

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



COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

截至2025年6月30日止六個月

中期業績

財務摘要

- 截至2025年6月30日止六個月，本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣167.5億元，歸屬本公司股東權益的合同銷售面積約205萬平方米。
- 期內，本集團實現總收入約為人民幣725.7億元，同比減少約28.9%。
- 期內，本集團實現淨虧損約為人民幣196.5億元，歸屬本公司股東應佔淨虧損約為人民幣190.8億元。
- 期內，本集團營銷及市場推廣成本和行政費用約為人民幣39.4億元，同比下降18.9%。

碧桂園控股有限公司（「本公司」或「公司」）董事會（「董事會」，個別董事下稱「董事」）宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」、「集團」或「碧桂園」）截至2025年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

業績回顧與展望

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

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

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

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

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

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

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

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

財務期間及結束後的重大事件

債務重組

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

本公司重組提案（「**重組提案**」）的關鍵條款已首次於本公司日期為2025年1月9日的公告披露。該提案構成進一步談判的框架，旨在成功落實本集團的境外債務重組。倘成功落實，重組提案將使本集團實現大幅去槓桿化，若相關方案審議選項獲計劃債權人全額認購，且強制性可換股債券全額轉換為本公司股份，且控股股東墊付的股東貸款根據重組提案的條款進行股權化，目標是減少債務超過110億美元、將到期時間延長至最多11.5年，以

及目標是將加權平均借貸成本從重組前的每年約6%降低至重組後的每年約2%。據此，本集團將擁有更具可持續性的資本結構，使其能夠專注於交付住房、繼續業務運營、保持資產價值及落實其認為最有潛力為所有利益相關者實現價值最大化的業務及資產出售策略。

誠如本公司日期為2025年4月11日、2025年5月9日、2025年5月23日、2025年6月6日及2025年8月18日的公告所披露，於2025年4月11日，本公司已與專案小組(即共同持有或控制本集團所發行美元優先票據及港元可換股債券的未償還本金額約29.9%的持有人(「**專案小組**」))訂立重組支持協議(經日期為2025年8月18日的修訂協議修訂及補充)(「**重組支持協議**」)，據此重組提案的主要條款已經協定。截至2025年8月18日協調委員會成員(由七家知名銀行(均為本集團長期貸款人，佔現有銀團貸款(第1類債務)(定義見重組支持協議)本金總額的49%)組成)已加入重組支持協議，或正進行內部程序以取得加入重組支持協議的相關批准；佔第2類債務(定義見重組支持協議)本金總額超77%的持有人已加入重組支持協議。本集團繼續與專案小組及協調委員會就建議重組的長式文件緊密合作，以繼續致力於2025年年底完成建議重組。

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

清盤呈請

Ever Credit Limited(「**呈請人**」)於2024年2月27日向香港特別行政區高等法院(「**高等法院**」)提出對本公司的清盤呈請，內容有關呈請人(貸款人)與本公司(借款人)之間本金約16億港元的未支付定期貸款及應計利息。本公司一直極力反對呈請，並就其債務重組計劃與呈請人積極溝通。呈請聆訊已多次延期並現已延期至2026年1月5日。於本公告日期，高等法院未曾就將本公司清盤頒佈清盤令。呈請人已向高等法院表示擬支持建議重組，並已加入重組支持協議。

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

中期簡明綜合財務狀況表

		未經審核 2025年 6月30日 人民幣百萬元	經審核 2024年 12月31日 人民幣百萬元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		20,198	21,077
投資物業		15,555	15,687
無形資產		695	776
使用權資產		6,012	6,317
在建物業		9,656	9,751
於合營企業之投資		27,631	29,621
於聯營公司之投資		17,439	15,910
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的 金融資產		4,536	4,627
貿易及其他應收款	4	—	783
遞延所得稅資產		12,579	14,409
		<u>114,301</u>	<u>118,958</u>
流動資產			
在建物業		422,579	465,996
持作銷售的已落成物業		103,711	112,271
存貨		4,775	4,996
貿易及其他應收款	4	215,444	267,649
合同資產及合同取得成本		6,698	10,137
預付所得稅金		11,014	17,238
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		6,744	8,701
受限制現金		17,780	23,535
現金及現金等價物		6,282	6,362
		<u>795,027</u>	<u>916,885</u>
總資產		<u><u>909,328</u></u>	<u><u>1,035,843</u></u>

