



2022 年度報告

碧桂園

控股有限公司

Country Garden
Holdings Company Limited

股份代號：2007
(於開曼群島註冊成立的有限公司)





設計理念

隨著疫情過去，中國經濟迅速重回發展軌道，2023年是一個重要趨勢，重回增長軌道的路徑與機遇，展翅高飛。年報透過採用富有科技感的線條，勾畫出鳳凰展翅的一刻，鳳凰循序漸進、有方向地前進，寓意碧桂園確立目標堅定不移。

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和科技建造事業

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，集超30萬名員工的智慧，用科技的力量為社會創造美好生活，助力國家科技進步和高質量發展。

我們成立博智林機器人公司，研發應用建築機器人，提升施工智能化水平，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。

我們組建科技建築集團，打造由建築機器人、新型裝配式、智能裝備、BIM數字化等構成的智慧建造體系，努力實現安全、質量、效率、環保和科技的完美結合，拓展代管代建、施工總承包、勞務分包等業務，引領和推動傳統建築業變革。

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，以工匠精神反覆推敲房子的安全、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500萬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，助力解決糧食安全問題。

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，服務萬千中國家庭的幸福生活。

我們堅持履行社會責任

我們積極投身公益慈善事業，促進共同富裕。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，並將繼續為鞏固拓展脫貧成果、建設宜居宜業和美鄉村、實現鄉村振興貢獻力量。

作為一家成立於1992年、2007年在香港上市的恆生指數成分股公司、《財富》世界500強企業，碧桂園近三年平均年度納稅超500億元人民幣。我們始終堅持愛黨愛國家的企業文化，做有良心、有社會責任感的陽光企業，為推進中國式現代化、實現中華民族偉大復興的中國夢而不懈奮鬥。

碧桂園 — 希望社會因我們的存在而變得更加美好。



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
- 16 業務概覽
- 31 五年財務概要
- 32 管理層討論與分析

企業管治

- 42 董事及高級管理層簡介
- 52 企業管治報告
- 79 董事會報告

財務報表

- 118 獨立核數師報告
- 126 綜合財務狀況表
- 128 綜合利潤表
- 129 綜合全面收益表
- 130 綜合權益變動表
- 132 綜合現金流量表
- 134 綜合財務報表附註
- 261 詞彙

企業概覽





COUNTRY GARDEN
鄉村星宿

COUNTRY GARDEN

LUXURY

LUXURY

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。2022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。2022年8月，本集團位列《財富》「世界五百強」榜單第138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

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

楊惠妍女士(主席, 於2023年3月1日接任)
莫 斌先生(總裁)
楊子莹女士
程光煜博士(於2022年12月20日獲委任)
伍碧君女士(於2022年12月20日獲委任)
蘇柏垣先生
楊國強先生(於2023年3月1日辭任)
楊志成先生(於2022年12月20日辭任)
宋 軍先生(於2022年12月20日辭任)

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)
楊惠妍女士(於2023年3月1日獲委任)
莫 斌先生
黎 明先生
石禮謙先生
黃洪燕先生
楊國強先生(於2023年3月1日辭任)

提名委員會

楊惠妍女士(於2023年3月1日獲委任為主席)
黎 明先生
唐滙棟先生
黃洪燕先生
楊國強先生(於2023年3月1日辭任)

企業管治委員會

楊惠妍女士(於2023年3月1日獲委任為主席)
莫 斌先生
程光煜博士(於2023年3月1日獲委任)
楊國強先生(於2023年3月1日辭任)

環境、社會及管治委員會

楊惠妍女士(於2023年3月1日獲委任為主席)
莫 斌先生
程光煜博士(於2023年3月1日獲委任)
黎 明先生
石禮謙先生
唐滙棟先生
楊國強先生(於2023年3月1日辭任)

執行委員會

楊惠妍女士(於2023年3月1日獲委任為主席)
莫 斌先生
楊子莹女士
程光煜博士(於2023年3月1日獲委任)
楊國強先生(於2023年3月1日辭任)
楊志成先生(於2022年12月20日辭任)

財務委員會*

伍碧君女士(主席)
楊惠妍女士
莫 斌先生
楊子莹女士
程光煜博士(於2022年12月20日獲委任)
楊志成先生(於2022年12月20日辭任)

* 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
 香港夏慤道16號
 遠東金融中心17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
 廣發銀行股份有限公司
 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
 路透社
 彭博

2007
 2007.HK
 2007 HK Equity

網址

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

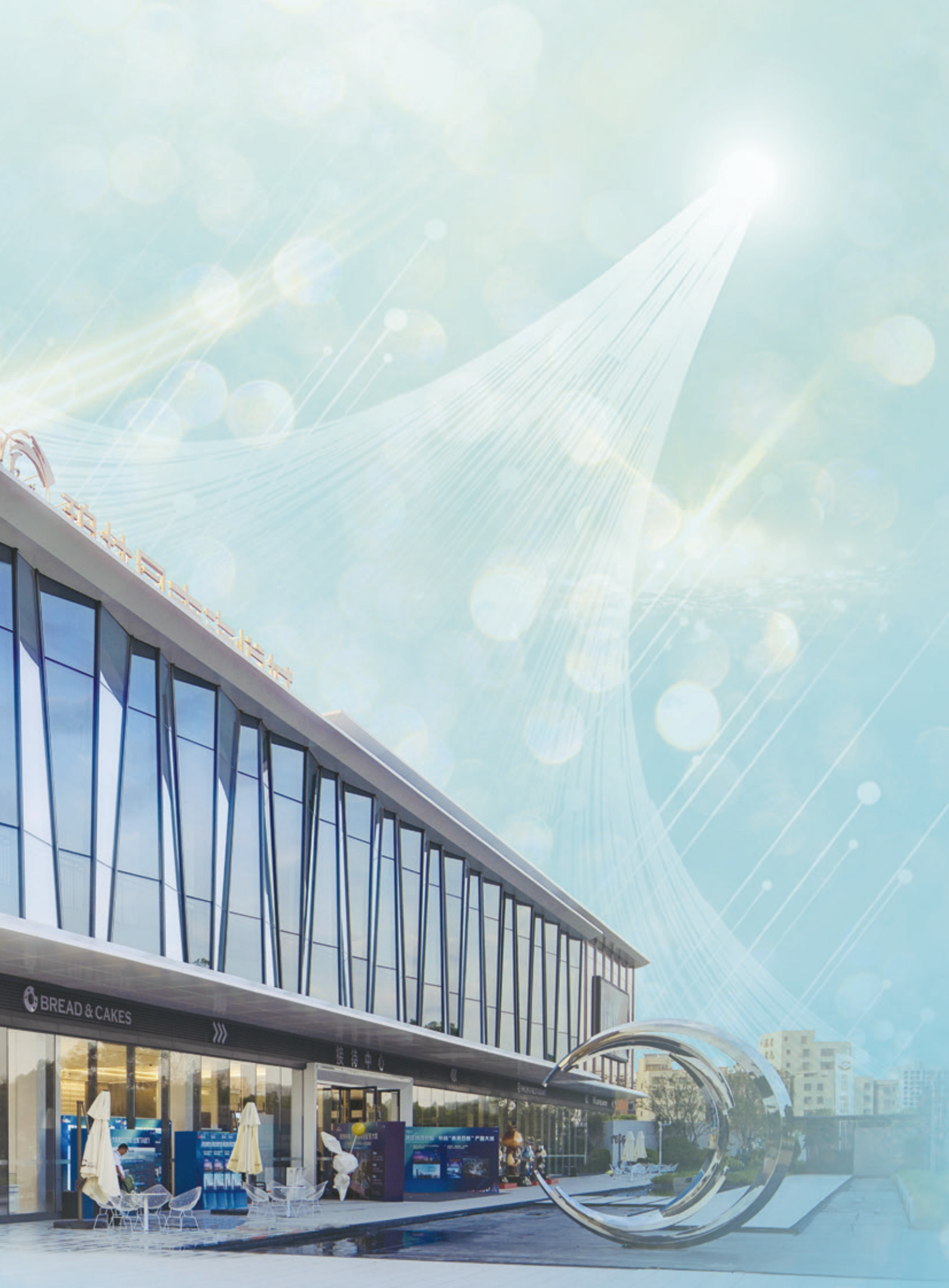
2023年財務日誌

公佈2022年全年業績
 2023年股東周年大會
 公佈2023年中期業績

3月30日
 5月23日
 8月

業績表現





主席報告



楊惠妍
主席

昨天：穿越風雨，表率擔當

2022年是極不平凡的一年，地產行業經歷了前所未有的凜冽寒冬，房地產行業銷售同比下滑26.7%，開發投資同比下滑10%。信用風險頻發、銷售去化低迷、各方主體信心缺失等問題影響了行業內每一位參與者，房企普遍迎來生存大考。碧桂園在創始人楊國強先生的帶領下，上下同欲、攻堅克難，全力以赴應對嚴峻挑戰。雖然本輪下行期，公司在利潤表上做出了犧牲，但碧桂園依舊保持穩健，集團連同其合營企業和聯營公司全年累計交付近70萬套房屋，交付量高居行業榜首，確保了資金鏈安全以及良好信用記錄，忠實履行了企業社會責任，充分體現了作為行業頭部優質企業的擔當及作為。

截至2022年12月31日止年度，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3,574.7億元，全年總去化率高達65%。權益回款金額約人民幣3,324.8億元，權益銷售回款率連續7年達到90%以上。年內，本集團實現收入約人民幣4,303.7億元，本公司股東應佔核心淨利潤約人民幣26.1億元。投資端，集團堅持精準審慎，分別在佛山、張家口、蘭州等地獲取低溢價率的土地，截至年末集團權益可售資源約9,555.0億元。

在財務管控方面，集團延續行穩致遠的風格，進一步降杠桿。於2022年12月31日，集團可動用現金餘額約人民幣1,475.5億元，相比2022年中期維持穩定；總有息負債

餘額下降至人民幣2,713.1億元，淨負債率40.0%，相比去年底優化了5.4個百分點。在銷售市場疲軟、資本市場信心坍塌的情況下，集團圍繞可動用現金的核心管理目標，保證了年內所有到期債券的剛性兌付，並積極拓展各類融資渠道。2022年集團在全市場累計發行了近人民幣百億元直接融資，獲得超十家銀行逾人民幣3000億元意向性綜合授信支持，充分體現了監管層及金融機構對公司的認可與支持。在行業波動期，控股股東、管理層始終選擇與公司站在一起，通過在二級市場購買公司債券及優先票據、提供免息及無抵押貸款等方式支持公司，其中大股東為公司提供免息無抵押借款港幣50.55億元。控股股東和管理層與公司同榮辱、共進退，也體現了公司良好企業文化積澱形成的強大凝聚力。

今天：風雨兼程，砥礪前行

碧桂園1992年自佛山北滘起步，2007年於港交所上市，2013年銷售規模突破人民幣千億，2017年首次入選《財富》世界500強，一路走來發展為如今的優質頭部民營房地產企業，離不開創始人楊國強先生筭路藍縷、堅韌勇毅的不懈奮鬥。作為新任董事會主席的我無疑是幸運的，目前的碧桂園已經具有多年持續發展形成的深厚積澱，也擁有一支經驗豐富且穩定的管理團隊。同時我也

感到了挑戰在前，重任在肩，當前房地產市場已經進入了全新的發展階段，市場從過去的高速增長期逐步進入平穩期，商業模式和競爭格局也發生了極大變化，企業唯有主動求變、突破自我方能適者生存、走向未來。我們將會全面總結公司多年以來的優秀經驗，堅持以客戶為中心，以市場為導向，利用科技智慧建造的突出優勢，積極探索房地產業的新發展模式，堅持做對人好、對社會好的高科技綜合性企業。

2023年是全面貫徹落實黨的二十大精神的開局之年，也是碧桂園成立第三十一年。在各項利好政策的加持下，行業參與者的信心正逐步修復，市場迎來了築底復蘇的機會。但我們必須保持清醒，市場的修復不是一蹴而就的，行業當前依舊面臨很大的壓力，碧桂園會扎實落實「保安全、保交付、保資產」的三保工作，持續提升全周期綜合競爭力，圍繞市場需求持續優化產品體系，借助科技智慧建造體系實現提質增效，全力參與保障性住房等代管代建業務，助力解決好新市民、青年人等人群的住房問題。

新的行業環境對企業的競爭力提出了越來越高的要求，公司適時匹配市場變化，發掘一批綜合經營管理能力較強的區域總裁，通過組織架構的調整，在最大化發揮優

主席報告



碧桂園•深薈花園二期項目，惠州

秀管理者能力優勢的同時兼顧屬地市場的深耕延續性，繼續發揮公司多年深耕布局的沉澱積累。同時，公司整體投資將會圍繞人口流動、產業布局、經濟基礎、庫存情況等城市核心變量進行優中選優，進一步聚焦一二線核心城市及三四線城市核心區位，實現增量資產的效益兌現。以及，匹配市場緩慢復蘇的基調，碧桂園將會繼續堅定地走質量發展之路，堅持現金流是前提，利潤是核心的方針，做好全面預算管理，以最小代價實現存量

資產的保值增值。資本市場信心的回歸已初見端倪，公司將用好用足各類融資政策，積極探索多元化融資渠道，合理有序地降低有息負債規模以匹配市場變化，持續優化負債結構，逐步修復資產負債表狀況。

明天：向陽而行，擁抱未來

科技創新是時代發展的主題，公司向高科技企業轉型的決心無比堅定。公司積極投身建築機器人和科技智慧建造事業，先後成立組建廣東博智林機器人公司（「博智林」）、科技建築集團，探索以建築機器人為核心，建築

機器人+BIM技術+裝配式及新體系的科技建造方案。截至2023年1月底，博智林已有33款建築機器人投入商業化應用，適用於建築全周期智慧建造工序，已服務覆蓋30個省份（直轄市、自治區）超600個項目，累計交付量超1,700台，累計應用施工面積超1,000萬平方米。通過聚焦建築機器人、BIM數字化、新型建築工業化等產品的研發、生產與應用，碧桂園已發展成為中國智慧建造領域的引領者，相關機器人科技技術已在國家科技成果鑒定中獲得六項國際領先的綜合評價，遞交專利有效申請超3,000項，其中獲授權發明專利超1,000項。

加快建立多主體供應、多渠道保障、租購並舉的住房制度，包括保障性住房在內的多層次供給將為發展代管代建業務提供新的機遇。科技智慧建造體系能有效助力開發業務的提質增效，為公司下一步業務布局拓展新空間。未來，代管代建業務也會成為公司業務重點之一，我們將充分發揮廣泛布局的優勢，積極對接市場需求，全力參與保障性住房等代管代建，以做一成一的心態穩步推進新業務的發展，培養新的業務增長點。

集團高度重視國家「雙碳」戰略及可持續發展戰略所帶來的機遇與挑戰，現已欣然發佈第十四份可持續發展報告，回應利益相關方期許。集團把可持續發展提升到戰略層面，納入經營發展規劃，緊密結合自身業務情況，開展形式多樣的可持續發展行動，努力實現管治從嚴、品質為先、綠色共建、以人為本、和諧共享。此外，集團積極響應精準扶貧與鄉村振興事業，迄今已累計參與社會慈善捐款超人民幣105億元，並主動參與全國16省57縣的精準扶貧和鄉村振興工作，累計受益人數超1000萬人次。未來，集團將繼續積極投入到綠色可持續性發展、公益慈善等領域，踐行企業社會責任，致力於為不斷滿足人民對美好生活的向往而持續奮鬥。

結尾語

道阻且長，行則將至。碧桂園能在過去一年破霧前行，離不開全體業主的認可，離不開監管部門、金融機構、合作伙伴及投資者的支持，也離不開每一位碧桂園人的努力。本人謹代表董事會，感謝我們管理團隊和所有員工為公司的付出與貢獻。酷寒已過，暖春將至，全體碧桂園人一定會繼續腳踏實地，勇毅前行，繼續為社會及廣大股東創造價值。

楊惠妍
碧桂園
董事會主席

2023年3月30日於中國廣東省佛山市

業務概覽

物業開發概覽

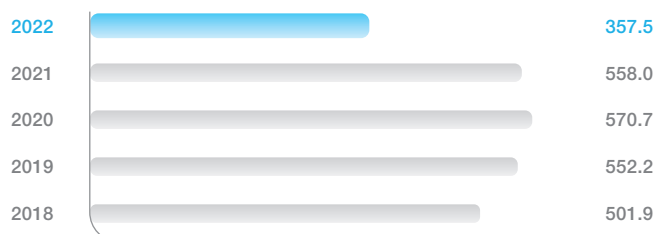
合同銷售

2022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3,574.7億元(人民幣，下同)，歸屬本公司股東權益的合同銷售建築面積約4,450萬平方米。

2022年，廣東省以外地區的權益合同銷售佔本集團總體的82%，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60%，位於二線城市目標二線城市的佔26%，其餘佔14%。

權益合同銷售金額(人民幣十億元)



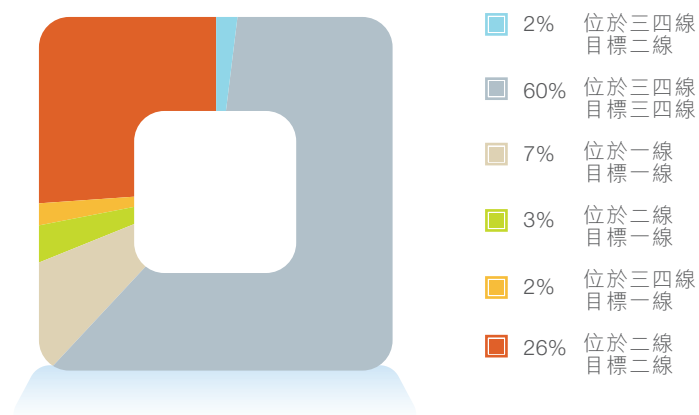
2022年合同銷售地區分佈(按權益金額)



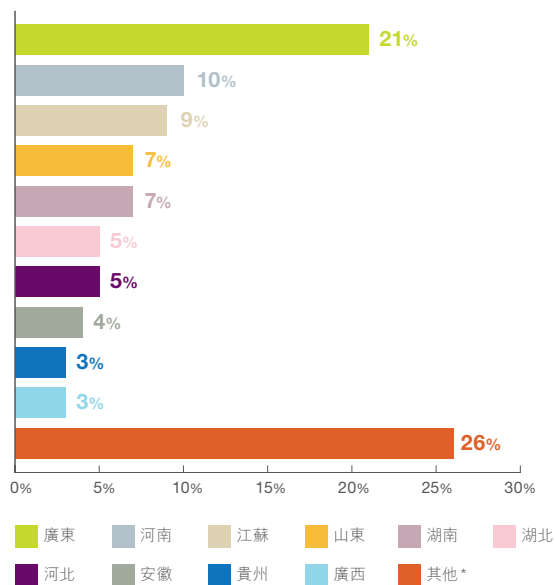
註：其他*包含河北、海南、江西、四川、廣西、遼寧、山西、福建、貴州、甘肅、雲南、北京、重慶、內蒙古、新疆、青海、天津、馬來西亞、吉林、泰國、寧夏、澳洲、美國、黑龍江、印度尼西亞、印度、香港、西藏、英國、新西蘭。

2022年中國內地合同銷售按城市類型分佈

(按權益金額)



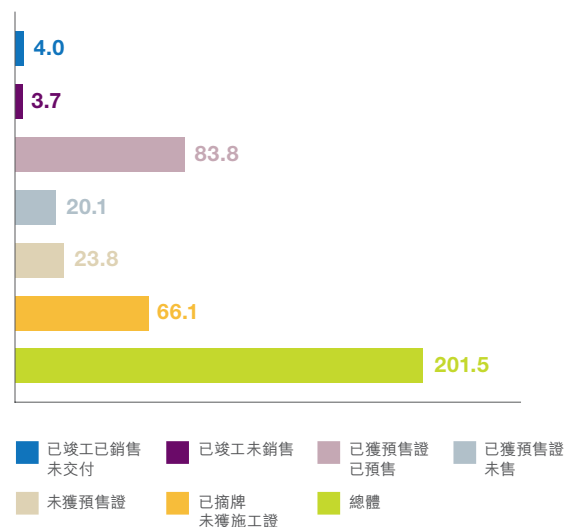
中國內地土地儲備按省份劃分分佈 (按權益面積)



其他*包含四川、陝西、遼寧、浙江、山西、甘肅、江西、海南、內蒙古、新疆、雲南、福建、重慶、天津、北京、青海、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2022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20,154萬平方米，其中79%分佈於廣東省以外。

業務概覽



項目分佈

截至2022年12月31日，本集團擁有3,152個處於不同發展階段的項目，其中3,121個位於中國內地，31個位於中國內地以外。

截至2022年12月31日，本集團在

中國內地

3,121

個項目

所在位置：



業務概覽

2022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·柏悅前灣	上海(閔行)	102,736				
2	機器人谷創研中心人才房	佛山(順德)	195,702	168,162		167,083	
3	碧桂園·鳳凰城	鎮江(句容)	6,908,255	4,696,704	4,538,636	1,785	
4	韶關碧桂園·太陽城	韶關(武江)	3,868,217	2,423,528	2,335,413	87,979	
5	碧桂園·松湖天悅	東莞(橫瀝)	228,903	130,959	129,822	677	
6	蘭州碧桂園	蘭州(城關)	5,759,310	3,093,001	3,087,265	5,317	
7	亞運城	廣州(番禺)	1,060,524	728,897	728,897		
8	碧桂園·玖華台	新鄉(長垣)	206,337				
9	碧桂園·雲樾碧璽	佛山(南海)	240,121	58,754	26,612	27,634	
10	碧桂園·鳳凰城	中山(南區)	982,719	480,493	480,355		
11	碧桂園·世紀城	茂名(信宜)	413,821	94,352	93,829	152	
12	碧桂園·富安花園	東莞(長安)	40,771	40,771	39,216	1,555	
13	碧桂園·雲頂	慶陽(西峰)	124,276				
14	碧桂園鳳凰城	寶雞(渭濱)	1,045,636	318,879	318,879		
15	碧桂園·雲麓九裡	聊城(東昌府)	167,170				
16	碧桂園·臺北印象	晉城(高平)	133,006				
17	碧桂園·星匯	聊城(東昌府)	282,527				
18	碧桂園·十裡銀灘維港灣	惠州(惠東)	921,772	668,815	588,811	35,685	
19	碧桂園·星月灣	溫州(龍港)	99,585				

