

碧桂园地产集团有限公司

2024 年年度报告



2025 年 4 月 9 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、报告期内亏损

2024 年，公司净利润为-110.54 亿元，亏损规模占公司 2024 年末净资产的 13.09%，超过 2024 年末净资产 10%。2024 年，公司出现亏损主要是由于房地产行业景气度下行，房产销售毛利无法覆盖运营费用且进一步计提资产减值所致。

相关事项预计对公司偿债能力会产生较大不利影响，提示投资者关注相关事项。

二、短期债务规模较大的风险

截止 2024 年 12 月 31 日，公司有息债务合计 1,026.05 亿元，较上年末增加 1.16%，其中短期有息债务(含逾期)合计 808.93 亿元，占有息债务比例 78.84%。

截止 2024 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 2024 年末，发行人各类受限资产规模为 1,138.40 亿元，占发行人 2024 年末净资产的 134.85%。其中发行人截至 2024 年末货币资金余额为 189.22 亿元，其中受限货币资金规模为 175.60 亿元，占比 92.80%。截至 2024 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、涉及大量诉讼的风险

截至 2024 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。

五、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 月和 2025 年 3 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	9
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、报告期内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、报告期内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	15
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、报告期内的资产抵押、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	17
六、报告期内对外担保情况	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	2024 年 1-12 月
报告期末	指	2024 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 1,394,084.03 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 308.44 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 86.07 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、2025 年 3 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 2024 年末，公司合并报表范围内合同到期日未付的有息债务逾期情况：

单位：亿元

债务名称	债务人名称	债权人类型	金额	类型	原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
银行借款	本公司及合并范围内子公司	银行	109.97	合同到期未付	到期未付	109.97	本公司正在积极与银行沟通，制定和落实解决方案，部分项目已完成展期；后续将继续努力推动相关问题的解决。
银行借款	本公司及合并范围内子公司	银行	440.91	违约或交叉违约	违约或交叉违约	440.91	本公司正在积极与银行沟通，制定和落实解决方案，部分项目已完成展期；后续将继续努力推动相关问题的解决。
合计	—	—	550.88	—	—	550.88	—

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	010-66108040

碧桂园地产集团有限公司 2024 年年度报告

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
		55 号	

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	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
23 碧桂园 MTN002			

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	否	0.21
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

报告期内，发行人存续债务融资工具募集资金用途未发生变更，但 22 碧桂园 MTN001 募集资金报告期内存在被司法划扣的情形，发行人已就相关事项向相关部门申请提起执行异议。

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 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。报告期内，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	0.21 (注)
报告期内募集资金使用金额	0

注：报告期内募集资金存在被司法划扣的情形，发行人已就相关事项向相关部门申请提起执行异议。

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	0

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	0

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	0

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、报告期内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

财政部 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》中规定，对于不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按照确定的金额计入“主营业务成本”“其他业务成本”等科目。执行该规定对发行人报告期内财务报表无重大影响。

发行人自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》的相关规定。执行该规定对发行人报告期内财务报表无重大影响。

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 2024 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，该呈请的法庭聆讯时间已推迟至 2025 年 5 月 26 日，目前碧桂园控股仍在与境外债权人就境外债务的整体重组方案进行积极及建设性的对话，但仍未与相关债权人之间达成任何明确协议，境外债务的整体重组方案存在重大不确定性，由于碧桂园地产是碧桂园控股重要组成部分，该事项对碧桂园地产的影响存在重大不确定性；（2）碧桂园地产资产负债表日货币资金余额 189.22 亿元，其中受限制资金 175.60 亿元；有息负债余额 1,026.25 亿元，其中流动负债为 808.93 亿元，且销售产生的现金流入无法覆盖短期债务。碧桂园地产持续与债权人沟通债务展期事宜，部分债务已逾期且被起诉，具体详见财务报表附注“十一、或有事项”所述；（3）碧桂园地产 2024 年度及 2025 年 1 季度的合同销售业绩持续下滑，资产负债表日应付账款规模较大，工程款的支付存在重大不确定性；（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，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 12 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-110.54 亿元，亏损规模占公司 2024 年末净资产的 13.09%，超过 2024 年末净资产 10%。

发行人 2024 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下行，房产销售毛利无法覆盖运营费用且进一步计提资产减值所致。

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	175.60	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	938.21	抵押借款

项目	期末受限规模	受限原因
固定资产	18.58	抵押借款
投资性房地产	6.01	抵押借款
合计	1,138.40	-

截至 2024 年末，发行人不存在重要子公司股权受限的情况：

六、报告期末对外担保情况

截至 2024 年末，公司对外担保余额为 2,566.82 亿元，占报告期末总资产的 31.68%，占报告期末净资产的 304.05%，其中为商品房承购人提供的阶段性连带担保余额为 2,258.38 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 308.44 亿元。

截至 2024 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 2024 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）。

碧桂园地产集团有限公司 2024 年年度报告

(本页无正文，为《碧桂园地产集团有限公司 2024 年年度报告》之盖章页)



2025年4月9日

碧桂园地产集团有限公司

中兴财光华审会字（2025）第 304050 号



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台”(<http://acc.mof.gov.cn>)进行查验。
报告编码:京255FX8SDP7



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	9-85



审计报告

中兴财光华审会字(2024)第304050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2024年12月31日的合并及公司资产负债表,2024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,该呈请的法庭聆讯时间已推迟至2025年5月26日,目前碧桂园控股仍在与境外债权人就境外债务的整体重组方案进行积极及建设性的对话,但仍未与相关债权人之间达成任何明确协议,境外债务的整体重组方案存在重大不确定性,由于碧桂园地产是碧桂园控股重要组成部分,该事项对碧桂园地产的影响存在重大不确定性;(2)碧桂园地产资产负债表日货币资金余额189.22亿元,其中受限制资金175.60亿元;有息负债余额1026.25亿元,其中流动负债为808.93亿元,且销售产生的现金流入无法覆盖短期债务,碧桂园地产持续与债权人沟通债务展期事宜,部分债务已逾期且被起诉,具体详见财务报表附注“十一、或有事项”所述;(3)碧桂园地产2024年度及2025年1季度的合同销售业绩持续下滑,资产负债表日应付账款规模较大,工程款的支付存在重大不确定性;(4)碧桂园地产的存货、其他应收款、应收账款



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，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12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:

杨令春
中国注册会计师
孙金锋
中国注册会计师

中国注册会计师:

2025年3月26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	2024年12月31日		2023年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	七(1)	18,921,770	122,768	47,297,796	574,940
交易性金融资产	七(2)	64,046	-	46,659	-
衍生金融资产					
应收票据		-	-	-	-
应收账款	七(3)	8,635,923	-	8,047,524	-
应收款项融资					
预付款项	七(5)	10,626,335	-	10,831,755	-
其他应收款	七(4)	233,456,901	139,444,727	254,270,464	133,714,467
存货	七(6)	427,887,708		587,207,551	
合同资产		47,976		626,570	
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)	36,418,718		51,960,991	
流动资产合计		736,059,377	139,567,495	960,289,310	134,289,407
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)	41,306,486	33,481,700	44,330,172	32,812,153
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)	7,254,033		7,587,770	
固定资产	七(10)	4,228,192		4,935,987	
在建工程	七(11)	622,374	25	613,552	40
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	七(12)	1,114,973		1,022,990	
无形资产	七(13)	920,590		949,225	
开发支出					
商誉	七(14)	-		-	
长期待摊费用	七(15)	335,617		409,615	
递延所得税资产	七(16(c))	8,081,672		8,730,909	
其他非流动资产	七(17)	10,209,068		8,405,413	
非流动资产合计		74,073,005	33,481,725	76,985,633	32,925,885
资产总计		810,132,382	173,049,220	1,037,274,943	167,215,292

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	2024年12月31日		2023年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债:					
短期借款	七(18)	996,609	940,283	1,552,820	1,521,106
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	七(19(a))	1,132,317	-	2,015,568	-
应付账款	七(19(b))	215,084,848	18	203,444,508	7
应付债券	七(27)	6,533,356	6,533,356	1,262,843	1,262,843
预收款项		1,682,040		1,852,219	
合同负债	七(20)	229,037,068		420,463,953	
应付职工薪酬	七(21)	1,216,355		1,180,199	
应交税费	七(22)	36,219,360	487,943	28,018,020	575,945
其他应付款	七(23)	103,686,693	118,023,241	120,561,246	113,659,513
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	七(25)	73,447,103	1,250,573	57,655,645	
其他流动负债	七(24)	27,798,268		51,160,229	
流动负债合计		696,834,017	127,235,414	889,167,250	117,019,414
非流动负债:					
长期借款	七(26)	14,394,516	796,000	28,091,566	-
应付债券	七(27)	7,317,314	7,317,314	12,993,097	12,993,097
其中: 优先股					
永续债					
租赁负债	七(28)	1,170,284		1,027,740	
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债	七(29)	2,654,414		3,119,928	
递延收益					
递延所得税负债	七(16(c))	3,341,613		6,688,746	
其他非流动负债					
非流动负债合计		28,878,141	8,113,314	51,921,077	12,993,097
负债合计		725,712,158	135,348,728	941,088,327	130,012,511
所有者权益:					
实收资本	七(30)	13,940,840	13,940,840	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)	4,062,867	9,506,503	4,467,311	9,506,503
减: 库存股					
其他综合收益	七(46)	1,379,001		1,381,358	
专项储备					
盈余公积		4,353,165	4,353,165	4,353,165	4,353,165
未分配利润	七(32)	16,652,600	9,899,984	26,281,628	10,050,126
归属于母公司所有者权益合计		40,388,473		49,776,449	
少数股东权益		44,031,751		46,410,167	
所有者权益合计		84,420,224	37,700,492	96,186,616	37,202,781
负债和所有者权益总计		810,132,382	173,049,220	1,037,274,943	167,215,292

