
碧桂园地产集团有限公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买各期债券时，应认真考虑各项可能对各期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期债券募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与最近一期债券募集说明书中“第一节 风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	6
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	9
第二节 债券事项.....	11
一、 公司信用类债券情况.....	11
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	17
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	20
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	20
七、 中介机构情况.....	21
第三节 报告期内重要事项.....	21
一、 财务报告审计情况.....	21
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	21
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 负债情况.....	24
六、 利润及其他损益来源情况.....	25
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	25
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	25
九、 对外担保情况.....	26
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	26
十一、 向普通投资者披露的信息.....	26
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	26
一、 发行人为可交换债券发行人.....	26
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	26
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	26
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	26
五、 其他特定品种债券事项.....	27
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30

释义

发行人、公司、本公司、碧桂园地产集团有限公司	指	碧桂园地产集团有限公司
宙华投资	指	佛山市顺德区宙华投资咨询有限公司
必胜有限公司	指	必胜有限公司，ConcreteWin Limited (BVI)，一家依据英属维尔群岛法律组建并合法存续的有限责任公司
碧桂园控股	指	碧桂园控股有限公司
碧桂园集团	指	碧桂园控股有限公司及其附属公司
董事会	指	碧桂园地产集团有限公司董事会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
央行、人民银行	指	中国人民银行
银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	证券交易所的正常交易日
公司章程	指	碧桂园地产集团有限公司公司章程
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
中国境内	指	中华人民共和国拥有主权的香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区之外的中华人民共和国领土
报告期	指	2021年1-12月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	碧桂园地产集团有限公司
中文简称	碧桂园地产
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	杨文杰
注册资本（万元）	1,394,084.0339
实缴资本（万元）	1,329,298.652
注册地址	广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道1号碧桂园中心七楼705室
办公地址	广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道1号碧桂园中心
办公地址的邮政编码	528312
公司网址（如有）	https://www.bgy.com.cn/
电子信箱	ir@countrygarden.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	杨文杰
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	公司法定代表人
联系地址	广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道1号碧桂园中心七楼705室
电话	0757-29916436
传真	0757-26392370
电子信箱	zhoulan12@countrygarden.com.cn

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

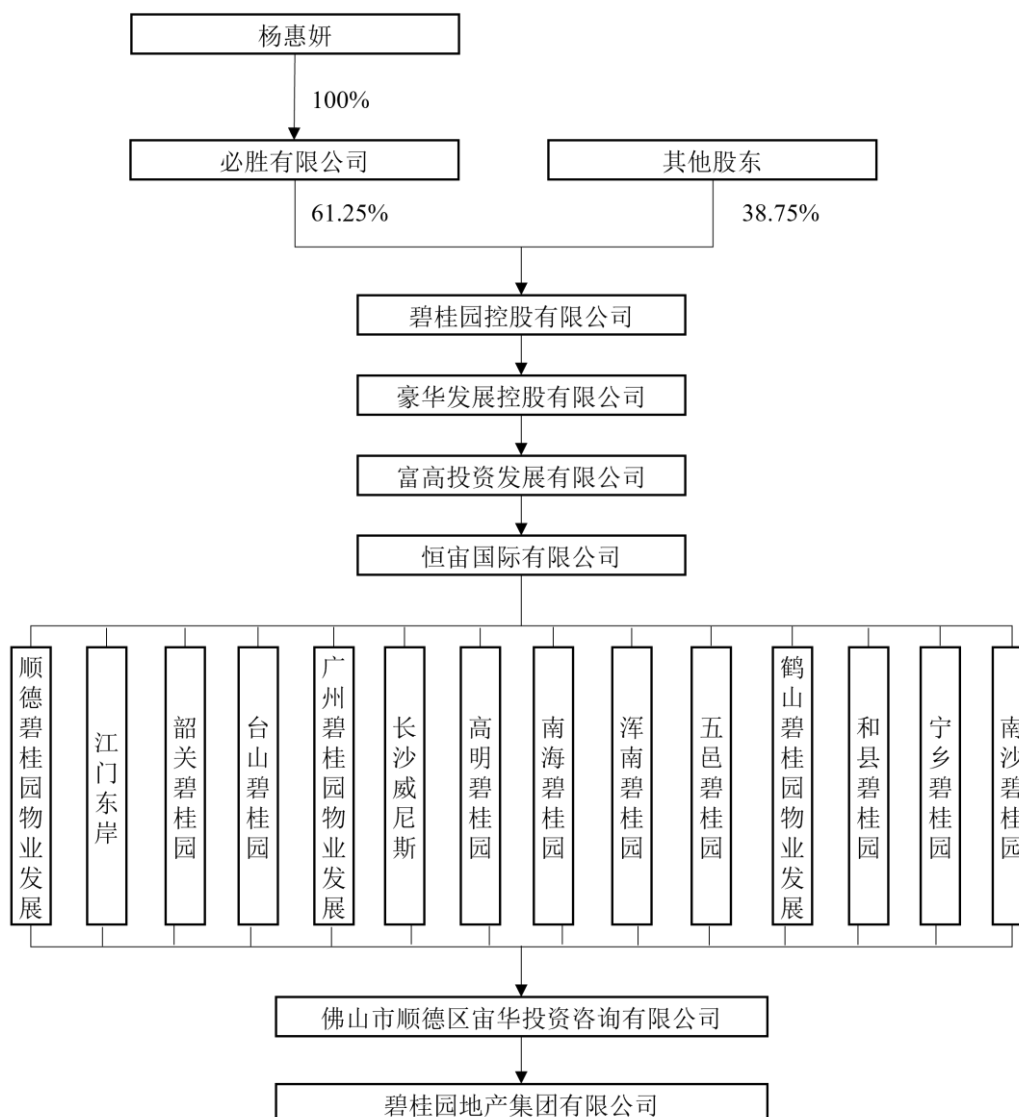
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：佛山市顺德区宙华投资咨询有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0%

