

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表及审计报告



碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1-3
2021 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	13-103
补充资料	1



审计报告

普华永道中天审字(2022)第 13003 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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2021 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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 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 2021 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。

普华永道中天审字(2022)第 13003 号
(第三页, 共三页)

五、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致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
2022年4月29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

2021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	2021年 12月31日	2020年 12月31日 经重列
流动资产			
货币资金	七(1)	148,406,012	152,211,041
交易性金融资产	七(2)	4,288,949	—
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		—	1,002,642
应收票据	十(4)	1,933,660	1,834,889
应收账款	七(3)	20,547,260	21,134,724
预付款项	七(5)	52,332,177	78,815,904
其他应收款	七(4)	267,347,350	225,548,437
存货	七(6)	891,933,276	984,664,490
合同资产		1,440,836	—
其他流动资产	七(7)	67,642,924	26,877,785
流动资产合计		1,455,872,444	1,492,089,912
非流动资产			
长期股权投资	七(8)	63,982,687	54,584,997
投资性房地产	七(9)	9,945,230	9,410,042
固定资产	七(10)	5,277,547	5,530,846
在建工程	七(11)	185,099	328,311
使用权资产		225,898	—
无形资产	七(12)	493,219	504,285
商誉	七(13)	164,239	384,836
长期待摊费用	七(14)	68,787	60,371
递延所得税资产	七(15(c))	19,055,940	13,437,427
其他非流动资产	七(16)	48,691,903	96,142,580
非流动资产合计		148,090,549	180,383,695
资产总计		1,603,962,993	1,672,473,607

碧桂园地产集团有限公司

2021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	2021年 12月31日	2020年 12月31日 经重列
流动负债			
短期借款	七(17)	3,783,160	11,129,686
应付债券	七(26)	589,867	7,938,103
应付票据	七(18(a))	13,369,469	19,310,485
应付账款	七(18(b))	280,496,982	371,610,705
合同负债	七(19)	648,883,497	—
预收款项		2,406,253	696,945,645
应付职工薪酬	七(20)	2,561,453	3,246,665
应交税费	七(21)	38,325,676	65,830,778
其他应付款	七(22)	164,294,451	169,339,817
其他流动负债	七(23)	61,617,756	-
一年内到期的非流动负债	七(24)	34,716,513	24,412,690
流动负债合计		1,251,045,077	1,369,764,574
非流动负债			
长期借款	七(25)	93,898,556	90,298,751
应付债券	七(26)	17,223,848	9,099,069
租赁负债		168,429	—
递延所得税负债	七(15(c))	11,588,836	11,281,758
非流动负债合计		122,879,669	110,679,578
负债合计		1,373,924,746	1,480,444,152
所有者权益			
实收资本	七(27)	13,292,987	13,292,987
资本公积	七(28)	743,505	661,062
其他综合收益	七(44)	1,718,709	1,906,989
盈余公积		3,786,099	2,069,289
未分配利润	七(29)	126,090,423	109,968,729
归属于母公司所有者权益合计		145,631,723	127,899,056
少数股东权益	七(30)	84,406,524	64,130,399
所有者权益合计		230,038,247	192,029,455
负债及所有者权益总计		1,603,962,993	1,672,473,607

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

2021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	2021年 12月31日	2020年 12月31日
流动资产			
货币资金		7,391,492	6,051,078
交易性金融资产	十六(1)	3,500,000	—
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		—	800,000
预付款项		810,684	409,682
其他应收款	十六(2)	75,160,784	91,228,812
流动资产合计		86,862,960	98,489,572
非流动资产			
长期股权投资	十六(3)	37,029,945	38,423,295
固定资产		63	90
递延所得税资产		34,733	11,611
非流动资产合计		37,064,741	38,434,996
资产总计		123,927,701	136,924,568
流动负债			
短期借款		-	7,344,700
应付债券		589,867	7,938,103
应付票据		82,938	256,765
应付账款		500	491
应交税费		256,022	125,207
其他应付款	十六(4)	72,817,411	82,633,133
流动负债合计		73,746,738	98,298,399
非流动负债			
长期借款		1,425,000	475,000
应付债券		17,223,848	9,099,069
非流动负债合计		18,648,848	9,574,069
负债合计		92,395,586	107,872,468
所有者权益			
实收资本	七(27)	13,292,987	13,292,987
资本公积		9,506,503	9,506,503
盈余公积		3,786,099	2,069,289
未分配利润		4,946,526	4,183,321
所有者权益合计		31,532,115	29,052,100
负债及所有者权益总计		123,927,701	136,924,568

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

2021 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	2021 年度	2020 年度 经重列
一、营业收入	七(31)	452,674,571	397,869,532
减: 营业成本	七(31)、七(34)	(362,546,586)	(304,460,179)
税金及附加	七(32)	(14,084,451)	(17,372,841)
销售费用	七(34)	(12,782,551)	(10,967,376)
管理费用	七(34)	(7,839,824)	(9,208,264)
财务收入-净额	七(33)	1,579,016	1,832,275
其中: 利息费用		-	-
利息收入		1,677,888	1,938,709
加: 其他收益	七(38)	117,172	133,434
投资收益	七(36)	7,240,256	9,436,573
其中: 权益法核算的长期股权投资收益净额		6,194,445	6,906,988
公允价值变动损失	七(35)	(90,228)	(453,155)
信用减值损失	七(40)	(1,164,906)	-
资产减值损失	七(39)	(8,843,102)	(3,008,519)
资产处置收益/(损失)	七(37)	14,009	(7,330)
二、营业利润		54,273,376	63,794,150
加: 营业外收入	七(41)	946,679	1,568,812
减: 营业外支出	七(42)	(1,626,728)	(1,701,181)
三、利润总额		53,593,327	63,661,781
减: 所得税费用	七(43)	(12,168,698)	(15,266,589)
四、净利润		41,424,629	48,395,192
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)/利润		(8,764)	17,846
按经营持续性分类			
持续经营净利润		41,424,629	48,395,192
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		28,218,568	32,033,067
少数股东损益		13,206,061	16,362,125

碧桂园地产集团有限公司

2021 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	2021 年度	2020 年度 经重列
五、其他综合收益的税后净额	七(44)	(188,280)	327,218
归属于母公司所有者的其他综合收益的 税后净额:			
将重分类进损益的其他综合收益:			
存货转换为投资性房地产在转换 日公允价值大于账面价值的部分		21,051	591,848
投资性房地产转换为存货在转换日 将计入其他综合收益的部分重分 类至当期损益		(209,331)	(264,630)
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		41,236,349	48,722,410
归属于母公司所有者的综合收益总额		28,030,288	32,360,285
归属于少数股东的综合收益总额		13,206,061	16,362,125

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

2021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	2021年度	2020年度
一、营业收入		927,454	172,483
减: 税金及附加		(9,942)	(8,908)
管理费用		(111,797)	(346,490)
财务费用-净额		(498,834)	(399,123)
其中: 利息费用		(531,954)	(669,091)
利息收入		44,090	273,336
加: 其他收益		13,295	2,894
投资收益	十六(5)	16,986,249	19,388,256
其中: 权益法核算的长期股权投资收 益净额		(248,231)	2,048,488
信用减值损失		(71,141)	—
资产减值损失		-	(28,189)
二、营业利润		17,235,284	18,780,923
加: 营业外收入		37,553	400
减: 营业外支出		(1,629)	(210)
三、利润总额		17,271,208	18,781,113
减: 所得税费用		(103,105)	(224,405)
四、净利润		17,168,103	18,556,708
按经营持续性分类			
持续经营净利润		17,168,103	18,556,708
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		17,168,103	18,556,708

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

2021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)

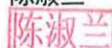
项目	附注	2021年度	2020年度 经重列
一、经营活动产生/(使用)的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		432,307,184	453,294,474
收到其他与经营活动有关的现金	七(45(e))	37,797,815	34,998,711
经营活动现金流入小计		470,104,999	488,293,185
购买商品、接受劳务支付的现金		(358,954,290)	(388,734,451)
支付给职工以及为职工支付的现金		(15,522,894)	(13,748,557)
支付的各项税费		(31,128,650)	(33,718,740)
支付其他与经营活动有关的现金	七(45(f))	(56,405,039)	(69,916,204)
经营活动现金流出小计		(462,010,873)	(506,117,952)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	七(45(a))	8,094,126	(17,824,767)
二、投资活动使用的现金流量			
收回投资所收到的现金		8,630,000	18,421,341
取得投资收益收到的现金		2,595,613	2,206,677
取得子公司收到的现金净额		3,354,510	4,743,558
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		125,591	208,065
投资活动现金流入小计		14,705,714	25,579,641
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(393,125)	(774,706)
投资支付的现金		(17,787,364)	(18,308,114)
处置子公司的现金净流出		(480,871)	(4,577,278)
支付其他与投资活动有关的现金	七(45(g))	(29,007,917)	(18,520,385)
投资活动现金流出小计		(47,669,277)	(42,180,483)
投资活动使用的现金流量净额		(32,963,563)	(16,600,842)
三、筹资活动产生/(使用)的现金流量			
吸收投资收到的现金		5,469,259	4,058,093
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,469,259	4,058,093
取得借款收到的现金		93,263,440	95,797,783
发行债券收到的现金		7,243,978	8,505,404
收到的其他与筹资活动有关的现金	七(45(h))	26,619,823	37,304,106
筹资活动现金流入小计		132,596,500	145,665,386
偿还债务支付的现金		(99,134,416)	(140,780,638)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(25,835,775)	(28,875,803)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		(3,053,396)	(3,882,488)
支付的其他与筹资活动有关的现金	七(45(i))	(1,758,367)	(1,018,651)
筹资活动现金流出小计		(126,728,558)	(170,675,092)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		5,867,942	(25,009,706)
四、汇率变动对现金的影响			
		-	-
五、现金净减少额			
加: 年初现金余额	七(45(b))	(19,001,495)	(59,435,315)
		139,413,584	198,848,899
六、年末现金余额			
	七(45(c))	120,412,089	139,413,584

