

碧桂园地产集团有限公司

2020年度财务报表及审计报告



碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1-3
2020 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1-3
合并及公司利润表	4-6
合并及公司现金流量表	7-8
合并及公司所有者权益变动表	9-12
财务报表附注	13-91
补充资料	1



## 审计报告

普华永道中天审字(2021)第 13006 号  
(第一页, 共三页)

碧桂园地产集团有限公司董事会:

### 一、 审计意见

#### (一) 我们审计的内容

我们审计了碧桂园地产集团有限公司(以下简称“碧桂园地产”)的财务报表,包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### (二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了碧桂园地产 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

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

### 三、 其他信息

碧桂园地产管理层对其他信息负责。其他信息包括碧桂园地产 2020 年公司债券年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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



### 三、 其他信息(续)

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

### 四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督碧桂园地产的财务报告过程。

### 五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

## 五、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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


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

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市  
2021年4月30日



注册会计师

  
林崇云



注册会计师

  
郭西鸣



碧桂园地产集团有限公司

2020年12月31日合并资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

资产	附注	2020年 12月31日	2019年 12月31日 经重列
<b>流动资产</b>			
货币资金	七(1)	152,015,424	216,232,862
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	七(2)	1,002,642	7,367,667
应收票据	十(4)	1,834,889	117,165
应收账款	七(3)	21,123,794	20,233,864
预付款项	七(5)	78,767,923	69,637,669
其他应收款	七(4)	224,629,782	241,145,337
存货	七(6)	984,180,734	787,673,775
其他流动资产	七(7)	26,829,991	26,127,598
<b>流动资产合计</b>		<b>1,490,385,179</b>	<b>1,368,535,937</b>
<b>非流动资产</b>			
长期股权投资	七(8)	54,584,997	41,893,163
投资性房地产	七(9)	9,410,042	5,711,880
固定资产	七(10)	5,524,641	5,913,286
在建工程	七(11)	326,509	339,748
无形资产	七(12)	504,285	516,381
商誉	七(13)	384,836	339,464
长期待摊费用	七(14)	60,371	70,370
递延所得税资产	七(15)	13,432,352	10,500,893
其他非流动资产	七(16)	96,046,916	109,771,044
<b>非流动资产合计</b>		<b>180,274,949</b>	<b>175,056,229</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,670,660,128</b>	<b>1,543,592,166</b>



碧桂园地产集团有限公司

2020年12月31日合并资产负债表(续)  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)



负债及所有者权益	附注	2020年 12月31日	2019年 12月31日 经重列
<b>流动负债</b>			
短期借款	七(17)	11,129,686	15,374,453
应付债券	七(25)	7,938,103	3,028,000
应付票据	七(18(a))	19,309,346	12,802,232
应付账款	七(18(b))	371,260,289	293,085,424
预收款项	七(19)	696,697,187	638,700,064
应付职工薪酬	七(20)	3,246,917	2,385,411
应交税费	七(21)	65,739,579	64,825,657
其他应付款	七(22)	168,681,713	182,675,476
一年内到期的非流动负债	七(23)	24,412,690	35,974,899
<b>流动负债合计</b>		<b>1,368,415,510</b>	<b>1,248,851,616</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	七(24)	90,118,751	116,250,954
应付债券	七(25)	9,099,069	8,198,640
递延所得税负债	七(15)	11,281,758	10,669,498
<b>非流动负债合计</b>		<b>110,499,578</b>	<b>135,119,092</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,478,915,088</b>	<b>1,383,970,708</b>
<b>所有者权益</b>			
实收资本	七(26)	13,292,987	13,292,987
资本公积	七(27)	511,530	477,243
其他综合收益	七(42)	1,906,989	1,579,771
盈余公积		2,069,289	213,618
未分配利润	七(28)	109,944,695	95,857,808
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>127,725,490</b>	<b>111,421,427</b>
少数股东权益	七(29)	64,019,550	48,200,031
<b>所有者权益合计</b>		<b>191,745,040</b>	<b>159,621,458</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>1,670,660,128</b>	<b>1,543,592,166</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

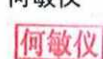
企业负责人: 杨文杰



主管会计工作的负责人: 陈淑兰



会计机构负责人: 何敏仪



## 碧桂园地产集团有限公司

## 2020年12月31日公司资产负债表

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项目	附注	2020年 12月31日	2019年 12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金		6,051,078	10,595,233
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	十六(1)	800,000	4,508,967
预付款项		409,682	190,973
其他应收款	十六(2)	91,228,812	64,710,544
<b>流动资产合计</b>		<b>98,489,572</b>	<b>80,005,717</b>
<b>非流动资产</b>			
长期股权投资	十六(3)	38,423,295	35,603,606
固定资产		90	66
递延所得税资产		11,611	4,564
<b>非流动资产合计</b>		<b>38,434,996</b>	<b>35,608,236</b>
<b>资产总计</b>		<b>136,924,568</b>	<b>115,613,953</b>
<b>流动负债</b>			
短期借款		7,344,700	7,673,000
应付债券		7,938,103	3,028,000
应付票据		256,765	528,938
应付账款		491	392
应交税费		125,207	74,203
其他应付款	十六(4)	82,633,133	70,907,557
<b>流动负债合计</b>		<b>98,298,399</b>	<b>82,212,090</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款		475,000	278,705
应付债券		9,099,069	8,198,640
<b>非流动负债合计</b>		<b>9,574,069</b>	<b>8,477,345</b>
<b>负债合计</b>		<b>107,872,468</b>	<b>90,689,435</b>
<b>所有者权益</b>			
实收资本	七(26)	13,292,987	13,292,987
资本公积		9,506,503	9,506,503
盈余公积		2,069,289	213,618
未分配利润		4,183,321	1,911,410
<b>所有者权益合计</b>		<b>29,052,100</b>	<b>24,924,518</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>136,924,568</b>	<b>115,613,953</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 杨文杰



主管会计工作的负责人: 陈淑兰



会计机构负责人: 何敬仪





## 碧桂园地产集团有限公司

## 2020年度合并利润表

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)



项目	附注	2020年度	2019年度 经重列
一、营业收入	七(30)	397,803,896	377,539,964
减: 营业成本	七(30)、七(33)	(304,414,909)	(269,173,381)
税金及附加	七(31)	(17,371,690)	(17,105,901)
销售费用	七(33)	(10,964,214)	(11,094,055)
管理费用	七(33)	(9,202,316)	(14,036,903)
财务收入-净额	七(32)	1,831,752	1,561,574
其中: 利息费用		-	-
利息收入		1,938,709	1,732,536
加: 其他收益	七(37)	133,418	157,216
投资收益	七(35)	9,436,573	5,718,281
其中: 权益法核算的长期股权投资收益净额		6,906,988	4,340,710
公允价值变动(损失)/收益	七(34)	(453,155)	371,916
资产减值损失	七(38)	(2,999,097)	(1,242,866)
资产处置(损失)/收益	七(36)	(7,330)	46,532
二、营业利润		63,792,928	72,742,377
加: 营业外收入	七(39)	1,540,289	903,740
减: 营业外支出	七(40)	(1,701,120)	(1,889,926)
三、利润总额		63,632,097	71,756,191
减: 所得税费用	七(41)	(15,258,573)	(18,211,279)
四、净利润		48,373,524	53,544,912
其中: 同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的亏损		(3,822)	(438)
按经营持续性分类			
持续经营净利润		48,373,524	53,544,912
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		32,011,399	37,571,291
少数股东损益		16,362,125	15,973,621

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度合并利润表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)



项目	附注	2020 年度	2019 年度 经重列
五、其他综合收益的税后净额	七(42)	327,218	(8,458)
归属于母公司所有者的其他综合收益的 税后净额:			
将重分类进损益的其他综合收益:			
存货转换为投资性房地产在转换 日公允价值大于账面价值的部分		591,848	182,475
投资性房地产转换为存货在转换日 将计入资本公积的部分重分类至 当期损益		(264,630)	(190,933)
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		48,700,742	53,536,454
归属于母公司所有者的综合收益总额		32,338,617	37,562,833
归属于少数股东的综合收益总额		16,362,125	15,973,621

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 杨文杰



主管会计工作的负责人: 陈淑兰



会计机构负责人: 何敏仪



碧桂园地产集团有限公司

2020 年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入		172,483	111,799
减：税金及附加		(8,908)	(3,992)
管理费用		(346,490)	(281,164)
财务费用-净额		(399,123)	(222,680)
其中：利息费用		(669,091)	(402,333)
利息收入		273,336	181,216
加：其他收益		2,894	1,123
投资收益	十六(5)	19,388,256	1,613,534
其中：权益法核算的长期股权投资收 益净额		2,048,488	901,176
资产减值损失		(28,189)	(18,256)
二、营业利润		18,780,923	1,200,364
加：营业外收入		400	-
减：营业外支出		(210)	(141)
三、利润总额		18,781,113	1,200,223
减：所得税费用		(224,405)	(70,198)
四、净利润		18,556,708	1,130,025
按经营持续性分类			
持续经营净利润		18,556,708	1,130,025
终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		18,556,708	1,130,025

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：杨文杰



主管会计工作的负责人：陈淑兰



会计机构负责人：何敏仪



## 碧桂园地产集团有限公司

## 2020年度合并现金流量表

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)



项目	附注	2020年度	2019年度 经重列
<b>一、经营活动(使用)/产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		452,988,900	493,740,171
收到其他与经营活动有关的现金	七(43(e))	35,612,272	46,058,410
经营活动现金流入小计		488,601,172	539,798,581
购买商品、接受劳务支付的现金		(388,927,463)	(386,962,814)
支付给职工以及为职工支付的现金		(13,748,305)	(17,595,336)
支付的各项税费		(33,732,768)	(36,901,997)
支付其他与经营活动有关的现金	七(43(f))	(69,396,931)	(85,934,489)
经营活动现金流出小计		(505,805,467)	(527,394,636)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	七(43(a))	(17,204,295)	12,403,945
<b>二、投资活动使用的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金		18,421,341	26,100,393
取得投资收益收到的现金		2,206,677	524,300
取得子公司收到的现金净额		4,743,558	1,657,936
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		214,469	70,636
投资活动现金流入小计		25,586,045	28,353,265
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(772,904)	(672,948)
投资支付的现金		(18,308,114)	(29,120,527)
处置子公司的现金净流出		(4,577,278)	(5,639,694)
支付其他与投资活动有关的现金	七(43(g))	(18,901,934)	(22,831,469)
投资活动现金流出小计		(42,560,230)	(58,264,638)
投资活动使用的现金流量净额		(16,974,185)	(29,911,373)
<b>三、筹资活动(使用)/产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		4,058,093	1,382,301
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,058,093	1,372,301
取得借款收到的现金		95,797,783	70,708,990
发行债券收到的现金		8,505,404	8,526,640
收到的其他与筹资活动有关的现金	七(43(h))	37,304,106	34,113,074
筹资活动现金流入小计		145,665,386	114,731,005
偿还债务支付的现金		(141,210,169)	(60,383,437)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(28,889,018)	(14,341,513)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		(3,882,488)	(635,588)
支付的其他与筹资活动有关的现金	七(43(i))	(1,018,651)	(1,136,453)
筹资活动现金流出小计		(171,117,838)	(75,861,403)
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额		(25,452,452)	38,869,602
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金净(减少)/增加额</b>			
加: 年初现金余额	七(43(b))	(59,630,932)	21,362,174
		198,848,899	177,486,725
<b>六、年末现金余额</b>			
	七(43(c))	139,217,967	198,848,899

