



COUNTRY
GARDEN

FIVE
STAR
living for you

2015年财政年度：全年业绩演示

2016年3月15日



免责声明

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

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

© 2016 碧桂园控股有限公司。保留所有权利。



业绩摘要

业绩概述

人民币十亿元 ¹	截至12月31日			2015年 同比增长
	2013	2014	2015	
总资产	206.2	268.0	362.0	35.0%
总负债	160.2	205.6	272.6	32.6%
总债务	56.2	61.1	89.7	47.0%
调整的现金及现金等价物 ²	26.7	27.2	47.9	75.9%
债务净额	29.6	33.9	41.9	23.7%
权益总额	46.0	62.4	89.3	43.1%
本公司股东应占权益	44.0	56.7	65.3	15.2%
项目数 ³	198	242	384	58.7%
加权平均借贷成本	8.08%	7.59%	6.20%	-139 个基点
净借贷比率	64.3%	57.0%	60.0%	+3.0 个百分点
调整后的资产负债率 ⁴	46.9%	42.5%	48.7%	+6.2 个百分点

人民币十亿元 ¹	截至12月31日之财政年			2015年 同比增长
	2013	2014	2015	
合同销售金额 ⁵	108.2	130.9	140.2	7.1%
收入	62.7	84.5	113.2	33.9%
毛利润	19.0	22.1	22.9	3.7%
销售、管理及行政费用总额	6.3	7.5	7.9	5.4%
占合同销售金额(百分比)	6.0%	5.8%	5.6%	-0.2 个百分点
净利润	8.8	10.6	9.7	-8.5%
属本公司股东之净利润	8.5	10.2	9.3	-9.3%
属本公司股东之核心净利润 ⁶	8.0	9.2	9.7	5.1%
每股盈利 ⁷ (人民币分)	45.97	53.45	42.54	-20.4%
派息比率 ⁸ (百分比)	38.8%	36.1%	30.0%	-6.1 个百分点
每股股息 ⁹ (人民币分)	16.83	14.75	12.95	-12.2%

2015年管理亮点

引入平安

- ✓ 引入平安作为战略投资者，募得资金港币63.0亿元，用于公司发展及一般用途，中国平安成为碧桂园第二大股东，有助于公司优化股东结构，进一步拓宽融资渠道
- ✓ 与平安的战略合作正从土地投资、营销、金融、社区业务四个方面稳步推进

财务管理

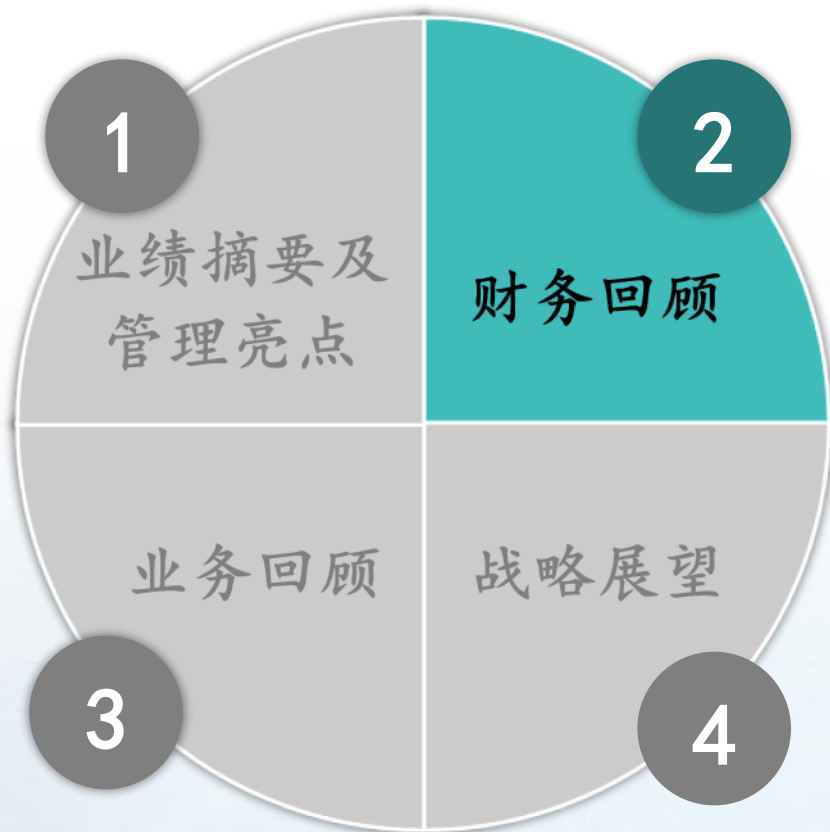
- ✓ 惠誉于2015年1月23日将公司的评级从BB+（展望稳定）上调至BB+（展望正面）
- ✓ 穆迪在2015年7月6日将公司的评级自“Ba2”提升为“Ba1”

