COUNTRY GARDEN

FIVE STAR

living for you

2016年财政年度：半年业绩演示

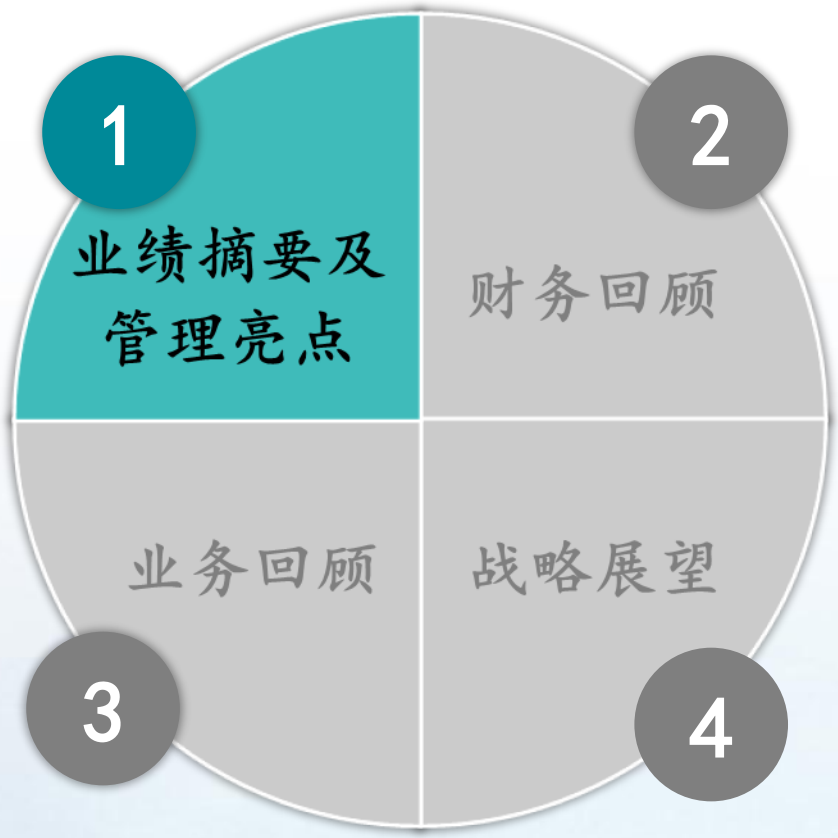
2016年8月18日

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。本简报不得复制或者转载。

于美国或任何倘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。

©2016碧桂园控股有限公司。保留所有权利。


1
业绩摘要及
管理亮点
2
财务回顾
3
业务回顾
4
战略展望

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		截至6月30日		2016年上半年同比增长
	2014	2015	2015	2016	
总资产	268.0	362.0	288.5	424.2	47%
总负债	205.6	272.6	219.5	331.7	51%
总债务[2]	61.1	89.7	64.6	96.9	50%
调整的现金及现金等价物[3]	27.2	47.9	27.2	49.4	82%
债务净额	33.9	41.9	37.3	47.5	27%
权益总额	62.4	89.3	69.0	92.5	34%
本公司股东应占权益	56.7	65.3	63.2	68.6	9%
项目数[4]	242	384	278	536	93%
加权平均借贷成本	7.59%	6.20%	7.07%	5.76%	-131个基点
净借贷比率	57.0%	60.0%	56.3%	62.6%	+6.3个百分点
调整后的资产负债率[5]	42.5%	48.7%	48.7%	48.5%	-0.2个百分点

人民币十亿元[1]	截至12月31日之财政年		截至6月30日之首6个月		2016年上半年同比增长
	2014	2015	2015	2016	
合同销售金额[6]	130.9	140.2	54.5	125.1	130%
收入	84.5	113.2	47.3	57.4	21%
毛利润	22.1	22.9	11.0	12.0	9.6%
销售、管理及行政费用总额	7.5	7.9	2.9	3.8	31%
占合同销售金额（百分比）	5.8%	5.6%	5.5%	3.1%	-2.4个百分点
净利润	10.6	9.7	5.4	6.2	15%
属本公司股东之净利润	10.2	9.3	4.9	5.4	9.3%
属本公司股东之核心净利润[7]	9.2	9.7	4.9	5.0	2%
每股盈利(人民币分)	53.45	42.54	23.34	24.18	4%
派息比率[8](百分比)	36.1%	30.0%	30.0%	31.0%	+1个百分点
每股股息[9](人民币分)	14.75	12.95	6.48	6.92	7%

2016上半年管理亮点

销售业绩

- ✓ 首6个月合同销售金额达人民币1,251亿元，合同销售面积为1,564万平方米，分别同比增长130%和85%
- ✓ 首次实现半年合同销售金额突破千亿元

公司合伙人制度

- ✓ 已申报同心共享项目数：319个
- ✓ 已开盘项目数：151个
- ✓ 销售情况：累计合同销售金额达人民币1,004亿元
- ✓ 回报情况：平均回本期为8.3个月，年化自有资金收益率[10]为65%，签约净利润率为12.5%

现金流管理

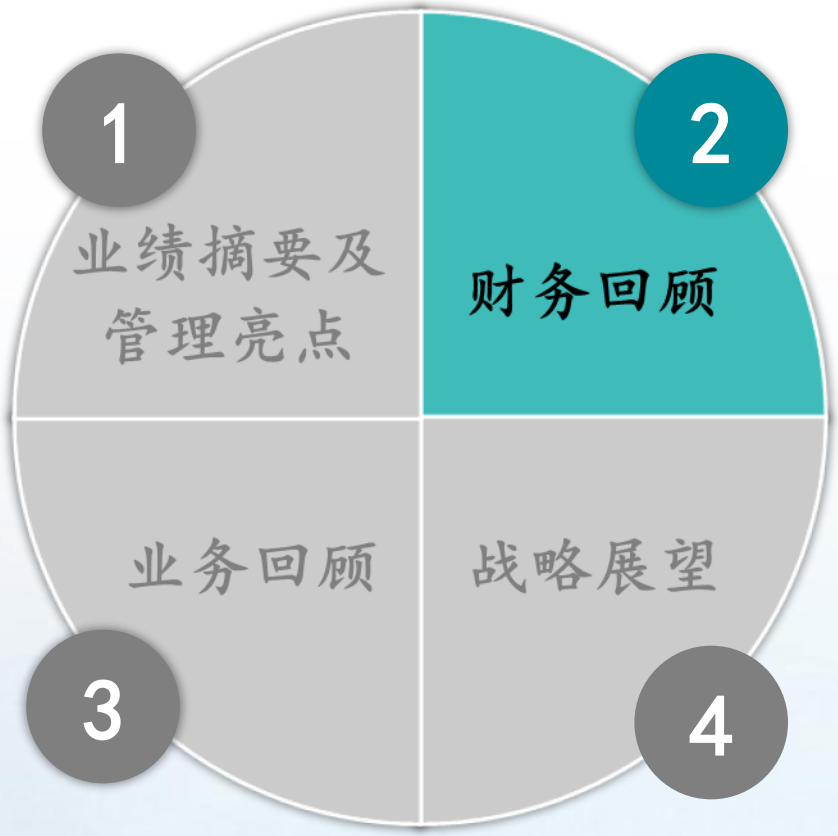
- ✓ 首6个月销售楼款现金回款为人民币1,051亿元，扣除支付土地款、工程款等经营性现金支出后，现金流净额为正

盈利水平

- ✓ 毛利润约人民币120亿元，同比增长9.6%，毛利润率由2015年全年的20.2%回升至21.0%
- ✓ 属本公司股东之净利润为人民币54亿元，同比增长9.3%
- ✓ 每股股息为人民币6.92分，同比增长7%，派息比率[8]达31.0%

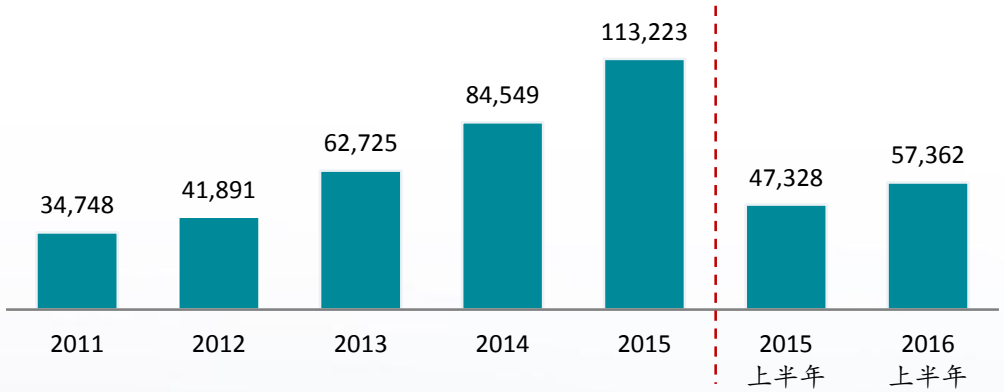
注：

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. 核心净利润剔除了投资物业公允价值变动、汇兑损益、提前赎回优先票据的损益、衍生金融工具公允价值变动损益以及廉价收购收益
8. 派息比率=全部股息/属本公司股东之核心净利润
9. 2015年全年股息为中期股息6.48分及末期股息6.47分的合计数
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），其中占用时间一年=1

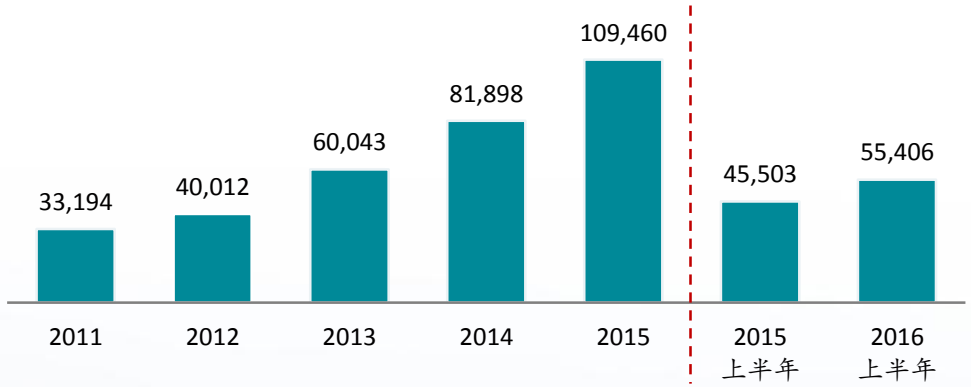

1
业绩摘要及
管理亮点
2
财务回顾
业务回顾
3
战略展望
4

财务回顾:关键指标（1/2）

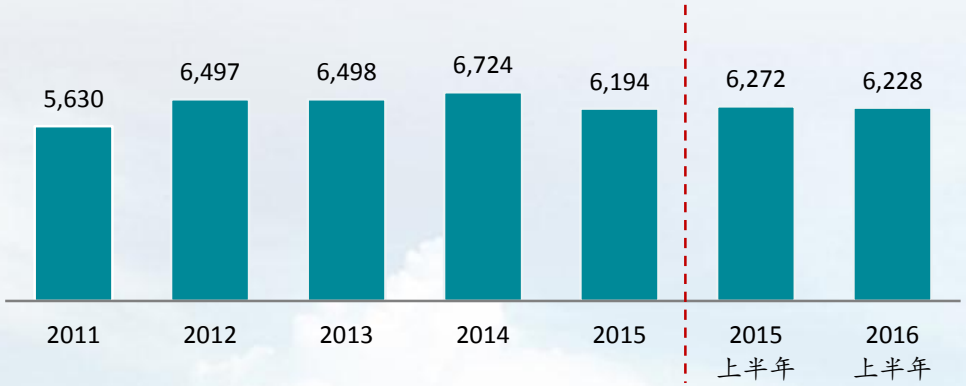
总收入(人民币百万元)



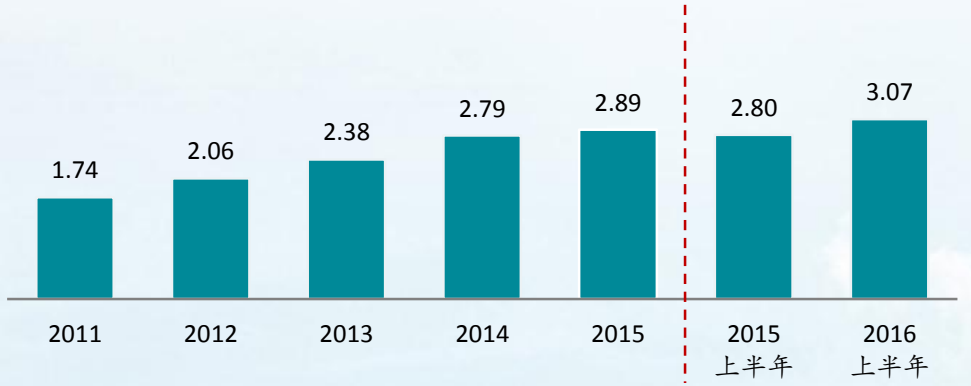
物业确认收入(人民币百万元)



确认收入平均售价(人民币元/平方米)

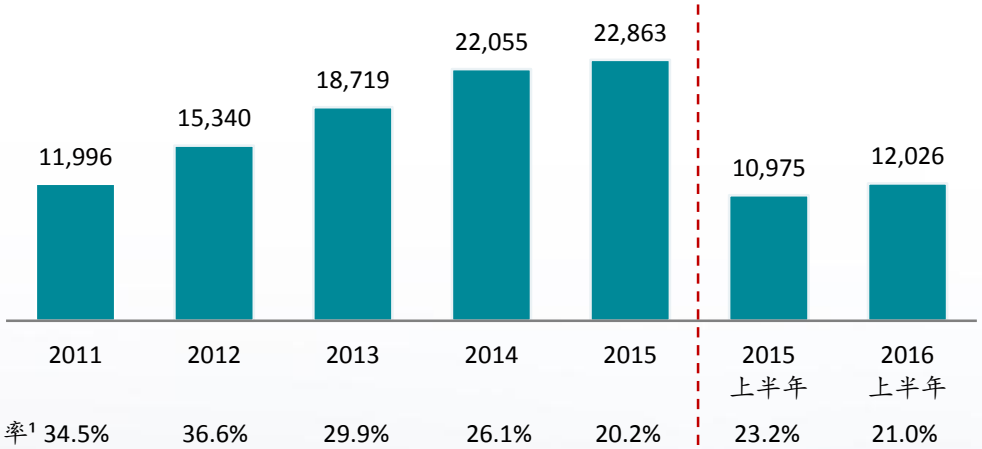


期末每股净资产(人民币元)