报告期末实际控制人名称：杨惠妍

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

控股股东、实际控制人的资信情况

良好

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

无

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
监事	王增瑞	监事	2021年5月17日	-
监事	张进锐	监事	2021年5月17日	-

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数20%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：杨惠妍

发行人的其他董事：莫斌、杨子莹

发行人的监事：王增瑞

发行人的总经理：杨文杰

发行人的财务负责人：陈淑兰

发行人的其他高级管理人员：杨文杰

五、公司业务和经营情况**（一） 公司业务情况****1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式**

公司及下属子公司的主要业务为房地产的开发与经营，主要产品包括住宅等，收入主要来自于房地产销售收入。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

报告期内行业迎来了剧烈的调整期，销售市场的转冷，金融机构风险偏好的下行，给行业参与者带来巨大的挑战。但挑战中暗藏机遇，公司始终相信行业会逐步回归良性循环，并将持续提升自身的全周期综合竞争力，坚持高质量发展，成功穿越周期。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

随着房地产调控政策的持续影响，叠加部分房企信用风险事件发酵，行业整体承压，公司保持稳健经营策略，偿债能力未受影响。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

（三） 主营业务情况**1. 主营业务分板块、分产品情况****(1) 各业务板块基本情况**

单位：亿元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产	4,469.86	3,589.49	19.70	99.75	3,908.58	2,994.86	23.38	99.78

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
酒店业务	4.61	3.02	34.49	0.10	3.83	2.40	37.34	0.10
租金收入	6.42	2.68	58.26	0.14	4.85	1.53	68.45	0.12
合计	4,480.89	3,595.18	19.77	100.00	3,917.26	2,998.79	23.45	100.00

(2)各业务板块分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上这一条件，但在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产开发业务	房地产	4,469.86	3,589.49	19.70	12.56	16.57	-3.68
合计	—	4,469.86	3,589.49	—	—	—	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

租金收入增加主要因公司本期出租率上升。

(四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

过去一年，房地产行业大浪淘沙，剧烈调整，给每一位行业参与者带来了巨大的挑战，但长期来看，行业终会逐步回归良性循环，为更好地为股东创造价值，公司将更多发挥品牌知名度和客户口碑，以持续加强竞争优势。同时，公司还将在管理半径内合理规划新项目，聚焦至与经营模式相匹配的市场，强化合同销售及回款，以保障经营性现金流和投资回报率的良好表现。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