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		
	102,736	86,113	2022/3/21	24年第二季度			
2022/12/21	27,540	27,540	2022/9/29	23年第二季度			
2022/09/19	751,447	224,543	2021/12/29	28年第四季度	1,460,104	23年第二季度	30年第四季度
2022/11/16	486,198	300,775	2021/4/23	25年第四季度	958,491	23年第一季度	29年第四季度
2022/09/19	97,944	93,923	2020/10/30	24年第二季度			
2022/09/16	777,852	655,684	2020/8/21	25年第三季度	1,888,457	23年第二季度	30年第四季度
2022/11/22	331,627	169,948	2021/3/30	25年第二季度			
	203,477	157,484	2021/8/11	24年第四季度	2,860	23年第一季度	25年第一季度
2022/09/09	181,367	101,916	2020/12/18	24年第四季度			
2020/12/17	343,816	212,058	2021/2/5	25年第二季度	158,410	23年第二季度	25年第四季度
2022/12/21	319,469	218,137	2020/12/11	24年第四季度			
2022/10/08							
	124,276	115,383	2021/9/17	24年第二季度			
2022/12/26	424,215	267,131	2021/6/17	25年第二季度	302,542	23年第二季度	26年第四季度
	167,170	109,091	2021/5/31	24年第三季度			
	133,006	118,104	2021/10/29	24年第四季度			
	282,527	190,201	2021/6/18	24年第四季度			
2022/09/20	134,480	29,504	2020/9/25	24年第四季度	118,477	23年第一季度	25年第四季度
	99,585	59,142	2021/12/7	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 ⁽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
20	碧桂園•春城映象	昆明(五華)	471,531	311,990	310,514	1,232	
21	碧桂園•黃金時代	上饒(信州)	263,729				
22	碧桂園•畔山翠堤	三亞(吉陽)	99,285	97,989		49,056	
23	韶關碧桂園	韶關(浛江)	4,047,153	3,258,180	3,253,638	1,075	
24	倉山路碧桂園	蘇州(太倉)	124,988				
25	碧桂園•雍華府	邯鄲(復興)	224,908				
26	碧桂園•濱江東	江門(蓬江)	224,395				
27	安寧碧桂園	蘭州(安寧)	372,256	192,400	191,169	704	
28	婁江新城碧桂園	蘇州(太倉)	39,906				
29	呂梁碧桂園	呂梁(離石)	327,440	54,674	53,243	1,324	
30	碧桂園•暨陽府	無錫(江陰)	709,848	367,595	367,595		
31	碧桂園•翡翠天麓	唐山(遷安)	171,402				
32	碧桂園•江嶼城	九江(修水)	329,963				
33	碧桂園•鳳凰星著	淄博(張店)	216,121				
34	碧桂園•鳳棲台	大同(平城)	404,526				
35	碧桂園•鳳凰壹品	聊城(東昌府)	154,167				
36	碧桂園•茶馬古鎮	貴陽(清鎮)	1,028,637	482,174	482,174		
37	碧桂園•龍城時代	衢州(龍遊)	115,065				
38	碧桂園智慧城市	長沙(嶽麓)	517,612	93,067	83,463	7,002	
39	興安盟碧桂園	興安盟(科爾沁右翼前旗)	1,191,424	963,870	892,677	71,072	
40	烏魯木齊碧桂園	烏魯木齊(米東)	562,140	335,816	335,816		

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		
2022/01/06	159,541	149,227	2020/8/7	23年第四季度			
	179,774	143,887	2021/4/16	24年第四季度	83,955	23年第一季度	25年第三季度
2022/11/25	1,296	190	2021/11/29	23年第三季度			
2022/09/28	350,648	211,111	2021/4/23	25年第二季度	438,325	23年第二季度	27年第四季度
	124,988	86,869	2021/1/29	23年第四季度			
	224,908	145,728	2020/10/30	24年第四季度			
	109,476	50,599	2021/12/16	24年第二季度	114,919	23年第一季度	26年第四季度
2022/08/16	179,856	152,522	2019/11/22	23年第四季度			
	39,906	27,762	2021/10/26	24年第三季度			
2022/11/28	272,766	211,567	2019/12/27	23年第四季度			
2022/12/20	342,253	302,005	2020/7/31	23年第四季度			
	137,852	106,209	2021/7/15	24年第三季度	33,550	23年第二季度	24年第四季度
	232,862	171,249	2021/6/4	24年第四季度	97,101	23年第一季度	26年第一季度
	187,168	113,017	2021/5/13	24年第四季度	28,953	23年第二季度	24年第四季度
	404,526	237,096	2020/9/30	25年第二季度			
	130,677	66,034	2021/12/17	25年第二季度	23,490	23年第一季度	25年第二季度
2022/06/30	150,451	100,116	2018/5/11	24年第二季度	396,012	23年第二季度	27年第四季度
	115,065	71,689	2021/5/20	24年第三季度			
2022/10/25	241,738	112,181	2021/12/21	25年第四季度	182,807	23年第二季度	26年第四季度
2022/09/14	167,942	150,288	2021/8/13	24年第四季度	59,612	23年第二季度	25年第四季度
2022/06/10	218,715	157,680	2020/10/20	24年第四季度	7,609	23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	
				平方米	平方米	平方米	平方米
41	碧桂園•迪蕩湖	紹興(越城)	114,258				
42	碧桂園•濱江府	惠州(博羅)	382,042	249,727	235,508	3,170	
43	碧桂園•濱江時代	梅州(豐順)	635,296	46,426	46,426		
44	碧桂園•江蘭樾	韶關(翁源)	268,384				
45	碧桂園•十裡江灣	上饒(廣豐)	105,041				
46	碧桂園•星蒼時代	大連(金州)	305,178				
47	碧桂園•瓏悅天宸	西寧(城中)	162,694				
48	碧桂園•藏龍源著	恩施(恩施)	224,756				
49	汾湖臨滬大道碧桂園	蘇州(吳江)	72,155	72,155	39,731	12,272	
50	碧桂園•鳳凰城	黔南(龍裡)	1,076,278	125,302	125,302		
51	碧桂園•柏悅風華	常州(溧陽)	66,436				
52	臺山碧桂園	江門(臺山)	2,429,599	1,878,058	1,875,181	2,662	
53	碧桂園祿口	南京(江寧)	71,583				
54	碧桂園•鳳凰山莊	煙臺(萊山)	626,377	242,124	239,009	1,861	
55	碧桂園•匯悅台	惠州(博羅)	183,796				
56	碧桂園•南山院子	九江(濂溪)	63,515				
57	碧桂園•鳳凰星樾	德州(慶雲)	115,248				
58	碧桂園旌湖上境二期	德陽(旌陽)	160,242	75,084	69,715	219	
59	碧桂園•星樾台	銀川(西夏)	96,395				
60	碧桂園•雋峰銘築	德州(德城)	118,224				
61	益陽碧桂園	益陽(赫山)	1,350,966	1,138,527	1,138,402	125	

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		
	114,258	94,811	2019/12/20	24年第一季度			
2022/10/27	132,315	57,573	2021/3/5	24年第四季度			
2022/09/02	260,202	210,200	2020/10/14	25年第二季度	328,668	23年第二季度	26年第四季度
	268,384	222,294	2020/9/27	24年第二季度			
	95,633	76,170	2021/7/30	23年第四季度	9,408	23年第一季度	24年第四季度
	175,535	121,097	2021/6/15	24年第二季度	129,643	23年第二季度	25年第四季度
	156,614	80,947	2021/3/31	24年第四季度	6,080	23年第一季度	24年第四季度
	189,066	142,132	2021/4/23	24年第四季度	35,690	23年第一季度	25年第二季度
2020/11/03							
2022/10/09	405,859	315,044	2019/10/28	25年第二季度	545,117	23年第一季度	27年第四季度
	66,436	65,820	2021/4/23	23年第四季度			
2022/12/30	153,364	131,227	2021/6/25	23年第四季度	398,177	23年第二季度	26年第四季度
	71,583	36,652	2021/7/13	24年第二季度			
2021/12/17	191,085	151,201	2020/9/29	23年第四季度	193,168	23年第一季度	26年第二季度
	183,796	56,216	2021/8/27	24年第四季度			
	63,515	54,436	2021/12/17	24年第二季度			
	101,910	62,318	2021/10/14	24年第四季度	13,338	23年第一季度	25年第二季度
2022/06/30	85,158	79,982	2020/11/20	23年第四季度			
	96,395	69,473	2021/12/16	25年第二季度			
	80,625	58,782	2021/12/10	25年第二季度	37,599	23年第一季度	25年第四季度
2021/05/27	212,439	176,199	2019/12/15	23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 ⁽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•曉風印月	湖州(南潯)	92,363				
63	碧桂園•棠樾府	紹興(嵯州)	163,318				
64	碧桂園•鉅悅	西寧(城中)	165,733				
65	碧桂園•峰境	菏澤(巨野)	145,045				
66	碧桂園•天悅	洛陽(老城)	169,551				
67	頤和碧桂園•獅乘福第	滄州(運河)	136,105				
68	碧桂園•濱江天元	江門(蓬江)	95,544				
69	碧桂園•樂鑾	荊州(荊州)	98,066				
70	碧桂園•星匯	棗莊(市中)	149,577				
71	碧桂園•美築	青島(黃島)	134,148	64,452	64,452		
72	碧桂園•雲麓蘭庭	潮州(湘橋)	171,048				
73	碧桂園•城市之光	湛江(遂溪)	171,495				
74	碧桂園•盛世名門	惠州(博羅)	257,670				
75	碧桂園•領墅	信陽(羊山新區)	270,955	69,006	68,204	361	
76	碧桂園•翡翠天境	西安(閻良)	167,591				
77	碧桂園•瓏悅	洛陽(洛龍)	85,368				
78	碧桂園•迎賓府	滄州(運河)	117,348				
79	碧桂園•28光年	佛山(順德)	97,871	97,871	96,263	220	
80	碧桂園•萬錦棠灣	長沙(瀏陽)	210,427	103,682	102,972		
81	碧桂園•學府裡	景德鎮(浮梁)	124,338				
82	碧桂園西湖峯景	錦州(太和)	273,046	246,664	246,664		

竣工日期	在建 ⁽³⁾				待建 ⁽⁴⁾		
	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		
	92,363	42,187	2021/12/18	24年第四季度			
	163,318	56,993	2022/4/22	24年第三季度			
	165,733	130,433	2020/11/20	24年第二季度			
	145,045	136,962	2021/5/27	23年第四季度			
	169,551	75,095	2021/7/23	24年第四季度			
	136,105	42,292	2021/9/10	24年第四季度			
	95,544	76,832	2020/12/18	24年第一季度			
	98,066	64,361	2021/11/25	24年第二季度			
	96,118	86,796	2021/7/19	24年第三季度	53,459	23年第一季度	25年第二季度
2022/12/30	69,696	53,571	2021/7/28	23年第四季度			
	135,966	95,713	2021/5/7	23年第四季度	35,082	23年第二季度	24年第四季度
	171,495	109,320	2021/6/12	24年第四季度			
	197,596	71,211	2021/4/27	24年第四季度	60,074	23年第一季度	25年第四季度
2022/12/13	183,498	142,723	2020/11/5	23年第四季度	18,451	23年第一季度	24年第四季度
	100,726	84,349	2021/6/29	23年第四季度	66,865	23年第二季度	25年第二季度
	85,368	37,093	2021/11/13	24年第三季度			
	117,348	68,349	2021/7/30	25年第二季度			
2022/12/02							
2022/11/07	93,606	61,897	2020/9/29	24年第一季度	13,139	23年第一季度	24年第四季度
	124,338	115,055	2021/5/19	23年第三季度			
2022/11/10	26,382	22,291	2021/8/19	23年第二季度			

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
83	碧桂園·翡翠城	青島(高新區)	119,174	119,174	117,762	219	
84	碧桂園·博雅花園	湛江(廉江)	135,893				
85	碧桂園·星悅城	新鄉(長垣)	89,609				
86	碧桂園·雲著	韶關(武江)	221,225				
87	碧桂園·桃李東方	青島(平度)	123,051				
88	碧桂園美舍仕家	海口(瓊山)	26,253	26,253	23,666		
89	碧桂園·雲頂水岸	鹽城(東台)	137,453				
90	碧桂園雲璟	天津(武清)	78,233				
91	孝感碧桂園	孝感(孝南)	273,623	173,119	170,671	2,448	
92	碧桂園·玖璽台	南充(高坪)	141,890				
93	碧桂園·盛世東津	襄陽(東津)	190,410				
94	碧桂園城市花園	茂名(電白)	2,507,508	1,235,887	1,226,719	6,784	
95	瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	1,060,903	944,880	940,382	4,392	
96	碧桂園·翡麗瀾灣	濟南(商河)	66,052				
97	碧桂園湖悅天境	泰安(新泰)	159,670	53,445	53,194	112	
98	碧桂園·江山賦	宜賓(經開)	251,387				
99	碧桂園·天空之境	泰安(東平)	111,632				
100	碧桂園·星悅時代	德州(德城)	146,879				

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) 根據本集團項目部的實際測量。
- (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 ⁽³⁾				待建 ⁽⁴⁾		
	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		
2021/02/05							
	135,893	42,702	2021/11/25	24年第二季度			
	89,609	55,558	2021/12/3	24年第四季度			
	102,017	49,929	2021/12/27	24年第二季度	119,208	23年第一季度	25年第四季度
	123,051	120,197	2021/3/3	24年第二季度			
2022/07/26							
	137,453	36,720	2021/11/5	24年第三季度			
	78,233	48,005	2021/10/22	24年第四季度			
2021/10/28	100,504	92,870	2021/3/19	23年第三季度			
	110,732	85,491	2021/9/26	23年第四季度	31,158	23年第一季度	24年第四季度
	111,337	38,963	2022/1/7	24年第四季度	79,073	23年第一季度	25年第二季度
2022/12/20	244,765	90,763	2021/2/3	25年第二季度	1,026,856	23年第二季度	29年第四季度
2021/04/08	116,023	98,764	2020/12/18	23年第四季度			
	66,052	52,730	2021/11/16	24年第三季度			
2022/06/20	106,225	93,888	2019/12/20	23年第四季度			
	251,387	197,778	2020/12/10	24年第二季度			
	82,071	51,063	2021/10/29	25年第二季度	29,561	23年第一季度	25年第四季度
	146,879	82,747	2021/9/3	24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	142,163,915	103,175,704	100,586,543	1,757,920	20,583,745	10,220,145	18,404,466
江蘇	54,218,149	36,383,660	35,504,899	287,787	13,023,972	7,993,294	4,810,517
安徽	38,673,367	30,977,108	30,743,143	157,689	6,389,899	4,999,235	1,306,360
湖南	34,570,027	21,373,108	21,005,315	180,542	7,822,983	5,120,705	5,373,936
河南	33,549,644	14,386,452	14,255,329	48,215	15,267,123	11,632,681	3,896,069
山東	28,330,713	14,445,265	14,163,216	79,134	9,366,377	7,165,404	4,519,071
湖北	26,744,439	17,585,342	17,142,513	227,692	5,381,864	3,536,572	3,777,233
廣西	20,234,951	14,198,698	14,128,556	53,370	4,192,644	3,259,843	1,843,609
浙江	17,932,165	13,726,317	13,171,845	341,782	4,205,848	2,656,221	0
貴州	17,284,259	10,606,946	10,497,458	28,712	3,171,626	1,400,296	3,505,687
河北	15,578,071	6,732,553	6,572,381	39,096	6,566,334	4,313,584	2,279,184
遼寧	15,163,803	10,323,551	10,201,870	37,508	2,986,094	1,784,956	1,854,158
四川	14,296,624	8,826,339	8,745,688	40,944	4,131,641	2,976,461	1,338,644
陝西	10,785,098	5,655,294	5,585,460	28,861	3,547,416	2,509,682	1,582,388
江西	10,231,413	6,172,420	6,043,437	118,084	3,346,445	2,658,513	712,548
甘肅	9,350,589	5,034,144	4,992,488	23,738	2,042,226	1,583,379	2,274,219
海南	8,938,853	5,350,844	4,837,110	82,315	2,314,074	651,132	1,273,935
福建	8,803,133	7,179,964	6,864,990	142,735	1,345,912	891,675	277,257
山西	6,472,691	1,908,511	1,889,105	8,554	3,348,321	2,329,048	1,215,859
重慶	6,003,856	4,471,328	4,416,200	18,450	1,315,784	964,730	216,744
內蒙古	5,766,232	2,742,452	2,669,945	71,731	1,274,779	876,317	1,749,001
雲南	4,838,626	2,958,173	2,876,416	54,041	1,329,976	950,451	550,477
天津	4,270,171	2,844,678	2,706,951	94,279	525,311	260,219	900,182
新疆	3,267,053	793,437	786,933	3,771	1,193,526	837,586	1,280,090
青海	1,887,471	926,399	922,013	314	878,572	696,127	82,500
吉林	1,392,547	718,152	705,211	7,276	599,935	372,412	74,460
寧夏	1,352,022	957,358	956,393	699	394,573	360,130	91
北京	1,287,963	261,025	234,235	4,067	125,427	57,463	901,511
上海	1,287,752	723,715	616,184	1,779	424,700	359,002	139,337
黑龍江	1,078,427	539,713	521,670	250	538,714	275,271	0
西藏	170,105	38,216	38,216	0	131,889	120,400	0
總計	545,924,129	352,016,866	344,381,713	3,941,335	127,767,730	83,812,934	66,139,533

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) 根據本集團項目部的實際測量。
- (4) 每個項目的「預期建築面積」為預計將予建成的面積。

五年財務概要

綜合業績

	2018	2019	2020	2021	2022
	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	379,079	485,908	462,856	523,064	430,371
稅前利潤	79,563	98,939	85,529	68,949	5,361
所得稅費用	(31,021)	(37,737)	(31,411)	(27,967)	(8,323)
本年度利潤／(損失)	48,542	61,202	54,118	40,982	(2,962)
應佔利潤／(損失) 歸屬於：					
本公司股東	34,618	39,550	35,022	26,797	(6,052)
非控制性權益	13,924	21,652	19,096	14,185	3,090
	48,542	61,202	54,118	40,982	(2,962)
每股盈利／(損失)：					
基本(人民幣元)	1.61	1.85	1.62	1.22	(0.26)

綜合財務狀況

	2018	2019	2020	2021	2022
	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	229,944	275,635	273,653	234,428	207,385
流動資產	1,399,750	1,631,517	1,742,156	1,713,937	1,537,082
流動負債	1,219,406	1,398,752	1,492,959	1,378,905	1,231,209
流動資產淨值	180,344	232,765	249,197	335,032	305,873
總資產減流動負債	410,288	508,400	522,850	569,460	513,258
非流動負債	236,880	289,792	265,847	268,833	203,685
本公司股東應佔權益	121,330	151,939	175,102	198,736	203,623
非控制性權益	52,078	66,669	81,901	101,891	105,950
權益總額	173,408	218,608	257,003	300,627	309,573
本公司股東應佔權益					
— 每股賬面淨值(人民幣元)	5.61	6.96	7.95	8.59	8.61
借貸淨額 ¹	85,932	101,255	142,862	136,622	123,757
淨借貸比率(%)	49.6	46.3	55.6	45.4	40.0

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。

管理層討論與分析



碧桂園 • 津湖源著項目，福建龍巖

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。2022年度，本集團的收入約為人民幣430,371百萬元，較2021年度的約人民幣523,064百萬元下降約17.7%。本集團97.0%的收入來自物業銷售（2021年：97.0%），3.0%來自建築及其他分部（2021年：3.0%）。

房地產開發

2022年度，由於新冠疫情的影響減緩了項目竣工結算進度，來自房地產開發的收入由2021年度的約人民幣507,478百萬元下降17.8%至約人民幣417,296百萬元。2022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7,592元。

本集團實現收入

約人民幣

430,371 百萬元

房地產開發的收入為

約人民幣

417,296 百萬元

建築

對外的建築收入由2021年度的約人民幣9,360百萬元下降19.1%至2022年度的約人民幣7,568百萬元，主要是新冠疫情導致施工量的減少。

其他

其他分部主要包括物業投資、酒店經營及智能建造等。其他分部的總對外收入由2021年度的約人民幣6,226百萬元下降11.5%至2022年度的約人民幣5,507百萬元。

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2022年合計約人民幣19,736百萬元，佔收入比例較2021年下降0.9個百分點至4.6%。

財務費用 — 淨額

於2022年度，本集團錄得淨財務費用約人民幣4,807百萬元（2021年度：淨財務收益約人民幣3,497百萬元）。

2022年度，本集團錄得對沖後的淨匯兌虧損約人民幣8,379百萬元（2021年：淨匯兌收益約人民幣1,686百萬元），利息收入約人民幣1,772百萬元（2021年：約人民幣2,138百萬元）及回購優先票據及公司債券的收益約人民幣1,800百萬元（2021年：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）。利息費用約人民幣17,305百萬元（2021年：約人民幣18,111百萬元），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的下降。

