

碧桂园地产集团有限公司

2024 年中期报告



碧桂园地产集团有限公司

2025 年 2 月 24 日

重要提示

碧桂园地产集团有限公司（以下简称“发行人”）承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

风险提示

投资者在评价和购买各期债务融资工具时，应认真考虑各项可能对各期债务融资工具的偿付、债券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，并仔细阅读各期债务融资工具募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节内容。

一、报告期内巨额亏损

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

相关事项预计对公司偿债能力会产生较大不利影响，提示投资者关注相关事项。

二、短期债务规模较大的风险

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

三、受限资产规模较大

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

四、销售毛利率大幅下降及经营性净现金流大幅减少的风险

发行人 2024 年 1-6 月实现营业收入 809.87 亿元，销售毛利率为-1.28%，较 2023 年 1-6 月销售毛利率同比下降较多，主要系发行人 2024 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有所下降所致。

五、涉及大量诉讼的风险

截至 2024 年 6 月财务报表批准报出日期，发行人合并范围内存在多笔超 5000 万元以上诉讼案件。自 2023 年下半年风险事件发生以来，发行人及下属子公司陆续发生多笔涉诉案件，需关注相关诉讼案件进展情况，提示投资人关注相

关风险。

六、债券兑付的不确定性

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

目 录

重要提示	2
风险提示	3
目 录	5
释 义	6
第一章 企业及中介机构主要情况	7
一、企业基本情况	7
二、对应债务融资工具相关中介机构情况	10
第二章 债务融资工具存续情况	12
一、所有在定期报告批准报出日发行人存续的债券情况	12
二、报告期内信用评级机构对企业或债务融资工具作出的信用评级结果调整情况	13
三、债务融资工具募集资金使用情况	13
四、报告期末存续债务融资工具附特殊条款的（发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等），报告期内相关条款的触发和执行情况	14
五、报告期末存续债务融资工具增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的现状、执行情况和变化情况以及变化对债务融资工具投资者权益的影响	14
第三章 报告期内重要事项	16
一、会计政策、会计估计变更以及会计差错更正的说明	16
二、财务报告是否被会计师事务所出具非标准意见审计报告	16
三、报告期内，合并报表范围是否发生重大变化	16
四、公司合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%的情况	16
五、报告期末的资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结、必须具备一定的条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的资产情况和其他权利受限制的情况和安排，以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况	16
六、报告期末对外担保情况	17
七、报告期内发行人变更信息披露事务管理制度	17
第四章 财务报告	18
第五章 备查文件	19
一、备查文件	19
二、查询地址	19
三、查询网站	19

释 义

发行人、公司、本公司、碧桂园地产集团有限公司	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
非金融企业债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的, 约定在一定期限内还本付息的有价证券
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场按照计划分期发行的, 约定在一定期限还本付息的债务融资工具
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日 (不包括法定假日或休息日)
公司章程	指	碧桂园地产集团有限公司公司章程
公司法	指	中华人民共和国公司法
报告期	指	2024 年 1-6 月
报告期末	指	2024 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一章 企业及中介机构主要情况

一、企业基本情况

1、企业基本情况

中文名称及简称：碧桂园地产集团有限公司

法定代表人：简暖棠

注册资本：人民币 1,531,960.48 万元

实缴资本：人民币 1,329,298.65 万元

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

邮政编码：528312

企业网址（如有）：<https://www.bgy.com.cn/>

电子信箱：ir@countrygarden.com.cn

2、信息披露事务负责人信息

姓名：简暖棠

职位：法定代表人

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

3、报告期内发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

报告期内，发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员未发生变更。

4、报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况；控股股东对企业非经营性资金占用情况

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。

截至报告期末，发行人与关联方之间关联担保的金额为 329.57 亿元，发行人与合并报表范围外关联方之间各类关联交易的金额为 373.57 亿元。

5、报告期内是否有违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况，并披露相关情况对债务融资工具投资者权益的影响

公司未能于 2024 年 4 月 30 日前披露 2023 年度债券报告及审计报告、2024 年一季度财务报表，未能于 2024 年 8 月 31 日前披露 2024 年中期报告及财务报表，未能于 2024 年 10 月 31 日前披露 2024 年三季度财务报表。

2024 年 12 月，上海证券交易所、深圳证券交易所等交易场所就发行人未能按时披露 2023 年年度报告等定期报告事项，分别对公司及相关责任人出具了通报批评等处分决定。