公司合伙人制度

- ✓ 已申报同心共享项目数：168个
- ✓ 募集金额：集团投资公司2.42亿元人民币，区域投资公司4.43亿元人民币
- ✓ 已开盘项目数：73个
- ✓ 回报情况：平均回本期为8.2个月，年化自有资金收益率¹⁰为56%

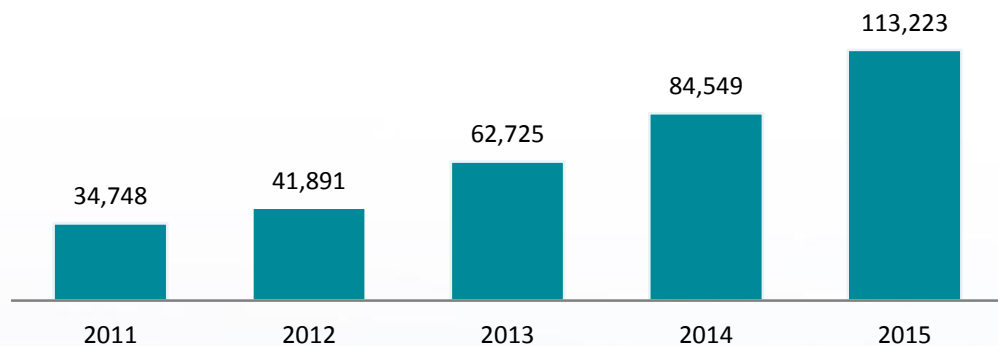
注：

1. 除特殊标注外
2. 调整的现金及现金等价物=现金及现金等价物+预售物业监控资金
3. 已签约或已摘牌
4. 调整后的资产负债率=(总负债-预收账款)/总资产
5. 为本公司及其附属公司，连同其合营公司和联营公司，共实现之金额
6. 核心净利润为剔除投资物业公允价值变动，汇兑损益，提前赎回优先票据的损益，衍生金融工具公允价值变动损失以及廉价收购收益
7. 受2014年供股影响，2013年每股盈利为重述后之结果
8. 全部股息/属本公司股东之全部核心净利润
9. 2015年全年股息为中期股息6.48分及末期股息6.47分的合计数。
10. 年化自有资金收益率=(项目净利润*股权)/年化投资额=(项目净利润*股权)/(投资额*占用时间)，其中占用时间一年=1

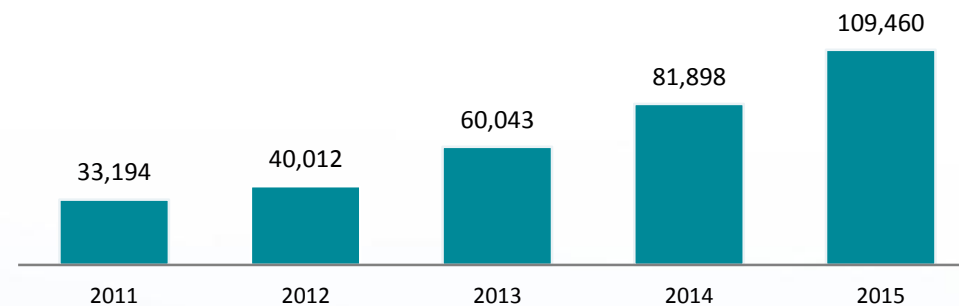


财务回顾: 关键指标 (1/2)