		未經審核 2025年 6月30日 人民幣百萬元	經審核 2024年 12月31日 人民幣百萬元
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	9	50,783	50,783
其他儲備		28,001	27,933
累計虧損		(104,856)	(85,901)
		(26,072)	(7,185)
非控制性權益		49,990	58,439
權益總額		23,918	51,254
負債			
非流動負債			
公司債券	7	6,849	10,152
銀行及其他借款		25,380	16,541
租賃負債		2,234	2,324
遞延政府補助金		129	136
遞延所得稅負債		12,134	12,686
		46,726	41,839
流動負債			
合同負債		221,985	281,988
貿易及其他應付款	5	358,346	394,857
當期所得稅負債		35,810	38,918
優先票據	6	74,570	73,084
公司債券	7	10,874	9,607
可換股債券	8	6,780	6,691
銀行及其他借款		130,130	137,413
租賃負債		189	192
		838,684	942,750
總負債		885,410	984,589
總權益及負債		909,328	1,035,843

中期簡明綜合利潤表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月 2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
收入	3	72,570	102,102
銷售成本	11	(79,027)	(103,806)
毛虧		(6,457)	(1,704)
其他收入及損失 — 淨額	10	(2,278)	(1,721)
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之損失		(62)	(374)
營銷及市場推廣成本	11	(2,052)	(2,447)
行政費用	11	(1,884)	(2,404)
研發費用	11	(43)	(253)
金融資產和財務擔保減值損失淨額		(447)	(122)
經營損失		(13,223)	(9,025)
財務收益	12	166	387
財務費用	12	(1,811)	(2,699)
財務費用 — 淨額	12	(1,645)	(2,312)
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額		(485)	506
稅前損失		(15,353)	(10,831)
所得稅費用	13	(4,300)	(4,233)
期內損失		(19,653)	(15,064)
應佔損失歸屬於：			
— 本公司股東		(19,078)	(12,842)
— 非控制性權益		(575)	(2,222)
		(19,653)	(15,064)
本公司股東應佔的每股損失 (以每股人民幣元計)			
基本	15	(0.69)	(0.46)
攤薄	15	(0.69)	(0.46)

中期簡明綜合全面收益表

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
期內損失	<u>(19,653)</u>	<u>(15,064)</u>
其他綜合(損失)/收益		
將不會被重分類至利得或損失：		
— 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的 金融資產的公允價值變動	(31)	180
可被重分類至利得或損失：		
— 外幣報表折算差異	<u>(76)</u>	<u>(46)</u>
期內其他綜合(損失)/收益，稅後淨額	<u>(107)</u>	<u>134</u>
期內綜合損失總額	<u><u>(19,760)</u></u>	<u><u>(14,930)</u></u>
綜合損失總額歸屬於：		
— 本公司股東	(19,079)	(12,718)
— 非控制性權益	<u>(681)</u>	<u>(2,212)</u>
	<u><u>(19,760)</u></u>	<u><u>(14,930)</u></u>

中期簡明財務資料附註

1 編製基準

截至2025年6月30日止六個月的中期財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與截至2024年12月31日止年度的根據香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製的本公司綜合財務報表（「**2024年度財務報表**」）及本公司於中期報告期間發佈的公告一併閱覽。

1.1 持續經營基礎

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

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

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

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

- (i) 本集團將積極採取各種債務管理措施以解決階段性流動性壓力，其中包括：
 - 在本期及截至本簡明綜合財務報表編製日期，繼於2024年將原有境內債券整體展期方案中2024年應付的部分本息調整至2025年3月至2025年6月期間後，本集團於2025年4月再次成功與債券持有人協商，將2025年3月至2025年6月應付的部分本息進一步調整至2025年9月至2025年12月期間。本集團將持續與債券持有人溝通，以推進其境內公司債券的全面及長期解決方案；

- 本集團及其重組顧問積極推進本集團的擬議境外債務重組，先後於2025年1月9日公告了擬議境外債務重組方案的關鍵條款、2025年4月11日與專案小組(佔本集團所發行美元優先票據及港元可換股債券的未償還本金額約29.9%的持有人)訂立重組支持協議、2025年8月18日與協調委員會(佔本集團的銀團貸款(第一類債務)本金總額的49%)協定重組建議的主要條款，其成員已加入重組支持協議或正在進行內部程序以取得加入該重組支持協議的相關批准；佔第二類債券本金總額77%的持有人已加入重組支持協議。據此重組提案的主要條款已經協定。有關集團境外債務重組進展的詳情，請參閱本公司2025年8月18日發佈的公告；
- (ii) 本集團將繼續積極調整銷售活動，以回應市場變化並把握需求。本集團相信，中國房地產市場經過調整，將有望迎來新的發展機遇，因此將堅持「一盤一策」的精細化管控，結合當地市場以及各項目的實際情況，制定合理的銷售價格和供貨計劃，以實現其預算銷售額以及銷售回款；
- (iii) 本集團將根據交付計劃密切監控其房地產開發項目的施工進度，與主要承包商和供應商保持持續溝通，協商付款安排，以確保按計劃完成施工進度；
- (iv) 本集團將積極響應國家和地方政府的各類扶持政策，通過各類收儲政策盤活資源，並在需要時考慮處置資產，以產生更多現金流入；及
- (v) 本集團將適配當前市場變化和經營重心，持續優化組織架構，並嚴格控制各種非核心及非必要的營運支出，不斷提高經營效率。

