
碧桂园地产集团有限公司
公司债券中期报告
(2025年)

二〇二五年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

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

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

一、报告期内大额亏损

2025 年 1-6 月公司净利润为-65.21 亿元，亏损规模占公司 2024 年末净资产的 7.72%。

2024 年公司出现亏损的原因主要是由于房地产行业景气度下行，房产销售毛利无法覆盖运营费用且进一步计提资产减值所致。

相关事项预计对公司偿债能力会产生较大不利影响，提示投资者关注相关事项。

二、短期债务规模较大的风险

截至 2025 年 6 月末，公司有息债务合计 1,029.32 亿元，较上年末增加 0.32%，其中短期有息债务合计 790.99 亿元，占有息债务比例为 76.85%。截至 2025 年 6 月末，公司短期债务占比较高，未来一年内偿债压力较大。

三、受限资产规模较大

截至 2025 年 6 月末，发行人各类受限资产规模为 1,042.38 亿元，占发行人 2024 年末净资产的 123.48%。其中发行人截至 2025 年 6 月末货币资金余额为 139.50 亿元，其中受限货币资金规模为 129.50 亿元，占比 92.83%。截至 2025 年 6 月末，发行人受限资产规模较高，可能对发行人偿债能力产生一定不利影响。

四、毛利率较低的风险

发行人 2025 年 1-6 月实现营业收入 644.53 亿元，毛利率为 6.49%，毛利率较低，主要系发行人 2025 年 1-6 月房地产销售业务受房地产行业景气度持续下行的影响，房地产销售业务毛利率较低所致。

五、涉及大量诉讼的风险

截至 2025 年 6 月末，发行人合并范围内超 5,000 万元以上诉讼案件超 290 宗。自 2023 年下半年风险事件发生以来，发行人及下属子公司陆续发生多笔涉诉案件，需关注相关诉讼案件进展情况，提示投资人关注相关风险。

六、债券兑付的不确定性

2023 年 8 月以来，公司销售额及再融资环境持续恶化，公司账面可动用资金持续减少，出现了阶段性的流动性压力，公司存续债券的兑付存在较大不确定性。公司存续公司债券已于 2023 年 9 月召集债券持有人会议审议通过了调整兑付安排的议案。后续发行人于 2024 年 4 月针对部分债券、2024 年 9 月针对全部存续公司债券、2025 年 3 月针对全部存续公司债券相继召集债券持有人会议，审议调整债券兑付安排。截至目前，发行人存续公司债券已全部展期，并作为特定债券转让，鉴于公司目前的流动性压力，提示债券持有人关注公司的偿债风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	6
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	9
第二节 债券事项.....	11
一、 公司债券情况.....	11
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
四、 公司债券募集资金使用情况.....	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
第三节 报告期内重要事项.....	19
一、 财务报告审计情况.....	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	20
六、 负债情况.....	21
七、 利润及其他损益来源情况.....	22
八、 报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	23
九、 对外担保情况.....	23
十、 重大诉讼情况.....	23
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十二、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	24
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	24
第六节 备查文件目录.....	25
财务报表.....	27
附件一： 发行人财务报表.....	27

释义

发行人、公司、本公司、碧桂园地产集团有限公司、碧桂园地产	指	碧桂园地产集团有限公司
宙华投资	指	佛山市顺德区宙华投资咨询有限公司
必胜有限公司	指	必胜有限公司，Concrete Win Limited (BVI)，一家依据英属维尔群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
碧桂园控股	指	碧桂园控股有限公司
碧桂园集团	指	碧桂园控股有限公司及其附属公司
董事会	指	碧桂园地产集团有限公司董事会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
住建部	指	中华人民共和国住房城乡建设部
央行、人民银行	指	中国人民银行
金融监管总局	指	国家金融监督管理总局
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	证券交易所的正常交易日
公司章程	指	碧桂园地产集团有限公司公司章程
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
报告期	指	2025 年 1-6 月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	碧桂园地产集团有限公司
中文简称	碧桂园地产
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
法定代表人	简暖棠
注册资本（万元）	1,531,960.4768
实缴资本（万元）	1,394,084.0339
注册地址	广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道1号碧桂园中心七楼705室
办公地址	广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道1号碧桂园中心
办公地址的邮政编码	528312
公司网址（如有）	https://www.bgy.com.cn/
电子信箱	ir@countrygarden.com.cn

