

碧桂園

控股有限公司

Country Garden Holdings Company Limited

2021年度報告



给您一个五星级的家



初心·良心·匠心

股份代號：2007

(於開曼群島註冊成立的有限公司)



設計理念

本設計以30週年為設計主軸，配搭線條的運用來貫穿整個設計，每一條線就如標示時間的刻度，再配以集團的項目照片，見證著集團以往及對將來的展望。設計亦有運用中式四季水墨風的畫作為襯托，寓意碧桂園「永無坦途，惟有奮鬥，三十而立，熬過冬天、春天會來」。

碧桂園是什麼

碧桂園是為社會創造幸福生活的高科技綜合性企業。

我們積極投身機器人產業

科技發展日新月異，機器人時代已經到來。我們投身科技創新大潮，廣納人才、博採眾長，集20萬名員工、1000多名博士的智慧，用科技的力量為社會創造美好生活，助力國家科技進步。

我們成立博智林機器人公司，研發應用以建築機器人、新型裝配式建築、BIM技術為核心的智能建造體系，努力實現安全、質量、速度、環保和科技的完美結合，引領建築行業的變革，並同步推進餐飲、醫療、農業、社區服務等各類機器人的研發、製造與應用。

我們成立千璽機器人公司，打造國內外領先的機器人餐廳，向社會提供好吃、衛生、營養、健康、實惠的美食，創造全新的餐飲體驗。

我們打造好房子、好社區

我們堅持做中國新型城鎮化的身體力行者，以工匠精神反復推敲房子的安全、健康、美觀、經濟、適用和耐久，為社會提供裝修精美的好房子、風景宜人的好園林、設施完備的好配套、貼心周到的好物業，迄今已為超過1400個城鎮帶來現代化的城市面貌，超過450萬戶業主選擇在碧桂園社區安居樂業，為中國的城鎮化和現代化做出貢獻。

我們積極參與農業現代化和鄉村振興

我們成立農業公司，用先進的無人化裝備發展大農業，提升農業生產效率、糧食產量和品質，助力解決世界糧食問題。

我們成立碧優選公司，組織農民開發種養殖基地，搭建城鄉商業橋樑，把豐富、安全、好吃、實惠的產品從田間地頭直接帶到城市社區，服務每一個中國家庭的幸福生活。

希望社會因我們的存在而變得更加美好

精準扶貧和鄉村振興也是我們的主業之一。立業至今，碧桂園創始人及集團累計參與社會慈善捐款已超百億元，並主動參與全國16省57縣的精準扶貧和鄉村振興工作，已助力49萬人脫貧，未來將繼續為鞏固拓展脫貧成果，實現鄉村振興貢獻力量。

作為一家自2007年就已在香港上市的恒生指數成分股公司、《財富》世界500強企業，碧桂園年度納稅額超600億元人民幣。我們將堅持做有良心、有社會責任感的陽光企業，為人類社會的進步而不懈努力奮鬥。

碧桂園 — 給您一個五星級的家。



目錄

企業概覽

- 4 公司簡介
- 6 核心價值
- 8 公司資料

業績表現

- 12 主席報告
- 18 業務概覽
- 33 財務概要
- 34 財務摘要
- 35 管理層討論與分析

企業管治

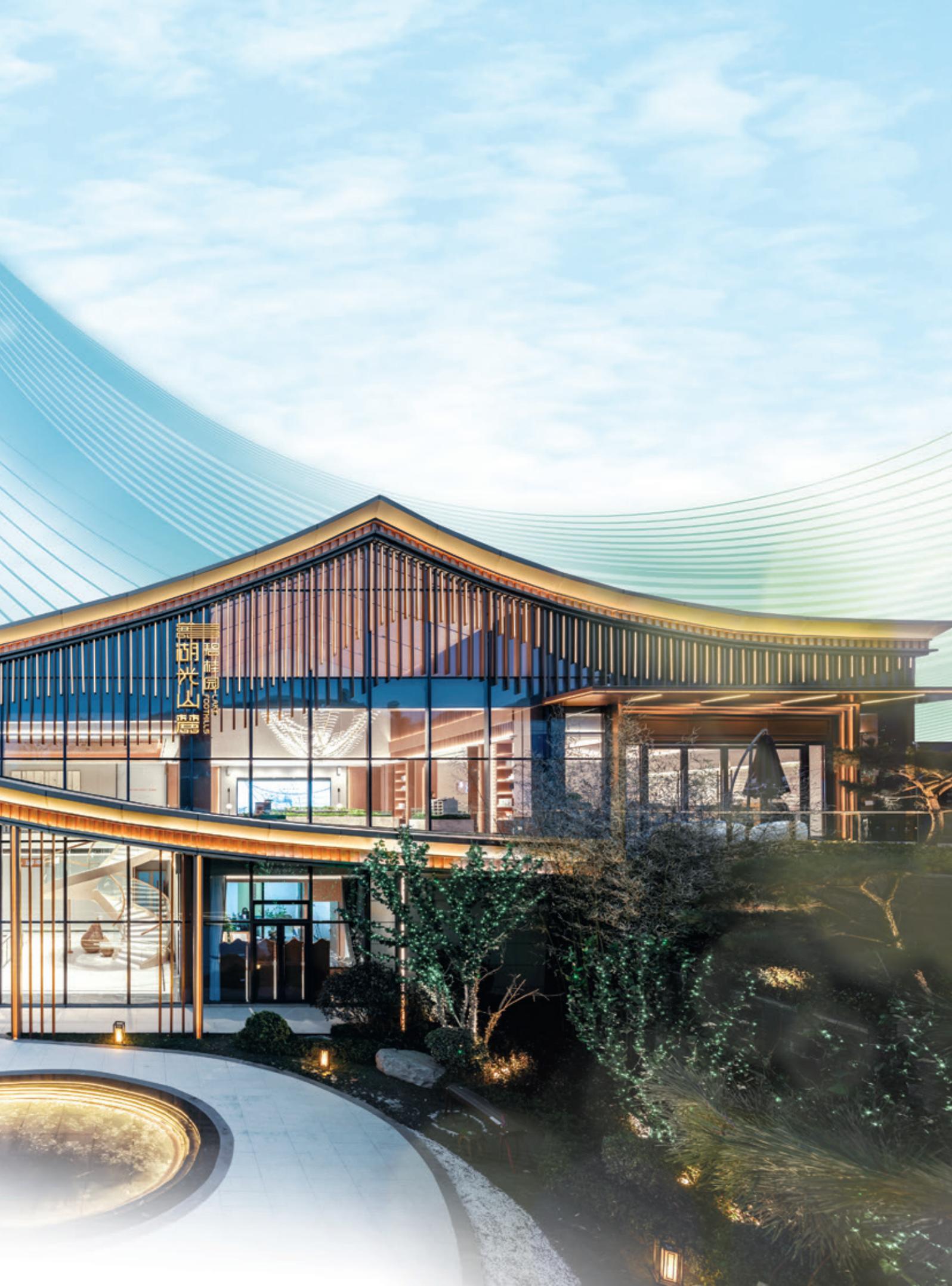
- 44 董事及高級管理層
簡介
- 56 企業管治報告
- 80 董事會報告

財務報表

- 112 獨立核數師報告
- 120 綜合財務狀況表
- 122 綜合利潤表
- 123 綜合全面收益表
- 124 綜合權益變動表
- 126 綜合現金流量表
- 128 綜合財務報表附註
- 257 詞彙

企業概覽





公司簡介

碧桂園控股有限公司(股份代號：2007.HK)是中國最大的城鎮化住宅開發商之一。本集團採用集中及標準化的運營模式，業務包含物業發展、建安、裝修、物業投資、酒店開發和管理等。碧桂園提供多元化的產品以切合不同市場的需求。各類產品包括聯體住宅及洋房等住宅區項目以及車位及商鋪。同時本集團亦開發及管理若干項目內之酒店，提升物業適銷性。除此之外，本集團也同時經營機器人及現代農業等業務。

碧桂園於2007年4月20日在聯交所主機板上市。上市不但為本集團長遠健康發展提供了資金，也邁出了本集團進入國際資本市場的成功一步。碧桂園在上市後備受市場認同 — 於2007年9月1日成為摩根士丹利資本國際環球標準指數成份股之一，於2007年9月10日成為恒生綜合指數及恒生中國內地100成份股，於2016年9月14日納入富時中國50指數，於2017年6月12日成為恒生中國(香港上市)25指數成份股，於2018年3月5日納入恒生神州50指數，並於2019年6月17日納入恒生中國企業指數。碧桂園現為恒生指數成份股。加入成份股標誌著資本市場對碧桂園作為香港股票市場重要部份的肯定，並強化了碧桂園在國際資本市場的地位。



碧桂園自創立以來，一直受惠於中國日趨興旺的經濟發展，並逐步走出廣東省，拓展至全國其他經濟高增長地區。2021年底，碧桂園已於中國內地所有省／直轄市／自治區的多個策略性挑選地區擁有物業開發項目。2021年8月，本集團位列《財富》「世界五百強」榜單第139位。

展望未來，碧桂園將圍繞地產業務核心，通過金融化手段強化或整合地產產業鏈上的各項社區相關業務，完善覆蓋社區資源整合平台，打造全生命週期產業鏈，充分釋放集團內資產價值，繼續鞏固並加強本集團在行業中的領導地位。



核心價值

1

價值觀：

我們要做有良心、有社會責任感的
陽光企業

2

戰略願景：

碧桂園是為社會創造幸福生活的高
科技綜合性企業

3

企業使命：

希望社會因我們的存在而變得
更加美好

4

企業精神：

對人好·對社會好

5

品牌理念：

給您一個五星級的家



我夢想中的碧桂園

- 這裏是社會精英雲集的公司
- 這裏是人才施展才華的好地方
- 這裏是學習進步的好學校
- 這裏是和諧的大家庭
- 這裏是誠實守信、合法合規經營的公司
- 這裏是講道理、勇於自我修正的公司
- 這裏是公平公正、論功行賞的公司
- 這裏是欣欣向榮、不斷總結好經驗並付諸實踐的公司
- 這裏是為社會創造幸福生活的公司
- 這裏是社會效益、公司效益、員工效益三豐收的公司
- 這裏是被社會高度認可及贊譽的公司
- 這裏是為人類社會進步而不懈努力的公司

楊國強



公司資料

董事

執行董事

楊國強先生(主席)
楊惠妍女士(聯席主席)
莫 斌先生(總裁)
楊子瑩女士
楊志成先生
宋 軍先生
蘇柏垣先生

非執行董事

陳 翀先生

獨立非執行董事

黎 明先生
石禮謙先生
唐滙棟先生
黃洪燕先生
杜友國先生

首席財務官

伍碧君女士

聯席公司秘書

梁創順先生
羅 杰先生

授權代表

楊惠妍女士
莫 斌先生
馬世超女士(楊惠妍女士的替任代表)
(於2022年3月18日獲委任)
羅 杰先生(莫斌先生的替任代表)
李成然先生(楊惠妍女士的替任代表)
(於2022年3月18日辭任)

審核委員會

黎 明先生(主席)
石禮謙先生
唐滙棟先生
黃洪燕先生

薪酬委員會

唐滙棟先生(主席)
楊國強先生
莫 斌先生
黎 明先生
石禮謙先生
黃洪燕先生

提名委員會

楊國強先生(主席)
黎 明先生
唐滙棟先生
黃洪燕先生

企業管治委員會

楊國強先生(主席)
楊惠妍女士
莫 斌先生

環境、社會及管治委員會

楊國強先生(主席)
楊惠妍女士
莫 斌先生
黎 明先生
石禮謙先生
唐滙棟先生

執行委員會

楊國強先生(主席)
楊惠妍女士
莫 斌先生
楊子瑩女士
楊志成先生

財務委員會*

伍碧君女士(主席)
楊惠妍女士
莫 斌先生
楊子瑩女士
楊志成先生

* 另有兩名成員為本公司財務資金中心之高級管理人員

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地址

中國廣東省
佛山市順德區北滘鎮
碧桂園大道1號
碧桂園中心
郵編：528312

香港主要營業地址

香港中環
都爹利街11號
律敦治中心帝納大廈
17樓1702室

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司
北京銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
國家開發銀行股份有限公司
中國光大銀行
廣東發展銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
創興銀行
聯昌銀行有限公司
招商永隆銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
馬來亞銀行
平安銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

關於香港法律：

胡關李羅律師行
盛德律師事務所
姚黎李律師行
貝克·麥堅時律師事務所

關於中國法律：

錦天城律師事務所
德恒律師事務所
大成律師事務所
國浩律師事務所
廣東國鼎律師事務所
金杜律師事務所
天同律師事務所
盈科律師事務所

股份代號

聯交所 2007
路透 2007.HK
彭博 2007 HK Equity

網址

<http://www.countrygarden.com.cn>

2022年財務日誌

公佈2021年全年業績	3月30日
2022年股東周年大會	5月26日
建議之末期股息除息日期	6月7日
合資格股東可獲派建議之末期股息之 記錄日期	6月10日
寄發股息單	8月12日
公佈2022年中期業績	8月

業績表現





LINGCHUAN GARDEN 灵川碧桂园

乐高

大道

主席報告



今年是碧桂園成立30週年。創業至今，公司始終秉持「對人好，對社會好」的企業精神，建老百姓買得起的好房子，做中國新型城鎮化的身體力行者。一路走來，感恩偉大的時代，感謝公司全體同仁的努力，我們從廣東順德出發，如今已走向世界。前進的過程未必盡善盡美，但我們始終走在不斷提升的大道上，堅持打造好房子、好社區，積極投身智能建造，參與農業現代化、鄉村振興及脫貧的偉大事業，努力做為社會創造幸福生活的高科技綜合性企業。



主席報告



碧桂園·鶴鳴洲，清遠

回顧過去的一年，房地產行業大浪淘沙，迎來了劇烈的調整期，銷售市場的迅速轉冷，金融機構風險偏好的下行，都給行業每一位參與者帶來了巨大的挑戰。然而，我對國家經濟實現穩定增長、長期向好，始終抱有堅定信心，行業也在逐步回歸良性循環。挑戰中暗藏機遇，中國的新型城鎮化還有很長的路要走，追求美好生活的人們永遠在路上，「新市民」的合理住房需求應該得到支持及滿足。三十而立，我們要做好應該做的所有事，持續提升自身的全週期綜合競爭力，堅持高質量發展，成功穿越週期。我們深信，市場終將屬於最有競爭力的企業。

2021年，本集團連同其合營企業及聯營公司實現了歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣5,580.0億元，其中68%的銷售貢獻來自於三四線城市，全年總去化率高達67%。權益回款金額約人民幣5,022.0億，權益銷售回款率連續6年達到90%以上。年內，本集團實現收入約人民幣5,230.6億元，淨利潤約人民幣409.8億元，本公司股東應佔核心淨利潤約人民幣269.3億元。

截至2021年底，集團已簽約或已摘牌的中國內地項目總數為3,216個，業務遍佈中國內地31個省／自治區／直轄市、299個地級行政區劃¹、1,425個縣／鎮區。權益可

¹ 地級行政區劃包括地級市、地區、自治州、盟、省直轄縣級行政單位

售資源共計約14,846億。在投資端，公司秉承城市深耕戰略，均衡佈局各能級城市，堅持投資標準不動搖，把握時機獲取機會型土地。年內，公司獲取333個項目，共計土地權益地價人民幣1,416.2億元，其中，新獲取土地85%位於五大都市圈，通過多元化渠道獲取的土地比例約29%，優質的土地儲備將有力地支撐公司未來業績的穩健發展。

在財務管控上，公司延續行穩致遠的風格，財務狀況更加穩健，凸顯了公司穿越週期的韌性。截至2021年12月31日，集團可動用現金餘額²約人民幣1,813.0億元；總有息負債餘額下降至人民幣3,179.2億元，淨負債率45.4%，相比去年底優化了10.2個百分點；加權平均融資成本相比去年底下降了36個基點至5.20%。我們堅信，良好的財務水平是幫助公司穿越週期的最好支撐。期內，控股股東累計增持29個交易日，合計增持約3.28億股，平均買入價介乎7.23至9.99港元之間，增持股份佔總股本約1.42%，體現了控股股東對公司發展前景的信心和對公司價值的認可。

科技正以不可阻擋的力量推動著社會前進，我們趕上了創業的好時代。三年前公司決定向高科技企業轉型，投身機器人事業和現代農業，用科技的力量改變傳統的生產經營以及生活服務模式。近期，《十四五建築業發展規劃》、《十四五機器人產業發展規劃》等政策出台為建築行業向智能化、工業化、數字化轉型指明了方向，也堅定了我們做好科技智慧建造這項新業務的決心和信念。北京冬奧會上，我們的餐飲機器人24小時待命，在疫情防控的大背景下，減少了人與人的交叉接觸，助力冬奧餐飲服務更智能、更高效、更安全，獲得了國內外的一致好評。我們相信，科技的賦能會讓公司未來發展如虎添翼，新業務也將成為公司發展的第二增長曲線，為社會、客戶創造和貢獻價值。

目前，博智林機器人公司已取得了眾多階段性的成果，搭建了以建築機器人為核心、以BIM數字化為支撐、融合新型塑料模板創新體系和新型裝配式等先進建造技術在內的智能建造體系；並探索打造適配的新型建築施工組織方式與管理模式，使得建築施工在安全、質量、效

² 現金及現金等價物與受限制現金之和

主席報告

率和環保等方面均得到了很好的提升。目前，博智林機器人公司已形成混凝土施工、混凝土修整、砌磚抹灰、內牆裝飾等12個建築機器人產品線，覆蓋了結構施工、外牆施工、地下室施工、混凝土修整、裝飾裝修等多項建築施工工序。截至2021年12月31日，已有18款建築機器人投入商業化應用並對外開展租售業務，服務覆蓋25個省份（直轄市、自治區）超350個項目，累計交付機器人超730台，累計應用施工面積超700萬平方米。

2021年12月30日，博智林機器人公司首次完成了「BIM+FMS+WMS+建築機器人」多機施工系統的驗收。8款施工機器人、11款配套設備開展多機聯動的施工作業，跑通了端到端的智能建造生態實驗，讓工地施工像生產流水線一樣科學有序、智能協同，建築機器人集群效應已經顯現。今年，我們將全力開展智能建造體系應用實驗，實驗成功後，我們將率先在公司的項目上進行推廣應用。憑藉在高科技智慧建造上的優勢，公司也將積極融入國家多層次住房供應體系，共同推動房地產市場的平穩健康發展。

我們在現代農業上也取得了可喜的進展。公司自研的大馬力無人拖拉機、無人收穫機首次在位於佛山三水的粵港澳大灣區現代都市農業綜合示範基地亮相作業。這是公司在無人農機智能化、農業數字化和農場無人化方面邁出的第一步。公司以科技賦能農業，目前已形成現代種業、智能農機平台及裝備製造、海外大農業三大核心業務板塊。未來，我們將以「智慧農場」的新模式、新業態，助力解決世界糧食安全問題。

十四五時期是國家向第二個百年奮鬥目標進軍的第一個五年，我們始終和國家同呼吸，共命運，在挫折中奮起，於進取中突破。立業至今，本集團及我和我的家人累計公益捐贈已超人民幣100億元，幫扶涉及全國16省57縣，助力49萬人脫貧。為鞏固脫貧攻堅幫扶成果，我們建立了防返貧動態監測機制，對原深度貧困戶、脫貧不穩定戶進行分級監測，推動專項幫扶方案落地。脫貧攻堅取得全面勝利後，我們將持續參與鄉村振興工作，這也是我們的使命、責任、良心所在。

實現碳達峰、碳中和，將是一場廣泛而深刻的變革。我們敬畏自然，積極響應國家「雙碳」戰略，在產品生命週期、企業日常運營中融入可持續發展理念，逐步開展碳中和的目標制定與工作規劃，著力建設綠色發展的碧桂園，不斷夯實企業社會責任、環境責任，以「一百年一百年做下去」的心態努力推動公司高質量、可持續發展，希望社會因我們的存在而變得更加美好。

度過寒冬，春天必至。每一個碧桂園人都應該腳踏實地，發揮聰明才智，為社會的進步不懈努力，迎接好日子的到來！

永無坦途，惟有奮鬥！

楊國強
碧桂園
董事會主席

2022年3月30日於中國廣東省佛山市



碧桂園 · 珊瑚宮殿，三亞

業務概覽

物業開發概覽

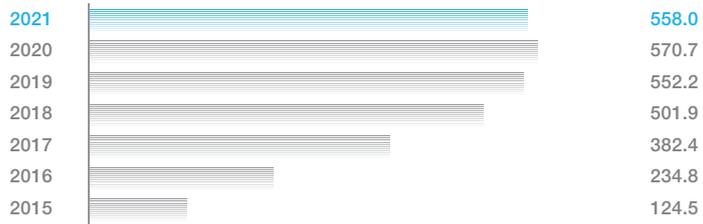
合同銷售

2021年，本集團連同其合營企業及聯營公司共實現歸屬本公司股東的權益的合同銷售金額約5580.0億元(人民幣，下同)，歸屬本公司股東權益的合同銷售建築面積約6,641萬平方米。

2021年，廣東省以外地區的權益合同銷售佔本集團總體的83%，反映出本集團在地域多元化方面的努力。

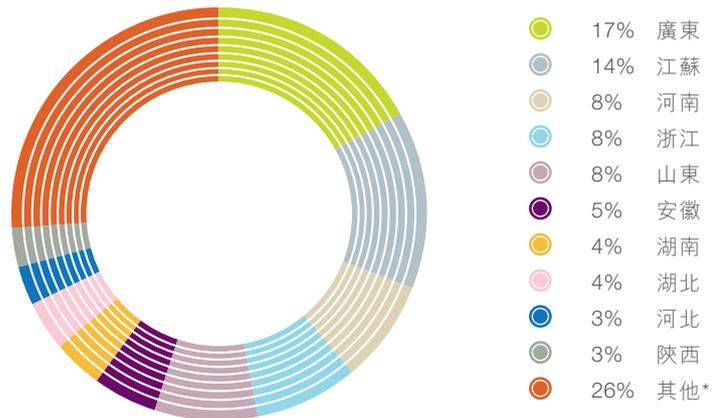
中國內地權益合同銷售額按城市類型劃分，位於三四線城市目標三四線城市的約佔64%，位於二線城市目標二線城市的佔25%，其餘佔11%。

權益合同銷售金額(人民幣十億元)



 **29%**年複合增長率

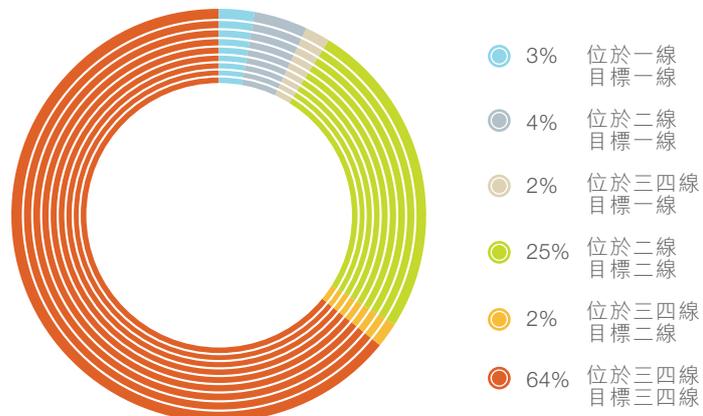
2021年合同銷售地區分佈(按權益金額)



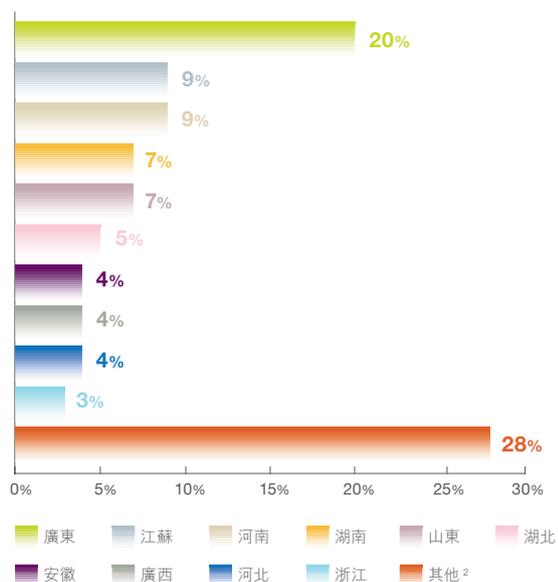
註：其他*包含廣西、海南、四川、江西、遼寧、福建、山西、甘肅、貴州、雲南、上海、重慶、天津、內蒙古、新疆、吉林、青海、北京、寧夏、泰國、黑龍江、西藏、美國、澳洲、香港、馬來西亞、新西蘭、印度尼西亞、印度、英國。

2021年中國內地合同銷售按城市類型分佈

(按權益金額)

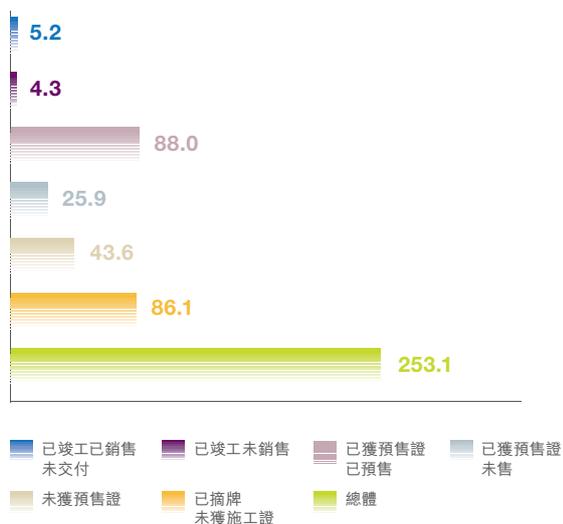


中國內地土地儲備按省分劃分分佈 (按權益面積)



其他*包含四川、貴州、陝西、遼寧、江西、甘肅、山西、海南、內蒙古、雲南、福建、新疆、重慶、天津、青海、北京、吉林、上海、黑龍江、寧夏、西藏。

中國內地權益土地儲備按發展階段劃分分佈 (百萬平方米)



土地儲備 — 中國內地

截至2021年12月31日，本集團連同其合營企業及聯營公司已簽約或已摘牌中國內地權益可建建築面積約為25,313萬平方米，其中80%分佈於廣東省以外。

業務概覽



項目分佈

截至2021年12月31日本集團擁有3,247個處於不同發展階段的項目，其中3,216個位於中國內地，31個位於中國內地以外。

截至2021年12月31日本集團在

中國內地

3,216 個項目

所在位置：



業務概覽

2021年中國內地權益合同銷售前100項目明細⁽¹⁾

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售建築面積	已竣工 ⁽²⁾			
				已竣工總 可售建築面積	已售出並交付總 可售建築面積	已預售待交付總 可售建築面積	
				平方米	平方米	平方米	平方米
1	碧桂園•松湖明珠	東莞(橫瀝)	243,825				
2	碧桂園•鳳凰城	鎮江(句容)	7,059,790	4,306,143	4,296,263	436	
3	蘭州碧桂園	蘭州(城關)	6,063,718	2,939,967	2,920,168	1,508	
4	亞運城	廣州(番禺)	3,975,671	2,739,002	2,686,338	50,437	
5	碧桂園•雲境	麗水(蓮都)	170,815				
6	碧桂園•柏麗灣	東莞(沙田)	321,782	229,373	229,373		
7	碧桂園•雲樾碧璽	佛山(南海)	252,249				
8	碧桂園山湖城	清遠(清城)	2,162,864	1,876,578	1,875,227	1,351	
9	碧桂園•望江一品	泰州(靖江)	113,279				
10	碧桂園•迪蕩湖	紹興(越城)	251,025				
11	碧桂園•玖都薈	台州(溫嶺)	95,284				
12	碧桂園•天樾府	連雲港(贛榆)	238,634				
13	碧桂園•潮鳴	金華(義烏)	94,728				
14	碧桂園•暨陽府	無錫(江陰)	801,095	380,237	377,275	213	
15	碧桂園•銅雀臺	東莞(麻湧)	224,649	123,937	70,963		
16	碧桂園•鳳凰城	中山(南區)	1,087,661	532,748	532,595		
17	韶關碧桂園	韶關(浚江)	4,301,671	3,379,140	3,370,700	7,112	
18	韶關碧桂園•太陽城	韶關(武江)	4,026,394	2,346,258	2,346,046		
19	碧桂園•28光年	佛山(順德)	97,871				
20	安慶碧桂園	安慶(迎江)	2,888,360	2,239,333	2,239,333		

竣工日期	在建 ^(a)				待建 ^(a)		
	在建總 可銷售建築面積	已預售總 可銷售建築面積	實際／預期 獲得預售證日期	預期竣工日期	預期建築面積	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
	平方米	平方米			平方米		
	243,825	161,309	2020/10/30	24年第二季度			
24/11/2021	917,459	331,988	2020/6/5	25年第四季度	1,836,188	22年第二季度	27年第四季度
24/12/2021	1,107,282	799,772	2019/10/16	25年第四季度	2,016,469	22年第三季度	27年第四季度
20/08/2021	922,044	474,575	2020/7/3	25年第四季度	314,625	22年第四季度	27年第二季度
	170,815	159,619	2021/3/10	24年第三季度			
30/06/2014	92,409	90,581	2020/12/24	22年第四季度			
	252,249	102,848	2020/10/27	24年第一季度			
30/09/2021	286,286	272,953	2020/8/17	24年第三季度			
	113,279	113,079	2020/11/30	22年第四季度			
	251,025	167,774	2019/12/20	23年第三季度			
	95,284	94,250	2020/11/16	23年第一季度			
	238,634	233,950	2020/11/29	23年第二季度			
	94,728	81,934	2021/3/9	23年第三季度			
29/09/2020	420,858	341,576	2020/5/14	24年第四季度			
31/03/2021	100,712	98,056	2020/9/30	23年第二季度			
17/12/2020	377,800	98,799	2021/2/5	24年第四季度	177,113	22年第四季度	25年第四季度
29/11/2021	427,952	246,266	2020/4/28	24年第二季度	494,579	22年第四季度	26年第四季度
14/05/2021	532,327	259,071	2020/8/21	24年第四季度	1,147,809	22年第四季度	27年第四季度
	97,871	76,679	2020/11/11	22年第四季度			
13/06/2019	573,183	441,009	2019/10/30	24年第四季度	75,844	22年第四季度	25年第四季度

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售建築面積	已竣工 ⁽⁴⁾			
				已竣工總 可銷售建築面積	已售出並交付總 可銷售建築面積	已預售待交付總 可銷售建築面積	已預售待交付總 可銷售建築面積
				平方米	平方米	平方米	平方米
21	碧桂園•錦麟府	邯鄲(叢台)	145,151				
22	碧桂園深蒼城	惠州(惠陽)	475,020	293,189	293,189		
23	安寧碧桂園	蘭州(安寧)	392,296				
24	碧桂園•翡麗瀾庭	臨沂(蘭山)	203,153				
25	碧桂園獅子洋	東莞(沙田)	97,746	38,309	38,309		
26	臺山碧桂園	江門(臺山)	2,446,201	1,782,004	1,782,004		
27	碧桂園•黃金時代	蕪湖(灣沚)	194,127				
28	碧桂園•雲頂	太原(迎澤)	453,133				
29	碧桂園鳳凰城	寶雞(渭濱)	1,099,750	278,644	277,051		
30	碧桂園•世紀城	茂名(信宜)	448,086				
31	碧桂園•長橋江山	重慶(北碚)	270,750	74,156	72,760		
32	碧桂園•樾府	東莞(謝崗)	88,278				
33	碧桂園•鳳凰灣	陽江(陽東)	1,149,191	93,832	93,832		
34	碧桂園•星匯	聊城(東昌府)	286,060				
35	項城碧桂園	周口(項城)	392,481				
36	碧桂園•都會誠品	南京(浦口)	203,682				
37	碧桂園•雲熙臺	滄州(獻縣)	137,717				
38	碧桂園•陵江府	揚州(廣陵)	179,145	101,224	100,776		
39	碧桂園•十里銀灘維港灣	惠州(惠東)	958,967	603,300	573,650	228	
40	碧桂園•時代城	新鄉(紅旗)	218,612				

竣工日期	在建 ^(a)				待建 ^(a)		
	在建總 可銷售建築面積	已預售總 可銷售建築面積	實際／預期 獲得預售證日期	預期竣工日期	預期建築面積	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
	平方米	平方米			平方米		
	145,151	137,586	2020/8/25	23年第三季度			
19/11/2018	181,831	166,862	2020/7/30	23年第二季度			
	392,296	297,049	2019/11/22	23年第三季度			
	203,153	151,851	2020/9/14	23年第三季度			
01/07/2019	59,437	47,084	2021/4/9	23年第一季度			
28/06/2020	266,853	163,104	2020/5/8	23年第四季度	397,344	22年第一季度	25年第四季度
	194,127	182,410	2020/9/30	23年第三季度			
	157,870	107,900	2020/11/26	24年第四季度	295,263	22年第一季度	26年第四季度
31/08/2021	324,893	220,433	2020/4/21	24年第三季度	496,213	22年第二季度	27年第二季度
	448,086	160,335	2020/12/11	24年第二季度			
01/12/2021	110,264	81,090	2020/9/24	23年第四季度	86,330	22年第一季度	24年第四季度
	88,278	63,988	2021/2/7	23年第二季度			
28/04/2020	352,688	246,189	2019/12/20	24年第四季度	702,671	22年第二季度	27年第四季度
	189,081	105,740	2021/6/18	24年第三季度	96,979	22年第二季度	24年第四季度
	252,703	205,061	2021/5/14	24年第三季度	139,778	22年第一季度	24年第四季度
	171,115	111,540	2020/12/2	23年第三季度	32,567	22年第二季度	24年第二季度
	137,717	121,511	2020/11/17	23年第三季度			
10/12/2021	77,921	55,858	2020/9/11	23年第三季度			
02/09/2021	248,673	61,102	2020/4/30	24年第四季度	106,994	22年第三季度	25年第四季度
	218,612	179,024	2020/4/17	23年第三季度			

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售建築面積	已竣工 ⁽¹⁾			
				已竣工總 可銷售建築面積	已售出並交付總 可銷售建築面積	已預售待交付總 可銷售建築面積	
				平方米	平方米	平方米	平方米
41	碧桂園•公園時代	蘇州(吳中)	104,944				
42	碧桂園•雲悅半山	東莞(長安)	54,256				
43	碧桂園•天驕公館	宿遷(沭陽)	149,372				
44	碧桂園•濱江壹號	溫州(鹿城)	89,484				
45	碧桂園•拾光里	烏魯木齊(沙依巴克)	137,540				
46	碧桂園•濱江府	惠州(博羅)	446,689	143,923	143,781		
47	奔山路碧桂園	蘇州(太倉)	137,034				
48	碧桂園•雲璽	濟甯(鄒城)	173,810				
49	廬山碧桂園	九江(廬山)	165,100				
50	石獅碧桂園	泉州(石獅)	237,836	121,893	121,460		
51	碧桂園•雲璟	清遠(英德)	562,414	221,459	221,459		
52	碧桂園•鳳樓台	大同(平城)	425,878				
53	碧桂園•鳳翔花園	惠州(仲愷)	117,284				
54	碧桂園•天璽灣	寧波(象山)	194,219	113,259	113,259		
55	碧桂園•鳳麟府	鹽城(鹽都)	248,706				
56	碧桂園•玖璽	上海(閔行)	78,512				
57	碧桂園•江蘭樾	韶關(翁源)	295,860				
58	碧桂園•都會之光	麗水(蓮都)	121,128				
59	碧桂園•都峯星辰	亳州(蒙城)	254,888				
60	碧桂園•星峯時代	大連(金州)	319,445				
61	常熟古里碧桂園	蘇州(常熟)	210,407	210,407	209,042		

竣工日期	在建 ^(a)				待建 ^(a)		
	在建總 可銷售建築面積	已預售總 可銷售建築面積	實際／預期 獲得預售證日期	預期竣工日期	預期建築面積	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
	平方米	平方米			平方米		
	104,944	64,604	2021/5/28	24年第二季度			
	54,256	21,783	2021/8/13	23年第一季度			
	149,372	147,427	2020/11/26	23年第三季度			
	89,484	87,804	2020/5/19	22年第四季度			
	137,540	113,174	2020/10/22	23年第三季度			
09/07/2021	302,766	129,732	2020/11/6	24年第四季度			
	137,034	52,550	2021/1/29	24年第二季度			
	173,810	135,629	2020/11/24	24年第二季度			
	165,100	123,251	2020/11/27	24年第一季度			
19/10/2021	115,943	81,827	2018/8/23	23年第四季度			
14/01/2021	175,156	161,472	2020/8/10	23年第四季度	165,799	22年第二季度	25年第二季度
	352,703	147,381	2020/9/30	24年第三季度	73,175	22年第四季度	24年第四季度
	117,284	108,276	2020/5/20	22年第三季度			
15/12/2021	80,960	57,972	2020/10/20	23年第三季度			
	246,062	165,858	2020/11/27	23年第三季度	2,644	22年第一季度	24年第一季度
	78,512	76,479	2020/6/20	22年第二季度			
	295,860	163,062	2020/9/27	24年第三季度			
	121,128	71,596	2020/12/25	23年第三季度			
	234,635	153,677	2020/9/1	24年第二季度	20,253	22年第二季度	24年第二季度
	138,143	70,094	2021/6/15	24年第三季度	181,302	22年第二季度	25年第四季度
24/05/2021							

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售建築面積	已竣工 ⁽¹⁾			
				已竣工總 可銷售建築面積	已售出並交付總 可銷售建築面積	已預售待交付總 可銷售建築面積	
				平方米	平方米	平方米	平方米
62	碧桂園•雍華府	邯鄲(復興)	234,449				
63	溫縣碧桂園	焦作(溫縣)	484,842				
64	碧桂園•江山賦	宜賓(翠屏)	264,777				
65	碧桂園•獅山源著	湖州(德清)	48,771				
66	松湖碧桂園	東莞(大嶺山)	495,980	348,423	348,423		
67	碧桂園•星辰灣	池州(青陽)	124,518				
68	碧桂園•春城映象	昆明(五華)	497,363	113,924	112,819	48	
69	碧桂園雍華府	唐山(遵化)	282,369				
70	碧桂園•城央首府	眉山(洪雅)	363,364	129,593	129,460		
71	碧桂園•翡翠首府	德州(武城)	264,362	89,781	38,767	51,014	
72	碧桂園•瓏樾灣	達州(通川)	252,294	101,310		100,310	
73	碧桂園•星作	呼和浩特(新城區)	183,097				
74	碧桂園大名府	南通(啟東)	647,622	583,046	547,529		
75	碧桂園•三亞薈	三亞(吉陽)	76,427	16,357	16,357		
76	碧桂園•錦程	西安(未央)	57,167				
77	碧桂園新海雲谷	連雲港(海州)	600,761	162,324	161,905		
78	碧桂園•星禧台	廣州(增城)	97,862				
79	太倉萬達南碧桂園	蘇州(太倉)	90,049	52,200	51,871		
80	碧桂園•瑞源朗悅灣	青島(黃島)	83,254				
81	碧桂園•濱江時代	梅州(豐順)	665,085				
82	碧桂園•天悅灣	駐馬店(驛城)	200,948				

竣工日期	在建 ^(a)				待建 ^(a)		
	在建總 可銷售建築面積	已預售總 可銷售建築面積	實際／預期 獲得預售證日期	預期竣工日期	預期建築面積	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
	平方米	平方米			平方米		
	234,449	81,111	2020/10/30	24年第三季度			
	233,696	136,868	2021/4/28	24年第三季度	251,146	22年第二季度	26年第二季度
	206,411	156,643	2020/5/27	24年第二季度	58,366	22年第二季度	24年第二季度
	48,771	48,576	2020/5/25	23年第二季度			
18/01/2019	147,557	139,918	2020/7/31	22年第四季度			
	124,518	103,014	2021/4/6	24年第二季度			
30/12/2021	383,439	189,541	2020/1/3	24年第四季度			
	282,369	254,647	2019/10/14	23年第三季度			
31/12/2021	233,771	172,828	2019/12/26	24年第二季度			
31/12/2021	174,581	141,299	2018/11/12	24年第二季度			
31/12/2021	150,984	149,331	2020/7/30	23年第二季度			
	141,317	66,969	2020/11/24	25年第一季度	41,780	22年第二季度	25年第二季度
29/04/2021	64,576	49,018	2020/12/2	23年第三季度			
28/06/2019	60,070	42,176	2020/6/29	23年第四季度			
	57,167	43,289	2021/6/11	23年第二季度			
24/12/2021	246,349	155,019	2020/4/14	24年第二季度	192,088	22年第二季度	25年第四季度
	97,862	52,089	2021/4/16	24年第一季度			
25/11/2021	37,849	37,346	2020/9/24	22年第三季度			
	83,254	64,209	2020/12/4	24年第二季度			
	285,330	180,230	2020/6/10	23年第四季度	379,755	22年第二季度	25年第四季度
	199,516	169,635	2019/12/13	24年第二季度	1,432	22年第一季度	24年第四季度

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總可售建築面積	已竣工 ⁽⁴⁾			
				已竣工總 可銷售建築面積	已售出並交付總 可銷售建築面積	已預售待交付總 可銷售建築面積	已預售待交付總 可銷售建築面積
				平方米	平方米	平方米	平方米
83	碧桂園•湖樾天境	德州(樂陵)	121,278				
84	頤和碧桂園•天譽學府	滄州(青縣)	81,355				
85	碧桂園•鳳凰城	梅州(五華)	1,141,952	631,025	623,088	1,024	
86	碧桂園未來城燕湖里	清遠(清城)	200,950				
87	碧桂園•瓏悅蘭庭	西寧(城中)	290,600				
88	碧桂園•映月臺	馬鞍山(當塗)	84,027				
89	碧桂園•雲頂	運城(鹽湖)	211,969				
90	碧桂園•星悅里	嘉興(平湖)	74,562				
91	碧桂園•桃李東方	青島(平度)	142,088				
92	衢州半島碧桂園	衢州(柯城)	96,606				
93	碧桂園•鉅悅	西寧(城中)	174,566				
94	碧桂園•九璽	滁州(明光)	146,750				
95	碧桂園•雲境	拉薩(城關)	97,626				
96	碧桂園智慧城市	長沙(嶽麓)	531,194				
97	碧桂園•楚悅台	荊門(掇刀)	237,349				
98	碧桂園•鳳凰城	黔南(龍裡)	1,147,019				
99	碧桂園•江嶼城	九江(修水)	336,655				
100	碧桂園•大名府	茂名(茂南)	242,997	131,516	129,565	252	

附註：

- (1) 本部分所列示的建築面積均為權益口徑。
- (2) 根據有關政府部門的測量報告。
- (3) 根據本集團專案部的實際測量。
- (4) 每個項目的預期建築面積為預計將予建成的面積。

竣工日期	在建 ^(a)				待建 ^(a)		
	在建總 可銷售建築面積	已預售總 可銷售建築面積	實際／預期 獲得預售證日期	預期竣工日期	預期建築面積	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
	平方米	平方米			平方米		
	121,278	108,624	2020/9/8	24年第二季度			
	81,355	81,103	2020/12/18	23年第四季度			
31/12/2021	234,169	80,248	2020/11/13	24年第四季度	276,758	22年第四季度	25年第二季度
	200,950	116,343	2020/6/9	23年第三季度			
	254,326	220,834	2019/11/22	23年第三季度	36,274	22年第一季度	24年第一季度
	84,027	80,341	2021/1/29	23年第二季度			
	177,328	101,050	2020/9/18	24年第三季度	34,641	22年第二季度	24年第四季度
	74,562	50,448	2021/4/16	23年第四季度			
	142,088	84,302	2021/3/3	24年第二季度			
	96,606	96,436	2019/11/22	22年第三季度			
	174,566	83,768	2020/11/20	24年第二季度			
	146,750	111,847	2021/1/21	23年第二季度			
	97,626	78,280	2020/9/27	23年第四季度			
	397,389	136,637	2020/9/24	24年第四季度	133,805	22年第二季度	25年第四季度
	236,805	207,484	2019/9/27	23年第三季度	544	22年第一季度	23年第四季度
	623,848	362,708	2019/6/14	24年第二季度	523,171	22年第二季度	27年第四季度
	169,476	81,569	2021/6/12	24年第二季度	167,178	22年第二季度	24年第四季度
30/06/2021	97,429	94,119	2020/8/17	22年第三季度	14,052	22年第二季度	23年第四季度