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

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

- (a) 成功推進和完成上述債務管理措施，這將受制於本集團不可控的各種外部條件，包括但不限於本集團的擬議境外債務重組、在此過程中可能出現的重大不利市場變化以及滿足法律或監管要求；
- (b) 成功實施計劃和措施，以實現其預算銷售額和銷售回款；
- (c) 成功監控根據交付計劃的房地產開發項目的施工進度，與主要承包商和供應商進行商業和信用條款可接受的商業談判，並按計劃完成和交付產品給客戶；
- (d) 成功盤活資源及處置資產；及
- (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，財務報表須作出調整以將本集團資產的帳面價值減記至其可收回金額，及計提可能產生的其他負債，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。這些調整的影響未反映在本綜合財務報表中。

2 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

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

3 收入及分部資料

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

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

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

分部資產主要包含物業、廠房及設備，無形資產，使用權資產，投資物業，以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，在建物業，持作銷售的已落成物業，存貨，於合營企業之投資，於聯營公司之投資，貿易及其他應收款，預付所得稅金，合同資產及合同取得成本和經營現金。分部資產不包括遞延所得稅資產。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括當期所得稅負債，優先票據，公司債券，可換股債券，銀行及其他借款，和遞延所得稅負債。

資本支出主要包含物業、廠房及設備，無形資產以及使用權資產的增加，但不包含由企業合併引起的增加。

收入包括下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
出售物業	70,028	98,829
提供科技建築服務	1,466	2,464
租金收入	472	402
其他	604	407
	<u>72,570</u>	<u>102,102</u>

分部間交易按各分部管理層協定的條款及條件訂立。

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

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入達到或超過10%的單一客戶。

提供給本公司執行董事的報告分部的信息如下：

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

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

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

4 貿易及其他應收款

	2025年 6月30日 人民幣百萬元	2024年 12月31日 人民幣百萬元
列作流動資產		
— 應收賬款 — 淨額 (附註(a))	27,223	28,127
— 其他應收款項 — 淨額 (附註(b))	166,544	216,803
— 其他預付款項 (附註(c))	21,677	22,719
	<u>215,444</u>	<u>267,649</u>
列作非流動資產		
— 預付股權款 (附註(d))	—	783
	<u>215,444</u>	<u>268,432</u>

(a) 應收賬款的明細列示如下：

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

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

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

於2025年6月30日及2024年12月31日，應收賬款主要以人民幣計價。

由於本集團的買家數量眾多，因而應收賬款不存在集中之信用風險。應收賬款主要由已出售物業作抵押擔保。

(b) 其他應收款項明細列示如下：

	2025年 6月30日 人民幣百萬元	2024年 12月31日 人民幣百萬元
其他應收合營企業、聯營公司及其他關聯方款項	48,141	54,112
保證金	16,233	20,145
其他(i)	145,662	185,735
	<u>210,036</u>	<u>259,992</u>
減：減值準備	(43,492)	(43,189)
其他應收款項 — 淨額	<u>166,544</u>	<u>216,803</u>

(i) 此類應收款主要是應收本集團附屬公司的其他股東的若干款項，這些款項主要為免息，無抵押及根據合同條款歸還。

(c) 其他預付款項主要是預付增值稅以及購買建築材料和服務的預付款項。

(d) 預付股權款是對報告期末尚未完成收購的特定房地產開發公司已支付的款項。

5 貿易及其他應付款

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

(a) 應付賬款賬齡分析如下：

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

(b) 其他應付款項主要包括物業買家的預付保證金和本集團應付若干合營企業、聯營公司和本集團附屬公司的其他股東的款項，以及收購附屬公司、合營企業及聯營公司的尚未支付對價，這些款項主要為免息，無抵押及根據合同條款歸還。