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:

法
世
江



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	2024年度		2023年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	七(33)	221,633,899	700	355,141,933	1,419,341
减：营业成本	七(33)、七(36)	210,062,830	-	338,586,591	-
税金及附加	七(34)	5,753,613	-	5,700,218	10,860
销售费用	七(36)	4,392,348	-	8,143,938	-
管理费用	七(36)	2,262,810	36,012	2,269,739	155,102
财务费用	七(35)	-196,371	801,701	-840,439	631,337
其中：利息费用			765,738		708,991
利息收入		235,791	35,923	853,545	53,145
加：其他收益	七(40)	-182,567	205	174,745	407
投资收益(损失以“-”号填列)	七(38)	863,024	1,384,364	-2,700,456	742,324
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,605,168	473,287	76,284	95,972
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七(37)	-323,357	-	-461,301	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七(42)	-1,470,514	-658,818	-30,857,002	-431,909
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七(41)	-3,204,149	-	-71,623,708	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七(39)	149,131	-	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-4,809,763	-111,262	-104,185,836	932,864
加：营业外收入	七(43)	154,902	1	393,350	-
减：营业外支出	七(44)	2,036,575	624	3,195,458	1,134
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-6,691,436	-111,885	-106,987,944	931,730
减：所得税费用	七(45)	4,362,711	38,257	19,103,845	5,676
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-11,054,147	-150,142	-126,091,789	926,054
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		-11,054,147	-150,142	-126,091,789	926,054
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-11,054,147	-150,142	-126,091,789	926,054
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-			
(二) 按所有权归属分类		-11,054,147	-	-126,091,789	-
1.归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		-9,629,028	-	-106,126,726	-
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-1,425,119	-	-19,965,063	-
五、其他综合收益的税后净额		-2,357	-	-35,818	-
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-2,357	-	-35,818	-
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		-2,357	-	-35,818	-
(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		-2,357	-	-35,818	-
(7) 其他					
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-			
六、综合收益总额		-11,056,504	-150,142	-126,127,607	926,054
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-9,631,385	-	-106,162,544	-
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-1,425,119	-	-19,965,063	-

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：

世江



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	2024年度		2023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		36,249,122	763	152,105,555	1,547,083
收到的税费返还		45,204,044	136,706	4,050,666	4,671,900
收到其他与经营活动有关的现金		81,453,166	137,469	156,156,221	6,218,983
经营活动现金流入小计		69,343,842		140,350,860	
购买商品、接受劳务支付的现金		3,220,070		3,803,873	
支付给职工以及为职工支付的现金		3,128,719	12,630	12,922,009	181,688
支付的各项税费		4,902,252	11,574	51,232,951	566,145
支付其他与经营活动有关的现金		80,594,883	24,204	208,309,693	747,833
经营活动现金流出小计		858,283	113,265	-52,153,472	5,471,150
经营活动产生的现金流量净额					
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		170,955	-	1,801,986	1,673,407
取得投资收益收到的现金		470,569	-	3,537,190	698,340
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		294,762		339,000	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				672,681	-
收到其他与投资活动有关的现金		20,543	-	-	-
投资活动现金流入小计		956,829	-	6,350,857	2,371,747
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,777	-	52,000	-
投资支付的现金		58,972	-	62,604	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				350,671	1,213,448
支付其他与投资活动有关的现金		753,917	-	7,668,774	-
投资活动现金流出小计		847,666	-	8,134,049	1,213,448
投资活动产生的现金流量净额		109,163	-	-1,783,192	1,158,299
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	-	-
取得借款收到的现金		4,266,290	217,568	8,003,760	1,521,106
发行债券收到的现金		-	-	1,693,200	1,693,200
收到其他与筹资活动有关的现金		771,025	-	2,388,011	-
筹资活动现金流入小计		5,037,315	217,568	12,084,971	3,214,306
偿还债务支付的现金		4,193,146	445,552	41,675,103	9,555,159
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,861,896	460,209	5,351,352	796,020
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	6,927,804	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-	8,985,786	-
筹资活动现金流出小计		7,055,042	905,761	56,012,241	10,351,179
筹资活动产生的现金流量净额		-2,017,727	-688,193	-43,927,270	-7,136,873
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		-1,050,281	-574,928	-97,863,934	-507,424
加：期初现金及现金等价物余额		2,412,355	574,940	100,276,289	1,082,364
六、期末现金及现金等价物余额		1,362,074	12	2,412,355	574,940

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

编制单位：碧桂园地产集团有限公司

单位：人民币千元

项 目	2024年度										少数股东权益	所有者权益合计		
	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				
		优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	13,292,987				4,467,311		1,381,358		4,353,165	26,281,628	49,776,449	46,410,167	96,186,616	
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				4,467,311		1,381,358		4,353,165	26,281,628	49,776,449	46,410,167	96,186,616	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	647,853	-	-	-	-404,444	-	-2,357	-	-	-9,629,028	-9,387,976	-2,378,416	-11,766,392	
(一)综合收益总额														
(二)所有者投入和减少资本	647,853	-	-	-	-404,444	-	-2,357	-	-	-9,629,028	-9,631,385	-1,425,119	-11,056,504	
1.所有者投入的普通股	647,853	-	-	-	-	-	-	-	-	-	243,409	826,457	1,069,866	
2.控制情况不变的子公司所有者权益变动											647,853	778,767	1,426,620	
3.非同一控制下企业合并											-541,546	-267,844	-809,390	
4.同一控制下企业合并的影响											-	152,480	152,480	
5.处置子公司											-	163,054	163,054	
6.其他权益工具持有者投入资本											137,102		137,102	
7.股份支付计入所有者权益的金额											-			
8.其他											-	-1,779,754	-1,779,754	
(三)利润分配											-	-1,779,754	-1,779,754	
1.提取盈余公积											-	-		
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、本年末余额	13,940,840	-	-	-	4,062,867	-	1,379,001	-	4,353,165	16,652,600	40,388,473	44,031,751	84,420,224	

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：





编制单位：广西国地产集团有限公司

合并所有者权益变动表

单位：人民币千元

项 目	2023年度									少数股东权益	所有者权益合计		
	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			
		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）					878,432		-35,818		92,605	-106,219,331	-105,284,112	-43,402,035	-148,686,147
(一)综合收益总额							-35,818			-106,126,726	-106,162,544	-19,965,063	-126,127,607
(二)所有者投入和减少资本					878,432					878,432		-16,509,168	-15,630,736
1.所有者投入的普通股												-8,940,715	-8,940,715
2.控制情况不变的子公司所有者权益变动					1,208,936						1,208,936	-6,899,767	-5,690,831
3.非同一控制下企业合并												893,179	893,179
4.同一控制下企业合并的影响					-621,751						-621,751		-621,751
5.处置子公司												-1,561,865	-1,561,865
6.其他权益工具持有者投入资本											291,247		291,247
7.股份支付计入所有者权益的金额													
8.其他													
(三)利润分配									92,605	-92,605		-6,927,804	-6,927,804
1.提取盈余公积									92,605	-92,605			
2.对所有者的分配												-6,927,804	-6,927,804
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、本年末余额	13,292,987				4,467,311		1,381,358		4,353,165	26,281,628	49,776,449	46,410,167	96,186,616

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：



所有者权益变动表

编制单位：碧桂园地产集团有限公司

单位：人民币千元

项 目	实收资本	2024年度									
		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				4,353,165	10,050,126	37,202,781
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				4,353,165	10,050,126	37,202,781
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	647,853	-	-	-	-	-	-	-	-	-150,142	497,711
(一)综合收益总额										-150,142	-150,142
(二)所有者投入和减少资本	647,853	-	-	-	-	-	-	-	-	647,853	647,853
1.所有者投入的普通股	647,853	-	-	-	-	-	-	-	-	647,853	647,853
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											
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	13,940,840	-	-	-	9,506,503	-	-	-	4,353,165	9,899,984	37,700,492

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：



所有者权益变动表

编制单位：碧桂园地产集团有限公司

单位：人民币千元

项 目	实收资本	2023年度							
		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
		优先股	永续债	其他					
一、上年期末余额	13,292,987				9,506,503				4,260,560
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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									
(一)综合收益总额									92,605
(二)所有者投入和减少资本									833,449
1.所有者投入的普通股									926,054
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
1.提取盈余公积									-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、本年末余额	13,292,987				9,506,503				4,353,165
									10,050,126
									37,202,781

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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园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。此次增资未实缴,本公司实收资本为人民币13,292,986,520元。

于2024年9月,宙华投资对本公司增资人民币647,853,819元,增资后本公司实收资本为人民币13,940,840,339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2025年3月26日批准报出。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024年度(除特别注明外,金额单位为人民币千元)
二 财务报表的编制基础

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

本集团对报告期末起12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,该呈请的法庭聆讯时间已推迟至2025年5月26日,目前碧桂园控股仍在与境外债权人就境外债务的整体重组方案进行积极及建设性的对话,但仍未与相关债权人之间达成任何明确协议,境外债务的整体重组方案存在重大不确定性,由于本集团是碧桂园控股重要组成部分,该事项对本集团的影响存在重大不确定性。