二、信息披露事务负责人

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

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：佛山市顺德区宙华投资咨询有限公司

报告期末实际控制人名称：杨惠妍

报告期末控股股东资信情况：良好

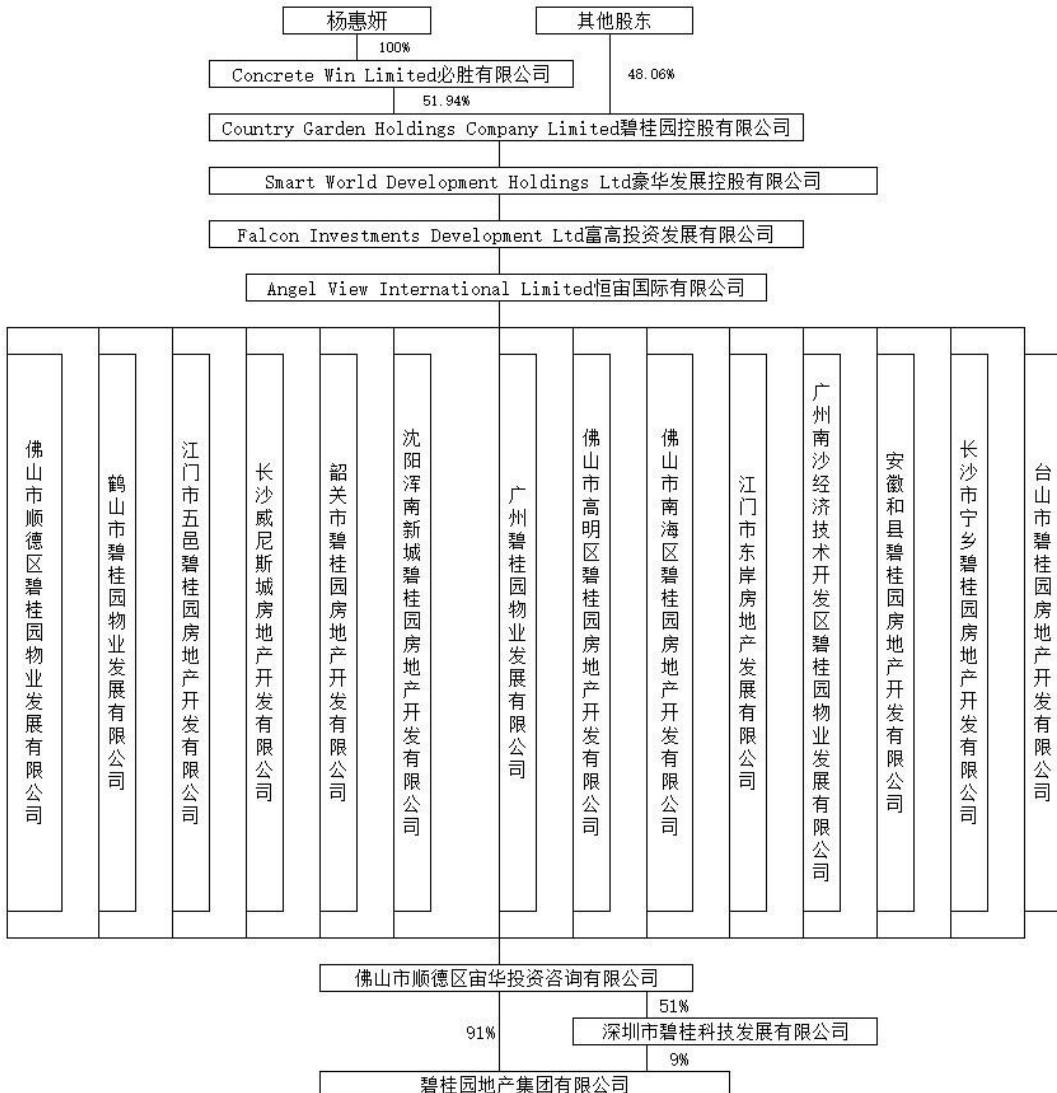
报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：95.59%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：51.94%，无受限

