



碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表及审计报告

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1-3
2022 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1-3
合并及公司利润表	4-6
合并及公司现金流量表	7-8
合并及公司所有者权益变动表	9-12
财务报表附注	13-96



## 审计报告

普华永道中天审字(2023)第 13038 号  
(第一页, 共三页)

碧桂园地产集团有限公司董事会:

### 一、 审计意见

#### (一) 我们审计的内容

我们审计了碧桂园地产集团有限公司(以下简称“碧桂园地产”)的财务报表,包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### (二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了碧桂园地产 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于碧桂园地产,并履行了职业道德方面的其他责任。

### 三、 其他信息

碧桂园地产管理层对其他信息负责。其他信息包括碧桂园地产 2022 年公司债券年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。



### 三、 其他信息(续)

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎在重大错报。基于我们已经执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

### 四、 管理层和治理层对财务报表的责任

碧桂园地产管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时, 管理层负责评估碧桂园地产的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算碧桂园地产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督碧桂园地产的财务报告过程。

### 五、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险; 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

普华永道中天审字(2023)第 13038 号  
(第三页, 共三页)

## 五、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能对碧桂园地产持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致碧桂园地产不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就碧桂园地产中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

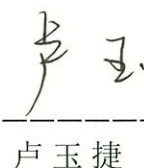
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)中国·上海市  
2023年4月28日

注册会计师

  
林崇云

注册会计师

  
卢玉捷

碧桂园地产集团有限公司

2022年12月31日合并资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)



资产	附注	2022年 12月31日	2021年 12月31日 (附注八)
<b>流动资产</b>			
货币资金	七(1)	115,751,249	148,547,820
交易性金融资产	七(2)	112,635	4,288,949
应收票据		39,073	1,934,739
应收账款	七(3)	14,608,918	20,550,505
预付款项	七(5)	21,930,705	52,342,233
其他应收款	七(4)	277,848,687	267,583,279
存货	七(6)	774,387,713	895,200,044
合同资产		1,539,312	1,440,836
其他流动资产	七(7)	56,962,319	67,872,681
<b>流动资产合计</b>		<b>1,263,180,611</b>	<b>1,459,761,086</b>
<b>非流动资产</b>			
长期股权投资	七(8)	61,031,505	63,982,687
投资性房地产	七(9)	8,452,200	9,945,230
固定资产	七(10)	4,790,027	5,277,676
在建工程	七(11)	380,254	185,099
使用权资产		153,004	225,898
无形资产	七(12)	409,103	493,219
商誉	七(13)	164,239	164,239
长期待摊费用	七(14)	47,869	68,787
递延所得税资产	七(15(c))	22,294,389	19,057,898
其他非流动资产	七(16)	32,755,035	48,691,903
<b>非流动资产合计</b>		<b>130,477,625</b>	<b>148,092,636</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,393,658,236</b>	<b>1,607,853,722</b>

碧桂园地产集团有限公司

2022年12月31日合并资产负债表(续)  
(除特别注明外,金额单位为人民币千元)



负债及所有者权益	附注	2022年 12月31日	2021年 12月31日 (附注八)
<b>流动负债</b>			
短期借款	七(17)	193,800	3,783,160
应付债券	七(26)	15,656,406	589,867
应付票据	七(18(a))	5,939,449	13,373,173
应付账款	七(18(b))	202,294,337	280,968,877
合同负债	七(19)	606,714,335	651,399,841
预收款项		2,692,772	2,406,253
应付职工薪酬	七(20)	1,627,462	2,561,461
应交税费	七(21)	24,773,378	38,552,147
其他应付款	七(22)	120,081,833	163,951,238
其他流动负债	七(23)	59,102,164	61,617,756
一年内到期的非流动负债	七(24)	38,222,307	34,716,513
<b>流动负债合计</b>		<b>1,077,298,243</b>	<b>1,253,920,286</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	七(25)	57,945,632	94,418,556
应付债券	七(26)	5,536,001	17,223,848
租赁负债		127,292	168,429
递延所得税负债	七(15(c))	10,938,164	11,588,836
<b>非流动负债合计</b>		<b>74,547,089</b>	<b>123,399,669</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,151,845,332</b>	<b>1,377,319,955</b>
<b>所有者权益</b>			
实收资本	七(27)	13,292,987	13,292,987
资本公积	七(28)	1,697,069	1,214,975
其他综合收益	七(44)	1,417,176	1,718,709
盈余公积		4,260,560	3,786,099
未分配利润	七(29)	133,802,619	126,111,467
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>154,470,411</b>	<b>146,124,237</b>
<b>少数股东权益</b>	七(30)	<b>87,342,493</b>	<b>84,409,530</b>
<b>所有者权益合计</b>		<b>241,812,904</b>	<b>230,533,767</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>1,393,658,236</b>	<b>1,607,853,722</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 杨文杰

主管会计工作的负责人: 陈淑兰

会计机构负责人: 何敬仪

## 碧桂园地产集团有限公司

2022年12月31日公司资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币万元)

项目	附注	2022年 12月31日	2021年 12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金		1,082,364	7,391,492
交易性金融资产		-	3,500,000
预付款项		49,587	810,684
其他应收款	十七(1)	71,574,362	75,160,784
<b>流动资产合计</b>		<b>72,706,313</b>	<b>86,862,960</b>
<b>非流动资产</b>			
长期股权投资	十七(2)	36,744,814	37,029,945
固定资产		60	63
递延所得税资产		76,280	34,733
<b>非流动资产合计</b>		<b>36,821,154</b>	<b>37,064,741</b>
<b>资产总计</b>		<b>109,527,467</b>	<b>123,927,701</b>
<b>流动负债</b>			
应付债券		15,656,406	589,867
应付票据		-	82,938
应付账款		943	500
应交税费		522,642	256,022
其他应付款	十七(3)	50,584,748	72,817,411
<b>流动负债合计</b>		<b>66,764,739</b>	<b>73,746,738</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款		950,000	1,425,000
应付债券		5,536,001	17,223,848
<b>非流动负债合计</b>		<b>6,486,001</b>	<b>18,648,848</b>
<b>负债合计</b>		<b>73,250,740</b>	<b>92,395,586</b>
<b>所有者权益</b>			
实收资本	七(27)	13,292,987	13,292,987
资本公积		9,506,503	9,506,503
盈余公积		4,260,560	3,786,099
未分配利润		9,216,677	4,946,526
<b>所有者权益合计</b>		<b>36,276,727</b>	<b>31,532,115</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>109,527,467</b>	<b>123,927,701</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 杨文杰

主管会计工作的负责人: 陈淑兰

会计机构负责人: 何敏仪



## 碧桂园地产集团有限公司



## 2022 年度合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	2022 年度	2021 年度 (附注八)
一、营业收入	七(31)	372,692,354	452,734,853
减：营业成本	七(31)、七(34)	(321,847,693)	(362,592,479)
税金及附加	七(32)	(5,858,151)	(14,087,805)
销售费用	七(34)	(9,256,234)	(12,794,881)
管理费用	七(34)	(5,542,216)	(7,849,024)
财务收入-净额	七(33)	1,304,106	1,579,124
其中：利息费用		-	-
利息收入		1,496,739	1,677,888
加：其他收益	七(38)	64,379	117,201
投资收益	七(36)	3,099,101	7,240,256
其中：权益法核算的长期股权投资收益净额		3,881,841	6,194,445
公允价值变动损失	七(35)	(18,380)	(90,228)
信用减值损失	七(40)	(3,167,755)	(1,164,906)
资产减值损失	七(39)	(17,014,643)	(8,843,102)
资产处置(损失)/收益	七(37)	(1,984)	14,009
二、营业利润		14,452,884	54,263,018
加：营业外收入	七(41)	963,632	947,049
减：营业外支出	七(42)	(2,022,517)	(1,627,541)
三、利润总额		13,393,999	53,582,526
减：所得税费用	七(43)	(2,339,540)	(12,166,036)
四、净利润		11,054,459	41,416,490
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的利润/(亏损)		144,190	(16,903)
按经营持续性分类			
持续经营净利润		11,054,459	41,416,490
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		8,165,613	28,211,446
少数股东损益		2,888,846	13,205,044

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度合并利润表(续)  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)



项目	附注	2022 年度	2021 年度 (附注八)
五、其他综合收益的税后净额	七(44)	(301,533)	(188,280)
归属于母公司所有者的其他综合收益的 税后净额:			
将重分类进损益的其他综合收益:			
存货转换为投资性房地产在转换日 公允价值大于账面价值的部分		-	21,051
投资性房地产转换为存货在转换日 将计入其他综合收益的部分重分 类至当期损益		(301,533)	(209,331)
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		10,752,926	41,228,210
归属于母公司所有者的综合收益总额		7,864,080	28,023,166
归属于少数股东的综合收益总额		2,888,846	13,205,044

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 杨文杰

主管会计工作的负责人: 陈淑兰

会计机构负责人: 何敏仪

碧桂园地产集团有限公司



2022 年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入		1,206,503	927,454
减：税金及附加		(8,829)	(9,942)
管理费用		(137,076)	(111,797)
财务费用-净额		(844,269)	(498,834)
其中：利息费用		(895,052)	(531,954)
利息收入		50,777	44,090
加：其他收益		11,188	13,295
投资收益	十七(4)	4,793,440	16,986,249
其中：权益法核算的长期股权投资			
收益净额		1,102,349	(248,231)
信用减值损失		(166,190)	(71,141)
二、营业利润		4,854,767	17,235,284
加：营业外收入		146,594	37,553
减：营业外支出		(20)	(1,629)
三、利润总额		5,001,341	17,271,208
减：所得税费用		(256,729)	(103,105)
四、净利润		4,744,612	17,168,103
按经营持续性分类			
持续经营净利润		4,744,612	17,168,103
终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		4,744,612	17,168,103

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：杨文杰

主管会计工作的负责人：陈淑兰

会计机构负责人：何敏仪

## 碧桂园地产集团有限公司

## 2022年度合并现金流量表

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项目	附注	2022年度	2021年度 (附注八)
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		303,202,769	432,663,757
收到其他与经营活动有关的现金	七(45(e))	23,247,516	36,139,763
经营活动现金流入小计		326,450,285	468,803,520
购买商品、接受劳务支付的现金		(222,210,804)	(359,508,320)
支付给职工以及为职工支付的现金		(12,099,958)	(15,529,197)
支付的各项税费		(20,343,403)	(31,192,430)
支付其他与经营活动有关的现金	七(45(f))	(45,782,346)	(54,135,674)
经营活动现金流出小计		(300,436,511)	(460,365,621)
经营活动产生的现金流量净额	七(45(a))	26,013,774	8,437,899
<b>二、投资活动使用的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金		5,358,812	8,630,000
取得投资收益收到的现金		2,628,969	2,595,613
取得子公司收到的现金净额		3,339,481	3,354,510
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		194,725	125,591
投资活动现金流入小计		11,521,987	14,705,714
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(577,720)	(393,125)
投资支付的现金		(1,996,125)	(17,787,364)
处置子公司的现金净流出		(624,806)	(480,871)
支付其他与投资活动有关的现金	七(45(g))	(17,855,249)	(29,007,917)
投资活动现金流出小计		(21,053,900)	(47,669,277)
投资活动使用的现金流量净额		(9,531,913)	(32,963,563)
<b>三、筹资活动(使用)/产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		5,096,734	5,469,259
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,096,734	5,469,259
取得借款收到的现金		30,005,273	93,263,440
发行债券收到的现金		3,936,000	7,243,978
收到的其他与筹资活动有关的现金	七(45(h))	17,108,858	26,619,823
筹资活动现金流入小计		56,146,865	132,596,500
偿还债务支付的现金		(79,484,358)	(99,654,416)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(10,418,755)	(25,835,775)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		(1,366,866)	(3,053,396)
支付的其他与筹资活动有关的现金	七(45(i))	(3,657,264)	(1,758,367)
筹资活动现金流出小计		(93,560,377)	(127,248,558)
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额		(37,413,512)	5,347,942
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金净减少额</b>			
加: 年初现金余额	七(45(b))	(20,931,651)	(19,177,722)
		120,548,536	139,726,258
<b>六、年末现金余额</b>			
	七(45(c))	99,616,885	120,548,536

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 杨文杰

主管会计工作的负责人: 陈淑兰

会计机构负责人: 何敏仪

碧桂园地产集团有限公司

2022年度公司现金流量表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)