建築的收入為

約人民幣

7,568百萬元

營銷及市場推廣成本和行政費用佔收入比例下降

0.9個百分點

至

4.6%

管理層討論與分析

歸屬於本公司股東的損失和核心淨利潤

2022年度，歸屬於本公司股東的損失為約人民幣6,052百萬元（2021年：歸屬於本公司股東的利潤約人民幣26,797百萬元）。

於2022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為約人民幣2,612百萬元（2021年：約人民幣26,932百萬元）。

流動資金、財務及資本資源

現金情況

於2022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147,550百萬元（2021年12月31日：約人民幣181,300百萬元）。其中現金及現金等價物約為人民幣128,281百萬元，受限制現金約為人民幣19,269百萬元。

受限制現金主要包括於2022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2022年12月31日，本集團94.3%（2021年12月31日：96.9%）的可動用現金餘額以人民幣計值，5.7%（2021年12月31日：3.1%）以其他貨幣（主要是美元、港幣和林吉特）計值。

有息負債及結構

於2022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162,540百萬元、人民幣70,655百萬元、人民幣32,319百萬元和人民幣5,793百萬元（2021年12月31日：分別約人民幣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）。

銀行及其他借款當中，約人民幣61,205百萬元、人民幣97,490百萬元和人民幣3,845百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還（2021年12月31日：分別約人民幣64,382百萬元、人民幣139,005百萬元和人民幣3,138百萬元）。於2022年12月31日及2021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2021年12月31日的約人民幣317,922百萬元下降至2022年12月31日的約人民幣271,307百萬元。

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2021年12月31日的約45.4%下降至2022年12月31日的約40.0%。

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。



碧桂園 · 柏悅前灣項目，上海

管理層討論與分析

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2022年12月31日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為5.73%，對比2021年12月31日上升53個基點，主要由於美國加息導致部分以浮動利率計價的外幣借款利率上升。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，利用利率掉期減輕利率風險，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（主要是美元和港幣）。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。



碧桂園 • 半山雲庭項目，蚌埠

擔保

於2022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401,887百萬元（2021年12月31日：約人民幣383,217百萬元）。

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2022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24,178百萬元（2021年12月31日：約人民幣43,221百萬元）。

僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2022年12月31日，本集團共僱用約69,932名全職僱員。

僱員的薪酬，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「領導力發展項目」、新員工訓練營及在職培訓等項目，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。

本集團亦已批准及／或採納了的若干購股權計劃及股份獎勵計劃，詳情載於本報告的「董事會報告」中的「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」章節。

管理層討論與分析

業務發展展望

今年以來，市場快速下行，行業面臨著巨大挑戰。國家決心促進實施房地產市場平穩健康發展，穩地價、穩房價、穩預期，堅持房住不炒的長效機制。本集團堅信，行業終會逐步回歸良性循環。中國的新型城鎮化進程還有很長的路要走，追求美好生活的人們永遠在路上，地產市場永遠存在。地產開發業務是本集團的業務基本盤，本集團會繼續做優做強基本盤業務，改善土儲結構，均衡佈局全國一二三四線市場，堅持「現金流是前提，利潤是核心」的經營方針。本集團仍將始終用心，努力做正確的事，持續提升自身的全週期綜合競爭力，穿越週期。

為更好地為股東創造價值，本集團將更多發揮品牌知名度和客戶口碑，在保證質量的前提下繼續優化成本，打造高性價比的產品，以持續加強競爭優勢。今年，本集團成立了科技建築集團，我們將利用科技的力量推動傳統建築業的工業化、數字化、智能化升級，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，並依託先進的建造技術與標準化的新型建築施工組織方式，體系化地輸出科技建造解決方案，大力對外拓展代管代建等業務。



碧桂園·海南之心拾貝項目

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2022年研發費用產生約人民幣2,164百萬元。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提出的更高要求。同時我們還將充分發揮科技建造優勢，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



YANG Huiyan
楊惠妍

執行董事

楊惠妍，41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，於2018年12月由副主席調任為聯席主席，並於2023年3月1日接任為主席。楊女士亦為提名委員會、企業管治委員會、環境、社會及管治委員會、執行委員會主席、薪酬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，先後在投資策劃中心、採購部、人力資源管理中心、數字化管理中心等重要業務部門工作並擔任主要管理職務。自2018年以來至接任為主席，楊女士為本公司聯席主席，與本公司時任董事會主席楊國強先生共同管理本集團日常工作，並負責本集團的戰略投資及基於現有業務的新業務探索，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。楊女士於2018年3月獲委任為碧桂園服務控股有限公司(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」。楊女士為執行董事楊子瑩女士的姐姐，非執行董事陳翀先生的妻子，以及高級管理層楊志成先生的堂妹。

莫斌，56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33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)」。



MO Bin
莫斌

董事及高級管理層簡介



YANG Ziying
楊子莹

楊子莹，35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、執行董事兼控股股東楊惠妍女士的妹妹，非執行董事陳翀先生的姨妹，以及高級管理層楊志成先生的堂妹。



CHENG Guangyu
程光煜

程光煜，42歲，為本公司常務副總裁，於2022年12月20日獲委任為執行董事及財務委員會成員，並於2023年3月1日獲委任為企業管治委員會、環境、社會及管治委員會及執行委員會成員。程博士於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。程博士於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，程博士開始負責本集團整體營銷管理。目前，程博士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，分管風控審計監察中心及文商旅集團工作，及並於2023年2月起兼任本集團運營中心總經理。程博士擁有超過15年的房地產開發管理經驗。

伍碧君，49歲，為本公司副總裁及首席財務官，於2022年12月20日獲委任為執行董事，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，並兼任本集團若干成員公司之董事。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18年的房地產金融資產管理經驗及約28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)」。

蘇柏垣，57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。



WU Bijun
伍碧君



SU Baiyuan
蘇柏垣

董事及高級管理層簡介



CHEN Chong
陳翀

非執行董事

陳翀，44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、執行董事兼控股股東楊惠妍女士的丈夫，執行董事楊子瑩女士的姐夫，以及高級管理層楊志成先生的堂妹夫。



LAI Ming, Joseph
黎明

獨立非執行董事

黎明，78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。

石禮謙，金紫荊星章，銀紫荊星章，太平紳士，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、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2022年6月取得香港城市大學法律博士學位。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香港城市大學顧問委員會成員。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日止及廉政公署貪污問題諮詢委員會成員至2022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；(iii)分別為友聯國際教育租賃控股有限公司(前稱國際友聯融資租賃有限公司)、遠東發展有限公司、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)、神話世界有限公司(前稱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；及(iv)高銀金融(集團)有限公司之董事會主席及執行董事。



SHEK Lai Him, Abraham
石禮謙

董事及高級管理層簡介



TONG Wui Tung
唐滙棟

唐滙棟，72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。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。



HUANG Hongyan
黃洪燕

黃洪燕，52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2022年12月12日起擔任廣東日豐電纜股份有限公司之獨立董事（該公司之股份於深圳證券交易所上市）。



TO Yau Kwok
杜友國

杜友國，70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，57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，43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，於2009年取得香港大學法學專業證書，並於2022年獲頒香港科技大學工商管理碩士學位。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

楊志成，49歲，為副總裁及本集團區域總裁。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，彼曾擔任項目總經理，於2017年11月獲委任為副總裁，並於2006年12月至2022年12月期間擔任執行董事。楊先生擁有約29年項目開發經驗。楊先生是主席、執行董事兼控股股東楊惠妍女士及執行董事楊子瑩女士的堂兄，以及非執行董事陳翀先生的姻堂兄。

宋軍，55歲，為副總裁。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。宋先生於2013年5月至2022年12月期間擔任執行董事。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。宋先生擁有26年房地產開發管理經驗。

董事及高級管理層簡介

黎曉林，51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月至2023年2月擔任本集團運營中心總經理。黎先生擁有26年房地產開發管理經驗。

楊翠瓏，51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月至2023年3月擔任智建成本助研辦公室總經理。楊女士擁有12年的建築設計及管理經驗，21年的房地產運營管理及成本管理經驗。

楊麗興，52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30年房地產採購管理經驗。

黃宇英，47歲，為副總裁。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24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。黃先生於2023年3月分管集團新業務事業部。

李靜，43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

如本報告所述，於截至2022年12月31日止年度內，本公司一直應用上市規則附錄十四企業管治守則所載的原則於企業管治結構和實踐，並遵守其守則條文，惟企業管治守則第二部分的守則條文第F.2.2條除外，時任董事會主席楊國強先生（亦為本公司時任提名委員會、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）因其他重要事務未能出席於2022年5月26日舉行的本公司股東周年大會。本公司總裁及執行董事莫斌先生已代其作為主席主持大會，而其和出席大會之獨立非執行董事（作為董事會轄下所有委員會之主席及／或成員）亦已在大會上回答問題。

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2022年12月31日止年度內已遵守標準守則項下關於證券交易所需標準。本公司於2022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2022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）（於2023年3月1日已辭任執行董事及主席）、楊惠妍女士（聯席主席）（於2023年3月1日接任為主席）、莫斌先生（總裁）、楊子瑩女士、程光煜博士、伍碧君女士及蘇柏垣先生，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。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2022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日及2022年12月13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。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、就本公司的核心業務及企業策略制定良策，以及配合董事會的繼任計劃及發展作出考慮。

企業管治報告

此外，本公司根據本公司的提名政策招聘和推選合適的人士作為董事候選人，以充分發揮董事會決策與督導功能。本公司還可以透過輪崗、外派、擔任子公司董事職務等方式培訓其高管作為董事候選人。為維持本公司董事之專業及經驗傳承，本公司通過參考提名政策、邀請現任董事推薦合適的人選、考慮本公司高管以及本公司股東推薦的董事人選，以規劃董事會的繼任人選及衡量繼任管道的性別多元化。本公司計劃在數年內考慮並在適當的情況下酌情任命一名或兩名女性候選人作為本公司董事，以實現董事會的性別多元化。於截至2022年12月31日止年度，董事會歡迎伍碧君女士成為新委任的女性董事。

於2022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：

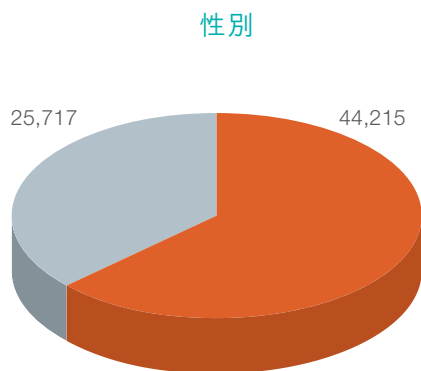
董事人數	性別	職位	年齡組別	服務年期	技能和知識			
13	女	執行董事	≥ 60	≥ 5	法律			
12					投資拓展管理			
11					行政及工商管理			
10	男	非執行董事	50-59	≥ 5	財務管理			
9						獨立非執行董事	40-49	3-4
8		3-4	0-2	房地產開發、建築及施工管理				
7					0-2			
6		3-4	0-2	房地產開發、建築及施工管理				
5	0-2	0-2	房地產開發、建築及施工管理					
4	0-2	0-2	房地產開發、建築及施工管理					
3	0-2	0-2	房地產開發、建築及施工管理					
2	0-2	0-2	房地產開發、建築及施工管理					
1	0-2	0-2	房地產開發、建築及施工管理					

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。董事會已每年檢討董事會多元化政策的實施及有效性。

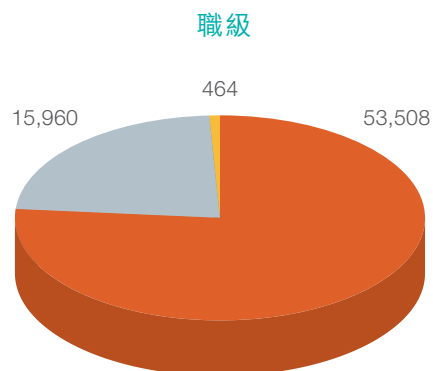
本公司於2022年僱員性別多元化的概況如下：

僱傭		員工人數(人)	佔比(%)
員工總人數		69,932	100%
性別劃分	男	44,215	63.23%
	女	25,717	36.77%
年齡劃分	30歲或以下	25,392	36.31%
	31-40歲	35,062	50.14%
	41-50歲	7,336	10.49%
	51歲或以上	2,142	3.06%
職級劃分	普通員工	53,508	76.51%
	中層管理	15,960	22.82%
	高層管理	464	0.66%
僱傭類型劃分	全職	69,932	100%
	實習	0	0%
	其他	0	0%
地區劃分	中國內地	68,945	98.59%
	港澳台	23	0.03%
	海外地區	964	1.38%

碧桂園2022年僱傭概況

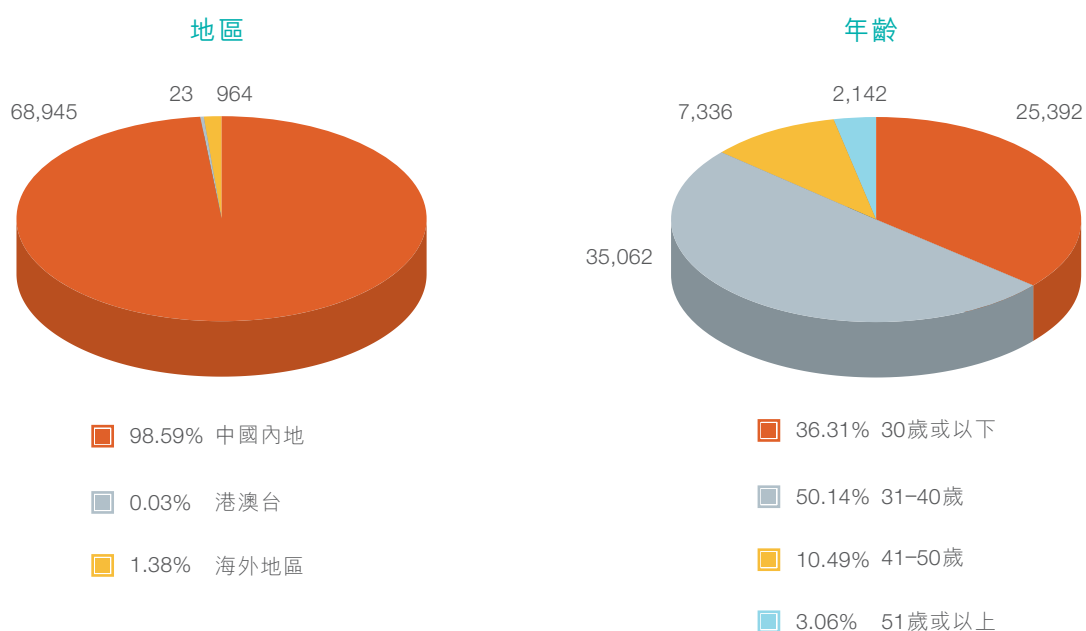


63.23% 男性
36.77% 女性



76.51% 普通員工
22.82% 中層管理
0.66% 高層管理

企業管治報告



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董事會及其轄下委員會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。該等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2022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11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2022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2022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) ^{附註1}	11/11	不適用	3/3	6/6	3/3	4/4	0/1
楊惠妍女士(聯席主席) ^{附註1}	11/11	不適用	不適用	不適用	3/3	4/4	1/1
莫 斌先生(總裁)	11/11	不適用	不適用	6/6	3/3	4/4	1/1
楊子莹女士	11/11	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
程光煜博士 ^{附註2}	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
伍碧君女士 ^{附註3}	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
蘇柏垣先生	11/11	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
楊志成先生 ^{附註4}	10/11	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
宋 軍先生 ^{附註5}	10/11	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
非執行董事							
陳翀先生	11/11	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事							
黎 明先生	11/11	3/3	3/3	6/6	不適用	4/4	1/1
石禮謙先生	11/11	3/3	不適用	6/6	不適用	4/4	1/1
唐滙棟先生	11/11	3/3	3/3	6/6	不適用	4/4	1/1
黃洪燕先生	11/11	3/3	3/3	6/6	不適用	不適用	1/1
杜友國先生	11/11	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1

附註1： 楊國強先生自2023年3月1日起辭任為主席、執行董事、提名委員會、企業管治委員會及環境、社會及管治委員會主席，以及薪酬委員會成員。楊惠妍女士自2023年3月1日起接任為主席，並獲委任為前述董事會轄下委員會之主席及成員，以接替楊國強先生。

附註2： 程光煜博士於2022年12月20日起獲委任為執行董事。其亦自2023年3月1日起獲委任為企業管治委員會及環境、社會及管治委員會成員。

附註3： 伍碧君女士自2022年12月20日起獲委任為執行董事。

附註4： 楊志成先生自2022年12月20日起辭任為執行董事。

附註5： 宋軍先生自2022年12月20日起辭任為執行董事。

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2022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	1, 2	A, B
楊惠妍女士	1, 2	A, B
莫 斌先生	1, 2	A, B
楊子瑩女士	1, 2	A, B
程光煜博士(於2022年12月20日獲委任)	1, 2	A, B
伍碧君女士(於2022年12月20日獲委任)	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。截至2022年12月31日止年度，時任主席楊國強先生（其於2023年3月1日辭任，並由楊惠妍女士接任為主席）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。

企業管治報告

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2022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58頁。

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。於2022年12月31日，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。

於2023年3月1日，楊國強先生辭任為提名委員會主席，並由楊惠妍女士接任。

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。

企業管治報告

- 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。
- 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2022年12月31日止年度內，提名委員會召開了3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58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。於2022年12月31日，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。

於2023年3月1日，楊國強先生辭任為薪酬委員會成員，並由楊惠妍女士接任。

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；(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；及(iv)審閱及／或批准有關上市規則第17章下股份計劃的事宜。

企業管治報告

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2022年12月31日止年度內，薪酬委員會召開了6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；(iii)批准執行董事服務協議條款；(iv)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；及 (v)根據上市規則的修訂，修訂本公司薪酬委員會的職權範圍。個別董事出席薪酬委員會會議的紀錄載於本年報第58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；
- 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鉤，並根據彼等的服務合同條款或股份獎勵計劃條款發放；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、現金補貼或根據股份獎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2022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	2
9,000,001至10,000,000	2
27,000,001至28,000,000	2

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。於2022年12月31日，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。

於2023年3月1日，楊國強先生辭任為企業管治委員會主席，並由楊惠妍女士接任。同日，程光煜博士亦獲委任為企業管治委員會成員。

企業管治報告

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，及於必要時索取獨立專業意見，以履行其義務，費用由本公司承擔。於截至2022年12月31日止年度內，企業管治委員會召開了3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58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。於2022年12月31日，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。

於2023年3月1日，楊國強先生辭任為環境、社會及管治委員會主席，並由楊惠妍女士接任。同日，程光煜博士亦獲委任為環境、社會及管治委員會成員。

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)審閱本公司的年度環境、社會及管治報告，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2022年12月31日止年度內，環境、社會及管治委員會召開了4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58頁。

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。於2022年12月31日，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、莫斌先生及楊子瑩女士組成。楊國強先生獲委任為執行委員會主席。

於2023年3月1日，楊國強先生辭任為執行委員會主席，並由楊惠妍女士接任。同日，程光煜博士亦獲委任為執行委員會成員。

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2022年12月31日止年度內，執行委員會已通過2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。於2022年12月31日，財務委員會由7名成員組成，其中5名為執行董事，即楊惠妍女士、莫斌先生、楊子瑩女士、程光煜博士及伍碧君女士，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2022年12月31日止年度內，財務委員會召開了6次會議並已履行上述職責。

企業管治報告

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2022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2022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

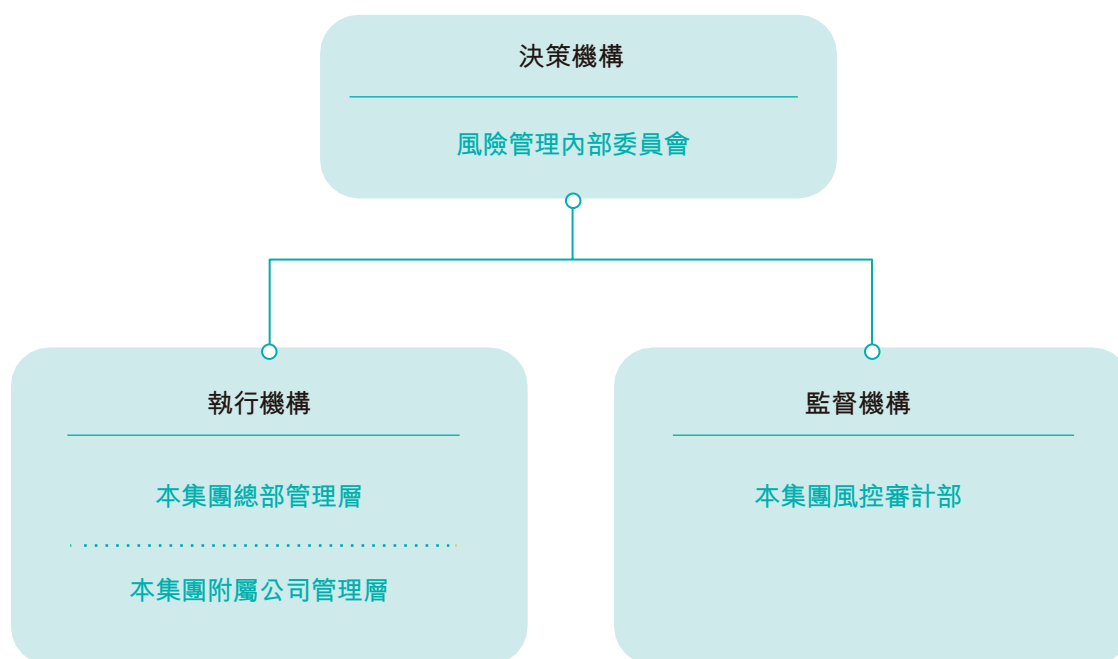
風險管理和內部監控制度為以達致下述業務目標而設計及執行：

- 評估及釐定本公司願意承擔的風險(包括環境、社會及管治風險)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