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

¹均包含股份，下同。



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

无

实际控制人为自然人

适用 不适用

实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

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

（二）报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

适用 不适用

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任或新任职的生效时间	工商登记完成时间
监事	王增瑞	监事	离任	2025年4月2日	-
监事	周志坚	监事	就任	2025年4月2日	-

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的20%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：简暖棠

发行人的董事长或执行董事：杨惠妍

发行人的其他董事：莫斌、杨子莹

发行人的监事：周志坚

发行人的总经理：简暖棠

发行人的财务负责人：江汝世

发行人的其他非董事高级管理人员：简暖棠

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

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

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

自2021年以来，行业步入了前所未有的困难时期，多重不利因素迭加，导致行业销售和公开市场融资面临严峻的困难和挑战。虽然公司上下已全力以赴自救，但市场整体尚未回暖，行业绝对规模下降，资本市场信心修复尚需时间，公司整体经营压力有增无减，导致2025年1-6月出现大幅亏损，特别是受销售额与再融资环境持续恶化的影响，公司账面可动用资金持续减少，出现了流动性压力。

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

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

（二）新增业务板块

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

适用 不适用

（三）主营业务情况

1. 分板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产	639.30	600.17	6.12	97.72	804.83	818.35	-1.68	97.74
酒店业务	1.74	0.87	50.00	0.27	1.95	1.31	32.82	0.24
租金收入	3.49	1.67	52.15	0.53	3.09	0.60	80.58	0.38
其他	9.70	5.80	40.21	1.48	13.55	4.14	69.45	1.65
合计	654.23	608.51	6.99	100.00	823.42	824.40	-0.12	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

2. 收入和成本分析

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

发行人房地产的毛利率同比增加 464.36%，主要系本期交付项目毛利增加；酒店业务的营业成本同比减少 33.59%，主要系发行人主动压降业务成本所致，酒店业务的毛利率同比增加 52.34%，主要系酒店营业成本减少导致；租金业务的营业成本同比增加 178.33%，主要系租赁业务发生的成本支出增加，租金业务的毛利率同比减少 35.28%，主要系租赁成本增加导致。

（四）公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

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

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

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

六、公司治理情况

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

是 否

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

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

（1）资产方面

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

（2）人员方面

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

（3）机构方面

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

（4）财务方面

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

（5）业务方面

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

（三）发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

（1）关联交易决策权限

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

（2）关联交易决策程序

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

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

（3）关联交易定价机制

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

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

是 否

（五）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
2、债券简称	H1 碧地 03
3、债券代码	149632.SZ
4、发行日	2021 年 9 月 14 日
5、起息日	2021 年 9 月 14 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 9 月 14 日
8、债券余额	13.15
9、截止报告期末的利率(%)	4.33
10、还本付息方式	根据本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、2024 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》和 2025 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于 2025 年 4 月 8 日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向专业投资者交易的债券。2023 年 8 月 16 日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自 2023 年 8 月 18 日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）
2、债券简称	H20 碧地 3

3、债券代码	175214.SH
4、发行日	2020 年 9 月 24 日
5、起息日	2020 年 9 月 24 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 9 月 24 日
8、债券余额	18.35
9、截止报告期末的利率(%)	4.38
10、还本付息方式	根据本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、2024 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》和 2025 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于 2025 年 4 月 8 日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向合格投资者交易的债券。2023 年 8 月 16 日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自 2023 年 8 月 18 日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期）
2、债券简称	H20 碧地 4
3、债券代码	175366.SH
4、发行日	2020 年 11 月 3 日
5、起息日	2020 年 11 月 3 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 11 月 3 日
8、债券余额	16.40
9、截止报告期末的利率(%)	4.15
10、还本付息方式	根据本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、2024 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》和 2025 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于 2025 年 4 月 8 日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向合格投资者交易的债券。2023 年

