

年報 2015

給您一個
五星級
的家



碧桂園

控股有限公司

Country Garden Holdings Company Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2007



碧桂園 是什麼？

碧桂園是中國城鎮化進程的身體力行者，是全球綠色生態智慧城市的建造者，不僅為近300個城鎮帶來現代化的城市面貌，提升當地人民的居住條件和生活品質，還在新加坡旁以當今世界先進的城市設計理念首建立體分層現代城市－森林城市。

森林城市地面都是公園，車輛在底層穿行，地面是無污染軌道交通，建築外牆長滿垂直分佈的植物，每一天，人們就都生活在花園裡，呼吸在森林裡，愉悅在自然之中。森林城市將是未來城市的榜樣。

20多年來，碧桂園都是所在城市亮麗風景線和名片。園林景觀、生活廣場使當地人民流連忘返，會所、物業服務令人生活舒適、安全。

城市的建築、園林、管理都應經得起歷史的檢驗，碧桂園在每座城市都將小區品質做到一步到位：建世界一流的小區！所以現已有超過300萬業主選擇在碧桂園安居樂業。

碧桂園是2007年在香港上市，2015年銷售約1,402億元，年納稅額超

140億元的守法依規企業。

作為擁有超7萬名員工的企業，碧桂園大多數帶裝修產品平均售價僅為每平方米6,500多元，是十強房企中最低的。碧桂園每到一處都以匠心精神努力建造最高性價比的房子，並同時在教育、生活、醫療等方面，滿足高品位追求者的居住生活夢想。

碧桂園期望每位員工都心懷如下理念並全力做到：

「希望社會因我們的存在而變得更加美好」；

「我們要做有良心、有社會責任感的陽光企業」。

立業至今，碧桂園創始人及集團累計參與社會慈善捐款已超21億元。

這就是碧桂園，一直在為人類社會的進步而不懈努力。

碧桂園－給您一個五星級的家。

－碧桂園創始人及董事局主席楊國強

楊國強：我夢想中的碧桂園

這裡是社會精英雲集的公司；

這裡是人才施展才華的好地方；

這裡是學習進步的好學校；

這裡是和諧的大家庭；

這裡是誠實守信、合法合規經營的公司；

這裡是講道理、勇於自我修正的公司；

這裡是公平公正、論功行賞的公司；

這裡是欣欣向榮、不斷總結經驗並付諸實踐的公司；

這裡是為全世界建造又好又便宜的房子的公司；

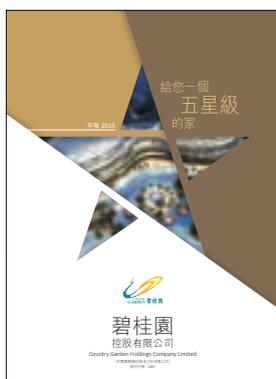
這裡是社會效益、公司效益、員工效益三豐收的公司；

這裡是被社會高度認可及讚譽的公司；

這裡是為人類社會進步而不懈努力的公司。

目錄

企業概覽	4	公司簡介
	6	核心價值
	8	公司資料
業績表現	12	主席報告
	20	業務概覽
	56	財務概要
	57	財務摘要
	58	管理層討論與分析
企業管治	74	董事及高層管理人員簡介
	86	企業社會責任報告
	94	企業管治報告
	111	董事會報告
財務報表	130	獨立核數師報告
	132	綜合財務狀況表
	134	綜合全面收益表
	136	綜合權益變動表
	138	綜合現金流量表
	140	綜合財務報表附註
	255	詞彙



設計概念

匠心獨具，以細膩感情注入建築；從手而為，用關懷建築五星家園。於每一層導進方向，攜手互疊，交織星級亮麗。

集團一直堅持理念，無論於員工，客戶，投資者以至社會各方面，均身體力行，貫徹營運良心及陽光企業，執行國家對發展之要求。

透過旗下項目，為人類社會進步作出不懈努力，

用心設計，只為體現碧桂園的情懷 — 給您一個五星級的家。



企業概覽



★ 碧桂園森林城市，馬來西亞，柔佛州（效果圖）

企業概覽

公司簡介



★ 碧桂園 • 生態城，武漢

碧桂園控股有限公司（股份代號：2007.HK）是中國最大的城鎮化住宅開發商。本集團採用集中及標準化的運營模式，業務包含物業發展、建安、裝修、物業管理、物業投資、酒店開發和管理等。碧桂園提供多元化的產品以切合不同市場的需求。各類產品包括聯體住宅及洋房等住宅區項目以及車位及商鋪。同時本集團亦開發及管理若干項目內之酒店，提升房地產項目的升值潛力。除此之外，本集團也同時經營獨立於房地產開發的酒店。「碧桂園」品牌於2006年獲中國工商行政管理局認定為「中國馳名商標」。

碧桂園於2007年4月20日在聯交所主板上市。上市不但為本集團長遠健康發展提供了資金，也邁出了本集團進入國際資本市場的成功一步。碧桂園在上市後備受市場認同—於2007年9月1日成為摩根士丹利資本國際環球標準指數成份股、於2007年9月10日晉身為恒生綜合指數、恒生中國內地綜合指數及恒生中國內地流通指數成份股（現為恒生中國內地100）。加入成份股標誌著資本市場對碧桂園作為香港股票市場重要部份的肯定，並強化了碧桂園在國際資本市場的地位。



★ 碧桂園 • 金沙灘，臨高



★ 碧桂園 • 金沙灘，臨高

碧桂園自創立以來，一直受惠於中國日趨興旺的經濟發展，並逐步走出廣東省，拓展至全國其他經濟高增長地區。截至2015年12月31日，除廣東省外，碧桂園已於25個省/直轄市/自治區的多個策略性挑選地區擁有物業開發項目。自2011年12月，本集團也成功進軍海外市場，目前在馬來西亞及澳大利亞擁有物業開發項目。策略性的拓展不僅進一步鞏固了碧桂園於廣東省的市場領導地位，而且發展了本集團於其他區域的業務，加強了品牌影響力，並充份體現了碧桂園卓越的項目執行能力及本集團物業開發模式的可複製性。

展望未來，碧桂園將圍繞地產業務核心，通過金融化手段強化或整合地產產業鏈上的各項社區相關業務，完善覆蓋社區資源整合平台，打造全生命週期產業鏈，充分釋放集團內資產價值。繼續鞏固並加強本集團在行業中的領導地位。



★ 雷州碧桂園

企業概覽

核心價值



碧桂園核心 價值觀

我們要做有良心、
有社會責任感的陽光企業



企業使命

希望社會因我們的存在
而變得更加美好



企業精神

對人好，對社會好



服務理念

給您一個五星級的家

★★★★★

五星 文化

睦鄰友好
互助互動

★★★★★

五星 產品

匠心獨運
精雕細琢

★★★★★

五星 服務

真心愛心
用心貼心

★★★★★

五星 配套

想你所想
盡我所能

★★★★★

五星 景觀

第二自然
城市風景

碧桂園之

「五星戰略」

企業概覽

公司資料

董事

執行董事

楊國強先生（主席）
 楊惠妍女士（副主席）
 莫 斌先生（總裁）
 朱榮斌先生（聯席總裁）
 吳建斌先生（首席財務官）
 楊子莹女士
 楊貳珠先生（於2015年8月19日起退任）
 蘇汝波先生
 區學銘先生
 楊志成先生
 謝樹太先生
 宋 軍先生
 梁國坤先生
 蘇柏垣先生

獨立非執行董事

黎 明先生
 石禮謙先生
 唐滙棟先生
 黃洪燕先生
 黃 曉女士
 劉洪玉先生（於2015年12月9日起辭任）
 梅文珏先生
 楊國安先生

首席財務官

吳建斌先生

公司秘書

禰寶華先生

授權代表

楊惠妍女士
 莫 斌先生
 吳建斌先生（楊惠妍女士的替任代表）
 單麗蘭女士（莫斌先生的替任代表）

審核委員會

黎 明先生（主席）
 石禮謙先生
 唐滙棟先生
 黃洪燕先生
 黃 曉女士

薪酬委員會

唐滙棟先生（主席）
 楊國強先生
 莫 斌先生
 黎 明先生
 石禮謙先生
 黃洪燕先生
 黃 曉女士

提名委員會

楊國強先生（主席）
 黎 明先生
 唐滙棟先生
 黃洪燕先生
 黃 曉女士

企業管治委員會

楊國強先生（主席）
 楊惠妍女士
 莫 斌先生

執行委員會

楊國強先生（主席）
 楊惠妍女士
 莫 斌先生
 朱榮斌先生
 吳建斌先生
 楊子莹女士
 楊志成先生

財務委員會*

吳建斌先生（主席）
 楊惠妍女士
 莫 斌先生

* 另有三名成員為本集團財務資金中心
 高層管理人員

註冊辦事處

Cricket Square Hutchins Drive
 P.O. Box 2681
 Grand Cayman
 KY1-1111
 Cayman Islands

中華人民共和國主要營業地址

中國廣東省
佛山市順德區北滘鎮
碧桂園大道 1 號碧桂園中心
郵編：528312

香港主要營業地址

香港中環
都爹利街 11 號
律敦治中心帝納大廈
17 樓 1702 室

主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman)
Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東 183 號
合和中心 22 樓

主要往來銀行

(按英文字母順序)

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司
東亞銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
國家開發銀行股份有限公司
廣東發展銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司

中國民生銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
永隆銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

關於香港法律：

盛德國際律師事務所
姚黎李律師行

關於中國法律：

廣信君達律師事務所
金杜律師事務所
廣東國鼎律師事務所
上海建緯律師事務所

股份代號

聯交所	2007
路透	2007.HK
彭博	2007 HK Equity

網址

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

2016年財務日誌

公佈2015年全年業績	3月15日
股東出席2016年股東周年大會 並於會上發言及投票之記錄日期	5月16日
2016年股東周年大會	5月16日
擬建議之末期股息除息日期	5月19日
合資格股東可獲派擬建議之 末期股息之記錄日期	5月24日
寄發股息單	7月6日
公佈2016年中期業績	8月

★ 碧桂園 • 珊瑚宮殿，陵水



業績表現



業績表現

主席報告



楊國強
主席

總收入
人民幣**1,132.2**
億元
▲ **33.9%**

核心淨利潤
人民幣**97.1**
億元
▲ **5.1%**

各位股東：

有人說，房地產行業正在邁向成熟：或許熱切期待不再，投機資本離場，不少同行困惑路在何方，轉身追逐資本市場的新潮流。但一直以來，碧桂園無懼潮起潮落，跨越行業週期砥礪前行，保持增長。我始終相信，以中國之幅員遼闊，以中國人民之智慧勤勞，以國運之欣欣向榮，中國城鎮化大潮必將如歷史車輪般滾滾向前，繼續深化，勢不可擋。始終堅守房地產主業，專注推動中國城鎮化發展，努力鞏固精品質、高速度、低成本的核心競爭力，為市場提供適銷對路的好房子，便是碧桂園對時代的答 案，對歷史的責任。

業績表現

主席報告



★ 碧桂園·官廳湖1號，張家口

作為中國最大的城鎮化住宅開發商，碧桂園已連續七年銷售達標並實現增長。我們以凱旋結束剛剛走過的2015年：本集團實現總收入約為人民幣1,132.2億元，同比增長約33.9%，其中物業開發分部收入約為1,094.6億元，同比增長33.7%。本集團土增稅撥備前毛利約為人民幣228.6億元，同比增長3.7%。本公司股東應佔利潤約為人民幣92.8億元，同比下降約9.3%。本集團核心淨利潤達人民幣97.1億元，同比增長5.1%。每股基本盈利為人民幣42.54分。

董事會建議以現金派發末期股息每股人民幣6.47分，全年合計每股派息人民幣12.95分，全年派息總額佔核心淨利潤總額的30%。



★ 周口碧桂園



★ 許昌碧桂園

全年本集團及其聯營及合營公司合同銷售金額約為人民幣**1,401.6**億元，同比增長**7.1%**，其中下半年合同銷售金額約為人民幣**856.9**億元，環比顯著增長**57.3%**。另合同銷售面積約**2,153**萬平方米，同比增長**10.7%**。銷售樓款現金回籠約為人民幣**1,170.0**億元，連續第二次實現現金回款過千億。全年共有**61**個全新項目開盤。

業績增長，首先得益於本集團成功把握全國範圍內城鎮化機遇以及政策紅利。我們認為，由城鎮化所帶來的置業及其他需求仍然長期存在，即便經濟增長放緩也不會對人口從農村大規模遷入城市的趨勢造成逆轉。在此基本面的之下，配合政策支持，深入挖掘城鎮化所帶來的紅利，提高產品競爭力，加快資產週轉是較好完成業績的關鍵。

按目標市場計算，本集團約**52%**銷售貢獻來自於瞄準國內一二線城市的項目，另有**46%**來自於瞄準國內三四線城市的項目。本集團在土地獲取、產品開發、營銷能力等方面的優化提升也使得銷售規模和去化率同步提高。

業績表現

主席報告



★ 碧桂園森林城市，馬來西亞，柔佛州

符合碧桂園特點的合夥人制度為業績增長提供了強大動力：為了適應新形勢下的發展，自2014年10月本集團管理層引入了跟投機制，實現了職業經理人與本集團、本公司股東之間共同進退。實施以來，此機制運行良好，截至2015年年底，共有168個項目引入合夥人制度，其中73個項目開盤在售，累計合同銷售額達338億元，2015年簽約銷售部分淨利潤率預計約為12%，項目淨現金流回正週期預計為8.2個月，為未來業績提升夯實良好基礎。



★ 碧桂園森林城市，馬來西亞，柔佛州（效果圖）



★ 碧桂園森林城市，馬來西亞，柔佛州



★ 碧桂園森林城市，馬來西亞，柔佛州



★ 碧桂園森林城市，馬來西亞，柔佛州



本集團也一直致力於在保障穩健經營的前提下優化資本結構，拓寬融資渠道，降低融資成本。於2015年年末，本集團期末加權平均借貸成本為6.20%，同比下降139個基點。截至年末，本集團有可動用現金人民幣478.8億元，另有人民幣913.5億元銀行貸款額度尚未使用，營運資本充裕且備受主要的金融機構認可和支持，財務狀況穩健。

年內，我們也在積極實施海外拓展戰略，務求在穩健前提下為本集團尋找新的利潤增長點。本集團在馬來西亞柔佛州的城市開發運營項目－森林城市，歷經近三年的籌備與投資，首批貨量已於2015年年末推出並基本售罄。森林城市是碧桂園與柔佛州政府合資開發的長遠戰略項目，預計總開發週期為20年，已擁有規劃部份面積約為14平方公里，永久產權，座落於馬來西亞伊斯干達特區，與新加坡僅一橋之隔，享受各類優惠政策，可被視為「特區中的特區」。碧桂園已攜手國內外知名合作夥伴聯合完成規劃，正致力於把森林城市打造成未來城市榜樣。項目預測利潤率水平高於一般國內開發項目，同時我們將「以銷定產」，根據市場反應逐步推進項目建設，務求為本集團帶來持續、穩定的收益，助力本集團長期發展。

業績表現

主席報告



★ 花溪碧桂園

物業管理及社區相關業務未來將會是本集團新的利潤增長點，碧桂園正致力於社區業務中挖掘房地產的廣闊未來。截至2015年12月31日，本集團的物業管理業務覆蓋382個項目，簽約管理面積約1.38億平方米，當中物業管理團隊已進場的管理面積約8,342萬平方米，其餘面積尚待陸續交付。碧桂園合共服務全國約58萬戶業主和居民。期內本集團物業管理及社區相關業務的收入約為人民幣14.7億元，同比增長52.4%。未來，本集團將積極借力資本市場，促進本集團的收入多元化、可持續發展及價值的提高。

酒店業務繼續為項目獲取及銷售起到促進作用。截至2015年12月31日，本集團已有45家五星級或五星級標準酒店及6家四星級或四星級標準酒店開業，共擁有客房13,819間，2015年酒店收入約為人民幣14.5億元，同比增長28.5%。本集團的大多數酒店位於社區發展項目內，未來本集團將致力提高酒店資產的資本市場價值。



★ 南山碧桂園



★ 許昌碧桂園

建築、裝修及裝飾分部是碧桂園地產縱向一體化產業鏈上的有機組成部份之一，在2015年全年，該業務實現收入約人民幣136.3億元，其中約人民幣7.5億元為從外部客戶取得的收入。建築、裝修及裝飾分部與物業開發分部的高效協調與配合，增強了本集團在成本管控、進度管控、優化資源配置等方面的競爭力。

本集團同時也在努力挖掘、提升旗下商業物業的價值。截至2015年12月31日，本集團的投資性物業建築面積達105萬平方米，公允價值約為人民幣86.9億元，其中已竣工建築面積達90萬平方米，公允價值約為人民幣76.8億元。期內這些投資物業所對應的租金收益約為人民幣9,175萬元。

團隊建設方面，本集團加快戰略人才儲備和培養，截至2015年12月31日，已有256位博士加入管理培訓生計劃，他們正逐漸成長為本集團的中流砥柱。

就宏觀形勢而言，歷經行業調整，基於新常態下城鎮化的進一步深化，當前我國房地產市場總體已呈現企穩回暖態勢：伴隨着有利政策的不斷落地，行業正迎來新一輪的機會窗口期。碧桂園深信房地產行業的長期穩定發展利國利民，房地產企業也應該積極投身城鎮化建設之中。

萬事俱備，蓄勢待發。我將與碧桂園全體同仁共同努力，為資本市場、為客戶、為社會創造更大價值，努力成為全世界最具競爭力的企業之一。

楊國強

碧桂園集團董事會主席

2016年3月15日於中國廣東順德

業績表現

業務概覽

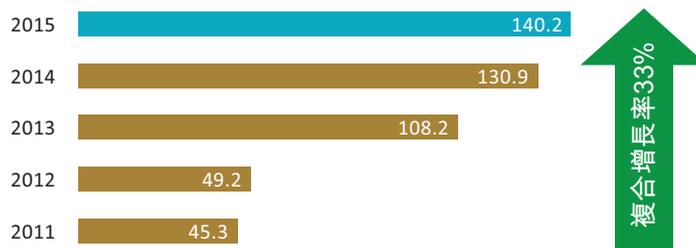
物業開發概覽

合同銷售

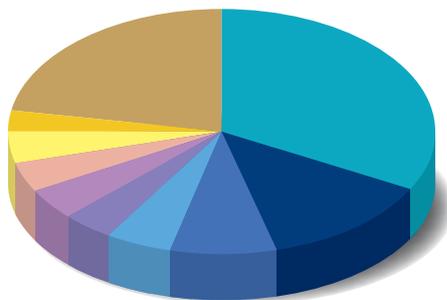
2015年，本集團連同其合營公司和聯營公司共實現合同銷售金額約人民幣1,401.6億元，合同銷售建築面積約2,153萬平方米，其中本公司股東應佔之合同銷售金額及合同銷售建築面積分別約為人民幣1,244.5億及1,950萬平方米。

2011年到2015年，本集團的合同銷售額年複合增長率為33%，2015年合同銷售額同比2014年增長7%。2015年，廣東省以外地區的合同銷售佔本集團總體的67%，反映出本集團在地域多元化方面的努力。合同銷售額按城市類型劃分，目標市場為三四線城市的約佔46%，目標市場為一二線城市的約佔52%。

合同銷售金額（人民幣十億元）



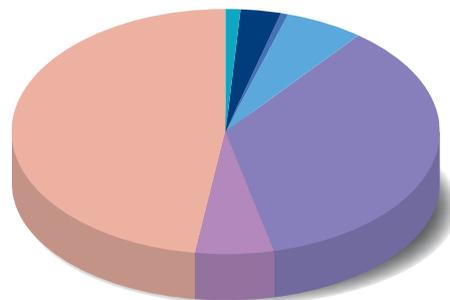
2015年合同銷售額
按地區分佈圖



- 33% 廣東
- 13% 江蘇
- 8% 安徽
- 5% 福建
- 4% 湖南
- 4% 湖北
- 4% 河北
- 4% 海南
- 3% 甘肅
- 22% 其他*

其他*包含遼寧、河南、貴州、山東、浙江、馬來西亞、廣西、四川、天津、江西、重慶、內蒙古、陝西、黑龍江、澳洲、雲南、吉林、山西。

2015年合同銷售額按城市
類型分佈圖



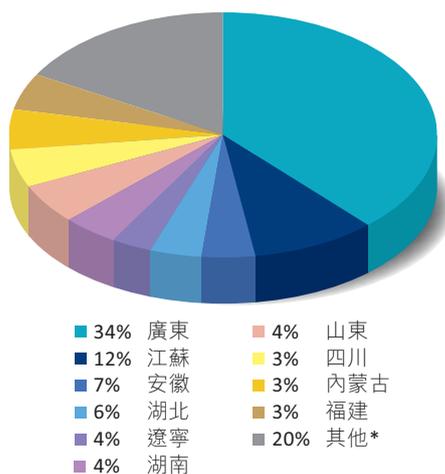
- 2% 海外
- 5% 位於一線目標一線城市
- 1% 位於二線目標一線城市
- 7% 位於三四線目標一線城市
- 29% 位於二線目標二線城市
- 10% 位於三四線目標二線城市
- 46% 位於三四線目標三四線城市

土地儲備 – 國內

截至2015年12月31日，本集團連同其合營公司和聯營公司已簽約或已摘牌的國內可建建築面積約為10,979萬平方米，其中66%分佈於廣東省以外。按發展階段劃分，約36%在建，16%已經預售。

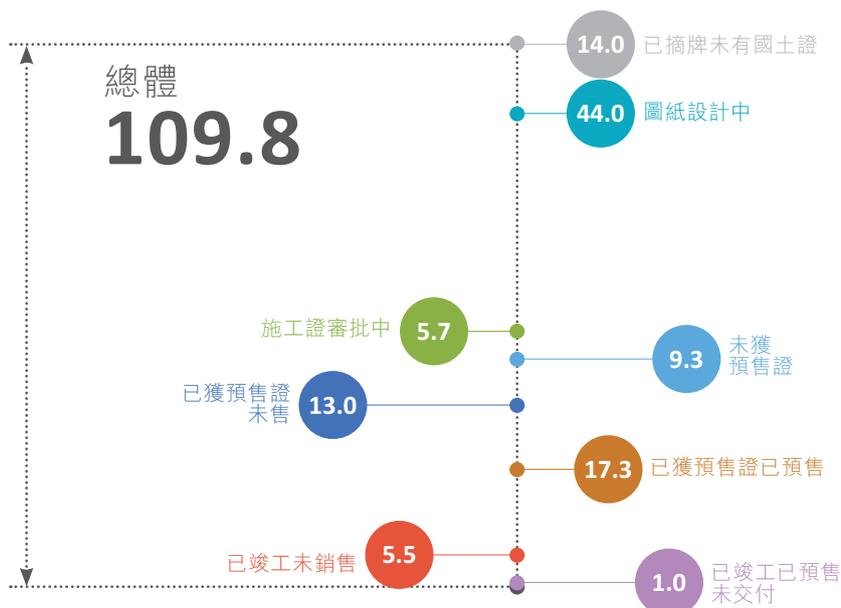
屬本公司股東的國內可建建築面積約為9,448萬平方米。

按省份劃分土地儲備分佈圖



其他*包含貴州、海南、甘肅、廣西、浙江、河北、河南、江西、重慶、山西、雲南、天津、吉林、黑龍江、陝西、上海。

按發展階段劃分土地儲備分佈圖 (百萬平方米)



業績表現

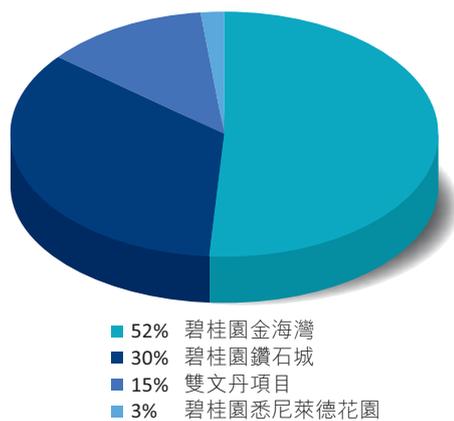
業務概覽

土地儲備－國外

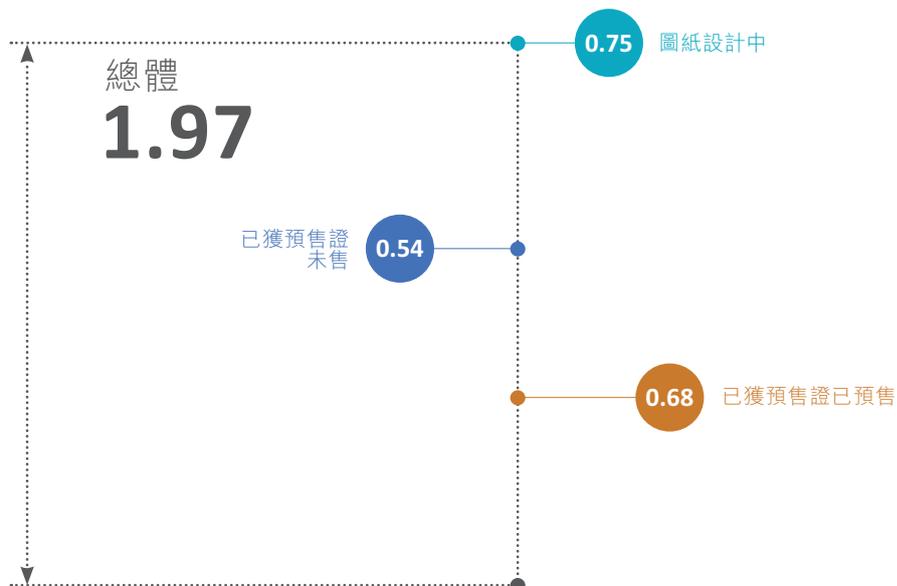
截至2015年12月31日，本集團已簽約或已摘牌的國外（不含碧桂園森林城市）可建建築面積約為197萬平方米。按發展階段劃分，約62%在建，34%已經預售。

屬本公司股東的國外（不含碧桂園森林城市）可建建築面積約為157萬平方米。

按項目劃分土地儲備分佈圖



按發展階段劃分土地儲備分佈圖（百萬平方米）





★ 碧桂園森林城市，馬來西亞，柔佛州

此外，本集團正於馬來西亞柔佛州開發長遠戰略項目碧桂園森林城市。

該項目是碧桂園與柔佛州政府合資開發的填海項目，碧桂園股權佔比60%，合作方佔40%；由多個人工島組成，已擁有規劃部份佔地面積約14平方公里，預計總開發週期為20年。



★ 碧桂園森林城市，馬來西亞，柔佛州（效果圖）

業績表現

業務概覽

項目分佈

截至2015年12月31日本集團擁有384個處於不同發展階段的項目，其中379個位於中國，4個位於馬來西亞，1個位於澳大利亞。

本集團在海外擁有5個項目，包括

馬來西亞雪蘭莪的

2個項目

柔佛州的

2個項目

1 悉尼

澳大利亞悉尼的

1個項目



截至2015年12月31日本集團在

中國 **379** 個項目

所在位置



業績表現

業務概覽

項目明細

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	本公司 應佔權益	已竣工 ⁽¹⁾				竣工日期
					已竣工 建築面積	已竣工 總可銷售 建築面積	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	
			平方米	%	平方米	平方米	平方米	平方米	
1	碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100%	240,550	238,860	235,251		2002/6/29
2	沙灣碧桂園	廣州(番禺)	278,834	100%	278,834	273,702	273,702		2009/12/31
3	華南碧桂園一 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,075,099	100%	1,075,099	960,460	960,399		2011/12/19
4	華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	424,231	50%	408,391	407,551	407,551		2007/12/20
5	荔城碧桂園	廣州(增城)	568,729	100%	568,729	550,765	547,485	14	2010/6/30
6	碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,692,837	100%	4,688,886	4,423,808	4,373,272		2015/5/21
7	南沙碧桂園	廣州(南沙)	515,889	100%	515,889	491,002	490,420		2010/6/28
8	假日半島-花都	廣州(花都)	444,912	100%	418,260	403,728	375,672	1,549	2012/10/18
9	順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	3,213,137	100%	2,820,142	2,477,618	2,400,583	20,788	2015/12/14
10	均安碧桂園	佛山(順德)	254,510	90%	224,458	214,110	214,110		2011/6/20
11	半島碧桂園	佛山(順德)	294,330	100%	294,330	287,042	287,042		2008/4/16
12	高明碧桂園	佛山(高明)	1,728,918	100%	967,022	950,359	948,082		2015/5/15
13	南海碧桂園	佛山(南海)	553,574	100%	553,574	549,068	548,120	948	2011/3/30
14	鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,113,582	100%	1,895,444	1,806,081	1,799,989		2014/11/10
15	五邑碧桂園	江門(蓬江)	954,990	100%	954,990	914,794	912,140		2013/12/18
16	新會碧桂園	江門(新會)	588,131	100%	588,131	577,970	577,970		2012/12/28
17	台山碧桂園	江門(台山)	2,659,257	100%	1,233,018	1,159,245	1,126,810	872	2015/9/25
18	陽東碧桂園	陽江(陽東)	390,847	100%	390,847	370,202	370,202		2010/12/21
19	長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,318,000	92%	860,121	813,770	794,833		2012/5/18
20	肇慶藍領公寓	肇慶(高新)	185,721	100%	185,721	19,890	10,549		2009/6/26
21	肇慶碧桂園	肇慶(高要)	466,312	51%	466,312	450,719	450,719		2014/7/25
22	韶關碧桂園	韶關(浚江)	3,770,159	100%	2,141,406	2,050,839	1,926,189	32,380	2015/11/30
23	泰州碧桂園	泰州(海陵)	1,123,074	100%	785,760	731,385	644,916	26,615	2015/11/13
24	惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,106,751	90%	629,809	607,079	588,976	2,966	2014/10/16
25	滿洲里碧桂園	呼倫貝爾 (滿洲里)	1,589,462	100%	220,080	206,569	181,019	1,362	2015/11/30
26	樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	1,006,969	100%	434,462	419,285	404,281	5,241	2015/10/26
27	碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,124,269	100%	537,883	511,835	501,934	1,743	2015/10/26
28	瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,233,854	100%	383,645	369,598	317,694	1,145	2015/9/18
29	碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	2,865,473	100%	2,083,395	1,985,328	1,942,580	2,005	2015/10/31
30	碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	2,095,015	100%	1,155,903	1,128,566	1,072,612	439	2015/10/27
31	恩平碧桂園	江門(恩平)	292,357	100%	292,357	281,756	280,131		2014/7/30
32	碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	651,601	100%	418,585	384,357	263,262	9,371	2015/1/9
33	碧桂園濱湖城	合肥(巢湖)	1,053,449	100%	840,778	825,202	802,750	215	2015/12/25
34	汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	1,220,107	100%	498,406	482,154	478,338	477	2015/12/1
35	武漢碧桂園	武漢(漢南)	761,020	100%	550,374	523,424	488,858	4,947	2014/8/28
36	韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	4,092,125	100%	1,016,328	975,821	951,266	5,695	2015/12/25
37	海城碧桂園	鞍山(海城)	429,095	100%	242,467	235,111	198,391	6,076	2015/9/28

在建 ⁽²⁾						待建 ⁽³⁾				已摘牌未有 國土證預積 建築面積
在建 建築面積	在建 總可銷售 建築面積	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積	實際/預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期 建築面積	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
平方米	平方米		平方米			平方米				
						28,672	16年第二季	-	17年第四季	
15,840		2004/10/15		-	16年第二季					
3,951	3,951	2007/4/29		2008/4/30	16年第二季					
5,691		2006/5/11		-	16年第二季	20,961	17年第一季	17年第二季	17年第四季	
186,267	91,042	2008/8/25	81,322	2014/12/23	17年第二季	206,728	16年第一季	-	17年第四季	
						30,052	16年第二季	16年第四季	17年第四季	
17,474	17,474	2006/5/31		16年第二季	17年第二季					744,422
						176,822	16年第一季	16年第二季	17年第四季	41,316
179,962	172,695	2010/8/17	129,652	2014/9/25	17年第二季	1,246,277	16年第一季	16年第二季	20年第四季	
328,013	319,514	2013/5/15	224,905	2013/9/17	18年第二季	129,866	16年第一季	16年第三季	18年第四季	
291,070	276,354	2007/1/17	137,851	2014/11/28	17年第四季	1,102,814	16年第一季	16年第二季	20年第四季	234,869
87,846	78,066	2014/8/18	17,485	2014/9/30	17年第二季	249,468	16年第二季	16年第四季	18年第四季	
28,059	459	2009/6/30		16年第二季	16年第四季	448,883	16年第一季	16年第一季	19年第四季	
177,757	168,228	2007/7/23	14,075	2011/9/13	17年第四季	1,191,625	16年第三季	17年第一季	24年第四季	
113,245	112,155	2012/9/26	40,616	2014/12/26	17年第二季	459,262	16年第二季	16年第三季	19年第四季	
267,024	265,963	2009/7/28	108,080	2014/5/29	17年第四季	319,362	16年第二季	16年第三季	19年第四季	
67,717	67,717	2007/9/8		16年第三季	17年第四季	782,492	16年第二季	16年第四季	20年第四季	
685,308	669,225	2013/7/24	455,305	2014/4/22	18年第四季	93,478	16年第二季	16年第三季	18年第四季	3,292
358,656	356,184	2008/6/26	59,089	2013/9/27	18年第二季	580,456	16年第二季	16年第三季	19年第四季	
117,416	117,316	2013/7/9		2013/9/12	17年第四季	115,600	16年第二季	16年第四季	18年第四季	
49,708	46,105	2007/12/13	7,114	2015/9/24	16年第四季	39,000	16年第二季	16年第四季	17年第四季	123,963
578,271	557,713	2013/11/12	421,176	2013/12/10	17年第四季	32,338	16年第二季	-	17年第四季	111,092
122,690	108,203	2008/1/30		2015/11/20	17年第二季	87,956	16年第二季	16年第四季	18年第二季	
455,402	446,746	2009/12/28	271,807	2014/7/25	18年第二季	2,620,395	16年第一季	16年第三季	24年第四季	
104,408	104,148	2011/10/20	17,608	2014/7/7	17年第四季	82,220	16年第二季	16年第四季	18年第四季	

業績表現

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	本公司 應佔權益	已竣工 ⁽¹⁾				竣工日期
					已竣工 建築面積	已竣工 總可銷售 建築面積	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	
					平方米	平方米	平方米	平方米	
38	興安盟碧桂園	興安盟 (科右前旗)	1,226,175	100%	487,778	474,488	435,025	3,176	2015/12/25
39	池州碧桂園	池州(站前)	417,912	100%	417,912	389,946	389,214		2014/6/30
40	碧桂園·如山湖城	馬鞍山(和縣)	1,100,108	100%	748,172	723,256	400,990	9,678	2015/12/3
41	四會碧桂園	肇慶(四會)	302,311	100%	47,102	45,920	45,920		2010/6/30
42	咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	689,375	100%	498,279	473,616	458,922	2,480	2015/9/10
43	碧桂園·溫泉城	咸寧(咸安)	1,302,036	100%	626,470	624,198	570,178	8,338	2015/7/15
44	隨州碧桂園	隨州(城南)	1,610,533	100%	881,694	830,427	797,107	12,425	2015/11/9
45	長壽碧桂園	重慶(長壽)	802,722	100%	455,817	434,615	401,430	500	2015/2/5
46	通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,920,070	100%	598,134	586,084	559,146	7,252	2015/11/30
47	黃山碧桂園	黃山(屯溪)	330,953	100%	330,024	311,671	309,814		2012/11/26
48	安慶碧桂園	安慶(迎江)	3,277,478	100%	1,667,158	1,537,198	1,370,861	16,716	2015/12/31
49	蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	1,955,485	100%	1,152,202	1,097,664	983,516	12,553	2015/9/29
50	益陽碧桂園	益陽(益陽)	985,990	100%	622,427	616,644	560,290	41,079	2015/9/18
51	巢湖碧桂園	合肥(巢湖)	738,830	100%	584,260	543,150	522,456		2015/12/25
52	瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	1,023,124	100%	502,819	497,292	479,314	2,164	2015/11/16
53	茂名碧桂園	茂名(茂南)	439,233	100%	434,773	415,983	380,331	3,848	2014/9/3
54	陽山碧桂園	清遠(陽山)	797,071	100%	347,431	336,753	320,459	1,134	2015/12/25
55	綏化碧桂園	綏化(北林)	270,119	100%	270,119	257,766	241,734	1,364	2015/9/15
56	碧桂園·德域大廈	天津(塘沽)	113,205	100%					
57	天津碧桂園	天津(八里台)	992,410	100%	668,831	620,632	606,978	6,844	2015/8/31
58	荊門碧桂園	荊門(掇刀)	1,246,930	100%	739,488	721,519	709,505	1,622	2015/12/15
59	碧桂園·荔園	廣州(增城)	87,059	100%	87,059	86,287	85,870		2010/5/26
60	肇慶碧桂園·山湖城	肇慶(高要)	261,081	51%	261,081	256,879	256,879		2013/4/28
61	碧桂園·公園1號	江門(鶴山)	238,340	100%	238,340	233,773	231,169	112	2015/6/19
62	碧桂園·豪園	廣州(增城)	1,108,485	100%	899,444	820,535	817,907		2015/9/25
63	碧桂園·陽光水岸	江門(開平)	48,765	100%	48,765	48,493	48,493		2010/12/15
64	假日半島-清遠	清遠(清城)	435,667	100%	435,667	433,927	433,496	215	2012/11/30
65	碧桂園山水桃園	佛山(南海)	144,508	100%	144,508	143,721	143,721		2012/1/19
66	大朗碧桂園	東莞(大朗)	377,760	100%	377,760	367,943	364,855		2013/12/30
67	碧桂園家庭	廣州(南沙)	167,152	100%	167,152	155,977	154,689		2013/5/17
68	懷集碧桂園	肇慶(懷集)	242,428	100%	239,380	235,702	234,990		2014/12/23
69	碧桂園城市花園	佛山(禪城)	450,726	90%	450,726	435,803	406,999	5,137	2013/12/6
70	碧桂園豪庭	佛山(順德)	369,867	100%	369,867	365,179	365,179		2012/11/21
71	德慶碧桂園	肇慶(德慶)	195,731	100%	195,731	192,358	192,358		2013/5/30
72	雲浮碧桂園	雲浮(金山)	524,026	100%	498,220	453,495	445,982	7,304	2015/12/20
73	北流碧桂園	玉林(北流)	545,036	93%	302,476	296,012	295,690	92	2014/12/26
74	江海碧桂園	江門(江海)	496,932	100%	343,212	329,459	326,709	329	2015/11/27
75	新會碧桂園-四期	江門(新會)	605,944	100%	448,224	437,401	437,401		2015/12/10
76	碧桂園城市花園	茂名(電白)	1,942,010	100%	543,592	538,175	461,660	44,012	2015/12/14
77	碧桂園·十里銀灘	惠州(惠東)	5,178,020	100%	2,734,814	2,527,072	2,369,662	43,739	2015/12/30

在建 ⁽²⁾						待建 ⁽³⁾				已摘牌未有 國土證預期 建築面積
在建 建築面積	在建 總可銷售 建築面積	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積	實際/預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期 建築面積	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
平方米	平方米		平方米			平方米				
108,919	106,840	2013/9/26	23,965	2013/9/27	17年第二季	629,478	16年第一季	16年第三季	20年第四季	
19,664	19,264	2015/11/3		2015/9/30	16年第四季	332,272	16年第一季	16年第二季	19年第二季	
237,660	230,357	2014/8/13	61,762	2014/12/12	17年第二季					17,549
61,379	60,176	2014/9/28	8,038	2015/6/15	17年第二季	129,717	16年第二季	16年第四季	18年第二季	
119,258	118,857	2011/5/19	3,624	2015/6/19	17年第二季	343,859	16年第一季	16年第三季	18年第四季	212,449
132,096	130,910	2008/5/21	47,422	2015/2/6	17年第二季	596,306	16年第一季	16年第二季	19年第四季	437
184,913	179,111	2014/4/24	62,284	2014/4/25	17年第二季					161,992
126,447	126,447	2013/11/4	61,011	2013/11/22	17年第四季	1,195,489	16年第一季	16年第二季	22年第四季	
929		2011/9/28		-	16年第二季					
404,289	391,266	2008/6/19	84,156	2014/11/27	18年第二季	1,206,031	16年第二季	16年第四季	21年第四季	
350,081	327,890	2008/6/27	58,391	2015/4/24	17年第二季	453,202	16年第二季	16年第四季	19年第四季	
158,183	156,599	2013/9/29	63,359	2013/10/1	17年第二季	205,380	16年第一季	16年第二季	18年第四季	
124,996	124,249	2008/8/11	83,695	2014/6/25	16年第四季	29,574	16年第二季	16年第四季	17年第四季	
157,524	156,337	2014/9/19	61,003	2014/9/19	17年第二季	362,781	16年第二季	16年第四季	19年第四季	
						4,460	16年第二季	-	17年第一季	
43,783	43,432	2013/7/29	15,150	2015/3/24	17年第二季	405,857	16年第二季	16年第四季	19年第四季	
113,205		2014/1/2		-	16年第四季					
275,359	269,046	2011/11/28	116,386	2014/7/24	17年第四季	48,220	16年第一季	16年第二季	17年第四季	
150,554	149,647	2012/4/23	28,542	2015/8/19	17年第四季	270,025	16年第一季	16年第二季	18年第四季	86,863
80,904	72,727	2013/8/29	40,836	2015/8/21	17年第二季	128,137	16年第一季	16年第三季	18年第二季	
3,048		2013/3/27		-	16年第二季					
25,806	24,449	2013/7/12	24,449	2014/10/17	16年第二季					
121,411	119,802	2014/2/21	49,206	2014/11/28	17年第二季	121,149	16年第一季	16年第三季	17年第四季	
148,120	141,796	2013/9/9	90,105	2014/12/12	17年第一季	5,600	16年第一季	-	17年第一季	
157,720	155,207	2014/11/30	105,736	2014/12/10	17年第四季					
198,153	197,903	2011/12/31	50,913	2015/8/11	17年第一季	1,200,265	16年第一季	16年第二季	20年第四季	
1,056,839	926,104	2011/6/14	276,093	2012/3/23	17年第四季	1,386,367	16年第一季	16年第二季	20年第二季	

業績表現

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	本公司 應佔權益	已竣工 ⁽¹⁾				竣工日期
					已竣工 建築面積	已竣工 總可銷售 建築面積	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	
					平方米	平方米	平方米	平方米	
78	碧桂園清泉城	清遠(佛岡)	697,183	100%	311,480	310,482	297,521	1,059	2015/9/23
79	碧桂園秀麗湖	中山(五桂山)	79,849	100%	79,849	74,534	66,660		2012/10/31
80	碧桂園·鳳凰城	鎮江(句容)	7,155,294	100%	1,922,101	1,880,322	1,642,697	1,744	2015/12/29
81	碧桂園·歐洲城	滁州(南譙)	1,690,718	100%	964,304	947,901	713,711	6,224	2015/9/25
82	封閉碧桂園	肇慶(封閉)	183,536	100%	183,536	178,456	175,037	587	2014/8/15
83	碧桂園	瀋陽(棋盤山)	112,178	100%	98,499	97,609	51,815	1,142	2015/12/30
84	海豐碧桂園	汕尾(海豐)	341,067	100%	327,103	320,991	315,041	498	2014/6/27
85	杭州碧桂園	杭州(下沙)	184,362	100%	184,362	180,353	141,298	1,827	2014/6/26
86	碧桂園凱旋華庭	無錫(錫山)	397,222	100%	301,672	287,926	271,799	4,189	2015/1/16
87	碧桂園·山水豪園	江門(鶴山)	516,523	80%	245,557	237,432	217,422	293	2015/12/10
88	湘潭碧桂園	湘潭(湘潭)	490,295	100%	389,373	366,688	278,298	23,121	2014/11/14
89	容桂碧桂園	佛山(順德)	302,061	100%	302,061	292,523	243,273	26,179	2014/7/31
90	碧桂園·城市花園	滁州(來安)	1,542,794	100%	1,301,610	1,237,346	1,148,713	1,890	2015/10/23
91	碧桂園·東江鳳凰城	河源(源城)	939,100	100%	820,903	758,291	730,470		2015/9/22
92	梅江碧桂園	梅州(梅江)	862,429	100%	797,524	778,985	742,697	7,284	2015/10/29
93	碧桂園豪園	東莞(塘廈)	292,154	70%	292,154	268,630	268,630		2015/8/20
94	石樓碧桂園	廣州(番禺)	170,489	100%	142,149	134,874	120,419	6,648	2014/6/26
95	碧桂園·翡翠灣	江門(開平)	910,530	100%	490,647	479,279	451,707	1,621	2015/4/15
96	張家界碧桂園	張家界(永定)	264,904	100%	54,492	30,723	5,930	288	2014/5/9
97	碧桂園·山水桃園	長沙(寧鄉)	119,676	100%	119,676	116,983	96,150	3,638	2014/12/24
98	碧桂園天麓山花園	東莞(塘廈)	539,991	100%	446,782	411,601	411,601		2015/4/7
99	畚江碧桂園	梅州(梅縣)	239,024	100%	42,501	42,244	19,481		2013/6/15
100	碧桂園山湖城	清遠(清城)	1,577,876	100%	287,125	277,459	251,856	3,389	2015/7/2
101	碧桂園·生態城	武漢(洪山)	849,006	55%	782,926	767,627	756,253	1,777	2015/6/18
102	碧桂園·翡翠山	郴州(蘇仙)	470,364	100%	231,783	229,201	221,580	958	2015/8/25
103	碧桂園山湖灣	廣州(南沙)	518,391	100%	518,391	503,977	476,756	1,073	2015/5/27
104	碧桂園·鳳凰城	濟南(章丘)	628,183	100%	289,289	265,720	195,159	660	2014/10/30
105	碧桂園·濱海城	天津 (濱海新區)	121,041	100%	121,041	114,192	112,831		2015/12/11
106	碧桂園·椰城	文昌(潭牛)	146,815	100%	70,192	61,246	43,687	651	2015/10/25
107	碧桂園·山湖灣	江門(新會)	321,764	100%	209,972	198,248	169,503	367	2014/11/28
108	平果碧桂園	百色(平果)	204,574	100%	113,653	113,348	88,792	813	2015/11/26
109	碧桂園假日半島	鄂州(梧桐湖)	134,051	51%					
110	碧桂園梓山湖	咸寧(咸安)	1,290,697	51%	192,037	181,470	163,277	1,851	2015/10/28
111	黔江碧桂園	重慶(黔江)	571,182	100%	184,138	182,138	156,635	6,515	2014/11/27
112	碧桂園·翡翠灣	梅州(蕉嶺)	405,133	100%	311,962	292,868	275,994	15,762	2015/12/17
113	碧桂園時代城	東莞(塘廈)	123,504	51%	123,504	119,324	119,129		2014/12/31
114	武漢碧桂園三期	武漢(漢南)	470,489	52%	201,025	198,145	97,995	16,048	2014/7/30
115	碧桂園小城之春	臨高(臨高)	37,375	51%	37,375	36,363	33,442	151	2013/10/29
116	碧桂園·金沙灘	臨高(臨高)	579,484	51%	461,600	442,253	397,382	1,419	2014/12/26
117	如東碧桂園	南通(如東)	227,772	100%	227,772	221,307	165,548		2015/9/30

