

2022年12月31日合并资产负债表
(除特别注明外，金额单位为人民币亿元)

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,475.50	1,813.00
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	114.14	142.07
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	2.06	0.18
应收票据		
应收账款	348.79	359.84
应收款项融资		
预付款项	463.85	735.68
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,987.53	2,972.46
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,424.87	10,641.89
合同资产	250.46	236.02
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	303.62	238.23
流动资产合计	15,370.82	17,139.37
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	124.84	134.14
长期股权投资	679.72	728.41
其他权益工具投资	96.25	98.94
其他非流动金融资产	0.06	3.2

投资性房地产	142.5	163.02
固定资产	Authorized Signatory 223.93	244.23
在建工程	32.08	26.76
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	47.53	49.85
无形资产	11.91	10.03
开发支出		
商誉	3.67	3.67
长期待摊费用		
递延所得税资产	427.81	400.57
其他非流动资产	283.55	481.46
非流动资产合计	2,073.85	2,344.28
资产总计	17,444.67	19,483.65
流动负债：		
短期借款	17.09	115.42
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	1.75	6.95
应付票据		
应付账款	1,916.21	2,851.22
预收款项		
合同负债	6,681.62	7,092.55
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	59.59	89.98
应交税费	885.57	889.2
其他应付款	1,829.37	2,067.11
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	919.99	674.76
其他流动负债	0.9	1.86

流动负债合计	12,312.09	13,789.05
非流动负债:	<i>Authorized Signatory</i>	
保险合同准备金		
长期借款	1,013.35	1,421.43
应付债券	762.64	967.61
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债	3.21	5.06
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	1.86	2.16
递延所得税负债	252.45	281.23
其他非流动负债	3.34	10.84
非流动负债合计	2,036.85	2,688.33
负债合计	14,348.94	16,477.38
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	25.6	21.59
其他权益工具	8.1	13.04
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	500.07	369.53
减: 库存股	22.25	23
其他综合收益	-28.41	-24.06
专项储备		
盈余公积	250.28	247.41
一般风险准备		
未分配利润	1,302.84	1,382.85
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计	2,036.23	1,987.36
少数股东权益	1,059.50	1,018.91
所有者权益(或股东权益) 合计	3,095.73	3,006.27
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	17,444.67	19,483.65

2022年12月31日公司资产负债表

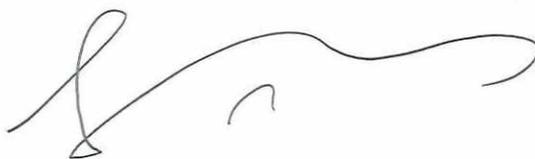
(除特别注明外，金额单位为人民币亿元) Authorized Signatory

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	53.67	15.29
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	1.15	0.18
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,544.48	1,410.92
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,599.30	1,426.39
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	601.07	588.54
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	0.08	0.07
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		

长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	601.15	588.61
资产总计	2,200.45	2,015.00
流动负债：		
短期借款		49.34
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	0.84	6.95
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费		
其他应付款	469.74	326.58
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	213.41	136.48
其他流动负债		
流动负债合计	683.99	519.35
非流动负债：		
长期借款	239.57	276.07
应付债券	668.30	706.90
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	3.34	8.84
非流动负债合计	911.21	991.81
负债合计	1,595.20	1,511.16
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	25.60	21.59
其他权益工具		
其中：优先股		

For and on behalf of
 Country Garden Holdings Company Limited
 碧桂园控股有限公司

永续债		
资本公积	537.04	409.79
减：库存股		
其他综合收益	-3.90	3.24
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	46.51	69.22
所有者权益（或股东权益） 合计	605.25	503.84
负债和所有者权益（或股东 权益）总计	2,200.45	2,015.00

2022 年年度合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币亿元) Authorized Signatory

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	4,308.39	5,241.81
其中：营业收入	4,308.39	5,241.81
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,158.16	4,606.13
其中：营业成本	3,974.88	4,302.82
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加		
销售费用	112.98	153.16
管理费用	84.38	135.18
研发费用	21.64	33.08
财务费用	-35.72	-18.11
其中：利息费用		3.27
利息收入	-35.72	-21.38
加：其他收益	3.91	5.4
投资收益（损失以“-”号填列）	21.52	49.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	37.26	50.53
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-83.79	16.86
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-0.08	-3.45
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-30.59	-16.51
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	61.2	687.72
加：营业外收入	-7.59	1.77
减：营业外支出		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	53.61	689.49

减：所得税费用	83.23	279.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-29.62	409.82
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-29.62	409.82
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-60.52	267.97
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	30.9	141.85
六、其他综合收益的税后净额	-2.97	-3.62
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-3.65	-3.46
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-0.06	4.09
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-0.06	4.09
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-3.59	-7.55
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	-7.14	-2.23
（8）外币财务报表折算差额	3.55	-5.52
（9）其他		0.2
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.68	-0.16
七、综合收益总额	-32.59	406.2
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-64.17	264.51
（二）归属于少数股东的综合收益总额	31.58	141.69
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-0.26	1.22
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.26	1.21

2022 年年度合并现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币亿元) Authorized Signatory

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,560.94	5,343.70
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流入小计	3,560.94	5,343.70
购买商品、接受劳务支付的现金	-2,493.42	-4,128.61
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金	-170.63	-176.77
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费	-240.58	-567.53
支付其他与经营活动有关的现金	-300.1	-362.24
经营活动现金流出小计	-3,204.73	-5,235.15
经营活动产生的现金流量净额	356.21	108.55
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	117.19	185.21
投资活动现金流入小计	117.19	185.21

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	Authorized Signatory	
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	-73.13	-365.63
投资活动现金流出小计	-73.13	-365.63
投资活动产生的现金流量净额	44.06	-180.42
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	546.76	1,625.15
收到其他与筹资活动有关的现金	164.21	63.52
筹资活动现金流入小计	710.97	1,688.67
偿还债务支付的现金	-1,233.18	-1,759.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	-64.67	-58.27
筹资活动现金流出小计	-1,297.85	-1,817.71
筹资活动产生的现金流量净额	-586.88	-129.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.12	-1.08
五、现金及现金等价物净增加额	-186.73	-201.99
加：期初现金及现金等价物余额	1,469.54	1,671.53
六、期末现金及现金等价物余额	1,282.81	1,469.54

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。

For and on behalf of
Country Garden Holdings Company Limited
碧桂園控股有限公司

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。

.....
Authorized Signatory

.....
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)

與客戶之間之合同產生的收入

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 儲備金	折算 儲備金	重估價值 儲備	現金流 對沖儲備	對沖遞延 成本儲備	其他儲備		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(回購及按要約購買收益)/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)。