

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

### 碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

### 截至2021年12月31日止年度 全年業績

#### 財務摘要

- 截至2021年12月31日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣5,580.0億元，歸屬本公司股東權益的合同銷售面積約6,641萬平方米。
- 於2021年，本集團權益合同銷售回款約為人民幣5,022.0億元，回款率達到90%。
- 年內，本集團實現總收入約為人民幣5,230.6億元，同比增長13.0%。
- 年內，本集團毛利約為人民幣927.8億元，淨利潤約為人民幣409.8億元，本公司股東應佔核心淨利潤<sup>1</sup>約為人民幣269.3億元。
- 年內，本集團營銷及市場推廣成本和行政費用約為人民幣288.3億元，佔收入比例同比下降0.5個百分點。
- 於2021年12月31日，本集團共有可動用現金<sup>2</sup>餘額1,813.0億元，總借貸下降至約人民幣3,179.2億元，淨借貸比率45.4%，相比去年底優化10.2個百分點。及於2021年12月31日，加權平均借貸成本為5.20%，相較2020年12月31日下降了36個基點。
- 董事會建議派發末期股息每股人民幣10.12分（股東可選擇以現金及／或股份收取股息），全年合計每股派息人民幣31.10分，全年派息總額佔本公司股東應佔核心淨利潤總額的26.2%。

<sup>1</sup> 本公司股東應佔核心淨利潤是指本年實現的剔除公允價值變動、匯兌淨損益等影響的股東應佔收益。

<sup>2</sup> 現金及現金等價物與受限制現金之和。

碧桂園控股有限公司(「本公司」或「公司」)董事會(「董事會」，個別董事下稱「董事」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」、「集團」或「碧桂園」)截至2021年12月31日止年度之經審核綜合業績。

## 業績回顧與展望

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

回顧過去的一年，房地產行業大浪淘沙，迎來了劇烈的調整期，銷售市場的迅速轉冷，金融機構風險偏好的下行，都給行業每一位參與者帶來了巨大的挑戰。然而，挑戰中暗藏機遇，中國的新型城鎮化還有很長的路要走，追求美好生活的人們永遠在路上，「新市民」的合理住房需求應該得到支持及滿足。三十而立，碧桂園會做好應該做的所有事，持續提升自身的全週期綜合競爭力，堅持高質量發展，成功穿越週期，市場終將屬於最有競爭力的企業。

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

截至2021年底，集團已簽約或已摘牌的中國內地項目總數為3,216個，業務遍佈中國內地31個省／自治區／直轄市、299個地級行政區劃<sup>3</sup>、1,425個縣／鎮區。權益可售資源共計約14,846億。在投資端，公司秉承城市深耕戰略，均衡佈局各能級城市，堅持投資標準不動搖，把握時機獲取機會型土地。期內，公司獲取333個項目，共計土地權益地價人民幣1,416.2億元，其中，新獲取土地85%位於五大都市圈，通過多元化渠道獲取的土地比例約29%，優質的土地儲備將有力地支撐公司未來業績的穩健發展。

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

科技正以不可阻擋的力量推動著社會前進。三年前公司決定向高科技企業轉型，投身機器人事業和現代農業，用科技的力量改變傳統的生產經營以及生活服務模式。近期，《十四五建築業發展規劃》、《十四五機器人產業發展規劃》等政策出臺為建築行業向智能化、工業化、數字化轉型指明了方向，也堅定了碧桂園做好科技智慧建造這項新業務的決心和信念。北京冬奧會上，碧桂園的餐飲機器人24小

<sup>3</sup> 地級行政區劃包括地級市、地區、自治州、盟、省直轄縣級行政單位

時待命，在疫情防控的大背景下，減少了人與人的交叉接觸，助力冬奧餐飲服務更智能、更高效、更安全，獲得了國內外的一致好評。科技的賦能會讓公司未來發展如虎添翼，新業務也將成為公司發展的**第二增長曲線**，為社會、客戶創造和貢獻價值。

