) 不導致失去控制權的附屬公司權益變動

本集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易 — 即與所有者以其為所有者身份進行的交易。所支付任何對價的公允價值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。非控制性權益的處置盈虧亦記錄在權益中。

2 重要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併賬目(續)

(iii) 出售附屬公司

當本集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他綜合收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益，或根據香港財務報告準則的相關要求轉移至權益的其他類別。

2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

如股利超過宣派股利期內附屬公司的綜合收益總額，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須在收到此等投資股息時對附屬公司投資作減值測試。

2.3 聯營

聯營指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%–50%投票權的股權。聯營投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。購買日投資成本與取得的聯營公司淨資產份額的差額按以下方法確認：

- 於聯營的投資包括購買時已辨認的商譽。商譽不應確認攤銷。
- 在購買聯營公司的投資時，購買成本低於本集團享有的對聯營公司可辨認資產和負債的公允價值淨額的差額確認為收益。

如聯營的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

綜合財務報表附註

2 重要會計政策概要(續)

2.3 聯營(續)

本集團應佔聯營購買後利潤或虧損於利潤表內確認，而應佔其購買後的其他綜合收益變動則於其他綜合收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營的虧損等於或超過其在該聯營的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非已產生法律或推定債務或已代聯營作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營可收回數額與其賬面值的差額，並在損益中確認於「於聯營公司經營成果所佔份額」旁。

本集團與其聯營之間的順流和逆流交易的利潤和虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營股權稀釋所產生的利得或損失於損益中確認。

2.4 合營安排

合營安排投資依照各投資人的合同權利和職責被分為共同經營和合營企業。本集團經過對其合營安排性質的評估，確定他們為合營企業。購買日投資成本與取得的合營企業淨資產份額的差額按以下方法確認：

- 於合營的投資包括購買時已辨認的商譽。商譽不應確認攤銷。
- 在購買合營企業的投資時，購買成本低於本集團享有的對合營企業可辨認資產和負債的公允價值淨額的差額確認為收益。

合營企業用權益法進行入賬。按照權益法，合營企業股份初始確認為成本，其後經過調整以確認在購買後本集團所佔利潤或虧損以及其他綜合收益變動的份額。如本集團應佔一家合營的虧損等於或超過其在該合營的權益(包括任何組成本集團對此合營企業淨投資的長期股份)，本集團不會確認進一步虧損，除非已產生責任或已代合營作出付款。

2 重要會計政策概要(續)

2.4 合營安排(續)

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明合營投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為合營可收回數額與其賬面值的差額，並在綜合利潤表中確認於「於合營企業經營成果所佔份額」旁。

本集團與其合營企業間交易的未實現收益按本集團在此合營企業中所佔股份進行對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。合營的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的首席經營決策者被認為執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

2.6 外幣換算

(i) 功能貨幣和列報貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以人民幣列報，人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的列報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合利潤表確認。

與現金及現金等價物有關的匯兌利得和損失在綜合利潤表內的「財務費用 — 淨額」中列報。除了附註2.25中披露的資本化的匯兌利得和損失，所有其他與借款相關的匯兌利得和損失在綜合利潤表內的「財務費用 — 淨額」中列報。所有其他匯兌利得和損失在綜合利潤表內的「其他收入及損失 — 淨額」中列報。

綜合財務報表附註

2 重要會計政策概要(續)

2.6 外幣換算(續)

(iii) 集團公司

本集團旗下所有公司(各公司並無經濟受到嚴重通脹影響的貨幣)的功能貨幣如與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為：

- 每份列報的財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 每份綜合利潤表和綜合全面收益表內的收益和費用按平均匯率換算(除非該平均值並不合理地接近交易日通行匯率之累計影響，在此情況下收入及支出乃於交易日換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額在其他綜合收益中確認。

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的支出。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目成本能可靠計算時，才被包括在資產的賬面值或被確認為一項單獨資產。已更換零件的賬面值會終止確認。所有其他維修費用在產生的財政期間內於綜合利潤表支銷。

物業、廠房及設備折舊以直線法計算，在估計的可使用年限中將成本攤銷至剩餘價值。估計可使用年期如下：

樓宇和土地	20至40年
機器	5至10年
運輸設備	4至10年
傢俬、裝置及設備	5至8年

資產剩餘價值及可使用年期於各結算日審閱並視乎情況作出調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註6)。

2 重要會計政策概要(續)

2.7 物業、廠房及設備(續)

在建工程指在建物業，按直接成本減去累計減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。當在建工程於竣工並準備投入使用时，成本轉撥至適當類別的物業、廠房及設備。

處置的利得和損失按比較所得款與有關賬面值而釐定，並在綜合利潤表內「其他收入及損失 — 淨額」中確認。

2.8 投資物業

投資物業，為持有為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備，同時並非由本集團佔用物業。投資性房地產按照初始成本列賬，包括相關的交易成本及借款成本(如適用)。在初始確認後，投資性房地產按公允價值列賬。

公允價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。公允價值變動在綜合利潤表內記錄為投資物業之公允價值增加。

倘自有物業因用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥當日的賬面價值與公允價值間的任何差額，將根據香港會計準則第16號重估的相同方式處理。任何公允價值增益以以前計提減值準備的程度計入當期損益，後續公允價值增益計入其他綜合收益及直接計入權益中的重估盈餘。任何公允價值降低以以前已作的重估增值為限直接計入其他綜合收益，後續公允價值降低應計入當期損益。任何從持作銷售的已落成物業及在建物業轉為將按公允價值列賬的投資物業，物業在該日的公允價值與其原賬面價值之間的差額應當計入當期損益中確認。

倘投資物業經重新開發用於出售，本集團應將其從投資物業轉回至在建物業，對於以公允價值計量的投資物業轉回至在建物業，該在建物業於轉換日應以公允價值計量。

綜合財務報表附註

2 重要會計政策概要 (續)

2.9 無形資產

(i) 商譽

商譽產生自收購附屬公司，並相當於所轉讓對價，被收購方的非控制性權益金額以及享有的被收購方過往的權益在收購日的公允價值超過本集團獲得的被收購方的可辨認淨資產公允價值的數額。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產出單元或現金產出單元組（預期可從合併中獲取協同利益）。商譽被分配的每個單元或單元組指在主體內商譽被監控作內部管理用途的最低層次。商譽在經營分部層次進行監控。

對商譽的減值覆核每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。包含商譽的現金產出單元的賬面值與可收回數額（使用價值與公允價值減處置成本較高者）比較。任何減值須即時確認及不得在之後期間撥回。

(ii) 電腦軟件

購入的電腦軟件許可證按購入及達致使用該特定軟件而產生的成本為基準作資本化處理。此等成本按估計可使用年限為五至十年按直線法攤銷。與維護電腦軟件程序有關的成本在產生時確認為費用。

(iii) 研發費用

不符合資本化準則的研發支出，在發生時確認為費用。以前確認為費用的研發支出，在以後的期間不再確認為資產。

2.10 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用當日會確認為使用權資產及相關負債。

合同可能同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分。本集團已選擇不拆分租賃組成部分與非租賃組成部分，而是將其作為一項單一的租賃組成部分進行會計處理。

本集團租賃了多種形式的物業。租賃協議不包含財務契約條款，但租賃資產不得用作借款抵押。

2 重要會計政策概要(續)

2.10 租賃(續)

租賃產生的資產和負債按現值進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何應收的租賃激勵；
- 基於指數或比率確定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日的指數或比率進行初始計量；
- 本集團根據餘值擔保預計應付的金額；
- 本集團合理確定將行使的購買選擇權的行權價格；以及
- 在租賃期反映出本集團將行使選擇權的情況下終止租賃的罰款金額。

由合理確定的延期選擇權規定支付的租賃款項也包括在負債的計量中。

租賃付款額按租賃內含利率折現。本集團的租賃內含利率通常無法直接確定，在此情況下，應採用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產，在類似期間以類似抵押條件借入資金而必須支付的利率。

為確定增量借款利率，本集團應：

- 在可能的情況下，以承租人最近收到的第三方融資為起點，並進行調整以反映融資條件自收到第三方融資後的變化；
- 對於本集團近期未獲得第三方融資持有的租賃，採用以無風險利率為起點的累加法，並按照租賃的信用風險進行調整；及
- 針對租賃做出特定調整，如租賃期、國家、貨幣及抵押。

如果承租人可以使用可觀察到的分期償還貸款利率(通過最近的融資或市場數據)，而該租賃資產具有類似的付款方式，則本集團將以該利率為起點確定增量借款利率。

本集團未來可能會面臨基於指數或利率確定的可變租賃付款額新增的風險，這部分可變租賃付款額在實際發生時納入租賃負債。當基於指數或利率對租賃付款額進行調整時，租賃負債應予以重估並根據使用權資產調整。

綜合財務報表附註

2 重要會計政策概要(續)

2.10 租賃(續)

租賃付款額在本金和融資費用之間進行分攤。融資費用在租賃期內計入損益，以按照固定的週期性利率對各期間負債餘額計算利息。

使用權資產按成本計量，包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除收到的租賃激勵；
- 初始直接費用；以及
- 復原成本。

使用權資產一般在資產的使用壽命與租賃期兩者孰短的期間內按直線法計提折舊。如本集團合理確定會行使購買權，則在標的資產的使用壽命期間內對使用權資產計提折舊。

與短期設備和車輛租賃及所有低價值資產租賃相關的付款額按直線法確認為費用，計入損益。短期租賃是指租賃期為12個月或者小於12個月且沒有購買選擇權的租賃。低價值資產包括IT設備和小型辦公傢俱。

本集團作為出租人收到的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入。

2.11 非金融資產的減值

使用壽命不限定的資產或未達到預定可使用狀態的無形資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值覆核。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開辨認現金流量(現金產出單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以轉回進行覆核。

2 重要會計政策概要(續)

2.12 金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分為以下類別：

- 以公允價值計量(包括變動計入其他綜合收益和變動計入損益)的金融資產；以及
- 以攤餘成本計量的金融資產。

分類取決於主體管理金融資產的商業模式以及現金流在合同中的條款約定。

對於以公允價值計量的金融資產，其變動計入損益或其他綜合收益。債務工具的投資，其變動計入何處取決於本集團持有該筆投資的商業模式。權益工具的投資，其變動計入何處取決於本集團在進行初始確認時是否作出了以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的不可撤銷之選擇。

本集團只有在改變管理金融資產變動的商業模式時才會對債務工具的投資進行重分類。

(ii) 確認和計量

在初始確認時，本集團以公允價值對金融資產進行計量。當某項金融資產的公允價值變動不計入損益時，還應加上以直接歸屬於購買該金融資產的交易費用。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易費用，在綜合利潤表中作為費用列示。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金和利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

綜合財務報表附註

2 重要會計政策概要(續)

2.12 金融資產(續)

(ii) 確認和計量(續)

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流量特點。本集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤餘成本計量：為收取合同現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類成以攤餘成本計量的金融資產。後續以攤餘成本計量，並且不處於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時在綜合利潤表中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收益。
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益：以收取合同現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為以公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產。除確認減值損失、利息收入及匯兌損益導致的金融資產的賬面價值變動，其他變動計入其他綜合收益。當金融資產終止確認時，以前在計入其他綜合收益的累計利得或損失從權益重分類至綜合利潤表，並在「其他收入及損失 — 淨額」中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收益。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。後續以公允價值計量且其變動計入損益，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或損失，需在損益中確認，並在綜合利潤表中以淨額列示於「其他收入及損失 — 淨額」。此類金融資產的利息收入包括在「財務收入」中。

權益工具

本集團所有權益工具後續以公允價值計量。如果本集團管理層選擇將權益工具的公允價值變動損益計入其他綜合收益，則之後不可再將公允價值變動損益重分類至綜合利潤表。當本集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在綜合利潤表中作為其他收入予以確認。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動所產生的利得或損失，於其產生的期間呈列在綜合利潤表的「其他收入及損失 — 淨額」內。以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益投資的減值損失(及轉回)與其他公允價值變動未分開列示。

2 重要會計政策概要(續)

2.13 金融資產和合同資產的減值

本集團以預期為基礎，評估其以攤餘成本計量的資產和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預期信用損失。採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。附註3(a)(iii)詳細說明本集團如何確定信貸風險是否有重大增加。

對於合同資產和應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號 — 金融工具（「香港財務報告準則第9號」）所允許的簡化方法，該方法規定預期存續期損失須於應收款初始確認時予以確認。

2.14 互相抵銷的金融工具

當有法定強制性權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時確認資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在財務狀況表列報其淨額。法定強制性權利必須不得依賴未來事件，而在一般業務過程中以及倘若公司或對手方一旦出現違約、清算或破產時，產生強制執行性。

