



COUNTRY
GARDEN



2016年财政年度：全年业绩演示

2017年3月22日

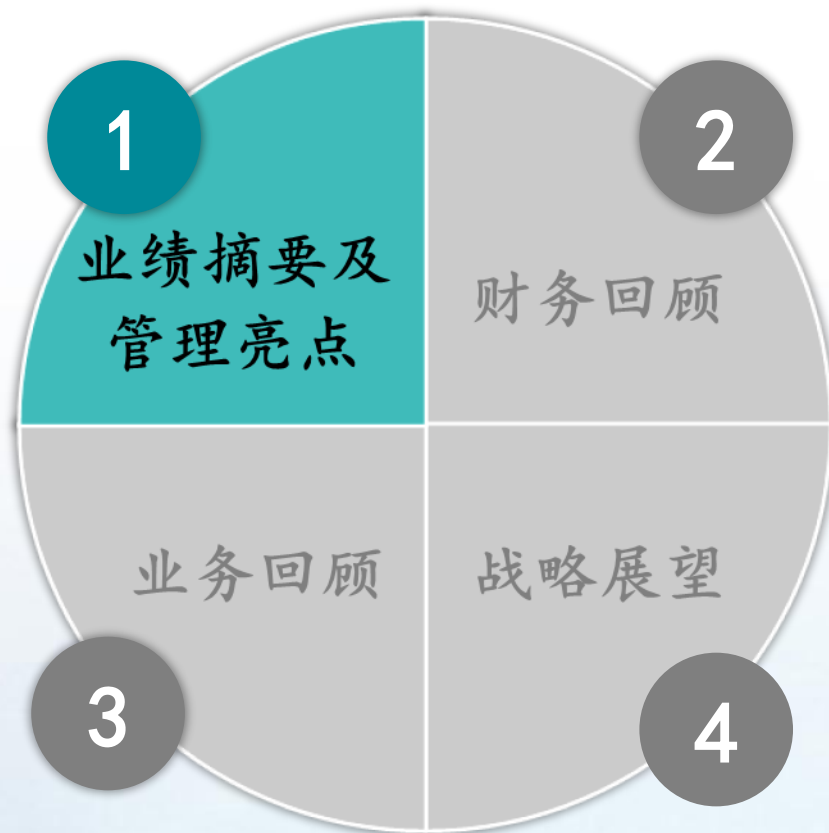


免责声明

本简报可能载有前瞻性陈述。任何该等前瞻性陈述乃基于若干有关碧桂园控股有限公司(「本公司」)营运的假设及超出本公司控制范围的因素而作出，且受重大风险及不明朗因素所影响，故此，实际结果与有关前瞻性陈述或会大相径庭。本公司概无义务为出现在该等日期后的事件或情况更新有关前瞻性陈述。本简报的数据应被视为合乎作出简报当时的情况，且并未及将不会为反映或在本简报日期后出现的重大发展而更新。构成本简报一部分的投影片仅为协助口头报告有关本公司的背景资料而编制。本简报同时包含有关中国及房地产开发业的资料及统计。本公司乃自非官方来源取得该等资料及数据，事前并未经独立核证。本公司并不能确保有关来源已符合其它行业以相同基准或相同程度的准确性或完整性得出的该等数据及数据。阁下请勿过度依赖本简报中有关房地产开发业的陈述。本公司并不就本简报所载任何数据或意见的公平性、准确性、完整性或正确性发表任何明示或默示的声明或保证，且不应依赖有关内容。读者不应视本简报为作出其个人判断的替代品。本简报所包含的数据及意见可能基于或来自本公司管理层的判断及意见。有关资料并不一定能作准或生效。本公司或本公司的财务顾问，或彼等各自的董事、行政人员、雇员、代理或顾问概不就本简报的内容，或因使用本简报所载内容或因本简报的内容而引致的任何损失承担任何形式的责任。本简报并不能视为投资目标、财务状况或任何投资者的指定需要的考虑，亦不构成买卖任何证券或相关金融工作的招揽、要约或邀约。本简报任何部分均不构成任何合约或承诺的基础。本简报不得复制或转载。

于美国或任何尚未根据任何有关司法权区的证券法例登记或合格前作出有关提呈、要约或出售则属不合法的司法权区，本公告并不构成提呈出售或提呈购买任何证券的要约。未办理登记手续或未获适用登记规定豁免前，不得在美国提呈或发售任何证券。凡在美国公开发售任何证券，均须以刊发招股章程的方式进行。该招股章程须载有提出有关发售的公司、其管理层及财务报表的详尽数据。本公司不会在美国公开发售任何证券。

©2017碧桂园控股有限公司。保留所有权利。



业绩摘要及管理亮点

业绩概述

人民币十亿元 ¹	截至12月31日			2016年 同比增长
	2014	2015	2016	
总资产	268.0	362.0	591.6	63%
总负债	205.6	272.6	510.0	87%
总债务 ²	61.1	89.7	136.2	52%
调整的现金及现金等价物 ³	27.2	47.9	96.5	101%
债务净额	33.9	41.9	39.7	-5%
权益总额	62.4	89.3	81.6	-9%
本公司股东应占权益	56.7	65.3	70.1	7%
项目数 ⁴	242	384	728	90%
加权平均借贷成本	7.59%	6.20%	5.66%	-54 个基点
净借贷比率	57.0%	60.0%	48.7%	-11.3 个百分点
调整后的资产负债率 ⁵	42.5%	48.7%	53.7%	+5.0 个百分点
人民币十亿元 ¹	截至12月31日之财政年			2016年 同比增长
	2014	2015	2016	
合同销售金额 ⁶	130.9	140.2	308.8	120%
收入	84.5	113.2	153.1	35%
毛利	22.1	22.9	32.2	41%
销售、管理及行政费用总额	7.5	7.9	12.4	57%
占合同销售金额(百分比)	5.8%	5.6%	4.0%	-1.6 个百分点
净利润	10.6	9.7	13.7	41%
属本公司股东之净利润	10.2	9.3	11.5	24%
属本公司股东之核心净利润 ⁷	9.2	9.8	12.0	22%
每股盈利(人民币分)	53.45	42.54	52.17	23%
派息比率 ⁸ (百分比)	36.1%	30.0%	31.0%	+1.0 个百分点
每股股息 ⁹ (人民币分)	14.75	12.95	17.12	32%

2016年管理亮点

销售业绩

✓ 全年合同销售金额达人民币3,088亿元，合同销售面积为3,747万平方米，分别同比增长120%和74%

公司合伙人制度

✓ 已申报同心共享项目数：583个

✓ 已开盘项目数：310个

✓ 销售情况：累计合同销售金额达人民币2,612亿元

✓ 回报情况：平均回本期为8.4月，年化自有资金收益率¹⁰为78%，签约净利润率为12%

现金流管理

✓ 全年销售楼款现金回款为人民币2,841亿元，回款率约为92%，净经营性现金流约为人民币415亿元

盈利水平

✓ 毛利约人民币322亿元，同比增长41%，毛利率由2015年的20.2%回升至21.1%

✓ 属本公司股东之净利润为人民币115亿元，同比增长24%

✓ 每股股息为人民币17.12分，同比增长32%，派息比率⁸达31%

借贷水平与融资成本

✓ 2016年12月31日，净借贷比率为48.7%，同比下降11.3个百分点；加权平均借贷成本为5.66%，同比降低54个基点

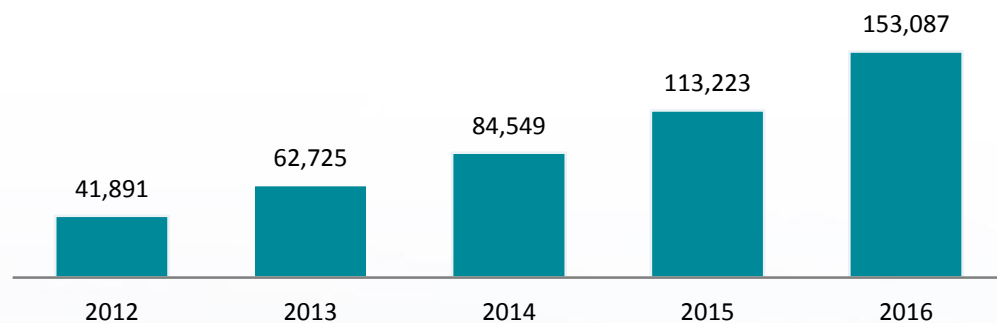
注：

1. 除特殊标注外
2. 总债务=银行及其他借款+优先票据+公司债券
3. 调整的现金及现金等价物=现金及现金等价物+预售物业监控资金
4. 已签约或已摘牌
5. 调整后的资产负债率=(总负债-预收账款)/总资产
6. 为本公司及其附属公司，连同其合营公司和联营公司，共实现之金额
7. 剔除税后投资物业公允价值增加及转至投资物业之收益、汇兑净损益、提前赎回优先票据的损失和衍生金融工具公允价值变动损益后属于本公司股东的应占利润
8. 派息比率=全年股息/属本公司股东之核心净利润
9. 全年股息为中期股息及末期股息的合计数
10. 年化自有资金收益率=(项目净利润*股权)/年化投资额=(项目净利润*股权)/(投资额*占用时间)，其中占用一年时间=1

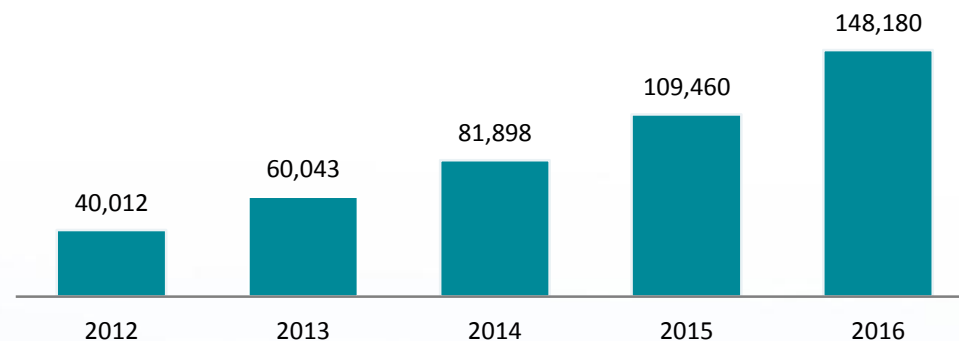


财务回顾:关键指标 (1/2)

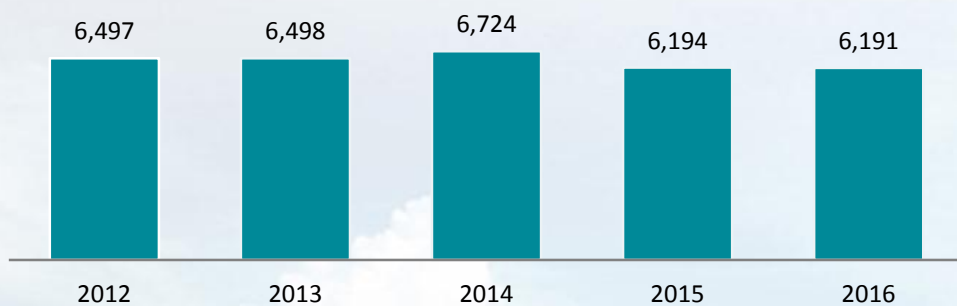
总收入(人民币百万元)



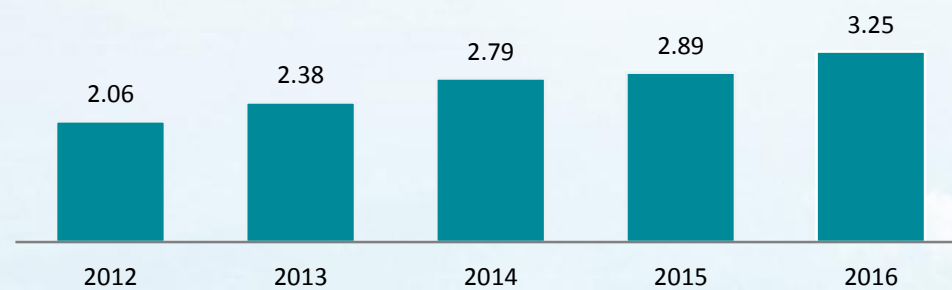
物业确认收入(人民币百万元)



确认收入平均售价(人民币元/平方米)

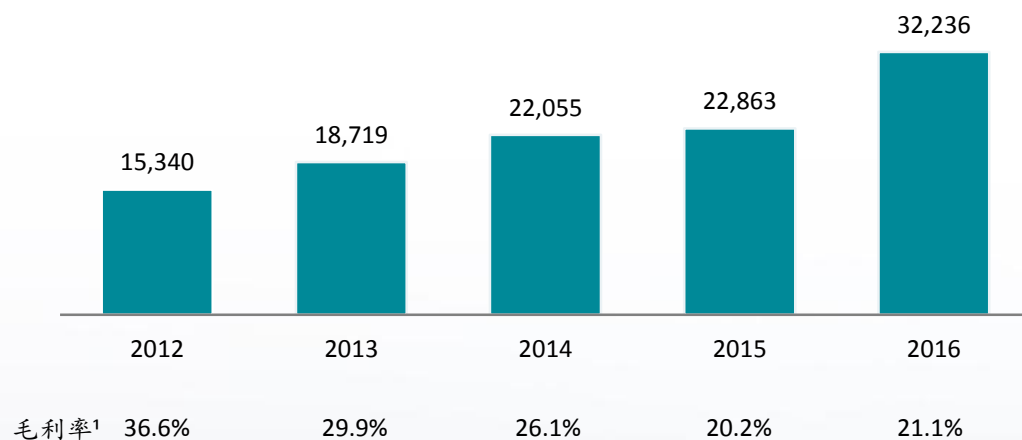


期末每股净资产(人民币元)

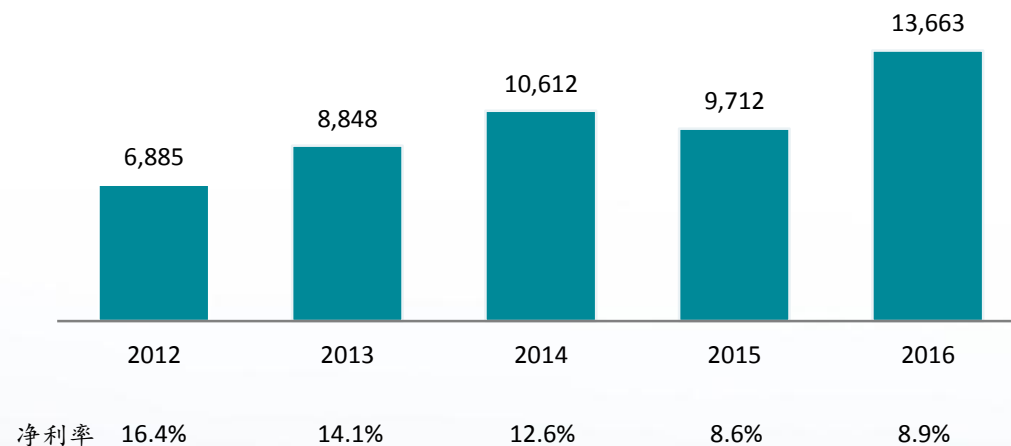


财务回顾:关键指标 (2/2)

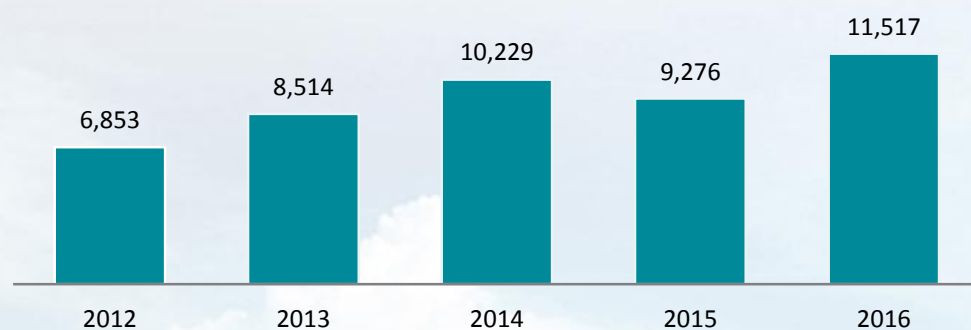
毛利¹(人民币百万元)



净利润(人民币百万元)



属本公司股东之净利润(人民币百万元)



属本公司股东之核心净利润²(人民币百万元)