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

2021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	2021年度	2020年度
一、经营活动使用的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	312,444	188,006
收到其他与经营活动有关的现金	156,162	278,217
经营活动现金流入小计	468,606	466,223
支付的各项税费	(219,639)	(204,881)
支付其他与经营活动有关的现金	(5,807,140)	(17,728,344)
经营活动现金流出小计	(6,026,779)	(17,933,225)
经营活动使用的现金流量净额	(5,558,173)	(17,467,002)
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	800,000	8,367,967
取得投资收益所收到的现金	17,259,341	10,911,538
处置子公司收到的现金净额	68,907	847,943
投资活动现金流入小计	18,128,248	20,127,448
投资支付的现金	(3,500,000)	(4,659,000)
取得子公司支付的现金净额	(1,379,864)	(1,392,076)
投资活动现金流出小计	(4,879,864)	(6,051,076)
投资活动产生的现金流量净额	13,248,384	14,076,372
三、筹资活动使用的现金流量		
取得借款收到的现金	950,000	7,077,787
发行债券收到的现金	7,243,978	8,505,404
筹资活动现金流入小计	8,193,978	15,583,191
偿还债务所支付的现金	(7,344,700)	(7,878,884)
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	(7,199,075)	(8,857,832)
筹资活动现金流出小计	(14,543,775)	(16,736,716)
筹资活动使用的现金流量净额	(6,349,797)	(1,153,525)
四、汇率变动对现金的影响	-	-
五、现金净增加/(减少)额	1,340,414	(4,544,155)
加: 年初现金余额	6,051,078	10,595,233
六、年末现金余额	7,391,492	6,051,078

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

2021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	归属于母公司所有者权益				少数股东权益 七(30)	所有者权益 合计
	实收资本 七(27)	资本公积 七(28)	其他综合收益 七(44)	盈余公积		
2020年12月31日年末余额(经重列)	13,292,987	661,062	1,906,989	2,069,289	64,130,399	192,029,455
会计政策变更(附注四(29))	-	-	-	-	1,953,196	6,313,868
2021年1月1日年初余额	13,292,987	661,062	1,906,989	2,069,289	66,083,595	198,343,323
2021年度增减变动金额						
综合收益总额						
净利润	-	-	-	-	13,206,061	41,424,629
其他综合收益	-	-	(188,280)	-	-	(188,280)
综合收益总额合计	-	-	(188,280)	-	13,206,061	41,236,349
所有者投入和减少资本						
所有者投入资本	-	-	-	-	5,469,259	5,469,259
股份支付计入所有者权益的净额	-	235,875	-	-	-	235,875
控制情况不变的子公司所有者权益变动	-	-	-	-	3,012,851	2,909,626
非同一控制下企业合并	-	-	-	-	574,180	574,180
处置子公司	-	-	-	-	(886,026)	(886,026)
利润分配						
提取盈余公积	-	-	-	1,716,810	-	-
对所有者的利润分配	-	-	-	-	(3,053,396)	(17,413,396)
同一控制下企业合并对价	-	(153,432)	-	-	-	(430,943)
2021年12月31日年末余额	13,292,987	743,505	1,718,709	3,786,099	84,406,524	230,038,247

碧桂园地产集团有限公司

2021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	归属于母公司所有者权益			未分配利润 七(29)	少数股东权益 七(30)	所有者权益 合计
	实收资本 七(27)	资本公积 七(28)	其他综合收益 七(44)			
2019年12月31日年末余额	13,292,987	477,243	1,579,771	95,857,808	48,200,031	159,621,458
同一控制下企业合并	-	149,532	-	24,034	110,849	284,415
2020年1月1日年初余额(经重列)	13,292,987	626,775	1,579,771	95,881,842	48,310,880	159,905,873
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	-	-	-	-	4,058,093	4,058,093
股份支付计入所有者权益的净额	-	227,213	-	-	-	227,213
控制情况不变的子公司所有者权益变动	-	(187,826)	-	(2,208,841)	(982,439)	(3,379,106)
非同一控制下企业合并	-	-	-	-	2,295,994	2,295,994
处置子公司	-	-	-	-	(2,031,766)	(2,031,766)
利润分配	-	-	-	(1,855,671)	-	-
提取盈余公积	-	-	-	(13,860,000)	(3,882,488)	(17,742,488)
对所有者的利润分配	-	(5,100)	-	-	-	(5,100)
同一控制下企业合并对价	-	-	-	-	-	-
2020年12月31日年末余额(经重列)	13,292,987	661,062	1,906,989	109,968,729	64,130,399	192,029,455

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

2021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12月31日年末余额	13,292,987	9,506,503	2,069,289	4,183,321	29,052,100
会计政策变更(附注四(29))	-	-	-	(16,009)	(16,009)
2021年1月1日余额	13,292,987	9,506,503	2,069,289	4,167,312	29,036,091
2021年12月31日增减变动金额					
综合收益总额	-	-	-	17,168,103	17,168,103
净利润	-	-	-	17,168,103	17,168,103
综合收益总额合计	-	-	-	17,168,103	17,168,103
子公司转变为联营企业及合营企业	-	-	-	(312,079)	(312,079)
对留存收益的调整	-	-	-	-	-
利润分配	-	-	-	(1,716,810)	-
提取盈余公积	-	-	1,716,810	(1,716,810)	-
对所有者的利润分配	-	-	-	(14,360,000)	(14,360,000)
2021年12月31日年末余额	13,292,987	9,506,503	3,786,099	4,946,526	31,532,115

碧桂园地产集团有限公司



2021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
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	-	-	-	-	-
利润分配	-	-	-	(1,855,671)	(1,855,671)
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

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

2021 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 2022 年 4 月 29 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

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 财务报表的编制基础(续)

由于中国房地产市场的不稳定情况，以及其在本年内及年底后对行业销售楼宇情况带来一定的不利影响，本公司管理层经过审慎考虑本集团未来的偿债能力、经营表现、以及可用的融资来源后，在评估集团是否有足够的财务资源自 2021 年 12 月 31 日起的至少十二个月的期间持续经营时，考虑采取如下计划和举措：

- (1) 本集团已采取并将持续采取措施，保障其物业的预售和销售速度，保障销售收入款和其他应收款的回款；
- (2) 本集团将持续以本集团可接受的成本做好融资工作，以偿付其现存债务和为未来的经营及资本支出提供资金；
- (3) 本集团在 2021 年 12 月 31 日没有重大资本承诺(附注十二(1))。本集团亦将在承担重大资本支出和土地收购方面继续保持谨慎，在合理资金调度、市场环境及适当的价格水平下才获取土地；且
- (4) 本集团已采取及将持续采取积极措施来控制销售费用及管理费用。

本公司管理层已审阅了本集团自 2021 年 12 月 31 日起的十二个月期间的现金流预测。本公司管理层认为，在全面考虑了集团经营活动所产生的预期现金流、经营业绩可能发生的变化、现有和未来的土地购置计划、在现行法规下持续从银行和其他机构借款以及筹集新资金的能力后，本集团将会有充足的营运资本来履行其自 2021 年 12 月 31 日起的至少十二个月期间的财务义务。因此，此合并财务报表是基于持续经营假设的基础上编制的。

碧桂园地产集团有限公司

2021 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 2021 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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 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

2021 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

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

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

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

债务工具

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

以摊余成本计量：

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

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(5) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

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。

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(5) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值

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、财务担保合同和贷款承诺等，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。

于每个资产负债表日，本集团对于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。

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

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(5) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

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。

(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。

碧桂园地产集团有限公司

2021 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

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。

(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列示。

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。

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(6) 存货(续)

(b) 存货的计价方法

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。

已完工开发产品

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

在建开发产品

可变现净值为参考正常业务过程中销售物业的所得款项减至完工时估计要发生的成本、估计的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、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(7) 长期股权投资

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

(a) 子公司

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

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

(b) 合营企业和联营企业

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；联营企业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。

对合营企业和联营企业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。

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。

(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。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

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(9) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

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

(d) 固定资产的处置

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

(10) 在建工程

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

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

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(11) 无形资产

无形资产包括土地使用权及购入的电脑软件，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 购入的电脑软件

购入的电脑软件按使用年限 5 至 10 年平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值

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

(12) 长期待摊费用

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

(13) 长期资产减值

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

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(13) 长期资产减值(续)

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(14) 借款费用

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

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

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

(15) 职工薪酬

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

(a) 短期薪酬

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

碧桂园地产集团有限公司

2021 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)

(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

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(16) 股份支付(续)

(a) 以权益结算的股份支付(续)

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

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

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

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

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

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

(b) 与最终控股公司碧桂园控股间的股份支付交易

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

(17) 保险合同

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

四 重要会计政策和会计估计(续)

(17) 保险合同(续)

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

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

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

四 重要会计政策和会计估计(续)

(19) 收入确认

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

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

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

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

(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。对于满足在某一时段内履行履约义务条件的，在该段时间内按履约进度确认收入。

(ii) 销售建材物资

建材物资销售在本集团向客户交付相关商品，客户取得相关商品控制权时确认收入。

(b) 租金收入

出租物业的租金收入在租赁期内按直线法确认。

(c) 提供酒店服务

提供酒店服务的收入于提供客房住宿、饮食及其他相关服务的会计期间确认。

四 重要会计政策和会计估计(续)

(20) 合同取得成本

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

(21) 政府补助

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

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

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

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

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

四 重要会计政策和会计估计(续)

(22) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

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

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

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

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

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

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(22) 租赁(续)

对于由新冠肺炎疫情直接引发且仅针对 2022 年 6 月 30 日之前的租金减免，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。

对于由新冠肺炎疫情直接引发且仅针对 2022 年 6 月 30 日之前的租金减免，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。

除上述新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

(b) 融资租赁

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

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(23) 控制情况不变的子公司少数股权变动

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

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

(24) 分部信息

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

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

(25) 利润分配

拟发放的利润于董事会批准的当期，确认为负债。

碧桂园地产集团有限公司

2021 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

2021年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(27) 合并财务报表的编制方法(续)

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不归属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余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

2021年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(28) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(i) 所得税及递延所得税