業務概覽

按省份／地區劃分中國內地土地儲備⁽¹⁾

省份／地區	總可售 建築面積	已竣工 ⁽²⁾			在建 ⁽³⁾		待建 ⁽⁴⁾
		已竣工總 可售建築面積	已售出並交付 總可售建築面積	已預售待交付 總可售建築面積	在建總 可售建築面積	已預售總 可售建築面積	預期建築面積
		平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米
廣東	143,437,930	94,580,647	92,489,283	1,228,216	24,831,844	10,338,135	24,025,439
江蘇	54,917,885	32,423,718	31,530,855	371,781	15,768,882	9,152,838	6,725,285
安徽	38,496,781	27,769,578	27,413,077	145,186	8,480,489	5,537,128	2,246,714
湖南	34,604,206	16,852,232	16,294,331	239,203	11,203,374	6,635,785	6,548,600
河南	33,137,567	11,461,541	11,116,503	221,759	16,663,978	10,275,467	5,012,048
山東	27,808,490	11,128,250	10,583,091	302,585	11,443,777	6,511,498	5,236,463
湖北	26,927,228	15,689,448	15,128,034	285,155	6,554,953	3,233,703	4,682,827
廣西	20,193,060	10,477,775	10,352,412	80,266	7,378,088	5,058,252	2,337,197
浙江	18,975,913	11,190,553	10,493,460	439,271	7,257,740	4,247,202	527,620
貴州	16,259,473	9,534,973	9,096,605	223,830	3,249,655	1,849,589	3,474,845
遼寧	15,193,840	9,109,218	9,003,429	4,683	3,376,565	1,816,803	2,708,057
河北	15,108,855	5,501,614	5,334,251	38,521	6,848,540	3,837,959	2,758,701
四川	14,592,952	7,261,588	6,878,287	332,110	5,125,135	3,211,945	2,206,229
陝西	10,735,710	4,385,261	3,990,977	315,361	4,051,958	2,290,507	2,298,491
江西	10,544,610	5,255,856	5,146,883	88,211	4,087,452	2,440,854	1,201,302
福建	9,182,156	6,811,259	6,274,857	363,200	1,992,306	966,905	378,591
甘肅	9,123,421	4,045,431	4,013,346	2,329	2,812,864	1,925,291	2,265,126
海南	8,806,908	4,368,205	4,087,048	26,760	2,114,107	544,406	2,324,596
重慶	6,272,035	4,223,320	4,118,797	37,519	1,437,927	786,676	610,788
內蒙古	6,083,755	2,255,146	2,232,483	0	1,588,132	860,768	2,240,477
山西	6,076,190	1,322,714	1,075,198	195,427	3,070,514	1,759,461	1,682,962
雲南	5,746,076	2,218,262	2,180,650	13,049	2,582,177	1,536,677	945,637
天津	4,133,660	2,186,075	2,006,016	126,545	971,104	612,128	976,481
新疆	3,213,194	630,107	500,206	113,037	1,276,457	733,795	1,306,630
青海	1,834,427	841,328	833,577	0	855,668	575,604	137,431
吉林	1,535,573	561,388	552,074	1,043	800,068	420,576	174,117
寧夏	1,305,955	766,737	763,836	361	474,962	330,479	64,256
上海	1,233,448	624,805	555,618	14,891	416,811	149,566	191,832
北京	1,176,259	212,051	183,904	722	222,154	101,855	742,054
黑龍江	1,074,330	501,132	494,285	0	492,436	204,211	80,762
西藏	156,532	36,353	36,121	0	120,179	101,723	0
總計	547,888,418	304,226,565	294,759,493	5,211,023	157,550,295	88,047,786	86,111,558

附註：

- (1) 本部分所列示的建築面積均為權益口徑。
- (2) 根據有關政府部門的測量報告。
- (3) 根據本集團專案部的實際測量。
- (4) 每個項目的預期建築面積為預計將予建成的面積。

財務概要

綜合業績

	2017	2018	2019	2020	2021
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收入	226,900	379,079	485,908	462,856	523,064
稅前利潤	46,522	79,563	98,939	85,529	68,949
所得稅費用	(17,770)	(31,021)	(37,737)	(31,411)	(27,967)
本年度利潤	28,752	48,542	61,202	54,118	40,982
應佔利潤歸屬於：					
本公司股東	26,064	34,618	39,550	35,022	26,797
非控制性權益	2,688	13,924	21,652	19,096	14,185
	28,752	48,542	61,202	54,118	40,982
每股盈利：					
基本(人民幣元)	1.23	1.61	1.85	1.62	1.22

綜合財務狀況

	2017	2018	2019	2020	2021
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
非流動資產	181,754	229,944	275,635	273,653	234,428
流動資產	867,915	1,399,750	1,631,517	1,742,156	1,713,937
流動負債	769,537	1,219,406	1,398,752	1,492,959	1,378,905
流動資產淨值	98,378	180,344	232,765	249,197	335,032
總資產減流動負債	280,132	410,288	508,400	522,850	569,460
非流動負債	163,520	236,880	289,792	265,847	268,833
本公司股東應佔權益	93,671	121,330	151,939	175,102	198,736
非控制性權益	22,941	52,078	66,669	81,901	101,891
權益總額	116,612	173,408	218,608	257,003	300,627
股東權益					
— 每股賬面淨值(人民幣元)	4.40	5.61	6.96	7.95	8.59
借貸淨額 ¹	66,362	85,932	101,255	142,862	136,622
淨借貸比率(%)	56.9	49.6	46.3	55.6	45.4

註：

1. 借貸淨額等於總借貸(銀行及其他借款、優先票據、公司債券和可換股債券)減去可動用現金。

財務摘要

收入 (人民幣十億元)

2021		523.1
2020		462.9
2019		485.9
2018		379.1
2017		226.9

本公司股東應佔利潤 (人民幣十億元)

2021		26.8
2020		35.0
2019		39.6
2018		34.6
2017		26.1

本公司股東應佔核心淨利潤 (人民幣十億元)

2021		26.9
2020		32.4
2019		40.1
2018		34.1
2017		24.7

基本每股盈利 (人民幣元)

2021		1.22
2020		1.62
2019		1.85
2018		1.61
2017		1.23

本公司股東應佔權益 (人民幣十億元)

2021		198.7
2020		175.1
2019		151.9
2018		121.3
2017		93.7

本公司股東應佔權益 — 每股賬面淨值 (人民幣元)

2021		8.59
2020		7.95
2019		6.96
2018		5.61
2017		4.40

管理層討論與分析



碧桂園·雲頂，廣州

財務回顧

收入

本集團業務收入主要來自兩個經營分部：房地產開發及建築。2021年度，本集團的收入約為人民幣523,064百萬元，較2020年度的約人民幣462,856百萬元上升約13.0%。本集團97.0%的收入來自物業銷售（2020年：97.1%），3.0%來自建築及其他分部（2020年：2.9%）。

房地產開發

2021年度，由於交付物業面積的增加，來自房地產開發的收入由2020年度的約人民幣449,341百萬元上升12.9%至約人民幣507,478百萬元。2021年的交付物業所確認收入的平均銷售價格（不含增值稅）約每平方米人民幣7,455元。

本集團實現收入

約人民幣

523,064百萬元

房地產開發的收入為

約人民幣

507,478百萬元

管理層討論與分析

建築

對外的建築收入由2020年度的約人民幣8,779百萬元上升6.6%至2021年度的約人民幣9,360百萬元，主要是施工量的增長所帶來。

其他

其他分部主要包括物業投資、酒店經營及其他，如智能建造、機器人餐飲、新零售及現代農業等。這些其他分部的總對外收入由2020年度的約人民幣4,736百萬元上升31.5%至2021年度的約人民幣6,226百萬元。

營銷及市場推廣成本和行政費用

得益於良好的費用控制和組織效率的提升，本集團營銷及市場推廣成本和行政費用於2021年合計約人民幣28,834百萬元，佔收入比例較2020年下降0.5個百分點至5.5%。

財務收益 — 淨額

於2021年度，本集團錄得淨財務收益約人民幣3,497百萬元(2020年度：約人民幣7,306百萬元)。

2021年度，本集團錄得對沖後的淨匯兌收益約人民幣1,686百萬元(2020年：淨匯兌收益約人民幣3,242百萬元)，利息收入約人民幣2,138百萬元(2020年：約人民幣4,102百萬元)及提前贖回優先票據及可換股債券的成本約人民幣327百萬元(2020年：約人民幣38百萬元)。利息費用約人民幣18,111百萬元(2020年：約人民幣23,278百萬元)，已全部資本化於合資格資產。利息費用的下降主要是由於總借貸及加權平均借貸成本的下降。

建築的收入為

約人民幣

9,360百萬元

營銷及市場推廣成本和行政費用佔收入比例下降

0.5個百分點

至

5.5%

歸屬於本公司股東的利潤和核心淨利潤

2021年度，歸屬於本公司股東的利潤為約人民幣26,797百萬元(2020年度：約人民幣35,022百萬元)。

於2021年度，剔除公允價值變動、匯兌淨損益等影響後的歸屬於本公司股東的核心淨利潤達到約人民幣26,932百萬元(2020年度：約人民幣32,362百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金情況

於2021年12月31日，本集團共有可動用現金餘額(現金及現金等價物與受限制現金之和)約人民幣181,300百萬元(2020年12月31日：約人民幣183,623百萬元)。其中現金及現金等價物約為人民幣146,954百萬元，受限制現金約為人民幣34,346百萬元。

受限制現金主要包括於2021年12月31日存放在指定銀行賬戶中的暫未被解除限制的預售物業的監管資金，將根據若干項目開發進度解除限制。

於2021年12月31日，本集團96.9%(2020年12月31日：97.1%)的可動用現金餘額以人民幣計值，3.1%(2020年12月31日：2.9%)以其他貨幣(主要是美元、港幣和林吉特)計值。

歸屬於本公司股東的利潤為

約人民幣

26,797百萬元

歸屬於本公司股東的核心淨利潤為

約人民幣

26,932百萬元

本集團可動用現金餘額

約人民幣

181,300百萬元

管理層討論與分析

有息負債及結構

於2021年12月31日，本集團的銀行及其他借款、優先票據、公司債券和可換股債券分別約為人民幣206,525百萬元、人民幣75,069百萬元、人民幣34,160百萬元和人民幣2,168百萬元(2020年12月31日：分別約人民幣207,323百萬元、人民幣73,410百萬元、人民幣40,480百萬元和人民幣5,272百萬元)。

銀行及其他借款當中，約人民幣64,382百萬元、人民幣139,005百萬元和人民幣3,138百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2020年12月31日：分別約人民幣68,218百萬元、人民幣132,880百萬元和人民幣6,225百萬元)。於2021年12月31日及2020年12月31日，大部分銀行及其他借款以本集團的若干物業、使用權資產、設備及本集團若干股權投資作抵押和/或由本集團擔保。

本集團嚴格監控借貸規模，總借貸從2020年12月31日的約人民幣326,485百萬元下降至2021年12月31日的約人民幣317,922百萬元。同時，本集團主動優化借貸結構，以更低成本的融資置換以往高成本的融資。以優先票據為例，本集團年內提前贖回優先票據合計面值為美元1,226百萬元，利率為4.750%至7.125%，新發行優先票據的利率區間為2.700%至3.300%。

淨借貸比率

淨借貸比率按借貸淨額(銀行及其他借款、優先票據、公司債券和可換股債券扣除可動用現金(現金及現金等價物與受限制現金之和))除以總權益計算。本集團淨借貸比率由2020年12月31日的約55.6%下降至2021年12月31日的約45.4%。

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素，除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

地產市場風險和營運風險

本集團的業務及前景主要視乎中國內地房地產市場的表現。中國內地房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環境保育等政策轉變。本集團亦

淨借貸比率為約

45.4%

受經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好變化密切影響。因此，本集團將繼續實施策略，以發展和加強不同的地區市場的滲透，從而減少對特定市場的依賴。同時，本集團的營運受到地產發展、地產投資及地產相關業務多種特有的風險因素所影響，例如來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤，或其他可能對營運構成不同程度的負面影響的外圍因素。

利率風險

本集團的銀行及其他借款主要按浮動利率計息。於2021年12月31日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為5.20%，對比2020年12月31日下降36個基點。本集團已執行若干息率管理，其中包括嚴密監察息率的變動，並於良好之議價機會出現時，為原有貸款再融資或訂立新的銀行貸款。

外匯風險

本集團大部分業務以人民幣列值，外匯風險主要來源於未償還的外幣借貸(主要是美元、港幣和林吉特)。自2015年以來，本集團已採用了外幣對沖工具來達到更好的外匯風險管理。對沖保值的目標在於使預計未來可能發生的償還外幣負債需要的人民幣支出的波動性最小化。本集團的風險管理政策是在考慮合適的對沖工具以及對沖的成本後，部分對沖外幣預測現金流量。本集團通過遠期外匯合同、外匯貨幣期權合同和外匯結構性衍生金融合同和交叉貨幣互換合同的組合來對沖外匯風險。

擔保

於2021年12月31日，本集團為部分物業買家就購買本集團物業之按揭貸款提供擔保約人民幣383,217百萬元(2020年12月31日：約人民幣381,302百萬元)。

於2021年12月31日，
加權平均借貸成本下降
36個基點
至
5.20%

管理層討論與分析

根據該等擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的合法業權及管有權。該等擔保將於下列較早時間解除：(i) 發出房地產所有權證（一般於買家取得相關物業後三個月內簽發）；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

本集團認為，在物業買家欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還拖欠的按揭本金連同應計利息及罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

另外，於2021年12月31日，本集團為本集團的合營企業、聯營公司等若干負債作出擔保的金額約人民幣43,221百萬元（2020年12月31日：約人民幣64,603百萬元）。

僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2021年12月31日，本集團共僱用約100,705名全職僱員。

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。僱員的薪酬及花紅，為根據本集團薪酬福利政策，以僱員的業績表現、本集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團相信僱員薪酬待遇在市場上具有競爭力。本



碧桂園·花溪，貴陽

集團須參與地方政府組織的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險費，以支付養老金保險、醫療保險、失業保險及住房公積金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。於本報告刊發日期，並無發生重大勞工糾紛以致對本集團經營造成不利影響或有可能造成不利影響。

為實現企業可持續經營發展和打造企業核心競爭力，本集團全力打造「企業大學」，讓不同層級、不同領域的所有員工都能獲得對應的培訓學習機會，包括「領導力發展專案」、新員工訓練營及在職培訓等專案，幫助員工成長為極具職業競爭力的房地產行業高級複合型管理人才，體現本集團完美的人力資源培訓體系。

為了適應快速增長及變化的市場，本集團引入「同心共享」合夥人制度，將員工的利益與本集團利益統一起來。這種共擔盈虧的做法，一方面有利於項目更積極控制運營成本，共同提升本集團利潤率和投資回報率；另一方面，也讓員工更進一步體會到碧桂園「家」的企業文化，與本集團共同成長與發展。

本集團亦已批准及／或採納了的若干購股權計劃及員工激勵計劃，具體可參閱本報告「董事會報告」中的「購股權計劃」及「員工激勵計劃」章節的披露內容。

業務發展展望

過去一年，房地產行業大浪淘沙，劇烈調整，給每一位行業參與者帶來了巨大的挑戰，但長期來看，行業終會逐步回歸良性循環，國家仍將繼續穩妥實施房地產市場

平穩健康發展長效機制方案，堅持「房住不炒」的總基調及「穩地價、穩房價、穩預期」的調控目標。中國的城鎮化進程還有很長的路要走，國內房地產開發市場仍充滿了機遇與挑戰。

為更好地為股東創造價值，集團將更多發揮品牌知名度和客戶口碑，以持續加強競爭優勢。同時，我們還將利用先進的建造技術、標準化的新型建築組織方式，在管理半徑內合理規劃新項目，聚焦至與我們的經營模式相匹配的市場。

面對上述提到的新挑戰及市場變化所帶來的機遇，本集團將矢志堅持穩健的財務政策和風險控制措施，保證建築質量和安全，審慎、務實地補充優質土地，強化合同銷售及回款，以保障經營性現金流和投資回報率的良好表現。

結合我們已有的房地產開發及建築業務，本集團2021年研發費用產生約人民幣3,308百萬元，並建立了一個囊括智能建造、機器人餐飲、現代農業與新零售的多元化投資組合。未來將更多地依靠應用人工智能來應對建築行業人員老齡化的問題及消費者對可持續生態環境與食品安全的更高要求。同時我們還將充分發揮智慧建造優勢，響應國家號召，參與各地政府的代管代建等保障房業務項目，支持推進國家保障性住房的建設，支持商品房市場更好滿足購房者的合理住房需求，持續打造覆蓋客戶全生命週期的資源整合平台。

企業管治





董事及高級管理層簡介



YEUNG Kwok Keung
楊國強

執行董事

楊國強，67歲，於2006年12月獲委任為主席及執行董事。楊先生亦為提名委員會、企業管治委員會、環境、社會及管治委員會及執行委員會主席和薪酬委員會成員，並兼任本集團若干成員公司之董事。楊先生負責制定發展策略、作出投資決策及進行總體的項目規劃，並確保董事會運作正常，且維持良好的企業管治常規。由1992年至1997年，即楊先生成立本集團之前，他曾擔任房地產業務順德三和公司之總經理。由1986年至1997年，楊先生在北滘建築工程公司擔任總經理及董事長，並於1997年至2003年期間擔任本集團的總經理。彼自2007年本公司上市起一直擔任主席。楊先生擁有超過44年建築業務經驗，及超過30年房地產開發經驗。楊先生於2009年獲得「中華慈善突出貢獻人物」及「中國地產十大貢獻人物」，於2010年獲得「中國房地產企業家仁愛獎」及「中國房地產風雲人物」，於2011年獲得「廣東非公有制經濟扶貧濟困回報社會個人」，於2012年獲得「2012年度中國企業社會責任傑出企業家」，於2014年獲得「全國社會扶貧先進個人」榮譽證書，於2015年獲得「2015中國消除貧困獎」，於2016年獲得「中華慈善獎 — 最具愛心捐贈個人」及「全國脫貧攻堅獎奉獻獎」，以及於2021年獲得「全國脫貧攻堅先進個人」等榮譽稱號。楊先生為中國人民政治協商會第十二屆及第十三屆全國政協委員，廣東省扶貧基金會榮譽會長以及清華大學名譽校董。楊先生為聯席主席、執行董事兼控股股東楊惠妍女士的父親，執行董事楊子瑩女士的父親，執行董事楊志成先生的叔父，以及非執行董事陳翀先生的岳父。

楊惠妍，40歲，於2006年12月獲委任為執行董事，於2012年3月獲委任為副主席，並於2018年12月由副主席調任為聯席主席。楊女士亦為企業管治委員會、環境、社會及管治委員會、執行委員會及財務委員會成員，並兼任本集團若干成員公司之董事。楊女士畢業於美國俄亥俄州立大學，獲頒市場營銷及物流專業學士學位，並於2019年獲清華大學高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。楊女士於2005年加入本集團擔任採購部經理，現主要負責協助主席楊國強先生處理本集團日常工作，並負責本集團的戰略投資及基於現有業務的新業務探索(例如新零售業務)，為本公司的可持續發展作出貢獻。楊女士為本公司主要股東必勝有限公司的董事，該公司擁有本公司股份及相關股份中的權益，而此等權益根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露。楊女士分別於2017年2月及4月獲委任為博實樂教育控股有限公司(該公司之股份於紐約證券交易所上市)董事及主席，並於2018年3月獲委任為碧桂園服務(該公司之股份於聯交所上市)之主席及非執行董事。楊女士分別於2008年獲得「中華慈善獎特別貢獻獎」、於2019年榮獲「全國脫貧攻堅獎奉獻獎」、於2021年榮獲「第十一屆中華慈善獎捐贈個人獎」。楊女士為主席及執行董事楊國強先生的女兒，執行董事楊子莹女士的姐姐，執行董事楊志成先生的堂妹，以及非執行董事陳翀先生的妻子。



YANG Huiyan
楊惠妍

董事及高級管理層簡介



MO Bin
莫斌

莫斌，55歲，於2010年7月獲委任為總裁及執行董事。莫先生亦為薪酬委員會、企業管治委員會、環境、社會及管治委員會、執行委員會及財務委員會成員，並兼任本集團若干成員公司之董事。莫先生於衡陽工學院(大學本科)畢業(現為南華大學)，獲頒工業與民用建築學士學位。彼具中南財經政法大學研究生學歷，並為教授級高級工程師。莫先生主要負責本集團的日常營運管理及行政管理。加入本集團之前，莫先生自1989年起受僱於中國大陸具國際競爭力的建築地產集團中國建築，曾擔任多個高級職位，離職前為中建五局董事及總經理。莫先生於2020年8月31日起已辭任易居(中國)企業控股有限公司(該公司之股份於聯交所上市)之非執行董事。莫先生對房地產開發、建築業務、施工管理、市場營銷、成本控制及企業管理擁有超過32年豐富經驗。莫先生於金融雜誌《機構投資者》舉辦之「2019亞洲管理團隊」評選中獲得「最佳首席執行官 - 房地產行業第一名(綜合)/(買方)/(賣方)」及「2020亞洲企業管理團隊」評選中獲得「最佳首席執行官 - 房地產行業第一名(賣方)」。

楊子莹，34歲，於2011年5月獲委任為執行董事。楊女士亦為執行委員會及財務委員會成員。楊女士畢業於美國俄亥俄州立大學，獲頒心理學學士學位。楊女士於2008年加入本集團擔任主席助理，現主要負責本集團財務，包括境外及境內融資。加入本集團之前，楊女士曾於一所著名的國際投資銀行工作。楊女士為主席兼執行董事楊國強先生的女兒，聯席主席、執行董事兼控股股東楊惠妍女士的妹妹，執行董事楊志成先生的堂妹，以及非執行董事陳翀先生的姨妹。



YANG Ziying
楊子莹

楊志成，48歲，於2006年12月獲委任為執行董事，亦為本集團區域總裁、執行委員會及財務委員會成員。楊先生主要負責本集團若干房地產開發項目的整體發展及管理。於1997年加入本集團之前，楊先生曾擔任順德三和公司項目經理、佛山市順德區均安碧桂園物業發展有限公司總經理。加入本集團後，他曾擔任項目總經理，並於2017年11月獲委任為副總裁。楊先生於2018年3月獲委任為碧桂園服務（該公司之股份於聯交所上市）之非執行董事。楊先生擁有約28年項目開發經驗。楊先生是主席兼執行董事楊國強先生的侄兒，聯席主席、執行董事兼控股股東楊惠妍女士及執行董事楊子莹女士的堂兄，以及非執行董事陳翀先生的姻堂兄。



YANG Zhicheng
楊志成

董事及高級管理層簡介



SONG Jun
宋軍

宋軍，54歲，於2013年5月獲委任為執行董事。宋先生畢業於重慶建築工程學院（現為重慶大學），獲工學學士學位，為中國合資格建築師。於1994年加入本集團之前，宋先生曾任職於湖南省吉首市建築規劃勘察設計院及博意建築，負責建築設計工作。自1997年起，彼先後擔任順德碧桂園、廣州碧桂園公司的項目經理及總經理；自2005年起擔任副總裁，負責本集團房地產項目開發管理工作。目前，宋先生負責本集團若干區域地產項目的整體營運、管理及可持續發展，兼任集團結構調整和優化辦公室負責人。宋先生擁有25年房地產開發管理經驗。



SU Baiyuan
蘇柏垣

蘇柏垣，56歲，於2013年12月獲委任為執行董事。蘇先生畢業於廣州師範學院（現為廣州大學），獲頒地理學學士學位，且具中山大學人文地理專業研究生學歷。於2005年加入本集團之前，蘇先生擁有超過10年土地規劃、開發及經營管理經驗。蘇先生曾擔任副總裁至2013年2月，主要負責本集團投資拓展及若干房地產開發項目的整體管理。蘇先生於2013年11月重新獲委任為副總裁。現時，彼主要負責本集團的海外投資拓展及管理若干海外房地產開發項目。

非執行董事

陳翀，43歲，於2016年12月獲委任為非執行董事。陳先生畢業於清華大學，獲頒化學專業的理學學士學位，於2016年獲高級管理人員工商管理碩士(EMBA)學位。陳先生並於倫敦大學皇家霍洛威與貝德福德學院獲頒生物科學研究碩士學位。陳先生於2015年獲任命為廣東省海外留學青年聯誼會首屆會長，並於2020年當選中華全國青年聯合會第十三屆常務委員會委員。陳先生為中國人民政治協商會議第十二屆廣東省委員會委員及國強公益基金會理事長。陳先生為主席兼執行董事楊國強先生的女婿，聯席主席、執行董事兼控股股東楊惠妍女士的丈夫，執行董事楊子莹女士的姐夫，以及執行董事楊志成先生的堂妹夫。



CHEN Chong
陳翀

獨立非執行董事

黎明，77歲，於2006年12月獲委任為獨立非執行董事，現時為審核委員會主席、薪酬委員會、提名委員會及環境、社會及管治委員會成員。黎先生為香港會計師公會、澳洲會計師公會、英國特許管理會計師公會及香港董事學會的資深會員。黎先生亦為1973年創辦的英國特許管理會計師公會(香港分會)創辦人之一，後於1974/75年度及1979/80年度出任主席。彼於1986年擔任香港會計師公會會長。黎先生於2019年5月21日辭任為映美控股有限公司之獨立非執行董事(該公司之股份於聯交所上市)。黎先生亦於多家在加拿大從事房地產開發的私營公司擔任董事職務。彼亦為南豐集團控股有限公司之獨立非執行董事。



LAI Ming, Joseph
黎明

董事及高級管理層簡介



SHEK Lai Him, Abraham
石禮謙

石禮謙，金紫荊星章，銀紫荊星章，太平紳士，76歲，於2006年12月獲委任為獨立非執行董事，現時為審核委員會、薪酬委員會及環境、社會及管治委員會成員。石先生畢業於悉尼大學，擁有文學學士學位及教育文憑。石先生於1995年獲委任為太平紳士，並於2007年及2013年分別榮獲香港特別行政區頒授銀紫荊星章及金紫荊星章。石先生為香港科技大學顧問委員會榮譽委員、香港大學校董會及校務委員會成員及廉政公署貪污問題諮詢委員會成員。石先生代表地產及建造功能界別的香港特別行政區立法會議員至2021年12月31日止。

石先生現於聯交所若干主板上市公司內擔任董事：(i) 莊士中國投資有限公司的榮譽主席及獨立非執行董事；(ii) 德祥地產集團有限公司之副主席及獨立非執行董事；及(iii) 分別為遠東發展有限公司、利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司、百利保控股有限公司、麗豐控股有限公司、莊士機構國際有限公司、華潤水泥控股有限公司、四海國際集團有限公司、光大永年有限公司、資本策略地產有限公司、鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託的管理人)、富豪資產管理有限公司(富豪產業信託的管理人)、藍鼎國際發展有限公司及昊天國際建設投資集團有限公司之獨立非執行董事。

石先生自2021年3月1日起擔任高銀金融(集團)有限公司之副主席及由獨立非執行董事調任為執行董事，自2021年5月28日起擔任澳門博彩控股有限公司之顧問，及自2021年7月28日起擔任國際友聯融資租賃有限公司之獨立非執行董事(該等公司均於聯交所主板上市)。

石先生曾分別為聯交所主板上市公司(i)莊士中國投資有限公司之主席(2019年4月29日退任)；及(ii)香港鐵路有限公司(2019年5月22日退任)、合興集團控股有限公司(2020年6月2日退任)及澳門博彩控股有限公司(2021年5月28日退任)之獨立非執行董事。

唐滙棟，71歲，於2006年12月獲委任為獨立非執行董事，並為薪酬委員會主席、審核委員會、提名委員會及環境、社會及管治委員會成員。唐先生作為律師在香港執業超過40年，並於2021年6月1日起為唐滙棟律師行合夥人。唐先生於2021年8月1日起擔任渝太地產集團有限公司之公司秘書(該公司之股份於聯交所上市)。彼亦為現任國際公證人及中國委託公證人，以及取得在若干其他司法管轄區的律師資格。唐先生自2021年7月31日起不再為張秀儀 唐滙棟 羅凱栢律師行合夥人。



TONG Wui Tung
唐滙棟

董事及高級管理層簡介



HUANG Hongyan
黃洪燕

黃洪燕，51歲，於2012年12月獲委任為獨立非執行董事，並為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。黃先生於法國圖盧茲商學院工商管理學博士畢業，並具中國註冊會計師、中國註冊稅務師、中國註冊資產評估師、國際註冊內部審計師及企業會計師的資格。黃先生現擔任佛山市遠思達管理諮詢有限公司總經理。黃先生自2016年6月29日起擔任廣東申菱環境系統股份有限公司之獨立董事（該公司之股份自2021年7月7日於深圳證券交易所上市），並自2021年9月13日起不再擔任該公司之獨立董事。黃先生自2021年1月22日起不再擔任中順潔柔紙業股份有限公司之獨立董事及自2019年2月21日起不再擔任廣東樂心醫療電子股份有限公司之獨立董事（該等公司之股份於深圳證券交易所上市）。



TO Yau Kwok
杜友國

杜友國，69歲，於2019年6月獲委任為獨立非執行董事。杜先生於1992年畢業於暨南大學經濟管理專業。自1993年開始，杜先生在國內從事房地產開發等商業活動，對房地產、批發零售及機械貿易等業務有豐富的經驗。杜先生現分別為佛山市順德區新利新商業發展有限公司及佛山市順德區仁孚汽車維修廠有限公司之名譽董事。

聯席公司秘書

梁創順，56歲，於2016年10月1日獲委任為本公司公司秘書，並自2019年3月繼續擔任聯席公司秘書。梁先生於1988年11月畢業於香港大學，獲頒授法學榮譽學士學位，彼具有香港及英國的律師資格，並自1991年起成為香港執業律師。

羅杰，42歲，於2019年3月獲委任為本公司聯席公司秘書。羅先生於2002年6月畢業於中山大學，獲頒授法學學士學位。彼於2008年畢業於香港中文大學，獲頒法律博士(Juris Doctor)學位，並於2009年取得香港大學法學專業證書。羅先生於2005年通過中國司法考試並取得法律職業資格證書，並自2011年起成為香港執業律師。彼於2017年5月加入本公司，並於2019年3月獲委任為聯席公司秘書。

高級管理層

程光煜，41歲，為常務副總裁。程先生於2002年和2007年分別取得清華大學土木工程專業學士學位及博士學位，並於2015年獲得北京大學光華管理學院高級工商管理碩士學位。程先生於2007年加入本集團，並自2012年起至2014年負責監督若干地區房地產項目的整體運營管理及可持續開發。自2014年起，程先生開始負責本集團整體營銷管理。目前，程先生負責本集團整體營銷管理、品牌管理、投資策劃管理、產品設計管理工作，並分管風控審計監察中心及文商旅集團工作。程先生擁有超過14年的房地產開發管理經驗。

伍碧君，48歲，分別於2014年4月及2017年4月獲委任為副總裁及首席財務官，伍女士亦為財務委員會主席且為本公司財務資金中心總經理。伍女士於1995年畢業於中南財經大學(現為中南財經政法大學)財政稅務學院財政學專業，取得經濟學學位，並於2015年獲得中歐國際工商學院高級工商管理碩士(EMBA)學位。伍女士現為中國註冊會計師及中國註冊稅務師。伍女士主要負責本集團財務及資本管理。於2005年加入本集團之前，伍女士在中國建設銀行湖北省分行工作，負責會計與審計管理。自1999年至2002年，伍女士擔任佛山市智信會計師事務所有限公司總審計師，負責審核所有審計報告。自2002年至2005年，伍女士在順德區財稅局企財科工作，負責外商投資的財務管理。自2005年加入本集團以來，伍女士負責本集團財務運營。伍女士擁有17年的房地產金融資產管理經驗及約27年的財務管理經驗。伍女士於金融雜誌《機構投資者》舉辦之「2019亞洲管理團隊」評選中獲得「最佳首席財務官 — 房地產行業第一名(綜合)／(賣方)」及「2020亞洲企業管理團隊」評選中獲得「最佳首席財務官 — 房地產行業第一名(賣方)」。

董事及高級管理層簡介

黎曉林，50歲，為副總裁。黎先生畢業於清華大學土木工程系和北京大學光華管理學院，分別獲建築結構工程學士學位和高級工商管理碩士學位，並為中國合資格建築工程師及中國合資格房地產估價師。於2008年加入本集團之前，黎先生曾任職珠海珠光建築設計工程有限公司，負責建築設計；並於多家房地產開發商，如萬科企業股份有限公司、中山市華創置業有限公司、新家園(珠海)置業有限公司，負責房地產開發及管理。自2008年起，黎先生負責監督本集團若干區域房地產項目的全面營運、管理及持續發展，歷任湖南區域、湘渝區域、湘渝川贛區域總裁。黎先生於2013年獲委任為本集團副總裁，並自2020年2月獲調任為本集團人力資源管理中心總經理，同年10月兼任本集團運營中心總經理。黎先生擁有25年房地產開發管理經驗。

楊翠瓏，50歲，為副總裁。楊女士畢業於華南理工大學，獲建築學學士學位，並為國家一級註冊建築師及高級工程師。於2019年，楊女士亦獲得清華大學經濟管理學院高級工商管理碩士(EMBA)學位。於2000年加入本集團之前，楊女士曾於1993年至2000年間在博意建築擔任建築室主任，負責建築設計工作。自2000年起，先後任職本集團項目總辦主任兼總裁助理、工程招標管理部總經理。自2014年9月起擔任副總裁兼成本管理中心總經理，負責本集團工程造價、工程招標和成本管理。自2019年1月起楊女士擔任本集團設計管理中心總經理，負責設計系統管理工作。自2020年2月起再次擔任本集團成本管理中心總經理。自2021年11月起擔任智建成本助研辦公室總經理。楊女士擁有11年的建築設計及管理經驗，20年的房地產運營管理及成本管理經驗。

楊麗興，51歲，為副總裁。楊女士畢業於華南理工大學，主修管理學。楊女士於1992年加入本集團，負責本集團採購管理。於2014年9月獲委任為副總裁，並於2021年11月獲委任為招標採購中心總經理。楊女士於2014年9月至2021年11月期間曾擔任本集團採購中心總經理。楊女士擁有29年房地產採購管理經驗。

黃宇英，46歲，為副總裁，並於2021年4月獲委任為本集團助新產業辦公室總經理。黃先生畢業於浙江大學和北京大學，分別獲建築學學士學位及地理(城市及區域規劃)碩士學位，為國家一級註冊建築師。加入本集團前，黃先生曾任職香港華藝設計顧問(深圳)有限公司董事總經理及設計總監。黃先生擁有23年建築設計與眾多工程實踐經驗，以先進的設計理念獲得數十項中國大陸及海外的獎項，被授予「深圳市首屆青年十佳建築師」、「第九屆中國建築學會青年建築師獎」以及「新樓盤2014年度建築師」等榮譽。黃先生於2015年3月加入本集團，擔任本集團總設計師並負責設計系統工作，於2019年1月獲委任為本集團成本管理中心總經理，曾負責本集團的工程造價、工程招標和成本管理，及於2020年2月至2021年4月期間曾任本集團安徽區域總裁。

李靜，42歲，為副總裁。李女士畢業於西北政法大學和中山大學，分別獲法學學士學位及公共管理學碩士學位。加入本集團前，曾任職於共青團廣東省委員會和廣州市人民檢察院。李女士於2017年10月加入本集團，目前擔任副總裁兼集團辦公室主任、鄉村振興辦公室主任、國強公益基金會常務副理事長兼秘書長，負責本集團行政事務、公益慈善、鄉村振興等工作。

企業管治報告

本集團持續提高其企業管治常規水平，著重於達到及維持優質的董事會、優良的風險管理及內部監控、及對股東的高透明度及問責性。董事會及管理層均堅守良好的企業管治原則，以求達致穩健管理及提升股東價值。董事會相信優秀的企業管治將為股東及本集團帶來長期利益。

企業管治常規

於截至2021年12月31日止年度內，本公司將本報告所述原則應用於其企業管治結構和實踐，並一直應用企業管治報告中所闡述當時有效的企業管治守則之原則並遵守其守則條文，惟企業管治守則的守則條文第E.1.2條除外，因受新冠疫情期間實施的旅遊限制影響，董事會主席（亦為本公司提名委員會、企業管治委員會、環境、社會及管治委員會及執行委員會主席）未能出席於2021年5月24日舉行的本公司股東周年大會。

標準守則的遵守

本公司已採納標準守則作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認其於截至2021年12月31日止年度內已遵守標準守則項下關於證券交易之所需標準。本公司於2021年並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

戰略規劃

本集團致力實行識別和評估潛在機遇和挑戰的戰略管理機制，從而制定長遠的發展戰略，並制定行動方案加以落實。本集團的戰略管理部門負責統籌戰略研究和討論工作。本集團的高級管理層於每年年初回顧和制定本集團的中長期戰略規劃，並制定年度經營預算計劃。

董事會

組成

於2021年12月31日，董事會的成員包括7名執行董事，分別為楊國強先生（主席）、楊惠妍女士（聯席主席）、莫斌先生（總裁）、楊子瑩女士、楊志成先生、宋軍先生及蘇柏垣先生，1名非執行董事，為陳翀先生及5名獨立非執行董事，分別為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及杜友國先生。董事名單及其角色與職能已分別刊登於聯交所及本公司網站。

楊惠妍女士及楊子瑩女士為楊國強先生的女兒，陳翀先生為楊惠妍女士的丈夫，楊志成先生為楊國強先生的侄子。除上文另有披露者外，概無任何其他董事與其他董事擁有或維持任何家族關係。

獨立非執行董事

獨立非執行董事具有足夠人數及才幹，其意見具有影響力。獨立非執行董事的職能包括：

- 於董事會會議上提供獨立觀點和判斷；
- 在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- 應邀出任董事會轄下委員會成員；及
- 仔細檢查本公司的表現，並監察匯報公司表現的事宜。

獨立非執行董事透過提供獨立、具建設性及有根據的意見，對本公司策略及政策的發展作出正面貢獻。彼等透過定期出席董事會及董事會轄下委員會的會議，並積極參與會務，以彼等的技能、專業知識、不同的背景及資歷作出貢獻。

除董事會定期會議外，主席於截至2021年12月31日止年度內，已在沒有其他董事出席下與獨立非執行董事會面。

董事會的組成及獨立非執行董事的身份於所有致股東的公司通訊文件內披露。

獨立性確認書

獨立非執行董事之獨立性已根據適用之上市規則進行評估。每一位獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條之規定提交確認其符合獨立性之周年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性評核指引，並屬獨立人士。

董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策，自2013年8月6日起生效，並於2021年3月25日更新此政策。本公司考慮董事會成員多元化各方面所帶來的裨益，包括但不限於性別、年齡、文化、種族、教育背景、技能、知識、專業經驗以及達致董事會成員多元化可能不時相關之其他因素。經考慮本公司之企業策略，董事會的委任乃根據所甄選候選人具備的優點與特點，可為董事會帶來與其他董事互補並提升董事會的整體能力、經驗與觀點作出考慮。

企業管治報告

於2021年12月31日，董事會的組成按多元化範疇為基準的分析載列如下：

董事人數	性別	職位	年齡組別	服務年期	技能和知識
13	女	執行董事	>=60	>=5	法律
12					投資拓展管理
11	行政及 工商管理				
10					
9	財務管理				
8					
7	發展策略及 市場營銷管理				
6					
5	非執行 董事		50-59		房地產開發、建築及 施工管理
4					
3	獨立非執行 董事	40-49			
2					
1			30-39	0-2	

董事會成員各具不同的技能和知識，包括房地產開發、建築及施工管理、發展策略及市場營銷管理、財務管理、行政及工商管理、投資拓展管理及法律等。就性別、年齡、職位、服務年期、技能和知識方面而言，董事會相當多元化。

董事會及管理層角色及職能

董事會肩負領導及監控本公司的責任，並共同負責指導及監督本公司的事務。董事會全權負責制定有關本集團業務經營的業務政策及策略，當中包括股息政策及風險管理策略。董事會將權力及責任轉授予管理層，以便進行本集團的日常管理及營運。

委任、續任及重選董事

所有執行董事均與本公司簽訂服務合同，而非執行董事及所有獨立非執行董事與本公司簽訂委任函訂明有關委任的主要條款及條件，任期為兩年。所有董事須根據組織章程細則退任。

根據組織章程細則，(i)董事會為填補臨時空缺而委任的任何董事應在獲委任後任職至其獲委任後首屆股東大會，並須於該大會上進行重選；(ii)董事會就現有董事會之增補而委任的任何董事任期只持續至本公司下次股東周年大會，並符合資格膺選連任；及(iii)於每屆股東周年大會上，按當時在任董事人數計三分之一(或倘數目並非三之倍數，則取最接近但不少於三分之一的數目)的董事須輪值退任，惟每位董事(包括有指定任期的董事)每三年至少須於股東周年大會上輪值退任一次。據此，概無董事的任期多於三年。

董事會會議

董事會每年召開最少4次會議，大約每季1次。於有需要時亦會另行安排額外會議。董事會會議每次均預早訂定舉行日期，以便董事可親身出席。未能親身出席該等會議的董事，則可透過電話會議參與。

定期董事會會議通知應在其舉行前至少14天發出，讓所有董事有機會出席。而董事會會議議程之稿本亦會隨同董事會會議通知發出，讓董事有足夠時間提出商討事項並將其列入議程。對於所有其他董事會會議，亦將發出合理通知。為確保所有董事充分知悉每次定期董事會會議議題，定期董事會會議文件均於召開會議前至少3天送交各董事。

若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，該事項將以舉行董事會會議的方式處理，而不會以書面決議的方式處理。

本公司的聯席公司秘書編製每次會議的詳細會議紀錄。會議結束後，會議紀錄初稿及最終定稿則盡快地送交所有董事以供其表達意見及作為記錄。董事會及其轄下委員會的會議紀錄由本公司的上市公司秘書辦公室備存，任何董事在發出合理通知後均可查閱。

於截至2021年12月31日止年度內，董事積極參與本集團的事務，本公司舉行了9次董事會會議，以考慮(其中包括)本集團擬進行的各項交易，以及審議和批准本集團的中期業績及全年業績。根據組織章程細則第100(1)條，董事不應就批准任何彼或彼的任何緊密聯繫人於當中有重大利益的合約或安排或任何其他建議的董事會決議案表決，亦不應被計入有關法定人數。

企業管治報告

董事出席紀錄

以下為截至2021年12月31日止年度董事出席董事會會議、董事委員會會議及股東大會的出席紀錄：

董事	截至2021年12月31日止年度內出席會議數目／舉行會議數目						
	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	企業管治委員會	環境、社會及管治委員會	股東大會
執行董事							
楊國強先生(主席)	9/9	不適用	1/1	3/3	2/2	3/3	0/2
楊惠妍女士(聯席主席)	9/9	不適用	不適用	不適用	2/2	3/3	1/2
莫 斌先生(總裁)	9/9	不適用	不適用	3/3	2/2	3/3	2/2
楊子莹女士	9/9	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1/2
楊志成先生	9/9	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/2
宋 軍先生	9/9	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1/2
蘇柏垣先生	9/9	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/2
非執行董事							
陳翀先生	9/9	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1/2
獨立非執行董事							
黎 明先生	9/9	3/3	1/1	3/3	不適用	3/3	2/2
石禮謙先生	9/9	3/3	不適用	3/3	不適用	3/3	2/2
唐滙棟先生	9/9	3/3	1/1	3/3	不適用	3/3	2/2
黃洪燕先生	9/9	3/3	1/1	3/3	不適用	不適用	2/2
杜友國先生	9/9	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2

資料使用

所有董事均適時獲悉可能影響本集團業務的重大變動，包括對相關法規及規定的有關變動，並能在必要時作出進一步的詢問。管理層已向董事會提供充分的解釋及資料，讓董事會可以就提交給彼等的財務及其他資料，於審批前作出有根據的評估。彼等亦可無限制地獲取本公司聯席公司秘書（負責向董事提供董事會文件及有關資料）的建議及服務。所有董事每月將獲得更新資料，讓董事會整體及各董事獲得充足資料使彼等可對本公司的表現、狀況及前景有公正及準確的評估，以便履行職務。董事會亦已同意董事在履行其董事職責時可尋求獨立專業諮詢，費用由本公司支付。