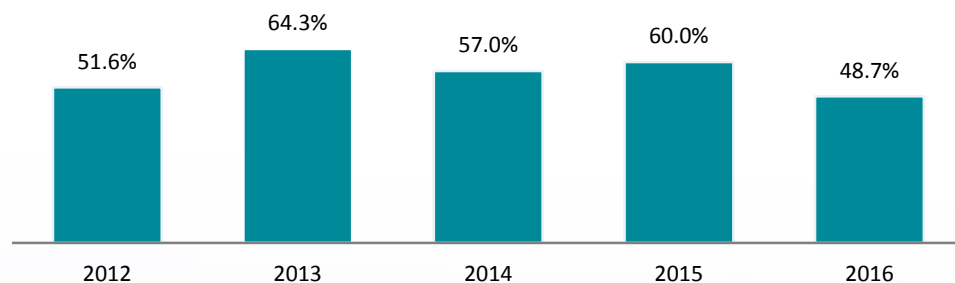


注:

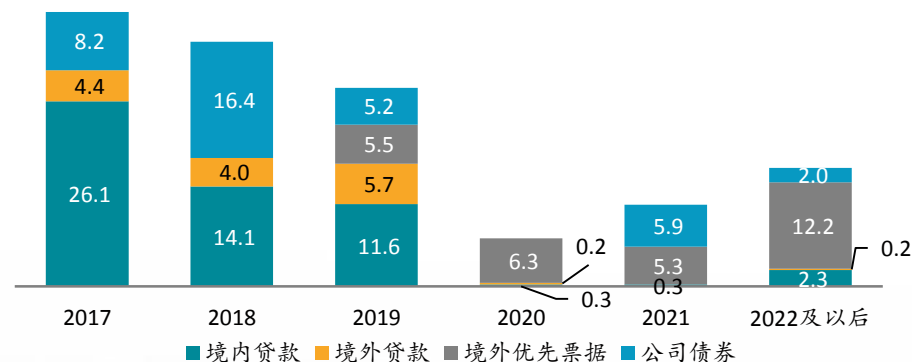
1. 为土地增值税拨备前的毛利及毛利率
2. 剔除税后投资物业公允价值增加及转至投资物业之收益、汇兑净损益、提前赎回优先票据的损失和衍生金融工具公允价值变动损益后属于本公司股东的应占利润

财务回顾:资本结构 (1/2)

净借贷比率¹



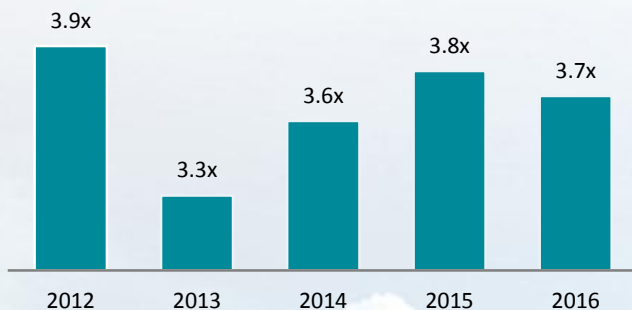
截至2016年12月31日之债务到期情况(人民币十亿元)



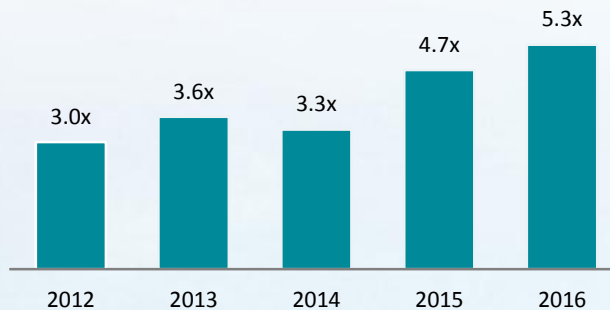
执行财务预算管理, 严格控制负债比率

合理调整债务结构

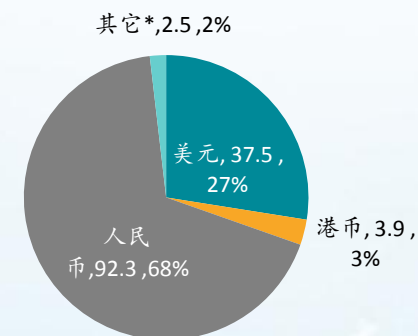
EBITDA²/利息覆盖



总债务³/EBITDA²



债务按货币分类(人民币等值十亿元)

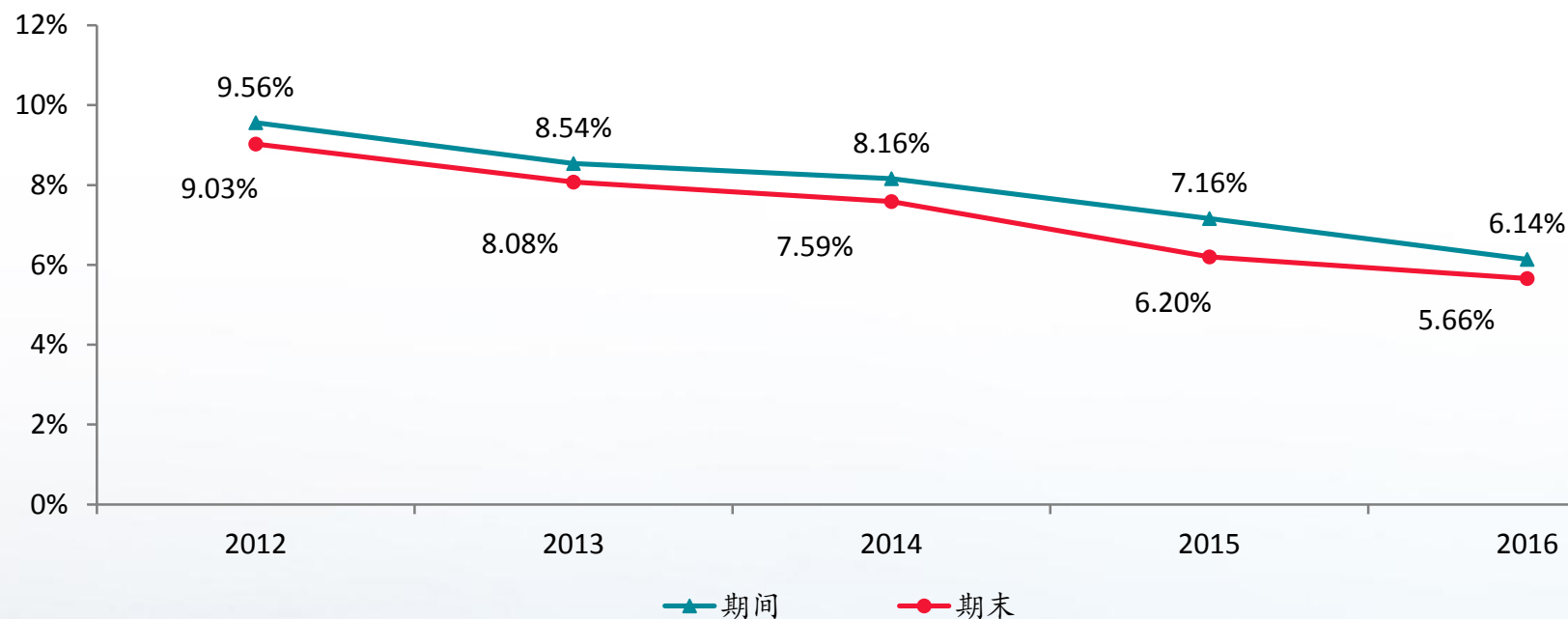


注:

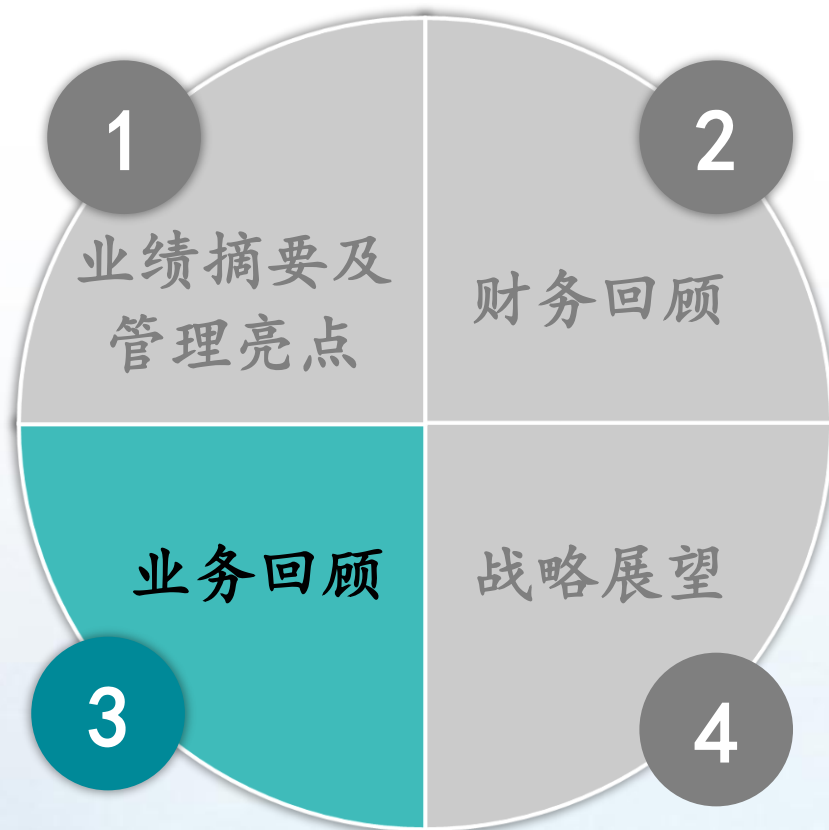
1. 净借贷比率= $\frac{\text{总债务}-\text{现金及现金等价物}-\text{预售物业监控资金}}{\text{权益总额(不含永续资本工具)}}$
2. 任何时期的EBITDA都为经营利润加上利息费用, 物业、厂房、设备的折旧费用, 土地使用权和无形资产摊销, 扣除汇兑损益等非经常性损益
3. 总债务=银行及其他借款+优先票据+公司债券
4. 其他*包含马币或其他货币

财务回顾:资本结构 (2/2)

加权平均借贷成本

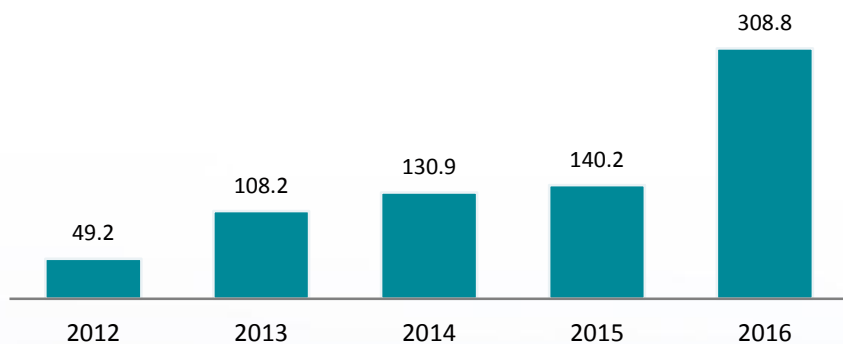


- 2016年，销售楼款现金回笼约为人民币2,841亿元，回款率约为92%，净经营性现金流约为人民币415亿元
- 采用多种方式对冲汇率风险，2016年，通过对冲，减少汇兑损失约为人民币14.1亿元
- 已经偿还完毕所有永续债

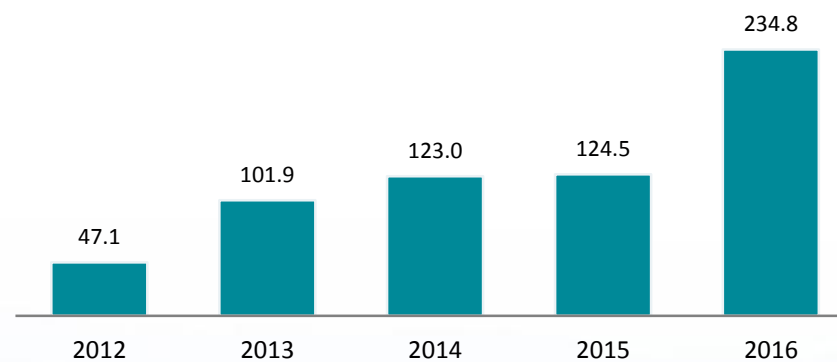


业务回顾：合同销售（1/3）

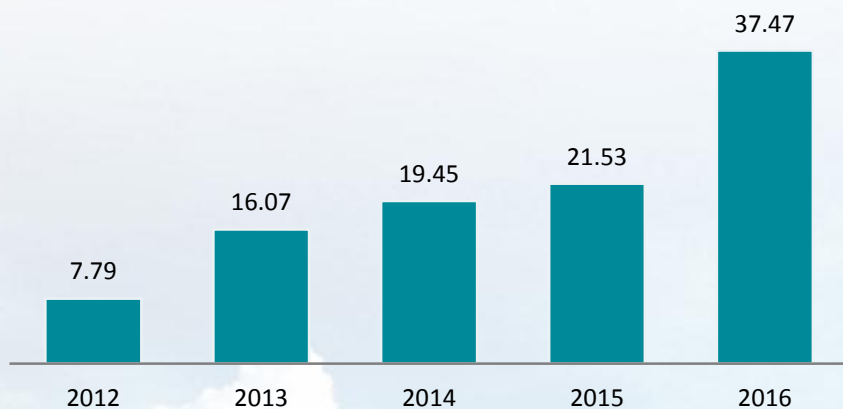
合同销售金额¹(人民币十亿元)



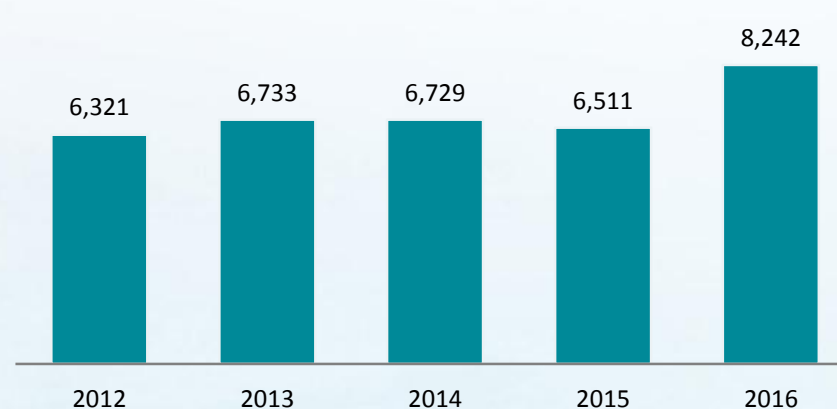
本公司股东应占之合同销售金额(人民币十亿元)



合同销售面积²(百万平方米)



合同销售均价(人民币元/平方米)

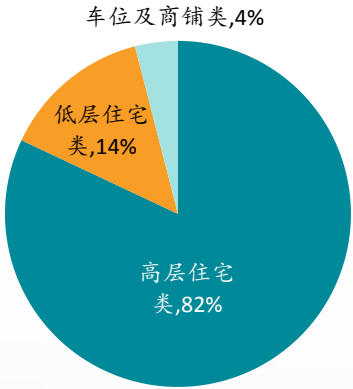


注：

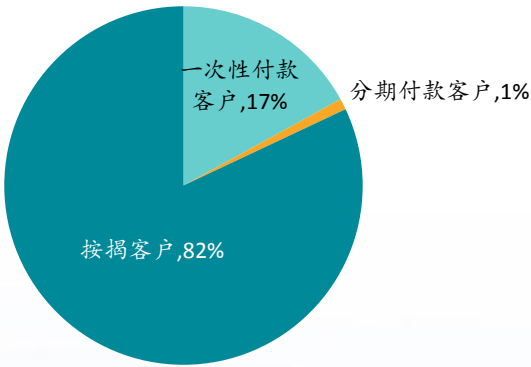
1. 为本公司及其附属公司，连同其合营公司和联营公司实现之合同销售金额
2. 为本公司及其附属公司，连同其合营公司和联营公司实现之合同销售面积

业务回顾：合同销售（2/3）

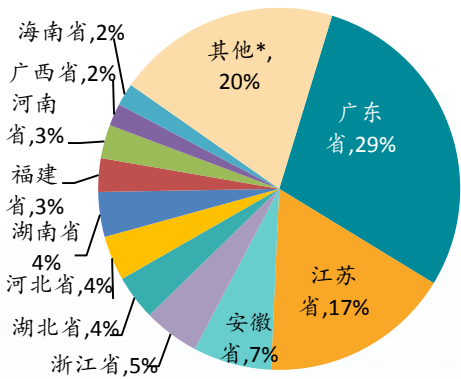
合同销售产品类型占比(按金额)