项目	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动使用的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,315,088	312,444
收到其他与经营活动有关的现金	271,771	156,162
经营活动现金流入小计	1,586,859	468,606
支付的各项税费	(415,691)	(219,639)
支付其他与经营活动有关的现金	(15,478,273)	(5,807,140)
经营活动现金流出小计	(15,893,964)	(6,026,779)
经营活动使用的现金流量净额	(14,307,105)	(5,558,173)
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资所收到的现金	3,820,998	800,000
取得投资收益所收到的现金	3,806,276	17,259,341
处置子公司收到的现金净额	5,000	68,907
投资活动现金流入小计	7,632,274	18,128,248
投资支付的现金	-	(3,500,000)
取得子公司支付的现金净额	(1,147,779)	(1,379,864)
投资活动现金流出小计	(1,147,779)	(4,879,864)
投资活动产生的现金流量净额	6,484,495	13,248,384
<b>三、筹资活动使用的现金流量</b>		
取得借款收到的现金	-	950,000
发行债券收到的现金	3,936,000	7,243,978
筹资活动现金流入小计	3,936,000	8,193,978
偿还债务所支付的现金	(1,065,000)	(7,344,700)
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	(1,357,518)	(7,199,075)
筹资活动现金流出小计	(2,422,518)	(14,543,775)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额	1,513,482	(6,349,797)
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	-	-
<b>五、现金净(减少)/增加额</b>	(6,309,128)	1,340,414
加: 年初现金余额	7,391,492	6,051,078
<b>六、年末现金余额</b>	1,082,364	7,391,492

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 杨文杰

主管会计工作的负责人: 陈淑兰

会计机构负责人: 何敏仪



## 2022年度合并所有者权益变动表

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

附注

项目	归属于母公司所有者权益				少数股东权益 七(30)	所有者权益 合计
	实收资本 七(27)	资本公积 七(28)	其他综合收益 七(44)	盈余公积		
2022年1月1日年初余额(附注八)	13,292,987	1,214,975	1,718,709	3,786,099	84,409,530	230,533,767
2022年度增减变动金额	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-	-	(301,533)	-	2,888,846	11,054,459
净利润	-	-	-	-	-	(301,533)
其他综合收益	-	-	(301,533)	-	-	-
综合收益总额合计	-	-	(301,533)	-	2,888,846	10,752,926
所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
所有者投入资本	-	-	-	-	5,096,734	5,096,734
股份支付计入所有者权益的净额	308,574	-	-	-	-	308,574
控制情况不变的子公司所有者权益变动	378,570	-	-	-	(3,296,729)	(2,918,159)
非同一控制下企业合并	-	-	-	-	955,505	955,505
处置子公司	-	-	-	-	(1,344,527)	(1,344,527)
利润分配	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	-	-	-	474,461	-	-
对所有者权益的利润分配	-	-	-	-	(1,366,866)	(1,366,866)
同一控制下企业合并对价	-	(205,050)	-	-	-	(205,050)
2022年12月31日年末余额	13,292,987	1,697,069	1,417,176	4,260,560	87,342,493	241,812,904

碧桂园地产集团有限公司



2022 年度合并所有者权益变动表(续)  
(除特别注明外,金额单位为人民币千元)

附注

项目	归属于母公司所有者权益				少数股东权益 七(30)	所有者权益 合计
	实收资本 七(27)	资本公积 七(28)	其他综合收益 七(44)	盈余公积		
2020 年 12 月 31 日年末余额	13,292,987	661,062	1,906,989	2,069,289	66,083,595	198,343,323
同一控制下企业合并	-	471,470	-	-	4,023	503,659
2021 年 1 月 1 日年初余额(附注八)	13,292,987	1,132,532	1,906,989	2,069,289	66,087,618	198,846,982
2021 年度增减变动金额						
综合收益总额	-	-	-	-	13,205,044	41,416,490
净利润	-	-	-	-	-	(188,280)
其他综合收益	-	-	(188,280)	-	-	-
综合收益总额合计	-	-	(188,280)	-	13,205,044	41,228,210
所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
所有者投入资本	-	-	-	-	5,469,259	5,469,259
股份支付计入所有者权益的净额	-	235,875	-	-	-	235,875
控制情况不变的子公司所有者权益变动	-	-	-	-	3,012,851	2,909,626
非同一控制下企业合并	-	-	-	(103,225)	574,180	574,180
处置子公司	-	-	-	-	(886,026)	(886,026)
利润分配	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	-	-	-	1,716,810	-	-
对所有者的利润分配	-	-	-	(14,360,000)	(3,053,396)	(17,413,396)
同一控制下企业合并对价	-	(153,432)	-	-	-	(430,943)
2021 年 12 月 31 日年末余额(附注八)	13,292,987	1,214,975	1,718,709	3,786,099	84,409,530	230,533,767

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。

企业负责人: 杨文

主管会计工作的负责人: 陈淑兰

会计机构负责人: 何敏仪



碧桂园地产集团有限公司

2022 年度公司所有者权益变动表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项目	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2022 年 1 月 1 日年初余额	13,292,987	9,506,503	3,786,099	4,946,526	31,532,115
2022 年度增减变动金额	-	-	-	4,744,612	4,744,612
综合收益总额	-	-	-	4,744,612	4,744,612
净利润	-	-	-	4,744,612	4,744,612
综合收益总额合计	-	-	-	4,744,612	4,744,612
利润分配	-	-	-	(474,461)	-
提取盈余公积	-	-	474,461	(474,461)	-
2022 年 12 月 31 日年末余额	13,292,987	9,506,503	4,260,560	9,216,677	36,276,727





2022年度公司所有者权益变动表(续)  
(除特别注明外,金额单位均为人民币千元)

项目	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2021年1月1日余额	13,292,987	9,506,503	2,069,289	4,167,312	29,036,091
2021年度增减变动金额	-	-	-	17,168,103	17,168,103
综合收益总额	-	-	-	17,168,103	17,168,103
净利润	-	-	-	17,168,103	17,168,103
综合收益总额合计	-	-	-	17,168,103	17,168,103
子公司转变为联营公司及合营企业	-	-	-	(312,079)	(312,079)
对留存收益的调整	-	-	-	(312,079)	(312,079)
利润分配	-	-	-	(312,079)	(312,079)
提取盈余公积	-	-	1,716,810	(1,716,810)	-
对所有者的利润分配	-	-	-	(14,360,000)	(14,360,000)
2021年12月31日年末余额	13,292,987	9,506,503	3,786,099	4,946,526	31,532,115

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 杨文杰

主管会计工作的负责人: 陈淑兰

会计机构负责人: 何敬仪

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)



## 一 公司基本情况

碧桂园地产集团有限公司(以下简称“本公司”)系由佛山市顺德区宙华投资咨询有限公司(以下简称“宙华投资”)于 2015 年 4 月 20 日以货币出资设立的有限责任公司, 注册地址为中国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。本公司于 2017 年 5 月 27 日名称由“佛山市顺德区碧桂园地产有限公司”变更为“碧桂园地产集团有限公司”并取得了广东省佛山市顺德区市场监督管理局换发的营业执照, 统一社会信用代码为 91440606338202486K。本公司设立时注册资本为人民币 500,000,000 元。本公司的母公司为宙华投资, 最终控股公司为碧桂园控股有限公司(以下简称“碧桂园控股”), 实际控制人为杨惠妍女士。

于 2015 年 5 月, 宙华投资以其下属子公司的股权作价共计人民币 6,057,666,520 元对本公司进行增资, 增资后本公司实收资本变更为人民币 6,557,666,520 元。

于 2015 年 9 月, 宙华投资以其下属子公司的股权作价共计人民币 6,583,120,000 元及联营公司的股权作价共计人民币 12,200,000 元对本公司进行增资, 增资后本公司实收资本变更为人民币 13,152,986,520 元。

于 2016 年 1 月, 宙华投资以其下属子公司的股权作价共计人民币 100,000,000 元对本公司进行增资, 增资后本公司实收资本变更为人民币 13,252,986,520 元。

经上述重组后, 本公司成为由宙华投资注入之子公司的控股公司。因上述股权转让过程前后, 被投资单位与本公司均受碧桂园控股控制且该控制并非暂时性, 形成同一控制下企业合并。

于 2016 年 1 月, 宙华投资以其对随州碧桂园房地产开发有限公司 6.9%的少数股东权益作价共计人民币 40,000,000 元对本公司进行增资, 增资后本公司实收资本变更为人民币 13,292,986,520 元。

于 2022 年 12 月 12 日, 本公司召开股东会, 同意碧桂园控股之全资子公司深圳市碧桂科技发展有限公司对本公司增资人民币 1,378,764,429 元, 本公司注册资本从人民币 13,940,840,339 元变更为人民币 15,319,604,768 元。于 2022 年 12 月 31 日, 此次增资未实缴, 本公司实收资本为人民币 13,292,986,520 元。

本公司及其子公司(以下简称“本集团”)主要从事房地产开发及销售、物业出租及酒店经营业务。

本财务报表由本公司企业负责人于 2023 年 4 月 28 日批准报出。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

## 二 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

鉴于中国房地产市场的不稳定情况，以及其在本年内及年底后对行业销售楼宇情况带来的不利影响，本公司管理层经过审慎考虑本集团未来的偿债能力、经营表现、以及可用的融资来源后，在为评估集团是否有足够的财务资源以履行自 2022 年 12 月 31 日起的至少十二个月期间的财务义务时，考虑采取如下计划和举措：

- (1) 本集团将继续积极调整销售和预售活动，以应对市场变化并满足需求。本集团坚信，中国房地产市场将逐步回归长期健康和可持续的循环，因此将继续专注于这些核心地理区域，并布局供需关系良好的城市。本集团将实施其销售计划，目标是实现其预计的销售数量和金额。集团将进一步关注品牌知名度和声誉，加强其在既定市场的竞争优势，并通过物业的质量和及时交付，继续增强市场信心。此外，本集团还将继续采取措施加快销售回款和其他应收款的收款；且
- (2) 本集团将根据销售计划调整物业开发项目的建设进度，以确保达成建筑及相关付款责任以及通过预售安排销售的相关物业按计划竣工并交付予客户。这也将使本集团能够解除预售活动产生的受限制现金。

## 三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2022 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

## 四 重要会计政策和会计估计

### (1) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (2) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本公司下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币，本公司下属子公司均为于中国大陆的子公司，以人民币为记账本位币。本财务报表以人民币列示。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (3) 外币折算

###### (a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

##### (4) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

##### (5) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

###### (a) 金融资产

###### (i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (5) 金融工具(续)

##### (a) 金融资产(续)

##### (i) 分类和计量(续)

###### 债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

###### 以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

###### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产主要包括其他债权投资等。本集团自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

###### 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益。在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产，其余列示为交易性金融资产。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (5) 金融工具(续)

##### (a) 金融资产(续)

##### (i) 分类和计量(续)

###### 权益工具

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资于初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

##### (ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、应收租赁款和贷款承诺等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收票据、应收账款、合同资产和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本集团对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (5) 金融工具(续)

##### (a) 金融资产(续)

##### (ii) 减值(续)

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款、其他应收款	关联方组合
应收账款、其他应收款	非关联方组合

对于划分为组合的应收账款、应收租赁款和因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的应收票据和划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本集团在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (5) 金融工具(续)

##### (a) 金融资产(续)

##### (iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3) 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

##### (b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据、应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

##### (c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。



碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(6) 存货

(a) 分类

存货按房地产开发产品及非房地产开发产品分类，房地产开发产品包括已完工开发产品和在建开发产品；非房地产开发产品包括酒店用周转材料和低值易耗品。存货按成本与可变现净值孰低计量。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业。于物业落成时，该等物业会转列为已完工开发产品。预期于一个营运周期内的在建开发产品将被列示为流动资产，否则有关在建开发产品将列示为非流动资产。

(b) 存货的计价方法

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地使用费、开发期间产生的建筑成本、机器及设备的折旧及专业费用。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本(参见附注四(14))。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。

已完工开发产品

可变现净值为参考正常业务过程中销售物业的所得款项减估计的销售费用及相关税费后的金额，或管理层根据现行市场条件作出的估计确定。

在建开发产品

可变现净值为参考正常业务过程中销售物业的所得款项减至完工时估计要发生的成本、估计的合同履约成本和销售费用以及相关税费后的金额，或管理层根据现行市场条件作出的估计确定。

非房地产开发产品

可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的合同履约成本和销售费用以及相关税费后的金额确定。

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (7) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营公司的长期股权投资。

##### (a) 子公司

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

##### (b) 合营企业和联营公司

合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排；联营公司为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对合营企业和联营公司投资采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算时，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销；然后在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (8) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销。在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

自用房地产和作为存货的房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产和存货转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入其他综合收益，待该投资性房地产处置时转入当期损益。

当投资性房地产被处置、转入存货或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转入存货、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益，因转换计入其他综合收益的金额转入当期损益。

##### (9) 固定资产

###### (a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、办公设备及其他等。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

###### (b) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(9) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40 年	5%	2.4%至 4.8%
机器设备	5-10 年	5%	9.5%至 19.0%
运输设备	5-10 年	5%	9.5%至 19.0%
电子设备、办公设备及其他	5-8 年	5%	11.9%至 19.0%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额(附注四(13))。

(d) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时, 终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(10) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时, 转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额(附注四(13))。

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(11) 无形资产

无形资产包括土地使用权及购入的电脑软件，以成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权是为建造自用物业所取得。为开发用于销售的物业而取得的土地使用权作为存货核算。土地使用权按使用年限(35 到 50 年)平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

(b) 购入的电脑软件

购入的电脑软件按使用年限 5 至 10 年平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注四(13))。