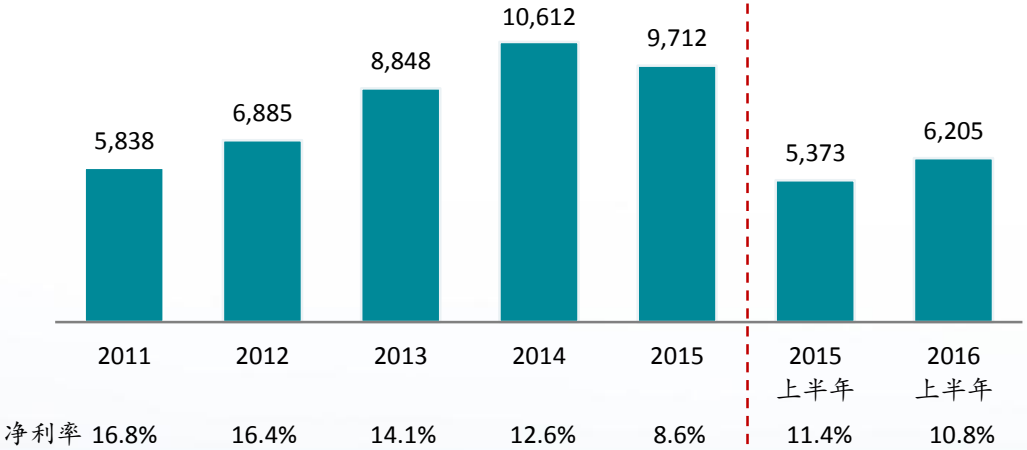


财务回顾:关键指标（2/2）

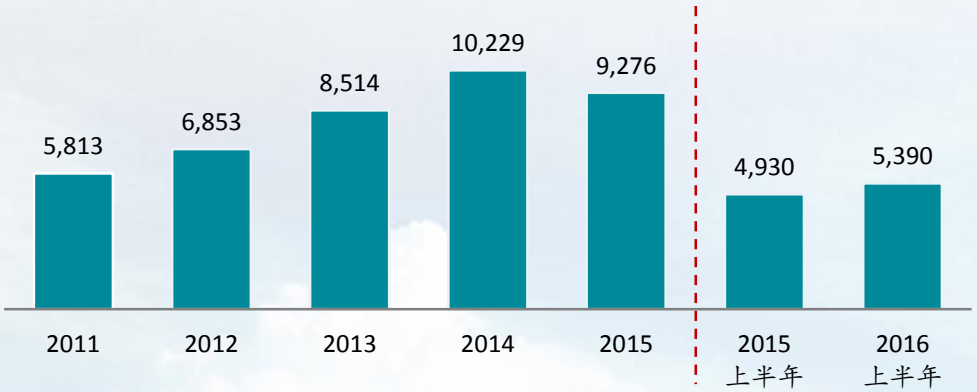
毛利润[1](人民币百万元)



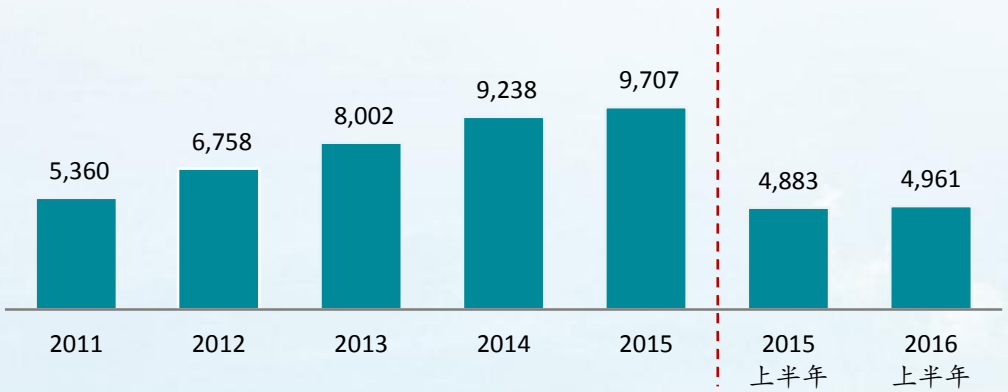
净利润(人民币百万元)



归属于本公司股东之净利润(人民币百万元)



核心净利润[2](人民币百万元)

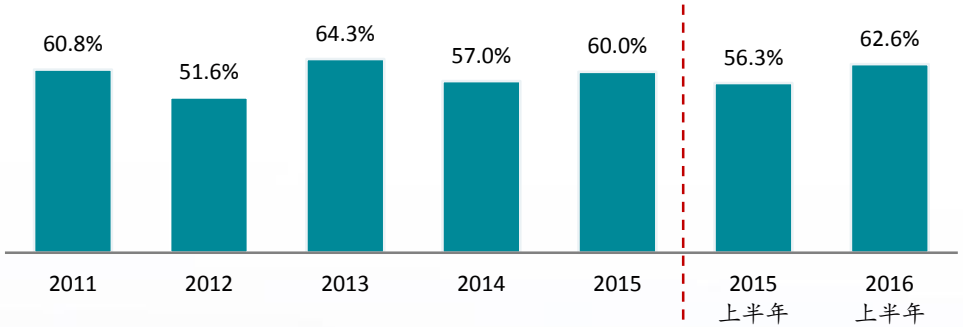


注：

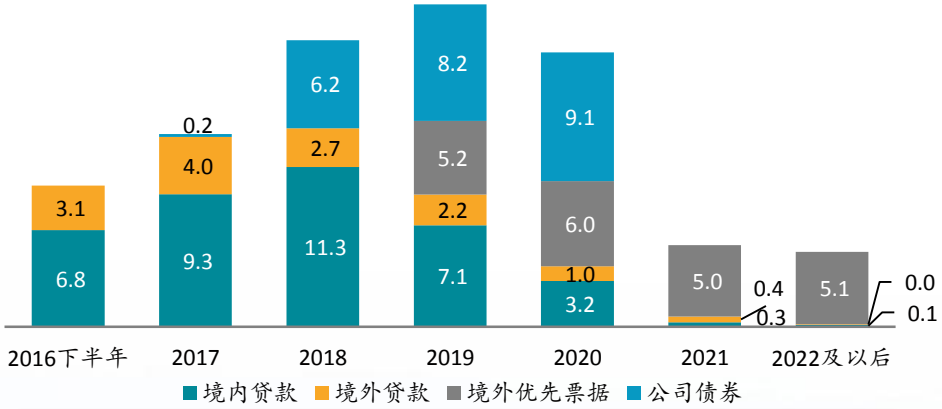
1. 为土地增值税拨备前的毛利润及毛利率
2. 剔除投资物业公允价值变动收益、汇兑损益、提前赎回优先票据的损益、衍生金融工具公允价值变动损益以及廉价收购收益

财务回顾:资本结构（1/2)

净借贷比率[1]

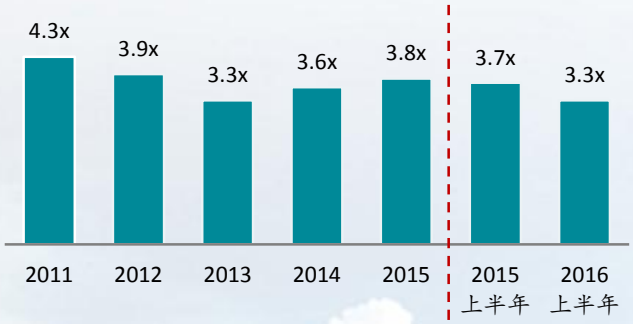


截至2016年6月30日之债务到期情况(人民币十亿元)

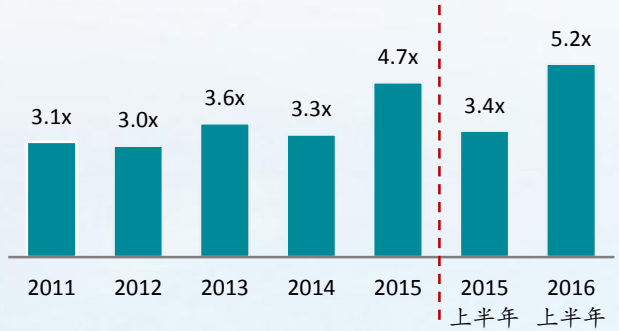


执行财务预算管理，严格控制负债比率

EBITDA[2]/利息覆盖

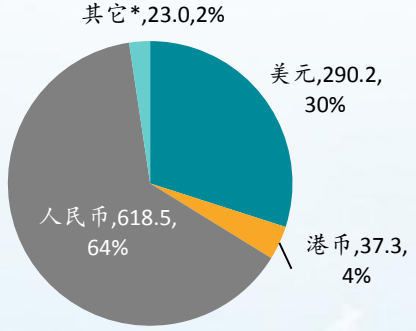


总债务[3]/EBITDA[2]



合理调整债务结构

债务按货币分类(人民币等值亿元)

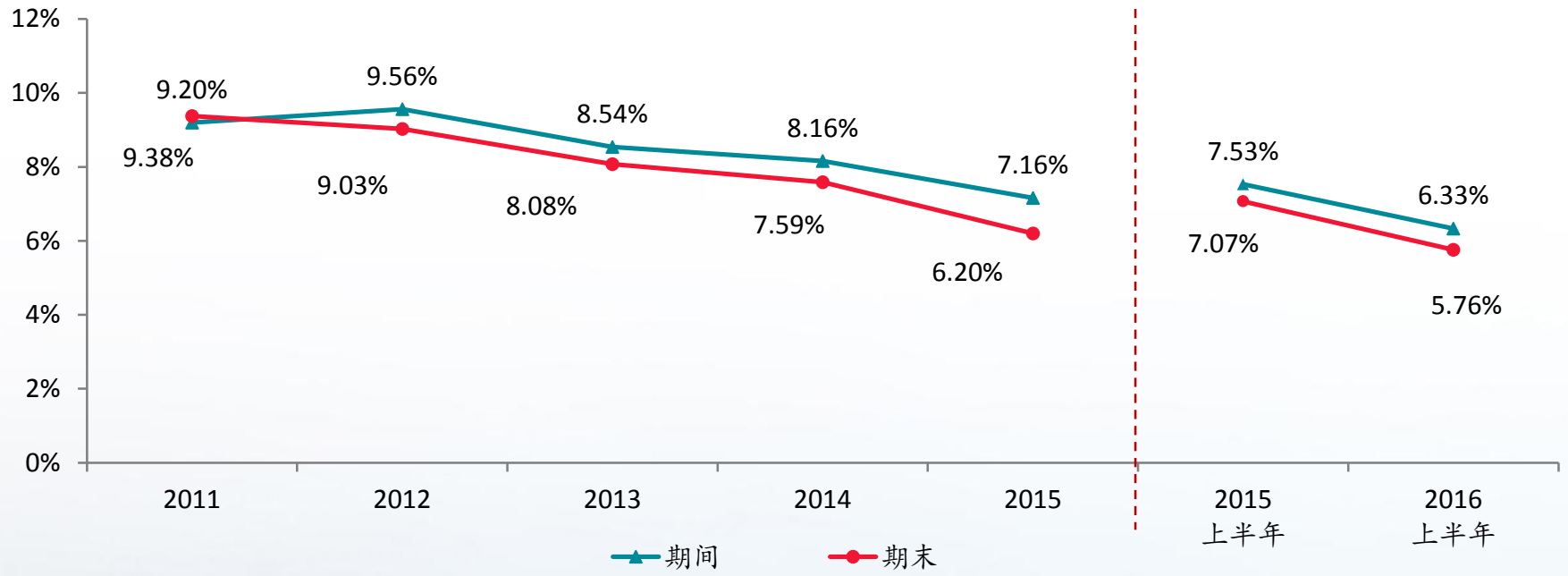


注：

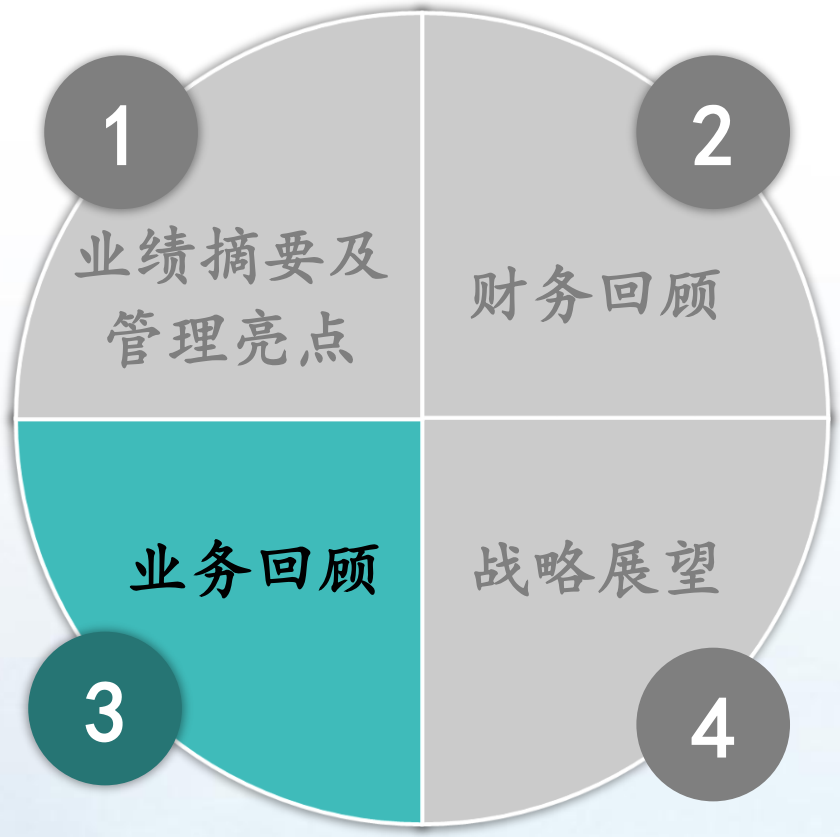
1. 净借贷比率= 总债务–现金及现金等价物–预售物业监控资金 / 权益总额(不含永续资本工具)
2. 任何时期的EBITDA都为经营利润加上利息费用，物业、厂房、设备的折旧费用，土地使用权和无形资产摊销，扣除汇兑损益等非经常性损益
3. 总债务=银行及其他借款+优先票据+公司债券
4. 其他*包含马币或其他货币

财务回顾:资本结构（2/2)

加权平均借贷成本

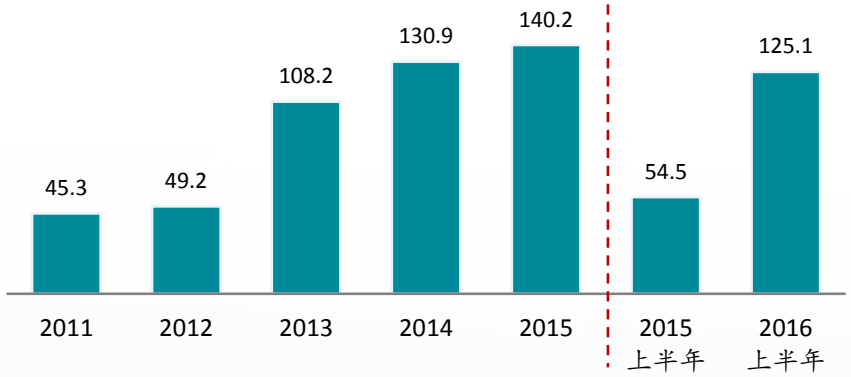


- **2016上半年，销售楼款现金回笼为人民币1,051.0亿元，扣除支付土地款、工程款等经营性现金支出后，现金流净额为正**
- **采用多种方式对冲汇率风险，2016上半年，通过对冲，减少汇兑损失2.93亿元人民币**
- **已经于4月归还永续债人民币29.28亿元，并计划于今年内偿还剩余的人民币166亿元**