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。



企業管治報告

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(包括環境、社會及管治風險)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(包括環境、社會及管治風險)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

截至2022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就相關財政年度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，以及與本公司環境、社會及管治表現和匯報相關的員工資源、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2022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2022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。

企業管治報告

舉報者政策及反貪污政策

本集團自2008年起設立舉報者政策並於2022年更新《碧桂園集團舉報制度》，並在所有辦公場所展示舉報渠道，以便僱員、合作方及客戶透過電話、電郵或郵寄信件，以匿名及保密的方式向本公司風控審計監察中心或審核委員會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，調查結果將被報告至本集團高級管理層及董事會。若有足夠證據證明舉報事項涉嫌構成犯罪，本集團將把案件移交給相關司法部門處理，並配合相關司法部門進行調查。

本集團始終秉承陽光文化，對舞弊貪腐行為零容忍。本集團的反貪污內部政策詳情載於本公司的網站內。

有關向董事會提供獨立意見的機制

根據本公司「有關向董事會提供獨立意見的機制」(「該機制」)的書面條款，董事可於必要時在適當情況下向顧問(獨立於向本公司提供意見的顧問)諮詢獨立法律、財務或其他專業意見，讓其可有效地履行其在本公司事務上或關於其受信或其他義務方面的責任，費用由本公司承擔。

為確保董事會可獲得獨立意見及建議，本公司提名政策所載獨立非執行董事的甄選標準及流程以及上市規則所載有關獨立非執行董事的所有規定均構成該機制其中一部分。獨立非執行董事須透過提供獨立、富建設性及有據可依的意見，對本公司的策略及政策發展作出積極貢獻，並透過定期出席及積極參與董事會及董事會轄下委員會的會議，憑藉其技能、專業知識、不同背景及資格為董事會及董事會轄下委員會帶來裨益。彼等的職能包括但不限於在董事會會議上提供獨立意見及判斷；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；及審視本公司表現及監察表現報告。

董事會已每年檢討該機制，以確保該機制得以實施及有效。

核數師的薪酬

截至2022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
2022年度審計服務：	
— 本公司年審服務	14.2
— 其他	3.7
有關以下事宜的非審計服務：	
— 發行債券	1.6
— 會計諮詢	0.3
— 其他	0.9

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2022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118頁至125頁的獨立核數師報告。

與股東的溝通

董事會已採納並於2022年12月修訂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。資訊可以通過以下方式提供予股東及投資者，包括：本公司持續披露的所有重大資訊、本公司定期披露的公告及財務報告（中期及年度報告）、投資者簡報、本公司股東周年大會及其他股東會（如有），以及本公司和聯交所的網站。股東如對其名下持股或公司通訊的收取有任何問題，應向本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司提出。本公司舉行的股東大會及提供予股東查詢的本公司投資者關係辦公室之電郵地址，為股東提供了一個給予意見及建議並與董事會交流意見的平台，亦讓董事會徵求並理解股東的意見。股東宜向本公司提供（其中尤其包括）電郵地址，以助提供適時有效的通訊。董事會定期檢討該政策的實施及有效性。鑒於已有多種渠道與股東溝通，董事會認為年內股東通訊政策的實施和有效性為有效及足夠。

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，董事會未有啟動召開股東特別大會，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(經修訂)，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2022年12月31日止年度內，本公司的憲章文件並無變動。

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、傳媒訪問、路演(在線上、國內或國際)、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2022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。

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。董事及僱員如與投資者、分析員、媒體或其他外界相關人士聯絡接觸或溝通對話，均須遵守本公司信息披露相關制度及其他法律法規的披露責任及要求。

企業管治報告

於2022年的主要活動

日期	活動名稱	地點
1月5日	摩根大通房地產日	線上
1月12日	2022年瑞銀大中華區會議	線上
1月13日	2022年摩根士丹利中國周期性企業日	線上
3月30日	公佈2021年年度業績 新聞發佈會 分析員簡報會	線上
4月1日-4月7日	業績路演活動	線上
5月12日	高盛地產企業日	線上
5月13日	2022美林金融地產信用論壇	線上
5月17日	中金公司2022年中期策略會	線上
5月18日	摩根大通全球中國峰會 - 房地產投資論壇	線上
5月26日	2022摩根士丹利線上中國峰會	線上
6月1日	華泰證券2022年度中期線上投資峰會	線上
6月9日	申萬宏源2022年夏季策略會	線上
6月10日	2022野村亞太投資論壇	線上
6月21日	瑞信地產企業日	線上
6月22日	2022花旗亞太房地產論壇	線上
6月28日	UBS亞太地產研討會	線上
6月29日	富瑞中國房地產及金融上市公司線上投資會	線上
8月30日	公佈2022年中期業績 新聞發佈會 分析員簡報會	線上
9月1日-9月8日	業績路演活動	線上
9月9日	第3屆富瑞年度亞太論壇	線上
9月16日	第29屆中信證券 - 中信里昂證券旗艦投資者論壇	線上
11月2日	第13屆瑞信中國峰會	線上
11月4日	高盛2022中國投資論壇	線上
11月17日	摩根士丹利第21屆年度亞太論壇	線上
11月22日	2022中金投資論壇	線上
11月23日	招商證券2022年度策略會	線上
12月14日	中銀國際銀行地產日	線上

董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至2022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、代管代建、裝修、物業投資、酒店經營、機器人和科技智慧建造及現代農業等業務。

按主要經營活動劃分的本集團截至2022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2022年12月31日止年度的業績載於本年報第128至129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2022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	32至39
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	32至39
c.	在截至2022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2022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15及 32至39
e.	運用財務關鍵表現指標進行的分析	五年財務概要及管理層討論與分析	31及 32至39

董事會報告

載列於本年報之部分		本年報頁數
f.	<p>對本公司的環境政策及表現的探討</p> <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《2022年度環境、社會及管治報告》。</p>	不適用
g.	<p>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</p>	<p>管理層討論與分析及董事會報告</p> <p>32至39及 79至115</p>
h.	<p>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</p>	<p>企業管治報告及董事會報告</p> <p>52至78及 79至115</p>

末期股息

董事會並不建議就截至2022年12月31日止年度派發末期股息(2021年末期股息：每股人民幣10.12分)。

物業、廠房及設備

於截至2022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2022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2022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、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，尚未償還的2023可換股債券本金總額港幣3,000百萬元，2023可換股債券可按最新修訂換股價每股股份港幣10.21元於2023可換股債券條款下之轉換期間最高可轉換為293,829,578股股份。

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14.53元的最新修訂協定價及其總數已由286,532,935份調整為293,804,662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293,804,662股股份。

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、2021年9月13日及2022年6月6日之公告以及本公司日期為2019年4月11日之通函。

董事會報告

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上市。截至本報告所載日期，尚未償還的2026可換股債券本金總額港幣3,900百萬元，2026可換股債券可按最新修訂換股價每股股份港幣7.92元於2026可換股債券條款下之轉換期間最高可轉換為492,424,242股股份，每股股份港幣8.10元的初步換股價乃參考股份當時市價釐定（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3,861百萬元。根據本公司之前披露的意圖，淨收益已用於(1)部分回購面值總額為30.6百萬美元的於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；(2)209.2百萬美元等值本金的本公司境外債項還款；及(3)255.2百萬美元等值的本公司現有境外債項利息及票息支出。

詳情請參閱本公司日期為2022年1月21日及2022年6月6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。

配售

為了為本公司籌集資本同時擴大其股東及資本基礎，於2022年7月27日，本公司及UBS AG香港分行（「UBS」）訂立配售協議（「第一次配售協議」），據此，本公司有條件同意委任UBS，而UBS有條件同意擔任本公司的代理，並促使承配人認購合共870,000,000股股份，價格為每股股份港幣3.25元（「第一次配售價」）（「第一次配售」）。第一次配售價乃由本公司與UBS參考市況及當時的股份現行市價，按公平基準釐定（2022年7月27日的每股股份市價為港幣3.16元）。於2022年8月3日，第一次配售協議所載所有條件均已達成，且第一次配售已完成。合共870,000,000股股份（總面值為港幣87,000,000元）已由UBS按第一次配售價成功配售予不少於六名專業、機構及／或其他投資者。第一次配售的淨收益約為港幣2,790.7百萬元。每股第一次配售股份的淨價為約港幣3.21元。根據本公司之前披露的意圖，淨收益已用於：(1)198.4百萬美元等值本金的本公司境外債項還款；及(2)159.3百萬美元等值的本公司現有境外債項的利息及票息支出。詳情請參閱本公司日期為2022年7月27日及2022年8月3日之公告。

於2022年11月15日，本公司與UBS及J.P. Morgan Securities plc（「該等配售代理」）各自訂立配售協議（「第二次配售協議」），據此，本公司有條件同意委任該等配售代理，而該等配售代理有條件同意擔任本公司的代理，並促使承配人認購合共1,463,000,000股股份，價格為每股股份港幣2.68元（「第二次配售價」）（「第二次配售」）。第二次配售價乃由本公司與該等配售代理參考市況及當時的股份現行市價，按公平基準釐定（2022年11月15日的每股股份市價為港幣3.20元）。於2022年11月22日，第二次配售協議所載所有條件均已達成，且第二次配售已完成。合共1,463,000,000股股份（總面值為港幣146,300,000元）已由該等配售代理按第二次配售價成功配售予不少於六名專業、機構及／或其他投資者。第二次配售的淨收益約為港幣3,871.8百萬元。每股第二次配售股份的淨價為約港幣2.65元。根據本公司之前披露的意圖，淨收益已用於：(1)178百萬美元等值本金的本公司境外債項還款；(2)79.98百萬美元等值的本公司現有境外債項的利息及票息支出；及(3)部分回購面值總額為238.4百萬美元於2023年1月到期的4.75%優先票據。詳情請參閱本公司日期為2022年11月15日及2022年11月22日之公告。

於2022年12月7日，本公司及UBS訂立配售協議（「第三次配售協議」），據此，本公司有條件同意委任UBS，而UBS有條件同意擔任本公司的代理，並促使承配人認購合共1,780,000,000股股份，價格為每股股份港幣2.70元（「第三次配售價」）（「第三次配售」）。第三次配售價乃由本公司與UBS參考市況及當時的股份現行市價，按公平基準釐定（2022年12月7日的每股股份市價為港幣2.68元）。於2022年12月14日，第三次配售協議所載所有條件均已達成，且第三次配售已完成。合共1,780,000,000股股份（總面值為港幣178,000,000元）已由UBS按第三次配售價成功配售予不少於六名專業、機構及／或其他投資者。第三次配售的淨收益約為港幣4,741.1百萬元。每股第三次配售股份的淨價為約港幣2.66元。根據本公司之前披露的意圖，淨收益已用於：(1)146.6百萬美元等值本金的本公司境外債項還款；(2)100百萬美元等值的本公司現有境外債項的利息及票息支出；及(3)部分回購面值總額為361.3百萬美元於2023年1月到期的4.75%優先票據。詳情請參閱本公司日期為2022年12月7日及2022年12月14日之公告。

董事會報告

發行優先票據及公司債券

於截至2022年12月31日止年度內，本公司已發行、贖回、回購或按要約購買以下優先票據及公司債券：

(a) 優先票據

(i) 本公司已於新加坡證券交易所上市公開市場部分回購優先票據，累計本金總額為533,632,000美元，包括但不限於：

- 於2022年7月到期的4.75%優先票據(ISIN:XS1637076164)，本金總額為22,620,000美元（「2022年7月票據」）；
- 於2023年1月到期的4.75%優先票據(ISIN:XS1751178499)，本金總額為233,390,000美元；及
- 於2026年4月到期的7.25%優先票據(ISIN:XS1974522937)，本金總額為5,000,000美元。

詳情請參閱本公司日期為2022年1月17日、2022年2月4日、2022年3月3日、2022年3月13日、2022年5月2日及2023年1月11日的公告。

(ii) 於2022年1月27日，由本公司發行並於新加坡證券交易所上市本金總額為425百萬美元的7.125%優先票據(ISIN:XS1880450140)已於2022年1月到期。本公司已悉數償還未償還的票據金額及應計利息。於該償還後，概無尚未償還的該票據，而該票據亦已予以註銷並從新加坡證券交易所上市名單中除牌。

詳情請參閱本公司日期為2022年1月27日之公告。

(iii) 於2022年6月15日提呈要約，以2022年7月票據每1,000美元本金額1,000美元的購買價以現金購買2022年7月票據。根據要約購買的2022年7月票據將被註銷及於新加坡證券交易所上市名單中除牌。於要約結算完成後，仍未贖回的2022年7月票據本金總額為272,447,000美元。

詳情請參閱本公司日期為2022年6月15日、2022年6月23日及2022年6月26日之公告。2022年7月票據已於到期時全額償還，概無其他將於2022年底到期前的境外優先票據。

(b) 公司債券

截至2022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4,491百萬元。本集團募集淨資金共計約人民幣4,421百萬元，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2022年12月31日止年度內優先票據及公司債券的發行、贖回或回購，以及於2022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、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「股份獎勵計劃」部分所披露外，本公司於截至2022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」、「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」部分的披露外，本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其控股公司於截至2022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2022年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣4,651百萬元（2021年：約人民幣6,922百萬元）。

於截至2022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。

捐贈

本集團於截至2022年12月31日止年度內所作之總捐贈額約人民幣240百萬元（2021年：約人民幣1,097百萬元）。

董事會報告

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2022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2022年12月31日止年度內為董事的利益生效。

五年財務概要

本集團的五年財務概要載於本年報第31頁。

主要客戶及供應商

截至2022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0.11%，而本集團五大客戶佔本集團於年內收入少於30%。

截至2022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1.81%，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2022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2022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2022年12月31日止年內及直至本年報日期的董事為：

執行董事

楊惠妍女士(主席，於2023年3月1日接任)
莫 斌先生(總裁)
楊子莹女士
程光煜博士(於2022年12月20日獲委任)
伍碧君女士(於2022年12月20日獲委任)
蘇柏垣先生
楊國強先生(於2023年3月1日辭任)
楊志成先生(於2022年12月20日辭任)
宋軍先生(於2022年12月20日辭任)

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83(3)條，程光煜博士及伍碧君女士的任期僅至2023年股東周年大會為止，並願意於2023年股東周年大會上膺選連任。

根據組織章程細則第84條，陳翀先生、黎明先生及杜友國先生將於2023年股東周年大會輪值告退，而彼等均符合資格並願意於2023年股東周年大會上膺選連任。黃洪燕先生已告知本公司，由於其他工作承擔，彼將於2023年股東周年大會上退任，不再尋求連任。彼確認與董事會之間並無意見不合，亦概無與彼退任有關而須知會本公司證券持有人或聯交所的任何其他事項。

於2023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2022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：

1. 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及其他主要的任命及專業資格

董事資料	委任 (生效日期)	離任 (生效日期)
楊惠妍女士		
• 博實樂教育控股有限公司(NYSE:BEDU)		
— 董事	—	2022年11月30日
— 董事會主席	—	2022年11月30日
石禮謙先生		
• 高銀金融(集團)有限公司(股份代號：530)		
— 副主席	—	2022年6月6日
— 董事會主席	2022年6月6日	—
• 香港城市大學法律博士學位	2022年6月1日	—
• 廉政公署貪污問題諮詢委員會		
— 成員	—	2022年12月31日
• 香港城市大學		
— 顧問委員會成員	2023年1月1日	—
唐滙棟先生		
• 渝太地產集團有限公司(股份代號：75)		
— 公司秘書	—	2023年2月28日
黃洪燕先生		
• 廣東日豐電纜股份有限公司(深圳股份代號：002953)		
— 獨立董事	2022年12月12日	—

2. 董事服務協議及薪酬

下列各董事已於2022年3月31日及2022年9月7日與本公司簽訂董事服務補充協議。根據該等補充協議，作為董事之最新年度薪酬已調整如下(於2022年9月7日起生效)：

董事	調整前的年度薪酬	調整後的年度薪酬
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
莫 斌先生	15	3
楊子瑩女士	10	2
蘇柏垣先生	4	1
楊國強先生(於2023年3月1日辭任)	10	0.3
楊志成先生(於2022年12月20日辭任)	4	1
宋軍先生(於2022年12月20日辭任)	4	1

楊國強先生已於2023年3月1日辭任本公司主席及執行董事職務，並以特別顧問的形式繼續參與本集團的公司經營，彼於2023年3月1日後並無從本公司收取任何薪酬。

薪酬委員會及董事會將根據市場和本公司業績情況，考慮在適當時有進一步調整有關董事之年度薪酬的可能。

董事及高級管理層薪酬及五名最高薪人士

有關截至2022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2022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。

董事會報告

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，確認於截至2022年12月31日止年度內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，而楊惠妍女士除了2021年就華潤萬家(控股)有限公司(「華潤萬家」)參股型投資商機外，於截至2022年12月31日止年度內使用該等契約的競爭性商機審查機制獲得12項新商機。有關華潤萬家商機之詳情請參閱本公司2021年度報告之董事會報告中標題為「董事及彼等之緊密聯繫人於競爭業務的權益」之部分。前述12項新商機中的11項涉及碧桂園服務旗下各附屬公司購買、持有和經營若干房地產、商舖、車位等，該等房地產、商舖、車位的總價值約為人民幣656.57百萬元，全部用以抵消碧桂園服務旗下各附屬公司債務人的債務。餘下的一個新商機是碧桂園服務的子公司利用其會員小程序平台和線下銷售渠道發展自營零售業務，涉及的年銷售金額則為約人民幣60百萬元，其市場定位、銷售策略和客戶群與本公司之附屬公司廣東碧優選商業控股有限公司的社區零售業務存在實質差別。經考慮(其中包括)現行房地產行業調整期前景未明、本公司之經營風險及現金流的情況、本公司資金須優先用於地產主業發展及保障資金周轉、有關商機之業務總量及盈利空間、有關房地產、商舖、車位之商機之地理位置未構成實質性競爭等相關因素，本公司獨立董事會已召開會議審議，決定本公司不參與該等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等商機，而楊惠妍女士亦已參與或經營該等商機。本公司獨立於碧桂園服務及華潤萬家的業務，並公平地與碧桂園服務及華潤萬家基於各自利益經營自身業務。有關本公司獨立於碧桂園服務之詳情請參閱碧桂園服務上市文件「與控股股東的關係」之部分。

承諾人在此聲明彼等於截至2022年12月31日止年度內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，並信納承諾人於截至2022年12月31日止年度內已遵守該等契約的條款。

董事會報告

此外，如本公司之2021年度報告所述，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，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。清遠碧桂園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。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。

除上述披露外，截至2022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。自2023年3月1日起，當楊國強先生不再擔任董事會主席及執行董事，有關楊國強先生的契據已終止，並且不再對清遠碧桂園和清遠市故鄉里文化發展有限公司（兩者均為楊國強先生的緊密聯繫人）具有約束力。

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

截至2022年12月31日止年度，本公司概無上市規則規定須予披露的關連交易。

(2) 持續關連交易

本公司於截至2022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日的设计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。

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2022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2,051百萬元。

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。楊國強先生為時任主席及執行董事，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董事會主席、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」）。

董事會報告

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2022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300百萬元。

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2022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346百萬元。

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。

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2022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1,317百萬元。

董事會報告

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(經2022年7月12日的物業租賃補充協議修訂，內容有關(其中包括)(i)個別租賃合約項下的租賃業務類別；(ii)個別租賃期；(iii)租金模式；及(iv)租金調整機制，詳情載於同日刊發的本公司公告)，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資產，包括但不限於辦公場地、商舖、停車場、公寓等的主要條款，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(固定租金及／或變動租金收入(含開支部分，如有))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2022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(固定租金及／或變動租金(含開支部分，如有))的金額為人民幣148百萬元。

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(經2022年7月12日的商業管理服務補充協議修訂，內容有關個別服務合約期，詳情載於同日刊發的本公司公告)，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2022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302百萬元。

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；
- (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。於截至2022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。

董事會報告

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2022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2022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%。
- 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。

董事會報告

(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2022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2022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2022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 ²	1,515,933	—	—	—	—	1,515,933	4.773	13.12.2013	13.12.2018 — 12.12.2023	
	691,708	—	—	—	—	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	
宋軍先生 ²	628,177	—	—	—	—	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	5,251,729	—	—	—	—	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³	186,342	—	—	—	—	186,342	3.332	16.03.2016	16.03.2021 — 15.03.2026	
小計	186,342	—	—	—	—	186,342				
總計	5,699,319	—	—	—	—	5,699,319				

附註：

- 於截至2022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。
- 楊志成先生及宋軍先生於2022年12月20日辭任為董事。
- 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（包括於授出時同時兼任本公司執行董事之若干高級管理層）；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：

- 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。

董事會報告

(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2,048,830,798股股份（包括已授出但尚未失效或行使之可認購12,165,156股股份之購股權），為本公司於本報告日期已發行股本的約7.41%。

(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2022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2022年 12月31日 尚未行使	每股份 行使價 港幣	授出日期 ²	行使期
	於2022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 ³	484,454	—	113,996 ⁴	—	—	370,458	8.250	22.05.2017	22.05.2022 — 21.05.2027
	495,084	—	—	—	—	495,084	10.100	24.08.2017	24.08.2022 — 23.08.2027
	205,255	—	—	—	—	205,255	12.980	08.12.2017	08.12.2022 — 07.12.2027
	434,145	—	—	—	—	434,145	9.654	06.12.2018	06.12.2023 — 05.12.2028
	348,158	—	—	—	—	348,158	12.044	25.03.2019	25.03.2024 — 24.03.2029
	429,995	—	—	—	—	429,995	12.408	09.05.2019	09.05.2024 — 08.05.2029
	744,899	—	—	—	—	744,899	9.834	23.08.2019	23.08.2024 — 22.08.2029
	432,848	—	—	—	—	432,848	11.092	05.12.2019	05.12.2024 — 04.12.2029
	237,303	—	—	—	—	237,303	10.040	12.05.2020	12.05.2025 — 11.05.2030
	189,361	—	—	—	—	189,361	10.160	24.07.2020	24.07.2025 — 23.07.2030
	248,853	—	—	—	—	248,853	10.332	03.12.2020	03.12.2025 — 02.12.2030
	644,397	—	—	—	—	644,397	9.730	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2022年 12月31日 尚未行使	每股份 行使價 港幣	授出日期 ²	行使期
	於2022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				
宋軍先生 ³	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	12,217,537	—	113,996	—	—	12,103,541			