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

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

(ii) 土地增值税

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

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

(iii) 在建开发产品及已完工开发产品可变现净值的估计

本集团根据在建开发产品和已完工开发产品的可变现净值评估账面价值。在建开发产品的可实现性价值根据管理层考虑现行市场情况的销售价格，减去至完工时估计要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。已完工开发产品的可变现净值根据管理层考虑现行市场情况的销售价格，减去估计的销售费用以及相关税金确定。根据管理层的最佳估计，于2021年12月31日，在建开发产品及已完工开发产品减值准备余额为人民币10,822,594,000元(2020年12月31日：人民币3,116,172,000元)(附注七(6))。

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(28) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(iv) 投资性房地产公允价值估计

本集团根据独立专业合资格估值师确定的估值评估其投资性房地产的公允价值。评估投资性房地产的公允价值需要使用若干重大判断及假设。评估方法及重大假设详情列示于附注十四(1)。

(v) 预期信用损失的计量

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

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。2021 年度，“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是 68%、16% 和 16%。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化、国内生产总值和消费者物价指数等。2021 年度，本集团已考虑了新冠肺炎疫情引发的不确定性，并相应更新了相关假设和参数。

2021 年，本集团管理层基于上述估计技术和关键假设对应收款项计提了预期信用损失(附注七(3)、附注七(4)及附注七(40))。

碧桂园地产集团有限公司

2021 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)

(29) 重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”)以及修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称“新收入准则”), 于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”), 并于 2021 年颁布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会[2021] 9 号)、《关于印发<企业会计准则解释第 14 号>的通知》(财会[2021] 1 号)及《企业会计准则实施问答》，本集团及本公司已采用上述准则、通知和实施问答编制 2021 年度财务报表时，对本集团及本公司财务报表的影响列示如下：

(a) 金融工具

根据新金融工具准则的相关规定，本集团及本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表未重列。于 2020 年 12 月 31 日及 2021 年 1 月 1 日，本集团和本公司均没有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。

(i) 于 2021 年 1 月 1 日，本集团合并财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	152,211,041	货币资金	摊余成本	152,211,041
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	1,002,642	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,002,642
应收票据	摊余成本	1,834,889	应收票据	摊余成本	1,834,889
应收账款	摊余成本	21,134,724	应收账款	摊余成本	21,051,402
其他应收款	摊余成本	225,548,437	其他应收款	摊余成本	222,150,052

碧桂园地产集团有限公司

2021 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)

(29) 重要会计政策变更(续)

(a) 金融工具(续)

(i) 于 2021 年 1 月 1 日，本公司财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	6,051,078	货币资金	摊余成本	6,051,078
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	800,000	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	800,000
其他应收款	摊余成本	91,228,812	其他应收款	摊余成本	91,207,467

(ii) 于 2021 年 1 月 1 日，本集团原金融工具准则下的货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款无需调整，直接计入新金融工具准则下的相关科目。

碧桂园地产集团有限公司

2021 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)

(29) 重要会计政策变更(续)

(a) 金融工具(续)

(iii) 于 2021 年 1 月 1 日，本集团将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表：

计量类别	按原金融工具准则计提的损失准备	重分类	重新计量	按照新金融工具准则计提的损失准备
以摊余成本计量的金融资产—				
应收账款减值准备	(58,324)	-	(83,322)	(141,646)
其他应收款减值准备	<u>(1,160,843)</u>	-	<u>(3,398,385)</u>	<u>(4,559,228)</u>
合计	<u>(1,219,167)</u>	-	<u>(3,481,707)</u>	<u>(4,700,874)</u>

(iv) 于 2021 年 1 月 1 日，本公司将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表：

计量类别	按原金融工具准则计提的损失准备	重分类	重新计量	按照新金融工具准则计提的损失准备
以摊余成本计量的金融资产—				
其他应收款减值准备	(46,445)	-	(21,345)	(67,790)
合计	<u>(46,445)</u>	-	<u>(21,345)</u>	<u>(67,790)</u>

(v) 上述影响汇总如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额	
		2021 年 1 月 1 日	
		合并	公司
因执行新金融工具准则，本集团及本公司对于以摊余成本计量的金融资产以“预期信用损失”为基础确认损失准备。	应收账款	(83,322)	-
	其他应收款	(3,398,385)	(21,345)
	递延所得税资产	870,427	5,336
	未分配利润	2,611,280	16,009

碧桂园地产集团有限公司

2021 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)

(29) 重要会计政策变更(续)

(b) 收入

根据新收入准则的相关规定，本集团对于首次执行该准则的累积影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的比较财务报表未重列。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额
		2021 年 1 月 1 日 合并
因执行新收入准则，本集团将预售楼款相关的预收款项重分类至合同负债。同时本集团将为销售物业发生的增量成本如销售佣金和印花税根据其初始确认时摊销期限是否超过一年分别计入其他流动资产和其他非流动资产。	预付账款	(7,801,085)
	合同资产	1,035,535
	存货	(48,471,929)
	其他流动资产	7,189,030
	预收账款	(612,127,446)
	合同负债	550,695,917
	应交税费	2,609,989
	其他应付款	47,134
	递延所得税负债	1,796,836
	未分配利润	6,975,925
少数股东权益	1,953,196	

碧桂园地产集团有限公司

2021 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)

(29) 重要会计政策变更(续)

(b) 收入(续)

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2021 年度财务报表主要项目的影
响如下：

受影响的资产负债表项目	影响金额 2021 年 12 月 31 日
	合并
存货	(50,406,111)
合同资产	1,440,836
预付账款	(6,743,124)
其他流动资产	9,347,016
合同负债	579,262,515
预收款项	(642,691,040)
其他应付款	3,426,753
应交税费	2,699,754
递延所得税负债	1,850,506
年初未分配利润	6,975,925
少数股东权益	1,915,846

受影响的利润表项目	影响金额 2021 年度
	合并
营业收入	2,402,298
营业成本	1,934,184
税金及附加	85,709
销售费用	167,728
所得税费用	53,669
少数股东损益	(37,350)

(c) 租赁

本集团及本公司于 2021 年 1 月 1 日首次执行新租赁准则，根据相关规定，本集团及本公司对首次执行日前已存在的合同选择不再重新评估。本集团及本公司对于该准则的累积影响数调整 2021 年年初留存收益以及财务报表相关项目金额，2020 年度的比较财务报表未重列。

上述准则的采用对本集团及本公司财务报表无重大影响。

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

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

- (a) 根据国家税务总局颁布的《关于设备、器具扣除有关企业所得税政策的通知》(财税[2018]54 号)及《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财税[2021]6 号)等相关规定，本集团在 2018 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日的期间内，新购买的低于人民币 500 万元的设备可于资产投入使用的次月一次性计入当期成本费用，在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧。
- (b) 根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019] 39 号)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

2021 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 2021 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%
河南省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%
上海新碧房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100%	100%
深圳市碧桂园房地产投资有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	100%	100%
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%
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%
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%
连云港市碧胜房地产开发有限公司	连云港市	连云港市	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%
太仓碧辰房地产开发有限公司	太仓市	太仓市	房地产开发	91%	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%
中山市圣都房地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发	86%	99%
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%

(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

2021 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

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 经重列
库存现金	125	254
银行存款	120,411,964	139,413,330
其他货币资金(i)	27,993,923	12,797,457
	<u>148,406,012</u>	<u>152,211,041</u>

- (i) 其他货币资金主要是于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日存放在指定银行账户中的暂未被解除限制的预售物业的监管资金，将根据若干项目开发进度里程碑解除限制。

(2) 交易性金融资产

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
理财产品	<u>4,288,949</u>	<u>—</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 2021 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

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 经重列
应收账款	20,692,145	21,193,048
减：坏账准备	(144,885)	(58,324)
	<u>20,547,260</u>	<u>21,134,724</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 经重列
一年以内	20,169,138	18,214,194
一到三年	430,748	2,765,443
三年以上	92,259	213,411
	<u>20,692,145</u>	<u>21,193,048</u>

(b) 于 2021 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) 2021 年组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合 — 关联方：

	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预 期信用损失率	金额
一年以内	3,489,836	0.02%	719
一到三年	76,304	4.28%	3,269
三年以上	16,224	20.59%	3,340
	<u>3,582,364</u>		<u>7,328</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(c) 坏账准备(续)

(i) 2021 年组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续)：

组合 — 非关联方：

	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
一年以内	16,679,302	0.52%	86,624
一到三年	354,444	8.08%	28,643
三年以上	76,035	29.32%	22,290
	<u>17,109,781</u>		<u>137,557</u>

2021 年度本集团应收账款计提坏账准备金额 4,271,000 元，转回以前年度计提的坏账准备 1,032,000 元。

(4) 其他应收款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 经重列
关联方往来款(附注十(4))	114,774,591	87,284,599
第三方代垫款项及往来款	134,843,259	121,101,775
土地竞买及其他保证金	10,332,682	6,209,995
其他	13,117,713	12,112,911
减：坏账准备	(5,720,895)	(1,160,843)
	<u>267,347,350</u>	<u>225,548,437</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(a) 于2021年12月31日，其他应收款账面价值及损失准备分析如下：

	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	预期信用损失率	坏账准备
第一阶段	229,205,955	0.41%	943,824
第二阶段	38,074,088	3.39%	1,290,660
第三阶段	5,788,202	60.23%	3,486,411
合计	<u>273,068,245</u>		<u>5,720,895</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(b) 坏账准备变动情况

	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)	
2020 年 12 月 31 日(经重列)	196,045	298,353	666,445	1,160,843
会计政策变更	591,718	1,016,637	1,790,030	3,398,385
2021 年 1 月 1 日	787,763	1,314,990	2,456,475	4,559,228
转入第二阶段	-	-	-	-
转入第三阶段	-	-	-	-
本年新增/(转回)的坏账准备	156,061	(24,330)	1,029,936	1,161,667
2021 年 12 月 31 日	943,824	1,290,660	3,486,411	5,720,895

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(b) 坏账准备变动情况(续)