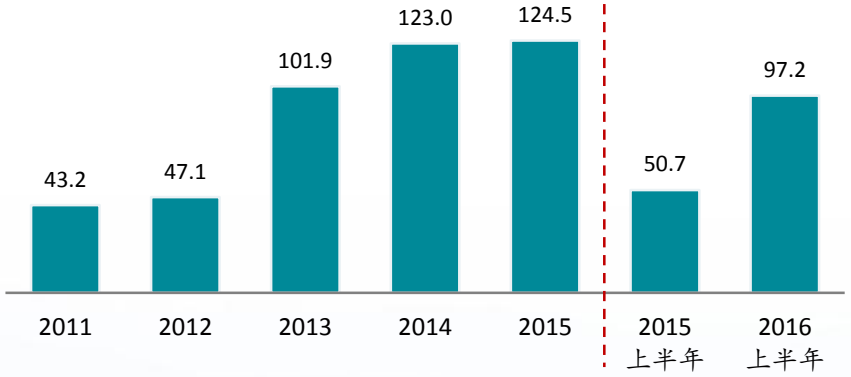

1
业绩摘要及
管理亮点
2
财务回顾
业务回顾
3
战略展望
4

业务回顾：合同销售（1/3）

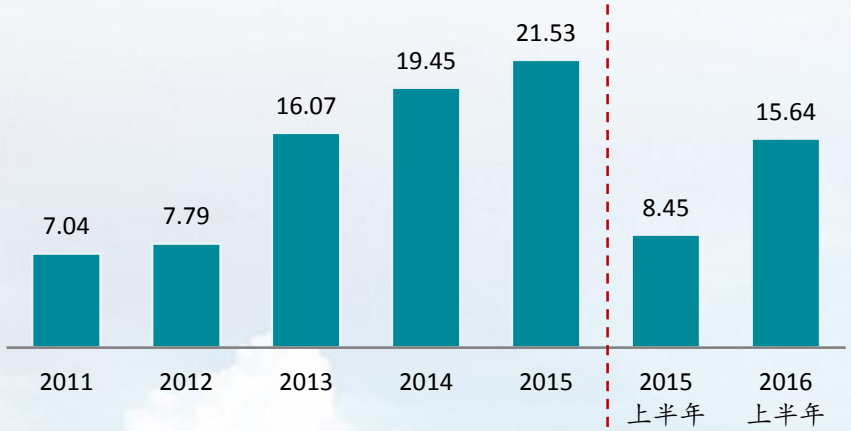
合同销售金额[1](人民币十亿元)



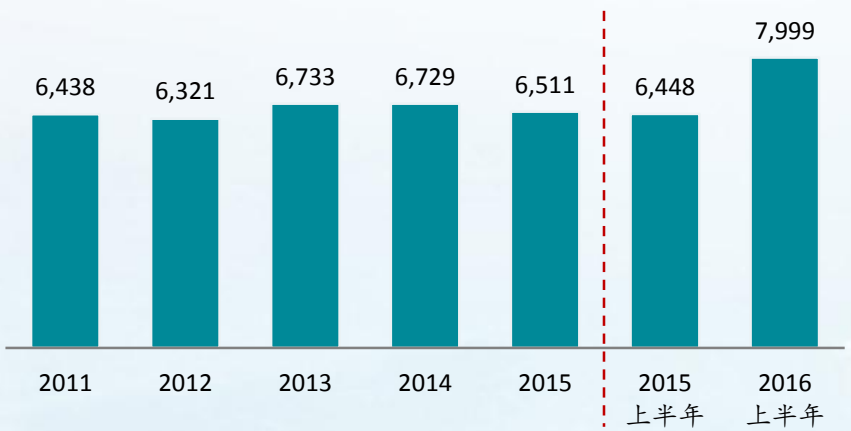
本公司股东应占之合同销售金额(人民币十亿元)



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)

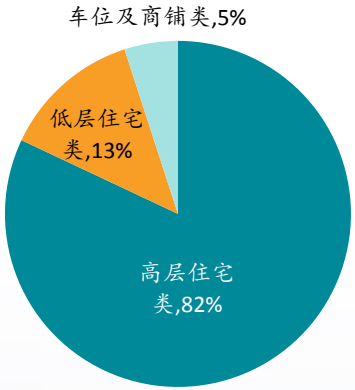


注：

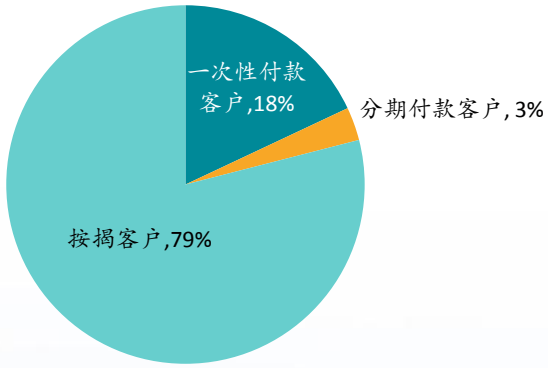
1. 为本公司及其附属公司，连同其合营公司和联营公司实现之合同销售金额
2. 为本公司及其附属公司，连同其合营公司和联营公司实现之合同销售面积

业务回顾：合同销售（2/3）

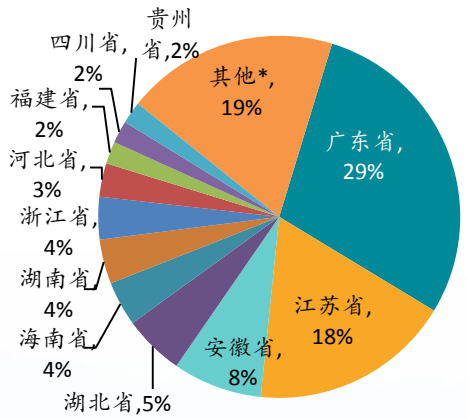
合同销售产品类型占比(按金额)



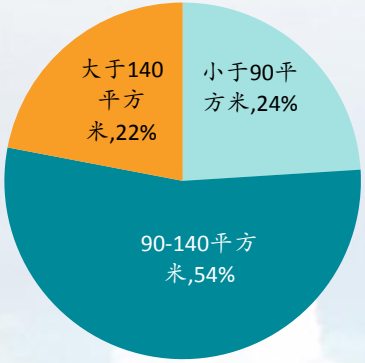
国内购房客户付款类型占比(按金额)



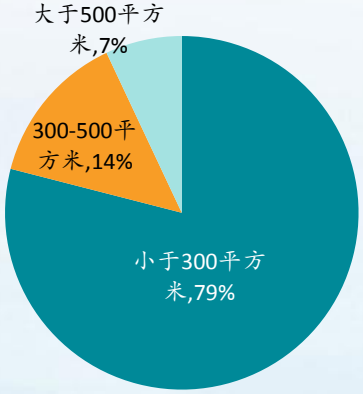
合同销售地区分布(按金额)



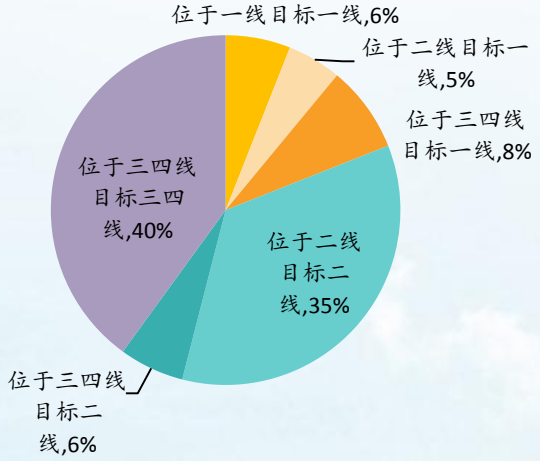
合同销售高层住宅类面积段占比(按金额)



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上半年，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46%，目标市场为一二线城市的合同销售占比为60%

注：

1. 其它*包含辽宁、广西、河南、天津、甘肃、山东、江西、上海、陕西、重庆、内蒙古、云南、黑龙江、吉林、山西、澳洲、马来西亚

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	8,033	856	606	71%	24%
深圳	东莞	松湖碧桂园	496	359,162	1,380	3,487	3,305	95%	29%
南京	南京	南京碧桂园	1,022	462,367	2,211	3,112	2,880	93%	16%
郑州	郑州	郑州碧桂园	225	245,257	917	1,884	1,847	98%	13%
阜阳	阜阳	阜阳碧桂园	443	279,895	1,583	1,472	1,157	79%	11%
阳江	阳江	阳春碧桂园	126	180,429	697	941	818	87%	12%

销售业绩亮眼：销售冠军项目及市场占有率高的项目

53个项目获得当地市场半年/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·十里银滩、碧桂园·凤凰城（句容）、兰州碧桂园等27个项目
- ✓ 获得双冠王的项目：汕尾碧桂园（面积&金额）、六安碧桂园（套数&面积）等7个项目
- ✓ 获得单冠王的项目：长沙碧桂园（金额）、周口碧桂园（金额）等3个项目
- ✓ 获得开盘冠军的项目：松湖碧桂园、碧桂园·上海凤凰城等16个项目

54个项目在当地县级市市场占有率超过20%

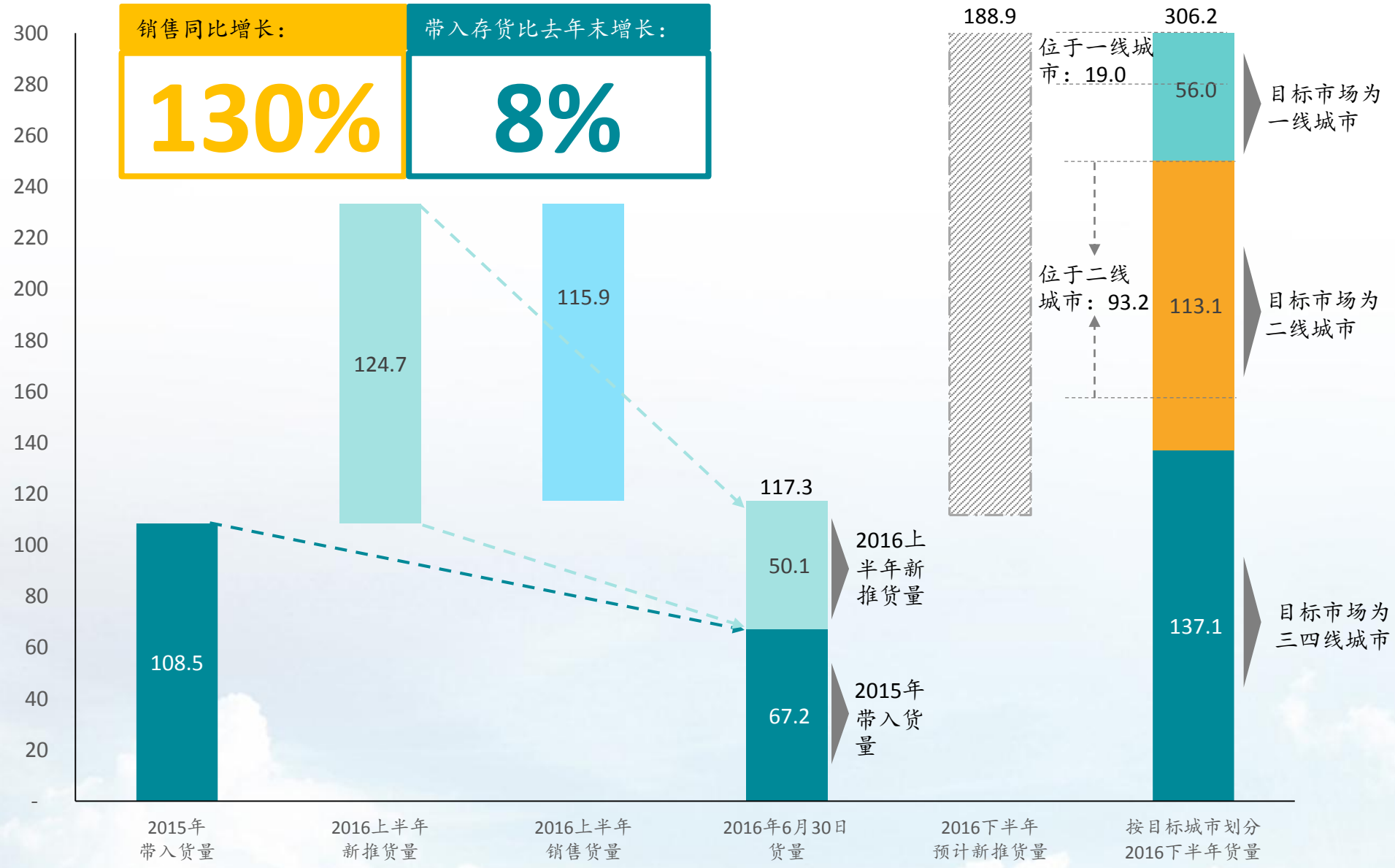
- ✓ 市场占有率为50%以上的项目：碧桂园·十里银滩、三明碧桂园、汉寿碧桂园等10个项目
- ✓ 市场占有率为30%—49%的项目：廉江碧桂园、庐江碧桂园、碧桂园·凤凰湾（新乡）等24个项目
- ✓ 市场占有率为20%—29%的项目：碧桂园·珊瑚宫殿、新会碧桂园、临泉碧桂园等20个项目

注：

1. 截至2016年6月30日

业务回顾：国内可售货量分析-未来新增供应有保障

可售货量分析[1]（人民币十亿元）

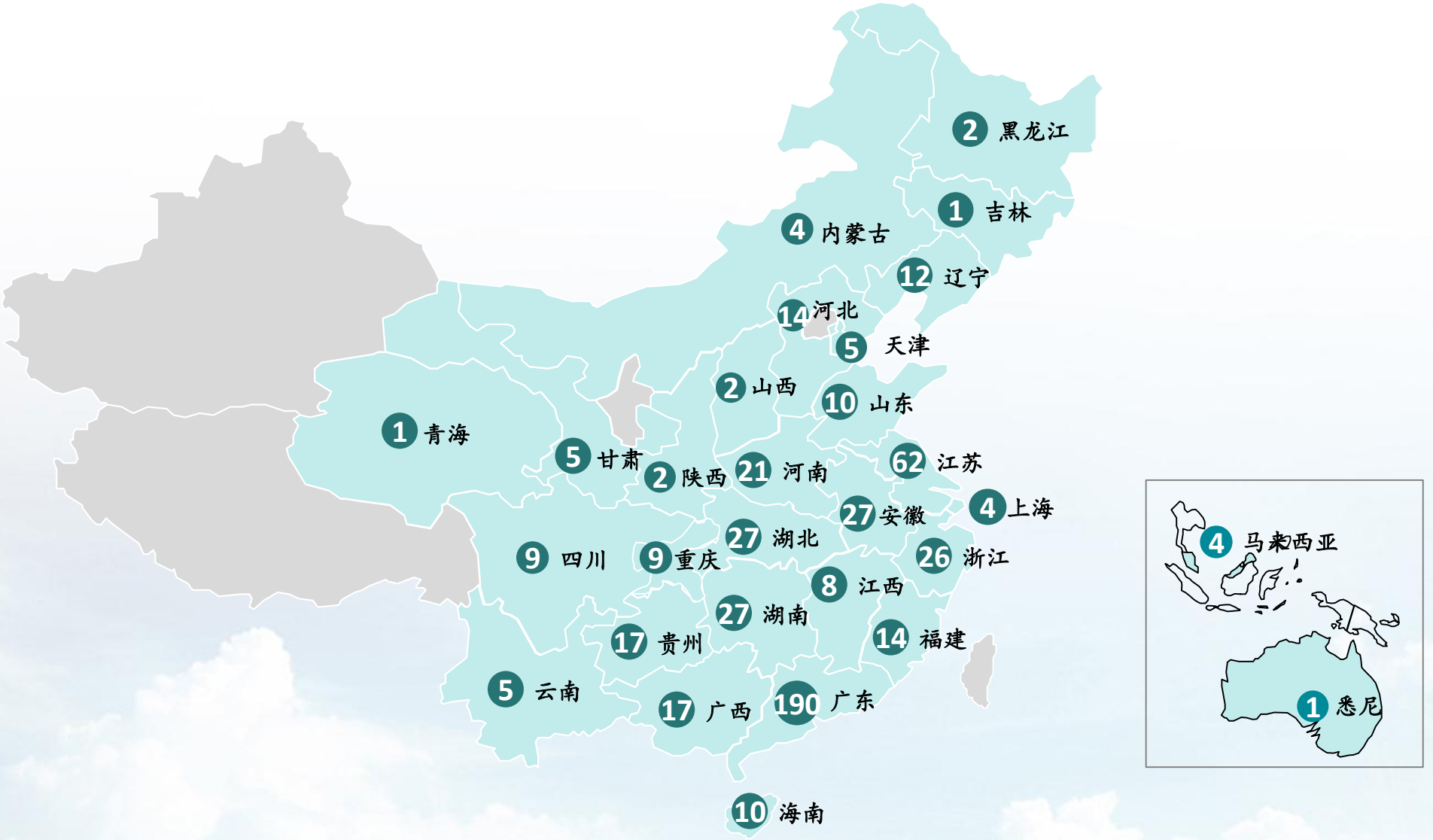


注：

1. 不含亚运城、中山雅鸿及海外项目；可售货量的金额根据预计售价及预计可售面积估计，2015年带入货量包含已竣工未销售及已获预售证在建未售部分

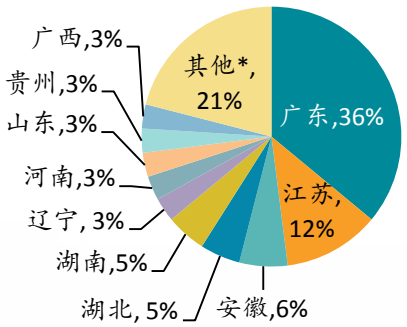
业务回顾：土地储备（1/3）

截至2016年6月30日，集团已签约或已摘牌的项目总数为536个，其中中国有531个（190个位于广东省），马来西亚4个以及澳大利亚1个。位于中国的项目分布于27个省/自治区/直辖市的170个地级市，总计覆盖359个区/县。