(12) 长期待摊费用

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(13) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (13) 长期资产减值(续)

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

##### (14) 借款费用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

##### (15) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利等。

###### (a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(15) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。本集团无设定受益计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(16) 股份支付

(a) 以权益结算的股份支付

本集团的股票期权计划为换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，将进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。在行权日，根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入股本的金额，将其转入股本。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (16) 股份支付(续)

###### (a) 以权益结算的股份支付(续)

职工为换取获授予期权而提供服务的公允价值确认为费用。将作为费用的总金额参考授予期权的公允价值确定：

- 包括任何市场业绩条件(例如主体的股价)；
- 不包括任何服务和非市场业绩可行权条件(例如盈利能力、销售增长目标和职工在某特定时期内留任实体)的影响；及
- 包括任何非可行权条件(例如规定职工储蓄)的影响。

非市场表现和服务条件包括在有关预期可行权的期权数目的假设中。费用的总金额在等待期间内确认，等待期间指将符合所有特定可行权条件的期间。

此外，在某些情况下，职工可能在授予日之前提供服务，因此授予日期的公允价值就确认服务开始期与授予日期之期间的开支作出估计。

等待期的每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

股票期权的行权日，本集团根据行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积。

###### (b) 与最终控股公司碧桂园控股间的股份支付交易

最终控股公司碧桂园控股授予本集团职工其权益工具且本集团不负有结算义务，本集团作为权益结算的股份支付处理，并将其作为碧桂园控股对本集团的资本投入。

##### (17) 保险合同

保险合同乃一方(保险人)承担另一方(保单持有人)的重大保险风险的合同，倘所指明的不确定未来事件(承保事件)对保单持有人有不利影响，保险人同意向保单持有人作出赔偿。保险风险指由保单持有人转让至保险人的事先存在风险，并仅在承保事件可令保险人在任何情况下(不包括缺乏商业实质(即对交易的经济因素并无可识别影响)的情况)支付额外重大利益时，有关保险风险方属重大。



#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (17) 保险合同(续)

本集团须在每个报告日根据现时对保险合同日后现金流量的估计，评估其已确认保险负债是否足够。倘以日后现金流量作出的评估显示保险负债的账面价值不足，则所有不足数额将于损益中确认。

本集团将其为若干物业买家的按揭融资提供的财务担保合同以及向其关联方提供的财务担保合同视为保险合同。

##### (18) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (19) 收入确认

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即客户取得了相关商品或服务控制权时确认收入。商品或服务的控制权在某一时段还是某一时点转移，取决于合同的条款约定与适用于合同的法律规定。满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 本集团履约过程中所产生的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

##### (a) 销售商品

###### (i) 销售物业

物业销售在物业完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。对于满足在某一时段内履行履约义务条件的，在该段时间内按履约进度确认收入。

###### (ii) 销售建材物资

建材物资销售在本集团向客户交付相关商品，客户取得相关商品控制权时确认收入。

##### (b) 租金收入

出租物业的租金收入在租赁期内按直线法确认。

##### (c) 提供酒店服务

提供酒店服务的收入于提供客房住宿、饮食及其他相关服务的会计期间确认。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(20) 合同取得成本

为取得合同发生的增量成本，是指本集团不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。于资产负债表日，本集团对于为取得合同发生的增量成本减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他流动资产。

(21) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (22) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

##### 本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、机器设备及运输工具等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：(1)该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；(2)增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除财政部规定的可以采用简化办法的合同变更外，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

碧桂园地产集团有限公司

2022年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(22) 租赁(续)

本集团作为承租人(续)

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，在达成协议解除原支付义务时将未折现的减免金额计入当期损益，并相应调整租赁负债。

本集团作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(a) 经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

除上述采用简化方法的合同变更外，当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

(b) 融资租赁

于租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认相关资产。本集团将应收融资租赁款列示为长期应收款，自资产负债表日起一年内(含一年)收取的应收融资租赁款列示为一年内到期的非流动资产。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (23) 控制情况不变的子公司少数股权变动

在取得对子公司的控制权之后，自子公司的少数股东处取得少数股东拥有的对该子公司全部或部分少数股权，在合并财务报表中，子公司的资产、负债以购买日或合并日开始持续计算的金额反映。因购买少数股权新增加的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额调整资本公积，资本公积(股本溢价)的金额不足冲减的，调整留存收益。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(股本溢价)，资本公积的金额不足冲减的，调整留存收益。

##### (24) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

##### (25) 利润分配

拟发放的利润于董事会批准的当期，确认为负债。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (26) 企业合并

###### (a) 同一控制下的企业合并

本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

###### (b) 非同一控制下的企业合并

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

##### (27) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (27) 合并财务报表的编制方法(续)

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不归属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余冲减少数股东权益。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制的，在合并财务报表中，对于剩余股权，按照丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价和剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。此外，与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动，以及被投资方持有的分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的累计公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

##### (28) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

###### (a) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：



## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (28) 重要会计估计和判断(续)

##### (a) 重要会计估计及其关键假设(续)

##### (i) 所得税及递延所得税

在计提所得税费用时，本集团需要作出重大判断。在正常的业务过程中，部分交易和计算的最终认定是不确定的。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用可抵扣暂时性差异时，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，并以预期收回该资产期间的适用所得税税率为基础计算并确认相关递延所得税资产。本集团需要运用判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，并根据现行的税收政策及其他相关政策对未来的适用所得税税率进行合理的估计和判断，以决定应确认的递延所得税资产的金额。如果未来期间实际产生的利润的时间和金额或者实际适用所得税税率与管理层的估计存在差异，该差异将对递延所得税资产的金额产生影响。

##### (ii) 土地增值税

中国土地增值税按照出售物业所得减去可扣减支出(包括土地使用权之摊销、借款费用及所有物业开发支出)的土地增值额征收。

在中国境内从事房地产开发业务的公司需缴纳土地增值税并已包括在税金及附加内。但该税项的实施在中国各城市可能有所不同，而对于部分房地产开发项目，本集团仍未与各税务机关最终完成全部土地增值税的评定。因此，确定土地增值额及其相关税项需要运用估计与判断。在日常业务过程中，土地增值税的最终评定仍具有不确定性。本集团基于管理层的最佳估计确认该项负债。若这些税项的最终评定与先前记录的金额不同，该差异将在得到最终评定的期间内影响土地增值税的计提金额。

##### (iii) 在建开发产品及已完工开发产品可变现净值的估计

本集团根据在建开发产品和已完工开发产品的可变现净值评估账面价值。在建开发产品的可实现性价值根据管理层考虑现行市场情况的销售价格，减去至完工时估计要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。已完工开发产品的可变现净值根据管理层考虑现行市场情况的销售价格，减去估计的销售费用以及相关税金确定。根据管理层的最佳估计，于2022年12月31日，在建开发产品及已完工开发产品减值准备余额为人民币25,459,561,000元(2021年12月31日：人民币10,822,594,000元)(附注七(6))。

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(28) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(iv) 投资性房地产公允价值估计

本集团根据独立专业合资格估值师确定的估值评估其投资性房地产的公允价值。评估投资性房地产的公允价值需要使用若干重大判断及假设。评估方法及重大假设详情列示于附注十五(1)。

(v) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。2022 年度，“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是 16%、68%和 16%(2021 年度：16%、68%和 16%)。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化和消费者物价指数等。

2022 年，本集团管理层基于上述估计技术和关键假设对应收款项计提了预期信用损失(附注七(3)、附注七(4)及附注七(40))。

(29) 重要会计政策变更

财政部于 2021 年颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 15 号>的通知》(以下简称“解释 15 号”)，并于 2022 年及 2023 年颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 16 号>的通知》(以下简称“解释 16 号”)及《企业会计准则实施问答》等文件，本集团及本公司已采用上述通知和实施问答编制 2022 年度财务报表，上述修订对本集团及本公司财务报表无重大影响。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 五 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率	税基
企业所得税(a)	25%	应纳税所得税
增值税(b)	10%、9%、6%、5%或 3%	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)
城市维护建设税	5%或 7%	缴纳的增值税
土地增值税	30%至 60%	土地增值税

- (a) 根据国家税务总局颁布的《关于设备、器具扣除有关企业所得税政策的通知》(财税[2018]54 号)及《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财税[2021]6 号)等相关规定，本集团在 2018 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日的期间内，新购买的低于人民币 500 万元的设备可于资产投入使用的次月一次性计入当期成本费用，在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧。
- (b) 根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019]39 号)、财政部和税务总局颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告[2019]87 号)以及财政部和税务总局颁布的《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告[2022]11 号)的相关规定，本集团之若干子公司作为生活性服务企业，自 2019 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 15%，抵减增值税应纳税额。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 六 子公司

(1) 于 2022 年 12 月 31 日，纳入合并范围的主要子公司包括：

	注册地	主要 经营地	业务性质	持股 比例	表决权 比例
河南碧桂园置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100%	100%
上海新碧企业管理有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100%	100%
深圳市碧桂园房地产投资有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	100%	100%
南京市高淳区碧桂园房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100%	100%
浙江碧桂园投资管理有限公司	杭州市	杭州市	投资咨询	100%	100%
鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发	100%	100%
湖北省碧桂园房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100%	100%
广州碧科智城开发建设投资有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100%	100%
赤峰碧弘房地产开发有限公司	赤峰市	赤峰市	房地产开发	100%	100%
新兴县碧桂园房地产开发有限公司	云浮市	云浮市	房地产开发	95%	100%
宁波市蓝曙置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	94%	94%
内蒙古碧城房地产开发有限公司	呼和浩特市	呼和浩特市	房地产开发	94%	100%
潮州市伍洲城房地产开发有限公司	潮州市	潮州市	房地产开发	91%	100%
三明市碧桂园房地产开发有限公司	三明市	三明市	房地产开发	90%	100%
东莞市碧桂园房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	87%	100%
启东中邦房地产开发有限公司	南通市	南通市	房地产开发	85%	100%
海南碧桂园房地产开发有限公司	海口市	海口市	房地产开发	81%	81%
揭西碧桂园置业开发有限公司	揭阳市	揭阳市	房地产开发	65%	70%
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	63%	66%
茂名市碧桂园凤凰房地产开发有限公司	茂名市	茂名市	房地产开发	47%	55%

(2) 处置子公司

详见附注八(3)。

(3) 重要非全资子公司的相关信息

本年度，本公司无重要的非全资子公司。

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日 经重列
库存现金	2,409	125
银行存款	99,614,476	120,548,411
其他货币资金(i)	16,134,364	27,999,284
	<u>115,751,249</u>	<u>148,547,820</u>

- (i) 其他货币资金主要是于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日存放在指定银行账户中的暂未被解除限制的预售物业的监管资金，将根据若干项目开发进度里程碑解除限制。

(2) 交易性金融资产

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
理财产品	<u>112,635</u>	<u>4,288,949</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。于 2022 年 12 月 31 日，该理财产品公允价值层级分类为第二层次(附注十五(1))。

(3) 应收账款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日 经重列
应收账款	14,760,843	20,695,390
减：坏账准备	(151,925)	(144,885)
	<u>14,608,918</u>	<u>20,550,505</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日 经重列
一年以内	13,805,378	20,172,383
一到三年	881,739	430,748
三年以上	73,726	92,259
	<u>14,760,843</u>	<u>20,695,390</u>

(b) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(c) 坏账准备

(i) 于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合 — 关联方：

	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额 金额	坏账准备 整个存续期预 期信用损失率	金额	账面余额 金额	坏账准备 整个存续期预 期信用损失率	金额
一年以内	1,934,754	0.02%	387	3,489,836	0.02%	719
一到三年	29,945	5.06%	1,515	76,304	4.28%	3,269
三年以上	20,462	30.80%	6,302	16,224	20.59%	3,340
	<u>1,985,161</u>		<u>8,204</u>	<u>3,582,364</u>		<u>7,328</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(c) 坏账准备(续)

(i) 于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

组合一 非关联方:

	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日(经重列)		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
一年以内	11,870,624	0.50%	59,353	16,682,547	0.52%	86,624
一到三年	851,794	8.01%	68,229	354,444	8.08%	28,643
三年以上	53,264	30.30%	16,139	76,035	29.32%	22,290
	<u>12,775,682</u>		<u>143,721</u>	<u>17,113,026</u>		<u>137,557</u>

2022 年度本集团应收账款计提坏账准备金额 11,646,000 元，转回以前年度计提的坏账准备 4,606,000 元。

(4) 其他应收款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日 经重列
关联方往来款	124,179,702	114,774,591
第三方代垫款项及往来款	144,523,038	135,079,188
土地竞买及其他保证金	8,073,412	10,332,682
其他	9,954,145	13,117,713
减：坏账准备	(8,881,610)	(5,720,895)
	<u>277,848,687</u>	<u>267,583,279</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(a) 于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日, 其他应收款账面价值及损失准备分析如下:

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日(经重列)	
	账面余额	预期信用损失率	坏账准备	预期信用损失率
第一阶段	258,966,801	0.90%	2,331,485	0.41%
第二阶段	22,830,644	10.57%	2,414,116	3.39%
第三阶段	4,932,852	83.85%	4,136,009	60.23%
合计	286,730,297		8,881,610	
			账面余额	坏账准备
			229,441,884	943,824
			38,074,088	1,290,660
			5,788,202	3,486,411
			273,304,174	5,720,895

(b) 坏账准备变动情况

	第一阶段		第二阶段		第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失 (组合)	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2021 年 12 月 31 日(经重列)	943,824	1,290,660	1,290,660	3,486,411	3,486,411	5,720,895	
转入第二阶段	(224)	224	224	-	-	-	
转入第三阶段	(7)	-	-	7	7	-	
本年新增的坏账准备	1,387,892	1,123,232	1,123,232	649,591	649,591	3,160,715	
2022 年 12 月 31 日	2,331,485	2,414,116	2,414,116	4,136,009	4,136,009	8,881,610	



碧桂园地产集团有限公司

2022年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(b) 坏账准备变动情况(续)

(i) 于2022年12月31日及2021年12月31日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	2022年12月31日			2021年12月31日		
	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备
第二阶段	<u>22,830,644</u>	10.57%	<u>2,414,116</u>	<u>38,074,088</u>	3.39%	<u>1,290,660</u>

于2022年12月31日及2021年12月31日，上述处于第二阶段其他应收款自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值，本集团按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

	2022年12月31日			2021年12月31日		
	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备
第三阶段	<u>4,932,852</u>	83.85%	<u>4,136,009</u>	<u>5,788,202</u>	60.23%	<u>3,486,411</u>

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团认为上述其他应收款已发生信用减值，因此按照整个存续期的预期信用损失计提损失准备。

(ii) 于2022年12月31日及2021年12月31日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2022年12月31日			2021年12月31日(经重列)		
	账面余额	未来十二个月内预期信用损失率	坏账准备	账面余额	未来十二个月内预期信用损失率	坏账准备
第一阶段	<u>258,966,801</u>	0.90%	<u>2,331,485</u>	<u>229,441,884</u>	0.41%	<u>943,824</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(5) 预付款项

预付款项账龄分析如下：

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日(经重列)	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	10,073,326	45.93%	49,946,746	95.42%
一到二年	10,052,840	45.84%	1,896,648	3.62%
二到三年	1,433,374	6.54%	343,889	0.66%
三年以上	371,165	1.69%	154,950	0.30%
	<u>21,930,705</u>	<u>100.00%</u>	<u>52,342,233</u>	<u>100.00%</u>

于2022年12月31日，账龄超过一年的预付款项为人民币11,857,379,000元(2021年12月31日：人民币2,395,487,000元)，主要为预付土地款。

(6) 存货

(a) 存货分类如下：

	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
在建开发产品	772,507,710	(15,846,423)	756,661,287
已完工开发产品	46,992,695	(9,613,138)	37,379,557
其他	936,926	-	936,926
	<u>820,437,331</u>	<u>(25,459,561)</u>	<u>794,977,770</u>

其中：在一个营运周期列作流动资产的  
存货  
列作其他非流动资产

	799,847,274	(25,459,561)	774,387,713
	20,590,057	-	20,590,057

	2021 年 12 月 31 日(经重列)		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
在建开发产品	896,730,117	(4,721,745)	892,008,372
已完工开发产品	44,324,047	(6,100,849)	38,223,198
其他	2,671,185	-	2,671,185
	<u>943,725,349</u>	<u>(10,822,594)</u>	<u>932,902,755</u>

其中：在一个营运周期列作流动资产的  
存货  
列作其他非流动资产

	906,022,638	(10,822,594)	895,200,044
	37,702,711	-	37,702,711

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下:

	2021年 12月31日 经重列	本年增加 附注七(39)	本年减少	2022年 12月31日
已完工开发产品	6,100,849	5,889,965	(2,377,676)	9,613,138
在建开发产品	4,721,745	11,124,678	-	15,846,423
	<u>10,822,594</u>	<u>17,014,643</u>	<u>(2,377,676)</u>	<u>25,459,561</u>

于2022年12月31日，包含在在建开发产品中的账面价值约人民币70,999,029,000元的土地使用权作为人民币36,507,158,000元的长期借款(附注七(25))、人民币17,913,680,000元的一年内到期的非流动负债(附注七(24))和人民币193,800,000元的短期借款(附注七(17))的抵押物。

于2021年12月31日，包含在在建开发产品中的账面价值约人民币78,757,543,200元的土地使用权作为人民币48,806,620元的长期借款(附注七(25))、人民币16,824,666,000元的一年内到期的非流动负债(附注七(24))的抵押物。

(7) 其他流动资产

其他流动资产明细列示如下:

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日 经重列
预付企业所得税	11,345,188	10,753,501
合同取得成本	8,828,848	9,347,016
其他预付及待抵扣税金	36,788,283	47,772,164
	<u>56,962,319</u>	<u>67,872,681</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七	合并财务报表项目附注(续)	2021年 12月31日	按权益法调 整的净损益 (附注七(36))	宣告发放现金股利 或利润	减少投资	初始及追加 投资	2022年 12月31日
(8)	长期股权投资						
	合营企业(a)	41,531,562	1,519,389	(1,152,901)	(4,394,206)	553,240	38,057,084
	联营公司(a)	22,451,125	2,362,452	(1,364,616)	(858,177)	383,637	22,974,421
	减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-	-
		<u>63,982,687</u>	<u>3,881,841</u>	<u>(2,517,517)</u>	<u>(5,252,383)</u>	<u>936,877</u>	<u>61,031,505</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(a) 本年度，本公司无单个重大的合营企业及联营公司。单个不重大的合营企业和联营公司的汇总信息列示如下：

	2022 年度	2021 年度
合营企业：		
12 月 31 日投资账面价值合计	38,057,084	41,531,562
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	1,519,389	2,845,163
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	1,519,389	2,845,163
联营公司：		
12 月 31 日投资账面价值合计	22,974,421	22,451,125
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	2,362,452	3,349,282
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	2,362,452	3,349,282

(i) 净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

(b) 本年度，127家合营企业及30家联营公司(2021年：164家合营企业及34家联营公司)因连续亏损导致净资产为负，本集团对这些合营企业及联营公司不负有承担额外损失义务，因此在确认其发生的净亏损应由本集团承担的份额时，仅将长期股权投资的账面价值减记为零。2022年度合营企业未确认的投资损失为人民币1,034,585,000元(2021年：人民币1,779,563,000元)，联营公司未确认的投资损失为人民币189,250,000元(2021年：人民币180,745,000元)。于2022年12月31日，合营企业累计未确认的投资损失金额为人民币2,701,711,000元(2021年：人民币2,890,514,000元)，联营公司累计未确认的投资损失金额为人民币375,544,000元(2021年：人民币501,980,000元)。

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(9) 投资性房地产

	2022 年度	2021 年度
年初 1 月 1 日	9,945,230	9,410,042
本年购建	-	201,461
公允价值变动	(18,380)	(90,228)
存货转入的账面价值	-	1,168,434
转入资产重估增值(附注七(44))	-	28,068
本年转入存货	(1,133,310)	(695,787)
处置子公司	(341,340)	(76,760)
年末 12 月 31 日	<u>8,452,200</u>	<u>9,945,230</u>

2022年度，无计入投资性房地产的资本化借款费用(2021年度：人民币66,017,000元)。

于2022年12月31日及2021年12月31日，投资性房地产中已完工部分的公允价值分别为人民币7,265,220,000元及人民币8,762,030,000元；在建部分公允价值分别为人民币1,186,980,000元及人民币1,183,200,000元。

2022年度，投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为损失人民币18,380,000元(2021年度：损失人民币90,228,000元)(附注七(35))。

于2022年12月31日，净值约为人民币220,890,000元的投资物业作为人民币199,000,000元的长期借款(于2021年12月31日：无)(附注七(25))的抵押物。

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团的投资性房地产均采用公允价值计量，其公允价值所属的层次为第三层次。本集团在确定投资性房地产的公允价值时所使用的估值方法和重大假设详情列示于附注十五(1)。

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(10) 固定资产

	房屋及 建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备 及其他	合计
原价						
2021 年 12 月 31 日(经重列)	6,624,548	218,658	354,933	272,548	452,439	7,923,126
购置	124,285	12,314	18,982	18,186	95,352	269,119
非同一控制下企业合并 (附注八(1)(c))	29,901	249	585	206	857	31,798
处置及报废	(484,168)	(6,239)	(49,833)	(71,032)	(187,925)	(799,197)
2022 年 12 月 31 日	<u>6,294,566</u>	<u>224,982</u>	<u>324,667</u>	<u>219,908</u>	<u>360,723</u>	<u>7,424,846</u>
累计折旧						
2021 年 12 月 31 日(经重列)	(1,534,158)	(114,491)	(341,723)	(229,309)	(425,769)	(2,645,450)
计提	(279,008)	(32,855)	(3,615)	(34,845)	(42,814)	(393,137)
处置及报废	158,579	3,456	47,211	67,290	127,232	403,768
2022 年 12 月 31 日	<u>(1,654,587)</u>	<u>(143,890)</u>	<u>(298,127)</u>	<u>(196,864)</u>	<u>(341,351)</u>	<u>(2,634,819)</u>
净值						
2022 年 12 月 31 日	<u>4,639,979</u>	<u>81,092</u>	<u>26,540</u>	<u>23,044</u>	<u>19,372</u>	<u>4,790,027</u>
2021 年 12 月 31 日(经重列)	<u>5,090,390</u>	<u>104,167</u>	<u>13,210</u>	<u>43,239</u>	<u>26,670</u>	<u>5,277,676</u>

于2022年12月31日，净值约为人民币869,556,000元的房屋及建筑物作为人民币678,800,000元的长期借款(附注七(25))和人民币104,584,000元的一年内到期的非流动负债(附注七(24))的抵押物。

于2021年12月31日，净值约为人民币2,170,020,000元的房屋及建筑物作为人民币1,406,967,000元的长期借款(附注七(25))和人民币401,383,000元的一年内到期的非流动负债(附注七(24))的抵押物。

2022年度以及2021年度计入存货、营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：

	2022 年度	2021 年度 经重列
存货	99,208	118,701
营业成本	107,251	183,334
销售费用	44,316	36,670
管理费用	142,362	140,033
	<u>393,137</u>	<u>478,738</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(11) 在建工程

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	2022 年 12 月 31 日
在建房屋及建筑物	<u>185,099</u>	<u>195,155</u>	<u>380,254</u>

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，管理层经评估后认为本集团无需对在建工程计提减值准备。

(12) 无形资产

	土地使用权	电脑软件	合计
原价			
2021 年 12 月 31 日	581,244	53,219	634,463
购置	-	2,473	2,473
处置	<u>(82,738)</u>	<u>-</u>	<u>(82,738)</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>498,506</u>	<u>55,692</u>	<u>554,198</u>
累计摊销			
2021 年 12 月 31 日	(118,432)	(22,812)	(141,244)
计提	(15,089)	(6,262)	(21,351)
处置	17,500	-	17,500
2022 年 12 月 31 日	<u>(116,021)</u>	<u>(29,074)</u>	<u>(145,095)</u>
净值			
2022 年 12 月 31 日	<u>382,485</u>	<u>26,618</u>	<u>409,103</u>
2021 年 12 月 31 日	<u>462,812</u>	<u>30,407</u>	<u>493,219</u>

于 2022 年度及 2021 年度，无形资产的摊销费用均在管理费用中核算。

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，无土地使用权作为借款的抵押物。

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，管理层经评估后认为本集团无需对无形资产计提减值准备。



碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(13) 商誉

	2021 年 12 月 31 日	本年变动	2022 年 12 月 31 日
商誉	164,239	-	164,239
减：减值准备	-	-	-
	<u>164,239</u>	<u>-</u>	<u>164,239</u>

本集团的所有商誉已于购买日分摊至相关的资产组或资产组组合，2022年度商誉分摊未发生变化。在对商誉进行减值评估时，本集团将每一个公司作为单独的资产组进行评估。将每一个公司的可收回金额按照现金流折现估值方法确定。目前的现金流折现估值方法是基于管理层审批后的三至五年的商业计划和调整后的折现率。本集团在本年度采用的折现率为15%(2021年度：15%)，增长率为10%-20%(2021年度：10%-20%)。现金流预测结果超过资产组的账面价值。基于管理层的评估结果，于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团的商誉并无减值。

(14) 长期待摊费用

	2021 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 摊销	2022 年 12 月 31 日
装修费	<u>68,787</u>	<u>12,814</u>	<u>(33,732)</u>	<u>47,869</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日(经重列)	
	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税 资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税 资产
应收款项坏账准备	9,033,535	2,258,384	5,865,780	1,466,445
存货跌价准备	25,459,561	6,364,890	10,822,594	2,705,649
预提费用	977,644	244,411	686,296	171,574
非同一控制下企业合并产生 的公允价值与账面价值差 额-存货	155,794	38,949	155,794	38,949
租赁负债	12,221	3,055	4,972	1,243
可抵扣亏损	58,049,398	14,512,351	63,655,912	15,913,978
	<u>93,688,153</u>	<u>23,422,040</u>	<u>81,191,348</u>	<u>20,297,838</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回 的金额		4,886,151		4,323,739
预计于 1 年后转回的金额		<u>18,535,889</u>		<u>15,974,099</u>
		<u>23,422,040</u>		<u>20,297,838</u>

