

碧桂园地产集团有限公司
2023 年年度报告

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

2023 年，公司净利润为-1,260.77 亿元，亏损规模占公司 2023 年末净资产的 131.22%，超过 2023 年末净资产 10%。2023 年，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 2023 年 12 月 31 日，公司有息债务合计 1,014.27 亿元，较上年末减少 14.41%，其中短期有息债务合计 603.42 亿元，占有息债务比例为 59.49%。截止 2023 年 12 月 31 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 2023 年末，发行人各类受限资产规模为 1,424.00 亿元，占发行人 2023 年末净资产的 148.21%。其中发行人截至 2023 年末货币资金余额为 472.20 亿元，其中受限货币资金规模为 448.08 亿元，占比 94.89%。截至 2023 年末，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 2023 年度实现营业收入 3,536.80 亿元，销售毛利率为 4.52%，较 2022 年度同期销售毛利率 13.46%下降较多，主要系发行人 2023 年度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 2023 年财务报表批准报出日期，发行人合并范围内超 5000 万元以上诉讼案件超 260 宗。自 2023 年下半年风险事件发生以来，发行人及下属子公司陆续发生多笔涉诉案件，需关注相关诉讼案件进展情况，提示投资人关注相关风险。

六、债券兑付的不确定性

2023 年 8 月以来，公司销售额及再融资环境持续恶化，公司账面可动用资金

持续减少,出现了阶段性的流动性压力,公司存续债券的兑付存在较大不确定性。公司存续公司债券已于 2023 年 9 月召集债券持有人会议审议通过了调整兑付安排的议案。报告期后,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	17
四、公司合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%的情况	17
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	18
六、报告期末对外担保情况	18
七、报告期内发行人变更信息披露事务管理制度	18
第四章 财务报告	19
第五章 备查文件	20
一、备查文件	20
二、查询地址	20
三、查询网站	20

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	2023 年 1-12 月
报告期末	指	2023 年 12 月 31 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、监事未发生变更。发行人法定代表人、信息披露事务负责人由杨文杰先生变更为简暖棠先生。

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。报告期后，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。

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 2023 年末，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 2023 年末逾期金额	处置进展
贷款	鹏碧实业	4.21	正在与债权人商谈解决方案
贷款	碧桂园翰林	2.89	已与债权人协商展期
贷款	龙游卓盛	1.47	正在与债权人商谈解决方案
贷款	泰安岳晟	1.38	正在与债权人商谈解决方案
贷款	烟台博晟	1.20	正在与债权人商谈解决方案
贷款	河源顺隆	0.90	正在与债权人商谈解决方案

贷款类型	债务人	截至 2023 年末逾期金额	处置进展
贷款	昆山联碧	0.87	正在与债权人商谈解决方案
贷款	潍坊博成	0.47	正在与债权人商谈解决方案
贷款	平湖鑫泰	0.25	已与债权人协商展期
贷款	蚌埠碧祥	0.25	已与债权人协商展期

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

债务融资工具简称	跟踪评级机构名称	办公地址	联系电话
22 碧桂园 MTN001 22 碧桂园 MTN002 23 碧桂园 MTN001 23 碧桂园 MTN002	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼	010-66428877

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。

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	交易场 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

报告期内信用评级机构未对本公司或债务融资工具作出的信用评级结果进行调整。

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。

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，已使用部分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

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的相关承诺执行	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

《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）（“解释第 16 号”）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”。

根据该规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易以及固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等），不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。本集团及本公司自 2023 年 1 月 1 日起适用该规定，对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间合并财务报表项目及金额无重大影响。

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

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）基于下述情形对发行人 2023 年度财务报表出具了无法表示意见的审计报告：

“如财务报表附注“二、财务报表的编制基础”所述：（1）碧桂园地产控股股东碧桂园控股的一位债权人于 2024 年 2 月 27 日在香港特别行政区高等法院针对碧桂园控股提交了清盘呈请，该呈请的下一法庭聆讯时间为 2025 年 1

月 20 日，碧桂园控股与其聘请的重组财务和法律顾问目前正与境外债权人积极商讨境外债务的整体重组方案以及应对上述清盘呈请；（2）碧桂园地产资产负债表日货币资金余额 472.20 亿元，其中受限制资金 448.08 亿元，有息负债账面余额 1,014.27 亿元，其中流动负债为 603.43 亿元，碧桂园地产正在积极与债权人沟通债务展期；（3）碧桂园地产 2024 年的合同销售业绩持续下滑，同时亦面临较大的保交楼工程款支付压力；（4）碧桂园地产的存货、其他应收款、应收账款、长期股权投资、其他非流动资产系其主要资产，碧桂园地产正在积极推进资产销售和处置以增加现金流入，但在不稳定的市场环境下，资产可变现净值或可收回金额存在重大不确定性。此外，碧桂园地产因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件，单笔诉讼标的额超过 5000 万元的诉讼案件超 260 宗，合计诉讼标的金额超 350 亿元，具体详见财务报表附注“十一、或有事项”所述。

上述各项重大不确定性表明碧桂园地产持续经营能力存在重大疑虑。

碧桂园地产已经在财务报表附注“二、财务报表的编制基础”中披露管理层改善碧桂园地产流动资金及财务状况的多项措施，并评价未来 18 个月的持续经营能力。以上所述是否能够实现存在重大不确定性。若碧桂园地产未能达成上述计划及措施，则可能无法持续经营，财务报表须作出调整以将碧桂园地产资产的账面价值减至其可收回金额，及计提可能产生的其他负债，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。这些可能的调整未反映在财务报表中。

由于上述持续经营的多项不确定因素及其相互影响，我们无法获取充分、适当的审计证据以判断碧桂园地产采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。”

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-1,260.77 亿元，亏损规模占公司 2023 年末净资产的 131.22%，超过 2023 年末净资产 10%。

发行人 2023 年度亏损规模较大，主要由于发行人当年度针对其他应收款计提较大规模的信用减值损失，以及由于房地产行业景气度持续下行导致 2023 年度计提较大规模资产减值损失。

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	448.08	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	955.05	抵押借款
固定资产	17.73	抵押借款
投资性房地产	3.14	抵押借款
合计	1,424.00	-

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:

单位: 亿元 币种: 人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计 (%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例 (%)	权利受限原因
深圳市碧桂园房地产投资有限公司	314.59	6.14	0.53	90%	20%	诉讼冻结
鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司	188.84	18.94	4.37	100%	100%	诉讼冻结
启东中邦房地产开发有限公司	85.45	17.93	8.68	90%	22%	诉讼冻结
合计	588.88	43.01	13.58			

六、报告期末对外担保情况

截至 2023 年末, 公司对外担保余额为 3,483.14 亿元, 占报告期末总资产的 33.65%, 占报告期末净资产的 362.52%, 其中为商品房承购人提供的阶段性连带担保余额为 3,153.57 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 329.57 亿元。

截至 2023 年末, 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 2023 年财务报表详见附件。

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 2023 年年度报告》之盖章页)



碧桂园地产集团有限公司

2025 年 2 月 24 日

碧桂园地产集团有限公司

中兴财光华审会字（2024）第 304445 号



目录

审计报告

合并及公司资产负债表 1-2

合并及公司利润表 3

合并及公司现金流量表 4

合并及公司所有者权益变动表 5-8

财务报表附注 9-97



审计报告

中兴财光华审会字（2024）第 304445 号

碧桂园地产集团有限公司董事会：

一、无法表示意见

我们接受委托，审计碧桂园地产集团有限公司（以下简称碧桂园地产）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 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。

我们不对后附的碧桂园地产合并及公司财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项对审计意见的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对合并及公司财务报表发表审计意见的基础。

二、形成无法表示意见的基础

如财务报表附注“二、财务报表的编制基础”所述：（1）碧桂园地产控股股东碧桂园控股的一位债权人于 2024 年 2 月 27 日在香港特别行政区高等法院针对碧桂园控股提交了清盘呈请，该呈请的下一法庭聆讯时间为 2025 年 1 月 20 日，碧桂园控股与其聘请的重组财务和法律顾问目前正与境外债权人积极商讨境外债务的整体重组方案以及应对上述清盘呈请；（2）碧桂园地产资产负债表日货币资金余额 472.20 亿元，其中受限制资金 448.08 亿元，有息负债账面余额 1,014.27 亿元，其中流动负债为 603.43 亿元，碧桂园地产正在积极与债权人沟通债务展期；（3）碧桂园地产 2024 年的合同销售业绩持续下滑，同时亦面临较大的保交楼工程款支付压力；（4）碧桂园地产的存货、其他应收款、应收账款、长期股权投资、其他非流动资产系其主要资产，碧桂园地产正在积极推进资产销售和处置以增加现金流入，但在不稳定的市场环境下，资产可变现净值或可收回金额存在重大不确定性。此外，碧桂园地产因各种原因涉及多项诉



讼及仲裁案件，单笔诉讼标的额超过 5000 万元的诉讼案件超 260 宗，合计诉讼标的金额超 350 亿元，具体详见财务报表附注“十一、或有事项”所述。

上述各项重大不确定性表明碧桂园地产持续经营能力存在重大疑虑。

碧桂园地产已经在财务报表附注“二、财务报表的编制基础”中披露管理层改善碧桂园地产流动资金及财务状况的多项措施，并评价未来 18 个月的持续经营能力。以上所述是否能够实现存在重大不确定性。若碧桂园地产未能达成上述计划及措施，则可能无法持续经营，财务报表须作出调整以将碧桂园地产资产的账面价值减至其可收回金额，及计提可能产生的其他负债，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。这些可能的调整未反映在财务报表中。

由于上述持续经营的多项不确定因素及其相互影响，我们无法获取充分、适当的审计证据以判断碧桂园地产采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

碧桂园地产管理层（以下简称管理层）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。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对碧桂园地产的合并及公司财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。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。



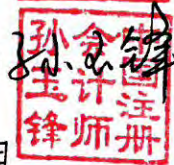
(此页为报告签署页，无正文)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024 年 12 月 27 日





资产负债表

编制单位: 碧桂园地产集团有限公司

单位: 人民币千元

项 目	附注	2023年12月31日		2022年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产:					
货币资金	七(1)	47,220,480	574,940	116,513,007	1,082,364
交易性金融资产	七(2)	46,659	-	112,635	-
衍生金融资产		-		40,064	
应收票据		-		14,732,195	-
应收账款	七(3)	8,047,518	-		
应收款项融资					
预付款项	七(5)	10,831,598	-	22,232,146	49,587
其他应收款	七(4)	253,864,171	133,714,467	279,667,442	71,574,362
存货	七(6)	585,479,042		781,565,894	
合同资产		626,570		1,539,312	
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)	51,919,879		63,205,293	
流动资产合计		958,035,917	134,289,407	1,279,607,988	72,706,313
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	七(8)	44,330,172	32,812,153	61,040,138	36,744,814
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产	七(9)	7,587,770		8,452,200	
固定资产	七(10)	4,935,932	40	5,027,141	60
在建工程	七(11)	613,552		403,994	
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	七(12)	1,022,990		153,004	
无形资产	七(13)	949,225		409,292	
开发支出					
商誉	七(14)	-		164,239	
长期待摊费用	七(15)	409,615		47,869	
递延所得税资产	七(16(c))	8,719,190	113,692	22,589,303	76,280
其他非流动资产	七(17)	8,405,413		32,755,035	
非流动资产合计		76,973,859	32,925,885	131,042,215	36,821,154
资产总计		1,035,009,776	167,215,292	1,410,650,203	109,527,467