6、报告期内业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况发生的重大变化，以及上述重大变化对发行人经营情况及偿债能力的影响。

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。

公司存续公司债券已于 2023 年 9 月召集债券持有人会议审议通过了调整兑付安排的议案。发行人于 2024 年 4 月针对部分债券、2024 年 9 月针对全部存续公司债券再次召集债券持有人会议，审议调整债券兑付安排。截至目前，发行人存续公司债券已经历多轮展期，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。

7、报告期末除债券外的其他有息债务的逾期情况，包括但不限于逾期金额、发生原因及处置进展。

截至 2024 年 6 月末，公司合并报表范围内存在合同到期日未付的逾期金额超过 1000 万元的前十大有息债务逾期情况如下：

单位：亿元

贷款类型	债务人	截至 2024 年 6 月末逾期金额	处置进展
贷款	观山湖碧桂园	13.40	已与债权人协商解决
贷款	鹏碧实业	4.21	已与债权人协商解决
贷款	淄博盈拓	3.81	正在与债权人商谈解决方案
贷款	济南碧筱	3.80	正在与债权人商谈解决方案
贷款	宁都碧兴	3.58	正在与债权人商谈解决方案
贷款	碧桂园翰林	2.88	已与债权人协商解决

碧桂园地产集团有限公司 2024 年中期报告

贷款类型	债务人	截至 2024 年 6 月末逾期金额	处置进展
贷款	哈尔滨凤辰	2.63	正在与债权人商谈解决方案
贷款	金田置业	2.45	正在与债权人商谈解决方案
贷款	昆山碧盛	2.18	正在与债权人商谈解决方案
贷款	恩施嘉世	2.10	正在与债权人商谈解决方案

除合同到期日未付的逾期债务外，公司目前还存在部分债务因还款条件不明确等因素被债权人提起诉讼的情形。

二、对应债务融资工具相关中介机构情况

1、主承销商

截止本报告出具日，公司存续债务融资工具主承销商信息如下：

债务融资工具简称	主承销商名称	办公地址	联系电话
22 碧桂园 MTN001	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层	010-56052276
	中国银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 1 号	010-66592195
22 碧桂园 MTN002	中国邮政储蓄银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 1 号	010-68857446
	中国银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 69 号	010-85109045
23 碧桂园 MTN001	中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号	010-67596478
	中国工商银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 55 号	010-66108040
	中国银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 1 号	010-66592195
	中国农业银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 69 号	010-85109041
	中国邮政储蓄银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 1 号	010-68857446
	中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 2 号	010-56366525
	招商银行股份有限公司	深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦	0755-88026212
	恒丰银行股份有限公司	山东省济南市历下区泺源大街 8 号	020-85856706
23 碧桂园 MTN002	中国工商银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 55 号	010-66108040
	中国银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 1 号	010-66592195
	中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号	010-67596478
	中国农业银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 69 号	010-85109041
	中国邮政储蓄银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 1 号	010-68857446
	中国民生银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 2 号	010-56366525
	招商银行股份有限公司	深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦	0755-88026212
	恒丰银行股份有限公司	山东省济南市历下区泺源大街 8 号	020-85856706

2、存续期管理机构

债务融资工具简称	存续期管理机构名称	办公地址	联系电话
22 碧桂园 MTN001	中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层	010-56052276
22 碧桂园 MTN002	中国邮政储蓄银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 1 号	010-68857446
23 碧桂园 MTN001	中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号	010-67596478
23 碧桂园 MTN002	中国工商银行股份有限公司	北京市西城区复兴门内大街 55 号	010-66108040

3、报告期内对债务融资工具进行跟踪评级的评级机构

2024 年 1 月 9 日，中诚信国际信用评级有限责任公司决定终止对发行人的主体评级及上述存续债务融资工具的债项信用评级，并不再更新其信用评级结果。截止报告期末，发行人主体及存续债务融资工具无信用评级。