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并产生 的公允价值与账面价值 差额-存货	35,723,530	8,930,883	38,845,339	9,711,335
投资性房地产的公允价值 变动	1,534,962	383,741	1,964,503	491,126
其他	11,004,763	2,751,191	10,505,259	2,626,315
	<u>48,263,255</u>	<u>12,065,815</u>	<u>51,315,101</u>	<u>12,828,776</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回 的金额		5,069,841		8,351,418
预计于 1 年后转回的金额		<u>6,995,974</u>		<u>4,477,358</u>
		<u>12,065,815</u>		<u>12,828,776</u>

(c) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日 经重列
递延所得税资产净额	<u>22,294,389</u>	<u>19,057,898</u>
递延所得税负债净额	<u>10,938,164</u>	<u>11,588,836</u>

本集团各子公司预计未来能获得足够的应纳税所得额，本集团无重大未确认可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的递延所得税资产。

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(16) 其他非流动资产

其他非流动资产主要为尚未开始营运周期的待开发物业项目之前期开发成本、预期超过一个营运周期完成的在建开发产品项目之开发成本及股权收购预付款。

(17) 短期借款

	币种	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	-	3,663,660
抵押/质押/保证借款(i)	人民币	193,800	119,500
		<u>193,800</u>	<u>3,783,160</u>

(i) 于2022年12月31日，本集团的短期借款人民币193,800,000元主要系由本集团账面价值为人民币251,940,000元的若干物业、土地使用权作抵押(附注七(6))，并/或由本集团内若干成员公司提供保证。

于2021年12月31日，本集团的短期借款人民币119,500,000元主要系由本集团若干成员公司股权作为质押。

(ii) 于2022年12月31日，短期借款的加权平均利率为4.49%(2021年12月31日：4.38%)。

(18) 应付票据及应付账款

(a) 应付票据

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日 经重列
商业承兑汇票	5,939,449	13,313,173
银行承兑汇票	-	60,000
	<u>5,939,449</u>	<u>13,373,173</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(18) 应付票据及应付账款(续)

(b) 应付账款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日 经重列
应付工程款	107,264,829	177,821,600
应付关联方(附注十(4))	83,294,700	76,713,094
应付材料款	5,380,342	17,128,961
应付土地款	3,754,468	4,232,576
其他	2,599,998	5,072,646
	<u>202,294,337</u>	<u>280,968,877</u>

于2022年12月31日及2021年12月31日，账龄超过一年的应付账款分别约为1,705,511,000人民币元及人民币2,824,036,000元，主要为应付工程款。

(19) 合同负债

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，合同负债主要为预收售楼款。

(20) 应付职工薪酬

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日 经重列
应付短期薪酬(a)	1,594,913	2,510,232
应付设定提存计划(b)	32,549	51,229
	<u>1,627,462</u>	<u>2,561,461</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付职工薪酬(续)

(a) 短期薪酬

	2021 年 12 月 31 日 经重列	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	2,259,210	9,334,884	(10,158,672)	1,435,422
职工福利费	25,102	57,556	(66,709)	15,949
社会保险费	100,409	628,178	(664,790)	63,797
其中：医疗保险费	85,348	533,951	(565,072)	54,227
工伤保险费	8,535	53,395	(56,507)	5,423
生育保险费	6,526	40,832	(43,211)	4,147
住房公积金	50,204	422,617	(440,923)	31,898
工会经费和职工教育经费	75,307	47,312	(74,772)	47,847
	<u>2,510,232</u>	<u>10,490,547</u>	<u>(11,405,866)</u>	<u>1,594,913</u>

(b) 设定提存计划

	2022 年度		2021 年度	
	应付金额	年末余额	应付金额	年末余额
基本养老保险	408,944	30,271	340,557	47,643
失业保险费	30,781	2,278	25,633	3,586
	<u>439,725</u>	<u>32,549</u>	<u>366,190</u>	<u>51,229</u>

(21) 应交税费

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日 经重列
增值税	5,345,152	8,206,621
企业所得税	13,636,724	18,072,501
土地增值税	3,882,833	10,126,571
其他	1,908,669	2,146,454
	<u>24,773,378</u>	<u>38,552,147</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(22) 其他应付款

	2022年 12月31日	2021年 12月31日 经重列
对关联方的其他应付款(附注十(4))	48,904,177	71,643,801
第三方代垫款项及往来款	62,105,980	81,926,287
应付保证金及押金	4,556,004	4,940,562
其他	4,515,672	5,440,588
	<u>120,081,833</u>	<u>163,951,238</u>

(23) 其他流动负债

其他流动负债主要为与预售物业相关的待转销项税。

(24) 一年内到期的非流动负债

	币种	2022年 12月31日	2021年 12月31日
一年内到期的租赁负债	人民币	42,492	67,908
一年内到期的长期借款			
- 信用借款	人民币	10,060,321	7,357,041
- 抵押/质押/保证借款(i)	人民币	28,119,494	27,291,564
		<u>38,222,307</u>	<u>34,716,513</u>

(i) 于2022年12月31日，本集团的一年内到期的长期借款人民币28,119,494,000元主要系由本集团账面价值为人民币23,403,872,000元的若干物业、土地使用权、房屋及建筑物作抵押(附注七(6)及(10))，并/或由本集团若干成员公司股权作为质押以及本集团内若干成员公司和若干关联方提供保证。

于2021年12月31日，本集团的一年内到期的长期借款人民币27,291,564,000元主要系由本集团账面价值为人民币20,671,259,000元的若干物业、土地使用权、房屋及建筑物作抵押(附注七(6)及(10))，并/或由本集团若干成员公司股权作为质押以及本集团内若干成员公司和若干关联方提供保证。

(ii) 于2022年12月31日，一年内到期的长期借款的加权平均利率为5.39%(2021年12月31日：5.34%)。

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(25) 长期借款

	币种	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日 经重列
信用借款	人民币	12,235,192	21,172,129
抵押/质押/保证借款(i)	人民币	45,710,440	73,246,427
		<u>57,945,632</u>	<u>94,418,556</u>

- (i) 于2022年12月31日，本集团的长期借款人民币45,710,440,000元主要系由本集团账面价值为人民币48,433,663,000元的若干物业、土地使用权、投资物业、房屋及建筑物作抵押(附注七(6)、(9)及(10))，并/或由本集团若干成员公司股权作为质押以及本集团内若干成员公司和若干关联方提供保证。

于2021年12月31日，本集团的长期借款人民币73,246,427,000元主要系由本集团账面价值为人民币60,256,304,000元的若干物业、土地使用权、房屋及建筑物作抵押(附注七(6)及(10))，并/或由本集团若干成员公司股权作为质押以及本集团内若干成员公司和若干关联方提供保证。

- (ii) 于2022年12月31日，长期借款的加权平均利率为5.26%(2021年12月31日：5.28%)。

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应付债券

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
短期公开人民币债券	15,656,406	589,867
长期公开人民币债券	5,536,001	17,223,848
	<u>21,192,407</u>	<u>17,813,715</u>

债券的有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	利率	2022 年 12 月 31 日 余额
公开人民币债券	3,400,000	2020 年 4 月 1 日	5 年期 (3 年+2 年)	4.20%	3,399,116
公开人民币债券	1,360,000	2020 年 7 月 7 日	5 年期 (3 年+2 年)	4.19%	1,359,273
公开人民币债券	2,000,000	2020 年 9 月 24 日	5 年期 (3 年+2 年)	4.38%	1,997,707
公开人民币债券	1,778,000	2020 年 11 月 3 日	5 年期 (3 年+2 年)	4.15%	1,775,271
公开人民币债券	2,000,000	2021 年 3 月 12 日	5 年期 (3 年+2 年)	4.80%	1,997,100
公开人民币债券	1,100,000	2021 年 6 月 15 日	5 年期 (3 年+2 年)	4.80%	1,097,495
公开人民币债券*	2,209,156	2021 年 8 月 1 日	2 年期	4.50%	2,209,156
公开人民币债券	1,435,000	2021 年 9 月 14 日	4 年期 (2 年+2 年)	4.33%	1,433,193
公开人民币债券*	992,650	2021 年 11 月 20 日	2 年期	4.98%	992,650
公开人民币债券	1,000,000	2021 年 12 月 17 日	4 年期 (2 年+2 年)	6.30%	990,040
公开人民币债券	500,000	2022 年 5 月 24 日	3 年期 (1 年+1 年+1 年)	4.50%	500,000
公开人民币中期票据	1,500,000	2022 年 9 月 19 日	3 年期	3.20%	1,445,389
公开人民币债券	800,000	2022 年 12 月 13 日	2 年期 (1 年+1 年)	4.88%	800,000
公开人民币债券	200,000	2022 年 12 月 13 日	2 年期 (1 年+1 年)	4.00%	200,000
公开人民币中期票据	1,000,000	2022 年 12 月 26 日	3 年期	4.30%	996,017
					<u>21,192,407</u>

\*往年回售后再发行



碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(27) 实收资本

	2021 年 12 月 31 日	本年增资	本年减资	2022 年 12 月 31 日
宙华投资	13,292,987	-	-	13,292,987
	2020 年 12 月 31 日	本年增资	本年减资	2021 年 12 月 31 日
宙华投资	13,292,987	-	-	13,292,987

(28) 资本公积

	2021 年 12 月 31 日 经重列	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
股本溢价				
控制情况不变的子公司所有者权益(附注七(30)(i))	-	378,570	-	378,570
股东投入资本	40,000	-	-	40,000
未分配利润转增资本	12,500	-	-	12,500
同一控制下企业合并的影响	760,990	-	-	760,990
同一控制下企业合并对价	(342,020)	-	(205,050)	(547,070)
其他资本公积				
权益结算的股份支付(a)	743,505	308,574	-	1,052,079
	1,214,975	687,144	(205,050)	1,697,069
	2020 年 12 月 31 日 经重列	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日 经重列
股本溢价				
控制情况不变的子公司所有者权益	-	18,037	(18,037)	-
股东投入资本	40,000	-	-	40,000
未分配利润转增资本	12,500	-	-	12,500
同一控制下企业合并的影响	760,990	-	-	760,990
同一控制下企业合并对价	(188,588)	-	(153,432)	(342,020)
其他资本公积				
权益结算的股份支付(a)	507,630	235,875	-	743,505
	1,132,532	253,912	(171,469)	1,214,975

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(28) 资本公积(续)

(a) 股份奖励计划

以前年度碧桂园控股向与各年度利润分享奖励计划(“奖励计划”)相关的本集团特定的高管人员和职工授予了若干碧桂园控股的股份(“奖励股份”)。上述奖励股份的等待期为自授予日起 5 年。于 2022 年度，碧桂园控股对本集团的高管人员和职工无新增授予。

根据此等奖励计划，碧桂园控股计划使用其股份来奖励上述奖励股份的被授予人。于等待期到期之前，该部分奖励股份由碧桂园控股的全资子公司贵能企业有限公司代为持有。

上述股份于授予日的公允价值以碧桂园控股的股票价格为基础确定。

奖励股份数量的变动如下：

	2022 年度	2021 年度
于 1 月 1 日	169,896,857	143,960,840
授权	-	26,597,615
失效	(1,108,823)	(661,598)
于 12 月 31 日	<u>168,788,034</u>	<u>169,896,857</u>

于 2022 年度，本集团计入损益表的股份支付费用为人民币 308,574,000 元 (2021 年度：人民币 235,875,000 元)。

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(29) 未分配利润

	2022 年度	2021 年度 经重列
年初未分配利润(调整前)	126,111,467	114,329,401
调整(a)	-	28,166
年初未分配利润(调整后)	126,111,467	114,357,567
加：本年归属于本公司所有者的 净利润	8,165,613	28,211,446
提取法定盈余公积金	(474,461)	(1,716,810)
控制情况不变的子公司所有者权 同一控制下企业合并的影响	-	(103,225)
	-	(277,511)
对股东的分配	-	(14,360,000)
年末未分配利润	133,802,619	126,111,467

(a) 本年由于同一控制下企业合并调整 2021 年年初未分配利润人民币 28,166,000 元。

(30) 少数股东权益

	2022 年度	2021 年度 经重列
于 1 月 1 日(调整前)	84,409,530	66,083,595
调整(a)	-	4,023
于 1 月 1 日(调整后)	84,409,530	66,087,618
少数股东损益	2,888,846	13,205,044
所有者投入资本	5,096,734	5,469,259
控制情况不变的子公司所有者权 益变动(i)	(3,296,729)	3,012,851
处置子公司	(1,344,527)	(886,026)
非同一控制下的企业合并(附注八 (1)(c))	955,505	574,180
利润分配	(1,366,866)	(3,053,396)
于 12 月 31 日	87,342,493	84,409,530