承授人類別及姓名	可認購股份之購股權					於2022年 12月31日 尚未行使	每股份 行使價 港幣	授出日期 ²	行使期
	於2022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				
本集團員工	6,955,657	-	-	-	-	6,955,657 ⁴	9.600	08.06.2021	08.06.2021 - 07.06.2031
	-	6,955,657	6,955,657 ⁵	-	-	-	4.830	17.05.2022	17.05.2022 - 16.05.2032
小計	6,955,657	6,955,657	6,955,657	-	-	6,955,657			
其他參與人 ⁶	117,526	-	55,911 ⁵	-	-	61,615	8.250	22.05.2017	22.05.2022 - 21.05.2027
小計	117,526	-	55,911	-	-	61,615			
總計	19,290,720	6,955,657	7,125,564	-	-	19,120,813			

附註：

- 於截至2022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6,955,657股股份的購股權，於授予日的公允價值約為港幣34百萬元。有關期權定價模式及用於該定價模式的重大假設及輸入值的詳情，請見本報告的「綜合財務報表附註」中的附註26。
- 於緊接2022年5月17日授予日前之股份收市價為港幣4.88元。
- 楊志成先生及宋軍先生於2022年12月20日辭任為董事。
- 截至本報告所載日期，該購股權正在辦理註銷手續。
- 該等股份在緊接2022年6月2日、2022年6月7日、2022年7月20日及2022年8月8日（有關購股權獲行使的日期）之前的加權平均收市價為港幣4.61元。
- 該「其他參與人」為前任董事。

董事會報告

股份獎勵計劃

為表揚本集團高級管理層及員工(包括同時兼任高級管理層之本公司執行董事)在盈利性房地產開發項目的貢獻，本集團於2019年12月27日和2020年9月18日採納了兩項激勵制度(「該等激勵制度」)。該等激勵制度分別涉及位於中國內地的房地產開發項目和位於香港和其他海外司法管轄區的房地產開發項目(「房地產開發項目」)。該等激勵制度為本集團現行的激勵制度。根據該等激勵制度，一般來說，高級管理層和員工將獲得現金獎勵，而現金獎勵的金額則參照房地產開發項目產生的淨利潤和本集團的自有資金回報率計算，而其中部分現金獎勵會作為本公司向其授予購股權(就若干同時兼任高級管理層之本公司執行董事而言)之行權代價或股份獎勵(就其他高級管理層及員工而言)之股份購買代價，而前述股份獎勵涉及本公司的現有股份，須根據本集團於2015年2月11日採納的員工換股權原則(經不時修改)派發(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃無約定屆滿期。

根據於2015年1月27日獲董事會批准的信託契約，股份獎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)。

以下為股份獎勵計劃主要條款的概要：

(a) 股份獎勵計劃的目的

股份獎勵計劃的目的是為配合該等激勵制度，讓本集團高級管理層及員工可以該等激勵制度中獲得之現金獎勵換取本公司的現有股份，藉此激勵長期忠誠服務本集團並同時為本集團創造較好效益及做出巨大貢獻的人員。

(b) 合資格參與人士

合資格參與人士為本集團之高級管理層和員工。

(c) 根據股份獎勵計劃貴能持有的股份總數

截至2022年12月31日，根據股份獎勵計劃，貴能持有股份總數為283,259,032股股份(其中包括已授予相關員工，惟登記及過戶手續尚待完成的股份)，佔已發行股份的1.02%。

(d) 各參與人士可獲授的股份數目及股份授予價格

本集團按照相關參與人士根據該等激勵制度可獲分配的稅後股份獎勵獎金，除以股份獎勵計劃規定的股份授予價格，計算出該等參與人士可獲得的股份數目。

股份獎勵計劃規定的股份授予價格為下列兩者中的較高者：

- (i) 股份在授予日所在月曆月的最後一個交易日的收市價；及
- (ii) 股份在授予日所在月曆月的最後5個交易日的平均收市價。

「授予日」為董事會或獲董事會授權人士（即本集團總裁和首席財務官）審批通過之日期。若該等日期為上市規則下之禁授期（如有），該授予日則緊接禁授期後之工作日當天。

(e) 股份鎖定期

根據股份獎勵計劃授出的股份受制於授予日起計5年的鎖定期（「鎖定期」）。在授予日當天有關參與人士可獲得股份之實益權益，唯須將股份委託給貴能以信託人身份持有及管理，以貴能作為記名股東。本集團管理層可根據房地產開發項目的結算時間，或有益於員工激勵的其他原因，對鎖定期進行調整。

在鎖定期結束後，若有關參與人士能滿足該等激勵制度之條款及要求，則本集團將就有關全部股份解除信託，並安排辦理過戶及登記手續，將股份之法定權益轉讓予有關參與人士。

若有關參與人士未能滿足該等激勵制度之條款及要求，包括在滿足該等激勵制度之條款及要求前身故、主動離職或因工作失誤（包括但不限於違反本公司規定、損害本公司利益、瀆職、貪污受賄等違法違紀行為）而被解聘，則有關參與人士須以港幣1元為代價轉讓有關全部股份之實益權益予貴能。

董事會將繼續監察為激勵合資格人士、本集團高級管理層及員工而設之購股權計劃及股份獎勵計劃，及考慮何時合適及／或需要修訂或更換該等計劃及／或採納任何其他激勵計劃。

董事會報告

於截至2022年12月31日止年度內，貴能作為股份獎勵計劃之受託人根據本公司有關2021年末期股息的以股代息計劃分別獲派發7,192,007股股份以及零碎配額166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2022年12月31日止年度內，根據股份獎勵計劃概無授出股份。詳情如下：

承授人 類別	股份獎勵							
	於2022年 1月1日				於2022年 12月31日			
	尚未行使	年內授出	年內歸屬	年內失效	尚未行使	股份 授予價格	授出 日期	鎖定期屆滿日
董事	0	0	0	0	0	不適用	不適用	不適用
在本財政年度內總薪酬最高的5名個人(合共)	44,504,494	0	8,474,494 ¹	0	36,030,000	3.066-14.90	11.02.2015- 25.12.2017	11.02.2020- 24.12.2022
其他獲授人(合共)	139,933,426	0	4,663,980 ²	5,531,578	129,737,868	2.92-16.42	11.02.2015- 27.12.2017	11.02.2020- 26.12.2022

附註：

1. 該等股份在緊接行權日之前的加權平均收市價為港幣3.94元。
2. 該等股份在緊接行權日之前的加權平均收市價為港幣4.47元。

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2022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	所持股份數目	所持相關股份		於2022年 12月31日		所持債權證 數目
			權益數目	總計	佔已發行 總股份百分比		
楊惠妍女士	受控法團的權益	14,539,618,535 ¹	—	14,539,618,535	52.60%	—	
莫斌先生	實益擁有人	86,591,006	—	86,591,006	0.31%	30,000,000 美元	
楊子瑩女士	受控法團的權益	—	—	—	—	18,000,000 美元 ²	
程光煜博士 ³	實益擁有人	12,338,951	1,757,149 ⁴	14,096,100	—	—	
	配偶權益	17,307,339 ⁵	—	17,307,339	—	—	
				31,403,439	0.11%		
伍碧君女士 ³	實益擁有人	—	—	—	—	1,500,000 美元	
	實益擁有人	—	—	—	—	2,900,000 人民幣	
蘇柏垣先生	實益擁有人	492,544	3,060,126 ⁶	3,552,670	—	—	
	配偶權益	473,961 ⁷	—	473,961	—	—	
				4,026,631	0.01%		
陳翀先生	配偶權益	14,539,618,535 ⁸	—	14,539,618,535	52.60%	—	
黎明先生	實益擁有人	1,140,810	—	1,140,810	0.01%	—	
石禮謙先生	實益擁有人	1,206,085	—	1,206,085	0.01%	—	
唐滙棟先生	實益擁有人	1,014,786	—	1,014,786	0.01%	—	
楊國強先生 ³	受控法團的權益	—	—	—	—	580,000,000 美元 ⁹	
楊志成先生 ³	實益擁有人	1,452,795	7,513,994 ⁶	8,966,789	0.03%	—	
宋軍先生 ³	實益擁有人	108,310	6,781,150 ⁶	6,889,460	0.02%	—	

董事會報告

附註：

1. 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。
2. 所持債權證數目指由耀龍資產有限公司所持有的債權證，該公司由楊子莹女士實益擁有全部已發行股本。
3. 程光煜博士及伍碧君女士獲委任為執行董事，而楊志成先生及宋軍先生則辭任為執行董事，自2022年12月20日起生效。楊國強先生辭任為執行董事，自2023年3月1日起生效。
4. 有關權益乃根據股份獎勵計劃授出之股份獎勵，授出日期為程光煜博士於2022年12月20日獲委任為董事之前。
5. 該等股份指由程光煜博士之配偶左莹女士所持有的股份。
6. 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。
7. 該等股份指由蘇柏垣先生之配偶劉青女士所持有的股份。
8. 該等股份指由陳翀先生之配偶楊惠妍女士所持有的股份。
9. 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。

除上述披露外，於截至2022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2022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	於2022年 12月31日	
		所持普通股 股份數目	佔已發行總股份 百分比
必勝有限公司	實益擁有人	14,539,618,535 ¹	52.60%
中國平安保險(集團)股份有限公司	受控法團之權益	1,485,646,000 ²	5.37%
中國平安人壽保險股份有限公司	實益擁有人	1,485,646,000 ^{2, 3}	5.37%

附註：

* 於2022年12月31日，本公司已發行股份總數目為27,637,842,220股股份。

1. 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。
2. 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1,485,646,000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1,485,646,000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2022年12月31日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2022年11月22日)作出。
3. 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2022年12月31日止最後申報之披露權益通知(有關事件日期：2022年11月22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2022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。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2022年12月31日止年度內，本公司從新加坡證券交易所公開市場部分回購優先票據，詳情請見本董事會報告標題為「發行優先票據及公司債券」的部分。

本公司或其任何附屬公司於截至2022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2022年12月31日止年度內購買、出售或贖回其其他上市證券(股份除外)的詳情，請見本年報的「綜合財務報表附註」中的附註21和22。

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。

董事會報告

上市規則第13.18條作出之披露

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2022年12月28日，根據2018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。

於2022年12月26日，本公司(作為借款人)與多家金融機構(作為原貸款人(「2022原貸款人」))簽署融資協議(「2022融資協議」)，據此，2022原貸款人已同意向本公司提供一項以港幣及美元計值總金額為280百萬美元的雙幣定期貸款融資(統稱為「2022貸款」)，自2022融資協議日期起計為期36個月。根據2022融資協議取得的2022貸款將由本公司悉數用作於2018年12月28日訂立的融資協議下的港元及美元雙幣定期貸款融資進行再融資及為2022融資協議項下將產生的成本及開支提供資金。根據2022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(不論直接或間接)本公司全部已發行股本至少40%權益；(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2022融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

董事會報告

於2023年1月26日，本公司(作為借款人)與中國民生銀行股份有限公司香港分行(作為原貸款人(「2023原貸款人」))簽署融資協議(「2023融資協議」)，據此，2023原貸款人已同意向本公司提供最高達50百萬美元等值的人民幣定期貸款融資(統稱為「2023貸款」)，自2023貸款獲首次提取日起計為期36個月。根據2023融資協議取得的2023貸款將由本公司用於為一般營運資金需要進行融資，包括但不限於為未償還的債項進行再融資。根據2023融資協議的條款(其中包括)，本公司已向2023原貸款人承諾：(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(不論直接或間接)本公司全部已發行股本至少40%權益；(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。

於2023年3月31日，本公司(作為借款人)與大豐銀行股份有限公司(作為原貸款人(「2023第二原貸款人」))簽署融資協議(「2023第二融資協議」)，據此，2023第二原貸款人已同意向本公司提供金額港幣950百萬元的定期貸款融資(統稱為「2023第二貸款」)，自2023第二貸款首次提取日起計為期36個月。根據2023第二融資協議取得的2023第二貸款將由本公司用於為一般營運資金需要進行融資，包括為本集團於中華人民共和國房地產發展項目的發展進行融資。根據2023第二融資協議的條款(其中包括)：(i)楊國強先生及楊惠妍女士須共同(直接或間接)作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊國強先生及楊惠妍女士須共同(直接或間接)實益擁有本公司全部已發行股本40%或以上的權益；(iii)楊國強先生及楊惠妍女士須(共同行事)控制本公司；或(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2023第二融資協議，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2022年12月31日止年度的綜合財務報表。於2023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2023年股東周年大會並於會上發言及投票的資格，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

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	2023年5月15日（星期一）下午4時30分
記錄日期	2023年5月16日（星期二）
暫停辦理股份過戶登記手續	2023年5月16日（星期二）至 2023年5月23日（星期二）（包括首尾兩天）

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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

代表董事會

主席

楊惠妍

中國廣東省佛山市，2023年3月30日

財務報表



· 半山云庭



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126至260頁的綜合財務報表，包括：

- 於2022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及其他說明信息。

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2022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。

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。2022年度貴集團來自出售物業的收入確認為人民幣417,296百萬元，其中按在一段時間內確認的收入為人民幣72,336百萬元。

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2022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912,242百萬元和人民幣51,323百萬元，約佔貴集團總資產的55%。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2022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，2023年3月30日

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	25,601	27,099
投資物業	7	14,250	16,302
無形資產		1,558	1,370
使用權資產		4,753	4,985
在建物業	8	28,355	48,146
於合營企業之投資	9(b)	45,340	49,664
於聯營公司之投資	9(c)	22,632	23,177
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	9,625	9,894
衍生金融工具	20	6	320
貿易及其他應收款	13	12,484	13,414
遞延所得稅資產	28	42,781	40,057
		207,385	234,428
流動資產			
在建物業	8	883,887	1,008,146
持作銷售的已落成物業	11	51,323	46,354
存貨	12	7,277	9,689
貿易及其他應收款	13	380,017	406,798
合同資產及合同取得成本	14	25,046	23,602
預付所得稅金		30,362	23,823
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	17	11,414	14,207
衍生金融工具	20	206	18
受限制現金	15	19,269	34,346
現金及現金等價物	16	128,281	146,954
		1,537,082	1,713,937
流動負債			
合同負債	19	668,162	709,255
貿易及其他應付款	18	437,355	550,591
當期所得稅負債		31,719	39,160
優先票據	21	3,825	8,283
公司債券	22	26,081	6,345
可換股債券	23	2,597	8
銀行及其他借款	24	61,205	64,382
租賃負債		90	186
衍生金融工具	20	175	695
		1,231,209	1,378,905

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
流動資產淨值		305,873	335,032
總資產減流動負債		513,258	569,460
非流動負債			
優先票據	21	66,830	66,786
公司債券	22	6,238	27,815
可換股債券	23	3,196	2,160
銀行及其他借款	24	101,335	142,143
租賃負債		321	506
遞延政府補助金		186	216
遞延所得稅負債	28	25,245	28,123
衍生金融工具	20	334	1,084
		203,685	268,833
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	25	50,536	38,787
其他儲備	27	23,830	22,691
留存收益	27	129,257	137,258
		203,623	198,736
非控制性權益		105,950	101,891
權益總額		309,573	300,627
權益總額及非流動負債		513,258	569,460

上述綜合財務狀況表應與相應附註一併閱讀。

載於第126頁至第260頁的財務報表已於2023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

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
收入	5	430,371	523,064
銷售成本	30	(397,488)	(430,282)
毛利		32,883	92,782
其他收入及(損失)/收益 — 淨額	29	(1,365)	1,637
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之損失	7	(117)	(227)
營銷及市場推廣成本	30	(11,298)	(15,316)
行政費用	30	(8,438)	(13,518)
研發費用	30	(2,164)	(3,308)
金融資產和合同資產減值損失淨額		(3,059)	(1,651)
經營利潤		6,442	60,399
財務收益	32	3,572	3,824
財務費用	32	(8,379)	(327)
財務(費用)/收益 — 淨額	32	(4,807)	3,497
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	9(b), 9(c)	3,726	5,053
稅前利潤		5,361	68,949
所得稅費用	33	(8,323)	(27,967)
本年度(損失)/利潤		(2,962)	40,982
應佔(損失)/利潤歸屬於：			
— 本公司股東		(6,052)	26,797
— 非控制性權益		3,090	14,185
		(2,962)	40,982
本公司股東應佔(損失)/利潤的每股盈利(以每股人民幣元計)			
基本	36	(0.26)	1.22
攤薄	36	(0.26)	1.21

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	
		2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
本年度(損失)/利潤		(2,962)	40,982
其他綜合損失			
將不會被重分類至利得或損失：			
— 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	(6)	409
— 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損失：			
— 現金流量對沖的遞延收益	20(d)	5	10
— 對沖的遞延成本	20(d)	(719)	(233)
— 外幣報表折算差異		423	(568)
本年度其他綜合損失，稅後淨額		(297)	(362)
本年度綜合(損失)/收益總額		(3,259)	40,620
綜合(損失)/收益總額歸屬於：			
— 本公司股東		(6,417)	26,451
— 非控制性權益		3,158	14,169
		(3,259)	40,620

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2022年1月1日結餘	38,787	22,691	137,258	198,736	101,891	300,627
綜合損失						
本年損失	—	—	(6,052)	(6,052)	3,090	(2,962)
其他綜合(損失)/收益	—	(435)	70	(365)	68	(297)
本年度綜合損失總額	—	(435)	(5,982)	(6,417)	3,158	(3,259)
與本公司股東的交易						
非控制性權益股東的注資	—	—	—	—	6,211	6,211
轉入法定儲備金	—	443	(443)	—	—	—
因配售而發行的股份(附註25)	10,210	—	—	10,210	—	10,210
因以股代息而發行的股份 (附註25·34及35(d))	1,441	—	(1,441)	—	—	—
現金分紅	—	—	(873)	(873)	(1,623)	(2,496)
控股股東的視作投入(附註27(c))	—	993	—	993	—	993
員工股份計劃						
— 員工服務價值(附註26)	—	521	—	521	—	521
— 員工股份計劃行權(附註25)	98	(98)	—	—	—	—
已發行可換股債券的權益部分 (附註23)	—	291	—	291	—	291
業務合併產生的非控制性權益 (附註41)	—	—	—	—	1,417	1,417
處置附屬公司(附註40)	—	(156)	156	—	(1,640)	(1,640)
控制性情況不變的附屬公司所有者權 益變動(附註39)	—	365	—	365	(3,464)	(3,099)
與本公司股東交易總額	11,749	2,359	(2,601)	11,507	901	12,408
其他交易						
部分註銷賣出看漲期權	—	(785)	582	(203)	—	(203)
於2022年12月31日結餘	50,536	23,830	129,257	203,623	105,950	309,573

	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)	129	(33)	—	96	—	96
業務合併產生的非控制性權益 處置附屬公司	—	—	—	—	944	944
控制性情況不變的附屬公司所有者 權益變動	—	(37)	37	—	(1,011)	(1,011)
	—	(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

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

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣百萬元	2021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)	74,693	65,751
已付所得稅		(22,009)	(37,219)
已付利息	35(c)	(17,063)	(17,677)
經營活動產生之現金淨額		35,621	10,855
投資活動的現金流量			
業務合併產生的淨現金流入	41	523	606
處置物業、廠房及設備收到的款項	35(b)	629	542
處置附屬公司的淨現金流入／(流出)	40	791	(503)
購置物業、廠房及設備		(1,428)	(3,126)
投資物業付款		—	(269)
購置無形資產		(298)	(432)
購置使用權資產		(219)	(37)
與合營企業投資相關的淨付款		(2,167)	(6,457)
與聯營公司投資相關的淨付款		(27)	(1,058)
與權益投資相關的淨付款		(725)	—
第三方償還貸款		—	12
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		(10)	(8,073)
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		377	2,655
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(2,439)	(16,608)
處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		4,928	9,964
已收利息	32	1,772	2,138
收到合營企業和聯營公司的分紅	9(b), 9(c)	2,699	2,604
投資活動產生／(所用)之現金淨額		4,406	(18,042)

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣百萬元	2021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		6,211	6,352
與非控制性權益交易相關的淨(流出)/流入		(3,099)	2,241
因配售而發行股份	25	10,210	—
優先票據發行	35(c)	—	12,240
優先票據回購、按要約購買、提前贖回及歸還	35(c)	(9,462)	(9,145)
公司債券發行	35(c)	4,421	13,047
公司債券回購及歸還	35(c)	(5,996)	(19,132)
可換股債券發行	35(c)	3,161	—
可換股債券贖回	35(c)	—	(3,292)
衍生金融工具結算	35(c)	(782)	(1,859)
租賃付款額的本金部分	35(c)	(90)	(157)
支付本公司股東股息		(873)	(2,934)
支付非控制性權益分紅		(1,623)	(3,118)
銀行及其他借款所得	35(c)	47,094	137,228
銀行和其他借款歸還	35(c)	(107,860)	(144,375)
融資活動所用之現金淨額		(58,688)	(12,904)
現金及現金等價物的淨減少		(18,661)	(20,091)
現金及現金等價物年初餘額		146,954	167,153
現金及現金等價物的匯兌損失		(12)	(108)
現金及現金等價物年末餘額	16	128,281	146,954