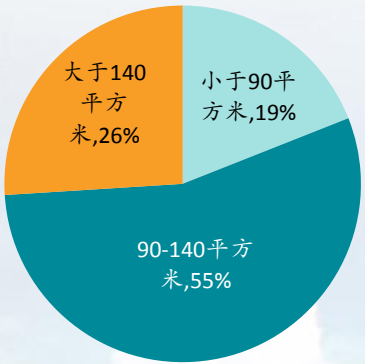
国内购房客户付款类型占比(按金额)



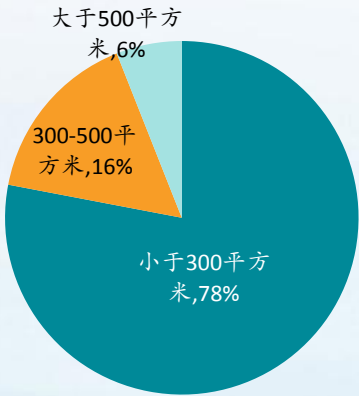
合同销售地区分布(按金额)



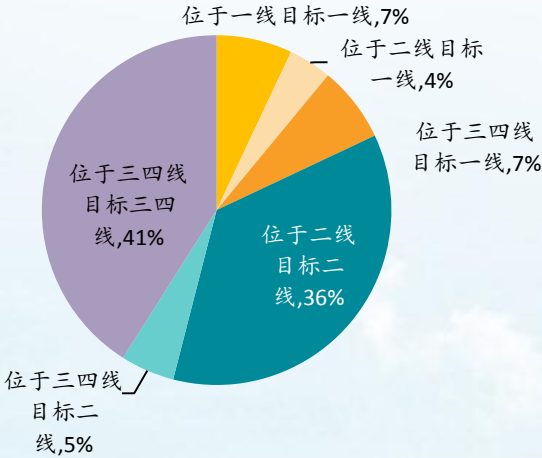
合同销售高层住宅类面积段占比(按金额)



合同销售低层住宅类面积段占比(按金额)



国内合同销售以城市类型划分(按金额)



2016年，国内合同销售按金额划分，位于一二线城市的合同销售占比为47%，目标市场为一二线城市的合同销售占比为59%

注：

1. 其它*包含马来西亚、贵州、四川、甘肃、辽宁、山东、天津、上海、江西、重庆、山西、陕西、内蒙古、云南、青海、黑龙江、吉林、澳大利亚

业务回顾：合同销售（3/3）

销售业绩亮眼：以城市类型划分的重点项目介绍

目标城市	所在城市	项目	土地总代价 (百万元)	总建筑面积 (平方米)	楼面地价 (元/平方米)	已推货量 ¹ (百万元)	累计销售金额 ¹ (百万元)	去化率 ¹	预期净利润率
上海	上海	碧桂园·嘉誉	608	75,638	8,108	1,903	1,476	78%	24%
深圳	东莞	松湖碧桂园	496	361,305	1,400	3,489	3,350	96%	29%
武汉	武汉	碧桂园生态城·左岸	690	331,038	2,055	2,784	2,784	100%	12%
南京	镇江	碧桂园·翡翠华府	790	406,342	1,988	2,212	2,174	98%	18%
阜阳	阜阳	阜阳碧桂园	443	281,982	1,575	2,044	2,029	99%	14%
揭阳	揭阳	揭阳碧桂园	521	549,017	947	2,372	2,134	90%	14%

销售业绩亮眼：销售冠军项目及市场占有率高的项目

80个项目获得当地市场年度/开盘销售冠军（地级市以上）

- ✓ 获得三冠王（金额&套数&面积）的项目：碧桂园·凤凰城（句容）、揭阳碧桂园、石家庄碧桂园等47个项目
- ✓ 获得双冠王的项目：碧桂园·凤凰城（章丘）（面积&金额）、汕尾碧桂园（面积&金额）等9个项目
- ✓ 获得单冠王的项目：南京碧桂园（面积）、华耀碧桂园·十里江湾（金额）等10个项目
- ✓ 获得开盘冠军的项目：碧桂园生态城·左岸（武汉）、碧桂园·天玺（六安）等37个项目

85个项目在当地县级市市场占有率超过20%

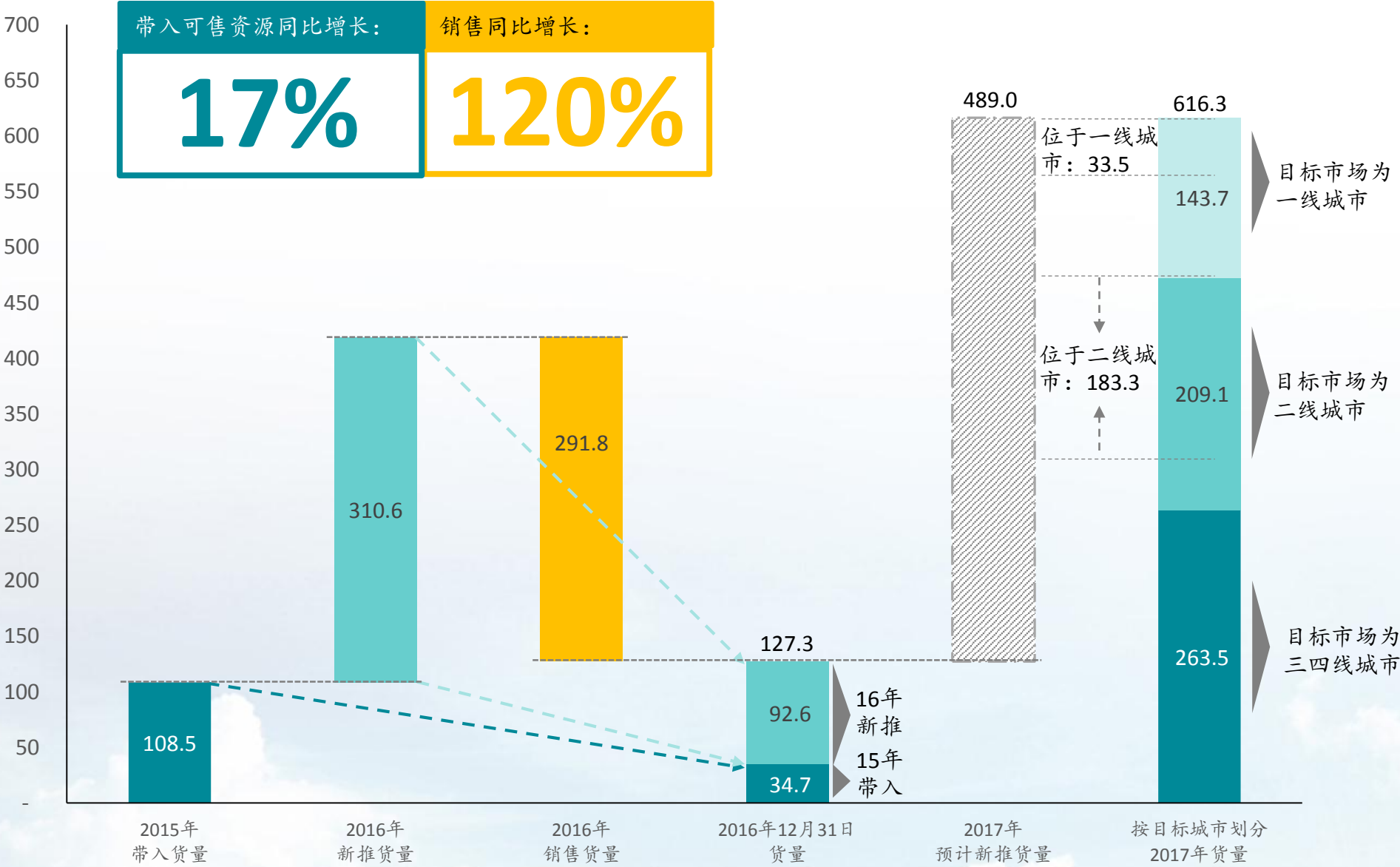
- ✓ 市场占有率为50%以上的项目：碧桂园·欧洲城（滁州）、碧桂园·贵安1号等6个项目
- ✓ 市场占有率为30%-49%的项目：碧桂园·十里银滩、庐江碧桂园等40个项目
- ✓ 市场占有率为20%-29%的项目：碧桂园·凤凰湾（新乡）、碧桂园·太阳城（韶关）等39个项目

注：

1. 截至2016年12月31日

业务回顾：国内可售资源分析-未来新增供应有保障

国内可售资源分析¹（人民币十亿元）



注：
1. 不含海外项目；可售资源的金额根据预计售价及预计可售面积估计，2015年带入可售资源包含已竣工未销售及已获预售证在建未售部分

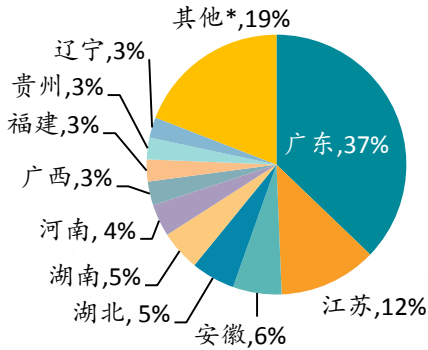
业务回顾：土地储备（1/3）

截至2016年12月31日，集团已签约或已摘牌的项目总数为728个，其中中国有722个（257个位于广东省），马来西亚有4个，澳大利亚1个以及印度尼西亚1个。位于中国的项目分布于28个省/自治区/直辖市的185个地级市，总计覆盖456个区/县。

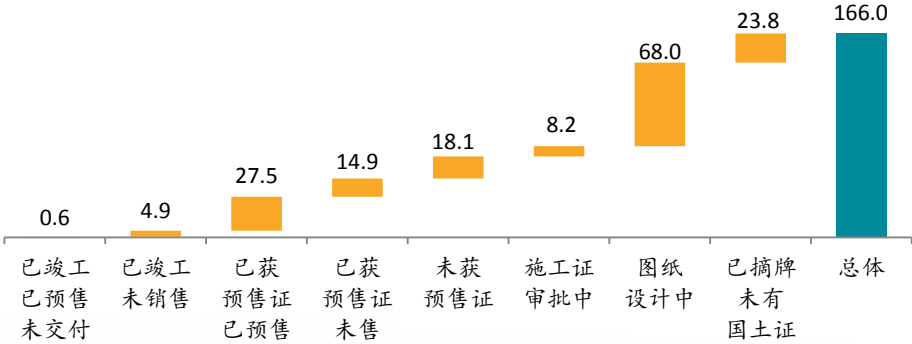


业务回顾：土地储备-国内（2/3）

按省份划分土地储备分布¹（按面积）

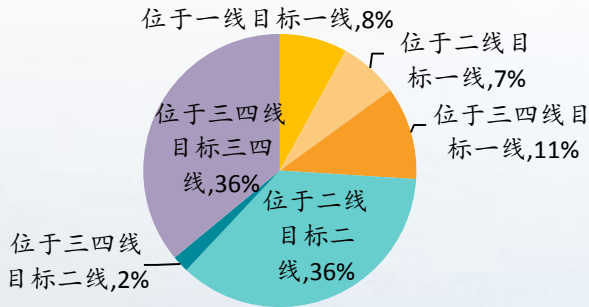


按发展阶段划分土地储备分布¹(百万平方米)



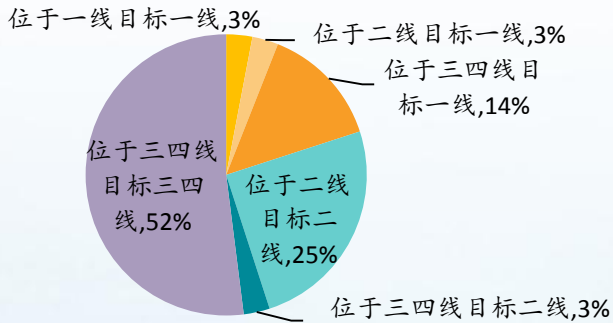
其中，本公司股东应占部分为125.1百万平方米

2016年获取土地按城市类型分布（按金额）



按目标城市划分，一二线项目占属本公司股东的土地代价之64%

2016年获取土地按城市类型分布（按面积）



按目标城市划分，一二线项目占属本公司股东的建筑面积之48%

2016年获取的413宗土地的预期建筑面积约为8,752万平方米，总代价约人民币1,775亿元。其中属本公司股东的预期建筑面积约为6,381万平方米，总代价约人民币1,281亿元，平均地价为人民币2,008元/平方米。

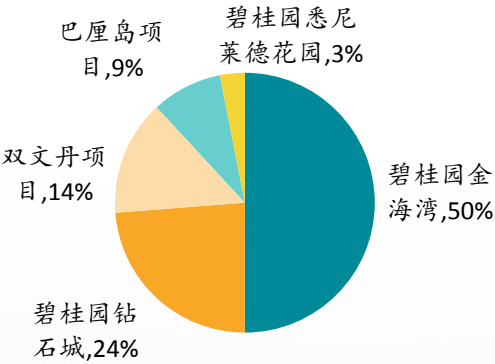
• 通过二级市场获取的土地有167宗，土地总代价占比为49.5%。

注：

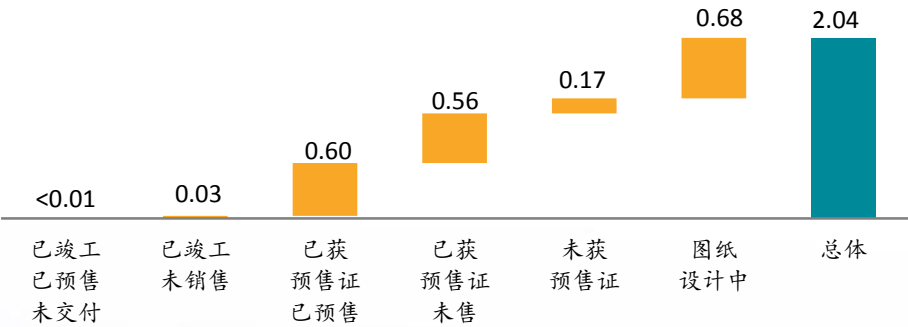
- 截至2016年12月31日，已签约或已摘牌
- 其他*包含河北、浙江、山东、四川、内蒙古、海南、甘肃、重庆、江西、陕西、天津、山西、上海、云南、吉林、青海、黑龙江、北京。

业务回顾：土地储备-海外（3/3）

按项目划分土地储备分布¹（不含森林城市；按面积）



按发展阶段划分土地储备分布¹(不含森林城市；百万平方米)



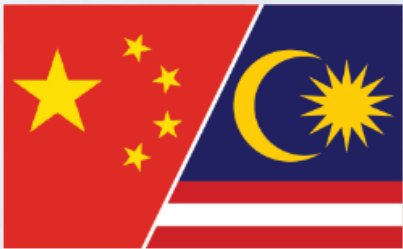
其中，本公司股东应占部分为163万平方米

集团长远战略项目：马来西亚柔佛州森林城市



- 碧桂园与柔佛州政府合资开发的填海项目，碧桂园股权占比60%，合作方占40%
- 由多个人工岛组成，已拥有规划部分面积20平方公里，预计总开发周期为20年或以上

- 住宅建筑租售所获法定收入70%免税，因此综合税负率仅为7.2%
- 建筑工业化，符合发展趋势，可以有效控制成本
- 已售部分净利润率超过20%
- 累计经营性现金流净额为正



- 免税区；独立海关；境内企业税收减免
- 另有多项优惠政策正在申请中



- 正式签约美国嘉德圣玛丽学校、美兆集团
- 凤凰酒店、滨海商业街、寺库奢侈品旗舰店已经开业



注：
1. 截至2016年12月31日，已签约或已摘牌的土地储备

业务回顾：人力资源方面，拥有稳定的核心管理团队，不断夯实人才梯队储备

- 稳定的核心团队

目前最高管理层中的各个业务线条，都由行业内资深专业人士主导，阵容稳定并已形成合力

- 完善的人才培养体系

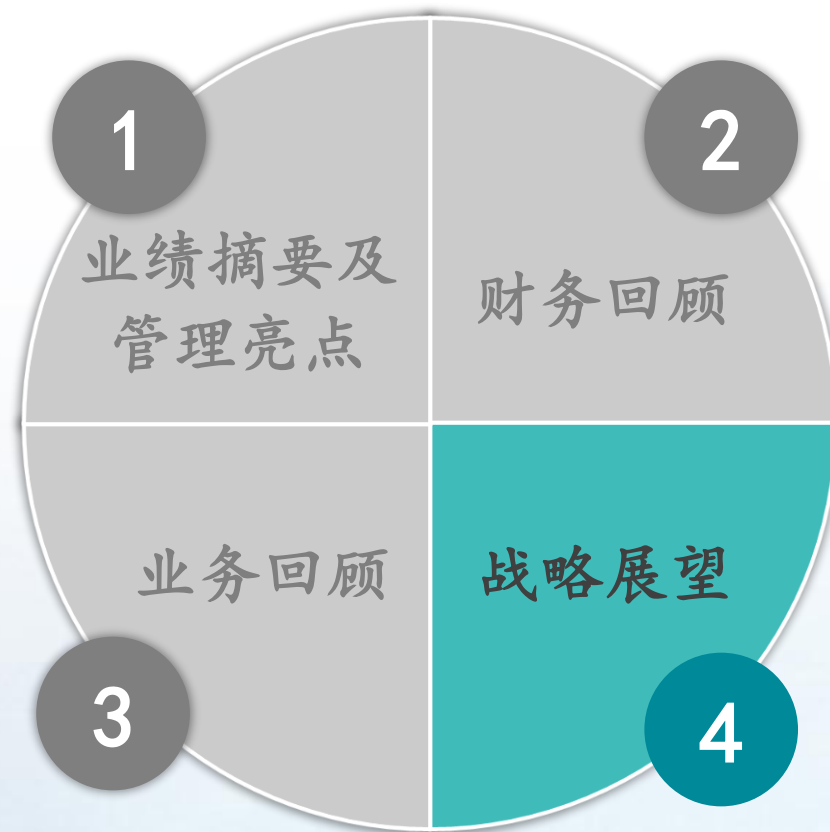
全面的人才培养计划，涵盖领导力发展项目、新员工培训、在职培训等，帮助员工成为行业内高级复合型人才