(a) 本年由于同一控制下企业合并调整 2021 年年初少数股东权益人民币 4,023,000 元。

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(30) 少数股东权益(续)

- (i) 2022年内，本集团向少数股东出让若干子公司的权益，合计对价为人民币467,500,000元。子公司的少数股东权益于出让日的账面值为人民币456,428,000元。本集团确认少数股东权益增加人民币456,428,000元，增加资本公积人民币11,072,000元。

2021年内，本集团向少数股东出让若干子公司的权益，合计对价为人民币4,137,050,000元。子公司的少数股东权益于出让日的账面值为人民币4,125,219,000元。本集团确认少数股东权益增加人民币4,125,219,000元，增加资本公积人民币11,831,000元。

上述交易价款均已收到，其中人民币467,500,000元于本年度收到。

2022年内，本集团购买若干子公司的权益，合计对价为人民币3,385,659,000元。子公司的少数股东权益于出售日的账面值合计为人民币3,744,597,000元。本集团确认少数股东权益减少人民币3,744,597,000元，增加资本公积358,938,000元。

2021年内，本集团购买若干子公司的权益，合计对价为人民币1,227,424,000元。子公司的少数股东权益于出售日的账面值合计为人民币1,106,162,000元。本集团确认少数股东权益减少人民币1,106,162,000元，减少资本公积18,037,000元及减少未分配利润103,225,000元。

上述交易价款均已支付，其中人民币3,385,659,000元于本年度支付。

2022年内，本集团有若干子公司在不丧失控制权的情况下因增资而被动稀释股权。本集团确认少数股东权益减少人民币8,560,000元，增加资本公积人民币8,560,000元。

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(31) 营业收入和营业成本

	2022 年度	2021 年度 经重列
主营业务收入(a)	370,520,596	448,149,565
其他业务收入(b)	2,171,758	4,585,288
	<u>372,692,354</u>	<u>452,734,853</u>
	2022 年度	2021 年度 经重列
主营业务成本(a)	320,676,469	359,563,709
其他业务成本(b)	1,171,224	3,028,770
	<u>321,847,693</u>	<u>362,592,479</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2022 年度		2021 年度(经重列)	
	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	369,432,052	320,163,863	447,046,573	358,994,435
提供酒店服务	430,006	254,224	461,233	301,774
租金收入	658,538	258,382	641,759	267,500
	<u>370,520,596</u>	<u>320,676,469</u>	<u>448,149,565</u>	<u>359,563,709</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2022 年度		2021 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
销售建材物资	800,268	761,094	2,639,329	2,502,929
品牌管理服务	456,401	-	875,395	-
其他	915,089	410,130	1,070,564	525,841
	<u>2,171,758</u>	<u>1,171,224</u>	<u>4,585,288</u>	<u>3,028,770</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注  
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(32) 税金及附加

	2022 年度	2021 年度 经重列
土地增值税(i)	4,933,071	12,036,526
城市维护建设税	495,290	874,611
教育费附加	395,271	682,858
其他	34,519	493,810
	<u>5,858,151</u>	<u>14,087,805</u>

- (i) 土地增值税按土地价格增值额 30%至 60%的累进税率计算，增值额为销售房地产所取得的收入减除取得土地使用权所支付的金额及所有物业开发费用等应扣除项目金额余额。

(33) 财务收入-净额

	2022 年度	2021 年度 经重列
利息收入	1,496,739	1,677,888
利息费用	-	-
其中：利息支出	9,058,077	8,369,683
减：资本化利息(i)	(9,058,077)	(8,369,683)
其他	(192,633)	(98,764)
	<u>1,304,106</u>	<u>1,579,124</u>

- (i) 2022年度，用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率6.80%(2021年度：5.65%)

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(34) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类，列示如下：

	2022 年度	2021 年度 经重列
已完工开发产品成本	315,515,296	358,970,658
职工薪酬费用	11,238,846	14,847,485
销售代理费	4,429,418	3,230,686
广告及推广费	1,275,548	2,655,148
固定资产及使用权资产折旧费	389,591	420,054
租金	61,092	79,592
摊销费(附注七(12)及(14))	55,083	52,887
其他费用	3,681,269	2,979,874
	<u>336,646,143</u>	<u>383,236,384</u>

(35) 公允价值变动损失

	2022 年度	2021 年度
以公允价值计量的投资性房地产 (附注七(9))	<u>18,380</u>	<u>90,228</u>

(36) 投资收益

	2022 年度	2021 年度
权益法核算的长期股权投资收益 (附注七(8))	3,881,841	6,194,445
取得控制权时原持有股权按公允 价值重新计量产生的收益	653,290	832,524
处置长期股权投资的投资收益	86,000	2,534
理财产品等利息收益	111,452	472,548
处置子公司产生的投资亏损(附注 八(3)(b))	(1,633,482)	(261,795)
	<u>3,099,101</u>	<u>7,240,256</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(37) 资产处置(损失)/收益

	2022 年度	2021 年度
固定资产处置(损失)/收益	<u>(1,984)</u>	<u>14,009</u>

(38) 其他收益

于 2022 年度及 2021 年度，其他收益主要为代扣代缴个人所得税手续费返还及基础设施配套返还奖励的政府补助。

(39) 资产减值损失

	2022 年度	2021 年度
存货跌价损失(附注七(6)(b))	<u>17,014,643</u>	<u>8,843,102</u>

(40) 信用减值损失

	2022 年度	2021 年度
其他应收款坏账损失(附注七(4))	3,160,715	1,161,667
应收账款坏账损失(附注七(3))	<u>7,040</u>	<u>3,239</u>
	<u>3,167,755</u>	<u>1,164,906</u>

(41) 营业外收入

	2022 年度	2021 年度 经重列
罚款及违约金收入	336,261	267,522
非同一控制下企业合并产生的负 商誉(附注八(1)(b))	261,631	451,712
收购合营企业及联营公司产生的 负商誉	-	32,210
其他收入	<u>365,740</u>	<u>195,605</u>
	<u>963,632</u>	<u>947,049</u>



碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(42) 营业外支出

	2022 年度	2021 年度 经重列
违约金支出	1,044,775	77,873
对外捐赠	212,059	869,684
赔偿、罚款及其他支出	765,683	679,984
	<u>2,022,517</u>	<u>1,627,541</u>

(43) 所得税费用

	2022 年度	2021 年度 经重列
当期所得税	6,629,021	17,579,070
递延所得税	(4,289,481)	(5,413,034)
	<u>2,339,540</u>	<u>12,166,036</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2022 年度	2021 年度 经重列
利润总额	<u>13,393,999</u>	<u>53,582,526</u>
按适用税率 25%计算的所得税	3,348,500	13,395,632
非应税收入及权益法核算的长期股权投资损益	(1,035,868)	(1,669,592)
使用以前年度未确认为递延所得税资产的税项损失	(119,400)	-
不得扣除的成本、费用和损失	146,308	439,996
所得税费用	<u>2,339,540</u>	<u>12,166,036</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(44) 其他综合收益

(a) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

	2022 年度		
	税前金额	所得税	税后净额
将重分类至损益的其他综合收益	-	-	-
存货转换为投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值的部分(附注七(9))	-	-	-
减：其他综合收益转入当期损益	(402,044)	100,511	(301,533)
	<u>(402,044)</u>	<u>100,511</u>	<u>(301,533)</u>
	2021 年度		
	税前金额	所得税	税后净额
将重分类至损益的其他综合收益	-	-	-
存货转换为投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值的部分(附注七(9))	28,068	(7,017)	21,051
减：其他综合收益转入当期损益	(279,108)	69,777	(209,331)
	<u>(251,040)</u>	<u>62,760</u>	<u>(188,280)</u>

(b) 其他综合收益各项目的调节情况

	归属于母公司所有者权益 存货转换为投资性房地产在转换 日公允价值大于账面价值的部分
2021 年 1 月 1 日	1,906,989
2021 年增减变动	
其他综合收益转留存收益	<u>(188,280)</u>
2021 年 12 月 31 日	<u>1,718,709</u>
2022 年增减变动	
其他综合收益转留存收益	<u>(301,533)</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>1,417,176</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2022 年度	2021 年度 经重列
净利润	11,054,459	41,416,490
加：资产减值损失(附注七(39))	17,014,643	8,843,102
信用减值损失(附注七(40))	3,167,755	1,164,906
固定资产折旧(附注七(10))	293,929	360,037
无形资产摊销(附注七(12))	21,351	21,774
使用权资产折旧	95,662	60,017
长期待摊费用摊销(附注七(14))	33,732	31,113
处置固定资产的损失/(收益)(附注七(37))	1,984	(14,009)
以股份为基础支付的员工薪酬(附注七(28))	308,574	235,875
投资收益(附注七(36))	(3,099,101)	(7,240,256)
收购合营企业及联营公司产生的负商誉(附注七(41))	-	(32,210)
非同一控制下企业合并产生的负商誉(附注七(41))	(261,631)	(451,712)
公允价值变动损失(附注七(35))	18,380	90,228
递延所得税资产的增加	(2,785,722)	(4,176,761)
递延所得税负债的减少	(1,503,759)	(1,236,273)
存货的减少	156,946,298	78,594,921
经营性应收项目的减少	29,917,462	37,076,589
经营性应付项目的减少	(185,210,242)	(146,305,932)
经营活动使用的现金流量净额	<u>26,013,774</u>	<u>8,437,899</u>

(b) 现金净变动情况

	2022 年度	2021 年度 经重列
现金的年末余额	99,616,885	120,548,536
减：现金的年初余额	(120,548,536)	(139,726,258)
现金净减少额	<u>(20,931,651)</u>	<u>(19,177,722)</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表补充资料(续)

(c) 现金

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日 经重列
货币资金(附注七(1))	115,751,249	148,547,820
减：受到限制的其他货币资金 (附注七(1))	<u>(16,134,364)</u>	<u>(27,999,284)</u>
现金年末余额	<u>99,616,885</u>	<u>120,548,536</u>

(d) 处置子公司减少的现金净额

	2022 年度
因处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	1,585,941
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	<u>(2,210,746)</u>
处置子公司减少的现金净额	<u>(624,805)</u>
2022 年度处置子公司的价格	<u>2,515,029</u>
2022 年度处置子公司于处置日的净资产	
	处置日
流动资产	96,756,960
非流动资产	1,348,365
流动负债	(90,782,400)
非流动负债	<u>(1,829,887)</u>
净资产	5,493,038
减：少数股东权益	<u>(1,344,527)</u>
归属于母公司所有者权益	<u>4,148,511</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(37) 资产处置(损失)/收益

	2022 年度	2021 年度
固定资产处置(损失)/收益	<u>(1,984)</u>	<u>14,009</u>

(38) 其他收益

于 2022 年度及 2021 年度，其他收益主要为代扣代缴个人所得税手续费返还及基础设施配套返还奖励的政府补助。

(39) 资产减值损失

	2022 年度	2021 年度
存货跌价损失(附注七(6)(b))	<u>17,014,643</u>	<u>8,843,102</u>

(40) 信用减值损失

	2022 年度	2021 年度
其他应收款坏账损失(附注七(4))	3,160,715	1,161,667
应收账款坏账损失(附注七(3))	<u>7,040</u>	<u>3,239</u>
	<u>3,167,755</u>	<u>1,164,906</u>

(41) 营业外收入

	2022 年度	2021 年度 经重列
罚款及违约金收入	336,261	267,522
非同一控制下企业合并产生的负 商誉(附注八(1)(b))	261,631	451,712
收购合营企业及联营公司产生的 负商誉	-	32,210
其他收入	<u>365,740</u>	<u>195,605</u>
	<u>963,632</u>	<u>947,049</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表补充资料(续)

(h) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2022 年度	2021 年度 经重列
收到关联方提供的资金	16,641,358	22,482,773
与少数股东交易收到的现金	467,500	4,137,050
	<u>17,108,858</u>	<u>26,619,823</u>

(i) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2022 年度	2021 年度 经重列
与少数股东交易支付的现金	3,385,659	1,327,424
同一控制下企业合并支付的 现金	205,050	430,943
偿还租赁负债支付的金额	66,555	-
	<u>3,657,264</u>	<u>1,758,367</u>

2022年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为人民币125,583,000元(2021年度：人民币79,592,000元)，除计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 八 合并范围的变更

##### (1) 非同一控制下的企业合并

###### (a) 2022 年度发生的非同一控制下的企业合并

本集团本年没有发生单家重大的非同一控制企业合并。

###### (b) 合并成本以及商誉的确认情况如下：

本集团采用估值技术确定所转移非现金资产的公允价值以及所发生或承担的负债的公允价值。

负商誉产生的收益主要是因为项目公司的合作方希望通过与本集团合作获取先进和成熟的房地产管理经营经验，和解决自身的流动性问题。

##### 合并成本

支付的现金	3,181,121
业务合并前持有的合营企业和联营公司权益的公允价值	3,541,485
合并成本合计	6,722,606
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	(6,984,237)
负商誉产生的收益	(261,631)