目前，廣東博智林機器人有限公司已取得了眾多階段性的成果，搭建了以建築機器人為核心、以**BIM**數字化為支撐、融合新型塑料模板創新體系和新型裝配式建築等先進建造技術在內的智慧建造體系；並探索打造適配的新型建築施工組織方式與管理模式，使得建築施工在安全、質量、效率和環保等方面均得到了很好的提升。目前，博智林機器人公司已形成混凝土施工、混凝土修整、砌磚抹灰、內牆裝飾等12個建築機器人產品線，覆蓋了結構施工、外牆施工、地下室施工、混凝土修整、裝飾裝修等多項建築施工工序。截至2021年12月31日，已有18款建築機器人投入商業化應用並對外開展租售業務，服務覆蓋25個省份（直轄市、自治區）超350個項目，累計交付機器人超730台，累計應用施工面積超700萬平方米。

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

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

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

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

永無坦途，惟有奮鬥！

## 綜合財務狀況表

於12月31日  
**2021年**                      2020年  
 附註 人民幣百萬元    人民幣百萬元

### 非流動資產

物業、廠房及設備		27,099	26,345
投資物業		16,302	15,659
無形資產		1,370	1,423
使用權資產		4,985	4,858
在建物業		48,146	106,696
於合營企業之投資		49,664	41,011
於聯營公司之投資		23,177	22,430
以公允價值計量且其變動計入其他綜合 收益的金融資產		9,894	3,985
衍生金融工具		320	812
貿易及其他應收款	3	13,414	13,968
遞延所得稅資產		40,057	36,466
		<u>234,428</u>	<u>273,653</u>

### 流動資產

在建物業		1,008,146	1,034,664
持作銷售的已落成物業		46,354	49,587
存貨		9,689	10,907
貿易及其他應收款	3	406,798	410,937
合同資產及合同取得成本		23,602	21,960
預付所得稅金		23,823	23,781
受限制現金		34,346	16,470
現金及現金等價物	4	146,954	167,153
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		14,207	6,596
衍生金融工具		18	101
		<u>1,713,937</u>	<u>1,742,156</u>

於12月31日  
2021年 2020年  
附註 人民幣百萬元 人民幣百萬元

<b>流動負債</b>			
合同負債		709,255	695,614
貿易及其他應付款	5	550,591	660,293
當期所得稅負債		39,160	39,519
優先票據	6	8,283	2,219
公司債券	7	6,345	25,784
可換股債券	8	8	20
銀行及其他借款		64,382	68,218
租賃負債		186	208
衍生金融工具		695	1,084
		<u>1,378,905</u>	<u>1,492,959</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>335,032</u>	<u>249,197</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>569,460</u>	<u>522,850</u>
<b>非流動負債</b>			
優先票據	6	66,786	71,191
公司債券	7	27,815	14,696
可換股債券	8	2,160	5,252
銀行及其他借款		142,143	139,105
租賃負債		506	447
遞延政府補助金		216	152
遞延所得稅負債		28,123	32,472
衍生金融工具		1,084	2,532
		<u>268,833</u>	<u>265,847</u>
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及溢價	9	38,787	31,495
其他儲備		22,691	17,457
留存收益		137,258	126,150
		<u>198,736</u>	<u>175,102</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>101,891</u>	<u>81,901</u>
<b>權益總額</b>		<u>300,627</u>	<u>257,003</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>		<u>569,460</u>	<u>522,850</u>

## 綜合利潤表

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
收入	2	523,064	462,856
銷售成本		<u>(430,282)</u>	<u>(361,951)</u>
毛利		92,782	100,905
其他收入及收益 – 淨額	10	1,637	2,816
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之(損失)/收益		(227)	13
營銷及市場推廣成本		(15,316)	(13,752)
行政費用		(13,518)	(13,919)
研發費用		(3,308)	(2,649)
金融資產和合同資產減值損失淨額		<u>(1,651)</u>	<u>(1,449)</u>
經營利潤		60,399	71,965
財務收益	11	3,824	7,344
財務費用	11	(327)	(38)
財務收益 – 淨額	11	3,497	7,306
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額		<u>5,053</u>	<u>6,258</u>
稅前利潤		68,949	85,529
所得稅費用	12	<u>(27,967)</u>	<u>(31,411)</u>
本年度利潤		<u>40,982</u>	<u>54,118</u>
應佔利潤歸屬於：			
– 本公司股東		26,797	35,022
– 非控制性權益		<u>14,185</u>	<u>19,096</u>
		<u>40,982</u>	<u>54,118</u>