在监管政策的持续影响下，2021年下半年以来房地产市场出现一定调整，商品房销售面临一定下行压力，公司将在不同的市场之间专注热门市场，精准铺排，灵活供货，保证销售回款稳定。

六、公司治理情况

(一) 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

□是 √否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排**（1） 关联交易决策程序**

公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合公司章程及内部管理制度等规定；详细了解交易标的的真实情况；根据充分的定价依据确定价格；公司与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易价格和交易双方的权利义务及法律责任。

报告期内，对于关联方由于日常生产经营所产生的建筑安装工程、建筑设计、绿化工程、购买装饰材料、物业管理服务等与房地产配套的关联交易，发行人主要通过公开招标、竞标、公开定价等市场化方式进行，并严格履行了双方各自内部的预算、审批流程，采用市场定价方法，并签订书面合同。

（2） 关联交易定价机制

公司关联交易的价格确定主要遵循市场价格的原则，与对其他第三方签订合同的定价管控机制相同。公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按照市场价格确定，没有市场价格的，按照实际成本价合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

（3） 关联交易决策权限

报告期内，对于日常生产经营所产生的建筑安装工程、建筑设计、绿化工程、购买装饰材料、物业管理服务等与房地产相关配套业务产生的关联交易，执行碧桂园集团统一的管理制度，严格履行审批流程。公司制定了详细的工程招标流程、合约管理流程、预算管理、采购管理、营销管理等项目开发类管理手册，详细规定了不同业务类型应履行的管理和审批流程。以和腾越的建筑安装业务为例，一般需要经过“项目公司工程招标部门发起流程→造价管理部门审批→成本管理部门领导审批→项目管理部总经理审批→总经理签字”整个流程才能最终签订合同。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买建筑装修服务	337.06
采购商品	51.70
购买设计服务	30.76
购买物业管理及协销服务	9.27
购买其他服务	150.14
销售建材物资	25.71
提供其他服务	2.69

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为659.80亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 192.39 亿元，其中公司信用类债券余额 178.14 亿元，占有息债务余额的 92.59%；银行贷款余额-亿元，占有息债务余额的-%；非银行金融机构贷款-亿元，占有息债务余额的-%；其他有息债务余额 14.25 亿元，占有息债务余额的 7.41%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6个月以内(含)；	6个月(不含)至1年(含)	1年(不含)至2年(含)	2年以上(不含)	
借款	0	0	0	0.95	13.30	14.25
债券	0	5.90	0	141.33	30.91	178.14

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 178.14 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 5.90 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	20 碧地 01
3、债券代码	163363.SH
4、发行日	2020 年 4 月 1 日
5、起息日	2020 年 4 月 1 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 4 月 1 日
7、到期日	2025 年 4 月 1 日
8、债券余额	34.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所

12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行人公司债券(第二期)
2、债券简称	20 碧地 02
3、债券代码	163702.SH
4、发行日	2020 年 7 月 7 日
5、起息日	2020 年 7 月 7 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 7 月 7 日
7、到期日	2025 年 7 月 7 日
8、债券余额	13.60
9、截止报告期末的利率(%)	4.19
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行人公司债券(第二期)
2、债券简称	19 碧地 02
3、债券代码	155569.SH
4、发行日	2019 年 7 月 30 日
5、起息日	2019 年 8 月 1 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 8 月 1 日
8、债券余额	22.09
9、截止报告期末的利率(%)	4.50
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	光大证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	光大证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券

15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	21 碧地 03
3、债券代码	149632.SZ
4、发行日	2021 年 9 月 10 日
5、起息日	2021 年 9 月 14 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 9 月 14 日
7、到期日	2025 年 9 月 14 日
8、债券余额	14.35
9、截止报告期末的利率(%)	4.33
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	20 碧地 03
3、债券代码	175214.SH
4、发行日	2020 年 9 月 24 日
5、起息日	2020 年 9 月 24 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 9 月 24 日
7、到期日	2025 年 9 月 24 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.38
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第四期)
2、债券简称	20 碧地 04
3、债券代码	175366.SH
4、发行日	2020 年 11 月 3 日
5、起息日	2020 年 11 月 3 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 11 月 3 日
7、到期日	2025 年 11 月 3 日
8、债券余额	17.78
9、截止报告期末的利率(%)	4.15
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2019 年公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	19 碧地 03
3、债券代码	163015.SH
4、发行日	2019 年 11 月 18 日
5、起息日	2019 年 11 月 20 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 11 月 20 日
8、债券余额	9.93
9、截止报告期末的利率(%)	4.98
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	光大证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	光大证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)
--------	--