在建 ⁽²⁾						待建 ⁽³⁾				已摘牌未有 國土證預期 建築面積
在建 建築面積	在建 總可銷售 建築面積	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積	實際/預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期 建築面積	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
平方米	平方米		平方米			平方米				
385,703	383,867	2013/4/28	13,921	2014/4/10	18年第二季					
1,062,629	898,534	2011/9/21	367,365	2013/7/5	17年第四季	2,903,379	16年第一季	16年第二季	22年第四季	1,267,185
115,228	101,931	2010/12/24	20,709	2015/10/28	17年第四季	180,696	16年第一季	16年第二季	18年第二季	430,490
1,124	1,124	2011/4/12		2011/7/8	16年第二季	12,555	16年第二季	16年第四季	17年第四季	
13,964		2013/10/17		-	16年第二季					
95,550	79,737	2015/7/17	21,524	2015/9/23	17年第四季					
19,134	19,134	2015/9/16	1,665	2015/9/30	16年第四季	251,832	16年第一季	16年第二季	18年第四季	
52,806	47,174	2014/5/28	11,473	2015/5/27	17年第一季	48,116	16年第二季	16年第四季	17年第四季	
241,184	241,184	2013/10/29	93,677	2014/3/7	17年第四季					
118,197	113,514	2015/6/12	51,577	2015/9/25	17年第四季					
64,052	61,733	2014/8/1	16,144	2015/4/29	17年第一季	853	16年第三季	-	17年第一季	
4,340		2012/12/29		-	16年第二季	24,000	16年第二季	-	17年第四季	
223,325	188,848	2014/12/18	54,638	2015/2/13	17年第二季	196,558	16年第一季	16年第二季	17年第四季	
89,935	89,148	2013/4/19	8,454	2013/5/14	17年第四季	120,477	16年第三季	17年第二季	18年第四季	
93,209	88,282	2012/3/21	87,014	2014/11/28	16年第二季					
223		2011/11/15		-	16年第二季	196,300	16年第二季	16年第四季	18年第四季	
475,867	472,003	2014/1/28	211,304	2014/1/29	18年第二季	814,884	16年第三季	17年第一季	20年第四季	
54,139	38,192	2012/9/4	36,516	2013/10/25	17年第一季	11,941	16年第二季	-	17年第二季	
238,581	233,988	2012/2/15	194,856	2013/9/17	16年第四季					
3,621		2012/7/30		-	16年第二季	335,273	16年第一季	16年第三季	19年第四季	
24,933	24,559	2014/9/29		16年第二季	17年第二季	51,690	16年第二季	16年第四季	18年第二季	
111,792	110,905	2013/4/19		16年第二季	17年第四季					
21,647	21,472	2014/3/15		16年第二季	17年第二季	69,274	16年第二季	16年第四季	18年第二季	
75,607	72,101	2014/7/23	50,532	2014/8/20	17年第二季	58,444	16年第二季	16年第四季	18年第二季	
48,117	47,463	2013/10/18	3,532	2013/11/1	17年第二季	842,100	16年第一季	16年第三季	20年第四季	208,443
66,968	63,961	2014/12/11	24,149	2014/12/11	17年第二季	320,076	16年第一季	16年第二季	19年第四季	
93,171	91,301	2014/12/31	42,405	2015/4/29	17年第四季					
30,358	30,268	2015/9/23	1,348	2015/10/27	16年第四季	239,106	16年第一季	16年第二季	18年第四季	
3,841		2013/7/26		-	16年第二季					114,043

業績表現

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	本公司 應佔權益	已竣工 ⁽¹⁾				
					已竣工 建築面積	已竣工 總可銷售 建築面積	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	竣工日期
					平方米	平方米	平方米	平方米	
118	墊江碧桂園	重慶(墊江)	350,530	100%	350,530	338,457	313,628	19,290	2015/12/14
119	宜興碧桂園	無錫(宜興)	204,836	100%	204,836	198,291	124,356	3,986	2015/3/30
120	丹陽碧桂園	鎮江(丹陽)	481,361	100%	481,361	463,932	393,574	1,428	2015/4/24
121	碧桂園清泉水城 - 二期	清遠(佛岡)	217,959	95%	163,983	160,755	147,255	9,283	2015/12/14
122	宣城碧桂園	宣城(宣州)	346,850	100%	335,294	327,145	326,035		2015/11/6
123	靖江碧桂園	泰州(靖江)	307,937	100%	307,937	289,908	256,235	29,654	2015/11/25
124	江陰碧桂園	無錫(江陰)	69,319	100%	69,319	65,851	63,215		2014/12/19
125	如皋碧桂園	南通(如皋)	185,745	100%	185,745	184,131	118,582	1,227	2015/5/19
126	碧桂園·十里金灘	煙台(海陽)	2,269,577	90%	702,601	694,979	449,662	25,097	2015/12/23
127	五華碧桂園	梅州(五華)	226,398	100%	226,398	216,734	216,618		2015/6/10
128	永春碧桂園	泉州(永春)	591,439	100%	194,505	181,939	138,481	513	2014/12/25
129	興寧碧桂園	梅州(興寧)	218,936	100%	218,760	207,724	206,142		2015/11/25
130	宜春碧桂園	宜春(袁州)	431,920	100%	382,809	379,102	245,517	3,287	2015/12/30
131	碧桂園·天麓湖	江門(鶴山)	519,727	100%	79,822	78,726	60,195	3,702	2015/3/31
132	碧桂園·江灣城	黃岡(浠水)	629,507	85%	272,836	271,495	256,939	1,675	2015/5/5
133	碧桂園·城市花園	雲浮(雲城)	402,881	100%	253,421	239,931	146,817	18,437	2015/11/30
134	碧桂園空港廣場	廣州(花都)	114,982	100%	114,982	105,967	88,873	2,403	2014/10/30
135	碧桂園·翡翠灣	濰坊(臨朐)	140,432	51%	140,432	135,732	66,478	854	2015/11/18
136	衢州碧桂園	衢州(東港)	299,453	100%	238,616	235,303	227,908	511	2015/9/30
137	廣元碧桂園	廣元(利州)	453,242	100%	312,543	299,720	178,871	33,289	2015/10/23
138	蘭州碧桂園	蘭州(城關)	2,424,777	100%	327,675	322,041	310,223	599	2015/10/29
139	南安碧桂園	泉州(南安)	235,717	80%	49,402	46,258	40,626		2014/12/17
140	淄博碧桂園	淄博(周村)	555,966	100%	165,445	160,255	116,214	5,041	2015/12/16
141	碧桂園鳳凰城	茂名(高州)	344,861	100%	284,241	275,237	228,450	33,776	2015/12/25
142	花溪碧桂園	貴陽(花溪)	963,473	100%	263,969	253,253	222,073	16,671	2015/10/19
143	碧桂園·翡翠城	重慶(璧山)	376,691	100%	84,376	83,966	47,450	983	2015/12/20
144	南充碧桂園	南充(嘉陵)	751,768	100%	65,300	63,217	57,694		2014/12/25
145	諸暨碧桂園	紹興(諸暨)	140,030	51%	96,180	96,180	37,189	361	2014/12/31
146	桐廬碧桂園	杭州(桐廬)	120,654	100%	120,654	118,599	86,108	751	2015/4/29
147	六安碧桂園	六安(裕安)	796,087	100%	135,965	133,752	122,293	3,895	2015/10/19
148	常平碧桂園	東莞(常平)	105,120	100%	100,929	91,401	88,484		2015/7/7
149	三明碧桂園	三明(梅列)	967,331	100%	106,836	93,505	23,194	16,769	2015/11/10
150	碧桂園·清江明珠	宜昌(宜都)	134,163	55%	134,163	130,336	112,034	505	2015/5/15
151	高淳碧桂園	南京(高淳)	419,921	100%	287,971	273,667	230,242	1,781	2015/7/28
152	文登碧桂園	威海(文登)	37,376	100%	35,947	32,178	7,277	2,033	2015/12/23
153	萍鄉碧桂園	萍鄉(安源)	218,481	100%	188,003	180,718	115,534	7,680	2015/12/15
154	衡陽碧桂園	衡陽(雁峰)	440,779	51%	246,867	241,957	235,429	5,549	2015/11/20
155	鄒城碧桂園	濟寧(鄒城)	305,448	100%	31,328	30,711	11,359	1,164	2015/4/29
156	南通碧桂園	南通(城南)	423,900	100%	180,668	174,104	166,767		2015/9/3
157	蓬萊碧桂園	煙台(蓬萊)	684,422	100%	29,719	29,719	13,252	2,764	2015/9/29
158	安陽碧桂園	安陽(湯陰)	134,196	60%	88,990	84,652	59,184	2,963	2015/10/26

在建 ⁽²⁾						待建 ⁽³⁾				已摘牌未有 國土證預期 建築面積
在建 建築面積	在建 總可銷售 建築面積	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積	實際/預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期 建築面積	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
平方米	平方米		平方米			平方米				
32,059	32,059	2015/8/11	20,486	2015/8/15	16年第三季	21,917	16年第一季	16年第二季	17年第四季	
3,733		2013/5/4		-	16年第二季	7,823	16年第一季	16年第二季	17年第二季	
342,237	335,104	2013/8/12	9,259	2013/8/15	17年第四季	592,644	16年第一季	16年第二季	19年第四季	632,095
						336,266	16年第一季	16年第二季	18年第四季	60,668
						176	16年第二季	-	16年第四季	
49,111	45,517	2013/7/31	11,321	2013/8/2	16年第二季					
65,498	63,426	2014/3/6	10,072	2014/4/25	16年第四季	374,407	16年第一季	16年第二季	19年第二季	
108,192	99,810	2013/12/31	42,519	2014/12/19	17年第二季	197,904	16年第一季	16年第二季	18年第二季	50,575
57,687	54,535	2014/8/5		16年第二季	17年第二季	91,773	16年第三季	17年第一季	18年第二季	
60,837	57,708	2014/4/8	47,786	2014/9/2	16年第二季					
76,396	75,070	2013/9/26	6,857	2013/10/16	17年第二季	64,303	16年第一季	16年第二季	17年第四季	
1,251,668	1,242,406	2013/10/29	805,948	2013/9/22	18年第二季	845,434	16年第一季	16年第三季	20年第四季	
124,089	121,336	2013/11/28	69,808	2013/11/29	16年第四季	62,226	16年第一季	16年第二季	17年第四季	
268,614	262,399	2013/9/17	112,564	2013/10/11	17年第二季	121,907	16年第二季	16年第三季	18年第四季	
60,620	59,141	2014/4/30	47,737	2014/9/23	16年第四季					
441,544	403,811	2013/10/29	169,397	2013/11/9	18年第四季	257,960	16年第一季	16年第三季	19年第四季	
187,873	179,956	2013/12/13	5,786	2014/9/1	17年第四季	104,442	16年第三季	17年第一季	19年第二季	
449,468	437,240	2013/12/18	311,768	2013/12/24	17年第三季					237,000
38,983	35,924	2013/12/9	11,123	2013/12/25	16年第四季					4,867
660,122	638,262	2013/12/27	481,844	2014/1/22	17年第二季					
4,191		2014/1/24		-	16年第二季					
555,763	521,343	2014/1/27	434,781	2014/2/21	17年第四季	304,732	16年第一季	16年第二季	18年第四季	
55,770	53,797	2013/11/22	15,889	2014/1/17	16年第二季	76,180	16年第二季	16年第四季	17年第四季	
1,429	1,429	2014/3/21		16年第二季	16年第四季					
30,478	30,478	2013/11/28		2014/4/18	16年第二季					
193,912	186,974	2014/7/18	143,736	2014/10/29	17年第一季					
274,120	268,784	2014/5/9	71,452	2014/5/22	17年第四季					
199,398	195,461	2013/12/18	87,289	2015/2/6	17年第四季	43,834	16年第二季	16年第三季	18年第二季	
176,913	172,034	2014/5/9	48,283	2014/5/28	17年第四季	477,790	16年第一季	16年第二季	19年第四季	
45,206	43,820	2014/4/29	10,116	2015/5/20	17年第二季					

業績表現

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	本公司 應佔權益	已竣工 ⁽¹⁾				
					已竣工 建築面積	已竣工 總可銷售 建築面積	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	竣工日期
			平方米	%	平方米	平方米	平方米	平方米	
159	周口碧桂園	周口(東新)	509,388	51%	147,619	147,619	92,849	2,854	2015/11/20
160	大冶碧桂園	黃石(大冶)	446,661	100%	74,496	74,496	61,901	958	2015/1/28
161	寧德碧桂園	寧德(蕉城)	185,773	55%					
162	碧桂園·鳳凰城「梧州」	梧州(蒼梧)	373,679	80%	106,227	105,824	41,167	2,541	2015/10/30
163	曲靖碧桂園	曲靖(麒麟)	331,805	100%	108,491	107,596	87,333	2,893	2015/10/26
164	企石鼎峰碧桂園	東莞(企石)	119,470	55%	119,470	106,132	103,630		2015/12/29
165	遷安碧桂園	唐山(遷安)	406,851	90%	92,005	85,538	39,285	3,508	2015/9/29
166	寶應碧桂園	揚州(寶應)	489,948	100%	281,742	272,222	216,385	11,694	2015/9/20
167	碧桂園·鳳凰城	宜春(袁州)	221,182	100%	82,794	81,623	37,191	1,268	2015/6/15
168	洛陽碧桂園	洛陽(伊濱)	407,513	51%	187,356	182,537	97,672	8,498	2015/6/26
169	武夷山碧桂園	南平(武夷山)	161,717	80%	131,315	126,902	81,604	12,754	2015/12/8
170	豐順碧桂園	梅州(豐順)	429,228	100%	133,862	129,123	92,828	33,828	2015/12/24
171	東台碧桂園	鹽城(東台)	271,006	100%	38,319	34,245	25,175	963	2014/12/18
172	碧桂園·南湖灣	徐州(賈汪)	29,313	100%					
173	海寧碧桂園	嘉興(海寧)	156,852	100%					
174	黃江碧桂園	東莞(黃江)	233,949	100%	23,884	22,962	17,502	5,260	2015/12/29
175	慈溪碧桂園	寧波(慈溪)	224,672	100%					
176	平湖碧桂園	嘉興(平湖)	126,396	70%					
177	宿遷碧桂園	宿遷 (蘇宿園區)	208,415	100%	28,536	25,186	21,747		2015/5/25
178	九江碧桂園	九江(九江)	336,078	100%	46,302	46,302	16,428	9,127	2015/4/15
179	溫州碧桂園	溫州(龍灣)	143,780	70%					
180	碧桂園·天靈灣	南通(通州)	388,537	100%	27,967	27,967	12,589	2,123	2015/8/26
181	碧桂園凱旋華庭C區	無錫(錫山)	180,153	100%	180,153	171,081	161,121	4,118	2015/11/13
182	碧桂園·瀾江華府	臨高(臨城)	138,863	51%	35,819	34,612	18,022	589	2015/12/25
183	大豐碧桂園	鹽城(大豐)	141,013	100%					
184	青島碧桂園	青島(城陽)	379,212	100%					
185	碧桂園·城市花園	紹興(諸暨)	407,350	51%					
186	碧桂園·柏麗灣	東莞(沙田)	237,431	100%	237,431	229,373	226,215		2014/7/7
187	欽州碧桂園	欽州(欽北)	237,366	100%	47,003	42,849	29,280	12,782	2015/12/15
188	仁懷碧桂園	遵義(仁懷)	262,795	91%	70,757	70,212	60,149	535	2015/10/23
189	碧桂園·豪庭	東莞(東坑)	126,226	70%					
190	廣寧碧桂園	肇慶(廣寧)	196,030	100%	49,588	43,730	25,714	10,667	2015/10/25
191	溧陽碧桂園	常州(溧陽)	90,414	84%	67,842	66,612	62,511	1,255	2015/10/15
192	福鼎碧桂園	寧德(福鼎)	344,390	80%					
193	儀征碧桂園	揚州(儀征)	204,077	100%					
194	碧桂園·白鷺灣	無錫(江陰)	248,111	100%					
195	海鹽碧桂園	嘉興(海鹽)	228,052	100%					
196	碧桂園·浪琴灣	莆田(北岸)	674,675	100%	96,298	90,842	61,573		2015/9/30
197	株洲碧桂園	株洲(雲龍)	179,413	100%					
198	泰安碧桂園	泰安(岱嶽)	116,436	100%	34,608	34,230	14,626	4,393	2015/11/13

在建 ⁽²⁾						待建 ⁽³⁾				已摘牌未有 國土證預期 建築面積
在建 建築面積	在建 總可銷售 建築面積	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積	實際/預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期 建築面積	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
平方米	平方米		平方米			平方米				
292,902	280,098	2014/3/10	62,902	2014/4/4	17年第四季	68,867	16年第二季	16年第四季	18年第四季	
256,646	254,176	2014/3/27	214,928	2014/4/30	17年第一季	115,519	16年第一季	16年第二季	18年第二季	
185,773	177,152	2014/7/8	59,895	2014/7/18	17年第四季					
83,271	83,006	2013/7/4		2014/9/16	17年第二季	184,181	16年第一季	16年第二季	18年第二季	
121,629	114,744	2014/5/23	14,514	2014/6/13	17年第四季	101,685	16年第三季	17年第一季	18年第四季	
155,956	155,956	2014/3/26	46,545	2014/5/31	17年第四季	158,890	16年第二季	16年第四季	18年第四季	
207,196	190,695	2013/12/31	28,914	2015/4/30	17年第四季	1,010	16年第二季	-	17年第四季	
21,223	21,223	2014/12/31	2,998	2015/1/14	16年第二季	28,566	16年第二季	16年第四季	17年第四季	88,599
						220,157	16年第一季	16年第二季	18年第二季	
30,402	29,013	2014/8/6	9,604	2014/8/15	16年第四季					
295,366	282,574	2014/4/24	280,119	2014/5/20	16年第四季					
232,687	225,057	2014/5/7	58,041	2014/5/9	18年第四季					
29,313	28,865	2014/9/5	347	2014/9/24	17年第四季					
156,852	153,000	2014/3/13	63,923	2014/6/27	16年第四季					
210,065	193,567	2014/5/13	192,081	2014/11/14	16年第四季					
224,672	215,842	2014/1/17	88,319	2014/7/18	17年第一季					
126,396	124,175	2014/6/16	75,490	2014/9/3	17年第二季					
179,879	179,609	2014/8/19	73,845	2014/8/20	18年第二季					
251,367	237,853	2014/5/23	32,494	2014/5/30	17年第四季	38,409	16年第二季	16年第四季	17年第四季	
143,780	137,706	2014/5/12	135,781	2014/9/22	16年第三季					
311,450	281,494	2014/12/23	146,639	2015/8/19	17年第四季	49,120	16年第一季	16年第三季	18年第二季	
2,184	2,021	2014/10/25		16年第二季	16年第二季	100,860	16年第一季	16年第二季	17年第四季	
141,013	136,836	2014/4/29	99,498	2014/5/16	16年第三季					
379,212	374,298	2014/8/7	214,691	2014/8/29	17年第四季					
148,839	132,437	2014/6/17	84,238	2014/7/16	16年第四季	258,511	16年第一季	16年第二季	18年第四季	
78,100	77,973	2014/9/1	27,113	2014/9/30	17年第二季	112,263	16年第一季	16年第一季	18年第二季	
70,083	69,628	2015/6/18	27,390	2015/6/18	17年第四季					121,955
126,226	118,785	2014/8/4	115,585	2014/11/21	16年第四季					
146,442	144,085	2014/9/11	5,636	2014/11/13	18年第二季					
22,572	19,413	2014/6/26	8,936	2015/2/11	16年第二季					
252,980	242,119	2014/7/24	41,368	2014/9/19	17年第四季	91,410	16年第二季	16年第四季	18年第四季	
204,077	194,463	2014/6/5	40,237	2014/6/13	17年第四季					
183,869	177,736	2015/2/10	60,036	2015/2/15	17年第四季	64,242	16年第一季	16年第三季	18年第二季	
143,000	140,599	2014/9/16	54,544	2014/9/30	17年第二季	85,052	16年第一季	16年第三季	17年第四季	
372,791	363,501	2014/10/5	212,728	2014/10/17	17年第四季	205,586	16年第一季	16年第二季	18年第四季	
179,413	178,004	2014/8/21	150,965	2014/9/18	17年第二季					
18,892	18,874	2014/9/23	4,103	2014/9/30	16年第四季	62,936	16年第一季	16年第三季	17年第四季	

業績表現

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	本公司 應佔權益	已竣工 ⁽¹⁾				
					已竣工 建築面積	已竣工 總可銷售 建築面積	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	竣工日期
			平方米	%	平方米	平方米	平方米	平方米	
199	橫瀝碧桂園	東莞(橫瀝)	246,148	100%					
200	德陽碧桂園	德陽(旌陽)	264,568	100%	55,457	54,360	37,281	891	2015/12/15
201	徐州碧桂園	徐州(泉山)	189,449	100%					
202	碧桂園·城市花園	蘭州(新區)	254,307	100%	48,674	48,674	8,975		2015/10/12
203	漳浦碧桂園	漳州(漳浦)	312,646	51%					
204	張家港碧桂園	蘇州(張家港)	355,166	100%					
205	碧桂園·豪庭二期	東莞(東坑)	188,981	100%	12,094	12,094	12,094		2015/9/25
206	大良碧桂園	佛山(順德)	181,916	100%					
207	碧桂園·城市花園	廣州(增城)	468,415	100%					
208	碧桂園·中新首府	廣州(增城)	81,540	100%					
209	碧桂園·龍遊湖	南通(如皋)	346,373	100%	36,524	33,990	25,980	1,025	2015/10/24
210	白城碧桂園	白城 (生態新區)	339,402	100%	25,790	25,790	16,463	758	2015/5/27
211	新橋碧桂園	無錫(江陰)	135,952	100%	26,930	25,908	20,033	1,602	2015/12/29
212	碧桂園·鑽石灣	陽江(江城)	141,340	60%					
213	鄭州碧桂園	鄭州(滎陽)	245,257	51%					
214	岳陽碧桂園	岳陽(臨港)	316,119	100%	39,791	39,791	35,717	334	2015/10/16
215	碧桂園·翡翠灣	蕪湖(無為)	285,788	100%	18,409	17,797	17,561	174	2015/8/28
216	睢寧碧桂園	徐州(睢寧)	179,528	100%					
217	啟東碧桂園	南通(啟東)	256,786	100%					
218	鹽城碧桂園	鹽城(鹽都)	266,617	100%					
219	碧桂園·珊瑚宮殿	陵水(英州)	1,414,944	55%					
220	南陵碧桂園	蕪湖(南陵)	466,021	100%					
221	河池碧桂園	河池(金城江)	249,543	100%	89,908	86,797	83,242	780	2015/12/29
222	碧桂園·九龍灣	保定(涑水)	224,810	55%					
223	新鄉碧桂園	新鄉(衛輝)	283,537	100%					
224	梅州市梅江區上坪安置房	梅州(梅江)	56,678	100%					
225	碧桂園歐洲城	哈爾濱(平房)	221,147	100%					
226	連城碧桂園	連城(鹽湖)	363,278	100%					
227	碧桂園·濱湖城	湖州(吳興)	163,339	100%	16,979	16,979	8,929		2015/12/29
228	宜昌碧桂園	宜昌(點軍)	338,022	100%					
229	連州碧桂園	清遠(連州)	231,938	70%					
230	四會碧桂園豪園	肇慶(四會)	70,542	100%	17,664	14,491	8,864	1,713	2015/9/30
231	安義碧桂園	南昌(安義)	49,234	85%					
232	碧桂園·時代城	鎮江(句容)	45,472	90%					
233	碧桂園·翡翠灣	東莞(清溪)	137,022	51%					
234	石家莊碧桂園	石家莊(元氏)	591,245	74%					
235	南山碧桂園	畢節 (七星關區)	298,599	80%					
236	碧桂園·山湖城	荊門(沙洋)	50,146	51%					
237	通安碧桂園	蘇州(高新區)	43,660	90%					

在建 ⁽²⁾						待建 ⁽³⁾				已摘牌未有 國土證預 期建築面積
在建 建築面積	在建 總可銷售 建築面積	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積	實際/預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期 建築面積	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
平方米	平方米		平方米			平方米				
246,148	235,916	2014/8/4	201,875	2014/11/7	17年第二季					
131,113	130,050	2014/7/21	64,830	2014/11/21	17年第四季	77,998	16年第一季	16年第二季	18年第二季	
187,240	177,059	2014/8/19	66,506	2014/9/29	17年第四季	2,209	16年第二季	-	17年第四季	
205,633	205,633	2014/6/19	17,213	2014/7/9	18年第四季					
312,646	301,806	2014/7/24	118,512	2014/7/25	17年第四季					
202,992	196,698	2014/12/4	97,605	2014/12/12	18年第二季	152,174	16年第二季	16年第四季	19年第二季	
176,887	163,539	2014/10/8	152,670	2015/4/29	16年第四季					
181,916	176,232	2014/9/25	68,213	2014/10/24	17年第二季					
468,415	449,457	2014/9/30	150,644	2014/10/20	18年第二季					
81,540	79,483	2014/9/19	61,571	2014/10/27	16年第四季					
97,882	95,497	2014/11/27	24,548	2014/12/25	17年第三季	211,967	16年第一季	16年第二季	18年第四季	
183,891	179,687	2014/7/21	38,596	2014/8/13	17年第二季	129,721	16年第二季	17年第一季	18年第二季	
109,022	100,412	2014/9/22	79,806	2014/12/19	17年第二季					
141,340	132,716	2014/10/23	89,949	2014/12/25	17年第三季					
245,257	243,219	2015/8/20	236,363	2015/8/21	17年第三季					
141,903	141,256	2014/7/10	124,386	2014/9/19	17年第一季					134,425
267,379	260,920	2014/6/30	220,646	2014/9/26	17年第三季					
179,528	170,970	2014/9/5	127,275	2014/9/6	17年第二季					
255,631	248,506	2014/9/23	247,767	2014/9/30	17年第二季	1,155	16年第二季	-	17年第二季	
124,449	118,982	2014/10/24	109,796	2014/11/10	17年第二季					142,168
548,673	528,940	2014/11/3	251,544	2014/11/7	17年第四季	866,271	16年第二季	16年第四季	20年第四季	
297,705	280,263	2014/7/4	250,591	2014/9/29	17年第二季	168,316	16年第一季	16年第二季	18年第二季	
159,635	143,314	2014/11/29	66,780	2014/12/8	17年第四季					
220,946	220,946	2014/10/17	149,297	2014/10/17	18年第四季	3,864	16年第二季	-	18年第四季	
61,266	56,134	2014/12/8	30,030	2014/12/12	16年第四季	222,271	16年第一季	16年第二季	18年第四季	
56,678	56,678	2015/5/19	56,678	2015/1/15	16年第四季					
129,018	127,150	2014/9/30	47,953	2014/10/10	17年第三季	92,129	16年第三季	17年第一季	18年第四季	
126,435	125,137	2014/12/11	13,996	2014/12/12	17年第四季	93,696	16年第二季	17年第一季	18年第四季	143,147
146,360	143,990	2014/10/31	44,368	2014/12/5	17年第二季					
333,861	328,239	2014/8/22	266,502	2014/12/11	17年第四季	4,161	16年第二季	-	17年第四季	
178,719	178,515	2014/12/9	91,317	2015/1/23	17年第四季	53,219	16年第二季	16年第三季	18年第二季	
52,878	51,209	2014/10/23	45,446	2014/12/11	17年第二季					
49,234	48,734	2015/1/15	37,092	2015/2/12	16年第四季					
45,472	44,739	2015/2/13	25,801	2015/4/28	16年第四季					
137,022	126,569	2015/3/20	120,065	2015/7/1	16年第四季					
490,523	480,599	2015/4/21	242,433	2015/4/22	18年第四季	100,722	16年第二季	16年第四季	19年第二季	
98,288	96,515	2014/12/31	50,007	2015/1/21	17年第二季	200,311	16年第一季	16年第二季	18年第四季	
37,605	37,605	2015/4/10	7,567	2015/7/1	17年第二季	12,541	16年第一季	16年第二季	17年第四季	
43,660	42,554	2015/4/13	41,333	2015/6/5	16年第四季					

業績表現

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	本公司 應佔權益	已竣工 ⁽¹⁾				竣工日期
					已竣工 建築面積	已竣工 總可銷售 建築面積	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	
					平方米	平方米	平方米	平方米	
238	碧桂園·翡翠灣二期	蕪湖(無為)	245,756	85%					
239	天匯碧桂園	東莞(大朗)	130,285	94%					
240	金壇碧桂園	常州(金壇)	219,121	95%					
241	雷州碧桂園	湛江(雷州)	221,558	91%					
242	五華碧桂園二期	梅州(五華)	61,869	93%					
243	陸豐碧桂園	汕尾(陸豐)	360,421	93%					
244	建甌碧桂園	南平(建甌)	83,177	49%					
245	福安碧桂園	寧德(福安)	22,983	21%					
246	碧桂園·嘉譽	上海(嘉定)	67,775	100%					
247	韓城碧桂園	韓城(新城區)	84,426	91%					
248	黃岡碧桂園	黃岡(黃州)	320,592	30%					
249	衢州碧桂園二期	衢州(東港)	97,129	90%					
250	碧桂園·金山嶺長城河谷	承德(灤平)	86,045	45%					
251	許昌碧桂園	許昌(許昌)	312,290	43%					
252	織金碧桂園	畢節(織金)	62,636	95%					
253	琴川碧桂園	蘇州(常熟)	90,477	72%					
254	邢台碧桂園	邢台(邢台)	475,477	94%					
255	灤州古城碧桂園	唐山(灤縣)	114,479	89%					
256	碧桂園·鳳凰名苑	廣州(增城)	242,952	85%					
257	碧桂園鳳凰城三期	茂名(高州)	198,746	93%					
258	碧桂園·官廳湖1號	張家口(懷來)	95,187	47%					
259	碧桂園·華府	佛山(三水)	136,968	94%					
260	碧桂園·逸泉山莊	惠州(惠陽)	92,581	46%					
261	凱里碧桂園	凱里 (濱江新區)	165,248	95%					
262	懷化碧桂園	懷化(鶴城)	354,618	43%					
263	平頂山碧桂園	平頂山(湛河)	123,991	46%					
264	碧桂園·鳳凰灣	新鄉(平原)	335,763	92%					
265	碧桂園·學府壹號	瀋陽(皇姑)	145,371	93%					
266	碧桂園·城市花園	成都(金牛)	182,176	80%					
267	連雲港碧桂園	連雲港(海州)	142,543	94%					
268	太倉新城碧桂園	蘇州(太倉)	173,739	92%					
269	厚街碧桂園	東莞(厚街)	44,113	94%					
270	碧桂園假日半島一星月灣	清遠(清城)	58,586	34%					
271	碧桂園美浪灣	澄邁(大豐)	121,608	70%					
272	碧桂園公園里	瀋陽(東陵)	696,744	100%	184,667	178,704	123,610	1,013	2015/3/24
273	陽春碧桂園	陽江(陽春)	173,872	65%					
274	碧桂園·西江禦府	江門(蓬江)	169,301	47%					
275	碧桂園·天鑿灣	南寧(良慶)	201,281	94%					
276	玉林碧桂園	玉林(玉州)	557,968	88%					
277	碧桂園·時代城	廊坊(三河)	229,967	53%					

在建 ⁽²⁾						待建 ⁽³⁾				已摘牌未有 國土證預 期建築面積
在建 建築面積	在建 總可銷售 建築面積	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積	實際/預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期 建築面積	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
平方米	平方米		平方米			平方米				
121,689	119,360	2015/3/10	88,881	2015/3/30	17年第三季					124,067
130,285	127,285	2015/6/2	99,352	2015/10/15	17年第二季					
219,121	210,431	2015/6/11	129,394	2015/6/19	17年第四季					
100,493	98,805	2015/7/20	76,512	2015/7/30	17年第一季					121,065
61,869	60,112	2015/9/6	55,262	2015/9/10	17年第三季					
360,421	359,419	2015/7/15	188,652	2015/8/21	17年第四季					
83,177	81,872	2015/8/13	38,171	2015/8/14	17年第三季					
19,174	19,174	2015/9/30	6,230	2015/9/30	17年第二季	3,809	16年第一季	16年第一季	17年第二季	
						67,775	16年第一季	16年第二季	17年第四季	
84,426	84,238	2015/7/24	18,567	2015/8/6	17年第三季					
110,759	110,759	2015/2/11	62,369	2015/2/13	17年第一季	209,833	16年第一季	16年第二季	18年第二季	
97,129	95,236	2015/6/25	19,222	2015/6/26	17年第一季					
86,045	83,805	2015/8/21	16,284	2015/8/21	17年第二季					
59,437	59,437	2015/4/16	34,939	2015/5/20	17年第一季	252,853	16年第一季	16年第二季	18年第四季	
62,636	62,220	2015/7/21	23,425	2015/9/9	17年第二季					
90,477	88,585	2015/8/31	43,270	2015/11/13	17年第四季					
169,366	168,850	2015/9/29	103,010	2015/9/30	17年第三季	7,708	16年第一季	16年第二季	17年第四季	298,403
114,479	112,843	2015/9/2	9,933	2015/11/27	17年第四季					
242,952	228,405	2015/10/10	88,663	2015/10/30	17年第四季					
110,720	110,635	2015/9/30	39,315	2015/10/8	17年第四季	88,026	16年第一季	16年第三季	18年第一季	
87,371	87,371	2015/9/2	66,285	2015/9/18	17年第四季	7,816	16年第一季	16年第三季	17年第四季	
136,968	135,341	2015/7/28	12,663	2015/11/27	17年第四季					
30,926	30,794	2015/9/29	10,720	2015/10/30	17年第一季	61,655	16年第一季	16年第二季	18年第二季	
126,205	124,867	2015/9/24	66,087	2015/9/25	17年第四季	39,043	16年第一季	16年第二季	18年第二季	
217,142	215,482	2015/8/20	111,729	2015/8/7	17年第四季	137,476	16年第一季	16年第三季	18年第四季	
89,158	85,747	2015/12/24	5,674	2015/12/25	17年第四季	34,833	16年第二季	16年第四季	18年第二季	
236,772	174,707	2015/10/29	28,873	2015/10/30	17年第四季	98,991	16年第一季	16年第三季	18年第四季	
145,371	140,893	2015/8/26	16,514	2015/8/31	18年第三季					
95,819	94,583	2015/11/12	1,283	2015/12/11	17年第四季	86,357	16年第一季	16年第三季	18年第四季	
133,399	125,543	2015/9/30	73,148	2015/9/30	18年第二季	9,144	16年第二季	16年第四季	18年第二季	
90,886	86,743	2015/8/13	81,913	2015/11/6	17年第四季	82,853	16年第一季	16年第二季	18年第二季	
44,113	43,267	2015/11/25		16年第一季	17年第四季					
21,377	21,377	2015/11/24	716	2015/12/9	16年第四季	37,209	16年第一季	16年第二季	17年第四季	
68,836	62,705	2015/11/13	4,959	2015/11/25	17年第二季	52,772	16年第一季	16年第三季	17年第四季	
154,432	151,276	2015/7/31	66,085	2015/8/28	17年第四季	357,645	16年第一季	16年第二季	19年第二季	
173,872	171,737	2015/10/23	96,031	2015/11/13	17年第四季					
90,170	88,324	2015/11/5		16年第一季	17年第四季	79,131	16年第一季	16年第二季	18年第二季	
						201,281	16年第一季	16年第一季	18年第二季	
237,240	233,175	2015/12/7	126,225	2015/12/11	18年第二季	320,728	16年第一季	16年第二季	19年第四季	
88,658	86,465	2015/12/21		16年第二季	18年第二季	141,309	16年第一季	16年第三季	19年第二季	

業績表現

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	本公司 應佔權益	已竣工 ⁽¹⁾				
					已竣工 建築面積	已竣工 總可銷售 建築面積	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	竣工日期
					平方米	平方米	平方米	平方米	
278	碧桂園桂瀾山花園	佛山(順德)	200,173	100%					
279	碧桂園·榮匯	深圳(龍崗)	90,481	57%					
280	碧桂園·華府	佛山(順德)	274,301	74%					
281	福州碧桂園·時代城	福州(晉安)	53,159	60%					
282	碧桂園·九龍灣	惠州(惠東)	119,833	46%					
283	碧桂園·湖光山色	南京(江寧)	124,172	85%					
284	南京碧桂園	南京(江寧)	698,597	85%	228,609	228,609	204,235		2013/12/27
285	碧桂園·豪園	馬鞍山(和縣)	62,376	90%					
286	句容產業園	鎮江(句容)	220,505	100%					
287	利川碧桂園	恩施(利川)	69,676	43%					
288	碧桂園十里江灣	東莞(麻湧)	272,805	94%					
289	碧桂園·南沙灣1號	廣州(南沙)	165,148	85%					
290	珠海碧桂園濠月灣	珠海(香洲)	34,247	97%					
291	柳江碧桂園	柳州(柳江)	103,148	93%					
292	柳州碧桂園	柳州(城中區)	190,164	91%					
293	碧桂園西江月	杭州(拱墅區)	44,731	84%					
294	溫嶺碧桂園	台州(溫嶺)	118,494	94%					
295	碧桂園瓏悅	杭州(蕭山區)	117,672	94%					
296	碧桂園·城市花園	長沙(天心區)	292,977	51%	157,510	157,510	152,820		2015/9/8
297	碧桂園·十里江灣	福州(閩侯)	152,083	47%					
298	清溪碧桂園	東莞(清溪)	118,831	94%					
299	松湖碧桂園	東莞(大嶺山)	359,162	48%					
300	碧桂園·學府壹號	武漢(蔡甸)	250,598	66%					
301	石門碧桂園	常德(石門)	89,085	90%					
302	楚雄碧桂園	楚雄 (東南新區)	123,954	93%					
303	碧桂園·南城首府	長沙(雨花區)	350,775	43%	91,885	90,622	60,985	3,410	2015/12/30
304	碧桂園翡翠灣	鄭州(經開區)	127,093	85%					
305	桐城碧桂園	安慶(桐城)	294,049	85%					
306	碧桂園·世紀城邦	鎮江(句容)	190,789	90%					
307	碧桂園東海岸	瓊海(博鰲)	1,025,063	43%	104,801	92,974	89,543		2013/11/18
308	新會碧桂園一七期	江門(新會)	203,088	94%					
309	亳州碧桂園	亳州(譙城)	199,086	100%					
310	碧桂園·領譽	蘇州(常熟)	129,403	100%					
311	廬江碧桂園	合肥(廬江)	200,779	85%					
312	碧桂園·上海鳳凰城	蘇州(太倉)	321,535	51%					
313	碧桂園·印象花城	佛山(順德)	226,235	46%					
314	碧桂園華潤·新城之光	佛山(順德)	311,251	100%					
315	勒流碧桂園	佛山(順德)	113,982	43%					
316	碧桂園禦園	宜昌(點軍)	316,043	92%					
317	碧桂園翡翠花園	東莞(清溪)	101,875	94%					

在建 ⁽²⁾						待建 ⁽³⁾				已摘牌未有 國土證預期 建築面積
在建 建築面積	在建 總可銷售 建築面積	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積	實際/預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期 建築面積	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
平方米	平方米		平方米			平方米				
197,141	190,429	2015/10/28		16年第一季	17年第四季	3,032	16年第二季	-	17年第四季	90,481
192,189	191,539	2015/9/30		2015/12/16	18年第二季	82,112	16年第二季	16年第四季	18年第四季	53,159
88,560	87,608	2015/9/30	20,686	2015/10/16	17年第四季	31,273	16年第一季	16年第四季	18年第二季	
						124,172	16年第一季	16年第一季	17年第四季	
211,533	209,980	2013/7/5	3,621	2015/1/26	17年第四季	258,455	16年第一季	16年第二季	19年第二季	
62,376	59,956	2015/11/2	12,737	2015/11/6	17年第一季					
						53,966	16年第一季	16年第二季	17年第三季	166,539
66,967	65,937	2015/11/25	25,442	2015/12/9	17年第三季	2,709	16年第一季	16年第二季	17年第三季	
						272,805	16年第一季	16年第二季	18年第二季	
						165,148	16年第一季	16年第二季	18年第二季	
						34,247	16年第一季	16年第四季	18年第二季	
103,148	98,012	2015/11/6	36,574	2015/11/9	17年第四季					
16,803	16,803	2015/12/28	8,590	2015/12/30	17年第一季	173,361	16年第一季	16年第一季	18年第四季	44,731
60,939	58,605	2015/10/1		2015/12/23	17年第二季	57,555	16年第一季	16年第二季	18年第二季	
										117,672
135,467	132,915	2012/4/28	10,245	2013/6/27	17年第二季					
86,787	83,781	2015/12/17		16年第二季	18年第三季	65,296	16年第二季	16年第四季	19年第二季	
						118,831	16年第一季	16年第二季	18年第二季	
204,582	204,582	2015/11/13		16年第一季	17年第四季	154,580	16年第一季	16年第三季	18年第四季	
						250,598	16年第一季	16年第二季	18年第四季	
89,085	88,362	2015/10/22	30,941	2015/10/26	17年第四季					
123,954	122,351	2015/12/15		2015/12/29	18年第二季					
110,409	110,409	2012/9/6	18,479	2014/11/21	17年第二季	148,481	16年第二季	16年第四季	18年第四季	
						127,093	16年第一季	16年第二季	18年第二季	
172,216	168,804	2015/9/24	67,392	2015/11/27	17年第四季					121,833
71,707	71,038	2015/12/30	1,057	2015/12/30	17年第三季	119,082	16年第一季	16年第二季	18年第二季	
375,026	335,960	2014/9/29	244	2015/1/30	17年第四季	419,490	16年第一季	16年第三季	19年第四季	125,746
						203,088	16年第一季	16年第二季	18年第四季	
91,868	90,875	2015/10/22	19,411	2015/11/10	17年第二季	107,218	16年第一季	16年第二季	18年第二季	
129,403	126,039	2015/12/4		16年第一季	18年第二季					
123,555	122,928	2015/12/11	2,424	2015/12/27	17年第三季	77,224	16年第一季	16年第三季	18年第二季	
						62,941	16年第一季	16年第二季	17年第四季	258,594
136,562	120,248	2015/11/18		16年第二季	17年第四季	89,673	16年第二季	16年第四季	18年第二季	
										311,251
113,982	112,878	2015/12/3		16年第一季	17年第四季					
										316,043
						101,875	16年第一季	16年第二季	18年第二季	

業績表現

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	本公司 應佔權益	已竣工 ⁽¹⁾				
					已竣工 建築面積	已竣工 總可銷售 建築面積	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	竣工日期
					平方米	平方米	平方米	平方米	
			平方米	%	平方米	平方米	平方米	平方米	
318	碧桂園·生態城	瀘州(江陽)	1,604,833	19%	100,967	100,551	75,440	15,245	2015/11/30
319	英德碧桂園	清遠(英德)	53,939	60%					
320	碧桂園天麓1號	黔南州(龍里)	122,169	48%					
321	崇左碧桂園	崇左(江州)	72,094	46%					
322	崇左碧桂園二期	崇左(江州)	137,128	46%					
323	碧桂園·天譽	蘇州(吳江)	276,294	95%					
324	碧桂園·翡翠郡	滁州(明光)	77,083	92%					
325	祁東碧桂園	衡陽(祁東)	156,774	60%					
326	六盤水碧桂園	六盤水(鐘山)	548,243	74%	107,487	107,487	49,209		2015/8/31
327	黃江碧桂園二期	東莞(黃江)	162,689	90%	42,052	41,958	23,760		2015/11/30
328	虎門碧桂園	東莞(虎門)	281,148	94%					
329	佛山新城騰沖1號地項目	佛山(順德)	277,511	100%					
330	大浦碧桂園	梅州(大埔)	159,388	92%					
331	碧桂園·鳳凰島	蘇州(吳中)	39,000	100%					
332	碧桂園·公園上城	惠州(大亞灣)	698,536	54%					
333	碧桂園中萃公園	惠州(大亞灣)	146,858	54%					
334	碧桂園生態城·左岸	武漢(洪山)	318,598	72%					
335	碧桂園泰富國際	武漢(蔡甸)	358,993	20%					
336	宜昌清能碧桂園	宜昌(點軍)	96,931	44%					
337	碧桂園·天璽灣	萍鄉(安源)	262,634	90%					
338	碧桂園貴安·1號	貴陽 (貴安新區)	566,220	100%					
339	寧波鄞州創大項目	寧波(鄞州)	33,096	67%					
340	寧波鄞州濕地公園項目	寧波(鄞州)	122,566	67%					
341	廉江碧桂園	湛江(廉江)	209,987	94%					
342	碧桂園·翡翠郡	茂名(電白)	147,456	100%					
343	碧桂園·翡翠灣	佛山(南海)	716,042	75%	175,269	175,198	160,969	263	2014/12/31
344	阜陽碧桂園	阜陽(潁泉區)	279,588	60%					
345	碧桂園·豪園	肇慶(封開)	118,026	87%					
346	碧桂園·華府	佛山(南海)	249,890	51%	89,894	88,754	47,297		2015/12/31
347	碧桂園·鳳凰灣	佛山(順德)	1,968,583	51%					
348	長安碧桂園	東莞(長安)	29,180	94%					
349	碧桂園嘉譽花園	東莞(麻湧)	104,220	94%					
350	碧桂園信鴻嘉譽	東莞(麻湧)	100,275	48%					
351	樟木頭碧桂園瀾山	東莞(樟木頭)	66,396	24%					
352	碧桂園·首座	東莞(大朗)	449,475	94%					
353	碧桂園·天倫居	東莞(虎門)	75,000	63%					
354	碧桂園·森林里	東莞(大嶺山)	347,906	94%					
355	碧桂園雲麓半山	廣州(南沙)	30,800	51%					
356	新豐碧桂園	韶關(新豐)	97,749	85%					
357	碧桂園花溪壹號	貴陽(花溪)	227,907	91%					