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。

本公司股份於聯交所上市。

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2023年3月30日批准刊發。

2019新冠病毒(「COVID-19」)以及奧密克戎變異病毒疫情的爆發導致國內許多城市在2022年實行了不同程度的封控措施，如臨時的封城措施。COVID-19以及奧密克戎病毒的不斷變異可能會對本集團的運營表現產生不利影響，影響包括但不局限於延遲物業單元的建造及交付時間，暫停物業銷售活動等。本公司董事將持續監控COVID-19以及奧密克戎病毒的變異情況，並評估其對集團運營表現及財務狀況的影響。

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履行自2022年12月31日起的至少十二個月期間的財務義務時，考慮採取如下計劃和舉措：

- (a) 本集團將繼續積極調整銷售和預售活動，以應對市場變化並滿足需求。本集團堅信，中國房地產市場將逐步回歸長期健康和可持續的循環，因此將繼續專注於這些核心地理區域，並佈局供需關係良好的城市。本集團將實施其銷售計劃，目標是實現其預計的銷售數量和金額。集團將進一步關注品牌知名度和聲譽，加強其在既定市場的競爭優勢，並通過物業的品質和及時交付，繼續增強市場信心。此外，本集團還將繼續採取措施加快銷售回款和其他應收款的收款；
- (b) 本集團將根據銷售計劃調整物業開發項目的建設進度，以確保達成建築及相關付款責任以及通過預售安排銷售的相關物業按計劃竣工並交付予客戶。這也將使本集團能夠解除預售活動產生的受限制現金；且
- (c) 於2022年12月31日，本集團未動用的融資授信額度為人民幣2,663億元。自2022年12月31日起至本合併財務報表簽發之日，本集團已獲得約200億元的中期票據發行新額度。本公司董事相信，根據現行的規定和條例，本集團能夠續借或延長現有貸款額度，在需要時從這些未動用的融資授信額度中提取資金及發行中期票據或公司債券。本集團還將以集團可接受的成本尋求新的債務融資和銀行借貸。

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)

(iii) 持續經營(續)

本公司董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，有關預測涵蓋自2022年12月31日起計不少於十二個月的期間。本公司董事認為，考慮到本集團營運將產生的預期現金流、經營業績合理可能的變化、成本控制措施、現有及未來的資本支出及土地購置計劃以及上述計劃及措施，本集團於自2022年12月31日起計十二個月內將擁有充足的營運資金履行其到期融資義務。因此，董事認為，按持續經營基準編製合併財務報表屬適當。

(iv) 本集團採納的新準則和修訂

本集團在2022年1月1日開始的年度報告期間首次採用下列修訂或年度改進：

- 物業、廠房及設備：達到預期可使用狀態前的銷售收入 — 對香港會計準則第16號的修訂
- 虧損合同履約成本 — 對香港會計準則第37號的修訂
- 香港財務報告準則之年度改進，2018至2020年週期
- 概念框架之索引 — 對香港財務報告準則第3號的修訂
- 2021年6月30日後的新冠病毒疫情相關租金減免 — 對香港財務報告準則第16號的修訂(2021年3月)(「香港財務報告準則第16號修訂(2021年3月)」)
- 共同控制合併之合併會計法 — 對會計指引第5號的修訂

以上所列修訂及年度改進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。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(v) 尚未採納的新準則、現存準則的修訂及解釋

下列是已公佈的但於2022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)	單一交易產生的資產和負債的 遞延所得稅	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號及修訂 香港詮釋第5號(2020年)	保險合同 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 2024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	2024年1月1日
香港會計準則第1號(修訂)	附有契約條件的非流動負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號(修訂)	售後回租交易中的租賃負債	2024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

上述新準則和現存準則的修訂及解釋在2023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。本集團就首次採用香港財務報告準則第17號進行評估，並選擇採用香港財務報告準則第9號對現有的財務擔保合約進行計量。財務擔保合約在初始確認時以公允價值計量，後續以下列兩者較高者計量，根據香港財務報告準則第9號確定的損失撥備金額，以及初始確認的金額減去根據香港財務報告準則第15號確認的累計收益金額(如適用)。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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

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。

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。

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)

2.2.2 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。

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，除非已產生責任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。

綜合財務報表附註

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定為執行董事，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。

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时，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。

綜合財務報表附註

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。

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。

綜合財務報表附註

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；
- 對於本集團近期末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。

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)。

綜合財務報表附註

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。

2 重大會計政策概要(續)

2.12 金融資產(續)

(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。

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。

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)

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。

2.13 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。

對於合同資產和應收賬款，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。

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

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。

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。與被套期項目相關的合同遠期要素(「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。

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)

(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(損失)/收益 — 淨額。

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 重大會計政策概要(續)

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。

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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

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。

2.23 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 重大會計政策概要(續)

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。

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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.28 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。

2.29 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。

(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。

2 重大會計政策概要(續)

2.29 當期及遞延所得稅(續)

(ii) 遞延所得稅(續)

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。

2.30 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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.30 僱員福利(續)

(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。

2.31 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內的開支作出估計。

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 重大會計政策概要(續)

2.32 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。

2.33 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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.33 收入確認(續)

與客戶之間合同產生的收入

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)。

(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。

2 重大會計政策概要(續)

2.33 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(續)

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。

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。

2.34 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。

2.35 股利收益

股利收益在收取款項的權利確定時確認。

2.36 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。

2.37 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。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.37 保險合同(續)

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。

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相關集團實體功能貨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：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
資產		
港幣	3,577	171
美元	2,251	1,487
其他貨幣	194	385
	6,022	2,043
負債		
港幣	21,967	19,127
美元	86,184	94,507
其他貨幣	—	—
	108,151	113,634

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)	
	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
人民幣對港幣：		
升值5%	920	948
貶值5%	(920)	(948)
人民幣對美元：		
升值5%	4,197	4,651
貶值5%	(4,197)	(4,651)

(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、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、公司債券及可換股債券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。本集團利用利率掉期，以減輕利率波動帶來的風險敞口。

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:

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
浮動利率的借款	138,396	167,564
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	41,242	28,369
1至2年	27,414	45,142
2至5年	49,140	59,361
超過5年	15,526	18,178
	271,718	318,614

於2022年12月31日,本集團之貸款約人民幣138,396百萬元(2021年:人民幣167,564百萬元)承擔浮動利率。於2022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692百萬元(2021年:人民幣838百萬元)。

(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、理財產品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、理財產品、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、理財產品及衍生金融工具主要存入國有金融機構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重大虧損。

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。

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。為評估信貸風險是否顯著增加，本集團將報告日期資產發生的違約風險與初始確認日期的違約風險進行比較，同時亦考慮公開且合理及具支持性之前瞻性資料，尤其是已納入以下指標：

- 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

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應收賬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。

2022年12月31日，合同資產的撥備金額不重大。

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)

在2022年12月31日，基於貨品交付日期及提供服務日期的應收賬款之賬齡及損失撥備率如下列示：

應收賬款	2022			合計
	180天以內	超過180天	超過365天	
預計撥備率	0.06%	0.92%	32.55%	
賬面價值(人民幣百萬元)	31,706	2,731	719	35,156
撥備金額(人民幣百萬元)	18	25	234	277

其他應收款 (不包括預付股權款 和預付款項)	賬面價值	撥備金額	預計撥備率
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	
第一階段 (12個月預期信貸虧損)	278,232	2,515	0.90%
第二階段 (整個存續期預期信貸虧損 (無信貸減值))	24,856	2,630	10.58%
第三階段 (整個存續期預期信貸虧損 (信貸減值))	5,102	4,292	84.12%
總計	308,190	9,437	

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)

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

其他應收款 (不包括預付股權款 和預付款項)	2021		預計撥備率
	賬面價值 (人民幣百萬元)	撥備金額 (人民幣百萬元)	
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	

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)

2022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 股權款和 預付款項) 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
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日及 2022年1月1日損失撥備 餘額	228	6,427	6,655
本期損失撥備金額的增加確 認為損益的金額	49	3,010	3,059
2022年12月31日損失撥備 餘額	277	9,437	9,714

2022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343,346百萬元(2021年：人民幣339,885百萬元)，因此承擔損失風險的最大餘額為人民幣333,632百萬元(2021年：人民幣333,230百萬元)。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(2021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2023年12月31日止年度的預測現金流。截至2023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已包括在附註2.1(iii)中。

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(附註2.1(iii))。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。

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)。

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)

	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2022年12月31日					
優先票據	6,320	13,514	46,475	16,868	83,177
公司債券	26,956	3,384	3,333	—	33,673
可換股債券	2,973	4,001	—	—	6,974
銀行及其他借款	69,737	68,122	36,710	4,046	178,615
貿易及其他應付款 (不包括其他應付 稅項和應付職工 薪酬)	374,558	—	—	—	374,558
租賃負債	164	115	120	84	483
衍生金融工具	175	60	274	—	509
總計	480,883	89,196	86,912	20,998	677,989

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

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2022年12月31日及2021年12月31日之淨借貸比率如下：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
借貸總額(附註21、22、23及24)	271,307	317,922
減：現金及現金等價物(附註16)	(128,281)	(146,954)
受限制現金(附註15)	(19,269)	(34,346)
債務淨額	123,757	136,622
權益總額	309,573	300,627
淨借貸比率	40%	45%

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2022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	26	—	9,599	9,625
衍生金融工具	—	212	—	212
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	202	1,947	9,265	11,414
合計	228	2,159	18,864	21,251
負債				
衍生金融工具	—	509	—	509
	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

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2022年12月31日止年度第3層級金融工具的變動：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
年初結餘	19,318	4,610
本年增加	126	13,788
公允價值變動	(184)	1,802
處置	(396)	(159)
轉移至第1層級	—	(723)
年末結餘	18,864	19,318

於截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度內，並無重大於綜合利潤表確認的歸屬於年末結餘的未實現損益。

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

	2022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	9,625	—	—	9,625
受限制現金	—	—	333,632	333,632
現金及現金等價物	—	—	19,269	19,269
衍生金融工具	—	212	—	212
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	—	11,414	—	11,414
合計	9,625	11,626	481,182	502,433
	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	146,954	146,954
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

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)

	2022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	70,655	—	70,655
公司債券	32,319	—	32,319
可換股債券	5,793	—	5,793
銀行及其他借款	162,540	—	162,540
貿易及其他應付款(不包含應付其他稅 和應付職工薪酬)	374,558	—	374,558
租賃負債	411	—	411
衍生金融工具	—	509	509
合計	646,276	509	646,785

	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

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2022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912,242百萬元(2021年：人民幣1,056,292百萬元)和人民幣51,323百萬元(2021年：人民幣46,354百萬元)，約佔集團總資產的55%(2021年：57%)。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23,000百萬元(2021年：人民幣10,871百萬元)。該等金額於截至2022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。

4 重要會計估計及判斷(續)

(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、酒店經營及智能建造等，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：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
出售物業	417,296	507,478
提供建築服務	7,568	9,360
租金收入	915	840
其他	4,592	5,386
	430,371	523,064

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2022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	417,296	38,178	25,992	481,466
— 在某一時點確認	344,960	—	24,252	369,212
— 在一段時間內確認	72,336	38,178	1,740	112,254
其他收入來源				
租金收入	—	—	915	915
分部收入	417,296	38,178	26,907	482,381
分部間收入	—	(30,610)	(21,400)	(52,010)
來源於外部客戶的收入	417,296	7,568	5,507	430,371
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	3,711	—	15	3,726
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之損失	—	—	(117)	(117)
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	554	53	1,659	2,266
金融資產和合同資產減值損失淨額	2,820	50	189	3,059
分部業績	12,470	42	(2,453)	10,059
於2022年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,568,334	28,053	105,087	1,701,474
對合營企業和聯營公司的投資	66,929	—	1,043	67,972
資本開支	522	278	1,645	2,445
抵銷分部間金額後的總分部負債	1,009,645	26,727	69,742	1,106,114

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

5 收入及分部資料(續)

報告分部的業績調節至淨利潤如下：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
總分部業績	10,059	65,570
衍生金融工具公允價值變動	109	(118)
財務(費用)/收益 — 淨額	(4,807)	3,497
稅前利潤	5,361	68,949
所得稅費用	(8,323)	(27,967)
本年(損失)/利潤	(2,962)	40,982

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
抵銷分部間金額後總分部資產	1,701,474	1,907,970
衍生金融工具	212	338
遞延所得稅資產	42,781	40,057
總資產	1,744,467	1,948,365
抵銷分部間金額後總分部負債	1,106,114	1,260,754
當期所得稅負債	31,719	39,160
優先票據	70,655	75,069
公司債券	32,319	34,160
可換股債券	5,793	2,168
銀行及其他借款	162,540	206,525
衍生金融工具	509	1,779
遞延所得稅負債	25,245	28,123
總負債	1,434,894	1,647,738

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2022年12月31日止年度						
年初賬面淨值	20,925	3,141	322	35	2,676	27,099
收購附屬公司(附註41)	27	1	1	3	—	32
其他增添	208	662	78	96	773	1,817
轉入	200	30	—	—	(230)	—
處置附屬公司	(551)	(15)	(1)	(66)	(15)	(648)
其他處置	(459)	(306)	(18)	(22)	—	(805)
折舊	(1,190)	(621)	(139)	(13)	—	(1,963)
匯兌差額	45	5	13	2	4	69
年末賬面淨值	19,205	2,897	256	35	3,208	25,601
於2022年12月31日						
成本	25,695	4,835	1,208	2,301	3,208	37,247
累計折舊	(6,490)	(1,938)	(952)	(2,266)	—	(11,646)
賬面淨值	19,205	2,897	256	35	3,208	25,601

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	2	1	—	4	—	7
其他增添	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

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：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
在建物業	226	396
銷售成本	760	795
營銷及市場推廣成本	116	123
行政費用及研發費用	861	897
	1,963	2,211

於2022年12月31日，賬面淨值合計為人民幣2,567百萬元(2021年：人民幣3,297百萬元)的樓宇已作為本集團的銀行及其他借款抵押(附註24)。

於2022年12月31日，賬面淨值合計為人民幣3,180百萬元(2021年：人民幣3,315百萬元)的樓宇業權證尚未取得。

綜合財務報表附註

7 投資物業

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
於1月1日	16,302	15,659
由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入	409	1,381
其他增添	—	269
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	(19)	(160)
公允價值變動	(98)	(67)
轉入「在建物業」	(1,823)	(785)
處置附屬公司	(521)	(77)
於12月31日	14,250	16,302
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之虧損：		
— 由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入重估損失	(19)	(160)
— 公允價值變動	(98)	(67)
	(117)	(227)

於2022年12月31日，賬面淨值合計為人民幣301百萬元（2021年：無）的投資物業已作為本集團的銀行及其他借款抵押（附註24）。

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2022年12月31日和2021年12月31日，本集團只有級別3的投資物業。

7 投資物業(續)

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或業務合併日及2022年12月31日和2021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。

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2022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	13,063	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 24-189
		直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元/平方米)	2,000-36,310
在建投資物業	1,187	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	380-1,840 10%-41% 10%
	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%

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

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
租金收入(附註5)	915	840
直接經營費用	(357)	(346)
	558	494

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

	2022 人民幣百萬元	2021 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	883,887	1,008,146
— 超過一個營運週期落成並列作非流動資產	28,355	48,146
	912,242	1,056,292
款項包括：		
— 建造成本(包含已資本化的折舊及員工成本)	389,918	498,873
— 土地成本	498,841	533,094
— 借款成本	23,483	24,325
	912,242	1,056,292

本集團物業開發的一個營運週期為一至兩年。

於2022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15,619百萬元(2021年：人民幣20,023百萬元)。

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10,469百萬元(2021年：人民幣12,527百萬元)。

2022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5.87%(2021年：每年5.62%)。

8 在建物業 (續)

在建物業按地區分佈如下：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
中國內地	899,281	1,042,723
澳大利亞	2,583	1,892
印度尼西亞	1,808	1,842
香港	1,413	1,108
美國	711	2,950
其他地區	6,446	5,777
	912,242	1,056,292

於2022年12月31日，在建物業的土地使用權中合計人民幣85,953百萬元(2021年：人民幣99,009百萬元)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

2022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

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
於1月1日	49,664	41,011
增添	1,046	9,566
處置	(5,432)	(1,738)
分紅	(1,334)	(1,076)
經營成果所佔份額	1,396	1,901
— 負商譽產生的收益	—	32
— 其他	1,396	1,869
於12月31日	45,340	49,664

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：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
非上市公司股權		
— 佔淨資產份額	44,955	49,232
— 名義商譽	385	432
	45,340	49,664

本年新增的合營企業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。

截至2022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3,769百萬元(2021年：人民幣4,753百萬元)。截至2022年12月31日，本集團無對合營企業的重大承擔。

截至2022年12月31日和2021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：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
於綜合財務報表中的賬面價值	45,340	49,664
應佔當年利潤	1,396	1,901
應佔當年綜合收益總數	1,396	1,901

9(c) 於聯營公司之投資

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
於1月1日	23,177	22,430
增添	234	1,008
處置	(1,744)	(1,885)
分紅	(1,365)	(1,528)
經營成果所佔份額	2,330	3,152
— 負商譽產生的收益	—	—
— 其他	2,330	3,152
於12月31日	22,632	23,177

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。

截至2022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835百萬元(2021年：人民幣244百萬元)。

截至2022年12月31日和2021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：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
於綜合財務報表中的賬面價值	22,632	23,177
應佔當年利潤	2,330	3,152
應佔當年綜合收益總數	2,330	3,152

綜合財務報表附註

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

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
上市權益證券	26	70
非上市權益投資	9,599	9,824
	9,625	9,894

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對多個投資控股公司的股權投資。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。

於2022年12月31日，公允價值為人民幣2,079百萬元（2021年：無）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處於質押狀態。

11 持作銷售的已落成物業

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
持作銷售的已落成物業	51,323	46,354

持作銷售的已落成物業主要位於中國內地。

12 存貨

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
建築材料及其他存貨	7,277	9,689

存貨在使用時主要計入在建物業中。

13 貿易及其他應收款

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
列作流動資產		
— 應收賬款 — 淨額(附註(a))	34,879	35,984
— 其他應收款項 — 淨額(附註(b))	298,753	297,246
— 預付土地款(附註(c))	13,511	36,131
— 其他預付款項(附註(d))	32,874	37,437
	380,017	406,798
列作非流動資產		
— 預付股權款(附註(e))	12,484	13,414
	392,501	420,212

於2022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：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
應收賬款	35,156	36,212
減：減值準備	(277)	(228)
應收賬款 — 淨額	34,879	35,984

綜合財務報表附註

13 貿易及其他應收款(續)

(a) 應收賬款的明細列示如下(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。基於貨品交付日期及提供服務日期的應收賬款之賬齡分析如下：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
90天以內	29,355	30,395
超過90天至180天以內	2,351	2,657
超過180天至365天以內	2,731	2,554
超過365天	719	606
	35,156	36,212

於2022年12月31日及2021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2022年12月31日，對應收賬款確認了人民幣277百萬元(2021年：人民幣228百萬元)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。應收賬款主要由已出售物業作抵押擔保。

(b) 其他應收款項明細列示如下：

	2022 人民幣百萬元	2021 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	111,447	119,356
土地競買及其他保證金	12,690	14,407
其他(i)	184,053	169,910
	308,190	303,673
減：減值準備	(9,437)	(6,427)
其他應收款項 — 淨額	298,753	297,246

(i) 此類應收款項主要是應收本集團的附屬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。

13 貿易及其他應收款(續)

- (c) 預付土地款是購買土地使用權所預支付的款項。於2022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) 預付股權款是對年末尚未完成收購的特定房地產開發公司已支付的款項。

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：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
與出售物業相關合同資產(附註(a))	7,062	7,060
與建築服務相關合同資產(附註(a))	6,831	5,630
合同取得成本(附註(b))	11,153	10,912
合同資產及合同取得成本總計	25,046	23,602

- (a) 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。
- (b) 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。2022年度總合同取得成本計入損益的金額為人民幣5,103百萬元(2021年：人民幣5,403百萬元)，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2022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。

綜合財務報表附註

16 現金及現金等價物

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
庫存現金及銀行存款	147,550	181,300
減：受限制現金(附註15)	(19,269)	(34,346)
	128,281	146,954

現金及短期銀行存款以下列貨幣計值：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
人民幣	139,163	175,603
港幣	3,608	585
美元	2,426	1,706
林吉特	1,374	2,128
其他貨幣	979	1,278
	147,550	181,300

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2022年12月31日，除了包含在受限制現金中的暫未被解除限制的預售物業的監管資金外，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40,670百萬元(2021年：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

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
上市權益證券(附註(a))	202	242
非上市權益投資(附註(a))	9,265	9,494
理財產品(附註(b))	1,947	4,471
	11,414	14,207

- (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2022年12月31日，該等投資的賬面價值接近於其公允價值。

18 貿易及其他應付款

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
應付賬款(附註(a))	191,621	285,122
其他應付款項(附註(b))	182,937	206,711
其他應付稅項(附註(c))	56,838	49,760
應付職工薪酬	5,959	8,998
	437,355	550,591

於2022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：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
365天以內	188,869	280,940
超過365天	2,752	4,182
	191,621	285,122

綜合財務報表附註

18 貿易及其他應付款(續)

- (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、聯營公司和本集團附屬公司的其他股東的款項，以及收購附屬公司、合營企業及聯營公司的尚未支付對價，這些款項主要為免息，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66,087百萬元(2021年：人民幣69,163百萬元)、應付增值稅及其他稅項。

19 合同負債

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
合同負債	668,162	709,255

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

	2022 人民幣百萬元	2021 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	295,400	350,602