2、债券简称	21 碧地 04
3、债券代码	149748.SZ
4、发行日	2021年12月17日
5、起息日	2021年12月17日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年12月17日
7、到期日	2025年12月17日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.30
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 碧地 01
3、债券代码	149407.SZ
4、发行日	2021年3月10日
5、起息日	2021年3月12日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2024年3月12日
7、到期日	2026年3月12日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.80
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司、光大证券股份有限公司、申港证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	碧桂园地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	21 碧地 02
3、债券代码	149509.SZ

4、发行日	2021年6月15日
5、起息日	2021年6月15日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2024年6月15日
7、到期日	2026年6月15日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.80
10、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	深交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,光大证券股份有限公司,申港证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	竞价交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

债券代码：114389.SZ、155313.SH、114453.SZ、155569.SH、162230.SH、163015.SH、163363.SH、163702.SH、175214.SH、175366.SH、149407.SZ、140509.SZ、149632.SZ、149748.SZ

债券简称：18碧桂01、19碧地01、19碧桂01、19碧地02、19碧桂02、19碧地03、20碧地01、20碧地02、20碧地03、20碧地04、21碧地01、21碧地02、21碧地03、21碧地04

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权 其他选择权
选择权条款的触发和执行情况：

2021年4月，19碧桂01回售兑付5.67亿元，行权后债券余额为0亿元。

2021年8月，19碧地02回售10.77亿元，完成转售10.76亿元，行权后债券余额为22.09亿元。

2021年9月，19碧桂02回售兑付18.50亿元，行权后债券余额为0亿元。

2021年11月，19碧地03回售26.77亿元，完成转售6.70亿元，并注销10.07亿元，行权后债券余额为9.93亿元。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：155569.SH、163015.SH、163363.SH、163702.SH、175214.SH、175366.SH、149407.SZ、140509.SZ、149632.SZ、149748.SZ

债券简称：19碧地02、19碧地03、20碧地01、20碧地02、20碧地03、20碧地04、21碧地01、21碧地02、21碧地03、21碧地04

债券约定的投资者保护条款：

在募集说明书中约定了偿债保护机制、债券持有人会议规则、受托管理机制等投资者保护条款。

投资者保护条款的触发和执行情况：

上述条款在报告期内均得到有效执行。

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元币种：人民币

债券代码：175366.SH

债券简称	20 碧地 04
募集资金总额	17.78
募集资金报告期内使用金额	17.78
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内，募集资金专项账户运作规范。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期发行公司债券募集资金不超过 17.78 亿元（含），扣除发行费用后，拟用于偿还发行人控股股东碧桂园控股到期公司债券。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	偿还发行人控股股东碧桂园控股到期公司债券。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：149407.SZ

债券简称	21 碧地 01
募集资金总额	20.00
募集资金报告期内使用金额	20.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内，募集资金专项账户运作规范。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期发行公司债券募集资金不超过 20 亿元（含），扣除发行费用后，拟用于偿还发行人及控股股东碧桂园控股到期或回售债券，或监管机构批准的其他用途。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	偿还发行人及控股股东碧桂园控股到期或回售债券。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：149509.SZ

债券简称	21 碧地 02
募集资金总额	11.00
募集资金报告期内使用金额	11.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内，募集资金专项账户运作规范。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期发行公司债券募集资金不超过 20 亿元（含），扣除发行费用后，拟用于偿还发行人及控股股东碧桂园控股到期或回售债券。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	偿还发行人及控股股东碧桂园控股到期或回售债券。

报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：149632.SZ

债券简称	21 碧地 03
募集资金总额	14.35
募集资金报告期内使用金额	14.35
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内，募集资金专项账户运作规范。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期发行公司债券募集资金不超过 14.36 亿元（含），扣除发行费用后，拟用于偿还发行人到期或回售债券本金。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	偿还发行人到期或回售债券本金
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：149748.SZ