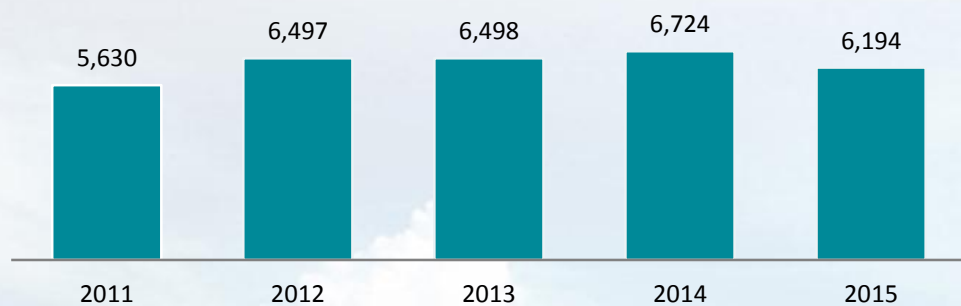
总收入(人民币百万元)



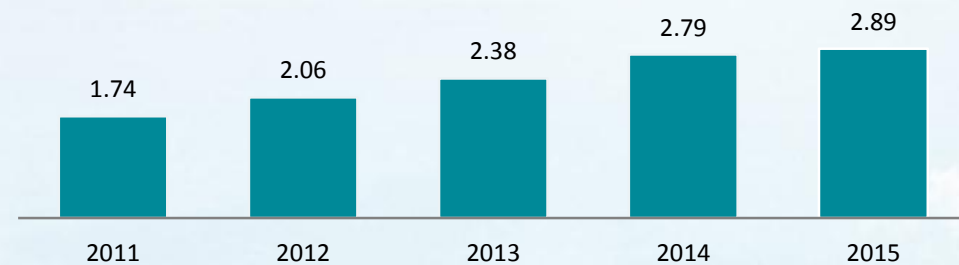
物业确认收入(人民币百万元)



确认收入平均售价(人民币元/平方米)

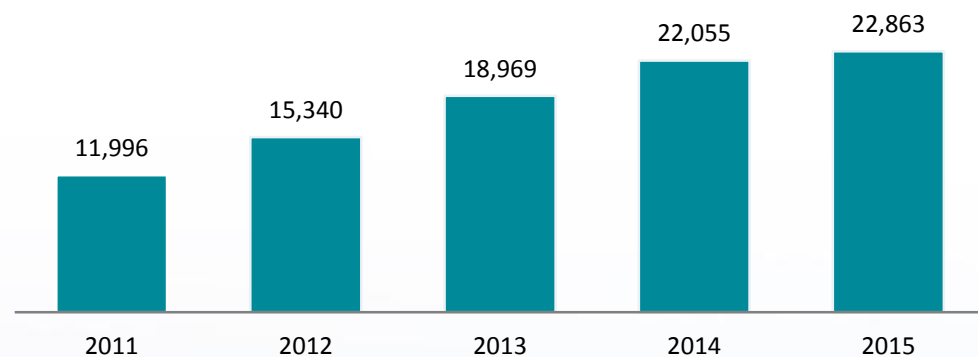


期末每股净资产(人民币元)



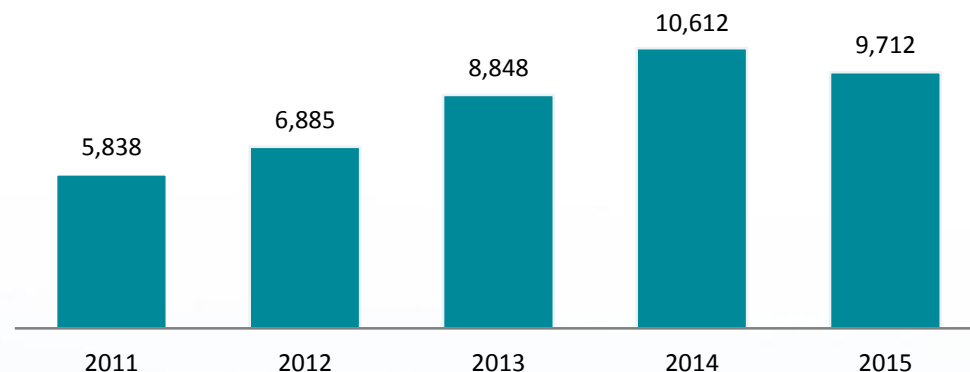
财务回顾: 关键指标 (2/2)

毛利润¹ (人民币百万元)