截至12月31日止年度  
**2021年**                      2020年  
*附註* 人民幣百萬元 人民幣百萬元

本公司股東應佔利潤的每股盈利  
 (以每股人民幣元計)

基本	14	<u><u>1.22</u></u>	<u><u>1.62</u></u>
攤薄	14	<u><u>1.21</u></u>	<u><u>1.57</u></u>
<b>股息</b>			
中期股息	13	<u><u>4,716</u></u>	<u><u>4,528</u></u>
擬派末期股息	13	<u><u>2,343</u></u>	<u><u>5,508</u></u>

## 綜合全面收益表

截至12月31日止年度  
**2021年**                      2020年  
 人民幣百萬元    人民幣百萬元

本年度利潤	<u>40,982</u>	<u>54,118</u>
<b>其他綜合收益</b>		
<i>將不會被重分類至利得或虧損：</i>		
– 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	409	826
– 由使用權資產轉入投資物業重估利得	20	–
<i>可被重分類至利得或虧損：</i>		
– 現金流量對沖的遞延收益／(損失)	10	(115)
– 對沖的遞延(成本)／收益	(233)	843
– 外幣報表折算差異	<u>(568)</u>	<u>(753)</u>
本年度其他綜合(損失)／收益，稅後淨額	<u>(362)</u>	<u>801</u>
本年度綜合收益總額	<u><u>40,620</u></u>	<u><u>54,919</u></u>
<b>綜合收益總額歸屬於：</b>		
– 本公司股東	26,451	35,925
– 非控制性權益	<u>14,169</u>	<u>18,994</u>
	<u><u>40,620</u></u>	<u><u>54,919</u></u>

## 綜合財務報表附註

### 1 會計政策和披露變更

#### (a) 本集團採納的新準則和修訂

本集團在2021年1月1日開始的年度報告期間首次採用下列準則及準則修訂：

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

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

#### (b) 尚未採納的新準則、現存準則的修訂及解釋

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

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

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

## 2 收入及分部資料

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

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

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

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

資本支出主要包含物業、廠房及設備，投資物業，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。

收入包括下列各項：

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

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。

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
<b>於2021年12月31日</b>				
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

提供給本公司執行董事的截至2020年12月31日止年度報告分部的信息如下：

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

### 3 貿易及其他應收款

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

於2021年12月31日，貿易及其他應收款的賬面價值接近其公允價值。

(a) 應收賬款的明細列示如下：

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

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

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

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

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

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

(b) 其他應收款項明細列示如下：

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

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

(c) 預付土地款是收購土地使用權所預支付的款項。於2021年12月31日，相關土地使用權證尚未取得。

(d) 其他預付款項主要是預付增值稅以及購買建築材料和服務的預付款。

#### 4 現金及現金等價物

於2021年12月31日，本集團現金及現金等價物約為人民幣146,954百萬元(2020年12月31日：人民幣167,153百萬元)，其中包含的預售監管資金約為人民幣55,145百萬元(2020年12月31日：人民幣51,064百萬元)。

#### 5 貿易及其他應付款

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

於2021年12月31日，貿易及其他應付款的賬面價值接近其公允價值。



(a) 根據權責發生制的負債確認日期的應付賬款賬齡分析如下：

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

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

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

## 6 優先票據

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

(a) 截至2021年12月31日止年度內，本集團的優先票據變動情況如下：

票據名稱	面值 百萬元	利率	發行日期	票據期限
本年發行：				
2026票據IV	美元500	2.700%	2021年1月12日	5.5年
2031票據	美元700	3.300%	2021年1月12日	10年
2025票據IV(第二期)(i)	美元500	3.125%	2021年5月18日	4.4年
2026票據IV(第二期)(ii)	美元200	2.700%	2021年7月13日	5年
本年到期歸還：				
2021票據II	人民幣950	5.800%	2018年3月12日	3年
本年提前贖回：				
2022票據III	美元550	7.125%	2019年1月25日	3年
2023票據II	美元650	4.750%	2016年9月28日	7年
2026票據	美元26	5.625%	2016年12月15日	10年
本年回購：				
2022票據II	美元14	7.125%	2018年9月27日	3.5年