業績表現

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的 總建築面積	本公司 應佔權益	已竣工 ⁽¹⁾				竣工日期
					已竣工 建築面積	已竣工 總可銷售 建築面積	已售出並交 付總可銷售 建築面積	已預售待交 付總可銷售 建築面積	
					平方米	平方米	平方米	平方米	
			平方米	%	平方米	平方米	平方米	平方米	
358	碧桂園·翡翠灣	衡陽(衡東)	121,940	100%					
359	碧桂園·瓏庭	蘇州(太倉)	83,494	100%					
360	碧桂園·翡翠灣	蘇州(張家港)	183,577	100%					
361	常熟碧桂園·柏悅華府	蘇州(常熟)	125,566	100%					
362	碧桂園·世紀城	蘇州(昆山)	360,846	100%					
363	碧桂園翠湖灣	惠州(惠陽)	289,159	63%					
364	碧桂園翡翠山	惠州(大亞灣)	751,841	12%					
365	宜春碧桂園·領譽	宜春(袁州)	152,060	100%					
366	信豐碧桂園	贛州(信豐)	265,429	100%					
367	碧桂園·天譽	江門(鶴山)	78,695	92%					
368	西安碧桂園嘉譽	西安(經開區)	92,417	100%					
369	碧桂園翡翠灣	廣安(廣安)	376,748	90%					
370	蓬安碧桂園	南充(蓬安)	116,392	100%					
371	碧桂園·翡翠郡	攀枝花(新區)	191,436	100%					
372	張掖碧桂園	張掖 (濱河新區)	15,962	85%					
373	揭陽碧桂園	揭陽(揭東)	549,690	100%					
374	碧桂園·翡翠灣	衢州(柯城)	103,925	100%					
375	碧桂園·蘋果社區	重慶(渝北)	71,016	100%					
376	碧桂園瀧壘	廣州(南沙)	175,554	85%					
377	紅樹灣專家	惠州(大亞灣)	217,516	54%					
378	亞運城	廣州(番禺)	4,380,000	20%	1,240,008	1,021,323	956,872	10,996	2015/10/30
379	長堤半島	中山(五桂山)	65,668	50%	65,668	65,668	45,470	17,596	2013/12/1
國內項目合計			185,787,789		80,597,693	76,672,497	70,227,489	942,956	
1	雙文丹項目	雪蘭莪 (雙文丹)	293,771	55%					
2	碧桂園鑽石城	雪蘭莪 (士毛月)	596,794	55%					
3	碧桂園金海灣	柔佛州 (柔佛巴魯)	1,821,999	100%					
4	碧桂園悉尼萊德花園	悉尼(萊德)	68,061	100%					
國外項目合計			2,780,625						
1	碧桂園森林城市	柔佛州 (伊斯干達區)	待 定	60%					
集團合計			188,568,414		80,597,693	76,672,497	70,227,489	942,956	

附註：

- (1) 根據有關政府部門的測量報告。
 - (2) 根據本集團項目部的實際測量。
 - (3) 每個項目的「持作未來發展建築面積」為預計將予建成的面積。
- (1)、(2)、(3)已獲取國有土地使用權、開發經營權或土地業權。

在建 ⁽²⁾						待建 ⁽³⁾				已摘牌未有 國土證預積 建築面積
在建 建築面積	在建 總可銷售 建築面積	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積	實際/預期 獲得預售證 日期	預期 竣工日期	預期 建築面積	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期 竣工日期	
平方米	平方米		平方米			平方米				
										121,940
										83,494
										183,577
										125,566
										360,846
95,109	91,098	2014/9/22		16年第一季	17年第四季	194,050	16年第二季	16年第四季	18年第四季	
						751,841	16年第一季	16年第二季	19年第四季	
										152,060
										265,429
76,936	75,406	2015/12/21	7,028	2015/12/24	18年第二季	1,759	16年第二季	-	18年第二季	
						92,417	16年第一季	16年第三季	18年第二季	
										376,748
										116,392
										191,436
										15,962
										549,690
										103,925
										71,016
										175,554
						217,516	16年第二季	16年第四季	18年第四季	
651,018	640,236	2011/5/30	138,480	2014/11/18	19年第二季	2,488,974	16年第三季	18年第二季	25年第四季	
41,482,246	39,640,711		17,314,504			49,673,815				14,034,035
						293,771	16年第三季	17年第一季	19年第四季	
139,606	133,357	2013/7/4	94,851	2013/9/4	16年第四季	457,188	16年第一季	16年第二季	20年第四季	
1,821,999	1,023,001	2013/7/4	530,150	2013/8/6	17年第四季					
68,061	63,190		52,921	2014/6/28	18年第四季					
2,029,666	1,219,548		677,922			750,959				
43,511,912	40,860,259		17,992,426			50,424,774				14,034,035

業績表現

業務概覽

典型項目介紹

碧桂園 • 珊瑚宮殿

海南省陵水黎族自治縣

(本公司佔55%股權)

主要目標市場：全國



碧桂園 • 珊瑚宮殿位於海南清水灣赤嶺風景區內，擁有獨立的海岸線。這裡年平均氣溫25.5℃，全年均有湛藍天空與明媚陽光。項目10分鐘可至海棠灣的中國最大的免稅店，60分鐘暢達三亞市中心。

項目總佔地面積約為815,930平方米，預期總建築面積約1,414,944平方米。項目提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房、高層洋房、公寓和商舖。

項目於2014年11月22日開盤，開盤至2015年底累計銷售人民幣48.5億元，其中2015年銷售人民幣38.7億。

碧桂園 • 官廳湖1號

河北省張家口市懷來縣

(本公司佔47%股權)

主要目標市場：北京市



碧桂園 • 官廳湖1號位於環首都經濟圈區域內，北京市延慶縣與河北省懷來縣交界處，是張家口的入京東大門。項目交通便利，各類鐵路及高速環繞。自然景觀資源優越，在50公里半徑範圍內有近百個景點。

項目總佔地面積約133,332平方米，預期總建築面積約95,187平方米。項目提供各類產品，包括雙拼住宅、聯體住宅、多層洋房和高層洋房。

項目於2015年9月20日開盤，2015年銷售人民幣7.2億。

陽春碧桂園

廣東省陽江市陽春市

(本公司佔65%股權)

主要目標市場：陽江市



陽春碧桂園位於陽春市東湖新城核心地段，毗鄰繁華生活商圈。項目緊鄰數個重點教育機構，在家門口可享受一站式教育配套。項目周邊路網完善，快速接駁高速公路，交通暢達。

項目總佔地面積約120,095平方米，預期總建築面積約173,872平方米。項目提供各類產品，包括雙拼住宅、聯體住宅、高層洋房和商鋪。

項目於2015年11月28日開盤，2015年銷售人民幣6.1億。

碧桂園·鳳凰名苑

廣東省廣州市增城區

(本公司佔85%股權)

主要目標市場：廣州市



碧桂園·鳳凰名苑位於廣州市增城區新塘鎮，緊挨碧桂園鳳凰城，享其大城配套。項目周邊交通便捷，緊鄰各類高速公路，到廣州天河中央商務區僅30分鐘車程。另外，規劃建設當中的地鐵線路也將交匯於鳳凰名苑附近。

項目總佔地面積約135,309平方米，預期總建築面積約242,952平方米。項目提供各類產品，包括雙拼住宅、高層洋房和商鋪。

項目於2015年10月31日開盤，2015年銷售人民幣14.5億。

業績表現

業務概覽

鄭州碧桂園

河南省鄭州市滎陽市

(本公司佔51%股權)

主要目標市場：鄭州市



鄭州碧桂園位於鄭州市滎陽洞林湖風景區，洞林湖佔地1000餘畝，為鄭州面積最大的天然湖泊。項目依托包括地鐵在內的立體交通網絡，可於20至30分鐘車程直達鄰近中央商務區。

項目總佔地面積約214,143平方米，預期總建築面積為245,257平方米。項目提供各類產品，包括雙拼住宅、多層洋房、高層洋房和商舖。

項目於2015年8月22日開盤，2015年銷售人民幣18.2億。

碧桂園森林城市

馬來西亞柔佛州

(本公司佔60%股權)

目標市場：全球



碧桂園森林城市位於馬來西亞伊斯干達特區，新馬第二通道旁邊，與新加坡隔水相望。其戰略願景是通過「產城融合」和「城市創新」，把自身打造成為「伊斯干達和新加坡經濟一體化的紐帶」、「泛亞太經貿一體化的東南亞基地」和「全球未來綠色智慧城市的典範」，實現可持續發展。

森林城市已擁有規劃部分面積約為14平方公里，規劃建設週期約20年，永久產權，享受各項優惠政策。

森林城市中國發佈會於2015年12月18日舉辦，全球發佈會於2016年1月22日在新加坡舉行，全球開放盛典於2016年3月6日在馬來西亞舉行。

更多森林城市詳細信息，可參閱www.forestcitygvp.com。

投資物業概覽

為進一步挖掘旗下商業物業的價值，本集團於2013年底成立了其100%控股的附屬公司廣州碧桂園商業管理公司，負責本集團集中的大型商業物業以及社區商業物業的策劃和管理。截至2015年12月31日，本集團的投資性物業建築面積約為1,045,106平方米，公允價值約為人民幣86.9億元，其中已竣工的建築面積約為904,116平方米，對應的公允價值約為人民幣76.8億元；在建中的建築面積約為140,990平方米，對應的公允價值約為人民幣10.1億元。其中十大投資性物業項目如下：

項目	城市(地區)	投資物業 總建築 面積 平方米	已竣工物業			在建中物業	
			社區商業 平方米	大型 商業中心 平方米	公寓 平方米	社區商業 平方米	大型 商業中心 平方米
碧桂園·鳳凰城	鎮江(句容)	157,942	2,365				155,578
碧桂園·銀河城	瀋陽(于洪)	94,702	11,135	76,724		6,843	
肇慶藍領公寓	肇慶(高新)	58,136			58,136		
雲浮碧桂園	雲浮(金山)	56,666	5,534	51,132			
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	50,604	50,604				
新會碧桂園	江門(新會)	42,151	42,151				
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	36,103	36,103				
天津碧桂園	天津(八里台)	30,850	30,850				
隨州碧桂園	隨州(城南)	30,219	30,219				
碧桂園·城市花園	滁州(來安)	29,222	29,222				

業績表現

業務概覽

本集團酒店物業的發展狀況

本集團已開發及目前經營的酒店包括五星級酒店8家及四星級酒店2家，以及按《旅遊飯店星級的劃分與評定》的五星級標準建造的酒店37家及四星級標準建造的酒店4家。此外，本集團還有按《旅遊飯店星級的劃分與評定》五星級標準在建的酒店7家及四星級標準在建的酒店1家。

截至2015年12月31日，本集團酒店物業的發展狀況如下：

酒店名稱	所處項目	實際/*預期 開幕日期	房間數目	星級 ⁽¹⁾
順德碧桂園度假村	廣東省佛山順德碧桂園	2000年2月	201	四星級（已開業）
廣州鳳凰城酒店	廣東省廣州碧桂園鳳凰城	2003年11月	573	五星級（已開業）
碧桂園假日半島酒店	廣東省清遠碧桂園假日半島	2004年12月	225	五星級（已開業）
鶴山碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門鶴山碧桂園	2005年7月	282	五星級（已開業）
陽江碧桂園鳳凰酒店	廣東省陽江陽東碧桂園	2007年5月	342	五星級（已開業）
台山碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門台山碧桂園	2007年11月	337	五星級（已開業）
咸寧碧桂園鳳凰溫泉酒店	湖北省咸寧碧桂園·溫泉城	2009年11月	328	五星級（已開業）
高明碧桂園鳳凰酒店	廣東省佛山高明碧桂園	2009年11月	336	五星級（已開業）

酒店名稱	所處項目	實際/*預期 開幕日期	房間數目	星級 ⁽¹⁾
重慶長壽碧桂園鳳凰酒店	重慶長壽長壽碧桂園	2010年9月	335	五星級(已開業)
荊門碧桂園鳳凰酒店	湖北省荊門荊門碧桂園	2010年10月	138	四星級(已開業)
五邑碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門五邑碧桂園	2005年12月	95	按五星級標準 (已開業)
長沙碧桂園鳳凰酒店	湖南省長沙長沙碧桂園	2007年10月	343	按五星級標準 (已開業)
肇慶碧桂園鳳凰酒店	廣東省肇慶肇慶碧桂園	2009年2月	285	按五星級標準 (已開業)
新會碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門新會碧桂園	2009年3月	374	按五星級標準 (已開業)
蕪湖碧桂園瑪麗蒂姆酒店	安徽省蕪湖蕪湖碧桂園	2010年12月	602	按五星級標準 (已開業)
武漢碧桂園鳳凰酒店	湖北省武漢武漢碧桂園	2011年1月	331	按五星級標準 (已開業)
濱湖城碧桂園鳳凰酒店	安徽省合肥碧桂園濱湖城	2011年1月	336	按五星級標準 (已開業)
黃山碧桂園鳳凰酒店	安徽省黃山黃山碧桂園	2011年3月	378	按五星級標準 (已開業)
瀋陽碧桂園假日酒店	遼寧省瀋陽瀋陽碧桂園	2011年5月	50	按五星級標準 (已開業)

業績表現

業務概覽

酒店名稱	所處項目	實際/*預期 開幕日期	房間數目	星級 ⁽¹⁾
瀋陽碧桂園瑪麗蒂姆酒店	遼寧省瀋陽碧桂園•銀河城	2011年7月	631	按五星級標準 (已開業)
天津碧桂園鳳凰酒店	天津八里台天津碧桂園	2011年8月	249	按五星級標準 (已開業)
韶關碧桂園鳳凰酒店	廣東省韶關韶關碧桂園	2011年8月	335	按五星級標準 (已開業)
隨州碧桂園鳳凰酒店	湖北省隨州隨州碧桂園	2011年10月	378	按五星級標準 (已開業)
碧桂園如山湖鳳凰酒店	安徽省馬鞍山碧桂園•如山湖 城	2011年11月	454	按五星級標準 (已開業)
樂昌碧桂園鳳凰酒店	廣東省韶關樂昌碧桂園	2011年11月	129	按五星級標準 (已開業)
寧鄉碧桂園鳳凰酒店	湖南省長沙碧桂園•山湖城	2011年12月	129	按五星級標準 (已開業)
碧桂園歐洲城鳳凰酒店	安徽省滁州碧桂園•歐洲城	2011年12月	333	按五星級標準 (已開業)
佛岡碧桂園假日溫泉酒店	廣東省清遠碧桂園清泉水城	2012年4月	11	按五星級標準 (已開業)
池州碧桂園鳳凰酒店	安徽省池州池州碧桂園	2012年6月	338	按五星級標準 (已開業)
通遼碧桂園鳳凰酒店	內蒙古通遼通遼碧桂園	2012年7月	321	按五星級標準 (已開業)

酒店名稱	所處項目	實際/*預期 開幕日期	房間數目	星級 ⁽¹⁾
泰州碧桂園鳳凰溫泉酒店	江蘇省泰州泰州碧桂園	2012年7月	331	按五星級標準 (已開業)
碧桂園鳳凰城酒店	江蘇省鎮江碧桂園·鳳凰城	2012年9月	334	按五星級標準 (已開業)
碧桂園十里銀灘酒店	廣東省惠州碧桂園·十里銀灘	2012年10月	336	按五星級標準 (已開業)
巢湖碧桂園鳳凰酒店	安徽省合肥巢湖碧桂園	2012年11月	336	按五星級標準 (已開業)
安慶碧桂園鳳凰酒店	安徽省安慶安慶碧桂園	2012年12月	336	按五星級標準 (已開業)
惠陽碧桂園鳳凰酒店	廣東省惠州惠陽碧桂園	2012年12月	118	按五星級標準 (已開業)
雲浮碧桂園鳳凰酒店	廣東省雲浮雲浮碧桂園	2013年3月	129	按五星級標準 (已開業)
興安盟碧桂園鳳凰酒店	內蒙古興安盟興安盟碧桂園	2013年7月	134	按五星級標準 (已開業)
海城碧桂園鳳凰酒店	遼寧省鞍山海城碧桂園	2013年12月	134	按五星級標準 (已開業)
茂名碧桂園鳳凰酒店	廣東省茂名碧桂園城市花園	2014年1月	199	按五星級標準 (已開業)
海南碧桂園金沙灘酒店	海南省臨高碧桂園·金沙灘	2014年4月	84	按五星級標準 (已開業)

業績表現

業務概覽

酒店名稱	所處項目	實際/*預期 開幕日期	房間數目	星級 ⁽¹⁾
佛山希爾頓酒店	廣東省佛山碧桂園城市花園	2014年7月	600	按五星級標準 (已開業)
碧桂園海南小城之春假日酒店	海南省臨高碧桂園小城之春	2014年7月	113	按四星級標準 (已開業)
梅州碧桂園假日酒店	廣東省梅州畚江碧桂園	2014年10月	50	按四星級標準 (已開業)
碧桂園太陽城鳳凰酒店	廣東省韶關韶關碧桂園• 太陽城	2015年2月	138	按五星級標準 (已開業)
碧桂園翡翠灣鳳凰酒店	廣東省江門碧桂園•翡翠灣	2015年10月	284	按五星級標準 (已開業)
碧桂園空港鳳凰酒店	廣東省廣州碧桂園空港廣場	2015年10月	202	按四星級標準 (已開業)
碧桂園十里金灘酒店	山東省煙臺碧桂園•十里金灘	2015年10月	336	按五星級標準 (已開業)
北流碧桂園鳳凰酒店	廣西玉林北流碧桂園	2015年10月	210	按五星級標準 (已開業)
瀋陽碧桂園鳳凰酒店	遼寧省瀋陽碧桂園•鳳凰城	2015年11月	134	按五星級標準 (已開業)
貴陽碧桂園假日酒店	貴州貴陽花溪碧桂園	2015年11月	82	按四星級標準 (已開業)
武漢光穀希爾頓酒店 ⁽²⁾	湖北省武漢碧桂園•生態城	*2016	510	按五星級標準 (在建中)

酒店名稱	所處項目	實際/*預期 開幕日期	房間數目	星級 ⁽¹⁾
張家界碧桂園鳳凰酒店 ⁽³⁾	湖南省張家界張家界 碧桂園	*2016	1,047	按五星級標準 (在建中)
龍江碧桂園鳳凰酒店 ⁽⁴⁾	廣東省佛山碧桂園豪庭	*2016	193	按五星級標準 (在建中)
陽山碧桂園鳳凰酒店	廣東省清遠陽山碧桂園	*2016	138	按五星級標準 (在建中)
衢州碧桂園鳳凰酒店	浙江省衢州衢州碧桂園	*2016	254	按五星級標準 (在建中)
益陽碧桂園鳳凰酒店	湖南省益陽益陽碧桂園	*2016	251	按五星級標準 (在建中)
江海碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門江海碧桂園	*2016	194	按四星級標準 (在建中)
天津濱海希爾頓酒店	天津塘沽獨立酒店	*2016	1,238	按五星級標準 (在建中)

附註：

- (1) 酒店要經營一年後，方可申請星級酒店評定。
- (2) 武漢光穀希爾頓酒店於2013年12月31日開始試業。
- (3) 張家界碧桂園鳳凰酒店於2015年10月16日開始試業。
- (4) 龍江碧桂園鳳凰酒店於2015年11月29日開始試業。

業績表現

財務概要

綜合業績

	2011年 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元	2014 人民幣千元	2015 人民幣千元
收入	34,748,305	41,890,984	62,724,729	84,548,803	113,222,640
稅前利潤	9,606,735	11,541,913	13,473,153	16,369,125	14,833,109
所得稅費用	(3,768,582)	(4,657,351)	(4,625,173)	(5,757,225)	(5,121,428)
本年度利潤	5,838,153	6,884,562	8,847,980	10,611,900	9,711,681
應佔利潤歸屬於：					
本公司股東	5,813,180	6,852,651	8,514,104	10,229,159	9,276,485
非控制性權益	24,973	31,911	333,876	382,741	435,196
	5,838,153	6,884,562	8,847,980	10,611,900	9,711,681
每股盈利：					
基本（人民幣分）	32.81	37.50	45.97	53.45	42.54

綜合財務狀況

	2011年 人民幣千元	2012 人民幣千元	2013 人民幣千元	2014 人民幣千元	2015 人民幣千元
非流動資產	37,581,273	40,610,992	60,025,745	75,415,162	89,940,229
流動資產	69,729,152	95,911,156	146,213,683	192,617,047	272,016,098
流動負債	53,771,602	68,707,328	114,904,283	156,623,024	201,594,927
流動資產淨值	15,957,550	27,203,828	31,309,400	35,994,023	70,421,171
總資產減流動負債	53,538,823	67,814,820	91,335,145	111,409,185	160,361,400
非流動負債	23,471,559	28,930,412	45,323,978	48,966,759	71,020,994
本公司股東應佔權益	28,990,237	37,577,149	43,953,620	56,686,205	65,290,710
非控制性權益	1,077,027	1,307,259	2,057,547	5,756,221	24,049,696
權益總額	30,067,264	38,884,408	46,011,167	62,442,426	89,340,406
股東權益					
－ 每股賬面淨值（人民幣元）	1.74	2.06	2.38	2.79	2.89
借貸淨額 ¹	18,349,882	20,263,748	29,569,189	33,854,619	41,865,917
淨借貸比率（%）	60.8	51.6	64.3	57.0	60.0

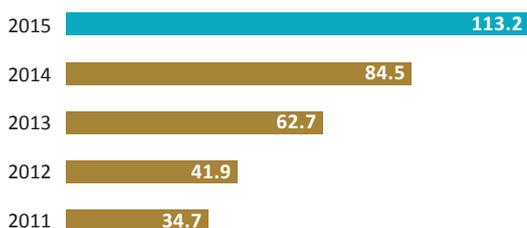
註：

1. 借貸淨額等於總借貸減去可動用現金。

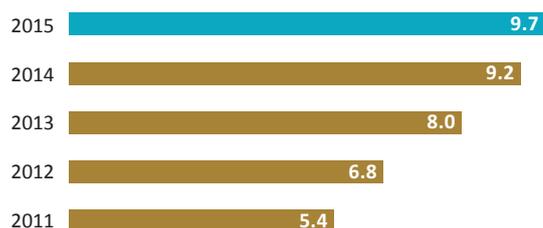
業績表現

財務摘要

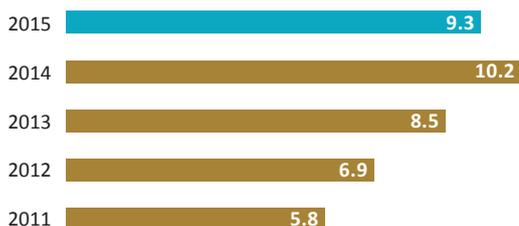
收入 (人民幣十億元)



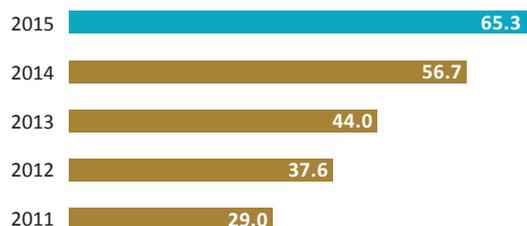
核心淨利潤 (人民幣十億元)



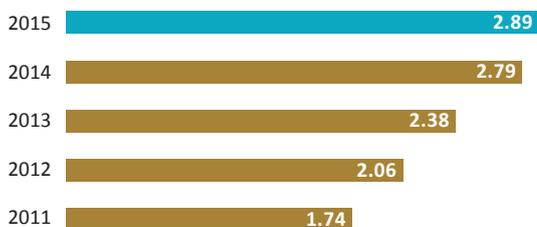
本公司股東應佔利潤 (人民幣十億元)



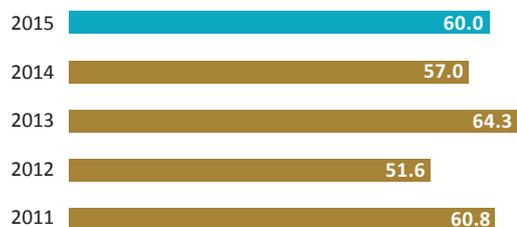
本公司股東應佔權益 (人民幣十億元)



股東權益 — 每股賬面淨值 (人民幣元)



淨借貸比率 (%)



業績表現

管理層討論與分析

本集團收入增加
33.9%
至約
人民幣
113,222.6
百萬元

財務回顧 收入

本集團業務收入主要來自五個經營分部：(i)房地產開發；(ii)建築裝修及裝飾；(iii)物業投資；(iv)物業管理；及(v)酒店經營。2015年度，本集團的收入約為人民幣113,222.6百萬元，較2014年度的約人民幣84,548.8百萬元增加約33.9%。本集團96.7%的收入來自物業銷售（2014年：96.9%），3.3%來自其他分部（2014年：3.1%）。



★ 碧桂園·珊瑚宮殿，陵水



★ 碧桂園山湖灣，廣州



★ 橫瀝碧桂園

房地產開發

2015年，在整個房地產行業發展動力放緩的情況下，本集團保持穩健的銷售進展，嚴控工程管理，按時交付樓盤，房地產開發收入仍保持著持續穩健的增長。2015年度，來自房地產開發的收入由2014年度的約人民幣81,897.9百萬元上升33.7%至2015年度的約人民幣109,460.4百萬元。2015年度所確認的總建築面積1,767萬平方米，對比2014年度的1,218萬平方米，增加45.1%。但同時，物業確認收入的平均銷售價格約每平方米人民幣6,194元，較2014年度的約每平方米人民幣6,724元下降了7.9%，主要是由於高層住宅的確認面積佔比由2014年度的69.2%上升為2015年度的78.6%。

房地產開發的收入
上升

33.7%

至約
人民幣
109,460.4
百萬元

建築、裝修及裝飾

建築、裝修及裝飾的對外收入由2014年度的約人民幣467.9百萬元上升59.5%至2015年度的約人民幣746.4百萬元，主要是由於向本集團關聯方及第三方提供的建築及裝飾服務量的增加。

建築、裝修及裝飾的對外收入
上升

59.5%

至約
人民幣
746.4
百萬元

業績表現

管理層討論與分析

物業管理的對外收入

增加

52.4%

至約

人民幣

1,469.3

百萬元

物業管理

本集團物業管理涵蓋382個項目。物業管理的對外收入由2014年度的約人民幣964.1百萬元增加52.4%至2015年度的約人民幣1,469.3百萬元，主要歸因於所管理的建築面積的增加，與本集團業務擴張的趨勢一致。此外，本集團物業管理附屬公司也開始致力於拓展本集團開發物業之外的物業管理業務。於2015年12月31日，本集團的物業簽約管理面積達1.38億平方米，其中1,200萬平方米來自非本集團所開發的物業；物業管理團隊已進場的管理面積約8,342萬平方米，其中107萬平方米來自非本集團所開發的物業。



★ 蕪湖碧桂園

酒店經營的對外收入

增加

28.5%

至約

人民幣

1,454.9

百萬元

酒店經營

酒店經營的對外收入由2014年度的人民幣1,132.3百萬元增加28.5%至2015年度的約人民幣1,454.9百萬元，是由於已開業酒店的收入增長及新建酒店開始運營所致。

物業投資

物業投資的租金收入由2014年度的約人民幣86.7百萬元增加5.8%至2015年度的約人民幣91.7百萬元，主要是由於租賃面積的增加。本集團2015年投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益809.8百萬元，對比2014年的1,880.0百萬元下降56.9%。於2015年12月31日，本集團投資物業總建築面積約105萬平方米，對應公允價值約人民幣8,686.3百萬元，包含已竣工的部份約人民幣7,676.6百萬元，以及在建中的部份約人民幣1,009.7百萬元。



財務費用－淨額

於2015年度，本集團錄得淨財務費用約人民幣1,289.5百萬元，而2014年度錄得淨財務費用約人民幣195.6百萬元。2015年度的利息費用約人民幣5,061.7百萬元，而2014年度利息費用約為人民幣4,879.4百萬元，由於該利息費用100%資本化於合資格資產，對財務費用沒有影響。財務費用淨額的增長主要是由於(i)本集團於2015年提前贖回於2018年到期的優先票據，產生約人民幣307.4百萬元的財務費用；(ii)由於人民幣兌美元貶值而導致的匯兌損失的增加約為人民幣942.4百萬元。



★ 花溪碧桂園

業績表現

管理層討論與分析



★ 碧桂園·十里銀灘，惠州

核心淨利潤
上升

5.1%

至
約人民幣
9,707.4
百萬元

歸屬於本公司股東的利潤和核心淨利潤

由於投資物業之公允價值增加收益及轉至投資物業之收益的下降，以及匯兌損失的增加，歸屬於本公司股東的利潤從2014年的約人民幣10,229.2百萬元下降約9.3%至2015年的約人民幣9,276.5百萬元。

於2015年，本集團剔除稅後投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益、匯兌淨損失、提前贖回優先票據的損失、衍生金融工具公允價值變動和廉價收購收益之後的本公司股東應佔核心淨利潤達到約人民幣9,707.4百萬元，較2014年度核心淨利潤約人民幣9,238.4百萬元增長約5.1%。

現金及銀行存款
(包括受限制現金)約
人民幣

47,877.9
百萬元

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2015年12月31日，本集團共有現金及銀行存款(包括受限制現金)約人民幣47,877.9百萬元(2014年12月31日：約人民幣27,214.1百萬元)。於2015年12月31日，本集團97.7%(2014年12月31日：90.7%)的現金及銀行存款以人民幣計值，2.3%(2014年12月31日：9.3%)以其他貨幣(主要是美元、港幣、林吉特和澳元)計值。



於2015年12月31日，受限制現金的賬面值約為人民幣11,637.1百萬元（2014年12月31日：約人民幣8,453.5百萬元）。根據有關法規，若干項目公司需要將部份預售物業的款項存放於指定銀行賬戶。於預售物業竣工前，存放於該等託管賬戶的收入只可在預先獲得有關地方機關的批准下，用作購買建築材料、器材、繳付中期建築工程款項及繳付稅款等指定用途。

股權融資

於2014年10月13日，本集團發行1,271,988,736股供股股份，募得資金約人民幣25.0億元，所得款項擬用於本集團現有債務再融資及作為本公司的一般營運資金。於2015年4月20日，本集團向中國平安人壽保險股份有限公司發行本公司股份2,236,200,000股，募得資金淨額約合人民幣49.5億元，所得款項預期用於本集團發展及作為一般營運資本。於2015年度，所得資金的用途未發生變化。

流動資產淨值及流動比率

於2015年12月31日，本集團的流動資產淨值約人民幣70,421.2百萬元（2014年12月31日：約人民幣35,994.0百萬元）。於2015年12月31日，流動比率（即流動資產除以流動負債之比率）約為1.3，比2014年12月31日的1.2有所提升。

流動資產淨值約
人民幣

70,421.2
百萬元



★ 碧桂園·十里銀灘，惠州



★ 宜興碧桂園

業績表現

管理層討論與分析

借貸及本集團資產抵押

於2015年12月31日，本集團的總借貸餘額約人民幣89,743.8百萬元（2014年12月31日：約人民幣61,068.7百萬元），其中含銀行及其他借款、優先票據和應付債券分別約人民幣53,607.1百萬元、人民幣20,878.2百萬元和人民幣15,258.5百萬元（2014年12月31日：分別約人民幣38,794.9百萬元、約人民幣22,273.8百萬元和零）。

銀行及其他借款當中，約人民幣22,778.0百萬元、人民幣30,336.9百萬元和人民幣492.2百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還（2014年12月31日：分別約人民幣12,390.7百萬元、人民幣25,875.5百萬元和人民幣528.8百萬元）。於2015年12月31日及2014年12月31日，大部份銀行及其他借款均以本集團的土地使用權和物業作抵押或由本集團擔保。



★ 南山碧桂園



★ 安慶碧桂園



★ 鄭州碧桂園

淨借貸比率

淨借貸比率按借貸淨額（總借貸扣除可動用現金（現金及現金等價物與預售物業監控資金之和））除以總權益扣除永續資本工具計算。本集團淨借貸比率由2014年12月31日的57.0%上升至2015年12月31日的60.0%。

業績表現

管理層討論與分析



★ 碧桂園 • 官廳湖1號，張家口

本集團銀行及
其他借款的加權平均利息率
下降至

6.88%

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。此處未能詳錄所有因素；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

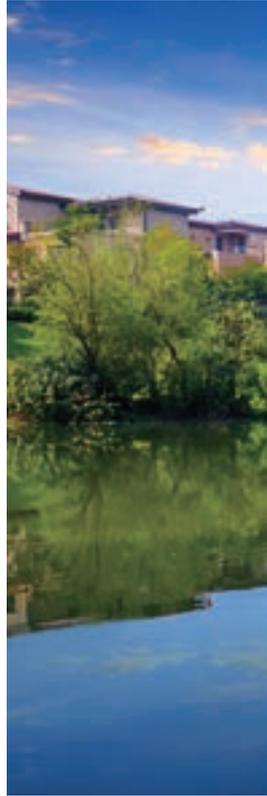
本集團的業務及前景主要視乎中國內地房地產市場的表現。中國內地地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環境保育等政策轉變。本集團亦受經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好變化密切影響。本集團將繼續實施策略，以發展和加強不同的地區市場的滲透，從而減少對特定市場的依賴。同時，本集團的營運受到地產發展、地產投資及地產相關業務多種特有的風險因素所影響。來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤，或其他外圍因素對營運可能構成不同程度的負面影響。另外，即使本集團已制定了防範意外的系統和政策，意外仍然可能發生，因而引致財政損失、訴訟或聲譽受損。

利率風險

本集團的銀行及其他借款按浮動利率計息。本集團銀行及其他借款的加權平均利息率由2014年度的7.16%下降至2015年度的6.88%。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

本集團大部份業務以人民幣列值，外匯風險主要來源於未償還的外幣借貸（主要是美元、港幣、林吉特及澳元借貸）。2015年，本集團已開始減少美元及港幣借貸佔總借貸的比例，並開始採用外幣對沖工具來達到更好的外匯風險管理。





★ 碧桂園·鳳凰城，鎮江



★ 碧桂園·天麓湖，江門

或然負債

於2015年12月31日，本集團為部份買家就購買本集團物業之按揭貸款提供擔保約人民幣60,636.2百萬元（2014年12月31日：約人民幣49,375.9百萬元）。

根據該等擔保的條款，倘該等買家欠付按揭供款，本集團有責任向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團有權接管及擁有相關物業的合法業權。於2015年12月31日的金額中，約人民幣50.9百萬元（2014年12月31日：約人民幣113.4百萬元）將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣60,585.3百萬元（2014年12月31日：約人民幣49,262.5百萬元）將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證（一般於買家擁有相關物業後三個月內獲取）；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

董事會認為，在欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還結欠按揭本金連同累計利息及罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

另外，於2015年12月31日，本集團為本集團的聯營公司和合營公司之借貸按股權比例作出擔保的金額約人民幣1,781.9百萬元（2014年12月31日：約人民幣2,299.0百萬元）。

業績表現

管理層討論與分析

資本及房地產開發承擔

於2015年12月31日，本集團在資本性支出活動和房地產開發之承擔約為人民幣84,825.3百萬元（2014年12月31日：約人民幣72,652.3百萬元）。該金額主要來自未來房地產開發項目的合約建築費或其他資本承擔。本集團預期主要以物業預售所得款項，其次以銀行借款支付該等承擔。



★ 橫瀝碧桂園



★ 南山碧桂園



★ 碧桂園 • 十里銀灘，惠州



★ 安慶碧桂園



僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2015年12月31日，本集團共僱用約68,150名全職僱員（2014年12月31日：64,869人）。

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、失業保險及住房儲備基金，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。

為了適應新時期的發展，本集團引入「同心共享」合夥人制度，將員工的利益與本公司利益統一起來。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，與本公司共同成長與發展。

此外，自2014年以來，本集團在全球招收了256名博士，這一批新招人才將成為本集團未來事業的中流砥柱。

業績表現

管理層討論與分析



★ 碧桂園森林城市·馬來西亞·柔佛州(效果圖)



★ 碧桂園 • 城市花園，滁州

業務發展展望

房地產行業作為國民經濟的重要支柱之一，預計在2016年，一方面政府的宏觀經濟刺激措施將繼續發揮效用，城鎮化進程帶來的首次置業以及對高品質住宅的改善需要仍是房地產長期發展的動力；另一方面，房地產行業的競爭將更趨激烈。面對新形勢下行業的分化與整合，本集團將繼續矢志堅持穩健的財務政策和風險控制措施，強化合同銷售及回款，嚴控各項成本及費用支出，以保障經營性現金流和投資回報率的良好表現。同時亦以更審慎、務實策略補充優質土地儲備、優化項目區位佈局，在穩健基礎上關注盈利能力的持續提升，實現高質量的協調發展。展望未來，本公司將積極運用金融化手段以求旗下資產價值的最大化，出售酒店資產或將物業管理業務分拆上市均在研究之中。對於碧桂園而言，中國城鎮化進程遠未結束，本公司將繼續聚焦城鎮化帶來的住宅及相關需求，打造包括物業開發、社區配套、投資與金融在內的三大業務板塊，形成覆蓋客戶全生命週期的資源整合平台。



★ 碧桂園森林城市，馬來西亞，柔佛州
(效果圖)



★ 碧桂園森林城市，馬來西亞，柔佛州



企業管治

企業管治

董事及高層管理人員簡介

執行董事

★ **楊國強**，61歲，於2006年12月獲委任為主席及執行董事。楊先生亦為提名委員會、企業管治委員會及執行委員會主席和薪酬委員會成員，並兼任本集團若干成員公司之董事。楊先生負責制定發展策略、作出投資決策及進行總體的項目規劃，並確保董事會運作正常，且維持良好的企業管治常規。由1992年至1997年，楊先生曾擔任順德三和公司總經理。由1986年至1997年，楊先生在北滘建築工程公司擔任總經理及董事長，並於1997年至2003年期間擔任本集團的總經理。彼自2007年本公司上市起一直擔任主席。楊先生擁有超過38年建築業務經驗，及超過24年房地產開發經驗。楊先生於2009年獲得「中華慈善突出貢獻人物」及「中國地產十大貢獻人物」，於2010年獲得「中國房地產企業家仁愛獎」及「中國房地產風雲人物」，於2011年獲得「廣東非公有制經濟扶貧濟困回報社會個人」，於2012年獲得「2012年度中國企業社會責任傑出企業家」，以及於2015年獲得「2015中國消除貧困獎」等榮譽稱號。楊先生現為中國人民政治協商會議第十二屆全國政協委員。楊先生為副主席、執行董事及控股股東楊惠妍女士的父親，執行董事楊子莹女士的父親，以及執行董事楊志成先生的叔父。



★ YEUNG Kwok Keung
楊國強

★ **楊惠妍**，34歲，於2006年12月獲委任為執行董事，並於2012年3月獲委任為副主席。楊女士亦為企業管治委員會、執行委員會及財務委員會成員，並兼任本集團若干成員公司之董事。楊女士畢業於美國俄亥俄州立大學，獲頒市場營銷及物流專業學士學位。楊女士於2005年加入本集團擔任採購部經理，現主要負責參與制定本集團的發展策略。楊女士於2008年獲得「中華慈善獎特別貢獻獎」。楊女士為主席及執行董事楊國強先生的女兒，執行董事楊子莹女士的姐姐，以及執行董事楊志成先生的堂妹。



★ YANG Huiyan
楊惠妍



★ MO Bin
莫斌

★ **莫斌**，49歲，於2010年7月獲委任為總裁及執行董事。莫先生亦為薪酬委員會、企業管治委員會、執行委員會及財務委員會成員，並兼任本集團若干成員公司之董事。莫先生畢業於衡陽工學院（現為南華大學）（大學本科），獲頒工業與民用建築學士學位。彼具中南財經政法大學研究生學歷，為教授級高級工程師。莫先生主要負責本集團的日常營運管理及行政管理。加入本集團之前，莫先生自1989年起受僱於國內具國際競爭力的建築地產集團中國建築，曾擔任多個高級職位，離職前為中建五局董事及總經理。莫先生對房地產開發、建築業務、施工管理、市場營銷、成本控制及企業管理擁有超過26年豐富經驗。



★ ZHU Rongbin
朱榮斌

★ **朱榮斌**，43歲，於2013年5月獲委任為聯席總裁及執行董事。朱先生亦為執行委員會成員，並兼任本集團若干成員公司之董事。朱先生畢業於清華大學土木工程系，獲頒碩士學位，持高級工程師職稱。朱先生曾負責本集團投資及產品設計的管理工作，現主要負責一線城市事業部的管理工作。朱先生自1995年至2008年受僱於中國海外集團有限公司，先後在廣州、香港、深圳、北京及上海從事房地產開發及工程管理工作，離職前為中海地產集團有限公司董事、助理總經理兼華東區總經理。自2008年至2013年5月加入本集團前，朱先生曾任職於富力，離職前為富力副總裁兼華南地區總經理。朱先生擁有超過21年房地產開發及相關業務經驗。

企業管治

董事及高層管理人員簡介

★ **吳建斌**，53歲，於2014年4月獲委任為首席財務官及執行董事。吳先生亦為財務委員會主席及執行委員會成員。吳先生畢業於陝西財經學院（現為西安交通大學經濟與金融學院），並於澳門科技大學分別獲頒工商管理碩士及博士學位。吳先生為高級會計師，並為西安交通大學、上海對外經貿大學兼職教授。吳先生於1984年加入中國建築，1987年獲派駐中國海外發展有限公司，2001年任中國海外集團有限公司董事兼財務總監，2002年任中國海外發展有限公司執行董事兼財務總監，並於2009年調任為副主席兼非執行董事。於2014年4月加入本集團之前，吳先生為中國海外集團有限公司常務董事及副總經理及中海投資發展集團有限公司董事長。吳先生於2004年至2009年獲得多項獎項，包括由中國總會計師雜誌社、中國CFO國際峰會分別於2008年及2009年頒發的「改革開放30年財務管理成就獎」及「建國60週年中國財務價值領軍人物」。吳先生亦為第十一屆中國人民政治協商會議陝西省委員會委員。吳先生擁有32年企業財務、會計、投資運營及信息化管理經驗。



★ WU Jianbin
吳建斌

★ **楊子莹**，28歲，於2011年5月獲委任為執行董事。楊女士為本公司執行委員會成員兼本集團若干成員公司之董事。楊女士畢業於美國俄亥俄州立大學，獲頒心理學學士學位。楊女士於2008年加入本集團擔任主席助理，現主要負責本集團財務，包括境外及境內融資。加入本集團之前，楊女士曾於一所著名的國際投資銀行工作。楊女士為主席及執行董事楊國強先生的女兒，副主席、執行董事及控股股東楊惠妍女士的妹妹，以及執行董事楊志成先生的堂妹。



★ YANG Ziying
楊子莹



★ SU Rubo
蘇汝波

★ **蘇汝波**，61歲，於2006年12月獲委任為執行董事，並兼任本集團若干成員公司之董事。蘇先生於暨南大學經濟管理學院畢業。蘇先生主要負責本集團若干房地產開發項目的建築管理、監督及協調工作。蘇先生曾於1994年至1997年擔任順德三和公司副總經理。於1986年至1997年，蘇先生在北滘建築工程公司擔任副總經理，並由1997年起擔任騰越公司及順德碧桂園的董事兼副總經理。蘇先生擁有超過38年建築業務經驗、約22年房地產開發經驗，以及約19年建築材料採購經驗。



★ OU Xueming
區學銘

★ **區學銘**，66歲，於2006年12月獲委任為執行董事，並兼任本集團若干成員公司之董事。區先生主要負責本集團若干房地產開發項目的建築管理、監督及協調工作。區先生曾於1994年至1997年擔任順德三和公司副總經理。於1986年至1997年，區先生在北滘建築工程公司擔任副總經理，並由1997年起擔任騰越公司及順德碧桂園的董事兼副總經理。區先生擁有超過38年建築業務經驗及約22年房地產經營及管理經驗。

企業管治

董事及高層管理人員簡介

★ **楊志成**，42歲，於2006年12月獲委任為執行董事，亦為本集團區域總裁及執行委員會成員。楊先生主要負責本集團若干房地產開發項目的整體發展及管理。於1997年加入本集團之前，楊先生曾擔任順德三和公司項目經理及佛山市順德區均安碧桂園物業發展有限公司總經理。加入本集團後，他曾擔任項目總經理。楊先生擁有約22年項目開發經驗。楊先生是主席及執行董事楊國強先生的侄兒，以及副主席、執行董事及控股股東楊惠妍女士及執行董事楊子瑩女士的堂兄。