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：人民币千元

项 目	附注	2023年12月31日		2022年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	七(18)	1,552,820	1,521,106	193,800	-
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	七(19(a))	2,015,568	-	5,964,785	-
应付账款	七(19(b))	203,407,587	7	204,996,263	943
应付债券	七(27)	1,262,843	1,262,843	15,656,406	15,656,406
预收款项		1,852,219		2,692,772	
合同负债	七(20)	419,642,897		611,761,201	
应付职工薪酬	七(21)	1,179,791		1,632,014	
应交税费	七(22)	27,968,236	575,945	28,779,389	522,642
其他应付款	七(23)	119,323,436	113,659,513	121,203,054	50,584,748
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	七(25)	57,655,645		38,222,307	
其他流动负债	七(24)	51,160,229		59,102,164	
流动负债合计		887,021,271	117,019,414	1,090,204,155	66,764,739
非流动负债：					
长期借款	七(26)	28,091,566	-	58,937,285	950,000
应付债券	七(27)	12,993,097	12,993,097	5,536,001	5,536,001
其中：优先股					
永续债					
租赁负债	七(28)	1,027,740		127,292	
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债	七(29)	3,119,928			
递延收益					
递延所得税负债	七(16(c))	6,675,053		10,972,707	
其他非流动负债					
非流动负债合计		51,907,384	12,993,097	75,573,285	6,486,001
负债合计		938,928,655	130,012,511	1,165,777,440	73,250,740
所有者权益：					
实收资本	七(30)	13,292,987	13,292,987	13,292,987	13,292,987
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	七(31)	4,347,311	9,506,503	3,588,879	9,506,503
减：库存股					
其他综合收益	七(47)	1,381,358		1,417,176	
专项储备					
盈余公积		4,353,165	4,353,165	4,260,560	4,260,560
未分配利润	七(32)	26,296,133	10,050,126	132,500,959	9,216,677
归属于母公司所有者权益合计		49,670,954		155,060,561	
少数股东权益	七(33)	46,410,167		89,812,202	
所有者权益合计		96,081,121	37,202,781	244,872,763	36,276,727
负债和所有者权益总计		1,035,009,776	167,215,292	1,410,650,203	109,527,467

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: 人民币千元

项 目	附注	2023年度		2022年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	七(34)	355,141,933	1,419,341	376,207,704	1,206,503
减: 营业成本	七(34)、七(37)	338,586,588	-	324,865,952	-
税金及附加	七(35)	5,698,802	10,860	5,957,861	8,829
销售费用	七(37)	8,135,745	-	9,367,626	-
管理费用	七(37)	2,259,039	155,102	5,638,383	137,076
财务费用	七(36)	-839,531	631,337	-1,289,312	844,269
其中: 利息费用			708,991		895,052
利息收入		853,545	53,145	1,496,739	50,777
加: 其他收益	七(41)	174,744	407	64,783	11,188
投资收益(损失以“-”号填列)	七(39)	-2,700,456	742,324	3,101,723	4,793,440
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		76,284	95,972	3,881,841	1,102,349
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七(38)	-461,301	-	-18,380	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七(43)	-30,857,002	-431,909	-3,167,755	-166,190
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七(42)	-71,623,708	-	-17,014,610	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七(40)	-	-	-1,984	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-104,166,433	932,864	14,630,971	4,854,767
加: 营业外收入	七(44)	393,236	-	966,509	146,594
减: 营业外支出	七(45)	3,195,431	1,134	2,025,117	20
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-106,968,628	931,730	13,572,363	5,001,341
减: 所得税费用	七(46)	19,108,656	5,676	2,382,206	256,729
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-126,077,284	926,054	11,190,157	4,744,612
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		-126,077,284	926,054	11,190,157	4,744,612
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-126,077,284	926,054	11,190,157	4,744,612
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类		-126,077,284	-	11,190,157	-
1. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		-106,112,221	-	8,310,116	-
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-19,965,063	-	2,880,041	-
五、其他综合收益的税后净额		-35,818	-	-301,533	-
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-35,818	-	-301,533	-
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		-35,818	-	-301,533	-
(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		-35,818	-	-301,533	-
(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		-126,113,102	926,054	10,888,624	4,744,612
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-106,148,039	-	8,008,583	-
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-19,965,063	-	2,880,041	-

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：人民币千元

项 目	附注	2023年度		2022年度	
		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		151,909,544	1,547,083	305,864,642	1,315,088
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	七(48(e))	3,935,647	4,671,900	23,256,694	271,771
经营活动现金流入小计		155,845,191	6,218,983	329,121,336	1,586,859
购买商品、接受劳务支付的现金		140,272,473		224,721,423	
支付给职工以及为职工支付的现金		3,801,156		12,100,530	
支付的各项税费		12,908,763	181,688	20,367,180	415,691
支付其他与经营活动有关的现金	七(48(f))	51,016,271	566,145	45,775,783	15,478,273
经营活动现金流出小计		207,998,663	747,833	302,964,916	15,893,964
经营活动产生的现金流量净额		-52,153,472	5,471,150	26,156,420	-14,307,105
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		1,801,986	1,673,407	5,358,812	3,820,998
取得投资收益收到的现金		3,537,190	698,340	2,628,969	3,806,276
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		339,000		194,725	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		672,681	-	3,339,481	5,000
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流入小计		6,350,857	2,371,747	11,521,987	7,632,274
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		52,000	-	577,720	-
投资支付的现金		62,604	-	1,996,125	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		350,671	1,213,448	624,806	1,147,779
支付其他与投资活动有关的现金	七(48(g))	7,668,774	-	17,788,694	-
投资活动现金流出小计		8,134,049	1,213,448	20,987,345	1,147,779
投资活动产生的现金流量净额		-1,783,192	1,158,299	-9,465,358	6,484,495
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		-	-	5,096,734	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	5,096,734	-
取得借款收到的现金		8,003,760	1,521,106	30,005,273	-
发行债券收到的现金		1,693,200	1,693,200	3,936,000	3,936,000
收到其他与筹资活动有关的现金	七(48(h))	2,388,011	-	17,110,212	-
筹资活动现金流入小计		12,084,971	3,214,306	56,148,219	3,936,000
偿还债务支付的现金		41,675,103	9,555,159	79,901,561	1,065,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,351,352	796,020	10,051,002	1,357,518
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		6,927,804		1,366,866	
支付其他与筹资活动有关的现金	七(48(i))	8,985,786		3,657,264	
筹资活动现金流出小计		56,012,241	10,351,179	93,609,827	2,422,518
筹资活动产生的现金流量净额		-43,927,270	-7,136,873	-37,461,608	1,513,482
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		-97,863,934	-507,424	-20,770,546	-6,309,128
加：期初现金及现金等价物余额		100,276,289	1,082,364	121,046,835	7,391,492
六、期末现金及现金等价物余额		2,412,355	574,940	100,276,289	1,082,364

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：





合并所有者权益变动表

单位：人民币千元

项 目	2023年度												
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
		优先股	永续债										其他
一、上年期末余额	13,292,987			3,588,879		1,417,176		4,260,560	132,500,959	155,060,561	89,812,202	244,872,763	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	13,292,987			3,588,879		1,417,176		4,260,560	132,500,959	155,060,561	89,812,202	244,872,763	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				758,432		-35,818		92,605	-106,204,826	-105,389,607	-43,402,035	-148,791,642	
（一）综合收益总额				758,432		-35,818			-106,112,221	-106,148,039	-19,965,063	-126,113,102	
1. 所有者投入和减少资本													
2. 所有者投入的普通股													
3. 非同一控制下企业合并													
4. 同一控制下企业合并的影响													
5. 处置子公司													
6. 其他权益工具持有者投入资本													
7. 股份支付计入所有者权益的金额													
8. 其他													
（二）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者的分配													
3. 其他													
（三）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（四）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期末余额	13,292,987			4,347,311		1,381,358		4,353,165	26,296,133	49,670,954	46,410,167	96,081,121	

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：





合并所有者权益变动表

单位：人民币千元

编制单位：碧桂园地产集团有限公司

项 目	2022年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年期末余额	13,292,987		1,214,975		1,718,709		3,786,099	126,111,467	146,124,237	84,409,530
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并			480,721					-1,446,163	-965,442	2,445,692
其他										
二、本年期初余额	13,292,987		1,695,696		1,718,709		3,786,099	124,665,304	145,158,795	86,855,222
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			1,893,183		-301,533		474,461	7,835,655	9,901,766	2,956,980
（一）综合收益总额								8,310,116	8,310,116	2,880,041
（二）所有者投入和减少资本			1,893,183		-301,533				1,893,183	1,443,805
1. 所有者投入的普通股										5,129,556
2. 控制下企业合并										-3,296,729
3. 非同一控制下企业合并										955,505
4. 同一控制下企业合并的影响										1,206,039
5. 处置子公司										-1,344,527
6. 其他权益工具持有者投入资本			378,570						378,570	
7. 股份支付计入所有者权益的金额			1,206,039						1,206,039	
8. 其他										
（三）利润分配			308,574						308,574	308,574
1. 提取盈余公积							474,461	-474,461		-1,366,866
2. 对所有者分配							474,461	-474,461		-1,366,866
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本年期末余额	13,292,987		3,588,879		1,417,176		4,260,560	132,500,959	155,060,561	89,812,202
										244,872,763

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：





所有者权益变动表

单位: 人民币千元

编制单位：碧桂园地产集团有限公司

项 目	2023年度									
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库 存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计
		优先股	永续债 其他							
一、上年期末余额	13,292,987			9,506,503				4,260,560	9,216,677	36,276,727
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年期初余额	13,292,987	-	-	9,506,503	-	-	-	4,260,560	9,216,677	36,276,727
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	92,605	833,449	926,054
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	926,054	926,054
（二）所有者投入和减少资本										-
1. 所有者投入的普通股										-
2. 其他权益工具持有者投入资本										-
3. 股份支付计入所有者权益的金额										-
4. 其他										-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	92,605	-92,605	-
1. 提取盈余公积								92,605	-92,605	-
2. 对所有者的分配										-
3. 其他										-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本										-
2. 盈余公积转增资本										-
3. 盈余公积弥补亏损										-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										-
5. 其他综合收益结转留存收益										-
6. 其他										-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取										-
2. 本期使用										-
（六）其他										-
四、本年期末余额	13,292,987	-	-	9,506,503	-	-	-	4,353,165	10,050,126	37,202,781.00

公司会计机构负责人:

主管会计工作的公司负责人:

公司法定代表人:





所有者权益变动表

单位: 人民币千元

项 目	2022年度									
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库 存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计
	优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	13,292,987			9,506,503				3,786,099	4,946,526	31,532,115
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年期初余额	13,292,987	-	-	9,506,503	-	-	-	3,786,099	4,946,526	31,532,115
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	474,461	4,270,151	4,744,612
（一）综合收益总额	-									-
（二）所有者投入和减少资本	-									-
1. 所有者投入的普通股										-
2. 其他权益工具持有者投入资本										-
3. 股份支付计入所有者权益的金额										-
4. 其他										-
（三）利润分配	-									-
1. 提取盈余公积								474,461	-474,461	-
2. 对所有者分配的分配								474,461	-474,461	-
3. 其他	-									-
（四）所有者权益内部结转										-
1. 资本公积转增资本										-
2. 盈余公积转增资本										-
3. 盈余公积弥补亏损										-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										-
5. 其他综合收益结转留存收益										-
6. 其他										-
（五）专项储备	-									-
1. 本期提取										-
2. 本期使用										-
（六）其他										-
四、本年期末余额	13,292,987	-	-	9,506,503	-	-	-	4,260,560	9,216,677	36,276,727

公司会计机构负责人:

主管会计工作的公司负责人:

公司法定代表人:

江蘇



竹園暖業



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（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”或“本集团”)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。本集团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 元对本集团进行增资，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 2023 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管理层于 2024 年 12 月 27 日批准报出。



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。

本集团对报告期末起 18 个月的持续经营能力进行了评价，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

本集团控股股东碧桂园控股的一位债权人于 2024 年 2 月 27 日在香港特别行政区高等法院针对碧桂园控股提交了清盘呈请，该呈请的下一次法庭聆讯时间为 2025 年 1 月 20 日，碧桂园控股与其聘请的重组财务和法律顾问目前正在与境外债权人积极商讨境外债务的整体重组方案以及应对上述清盘呈请。