(i) 2025票據IV(第二期)與2025票據IV合併並組成單一系列。

(ii) 2026票據IV(第二期)與2026票據IV合併並組成單一系列。

## 7 公司債券

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

(a) 截至2021年12月31日止年度內，本集團新發行及回售後再發行的公司債券情況如下：

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
廣東騰越建築工程有限公司(「騰越」)2016年發行人民幣公司債券 – 品種二*	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)	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	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	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	800	4.69%	2021年8月12日	4年
碧桂園地產集團有限公司(「碧桂園地產」)2019年公開發行人民幣債券(第二期)*	2,209	4.50%	2021年8月1日	2年
碧桂園地產2019年公開發行人民幣債券(第三期)*	993	4.98%	2021年11月20日	2年
碧桂園地產2021年公開發行人民幣公司債券(第一期)	2,000	4.80%	2021年3月12日	5年
碧桂園地產2021年公開發行人民幣公司債券(第二期)	1,100	4.80%	2021年6月15日	5年
碧桂園地產2021年公開發行人民幣公司債券(第三期)	1,435	4.33%	2021年9月14日	4年
碧桂園地產2021年公開發行人民幣公司債券(第四期)	1,000	6.30%	2021年12月17日	4年

債券名稱	面值 人民幣 百萬元	利率	發行日期	債券期限
馬來西亞碧桂園房產有限公司 (「馬來碧桂園」) 2021年非公 開發行林吉特公司債券 (第六期)	160	3.75%	2021年3月4日	1年
馬來碧桂園2021年非公開發行 林吉特公司債券(第八期)	158	3.75%	2021年4月5日	1年
馬來碧桂園2021年非公開發行 林吉特公司債券(第九期)	79	4.90%	2021年5月4日	5年
馬來碧桂園2021年非公開發行 林吉特公司債券(第十期)	92	4.13%	2021年7月26日	1年
Risland(Thailand)Company Limited 2021年發行有擔保 公司債券(第二期)	76	4.00%	2021年9月29日	2年
Risland(Thailand)Company Limited 2021年發行有擔保 公司債券(第一期)	110	3.70%	2021年10月1日	1年
Risland(Thailand)Company Limited 2021年發行有擔保 公司債券(第三期)	72	4.75%	2021年10月1日	3年

\* 本年回售後再發行

## 8 可換股債券

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

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」)。

於2021年12月31日，2023可換股債券尚未轉換。本集團於2021年度以相等於該債券贖回本金額100%的贖回價部分贖回2023可換股債券，總額為港幣4,524百萬元。提前贖回成本約為人民幣47百萬元。

## 9 股本及溢價

	普通股數目 百萬	普通股面值		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
		普通股面值 港幣 百萬元	的等值 人民幣 百萬元				
<b>法定</b>							
於2020年1月1日，							
2020年12月31日及							
2021年12月31日，							
每股面值港幣0.10元	100,000	10,000					
<b>已發行及繳足股款</b>							
2020年1月1日	21,845	2,184	2,050	30,053	32,103	(2,352)	29,751
因以股代息而發行的股份	162	16	15	1,451	1,466	–	1,466
員工股份計劃行權	28	3	2	183	185	93	278
於2020年12月31日	22,035	2,203	2,067	31,687	33,754	(2,259)	31,495
<b>已發行及繳足股款</b>							
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13)	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

## 10 其他收入及收益 — 淨額

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

## 11 財務收益 — 淨額

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

## 12 所得稅費用

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

## 13 股息

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

2020年末期股息每股普通股人民幣24.98分(等值於港幣30.40分)，已於2021年5月24日在股東周年大會表決通過。該項股息總計人民幣5,508百萬元，於2021年8月部分以派發新股票方式發放及部分以現金方式發放。以股代息結算的普通股數量為431,490,067股，以股代息支付的股利總額為人民幣3,375百萬元，以現金方式支付的股息總額為人民幣2,133百萬元。

於2021年8月24日，董事會宣佈派發2021年中期股息每股人民幣20.98分(2020年中期股息：每股人民幣20.55分)。合資格股東有權選擇以全部收取本公司新股份，或部分收取本公司新股份及部份收取現金，或全部收取現金方式收取。該項股息總計人民幣4,716百萬元已於2021年11月部分以派發新股票方式發放及部分以現金方式發放。以股代息結算的普通股數量為668,418,980股，以股代息支付的股利總額為人民幣3,915百萬元，以現金方式支付的股息總額為人民幣801百萬元。