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

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备
第二阶段	<u>38,074,088</u>	3.39%	<u>1,290,660</u>

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

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备
第三阶段	<u>5,788,202</u>	60.23%	<u>3,486,411</u>

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

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

	账面余额	未来十二个月内预期信用损失率	坏账准备
第一阶段	<u>229,205,955</u>	0.41%	<u>943,824</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021 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：

	2021 年 12 月 31 日		2020 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	49,936,690	95.42%	76,093,761	96.00%
一到二年	1,896,648	3.62%	2,074,804	2.63%
二到三年	343,889	0.66%	452,246	0.57%
三年以上	154,950	0.30%	195,093	0.25%
	<u>52,332,177</u>	<u>100.00%</u>	<u>78,815,904</u>	<u>100.00%</u>

于 2021 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为人民币 2,395,487,000 元 (2020 年 12 月 31 日：人民币 2,722,143,000 元)，主要为预付土地款。

(6) 存货

(a) 存货分类如下：

	2021 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	893,536,812	(4,721,745)	888,815,067
已完工开发产品	44,250,584	(6,100,849)	38,149,735
其他	2,671,185	-	2,671,185
	<u>940,458,581</u>	<u>(10,822,594)</u>	<u>929,635,987</u>
其中：在一个营运周期列作流动资产的 存货	902,755,870	(10,822,594)	891,933,276
列作其他非流动资产	37,702,711	-	37,702,711

	2020 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	1,022,206,212	-	1,022,206,212
已完工开发产品	44,244,906	(3,116,172)	41,128,734
其他	4,358,809	-	4,358,809
	<u>1,070,809,927</u>	<u>(3,116,172)</u>	<u>1,067,693,755</u>
其中：在一个营运周期列作流动资产的 存货	987,780,662	(3,116,172)	984,664,490
列作其他非流动资产	83,029,265	-	83,029,265

碧桂园地产集团有限公司

2021 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：

	2020年 12月31日 经重列	本年计提 附注七(39)	本年处置	2021年 12月31日
已完工开发产品	3,116,172	4,121,357	(1,136,680)	6,100,849
在建开发产品	-	4,721,745	-	4,721,745
	<u>3,116,172</u>	<u>8,843,102</u>	<u>(1,136,680)</u>	<u>10,822,594</u>

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

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(25))和人民币 13,030,401,000 元的一年内到期的非流动负债(附注七(24))的抵押物。

(7) 其他流动资产

其他流动资产明细列示如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 经重列
预付企业所得税	10,674,231	10,255,338
合同取得成本	9,347,016	-
其他预付及待抵扣税金	47,621,677	16,622,447
	<u>67,642,924</u>	<u>26,877,785</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021 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

	2020 年 12 月 31 日	按权益法调 整的净损益 (附注七(36))	宣告发放现金股利 或利润	减少投资	初始及追加 投资	负商誉 (附注七(41))	2021 年 12 月 31 日
合营企业(a)	34,034,232	2,845,163	(384,309)	(1,463,716)	6,467,982	32,210	41,531,562
联营公司(a)	20,550,765	3,349,282	(1,738,756)	(569,726)	859,560	-	22,451,125
减：长期股权投资 减值准备	-	-	-	-	-	-	-
	<u>54,584,997</u>	<u>6,194,445</u>	<u>(2,123,065)</u>	<u>(2,033,442)</u>	<u>7,327,542</u>	<u>32,210</u>	<u>63,982,687</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

2021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：

	2021 年度	2020 年度
合营企业：		
12月31日投资账面价值合计	<u>41,531,562</u>	<u>34,034,232</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	2,845,163	2,578,719
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>2,845,163</u>	<u>2,578,719</u>
联营公司：		
12月31日投资账面价值合计	<u>22,451,125</u>	<u>20,550,765</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	3,349,282	4,328,269
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>3,349,282</u>	<u>4,328,269</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，164家合营企业及34家联营公司(2020年：186家合营企业及50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。2021年度合营企业未确认的投资损失为人民币1,779,563,000元(2020年：人民币1,856,842,000元)，联营公司未确认的投资损失为人民币180,745,000元(2020年：人民币233,243,000元)。于2021年12月31日，合营企业累计未确认的投资损失金额为人民币2,890,514,000元(2020年：人民币3,094,425,000元)，联营公司累计未确认的投资损失金额为人民币501,980,000元(2020年：人民币998,912,000元)。

碧桂园地产集团有限公司

2021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

	2021 年度	2020 年度
年初 1 月 1 日	9,410,042	5,711,880
本年购建	201,461	454,298
非同一控制下企业合并	-	164,500
公允价值变动	(90,228)	(453,155)
存货转入的账面价值	1,168,434	4,382,679
转入资产重估增值(附注七(44))	28,068	789,131
本年转入存货	(695,787)	(776,051)
处置子公司	(76,760)	(863,240)
年末 12 月 31 日	<u>9,945,230</u>	<u>9,410,042</u>

2021年度，计入投资性房地产的资本化借款费用为人民币66,017,000元(2020年度：人民币280,053,000元)，用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率5.65%(2020年度：6.39%)。

于2021年12月31日及2020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8,762,030,000元及人民币8,283,142,000元；在建开发产品公允价值分别为人民币1,183,200,000元及人民币1,126,900,000元。

2021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90,228,000元(2020年度：损失人民币453,155,000元)(附注七(35))。

于2021年12月31日及2020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

2021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						
2020年12月31日(经重列)	6,489,113	218,423	346,036	302,645	515,987	7,872,204
购置	33,317	12,706	39,262	3,499	2,828	91,612
非同一控制下企业合并 (附注八(1)(c))	6,480	70	126	22	238	6,936
在建工程转入(附注七(11))	151,915	-	-	-	-	151,915
处置及报废	(56,277)	(12,562)	(30,709)	(33,685)	(66,840)	(200,073)
2021年12月31日	<u>6,624,548</u>	<u>218,637</u>	<u>354,715</u>	<u>272,481</u>	<u>452,213</u>	<u>7,922,594</u>
累计折旧						
2020年12月31日(经重列)	(1,294,522)	(89,609)	(323,631)	(214,076)	(419,520)	(2,341,358)
计提	(285,830)	(29,379)	(46,823)	(47,112)	(69,517)	(478,661)
处置及报废	46,194	4,517	28,879	31,912	63,470	174,972
2021年12月31日	<u>(1,534,158)</u>	<u>(114,471)</u>	<u>(341,575)</u>	<u>(229,276)</u>	<u>(425,567)</u>	<u>(2,645,047)</u>
净值						
2021年12月31日	<u>5,090,390</u>	<u>104,166</u>	<u>13,140</u>	<u>43,205</u>	<u>26,646</u>	<u>5,277,547</u>
2020年12月31日(经重列)	<u>5,194,591</u>	<u>128,814</u>	<u>22,405</u>	<u>88,569</u>	<u>96,467</u>	<u>5,530,846</u>

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

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(25))和人民币64,000,000元的一年内到期的非流动负债(附注七(24))的抵押物。

2021年度以及2020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：

	2021年度	2020年度 经重列
存货	118,701	143,574
营业成本	183,259	170,972
销售费用	36,668	54,767
管理费用	140,033	120,927
	<u>478,661</u>	<u>490,240</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021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

	2020年 12月31日 经重列	本年增加	本年转入 固定资产 (附注七(10))	2021年 12月31日
在建房屋及建筑物	328,311	8,703	(151,915)	185,099

于2021年12月31日及2020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			
2020年12月31日	580,822	42,933	623,755
购置	422	7,960	8,382
非同一控制下企业合并(附注八(1)(c))	-	2,326	2,326
2021年12月31日	581,244	53,219	634,463
累计摊销			
2020年12月31日	(101,131)	(18,339)	(119,470)
计提	(17,301)	(4,473)	(21,774)
2021年12月31日	(118,432)	(22,812)	(141,244)
净值			
2021年12月31日	462,812	30,407	493,219
2020年12月31日	479,691	24,594	504,285

于2021年度及2020年度，无形资产的摊销费用均在管理费用中核算。

于2021年12月31日及2020年12月31日，无土地使用权作为借款的抵押物。

于2021年12月31日及2020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

2021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

	2020年 12月31日	本年减少	2021年 12月31日
商誉	384,836	(220,597)	164,239
减：减值准备	-	-	-
	<u>384,836</u>	<u>(220,597)</u>	<u>164,239</u>

本年度减少的商誉主要系处置公司股权所致。

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，2021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%(2020年度：15%)，增长率为10%-20%(2020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2021年12月31日及2020年12月31日，本集团的商誉并无减值。

(14) 长期待摊费用

	2020年 12月31日	本年 增加	本年 摊销	2021年 12月31日
装修费	<u>60,371</u>	<u>39,529</u>	<u>(31,113)</u>	<u>68,787</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021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

	2021年12月31日		2020年12月31日(经重列)	
	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税 资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税 资产
应收款项坏账准备	5,865,780	1,466,445	1,219,167	304,792
存货跌价准备	10,822,594	2,705,649	3,116,172	779,043
预提费用	686,296	171,574	1,343,420	335,855
非同一控制下企业合并产生 的公允价值与账面价值差 额-存货	155,794	38,949	129,682	32,420
租赁负债	4,972	1,243	-	-
可抵扣亏损	63,648,084	15,912,020	51,470,574	12,867,643
	<u>81,183,520</u>	<u>20,295,880</u>	<u>57,279,015</u>	<u>14,319,753</u>
其中：				
预计于1年内(含1年)转回 的金额		4,323,739		1,399,762
预计于1年后转回的金额		<u>15,972,141</u>		<u>12,919,991</u>
		<u>20,295,880</u>		<u>14,319,753</u>

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2021年12月31日		2020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	38,845,339	9,711,335	45,560,043	11,390,010
投资性房地产的公允价值 变动	1,964,503	491,126	1,056,191	264,048
其他	10,505,259	2,626,315	2,040,103	510,026
	<u>51,315,101</u>	<u>12,828,776</u>	<u>48,656,337</u>	<u>12,164,084</u>
其中：				
预计于1年内(含1年)转回 的金额		8,351,418		8,903,637
预计于1年后转回的金额		<u>4,477,358</u>		<u>3,260,447</u>
		<u>12,828,776</u>		<u>12,164,084</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：