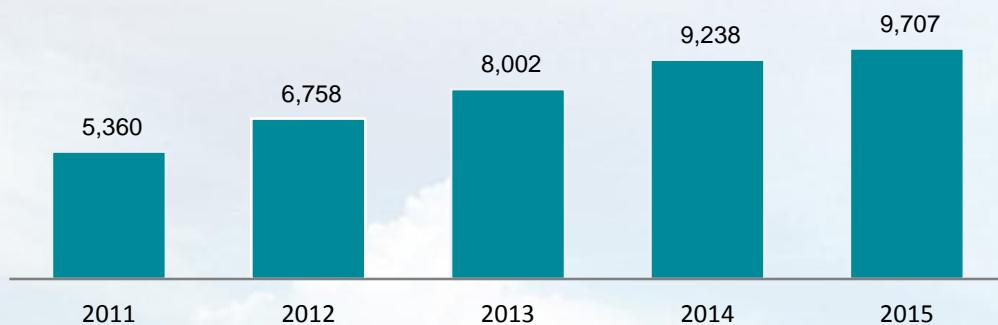
毛利率¹ 34.5% 36.6% 30.3% 26.1% 20.2%

净利润(人民币百万元)

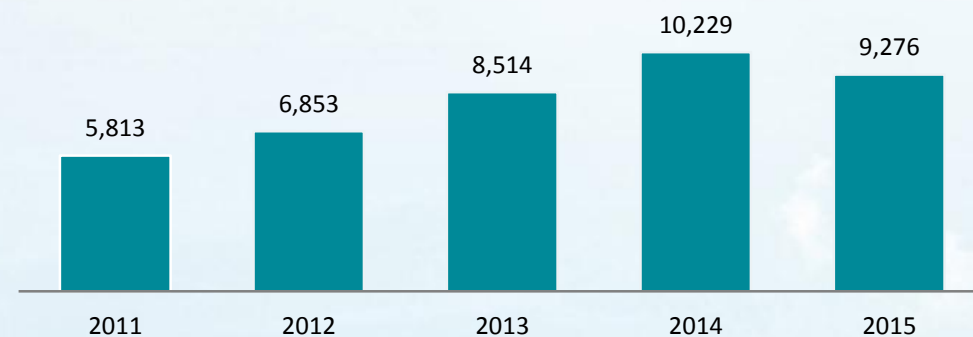


净利率 16.8% 16.4% 14.1% 12.6% 8.6%

核心净利润² (人民币百万元)



归属于本公司股东之净利润(人民币百万元)



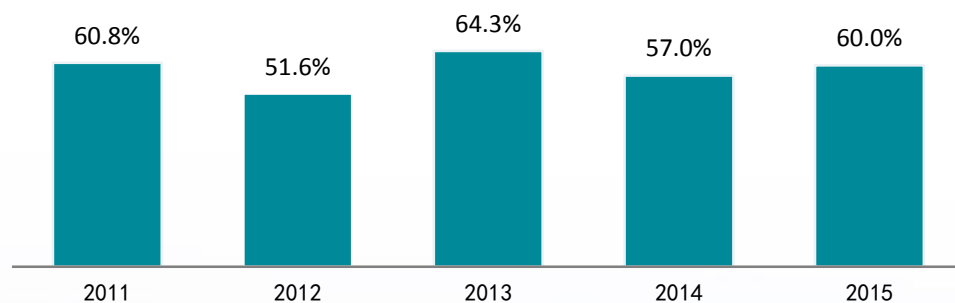
注:

1. 为土地增值税拨备前的毛利润及毛利率

2. 剔除投资物业公允价值变动收益、汇兑损益、提前赎回优先票据的损益、衍生金融工具公允价值变动损失以及廉价收购收益

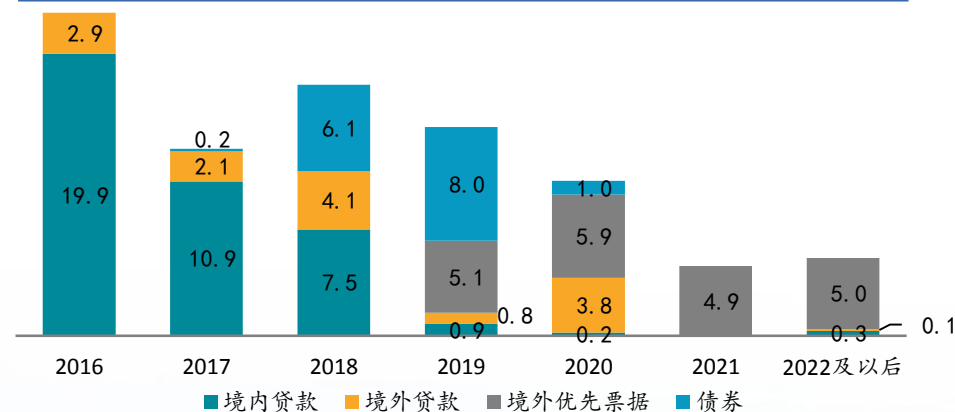
财务回顾: 资本结构 (1/2)

净借贷比率¹



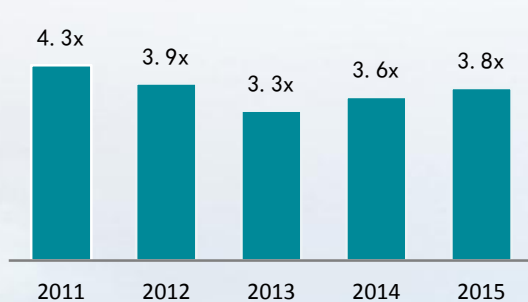
执行财务预算管理, 严格控制负债比率

截至2015年12月31日之债务到期情况 (人民币十亿元)

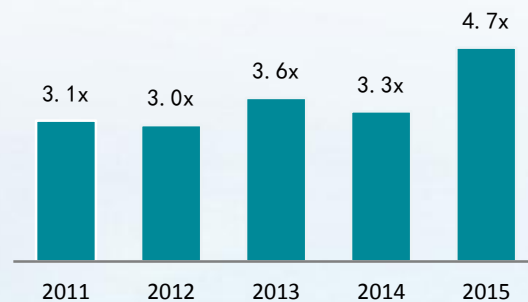


合理调整债务结构

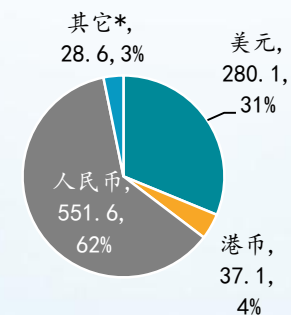
EBITDA² / 利息覆盖



总债务/EBITDA²



债务按货币分类 (人民币等值亿元)



注:

1. 净借贷比率 = $\frac{\text{总债务} - \text{现金及现金等价物} - \text{预售物业监控资金}}{\text{权益总额(不含永续资本工具)}}$

2. 任何时期的EBITDA都为经营利润加上利息费用, 物业、厂房、设备的折旧费用, 土地使用权和无形资产摊销, 扣除汇兑损益等非经常性损益

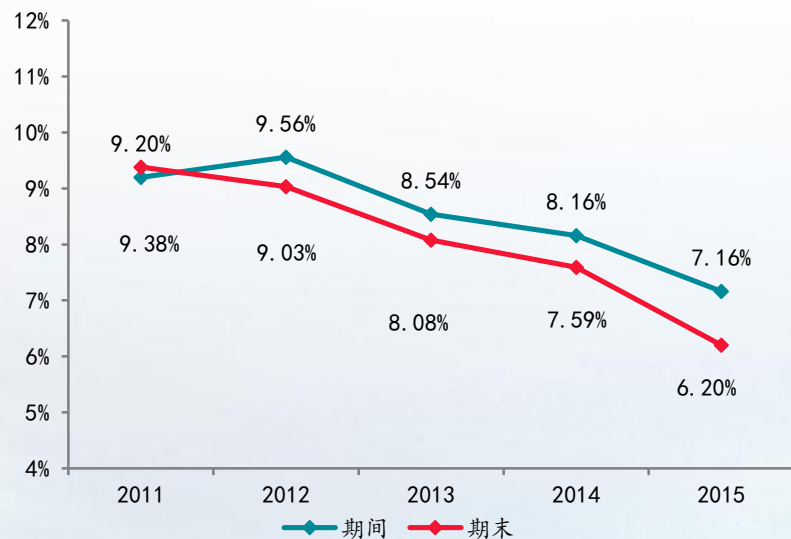
3. 其他*包含马币或其他货币

财务回顾: 资本结构 (2/2)