董事及高級職員之責任保險

本公司已為董事和高級職員購買責任保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的訴訟責任。該保險範圍及其保額乃按年檢討。

董事培訓及專業發展

每名新委任的董事均在委任時獲得全面、正式及特為其而設的就任須知。其後，董事將獲取上市規則、法律及其他監管規定要求的更新資料及本集團業務的最新發展，並予以鼓勵參與持續專業發展，以發展彼等的知識及技能。於截至2021年12月31日止年度內，董事已參與持續專業發展（「持續專業發展」）。所有董事亦已向本公司提供彼等於本年度接受培訓的紀錄。彼等的培訓紀錄概要如下：

董事	持續專業 發展種類	持續專業 發展內容
	(附註1)	(附註2)
執行董事		
楊國強先生(主席)	1, 2	A, B
楊惠妍女士(聯席主席)	1, 2	A, B
莫 斌先生(總裁)	1, 2	A, B
楊子瑩女士	1, 2	A, B
楊志成先生	1, 2	A, B
宋 軍先生	1, 2	A, B
蘇柏垣先生	1, 2	A, B

企業管治報告

董事	持續專業 發展種類	持續專業 發展內容
	(附註1)	(附註2)
非執行董事		
陳 翀先生	1, 2	A, B
獨立非執行董事		
黎 明先生	1, 2	A, B
石禮謙先生	1, 2	A, B
唐滙棟先生	2	A, B
黃洪燕先生	1, 2	A, B
杜友國先生	2	A, B

附註1：

- 1 出席內部簡介會／培訓、講座、研討會或論壇
- 2 閱讀報章、刊物及更新資料

附註2：

- A. 與公司有關的業務
- B. 法例、法規及規則、會計守則

主席及總裁

主席及總裁職責彼此區分以鞏固獨立性、問責性及責任性。主席楊國強先生負責制定本集團發展策略、作出投資決策及進行本集團層面之整體項目規劃、領導董事會，並確保董事會正當及有效地運作，而總裁莫斌先生則負責本集團的日常營運管理及一般管理。其各自的責任乃受明確規定並由董事會以書面形式進行定義。

楊國強先生履行以下職責，以擔當主席角色，其中包括：

- 確保制定良好的企業管治常規及程序；
- 確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，以及確保所有董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須準確、清晰、完備及可靠；
- 鼓勵所有董事全力並積極投入董事會事務及表達本身關注的事宜(即使持不同意見)、給予充足時間以討論這些事宜、確保董事會的決定能公正反映董事會的共識，並以身作則，確保董事會行事符合本集團最佳利益；
- 確保採取適當步驟保持與股東有效聯繫，以及確保股東意見可傳達到整個董事會；及

- 提倡公開、積極討論的文化，尤其促進非執行董事及獨立非執行董事對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事、非執行董事與獨立非執行董事之間維持建設性的關係。

莫斌先生履行以下職責，以擔當總裁角色，其中包括：

- 統籌和管理本集團的業務；
- 領導企業團隊執行董事會制定的策略及計劃；及
- 協調本集團整體日常業務營運。

董事會轄下委員會

董事會已成立7個委員會（均具書面訂明的職權範圍），以監察本公司特定範疇的事務。

審核委員會

審核委員會於2006年12月成立，且具書面訂明的職權範圍。該職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站上。審核委員會的所有成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生及黃洪燕先生。黎明先生（具有上市規則規定適當的專業會計資格並具備財務管理專業知識）獲委任為審核委員會主席。概無審核委員會成員為本公司核數師的前任合夥人。

審核委員會的主要職責（其中包括）：(i)主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，並批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；(ii)按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；(iii)就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；(iv)向董事會提交有關財務報表及報告前，監察本公司的財務報表以及年度報告及賬目、半年度報告及（若擬刊發）季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；(v)檢討本公司的財務監控、風險管理及內部監控系統；及(vi)與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統。

審核委員會可按其職權範圍在有需要時向僱員獲取所需資料及獲取獨立專業諮詢（費用由本公司支付），以妥善履行其職務。於截至2021年12月31日止年度內，審核委員會共召開了3次會議並已履行上述職責。個別董事出席審核委員會會議的出席紀錄載於本年報第60頁。

企業管治報告

提名委員會

提名委員會於2012年3月成立，且具書面訂明的職權範圍。該職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站上。提名委員會由執行董事楊國強先生擔任主席並由其他3名成員組成，該3名成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、唐滙棟先生及黃洪燕先生。

提名委員會的主要職責(其中包括)：(i)檢討董事會成員多元化政策及董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；(ii)制定及維持董事會成員的提名政策，包括提名程序和委員會在年內識別、甄選及推薦董事候選人的程序及準則，以及定期審議該政策和達致該政策中所制定的目標的進度；(iii)物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；(iv)評核獨立非執行董事的獨立性；及(v)就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議。

於2018年12月6日，提名委員會及董事會分別採納本公司提名政策：

目標

- 提名委員會須向董事會提名適當人選，以供董事會考慮及向股東推薦於股東大會上選舉以委任或重新委任為董事，或供董事會委任為董事以填補臨時空缺或以於現有董事會作增補。
- 提名委員會提名的人選數目可(按其認為適當)超過將於股東大會上委任或重新委任的董事人數，或超過需要填補的臨時空缺數目。
- 提名委員會應確保董事會成員具備切合本公司業務所需的技巧、經驗及多元觀點。

甄選準則

- 提名委員會在評估人選的合適性時將參考以下因素：
 - (i) 信譽；
 - (ii) 於不同行業的成就及經驗；
 - (iii) 可投入的時間及代表相關界別的利益；
 - (iv) 獨立性；

- (v) 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、資歷、專業經驗、技能、知識、獨立性和服務任期等方面；
- (vi) 就將出任第七家(或以上)上市公司的董事的候任獨立非執行董事人選，其是否仍可投入足夠時間履行董事責任(包括其是否擁有豐富的上市公司企業管治經驗、是否熟悉上市公司的管理、是否與本公司之管理層及其他的獨立非執行董事保持緊密及良好溝通、是否可令本公司管理層的決策得以運作正常、有否擔任其他上市公司的董事會之主席或行政總裁或全職執行董事職務、擔任董事之其他上市公司的業務等)；及
- (vii) 提名委員會按照個別情況而認為有關係的其他因素，包括上市規則項下之規定和限制。

上述因素只供參考，並不旨在涵蓋所有因素，也不具決定性作用。提名委員會可決定提名任何其認為適當的人士。

- 即將退任的董事均合資格獲提名委員會提名及董事會推薦在股東大會上再度參選董事。
- 建議人選將會被要求按既定格式提交所需的個人資料，以及提交書面同意書，同意被委任為董事，並同意就其參選董事或與此有關的事情在任何文件或相關網站公開披露其個人資料。
- 提名委員會如認為有必要，可以要求候選人提供額外資料及文件。

提名程序

- 提名委員會秘書或本公司聯席公司秘書須召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名人選(如有)供提名委員會開會前考慮。提名委員會亦可依據上述所列之甄選準則物色人選及提名未獲董事會成員提名的人選。
- 提名委員會可使用任何其認為適當依據上述所列之甄選準則評估候選人的流程，其中可能包括個人訪談、背景調查、陳述或由候選人及第三方提供之書面參考。

企業管治報告

- 如要填補臨時空缺及於現有董事會增補，提名委員會須推薦人選供董事會考慮、批准及委任。董事會為填補臨時空缺而委任的任何董事應在獲委任後任職至其獲委任後首屆股東大會，並須於該大會上進行重選，而董事會於現有董事會增補的任何董事任期只持續至本公司下次股東周年大會，並符合資格膺選連任。如要推薦候選人在股東大會上參選，提名委員會須向董事會提名供其考慮及向股東推薦參選。
- 在股東大會上參選的情況下，在直至發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東大會上參選。
- 為提供有關獲董事會提名在股東大會上參選的候選人資料，本公司將會向股東發出通函。被提名候選人的姓名、簡歷(包括資格及相關經驗)、獨立性、建議酬金及其他資料將根據適用的法律、規則及規例(包括上市規則)載於向股東發出的通函。此外，如有新董事獲委任或被調任，本公司將於實際可行情況下盡快公佈該項轉變，並按上市規則規定包括相關董事的詳細資料。
- 股東亦可提名參選董事的人選，有關詳情載列於本公司的《股東提名人士參選董事的程序》。股東可於提名期限內，在沒有董事會推薦或提名委員會的提名下向本公司註冊辦事處、總辦事處或登記辦事處(由董事會不時釐定以存置股東分冊及(除非董事會另有指示)遞交過戶或其他所有權文件辦理登記及將予登記的地點)發送通知，提出議案提名股東通函所載候選人以外的其他人士參選董事。有關建議候選人的個人資料將透過補充通函發送全體股東以提供有關資料。
- 候選人可於股東大會舉行前任何時候向本公司聯席公司秘書發出書面通知退選。
- 董事會對於其推薦候選人在股東大會上參選的所有事宜有最後決定權。甄選並委任董事的最終責任由全體董事承擔。

提名委員會按其職權範圍在有需要時向僱員獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。於截至2021年12月31日止年度內，提名委員會召開了1次會議並已履行上述職責。個別董事出席提名委員會會議的紀錄載於本年報第60頁。

薪酬委員會

薪酬委員會於2006年12月成立，且具書面訂明的職權範圍。該職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站上。薪酬委員會由獨立非執行董事唐滙棟先生擔任主席並由其他5名成員組成，其中2名為執行董事，即楊國強先生及莫斌先生，及3名為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生及黃洪燕先生。

薪酬委員會的主要職責(其中包括)：(i)就本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構向董事會提出建議；(ii)因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；及(iii)按董事的表現及服務合同條款，向董事會建議個別執行董事、非執行董事及高級管理層的薪酬待遇。

薪酬委員會可就其對其他執行董事及高級管理層的薪酬建議諮詢主席或總裁的意見，按其職權範圍在有需要時向高級管理層獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。於截至2021年12月31日止年度內，薪酬委員會召開了3次會議並已履行其職責包括但不限於：(i)檢討及批准管理層的薪酬建議；(ii)向董事會建議授出購股權之方案；及(iii)在董事會批准前，檢討及批准有關董事薪酬及服務協議的本公司相關披露。個別董事出席薪酬委員會會議的紀錄載於本年報第60頁。

本公司對董事及高級管理人員的薪酬採取了正規而具透明度的政策(「薪酬政策」)。薪酬政策由公司人力資源部及財務資金部負責制定，經薪酬委員會及董事會審閱通過。本集團人力資源部及財務資金部可因應企業方針及目標、市場調查、市場情況、行內慣例等因素提出對薪酬政策的修訂。經薪酬委員會及董事會審閱通過。薪酬委員會亦負責每年就現行薪酬政策及制定薪酬政策的程序進行檢討。根據薪酬政策，董事及高級管理人員的薪酬待遇由薪酬委員會根據以下原則向董事會提出建議(並由董事會審閱後釐定並定期調整)：

- 參考類似業務或規模的其他公司的相若職位的薪酬待遇；
- 考慮業務需要、整體經濟情況、有關人力資源市場的變化；
- 考慮個人經驗、責任水平、工作複雜程度、投入時間、服務年期與個人潛能；

企業管治報告

- 執行董事及高級管理人員的任何酌情花紅、績效獎金、股權獎勵等均與本集團財務業績以及彼等之個人表現掛鈎，並根據彼等的服務合同條款或員工激勵計劃條款發放；為確保彼等得到公平及符合既定指引的薪酬待遇，須就彼等之個人表現及建議薪酬諮詢本公司主席或總裁或(如需要)尋求獨立專業意見。執行董事及高級管理人員的薪酬水平應足以吸引並保留人才監督及推進本公司的業務及發展，而又不致支付過多酬金；
- 非執行董事的酬金經考慮彼等之工作量及所承擔之責任，以及規模和性質相若之機構向其非執行董事支付之酬金等因素後釐定；及
- 概無個別人士可參與釐定本身薪酬待遇。

根據薪酬政策，董事及高級管理人員以外其他僱員的薪酬待遇由本集團人力資源部與財務資金部經參考以下原則後釐定並定期調整：

- 根據最新市場資料包括競爭力比較、生活指數、市場環境及類似業務的預計薪酬增幅適當調整薪酬待遇；
- 訂立指標評核本集團各部門的表現及盈利狀況，並發放適當水平的花紅、現金補貼或根據員工激勵計劃條款授股權獎勵等；
- 個別僱員的薪酬根據部門及個人業績表現釐定，管理人員可因應整體薪酬待遇(即底薪加上花紅及股權獎勵等)、內部薪酬水平及對照外界薪酬指標等其他因素而作調整；及
- 概無個別人士可參與釐定本身薪酬待遇。

截至2021年12月31日止年度，高級管理層成員(不包括董事)的薪酬組別如下：

人民幣	高級管理層 成員人數
6,000,001至7,000,000	1
7,000,001至8,000,000	1
9,000,001至10,000,000	1
18,000,001至19,000,000	2
32,000,001至33,000,000	1
48,000,001至49,000,000	1

企業管治委員會

企業管治委員會於2012年3月成立，且具書面訂明的職權範圍。企業管治委員會的成員均為執行董事，即楊國強先生、楊惠妍女士及莫斌先生。楊國強先生獲委任為企業管治委員會主席。

企業管治委員會的主要職責(其中包括)：(i)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；(ii)檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(iv)制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及(v)檢討本公司企業管治守則的遵守及於企業管治報告內的披露。

企業管治委員會可按其職權範圍在有需要時向僱員獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。於截至2021年12月31日止年度內，企業管治委員會召開了2次會議並已履行上述職責。個別董事出席企業管治委員會會議的紀錄載於本年報第60頁。

環境、社會及管治委員會

環境、社會及管治委員會於2020年5月成立，且具書面訂明的職權範圍。環境、社會及管治委員會由執行董事楊國強先生擔任主席並由其他5名成員組成，其中2名為執行董事，即楊惠妍女士及莫斌先生，及3名為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生。

環境、社會及管治委員會的主要職責(其中包括)：(i)制定及檢討集團的環境、社會及管治(「ESG」)責任、願景、策略、框架、原則及政策；(ii)監察集團與其利益相關方的溝通渠道及方式；(iii)審視 ESG的主要趨勢以及有關風險和機遇，並就此評估本集團ESG有關架構及業務模式是否足夠及有效；(iv)監督集團可持續發展表現；(v)監督集團就企業社會責任工作的經費支出；及(vi)審閱本公司的年度可持續發展報告，並建議董事會通過。

環境、社會及管治委員會可按其職權範圍在有需要時向僱員獲取所需資料，並獲董事會授權向外諮詢法律或其他獨立的專業意見；及可在有需要時邀請具備相關經驗及專業知識的外界人士出席會議。於截至2021年12月31日止年度內，環境、社會及管治委員會召開了3次會議。個別董事出席環境、社會及管治委員會會議的紀錄載於本年報第60頁。

企業管治報告

執行委員會

執行委員會於2014年6月成立，且具書面訂明的職權範圍。現時執行委員會的成員均為執行董事，由楊國強先生、楊惠妍女士、莫斌先生、楊子莹女士及楊志成先生組成。楊國強先生獲委任為執行委員會主席。

執行委員會的主要職責(其中包括)：(i)討論及決定有關本公司管理及營運上的事項，其中包括但不限於企業事務、財務／庫務規劃及政策制定；(ii)考慮收購或投資業務或項目並向董事會提供意見；及(iii)審閱及討論董事會不時委派予委員會的任何其他事項。

執行委員會可按其職權範圍在有需要時向高級管理層獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。於截至2021年12月31日止年度內，執行委員會已通過8次決議案(以書面決議案形式通過或以會議形式通過)並已履行上述職責。

財務委員會

財務委員會於2014年8月成立，且具書面訂明的職權範圍。財務委員會現由7名成員組成，其中4名為執行董事，即楊惠妍女士、莫斌先生、楊子莹女士及楊志成先生，1名為首席財務官，即伍碧君女士及其餘2名為本公司財務資金中心高級管理層。伍碧君女士獲委任為財務委員會主席。

財務委員會的主要職責(其中包括)：(i)批准以本公司名義開立及取消銀行／證券戶口(「賬戶」)，及更改賬戶授權簽字人及不時處理任何有關賬戶之事務；(ii)執行任何有關根據董事會不時之授權及由本公司股東授予之一般授權而回購本公司股份之任何事務；及(iii)根據董事會不時之授權，執行員工股權激勵計劃之事務(上市規則第17章另有規定者除外)。

財務委員會可按其職權範圍在有需要時向高級管理層獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)，以妥善履行其職務。於截至2021年12月31日止年度內，財務委員會召開了3次會議並已履行上述職責。

聯席公司秘書

本公司聯席公司秘書為梁創順先生及羅杰先生。梁創順先生現為香港執業律師及非本公司全職僱員。羅杰先生則為本公司全職僱員。彼等負責向董事會提供企業管治事宜方面及香港法律方面的意見。

於截至2021年12月31日止年度，與梁創順先生聯絡的本公司主要聯絡人是本公司上市公司秘書辦公室負責人羅杰先生。梁創順先生及羅杰先生已確認彼等於截至2021年12月31日止年度已參加不少於15小時相關專業培訓。

風險管理及內部監控系統

董事會有責任維持穩健及有效之風險管理及內部監控系統，以保障本集團財產及股東之利益，亦連同審核委員會及風險管理內部委員會檢討該等系統之有效性。本集團的風控審計部獲授權負責確保及維持健全風險管理及內部監控系統的責任，並透過持續檢討和監察風險管理及內部監控系統和程序的營運，以管理而非消除未能達成業務目標的風險，確定該等系統和程序提供合理而非絕對的運作保障，以減少重大的失實陳述或損失，以及控制本集團營運系統故障的風險。另外，本公司亦聘請獨立顧問對本集團的風險管理及內部監控系統進行檢討。

風險管理及內部監控

目標

風險管理和內部監控制度為以達致下述業務目標而設計及執行：

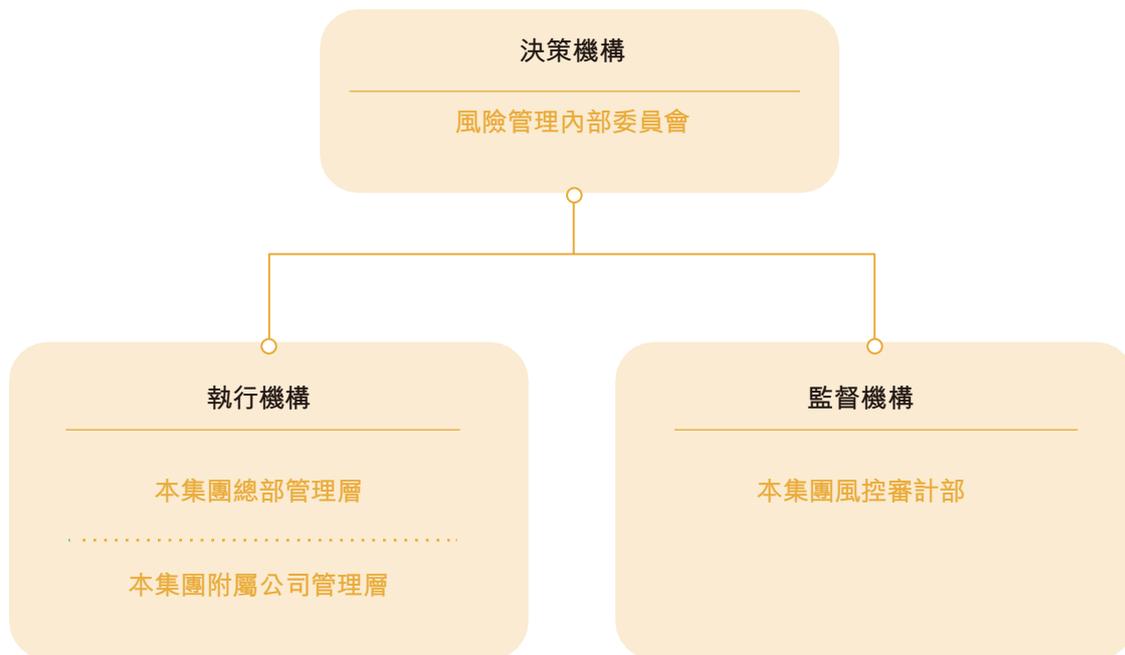
- 評估及釐定本公司願意承擔的風險之性質及程度以達至本公司之戰略目標
- 運作的有效性及效率
- 財務匯報的可信賴性
- 適用法律及規則的遵守

企業管治報告

本集團的風險管理架構

管理層參照COSO委員會(Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)內部監控框架，建立本集團的風險管理及內部監控系統。本集團風險管理及內部監控系統由八個相互依存的綜合要素組成，共同保障本集團風險管理及內部監控系統的營運。這八個要素為：內部環境、目標設定、事項識別、風險評估、風險應對、控制活動、資訊與溝通以及監控。

為提高風險管理及內部監控系統的有效性及提升本集團管理水準及風險應對能力，董事會於2015年5月13日公告風險管理內部委員會的成立。風險管理內部委員會獲審核委員會授權，處理本集團風險管理事宜，包括監察本集團的戰略及風險管理系統是否有效。在此基礎上，董事會建立了風險管理架構，由風險管理內部委員會、風險管理執行機構及風險管理監督機構三個層面構成。以下架構圖展示本集團風險管理架構。



風險管理架構內各機構所擔當的角色概述如下：

風險管理內部委員會(決策機構)

- 成立並更新本公司風險管理政策
- 檢討本公司的風險承受程度、風險管理策略及風險管理架構，並就檢討結果向審核委員會匯報意見及提出改善建議
- 成立識別、評估及管理風險程序
- 監督風險管理政策的執行情況及有關法定規則及規定的遵守情況
- 向審核委員會匯報任何重大風險管理事宜及建議的解決方案
- 檢討主要風險壓力測試之結果及本公司抵抗受壓狀況，尤其本公司之盈利狀況、資本狀況及流動狀況
- 按審核委員會要求執行其他相關職責

本集團總部管理層(執行機構)

高層管理層(總裁和副總裁)負責集團級別風險的管理：

- 負責風險管理整體系統的設計和執行，包括跨職能部門風險管理工作的組織和協調，及為重大風險決策提供專業意見
- 各職能中心在高級管理層的組織和協調下，參與跨職能部門和其他相關的風險管理活動

本集團附屬公司管理層(執行機構)

- 管理層以區域、項目、附屬公司及分支區分並負責其層面的風險管理
- 本集團附屬公司層面之風險管理責任人在本集團風險管理內部委員會的組織和協調下，根據風險管理流程開展業務層面的風險管理工作

本集團風控審計部(監督機構)

- 監督、檢討與評價本集團及其附屬公司的風險管理運作

企業管治報告

截至2021年12月31日止年度內，風控審計部協助風險管理內部委員會統籌企業風險評估，識別及計算本集團層面面臨的前十大風險，評估現行風險管理政策以及管理層行動計劃。評估結果已向審核委員會成員妥為匯報。

風險管理及內部監控系統的檢討

管理層已就涵蓋10大業務領域及40個關鍵業務流程的內部監控自我評估、內部監控檢討和內部審計中所發現的漏洞及弱點制訂了改善方案。本集團的風控審計部也定期作出跟進審閱，以確保改善措施得以及時執行，並已向審核委員會匯報跟進審閱結果。

董事會聯同審核委員會及風險管理內部委員會每年評估及檢討本集團之風險管理及內部監控系統與程序(涵蓋所有重大監控，包括財政、營運及合規監控)的有效性，以及考慮本集團在會計、內部審計及財務匯報職能方面的員工資源、資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及預算是否充足。風險管理及內部監控系統被認為有效及足夠。

截至2021年12月31日止年度內，審核委員會及風險管理內部委員會已檢討了本集團之風險管理及內部審計部門編製的載有彼等之調查結果及改善建議的報告。外聘核數師亦已報告任何彼等為本集團工作期間之觀察，並認為本集團設有持續的程序對本集團所面對之重大風險進行識別、評估及管理。

截至2021年12月31日止年度內，本集團已實施處理及發佈內幕消息的程序及內部監控。尤其，本集團：

- 處理事務時已充分考慮上市規則項下之披露規定及證券及期貨事務監察委員會於2012年6月頒佈的「內幕消息披露指引」；
- 已制定彼之披露責任程序，當中詳述評估潛在內幕消息以及處理及發放內幕消息的程序和監控措施。有關程序已通報本公司高級管理層及員工，並由本公司監控其實施；及
- 透過財務報告、公告及其網站等途徑，已向公眾廣泛及非獨家地披露資料。

舉報者政策

本集團自2008年起設立舉報者政策，並在所有辦公場所展示舉報渠道，以便僱員、合作方及客戶向本公司監察部提出申訴和舉報內部的不良行為。本公司監察部對申訴進行核實、調查及跟進。案件一經查實，對查處結果在公司內部進行通報，以儆效尤。

核數師的薪酬

截至2021年12月31日止年度，已付／應付予本公司核數師的費用載列如下：

所提供服務	人民幣百萬元
2021年度審計服務：	
— 本公司年審服務	15.8
— 其他	4.7
有關以下事宜的非審計服務：	
— 發行債券	2.6
— 會計諮詢	0.5
— 其他	3.1

董事對綜合財務報表的責任

董事知悉其須根據法定要求及適用會計準則編製截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表。於上市規則所要求的年報、中期報告及其他財務披露中，董事會旨在就本集團的狀況及前景致力作出平衡、清晰及容易理解的評審。

本公司外聘核數師對本集團綜合財務報表的申報責任載於本年報第112頁至119頁的獨立核數師報告。

與股東的溝通

董事會已採納一項反映本公司現時與其股東通訊之常規的股東通訊政策，該政策已登載於本公司網站上。本公司的股東大會為股東提供一個與董事會交流意見的平台。

企業管治報告

股息政策

董事會採納的股息政策為，在建議或宣派股息時，本公司應保持充足的流動資金以滿足其營運資金需求及未來增長及應遵守組織章程細則及所有適用法律及法規。在考慮宣派及支付股息時，董事會應考慮本集團的以下因素：

- 過往財務業績；
- 過往及預測現金流量；
- 業務狀況及戰略；
- 未來營運及盈利；
- 資本需求及開支計劃；
- 股東利益；
- 支付股息的任何限制（包括合約限制，即與融資相關的協議）；及
- 董事會可能認為相關的任何其他因素。

本公司並無任何預定股息支付比率。董事會將持續檢討、不時修訂及更新股息政策。倘董事會決定建議、宣派或支付股息，則形式、頻率及金額將取決於相關時間的情況及適用因素。

股息政策概不構成本公司將派付任何特定金額股息之具法律約束力之承諾，也不會以任何方式令本公司有責任於任何時間或不時宣派股息。

股東權利

根據組織章程細則第58條，於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會表決權利)十分一的股東可向董事會或本公司聯席公司秘書發出書面要求，要求召開股東特別大會。該書面要求必須指明會議目的，並必須由相關股東簽署，然後遞呈至本公司註冊辦事處，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，以及香港主要營業地址，地址為香港中環都爹利街11號律敦治中心帝納大廈17樓1702室。

倘遞呈要求後21日內，董事會未有召開股東特別大會，則遞呈要求人士可自行於一個地點(即主要會議地點，定義見組織章程細則第59(2)條)召開現場會議，惟本公司須償還給相關股東因董事會未能召開大會而需支付的一切合理費用。

根據組織章程細則或開曼群島公司法第22章(經綜合及修訂的1961年版本第3條法例)，除提名個人參選董事的建議外，概無關於在股東大會提出建議的程序的規定。股東可遵循以上列載的程序召開關於在該書面要求中指明的任何事項的股東特別大會。

股東可於任何時間將其查詢及建議致函至本公司香港主要營業地址香港中環都爹利街11號律敦治中心帝納大廈17樓1702室予董事會或本公司聯席公司秘書，或發送電郵到ir@countrygarden.com.cn。

憲章文件

於截至2021年12月31日止年度內，經於2021年12月22日舉行的股東特別大會上通過採納新組織章程大綱及細則，主要目的為允許在世界任何地方及於一個或多個地點以現場會議或混合會議或電子會議形式舉行所有股東大會、允許股東以電子方式投票、允許委任代表的文據以電子方式交回本公司及作出其他相應及內務管理之修訂。

企業管治報告

投資者關係

作為上市公司，本集團重視來自股東及資本市場的聲音，始終致力於提升信息透明度，加強企業管治水平，努力為股東創造更大價值。

本集團搭建了體系化的信息披露與溝通平台。本集團通過網絡、實地考察、會議等方式進行多維度溝通，實時響應股東和投資者的各類要求。截至2021年12月31日止年度內，本集團進一步完善月度公司通訊和業績演示文稿，以提供進一步的細節，從而提高了信息披露質量；本集團通過舉行年度及中期業績媒體及分析員會、反向路演、高管交流及參加多家金融機構安排的於亞太及歐洲地區的路演繼續保持與投資者密切的溝通。在溝通過程中，本集團及時向投資者介紹其經營業績、發展戰略及最新業務情況，增進投資者對本集團的了解及信心。同時，本集團專責團隊也將資本市場各類信息及時總結和分析，系統地反饋管理層。

此外，本集團在信息披露方面的努力也獲得了認可，以下為本公司2020年年報於本年度內所獲得的3個獎項：

獎項	頒授機構
LACP 2020年視覺獎 — 金獎	美國通訊聯盟(LACP)
LACP 2020年視覺獎 — 亞太地區年報80強	美國通訊聯盟(LACP)
LACP 2020年視覺獎 — 2020年中文年報50強	美國通訊聯盟(LACP)

未來，本集團投資者關係專責團隊也將繼續通過電話、電子郵件、網上互動平台、會議、項目參觀等方式與投資者交流，聆聽市場的意見，傳遞本集團的信息及維護投資者和本集團之間的長期信任關係。

於2021年的主要活動

日期	活動名稱	地點
3月25日	公佈2020年年度業績 新聞發佈會 分析員簡報會	線上
3月26日-4月2日	業績路演活動	線上
4月14日	海通證券2021年春季策略會	杭州
4月28日	國泰君安2021投資中國策略研討會	蘇州
5月27日	摩根士丹利在線中國峰會	線上
6月2日	華泰金控全球策略會	線上
6月4日	中信證券2021年資本市場論壇	線上
6月10日	西南證券2021年中期交流會	線上
6月11日	海通國際2021中國地產／物管行業策略會	線上
6月18日	中銀國際策略會	線上
6月22日	聯昌證券2021中港房地產／物管行業策略會	線上
6月22日	申萬宏源2021年資本市場夏季高峰會	線上
6月23日	瑞信中港房地產行業策略會	線上
6月24日	花旗2021亞太房地產行業策略會	線上
6月25日	海通證券策略會	線上
6月29日	富瑞中國金融及地產行業線上策略會	線上
7月6日	瑞銀中港地產行業線上策略會	線上
8月24日	公佈2021年中期業績 新聞發佈會 分析員簡報會	線上
8月25-8月30日	業績路演活動	線上
8月31日	東方證券夏季線上峰會	線上
9月3日	西南證券2021秋季線上交流會	線上
9月3日	野村中國投資者線上論壇	線上
9月7日	摩根士丹利亞洲ESG線上峰會	線上
9月10日	富瑞亞洲論壇	線上
9月17日	中信里昂證券2021旗艦投資者論壇	線上
10月20日	摩根大通亞洲信用峰會	線上
11月4日	高盛2021中國峰會	線上
11月10日	中信證券2022年資本市場年會	深圳
11月16日	中金公司2021投資論壇	線上
11月18日	摩根士丹利亞太年度峰會	線上
12月8日	中銀國際企業論壇	線上
12月10日	野村2021投資論壇	線上
12月14日	廣發證券「展望2022」上市公司線上交流會	線上

董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要經營活動

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事房地產開發、建築、物業投資、酒店經營、機器人及農業等業務。

按主要經營活動劃分的本集團截至2021年12月31日止年度收入及經營業績分析載於本集團經審核綜合財務報表附註5。

業績

本集團截至2021年12月31日止年度的業績載於本年報第122至123頁的本集團經審核綜合利潤表及經審核綜合全面收益表內。

業務審視

本集團截至2021年12月31日止年度的業務審視分別載列如下：

	載列於本年報之部分	本年報頁數	
a.	對本公司業務的中肯審視	管理層討論與分析	35至41
b.	對本公司面對的主要風險及不明朗因素的描述	管理層討論與分析	35至41
c.	在截至2021年12月31日止年度終結後發生的、對本公司有影響的重大事件的詳情(如有)	在截至2021年12月31日止年度終結後並無此類事件	—
d.	對本公司業務相當大機會的未來發展的揭示	主席報告及管理層討論與分析	12至17及 35至41
e.	運用財務關鍵表現指標進行的分析	財務概要、財務摘要及管理層討論與分析	33、34及 35至41

載列於本年報之部分		本年報頁數	
f.	對本公司的環境政策及表現的探討	<p>環保經營、善用資源和打造綠色的生活空間是碧桂園物業發展項目的目標。我們的環境責任主要體現在減低工程帶來的負面環境影響、推動綠色建築和實踐綠色辦公室。</p> <p>我們嚴格遵守營運所在地的環保法律的環保要求，並應當地的地理環境特別制定工程設計，以減低對自然生態帶來的影響。</p> <p>其他有關本公司環境政策及表現的信息詳列於獨立成刊的《碧桂園2021年度可持續發展報告》。</p>	不適用
g.	對本公司與其僱員、顧客及供應商的重要關係的說明以及本公司與符合以下說明的其他人士的重要關係的說明：該人士對本公司有重大影響，而本公司的興盛繫於該人士	管理層討論與分析及董事會報告	35至41及 80至109
h.	對本公司遵守對本公司有重大影響的有關法律及規例的情況的探討	企業管治報告及董事會報告	56至79及 80至109

董事會報告

末期股息

董事會建議向合資格股東派發截至2021年12月31日止年度之末期股息每股人民幣10.12分(2020年末期股息：人民幣24.98分)，合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部分收取新股份及部分收取現金或全部收取現金方式以收取該末期股息(「以股代息計劃」)。全年合計派息每股人民幣31.10分(2020年合計派息：人民幣45.53分)。

建議之末期股息以人民幣宣告並以港幣派發。以港幣派發的末期股息將按2022年5月30日(星期一)至2022年6月6日(星期一)期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣平均匯率中間價計算。

此項以股代息計劃須待聯交所批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣後，方可作實。

載有以股代息計劃全部詳情之通函連同有關選擇表格將於2022年7月8日(星期五)或前後寄予合資格股東。預計末期股息單及新股份的股票(倘合資格股東選擇以新股份方式收取彼等部分或全部末期股息)將於2022年8月12日(星期五)或前後發送給合資格股東。

物業、廠房及設備

於截至2021年12月31日止年度內物業、廠房及設備變動的詳情載於本集團經審核綜合財務報表附註6。

借款

於截至2021年12月31日止年度內借款的詳情載於本集團經審核綜合財務報表附註24。

股本

於截至2021年12月31日止年度內本公司股本變動的詳情載於本集團經審核綜合財務報表附註25。

調整可換股債券換股價及部分購回可換股債券、調整賣出看漲期權之協定價及發行於2026年到期的港幣3,900百萬元的4.95%可換股債券

於2018年11月21日，本公司、卓見國際有限公司(「發行人」，為本公司的全資附屬公司)、J.P. Morgan Securities plc、高盛(亞洲)有限責任公司及香港上海滙豐銀行有限公司(「聯席牽頭經辦人」)訂立協議，據此，聯席牽頭經辦人同意認購將由發行人發行的本金總額為港幣7,830百萬元將於2023年到期的4.50%有抵押擔保可換股債券(「2023可換股債券」)。於2018年12月5日，發行人發行本金總額港幣7,830百萬元的2023可換股債券。2023可換股債券於新加坡證券交易所上市。截至本報告所載日期，2023可換股債券可按最新修訂換股價每股股份港幣10.47元於2023可換股債券條款下之轉換期間轉換為股份。

於2018年11月21日，發行人訂立了由發行人向J.P. Morgan Securities plc及高盛國際或其各自的聯屬公司出售看漲期權且最初的協定價為港幣17.908元的看漲期權交易（「賣出看漲期權」）。截至本報告所載日期，賣出看漲期權之協定價已調整至每份賣出看漲期權港幣14.89元的最新修訂協定價及其總數已由696,666,627份調整為718,624,601份賣出看漲期權。賣出看漲期權僅可於介乎2023年9月14日至2023年11月24日期間的到期日行使。於本報告日期，於賣出看漲期權實物結算後可能發行的股份最高數目為718,624,601股股份。

於截至2021年12月31日止年度內，發行人就2023可換股債券已於新加坡證券交易所上進行部分購回，總金額為港幣4,524百萬元（「部分購回」）。於部分購回結算後，部分購回的2023可換股債券已被註銷。截至本報告所載日期，已發行的2023可換股債券剩餘總金額為港幣3,000百萬元，且根據2023年可換股債券可能發行的股份最高數目為286,532,951股股份。於截至2021年12月31日止年度內，概無於2023可換股債券項下發行股份。

詳情請參閱本公司日期為2018年11月21日、2018年11月22日、2018年12月12日、2019年5月24日、2019年6月3日、2019年9月12日、2020年6月1日、2020年9月15日、2021年6月2日及2021年9月13日之公告以及本公司日期為2019年4月11日之通函。

於2022年1月20日，本公司、發行人及UBS AG香港分行（「獨家賬簿管理人」）訂立協議，據此，獨家賬簿管理人同意認購將由發行人發行的本金總額為港幣3,900百萬元將於2026年到期的4.95%有抵押擔保可換股債券（「2026可換股債券」）。於2022年1月28日，發行人發行本金總額港幣3,900百萬元的2026可換股債券。2026可換股債券於新加坡證券交易所有限公司上市。截至本報告所載日期，2026可換股債券可按初步換股價每股股份港幣8.10元於2026可換股債券條款下之轉換期期間轉換為481,481,481股份，該股價是參考股份當前市價釐定（2022年1月20日的每股股份市價為港幣6.96元）。發行2026可換股債券的淨收益約為港幣38.61億元。根據本公司之前披露的意圖，部分淨收益已用於（1）部分回購面值總額為20.6百萬美元的於2022年7月到期的4.75%優先票據以及2023年1月到期的4.75%優先票據以及（2）47百萬美元等值的本公司現有境外債務利息及票息支出，餘下所得尚未使用的款項淨額本公司將用於為可轉債發行一年內到期的現有中長期境外債進行再融資。

詳情請參閱本公司日期為2022年1月21日之公告。

有關可換股債券的詳情載於本集團經審核綜合財務報表附註23，該等詳情構成本董事會報告披露之一部分。

董事會報告

發行優先票據及公司債券

於截至2021年12月31日止年度內，本公司已發行以下優先票據及公司債券：

(a) 優先票據

- (i) 本公司於2021年1月12日發行500百萬美元於2026年到期的2.7%優先票據及發行700百萬美元於2031年到期的3.3%優先票據。根據本公司之前披露的意圖，所得款項淨額（經扣除本集團應付的有關發行票據的承銷折扣及其他開支）已用於將於一年內到期的現有中長期境外債務的再融資。

該等優先票據均在新加坡證券交易所上市。

- (ii) 本公司於2021年5月18日發行500百萬美元於2025年到期的3.125%優先票據。根據本公司之前披露的意圖，所得款項淨額（經扣除本集團應付的有關發行票據的承銷折扣及其他開支）已用於將於一年內到期的現有中長期境外債務的再融資。

該等優先票據均在新加坡證券交易所上市。

- (iii) 本公司於2021年7月20日發行200百萬美元於2026年到期的2.7%優先票據。根據本公司之前披露的意圖，所得款項淨額（經扣除本集團應付的有關發行票據的承銷折扣及其他開支）已用於將於一年內到期的現有中長期境外債務的再融資。

該優先票據在新加坡證券交易所上市。

(b) 公司債券

截至2021年12月31日止，本集團的若干附屬公司新發行及回售後再發行的公司債券面值共計人民幣18,950百萬元。本集團募集淨資金共計約人民幣18,899百萬元，將用作本集團若干現有債務再融資及一般營運資金用途。

於截至2021年12月31日止年度內，本公司已贖回及部分購回以下優先票據：

- (i) 本公司於2019年1月25日發行550百萬美元於2022年到期的7.125%優先票據（「2022年票據」）。本公司已於2021年2月5日（「2022年票據贖回日期」）贖回本金總額550百萬美元的所有未償還之2022年票據，贖回價相等於2022年票據本金額的103.5625%加上截至2022年票據贖回日期（但不包括該日）應計而未付的利息，就該贖回已支付的總額為571百萬美元。2022年票據已被註銷並從新加坡證券交易所的上市名單中除牌。概無任何未償還之已發行2022年票據。

- (ii) 本公司於2016年9月28日發行650百萬美元於2023年到期的4.75%優先票據(「2023年票據」)。本公司已於2021年6月11日(「2023年票據贖回日期」)贖回本金總額650百萬美元的所有未償還之2023年票據，贖回價相等於2023年票據本金額的102.3750%加上截至2023年票據贖回日期(但不包括該日)應計而未付的利息，就該贖回已支付的總額為672百萬美元。2023年票據已被註銷並從新加坡證券交易所的上市名單中除牌。概無任何未償還之已發行2023年票據。
- (iii) 本公司於2016年12月15日發行350百萬美元於2026年到期的5.625%優先票據(「2026年票據」)。2026年票據於新加坡證券交易所上市。2026年票據的某些持有人已根據2026年票據的條款行使認沽期權，因此本公司已於2021年12月15日購回及註銷本金額為26.31百萬美元的2026年票據及2026年票據的未償還本金額為323.69百萬美元。
- (iv) 本公司於2018年9月27日發行425百萬美元於2022年到期的7.125%優先票據(「2022年1月票據」)。2022年1月票據於新加坡證券交易所上市及已於2022年1月27日到期。本公司已於2021年12月30日通過私人安排購回本金總額為14.1百萬美元的2022年1月票據及已於2022年1月27日悉數償還未償還的2022年1月票據金額及應計利息。於該償還後，概無尚未償還的2022年1月票據，而2022年1月票據因此已予以註銷並從新加坡證券交易所上市名單中除牌。

於截至2021年12月31日止年度內發行優先票據及公司債券及贖回或購回優先票據，以及於2021年12月31日仍未償還的優先票據及公司債券的詳情載於本集團經審核綜合財務報表附註21及22，該等詳情構成本董事會報告披露之一部分。

股票掛鈎協議

除於「調整可換股債券換股價及部分購回可換股債券、調整賣出看漲期權之協定價及發行於2026年到期的港幣3,900百萬元的4.95%可換股債券」、「購股權計劃」及「員工激勵計劃」部分的所披露外，本公司於截至2021年12月31日止年度內或年末概無訂立股票掛鈎協議。

董事認購股份或債權證的權利

除於「關連交易」及「購股權計劃」部分的披露外，本公司、及其任何附屬公司、同系附屬公司或其控股公司於截至2021年12月31日止年度內概無參與任何安排，使董事得以藉購入本公司或其他公司之股份或債權證而獲取利益。

可分派儲備

於2021年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣6,922百萬元(2020年：約人民幣7,819百萬元)。

於截至2021年12月31日止年度內儲備變動的詳情載於本集團經審核綜合財務報表附註43。

董事會報告

捐贈

本集團於截至2021年12月31日止年度內所作之總捐贈額約人民幣1,097百萬元(2020年：約人民幣1,574百萬元)。

獲准許的彌償條文

組織章程細則規定，每位董事有權就其任期內或因執行其職務而可能蒙受或招致與此相關之損失及損害賠償從本公司資產中獲得賠償。

本集團於截至2021年12月31日止年度內已購買及維持董事責任保險，為董事提供適當的保障。

獲准許的彌償條文於截至2021年12月31日止年度內為董事的利益生效。

財務概要

本集團的財務概要載於本年報第33頁。

主要客戶及供應商

截至2021年12月31日止年度，來自本集團最大客戶的收入佔年度總收入約0.12%，而本集團五大客戶佔本集團於年內收入少於30%。

截至2021年12月31日止年度，向本集團最大供應商作出的採購額約佔年度採購總額約2.07%，而本集團五大供應商佔本集團於年內採購額少於30%。

董事及股東於本集團供應商及客戶的權益

截至2021年12月31日止年度，董事、彼等的緊密聯繫人及股東(據董事所知擁有已發行股份數目5%以上者)概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