截至2024年12月31日,本集团货币资金余额189.22亿元,其中受限制资金175.60亿元;有息负债余额1026.05亿元,其中流动负债为808.93亿元,且销售产生的现金流入无法覆盖短期债务,本集团持续与债权人沟通债务展期事宜,部分债务已逾期且被起诉;本集团2024年度及2025年1季度的合同销售业绩持续下滑,资产负债表日应付账款规模较大,工程款的支付存在重大不确定性;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2024年12月31日起的至少12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,本集团与若干境内公司债券的债权人协商,成功将原有整体展期方案中2024年应付的部分本息调整至2025年3月至2025年6月期间兑付,并在持续推动综合、长期解决方案。

本集团控股股东碧桂园控股及其聘请的财务顾问积极推进境外债务重组,并于2025年1月9日公告了境外债务重组方案的关键条款。当前正积极与主要债权人就重组方案进行磋商,以尽快就重组方案达成一致。



2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

- (2) 本集团将继续积极调整销售活动，以回应市场变化并把握需求。本集团相信，中国房地产市场经过深度调整，将有望迎来新的发展机遇，因此将坚持“一盘一策”的精细化管控，结合当地市场以及各项目的实际情况，制定合理的销售价格和供货计划，以实现其预算销售额以及销售回款；
- (3) 本集团将根据交付计划密切监控其房地产开发项目的施工进度，与主要承包商和供应商保持持续沟通，协商付款安排，以确保按计划完成施工进度；
- (4) 本集团将积极回应国家和地方政府的各类扶持政策，通过各类收储政策盘活资源，并在需要时考虑处置资产，以产生更多现金流入；
- (5) 本集团将适配当前市场变化和经营重心，持续优化组织架构，并严格控制各种非核心及非必要的营运支出，不断提高经营效率。

本公司董事已经审阅了本集团自 2024 年 12 月 31 日起不少于 12 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 2024 年 12 月 31 日之后的 12 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满足法律或监管要求；
- (2) 成功实施计划和措施，以实现其预算的销售额和销售回款；
- (3) 成功监控根据交付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，并按计划完成和交付产品给客户；
- (4) 成功盘活资源及处置资产；
- (5) 成功推行各项措施，进一步精简组织架构，并严格控制各种非核心及非必要的营运支出，以提高经营效率。

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。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）
遵循企业会计准则的声明

三

本公司2024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2024年12月31日的合并及公司财务状况以及2024年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

四 重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

(2) 记账本位币

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

(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。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)

- (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。

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。



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)

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。

权益工具

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

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

(ii) 减值

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

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

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



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注

2024 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)

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。

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。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) 本集团的存货盘点制度采用永续盘点制。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)

(7) 长期股权投资

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

(a) 子公司

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

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

(b) 合营企业和联营公司

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

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

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



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)

(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	4-10 年	5%	9.5% 至 23.8%
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。

(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。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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。

(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。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注

2024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)

(15) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利

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

基本养老保险

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

(16) 股份支付

(a) 以权益结算的股份支付

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



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注

2024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)

(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权的公允价值确定：

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

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

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

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)的情况下)支付额外重大利益时，有关保险风险方属重大。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注

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值不足，则所有不足数额将于损益中确认。

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

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)

(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。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)

(21) 政府补助(续)

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

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

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

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

(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。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)

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。

本集团作为承租人(续)

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。

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。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注

2024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)

(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。

(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。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)

(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:



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注

2024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)

(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。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注

2024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。

2024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(42))。

(29) 重要会计政策变更

(a) 财政部2024年12月6日发布的《企业会计准则解释第18号》中规定，对于不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按照确定的金额计入“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目。执行该规定对本集团报告期内财务报表无重大影响。

(b) 本公司自2024年1月1日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第17号》的相关规定。执行该规定对本集团报告期内财务报表无重大影响。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注

2024 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	25%	应纳所得额
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)
城市维护建设税	5%或 7%	缴纳的增值税
土地增值税	30%至 60%	土地增值税

六 子公司

(1) 于 2024 年 12 月 31 日, 本集团纳入合并范围的子公司中无重要子公司。

(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, 本集团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
2024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

	2024 年 12月31日	2023 年 12月31日 经重列
库存现金	204	307
银行存款	1,361,870	2,412,048
其他货币资金(i)	<u>17,559,696</u>	<u>44,885,441</u>
	<u>18,921,770</u>	<u>47,297,796</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

	2024 年 12月31日	2023 年 12月31日
理财产品	<u>64,046</u>	<u>46,659</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 2024 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

	2024 年 12月31日	2023 年 12月31日 经重列
应收账款	9,703,563	8,999,327
减：坏账准备	<u>(1,067,640)</u>	<u>(951,803)</u>
	<u>8,635,923</u>	<u>8,047,524</u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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：

	2024 年 12月31日	2023 年 12月31日 经重列
一年以内	4,666,764	5,507,060
一到三年	4,579,339	3,418,683
三年以上	<u>457,460</u>	<u>73,584</u>
	<u>9,703,563</u>	<u>8,999,327</u>

(b) 于 2024 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 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一 关联方：

	2024年12月31日			2023年12月31日		
	坏账准备		账面余额	坏账准备		账面余额
	整个存续期预期信用损失率	金额		整个存续期预期信用损失率	金额	
一年以内	2,357,378	7.8%	184,916	1,601,747	5.05%	80,888
一到三年	331,948	31.6%	104,926	784,685	15.33%	120,292
三年以上	26,853	37.9%	<u>10,182</u>	<u>24,191</u>	<u>38.02%</u>	<u>9,197</u>
	<u>2,716,179</u>		<u>300,024</u>	<u>2,410,623</u>		<u>210,377</u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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 2024 年 12 月 31 日及 2023 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:

	2024年12月31日			2023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	整个存续期预期信用损失率	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	
一年以内	2,395,035	5.1%	121,593	3,905,313	8.05%	314,377		
一到三年	4,177,786	11.7%	488,836	2,633,998	15.50%	408,270		
三年以上	414,563	37.9%	157,187	49,393	38.02%	18,779		
	<u>6,987,384</u>		<u>767,616</u>	<u>6,588,704</u>			<u>741,426</u>	

2024 年度本集团应收账款计提坏账准备金额 115,837 千元, 转回以前年度计提的坏账准备 0 千元。

(4) 其他应收款

	2024年 12月31日	2023年 12月31日 经重列
关联方往来款	92,633,826	100,663,731
第三方代垫款项及往来款	160,029,008	159,053,503
保证金	15,636,255	24,275,583
其他	4,556,749	8,471,547
减: 坏账准备	<u>(39,398,937)</u>	<u>(38,193,900)</u>
	<u>233,456,901</u>	<u>254,270,464</u>



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2024 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 2024 年 12 月 31 日, 其他应收款账面价值及损失准备分析如下:

	2024 年 12 月 31 日			2023 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	预期信用损失率	坏账准备
第一阶段	163,035,023	1.07%	1,737,084	143,627,040	2.56%	3,669,892
第二阶段	80,717,672	11.47%	9,255,863	127,084,310	11.14%	14,159,239
第三阶段	29,103,143	97.60%	28,405,990	21,753,014	93.62%	20,364,769
合计	272,855,838		39,398,937	292,464,364		38,193,900

(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)	
2023 年 12 月 31 日(经重列)	3,669,892	14,159,239	20,364,769	38,193,900
转入第二阶段	(659,723)			(659,723)
转入第三阶段	(200,391)	(5,684,376)		(5,884,767)
本年新增/(转回)的坏账准备	(1,072,694)	781,000	8,041,221	7,749,527
2024 年 12 月 31 日	1,737,084	9,255,863	28,405,990	39,398,937



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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 2024 年 12 月 31 日,单项计提坏账准备的其他应收款分析如下:

	2024年12月31日			2023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	80,717,672	11.47%	9,255,863	127,084,310	11.14%	14,159,239

于 2024 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。

	2024年12月31日			2023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	29,103,143	97.60%	28,405,990	21,753,014	93.62%	20,364,769

于 2024 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 2024 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:

	2024年12月31日			2023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	163,035,023	1.07%	1,737,084	143,627,040	2.56%	3,669,892



碧桂园地产集团有限公司
 财务报表附注
2024年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)
 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:

	2024年12月31日		2023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	3,239,254	30%	2,792,159	26%
一到二年	4,532,799	43%	4,902,824	45%
二到三年	1,740,640	16%	3,077,768	28%
三年以上	1,113,642	11%	59,004	1%
	<u>10,626,335</u>	<u>100%</u>	<u>10,831,755</u>	<u>100%</u>

(6) 存货

(a) 存货分类如下:

	2024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	414,067,434	(65,275,420)	348,792,014
已完工开发产品	98,109,161	(10,438,789)	87,670,372
其他	909,179	-	909,179
	<u>513,085,774</u>	<u>(75,714,209)</u>	<u>437,371,565</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

499,374,175	(71,486,467)	427,887,708
13,711,599	(4,227,742)	9,483,857

2023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	616,778,160	(75,911,288)	540,866,872
已完工开发产品	65,508,309	(11,699,323)	53,808,986
其他	922,265	-	922,265
	<u>683,208,734</u>	<u>(87,610,611)</u>	<u>595,598,123</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

667,621,001	(80,413,450)	587,207,551
15,587,733	(7,197,161)	8,390,572



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)

于2024年12月31日, 包含在在建开发产品中的账面价值约人民币93,820,526,000元的土地使用权作为人民币59,625,865,000元的长期借款(附注七(26))、一年内到期的非流动负债(附注七(25))和短期借款(附注七(18))的抵押物。

