

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)

**盈利警告
內幕消息公告**

本公告乃由碧桂園控股有限公司(「公司」，連同其附屬公司統稱為「集團」)根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)第XIVA部項下之內幕消息條文(定義見《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」))及上市規則第13.09條而作出。

公司董事會(「董事會」)謹此知會公司股東、其他持份者及潛在投資者，根據管理層現時可得的資料，根據集團截至2023年6月30日止6個月未經審核管理賬目之初步評估及現時可獲得之其他數據，對比2022年6月30日半年度之淨利潤約人民幣19.1億元，集團預期截至2023年6月30日止半年度之淨虧損介乎約人民幣450億元至人民幣550億元。預計淨虧損主要是由於房地產行業銷售下行的影響，導致房地產業務結轉毛利率下降，物業項目減值增加；以及外匯波動造成預期淨匯兌損失所致。

自2021年以來，行業步入了前所未有的困難時期，多重不利因素疊加，導致行業銷售和公開市場融資面臨嚴峻的困難和挑戰。2023年1-7月，集團實現權益銷售金額

人民幣1,408億元，同比下降35%，較2021年下降61%；7月單月實現權益銷售金額人民幣121億元，連續第四個月環比下降，同比下降60%，較2021年下降78%。

面對行業整體極端困難的局面，公司上下一心，千方百計開展自救。一是竭盡全力保障公司現金流安全，以「最小代價，最大價值」為目標，加快銷售回款和應收債權回收，積極拓展融資，努力盤活大宗及難去化商業類沉澱資產。二是最大限度削減支出，公司以銷定產，嚴控無效產能、壓降各項非核心非必要的經營支出；加強費用管控，除剛性費用外，其餘費用盡量適用歸零原則；精簡組織架構，高管帶頭降薪，嚴控銷管費用，銷管費用佔收入比例自2017年到2022年連續6年下降。三是董事會主席兼控股股東楊惠妍女士（「**控股股東**」）大力度支持，上市至今控股股東及其家屬已通過借款、增持股票、購買債券、以股代息等方式合計支持公司折合約386億港元且從未減持股票，其中向公司累計提供折合約66億港元的無息無抵押借款。四是全力做好保交付、保信用工作。2022年及2023年上半年，集團連同其合營企業和聯營公司分別交付房屋近70萬套和27.8萬套，2023全年預計總交付近70萬套房屋。2022年至今，融資環境極其艱難，在公司融資性現金流持續淨流出的情況下，公司仍竭盡全力安排境內外融資本息的償付。

雖然公司上下已全力以赴自救，但市場整體尚未回暖，行業絕對規模下降，資本市場信心修復尚需時間，公司整體經營壓力有增無減，導致2023年上半年預計出現較大虧損，特別是受近期銷售額與再融資環境持續惡化的影響，公司賬面可動用資金持續減少，出現了階段性的流動壓力。對此，公司管理層進行了深刻的反思，雖然對本輪市場調整週期有預判，但對市場下行的深度、烈度和持續度估計不足，未能及早做出更有力度的應對措施，未能洞見房地產市場供求關係已發生重大變化，對三四線及更低線城市投資比例過大、負債率壓降速度不夠等潛在風險的認識不夠深刻、化解行動不夠及時有力。

從哪裡跌倒就從哪裡爬起來。公司將堅守責任、全力自救，採取有力有效的措施，努力扭轉當前的困局。一是全力以赴保交付。這是樓市的安全底線，是公司最重要的企業責任，亦是全體員工高度共識的目標。公司將通過落實主體責任、專款專用、嚴格管理預售監控資金等方式，切實保障全國範圍內項目的運轉並完成保交樓任務，兌現對業主的承諾。二是積極化解階段性流動壓力。公司將與各持份者溝通，並考慮採取各種債務管理措施，以保障公司的未來長遠發展，為各持份者保存價值、維護利益。三是保障經營有序開展。目前集團淨資產充足、土儲充裕，截至2022年年底，淨資產約人民幣3,096億元，總權益可售資源約人民幣12,083億元(其中已獲取的權益可售資源約人民幣9,555億元)。公司將盡最大努力做好銷售，努力盤活酒店、寫字樓、商舖等沉澱資產，同時加強內部管控，進一步精簡組織、減少行政管理費用開支，改善經營效益，更好保障供應商、合作方等各利益相關方的權益。四是加強特殊時期的組織領導，為更好地應對當前困難，公司成立了由董事會主席任組長的專項工作小組，建立工作機制，統籌協調、高效決策、有力推進，努力渡過難關。

雖然公司遇到了自成立以來最大的困難，但我們始終對中國經濟的前景充滿信心，房地產行業經過這一輪的深刻調整，終將回歸健康平穩發展的軌道。公司將積極貫徹7月24日中央政治局會議精神，扛起大企業的責任擔當，在各級黨委政府的領導下，充分用好「民營經濟31條」「金融16條」等有關政策，既立足當前，協調各方資源，全力以赴保交付、保運營；又著眼長遠，穩妥推進各項經營策略和風險化解措施，保障公司可持續健康發展，維護投資者的合法權益。

最後，董事會謹代表公司懇請對碧桂園當前的困難和調整舉措給予理解和支持，並誠摯感謝社會各方一直以來給予的關心和幫助。公司將以實際行動踐行使命擔當，不負社會各界的信任和囑託。

本公告所載資料僅根據公司管理層對現時可得財務資料的初步審閱，且並非根據已由核數師或公司審核委員會審核或審閱的任何數字或數據。敬請股東及潛在投資者仔細閱讀預計將於2023年8月下旬刊發的公司截至2023年6月30日止半年度業績公告。

公司股東及潛在投資者於買賣公司證券時，務請審慎行事。

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，2023年8月10日

於本公告日期，本公司的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、伍碧君女士及蘇柏垣先生。本公司的非執行董事為陳翀先生。本公司的獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生及杜友國先生。