被收购公司自购买日至 2022 年 12 月 31 日止期间的收入、净利润和现金流量列示如下：

营业收入	31,363,715
净利润	2,246,094
经营活动现金流入	5,149,995
现金净流入额	868,992

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日及 2021 年 12 月 31 日的资产和负债情况列示如下：

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2021 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	8,926,951	8,926,951	10,589,456
应收票据	1,979	1,979	12,681
应收账款	461,581	461,581	67,327
预付账款	264,698	264,698	570,483
存货	103,213,058	97,793,723	75,591,794
其他应收款	31,075,378	31,075,378	36,059,134
固定资产	31,798	31,798	8,575
其他流动资产	4,296,125	4,296,125	4,905,315
递延所得税资产	322,994	741,875	995,951
减：短期借款	(1,130,849)	(1,130,849)	(1,572,702)
应付票据	(202,899)	(202,899)	(422,465)
应付账款	(5,327,670)	(5,327,670)	(5,073,450)
合同负债	(78,269,190)	(78,269,190)	(68,353,936)
应付职工薪酬	(74,430)	(74,430)	(138,049)
应交税费	(7,576,346)	(7,576,346)	(5,898,306)
其他应付款	(34,389,715)	(34,389,715)	(30,120,605)
长期借款	(12,747,768)	(12,747,768)	(13,914,980)
递延所得税负债	(935,953)	-	-
净资产	7,939,742	3,875,241	3,306,223
减：少数股东权益	(955,505)	(810,889)	(134,302)
取得的净资产	6,984,237	3,064,352	3,171,921

本集团采用估值技术来确定产生商誉的收购公司的资产负债于购买日的公允价值。



## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 八 合并范围的变更(续)

##### (2) 同一控制下的企业合并

于2022年4月，本公司的子公司河南碧桂园置业有限公司(以下简称“河南碧桂园”)向增城市碧桂园物业发展有限公司(以下简称“增城碧桂园”)收购了其拥有的郑州海昌碧桂园置业有限公司(以下简称“郑州海昌”)51%的股权。郑州海昌由增城碧桂园于2019年12月收购。本次交易的合并日为2022年4月，系河南碧桂园实际取得郑州海昌控制权的日期。河南碧桂园和增城碧桂园在合并前后均受碧桂园控股最终控制且该控制并非暂时性的，故该交易属于同一控制下企业合并。

基于同一控制下企业合并的会计处理，上述公司在会计上视同期初纳入合并范围，本集团已对2021年12月31日的合并资产负债表，2021年度的合并利润表、合并所有者权益变动表、合并现金流量表及财务报表附注进行了相应的重列。

##### (a) 本年度发生的同一控制下的企业合并：

被合并方	2022年1	2022年1月	2021年被		2022年1	2022年1
	月1日至合	1日至合并日	合并方的	2021年被合	月1日至合	月1日至合
	并日被合并	被合并方的	收入	并方的亏损	并日被合并	并日被合并
	方的收入	净利润	收入		方的经营活	方现金流量
					动现金流量	净额
郑州海昌碧海置业 有限公司	736,407	144,190	60,282	(8,139)	456,193	186,217

##### (b) 上述企业合并的合并成本及取得的净资产账面价值如下：

合并成本支付的现金	205,050
减：取得的净资产账面价值	(618,680)
调整资本公积的金额	(413,630)

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并(续)

(c) 被合并方于合并日及 2021 年 12 月 31 日的资产、负债账面价值列示如下：

	合并日 账面价值	2021 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	388,950	141,809
应收票据	-	1,079
应收账款	9,159	3,245
预付款项	320	10,056
其他应收款	2,637,645	3,250,590
存货	2,927,799	3,266,768
其他流动资产	185,140	229,757
固定资产	105	129
递延所得税资产	-	1,958
减：应付票据	(12,202)	(3,704)
应付账款	(290,482)	(471,895)
合同负债	(1,871,792)	(2,516,344)
应付职工薪酬	-	(8)
应交税费	(249,101)	(226,471)
其他应付款	(2,834,582)	(2,671,449)
长期借款	(250,000)	(520,000)
递延所得税负债	(1,249)	-
净资产	639,710	495,520
减：少数股东权益	(21,030)	(3,006)
取得的净资产	618,680	492,514

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 八 合并范围的变更(续)

##### (3) 处置子公司

###### (a) 本年度处置子公司的相关信息汇总如下：

本集团本年没有发生重要单次处置对子公司投资即丧失控制权的交易。

###### (b) 处置损益计算如下：

处置价格	2,515,029
减：合并财务报表层面母公司享有的净资产份额	(4,148,511)
处置产生的投资亏损	<u>(1,633,482)</u>

#### 九 分部信息

由于本集团之营业收入、费用、资产及负债主要和房地产开发及销售有关，本集团来自物业出租及酒店业务的销售收入及经营成果占集团收入及经营成果的份额均少于10%，本集团在考虑内部组织结构、管理要求以及内部报告制度等因素后，未编制分部报告。

#### 十 关联方关系及其交易

##### (1) 母公司和子公司

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

###### (a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
宙华投资	中国	投资咨询；园林绿化工程、环保工程设计施工； 室内外建筑装饰装修；物业管理

本公司的最终控股公司为碧桂园控股。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 十 关联方关系及其交易(续)

##### (1) 母公司和子公司(续)

##### (b) 母公司注册资本及其变化

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
宙华投资	13,889,820	-	-	13,889,820

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
宙华投资	13,889,820	-	-	13,889,820

##### (c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
宙华投资	96%	96%	100%	100%

宙华投资直接持有本公司 91% 的股份，并通过一家持股 51% 非全资子公司持有本公司 9% 的股份。

##### (2) 不存在控制关系的关联方及其性质

与本集团的关系

广东腾越建筑工程有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
广东博意建筑设计院有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
广东龙越建筑工程有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
肇庆市现代筑美家居有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
沈阳腾越建筑工程有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
广东腾安机电安装工程有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
碧桂园生活服务集团股份有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
句容碧桂园房地产开发有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
海口市新埠岛开发建设总公司	最终控股公司的合营企业
佛山市顺德区博智林机器人产业投资有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
天津汇萌置业有限公司	最终控股公司的合营企业
深圳碧盛发展有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
广州鼎圣房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
惠州首明投资有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
苏州碧融置业有限公司	最终控股公司的联营公司
泰州市领航房地产开发有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
温州金腾房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
盐城东顺房地产开发有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 十 关联方关系及其交易(续)

##### (2) 不存在控制关系的关联方及其性质(续)

	与本集团的关系
江门市蓬江区迎辉房地产开发有限 公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
碧桂园控股	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
增城市碧桂园物业发展有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限 公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
江阴市金三角置业有限公司	最终控股公司的合营企业
贵州恒方房地产开发有限公司	最终控股公司的联营公司
宜昌源源碧桂园房地产开发有限公 司	最终控股公司的合营企业
惠东碧桂园房地产开发有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	最终控股公司的合营企业
太原旭凰鹏泰房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
贵阳印象碧桂园房地产开发有限公 司	最终控股公司的联营公司
北京九华山庄集团股份有限公司	最终控股公司的合营企业
深圳市中集产城发展集团有限公司	最终控股公司的联营公司
佛山市顺德区悦美房产有限公司	最终控股公司的联营公司
恒宙国际有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
碧桂园(香港)发展有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
太原旭凰房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
增城市碧桂园凤凰城酒店有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
广州利合房地产开发有限公司	最终控股公司的联营公司
广东惠州群峰温泉投资有限公司	最终控股公司的合营企业
重庆保南房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
福州市鸿腾房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
苏州新太阳置业有限公司	最终控股公司的合营企业
张家港市祥盛房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
佛山保利源泰房地产有限公司	最终控股公司的合营企业

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易

(a) 购销商品、提供和接受劳务

购买商品和接受劳务	关联交易内容	关联交易 定价政策	2022 年度	2021 年度
广东腾越建筑工程有限公司	购买建筑装修服务	协议价	14,638,855	22,097,767
沈阳腾越建筑工程有限公司	购买建筑装修服务	协议价	3,830,342	5,371,702
肇庆市现代筑美家居有限公司	采购商品	协议价	3,126,173	5,170,134
广东博意建筑设计院有限公司	购买设计服务	协议价	1,690,741	3,075,813
广东龙越建筑工程有限公司	购买建筑装修服务	协议价	1,539,231	5,084,838
碧桂园生活服务集团股份有限公司	购买物业管理及 协销服务	协议价	1,164,180	927,236
广东腾安机电安装工程有限 公司	购买建筑装修服务	协议价	1,019,562	1,151,269
其他关联方	购买其他服务	协议价	19,423,414	15,013,712
			<u>46,432,498</u>	<u>57,892,471</u>
销售商品和提供劳务	关联交易内容	关联交易 定价政策	2022 年度	2021 年度
句容碧桂园房地产开发有限公司	销售建材物资	协议价	29,624	44,529
海口市新埠岛开发建设总公司	销售建材物资	协议价	27,036	24,754
广东腾越建筑工程有限公司	销售建材物资	协议价	-	1,004,779
广东龙越建筑工程有限公司	销售建材物资	协议价	-	193,289
其他关联方	销售建材物资	协议价	655,220	1,304,003
其他关联方	提供其他服务	协议价	484,805	268,847
			<u>1,196,685</u>	<u>2,840,201</u>

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 十 关联方关系及其交易(续)

##### (3) 关联交易(续)

##### (b) 担保

本集团为关联方的负债提供担保

被担保方	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
佛山市顺德区博智林机器人产业投资有限公司	2,645,000	3,105,000
天津汇萌置业有限公司	1,486,256	1,141,474
海口市新埠岛开发建设总公司	1,432,000	2,360,000
深圳碧盛发展有限公司	1,155,000	-
广州鼎圣房地产开发有限公司	1,089,000	2,178,000
惠州首明投资有限公司	1,040,000	1,300,000
广东腾越建筑工程有限公司	1,000,000	1,378,834
苏州碧融置业有限公司	804,217	869,012
泰州市领航房地产开发有限公司	700,000	60,000
温州金腾房地产开发有限公司	632,528	-
盐城东顺房地产开发有限公司	600,000	-
江门市蓬江区迎辉房地产开发有限公司	450,000	-
其他关联方	30,835,170	53,587,314
	<u>43,869,171</u>	<u>65,979,634</u>

本集团作为被担保方

担保方	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
碧桂园控股	3,267,250	2,645,125
增城市碧桂园物业发展有限公司	1,286,177	1,628,398
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	309,900	1,260,325
其他关联方	54,850	182,480
	<u>4,918,177</u>	<u>5,716,328</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(c) 关键管理人员薪酬

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
关键管理人员薪酬	<u>22,654</u>	<u>153,611</u>

(4) 关联方应收、应付款项余额

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收票据		
深圳碧盛发展有限公司	39,073	-
广东腾越建筑工程有限公司	-	1,933,660
	<u>39,073</u>	<u>1,933,660</u>

应收账款

江阴市金三角置业有限公司	84,194	84,194
贵州恒方房地产开发有限公司	61,581	207,649
句容碧桂园房地产开发有限公司	46,563	74,571
宜昌源源碧桂园房地产开发有限公司	43,549	43,549
惠东碧桂园房地产开发有限公司	40,852	102,485
其他关联方	1,700,218	3,062,588
	<u>1,976,957</u>	<u>3,575,036</u>

其他应收款

昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	3,610,892	3,183,782
北京九华山庄集团股份有限公司	2,755,619	1,648,516
太原旭凰鹏泰房地产开发有限公司	2,657,860	2,766,970
贵阳印象碧桂园房地产开发有限公司	2,526,867	2,630,008
太原旭凰房地产开发有限公司	2,398,790	2,573,401
深圳市中集产城发展集团有限公司	1,644,028	2,049,548
佛山市顺德区悦美房产有限公司	1,085,671	684,382
恒宙国际有限公司	966,881	1,916,320
碧桂园(香港)发展有限公司	-	2,842,436
其他关联方	104,015,725	94,134,011
	<u>121,662,333</u>	<u>114,429,374</u>



碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方应收、应付款项余额(续)