第二章 债务融资工具存续情况

一、所有在定期报告批准报出日发行人存续的债券情况

图表一：截止定期报告批准报出日发行人存续期非金融企业债务融资工具情况

单位：亿元、%

序号	债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	付息兑付方式	交易所	主承销商	存续期管理机构	受托管理人
1	碧桂园地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 碧桂园 MTN001	102282094.IB	2022-09-15	2022-09-19	2025-09-19	15.00	3.20	每年付息 1 次	银行间债券市场	中信建投证券股份有限公司 中国银行股份有限公司	中信建投证券股份有限公司	-
2	碧桂园地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 碧桂园 MTN002	102282780.IB	2022-12-22	2022-12-26	2025-12-26	10.00	4.30	每年付息 1 次	银行间债券市场	中国邮政储蓄银行股份有限公司 中国银行股份有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司	-
3	碧桂园地产集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 碧桂园 MTN001	102381152.IB	2023-05-05	2023-05-09	2025-05-09	8.00	3.80	每年付息 1 次	银行间债券市场	中国建设银行股份有限公司 中国工商银行股份有限公司 中国银行股份有限公司 中国农业银行股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	
4	碧桂园地产集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	23 碧桂园 MTN002	102381150.IB	2023-05-05	2023-05-09	2025-05-09	9.00	3.95	每年付息 1 次	银行间债券市场	中国邮政储蓄银行股份有限公司 中国民生银行股份有限公司 招商银行股份有限公司 恒丰银行股份有限公司	中国工商银行股份有限公司	
合计							42.00						

二、报告期内信用评级机构对企业或债务融资工具作出的信用评级结果调整情况

2024 年 1 月 9 日，中诚信国际信用评级有限责任公司决定终止对发行人的主体评级及上述存续债务融资工具的债项信用评级，并不再更新其信用评级结果。截止报告期末，发行人主体及存续债务融资工具无信用评级。

三、债务融资工具募集资金使用情况

1、报告期内存续债务融资工具募集资金使用情况

图表二：公司报告期内非金融企业债务融资工具募集资金使用情况表

单位：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
22 碧桂园 MTN001	15.00	项目建设	房地产	15.00	12.97	是	2.03
22 碧桂园 MTN002	10.00	项目建设	房地产	10.00	10.00	是	0.00
23 碧桂园 MTN001	8.00	项目建设	房地产	8.00	8.00	是	0.00
23 碧桂园 MTN002	9.00	项目建设	房地产	9.00	9.00	是	0.00

2、报告期内存续债务融资工具募集资金用途变更情况

不涉及。

3、特定用途的债务融资工具募集资金使用情况

截至本报告出具日，公司不存在报告期内存续或到期的用于特定用途的债务融资工具。

4、用于项目建设的募集资金使用情况

截至本报告出具日，除 22 碧桂园 MTN001 部分募集资金尚未使用外，上述债务融资工具募集资金已全部用于项目建设。

5、募集资金专项账户运作情况

单位：亿元 币种：人民币

债务融资工具简称	22 碧桂园 MTN001
募集资金专项账户运作情况	本次债券募集资金尚未使用完毕，募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。报告期后，发行人剩余未使用募集资金存在被司法划扣的情形。
募集资金总额	15.00
募集资金期末余额	2.03
报告期内募集资金使用金额	12.97

单位：亿元 币种：人民币

碧桂园地产集团有限公司 2024 年中期报告

债务融资工具简称	22 碧桂园 MTN002
募集资金专项账户运作情况	本次债券募集资金已使用完毕,募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。报告期内,募集资金专项账户运作规范。
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金使用金额	10.00

单位:亿元 币种:人民币

债务融资工具简称	23 碧桂园 MTN001
募集资金专项账户运作情况	本次债券募集资金已使用完毕,募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。报告期内,募集资金专项账户运作规范。
募集资金总额	8.00
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金使用金额	8.00

单位:亿元 币种:人民币

债务融资工具简称	23 碧桂园 MTN002
募集资金专项账户运作情况	本次债券募集资金已使用完毕,募集资金的用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。报告期内,募集资金专项账户运作规范。
募集资金总额	9.00
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金使用金额	9.00

四、报告期末存续债务融资工具附特殊条款的(发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等),报告期内相关条款的触发和执行情况

债券简称	特殊条款	触发和执行情况
22 碧桂园 MTN001	无	不涉及
22 碧桂园 MTN002	无	不涉及
23 碧桂园 MTN001	无	不涉及
23 碧桂园 MTN002	无	不涉及

五、报告期末存续债务融资工具增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的现状、执行情况和变化情况以及变化对债务融资工具投资者权益的影响

1、增信机制

22 碧桂园 MTN001、22 碧桂园 MTN002、23 碧桂园 MTN001、23 碧桂园

MTN002 由中债信用增进投资股份有限公司提供不可撤销的连带责任担保。

2、偿债计划

债券简称	22 碧桂园 MTN001、22 碧桂园 MTN002、23 碧桂园 MTN001、23 碧桂园 MTN002
偿债计划概述	偿债计划于募集说明书披露无变化，本金及利息按期支付，通过登记托管机构和有关机构办理
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