2.15 在建物業

在建物業乃按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的變動銷售費用及預期竣工成本，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

房地產開發成本包括土地使用費、開發期間產生的建築成本、機器及設備的折舊、合資格資產資本化的借款成本及專業費用。於物業落成時，該等物業會轉列為持作銷售的已落成物業。

除非在建物業項目的建築期預期於正常營運週期後才完成，否則有關在建物業在相關的物業建築開始時將列為流動資產。

履行合同的成本包括與現有合同直接相關的建造成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。履行合同的成本被記錄於在建物業中，如預計可收回。履行合同的成本基於系統的方法進行攤銷，與該資產相關的合同收入確認方法一致。

綜合財務報表附註

2 重要會計政策概要(續)

2.16 持作銷售的已落成物業

於年末仍未出售的已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

2.17 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本利用加權平均法釐定。可變現淨值為在日常經營活動中的估計銷售價，減適用的可變銷售費用和預計完工成本。

2.18 貿易及其他應收款

貿易應收款為在日常經營活動中就商品銷售或服務執行而應收買家的款項。如貿易及其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

除非貿易應收款項含有重大融資成分，否則其於初始確認時之代價金額須為無條件且按公允價值確認。本集團持有貿易應收款項旨在收取合約現金流量，因此，其後乃採用實際利率法按攤銷成本計量。

其他應收款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值準備計量。

2.19 合同相關資產及合同負債

在與買家簽訂合同時，本集團有權獲得來自買家支付的合同價款，與此同時承擔將貨物或服務轉移給買家的履約義務。這些權利和履行義務的結合導致了淨資產或淨負債的產生，這取決於剩餘權利和履行義務之間的關係。合同計量的剩餘收款權超過了剩餘履約義務的部分確認為合同相關資產。反之，剩餘履約義務超過剩餘收款權的部分確認為合同負債。

本集團為獲得與買家簽訂的合同而產生的增量成本預計可收回時，則將其確認為合同相關資產中的合同取得成本。

2 重要會計政策概要(續)

2.20 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金、銀行的活期存款、銀行通知存款及原定期限為三個月或以下的短期高流通性投資。

2.21 股本

普通股被分類為權益。

直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

如任何集團公司購入本公司的權益股本(庫存股)，所支付的對價，包括任何直接所佔的新增成本(扣除所得稅)，自歸屬於本公司權益持有者的權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。如股份其後被重新發行，任何已收取的對價(扣除任何直接所佔的新增交易費用及所得稅的影響)包括在歸屬於本公司權益持有者的權益內。

2.22 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，而本集團將會符合所有附帶條件時，將政府提供的補助按其公允價值確認入賬。

與酒店物業建造有關之政府補助列入非流動負債作為遞延政府補助，並在酒店物業達到可使用狀態時按有關資產之預計使用年限以直線法在綜合利潤表確認。

2.23 貿易及其他應付款

貿易應付款為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的債務。如貿易應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易及其他應付款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.24 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易費用為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在綜合利潤表確認。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至報告期後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

綜合財務報表附註

2 重要會計政策概要(續)

2.25 借款成本

一般及專項借款成本直接歸屬於收購、建造或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理,以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本,加入該等資產的成本內,直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就專項借款,因延遲合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入,應自能進行資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在其發生期間確認為損益。

借款成本包括利息費用、融資租賃的財務費用及由於外幣借款所導致的被確認為是對利息費用進行調整的匯兌損益。對利息費用進行調整的匯兌損益是指,以本集團的功能性貨幣與匯率進行計算的借款成本,與實際以外幣進行借款的借款成本之間的差異。該匯兌損益金額是根據借款發生時的遠期匯率進行估計的。

當建造工程時長超過一個會計期間時,每個會計期間會確定一個符合資本化條件的匯兌損益,並且該匯兌損益不會超過用功能性貨幣計算出的假定利息金額與外幣借款所發生的實際利息支出之差。不符合資本化條件的以前年度匯兌損益不應在以後年度資本化。

2.26 優先票據

本公司發行的優先票據包含負債及提早贖回權(與主合約並無密切關係)在初始確認時分作不同類別。於發行日,負債及提早贖回權部分均按公允價值確認。

在以後期間,優先票據的負債部份利用實際利率法按攤銷成本計量。而提早可贖回期權則以公允價值計量,且其公允價值變動計入損益。

與發行優先票據有關的交易成本分配至負債和提早可贖回期權兩部份,以負債和可贖回期權的公允價值百分比為比例分配。與提早贖回權有關的交易費用及時確認為損益。而分配至負債部份的交易成本計入負債部份的賬面價值,並以實際利率法在優先票據期限內攤銷。

2 重要會計政策概要(續)

2.27 可換股債券

可換股債券負債部分的公允價值按沒有權益轉換選擇權的相類似負債的公允價作初始值確認。該金額按攤餘成本計量確認為負債，直至債券轉換或到期時終止。轉換期權的權益組成部份按可換股債券的整體公允價值與負債組成部份的公允價值的差額作初始確認。根據嵌入的轉換期權特徵，確認為權益或衍生金融負債。任何直接歸屬的交易費用按其初始賬面值的比例分配至負債和權益或衍生負債組成部分。

初始確認後，可換股債券的負債組成部份利用實際利率法按攤餘成本計量。除非債券持有人行權轉換或到期，否則可換股債券的權益組成部份在初始確認後不重新計量。可換股債券的衍生金融負債部分以公允價值計量，公允價值的變動在損益中確認。

2.28 當期及遞延所得稅

本年度的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在損益中確認，但與在其他綜合收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

(i) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入的國家於財務狀況表日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並考慮稅務機關是否有可能接受不確定的稅務處理。本集團根據最可能的金額或預期值來計量其應交當期所得稅餘額，具體取決於哪種方法可以更好地預測不確定性的解決方案。

綜合財務報表附註

2 重要會計政策概要 (續)

2.28 當期及遞延所得稅 (續)

(ii) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，以及若遞延所得稅來自於交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在財務狀況表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

外在差異

就附屬公司、聯營和合營投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。一般而言，本集團無法控制聯營的暫時性差異的撥回。只有當有協議賦予本集團有能力控制暫時性差異的撥回時才不予確認。

就附屬公司、聯營和合營投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

(iii) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2 重要會計政策概要(續)

2.29 僱員福利

退休金債務

設定提存計劃是一項本集團向一個單獨基金支付固定供款的退休金計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有職工就其在當期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定義務支付進一步供款。

本集團對相關政府機關的各種提存計劃按月供款。一旦繳付供款，本集團不承擔進一步支付義務。供款在應付時確認為職工福利費用。這些計劃的資產由政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

2.30 股份支付

本集團設有若干項以權益結算、以股份為基礎的報酬計劃，根據該等計劃，本集團接受職工的服務以作為本集團權益工具(包括購股權和股份獎勵)的對價。職工為換取獲授予權益工具而提供服務的公允價值確認為費用。將作為費用的總金額參考授予權益工具的公允價值釐定：

- 包括任何市場業績條件(例如主體的股價)；
- 不包括任何服務和非市場業績可行權條件(例如盈利能力、銷售增長目標和職工在某特定時期內留任實體)的影響；及
- 包括任何非可行權條件的影響。

非市場表現和服務條件包括在有關預期可行權的權益工具數目的假設中。費用的總金額在等待期間內確認，等待期間指將符合所有特定可行權條件的期間。

此外，在某些情況下，職工可能在授出日期之前提供服務，因此授出日期的公允價值就確認服務開始期與授出日期之間期間內的開支作出估計。

本公司向集團附屬公司的職工授予其權益工具，被視為資本投入。收取職工服務的公允價值，參考授出日的公允價值計量，並在等待期內確認，作為對附屬公司投資的增加，並相對應對母公司賬目的權益貸記。

綜合財務報表附註

2 重要會計政策概要(續)

2.30 股份支付(續)

在每個報告期末，集團依據非市場表現和服務條件修訂其對預期可行權的權益工具數目的估計，在綜合利潤表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

在購股權行使時，本公司發行新股。收取的所得款扣除任何直接歸屬交易成本撥入股本(面值)和股本溢價。

2.31 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而履行責任有可能需要流出資源，且金額能夠可靠地作出估算。未來經營虧損不會被確認為撥備。

如有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

該撥備以預計解決該義務所付出的費用的現值來計量，用反映該義務時間價值和特定風險的稅前現時市場評估。由於時間原因而產生的撥備的上升確認為利息費用。

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需待某一宗或多宗本集團並不能完全控制的不明確事件日後發生或不發生後才能確認。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於很可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而不予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若流出資源的可能性改變導致很可能出現資源流出，此等負債將被確認為撥備。

2.32 財務擔保合同負債

財務擔保合同初始以公允價值計量，後續按以下兩者中的較高者計量：

- 預期損失的金額；和
- 初始確認金額減去原則確認的累計收入金額。

2 重要會計政策概要(續)

2.33 收入確認

根據本集團日常經營活動中出售物業及提供服務的應收款的公允價值計量收入。收入以扣除折扣以及抵銷與本集團公司間內部銷售後來列示。當收入能被可靠計量或未來經濟收益很可能流入本集團或如下所述本集團的各項活動滿足特定標準時，應當確認收入。

與客戶之間的合同產生的收入

收入在資產的控制權轉移給買家時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 本集團履約過程中，買家同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建和增強由買家控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於買家獲得資產控制權的時點確認。

倘合同涉及多項服務的提供，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。

(i) 出售物業和提供科技建築服務

對於在某一時點轉移物業控制權的物業銷售合同，收入於客戶獲得已完工物業的實物所有權或法定所有權，以及本集團已獲得存在的合格收款權且很可能收回對價時確認。

在確定合同交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據合同的融資成份來調整合同承諾對價。

綜合財務報表附註

2 重要會計政策概要(續)

2.33 收入確認(續)

與客戶之間的合同產生的收入(續)

(i) 出售物業和提供科技建築服務(續)

對於提供科技建築服務，合同一般只有一項履約義務，本集團創建和增強由客戶控制的資產，對此本集團根據履約義務滿足按在一段時間內的條件確認收入，並基於每份合同在年末已發生的成本在預算成本中的佔比來評估特定交易的完成情況。

(ii) 酒店經營

酒店經營收入於提供服務的會計期間確認。

其他收入來源

租金收入

經營租約下出租物業的租金收入按租約期採用直線法確認。

2.34 利息收入

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面價值減去損失撥備後的淨額計算。

2.35 股利收益

股利收益在收取款項的權利確定時確認。

2.36 股息分派

向本公司股東分派的股息在本公司股東或董事(按適當)批准的期間於本集團和本公司的財務報表內列為負債。

3 財務風險管理

本集團主要在中國經營業務，因此受特定考慮因素及重大風險影響，其中包括與政治、經濟及法律環境、國家機構實施價格管制的影響及與行業競爭有關的風險。

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。在中國，房地產界對經濟環境非常敏感，這將影響物業交易量和銷售價格。本集團主要依靠房地產的銷售和債務融資以營運。本集團有一系列可選擇的計劃（附註3(a)(iv)）去監測可能的重大不利經濟環境變化對預測現金流的潛在影響。

(a) 財務風險因素

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣經營。資產大部分以人民幣計值。主要的非人民幣資產及負債為以港幣及美元計值的銀行存款及借款。本集團面臨日後商業交易及並非以相關集團實體功能貨幣計值的已確認的資產及負債產生的外匯風險。

本集團現時並無有關外幣交易、資產及負債的外幣對沖政策。本集團會密切監控外幣風險，並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 外匯風險(續)

本集團附屬公司於財務狀況表日以外幣計值的貨幣性資產及貨幣性負債的賬面價值合計如下：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
資產		
港幣	64	118
美元	950	72
其他貨幣	34	270
	1,048	460
負債		
港幣	22,573	21,586
美元	88,167	83,780
	110,740	105,366

下表展示人民幣對有關外幣變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣升值／貶值5%，則對年度稅前利潤的影響如下：

	稅前利潤變動 — 增加／(減少)	
	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
人民幣對港幣：		
升值5%	1,125	1,073
貶值5%	(1,125)	(1,073)
人民幣對美元：		
升值5%	4,361	4,185
貶值5%	(4,361)	(4,185)

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 現金流和公允價值利率風險

本集團的利率風險是由計息的銀行存款、優先票據、公司債券、可換股債券、銀行及其他借款和租賃負債引起的。本集團按浮動利率計息的銀行存款和借款受現金流量利率風險影響。以固定利率發行的優先票據、公司債券及可換股債券受公允價值利率的風險影響。