★ YANG Zhicheng
楊志成

★ **謝樹太**，51歲，於2013年5月獲委任為執行董事。謝先生畢業於湖南大學，獲頒工學學士學位，為中國合資格工程師。謝先生主要負責本集團若干房地產開發項目的整體管理及監督，並負責本集團酒店管理、商業管理及物業管理公司的整體管理工作。於1997年加入本集團之前，謝先生曾於1986年至1991年在衡陽市建築設計研究院任職，負責結構設計工作。於1992年至1997年，彼亦曾在順德三和公司任職，負責物業管理工作。自1997年起，彼任職於順德碧桂園及廣東碧桂園物業管理有限公司，負責本集團整體物業管理及酒店管理工作；並於2007年至2013年5月擔任副總裁。謝先生擁有24年房地產管理經驗及約19年酒店管理經驗。



★ XIE Shutai
謝樹太



★ SONG Jun
宋軍

★ **宋軍**，48歲，於2013年5月獲委任為執行董事。宋先生畢業於重慶建築工程學院（現為重慶大學），獲工學學士學位，為中國合資格建築師。於1994年加入本集團之前，宋先生曾任職於湖南省吉首市建築規劃勘察設計院及博意建築，負責建築設計工作。自1997年起，彼先後擔任順德碧桂園、廣州碧桂園公司的項目經理及總經理；自2005年起擔任本集團副總裁，負責本集團房地產項目開發管理工作。目前，宋先生負責本集團若干區域地產項目的整體營運、管理及可持續發展。宋先生擁有19年房地產開發管理經驗。



★ LIANG Guokun
梁國坤

★ **梁國坤**，57歲，於2013年5月獲委任為執行董事。梁先生主要負責本集團景觀設計與園林綠化體系管理及監督工作。於1999年加入本集團之前，梁先生曾於1985年至1994年在中山溫泉高爾夫球會俱樂部任職。於1994年至1999年間，彼亦先後於東莞銀利外商俱樂部、深圳觀瀾湖高爾夫球會、深圳龍崗綠色俱樂部（現為中信綠色高爾夫球會）擔任多個高級職位。自2011年起，梁先生擔任副總裁。梁先生擁有31年高爾夫球場管理設計及園林設計管理經驗。



★ SU Baiyuan
蘇柏垣

★ **蘇柏垣**，50歲，於2013年12月獲委任為執行董事。蘇先生畢業於廣州師範學院（現為廣州大學），獲頒地理學學士學位，且具中山大學人文地理專業研究生學歷。於2005年加入本集團之前，蘇先生擁有超過10年土地規劃、開發及經營管理經驗。蘇先生曾擔任副總裁至2013年2月，主要負責本集團投資拓展及若干房地產開發項目的整體管理。現時，蘇先生主要負責本集團的海外投資拓展及管理若干海外房地產開發項目。

企業管治

董事及高層管理人員簡介

獨立非執行董事

★ **黎明**，71歲，於2006年12月獲委任為獨立非執行董事，現時為審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。黎先生為香港會計師公會、澳洲會計師公會、英國特許管理會計師公會及香港董事學會的資深會員。黎先生亦為1973年創辦的英國特許管理會計師公會（香港分會）創辦人之一，後於1974/75年度及1979/80年度出任主席。彼於1986年擔任香港會計師公會會長。黎先生為映美控股有限公司及富力之獨立非執行董事，並於2014年5月23日退任裕華能源控股有限公司（前稱「成謙聲匯控股有限公司」）之獨立非執行董事（該等公司之股份均於聯交所上市）。黎先生亦於多家在加拿大從事房地產開發的私營公司擔任董事職務。彼亦為南豐集團控股有限公司之獨立非執行董事。



★ LAI Ming, Joseph
黎明

★ **石禮謙**，金紫荊星章，太平紳士，70歲，於2006年12月獲委任為獨立非執行董事，現時為審核委員會及薪酬委員會成員。石先生畢業於悉尼大學，擁有文學士學位及教育文憑。石先生於1995年獲委任為太平紳士及2013年榮獲香港特別行政區頒授金紫荊星章。石先生為代表地產及建造功能界別之香港特別行政區立法會議員、香港科技大學顧問委員會成員、香港大學校董會及校務委員會成員，並自2015年1月1日起不再擔任獨立監察警方處理投訴委員會副主席。石先生為勤達集團國際有限公司、利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司、德祥企業集團有限公司、合興集團控股有限公司、香港鐵路有限公司、澳門博彩控股有限公司、百利保控股有限公司、麗豐控股有限公司、莊士機構國際有限公司、華潤水泥控股有限公司、啟迪國際有限公司（前稱為錦恒汽車安全技術控股有限公司）及四海國際集團有限公司之獨立非執行董事，德祥地產集團有限公司之副主席兼獨立非執行董事，亦為莊士中國投資有限公司主席及獨立非執行董事（該等公司之股份均於聯交所上市），及為香港按揭證券有限公司及強制性公積金計劃管理局之董事。石先生亦為鷹君資產管理（冠君）有限公司（冠君產業信託的管理人）及富豪資產管理有限公司（富豪產業信託的管理人）（兩項信託均於聯交所上市）的獨立非執行董事。石先生自2014年2月27日起不再為泰山石化集團有限公司之獨立非執行董事，自2014年5月12日起不再擔任新昌營造集團有限公司之獨立非執行董事（該等公司之股份均於聯交所上市），及自2016年3月11日起不再擔任帝盛酒店集團有限公司之獨立非執行董事（該公司之股份自2015年10月16日起於聯交所撤回上市地位）。



★ SHEK Lai Him, Abraham
石禮謙



★ **唐滙棟**，65歲，於2006年12月獲委任為獨立非執行董事，並為薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。唐先生作為律師在香港執業超過35年，並為張秀儀、唐滙棟及羅凱柏律師行合夥人。彼亦為現任國際公證人及中國委托公證人，以及取得在若干其他司法管轄區的律師資格。唐先生現為葉氏化工集團有限公司（該公司之股份於聯交所上市）之非執行董事。



★ **黃洪燕**，45歲，於2012年12月獲委任為獨立非執行董事，並為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。黃先生於暨南大學經濟學院金融系國際金融專業本科畢業，並具中國註冊會計師、中國註冊稅務師、中國註冊資產評估師、國際註冊內部審計師及企業會計師的資格。黃先生現擔任佛山市遠思達管理諮詢有限公司總經理。黃先生為中順潔柔紙業股份有限公司之獨立非執行董事（該公司之股份於深圳證券交易所上市）。黃先生自2016年1月1日起不再擔任廣東萬和新電氣有限公司之獨立非執行董事（該公司之股份於深圳證券交易所上市）。



★ **黃曉**，48歲，於2012年12月獲委任為獨立非執行董事，並為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。黃女士畢業於暨南大學，獲得會計學士學位，以及畢業於澳大利亞新南威爾士大學國際會計專業，獲得商學碩士學位。黃女士具中國註冊會計師及高級會計師的資格。黃女士現擔任廣東省註冊會計師協會考試培訓部主任及廣東省註冊會計師協會註冊委員會委員。

企業管治

董事及高層管理人員簡介

★ **梅文珏**，45歲，於2013年5月獲委任為獨立非執行董事。梅先生畢業於中山大學，獲頒英語語言文學學士學位和公共管理學碩士學位；並畢業於英國克蘭菲爾德大學管理學院，獲頒工商管理碩士學位。梅先生曾任中國南方航空股份有限公司安全管理系統辦公室主任、安全委員會秘書及安全信息經理，以及天合聯盟安全委員會中國南方航空股份有限公司副首席代表。梅先生還曾任中歐國際工商學院深圳代表處首席代表。梅先生現擔任瑞卡連鎖租車集團首席執行官。梅先生自2016年3月24日起不再擔任米格國際控股有限公司（該公司之股份於聯交所上市）之獨立非執行董事。



★ MEI Wenjue
梅文珏

★ **楊國安**，54歲，於2014年4月1日獲委任為獨立非執行董事。楊先生於1990年獲得密歇根大學（戰略人力資源管理）博士學位及於1986年獲得香港大學社會科學學院管理碩士學位。楊先生現為騰訊集團高級管理顧問、楊三角學習會長、中歐國際工商學院兼職管理教授。楊先生曾於1999年初至2002年6月擔任宏棋集團首席人力資源總監。楊先生現擔任海豐國際控股有限公司之獨立非執行董事（該公司之股份於聯交所上市），及天合光能有限公司之獨立非執行董事（該公司之股份於紐約證券交易所上市）。楊先生自2014年3月17日起不再擔任金蝶國際軟件集團有限公司之獨立非執行董事（該公司之股份於聯交所上市）。



★ YEUNG Kwok On
楊國安

公司秘書

★ **禰寶華**，67歲，於2007年3月獲委任為本公司秘書。彼為香港特許秘書公會會員及特許秘書及行政人員公會會員。彼持有香港特許秘書公會頒發之執業者認可證明。禰先生亦為富榮秘書服務有限公司董事。彼在公司管理及秘書工作方面擁有超過35年經驗，多年來為多間上市公司提供專業服務。

高層管理人員

★ **程光煜**，35歲，為副總裁。程先生畢業於清華大學土木工程系，於2002年和2007年分別取得土木工程專業學士學位及博士學位，並於2015年獲得北京大學光華管理學院高級工商管理碩士學位。程先生於2007年加入本集團，並自2012年起負責監督若干地區房地產項目的整體運營管理及可持續開發。自2014年起，程先生主要負責本集團整體營銷管理。程先生有5年的土木工程研究經驗及8年的房地產開發管理經驗。

★ **陳斌**，46歲，於2015年5月獲委任為副總裁，陳先生畢業於東南大學土木工程系，獲工業與民用建築工程學學士學位，美國西北大學凱洛格商學院與香港科技大學工商管理碩士，並為中國合資格高級工程師，於2015年5月加入本集團之前，陳先生曾任職中國海外宏洋集團有限公司執行董事兼行政總裁。陳先生亦為英國專業工程師學會會士、英國特許屋宇工程師學會會士及香港建造經理學會會士。陳先生擁有22年建築業與人事行政管理經驗。

★ **王少軍**，50歲，為副總裁。王先生畢業於哈爾濱建築工程學院（現為哈爾濱工業大學土木工程學院），獲工業與民用建築學士學位及結構工程碩士學位，為中國合資格高級土木工程師。於2013年加入本集團之前，王先生曾任職大連萬達商業地產股份有限公司廣州公司總經理，負責物業開發；以及花樣年控股集團有限公司常務副總裁，負責房地產開發業務管理及營運。王先生擁有23年房地產開發管理經驗。

★ **黎曉林**，43歲，為副總裁。黎先生畢業於清華大學土木工程系，獲建築結構工程學士學位和北京大學光華管理學院高級工商管理碩士學位，並為中國合資格建築工程師及中國合資格房地產估價師。黎先生主要負責本集團若干房地產開發營運及管理。於2008年加入本集團之前，黎先生曾任職珠海珠光建築設計工程有限公司，負責建築設計；並於多家房地產開發商，如新家園（珠海）置業有限公司、中山市華創置業有限公司及萬科企業股份有限公司，負責房地產開發及管理。自2008年起，黎先生負責監督其下若干地區房地產項目的全面營運、管理及持續發展。黎先生擁有19年房地產開發管理經驗。

企業管治

董事及高層管理人員簡介

★ **彭志斌**，42歲，為副總裁。彭先生於1996年畢業於合肥工業大學，獲土木工程學士學位；2003年畢業於武漢大學，獲工商管理碩士學位；2014年8月畢業於中歐國際工商學院，獲高級工商管理碩士學位。彭先生主要負責本集團之人力資源管理。於2010年加入本集團之前，彭先生曾任職中鐵第四勘察設計院集團有限公司工程師、專業設計負責人等職位。彭先生亦曾於2003年至2006年間任職中興通訊有限公司人力資源管理中心幹部管理經理，中東片區人力資源負責人等職位；亦曾於2006年至2008年間任職華信惠悅諮詢公司顧問及項目經理；於2008年至2010年間任職於中糧地產（集團）股份有限公司集團人力資源部副總監及南方區人力資源部總監。彭先生於2010年6月加入本集團，擔任總裁助理及人力資源總監。彭先生擁有14年人力資源管理經驗。

★ **林昭憲**，52歲，為首席戰略官。林先生畢業於國立臺灣大學法學院政治系，獲法學學士學位，及碩士畢業於美國芝加哥大學，獲工商管理碩士學位。於2015年加入本集團之前，林先生曾先後在多家大型國際諮詢公司和企業擔任要職，分別曾於波士頓諮詢公司擔任大中國總監、於寶潔集團（美國和臺灣）擔任品牌副經理、於博斯管理諮詢公司擔任戰略總監、於羅蘭•貝格諮詢公司擔任全球合夥人及中國副總裁、於英商歐析管理諮詢公司擔任大中國總裁、於始計九變集團任總裁一職。林先生擁有超過20年的投資和戰略管理諮詢經驗。

★ **王志敦**，46歲，為副總裁。王先生畢業於汕頭大學，主修國際商法，為中國合資格的職業律師。於2003年加入本集團之前，王先生曾於1996年至2003年間出任廣東博文律師事務所合夥人。王先生曾於2009年離職，並於2013年再次加入本集團。王先生現時負責本集團若干海外房地產開發項目的投資及拓展。

★ **伍碧君**，42歲，於2014年4月獲委任為副總裁，伍女士亦為財務委員會成員且為本公司財務資金中心總經理。伍女士於1995年畢業於中南財經大學（現為中南財經政法大學）財政稅務學院財政學專業，取得經濟學學位，並於2015年獲得中歐國際工商學院高級工商管理碩士(EMBA)學位。伍女士現為中國註冊會計師及中國註冊稅務師。伍女士主要負責本集團財務及資本管理。於2005年加入本集團之前，伍女士在湖北的中國建設銀行荊州支行工作，負責會計與審計管理。自1999年至2002年，伍女士擔任佛山市智信會計事務所有限公司總審計師，負責審核所有的審計報告。自2002年至2005年，伍女士在順德區財稅局企財科工作，負責外商投資的財務管理。自2005年以來，伍女士負責本集團財務運營，擁有11年的房地產金融資產管理經驗及約21年的財務管理經驗。

★ **張志遠**，42歲，為副總裁。張先生畢業於中南大學長沙鐵道學院工業與民用建築專業，現為一名高級工程師。於2014年加入本集團之前，張先生自1995年至2014年3月在中建五局工作。彼自2010年10月至2014年3月擔任中建五局的董事及副總經理。張先生現擔任本集團西北區域總裁。

★ **楊翠瓏**，44歲，為副總裁。楊女士畢業於華南理工大學，主修建築學，並為國家一級註冊建築師。於2000年加入本集團之前，楊女士曾於1993年至2000年間在博意建築擔任建築室主任，負責建築設計工作。自2000年起，先後任職項目總辦主任兼總裁助理、工程招標管理部總經理；自2014年9月起擔任副總裁，亦為本公司成本管理中心總經理，負責本集團工程造價、預結算、招標管理。楊女士擁有9年的建築設計及管理經驗，14年的房地產運營管理、成本管理經驗。

★ **楊麗興**，45歲，為副總裁。楊女士畢業於華南理工大學，主修管理學。楊女士於1992年加入本集團，負責本集團採購管理。楊女士於2014年9月獲委任為副總裁，亦為本公司採購中心總經理。楊女士擁有23年房地產採購管理經驗。

★ **黃宇英**，40歲，為副總裁。黃先生畢業於浙江大學，主修建築學，獲建築學學士學位，為國家一級註冊建築師。加入本集團前，黃先生曾任職香港華藝設計顧問（深圳）有限公司董事總經理及設計總監。黃先生擁有16年建築設計與眾多工程實踐經驗，以先進的設計理念獲得數十項國內外獎項，被授予「深圳市首屆青年十佳建築師」、「第九屆中國建築學會青年建築師獎」以及「新樓盤2014年度建築師」等榮譽。黃先生於2015年3月加入本集團，現為本集團總設計師並負責設計系統工作。

★ **陳立艷**，41歲，為副總裁。陳女士畢業於中國人民大學，主修財務會計專業。於2014年加入本集團之前，陳女士曾先後任職於用友軟體集團的產品需求分析師、諮詢實施總監、房地產建築事業部總經理和助理總裁，主持並設計與房地產全產業鏈盈利模式相配套的軟件系統。陳女士於2014年11月獲委任為副總裁，亦為本公司信息管理中心總經理。陳女士現時負責本集團之資訊系統及資訊化管理。

★ **朱劍敏**，38歲，為副總裁。朱先生畢業於江西贛南師範學院外語系及中國新聞學院，獲雙學士學位，及畢業於北京大學新聞與傳播學院，獲傳播學碩士學位。加入本集團之前，朱先生曾於新華社屢任記者、編輯、主任編輯、編輯部辦公室主任等職位，並於2014年獲委任新華社第十屆扶貧工作隊隊長，貴州銅仁市市長助理、思南縣委副書記。朱先生亦為本公司集團辦公室主任，現時負責本集團之行政體系及文化品牌和戰略研究管理。

企業管治

企業社會責任報告

5
人力資源管理

1
架構優化

4
交樓管理

2
成本管理

3
質量管理

核心業務管理

一、核心業務管理

1、架構優化

2015年根據市場的變化和業務發展，本集團在全球重新劃分了房地產業務發展區域。同時，本集團又設立一線城市事業部，成立二線城市公司，海外區域也進一步擴張。同時，本集團總部職能部門進一步優化，提升業務發展水平。

2、成本管理

2015年是碧桂園的成本管理年。我們基於碧桂園的開發模式和特點，將成本管控關鍵點延展到項目開發的全過程管理，共劃分了32個大項進行管理，並重點把握項目前期成本策劃、目標成本、合約規劃、動態成本、成本後評等關鍵事項。

3、質量管理

除了完善的質量管理制度，為了進一步提升產品質量，我們加強了「四新」技術（新技術、新材料、新工藝、新設備）的研發和推廣。我們的研發部門積極開展高新項目研發立項工作，確定了27個高新研發項目立項，組建了27個項目研發團隊約200多人，並與高等院校進行科研合作。

4、交樓管理

2015年，碧桂園約完成16.2萬套房的交付，我們圍繞「完美交付」為中心，通過嚴格預控項目交付風險，利用互聯網技術強化客戶互動，打造「幸福回家」服務品牌獲取客戶口碑，以服務為載體提升客戶服務體驗、保障客戶滿意度。

5、人力資源管理

截至2015年底，碧桂園共引入了256名博士。2015年9月24日，國家人力資源社會保障部和全國博士後管委會聯合下發通知，批准碧桂園設立博士後科研工作站，開展博士後工作。在人才培訓方面，除了領導力發展項目、新員工訓練營、在職培訓等項目，我們新增項目總經理培訓班項目，對準項目總經理進行3個月的全脫產封閉培訓，以期培訓一批優秀的項目總經理人才。全年普通員工共1,525,712人次參加培訓，中層管理人員有240,433人次，高層管理人員為28,011人次。

企業管治

企業社會責任報告

二、碧桂園「五星」價值體系

二十多年前，「碧桂園，給您一個五星級的家」響徹大江南北，為行業樹立起華南房企的標桿；斗轉星移，碧桂園對於「五星」的堅守不曾改變，同時也賦予了「五星」新的時代內涵。

1、五星產品：匠心獨運 精雕細琢

碧桂園在業內即有「別墅專家」的美譽。新時期，碧桂園仍然堅持用匠心做實用、舒適、健康、智能、安全的產品。碧桂園從人性化角度出發，以嚴苛的標準從建築空間、戶型設計、裝修品質等多維度突破，通過對業主生活習慣的反覆研究，為不同家庭提供實用的房子。

2、五星配套：想你所想 盡我所能

碧桂園在大盤模式中提出「城鎮級」的配套概念，取代了一般意義上的社區配套。碧桂園開發的大型項目中均是大配套、大環境的社區格局。五星級酒店、學校、醫院、大型商業街、交通中心、現代家居中心等配套完善，讓業主享受娛樂文化和便利生活，同時對於提升地段居住價值起到了極大地促進作用。



★ 樣板間



★ 超市

3、五星景觀：第二自然 城市風景

碧桂園的社區景觀是由資深高爾夫球場設計師梁國坤先生領銜營造。通過植物群落、水體、園林建築、地形等要素營造符合人的活動習慣的空間環境，營造出怡人、舒適、安逸的景觀環境，確保景觀整體設計及風格定位恰到好處，承擔起創造人工「第二自然」的重任。



★ 社區景觀

★★★★★
**五星
文化**
睦鄰友好
互助互動

★★★★★
**五星
產品**
匠心獨運
精雕細琢

★★★★★
**五星
服務**
真心愛心
用心貼心

★★★★★
**五星
配套**
想你所想
盡我所能

★★★★★
**五星
景觀**
第二自然
城市風景



★ 貴賓接待

4、 五星服務：真心愛心 用心貼心

自2014年以來，碧桂園物業就以社區O2O為平台，探索深耕公共資源經營，打造一條全生命週期服務鏈。碧桂園早期入住的大批業主均已陸續步入老年。針對這一情況，碧桂園重點考慮老年群體住戶，設立了長幼服務中心，以私人醫生、兒童教育輔助、社區白領線上線下文娛等為主，增強業主黏性，全方位滿足業主生活所需。我們與一些知名專業養老機構在開展合作洽談，引進美國CP長者養老服務等優質專業機構，開展醫養結合的社區診療、慢性病管理、私人醫生和遠程治療等專業服務。

5、 五星文化：睦鄰友好 互助互動

好的社區必然有好的社區文化，碧桂園倡導業主快樂生活，並積極引導業主、住戶成立社區業主團體，為業主搭建一個培養興趣、發揮所長、娛樂健身的平台，截至目前共誕生了超500個活躍的業主團體，每年舉辦超10,000場社區文化活動。



★ 睦鄰文化

企業管治

企業社會責任報告

三、慈善公益

1、楊國強教育扶貧創新18年，獲國家主席習近平親切接見

2015年減貧與發展高層論壇10月16日在北京人民大會堂舉行。國家主席習近平出席論壇並發表題為《攜手消除貧困促進共同發展》的主旨演講。碧桂園集團創始人楊國強因教育扶貧工作的傑出貢獻，獲邀出席了論壇，並在大會開始前，受到習近平主席的親切接見。對於榮譽，楊國強接受媒體採訪時說，「平常事，平常心，盡公民責任。」



★ 楊國強（左二）獲2015中國十大消除貧困獎，受到習近平主席的親切接見

2、廣東碧桂園職業學院

2013年，楊國強出資創辦廣東碧桂園職業學院。於2014年9月正式開學，2015年再招生300余名，目前共招收662名貧困學子。所有入讀學生免除一切費用外，還有日常生活補貼，計劃實現規模辦校後，每年投入近億元辦學運營。學院開創校企結合辦學模式，結合碧桂園的企業經驗和學院的專業知識，培養真正實幹、能幹的技術人才。



★ 廣東碧桂園職業學院

慈善公益



★ 工地教學



★ 導師制育人



3、 國華紀念中學

2002年，楊國強出資創辦了該校，在全國招收家庭貧困、成績優秀的學生。學校承擔學生在校所有費用，並提供助學金直至學生完成大學、碩士、博士所有學業。13年來，國華中學共接收了2,356名處於輟學邊緣的學生，並將他們都培養成高材生。立校至今，學校一直保持極高的本科升學率，2013年到2015年，該校的重點本科升學率超過95%。



★ 學生活動

企業管治

企業社會責任報告

4、 送技術技能下鄉培訓項目

2012年6月，經過仔細的調研和篩選後，董事局主席楊國強創立的廣東省國強公益基金會在清遠市佛岡縣水頭鎮開展「送技術技能下鄉培訓項目」，以自願為前提，對全鎮16至60週歲適齡勞動力開展免費的技術技能培訓。三年來，該項目免費培訓16,469人，其中8,150人取得叉車、電工、家政育嬰師等9種職業資格證書，通過推薦就業，3,828人進城就業。

5、 設立「中山大學惠妍人才基金」

2015年，楊國強和女兒楊惠妍捐資1億，在中山大學設立了「中山大學惠妍人才基金」，用於聘請高層次人才來中山大學任教及團隊建設，支持中山大學建設世界一流大學，同時也是積極響應國家創新驅動發展戰略計劃。



★ 家政育嬰培訓



★ 在水頭鎮招聘接受過技能培訓的農村勞動力

6、 精準扶貧

2010年以來，楊國強出資在廣東建成14座新農村，共建設新房587戶。2015年，在完成硬件設施和落實「規劃到戶，責任到人」的基礎上，在14條新村徹底排查，每家每戶建檔立卡，對仍未脫貧的青少年進行勵志助學，對需要幫扶的家庭或個人定制獨特的幫扶方式，精準到戶、責任到人，「滴灌式」扶貧，徹底阻斷貧困代際傳遞。目前已對包括廣東碧桂園職業學院學生在內的19,833名扶貧對象建立檔案和跟蹤信息系統。



★ 教育扶貧

慈善公益



★ 入戶調研，建檔立卡

7、 志願者行動

2015年，碧桂園志願者共開展「夢想碧桂園·圓你大學夢」活動43場、「夢想碧桂園·百城公益行」系列活動（包括「關愛祖國花朵」、「尋找國華學子」兩個主題）210場、其他類志願者活動如志願樂跑、福利院探望、員工獻血等活動39場。全年共開展活動292場。本集團約20,033名員工參加了志願行動，人均服務時長約4.5個小時。

12月1日，第二屆中國青年志願服務項目大賽暨志願服務交流會在重慶會展中心拉開帷幕，碧桂園志願者協會秘書長羅勁榮獲邀代表集團志願者協會出席，並就志願者工作與官方領導進行了深入的交流和探討。



★ 夢想碧桂園·百城公益行活動啟動儀式

企業管治

企業管治報告

本集團繼續提高其企業管治水平，特別著重於達到及維持優質的董事會、優良的風險管理及內部監控、及對股東的高透明度及問責性。董事會及管理層均堅守良好的企業管治原則，以求達致穩健管理及提升股東價值。董事會相信優秀的企業管治將為股東及本集團帶來長期利益。

企業管治常規

於截至2015年12月31日年度止內，本公司一直應用企業管治守則之原則並遵守其守則條文。

標準守則的遵守

本公司已採納標準守則作為其本身董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認其於截至2015年12月31日止年度內已遵守標準守則所規定的準則。

有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

戰略規劃

本集團致力於通過系統的戰略管理機制，識別和分析潛在機遇和挑戰，從而制定長遠的發展戰略，並制定行動方案加以落實。本集團的專責戰略管理部門負責統籌戰略研究和討論工作。本集團的高層管理團隊於每年初回顧和展望本集團的中長期戰略規劃，並制定當年的經營預算與計劃。

2015年內，本集團與國際知名戰略諮詢公司開展合作，制定了未來五年的戰略規劃。本集團高層管理團隊也進行了各方面的專題戰略研討會，不斷優化本集團戰略。

董事會

組成

目前，董事會的成員包括13名執行董事，分別為楊國強先生（主席）、楊惠妍女士（副主席）、莫斌先生（總裁）、朱榮斌先生（聯席總裁）、吳建斌先生（首席財務官）、楊子瑩女士、蘇汝波先生、區學銘先生、楊志成先生、謝樹太先生、宋軍先生、梁國坤先生及蘇柏垣先生，及7名獨立非執行董事，分別為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生、黃曉女士、梅文珏先生及楊國安先生。最新的董事名單及其角色與職能分別刊登於聯交所及本公司網站上。

楊貳珠先生已退任執行董事，自2015年8月19日起生效。劉洪玉先生已辭任獨立非執行董事，自2015年12月9日起生效。

楊惠妍女士及楊子瑩女士為楊國強先生的女兒，楊志成先生為楊國強先生的侄子。除上文另有披露者外，概無任何其他董事與其他董事維持任何家族關係。

獨立非執行董事

獨立非執行董事具有足夠人數及才幹，其意見具有影響力。獨立非執行董事的職能包括：

- 於董事會會議上提供獨立觀點和意見；
- 在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；
- 應邀出任董事會轄下委員會成員；及
- 仔細檢查本公司的表現，並監察匯報公司表現的事宜。

獨立非執行董事透過提供獨立、具建設性及有根據的意見，對本公司策略及政策的發展作出正面貢獻。彼等透過定期出席董事會及董事會轄下委員會的會議，並積極參與會務，以彼等的技能、專業知識、不同的背景及資歷作出貢獻。

除董事會定期會議外，主席於2015年內，已在沒有執行董事出席下與獨立非執行董事會面。

董事會的組成及獨立非執行董事的身份於所有致股東的公司通訊文件內披露。

獨立性確認書

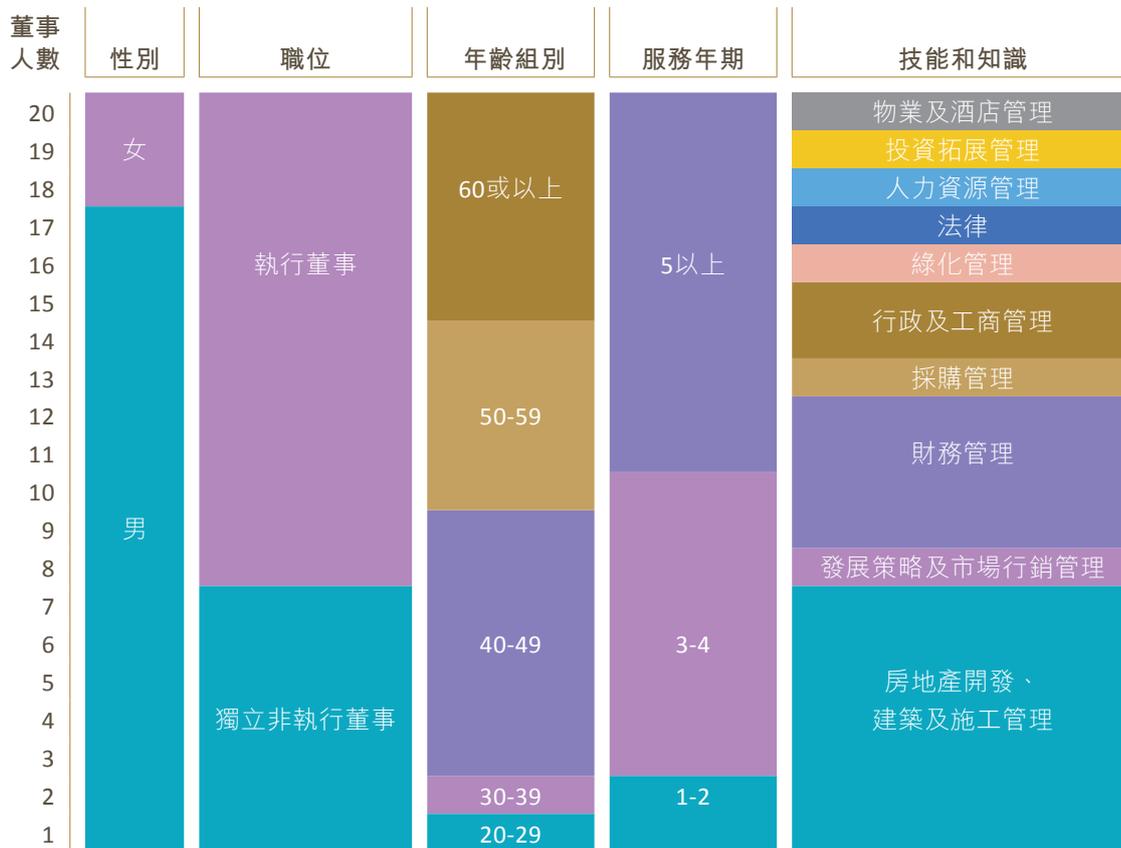
獨立非執行董事之獨立性已根據適用之上市規則進行評估。每一位獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條之規定提交確認其符合獨立性之周年確認書。本公司認為所有獨立非執行董事皆符合載於上市規則第3.13條之獨立性評核指引，並根據該指引條文屬獨立人士。

董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策，自2013年8月6日起生效，亦自2016年3月10日起採納有關政策的兩項補充，包括增加「為使董事會具備多樣化的觀點與角度，提高決策能力，並公平有效地維護各持份者的利益，尤其是本公司股東的長遠利益」以進一步豐富有關政策之目的，及增加「董事的續任」以達至更完整的政策範圍。本公司透過考慮多項因素，包括但不限於性別、年齡、技能、知識及服務任期，務求達致董事會成員多元化。甄選人選最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

企業管治 企業管治報告

現時董事會的組成按下列多元化範疇為基準的分析載列如下：



董事會成員各具不同範疇的技能和知識，包括房地產開發、建築及施工管理、發展策略及市場營銷管理、財務管理、採購管理、行政及工商管理、物業及酒店管理、綠化管理、投資拓展管理、法律及人力資源管理等。就性別、年齡、職位、服務年期、技能和知識方面而言，董事會均屬相當多元化。

董事會及管理層角色及職能

董事會肩負領導及監控本公司的責任，並共同負責指導及監督本公司的事務。董事會全權負責制定有關本集團業務經營的業務政策及策略，當中包括股息政策及風險管理策略。董事會將權力及責任轉授予管理層，以便進行本集團的日常管理及營運。

委任、續任及重選董事

所有執行董事均與本公司簽訂服務合同，而所有獨立非執行董事與本公司簽訂委任函訂明有關委任的主要條款及條件，任期為兩年。所有董事須根據組織章程細則退任。

根據組織章程細則，(i)董事會為填補臨時空缺而委任的董事應在獲委任後任職至首次股東大會，並須於該大會上進行重選；及(ii)於每屆股東周年大會上，當時三分之一董事（或如彼等的數目並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一之數目）須輪值退任，惟每名董事（包括該等有指定任期的董事）每三年至少須於股東周年大會上退任一次。據此，概無董事的任期多於三年。

董事會會議

董事會每年召開最少四次會議，大約每季一次，於有需要時亦會另行安排會議。董事會會議每次均預早訂定舉行日期，以便董事可親身出席，未能親自出席董事會會議的董事，則可透過電話會議參與。

董事會定期會議通知會在其舉行前至少14天發出，以讓所有董事有機會騰空出席。而董事會議程之稿本亦會隨同會議通知發出，讓董事有足夠時間提出商討事項並將其列入議程。對於所有其他董事會會議，亦將發出合理通知。為確保各董事充分知悉會議議題，會議文件均於召開會議前至少3天送交各董事。

若有主要股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，該事項將以舉行董事會會議的方式處理，而不會以書面決議的方式處理。

本公司公司秘書詳細地編製每次會議的會議紀錄。會議結束後，會議紀錄初稿及最終定稿則盡快地送交所有董事以供其表達意見及記錄。董事會及其轄下委員會的會議紀錄由本公司上市公司秘書辦備存，並供任何董事查閱。

於年內，董事積極參與本集團的事務，本公司舉行了四次董事會會議，以考慮（其中包括）本集團擬進行的各項交易，以及審議和批准本集團的中期業績及全年業績。根據組織章程細則第103(1)條，董事無權出席任何批准其或其聯繫人擁有重大利益的交易的董事會會議。計算董事出席率時，該董事無權出席之會議不被計算在內。

企業管治 企業管治報告

董事出席記錄

以下為截至2015年12月31日年度止董事出席董事會、董事委員會及股東大會等會議的出席情況：

出席會議數目/2015年舉行會議數目

董事	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會	企業管治委員會	執行委員會	財務委員會	股東周年大會
執行董事								
楊國強先生(主席)	4/4	不適用	1/1	3/3	3/3	8/8	不適用	1/1
楊惠妍女士(副主席)	4/4	不適用	不適用	不適用	3/3	7/8	48/56	0/1
莫斌先生(總裁)	4/4	不適用	不適用	3/3	3/3	7/8	56/56	1/1
朱榮斌先生(聯席總裁)	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	7/8	不適用	0/1
吳建斌先生(首席財務官)	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	8/8	56/56	1/1
楊子莹女士	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	6/8	不適用	0/1
楊貳珠先生 ^{附註1}	2/2	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
蘇汝波先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
區學銘先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
楊志成先生	3/4	不適用	不適用	不適用	不適用	7/8	不適用	0/1
謝樹太先生	3/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
宋軍先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
梁國坤先生	3/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
蘇柏垣先生	3/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
獨立非執行董事								
黎明先生	4/4	3/3	1/1	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1
石禮謙先生	4/4	3/3	不適用	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1
唐滙棟先生	4/4	3/3	1/1	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1
黃洪燕先生	4/4	3/3	1/1	3/3	不適用	不適用	不適用	0/1
黃曉女士	3/4	3/3	1/1	3/3	不適用	不適用	不適用	0/1
劉洪玉先生 ^{附註2}	3/3	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
梅文珏先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1
楊國安先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	0/1

附註1: 楊貳珠先生退任執行董事，自2015年8月19日起生效。於彼退任前，本公司舉行了2次董事會會議。

附註2: 劉洪玉先生辭任獨立非執行董事，自2015年12月9日起生效。於彼離任前，本公司舉行了3次董事會會議。

資料使用

所有董事均適時獲悉可能影響本集團業務的重大變動，包括相關法規及規定，並能在必要時作出進一步的詢問。管理層已向董事會提供充分的解釋及資料，讓董事會可以就提交給彼等批准的財務及其他資料，作出有根據的審批。彼等亦可無限制地獲取公司秘書（負責向董事提供董事會文件及有關資料）的建議及服務。所有董事每月將獲得更新資料，讓董事會整體及各董事獲得充足資料使彼等可對本公司的表現、狀況及前景有公正及準確的評估，以便履行職務。董事會亦批准董事在履行其董事職責時可尋求獨立專業諮詢（費用由本公司支付）。

董事及高級職員之責任保險

本公司已為董事和高級職員購買責任保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的訴訟責任。該保險範圍及其保額乃按年檢討。

董事培訓及專業發展

每名新委任的董事均在委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知。其後，董事將獲取上市規則、法律及其他監管規定要求的更新資料及本集團業務的最新發展，並予以鼓勵參與持續專業發展，以發展彼等的知識及技能。

於2015年內，董事已參與持續專業發展。所有董事亦已向本公司提供彼等於本年度接受培訓的紀錄。彼等的培訓紀錄概要如下：

董事	持續專業發展種類 (附註1)	持續專業發展內容 (附註2)
執行董事		
楊國強先生（主席）	1, 2	A, B
楊惠妍女士（副主席）	1, 2	A, B
莫 斌先生（總裁）	1, 2	A, B
朱榮斌先生（聯席總裁）	1, 2	A, B
吳建斌先生（首席財務官）	1, 2	A, B
楊子莹女士	1, 2	A, B
蘇汝波先生	1, 2	A, B
區學銘先生	1, 2	A, B
楊志成先生	1, 2	A, B
謝樹太先生	1, 2	A, B
宋 軍先生	1, 2	A, B
梁國坤先生	1, 2	A, B
蘇柏垣先生	1, 2	A, B

企業管治

企業管治報告

董事	持續專業 發展種類 (附註1)	持續專業 發展內容 (附註2)
獨立非執行董事		
黎 明先生	1, 2	A, B
石禮謙先生	1, 2	A, B
唐滙棟先生	1, 2	A, B
黃洪燕先生	1, 2	A, B
黃 曉女士	1, 2	A, B
梅文珏先生	1, 2	A, B
楊國安先生	1, 2	A, B

附註1：

1. 出席內部簡介會/培訓、講座、研討會或論壇
2. 閱讀報章、刊物及更新資料

附註2：

- A. 與公司有關的業務
- B. 法例、法規及規則、會計守則

主席及總裁

主席及總裁職責彼此分離以鞏固獨立性、問責性及責任性。主席楊國強先生負責制定本集團發展策略、作出投資決策及進行整體的項目規劃、領導董事會，並確保董事會正當及有效地運作，而總裁莫斌先生則負責本集團的日常營運管理及一般管理。其各自的責任乃明確規定並由董事會以書面進行定義。

楊國強先生履行以下職責，以擔當主席角色，其中包括：

- 確保制定良好的企業管治常規及程序；
- 確保董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項，以及確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須準確清晰及完備可靠；
- 鼓勵所有董事全力並積極投入董事會事務及表達本身關注的事宜（即使持不同意見）、給予這些事宜充足時間討論、確保董事會的決定能公正反映董事會的共識，並以身作則，確保董事會行事符合本集團最佳利益；
- 確保採取適當步驟保持與股東有效聯繫，以及確保股東意見可傳達到整個董事會；及
- 提倡公開、積極討論的文化，促進董事（特別是獨立非執行董事）對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事與獨立非執行董事之間維持建設性的關係。

莫斌先生履行以下職責，以擔當總裁角色，其中包括：

- 統籌和管理本集團的業務；
- 領導企業團隊執行董事會制定的策略及計劃；及
- 協調本集團整體日常業務營運。

董事會轄下委員會

董事會已成立六個委員會（均具書面訂明的職權範圍），以監察本公司特定範疇的事務。

審核委員會

審核委員會於2006年12月成立，且具書面訂明的職權範圍。該職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站上。審核委員會的成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及黃曉女士。根據上市規則的規定，黎明先生（具有上市規則規定適當的專業會計資格並具備財務管理專業知識）獲委任為審核委員會主席。概無審核委員會成員為本公司核數師的前任合夥人。

審核委員會的主要職責（其中包括）：(i)主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議，並批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；(ii)按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；(iii)就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；(iv)監察本公司的財務報表以及年度報告及賬目、半年度報告及（若擬刊發）季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；(v)檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；及(vi)與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統。審核委員會可按其職權範圍在有需要時向僱員獲取所需資料及獲取獨立專業諮詢（費用由本公司支付），以妥善履行其職務。於2015年，審核委員會共召開了三次會議並已履行了上述之職責。個別董事出席審核委員會會議的紀錄載於本年報第98頁。

提名委員會

提名委員會於2012年3月成立，且具書面訂明的職權範圍。該職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站上。提名委員會由執行董事楊國強先生擔任主席並由其他四名成員組成，其中四名為獨立非執行董事，即黎明先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及黃曉女士。

企業管治

企業管治報告

提名委員會的主要職責（其中包括）：(i)檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；(ii)物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；(iii)評核獨立非執行董事的獨立性；及(iv)就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議。提名委員會按其職權範圍在有需要時向僱員獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢（費用由本公司支付），以妥善履行其職務。於2015年，提名委員會召開了一次會議並已履行了上述之職責。個別董事出席提名委員會會議的紀錄載於本年報第98頁。

薪酬委員會

薪酬委員會於2006年12月成立，且具書面訂明的職權範圍。該職權範圍已分別登載於聯交所及本公司網站上。薪酬委員會由獨立非執行董事唐滙棟先生擔任主席並由其他六名成員組成，其中兩名為執行董事，即楊國強先生及莫斌先生，四名為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生、黃洪燕先生及黃曉女士。

薪酬委員會的主要職責（其中包括）：(i)就本公司對本集團董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，向董事會提出建議；(ii)因應本公司方針及目標而檢討及審批管理層的本公司薪酬建議；及(iii)向董事會建議個別董事及高級管理人員的薪酬待遇。薪酬委員會可就其他執行董事的薪酬建議諮詢主席或總裁的意見，按其職權範圍在有需要時向僱員獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢（費用由本公司支付），以妥善履行其職務。於2015年，薪酬委員會召開了三次會議並已履行了上述之職責。個別董事出席薪酬委員會會議的紀錄載於本年報第98頁。

截至2015年12月31日止年度，高層管理人員（不包括董事）薪酬組別如下：

人民幣	高層管理人員人數
1,000,000以下	1
1,000,001至2,000,000	1
2,000,001至3,000,000	3
3,000,001至4,000,000	1
5,000,001至6,000,000	6
6,000,001至7,000,000	1
8,000,001至9,000,000	1
23,000,001至24,000,000	1

企業管治委員會

企業管治委員會於2012年3月成立，且具書面的職權範圍。企業管治委員會的成員均為執行董事，即楊國強先生、楊惠妍女士及莫斌先生。楊國強先生獲委任為企業管治委員會主席。

企業管治委員會的主要職責（其中包括）：(i)制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(iv)制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事的操守準則及合規手冊（如有）；及(v)檢討本公司遵守企業管治守則及於企業管治報告內的披露。企業管治委員會按其職權範圍在有需要時向僱員獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢（費用由本公司支付），以妥善履行其職務。於2015年，企業管治委員會召開了三次會議並已履行了上述之職責。個別董事出席企業管治委員會會議的紀錄載於本年報第98頁。

執行委員會

執行委員會於2014年6月成立，且具書面的職權範圍。執行委員會的成員均為執行董事，即楊國強先生、楊惠妍女士、莫斌先生、朱榮斌先生、吳建斌先生、楊子瑩女士及楊志成先生。楊國強先生獲委任為執行委員會主席。

執行委員會的主要職責（其中包括）：(i)討論及決定有關本公司管理及營運上的事項，其中包括但不限於企業事務、財務/庫務規劃及政策成立；(ii)考慮收購或投資業務或項目並向董事會提供意見；及(iii)審閱及討論董事會不時委派予委員會的任何其他事項。執行委員會按其職權範圍在有需要時向高層管理人員獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢（費用由本公司支付），以妥善履行其職務。於2015年，執行委員會於需要時舉行會議並已履行了上述之職責。

財務委員會

財務委員會於2014年8月成立，且具書面的職權範圍。財務委員會由執行董事吳建斌先生擔任主席並由其他五名成員組成，其中兩名為執行董事，即楊惠妍女士及莫斌先生，三名為本公司財務資金中心高層管理人員。

企業管治

企業管治報告

財務委員會的主要職責（其中包括）：(i)負責融資資金管理，及(ii)審批每宗金額不超過3億美元之貸款項目及/或融資擔保。財務委員會按其職權範圍在有需要時向高層管理人員獲取所需資料，及獲取獨立專業諮詢（費用由本公司支付），以妥善履行其職務。於2015年，財務委員會於需要時舉行會議並已履行了上述之職責。