债券简称	21 碧地 04
募集资金总额	10.00
募集资金报告期内使用金额	10.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内，募集资金专项账户运作规范。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期发行公司债券募集资金不超过 10 亿元（含），扣除发行费用后，拟用于偿还发行人到期或回售债券本

	金。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	偿还发行人到期或回售债券本金。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：155569.SH、163015.SH、163363.SH、163702.SH、175214.SH、175366.SH、149407.SZ、140509.SZ、149632.SZ、149748.SZ

债券简称	19碧地02、19碧地03、20碧地01、20碧地02、20碧地03、20碧地04、21碧地01、21碧地02、21碧地03、21碧地04
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	否
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。

七、中介机构情况**（一）出具审计报告的会计师事务所**

√适用 □不适用

名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	中国深圳市罗湖区深南东路 5016 号京基 100-A 座 34 楼
签字会计师姓名	林崇云、郭西鸣

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	163363.SH、163702.SH、175214.SH、175366.SH、149407.SZ、140509.SZ、149632.SZ、149748.SZ
债券简称	20 碧地 01、20 碧地 02、20 碧地 03、20 碧地 04、21 碧地 01、21 碧地 02、21 碧地 03、21 碧地 04
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号楼凯恒中心 B 座 2 层
联系人	袁圣文、吴沛智
联系电话	010-65608397

债券代码	155569.SH、163015.SH
债券简称	19 碧地 02、19 碧地 03
名称	光大证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦
联系人	刘晓渊、敖晨、朱鹏飞
联系电话	010-58377884

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	155569.SH、163015.SH、163363.SH、163702.SH、175214.SH、175366.SH、149407.SZ、140509.SZ、149632.SZ、149748.SZ
债券简称	19 碧地 02、19 碧地 03、20 碧地 01、20 碧地 02、20 碧地 03、20 碧地 04、21 碧地 01、21 碧地 02、21 碧地 03、21 碧地 04
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

报告期内，本集团发生会计政策变更事项，具体情况如下：

本集团自 2021 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 14 号——收入(修订)》，对会计政策相关内容进行了调整，并按会计准则规定以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准，根据履行履约义务与客户付款之间的关系列示合同资产或合同负债，对为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，并调整 2021 年年初财务报表相关金额，对可比期间信息不予调整。

本集团自 2021 年 1 月 1 日起执行《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》、《企业会计准则第 24 号——套期保值》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”)，对会计政策相关内容进行了调整，并使用预期信用损失为基础确认相关损失准备。根据新金融工具准则的相关规定，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，对可比期间信息不予调整。

本集团自 2021 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则第 21 号——租赁(修订)》，对会计政策相关内容进行了调整，并根据会计准则规定本集团选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则财务报表相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

(一) 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	10.03	-100.00
交易性金融资产	42.89	0.27	-	100.00
预付款项	523.32	3.26	788.16	-33.60
其他流动资产	676.43	4.22	268.78	151.67
在建工程	1.85	0.01	3.28	-43.62
商誉	1.64	0.01	3.85	-57.32
递延所得税资产	190.56	1.19	134.37	41.81
其他非流动资产	486.92	3.04	961.43	-49.35

发生变动的原因：

1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：因采用新会计准则，以公允价值计

量且其变动计入当期损益的金融资产调整到交易性金融资产。

2、交易性金融资产：因采用新会计准则，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产调整到交易性金融资产；公司投出的理财产品金额增加。

3、预付款项：因本期买地减少，致使预付款项减少。

4、其他流动资产：因采用新会计准则，增加了合同取得成本致使其他流动资产增加。

5、在建工程：部分在建工程完工转入固定资产，致使在建工程减少。

6、商誉：因出售子公司导致商誉减少。

7、递延所得税资产：因存货及往来坏账准备增加致使递延所得税资产增加。

8、其他非流动资产：因本期买地减少，致使其他非流动资产本期减少。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该 类别资产账面价值 的比例(%)
货币资金	1,484.06	279.94	-	18.86
存货	8,919.33	787.58	-	8.83
固定资产	52.78	21.70	-	41.12
合计	10,456.17	1,089.22	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