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 杨文杰

主管会计工作的负责人: 陈淑兰

会计机构负责人: 何敏仪

## 碧桂园地产集团有限公司

## 2020年度公司现金流量表

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)



项目	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动使用的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	188,006	121,861
收到其他与经营活动有关的现金	278,217	100,802
经营活动现金流入小计	466,223	222,663
支付的各项税费	(204,881)	(18,116)
支付其他与经营活动有关的现金	(17,728,344)	(9,228,585)
经营活动现金流出小计	(17,933,225)	(9,246,701)
经营活动使用的现金流量净额	(17,467,002)	(9,024,038)
<b>二、投资活动产生/(使用)的现金流量</b>		
收回投资所收到的现金	8,367,967	2,191,946
取得投资收益所收到的现金	10,911,538	1,183,095
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	847,943	11,300
投资活动现金流入小计	20,127,448	3,386,341
投资支付的现金	(4,659,000)	(5,088,667)
取得子公司支付的现金净额	(1,392,076)	(306,374)
投资活动现金流出小计	(6,051,076)	(5,395,041)
投资活动产生/(使用)的现金流量净额	14,076,372	(2,008,700)
<b>三、筹资活动(使用)/产生的现金流量</b>		
取得借款收到的现金	7,077,787	6,213,001
发行债券收到的现金	8,505,404	8,526,640
筹资活动现金流入小计	15,583,191	14,739,641
偿还债务所支付的现金	(7,878,884)	(1,485,822)
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	(8,857,832)	(112,352)
筹资活动现金流出小计	(16,736,716)	(1,598,174)
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额	(1,153,525)	13,141,467
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	-	-
<b>五、现金净(减少)/增加额</b>	(4,544,155)	2,108,729
加: 年初现金余额	10,595,233	8,486,504
<b>六、年末现金余额</b>	6,051,078	10,595,233

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 杨文杰



主管会计工作的负责人: 陈淑兰



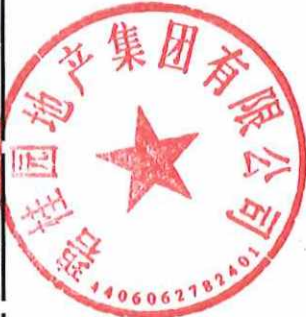
会计机构负责人: 何敏仪



碧桂园地产集团有限公司

2020 年度合并所有者权益变动表  
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注				所有者权益		
	实收资本 七(26)	资本公积 七(27)	归属于母公司所有者权益 其他综合收益 七(42)	盈余公积	未分配利润 七(28)	少数股东权益 七(29)	所有者权益 合计
2020 年 1 月 1 日年初余额(经重列)	13,292,987	477,243	1,579,771	213,618	95,857,808	48,200,031	159,621,458
2020 年度增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-	-	-	-	32,011,399	16,362,125	48,373,524
其他综合收益	-	-	327,218	-	-	-	327,218
综合收益总额合计	-	-	327,218	-	32,011,399	16,362,125	48,700,742
所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
所有者投入资本	-	227,213	-	-	-	4,058,093	4,058,093
股份支付计入所有者权益的净额	-	(187,826)	-	-	(2,208,841)	(982,439)	227,213
控制情况不变的子公司所有者权益变动	-	-	-	-	-	2,295,994	(3,379,106)
非同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	(2,031,766)	2,295,994
处置子公司	-	-	-	-	-	-	(2,031,766)
利润分配	-	-	-	-	(1,855,671)	-	-
提取盈余公积	-	-	-	1,855,671	(13,860,000)	(3,882,488)	(17,742,488)
对所有者利润分配	-	-	-	-	-	-	(5,100)
同一控制下企业合并对价	-	(5,100)	-	-	-	-	(5,100)
2020 年 12 月 31 日年末余额	13,292,987	511,530	1,906,989	2,069,289	109,944,695	64,019,550	191,745,040




碧桂园地产集团有限公司

2020年度合并所有者权益变动表(续)  
(除特别注明外,金额单位为人民币千元)

项目	附注	归属于母公司所有者权益				少数股东权益 七(29)	所有者权益 合计
		实收资本 七(26)	资本公积 七(27)	其他综合收益 七(42)	盈余公积		
2019年1月1日年初余额		13,292,987	243,331	1,588,229	100,615	31,384,366	105,009,048
2019年度增减变动金额		-	-	-	-	-	-
综合收益总额		-	-	(8,458)	-	-	53,544,912
净利润		-	-	-	-	-	(8,458)
其他综合收益		-	-	(8,458)	-	-	-
综合收益总额合计		-	-	(8,458)	-	-	53,536,454
所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-
所有者投入资本		-	-	-	-	-	1,372,301
股份支付计入所有者权益的净额		-	137,086	-	-	-	137,086
控制情况不变的子公司所有者权益变动		-	187,826	-	-	(820,486)	(632,660)
非同一控制下企业合并		-	-	-	-	1,226,172	1,226,172
处置子公司		-	-	-	-	(300,355)	(300,355)
利润分配		-	-	-	113,003	-	-
提取盈余公积		-	-	-	113,003	-	-
对所有者的利润分配		-	-	-	-	(635,588)	(635,588)
同一控制下企业合并对价		-	(101,000)	-	-	-	(101,000)
同一控制下企业合并前股东投入		-	10,000	-	-	-	10,000
2019年12月31日年末余额(经重列)		13,292,987	477,243	1,579,771	213,618	48,200,031	159,621,458

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 杨文杰 

主管会计工作的负责人: 陈淑兰 

会计机构负责人: 何敏仪 



碧桂园地产集团有限公司

2020年度公司所有者权益变动表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项目	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2020年1月1日余额	13,292,987	9,506,503	213,618	1,911,410	24,924,518
2020年12月31日增减变动金额					
综合收益总额	-	-	-	18,556,708	18,556,708
净利润	-	-	-	18,556,708	18,556,708
综合收益总额合计	-	-	-	18,556,708	18,556,708
子公司转变为联营企业及合营企业	-	-	-	(569,126)	(569,126)
对留存收益的调整	-	-	-	(1,855,671)	-
利润分配	-	-	-	(13,860,000)	(13,860,000)
提取盈余公积	-	-	1,855,671	(1,855,671)	-
对所有者的利润分配	-	-	-	(13,860,000)	(13,860,000)
2020年12月31日年末余额	13,292,987	9,506,503	2,069,289	4,183,321	29,052,100





碧桂园地产集团有限公司

2020 年度公司所有者权益变动表(续)  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项目	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2019 年 1 月 1 日余额	13,292,987	9,506,503	100,615	814,272	23,714,377
2019 年 12 月 31 日增减变动金额					
综合收益总额	-	-	-	1,130,025	1,130,025
净利润	-	-	-	1,130,025	1,130,025
综合收益总额合计	-	-	-	1,130,025	1,130,025
子公司转变为联营企业及合营企业	-	-	-	80,116	80,116
对留存收益的调整	-	-	-	(113,003)	(113,003)
利润分配	-	-	-	(113,003)	(113,003)
提取盈余公积	-	-	113,003	(113,003)	-
2019 年 12 月 31 日年末余额	13,292,987	9,506,503	213,618	1,911,410	24,924,518

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 杨文杰



主管会计工作的负责人: 陈淑兰



会计机构负责人: 何敏仪



## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)



#### 一 公司基本情况

碧桂园地产集团有限公司(以下简称“本公司”)系由佛山市顺德区宙华投资咨询有限公司(以下简称“宙华投资”)于 2015 年 4 月 20 日以货币出资设立的有限责任公司, 注册地址为中国广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心七楼 705 室。本公司于 2017 年 5 月 27 日名称由“佛山市顺德区碧桂园地产有限公司”变更为“碧桂园地产集团有限公司”并取得了广东省佛山市顺德区市场监督管理局换发的营业执照, 统一社会信用代码为 91440606338202486K。本公司设立时注册资本为人民币 500,000,000 元。本公司的母公司为宙华投资, 最终控股公司为碧桂园控股有限公司(以下简称“碧桂园控股”), 实际控制人为杨惠妍女士。

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

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

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

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

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

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

本财务报表由本公司企业负责人于 2021 年 4 月 30 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。

本财务报表以持续经营为基础编制。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2020 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 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 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。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (5) 金融工具

##### (a) 金融资产

##### (i) 金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。于本报告期间，本集团的金融资产为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和应收款项。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产。

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收票据、应收账款和其他应收款等(附注四(6))。

##### (ii) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；应收款项的相关交易费用计入初始确认金额。当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及处置时产生的处置损益计入当期损益。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (5) 金融工具(续)

##### (a) 金融资产(续)

##### (iii) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

##### (iv) 金融资产的终止确认

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；或者**(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。

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所有者权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公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债为其他金融负债，主要包括应付款项、应付债券及借款。

应付款项包括应付账款、应付票据、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (5) 金融工具(续)

##### (b) 金融负债(续)

其他金融负债期限在一年以下(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，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。

##### (6) 应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款和其他应收款等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (7) 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。预期于正常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(15))。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，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。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (7) 存货(续)

##### (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(续)

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。

##### (8) 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。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。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；对合营企业和联营公司投资采用权益法核算。

##### (a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。



## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (8) 长期股权投资(续)

##### (b) 后续计量及损益确认方法

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。

采用权益法核算的长期股权投资，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。

采用权益法核算的长期股权投资，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，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。

##### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

##### (d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营公司的长期股权投资，当其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(14))。

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (9) 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的计量时，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。

##### (10) 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，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

###### (b) 固定资产的折旧方法

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

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (10) 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(14))。

##### (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。

##### (11) 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(14))。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (12) 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(14))。

##### (13) 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定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。

##### (14) 长期资产减值

固定资产、在建工程、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)

##### (14) 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。

##### (15) 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。

##### (16) 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

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (16) 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。

##### (17) 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

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (17) 股份支付(续)

###### (a) 以权益结算的股份支付(续)

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

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

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

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

等待期的每个资产负债表日，本集团根据最新取的的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳工具，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。

##### (18) 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)

##### (18) 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。

##### (19) 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

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (20) 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

##### (a) 销售商品

###### (i) 销售物业

销售物业的收入于物业的风险及回报转让至买方，即有关物业竣工后并将物业交付买家，且能合理确保收取有关应收款时，方予确认。收入确认日之前已售物业收取之定金及分期付款将列示于财务报表流动负债项下作为预收账款。

###### (ii) 销售建材物资

销售建材物资主要是指对建筑安装材料的销售。当本集团向买方转移建材物资后，建材物资所有权上的主要风险和报酬随之转移，与销售该建材物资有关的成本能够可靠地计量，本集团在此时确认建材物资的销售收入。

##### (b) 提供劳务

###### (i) 酒店经营

酒店经营收入于提供服务的会计期间确认。

###### (ii) 物业出租

经营租约下出租物业的租金收入按租约期采用直线法确认。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (20) 收入确认(续)

##### (b) 提供劳务(续)

##### (iii) 品牌管理服务

本集团对外提供劳务，于劳务已实际提供时确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

##### (21) 政府补助

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

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

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

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

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

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (22) 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的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。

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

##### (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(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，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

拟发放的利润于管理层批准的当期，确认为负债。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (26) 企业合并

###### (a) 同一控制下的企业合并

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

###### (b) 非同一控制下的企业合并

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

##### (27) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (27) 合并财务报表的编制方法(续)

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

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权的，本公司区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

- 在个别财务报表中，对于处置的股权，按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。
- 在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在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与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之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

##### (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：

###### (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。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (28) 重要会计估计和判断(续)

##### (a) 重要会计估计及其关键假设(续)

##### (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2020年12月31日，已完工开发产品存在减值，金额为人民币3,116,172,000元(2019年12月31日：人民币885,915,000元)(附注七(6))。