	8月16日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自2023年8月18日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司2019年公开发行公司债券（第三期）
2、债券简称	H19碧地3
3、债券代码	163015.SH
4、发行日	2019年11月20日
5、起息日	2019年11月20日
6、2025年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年11月20日
8、债券余额	9.23
9、截止报告期末的利率(%)	4.98
10、还本付息方式	根据本期债券2023年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、2024年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》和2025年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于2025年4月8日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	光大证券股份有限公司
13、受托管理人	光大证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向合格投资者交易的债券。2023年8月16日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自2023年8月18日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）
2、债券简称	H1碧地04
3、债券代码	149748.SZ
4、发行日	2021年12月17日
5、起息日	2021年12月17日
6、2025年8月31日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年12月17日
8、债券余额	9.37

9、截止报告期末的利率(%)	6.30
10、还本付息方式	根据本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、2024 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》、2024 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》和 2025 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于 2025 年 4 月 8 日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向专业投资者交易的债券。2023 年 8 月 16 日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自 2023 年 8 月 18 日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	H1 碧地 01
3、债券代码	149407.SZ
4、发行日	2021 年 3 月 12 日
5、起息日	2021 年 3 月 12 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 3 月 12 日
8、债券余额	19.62
9、截止报告期末的利率(%)	4.80
10、还本付息方式	根据本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、2024 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》、2024 年第二次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》和 2025 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于 2025 年 4 月 8 日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向专业投资者交易的债券。2023 年 8 月 16 日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公

	司债券后续转让安排的公告》，自 2023 年 8 月 18 日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	H1 碧地 02
3、债券代码	149509.SZ
4、发行日	2021 年 6 月 15 日
5、起息日	2021 年 6 月 15 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2027 年 6 月 15 日
8、债券余额	10.67
9、截止报告期末的利率(%)	4.80
10、还本付息方式	根据本期债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排及增加增信保障措施的议案》、2024 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》、2024 年第三次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》和 2025 年第一次债券持有人会议审议通过的《关于调整债券本息兑付安排的议案》，本期债券本息兑付安排已调整，后续兑付安排详见发行人于 2025 年 4 月 8 日披露的本期债券复牌公告。
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	本期债券发行时为面向专业投资者交易的债券。2023 年 8 月 16 日，公司发布《碧桂园地产集团有限公司关于公司债券后续转让安排的公告》，自 2023 年 8 月 18 日起，本期债券作为特定债券面向符合交易所特定债券有关规定的专业机构投资者交易。
15、适用的交易机制	按照交易所有关规定作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	149632.SZ
债券简称	H1 碧地 03
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

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

债券代码	175214.SH
债券简称	H20 碧地 3
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	175366.SH
债券简称	H20 碧地 4
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	163015.SH
债券简称	H19 碧地 3
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	149748.SZ
债券简称	H1 碧地 04
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

债券代码	149407.SZ
债券简称	H1 碧地 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

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

债券代码	149509.SZ
债券简称	H1碧地02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	-

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

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

四、公司债券募集资金使用情况

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

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

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

债券简称	H19碧地3、H20碧地3、H20碧地4、H1碧地03、H1碧地04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	经H19碧地3、H20碧地3、H20碧地4、H1碧地03、H1碧地04相关债券2023年第一次债券持有人会议审议通过，发行

	<p>人以其或其指定主体提供下述增信保障措施：（1）以青岛即墨蓝谷之光项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 93.5%的股权提供质押担保；（2）以陆丰碧桂园陆城壹号项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 95.1%的股权提供质押担保；（3）以陕西云辰中心项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 91.4%的股权提供质押担保；（4）以宁国碧桂园凤形项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 98.7%的股权提供质押担保；（5）以徐州云悦华府项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保；（6）以邯郸翡翠云璟项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保；（7）以辉县碧桂园江山印项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 98.4%的股权收益权提供质押担保；（8）以赤峰星钻小区项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保；（9）以呼和浩特碧桂园·星耀项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 99%的股权收益权提供质押担保；（10）以平泉碧桂园御府项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保；（11）以清远新城之光碧桂园项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 91.5%的股权收益权提供质押担保；（12）以宿迁楚源名筑项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 96.3%的股权收益权提供质押担保；（13）以东莞翡翠滨江花园项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 60%的股权收益权提供质押担保；（14）以沅陵碧桂园项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 98.4%的股权收益权提供质押担保（以上（1）至（14）项增信担保措施，合称“新增增信资产”）；（15）以沛县云樾别苑项目位于沛县正阳大道东侧、张良路北侧的土地资产（以下简称“特别增信资产”）提供最高额抵押担保。本期债券偿债计划详见发行人于 2025 年 4 月 8 日披露的本期债券复牌公告。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	相关条款变更已经债券持有人会议审议通过，预计不会对相关债券持有人利益产生重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司遵照相关条款及规定，落实相关偿债计划。截至目前，除宁国碧桂园凤形项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 98.7%的股权、特别增信资产外，上述债券的增信保障措施已全部办理（如需）完成。