本集團以動態基礎分析其利率風險。本集團利用多個模擬方案，包括以計入再融資、現有持倉的續訂、其他可採用的融資。根據此等方案，本集團計算界定利率轉移對損益的影響。就每個模擬方案，所有貨幣均採用同一利率轉移。此等方案只運用於主要計息持倉的金融負債上。本集團利用利率掉期，以減輕利率波動帶來的風險敞口。

本集團對借貸總額(附註20、21、22及23)及租賃負債就利率變動和借款合同到期日在年末的披露如下：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
浮動利率的借款	129,110	132,912
固定利率借貸及租賃負債		
一 按重新定價日或到期日：		
1年以內	110,342	91,980
1至2年	11,997	9,938
2至5年	4,003	15,450
超過5年	552	1,373
	256,004	251,653

於2024年12月31日，本集團之貸款約人民幣129,110百萬元(2023年：人民幣132,912百萬元)承擔浮動利率。於2024年12月31日，若貸款利率增加/減少50基點，而所有其他因素維持不變及未計入利息費用資本化，本集團的財務成本會相應增加/減少約人民幣646百萬元(2023年：人民幣665百萬元)。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 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代表本集團面對與金融資產有關的最大信貸風險。

為控制該風險，銀行存款及理財產品主要存入國有金融機構及有良好信譽的銀行，國有銀行及有良好信譽的銀行均為高信貸質量金融機構。本集團制定政策以確保銷售予擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。本集團亦制定其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。就對買家選擇銀行按揭支付的在建物業而言，本集團通常就買家為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保。如果買家於擔保期間未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收買家的保證金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。除非售價下降超過已收到的買家保證金，否則本集團可能不會在銷售此類物業時承受損失。因此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅減低。此外，集團定期審查每項個別的貿易應收款和合同資產的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充分的減值損失。由於風險分散至多個對手及買家，本集團並無重大集中信貸風險。

本集團已為若干買家的按揭安排銀行融資並提供擔保信貸，詳細擔保見附註36。

就其他應收款項而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算記錄、過往經驗及可用的前瞻性資訊，對其他應收款項的可收回程度作個別評估。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 信貸風險 (續)

本集團在金融資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信貸風險的顯著增加。為評估信貸風險是否顯著增加，本集團將報告日期資產發生的違約風險與初始確認日期的違約風險進行比較，同時亦考慮公開且合理及具支持性之前瞻性資料，尤其是已納入以下指標：

- 內部信用評級；
- 外部信用評級；
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化預期導致借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化；
- 借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化；
- 借款人的其他金融資產信貸風險顯著增加；以及
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化和經營成果的變化。

i. 貿易及其他應收款 (不包括預付股權款和預付款項) 與合同資產

本集團根據香港財務報告準則第9號的規定應用簡化的方式提供預期損失撥備，該準則允許合同資產和應收賬款均採用整個存續期預期撥備。

如果信用風險未顯著上升，本集團根據香港財務報告準則第9號的規定採用未來12個月的預計損失法對其他應收款 (不包括預付股權款和預付款項) 計提自初始確認以來的預期信貸損失。如果自初始確認以來信用風險發生顯著增加，則根據香港財務報告準則第9號的規定的三階段方法對整個存續期預期信貸虧損計量減值。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險(續)

i. 貿易及其他應收款(不包括預付股權款和預付款項)與合同資產(續)

在2024年12月31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	2024			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

其他應收款 (不包括預付股權款和 預付款項)	賬面價值	撥備金額	預計撥備率
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	
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(無信貸減值))	58,774	9,120	15.52%
第三階段(整個存續期預期 信貸虧損(信貸減值))	46,123	32,562	70.60%
總計	259,992	43,189	

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險(續)

i. 貿易及其他應收款(不包括預付股權款和預付款項)與合同資產(續)

應收賬款	2023			合計
	180天以內	超過180天	超過365天	
預計撥備率	0.24%	3.66%	30.79%	
賬面價值(人民幣百萬元)	25,274	4,756	2,757	32,787
撥備金額(人民幣百萬元)	61	174	849	1,084
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)	160,469	1,386	0.86%	
第二階段(整個存續期預期 信貸虧損(無信貸減值))	68,504	8,776	12.81%	
第三階段(整個存續期預期 信貸虧損(信貸減值))	47,881	31,352	65.48%	
總計	276,854	41,514		

ii. 財務擔保

本集團採用香港財務報告準則第9號下的12個月的預期虧損方法，就信貸風險自初始確認後沒有顯著增加的財務擔保計量預期信貸虧損。於2024年12月31日，管理層就財務擔保執行減值評估得出信貸風險自初始確認後沒有顯著增加。因此，本集團的財務擔保虧損撥備按12個月的預期信用虧損計量。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險(續)

ii. 財務擔保(續)

2024年12月31日貿易及其他應收款(不包括預付股權款和預付款項)和財務擔保的損失撥備與年初撥備的調節如下:

	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
2023年1月1日損失撥備餘額	277	9,437	—	9,714
本期損失撥備金額的增加確認為損益的金額	807	35,557	879	37,243
終止確認其他應收款*	—	(3,480)	—	(3,480)
2023年12月31日及2024年1月1日損失撥備餘額	1,084	41,514	879	43,477
本期損失撥備金額的增加確認為損益的金額	132	1,675	95	1,902
2024年12月31日損失撥備餘額	1,216	43,189	974	45,379

* 這些其他應收款項已於業務合併完成時刻終止確認。

截至2024年12月31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289,335百萬元(2023年：人民幣309,641百萬元)，因此承擔損失風險的最大餘額為人民幣244,930百萬元(2023年：人民幣267,043百萬元)。於本年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(2023年：無)。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iv) 流動資金風險

本集團致力維持充裕現金以應付營運需要的資金，並根據預期現金流量監控本集團的流動資金儲備的滾動預測。本公司董事已編製了截至2025年12月31日止年度的預測現金流。截至2025年12月31日止年度已編製的預測現金流所使用的關鍵假設已包括在附註2.1(iii)中。

本集團有一系列可選擇的計劃去減輕可能的重大不利經濟環境變化對預測現金流的潛在影響(附註2.1(iii))。本集團會在未來相關的成本和收益基礎上作出評估，作出適當的選擇。本公司董事認為本集團有能力保持充足的金融資源滿足經營需要。

下表根據財務狀況表日至合約到期日的剩餘期間，將本集團的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
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
總計	610,020	21,895	7,866	2,181	641,962

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險(續)

	少於一年 人民幣 百萬元	一年至兩年 人民幣 百萬元	兩年至五年 人民幣 百萬元	五年以上 人民幣 百萬元	總計 人民幣 百萬元
於2023年12月31日					
優先票據	72,003	—	—	—	72,003
公司債券	3,711	7,303	10,424	—	21,438
可換股債券	6,839	—	—	—	6,839
銀行及其他借款	123,698	23,194	18,916	2,684	168,492
貿易及其他應付款 (不包括其他應付稅項和 應付職工薪酬)	359,247	—	—	—	359,247
租賃負債	500	386	839	1,274	2,999
衍生金融工具	60	—	—	—	60
總計	566,058	30,883	30,179	3,958	631,078

(b) 資本管理

本集團管理資本的目的為保障本集團繼續以持續經營方式為本公司股東提供回報以及為其他利益相關者帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本。

為優化資本結構，本集團可調整向本公司股東支付股息的金額、回購股份、發行新股份或出售資產。

本集團根據資本負債比率監控資本。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。

3 財務風險管理 (續)

(c) 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
於2023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	35	—	7,373	7,408
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	241	2,237	9,210	11,688
合計	276	2,237	16,583	19,096
負債				
衍生金融工具	—	60	—	60

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(c) 公允價值估計(續)

(i) 第2層級金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公允價值利用估值技術釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，盡量少依賴公司管理層的特定估計。如計算一金融工具的公允價值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3層。

用於得出第2層公允價值的估值技術

對於計入第2層級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，其公允價值一般通過使用含可觀察到的市場輸入之估值辦法獲得。

(ii) 第3層級金融工具

下表顯示截至2024年12月31日止年度第3層級金融工具的變動：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
年初結餘	16,583	18,864
本年增加	—	683
於以下確認的總收益或虧損		
於損益	29	(618)
於其他綜合收益/(虧損)	248	(1,598)
處置	(5,887)	(748)
年末結餘	10,973	16,583

於截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度內，並無重大於綜合利潤表確認的歸屬於年末結餘的未實現損益。

公允價值估值技術在本年度內並沒有發生改變。

3 財務風險管理(續)

(d) 分類別列示金融工具

	2024年12月31日			合計 人民幣百萬元
	以公允價值 計量且其變動 計入其他綜合 收益的資產 人民幣百萬元	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 資產 人民幣百萬元	以攤餘成本 計量的資產 人民幣百萬元	
於綜合財務狀況表內列示的 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 貿易及其他應收款(不包括預付 股權款和預付款項)	4,627	—	—	4,627
受限制現金	—	—	244,930	244,930
現金及現金等價物	—	—	6,362	6,362
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	—	8,701	—	8,701
合計	4,627	8,701	274,827	288,155
	2023年12月31日			
	以公允價值 計量且其變動 計入其他綜合 收益的資產 人民幣百萬元	以公允價值 計量且其變動 計入損益的 資產 人民幣百萬元	以攤餘成本 計量的資產 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
於綜合財務狀況表內列示的 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 貿易及其他應收款(不包括預付 股權款和預付款項)	7,408	—	—	7,408
受限制現金	—	—	267,043	267,043
現金及現金等價物	—	—	56,686	56,686
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	—	11,688	7,130	11,688
合計	7,408	11,688	330,859	349,955

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(d) 分類別列示金融工具(續)

	2024年 12月31日 以攤餘成本計值 的負債 人民幣百萬元
於綜合財務狀況表內列示的負債	
優先票據	73,084
公司債券	19,759
可換股債券	6,691
銀行及其他借款	153,954
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
租賃負債	2,516
合計	626,622

	2023年12月31日		
	以攤餘成本計值 的負債 人民幣百萬元	以公允價值計量 且其變動計入 損益的負債 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
於綜合財務狀況表內列示的負債			
優先票據	68,367	—	68,367
公司債券	19,359	—	19,359
可換股債券	6,171	—	6,171
銀行及其他借款	155,752	—	155,752
貿易及其他應付款(不包括其他應付稅項 和應付職工薪酬)	359,247	—	359,247
租賃負債	2,004	—	2,004
衍生金融工具	—	60	60
合計	610,900	60	610,960

4 重要會計估計及判斷

應用會計政策的重要判斷

在應用會計政策的過程中，董事對綜合財務報表內確認之金額作出以下具有最重大影響之判斷（在下文處理涉及估計之判斷除外）。

持續經營考慮因素

於應用本集團會計政策過程中，除涉及估計之政策外，管理層編製綜合財務報表時乃假設本集團於來年將可按持續經營基準繼續營運，此乃對綜合財務報表內已確認金額構成最重大影響之重要判斷。評估持續經營假設時，董事需於特定時間點就本質上不確定之事件或情況之未來結果作出判斷。董事認為，本集團有能力持續經營，而可能個別或共同對持續經營假設構成重大疑問，且或會引致業務風險之重大事件或情況載於綜合財務報表附註2.1(iii)。

估計不確定性的主要來源

用於編製綜合財務報表的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件而作出。本集團作出有關未來的估計及假設。按此規範，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能會對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響。

(a) 在建物業及持作銷售的已落成物業可變現淨值的估計

本集團根據在建物業及持作銷售的已落成物業的可變現能力，按照其可變現淨值評估上述物業的賬面價值。在建物業的可變現淨值根據管理層考慮現行市場情況的銷售價格，減去適用的變動銷售費用以及預期的完工成本確定。持作銷售的已落成物業的可變現淨值根據管理層考慮現行市場情況的銷售價格，減去變動銷售費用確定。

(b) 應收賬款及其他應收賬項的估計減值

本集團就估計現金差額所產生應收賬款及其他應收賬項使用預期信貸虧損估計虧損撥備。本集團的估計建基於過往事件、現時情況及對未來經濟狀況之預測之資料。本集團過往信貸虧損經驗及經濟條件預測可能不能代表對方於未來實際違約。如以上提及之情況在未來發生變化，實際撥備亦將較估計撥備金額發生變化。

綜合財務報表附註

4 重要會計估計及判斷(續)

估計不確定性的主要來源(續)