公司信用评级

评级机构	评级类型	评级	未来展望	
惠誉	公司及债券评级	BB+	展望正面	2014年5月惠誉首次给予公司与债券评级为BB+; 2015年1月, 上调展望至正面
标普	公司及债券评级	BB+	展望稳定	2014年标普将公司评级从BB上调至BB+, 债券评级从BB-上调至BB+
穆迪	公司及债券评级	Ba1	展望稳定	2015年7月6日, 穆迪提升公司评级展望至Ba1 (稳定)

加权平均借贷成本



2015年主要融资措施

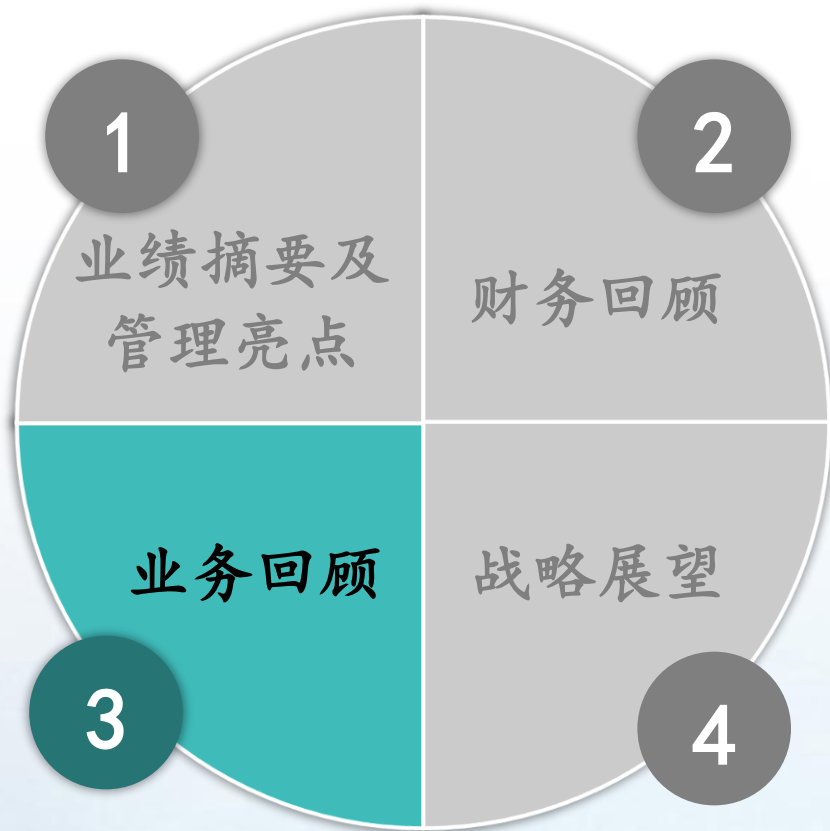
种类	发行时间	发行规模	票面利率	年期(年)
优先票据	3月	9亿美元	7.5%	5
银团贷款	7月、12月	9.75亿美元	HIBOR/LIBOR + 3.1%	4
公司债券 ¹	8月	60亿人民币	4.2%	3
非公开公司债券 ¹	11月、12月	80亿人民币	4.95%、5.1%	4
非公开公司债券	12月	10亿元人民币	4.99%	5
伊斯兰中期票据 ²	12月	1.15亿林吉特	6%	2

赎回2018年到期的利率为11.125%的优先票据, 按期归还利率为10.50%的优先票据
及时拓展国内债券市场, 令2015年利息成本降低

截至2015年12月31日, 可动用现金余额为人民币478.8亿元, 占总资产的13.2%
未动用的银行贷款额度为人民币913.5亿元

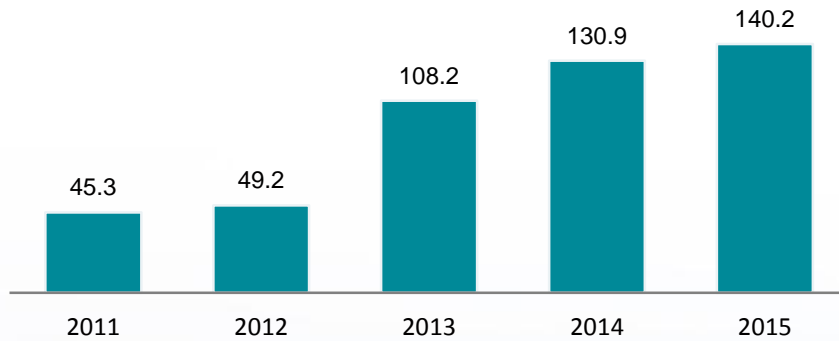
注:

1. 由全资附属子公司增城市碧桂园物业发展有限公司发行
2. 由全资附属子公司Country Garden Real Estate Sdn. Bhd. 发行

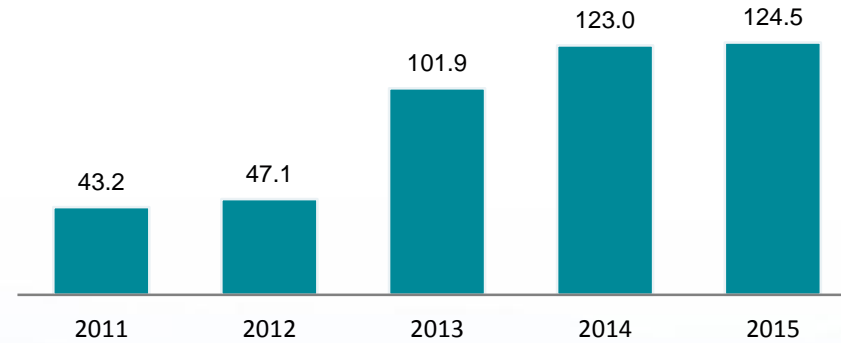


业务回顾：合同销售 (1/3)

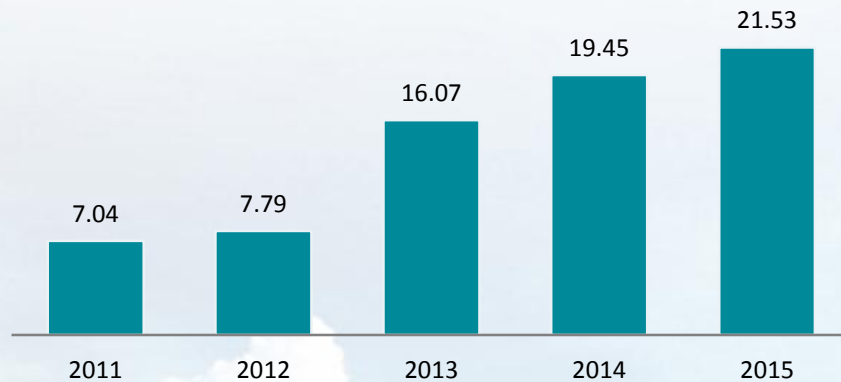
合同销售金额¹(人民币十亿元)



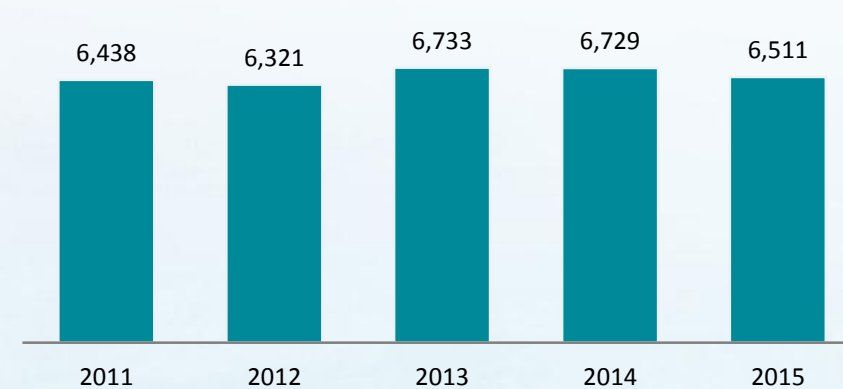
本公司股东应占之合同销售金额(人民币十亿元)



合同销售面积²(百万平方米)



合同销售均价(人民币元/平方米)