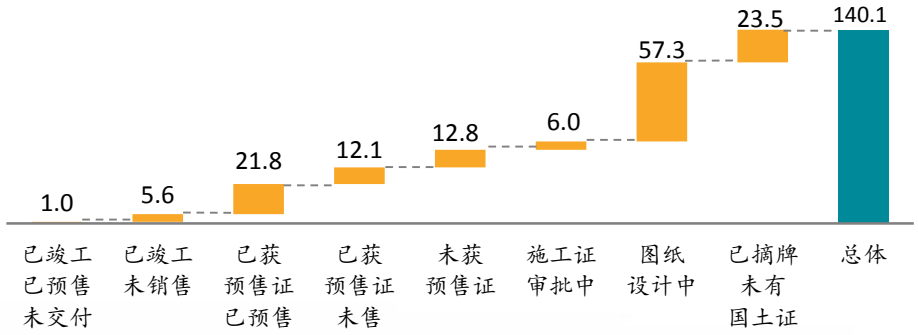


业务回顾：土地储备–国内（2/3）

按省份划分土地储备分布[1]（按面积）

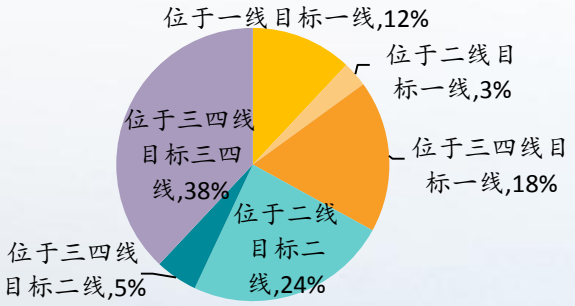


按发展阶段划分土地储备分布[1](百万平方米)



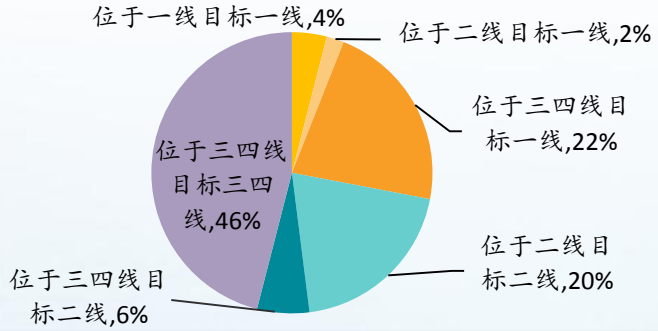
其中，本公司股东应占部分为11,073万平方米

2016上半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62%

2016上半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54%

2016上半年获取的181宗土地的预期建筑面积約为4,385万平方米，总代价约人民币728.3亿元。其中属本公司股东的预期建筑面积约为3,149万平方米，总代价约人民币472.3亿元，平均地价为人民币1,500元/平方米。

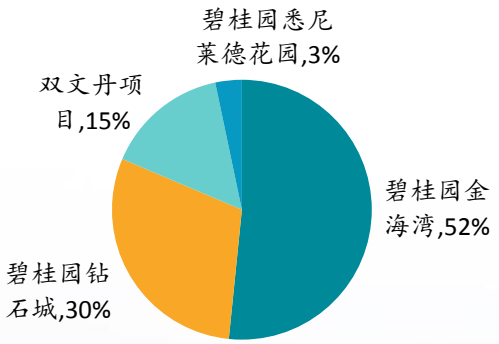
- **单价在人民币5,000元/平方米以上的地块仅14宗，最高价不超过人民币15,000元/平方米。**
- **通过并购获取的土地有81宗，土地总代价占比为61%。**

注：

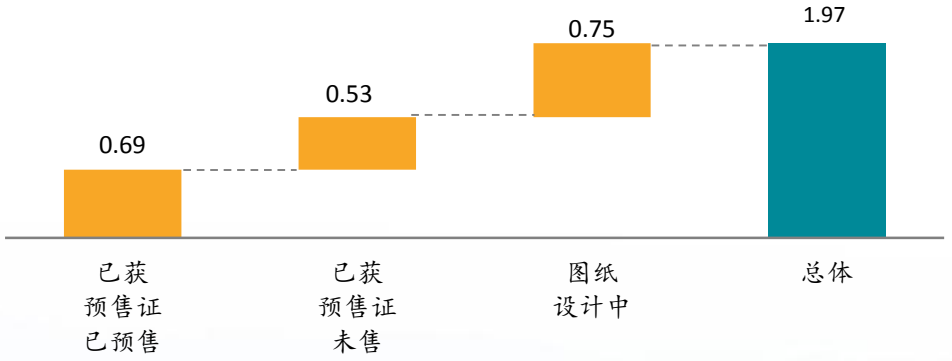
1. 截至2016年6月30日，已签约或已摘牌
2. 其他*包含四川、内蒙古、浙江、福建、河北、海南、甘肃、重庆、江西、天津、云南、山西、上海、青海、吉林、黑龙江、陕西

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)

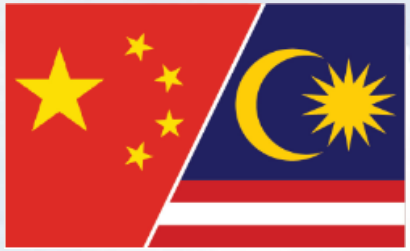


其中，本公司股东应占部分为157万平方米

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

- 住宅建筑租售所获法定收入70%免税，因此综合税负率仅为6%
- 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%



- 广东省“一带一路”十大标志性重大项目
- 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

规划 利润 政策 产业

FOREST CITY
COUNTRY GARDEN PACIFICVIEW

- 与美兆集团签署合作备忘录
- 签约新加坡ARUP、美国沙特克圣玛丽学校、寺库集团、上海心叶教育、艾巴维/普瑞集团

注：

1. 截至2016年6月30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6月30日，累计有261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574亿，同比增长约21%；毛利润率与2015全年相比企稳回升；属本公司股东之净利润为人民币54亿元，同比增长9.3%

2. **销售业绩有保障，去化率高**
   合同销售金额约为人民币1,251亿元，同比增长130%，首次实现半年销售业绩过千亿。带入存货与2015年末比仅增长8%，整体去化水平较好

3. **优化资本结构**
   2016年6月30日，集团净借贷比率为62.6%，保持平稳

4. **进行公司股票回购，每股股息平稳增长**

5. **融资成本进一步降低**
   于2016年6月30日，加权平均借贷成本为5.76%，同比降低131个基点

6. **现金流状况良好**
   2016上半年，销售楼款现金回笼约为人民币1,051亿元，扣除支付土地款、工程款等经营性现金支出后，现金流净额为正

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62:38

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

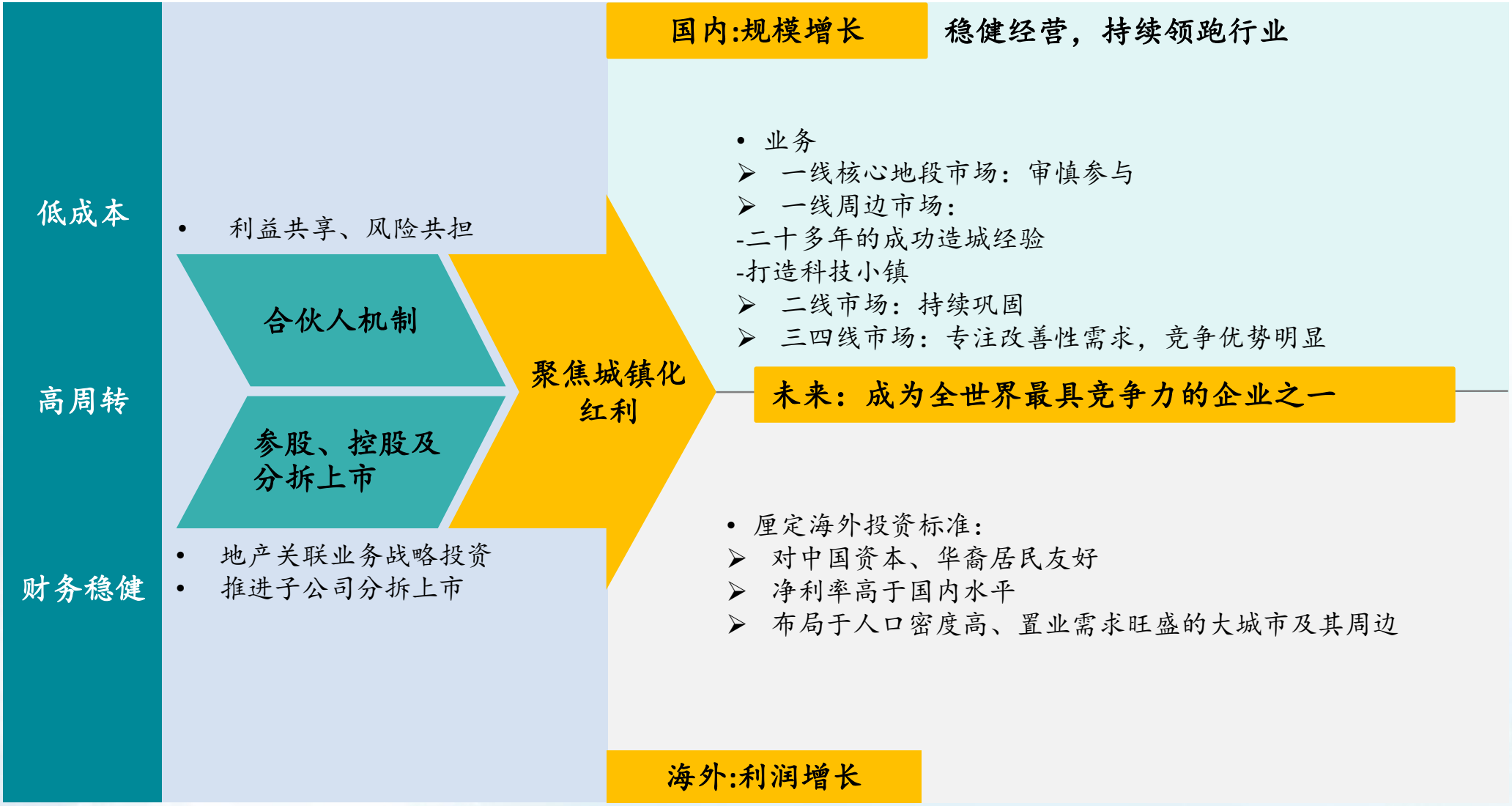
9. **产品竞争力提升**
   产品品质精益求精，产品均价及溢价显著提升，首次到访收楼率达92%，同比增长9.5%

10. **与中国平安的合作持续深化**
    目前双方的战略合作在营销、土地投资、社区业务、金融等领域稳步深入中，今年首6个月，平安业务经纪人贡献合同销售额35亿元人民币

11. **配套产业业绩**
    集团物业管理业务的对外收入约为人民币9.7亿元，同比增长7.1%

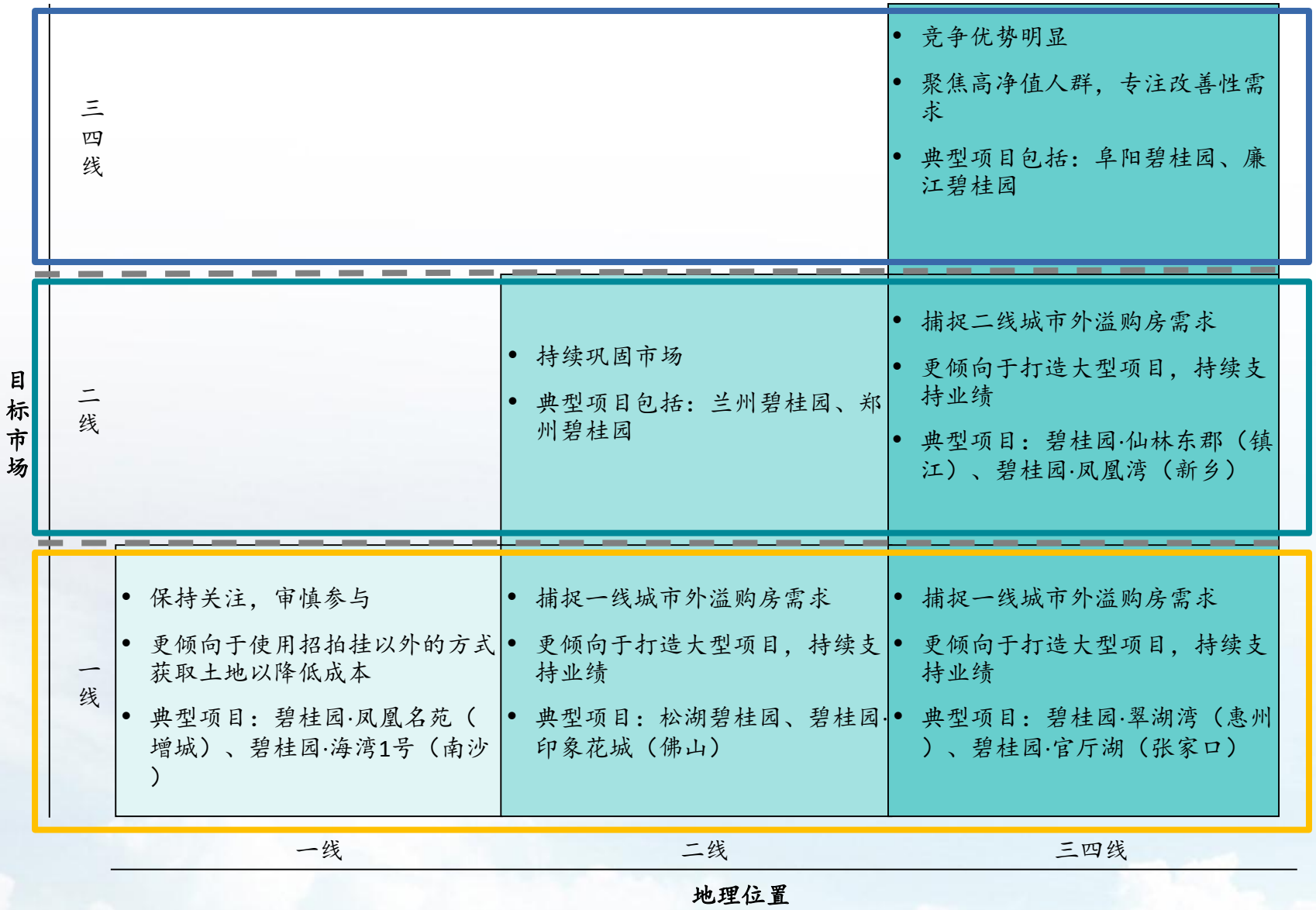
1
业绩摘要及
管理亮点
2
财务回顾
业务回顾
3
战略展望
4

战略概览：聚焦城镇化红利，实施合伙人机制，参股、控股及分拆上市



聚焦中国城镇化红利：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



根据截至2016年6月30日的未售部分土地储备：

- 目标市场为三四线城市的项目预计可在2016下半年及以后提供约3,877亿元人民币货量[1]
- 目标市场为二线城市的项目预计可在2016下半年及以后提供约3,004亿元人民币货量[1]
- 目标市场为一线城市的项目预计可在2016下半年及以后提供约2,197亿元人民币货量[1]