- 高素质的人才储备梯队

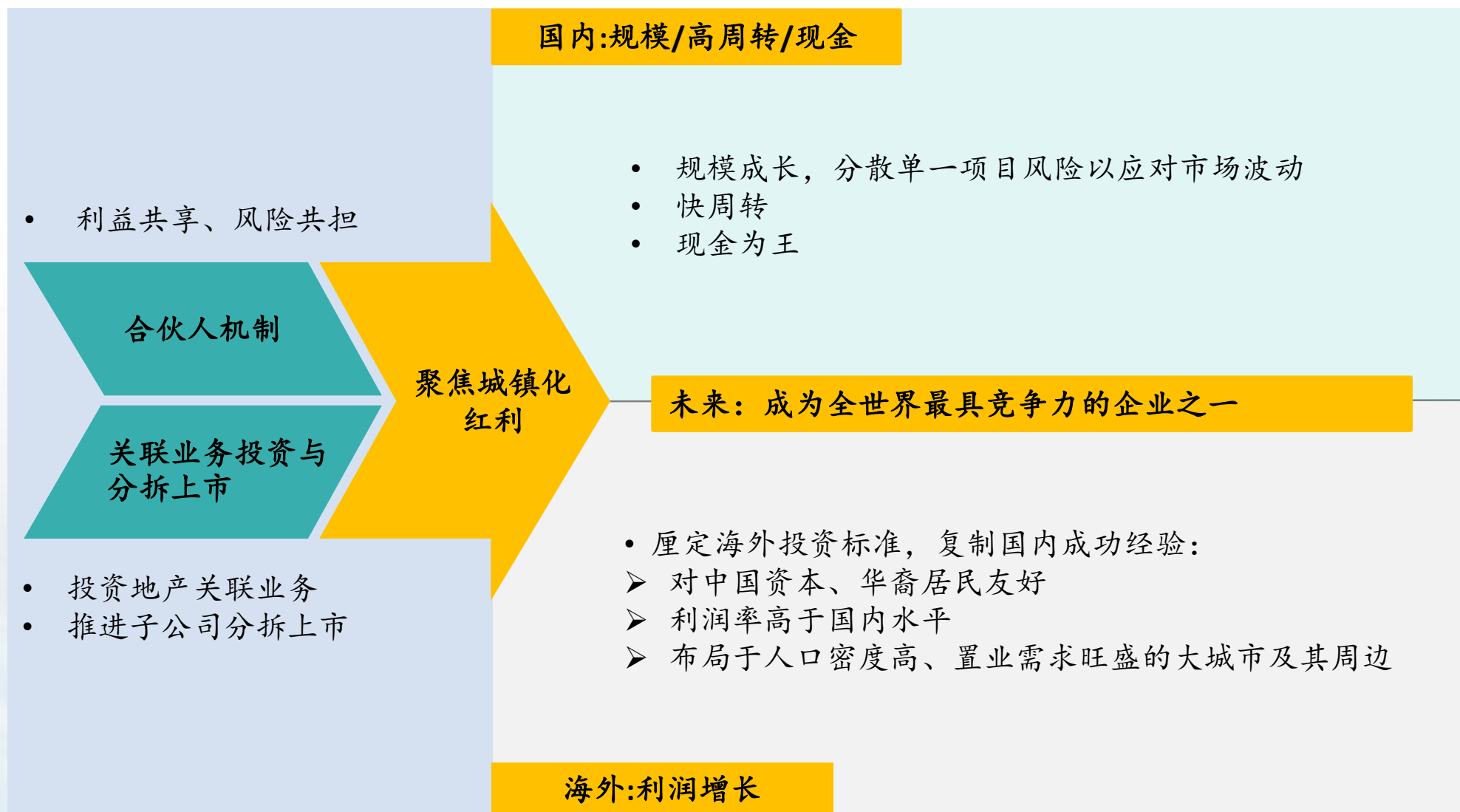
大量引进跨行业、高学历人才，截至2016年12月31日，累计有403位博士纳入完整的训练计划之中，未来将成长为企业的中流砥柱

业绩亮点

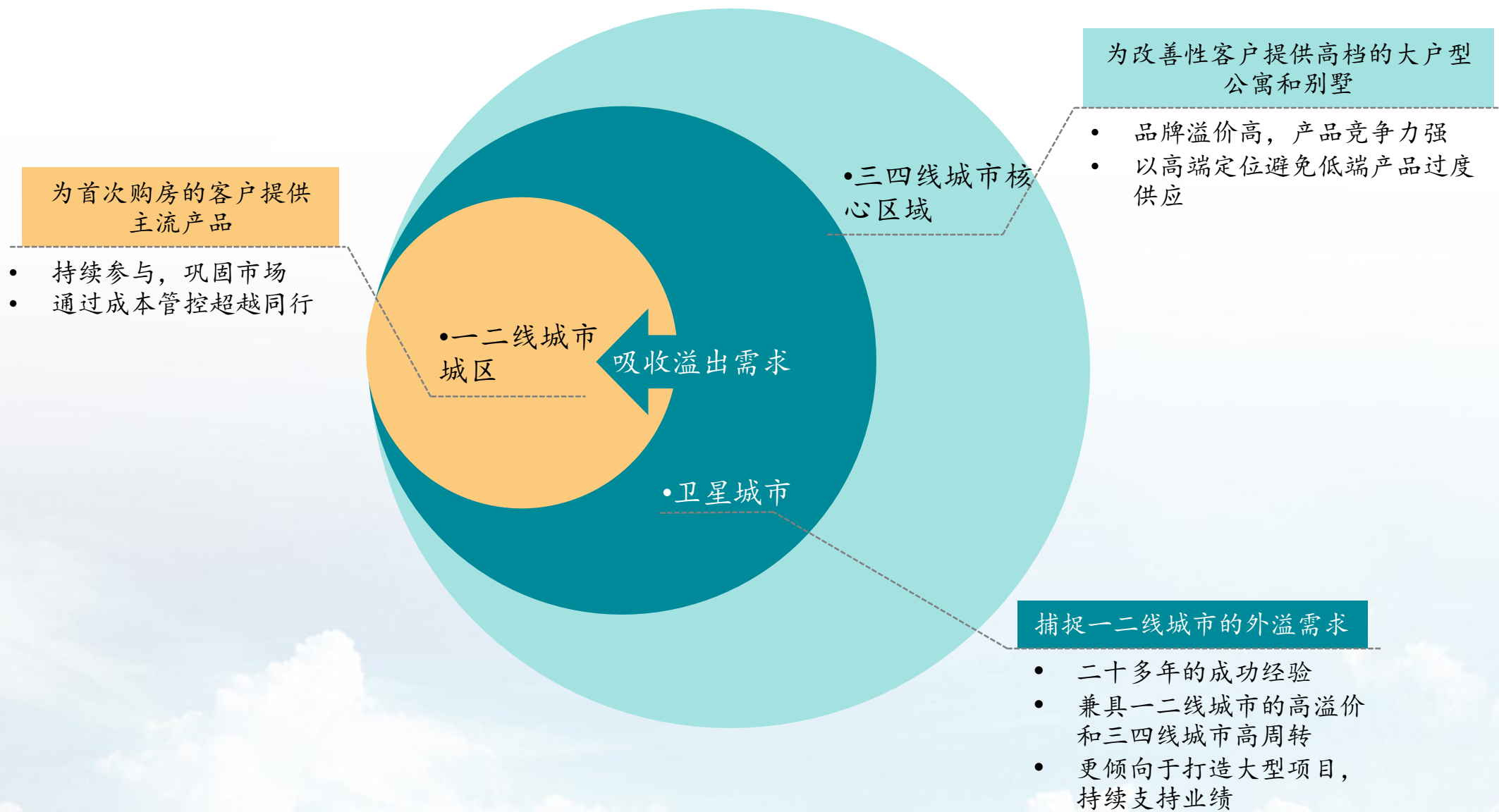
- 1 收入和盈利增长**
总收入达人民币1,531亿，同比增长约35%；毛利率与2015全年相比企稳回升；属本公司股东之净利润为人民币115亿元，同比增长24%
- 2 销售业绩有保障，去化率高**
合同销售金额约为人民币3,088亿元，同比增长120%；带入可售资源同比仅增长17%，整体去化水平较好
- 3 进行公司股票回购，每股股息平稳增长**
- 4 现金流状况良好**
2016年，销售楼款现金回笼约为人民币2,841亿元，回款率约为92%，净经营性现金流约为人民币415亿元
- 5 优化资本结构**
2016年12月31日，集团净借贷比率为48.7%，同比下降11.3个百分点
- 6 融资成本进一步降低**
2016年12月31日，加权平均借贷成本为5.66%，同比降低54个基点
- 7 土地投资组合进一步优化**
2016年新获取的土地中目标一二线与目标三四线的地块按金额（不含少数股东权益）划分的比例为64:36
- 8 海外战略稳步推进**
海外项目将成为公司未来新的利润增长点，我们将根据市场反应逐步推进
- 9 产品竞争力提升**
产品品质精益求精，产品均价及溢价显著提升，首月到访收楼率达93%，同比增长14.8%
- 10 配套产业业绩**
集团物业管理业务的对外收入约为人民币19.6亿元，经营利润为人民币4.1亿元，分别同比增长33%和60%



战略概览：通过规模及利润驱动，成为行业内最有竞争力的企业

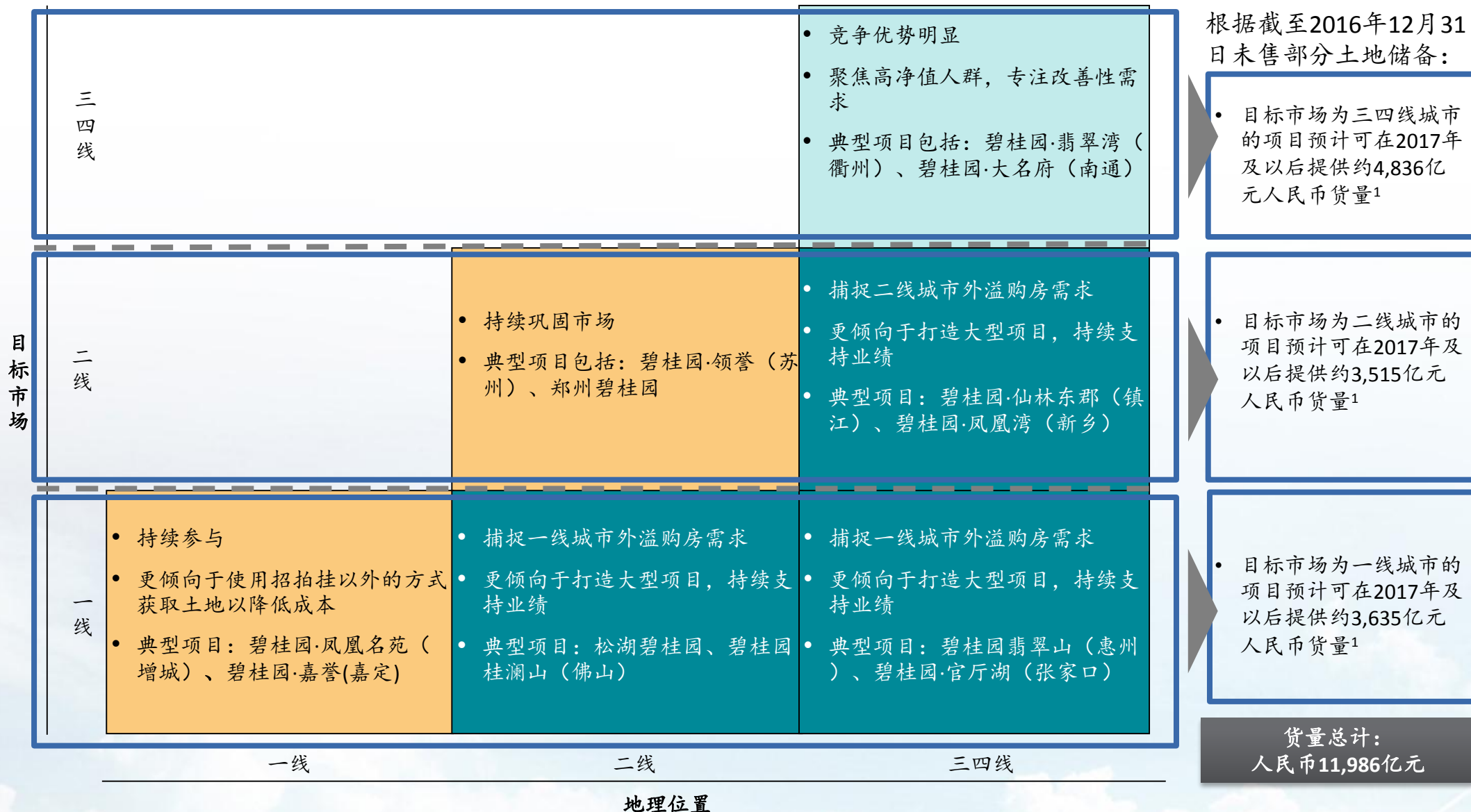


聚焦城镇化红利：卫星城与三四线之王，一二线城市挑战者



聚焦城镇化红利：充分发挥碧桂园的房地产开发竞争优势和成功经验，促进业务发展

- 碧桂园土地投资矩阵：把握政策红利，适应中国城镇化不同阶段、延续成功经验的投资组合



注：

1. 可售货量的金额根据预计售价及预计可售面积估计

聚焦中国城镇化红利：实施产城融合战略，打造科技小镇

实施产城融合战略

打造科技小镇

- 聚焦一线城市周边及强二线城市
- 产业发展平台
- 包含住宅在内的多种业态

打造科技小镇的理由

- 房地产主营业务的有力补充
- 响应国家产业发展及新型城镇化政策
- 获取优质土地，长期的盈利来源
- 参与优质企业的投资和孵化

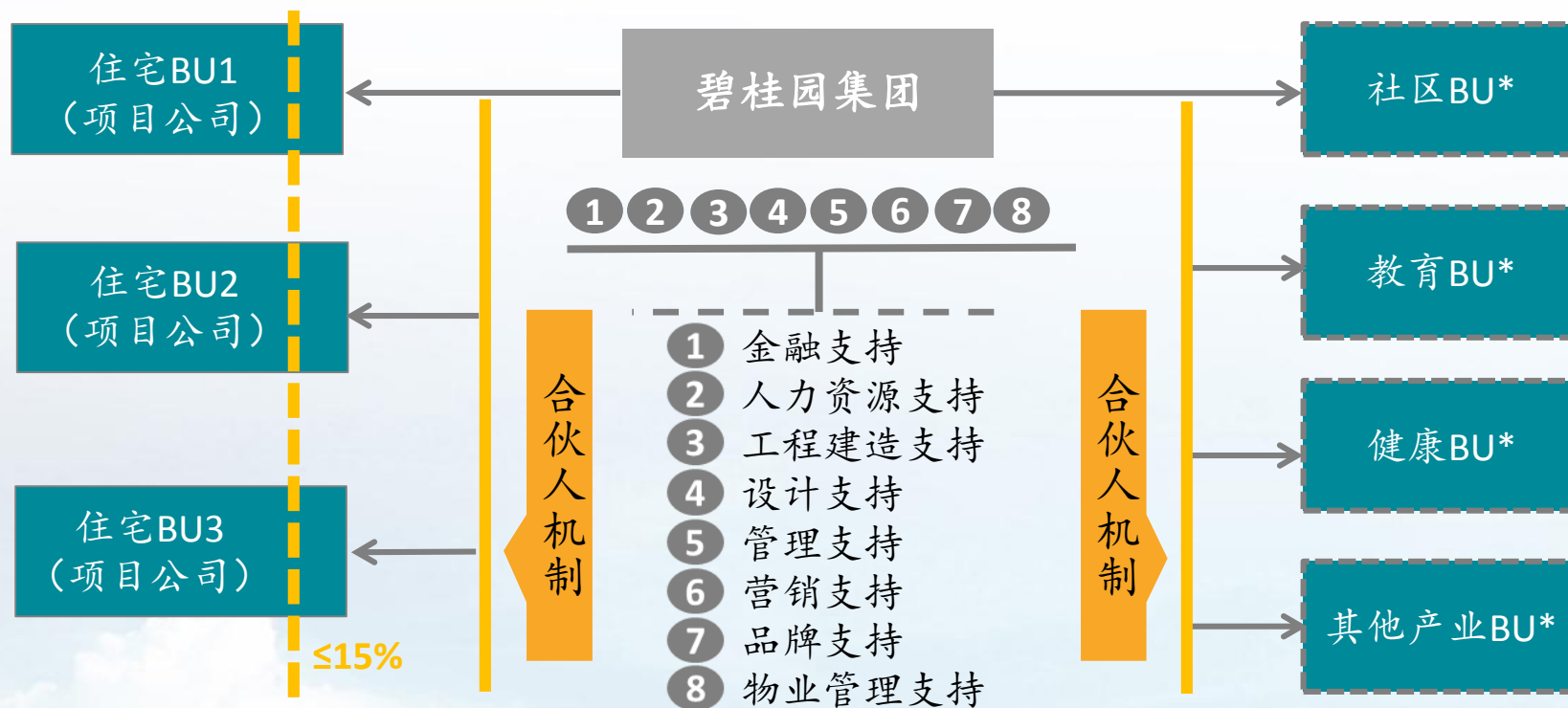
已签署战略合作协议的项目

- **潼湖创新小镇**
位于惠州市潼湖生态智慧区，占地2平方公里，距深圳约50公里
- **潼湖科学城**
位于惠州市潼湖生态智慧区，占地6平方公里，距深圳约50公里
- **稔山科技文化生态城**
位于惠州市惠东县稔山镇，占地21平方公里，距深圳约80公里
- **黄江科技小镇**
位于东莞市黄江镇，占地3平方公里，距深圳约40公里
- **三河市科技小镇**
位于三河市黄庄镇，占地15平方公里，距北京首都机场25公里