(c) 其他應付稅項主要包括與預售物業相關的待轉銷項稅約人民幣26,629百萬元（2024年12月31日：人民幣32,466百萬元）、應付增值稅及其他稅項。

6 優先票據

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

7 公司債券

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

(a) 本期內，本集團提前贖回的公司債券情況如下：

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

8 可換股債券

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

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

9 股本及溢價

	普通股數目 百萬	普通股面值 港幣百萬元	普通股 面值的等值 人民幣百萬元	股本溢價 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元	庫存股 人民幣百萬元	集團合計 人民幣百萬元
法定							
於2024年1月1日，2024年 6月30日，2025年1月1日 及2025年6月30日，每股 面值港幣0.10元	<u>100,000</u>	<u>10,000</u>					
已發行及繳足股款							
於2024年1月1日及2024年 6月30日	<u>27,988</u>	<u>2,798</u>	<u>2,592</u>	<u>50,416</u>	<u>53,008</u>	<u>(2,225)</u>	<u>50,783</u>
已發行及繳足股款							
於2025年1月1日及2025年 6月30日	<u>27,988</u>	<u>2,798</u>	<u>2,592</u>	<u>50,416</u>	<u>53,008</u>	<u>(2,225)</u>	<u>50,783</u>

10 其他收入及損失 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
其他收入		
— 政府補助收入	54	114
— 罰沒收入	75	49
— 品牌服務及其他相關收入	—	3
	<u>129</u>	<u>166</u>
其他(損失)／收益		
— 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動	(1,308)	(676)
— 處置附屬公司的損失	(659)	(281)
— 處置投資物業的損失	(16)	(38)
— 處置物業、廠房及設備的(損失)／收益	(45)	41
— 處置合營企業及聯營公司的收益	1	249
— 其他	(380)	(1,182)
	<u>(2,407)</u>	<u>(1,887)</u>
其他收入及損失 — 淨額	<u>(2,278)</u>	<u>(1,721)</u>

11 按性質分類的費用

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

12 財務費用 — 淨額

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

13 所得稅費用

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

14 股息

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

15 每股損失

(a) 基本

基本每股損失由本公司股東應佔損失除以本期間已發行普通股的加權平均股份數計算得出，加權平均股份數剔除本集團購買並持作庫存股的普通股。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
本公司股東應佔損失 (人民幣百萬元)	(19,078)	(12,842)
已發行普通股的加權平均數 (百萬股)	27,705	27,705
每股損失 — 基本 (每股人民幣元)	(0.69)	(0.46)

(b) 攤薄

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

管理層討論與分析

財務回顧

收入

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

房地產開發

2025上半年，由於物業交付量的減少，來自房地產開發的收入由2024年同期的約人民幣98,829百萬元下降29.1%至約人民幣70,028百萬元。2025年上半年的交付物業所確認收入的平均銷售價格（不含增值稅）約每平方米人民幣7,340元。

科技建築

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

其他

其他分部主要包括物業投資及酒店經營等。其他分部的對外收入由2024同期的約人民幣809百萬元上升33.0%至2025上半年的約人民幣1,076百萬元。

營銷及市場推廣成本和行政費用

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

財務費用 — 淨額

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

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

歸屬於本公司股東的損失

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

流動資金、財務及資本資源

現金情況

於2025年6月30日，本集團共有總現金餘額(現金及現金等價物與受限制現金之和)約人民幣24,062百萬元(2024年12月31日：約人民幣29,897百萬元)。其中現金及現金等價物約為人民幣6,282百萬元，受限制現金約為人民幣17,780百萬元。

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

借貸結構

於2025年6月30日，本集團的銀行及其他借款、優先票據、公司債券和可換股債券分別約為人民幣155,510百萬元、人民幣74,570百萬元、人民幣17,723百萬元和人民幣6,780百萬元(2024年12月31日：分別約人民幣153,954百萬元、人民幣73,084百萬元、人民幣19,759百萬元和人民幣6,691百萬元)。

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

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

資本負債比率

資本負債比率按借貸淨額除以資本總額計算。借貸淨額等於總借貸(銀行及其他借款、優先票據、公司債券和可換股債券)扣除總現金(包括現金及現金等價物與受限制現金)計算。資本總額按權益總額加借貸淨額計算。本集團的資本負債比率由2024年12月31日的約81.4%上升至2025年6月30日的約90.6%。