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团货币资金余额 472.20 亿元，其中受限制资金 448.08 亿元，有息负债账面余额 1,014.27 亿元，其中流动负债为 603.43 亿元，本集团正在积极与债权人沟通债务展期；本集团 2024 年的合同销售业绩持续下滑，同时亦面临较大的保交楼工程款支付压力；本集团存货、其他应收款、应收账款、长期股权投资、其他非流动资产系本集团的主要资产，本集团正在积极推进资产销售和处置以增加现金流入，但在不稳定的市场环境下，资产可变现净值或可收回金额存在重大不确定性。此外，本集团因多种原因涉及不同诉讼及仲裁案件。

上述各项重大不确定性表明本集团持续经营能力存在重大疑虑。

鉴于以上情况，本公司董事在评估本集团是否有足够的财务资源以维持自 2023 年 12 月 31 日起的至少 18 个月期间的持续经营时，已审慎考虑本集团未来的流动性、业绩表现、以及可动用的融资来源，并考虑以下计划和措施：

- (1) 本集团及控股股东将积极采取各种债务管理措施以解决阶段性流动性压力，其中包括：

在本年度及截至本合并财务报表编制日期，本集团已与某些在 2023 年 12 月 31 日到期的公司债券的债权人协商，并取得其同意延长相应的到期日，同时正在积极与债权人沟通债务展期等事宜。

本集团控股股东碧桂园控股及其聘请的重组财务和法律顾问目前正在与境外债权人积极商讨境外债务的整体重组方案以及应对上述清盘呈请。

- (2) 本集团将继续积极调整销售和预售活动，适应市场变化并抓住需求。本集团相信，中国房地产市场经过深度调整，将逐渐回归健康稳定的发展轨道，因此将继续关注这些核心区域，并在供需关系更好的城市建立业务。本集团将继续采取措施落实销售计划以实现预算销售额。此外，本集团还将继续采取措施加快对其他应收款和联合营项目投资的回收；
- (3) 本集团将根据销售计划密切监控房地产开发项目的施工进度，争取按计划完成并交付已预售物业。集团将与主要承包商和供应商保持持续沟通，协商付



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

款安排，以确保按计划推进施工进度。这还将使集团能够从指定银行账户释放剩余的预售物业建设保证金，以履行其他财务义务；

- (4) 本集团继续努力盘活业绩较差的资产，包括酒店、办公楼和商铺等，并在需要时考虑处置部分房地产开发项目，以产生更多现金流入；
- (5) 本集团将严格控制无效产能，减少各种非核心及非必要的营运支出；继续加强成本控制，并对除刚性成本外的其他费用实现归零原则；进一步精简组织结构；并采取进一步措施降低营销成本及管理费用。

本公司董事已经审阅了本集团自 2023 年 12 月 31 日起不少于 18 个月期间的现金流预测，考虑到基于上述计划和措施预计运营产生的现金流入，并考虑运营表现的合理变化可能，本集团能够在 2023 年 12 月 31 日之后的 18 个月内如期偿付财务义务。因此，本合并财务报表根据持续经营基础编制。

尽管如此，本集团是否能够实现上述计划和措施仍存在重大不确定性。本集团能否持续经营取决于以下因素：

- (1) 成功推进和完成上述债务管理措施，这将受制于本集团不可控的各种外部条件，包括但不限于本集团控股股东碧桂园控股的拟议境外债务重组、在此过程中可能出现的重大不利市场变化以及法律或监管要求；
- (2) 依据未来中国房地产市场的走势，成功实施计划和措施，以调整销售和预售活动以实现预算的销售额，按计划回笼其他应收款和联合营投资；
- (3) 成功监控根据销售计划的房地产开发项目的施工进度，与主要承包商和供应商进行商业和信用条款可接受的商业谈判，履行项目施工及相关付款义务，并按计划完成和交付产品；
- (4) 成功盘活业绩较差的资产及处置部分房地产开发项目；
- (5) 成功推行各项措施，以控制及减少非核心及非必要的营运支出，并进一步精简组织架构，减少营销成本以及管理费用。

如本集团控股股东碧桂园控股无法完成境外债务重组计划，且本集团无法继续持续经营，财务报表须作出调整以将本集团资产的账面价值减至其可收回金额，及计提可能产生的其他负债，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。这些可能的调整的影响未反映在本合并财务报表中。

三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2023 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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（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

(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。



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

财务报表附注

2023 年度 (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。



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 and 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

财务报表附注

2023 年度 (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的金融工具, 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。



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。



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。



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。



(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。



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

财务报表附注

2023 年度 (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。



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。



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期限内留任实体)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间的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。



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。

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式。

(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。

(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。

(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



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

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。



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

财务报表附注

2023 年度 (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。



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。



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。



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, 其余额冲减少数股东权益。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:



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2023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87,610,611,000元(2022年12月31日: 人民币25,459,561,000元)(附注七(6))。



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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。2023 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%(2022 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。

2023 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(43))。

(29) 重要会计政策变更

(a) 《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号)(“解释第 16 号”)中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”。

根据该规定, 对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易以及固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等), 不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异, 应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。本集团及本公司自 2023 年 1 月 1 日起适用该规定, 对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产, 产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的, 将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目, 对可比期间合并财务报表项目及金额无重大影响。



碧桂园地产集团有限公司
 财务报表附注
2023 年度（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	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) 缴纳的增值税
城市维护建设税	5%或 7%	土地增值税
土地增值税	30%至 60%	

- (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。



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

六 子公司

(1) 于 2023 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	90%	90%
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	98%	100%
宁波市蓝曙置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	100%	100%
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	99%	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	96%	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	94%	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	94%	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	90%	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	69%	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	66%	67%
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	50%	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

财务报表附注

2023 年度 (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

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 经重列
库存现金	307	2,409
银行存款	2,412,048	100,273,880
其他货币资金(i)	44,808,125	16,236,718
	<u>47,220,480</u>	<u>116,513,007</u>

- (i) 其他货币资金主要包括预售物业建设等未解除限制的保证金以及因诉讼而被冻结的资金。

(2) 交易性金融资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
理财产品	<u>46,659</u>	<u>112,635</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 2023 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

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 经重列
应收账款	8,999,321	14,884,120
减: 坏账准备	(951,803)	(151,925)
	<u>8,047,518</u>	<u>14,732,195</u>



碧桂园地产集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（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：

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 经重列
一年以内	5,507,054	13,928,655
一到三年	3,418,683	881,739
三年以上	73,584	73,726
	<u>8,999,321</u>	<u>14,884,120</u>

(b) 于 2023 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 2023 年 12 月 31 日及 2022 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：

	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	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	2,228,509	5.05%	80,888	1,934,754	0.02%	387
一到三年	157,923	15.33%	120,292	29,945	5.06%	1,515
三年以上	24,191	38.02%	9,197	20,462	30.80%	6,302
	<u>2,410,623</u>		<u>210,377</u>	<u>1,985,161</u>		<u>8,204</u>



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（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 2023 年 12 月 31 日及 2022 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 — 非关联方：

	2023 年 12 月 31 日			2022 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	5,947,804	8.1%	314,377	11,993,901	0.50%	59,353
一到三年	591,501	15.5%	408,270	851,794	8.01%	68,229
三年以上	49,393	38.0%	18,779	53,264	30.30%	16,139
	<u>6,588,698</u>		<u>741,426</u>	<u>12,898,959</u>		<u>143,721</u>

2023 年度本集团应收账款计提坏账准备金额人民币 860,383,000 元，转回以前年度计提的坏账准备人民币 60,505,000 元。

(4) 其他应收款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 经重列
关联方往来款	100,663,731	124,179,702
第三方代垫款项及往来款	158,647,210	146,341,793
土地竞买及其他保证金	3,753,800	8,073,412
其他	28,993,330	9,954,145
减：坏账准备	(38,193,900)	(8,881,610)
	<u>253,864,171</u>	<u>279,667,442</u>



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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 2023 年 12 月 31 日, 其他应收款账面价值及损失准备分析如下:

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日(经重列)	
	账面余额	预期信用损失率	坏账准备	账面余额
第一阶段	143,220,746	2.56%	3,669,892	260,785,556
第二阶段	127,084,311	11.14%	14,159,239	22,830,644
第三阶段	21,753,014	93.62%	20,364,769	4,932,852
合计	292,058,071		38,193,900	288,549,052
				8,881,610

(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 (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)	合计	
2022 年 12 月 31 日(经重列)	2,331,485	2,414,116	4,136,009	8,881,610	-	-	-
转入第二阶段	-	-	-	-	-	-	-
转入第三阶段	1,338,407	11,745,123	16,228,760	29,312,290	-	-	-
本年新增/(转回)的坏账准备	3,669,892	14,159,239	20,364,769	38,193,900	-	-	-
2023 年 12 月 31 日							



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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 2023 年 12 月 31 日, 单项计提坏账准备的其他应收款分析如下:

	2023 年 12 月 31 日			2022 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	127,084,311	11.14%	14,159,239	22,830,644	10.57%	2,414,116

于 2023 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。

	2023 年 12 月 31 日			2022 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	21,753,014	93.62%	20,364,769	4,932,852	83.85%	4,136,009

于 2023 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 2023 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:

	2023 年 12 月 31 日			2022 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	143,220,747	2.56%	3,669,892	260,785,556	0.89%	2,331,485



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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:

	2023 年 12 月 31 日		2022 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	2,792,002	26%	10,073,326	45%
一到二年	4,902,824	45%	10,052,840	45%
二到三年	3,077,768	28%	1,433,374	7%
三年以上	59,004	1%	672,606	3%
	<u>10,831,598</u>	<u>100%</u>	<u>22,232,146</u>	<u>100%</u>

于2023年12月31日, 账龄超过一年的预付款项为人民币8,039,596,000元(2022年12月31日: 人民币12,158,820,000 元)。

(6) 存货

(a) 存货分类如下:

	2023 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	615,049,651	(75,911,288)	539,138,363
已完工开发产品	65,508,309	(11,699,323)	53,808,986
其他	922,265	-	922,265
	<u>681,480,225</u>	<u>(87,610,611)</u>	<u>593,869,614</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

665,892,492	(80,413,450)	585,479,042
15,587,733	(7,197,161)	8,390,572

	2022 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	778,933,081	(15,846,423)	763,086,658
已完工开发产品	47,744,594	(9,613,138)	38,131,456
其他	937,837	-	937,837
	<u>827,615,512</u>	<u>(25,459,561)</u>	<u>802,155,951</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

807,025,455	(25,459,561)	781,565,894
20,590,057	-	20,590,057



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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:

	2022 年 12 月 31 日	本年增加 附注七(39)	本年减少	2023 年 12 月 31 日
已完工开发产品	9,613,138	10,737,992	(8,651,807)	11,699,323
在建开发产品	15,846,423	60,064,865		75,911,288
	<u>25,459,561</u>	<u>70,802,857</u>	<u>(8,651,807)</u>	<u>87,610,611</u>

于2023年12月31日, 包含在在建开发产品中的账面价值约人民币95,505,247,000元的土地使用权作为人民币15,709,548,000元的长期借款 (附注七(26))、人民币39,258,388,000元的一年内到期的非流动负债 (附注七(25))和人民币804,000,000元的短期借款 (附注七(18))的抵押物。

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(26))、人民币17,913,680,000元的一年内到期的非流动负债 (附注七(25))和人民币193,800,000元的短期借款 (附注七(18))的抵押物。

(7) 其他流动资产

其他流动资产明细列示如下:

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 经重列
预付企业所得税	7,316,476	11,844,982
合同取得成本	5,547,078	8,828,848
其他预付及待抵扣税金	39,056,325	42,531,463
	<u>51,919,879</u>	<u>63,205,293</u>