深化合伙人机制

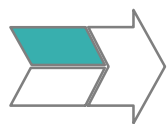
合伙人机制

- 碧桂园推出了“项目合伙人机制”，使公司项目开发具有利益共享、风险共担的特点；
- 2014年10月起，集团所有新获取的项目均采取跟投机制（集团及项目管理层可跟投不超过15%的项目股权）；
- 参与跟投的项目高管一般以少数股东权益的形式参股项目；
- 当项目取得收益、资金回笼后，可以再投资下一个项目，项目实现盈利时进行分红。



注：

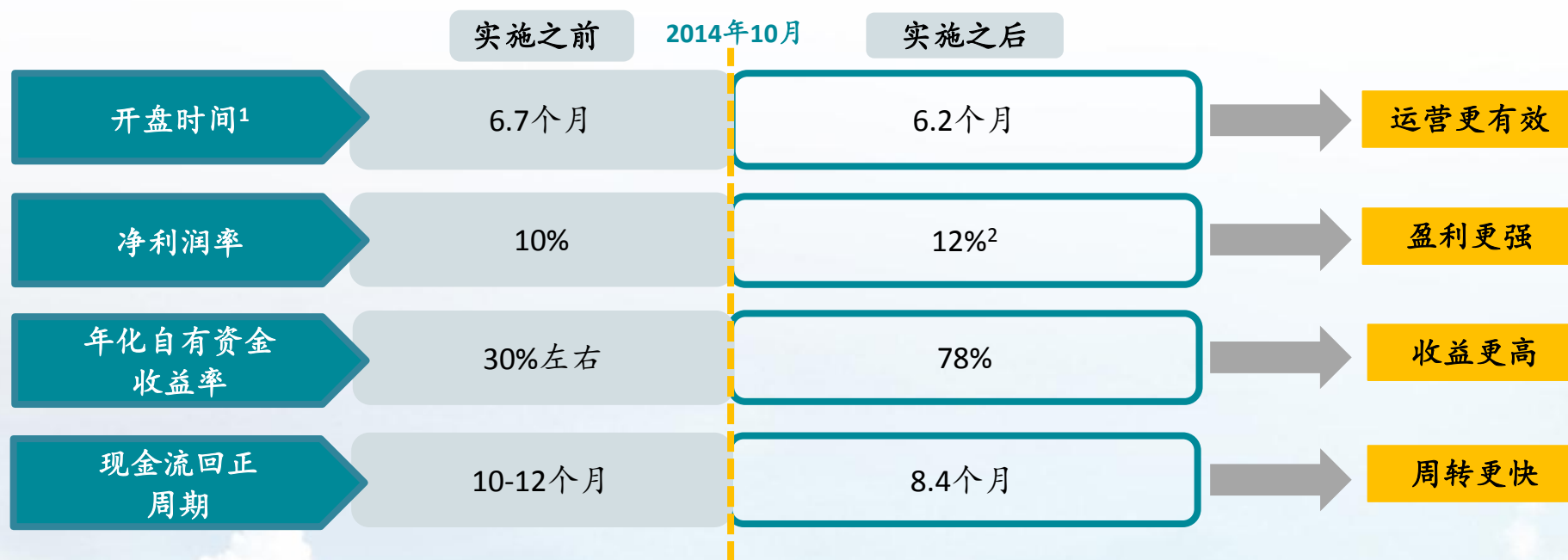
1. *部分业务单元还在规划中。



合伙人机制成效显著

截至2016年12月31日：

- 已有583个项目引入合伙人机制，310个项目开盘在售
- 累计合同销售额达人民币2,612亿元
- 集团投资公司投入人民币4.45亿元本金



注：

1. 土地摘牌至项目预售的时间
2. 已签约销售部分的预计净利润率



关联业务投资与分拆上市：社区服务及物业运营业务潜力可期

社区服务

- O2O平台：
 - ✓ 多元化的平台：旺管家APP(面向用户)、管家APP(面向物业管理人員，实现高效运营管理)、旺管家管理后台(用户管理、订单管理、商家管理、报表管理)
 - ✓ 未来前景广阔：5,000,000用户,200家物业公司,1,000个合作楼盘
- 凤凰优选
 - ✓ 社区零售服务，致力于为广大业主提供高品质的特供产品
 - ✓ 助力房产销售，提升住宅附加值

物业运营

- 与社区O2O形成线上线下的良好互动及助推
- 跨国业务，国内覆盖27个省/自治区/直辖市的223个城市，签约管理面积约2.10亿平方米，合共服务全国约100万户业主，未来还将积极收购外部项目以扩大管理面积
- 物业管理业务的对外收入约为人民币19.6亿元，经营利润为人民币4.1亿元，分别同比增长33%和60%

积极筹备首次公开发行并上市

关联业务投资与分拆上市：投资房地产关联业务，完善社区生态链



- 创立于2002年，私募股权投资基金，专注于投资品牌消费品企业，如周黑鸭、慈铭体检、德州扒鸡等。
- 认购天图资本约9.16%的股份，出资额为11.88亿元人民币。



- 成立于2011年，平安集团旗下成员，是中国最大的网络投融资平台之一。
- 认购陆金所0.22%的股份，出资额约为4,000万美元。



- 成立于2004年，致力于构建一站式全闭环家庭服务平台，在全国近百个城市运营“管家帮”APP，提供服务项目包括钟点工等。
- 认购易盟天地20%的股份，出资额约为人民币9,756万元。

FORMATION

- 硅谷优秀的创投基金，也是硅谷最大的面向亚洲的风投基金。
- 投资 5000 万美元，获得Formation Group Fund I 14.0%的股权。
- 协助我司进行科技小镇、森林城市的产业引入。

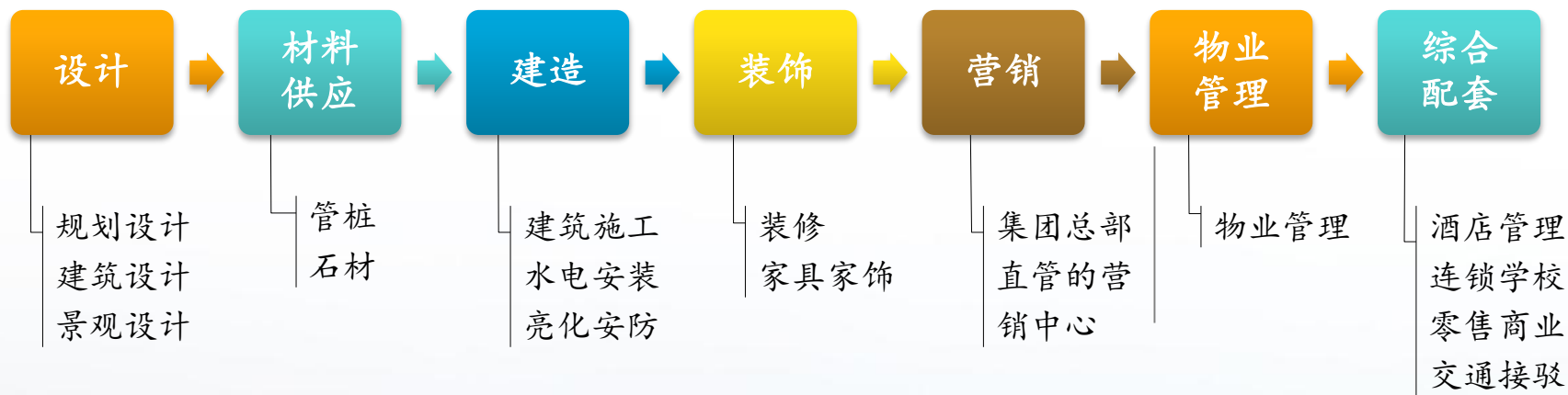
继续投资房地产关联业务，完善社区生态链

感谢您对碧桂园的信心和支持！

附录

附录一：商业模式	30-31
附录二：一线城市和部分二线城市可售货量	32-45
附录三：现金流量表	46
附录四：财务回顾-成本	47
附录五：业务回顾-酒店、投资物业	48-49
附录六：2016年国内合同销售金额最高的10个项目	50
附录七：2016年确认收入金额最高的10个项目	51

附录一:商业模式-产业链整合与标准化 (1/2)



碧桂园的子公司或关联方

垂直整合



标准化

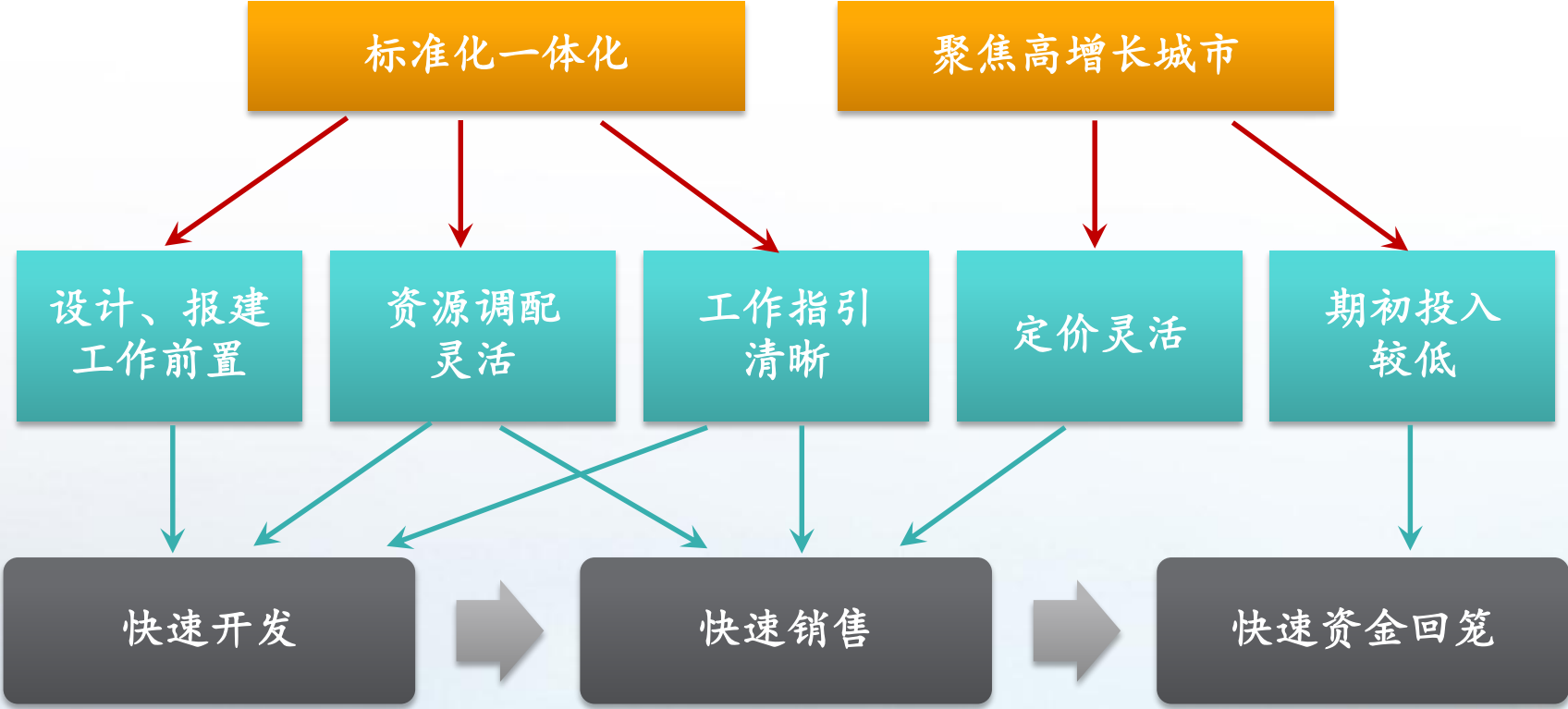
项目开发各环节提前参与投资分析与决策

土地获取前完成规划方案和户型设计, 保证快速开工

全产业链协同, 资源快速灵活调配

全面跟踪客户体验, 不断完善五星级的家

附录一:商业模式-高周转 (2/2)



附录二:一线城市和部分二线城市可售货量

一二线市场拓展战略

- 捕捉一二线城市外溢需求, 在一二线城市周边打造大型项目, 持续支持业绩
- 持续巩固一二线市场

一线城市和部分二线城市可售货量¹

分线	目标城市	可售建筑面积*(m²)	可售货量*(人民币百万)
一线	深圳	17,890,380	222,330
	广州	7,811,779	94,196
	上海	1,420,778	27,437
	北京	2,173,423	28,797
	合计	29,296,360	372,760
二线	佛山	3,110,205	37,009
	南京	10,321,850	81,446
	郑州	3,216,661	28,329
	合计	16,648,716	146,784

注:

1.可售货量数据来源于前期规划, 后续或将视实际开发进展而改变。

2.*截至2017年2月28日

附录二:一线城市和部分二线城市可售货量-目标市场为深圳 (1/4)



附录二:一线城市和部分二线城市可售货量-目标市场为深圳 (2/4)

序号	项目名称	城市 (区/县市)	股权比例	楼面地价 (人民币元/m²)	可售建筑面积* (m²)	可售货量* (人民币百万)
1	碧桂园·荣汇	深圳 (龙岗)	90%	11,313	91,073	2,831
2	待定	深圳 (龙岗)	60%	14,008	94,660	2,758
3	碧桂园十里江湾	东莞 (麻涌)	100%	1,526	63,241	608
4	清溪碧桂园	东莞 (清溪)	100%	3,014	71,679	1,511
5	松湖碧桂园	东莞 (大岭山)	100%	1,400	116,545	1,953
6	碧桂园翡翠花园	东莞 (清溪)	61%	4,166	108,889	2,019
7	黄江碧桂园二期	东莞 (黄江)	90%	490	2,513	43
8	虎门碧桂园	东莞 (虎门)	94%	3,287	181,152	2,947
9	长安碧桂园	东莞 (长安)	70%	9,633	29,054	568
10	碧桂园信鸿嘉誉	东莞 (麻涌)	48%	972	8,316	80
11	碧桂园嘉誉花园	东莞 (麻涌)	65%	1,713	104,220	1,146
12	樟木头碧桂园澜山	东莞 (樟木头)	51%	3,102	66,396	667
13	碧桂园·首座	东莞 (大朗)	60%	3,058	320,246	4,427
14	碧桂园·天伦居	东莞 (虎门)	63%	1,370	30,345	500
15	碧桂园·森林里	东莞 (大岭山)	33%	5,938	318,047	5,329
16	待定	深圳 (龙岗)	51%	4,303	609,070	18,290
17	厚街碧桂园	东莞 (厚街)	100%	2,654	8,175	121
18	碧桂园·十里银滩	惠州 (惠东)	100%	202	1,160,908	9,600
19	惠阳碧桂园	惠州 (惠阳)	90%	230	420,643	3,329
20	碧桂园·逸泉山庄	惠州 (惠阳)	46%	775	42,280	461
21	碧桂园翠湖湾	惠州 (惠阳)	63%	1,307	198,884	1,946
22	碧桂园翡翠山	惠州 (大亚湾)	50%	1,020	637,599	8,936