主要風險及不明朗因素

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

地產市場風險和營運風險

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

利率風險

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

外匯風險

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

流動性風險

本集團正面臨階段性流動性壓力。鑒於當前流動性狀況，本集團採取多項計劃和措施，以緩解流動性壓力和改善本集團的財務狀況，詳情載於本公告「中期簡明財務資料附註」中的附註1.1。

擔保

於2025年6月30日，本集團為若干物業買家就購買本集團物業之按揭貸款提供擔保約人民幣241,427百萬元(2024年12月31日：約人民幣259,095百萬元)。

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

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

出售藍箭航天空間科技股份有限公司(「藍箭航天」)合共約11.063%股份

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

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

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年4月25日之公告。

僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2025年06月30日，本集團共僱用約17,920名全職僱員。

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

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

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

業務發展展望

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

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

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

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

未經審核的中期財務資料的審閱報告摘錄

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

無法發表結論的基礎

與編製中期財務資料的持續經營基礎的適當性評估有關的範圍限制

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

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

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

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

無法發表結論

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

上述獨立核數師對未經審核的中期財務資料的審閱報告摘錄中的「中期財務資料附註2.1」於本業績公告的「中期簡明財務資料附註」中的附註1.1內披露。

審核委員會

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

審核委員會已與本公司管理層一起檢討本集團採納的會計政策及實務，並已討論（其中包括）內部監控、風險管理及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至2025年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。此外，本公司獨立核數師中匯安達會計師事務所有限公司已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》審閱本集團截至2025年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。

企業管治守則的遵守

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

於截至2025年6月30日止六個月內，本公司一直應用香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C1企業管治守則（「**企業管治守則**」）第二部分所載的原則並遵守其適用的守則條文。

標準守則的遵守

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至2025年6月30日止六個月內已遵守標準守則下關於證券交易之所需標準。

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

員工激勵制度

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

(i) 股份獎勵計劃

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

根據於2015年1月27日獲董事會批准的信託契約，股份獎勵計劃之受託人為貴能企業有限公司（「貴能」）（本公司之全資附屬公司）。於截至2025年6月30日止六個月期間，貴能作為股份獎勵計劃之受託人概無自市場購入任何股份，亦無透過任何其他方式增持任何股份。於截至2025年6月30日止六個月期間，根據股份獎勵計劃概無授出股份。截至2025年6月30日，有關股份獎勵計劃項下已授出股份獎勵的股份總數為165,434,000股股份（此為經扣減已行使及已失效股份獎勵之淨額數字）。截至2025年6月30日，貴能累計持有283,259,032股可供股份獎勵計劃使用的股份（包括已授予有關僱員，惟登記及過戶手續尚待完成的股份）（2024年12月31日：283,259,032股股份）。

(ii) 購股權計劃

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

截至2025年1月1日（截至2024年1月1日：2,048,830,798股股份）及2025年6月30日（截至2024年12月31日：2,048,830,798股股份），根據該等購股權計劃可供授出的購股權總數為2,048,830,798股股份。於截至2025年6月30日止六個月期間，並無根據該等購股權計劃的條款向合資格人士授出購股權（於截至2024年12月31日止年度並無授出購股權）。

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

可換股債券

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

於2022年1月20日，本公司、發行人及UBS AG香港分行（「獨家賬簿管理人」）訂立協議，據此，獨家賬簿管理人同意認購將由發行人發行的本金總額為港幣3,900百萬元將於2026年到期的4.95%有抵押擔保可換股債券（「**2026可換股債券**」）。於2022年1月28日，發行人發行本金總額港幣3,900百萬元的2026可換股債券。2026可換股債券於新交所上市。自2022年6月13日起，2026可換股債券換股價沒有變動。因此，截至本公告日期，根據尚未償還的2026可換股債券本金總額港幣3,900百萬元，2026可換股債券可按最新修訂換股價每股股份港幣7.92元（於2022年6月13日之最新調整）於2026可換股債券條款下之轉換期期間最高可轉換為492,424,242股股份。於截至2025年6月30日止六個月期間，並無債券持有人行使2026可換股債券項下的換股權。截至2025年6月30日，2026可換股債券已發生交叉違約。

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

有關可換股債券的詳情載於本公告的「中期簡明財務資料附註」中的附註8。

購買、出售或贖回上市證券

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

本公司或其任何附屬公司於截至2025年6月30日止六個月期間贖回其公司債券的詳情，請見本公告的「中期簡明財務資料附註」中的附註7。

中期股息

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

刊發中期業績

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

承董事會命
碧桂園控股有限公司
總裁兼執行董事
莫斌

中國廣東省佛山市，2025年8月29日

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