	2021年 12月31日	2020年 12月31日 经重列
递延所得税资产净额	<u>19,055,940</u>	<u>13,437,427</u>
递延所得税负债净额	<u>11,588,836</u>	<u>11,281,758</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

2021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	2021年 12月31日	2020年 12月31日
信用借款	人民币	3,663,660	871,038
抵押/质押/保证借款(i)	人民币	119,500	10,258,648
		<u>3,783,160</u>	<u>11,129,686</u>

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

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。

(ii) 于2021年12月31日，短期借款的加权平均利率为4.38%(2020年12月31日：4.74%)。

(18) 应付票据及应付账款

(a) 应付票据

	2021年 12月31日	2020年 12月31日 经重列
商业承兑汇票	13,309,469	19,307,939
银行承兑汇票	60,000	2,546
	<u>13,369,469</u>	<u>19,310,485</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021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

	2021年 12月31日	2020年 12月31日 经重列
应付工程款	177,349,705	261,082,167
应付关联方(附注十(4))	76,713,094	66,034,681
应付材料款	17,128,961	15,353,192
应付土地款	4,232,576	23,408,319
其他	5,072,646	5,732,346
	<u>280,496,982</u>	<u>371,610,705</u>

于2021年12月31日及2020年12月31日，账龄超过一年的应付账款分别约为人民币2,824,036,000元及人民币3,720,767,000元，主要为应付工程款。

(19) 合同负债

于2021年12月31日，合同负债主要为预收售楼款。

(20) 应付职工薪酬

	2021年 12月31日	2020年 12月31日 经重列
应付短期薪酬(a)	2,510,224	3,181,727
应付设定提存计划(b)	51,229	64,938
	<u>2,561,453</u>	<u>3,246,665</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021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

	2020年 12月31日 经重列	本年增加	本年减少	2021年 12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	2,863,529	13,125,177	(13,729,504)	2,259,202
职工福利费	31,820	142,720	(149,438)	25,102
社会保险费	127,279	523,129	(549,999)	100,409
其中：医疗保险费	108,187	444,660	(467,499)	85,348
工伤保险费	10,819	44,466	(46,750)	8,535
生育保险费	8,273	34,003	(35,750)	6,526
住房公积金	63,640	381,539	(394,975)	50,204
工会经费和职工教育经费	95,459	66,522	(86,674)	75,307
	<u>3,181,727</u>	<u>14,239,087</u>	<u>(14,910,590)</u>	<u>2,510,224</u>

(b) 设定提存计划

	2021年度		2020年度(经重列)	
	应付金额	年末余额	应付金额	年末余额
基本养老保险	340,557	47,643	194,203	60,392
失业保险费	25,633	3,586	14,617	4,546
	<u>366,190</u>	<u>51,229</u>	<u>208,820</u>	<u>64,938</u>

(21) 应交税费

	2021年 12月31日	2020年 12月31日 经重列
增值税	8,044,325	35,631,439
企业所得税	18,040,352	16,049,191
土地增值税	10,097,583	12,067,726
其他	2,143,416	2,082,422
	<u>38,325,676</u>	<u>65,830,778</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021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

	2021年 12月31日	2020年 12月31日 经重列
对关联方的其他应付款(附注十(4))	71,643,801	85,373,006
第三方代垫款项及往来款	82,269,500	72,766,556
应付保证金及押金	4,940,562	4,500,850
其他	5,440,588	6,699,405
	<u>164,294,451</u>	<u>169,339,817</u>

(23) 其他流动负债

其他流动负债主要为与预售物业相关的待转销项税。

(24) 一年内到期的非流动负债

	币种	2021年 12月31日	2021年 12月31日
一年内到期的租赁负债	人民币	67,908	-
一年内到期的长期借款			
- 信用借款	人民币	7,357,041	6,773,783
- 抵押/质押/保证借款(i)	人民币	27,291,564	17,638,907
		<u>34,716,513</u>	<u>24,412,690</u>

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

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。

- (ii) 于2021年12月31日，一年内到期的长期借款的加权平均利率为5.34%(2020年12月31日：5.59%)。

碧桂园地产集团有限公司

2021年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(25) 长期借款

	币种	2021年 12月31日	2020年 12月31日 经重列
信用借款	人民币	21,172,129	17,810,255
抵押/质押/保证借款(i)	人民币	<u>72,726,427</u>	<u>72,488,496</u>
		<u>93,898,556</u>	<u>90,298,751</u>

- (i) 于2021年12月31日，本集团的长期借款人民币72,726,427,000元主要系由本集团账面价值为人民币60,256,304,000元的若干物业、土地使用权、房屋及建筑物作抵押(附注七(6)及(10))，并/或由本集团若干成员公司股权作为质押以及本集团内若干成员公司和若干关联方提供保证。

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。

- (ii) 于2021年12月31日，长期借款的加权平均利率为5.28%(2020年12月31日：5.59%)。

碧桂园地产集团有限公司

2021年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应付债券

	2021年 12月31日	2020年 12月31日
短期非公开人民币债券	-	2,732,949
短期公开人民币债券	589,867	5,205,154
	<u>589,867</u>	<u>7,938,103</u>
长期公开人民币债券	17,223,848	9,099,069
	<u>17,813,715</u>	<u>17,037,172</u>

债券的有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	利率	2021年 12月31日 余额
公开人民币债券	590,000	2019年4月2日	5年期 (3年+2年)	5.03%	589,867
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%	3,395,608
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%	1,357,892
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%	1,994,673
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%	1,772,140
公开人民币债券	2,000,000	2021年3月12日	5年期 (3年+2年)	4.80%	1,994,790
公开人民币债券	1,100,000	2021年6月15日	5年期 (3年+2年)	4.80%	1,095,865
公开人民币债券*	2,209,156	2021年8月1日	2年期	4.50%	2,209,156
公开人民币债券	1,435,000	2021年9月14日	4年期 (2年+2年)	4.33%	1,430,704
公开人民币债券*	992,650	2021年11月20日	2年期	4.98%	992,650
公开人民币债券	1,000,000	2021年12月17日	4年期 (2年+2年)	6.30%	980,370
					<u>17,813,715</u>

*本年回售后再发行

碧桂园地产集团有限公司

2021年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(27) 实收资本

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

(28) 资本公积

	2020年 12月31日 经重列	本年增加	本年减少	2021年 12月31日
股本溢价				
控制情况不变的子公司所有者权益(附注七(30)(i))	-	18,037	(18,037)	-
股东投入资本	40,000	-	-	40,000
未分配利润转增资本	12,500	-	-	12,500
同一控制下企业合并的影响	289,520	-	-	289,520
同一控制下企业合并对价	(188,588)	-	(153,432)	(342,020)
其他资本公积-				
权益结算的股份支付(a)	<u>507,630</u>	<u>235,875</u>	<u>-</u>	<u>743,505</u>
	<u>661,062</u>	<u>253,912</u>	<u>(171,469)</u>	<u>743,505</u>
	2019年 12月31日 经重列	本年增加	本年减少	2020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	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	289,520	-	-	289,520
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>626,775</u>	<u>297,695</u>	<u>(263,408)</u>	<u>661,062</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(28) 资本公积(续)

(a) 股份奖励计划

于 2021 年年度，碧桂园控股向与 2021 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 26,597,615 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。

上述股份于授予日的公允价值以碧桂园控股的股票价格为基础确定。

奖励股份数量的变动如下：

	2021 年度	2020 年度
于 1 月 1 日	143,960,840	109,415,653
授权	26,597,615	36,125,414
失效	(661,598)	(1,580,227)
于 12 月 31 日	<u>169,896,857</u>	<u>143,960,840</u>

于 2021 年度，本集团计入损益表的股份支付费用为人民币 235,875,000 元 (2020 年 12 月 31 日：227,213,000 元)。

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(29) 未分配利润

	2021 年度	2020 年度 经重列
年初未分配利润(调整前)	109,968,729	95,857,808
调整(a)	4,360,672	24,034
年初未分配利润(调整后)	114,329,401	95,881,842
加：本年归属于本公司所有者的 净利润	28,218,568	32,011,399
提取法定盈余公积金	(1,716,810)	(1,855,671)
控制情况不变的子公司所有者权 益变动(附注七(30)(i))	(103,225)	(2,208,841)
同一控制下企业合并的影响	(277,511)	-
对股东的分配	(14,360,000)	(13,860,000)
年末未分配利润	126,090,423	109,968,729

- (a) 2021 年度，由于首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整 2021 年年初未分配利润人民币 4,360,672,000 元(附注四(29))，由于同一控制下企业合并调整 2020 年年初未分配利润人民币 24,034,000 元。

(30) 少数股东权益

	2021 年度	2020 年度 经重列
于 1 月 1 日(调整前)	64,130,399	48,200,031
调整(a)	1,953,196	110,849
于 1 月 1 日(调整后)	66,083,595	48,310,880
少数股东损益	13,206,061	16,362,125
所有者投入资本	5,469,259	4,058,093
控制情况不变的子公司所有者权 益变动(i)	3,012,851	(982,439)
处置子公司	(886,026)	(2,031,766)
非同一控制下的企业合并(附注八 (1)(c))	574,180	2,295,994
利润分配	(3,053,396)	(3,882,488)
于 12 月 31 日	84,406,524	64,130,399

- (a) 2021 年度，由于首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整 2021 年年初少数股东权益人民币 1,953,196,000 元(附注四(29))。

碧桂园地产集团有限公司

2021年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(30) 少数股东权益(续)

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

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。

上述交易价款均已收到，其中人民币4,137,050,000元于本年度收到。

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

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。

上述交易价款均已支付，其中人民币1,227,424,000元于本年度支付。

2021年内，本集团有若干子公司在不丧失控制权的情况下因增资而被动稀释股权。本集团确认少数股东权益减少人民币6,206,000元，增加资本公积人民币6,206,000元。