公司秘書

禰寶華先生為向多間上市公司客戶提供專業服務的富榮秘書服務有限公司的董事，被委任為本公司公司秘書。雖然禰先生並非本公司全職僱員，彼負責向董事會提供管治事宜方面意見。禰先生已確認彼於2015年已參加不少於十五小時相關專業培訓。與本公司公司秘書聯絡的主要聯絡人是本公司上市公司秘書辦負責人單麗蘭女士。

風險管理及內部監控

責任

董事會有責任維持及完善有效的風險管理和內部監控系統，而管理層則負責設計及執行風險管理和內部監控制度以達致下述業務目標：

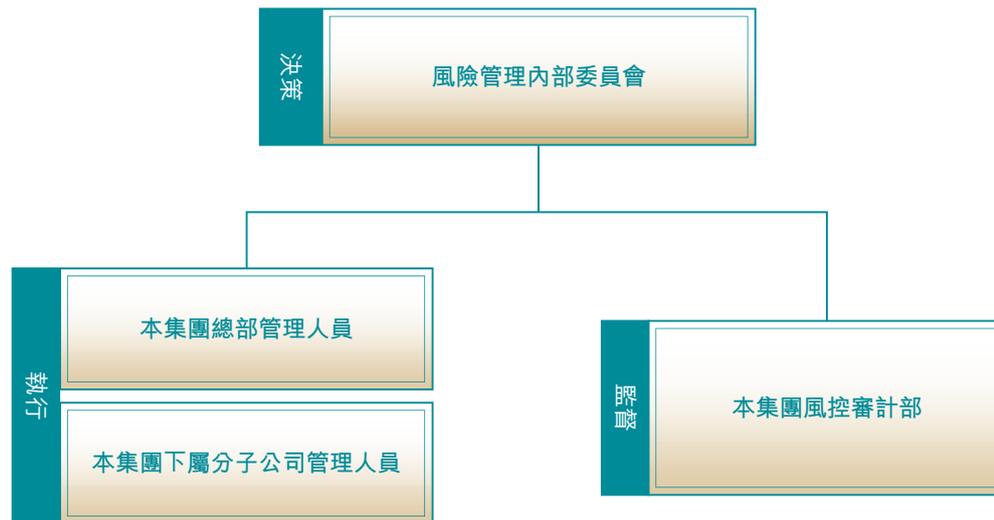
- 有效用及有效率的運作
- 可信賴的財務彙報
- 遵守適用法律及規則

良好的內部監控旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，且只能提供合理而非絕對的保證。

本集團的風險管理架構

管理層參照COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)內部監控框架，建立適用於碧桂園的風險管理體系。本集團風險管理體系由八個相互依存、相互作用、協作運轉的要素組成，共同保障集團風險管理功能的發揮。這八個要素具體包括：內部環境、目標設定、事項識別、風險評估、風險應對、控制活動、資訊與溝通以及監控。

為完善風險管理體系及內部監控系統，提升本集團管理水準及風險防範能力，董事會於2015年5月13日成立風險管理內部委員會。風險管理內部委員會獲審核委員會授權，整體負責本集團風險管理事宜，並負責監察相關風險管理系統及確保該等系統符合本集團的戰略及風險承受能力。在此基礎上，董事會建立了風險管理組織架構，風險管理組織架構由風險管理內部委員會、風險管理執行機構、風險管理監督機構三個層面的組織構成。（具體參照以下架構圖）



風險管理組織架構內各機構所擔當的角色概述如下：

風險管理內部委員會（決策機構）

- 制定並更新本公司風險管理政策
- 檢討本公司的風險偏好、風險管理策略及風險管理架構，並就此向審核委員會彙報意見及提出改善建議
- 制定辨認、評估重大風險流程
- 監督風險管理政策的執行情況及有關法定規則的遵守情況
- 向審核委員會彙報任何重大風險管理事宜
- 按審核委員會要求執行其他相關職責

企業管治

企業管治報告

本集團總部（執行機構）

高層管理人員（總裁、聯席總裁和副總裁）為本集團總部風險的管理責任人，履行：

- 本集團風險集中管理職責，負責風險管理的體系建設和整體運轉工作，以及跨職能部門及本集團風險管理工作的組織協調，為重大風險決策提供專業意見
- 各職能中心在高級管理層的統一組織和協調下，參與跨職能部門或其他相關的風險管理活動

本集團下屬分子公司（執行機構）

- 本集團下屬分子公司負責其業務層面風險管理，風險管理責任人分別為各區域、項目及子公司負責人
- 本集團下屬分子公司風險管理責任人在本集團風險管理內部委員會的統一組織和協調下，根據風險管理流程開展業務層面的風險管理工作

本集團風控審計部（監督機構）

- 對本集團及下屬分子公司的風險管理運行情況進行監督、檢討與評價

年內，本集團風險管理內部委員會統籌組織集團層面風險評估，識別集團層面面臨的前十大風險，梳理風險管控現狀以及下一步應對措施及改善方案，並已向審核委員會彙報評估結果。

風險管理及內部監控系統的檢討

董事會負責本集團的內部監控制度及檢討其成效。審核委員會協助董事會監察本集團承受的風險水準、有關風險管理和內部監控系統的設計及運作成效。管理層評估本集團的主要風險、整體內部監控制度並定期向審核委員會報告。另外，本集團風控審計部獲授權透過持續檢討和監察內部監控系統和程序，定期匯報檢討結果，碧桂園亦聘請獨立顧問對本集團的內部監控系統及風險管理進行檢討。外聘核數師亦匯報在工作過程中識別的任何監控事宜。經考慮以上各點，審核委員會檢討公司內部監控制度的成效，並向董事會報告檢討結果。

最後，管理層已就梳理的九大業務領域、二十多個關鍵業務流程的內部監控自我評估、內部監控檢討和獨立專項審計中所發現的漏洞及弱點制訂了改善方案。本集團風控審計部也定期作出跟進，以確保有關改善措施得以及時執行，並已向審核委員會匯報跟進審閱結果。

董事會與審核委員會每年分別評估及檢討內部監控系統與程序的有效性，以及考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。年內，審核委員會已檢討了內部監控部門及外聘核數師編製的載有彼等之調查結果及改善建議的報告，並對本集團面對之重大風險持續地進行確認、評估及管理感到滿意。

為了符合列載於聯交所最近刊發之「對風險管理與內部監控諮詢總結」的新要求，本集團已對其風險管理和內部監控的政策及程序作出了檢討，以確保符合新要求，並同時探索改進有關系統的機會。

舉報者政策

本集團自2008年起設立舉報者政策，並在經營場所公示舉報渠道，以便僱員、合作方及客戶向本公司監察部提出有關申訴或舉報內部的不良行為。監察部對舉報線索進行核實、調查及跟進，案件一經查實，給予舉報人一定經濟獎勵，並對查處結果在公司內部進行通報，以儆效尤。

核數師的薪酬

截至2015年12月31日止年度，已付/應付予本公司核數師的費用載列如下：

所提供服務	人民幣千元
2015年度審計服務：	
上市公司年審服務	7,100
其他	2,850
有關以下事宜的非審計服務：	
財務對標諮詢	1,960
投融資會計諮詢	1,200
其他	2,600

企業管治

企業管治報告

董事對財務報表的責任

董事知悉其須根據法定要求及適用會計準則編製截至2015年12月31日止年度的綜合財務報表。於上市規則所要求的年報、中期報告及其他財務披露中，董事會就本集團的狀況及前景致力作出平衡、清晰及容易理解的評審。

本公司外聘核數師對本集團綜合財務報表的申報責任載於本年報第130頁至131頁的獨立核數師報告。

與股東的溝通

董事會採納一項反映本公司現時與股東通訊之常規的股東通訊政策，該政策已登載於本公司網站上。本公司視股東大會為股東提供與董事會交流意見的平台。

股東權利

根據組織章程細則第58條，於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本（附有於本公司股東大會表決權利）十分一的股東可向董事會或本公司公司秘書發出書面要求，要求召開股東特別大會。該書面要求必須指明會議目的，並必須由相關股東簽署，然後遞呈至本公司註冊辦事處，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，以及香港主要營業地址，地址為香港中環都爹利街11號律敦治中心帝納大廈17樓1702室。

倘遞呈後21日內，董事會未有召開該股東特別大會，則相關股東可自行以同樣方式召開大會，惟本公司須償還相關股東因董事會未能召開大會而需支付的一切合理費用。

根據組織章程細則或開曼群島公司法第22章（經綜合及修訂，1961年法例3），除提名人參選董事的建議外，概無關於在股東大會提出建議的程序的規定。股東可遵循以上列載的程序召開股東特別大會，在該書面要求中指明任何事項。

股東可於任何時間將其查詢及建議致函至本公司香港主要營業地址予董事會或本公司公司秘書，或發送電郵到ir@countrygarden.com.cn。

憲章文件

於2015年內，本公司的憲章文件並無變動。

投資者關係

作為上市公司，本集團重視來自股東及資本市場的聲音，始終致力於提升信息透明度，加強企業管治水平，努力為股東創造更大價值。

本集團構建了體系化的資訊發佈與溝通平臺，通過網絡、實地考察、會議進行多維度密集溝通，實時響應股東和投資者的各類訴求。2015年，本集團進一步完善月度公司通訊和業績演示文稿，加強資訊細分，整體提高了資訊披露質量。年內，本集團繼續保持與投資者密切的溝通，分別組織年度及中期業績媒體及分析員會、反向路演、高管交流、投資者開放日等活動。參加了多家金融機構安排的於亞太、北美及歐洲地區的路演，結合業績公告，公司戰略等議題，及時向投資者介紹本集團經營業績、發展戰略及最新業務情況，增進投資者對本集團的瞭解及信心。同時，本集團專責團隊也將資本市場各類資訊及時總結和分析，系統地反饋管理層。本集團與資本市場的溝通方式也獲得了資本市場認可，本年度本集團榮獲由香港投資者關係協會舉辦的首屆投資者關係大獎評比「最佳投資者關係公司－大型股」獎項；本集團引入中國平安作為戰略投資者之舉動也獲得了Acquisition International雜誌頒發的「年度交易」獎項；此外，本集團2014年年報榮膺2015年ARC大獎物業開發類金獎及房地產開發－居民住宅類優勝獎。

未來，本集團投資者關係專責團隊也將繼續通過電話、電子郵件、網上互動平臺、會議、項目參觀等方式與投資者交流，聆聽市場的意見，傳遞本集團的信息，維護投資者和本集團之間的長期信任關係。



企業管治 企業管治報告

本集團的網站www.countrygarden.com.cn亦載有本集團業務發展及營運、財務資料、企業管治及其他數據的詳情及更新數據，以供公眾查閱。

主要活動：

日期	活動名稱	地點
1月8日	法國巴黎銀行地產及金融峰會	香港
1月13日	德意志銀行2015年峰會	北京
3月11日	公佈2014年年度業績 • 新聞發佈會 • 分析員簡報會	香港
3月12日 – 4月14日	業績路演活動	香港，新加坡，上海， 深圳，北京， 倫敦，紐約
4月22日	星展唯高達證券亞洲投資大會	香港
6月2日	野村證券2015亞洲投資論壇	新加坡
7月9日	美銀美林大中華房地產企業日	香港
7月20-22日	國內公司債券發行路演	北京，上海，深圳
8月19日	公佈2015年中期業績 • 新聞發佈會 • 分析員簡報會	香港
8月20日 – 9月11日	中期業績路演活動	香港，新加坡，上海， 深圳，北京
9月24日	渣打亞洲固定收益投資者路演	香港
10月21日	非公開國內公司債券發行路演	北京，上海
10月19-20日	伊斯蘭債路演	吉隆坡
11月3-4日	美銀美林2015中國投資者峰會	北京
11月12日	高盛2015中國投資者峰會	上海
11月26日	碧桂園資本市場開放日	佛山
12月3日	野村證券2015投資論壇	東京
12月10日	非交易路演	香港
12月21-22日	控股公司非公開國內公司債券發行路演	上海，北京，深圳，廣州
12月22-24日	應收款資產支持專項計劃路演	上海，北京

企業管治

董事會報告

董事會欣然提呈本集團截至2015年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要經營活動

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理、物業投資及酒店經營業務。

按主要經營活動劃分的本集團年度收入及經營業績分析載於本集團綜合財務報表附註5。

業績

本集團截至2015年12月31日止年度的業績載於本年報第134至135頁的本集團綜合全面收益表內。

業務審視

本集團截至2015年12月31日止年度的業務審視分別載如下：

	載列 於年報之部份	本年報頁數
a. 對本公司業務的中肯審視	管理層 討論與分析	58至71
b. 對本公司面對的主要風險及不明朗因素的描述	管理層 討論與分析	58至71
c. 在截至2015年12月31日止年度終結後發生的、對本公司有影響的重大事件的詳情	財務報表附註42	236
d. 本公司業務相當可能有的未來發展的揭示	管理層討論與 分析	58至71
e. 運用財務關鍵表現指標進行的分析	財務概要、 財務摘要及 管理層討論與 分析	56至71
f. 對本公司的環境政策及表現的探討	企業社會責任報告	86至93
g. 本公司與其僱員、顧客及供應商的重要關係的說明以及本公司與符合以下說明的其他人士的重要關係的說明：該人士對本公司有重大影響，而該公司的興盛繫於該人士	企業社會 責任報告、 董事會報告及 管理層討論與 分析	86至93、 111至127及 58至71
h. 對本公司遵守對本公司有重大影響的有關法律及規例的情況的探討	企業管治報告及 董事會報告	94至127

企業管治 董事會報告

末期股息

董事建議向2016年5月24日(星期二)(記錄日期)名列本公司股東名冊之合資格股東，派發截至2015年12月31日止年度之末期股息每股人民幣6.47分，全年合計每股派息人民幣12.95分(2014年：人民幣14.75分)。

建議之末期股息以人民幣宣告並以港幣派發。以港幣派發末期股息按2016年5月18日(星期三)至2016年5月24日(星期二)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。預計末期股息單約將於2016年7月6日(星期三)發送給合資格股東。

物業、廠房及設備

於年內物業、廠房及設備變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註6。

借款

於年內借款的詳情載於本集團綜合財務報表附註23。

發行股份

於2015年4月20日，本公司向中國平安人壽保險股份有限公司以每股發行價2.816港幣發行2,236,200,000股新股份。

於年內本公司股本變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註24。

發行優先票據及債權證

於年內，本公司已發行以下優先票據及債權證：

1. 本公司於2015年3月9日發行900,000,000美元於2020年到期的7.50%優先票據，所得款項淨額(經扣除折扣及其他估計開支)約為888,000,000美元，將用作為本公司於2011年2月23日發行900,000,000美元於2018年到期的11.125%優先票據以及其他現有債務再融資及相關融資費用及開支。該優先票據在新加坡證券交易所有限公司上市。
2. 本公司於2015年12月29日完成「2015年非公開發行國內公司債券(第一期)」的發行，發行金額為人民幣1,000,000,000元，票面利率為每年4.99%，年期為5年，所得款項淨額(經扣除折扣及其他估計開支)約為人民幣985,449,000元，將用作本集團若干現有債務再融資及一般營運資本用途。

於年內，本集團的附屬公司發行債券面值共計人民幣14,174,219,000元，本集團募集淨資金共計約人民幣14,126,799,000元，將用作本集團若干現有債務再融資及一般營運資本用途。

於年內發行優先票據及債權證的詳情載於本集團綜合財務報表附註21及22。

股票掛鈎協議

除於「購股權計劃」及「員工激勵計劃」段所披露外，本公司於本年度終結日或年內任何時間概無訂立任何股票掛鈎協議。

董事認購股份或債權證的權利

除於「購股權計劃」段披露外，本公司、其控股公司、或其任何附屬公司或同系附屬公司於年內概無參與任何安排，使董事得以藉購入本公司或控股其他公司之股份或債權證而獲取利益。

儲備

於2015年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣1,748,949,000元（2014年：約人民幣3,446,412,000元）。

於年內儲備變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註26。

捐贈

本集團於年內所作之捐獻約人民幣83,038,000元（2014年：約人民幣264,543,000元）。

獲准許的彌償條文

組織章程細則規定，每位董事有權就其任期內或因執行其職務而可能蒙受或招致與此相關之損失或責任從本公司資產中獲得賠償。

本集團於年內已購買及維持董事責任保險，為董事提供適當的保障。

財務概要

本集團的財務概要載於本年報第56頁。

主要客戶及供應商

截至2015年12月31日止年度，來自本集團最大客戶的收入佔年度總收入約0.08%，而本集團五大客戶佔本集團於年內收入少於30%。

截至2015年12月31日止年度，向本集團最大供應商作出的採購額約佔年度採購總額約0.66%，而本集團五大供應商佔本集團於年內採購額少於30%。

企業管治
董事會報告

董事及股東於本集團供應商及客戶的權益

於截至2015年12月31日止年度，就董事所知悉，以下為身為董事及彼等的聯繫人（下文所述）或擁有本公司已發行股本5%以上的人士，於本集團的五大客戶及供應商擁有的直接權益或間接權益如下：

本集團客戶名稱	董事或擁有本公司已發行股本5%以上權益的人士姓名	權益性質
清遠碧桂園	楊惠妍女士	52%股本權益
	楊貳珠先生*	12%股本權益
	蘇汝波先生	12%股本權益
	區學銘先生	12%股本權益

本集團供應商名稱	董事或擁有本公司已發行股本5%以上權益的人士姓名	權益性質
博意建築	楊惠妍女士	52%股本權益
	楊貳珠先生*	12%股本權益
	蘇汝波先生	12%股本權益
	區學銘先生	12%股本權益

* 楊貳珠先生於2015年8月19日起退任執行董事的職位。

除上述披露者外，截至2015年12月31日止年度，董事、彼等的聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者）概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

管理合約

在本年度內，除僱員聘任合約外，本公司並無就全盤業務或其中任何重要部份簽訂或存有管理及行政合約。

董事及董事服務合約

於年內直至本年報日期董事為：

執行董事

楊國強先生（主席）
楊惠妍女士（副主席）
莫 斌先生（總裁）
朱榮斌先生（聯席總裁）
吳建斌先生（首席財務官）
楊子莹女士
楊貳珠先生（於2015年8月19日起退任）
蘇汝波先生
區學銘先生
楊志成先生
謝樹太先生
宋 軍先生
梁國坤先生
蘇柏垣先生

獨立非執行董事

黎 明先生
石禮謙先生
唐滙棟先生
黃洪燕先生
黃 曉女士
劉洪玉先生（於2015年12月9日起辭任）
梅文珏先生
楊國安先生

根據組織章程細則第87條，楊惠妍女士、莫斌先生、朱榮斌先生、楊子莹女士、石禮謙先生、唐滙棟先生及梅文珏先生將於2016股東周年大會輪值告退，而彼等均符合資格並願意於2016股東周年大會上膺選連任。

於即將召開之2016股東周年大會上候選連任之各董事，概無與本公司及其任何附屬公司訂立不可由僱用公司不作賠償（法定賠償除外）而不可於一年內終止之服務合約。

企業管治

董事會報告

董事資料的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於2015年8月19日（為通過本公司2015年中期報告當日）至本報告日期，董事按第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料的變動如下：

董事資料	委任 (生效日期)	離任 (生效日期)
黃洪燕先生 廣東萬和新電氣有限公司（股份代號：SZ.002543） – 獨立非執行董事	–	2016年1月1日
石禮謙先生 帝盛酒店集團有限公司（自2015年10月16日起於聯交所 撤回上市地位）	–	2016年3月11日
梅文珏先生 米格國際控股有限公司（股份代號：1247） – 獨立非執行董事	–	2016年3月24日

董事及高層管理人員薪酬及五名最高薪人士

有關截至2015年12月31日止年度董事及高層管理人員薪酬，以及本集團五名最高薪人士薪酬的詳情載於本集團綜合財務報表附註31及附註45中。

董事於重要合約的權益

除載於「持續關連交易」一節披露外，本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司，或其控股公司概無於年末或年內任何時間存在任何與本公司之業務有重大關係而董事或其有關連實體直接或間接於其中佔有重大權益之重大交易、安排或合約。

董事及彼等之聯繫人於競爭業務的權益

楊惠妍女士、楊貳珠先生（於2015年8月19日起退任）、蘇汝波先生及區學銘先生（全部均為董事）各自擁有清遠碧桂園及清遠市故鄉文化發展有限公司52%、12%、12%及12%權益。清遠碧桂園為位於清遠的清遠假日半島項目的開發商，其提供多類產品，包括別墅、聯體住宅及多層洋房。而清遠市故鄉文化發展有限公司則經營位於清遠清城區石角鎮的清遠文化公園。除上述披露外，於2015年12月31日，概無董事及彼等各自之聯繫人（定義見上市規則）被認為擁有與本集團的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

持續關連交易

以下為本年度內及截至本年報日期所記錄的持續關連交易：

(a) 持續關連交易

本公司於截至2015年12月31日止年度內訂立若干交易，而有關交易構成本公司持續關連交易（定義見上市規則）。根據上市規則第 14A.49 條項下有關年報的披露規定，該等交易的詳情載列如下：

1. 設計服務協議

根據順德碧桂園與博意建築訂立的設計服務協議，博意建築同意於2014年1月1日起為期三年，以不遜於獨立第三方向本集團提供等同服務的條款，向本集團提供物業設計、室內設計及勘察勞務服務，惟於2014、2015及2016年的年度上限分別不得超過人民幣1,500百萬元、人民幣1,800百萬元及人民幣2,000百萬元。於年內，博意建築所收取的設計服務費總額為人民幣915.8百萬元。

楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生及區學銘先生分別擁有博意建築52%、12%、12%及12%的股權。由於楊惠妍女士為董事及主要股東，因此，博意建築為本公司關連人士的聯繫人，該等交易構成本公司的持續關連交易。

2. 建築服務協議

根據騰越與清遠碧桂園訂立的建築服務協議，騰越同意於2015年1月1日起為期兩年，以不遜於獨立第三方可取得的價格及其他條款向清遠碧桂園提供建築服務，惟於2015及2016年各年度的上限不得超過人民幣200百萬元。於年內，騰越所提供的建築服務金額為人民幣85.6百萬元。

楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生及區學銘先生分別擁有清遠碧桂園52%、12%、12%及12%的股權。由於楊惠妍女士為董事及主要股東，因此，清遠碧桂園為本公司關連人士的聯繫人，該等交易構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則，上述全部持續關連交易須遵守有關申報及公告之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

企業管治

董事會報告

(b) 持續關連交易的年度審核

根據上市規則第 14A.55 條的規定，全體獨立非執行董事已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃：

- (a) 於本集團的日常業務中訂立；
- (b) 按照一般商務條款或更佳條款進行，或倘並無足夠用於判斷其是否按照一般商務條款或更佳條款進行的可比較交易，則按照對本集團而言不低於獨立第三方獲得的或自獨立第三方所獲得的優惠的條款；及
- (c) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並符合股東的整體利益。

就上市規則第 14A.56 條的規定而言，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已致函本公司董事會，確認其並未注意到任何事情，可使其認為有關持續關連交易：

- (i) 並未獲董事會批准；
- (ii) 若交易涉及由本集團提供貨品或服務，在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；
- (iii) 在各重大方面沒有根據有關交易的協議進行；及
- (iv) 超逾上限。

(c) 其他

上文所披露之持續關連交易亦構成《香港財務報告準則》內的關連人士交易。在年內進行的重大關連人士交易的摘要已載於財務報表附註第41項內。

其中附註41(b)內之某些項目亦構成上市規則第十四A章之關連交易/持續關連交易。

就上述的關連交易/持續關連交易，董事會確認本公司已遵守上市規則的披露規定。

購股權計劃

於2007年3月20日，當時的股東採納及批准一項購股權計劃。以下為購股權計劃主要條款的概要：

(i) 購股權計劃之目的

購股權計劃之目的為獎勵其參與者。

(ii) 合資格參加人士

購股權計劃之參與人包括本公司及其附屬公司僱員，包括其執行董事及非執行董事。

(iii) 授出購股權

董事會有權於購股權計劃獲採納當日後10年內向任何參與人授予要約。

(iv) 接納購股權的繳款

參與人接納購股權須向本公司支付港幣1.00元以作為獲授股權的代價。

(v) 股份認購價

根據購股權計劃授予購股權以認購股份之認購價為下列三者中之最高為準：

- 股份於向參與人作出授出日期（須為營業日）為聯交所每日報價表所列之收市價；
- 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及
- 股份之面值。

(vi) 可供認購的最高股份數目

可於所有根據購股權計劃授出的購股權予以行使時發行之股份總數合共不得超過本公司於採納購股權計劃批准日期已發行股本的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。可於根據購股權計劃所有已授出而尚未行使之購股權予以行使時發行的股份數目，最多不得超過本公司不時已發行股本的30%。於本年報日期，根據購股權計劃可予發行本公司之股份數目最多為1,636,000,000股（包括已授出但尚未失效或行使之可認購8,765,026股之購股權），為本公司於本年報日期已發行股本的7.30%。

企業管治 董事會報告

(vii) 各參與人可獲授權益的最高股份數目

每名參與人在任何12個月期間根據購股權計劃獲授的全部購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）予以行使時發行或將發行的股份總數不得超過已發行股份總數的1%。身為主要股東或獨立非執行董事之參與人在任何12個月期間根據購股權計劃獲授的全部購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）予以行使時發行或將發行之股份(1)合計超過已發行股份總數之0.1%；及(2)按各授出日期計算之股份收市價計算之總值超過港幣5百萬元，則建議授出之購股權必須得到股東於股東大會上以投票表決方式批准。

(viii) 行使購股權的期限

任何根據購股權計劃獲授的購股權的行使期限將由任何相關購股權授出當日起計不得超過10年。董事會有權決定購股權行使之前必須持有之最短期限。

於本年度內，根據購股權計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別 及姓名	於2015年 1月1日 尚未行使	可認購股份之購股權			於2015年 12月31日 尚未行使	每股行使價	授出日期	行使期
		年內授出	年內行使	年內 失效/註銷				
董事								
黎明先生	1,014,786	-	-	-	1,014,786	港幣3.646元	30.11.2012	30.11.2012- 29.11.2022
石禮謙先生	1,014,786	-	-	-	1,014,786	港幣3.646元	30.11.2012	30.11.2012- 29.11.2022
唐滙棟先生	1,014,786	-	-	-	1,014,786	港幣3.646元	30.11.2012	30.11.2012- 29.11.2022
區學銘先生	968,146	-	-	-	968,146	港幣4.773元	13.12.2013	13.12.2018- 12.12.2023
楊志成先生	1,515,933	-	-	-	1,515,933	港幣4.773元	13.12.2013	13.12.2018- 12.12.2023
小計	5,528,437	-	-	-	5,528,437			
本集團員工	3,612,578	-	-	(375,989) ¹	3,236,589	港幣4.773元	13.12.2013	13.12.2018- 12.12.2023
小計	3,612,578	-	-	-	3,236,589			
總計	9,141,015	-	-	-	8,765,026			

附註：

1. 年內，由於本集團其中一名員工承授人辭職而導致375,989份購股權失效。

員工激勵計劃

為表揚本集團高層管理人員及員工（當中不得包括本公司的關連人士）的貢獻，已正式經董事會批准有關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。於年內，本公司概無自市場購入任何股份，亦無透過以股代息或供股方式增持任何股份。於2015年1月1日，根據員工激勵計劃累積持有股份總數為107,771,551股。於年內，董事會分別於2015年2月11日，2015年3月11日及2015年8月20日決議授出該計劃下之換股權14,770,863股股份、6,128,293股股份及9,863,225股股份，唯其登記及過戶手續於2015年12月31日尚未完成。於年內員工股份計劃的詳情，載於本集團綜合財務報表的附註25。

董事會將繼續監察為激勵本集團高層管理人員及員工而設之員工激勵計劃，及於其認為合適及/或需要時，修訂或更換員工激勵計劃及或採納其它的激勵計劃。

企業管治
董事會報告

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2015年12月31日在任董事在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義）之股份、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司股份、相關股份及債權證之好倉

董事姓名	身份	所持普通 股份數目	所持相關 股份權益數目	總計	於2015年 12月31日 佔已發行 股本百分比	所持 債權證數目
楊國強先生	受控法團的權益	53,372,800 ¹	-	53,372,800	0.24%	-
楊惠妍女士	受控法團的權益	12,106,808,942 ²	-	12,106,808,942	53.60%	-
莫斌先生	信託受益人	3,200,000	-	-	-	-
	實益擁有人	2,885,000	-	6,085,000	0.03%	-
朱榮斌先生	實益擁有人	2,756,042	-	2,756,042	0.01%	-
吳建斌先生	實益擁有人	3,200,849	-	3,200,849	0.01%	-
蘇汝波先生	受控法團的權益	749,437,312 ³	-	749,437,312	3.32%	-
區學銘先生	受控法團的權益	772,144,068 ⁴	-	-	-	-
	實益擁有人	-	968,146 ⁵	773,112,214	3.42%	-
楊志成先生	實益擁有人	-	1,515,933 ⁵	1,515,933	0.01%	-
謝樹太先生	配偶權益	901,266 ⁶	-	901,266	0.01%	-
梁國坤先生	配偶權益	1,674,936 ⁷	-	1,674,936	0.01%	-
蘇柏垣先生	實益擁有人	436,096	-	-	-	-
	配偶權益	419,643 ⁸	-	855,739	0.01%	-
黎明先生	實益擁有人	-	1,014,786 ⁵	1,014,786	0.01%	-
石禮謙先生	實益擁有人	-	1,014,786 ⁵	1,014,786	0.01%	-
唐滙棟先生	實益擁有人	-	1,014,786 ⁵	1,014,786	0.01%	-

附註：

1. 該等股份指由康栢投資有限公司所持有的股份，該公司由楊國強先生實益擁有90%已發行股本。
2. 該等股份及/或相關股份指由必勝有限公司、Genesis Capital Global Limited及Golden Value Investments Limited所持有的股份及/或相關股份，該等公司分別由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本。
3. 該等股份指由日皓控股有限公司所持有的股份，該公司由蘇汝波先生實益擁有全部已發行股本。
4. 該等股份指由喜樂集團有限公司所持有的股份，該公司由區學銘先生實益擁有全部已發行股本。
5. 有關權益乃根據購股權計劃授出之非上市實物結算購股權。在根據購股權計劃行使購股權時，本公司須發行其股本中每股面值港幣0.10元之普通股。購股權屬有關董事個人所有。有關購股權之詳情載於本報告「購股權計劃」內。
6. 該等股份指由謝樹太先生之配偶楊從容女士所持有的股份。
7. 該等股份指由梁國坤先生之配偶馬敏華女士所持有的股份。
8. 該等股份指由蘇柏垣先生之配偶劉青女士所持有的股份。

企業管治
董事會報告

(b) 於本公司股份、相關股份及債權證之淡倉

董事姓名	身份	所持普通 股份數目	所持 相關股份 權益數目	總計	於2015年 12月31日 佔已發行 股本百分比	所持 債權證數目
楊惠妍女士	受託人 (被動受託人 除外)	3,200,000	-	3,200,000 ¹	0.01%	-

附註：

- 該等股份及/或相關股份指由Golden Value Investments Limited所持有的股份及/或相關股份，該公司由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2015年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條設存之登記冊所載，下列公司及人士（本公司董事及最高行政人員除外）於股份或相關股份持有5%或以上之好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

於本公司股份之好倉

股東名稱	身份	所持普通 股份數目	於2015年 12月31日 佔已發行 股本百分比
必勝有限公司	實益擁有人	9,178,650,009 ¹	40.64%
Genesis Capital Global Limited	實益擁有人	2,840,000,000 ²	12.57%
中國平安人壽保險股份有限公司	實益擁有人	2,242,694,000 ³	9.91%

附註：

- 該等股份由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本的必勝有限公司持有。
- 該等股份由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本的Genesis Capital Global Limited持有。
- 該等股份由中國平安人壽保險股份有限公司持有。而中國平安人壽保險股份有限公司為中國平安保險（集團）股份有限公司的附屬公司。中國平安保險（集團）股份有限公司為一家於中國正式註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市（股份代號：2318），而其A股於上海證券交易所上市（股份代號：601318）。

除上文所披露者外，本公司並無接獲任何其他人士（本公司董事及最高行政人員除外）通知，表示其於本公司截至2015年12月31日股份及相關股份中持有5%或以上之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露。

購回、出售或贖回股份

於年內，本公司已提早悉數贖回其於新加坡證券交易所有限公司上市的於2018年到期的900,000,000美元11.125%的優先票據（「2018年票據」），贖回價相等於該2018年票據本金額的105.5625%（即950,062,500美元），另加截至贖回日期的應計而未付利息10,012,500美元。本公司於贖回日期支付的總贖回價為960,075,000美元。上述詳情請參閱本公司日期為2015年2月27日及2015年3月31日之公告。

除上文所披露外，本公司或其任何附屬公司於截至2015年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

優先認購權

組織章程細則或開曼群島（本公司註冊成立的司法權區）法律並無關於優先認購權的條文，致令本公司必須首先按比例向現有股東提呈發售新股。

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載列於本年報的企業管治報告中。

足夠公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)及(b)條規定尋求上市的證券必須有公開市場及發行人的上市證券須維持充足的公眾持股量。一般而言，表示(i)在任何時間發行人的已發行股本總數最少25%由公眾持有；及(ii)倘發行人除尋求上市的一類證券外尚有多於一個類別的證券時，則在上市時公眾人士（在所有受監管市場包括聯交所）持有的發行人證券總數須為發行人的已發行股本總數最少25%。

然而，尋求上市的一類證券不得少於發行人的已發行股本總數15%，以及於上市時必須有不少於港幣10,000百萬元的預期市值。

企業管治

董事會報告

本集團已向聯交所申請，要求聯交所行使而聯交所已行使根據上市規則第8.08(1)(d)條的酌情權以接納本公司較低的公眾持股量即15%（假設超額配股權未獲行使）或公眾人士將持有已發行股本較高百分比（16.87%）若超額配股權獲全部或部分行使，而酌情權可於發行人於上市時的預期市值超過港幣10,000百萬元時行使；其依據為聯交所信納本公司的相關股份數目及分佈將可讓市場在較低公眾持股量百分比下妥善操作，而行使酌情權條件為本公司將在2007年4月3日招股章程中適當披露較低的公眾持股量百分比並於上市後的各份年報中確認有充足的公眾持股量。於2007年4月20日本公司上市時，其市值已超過港幣10,000百萬元。

根據本公司通過公開途徑可得的資料及於本年報日期據董事所知，董事確認本公司已維持根據上市規則所規定的公眾持股量。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核本年度的綜合財務報表。於2016股東周年大會將提出續聘羅兵咸永道會計師事務所為下年度本公司核數師的決議案。

諮詢專業稅務意見

股東如對有關購買、持有、出售、買賣股份或行使任何相關權利之稅務影響有任何疑問，應諮詢專家意見。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席2016股東周年大會並於會上發言及投票的資格，及合資格股東可獲派擬建議末期股息的權利，本公司將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2016股東周年大會並於會上發言及投票的資格

股份過戶文件送達香港股份過戶 登記分處以作登記的最後時限	2016年5月10日（星期二）下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2016年5月11日（星期三）至2016年5月16日（星期一） （包括首尾兩天）

(ii) 如派發末期股息之建議於2016股東周年大會獲得通過，為確定合資格股東可獲派擬建議之末期股息的權利

股份過戶文件送達香港股份過戶 登記分處以作登記的最後時限	2016年5月20日（星期五）下午4時30分
暫停辦理股份過戶登記手續	2016年5月23日（星期一）至2016年5月24日（星期二） （包括首尾兩天）
記錄日期	2016年5月24日（星期二）

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 22 樓。

代表董事會
主席
楊國強

香港，2016 年 3 月 15 日





財務報表

財務報表

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)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第132至254頁碧桂園控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事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擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表發表意見,並僅向閣下(作為整體)報告,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。

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。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計以對綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。



羅兵咸永道

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括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。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司擬備真實而中肯的綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而中肯地反映貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及彼等截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一六年三月十五日

財務報表

綜合財務狀況表

於12月31日

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	20,019,841	18,642,518
投資物業	7	8,686,295	7,035,579
無形資產	8	121,539	29,247
土地使用權	9	2,052,170	2,034,522
在建物業	10	52,727,068	44,638,652
於聯營公司之投資	11(c)	884,492	34,492
於合營企業之投資	11(b)	803,934	21,374
可供出售金融資產	12	214,998	208,667
貿易及其他應收款	15	642,950	–
遞延所得稅資產	28	3,786,942	2,770,111
		89,940,229	75,415,162
流動資產			
在建物業	10	135,107,046	105,993,980
持作銷售的已落成物業	13	34,114,127	23,203,236
存貨	14	1,978,437	2,095,143
貿易及其他應收款	15	42,242,116	25,370,902
預付稅金		9,490,355	8,739,706
受限制現金	16	11,637,126	8,453,490
現金及現金等價物	17	36,240,752	18,760,590
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	18	1,188,096	–
衍生金融工具	20	18,043	–
		272,016,098	192,617,047
流動負債			
預收客戶賬款		96,516,079	91,792,491
貿易及其他應付款	19	73,385,200	40,924,965
應付所得稅		8,905,412	8,976,132
優先票據	21	–	2,538,757
銀行及其他借款	23	22,778,038	12,390,679
衍生金融工具	20	10,198	–
		201,594,927	156,623,024
流動資產淨值		70,421,171	35,994,023
總資產減流動負債		160,361,400	111,409,185

	附註	於12月31日	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動負債			
優先票據	21	20,878,179	19,735,005
應付債券	22	15,258,499	—
銀行及其他借款	23	30,829,079	26,404,258
遞延政府補助金		239,520	239,520
遞延所得稅負債	28	3,815,717	2,587,976
		71,020,994	48,966,759
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	24	29,212,611	24,262,047
其他儲備	26	3,942,139	4,243,448
留存收益	26	32,135,960	28,180,710
		65,290,710	56,686,205
非控制性權益			
永續資本工具	27	19,528,000	3,090,000
其他非控制性權益		4,521,696	2,666,221
		24,049,696	5,756,221
權益總額		89,340,406	62,442,426
權益總額及非流動負債		160,361,400	111,409,185

載於第140頁至第254頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

載於第132頁至254頁的財務報表已於二零一六年三月十五日獲董事會批准且由董事會代表簽署。

莫斌
董事

吳建斌
董事

財務報表

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	5	113,222,640	84,548,803
銷售成本	30	(90,359,341)	(62,493,670)
毛利		22,863,299	22,055,133
其他收入及收益－淨額	29	423,985	185,996
投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益	7	809,812	1,880,036
營銷及市場推廣成本	30	(4,688,695)	(4,356,272)
行政開支	30	(3,230,024)	(3,159,928)
經營利潤		16,178,377	16,604,965
財務收益	32	221,079	254,747
財務費用	32	(1,510,589)	(450,329)
財務費用－淨額	32	(1,289,510)	(195,582)
聯營公司及合營企業經營成果所佔份額	11(b),11(c)	(55,758)	(40,258)
稅前利潤		14,833,109	16,369,125
所得稅費用	33	(5,121,428)	(5,757,225)
本年度利潤		9,711,681	10,611,900
應佔利潤歸屬於：			
－本公司股東		9,276,485	10,229,159
－非控制性權益			
永續資本工具		356,104	207,169
其他非控制性權益		79,092	175,572
		435,196	382,741
		9,711,681	10,611,900
其他綜合收益			
期後或不會被重分類至利得或虧損：			
－物業、廠房及設備以及土地使用權轉投資物業的 重估利得，稅後淨額	26	－	1,464,237
或被重分類至收益或損失：			
－可供出售金融資產公允價值變化，稅後淨額	26	4,748	2,338
－外幣報表折算差異		(899,069)	6,452
本年度其他綜合(虧損)/收益，稅後淨額		(894,321)	1,473,027
本年度綜合收益總額		8,817,360	12,084,927

	附註	截至12月31日止年度	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
綜合收益總額歸屬於：			
— 本公司股東		8,453,384	11,700,200
— 非控制性權益			
永續資本工具		356,104	207,169
其他非控制性權益		7,872	177,558
		363,976	384,727
		8,817,360	12,084,927
本公司股東應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣分計)			
基本	36	42.54	53.45
攤薄	36	42.53	53.45

載於第140頁至第254頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

財務報表

綜合權益變動表

	本公司股東應佔				非控制性權益			權益總額 人民幣千元
	股本及溢價 人民幣千元 (附註24)	其他儲備 人民幣千元 (附註26)	留存收益 人民幣千元 (附註26)	合計 人民幣千元	永續 資本工具 人民幣千元 (附註27)	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元	
於2015年1月1日結餘	24,262,047	4,243,448	28,180,710	56,686,205	3,090,000	2,666,221	5,756,221	62,442,426
綜合收益								
本期間利潤	-	-	9,276,485	9,276,485	356,104	79,092	435,196	9,711,681
其他綜合收益								
— 可供出售金融資產公允價值 變化，稅後淨額	-	4,748	-	4,748	-	-	-	4,748
— 外幣報表折算差異	-	(827,849)	-	(827,849)	-	(71,220)	(71,220)	(899,069)
本年度綜合收益總額	-	(823,101)	9,276,485	8,453,384	356,104	7,872	363,976	8,817,360
與本公司股東的交易：								
注資額	-	-	-	-	16,838,000	1,155,383	17,993,383	17,993,383
永續資本工具資本返還	-	-	-	-	(400,000)	-	(400,000)	(400,000)
轉入法定儲備金	-	547,660	(547,660)	-	-	-	-	-
分紅及分派(附註34)	-	-	(4,773,575)	(4,773,575)	(356,104)	(50)	(356,154)	(5,129,729)
發行的股份(附註24)	4,950,564	-	-	4,950,564	-	-	-	4,950,564
員工股份計劃：								
— 員工服務價值(附註25)	-	30,111	-	30,111	-	-	-	30,111
業務合併產生的非控制性權益 (附註40)	-	-	-	-	-	740,569	740,569	740,569
控制性情況不變的附屬公司 所有者權益變動(附註39)	-	(55,979)	-	(55,979)	-	(48,299)	(48,299)	(104,278)
與本公司股東交易總額	4,950,564	521,792	(5,321,235)	151,121	16,081,896	1,847,603	17,929,499	18,080,620
於2015年12月31日結餘	29,212,611	3,942,139	32,135,960	65,290,710	19,528,000	4,521,696	24,049,696	89,340,406

載於第140頁至第254頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

	本公司股東應佔				非控制性權益			權益總額 人民幣千元
	股本及溢價 人民幣千元 (附註24)	其他儲備 人民幣千元 (附註26)	留存收益 人民幣千元 (附註26)	合計 人民幣千元	永續 資本工具 人民幣千元 (附註27)	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元	
於2014年1月1日結餘	20,169,019	2,194,083	21,590,518	43,953,620	-	2,057,547	2,057,547	46,011,167
綜合收益								
本期間利潤	-	-	10,229,159	10,229,159	207,169	175,572	382,741	10,611,900
其他綜合收益								
— 物業、廠房及設備以及 土地的使用權轉投資物業的 重估利得，稅後淨額	-	1,464,237	-	1,464,237	-	-	-	1,464,237
— 可供出售金融資產公允價值 變化，稅後淨額	-	2,338	-	2,338	-	-	-	2,338
— 外幣報表折算差異	-	4,466	-	4,466	-	1,986	1,986	6,452
本年度綜合收益總額	-	1,471,041	10,229,159	11,700,200	207,169	177,558	384,727	12,084,927
與本公司股東的交易：								
注資額	-	-	-	-	3,090,000	431,116	3,521,116	3,521,116
轉入法定儲備金	-	540,156	(540,156)	-	-	-	-	-
分紅及分派（附註34）	-	-	(3,098,811)	(3,098,811)	(207,169)	-	(207,169)	(3,305,980)
因以股代息計劃而發行的股份 （附註24）	1,591,601	-	-	1,591,601	-	-	-	1,591,601
供股發行的股份（附註24）	2,501,427	-	-	2,501,427	-	-	-	2,501,427
員工股份計劃								
— 員工服務價值（附註25）	-	38,168	-	38,168	-	-	-	38,168
與本公司股東交易總額	4,093,028	578,324	(3,638,967)	1,032,385	2,882,831	431,116	3,313,947	4,346,332
於2014年12月31日結餘	24,262,047	4,243,448	28,180,710	56,686,205	3,090,000	2,666,221	5,756,221	62,442,426

載於第140頁至第254頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

財務報表

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營活動(所用)/產生的現金	35	(6,488,588)	6,543,405
已付所得稅		(6,144,944)	(5,997,773)
已付利息		(4,956,400)	(4,877,497)
經營活動所用之現金淨額		(17,589,932)	(4,331,865)
投資活動的現金流量			
收購附屬公司付款，減去收到之現金後的淨額	40	(1,637,726)	—
處置附屬公司收款，減去處置之現金後的淨額		34,837	—
購置物業、廠房及設備		(2,197,538)	(4,768,710)
出售投資物業收到的款項	35	156,401	—
投資物業付款	7	(344,564)	—
購置無形資產	8	(12,467)	(10,875)
購置土地使用權	9	(74,797)	(337,450)
對聯營公司的投資		(399,181)	(6,000)
對合營企業的投資		(712,771)	—
提供給合營企業的貸款	41(d)(iii)	(775,971)	—
可供出售金融資產股息收入	29	9,560	6,100
出售物業、廠房及設備收到的款項	35	255,447	174,911
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	18	(1,188,096)	—
已收利息	32	221,079	254,747
投資活動所用之現金淨額		(6,665,787)	(4,687,277)
融資活動的現金流量			
非控制性權益的出資額		17,993,383	3,521,116
股份發行	24	4,950,564	2,501,427
控制情況不變時處置附屬公司權益所得	39	16,722	—
取得附屬公司額外權益支出	39	(127,000)	—
債券發行	22	15,111,799	—
永續資本工具資本返還	27	(400,000)	—
優先票據贖回及歸還	21	(8,325,469)	(5,875,596)
發行優先票據	21	5,483,516	4,849,502
支付優先票據契約修改費用	21	(51,166)	—
銀行及其他借款所得		32,895,610	17,974,590
銀行和其他借款歸還		(20,779,394)	(12,368,886)
支付本公司股東股息	34	(4,773,575)	(1,507,210)
支付永續資本工具股息	27	(325,372)	(182,296)
支付其他非控制性權益股息		(50)	—
融資活動產生之現金淨額		41,669,568	8,912,647