管理合約

於截至2021年12月31日止年度內，除僱員聘任合約外，本公司並無就全盤業務或其中任何重要部分簽訂或存有管理及行政合約。

董事及董事服務合約

於截至2021年12月31日止年內及直至本年報日期的董事為：

執行董事

楊國強先生(主席)
楊惠妍女士(聯席主席)
莫 斌先生(總裁)
楊子瑩女士
楊志成先生
宋 軍先生
蘇柏垣先生

非執行董事

陳 翀先生

獨立非執行董事

黎 明先生
石禮謙先生
唐滙棟先生
黃洪燕先生
杜友國先生

根據組織章程細則第84條，楊惠妍女士、莫斌先生、楊志成先生、蘇柏垣先生及石禮謙先生將於2022年股東周年大會輪值告退，而彼等均符合資格並願意於2022年股東周年大會上膺選連任。

於2022年股東周年大會上候選連任之各董事，概無與本公司及其任何附屬公司訂立不可由僱用公司不作賠償(法定賠償除外)而於一年內終止之服務合約。

董事會報告

董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於截至2021年12月31日止年內及直至本報告日期，董事按第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料的變動如下：

董事在其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司中擔任的董事職務：

董事資料	委任 (生效日期)	離任 (生效日期)
石禮謙先生		
• 澳門博彩控股有限公司(股份代號：880)		
— 獨立非執行董事	—	2021年5月28日
— 顧問	2021年5月28日	—
• 國際友聯融資租賃有限公司(股份代號：1563)		
— 獨立非執行董事	2021年7月28日	—
• 立法會		
— 議員	—	2021年12月31日
唐滙棟先生		
• 唐滙棟律師行		
— 合夥人	2021年6月1日	—
• 張秀儀 唐滙棟 羅凱栢律師行		
— 合夥人	—	2021年7月31日
• 渝太地產集團有限公司(股份代號：75)		
— 公司秘書	2021年8月1日	—
黃洪燕先生		
• 廣東申菱環境系統股份有限公司(深圳股份代號：301018)		
— 獨立董事	—	2021年9月13日

董事及高級管理層薪酬及五名最高薪人士

有關截至2021年12月31日止年度董事及高級管理層薪酬，以及本集團五名最高薪人士薪酬的詳情載於本集團經審核綜合財務報表附註45及附註31及企業管治報告中標題為「董事會轄下委員會」至「薪酬委員會」。

董事薪酬(包括薪金及其他福利)乃由本公司薪酬委員會經參考本集團的業績、董事表現及責任等因素後建議董事會批准。

董事於重要合約的權益

除載於「關連交易及持續關連交易」部分及本集團經審核綜合財務報表附註42之披露外，本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司，或其控股公司概無於截至2021年12月31日止年度的年末或該年度內任何時間存在任何與本公司之業務有關係而董事或其關連實體直接或間接於其中佔有重大權益之重要交易、安排或合約。

董事及彼等之緊密聯繫人於競爭業務的權益

本公司於2021年7月21日分別與楊國強先生及楊惠妍女士（統稱「承諾人」）簽訂不競爭及彌償契約（「該等契約」）以取代本公司股份於2007年在聯交所上市前於2007年3月29日與承諾人及其他當時相關承諾人（包括清遠碧桂園及清遠市故鄉里文化發展有限公司）訂立的原不競爭契約（「原不競爭契約」）。該等契約已於2021年12月22日本公司股東特別大會審議通過（「該等契約生效日」）而原不競爭契約亦於同時終止。

於該等契約生效日前，根據原不競爭契約，承諾人及其他當時相關承諾人向本公司承諾彼等不會並將促使彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）不會直接或間接從事與本集團所經營或將經營的土地或物業業務及相關業務將會或可能構成競爭的業務。楊國強先生（董事）、楊美容女士（楊國強先生之緊密聯繫人）及周淑婷女士（楊國強先生之緊密聯繫人）分別各自間接擁有52%、45.20%及0.40%權益的清遠碧桂園及清遠市故鄉里文化發展有限公司為原不競爭契約項下承諾人，一直按原不競爭契約之限制從事業務。該兩家公司的業務範圍有限：清遠碧桂園為位於清遠的清遠假日半島單一項目的開發商，該項目由數量相對較少的單體住宅、聯體住宅及低層公寓組成，位處郊區，遠離城市；而清遠市故鄉里文化發展有限公司則經營位於清遠清城區石角鎮的清遠文化公園，其資產極少。清遠碧桂園公司與本公司存在競爭僅屬技術上的意義，實際上該公司擁有的單一項目與本公司於清遠的主要物業開發業務截然不同。於該等契約生效日後，清遠碧桂園及清遠市故鄉里文化發展有限公司雖不再是原不競爭契約的直接承諾人，但仍作為楊國強先生之緊密聯繫人受到該等契約之規限。兩家公司之唯一董事及監事分別為周淑婷女士及楊美容女士。於截至2021年12月31日止年度內，本公司獨立於該兩家公司的業務，並公平地與該兩家公司基於各自利益經營自身業務。

董事會報告

該等契約重新定義及擴闊受限業務的範圍。於該等契約生效日後，承諾人已無條件及不可撤銷地承諾及保證(i)不會並將促使彼等各自的任何緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會參與或經營任何與本集團不時進行的業務直接或間接存在或可能存在競爭的業務(以下業務除外：(a)本集團的業務；(b)非經營性的投資；(c)本集團從事原來不屬於受限業務的新業務，且承諾人或其緊密聯繫人在此前已進行或參與或於當中擁有權益的業務；及(d)由商機中無利益的獨立非執行董事組成的董事委員會(「獨立董事會」)批准本集團將不對其進行投資的任何業務範疇或市場((a)-(d)統稱「除外業務」))、「受限業務」)或(ii)不會在任何與本集團的業務直接或間接存在或可能存在競爭的公司或業務中(本集團及除外業務除外)持有任何權益或利益(擁有與本集團的業務有競爭之公司之股份總數不超過該公司已發行股本之5%且並沒有委任該公司董事會大多數董事的權利除外)。

此外，該等契約亦制定競爭性商機審查機制，規定承諾人及彼等之緊密聯繫人在獲得有關受限業務的新商機時須首先轉介予本公司。倘本公司拒絕該商機，則承諾人及彼等之緊密聯繫人在通過競爭性商機審查機制(包括獨立董事會批准)後有權接受該商機。同樣地，如果第三方提供的受限業務商機遭本公司拒絕或本公司有意出讓項目，而承諾人或彼等之緊密聯繫人有意接受，則彼等在通過競爭性商機審查機制(包括獨立董事會批准)後可參與或經營相關受限業務。本公司對於承諾人或彼等之緊密聯繫人因通過競爭性商機審查機制而得以參與或經營的受限業務擁有有優先購買權。

本公司獨立非執行董事最少每年一次審核承諾人履行該等契約的情況，以確認彼等已遵守該等契約的條款。本公司已接獲承諾人就彼等及彼等之緊密聯繫人就遵守該等契約條款而作出的確認函，確認自該等契約生效日起至2021年12月31日止已遵守該等契約內的所有條件及條款。其中，楊國強先生未有使用該等契約的競爭性商機審查機制，而楊惠妍女士僅就一次有關華潤萬家(控股)有限公司(「華潤萬家」)參股型投資商機使用該等契約的競爭性商機審查機制。華潤萬家是國內超市行業龍頭企業，擁有門店超過3,000家，而廣東碧優選商業控股有限公司(「碧優選」)作為本公司附屬公司，亦在中國內地從事零售業務，門店數量60餘家，深耕粵港澳大灣區市場，尤其在廣、佛、深、莞地區。與華潤萬家不同，碧優選作為社區零售業務單元，僅僅作為社區商業配套及圍繞碧桂園社區居民生活需求的社區生活服務品牌。經考慮(其中包括)本公司資金須優先用於地產主業發展，保障資金周轉，本公司獨立董事委員會已召開會議審議，決定本公司不參與該商機並批准楊惠妍女士有權根據該契約條款參與或經營該商機，而楊惠妍女士亦已參與或經營該商機，於華潤萬家持有11.07%股權並有權任命一名董事。本公司獨立於華潤萬家的業務，並公平地與華潤萬家基於各自利益經營自身業務。

承諾人在此聲明彼等自該等契約生效日起至2021年12月31日止已遵守該等契約內的所有條件及條款。本公司獨立非執行董事已審閱承諾人的確認函及評估彼等及彼等緊密聯繫人有否遵守該等契約，並信納承諾人自該等契約生效日起至2021年12月31日止已遵守該等契約的條款。

除上述披露外，截至2021年12月31日，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被認為擁有與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

關連交易及持續關連交易

根據上市規則第14A章構成不獲豁免之關連交易及持續關連交易之詳情披露如下。

(1) 關連交易

本公司於2021年7月21日與楊國強先生及楊惠妍女士簽訂不競爭及彌償契約以取代與彼等及其他當時相關承諾人訂立的原不競爭契約。該等契約已於2021年12月22日本公司股東特別大會審議通過而原不競爭契約亦於同時終止。該等契約的詳情請見本報告標題為「董事及彼等之緊密聯繫人於競爭業務的權益」的部分。

楊國強先生為主席及執行董事而楊惠妍女士為聯席主席、執行董事及控股股東，故其各自為本公司的關連人士。因此，訂立該等契約及終止原不競爭契約在上市規則第十四A章項下構成本公司的關連交易。

有關該關連交易的詳情請見本公司日期為2021年7月21日的公告和日期為2021年12月6日的通函。

(2) 持續關連交易

本公司於截至2021年12月31日止年度內訂立若干交易，而有關交易構成本公司持續關連交易(定義見上市規則)。根據上市規則第14A.49條及第14A.71條項下有關年報的披露規定，該等交易的詳情載列如下：

(a) 持續關連交易的協議

(i) 設計服務協議

根據順德碧桂園與博意建築訂立日期為2017年8月22日的設計服務進一步補充協議及日期為2018年3月21日的2018年設計服務補充協議，博意建築同意由2017年1月1日起為期三年至2019年12月31日(其後根據2018年設計服務補充協議由2020年1月1日起延長一年)，以不遜於其向獨立第三方提供的條款，向本集團提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務。

董事會報告

根據2018年設計服務補充協議進行的委聘已於2020年12月31日屆滿。因此，於2020年12月4日，博意建築與順德碧桂園訂立進一步補充協議（「2020年設計服務補充協議」），據此，2018年設計服務補充協議的期限已進一步延長至自2021年1月1日起計為期三年，而截至2023年12月31日止三個年度有關交易的年度上限分別約為人民幣7,000百萬元、人民幣7,700百萬元及人民幣8,400百萬元。於截至2021年12月31日止年度內，博意建築所收取的勘察勞務、物業設計及室內設計服務費總額為人民幣3,869百萬元。

順德碧桂園為本公司的全資附屬公司，及博意建築由楊美容女士（楊國強先生之聯繫人）間接持有多於50%權益。楊國強先生為主席及執行董事，故博意建築即為由楊國強先生之聯繫人間接持有的佔多數控制權的公司。故根據上市規則，博意建築為本公司的關連人士。2020年設計服務補充協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章下之持續關連交易。

(ii) 物業管理服務框架協議

誠如本公司日期為2018年3月19日的公告所披露，本公司建議分拆本集團當時從事物業管理業務的碧桂園服務及以介紹方式於聯交所主板獨立上市（「分拆」），而碧桂園服務已於2018年6月19日在聯交所主板上市。於分拆完成後，碧桂園服務已成為由聯席主席、執行董事兼控股股東楊惠妍女士間接持有的30%受控公司。因此，碧桂園服務為楊惠妍女士之聯繫人，故亦為本公司之關連人士。

於2018年6月1日，本公司與碧桂園服務訂立物業服務框架協議，當中載列就碧桂園服務及其附屬公司（統稱「碧桂園服務集團」）將向緊隨分拆之後的本集團提供有關由本集團所開發之項目且由碧桂園服務集團管理的未售物業單位及已售但尚未到相關物業購買合約所載協定交付日期的物業單位之物業管理服務之主要條款，年期由2018年6月19日起至2020年12月31日止（「2018年物業管理服務框架協議」）。

由於2018年物業管理服務框架協議已於2020年12月31日屆滿，因此於2020年12月4日，本公司與碧桂園服務訂立新的物業服務框架協議（「2020年物業管理服務框架協議」），年期由2021年1月1日起至2023年12月31日止，該協議已取得碧桂園服務獨立股東批准。截至2023年12月31日

止三個年度各年就2020年物業管理服務框架協議項下擬進行交易之年度上限分別為人民幣416百萬元、人民幣493百萬元及人民幣571百萬元。於截至2021年12月31日止年度內，碧桂園服務集團向本集團所提供的物業管理服務金額為人民幣295百萬元。

由於碧桂園服務為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，2020年物業管理服務框架協議項下本集團與碧桂園服務集團之間的交易構成本公司之持續關連交易。

(iii) 銷售及租賃代理服務框架協議

於2018年9月18日，本公司與碧桂園服務訂立銷售及租賃代理服務框架協議，當中載列碧桂園服務集團就本集團的未售出車位向本集團提供銷售及租賃代理服務以及就本集團的未售出物業單位向本集團提供銷售代理服務的主要條款，期限自2018年9月18日起至2020年12月31日止（「2018年銷售及租賃代理服務框架協議」）。

由於2018年銷售及租賃代理服務框架協議已於2020年12月31日屆滿，因此於2020年12月4日，本公司與碧桂園服務訂立新的銷售及租賃代理服務框架協議（「2020年銷售及租賃代理服務框架協議」），年期由2021年1月1日起至2023年12月31日止，該協議已取得碧桂園服務獨立股東批准。截至2023年12月31日止三個年度各年就2020年銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行交易之年度上限分別為人民幣700百萬元、人民幣850百萬元及人民幣1,000百萬元。於截至2021年12月31日止年度內，碧桂園服務集團就本集團的未售車位向本集團提供銷售及租賃代理服務以及就本集團的未售出物業單位向本集團提供銷售代理服務的金額為人民幣632百萬元。

由於碧桂園服務為本公司之關連人士（請見上文），根據上市規則第14A章，2020年銷售及租賃代理服務框架協議項下本集團與碧桂園服務集團之間的交易構成本公司之持續關連交易。

(iv) 協銷顧問及其他服務框架協議

本公司與碧桂園服務訂立日期為2018年6月1日的協銷顧問及其他服務框架協議（「2018年協銷顧問及其他服務框架協議」）及日期為2018年9月18日的協銷顧問及其他服務補充協議（「2018年協銷顧問及其他服務補充協議」），當中載列由2018年6月19日起至2020年12月31日止期間，由碧桂園服務集團向本集團提供協銷顧問及其他服務，如向本集團的現場銷售辦事處提供諮詢服務，以及就本集團開發之物業提供向業主交付前之清潔服務（「顧問服務」）之主要條款。

董事會報告

本公司與碧桂園服務訂立日期為2019年8月23日的廣告及家政服務框架協議（「廣告及家政服務框架協議」），當中載列由2019年8月23日起至2020年12月31日止期間，由碧桂園服務集團向本集團提供於碧桂園服務集團管理的物業項目內之公共地方的若干廣告位置上展示的廣告提供廣告服務（包括安裝、維護及拆卸服務）（「廣告服務」），以及向本集團的物業擁有人提供家政服務，包括家居清潔、家電清潔、花園維護、家居保養及其他家政服務（「家政服務」）之主要條款。

根據本公司與碧桂園服務訂立日期為2020年3月18日的電梯安裝及其他服務框架協議（「電梯安裝及其他服務框架協議」），當中載列由2020年3月18日起至2020年12月31日止期間，碧桂園服務集團同意向本集團提供電梯產品安裝、配套服務及其他服務（「電梯安裝服務」）之主要條款。

由於2018年協銷顧問及其他服務框架協議、2018年協銷顧問及其他服務補充協議、廣告及家政服務框架協議及電梯安裝及其他服務框架協議已於2020年12月31日屆滿，因此於2020年12月4日，本公司與碧桂園服務訂立新的協銷顧問及其他服務框架協議（「2020年協銷顧問及其他服務框架協議」），當中載列由2021年1月1日起至2023年12月31日止期間，由碧桂園服務集團向本集團提供顧問服務、廣告服務、家政服務、電梯安裝服務及其他服務（包括科技服務、房屋及樓宇售後維護及保修服務、拎包入住服務、酒店管理服務、團餐服務、消毒及防治蟲害服務及其他服務）之主要條款，該協議已取得碧桂園服務獨立股東批准。截至2023年12月31日止三個年度各年就2020年協銷顧問及其他服務框架協議項下擬進行交易之年度上限分別為人民幣1,500百萬元、人民幣1,800百萬元及人民幣2,200百萬元。於截至2021年12月31日止年度內，本集團根據顧問及其他服務框架協議向碧桂園服務集團應付的費用金額為人民幣1,097百萬元。

由於碧桂園服務為本公司之關連人士（請見上文），根據上市規則第14A章，2020年協銷顧問及其他服務框架協議項下本集團與碧桂園服務集團之間的交易構成本公司之持續關連交易。

(v) 物業租賃框架協議

於2021年4月13日，本公司與碧桂園服務訂立物業租賃框架協議，當中載列本集團（作為出租人）向碧桂園服務集團（作為承租人）出租用於商業服務的物業，包括辦公場地、商舖、停車場等的主要條款，期限自2021年4月13日起至2023年12月31日止（「物業租賃框架協議」）。截至2023年12月31日止三個年度各年，本集團根據物業租賃框架協議從碧桂園服務集團應收的租金收入年度上限分別為人民幣143百萬元、人民幣295百萬元及人民幣439百萬元。於截至2021年12月31日止年度內，本集團根據物業租賃框架協議自碧桂園服務集團應收的租金收入的金額為人民幣64百萬元。

由於碧桂園服務為本公司之關連人士（請見上文），根據上市規則第14A章，物業租賃框架協議項下本集團與碧桂園服務集團之間的交易構成本公司之持續關連交易。

(vi) 商業管理服務框架協議

於2021年4月13日，本公司與碧桂園服務訂立商業管理服務框架協議，當中載列碧桂園服務集團向本集團提供商業策劃諮詢、招商、營運及企劃服務工作的主要條款，期限自2021年4月13日起至2023年12月31日止（「商業管理服務框架協議」）。截至2023年12月31日止三個年度各年，本集團根據商業管理服務框架協議向碧桂園服務集團應付的服務費之年度上限分別為人民幣420百萬元、人民幣450百萬元及人民幣480百萬元。於截至2021年12月31日止年度內，本集團根據商業管理服務框架協議向碧桂園服務集團應付的服務費的金額為人民幣246百萬元。

由於碧桂園服務為本公司之關連人士（請見上文），根據上市規則第14A章，商業管理服務框架協議項下本集團與碧桂園服務集團之間的交易構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則，上述全部持續關連交易須遵守有關申報、年度審核及公告之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

(b) 持續關連交易的年度審閱

根據上市規則第14A.55條的規定，全體獨立非執行董事已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃：

- (i) 於本集團的日常業務中訂立；

董事會報告

- (ii) 按照一般商務條款或更佳條款進行，或倘並無足夠用於判斷其是否按照一般商務條款或更佳條款進行的可比較交易，則按照對本集團而言不低於獨立第三方獲得的或自獨立第三方所獲得的優惠的條款；及
- (iii) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並符合股東的整體利益。

就上市規則第14A.56條的規定而言，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已致函本公司董事會，確認其並未注意到任何事情，可使其認為有關持續關連交易：

- (i) 並未獲董事會批准；
- (ii) 若交易涉及由本集團提供貨品或服務，在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；
- (iii) 在各重大方面沒有根據有關交易的協議進行；及
- (iv) 超逾上限。

(c) 其他

上文所披露之關連交易及持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關聯人士交易。在截至2021年12月31日止年度內進行的重大關聯人士交易的摘要已載於財務報表附註42內。

其中財務報表附註42(a)之某些項目亦構成上市規則第14A章之關連或持續關連交易。

就上述的關連或持續關連交易，董事會確認本公司已遵守上市規則的披露規定。

購股權計劃

(a) 2007年購股權計劃

於2007年3月20日，當時的股東批准及採納了2007年購股權計劃，年期由採納日期起計10年。2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿。以下為2007年購股權計劃主要條款的概要：

(i) 2007年購股權計劃之目的

2007年購股權計劃之目的為獎勵其參與人士。

(ii) 合資格參與人士

2007年購股權計劃之參與人士包括本公司及其附屬公司僱員，包括其執行董事及非執行董事。

(iii) 授出購股權

董事會有權於2007年購股權計劃獲採納當日後10年內任何時間向任何參與人士作出授予購股權之要約。於2007年購股權計劃屆滿之日起，概無購股權可根據2007年購股權計劃被授出。

(iv) 接納購股權的繳款

接納購股權要約的參與人士於作出購股權要約日起計28日內須向本公司支付港幣1.00元以作為獲授購股權的代價。

(v) 股份認購價

根據2007年購股權計劃授予購股權以認購股份之認購價為下列三者中之最高為準：

- 股份於向參與人士作出購股權要約之日期(須為營業日)在聯交所每日報價表所列之收市價；
- 股份於緊接作出購股權要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及
- 股份之面值。

(vi) 可供認購的最高股份數目

根據2007年購股權計劃授出的所有購股權予以行使時可發行之股份總數合共不得超過緊隨本公司全球發售及資本化發行完成後已發行股份總數的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案更新。根據2007年購股權計劃所有已授出而尚未行使之購股權予以行使時可發行的股份數目，最多不得超過本公司不時已發行股本的30%。於2017年3月19日(2007年購股權計劃屆滿之日)，根據2007年購股權計劃可予發行本公司之股份數目最多為1,636,000,000股股份(包括於當日已授出但尚未失效或行使之可認購14,061,871股股份之購股權)，為本公司於2017年3月19日已發行股本的約7.66%。於2021年12月31日，2007年購股權計劃項下5,699,319份購股權尚未行使。此等購股權悉數行使時所發行的股份數目相當於本公司於2021年12月31日已發行股本的約0.02%。

(vii) 各參與人士可獲授權益的最高股份數目

- 每名參與人士在任何12個月期間根據2007年購股權計劃或本公司之任何其他購股權計劃已授出的全部購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)予以行使時發行或將發行的股份總數不得超過已發行股份總數的1%。

董事會報告

- 身為主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人之參與人士在截至及包括授出日期的12個月期間根據2007年購股權計劃或本公司之任何其他購股權計劃已獲授或將獲授的全部購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)予以行使時發行或將發行之股份(1)合計超過已發行股份總數之0.1%；及(2)按各授出日期計算之股份收市價計算之總值超過港幣5,000,000元，則建議授出之購股權必須得到股東於股東大會上以投票表決方式批准。

(viii) 行使購股權的期限

任何根據2007年購股權計劃獲授的購股權的行使期限將由任何相關購股權授出當日起計不得超過10年。董事會有權決定購股權行使之前必須持有之最短期限。

於截至2021年12月31日止年度內，根據2007年購股權計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別及姓名	可認購股份之購股權					於2021年12月31日尚未行使	每股股份行使價 港幣	授出日期	行使期
	於2021年1月1日尚未行使	年內授出 ¹	年內行使	年內註銷	年內失效				
董事									
楊志成先生	1,515,933	—	—	—	—	1,515,933	4.773	13.12.2013	13.12.2018 — 12.12.2023
	1,509,074	—	817,366 ²	—	—	691,708	3.332	16.03.2016	16.03.2021 — 15.03.2026
	525,597	—	—	—	—	525,597	3.106	11.05.2016	11.05.2021 — 10.05.2026
	449,031	—	449,031 ³	—	—	—	3.740	19.08.2016	19.08.2021 — 18.08.2026
宋軍先生	736,487	—	108,310 ²	—	—	628,177	3.332	16.03.2016	16.03.2021 — 15.03.2026
	1,074,264	—	—	—	—	1,074,264	3.106	11.05.2016	11.05.2021 — 10.05.2026
	816,050	—	—	—	—	816,050	3.740	19.08.2016	19.08.2021 — 18.08.2026
小計	6,626,436	—	1,374,707	—	—	5,251,729			
本集團員工									
	261,248	—	—	—	—	261,248	4.773	13.12.2013	13.12.2018 — 12.12.2023
小計	261,248	—	—	—	—	261,248			
其他參與人⁴									
	186,342	—	—	—	—	186,342	3.332	16.03.2016	16.03.2021 — 15.03.2026
小計	186,342	—	—	—	—	186,342			
總計	7,074,026	—	1,374,707	—	—	5,699,319			

附註：

1. 於截至2021年12月31日止年度內，本公司概無根據2007年購股權計劃的條款授出購股權。
2. 該等股份在緊接2021年4月16日（有關購股權獲行使的日期）之前的收市價為港幣9.69元。
3. 該等股份在緊接2021年8月27日（有關購股權獲行使的日期）之前的收市價為港幣8.33元。
4. 該「其他參與人」為前任董事。

(b) 2017年購股權計劃

鑒於2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿，股東已於2017年5月18日舉行的本公司股東周年大會上批准及採納2017年購股權計劃，年期由採納日期起計10年，於2027年5月17日屆滿。以下為2017年購股權計劃主要條款的概要：

(i) 2017年購股權計劃之目的

在使本公司能夠向為本集團利益而工作之人士提供獲得本公司股權之機會，藉以使彼等之利益與本集團之利益互相聯繫，作為彼等為本集團之利益更好工作之激勵，及／或回報彼等對本集團之貢獻及支持。

(ii) 合資格參與人士

以下人士合資格參加2017年購股權計劃：

- 本集團各成員公司及其聯營公司之任何執行董事或非執行董事；及
- 本集團各成員公司之任何全職僱員。

(iii) 授出購股權

董事會有權於2017年購股權計劃獲採納當日後10年內任何時間及不時向任何參與人士作出授予購股權之要約。

(iv) 接納購股權的繳款

接納購股權要約的參與人士於作出購股權要約日起計28日內須向本公司支付港幣1.00元以作為獲授購股權的代價。

(v) 股份認購價

根據2017年購股權計劃授予購股權以認購股份之認購價為下列三者中之最高為準：

董事會報告

- 授出日期當日聯交所每日報價表所列股份的收市價，該日須為營業日；
- 緊接授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所列股份的平均收市價；及
- 於授出日期之股份面值。

(vi) 可供認購的最高股份數目

- 因行使根據2017年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將授予的所有購股權而可能發行之股份總數，合共不得超過採納日期已發行股份總數之10%（「原計劃限額」），除非根據2017年購股權計劃規則本公司獲得股東批准則例外。
- 本公司可於股東大會上尋求股東批准更新原計劃限額。
- 因行使根據2017年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出而尚未行使之全部購股權而可能發行之股份之最高數目，不得超過不時已發行股份總數之30%。
- 於本報告日期，根據2017年購股權計劃可予發行之股份數目最多為2,075,077,175股股份（包括已授出但尚未失效或行使之可認購19,290,720股股份之購股權），為本公司於本報告日期已發行股本的約8.96%。

(vii) 各參與人士可獲授的最高股份數目

- 除非獲股東批准，每名參與人士於任何12個月期間因行使根據2017年購股權計劃或本公司之任何其他購股權計劃授予各參與者的購股權而發行或將發行的股份總數（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）不得超過已發行股份總數的1%。
- 凡建議授出購股權會導致身為主要股東或獨立非執行董事或其各自聯繫人之參與人士在截至及包括授出日期的12個月期間根據2017年購股權計劃或本公司之任何其他購股權計劃已獲授或將獲授的全部購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）予以行使時發行或將發行之股份(1)合計超過已發行股份總數之0.1%；及(2)按各授出日期計算之股份收市價計算之總值超過港幣5,000,000元，則建議授出之購股權必須得到股東於股東大會上以投票表決方式批准。

(viii) 行使購股權的期限

購股權必須予以行使之期間將由本公司於授出購股權時釐定。該期限不得超過授出日期起計10年，但須受2017年購股權計劃項下提前終止條文之規限。董事會亦可於購股權可獲行使期間對行使購股權制定限制。除非董事會另行釐定以及授出時發出的要約函件內另有指明者，否則承授人毋須在行使購股權前達成任何表現目標，且行使購股權前亦概無最低購股權持有期限。

於截至2021年12月31日止年度內，根據2017年購股權計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別及姓名	可認購股份之購股權												
	於2021年 1月1日					於2021年 12月31日					每股股份 行使價 港幣	授出日期 ²	行使期
	尚未行使	年內授出 ¹	年內行使	年內註銷	年內失效	尚未行使	尚未行使	尚未行使	尚未行使	尚未行使			
董事													
莫斌先生	—	11,698,466	11,698,466 ³	—	—	—	—	9.7300	26.03.2021	26.03.2021	—	25.03.2031	
楊志成先生	484,454	—	—	—	—	484,454	8.250	22.05.2017	22.05.2017	22.05.2022	—	21.05.2027	
	495,084	—	—	—	—	495,084	10.100	24.08.2017	24.08.2017	24.08.2022	—	23.08.2027	
	205,255	—	—	—	—	205,255	12.980	08.12.2017	08.12.2017	08.12.2022	—	07.12.2027	
	434,145	—	—	—	—	434,145	9.654	06.12.2018	06.12.2018	06.12.2023	—	05.12.2028	
	348,158	—	—	—	—	348,158	12.044	25.03.2019	25.03.2019	25.03.2024	—	24.03.2029	
	429,995	—	—	—	—	429,995	12.408	09.05.2019	09.05.2019	09.05.2024	—	08.05.2029	
	744,899	—	—	—	—	744,899	9.834	23.08.2019	23.08.2019	23.08.2024	—	22.08.2029	
	432,848	—	—	—	—	432,848	11.092	05.12.2019	05.12.2019	05.12.2024	—	04.12.2029	
	237,303	—	—	—	—	237,303	10.040	12.05.2020	12.05.2020	12.05.2025	—	11.05.2030	
	189,361	—	—	—	—	189,361	10.160	24.07.2020	24.07.2020	24.07.2025	—	23.07.2030	
	248,853	—	—	—	—	248,853	10.332	03.12.2020	03.12.2020	03.12.2025	—	02.12.2030	
	—	644,397	—	—	—	644,397	9.730	26.03.2021	26.03.2021	26.03.2026	—	25.03.2031	

董事會報告

承授人類別及姓名	可認購股份之購股權						於2021年 12月31日 尚未行使	每股股份 行使價 港幣	授出日期 ²	行使期
	於2021年 1月1日 尚未行使	年內授出 ¹	年內行使	年內註銷	年內失效	尚未行使				
宋軍先生	1,157,991	—	—	—	—	1,157,991	8.250	22.05.2017	22.05.2022 – 21.05.2027	
	483,325	—	—	—	—	483,325	10.100	24.08.2017	24.08.2022 – 23.08.2027	
	454,562	—	—	—	—	454,562	12.980	08.12.2017	08.12.2022 – 07.12.2027	
	421,667	—	—	—	—	421,667	16.460	21.03.2018	21.03.2023 – 20.03.2028	
	258,092	—	—	—	—	258,092	16.280	10.05.2018	10.05.2023 – 09.05.2028	
	202,300	—	—	—	—	202,300	12.240	22.08.2018	22.08.2023 – 21.08.2028	
	185,762	—	—	—	—	185,762	9.654	06.12.2018	06.12.2023 – 05.12.2028	
	66,723	—	—	—	—	66,723	12.044	25.03.2019	25.03.2024 – 24.03.2029	
	294,537	—	—	—	—	294,537	9.834	23.08.2019	23.08.2024 – 22.08.2029	
	206,292	—	—	—	—	206,292	11.092	05.12.2019	05.12.2024 – 04.12.2029	
	109,619	—	—	—	—	109,619	10.040	12.05.2020	12.05.2025 – 11.05.2030	
	291,254	—	—	—	—	291,254	10.160	24.07.2020	24.07.2025 – 23.07.2030	
	130,535	—	—	—	—	130,535	10.332	03.12.2020	03.12.2025 – 02.12.2030	
蘇柏垣先生	1,135,435	—	—	—	—	1,135,435	8.250	22.05.2017	22.05.2022 – 21.05.2027	
	526,868	—	—	—	—	526,868	16.460	21.03.2018	21.03.2023 – 20.03.2028	
	320,165	—	—	—	—	320,165	12.408	09.05.2019	09.05.2024 – 08.05.2029	
	176,545	—	—	—	—	176,545	10.040	12.05.2020	12.05.2025 – 11.05.2030	
—	901,113	—	—	—	901,113	9.730	26.03.2021	26.03.2026 – 25.03.2031		
小計	10,672,027	13,243,976	11,698,466	—	—	12,217,537				
本集團員工	—	6,955,657	—	—	—	6,955,657	9.600	08.06.2021	08.06.2021 – 07.06.2031	
小計	—	6,955,657	—	—	—	6,955,657				
其他參與人 ³	117,526	—	—	—	—	117,526	8.250	22.05.2017	22.05.2022 – 21.05.2027	
小計	117,526	—	—	—	—	117,526				
總計	10,789,553	20,199,633	11,698,466	—	—	19,290,720				

附註：

1. 於截至2021年12月31日止年度內，本公司根據2017年購股權計劃的條款向合資格人士共授出20,199,633股股份的購股權，於授予日的公允價值約為人民幣163百萬元。
2. 於緊接2021年3月26日及2021年6月8日授予日前之股份收市價分別為港幣9元及港幣9.35元。
3. 該等股份在緊接2021年4月12日（有關購股權獲行使的日期）之前的收市價為港幣9.83元。
4. 按2017年購股權計劃授出之購股權的價值總額直至歸屬時方於本公司財務報表內完整確認。董事認為由於任何有關購股權之估價將受多項主觀不確定假設所規限，故披露於年內授予參與人的購股權之價值並不恰當。
5. 該「其他參與人」為前任董事。

員工激勵計劃

為表揚本集團高級管理層及員工（當中不得包括本公司的任何關連人士）的貢獻，董事會已批准有關員工激勵計劃之信託契約及有關計劃規則。員工激勵計劃旨在向各參與人提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與人及提升其表現及效率。員工激勵計劃之受託人為貴能企業有限公司（「貴能」）（本公司之全資附屬公司）。於截至2021年12月31日止年度內，貴能根據本公司有關2020年末期股息及2021年中期股息的以股代息計劃分別獲派發8,789,232股及10,028,345股股份，以及零碎配額199股及269股股份，除所述者外，概無透過其他方式增持任何股份。於截至2021年12月31日止年度內，根據員工激勵計劃已授出32,594,406股股份的換股權，惟其登記及過戶手續尚待根據員工激勵計劃條款完成。截至2021年12月31日，有關員工激勵計劃項下已授出換股權的股份總數為184,437,920股股份（此為經扣減已行使及已失效換股權之淨額股份數字）。截至2021年12月31日，根據員工激勵計劃貴能累計持有股份總數為289,205,333股股份（包括已授予相關員工，惟登記及過戶手續尚待完成的股份）（2020年12月31日：281,926,904股股份）。於年內員工股份計劃（包括員工激勵計劃）的詳情，載於本集團經審核綜合財務報表的附註26。

董事會將繼續監察為激勵本集團高級管理層及員工而設之員工激勵計劃，及考慮何時合適及／或需要修訂或更換員工激勵計劃及／或採納任何其他的激勵計劃。

董事會報告

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2021年12月31日在任董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義）之股份、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益如下：

於本公司股份、相關股份及債權證之好倉

董事姓名	身份	所持相關股份		總計	於2021年 12月31日	
		所持股份數目	權益數目		佔已發行 總股份百分比	所持 債權證數目
楊國強先生	受控法團的權益	—	—	—	—	585,000,000美元 ¹
楊惠妍女士	受控法團的權益	14,179,076,995 ²	—	14,179,076,995	61.25%	—
莫斌先生	實益擁有人	86,591,006	—	86,591,006	0.37%	30,000,000美元
楊子瑩女士	受控法團的權益	—	—	—	—	18,000,000美元 ³
楊志成先生	實益擁有人	1,338,799	7,627,990 ⁴	8,966,789	0.03%	—
宋軍先生	實益擁有人	108,310	6,781,150 ⁴	6,889,460	0.02%	—
蘇柏垣先生	實益擁有人	480,331	3,060,126 ⁴	3,540,457	—	—
	配偶權益	462,209 ⁵	—	462,209	—	—
				4,002,666	0.01%	—
陳翀先生	配偶權益	14,179,076,995 ⁶	—	14,179,076,995	61.25%	—
黎明先生	實益擁有人	1,112,522	—	1,112,522	0.01%	—
石禮謙先生	實益擁有人	1,176,178	—	1,176,178	0.01%	—
唐滙棟先生	實益擁有人	1,014,786	—	1,014,786	0.01%	—

附註：

1. 所持債權證數目指由勵國集團有限公司所持有的債權證，該公司由楊國強先生實益擁有全部已發行股本。
2. 該等股份指由必勝有限公司所持有的股份，該公司由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本。
3. 所持債權證數目指由耀龍資產有限公司所持有的債權證，該公司由楊子瑩女士實益擁有全部已發行股本。
4. 有關權益乃根據購股權計劃授出之非上市實物結算購股權。在根據購股權計劃行使購股權時，本公司須發行其股本中每股面值港幣0.10元之普通股。購股權屬有關董事個人所有。有關購股權之詳情載於本報告「購股權計劃」部分內。
5. 該等股份指由蘇柏垣先生之配偶劉青女士所持有的股份。
6. 該等股份指由陳翀先生之配偶楊惠妍女士所持有的股份。

除上述披露外，於截至2021年12月31日止年度內，概無任何董事、其配偶或其18歲以下之子女擁有可認購本公司證券或債權證的任何權利，或曾行使任何該等權利。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2021年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條設存之登記冊所載，下列公司及人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份持有5%或以上之好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

於股份之好倉

股東名稱	身份	所持普通股 股份數目	於2021年
			12月31日 佔已發行總股份 百分比
必勝有限公司	實益擁有人	14,179,076,995 ¹	61.25%
中國平安保險(集團)股份有限公司	受控法團之權益	1,797,751,000 ²	7.76% ²
中國平安人壽保險股份有限公司	實益擁有人	1,797,751,000 ^{2, 3}	7.76% ^{2, 3}

附註：

* 於2021年12月31日，本公司已發行股份總數目為23,148,390,946股股份。

- 該等股份由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本的必勝有限公司持有。
- 中國平安保險(集團)股份有限公司為一家於中國正式註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：2318)，而其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601318)。中國平安保險(集團)股份有限公司被視為擁有1,797,751,000股股份中的權益，其間接全資附屬公司中國平安資產管理(香港)有限公司作為投資經理持有並管理該等股份。該1,797,751,000股股份的實益擁有人為中國平安保險(集團)股份有限公司擁有99.51%權益的附屬公司中國平安人壽保險股份有限公司。該等所持普通股股份數目的披露根據截至2021年12月31日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2021年8月12日)作出。
- 中國平安人壽保險股份有限公司為該等股份的實益擁有人。該等所持普通股股份數目的披露根據截至2021年12月31日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2021年8月12日)作出。

除上文所披露者外，本公司並無接獲任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)通知，表示其於本公司截至2021年12月31日止年度的股份及相關股份中持有5%或以上之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露。

董事會報告

購買、出售或贖回上市證券

於截至2021年12月31日止年度內，發行人從新加坡證券交易所已部分購回及註銷2023可換股債券，總金額為港幣4,524百萬元，詳情請見本董事會報告標題為「調整可換股債券換股價、部分購回可換股債券、調整賣出看漲期權之協定價及發行於2026年到期的港幣3,900百萬元的4.95%可換股債券」的部分。

本公司或其任何附屬公司於截至2021年12月31日止年度內概無購買、回購、出售或贖回任何股份。本公司或其任何附屬公司於截至2021年12月31日止年度內購買、出售或贖回其其他上市證券的詳情，請見本年報的「綜合財務報表附註」中的附註21、22和23。

優先認購權

組織章程細則或開曼群島(本公司註冊成立的司法權區)法律並無關於優先認購權的條文，致令本公司必須首先按比例向現有股東提呈發售新股。

上市規則第13.18條作出之披露

於2017年10月17日，本公司(作為借款人)與(其中包括)多家銀行及金融機構(作為貸款人(「2017融資貸款人」))以及中國建設銀行股份有限公司香港分行(作為融資代理人)簽署融資協議(「2017融資協議」)，據此，2017融資貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣2,454百萬元及945百萬美元(根據2017融資協議的條款，容許金額由935百萬美元增加至945百萬美元，自2018年1月17日起生效)的雙幣可轉讓定期貸款融資(統稱為「2017貸款」)，期限自2017融資協議日期起計為期四年。根據2017融資協議取得的2017貸款將由本公司用作為本集團的一般企業用途提供資金。根據2017融資協議的條款(其中包括)，(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須共同實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2017融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。於2021年7月28日，根據2017融資協議的所有尚餘貸款、累計利息、所有其他結欠以及應付金額已獲全數還款。

於2018年12月28日，本公司(作為借款人)與(其中包括)多家銀行及金融機構(作為貸款人(「2018貸款人」)、中國工商銀行(亞洲)有限公司(作為融資代理人)以及香港上海滙豐銀行有限公司及中國工商銀行(亞洲)有限公司(作為獲授權牽頭經辦人及賬簿管理人及協調人)簽署融資協議(「2018融資協議」)，據此，2018貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣3,970百萬元(根據2018融資協議的條款，容許金額由港幣3,470百萬元增加至港幣3,970百萬元，自2019年3月19日起生效)及560.5百萬美元(根據2018融資協議的條款，容許金額由486百萬美元增加至560.5百萬美元，自2019年1月15日起生效)的雙幣可轉讓定期貸款融資(統稱為「2018貸款」)，其中A1期融資(如2018融資協議中所定義)及A2期融資(如2018融資協議中所定義)之期限為自2018融資協議日期起計36個月，而B1期融資(如2018融資協議中所定義)及B2期融資(如2018融資協議中所定義)之期限為自2018融資協議日期起計24個月。根據2018融資協議，2018貸款人可根據借款人的書面請求酌情延長2018貸款。於2021年12月28日，本公司與2018貸款人已同意將過半數2018貸款延長一年。根據2018融資協議取得的2018貸款將由本公司用作為本集團任何現有債務進行再融資。根據2018融資協議的條款(其中包括)，(i)楊惠妍女士及楊

國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須共同實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2018融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

於2019年7月23日，本公司(作為借款人)與多家金融機構(作為原貸款人(「2019原貸款人」))以及中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理人)簽署融資協議(「2019融資協議」)，據此，2019原貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣4,300百萬元及826百萬美元(根據2019融資協議的條款，容許金額由626百萬美元增加至826百萬美元，自2019年10月23日起生效)的雙幣可轉讓定期貸款融資(具超額貸款權)(統稱為「2019貸款」)，自2019融資協議日期起計為期48個月。根據2019融資協議取得的2019貸款將由本公司用作再融資本公司或本集團任何成員公司所結欠的任何其他現有境外金融負債，以及支付2019融資協議中產生的成本及開支。根據2019融資協議的條款(其中包括)：(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須共同實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2019融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

於2020年10月21日，本公司(作為借款人)與多家金融機構(作為原貸款人(「2020原貸款人」))以及中國銀行(香港)有限公司(作為融資代理人)簽署融資協議(「2020融資協議」)，據此，2020原貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣8,133.3百萬元及453百萬美元的雙幣可轉讓定期貸款融資(具超額貸款權)(統稱為「2020貸款」)，自2020融資協議日期起計為期48個月。根據2020融資協議取得的2020貸款將由本公司悉數用作於2016年12月8日訂立的融資協議下的貸款進行再融資；及為本集團任何其他現有離岸金融債務進行再融資以及為2020融資協議項下將產生的融資成本及開支進行融資。根據2020融資協議的條款(其中包括)：(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須共同實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2020融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

於2021年7月22日，本公司(作為借款人)與多家金融機構(作為原貸款人(「2021原貸款人」))簽署融資協議(「2021融資協議」)，據此，2021原貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值金額分別為港幣6,076百萬元及559百萬美元的雙幣可轉讓定期貸款融資(統稱為「2021貸款」)，自2021融資協議日期起計為期48個月。根據2021融資協議取得的2021貸款將由本公司悉數用作於2017年10月17日訂立的融資協議下的貸款進行再融資；及為本集團任何其他現有離岸金融債務進行再融資以及為2021融資協議項下將產生的融資成本及開支進行融資。根據2021