##### (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十四(1)。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (28) 重要会计估计和判断(续)

###### (b) 采用会计政策的关键判断

###### 收入确认

本集团已将销售物业所确认之收入在附注七(30)中披露。本集团通过检查交易的发生状况判断将与所有权相关的重大风险和收益转移至购买者的时点。在多数情况下，与所有权相关的风险和收益的转移时点与物业交付给购买者的时点相一致。

如附注十一所述，本集团对若干物业购买者在特定银行按揭贷款提供担保。当购买者接管相关物业后，物业所有权证一般在三个月内可取得，则该等担保将被解除。本集团制定政策以确保销售予拥有相当财政实力及支付适当百分比首期付款的买家。本集团亦制定其他监控程序以确保采取跟进措施收回逾期债务。就对买家选择银行按揭支付的在建物业而言，本集团通常就买家为购买物业融资所取得的按揭贷款向银行提供担保。如果买家于担保期间未能偿还按揭，则提供按揭的银行可能会要求本集团偿还贷款的未偿还款项及该等款项的任何应计利息。在此情况下，本集团可没收买家的保证金并将物业出售以收回任何由本集团支付予银行的款项。除非售价下降超过已收到的买家保证金，否则本集团可能不会在销售此类物业时承受损失。根据中华人民共和国签署房屋销售合同的有关法规，为获得按揭贷款，买方将支付不低于 20% 的合同总金额。管理层认为，该等付款为购买者履行借款合同义务提供了充分证据。再者，根据过往经验，未有重大按揭贷款的违约发生，以致银行索求担保赔付。最后，如附注十一所披露，本集团因买方拖欠还款而需赔付抵押贷款的风险是非常低的。因此，管理层认为，当物业交付给购买者时，与物业所有权相关的重大风险与报酬已被转移至购买者。

##### (29) 重要会计政策变更

财政部于 2020 年颁布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》(财会[2020]10 号)，本集团已采用上述通知编制 2020 年度财务报表。对于由新冠肺炎疫情直接引发的、分别与承租人和出租人达成的且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免，本集团及本公司在编制 2020 年度财务报表时，均已采用上述通知中的简化方法进行处理，上述通知对本集团财务报表无重大影响。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

## 五 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税(a)	应纳税所得额	25%
增值税(b)	应纳税增值额	10%、9%、6%、5%或 3%
城市维护建设税	缴纳的增值额	5%或 7%
土地增值税	土地增值额	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)及相关规定，本集团在 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日的期间内，新购买的低于人民币 500 万元的设备可于资产投入使用的次月一次性计入当期成本费用，在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧。
- (b) 根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)及相关规定，自 2016 年 5 月 1 日起，本集团下属子公司的房地产业及物业出租收入适用增值税，简易征收率为 5%。根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财税[2019]39号)及相关规定，自 2019 年 4 月 1 日起，本集团下属子公司的房地产业及物业出租收入适用的增值税税率为 9%，2019 年 4 月 1 日前该业务适用的增值税税率为 10%。酒店业一般纳税人及小规模纳税人适用增值税率分别为 6%及 3%。税金附加包括城市维护建设税及教育费附加等，乃按增值税的一定比例计缴。
- (c) 根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019] 39 号)以及财政部和税务总局颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告[2019] 87 号)的相关规定，本集团之若干子公司作为生活性服务企业，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减增值税应纳税额。



## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 六 子公司

(1) 于 2020 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
佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发	100%	100%
巢湖市碧桂园房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产开发	100%	100%
河南碧桂园置业有限公司	郑州市	郑州市	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%
深圳市碧桂园房地产投资有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	100%	100%
泰州市碧桂园房地产开发有限公司	泰州市	泰州市	房地产开发	100%	100%
芜湖晋智房地产开发有限公司	芜湖市	芜湖市	房地产开发	100%	100%
安庆碧桂园房地产开发有限公司	安庆市	安庆市	房地产开发	100%	100%
云南碧城房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发	96%	100%
佛山市顺德区伦教碧桂园房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发	95%	100%
佛山源康房地产发展有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发	94%	100%
甘肃康桥房地产开发有限公司	兰州市	兰州市	房地产开发	94%	100%
西宁碧盈房地产开发有限公司	西宁市	西宁市	房地产开发	87%	100%
东莞市创盈房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	87%	100%
西宁碧胜房地产开发有限公司	西宁市	西宁市	房地产开发	87%	100%
东莞市碧桂园房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	87%	100%
兰州碧桂园房地产开发有限公司	兰州市	兰州市	房地产开发	85%	100%
江阴景裕房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发	85%	100%
韶关市顺宏房地产开发有限公司	韶关市	韶关市	房地产开发	85%	100%
宁波杭州湾新区碧桂园房地产开发有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发	63%	67%

(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

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
库存现金	254	212
银行存款	139,217,713	198,848,687
其他货币资金(i)	12,797,457	17,383,963
	<u>152,015,424</u>	<u>216,232,862</u>

(i) 其他货币资金为受限制资金，主要是于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日存放在指定银行账户中的暂未被解除限制的预售物业的建设保证金，将根据若干项目开发进度里程碑解除限制。

(2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
理财产品	<u>1,002,642</u>	<u>7,367,667</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 2020 年 12 月 31 日，该理财产品公允价值层级分类为第二层次(附注十四(1))。

(3) 应收账款

	2019 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日
应收关联方款项	2,662,710		2,007,398
应收第三方款项	17,613,621		19,174,720
		本年增加	本年转回
减：坏账准备	(42,467)	(45,405)	29,548
	<u>20,233,864</u>		<u>21,123,794</u>

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 七 合并财务报表项目附注(续)

##### (3) 应收账款(续)

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2020 年 12 月 31 日		
	合计	占总额比例	坏账准备
一年以内	18,203,264	86%	(15,303)
一到二年	2,058,724	10%	(18,895)
二到三年	706,719	3%	(13,784)
三年以上	213,411	1%	(10,342)
	<u>21,182,118</u>	<u>100%</u>	<u>(58,324)</u>

	2019 年 12 月 31 日		
	合计	占总额比例	坏账准备
一年以内	18,566,107	91%	(16,974)
一到二年	1,269,298	6%	(12,693)
二到三年	308,200	2%	(6,164)
三年以上	132,726	1%	(6,636)
	<u>20,276,331</u>	<u>100%</u>	<u>(42,467)</u>

基于客户的财务状况及过往信用记录的分析，本公司认为应收受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司关联方款项不存在不确定性，因此管理层不对该等应收关联方款项计提减值准备。对于其余的应收款项，已计提减值准备。

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

应收账款按类别分析如下：

	2020 年 12 月 31 日		
	金额	占总额比例	坏账准备
应收售楼款	20,665,423	98%	(57,808)
应收酒店消费款	26,328	0%	(26)
其他	490,367	2%	(490)
	<u>21,182,118</u>	<u>100%</u>	<u>(58,324)</u>

	2019 年 12 月 31 日		
	金额	占总额比例	坏账准备
应收售楼款	19,892,013	98%	(42,083)
应收酒店消费款	12,996	0%	(13)
其他	371,322	2%	(371)
	<u>20,276,331</u>	<u>100%</u>	<u>(42,467)</u>

(4) 其他应收款

	2019 年		2020 年	
	12 月 31 日		12 月 31 日	
对关联方的其他应收款	93,985,449			87,284,599
对第三方代垫款项及往来款	121,977,694			120,183,120
土地竞买及其他保证金	11,279,352			6,209,995
委托贷款(i)	15,500			12,045
其他	14,434,297			12,100,866
		本年增加	本年转回	
减：坏账准备	(546,955)	(793,306)	179,418	(1,160,843)
	<u>241,145,337</u>			<u>224,629,782</u>

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 七 合并财务报表项目附注(续)

##### (4) 其他应收款(续)

(i) 于2020年12月31日，该部分其他应收款项为向第三方提供的委托贷款，本金为人民币12,045,000元(2019年12月31日：人民币15,500,000元)，贷款年利率为10%(2019年12月31日：10%)。

(a) 其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2020 年 12 月 31 日		
	合计	占总额比例	坏账准备
一年以内	203,423,400	90%	-
一到二年	13,114,600	6%	(121,874)
二到三年	6,036,734	3%	(573,721)
三年以上	3,215,891	1%	(465,248)
	<u>225,790,625</u>	<u>100%</u>	<u>(1,160,843)</u>
	2019 年 12 月 31 日		
	合计	占总额比例	坏账准备
一年以内	218,722,618	91%	-
一到二年	14,854,356	6%	(64,914)
二到三年	6,027,167	2%	(350,230)
三年以上	2,088,151	1%	(131,811)
	<u>241,692,292</u>	<u>100%</u>	<u>(546,955)</u>

基于客户的财务状况及过往信用记录的分析，本公司认为应收受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司关联方款项不存在不确定性，因此管理层不对该等其他应收关联方款项计提减值准备。对于其余的其他应收款项，已计提减值准备。

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(5) 预付款项

预付款项账龄分析如下：

	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	76,045,780	96%	65,992,401	95%
一到二年	2,074,804	3%	2,916,234	4%
二到三年	452,246	1%	477,466	1%
三年以上	195,093	0%	251,568	0%
	<u>78,767,923</u>	<u>100%</u>	<u>69,637,669</u>	<u>100%</u>

于 2020 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为人民币 2,722,143,000 元 (2019 年 12 月 31 日：人民币 3,645,268,000 元)，主要为预付土地款。

(6) 存货

(a) 存货分类如下：

	2020 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	1,022,007,310	-	1,022,007,310
已完工开发产品	43,867,886	(3,116,172)	40,751,714
其他	4,355,311	-	4,355,311
	<u>1,070,230,507</u>	<u>(3,116,172)</u>	<u>1,067,114,335</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

987,296,906	(3,116,172)	984,180,734
82,933,601	-	82,933,601

	2019 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	849,353,190	-	849,353,190
已完工开发产品	33,019,159	(885,915)	32,133,244
其他	4,395,223	-	4,395,223
	<u>886,767,572</u>	<u>(885,915)</u>	<u>885,881,657</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

788,559,690	(885,915)	787,673,775
98,207,882	-	98,207,882

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2019年 12月31日	本年计提 附注七(38)	本年处置	2020年 12月31日
已完工开发产品	<u>885,915</u>	<u>2,369,352</u>	<u>(139,095)</u>	<u>3,116,172</u>

于2020年12月31日，包含在在建开发产品中的账面价值约人民币68,481,917,000元的土地使用权作为人民币667,100,000元的短期借款(附注七(17))、人民币50,908,081,000元的长期借款(附注七(24))和人民币13,030,401,000元的一年内到期的非流动负债(附注七(23))的抵押物。

于2019年12月31日，包含在在建开发产品中的账面价值约人民币68,359,613,000元的土地使用权作为人民币974,800,000元的短期借款(附注七(17))、人民币70,110,464,000元的长期借款(附注七(24))和人民币15,445,892,000元的一年内到期的非流动负债(附注七(23))的抵押物。

(7) 其他流动资产

其他流动资产为预付税费，明细列示如下：

	2020年 12月31日	2019年 12月31日
预付土地增值税	13,637,141	13,089,764
预付企业所得税	10,256,656	9,947,077
其他预付税金	2,936,194	3,090,757
	<u>26,829,991</u>	<u>26,127,598</u>