3、其他偿债保障措施情况

债券简称	22 碧桂园 MTN001、22 碧桂园 MTN002、23 碧桂园 MTN001、23 碧桂园 MTN002
其他偿债保障措施概述	限制公司债务及对外担保规模； 限制公司对外投资规模； 限制公司对第三方出售或抵押主要资产。
其他偿债保障措施的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本公司债务融资工具的其他偿债保障措施未发生变更，且均得到有效执行
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

第三章 报告期内重要事项

一、会计政策、会计估计变更以及会计差错更正的说明

1、会计政策变更

见财务报告中财务报表附注“五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明”。

2、会计估计变更

本报告期内，公司主要会计估计未发生变更。

3、重要前期差错更正

本报告期内，公司未发生重要的前期会计差错更正事项。

二、财务报告是否被会计师事务所出具非标准意见审计报告

发行人 2024 年 1-6 月财务报表未经审计。

三、报告期内，合并报表范围是否发生重大变化

本报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、公司合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%的情况

本报告期内，公司净利润为-101.49 亿元，亏损规模占公司 2023 年末净资产的 10.56%，超过 2023 年末净资产 10%。

五、报告期末的资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结、必须具备一定条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的资产情况和其他权利受限制的情况和安排，以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

单位：亿元人民币

项目	期末受限规模	受限原因
货币资金	301.02	主要是预售物业建设和工人工资等未被解除限制的保证金及因诉讼而被冻结的资金。
存货	942.22	抵押借款
固定资产	17.56	抵押借款
投资性房地产	6.13	抵押借款
合计	1,266.93	-

截至 2024 年 6 月 30 日，公司直接或者间接持有的重要子公司股权存在权利受限的情况：

股权被质押的公司名称	子公司报告期末资产总额	净资产	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	发行人持有的权利受限股权占其持股的比例	权利受限原因
深圳市碧桂园房地产投资有限公司	315.23	6.86	0.01	90	100	诉讼冻结
鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司	186.04	19.41	0.01	100	100	诉讼冻结
启东中邦房地产开发有限公司	85.55	18.59	0.47	90	100	诉讼冻结
合计	586.82	44.86	0.49	—	—	

六、报告期末对外担保情况

截至 2024 年 6 月末，公司对外担保余额为 3,529.01 亿元，占报告期末总资产的 36.97%，占报告期末净资产的 413.45%，其中为商品房承购人提供的阶段性连带担保余额为 3,223.60 亿元；为联营公司及合营企业关联方等的负债提供的担保余额为 305.41 亿元。

截至 2024 年 6 月末，公司不存在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超过报告期末净资产 10%的情形。

七、报告期内发行人变更信息披露事务管理制度

不适用。

第四章 财务报告

碧桂园地产集团有限公司 2024 年 1-6 月财务报表详见附件。

第五章 备查文件

一、备查文件

- 1、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；
- 2、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)；
- 3、报告期内在中国银行间交易商协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。

二、查询地址

发行人：碧桂园地产集团有限公司

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

联系人：简暖棠

联系电话：0757-29916436

三、查询网站

北京金融资产交易所网站（www.cfae.cn）、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）。

(本页无正文，为《碧桂园地产集团有限公司 2024 年中期报告》之盖章页)



2025 年 2 月 24 日

资产负债表

编制单位：碧桂园地产集团有限公司

单位：人民币万元

项 目	附注	2024年6月30日		2023年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金		3,145,762	40,495	4,722,048	57,494
交易性金融资产		7,300		4,666	
衍生金融资产					
应收票据		-		-	
应收账款		832,509		804,752	
应收款项融资					
预付款项		976,317		1,083,160	
其他应收款		24,979,613	13,531,075	25,386,417	13,371,447
存货		53,627,625		58,547,904	
合同资产		44,504		62,657	
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	七(7)	4,334,692		5,191,988	
流动资产合计		87,948,322	13,571,570	95,803,592	13,428,941
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资		4,270,118	3,290,798	4,433,017	3,281,215
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产		740,108		758,777	
固定资产		474,948	3	493,593	4
在建工程		49,743		61,355	
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产		92,534		102,299	
无形资产		94,262		94,923	
开发支出					
商誉		-		-	
长期待摊费用		45,761		40,962	
递延所得税资产		817,004	16,716	871,919	11,369
其他非流动资产		915,642		840,541	
非流动资产合计		7,500,120	3,307,517	7,697,386	3,292,588
资产总计		95,448,442	16,879,087	103,500,978	16,721,529