董事會報告

融資協議的條款(其中包括)：(i)楊惠妍女士及楊國強先生須共同作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊惠妍女士及楊國強先生須共同實益擁有本公司全部已發行股本至少40%；(iii)楊惠妍女士及楊國強先生須控制本公司；及(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2021融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載列於本年報的企業管治報告中。

足夠公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)及(b)條規定尋求上市的證券必須有公開市場及發行人的上市證券須維持充足的公眾持股量。一般而言，表示(i)在任何時間發行人的已發行股份總數最少25%由公眾持有；及(ii)倘發行人除尋求上市的一類證券外尚有多於一個類別的證券時，則在上市時公眾人士(在所有受監管市場包括聯交所)持有的發行人證券總數須為發行人的已發行股份總數最少25%。

然而，尋求上市的一類證券不得少於發行人的已發行股份總數15%，以及於上市時必須有不少於港幣125百萬元的預期市值(於本公司上市當時的要求為港幣50百萬元)。

本集團已向聯交所申請，要求聯交所行使而聯交所已行使根據上市規則第8.08(1)(d)條的酌情權以接納本公司較低的公眾持股量即15%(假設超額配股權未獲行使)或若超額配股權獲全部或部分行使，公眾人士將持有已發行股本較高百分比即16.87%，而超額配股權於本公司因於上市時的預期市值超過港幣10,000百萬元時已行使；其依據為聯交所信納本公司的相關股份數目及分佈將可讓市場在較低公眾持股量百分比下妥善操作，而行使酌情權條件為本公司將在2007年4月3日本公司招股章程中適當披露較低的公眾持股量百分比並於上市後其各份年報中確認有充足的公眾持股量。於2007年4月20日本公司上市時，本公司市值已超過港幣10,000百萬元。

根據本公司通過公開途徑可得的資料及於本年報日期據董事所知，董事確認本公司已維持根據上市規則所規定的公眾持股量。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核2021年12月31日止年度的綜合財務報表。於2022年股東周年大會將提出續聘羅兵咸永道會計師事務所為下年度本公司核數師的決議案。

諮詢專業稅務意見

股東如對有關購買、持有、出售、買賣股份或行使任何相關權利之稅務影響有任何疑問，應諮詢專家意見。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席2022年股東周年大會並於會上發言及投票的資格，及合資格股東可獲派擬建議之末期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定股東出席2022年股東周年大會並於會上發言及投票的資格：

股份過戶文件送達香港股份過戶登記分處 以作登記的最後時限	2022年5月19日(星期四)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2022年5月20日(星期五)至 2022年5月26日(星期四)(包括首尾兩天)

(ii) 如派發末期股息之建議於2022年股東周年大會獲得通過，為確定合資格股東可獲派擬建議之末期股息的權利：

除淨日期	2022年6月7日(星期二)
股份過戶文件送達香港股份過戶登記分處 以作登記的最後時限	2022年6月8日(星期三)下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2022年6月9日(星期四)至 2022年6月10日(星期五)(包括首尾兩天)
記錄日期	2022年6月10日(星期五)

為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於上述的最後時限前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

代表董事會

主席

楊國強

中國廣東省佛山市，2022年3月30日

財務報表





獨立核數師報告



羅兵咸永道

致碧桂園控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

碧桂園控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第120至256頁的綜合財務報表，包括：

- 於2021年12月31日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合利潤表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於2021年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 按在一段時間內確認的出售物業收入
- 在建物業及持作銷售的已落成物業可實現價值的評估

獨立核數師報告

關鍵審計事項

按在一段時間內確認的出售物業收入

請參照綜合財務報表附註4「重要會計估計及判斷」和附註5「收入及分部資料」。

貴集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且貴集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權時，貴集團按在一段時間內確認出售物業的收入；除此之外，貴集團在買家取得已完工物業控制權的時點確認收入。2021年度貴集團來自出售物業的收入確認為人民幣507,478百萬元，其中按在一段時間內確認的收入為人民幣86,817百萬元。

對於所有物業銷售，由於與買家的合同限制，貴集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此貴集團並不能將該物業單元用於其他用途。貴集團是否有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權並採用在一段時間內的方法確認收入，取決於銷售合同條款約定和該合同適用的法律解釋。這涉及重大會計判斷。關於銷售合同的合格收款權，貴集團獲得了法律顧問的意見。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合同進行有否合格收款權的合同分類。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

為了解決這個關鍵審計事項，我們已執行的審計工作如下所示：

為評估關於已採用在一段時間內的方法確認收入的銷售合同中，貴集團是否有合格收款權的管理層判斷的恰當性，我們已執行：

- (i) 了解並評估了管理層識別銷售合同有否合格收款權並進行分類的程序。
- (ii) 覆核了樣本合同的關鍵條款以評估貴集團存在的合格收款權。
- (iii) 獲得並覆核了貴集團法律顧問的意見書，特別是關於法律顧問對適用的當地法規的解釋及其對貴集團合格收款權的影響。
- (iv) 評估了管理層聘請的法律顧問的能力、經驗和客觀性。

關於整體成本預算的完整性和物業出售合同已完成履約義務進度的準確性，我們已執行：

- (i) 對比了已完工項目的實際成本與管理層先前的估計成本以評估管理層以往作出該估計的準確性和成本估計方法的可靠性和恰當性。
- (ii) 了解、評估和驗證了生成每個物業單元成本基礎數據的內部控制，並通過考慮估計不確定性的程度和其他固有風險因素評估重大錯報的固有風險。
- (iii) 質詢了成本分攤基礎的合理性，檢查了物業單元的成本分攤的準確性。

關鍵審計事項

在年末，貴集團根據已完成履約義務的進度對來自於在一段時間內確認收入的物業出售合同確認收入。在年末，已完成履約義務的進度按貴集團為完成履約義務而發生的支出或投入來衡量，該進度基於每份合同已發生的成本在預算成本中的佔比來計算。貴集團根據物業類型和可售面積進行了成本分攤。在年末，管理層需要就整體成本預算的完整性和物業出售合同已完成履約義務的進度的準確性進行重大會計判斷及估計，這會受到高度估計不確定性的影響。由於所用重大假設的不確定性，與在一段時間內確認的出售物業收入相關的固有風險被認為相對較高。

由於涉及的重大會計判斷及估計，我們將按在一段時間內確認的出售物業收入作為一個關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- (iv) 根據已完成銷售合同的實際成本預算情況，結合了物業類型和可銷售面積，質詢了在建物業成本預算的合理性。
- (v) 對比了在建物業的整體預算建造成本與已通過管理層準予的預算。
- (vi) 檢查了相關支持性檔案及適用的外部或內部監理工程師的報告以驗證實際發生的建造成本。

我們認為管理層用以確定貴集團是否有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權，整體成本預算完整性，以及按在一段時間內確認的出售物業收入時在年末已完成履約義務的進度準確性的重大會計判斷及估計能夠被可獲取的證據支持。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

在建物業及持作銷售的已落成物業可實現價值的評估

請參閱綜合財務報表附註4「重要會計估計和判斷」、附註8「在建物業」及附註11「持作銷售的已落成物業」。

截止2021年12月31日，在建物業和持作銷售的已落成物業的金額分別為人民幣1,056,292百萬元和人民幣46,354百萬元，約佔貴集團總資產的57%。在建物業和持作銷售的已落成物業的賬面價值以成本及可實現價值中的較低值計量。

確定在建物業和持作銷售的已落成物業的可實現價值涉及包括對銷售價格、可變銷售費用，以及在建物業的預計完工成本作出的重大會計估計。判斷及估計受到高度估計不確定性的影響。由於所用重要假設的不確定性，與在建物業和持作銷售的已落成物業的可變現淨值評估有關的固有風險被認為相對較高。

鑒於在建物業和持作銷售的已落成物業的餘額重大，以及所作出的重大會計估計，我們認為該等物業的可實現價值的評估是一項關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們取得管理層對所有在建物業和持有待售物業的可實現價值的評估，並實施下列審計工作：

- (i) 了解管理層對在建物業及持作銷售的已落成物業的可實現價值的評估過程，並考慮估計的不確定性、複雜性、主觀性和其他固有風險因素，評估重大錯報的固有風險。
- (ii) 了解，評估和測試對在建物業和持作銷售的已落成物業的可變現淨值估值的內部控制。
- (iii) 採用抽樣的方式將截至2021年12月31日相關的在建物業和持作銷售的已落成物業的賬面餘額與管理層在以前年度的可實現價值評估結果進行比較，重新評價該結果以往的準確性與可靠性，及可實現價值評估方法的恰當性。
- (iv) 採用抽樣的方式，對管理層作出的重要估計進行測試：
 - 基於現行市場條件的預計銷售價格。我們將預計銷售價格與市場近期的交易價格進行比較，參考貴集團內相同項目的其他物業預售價格，或者具有類似業態、規模及位置的可比物業的現行市場價格。
 - 可變銷售費用以其佔相關物業銷售價格的比率來進行估計。我們將上述管理層估計的比率與貴集團近年來實際的平均銷售費用佔收入的比率進行比較。
 - 在建物業的預計完工成本。我們將預計完工成本和管理層批覆的預算金額進行比對，並檢查建築合同，或將預計完工成本與貴集團內同類型已完工物業的實際成本進行比較。

我們認為在計算在建物業和持作銷售的已落成物業的可實現價值中使用的重大假設能夠被可獲取的證據支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是林崇雲先生。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2022年3月30日

綜合財務狀況表

於12月31日			
	附註	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	27,099	26,345
投資物業	7	16,302	15,659
無形資產		1,370	1,423
使用權資產		4,985	4,858
在建物業	8	48,146	106,696
於合營企業之投資	9(b)	49,664	41,011
於聯營公司之投資	9(c)	23,177	22,430
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	10	9,894	3,985
衍生金融工具	20	320	812
貿易及其他應收款	13	13,414	13,968
遞延所得稅資產	28	40,057	36,466
		234,428	273,653
流動資產			
在建物業	8	1,008,146	1,034,664
持作銷售的已落成物業	11	46,354	49,587
存貨	12	9,689	10,907
貿易及其他應收款	13	406,798	410,937
合同資產及合同取得成本	14	23,602	21,960
預付所得稅金		23,823	23,781
受限制現金	15	34,346	16,470
現金及現金等價物	16	146,954	167,153
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	17	14,207	6,596
衍生金融工具	20	18	101
		1,713,937	1,742,156
流動負債			
合同負債	19	709,255	695,614
貿易及其他應付款	18	550,591	660,293
當期所得稅負債		39,160	39,519
優先票據	21	8,283	2,219
公司債券	22	6,345	25,784
可換股債券	23	8	20
銀行及其他借款	24	64,382	68,218
租賃負債		186	208
衍生金融工具	20	695	1,084
		1,378,905	1,492,959
流動資產淨值		335,032	249,197
總資產減流動負債		569,460	522,850

於12月31日			
	附註	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
非流動負債			
優先票據	21	66,786	71,191
公司債券	22	27,815	14,696
可換股債券	23	2,160	5,252
銀行及其他借款	24	142,143	139,105
租賃負債		506	447
遞延政府補助金		216	152
遞延所得稅負債	28	28,123	32,472
衍生金融工具	20	1,084	2,532
		268,833	265,847
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	25	38,787	31,495
其他儲備	27	22,691	17,457
留存收益	27	137,258	126,150
		198,736	175,102
非控制性權益		101,891	81,901
權益總額		300,627	257,003
權益總額及非流動負債		569,460	522,850

上述綜合財務狀況表應與相應附註一併閱讀。

載於第120頁至第256頁的財務報表已於2022年3月30日獲董事會批准且由董事會代表簽署。

莫斌
董事

楊子莹
董事

綜合利潤表

截至12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
收入	5	523,064	462,856
銷售成本	30	(430,282)	(361,951)
毛利		92,782	100,905
其他收入及收益 — 淨額	29	1,637	2,816
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之(損失)/收益	7	(227)	13
營銷及市場推廣成本	30	(15,316)	(13,752)
行政費用	30	(13,518)	(13,919)
研發費用	30	(3,308)	(2,649)
金融資產和合同資產減值損失淨額		(1,651)	(1,449)
經營利潤		60,399	71,965
財務收益	32	3,824	7,344
財務費用	32	(327)	(38)
財務收益 — 淨額	32	3,497	7,306
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	9(b), 9(c)	5,053	6,258
稅前利潤		68,949	85,529
所得稅費用	33	(27,967)	(31,411)
本年度利潤		40,982	54,118
應佔利潤歸屬於：			
— 本公司股東		26,797	35,022
— 非控制性權益		14,185	19,096
		40,982	54,118
本公司股東應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣元計)			
基本	36	1.22	1.62
攤薄	36	1.21	1.57

上述綜合利潤表應與相應附註一併閱讀。

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
本年度利潤		40,982	54,118
其他綜合收益			
將不會被重分類至利得或虧損：			
— 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的 金融資產的公允價值變動	27	409	826
— 由使用權資產轉入投資物業重估利得		20	—
可被重分類至利得或虧損：			
— 現金流量對沖的遞延收益／(損失)	20(e)	10	(115)
— 對沖的遞延(成本)／收益	20(e)	(233)	843
— 外幣報表折算差異		(568)	(753)
本年度其他綜合(損失)／收益，稅後淨額		(362)	801
本年度綜合收益總額		40,620	54,919
綜合收益總額歸屬於：			
— 本公司股東		26,451	35,925
— 非控制性權益		14,169	18,994
		40,620	54,919

上述綜合全面收益表應與相應附註一併閱讀。

綜合權益變動表

本公司股東應佔

	股本及溢價 人民幣百萬元 (附註25)	其他儲備 人民幣百萬元 (附註27)	留存收益 人民幣百萬元 (附註27)	合計 人民幣百萬元	非控制性權益 人民幣百萬元	權益總額 人民幣百萬元
於2021年1月1日結餘	31,495	17,457	126,150	175,102	81,901	257,003
綜合收益						
本年利潤	—	—	26,797	26,797	14,185	40,982
其他綜合收益	—	(1,793)	1,447	(346)	(16)	(362)
本年度綜合收益總額	—	(1,793)	28,244	26,451	14,169	40,620
與本公司股東的交易						
非控制性權益股東的注資	—	—	—	—	6,352	6,352
轉入法定儲備金	—	7,079	(7,079)	—	—	—
因以股代息而發行的股份 (附註25·34及35(d))	7,163	—	(7,163)	—	—	—
現金分紅	—	—	(2,934)	(2,934)	(3,118)	(6,052)
員工股份計劃						
— 員工服務價值(附註26)	—	484	—	484	—	484
— 員工股份計劃行權(附註25及27)	129	(33)	—	96	—	96
業務合併產生的非控制性權益 (附註41)	—	—	—	—	944	944
處置附屬公司(附註40)	—	(37)	37	—	(1,011)	(1,011)
控制性情況不變的附屬公司所有者 權益變動(附註39)	—	(413)	—	(413)	2,654	2,241
與本公司股東交易總額	7,292	7,080	(17,139)	(2,767)	5,821	3,054
其他交易						
部分註銷賣出看漲期權	—	(53)	3	(50)	—	(50)
於2021年12月31日結餘	38,787	22,691	137,258	198,736	101,891	300,627

	本公司股東應佔			合計 人民幣百萬元	非控制性權益 人民幣百萬元	權益總額 人民幣百萬元
	股本及溢價 人民幣百萬元 (附註25)	其他儲備 人民幣百萬元 (附註27)	留存收益 人民幣百萬元 (附註27)			
於2020年1月1日結餘	29,751	12,472	109,716	151,939	66,669	218,608
綜合收益						
本年利潤	—	—	35,022	35,022	19,096	54,118
其他綜合收益	—	893	10	903	(102)	801
本年度綜合收益總額	—	893	35,032	35,925	18,994	54,919
與本公司股東的交易						
非控制性權益股東的注資	—	—	—	—	3,561	3,561
轉入法定儲備金	—	6,831	(6,831)	—	—	—
因以股代息而發行的股份 (附註25及35(d))	1,466	—	(1,466)	—	—	—
現金分紅	—	—	(10,554)	(10,554)	(5,598)	(16,152)
員工股份計劃						
— 員工服務價值(附註26)	—	405	—	405	—	405
— 員工股份計劃行權(附註25及27)	278	(25)	—	253	—	253
業務合併產生的非控制性權益	—	—	—	—	2,694	2,694
處置附屬公司	—	(253)	253	—	(3,278)	(3,278)
控制性情況不變的附屬公司所有者 權益變動	—	(2,866)	—	(2,866)	(1,141)	(4,007)
與本公司股東交易總額	1,744	4,092	(18,598)	(12,762)	(3,762)	(16,524)
於2020年12月31日結餘	31,495	17,457	126,150	175,102	81,901	257,003

上述綜合權益變動表應與相應附註一併閱讀。

綜合現金流量表

截至12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	35(a)	65,751	42,821
已付所得稅		(37,219)	(42,156)
已付利息		(17,677)	(22,296)
經營活動產生/(所用)之現金淨額		10,855	(21,631)
投資活動的現金流量			
業務合併產生的淨現金流入	41	606	3,619
處置物業、廠房及設備收到的款項	35(b)	542	565
處置附屬公司的淨現金流出	40	(503)	(4,073)
購置物業、廠房及設備		(3,126)	(2,998)
投資物業付款	7	(269)	(456)
購置無形資產		(432)	(580)
購置使用權資產		(37)	(490)
與合營企業投資相關付款的淨增加		(6,457)	(4,363)
與聯營公司投資相關付款的淨增加		(1,058)	(2,199)
與股權交易相關預付款及墊款的淨增加		—	(1,819)
第三方償還貸款		12	3
購買以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產		(8,073)	(521)
處置以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產		2,655	427
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(16,608)	(16,235)
處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		9,964	18,652
已收利息	32	2,138	4,102
收到合營企業和聯營公司的分紅	9(b), 9(c)	2,604	449
投資活動所用之現金淨額		(18,042)	(5,917)

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
融資活動的現金流量			
非控制性權益的出資額		6,352	3,561
與非控制性權益交易相關的淨流入／(流出)		2,241	(1,409)
優先票據發行	21	12,240	24,131
優先票據贖回及歸還		(9,145)	(11,400)
公司債券發行		13,047	17,537
公司債券歸還		(19,132)	(23,421)
可換股債券贖回		(3,292)	(245)
衍生金融工具結算		(1,859)	(646)
證券化安排的付款		—	(279)
租賃付款額的本金部分		(157)	(243)
支付本公司股東股息		(2,934)	(10,554)
支付非控制性權益分紅		(3,118)	(5,598)
銀行及其他借款所得	35(c)	137,228	141,534
銀行和其他借款歸還	35(c)	(144,375)	(187,104)
融資活動所用之現金淨額		(12,904)	(54,136)
現金及現金等價物的淨減少		(20,091)	(81,684)
現金及現金等價物年初餘額		167,153	248,985
現金及現金等價物的匯兌損失		(108)	(148)
現金及現金等價物年末餘額	16	146,954	167,153

上述綜合現金流量表與相應附註一併閱讀。

綜合財務報表附註

1 一般資料

碧桂園控股有限公司(「本公司」)於2006年11月10日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法案，經綜合和修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。本公司業務為投資控股，而本公司及其附屬公司(「本集團」)主要從事房地產開發、建築、物業投資及酒店經營業務。

本公司的母公司為必勝有限公司，其註冊地址為Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有註明者外，綜合財務報表以人民幣為單位呈報並經由本公司董事會於2022年3月30日批准刊發。

2 重大會計政策概要

編製本綜合財務報表所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹採用。

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表是根據所有適用的香港財務報告準則及香港公司條例第622章的披露規定編製。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表按照歷史成本法編製，並就以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產、衍生金融工具和以公允價值計量的投資物業的重估而作出修訂。

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(iii) 持續經營

鑒於中國房地產市場的不穩定情況，以及其在本年內及年底後對行業銷售樓宇情況帶來一定的不利影響，本公司董事經過審慎考慮本集團未來的償債能力、經營表現、以及可用的融資來源後，在為評估集團是否有足夠的財務資源以持續經營自2021年12月31日起的至少十二個月期間時，考慮採取如下計劃和舉措：

- 本集團會持續採取措施，保障其物業的預售和銷售速度，保障銷售收入款和其他應收款的回款；
- 本集團將持續以本集團可接受的成本尋求新的債務融資和銀行借貸，以償付其現存債務和為未來的經營及資本支出提供資金；
- 本集團在2021年12月31日沒有重大資本承諾(附註38(a))。在保證滿足必要的資金支持之前，本集團不會進行重大資本支出以及土地購置；且
- 本集團已採取及將持續採取積極措施來控制營銷及市場推廣成本以及行政費用。

本公司董事已經審閱了本集團自2021年12月31日起的十二個月期間的現金流預測。本公司董事認為，在全面考慮了集團經營活動所產生的預期現金流、經營業績可能發生的變化、現有和未來的土地購置計劃、在現行法規下持續從銀行和其他機構借款以及籌集新資金的能力後，本集團將會有充足的營運資本來履行其自2021年12月31日起的至少十二個月期間的財務義務。因此，此合併財務報表是基於持續經營假設的基礎上編製的。

(iv) 本集團採納的新準則和修訂

本集團在2021年1月1日開始的年度報告期間首次採用下列準則及準則修訂：

- 「基準利率改革 — 第二階段」— 對香港會計準則第39號，香港財務報告準則第4號，第7號，第9號和第16號的修訂

以上所列修訂對過往期間確認的金額沒有重大影響，並且預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(iv) 尚未採納的新準則、現存準則的修訂及解釋

除「基準利率改革 — 第二階段」— 對香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、第7號、第9號和第16號的修訂於年內生效外，下列是已公佈的但於2021年1月1日起的年度仍未生效、與本集團相關的新會計準則及對現存準則的修訂與解釋，而本集團並無提早採納：

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第16號(修訂)	2021年6月30日後的新冠病毒 疫情相關的租金減免	2021年4月1日
香港財務報告準則第3號，香港會計 準則第16號及香港會計準則第37號 (修訂)	小範圍修訂(修訂)	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則之年度改進， 2018至2020年週期	2022年1月1日
會計指引第5號(修訂)	共同控制合併之合併會計法	2022年1月1日
香港會計準則第1號(修訂)	流動和非流動負債分類	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂)及香港財 務報告準則實務說明第2號(修訂)	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計之定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂)	單一交易所產生資產及負債之相 關遞延稅項	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表之呈列 — 借款人對包含 隨時要求償還條文之有期貨款 之分類	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合同	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	香港財務報告準則第17號之修訂	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號(修訂)及香 港會計準則第28號(修訂)	投資者及其聯營公司或合營企業 之間資產的出售或注資	待定

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(iv) 尚未採納的新準則、現存準則的修訂及解釋 (續)

上述新準則和現存準則的修訂及解釋在2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，但未有在本綜合財務報表中應用。除香港財務報告準則第17號，此等準則和修訂預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。本集團現正評估香港財務報告準則第17號對本集團綜合財務報表的影響。

2.2 附屬公司

2.2.1 合併賬目

附屬公司是指本集團具有控制權的的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與實體的經營，取得對其可變收益的權利，並且擁有行使權利以影響其收益時，本集團擁有對實體的控制權。附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

(i) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，初始以其等於購買日期的公允價值計量。

本集團可按收購基礎計算被收購方所存的任何非控制性權益。在收購過程中，被收購方所存在的所有權利益包括賦予其持有人相應比例的實體之淨資產應按公允價值或目前已確認金額的所有者權益再按比例測量被收購方可辨認淨資產計算。所有其他非控制性權益應按其在購買日的公允價值計量，除非香港財務報告準則要求另一個計量基礎。

購買相關成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

2.2 附屬公司 (續)

2.2.1 合併賬目 (續)

(i) 業務合併 (續)

本集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公允價值計量。被視為資產或負債的或有對價公允價值的期後變動，在損益中確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益金額及任何先於被收購方之股權於收購日期之公允價值超逾所收購可辨認淨資產公允價值之差額，乃入賬列作商譽。如果所轉讓代價總額，確認的非控制權益，以及之前持有權益被測得低於在議價收購情況下所收購附屬公司淨資產之公允價值，則該差額直接在損益中確認。

集團內交易，結餘及集團內公司間交易的未兌現收益予以對銷。未兌現虧損也予以對銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。必要情況下，對附屬公司上報金額作出調整以符合本集團會計準則。

(ii) 不導致失去控制權的附屬公司權益變動

本集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易 — 即與所有者以其為所有者身份進行的交易。所支付任何對價的公允價值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。非控制性權益的處置盈虧亦記錄在權益中。

(iii) 出售附屬公司

當本集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他綜合收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益，或根據香港財務報告準則的相關要求轉移至權益的其他類別。

2 重大會計政策概要 (續)

2.2 附屬公司 (續)

2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

如股利超過宣派股利期內附屬公司的綜合收益總額，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的賬面值，則必須在收到此等投資股息時對附屬公司投資作減值測試。

2.3 聯營

聯營指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%–50%投票權的股權。聯營投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。購買日投資成本與取得的聯營公司淨資產份額的差額按以下方法確認：

- 於聯營的投資包括購買時已辨認的商譽。商譽不應確認攤銷。
- 在購買聯營公司的投資時，購買成本低於本集團享有的對聯營公司可辨認資產和負債的公允價值淨額的差額確認為收益。

如聯營的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔聯營購買後利潤或虧損於利潤表內確認，而應佔其購買後的其他綜合收益變動則於其他綜合收益內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營的虧損等於或超過其在該聯營的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營已產生法律或推定債務或已代聯營作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營可收回數額與其賬面值的差額，並在損益中確認於「享有按權益法入賬的投資的利潤份額」旁。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

2.3 聯營 (續)

本集團與其聯營之間的順流和逆流交易的利潤和虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營股權稀釋所產生的利得或損失於損益中確認。

2.4 合營安排

合營安排投資依照各投資人的合同權利和職責被分為共同經營和合營企業。本集團經過對其合營安排性質的評估，認為出他們為合營企業。購買日投資成本與取得的合營企業淨資產份額的差額按以下方法確認：

- 於合營的投資包括購買時已辨認的商譽。商譽不應確認攤銷。
- 在購買合營企業的投資時，購買成本低於本集團享有的對合營企業可辨認資產和負債的公允價值淨額的差額確認為收益。

合營企業用權益法進行入賬。按照權益法，合營企業股份初始確認為成本，其後經過調整以確認在購買後本集團所佔利潤或虧損以及其他綜合收益變動的份額。如本集團應佔一家合營的虧損等於或超過其在該合營的權益(包括任何組成本集團對此合營企業淨投資的長期股份)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對合營已產生法律或退訂債務或已代合營作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明合營投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為合營可收回數額與其賬面值的差額，並在綜合利潤表中確認於「合營企業經營成果所佔份額」旁。

本集團與其合營企業間交易的未實現收益按本集團在此合營企業中所佔股份進行對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。合營的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

2 重大會計政策概要 (續)

2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的首席經營決策者被認為執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

2.6 外幣換算

(i) 功能貨幣和列報貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量（「功能貨幣」）。綜合財務報表以人民幣列報，人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的列報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合利潤表確認。

與現金及現金等價物有關的匯兌利得和損失在綜合利潤表內的「財務收益 — 淨額」中列報。除了附註2.26中披露的資本化的匯兌利得和損失，所有其他與借款相關的匯兌利得和損失在綜合利潤表內的「財務收益 — 淨額」中列報。所有其他匯兌利得和損失在綜合利潤表內的「其他收入及收益 — 淨額」中列報。

(iii) 集團公司

本集團旗下所有公司（各公司並無經濟受到嚴重通脹影響的貨幣）的功能貨幣如與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為：

- 每份列報的財務狀況表內的資產和負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- 每份綜合利潤表和綜合全面收益表內的收益和費用按平均匯率換算（除非該平均值並不合理地接近交易日通行匯率之累計影響，在此情況下收入及支出乃於交易日換算）；及
- 所有由此產生的匯兌差額在其他綜合收益中確認。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

2.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的支出。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目成本能可靠計算時，才被包括在資產的賬面值或被確認為一項單獨資產。已更換零件的賬面值會終止確認。所有其他維修費用在產生的財政期間內於綜合利潤表支銷。

物業、廠房及設備折舊以直線法計算，在估計的可使用年限中將成本攤銷至剩餘價值。估計可使用年期如下：

樓宇	20至40年
機器	5至10年
運輸設備	5至10年
傢俬、裝置及設備	5至8年

資產剩餘價值及可使用年期於各結算日審閱並視乎情況作出調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.11)。

在建工程指在建物業，按直接成本減去累計減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。當在建工程於竣工並準備投入使用時，成本轉撥至適當類別的物業、廠房及設備。

處置的利得和損失按比較所得款與有關賬面值而釐定，並在綜合利潤表內「其他收入及收益 — 淨額」中確認。

2 重大會計政策概要 (續)

2.8 投資物業

投資物業，為持有為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備，同時並非由本集團佔用物業。投資性房地產按照初始成本列賬，包括相關的交易成本及借款成本(如適用)。在初始確認後，投資性房地產按公允價值列賬。

公允價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。公允價值變動在綜合利潤表內記錄為投資物業之公允價值增加。

倘自有物業因用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥當日的賬面價值與公允價值間的任何差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業、廠房及設備重估。任何公允價值增益以以前計提減值準備的程度計入當期損益，後續公允價值增益計入當期損益，計入權益中的重估利得。任何公允價值降低以以前已作的重估增值為限直接計入其他綜合收益，後續公允價值降低應計入當期損益。任何從持作銷售的已落成物業及在建物業轉為投資物業，將按照公允價值進行轉讓，物業在該日的公允價值與其原賬面價值之間的差額應當計入當期損益中確認。

倘投資物業經重新開發用於出售，本集團應將其從投資物業轉回至在建物業，對於以公允價值計量的投資物業轉回至在建物業，該在建物業於轉換日應以公允價值計量。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

2.9 無形資產

(i) 商譽

商譽產生自收購附屬公司，並相當於所轉讓對價，被收購方的非控制性權益金額以及享有的被收購方過往的權益在收購日的公允價值超過本集團獲得的被收購方的可辨認淨資產公允價值的數額。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產出單元或現金產出單元組（預期可從合併中獲取協同利益）。商譽被分配的每個單元或單元組指在主體內商譽被監控作內部管理用途的最低層次。商譽在經營分部層次進行監控。

對商譽的減值覆核每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。包含商譽的現金產出單元的賬面值與可收回數額（使用價值與公允價值減處置成本較高者）比較。任何減值須即時確認及不得在之後期間撥回。

(ii) 電腦軟件

購入的電腦軟件許可證按購入及達致使用該特定軟件而產生的成本為基準作資本化處理。此等成本按估計可使用年限為五至十年按直線法攤銷。與維護電腦軟件程序有關的成本在產生時確認為費用。

(iii) 研發費用

不符合資本化準則的研發支出，在發生時確認為費用。以前確認為費用的研發支出，在以後的期間不再確認為資產。

2 重大會計政策概要 (續)

2.10 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用當日會確認為使用權資產及相關負債。

合同可能同時包含租賃組成部分和非租賃組成部分。本集團已選擇不拆分租賃組成部分與非租賃組成部分，而是將其作為一項單一的租賃組成部分進行會計處理。

本集團租賃了多種形式的物業。租賃協議不包含財務契約條款，但租賃資產不得用作借款抵押。

租賃產生的資產和負債按現值進行初始計量。租賃負債包括以下租賃付款額的淨現值：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何應收的租賃激勵；
- 基於指數或比率確定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日的指數或比率進行初始計量；
- 本集團根據餘值擔保預計應付的金額；
- 本集團合理確定將行使的購買選擇權的行權價格；以及
- 在租賃期反映出本集團將行使選擇權的情況下終止租賃的罰款金額。

由合理確定的延期選擇權規定支付的租賃款項也包括在負債的計量中。

租賃付款額按租賃內含利率折現。本集團的租賃內含利率通常無法直接確定，在此情況下，應採用承租人的增量借款利率，即承租人在類似經濟環境下獲得與使用權資產價值接近的資產，在類似期間以類似抵押條件借入資金而必須支付的利率。

為確定增量借款利率，本集團應：

- 在可能的情況下，以承租人最近收到的第三方融資為起點，並進行調整以反映融資條件自收到第三方融資後的變化
- 對於本集團近期未獲得第三方融資持有的租賃，採用以無風險利率為起點的累加法，並按照租賃的信用風險進行調整；並
- 針對租賃做出特定調整，如租賃期、國家、貨幣及抵押。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

2.10 租賃 (續)

如果承租人可以使用可觀察到的分期償還貸款利率(通過最近的融資或市場數據)，而該租賃資產具有類似的付款方式，則本集團將以該利率為起點確定增量借款利率。

本集團未來可能會面臨基於指數或利率確定的可變租賃付款額新增的風險，這部分可變租賃付款額在實際發生時納入租賃負債。當基於指數或利率對租賃付款額進行調整時，租賃負債應予以重估並根據使用權資產調整。

租賃付款額在本金和融資費用之間進行分攤。融資費用在租賃期內計入損益，以按照固定的週期性利率對各期間負債餘額計算利息。

使用權資產按成本計量，包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除收到的租賃激勵；
- 初始直接費用；以及
- 復原成本。

使用權資產一般在資產的使用壽命與租賃期兩者孰短的期間內按直線法計提折舊。如本集團合理確定會行使購買權，則在標的資產的使用壽命期間內對使用權資產計提折舊。

與短期設備和車輛租賃及所有低價值資產租賃相關的付款額按直線法確認為費用，計入損益。短期租賃是指租賃期為12個月或者小於12個月且沒有購買選擇權的租賃。低價值資產包括IT設備和小型辦公傢俱。

本集團作為出租人收到的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入(附註7)。

2 重大會計政策概要 (續)

2.11 非金融資產的減值

使用壽命不限定的資產或無形資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值覆核。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開辨認現金流量(現金產出單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以轉回進行覆核。

2.12 金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分為以下類別：

- 以公允價值計量(包括變動計入其他綜合收益和變動計入損益)的金融資產；以及
- 以攤餘成本計量的金融資產。

分類取決於主體管理金融資產的商業模式以及現金流在合同中的條款約定。

對於以公允價值計量的金融資產，其變動計入損益或其他綜合收益。債務工具的投資，其變動計入何處取決於本集團持有該筆投資的商業模式。權益工具的投資，其變動計入何處取決於本集團在進行初始確認時是否作出了以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的不可撤銷之選擇。

本集團只有在改變管理金融資產變動的商業模式時才會對債務工具的投資進行重分類。

(ii) 確認和計量

在初始確認時，本集團以公允價值對金融資產進行計量。當某項金融資產的公允價值變動不計入損益時，還應加上以直接歸屬於購買該金融資產的交易費用。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易費用，在綜合利潤表中作為費用列示。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅支付本金和利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

2.12 金融資產 (續)

(ii) 確認和計量 (續)

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流量特點。本集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤餘成本計量：為收取合同現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類成以攤餘成本計量的金融資產。後續以攤餘成本計量，並且不處於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時在綜合利潤表中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收益。
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益：以收取合同現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為以公允價值計量且變動計入其他綜合收益的金融資產。除確認減值損失、利息收入及匯兌損益導致的金融資產的賬面價值變動，其他變動計入其他綜合收益。當金融資產終止確認時，以前在計入其他綜合收益的累計利得或損失從權益重分類至綜合利潤表，並在「其他收入及收益 — 淨額」中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收益。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。後續以公允價值計量且其變動計入損益，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或損失，需在損益中確認，並在綜合利潤表中以淨額列示於「其他收入及收益 — 淨額」。此類金融資產的利息收入包括在「財務收入」中。

權益工具

本集團所有權益工具後續以公允價值計量。如果本集團管理層選擇將權益工具的公允價值變動損益計入其他綜合收益，則之後不可再將公允價值變動損益重分類至綜合利潤表。當本集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在綜合利潤表中作為其他收入予以確認。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動所產生的利得或損失，於其產生的期間呈列在綜合利潤表的「其他收入及收益 — 淨額」內。以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益投資的減值損失（及轉回）與其他公允價值變動未分開列示。

2 重大會計政策概要 (續)

2.13 金融資產和合同資產的減值

本集團以預期為基礎，評估其以攤餘成本計量的資產和以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產的預期信用損失。採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。附註3(a)(iii)詳細說明本集團如何確定信貸風險是否有重大增加。

對於合同資產和所有貿易及其他應收款，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期存續期損失須於應收款初始確認時予以確認。

2.14 衍生金融工具及套期活動

衍生工具按於衍生工具合同訂立日的公允價值進行初始確認，其後在每個報告期末按其公允價值重新計量。後續公允價值變動的會計處理取決於衍生工具是否指定為套期工具，如果是，則取決於被套期項目的性質。本集團將部分衍生工具指定為對與已確認資產和負債以及極有可能發生的預期交易的現金流量相關的特定風險進行的套期(現金流量套期)。

在套期開始時，本集團記錄了套期工具和被套期項目之間的經濟關係，包括套期工具的現金流量變動預計是否能夠抵銷被套期項目的現金流量變動。本集團還記錄了其風險管理目標和套期交易策略。

當被套期項目的剩餘期限超過12個月時，對沖衍生工具的全部公允價值被歸類為非流動資產或負債；當被套期項目的剩餘期限少於12個月時，其將被歸類為流動資產或負債。

(i) 符合套期會計處理的現金流量套期

指定並能夠作為現金流對沖的衍生工具公允價值變動的有效部分，限於被套期項目公允價值的累計變動的現值，在股東權益內的現金流對沖儲備中自對沖開始時確認。與無效部分相關的收益或損失立即在「財務收益／(費用)－淨額」中進行確認。

當期權合約用於對沖預期交易時，本集團僅指定期權合約的內在價值作為對沖工具。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

2.14 衍生金融工具及套期活動 (續)

(i) 符合套期會計處理的現金流量套期 (續)

與期權合同內在價值變動有效部分相關的收益或損失，在權益內的現金流對沖儲備中確認。與被對沖項目相關的期權合約的時間價值變動(「一致時間價值」)，於權益內對沖成本儲備的其他綜合收益中確認。自指定期權作為對沖工具的日期始，期間內的一致時間價值在系統合理的基礎上進行攤銷，計入損益。

當遠期合約用於對沖預期交易時，本集團通常僅將與即期部分相關的遠期合同公允價值變動作為對沖工具。與遠期合同即期部分的有效變動相關的收益或損失在權益內的現金流對沖儲備中確認。與被套期項目相關合同遠期要素(「一致遠期要素」)的變動在權益中其他綜合收益下的對沖成本儲備確認。自指定遠期合約作為對沖工具的日期始，期間內的一致遠期要素在系統合理的基礎上進行攤銷，計入損益。

當在對沖交易中使用以不同貨幣計價的現金流交換相關的金融工具時，該工具的外幣基差會被分開並從指定的套期工具中剔除。這些剔除部分的公允價值變動(在與被套期項目相關的範圍內)在其他綜合收益中確認，並於權益中單獨進行累計。對於與時間段相關的被套期項目，自指定日始(在與被套期項目相關的範圍內)的貨幣基差於期間內在系統和合理的基礎上進行攤銷，計入損益。

當對沖工具到期或出售或終止時，或對沖不再滿足套期會計的標準時，當時的任何累積遞延收益或損失，以及對沖遞延成本在預期交易發生之前仍保持在權益內。當預期交易不再發生時，在權益中列報的套期保值累計收益或損失和遞延對沖成本將立即重分類至損益。

(ii) 不符合套期會計處理的衍生工具

部分衍生工具不符合套期會計處理要求。不符合套期會計處理要求的衍生工具的公允價值變動立即計入損益並列示為其他收入及收益 — 淨額。

2 重大會計政策概要 (續)

2.15 互相抵銷的金融工具

當有法定強制性權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時確認資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表列報其淨額。法定強制性權利必須不得依賴未來事件，而在一般業務過程中以及倘若公司或對手方一旦出現違約、清算或破產時，產生強制執行性。

2.16 在建物業

在建物業乃按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的變動銷售費用及預期竣工成本，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

房地產開發成本包括土地使用費、開發期間產生的建築成本、機器及設備的折舊、合資格資產資本化的借款成本及專業費用。於物業落成時，該等物業會轉列為持作銷售的已落成物業。

除非在建物業項目的建築期預期於正常營運週期後才完成，否則有關在建物業在相關的物業建築開始時將列為流動資產。

履行合同的成本包括與現有合同直接相關的建造成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。履行合同的成本被記錄於在建物業中，如預計可收回。履行合同的成本基於系統的方法進行攤銷，與該資產相關的合同收入確認方法一致。

2.17 持作銷售的已落成物業

於年末仍未出售的已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

2.18 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本利用加權平均法釐定。可變現淨值為在日常經營活動中的估計銷售價，減適用的可變銷售費用和預計完工成本。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

2.19 貿易及其他應收款

貿易應收款為在日常經營活動中就商品銷售或服務執行而應收買家的款項。如貿易及其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中,則可較長時間),其被分類為流動資產;否則分類為非流動資產。

除非貿易應收款項含有重大融資成分,否則其於初始確認時之代價金額須為無條件且按公允價值確認。本集團持有貿易應收款項旨在收取合約現金流量,因此,其後乃採用實際利率法按攤銷成本計量。

其他應收款以公允價值為初始確認,其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值準備計量。

2.20 合同相關資產及合同負債

在與買家簽訂合同時,該集團有權獲得來自買家支付的合同價款,與此同時承擔將貨物或服務轉移給買家的履約義務。這些權利和履行義務的結合導致了淨資產或淨負債的產生,這取決於剩餘權利和履行義務之間的關係。合同計量的剩餘收款權超過了剩餘履約義務的部分確認為合同相關資產。反之,剩餘履約義務超過剩餘收款權的部分確認為合同負債。

本集團為獲得與買家簽訂的合同而產生的增量成本預計可收回時,則將其確認為合同相關資產中的合同取得成本。

2.21 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金、銀行的活期存款、銀行通知存款及原定期限為三個月或以下的短期高流通性投資。

2.22 股本

普通股被分類為權益。

直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

如任何集團公司購入本公司的權益股本(庫存股),所支付的對價,包括任何直接所佔的新增成本(扣除所得稅),自歸屬於本公司權益持有者的權益中扣除,直至股份被註銷或重新發行為止。如股份其後被重新發行,任何已收取的對價(扣除任何直接所佔的新增交易費用及所得稅的影響)包括在歸屬於本公司權益持有者的權益內。

2 重大會計政策概要 (續)

2.23 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，而本集團將會符合所有附帶條件時，將政府提供的補助按其公允價值確認入賬。

與酒店物業建造有關之政府補助列入非流動負債作為遞延政府補助，並在酒店物業達到可使用狀態時按有關資產之預計使用年限以直線法在綜合利潤表確認。

2.24 貿易及其他應付款

貿易應付款為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的債務。如貿易應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易及其他應付款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.25 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易費用為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在綜合利潤表確認。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至報告資產負債表日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

2.26 借款成本

一般及專項借款成本直接歸屬於收購、建造或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理，以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就專項借款，因延遲合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自能進行資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在其發生期間確認為損益。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

2.26 借款成本 (續)

借款成本包括利息費用、融資租賃的財務費用及由於外幣借款所導致的被確認為是對利息費用進行調整的匯兌損益。對利息費用進行調整的匯兌損益是指，以本集團的功能性貨幣與匯率進行計算的借款成本，與實際以外幣進行借款的借款成本之間的差異。該匯兌損益金額是根據借款發生時的遠期匯率進行估計的。

當建造工程時長超過一個會計期間時，每個會計期間會確定一個符合資本化條件的匯兌損益，並且該匯兌損益不會超過用功能性貨幣計算出的假定利息金額與外幣借款所發生的實際利息支出之差。不符合資本化條件的以前年度匯兌損益不應在以後年度資本化。

2.27 優先票據

本公司發行的優先票據包含負債及提早贖回權（與主合約並無密切關係）在初始確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部分均按公允價值確認。

在以後期間，優先票據的負債部份利用實際利率法按攤銷成本計量。而提早可贖回期權則以公允價值計量，且其公允價值變動計入損益。

與發行優先票據有關的交易成本分配至負債和提早可贖回期權兩部份，以負債和可贖回期權的公允價值百分比為比例分配。與提早贖回權有關的交易費用及時確認為損益。而分配至負債部份的交易成本計入負債部份的賬面價值，並以實際利率法在優先票據期限內攤銷。