(c) 所得稅及遞延所得稅

對所得稅釐定撥備時，需要作出重要的判斷。在正常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當最終的稅款結果與最初記賬金額不同時，有關差額將影響釐定期間的所得稅和遞延所得稅撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差異或可使用稅務虧損時，有關若干暫時性差異及稅務虧損的遞延所得稅資產予以確認。實際應用結果可能不同。

(d) 土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值金額(即出售物業所得款項減包括土地成本、借款成本及物業發展開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

本集團在中國從事物業發展業務的附屬公司均須繳納土地增值稅，其已列入所得稅開支。然而，該等稅項的實施情況因不同國內城市而異，且本集團未能就若干項目與不同稅務局最終確定其土地增值稅的納稅申報。因此，在釐定土地增值金額及其相關應付稅項時須作出重大判斷。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘最終稅額與最初記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關決定期間的所得稅開支及土地增值稅撥備。

5 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。

5 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，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(附註6)，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 人民幣百萬元	2023 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
	252,756	401,015

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。

綜合財務報表附註

5 收入及分部資料(續)

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	(13,268)	(1,012)	(1,700)	(15,980)
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

5 收入及分部資料(續)

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	(155,417)	(750)	(5,615)	(161,782)
於2023年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,141,720	12,500	118,202	1,272,422
對合營企業和聯營公司的投資	47,775	—	928	48,703
資本開支	1,025	801	1,004	2,830
抵銷分部間金額後的總分部負債	820,197	16,791	62,609	899,597

綜合財務報表附註

5 收入及分部資料(續)

- (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)。

報告分部的業績調節至本年度損失如下：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
總分部業績	(15,980)	(161,782)
衍生金融工具公允價值變動	60	(13)
財務費用 — 淨額	(6,449)	(5,458)
稅前損失	(22,369)	(167,253)
所得稅費用	(12,776)	(33,709)
本年度損失	(35,145)	(200,962)

報告分部的資產和負債調節至總資產和總負債如下：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
抵銷分部間金額後總分部資產	1,021,434	1,272,422
遞延所得稅資產	14,409	20,570
總資產	1,035,843	1,292,992
抵銷分部間金額後總分部負債	679,497	899,597
當期所得稅負債	38,918	36,131
優先票據	73,084	68,367
公司債券	19,759	19,359
可換股債券	6,691	6,171
銀行及其他借款	153,954	155,752
衍生金融工具	—	60
遞延所得稅負債	12,686	18,946
總負債	984,589	1,204,383

6 物業、廠房及設備

	樓宇及土地 人民幣百萬元	機器 人民幣百萬元	運輸設備 人民幣百萬元	傢俬、裝置 及設備 人民幣百萬元	在建工程 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
截至2024年12月31日止年度						
年初賬面淨值	16,764	2,412	96	281	3,141	22,694
收購附屬公司(附註41)	52	1	—	3	—	56
其他增添	277	261	3	48	37	626
轉入	67	—	—	195	(262)	—
處置附屬公司	(345)	(15)	(1)	(6)	—	(367)
其他處置	(46)	(180)	(21)	(172)	(9)	(428)
折舊	(937)	(547)	(42)	(110)	—	(1,636)
減值	(19)	—	—	—	—	(19)
匯兌差額	133	8	9	1	—	151
年末賬面淨值	15,946	1,940	44	240	2,907	21,077
於2024年12月31日						
成本	26,697	4,400	902	2,630	2,907	37,536
累計折舊和減值	(10,751)	(2,460)	(858)	(2,390)	—	(16,459)
賬面淨值	15,946	1,940	44	240	2,907	21,077
截至2023年12月31日止年度						
年初賬面淨值	19,205	2,897	256	35	3,208	25,601
收購附屬公司	1,775	66	10	27	289	2,167
其他增添	109	61	49	409	39	667
轉入	139	—	—	—	(139)	—
處置附屬公司	(358)	(17)	(2)	(16)	(187)	(580)
其他處置	(809)	(175)	(10)	(23)	(46)	(1,063)
折舊	(1,226)	(417)	(217)	(151)	—	(2,011)
減值	(2,055)	—	—	—	(22)	(2,077)
匯兌差額	(16)	(3)	10	—	(1)	(10)
年末賬面淨值	16,764	2,412	96	281	3,141	22,694
於2023年12月31日						
成本	26,709	4,522	1,162	2,622	3,163	38,178
累計折舊和減值	(9,945)	(2,110)	(1,066)	(2,341)	(22)	(15,484)
賬面淨值	16,764	2,412	96	281	3,141	22,694

綜合財務報表附註

6 物業、廠房及設備(續)

折舊開支按資本化或費用化分別計入綜合財務狀況表或綜合利潤表以下類別：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
在建物業	382	364
銷售成本	547	785
營銷及市場推廣成本	91	96
行政費用及研發費用	616	766
	1,636	2,011

於2024年12月31日，賬面淨值合計為人民幣8,228百萬元(2023年：人民幣5,833百萬元)的樓宇已作為本集團的銀行及其他借款抵押(附註23)。

於2024年12月31日，賬面淨值合計為人民幣2,601百萬元(2023年：人民幣2,860百萬元)的樓宇業權證尚未取得。

7 投資物業

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
於1月1日	16,625	14,250
由「在建物業」、「持作銷售的已落成物業」及「使用權資產」轉入收購附屬公司	—	162
由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入重估損失	—	4,589
由「使用權資產」轉入重估收益(包含在其他綜合損失)	—	(25)
公允價值變動	(818)	(1,301)
其他處置	(104)	(1,048)
處置附屬公司	(16)	(20)
於12月31日	15,687	16,625
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之虧損確認於損益中		
— 由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入重估損失	—	(25)
— 公允價值變動	(818)	(1,301)
	(818)	(1,326)

7 投資物業(續)

於2024年12月31日，賬面淨值合計為人民幣1,219百萬元(2023年：1,383百萬元)的投資物業已作為本集團的銀行及其他借款抵押(附註23)。

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2024年12月31日和2023年12月31日，本集團只有以第三級估值計量的投資物業。

本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師在轉換日或業務合併日及2024年12月31日和2023年12月31日估值，上述估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

與本集團中期及年度報告日期一致，管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每半個財政年度結束時，管理層：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

估值按照以下方法進行：

- (i) 採用收益法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以租期收益率及復歸收益率計算物業的市場價值；或
- (ii) 在評估發展用地時一般採用的餘值估價法，透過設定「猶如」竣工物業的市場價值，適當扣減將產生的土地及建築成本、專業費用、或然費用、營銷及法律成本、預計利息付款以及預期發展商利潤計算。

本年度內估值方法沒有改變。

綜合財務報表附註

7 投資物業(續)

估值技術(續)

使用重大不可觀察輸入值的公允值計量的主要資料(第3層)

	於2024年12月 31日的公允值 (人民幣百萬元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值 的範圍
已竣工投資物業	12,674	收益法	回報率/資本化率 月租 (人民幣元/平方米/月)	3%-8%每年 10-145
在建投資物業	3,013	餘值估價法	將產生的預算建築成本 (人民幣元/平方米) 工程的剩餘百分比 發展商預計利潤率	290-8,000 9%-81% 5%
	於2023年12月 31日的公允值 (人民幣百萬元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值 的範圍
已竣工投資物業	13,702	收益法	回報率/資本化率 月租 (人民幣元/平方米/月)	2.5%-6.5%每年 10-117
在建投資物業	2,923	餘值估價法	將產生的預算建築成本 (人民幣元/平方米) 工程的剩餘百分比 發展商預計利潤率	1,840-7,860 41%-81% 5%-6%

7 投資物業(續)

估值技術(續)

使用重大不可觀察輸入值的公允值計量的主要資料(第3層)(續)

不可觀察輸入值與公允值的關係：

- 回報率／資本化率越高，公允值越低；
- 月租越高，公允值越高；
- 將產生的預算建築成本越高，公允值越低；
- 工程的剩餘百分比越高，公允值越低；及
- 發展商預計利潤率越高，公允值越低。

投資物業在損益表中確認的金額

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
租金收入(附註5)	1,051	1,077
直接經營費用	(463)	(307)
	588	770

租賃安排

投資性房地產按照經營租賃向租客出租，租客每月支付租金。沒有其他取決於指數或利率的可變租賃付款額。

儘管本集團面臨現有租賃期末的餘值變動風險，本集團一般會簽訂新的經營租賃，因此在租賃期末不會立即確認餘值的降低。關於未來餘值的期望反映在投資性房地產的公允價值中。

關於投資性房地產租賃的最低租賃付款額應收款的信息，參見附註38(b)。

綜合財務報表附註

8 在建物業

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
預期將於下列期限落成並交付的在建物業：		
— 在一個營運週期內落成並列作流動資產	465,996	657,167
— 超過一個營運週期落成並列作非流動資產	9,751	13,282
	475,747	670,449
款項包括：		
— 建造成本(包含已資本化的折舊及員工成本)	222,627	292,912
— 土地成本	241,976	364,092
— 已資本化的借款成本	11,144	13,445
	475,747	670,449

本集團物業開發的一個營運週期為一至兩年。

2024年度用於確定符合資本化條件利息支出的一般借款資本化年化利率為5.49%(2023年：每年5.74%)。

在建物業按地區分佈如下：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
中國內地	466,550	659,065
澳大利亞	1,528	2,426
印度尼西亞	1,298	1,129
泰國	2,144	2,973
印度	1,160	1,442
其他地區	3,067	3,414
	475,747	670,449

於2024年12月31日，在建物業合計人民幣126,101百萬元(2023年：人民幣140,113百萬元)用於為本集團的銀行及其他借款作抵押(附註23)。

9(a) 附屬公司

截至2024年12月31日的主要附屬公司於附註44中列示。

本公司董事認為非全資擁有之附屬公司的非控制性權益在個別及整體層面對本集團均無重大影響，因此沒有披露相關附屬公司的獨立財務信息。

9(b) 於合營企業之投資

餘額列示如下：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
非上市公司股權		
— 佔淨資產份額	29,445	30,847
— 名義商譽	176	176
	29,621	31,023

截至2024年12月31日，本集團為若干合營企業的借款提供擔保(附註36)及/或以其持有的於該等合營企業的股權投資為其借款提供質押，用於質押的股權投資的賬面價值為人民幣602百萬元(2023年：人民幣454百萬元)。截至2024年12月31日，本集團無對合營企業的重大承擔。

截至2024年12月31日和2023年12月31日，本公司董事認為所有合營企業在個別及整體層面對本集團均無重大影響，因此沒有披露合營企業的獨立財務信息。不具重大影響的合營企業財務信息已合併列示於下表中：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
於綜合財務報表中的賬面價值	29,621	31,023
應佔本年度利潤	1,530	212
應佔本年度綜合收益總額	1,530	212

綜合財務報表附註

9(c) 於聯營公司之投資

餘額列示如下：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
非上市公司股權 — 佔淨資產份額	15,910	17,680

截至2024年12月31日，本集團為若干聯營公司的借款提供擔保(附註36)及／或以其持有的於該等聯營公司的股權投資為其借款提供質押，用於質押的股權投資的賬面價值為人民幣287百萬元(2023年：人民幣754百萬元)。

截至2024年12月31日和2023年12月31日，本公司董事認為所有聯營公司在個別及整體層面對集團均無重大影響，因此沒有披露聯營公司的獨立財務信息。不具重大影響的聯營公司財務信息已合併列示於下表中：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
於綜合財務報表中的賬面價值	15,910	17,680
應佔本年度利潤／(損失)	248	(61)
應佔本年度綜合收益／(損失)總額	248	(61)

10 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
上市權益證券	6	35
非上市權益投資	4,621	7,373
	4,627	7,408

本集團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主要為對多個投資控股公司的股權投資。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採用直接比較法，參考最近類似交易的市場價格計量。

上述金融資產乃不可撤回地指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益，乃因本集團認為該等投資屬策略性質。

於2024年12月31日，公允價值為人民幣4,450百萬元(2023年：人民幣7,231百萬元)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處於質押狀態。

11 持作銷售的已落成物業

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
持作銷售的已落成物業	112,271	75,855

持作銷售的已落成物業主要位於中國內地。

12 存貨

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
建築材料及其他存貨	4,996	7,806

存貨在使用時主要計入在建物業中。

13 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
	267,649	299,294
列作非流動資產		
— 預付股權款(附註(d))	783	848
	268,432	300,142

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。

綜合財務報表附註

13 貿易及其他應收款(續)

(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	(1,216)	(1,084)
應收賬款 — 淨額	28,127	31,703

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 人民幣百萬元	2023 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
	29,343	32,787

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(附註3(a)(iii))。

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。

13 貿易及其他應收款(續)