本公司董事會建議派發2021年末期股息每股普通股人民幣10.12分，合計人民幣2,343百萬元。合資格股東有權選擇以全部收取新股份，或部分收取新股份及部分收取現金，或全部收取現金方式以收取該末期股息。該項股息將由下次股東週年大會表決通過。本次綜合財務報表中不反映此項應付股息。

## 14 每股盈利

### (a) 基本

基本每股盈利由本公司股東應佔利潤除以本年已發行普通股的加權平均股份數計算得出，加權平均股份數剔除了本集團購買並持作庫存股的普通股。

	2021	2020
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	26,797	35,022
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	<u>21,996</u>	<u>21,641</u>
每股盈利 – 基本(每股人民幣元)	<u>1.22</u>	<u>1.62</u>

### (b) 攤薄

攤薄每股盈利假設所有稀釋性潛在普通股被轉換成普通股後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。本公司有四類稀釋性潛在普通股：購股權、獎勵股份、賣出看漲期權及可換股債券。購股權、獎勵股份及賣出看漲期權根據未行使購股權、獎勵股份及賣出看漲期權所附的認購權的貨幣價值，釐定按公允價值(釐定為本公司股份的平均市價)可購入的股份數目。可換股債券乃假設均已轉換為普通股，而可換股債券的利息節餘則以當期開支計入本公司股東應佔利潤的影響為基準進行調整，如適用。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權、獎勵股份及賣出看漲期權行使和可換股債券轉換而應發行的股份數目作出比較。截至2020年12月31日及2021年12月31日止年度，賣出看漲期權具有反攤薄作用，因此未計算攤薄每股盈利。

	2021	2020
本公司股東應佔利潤(人民幣百萬元)	26,797	35,022
可換股債券的利息支出(人民幣百萬元)	<u>602</u>	<u>46</u>
用於確定攤薄每股盈利的本公司股東應佔權益 (人民幣百萬元)	<u>27,399</u>	<u>35,068</u>
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	21,996	21,641
調整 – 購股權、獎勵股份及可換股債券(百萬股)	<u>706</u>	<u>730</u>
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數(百萬股)	<u>22,702</u>	<u>22,371</u>
每股盈利 – 攤薄(每股人民幣元)	<u>1.21</u>	<u>1.57</u>



## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 收入

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

#### 房地產開發

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

#### 建築

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

#### 其他

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

#### 營銷及市場推廣成本和行政費用

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

#### 財務收益 — 淨額

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

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

### **歸屬於本公司股東的利潤和核心淨利潤**

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

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

### **流動資金、財務及資本資源**

#### **現金情況**

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

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

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

#### **有息負債及結構**

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

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

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

### **淨借貸比率**

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

### **主要風險及不明朗因素**

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

### **地產市場風險和營運風險**

本集團的業務及前景主要視乎中國內地房地產市場的表現。中國內地房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環境保育等政策轉變。本集團亦受經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好變化密切影響。因此，本集團將繼續實施策略，以發展和加強不同的地區市場的滲透，從而減少對特定市場的依賴。同時，本集團的營運受到地產發展、地產投資及地產相關業務多種特有的風險因素所影響，例如來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤，或其他可能對營運構成不同程度的負面影響的外圍因素。

## 利率風險

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

## 外匯風險

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

## 擔保

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

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

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

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

## 僱員及薪酬政策

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

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補貼。僱員的薪酬及花紅，為根據本集團薪酬福利政策，以僱員的業績表現、本集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團相信僱員薪酬待遇在市場上具有競爭力。本集團須參與地方政府組織的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險費，以支付養老金保險、醫療保險、失業保險及住房公積金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。於本公告刊發日期，並無發生重大勞工糾紛以致對本集團經營造成不利影響或有可能造成不利影響。

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

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

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

## 業務發展展望

過去一年，房地產行業大浪淘沙，劇烈調整，給每一位行業參與者帶來了巨大的挑戰，但長期來看，行業終會逐步回歸良性循環，國家仍將繼續穩妥實施房地產市場平穩健康發展長效機制方案，堅持「房住不炒」的總基調及「穩地價、穩房價、穩預期」的調控目標。中國的城鎮化進程還有很長的路要走，國內房地產開發市場仍充滿了機遇與挑戰。

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

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

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

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公司的外聘核數師，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已就本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所列的財務數字與於本公告中本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合利潤表、綜合全面收益表