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

七 (8) 合并财务报表项目附注(续)
长期股权投资

	2022 年 12 月 31 日	按权益法调 整的净损益 (附注七(39))	宣告发放现金股利 或利润	减少投资	初始及追加 投资	2023 年 12 月 31 日
合营企业(a)	38,164,182	129,314	(2,005,665)	(10,163,672)	238,664	26,362,823
联营公司(a)	22,875,956	(53,030)	(1,466,100)	(3,560,225)	170,748	17,967,349
减: 长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-	-
	61,040,138	76,284	(3,471,765)	(13,723,897)	409,412	44,330,172



碧桂园地产集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度 (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, 本集团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:

	2023 年度	2022 年度
合营企业:		
12 月 31 日投资账面价值合计	26,362,823	38,164,182
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	129,314	1,519,389
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	129,314	1,519,389
联营公司:		
12 月 31 日投资账面价值合计	17,967,349	22,875,956
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	(53,030)	2,362,452
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	(53,030)	2,362,452

- (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, 51家合营企业及13家联营公司(2022年: 127家合营企业及30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。2023年度合营企业未确认的投资损失为人民币690,463,000元(2022年: 人民币1,034,585,000元), 联营公司未确认的投资损失为人民币264,299,000元(2022年: 人民币189,250,000元)。于2023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273,716,4000元(2022年: 人民币2,701,711,000), 联营公司累计未确认的投资损失金额为人民币686,361,000元(2022年: 人民币375,544,000元)。



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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

	2023 年度	2022 年度
年初 1 月 1 日	8,452,200	9,945,230
本年购建	-	-
公允价值变动	(461,301)	(18,380)
存货转入的账面价值	180,091	-
转入资产重估增值	-	-
本年处置	(563,040)	(1,133,310)
处置子公司	(20,180)	(341,340)
年末 12 月 31 日	7,587,770	8,452,200

2023年度, 无计入投资性房地产的资本化借款费用(2022年度: 无), 用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率5.13%(2022年度: 6.82%)

于2023年12月31日及2022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6,820,220,000元及人民币7,265,220,000元; 在建部分公允价值分别为人民币767,550,000元及人民币1,186,980,000元。

2023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461,301,000元(2022年度: 损失人民币18,380,000元)(附注七(38))。

于2023年12月31日及2022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。

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						
2022 年 12 月 31 日	6,294,566	224,982	324,667	219,908	360,722	7,424,845
同一控制下企业合并的影响	271,558	6,064	9,191	5,748	19,487	312,048
2023 年 1 月 1 日	6,566,124	231,046	333,858	225,656	380,209	7,736,893
购置	34,331	2,341	2,592	4,168	10,464	53,896
非同一控制下企业合并 (附注八(1)(c))	1,757,356	11,478	9,433	4,306	95,339	1,877,912
在建工程转入(附注六(12))	4,317	-	-	-	-	4,317
处置及报废	(1,723,240)	(29,362)	(74,424)	(11,603)	(70,304)	(1,908,933)
2023 年 12 月 31 日	6,638,888	215,503	271,459	222,527	415,708	7,764,085

累计折旧



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

2022 年 12 月 31 日	(1,654,587)	(143,890)	(298,127)	(196,864)	(341,351)	(2,634,819)
同一控制下企业合并的影响	(43,352)	(2,180)	(8,237)	(4,298)	(16,866)	(74,933)
2023 年 1 月 1 日	(1,697,939)	(146,070)	(306,364)	(201,162)	(358,217)	(2,709,752)
计提	(338,104)	(8,213)	(23,602)	(14,028)	(68,609)	(452,556)
处置及报废	660,652	48,134	67,199	14,750	31,962	922,697
2023 年 12 月 31 日	(1,375,391)	(106,149)	(262,767)	(200,440)	(394,864)	(2,339,611)

固定资产减值

2022 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
计提	(488,542)	-	-	-	-	(488,542)
2023 年 12 月 31 日	(488,542)	-	-	-	-	(488,542)

净值

2023 年 12 月 31 日	4,774,955	109,354	8,692	22,087	20,844	4,935,932
2022 年 12 月 31 日(经重列)	4,868,185	84,976	27,494	24,494	21,992	5,027,141

于2023年12月31日, 净值约为人民币2,087,474,000元的房屋及建筑物和投资物业作为人民币95,725,000元的长期借款 (附注七(26))和人民币1,402,900,000元的一年内到期的非流动负债 (附注七(25))的抵押物。

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(26))和人民币104,584,000元的一年内到期的非流动负债 (附注七(25))的抵押物。

2023年度以及2022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:

	2023 年度	2022 年度 经重列
存货	162,064	118,701
营业成本	114,452	183,334
销售费用	27,399	36,670
管理费用	148,641	140,033
	<u>452,556</u>	<u>478,738</u>



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年转入 固定资产	2023 年 12 月 31 日
在建房屋及 建筑物	403,994	235,771	(4,317)	635,448
减: 在建 工程减值准备		(21,896)		(21,896)
在建房屋及 建筑物	<u>403,994</u>	<u>213,875</u>	<u>(4,317)</u>	<u>613,552</u>

于2023年12月31日管理层经评估后认为本集团需对在建工程计提减值准备人民币21,895,523元。

(12) 使用权资产

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
使用权资产-原值	1,701,703	467,222
使用权资产-折旧	(678,713)	(314,218)
	<u>1,022,990</u>	<u>153,004</u>

(13) 无形资产

	土地使用权	电脑软件	合计
原价			
2022 年 12 月 31 日	498,506	55,692	554,198
同一控制下企业合并		189	189
2023 年 1 月 1 日	498,506	55,881	554,387
购置	793,529	14,973	808,502
非同一控制下企业合并	-	33,668	33,668
处置	(201,272)		(201,272)
2023 年 12 月 31 日	<u>1,090,763</u>	<u>104,522</u>	<u>1,195,285</u>
累计摊销			
2022 年 12 月 31 日	(116,021)	(29,074)	(145,095)
计提	(9,989)	(2,525)	(12,514)
处置	57,723	-	57,723
2023 年 12 月 31 日	<u>(68,287)</u>	<u>(31,599)</u>	<u>(99,886)</u>
减值			
2022 年 12 月 31 日			
计提	(146,174)		(146,174)
2023 年 12 月 31 日	<u>(146,174)</u>		<u>(146,174)</u>
净值			
2023 年 12 月 31 日	<u>876,302</u>	<u>72,923</u>	<u>949,225</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>382,485</u>	<u>26,807</u>	<u>409,292</u>

于2023年度及2022年度, 无形资产的摊销费用均在管理费用中核算。

于2023年12月31日及2022年12月31日, 无土地使用权作为借款的抵押物。

于2023年12月31日管理层经评估后认为本集团对无形资产计提减值准备人民币146,174,272元。于2022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
 财务报表附注
 2023 年度 (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)

(14) 商誉

	2022 年 12 月 31 日	本年变动	2023 年 12 月 31 日
商誉	164,239	-	164,239
减: 减值准备	-	(164,239)	(164,239)
	<u>164,239</u>	<u>(164,239)</u>	<u>-</u>

(15) 长期待摊费用

	2022 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 摊销	2023 年 12 月 31 日
经营租入固定资产 改良	<u>47,869</u>	<u>450,826</u>	<u>(89,080)</u>	<u>409,615</u>

(16) 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

	2023 年 12 月 31 日		2022 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	28,264	7,066	9,033,535	2,258,384
存货跌价准备	-	-	25,459,561	6,364,890
预提费用	1,048,584	262,146	977,644	244,411
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	155,796	38,949	155,796	38,949
租赁负债	1,156,516	289,129	12,222	3,055
可抵扣亏损	<u>38,475,249</u>	<u>9,618,812</u>	<u>59,229,056</u>	<u>14,807,264</u>
	<u>40,864,409</u>	<u>10,216,102</u>	<u>94,867,814</u>	<u>23,716,953</u>
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回 的金额		269,212		8,847,757
预计于 1 年后转回的金额		<u>9,946,890</u>		<u>14,869,196</u>
		<u>10,216,102</u>		<u>23,716,953</u>



碧桂园地产集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度 (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)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2023 年 12 月 31 日		2022 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	23,912,709	5,978,177	35,723,532	8,930,883
投资性房地产的公允价值变动	829,516	207,379	1,534,964	383,741
使用权资产	1,022,990	255,748		
其他	6,922,646	1,730,661	11,142,936	2,785,734
	<u>32,687,861</u>	<u>8,171,965</u>	<u>48,401,432</u>	<u>12,100,358</u>
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		2,813,026		5,069,841
预计于 1 年后转回的金额		<u>5,358,939</u>		<u>7,030,517</u>
		<u>8,171,965</u>		<u>12,100,358</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:

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 经重列
递延所得税资产净额	<u>8,719,190</u>	<u>22,589,303</u>
递延所得税负债净额	<u>6,675,053</u>	<u>10,972,707</u>



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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)

(17) 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。

(18) 短期借款

	币种	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	-	-
抵押/质押/保证借款(i)	人民币	1,552,820	193,800
		<u>1,552,820</u>	<u>193,800</u>

- (i) 于2023年12月31日, 本集团的短期借款人民币1,552,820,000元主要系由本集团账面价值为人民币1,376,789,000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股权作为质押及本集团若干成员公司和若干关联方提供保证。

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。

- (ii) 于2023年12月31日, 短期借款的加权平均利率为4.36%(2022年12月31日: 4.49%)。

(19) 应付票据及应付账款

(a) 应付票据

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 经重列
商业承兑汇票	2,015,568	5,964,785
银行承兑汇票	-	-
	<u>2,015,568</u>	<u>5,964,785</u>



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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)

(19) 应付票据及应付账款(续)

(b) 应付账款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 经重列
应付工程款	118,973,132	109,966,755
应付材料款	9,541,729	5,380,342
应付土地款	2,598,072	3,754,468
应付关联方(附注十(4))	70,795,516	83,294,700
其他	1,499,138	2,599,998
	<u>203,407,587</u>	<u>204,996,263</u>

于2023年12月31日及2022年12月31日, 账龄超过一年的应付账款分别约为人民币1,913,926,000元及人民币1,705,511,000元, 主要为应付工程款。

(20) 合同负债

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日, 合同负债主要为预收售楼款。

(21) 应付职工薪酬

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 经重列
应付短期薪酬(a)	1,156,195	1,599,465
应付设定提存计划(b)	23,596	32,549
	<u>1,179,791</u>	<u>1,632,014</u>



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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)

(21) 应付职工薪酬(续)

(a) 短期薪酬

	2022 年 12 月 31 日 经重列	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	1,439,974	3,250,202	(3,649,601)	1,040,575
职工福利费	15,949	127,154	(131,541)	11,562
社会保险费	63,797	82,939	(100,488)	46,248
其中: 医疗保险费	54,227	70,498	(85,415)	39,310
工伤保险费	5,423	7,050	(8,541)	3,932
生育保险费	4,147	5,391	(6,532)	3,006
住房公积金	31,898	200,559	(209,333)	23,124
工会经费和职工教育经费	47,847	16,473	(29,634)	34,686
	<u>1,599,465</u>	<u>3,677,327</u>	<u>(4,120,597)</u>	<u>1,156,195</u>

(b) 设定提存计划

	2023 年度		2022 年度	
	应付金额	年末余额	应付金额	年末余额
基本养老保险	150,761	21,944	408,944	30,271
失业保险费	11,348	1,652	30,781	2,278
	<u>162,109</u>	<u>23,596</u>	<u>439,725</u>	<u>32,549</u>

(22) 应交税费

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 经重列
增值税	4,479,808	5,868,983
企业所得税	19,891,234	13,265,804
土地增值税	3,348,240	7,701,589
其他	248,954	1,943,013
	<u>27,968,236</u>	<u>28,779,389</u>



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（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)

(23) 其他应付款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 经重列
对关联方的其他应付款(附注十(4))	51,291,846	48,904,177
第三方代垫款项及往来款	60,271,764	63,227,201
应付保证金及押金	4,923,554	4,556,004
其他	2,836,272	4,515,672
	<u>119,323,436</u>	<u>121,203,054</u>