债券代码：149407.SZ、149509.SZ

债券简称	H1 碧地 01、H1 碧地 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	经 H1 碧地 01、H1 碧地 02 相关债券 2023 年第一次债券持有人会议审议通过，发行人以其或其指定主体提供下述增信保障措施：（1）以怀来碧桂园·官厅蓝所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 64%的股权提供质押担保；（2）以湛江碧桂园城邦花园项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权提供质押担保；（3）以太原碧桂园城市花园四期星钻项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权提供质押担保；（4）以通辽碧桂园·

	<p>城市之光项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保；（5）以内蒙古临河碧桂园项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 98.9%的股权收益权提供质押担保；（6）以黄山碧桂园凤凰城项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 100%的股权收益权提供质押担保；（7）以启东星荟苑项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 98%的股权收益权提供质押担保；（8）以大悟碧桂园二期项目所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后 91.4%的股权收益权提供质押担保（以上（1）至（8）项增信担保措施，合称“新增增信资产”）；（9）以西南国际商贸城项目位于贵州省贵阳市观山湖区宾阳大道西侧，环城高速东侧贵阳西南国际商贸城一期工程 2#楼地面工程 2 号馆共 16 项商业资产（以下简称“特别增信资产”）提供最高额抵押担保。</p> <p>本期债券偿债计划详见发行人于 2025 年 4 月 8 日披露的本期债券复牌公告。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	相关条款变更已经债券持有人会议审议通过，预计不会对相关债券持有人利益产生重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，公司遵照相关条款及规定，落实相关偿债计划。截至目前，除特别增信资产外，上述债券的增信保障措施已全部办理（如需）完成。

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
合同资产	主要指已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利	0.22	-54.17%	因项目结算导致减少

资产项目	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
在建工程	主要为在建建筑物	3.71	-40.35%	主要转为固定资产所致
其他应收款	主要包括其他应收关联方及第三方款项，和土地竞买及其他保证金等	1,927.26	-17.45%	-
存货	主要由在建物业、待作销售的已落成物业等构成	3,911.17	-8.59%	-

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账面价值)	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值(如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
货币资金	139.50	129.50		92.83
存货	3,911.17	892.09		22.81
固定资产	43.26	11.21		25.91
投资性房地产	72.46	9.58		13.22
合计	4,166.39	1,042.38	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：800,200 万元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 万元，收回：120,912 万元；

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

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：679,288 万元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：679,288 万元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期内，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：9.76%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 168.38 亿元和 169.44 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.63%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		69.59	52.37	121.96	71.98
银行贷款	21.86	25.62		47.48	28.02
非银行金融机构贷款					
其他有息债务					
合计	21.86	95.21	52.37	169.44	—

注：上述公司信用类债券为考虑摊余成本后的余额，其他类别有息债务统计不包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券票面余额 96.79 亿元，企业债券票面余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具票面余额 25 亿元。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,026.05 亿元和 1,029.32 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 0.32%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		69.59	52.37	121.96	11.85
银行贷款	204.06	517.34	185.96	907.36	88.15
非银行金融机构贷款					
其他有息债务					
合计	204.06	586.93	238.33	1,029.32	—

注：上述公司信用类债券为考虑摊余成本后的余额，其他类别有息债务统计不包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券票面余额 96.79 亿元，企业债券票面余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具票面余额 25 亿元。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 0 亿元人民币。

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

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
银行借款	本公司及合并范围内子公司	银行	204.06	本息均逾期	到期未付	204.06	本公司正在积极与银行沟通，制定和落实解决方案，部分项目已完成展期；后续将继续努力推动相关问题的解决。