及其有關附註所載數字核對一致。羅兵咸永道就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證準則》而執行的鑒證業務，因此羅兵咸永道並未對本公告發出任何鑒證意見。

## 審核委員會

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）協助董事會對本集團財務匯報程序、風險管理及內部監控系統的有效性作出獨立檢討、監管審核程序及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員全部為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生及黃洪燕先生。黎明先生為審核委員會的主席。

全年業績已經審核委員會審閱。

## 企業管治守則的遵守

董事會及本公司管理層均堅守良好的企業管治原則，以求達致穩健管理及增加股東價值。該等原則重視透明度、問責性及獨立性。

於截至2021年12月31日止年度內，本公司一直應用香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四當時有效的企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載的原則並遵守其守則條文，惟企業管治守則的守則條文第E.1.2條除外，因受新冠疫情期間實施的旅遊限制影響，董事會主席（亦為本公司提名委員會、企業管治委員會、環境、社會及管治委員會及執行委員會主席）未能出席本公司於2021年5月24日舉行的股東周年大會。

## 標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至2021年12月31日止年度內已遵守標準守則下關於證券交易之所需標準。

本公司於截至2021年12月31日止年度內並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 購股權計劃

本公司股東（「股東」）已於2017年5月18日舉行的本公司股東周年大會（「**2017年股東周年大會**」）上批准及採納一項購股權計劃（「**購股權計劃**」），年期由採納日期起計10年，於2027年5月17日屆滿。董事會可酌情於計劃有效期間內向任何合資格人士授出購股權以認購本公司股份（「**股份**」），惟須受購股權計劃所規定的條款及條件所限。

於截至2021年12月31日止年度內，本公司根據購股權計劃的條款向合資格人士共授出20,199,633股股份的購股權，於授予日的公允價值約為人民幣163百萬元。

## 員工激勵計劃

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

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



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

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

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

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

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

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

詳情請參閱本公司日期為2022年1月21日之公告。

有關可換股債券的詳情載於本公告的「綜合財務報表附註」中的附註8。

### **購買、出售或贖回上市證券**

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

本公司或其任何附屬公司於截至2021年12月31日止年度內概無購買、回購、出售或贖回任何股份。本公司或其任何附屬公司於截至2021年12月31日止年度內購買、出售或贖回其其他上市證券的詳情，請見本公告的「綜合財務報表附註」中的附註6、7和8。

## 末期股息

董事會建議向於2022年6月10日(星期五)(「**記錄日期**」)名列本公司股東名冊之股東(「**合資格股東**」)，派發截至2021年12月31日止年度之末期股息每股人民幣10.12分(「**末期股息**」)(2020年末期股息：人民幣24.98分)，合資格股東有權選擇以全部收取新股份或部分收取新股份及部分收取現金或全部收取現金方式以收取該末期股息(「**以股代息計劃**」)。

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

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

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

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席本公司應屆股東周年大會(「**2022股東周年大會**」)並於會上發言及投票的資格，及合資格股東有獲派擬建議之末期股息的權利，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

(i) 為確定股東出席2022股東周年大會並於會上發言及投票的資格：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶 登記分處以作登記的最後時限	2022年5月19日 (星期四)下午4時30分
------------------------------------	----------------------------

記錄日期	2022年5月19日 (星期四)
------	---------------------

暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2022年5月20日 (星期五)至 2022年5月26日 (星期四) (包括首尾兩天)
-----------------	---

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

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以  
作登記的最後時限 2022年6月8日  
(星期三) 下午4時30分

暫停辦理本公司股份過戶登記手續 2022年6月9日  
(星期四) 至  
2022年6月10日  
(星期五)  
(包括首尾兩天)

記錄日期 2022年6月10日  
(星期五)

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

## 刊發全年業績

全年業績公告已刊載於本公司網站(<http://www.countrygarden.com.cn>)及聯交所指定網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

承董事會命  
碧桂園控股有限公司  
總裁兼執行董事  
莫斌

中國廣東省佛山市，2022年3月30日

於本公告日期，執行董事為楊國強先生(主席)、楊惠妍女士(聯席主席)、莫斌先生(總裁)、楊子瑩女士、楊志成先生、宋軍先生及蘇柏垣先生。非執行董事為陳翀先生。獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及杜友國先生。