20 衍生金融工具

	2022		2021	
	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
<u>適用於套期會計</u>				
— 外匯貨幣期權合同(附註(a))	77	363	4	686
— 外匯結構性衍生金融合同(附註(b))	—	—	—	206
— 遠期外匯合同(附註(c))	21	55	—	590
<u>不適用於套期會計</u>				
— 遠期外匯合同	—	—	—	29
— 交叉貨幣互換	—	—	19	7
— 利率掉期	23	—	1	61
<u>其他</u>				
— 可換股債券的嵌入式衍生工具 (附註23)	—	91	—	200
— 買入看漲期權(附註(e))	91	—	314	—
	212	509	338	1,779
<u>按流動性：</u>				
流動	206	175	18	695
非流動	6	334	320	1,084
	212	509	338	1,779

於2022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35,521百萬元(2021年：人民幣46,097百萬元)，其中適用於套期會計(現金流對沖)的名義本金為人民幣28,451百萬元(2021年：人民幣35,799百萬元)。這些合同將在2023至2025年間到期(2021年：2022至2025年)。

綜合財務報表附註

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

	2022	2021
賬面價值(人民幣百萬元)	(286)	(682)
對沖本金(人民幣百萬元)	25,665	23,303
到期日	2023年1月17日– 2025年10月22日	2022年1月14日– 2025年10月22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)	931	(397)
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)	(909)	394
行權價(美元兌人民幣匯率區間)	6.5100–7.1250	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))

	2022	2021
賬面價值(人民幣百萬元)	—	(206)
對沖本金(人民幣百萬元)	—	3,570
到期日	—	2022年7月22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)	213	(84)
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)	(217)	87
行權價(美元兌人民幣匯率區間)	—	6.6250–6.8000

(i) 外匯結構性衍生金融合同為附有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。

20 衍生金融工具(續)

(c) 衍生金融工具 — 遠期外匯合同

	2022	2021
賬面價值(人民幣百萬元)	(34)	(590)
對沖本金(人民幣百萬元)	2,786	8,926
到期日	2023年4月11日- 2025年1月17日	2022年1月13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)	231	(333)
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)	(222)	383
行權價(美元兌人民幣匯率區間)	6.7180-7.0250	6.6100-7.0250

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

(d) 儲備

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
對沖現金流的儲備		
於1月1日	(120)	(130)
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)	1,375	(837)
重分類至損益	(1,370)	847
於12月31日	(115)	(120)

綜合財務報表附註

20 衍生金融工具 (續)

(d) 儲備 (續)

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
對沖成本的儲備 — 遞延時間價值		
於1月1日	453	686
本年計提對沖遞延虧損	(900)	(556)
重分類至損益	181	323
於12月31日	(266)	453

- (e) 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（後續調整為港幣14.53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）。

21 優先票據

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
於1月1日	75,069	73,410
增添	—	12,240
回購及按要約購買／提前贖回(附註(a))	(6,600)	(7,915)
到期歸還(附註(a))	(4,370)	(950)
利息費用	3,892	4,201
利息支付	(3,914)	(3,964)
匯兌差額	6,578	(1,953)
於12月31日	70,655	75,069
減：列作流動負債的即期部分	(3,825)	(8,283)
列作非流動負債	66,830	66,786

優先票據償還期情況如下：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
1年以內	3,825	8,283
1至2年	10,431	3,946
2至5年	41,568	45,778
超過5年	14,831	17,062
	70,655	75,069

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：

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2022年12月31日存續：				
2026票據	美元321	5.625%	2016年12月15日	10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141	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108	5.125%	2018年9月4日	6.4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415	8.000%	2019年1月25日	5年
2024票據II	美元537	6.500%	2019年4月8日	5年
2026票據II(第一期)	美元919	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471	6.150%	2019年9月17日	6年
2027票據	美元548	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516	5.400%	2020年5月27日	5年
2026票據III	美元490	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453	3.125%	2020年10月22日	5年
2030票據III	美元498	3.875%	2020年10月22日	10年
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165	2.700%	2021年7月20日	5年
本年到期歸還：				
2022票據	美元261	4.750%	2017年7月25日	5年
2022票據II	美元411	7.125%	2018年9月27日	3.5年

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
------	-----------	----	------	------

本年回購及按要約購買(附註(ii))：

2026票據	美元3	5.625%	2016年12月15日	10年
2022票據	美元439	4.750%	2017年7月25日	5年
2023票據III(第二期)	美元234	4.750%	2018年7月31日	4.5年
2025票據(第二期)	美元42	5.125%	2018年9月4日	6.4年
2024票據(第二期)	美元35	8.000%	2019年1月25日	5年
2024票據II	美元13	6.500%	2019年4月8日	5年
2026票據II(第一期)	美元31	7.250%	2019年4月8日	7年
2025票據II	美元29	6.150%	2019年9月17日	6年
2027票據	美元2	5.125%	2020年1月14日	7年
2025票據III	美元28	5.400%	2020年5月27日	5年
2026票據III	美元10	4.200%	2020年8月6日	5.5年
2025票據IV	美元47	3.125%	2020年10月22日	5年
2030票據III	美元2	3.875%	2020年10月22日	10年
2026票據IV(第二期)	美元35	2.700%	2021年7月20日	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5.48%(2021年：5.59%)。

(ii) 於截至2022年12月31日止年度，本集團部分回購上表所述優先票據。付款時賬面價值總額961百萬美元(約為人民幣6,475百萬元)，處置淨收益總額220百萬美元(約為人民幣1,508百萬元)確認為損益表內的「財務(費用)/收益 - 淨額」(附註32)。

綜合財務報表附註

21 優先票據 (續)

(b) 於2022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。

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、2022年12月31日以及2021年12月31日影響均不重大。

於2022年12月31日，優先票據的公允價值約為人民幣49,440百萬元（2021年：人民幣66,059百萬元）。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2022年12月31日，本集團並無違反現有的契約條款。

22 公司債券

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
於1月1日	34,160	40,480
增添(附註(a))	4,421	18,899
回購(附註(a))	(617)	—
歸還	(5,671)	(24,984)
利息費用	1,565	1,844
利息支付	(1,577)	(1,946)
匯兌差額	38	(133)
於12月31日	32,319	34,160
減：列作流動負債的即期部分	(26,081)	(6,345)
列作非流動負債	6,238	27,815

22 公司債券(續)

本集團的公司債券償還期情況如下：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
1年以內	26,081	6,345
1至2年	3,096	23,975
2至5年	3,142	3,687
超過5年	—	153
	32,319	34,160

(a) 於2022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 (第二期)*	2,177	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2022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))	3,398	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))	1,956	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))	1,616	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))	1,810	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))	978	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))	1,421	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))	959	6.30%	2021年12月17日	4年
碧桂園地產2022年公開發行人民幣公司債券(第一期)(附註(c))	500	4.50%	2022年5月24日	3年
碧桂園地產2022年度第一期中期票據	1,500	3.20%	2022年9月19日	3年
碧桂園地產2022年公開發行人民幣公司債券(第二期)(品種一)(附註(c))	800	4.88%	2022年12月13日	2年
碧桂園地產2022年公開發行人民幣公司債券(第二期)(品種二)(附註(c))	200	4.00%	2022年12月13日	2年

22 公司債券 (續)

(a) 於2022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2022年度第二期中期票據	1,000	4.30%	2022年12月26日	3年
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(第九期)(附註(b))	79	4.90%	2021年5月4日	5年
馬來碧桂園2022年非公開發行林吉特 公司債券(第十二期)(附註(b))	151	5.00%	2022年3月18日	1年
馬來碧桂園2022年非公開發行林吉特 公司債券(第十三期)(附註(b))	98	5.40%	2022年6月9日	1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(第三期) (附註(b))	72	4.75%	2021年10月1日	3年
Risland (Thailand) Company Limited 2022年發行可贖回及有擔保公司債券 (附註(b))	242	7.50%	2022年12月16日	1.75年

綜合財務報表附註

22 公司債券(續)

(a) 於2022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
本年回購(附註(ii))：				
碧桂園地產2019年公開發行人民幣債券(第二期)	32	4.50%	2021年8月1日	2年
碧桂園地產2020年公開發行人民幣公司債券(第一期)	2	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)**	0	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)	44	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)	162	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)	190	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)	122	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)	14	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)	41	6.30%	2021年12月17日	4年

* 往年回售後再發行

** 碧桂園地產2020年公開發行人民幣公司債券(第二期)於公開市場部分回購面值人民幣0.3百萬元

(i) 公司債券的加權平均實際利率4.85%(2021年：4.85%)。

(ii) 於截至2022年12月31日止年度，本集團於公開市場部分回購上表所述公司債券。付款時賬面價值總額617百萬元人民幣，處置淨收益292百萬元人民幣確認為損益表內的「財務(費用)/收益 - 淨額」(附註32)。

(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2022年公開發行人民幣公司債券(第一期)、碧桂園地產2022年公開發行人民幣公司債券(第二期)(品種一)、碧桂園地產2022年公開發行人民幣公司債券(第二期)(品種二)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、2022年12月31日及2021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。

2022年12月31日公司債券的公允價值是人民幣27,710百萬元(2021年：人民幣33,047百萬元)。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

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
於1月1日負債部分	2,168	5,272
增添(附註(b))	2,870	—
提前贖回	—	(3,245)
利息費用	477	577
利息支付	(201)	(278)
匯兌差額	479	(158)
負債部分於12月31日	5,793	2,168
減：列作流動負債的即期部分	(2,597)	(8)
列作非流動負債	3,196	2,160

- (a) 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港幣12.584元。該可換股債券於2018年12月5日發行。換股價後續由於2021年支付股利修改為每股股份港幣10.21元，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2022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91百萬元(2021年：人民幣200百萬元)(附註20)。

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。

2023可換股債券負債部分的利息開支採用實際年利率11.84%(2021年：11.84%)計算。

截至2022年12月31日，2023可換股債券尚未轉換。

23 可換股債券 (續)

- (b) 於2022年1月20日，本集團訂立了發行以港幣計值於2026年7月28日到期的可換股債券的協議，債券本金為港幣3,900百萬元(約為人民幣3,191百萬元)(統稱「2026可換股債券」)。初步換股價為每股股份港幣8.10元。由於股份支付及實物分派，換股價後續修改為每股股份港幣7.92元。於2022年1月28日(統稱「發行日」)，該可換股債券發行完成。發行可換股債券扣除約人民幣30百萬元交易費用後的淨收入約為人民幣3,161百萬元。於發行日負債部分初始價值約為人民幣2,870百萬元，所有者權益部分初始價值約為人民幣291百萬元。自發行日到債券被轉換或到債券到期日，負債部分以攤餘成本計量。可換股債券的剩餘金額，即所有者權益部分的價值，作為可換股債券儲備金包括在所有者權益的其他儲備中。

2026可換股債券的計算如下：

	人民幣百萬元
於發行日可換股債券的賬面價值	3,191
交易費用	(30)
淨收入	3,161
減：所有者權益部分	(291)
負債部分的初始價值	2,870
匯兌差額	270
利息費用	213
利息支付	(83)
2022年12月31日負債部分	3,270

2026可換股債券負債部分的利息開支採用實際利率法計算，實際年利率為7.78%。

截至2022年12月31日，2026可換股債券沒有被轉換或贖回。

綜合財務報表附註

24 銀行及其他借款

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
非流動負債：		
— 有抵押	116,786	144,788
— 無抵押	44,045	50,195
減：非流動負債的即期部分	(59,496)	(52,840)
	101,335	142,143
列作流動負債：		
— 有抵押	494	4,401
— 無抵押	1,215	7,141
非流動負債的即期部分	59,496	52,840
	61,205	64,382
總銀行及其他借款	162,540	206,525

於2022年12月31日，本集團的銀行及其他借款人民幣117,280百萬元(2021年：人民幣149,189百萬元)，乃由本集團的若干股權投資擔保，和／或集團的若干設備(附註6)，投資物業(附註7)，使用權資產及物業(附註8)作抵押，抵押物總賬面價值為人民幣88,821百萬元(2021年：人民幣103,354百萬元)。

於2022年12月31日，集團的銀行及其他借款的償還期如下：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
1年以內	61,205	64,382
1至2年	62,803	83,971
2至5年	34,687	55,034
超過5年	3,845	3,138
	162,540	206,525

截至2022年12月31日止的加權平均年化實際利率為6.33%(2021年：5.68%)。

24 銀行及其他借款(續)

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：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
人民幣	119,860	161,301
港幣	23,027	20,258
美元	15,751	20,228
林吉特	2,106	3,176
其他	1,796	1,562
	162,540	206,525

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2022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

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2021年1月1日· 2021年12月31日及 2022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							
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35(d))	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
已發行及繳足股款							
2022年1月1日	23,148	2,314	2,159	38,928	41,087	(2,300)	38,787
因配售而發行的股份 (附註(a))	4,113	411	369	9,841	10,210	—	10,210
因以股代息而發行的股份 (附註35(d))	369	37	31	1,439	1,470	(29)	1,441
員工股份計劃行權	7	1	1	(7)	(6)	104	98
於2022年12月31日	27,637	2,763	2,560	50,201	52,761	(2,225)	50,536

(a) 於2022年8月3日，本集團以每股股份港幣3.25元的價格配售870百萬股股份。

於2022年11月22日，本集團以每股股份港幣2.68元的價格配售1,463百萬股股份。

於2022年12月14日，本集團以每股股份港幣2.70元的價格配售1,780百萬股股份。

已發行股份與現有股份具有同等地位。

26 員工股份計劃

本年確認的股份支付費用如下：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
購股權計劃	66	36
股份獎勵計劃	455	448
	521	484

(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：

	2022		2021	
	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	8.788	24,990,039	7.981	17,863,579
授予	4.830	6,955,657	9.685	20,199,633
行權	4.912	(7,125,564)	9.071	(13,073,173)
失效	9.600	(6,955,657)	—	—
於12月31日	8.477	17,864,475	8.788	24,990,039

綜合財務報表附註

26 員工股份計劃(續)

(a) 購股權計劃(續)

2022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
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	—	169,907	—	2,725,499
2017年8月24日	2027年8月23日	10.000	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
							17,864,475

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2022年12月31日，預計留存率評估為96% (2021年：100%)。

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：

	2022	2021
於1月1日	184,437,920	172,460,782
授權	—	32,594,406
失效	(5,531,578)	(9,548,961)
行權	(13,138,474)	(11,068,307)
於12月31日	165,767,868	184,437,920

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2022年12月31日，預計留存率評估為82%(2021年：100%)。

綜合財務報表附註

27 其他儲備和留存收益

	合併 儲備金 人民幣 百萬元 (附註(a))	法定 儲備金 人民幣 百萬元 (附註(b))	購股權 儲備 人民幣 百萬元	公允價值 變動計入 其他綜合收益 的金融資產 儲備金 人民幣 百萬元		折算 儲備金 人民幣 百萬元	重估價值 儲備 人民幣 百萬元	現金流 對沖儲備 人民幣 百萬元	對沖遞延 成本儲備 人民幣 百萬元	其他儲備		留存收益 人民幣 百萬元	權益合計 人民幣 百萬元
				其他	合計								
於2022年1月1日	(150)	24,741	1,875	50	(2,304)	889	(120)	453	(2,743)	22,691	137,258	159,949	
本年損失	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,052)	(6,052)	
轉入法定儲備金 (附註(b))	—	443	—	—	—	—	—	—	—	443	(443)	—	
因以股代息而發行的股 份(附註34及35(d))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,441)	(1,441)	
現金分紅	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(873)	(873)	
控股股東的視作投入 (附註(c))	—	—	—	—	—	—	—	—	993	993	—	993	
員工股份計劃 — 員工服務價值 (附註26)	—	—	521	—	—	—	—	—	—	521	—	521	
— 員工股份計劃行權 (附註25)	—	—	(98)	—	—	—	—	—	—	(98)	—	(98)	
已發行可換股債券的權 益部分(附註23)	—	—	—	—	—	—	—	—	291	291	—	291	
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	—	—	—	(6)	—	—	—	—	—	(6)	—	(6)	
處置公允價值變動計入 其他綜合收益的金融 資產	—	—	—	(70)	—	—	—	—	—	(70)	70	—	
部分註銷賣出看漲期權 控制性情況不變的附屬 公司所有者權益變動 (附註39)	—	—	—	—	—	—	—	—	365	365	—	365	
外幣折算差異	—	—	—	—	355	—	—	—	—	355	—	355	
處置附屬公司	—	(156)	—	—	—	—	—	—	—	(156)	156	—	
現金流量對沖的遞延 收益	—	—	—	—	—	—	5	—	—	5	—	5	
對沖遞延成本	—	—	—	—	—	—	—	(719)	—	(719)	—	(719)	
於2022年12月31日結餘	(150)	25,028	2,298	(26)	(1,949)	889	(115)	(266)	(1,879)	23,830	129,257	153,087	

27 其他儲備和留存收益(續)

	其他綜合收益										留存收益	權益合計	
	合併儲備金	法定儲備金	購股權儲備	公允價值變動的金融資產儲備	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	其他儲備合計			
	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
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 (附註25及35(d))	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(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 (附註25)	—	—	(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	—	—	—	—	—	—	—	—	(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)

- (a) 本集團之合併儲備金為本公司就交換而發行的股本面值與為籌備本公司在聯交所上市而於2007年進行重組時收購的附屬公司的股本之間的差額。
- (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。
- (c) 於2022年12月27日，本集團最終控股股東提供本金為港幣5,055百萬元(約為人民幣4,500百萬元)，到期期限為三年零一個月的無息、無抵押借款，其本金與按照現行市場利率折現後的現值的差異視同控股股東出資，計入其他儲備。

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：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
遞延所得稅資產	42,781	40,057
遞延所得稅負債	(25,245)	(28,123)
	17,536	11,934

遞延稅項的淨變動如下：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
於1月1日	11,934	3,994
收購附屬公司(附註41)	(705)	(1,276)
處置附屬公司	(311)	(392)
(扣除)/計入其他綜合收益	(1)	77
確認為損益(附註33)	6,619	9,531
於12月31日	17,536	11,934

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		確認費用	抵銷未實		預付所得稅	總計
	損失	業務合併		現利潤	稅項虧損		
	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2021年1月1日	2,231	308	998	2,123	20,863	9,943	36,466
收購附屬公司	—	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
於2022年1月1日	4,746	885	292	2,243	23,295	8,596	40,057
收購附屬公司(附註41)	—	339	—	—	—	—	339
處置附屬公司	—	(238)	—	—	(283)	(51)	(572)
於損益內計入/(扣除)	4,929	—	215	(119)	(2,053)	(15)	2,957
於2022年12月31日	9,675	986	507	2,124	20,959	8,530	42,781

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2022年12月31日的累計虧損人民幣1,693百萬元(2021年：人民幣70百萬元)而確認於2022年12月31日的遞延所得稅資產人民幣423百萬元(2021年：人民幣18百萬元)。

綜合財務報表附註

28 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	業務合併	在一段時間內 確認收入	未付分紅 預提所得稅	投資物業 公允價值變動	其他	合計
	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2021年1月1日	(15,336)	(13,276)	(2,049)	(1,288)	(523)	(32,472)
收購附屬公司	(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2022年1月1日	(12,855)	(11,465)	(1,898)	(1,231)	(674)	(28,123)
收購附屬公司(附註41)	(1,044)	—	—	—	—	(1,044)
處置附屬公司	261	—	—	—	—	261
計入其他綜合收益	—	—	—	—	(1)	(1)
於損益內計入	2,161	1,096	95	29	281	3,662
於2022年12月31日	(11,477)	(10,369)	(1,803)	(1,202)	(394)	(25,245)

於2022年12月31日未確認預提所得稅的留存收益為人民幣約146,176百萬元(2021年：人民幣152,228百萬元)。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。

29 其他收入及(損失)/收益 — 淨額

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
其他收入		
— 品牌服務及其他相關收入	468	1,117
— 罰沒收入	373	201
— 政府補助收入	391	540
	1,232	1,858
其他(損失)/收益		
— 負商譽產生的收益(附註41)	616	452
— 衍生金融工具公允價值變動	109	(118)
— 處置附屬公司的損失(附註40)	(1,574)	(79)
— 處置物業、廠房及設備的損失(附註35(b))	(176)	(33)
— 其他	(1,572)	(443)
	(2,597)	(221)
其他收入及(損失)/收益 — 淨額	(1,365)	1,637

綜合財務報表附註

30 按性質分類的費用

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
已售物業及建築服務成本	395,195	426,908
其他稅金及附加	1,739	3,000
銷售代理佣金	2,968	4,001
廣告及宣傳推廣開支	1,176	3,725
職工福利開支(附註31)	12,581	16,919
物業管理及其他服務費用	2,073	2,038
捐贈	240	1,097
物業、廠房及設備折舊(附註6)	1,737	1,815
無形資產攤銷	302	266
使用權資產折舊	227	306
核數師酬金	21	27
— 審計服務	18	21
— 非審計服務	3	6
其他	1,129	2,322
銷售成本、營銷及市場推廣成本、行政費用及研發費用合計	419,388	462,424

(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%。

31 職工福利開支

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
工資及薪酬	16,667	25,334
退休計劃供款(附註(a))	114	174
員工福利	261	397
醫療福利	229	347
股份支付費用(附註26)	521	484
其他津貼及福利	65	99
	17,857	26,835
減：計入在建物業部分	(5,276)	(9,916)
	12,581	16,919

(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。

在截至2022年12月31日止的年度內，沒有沒收供款以抵銷界定供款計劃下的現有供款水平。

(b) 五名最高薪酬人士

於截至2022年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士中無(2021年：兩名)董事的酬金於附註45呈列的分析中反映。應付予其餘五名(2021年：三名)人士的酬金載列如下：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
薪金	41	12
酌情獎金	44	103
其他福利及股份支付獎勵	36	130
	121	245