2.28 證券化安排的收款

證券化安排的收款按公允價值減去應計交易成本初始確認。其按攤銷成本持續計量，所得款項（減去交易成本）和可贖回價值之間的任何差異在交易期間採用實際利率法計入損益。

交易成本被計入證券化安排的收款的賬面價值，採用實際利率法於期間內攤銷。

2 重大會計政策概要 (續)

2.29 可換股債券

可換股債券負債部分的公允價值按沒有權益轉換選擇權的相類似負債的公允價作初始值確認。該金額按攤餘成本計量確認為負債，直至債券轉換或到期時終止。轉換期權的權益組成部份按可換股債券的整體公允價值與負債組成部份的公允價值的差額作初始確認。根據嵌入的轉換期權特徵，確認為權益或衍生金融負債。任何直接歸屬的交易費用按其初始賬面值的比例分配至負債和權益或衍生負債組成部分。

初始確認後，可換股債券的負債組成部份利用實際利率法按攤餘成本計量。除非債券持有人行權轉換或到期，否則可換股債券的權益組成部份在初始確認後不重新計量。可換股債券的衍生金融負債部分以公允價值計量，公允價值的變動在損益中確認。

2.30 當期及遞延所得稅

本年度的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在損益中確認，但與在其他綜合收益中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

(i) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司經營及產生應課稅收入的國家於財務狀況表日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並考慮稅務機關是否有可能接受不確定的稅務處理。本集團根據最可能的金額或預期值來計量其應交當期所得稅餘額，具體取決於哪種方法可以更好地預測不確定性的解決方案。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

2.30 當期及遞延所得稅 (續)

(ii) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，以及若遞延所得稅來自於交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在財務狀況表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

外在差異

就附屬公司、聯營和合營投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。一般而言，本集團無法控制聯營的暫時性差異的撥回。只有當有協議賦予本集團有能力控制暫時性差異的撥回時才不予確認。

就附屬公司、聯營和合營投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

(iii) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2 重大會計政策概要 (續)

2.31 僱員福利

(i) 退休金債務

設定提存計劃是一項本集團向一個單獨基金支付固定供款的退休金計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有職工就其在當期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定義務支付進一步供款。

本集團對相關政府機關的各種提存計劃按月供款。一旦繳付供款，本集團不承擔進一步支付義務。供款在應付時確認為職工福利費用。這些計劃的資產由政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

(ii) 利潤分享和獎金計劃

本集團依據一條方程式就獎金及利潤分享確認負債和費用，該方程式考慮了本公司股東的應佔利潤(在作出若干調整後)。本集團如有合同債務或依據過往實踐產生推定債務，則確認準備。

2.32 股份支付

本集團設有若干項以權益結算、以股份為基礎的報酬計劃，根據該等計劃，本集團接受職工的服務以作為本集團權益工具(包括購股權和股份獎勵)的對價。職工為換取獲授予權益工具而提供服務的公允價值確認為費用。將作為費用的總金額參考授予權益工具的公允價值釐定：

- 包括任何市場業績條件(例如主體的股價)；
- 不包括任何服務和非市場業績可行權條件(例如盈利能力、銷售增長目標和職工在某特定時期內留任實體)的影響；及
- 包括任何非可行權條件的影響。

非市場表現和服務條件包括在有關預期可行權的權益工具數目的假設中。費用的總金額在等待期間內確認，等待期間指將符合所有特定可行權條件的期間。

此外，在某些情況下，職工可能在授出日期之前提供服務，因此授出日期的公允價值就確認服務開始期與授出日期之間期間內的開支作出估計。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

2.32 股份支付 (續)

本公司向集團附屬公司的職工授予其權益工具，被視為資本投入。收取職工服務的公允價值，參考授出日的公允價值計量，並在等待期內確認，作為對附屬公司投資的增加，並相對應對母公司賬目的權益貸記。

在每個報告期末，集團依據非市場表現和服務條件修訂其對預期可行權的權益工具數目的估計，在綜合利潤表確認對原估算修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

在購股權行使時，本公司發行新股。收取的所得款扣除任何直接歸屬交易成本撥入股本(面值)和股本溢價。

2.33 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而履行責任有可能需要流出資源，且金額能夠可靠地作出估算。未來經營虧損不會被確認為撥備。

如有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

該撥備以預計解決該義務所付出的費用的現值來計量，用反映該義務時間價值和特定風險的稅前現時市場評估。由於時間原因而產生的或有負債的上升確認為利息費用。

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需待某一宗或多宗本集團並不能完全控制的不明確事件日後發生或不發生後才能確認。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於很可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而不予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若流出資源的可能性改變導致很可能出現資源流出，此等負債將被確認為撥備。

2 重大會計政策概要 (續)

2.34 收入確認

根據本集團日常經營活動中出售物業及提供服務的應收款的公允價值計量收入。收入以扣除折扣以及抵銷與本集團公司間內部銷售後來列示。當收入能被可靠計量或未來經濟收益很可能流入本集團或如下所述本集團的各項活動滿足特定標準時，應當確認收入。

與客戶之間的合同產生的收入

收入在資產的控制權轉移給買家時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 本集團履約過程中，買家同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建和增強由買家控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於買家獲得資產控制權的時點確認。

倘合同涉及多項服務的提供，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計（取決於可觀察資料的可用性）。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

2.34 收入確認 (續)

與客戶之間的合同產生的收入 (續)

(i) 出售物業和提供建築服務

本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權時，本集團按在一段時間內確認出售物業的收入；除此之外，本集團在買家取得已完工物業控制權的時點確認收入。

在年末，本集團根據已完成履約義務的進度對來自於在一段時間內確認收入類型的出售物業合同確認收入。已完成履約義務的進度按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入來衡量，該進度基於每份合同在年末已發生的成本(除了土地成本和融資成本)在預算建造成本中的佔比來計算。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業銷售合同，收入於客戶獲得已完工物業的實物所有權或法定所有權，以及本集團已獲得存在的合格收款權且很可能收回對價時確認。

在確定合同交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據合同的融資成份來調整合同承諾對價。

對於提供建築服務，合同一般只有一項履約義務，本集團創建和增強由客戶控制的資產，對此本集團根據履約義務滿足按在一段時間內的條件確認收入，並基於每份合同在年末已發生的成本在預算成本中的佔比來評估特定交易的完成情況。

(ii) 酒店經營

酒店經營收入於提供服務的會計期間確認。

2 重大會計政策概要 (續)

2.34 收入確認 (續)

其他收入來源

租金收入

經營租約下出租物業的租金收入按租約期採用直線法確認。

2.35 利息收入

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。

發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面價值減去損失撥備後的淨額計算。

2.36 股利收益

股利收益在收取款項的權利確定時確認。

2.37 股息分派

向本公司股東分派的股息在本公司股東或董事(按適當)批准的期間於本集團和本公司的財務報表內列為負債。

2.38 保險合同

保險合同乃一方(保險人)承擔另一方(保單持有人)的重大保險風險的合同，倘所指明的不確定未來事件(承保事件)對保單持有人有不利影響，保險人同意向保單持有人作出賠償。保險風險指由保單持有人轉讓至保險人的事先存在風險，並僅在承保事件可令保險人在任何情況下(不包括缺乏商業實質(即對交易的經濟因素並無可識別影響)的情況)支付額外重大利益時，有關保險風險方屬重大。

本集團須在每個報告日根據現時對保險合同日後現金流量的估計，評估其已確認保險負債是否足夠。倘以日後現金流量作出的評估顯示保險負債的賬面值不足，則所有不足數額將於收益表中確認。

本集團將其為若干物業買家的按揭融資提供的財務擔保合同以及向其關聯方提供的財務擔保合同視為保險合同。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理

本集團主要在中國經營業務，因此受特定考慮因素及重大風險影響，其中包括與政治、經濟及法律環境、國家機構實施價格管制的影響及與行業競爭有關的風險。

本集團的經營活動承受著多種的財務風險：市場風險（主要包括匯率風險、現金流及公允價值利率風險）、信貸風險和流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具來對沖特定的風險。在中國，房地產界對經濟環境非常敏感，這將影響物業交易量和銷售價格。本集團主要依靠房地產的銷售和債務融資以營運。本集團有一系列可選擇的計劃（附註3(a)(iv)）去減輕可能的重大不利經濟環境變化對預測現金流的潛在影響。

(a) 財務風險因素

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣經營。資產大部分以人民幣計值。主要的非人民幣資產及負債為以港幣及美元計值的銀行存款及借款。本集團面對日後商業交易及並非以人民幣計值的已確認的資產及負債產生的外匯風險及在海外運營實體的淨投資風險。

本集團採用各種衍生金融工具（遠期外匯合同、外匯貨幣期權合同、交叉貨幣互換合同和外匯結構性衍生金融合同），緩解債務外匯波動所引致的風險。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 外匯風險 (續)

集團在可能的情況下盡量根據對沖活動之經濟目的，採用對沖會計呈列其財務報表。集團透過審視被對沖項目與對沖工具的關鍵條款，以及在必要時進行量化評估，釐定被對沖項目與對沖工具之間的經濟關係。因此，集團認為被對沖項目中被對沖的風險與對沖工具的內在風險是充分一致的。對沖無效的主要來源，被認為是時間和貨幣錯配。在大多數情況下，對沖工具與被對沖項目為一對一的對沖比率。鑒於對沖活動的結構，預計對沖活動在開始時不會出現重大的無效部分。

本集團附屬公司於財務狀況表日以外幣計值的貨幣性資產及貨幣性負債的賬面價值合計如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
資產		
港幣	171	953
美元	1,487	823
其他貨幣	385	513
	2,043	2,289
負債		
港幣	19,127	16,134
美元	94,507	92,521
其他貨幣	—	3,711
	113,634	112,366

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 外匯風險 (續)

下表展示人民幣對有關外幣變動5%的敏感度分析。該敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣升值/貶值5%，不考慮衍生金融工具的對沖影響，則對年度稅前利潤的影響如下：

	稅前利潤變動 — 增加/(減少)	
	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
人民幣對港幣：		
升值5%	948	759
貶值5%	(948)	(759)
人民幣對美元：		
升值5%	4,651	4,585
貶值5%	(4,651)	(4,585)

(ii) 現金流和公允價值利率風險

本集團的利率風險是由計息的銀行存款、優先票據、公司債券、可換股債券、證券化安排的收款、銀行及其他借款和租賃負債引起的。本集團按浮動利率計息的銀行存款和借款受現金流量利率風險影響。以固定利率發行的優先票據、公司債券、可換股債券及證券化安排的收款受公允價值利率的風險影響。

本集團以動態基礎分析其利率風險。本集團利用多個模擬方案，包括以計入再融資、現有持倉的續訂、其他可採用的融資。根據此等方案，本集團計算界定利率轉移對利潤和虧損的影響。就每個模擬方案，所有貨幣均採用同一利率轉移。此等方案只運用於主要計息持倉的金融負債上。

本集團現時並無利用任何利率互換對沖利率風險。然而，本集團將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(ii) 現金流和公允價值利率風險 (續)

本集團對借貸總額(附註21, 22, 23及24)及租賃負債就利率變動和借款合同到期日在年末的披露如下:

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
浮動利率的借款	167,564	176,788
固定利率借貸及租賃負債		
— 按重新定價日或到期日:		
1年以內	28,369	34,833
1至2年	45,142	29,142
2至5年	59,361	57,994
超過5年	18,178	28,383
	318,614	327,140

於2021年12月31日,本集團之貸款約人民幣167,564百萬元(2020年:人民幣176,788百萬元)承擔浮動利率。於2021年12月31日,若貸款利率增加/減少50基點,而所有其他因素維持不變及未計入利息費用資本化,本集團的財務成本會相應增加/減少約人民幣838百萬元(2020年:人民幣884百萬元)。

(iii) 信貸風險

本集團承受與其貿易及其他應收款項、合同資產、衍生金融資產以及銀行現金存款的金融資產有關的信貸風險。

貿易及其他應收款項、合同資產、衍生金融資產、受限制現金、現金及現金等價物的賬面值指本集團面對與金融資產有關的最大信貸風險。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 信貸風險 (續)

為控制該風險，銀行存款及衍生金融工具主要存入國有銀行及有良好信譽的銀行，國有銀行及有良好信譽的銀行均為高信貸質量金融機構。本集團制定政策以確保銷售予擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。本集團亦制定其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。就對買家選擇銀行按揭支付的在建物業而言，本集團通常就買家為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保。如果買家於擔保期間未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收買家的保證金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。除非售價下降超過已收到的買家保證金，否則本集團可能不會在銷售此類物業時承受損失。因此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅減低。此外，集團定期審查每項個別的貿易應收款和合同資產的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充分的減值損失。由於風險分散至多個對手及買家，本集團並無重大集中信貸風險。

本集團已為若干買家的按揭安排銀行融資並提供擔保信貸，詳細擔保見附註37。本年度並無信貸超出所定限額，而管理層亦不預期因對方任何不履約的行為而產生虧損。

就其他應收款項而言，管理層會定期作出收款評估，並根據過往的結算記錄、過往經驗及可用的前瞻性資訊，對其他應收款項的可收回程度作個別評估。本集團董事認為，本集團其他應收款項未償還結餘並無重大固有信貸風險。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 信貸風險 (續)

本集團在金融資產的初始確認時考慮壞賬的可能性，也評估在每個資產存續的報告期間是否會有信貸風險的顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時本集團將報告日時點資產發生壞賬的可能性與初始確認時點發生壞賬的可能性進行比較，同時也考慮公開且合理的前瞻資訊。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的營業狀況、財務狀況和經濟環境中的重大不利變化預期導致借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化
- 借款人的經營成果實際發生或者預期發生重大變化
- 借款人的其他金融資產信貸風險顯著增加，以及
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化和經營成果的變化

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 信貸風險 (續)

i. 貿易及其他應收款 (不包括預付股權款和預付款項) 與合同資產

本集團根據香港財務報告準則第9號金融工具的規定應用簡化的方式提供預期損失撥備，該準則允許合同資產和所有貿易應收款均採用整個貸款週期預期撥備。

如果信用風險未顯著上升，本集團根據香港財務報告準則第9號金融工具的規定採用未來12個月的預計損失法對其他應收款 (不包括預付股權款和預付款項) 計提自初始確認以來的預期信貸損失。如果自初始確認以來信用風險發生顯著增加，則減值根據香港財務報告準則第9號金融工具的規定的三階段方法對全生命週期計提預期信貸損失。

2021年12月31日，合同資產的撥備金額不重大。

在2021年12月31日，基於交樓日的應收帳款之賬齡及損失撥備率如下列示：

應收賬款	2021			合計
	180天 以內	超過 180天	超過 365天	
預計撥備率	0.05%	0.70%	32.18%	
賬面價值(人民幣百萬元)	33,052	2,554	606	36,212
撥備金額(人民幣百萬元)	15	18	195	228

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 信貸風險 (續)

i. 貿易及其他應收款 (不包括預付股權款和預付款項) 與合同資產 (續)

其他應收款 (不包括預付股權款和預付款項)	賬面價值 (人民幣百萬元)	撥備金額 (人民幣百萬元)	預計撥備率
第一階段 (12個月預期信貸虧損)	254,561	1,074	0.42%
第二階段 (整個存續期預期信貸虧損 (無信貸減值))	42,361	1,439	3.40%
第三階段 (整個存續期預期信貸虧損 (信貸減值))	6,751	3,914	57.98%
總計	303,673	6,427	

應收賬款	2020			合計
	180天 以內	超過 180天	超過 365天	
預計撥備率	0.04%	0.67%	31.44%	
賬面價值 (人民幣百萬元)	32,831	2,542	582	35,955
撥備金額 (人民幣百萬元)	13	17	183	213

在2020年12月31日，其他應收款 (不包括預付股權款、預付款項和提供給第三方的貸款) 的賬面價值和撥備金額分別為人民幣277,700百萬元和人民幣4,790百萬元。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 信貸風險 (續)

i. 貿易及其他應收款 (不包括預付股權款和預付款項) 與合同資產 (續)

2021年12月31日貿易和其他應收款(不包括預付股權款和預付款項)的損失撥備率與年初撥備率的調節如下:

	應收賬款 人民幣百萬元	其他應收款 (不包括預付股權 款、預付款項 和提供給 第三方的貸款) 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
2020年1月1日損失撥備餘額	171	3,383	3,554
本期損失撥備金額的增加確 認為損益的金額	42	1,407	1,449
2020年12月31日及2021年 1月1日損失撥備餘額	213	4,790	5,003
本期損失撥備金額的增加 確認為損益的金額	15	1,637	1,652
2021年12月31日 損失撥備餘額	228	6,427	6,655

2021年12月31日，貿易和其他應收款(不包括預付股權款和預付款項)的賬面價值為人民幣339,885百萬元(2020年：人民幣313,655百萬元)，因此承擔損失風險的最大餘額為人民幣333,230百萬元(2020年：人民幣308,652百萬元)。於本年內集團並未對貿易及其他應收款(不包括預付股權款和預付款項)及合同資產進行核銷(2020年：無)。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iv) 流動資金風險

本集團致力維持充裕現金以應付營運需要的資金，並根據預期現金流量監控本集團的流動資金儲備的滾動預測。本公司董事已編製了截至2022年12月31日止年度的預測現金流。截至2022年12月31日止年度已編製的預測現金流所使用的關鍵假設包括：(1) 2022年度預售收入根據市場情況有一定的減少；(2) 工程支出與預售收入情況相基本匹配；(3) 本集團根據市場情況以及資金富餘情況動態調整買地計劃；以及(4) 可用的項目貸款額度預計將覆蓋預期將獲得的銀行和其他借款。

本集團有一系列可選擇的計劃去減輕可能的重大不利經濟環境變化對預測現金流的潛在影響。這些計劃包括但不限於減少買地款，調整和進一步放緩施工進度至適當水準，以保證開發物業銷售的可用資源，實施成本控制措施及制定更靈活的價格以加快銷售。本集團會在未來相關的成本和收益基礎上作出評估，作出適當的選擇。本公司董事認為本集團有能力保持充足的金融資源滿足經營需要。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iv) 流動資金風險 (續)

下表根據財務狀況表日至合約到期日的剩餘期間，將本集團的非衍生金融負債及以淨額結算的衍生金融負債按有關到期日組別分類進行分析。如衍生金融負債的到期對了解現金流的時間是必須的，衍生金融負債亦包括在內。該表所披露的金額為未貼現的合同現金流量和利息(如適用)。

	少於一年 人民幣百萬元	一年至兩年 人民幣百萬元	兩年至五年 人民幣百萬元	五年以上 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2021年12月31日					
優先票據	10,902	7,405	52,725	19,638	90,670
公司債券	7,249	25,330	3,921	157	36,657
可換股債券	110	2,563	—	—	2,673
銀行及其他借款	74,827	91,160	57,976	3,297	227,260
貿易及其他應付款(不 包括其他應付稅項 和應付職工薪酬)	491,833	—	—	—	491,833
租賃負債	334	181	286	145	946
衍生金融工具	695	527	557	—	1,779
總計	585,950	127,166	115,465	23,237	851,818

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iv) 流動資金風險 (續)

	少於一年 人民幣百萬元	一年至兩年 人民幣百萬元	兩年至五年 人民幣百萬元	五年以上 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2020年12月31日					
優先票據	5,079	14,932	41,455	30,674	92,140
公司債券	26,897	5,873	9,767	189	42,726
可換股債券	285	285	6,617	—	7,187
銀行及其他借款	79,227	81,399	62,324	6,555	229,505
貿易及其他應付款(不 包括其他應付稅項 和應付職工薪酬)	601,152	—	—	—	601,152
租賃負債	285	140	265	124	814
衍生金融工具	1,084	333	2,199	—	3,616
總計	714,009	102,962	122,627	37,542	977,140

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(b) 資本管理

本集團管理資本的目的為保障本集團繼續以持續經營方式為本公司股東提供回報以及為其他利益相關者帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本。

為優化資本結構，本集團可調整向本公司股東支付股息的金額、回購股份、發行新股份或出售資產。

與業內其他公司一樣，本集團根據淨借貸比率監控資本。淨借貸比率乃按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額乃按借貸總額(包括綜合財務狀況表中所示的優先票據、公司債券、可換股債券和銀行及其他借款)減現金及現金等價物和受限制現金計算。

於2021年12月31日及2020年12月31日之淨借貸比率如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
借貸總額(附註21、22、23及24)	317,922	326,485
減：現金及現金等價物(附註16)	(146,954)	(167,153)
受限制現金(附註15)	(34,346)	(16,470)
債務淨額	136,622	142,862
權益總額	300,627	257,003
淨借貸比率	45%	56%

本集團董事認為集團的淨借貸比率在健康的範圍內。

3 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值估計

下表根據在評估公允價值的估值技術中所運用到的輸入的層級，分析本集團按公允價值入賬或列示的金融工具。不同的層次架構定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

	第1層 人民幣百萬元	第2層 人民幣百萬元	第3層 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2021年12月31日				
資產				
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產	70	—	9,824	9,894
衍生金融工具	—	338	—	338
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	242	4,471	9,494	14,207
合計	312	4,809	19,318	24,439
負債				
衍生金融工具	—	1,779	—	1,779
於2020年12月31日				
資產				
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產	2,393	255	1,337	3,985
衍生金融工具	—	913	—	913
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	1,540	1,783	3,273	6,596
合計	3,933	2,951	4,610	11,494
負債				
衍生金融工具	—	3,616	—	3,616

綜合財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值估計 (續)

(i) 第2層級金融工具

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公允價值利用估值技術釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，盡量少依賴公司管理層的特定估計。如計算一金融工具的公允價值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3層。

用於得出第2層公允價值的估值技術

第2層中衍生金融工具包括遠期外匯合同、外匯貨幣期權合同、外匯結構性衍生金融合同和交叉貨幣互換合同。這些遠期外匯合約利用在金融機構上的遠期匯率、利率或市場報價來進行公允價值的評估。

對於計入第2層級的以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，其公允價值一般通過使用含可觀察到的市場輸入之估值辦法獲得。

(ii) 第3層級金融工具

下表顯示截至2021年12月31日止年度第3層級金融工具的變動：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
年初結餘	4,610	3,219
本年增加	13,788	3,264
公允價值變動	1,802	(352)
處置	(159)	(701)
轉移至第1層級	(723)	(820)
年末結餘	19,318	4,610

年內並無(2020年：無)於綜合利潤表確認的歸屬於年末結餘的未實現損益。

本集團在兩間公司上市後，將其股權由第3級轉至第1級，因該兩間公司的股票在上市後活躍交易。

公允價值估值技術在本期內並沒有發生改變。

3 財務風險管理 (續)

(d) 分類別列示金融工具

	2021年12月31日			
	以公允價值 計量且其變動 計入其他綜合 收益的資產 人民幣百萬元	以公允價值 計量且其變動 計入損益 的資產 人民幣百萬元	以攤餘成本 計量的資產 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
於綜合財務狀況表內列示 的資產				
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產 未包含預付款項的貿易及其他 應收款	9,894	—	—	9,894
受限制現金	—	—	333,230	333,230
現金及現金等價物	—	—	34,346	34,346
衍生金融工具	—	338	—	338
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	—	14,207	—	14,207
合計	9,894	14,545	514,530	538,969
	2020年12月31日			
	以公允價值 計量且其變動 計入其他綜合 收益的資產 人民幣百萬元	以公允價值 計量且其變動 計入損益 的資產 人民幣百萬元	以攤餘成本 計量的資產 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
於綜合財務狀況表內列示 的資產				
以公允價值計量且其變動計入 其他綜合收益的金融資產	3,985	—	—	3,985
未包含預付款項的貿易及其他 應收款	—	—	308,663	308,663
受限制現金	—	—	16,470	16,470
現金及現金等價物	—	—	167,153	167,153
衍生金融工具	—	913	—	913
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	—	6,596	—	6,596
合計	3,985	7,509	492,286	503,780

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(d) 分類別列示金融工具(續)

	2021年12月31日		合計 人民幣百萬元
	以攤餘成本 計值的負債 人民幣百萬元	以公允價值計量 且其變動計入 損益的負債 人民幣百萬元	
於綜合財務狀況表內列示的負債			
優先票據	75,069	—	75,069
公司債券	34,160	—	34,160
可換股債券	2,168	—	2,168
銀行及其他借款	206,525	—	206,525
貿易及其他應付款(不包含應付其他稅和 應付職工薪酬)	491,833	—	491,833
租賃負債	692	—	692
衍生金融工具	—	1,779	1,779
合計	810,447	1,779	812,226
	2020年12月31日		合計 人民幣百萬元
	以攤餘成本 計值的負債 人民幣百萬元	以公允價值計量 且其變動計入 損益的負債 人民幣百萬元	
於綜合財務狀況表內列示的負債			
優先票據	73,410	—	73,410
公司債券	40,480	—	40,480
可換股債券	5,272	—	5,272
銀行及其他借款	207,323	—	207,323
貿易及其他應付款(不包含應付其他稅和 應付職工薪酬)	601,152	—	601,152
租賃負債	655	—	655
衍生金融工具	—	3,616	3,616
合計	928,292	3,616	931,908

4 重要會計估計及判斷

用於編製綜合財務報表的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件而作出。本集團作出有關未來的估計及假設。按此規範，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能會對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響。

(a) 收入確認

本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權時，本集團按在一段時間內確認出售物業的收入；除此之外，本集團在買家取得已完工物業控制權的時點確認收入。由於與買家的合同限制，本集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此本集團並不能將該物業單元用於其他用途。本集團是否有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權並採用在一段時間內的方法確認收入，取決於銷售合同條款約定和該合同適用的法律解釋。這涉及重大會計判斷。關於銷售合同的合格收款權，本集團獲得了法律顧問的意見。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合同進行有否合格收款權的合同分類。

此外，對於按在一段時間內確認出售物業的收入，本集團於年末根據已完成履約義務的進度確認收入。完成履約義務的進度乃基於本集團履行履約義務的支出或投入，經參考截至年末已產生的建造成本佔每份銷售合同中各物業單元的估計總成本的百分比計量。本集團根據物業類型及可售面積進行成本分攤計量。管理層於年末需要就整體建造成本的完整性和完成履約義務的進度的準確性進行重大會計判斷及估計。

綜合財務報表附註

4 重要會計估計及判斷 (續)

(b) 在建物業及持作銷售的已落成物業可實現價值的估計

截止2021年12月31日，在建物業和持作銷售的已落成物業的總金額分別為人民幣1,056,292百萬元(2020年：人民幣1,141,360百萬元)和人民幣46,354百萬元(2020年：人民幣49,587百萬元)，約佔集團總資產的57%(2020年：59%)。本集團根據在建物業和持作銷售的物業的可實現價值評估賬面價值。在建物業的可實現價值根據管理層考慮現行市場情況的銷售價格，減去適用的變動銷售費用以及預期的完工成本確定。持作銷售的已落成物業的可實現價值根據管理層考慮現行市場情況的銷售價格，減去變動銷售費用確定。

在建物業及持作銷售的已落成物業計提減值金額為10,871百萬元(2020年：人民幣3,515百萬元)。該等金額於截至2021年12月31日止年度確認為開支，並計入綜合利潤表銷售成本中。

(c) 所得稅及遞延所得稅

對所得稅釐定撥備時，需要作出重要的判斷。在正常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當最終的稅款結果與最初記賬金額不同時，有關差額將影響釐定期間的所得稅和遞延所得稅撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差異或可使用稅務虧損時，有關若干暫時性差異及稅務虧損的遞延所得稅資產予以確認。實際應用結果可能不同。

(d) 土地增值稅

中國土地增值稅乃就土地價值的增值數額(即出售物業所得款項減包括土地成本、借款成本及物業發展開支在內的可扣減開支)按介乎30%至60%不等的遞增稅率徵收。

本集團在中國從事物業發展業務的附屬公司均須繳納土地增值稅，其已列入所得稅開支。然而，該等稅項的實施情況因不同國內城市而異，且本集團未能就若干項目與不同稅務局最終確定其土地增值稅的納稅申報。因此，在釐定土地增值金額及其相關應付稅項時須作出重大判斷。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘最終稅額與最初記錄的金額不同，該等差額將會影響作出有關決定期間的所得稅開支及土地增值稅撥備。

5 收入及分部資料

本公司執行董事審視本集團的內部報告以評估分部業績和分配資源。本公司執行董事根據該報告釐定經營分部。

本公司執行董事評估集團的經營業績，認為本集團僅有兩個報告分部 — 房地產開發及建築。其他分部主要包括物業投資、酒店經營及其他，如智能建造、機器人餐飲、新零售及現代農業等，就分部報告目的而言，單一及合計考慮均不重大。

本公司執行董事會根據分部業績的計量對營運分部之表現進行評估。該計量未將衍生金融工具的公允價值變動納入考慮，同時將於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額納入考慮。

分部資產主要包含物業、廠房及設備，無形資產，使用權資產，投資物業，以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，在建物業，於合營企業之投資，於聯營公司之投資，持作銷售的已落成物業，存貨，應收款，預付所得稅金，合同資產及合同取得成本和經營現金。分部資產不包括衍生金融工具和遞延所得稅資產。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括當期所得稅負債，優先票據，公司債券，可換股債券，銀行及其他借款，衍生金融工具和遞延所得稅負債。

資本支出主要包含物業、廠房及設備(附註6)，投資物業(附註7)，無形資產以及使用權資產的增加，但不包含由企業合併引起的增加。

綜合財務報表附註

5 收入及分部資料 (續)

收入包括下列各項：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
出售物業	507,478	449,341
提供建築服務	9,360	8,779
租金收入	840	526
其他	5,386	4,210
	523,064	462,856

分部間交易按各分部管理層協定的條款及條件訂立。

本集團的收入主要來自中國內地市場，並且90%以上的非流動資產均位於中國內地，因此未列示按地區分部的信息。

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入達到或超過10%的單一客戶。

5 收入及分部資料 (續)

提供給本公司執行董事的截至2021年12月31日止年度報告分部的信息如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
與客戶之間的合同產生的收入	507,478	56,371	29,146	592,995
— 在某一時點確認	420,661	—	27,227	447,888
— 在一段時間內確認	86,817	56,371	1,919	145,107
其他收入來源				
租金收入	—	—	840	840
分部收入	507,478	56,371	29,986	593,835
分部間收入	—	(47,011)	(23,760)	(70,771)
來源於外部客戶的收入	507,478	9,360	6,226	523,064
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	5,088	—	(35)	5,053
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之損失	—	—	(227)	(227)
計入費用的物業、廠房及設備，無形資產，使用權資產的折舊和攤銷	619	43	1,725	2,387
金融資產和合同資產減值損失淨額	1,521	27	103	1,651
分部業績	67,304	334	(2,068)	65,570
於2021年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,758,089	31,271	118,610	1,907,970
對合營企業和聯營公司的投資	71,170	—	1,671	72,841
資本開支	536	102	4,324	4,962
抵銷分部間金額後的總分部負債	1,151,286	29,857	79,611	1,260,754

綜合財務報表附註

5 收入及分部資料(續)

提供給本公司執行董事的截至2020年12月31日止年度報告分部的信息如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
與客戶之間的合同產生的收入	449,341	51,806	26,836	527,983
— 在某一時點確認	357,274	—	25,375	382,649
— 在一段時間內確認	92,067	51,806	1,461	145,334
其他收入來源				
租金收入	—	—	537	537
分部收入	449,341	51,806	27,373	528,520
分部間收入	—	(43,027)	(22,637)	(65,664)
來源於外部客戶的收入	449,341	8,779	4,736	462,856
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	6,335	—	(77)	6,258
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之收益	—	—	13	13
計入費用的物業、廠房及設備，無形資產，使用權資產的折舊和攤銷	830	53	1,184	2,067
金融資產和合同資產減值損失淨額	1,339	24	86	1,449
分部業績	79,977	385	(1,651)	78,711
於2020年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,828,224	32,884	117,322	1,978,430
對合營企業和聯營公司的投資	63,244	—	197	63,441
資本開支	994	290	3,883	5,167
抵銷分部間金額後的總分部負債	1,241,088	31,988	83,638	1,356,714

5 收入及分部資料 (續)

報告分部的業績調節至淨利潤如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
總分部業績	65,570	78,711
衍生金融工具公允價值變動	(118)	(488)
財務收益 — 淨額	3,497	7,306
稅前利潤	68,949	85,529
所得稅費用	(27,967)	(31,411)
本年利潤	40,982	54,118

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
抵銷分部間金額後總分部資產	1,907,970	1,978,430
衍生金融工具	338	913
遞延所得稅資產	40,057	36,466
總資產	1,948,365	2,015,809
抵銷分部間金額後總分部負債	1,260,754	1,356,714
當期所得稅負債	39,160	39,519
優先票據	75,069	73,410
公司債券	34,160	40,480
可換股債券	2,168	5,272
銀行及其他借款	206,525	207,323
衍生金融工具	1,779	3,616
遞延所得稅負債	28,123	32,472
總負債	1,647,738	1,758,806

綜合財務報表附註

6 物業、廠房及設備

	樓宇及土地 人民幣百萬元	機器 人民幣百萬元	運輸設備 人民幣百萬元	傢俬、裝置及 設備 人民幣百萬元	在建工程 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
截至2021年12月31日止年度						
年初賬面淨值	20,391	1,557	483	195	3,719	26,345
收購附屬公司(附註41)	2	1	—	4	—	7
增添	98	2,388	118	242	979	3,825
轉入	1,887	—	—	—	(1,887)	—
處置附屬公司	(8)	(7)	(2)	(3)	(106)	(126)
其他處置	(193)	(212)	(40)	(130)	—	(575)
折舊	(1,146)	(573)	(222)	(270)	—	(2,211)
匯兌差額	(106)	(13)	(15)	(3)	(29)	(166)
年末賬面淨值	20,925	3,141	322	35	2,676	27,099
於2021年12月31日						
成本	26,606	4,690	1,293	2,854	2,676	38,119
累計折舊	(5,681)	(1,549)	(971)	(2,819)	—	(11,020)
賬面淨值	20,925	3,141	322	35	2,676	27,099

6 物業、廠房及設備(續)

	樓宇及土地 人民幣百萬元	機器 人民幣百萬元	運輸設備 人民幣百萬元	傢俬、裝置 及設備 人民幣百萬元	在建工程 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
截至2020年12月31日止年度						
年初賬面淨值	17,275	865	388	561	5,151	24,240
收購附屬公司	1,635	17	8	45	12	1,717
增添	457	1,094	508	175	1,157	3,391
轉入	2,547	—	—	—	(2,547)	—
處置附屬公司	(364)	(13)	(1)	(1)	(9)	(388)
其他處置	(230)	(19)	(193)	(86)	—	(528)
折舊	(831)	(374)	(208)	(495)	—	(1,908)
匯兌差額	(98)	(13)	(19)	(4)	(45)	(179)
年末賬面淨值	20,391	1,557	483	195	3,719	26,345
於2020年12月31日						
成本	25,075	2,711	1,289	2,937	3,719	35,731
累計折舊	(4,684)	(1,154)	(806)	(2,742)	—	(9,386)
賬面淨值	20,391	1,557	483	195	3,719	26,345

折舊開支按資本化或費用化分別計入綜合財務狀況表或綜合利潤表以下類別：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
在建物業	396	372
銷售成本	795	562
營銷及市場推廣成本	123	194
行政費用及研發費用	897	780
	2,211	1,908

於2021年12月31日，賬面淨值合計為人民幣3,297百萬元(2020年：人民幣2,589百萬元)的樓宇已作為本集團的銀行及其他借款抵押(附註24)。

於2021年12月31日，賬面淨值合計為人民幣3,315百萬元(2020年：人民幣3,699百萬元)的樓宇業權證尚未取得。

綜合財務報表附註

7 投資物業

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
於1月1日	15,659	12,923
收購附屬公司	—	165
由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入	1,381	4,383
其他增添	269	456
由使用權資產轉入	55	—
由使用權資產轉入重估利得	27	—
由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入重估(損失)/利得	(160)	790
公允價值變動	(67)	(777)
轉入「在建物業」	(785)	(1,134)
處置附屬公司	(77)	(1,147)
於12月31日	16,302	15,659
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之(虧損)/收益：		
— 由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入 重估(損失)/利得	(160)	790
— 公允價值變動	(67)	(777)
	(227)	13

本集團的政策為於導致事件或情況改變的日期，確認公允價值層級的改變。於2021年12月31日和2020年12月31日，本集團只有級別3的投資物業。

本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司在轉換日及2021年12月31日和2020年12月31日估值，上述估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資性房地產的地點和領域有近期經驗。就所有投資性房地產，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

與本集團中期及年度報告日期一致，管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

7 投資物業 (續)

本集團的估值流程 (續)

在每半個財政年度結束時，管理層：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

估值技術

估值按照以下任何一項進行：

- (i) 採用直接比較法，假設該等物業各自按現況交吉出售。經參考有關市場的可資比較銷售交易，選擇鄰近地區的可資比較物業並就位置及物業規模等因素的差異作出調整；或
- (ii) 採用收益法，計及物業權益的現時租金及重訂租約的可能，隨後分別以租期收益率及復歸收益率計算物業的市場價值；或
- (iii) 在評估發展用地時一般採用的餘值估價法，透過設定「猶如」竣工物業的市場價值，適當扣減將產生的土地及建築成本、專業費用、或然費用、營銷及法律成本、預計利息付款以及預期發展商利潤計算。

本年內估值方法沒有改變。

綜合財務報表附註

7 投資物業(續)

估值技術(續)

使用重大不可觀察輸入值的公允值計量的主要資料(第3層)

	於2021年 12月31日 的公允值 (人民幣百萬元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值 的範圍
已竣工投資物業	15,037	收益法	回報率/資本化率 月租 (人民幣元/平方米/月)	2.5%-6.5%每年 30-167
		直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元/平方米)	1,760-36,000
在建投資物業	1,183	剩餘法	將產生的預算建築成本 (人民幣元/平方米) 工程的剩餘百分比 發展商預計利潤率	640-1,860 15%-41% 10%-15%
	於2020年 12月31日 的公允值 (人民幣百萬元)	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值 的範圍
已竣工投資物業	14,532	收益法	回報率/資本化率 月租 (人民幣元/平方米/月)	3.0%-6.0%每年 46-248
		直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元/平方米)	3,700-36,900
在建投資物業	1,127	剩餘法	將產生的預算建築成本 (人民幣元/平方米) 工程的剩餘百分比 發展商預計利潤率	170-2,100 6%-62% 15%-20%

7 投資物業(續)

估值技術(續)

使用重大不可觀察輸入值的公允值計量的主要資料(第3層)(續)

不可觀察輸入值與公允值的關係：

- 最終回報率／資本化率越高，公允值越低；
- 月租越高，公允值越高；
- 市場價格越高，公允值越高；
- 將發生的預算建築成本越高，公允值越低；
- 工程的剩餘百分比越高，公允值越低；及
- 發展商預計利潤率越高，公允值越低。

投資物業在損益表中確認的金額

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
租金收入(附註5)	840	526
直接經營費用	(346)	(230)
	494	296

租賃安排

投資性房地產按照經營租賃向租客出租，租客每月支付租金。某些合同的租賃付款額包括物價指數增幅，但不包括其他依一項指數或價格確定的可變租賃付款額。

儘管本集團面臨現有租賃期末的餘值變動風險，本集團一般會簽訂新的經營租賃，因此在租賃期末不會立即確認餘值的降低。關於未來餘值的期望反映在投資性房地產的公允價值中。

關於投資性房地產租賃的最低租賃付款額應收款的信息，參見附註38(b)。

綜合財務報表附註

8 在建物業

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
預期將於下列期限落成並交付的在建物業：		
— 在一個營運週期內落成並列作流動資產	1,008,146	1,034,664
— 超過一個營運週期落成並列作非流動資產	48,146	106,696
	1,056,292	1,141,360
款項包括：		
— 建造成本(包含已資本化的折舊及員工成本)	498,873	581,025
— 土地成本	533,094	534,303
— 借款成本	24,325	26,032
	1,056,292	1,141,360

本集團物業開發的一個營運週期為一至兩年。

於2021年12月31日，在建物業包含了在一段時間內確認收入的合同履約成本人民幣20,023百萬元(2020年：人民幣25,849百萬元)。

因在本年度一段時間內確認收入而相應結轉期初的合同履約成本人民幣12,527百萬元(2020年：人民幣9,684百萬元)。

2021年度用於確定符合資本化條件利息支出的一般借款資本化年化利率為5.62%(2020年：每年6.35%)。

8 在建物業 (續)

在建物業按地區分佈如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
中國內地	1,042,723	1,126,286
美國	2,950	4,376
馬來西亞	1,979	2,033
澳大利亞	1,892	2,358
印度尼西亞	1,842	2,068
香港	1,108	877
其他地區	3,798	3,362
	1,056,292	1,141,360

於2021年12月31日，在建物業的土地使用權中合計人民幣99,009百萬元(2020年：人民幣83,000百萬元)用於為本集團的銀行及其他借款作抵押(附註24)。

9(a) 附屬公司

2021年12月31日的主要附屬公司於附註44中列示。

本公司董事認為非全資擁有之附屬公司的非控制性權益對集團沒有重大影響，因此沒有披露相關附屬公司的獨立財務信息。

9(b) 於合營企業之投資

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
於1月1日	41,011	34,954
增添	9,566	6,087
處置	(1,738)	(1,993)
分紅	(1,076)	(327)
經營成果所佔份額	1,901	2,290
— 負商譽產生的收益	32	—
— 其他	1,869	2,290
於12月31日	49,664	41,011

綜合財務報表附註

9(b) 於合營企業之投資(續)

餘額列示如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
非上市公司股權		
— 佔淨資產份額	49,232	40,579
— 名義商譽	432	432
	49,664	41,011

本年新增的合營企業主要包括收購入股的房地產公司和與第三方公司合作新設的房地產公司。所有合營企業的各單項收購未對本集團有重大影響。本年收購合營企業財務信息已合併列示於下表中：

獲取合營企業之總可辨認淨資產

	人民幣百萬元
資產	12,576
負債	(11,065)
總可辨認淨資產	1,511

與本集團應佔合營企業投資之對賬

	人民幣百萬元
收購對價之公允價值	819
按公允價值計量之本集團應佔可辨認淨資產總額	(851)
負商譽	(32)

負商譽主要是因為合營方欲與本集團合作以解決流動性問題或獲取行業專業技能而產生。

9(b) 於合營企業之投資 (續)

截至2021年12月31日，本集團為某些合營企業的借款提供擔保(附註37)，及/或以其持有的於該等合營企業的股權投資為其借款提供質押，用於質押的股權投資的賬面價值為人民幣4,753百萬元(2020年：人民幣4,293百萬元)。截至2021年12月31日，本集團無對合營企業的重大承擔。

截至2021年12月31日和2020年12月31日，本公司董事認為所有合營企業在個別及整體層面對本集團均無重大影響，因此沒有披露合營企業的獨立財務信息。不具重大影響的合營企業財務信息已合併列示於下表中：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
於綜合財務報表中的賬面價值	49,664	41,011
應佔當年利潤	1,901	2,290
應佔當年綜合收益總數	1,901	2,290

9(c) 於聯營公司之投資

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
於1月1日	22,430	17,159
增添	1,008	2,884
處置	(1,885)	(1,459)
分紅	(1,528)	(122)
經營成果所佔份額	3,152	3,968
— 負商譽產生的收益	—	9
— 其他	3,152	3,959
於12月31日	23,177	22,430

本年新增的聯營公司主要包括與第三方公司合作新設的房地產公司。本年未發生收購入股。

綜合財務報表附註

9(c) 於聯營公司之投資(續)

截至2021年12月31日，本集團為某些聯營公司的借款提供擔保(附註37)，及／或以其持有的於該等聯營公司的股權投資為其借款提供質押，用於質押的股權投資的賬面價值為人民幣244百萬元(2020年：人民幣1,186百萬元)。

截至2021年12月31日和2020年12月31日，本公司董事認為所有聯營公司在個別及整體層面對集團均無重大影響，因此沒有披露聯營公司的獨立財務信息。不具重大影響的聯營公司財務信息已合併列示於下表中：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
於綜合財務報表中的賬面價值	23,177	22,430
應佔當年利潤	3,152	3,968
應佔當年綜合收益總數	3,152	3,968

10 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
上市權益證券	70	2,648
非上市權益投資	9,824	1,337
	9,894	3,985