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资

	2019 年 12 月 31 日	按权益法调 整的净损益	宣告发放现 金股利或利润	减少投资	初始及追加 投资	非同一控制 下企业合并 (附注八(1))	负商誉 (附注七 (39))	2020 年 12 月 31 日
合营企业(a)	27,152,179	2,578,719	(301,383)	(1,503,243)	6,107,960	-	-	34,034,232
联营公司(a)	14,740,984	4,328,269	(115,877)	(1,269,474)	2,727,038	130,730	9,095	20,550,765
减：长期股 权投资减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>41,893,163</u>	<u>6,906,988</u>	<u>(417,260)</u>	<u>(2,772,717)</u>	<u>8,834,998</u>	<u>130,730</u>	<u>9,095</u>	<u>54,584,997</u>

负商誉主要是因为合作方欲与本集团合作以解决流动性问题或获取专业技能而产生。



碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

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

	2020 年度	2019 年度
合营企业：		
12 月 31 日投资账面价值合计	34,034,232	27,152,179
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	2,578,719	2,691,695
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	2,578,719	2,691,695
联营公司：		
12 月 31 日投资账面价值合计	20,550,765	14,740,984
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	4,328,269	1,649,015
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	4,328,269	1,649,015

(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，186家合营企业及50家联营公司(2019年：154家合营企业及87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。2020年度合营企业未确认的投资损失为人民币1,856,842,000元(2019年：人民币1,931,684,000元)，联营公司未确认的投资损失为人民币233,243,000元(2019年：人民币1,044,563,000元)。于2020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3,094,425,000元(2019年：人民币2,707,656,000元)，联营公司累计未确认的投资损失金额为人民币998,912,000元(2019年：人民币1,299,727,000元)。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 七 合并财务报表项目附注(续)

##### (9) 投资性房地产

	2020 年度	2019 年度
年初 1 月 1 日	5,711,880	6,909,140
本年购建	454,298	113,668
非同一控制下企业合并(附注八 (1)(c))	164,500	-
公允价值变动	(453,155)	117,339
存货转入的账面价值	4,382,679	510,000
转入资产重估增值(附注七(42))	789,131	243,300
本年转入存货	(776,051)	(926,720)
处置子公司	(863,240)	(1,254,847)
年末 12 月 31 日	<u>9,410,042</u>	<u>5,711,880</u>

2020年度，计入投资性房地产的资本化借款费用为人民币280,053,000元(2019年度：人民币33,915,000元)，用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率6.39%(2019年度：6.65%)。

于2020年12月31日及2019年12月31日，投资性房地产中已完工开发产品的公允价值分别为人民币8,283,142,000元及人民币5,089,180,000元；在建开发产品公允价值分别为人民币1,126,900,000元及人民币622,700,000元。

2020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453,155,000元(2019年度：收益人民币371,916,000元)(附注七(34))。

于2020年12月31日及2019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十四(1)。

# 碧桂园地产集团有限公司

## 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 七 合并财务报表项目附注(续)

#### (10) 固定资产

	房屋及 建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备 及其他	合计
原价						
2019 年 12 月 31 日	6,381,486	207,152	391,768	321,645	510,828	7,812,879
购置	243,559	5,679	21,861	1,073	6,936	279,108
非同一控制下企业合并 (附注八(1)(c))	9,385	687	1,645	17	12,314	24,048
在建工程转入(附注七(11))	20,000	-	-	-	-	20,000
处置及报废	(165,381)	(1,255)	(69,728)	(20,198)	(15,964)	(272,526)
2020 年 12 月 31 日	<u>6,489,049</u>	<u>212,263</u>	<u>345,546</u>	<u>302,537</u>	<u>514,114</u>	<u>7,863,509</u>
累计折旧						
2019 年 12 月 31 日	(1,033,458)	(61,531)	(305,967)	(169,672)	(328,965)	(1,899,593)
计提	(268,323)	(28,530)	(47,986)	(47,164)	(97,999)	(490,002)
处置及报废	7,279	695	30,770	2,861	9,122	50,727
2020 年 12 月 31 日	<u>(1,294,502)</u>	<u>(89,366)</u>	<u>(323,183)</u>	<u>(213,975)</u>	<u>(417,842)</u>	<u>(2,338,868)</u>
净值						
2020 年 12 月 31 日	<u>5,194,547</u>	<u>122,897</u>	<u>22,363</u>	<u>88,562</u>	<u>96,272</u>	<u>5,524,641</u>
2019 年 12 月 31 日	<u>5,348,028</u>	<u>145,621</u>	<u>85,801</u>	<u>151,973</u>	<u>181,863</u>	<u>5,913,286</u>

于2020年12月31日，净值约为人民币1,784,510,000元的房屋及建筑物作为人民币30,000,000元的短期借款(附注七(17))，人民币1,589,500,000元的长期借款(附注七(24))和人民币64,000,000元的一年内到期的非流动负债(附注七(23))的抵押物。

于2019年12月31日，净值约为人民币2,210,004,000元的房屋及建筑物作为人民币450,000,000元的短期借款(附注七(17))，人民币2,259,513,000元的长期借款(附注七(24))和人民币87,960,000元的一年内到期的非流动负债(附注七(23))的抵押物。

2020年度以及2019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：

	2020 年度	2019 年度
存货	143,535	139,393
营业成本	170,917	168,176
销售费用	54,767	51,562
管理费用	120,783	117,742
	<u>490,002</u>	<u>476,873</u>

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(11) 在建工程

	2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年转入 固定资产 (附注七(10))	2020 年 12 月 31 日
在建房屋及建筑物	339,748	6,761	(20,000)	326,509

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，管理层经评估后认为本集团无需对在建工程计提减值准备。

(12) 无形资产

	土地使用权	电脑软件	合计
原价			
2019 年 12 月 31 日	580,822	34,490	615,312
购置	-	6,765	6,765
非同一控制下企业合并(附注八(1)(c))	-	1,678	1,678
2020 年 12 月 31 日	580,822	42,933	623,755
累计摊销			
2019 年 12 月 31 日	(83,836)	(15,095)	(98,931)
计提	(17,295)	(3,244)	(20,539)
2020 年 12 月 31 日	(101,131)	(18,339)	(119,470)
净值			
2020 年 12 月 31 日	479,691	24,594	504,285
2019 年 12 月 31 日	496,986	19,395	516,381

于2020年度及2019年度，无形资产的摊销费用均在管理费用中核算。

于2020年12月31日，无土地使用权作为借款的抵押物。

于2019年12月31日，净值约为人民币256,741,000元的土地使用权作为人民币319,284,000元的长期借款(附注七(24))和人民币5,704,000元的一年内到期的非流动负债(附注七(23))的抵押物。

于2020年12月31日及2019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

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(13) 商誉

	2019 年 12 月 31 日	本年增加	2020 年 12 月 31 日
商誉	339,464	45,372	384,836
减：减值准备	-	-	-
	<u>339,464</u>	<u>45,372</u>	<u>384,836</u>

本年度增加的商誉系购买公司股权所致(附注八(1)(b))。

本集团的所有商誉已于购买日分摊至相关的资产组或资产组组合，2020年度商誉分摊未发生变化。在对商誉进行减值评估时，本集团将每一个公司作为单独的资产组进行评估。将每一个公司的可收回金额按照现金流折现估值方法确定。目前的现金流折现估值方法是基于管理层审批后的三至五年的商业计划和调整后的折现率。本集团在本年度采用的折现率为15%(2019年度：15%)，增长率为10%-20%(2019年度：10%-20%)。现金流预测结果超过资产组的账面价值。基于管理层的评估结果，于2020年12月31日及2019年12月31日，本集团的商誉并无减值。

(14) 长期待摊费用

	2019 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 摊销	2020 年 12 月 31 日
装修费	<u>70,370</u>	<u>25,972</u>	<u>(35,971)</u>	<u>60,371</u>

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	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	1,219,167	304,792	589,422	147,356
存货跌价准备	3,116,172	779,043	885,915	221,479
预提费用	1,343,420	335,855	1,941,768	485,442
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	129,682	32,420	155,796	38,949
可抵扣亏损	51,450,271	12,862,568	40,784,780	10,196,195
	<u>57,258,712</u>	<u>14,314,678</u>	<u>44,357,681</u>	<u>11,089,421</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回 的金额		1,399,762		834,350
预计于 1 年后转回的金额		12,914,916		10,255,071
		<u>14,314,678</u>		<u>11,089,421</u>

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2020 年 12 月 31 日		2019 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	45,560,043	11,390,010	41,918,000	10,479,500
投资性房地产的公允价值 变动及其他暂时性差异	3,096,294	774,074	3,114,104	778,526
	<u>48,656,337</u>	<u>12,164,084</u>	<u>45,032,104</u>	<u>11,258,026</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回 的金额		8,903,637		5,423,975
预计于 1 年后转回的金额		3,260,447		5,834,051
		<u>12,164,084</u>		<u>11,258,026</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：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
递延所得税资产净额	<u>13,432,352</u>	<u>10,500,893</u>
递延所得税负债净额	<u>11,281,758</u>	<u>10,669,498</u>

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

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(16) 其他非流动资产

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

(17) 短期借款

	币种	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	871,038	11,792,153
抵押/质押/保证借款(i)	人民币	10,258,648	3,582,300
		<u>11,129,686</u>	<u>15,374,453</u>

(i) 于2020年12月31日，本集团的短期借款人民币10,258,648,000元主要系由本集团账面价值为人民币738,926,000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2019年12月31日，本集团的短期借款人民币3,582,300,000元主要系由本集团账面价值为人民币1,125,592,000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2020年12月31日，短期借款的加权平均利率为4.74%(2019年12月31日：6.40%)。

(18) 应付票据及应付账款

(a) 应付票据

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	19,306,800	12,602,456
银行承兑汇票	2,546	199,776
	<u>19,309,346</u>	<u>12,802,232</u>

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(18) 应付票据及应付账款(续)

(b) 应付账款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付工程款	260,731,751	212,163,093
应付关联方(附注十(4))	66,034,681	57,039,731
应付材料款	15,353,192	11,490,812
应付土地款	23,408,319	8,516,332
其他	5,732,346	3,875,456
	<u>371,260,289</u>	<u>293,085,424</u>

于2020年12月31日及2019年12月31日，账龄超过一年的应付账款分别约为人民币3,720,767,000元及人民币3,370,477,000元，主要为应付工程款。

(19) 预收款项

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，预收款项主要为预收售楼款。

(20) 应付职工薪酬

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	3,181,979	2,337,723
应付设定提存计划(b)	64,938	47,688
	<u>3,246,917</u>	<u>2,385,411</u>



碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付职工薪酬(续)

(a) 短期薪酬

	2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2020 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	2,104,051	13,250,474	(12,490,744)	2,863,781
职工福利费	23,367	170,339	(161,886)	31,820
社会保险费	93,468	298,315	(264,504)	127,279
其中：医疗保险费	79,448	253,568	(224,829)	108,187
工伤保险费	7,945	25,357	(22,483)	10,819
生育保险费	6,075	19,390	(17,192)	8,273
住房公积金	46,734	372,169	(355,263)	63,640
工会经费和职工教育经费	70,103	67,157	(41,801)	95,459
	<u>2,337,723</u>	<u>14,158,454</u>	<u>(13,314,198)</u>	<u>3,181,979</u>

(b) 设定提存计划

	2020 年度		2019 年度	
	应付金额	年末余额	应付金额	年末余额
基本养老保险	194,203	60,392	466,428	44,350
失业保险费	14,617	4,546	35,108	3,338
	<u>208,820</u>	<u>64,938</u>	<u>501,536</u>	<u>47,688</u>

(21) 应交税费

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
增值税	35,631,579	33,150,187
企业所得税	15,999,492	17,888,516
土地增值税	12,051,187	11,849,085
其他	2,057,321	1,937,869
	<u>65,739,579</u>	<u>64,825,657</u>