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55,771,936,000元的长期借款(附注七(26))、一年内到期的非流动负债(附注七(25))和短期借款(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:

	2024年 12月31日	2023年 12月31日 经重列
预付企业所得税	5,747,941	7,316,476
合同取得成本	2,445,284	5,547,078
其他预付及待抵扣税金	<u>28,225,493</u>	<u>39,097,437</u>
	<u>36,418,718</u>	<u>51,960,991</u>



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2024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

	2023年 12月31日	按权益法调 整的净损益 (附注七(38))	宣告发放现金股利 或利润	减少投资	初始及追加 投资	2024年 12月31日
合营企业(a)	26,362,823	1,346,593	(1,224,043)	(1,614,962)	269,536	25,139,947
联营公司(a)	17,967,349	258,575	(100,560)	(2,224,557)	265,732	16,166,539
减: 长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-	-
	<u>44,330,172</u>	<u>1,605,168</u>	<u>(1,324,603)</u>	<u>(3,839,519)</u>	<u>535,268</u>	<u>41,306,486</u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注

2024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:

	2024 年度	2023 年度
合营企业:		
12月31日投资账面价值合计	<u>25,139,947</u>	<u>26,362,823</u>
下列各项按持股比例计算的合 计数		
净利润(i)	1,346,593	129,314
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>1,346,593</u>	<u>129,314</u>

联营公司:

	2024 年度	2023 年度
12月31日投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合 计数		
净利润(i)	258,575	(53,030)
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>258,575</u>	<u>(53,030)</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。
- (b) 本年度,52家合营企业及9家联营公司(2023年:51家合营企业及13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。2024年度合营企业未确认的投资损失为人民币679,836,000元(2023年:人民币690,463,000元),联营公司未确认的投资损失为人民币41,609,000元(2023年:人民币264,299,000元)。于2024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3,372,386,000元(2023年:人民币273,716,400元),联营公司累计未确认的投资损失金额为人民币707,281,000元(2023年:人民币686,361,000元)。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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

	2024 年度	2023 年度
年初 1 月 1 日	7,587,770	8,452,200
本年购建	-	-
公允价值变动	(323,357)	(461,301)
存货转入的账面价值	-	180,091
转入资产重估增值	-	-
本年处置	(10,380)	(563,040)
处置子公司	-	(20,180)
年末 12 月 31 日	<u>7,254,033</u>	<u>7,587,770</u>

(i) 2024年度，无计入投资性房地产的资本化借款费用(2023年度：元)。

于2024年12月31日及2023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6,571,643,000元及人民币6,820,220,000元；在建部分公允价值分别为682,390,000人民币元及人民币767,550,000元。

2024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323,357,000元(2023年度：损失人民币461,301,000元)(附注七(37))。

(ii) 于2024年12月31日，净值约为人民币601,203,000元的投资性房地产作为人民币254,729,000元的一年内到期的非流动负债(附注七(25))的抵押物。

于2023年12月31日，净值约为人民币314,200,000元的投资性房地产作为人民币193,300,000元的长期借款(附注七(26))的抵押物。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024 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)

(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						
2023 年 12 月 31 日	6,638,887	215,502	271,459	222,527	415,710	7,764,085
同一控制下企业合并的影响	-	5	-	17	74	96
2024 年 1 月 1 日	6,638,887	215,507	271,459	222,544	415,784	7,764,181
购置	4,142	4,384	3,684	1,432	29,652	43,294
非同一控制下企业合并 (附注八(1)(b))	-	74	470	247	1,716	2,507
在建工程转入(附注七(11))	157,328	-	-	-	-	157,328
处置及报废	(543,675)	(48,883)	(25,879)	(6,200)	(23,657)	(648,294)
2024 年 12 月 31 日	6,256,682	171,082	249,734	218,023	423,495	7,319,016
累计折旧						
2023 年 12 月 31 日	(1,375,391)	(106,149)	(262,767)	(200,440)	(394,864)	(2,339,611)
同一控制下企业合并的影响	-	(1)	-	(2)	(38)	(41)
2024 年 1 月 1 日	(1,375,391)	(106,150)	(262,767)	(200,442)	(394,902)	(2,339,652)
计提	(454,424)	(6,999)	(7,783)	(8,795)	(6,314)	(484,315)
非同一控制下企业合并 (附注八(1)(b))	-	(65)	(447)	(210)	(1,558)	(2,280)
处置及报废	160,247	40,314	23,079	4,265	17,956	245,861
2024 年 12 月 31 日	(1,669,568)	(72,900)	(247,918)	(205,182)	(384,818)	(2,580,386)
固定资产减值						
2023 年 12 月 31 日	(488,542)	-	-	-	-	(488,542)
计提	-	-	-	-	-	-
在建工程转入(附注七(11))	(21,896)	-	-	-	-	(21,896)
2024 年 12 月 31 日	(510,438)	-	-	-	-	(510,438)
净值						
2024 年 12 月 31 日	4,076,676	98,182	1,816	12,841	38,677	4,228,192
2023 年 12 月 31 日(经重列)	4,774,954	109,357	8,692	22,102	20,882	4,935,987

于2024年12月31日, 净值约为人民币1,858,128,000元的房屋及建筑物作为人民币2,581,440,000元的长期借款(附注七(26))及一年内到期的非流动负债(附注七(25))的抵押物。

于2023年12月31日, 净值约为人民币1,773,274,000元的房屋及建筑物作为人民币1,305,325,000元的长期借款(附注七(26))和一年内到期的非流动负债(附注七(25))的抵押物。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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

	2023年 12月31日	本年增加	本年转入 固定资产	2024年 12月31日
在建房屋及建 筑物	635,448	144,254	(157,328)	622,374
减：在建工程 减值准备	(21,896)	-	21,896	-
在建房屋及建 筑物	<u>613,552</u>	<u>144,254</u>	<u>(135,432)</u>	<u>622,374</u>

于2024年12月31日管理层经评估后认为本集团无需对在建工程计提减值准备，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

	2024年12月31日	2023年12月31日
使用权资产-原值	1,805,535	1,701,703
使用权资产-折旧	(690,562)	(678,713)
	<u>1,114,973</u>	<u>1,022,990</u>

(13) 无形资产

	土地使用权	电脑软件	合计
原价			
2023年12月31日	1,090,763	104,522	1,195,285
购置	-	1,189	1,189
处置	-	(1,003)	(1,003)
2024年12月31日	<u>1,090,763</u>	<u>104,708</u>	<u>1,195,471</u>
累计摊销			
2023年12月31日	(68,287)	(31,599)	(99,886)
计提	(24,737)	(4,084)	(28,821)
处置	-	-	-
2024年12月31日	<u>(93,024)</u>	<u>(35,683)</u>	<u>(128,707)</u>
减值			
2023年12月31日	(146,174)	-	(146,174)
计提	-	-	-
2024年12月31日	<u>(146,174)</u>	<u>-</u>	<u>(146,174)</u>
净值			
2024年12月31日	851,565	69,025	920,590
2023年12月31日	<u>876,302</u>	<u>72,923</u>	<u>949,225</u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注

2024年度(除特别注明外,金额单位为人民币千元)

七
(14) 合并财务报表项目附注(续)
无形资产(续)

于2024年度及2023年度,无形资产的摊销费用均在管理费用中核算。

于2024年12月31日及2023年12月31日,无土地使用权作为借款的抵押物。

于2024年12月31日及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。

(14) 商誉

	2023年 12月31日	本年变动	2024年 12月31日
商誉	164,239	(33,399)	130,840
减: 减值准备	<u>(164,239)</u>	<u>33,399</u>	<u>(130,840)</u>
	-	-	-

(15) 长期待摊费用

	2023年 12月31日	本年 增加	2024年 12月31日
经营租入固定资产 改良	<u>409,615</u>	<u>6,274</u>	<u>(80,272)</u>
	<u>409,615</u>	<u>6,274</u>	<u>(80,272)</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

	2024年12月31日	2023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
预付土增税	20,955,624	5,238,906
可抵扣亏损	16,557,608	4,139,402
其他	<u>2,557,092</u>	<u>639,273</u>
	<u>40,070,324</u>	<u>10,017,581</u>
	<u>40,070,324</u>	<u>10,017,581</u>
	(40,070,324)	(10,017,581)
	(30,052,743)	(9,000,000)
	(30,052,743)	(9,000,000)
	(30,052,743)	(9,000,000)



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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

	2024年12月31日	2023年12月31日(经重列)		
	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	17,276,412	4,319,103	23,912,708	5,978,177
投资性房地产的公允价值变动	523,688	130,922	829,516	207,379
其他	<u>3,309,988</u>	<u>827,497</u>	<u>8,000,408</u>	<u>2,000,102</u>
	<u><u>21,110,088</u></u>	<u><u>5,277,522</u></u>	<u><u>32,742,632</u></u>	<u><u>8,185,658</u></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：

	2024年 12月31日	2023年 12月31日 经重列
递延所得税资产净额	<u>8,081,672</u>	<u>8,730,909</u>
递延所得税负债净额	<u>3,341,613</u>	<u>6,688,746</u>

(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	2024年 12月31日	2023年 12月31日
信用借款	人民币	37,000
抵押/质押/保证借款(i)	人民币	959,609
	<u>996,609</u>	<u>1,552,820</u>

- (i) 于2024年12月31日，本集团的短期借款人民币959,609,000元主要系由本集团账面价值为人民币257,909,000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。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)