货量总计：人民币9,078亿元

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

一线城市周边及强二线城市**未来的战略补充**

打造科技小镇

- 获取一线城市周边的优质土地
- 争取优惠政策
- 长期的盈利来源
- 发展地产相关业务

打造科技小镇的理由

- 未来潜在政策刺激：积极响应政府号召，建设“双创”基地
- 当地政府倾向于捆绑科技及投资物业，作为提供土地或土地折扣的条件之一
- 构建集成平台，汇聚外部资源，发展地产相关业务

潜在发展项目

- **惠东稔山科技生态城：**
位于惠州市惠东县稔山镇，占地20.7平方公里，距深圳约80公里

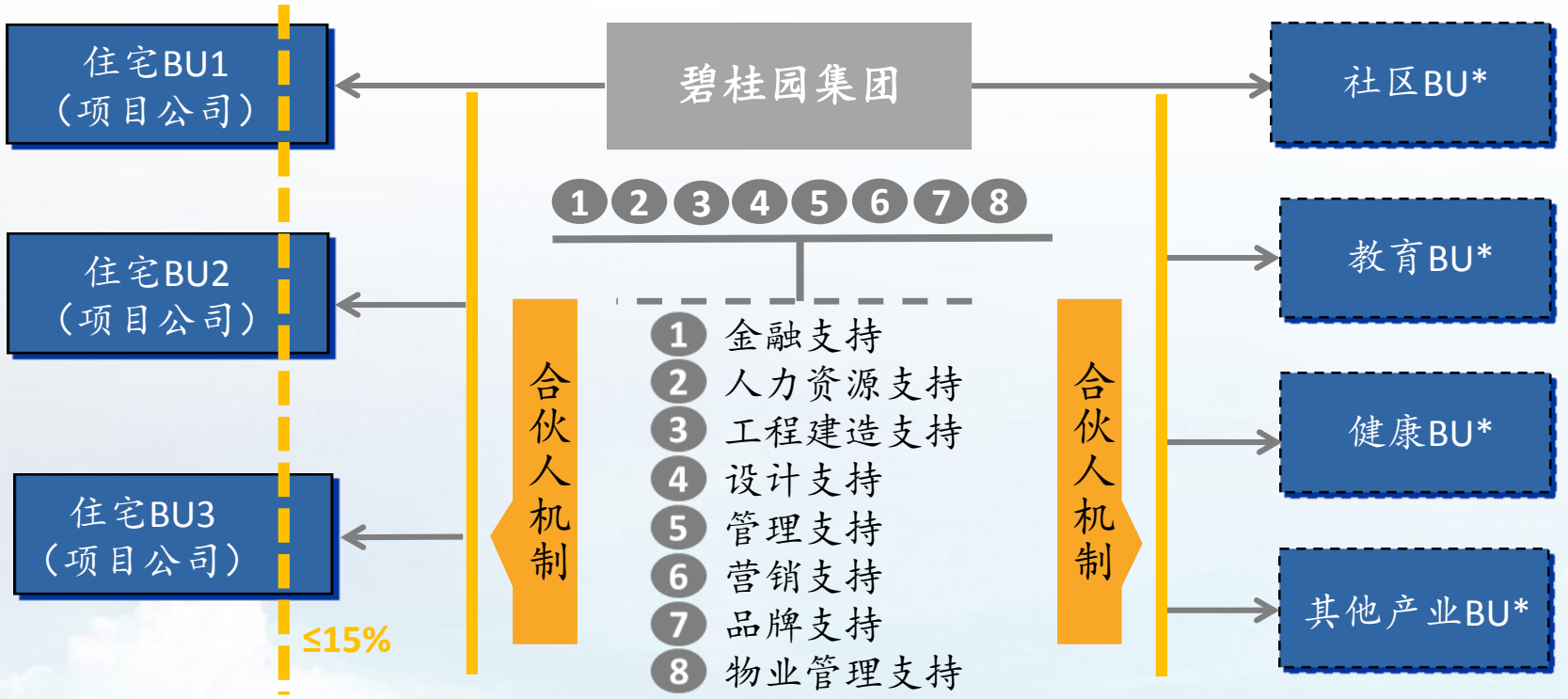
- **惠州潼湖创新小镇**
位于惠州市潼湖生态智慧区，占地1平方公里，距深圳约50公里

- **惠州潼湖科学城**
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

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（集团及项目管理层需跟投不超过15%的项目股权）；
- 要求公司项目高管必须以少数股东权益的形式参股项目，其他员工自愿参与；
- 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；

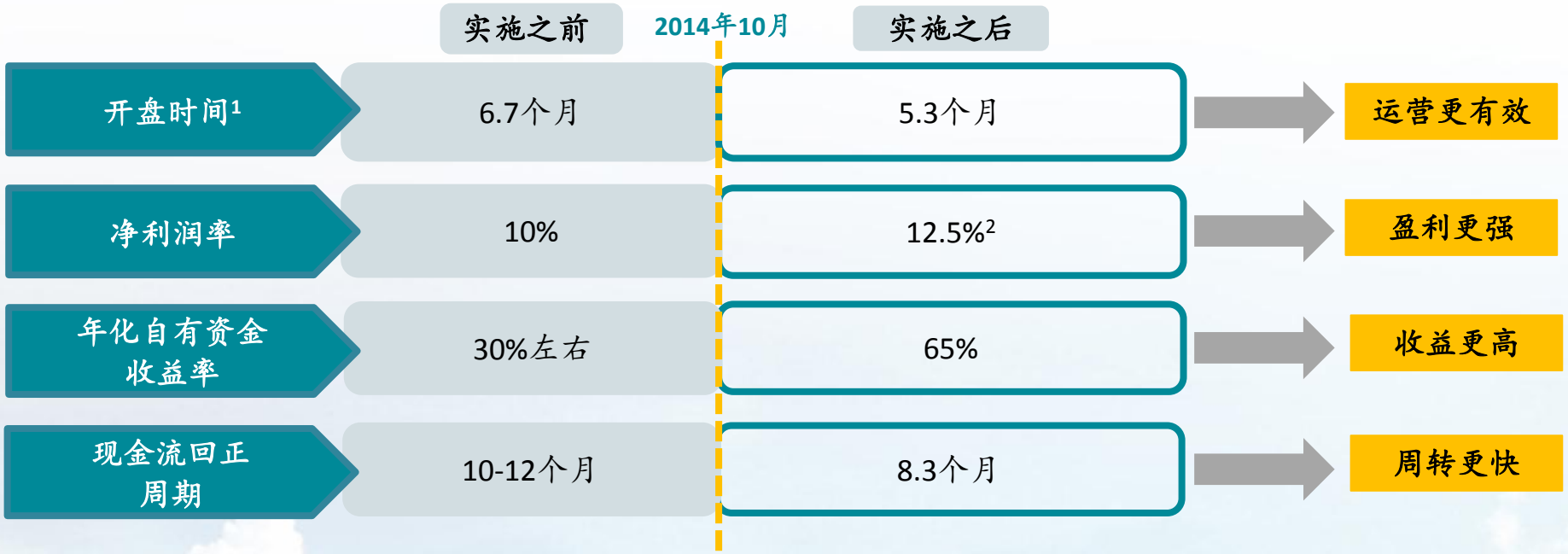


注：
1. *部分业务单元还在规划中。

合伙人机制成效显著

截至2016年6月30日：

- 已有319个项目引入合伙人机制，151个项目开盘在售
- 累计合同销售额达人民币1,004亿元
- 集团投资公司投入人民币2.65亿元本金



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

参股、控股及分拆上市：社区服务及配套部分业务潜力可期

■ 社区服务及配套部分业务潜力可期

社区服务/健康医疗

- 多元化的O2O平台：
  - ✓ e当家APP(面向用户)
  - ✓ 管家APP(面向物业管理人员，实现高效运营管理)
  - ✓ e当家管理后台(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
- 目前健康医疗项目已于广州华南碧桂园、碧桂园·凤凰城（增城）等成熟社区试运营

物业运营

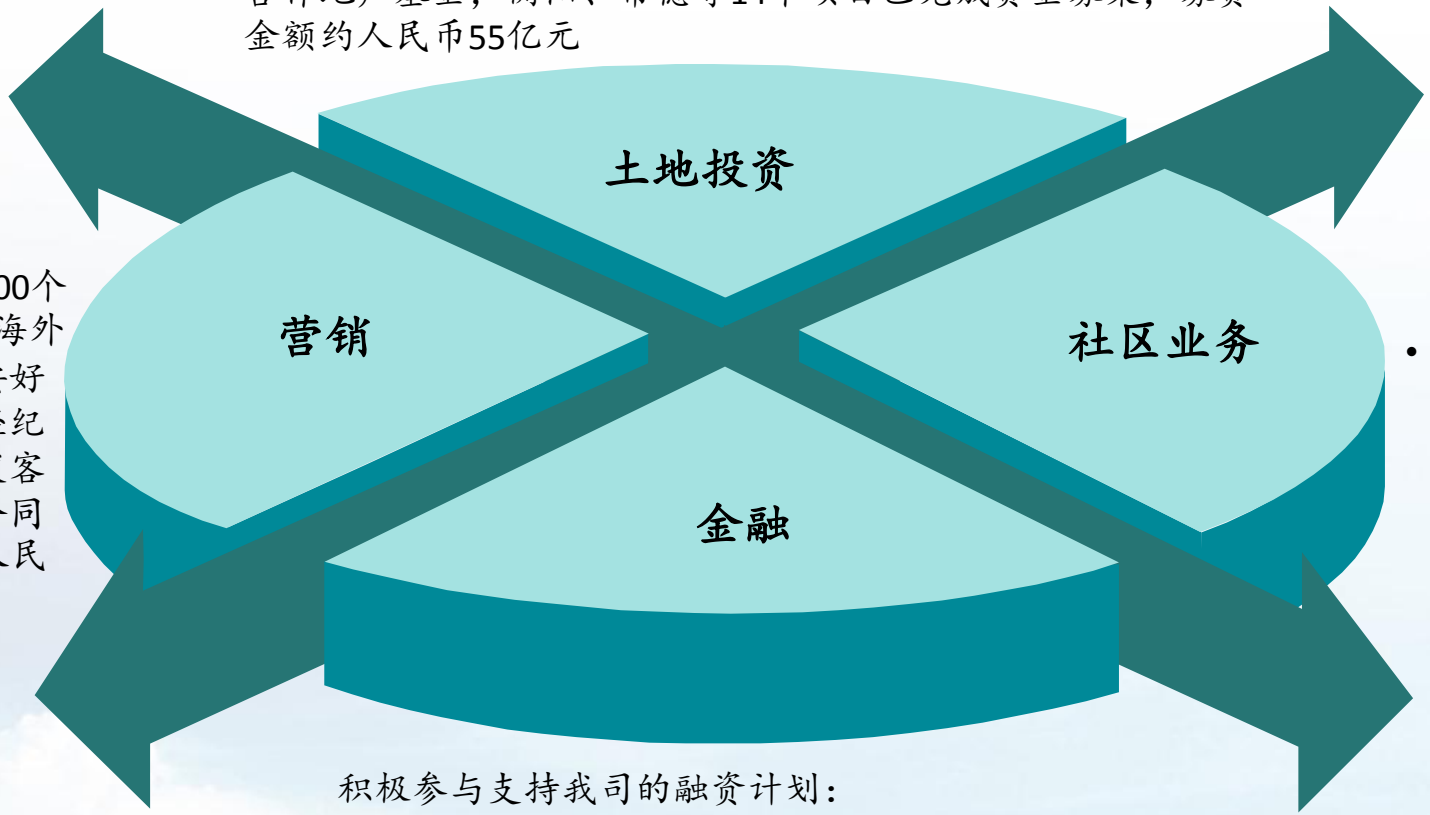
- 结构完善、覆盖范围广，为地产版块及金融版块提供增值服务
- 与社区O2O形成线上线下的良好互动及助推
- 跨国业务，国内覆盖27个省/自治区/直辖市的197个城市，签约管理面积约2.29亿平方米，合共服务全国约100万户业主，未来还将积极收购外部项目以扩大管理面积
- 物业管理业务的对外收入约为人民币9.7亿元，经营利润为人民币1.9亿元，分别同比增长7.1%和127.5%

积极筹备首次公开发行并上市

参股、控股及分拆：与平安之合作正稳步推进

- 2015年4月碧桂园引入中国平安作为战略投资者，募得资金约**港币63.0亿元**，将用于公司发展以及一般用途
- 目前与平安的战略合作正从**土地投资、营销、金融、社区业务**四个方面稳步推进

- 2016上半年，与平安银行、平安信托、平安证券、平安大华等合作地产基金，衡阳、常德等14个项目已完成资金募集，募资金额约人民币55亿元



- 2016上半年，300个项目（包含2个海外项目）参与平安好房合作，平安经纪人协助项目开发客户资源，贡献合同销售额35亿元人民币

- 依托双方优势，社区合作新业务即将推出

积极参与支持我司的融资计划：

- 2016年6月，平安证券作为管理人协助福建省碧桂园发行人民币14.11亿元购房尾款应收账款的资产支持证券

参股、控股及分拆：投资房地产关连业务，完善社区生态链

	天圖資本 Tiantu Capital	易盟集团 www.emotte.com	LU.陆金所.com
基本情况	• 创立于2002年，主营私募股权投资基金管理业务和股权投资业务，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。	• 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，提供服务项目主要包括钟点工、保姆、月嫂等。	• 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，致力于为中小企业及个人客户提供专业、可信赖的投融资服务。
投资方案	• 认购天图资本约10%的股份，出资额为11.88亿元人民币。 • 碧桂园认购天图资本管理的第七期基金的份额，已认缴人民币1.25亿元。	• 认购易盟天地20%的股份，出资额约为人民币9,756万元。	• 认购陆金所0.22%的股份，出资额约为4,000万美元，为陆金所第16大股东。
投资背景	• 天图资本在消费品领域的丰富经验和专业优势有助于完善碧桂园全生命周期产业链，与碧桂园垂直社区生态链产生协同效应。 • 培养碧桂园的资产管理能力。	• 家政O2O行业持续受到高度关注，未来发展潜力可期。 • 为业主提供更好的体验，完善碧桂园的垂直社区生态产业链。	• 自2015年平安入股我司以来，双方的又一次深入交流合作。 • 截至6月30日，碧桂园登陆陆金所的地产基金产品共为项目筹得资金人民币2.3亿元。