本集團的以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產主要為投資基金公司、投資控股有限公司及風險投資基金。以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產的公允價值採用直接比較法，參考最近類似交易的市場價格計量。

11 持作銷售的已落成物業

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
持作銷售的已落成物業	46,354	49,587

持作銷售的已落成物業主要位於中國內地。

12 存貨

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
建築材料及其他存貨	9,689	10,907

存貨在使用時主要計入在建物業中。

13 貿易及其他應收款

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
列作流動資產		
— 應收賬款 — 淨額(附註(a))	35,984	35,742
— 其他應收款項 — 淨額(附註(b))	297,246	272,910
— 提供給第三方貸款 — 淨額	—	11
— 預付土地款(附註(c))	36,131	67,009
— 其他預付款項(附註(d))	37,437	35,265
	406,798	410,937
列作非流動資產		
— 預付股權款(附註(e))	13,414	13,968
	420,212	424,905

於2021年12月31日，貿易及其他應收款的賬面價值接近其公允價值。

(a) 應收賬款的明細列示如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
應收賬款	36,212	35,955
減：減值準備	(228)	(213)
應收賬款 — 淨額	35,984	35,742

綜合財務報表附註

13 貿易及其他應收款 (續)

(a) (續)

應收賬款之來源主要為物業銷售。物業買家的信用期一般為1至6個月。基於交樓日的應收賬款之賬齡分析如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
90天以內	30,395	30,238
超過90天至180天以內	2,657	2,593
超過180天至365天以內	2,554	2,542
超過365天	606	582
	36,212	35,955

於2021年12月31日及2020年12月31日，應收賬款主要以人民幣計價。

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信貸虧損。於2021年12月31日，對應收賬款確認了人民幣228百萬元(2020年12月31日：人民幣213百萬元)的減值準備(附註3(a)(iii))。

由於本集團的買家數量眾多，因而應收賬款不存在集中之信用風險。應收賬款由已出售物業作抵押擔保。

13 貿易及其他應收款 (續)

(b) 其他應收款項明細列示如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
其他應收合營企業、聯營公司及其他關聯方款項	119,356	99,506
土地競買及其他保證金	14,407	9,106
其他(i)	169,910	169,088
	303,673	277,700
減：減值準備	(6,427)	(4,790)
其他應收款項 — 淨額	297,246	272,910

(i) 此類應收款項主要是應收本集團的附屬公司、合營企業和聯營公司的其他股東的若干款項，這些款項主要為免息，無抵押及根據合同條款歸還。

- (c) 預付土地款是收購土地使用權所預支付的款項。於2021年12月31日，相關土地使用權證尚未取得。
- (d) 其他預付款項主要是預付增值稅以及購買建築材料和服務的預付款項。
- (e) 預付股權款主要是對年末尚未完成收購的若干項目公司已支付的款項。

綜合財務報表附註

14 合同資產及合同取得成本

合同資產及合同取得成本的明細列示如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
與出售物業相關合同資產(附註(i))	7,060	7,200
與建築服務相關合同資產(附註(i))	5,630	6,067
合同取得成本(附註(ii))	10,912	8,693
合同資產及合同取得成本總計	23,602	21,960

附註：

- (i) 當收入超過向客戶已發出的開票金額時，合同資產包含本集團出售物業和提供建築服務的未開票金額。
- (ii) 為獲得物業銷售合同而產生的取得成本主要包括銷售佣金和印花稅，管理層預計可收回，因此本集團將該合同取得成本進行遞延並隨著確認相關收入而計入損益。2021年度總合同取得成本計入損益的金額為人民幣5,403百萬元(2020年：人民幣4,196百萬元)，並且合同取得成本餘額沒有減值損失。

15 受限制現金

受限制現金主要是於2021年12月31日存放在指定銀行賬戶中的以人民幣和林吉特計價的暫未被解除限制的預售物業的監管資金，將根據若干項目開發進度里程碑解除限制。

16 現金及現金等價物

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
庫存現金及銀行存款	181,300	183,623
減：受限制現金(附註15)	(34,346)	(16,470)
	146,954	167,153

16 現金及現金等價物 (續)

現金及短期銀行存款以下列貨幣計值：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
人民幣	175,603	178,231
港幣	585	1,220
美元	1,706	1,349
林吉特	2,128	2,245
其他貨幣	1,278	578
	181,300	183,623

人民幣和林吉特計值的銀行及現金結餘換算為外幣及匯出至中國和馬來西亞境外，須遵守中國政府和馬來西亞政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

於2021年12月31日，包含在現金及現金等價物的預售監管資金餘額約為人民幣55,145百萬元。

17 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
上市權益證券(附註(a))	242	1,540
非上市權益投資(附註(a))	9,494	3,273
理財產品(附註(b))	4,471	1,783
	14,207	6,596

(a) 本集團在多個行業持有上市和非上市公司股權，這些投資的公允價值主要根據直接比較法確定，參考了市場報價、近期類似交易的交易價格或評估報告。

(b) 理財產品主要為對金融機構發行的金融工具的投資。於2021年12月31日，該等投資的賬面價值接近於其公允價值。

綜合財務報表附註

18 貿易及其他應付款

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
應付賬款(附註(a))	285,122	389,384
其他應付款項(附註(b))	206,711	211,768
其他應付稅項(附註(c))	49,760	49,275
應付職工薪酬	8,998	9,866
	550,591	660,293

於2021年12月31日，貿易及其他應付款的賬面價值接近其公允價值。

(a) 根據權責發生制的負債確認日期的應付賬款賬齡分析如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
365天以內	280,940	385,232
超過365天	4,182	4,152
	285,122	389,384

(b) 其他應付款項主要包括物業買家的預付保證金和本集團應付若干合營企業及聯營公司，及對本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司其他股東的款項，以及收購附屬公司、合營企業及聯營公司的尚未支付對價，這些款項為免息，無抵押及根據合同條款歸還。

(c) 其他應付稅項主要包括與預售物業相關的待轉銷項稅約人民幣69,163百萬元(2020年12月31日：人民幣68,578百萬元)、應付增值稅及其他稅項。

19 合同負債

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
合同負債	709,255	695,614

集團按照合同約定的付款安排從購房者處收到款項。這些主要是出售物業相關的合同，其合同款項通常在合同的履約義務完成之前收到。

(a) 與收入確認相關的合同負債

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
包含在年初合同負債餘額中的收入確認金額	350,602	339,327

綜合財務報表附註

20 衍生金融工具

	2021		2020	
	資產 人民幣百萬元	負債 人民幣百萬元	資產 人民幣百萬元	負債 人民幣百萬元
適用於套期會計				
— 外匯貨幣期權合同(附註(a))	4	686	40	432
— 外匯結構性衍生金融合同(附註(b))	—	206	—	109
— 遠期外匯合同(附註(c))	—	590	—	1,159
— 交叉貨幣互換(附註(d))	—	—	—	80
不適用於套期會計				
— 遠期外匯合同	—	29	84	46
— 外匯貨幣期權合同	—	—	—	55
— 交叉貨幣互換	19	7	52	8
— 利率掉期	1	61	—	164
其他				
— 可換股債券的嵌入式衍生工具 (附註23)	—	200	—	1,563
— 買入看漲期權(附註(f))	314	—	737	—
	338	1,779	913	3,616
按流動性：				
流動	18	695	101	1,084
非流動	320	1,084	812	2,532
	338	1,779	913	3,616

於2021年12月31日，出於套期目標的衍生金融工具的名義本金為人民幣46,097百萬元(2020年：人民幣74,620百萬元)，其中適用於套期會計(現金流對沖)的名義本金為人民幣35,799百萬元(2020年：人民幣61,401百萬元)。這些合同將在2022至2025年間到期(2020年：2021至2026年)。

20 衍生金融工具 (續)

採用套期會計對本集團財務狀況及業績的影響如下：

(a) 衍生金融工具 — 外匯貨幣期權合同

	2021	2020
賬面價值(人民幣百萬元)	(682)	(392)
對沖本金(人民幣百萬元)	23,303	29,395
到期日	2022年 1月14日-	2021年 1月13日-
	2025年10月22日	2026年12月11日
對沖比率*	1:1	1:1
本年對沖工具對沖外匯風險部分價值變動(人民幣百萬元)	(397)	(851)
用以決定對沖有效性的被對沖項目價值變動(人民幣百萬元)	394	894
行權價(美元兌人民幣匯率區間)	6.5800-7.1250	6.5800-7.1250

(b) 衍生金融工具 — 外匯結構性衍生金融合同(附註(i))

	2021	2020
賬面價值(人民幣百萬元)	(206)	(109)
對沖本金(人民幣百萬元)	3,570	3,654
到期日	2022年 7月22日-	2022年 7月22日-
	2022年7月25日	2022年7月25日
對沖比率*	1:1	1:1
本年對沖工具對沖外匯風險部分價值變動(人民幣百萬元)	(84)	(393)
用以決定對沖有效性的被對沖項目價值變動(人民幣百萬元)	87	399
行權價(美元兌人民幣匯率區間)	6.6250-6.8000	6.6250-6.8000

(i) 外匯結構性衍生金融合同為附定期權的交叉貨幣互換合同，以抵禦償付本金及利息的匯率風險。

綜合財務報表附註

20 衍生金融工具 (續)

(c) 衍生金融工具 — 遠期外匯合同

	2021	2020
賬面價值(人民幣百萬元)	(590)	(1,159)
對沖本金(人民幣百萬元)	8,926	26,586
到期日	2022年 1月13日-	2021年 1月13日-
	2025年1月17日	2025年1月17日
對沖比率*	1:1	1:1
本年對沖工具對沖外匯風險部分價值變動(人民幣百萬元)	(333)	(1,964)
用以決定對沖有效性的被對沖項目價值變動(人民幣百萬元)	383	1,927
行權價(美元兌人民幣匯率區間)	6.6100-7.0250	6.6000-7.0960
行權價(港幣兌人民幣匯率區間)	不適用	0.9010

(d) 衍生金融工具 — 交叉貨幣互換

	2021	2020
賬面價值(人民幣百萬元)	—	(80)
對沖本金(人民幣百萬元)	—	1,766
到期日	—	2021年10月19日
對沖比率*	1:1	1:1
本年對沖工具對沖外匯風險部分價值變動(人民幣百萬元)	(23)	(261)
用以決定對沖有效性的被對沖項目價值變動(人民幣百萬元)	26	233
行權價(港幣兌人民幣匯率區間)	—	0.8600-0.8760

* 外匯貨幣期權合同，外匯結構性衍生金融合同，遠期外匯合同及交叉貨幣互換採用同種貨幣標價，由於未來外幣債務極可能償還(美元和港幣)，因此對沖比率為1:1。

20 衍生金融工具 (續)

(e) 儲備

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
<u>對沖現金流的儲備</u>		
於1月1日	(130)	(15)
本年計入其他綜合收益的衍生金融工具的公允價值變動 (有效部分)	(837)	(3,469)
重分類至損益	847	3,354
於12月31日	(120)	(130)
	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
<u>對沖成本的儲備 — 遞延時間價值</u>		
於1月1日	686	(157)
本年計提對沖遞延(虧損)/收益	(556)	433
重分類至損益	323	410
於12月31日	453	686

- (f) 於2018年11月，本集團進行了一系列看漲期權交易，其中包括：i) 從若干第三方購入看漲期權(統稱「買入看漲期權」)，行權價等於2023可換股債券的換股價，總溢價為約港幣2,793百萬元；ii) 以及向若干第三方出售的看漲期權(統稱「賣出看漲期權」)，行權價約為港幣17.908元(最終調整為港幣16.94元)，總溢價為約港幣1,528百萬元。預計看漲期權和賣出看漲期權整體上會減少或抵銷執行2023可換股債券轉換後的潛在攤薄及/或抵銷本集團須就超過已轉換2023可換股債券轉換本金額作出的任何現金付款(視情況而定)。待作出與2023可換股債券適用大致類似的反攤薄調整後，買入看漲期權及賣出看漲期權將涵蓋2023可換股債券下等額股數。買入看漲期權支付的溢價和賣出看漲期權已收到的溢價及應收款項在綜合財務狀況表中分別確認為衍生金融資產和其他儲備(附註27)。

綜合財務報表附註

21 優先票據

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
於1月1日	73,410	64,893
增添(附註(a))	12,240	24,131
提前贖回/回購(附註(a))	(7,915)	(5,151)
到期歸還(附註(a))	(950)	(6,233)
利息費用	4,201	4,398
利息支付	(3,964)	(3,735)
匯兌差額	(1,953)	(4,893)
於12月31日	75,069	73,410
減：列作流動負債的即期部分	(8,283)	(2,219)
列作非流動負債	66,786	71,191

優先票據償還期情況如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
1年以內	8,283	2,219
1至2年	3,946	10,881
2至5年	45,778	33,014
超過5年	17,062	27,296
	75,069	73,410

21 優先票據 (續)

(a) 本集團已發行如下優先票據：

票據名稱	面值 百萬元	利率	發行日期	票據期限
以前年度結轉及於2021年12月31日存續：				
2026票據	美元324	5.625%	2016年12月15日	10年
2022票據	美元700	4.750%	2017年7月25日	5年
2023票據III(第一期)	美元250	4.750%	2018年1月17日	5年
2023票據III(第二期)*	美元375	4.750%	2018年7月31日	4.5年
2025票據(第一期)	美元600	5.125%	2018年1月17日	7年
2025票據(第二期)**	美元150	5.125%	2018年9月4日	6.4年
2022票據II	美元411	7.125%	2018年9月27日	3.5年
2024票據(第一期)	美元550	8.000%	2018年9月27日	5.5年
2024票據(第二期)***	美元450	8.000%	2019年1月25日	5年
2024票據II	美元550	6.500%	2019年4月8日	5年
2026票據II(第一期)	美元950	7.250%	2019年4月8日	7年
2026票據II(第二期)****	美元400	7.250%	2019年7月18日	6.7年
2025票據II	美元500	6.150%	2019年9月17日	6年
2027票據	美元550	5.125%	2020年1月14日	7年
2030票據	美元450	5.625%	2020年1月14日	10年
2025票據III	美元544	5.400%	2020年5月27日	5年
2026票據III	美元500	4.200%	2020年8月6日	5.5年
2030票據II	美元500	4.800%	2020年8月6日	10年
2025票據IV	美元500	3.125%	2020年10月22日	5年
2030票據III	美元500	3.875%	2020年10月22日	10年
本年發行：				
2026票據IV	美元500	2.700%	2021年1月12日	5.5年
2031票據	美元700	3.300%	2021年1月12日	10年
2025票據IV(第二期)*****	美元500	3.125%	2021年5月18日	4.4年
2026票據IV(第二期)*****	美元200	2.700%	2021年7月20日	5年

綜合財務報表附註

21 優先票據 (續)

(a) 本集團已發行如下優先票據：(續)

票據名稱	面值 百萬元	利率	發行日期	票據期限
本年到期歸還：				
2021票據II	人民幣950	5.800%	2018年3月12日	3年
本年提前贖回：				
2022票據III(附註(ii))	美元550	7.125%	2019年1月25日	3年
2023票據II(附註(iii))	美元650	4.750%	2016年9月28日	7年
2026票據(附註(iv))	美元26	5.625%	2016年12月15日	10年
本年回購：				
2022票據II(附註(v))	美元14	7.125%	2018年9月27日	3.5年

* 2023票據III(第二期)與2023票據III(第一期)合併並組成單一系列。

** 2025票據(第二期)與2025票據(第一期)合併並組成單一系列。

*** 2024票據(第二期)與2024票據(第一期)合併並組成單一系列。

**** 2026票據II(第二期)與2026票據II(第一期)合併並組成單一系列。

***** 2025票據IV(第二期)與2025票據IV合併並組成單一系列。

***** 2026票據IV(第二期)與2026票據IV合併並組成單一系列。

(i) 優先票據的加權平均實際利率為5.59%(2020年：6.08%)。

(ii) 於2021年2月5日(統稱「贖回日I」)，2022票據III以相等於該票據未償還本金的103.5625%加上贖回日期應計而未付的利息約1百萬美元的贖回價於贖回日I贖回。本公司於贖回日I支付的總贖回價約為571百萬美元。於贖回日I，贖回價與2022票據III賬面價值549百萬美元(約為人民幣3,545百萬元)之間的差異22百萬美元(約為人民幣141百萬元)確認在損益表內的「財務收益 - 淨額」。

21 優先票據 (續)

(a) 本集團已發行如下優先票據：(續)

- (iii) 於2021年6月11日(統稱「贖回日II」)，2023票據II以相等於該票據未償還本金額的102.375%加上贖回日期應計而未付的利息約6百萬美元的贖回價於贖回日II贖回。本公司於贖回日II支付的總贖回價約為672百萬美元。於贖回日II，贖回價與2023票據II賬面價值651百萬美元(約為人民幣4,112百萬元)之間的差異21百萬美元(約為人民幣137百萬元)確認在損益表內的「財務收益 - 淨額」。
- (iv) 於2021年12月15日(統稱「贖回日III」)，2026票據以相等於該票據贖回本金額100%的贖回價於贖回日III部分贖回。本公司於贖回日III支付的總贖回價約為26.3百萬美元。於贖回日III，贖回價與2026票據賬面價值26.1百萬美元(約為人民幣167百萬元)之間的差異0.2百萬美元(約為人民幣1百萬元)確認在損益表內的「財務收益 - 淨額」。
- (v) 於2021年12月20日和2021年12月21日(統稱「回購日I&回購日II」)，2022票據II以相等於該票據回購本金額100.5%和100%的回購價於公開市場部分購回。本公司於回購日I&回購日II支付的總回購價約為14.4百萬美元。於回購日I&回購日II，回購價與2023票據II賬面價值14.3百萬美元(約為人民幣91百萬元)之間的差異0.1百萬美元(約為人民幣0.6百萬元)確認在損益表內的「財務收益 - 淨額」。

(b) 於2021年12月31日，所有的優先票據均於新加坡證券交易所上市交易且包括多種提早贖回權及看跌期權。

本集團可行使的提早贖回權被視為與主合約並無密切關係的嵌入式衍生工具。本公司管理層認為提早贖回期權的公允價值在初始確認時、2021年12月31日以及2020年12月31日影響均不重大。

於2021年12月31日，優先票據的公允價值約為人民幣66,059百萬元(2020年：人民幣77,724百萬元)。由於所有的優先票據均於新加坡證券交易所上市交易，故公允價值使用財務狀況表日的優先票據市場價格計算，屬於公允價值第一層級。

(c) 所有本集團發行的優先票據被若干附屬公司擔保及由本集團若干附屬公司的股權擔保，並且須遵守與本集團某些償債財務指標有關的契約條款。本集團定期對契約條款的履行情況進行全面性的評估。於2021年12月31日，本集團並無違反現有的契約條款。

綜合財務報表附註

22 公司債券

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
於1月1日	40,480	46,400
增添(附註(a))	18,899	22,155
歸還	(24,984)	(28,039)
利息費用	1,844	2,723
利息支付	(1,946)	(2,691)
匯兌差額	(133)	(68)
於12月31日	34,160	40,480
減：列作流動負債的即期部分	(6,345)	(25,784)
列作非流動負債	27,815	14,696

本集團的公司債券償還期情況如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
1年以內	6,345	25,784
1至2年	23,975	5,226
2至5年	3,687	9,308
超過5年	153	162
	34,160	40,480

22 公司債券 (續)**(a)** 於2021年12月31日，本集團已發行的公司債券包括如下：

債券名稱	面值 人民幣百萬元	利率	發行日期	債券期限
本公司2016年發行人民幣公司債券(第四期) — 品種二*	3,904	5.65%	2021年9月2日	2年
騰越2016年發行人民幣公司債券 — 品種二 (附註(b))*	492	4.50%	2021年10月21日	2年
騰越2020年公開發行人民幣公司債券(第一期) (附註(b)及(c))	2,000	4.28%	2020年9月15日	4年
騰越2020年公開發行人民幣公司債券(第二期) (附註(b)及(c))	2,000	4.64%	2020年11月23日	4年
騰越2021年公開發行人民幣公司債券(第一期) (附註(b)及(c))	2,000	4.27%	2021年1月8日	4年
騰越2021年度第一期人民幣中期票據 (附註(b)及(c))	1,000	4.70%	2021年5月6日	4年
騰越2021年度第二期人民幣中期票據 (附註(b)及(c))	1,270	4.62%	2021年7月21日	4年
騰越2021年度第三期人民幣中期票據 (附註(b)及(c))	800	4.69%	2021年8月12日	4年
碧桂園地產2019年公開發行人民幣債券(第一期) (附註(c))	590	5.03%	2019年4月2日	5年
碧桂園地產2019年公開發行人民幣債券 (第二期)*	2,209	4.50%	2021年8月1日	2年
碧桂園地產2019年公開發行人民幣債券 (第三期)*	993	4.98%	2021年11月20日	2年

綜合財務報表附註

22 公司債券 (續)

(a) 於2021年12月31日，本集團已發行的公司債券包括如下：(續)

債券名稱	面值 人民幣百萬元	利率	發行日期	債券期限
碧桂園地產2020年公開發行人民幣公司債券 (第一期)(附註(c))	3,400	4.20%	2020年4月1日	5年
碧桂園地產2020年公開發行人民幣公司債券 (第二期)(附註(c))	1,360	4.19%	2020年7月7日	5年
碧桂園地產2020年公開發行人民幣公司債券 (第三期)(附註(c))	2,000	4.38%	2020年9月24日	5年
碧桂園地產2020年公開發行人民幣公司債券 (第四期)(附註(c))	1,778	4.15%	2020年11月3日	5年
碧桂園地產2021年公開發行人民幣公司債券 (第一期)(附註(c))	2,000	4.80%	2021年3月12日	5年
碧桂園地產2021年公開發行人民幣公司債券 (第二期)(附註(c))	1,100	4.80%	2021年6月15日	5年
碧桂園地產2021年公開發行人民幣公司債券 (第三期)(附註(c))	1,435	4.33%	2021年9月14日	4年
碧桂園地產2021年公開發行人民幣公司債券 (第四期)(附註(c))	1,000	6.30%	2021年12月17日	4年

22 公司債券 (續)**(a)** 於2021年12月31日，本集團已發行的公司債券包括如下：(續)

債券名稱	面值 人民幣百萬元	利率	發行日期	債券期限
馬來碧桂園2018年非公開發行林吉特公司債券 (附註(b))	325	6.60%	2018年2月23日	5年
馬來碧桂園2019年非公開發行林吉特公司債券 (第三期)(附註(b))	213	6.40%	2019年3月18日	3年
馬來碧桂園2019年非公開發行林吉特公司債券 (第四期)(附註(b))	116	6.40%	2019年5月8日	3年
馬來碧桂園2020年非公開發行林吉特公司債券 (第五期)(附註(b))	166	5.70%	2020年3月2日	7年
馬來碧桂園2021年非公開發行林吉特公司債券 (第六期)(附註(b))	160	3.75%	2021年3月4日	1年
馬來碧桂園2020年非公開發行林吉特公司債券 (第七期)(附註(b))	481	5.25%	2020年3月27日	5年
馬來碧桂園2021年非公開發行林吉特公司債券 (第八期)(附註(b))	158	3.75%	2021年4月5日	1年
馬來碧桂園2021年非公開發行林吉特公司債券 (第九期)(附註(b))	79	4.90%	2021年5月4日	5年

綜合財務報表附註

22 公司債券 (續)

(a) 於2021年12月31日，本集團已發行的公司債券包括如下：(續)

債券名稱	面值 人民幣百萬元	利率	發行日期	債券期限
馬來碧桂園2021年非公開發行林吉特公司債券 (第十期)(附註(b))	92	4.13%	2021年7月26日	1年
Risland (Thailand) Company Limited 2019年 非公開發行泰銖公司債券(附註(b))	334	4.75%	2019年7月24日	3年
Risland (Thailand) Company Limited 2021年 發行有擔保公司債券(第二期)(附註(b))	76	4.00%	2021年9月29日	2年
Risland (Thailand) Company Limited 2021年 發行有擔保公司債券(第一期)(附註(b))	110	3.70%	2021年10月1日	1年
Risland (Thailand) Company Limited 2021年 發行有擔保公司債券(第三期)(附註(b))	72	4.75%	2021年10月1日	3年

* 本年回售後再發行

公司債券的加權平均實際利率4.85%(2020年：5.10%)。

(b) 騰越、馬來碧桂園及Risland (Thailand) Company Limited的公司債券的擔保方為本集團的若干附屬公司。

22 公司債券 (續)

- (c) 騰越2020年公開發行人民幣公司債券(第一期)、騰越2020年公開發行人民幣公司債券(第二期)、騰越2021年公開發行人民幣公司債券(第一期)、騰越2021年度第一期人民幣中期票據、騰越2021年度第二期人民幣中期票據、騰越2021年度第三期人民幣中期票據、碧桂園地產2019年發行公開人民幣債券(第一期)以及碧桂園地產2020年和2021年發行的人民幣公司債均包含負債成份、贖回選擇權及調整票面利率選擇權。

負債部分為合約約定的未來現金流量的現值。所使用的折現率取自同期類似評級及提供大致相同現金流量，但不包含嵌入衍生金融工具之通用市場利率。

本公司董事認為，上述看跌期權和調整票面利率選擇權的公允價值對於該債券在初始確認時、2021年12月31日及2020年12月31日影響均不重大。

- (d) 部分公司債券將根據合同約定於一年內重新定價，因此於綜合財務狀況表中列示為流動負債。

2021年12月31日公司債券的公允價值是人民幣33,047百萬元(2020年：人民幣41,131百萬元)。騰越和碧桂園地產發行的人民幣債券均於上海證券交易所、深圳證券交易所或中國銀行間市場交易商協會上市，屬於公允價值第一層級。由於其他公司債券為私募發行，所以其公允價值計量是屬於公允價值第三層級。該等公司債券的公允價值基於本金及利息的現金流折現金額計算。

綜合財務報表附註

23 可換股債券

於2018年11月21日，本集團訂立了發行以港幣計值於2023年12月5日到期的可換股債券的協議，債券本金為港幣7,830百萬元（約相等於人民幣6,868百萬元）（統稱「2023可換股債券」），初步換股價為每股股份12.584港幣。該可換股債券於2018年12月5日發行。換股價後續由於股利支付修改為每股股份10.47港幣，其中負債部分初始價值採用本公司非可換股債券的市場利率計算。於2021年12月31日，可換股債券的嵌入衍生金融工具的公允價值總額為人民幣200百萬元（2020年：人民幣1,563百萬元）（附註20）。

2023可換股債券的變動如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
於1月1日負債部分	5,272	5,517
提前贖回	(3,245)	(223)
利息費用	577	595
利息支付	(278)	(304)
匯兌差額	(158)	(313)
負債部分於12月31日	2,168	5,272
減：列作流動負債的即期部分	(8)	(20)
列作非流動負債	2,160	5,252

負債部分的利息開支採用實際年利率11.84%（2020年：11.84%）計算。

- (a) 2023可換股債券由本公司及本集團若干附屬公司提供擔保及由本集團若干附屬公司的股權擔保。
- (b) 於2021年12月31日，2023可換股債券尚未轉換。本集團於2021年度以相等於該債券贖回本金額100%的贖回價部分贖回2023可換股債券，總額為港幣4,524百萬元。提前贖回成本約為人民幣47百萬元。

24 銀行及其他借款

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
非流動負債：		
— 有抵押	144,788	121,768
— 無抵押	50,195	66,478
減：非流動負債的即期部分	(52,840)	(49,141)
	142,143	139,105
列作流動負債：		
— 有抵押	4,401	10,340
— 無抵押	7,141	8,737
非流動負債的即期部分	52,840	49,141
	64,382	68,218
總銀行及其他借款	206,525	207,323

於2021年12月31日，本集團的銀行及其他借款人民幣149,189百萬元(2020年：人民幣132,108百萬元)，乃由本集團的若干股權投資擔保，和／或集團的若干物業(附註6)，使用權資產及設備(附註8)作抵押，抵押物總賬面價值為人民幣103,354百萬元(2020年：人民幣87,099百萬元)。

綜合財務報表附註

24 銀行及其他借款 (續)

於2021年12月31日，集團的銀行及其他借款的償還期如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
1年以內	64,382	68,218
1至2年	83,971	74,012
2至5年	55,034	58,868
超過5年	3,138	6,225
	206,525	207,323

截至2021年12月31日止的加權平均年化實際利率為5.68% (2020年：6.36%)。

由於這些借款主要為浮動利率借款，銀行及其他借款的賬面價值接近其公允價值。

銀行及其他借款的賬面價值以下列貨幣計值：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
人民幣	161,301	159,982
港幣	20,258	16,543
美元	20,228	22,851
林吉特	3,176	3,397
其他	1,562	4,550
	206,525	207,323

本集團若干銀行及其他借款須遵守與本集團某些償債財務指標有關的條款。本集團定期對債務條款的履行情況進行全面性的評估。於2021年12月31日，本集團並無違反現有的契約條款。

25 股本及溢價

	普通股數目 百萬	普通股面值 港幣百萬元	普通股面值 的等值 人民幣百萬元	股本溢價 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元	庫存股 人民幣百萬元	集團合計 人民幣百萬元
法定							
於2020年1月1日·2020年 12月31日及2021年 12月31日·每股面值 港幣0.10元	100,000	10,000					
已發行及繳足股款							
2020年1月1日	21,845	2,184	2,050	30,053	32,103	(2,352)	29,751
因以股代息而發行的股份	162	16	15	1,451	1,466	—	1,466
員工股份計劃行權	28	3	2	183	185	93	278
於2020年12月31日	22,035	2,203	2,067	31,687	33,754	(2,259)	31,495
已發行及繳足股款							
2021年1月1日	22,035	2,203	2,067	31,687	33,754	(2,259)	31,495
因以股代息而發行的股份 (附註34)	1,100	110	91	7,199	7,290	(127)	7,163
員工股份計劃行權	13	1	1	42	43	86	129
於2021年12月31日	23,148	2,314	2,159	38,928	41,087	(2,300)	38,787

綜合財務報表附註

26 員工股份計劃

本年確認的股份支付費用如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
購股權計劃	36	145
股份獎勵計劃	448	260
	484	405

(a) 購股權計劃

自2013年12月13日起，本集團向與年度利潤分享獎勵計劃（「獎勵計劃」）相關的某些董事和職工授出若干購股權。根據該獎勵計劃計算獎金的一部分以現金結算，剩餘的部分作為行使期權的成本以本公司的股票結算。上述購股權的等待期通常為授予日起5年。上述購股權於授予日的公允價值接近以本公司的股票結算的獎金部分。

購股權數量的變動及其加權平均行使價如下：

	2021		2020	
	加權平均行使價 (每股港幣)	購股權數量	加權平均行使價 (每股港幣)	購股權數量
於1月1日	7.981	17,863,579	8.884	27,229,877
授予	9.685	20,199,633	9.108	19,970,881
行權	9.071	(13,073,173)	9.743	(28,412,545)
失效	—	—	4.773	(924,634)
於12月31日	8,788	24,990,039	7.981	17,863,579

26 員工股份計劃 (續)

(a) 購股權計劃 (續)

2021年底未行使購股權詳情如下：

授出日	到期日	行使價 每股港幣	已授出之 購股權數量	已失效之 購股權數量	已行使之 購股權數量	已註銷之 購股權數量	未行使之 購股權數量
2012年11月30日	2022年11月29日	3.646	3,044,358	—	3,044,358	—	—
2013年12月13日	2023年12月12日	4.773	6,264,738	1,468,704	3,018,853	—	1,777,181
2016年3月16日	2026年3月15日	3.332	2,431,903	—	925,676	—	1,506,227
2016年5月11日	2026年5月10日	3.106	1,599,861	—	—	—	1,599,861
2016年8月19日	2026年8月18日	3.740	1,265,081	—	449,031	—	816,050
2017年5月22日	2027年5月21日	8.250	2,895,406	—	—	—	2,895,406
2017年8月24日	2027年8月23日	10.100	978,409	—	—	—	978,409
2017年12月8日	2027年12月7日	12.980	659,817	—	—	—	659,817
2018年3月21日	2028年3月20日	16.460	948,535	—	—	—	948,535
2018年5月10日	2028年5月9日	16.280	258,092	—	—	—	258,092
2018年5月18日	2028年5月17日	16.720	6,517,965	—	—	6,517,965	—
2018年8月22日	2028年8月21日	12.240	202,300	—	—	—	202,300
2018年12月6日	2028年12月5日	9.654	619,907	—	—	—	619,907
2019年3月25日	2029年3月24日	12.044	12,770,908	—	12,356,027	—	414,881
2019年5月9日	2029年5月8日	12.408	750,160	—	—	—	750,160
2019年8月23日	2029年8月22日	9.834	1,039,436	—	—	—	1,039,436
2019年12月5日	2029年12月4日	11.092	10,464,274	—	9,825,134	—	639,140
2020年3月30日	2030年3月29日	9.030	18,587,411	—	18,587,411	—	—
2020年5月12日	2030年5月11日	10.040	523,467	—	—	—	523,467
2020年7月24日	2030年7月23日	10.160	480,615	—	—	—	480,615
2020年12月3日	2030年12月2日	10.332	379,388	—	—	—	379,388
2021年3月26日	2031年3月25日	9.730	13,243,976	—	11,698,466	—	1,545,510
2021年6月8日	2031年6月7日	9.600	6,955,657	—	—	—	6,955,657
							24,990,039

為了確定計入該損益表的股份支付費用，本集團須在購股權等待期末估計本集團內預計受讓人的預計留存率。於2021年12月31日，預計留存率評估為100% (2020年：100%)。

綜合財務報表附註

26 員工股份計劃 (續)

(b) 股份獎勵計劃

根據該獎勵計劃計算獎金的一部份以現金結算授予部分高管及員工，剩餘的部分作為行使期權的成本以本公司的股票結算（「獎勵股份」）。上述獎勵股份的等待期為授予日起5年。

本集團計劃使用庫存股來獎勵上述獎勵股份的被授予人。在授予給相關高管人員和職工的獎勵之股份等待期到期之前，由本公司一間全資附屬公司代為持有。

上述股份於授予日的公允價值接近以本公司股份結算的獎金部份。

獎勵之股份的數量變動如下：

	2021	2020
於1月1日	172,460,782	152,433,711
授權	32,594,406	42,651,245
失效	(9,548,961)	(11,363,690)
行權	(11,068,307)	(11,260,484)
於12月31日	184,437,920	172,460,782

為了確定計入該損益表的股份支付費用，本集團須估計在股份獎勵計劃等待期末本集團內預計受讓人的預計留存率。於2021年12月31日，預計留存率評估為100% (2020年：100%)。

27 其他儲備和留存收益

	公允價值變動計入其他綜合收益的金融									留存收益	權益合計	
	合併儲備金	法定儲備金	購股權儲備	資產儲備金	折算儲備金	重估價值儲備	現金流對沖儲備	對沖遞延成本儲備	其他			
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(附註(a))	(附註(b))										
於2021年1月1日	(150)	17,699	1,424	1,088	(1,752)	869	(130)	686	(2,277)	17,457	126,150	143,607
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,797	26,797
轉入法定儲備金(附註(b))	-	7,079	-	-	-	-	-	-	-	7,079	(7,079)	-
因以股代息而發行的股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,163)	(7,163)
現金分紅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,934)	(2,934)
由使用權資產轉入投資物業的重估利得	-	-	-	-	-	20	-	-	-	20	-	20
員工股份計劃												
— 員工服務價值(附註26)	-	-	484	-	-	-	-	-	-	484	-	484
— 員工股份計劃行權	-	-	(33)	-	-	-	-	-	-	(33)	-	(33)
公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產公允價值的變動	-	-	-	409	-	-	-	-	-	409	-	409
處置公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產	-	-	-	(1,447)	-	-	-	-	-	(1,447)	1,447	-
部分註銷賣出看漲期權	-	-	-	-	-	-	-	-	(53)	(53)	3	(50)
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動(附註39)	-	-	-	-	-	-	-	-	(413)	(413)	-	(413)
外幣折算差異	-	-	-	-	(552)	-	-	-	-	(552)	-	(552)
處置附屬公司	-	(37)	-	-	-	-	-	-	-	(37)	37	-
現金流量對沖的遞延收益	-	-	-	-	-	-	10	-	-	10	-	10
對沖遞延成本	-	-	-	-	-	-	-	(233)	-	(233)	-	(233)
於2021年12月31日結餘	(150)	24,741	1,875	50	(2,304)	889	(120)	453	(2,743)	22,691	137,258	159,949

綜合財務報表附註

27 其他儲備和留存收益(續)

	合併儲備金		法定儲備金		購股權儲備		資產儲備金		公允價值變動計入其他綜合收益的金額		現金流對沖儲備		對沖遞延成本儲備		其他儲備		留存收益		權益合計	
	人民幣百萬元 (附註(a))	人民幣百萬元 (附註(b))	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2020年1月1日	(150)	11,030	1,044	272	(1,101)	960	(15)	(157)	589	12,472	109,716	122,188								
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,022	35,022								
轉入法定儲備金(附註(b))	-	6,831	-	-	-	-	-	-	-	6,831	(6,831)	-								
因以股代息而發行的股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,466)	(1,466)								
現金分紅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,554)	(10,554)								
員工股份計劃																				
一員工服務價值(附註26)	-	-	405	-	-	-	-	-	-	-	405	405								
一員工股份計劃行權	-	-	(25)	-	-	-	-	-	-	-	(25)	(25)								
公允價值變動計入其他綜合收益的																				
金融資產公允價值的變動	-	-	-	826	-	-	-	-	-	826	-	826								
處置公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產	-	-	-	(10)	-	-	-	-	-	(10)	10	-								
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,866)	(2,866)	-								
外幣折算差異	-	-	-	-	(651)	-	-	-	-	(651)	-	(651)								
處置附屬公司	-	(162)	-	-	-	(91)	-	-	-	(253)	253	-								
現金流量對沖的遞延損失	-	-	-	-	-	-	(115)	-	-	(115)	-	(115)								
對沖遞延收益	-	-	-	-	-	-	-	843	-	843	-	843								
於2020年12月31日結餘	(150)	17,699	1,424	1,088	(1,752)	869	(130)	686	(2,277)	17,457	126,150	143,607								

附註：

- (a) 本集團之合併儲備金為本集團合併資本的面值與根據2007年重組時轉入本集團的附屬公司的賬面淨資產價值之間的差額。
- (b) 根據中國內地設立外商投資企業法規和條例及組成本集團的中國內地公司的組織章程細則的條文，附屬公司必須將稅後利潤的一定金額撥作法定儲備金，直至該基金累計總額達註冊資本50%為止。

28 遞延所得稅

遞延所得稅資產與遞延所得稅負債的分析如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
遞延所得稅資產	40,057	36,466
遞延所得稅負債	(28,123)	(32,472)
	11,934	3,994

遞延稅項的淨變動如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
於1月1日	3,994	(5,732)
收購附屬公司(附註41)	(1,276)	(4,054)
處置附屬公司	(392)	965
計入/(扣除)其他綜合收益	77	(31)
確認為損益(附註33)	9,531	12,846
於12月31日	11,934	3,994

綜合財務報表附註

28 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產和負債的變動如下(未考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷)：

遞延所得稅資產

	資產減值損失 人民幣百萬元	業務合併 人民幣百萬元	確認費用 人民幣百萬元	抵銷未 實現利潤 人民幣百萬元	稅項虧損 人民幣百萬元	預付所得稅 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2020年1月1日	1,329	142	791	1,330	17,093	6,346	27,031
收購附屬公司	—	166	—	—	—	—	166
處置附屬公司	—	—	—	—	(130)	(84)	(214)
於損益內計入	902	—	207	793	3,900	3,681	9,483
於2020年12月31日	2,231	308	998	2,123	20,863	9,943	36,466
於2021年1月1日	2,231	308	998	2,123	20,863	9,943	36,466
收購附屬公司(附註41)	—	804	—	—	—	—	804
處置附屬公司	—	(227)	—	—	(391)	(592)	(1,210)
於損益內計入/(扣除)	2,515	—	(706)	120	2,823	(755)	3,997
於2021年12月31日	4,746	885	292	2,243	23,295	8,596	40,057

與稅項虧損相關的遞延所得稅資產將於相關未來應稅利潤的有關利益可能變現時進行確認。本集團沒有就於2021年12月31日的累計虧損人民幣70百萬元(2020年：人民幣158百萬元)而確認於2021年12月31日的遞延所得稅資產人民幣18百萬元(2020年：人民幣40百萬元)。

28 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅負債

	業務合併 人民幣百萬元	在一段時間內 確認收入 人民幣百萬元	未付分紅預 提所得稅 人民幣百萬元	投資物業公允 價值變動 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
於2020年1月1日	(14,614)	(14,316)	(2,088)	(1,315)	(430)	(32,763)
收購附屬公司	(4,220)	—	—	—	—	(4,220)
處置附屬公司	1,149	—	—	30	—	1,179
計入其他綜合收益	—	—	—	—	(31)	(31)
於損益內計入/(扣除)	2,349	1,040	39	(3)	(62)	3,363
於2020年12月31日	(15,336)	(13,276)	(2,049)	(1,288)	(523)	(32,472)
於2021年1月1日	(15,336)	(13,276)	(2,049)	(1,288)	(523)	(32,472)
收購附屬公司(附註41)	(2,080)	—	—	—	—	(2,080)
處置附屬公司	818	—	—	—	—	818
計入其他綜合收益	—	—	—	—	77	77
於損益內計入/(扣除)	3,743	1,811	151	57	(228)	5,534
於2021年12月31日	(12,855)	(11,465)	(1,898)	(1,231)	(674)	(28,123)

於2021年12月31日未確認預提所得稅的留存收益為人民幣約152,228百萬元(2020年:人民幣133,779百萬元)。基於管理層對於海外投資需求的預期,在可預見的未來內,這部份利潤將會繼續留存在中國內地附屬公司用於再投資而不會分配給海外的控股公司。

綜合財務報表附註

29 其他收入及收益 — 淨額

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
其他收入		
— 品牌服務及其他相關收入	1,117	1,064
— 罰沒收入	201	148
— 政府補助收入	540	390
	1,858	1,602
其他(損失)/收益		
— 負商譽產生的收益(附註41)	452	856
— 衍生金融工具公允價值變動	(118)	(488)
— 處置附屬公司的(損失)/收益(附註40)	(79)	849
— 處置物業、廠房及設備的(損失)/收益(附註35(b))	(33)	37
— 其他	(443)	(40)
	(221)	1,214
其他收入及收益 — 淨額	1,637	2,816

30 按性質分類的費用

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
已售物業成本	426,908	358,999
其他稅金及附加	3,000	2,888
銷售代理佣金	4,001	3,414
廣告及宣傳推廣開支	3,725	3,654
職工福利開支(附註31)	16,919	15,697
物業管理及其他服務費用	2,038	1,163
捐贈	1,097	1,574
物業、廠房及設備折舊(附註6)	1,815	1,536
無形資產攤銷	266	203
使用權資產折舊	306	328
核數師酬金	27	27
— 審計服務	21	19
— 非審計服務	6	8
其他	2,322	2,788
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政費用及研發費用合計	462,424	392,271

附註：

(a) 本集團的中國內地附屬公司繳納增值稅。適用稅率如下：

類別	增值稅稅率
銷售物業(i)	5%, 9%
建築(i)	3%, 9%
物業投資(i)	5%, 9%
物業管理(ii)	3%, 6%
酒店經營(ii)	3%, 6%

(i) 2016年5月1日前開始建設的物業或獲得的投資物業對應的出售物業收入及租金收入，適用增值稅，簡易徵收率為5%。提供建築服務的小規模納稅人適用的簡易徵收率為3%。

(ii) 提供物業管理服務及酒店服務的一般納稅人及小規模納稅人適用稅率分別為6%及3%。

綜合財務報表附註

31 職工福利開支

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
工資及薪酬	25,334	23,360
退休計劃供款(附註(a))	174	160
員工福利	397	366
醫療福利	347	320
股份支付費用(附註26)	484	405
其他津貼及福利	99	92
	26,835	24,703
減：計入在建物業部分	(9,916)	(9,006)
	16,919	15,697

附註：

(a) 退休計劃供款

地方政府要求集團中國內地附屬公司的僱員參加由其管理執行的退休供款計劃，本集團中國內地附屬公司的供款基金是依據地方政府有關僱員退休福利融資計劃，按僱員平均工資的一定百分比計算的。