(31) 营业收入和营业成本

	2021 年度	2020 年度 经重列
主营业务收入(a)	448,089,283	391,725,953
其他业务收入(b)	4,585,288	6,143,579
	<u>452,674,571</u>	<u>397,869,532</u>
	2021 年度	2020 年度 经重列
主营业务成本(a)	359,517,816	299,878,990
其他业务成本(b)	3,028,770	4,581,189
	<u>362,546,586</u>	<u>304,460,179</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(31) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2021 年度		2020 年度(经重列)	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
销售物业	446,986,291	358,948,542	390,857,862	299,485,873
提供酒店服务	461,233	301,774	383,486	240,023
租金收入	641,759	267,500	484,605	153,094
	<u>448,089,283</u>	<u>359,517,816</u>	<u>391,725,953</u>	<u>299,878,990</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2021 年度		2020 年度(经重列)	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
销售建材物资	2,639,329	2,502,929	4,187,173	4,024,590
品牌管理服务	875,395	-	768,397	-
其他	1,070,564	525,841	1,188,009	556,599
	<u>4,585,288</u>	<u>3,028,770</u>	<u>6,143,579</u>	<u>4,581,189</u>

(32) 税金及附加

	2021 年度	2020 年度 经重列
土地增值税(i)	12,034,229	14,613,848
城市维护建设税	874,082	1,175,785
教育费附加	682,330	915,897
其他	493,810	667,311
	<u>14,084,451</u>	<u>17,372,841</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

2021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)

(33) 财务收入-净额

	2021 年度	2020 年度 经重列
利息收入	1,677,888	1,938,709
利息费用	-	-
其中：利息支出	8,369,683	10,880,264
减：资本化利息(i)	(8,369,683)	(10,880,264)
其他	(98,872)	(106,434)
	<u>1,579,016</u>	<u>1,832,275</u>

(i) 2021年度，用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率5.65%(2020年度：6.39%)。

(34) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类，列示如下：

	2021 年度	2020 年度 经重列
已完工开发产品成本	358,970,658	299,430,257
职工薪酬费用	14,841,152	14,594,487
销售代理费	3,229,375	2,305,052
广告及推广费	2,652,036	2,518,540
固定资产及使用权资产折旧费	419,977	346,666
租金	79,592	127,614
摊销费(附注七(12)及(14))	52,887	56,510
其他费用	2,923,284	5,256,693
	<u>383,168,961</u>	<u>324,635,819</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021 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)

(35) 公允价值变动损失

	2021 年度	2020 年度
以公允价值计量的投资性房地产 (附注七(9))	90,228	453,155

(36) 投资收益

	2021 年度	2020 年度
权益法核算的长期股权投资收益 (附注七(8))	6,194,445	6,906,988
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	832,524	310,813
理财产品等利息收益	472,548	1,789,417
处置长期股权投资的投资收益	2,534	416,432
处置子公司产生的投资(亏损)/收益 (附注八(3)(b))	(261,795)	12,923
	<u>7,240,256</u>	<u>9,436,573</u>

(37) 资产处置收益/(损失)

	2021 年度	2020 年度
固定资产处置收益/(损失)	14,009	(7,330)

(38) 其他收益

于 2021 年度及 2020 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

2021 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)

(39) 资产减值损失

	2021 年度	2020 年度 经重列
存货跌价损失(附注七(6)(b))	8,843,102	2,378,774
其他应收账款坏账损失	-	613,888
应收账款坏账损失	-	15,857
	<u>8,843,102</u>	<u>3,008,519</u>

(40) 信用减值损失

	2021 年度	2020 年度
其他应收款坏账损失(附注七(4))	1,161,667	—
应收账款坏账损失(附注七(3))	3,239	—
	<u>1,164,906</u>	<u>—</u>

(41) 营业外收入

	2021 年度	2020 年度 经重列
非同一控制下企业合并产生的 负商誉(附注八(1)(b))	451,712	854,851
收购合营企业及联营公司产生 的负商誉(附注七(8))	32,210	9,095
债务重组收入	-	304,947
没收定金及其他收入	462,757	399,919
	<u>946,679</u>	<u>1,568,812</u>

(42) 营业外支出

	2021 年度	2020 年度 经重列
对外捐赠	869,634	1,187,142
赔偿、罚款、违约金及其他支出	757,094	514,039
	<u>1,626,728</u>	<u>1,701,181</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021 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) 所得税费用

	2021 年度	2020 年度 经重列
当期所得税	17,579,733	16,408,139
递延所得税	(5,411,035)	(1,141,550)
	<u>12,168,698</u>	<u>15,266,589</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2021 年度	2020 年度 经重列
利润总额	<u>53,593,326</u>	<u>63,661,780</u>
按适用税率 25%计算的所得税	13,398,332	15,915,445
非应税收入及权益法核算的长期股权投资损益	(1,669,592)	(1,942,734)
不得扣除的成本、费用和损失	<u>439,958</u>	<u>1,293,878</u>
所得税费用	<u>12,168,698</u>	<u>15,266,589</u>

(44) 其他综合收益

(a) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

	2021 年度		
	税前金额	所得税	税后净额
将重分类至损益的其他综合收益			
存货转换为投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值的部分(附注七(9))	28,068	(7,017)	21,051
减：其他综合收益转入当期损益	(279,108)	69,777	(209,331)
	<u>(251,040)</u>	<u>62,760</u>	<u>(188,280)</u>
	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)
	<u>436,291</u>	<u>(109,073)</u>	<u>327,218</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(44) 其他综合收益(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

2020 年 1 月 1 日	1,579,771
2020 年增减变动	
其他综合收益转留存收益	327,218
2020 年 12 月 31 日	1,906,989
2021 年增减变动	
其他综合收益转留存收益	(188,280)
2021 年 12 月 31 日	1,718,709

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2021 年度	2020 年度 经重列
净利润	41,424,629	48,395,192
加：资产减值损失(附注七(39))	8,843,102	3,008,519
信用减值损失(附注七(40))	1,164,906	-
固定资产折旧(附注七(10))	359,960	346,666
无形资产摊销(附注七(12))	21,774	20,539
使用权资产折旧	60,017	-
长期待摊费用摊销(附注七(14))	31,113	35,971
处置固定资产的净(收益)/损失 (附注七(37))	(14,009)	7,330
以股份为基础支付的员工薪酬 (附注七(28))	235,875	227,213
投资收益(附注七(36))	(7,240,256)	(9,436,573)
收购合营企业及联营公司产生的 负商誉(附注七(41))	(32,210)	(9,095)
非同一控制下企业合并产生的负 商誉(附注七(41))	(451,712)	(854,851)
公允价值变动损失(附注七(35))	90,228	453,155
递延所得税资产的增加	(4,174,762)	(2,913,381)
递延所得税负债的(减少)/增加	(1,236,273)	1,771,831
存货的减少/(增加)	78,937,436	(102,823,813)
经营性应收项目的减少	38,748,759	45,250,732
经营性应付项目的减少	(148,674,451)	(1,304,202)
经营活动使用的现金流量净额	<u>8,094,126</u>	<u>(17,824,767)</u>

(b) 现金净变动情况

	2021 年度	2020 年度 经重列
现金的年末余额	120,412,089	139,413,584
减：现金的年初余额	(139,413,584)	(198,848,899)
现金净减少额	<u>(19,001,495)</u>	<u>(59,435,315)</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表补充资料(续)

(c) 现金

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日 经重列
货币资金(附注七(1))	148,406,012	152,211,041
减：受到限制的其他货币资金 (附注七(1))	(27,993,923)	(12,797,457)
现金年末余额	<u>120,412,089</u>	<u>139,413,584</u>

(d) 处置子公司减少的现金净额

	2021 年度
因处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	1,487,678
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	(1,968,479)
处置子公司减少的现金净额	<u>(480,801)</u>

2021 年度处置子公司的价格	<u>2,520,861</u>
-----------------	------------------

2021 年度处置子公司于处置日的净资产

	处置日
流动资产	35,502,399
非流动资产	230,659
流动负债	(27,755,217)
非流动负债	(4,309,159)
净资产	<u>3,668,682</u>
减：少数股东权益	(886,026)
归属于母公司所有者权益	<u>2,782,656</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表补充资料(续)

(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：

	2021 年度	2020 年度 经重列
关联方代垫款项及往来款	18,931,236	24,899,078
收取保证金及押金	5,277,031	4,948,119
第三方代垫款项及往来款	9,502,944	879,374
收到利息收入	1,677,888	1,938,709
其他	2,408,716	2,333,431
	<u>37,797,815</u>	<u>34,998,711</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：

	2021 年度	2020 年度 经重列
关联方代垫款项及往来款	29,343,007	42,588,870
第三方代垫款项及往来款	13,741,484	15,408,835
广告及销售代理费	5,881,411	4,819,230
土地保证金	5,702,348	5,291,654
其他	1,736,789	1,807,615
	<u>56,405,039</u>	<u>69,916,204</u>

(g) 支付其他与投资活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度 经重列
为关联方提供资金	27,506,613	16,866,897
其他	1,501,304	1,653,488
	<u>29,007,917</u>	<u>18,520,385</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表补充资料(续)

(h) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度 经重列
收到关联方提供的资金	22,482,773	37,202,512
与少数股东交易收到的现金	4,137,050	101,594
	<u>26,619,823</u>	<u>37,304,106</u>

(i) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度 经重列
与少数股东交易支付的现金	1,327,424	1,013,551
同一控制下企业合并支付的 现金	430,943	5,100
	<u>1,758,367</u>	<u>1,018,651</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021 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) 2021 年度发生的非同一控制下的企业合并

本集团本年没有发生单家重大的非同一控制企业合并。

(b) 合并成本以及商誉的确认情况如下：

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

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

合并成本

支付的现金	2,725,129
业务合并前持有的合营企业和联营公司权益的公允价值	1,841,180
合并成本合计	4,566,309
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	(5,018,021)
负商誉产生的收益	(451,712)

被收购公司自购买日至 2021 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	33,298,372
净利润	3,928,350
经营活动现金流入	544,263
现金净流入额	1,603,763