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	27.95	180.34%	新增短期借款

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：-61.58亿元

报告期非经常性损益总额：-3.08亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-7.16	对外投资取得的收益	-2.63	存在不确定性
公允价值变动损益	-0.08	投资性房地产公允价值变动	-0.08	存在不确定性
资产减值损失	-46.09	资产可变现净值与账面价值的差异	-	存在不确定性
营业外收入	1.87	违约金等与日常经营活动无直接关系的收入	1.87	存在不确定性
营业外支出	-7.32	违约金等与日常经营活动无直接关系的支出	-7.32	存在不确定性
政府补助	7.16	从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产	7.16	存在不确定性
所得税影响额	12.90	对应的所得税影响	-2.08	存在不确定性

（二）投资状况分析

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

适用 不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十适用 不适用**九、对外担保情况**

报告期初对外担保的余额: 2,566.82 亿元

报告期末对外担保的余额: 2,448.56 亿元

报告期对外担保的增减变动情况: -118.26 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额: 293.19 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末发行人合并口径净资产的 10%: 是 否**十、重大诉讼情况**

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

原告姓名（名称）	被告姓名（名称）	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额（亿元）	目前所处的诉讼程序
佛山市新城开发建设有限公司 广东顺控铁路投资开发有限公司	佛山市顺德区车创置业有限公司 江门市新会碧桂园凤凰酒店有限公司 碧桂园地产集团有限公司	企业借贷纠纷	2025年3月	佛山市中级人民法院	28.50	一审审理中
中国民生银行股份有限公司贵阳分行	贵阳观山湖碧桂园物业发展有限公司 贵阳西南国际商贸城有限公司 贵阳宝和房地产开发有限公司 贵州浙商现代制造业产业园投资有限公司 贵州贵安新区科创城建设开发有限公司 贵阳花溪碧桂园物业发展有限公司 中和环球控股有限公司 浙江恒唯实业有限公司 碧桂园地产集团有限公司 贵州西南电商信息产业园投资有限公司 贵州恒丰伟业房地产开发有限公司 贵州鑫安峡房地产开发有限公司 龙里碧桂园凤凰城房地产开发有限公司 贵州贵安新区碧桂园物业发展有限公司 贵州省贵安新区碧桂园翰林房地产建设有限公司 贵阳花溪碧桂园德胜置业有限公司 开阳碧桂园置业有限公司	金融借款合同纠纷	2025年6月	贵阳市中级人民法院	14.73	管辖权异议审理中
中国银行股份有限公司深圳布吉支行	深圳市罗田尖莎咀投资发展有限公司 碧桂园地产集团有限公司 深圳市碧桂恒鑫房地产投资发展有限公司 深圳市兴益联置业有限公司 惠州市富鑫房地产开发有限公司	金融借款合同纠纷	2024年5月	广东省深圳市中级人民法院	11.55	二审上诉中
海南省检察院第一分院	海南鼎顶旅游文化股份有限公司	海洋污染公益诉讼	2021年5月	海南省第一中级人民法院	6.71	二审审理中
中国邮政储蓄银行股份有限公司湖州市分行	湖州富澜房地产开发有限公司 碧桂园控股有限公司 嘉兴博璟房地产开发有限公司 安庆碧桂园凤凰酒店有限公司 增城市碧桂园凤凰城酒店有限公司	金融借款合同纠纷	2024年11月	浙江省湖州市中级人民法院	6.20	一审审理中
山东济发投资发展有限公司	章丘市碧桂园房地产开发有限公司 深圳碧盛发展有限公司 佛山市贵睿管理咨询有限公司	损害公司利益责任纠纷	2024年2月	山东省济宁市中级人民法院	6.00	一审已判决，未生效