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(22) 其他应付款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
对关联方的其他应付款 (附注十(4))	85,373,006	80,315,962
第三方代垫款项及往来款	72,108,452	88,175,391
应付保证金及押金	4,500,850	4,947,095
应付购房诚意金	1,083,911	1,308,184
应付借款利息	189,799	309,590
应付债券利息	64,003	180,541
其他	5,361,692	7,438,713
	<u>168,681,713</u>	<u>182,675,476</u>

(23) 一年内到期的非流动负债

一年内到期的长期借款：

	币种	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	6,773,783	10,629,635
抵押/质押/保证借款(i)	人民币	17,638,907	25,345,264
		<u>24,412,690</u>	<u>35,974,899</u>

- (i) 于2020年12月31日，本集团的一年内到期的长期借款人民币17,638,907,000元主要系由本集团账面价值为人民币13,880,065,000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2019年12月31日，本集团的一年内到期的长期借款人民币25,345,264,000元主要系由本集团账面价值为人民币12,276,249,000元的若干物业、土地使用权、房屋及建筑物作抵押(附注六(6)、(10)及(12))，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2020年12月31日，一年内到期的长期借款的加权平均利率为5.59%(2019年12月31日：6.74%)。

# 碧桂园地产集团有限公司

## 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 七 合并财务报表项目附注(续)

#### (24) 长期借款

	币种	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
信用借款	人民币	17,630,255	28,664,630
抵押/质押/保证借款(i)	人民币	72,488,496	87,586,324
		<u>90,118,751</u>	<u>116,250,954</u>

- (i) 于2020年12月31日，本集团的长期借款人民币72,488,496,000元主要系由本集团账面价值为人民币55,647,436,000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2019年12月31日，本集团的长期借款人民币87,586,324,000元主要系由本集团账面价值为人民币57,424,517,000元的若干物业、土地使用权、房屋及建筑物作抵押(附注七(6)、(10)及(12))，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2020年12月31日，长期借款的加权平均利率为5.59%(2019年12月31日：6.74%)。

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(25) 应付债券

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
短期非公开人民币债券	2,732,949	3,028,000
短期公开人民币债券	5,205,154	-
	<u>7,938,103</u>	<u>3,028,000</u>
长期非公开人民币债券	-	2,411,517
长期公开人民币债券	9,099,069	5,787,123
	<u>9,099,069</u>	<u>8,198,640</u>
	<u>17,037,172</u>	<u>11,226,640</u>

债券的有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	利率	2020 年 12 月 31 日 余额
非公开人民币债券	567,000	2019 年 4 月 1 日	4 年期 (2 年+2 年)	5.95%	566,709
公开人民币债券	590,000	2019 年 4 月 2 日	5 年期 (3 年+2 年)	5.03%	589,347
公开人民币债券	2,210,000	2019 年 8 月 1 日	4 年期 (2 年+2 年)	5.14%	2,208,634
非公开人民币债券	1,850,000	2019 年 9 月 26 日	4 年期 (2 年+2 年)	6.80%	1,848,240
公开人民币债券	3,000,000	2019 年 11 月 20 日	4 年期 (2 年+2 年)	4.98%	2,996,520
公开人民币债券	3,400,000	2020 年 4 月 1 日	5 年期 (3 年+2 年)	4.20%	3,392,245
公开人民币债券	1,360,000	2020 年 7 月 7 日	5 年期 (3 年+2 年)	4.19%	1,356,568
公开人民币债券	2,000,000	2020 年 9 月 24 日	5 年期 (3 年+2 年)	4.38%	1,991,770
公开人民币债券	1,778,000	2020 年 11 月 3 日	5 年期 (3 年+2 年)	4.15%	1,769,139
非公开人民币债券*	318,000	2020 年 11 月 6 日	1 年期	6.60%	318,000
					<u>17,037,172</u>

\*本年回售后再发行

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(26) 实收资本

	2019 年 12 月 31 日	本年增资	本年减资	2020 年 12 月 31 日
宙华投资	<u>13,292,987</u>	<u>-</u>		<u>13,292,987</u>
	2018 年 12 月 31 日	本年增资	本年减资	2019 年 12 月 31 日
宙华投资	<u>13,292,987</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,292,987</u>

(27) 资本公积

	2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2020 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(29)(i))	187,826	70,482	(258,308)	-
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	139,988	-	-	139,988
同一控制下企业合并对价	(183,488)	-	(5,100)	(188,588)
其他资本公积-				
权益结算的股份支付(a)	<u>280,417</u>	<u>227,213</u>	<u>-</u>	<u>507,630</u>
	<u>477,243</u>	<u>297,695</u>	<u>(263,408)</u>	<u>511,530</u>
	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 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	-	187,826	-	187,826
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	129,988	10,000	-	139,988
同一控制下企业合并对价	(82,488)	-	(101,000)	(183,488)
其他资本公积-				
权益结算的股份支付(a)	<u>143,331</u>	<u>137,086</u>	<u>-</u>	<u>280,417</u>
	<u>243,331</u>	<u>334,912</u>	<u>(101,000)</u>	<u>477,243</u>

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 七 合并财务报表项目附注(续)

##### (27) 资本公积(续)

##### (a) 股份奖励计划

于 2020 年年度，碧桂园控股向与 2020 年度利润分享奖励计划(“奖励计划”)相关的本集团特定的高管人员和职工共授予 36,125,414 股碧桂园控股的股份(“奖励股份”)。上述奖励股份的等待期为自授予日起 5 年。

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

上述奖励股份于授予日的公允价值根据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：

	2020 年度	2019 年度
于 1 月 1 日	109,415,653	80,905,985
授权	36,125,414	29,670,903
失效	(1,580,227)	(1,161,235)
于 12 月 31 日	<u>143,960,840</u>	<u>109,415,653</u>

于 2020 年度，本集团计入损益表的股份支付费用为人民币 227,213,000 元 (2019 年 12 月 31 日：137,086,000 元)。

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(28) 未分配利润

	2020 年度	2019 年度
年初未分配利润	95,857,808	58,399,520
加：本年归属于本公司所有者的净利润	32,011,399	37,571,291
提取法定盈余公积金	(1,855,671)	(113,003)
控制情况不变的子公司所有者权益变动(附注七(29)(i))	(2,208,841)	-
对股东的分配	(13,860,000)	-
年末未分配利润	109,944,695	95,857,808

(29) 少数股东权益

	2020 年度	2019 年度
于 1 月 1 日	48,200,031	31,384,366
少数股东损益	16,362,125	15,973,621
所有者投入资本	4,058,093	1,372,301
控制情况不变的子公司所有者权益变动(i)	(982,439)	(820,486)
处置子公司	(2,031,766)	(300,355)
非同一控制下的企业合并(附注八(1)(c))	2,295,994	1,226,172
利润分配	(3,882,488)	(635,588)
于 12 月 31 日	64,019,550	48,200,031

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 七 合并财务报表项目附注(续)

##### (29) 少数股东权益(续)

(i) 2020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101,594,000元。子公司的少数股东权益于出让日的账面值为人民币55,976,000元。本集团确认少数股东权益增加人民币55,976,000元，增加资本公积人民币45,618,000元。

2019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402,793,000元。子公司的少数股东权益于出让日的账面值为人民币473,053,000元。本集团确认少数股东权益增加人民币473,053,000元，减少资本公积人民币70,260,000元。

上述交易价款均已收到，其中人民币101,594,000元于本年度收到。

2020年内，本集团购买若干子公司的权益，合计对价为人民币3,480,700,000元。子公司的少数股东权益于出售日的账面值合计为人民币1,013,551,000元。本集团确认少数股东权益减少人民币1,013,551,000元，减少资本公积258,308,000元及减少未分配利润2,208,841,000元。

2019年内，本集团购买若干子公司的权益，合计对价为人民币1,035,453,000元。子公司的少数股东权益于出售日的账面值合计为人民币1,295,022,000元。本集团确认少数股东权益减少人民币1,295,022,000元，增加资本公积人民币259,569,000元。

上述交易价款均已支付，其中人民币1,013,551,000元于本年度支付。

2020年内，本集团有若干子公司接受少数股东的增资而在不丧失控制权的情况下被动稀释股权。本集团确认少数股东权益减少人民币24,864,000元，增加资本公积人民币24,864,000元。

##### (30) 营业收入和营业成本

	2020 年度	2019 年度
主营业务收入(a)	391,660,317	371,777,412
其他业务收入(b)	6,143,579	5,762,552
	<u>397,803,896</u>	<u>377,539,964</u>
	2020 年度	2019 年度
主营业务成本(a)	299,833,720	264,472,172
其他业务成本(b)	4,581,189	4,701,209
	<u>304,414,909</u>	<u>269,173,381</u>



碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(30) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2020 年度		2019 年度	
	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	390,792,226	299,440,603	371,110,537	264,082,412
提供酒店服务	383,486	240,023	487,204	311,660
租金收入	484,605	153,094	179,671	78,100
	<u>391,660,317</u>	<u>299,833,720</u>	<u>371,777,412</u>	<u>264,472,172</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2020 年度		2019 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	4,187,173	4,024,590	4,530,814	4,327,268
品牌管理服务	768,397	-	473,641	-
其他	1,188,009	556,599	758,097	373,941
	<u>6,143,579</u>	<u>4,581,189</u>	<u>5,762,552</u>	<u>4,701,209</u>

(31) 税金及附加

	2020 年度	2019 年度
土地增值税(i)	14,613,848	14,484,232
城市维护建设税	1,175,252	1,117,585
教育费附加	915,605	870,430
其他	666,985	633,654
	<u>17,371,690</u>	<u>17,105,901</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。

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(32) 财务收入-净额

	2020 年度	2019 年度
利息收入	1,938,709	1,732,536
利息费用	-	-
其中：利息支出	(10,880,264)	(13,945,263)
减：资本化利息(i)	10,880,264	13,945,263
其他	(106,957)	(170,962)
	<u>1,831,752</u>	<u>1,561,574</u>

(i) 2020年度，用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率6.39%(2019年度：6.65%)。

(33) 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：

	2020 年度	2019 年度
已完工开发产品成本	299,430,257	264,009,290
职工薪酬费用	14,594,487	16,964,078
广告及推广费	2,517,954	3,382,072
销售代理费	2,301,276	2,133,409
折旧费(附注七(10))	346,467	337,480
租金	127,547	172,159
摊销费(附注七(12)及(14))	56,510	36,562
其他费用	5,206,941	7,269,289
	<u>324,581,439</u>	<u>294,304,339</u>

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(34) 公允价值变动(损失)/收益

	2020 年度	2019 年度
以公允价值计量的投资性房地产	<u>(453,155)</u>	<u>371,916</u>

(35) 投资收益

	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	6,906,988	4,340,710
理财产品等利息收益	1,789,417	524,300
处置长期股权投资的投资收益/(亏损)	416,432	(37,602)
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	310,813	-
处置子公司产生的投资收益(附注八(3)(b))	<u>12,923</u>	<u>890,873</u>
	<u>9,436,573</u>	<u>5,718,281</u>

(36) 资产处置(损失)/收益

	2020 年度	2019 年度
固定资产处置(损失)/收益	<u>(7,330)</u>	<u>46,532</u>

(37) 其他收益

于 2020 年度及 2019 年度，其他收益主要为代扣代缴个人所得税手续费返还及基础设施配套返还奖励的政府补助。

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(38) 资产减值损失

	2020 年度	2019 年度
存货跌价损失(附注七(6)(b))	2,369,352	716,997
其他应收账款坏账损失(附注七(4))	613,888	546,955
应收账款坏账损失/(转回)(附注七(3))	15,857	(21,086)
	<u>2,999,097</u>	<u>1,242,866</u>