(b) 五名最高薪酬人士

於截至2021年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士中有兩名(2020年：一名)董事的酬金於附註45呈列的分析中反映。應付予三名(2020年：四名)人士的酬金載列如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
薪金	12	16
酌情獎金	103	173
其他福利及股份支付獎勵	130	121
	245	310

31 職工福利開支 (續)**(b) 五名最高薪酬人士 (續)**

酬金介於以下範圍：

	人數	
	2021	2020
港幣58,500,001元至港幣59,000,000元	1	—
港幣75,000,001元至港幣75,500,000元	—	1
港幣75,500,001元至港幣76,000,000元	—	1
港幣79,500,001元至港幣80,000,000元	—	1
港幣88,000,001元至港幣88,500,000元	1	—
港幣125,000,001元至港幣130,000,000元	—	1
港幣147,500,001元至港幣148,000,000元	1	—

32 財務收益 — 淨額

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
財務收益：		
— 銀行存款及其他利息收益	2,138	4,102
— 淨匯兌收益	1,686	3,242
	3,824	7,344
財務費用：		
— 銀行借款、優先票據、公司債券及其他利息費用	(18,076)	(23,229)
— 租賃負債利息費用	(35)	(49)
	(18,111)	(23,278)
減：資本化於合資格資產	18,111	23,278
	—	—
— 優先票據(附註21)和可換股債券(附註23)的提前贖回成本	(327)	(38)
財務收益 — 淨額	3,497	7,306

綜合財務報表附註

33 所得稅費用

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
當期所得稅		
— 企業所得稅	22,915	28,331
— 土地增值稅(附註(c))	14,583	15,926
遞延所得稅(附註28)	37,498 (9,531)	44,257 (12,846)
	27,967	31,411

本集團除稅前利潤的稅項與假若使用組成本集團各公司營運所在國家現時制訂的稅率計算的理論數額有所差異，具體差異如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
稅前利潤	68,949	85,529
按25%的中國內地企業所得稅率計算的數額(2020年：25%)	17,237	21,382
若干附屬公司的不同所得稅率	(129)	(68)
土地增值稅的稅務影響	(3,366)	(3,814)
於合營企業及聯營公司扣除稅項後的經營成果所佔份額的影響	(1,263)	(1,565)
不徵稅收入	(766)	(1,139)
不可抵稅費用	2,942	1,398
預提所得稅(附註(d))	14,655 (151)	16,194 (39)
土地增值稅(附註(c))	13,463	15,256
所得稅費用	27,967	31,411

附註：

- (a) 香港利得稅按照集團位於香港的附屬公司預計應稅利潤的16.5%繳納(2020年：16.5%)。
- (b) 中國內地企業所得稅稅率為25%。

33 所得稅費用 (續)

附註：(續)

- (c) 中國內地土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售房地產所取得的收入減除所支付的土地出讓金及所有物業開發費用等應扣除項目費用的餘額。
- (d) 本集團預提所得稅根據中國內地附屬公司已分派股息及未分派盈利撥備。相關海外母公司成功取得若干中國內地稅局認可，自中國內地附屬公司收取股息享有5%的預提所得稅優惠稅率。因此本集團按照中國內地附屬公司分派股利總額的5%預提所得稅。

34 股息

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
擬派末期股息每股人民幣10.12分(2020年：人民幣24.98分)	2,343	5,508
中期股息每股人民幣20.98分(2020年：人民幣20.55分)	4,716	4,528
	7,059	10,036

2020年末期股息每股普通股人民幣24.98分(等值於港幣30.40分)，已於2021年5月24日在股東周年大會表決通過。該項股息總計人民幣5,508百萬元，於2021年8月部分以派發新股票方式發放及部分以現金方式發放。以股代息結算的普通股數量為431,490,067股，以股代息支付的股利總額為人民幣3,375百萬元，以現金方式支付的股息總額為人民幣2,133百萬元。

於2021年8月24日，董事會宣佈派發2021年中期股息每股人民幣20.98分(2020年中期股息：每股人民幣20.55分)。合資格股東有權選擇以全部收取本公司新股份，或部分收取本公司新股份及部份收取現金，或全部收取現金方式收取。該項股息總計人民幣4,716百萬元已於2021年11月部分以派發新股票方式發放及部分以現金方式發放。以股代息結算的普通股數量為668,418,980股，以股代息支付的股利總額為人民幣3,915百萬元，以現金方式支付的股息總額為人民幣801百萬元。

本公司董事會建議派發2021年末期股息每股普通股人民幣10.12分，合計人民幣2,343百萬元。合資格股東有權選擇以全部收取本公司新股份，或部分收取本公司新股份及部分收取現金，或全部收取現金方式以收取該末期股息。該項股息將由下次股東週年大會表決通過。本次綜合財務報表中不反映此項應付股息。

綜合財務報表附註

35 現金流量表信息

(a) 經營活動產生的現金

	附註	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
本年度利潤		40,982	54,118
調整項目：			
所得稅費用	33	27,967	31,411
銀行存款及其他利息收益	32	(2,138)	(4,102)
優先票據和可換股債券的提前贖回成本	32	327	38
淨匯兌收益	32	(1,686)	(3,242)
物業、廠房及設備折舊	30	1,815	1,536
使用權資產折舊	30	306	328
無形資產攤銷	30	266	203
處置物業、廠房及設備的虧損／(收益)	29	33	(37)
金融資產和合同資產減值損失淨額		1,651	1,449
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	9	(5,053)	(6,258)
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之虧損／(收益)	7	227	(13)
股份支付費用	31	484	405
負商譽產生的收益	29	(452)	(856)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之公允價值變動		(967)	(696)
衍生金融工具公允價值變動	29	118	488
處置附屬公司的虧損／(收益)	29	79	(849)
		63,959	73,923
營運資本變化(剔除收購及處置附屬公司以及合併時匯兌差額之影響)：			
在建物業以及持作銷售的已落成物業		137,828	(86,928)
存貨		519	874
受限制現金		(18,168)	4,585
貿易及其他應收款以及合同資產及合同取得成本		74,911	36,144
貿易及其他應付款以及合同負債		(193,298)	14,223
經營活動產生的現金		65,751	42,821

35 現金流量表信息 (續)

(b) 在綜合現金流量表中，物業、廠房及設備處置收入如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
物業、廠房及設備		
處置的賬面淨額(附註6)	575	528
處置(虧損)/收益(附註29)	(33)	37
處置收到的款項	542	565

(c) 融資活動相關的債務餘額調節

	銀行及 其他借款 人民幣百萬元	優先票據 人民幣百萬元	公司債券 人民幣百萬元	可換股債券 人民幣百萬元	衍生金融工具 人民幣百萬元	租賃負債 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2021年1月1日債務餘額	207,323	73,410	40,480	5,272	2,703	655	329,843
現金流量							
— 融資活動的淨現金流量	(7,147)	3,095	(6,085)	(3,292)	(1,859)	157	(15,131)
— 利息支付	(11,454)	(3,964)	(1,946)	(278)	—	(35)	(17,677)
— 購買附屬公司(附註41)	13,440	—	—	—	—	—	13,440
— 處置附屬公司	(6,065)	—	—	—	—	—	(6,065)
非現金變動							
— 衍生金融工具公允價值變動	—	—	—	—	118	—	118
— 利息費用	11,454	4,201	1,844	577	—	35	18,111
— 提前贖回成本	—	280	—	47	—	—	327
— 匯率調整	(1,026)	(1,953)	(133)	(158)	—	—	(3,270)
— 其他非現金變動	—	—	—	—	479	(120)	359
於2021年12月31日債務餘額	206,525	75,069	34,160	2,168	1,441	692	320,055

綜合財務報表附註

35 現金流量表信息 (續)

(c) 融資活動相關的債務餘額調節 (續)

	銀行及 其他借款 人民幣百萬元	優先票據 人民幣百萬元	公司債券 人民幣百萬元	可換股債券 人民幣百萬元	證券化安排 的收款 人民幣百萬元	衍生金融工具 人民幣百萬元	租賃負債 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2020年1月1日債務餘額	252,793	64,893	46,400	5,517	279	(231)	909	370,560
現金流量								
— 融資活動的淨現金流量	(45,570)	12,731	(5,884)	(245)	(279)	(646)	(243)	(40,136)
— 利息支付	(15,510)	(3,735)	(2,691)	(304)	(7)	—	(49)	(22,296)
— 購買附屬公司	13,021	—	—	—	—	—	—	13,021
— 處置附屬公司	(10,934)	—	—	—	—	—	—	(10,934)
非現金變動								
— 衍生金融工具公允價值變動	—	—	—	—	—	488	—	488
— 利息費用	15,510	4,398	2,723	595	3	—	49	23,278
— 提前贖回成本	—	16	—	22	—	—	—	38
— 匯率調整	(1,987)	(4,893)	(68)	(313)	4	—	—	(7,257)
— 其他非現金變動	—	—	—	—	—	3,092	(11)	3,081
於2020年12月31日債務餘額	207,323	73,410	40,480	5,272	—	2,703	655	329,843

(d) 非現金的投資及融資活動

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
因以股代息而發行股份(附註25)	7,163	1,466

36 每股盈利**(a) 基本**

基本每股盈利由本公司股東應佔利潤除以本年已發行普通股的加權平均股份數計算得出，加權平均股份數剔除了本集團購買並持作庫存股的普通股(附註25)。

	2021	2020
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	26,797	35,022
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,996	21,641
每股盈利 — 基本(每股人民幣元)	1.22	1.62

(b) 攤薄

攤薄每股盈利假設所有稀釋性潛在普通股被轉換成普通股後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。本公司有四類稀釋性潛在普通股：購股權、獎勵股份、賣出看漲期權及可換股債券。購股權、獎勵股份及賣出看漲期權根據未行使購股權、獎勵股份及賣出看漲期權所附的認購權的貨幣價值，釐定按公允價值(釐定為本公司股份的平均市價)可購入的股份數目。可換股債券乃假設均已轉換為普通股，而可換股債券的利息節餘則以當期開支計入本公司股東應佔利潤的影響為基準進行調整，如適用。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權、獎勵股份及賣出看漲期權行使和可換股債券轉換而應發行的股份數目作出比較。截至2020年12月31日及2021年12月31日止年度，賣出看漲期權具有反攤薄作用，因此未計算攤薄每股盈利。

綜合財務報表附註

36 每股盈利(續)

(b) 攤薄(續)

	2021	2020
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	26,797	35,022
可換股債券的利息支出(人民幣百萬元)	602	46
用於確定攤薄每股盈利的本公司股東應佔權益 (人民幣百萬元)	27,399	35,068
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,996	21,641
調整 — 購股權、獎勵股份及可換股債券(百萬股)	706	730
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(百萬股)	22,702	22,371
每股盈利 — 攤薄(每股人民幣元)	1.21	1.57

37 擔保

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
提供予若干物業買家的按揭融資擔保(附註(a))	383,217	381,302
為合營企業及聯營公司等之負債提供擔保(附註(b))	43,221	64,603
	426,438	445,905

附註：

- (a) 指本集團就若干銀行授出的按揭融資額而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家欠款本金額連同應計利息及罰款，而本集團有權接收有關物業的法定業權及管有權。該等擔保於(i)發出房地產所有權證(一般於買家取得相關物業的擁有權後三個月內發出)；或(ii)物業買家付清按揭貸款時解除，以較早者為準。

本集團認為倘物業買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值可足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

- (b) 主要指為若干合營企業及聯營公司借款提供擔保的最大擔保風險。

綜合財務報表附註

38 承擔

(a) 資本開支承擔

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
已訂約但未撥備： 物業、廠房及設備	739	688

(b) 應收經營租賃租金

租賃年期界乎1至10年，大部份租賃協議可於租賃期結束時按市場租值續約。根據樓宇的不可撤銷經營租賃，應收的未來最低租金總額如下：

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
不超過1年	316	322
超過1年但不超過2年	224	254
超過2年但不超過3年	182	203
超過3年但不超過4年	156	162
超過4年但不超過5年	143	127
超過5年	700	564
	1,721	1,632

投資性房地產以經營租賃方式出租給承租人，租金按月支付。有關租賃安排的詳情，請參閱附註7。

39 與非控制性權益的交易

與非控制性權益進行交易對2021年12月31日止年度歸屬於本公司股東的權益的影響如下：

	2021 人民幣百萬元
歸屬於本公司權益持有者之應佔權益變動來自：	
— 收購附屬公司額外權益(附註(a))	(457)
— 不喪失控制權情況下出售附屬公司權益(附註(b))	38
— 不喪失控制權情況下視同出售附屬公司權益(附註(c))	6
	(413)

(a) 本集團從非控制性權益中購入若干附屬公司的額外權益，購買對價總額為人民幣1,936百萬元。

以下表格反映此類收購的影響：

	2021 人民幣百萬元
購入非控制性權益的賬面值	1,479
對價	(1,936)
對價與購入非控制性權益賬面值的部分的差異	(457)

(b) 本集團向非控制性權益中出售若干附屬公司的額外權益，處置對價總額為人民幣4,177百萬元。

以下表格反映此類處置的影響：

	2021 人民幣百萬元
處置給非控制性權益的賬面值	(4,139)
獲取的對價	4,177
對價與處置非控制性權益賬面值的部分的差異	38

(c) 若干第三方增資導致若干子公司在未喪失控制權下的被動稀釋。本集團確認了權益的減少及非控制性權益的增加人民幣6百萬元。

綜合財務報表附註

40 處置附屬公司

本年內，本集團向第三方處置了若干附屬公司的權益，具體信息如下：

	人民幣百萬元
處置對價	
— 收到現金	1,706
— 包括於其他應收款	1,294
— 處置部分附屬公司股權後剩餘對合營企業及聯營公司投資的公允價值	1,469
	4,469
減：	
— 處置附屬公司的淨資產總額	(5,559)
— 處置的非控制性權益	1,011
	處置虧損(附註29) (79)
出售附屬公司收款，減去處置之現金後淨額	
— 收到現金對價(附註(a))	1,706
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(2,209)
	處置導致的淨現金流出 (503)

附註：

(a) 指收到本年及往年交易的現金對價。

41 業務合併

本年業務合併主要為收購若干房地產開發公司以及進一步收購合營企業和聯營公司額外的股權而確認為本集團子公司。本公司董事認為本年度內所收購的附屬公司對本集團無重大影響，因此這些附屬公司於收購日的獨立財務信息未披露。

41 業務合併 (續)

被收購的公司主要從事房地產開發和建築業務。這些被收購公司在收購日的財務信息匯總如下表：

	人民幣百萬元
總對價：	
— 現金	3,760
— 業務合併前持有的合營企業和聯營公司權益的公允價值	2,129
	5,889
購買的可辨認資產和承擔的負債的總確認數額	
現金及現金等價物	4,366
受限制現金	4,236
物業、廠房及設備	7
無形資產	2
在建物業及持作銷售的已落成物業	95,113
貿易及其他應收款	35,114
合同資產及取得成本	1,305
預付所得稅金	3,155
遞延所得稅資產	804
銀行及其他借款	(13,440)
貿易及其他應付款	(27,295)
合同負債	(87,478)
當期所得稅負債	(6,524)
遞延所得稅負債	(2,080)
	7,285
可辨認淨資產總額	7,285
非控制性權益	(944)
負商譽	(452)
	5,889
收購業務的現金流入，扣除購入的現金	
— 現金對價	(3,760)
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	4,366
	606
業務合併產生的現金淨流入	606

綜合財務報表附註

41 業務合併 (續)

負商譽產生的收益主要是因為在一些收購中賣方由於各種經營原因有意退出他們在被收購業務中的投資或其他股東欲與國內領先房地產企業合作以解決流動性問題或獲取行業專業技能而產生。

所購的業務在收購日至2021年12月31日期間為本集團貢獻收入人民幣44,428百萬元和貢獻淨收益人民幣4,678百萬元。若收購在2021年1月1日已發生，則截止2021年12月31日綜合利潤表的備考收入將為人民幣523,184百萬元，而備考利潤將為人民幣41,426百萬元。

42 關聯人士交易

本公司的最終控股股東為楊惠妍女士(「最終控股股東」)。

除了綜合財務報表披露的關聯人士交易外，有關各方還進行了下列交易：

(a) 關聯人士交易

	2021 人民幣百萬元	2020 人民幣百萬元
(i) 受最終控股股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制、共同控制或重大影響的企業		
購買設計服務	3,534	3,333
建築服務收入	64	41
購買物業管理服務及相關服務	2,038	1,163
物業租賃收入	37	—
其他交易	1,139	1,034
(ii) 合營企業		
提供借款擔保	38,917	51,632
建築服務收入	8,743	6,863
其他交易	3,418	2,339
(iii) 聯營公司		
提供借款擔保	4,304	12,876
建築服務收入	1,099	1,997
其他交易	1,212	1,384

42 關聯人士交易 (續)**(a) 關聯人士交易 (續)**

上述交易的價格根據相關協議條款定價。

(b) 主要管理人員酬金

主要管理人員包括本公司董事和執行總裁。

	2021	2020
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
袍金及薪金	49	56
酌情獎金	95	87
其他福利及股份支付獎勵	211	145
	355	288

(c) 與關聯人士有關的結餘

除上述披露外，在相關期間內，本集團與關聯人士存在下列重大貿易結餘：

	2021	2020
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
(i) 受最終控股股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制、共同控制或重大影響的企業		
貿易及其他應收款	1,943	2,214
合同資產及合同取得成本	23	39
貿易及其他應付款項	3,795	3,856
銀行及其他借款	1,275	—
(ii) 合營企業		
貿易及其他應收款	99,881	82,408
合同資產及合同取得成本	3,449	3,158
貿易及其他應付款項	54,939	57,607
(iii) 聯營公司		
貿易及其他應收款	24,609	22,647
合同資產及合同取得成本	937	1,039
貿易及其他應付款項	23,221	25,251

以上應收/應付關聯方款項餘額大部分是免息或由雙方協定利率、無抵押並依據合同條款來償還。

綜合財務報表附註

42 關聯人士交易 (續)

(d) 優先票據

於2021年12月31日，本金為585百萬美元(約為人民幣3,730百萬元)(2020年12月31日：586百萬美元，約為人民幣3,824百萬元)，30百萬美元(約為人民幣191百萬元)(2020年12月31日：25百萬美元，約為人民幣163百萬元)和18百萬美元(約為人民幣115百萬元)(2020年12月31日：18百萬美元，約為人民幣117百萬元)的優先票據為楊國強先生、莫斌先生和楊子瑩女士分別持有。

43 本公司的財務狀況表及儲備變動

	於12月31日	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
非流動資產		
於附屬公司之投資	58,854	56,051
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	2	506
衍生金融工具	5	75
	58,861	56,632
流動資產		
應收附屬公司款	140,659	132,482
其他應收款	433	1,948
現金及現金等價物	1,529	1,584
衍生金融工具	18	101
	142,639	136,115
流動負債		
應付附屬公司款	32,645	23,595
其他應付款	13	346
優先票據	8,283	2,219
公司債券	73	10,428
銀行及其他借款	10,226	21,413
衍生金融工具	695	1,084
	51,935	59,085
流動資產淨值	90,704	77,030
總資產減流動負債	149,565	133,662

綜合財務報表附註

43 本公司的財務狀況表及儲備變動(續)

	於12月31日	
	2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
非流動負債		
優先票據	66,786	71,191
公司債券	3,904	—
銀行及其他借款	27,607	17,869
衍生金融工具	884	969
	99,181	90,029
權益		
股本及溢價	41,263	33,844
其他儲備(附註)	2,199	1,970
留存收益(附註)	6,922	7,819
權益總額	50,384	43,633
權益總額及非流動負債	149,565	133,662

本公司的財務狀況表已由董事會於2022年3月30日批核，並由董事會代表簽署。

莫斌
董事

楊子莹
董事

43 本公司的財務狀況表及儲備變動 (續)

附註

本公司儲備變動

	其他儲備 人民幣百萬元	留存收益 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
2021年1月1日	1,970	7,819	9,789
年度利潤	—	9,136	9,136
現金流量對沖的遞延收益	10	—	10
對沖遞延損失	(233)	—	(233)
因以股代息而發行的股份	—	(7,290)	(7,290)
現金分紅	—	(2,934)	(2,934)
員工股份計劃			
— 員工服務價值	484	—	484
— 員工股份計劃行權	(33)	—	(33)
公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產公允價值的變動	192	—	192
處置公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產	(191)	191	—
2021年12月31日	2,199	6,922	9,121
2020年1月1日	992	7,890	8,882
年度利潤	—	11,940	11,940
現金流量對沖的遞延損失	(115)	—	(115)
對沖遞延收益	843	—	843
因以股代息而發行的股份	—	(1,466)	(1,466)
現金分紅	—	(10,554)	(10,554)
員工股份計劃			
— 員工服務價值	405	—	405
— 員工股份計劃行權	(25)	—	(25)
公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產公允價值的變動	(121)	—	(121)
處置公允價值變動計入其他綜合收益的金融資產	(9)	9	—
2020年12月31日	1,970	7,819	9,789

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之詳情

於2021年12月31日之主要附屬公司詳情載列如下，以下所有公司均屬有限責任公司：

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	集團應佔 股權百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
為本公司間接控制：					
於香港註冊成立，在香港經營：					
碧桂園(香港)發展有限公司	2005年9月21日	20,000,001港幣	100%	0%	投資控股及房地產銷售 相關服務
於英屬維爾京群島註冊成立，在香港經營：					
伊東發展有限公司	2006年3月21日	200美元	100%	0%	投資控股及房地產銷售 相關服務
恒宙國際有限公司	2006年4月7日	200美元	100%	0%	投資控股及房地產銷售 相關服務
於中國內地成立及經營：					
(根據中華人民共和國法律註冊成立)					
江門市五邑碧桂園房地產開發有限公司	2003年9月28日	人民幣863,000,000元	100%	0%	房地產開發
鶴山市碧桂園物業發展有限公司	2006年6月22日	人民幣963,000,000元	100%	0%	房地產開發
廣州南沙經濟技術開發區碧桂園物業發展有限公司	2001年8月2日	253,800,000美元	100%	0%	房地產開發
增城市碧桂園物業發展有限公司	2000年9月22日	人民幣1,448,200,000元	100%	0%	房地產開發
佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司	1997年4月2日	人民幣1,387,500,000元	100%	0%	房地產開發
廣東博煜科技有限公司	2020年11月2日	人民幣5,000,000元	100%	0%	機器人研發及相關服務
佛山市博景宸產城發展有限公司	2019年7月8日	人民幣10,000,000元	100%	0%	管理諮詢
佛山市博鴻儒產城發展有限公司	2020年1月13日	人民幣10,000,000元	100%	0%	管理諮詢

44 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本/ 實收資本之面值	集團應佔 股權百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
佛山市順德區碧盈房地產開發有限公司(i)	2021年8月9日	人民幣60,000,000元	100%	0%	房地產開發
佛山市順德區碧桂園置業開發有限公司(i)	2021年6月1日	人民幣60,000,000元	100%	0%	房地產開發
廣東博發機器人工程服務有限公司	2020年7月7日	人民幣50,000,000元	100%	0%	機器人研發及相關服務
廣東盈妙企業管理有限公司	2019年6月13日	人民幣10,000,000元	100%	0%	管理諮詢
廣東皓耘科技有限公司	2020年9月29日	人民幣20,000,000元	100%	0%	機器人研發及相關服務
廣東順德碧優選商業有限公司	2019年8月23日	人民幣300,000,000元	100%	0%	零售百貨
佛山市碧優選商業零售有限公司	2020年9月24日	人民幣10,000,000元	100%	0%	零售百貨
廣東碧品居建築工業化有限公司	2019年8月30日	人民幣100,000,000元	100%	0%	機器人研發及相關服務
廣東築華慧建築科技有限公司	2020年9月18日	人民幣50,000,000元	100%	0%	機器人研發及相關服務
廣東博智林智能製造有限公司	2018年8月23日	人民幣50,000,000元	100%	0%	機器人研發及相關服務
佛山市順德區龍江鎮碧桂園鳳凰酒店有限公司	2009年11月11日	人民幣100,000,000元	100%	0%	酒店經營
佛山市順德區肇恒碧桂園房地產置業有限公司	2018年12月18日	人民幣10,000,000元	100%	0%	房地產開發
廣東博嘉拓建築科技有限公司	2019年12月12日	人民幣100,000,000元	100%	0%	機器人研發及相關服務
廣東博智林軟件科技有限公司	2019年7月5日	人民幣10,000,000元	100%	0%	機器人研發及相關服務
廣東博方眾濟醫療科技有限公司	2019年5月8日	人民幣50,000,000元	100%	0%	機器人研發及相關服務

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本／ 實收資本之面值	集團應佔 股權百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
廣東博越智慧建造科技有限公司	2019年3月8日	人民幣1,000,000,000元	100%	0%	機器人研發及相關服務
廣東千璽管理諮詢有限公司	2019年9月27日	人民幣10,000,000元	100%	0%	管理諮詢
碧有味餐飲服務(佛山)有限公司	2019年6月6日	人民幣1,000,000元	100%	0%	食品銷售
廣東碧有味餐飲有限公司	2019年5月10日	人民幣10,000,000元	100%	0%	食品銷售
佛山市居者樂房地產代理有限公司	2016年5月30日	人民幣500,000元	100%	0%	房地產諮詢
廣東卓越景觀設計工程有限公司	2013年7月24日	人民幣10,000,000元	100%	0%	景觀設計
佛山市鳳禧食品有限公司	2016年3月18日	人民幣5,000,000元	100%	0%	食品銷售
廣東騰安機電安裝工程有限公司	2004年9月30日	人民幣200,000,000元	100%	0%	建築
廣東誠加裝飾設計工程有限公司	1999年8月9日	人民幣300,000,000元	100%	0%	建築
廣東碧日建築科技有限公司	2008年7月8日	人民幣100,000,000元	100%	0%	建築
佛山市順德區碧晶電子科技有限公司	2008年11月19日	人民幣10,000,000元	100%	0%	電子產品銷售
廣東碧桂園房地產資訊諮詢有限公司	2013年7月26日	人民幣10,000,000元	100%	0%	房地產諮詢
佛山市順德區龍江碧桂園置業有限公司	2017年1月3日	人民幣1,000,000元	91%	9%	房地產開發
佛山市順德區均安碧桂園置業有限公司	2017年9月1日	人民幣5,000,000元	51%	49%	房地產開發
佛山市順德區大良碧桂園房地產開發有限公司	2014年4月11日	40,000,000美元	100%	0%	房地產開發
佛山市金中環房地產有限公司	2013年12月11日	人民幣10,000,000元	92%	8%	房地產開發
佛山市順德區杏壇碧桂園房地產開發有限公司	2018年4月28日	人民幣3,000,000元	100%	0%	房地產開發

44 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本/ 實收資本之面值	集團應佔 股權百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
佛山市順德區泮浦文化有限公司	2018年6月19日	人民幣1,000,000元	100%	0%	文化活動策劃
佛山市順德區倫教碧桂園房地產開發有限公司	2016年3月18日	人民幣1,000,000元	95%	5%	房地產開發
佛山市順德區碧桂園房產置業有限公司	2017年7月10日	人民幣10,000,000元	100%	0%	房地產開發
碧桂園農業控股有限公司	2018年5月8日	人民幣1,000,000,000元	100%	0%	農牧業
廣東博智林機器人有限公司	2018年7月17日	人民幣3,200,000,000元	100%	0%	機器人研發及相關服務
廣東耀康投資有限公司	2015年4月20日	人民幣1,383,400,000元	100%	0%	建築
廣東龍越建築工程有限公司	2011年4月14日	人民幣1,000,000,000元	100%	0%	建築
廣東騰越建築工程有限公司	1997年3月25日	人民幣5,200,000,000元	100%	0%	建築
廣東碧桂園創新投資管理有限公司	2019年12月10日	人民幣500,000,000元	100%	0%	投資諮詢
浙江碧桂園投資管理有限公司	2015年8月25日	人民幣50,000,000元	100%	0%	投資諮詢
佛山市順德區宙華投資諮詢有限公司	2012年11月12日	人民幣13,889,820,339元	100%	0%	房地產開發
深圳市碧桂園創新投資有限公司	2019年6月5日	人民幣500,000,000元	100%	0%	投資諮詢
廣東智源機器人科技有限公司	2019年5月14日	人民幣500,000,000元	100%	0%	機器人研發及相關服務
千璽機器人集團有限公司	2019年5月5日	人民幣1,000,000,000元	100%	0%	機器人研發及相關服務
廣東順德鳳凰優選商業有限公司	2017年1月24日	人民幣1,140,000,000元	100%	0%	零售百貨
瀋陽瀋北新城伊東置業有限公司	2007年5月18日	人民幣750,000,000元	100%	0%	房地產開發
深圳碧盛發展有限公司	2015年11月19日	人民幣62,500,000元	100%	0%	投資諮詢

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本/ 實收資本之面值	集團應佔 股權百分比	非控股股東		主要經營活動
				應佔股權 百分比		
增城市碧桂園鳳城酒店有限公司	2004年1月13日	人民幣500,700,000元	100%	0%		酒店經營
廣州市鴻盈綠化工程有限公司	2016年8月3日	人民幣10,000,000元	100%	0%		景觀設計
龍游卓盛房地產開發有限公司	2020年12月14日	人民幣50,000,000元	100%	0%		房地產開發
佛山市順德區樂從桂圃房地產開發有限公司(i)	2021年4月25日	人民幣3,650,000,000元	99%	1%		房地產開發
修水縣寧園房地產開發有限公司	2020年12月18日	人民幣15,000,000元	100%	0%		房地產開發
瀋陽志信置業有限公司	2020年12月8日	人民幣50,000,000元	100%	0%		房地產開發
麗水軒盛房地產開發有限公司	2020年11月12日	人民幣53,000,000元	95%	5%		房地產開發
廣州市仙碧房地產開發有限公司	2020年11月10日	人民幣1,000,000元	85%	15%		房地產開發
瀋陽城建天和置業有限公司	2011年12月16日	人民幣300,000,000元	66%	34%		房地產開發
連雲港市碧勝房地產開發有限公司	2020年5月22日	人民幣500,000,000元	100%	0%		房地產開發
臨沂市碧晨房地產開發有限公司	2020年5月11日	人民幣30,000,000元	100%	0%		房地產開發
佛山市南海區碧榮產業投資有限公司	2019年10月22日	人民幣5,010,000元	100%	0%		投資諮詢
湖南省碧桂園科技發展有限公司	2019年7月3日	人民幣100,000,000元	90%	10%		房地產開發
太原碧揚房地產開發有限公司	2019年6月14日	人民幣500,000,000元	61%	39%		房地產開發
甘肅康橋房地產開發有限公司	2017年9月21日	人民幣110,000,000元	94%	6%		房地產開發
博羅縣遠景房地產開發有限公司	2019年7月16日	人民幣5,000,000元	100%	0%		房地產開發

44 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本/ 實收資本之面值	集團應佔 股權百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
青島藍穀碧桂園產城發展有限公司	2019年6月21日	人民幣663,534,990元	94%	6%	房地產開發
佛山市順德區德晟房產有限公司	2017年7月10日	人民幣100,000,000元	100%	0%	房地產開發
佛山市順德區車創置業有限公司	2017年10月31日	人民幣5,010,000元	100%	0%	房地產開發
清遠市碧潤房地產開發有限公司	2019年6月6日	人民幣70,000,000元	77%	24%	房地產開發
雲南碧城房地產開發有限公司	2016年6月29日	人民幣2,462,855,790元	96%	4%	房地產開發
廣州市番禺區南浦駿業投資有限公司	2018年8月23日	人民幣10,010,000元	100%	0%	房地產開發
太倉碧辰房地產開發有限公司	2018年5月15日	人民幣625,000,000元	91%	9%	房地產開發
拉薩碧桂園房地產開發有限公司	2018年3月28日	人民幣10,000,000元	86%	14%	房地產開發
深圳市碧桂新居投資發展有限公司	2018年1月22日	人民幣500,000,000元	100%	0%	投資諮詢
佛山市南海區碧臻房地產有限公司	2017年9月26日	人民幣50,000,000元	100%	0%	房地產開發
博羅縣旭泰發展有限公司	2006年6月22日	人民幣30,000,000元	100%	0%	房地產開發
天水碧桂園房地產開發有限公司	2016年2月25日	人民幣810,000,000元	93%	7%	房地產開發
中山市聖都房地產開發有限公司	2001年11月8日	人民幣31,000,000元	86%	14%	房地產開發
江陰景裕房地產開發有限公司	2013年4月12日	人民幣2,705,882,353元	85%	15%	房地產開發
佛山源康房地產發展有限公司	2008年2月29日	人民幣1,310,000,000元	94%	6%	房地產開發
海南碧桂園房地產開發有限公司	2015年10月20日	人民幣98,765,432元	100%	0%	房地產開發
深圳市碧桂園房地產投資有限公司	2015年8月25日	人民幣1,000,000,000元	100%	0%	房地產開發

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本/ 實收資本之面值	集團應佔 股權百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
河南碧桂園置業有限公司	2015年8月27日	人民幣500,000,000元	100%	0%	房地產開發
上海新碧房地產開發有限公司	2015年8月26日	人民幣20,000,000元	100%	0%	房地產開發
湖北省碧桂園房地產開發有限公司	2015年8月13日	人民幣1,000,000,000元	100%	0%	房地產開發
陝西碧桂園置業有限公司	2015年5月12日	人民幣100,000,000元	100%	0%	房地產開發
海南陵水碧桂園潤達投資置業有限責任公司	2014年4月11日	人民幣110,000,000元	88%	12%	房地產開發
鶴山市共和碧桂園房地產開發有限公司	2013年4月8日	人民幣260,000,000元	100%	0%	房地產開發
蘭州碧桂園房地產開發有限公司	2013年2月1日	人民幣1,570,000,000元	85%	15%	房地產開發
杭州碧桂園房地產開發有限公司	2011年4月1日	136,000,000美元	100%	0%	房地產開發
句容碧桂園房地產開發有限公司	2010年8月12日	604,500,000美元	100%	0%	房地產開發
東莞市碧桂園房地產開發有限公司	2009年9月25日	人民幣689,660,000元	87%	13%	房地產開發
惠東碧桂園房地產開發有限公司	2008年1月23日	人民幣449,000,000元	100%	0%	房地產開發
蕪湖晉智房地產開發有限公司	2007年11月5日	人民幣3,000,000,000元	100%	0%	房地產開發
安慶碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月27日	人民幣740,000,000元	100%	0%	房地產開發
韶關市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月5日	人民幣882,352,900元	85%	15%	房地產開發
瀋陽渾南新城碧桂園房地產開發有限公司	2007年4月25日	人民幣1,540,000,000元	100%	0%	房地產開發
瀋陽市碧桂園房地產開發有限公司	2007年1月11日	人民幣1,300,000,000元	100%	0%	房地產開發

44 主要附屬公司之詳情 (續)

名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本/ 實收資本之面值	集團應佔 股權百分比	非控股股東 應佔股權 百分比	主要經營活動
泰州市碧桂園房地產開發有限公司	2007年1月5日	人民幣548,300,000元	100%	0%	房地產開發
巢湖市碧桂園房地產開發有限公司	2006年12月18日	人民幣1,115,200,000元	100%	0%	房地產開發
韶關市順宏房地產開發有限公司	2006年7月12日	人民幣879,764,400元	85%	15%	房地產開發
長沙威尼斯城房地產開發有限公司	2003年8月1日	人民幣233,000,000元	100%	0%	房地產開發
佛山市高明區碧桂園房地產開發有限公司	2004年1月13日	人民幣1,162,500,000元	100%	0%	房地產開發
碧桂園地產集團有限公司	2015年4月20日	人民幣13,940,840,339元	100%	0%	房地產開發
在海外成立和運營：					
Country Garden Danga Bay Sdn. Bhd.	2012年10月16日	150,000,100林吉特	100%	0%	房地產開發
Country Garden Real Estate Sdn. Bhd.	2013年12月16日	1,000,000林吉特	100%	0%	房地產開發
Country Garden Pacificview Sdn. Bhd.	2013年4月29日	10,000,000林吉特	58%	42%	房地產開發
BGY Cityview Holdings LLC*	2017年7月6日	227,996,201美元	46%	54%	房地產開發
Risland (Thailand) Company Limited	2017年6月1日	2,000,000,000泰銖	100%	0%	房地產開發

(i) 這些公司為本集團於本年內新設立或收購。

* 鑒於本集團有權參與這些公司經營活動並從中獲取收益，且有權通過其在這些公司董事會所佔多數表決權以影響這些公司的收益、成本、定價、及推廣戰略，本集團對這些公司有控制權，即這些公司為本集團附屬公司。

上述中國內地公司的英文名稱是管理層為翻譯該等公司的中文名稱所作出的最大努力，因為該等公司尚未註冊或獲得其英文名稱。

綜合財務報表附註

45 董事的利益和權益

(a) 董事薪酬

每名董事及執行總裁的薪酬如下：

截至2021年12月31日止年度：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 (附註) 人民幣千元	酌情獎金 人民幣千元	其他福利及 股份支付獎勵 人民幣千元	退休福利計劃的 僱主供款 人民幣千元
主席					
楊國強先生(i)	—	10,000	13,713	—	15
聯席主席					
楊惠妍女士(i)	—	370	15,378	—	15
執行董事					
莫斌先生*	—	15,000	9,418	167,153	15
楊子莹女士(i)	—	10,000	14,342	—	15
楊志成先生	—	4,000	25,573	20,717	54
宋軍先生	—	4,000	4,061	17,083	28
蘇柏垣先生	—	4,000	12,950	6,107	15
非執行董事					
陳翀先生	370	—	—	—	15
獨立非執行董事					
黎明先生	330	—	—	—	—
石禮謙先生	330	—	—	—	—
唐滙棟先生	330	—	—	—	—
黃洪燕先生	240	—	—	—	—
杜友國先生	240	—	—	—	—
	1,840	47,370	95,435	211,060	172

* 本公司執行總裁；若按2022年3月29日之股價計算，其分攤歸屬於2021年內的購股權的價值約為人民幣46百萬元，此部分購股權為授予之2017年至2020年之獎勵。

i. 本公司於2021年3月批准並發放予楊國強先生、楊惠妍女士和楊子莹女士的2020年度酌情獎金分別約為人民幣8百萬元、人民幣15百萬元和人民幣9百萬元。

45 董事的利益和權益 (續)**(a) 董事薪酬 (續)**

截至2020年12月31日止年度：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 (附註) 人民幣千元	酌情獎金 人民幣千元	其他福利及股份 支付獎勵 人民幣千元	退休福利計劃的 僱主供款 人民幣千元
主席					
楊國強先生	—	10,000	5,307	—	16
聯席主席					
楊惠妍女士(ii)	—	7,500	4,007	—	8
執行董事					
莫斌先生	—	15,000	9,136	108,754	16
楊子瑩女士	—	10,000	3,918	—	16
楊志成先生	—	4,000	38,920	14,934	25
宋軍先生	—	4,000	7,794	16,997	42
蘇柏垣先生	—	4,000	17,527	4,643	21
非執行董事					
陳翀先生	370	—	—	—	16
獨立非執行董事					
黎明先生	330	—	—	—	—
石禮謙先生	330	—	—	—	—
唐滙棟先生	330	—	—	—	—
黃洪燕先生	240	—	—	—	—
杜友國先生	240	—	—	—	—
	1,840	54,500	86,609	145,328	160

- ii. 於2020年7月1日至2020年12月31日，楊惠妍女士並未自本集團領取任何酬金，並已與本公司訂立安排，據此彼已放棄或同意放棄彼的酬金。

註： 支付給公司董事的工資通常是支付或應付給該董事與本公司及其子公司事務管理有關的其他服務的報酬。

綜合財務報表附註

45 董事的利益和權益 (續)

(b) 董事的退休福利

截至2021年12月31日止年度，無由本集團向本公司及其子公司董事就其提供董事服務或為管理本公司或子公司企業的事務而提供的其他服務而向其支付的退休福利(2020年：無)。

(c) 董事的終止福利

截至2021年12月31日止年度，無由本集團支付的董事的終止福利(2020年：無)。

(d) 就提供董事服務而向第三方提供或獲取的對價

截至2021年12月31日止年度，無由本公司就提供董事服務而向第三方提供或獲取的對價(2020年：無)。

(e) 向董事、受該等董事控制的法人團體及該董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料

截至2021年12月31日止年度，無由本集團向董事、受該等董事控制的法人團體及該董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易(2020年：無)。

(f) 董事在交易、安排或合同的重重大權益

除如上述披露之外，本公司概無於年終或年內任何時間訂有任何本公司董事於當中直接或間接擁有任何重大權益且與本集團業務有關之重大交易、安排及合約(2020年：無)。

「2007年購股權計劃」	於2007年3月20日採納之本公司購股權計劃，並已於2017年3月19日屆滿
「2017年購股權計劃」	於2017年5月18日採納之本公司購股權計劃
「2018年設計服務補充協議」	順德碧桂園與博意建築於2018年3月21日訂立的補充協議，其延長了順德碧桂園與博意建築於2007年3月27日訂立有關博意建築向本集團提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務的設計服務協議（經於2008年6月20日、2010年12月17日、2012年10月31日、2013年12月13日、2016年12月30日及2017年8月22日訂立的设计服務補充協議修訂及補充）
「2022年股東周年大會」	本公司將於2022年5月26日（星期四）舉行的股東周年大會
「組織章程細則」	本公司的組織章程細則
「權益合同銷售」	本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的歸屬本公司股東權益的合同銷售
「審核委員會」	本公司審核委員會
「可動用現金」	現金及現金等價物與受限制現金之和
「北滘建築工程公司」	順德市北滘建築工程有限公司
「董事會」	本公司董事會
「碧桂園服務」	碧桂園服務控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：6098），於2018年6月19日完成其分拆後，不再為本公司的附屬公司
「主席」或「董事會主席」	董事會主席
「首席財務官」	本公司首席財務官

詞彙

「中國建築」	中國建築工程總公司
「中建五局」	中國建築第五工程局有限公司
「英國特許管理會計師公會」	英國特許管理會計師公會
「聯席主席」	董事會聯席主席
「本公司」、「公司」或「碧桂園」	碧桂園控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2007）
「碧桂園地產」	碧桂園地產集團有限公司，本公司的全資附屬公司
「本公司股東應佔核心淨利潤」	本期實現的剔除公允價值變動、匯兌淨損益等影響的本公司股東應佔收益
「企業管治守則」	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「企業管治委員會」	本公司企業管治委員會
「流動比率」	流動資產對流動負債的比率
「董事」	本公司董事
「合資格股東」	於2022年6月10日（星期五）名列本公司股東名冊之股東
「博意建築」	廣東博意建築設計院有限公司
「員工激勵計劃」	本集團於2012年12月20日採納之員工激勵計劃
「環境、社會及管治委員會」	本公司環境、社會及管治委員會
「執行委員會」	本公司執行委員會
「財務委員會」	本公司財務委員會
「建築面積」	總建築面積
「騰越」	廣東騰越建築工程有限公司，本公司的全資附屬公司
「本集團」或「集團」	本公司及其附屬公司

「港幣」	港幣，香港法定貨幣
「香港會計師公會」	香港會計師公會
「香港」	中國香港特別行政區
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「澳門」	中國澳門特別行政區
「中國內地」或「中國大陸」	中華人民共和國，為本年度報告之目的，不包括香港、澳門及台灣
「馬來碧桂園」	Country Garden Real Estate Sdn. Bhd.，本公司的全資附屬公司
「標準守則」	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「流動資產淨值」	總流動資產減去流動負債之淨額
「借貸淨額」	總借貸扣除可動用現金之淨額
「淨借貸比率」	借貸淨額除以權益總額之比率
「提名委員會」	本公司提名委員會
「中國」	中華人民共和國
「總裁」	本公司總裁
「清遠碧桂園」	清遠碧桂園物業發展有限公司
「薪酬委員會」	本公司薪酬委員會
「林吉特」	林吉特，馬來西亞法定貨幣
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「新加坡證券交易所」	新加坡證券交易所有限公司

詞彙

「股份」	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股
「購股權計劃」	2007年購股權計劃及2017年購股權計劃
「股東」	本公司股東
「順德碧桂園」	佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司
「順德三和公司」	順德市三和物業發展有限公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「泰銖」	泰銖，泰國法定貨幣
「美元」	美元，美國法定貨幣
「%」	百分比



www.countrygarden.com.cn