	碧桂园地产集团有限公司 碧桂园控股有限公司 济宁市城投碧桂园房地产开发有限公司（第三人）					
山东晨鸣融资租赁有限公司	上海新碧企业管理有限公司 上海锦颐置业有限公司（第三人）	其他与公司、企业有关的纠纷	2023年2月	上海市第三中级人民法院	5.58	一审已判决，未生效
张振宇	中天建设集团有限公司 庐江碧桂园房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	2021年2月	合肥市中级人民法院	5.31	重审二审审理中
招商银行股份有限公司佛山分行	佛山市顺德区碧盈房地产开发有限公司 碧桂园地产集团有限公司 鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司 苏州碧桂园置业有限公司 佛山市南海区碧臻房地产有限公司 清远市碧鑫房地产开发有限公司 广州市诚碧房地产开发有限公司 江门市新会区粤航投资有限公司	金融借款合同纠纷	2025年2月	佛山市中级人民法院	5.00	一审审理中
中国农业银行股份有限公司长丰县支行 中国工商银行股份有限公司合肥包河支行	合肥畅泽房地产开发有限公司 安庆碧桂园房地产开发有限公司 巢湖市碧桂园房地产开发有限公司 碧桂园地产集团有限公司	金融借款合同纠纷	2025年4月	合肥市中级人民法院	4.50	一审未开庭

注：截至2025年中期报告批准报出日期，发行人合并范围内存在多笔标的金额超5,000万元以上的诉讼案件，上表为其中涉案金额前十大未决诉讼情况。

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

适用 不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

² 债券范围：报告期内存续的专项品种债券。

第六节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

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

（以下无正文）

（以下无正文，为《碧桂园地产集团有限公司公司债券中期报告（2025年）》之
盖章页）



2025年8月31日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位： 碧桂园地产集团有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,394,956	1,892,177
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	4,627	6,405
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	780,955	863,592
应收款项融资		
预付款项	791,161	1,062,634
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	19,272,634	23,345,690
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	39,111,713	42,788,771
其中：数据资源		
合同资产	2,217	4,798
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,929,620	3,641,872
流动资产合计	64,287,883	73,605,939
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,079,900	4,130,649
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	724,557	725,403
固定资产	432,562	422,819
在建工程	37,108	62,237
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	105,474	111,497
无形资产	87,301	92,059
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	29,551	33,562
递延所得税资产	777,602	808,167
其他非流动资产	922,779	1,020,907
非流动资产合计	7,196,834	7,407,300
资产总计	71,484,717	81,013,239
流动负债：		
短期借款	279,521	99,661
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	108,030	113,232
应付账款	21,906,817	21,508,485
应付债券	695,950	653,336
预收款项	176,056	168,204
合同负债	17,390,211	22,903,707
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	101,116	121,636
应交税费	2,913,778	3,621,936
其他应付款	8,189,795	10,368,669
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,943,358	7,344,710
其他流动负债	2,779,827	2,779,827
流动负债合计	61,484,459	69,683,403
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,859,586	1,439,452
应付债券	523,711	731,731
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	112,016	117,028
长期应付款		

长期应付职工薪酬		
预计负债	215,424	265,441
递延收益		
递延所得税负债	330,608	334,161
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,041,345	2,887,813
负债合计	64,525,804	72,571,216
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,394,084	1,394,084
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	435,152	406,287
减：库存股		
其他综合收益	137,900	137,900
专项储备		
盈余公积	435,317	435,317
一般风险准备		
未分配利润	1,024,416	1,665,260
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,426,869	4,038,848
少数股东权益	3,532,044	4,403,175
所有者权益（或股东权益）合计	6,958,913	8,442,023
负债和所有者权益（或股东权益）总计	71,484,717	81,013,239

公司负责人：简暖棠 主管会计工作负责人：江汝世 会计机构负责人：江汝世

母公司资产负债表

2025年06月30日

编制单位：碧桂园地产集团有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	2025年06月30日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	12,296	12,277
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	16,171,802	13,944,471
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
其中：数据资源		
合同资产		

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	16,184,098	13,956,748
非流动资产:		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,320,866	3,348,170
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2	3
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,320,868	3,348,173
资产总计	19,504,966	17,304,921
流动负债:		
短期借款	270,623	94,028
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	5	2
应付债券	695,950	653,336
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	48,870	48,794
其他应付款	13,989,994	11,802,324
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	204,139	125,057
其他流动负债		

流动负债合计	15,209,581	12,723,541
非流动负债:		
长期借款		79,600
应付债券	523,711	731,731
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	523,711	811,331
负债合计	15,733,292	13,534,872
所有者权益 (或股东权益):		
实收资本 (或股本)	1,394,084	1,394,084
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	950,650	950,650
减: 库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	435,317	435,317
未分配利润	991,623	989,998
所有者权益 (或股东权益) 合计	3,771,674	3,770,049
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	19,504,966	17,304,921