(18) 短期借款(续)

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2024年12月31日,短期借款的加权平均利率为3.95%(2023年12月31日:4.36%)。

(19) 应付票据及应付账款

(a) 应付票据

	2024年 12月31日	2023年 12月31日
商业承兑汇票	1,132,317	2,015,568
银行承兑汇票	-	-
	<u>1,132,317</u>	<u>2,015,568</u>

(b) 应付账款

	2024年 12月31日	2023年 12月31日 经重列
应付工程款	138,696,801	119,010,053
应付材料款	16,175,598	9,541,729
应付土地款	2,069,734	2,598,072
应付关联方(附注十(4))	57,938,104	70,795,516
其他	204,611	1,499,138
	<u>215,084,848</u>	<u>203,444,508</u>

(20) 合同负债

于2024年12月31日及2023年12月31日,合同负债主要为预收售楼款。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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

	2024年 12月31日	2023年 12月31日 经重列
应付短期薪酬(a)	1,192,028	1,156,603
应付设定提存计划(b)	<u>24,327</u>	<u>23,596</u>
	<u>1,216,355</u>	<u>1,180,199</u>

(a) 短期薪酬

	2023年 12月31日 经重列	本年增加	本年减少	2024年 12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	1,040,983	2,963,944	(2,932,102)	1,072,825
职工福利费	11,562	78,690	(78,332)	11,920
社会保险费	46,248	52,141	(50,708)	47,681
其中: 医疗保险费	39,310	44,320	(43,101)	40,529
工伤保险费	3,932	4,432	(4,311)	4,053
生育保险费	3,006	3,389	(3,296)	3,099
住房公积金	23,124	145,698	(144,981)	23,841
工会经费和职工教育经费	<u>34,686</u>	<u>15,022</u>	<u>(13,947)</u>	<u>35,761</u>
	<u>1,156,603</u>	<u>3,255,495</u>	<u>(3,220,070)</u>	<u>1,192,028</u>

(b) 设定提存计划

	2024年度		2023年度	
	应付金额	年末余额	应付金额	年末余额
基本养老保险	122,084	22,624	150,761	21,944
失业保险费	9,189	1,703	11,348	1,652
	<u>131,273</u>	<u>24,327</u>	<u>162,109</u>	<u>23,596</u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)

(22) 应交税费

	2024年 12月31日	2023年 12月31日 经重列
增值税	6,779,413	4,529,853
企业所得税	23,994,023	19,890,596
土地增值税	5,069,801	3,348,278
其他	376,123	249,293
	<u>36,219,360</u>	<u>28,018,020</u>

(23) 其他应付款

	2024年 12月31日	2023年 12月31日 经重列
对关联方的其他应付款(附注十(4))	44,579,189	51,291,846
第三方代垫款项及往来款	52,583,532	61,509,576
应付保证金及押金	4,533,213	4,923,554
应付利息	677,994	310,401
其他	<u>1,312,765</u>	<u>2,525,869</u>
	<u>103,686,693</u>	<u>120,561,246</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	2024年 12月31日	2023年 12月31日
一年内到期的租赁负债	人民币	84,314	128,776
一年内到期的长期借款	人民币	73,362,789	57,526,869
·信用借款	人民币	1,922,309	
·抵押/质押/保证借款(i)	人民币	<u>71,440,480</u>	<u>57,526,869</u>
		<u>73,447,103</u>	<u>57,655,645</u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)

(25) 一年内到期的非流动负债(续)

(i) 于2024年12月31日，本集团的一年内到期的长期借款人民币71,440,480,000元主要系由本集团账面价值为人民币83,179,036,000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。

(ii) 于2024年12月31日，一年内到期的长期借款的加权平均利率为4.19%(2023年12月31日：4.94%)。

(26) 长期借款

币种	2024年		2023年	
	12月31日		12月31日	经重列
信用借款	人民币	467,416	40,000	
抵押/质押/保证借款(i)	人民币	13,927,100	28,051,566	
		14,394,516	28,091,566	

(i) 于2024年12月31日，本集团的长期借款人民币13,927,100,000元主要系由本集团账面价值为人民币12,842,912,000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。

(ii) 于2024年12月31日，长期借款的加权平均利率为4.48%(2023年12月31日：5.20%)。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)

(27) 应付债券

	2024年 12月31日	2023年 12月31日
短期公开人民币债券	6,533,356	1,262,843
长期公开人民币债券	<u>7,317,314</u>	<u>12,993,097</u>
	<u><u>13,850,670</u></u>	<u><u>14,255,940</u></u>

债券的有关信息如下:

	面值	发行日期	债券期限	利率	2024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%	1,836,170
公开人民币债券	1,778,000	2020年11月3日	6年期	4.15%	1,639,976
公开人民币债券	2,000,000	2021年3月12日	6年期	4.80%	1,957,250
公开人民币债券	1,100,000	2021年6月15日	6年期	4.80%	1,066,445
公开人民币债券	1,435,000	2021年9月14日	5年期	4.33%	1,315,341
公开人民币债券*	992,650	2021年11月20日	5年期	4.98%	920,154
公开人民币债券	1,000,000	2021年12月17日	5年期	6.30%	933,185
公开人民币中期票据	1,500,000	2022年9月19日	3年期	3.20%	1,484,750
公开人民币中期票据	1,000,000	2022年12月26日	3年期	4.30%	998,627
公开人民币中期票据	800,000	2023年5月9日	2年期	3.80%	799,423
公开人民币中期票据	900,000	2023年5月9日	2年期	3.95%	899,349
	<u><u>14,505,650</u></u>				<u><u>13,850,670</u></u>

*往年回售后再发行

(28) 租赁负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
租赁负债余额	1,254,598	1,156,516
减: 一年内到期的租赁负债	<u>(84,314)</u>	<u>(128,776)</u>
	<u><u>1,170,284</u></u>	<u><u>1,027,740</u></u>

(29) 预计负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
对外提供担保	894,181	744,834
未决诉讼	956,422	75,975
计提违约金	<u>803,811</u>	<u>2,299,119</u>
	<u><u>2,654,414</u></u>	<u><u>3,119,928</u></u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)

(30) 实收资本

	2023年 12月31日	本年增资	本年减资	2024年 12月31日
宙华投资	<u>13,292,987</u>	647,853	-	<u>13,940,840</u>
	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>

(31) 资本公积

	2023年 12月31日 经重列	本年增加	本年减少	2024年 12月31日
股本溢价				
控制情况不变的子公司所有者权益	1,587,506	(541,546)	-	1,045,960
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	2,772,800	-	-	2,772,800
同一控制下企业合并对价	(1,288,821)	-	-	(1,288,821)
其他资本公积				
权益结算的股份支付(a)	<u>1,343,326</u>	137,102	-	<u>1,480,428</u>
	<u>4,467,311</u>	<u>(404,444)</u>	<u>-</u>	<u>4,062,867</u>

七 合并财务报表项目附注(续)

(31) 资本公积(续)

	2022年 12月31日 经重列	本年增加	本年减少	2023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	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	120,000	-	2,772,800
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)	<u>1,052,079</u>	291,247	-	<u>1,343,326</u>
	<u>3,588,879</u>	<u>1,620,183</u>	<u>(741,751)</u>	<u>4,467,311</u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024年度(除特别注明外,金额单位为人民币千元)

(a) 股份奖励计划

于2024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:

	2024 年度	2023 年度
于1月1日	167,010,853	168,788,034
授权	-	-
失效	-	(1,777,181)
于12月31日	<u>167,010,853</u>	<u>167,010,853</u>

于2024年度,本集团计入损益表的股份支付费用为人民币137,102,000元(2023年度:人民币291,247,000元)。



碧桂园地产集团有限公司
 财务报表附注
2024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

	2024 年度	2023 年度 经重列
年初未分配利润	26,281,628	132,500,959
加：本年归属于本公司所有者的 净利润	(9,629,028)	(106,126,726)
提取法定盈余公积金	-	(92,605)
年末未分配利润	<u>16,652,600</u>	<u>26,281,628</u>

(33) 营业收入和营业成本

	2024 年度	2023 年度 经重列
主营业务收入(a)	220,868,718	353,680,081
其他业务收入	765,181	1,461,852
	<u>221,633,899</u>	<u>355,141,933</u>
	2024 年度	2023 年度 经重列
主营业务成本(a)	209,497,658	337,675,649
其他业务成本	565,172	910,942
	<u>210,062,830</u>	<u>338,586,591</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2024 年度		2023 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	219,765,749	209,030,562	352,639,123	337,165,515
租金收入	687,567	215,715	609,113	141,246
提供酒店服务	<u>415,402</u>	<u>251,381</u>	<u>431,845</u>	<u>368,888</u>
	<u>220,868,718</u>	<u>209,497,658</u>	<u>353,680,081</u>	<u>337,675,649</u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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) 税金及附加

	2024 年度	2023 年度 经重列
土地增值税(i)	5,055,993	4,850,812
城市维护建设税	133,180	240,592
教育费附加	103,646	188,944
其他	460,794	419,870
	<hr/> 5,753,613	<hr/> 5,700,218

(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。

(35) 财务费用

	2024 年度	2023 年度 经重列
利息收入	(235,791)	(853,545)
利息费用		
其中：利息支出	4,021,318	5,324,140
减：资本化利息(i)	(4,021,318)	(5,324,140)
其他	39,420	13,106
	<hr/> 196,371	<hr/> (840,439)