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



资产负债表（续）

编制单位：碧桂园地产集团有限公司

单位：人民币万元

项 目	附注	2024年6月30日		2023年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款		98,439	94,267	155,282	152,111
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据		220,355		201,557	
应付账款		20,725,368	2	20,340,759	1
应付债券		307,179	307,179	126,284	126,284
预收款项		155,022		185,222	
合同负债		35,808,020		41,964,290	
应付职工薪酬		137,479		117,979	
应交税费		2,674,482	55,382	2,796,824	57,595
其他应付款		11,827,531	11,355,283	11,932,344	11,365,950
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债		6,462,307		5,765,565	
其他流动负债		4,310,906		5,116,023	
流动负债合计		82,727,088	11,812,113	88,702,127	11,701,941
非流动负债：					
长期借款		2,081,473	79,600	2,809,157	-
应付债券		1,097,071	1,097,071	1,299,310	1,299,310
其中：优先股					
永续债					
租赁负债		98,944		102,774	
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债		311,993		311,993	
递延收益					
递延所得税负债		596,364		667,505	
其他非流动负债					
非流动负债合计		4,185,845	1,176,671	5,190,738	1,299,310
负债合计		86,912,933	12,988,784	93,892,866	13,001,251
所有者权益：					
实收资本		1,329,299	1,329,299	1,329,299	1,329,299
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积		492,768	1,003,536	434,731	950,650
减：库存股					
其他综合收益		138,136		138,136	
专项储备					
盈余公积		439,124	439,107	435,317	435,316
未分配利润		1,532,020	1,118,361	2,629,613	1,005,013
归属于母公司所有者权益合计		3,931,347		4,967,095	
少数股东权益		4,604,162		4,641,017	
所有者权益合计		8,535,509	3,890,303	9,608,112	3,720,278
负债和所有者权益总计		95,448,442	16,879,087	103,500,978	16,721,529

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



利润表

编制单位：碧桂园地产集团有限公司

单位：人民币万元

项 目	附注	2024年1-6月		2023年1-6月	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入		8,234,153	1	19,377,706	123,873
减：营业成本		8,243,995		17,374,986	
税金及附加		308,343	-	283,066	827
销售费用		195,314		514,890	
管理费用		130,961	2,668	192,828	8,978
研发费用		-	-	-	-
财务费用		-13,930	-42,207	-43,363	23,082
其中：利息费用		-	31,237	-	23,923
利息收入		-13,930	3,834	-43,363	-841
加：其他收益		1,910	20	1,663	41
投资收益（损失以“-”号填列）		26,223	89,693	-138,354	-74,997
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		55,266	5,894	63,497	-38
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-10,041		-10,562	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-26,557	-6,758	-161,952	11,898
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-113,072		-3,495,661	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-		84	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-752,067	38,081	-2,749,483	27,928
加：营业外收入		8,408		20,519	
减：营业外支出		73,031	62	37,633	112
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-816,690	38,019	-2,766,597	27,816
减：所得税费用		198,253	-56	103,046	3,977
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,014,943	38,075	-2,869,643	23,839
其中：被合并方在合并前实现的净利润					
（一）按经营持续性分类		-	38,075	-2,869,643	23,839
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	38,075	-2,869,643	23,839
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类		-1,014,943		-2,869,643	
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-981,588	-	-2,657,881	
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-33,355	-	-211,762	
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
（一）归属于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					
（5）其他					
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）金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
（4）其他债权投资信用减值准备					
（5）现金流量套期储备					
（6）外币财务报表折算差额					
（7）其他		-	-	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		-1,014,943	38,075	-2,869,643	23,839
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-981,588		-2,657,881	
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-33,355		-211,762	