子公司名称	子公司报告 期末资产 总额	子公司报告 期末资产 净额	子公司报告 期营业 收入	发行人直接或间 接持有的股权比 例合计(%)	受限股权数量占发 行人持有子公司股 权总数的比例(%)	权利受限原 因
东莞市合和实业投资有限公司	84.37	15.02	0.12	44	100	质押借款
博罗县旭泰发展有限公司	13.28	0.02	0.00	100	100	质押借款
江门市蓬江区华骏房地产开发有限公司	12.44	-0.14	0.00	100	100	质押借款
长沙碧泓置业有限公司	31.95	0.10	8.80	85	100	质押借款
甘肃康桥房地产开发有限公司	67.47	0.40	0.00	94	100	质押借款
乌鲁木齐市天恒顺房地产有限公司	12.33	0.05	0.00	90	100	质押借款
英德市宏润房地产开发有限公司	18.99	2.26	9.71	100	100	质押借款
重庆市璧山碧桂园房地产	28.48	1.97	0.21	100	100	质押借款

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计 (%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例 (%)	权利受限原因
开发有限公司						
烟台博晟房地产开发有限公司	10.92	-0.17	0.00	100	100	质押借款
东莞市巨安物业管理有限公司	5.26	1.36	0.96	87	100	质押借款
合计	285.49	20.87	19.80	—	—	—

注：截至 2021 年 12 月 31 日，部分公司下属子公司的股权处于质押状态，其中主要受限子公司情况如上表。

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
短期借款	37.83	0.28	111.30	-66.01
应付债券-流动负债	5.90	0.04	79.38	-92.57
应付票据	133.69	0.97	193.10	-30.77
合同负债	6,488.83	47.23	-	100.00
预收款项	24.06	0.18	6,969.46	-99.65
应交税费	383.26	2.79	658.31	-41.78
其他流动负债	616.18	4.48	-	100.00
一年内到期的非流动负债	347.17	2.53	244.13	42.21
应付债券	172.24	1.25	90.99	89.29
租赁负债	1.68	0.01	-	100.00

发生变动的的原因：

- 1、短期借款：公司主动压降负债及调降短期借款比例。
- 2、应付债券-流动负债：债券到期偿还导致减少。
- 3、应付票据：公司兑付了到期票据导致减少。
- 4、合同负债：因采用新会计准则，预收款项中的预收售楼款等调整到合同负债。
- 5、预收款项：因采用新会计准则，预收款项中的预收售楼款等调整到合同负债。
- 6、应交税费：因采用新会计准则，待转销项税调整到其他流动负债。
- 7、其他流动负债：因采用新会计准则，待转销项税调整到其他流动负债。
- 8、一年内到期的非流动负债：将于一年内到期的长期借款增加导致一年内到期的非流动负债增加。
- 9、应付债券：本年新发行债券致使应付债券金额增加。
- 10、租赁负债：因采用新会计准则，增加租赁负债科目。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：1,428.78 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 1,501.44 亿元，有息债务同比变动 5.09%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：390.22 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 178.14 亿元，占有息债务余额的 11.86%；银行贷款余额 1,306.05 亿元，占有息债务余额的 86.99%；非银行金融机构贷款 3.00 亿元，占有息债务余额的 0.20%；其他有息债务余额 14.25 亿元，占有息债务余额的 0.95%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
借款	0	192.12	192.20	607.72	331.26	1,323.30
债券	0	5.90	0	141.33	30.91	178.14

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况**（一） 基本情况**

报告期利润总额：535.93 亿元

报告期非经常性损益总额：5.24 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借**（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额**

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：159.61 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：31.69 亿元，收回：-亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：191.30 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：191.30 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：8.32%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：4,175.50 亿元

报告期末对外担保的余额：4,089.76 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-85.74 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：659.80 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
公司监事变动	http://www.sse.com.cn/ www.szse.cn	2021-5-18	已按规定及时披露	无不利影响

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为《碧桂园地产集团有限公司公司债券年度报告（2021年）》之盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位:碧桂园地产集团有限责任公司