綜合財務報表附註

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	
	2022	2021
港幣18,000,001元至港幣18,500,000元	1	—
港幣19,000,001元至港幣19,500,000元	1	—
港幣31,500,001元至港幣32,000,000元	2	—
港幣39,500,001元至港幣40,000,000元	1	—
港幣58,500,001元至港幣59,000,000元	—	1
港幣88,000,001元至港幣88,500,000元	—	1
港幣147,500,001元至港幣148,000,000元	—	1

32 財務(費用)/收益 — 淨額

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
財務收益：		
— 銀行存款及其他利息收益	1,772	2,138
— 優先票據(附註21)和公司債券(附註22)的回購收益	1,800	—
— 淨匯兌收益	—	1,686
	3,572	3,824
財務費用：		
— 銀行借款、優先票據、公司債券及其他利息費用	(17,285)	(18,076)
— 租賃負債利息費用	(20)	(35)
	(17,305)	(18,111)
減：資本化於合資格資產	17,305	18,111
	—	—
— 淨匯兌虧損	(8,379)	—
— 優先票據和可換股債券的提前贖回成本	—	(327)
	(8,379)	(327)
財務(費用)/收益 — 淨額	(4,807)	3,497

33 所得稅費用

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
當期所得稅		
— 企業所得稅	7,690	22,915
— 土地增值稅(附註(c))	7,252	14,583
遞延所得稅(附註28)	14,942 (6,619)	37,498 (9,531)
	8,323	27,967

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：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
稅前利潤	5,361	68,949
按25%的中國內地企業所得稅率計算的數額(2021年：25%)	1,340	17,237
若干附屬公司的不同所得稅率	22	(129)
計算所得稅時可扣除之土地增值稅	(1,615)	(3,366)
使用以前年度未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	(405)	—
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	(932)	(1,263)
不徵稅收入	(428)	(766)
不可抵稅費用	3,976	2,942
預提所得稅(附註(d))	1,958 (95)	14,655 (151)
土地增值稅(附註(c))	6,460	13,463
所得稅費用	8,323	27,967

綜合財務報表附註

33 所得稅費用(續)

- (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(2021年：16.5%)。
- (b) 中國內地企業所得稅稅率為25%。
- (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

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
擬不派發末期股息(2021年：每股人民幣10.12分)	—	2,343
不派發中期股息(2021年：每股人民幣20.98分)	—	4,716
	—	7,059

2021年末期股息每股普通股人民幣10.12分(等值於港幣11.89分)，已於2022年5月26日在股東週年大會表決通過。該項股息總計人民幣2,343百萬元，於2022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369,325,710股，以股代息支付的股利總額為人民幣1,470百萬元，以現金方式支付的股息總額為人民幣873百萬元。

於2022年8月30日，董事會決議不宣派截至2022年6月30日止六個月之中期股息(2021年中期股息：每股人民幣20.98分)。

董事會不建議就截至2022年12月31日止年度派發末期股息。

35 現金流量表信息

(a) 經營活動產生的現金

	附註	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
本年度(損失)/利潤		(2,962)	40,982
調整項目：			
所得稅費用	33	8,323	27,967
銀行存款及其他利息收益	32	(1,772)	(2,138)
優先票據、公司債券及可換股債券的(回購及按票約購買收益)/提前贖回成本	32	(1,800)	327
淨匯兌損失/(收益)	32	8,379	(1,686)
物業、廠房及設備折舊	30	1,737	1,815
無形資產攤銷	30	302	266
使用權資產折舊	30	227	306
處置物業、廠房及設備的虧損	29	176	33
金融資產和合同資產減值損失淨額		3,059	1,651
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	9	(3,726)	(5,053)
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之虧損	7	117	227
股份支付費用	31	521	484
負商譽產生的收益	29	(616)	(452)
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		262	(967)
衍生金融工具公允價值變動	29	(109)	118
處置附屬公司的虧損	29	1,574	79
		13,692	63,959
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		260,380	137,828
存貨		2,412	519
受限制現金		17,791	(18,168)
貿易及其他應收款以及合同資產及合同取得成本		67,579	74,911
貿易及其他應付款以及合同負債		(287,161)	(193,298)
經營活動產生的現金		74,693	65,751

綜合財務報表附註

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：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
物業、廠房及設備		
處置的賬面淨額(附註6)	805	575
處置虧損(附註29)	(176)	(33)
處置收到的款項	629	542

(c) 融資活動相關的債務餘額調節

	銀行及						
	其他借款	優先票據	公司債券	可換股債券	衍生金融工具	租賃負債	總計
	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2022年1月1日債務餘額	206,525	75,069	34,160	2,168	1,441	692	320,055
現金流量							
— 融資活動的淨現金流量	(60,766)	(9,462)	(1,575)	3,161	(782)	(90)	(69,514)
— 利息支付	(11,351)	(3,914)	(1,577)	(201)	—	(20)	(17,063)
— 購買附屬公司(附註41)	15,505	—	—	—	—	—	15,505
— 處置附屬公司	(705)	—	—	—	—	—	(705)
非現金變動							
— 衍生金融工具公允價值變動	—	—	—	—	(109)	—	(109)
— 利息費用	11,351	3,892	1,565	477	—	20	17,305
— 回購及按要約購買收益	—	(1,508)	(292)	—	—	—	(1,800)
— 匯率調整	2,974	6,578	38	479	—	—	10,069
— 其他非現金變動	(993)	—	—	(291)	(253)	(191)	(1,728)
於2022年12月31日債務餘額	162,540	70,655	32,319	5,793	297	411	272,015

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						總計
	其他借款	優先票據	公司債券	可換股債券	衍生金融工具	租賃負債	
	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	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

(d) 非現金的投資及融資活動

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
因以股代息而發行股份(附註25)	1,441	7,163

綜合財務報表附註

36 每股(損失)/盈利

(a) 基本

基本每股(損失)/盈利由本公司股東應佔(損失)/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)。

	2022	2021
本公司股東應佔(損失)/利潤(人民幣百萬元)	(6,052)	26,797
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	23,606	21,996
每股(損失)/盈利 — 基本(每股人民幣元)	(0.26)	1.22

(b) 攤薄

攤薄每股(損失)/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(損失)/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2022年12月31日止年度，購股權、獎勵股份、賣出看漲期權及可換股債券具有反攤薄作用，因此未計算攤薄每股損失(2021年：在計算攤薄每股盈利時不包括賣出看漲期權)。

36 每股(損失)/盈利(續)

(b) 攤薄(續)

	2022	2021
本公司股東應佔(損失)/利潤(人民幣百萬元)	(6,052)	26,797
可換股債券的利息支出(人民幣百萬元)	不適用	602
用於確定攤薄每股(損失)/盈利的本公司股東應佔權益 (人民幣百萬元)	(6,052)	27,399
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	23,606	21,996
調整 — 購股權、獎勵股份及可換股債券(百萬股)	—	706
計算攤薄每股(損失)/收益的普通股的加權平均數(百萬股)	23,606	22,702
每股(損失)/盈利 — 攤薄(每股人民幣元)	(0.26)	1.21

綜合財務報表附註

37 擔保

	2022 人民幣百萬元	2021 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))	401,887	383,217
為合營企業及聯營公司等之負債提供擔保(附註(b))	24,178	43,221
	426,065	426,438

- (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。

38 承擔**(a) 資本開支承擔**

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
已訂約但未撥備： 物業、廠房及設備	329	739

(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：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
不超過1年	287	316
超過1年但不超過2年	203	224
超過2年但不超過3年	173	182
超過3年但不超過4年	136	156
超過4年但不超過5年	105	143
超過5年	473	700
	1,377	1,721

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。

綜合財務報表附註

39 與非控制性權益的交易

與非控制性權益進行交易對2022年12月31日止年度歸屬於本公司股東的權益的影響如下：

	2022 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))	345
— 不喪失控制權情況下出售附屬公司權益(附註(b))	11
— 不喪失控制權情況下視同出售附屬公司權益(附註(c))	9
	365

(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3,567百萬元。

以下表格反映此類收購的影響：

	2022 人民幣百萬元
購入非控制性權益的賬面值 對價	3,912 (3,567)
對價與購入非控制性權益賬面值的部分的差異	345

(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468百萬元。

以下表格反映此類處置的影響：

	2022 人民幣百萬元
處置給非控制性權益的賬面值 獲取的對價	(457) 468
對價與處置非控制性權益賬面值的部分的差異	11

(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增加及非控制性權益的減少人民幣9百萬元。

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	2,291
— 包括於其他應收款	739
— 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	338
	3,368
減：	
— 處置附屬公司的淨資產總額	(6,582)
— 處置的非控制性權益	1,640
處置虧損(附註29)	(1,574)
出售附屬公司收款，減去處置之現金後淨額	
— 收到現金對價	2,291
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(1,500)
處置導致的淨現金流入	791

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。

綜合財務報表附註

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	6,481
— 業務合併前持有的合營企業和聯營公司權益的公允價值	5,304
	11,785
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	7,004
受限制現金	2,714
物業、廠房及設備	32
在建物業及持作銷售的已落成物業	115,697
貿易及其他應收款	41,372
合同資產及取得成本	1,054
預付所得稅金	3,441
遞延所得稅資產	339
銀行及其他借款	(15,505)
貿易及其他應付款	(43,792)
合同負債	(88,917)
當期所得稅負債	(8,577)
遞延所得稅負債	(1,044)
	13,818
可辨認淨資產總額	13,818
非控制性權益	(1,417)
負商譽	(616)
	11,785
收購業務的現金流入，扣除購入的現金	
— 現金對價	(6,481)
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	7,004
	523
業務合併產生的現金淨流入	523

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。

41 業務合併 (續)

所購的業務在收購日至2022年12月31日期間為本集團貢獻收入人民幣34,506百萬元和貢獻淨收益人民幣2,805百萬元。若收購在2022年1月1日已發生，則截止2022年12月31日綜合利潤表的備考收入將為人民幣431,532百萬元，而備考損失將為人民幣2,591百萬元。

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

	2022 人民幣百萬元	2021 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	1,926	3,534
建築服務收入	26	64
購買物業管理服務及相關服務	2,073	2,038
物業租賃收入	86	37
向本集團提供其他借款	4,500	1,275
其他交易	718	1,139
(ii) 合營企業		
提供負債擔保	22,004	38,917
建築服務收入	4,797	8,743
其他交易	3,182	3,418
(iii) 聯營公司		
提供負債擔保	2,174	4,304
建築服務收入	340	1,099
其他交易	435	1,212

上述交易的價格根據相關協議條款定價。

於截至2022年12月31日止年度內，本集團獲取一筆由控股股東提供的無抵押借款，本金為港幣5,055百萬元(約為人民幣4,500百萬元)，到期期限為三年零一個月，無息。

綜合財務報表附註

42 關聯人士交易(續)

(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。

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
袍金及薪金	30	49
酌情獎金	20	95
其他福利及股份支付獎勵	11	211
	61	355

(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結餘：

	2022 人民幣百萬元	2021 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	1,873	1,943
合同資產及合同取得成本	31	23
貿易及其他應付款	2,290	3,795
其他借款	4,859	1,275
(ii) 合營企業		
貿易及其他應收款	95,883	99,881
合同資產及合同取得成本	3,078	3,449
貿易及其他應付款	46,255	54,939
(iii) 聯營公司		
貿易及其他應收款	19,436	24,609
合同資產及合同取得成本	721	937
貿易及其他應付款	15,174	23,221

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。

42 關聯人士交易 (續)**(d) 優先票據**

於2022年12月31日，本金為580百萬美元(約為人民幣4,039百萬元)(2021年：585百萬美元，約為人民幣3,730百萬元)，30百萬美元(約為人民幣209百萬元)(2021年：30百萬美元，約為人民幣191百萬元)和18百萬美元(約為人民幣125百萬元)(2021年：18百萬美元，約為人民幣115百萬元)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	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
非流動資產		
於附屬公司之投資	60,107	58,854
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	2
衍生金融工具	6	5
	60,115	58,861
流動資產		
應收附屬公司款	154,151	140,659
其他應收款	297	433
現金及現金等價物	5,367	1,529
衍生金融工具	115	18
	159,930	142,639
流動負債		
應付附屬公司款	46,967	32,645
其他應付款	7	13
優先票據	3,825	8,283
公司債券	3,977	73
銀行及其他借款	13,539	10,226
衍生金融工具	84	695
	68,399	51,935
流動資產淨值	91,531	90,704
總資產減流動負債	151,646	149,565

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	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
非流動負債		
優先票據	66,830	66,786
公司債券	—	3,904
銀行及其他借款	23,957	27,607
衍生金融工具	334	884
	91,121	99,181
權益		
股本及溢價	52,973	41,263
其他儲備(附註)	2,901	2,199
留存收益(附註)	4,651	6,922
權益總額	60,525	50,384
權益總額及非流動負債	151,646	149,565

本公司的財務狀況表已由董事會於2023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
2022年1月1日	2,199	6,922	9,121
年度利潤	—	72	72
現金流量對沖的遞延收益	5	—	5
對沖遞延損失	(719)	—	(719)
因以股代息而發行的股份	—	(1,470)	(1,470)
現金分紅	—	(873)	(873)
控股股東的視作投入	993	—	993
員工股份計劃			
— 員工服務價值	521	—	521
— 員工股份計劃行權	(98)	—	(98)
2022年12月31日	2,901	4,651	7,552
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

綜合財務報表附註

44 主要附屬公司之詳情

於2022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	港幣20,000,001元	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

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
佛山市順德區碧盈房地產開發有限公司	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	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

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
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

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50,000,000元	100%	0%	房地產開發
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
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
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
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
廣東博智林機器人有限公司	2018年7月17日	人民幣5,000,000,000元	100%	0%	機器人研發及相關服務
深圳碧盛發展有限公司	2015年11月19日	人民幣156,250,000元	100%	0%	投資諮詢
佛山市順德區樂從桂園房地產開發有限公司	2021年4月25日	人民幣3,650,000,000元	99%	1%	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

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
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13,292,986,520元	100%	0%	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
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
上海新碧企業管理有限公司	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
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
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
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

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
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
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
樂昌市碧桂園房地產開發有限公司	2007年2月15日	人民幣146,823,500元	85%	15%	房地產開發
清遠市碧恒房地產開發有限公司	2017年1月11日	人民幣1,000,000元	87%	13%	房地產開發
佛山市南海區碧桂園房地產開發有限公司	2004年12月14日	人民幣365,200,000元	100%	0%	房地產開發
廣東業和房地產開發有限公司	2008年3月10日	人民幣40,000,000元	75%	25%	房地產開發
南通市碧桂園房地產開發有限公司	2013年9月4日	人民幣300,000,000元	100%	0%	房地產開發
沛縣漢邦碧桂園房地產開發有限公司	2017年6月21日	人民幣329,530,000元	51%	49%	房地產開發
啟東中邦房地產開發有限公司	2006年10月26日	人民幣1,100,000,000元	85%	15%	房地產開發
泰州雄建房地產開發有限公司	2017年7月26日	人民幣50,000,000元	100%	0%	房地產開發
五華客天下房地產開發有限公司	2017年7月31日	人民幣10,000,000元	62%	38%	房地產開發
南京市高淳區碧桂園房地產開發有限公司	2013年8月28日	人民幣20,000,000元	100%	0%	房地產開發
茂名市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月31日	人民幣350,000,000元	100%	0%	房地產開發
郴州北湖碧桂園房地產開發有限公司	2017年6月1日	人民幣10,000,000元	62%	38%	房地產開發
東莞市佳和房地產開發有限公司	2014年12月8日	人民幣50,000,000元	51%	49%	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
貴州貴龍碧桂園置業有限公司	2017年6月22日	人民幣10,000,000元	85%	15%	房地產開發
防城港市碧桂園房地產開發有限公司	2017年11月29日	人民幣20,000,000元	85%	15%	房地產開發
玉林市碧桂園禦東府房地產開發有限公司	2018年2月5日	人民幣20,000,000元	92%	8%	房地產開發
淄博碧弘房地產開發有限公司	2018年4月13日	人民幣22,222,200元	94%	6%	房地產開發
秦皇島碧順房地產開發有限公司	2015年11月27日	人民幣125,000,000元	55%	45%	房地產開發
渭南市碧桂園房地產開發有限公司	2016年11月23日	人民幣5,495,109元	91%	9%	房地產開發
西安陸通科技發展有限公司	2003年3月20日	人民幣33,090,000元	85%	15%	房地產開發
景德鎮市碧桂園房地產開發有限公司	2017年10月9日	人民幣11,291,779.58元	89%	11%	房地產開發
臨汾容大碧信房地產開發有限公司	2018年1月9日	人民幣30,000,000元	91%	9%	房地產開發
天津津晉冀碧桂園房地產開發有限公司	2015年6月30日	人民幣30,000,000元	100%	0%	房地產開發
深圳市興益聯置業有限公司	2018年4月27日	人民幣10,000,000元	100%	0%	房地產開發
烏魯木齊協贏宏展房地產開發有限公司	2017年12月8日	人民幣50,000,000元	73%	27%	房地產開發
西寧碧盈房地產開發有限公司	2018年1月18日	人民幣10,000,000元	91%	9%	房地產開發
新疆碧桂園房地產開發有限公司	2017年7月4日	人民幣50,000,000元	91%	9%	房地產開發
錦州市碧桂園置業有限公司	2018年1月8日	人民幣50,000,000元	85%	15%	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
文登市碧桂園房地產開發有限公司	2013年6月6日	人民幣35,000,000元	86%	14%	房地產開發
寧波碧桂園房地產開發有限公司	2016年1月11日	人民幣11,111,120元	100%	0%	房地產開發
寧波杭州灣新區碧桂園房地產開發有限公司	2017年8月14日	人民幣50,000,000元	63%	37%	房地產開發
肇慶市現代築美家居有限公司	2007年12月12日	30,000,000美元	100%	0%	製造
溫州泰多投資管理有限公司	2016年8月17日	人民幣10,000,000元	100%	0%	投資諮詢
漢中誠信投資有限公司	2013年2月28日	人民幣34,530,000元	87%	13%	房地產開發
萬年縣碧天房地產開發有限公司	2018年6月6日	人民幣18,518,500元	54%	46%	房地產開發
陽江市宏順房地產開發有限公司	2007年9月28日	人民幣10,000,000元	84%	16%	房地產開發
仙居旭和置業有限公司	2018年7月20日	人民幣50,000,000元	95%	5%	房地產開發
潮州市金桂置業有限公司	2017年9月25日	人民幣270,490,000元	65%	35%	房地產開發
桐鄉碧群房地產開發有限公司	2019年1月28日	人民幣50,000,000元	100%	0%	房地產開發
青島茗築華天置業有限公司	2016年9月7日	人民幣10,000,000元	84%	16%	房地產開發

* 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。

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2022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(i) 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(ii) (辭任於2023年3月1日)	—	4,755	—	—	15
聯席主席					
楊惠妍女士(ii) (接任為主席於2023年3月1日)	—	370	—	—	15
執行董事					
莫斌先生*	—	9,563	—	—	15
楊子莹女士	—	5,295	—	—	15
程光煜博士(iii) (委任於2022年12月20日)	—	1,000	8,127	—	36
伍碧君女士(iii) (委任於2022年12月20日)	—	1,000	3,562	—	49
蘇柏垣先生	—	2,182	5,413	1,767	34
楊志成先生(iii) (辭任於2022年12月20日)	—	2,182	2,011	4,894	66
宋軍先生(iii) (辭任於2022年12月20日)	—	2,182	470	4,375	81
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	28,529	19,583	11,036	341

* 本公司執行總裁。

45 董事的利益和權益(續)

(a) 董事薪酬(續)

- i. 上表中披露的相關董事的股份支付獎勵系按照其各自的授予期根據會計準則進行分攤確認。該等股份系2017至2021年授予，2022年並無新增授予。
- ii. 楊國強先生於2023年3月1日辭任本公司主席及執行董事。楊惠妍女士於2023年3月1日起接任為本公司主席，並繼續擔任本公司的執行董事。
- iii. 程光煜博士及伍碧君女士於2022年12月20日獲委任本公司執行董事，楊志成先生及宋軍先生於2022年12月20日辭任本公司執行董事。

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	—	10,000	13,713	—	15
聯席主席					
楊惠妍女士	—	370	15,378	—	15
執行董事					
莫斌先生	—	15,000	9,418	167,153	15
楊子莹女士	—	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

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。楊國強先生、莫斌先生、楊子莹女士、楊志成先生、宋軍先生和蘇柏垣先生的年度薪酬分別於2022年3月31日和2022年9月7日兩次調降。調整後的最新年度薪酬如下(以2022年9月7日起的最新年度薪酬為準)：楊國強先生的最新年度薪酬為人民幣30萬元；莫斌先生的最新年度薪酬為人民幣300萬元；楊子莹女士的最新年度薪酬為人民幣200萬元；楊志成先生(於2022年12月20日辭任)、宋軍先生(於2022年12月20日辭任)、蘇柏垣先生的最新年度薪酬均為人民幣100萬元。

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2022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(2021年：無)。

(c) 董事的終止福利

截至2022年12月31日止年度，無由本集團支付的董事的終止福利(2021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2022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(2021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2022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(2021年：無)。

(f) 董事在交易、安排或合同的重大權益

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(2021年：無)。

詞彙

「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日訂立的設計服務補充協議修訂及補充）
「2023年股東周年大會」	本公司將於2023年5月23日（星期二）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
「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
「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

詞彙

「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)
「本公司股東應佔核心淨利潤」	本年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
「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
「董事」	本公司董事
「博意建築」	廣東博意建築設計院有限公司
「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
「高級管理層」	本報告中披露的本公司高級管理層
「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
「股份」	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股

詞彙

「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
「美元」	美元，美國法定貨幣
「%」	百分比



COUNTRY GARDEN 碧桂園

给您一个五星级的家

www.countrygarden.com.cn