(i) 2024年度，用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率3.98%(2023年度：4.97%)



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)

(36) 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：

	2024 年度	2023 年度 经重列
已完工开发产品成本	209,306,247	337,420,794
职工薪酬费用	2,197,296	2,038,321
销售代理费	2,481,436	5,541,776
广告费用	230,464	976,271
固定资产及使用权资产折旧费	446,336	323,695
租金	119,857	51,280
摊销费(附注七(13)及(15))	109,093	101,594
其他费用	1,827,259	2,546,537
	<u>216,717,988</u>	<u>349,000,268</u>

(37) 公允价值变动收益

	2024 年度	2023 年度
以公允价值计量的投资性房地产 (附注七(9))	<u>(323,357)</u>	<u>(461,301)</u>

(38) 投资收益

	2024 年度	2023 年度
权益法核算的长期股权投资收益(附 注七(8))	1,605,168	76,284
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	(348,186)	284,691
处置长期股权投资的投资收益	(421,467)	(2,029,386)
理财产品等利息收益	43,785	74,499
处置子公司产生的投资亏损(附注八 (3)(b))	<u>(16,276)</u>	<u>(1,106,544)</u>
	<u>863,024</u>	<u>(2,700,456)</u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)

(39) 资产处置收益

2024年度,资产处置收益主要为使用权资产处置收益(2023年度:无)。

(40) 其他收益

	2024 年度	2023 年度 经重列
与收益相关的政府补助	136,265	351,688
个税手续费返还	4,780	8,709
进项税加计抵减额	1,034	10,099
债务重组收益	<u>(324,646)</u>	<u>(195,751)</u>
	<u>(182,567)</u>	<u>174,745</u>

(41) 资产减值损失

	2024 年度	2023 年度
存货跌价损失	(3,204,149)	(70,802,857)
固定资产、无形资产、在建工程减值损失	-	(656,612)
商誉减值损失	-	(164,239)
	<u>(3,204,149)</u>	<u>(71,623,708)</u>

(42) 信用减值损失

	2024 年度	2023 年度
应收账款坏账损失(附注七(3))	(115,837)	(799,878)
其他应收款坏账损失(附注七(4))	(1,205,037)	(29,312,290)
其他减值损失	<u>(149,640)</u>	<u>(744,834)</u>
	<u>(1,470,514)</u>	<u>(30,857,002)</u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)

(43) 营业外收入

	2024 年度	2023 年度 经重列
罚款及违约金收入	81,934	221,845
非同一控制下企业合并产生的负 商誉(附注八(1)(b))	-	1,229
其他收入	<u>72,968</u>	<u>170,276</u>
	<u>154,902</u>	<u>393,350</u>

(44) 营业外支出

	2024 年度	2023 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	67,677	362,047
对外捐赠	386	59,425
赔偿、罚款及其他支出	<u>1,968,512</u>	<u>474,867</u>
	<u>2,036,575</u>	<u>3,195,458</u>

(45) 所得税费用

	2024 年度	2023 年度 经重列
所得税费用	4,362,711	19,103,845
	<u>4,362,711</u>	<u>19,103,845</u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)
(46) 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

	2024 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	(3,143)	786	(2,357)
	<u>(3,143)</u>	<u>786</u>	<u>(2,357)</u>

	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>

(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
2023年1月1日	1,417,176
2023年增减变动	
其他综合收益转当期损益	<u>(35,818)</u>
2023年12月31日	1,381,358
2024年增减变动	
其他综合收益转当期损益	<u>(2,357)</u>
2024年12月31日	1,379,001



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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) 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

	2024 年度	2023 年度 经重列
净利润	(11,054,147)	(126,091,789)
加：资产减值损失(附注七(41))	3,204,149	71,623,708
信用减值损失(附注七(42))	1,470,514	30,857,002
固定资产折旧(附注七(10))	484,315	290,492
无形资产摊销(附注七(13))	28,821	12,514
使用权资产折旧	68,238	33,203
长期待摊费用摊销(附注七(15))	80,272	89,080
资产处置收益(附注七(39))	(149,131)	-
以股份为基础支付的员工薪酬 (附注七(31))	137,102	291,247
投资收益(附注七(38))	(863,024)	2,700,456
非同一控制下企业合并产生的负 商誉(附注七(43))	-	(1,229)
公允价值变动损失(附注七(37))	323,357	461,301
递延所得税资产的减少	3,027,568	21,877,022
递延所得税负债的增加	(7,000,696)	(5,921,884)
存货的减少	97,552,769	170,236,386
经营性应收项目的减少	85,838,768	28,017,980
经营性应付项目的增加	(172,290,592)	(246,628,961)
经营活动使用的现金流量净额	<u>858,283</u>	<u>-52,153,472</u>

(b) 现金净变动情况

	2024 年度	2023 年度 经重列
现金的年末余额	1,362,074	2,412,355
减：现金的年初余额	<u>(2,412,355)</u>	<u>(100,276,289)</u>
现金净减少额	<u>(1,050,281)</u>	<u>(97,863,934)</u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024 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) 现金流量表补充资料(续)

(c) 现金

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
		经重列
货币资金(附注七(1))	18,921,770	47,297,796
减: 受到限制的其他货币资金 (附注七(1))	<u>(17,559,696)</u>	<u>(44,885,441)</u>
现金年末余额	<u>1,362,074</u>	<u>2,412,355</u>

八 合并范围的变更
(1) 非同一控制下的企业合并

(a) 2024 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。

合并成本	商誉	负商誉
支付的现金	12,092	
-以其他应收款有效结算	1,946,970	
业务合并前持有的合营企业和联营公司权益的公允价值	1,071,385	
合并成本合计	3,030,447	
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	(3,030,447)	
商誉/(廉价收购收益)	-	

被收购公司自购买日至 2024 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	1,193,717
净利润	(309,423)
经营活动现金流入	202,784
现金净流入额	(13,517)



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)

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	2023年12 月31日 账面价值
货币资金	32,636	32,636	116,947
受限资金	90,110	90,110	-
应收票据	-	-	-
应收账款	12,521	12,521	47,599
预付账款	7,382	7,382	38,149
存货	6,075,000	3,926,966	3,910,275
合同资产	53,951	53,951	-
其他应收款	919,098	919,100	178,873
固定资产	227	227	246
其他流动资产	161,405	161,405	247,404
无形资产	7,176	7,176	7,176
土地使用权	-	-	-
使用权资产	-	-	-
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	133,090	133,090	245,206
减: 短期借款			
应付票据	(6,169)	(6,169)	(6,169)
应付款项	(1,062,340)	(1,062,340)	(754,121)
合同负债	(1,116,709)	(1,116,709)	(1,523,668)
应付职工薪酬	(121)	(121)	(126)
应交税费	(256,045)	(256,045)	(170,380)
其他应付款	(1,217,560)	(1,217,560)	(1,278,409)
长期借款	(223,477)	(223,477)	(223,477)
租赁负债	-	-	-
递延所得税负债	(427,248)	109,760	-
净资产	3,182,927	1,571,903	835,525
减: 少数股东权益	(152,480)	(72,752)	(36,094)
取得的净资产	3,030,447	1,499,151	799,431

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
2024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,本公司通过股权收购方式取得东台市鸿顺房地产开发有限公司的控制权。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2023年12月31日的合并资产负债表,2023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) 本年度发生同一控制下的企业合并:

被合并方	2024年1月1日至合并日被合并方的收入	2024年1月1日至合并日被合并方的净利润	2023年被合并方的收入	2023年被合并方的亏损	2024年1月1日至合并日被合并方的经营活动现金流量	2024年1月1日至合并日被合并方的经营活动现金流量净额
东台市鸿顺房地产开发有限公司	489,204	13,123	-	-14,505	5,772	5,772
	489,204	13,123	-	-14,505	5,772	5,772

(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	
减: 取得的净资产账面价值	(118,618)
调整资本公积的金额	(118,618)



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024 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(续)

(c) 被合并方于合并日及 2023 年 12 月 31 日的资产、负债账面价值列示如下:

	2023 年	2023 年
	合并日	12 月 31 日
	账面价值	账面价值
货币资金	13,088	77,316
应收票据	-	-
应收账款	498	6
预付款项	124	157
其他应收款	225,980	418,989
存货	1,373,933	1,728,509
其他流动资产	37,229	41,112
长期股权投资	-	-
固定资产	47	55
在建工程	-	-
无形资产	-	-
递延所得税资产	4,368	11,719
减: 应付票据	-	-
应付账款	(158,941)	(36,921)
合同负债	(392,126)	(821,056)
应付职工薪酬	(13)	(408)
应交税费	(54,392)	(49,784)
其他应付款	(920,455)	(1,250,506)
长期借款	-	-
递延所得税负债	(10,722)	(13,693)
净资产	<u>118,618</u>	<u>105,495</u>
减: 少数股东权益	-	-
取得的净资产	<u>118,618</u>	<u>105,495</u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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	757,785
减: 合并财务报表层面母公司享有的净资产份额	<u>(774,061)</u>
处置产生的投资亏损	<u><u>(16,276)</u></u>

处置子公司支付的现金净额

2024 年度

本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	196,773
减: 丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	<u>(261,300)</u>
处置子公司减少的现金净额	<u><u>(64,527)</u></u>

2024 年度处置子公司的价格

757,785

2024 年度处置子公司于处置日的净资产

	处置日
流动资产	14,624,374
非流动资产	3,007,964
流动负债	<u>(16,360,945)</u>
非流动负债	<u>(660,386)</u>
净资产	<u>611,007</u>
减: 少数股东权益	<u>-163,054</u>
归属于母公司所有者权益	<u><u>774,061</u></u>