(39) 营业外收入

	2020 年度	2019 年度
非同一控制下企业合并产生的负商誉(附注八(1)(b))	854,851	617,997
债务重组收入	304,947	-
没收定金收入	138,132	100,476
收购合营企业及联营公司产生的负商誉(附注七(8))	9,095	54,599
其他	233,264	130,668
	<u>1,540,289</u>	<u>903,740</u>

(40) 营业外支出

	2020 年度	2019 年度
对外捐赠	1,187,092	1,047,605
赔偿、罚款、违约金及其他支出	514,028	842,321
	<u>1,701,120</u>	<u>1,889,926</u>

(41) 所得税费用

	2020 年度	2019 年度
当期所得税	16,395,047	20,452,042
递延所得税	(1,136,474)	(2,240,763)
	<u>15,258,573</u>	<u>18,211,279</u>

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(41) 所得税费用(续)

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：

	2020 年度	2019 年度
利润总额	63,632,097	71,756,191
按适用税率 25%计算的所得税	15,908,024	17,939,048
非应税收入及权益法核算的长期股权投资损益	(1,942,734)	(1,253,327)
不得扣除的成本、费用和损失	1,293,283	1,525,558
所得税费用	15,258,573	18,211,279

(42) 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

	2020 年度		
	税前金额	所得税	税后净额
将重分类进损益的其他综合收益			
存货转换为投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值的部分(附注七(9))	789,131	(197,283)	591,848
减：其他综合收益转入当期损益	(352,840)	88,210	(264,630)
	436,291	(109,073)	327,218
	2019 年度		
	税前金额	所得税	税后净额
将重分类进损益的其他综合收益			
存货转换为投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值的部分(附注七(9))	243,300	(60,825)	182,475
减：其他综合收益转入当期损益	(254,577)	63,644	(190,933)
	(11,277)	2,819	(8,458)

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(42) 其他综合收益(续)

(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

2019 年 1 月 1 日	1,588,229
2019 年增减变动	
其他综合收益转留存收益	<u>(8,458)</u>
2019 年 12 月 31 日	<u>1,579,771</u>
2020 年增减变动	
其他综合收益转留存收益	<u>327,218</u>
2020 年 12 月 31 日	<u>1,906,989</u>

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(43) 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

	2020 年度	2019 年度
净利润	48,373,524	53,544,912
加：资产减值损失(附注七(38))	2,999,097	1,242,866
固定资产折旧(附注七(10))	346,467	337,480
无形资产摊销(附注七(12))	20,539	19,924
长期待摊费用摊销(附注七(14))	35,971	16,638
处置固定资产的净损失/(收益)(附注七(36))	7,330	(46,532)
以股份为基础支付的员工薪酬(附注七(27))	227,213	137,086
投资收益(附注七(35))	(9,436,573)	(5,718,281)
收购合营企业及联营公司产生的负商誉(附注七(39))	(9,095)	(54,599)
非同一控制下企业合并产生的负商誉(附注七(39))	(854,851)	(617,997)
公允价值变动损失/(收益)(附注七(34))	453,155	(371,916)
递延所得税资产的增加	(2,908,305)	(3,914,552)
递延所得税负债的增加/(减少)	1,771,831	(2,181,276)
存货的增加	(102,234,971)	(143,094,648)
经营性应收项目的减少/(增加)	46,657,641	(2,510,559)
经营性应付项目的(减少)/增加	(2,653,268)	115,615,399
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	(17,204,295)	12,403,945

(b) 现金净变动情况

	2020 年度	2019 年度
现金的年末余额	139,217,967	198,848,899
减：现金的年初余额	(198,848,899)	(177,486,725)
现金净(减少)/增加额	(59,630,932)	21,362,174

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(43) 现金流量表补充资料(续)

(c) 现金

	2020 年度	2019 年度
货币资金(附注七(1))	152,015,424	216,232,862
减：受到限制的其他货币资金 (附注七(1))	(12,797,457)	(17,383,963)
现金年末余额	<u>139,217,967</u>	<u>198,848,899</u>

(d) 处置子公司减少的现金净额

	2020 年度
因处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	4,195,969
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	(8,773,247)
处置子公司减少的现金净额	<u>(4,577,278)</u>
2020 年度处置子公司的价格	<u>4,725,250</u>

2020 年度处置子公司于处置日的净资产

	处置日
流动资产	45,315,213
非流动资产	2,232,315
流动负债	(31,836,931)
非流动负债	(8,966,504)
净资产	<u>6,744,093</u>
减：少数股东权益	(2,031,766)
归属于母公司所有者权益	<u>4,712,327</u>



碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(43) 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：

	2020 年度	2019 年度
关联方代垫款项及往来款	24,593,984	10,147,480
第三方代垫款项及往来款	1,798,029	25,022,024
收取保证金及押金	4,948,119	5,881,509
收到利息收入	1,938,709	1,732,536
其他	2,333,431	3,274,861
	<u>35,612,272</u>	<u>46,058,410</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：

	2020 年度	2019 年度
关联方代垫款项及往来款	41,672,820	64,761,480
第三方代垫款项及往来款	16,066,939	6,593,980
广告及销售代理费	4,819,230	5,515,367
土地保证金	5,029,865	7,002,774
其他	1,808,077	2,060,888
	<u>69,396,931</u>	<u>85,934,489</u>

(g) 支付其他与投资活动有关的现金

	2020 年度	2019 年度
为关联方提供资金	17,248,446	15,563,593
其他	1,653,488	7,267,876
	<u>18,901,934</u>	<u>22,831,469</u>

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(43) 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

	2020 年度	2019 年度
收到关联方提供的资金	37,202,512	33,710,281
与少数股东交易收到的现金	101,594	402,793
	<u>37,304,106</u>	<u>34,113,074</u>

(i) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2020 年度	2019 年度
与少数股东交易支付的现金	1,013,551	1,035,453
同一控制下企业合并支付的 现金	5,100	101,000
	<u>1,018,651</u>	<u>1,136,453</u>

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 八 合并范围的变更

##### (1) 非同一控制下的企业合并

##### (a) 2020 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	商誉收购	负商誉收购
现金	77,666	2,157,008
业务合并前持有的合营企业和 联营公司权益的公允价值	-	1,793,187
合并成本合计	<u>77,666</u>	<u>3,950,195</u>
减：取得的可辨认净资产公允 价值份额	<u>(32,294)</u>	<u>(4,805,046)</u>
商誉/(负商誉产生的收益)	<u>45,372</u>	<u>(854,851)</u>

被收购公司自购买日至 2020 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	32,437,028
净利润	2,701,808
经营活动现金流入	1,145,621
现金净流入额	394,759

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下：

(i) 商誉收购

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2019 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	107,405	107,405	106,992
受限资金	158,402	158,402	158,402
应收账款	17,715	17,715	69,270
预付账款	14,881	14,881	14,936
存货	7,160,417	5,114,812	5,451,633
其他应收款	5,510,880	5,510,880	991,432
固定资产	263	263	281
无形资产	1,678	1,678	1,723
投资性房地产	164,500	164,500	52,023
递延所得税资产	63,953	63,953	63,953
减：应付账款	(99,859)	(99,859)	(121,811)
预收账款	(2,957,390)	(2,957,390)	(2,775,090)
应付职工薪酬	(7,020)	(7,020)	(6,898)
应交税费	(28,714)	(28,714)	(3,193)
其他应付款	(9,297,367)	(9,297,367)	(5,945,307)
长期借款	(250,300)	(250,300)	(280,900)
递延所得税负债	(527,150)	(15,749)	-
净资产	32,294	(1,501,910)	(2,222,554)
减：少数股东权益	-	-	-
取得的净资产	32,294	(1,501,910)	(2,222,554)

本集团采用估值技术来确定产生商誉的收购公司的资产负债于购买日的公允价值。

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下(续):

(ii) 负商誉收购

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2019 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	6,870,827	6,870,827	8,372,693
受限资金	1,627,115	1,627,115	1,030,411
应收票据	93,981	93,981	107,762
应收账款	963,811	963,811	202,751
预付账款	168,375	168,375	11,802
存货	102,794,177	93,487,868	73,124,188
其他应收款	11,543,675	11,543,675	17,155,014
固定资产	23,785	23,785	14,410
其他流动资产	4,795,958	4,795,958	3,633,654
长期待摊费用	3,651	3,651	-
长期股权投资	130,730	130,730	157,896
递延所得税资产	98,191	98,191	118,941
减：短期借款	(854,375)	(854,375)	(2,976,999)
应付票据	(236,420)	(236,420)	(242,636)
应付账款	(5,007,614)	(5,007,614)	(4,105,335)
预收账款	(65,041,791)	(65,041,791)	(51,173,780)
应付职工薪酬	(51,351)	(51,351)	(178,838)
应交税费	(4,965,137)	(4,965,137)	(4,153,352)
其他应付款	(34,425,344)	(34,425,344)	(24,817,081)
长期借款	(9,066,750)	(9,066,750)	(16,370,639)
递延所得税负债	(2,364,454)	(37,877)	-
净资产	7,101,040	121,308	(89,138)
减：少数股东权益	(2,295,994)	(979,474)	(523,384)
取得的净资产	4,805,046	(858,166)	(612,522)

本集团采用估值技术来确定产生商誉的收购公司的资产负债于购买日的公允价值。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 八 合并范围的变更(续)

##### (2) 同一控制下的企业合并

于2020年7月，本公司的子公司四川碧桂园锦华置业有限责任公司(以下简称“四川碧桂园锦华”)向佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司(以下简称“顺德碧桂园物业”)收购了其拥有的宜宾碧桂园戎荟置业有限责任公司(以下简称“宜宾碧桂园戎荟”)51%的股权。宜宾碧桂园戎荟由顺德碧桂园物业及四川碧桂园锦华于2019年9月合资新设成立。本次交易的合并日为2020年7月，系四川碧桂园锦华实际取得宜宾碧桂园戎荟控制权的日期。四川碧桂园锦华和顺德碧桂园物业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2019年12月31日的合并资产负债表，2019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	2020年1月1日至合并日被合并方的收入	2020年1月1日至合并日被合并方的亏损	2019年被合并方的收入	2019年被合并方的亏损	2020年1月1日至合并日被合并方的经营活动现金流量	2020年1月1日至合并日被合并方现金流量净额
宜宾碧桂园戎荟	-	(3,822)	-	(438)	291,013	411,057

##### (b) 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	5,100
减：取得的净资产账面价值	(5,740)
调整资本公积的金额	(640)

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 合并范围的变更(续)

(2) 同一控制下的企业合并(续)

(c) 被合并方于合并日的资产、负债账面价值列示如下：

	合并日 账面价值	2019 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	411,109	52
预付款项	546	1,607
其他应收款	50,915	15,630
存货	1,136,743	-
其他流动资产	11,440	230
固定资产	25	-
递延所得税资产	1,375	123
其他非流动资产	-	3,916
减：应付票据	(2,407)	-
应付账款	(57,462)	(489)
预收款项	(150,889)	-
应付职工薪酬	(12)	(1,008)
应交税费	(17,323)	-
其他应付款	(1,258,320)	(10,499)
长期借款	(120,000)	-
净资产	5,740	9,562
减：少数股东权益	-	-
取得的净资产	5,740	9,562

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 八 合并范围的变更(续)