(24) 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。

(25) 一年内到期的非流动负债

	币种	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的租赁负债	人民币	128,776	42,492
一年内到期的长期借款			
-信用借款	人民币		10,060,321
-抵押/质押/保证借款(i)	人民币	57,526,869	28,119,494
		<u>57,655,645</u>	<u>38,222,307</u>

- (i) 于2023年12月31日，本集团的一年内到期的长期借款人民币57,526,869,000元主要系由本集团账面价值为人民币69,181,174,000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。

- (ii) 于2023年12月31日，一年内到期的长期借款的加权平均利率为4.94%(2022年12月31日：5.39%)。



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

七
(26) 合并财务报表项目附注(续)
长期借款

	币种	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 经重列
信用借款	人民币	40,000	13,226,845
抵押/质押/保证借款(i)	人民币	28,051,566	45,710,440
		<u>28,091,566</u>	<u>58,937,285</u>

- (i) 于2023年12月31日, 本集团的长期借款人民币28,051,566,000元主要系由本集团账面价值为人民币27,034,758,000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。

- (ii) 于2023年12月31日, 长期借款的加权平均利率为5.20%(2022年12月31日: 5.26%)。

(27) 应付债券

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
短期公开人民币债券	1,262,843	15,656,406
长期公开人民币债券	12,993,097	5,536,001
	<u>14,255,940</u>	<u>21,192,407</u>

债券的有关信息如下:

	面值	发行日期	债券期限	利率	2023 年 12 月 31 日 余额
公开人民币债券	2,000,000	2020 年 9 月 24 日	6 年期	4.38%	1,832,990
公开人民币债券	1,778,000	2020 年 11 月 3 日	6 年期	4.15%	1,707,433
公开人民币债券	2,000,000	2021 年 3 月 12 日	6 年期	4.80%	1,996,034
公开人民币债券	1,100,000	2021 年 6 月 15 日	6 年期	4.80%	1,097,124
公开人民币债券	1,435,000	2021 年 9 月 14 日	5 年期	4.33%	1,313,175
公开人民币债券*	992,650	2021 年 11 月 20 日	5 年期	4.98%	959,376
公开人民币债券	1,000,000	2021 年 12 月 17 日	5 年期	6.30%	992,681
公开人民币中期票据	1,500,000	2022 年 9 月 19 日	3 年期	3.20%	1,464,485
公开人民币债券	200,000	2022 年 12 月 13 日	2 年期	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%	997,293
公开人民币中期票据	800,000	2023 年 5 月 9 日	2 年期	3.80%	797,811
公开人民币中期票据	900,000	2023 年 5 月 9 日	2 年期	3.95%	897,538
	<u>14,705,650</u>				<u>14,255,940</u>

于2020年9月24日, 本集团发行了6年期固定利率的公开人民币债券20亿元, 票面利率为4.38%,



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

票据到期日为 2026 年 9 月 24 日；

于 2020 年 11 月 3 日，本集团发行了 6 年期固定利率的公开人民币债券 17.78 亿元，票面利率为 4.15%，票据到期日为 2026 年 11 月 3 日；

于 2021 年 3 月 12 日，本集团发行了 6 年期固定利率的公开人民币债券 20 亿元，票面利率为 4.80%，票据到期日为 2027 年 3 月 12 日；

于 2021 年 6 月 15 日，本集团发行了 6 年期固定利率的公开人民币债券 11 亿元，票面利率为 4.80%，票据到期日为 2027 年 6 月 15 日；

于 2021 年 9 月 14 日，本集团发行了 5 年期固定利率的公开人民币债券 14.35 亿元，票面利率为 4.33%，票据到期日为 2026 年 9 月 14 日；

于 2021 年 11 月 20 日，本集团发行了 5 年期固定利率的公开人民币债券 9.93 亿元，票面利率为 4.98%，票据到期日为 2026 年 11 月 20 日；

于 2021 年 12 月 17 日，本集团发行了 5 年期固定利率的公开人民币债券 10 亿元，票面利率为 6.30%，票据到期日为 2026 年 12 月 17 日；

于 2022 年 9 月 19 日，本集团发行了 3 年期固定利率的公开人民币中期票据 15 亿元，票面利率为 3.20%，票据到期日为 2025 年 9 月 19 日；

于 2022 年 12 月 13 日，本集团发行了 2 年期固定利率的公开人民币债券 2 亿元，票面利率为 4.00%，票据到期日为 2024 年 12 月 13 日；

于 2022 年 12 月 26 日，本集团发行了 3 年期固定利率的公开人民币中期票据 10 亿元，票面利率为 4.30%，票据到期日为 2025 年 12 月 26 日；

于 2023 年 5 月 9 日，本集团发行了 2 年期固定利率的公开人民币中期票据 8 亿元，票面利率为 3.80%，票据到期日为 2025 年 9 月 19 日；

于 2023 年 5 月 9 日，本集团发行了 2 年期固定利率的公开人民币中期票据 9 亿元，票面利率为 3.95%，票据到期日为 2025 年 9 月 19 日；

*往年回售后再发行

(28) 租赁负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
租赁付款额	1,156,516	169,784
减：一年内到期的租赁负债	(128,776)	(42,492)
	<u>1,027,740</u>	<u>127,292</u>

(29) 预计负债

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
对外提供担保	744,834	
未决诉讼	75,975	
计提违约金	2,299,119	
	<u>3,119,928</u>	

(30) 实收资本

	2022 年 12 月 31 日	本年增资	本年减资	2023 年 12 月 31 日
宙华投资	<u>13,292,987</u>	-	-	<u>13,292,987</u>
	2021 年 12 月 31 日	本年增资	本年减资	2022 年 12 月 31 日
宙华投资	<u>13,292,987</u>	-	-	<u>13,292,987</u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2023 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

(31) 资本公积

	2022 年 12 月 31 日 经重列	本年增加	本年减少	2023 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	1,208,936	-	1,587,506
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	2,652,800	-	-	2,652,800
同一控制下企业合并对价	(547,070)	-	(741,751)	(1,288,821)
其他资本公积				
权益结算的股份支付(a)	1,052,079	291,247	-	1,343,326
	<u>3,588,879</u>	<u>1,500,183</u>	<u>(741,751)</u>	<u>4,347,311</u>
	2021 年 12 月 31 日 经重列	本年增加	本年减少	2022 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	-	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	1,241,711	1,411,089	-	2,652,800
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
	<u>1,695,696</u>	<u>2,098,233</u>	<u>(205,050)</u>	<u>3,588,879</u>

8



碧桂园地产集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

七
 (31) 合并财务报表项目附注(续)
 资本公积(续)

(a) 股份奖励计划

于 2023 年度, 碧桂园控股对本集团的高管人员和职工无新增授予。

上述奖励股份的等待期为自授予日起 5 年。

根据该奖励计划, 本集团计划使用碧桂园控股的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。

上述奖励股份于授予日的公允价值接近以碧桂园控股的股票结算的奖金部分。

奖励股份数量的变动如下:

	2023 年度	2022 年度
于 1 月 1 日	168,788,034	169,896,857
授权	-	-
失效	(1,777,181)	(1,108,823)
于 12 月 31 日	167,010,853	168,788,034

于 2023 年度, 本集团计入损益表的股份支付费用为人民币 274,513,000 元(2022 年度: 人民币 308,574,000 元)。



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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) 未分配利润

	2023 年度	2022 年度 经重列
年初未分配利润(调整前)	132,500,959	126,111,467
调整(a)	-	(1,446,163)
年初未分配利润(调整后)	132,500,959	124,665,304
加: 本年归属于本公司所有者的 净利润	(106,112,221)	8,310,116
提取法定盈余公积金	(92,605)	(474,461)
控制情况不变的子公司所有者权 益变动(附注七(30)(i))	-	-
同一控制下企业合并的影响	-	-
对股东的分配	-	-
年末未分配利润	26,296,133	132,500,959

(a) 本年由于同一控制下企业合并调整 2022 年年初未分配利润人民币 (1,446,163,000) 元。

(33) 少数股东权益

	2023 年度	2022 年度 经重列
于 1 月 1 日(调整前)	89,812,202	84,409,530
调整(a)	-	2,445,692
于 1 月 1 日(调整后)	89,812,202	86,855,222
少数股东损益	(19,965,064)	2,880,041
所有者投入资本	(8,940,714)	5,129,556
控制情况不变的子公司所有者权 益变动(i)	(6,899,767)	(3,296,729)
处置子公司	(1,561,865)	(1,344,527)
非同一控制下的企业合并(附注八 (1)(c))	893,179	955,505
利润分配	(6,927,804)	(1,366,866)
于 12 月 31 日	46,410,167	89,812,202

(a) 本年由于同一控制下企业合并调整2022年年初少数股东权益人民币2,445,692元。



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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)

(33) 少数股东权益(续)

- (i) 2023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0.01元。子公司的少数股东权益于出让日的账面值为人民币-7,807,000元。本集团确认少数股东权益增加人民币-7,807,000元, 增加资本公积人民币7,807,000元。

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。

2023年内, 本集团购买若干子公司的权益, 合计对价为人民币5,690,831,000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6,862,716,000元。本集团确认少数股东权益减少人民币6,862,716,000元, 增加资本公积1,171,885,000元。

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。

2023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29,244,000元, 增加资本公积人民币29,244,000元。

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。

(a) 收购附属公司额外权益

于2023年, 本集团从非控制性权益中购入若干附属公司的额外权益, 购买对价总额为人民币5,690,831,000元。

以下表格反映收购:

	2023 年 人民币千元	2022 年 人民币千元
购入非控制性权益的账面值	6,862,716	3,744,597
支付的对价	(5,690,831)	(3,385,659)
对价超过购入非控制性权益账面值的部分	1,171,885	358,938

(b) 不丧失控制权的情况下出售附属公司权益

于2023年, 本集团从非控制性权益中处置若干附属公司的额外权益, 处置对价总额为人民币0元。

以下表格反映处置:



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

出售	2023 年 人民币千元	2022 年 人民币千元
处置非控制性权益的账面值	7,807	(456,428)
获取的对价	-	467,500
对价超过购入非控制性权益账面值的部分	7,807	11,072
稀释控股	2023 年 人民币千元	2022 年 人民币千元
处置非控制性权益的账面值	29,244	8,560
获取的对价	-	-
对价超过购入非控制性权益账面值的部分	29,244	8,560

(c) 上述与非控制性权益进行交易对2023年12月31日止年度归属于本公司股东的权益的影响

	2023 年 人民币千元	2022 年 人民币千元
归属于本公司权益持有者之应占权益变动来自:		
- 收购附属公司额外权益	1,171,885	358,938
- 不丧失控制权情况下出售附属公司权益	7,807	11,072
与非控制性权益进行交易对归属于本公司股东应占的权益的净影响		
归属于本公司的所有者权益	1,179,692	370,010



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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) 营业收入和营业成本

	2023 年度	2022 年度 经重列
主营业务收入(a)	353,680,081	374,035,946
其他业务收入(b)	1,461,852	2,171,758
	<u>355,141,933</u>	<u>376,207,704</u>
	2023 年度	2022 年度 经重列
主营业务成本(a)	337,675,646	323,694,728
其他业务成本(b)	910,942	1,171,224
	<u>338,586,588</u>	<u>324,865,952</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2023 年度		2022 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
出售物业	352,639,123	337,165,512	372,947,402	323,182,122
租金收入	609,113	141,246	658,538	258,382
提供酒店服务	431,845	368,888	430,006	254,224
	<u>353,680,081</u>	<u>337,675,646</u>	<u>374,035,946</u>	<u>323,694,728</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2023 年度		2022 年度(经重列)	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
品牌输出和服务	1,154,467	-	1,155,658	-
物资出售	-	-	800,268	761,094
其他	307,385	910,942	215,832	410,130
	<u>1,461,852</u>	<u>910,942</u>	<u>2,171,758</u>	<u>1,171,224</u>