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	32-42
附录三：现金流量表	43
附录四：财务回顾-成本	44
附录五：业务回顾-酒店、投资物业、学校	45-47
附录六：2016上半年合同销售金额最高的10个项目	48
附录七：2016上半年确认收入金额最高的10个项目	49

附录一:商业模式–产业链整合与标准化（1/2）

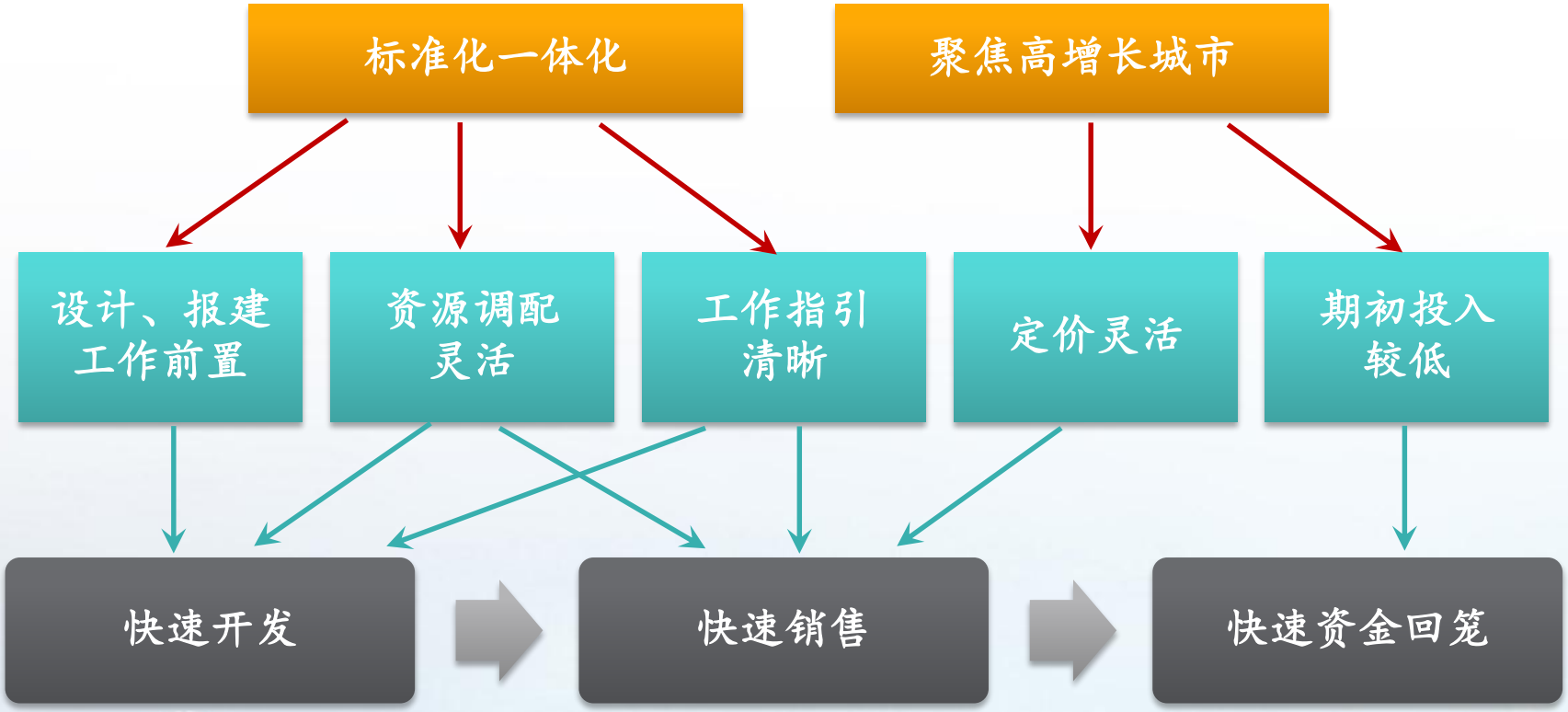
项目开发各环节提前参与投资分析与决策

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
- 审慎获取一线核心市场地块
- 持续巩固二线市场
- 在一二线城市周边打造大型项目，持续巩固业绩

一线城市和部分二线城市可售货量

- 目标市场为一线城市的项目预计可在2016下半年及以后提供约人民币2,197亿元货量，目标市场为二线城市的项目预计可在2016下半年及以后提供约人民币3,004亿货量
- 重点城市在2016下半年及以后可提供的可售货量[1]如下表：

目标城市	建筑面积 (m²)	可售货量金额 (人民币百万)
深圳	20,736,427	152,670
广州	17,879,187	43,330
上海	1,341,396	18,568
北京	825,384	5,107
南京	14,542,710	59,468
郑州	1,920,278	12,072

注：
1.本部分（附录二）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。

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（1/3）

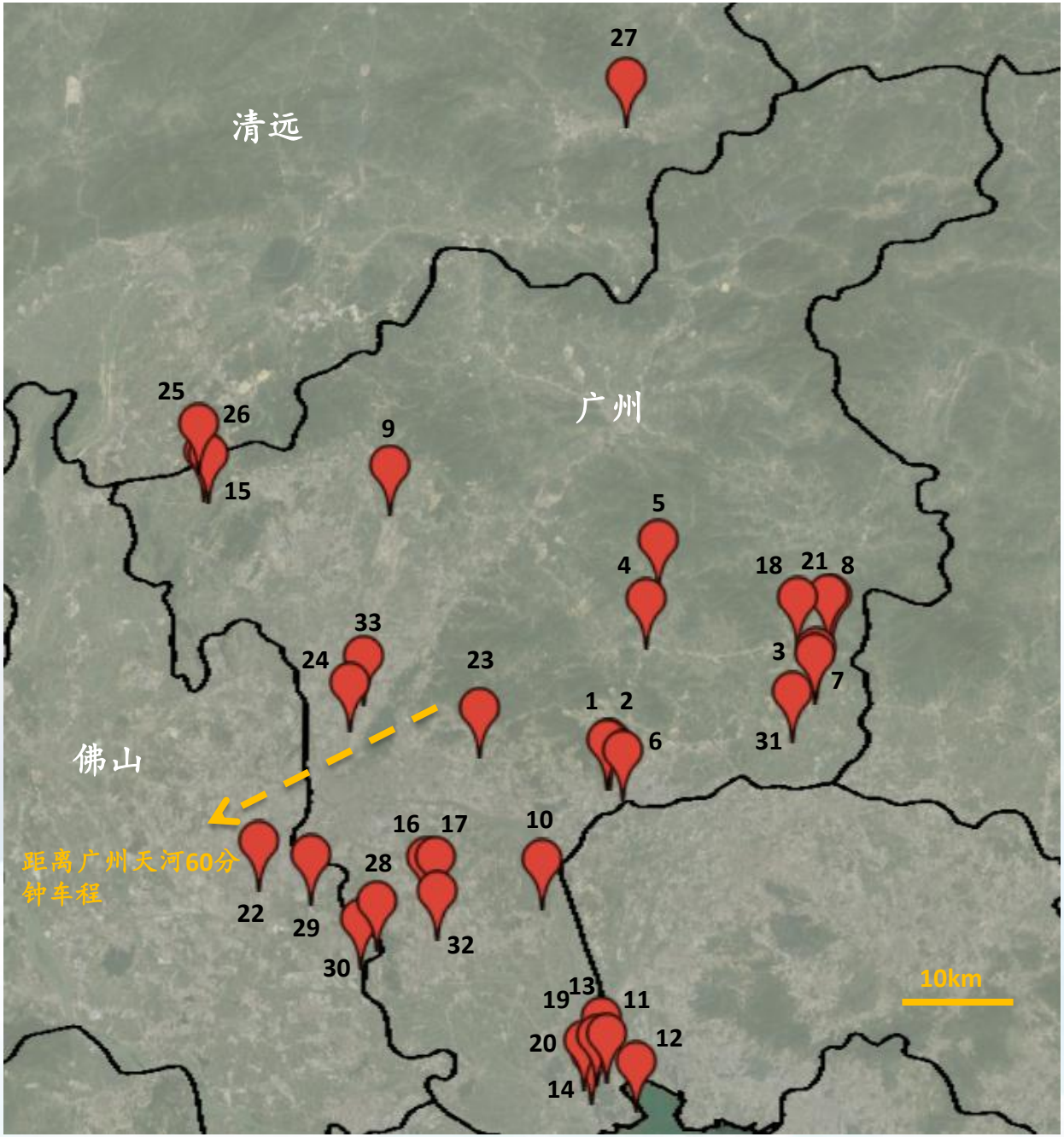
附录二:一线城市和部分二线城市可售货量-目标市场为深圳（2/3）

序号	项目名称	城市（区/县市）	股权比例	楼面地价（人民币元/m²）	建筑面积（m²）	可售货量（人民币百万）
1	碧桂园·荣汇	深圳（龙岗）	57%	12,128	90,947	2,134
2	待定	深圳（龙岗）	100%	13,910	92,593	3,620
3	碧桂园十里江湾	东莞（麻涌）	94%	1,491	281,714	2,464
4	清溪碧桂园	东莞（清溪）	100%	2,776	120,627	2,397
5	松湖碧桂园	东莞（大岭山）	100%	1,381	359,162	3,250
6	清溪碧桂园二期	东莞（清溪）	100%	3,620	125,978	2,566
7	黄江碧桂园二期	东莞（黄江）	90%	468	162,780	182
8	虎门碧桂园	东莞（虎门）	94%	3,603	261,910	2,440
9	长安碧桂园	东莞（长安）	60%	10,592	29,179	577
10	碧桂园信鸿嘉誉	东莞（麻涌）	48%	861	100,275	281
11	碧桂园嘉誉花园	东莞（麻涌）	49%	1,760	100,586	736
12	樟木头碧桂园澜山	东莞（樟木头）	51%	3,103	66,396	667
13	碧桂园·首座	东莞（大朗）	60%	3,058	456,572	4,333
14	碧桂园·天伦居	东莞（虎门）	63%	1,542	76,523	659
15	碧桂园·森林里	东莞（大岭山）	33%	8,199	251,874	2,424
16	待定	深圳（龙岗）	51%	4,303	609,064	10,040
17	厚街碧桂园	东莞（厚街）	100%	2,594	40,028	222
18	碧桂园·十里银滩	惠州（惠东）	100%	202	5,206,036	10,725
19	惠阳碧桂园	惠州（惠阳）	90%	230	1,150,871	4,136

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（3/3）

序号	项目名称	城市（区/县市）	股权比例	楼面地价（人民币元/m²）	建筑面积（m²）	可售货量（人民币百万）
20	碧桂园·逸泉山庄	惠州（惠阳）	46%	817	85,711	627
21	碧桂园翠湖湾	惠州（惠阳）	63%	1,365	287,980	1,913
22	碧桂园翡翠山	惠州（大亚湾）	12%	1,024	751,841	8,270
23	碧桂园龙熹山	惠州（大亚湾）	85%	1,235	205,735	2,080
24	碧桂园中萃公园	惠州（大亚湾）	54%	734	179,945	1,836
25	碧桂园财富港	惠州（大亚湾）	60%	1,134	2,025,584	14,179
26	待定	惠州（惠阳）	100%	1,120	3,922,625	37,200
27	待定	惠州（惠阳）	47%	2,121	1,237,002	9,896
28	碧桂园·公园上城	惠州（大亚湾）	54%	1,327	698,536	5,239
29	红树湾项目	惠州（大亚湾）	54%	1,327	217,516	1,631
30	碧桂园皇家花园	东莞（莞城）	100%	3,063	150,178	1,485
31	常平碧桂园玖珑湾	东莞（常平）	33%	2,000	115,293	875
32	碧桂园茶山首府	东莞（茶山）	56%	1,546	77,615	615
33	石碣碧桂园	东莞（石碣）	65%	1,133	212,691	1,501
34	待定	东莞（莞城）	90%	12,711	46,417	464
35	待定	深圳（光明新区）	100%	14,132	20,167	685
36	待定	惠州（惠阳）	100%	1,479	532,000	4,522
37	碧桂园深荟城	惠州（惠阳）	81%	1,344	386,476	5,797
合计				**1,362**	**20,736,427**	**152,670**

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（1/3）



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（2/3）

序号	项目名称	城市（区/县市）	股权比例	楼面地价（人民币元/m²）	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	4,759,468	1,740
2	碧桂园·凤凰名苑	广州（增城）	100%	3,255	242,726	314
3	碧桂园·豪园	广州（增城）	100%	654	1,113,069	1,122
4	碧桂园·城市花园	广州（增城）	100%	4,129	471,977	2,730
5	碧桂园·中新首府	广州（增城）	100%	2,109	81,540	60
6	碧桂园·豪进广场	广州（增城）	51%	3,856	123,454	211
7	碧桂园豪苑	广州（增城）	50%	2,106	345,703	3,391
8	碧桂园汇景	广州（增城）	41%	462	82,180	611
9	碧桂园空港广场	广州（花都）	100%	1,983	114,982	85
10	石楼碧桂园	广州（番禺）	100%	2,563	170,489	28
11	碧桂园山湖湾	广州（南沙）	100%	2,722	518,391	229
12	碧桂园·南沙湾1号	广州（南沙）	95%	6,331	174,537	2,238
13	碧桂园泷玺	广州（南沙）	70%	5,567	176,027	3,316
14	碧桂园云麓半山	广州（南沙）	100%	3,019	30,804	515
15	假日半岛—花都	广州（花都）	100%	-*	444,912	474
16	华南碧桂园—一至五期及七期	广州（番禺）	100%	-*	1,075,099	1
17	华南碧桂园一六期	广州（番禺）	50%	-*	424,231	-
18	荔城碧桂园	广州（增城）	100%	-*	568,729	22
19	南沙碧桂园	广州（南沙）	100%	-*	515,889	2