##### (3) 处置子公司

###### (a) 本年度处置子公司的相关信息汇总如下：

本集团本年没有发生重要单次处置对子公司投资即丧失控制权的交易。

###### (b) 处置损益以及相关现金流量信息如下：

处置损益计算如下：

处置价格	4,725,250
减：合并财务报表层面母公司享有的净资产份额	(4,712,327)
处置产生的投资收益	<u>12,923</u>

#### 九 分部信息

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

#### 十 关联方关系及其交易

##### (1) 母公司和子公司

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

###### (a) 母公司基本情况

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

本公司的最终控股公司为碧桂园控股。



## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 十 关联方关系及其交易(续)

##### (1) 母公司和子公司(续)

##### (b) 母公司注册资本及其变化

	2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2020 年 12 月 31 日
宙华投资	13,889,820	-	-	13,889,820

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 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

	2020 年 12 月 31 日		2019 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	100%	100%	100%	100%

##### (2) 不存在控制关系的关联方及其性质

与本集团的关系

广东腾越建筑工程有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
广东博意建筑设计院有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
广东龙越建筑工程有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
肇庆市现代筑美家居有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
沈阳腾越建筑工程有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
广东腾安机电安装工程有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
碧桂园生活服务集团股份有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
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
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
绍兴汀光房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业
广东省产权交易集团投资开发有限公司	最终控股公司的合营企业
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
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	最终控股公司的合营企业
清远碧桂园新亚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
惠州潼湖碧桂园产城发展有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
广州利合房地产开发有限公司	最终控股公司的联营企业
中山祥越实业投资有限公司	最终控股公司的合营企业
惠东碧桂园房地产开发有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
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
东莞市大朗碧桂园实业投资有限公司	最终控股公司的联营企业

# 碧桂园地产集团有限公司

## 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 十 关联方关系及其交易(续)

#### (2) 不存在控制关系的关联方及其性质(续)

	与本集团的关系
海南陵水碧桂园润达投资置业有限公司	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
台州市碧城置业有限公司	最终控股公司的合营企业
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
长沙威尼斯城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
江阴市金三角置业有限公司	最终控股公司的合营企业
苏州迅和置业有限公司	最终控股公司的合营企业
南京盛香园房地产开发有限公司	最终控股公司的联营企业
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
北京九华山庄集团股份有限公司	最终控股公司的合营企业
深圳市中集产城发展集团有限公司	最终控股公司的联营企业
恒宙国际有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
重庆保南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
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
碧桂园(香港)发展有限公司	受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司
广东博智林机器人有限公司	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

#### (3) 关联交易

##### (a) 购销商品、提供和接受劳务

购买商品和接受劳务	关联交易内容	关联交易定价政策	2020 年度	2019 年度
广东腾越建筑工程有限公司	购买建筑装饰服务	协议价	13,935,713	14,128,328
广东龙越建筑工程有限公司	购买建筑装饰服务	协议价	5,407,900	7,196,207
肇庆市现代筑美家居有限公司	采购商品	协议价	4,883,782	4,267,984
沈阳腾越建筑工程有限公司	购买建筑装饰服务	协议价	4,406,264	3,990,836
广东博意建筑设计院有限公司	购买设计服务	协议价	2,919,509	2,509,241
广东腾安机电安装工程有限公司	购买建筑装饰服务	协议价	962,157	1,117,229
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	620,229	802,367
其他关联方	购买其他服务	协议价	11,737,021	7,690,942
			<u>44,872,575</u>	<u>41,703,134</u>
销售商品和提供劳务	关联交易内容	关联交易定价政策	2020 年度	2019 年度
广东腾越建筑工程有限公司	销售建材物资	协议价	1,929,487	1,380,374
广东龙越建筑工程有限公司	销售建材物资	协议价	739,289	875,329
其他关联方	销售建材物资	协议价	1,323,873	2,090,981
其他关联方	提供其他服务	协议价	225,198	140,692
			<u>4,217,847</u>	<u>4,487,376</u>

# 碧桂园地产集团有限公司

## 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 十 关联方关系及其交易(续)

#### (3) 关联交易(续)

##### (b) 担保

本集团为关联方借款提供担保

被担保方	2020 年 12 月 31 日	2019 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	4,121,500	2,085,000
海口市新埠岛开发建设总公司	2,400,010	2,799,990
天津汇萌置业有限公司	2,182,966	2,632,964
广州鼎圣房地产开发有限公司	2,178,000	-
句容碧桂园房地产开发有限公司	1,867,900	-
广东博智林机器人有限公司	1,494,800	744,400
清远碧桂园新亚房地产开发有限公司	1,455,100	1,825,100
绍兴汀光房地产开发有限公司	1,294,600	-
广东省产权交易集团投资开发有限公司	1,200,000	-
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	987,600	700,000
惠州潼湖碧桂园产城发展有限公司	351,141	1,161,074
中山祥越实业投资有限公司	69,580	1,382,780
惠东碧桂园房地产开发有限公司	-	2,599,000
贵阳印象碧桂园房地产开发有限公司	-	2,127,750
海南陵水碧桂园润达投资置业有限责任公司	-	930,000
台州市碧城置业有限公司	-	1,665,000
其他关联方	72,901,510	72,262,190
	<u>92,504,707</u>	<u>92,915,248</u>

本集团作为被担保方

担保方	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
碧桂园控股	3,048,200	2,720,000
增城市碧桂园物业发展有限公司	2,355,490	1,997,990
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	1,688,825	445,000
长沙威尼斯城房地产开发有限公司	-	145,000
其他关联方	345,110	1,106,490
	<u>7,437,625</u>	<u>6,414,480</u>

# 碧桂园地产集团有限公司

## 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 十 关联方关系及其交易(续)

#### (3) 关联交易(续)

##### (c) 关键管理人员薪酬

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
关键管理人员薪酬	<u>110,280</u>	<u>91,579</u>

#### (4) 关联方应收、应付款项余额

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收票据		
广东龙越建筑工程有限公司	1,250,000	-
广东腾越建筑工程有限公司	583,330	111,467
其他关联方	<u>1,559</u>	<u>5,698</u>
	<u>1,834,889</u>	<u>117,165</u>

应收账款		
广东博意建筑设计院有限公司	468,059	485,515
江阴市金三角置业有限公司	84,128	58,639
惠东碧桂园房地产开发有限公司	74,861	13,942
东莞市大朗碧桂园实业投资有限公司	74,731	67,297
苏州迅和置业有限公司	73,801	73,701
其他关联方	<u>1,226,290</u>	<u>1,961,107</u>
	<u>2,001,870</u>	<u>2,660,201</u>

其他应收款		
南京盛香园房地产开发有限公司	3,317,626	3,327,099
贵阳印象碧桂园房地产开发有限公司	2,828,914	2,551,709
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	2,757,626	391,252
太原旭凰鹏泰房地产开发有限公司	2,670,708	2,561,268
碧桂园(香港)发展有限公司	2,549,403	2,524,464
沈阳腾越建筑工程有限公司	2,773,804	-
北京九华山庄集团股份有限公司	1,996,721	492,023
深圳市中集产城发展集团有限公司	1,508,887	577,357
恒宙国际有限公司	1,277,275	1,209,280
其他关联方	<u>65,189,420</u>	<u>80,325,123</u>
	<u>86,870,384</u>	<u>93,959,575</u>

# 碧桂园地产集团有限公司

## 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 十 关联方关系及其交易(续)

#### (4) 关联方应收、应付款项余额(续)

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预付账款		
广东腾越建筑工程有限公司	24,932	181,215
广东博意建筑设计院有限公司	16,016	17,006
广东腾安机电安装工程有限公司	1,678	62
碧桂园生活服务集团股份有限公司	-	19,775
肇庆市现代筑美家居有限公司	-	19,361
其他关联方	235,110	142,107
	<u>277,736</u>	<u>379,526</u>
应付票据		
肇庆市现代筑美家居有限公司	2,480,005	637,175
广东腾越建筑工程有限公司	1,203,487	682,951
广东博意建筑设计院有限公司	596,833	595,444
广东龙越建筑工程有限公司	481,687	368,039
其他关联方	2,033,528	1,486,327
	<u>6,795,540</u>	<u>3,769,936</u>
应付账款		
广东腾越建筑工程有限公司	18,381,895	13,823,010
广东龙越建筑工程有限公司	6,846,092	3,668,052
肇庆市现代筑美家居有限公司	3,546,946	2,975,665
广东博意建筑设计院有限公司	2,670,891	2,125,938
其他关联方	34,588,857	34,447,066
	<u>66,034,681</u>	<u>57,039,731</u>
其他应付款		
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	4,718,082	5,693,477
句容碧桂园房地产开发有限公司	4,567,419	7,406,646
北京九华山庄集团股份有限公司	2,556,742	2,821,319
广州利合房地产开发有限公司	1,461,264	131,303
增城市碧桂园物业发展有限公司	1,451,980	4,153,821
广东惠州群峰温泉投资有限公司	1,327,043	1,325,584
沈阳华锐置业有限公司	1,299,398	2,239,680
重庆保南房地产开发有限公司	1,018,167	1,010,397
其他关联方	66,972,911	55,533,735
	<u>85,373,006</u>	<u>80,315,962</u>

# 碧桂园地产集团有限公司

## 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 十一 或有事项

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
提供予部分购房者的按揭融资担保 (附注(a))	325,034,815	288,643,470
为关联方等的负债提供担保	<u>92,514,707</u>	<u>93,840,336</u>
	<u>417,549,522</u>	<u>382,483,806</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(附注四(28)(b))，因此并无在财务报表中就担保记录负债。

### 十二 承诺事项

#### (1) 资本性支出承诺事项

于 2020 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(2019 年 12 月 31 日：无)。

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

## 十二 承诺事项(续)

### (2) 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：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年以内	119,152	154,754
一到两年	64,060	80,344
两到三年	26,736	45,131
三年以上	62,563	130,436
	<u>272,511</u>	<u>410,665</u>

### (3) 应收经营租赁承诺事项

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经营租赁，应收的未来最低租金总额如下：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年以内	111,672	149,075
一到两年	98,128	93,761
两到三年	86,191	56,081
三年以上	500,873	378,767
	<u>796,864</u>	<u>677,684</u>

## 十三 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。

### 十三 金融风险(续)

#### (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2020年12月31日及2019年12月31日，本集团之按浮动利率发行贷款分别为约101,975,372,000元及97,839,968,000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。2020年度及2019年度，本集团均无利率互换安排。

于2020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509,877,000元(2019年12月31日：489,200,000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以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、银行存款、应收票据、应收账款和其他应收款等。

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2020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(2019年12月31日：无)。



# 碧桂园地产集团有限公司

## 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 十三 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：

	2020 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)	42,470,051	58,930,686	36,484,278	1,757,116	139,642,131
应付债券(本金和利息)	8,779,367	980,848	8,899,171	-	18,659,386
应付票据	19,309,346	-	-	-	19,309,346
应付账款	371,260,289	-	-	-	371,260,289
其他应付款	168,681,713	-	-	-	168,681,713
	<u>610,500,766</u>	<u>59,911,534</u>	<u>45,383,449</u>	<u>1,757,116</u>	<u>717,552,865</u>

	2019 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)	54,618,951	91,342,556	30,956,675	1,353,842	178,272,024
应付债券(本金和利息)	3,673,856	4,019,208	4,778,072	-	12,471,136
应付票据	12,802,232	-	-	-	12,802,232
应付账款	293,085,424	-	-	-	293,085,424
其他应付款	182,675,476	-	-	-	182,675,476
	<u>546,855,939</u>	<u>95,361,764</u>	<u>35,734,747</u>	<u>1,353,842</u>	<u>679,306,292</u>