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 合并范围的变更(续)

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日及 2020 年 12 月 31 日的资产和负债情况列示如下：

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2020 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	6,079,639	6,079,639	6,790,552
应收票据	6,091	6,091	49,621
应收账款	874,355	874,355	24,471
预付账款	130,230	130,230	460,171
存货	77,655,630	72,511,146	60,879,150
其他应收款	28,506,264	28,506,264	29,484,774
固定资产	6,936	6,936	5,118
其他流动资产	4,188,471	4,188,471	4,251,648
无形资产	2,326	2,326	17
递延所得税资产	734,503	734,503	488,929
减：短期借款	(694,000)	(694,000)	(1,559,239)
应付票据	(435,734)	(435,734)	(464,267)
应付账款	(8,147,689)	(8,147,689)	(7,312,904)
合同负债	(74,859,447)	(74,859,447)	(57,406,990)
应付职工薪酬	(63,071)	(63,071)	(150,552)
应交税费	(5,662,127)	(5,662,127)	(5,777,334)
其他应付款	(12,337,675)	(12,337,675)	(11,159,640)
长期借款	(8,963,895)	(8,963,895)	(17,320,450)
递延所得税负债	(1,428,606)	(142,485)	-
净资产	5,592,201	1,733,838	1,283,075
减：少数股东权益	(574,180)	(423,543)	(804,916)
取得的净资产	5,018,021	1,310,295	478,159

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

2021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2021年4月，本公司的子公司东莞市碧桂园房地产开发有限公司（以下简称“东莞市碧桂园”）向东莞江畔花园建造有限公司（以下简称“东莞市江畔花园”）增资了人民币400,000,000元，从而取得东莞市江畔花园80%的股权。东莞市江畔花园由溢坚有限公司及东莞市三元盈晖投资发展有限公司于1992年12月合资新设成立，并由溢坚有限公司控制。本次交易的合并日为2021年4月，系东莞市碧桂园实际取得东莞市江畔花园控制权的日期。东莞市碧桂园和溢坚有限公司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。

于2021年5月，本公司的子公司广西汇享房地产开发有限公司（以下简称“广西汇享”）向台山市碧桂园房地产开发有限公司（以下简称“台山市碧桂园”）收购了其拥有的梧州市合富房地产开发有限公司（以下简称“梧州市合富”）100%的股权。台山市碧桂园于2013年9月收购了佛山市顺德区雅宇房地产开发有限公司拥有的梧州市合富80%的股权，以及于2016年7月收购了梧州市嘉力物业发展有限公司拥有的梧州市合富20%的股权，并最终合计拥有其100%股权，及取得对其的控制。本次交易的合并日为2021年5月，系广西汇享实际取得梧州市合富控制权的日期，广西汇享和台山市碧桂园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。

于2021年11月，本公司的子公司海南碧桂园房地产开发有限公司（以下简称“海南碧桂园”）向广东博翰居新型建材有限公司（以下简称“广东博翰居”）收购了其拥有的海南博翰居新型建材有限公司（以下简称“海南博翰居”）100%的股权。海南博翰居由广东博翰居于2019年4月新设成立。本次交易的合并日为2021年11月，系海南碧桂园实际取得海南博翰居控制权的日期。海南碧桂园和广东博翰居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2020年12月31日的合并资产负债表，2020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。

碧桂园地产集团有限公司

2021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)

(a) 本年度发生的同一控制下的企业合并:

被合并方	2021年1月1日至合并日		2020年被合并方的		2021年1月1日至合并日被合并方的经营现金流量	2021年1月1日至合并日被合并方现金流量净额
	2021年1月1日至合并日被合并方的收入	被合并方的净利润/(亏损)	合并方的收入	合并方的净利润/(亏损)		
东莞江畔花园建造有限公司	-	(10,393)	5,411	22,324	(299,996)	120,013
梧州市合富房地产开发有限公司	-	(127)	58,856	1,580	(2,154)	(2,154)
海南博翰居新型建材有限公司	17,294	1,756	1,369	(2,236)	7,029	7,024
	<u>17,294</u>	<u>(8,764)</u>	<u>65,636</u>	<u>21,668</u>	<u>(295,121)</u>	<u>124,883</u>

(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	430,943
减: 取得的净资产账面价值	(566,880)
调整资本公积的金额	<u>(135,937)</u>

(c) 被合并方于合并日及2020年12月31日的资产、负债账面价值列示如下:

	合并日 账面价值	2020年 12月31日 账面价值
货币资金	320,509	195,617
应收账款	33,681	10,930
预付款项	19,256	47,981
其他应收款	3,035,449	1,018,907
存货	767,210	579,420
其他流动资产	183,607	47,794
固定资产	6,057	6,205
在建工程	1,327	1,802
递延所得税资产	7,989	5,075
减: 应付票据	(10,931)	(1,139)
应付账款	(389,822)	(350,416)
合同负债	(1,866,417)	(248,458)
应交税费	(267,501)	(91,199)
其他应付款	(564,764)	(758,104)
长期借款	(600,000)	(180,000)
净资产	<u>675,650</u>	<u>284,415</u>
减: 少数股东权益	<u>(108,770)</u>	<u>(110,849)</u>
取得的净资产	<u>566,880</u>	<u>173,566</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 合并范围的变更(续)

(3) 处置子公司

(a) 本年度处置子公司的相关信息汇总如下：

本集团本年没有发生重要单次处置对子公司投资即丧失控制权的交易。

(b) 处置损益计算如下：

处置价格	2,520,861
减：合并财务报表层面母公司享有的净资产份额	<u>(2,782,656)</u>
处置产生的投资亏损	<u>(261,795)</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

2021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

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

	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

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2021年12月31日		2020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
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
海口市新埠岛开发建设总公司	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
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
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
天津汇萌置业有限公司	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
苏州碧融置业有限公司	最终控股公司的联营企业
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
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
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
绍兴汀光房地产开发有限公司	最终控股公司的合营企业

碧桂园地产集团有限公司

2021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
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
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
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
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
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
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
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
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
广州利合房地产开发有限公司	最终控股公司的联营企业
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

(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	2021年度	2020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	22,097,767	13,935,713
广东龙越建筑工程有限公司	购买建筑装饰服务	协议价	5,084,838	5,407,900
肇庆市现代筑美家居有限公司	采购商品	协议价	5,170,134	4,883,782
沈阳腾越建筑工程有限公司	购买建筑装饰服务	协议价	5,371,702	4,406,264
广东博意建筑设计院有限公司	购买设计服务	协议价	3,075,813	2,919,509
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	1,151,269	962,157
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	927,236	620,229
其他关联方	购买其他服务	协议价	15,013,712	11,737,021
			<u>57,892,471</u>	<u>44,872,575</u>

销售商品和提供劳务	关联交易内容	关联交易定价政策	2021年度	2020年度
广东腾越建筑工程有限公司	销售建材物资	协议价	1,004,779	1,929,487
广东龙越建筑工程有限公司	销售建材物资	协议价	193,289	739,289
其他关联方	销售建材物资	协议价	1,373,286	1,323,873
其他关联方	提供其他服务	协议价	268,847	225,198
			<u>2,840,201</u>	<u>4,217,847</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(b) 担保

本集团为关联方的负债提供担保

被担保方	2021年 12月31日	2020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	3,105,000	4,121,500
海口市新埠岛开发建设总公司	2,360,000	2,400,010
广州鼎圣房地产开发有限公司	2,178,000	2,178,000
广东腾越建筑工程有限公司	1,378,834	-
惠州首明投资有限公司	1,300,000	-
广东博智林机器人有限公司	1,250,000	1,494,800
天津汇萌置业有限公司	1,141,474	2,182,966
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	1,107,600	987,600
苏州碧融置业有限公司	869,012	-
惠州潼湖碧桂园产城发展有限公司	324,240	351,141
句容碧桂园房地产开发有限公司	250,000	1,867,900
清远碧桂园新亚房地产开发有限公司	112,490	1,455,100
中山祥越实业投资有限公司	-	69,580
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
其他关联方	50,602,984	72,901,510
	<u>65,979,634</u>	<u>92,504,707</u>

本集团作为被担保方

担保方	2021年 12月31日	2020年 12月31日
碧桂园控股	2,645,125	3,048,200
增城市碧桂园物业发展有限公司	1,628,398	2,355,490
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	1,260,325	1,688,825
其他关联方	182,480	345,110
	<u>5,716,328</u>	<u>7,437,625</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021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

	2021年 12月31日	2020年 12月31日
关键管理人员薪酬	<u>153,611</u>	<u>110,280</u>

(4) 关联方应收、应付款项余额

	2021年 12月31日	2020年 12月31日
应收票据		
广东腾越建筑工程有限公司	1,933,660	583,330
广东龙越建筑工程有限公司	-	1,250,000
其他关联方	-	1,559
	<u>1,933,660</u>	<u>1,834,889</u>
应收账款		
广东博意建筑设计院有限公司	262,790	468,059
贵州恒方房地产开发有限公司	207,649	29,362
惠东碧桂园房地产开发有限公司	102,485	74,861
清远碧桂园新亚房地产开发有限公司	102,279	70,079
广州市碧城科技投资有限公司	89,653	4,587
碧桂园生活服务集团股份有限公司	85,036	349
其他关联方	2,725,144	1,354,573
	<u>3,575,036</u>	<u>2,001,870</u>
其他应收款		
昆明螺蛳湾国悦置地有限公司	3,183,782	2,757,626
南京盛香园房地产开发有限公司	2,973,284	3,317,626
碧桂园(香港)发展有限公司	2,842,436	2,549,403
太原旭凰鹏泰房地产开发有限公司	2,766,970	2,670,708
贵阳印象碧桂园房地产开发有限公司	2,630,008	2,828,914
深圳市中集产城发展集团有限公司	2,049,548	1,508,887
恒宙国际有限公司	1,916,320	1,277,275
北京九华山庄集团股份有限公司	1,648,516	1,996,721
其他关联方	94,418,510	67,963,224
	<u>114,429,374</u>	<u>86,870,384</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021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)