(b) 其他應收款項明細列示如下：

	2024 人民幣百萬元	2023 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	216,803	235,340

(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) 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。

14 合同資產及合同取得成本

合同資產及合同取得成本的明細列示如下：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
與出售物業相關的合同資產	373	1,788
與科技建築服務相關的合同資產(附註(a))	4,810	5,819
合同取得成本(附註(b))	4,954	8,336
合同資產及合同取得成本總計	10,137	15,943

綜合財務報表附註

14 合同資產及合同取得成本(續)

- (a) 當收入超過向客戶已發出的開票金額時，合同資產包含本集團提供科技建築服務的未開票金額。
- (b) 為獲得物業銷售合同而產生的取得成本主要包括銷售佣金和印花稅，管理層預計可收回，因此本集團將該合同取得成本進行遞延並隨著確認相關收入而計入損益。於2024年12月31日止年度總合同取得成本計入損益的金額為人民幣4,775百萬元(2023年：人民幣6,349百萬元)，並且合同取得成本餘額沒有減值損失。

15 受限制現金

受限制現金主要包括預售物業建設和工人工資等未被解除限制的保證金及因訴訟而被凍結的資金。

16 現金及現金等價物

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
庫存現金及銀行存款	29,897	63,816
減：受限制現金(附註15)	(23,535)	(56,686)
	6,362	7,130

現金及短期銀行存款以下列貨幣計值：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
人民幣	26,105	60,868
港幣	278	320
美元	1,461	586
林吉特	1,081	642
其他貨幣	972	1,400
	29,897	63,816

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。

17 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
上市權益證券(附註(a))	135	241
非上市權益投資(附註(a))	6,352	9,210
理財產品(附註(b))	2,214	2,237
	8,701	11,688

- (a) 本集團在多個行業持有上市和非上市公司股權，這些投資的公允價值主要根據直接比較法確定，參考了市場報價、近期類似交易的交易價格或評估報告。
- (b) 理財產品主要為對金融機構發行的金融工具的投資。於2024年12月31日，該等投資的賬面價值接近於其公允價值。
- (c) 於2024年12月31日，公允價值為人民幣1,641百萬元(2023年：人民幣2,921百萬元)的公允價值計量且其變動計入損益的金融資產處於質押狀態。

18 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
	394,857	408,378

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
	203,978	192,848

綜合財務報表附註

18 貿易及其他應付款 (續)

- (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。

19 合同負債

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
合同負債	281,988	489,021

集團按照合同約定的付款安排從購房者處收到款項。這些主要是出售物業相關的合同，其合同款項通常在合同的履約義務完成之前收到。於2024年12月31日，剩餘銷售物業履約責任(未完成或部分未完成)的交易價為人民幣299,031百萬元並預期大部分將於三年內確認。

於2023年1月1日，合同負債的餘額是人民幣668,162百萬元。

(a) 與收入確認相關的合同負債

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
包含在年初合同負債餘額中的收入確認金額	215,413	303,390

20 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
於12月31日	73,084	68,367

20 優先票據 (續)

(a) 本集團已發行如下優先票據：

票據名稱	面值 百萬元	利率	發行日期	票據期限
以前年度結轉及於2024年12月31日存續：				
2026票據	美元321	5.625%	2016年12月15日	10年
2025票據(第一期)	美元600	5.125%	2018年1月17日	7年
2025票據(第二期)*	美元87	5.125%	2018年9月4日	6.4年
2024票據(第一期)	美元550	8.000%	2018年9月27日	5.5年
2024票據(第二期)**	美元371	8.000%	2019年1月25日	5年
2024票據II	美元515	6.500%	2019年4月8日	5年
2026票據II(第一期)	美元919	7.250%	2019年4月8日	7年
2026票據II(第二期)***	美元400	7.250%	2019年7月18日	6.7年
2025票據II	美元449	6.150%	2019年9月17日	6年
2027票據	美元548	5.125%	2020年1月14日	7年
2030票據	美元450	5.625%	2020年1月14日	10年
2025票據III	美元489	5.400%	2020年5月27日	5年
2026票據III	美元487	4.200%	2020年8月6日	5.5年
2030票據II	美元500	4.800%	2020年8月6日	10年
2025票據IV	美元335	3.125%	2020年10月22日	5年
2030票據III	美元498	3.875%	2020年10月22日	10年
2026票據IV	美元500	2.700%	2021年1月12日	5.5年
2031票據	美元700	3.300%	2021年1月12日	10年
2025票據IV(第二期)****	美元500	3.125%	2021年5月18日	4.4年
2026票據IV(第二期)*****	美元157	2.700%	2021年7月20日	5年

* 2025票據(第二期)與2025票據(第一期)合併並組成單一系列。

** 2024票據(第二期)與2024票據(第一期)合併並組成單一系列。

*** 2026票據II(第二期)與2026票據II(第一期)合併並組成單一系列。

**** 2025票據IV(第二期)與2025票據IV合併並組成單一系列。

***** 2026票據IV(第二期)與2026票據IV合併並組成單一系列。

優先票據的加權平均實際利率為5.49%(2023年:5.49%)。

綜合財務報表附註

20 優先票據(續)

(b) 於2024年12月31日，所有的優先票據均於新交所上市交易且包括多種提早贖回權。

本集團可行使的提早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早贖回期權的公允價值在2024年12月31日以及2023年12月31日影響均不重大。

於2024年12月31日，優先票據的公允價值約為人民幣5,869百萬元(2023年：人民幣3,869百萬元)。由於所有的優先票據均於新交所上市交易，故公允價值使用財務狀況表日的優先票據市場價格計算，屬於公允價值第一層級。

(c) 所有本集團發行的優先票據被若干附屬公司擔保及質押本集團若干附屬公司的股權，並且須遵守與本集團若干償債財務指標有關的契約條款。本集團定期對契約條款的履行情況進行全面性的評估。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。

21 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)
於12月31日	19,759	19,359
減：列作流動負債的即期部分	(9,607)	(3,170)
列作非流動負債	10,152	16,189

21 公司債券 (續)

本集團的公司債券償還期情況如下：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
1年以內	9,607	3,170
1至2年	8,805	6,418
2至5年	1,347	9,771
	19,759	19,359

(a) 於2024年12月31日，本集團已發行的公司債券包括如下：

債券名稱	面值 人民幣百萬元	利率	發行日期	債券期限
本公司2016年發行人民幣公司債券 (第四期) — 品種二*	3,653	5.65%	2021年9月2日	5年
騰越2016年發行人民幣公司債券 — 品種二(附註(b))*	442	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)*	923	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)	1,791	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)	1,478	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(第一期)	1,772	4.80%	2021年3月12日	6年
碧桂園地產2021年公開發行人民幣 公司債券(第二期)	945	4.80%	2021年6月15日	6年

綜合財務報表附註

21 公司債券(續)

(a) 於2024年12月31日，本集團已發行的公司債券包括如下：(續)

債券名稱	面值 人民幣百萬元	利率	發行日期	債券期限
碧桂園地產2021年公開發行人民幣公司債券(第三期)	1,301	4.33%	2021年9月14日	5年
碧桂園地產2021年公開發行人民幣公司債券(第四期)	896	6.30%	2021年12月17日	5年
碧桂園地產2022年度第一期中期票據	1,500	3.20%	2022年9月19日	3年
碧桂園地產2022年度第二期中期票據	1,000	4.30%	2022年12月26日	3年
碧桂園地產2023年度第一期中期票據	800	3.80%	2023年5月9日	2年
碧桂園地產2023年度第二期中期票據	900	3.95%	2023年5月9日	2年
馬來碧桂園2020年非公開發行林吉特公司債券(第五期)(附註(b))	166	5.70%	2020年3月2日	7年
馬來碧桂園2020年非公開發行林吉特公司債券(第七期)(附註(b))	481	5.25%	2020年3月27日	5年
馬來碧桂園2021年非公開發行林吉特公司債券(第九期)(附註(b))	79	4.90%	2021年5月4日	5年
Risland (Thailand) Company Limited 2023年發行可贖回及有擔保公司債券(第二期)(附註(b))	225	7.50%	2023年10月20日	1.75年

21 公司債券 (續)

(a) 於2024年12月31日，本集團已發行的公司債券包括如下：(續)

債券名稱	面值 人民幣百萬元	利率	發行日期	債券期限
Risland (Thailand) Company Limited 2024年發行可贖回及有擔保公司 債券(第一期)(附註(b))	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)(附註(b))	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)(附註(b))	109	7.00%	2024年11月27日	1年

* 往年回售後再發行

公司債券的加權平均實際利率4.87%(2023年：4.28%)。

(b) 騰越、馬來碧桂園及Risland (Thailand) Company Limited的公司債券的擔保方為本集團的若干附屬公司。

(c) 2024年12月31日公司債券的公允價值為人民幣7,627百萬元(2023年：人民幣9,276百萬元)。騰越和碧桂園地產發行的人民幣債券均於上海證券交易所、深圳證券交易所或中國銀行間市場交易商協會上市，屬於公允價值第一層級。由於其他公司債券為私募發行，所以其公允價值計量是屬於公允價值第三層級。該等公司債券的公允價值基於本金及利息的現金流折現金額計算。

綜合財務報表附註

22 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
於12月31日負債部分	6,691	6,171

- (a) 於2018年11月21日，本集團訂立了發行以港幣計值於2023年12月5日到期的可換股債券的協議，債券本金為港幣7,830百萬元（約相等於人民幣6,868百萬元）（「2023可換股債券」），初步換股價為每股股份港幣12.584元。2023可換股債券於2018年12月5日發行。換股價後續由於2021年支付股利修改為每股股份港幣10.21元，其中負債部分初始價值採用本公司非可換股債券的市場利率計算。於2024年12月31日，可換股債券的嵌入衍生金融工具的公允價值為人民幣零元（2023年：人民幣60百萬元）。

2023可換股債券由本公司及本集團若干附屬公司提供擔保及質押本集團若干附屬公司的股權。

2023可換股債券負債部分的利息開支採用實際年利率4.50%（2023年：11.84%）計算。

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。

22 可換股債券(續)

- (b) 於2022年1月20日，本集團訂立了發行以港幣計值於2026年7月28日到期的可換股債券的協議，債券本金為港幣3,900百萬元(約為人民幣3,191百萬元)(「2026可換股債券」)。初步換股價為每股股份港幣8.10元。由於支付股利及實物分派，換股價後續修改為每股股份港幣7.92元。於2022年1月28日(「發行日」)，2026可換股債券發行完成。發行可換股債券扣除約人民幣30百萬元交易費用後的淨收入約為人民幣3,161百萬元。於發行日負債部分初始價值約為人民幣2,870百萬元，所有者權益部分初始價值約為人民幣291百萬元。負債部分隨後以攤餘成本計量直至債券被轉換或債券到期日。可換股債券的剩餘金額，即所有者權益部分的價值，作為可換股債券儲備金包括在所有者權益的其他儲備中。

2026可換股債券負債部分的利息開支採用實際利率法計算，實際年利率為7.78%(2023年：7.78%)。

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。

23 銀行及其他借款

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
非流動負債：		
— 有抵押	131,394	122,780
— 無抵押	15,578	27,231
減：非流動負債的即期部分	(130,431)	(108,924)
	16,541	41,087
列作流動負債：		
— 有抵押	2,483	1,415
— 無抵押	4,499	4,326
非流動負債的即期部分	130,431	108,924
	137,413	114,665
總銀行及其他借款	153,954	155,752

綜合財務報表附註

23 銀行及其他借款(續)

於2024年12月31日，本集團的銀行及其他借款為人民幣133,877百萬元(2023年：人民幣124,195百萬元)，乃由本集團的若干股權投資質押，和／或集團的若干物業、廠房及設備(附註6)，投資物業(附註7)及在建物業(附註8)作抵押，抵押物總賬面淨值為人民幣135,548百萬元(2023年：人民幣147,329百萬元)。

於2024年12月31日，集團的銀行及其他借款的償還期如下：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
1年以內	137,413	114,665
1至2年	11,324	20,810
2至5年	5,217	17,740
超過5年	—	2,537
	153,954	155,752

截至2024年12月31日止年度的加權平均年化實際利率為5.68%(2023年：6.10%)。

由於這些借款主要為浮動利率借款，銀行及其他借款的賬面價值接近其公允價值。

銀行及其他借款的賬面價值以下列貨幣計值：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
人民幣	114,928	114,810
港幣	22,573	22,106
美元	15,088	15,713
林吉特	798	1,288
其他	567	1,835
	153,954	155,752