公司负责人: 简暖棠 主管会计工作负责人: 江汝世 会计机构负责人: 江汝世

合并利润表
2025 年 1—6 月

单位: 万元 币种: 人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	6,542,271	8,234,153
其中: 营业收入	6,542,271	8,234,153
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本		
其中: 营业成本	6,085,104	8,243,995
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	271,639	308,343
销售费用	151,463	195,314
管理费用	109,049	130,961
研发费用		
财务费用	-2,115	-13,930
其中：利息费用		
利息收入	2,912	-13,930
加：其他收益	71,623	1,910
投资收益（损失以“-”号填列）	-71,572	26,223
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-45,286	55,266
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-846	-10,041
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-26,787	-26,557
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-460,894	-113,072
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-561,345	-752,067
加：营业外收入	18,736	8,408
减：营业外支出	73,194	73,031
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-615,803	-816,690
减：所得税费用	36,272	198,253
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-652,075	-1,014,943
（一）按经营持续性分类	-652,075	-1,014,943
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-652,075	-1,014,943
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类	-652,075	-1,014,943
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-563,382	-981,588
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-88,693	-33,355
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合		

收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-652,075	-1,014,943
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-563,382	-981,588
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-88,693	-33,355
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：简暖棠 主管会计工作负责人：江汝世 会计机构负责人：江汝世

母公司利润表
2025年1—6月

单位：万元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、营业收入		1
减：营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用	591	2,668
研发费用		
财务费用	27,482	42,207
其中：利息费用	27,880	31,237

利息收入	401	3,834
加: 其他收益	8	20
投资收益（损失以“-”号填列）	-23	89,693
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,894
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	27,033	-6,758
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,055	38,081
加：营业外收入	2,680	
减：营业外支出		62
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,625	38,019
减：所得税费用		-56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,625	38,075
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,625	38,075
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		

6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	1,625	38,075
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：简暖棠 主管会计工作负责人：江汝世 会计机构负责人：江汝世

合并现金流量表

2025年1—6月

单位：万元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,426,251	2,116,823
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	1,291,064	2,489,486
经营活动现金流入小计	2,717,315	4,606,309
购买商品、接受劳务支付的现金	2,051,416	3,702,200
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	148,026	240,434
支付的各项税费	155,799	283,512

支付其他与经营活动有关的现金	252,506	290,618
经营活动现金流出小计	2,607,747	4,516,764
经营活动产生的现金流量净额	109,568	89,545
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	3,579	12,607
取得投资收益收到的现金	544	46,962
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	2,707	13,873
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	6,830	73,442
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	1,809	2,634
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		408
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,809	3,042
投资活动产生的现金流量净额	5,021	70,400
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	341,276	47,322
收到其他与筹资活动有关的现金	3,023	73,226
筹资活动现金流入小计	344,299	120,548
偿还债务支付的现金	293,932	189,027
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	196,714	197,111
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	4,534	
筹资活动现金流出小计	495,180	386,138
筹资活动产生的现金流量净额	-150,881	-265,590
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-36,292	-105,645
加：期初现金及现金等价物余额	136,207	241,236
六、期末现金及现金等价物余额	99,915	135,591

公司负责人：简暖棠 主管会计工作负责人：江汝世 会计机构负责人：江汝世

母公司现金流量表

2025年1—6月

单位：万元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,089	5,809
经营活动现金流入小计	3,089	5,809
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费		7,504
支付其他与经营活动有关的现金	4,867	61,405
经营活动现金流出小计	4,867	68,909
经营活动产生的现金流量净额	-1,778	-63,100
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		50,324
取得投资收益收到的现金		10,178
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		60,502
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		60,502
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	177,145	
发行债券收到的现金		21,757
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	177,145	21,757
偿还债务支付的现金	171,068	21,016
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,300	15,142
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	175,368	36,158
筹资活动产生的现金流量净额	1,777	-14,401
四、汇率变动对现金及现金等价		

物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1	-16,999
加：期初现金及现金等价物余额	1	57,494
六、期末现金及现金等价物余额	-	40,495

公司负责人：简暖棠 主管会计工作负责人：江汝世 会计机构负责人：江汝世