	附註	截至12月31日止年度	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
現金及現金等價物的淨增加/(減少)		17,413,849	(106,495)
現金及現金等價物年初餘額		18,760,590	18,909,719
現金及現金等價物的匯兌收益/(損失)		66,313	(42,634)
現金及現金等價物年末餘額	17	36,240,752	18,760,590

載於第140頁至第254頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

財務報表

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、裝修及裝飾、物業投資、物業管理及酒店經營業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

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2016年3月15日批准刊發。

2 重大會計政策概要

編制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 編制基準

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編製。綜合財務報表按照歷史成本法編製，並就可供出售金融資產、以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產和金融負債（包括衍生金融工具）和以公允價值計量的投資物業的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表作重大假設和估算的範疇，於附註4中披露。

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 編制基準 (續)

2.1.1 會計政策和披露變更

- (i) 必須在2015年1月1日開始採納的新準則、準則修訂和詮釋與本集團不相關，或不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。
- (ii) 新香港《公司條例》(第622章)
此外，新香港《公司條例》(第622章)第9部「賬目和審計」的規定已於本財政年度內生效，因此，合併財務報表的若干資料的呈報和披露有所變動。
- (iii) 下列是已公佈的與本集團相關但在2015年1月1日開始的財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改，而本集團並無提早採納：
 - 香港財務報告準則第11號(修改)「收購共同經營權益的會計法」，此修改要求投資者，如所收購的共同經營權益構成一項「業務」(按香港財務報告準則第3號「企業合併」的定義)，則須應用企業合併的會計法原則。具體而言，投資者將需要：按公允價值計量可辨識資產和負債；支銷收購相關成本；確認遞延稅項；及將餘額確認為商譽。除非與香港財務報告準則第11號相抵觸，否則必須應用企業合併會計法的所有其他原則。此修改同時適用於收購一項共同經營的初始權益和額外權益。當購入同一共同經營的額外權益並維持共同控制權時，之前持有的權益不重新計量。此修改將在2016年1月1日或之後開始的年度期間起生效。
 - 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修改)「投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資」，此等修改針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之間有關投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資兩者的不一致性。當交易涉及一項業務，須確認全數利得或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產項，須確認部分利得或虧損，即使該等資產在附屬公司以內。主體原本應當在2016年1月1日或以後開始的年度期間應用此修訂要求。其有效日期已經被推遲/刪除。

財務報表

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 編制基準 (續)

2.1.1 會計政策和披露變更 (續)

(iii) 下列是已公佈的與本集團相關但在2015年1月1日開始的財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改，而本集團並無提早採納：(續)

- 香港會計準則第27號(修改)「獨立財務報表中使用權益法」，這些修改允許主體採用權益法對附屬公司投資、合營企業以及聯營企業的單獨財務報表進行會計核算。此修改將在2016年1月1日或之後開始的年度期間起生效。
- 2014年度改進，此等修改包括2012-2014週期年度改進項目的變動，並影響四項準則如下：香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及終止經營」，香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」，香港會計準則第19號「職工福利」，香港會計準則第34號「中期財務報告」。此修改將在2016年1月1日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港會計準則第1號(修改)「披露計劃」，該修改澄清了香港會計準則第1號關於重要性和匯總、小計的列報、財務報表的結構及會計政策披露的指引。儘管修改不涉及具體變動，但是澄清了許多關於列報的問題，並強調允許編制者對財務報表的格式及列報進行適當修改以符合自身情況及使用者的需求。修改主要涉及的領域如下：1)重要性：不能因主體對資訊進行匯總或分解而導致有用資訊被掩蓋。如果資訊不重要，則主體不必披露；2)拆分和小計：修改澄清了哪些額外的小計是可接受的，以及應當如何進行列報；3)附注：主體不必按照特定順序列報財務報表附注，管理層應當按照主體情況及使用者的需要對附注的結構進行適當調整；4)會計政策：如何識別一項應當予以披露的重要會計政策；5)來自權益法處理的投資的其他綜合收益：聯營和合營的其他綜合收益應當按照後續將被重分類至損益及不會被重分類至損益的專案區別開來。此修改將在2016年1月1日或之後開始的年度期間起生效。

2 重大會計政策概要 (續)

2.1 編制基準 (續)

2.1.1 會計政策和披露變更 (續)

(iii) 下列是已公佈的與本集團相關但在2015年1月1日開始的財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改，而本集團並無提早採納：(續)

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」，香港財務報告準則第9號(2014)「金融工具」將取代香港會計準則第39號整項準則。香港財務報告準則第9號將債務工具投資分為三類：攤余成本、按公允價值計量且其變動計入其他綜合收益，及按公允價值計量且其變動計入損益。分類由報告主體管理債務投資的商業模式及其合同現金流的特徵決定。權益工具的投資始終按公允價值計量。不過，管理層可以做出不可撤銷的選擇，在其他綜合收益中列報公允價值的變動，前提是持有權益工具的目的不是為了交易。如果權益工具是為交易而持有的，公允價值的變動應當列報在損益中。金融負債分為兩類：攤余成本及按公允價值計量且其變動計入損益。如果非衍生工具金融負債被指定為按公允價值計量且其變動計入損益，因為負債本身的信貸風險變動而導致的公允價值變動，在其他綜合收益中確認，除非該等公允價值變動會導致損益的會計錯配，在此情況下，所有公允價值變動在損益中確認。在綜合收益內的數額其後不循環至損益。對於為交易而持有的金融負債(包括衍生金融負債)，所有公允價值變動在損益中列報。香港財務報告準則第9號為確認減值損失引入了一個新模型－預期信用損失模型，這是對香港會計準則第39號指引的變化。香港財務報告準則第9號包含一種「三階段」方法，這種方法以初始確認後金融資產信用品質的變動為基礎。香港財務報告準則第9號「對沖會計」適用於所有對沖關係，除了針對利率風險的組合公允價值對沖。新指引將對沖會計與主體的風險管理活動作更佳配合，並較香港會計準則第39號中較為「規則為本」的方法更為寬鬆。此準則將在2018年1月1日或之後開始的年度期間起生效。

財務報表

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)**2.1 編制基準 (續)****2.1.1 會計政策和披露變更 (續)**

(iii) 下列是已公佈的與本集團相關但在2015年1月1日開始的財務年度仍未生效的新準則和對現有準則的修改，而本集團並無提早採納：(續)

- 香港財務報告準則第15號建立了一個綜合框架，通過五步法來確定何時確認收入以及應當確認多少收入：(1)界定與客戶的合同；(2)界定合同內獨立的履約義務；(3)釐定交易價格；(4)將交易價格分攤至合同內的履約義務；(5)當主體符合履約義務時確認收入。核心原則為主體須確認收入，以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，並反映主體預期交換該等貨品或服務而應得的對價。它摒棄了基於「收益過程」的收入確認模型，轉向基於控制轉移的「資產－負債」模型。香港財務報表準則第15號就合同成本的資本化和許可安排提供了具體的指引。它同時包括了一整套有關客戶合同的性質、金額、時間以及收入和現金流的不確定性的披露要求。香港財務報告準則第15號取代了之前收入準則：香港會計準則第18號「收入」和香港會計準則第11號「建造合同」，以及與收入確認相關的解析：香港國際財務報告解釋理事會第13號「客戶忠誠度計劃」，香港國際財務報告解釋理事會第15號「房地產建造協議」，香港國際財務報告解釋理事會第18號轉撥自客戶的資產及解釋公告第31號收入-「涉及廣告服務的以物易物交易」。此準則將在2018年1月1日或之後開始的年度期間起生效。

本集團現正評估上述新準則及現有準則的修改對本集團綜合財務報表的影響。

2 重大會計政策概要 (續)

2.2 附屬公司

2.2.1 合併賬目

附屬公司是指本集團具有控制權的實體（包括結構性實體）。當本集團通過參與實體的經營，取得對其可變收益的權利，並且擁有行使權利以影響其收益時，本集團擁有對實體的控制權。附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日停止綜合入賬。

(i) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以其等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方可辨認的淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

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在其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。

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，根據香港會計準則39的規定，在損益中或為其他綜合收益的變動確認。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。

財務報表

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)

2.2.1 合併賬目 (續)

(i) 業務合併 (續)

所轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益基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識別淨資產公允價值之差額，乃入帳列作商譽。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。

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 重大會計政策概要 (續)

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。本集團於聯營的投資包括購買時已辨認的商譽。在購買聯營企業的投資時，購買成本與本集團享有的對聯營企業可辨認資產和負債的公允價值淨額的差額確認為商譽。

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，除非本集團對聯營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，並在利潤表中確認於「聯營公司經營成果所佔份額」旁。

本集團與其聯營之間的上流和下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。

在聯營投資中所產生的稀釋利得和損失於利潤表確認。

財務報表

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

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。合營企業用權益法進行入帳。

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，除非本集團對合營已產生法律或退訂債務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。

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。首席經營決策者被認為作出策略性決定的本公司執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

2 重大會計政策概要 (續)

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全面收益表確認。

與現金及現金等價物有關的匯兌利得和損失在綜合全面收益表表內的「財務收益或費用」中列報。除了附註2.25中披露的資本化匯兌利得和損失，所有其他與借款相關的匯兌利得和損失在綜合全面收益表內的「財務收益或費用」中列報。所有其他匯兌利得和損失在綜合全面收益表內的「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。

財務報表

綜合財務報表附註

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全面收益表支銷。

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
運輸設備	5至10年
機器	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2.10）。

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，並在綜合全面收益表內「其他收入及收益－淨額」中確認。

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，當前正在建設或投資物業將來使用而開發的房產和相關的土地使用權也被歸類為投資物業。以經營租賃持有的土地，如符合投資性房地產的其餘定義，按投資性房地產記賬。在此等情況下，相關的經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。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，公允價值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。

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全面收益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平價值間的任何差額，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其他綜合收益，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。

財務報表

綜合財務報表附註

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。

對商譽的減值檢討每年進行，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。

2.10 非金融資產的減值

使用壽命不限定的資產無需攤銷，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檢討。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檢討。

2 重大會計政策概要 (續)

2.11 金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款、應收款項及可供出售金融資產。分類視乎購入金融資產之目的。管理層應在初始確認時釐定金融資產的分類。

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產指交易性金融資產。金融資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為套期，否則亦分類為持有交易性。在此類別的資產假若預期在12個月內結算，分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

貸款及應收款項為有固定或可確定付款額且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等項目包括在流動資產內，但預期將於報告期末起計超過12個月結算的數額，則分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項由財務狀況表「貿易及其他應收款」(附註2.18)與「現金及現金等價物」(附註2.19)組成。

可供出售金融資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告期末後12個月內處置該投資，否則此等資產列在非流動資產內。

(ii) 確認和計量

常規購買及出售的金融資產在交易日確認－交易日指本集團承諾購買或出售該資產之日。對於以公允價值計量但其變動並非計入損益的所有金融資產，其投資初始按其公允價值加交易成本確認。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，初始按公允價值確認，而交易成本則在利潤表支銷。當從投資收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售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後按公允價值列賬。貸款及應收款項其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

「以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產」類別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損益的金融資產的股利收入，當集團收取款項的權利確定時列為其他收入的一部份。

財務報表

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)**2.11 金融資產 (續)****(ii) 確認和計量 (續)**

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公允價值變動在其他綜合收益中確認。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，在權益中確認的累計公允價值調整列入綜合全面收益表的「其他收入及收益－淨額」。

當本集團收取有關款項的權利確定時，可供出售權益工具的股利，在利潤表內確認為部份其他收益。

2.12 金融資產的減值**(i) 以攤銷成本列賬的資產**

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值（「損失事項」），而該宗（或該等）損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

對於貸款及應收款類別，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量（不包括仍未產生的未來信用損失）的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在合併收益表確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，本集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允價值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件（例如債務人的信用評級有所改善），則之前已確認的減值虧損可在綜合全面收益表轉回。

2 重大會計政策概要 (續)

2.12 金融資產的減值 (續)

(ii) 分類為可供出售的資產

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。對於權益投資被分類為可供出售的情況下，證券公允價值顯著或持續下跌，低於其購入成本，也表明資產已經減值。如果可供出售金融資產存在任何此等幾項，其累計虧損（以收購成本與當時公允價值之差額，減去金融資產之前確認為損益的任何減值損失計量）將自權益中剔除並在損益中記賬。已於損益中確認之權益工具減值損失不會從損益中轉回。

2.13 衍生金融工具

衍生工具初始按於衍生工具合同訂立日的公允價值確認，其後按其公允價值計量。公允價值變動直接計入利潤表中「其他收入及收益－淨額」內。

2.14 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。

2.15 持作銷售的已落成物業

於結算日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。

財務報表

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)**2.16 存貨**

存貨按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。成本利用加權平均法釐定。可變現淨值為在正常業務過程中的估計銷售價，減適用的相關變動銷售費用。

2.17 建造合同

香港會計準則11的定義，建造合同指一項特別就建造一項資產而商議的合同。

當一項建造合同的結果能可靠估算，而該合同很可能得到利潤，則將合同收入參照落成階段按合同期確認。合同成本參照報告期末合同活動的落成階段確認為費用。若總合同成本很可能會超過總合同收入，預期虧損即時確認為費用。

當一項建造合同的結果未能可靠估算，則合同收入只就可能收回的已產生合同成本的數額確認。

工程量變更，索賠及鼓勵性支付已包含於合同收入內，並以與顧客達成一致意見且能夠可靠計量的金額為限。

本集團採用「完成百分比法」確定在某段期間內應確認的適當金額。完成階段參考每份合同截至結算日止已產生的合同成本，佔該合同的估計總成本之百分比計算。當年發生的與合同未來業務相關的成本在確定完工程度時不包括在合同成本內。

本集團就所有進行中合同，而其已產生的成本加已確認的利潤（減已確認虧損）超過進度付款時，將合約工程的應收客戶總金額呈報為資產。客戶未支付的進度付款和保留款列入「貿易及其他應收款」內。

本集團就所有進行中合同，而其進度付款超過已產生的成本加已確認的利潤（減已確認虧損）時，將合約工程的應付客戶總金額呈報為負債。

2 重大會計政策概要 (續)

2.18 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客戶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。

貿易及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。

2.19 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。

2.20 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相關受影響的所得稅)包括在歸屬於本公司權益持有者的權益內。

2.21 永續資本工具

沒有合同義務償還本金或支付任何配額的永續資本工具被列為權益的一部分。

2.22 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年期以直線法在利潤表確認。

財務報表

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)

2.23 應付賬款

應付賬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。

應付賬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。

2.24 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收益表確認。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月,否則借款分類為流動負債。

2.25 借款成本

一般及特定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。

就特定借款,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 重大會計政策概要 (續)

2.26 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間攤銷。

2.27 當期及遞延所得稅

本期間的稅項支出包括當期和遞延稅項。稅項在綜合全面收益表中確認, 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的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布或實質上已頒布的稅務法例計算。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, 並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

(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合併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布或實質上已頒布, 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。

財務報表

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)**2.27 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。

2.28 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主體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。

(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程序產生推定債務，則確認準備。

2 重大會計政策概要 (續)

2.29 股份支付

本集團設有一項以權益結算、以股份為基礎的報酬計劃，根據該等計劃，主體收取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期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。主體在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。

財務報表

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)**2.30 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。

2.31 收入確認

收入包括本集團在正常業務過程中就物業銷售及服務的已收或應收代價的公允價值。收入在扣除折扣及抵銷現時組成本集團各公司的內部銷售後列賬。當收入的金額能夠可靠計量；當未來經濟利益很可能流入有關主體；及當本集團每項活動均符合具體條件時（如下文所述），本集團便會將收入確認。

(i) 出售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收款時，方予確認。收入確認日之前已售物業收取之按金及分期付款將列賬於綜合財務狀況表流動負債項下作為預收賬款。

2 重大會計政策概要 (續)

2.31 收入確認 (續)

(ii) 建築服務

建築服務產生的收入於提供服務的會計期間，參考實際已提供服務佔全部服務比率估算的指定交易完成程度確認 (附註2.17)。

(iii) 酒店經營

酒店經營收入於提供服務的會計期間確認。

(iv) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

(v) 裝飾服務

裝飾服務的收入於提供服務的會計期間確認。

(vi) 物業投資

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。

2.32 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準進行確認。

2.33 股利收益

股利收益在收取款項的權利確定時確認。

2.34 租約

凡擁有權的大部份風險及回報仍歸出租人所有的租約，均列作經營租約。

(i) 本集團為承租人

(a) 本集團為非土地使用權經營租賃下的承租人

根據經營租約作出的付款 (扣除出租人給予的任何優惠) 按租期以直線法於損益支銷。

財務報表

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要 (續)**2.34 租約 (續)****(i) 本集團為承租人 (續)****(b) 本集團為土地使用權經營租賃下的承租人**

本集團就獲取發展物業的土地使用權的經營租賃需預先支付所有款項。該預先支付的土地使用權的成本以資產入賬。土地使用權在可使用期限內按直線法攤銷。

(ii) 本集團為出租人

根據經營租約租出的資產於綜合財務狀況表內列作投資物業。租賃收入利用直線法，在租賃期內確認。

2.35 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。

2.36 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。

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（包括匯率風險、現金流量利率風險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，並尋求儘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銀行借款以營運。由於本集團有充足現金流去履行融資義務，本集團認為不必要續期銀行借款，因此根據借款協議的約定，所有2016年到期償付的借款可預期。本集團已有流動資金風險的替代計劃（參見附註3(a)(iv)）以監控重大不利因素對本集團的預測現金流的影響。

(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、美元、林吉特及澳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人民幣計值的已確認的資產及負債產生的外匯風險。本集團透過密切監控外幣匯率的變動來控制其外匯風險。

本集團利用遠期外匯合約來控制其外匯風險。遠期外匯合約可以對合同雙方約定的外匯金額鎖定遠期匯率。根據遠期外匯合約，本集團與交易對手在一定期間內，對約定的外匯金額以遠期及即期匯率計算出來的的差異進行交換。

財務報表

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)

本集團於各結算日以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
資產		
港幣	17,684	1,259,806
美元	386,984	491,159
林吉特	587,672	748,615
澳元	158,681	470
其他貨幣	5,837	18,506
	1,156,858	2,518,556
負債		
港幣	3,710,616	4,945,702
美元	28,009,239	23,244,847
林吉特	3,787,249	2,510,809
澳元	368,488	—
	35,875,592	30,701,358

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%，則對年度稅後溢利的影響如下：

	稅後溢利變動 — 增加/(減少)	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
人民幣對港幣		
升值5%	184,647	184,295
貶值5%	(184,647)	(184,295)
人民幣對美元		
升值5%	1,381,113	1,137,684
貶值5%	(1,381,113)	(1,137,684)
人民幣對林吉特		
升值5%	119,984	66,082
貶值5%	(119,984)	(66,082)
人民幣對澳元		
升值5%	7,343	(16)
貶值5%	(7,343)	16

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

本集團的利率風險是由計息的銀行存款、優先票據、應付債券和銀行及其他借款引起的。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及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，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負債上。

本集團現時並無利用任何利率掉期對沖利率風險。然而，本集團將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於2015年12月31日，本集團之貸款約人民幣53,607,117,000元（2014年：人民幣38,794,937,000元）承擔浮動利率。於2015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268,036,000元（2014年：人民幣193,975,000元）。

(iii) 信貸風險

本集團承受與其貿易及其他應收款項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、受限制現金、現金及現金等價物的賬面值指本集團面對與財務資產有關的最大信貸風險。

為控制該風險，銀行存款主要存入國有銀行及有良好信譽銀行，國有銀行及有良好信譽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。此外，本集團定期審核每項個別貿易應收款項的可收回金額，以確保已就不可收回款項計提充份的減值損失。由於風險分散至多個對手及客戶，本集團並無重大集中信貸風險。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及過往經驗，對其他應收款項的可收回程度作個別評估。本公司董事認為，本集團其他應收款項未償還結餘並無重大固有信貸風險。

財務報表

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)**

就在建物業而言，本集團通常就客戶為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為物業總購買價的80%。如果買方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，本集團可沒收客戶的按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20%（該情況極為罕見），本集團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（參見附註4(b)）。

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虧損。

(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。本公司董事已編制了截至2016年12月31日止年度的預測現金流。截至2016年12月31日止年度已編制的預測現金流所使用的關鍵假設包括：(1)2016年預售金額預計高於2015年；(2)建築支出與相關預售金額配比；(3)可用項目貸款額度不低於2015年；(4)於2016年年度沒有違反債務約定的事項。

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。這些計劃包括調整和進一步放緩施工進度至適當水準，以保證開發物業銷售的可用資源，實施成本控制措施及制定更靈活的價格以加快銷售。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。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iv) 流動資金風險 (續)

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日對瞭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。

	少於一年 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年12月31日					
優先票據 (本金和利息)	1,559,682	1,559,682	14,894,492	10,830,107	28,843,963
銀行及其他借款 (本金和利息)	25,682,643	14,687,381	18,677,147	509,148	59,556,319
應付債券 (本金和利息)	714,346	888,426	16,063,487	-	17,666,259
貿易及其他應付款 (不包括 其他應付稅項和應付職工薪酬)	67,571,499	-	-	-	67,571,499
衍生金融工具	10,198	-	-	-	10,198
總計	95,538,368	17,135,489	49,635,126	11,339,255	173,648,238
於2014年12月31日					
優先票據 (本金和利息)	4,373,938	1,926,338	14,914,106	10,882,259	32,096,641
銀行及其他借款 (本金和利息)	14,724,811	16,010,340	12,104,758	547,681	43,387,590
貿易及其他應付款 (不包括 其他應付稅項和應付職工薪酬)	35,209,185	-	-	-	35,209,185
總計	54,307,934	17,936,678	27,018,864	11,429,940	110,693,416

財務報表

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、向股東退還資本、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（除去永續資本工具）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和應付債券）減現金及現金等價物和預售物業監控資金計算。

於2015年及2014年12月31日之淨借貸比率如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
借貸總額(附註21、22及23)	89,743,795	61,068,699
減：現金及現金等價物(附註17)	(36,240,752)	(18,760,590)
預售物業監控資金(附註16)	(11,637,126)	(8,453,490)
債務淨額	41,865,917	33,854,619
權益總額(不包含永續資本工具)	69,812,406	59,352,426
淨借貸比率	59.97%	57.04%

董事認為集團的淨借貸比率是在健康的範圍內。

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 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年12月31日				
資產				
可供出售金融資產	-	-	214,998	214,998
衍生金融工具	-	18,043	-	18,043
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	-	-	1,188,096	1,188,096
合計	-	18,043	1,403,094	1,421,137
負債				
衍生金融工具	-	10,198	-	10,198
於2014年12月31日				
資產				
可供出售金融資產	-	-	208,667	208,667

(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。估值技術儘量利用可觀察市場數據（如有），儘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。

財務報表

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 (續)

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約。這些遠期外匯合約利用在活躍市場上的遠期匯率來進行公允價值的評估。

(ii) 第3層級金融工具

下表顯示截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度第3層級金融工具的變動：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年初結餘	208,667	206,329
本年增加	1,188,096	-
公允價值變動	6,331	2,338
年末結餘	1,403,094	208,667
「其他收入及收益－淨額」的股息收入	9,560	6,100

3 財務風險管理 (續)

(d) 分類別列示金融工具

	2015年				2014年		
	可供出售 金融資產 人民幣千元	以公允價值 計量且其 變動計入 損益的 金融資產 人民幣千元	貸款及 應收款 人民幣千元	合計 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	貸款及 應收款 人民幣千元	合計 人民幣千元
於綜合財務狀況表內列示的資產							
可供出售金融資產 (附註12)	214,998	-	-	214,998	208,667	-	208,667
未包含預付款的貿易及 其他應收款	-	-	33,876,128	33,876,128	-	19,327,039	19,327,039
受限制現金 (附註17)	-	-	11,637,126	11,637,126	-	8,453,490	8,453,490
現金及現金等價物 (附註17)	-	-	36,240,752	36,240,752	-	18,760,590	18,760,590
衍生金融工具 (附註20)	-	18,043	-	18,043	-	-	-
以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產 (附註18)	-	1,188,096	-	1,188,096	-	-	-
合計	214,998	1,206,139	81,754,006	83,175,143	208,667	46,541,119	46,749,786

財務報表

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)

	以攤餘 成本計值 的金融負債 人民幣千元	2015年 以公允價值 計量且其 變動計入 損益的 金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元	2014年 以攤餘 成本計值 的金融負債 人民幣千元
於綜合財務狀況表內列示的負債				
優先票據 (附註21)	20,878,179	-	20,878,179	22,273,762
銀行及其他借款 (附註23)	53,607,117	-	53,607,117	38,794,937
應付債券 (附註22)	15,258,499	-	15,258,499	-
貿易及其他應付款 (不包含應付 其他稅和應付職工薪酬)	67,571,499	-	67,571,499	35,209,185
衍生金融工具 (附註20)	-	10,198	10,198	-
合計	157,315,294	10,198	157,325,492	96,277,884

4 重要會計評估及判斷

用於編制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) 所得稅及遞延稅款

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稅款撥備。

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稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

4 重要會計評估及判斷 (續)

(b) 收入確認

本集團已將出售物業所確認之收入在附註5中披露。對於一家實體將所有權的重大風險和收益轉移至購買者的時點的判斷，需檢視該交易的發生狀況。在多數情況下，所有權風險和收益的轉移時點會與物業的公允權益交付予購買者之時點相一致。

如附註37所述，本集團對若干物業購買者在特定銀行按揭貸款提供擔保。當購買者接管相關物業後，物業所有權證一般在三個月內可取得，則該等擔保將被解除。根據中華人民共和國簽收合同的有關法規，為獲得按揭貸款，買方將支付不低於20%的合同總金額。本公司董事認為，該等付款為購買者履行借款合同義務提供了充分證據。再者，根據過往經驗，未有重大按揭貸款的違約發生，以致銀行索求擔保賠付。最後，如附註3(a)(iii)所披露，本期本集團在買方不支付抵押貸款的信貸風險是非常低的。因此，董事認為，當物業交付給購買者時，與物業所有權相關的重大風險與報酬已被轉移至購買者。

(c) 在建物業及持作銷售的已落成物業可實現價值的估計

本集團根據在建物業和持作銷售的已落成物業的可實現價值評估賬面價值。在建物業的可實現性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（包括土地成本）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。根據管理層的最佳估計，於2015年12月31日，本年度的在建物業及持作銷售的已落成物業無重大減值損失（2014年：人民幣147,284,000元）。

財務報表

綜合財務報表附註

4 重要會計評估及判斷 (續)**(d) 酒店資產減值的估計**

當發生事件或環境發生變化表明可收回金額低於其賬面價值時，管理層對酒店資產進行減值測試。在這種情況下，酒店資產的可收回金額按照使用價值確認，使用價值的計算要求運用重大估計以及關於酒店資產持續使用而產生的現金流量預測的重大假設。決定酒店資產的使用價值所使用的關鍵假設主要包括：

- 每年12%的稅後折現率；
- 在起步期後有每年4%的增長率；及
- 在起步期後有每年60%到65%的入住率。

根據管理層的最佳估計，於2015年12月31日及2014年12月31日酒店資產未有重大減值損失。

(e) 投資物業公允價值估計

本集團根據獨立專業合資格估值師釐定的估值評估其投資物業的公允價值。評估投資物業的公允價值需要使用若干重大判斷及假設。詳細說明已列載於附註7。

5 分部資料

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，執行董事根據該報告釐定經營分部。

執行董事從產品角度考慮業務狀況。從產品角度，執行董事評估以下分部的經營業績：

- 房地產開發；
- 建築、裝修及裝飾；
- 物業投資；
- 物業管理；及
- 酒店經營。

執行董事會根據營運利潤的計量，評估營運分部的業績。

5 分部資料 (續)

分部資產主要包含物業、廠房及設備，無形資產，土地使用權，投資物業，在建物業，持作銷售的已落成物業，存貨，應收款和經營現金。分部資產不包括遞延所得稅資產，可供出售金融資產，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產和衍生金融工具。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括優先票據，應付債券，銀行及其他借款，遞延所得稅負債，應付所得稅和衍生金融工具。

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(附註8)，及土地使用權(附註9)的增加。

收入包括下列各項：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
出售物業	109,460,370	81,897,856
提供建築、裝修及裝飾服務	746,355	467,872
租金收入	91,747	86,714
提供物業管理服務	1,469,307	964,066
提供酒店服務	1,454,861	1,132,295
	113,222,640	84,548,803

分部間交易按各分部管理層協定的條款及條件訂立。

本集團全部的收入均來自中國大陸，並且90%以上的非流動資產都位於中國大陸，因此未列示按地區分部的資訊。

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入超過10%的單一客戶。

財務報表

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

提供給執行董事的截至2015年12月31日止年度報告分部的資訊如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、裝修 及裝飾 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
分部收入	109,460,370	13,634,456	91,747	1,940,853	1,508,247	126,635,673
分部間收入	-	(12,888,101)	-	(471,546)	(53,386)	(13,413,033)
收入(來源於外部客戶)	109,460,370	746,355	91,747	1,469,307	1,454,861	113,222,640
折舊和攤銷	421,128	35,444	-	13,482	359,718	829,772
經營利潤/(損失)	15,039,299	170,418	903,529	253,864	(188,733)	16,178,377
於2015年12月31日						
抵消分部間金額後 總分部資產	326,818,471	7,268,206	8,686,295	975,304	12,999,972	356,748,248
資本開支	1,507,855	15,746	344,564	4,287	917,683	2,790,135
抵消分部間金額後 總分部負債	160,280,150	8,180,750	8,011	737,945	933,943	170,140,799

提供給執行董事的截至2014年12月31日止年度報告分部的資訊如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、裝修 及裝飾 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
分部收入	81,897,856	21,449,077	86,714	964,066	1,213,636	105,611,349
分部間收入	-	(20,981,205)	-	-	(81,341)	(21,062,546)
收入(來源於外部客戶)	81,897,856	467,872	86,714	964,066	1,132,295	84,548,803
折舊和攤銷	424,158	30,312	3,817	11,352	319,673	789,312
經營利潤/(損失)	15,027,422	(3,300)	1,906,185	(89,492)	(235,850)	16,604,965
於2014年12月31日						
抵消分部間金額後 總分部資產	235,028,152	8,607,178	7,035,579	1,499,951	12,882,571	265,053,431
資本開支	1,926,777	27,023	-	17,660	3,172,700	5,144,160
抵消分部間金額後總 分部負債	124,665,546	6,616,117	-	1,029,748	645,565	132,956,976

5 分部資料 (續)

於2015年12月31日，房地產開發分部資產包括以權益法核算的對聯營公司和合營企業的投資金額合計人民幣1,688,426,000元（2014年：人民幣55,866,000元）。

報告分部的經營利潤調節至淨利潤如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
總經營利潤	16,178,377	16,604,965
財務費用－淨額	(1,289,510)	(195,582)
聯營公司及合營企業經營成果所佔份額	(55,758)	(40,258)
稅前利潤	14,833,109	16,369,125
所得稅費用	(5,121,428)	(5,757,225)
本年利潤	9,711,681	10,611,900

報告分部的資產和負債與總資產和總負債調節如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
抵消分部間金額後總分部資產	356,748,248	265,053,431
遞延所得稅資產	3,786,942	2,770,111
可供出售金融資產	214,998	208,667
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	1,188,096	—
衍生金融工具	18,043	—
總資產	361,956,327	268,032,209
抵消分部間金額後總分部負債	170,140,799	132,956,976
遞延所得稅負債	3,815,717	2,587,976
應付所得稅	8,905,412	8,976,132
優先票據	20,878,179	22,273,762
銀行及其他借款	53,607,117	38,794,937
應付債券	15,258,499	—
衍生金融工具	10,198	—
總負債	272,615,921	205,589,783

財務報表

綜合財務報表附註

6 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2014年1月1日						
成本	8,350,085	530,095	1,193,519	1,047,493	6,864,894	17,986,086
累計折舊	(1,003,880)	(198,845)	(453,911)	(501,160)	–	(2,157,796)
賬面淨值	7,346,205	331,250	739,608	546,333	6,864,894	15,828,290
截至2014年12月31日止年度						
期初賬面淨值	7,346,205	331,250	739,608	546,333	6,864,894	15,828,290
增添	1,086,881	72,514	228,364	407,716	3,025,391	4,820,866
轉出至投資物業	(1,109,822)	–	–	–	–	(1,109,822)
從在建工程轉入樓宇	4,029,941	–	–	–	(4,029,941)	–
處置	(125,731)	(23,237)	(11,430)	(15,656)	–	(176,054)
折舊	(336,237)	(44,109)	(149,310)	(189,058)	–	(718,714)
匯兌差額	(357)	32	(1,001)	(722)	–	(2,048)
期末賬面淨值	10,890,880	336,450	806,231	748,613	5,860,344	18,642,518
於2014年12月31日						
成本	12,193,612	577,305	1,398,052	1,433,227	5,860,344	21,462,540
累計折舊	(1,302,732)	(240,855)	(591,821)	(684,614)	–	(2,820,022)
賬面淨值	10,890,880	336,450	806,231	748,613	5,860,344	18,642,518
截至2015年12月31日止年度						
期初賬面淨值	10,890,880	336,450	806,231	748,613	5,860,344	18,642,518
增添	753,494	39,315	88,130	156,594	1,320,774	2,358,307
購買附屬公司(附註40)	–	–	748	48,440	–	49,188
從在建工程轉入樓宇	1,697,522	–	–	–	(1,697,522)	–
處置	(92,119)	(8,242)	(31,234)	(120,099)	(5,100)	(256,794)
折舊	(271,363)	(52,137)	(175,988)	(262,567)	–	(762,055)
匯兌差額	(6,789)	(980)	(1,785)	(1,769)	–	(11,323)
期末賬面淨值	12,971,625	314,406	686,102	569,212	5,478,496	20,019,841
於2015年12月31日						
成本	14,443,981	597,629	1,420,246	1,447,420	5,478,496	23,387,772
累計折舊	(1,472,356)	(283,223)	(734,144)	(878,208)	–	(3,367,931)
賬面淨值	12,971,625	314,406	686,102	569,212	5,478,496	20,019,841

6 物業、廠房及設備(續)

折舊開支按資本化或費用化計入綜合財務狀況表或綜合全面收益表以下類別：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
在建物業	165,479	213,339
銷售成本	416,290	309,271
銷售及市場推廣成本	42,267	46,458
行政費用	138,019	149,646
	762,055	718,714

於2015年12月31日，賬面淨值合共為人民幣3,528,296,000元（2014年12月31日：人民幣3,557,170,000元）的樓宇已作為本集團的借款抵押。

於2015年12月31日，賬面淨值合共為人民幣5,120,147,000元（2014年12月31日：人民幣4,718,032,000元）的樓宇業權證尚未取得。

樓宇中包括位於中國，列示為樓宇及在建工程的酒店，其於2015年12月31日的賬面淨值為人民幣11,116,518,000元（2014年12月31日：人民幣10,923,814,000元）。

7 投資物業

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
截至12月31日止年度		
年初賬面淨值	7,035,579	112,340
增添	344,564	—
折舊	—	(3,817)
由「物業、廠房及設備」以及「土地使用權」轉入（附註6及9）	—	1,211,111
由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入	639,585	1,883,593
轉移重估利得	601,023	3,333,443
— 由「物業、廠房及設備」以及「土地使用權」轉入	—	1,952,316
— 由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入	601,023	1,381,127
公允價值變動	208,789	498,909
處置	(143,245)	—
年末賬面淨值	8,686,295	7,035,579
投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益：		
由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入之收益	601,023	1,381,127
公允價值變動	208,789	498,909
	809,812	1,880,036

財務報表

綜合財務報表附註

7 投資物業（續）

上述物業在轉換成為投資物業時進行了重新評估。對由「在建物業」及「持作銷售的已落成物業」轉入的「投資物業」，其於轉換日公允價值與賬面價值差異約為人民幣601,023,000元（2014年：人民幣1,381,127,000元），該差異作為「投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益」計入收益表。2015年，未發生由「物業、廠房及設備」以及「土地使用權」轉換為投資物業的事項。2014年，由「物業、廠房及設備」以及「土地使用權」轉換的投資物業於轉換日公允價值與賬面價值差異約為人民幣1,952,316,000元，該差異直接確認為權益及相關遞延稅款約人民幣488,079,000元（附註28）。

本集團的政策為於導致轉撥事件或情況改變的日期，確認公允價值層級的撥出或撥入。於2015年12月31日和2014年12月31日，本集團只有級別3的投資物業。

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威格斯資產評估及顧問有限公司在轉換日及2015年和2014年12月31日估值，此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。

7 投資物業 (續)

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；及/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，適當扣減將產生的建築成本、專業費用、或然費用、營銷及法律成本以及利息付款發展商預計利潤、土地收購成本、利息付款及土地利潤計算。

本年內估值方法沒有改變。

使用重大不可觀察輸入值的公允值計量的資料 (第3層)

	於2015年 12月31日 的公允值	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察 輸入值的範圍
			回報率/資本化率	每年4%-5.5%
已竣工投資物業	7,676,621,000	收益法	月租 (人民幣元/平方米/月)	20-75
		直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元/平方米)	1,800-37,000
			將產生的預算建築成本 (人民幣元/平方米)	240-1,900
在建投資物業	1,009,674,000	剩餘法	工程的剩餘百分比	10%-20%
			發展商預計利潤率	12%-15%

財務報表

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資料(第3層)(續)

	於2014年 12月31日 的公允值	估值技術	不可觀察輸入值	不可觀察 輸入值的範圍
			回報率/資本化率	每年4%-5.5%
已竣工投資物業	4,213,399,000	收益法	月租 (人民幣元/平方米/月)	20-75
		直接比較法	經調整市場價格 (人民幣元/平方米)	1,800-37,000
			將產生的預算建築成本 (人民幣元/平方米)	240-1,900
在建投資物業	2,822,180,000	剩餘法	工程的剩餘百分比	10%-20%
			發展商預計利潤率	12%-15%

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；
- 預期空置率越高，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；
- 佔竣工工程的剩餘百分比越高，公允值越低；
- 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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
租金收入	91,747	86,714
直接經營費用	(11,186)	(6,421)
	80,561	80,293

於2015年12月31日，公允價值為人民幣357,513,000元(2014年：人民幣415,804,000元)的投資物業為本集團的借款作抵押擔保。

8 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2014年1月1日			
成本	83,112	—	83,112
累計攤銷	(39,635)	—	(39,635)
賬面淨值	43,477	—	43,477
截至2014年12月31日止年度			
年初賬面淨值	43,477	—	43,477
增添	10,875	—	10,875
攤銷	(6,272)	—	(6,272)
處置	(18,333)	—	(18,833)
年末賬面淨值	29,747	—	29,247
於2014年12月31日			
成本	75,154	—	75,154
累計攤銷	(45,907)	—	(45,907)
賬面淨值	29,247	—	29,247
截至2015年12月31日止年度			
年初賬面淨值	29,247	—	29,247
增添	12,467	—	12,467
購買附屬公司(附註40)	119	90,274	90,393
攤銷	(10,568)	—	(10,568)
年末賬面淨值	31,265	90,274	121,539
於2015年12月31日			
成本	87,740	90,274	178,014
累計攤銷	(56,475)	—	(56,475)
賬面淨值	31,265	90,274	121,539

攤銷費用在管理費用中核算。

財務報表

綜合財務報表附註

9 土地使用權

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年初賬面淨值	2,034,522	1,865,068
增添	74,797	331,252
轉出至投資物業	-	(101,289)
攤銷	(57,149)	(60,509)
年末賬面淨值	2,052,170	2,034,522

攤銷費用在管理費用中核算。

土地使用權全部位於中國境內並為自主經營使用，租期在10至50年。

於2015年12月31日，賬面淨值合共為人民幣1,169,463,000元（2014年12月31日：人民幣1,333,941,000元）的土地使用權為本集團的借款作抵押。

10 在建物業

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的在建物業：		
— 在正常營運週期內落成並列作流動資產	135,107,046	105,993,980
— 超過正常營運週期落成並列作非流動資產	52,727,068	44,638,652
	187,834,114	150,632,632
款項包括：		
— 建造成本	110,526,146	86,023,485
— 土地使用權	69,910,631	59,091,249
— 借款成本	7,397,337	5,517,898
	187,834,114	150,632,632

在正常營運週期內列作流動資產的在建物業不包含預期將在財務狀況表日12個月之後落成且可供出售的物業。

2015年度用於確定符合資本化條件利息支出的資本化利率為每年7.78%（2014年：每年8.16%）。絕大部份在建物業位於中國。

於2015年12月31日，在建物業的土地使用權賬面淨值中合共人民幣18,649,419,000元（2014年12月31日：人民幣15,247,795,000元）用於為本集團的借款作抵押。

11(a) 附屬公司

2015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。

11(b) 於合營企業之投資

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	21,374	33,333
新增	805,891	—
所佔虧損份額	(23,331)	(11,959)
於12月31日	803,934	21,374

截至2015年12月31日和2014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。

截至2015年12月31日，沒有對合營企業的重大承擔或或然負債。

不具重大影響的合營企業的相關財務信息已合併列示於下表中：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於綜合財務報表中的賬面價值	803,934	21,374
應佔當年虧損	(23,331)	(11,959)
應佔綜合收益總數	(23,331)	(11,959)

財務報表

綜合財務報表附註

11(c) 於聯營公司之投資

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	34,492	56,791
增添	882,427	6,000
所佔虧損份額	(32,427)	(28,299)
於12月31日	884,492	34,492

截至2015年12月31日和2014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。

截至2015年12月31日，有關於本集團的聯營公司除了本集團提供給廣州利合房地產開發有限公司（「利合」）（本集團持有20%股權）的借款擔保（附註37）之外，未發現其他重大的對聯營公司的或然負債。

不具重大影響的合營企業財務信息已合併列示於下表中：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於綜合財務報表中的賬面價值	884,492	34,492
應佔當年虧損	(32,427)	(28,299)
應佔綜合收益總數	(32,427)	(28,299)

12 可供出售金融資產

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
未上市的以公允價值計量的權益性投資		
於1月1日	208,667	206,329
公允價值變動（附註26）	6,331	2,338
於12月31日	214,998	208,667

本集團的可供出售金融資產為對一間非上市投資基金公司3.95%的權益性投資，該投資基金公司於2013年3月於中國成立。可供出售金融資產以人民幣計價。

於2015年12月31日，可供出售金融資產的公允價值參考本集團佔投資基金公司資產淨值比重。可供出售金融資產的公允價值計量歸屬於公允價值估計第3層。

13 持作銷售的已落成物業

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
持作銷售的已落成物業	34,114,127	23,203,236

持作銷售的已落成物業位於中國。

14 存貨

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
建築材料及備件	1,978,437	2,095,143

15 貿易及其他應收款

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應收賬款(附註(a))	14,764,833	8,690,063
土地競買及其他保證金	6,999,069	2,600,236
其他應收款項(附註(b))	6,175,220	3,746,574
合約工程的應收客戶款項(附註(c))	563,378	1,269,592
預付土地款(附註(d))	4,275,331	3,280,822
除合約工程款外其他應收關聯方款項(附註41(d)(i))	4,597,657	3,020,574
提供給關聯方的貸款(附註41(d)(iii))	775,971	–
其他預付款項(附註(e))	4,733,607	2,763,041
	42,885,066	25,370,902
減：非流動部份－提供給關聯方的貸款	(642,950)	–
貿易及其他應收款之流動部份	42,242,116	25,370,902

於2015年12月31日，貿易及其他應收款的公允價值接近其賬面值。

財務報表

綜合財務報表附註

15 貿易及其他應收款 (續)

- (a) 應收賬款之來源主要為物業銷售。購買物業的客戶其信用期一般為1至6個月。基於收入確認時點的應收賬款之賬齡分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
90天以內	12,706,910	7,399,889
超過90天至180天以內	853,260	640,911
超過180天至365天以內	821,220	436,609
超過365天	383,443	212,654
	14,764,833	8,690,063

於2015年12月31日及2014年12月31日，應收賬款以人民幣計價。

應收賬款分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
信用期內應收賬款	14,128,350	8,451,516
逾期但未減值應收賬款	636,483	238,547
	14,764,833	8,690,063

有關已逾期但未減值的應收賬款主要為應收的物業銷售款。董事認為該等應收賬款將會被收回，因此，並無對於2015年12月31日的應收賬款進行撥備（2014年12月31日：無）。相關應收賬款賬齡分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
超過90天至180天以內	369,799	97,515
超過180天至365天以內	234,982	95,164
超過365天	31,702	45,868
	636,483	238,547

在貿易及其他應收款的其他類別並不包含減值資產，這些應收款項沒有出現過重大壞賬記錄。

由於本集團的客戶數量眾多，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。

15 貿易及其他應收款 (續)

(b) 其他應收款項中主要是為外包建築商及設計方的代墊款。這些墊支乃免息，無抵押及經需求即歸還。

(c) 於結算日合同工程的應收客戶款項列示如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已發生成本	3,919,572	4,252,364
確認的利潤(減確認的損失)	1,063,910	1,079,993
	4,983,482	5,332,357
減：已出具賬單部分	(4,420,104)	(4,062,765)
	563,378	1,269,592
列示為		
應收客戶款項	563,378	1,269,592
包括：關聯公司(附註41(d)(i))	343,213	908,173
第三方	220,165	361,419