注:

1. *截至2017年2月28日

附录二:一线城市和部分二线城市可售货量-目标市场为深圳 (3/4)

序号	项目名称	城市 (区/县市)	股权比例	楼面地价 (人民币元/m²)	可售建筑面积* (m²)	可售货量* (人民币百万)
23	碧桂园龙熹山	惠州 (大亚湾)	85%	1,210	188,525	2,334
24	碧桂园中萃公园	惠州 (大亚湾)	54%	740	107,724	1,144
25	碧桂园财富港	惠州 (大亚湾)	40%	1,087	1,872,766	16,855
26	碧桂园·南站新城	惠州 (惠阳)	60%	1,120	4,034,588	44,331
27	碧桂园·润杨溪谷	惠州 (惠阳)	45%	1,765	1,233,745	14,805
28	碧桂园·公园上城	惠州 (大亚湾)	54%	948	629,979	8,813
29	红树湾项目	惠州 (大亚湾)	54%	948	235,461	2,826
30	碧桂园·皇家花园	东莞 (莞城)	100%	3,037	101,101	1,719
31	碧桂园·玖珑湾花园	东莞 (常平)	100%	2,000	115,297	1,268
32	碧桂园茶山首府	东莞 (茶山)	60%	1,538	34,664	418
33	石碣碧桂园	东莞 (石碣)	65%	1,133	219,642	2,196
34	运河碧桂园	东莞 (莞城)	60%	12,662	46,599	904
35	碧桂园·星荟	深圳 (光明新区)	100%	14,132	20,155	499
36	碧桂园·湖光山色	惠州 (惠阳)	50%	1,479	530,059	6,024
37	碧桂园深荟城	惠州 (惠阳)	81%	950	386,476	3,285
38	待定	惠州 (惠阳)	100%	3,241	187,886	1,879
39	待定	惠州 (惠阳)	100%	1,372	244,140	2,380
40	碧桂园中心	东莞 (南城)	54%	4,994	45,895	525
41	碧桂园·城央壹品	东莞 (莞城)	100%	5,316	81,732	1,431
42	碧桂园·珑悦	东莞 (寮步)	27%	10,292	93,972	1,440
43	待定	惠州 (惠阳)	70%	2,904	110,859	1,526
44	石排碧桂园	东莞 (石排)	60%	14,217	39,529	988

注:

1. *截至2017年2月28日

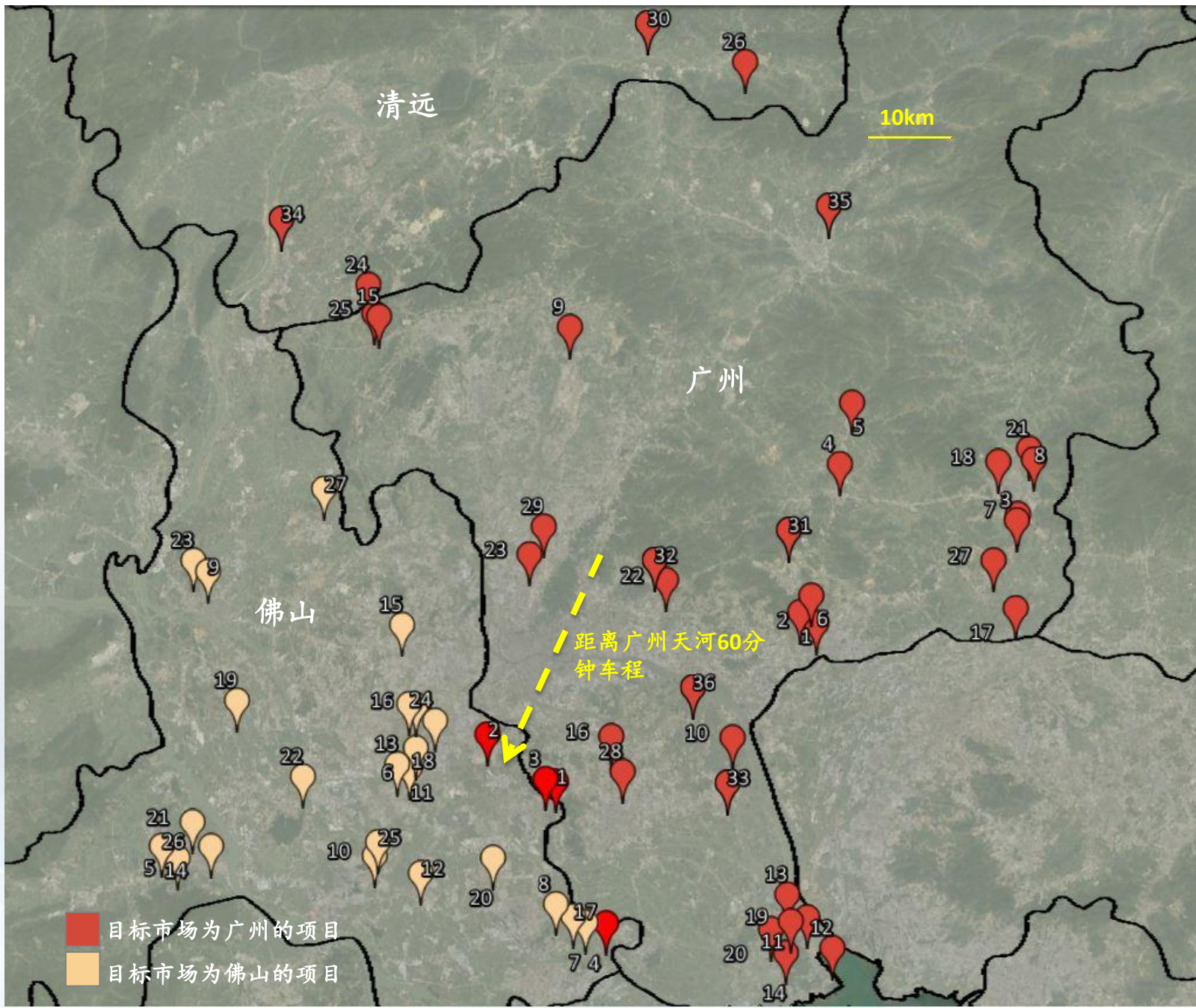
附录二:一线城市和部分二线城市可售货量-目标市场为深圳 (4/4)

序号	项目名称	城市 (区/县市)	股权比例	楼面地价 (人民币元/m²)	可售建筑面积* (m²)	可售货量* (人民币百万)
45	待定	惠州 (大亚湾)	90%	2,187	96,005	1,050
46	小径湾海岸城花园	惠州 (惠东)	33%	1,350	253,612	2,538
47	小径湾海岸城花园二期	惠州 (惠东)	46%	1,355	143,164	1,433
48	碧桂园·十里银滩钻石海	惠州 (惠东)	85%	811	51,359	609
49	待定	惠州 (大亚湾)	40%	5,500	288,063	4,033
50	待定	东莞 (横沥)	87%	2,614	34,549	369
51	待定	惠州 (惠阳)	55%	2,952	64,859	713
52	碧桂园壹山湖	惠州 (大亚湾)	60%	2,573	226,157	3,056
53	待定	东莞 (东城区)	60%	3,437	170,619	1,877
54	碧桂园锦多宝	东莞 (清溪)	51%	7,962	16,604	255
55	沙田碧桂园	东莞 (沙田)	90%	4,743	287,901	4,531
56	待定	深圳 (坪山)	100%	13,743	145,972	3,758
57	待定	惠州 (大亚湾)	50%	3,307	82,800	911
58	待定	惠州 (惠东)	100%	1,089	83,520	708
59	待定	中山 (南朗)	100%	6,001	294,001	4,560
60	待定	东莞 (清溪)	63%	8,353	139,473	1,813
61	未定	中山 (横栏)	100%	3,506	29376.6	317.3
62	待定	惠州 (惠东)	100%	4,116	237,618	2,139
合计					17,890,380	222,330

注:

1. *截至2017年2月28日

附录二:一线城市和部分二线城市可售货量-目标市场为广州、佛山



附录二:一线城市和部分二线城市可售货量-目标市场为广州 (1/2)

序号	项目名称	城市 (区/县市)	股权比例	楼面地价 (人民币元/m²)	可售建筑面积* (m²)	可售货量* (人民币百万)
1	碧桂园凤凰城	广州 (增城)	100%	282	41,881	784
2	碧桂园·凤凰名苑	广州 (增城)	100%	3,243	8,696	133
3	碧桂园·豪园	广州 (增城)	100%	654	81,731	807
4	碧桂园·城市花园	广州 (增城)	100%	3,877	96,331	1,241
5	碧桂园·中新首府	广州 (增城)	100%	1,877	982	8
6	碧桂园豪进广场	广州 (增城)	43%	3,804	9,984	136
7	碧桂园水岸花园	广州 (增城)	50%	2,106	149,218	2,092
8	碧桂园·汇璟苑	广州 (增城)	41%	320	9,722	91
9	碧桂园空港广场	广州 (花都)	100%	1,983	-	-
10	石楼碧桂园	广州 (番禺)	100%	2,563	1,505	17
11	碧桂园山湖湾	广州 (南沙)	100%	2,722	7,874	123
12	碧桂园·海湾1号	广州 (南沙)	95%	6,297	39,743	660
13	碧桂园·蜜柚	广州 (南沙)	70%	5,584	50,761	769
14	碧桂园·云麓半山	广州 (南沙)	60%	3,019	30,800	462
15	假日半岛-花都**	广州 (花都)	100%	-	48,597	701
16	华南碧桂园**	广州 (番禺)	100%	-	61	1
17	碧桂园琥珀花园	广州 (增城)	51%	750	104,854	921
18	荔城碧桂园**	广州 (增城)	100%	-	3,104	9
19	南沙碧桂园**	广州 (南沙)	100%	-	582	12
20	碧桂园豪庭	广州 (南沙)	100%	1,436	142	2
21	碧桂园·荔园	广州 (增城)	100%	781	417	6
22	天河星作	广州 (天河)	60%	5,460	54,607	1,492

注:

1. *截至2017年2月28日

2. **该项目为较早期的项目, 未有确切总地价。

附录二:一线城市和部分二线城市可售货量-目标市场为广州 (2/2)

序号	项目名称	城市 (区/县市)	股权比例	楼面地价 (人民币元/m²)	可售建筑面积* (m²)	可售货量* (人民币百万)
23	待定	广州 (白云)	17%	12,725	231,143	5,779
24	假日半岛-清远**	清远 (清城)	100%	-	282	4
25	碧桂园假日半岛·星月湾	清远 (清城)	95%	900	18,159	138
26	碧桂园清泉城	清远 (佛冈)	100%	189	346,131	1,875
27	碧桂园·嘉誉花园	广州 (增城)	43%	1,282	173,894	1,717
28	番禺碧桂园星钻	广州 (番禺)	51%	1,504	69,629	1,114
29	待定	广州 (白云)	95%	11,188	15,612	390
30	碧桂园清泉城-二期	清远 (佛冈)	95%	189	13,596	116
31	待定	广州 (萝岗)	60%	3,270	87,162	872
32	待定	广州 (天河)	20%	6,677	88,873	2,044
33	亚运城**	广州 (番禺)	20%	-	2,663,988	42,436
34	待定	清远 (清城)	100%	2,638	591,049	4,728
35	待定	广州 (从化)	90%	4,412	56,440	904
36	待定	广州 (番禺)	100%	5,101	32,968	495
位于广州、清远, 目标市场为广州的项目合计					5,130,519	73,076
1	碧桂园桂澜山	佛山 (顺德)	100%	1,654	27,215	288
2	碧桂园·印象花城	佛山 (顺德)	46%	2,107	51,176	663
3	顺德碧桂园**	佛山 (顺德)	100%	-	77,409	933
4	碧桂园·凤凰湾	佛山 (顺德)	42%	661	2,525,460	19,235
位于佛山, 目标市场为广州的项目合计					2,681,260	21,120
目标市场为广州的项目合计					7,811,779	94,196

注:

1. *截至2017年2月28日

2. **该项目为较早期的项目, 未有确切总地价。

附录二:一线城市和部分二线城市可售货量-目标市场为佛山

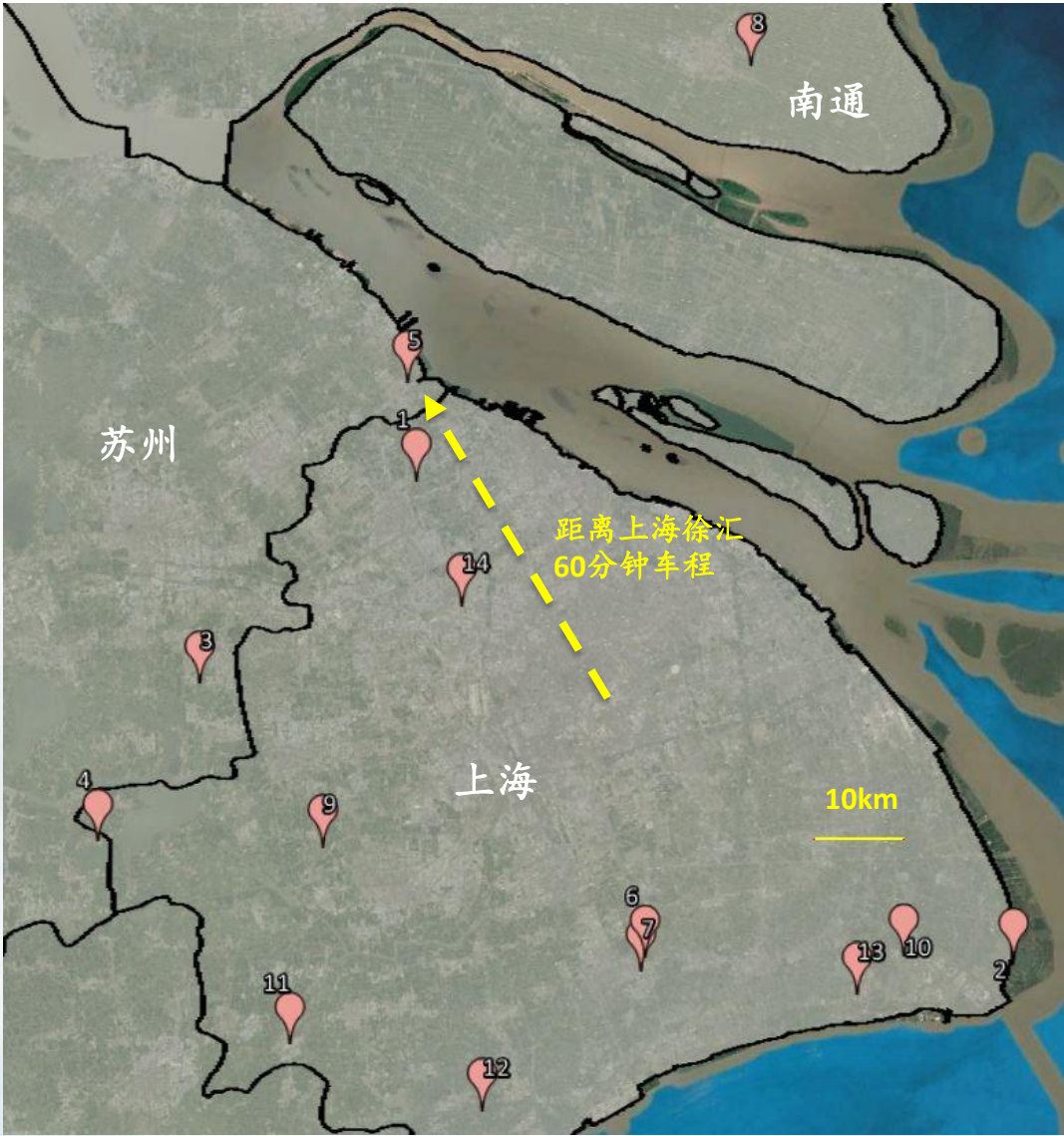
序号	项目名称	城市 (区/县市)	股权比例	楼面地价 (人民币元/m²)	可售建筑面积* (m²)	可售货量* (人民币百万)
5	高明碧桂园**	佛山(高明)	100%	-	19,751	138
6	碧桂园城市花园	佛山(禅城)	90%	1,910	17,407	143
7	容桂碧桂园	佛山(顺德)	100%	3,046	1,476	11
8	大良碧桂园	佛山(顺德)	100%	8,129	84,966	1,053
9	碧桂园·华府	佛山(三水)	94%	1,574	6,038	45
10	碧桂园·华府	佛山(顺德)	48%	2,001	155,884	1,284
11	碧桂园华润·新城之光	佛山(顺德)	35%	4,073	196,371	2,717
12	勒流碧桂园	佛山(顺德)	100%	1,842	1,560	12
13	佛山新城腾冲1号地项目	佛山(顺德)	35%	4,166	277,511	3,734
14	碧桂园·翡翠湾	佛山(南海)	75%	2,173	288,629	1,717
15	碧桂园·华府	佛山(南海)	51%	1,278	2,196	23
16	碧桂园·岭南盛世	佛山(禅城)	100%	7,371	256,515	5,037
17	保利碧桂园中滨花园	佛山(顺德)	50%	3,534	318,562	5,252
18	保利碧桂园天汇	佛山(禅城)	50%	3,751	204,079	3,425
19	丹灶碧桂园	佛山(南海)	50%	1,201	221,651	1,694
20	伦敦碧桂园	佛山(顺德)	65%	2,190	337,835	4,337
21	碧桂园联丰·天汇湾	佛山(高明)	30%	119	108,280	637
22	碧桂悦府	佛山(南海)	100%	2,173	59,683	581
23	碧桂园·翡翠山	佛山(三水)	77%	1,768	170,736	1,129
24	碧桂园诺雅公馆	佛山(禅城)	86%	4,236	65,583	1,103
25	碧桂园·珑悦	佛山(顺德)	48%	5,398	107,584	1,076
26	高明碧桂园峰会	佛山(高明)	100%	1,017	90,441	664
27	乐平碧桂园	佛山(三水)	100%	2,554	117,467	1,198
位于佛山, 目标市场为佛山的项目合计					3,110,205	37,009