碧桂园地产集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（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)
 (35) 税金及附加

	2023 年度	2022 年度 经重列
土地增值税(i)	4,850,812	5,027,492
城市维护建设税	240,592	497,590
教育费附加	188,944	397,089
其他	418,454	35,690
	<u>5,698,802</u>	<u>5,957,861</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。

(36) 财务收入-净额

	2023 年度	2022 年度 经重列
利息收入	853,545	1,496,739
利息费用	-	-
其中：利息支出	5,324,140	9,058,077
减：资本化利息(i)	(5,324,140)	(9,058,077)
其他	(14,014)	(207,427)
	<u>839,531</u>	<u>1,289,312</u>

- (i) 2023年度，用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率4.97%(2022年度：6.80%)



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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) 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:

	2023 年度	2022 年度 经重列
已完工开发产品成本	337,420,794	318,457,472
职工薪酬费用	2,035,868	11,243,398
销售代理费	5,537,520	4,491,041
广告费用	974,927	1,283,839
固定资产及使用权资产折旧费	323,688	455,699
租金	51,280	61,102
摊销费(附注七(12)及(14))	101,594	55,083
其他费用	2,535,701	3,824,327
	<u>348,981,372</u>	<u>339,871,961</u>

(38) 公允价值变动损失

	2023 年度	2022 年度
以公允价值计量的投资性房地产 (附注七(9))	<u>(461,301)</u>	<u>(18,380)</u>

(39) 投资收益

	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益(附 注七(8))	76,284	3,884,463
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	284,691	653,290
处置长期股权投资的投资收益	(2,029,386)	86,000
理财产品等利息收益	74,499	111,452
处置子公司产生的投资亏损(附注八 (3)(b))	(1,106,544)	(1,633,482)
	<u>(2,700,456)</u>	<u>3,101,723</u>



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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)

(40) 资产处置(损失)/收益

	2023 年度	2022 年度
固定资产处置(损失)/收益	-	(1,984)

(41) 其他收益

	2023 年度	2022 年度 重述后
与收益相关的政府补助	351,687	20,622
个税手续费返还	8,709	40,011
进项税加计抵减额	10,099	4,150
债务重组收益	(195,751)	-
	<u>174,744</u>	<u>64,783</u>

(42) 资产减值损失

	2023 年度	2022 年度
存货跌价损失(附注七(6)(b))	(70,802,857)	(17,014,610)
固定资产减值损失	(488,542)	-
商誉减值损失	(164,239)	-
无形资产减值损失	(146,174)	-
在建工程减值损失	(21,896)	-
	<u>(71,623,708)</u>	<u>(17,014,610)</u>

(43) 信用减值损失

	2023 年度	2022 年度
应收账款坏账损失(附注七(3))	(799,878)	(7,040)
其他应收款坏账损失(附注七(4))	(29,312,290)	(3,160,715)
其他减值损失	(744,834)	-
	<u>(30,857,002)</u>	<u>(3,167,755)</u>

(44) 营业外收入

	2023 年度	2022 年度 经重列
罚款及违约金收入	221,845	337,078
非同一控制下企业合并产生的负 商誉(附注八(1)(b))	1,229	261,631
其他收入	<u>170,162</u>	<u>367,800</u>



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

	393,236	966,509
(45) 营业外支出		
	2023 年度	2022 年度 经重列
计提延迟交付物业的违约金	2,299,119	-
违约金支出	362,047	1,044,775
对外捐赠	59,425	212,079
赔偿、罚款及其他支出	474,840	768,263
	3,195,431	2,025,117

(46) 所得税费用		
	2023 年度	2022 年度 经重列
当期所得税	3,155,492	6,706,771
递延所得税	15,953,164	(4,324,565)
	19,108,656	2,382,206

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：

	2023 年度	2022 年度 经重列
利润总额	(106,968,628)	13,572,363
按适用税率 25%计算的所得税	(26,742,157)	3,393,091
非应税收入及权益法核算的长期股权投资损益	(19,378)	(1,035,868)
使用以前年度未确认为递延所得税资产的税项损失	(57,885)	(119,400)
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	44,094,811	-
不得扣除的成本、费用和损失	1,833,266	144,383
所得税费用	19,108,656	2,382,206



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2023 年度 (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)
(47) 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

	2023 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	(47,757)	11,939	(35,818)
	<u>(47,757)</u>	<u>11,939</u>	<u>(35,818)</u>

	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>

(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
2022 年 1 月 1 日	1,718,709
2022 年增减变动	
其他综合收益转当期损益	(301,533)
2022 年 12 月 31 日	1,417,176
2023 年增减变动	
其他综合收益转当期损益	(35,818)
2023 年 12 月 31 日	1,381,358



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2023 年度 (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)

(48) 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

	2023 年度	2022 年度 经重列
净利润	(126,077,284)	11,190,157
加: 资产减值损失(附注七(42))	71,623,708	17,014,610
信用减值损失(附注七(43))	30,857,002	3,167,755
固定资产折旧(附注七(10))	290,492	338,705
无形资产摊销(附注七(13))	12,514	21,351
使用权资产折旧	33,196	116,994
长期待摊费用摊销(附注七(15))	89,080	33,732
处置固定资产的损失/(收益)(附注七(40))	-	1,984
以股份为基础支付的员工薪酬 (附注七(31))	291,247	308,574
投资收益(附注七(39))	2,700,456	(3,101,723)
收购合营企业及联营公司产生的 负商誉(附注七(44))	-	-
非同一控制下企业合并产生的负 商誉(附注七(44))	(1,229)	(261,631)
公允价值变动损失(附注七(38))	461,301	18,380
递延所得税资产的增加	21,888,741	(2,785,757)
递延所得税负债的增加	(5,935,577)	(1,538,808)
存货的增加	170,236,386	154,666,042
经营性应收项目的增加	28,017,980	34,473,188
经营性应付项目的增加	(246,641,485)	(187,507,133)
经营活动使用的现金流量净额	(52,153,472)	26,156,420

(b) 现金净变动情况

	2023 年度	2022 年度 经重列
现金的年末余额	2,412,355	100,276,289
减: 现金的年初余额	(100,276,289)	(121,046,835)
现金净减少额	(97,863,934)	(20,770,546)



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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)

(48) 现金流量表补充资料(续)

(c) 现金

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 经重列
货币资金(附注七(1))	47,220,480	116,513,007
减: 受到限制的其他货币资金 (附注七(1))	(44,808,125)	(16,236,718)
现金年末余额	<u>2,412,355</u>	<u>100,276,289</u>

(d) 处置子公司减少的现金净额

	2023 年度
因处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	1,735,181
减: 丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	(1,062,500)
处置子公司收到的现金净额	<u>672,681</u>
2023 年度处置子公司的价格	<u>5,222,079</u>
2023 年度处置子公司于处置日的净资产	

	处置日
流动资产	37,013,591
非流动资产	3,450,562
流动负债	(31,575,580)
非流动负债	(998,084)
净资产	<u>7,890,489</u>
减: 少数股东权益	(1,561,865)
归属于母公司所有者权益	<u>6,328,624</u>



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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)

(48) 现金流量表补充资料(续)

(e) 收到其他与经营活动有关的现金

现金流量表中收到其他与经营活动有关的现金主要包括:

	2023 年度	2022 年度 经重列
关联方代垫款项及往来款	694,971	7,894,333
第三方代垫款项及往来款	164,493	5,422,838
收取保证金及押金	367,550	6,705,554
收到利息收入	853,545	1,496,739
其他	1,855,088	1,737,230
	<u>3,935,647</u>	<u>23,256,694</u>

(f) 支付其他与经营活动有关的现金

现金流量表中支付其他与经营活动有关的现金主要包括:

	2023 年度	2022 年度 经重列
关联方代垫款项及往来款	14,316,833	25,955,477
第三方代垫款项及往来款	12,305,418	5,714,284
广告及销售代理费	6,512,447	5,704,966
保证金	16,202,171	6,151,625
其他	1,679,402	2,249,431
	<u>51,016,271</u>	<u>45,775,783</u>

(g) 支付其他与投资活动有关的现金

	2023 年度	2022 年度 经重列
为关联方提供资金	7,668,774	16,087,354
其他	-	1,701,340
	<u>7,668,774</u>	<u>17,788,694</u>



碧桂园地产集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度 (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)

(48) 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

	2023 年度	2022 年度 经重列
收到关联方提供的资金	2,388,011	16,642,712
与少数股东交易收到的现金	-	467,500
	<u>2,388,011</u>	<u>17,110,212</u>

(i) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2023 年度	2022 年度 经重列
与少数股东交易支付的现金	8,939,971	3,385,659
同一控制下企业合并支付的 现金	742	205,050
偿还租赁负债支付的金额	45,072	66,555
	<u>8,985,785</u>	<u>3,657,264</u>

2023年度, 本集团支付的与租赁相关的总现金流出为96,352,000元(2022年度: 125,583,000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
 财务报表附注
 2023 年度 (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) 2023 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	商誉	负商誉
支付的现金	3,872,100	
-以其他应收款有效结算	107,836	
业务合并前持有的合营企业和联营公司权益的公允价值	6,288,034	340,229
合并成本合计	10,267,970	340,229
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	(10,267,970)	(341,458)
商誉/(廉价收购收益)	-	(1,229)

被收购公司自购买日至 2023 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	29,388,567	25,086
净利润	(5,374,399)	35,461
经营活动现金流入	45,218,740	26,174
现金净流入额	(1,701,015)	-



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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 2022 年 12 月 31 日的资产和负债情况列示如下:

负商誉收购

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2022 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	26,174	26,174	26,136
应收票据	-	-	-
应收账款	-	-	-
预付账款	788	788	3,670
存货	572,568	655,591	623,520
其他应收款	284,884	284,884	374,214
固定资产	63	63	51
其他流动资产	13,946	13,946	12,285
递延所得税资产	27,698	6,943	6,943
减: 短期借款	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	(3,168)	(3,168)	(20,158)
合同负债	(304,827)	(304,827)	(239,935)
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	(12,143)	(12,143)	(11,124)
其他应付款	(17,833)	(17,833)	(19,540)
长期借款	(217,000)	(217,000)	(320,000)
递延所得税负债	-	-	-
净资产	371,150	433,418	436,062
减: 少数股东权益	(29,692)	(34,673)	(34,885)
取得的净资产	341,458	398,745	401,177

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。

正商誉

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2022 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	3,604,320	3,604,320	6,346,579
受限资金	3,431,275	3,431,274	-
应收票据	-	-	-
应收账款	553,022	553,022	348,992
预付账款	709,805	709,805	995,565



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

存货	92,029,853	85,776,154	74,361,848
合同资产	896,180	896,180	-
其他应收款	41,412,407	41,412,407	60,879,069
固定资产	2,166,923	2,166,923	465,173
其他流动资产	1,859,361	1,859,361	3,185,316
无形资产	33,668	33,668	-
土地使用权	-	-	-
使用权资产	967,812	967,812	-
投资性房地产	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
递延所得税资产	646,896	667,651	1,139,130
减: 短期借款	(122,211)	(122,211)	(1,121,800)
应付票据	(187,517)	(187,517)	(117,858)
应付款项	(8,635,148)	(8,635,148)	(5,214,365)
合同负债	(45,783,056)	(45,783,056)	(41,349,566)
应付职工薪酬	(84,524)	(84,524)	(43,495)
应交税费	(4,818,416)	(4,818,416)	(3,942,332)
其他应付款	(60,491,622)	(60,491,622)	(80,060,969)
长期借款	(15,913,589)	(15,913,589)	(15,666,171)
租赁负债	(681,762)	-	-
递延所得税负债	(462,220)	1,080,449	-
净资产	11,131,457	7,122,943	205,116
减: 少数股东权益	(863,487)	(858,506)	(665,143)
取得的净资产	10,267,970	6,264,437	(460,027)