	2021年 12月31日	2020年 12月31日
预付账款		
广东博意建筑设计院有限公司	13,238	16,016
广东腾安机电安装工程有限公司	12,863	1,678
广东腾越建筑工程有限公司	4,546	24,932
增城市碧桂园凤凰城酒店有限公司	2,926	1,869
其他关联方	210,123	233,241
	<u>243,696</u>	<u>277,736</u>
应付票据		
广东博意建筑设计院有限公司	672,027	596,833
广东腾越建筑工程有限公司	531,255	1,203,487
广东腾安机电安装工程有限公司	236,055	-
沈阳腾越建筑工程有限公司	96,088	-
广东龙越建筑工程有限公司	53,020	481,687
肇庆市现代筑美家居有限公司	37,786	2,480,005
其他关联方	1,678,025	2,033,528
	<u>3,304,256</u>	<u>6,795,540</u>
应付账款		
广东腾越建筑工程有限公司	22,177,164	18,381,895
广东龙越建筑工程有限公司	6,805,502	6,846,092
沈阳腾越建筑工程有限公司	6,066,827	1,170,762
肇庆市现代筑美家居有限公司	2,481,720	3,546,946
广东博意建筑设计院有限公司	1,783,199	2,670,891
其他关联方	37,398,682	33,418,095
	<u>76,713,094</u>	<u>66,034,681</u>
其他应付款		
句容碧桂园房地产开发有限公司	7,508,205	4,567,419
佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	4,960,193	4,718,082
北京九华山庄集团股份有限公司	2,594,392	2,556,742
广州利合房地产开发有限公司	2,321,123	1,461,264
沈阳华锐置业有限公司	2,049,395	1,299,398
广东惠州群峰温泉投资有限公司	1,584,950	1,327,043
增城市碧桂园物业发展有限公司	1,280,456	1,451,980
重庆保南房地产开发有限公司	893,927	1,018,167
其他关联方	48,451,160	66,972,911
	<u>71,643,801</u>	<u>85,373,006</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021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

	2021年 12月31日	2020年 12月31日
提供予部分购房者的按揭融资担保 (附注(a))	342,996,020	325,034,815
为关联方等的负债提供担保	65,979,634	92,514,707
	<u>408,975,654</u>	<u>417,549,522</u>

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

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

十二 承诺事项

(1) 资本性支出承诺事项

于2021年12月31日，本集团于资产负债表日无需要披露的重大资本性支出承诺(2020年12月31日：无)。

(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：

	2021年 12月31日	2020年 12月31日
一年以内	77,900	119,152
一到两年	35,764	64,060
两到三年	21,628	26,736
三年以上	76,488	62,563
	<u>211,780</u>	<u>272,511</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021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)

(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：

	2021年 12月31日	2020年 12月31日
一年以内	148,830	111,672
一到两年	104,069	98,128
两到三年	89,620	86,191
三年以上	588,360	500,873
	<u>930,879</u>	<u>796,864</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。

(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2021年12月31日及2020年12月31日，本集团之按浮动利率发行贷款分别为约107,714,730,000元及101,975,372,000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。2021年度及2020年度，本集团均无利率互换安排。

于2021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538,574,000元(2020年12月31日：509,877,000元)。

碧桂园地产集团有限公司

2021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)

(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2021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(2020年12月31日：无)。

(3) 流动性风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2021年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
借款(本金和利息)	45,437,824	65,743,439	33,915,854	1,015,499	146,112,616
应付债券(本金和利息)	1,403,622	14,958,595	3,248,800	-	19,611,017
应付票据	13,369,469	-	-	-	13,369,469
应付账款	280,496,982	-	-	-	280,496,982
其他应付款	164,294,451	-	-	-	164,294,451
租赁负债	77,900	35,764	50,983	47,133	211,780
	<u>505,080,248</u>	<u>80,737,798</u>	<u>37,215,637</u>	<u>1,062,632</u>	<u>624,096,315</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021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(续)

	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	19,310,485	-	-	-	19,310,485
应付账款	371,610,705	-	-	-	371,610,705
其他应付款	169,339,817	-	-	-	169,339,817
	<u>611,510,425</u>	<u>59,911,534</u>	<u>45,383,449</u>	<u>1,757,116</u>	<u>718,562,524</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。

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

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

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

碧桂园地产集团有限公司

2021 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

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

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

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>

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

2021 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：

	2021 年 12 月 31 日 公允价值	2020 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	2021 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
投资性房地产：						
			收益法	回报率/资本化率	2.5%-6.5%每年	(a) 不可观察
				月租(人民币元/平方米/月)	30-167	(a) 不可观察
已完工开发产品	8,762,030	8,283,142	直接比较法	经调整市场价格(人民币元/平方米)	1,760-36,000	(a) 不可观察
在建开发产品	1,183,200	1,126,900	剩余法	将产生的预算建筑成本(人民币元/平方米)	640-1,860	(a) 不可观察
				工程的剩余百分比	15%-41%	(a) 不可观察
				发展商预计利润率	10%-15%	(a) 不可观察
	<u>9,945,230</u>	<u>9,410,042</u>				

碧桂园地产集团有限公司

2021 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、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 2021 年 12 月 31 日及 2020 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(24))、长期借款(附注七(25))及应付债券(附注七(26))。

碧桂园地产集团有限公司

2021 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 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本集团的权益负债比率列示如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
带息债务总额(附注七(17)、(24)、 (25)及(26))	150,144,036	142,878,299
减：货币资金(附注七(1))	<u>(148,406,012)</u>	<u>(152,211,041)</u>
债务净额	1,738,024	(9,332,742)
权益总额	<u>230,038,247</u>	<u>192,029,455</u>
权益负债比率	<u>0.8%</u>	<u>不适用</u>

十六 公司财务报表附注

(1) 交易性金融资产

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
理财产品	<u>3,500,000</u>	<u>—</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。

(2) 其他应收款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
对关联方的其他应收款	69,315,635	90,000,340
第三方往来款	5,868,454	1,166,866
土地竞买及其他保证金	23,000	15,330
应收股利	80,000	80,000
其他	12,626	12,721
减：坏账准备	<u>(138,931)</u>	<u>(46,445)</u>
	<u>75,160,784</u>	<u>91,228,812</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021 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)

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

	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	预期信用损失率	坏账准备
第一阶段	75,284,732	0.18%	138,473
第二阶段	14,983	3.06%	458
合计	<u>75,299,715</u>		<u>138,931</u>

(b) 坏账准备的变动情况

	第一阶段	第二阶段	合计
	未来 12 个月内预期信用损失 (组合)	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	
2020 年 12 月 31 日(经重列)	46,445	-	46,445
会计政策变更	20,898	447	21,345
2021 年 1 月 1 日	67,343	447	67,790
转入第二阶段	-	-	-
本年新增的坏账准备	71,130	11	71,141
2021 年 12 月 31 日	<u>138,473</u>	<u>458</u>	<u>138,931</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021 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)

(b) 坏账准备的变动情况(续)

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

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

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备
第二阶段	14,983	3.06%	458

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

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

	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失	坏账准备
第一阶段	75,284,732	0.18%	138,473

碧桂园地产集团有限公司

2021 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

	2020 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	2021 年 12 月 31 日
子公司	32,751,933	-	-	(1,987,793)	803,060	31,567,200
合营企业(a)	1,523,791	30,788	-	(50,195)	217,065	1,721,449
联营公司(a)	4,147,571	(279,019)	(250,499)	(3,075)	126,318	3,741,296
减：长期股权投 资减值准备	-	-	-	-	-	-
	38,423,295	(248,231)	(250,499)	(2,041,063)	1,146,443	37,029,945

碧桂园地产集团有限公司

2021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：

	2021 年度	2020 年度
合营企业：		
12月31日投资账面价值合计	1,721,449	1,523,791
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)(ii)	30,788	199,661
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>30,788</u>	<u>199,661</u>
联营公司：		
12月31日投资账面价值合计	3,741,296	4,147,571
下列各项按持股比例计算的合计数		
(亏损)/净利润(i)(ii)	(279,019)	1,848,827
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	<u>(279,019)</u>	<u>1,848,827</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，15家合营企业及4家联营公司(2020年：6家合营企业及3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。2021年度合营企业未确认的投资损失为人民币145,185,000元(2020年：人民币27,181,000元)，联营公司未确认的投资损失为人民币5,658,000元(2020年：人民币19,467,000元)，于2021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286,926,000元(2020年：人民币294,068,000元)，联营公司累计未确认的投资损失金额为人民币12,124,000元(2020年：人民币22,757,000元)。

碧桂园地产集团有限公司

2021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

	2021年 12月31日	2020年 12月31日
对关联方的其他应付款	65,102,965	77,418,119
第三方代垫款项及往来款	6,636,910	3,538,103
其他	1,077,536	1,676,911
	<u>72,817,411</u>	<u>82,633,133</u>

(5) 投资收益

	2021年度	2020年度
成本法核算的长期股权投资分红	16,064,071	15,838,052
权益法核算的长期股权投资(损失)/收 益(附注十六(3))	(248,231)	2,048,488
理财产品及贷款收益	1,128,525	1,671,202
处置长期股权投资的投资收益/(损失)	41,884	(169,486)
	<u>16,986,249</u>	<u>19,388,256</u>

碧桂园地产集团有限公司

2021 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

	2021 年度	2020 年度
固定资产处置净收益/(损失)(附注七(37))	14,009	(7,330)
非同一控制下企业合并产生的负商誉(附注七(41))	451,712	854,851
收购合营企业及联营公司产生的负商誉(附注七(41))	32,210	9,095
计入当期损益的政府补助(附注七(38))	117,172	133,434
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(35))	(90,228)	(453,155)
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	(8,764)	17,846
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(36))	472,548	1,789,417
除上述各项之外的其他非经常性损益	(590,708)	(256,147)
	397,951	2,088,011
所得税影响额	125,568	(74,510)
	<u>523,519</u>	<u>2,013,501</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%	
	2021 年度	2020 年度
归属于母公司的净利润	21%	27%
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	21%	25%