注:

1. *截至2017年2月28日

2. **该项目为较早期的项目, 未有确切总地价。

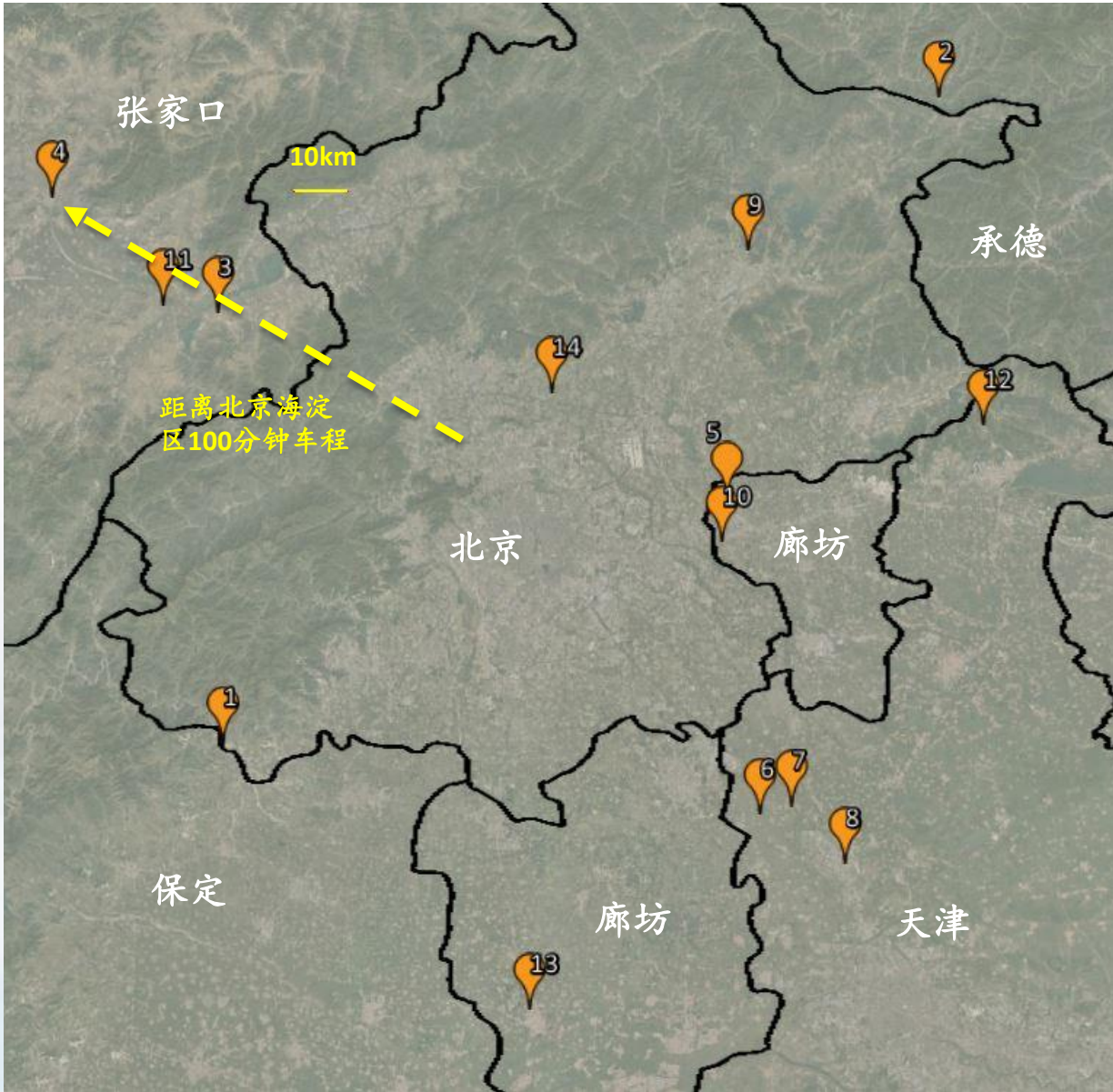
附录二:一线城市和部分二线城市可售货量-目标市场为上海



序号	项目名称	城市 (区/县市)	股权 比例	楼面地价 (人民币 元/m²)	可售建筑 面积* (m²)	可售货量* (人民币百 万)
1	碧桂园·嘉誉	上海 (嘉定)	100%	8,108	20,354	595
2	万科碧桂园金域澜湾	上海 (浦东)	25%	7,298	73,851	2,142
3	碧桂园·世纪城	苏州 (昆山)	90%	1,200	172,943	2,406
4	碧桂园·十里江南	苏州 (吴江)	40%	1,199	182,496	3,321
5	碧桂园·上海凤凰城	苏州 (太仓)	43%	1,777	151,275	1,480
6	碧桂园灏景湾	上海 (奉贤)	33%	9,244	3,774	124
7	碧桂园桐南美麓	上海 (奉贤)	30%	14,695	153,798	5,229
8	崇明岛碧桂园	南通 (启东)	68%	1,361	397,352	3,730
9	东原碧桂园	上海 (青浦)	50%	30,107	37,520	1,613
10	碧桂园浦东星作	上海 (浦东)	50%	5,115	19,838	547
11	金山碧桂园	上海 (金山)	100%	7,743	34,833	1,045
12	金山星作	上海 (金山)	100%	5,946	26,233	735
13	待定	上海 (奉贤)	25%	8,503	109,151	3,275
14	待定	上海 (嘉定)	100%	11,630	37,359	1,195
合计					1,420,778	27,437

注：
1. *截至2017年2月28日

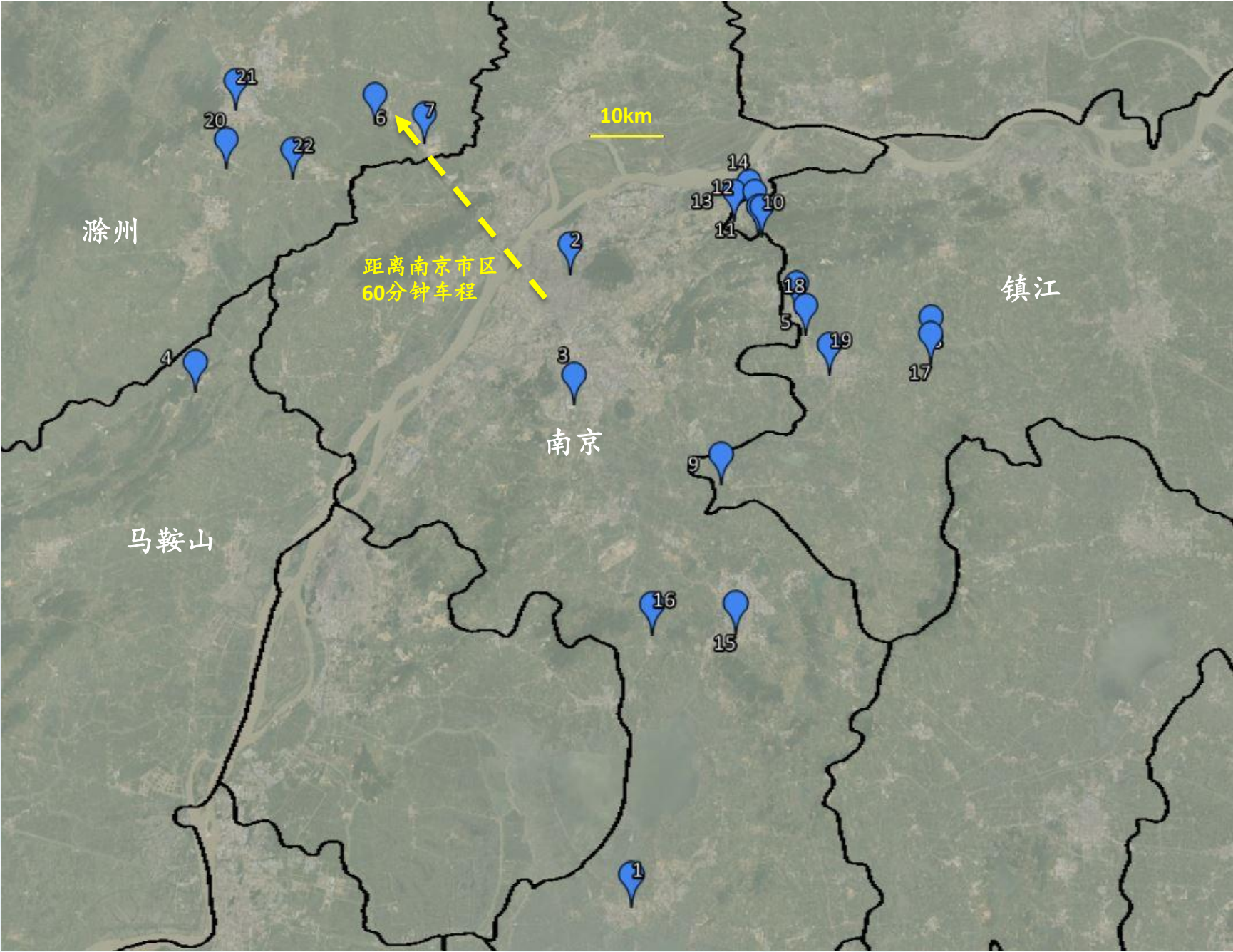
附录二:一线城市和部分二线城市可售货量-目标市场为北京



序号	项目名称	城市 (区/县市)	股权 比例	楼面地价 (人民币 元/m²)	可售建筑 面积* (m²)	可售货 量* (人民 币百万)
1	碧桂园·九龙湾	保定 (涿水)	55%	268	12,757	93
2	碧桂园·金山岭长城河谷	承德 (滦平)	45%	536	11,952	122
3	碧桂园·官厅湖	张家口 (怀来)	47%	1,413	-	-
4	碧桂园·北京郡	张家口 (下花园区)	33%	1,758	68,169	679
5	碧桂园·时代城	廊坊 (三河)	53%	3,176	115,196	1,951
6	碧桂园·忆西湖	天津 (武清)	80%	3,976	88,178	880
7	碧桂园壹中心	天津 (武清)	64%	862	160,730	1,764
8	碧桂园莫奈的湖	天津 (武清)	63%	2,310	233,816	2,332
9	碧桂园龙凤新城	北京 (密云区)	70%	1,808	177,027	2,545
10	待定	廊坊 (燕郊)	100%	4,816	269,950	2,954
11	碧桂园官厅蓝	张家口 (怀来)	70%	1,310	239,694	2,361
12	待定	天津 (蓟县)	80%	2,816	116,485	1,477
13	待定	廊坊 (霸州)	51%	10,791	67,280	1,700
14	待定	北京 (昌平)	100%	11,434	612,189	9,940
合计					2,173,423	28,797

注：
1. *截至2017年2月28日

附录二:一线城市和部分二线城市可售货量-目标市场为南京 (1/2)



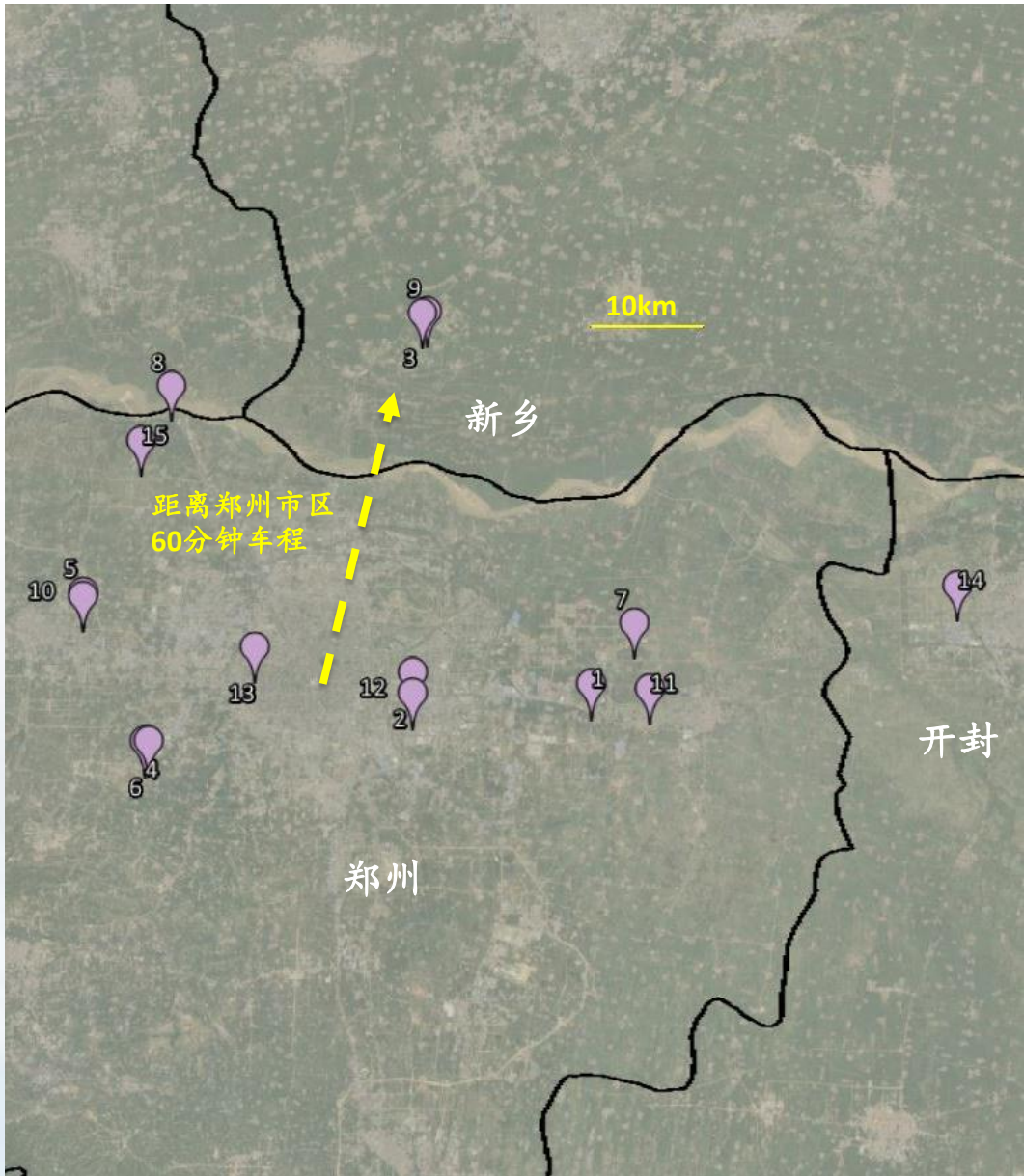
附录二:一线城市和部分二线城市可售货量-目标市场为南京 (2/2)