注：

1. *该项目为较早期的项目，未有确切总地价，平均楼面地价的计算不包含此项目。

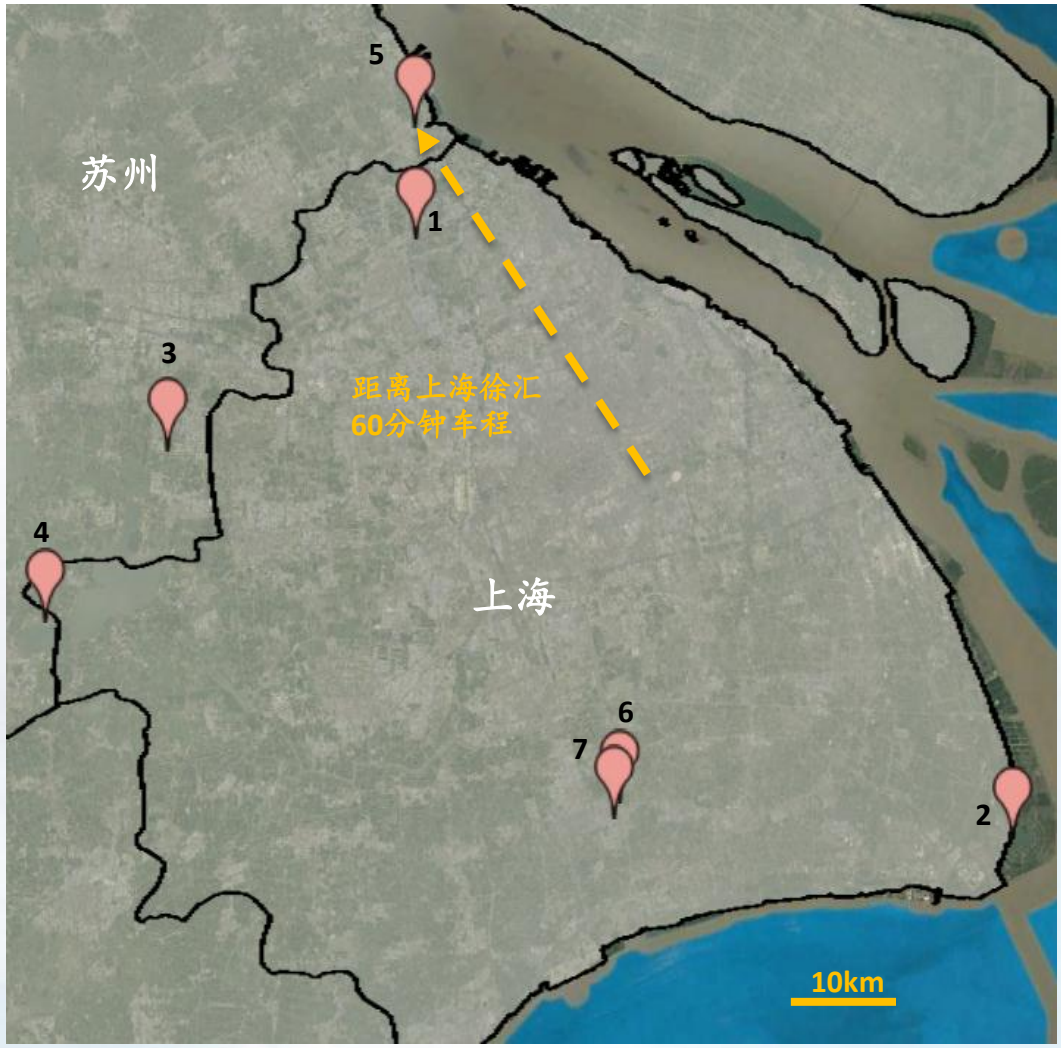
附录二:一线城市和部分二线城市可售货量-目标市场为广州（3/3）

序号	项目名称	城市（区/县市）	股权比例	楼面地价（人民币元/m²）	建筑面积（m²）	可售货量（人民币百万）
20	碧桂园豪庭	广州（南沙）	100%	1,436	167,152	17
21	碧桂园·荔园	广州（增城）	100%	781	87,059	6
22	保利碧桂园天汇花园	佛山（禅城）	50%	3,751	522,237	5,118
23	天河星作	广州（天河）	60%	5,149	121,193	2,400
24	待定	广州（白云）	17%	8,780	291,462	6,400
25	假日半岛—清远	清远（清城）	100%	-*	435,667	3
26	假日半岛-星月湾	清远（清城）	34%	921	58,660	308
27	碧桂园清泉城	清远（佛冈）	100%	189	697,183	2,851
28	碧桂园桂澜山花园	佛山（顺德）	100%	1,586	199,880	1,355
29	碧桂园·印象花城	佛山（顺德）	46%	1,784	252,785	1,379
30	顺德碧桂园	佛山（顺德）	100%	-*	3,213,136	1,385
31	待定	广州（增城）	43%	1,282	209,940	2,729
32	待定	广州（番禺）	51%	855	173,014	1,820
33	待定	广州（白云）	100%	11,188	15,612	470
合计				**977**	**17,879,187**	**43,330**

注：

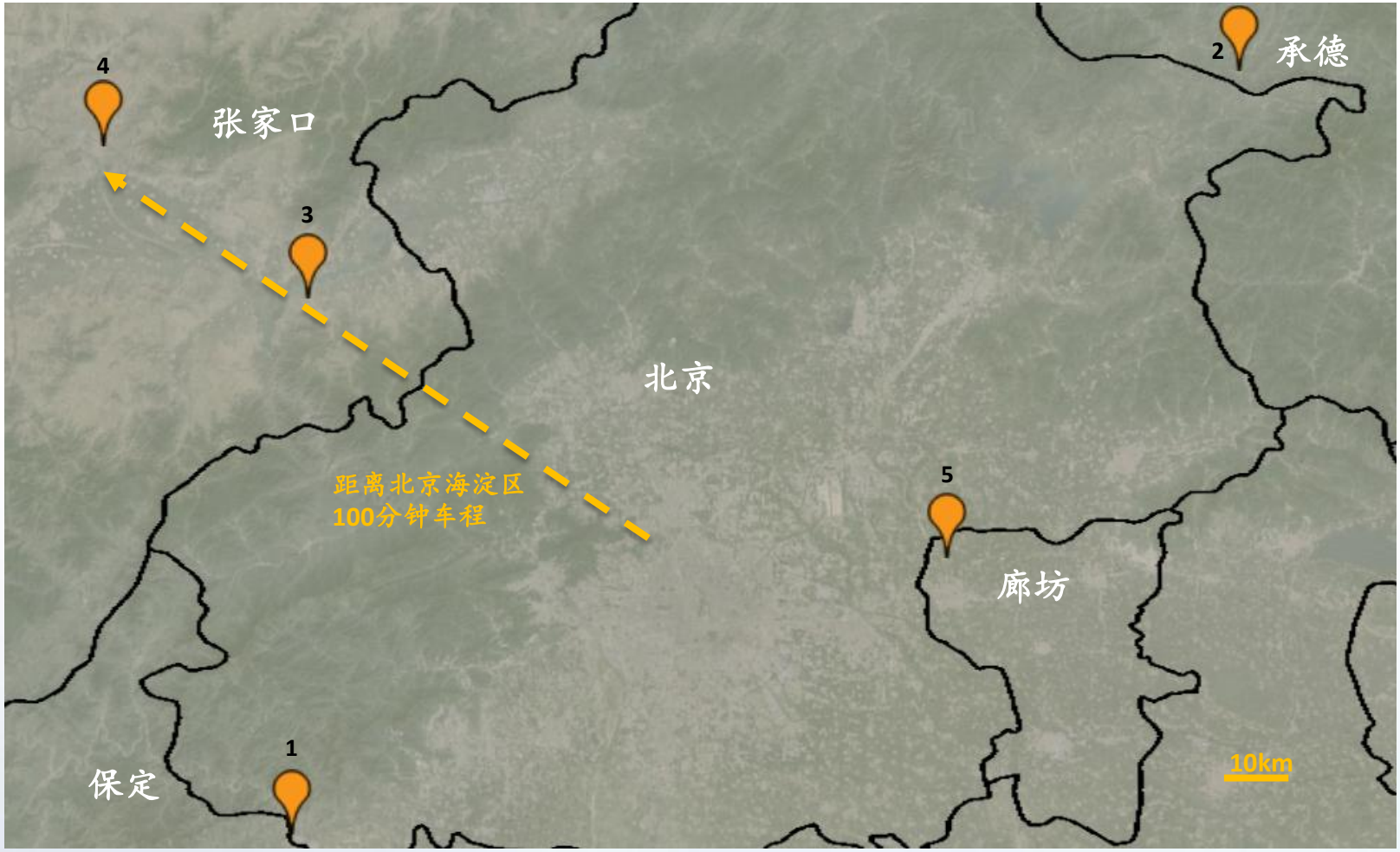
1. *该项目为较早期的项目，未有确切总地价，平均楼面地价的计算不包含此项目。

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



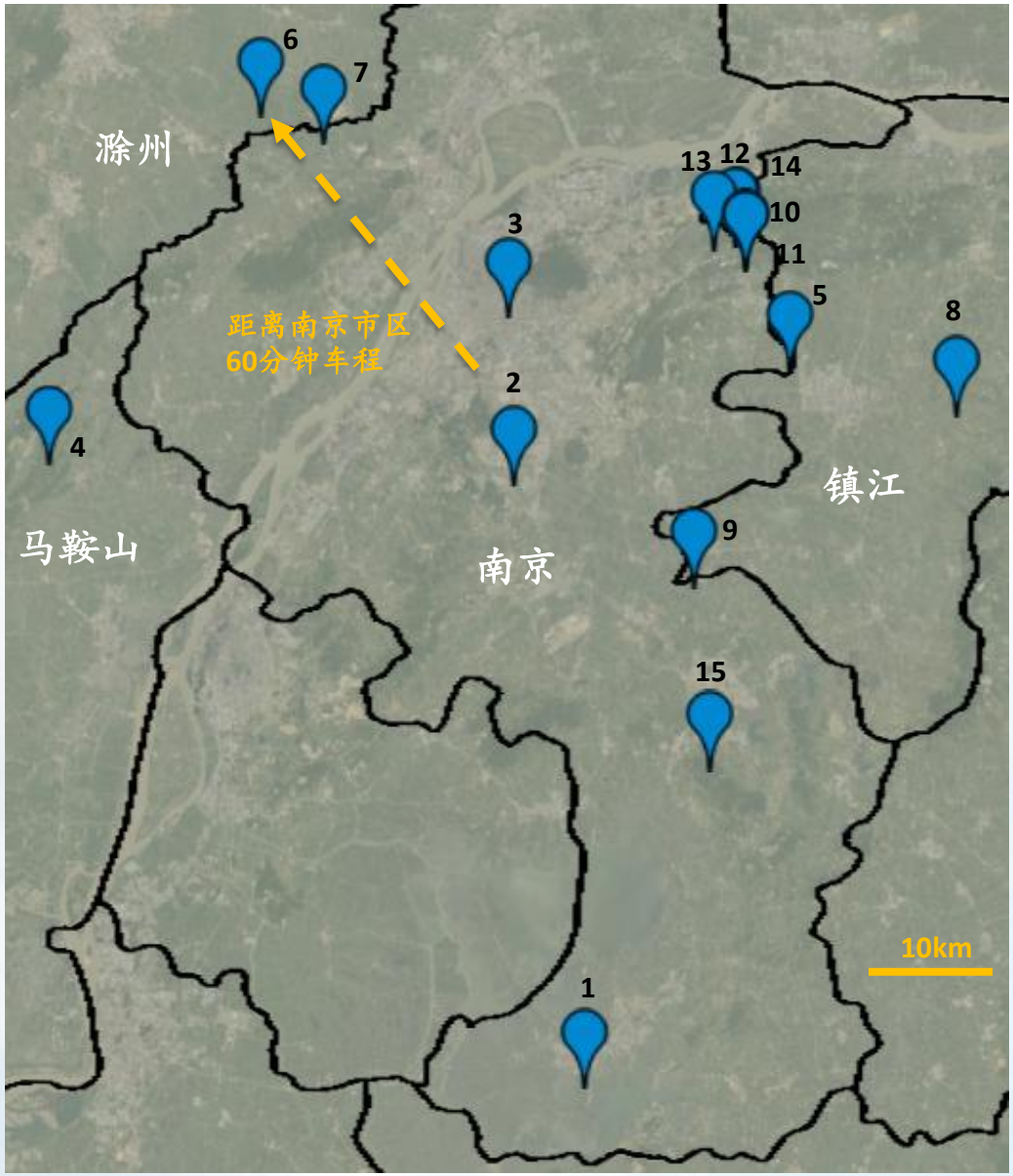
序号	项目名称	城市（区/县市）	股权比例	楼面地价（人民币元/m²）	建筑面积（m²）	可售货量（人民币百万）
1	碧桂园·嘉誉	上海（嘉定）	100%	8,046	75,638	1,427
2	待定	上海（浦东）	60%	5,672	161,152	2,656
3	碧桂园·世纪城	苏州（昆山）	90%	1,398	329,140	2,954
4	碧桂园·十里江南	苏州（吴江）	40%	1,204	193,592	3,872
5	碧桂园·上海凤凰城	苏州（太仓）	43%	1,736	359,531	1,594
6	待定	上海（奉贤）	60%	6,491	64,093	907
7	待定	上海（奉贤）	60%	14,597	158,250	5,158
合计				4,149	1,341,396	18,568

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



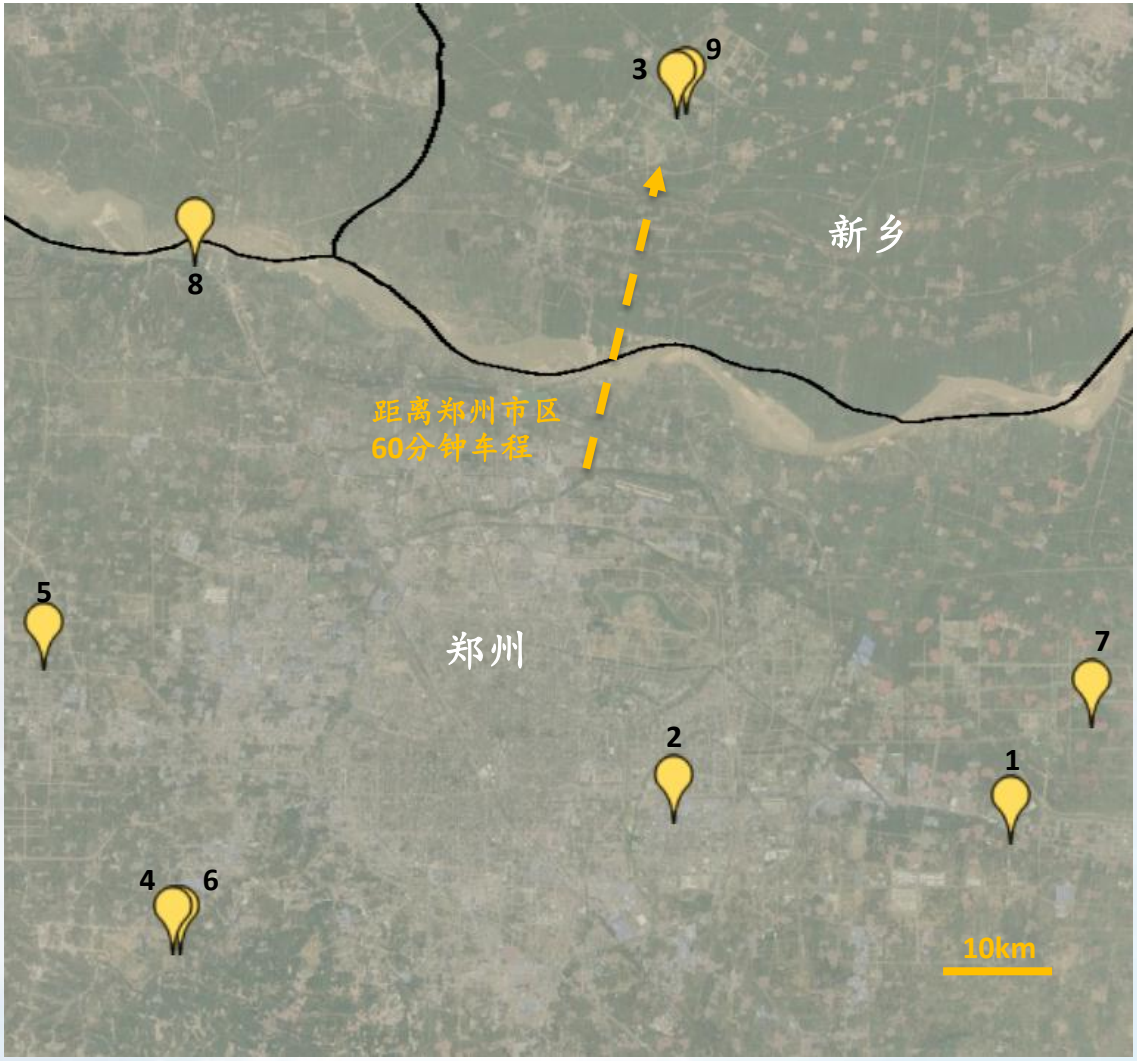
序号	项目名称	城市（区/县市）	股权比例	楼面地价（人民币元/m²）	建筑面积（m²）	可售货量（人民币百万）
1	碧桂园·九龙湾	保定（涞水）	55%	243	227,046	246
2	碧桂园·金山岭长城河谷	承德（滦平）	45%	730	136,949	970
3	碧桂园·官厅湖1号	张家口（怀来）	47%	1,050	172,343	727
4	碧桂园·北京郡	张家口（下花园区）	38%	1,748	44,047	492
5	碧桂园·时代城	廊坊（三河）	53%	2,959	244,999	2,672
合计				**1,379**	**825,384**	**5,107**