单位:万元币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	14,840,601	15,221,104
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	428,895	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		100,264
衍生金融资产		
应收票据	193,366	183,489
应收账款	2,054,726	2,113,472
应收款项融资		
预付款项	5,233,218	7,881,590
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	26,734,735	22,554,844
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	89,193,328	98,466,449
合同资产	144,084	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,764,291	2,687,779
流动资产合计	145,587,244	149,208,991
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,398,269	5,458,500
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	994,523	941,004
固定资产	527,755	553,085
在建工程	18,510	32,831
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产	22,590	
无形资产	49,322	50,429
开发支出		
商誉	16,424	38,484
长期待摊费用	6,879	6,037
递延所得税资产	1,905,594	1,343,743
其他非流动资产	4,869,189	9,614,257
非流动资产合计	14,809,055	18,038,370
资产总计	160,396,299	167,247,361
流动负债：		
短期借款	378,316	1,112,969
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付债券-流动负债	58,987	793,810
应付票据	1,336,947	1,931,049
应付账款	28,049,698	37,161,071
预收款项	240,625	69,694,565
合同负债	64,888,350	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	256,145	324,664
应交税费	3,832,568	6,583,078
其他应付款	16,429,445	16,933,982
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,471,651	2,441,269
其他流动负债	6,161,776	
流动负债合计	125,104,508	136,976,457
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	9,389,856	9,029,875
应付债券	1,722,385	909,907
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	16,843	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		

递延所得税负债	1,158,883	1,128,176
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,287,967	11,067,958
负债合计	137,392,475	148,044,415
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,329,299	1,329,299
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	74,351	66,106
减：库存股		
其他综合收益	171,871	190,699
专项储备		
盈余公积	378,610	206,929
一般风险准备		
未分配利润	12,609,042	10,996,873
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	14,563,173	12,789,906
少数股东权益	8,440,651	6,413,040
所有者权益（或股东权益）合计	23,003,824	19,202,946
负债和所有者权益（或股东权益）总计	160,396,299	167,247,361

公司负责人：杨文杰 主管会计工作负责人：陈淑兰 会计机构负责人：何敏仪

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：碧桂园地产集团有限公司

单位：万元币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	739,149	605,108
交易性金融资产	350,000	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		80,000
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	81,068	40,968
其他应收款	7,516,079	9,122,881
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	8,686,296	9,848,957

非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,702,995	3,842,330
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	6	9
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	3,473	1,161
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,706,474	3,843,500
资产总计	12,392,770	13,692,457
流动负债：		
短期借款		734,470
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	8,294	25,677
应付账款	50	49
预收款项		
合同负债		
应付债券-流动负债	58,987	793,810
应付职工薪酬		
应交税费	25,602	12,521
其他应付款	7,281,741	8,263,313
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	7,374,674	9,829,840
非流动负债：		
长期借款	142,500	47,500
应付债券	1,722,385	909,907
其中：优先股		
永续债		

租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,864,885	957,407
负债合计	9,239,559	10,787,247
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,329,299	1,329,299
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	950,650	950,650
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	378,610	206,929
未分配利润	494,652	418,332
所有者权益（或股东权益）合计	3,153,211	2,905,210
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,392,770	13,692,457

公司负责人：杨文杰 主管会计工作负责人：陈淑兰 会计机构负责人：何敏仪

合并利润表
2021年1—12月

单位:万元币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	45,267,457	39,786,953
其中：营业收入		
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	39,567,439	34,017,638
其中：营业成本	36,254,659	30,446,018
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,408,445	1,737,284
销售费用	1,278,255	1,096,738
管理费用	783,982	920,826
研发费用		
财务费用	(157,902)	(183,228)

其中：利息费用		
利息收入	(167,789)	(193,871)
加：其他收益	11,717	13,343
投资收益（损失以“-”号填列）	724,026	943,657
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	619,445	690,699
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(9,023)	(45,316)
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(116,491)	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(884,310)	(300,852)
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,401	(733)
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,427,338	6,379,414
加：营业外收入	94,668	156,881
减：营业外支出	162,673	170,118
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,359,333	6,366,177
减：所得税费用	1,216,870	1,526,659
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,142,463	4,839,518
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,142,463	4,839,518
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	2,821,857	3,203,305
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,320,606	1,636,213
六、其他综合收益的税后净额	(18,828)	32,722
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		

2. 将重分类进损益的其他综合收益	(18,828)	32,722
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他	(18,828)	32,722
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	4,123,635	4,872,240
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	2,803,029	3,236,027
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	1,320,606	1,636,213
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：(8,764,000)元,上期被合并方实现的净利润为：21,668,000 元。