序号	项目名称	城市 (区/县市)	股权比例	楼面地价 (人民币元/m²)	可售建筑面积* (m²)	可售货量* (人民币百万)
1	高淳碧桂园	南京 (高淳)	100%	1,240	133,720	832
2	碧桂园·湖光山色	南京 (江宁)	85%	2,956	97,833	1,928
3	南京碧桂园	南京 (江宁)	85%	2,956	84,742	996
4	碧桂园·如山湖城	马鞍山(和县)	100%	355	563,697	3,064
5	碧桂园·凤凰城	镇江 (句容)	100%	445	3,914,393	28,198
6	碧桂园·欧洲城	滁州 (南谯)	100%	472	701,734	3,866
7	碧桂园·城市花园	滁州 (来安)	100%	540	43,579	242
8	句容产业园	镇江 (句容)	100%	236	188,140	1,340
9	碧桂园·世纪城邦	镇江 (句容)	100%	926	56,901	410
10	碧桂园·仙林东郡	镇江 (句容)	43%	1,450	17,494	146
11	碧桂园·大学印象	镇江 (句容)	75%	1,340	277,417	2,793
12	碧桂园·仙林云墅	镇江 (句容)	77%	3,029	4,858	57
13	碧桂园·翡翠华府	镇江 (句容)	85%	1,988	200,802	2,205
14	碧桂园·伯爵山	镇江 (句容)	100%	1,508	1,286	14
15	碧桂园翡翠台	南京 (溧水)	60%	2,477	116,287	1,267
16	碧桂园·秦淮世家	南京 (溧水)	47%	5,568	390,905	4,691
17	碧桂园·龙山源著	镇江 (句容)	77%	1,447	103,960	728
18	碧桂园·江南世家	镇江 (句容)	100%	2,571	620,352	6,630
19	碧桂园·中央公园	镇江 (句容)	100%	2,846	723,381	8,240
20	碧桂园奥能·罗马盛景	滁州 (全椒)	43%	748	1,727,309	10,800
21	碧桂园·晚亭印象	滁州 (南谯)	100%	2,024	144,246	1,260
22	碧桂园·金陵天下	滁州 (南谯)	100%	2,562	208,814	1,740
合计					10,321,850	81,446

注:

1. *截至2017年2月28日

附录二:一线城市和部分二线城市可售货量-目标市场为郑州



注：
1. *截至2017年2月28日

序号	项目名称	城市 (区/县市)	股权 比例	楼面地价 (人民币 元/m²)	可售建筑 面积* (m²)	可售货量* (人民币百 万)
1	碧桂园翡翠湾	郑州 (经开区)	85%	824	104,187	1,034
2	碧桂园·天玺	郑州 (经开区)	33%	4,885	71,092	1,066
3	碧桂园·凤凰湾	新乡 (平原)	55%	907	100,805	624
4	郑州碧桂园	郑州 (荥阳)	51%	583	220	2
5	碧桂园·龙城	郑州 (荥阳)	43%	1,047	330,168	2,631
6	郑州碧桂园二期	郑州 (荥阳)	51%	1,154	15,824	129
7	郑东碧桂园	郑州 (中牟)	44%	1,772	103,590	1,331
8	碧桂园万山湖壹号	郑州 (荥阳)	43%	901	238,557	2,137
9	碧桂园·凤凰湾二期	新乡 (平原)	60%	600	395,296	2,509
10	碧桂园·龙城三期	郑州 (荥阳)	41%	1,122	232,132	1,888
11	碧桂园·豪园	郑州 (中牟)	80%	2,126	90,854	864
12	碧桂园·天悦	郑州 (经开区)	44%	3,826	178,347	2,909
13	碧桂园·龙城天悦	郑州 (中原)	100%	2,275	564,002	4,689
14	郑开碧桂园	开封 (新区)	70%	1,860	240,637	2,073
15	碧桂园·思念翡翠城	郑州 (荥阳)	51%	1,014	550,950	4,443
合计					3,216,661	28,329

附录三:现金流量表

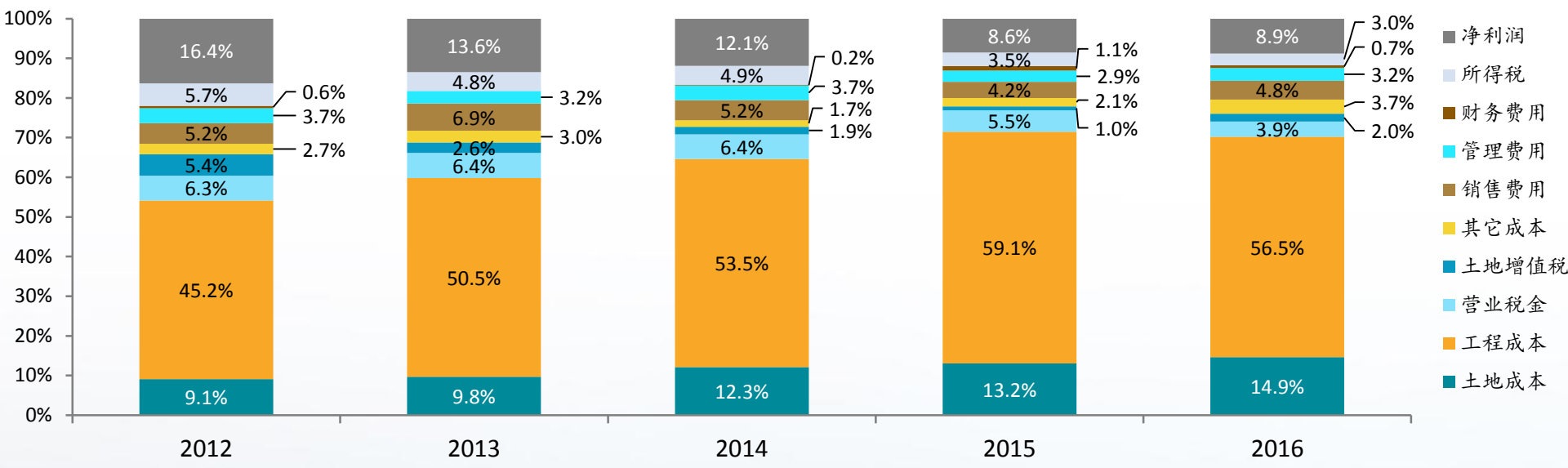
现金流量表 (人民币十亿元)		
一、经营活动产生的现金流量 ¹	2015年	2016年
房地产销售	117.00	284.08
其他版块收入及其他经营流入	6.46	3.77
支付房产工程款	-70.81	-85.15
支付房产土地款	-38.74	-126.58
支付利息	-5.26	-6.12
支付员工成本及其他与经营活动有关的现金	-8.13	-11.04
支付的各项税费	-14.93	-17.49
经营活动产生的现金流量净额	-14.41	41.47
二、投资活动产生的现金流量净额 (主要为收购子公司及联营合营公司)	-6.67	-20.46
三、筹资活动产生的现金流量		
发行股票	4.95	-
借款净增加	24.33	44.58
永续资本工具净增加/ (减少)	16.44	-19.53
证券化安排收回款项	-	7.00
回购股份	-	-3.54
支付本公司股东股息	-4.77	-3.01
其他	0.72	1.95
筹资活动产生的现金流量净额	41.67	27.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.07	0.15
五、可动用现金净增加额	20.66	48.61
加: 年初可动用现金	27.21	47.88
六、年末可动用现金	47.87	96.49

注:

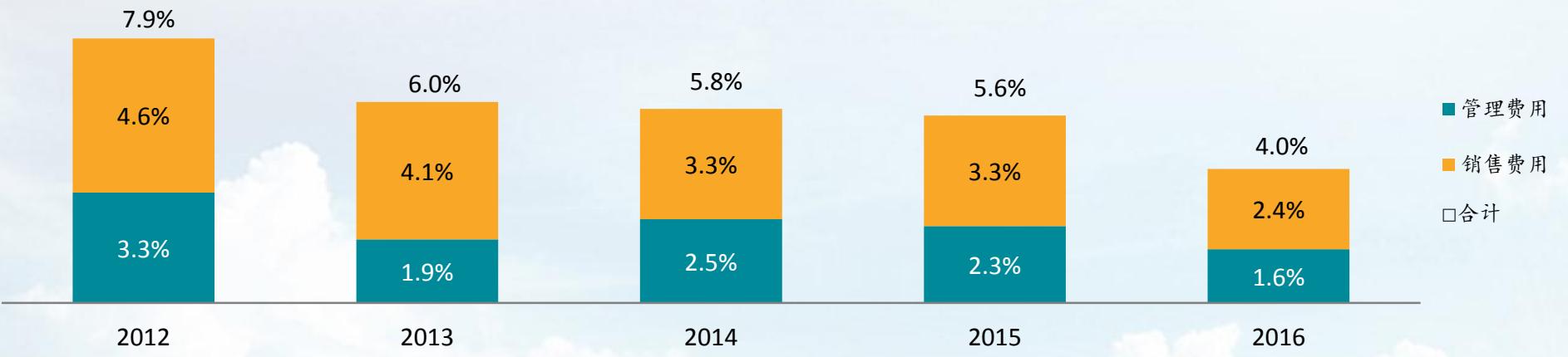
1. 经营活动产生的现金流量净额为包含人民币118亿元受限资金的结果

附录四:财务回顾-成本

各项成本费用、净利润占收入的比例



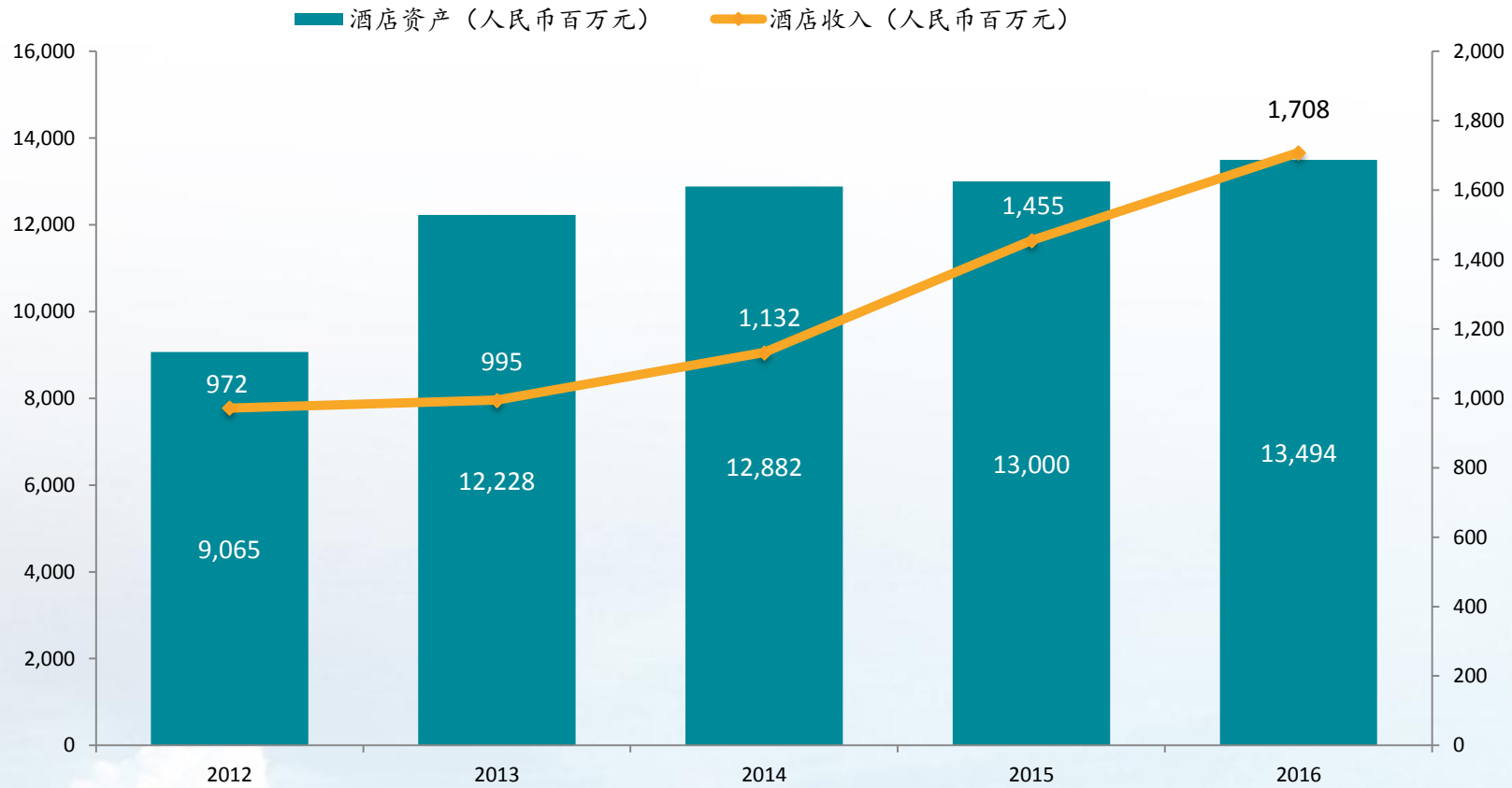
销管费用占合同销售的比例



附录五:业务回顾-酒店

截至2016年12月31日，集团共拥有62间酒店，其中51间已开业酒店(46间5星或5星级标准¹及5间4星或4星级标准¹)，客房总数13,810间，另有11间酒店在建设中。

酒店资产与收入



注：
1. 酒店要经营一年后，方可申请星级酒店评定

附录五:业务回顾-投资物业

- 集团的投资物业分类如下，其中社区商铺位于13个省的86个项目，大型商业体共6个，位于江苏句容、辽宁沈阳（2个）、广东云浮、安徽池州和广东佛山，公寓位于广东肇庆。
- 2014年开始，集团的投资物业改为以公允价值计入资产负债表，2016年，集团录得投资物业重估税后收益约人民币5.3亿元。截至2016年12月31日，集团的投资性物业建筑面积达119.8万平方米，公允价值为人民币97.7亿元，其中在租建筑面积达63.7万平方米，公允价值为人民币58.4亿元。投资物业租金收入约为人民币9713.6万元。

类型	在租			已竣工待租		在建中		合计	
	面积 (平方米)	公允价值 (人民币: 千元)	2016年租金 收入 (人民币: 千元)	面积 (平方米)	公允价值 (人民币: 千元)	面积 (平方米)	公允价值 (人民币: 千元)	面积 (平方米)	公允价值 (人民币: 千元)
社区商铺	331,217	3,605,210	84,528	313,019	2,294,220	179,931	1,305,010	824,167	7,204,440
公寓	58,136	199,870	4,985	-	-	-	-	58,136	199,870
大型商业体	247,548	2,033,918	7,623	35,802	143,793	32,764	191,409	316,114	2,369,120
合计	636,901	5,838,998	97,136	348,821	2,438,013	212,695	1,496,419	1,198,417	9,773,430

附录六:2016年合同销售金额最高的10个国内项目

项目名称(位置)	合同销售金额(人民币十亿元)	合同销售面积(万平方米)
碧桂园·十里银滩 (广东-惠州惠东)	9.42	106.1
碧桂园·凤凰城 (江苏-镇江句容)	5.93	86.9
碧桂园·珊瑚宫殿 (海南-陵水英州)	5.08	31.2
南京碧桂园 (江苏-南京江宁)	4.94	37.8
兰州碧桂园 (甘肃-兰州城关)	4.20	54.6
亚运城 (广东-广州番禺)	3.50	24.4
碧桂园·凤凰城 (广东-广州增城)	3.49	21.3
松湖碧桂园 (广东-东莞大岭山)	3.35	18.3
碧桂园生态城·左岸 (湖北-武汉洪山)	2.78	32.6
石家庄碧桂园 (河北-石家庄元氏)	2.77	41.0

附录七:2016年确认收入金额最高的10个项目

项目名称(位置)	确认收入金额(人民币十亿元)	确认收入面积 ¹ (万平方米)
碧桂园·十里银滩 (广东-惠州惠东)	4.96	67.8
碧桂园·珊瑚宫殿 (海南-陵水英州)	4.91	33.7
三明碧桂园 (福建-三明梅列)	4.20	63.3
兰州碧桂园 (甘肃-兰州城关)	3.57	50.3
六安碧桂园 (安徽-六安裕安)	3.29	64.1
碧桂园·凤凰城 (江苏-镇江句容)	3.28	52.4
汕尾碧桂园 (广东-汕尾城区)	2.73	46.8
碧桂园·翡翠湾 (安徽-芜湖无为)	2.39	41.9
碧桂园·银河城 (辽宁-沈阳于洪)	2.20	36.4
碧桂园·太阳城 (广东-韶关西联)	1.93	37.8

注:

1. 包含地下面积