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



序号	项目名称	城市（区/县市）	股权比例	楼面地价（人民币元/m²）	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%	1,228	484,983	1,062
2	碧桂园·湖光山色	南京（江宁）	85%	3,262	180,844	3,431
3	南京碧桂园	南京（江宁）	85%	2,211	462,367	3,401
4	碧桂园．如山湖城	马鞍山（和县）	100%	355	1,100,108	3,886
5	碧桂园．凤凰城	镇江（句容）	100%	445	7,183,478	28,648
6	碧桂园．欧洲城	滁州（南谯）	100%	472	1,880,458	4,941
7	碧桂园．城市花园	滁州（来安）	100%	540	1,542,807	483
8	句容产业园	镇江（句容）	100%	281	220,505	1,527
9	碧桂园·世纪城邦	镇江（句容）	90%	1,051	191,331	356
10	碧桂园·仙林东郡	镇江（句容）	41%	1,170	243,617	1,043
11	碧桂园·大学印象	镇江（句容）	75%	1,357	405,603	4,237
12	碧桂园·仙林云墅	镇江（句容）	45%	3,984	53,219	807
13	碧桂园·翡翠华府	镇江（句容）	85%	1,320	399,147	3,953
14	碧桂园·伯爵山	镇江（句容）	100%	1,316	74,530	649
15	碧桂园·翡翠台	南京（溧水）	100%	2,477	119,713	1,045
合计				670	14,542,710	59,468

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



序号	项目名称	城市（区/县市）	股权比例	楼面地价（人民币元/㎡）	建筑面积（㎡）	可售货量（人民币百万）
1	碧桂园翡翠湾	郑州（经开区）	50%	951	164,637	1,746
2	碧桂园天玺	郑州（经开区）	51%	5,361	70,886	957
3	新乡碧桂园凤凰湾	新乡（平原）	92%	777	333,399	1,043
4	郑州碧桂园	郑州（荥阳）	51%	916	245,257	35
5	碧桂园龙城	郑州（荥阳）	33%	1,344	225,594	1,629
6	郑州碧桂园二期	郑州（荥阳）	51%	1,319	255,346	1,955
7	郑州碧桂园	郑州（中牟）	60%	1,772	122,308	1,010
8	碧桂园·万山湖壹号	郑州（荥阳）	41%	940	411,283	3,333
9	新乡碧桂园凤凰湾二期	新乡（平原）	70%	526	91,568	364
合计				1,204	1,920,278	12,072

附录三:现金流量表

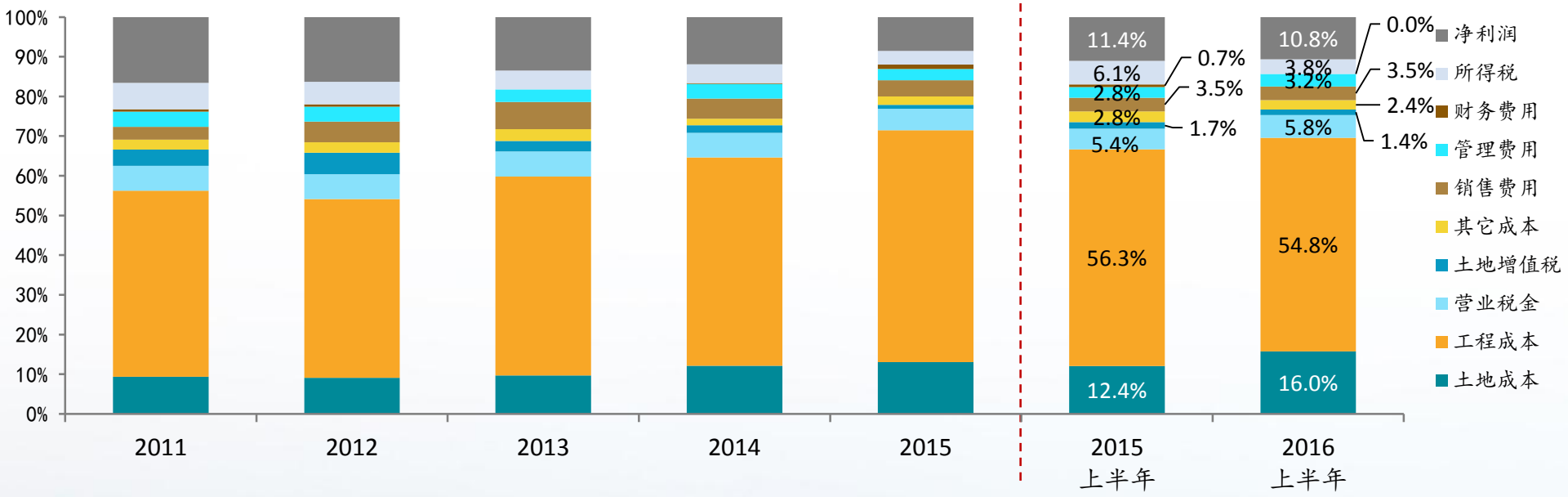
现金流量表（人民币十亿元）		
一、经营活动产生的现金流量[1]	2015上半年	2016上半年
房地产销售	49.60	105.1
其他版块收入及其他经营流入	1.60	1.78
支付房产工程款	-32.06	-41.63
支付房产土地款	-7.73	-39.79
支付利息	-2.39	-2.89
支付员工成本及其他与经营活动有关的现金	-6.90	-12.09
支付的各项税费	-7.88	-9.00
经营活动产生的现金流量净额	-5.76	1.48
二、投资活动产生的现金流量净额（主要为收购子公司及联营合营公司）	-1.86	-5.04
三、筹资活动产生的现金流量		
发行股票	4.95	-
借款净增加	3.18	7.52
永续资本工具净减少	-	-2.93
回购股份	-	-0.81
其他	-0.44	1.2
筹资活动产生的现金流量净额	7.69	4.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.06	0.09
五、可动用现金净增加额	0.01	1.51
加：年初可动用现金	27.21	47.88
六、年末可动用现金	27.22	49.39

注：

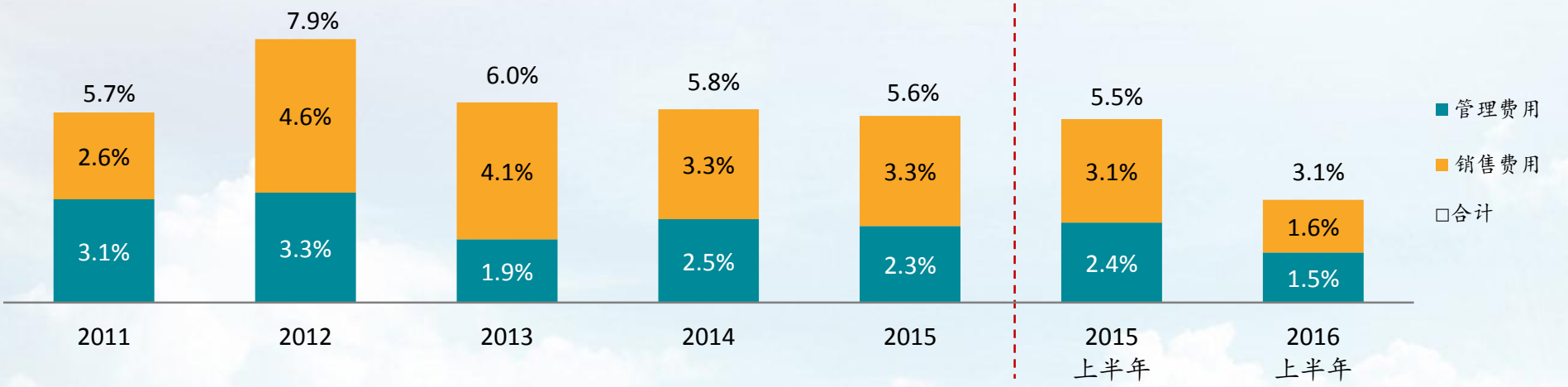
1. 经营活动产生的现金流量为包含受限资金及证券化安排下收款的结果

附录四:财务回顾-成本

各项成本费用、净利润占收入的比例



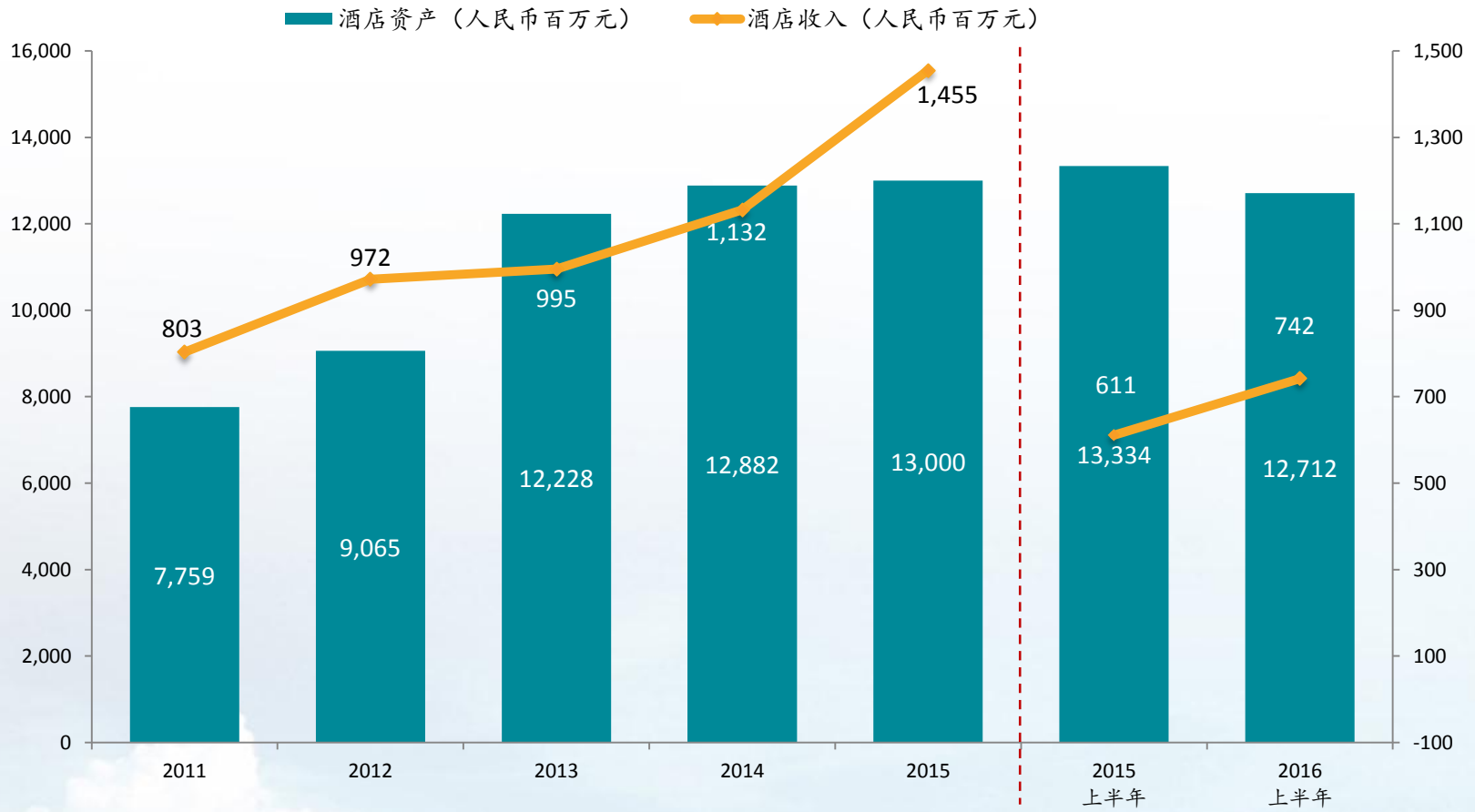
销管费用占合同销售的比例



附录五:业务回顾–酒店

截至2016年6月30日，集团共拥有59间酒店，其中51间已开业酒店(45间5星或5星级标准[1]及6间4星或4星级标准[1])，客房总数13,819间，另有8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15个省的93个项目，大型商业体共6个，位于江苏句容、辽宁沈阳、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年上半年，集团录得投资物业重估税后收益约人民币2.7亿元。截至2016年6月30日，集团的投资性物业建筑面积达114.9万平方米，公允价值为人民币96.4亿元，其中在租建筑面积达71.8万平方米，公允价值为人民币26.9亿元。投资物业租金收入约为人民币5,277万元。

	在租			已竣工待租		在建中		合计	
类型	面积 (平方米)	公允价值 (人民币：千元)	2016上半年租金收入 (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	438,317	4,261,799	45,152	260,411	1,967,966	42,177	346,336	740,905	6,576,101
公寓	58,136	209,000	2,493	-	-	-	-	58,136	209,000
大型商业体	221,552	1,597,106	5,126	99,332	923,738	28,985	332,900	349,869	2,853,744
合计	718,005	6,067,905	52,771	359,743	2,891,704	71,162	679,236	1,148,910	9,638,845

附录五:业务回顾–学校（非上市）

■ 社区服务及配套：碧桂园学校—我国民办教育龙头

- 截至2016年6月30日，已拥有51所在办学校（其中4所为省一级学校）、3所慈善学校、26,197名在校学生和2,955名优秀教师
- 中国乃至东南亚第一所用中文进行主题探究教学的PYP学校
- 内地第一所由国人创办、招收中国学生为主的IB学校
- 将近半数的高中毕业生被世界排名前50的院校录取

碧桂园学校提供义务教育、双语教育及国际课程等多种教育体系，课程覆盖从幼儿园到高中,凭借丰富的教学经验、优质的教学资源以及优秀的品牌优势，已成为我国民办教育的领航者。

附录六:2016上半年合同销售金额最高的10个项目

项目名称(位置)	合同销售金额(人民币亿元)	合同销售面积(万平方米)
碧桂园·十里银滩 (广东-惠州惠东)	58.7	75.0
碧桂园·珊瑚宫殿 (海南-陵水英州)	39.1	24.7
松湖碧桂园 (广东-东莞大岭山)	33.1	18.1
南京碧桂园 (江苏-南京江宁)	28.6	23.0
碧桂园·凤凰城 (江苏-镇江句容)	22.8	37.0
碧桂园·生态城左岸 (湖北-武汉洪山)	19.5	24.0
碧桂园·凤凰城 (广东-广州增城)	18.6	12.7
碧桂园·上海凤凰城 (江苏-苏州太仓)	18.1	18.6
兰州碧桂园 (甘肃-兰州城关)	16.5	20.1
碧桂园·印象花城 (广东-佛山顺德)	12.2	10.4

附录七:2016上半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(人民币亿元)	确认收入面积[1](万平方米)
碧桂园·珊瑚宫殿 (海南-陵水英州)	27.1	16.6
三明碧桂园 (福建-三明梅列)	26.1	38.6
六安碧桂园 (安徽-六安裕安)	25.3	49.6
碧桂园·十里银滩 (广东-惠州惠东)	19.2	27.3
碧桂园·豪庭 (广东-东莞东坑)	17.8	27.8
黄江碧桂园 (广东-东莞黄江)	16.0	19.8
碧桂园·翡翠湾 (安徽-芜湖无为)	13.5	23.6
南充碧桂园 (四川-南充嘉陵)	13.0	27.2
大良碧桂园 (广东-佛山顺德)	11.4	6.8
汕尾碧桂园 (广东-汕尾城区)	11.2	16.9

注:
1. 包含地下面积