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预付账款		
广东腾越建筑工程有限公司	99,748	4,546
广东博意建筑设计院有限公司	22,602	13,238
广东腾安机电安装工程有限公司	12,055	12,863
增城市碧桂园凤凰城酒店有限公司	835	2,926
其他关联方	370,196	210,123
	<u>505,436</u>	<u>243,696</u>
应付票据		
广东博意建筑设计院有限公司	431,257	672,027
广东腾越建筑工程有限公司	-	531,255
广东腾安机电安装工程有限公司	-	236,055
沈阳腾越建筑工程有限公司	-	96,088
广东龙越建筑工程有限公司	-	53,020
肇庆市现代筑美家居有限公司	-	37,786
其他关联方	65,166	1,678,025
	<u>496,423</u>	<u>3,304,256</u>
应付账款		
广东腾越建筑工程有限公司	21,528,616	22,177,164
沈阳腾越建筑工程有限公司	6,166,366	6,066,827
广东龙越建筑工程有限公司	4,933,573	6,805,502
肇庆市现代筑美家居有限公司	2,692,286	2,481,720
广东博意建筑设计院有限公司	867,847	1,783,199
其他关联方	47,106,012	37,398,682
	<u>83,294,700</u>	<u>76,713,094</u>
其他应付款		
贵州恒方房地产开发有限公司	2,363,920	2,518,152
广州利合房地产开发有限公司	1,987,219	2,321,123
广东惠州群峰温泉投资有限公司	1,259,219	1,584,950
重庆保南房地产开发有限公司	893,924	893,927
福州市鸿腾房地产开发有限公司	891,787	653,992
苏州新太阳置业有限公司	769,771	786,609
张家港市祥盛房地产开发有限公司	742,464	771,204
佛山保利源泰房地产有限公司	737,703	835,231
增城市碧桂园物业发展有限公司	-	1,280,456
北京九华山庄集团股份有限公司	-	2,594,392
其他关联方	39,258,170	57,403,765
	<u>48,904,177</u>	<u>71,643,801</u>

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 十一 或有事项

	2022年 12月31日	2021年 12月31日
提供予部分购房者的按揭融资担保		
(a)	355,999,393	342,996,020
为关联方等的负债提供担保	<u>43,869,171</u>	<u>65,979,634</u>
	<u>399,868,564</u>	<u>408,975,654</u>

- (a) 指本集团就若干银行授出的按揭融资额而提供担保，该等按揭融资涉及为本集团若干物业买家安排的按揭贷款。根据担保的条款，倘该等买家未能支付按揭款项，本集团须负责向银行偿还买家欠款本金额连同应计利息及罚款，而本集团有权接收有关物业的法定业权及管有权。该担保将于(i)发出房地产所有权证(一般于买方取得有关物业的拥有权后三个月内发出)；或(ii)物业买方付清按揭贷款时解除，以较早者为准。

管理层认为倘买家拖欠还款，有关物业的可变现净值可足以支付拖欠的按揭本金以及应计利息及罚款，因此并无在财务报表中就担保记录负债。

#### 十二 承诺事项

##### (1) 资本性支出承诺事项

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团于资产负债表日无需要披露的重大资本性支出承诺。

##### (2) 对外投资承诺事项

于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团于资产负债表日无需要披露的重大对外投资承诺。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 十三 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	144,533	148,830
一到两年	109,589	104,069
两到三年	94,194	89,620
三年以上	472,775	588,360
	<u>821,091</u>	<u>930,879</u>

#### 十四 金融风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险：利率风险、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

##### (1) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2022年12月31日及2021年12月31日，本集团之按浮动利率发行贷款分别为约人民币77,574,441,000元及人民币107,714,730,000元。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。2022年度及2021年度，本集团均无利率互换安排。

于2022年12月31日，若贷款利率增加/减少50基点，而所有其他因素维持不变，本集团的利息支出分别会增加/减少人民币387,872,000元(2021年12月31日：人民币538,574,000元)。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 十四 金融风险(续)

##### (2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于交易性金融资产、银行存款、应收票据、应收账款、合同资产和其他应收款等。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其他大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收票据、应收账款、合同资产和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于2022年12月31日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级(2021年12月31日：无)。

##### (3) 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2022年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
借款(本金和利息)	43,489,950	43,079,377	17,057,698	1,937,436	105,564,461
应付债券(本金和利息)	16,619,298	3,339,800	2,591,000	-	22,550,098
应付票据	5,939,449	-	-	-	5,939,449
应付账款	202,294,337	-	-	-	202,294,337
其他应付款	120,081,833	-	-	-	120,081,833
租赁负债(本金和利息)	52,698	42,982	55,367	78,786	229,833
	<u>388,477,565</u>	<u>46,462,159</u>	<u>19,704,065</u>	<u>2,016,222</u>	<u>456,660,011</u>

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 十四 金融风险(续)

##### (3) 流动性风险(续)

	2021 年 12 月 31 日(经重列)				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
借款(本金和利息)	45,985,355	65,743,439	33,915,854	1,015,499	146,660,147
应付债券(本金和利息)	1,403,622	14,958,595	3,248,800	-	19,611,017
应付票据	13,373,173	-	-	-	13,373,173
应付账款	280,968,877	-	-	-	280,968,877
其他应付款	61,617,756	-	-	-	61,617,756
租赁负债(本金和利息)	77,900	35,764	50,983	47,133	211,780
	<u>403,426,683</u>	<u>80,737,798</u>	<u>37,215,637</u>	<u>1,062,632</u>	<u>522,442,750</u>

于资产负债表日，本集团除如附注十一披露的担保余额外，无其他对外担保。

#### 十五 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量中的层次取决于对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，基于此考虑，输入值的重要程度应从公允价值计量整体角度考虑。

对于第二层次，其估值普遍根据第三方估值服务对相同或同类资产的报价，或通过估值技术利用可观察的市场参数及近期交易价格来确定公允价值。估值服务提供商通过收集、分析和解释多重来源的相关市场交易信息和其他关键估值模型的参数，并采用广泛应用的内部估值技术，提供各种证券的理论报价。银行间市场进行交易的债权型证券，若以银行间债券市场近期交易价格或估值服务商提供的价格进行估值的，属于第二层次。

对于第三层次，其公允价值根据如贴现现金流模型和其他类似方法等估值技术确定。判断公允价值归属第三层次主要根据计量资产公允价值所依据的某些无法直接观察的参数的重要性，以及估值方法如贴现现金流模型和其他类似估值技术。

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2022 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第二层次	第三层次	合计
交易性金融资产			
理财产品	112,635	-	112,635
非金融资产			
投资性房地产	-	8,452,200	8,452,200
	<u>112,635</u>	<u>8,452,200</u>	<u>8,564,835</u>

于 2021 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第二层次	第三层次	合计
交易性金融资产			
理财产品	4,288,949	-	4,288,949
非金融资产			
投资性房地产	-	9,945,230	9,945,230
	<u>4,288,949</u>	<u>9,945,230</u>	<u>14,234,179</u>

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度无各层次间的转换。

对于投资性房地产，本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括收益法，直接比较法和余值估价法。所使用的输入值已列示于后附表格中。上述第三层次资产变动列示于附注七(9)。

碧桂园地产集团有限公司

2022年度财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

本集团由财务部门负责金融资产及金融负债的估值工作, 同时委托外部独立评估师对本集团投资性房地产的公允价值进行评估。上述估值结果由本集团财务部门进行独立验证及账务处理, 并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

计入损益的利得或损失归属于利润表中的公允价值变动收益或损失等项目。

第三层次公允价值计量的相关信息如下:

	2022年12月31日重大不可观察输入值		与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
	2022年12月31日公允价值	2021年12月31日公允价值		
投资性房地产:				
已完工开发产品	7,265,220	8,762,030	收益法 直接比较法	
在建开发产品	1,186,980	1,183,200	收益法 剩余法	
	<u>8,452,200</u>	<u>9,945,230</u>		
			回报率/资本化率 月租(人民币元/平方米/月) 经调整市场价格(人民币元/平方米)	(a) 不可观察 (a) 不可观察 (a) 不可观察
			3.5%-6.5%每年 24-189 2,000-36,310	(a) 不可观察 (a) 不可观察 (a) 不可观察
			将产生的预算建筑成本(人民币元/平方米) 工程的剩余百分比 发展商预计利润率	(a) 不可观察 (a) 不可观察 (a) 不可观察
			380-1,840 10%-41% 10%	(a) 不可观察 (a) 不可观察 (a) 不可观察

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 十五 公允价值估计(续)

##### (1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

###### (a) 不可观察输入值与公允值的关系：

- 回报率/资本化率越高，公允值越低；
- 月租越高，公允值越高；
- 市场价格越高，公允值越高；
- 将发生的预算建筑成本越高，公允值越低；
- 工程的剩余百分比越高，公允值越低；及
- 发展商预计利润率越高，公允值越低。

##### (2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、租赁负债、长期借款、一年内到期的非流动负债及应付债券等。

本集团 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

#### 十六 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为投资者提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给投资者的利润金额、向投资者返还资本、增加资本或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的所有者权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用权益负债比率监控资本。权益负债比率乃按带息债务净额除以权益计算。带息债务净额为按带息债务总额减货币资金(附注七(1))计算。带息债务总额包括：短期借款(附注七(17))、一年内到期的非流动负债(附注七(24))、长期借款(附注七(25))及应付债券(附注七(26))。



碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十六 资本管理(续)

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团的权益负债比率列示如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日 经重列
带息债务总额(附注七(17)、(24)、 (25)及(26))	117,511,654	150,664,036
减：货币资金(附注七(1))	<u>(115,751,249)</u>	<u>(148,547,820)</u>
债务净额	1,760,405	2,116,216
权益总额	<u>241,812,904</u>	<u>230,533,767</u>
权益负债比率	<u>0.7%</u>	<u>0.9%</u>

十七 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
对关联方的其他应收款	63,103,363	69,315,635
第三方往来款	8,673,765	5,868,454
土地竞买及其他保证金	15,320	23,000
应收股利	80,000	80,000
其他	7,035	12,626
减：坏账准备	<u>(305,121)</u>	<u>(138,931)</u>
	<u>71,574,362</u>	<u>75,160,784</u>

(a) 于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，其他应收款账面价值及损失准备分析如下：

	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	预期 信用损失率	坏账准备	账面余额	预期 信用损失率	坏账准备
第一阶段	71,029,079	0.30%	214,322	75,284,732	0.18%	138,473
第二阶段	850,404	10.68%	90,799	14,983	3.06%	458
合计	<u>71,879,483</u>		<u>305,121</u>	<u>75,299,715</u>		<u>138,931</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十七 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 坏账准备的变动情况

	第一阶段	第二阶段	合计
	未来 12 个月内预期信用损失 (组合)	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日	138,473	458	138,931
转入第二阶段	(6)	6	-
本年新增的坏账准备	75,855	90,335	166,190
2022 年 12 月 31 日	214,322	90,799	305,121

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本公司处于第一阶段、第二阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备
第二阶段	850,404	10.68%	90,799	14,983	3.06%	458

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，上述处于第二阶段其他应收款自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(ii) 于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失	坏账准备	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失	坏账准备
第一阶段	71,029,079	0.30%	214,322	75,284,732	0.18%	138,473

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资

	2021 年 12 月 31 日	按权益法 调整的净损益 (附注十七(4))	宣告发放现金 股利或利润	减少投资	初始及 追加投资	2022 年 12 月 31 日
子公司	31,567,200	-	-	(1,727,894)	568,179	30,407,485
合营企业(a)	1,721,449	28,865	-	(5,088)	-	1,745,226
联营公司(a)	3,741,296	1,073,484	(318,935)	-	96,258	4,592,103
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-	-
	<u>37,029,945</u>	<u>1,102,349</u>	<u>(318,935)</u>	<u>(1,732,982)</u>	<u>664,437</u>	<u>36,744,814</u>

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度补充资料

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 本年度，本公司无单个重大的合营企业和联营公司。单个不重大的合营企业和联营公司的汇总信息列示如下：

	2022 年度	2021 年度
合营企业：		
12 月 31 日投资账面价值合计	1,745,226	1,721,449
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)(ii)	28,865	30,788
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>28,865</u>	<u>30,788</u>
联营公司：		
12 月 31 日投资账面价值合计	4,592,103	3,741,296
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(亏损)(i)(ii)	1,073,484	(279,019)
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>1,073,484</u>	<u>(279,019)</u>

(i) 净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

(ii) 本年度，11家合营企业及4家联营公司(2021年：15家合营企业及4家联营公司)因连续亏损导致净资产为负，本公司对这些合营企业及联营公司不负有承担额外损失义务，因此在确认其发生的净亏损应由本公司承担的份额时，仅将长期股权投资的账面价值减记为零。2022年度合营企业未确认的投资损失为人民币179,436,000元(2021年：人民币145,185,000元)，联营公司未确认的投资损失为人民币20,822,000元(2021年：人民币5,658,000元)，于2022年12月31日，合营企业累计未确认的投资损失金额为人民币436,241,000元(2021年：人民币286,926,000元)，联营公司累计未确认的投资损失金额为人民币28,338,000元(2021年：人民币12,124,000元)。

碧桂园地产集团有限公司

2022 年度补充资料

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十七 公司财务报表附注(续)

(3) 其他应付款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
对关联方的其他应付款	46,985,525	65,102,965
第三方代垫款项及往来款	2,823,273	6,636,910
其他	775,950	1,077,536
	<u>50,584,748</u>	<u>72,817,411</u>

(4) 投资收益

	2022 年度	2021 年度
成本法核算的长期股权投资分红	2,873,715	16,156,150
权益法核算的长期股权投资收益/(损 失)(附注十七(2))	1,102,349	(248,231)
理财产品及贷款收益	812,376	1,128,525
处置长期股权投资的投资收益/(损失)	5,000	(50,195)
	<u>4,793,440</u>	<u>16,986,249</u>