於2024年12月31日，銀行及其他借款的帳面價值大約有人民幣108,417百萬元發生違約或者交叉違約，並歸類為流動負債。

除上述情況外，集團非流動負債中帳面金額約為8,480百萬元的銀行及其他借款須遵守與若干償債財務指標相關的契約條款。截至2024年12月31日，這些契約條款均未被違反。

24 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	27,988	2,798	2,592	50,416	53,008	(2,225)	50,783
已發行及繳足股款 於2024年1月1日和 2024年12月31日	27,988	2,798	2,592	50,416	53,008	(2,225)	50,783

25 員工股份計劃

本年度確認的股份支付費用如下：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
購股權計劃	19	18
股份獎勵計劃	222	372
	241	390

綜合財務報表附註

25 員工股份計劃(續)

(a) 購股權計劃

自2013年12月13日起，本集團向與年度利潤分享獎勵計劃(「獎勵計劃」)相關的若干董事和員工授出若干購股權。根據本激勵計劃，若干高管及員工依本獎勵計劃計算的獎金一部分以現金結算，剩餘部分以本公司股票結算，作為行使購股權費用的對價。上述購股權的等待期通常為授予日起5年。上述購股權於授予日的公允價值接近以本公司的股票結算的獎金部分。

購股權數量的變動及其加權平均行使價如下：

	2024		2023	
	加權平均行使價 (每股港幣)	購股權數量	加權平均行使價 (每股港幣)	購股權數量
於1月1日	8.887	16,070,918	8.477	17,864,475
授予	—	—	—	—
行權	—	—	8.250	(16,376)
失效	—	—	4.773	(1,777,181)
於12月31日	8.887	16,070,918	8.887	16,070,918

25 員工股份計劃(續)

(a) 購股權計劃(續)

於2024年12月31日未行使購股權詳情如下：

授出日	到期日	行使價 (每股港幣)	已授出之 購股權數量	已失效之 購股權數量	已行使之 購股權數量	已註銷之 購股權數量	未行使之 購股權數量
2016年3月16日	2026年3月15日	3.332	2,431,903	—	925,676	—	1,506,227
2016年5月11日	2026年5月10日	3.106	1,599,861	—	—	—	1,599,861
2016年8月19日	2026年8月18日	3.740	1,265,081	—	449,031	—	816,050
2017年5月22日	2027年5月21日	8.250	2,895,406	—	186,283	—	2,709,123
2017年8月24日	2027年8月23日	10.000	978,409	—	—	—	978,409
2017年12月8日	2027年12月7日	12.980	659,817	—	—	—	659,817
2018年3月21日	2028年3月20日	16.460	948,535	—	—	—	948,535
2018年5月10日	2028年5月9日	16.280	258,092	—	—	—	258,092
2018年8月22日	2028年8月21日	12.240	202,300	—	—	—	202,300
2018年12月6日	2028年12月5日	9.654	619,907	—	—	—	619,907
2019年3月25日	2029年3月24日	12.044	12,770,908	—	12,356,027	—	414,881
2019年5月9日	2029年5月8日	12.408	750,160	—	—	—	750,160
2019年8月23日	2029年8月22日	9.834	1,039,436	—	—	—	1,039,436
2019年12月5日	2029年12月4日	11.092	10,464,274	—	9,825,134	—	639,140
2020年5月12日	2030年5月11日	10.040	523,467	—	—	—	523,467
2020年7月24日	2030年7月23日	10.160	480,615	—	—	—	480,615
2020年12月3日	2030年12月2日	10.332	379,388	—	—	—	379,388
2021年3月26日	2031年3月25日	9.730	13,243,976	—	11,698,466	—	1,545,510
							16,070,918

為了確定計入損益表的股份支付費用，本集團須估計在購股權計劃等待期結束時仍留在集團內的受讓人的預期百分比(「預計留存率」)。於2024年12月31日，預計留存率評估為94%(2023年：94%)。

綜合財務報表附註

25 員工股份計劃(續)

(b) 股份獎勵計劃

根據該獎勵計劃計算獎金的一部份以現金結算授予若干高管及員工，剩餘的部分作為行使期權的成本以本公司的股票結算(「獎勵股份」)。上述獎勵股份的等待期為授予日起5年。

本集團計劃使用庫存股來獎勵上述獎勵股份的受讓人。在授予給相關高管及員工的獎勵之股份等待期到期之前，由本公司一間全資附屬公司代為持有。

上述獎勵股份於授予日的公允價值接近以本公司股份結算的獎金部份。

獎勵股份的數量變動如下：

	2024	2023
於1月1日	165,746,992	165,767,868
失效	(312,992)	(20,876)
於12月31日	165,434,000	165,746,992

為了確定計入損益表的股份支付費用，本集團須估計在股份獎勵計劃的預計留存率。於2024年12月31日，預計留存率評估為81% (2023年：82%)。

26 其他儲備和累計虧損

	公允價值變動計入其他綜合										累計虧損	合計
	合併儲備金	法定儲備金	購股權儲備	收益的金融資產儲備金	折算儲備金	重估價值儲備	其他	其他儲備	合計	合計		
	人民幣百萬元 (附註(a))	人民幣百萬元 (附註(b))	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2024年1月1日	(150)	26,096	2,688	(1,446)	(1,976)	902	(741)	25,373	(50,209)	(24,836)		
本年度損失	—	—	—	—	—	—	—	—	(32,835)	(32,835)		
轉入法定儲備金(附註(b))	—	2,745	—	—	—	—	—	2,745	(2,745)	—		
員工股份計劃												
— 員工服務價值(附註25)	—	—	241	—	—	—	—	241	—	241		
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	—	—	—	39	—	—	—	39	—	39		
處置公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產	—	—	—	134	—	—	—	134	(134)	—		
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動(附註39)	—	—	—	—	—	—	(296)	(296)	—	(296)		
外幣折算差異	—	—	—	—	(281)	—	—	(281)	—	(281)		
處置附屬公司	—	(22)	—	—	—	—	—	(22)	22	—		
於2024年12月31日結餘	(150)	28,819	2,929	(1,273)	(2,257)	902	(1,037)	27,933	(85,901)	(57,968)		

	公允價值變動計入其他綜合										留存收益/ (累計虧損)	合計
	合併儲備金	法定儲備金	購股權儲備	收益的金融資產儲備金	折算儲備金	重估價值儲備	現金流對沖儲備	對沖遞延成本儲備	其他	其他儲備		
	人民幣百萬元 (附註(a))	人民幣百萬元 (附註(b))	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2023年1月1日	(150)	25,028	2,298	(26)	(1,949)	889	(115)	(266)	(1,879)	23,830	129,257	153,087
本年度損失	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(178,400)	(178,400)
轉入法定儲備金(附註(b))	—	1,093	—	—	—	—	—	—	—	1,093	(1,093)	—
由使用權資產轉入投資物業重估收益	—	—	—	—	—	13	—	—	—	13	—	13
員工股份計劃												
— 員工服務價值(附註25)	—	—	390	—	—	—	—	—	—	390	—	390
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	—	—	—	(1,418)	—	—	—	—	—	(1,418)	—	(1,418)
處置公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產	—	—	—	(2)	—	—	—	—	—	(2)	2	—
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動	—	—	—	—	—	—	—	—	1,138	1,138	—	1,138
外幣折算差異	—	—	—	—	(27)	—	—	—	—	(27)	—	(27)
處置附屬公司	—	(25)	—	—	—	—	—	—	—	(25)	25	—
現金流量對沖的遞延收益	—	—	—	—	—	—	115	—	—	115	—	115
對沖遞延成本	—	—	—	—	—	—	—	266	—	266	—	266
於2023年12月31日結餘	(150)	26,096	2,688	(1,446)	(1,976)	902	—	—	(741)	25,373	(50,209)	(24,836)

綜合財務報表附註

26 其他儲備和累計虧損(續)

- (a) 本集團之合併儲備金為本公司就交換而發行的股本面值與為籌備本公司在聯交所上市而於2007年進行重組時收購的附屬公司的股本之間的差額。
- (b) 根據中國內地設立外商投資企業法規和條例及組成本集團的中國內地公司的組織章程細則的條文，附屬公司必須將稅後利潤的一定金額撥作法定儲備金，直至該儲備金累計總額達註冊資本50%為止。

27 遞延所得稅

遞延所得稅資產與遞延所得稅負債的分析如下：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
遞延所得稅資產	14,409	20,570
遞延所得稅負債	(12,686)	(18,946)
	1,723	1,624

遞延稅項的淨變動如下：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
於1月1日	1,624	17,536
收購附屬公司(附註41)	(430)	210
處置附屬公司	(172)	(549)
於其他綜合收益內(扣除)／計入	(49)	187
於損益內計入／(扣除)(附註32)	750	(15,760)
於12月31日	1,723	1,624

27 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產和負債的變動如下(未考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷)：

遞延所得稅資產：

	資產減值 損失 人民幣百萬元	業務合併 人民幣百萬元	確認費用 人民幣百萬元	抵銷未實現 利潤 人民幣百萬元	稅項虧損 人民幣百萬元	預付土地 增值稅 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
於2023年1月1日	9,675	986	507	2,124	20,959	8,530	42,781
收購附屬公司	—	—	—	—	847	—	847
處置附屬公司	—	—	—	—	(457)	(256)	(713)
於損益內扣除	(9,675)	—	(177)	(759)	(11,673)	(61)	(22,345)
於2023年12月31日	—	986	330	1,365	9,676	8,213	20,570
於2024年1月1日	—	986	330	1,365	9,676	8,213	20,570
收購附屬公司(附註41)	—	—	—	—	133	—	133
處置附屬公司	—	(40)	—	—	(52)	(158)	(250)
於損益內扣除	—	—	(155)	(1,075)	(3,406)	(1,408)	(6,044)
於2024年12月31日	—	946	175	290	6,351	6,647	14,409

與稅項虧損相關的遞延所得稅資產將以未來應稅利潤的有關利益很可能變現為限進行確認。本集團沒有就於2024年12月31日的累計稅項虧損人民幣2,398百萬元(2023年：人民幣1,730百萬元)而確認於2024年12月31日的遞延所得稅資產人民幣600百萬元(2023年：人民幣432百萬元)。

綜合財務報表附註

27 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債：

	業務合併 人民幣百萬元	未付分紅 預提所得稅 人民幣百萬元	投資物業 公允價值變動 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
於2023年1月1日	(11,477)	(1,803)	(1,202)	(10,763)	(25,245)
收購附屬公司	(637)	—	—	—	(637)
處置附屬公司	164	—	—	—	164
於其他綜合收益內計入	—	—	—	187	187
於損益內計入	2,372	29	327	3,857	6,585
於2023年12月31日	(9,578)	(1,774)	(875)	(6,719)	(18,946)
於2024年1月1日	(9,578)	(1,774)	(875)	(6,719)	(18,946)
收購附屬公司(附註41)	(563)	—	—	—	(563)
處置附屬公司	78	—	—	—	78
於其他綜合收益內扣除	—	—	—	(49)	(49)
於損益內計入	2,349	—	205	4,240	6,794
於2024年12月31日	(7,714)	(1,774)	(670)	(2,528)	(12,686)

本集團並未就若干中國附屬公司的未匯返盈利的預扣稅和其他稅項確認遞延所得稅負債。此等未匯返盈利將根據本集團的分配和再投資計劃進行再投資。

28 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
	183	430
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(附註40)	(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)
	(2,390)	(10,761)
其他收入及損失 — 淨額	(2,207)	(10,331)

綜合財務報表附註

29 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(附註30)	4,702	9,983
銷售代理佣金	3,246	3,881
物業、廠房及設備折舊(附註6)	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
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政費用及研發費用合計	265,527	514,061

(a) 本集團的中國內地附屬公司繳納增值稅。適用稅率如下：

類別	增值稅稅率
銷售物業(i)	5%,9%
建築(i)	3%,9%
物業投資(i)	5%,9%
酒店經營(ii)	3%,6%

(i) 2016年5月1日前開始建設的物業或獲得的投資物業對應的出售物業收入及租金收入，適用增值稅，簡易徵收率為5%。提供建築服務的小規模納稅人適用的簡易徵收率為3%。

(ii) 提供酒店服務的一般納稅人及小規模納稅人適用稅率分別為6%及3%。

30 職工福利開支

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
工資及薪酬	6,628	12,301
退休計劃供款(附註(a))	45	84
員工福利	104	193
醫療福利	91	169
股份支付費用(附註25)	241	390
其他津貼及福利	26	48
	7,135	13,185
減：計入資產的資本化金額	(2,433)	(3,202)
	4,702	9,983