非现金净资产	512,761
现金净资产	<u>261,300</u>
	<u>774,061</u>

现金对价	196,773
非现金对价	<u>561,012</u>
	<u><u>757,785</u></u>

投资收益	(16,276)
------	----------



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

九 分部信息

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

十 关联方关系及其交易

(1) 母公司和子公司

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(a) 母公司基本情况

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。

(b) 母公司注册资本及其变化

2023年 12月31日	2024年 12月31日	
	本年增加	本年减少
宙华投资	13,889,820	-
		13,889,820

2022年 12月31日	2023年 12月31日	
	本年增加	本年减少
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

持股比例	2024年12月31日		2023年12月31日	
	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。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)

(2) 不存在控制关系的关联方及其性质

广东博意建筑设计院有限公司	与本集团的关系
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
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	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
天津汇萌置业有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
广州鼎圣房地产开发有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
温州金腾房地产开发有限公司	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
	最终控股公司的合营企业



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

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
太原旭凰鹏泰房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
太原旭凰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
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

(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	2024 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	1,764,364
广东博意建筑设计院有限公司	购买设计服务	协议价	205,051
肇庆市现代筑美家居有限公司	采购商品	协议价	407,383
沈阳腾越建筑工程有限公司	购买建筑装修服务	协议价	436,989
广东诚加装饰设计工程有限公司	购买建筑装修服务	协议价	783,982
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	347,964
其他关联方	购买其他服务	协议价	4,646,606
其他关联方	提供其他服务	协议价	15,024
			8,607,363
			37,357,151



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024年度(除特别注明外,金额单位为人民币千元)

十
(3)
(b)
关联方关系及其交易(续)
关联交易(续)
担保
本集团为关联方的负债提供担保

被担保方	2024年 12月31日	2023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	2,229,930	2,234,150
天津汇萌置业有限公司	1,450,056	1,450,256
惠州首明投资有限公司	1,162,980	1,193,980
海口市新埠岛开发建设总公司	1,025,000	1,165,000
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	1,220,000	1,020,000
广东省产权交易集团投资开发有限公司	1,000,000	1,000,000
增城市碧桂园凤凰城酒店有限公司	991,850	992,000
江门市蓬江区迎辉房地产开发有限公司	415,000	415,000
苏州碧融置业有限公司	765,717	784,967
盐城东顺房地产开发有限公司	636,663	640,000
泰州市领航房地产开发有限公司	550,750	570,750
温州金腾房地产开发有限公司	240,553	400,553
其他关联方	18,000,783	19,935,297
	<u>30,844,282</u>	<u>32,956,953</u>

本集团作为被担保方

担保方	2024年 12月31日	2023年 12月31日
碧桂园控股有限公司	1,944,041	2,474,500
增城市碧桂园物业发展有限公司	1,375,524	1,719,251
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	113,803	172,200
惠东碧桂园房地产开发有限公司	1,095,641	1,095,641
广州市荔碧房地产开发有限公司	930,693	930,693
湖北恒瑞盛隆置业发展有限公司	454,492	869,560
句容碧桂园房地产开发有限公司	1,317,603	534,284
常德市碧德房地产开发有限公司	254,070	200,000
沈阳华锐置业有限公司	513,246	335,995
惠州健源投资有限公司	325,926	280,308
大连港龙地产有限公司	509,110	230,000
佛山市高明区碧桂园凤凰酒店有限公司	206,013	206,013
黄山碧桂园凤凰酒店有限公司	173,519	173,519
张家界碧桂园置业有限公司	169,000	169,000
韶关市碧桂园凤凰酒店有限公司	163,329	163,329
宿迁市新洋房地产开发有限公司	113,355	155,185
捷德纺织(深圳)有限公司	2,144	119,880
池州市碧桂园凤凰酒店有限公司	141,768	116,818
海阳鸿辉发展有限公司	81,528	113,000
随州碧桂园凤凰酒店有限公司	105,944	105,944
其他关联方	3,073,642	619,297
	<u>13,064,391</u>	<u>10,784,417</u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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)

(4) 关联方应收、应付款项余额

	2024年 12月31日	2023年 12月31日
应收账款		
碧桂园生活服务集团股份有限公司	327,139	263,742
惠东碧桂园房地产开发有限公司	226,664	147,309
海口市新埠岛开发建设总公司	170,094	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	61,691
句容碧桂园房地产开发有限公司	99,553	83,628
宜昌源源碧桂园房地产开发有限公司	43,549	43,549
太原旭凰鹏泰房地产开发有限公司	48,781	48,781
佛山市顺德区宙华投资咨询有限公司	35,317	47,500
其他关联方	<u>1,619,197</u>	<u>1,492,678</u>
	<u>2,716,179</u>	<u>2,410,623</u>
其他应收款		
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	2,332,491	2,588,846
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	4,277,396	4,275,123
太原旭凰鹏泰房地产开发有限公司	2,949,776	2,982,752
贵阳印象碧桂园房地产开发有限公司	1,116,778	2,855,367
深圳市中集产城发展集团有限公司	1,657,099	1,609,800
佛山市顺德区悦美房产有限公司	1,096,827	1,096,800
北京金科金碧置业有限公司	1,555,545	1,555,545
海南优联投资发展有限公司	1,949,389	1,949,389
太原旭凰房地产开发有限公司	2,685,527	2,685,527
其他关联方	<u>73,012,998</u>	<u>79,064,582</u>
	<u>92,633,826</u>	<u>100,663,731</u>
预付账款		
腾越建筑科技集团有限公司	887,887	724,705
沈阳腾越建筑工程有限公司	302,503	399,258
广东诚加装饰设计工程有限公司	92,415	98,861
广东龙越建筑工程有限公司	155,947	87,999
辽宁碧越建筑工程有限公司	74,098	90,753
广州碧腾投资发展有限公司	121,925	89,419
安徽省恒创建设工程有限公司	137,560	84,980
广东博意建筑设计院有限公司	12,783	18,350
广东腾安机电安装工程有限公司	83,522	65,711
其他关联方	<u>456,363</u>	<u>353,141</u>
	<u>2,325,003</u>	<u>2,013,177</u>



碧桂园地产集团有限公司
 财务报表附注
2024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)
 (4) 关联方应收、应付款项余额(续)

	2024年 12月31日	2023年 12月31日
应付票据		
广东博意建筑设计院有限公司	25,726	97,689
其他关联方	8,874	6,175
	<u>34,600</u>	<u>103,864</u>
应付账款		
腾越建筑科技集团有限公司	16,186,616	27,846,335
肇庆市现代筑美家居有限公司	1,491,339	2,218,728
沈阳腾越建筑工程有限公司	3,578,119	3,536,748
碧桂园生活服务集团股份有限公司	1,065,507	998,217
广东博意建筑设计院有限公司	458,505	675,534
其他关联方	<u>35,158,018</u>	<u>35,519,954</u>
	<u>57,938,104</u>	<u>70,795,516</u>
其他应付款		
贵州恒方房地产开发有限公司	612,919	1,766,506
福州市鸿腾房地产开发有限公司	891,194	187,087
无锡金和丰房地产开发有限公司	771,011	357,911
苏州新太阳置业有限公司	750,575	750,770
张家港市祥盛房地产开发有限公司	755,632	207,793
启东碧和房地产开发有限公司	719,115	728,423
佛山源泰房地产有限公司	342,204	748,182
丽水瀚合置业有限公司	737,183	382,671
齐瓦颂(三亚)养生社区开发有限公司	652,442	765,175
淮安长硕房地产开发有限公司	573,751	388,224
广东惠州群峰温泉投资有限公司	271,859	1,291,783
其他关联方	<u>37,501,304</u>	<u>43,717,321</u>
	<u>44,579,189</u>	<u>51,291,846</u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024年度(除特别注明外,金额单位为人民币千元)

十一 或有事项

	2024年 12月31日	2023年 12月31日
提供予部分购房者的按揭融资担保(a)	225,837,881	315,356,578
为关联方或第三方借款提供担保	30,844,282	32,956,953
未决诉讼(b)	-	-
	<u>256,682,163</u>	<u>348,313,531</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,其中涉及建设合同的诉讼标的金额超100亿元,涉及金融合同的诉讼标的金额超120亿元。董事已评估诉讼事项对截至2024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

于2024年12月31日及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事项。

(2) 对外投资承诺事项

于2024年12月31日及2023年12月31日,本集团于资产负债表日无需要披露的重大对外投资承诺。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024年度(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十二 承诺事项(续)

(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:

	2024 年 12月31日	2023 年 12月31日
一年以内	154,546	146,138
一到两年	150,642	145,151
两到三年	150,402	137,534
三年以上	<u>1,212,696</u>	<u>1,160,591</u>
	<u><u>1,668,286</u></u>	<u><u>1,589,414</u></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:

	2024 年 12月31日	2023 年 12月31日
一年以内	142,104	126,093
一到两年	164,207	100,068
两到三年	166,119	77,648
三年以上	<u>792,666</u>	<u>476,004</u>
	<u><u>1,265,096</u></u>	<u><u>779,813</u></u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024年度(除特别注明外,金额单位为人民币千元)
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2024年12月31日及2023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74,996,097,000元及人民币74,452,473,000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2024年度及2023年度,本集团均无利率互换安排。

于2024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374,980,000元(2023年12月31日:人民币372,262,000元)。