(d) 預付土地款主要是在中國政府實施的土地拍賣中競拍成功，收購土地使用權所支付的款項。於2015年12月31日，相關土地使用權證尚未取得。

(e) 其他預付款項主要是購買建築材料及服務的預付款。

16 受限制現金

受限制現金主要是以人民幣計價的預售物業的建設保證金。

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團的若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保存款。該存款僅可於獲得地方國有土地資源管理局批准時用於購買建材及支付有關物業項目的建築費用。該擔保存款只會於相關已預售物業竣工或獲發房地產所有產權證後得以解除(以較早者為準)。

財務報表

綜合財務報表附註

17 現金及現金等價物

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
庫存現金及銀行存款	31,839,298	26,706,380
短期銀行存款	16,038,580	507,700
	47,877,878	27,214,080
減：受限制現金(附註16)	(11,637,126)	(8,453,490)
	36,240,752	18,760,590

短期銀行存款以人民幣結算，定投期為1至3個月。截至2015年12月31日以上存款的實際利率為每年3.11% (2014年：每年5.58%)。

現金及短期銀行存款以下列貨幣計值：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
以人民幣計值	46,753,858	24,695,524
以港幣計值	17,684	1,259,806
以美元計值	386,984	491,159
以林吉特計值	554,834	748,615
以澳元計值	158,681	470
以其他貨幣計值	5,837	18,506
	47,877,878	27,214,080

人民幣和林吉特計值結餘換算為外幣計值款項及自中國和馬來西亞匯出該等外幣計值銀行結餘及現金至境外，須遵守中國政府和馬來西亞政府頒布的有關外匯管制規則及規例。

18 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
上市權益證券－中國(附註a)	1,188,096	—

- (a) 於2015年11月16日，本公司簽署股權購買協議以約人民幣1,188,096,000元的對價取得深圳天圖投資管理有限公司(「天圖」) 51,977,311股(佔9.16%股權)，該公司主要從事投資活動，其已在全國中小企業股份轉讓系統(「NEEQ」)中上市。由於NEEQ交易量較低，就會計核算而言並不能將其視為活躍市場，天圖的公允價值是參考其於2015年11月在NEEQ上市前私募配售的交易價格決定的。

19 貿易及其他應付款

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應付賬款(附註b)	53,478,430	26,875,334
其他應付款項	13,722,445	7,813,785
其他應付稅項	2,443,970	2,223,947
應付職工薪酬	3,369,731	3,491,833
應計費用	370,624	520,066
	73,385,200	40,924,965

(a) 於2015年12月31日，應付及其他應付款賬面價值接近其公允價值。

(b) 於財務狀況表日，應付賬款主要根據開票日期的賬齡分析如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
90天以內	47,826,776	25,106,015
超過90天及180天以內	3,098,282	740,388
超過180天及365天以內	1,564,830	510,070
超過365天	988,542	518,861
	53,478,430	26,875,334

20 衍生金融工具

	2015年		2014年	
	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元
遠期外匯合同	18,043	10,198	-	-

2015年12月31日遠期外匯合同的名義本金為人民幣485,718,000元(2014年：無)。上述遠期外匯合同將在2016年到期。

財務報表

綜合財務報表附註

21 優先票據

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	22,273,762	23,059,545
增添(附註(a)(ix))	5,483,516	4,849,502
提早贖回及到期歸還(附註(a)(iii)及(a)(iv))	(8,018,100)	(5,686,103)
利息費用(附註(32))	1,880,984	2,244,632
支付利息	(1,917,376)	(2,262,017)
契約條款修改費用(附註(b))	(51,166)	-
匯兌虧損	1,226,559	68,203
	20,878,179	22,273,762
減：列作流動負債的流動部分	-	(2,538,757)
列作非流動負債	20,878,179	19,735,005

於2015年12月31日，本集團的優先票據支付情況如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1年以內	-	2,538,757
2至5年	11,041,295	10,486,171
超過5年	9,836,884	9,248,834
	20,878,179	22,273,762

(a) 本集團已發行的優先票據包括如下：

- (i) 於2009年9月10日，公司發行了總額為3億美元的優先票據。於2009年9月23日，公司再次發行了總額為75百萬美元的優先票據（統稱2014票據）。2014票據的年利率為11.75%，並於每年3月10日及9月10日支付利息，已於2014年9月10日到期歸還。
- (ii) 於2010年4月22日，本公司發行了總額為5.5億美元的優先票據（統稱2017票據）。2017票據的年利率為11.25%，除非提前購回，將於2017年4月22日到期，並於每年4月22日和10月22日支付利息。於2014年6月15日，本公司以相等於該票據本金的105.625%加上贖回日期應計而未付的利息9,281,000美元的贖回價贖回2017票據。本公司於贖回日支付的總贖回價為590,219,000美元。於贖回日，贖回價格與2017票據賬面價值之間的差異金額為30,938,000美元（相等於人民幣189,493,000元）確認在綜合全面收益表內的「財務費用」（附註32）。

21 優先票據 (續)

(a) 本集團已發行的優先票據包括如下：(續)

- (iii) 於2010年8月11日，本公司發行了總額為4億美元的優先票據（統稱2015票據）。2015票據的年利率為10.50%，並於每年8月11日和2月11日支付利息，已於2015年8月11日到期歸還。
- (iv) 於2011年2月23日，本公司發行了總額為9億美元的優先票據（統稱2018票據）。2018票據的年利率為11.125%，除非提前購回，將於2018年2月23日到期，並於每年2月23日和8月23日支付利息。

於2015年3月29日（「贖回日」），2018票據都以相等於該票據未償還本金額的105.5625%加上贖回日期應計而未付的利息10,012,500美元的贖回價贖回。本公司於贖回日支付的總贖回價為960,075,000美元。於贖回日，贖回價格與2018票據賬面價值之間的差異金額50,062,500美元（相當於人民幣307,369,000元）確認在綜合全面收益表內的「財務費用」（附註32）。
- (v) 於2013年1月10日，本公司發行了總額為7.5億美元的優先票據（統稱2023票據）。2023票據的年利率為7.5%。除非提前購回，將於2023年1月10日到期，並於每年1月10日和7月10日支付利息。
- (vi) 於2013年10月4日，本公司發行了總額為7.5億美元的優先票據（統稱2021票據）。2021票據的年利率為7.25%，除非提前購回，將於2021年10月4日到期，並於每年4月4日和10月4日支付利息。
- (vii) 於2014年5月27日，本公司發行了總額為5.5億美元的優先票據（統稱2019票據I）。2019票據I的年利率為7.875%，除非提前贖回，將於2019年5月27日到期，並於每年5月27日和11月27日支付利息。
- (viii) 於2014年6月5日，本公司發行了總額為2.5億美元的優先票據（統稱2019票據II）。2019票據II以定向增發發行，年利率為7.5%，除非提前購回，將於2019年6月5日到期，並於每年6月5日和12月5日支付利息。
- (ix) 於2015年3月9日，本公司發行了總額為9億美元的優先票據（統稱2020票據）。2020票據年利率為7.5%，除非提前購回，將於2020年3月9日到期，並於每年3月9日和9月9日支付利息。

財務報表

綜合財務報表附註

21 優先票據(續)

- (b) 於2015年，本集團支付8,000,000美元(相當於人民幣51,166,000元)以修改所有現有未償還票據的若干契約條款。
- (c) 除去2019票據II，所有的優先票據均於新加坡交易所上市交易。

除去2019票據II，所有的優先票據包括負債部分和提前贖回部分：

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，但不包含嵌入衍生工具的金融工具之通用市場利率。

本年利息以實際利率約為7.91%、7.84%、8.77%、7.72%、7.96%、11.69%和11.23%分別計算2023票據、2021票據、2019票據I、2019票據II、2020票據、2018票據以及2015票據負債部分的利息費用。

提早購回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為上述提早贖回權的公允價值於初始確認時和於2015年12月31日及於2014年12月31日不重大。

於2015年12月31日，優先票據的公允價值約為人民幣21,600,831,000元(2014年：人民幣21,593,997,000元)。公允價值使用財務狀況表日的優先票據市場價格計算。優先票據的公允價值計量歸屬於公允價值估計第1層。

22 應付債券

債券名稱	面值 人民幣千元	發行日期	債券期限	發行收入 人民幣千元	每年 實際利率
本公司2015年發行 人民幣公司債券 (附註(a))	1,000,000	2015年12月29日	5年	985,000	5.55%
增城市碧桂園物業發展 有限公司(「增城碧桂園」) 2015年發行人民幣公司 債券I(第一期)(附註(b))	3,000,000	2015年8月3日	3年	2,989,500	4.33%
增城碧桂園2015年 發行人民幣公司債券I (第二期)(附註(c))	3,000,000	2015年8月12日	3年	2,991,000	4.31%
增城碧桂園2015年發行 人民幣公司債券II (第一期)(附註(d))	4,000,000	2015年11月9日	4年	3,985,200	5.15%
增城碧桂園2015年發行 人民幣公司債券II (第二期)(附註(e))	4,000,000	2015年12月7日	4年	3,988,000	5.26%
馬來西亞碧桂園房產有限公司 2015年發行林吉特 中期票據(附註(f))	174,219	2015年12月30日	2年	173,099	6.35%
總計	15,174,219			15,111,799	

財務報表

綜合財務報表附註

22 應付債券(續)

債券名稱	年初餘額 人民幣千元	本年發行 人民幣千元	按面值 計提利息 人民幣千元	折價攤銷 人民幣千元	外幣報表 折算的影響 人民幣千元	年末餘額 人民幣千元
本公司2015年發行 人民幣公司債券 (附註(a))	-	985,000	410	39	-	985,449
增城碧桂園2015年 發行人民幣公司債券I (第一期)(附註(b))	-	2,989,500	52,126	1,387	-	3,043,013
增城碧桂園2015年 發行人民幣公司債券I (第二期)(附註(c))	-	2,991,000	48,674	1,110	-	3,040,784
增城碧桂園2015年發行 人民幣公司債券II (第一期)(附註(d))	-	3,985,200	28,208	1,028	-	4,014,436
增城碧桂園2015年發行 人民幣公司債券II (第二期)(附註(e))	-	3,988,000	13,414	384	-	4,001,798
馬來西亞碧桂園房產有限公司 2015年發行林吉特 中期票據(附註(f))	-	173,099	29	1	(110)	173,019
總計	-	15,111,799	142,861	3,949	(110)	15,258,499

於2015年12月31日，本集團的應付債券支付情況如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
1至2年	173,019	-
2至5年	15,085,480	-
	15,258,499	-

22 應付債券 (續)

附註：

- (a) 本公司於2015年12月29日發行了面值人民幣1,000,000,000元的應付債券，票面利率為每年4.99%。扣除發行費用後，本集團募集資金共計人民幣985,000,000元。
- (b) 本集團的全資附屬公司增城碧桂園於2015年8月3日發行了面值人民幣3,000,000,000元的應付債券，票面利率為每年4.20%。扣除發行費用後，本集團募集資金共計人民幣2,989,500,000元。
- (c) 增城碧桂園於2015年8月12日發行了面值人民幣3,000,000,000元的應付債券，票面利率為每年4.20%。扣除發行費用後，本集團募集資金共計人民幣2,991,000,000元。
- (d) 增城碧桂園於2015年11月9日發行了面值人民幣4,000,000,000元的應付債券，票面利率為每年4.95%。扣除發行費用後，本集團募集資金共計人民幣3,985,200,000元。
- (e) 增城碧桂園於2015年12月7日發行了面值人民幣4,000,000,000元的應付債券，票面利率為每年5.10%。扣除發行費用後，本集團募集資金共計人民幣3,988,000,000元。
- (f) 本集團的全資附屬公司馬來西亞碧桂園房產有限公司 (Country Garden Real Estate Sdn. Bhd.) 於2015年12月30日發行了面值115,000,000林吉特的應付債券 (總金額相當於人民幣174,219,000元)，票面利率為每年6.00%。扣除發行費用後，本集團募集資金共計人民幣173,099,000元。
- (g) 增城碧桂園發行的人民幣債券由本公司作擔保。
- (h) 馬來西亞碧桂園房產有限公司的林吉特債券的擔保方為本公司、啟明集團有限公司 (Bright Start Group Ltd.) 和高惠控股有限公司 (Top Favour Holdings Ltd.) (後兩者均為本公司的全資子公司)，並由馬來西亞碧桂園房產有限公司全部現有及未來資產，及啟明集團有限公司 (Bright Start Group Ltd.) 和高惠控股有限公司 (Top Favour Holdings Ltd.) 對其所佔股權 (包括但不限於紅利股、配股權和其他新股以及獲得這些股權的資格) 進行抵押擔保。
- (i) 增城碧桂園發行的公司債券II (第一期) 及 (第二期)，和本公司發行的公司債券均包含負債成分及調整票面利率選擇權：

負債部份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，但不包含嵌入衍生工具的金融工具之通用市場利率。

董事認為，上述調整票面利率選擇權的公允價值對於該債券的初始確認以及於2015年12月31日的價值是不重大的。

2015年12月31日該等債券的公允價值是人民幣15,335,091,000元。公允價值是利用債券於財務報告之日的市場價格計算。增城碧桂園公開發行的人民幣債券I第一期和第二期於上海證券交易所上市，屬於公允價值第一層級。由於其他債券私募發行，所以其公允價值計量是屬於公允價值第三層級。

財務報表

綜合財務報表附註

23 銀行及其他借款

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
列作非流動負債的銀行及其他借款：		
— 有抵押	29,094,271	26,531,036
— 無抵押	17,504,067	10,581,878
減：非流動銀行及其他借款的即期部分	(15,769,259)	(10,708,656)
	30,829,079	26,404,258
列作流動負債的銀行及其他借款：		
— 有抵押	2,807,099	725,000
— 無抵押	4,201,680	957,023
非流動銀行及其他借款的即期部分	15,769,259	10,708,656
	22,778,038	12,390,679

於2015年12月31日，本集團的銀行及其他借款人民幣29,233,374,000元（2014年：人民幣26,316,236,000元），乃由本集團的若干物業、土地使用權及設備作抵押（附註6，7，9和10）。截至2015年12月31日抵押物總賬面價值為人民幣23,704,691,000元（2014年：人民幣20,554,710,000元）。於2015年12月31日，本集團的借款人民幣2,667,996,000元（2014年：人民幣939,800,000元）由公司保證並由集團若干附屬公司股權擔保。

金額為人民幣209,029,000元（2014年：人民幣257,026,000元）的其他借款為集團與第三方金融機構以售後回租的形式簽訂的融資協議。售後回租的主體為集團的運輸設備。由於回購價格設為人民幣1元，遠小於其公允價值，因此集團確定會執行回購協議。此項融資租賃在集團內確認為有抵押的借款。

本集團的借款在利率變動及合同重訂日期或到期日（以較早者為準）所承擔的風險如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6-12個月 人民幣千元
列作非流動負債的借款：		
於2015年12月31日	30,620,050	209,029
於2014年12月31日	26,147,232	257,026
列作流動負債的借款：		
於2015年12月31日	22,778,038	—
於2014年12月31日	12,390,679	—

23 銀行及其他借款 (續)

於2015年12月31日，集團的銀行及其他借款的償還期如下：

	2015年		2014年	
	銀行借款 人民幣千元	其他借款 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	其他借款 人民幣千元
1年以內	22,727,111	50,927	12,342,955	47,724
1至2年	12,959,677	54,346	14,593,126	50,927
2至5年	17,219,084	103,756	11,073,078	158,375
超過5年	492,216	—	528,752	—
	53,398,088	209,029	38,537,911	257,026

於12月31日的年度加權平均實際利率如下：

	2015年	2014年
— 銀行及其他借款	6.88%	7.16%

由於這些借款為浮動利率借款，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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
人民幣	40,076,619	30,367,341
港幣	3,710,616	4,945,702
美元	7,131,060	971,085
林吉特	2,320,723	2,510,809
澳元	368,099	—
	53,607,117	38,794,937

財務報表

綜合財務報表附註

24 股本及溢價

	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股 面值的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	合計 人民幣千元	庫藏股 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
法定							
於2014年1月1日，2014年12月31日及 2015年12月31日，每股港幣0.10元	100,000,000,000	10,000,000					
已發行及繳足股款							
於2014年1月1日	18,457,534,177	1,845,753	1,789,737	18,759,518	20,549,255	(380,236)	20,169,019
因以股代息計劃而發行的股份	622,296,869	62,230	49,398	1,542,203	1,591,601	-	1,591,601
因供股發行的股份	1,271,988,736	127,199	100,869	2,400,558	2,501,427	-	2,501,427
於2014年12月31日及於2015年1月1日	20,351,819,782	2,035,182	1,940,004	22,702,279	24,642,283	(380,236)	24,262,047
發行的股份(附註(a))	2,236,200,000	223,620	176,861	4,773,703	4,950,564	-	4,950,564
於2015年12月31日	22,588,019,782	2,258,802	2,116,865	27,475,982	29,592,847	(380,236)	29,212,611

附註：

- (a) 於2015年4月20日，本公司向中國平安人壽保險股份有限公司(「平安股份」)發行2,236,200,000新股份。已發行股份佔有關股份發行前的現有已發行股份數目的約10.99%及佔本公司經認購事項擴大後已發行股本的約9.90%。每股發行價為2.816港幣，由認購人與本公司公平磋商後並參考交易日前市價而達致。

25 員工股份計劃

在其他儲備中確認的股份補償費用如下：

	2015 人民幣千元	2014 人民幣千元
購股權計劃(附註(a))	24,321	38,168
股票獎勵計劃(附註(b))	5,790	-
合計	30,111	38,168

(a) 購股權計劃

於2012年11月30日，本集團向某些獨立非執行董事授出3,000,000股購股權(因2014年供股調整為3,044,358股)，行使價為每股港幣3.7元(因2014年供股調整為每股港幣3.646元)。該期權在授予日後可即刻生效，合同期限為10年。本集團無法律或合同義務去回購或以現金支付購股權。

25 員工股份計劃 (續)

(a) 購股權計劃 (續)

於2013年12月13日，本集團向與本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6,173,457股購股權（因2014年供股調整為6,264,738股），行使價為每股港幣4.844元（因2014年供股調整為每股港幣4.773元）。

根據該股權獎勵計劃計算獎金的一定部份以現金結算，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份。

購股權數量的變動及其加權平均行使價如下：

	2015年		2014年	
	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	4.397	9,141,015	4.404	9,309,096
失效	4.773	(375,989)	4.773	(168,081)
於12月31日	4.382	8,765,026	4.397	9,141,015

在2015年，沒有任何購股權被行使（2014年：無）。

年底未行使購股權的到期日及行使價如下：

到期日	行使價 每股港幣	購股權數量
2022年11月29日	3.646	3,044,358
2023年12月12日	4.773	5,720,668

為了確定計入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2015年12月31日，預計留存率評估為100%（2014：100%）。

財務報表

綜合財務報表附註

25 員工股份計劃 (續)

(b) 股份獎勵計劃

根據獎勵計劃計算獎金的一部份以現金結算，剩餘的部份以本公司的股份結算。於2015年2月11日、3月11日及8月20日，本集團向與本年度股份獎勵計劃相關的某些高層管理人員和職工分別授出14,770,863股，6,128,293股及9,863,225股股份（「獎勵股份」）。上述獎勵股份的等待期為自授予日起5年。於2015年12月31日，該等獎勵股份登記及過戶手續尚未完成。

本集團計劃使用庫存股來獎勵上述獎勵股份的被授予人。在授予給相關高層管理人員和職工的獎勵股份等待期到期之前，由本公司全資子公司貴能企業有限公司代為持有。

上述股票於授予日的公允價值接近以本公司股票結算的獎金部份。

獎勵之股票的數量變動如下：

	2015 股票獎勵 數量	2014 股票獎勵 數量
於1月1日	-	-
授權	30,762,381	-
失效	(1,967,394)	-
於12月31日	28,794,987	-

年末未行使的獎勵股份的到期日如下：

到期日	股票獎勵 數量
2025年2月10日	13,734,472
2025年3月10日	5,269,592
2025年8月19日	9,790,923

為了確定計入損益表的股份支付費用，本集團須估計在股票獎勵計劃等待期末本集團內預計受讓人的預計留存率。於2015年12月31日，預計留存率評估為100%（2014：100%）。

26 其他儲備和留存收益

	合併儲備金 人民幣千元 (附註(a))	法定儲備金 人民幣千元 (附註(b))	購股權儲備 人民幣千元 (附註25)	可供出售 人民幣千元 (附註12)	其他儲備			合計 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
					折算儲備金 人民幣千元	重評價值儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元			
於2014年1月1日結餘	(149,801)	2,771,998	18,167	6,329	(47,134)	-	(405,476)	2,194,083	21,590,518	23,784,601
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	10,229,159	10,229,159
轉入法定儲備金	-	540,156	-	-	-	-	-	540,156	(540,156)	-
2013年股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,098,811)	(3,098,811)
外幣折算差異	-	-	-	-	4,466	-	-	4,466	-	4,466
員工股份計劃										
— 員工服務價值 (附註25,31)	-	-	38,168	-	-	-	-	38,168	-	38,168
— 物業、廠房及設備以及 土地使用權轉投資物業 的重估利得，稅後淨額 (附註7)	-	-	-	-	-	1,464,237	-	1,464,237	-	1,464,237
可供出售金融資產公允價值 變動，稅後淨額(附註12)	-	-	-	2,338	-	-	-	2,338	-	2,338
於2014年12月31日結餘	(149,801)	3,312,154	56,335	8,667	(42,668)	1,464,237	(405,476)	4,243,448	28,180,710	32,424,158

財務報表

綜合財務報表附註

26 其他儲備和留存收益 (續)

	合併儲備金 人民幣千元 (附註(a))	法定儲備金 人民幣千元 (附註(b))	購股權儲備 人民幣千元 (附註25)	可供出售 人民幣千元 (附註12)	其他儲備			合計 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
					折算儲備金 人民幣千元	重評價值儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元 (附註39)			
於2015年1月1日結餘	(149,801)	3,312,154	56,335	8,667	(42,668)	1,464,237	(405,476)	4,243,448	28,180,710	32,424,158
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	9,276,485	9,276,485
轉入法定儲備金	-	547,660	-	-	-	-	-	547,660	(547,660)	-
2014年年度股息及2015年 中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,773,575)	(4,773,575)
外幣折算差異	-	-	-	-	(827,849)	-	-	(827,849)	-	(827,849)
員工股份計劃										
一員工服務價值 (附註25, 31)	-	-	30,111	-	-	-	-	30,111	-	30,111
可供出售金融資產公允價值 變動，稅後淨額(附註12)	-	-	-	4,748	-	-	-	4,748	-	4,748
控制性情況不變的 附屬公司所有者 權益變動(附註39)	-	-	-	-	-	-	(55,979)	(55,979)	-	(55,979)
於2015年12月31日結餘	(149,801)	3,859,814	86,446	13,415	(870,517)	1,464,237	(461,455)	3,942,139	32,135,960	36,078,099

附註：

- (a) 本集團之合併儲備金為本集團合併資本的面值與根據2007年重組時轉入本集團的附屬公司的公允價值之間的差額。
- (b) 根據中國境內設立外商投資企業法規和條例及組成本集團的國內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。

27 永續資本工具

	人民幣千元
於2014年1月1日	—
本年發行	3,090,000
本年利潤	207,169
本年分配	(207,169)
於2014年12月31日	3,090,000
於2015年1月1日	3,090,000
本年發行	16,838,000
本年贖回	(400,000)
本年利潤	356,104
本年分配	(356,104)
於2015年12月31日	19,528,000

於2015年及2014年，本集團若干附屬公司（「發行之附屬公司」）向中國境內特定商業機構發行非上市永續資本工具。

該永續資本工具由本集團及發行之附屬公司共同擔保，以發行之附屬公司的股份作為抵押。此等工具並無到期日，且派付款可由發行之附屬公司酌情遞延。該永續資本工具劃分為權益工具，在綜合財務狀況中計入非控制性權益。

於2015年12月31日，發行之附屬公司已宣佈向永續資本工具持有人分派股息人民幣365,104,000元（2014年：人民幣207,169,000元）而當中人民幣55,605,000元（2014年：人民幣24,873,000元）還未發放並記錄為其他應付款。

財務報表

綜合財務報表附註

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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於超過12個月後實現	1,610,778	1,627,377
— 將於12個月內實現	2,176,164	1,142,734
	3,786,942	2,770,111
遞延所得稅負債：		
— 將於超過12個月後清償	(3,510,843)	(2,587,976)
— 將於12個月內清償	(304,874)	—
	(3,815,717)	(2,587,976)
	(28,775)	182,135

遞延稅項的淨變動如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年初	182,135	530,112
收購附屬公司(附註40)	(681,166)	—
計入其他綜合收益	(1,583)	(488,079)
確認為損益(附註33)	471,839	140,102
年末	(28,775)	182,135

28 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅資產和負債的變動如下 (沒有考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷) :

遞延所得稅資產 :

	業務 合併產生的 公允價值 損失 人民幣千元	確認費用 人民幣千元	抵消未實現 利潤 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日	-	28,114	1,071,910	699,998	1,800,022
於損益內扣除	-	49,103	324,396	596,590	970,089
於2014年12月31日	-	77,217	1,396,306	1,296,588	2,770,111
於2015年1月1日	-	77,217	1,396,306	1,296,588	2,770,111
收購附屬公司 (附註40)	15,887	-	-	7,664	23,551
於損益內 (計入) / 扣除	-	(52,516)	(149,566)	1,195,362	993,280
於2015年12月31日	15,887	24,701	1,246,740	2,499,614	3,786,942

遞延所得稅資產乃於未來應課稅利潤的有關利益可能變現時就結轉的稅項虧損確認。本集團沒有就於2015年12月31日的累計虧損人民幣25,334,000元 (2014年：人民幣35,785,000元) 而確認於2015年12月31日的遞延所得稅資產人民幣6,333,500元 (2014年：人民幣8,946,000元)。於2015年12月31日未確認遞延所得稅資產的累計虧損人民幣4,733,000元、人民幣17,427,000元、人民幣2,374,000元、人民幣266,000元及人民幣534,000元將分別於2016年、2017年、2018年、2019年及2020年屆滿。

財務報表

綜合財務報表附註

28 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅負債：

	可供出售 金融資產 公允價值利得 人民幣千元	業務合併 產生的 公允價值利得 人民幣千元	確認建築合 同收益及 合同成本 人民幣千元	未付分紅預 提所得稅 人民幣千元 (附註)	投資物業 公允價值 收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2014年1月1日	-	(120,272)	(750,092)	(399,546)	-	(1,269,910)
計入其他綜合收益	-	-	-	-	(488,079)	(488,079)
於損益內 扣除/(計入)	-	21,002	(337,085)	(43,895)	(470,009)	(829,987)
於2014年12月31日	-	(99,270)	(1,087,177)	(443,441)	(958,088)	(2,587,976)
於2015年1月1日	-	(99,270)	(1,087,177)	(443,441)	(958,088)	(2,587,976)
收購附屬公司 (附註40)	-	(704,717)	-	-	-	(704,717)
計入其他綜合收益	(1,583)	-	-	-	-	(1,583)
於損益內 扣除/(計入)	-	29,986	(239,831)	(99,955)	(211,641)	(521,441)
於2015年12月31日	(1,583)	(774,001)	(1,327,008)	(543,396)	(1,169,729)	(3,815,717)

附註：

於2015年12月31日未確認預提所得稅的留存收益為人民幣約33,844,170,000元(2014年12月31日：人民幣27,465,467,000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國內附屬公司用於再投資。

29 其他收入及收益 — 淨額

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
土地使用稅返還及其他政府補助	183,690	68,470
廉價收購收益(附註40)	118,315	—
向客戶預收的按金的罰沒收入	68,232	16,330
處置投資物業的收益	13,156	—
可供出售金融資產股息	9,560	6,100
衍生金融工具公允價值變動	7,845	—
處置附屬公司收益	1,547	—
處置物業、廠房及設備的損失	(1,347)	(1,143)
處置在建物業收益	—	43,300
其他	22,987	52,939
	423,985	185,996

30 按性質分類的費用

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
核數師酬金	15,710	9,230
— 審計服務	9,950	6,900
— 非審計服務	5,760	2,330
廣告開支	1,391,167	1,539,647
無形資產攤銷(附註8)	10,568	6,272
營業稅及其他附加稅(附註)	6,872,861	5,383,350
已完工物業銷售成本	82,330,852	56,060,584
捐贈	83,038	264,543
折舊(附註6及7)	596,576	509,192
職工福利開支(附註31)	4,955,937	4,466,080
土地使用權攤銷(附註9)	57,149	60,509
租金費用	166,339	150,255
持作銷售的已落成物業減值損失	—	147,284
其他	1,797,863	1,412,924
銷售成本、營銷及市場推廣成本及行政開支合計	98,278,060	70,009,870

附註：
現時本集團的國內附屬公司的收入須按下列稅率繳納營業稅：

類別	稅率
銷售物業	5%
建築、裝修及裝飾	3%
物業投資	5%
物業管理	5%
酒店經營	5%

財務報表

綜合財務報表附註

31 職工福利開支

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
工資及薪酬	7,317,496	7,312,085
退休計劃供款(附註(a))	50,317	49,559
員工福利	115,015	113,281
醫療福利	100,638	99,120
員工股份計劃	30,111	38,168
其他津貼及福利	28,752	28,319
	7,642,329	7,640,532
減：計入在建物業部分	(2,686,392)	(3,174,452)
	4,955,937	4,466,080

(a) 退休計劃供款

地方政府要求集團國內附屬公司的僱員參加由其管理執行的規定的退休供款計劃，本集團國內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。

(b) 五名最高薪酬人士

於截至2015年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士中有四名(2014年：三名)董事的酬金於附註45呈列的分析中反映。應付予其餘一名(2014年：兩名)人士的酬金載列如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪酬及其他福利	1,746	9,167
獎金	16,162	7,510
員工股份計劃	5,661	—
退休計劃供款	31	42
	23,600	16,719

酬金介於以下範圍：

	人數	
	2015年	2014年
港幣9,500,001元至港幣10,000,000元	—	1
港幣11,000,001元至港幣11,500,000元	—	1
港幣29,000,001元至港幣29,500,000元	1	—

32 財務費用 — 淨額

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
財務收益：		
— 短期銀行存款的利息收益	221,079	254,747
財務費用：		
— 利息費用：		
— 優先票據	(1,880,984)	(2,244,632)
— 銀行及其他借款	(3,033,909)	(2,634,812)
— 債券	(146,810)	—
	(5,061,703)	(4,879,444)
減：資本化於合資格資產	5,061,703	4,879,444
	—	—
— 融資活動的淨匯兌虧損	(1,640,840)	(260,836)
減：資本化於合資格資產	437,620	—
	(1,203,220)	(260,836)
— 提前購回優先票據虧損(附註21)	(307,369)	(189,493)
	(1,510,589)	(450,329)
財務費用 — 淨額	(1,289,510)	(195,582)

33 所得稅費用

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	4,482,128	4,252,464
— 土地增值稅(附註(c))	1,111,139	1,644,863
	5,593,267	5,897,327
遞延所得稅(附註28)		
— 中國企業所得稅	(571,794)	(183,997)
— 未付分紅預提所得稅(附註(d))	99,955	43,895
	(471,839)	(140,102)
	5,121,428	5,757,225

財務報表

綜合財務報表附註

33 所得稅費用(續)

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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
稅前利潤	14,833,109	16,369,125
按25%的中國企業所得稅率計算的數額(2014年：25%)	3,708,277	4,092,281
土地增值稅的稅務影響	(277,785)	(411,216)
未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	(2,613)	(1,674)
不徵稅收入	(4,472)	(5,574)
不可抵稅費用	486,927	394,650
	3,910,334	4,068,467
未付分紅預提所得稅(附註(d))	99,955	43,895
土地增值稅(附註(c))	1,111,139	1,644,863
所得稅費用	5,121,428	5,757,225

附註：

- (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(2014年：16.5%)。
- (b) 中國企業所得稅按稅率25%繳納。
- (c) 中國土地增值稅乃按土地增值額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取得土地使用權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國內附屬公司將分派股利撥備。於本年內，相關海外母公司成功取得若干國內稅局認可，自國內附屬公司收取股息享有5%的預提所得稅優惠稅率。因此本集團按照國內附屬公司分派股利總額的5%預提所得稅。

34 股息

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
中期股息每股人民幣6.48分(2014年：無)	1,463,704	-
擬派股息每股人民幣6.47分(2014年：14.75分)	1,448,530	3,001,893

於2015年8月19日，董事會宣佈派發截至2015年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣6.48分，總計人民幣1,463,704,000元(2014年：無)，並於2015年11月以現金形式派發。

2014年末期股息每股普通股人民幣14.75分(港幣18.70分)(包含於2015年4月發行給平安股份之股息(附註24(a)))，合計人民幣3,333,127,000元。該項股息已於2015年5月20日在股東週年大會表決通過，並於2015年7月以現金形式派發。

董事建議2015年末期股息每股普通股人民幣6.47分，合計人民幣1,448,530,000元，考慮了自2016年1月1日至本財務報表報出日本公司回購股份期後事項的影響(附註42)。該項股息將由下次股東週年大會表決通過。本次財務報表中不反映此項應付股息。

財務報表

綜合財務報表附註

35 經營活動（所用）/產生的現金

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本年度利潤	9,711,681	10,611,900
調整項目：		
所得稅費用（附註33）	5,121,428	5,757,225
利息收入（附註32）	(221,079)	(254,747)
提早購回優先票據虧損（附註32）	307,369	189,493
淨匯兌損失（附註32）	1,203,220	260,836
折舊（附註6及7）	596,576	509,192
土地使用權攤銷（附註9）	57,149	60,509
無形資產攤銷（附註8）	10,568	6,272
持作銷售的已落成物業減值損失（附註30）	-	147,284
處置物業、廠房及設備損失（附註29）	1,347	1,143
聯營公司及合營企業虧損所佔份額（附註11）	55,758	40,258
投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益（附註7）	(809,812)	(1,880,036)
股份支付費用（附註31）	30,111	38,168
可供出售金融資產股息（附註29）	(9,560)	(6,100)
廉價收購收益（附註40）	(118,315)	-
衍生金融工具之公允價值變動（附註29）	(7,845)	-
處置附屬公司收益	(1,547)	-
處置投資物業收益（附註29）	(13,156)	-
	15,913,893	15,481,397
營運資本變化（剔除收購附屬公司及合併時匯兌差額之影響）：		
在建物業及持作銷售的已落成物業	(38,278,986)	(47,792,364)
存貨	116,706	(1,522,280)
受限制現金	(3,183,636)	(683,620)
貿易及其他應收款	(14,796,926)	985,042
預付稅款	(272,767)	(1,611,398)
貿易及其他應付款	30,837,529	13,312,089
預收賬款	3,175,599	28,374,539
經營活動（所用）/產生的現金	(6,488,588)	6,543,405

35 經營活動（所用）/產生的現金（續）

在現金流量表中，物業、廠房及設備及投資物業處置收入如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業、廠房及設備		
處置的賬面淨值（附註6）	256,794	176,054
處置損失（附註29）	(1,347)	(1,143)
收入	255,447	174,911
投資物業		
處置的賬面淨值（附註7）	143,245	—
處置收益（附註29）	13,156	—
收入	156,401	—

36 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（附註24）。

	2015年	2014年
本公司股東應佔利潤（人民幣千元）	9,276,485	10,229,159
已發行普通股的加權平均數（千股）	21,806,325	19,138,531
每股盈利－基本（每股人民幣分）	42.54	53.45

(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。期內，本公司有兩類稀釋性潛在普通股：購股權及獎勵股份。購股權及獎勵股份根據未行使購股權及獎勵股份所附的認購權的貨幣價值，釐定按公允價值（釐定為本公司股票的年度平均市價）可購入的股份數目。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權及獎勵股份行使而應發行的股份數目作出比較。

	2015年	2014年
本公司股東應佔利潤（人民幣千元）	9,276,485	10,229,159
已發行普通股的加權平均數（千計）	21,806,325	19,138,531
調整－購股權及獎勵股份（千計）	7,471	902
計算攤薄每股收益的普通股的加權平均數（千計）	21,813,796	19,139,433
每股盈利－攤薄（每股人民幣分）	42.53	53.45

財務報表

綜合財務報表附註

37 或然負債

本集團有以下的或然負債：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	60,636,156	49,375,895
為聯營公司借款提供擔保(附註(b))	1,781,900	2,298,980
	62,418,056	51,674,875

附註：

- (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。於2015年12月31日，人民幣50,841,000元(2014年12月31日：人民幣113,392,000元)的金額於按揭貸款到期日後滿兩年時解除；而人民幣60,585,315,000元(2014年12月31日：人民幣49,262,503,000元)則於(i)發出房地產所有權證(一般於買方取得有關物業的擁有權後三個月內發出)；或(ii)物業買方付清按揭貸款時解除，以較早者為準。

本集團董事認為倘買家拖欠還款，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(見附註4(b))，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

- (b) 這裡指為利合提供擔保的最大的擔保風險(見附註41(b)(iv))。

38 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	45,753	5,928
物業開發支出（包括土地款）	84,779,569	72,646,326
	84,825,322	72,652,254

(b) 經營租賃承擔

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，未來最低租金付款總額如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
不超過1年	41,080	15,568
超過1年但不超過5年	30,884	34,326
超過5年	6,125	1,749
	78,089	51,643

(c) 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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
不超過1年	93,308	82,839
超過1年但不超過5年	437,225	346,069
超過5年	586,023	314,948
	1,116,556	743,856

財務報表

綜合財務報表附註

39 與非控制性權益的交易

(a) 收購附屬公司額外權益

(i) 永春碧桂園房地產開發有限公司 (永春碧桂園)

2015年10月22日，本公司購入永春碧桂園房地產開發有限公司額外30%已發行股份，購買對價為人民幣97,000,000元。永春碧桂園房地產開發有限公司在此次收購後成為本公司全資附屬公司。其非控制性權益於收購日期的賬面值為人民幣61,890,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣61,890,000元，歸屬於母公司股東的權益減少人民幣35,110,000元。年內本公司所有者權益的變動對歸屬於本公司所有者的權益的影響摘要如下：

	人民幣千元
購入非控制性權益的賬面值	61,890
支付予非控制性權益的對價	(97,000)
對價超過購入非控制性權益賬面值的部分	(35,110)

(ii) 武夷山碧桂園房地產開發有限公司 (武夷山碧桂園)

2015年11月6日，本公司購入武夷山碧桂園房地產開發有限公司額外20%股權，購買對價為人民幣30,000,000元。在此次收購後，本公司持有武夷山碧桂園房地產開發有限公司80%股份。武夷山碧桂園房地產開發有限公司的非控制性權益於收購日期的賬面值為人民幣18,262,000元。本集團確認非控制性權益減少人民幣9,131,000元，歸屬於母公司股東的權益減少人民幣20,869,000元。年內本公司所有者權益的變動對歸屬於本公司所有者的權益的影響摘要如下：

	人民幣千元
購入非控制性權益的賬面值	9,131
支付予非控制性權益的對價	(30,000)
對價超過購入非控制性權益賬面值的部分	(20,869)

39 與非控制性權益的交易 (續)

(b) 不喪失控制權的情況下出售附屬公司權益

2015年內，本公司出售8家附屬公司的5%至49%不等的權益，合計對價人民幣22,722,000元。附屬公司的非控制性權益於出售日期的賬面值合計為人民幣22,722,000元。本集團確認非控制性權益增加人民幣22,722,000元。

截至2015年12月31日，從上述交易中已收到人民幣16,722,000元，其餘部分價款將於2016年收到。

(c) 上述與非控制性權益進行交易對2015年12月31日止年度歸屬於本公司股東的權益的影響

	人民幣千元
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	(55,979)
— 不喪失控制權情況下出售附屬公司權益	-
與非控制性權益進行交易對歸屬於本公司股東應佔的權益的淨影響	(55,979)

財務報表

綜合財務報表附註

40 業務合併

(a) 購入穗港白雲房地產投資開發有限公司（以下簡稱「穗港白雲」）

於2015年4月29日，本集團從第三方公司購入穗港白雲100%已發行股份，現金對價為人民幣464,026,000元。

穗港白雲主要從事中國境內房地產開發及物業管理業務。

下表匯總所支付的對價，以及於購買日期確認購入資產及承擔負債的公允價值。

	人民幣千元
對價：	
— 現金	464,026
購買的可辨認資產和承擔的負債的確認數額	
現金及現金等價物	1,780
不動產、工廠及設備	1,087
在建物業及持作銷售的已落成物業	828,408
貿易及其他應收款	40,575
貿易及其他應付款	(350,127)
遞延所得稅資產	7,664
可辨認淨資產總額	529,387
廉價收購收益	(65,361)
	464,026
收購業務的現金流出，扣除購入的現金	
— 現金對價	464,026
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	(1,780)
收購產生的現金流出	462,246

廉價收購收益主要是因為賣方公司出於多種經營考慮有意退出在穗港白雲之投資。

所購的業務在2015年4月29日至2015年12月31日期間為本集團貢獻收入人民幣92,531,000元及淨損失人民幣67,447,000元。若收購在2015年1月1日已發生，則截至2015年12月31日收入將為人民幣93,715,000元，而淨虧損將為人民幣178,201,000元。本集團董事將這些備考金額作為整個集團年度表現的近似衡量值，並以此作為未來期間的對比參考值。

40 業務合併 (續)**(b) 購入南京金夢都房地產開發有限責任公司 (以下簡稱「金夢都」)**

於2015年7月4日，本集團從第三方購入金夢都85%已發行股份，現金對價為人民幣702,525,000元。

金夢都主要從事中國境內房地產開發及物業管理業務。

下表匯總所支付的對價，以及於購買日期確認購入資產及承擔負債的公允價值。

	人民幣千元
對價：	
— 現金	702,525
購買的可辨認資產和承擔的負債的確認數額	
現金及現金等價物	27,116
物業、廠房及設備	1,528
在建物業及持作銷售的已落成物業	1,801,568
貿易及其他應收款	4,975
貿易及其他應付款	(782,130)
遞延所得稅負債	(225,447)
可辨認淨資產總額	827,610
非控制性權益	(124,141)
廉價收購收益	(944)
	702,525
收購業務的現金流出，扣除購入的現金	
— 現金對價	702,525
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	(27,116)
收購產生的現金流出	675,409

廉價收購收益主要是因為賣方公司出於多種經營考慮有意退出在金夢都之投資。

所購的業務在2015年7月4日至2015年12月31日期間為本集團貢獻收入人民幣6,875,000元及淨虧損人民幣11,743,000元。若收購在2015年1月1日已發生，則截至2015年12月31日收入將為人民幣20,296,000元，而淨虧損將為人民幣16,287,000元。本集團董事將這些備考金額作為整個集團年度表現的近似衡量值，並以此作為未來期間的對比參考值。

財務報表

綜合財務報表附註

40 業務合併 (續)

(c) 購入佛山市南海區華星置業投資有限公司 (以下簡稱「華星置業」)

於2015年12月4日，本集團從第三方購入華星置業51%已發行股份，現金對價為人民幣82,209,000元。

華星置業主要從事中國境內房地產開發、物業管理及物業投資業務。

下表匯總所支付的對價，以及於購買日期確認購入資產及承擔負債的公允價值。

	人民幣千元
對價：	
— 現金	82,209
購買的可辨認資產和承擔的負債的確認數額	
現金及現金等價物	73,628
物業、廠房及設備	546
在建物業及持作銷售的已落成物業	1,263,521
貿易及其他應收款	349,755
貿易及其他應付款	(761,297)
預付稅金	34,521
無形資產	13
預收賬款	(411,628)
應付所得稅	(3,734)
銀行及其他借款	(399,500)
遞延所得稅負債	(36,193)
可辨認淨資產總額	109,632
非控制性權益	(53,720)
商譽	26,297
	82,209
收購業務的現金流出，扣除購入的現金	
— 現金對價	82,209
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	(73,628)
收購產生的現金流出	8,581

在作出該項收購後，本集團預期可加強其在此等市場的地位。這亦預期可通過規模效應降低成本。購買產生的商譽人民幣26,297,000來自所獲得的客戶群，以及本集團與華星置業整合經營後預期產生的經濟效益。確認的商譽預期不可扣除所得稅。

所購的業務在2015年12月4日至2015年12月31日期間為本集團貢獻收入人民幣386,560,000元及淨利潤人民幣41,154,000元。若收購在2015年1月1日已發生，則截至2015年12月31日收入將為人民幣386,560,000元，而淨虧損將為人民幣5,490,000元。本集團董事將這些備考金額作為整個集團年度表現的近似衡量值，並以此作為未來期間的對比參考值。

40 業務合併 (續)

(d) 購入廣東業和房地產開發有限公司 (以下簡稱「廣東業和」)

於2015年10月28日，本集團從第三方購入廣東業和75.31%已發行股份，現金對價為人民幣22,557,000元。

廣東業和主要從事中國境內房地產開發及物業管理業務。

下表匯總所支付的對價，以及於購買日期確認購入資產及承擔負債的公允價值。

	人民幣千元
對價：	
— 現金	22,557
購買的可辨認資產和承擔的負債的確認數額	
現金及現金等價物	15,609
物業、廠房及設備	159
在建物業及持作銷售的已落成物業	547,436
貿易及其他應收款	6,033
貿易及其他應付款	(341,560)
預付稅金	2,289
無形資產	13
預收賬款	(28,841)
應付所得稅	(958)
銀行及其他借款	(100,000)
遞延所得稅負債	(18,726)
可辨認淨資產總額	81,454
非控制性權益	(20,111)
廉價收購收益	(38,786)
	22,557
收購業務的現金流出，扣除購入的現金	
— 現金對價	22,557
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	(15,609)
收購產生的現金流出	6,948

廉價收購收益主要是因為賣方公司出於多種經營考慮有意退出在廣東業和之投資。

所購的業務在2015年10月28日至2015年12月31日期間為本集團貢獻收入人民幣13,486,000元及淨虧損人民幣1,068,000元。若收購在2015年1月1日已發生，則截至2015年12月31日收入將為人民幣54,252,000元，而淨虧損將為人民幣5,204,000元。本集團董事將這些備考金額作為整個集團年度表現的近似衡量值，並以此作為未來期間的對比參考值。