(a) 退休計劃供款

地方政府要求本集團位於中國內地的附屬公司的僱員參加由其管理執行的退休供款計劃。本集團位於中國內地的附屬公司的供款基金是依據地方政府有關僱員退休福利融資計劃，按僱員平均工資的一定百分比計算的。

在截至2024年12月31日止的年度內，沒有沒收供款以抵銷界定供款計劃下的現有供款水平。

綜合財務報表附註

30 職工福利開支(續)

(b) 五名最高薪酬人士

於截至2024年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士中一名(2023年：無)董事的酬金於附註45呈列的分析中反映。應付予其餘四名(2023年：五名)人士的酬金載列如下：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
薪金	10	20
酌情獎金	6	21
其他福利及股份支付獎勵	7	22
	23	63

酬金介於以下範圍：

	人數	
	2024	2023
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	1	—
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	1	—
港幣7,000,001元至港幣7,500,000元	1	—
港幣8,500,001元至港幣9,000,000元	1	—
港幣10,500,001元至港幣11,000,000元	—	1
港幣11,000,001元至港幣11,500,000元	—	1
港幣11,500,001元至港幣12,000,000元	—	1
港幣18,000,001元至港幣18,500,000元	—	2

31 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
	526	2,106
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)
	(12,937)	(13,008)
減：資本化於合資格資產	7,723	7,805
	(5,214)	(5,203)
— 淨匯兌虧損	(1,761)	(2,361)
	(6,975)	(7,564)
財務費用 — 淨額	(6,449)	(5,458)

32 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(附註(c))	9,053	9,364
	13,526	17,949
遞延所得稅(附註27)	(750)	15,760
	12,776	33,709

綜合財務報表附註

32 所得稅費用(續)

本集團稅前損失的稅項與假若使用組成本集團各公司營運所在國家現時制訂的稅率計算的理論數額有所差異，具體差異如下：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
稅前損失	(22,369)	(167,253)
按25%的中國內地企業所得稅率計算的數額(2023年：25%)	(5,592)	(41,813)
本集團若干附屬公司的不同適用所得稅率	(45)	(47)
計算所得稅時可扣除之土地增值稅	(1,852)	(2,010)
使用早前未確認稅項虧損	(168)	—
於合營企業及聯營公司扣除稅項後的經營成果所佔份額的影響	(445)	(38)
不徵稅收入	—	(476)
不可抵稅費用	4,819	6,077
未確認暫時差額	469	24,213
未確認稅項虧損	8,182	39,791
	5,368	25,697
預提所得稅(附註(d))	—	(29)
土地增值稅(附註(c))	7,408	8,041
所得稅費用	12,776	33,709

- (a) 香港利得稅按照本集團位於香港的附屬公司預計應稅利潤的16.5%繳納(2023年：16.5%)。
- (b) 中國內地企業所得稅稅率為25%。
- (c) 中國內地土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售房地產所取得的收入減除所支付的土地出讓金及所有物業開發費用等應扣除項目費用的餘額。
- (d) 本集團預提所得稅根據本集團位於中國內地的附屬公司已分派股息及未分派盈利撥備。相關海外母公司成功取得若干中國內地稅局認可，自中國內地的附屬公司收取股息享有5%的預提所得稅優惠稅率。因此本集團按照中國內地的附屬公司分派股利總額的5%預提所得稅。

33 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。

34 現金流量表信息

(a) 經營活動產生的現金

	附註	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
本年度損失		(35,145)	(200,962)
調整項目：			
所得稅費用	32	12,776	33,709
銀行存款及其他利息收益	31	(526)	(1,358)
優先票據的回購收益	31	—	(748)
淨匯兌虧損	31	1,761	2,361
物業、廠房及設備折舊	29	1,254	1,647
無形資產攤銷	29	154	280
使用權資產折舊	29	201	449
金融資產和財務擔保減值損失淨額	3(a)(iii)	1,902	37,243
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	9(b), 9(c)	(1,778)	(151)
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之虧損	7	818	1,326
股份支付費用	30	241	390
負商譽產生的收益	28	—	(65)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之公允價值變動	28	95	768
衍生金融工具公允價值變動	28	(60)	13
處置合營企業及聯營公司的損失	28	474	2,405
處置投資物業的損失 / (收益)	28	44	(52)
物業、廠房及設備減值損失	28	19	2,077
計提延遲交付物業的違約金	28	—	2,030
財務費用	31	5,214	5,203
處置附屬公司的損失	28	184	748
		(12,372)	(112,687)
營運資本變化(剔除收購及處置附屬公司以及合併時匯兌差額之影響)：			
在建物業以及持作銷售的已落成物業		168,043	329,470
存貨		2,810	(529)
受限制現金		33,271	(32,774)
貿易及其他應收款以及合同資產及合同取得成本		33,841	138,146
貿易及其他應付款以及合同負債		(219,361)	(375,343)
經營活動產生/(所用)的現金		6,232	(53,717)

綜合財務報表附註

34 現金流量表信息(續)

(b) 融資活動相關的債務餘額調節

	銀行及 其他借款 人民幣百萬元	優先票據 人民幣百萬元	公司債券 人民幣百萬元	可換股債券 人民幣百萬元	衍生金融工具 人民幣百萬元	租賃負債 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2024年1月1日債務餘額	155,752	68,367	19,359	6,171	60	2,004	251,713
現金流量							
— 融資活動的淨現金流量	(1,969)	—	(408)	—	—	(236)	(2,613)
— 利息支付	(4,731)	—	(370)	—	—	(124)	(5,225)
— 購買附屬公司	223	—	—	—	—	—	223
— 處置附屬公司	(688)	—	—	—	—	—	(688)
非現金變動							
— 衍生金融工具公允價值變動	—	—	—	—	(60)	—	(60)
— 利息費用	7,740	3,604	1,088	381	—	124	12,937
— 匯率調整	636	1,113	90	139	—	—	1,978
— 其他非現金變動	(3,009)	—	—	—	—	748	(2,261)
於2024年12月31日債務餘額	153,954	73,084	19,759	6,691	—	2,516	256,004
	銀行及 其他借款 人民幣百萬元	優先票據 人民幣百萬元	公司債券 人民幣百萬元	可換股債券 人民幣百萬元	衍生金融工具 人民幣百萬元	租賃負債 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2023年1月1日債務餘額	162,540	70,655	32,319	5,793	297	411	272,015
現金流量							
— 融資活動的淨現金流量	(31,009)	(3,760)	(12,626)	—	(181)	(179)	(47,755)
— 利息支付	(6,136)	(2,514)	(1,386)	(233)	—	(91)	(10,360)
— 購買附屬公司	23,621	—	—	—	—	898	24,519
— 處置附屬公司	(675)	—	—	—	—	—	(675)
非現金變動							
— 衍生金融工具公允價值變動	—	—	—	—	13	—	13
— 利息費用	7,677	3,636	1,077	527	—	91	13,008
— 回購收益	—	(748)	—	—	—	—	(748)
— 匯率調整	(266)	1,098	(25)	84	—	—	891
— 其他非現金變動	—	—	—	—	(69)	874	805
於2023年12月31日債務餘額	155,752	68,367	19,359	6,171	60	2,004	251,713

35 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（附註24）。

	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）	27,705	27,468
每股損失 — 基本（每股人民幣元）	(1.19)	(6.49)

(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。

36 擔保

	2024 人民幣百萬元	2023 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)）	259,095	357,125
為合營企業和聯營公司的負債提供擔保	6,185	7,169
	265,280	364,294

- (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。

綜合財務報表附註

36 擔保(續)

(b) 於2024年12月31日，本集團為財務擔保計提的損失撥備餘額約為人民幣974百萬元(2023年：人民幣879百萬元)(附註3(a)(iii))。

37 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。

38 承擔

(a) 資本開支承擔

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
已訂約但未撥備： 物業、廠房及設備	63	90

(b) 應收經營租賃租金

大部份租賃年期介乎1至10年，且可於租賃期結束時按市場租值續約。根據樓宇的不可撤銷經營租賃，應收的未來最低租金總額如下：

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
不超過1年	399	277
超過1年但不超過2年	369	204
超過2年但不超過3年	320	148
超過3年但不超過4年	262	122
超過4年但不超過5年	211	114
超過5年	1,251	632
	2,812	1,497

投資物業以經營租賃方式出租給承租人，租金按月支付。有關租賃安排的詳情，請參閱附註7。

39 與非控制性權益的交易

與非控制性權益進行交易對2024年12月31日止年度歸屬於本公司股東的權益的影響如下：

	2024 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))	440
— 不喪失控制權情況下出售附屬公司權益(附註(b))	(271)
— 不喪失控制權情況下視同出售附屬公司權益(附註(c))	(465)
	(296)

(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629百萬元。

以下表格反映此類收購的影響：

	2024 人民幣百萬元
購入非控制性權益的賬面值	1,069
對價	(629)
權益內確認的差額總額	440

(b) 本集團向非控制性權益中出售若干附屬公司的額外權益，處置對價總額為人民幣271百萬元。

以下表格反映此類處置的影響：

	2024 人民幣百萬元
處置給非控制性權益的賬面值	(542)
獲取的對價	271
權益內確認的差額總額	(271)

(c) 若干第三方註資導致若干附屬公司在未喪失控制權下被動稀釋。本集團確認了權益的減少及非控制性權益的增加人民幣465百萬元。

綜合財務報表附註

40 處置附屬公司

本年度內，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	868
— 未收到及計入其他應收款	882
— 合營企業和聯營公司處置時保留的公允價值	13
	1,763
減：	
— 處置附屬公司的淨資產總額	(1,855)
— 處置的非控制性權益	(92)
	處置損失(附註28) (184)
出售附屬公司收款，減去處置之現金後淨額	
— 收到現金對價	868
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(109)
	處置導致的淨現金流入 759

41 業務合併

本年度的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附屬公司。本公司董事認為本年度內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。

41 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	12
— 業務合併前持有的合營企業和聯營公司權益的公允價值	1,808
— 其他應收款的有效結算	2,237
	4,057
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	34
受限制現金	120
物業、廠房及設備	56
無形資產	15
在建物業及持作銷售的已落成物業	7,938
貿易及其他應收款	1,702
合同資產及取得成本	79
預付所得稅金	226
遞延所得稅資產	133
銀行及其他借款	(223)
貿易及其他應付款	(2,052)
合同負債	(2,866)
當期所得稅負債	(363)
遞延所得稅負債	(563)
	4,236
可辨認淨資產總額	4,236
非控制性權益	(179)
	4,057
收購業務的現金流入，扣除購入的現金	
— 現金對價	(12)
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	34
	22
業務合併產生的現金淨流入	22

所購的業務在收購日至2024年12月31日期間為本集團貢獻收入人民幣3,002百萬元和貢獻淨損失人民幣579百萬元。若收購在2024年1月1日已發生，則截止2024年12月31日止年度綜合利潤表的備考收入將為人民幣252,780百萬元，而備考本年度損失將為人民幣35,276百萬元。

綜合財務報表附註

42 關聯人士交易

本公司的最終控股股東為楊惠妍女士（「最終控股股東」）。

除了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：

(a) 關聯人士交易

	2024 人民幣百萬元	2023 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	251	483
建築服務收入	66	44
購買物業管理服務及相關服務	527	1,419
物業租賃收入	21	142
向本集團提供其他借款	—	2,125
其他交易	168	260
(ii) 合營企業		
提供負債擔保	4,621	5,335
建築服務收入	1,152	1,399
其他交易	227	749
(iii) 聯營公司		
提供負債擔保	1,564	1,834
建築服務收入	167	275
其他交易	36	129

上述交易的價格根據相關協議條款定價。

(b) 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。

	2024 人民幣百萬元	2023 人民幣百萬元
袍金及薪金	4	9
酌情獎金	2	9
其他福利及股份支付獎勵	1	1
	7	19

42 關聯人士交易 (續)

(c) 與關聯人士有關的結餘

除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：

	2024 人民幣百萬元	2023 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	1,171	1,316
合同資產及合同取得成本	22	37
貿易及其他應付款	4,382	4,339
其他借款	7,877	7,428
(ii) 合營企業		
貿易及其他應收款	42,173	44,494
合同資產及合同取得成本	1,179	1,654
貿易及其他應付款	41,396	44,922
(iii) 聯營公司		
貿易及其他應收款	14,497	16,084
合同資產及合同取得成本	202	610
貿易及其他應付款	23,080	25,410