本集团采用估值技术来确定以上被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

财务报表附注

2023 年度 (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

本年度, 本公司通过增资、股权收购等方式取得福鼎碧桂园房地产开发有限公司等9家公司的控制权。本公司和被合并方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2022年12月31日的合并资产负债表, 2022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	2023 年 1 月 1 日至合并 日被合并方 的收入	2023 年 1 月 1 日至合并日 被合并方的 净利润	2022 年被 合并方的 收入	2022 年被合 并方的亏损	2023 年 1 月 1 日至合并 日被合并方 的经营活动 现金流量	2023 年 1 月 1 日至合并 日被合并方 现金流量净 额
福鼎碧桂园房地 产开发有限公司			270	3,665		
广饶风华房地 产开发有限公司			-	(10,144)		
海南陵水碧桂 园达投资置业有 限责任公司			216,202	51,229		
合肥碧腾房地 产有限公司			2,022,626	(65,831)		
临沂市碧城房 地产开发有限公司	1,894,531	273,057	1,175,580	267,456	(87,413)	(87,413)
东莞市碧桂园 产城发展有限公司	14	(37,701)	8,371	(28,673)	2,735	735
来安碧盈房地 产开发有限公司	24,296	488,223	61,234	(18,859)	(1,319)	(1,319)
益阳市碧桂园 凤凰酒店有限公 司			31,067	(6,031)		
南京禄园房地 产开发有限公司	207,991	7,966	-	(57,114)	(17,248)	(181,246)
	2,126,832	731,545	3,515,350	135,698	(103,245)	(269,243)

(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	741,751
减: 取得的净资产账面价值	(1,389,280)
调整资本公积的金额	(647,529)

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 2022 年 12 月 31 日的资产、负债账面价值列示如下:



碧桂园地产集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

	合并日 账面价值	2022 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	432,401	761,758
应收票据	-	991
应收账款	130,064	123,277
预付款项	317,237	301,441
其他应收款	7,105,358	6,735,166
存货	6,322,200	7,178,181
其他流动资产	6,183,724	6,242,974
长期股权投资	8,633	8,633
固定资产	237,045	237,114
在建工程	23,740	23,740
无形资产	132	189
递延所得税资产	143,739	294,914
减: 应付票据	(25,973)	(25,336)
应付账款	(2,573,471)	(2,701,926)
合同负债	(3,265,926)	(5,046,866)
应付职工薪酬	(5,575)	(4,552)
应交税费	(4,061,751)	(4,006,011)
其他应付款	(6,264,606)	(6,037,632)
长期借款	(825,663)	(991,653)
递延所得税负债	(34,543)	(34,543)
净资产	3,846,765	3,059,859
减: 少数股东权益	(2,457,485)	(2,469,709)
取得的净资产	1,389,280	590,150



碧桂园地产集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度 (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	5,222,079
减: 合并财务报表层面母公司享有的净资产份额	(6,328,624)
处置产生的投资亏损	<u>(1,106,545)</u>
处置子公司支付的现金净额	
	2023 年度
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	1,735,181
减: 丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	(1,062,500)
处置子公司减少的现金净额	<u>672,681</u>
2023 年度处置子公司的价格	<u>5,222,079</u>
2023 年度处置子公司于处置日的净资产	
	处置日
流动资产	37,013,591
非流动资产	3,450,562
流动负债	(31,575,580)
非流动负债	(998,084)
净资产	7,890,489
减: 少数股东权益	1,561,865
归属于母公司所有者权益	<u>6,328,624</u>
非现金净资产	5,266,124
现金净资产	<u>1,062,500</u>
	6,328,624
现金对价	1,735,181
非现金对价	3,486,898
	5,222,079
投资收益	(1,106,545)

九 分部信息



碧桂园地产集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

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

公司名称	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

财务报表附注

2023 年度（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

	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
宙华投资	13,889,820	-	-	13,889,820

	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

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2023 年 12 月 31 日		2022 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%	96%	96%

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
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
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
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
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
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
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
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
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
腾越建筑科技集团有限公司	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

财务报表附注

2023 年度 (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)

安徽省恒创建设工程有限公司	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
广州市番禺区南浦骏业投资有限公司	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
广东省产权交易集团投资开发有限公司	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
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
广州市荔碧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
湖北恒瑞盛隆置业发展有限公司	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
常德市碧德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
沈阳华锐置业有限公司	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
惠州健源投资有限公司	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
大连港龙地产有限公司	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
佛山市高明区碧桂园凤凰酒店有限公司	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
黄山碧桂园凤凰酒店有限公司	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
张家界碧桂园置业有限公司	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
韶关市碧桂园凤凰酒店有限公司	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
宿迁市新洋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
捷德纺织(深圳)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
池州市碧桂园凤凰酒店有限公司	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
海阳鸿辉发展有限公司	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
随州碧桂园凤凰酒店有限公司	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
佛山市顺德区宙华投资咨询有限公司	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
广东诚加装饰设计工程有限公司	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
辽宁碧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
广州碧腾投资发展有限公司	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
安徽省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
广州市顺景工程造价咨询有限公司	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
深圳博建智慧建造科技有限公司	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
天津汇萌置业有限公司	最终控股公司的合营企业
广州鼎圣房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
温州金腾房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
江阴市金三角置业有限公司	最终控股公司的合营企业
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	最终控股公司的合营企业
太原旭凤鹏泰房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
太原旭凤房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
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
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
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
北京金科金碧置业有限公司	最终控股公司的合营企业
海南优联投资发展有限公司	最终控股公司的合营企业
无锡金和丰房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
佛山源泰房地产有限公司	最终控股公司的合营企业
丽水瀚合置业有限公司	最终控股公司的合营企业
齐瓦颂(三亚)养生社区开发有限公司	最终控股公司的合营企业
淮安长硕房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
苏州碧融置业有限公司	最终控股公司的联营企业
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企业
佛山市顺德区悦美房产有限公司	最终控股公司的联营企业
启东碧和房地产开发有限公司	最终控股公司的联营企业



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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

关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2023 年度	2022 年度
腾越建筑科技集团有限公司	购买建筑装修服务	协议价	10,478,527	14,638,855
广东博意建筑设计院有限公司	购买设计服务	协议价	380,962	1,690,741
广东龙越建筑工程有限公司	购买建筑装修服务	协议价	1,214,733	1,539,231
肇庆市现代筑美家居有限公司	采购商品	协议价	1,624,389	3,126,173
沈阳腾越建筑工程有限公司	购买建筑装修服务	协议价	3,600,807	3,830,342
安徽省恒创建设工程有限公司	购买建筑装修服务	协议价	1,573,635	1,868,357
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	947,966	1,164,180
其他关联方	购买其他服务	协议价	17,374,825	18,574,619
其他关联方	销售建材物资	协议价		655,220
其他关联方	提供其他服务	协议价	161,307	484,805
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
海口市新埠岛开发建设总公司	销售建材物资	协议价		27,036
			37,357,151	47,629,183

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	2023 年 12 月 31 日	2022 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	2,234,150	2,645,000
天津汇萌置业有限公司	1,450,256	1,486,256
惠州首明投资有限公司	1,193,980	1,040,000
海口市新埠岛开发建设总公司	1,165,000	1,432,000
深圳碧盛发展有限公司	1,155,000	1,155,000
广州市番禺区南浦骏业投资有限公司	1,020,000	770,000
广东省产权交易集团投资开发有限公司	1,000,000	-
增城市碧桂园凤凰城酒店有限公司	992,000	-
江门市蓬江区迎辉房地产开发有限公司	415,000	450,000
苏州碧融置业有限公司	784,967	804,217
盐城东顺房地产开发有限公司	640,000	600,000
广州鼎圣房地产开发有限公司		1,089,000
广东腾越建筑工程有限公司		1,000,000
泰州市领航房地产开发有限公司	570,750	700,000
温州金腾房地产开发有限公司	400,553	632,528
其他关联方	19,935,298	30,065,170
	32,956,954	43,869,171



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）
本集团作为被担保方

担保方	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
碧桂园控股有限公司	2,474,500	3,267,250
增城市碧桂园物业发展有限公司	1,719,251	1,286,177
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	172,200	309,900
惠东碧桂园房地产开发有限公司	1,095,641	
广州市荔碧房地产开发有限公司	930,693	
句容碧桂园房地产开发有限公司	534,284	
湖北恒瑞盛隆置业发展有限公司	434,780	
沈阳华锐置业有限公司	335,995	
惠州健源投资有限公司	280,308	
大连港龙地产有限公司	230,000	
佛山市高明区碧桂园凤凰酒店有限公司	206,013	
常德市碧德房地产开发有限公司	200,000	
海阳鸿辉发展有限公司	184,434	
黄山碧桂园凤凰酒店有限公司	173,519	
张家界碧桂园置业有限公司	169,000	
韶关市碧桂园凤凰酒店有限公司	163,329	
宿迁市新洋房地产开发有限公司	155,185	
捷德纺织（深圳）有限公司	119,880	
池州市碧桂园凤凰酒店有限公司	116,818	
随州碧桂园凤凰酒店有限公司	105,944	
惠州兴合房产开发有限公司	104,482	
惠州市碧秋实业有限公司	102,599	
其他关联方	340,782	54,850
	<u>10,349,637</u>	<u>4,918,177</u>

(c) 关键管理人员薪酬

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关键管理人员薪酬	<u>6,126</u>	<u>22,654</u>

(4) 关联方应收、应付款项余额

	2023 年 12 月 31 日	2022 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	-	-
	<u>-</u>	<u>39,073</u>

应收账款

碧桂园生活服务集团股份有限公司	263,742	156,525
惠东碧桂园房地产开发有限公司	147,309	40,852
海口市新埠岛开发建设总公司	137,551	-
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	61,691	61,581



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

句容碧桂园房地产开发有限公司	83,628	46,563
宜昌源源碧桂园房地产开发有限公司	43,549	43,549
太原旭鳳鵬泰房地产开发有限公司	48,781	33,172
其他关联方	1,540,178	1,510,521
	<u>2,410,623</u>	<u>1,976,957</u>

其他应收款

佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	2,588,846	2,453,376
增城市碧桂园物业发展有限公司	979,202	1,854,424
惠东碧桂园房地产开发有限公司	1,517,136	1,519,556
腾越建筑科技集团有限公司	2,379,842	2,030,878
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	4,275,123	3,610,892
太原旭鳳鵬泰房地产开发有限公司	2,982,752	2,657,860
贵阳印象碧桂园房地产开发有限公司	2,855,367	2,526,867
深圳市中集产城发展集团有限公司	1,609,800	1,644,028
佛山市顺德区悦美房产有限公司	1,096,800	1,085,671
北京金科金碧置业有限公司	1,555,545	
海南优联投资发展有限公司	1,949,389	1,949,389
太原旭鳳房地产开发有限公司	2,685,527	2,398,790
其他关联方	74,188,402	97,930,602
	<u>100,663,731</u>	<u>121,662,333</u>

(4) 关联方应收、应付款项余额(续)

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
--	---------------------	---------------------

预付账款

腾越建筑科技集团有限公司	724,705	99,748
沈阳腾越建筑工程有限公司	399,258	8,814
广东诚加装饰设计工程有限公司	98,861	11,042
广东龙越建筑工程有限公司	87,999	42,319
辽宁碧越建筑工程有限公司	90,753	1,140
广州碧腾投资发展有限公司	89,419	37
安徽省恒创建设工程有限公司	84,980	62,657
广东博意建筑设计院有限公司	18,350	22,602
广东腾安机电安装工程有限公司	65,711	12,055
其他关联方	353,141	245,022
	<u>2,013,177</u>	<u>505,436</u>

应付票据

广东博意建筑设计院有限公司	97,689	431,257
其他关联方	6,175	65,166
	<u>103,864</u>	<u>496,423</u>

应付账款

腾越建筑科技集团有限公司	27,846,335	21,528,616
肇庆市现代筑美家居有限公司	2,218,728	2,692,286
沈阳腾越建筑工程有限公司	3,536,748	6,166,366
广东龙越建筑工程有限公司	3,231,094	4,933,573