財務報表

綜合財務報表附註

40 業務合併 (續)

(e) 購入湖南東宸智地房地產開發有限公司 (以下簡稱「東宸智地」)

於2015年8月25日，本集團從第三方購入東宸智地43.35%已發行股份，現金對價為人民幣197,931,000元。

東宸智地主要從事中國境內房地產開發及物業管理業務。

由於本集團有權利分享東宸智地的可變收益，且本集團有能力通過其擁有的董事會多數投票權影響其上述收益分配及管控東宸智地預算、定價和經營政策，由此可認定本集團對東宸智地擁有實際控制權，東宸智地列作本集團的附屬公司。

下表匯總所支付的對價，以及於購買日期確認購入資產及承擔負債的公允價值。

	人民幣千元
對價：	
— 現金	197,931
購買的可辨認資產和承擔的負債的確認數額	
現金及現金等價物	15,713
在建物業及及持作銷售的已落成物業	1,000,422
貿易及其他應收款	265,975
貿易及其他應付款	(171,784)
銀行及其他借款	(332,380)
預收賬款	(308,553)
應付所得稅	(14,916)
遞延所得稅負債	(19,935)
可辨認淨資產總額	434,542
非控制性權益非控制性權益	(246,168)
商譽	9,557
	197,931
收購業務的現金流出，扣除購入的現金收購業務的現金流出， 扣除購入的現金	
— 現金對價現金對價	197,931
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	(15,713)
收購產生的現金流出收購產生的現金流出	182,218

在作出該項收購後，本集團預期可加強其在此等市場的地位。這亦預期可通過規模效應降低成本。購買產生的商譽人民幣9,557,000來自所獲得的客戶群，以及本集團與東宸智地整合經營後預期產生的經濟效益。確認的商譽預期不可扣除所得稅。

所購的業務在2015年8月25日至2015年12月31日期間為本集團帶來淨損失人民幣5,777,000元。若收購在2015年1月1日已發生，則截至2015年12月31日淨虧損將為人民幣38,223,000元。本集團董事將這些備考金額作為整個集團年度表現的近似衡量值，並以此作為未來期間的對比參考值。

40 業務合併 (續)

(f) 購入惠州市俊峰鵬峰房地產開發有限公司 (以下簡稱「俊峰鵬峰」)

於2015年12月3日，本集團從第三方購入俊峰鵬峰63%已發行股份，現金對價為人民幣207,144,000元。

俊峰鵬峰主要從事中國境內房地產開發及物業管理業務。

下表匯總所支付的對價，以及於購買日期確認購入資產及承擔負債的公允價值。

	人民幣千元
對價：	
— 現金	207,144
購買的可辨認資產和承擔的負債的確認數額	
現金及現金等價物	11
物業、廠房及設備	147
在建物業及持作銷售的已落成物業	497,604
貿易及其他應收款	51,696
貿易及其他應付款	(243,156)
無形資產	7
應付所得稅	(708)
遞延所得稅負債	(63,182)
可辨認淨資產總額	242,419
非控制性權益	(89,695)
商譽	54,420
	207,144
收購業務的現金流出，扣除購入的現金	
— 現金對價	207,144
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	(11)
收購產生的現金流出	207,133

在作出該項收購後，本集團預期可加強其在此等市場的地位。這亦預期可通過規模效應降低成本。購買產生的商譽人民幣54,420,000來自所獲得的客戶群，以及本集團與俊峰鵬峰整合經營後預期產生的經濟效益。確認的商譽預期不可扣除所得稅。

所購的業務在2015年12月3日至2015年12月31日期間為本集團帶來淨虧損人民幣4,047,000元。若收購在2015年1月1日已發生，則截至2015年12月31日淨虧損將為人民幣15,736,000元。本集團董事將這些備考金額作為整個集團年度表現的近似衡量值，並以此作為未來期間的對比參考值。

財務報表

綜合財務報表附註

40 業務合併(續)

(g) 其他業務合併

2015年期間，本集團分別從第三方購入東莞市駿軒實業有限公司93.5%已發行股份、東莞市天匯物業投資有限公司47.68%已發行股份、東莞市益展恆泰房地產開發有限公司89.68%已發行股份、惠州市惠陽境生實業有限公司45.90%已發行股份、海南寶蓮城(博鰲)實業有限公司43.35%已發行股份、廣東龍越建築工程有限公司100.00%已發行股份、佛山市順德區東逸灣房產開發策劃有限公司51.00%已發行股份以及惠州大亞灣海亞達房地產有限公司54.00%已發行股份。現金對價合計為人民幣328,467,000元。

所購入公司主要從事中國境內房地產開發、物業管理、及建築業務。

由於本集團有權利分享東莞市天匯物業投資有限公司、惠州市惠陽境生實業有限公司和海南寶蓮城(博鰲)實業有限公司的可變收益，且本集團有能力通過其擁有的董事會多數投票權影響其上述收益分配及管控以上公司預算、定價和經營政策，由此可認定本集團對以上公司擁有實際控制權，以上公司列作本集團的附屬公司。

下表匯總所支付的對價，以及於購買日期確認購入資產及承擔負債的公允價值。

	人民幣千元
對價：	
— 現金	328,467
購買的可辨認資產和承擔的負債的確認數額	
公允價值	
現金及現金等價物	233,276
物業、廠房及設備	45,721
在建物業及持作銷售的已落成物業	2,652,613
貿易及其他應收款	2,025,448
遞延所得稅資產	15,887
無形資產	86
貿易及其他應付款	(1,472,424)
銀行及其他借款	(1,777,000)
預收賬款	(798,967)
應付所得稅	(34,981)
遞延所得稅負債	(341,234)
可辨認淨資產總額	548,425
少數股東權益	(206,734)
廉價收購收益	(13,224)
商譽	—
	328,467
收購業務的現金流出，扣除購入的現金	
— 現金對價	328,467
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	(233,276)
收購產生的現金流出	95,191

40 業務合併 (續)

(g) 其他業務合併 (續)

廉價收購收益主要是因為賣方公司出於多種經營考慮有意退出在以上被收購公司之投資。

所購的業務在收購日至2015年12月31日期間貢獻本公司收入人民幣298,203,000元及淨虧損人民幣25,632,000元。若收購在2015年1月1日已發生，則截至2015年12月31日總收入將為人民幣298,223,000元，而淨虧損總額將為人民幣77,493,000元。本集團董事將這些備考金額作為整個集團年度表現的近似衡量值，並以此作為未來期間的對比參考值。

41 關聯人士交易

(a) 名稱及與關聯人士的關係

現有股東

楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生及區學銘先生。

由現有股東及／或關係密切之家屬成員控制

廣東博意建築設計院有限公司
清遠碧桂園物業發展有限公司
佛山市順德區江口自來水有限公司*
增城市清源自來水廠有限公司
廣東鴻業管樁有限公司
廣東萬方工程有限公司**
廣東萬方石業有限公司**

財務報表

綜合財務報表附註

41 關聯人士交易 (續)

(a) 名稱及與關聯人士的關係 (續)

聯營公司

廣州利合房地產開發有限公司
佛山市順德區龍江碧桂園房地產開發有限公司
成都市金牛碧桂園房地產開發有限公司
武漢聯松房地產有限公司

合營公司

中山市雅鴻房地產開發有限公司
清遠市碧桂園投資開發有限公司
黃岡市碧桂園房地產開發有限公司
武漢市蔡甸碧桂園房地產開發有限公司
承德米拉房地產開發有限公司
河北澤瑞房地產開發有限公司
四川省同匯房地產開發有限公司
湖北鼎龍泰富科技產業園有限公司

* 佛山市順德區江口自來水有限公司自2014年註銷之後不再是集團關聯方。

** 廣東萬方工程有限公司及廣東萬方石業有限公司由於股東變更自2014年10月之後不再是集團關聯方。

41 關聯人士交易 (續)

(b) 關聯人士交易

在相關期間內，本集團與關聯人士進行了下列重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
(i) 建築及裝修服務收入：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	85,617	209,917
佛山市順德區龍江碧桂園房地產開發有限公司	40,591	—
成都市金牛碧桂園房地產開發有限公司	21,997	—
承德米拉房地產開發有限公司	23,304	—
黃岡市碧桂園房地產開發有限公司	55,945	—
武漢聯松房地產有限公司	30,837	—
河北澤瑞房地產開發有限公司	20,359	—
清遠市碧桂園投資開發有限公司	4,177	—
武漢市蔡甸碧桂園房地產開發有限公司	115	—
	282,942	209,917
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
(ii) 購買設計服務：		
廣東博意建築設計院有限公司	915,751	1,126,836

財務報表

綜合財務報表附註

41 關聯人士交易 (續)

(b) 關聯人士交易 (續)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
(iii) 購買建築及裝飾材料及水：		
廣東萬方工程有限公司	-	241,614
佛山市順德區江口自來水有限公司	-	1,054
增城市清源自來水廠有限公司	4,323	7,051
廣東鴻業管樁有限公司	5,210	8,312
廣東萬方石業有限公司	-	159,154
	9,533	417,185

服務費用及採購工程物料和水的價格根據相關協議條款定價。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
(iv) 提供借款擔保：		
廣州利合房地產開發有限公司 (附註37)	1,781,900	2,233,980
中山市雅鴻房地產開發有限公司 (附註37)	-	65,000
	1,781,900	2,298,980

(c) 主要管理人員酬金

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	69,181	71,929
獎金	22,161	26,998
退休計劃供款	692	620
其他福利及股份支付計劃	4,910	1,870
	96,944	101,417

41 關聯人士交易 (續)

(d) 與關聯人士有關的結餘

於2015年12月31日及2014年12月31日，本集團與關聯人士存在下列重大貿易結餘：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
(i) 應收關聯人士餘額		
— 包括在合約工程應收客戶款項下：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	225,513	908,173
佛山市順德區龍江碧桂園房地產開發有限公司	28,226	—
成都市金牛碧桂園房地產開發有限公司	19,907	—
承德米拉房地產開發有限公司	4,514	—
黃岡市碧桂園房地產開發有限公司	33,502	—
武漢聯松房地產有限公司	24,437	—
河北澤瑞房地產開發有限公司	2,822	—
清遠市碧桂園投資開發有限公司	4,177	—
武漢市蔡甸碧桂園房地產開發有限公司	115	—
	343,213	908,173

財務報表

綜合財務報表附註

41 關聯人士交易 (續)

(d) 與關聯人士有關的結餘 (續)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
(i) 應收關聯人士餘額		
— 包括在其他應收和預付款下：		
廣東博意建築設計院有限公司	296,408	360,894
清遠碧桂園物業發展有限公司	964,104	315,323
廣州利合房地產開發有限公司	2,439,745	2,039,745
中山市雅鴻房地產開發有限公司	212,118	304,612
佛山市順德區龍江碧桂園房地產開發有限公司	163,693	—
成都市金牛碧桂園房地產開發有限公司	93,676	—
承德米拉房地產開發有限公司	38,112	—
黃岡市碧桂園房地產開發有限公司	4,884	—
武漢聯松房地產有限公司	226,338	—
河北澤瑞房地產開發有限公司	104,477	—
清遠市碧桂園投資開發有限公司	53,520	—
武漢市蔡甸碧桂園房地產開發有限公司	582	—
	4,597,657	3,020,574

41 關聯人士交易 (續)

(d) 與關聯人士有關的結餘 (續)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
(ii) 應付關聯人士餘額		
— 包括在貿易及其他應付款下：		
廣東博意建築設計院有限公司	2,021,815	1,038,237
增城市清源自來水廠有限公司	798	5,180
廣東鴻業管樁有限公司	6,689	392
清遠碧桂園物業發展有限公司	20,535	—
佛山市順德區龍江碧桂園房地產開發有限公司	120,166	—
成都市金牛碧桂園房地產開發有限公司	9,910	—
黃岡市碧桂園房地產開發有限公司	26,900	—
武漢聯松房地產有限公司	90,000	—
河北澤瑞房地產開發有限公司	94,656	—
清遠市碧桂園投資開發有限公司	45,498	—
武漢市蔡甸碧桂園房地產開發有限公司	58,000	—
廣東萬方石業有限公司	—	50,835
廣東萬方工程有限公司	—	14,586
	2,494,967	1,109,230

應收/應付關聯方貿易款餘額是無抵押、免息併依據合同條款來結算的。

財務報表

綜合財務報表附註

41 關聯人士交易 (續)

(d) 與關聯人士有關的結餘 (續)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
(iii) 提供給合營企業貸款：		
於1月1日	-	-
年內借出的貸款	772,950	-
利息收益	12,037	-
已收利息	(9,016)	-
於12月31日	775,971	-

年內借出的貸款包括：

提供給四川省同匯房地產開發有限公司的長期貸款，其中人民幣242,950,000元，人民幣257,050,000元和人民幣142,950,000元將分別於2018年11月8日，11月23日和12月16日到期；貸款年利率為14.25%。

提供給湖北鼎龍泰富科技產業園有限公司的短期貸款人民幣130,000,000元，該貸款已於2016年1月31日到期，年利率為12%。

42 報告期後事項

- (a) 於2016年3月2日，本公司完成全稱為碧桂園控股有限公司2016年非公開發行公司債券（第一期）的發行，發行金額為人民幣4,000,000,000元，年期為5年，票面利率為每年4.75%，附第3年末本公司上調票面利率選擇權和投資者回售選擇權。
- (b) 於2016年1月14日，增城碧桂園向中國合資格投資者發行本金額為人民幣2,945,500,000元的資產支持證券。證券的發行利率為每年5.10%，期限為4年，以增城市碧桂園的若干合同收款權作支持。
- (c) 自2016年1月1日至本綜合財務報表報出日期，本公司已回購並註銷了190,947,000股本公司股份。

43 本公司的財務狀況表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之投資		36,553,247	29,309,298
流動資產			
應收附屬公司款		29,104,296	25,705,230
其他應收款		393,151	2,781
現金及現金等價物		441,122	1,319,441
		29,938,569	27,027,452
流動負債			
應付附屬公司款		1,936,983	–
其他應付款		344,997	1,171
優先票據		–	2,538,757
銀行及其他借款		883,964	1,439,277
		3,165,944	3,979,205
淨流動資產		26,772,625	23,048,247
總資產減流動負債		63,325,872	52,357,545
非流動負債			
優先票據		20,878,179	19,735,005
銀行及其他借款		10,007,668	4,477,510
應付債券		985,449	–
		31,871,296	24,212,515
權益			
股本及溢價		29,619,181	24,642,283
其他儲備	(a)	86,446	56,335
留存收益	(a)	1,748,949	3,446,412
權益總額		31,454,576	28,145,030
權益總額及非流動負債		63,325,872	52,357,545

本公司的財務狀況表已由董事會於二零一六年三月十五日批核，並由董事會代表簽署。

莫斌
董事

吳建斌
董事

財務報表

綜合財務報表附註

43 本公司的財務狀況表及儲備變動(續)

附註(a)本公司儲備變動

	留存收益 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合計 人民幣千元
2014年1月1日	3,205,941	18,167	3,224,108
年度利潤	3,339,282	-	3,339,282
有關2013年的股利	(3,098,811)	-	(3,098,811)
員工股份計劃：			
職工服務的價值	-	38,168	38,168
2014年12月31日	3,446,412	56,335	3,502,747
2015年1月1日	3,446,412	56,335	3,502,747
年度利潤	3,076,112	-	3,076,112
有關2014年及2015年的股利	(4,773,575)	-	(4,773,575)
員工股份計劃：			
職工服務的價值	-	30,111	30,111
2015年12月31日	1,748,949	86,446	1,835,395

44 主要附屬公司之詳情

於2015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
為本公司直接控制：					
於英屬維爾京群島註冊成立，在中國經營：					
豪華發展控股有限公司	2006年3月28日	300美元	100%	-	投資控股
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1元	100%	-	投資控股
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%	-	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%	-	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，在中國經營：					
富高投資發展有限公司	2006年3月21日	300美元	100%	-	投資控股
集裕集團有限公司	2006年3月28日	200美元	100%	-	投資控股

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
智發集團有限公司	2006年3月28日	300美元	100%	-	投資控股
栢輝投資有限公司	2006年4月7日	200美元	100%	-	投資控股
永柏集團有限公司	2006年4月7日	300美元	100%	-	投資控股
興輝控股發展有限公司	2006年4月7日	300美元	100%	-	投資控股
啟明集團有限公司	2011年7月19日	1美元	100%	-	投資控股
銳正企業有限公司	2011年7月19日	1美元	100%	-	投資控股
高惠控股有限公司	2011年7月19日	1美元	100%	-	投資控股
金益投資有限公司	2011年7月19日	1美元	100%	-	投資控股
貴能企業有限公司	2007年12月10日	1美元	100%	-	投資控股
豪益控股有限公司	2013年7月16日	1美元	100%	-	投資控股
銀曉控股有限公司	2014年1月23日	1美元	100%	-	投資控股
錫泉有限公司	2015年6月15日	1美元	100%	-	投資控股
景丞有限公司	2015年10月2日	1美元	100%	-	投資控股
於中國成立及經營：					
廣東騰越建築工程有限公司	1997年3月25日	人民幣 900,000,000元	100%	-	建築
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%	-	房地產開發
廣州碧桂園物業發展有限公司	1998年7月30日	人民幣 506,000,000元	100%	-	房地產開發
佛山市順德區雅駿裝飾設計工程有限公司	1999年8月9日	人民幣 300,000,000元	100%	-	裝修及設計
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%	-	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	人民幣 1,764,473,626元	100%	-	房地產開發
廣州市花都碧桂園物業發展有限公司	2002年1月24日	人民幣 462,500,000元	100%	-	房地產開發
鶴山市碧桂園物業發展有限公司	2003年7月9日	人民幣 963,000,000元	100%	-	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%	-	房地產開發

財務報表

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
江門市東岸房地產發展有限公司	2003年8月13日	人民幣 650,000,000元	100%	-	房地產開發
江門新會碧桂園鳳凰酒店有限公司	2003年8月13日	人民幣 130,100,000元	100%	-	酒店經營
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%	-	房地產開發
鶴山市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2003年9月29日	人民幣 116,300,000元	100%	-	酒店經營
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%	-	房地產開發
增城市碧桂園鳳凰城酒店有限公司	2004年1月13日	人民幣 500,700,000元	100%	-	酒店經營
瀋陽華銳置業有限公司	2004年3月25日	人民幣 580,000,000元	100%	-	房地產開發
清遠市碧桂園假日半島酒店有限公司	2004年4月5日	人民幣 131,300,000元	100%	-	酒店經營
長沙經濟技術開發區威尼斯酒店有限公司	2004年12月6日	人民幣 110,800,000元	100%	-	酒店經營
佛山市南海區碧桂園房地產開發有限公司	2004年12月24日	人民幣 365,200,000元	100%	-	房地產開發
江門市五邑碧桂園鳳凰酒店有限公司	2005年1月14日	人民幣 103,800,000元	100%	-	酒店經營
陽江市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2005年2月2日	人民幣 130,750,624元	100%	-	酒店經營
陽東縣碧桂園房地產開發有限公司	2005年2月2日	人民幣 197,351,958元	100%	-	房地產開發
台山市碧桂園房地產開發有限公司	2005年3月21日	人民幣 322,228,631元	100%	-	房地產開發
佛山市高明區碧桂園鳳凰酒店有限公司	2005年9月30日	人民幣 163,100,000元	100%	-	酒店經營
韶關市順宏房地產開發有限公司	2006年7月12日	人民幣 747,800,000元	100%	-	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
滿洲里碧桂園房地產開發有限公司	2006年12月12日	人民幣 357,900,000元	100%	-	房地產開發
巢湖市碧桂園房地產開發有限公司	2006年12月18日	人民幣 1,115,200,000元	100%	-	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%	-	房地產開發
瀋陽市碧桂園房地產開發有限公司	2007年1月11日	人民幣 1,350,000,000元	100%	-	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 124,800,000元	100%	-	房地產開發
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%	-	房地產開發
瀋陽伊東置業有限公司	2007年4月25日	人民幣 460,512,978元	100%	-	房地產開發
恩平市碧桂園房地產開發有限公司	2007年4月28日	人民幣 220,000,000元	100%	-	房地產開發
張家界碧桂園置業有限公司	2007年5月8日	人民幣 330,000,000元	100%	-	房地產開發
安徽和縣碧桂園房地產開發有限公司	2007年5月15日	人民幣 750,000,000元	100%	-	房地產開發
安徽和縣華瑞置業有限公司	2007年5月15日	人民幣 218,842,923元	100%	-	房地產開發
瀋陽瀋北新城伊東置業有限公司	2007年5月18日	人民幣 750,000,000元	100%	-	房地產開發
天津新碧投資發展有限公司	2007年5月25日	人民幣 460,000,000元	100%	-	投資控股
韶關市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月5日	人民幣 750,000,000元	100%	-	房地產開發
長沙市寧鄉碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月5日	人民幣 230,000,000元	100%	-	房地產開發
安徽中廟碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月8日	人民幣 420,000,000元	100%	-	房地產開發
安徽和縣碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月8日	人民幣 200,000,000元	100%	-	酒店經營

財務報表

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
汕尾市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月12日	人民幣 100,000,000元	100%	-	房地產開發
肇慶四會華平置業有限公司	2007年6月21日	人民幣 216,167,341元	100%	-	房地產開發
四會市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月22日	人民幣 320,000,000元	100%	-	房地產開發
科右前旗碧桂園房地產開發有限公司	2007年7月29日	人民幣 180,000,000元	100%	-	房地產開發
池州市碧桂園房地產開發有限公司	2007年7月30日	人民幣 251,000,000元	100%	-	房地產開發
重慶市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月3日	人民幣 310,000,000元	100%	-	房地產開發
重慶市碧桂園鳳城酒店有限公司	2007年8月3日	人民幣 100,000,000元	100%	-	酒店經營
咸寧碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月8日	人民幣 250,000,000元	100%	-	房地產開發
益陽市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月10日	人民幣 150,000,000元	100%	-	房地產開發
海城市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月30日	人民幣 350,000,000元	100%	-	房地產開發
陸豐碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月30日	人民幣 100,000,000元	100%	-	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%	-	房地產開發
隨州碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月31日	人民幣 580,000,000元	100%	-	房地產開發
陽山碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月5日	人民幣 130,000,000元	100%	-	房地產開發
安慶碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月27日	人民幣 740,000,000元	100%	-	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
安慶碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月29日	人民幣 150,000,000元	100%	-	酒店經營
黃山碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月30日	人民幣 180,000,000元	100%	-	房地產開發
瀋陽匯盈置業有限公司	2007年10月9日	人民幣 358,416,054元	100%	-	房地產開發
瀋陽德地置業有限公司	2007年10月9日	人民幣 369,851,683元	100%	-	房地產開發
通遼碧桂園房地產開發有限公司	2007年10月15日	人民幣 500,000,000元	100%	-	房地產開發
蕪湖晉智房地產開發有限公司	2007年11月5日	人民幣 800,000,000元	100%	-	房地產開發
瀏陽碧桂園房地產開發有限公司	2007年12月4日	人民幣 168,000,000元	100%	-	房地產開發
肇慶市碧桂園現代家居有限公司	2007年12月12日	人民幣 210,376,103元	100%	-	傢俬製造
惠東碧桂園房地產開發有限公司	2008年1月23日	人民幣 450,000,000元	100%	-	房地產開發
綏化碧桂園房地產開發有限公司	2008年7月17日	人民幣 100,000,000元	100%	-	房地產開發
荊門碧桂園房地產開發有限公司	2008年9月10日	人民幣 130,000,000元	100%	-	房地產開發
天津八里洲碧桂園房地產開發有限公司	2008年9月25日	人民幣 183,000,000元	100%	-	房地產開發
清遠市卓越弘建置業投資有限公司	2009年10月27日	人民幣 130,000,000元	100%	-	房地產開發
瀋陽騰越建築工程有限公司	2009年12月10日	人民幣 130,000,000元	100%	-	建築
江門市新會區碧桂園房地產開發有限公司	2010年1月12日	人民幣 180,000,000元	100%	-	房地產開發
茂名市水東灣碧桂園房地產開發有限公司	2010年1月20日	人民幣 200,000,000元	100%	-	房地產開發
江門市江海區碧桂園房地產開發有限公司	2010年1月13日	人民幣 120,000,000元	100%	-	房地產開發

財務報表

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
武漢碧桂園聯發投資有限公司	2010年1月21日	人民幣 200,000,000元	52%	48%	房地產開發
句容碧桂園房地產開發有限公司	2010年8月12日	人民幣 3,138,861,637元	100%	—	房地產開發
滁州碧桂園房地產開發有限公司	2010年8月17日	人民幣 250,000,000元	100%	—	房地產開發
海豐碧桂園房地產開發有限公司	2010年10月26日	人民幣 105,000,000元	100%	—	房地產開發
鶴山市址山碧桂園房地產開發有限公司	2010年11月23日	人民幣 250,000,000元	80%	20%	房地產開發
河源市碧桂園房地產開發有限公司	2010年12月7日	人民幣 300,000,000元	100%	—	房地產開發
東莞市碧桂園房地產開發有限公司	2010年9月25日	人民幣 600,000,000元	100%	—	房地產開發
佛山市禪城區碧桂園房地產開發有限公司	2010年11月13日	人民幣 1,000,000,000元	90%	10%	房地產開發
瀋陽市棋盤山碧桂園房地產開發有限公司	2010年9月28日	人民幣 176,134,163元	100%	—	房地產開發
武漢生態城碧桂園投資有限公司	2010年12月4日	人民幣 500,000,000元	55%	45%	房地產開發
來安碧桂園房地產開發有限公司	2010年12月15日	人民幣 450,000,000元	100%	—	房地產開發
佛山市順德區龍江鎮碧桂園鳳凰酒店有限公司	2010年11月11日	人民幣 100,000,000元	100%	—	酒店經營
清遠假日半島碧桂園置業發展有限公司	2010年7月7日	人民幣 120,000,000元	100%	—	房地產開發
湖北聯置碧桂園梓山湖房地產開發有限公司	2011年12月29日	人民幣 500,000,000元	51%	49%	房地產開發
江門市新會區大澤碧桂園房地產開發有限公司	2011年12月2日	人民幣 310,000,000元	100%	—	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
湖北聯投碧桂園投資有限公司	2011年11月23日	人民幣 141,630,000元	51%	49%	房地產開發
湘潭碧桂園房地產開發有限公司	2011年1月12日	人民幣 200,000,000元	100%	-	房地產開發
梅州市碧桂園房地產開發有限公司	2011年1月4日	人民幣 200,000,000元	100%	-	房地產開發
清遠碧桂園新亞房地產開發有限公司	2011年1月25日	人民幣 300,000,000元	100%	-	房地產開發
無錫市碧桂園房地產開發有限公司	2011年1月14日	人民幣 398,000,000元	100%	-	房地產開發
廣州市石樓碧桂園物業發展有限公司	2011年4月2日	人民幣 350,000,000元	100%	-	房地產開發
杭州碧桂園房地產開發有限公司	2011年4月1日	人民幣 862,576,465元	100%	-	房地產開發
東莞市德慶碧桂園房地產開發有限公司	2011年4月13日	人民幣 250,000,000元	100%	-	房地產開發
開平市碧桂園房地產開發有限公司	2011年6月9日	人民幣 300,000,000元	100%	-	房地產開發
郴州碧桂園房地產開發有限公司	2011年7月7日	人民幣 190,000,000元	100%	-	房地產開發
海南文昌碧桂園房地產開發有限公司	1994年1月17日	人民幣 100,000,000元	100%	-	房地產開發
章丘市碧桂園房地產開發有限公司	2011年8月17日	人民幣 100,000,000元	100%	-	房地產開發
重慶市黔江碧桂園房地產開發有限公司	2012年5月9日	人民幣 180,000,000元	100%	-	房地產開發
蕉嶺碧桂園房地產開發有限公司	2012年6月8日	人民幣 120,000,000元	100%	-	房地產開發
海南臨高碧桂園方圓房地產開發有限公司	2012年8月22日	人民幣 408,163,300元	51%	49%	房地產開發
如東碧桂園房地產開發有限公司	2012年9月7日	人民幣 180,000,000元	100%	-	房地產開發
宜興市碧桂園房地產開發有限公司	2012年9月25日	人民幣 315,265,000元	100%	-	房地產開發

財務報表

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
丹陽碧桂園房地產開發有限公司	2012年10月23日	人民幣 437,649,768元	100%	-	房地產開發
靖江市碧桂園房地產開發有限公司	2013年1月30日	人民幣 100,000,000元	100%	-	房地產開發
宣城碧桂園房地產開發有限公司	2013年1月30日	人民幣 150,000,000元	100%	-	房地產開發
如皋市碧桂園房地產開發有限公司	2013年2月19日	人民幣 150,000,000元	100%	-	房地產開發
永春碧桂園房地產開發有限公司	2013年2月21日	人民幣 200,000,000元	100%	-	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 450,000,000元	100%	-	房地產開發
雲浮市西江新城碧桂園房地產開發有限公司	2013年4月1日	人民幣 100,000,000元	100%	-	房地產開發
海陽鴻輝發展有限公司	2010年3月19日	人民幣 107,700,000元	90%	10%	房地產開發
廣州安華物流有限公司	2003年8月13日	人民幣 140,000,000元	100%	-	物流
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%	-	房地產開發
衢州碧桂園房地產開發有限公司	2013年4月7日	人民幣 200,000,000元	100%	-	房地產開發
廣元碧桂園投資有限公司	2013年4月15日	人民幣 200,000,000元	100%	-	房地產開發
高州市碧桂園房地產開發有限公司	2013年4月15日	人民幣 120,000,000元	100%	-	房地產開發
南安碧桂園房地產開發有限公司	2013年6月5日	人民幣 150,000,000元	80%	20%	房地產開發
淄博市碧桂園房地產開發有限公司	2013年6月17日	人民幣 100,000,000元	100%	-	房地產開發
萍鄉市碧桂園物業發展有限公司	2013年7月3日	人民幣 100,000,000元	100%	-	房地產開發
諸暨碧桂園房地產開發有限公司	2013年7月5日	人民幣 100,000,000元	100%	-	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
重慶市璧山碧桂園房地產開發有限公司	2013年8月2日	人民幣 300,000,000元	100%	-	房地產開發
六安碧桂園房地產開發有限公司	2013年8月6日	人民幣 210,000,000元	100%	-	房地產開發
三明市碧桂園房地產開發有限公司	2013年8月26日	人民幣 100,000,000元	100%	-	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%	-	房地產開發
慈溪市碧桂園房地產開發有限公司	2013年9月27日	人民幣 200,000,000元	100%	-	房地產開發
鄒城市碧桂園房地產開發有限公司	2013年9月22日	人民幣 100,000,000元	100%	-	房地產開發
梧州市合富房地產開發有限公司	2011年7月8日	人民幣 100,000,000元	80%	20%	房地產開發
武夷山市碧桂園房地產開發有限公司	2013年10月28日	人民幣 100,000,000元	80%	20%	房地產開發
海寧碧桂園房地產開發有限公司	2013年10月29日	人民幣 100,000,000元	100%	-	房地產開發
南通市通州區碧桂園房地產開發有限公司	2013年11月8日	人民幣 200,000,000元	100%	-	房地產開發
平湖碧桂園深商投商用置業有限公司	2013年11月6日	人民幣 200,000,000元	70%	30%	房地產開發
青島城陽碧桂園房地產開發有限公司	2013年12月11日	美元 50,000,000元	100%	-	房地產開發
東莞江畔花園建造有限公司	1992年12月23日	人民幣 100,000,000元	99.9%	0.1%	房地產開發
無錫市新碧房地產開發有限公司	2013年8月20日	美元 98,000,000元	100%	-	房地產開發
海陽碧航發展有限公司	2013年9月29日	美元 20,000,000元	100%	-	遊艇碼頭建設
張家港碧桂園房地產開發有限公司	2013年12月16日	美元 60,000,000元	100%	-	房地產開發
鄭州翰鋒置業有限公司	2014年1月9日	人民幣 220,464,200元	51%	49%	房地產開發

財務報表

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
福鼎碧桂園房地產開發有限公司	2014年1月13日	人民幣 100,000,000元	100%	-	房地產開發
海鹽碧桂園房地產開發有限公司	2014年2月12日	人民幣 150,000,000元	100%	-	房地產開發
江陰高新區碧桂園置業有限公司	2014年2月13日	人民幣 100,000,000元	100%	-	房地產開發
莆田市碧桂園房地產開發有限公司	2014年2月20日	人民幣 100,000,000元	100%	-	房地產開發
海南陵水碧桂園潤達投資置業 有限公司	2014年4月11日	人民幣 200,000,000元	55%	45%	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	美元 40,000,000元	100%	-	房地產開發
甯德市碧桂園天茂房地產開發有限公司	2013年7月3日	人民幣 150,000,000元	55%	45%	房地產開發
九江碧桂園房地產開發有限公司	2013年7月11日	人民幣 122,000,000元	100%	-	房地產開發
溫州星漢置業有限公司	2013年4月22日	人民幣 100,000,000元	70%	30%	房地產開發
東台市碧桂園房地產開發有限公司	2013年11月7日	人民幣 100,000,000元	100%	-	房地產開發
岳陽市碧桂園房地產開發有限公司	2014年4月11日	人民幣 100,000,000元	100%	-	房地產開發
諸暨大唐碧桂園房地產開發有限公司	2013年11月29日	人民幣 160,000,000元	51%	49%	房地產開發
廣東耀康投資有限公司	2015年4月20日	美元 30,000,000	100%	-	投資
佛山市順德區碧桂園地產有限公司	2015年4月20日	人民幣 71,080,020,339	100%	-	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	100%	-	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	100%	-	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
瀋陽穗港白雲房地產投資開發有限公司	2002年10月15日	人民幣 809,007,920	100%	-	房地產開發
太倉碧桂園房地產開發有限公司	2015年5月5日	人民幣 700,000,000	100%	-	房地產開發
太倉新城碧桂園置業有限公司	2015年7月1日	人民幣 300,000,000	100%	-	房地產開發
亳州潤宇房地產開發有限公司	2015年4月9日	人民幣 277,409,697	100%	-	房地產開發
湖南東宸智地房產開發有限公司*	2009年5月18日	人民幣 463,840,100	43%	57%	房地產開發
杭州碧桂園富高置業有限公司	2015年9月2日	人民幣 100,000,000	100%	-	房地產開發
廬江碧桂園房地產開發有限公司	2015年9月7日	人民幣 100,000,000	100%	-	房地產開發
常熟市虞山碧桂園房地產開發有限公司	2015年9月21日	人民幣 100,000,000	100%	-	房地產開發
安徽碧桂園房地產開發有限公司	2015年8月28日	人民幣 100,000,000	100%	-	房地產開發
襄陽碧桂園置業有限公司*	2015年9月2日	人民幣 100,000,000	44%	56%	房地產開發
佛山順德國瀛房地產有限公司*	2014年9月1日	人民幣 196,078,431	46%	54%	房地產開發
惠東縣碧桂園華成房地產開發有限公司*	2015年3月13日	人民幣 110,860,000	46%	54%	房地產開發
佛山市三水區碧桂園房地產開發有限公司	2015年5月28日	人民幣 100,000,000	94%	6%	房地產開發
桐城碧桂園房地產開發有限公司	2015年8月14日	人民幣 100,000,000	85%	15%	房地產開發
阜陽碧桂園房地產開發有限公司	2015年12月21日	人民幣 100,000,000	60%	40%	房地產開發
福州市深碧房地產開發有限公司	2015年7月24日	人民幣 100,000,000	51%	49%	房地產開發

財務報表

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
江門市蓬江區碧桂園房地產開發有限公司*	2015年7月29日	人民幣 100,000,000	47%	53%	房地產開發
鄭州碧桂園海龍置業有限公司	2015年12月15日	人民幣 100,000,000	51%	49%	房地產開發
惠州大亞灣海亞達房地產有限公司	2010年8月19日	人民幣 201,000,000	54%	46%	房地產開發
南京金夢都房地產開發有限責任公司	2005年9月27日	人民幣 134,090,000	85%	15%	房地產開發
六盤水實地房地產開發有限公司	2012年11月19日	人民幣 100,000,000	74%	26%	房地產開發
寧波金鴻房地產發展有限公司*	2015年9月11日	人民幣 100,000,000	34%	66%	房地產開發
惠州市俊峰鵬峰房地產開發有限公司	2009年12月17日	人民幣 60,000,000	63%	37%	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	75%	25%	房地產開發
佛山市南海區華星置業投資有限公司	2012年12月26日	人民幣 30,000,000	51%	49%	房地產開發
東莞市駿軒實業有限公司	1995年7月25日	人民幣 15,150,000	94%	6%	房地產開發
東莞市天匯物業投資有限公司*	2012年7月27日	人民幣 81,632,653	48%	52%	房地產開發
東莞市益展恆泰房地產開發有限公司	2011年8月22日	人民幣 30,000,000	90%	10%	房地產開發
惠州市惠陽境生實業有限公司*	2006年11月16日	人民幣 10,000,000	46%	54%	房地產開發
海南寶蓮城(博鰲)實業有限公司*	2003年5月26日	人民幣 61,224,500	43%	57%	房地產開發
佛山市順德區東逸灣房產開發策劃有限公司	2007年8月13日	人民幣 10,000,000	51%	49%	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
廣東龍越建築工程有限公司	2011年4月14日	人民幣 5,730,000	100%	-	建築
在馬來西亞成立和運營：					
雙文丹碧桂園有限公司	2012年11月6日	2,500,000 林吉特	55%	45%	房地產開發
士毛月碧桂園有限公司	2012年11月23日	2,500,000 林吉特	55%	45%	房地產開發
碧桂園金海灣有限公司	2012年10月16日	150,000,000 林吉特	100%	-	房地產開發
碧桂園綠化有限公司	2013年11月25日	1,000,000 林吉特	100%	-	房地產開發
騰躍建築碧桂園有限公司	2014年3月6日	2,500,000 林吉特	100%	-	建築
騰越海外建築有限公司	2014年5月21日	2,500,000 林吉特	100%	-	建築
巨光工程有限公司	2014年5月12日	1,000,000 林吉特	100%	-	建築
超越貿易管理有限公司	2015年10月20日	2 林吉特	100%	-	租賃及物業管理
碧桂園太平洋景有限公司	2013年4月15日	900 林吉特	60%	40%	房地產開發
碧桂園物業(馬來西亞)有限公司	2012年2月22日	400,000 林吉特	55%	45%	房地產開發
馬來西亞碧桂園房產有限公司	2013年12月16日	500,000 林吉特	100%	-	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。

財務報表

綜合財務報表附註

45 董事的利益和權益

(a) 董事薪酬

每名董事及行政總裁的薪酬如下：

截至2015年12月31日止年度：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 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	總計 人民幣千元
楊國強先生	-	10,000	-	-	-	10,000
楊惠妍女士	-	6,000	-	-	35	6,035
莫斌先生**	-	6,000	-	-	54	6,054
朱榮斌先生	-	5,500	-	-	36	5,536
吳建斌先生	-	5,000	-	944	251	6,195
楊子瑩女士	-	4,000	-	-	35	4,035
楊貳珠先生 (退休於2015年8月19日)	-	2,505	-	-	21	2,526
蘇汝波先生	-	4,000	-	190	28	4,218
區學銘先生	-	4,000	-	729	28	4,757
楊志成先生	-	4,000	7,418	2,302	22	13,742
謝樹太先生	-	4,000	5,799	-	70	9,869
宋軍先生	-	4,000	8,154	745	69	12,968
梁國坤先生	-	4,000	728	-	36	4,764
蘇柏垣先生	-	4,000	62	-	7	4,069
黎明先生*	330	-	-	-	-	330
石禮謙先生*	330	-	-	-	-	330
唐滙棟先生*	330	-	-	-	-	330
黃洪燕先生*	240	-	-	-	-	240
黃曉女士*	240	-	-	-	-	240
劉洪玉先生* (離任於2015年12月9日)	226	-	-	-	-	226
梅文珏先生*	240	-	-	-	-	240
楊國安先生*	240	-	-	-	-	240
	2,176	67,005	22,161	4,910	692	96,944

* 獨立非執行董事

** 本公司行政總裁

劉洪玉先生於2015年12月9日辭任本公司獨立非執行董事。

45 董事的利益和權益 (續)

(a) 董事薪酬 (續)

截至2014年12月31日止年度：

董事姓名	袍金 人民幣千元	薪金 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	退休計劃的 僱主供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
楊國強先生	-	10,000	-	-	11	10,011
楊惠妍女士	-	6,000	-	-	36	6,036
莫斌先生**	-	6,000	-	-	49	6,049
朱榮斌先生	-	5,500	-	-	33	5,533
吳建斌先生 (任命於2014年4月1日)	-	3,767	-	-	185	3,952
楊子瑩女士	-	4,000	-	-	26	4,026
楊貳珠先生	-	4,000	-	-	26	4,026
蘇汝波先生	-	4,000	-	-	35	4,035
區學銘先生	-	4,000	-	729	26	4,755
楊志成先生	-	4,000	1,983	1,141	10	7,134
楊永潮先生 (離任於2014年8月19日)	-	2,532	-	-	38	2,570
謝樹太先生	-	4,000	3,489	-	38	7,527
宋軍先生	-	4,000	21,440	-	68	25,508
梁國坤先生	-	4,000	-	-	32	4,032
蘇柏垣先生	-	4,000	86	-	7	4,093
黎明先生*	330	-	-	-	-	330
石禮謙先生*	330	-	-	-	-	330
唐滙棟先生*	330	-	-	-	-	330
黃洪燕先生*	240	-	-	-	-	240
黃曉女士*	240	-	-	-	-	240
劉洪玉先生*	240	-	-	-	-	240
梅文珏先生*	240	-	-	-	-	240
楊國安先生* (任命於2014年4月1日)	180	-	-	-	-	180
	2,130	69,799	26,998	1,870	620	101,417

* 獨立非執行董事

** 本公司行政總裁

於2015年和2014年，無董事放棄或同意放棄任何酬金。

財務報表

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2015年12月31日止年度，無由本集團營運的設定收益退休計劃向本公司及其子公司董事提供服務而向其支付的退休福利(2014年：無)。

(c) 董事的終止福利

截至2015年12月31日止年度，無由本集團支付的董事的終止福利(2014年：無)。

(d) 就提供董事服務而向第三方提供的對價

截至2015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的對價(2014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2015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(2014年：無)。

(f) 董事在交易、安排或合同的重大權益

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(2014年：無)。

詞彙

「2015股東周年大會」	本公司於2015年5月20日（星期三）舉行的股東周年大會
「2016股東周年大會」	本公司將於2016年5月16日（星期一）舉行的股東周年大會
「組織章程細則」	本公司的組織章程細則
「澳元」	澳大利亞法定貨幣澳元
「審核委員會」	本公司審核委員會
「可動用現金」	現金及現金等價物與預售物業監控資金之和
「北滘建築工程公司」	順德市北滘建築工程有限公司
「董事會」	董事會
「主席」	董事會主席
「首席財務官」	本公司首席財務官
「首席戰略官」	本公司首席戰略官
「中國建築」	中國建築工程總公司
「中建五局」	中國建築第五工程局有限公司
「英國特許管理會計師公會」	英國特許管理會計師公會
「核心淨利潤」	剔除稅後投資物業之公允價值增加及轉至投資物業之收益、融資活動的匯兌淨損益、提前贖回優先票據的損失、衍生金融工具公允價值變動和廉價收購收益之後的歸屬於本公司股東的應佔利潤
「本公司」	碧桂園控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2007）
「建築服務協議」	騰越與清遠碧桂園於2014年12月16日訂立建築服務協議
「企業管治守則」	上市規則附錄十四所載的企業管治守則
「企業管治委員會」	本公司企業管治委員會
「持續專業發展」	持續專業發展
「流動比率」	流動資產對流動負債的比率
「設計服務協議」	順德碧桂園與博意建築於2007年3月27日訂立的設計服務協議及分別於2008年6月20日、2010年12月17日、2012年10月31日及2013年12月13日訂立的設計服務補充協議
「董事」	本公司董事
「合資格股東」	於2016年5月24日（星期二）名列本公司股東名冊之股東
「博意建築」	廣東博意建築設計院有限公司
「員工激勵計劃」	本集團之員工激勵計劃
「執行委員會」	本公司執行委員會

詞彙

「財務委員會」	本公司財務委員會
「總建築面積」	總建築面積
「騰越公司」	廣東騰越建築工程有限公司
「本集團/碧桂園」	本公司及其附屬公司
「港幣」	香港法定貨幣港幣
「香港會計師公會」	香港會計師公會
「香港特許秘書公會」	香港特許秘書公會
「香港」	中國香港特別行政區
「土地增值稅」	土地增值稅
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「標準守則」	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「淨流動資產」	流動資產減去流動負債之淨額
「淨借貸」	總借貸扣除可動用現金之淨額
「淨借貸比率」	淨借貸除以權益總額（剔除永續資本工具）之比率
「提名委員會」	本公司提名委員會
「中國」	中華人民共和國，除文義所指明者外，所提述的中國，在地理上不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「總裁」	本公司總裁
「清遠碧桂園」	清遠碧桂園物業發展有限公司
「富力」	廣州富力地產股份有限公司
「薪酬委員會」	本公司薪酬委員會
「林吉特」	馬來西亞法定貨幣林吉特
「人民幣」	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股
「購股權計劃」	於2007年3月20日採納之本公司購股權計劃
「股東」	本公司股東
「順德碧桂園」	佛山順德碧桂園物業發展有限公司
「順德三和公司」	順德市三和物業發展有限公司
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美元」	美國法定貨幣美元
「%」	百分比

www.countrygarden.com.cn



保護環境 共建未來

作為良好企業公民，我們的年報全書以可循環再做紙張印製，
以履行我們的企業責任，為下一代建立美好的未來。

設計及製作：凸版快捷財經印刷有限公司
網址：www.toppanvite.com