于资产负债表日，本集团除如附注十一披露的担保余额外，无其他对外担保。

### 十四 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。

# 碧桂园地产集团有限公司

## 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 十四 公允价值估计(续)

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 2020 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
以公允价值计量且其变动计入 损益的金融资产			
理财产品	1,002,642	-	1,002,642
非金融资产			
投资性房地产	-	9,410,042	9,410,042
	<u>1,002,642</u>	<u>9,410,042</u>	<u>10,412,684</u>

于 2019 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
以公允价值计量且其变动计入 损益的金融资产			
理财产品	7,367,667	-	7,367,667
非金融资产			
投资性房地产	-	5,711,880	5,711,880
	<u>7,367,667</u>	<u>5,711,880</u>	<u>13,079,547</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

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十四 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：

	2020 年 12 月 31 日 公允价值	2019 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	2020 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	
投资性房地产：								
			收益法	回报率/资本化率	3%-6%	(a)	不可观察	
				月租(人民币元/平方米/月)	46-248	(a)	不可观察	
已完工开发产品	8,283,142	5,089,180	直接比较法	经调整市场价格(人民币元/平方米)	3,700-36,900	(a)	不可观察	
在建开发产品	1,126,900	622,700	剩余法	将产生的预算建筑成本(人民币元/平方米)	170 -2,100	(a)	不可观察	
				工程的剩余百分比	6%-62%	(a)	不可观察	
				发展商预计利润率	15%-20%	(a)	不可观察	
	<u>9,410,042</u>	<u>5,711,880</u>						

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 十四 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、长期借款、一年内到期的非流动负债及应付债券等。

本集团 2020 年 12 月 31 日及 2019 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。

#### 十五 资本管理

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

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

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的所有者权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用权益负债比率监控资本。权益负债比率乃按带息债务净额除以权益计算。带息债务净额为按带息债务总额减货币资金(附注七(1))计算。带息债务总额包括：短期借款(附注七(17))、一年内到期的非流动负债(附注七(23))、长期借款(附注七(24))及应付债券(附注七(25))。

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 资本管理(续)

于 2020 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本集团的权益负债比率列示如下：

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
带息债务总额(附注七(17)、(23)、 (24)及(25))	142,698,299	178,826,946
减：货币资金(附注七(1))	<u>(152,015,424)</u>	<u>(216,232,862)</u>
债务净额	(9,317,125)	(37,405,916)
权益总额	<u>191,745,040</u>	<u>159,621,458</u>
权益负债比率	<u>不适用</u>	<u>不适用</u>

十六 公司财务报表附注

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
理财产品	<u>800,000</u>	<u>4,508,967</u>

理财产品为对商业银行发行的金融产品的投资，其属于非保本浮动收益型理财产品。

(2) 其他应收款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
对关联方的其他应收款	90,000,340	62,972,487
第三方往来款	1,166,866	1,711,420
土地竞买及其他保证金	15,330	28,599
应收股利	80,000	-
其他	12,721	16,294
减：坏账准备	<u>(46,445)</u>	<u>(18,256)</u>
	<u>91,228,812</u>	<u>64,710,544</u>

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 十六 公司财务报表附注(续)

##### (2) 其他应收款(续)

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年以内	47,986,978	35,047,007
一至两年	31,753,829	21,606,425
两至三年	11,534,450	8,075,368
	<u>91,275,257</u>	<u>64,728,800</u>

基于客户的财务状况及过往信用记录的分析，本公司认为应收受同一最终股东、若干董事及/或其关系亲密之家属成员控制的公司关联方款项不存在不确定性，因此管理层不对该等其他应收关联方款项计提减值准备。对于其余的其他应收款项，已计提减值准备。

##### (3) 长期股权投资

	2019 年 12 月 31 日	按权益法调 整的净损益 (附注十六(5))	宣告发放现金 股利或利润	减少投资	初始及追加 投资	2020 年 12 月 31 日
子公司	32,377,118	-	-	(566,034)	940,849	32,751,933
合营企业(a)	1,810,195	199,661	-	(486,065)	-	1,523,791
联营公司(a)	1,416,293	1,848,827	(97,237)	(9,438)	989,126	4,147,571
减：长期股权投 资减值准备	-	-	-	-	-	-
	<u>35,603,606</u>	<u>2,048,488</u>	<u>(97,237)</u>	<u>(1,061,537)</u>	<u>1,929,975</u>	<u>38,423,295</u>

## 碧桂园地产集团有限公司

### 2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 十六 公司财务报表附注(续)

##### (3) 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：

	2020 年度	2019 年度
合营企业：		
12 月 31 日投资账面价值合计	1,523,791	1,810,195
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)(ii)	199,661	312,045
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>199,661</u>	<u>312,045</u>
联营公司：		
12 月 31 日投资账面价值合计	4,147,571	1,416,293
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)(ii)	1,848,827	589,131
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>1,848,827</u>	<u>589,131</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3家联营公司(2019年：10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。2020年度合营企业未确认的投资损失为人民币27,181,000元(2019年：人民币171,544,000元)，联营公司未确认的投资损失为人民币19,467,000元(2019年：人民币19,481,000元)，于2020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294,068,000元(2019年：人民币777,846,000元)，联营公司累计未确认的投资损失金额为人民币22,757,000元(2019年：人民币73,218,000元)。

碧桂园地产集团有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十六 公司财务报表附注(续)

(4) 其他应付款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
对关联方的其他应付款	77,418,119	67,710,162
第三方代垫款项及往来款	3,538,103	2,019,775
应付借款利息	715,123	191,820
应付债券利息	317,581	180,541
其他	644,207	805,259
	<u>82,633,133</u>	<u>70,907,557</u>

(5) 投资收益

	2020 年度	2019 年度
成本法核算的长期股权投资分红	15,838,052	315,000
权益法核算的长期股权投资收益(附注十六(3))	2,048,488	901,176
理财产品及贷款收益	1,671,202	392,945
处置长期股权投资的投资收益	(169,486)	4,413
	<u>19,388,256</u>	<u>1,613,534</u>



# 碧桂园地产集团有限公司

## 2020 年度补充资料

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 一 非经常性损益明细表

	2020 年度	2019 年度
固定资产处置净(损失)/收益(附注七(36))	(7,330)	46,532
非同一控制下企业合并产生的负商誉(附注七(39))	854,851	617,997
收购合营企业及联营公司产生的负商誉(附注七(39))	9,095	54,599
计入当期损益的政府补助(附注七(37))	133,418	157,216
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益(附注七(34))	(453,155)	371,916
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损失	(3,822)	(438)
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益等(附注七(35))	1,789,417	524,300
除上述各项之外的其他非经常性损益	(284,609)	(805,511)
	<u>2,037,865</u>	<u>966,611</u>
所得税影响额	(143,612)	(133,120)
	<u>1,894,253</u>	<u>833,491</u>

### 非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

### 二 净资产收益率

	加权平均净资产收益率%	
	2020 年度	2019 年度
归属于母公司的净利润	<u>27%</u>	<u>41%</u>
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	<u>25%</u>	<u>40%</u>

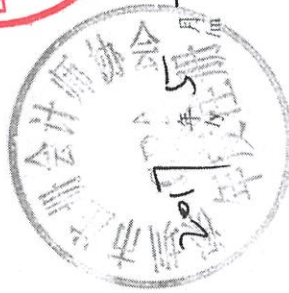


姓 名 林崇云  
Full name \_\_\_\_\_  
性 别 男  
Sex \_\_\_\_\_  
出 生 日 期 1973-06-23  
Date of birth \_\_\_\_\_  
工 作 单 位 普华永道中天会计师事务所(特  
殊普通合伙)深圳分所  
Working unit \_\_\_\_\_  
身 份 证 号 码 k161959 (4)  
Identity card No. \_\_\_\_\_

年度检验登记

Annual Renewal Registration

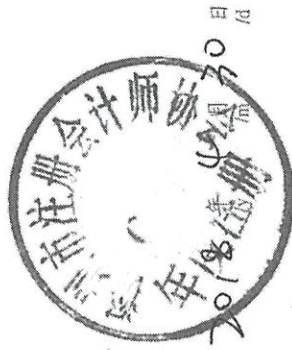
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

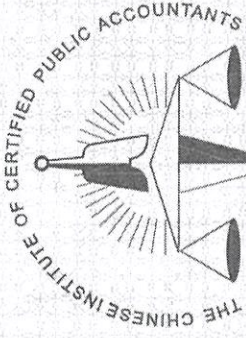


年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.





中国注册会计师



郭西鸥

姓 名 \_\_\_\_\_  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性 别 \_\_\_\_\_  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出 生 日 期 \_\_\_\_\_  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工 作 单 位 \_\_\_\_\_  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身 份 证 号 码 \_\_\_\_\_  
 Identity card No. \_\_\_\_\_

1990-03-30

普华永道中天会计师事务所  
(特殊普通合伙) 广州分所

513401199003300415

注册会  
Registratio

同意调出  
Agree the holdt



登记  
a CPA

务所  
CPAs

郭西鸣

310000074761

深圳市注册会计师协会



同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/m /d

### 注 意 事 项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

### NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

此复印件仅供 碧桂园地产集团有限公司

司2020年度财务报表及审计报告【普华永

道中天审字(2021)第13006号】后附之

用,其他用途无效。

证书序号: NO.000525

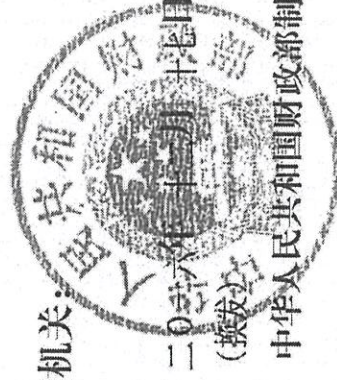
## 说明

- 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,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

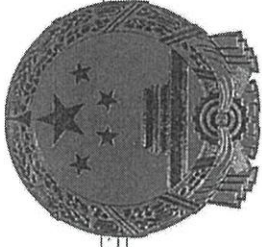
# 会计师事务所 执业证书

名称: 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)  
首席合伙人: 李丹  
主任会计师:  
办公场所: 中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路1318号  
星辰银行大厦507单元01室  
组织形式: 特殊的普通合伙企业  
会计师事务所编号: 31000007  
注册资本(出资额): 人民币捌仟壹佰柒拾伍万元整  
批准设立文号: 财会函(2012)52号  
批准设立日期: 二〇一二年十二月二十四日

发证机关:



中华人民共和国财政部制



此复印件仅供普华永道会计师事务所集团有限公司

2020年度财务报表及审计报告【普华永道

中天审字（2021）第13006号】号附之

用，其他用途无效。

证书序号：000393

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：李丹

证书号：37

发证时间：二〇二一年六月二十六日

证书有效期至：二〇二一年六月二十六日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913100000609134343

证照编号: 00000002202101280008

中国(上海)自由贸易试验区

名称 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年01月18日

类型 外商投资特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年01月18日至 不约定期限

执行事务合伙人 李丹

主要经营场所 中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路1318号星展银行大厦507单元01室

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,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。

【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



此复印件仅供 碧桂园地产集团有限公司2020年度

财务报表及审计报告【普华永道中天审字(2021)第

13006号】后附

用,其他用途无效。

登记机关



2021年01月28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



效一年。  
year after



林崇云

310000074350

深圳市注册会计师协会

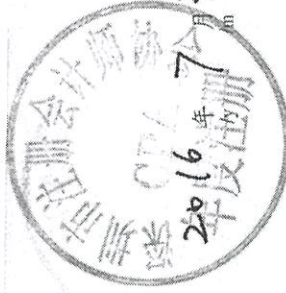


310000074350

证书编号:  
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 06 月 15 日  
Date of Issuance /y /m /d



2016 年 7 月 30 日  
/y /m /d