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

安徽省恒创建设工程有限公司	1,127,423	1,614,554
广东诚加装饰设计工程有限公司	759,226	2,105,254
广东腾安机电安装工程有限公司	1,109,539	1,548,652
安徽省现代筑美家居有限公司	633,961	152,068
广州市顺景工程造价咨询有限公司	1,117,341	734,076
深圳博建智慧建造科技有限公司	520,385	2,953,643
碧桂园生活服务集团股份有限公司	998,217	735,691
广东博意建筑设计院有限公司	675,534	867,847
其他关联方	27,020,985	37,262,074
	<u>70,795,516</u>	<u>83,294,700</u>

其他应付款

贵州恒方房地产开发有限公司	1,766,506	2,363,920
福州市鸿腾房地产开发有限公司	187,087	891,787
无锡金和丰房地产开发有限公司	357,911	723,070
苏州新太阳置业有限公司	750,770	769,771
张家港市祥盛房地产开发有限公司	207,793	742,464
启东碧和房地产开发有限公司	728,423	724,090
佛山源泰房地产有限公司	748,182	737,703
丽水瀚合置业有限公司	382,671	699,199
齐瓦颂（三亚）养生社区开发有限公司	765,175	703,279
淮安长硕房地产开发有限公司	388,224	614,559
珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	118,166	626,063
广东惠州群峰温泉投资有限公司	1,291,783	1,259,219
其他关联方	43,599,155	37,155,129
	<u>51,291,846</u>	<u>48,904,177</u>

十一 或有事项

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
提供予部分购房者的按揭融资担保(a)	315,356,578	355,999,393
为关联方或第三方借款提供担保	32,956,953	43,869,172
未决诉讼(b)	-	-
	<u>348,313,531</u>	<u>399,868,565</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。

- (b) 截至本财务报表批准报出日期，若干交易方已对本集团提起诉讼，其中单笔诉讼标的金额超过 5,000 万元的诉讼案件超 260 宗，合计诉讼标的金额超 350



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

亿元, 主要原因为本集团未按时支付工程款及偿还融资款等。董事已评估诉讼事项对截至 2023 年 12 月 31 日止年度的合并财务报表的影响并已确认诉讼相关预计负债。本集团亦积极与相关债权人协商及寻求解决该等诉讼的各种措施。

十二 承诺事项

(1) 资本性支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日, 已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺:

	2023 年 2023/12/31	2022 年 2022/12/31
房屋、建筑物及机器设备	2,448	2,443

于 2023 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(2022 年 12 月 31 日: 无)。

(2) 对外投资承诺事项

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 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。

(3) 经营租赁承诺事项

租赁期限为 1 至 10 年, 大部份租赁协议可于租赁期结束时按市场租金续约。根据已签订的关于若干物业的不可撤销的经营性租赁合同, 本集团未来最低应支付租金汇总如下:

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	146,138	52,698
一到两年	145,151	42,982
两到三年	137,534	26,656
三年以上	1,160,591	107,497
	<u>1,589,414</u>	<u>229,833</u>

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:

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	126,093	144,533
一到两年	100,068	109,589
两到三年	77,648	94,194
三年以上	476,004	472,775
	<u>779,813</u>	<u>821,091</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2023年12月31日及2022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74,452,473,000元及人民币77,574,441,000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。于2023年度及2022年度，本集团均无利率互换安排。

于2023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相应增加/减少人民币372,262,000元(2022年12月31日：人民币387,872,000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2023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(2022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:

	2023 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)	63,428,598	17,357,756	11,740,065	1,050,553	93,576,972
应付债券(本金和利息)	806,126	4,798,126	9,790,276	-	15,394,528
应付票据	2,015,568	-	-	-	2,015,568
应付账款	193,095,549	-	-	-	193,095,549
其他应付款	122,132,966	-	-	-	122,132,966
租赁负债(本金和利息)	146,139	145,151	406,485	891,639	1,589,414
	381,624,946	22,301,033	21,936,826	1,942,192	427,804,997



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（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)

	2022 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
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
	388,477,565	46,462,159	19,704,065	2,016,222	456,660,011

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

财务报表附注

2023 年度（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 2023 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	46,659	-	46,659
非金融资产			
投资性房地产	-	7,587,770	7,587,770
	<u>46,659</u>	<u>7,587,770</u>	<u>7,634,429</u>

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>

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)。



(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:

	2023 年 12 月 31 日重大不可观察输入值			名称	范围/加权 平均值	与公允价值 之间的关系	可观察/ 不可观察
	2023 年 12 月 31 日 公允价值	2022 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术				
投资性房地产:							
			收益法	回报率/资本化率	3.5%-6.5%每年	(a)	不可观察
已完工开发产品	6,820,220	7,265,220	直接比较法	月租(人民币元/平方米/月) 经调整市场价格(人民币元/平方米)	10-92	(a)	不可观察
在建开发产品	767,550	1,186,980	剩余法	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	1,840 41% 6%	(a) (a) (a)	不可观察 不可观察 不可观察
	7,587,770	8,452,200					



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 2023 年 12 月 31 日及 2022 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(18))、一年内到期的非流动负债(附注七(25))、长期借款(附注七(26))及应付债券(附注七(27))。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2023 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十六 资本管理(续)

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日, 本集团的权益负债比率列示如下:

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日 经重列
带息债务总额(附注七(18)、(25)、(26) 及(27))	101,427,195	118,503,307
减: 货币资金(附注七(1))	(47,220,480)	(116,513,007)
债务净额	54,206,715	1,990,300
权益总额	96,081,122	244,872,763
权益负债比率	56.4%	0.8%

十七 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
对关联方的其他应收款	120,862,035	63,103,363
第三方往来款	13,358,706	8,673,765
土地竞买及其他保证金	15,324	15,320
应收股利	80,000	80,000
其他	135,433	7,035
减: 坏账准备	(737,031)	(305,121)
	133,714,467	71,574,362

(a) 于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日, 其他应收款账面价值及损失准备分析如下:

	2023 年 12 月 31 日			2022 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	131,505,123	0.07%	88,026	71,029,079	0.30%	214,322
第二阶段	2,560,283	10.27%	262,913	850,404	10.68%	90,799
第三阶段	386,092	100.00%	386,092	-	-	-
合计	134,451,498		737,031	71,879,483		305,121



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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 未来 12 个月内 预期信用损失 (组合)	第二阶段 整个存续期预期 信用损失 (未发生信用减 值)	第三阶段 整个存续期预期 信用损失 (已发生信用减 值)	合计
2023 年 1 月 1 日	214,322	90,799	-	305,121
转入第二阶段				-
转入第三阶段				-
本年新增的坏账准备	(126,296)	172,114	386,092	431,910
2023 年 12 月 31 日	88,026	262,913	386,092	737,031



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2023 年度 (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

	2022 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	2023 年 12 月 31 日
子公司	30,407,485	-	-	(4,142,657)	960,608	27,225,436
合营企业(a)	1,745,226	(3,693)	-	(878,800)	82,736	945,469
联营公司(a)	4,592,103	99,665	(47,299)	(4,688)	1,467	4,641,248
减: 长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-	-
	36,744,814	95,972	(47,299)	(5,026,145)	1,044,811	32,812,153



碧桂园地产集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度 (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:

	2023 年度	2022 年度
合营企业:		
12 月 31 日投资账面价值合计	945,469	1,745,226
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)(ii)	(3,693)	28,865
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>(3,693)</u>	<u>28,865</u>

联营公司:

12 月 31 日投资账面价值合计	4,641,248	4,592,103
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(亏损)(i)(ii)	99,665	1,073,484
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>99,665</u>	<u>1,073,484</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, 6家合营企业及2家联营公司(2022年: 11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。2023年度合营企业未确认的投资损失为人民币16,264,000元(2022年: 人民币179,436,000元), 联营公司未确认的投资损失为人民币3,999,000元(2022年: 人民币20,822,000元), 于2023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83,158,000元(2022年: 人民币436,241,000元), 联营公司累计未确认的投资损失金额为人民币26,446,000元(2022年: 人民币28,338,000元)。

(3) 营业收入和营业成本

	2023 年度	2022 年度 经重列
主营业务收入(a)		
其他业务收入(b)	1,419,341	1,206,503
	<u>1,419,341</u>	<u>1,206,503</u>



碧桂园地产集团有限公司
 财务报表附注
 2023年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

	2023 年度		2022 年度 经重列	
主营业务成本(a)				
其他业务成本(b)				
(a) 主营业务收入和主营业务成本				
	2023 年度		2022 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				
提供酒店服务				
租金收入				
(b) 其他业务收入和其他业务成本				
	2023 年度		2022 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				
品牌管理服务				
其他	1,419,341		1,206,503	
	1,419,341		1,206,503	
(4) 投资收益				
	2023 年度		2022 年度	
成本法核算的长期股权投资分红	645,921		2,873,715	
权益法核算的长期股权投资收益/(损失)(附注十七(2))	95,972		1,102,349	
理财产品及贷款收益	5,119		812,376	
处置长期股权投资的投资收益/(损失)	(4,688)		5,000	
	742,324		4,793,440	

碧桂园地产集团有限公司
 2024 年 12 月 27 日





营业执照

统一社会信用代码
9111010208376569XD



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

(副本) (5-1)

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 姚庚春、王凤岐、方加群、杨建忠
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询；企业管理咨询。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 3850万元

成立日期 2013年11月13日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24



登记机关

2022年 11月 07日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书



名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：姚庚春

主任会计师：

经营场所：北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010205

批准执业文号：京财会许可[2014]0031号

批准执业日期：2014年03月28日

原件一联

证书序号：0000187

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

北京市财政局
二〇一八年四月 日

中华人民共和国财政部制



2021年12月08日 星期三

请登录

会计司

搜索

当前位置：首页 > 工作动态

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息
(截至2020年10月10日)

从事证券服务业务会计师事务所备案名单				
序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208576569XD	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146X	11000167	2020-11-02
44	中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085X	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108082889060D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	91310114084119251J	31000203	2020-11-02



English

网站地图 | 联系我们 | 新闻 | 公告 | 法规

请进入登录

首页

机构概况

新闻发布

发布信

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置：首页 > 政务公开 > 主动公开目录 > 按主题分类 > 证券类机构监管 > 审计与评估机构监管

索引号 bm56000001/2022-00014586

分类 审计与评估机构监管

发布机构

发布日期 2022年09月30日

名称 从事证券服务业务会计师事务所名录(截至2022年6月30日)

主题词

从事证券服务业务会计师事务所名录(截至2022年6月30日)

从事证券服务业务会计师事务所名录(截至2022年6月30日)

从事证券服务业务会计师事务所名录(截至2022年6月)										
序号	会计师事务所名称	A股上市		新三板挂牌		科创板上市		创业板上市		注册地址
		家数	家数	家数	家数	家数	家数	家数	家数	
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	24	122	6,302.16	10	48.92	10	48.92	10	北京市东城区永定门大街1号15层
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	1	-	-	-	0	2.80	0	0	北京市东城区永定门大街1号15层
3	毕马威会计师事务所(特殊普通合伙)	20	78	10,928.37	10	89.48	10	89.48	10	北京市东城区永定门大街1号15层
4	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	-	76	1,76.88	10	2.96	10	2.96	10	北京市东城区永定门大街1号15层



姓 名	杨王霖
Full name	
性 别	男
Sex	
出生日期	1989-07-27
Date of birth	
工作单位	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所
Working unit	
身份证号码	342901198907271231
Identity card No.	



与原件一致



姓 名 孙玉德
Full name 孙玉德
性 别 男
Sex 男
出 生 日 期 1988-12-26
Date of birth 1988-12-26
工 作 单 位 上海分公司
Working unit 上海分公司
身 份 证 号 312726198812264535
Identity card No. 312726198812264535



中兴财光
通合伙

中兴财光
通合伙



中兴财光
通合伙

中兴财光
通合伙

与原件一致