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。

(d) 優先票據

於2024年12月31日，本金為575百萬美元(約為人民幣4,133百萬元)(2023年：575百萬美元，約為人民幣4,072百萬元)，30百萬美元(約為人民幣216百萬元)(2023年：30百萬美元，約為人民幣212百萬元)，18百萬美元(約為人民幣129百萬元)(2023年：18百萬美元，約為人民幣127百萬元)和0.5百萬美元(約為人民幣3.6百萬元)(2023年：0.5百萬美元，約為人民幣3.5百萬元)的優先票據為楊國強先生、莫斌先生、楊子瑩女士和伍碧君女士分別持有。

綜合財務報表附註

43 本公司的財務狀況表及儲備變動

	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		
於附屬公司之投資	3,960	19,179
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	2	2
	3,962	19,181
流動資產		
應收附屬公司款	156,581	163,657
其他應收款	297	297
現金及現金等價物	118	166
	156,996	164,120
流動負債		
應付附屬公司款	51,285	47,791
其他應付款	3,519	858
優先票據	73,084	68,367
公司債券	1,239	456
銀行及其他借款	36,405	37,292
	165,532	154,764
流動(負債)/資產淨值	(8,536)	9,356
總資產減流動負債	(4,574)	28,537

43 本公司的財務狀況表及儲備變動(續)

	於12月31日	
	2024年 人民幣百萬元	2023年 人民幣百萬元
非流動負債		
公司債券	2,693	3,137
	2,693	3,137
權益		
股本及溢價	53,220	53,220
其他儲備(附註)	3,913	3,672
累計虧損(附註)	(64,400)	(31,492)
(權益虧絀)／權益總額	(7,267)	25,400
(權益虧絀)／權益總額及非流動負債	(4,574)	28,537

本公司的財務狀況表已由董事會於2025年3月28日批核，並由董事會代表簽署。

莫斌
董事

楊子莹
董事

綜合財務報表附註

43 本公司的財務狀況表及儲備變動(續)

附註：

本公司儲備變動

	其他儲備 人民幣百萬元	累計虧損 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
2024年1月1日	3,672	(31,492)	(27,820)
本年度損失	—	(32,908)	(32,908)
員工股份計劃			
— 員工服務價值	241	—	241
2024年12月31日	3,913	(64,400)	(60,487)
2023年1月1日	2,901	4,651	7,552
本年度損失	—	(36,143)	(36,143)
現金流量對沖的遞延收益	115	—	115
對沖遞延損失	266	—	266
員工股份計劃			
— 員工服務價值	390	—	390
2023年12月31日	3,672	(31,492)	(27,820)

44 主要附屬公司之詳情

於2024年12月31日之主要附屬公司詳情載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：

名稱	註冊／成立日期	註冊資本	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
為本公司直接控制：					
於英屬維爾京群島註冊 成立，在香港經營：					
豪華發展控股有限公司	2006年3月28日	300美元	100%	0%	投資控股及房地產銷售相關服務
為本公司間接控制：					
於香港註冊成立， 在香港經營：					
碧桂園(香港)發展有限公司	2005年9月21日	港幣20,000,001元	100%	0%	投資控股及房地產銷售相關服務

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊/成立日期	註冊資本	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
於英屬維爾京群島註冊 成立，在香港經營：					
永柏集團有限公司	2006年4月7日	300美元	100%	0%	投資控股及房地產銷售相關服務
富高投資發展有限公司	2006年3月21日	300美元	100%	0%	投資控股及房地產銷售相關服務
伊東發展有限公司	2006年3月21日	200美元	100%	0%	投資控股及房地產銷售相關服務
恒宙國際有限公司	2006年4月7日	200美元	100%	0%	投資控股及房地產銷售相關服務

44 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	註冊/成立日期	註冊資本	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
於中國內地成立及經營： (根據中華人民共和國 法律註冊為有限責任 公司)					
碧桂園地產集團有限公司	2015年4月20日	人民幣15,319,604,768元	100%	0%	房地產開發
佛山市順德區碧桂園物業 發展有限公司	1997年4月2日	人民幣1,387,500,000元	100%	0%	房地產開發
鄭州高新碧桂園房地產開 發有限公司	2016年6月3日	人民幣500,000,000元	85%	15%	房地產開發
鄭州名興置業有限公司	2016年8月3日	人民幣100,000,000元	99%	1%	房地產開發

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊/成立日期	註冊資本	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
廣州碧科智城開發建設投資有限公司	2017年4月5日	人民幣500,000,000元	100%	0%	房地產開發
沈陽城建天和置業有限公司	2011年12月16日	人民幣300,000,000元	69%	31%	房地產開發
義烏市永欣房地產開發有限公司	2021年6月30日	人民幣50,000,000元	100%	0%	房地產開發
廣州市誠碧房地產開發有限公司	2017年3月1日	人民幣1,010,000元	100%	0%	房地產開發
北京碧桂園陽光置業發展有限公司	2017年3月20日	人民幣50,000,000元	100%	0%	房地產開發
佛山市廣佛裡投資開發有限公司	2017年8月21日	人民幣10,000,000元	70%	30%	房地產開發
東莞市悅溪房地產開發有限公司	2016年10月27日	人民幣133,334,000元	100%	0%	房地產開發

44 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	註冊/成立日期	註冊資本	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
惠東匯興投資有限公司	2015年1月15日	人民幣26,500,000元	70%	30%	房地產開發
蘭州碧桂園房地產開發 有限公司	2013年2月1日	人民幣1,570,000,000元	95%	5%	房地產開發
貴州恆豐偉業房地產開發 有限公司	2007年4月28日	人民幣100,000,000元	100%	0%	房地產開發
廣東廣博房地產(集團) 有限公司	2007年11月22日	人民幣110,000,000元	85%	15%	房地產開發
佛山市順德區宙華投資 諮詢有限公司	2012年11月12日	人民幣13,889,820,339元	100%	0%	投資諮詢
廣東耀康投資有限公司	2015年4月20日	人民幣1,383,400,000元	100%	0%	投資諮詢
騰越建築科技集團 有限公司	1997年3月25日	人民幣5,400,000,000元	100%	0%	建築

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊/成立日期	註冊資本	集團 應佔股權 百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
廣東博智林機器人 有限公司	2018年7月17日	人民幣5,000,000,000元	100%	0%	機器人研發及 相關服務
肇慶市現代築美家居 有限公司	2007年12月12日	30,000,000美元	100%	0%	製造
廣東鳳拓建設管理 有限公司	2023年10月31日	人民幣20,000,000元	100%	0%	工程管理及 相關服務
武漢生態城碧桂園投資 有限公司	2009年12月4日	人民幣500,000,000元	55%	45%	酒店經營
佛山碧桂園酒店有限公司	2017年8月24日	人民幣100,000,000元	90%	10%	酒店經營

45 董事的利益和權益

(a) 董事薪酬

每名董事及執行總裁的薪酬如下：

截至2024年12月31日止年度：

董事姓名	袍金	薪金	酌情獎金	其他福利及股份 支付獎勵(i)	退休福利 計劃的僱主供款
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主席					
楊惠妍女士	—	120	—	—	6
執行董事					
莫斌先生*	—	120	—	—	6
楊子莹女士	—	120	—	—	6
程光煜博士	—	1,000	—	—	26
伍碧君女士	—	1,000	550	—	49
蘇柏垣先生 (ii) (辭任於2024年11月1日)	—	1,000	1,751	794	32
非執行董事					
陳翀先生	120	—	—	—	6
獨立非執行董事					
韓秦春博士(iii) (委任於2024年3月15日)	194	—	—	—	—
王志健先生(iii) (委任於2024年3月15日)	194	—	—	—	—
脫脫先生(iii) (委任於2024年3月15日)	194	—	—	—	—
黎明先生 (iii) (辭任於2024年3月15日)	69	—	—	—	—
石禮謙先生 (iii) (辭任於2024年3月15日)	69	—	—	—	—
唐滙棟先生 (iii) (辭任於2024年3月15日)	69	—	—	—	—
杜友國先生(ii) (辭任於2024年11月1日)	204	—	—	—	—
	1,113	3,360	2,301	794	131

* 本公司執行總裁。

綜合財務報表附註

45 董事的利益和權益 (續)

(a) 董事薪酬 (續)

- i. 上表中披露的相關董事的股份支付獎勵按照其各自的授予期根據會計準則進行分攤確認。該等股份在2017至2021年授予，2022至2024年並無新增授予。
- ii. 蘇柏垣先生和杜友國先生分別於2024年11月1日辭任本公司執行董事及獨立非執行董事。
- iii. 韓秦春博士、王志健先生及脫脫先生於2024年3月15日獲委任本公司獨立非執行董事，黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生於2024年3月15日辭任本公司獨立非執行董事。

截至2023年12月31日止年度：

董事姓名	袍金		薪金	其他福利及股份		退休福利 計劃的僱主供款
	酌情獎金	支付獎勵(i)				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
主席						
楊國強先生 (辭任於2023年3月1日)	—	50	—	—	—	3
楊惠妍女士 (接任為主席於2023年3月1日)	—	328	—	—	—	16
執行董事						
莫斌先生	—	2,520	—	—	—	16
楊子莹女士	—	1,687	—	—	—	16
程光煜博士	—	1,000	3,808	—	—	13
伍碧君女士	—	1,000	1,815	—	—	31
蘇柏垣先生 (辭任於2024年11月1日)	—	1,000	3,236	1,086	—	11
非執行董事						
陳翀先生	328	—	—	—	—	20
獨立非執行董事						
黎明先生 (辭任於2024年3月15日)	330	—	—	—	—	—
石禮謙先生 (辭任於2024年3月15日)	330	—	—	—	—	—
唐滙棟先生 (辭任於2024年3月15日)	330	—	—	—	—	—
黃洪燕先生 (退任於2023年5月23日)	99	—	—	—	—	—
杜友國先生 (辭任於2024年11月1日)	240	—	—	—	—	—
	1,657	7,585	8,859	1,086	—	126

45 董事的利益和權益(續)

(b) 董事的退休福利

截至2024年12月31日止年度，無由本集團向本公司及其附屬公司董事就其提供董事服務或為管理本公司或子公司企業的事務而提供的其他服務而向其支付的退休福利(2023年：無)。

(c) 董事的終止福利

截至2024年12月31日止年度，本集團並無支付董事因提前終止任命而產生的補償(2023年：無)。

(d) 就提供董事服務而向第三方提供或獲取的對價

截至2024年12月31日止年度，本集團並無就提供董事服務而向第三方提供或獲取的對價(2023年：無)。

(e) 向董事、受該等董事控制的法人團體及該董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料

截至2024年12月31日止年度，本集團並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易(2023年：無)。

(f) 董事在交易、安排或合同的重大權益

除如上述披露之外，本公司概無於年終或年內任何時間訂有任何本公司董事於當中直接或間接擁有任何重大權益且與本集團業務有關之重大交易、安排及合約(2023年：無)。

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年購股權計劃」	於2017年5月18日採納之本公司購股權計劃
「2018年設計服務補充協議」	順德碧桂園與博意建築於2018年3月21日訂立的補充協議，其延長了順德碧桂園與博意建築於2007年3月27日訂立有關博意建築向本集團提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務的設計服務協議（經於2008年6月20日、2010年12月17日、2012年10月31日、2013年12月13日、2016年12月30日及2017年8月22日訂立的设计服務補充協議修訂及補充）
「2025年股東周年大會」	本公司將於2025年6月5日（星期四）舉行的股東周年大會
「組織章程細則」	本公司的組織章程細則
「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
「碧桂園服務」	碧桂園服務控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：6098），於2018年6月19日完成其分拆後，不再為本公司的附屬公司
「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
「中國建築」	中國建築工程總公司
「中建五局」	中國建築第五工程局有限公司
「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
「碧桂園地產」	碧桂園地產集團有限公司，本公司的全資附屬公司
「碧桂園地產集團」	碧桂園地產及其附屬公司
「董事」	本公司董事
「博意建築」	廣東博意建築設計院有限公司
「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
「騰越」	騰越建築科技集團有限公司，本公司的全資附屬公司
「本集團」或「集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港幣，香港法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「澳門」	中國澳門特別行政區
「中國內地」或「中國大陸」	中華人民共和國，為本報告之目的，不包括香港、澳門及台灣
「馬來碧桂園」	Country Garden Real Estate Sdn. Bhd.，本公司的全資附屬公司

詞彙

「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
「流動資產淨值」	總流動資產減去流動負債之淨額
「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
「清遠碧桂園」	清遠碧桂園物業發展有限公司
「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
「高級管理層」	本報告中披露的本公司高級管理層
「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
「順德碧桂園」	佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美元」	美元，美國法定貨幣
「%」	百分比