公司负责人：杨文杰 主管会计工作负责人：陈淑兰 会计机构负责人：何敏仪

母公司利润表
2021年1—12月

单位:万元币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业收入	92,745	17,248
减：营业成本		
税金及附加	994	891
销售费用		
管理费用	11,180	34,649
研发费用		
财务费用	49,883	39,912
其中：利息费用	53,195	66,909
利息收入	(4,409)	(27,334)
加：其他收益	1,329	289
投资收益（损失以“—”号填列）	1,698,625	1,938,826
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(24,823)	204,849
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(7,114)	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		(2,819)
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,723,528	1,878,092
加：营业外收入	3,756	40
减：营业外支出	163	21
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,727,121	1,878,111
减：所得税费用	10,311	22,440
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,716,810	1,855,671
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,716,810	1,855,671
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	1,716,810	1,855,671
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		

(二) 稀释每股收益(元/股)		
-----------------	--	--

公司负责人：杨文杰 主管会计工作负责人：陈淑兰 会计机构负责人：何敏仪

合并现金流量表
2021年1—12月

单位：万元币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	43,230,718	45,329,447
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,779,782	3,499,871
经营活动现金流入小计	47,010,500	48,829,318
购买商品、接受劳务支付的现金	35,895,429	38,873,445
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,552,289	1,374,856
支付的各项税费	3,112,865	3,371,874
支付其他与经营活动有关的现金	5,640,504	6,991,620
经营活动现金流出小计	46,201,087	50,611,795
经营活动产生的现金流量净额	809,413	(1,782,477)
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	863,000	1,842,134
取得投资收益收到的现金	259,561	220,668

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,559	20,807
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
取得子公司收到的现金净额	335,451	474,356
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,470,571	2,557,965
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	39,313	77,471
投资支付的现金	1,778,736	1,830,811
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
处置子公司的现金净流出	48,087	457,728
支付其他与投资活动有关的现金	2,900,791	1,852,039
投资活动现金流出小计	4,766,927	4,218,049
投资活动产生的现金流量净额	(3,296,356)	(1,660,084)
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	546,926	405,809
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	546,926	405,809
取得借款收到的现金	9,326,344	9,579,778
发行债券收到的现金	724,398	850,540
收到其他与筹资活动有关的现金	2,661,982	3,730,411
筹资活动现金流入小计	13,259,650	14,566,538
偿还债务支付的现金	9,913,442	14,078,064
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,583,578	2,887,580
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	305,340	388,249
支付其他与筹资活动有关的现金	175,836	101,865
筹资活动现金流出小计	12,672,856	17,067,509
筹资活动产生的现金流量净额	586,794	(2,500,971)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	(1,900,149)	(5,943,532)
加：期初现金及现金等价物余额	13,941,358	19,884,890
六、期末现金及现金等价物余额	12,041,209	13,941,358

公司负责人：杨文杰 主管会计工作负责人：陈淑兰 会计机构负责人：何敏仪

母公司现金流量表
2021年1—12月

单位:万元币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	31,244	18,801
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	15,616	27,822
经营活动现金流入小计	46,860	46,623
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费	21,964	20,488
支付其他与经营活动有关的现金	580,713	1,772,835
经营活动现金流出小计	602,677	1,793,323
经营活动产生的现金流量净额	(555,817)	(1,746,700)
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	80,000	836,797
取得投资收益收到的现金	1,725,933	1,091,154
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	6,891	84,794
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,812,824	2,012,745
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	350,000	465,900
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	137,986	139,208
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	487,986	605,108
投资活动产生的现金流量净额	1,324,838	1,407,637
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	95,000	707,779
发行债券收到的现金	724,398	850,540
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	819,398	1,558,319
偿还债务支付的现金	734,470	787,889
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	719,908	885,783
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,454,378	1,673,672
筹资活动产生的现金流量净额	(634,980)	(115,353)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	134,041	(454,416)
加：期初现金及现金等价物余额	605,108	1,059,524
六、期末现金及现金等价物余额	739,149	605,108

公司负责人：杨文杰 主管会计工作负责人：陈淑兰 会计机构负责人：何敏仪