(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2024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(2023年12月31日:无)。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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

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:

	2024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)	78,121,297	11,074,674	4,096,542	-	93,292,513
应付债券(本金和利息)	7,155,359	6,341,189	1,383,830	-	14,880,378
应付票据	1,132,317	-	-	-	1,132,317
应付账款	215,084,848	-	-	-	215,084,848
其他应付款(不含应付利息)	103,008,699	-	-	-	103,008,699
租赁负债(本金和利息)	154,546	150,642	438,457	924,641	1,668,286
	<u>404,657,066</u>	<u>17,566,505</u>	<u>5,918,829</u>	<u>924,641</u>	<u>429,067,041</u>

	2023年12月31日(经重列)				
	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)	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	203,444,508	-	-	-	203,444,508
其他应付款(不含应付利息)	120,250,845	-	-	-	120,250,845
租赁负债(本金和利息)	146,139	145,151	406,485	891,639	1,589,414
	<u>390,091,784</u>	<u>22,301,033</u>	<u>21,936,826</u>	<u>1,942,192</u>	<u>436,271,835</u>

于资产负债表日,本集团除如附注十一披露的担保余额外,无其他对外担保。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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

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。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于2024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	64,046	-	64,046
非金融资产			
投资性房地产	-	7,254,033	7,254,033
	64,046	7,254,033	7,318,079



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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(续)

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>

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

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



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注

2024 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(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:

	2024 年	2023 年	2024 年 12 月 31 日重大不可观察输入值		
	12 月 31 日	12 月 31 日	名称	范围/加权平均值	与公允价值之间的关系
	公允价值	公允价值	估值技术		可观察/不可观察
投资性房地产:					
已完工开发产品	6,571,643	6,820,220	直接比较法 收益法	回报率/资本化率 月租(人民币元/平方米/月) 经调整市场价格(人民币元/平方米)	3.0%-6.5%每年 10-130
在建开发产品	682,390	767,550	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	2,180 41% 5%
	<u>7,254,033</u>	<u>7,587,770</u>			



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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(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 2024 年 12 月 31 日及 2023 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。

本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资本负债比率监控资本。资本负债比率按带息债务净额除以资本总额计算。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))。资本总额为合并资产负债表中所列示的所有者权益和带息债务净额。



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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

(1) 其他应收款

	2024年 12月31日	2023年 12月31日
对关联方的其他应收款	124,650,553	124,532,441
第三方往来款及其他	16,190,023	9,919,057
减: 坏账准备	<u>(1,395,849)</u>	<u>(737,031)</u>
	<u>139,444,727</u>	<u>133,714,467</u>

(a) 于2024年12月31日及2023年12月31日, 其他应收款账面价值及损失准备分析如下:

	2024年12月31日			2023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	131,517,024	0.41%	533,283	131,505,123	0.07%	88,026
第二阶段	8,932,508	5.28%	471,522	2,560,283	10.27%	262,913
第三阶段	391,044	100.00%	391,044	386,092	100.00%	386,092
合计	<u>140,840,576</u>		<u>1,395,849</u>	<u>134,451,498</u>		<u>737,031</u>

(b) 坏账准备的变动情况

	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		整个存续期预期信用损失		整个存续期预期信用损失			
	(组合)	(未发生信用减值)	(已发生信用减值)	(已发生信用减值)	(已发生信用减值)	(已发生信用减值)		
2024年1月1日	88,026		262,913		386,092		737,031	
转入第二阶段	-		-		-		-	
转入第三阶段	-		-		-		-	
本年新增的坏账准备	<u>445,257</u>		<u>208,609</u>		<u>4,952</u>		<u>658,818</u>	
2024年12月31日	<u>533,283</u>		<u>471,522</u>		<u>391,044</u>		<u>1,395,849</u>	



碧桂园地产集团有限公司

财务报表附注

2024 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

	2023 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	2024 年 12 月 31 日
子公司	27,225,436	-	-	(31,521)	919,390	28,113,305
合营企业(a)	935,867	322,249	(691,609)	-	-	566,507
联营公司(a)	4,650,850	151,038	-	-	-	4,801,888
减: 长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-	-
	<u>32,812,153</u>	<u>473,287</u>	<u>(691,609)</u>	<u>(31,521)</u>	<u>919,390</u>	<u>33,481,700</u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024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:

	2024 年度	2023 年度
合营企业:		
12月31日投资账面价值合计	566,507	935,867
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)(ii)	322,249	(3,693)
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>322,249</u>	<u>(3,693)</u>

联营公司:

12月31日投资账面价值合计	4,801,888	4,650,850
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(亏损)(i)(ii)	151,038	99,665
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>151,038</u>	<u>99,665</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,3家合营企业及0家联营公司(2023年:6家合营企业及2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。2024年度合营企业未确认的投资损失为人民币-11,589,000元(2023年:人民币16,264,000元),联营公司未确认的投资损失为人民币-253,000元(2023年:人民币3,999,000元),于2024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71,569,000元(2023年:人民币83,158,000元),联营公司累计未确认的投资损失金额为人民币26,192,000元(2023年:人民币26,446,000元)。

(3) 营业收入和营业成本

	2024 年度	2023 年度 经重列
主营业务收入		
其他业务收入	<u>700</u>	<u>1,419,341</u>
	<u>700</u>	<u>1,419,341</u>



碧桂园地产集团有限公司
财务报表附注
2024年度(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

(4) 投资收益

	2024 年度	2023 年度
成本法核算的长期股权投资分红	911,077	645,921
权益法核算的长期股权投资收益/(损失)(附注十七(2))	473,287	95,972
理财产品及贷款收益	-	5,119
处置长期股权投资的投资收益/(损失)	<u>-</u>	<u>(4,688)</u>
	<u>1,384,364</u>	<u>742,324</u>



碧桂園地產集團有限公司

2025年3月26日









中华人民共和国财政部
Ministry of Finance of the People's Republic of China

会计司

2021年10月08日 星期三 搜索框 | 登录 | 会计司 中华人民共和国财政部

当前位置：首页>工作通知

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)	911101020837659XD	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)	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010808288906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	91310114064119251J	31000003	2020-11-02

与原件一致



中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION



请用大英简字

首页 机构概况 新闻发布 政务信息公开 办事服务 互动交流 统计信息 专题专栏

当前位置：首页 > 政务信息公开 > 主动公开目录 > 按主题分类 > 证券服务中介机构监管 - 审计师评估机构

索引号：bm5600001/2022-00014586 分类：审计与评估机构监管列表

发布机构： 2022年09月30日

名称：从事证券服务业务会计师事务所名单（截至2022年6月30日）

文号： 主题词：

从事证券服务业务会计师事务所名单（截至2022年6月30日）

从事证券服务业务会计师事务所名单（截至2022年6月30日）

序号	会计师事务所名称	从事证券服务业务会计师事务所名单（截至2022年6月）						通讯地址	联系电话	
		统一社会信用代码	注册资本(万元)	主要股东	主要业务	资质	主要股东			
1	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	95 1102 10 4,302.10	制造业(40)、金融业(30)、批发和零售业(8)、房地产业(6)、建筑业(4)、租赁和商业服务业(4)、科学研究、技术服务和地质勘查业(4)	致同集团	制造业(2)、软件和信息技术服务业(2)、房地产业(2)、租赁和商业服务业(2)、批发和零售业(1)	北京市朝阳区东三环北路17号万国广场B座6层1701-1702室	010-85183235			
2	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	91 1102 00 10,000.00	-	-	-	0	大信集团	制造业(4)、批发和零售业(3)、金融业(1)、房地产业(1)	北京市海淀区中关村大街1号银泰大厦B座15层	010-82621700
3	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	95 1102 37 10,000.00	制造业(20)、金融业(10)、批发和零售业(10)、房地产业(5)、建筑业(3)、科学研究、技术服务和地质勘查业(2)、租赁和商业服务业(2)、科学研究和技术服务业(2)、批发和零售业(2)	毕马威华振	制造业(2)、批发和零售业(2)、科学研究和技术服务业(1)、金融业(1)、批发和零售业(1)、房地产业(1)、建筑业(1)、科学研究、技术服务和地质勘查业(1)、租赁和商业服务业(1)、文化、体育和娱乐业(1)	北京市朝阳区东三环北路17号万国广场B座6层1701-1702室	010-85280004			
4	华兴税务师事务所(普通合伙)	95 1102 00 10,000.00	制造业(40)、批发和零售业(30)、房地产业(10)、建筑业(10)、金融业(10)、科学研究、技术服务和地质勘查业(10)、租赁和商业服务业(10)、文化、体育和娱乐业(10)	华兴税务	制造业(2)、批发和零售业(2)、科学研究和技术服务业(1)、金融业(1)、批发和零售业(1)、房地产业(1)、建筑业(1)、科学研究、技术服务和地质勘查业(1)、租赁和商业服务业(1)、文化、体育和娱乐业(1)	北京市朝阳区东三环北路17号万国广场B座6层1701-1702室	010-85187777			



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



与原件一致



中兴易光华会计师事务所(特殊普通合伙)
中兴易光华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所

中兴易光华会计师事务所(特殊普通合伙)
中兴易光华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所



中兴易光华会计师事务所(特殊普通合伙)
中兴易光华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所

中兴易光华会计师事务所(特殊普通合伙)
中兴易光华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所



姓 名 Full name 孙玉强
性 别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1988-12-26
工作单位 Working unit 大信会计师事务所(特殊普通
合伙)上海分所
身份证号码 Identity card No 412726198812264535