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：碧桂园地产集团有限公司

单位：人民币万元

项 目	附注	2024年1-6月		2023年1-6月	
		合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		2,116,823	-	11,027,432	22,506
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金		2,489,486	5,809	304,018	221,656
经营活动现金流入小计		4,606,309	5,809	11,331,450	244,162
购买商品、接受劳务支付的现金		3,702,200		7,448,356	
支付给职工以及为职工支付的现金		240,434		393,941	
支付的各项税费		283,512	7,504	1,078,416	9,203
支付其他与经营活动有关的现金		290,618	61,405	1,973,586	4,223
经营活动现金流出小计		4,516,764	68,909	10,894,299	13,426
经营活动产生的现金流量净额		89,545	-63,100	437,151	230,736
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		12,607	50,324	72,516	-
取得投资收益收到的现金		46,962	10,178	140,150	8,119
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-		400	
取得子公司收到的现金净额				173,077	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-		102,973	
收到其他与投资活动有关的现金		13,873			
投资活动现金流入小计		73,442	60,502	489,116	8,119
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-		17,539	-
投资支付的现金		2,634		6,260	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		408	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-		347,434	
投资活动现金流出小计		3,042	-	371,233	-
投资活动产生的现金流量净额		70,400	60,502	117,883	8,119
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		-	-	25,953	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-		25,953	
取得借款收到的现金		47,322	-	785,024	-
发行债券收到的现金		-	21,757	169,320	169,320
收到其他与筹资活动有关的现金		73,226		660,067	
筹资活动现金流入小计		120,548	21,757	1,640,364	169,320
偿还债务支付的现金		189,027	21,016	3,054,218	485,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		197,111	15,142	509,818	31,410
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-		298,771	
支付其他与筹资活动有关的现金		-		3,205	
筹资活动现金流出小计		386,138	36,158	3,567,241	516,410
筹资活动产生的现金流量净额		-265,590	-14,401	-1,926,877	-347,090
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
		-105,645	-16,999	-1,371,843	-108,235
五、现金及现金等价物净增加额					
加：期初现金及现金等价物余额		241,236	57,494	9,961,689	108,236
六、期末现金及现金等价物余额					
		135,591	40,495	8,589,846	1

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



碧桂园地产集团有限公司

(金额单位为人民币万元)



(1) 货币资金

	2024年 6月30日	2023年 12月31日
库存现金	621	31
银行存款	134,970	241,205
其他货币资金(i)	3,010,171	4,480,812
	<u>3,145,762</u>	<u>4,722,048</u>

(i) 其他货币资金主要包括预售物业建设和工人工资等未被解除限制的保证金及因诉讼而被冻结的资金。

(2) 交易性金融资产

	2024年 6月30日	2023年 12月31日
理财产品	<u>7,300</u>	<u>4,666</u>

理财产品为金融机构发行的金融工具的投资，其属于非保本浮动收益型理财产品。

碧桂园地产集团有限公司



(金额单位为人民币万元)

(3) 存货

(a) 存货分类如下:

	2024年6月30日 账面价值	2023年12月31日 账面价值
在建开发产品	48,000,421	53,913,836
已完工开发产品	6,371,604	5,380,899
其他	98,742	92,226
	<u>54,470,767</u>	<u>59,386,961</u>
其中：在一个营运周期内落成并 列作流动资产的存货	53,627,625	58,547,904
列作其他非流动资产	843,142	839,057

(4) 投资性房地产

	2024年 6月30日	2023年 12月31日
商业资产	708,215	726,884
长租物业	31,893	31,893
	<u>740,108</u>	<u>758,777</u>

碧桂园地产集团有限公司



(金额单位为人民币万元)

(5) 应付债券

	2024年 6月30日	2023年 12月31日
短期公开人民币债券	<u>307,179</u>	<u>126,284</u>
长期公开人民币债券	<u>1,097,071</u>	<u>1,299,310</u>
	<u>1,404,250</u>	<u>1,425,594</u>

(6) 实收资本

	2023年 12月31日	本年增资	本年减资	2024年 6月30日
佛山市顺德区宙华投资咨询有限公司	<u>1,329,299</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,329,299</u>

碧桂园地产集团有限公司



(金额单位为人民币万元)

(7) 营业收入和营业成本

	截至 6 月 30 日止六个月	
	2024 年	2023 年
主营业务收入(a)	8,098,671	19,271,808
其他业务收入	135,482	105,898
	<u>8,234,153</u>	<u>19,377,706</u>
	2024 年	2023 年
主营业务成本(a)	8,202,545	17,354,321
其他业务成本	41,450	20,665
	<u>8,243,995</u>	<u>17,374,986</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	截至 6 月 30 日止六个月			
	2024 年		2023 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
销售物业	8,048,268	8,183,500	19,218,827	17,331,477
提供酒店业务	19,482	13,065	19,367	17,260
租金收入	30,921	5,980	33,614	5,584
	<u>8,098,671</u>	<u>8,202,545</u>	<u>19,271,808</u>	<u>17,354,321</u>