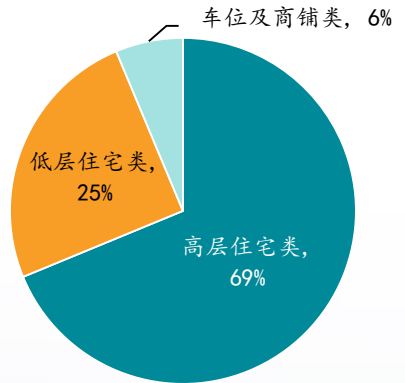


注:

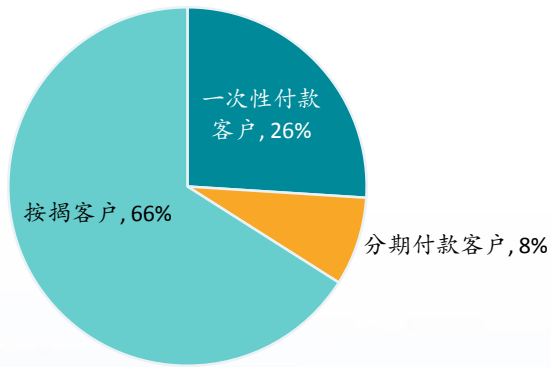
1. 为本公司及其附属公司, 连同其合营公司和联营公司实现之合同销售金额
2. 为本公司及其附属公司, 连同其合营公司和联营公司实现之合同销售面积

业务回顾：合同销售 (2/3)

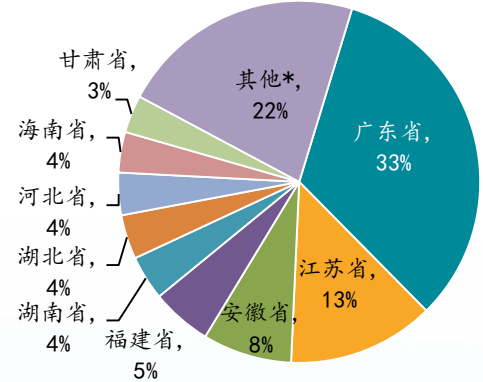
2015年合同销售产品类型占比 (按金额)



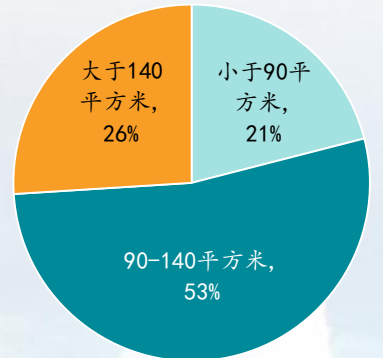
2015年购房客户付款类型占比 (按金额)



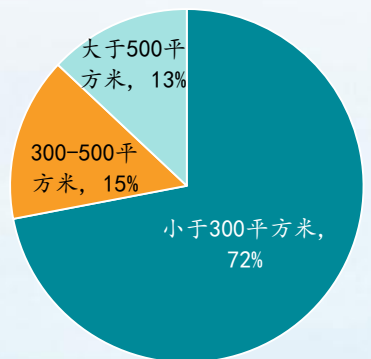
2015年合同销售地区分布 (按金额)



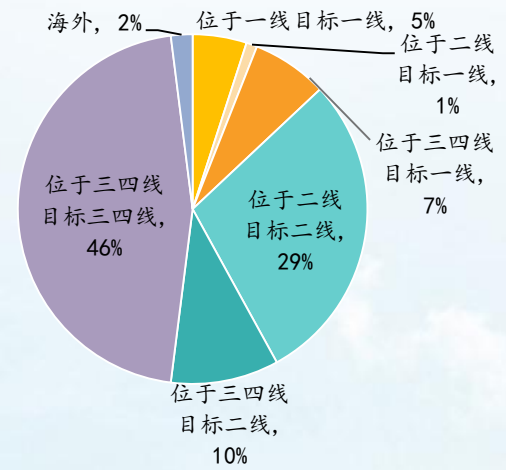
2015年合同销售高层住宅类面积段占比 (按金额)



2015年合同销售低层住宅类面积段占比 (按金额)



2015年合同销售以城市类型划分 (按金额)



注：
1. 其它*包含辽宁、河南、浙江、山东、马来西亚、江西、重庆、贵州、广西、四川、天津、澳大利亚、陕西、内蒙古、云南、山西、黑龙江、吉林。

业务回顾：合同销售（3/3）

销售业绩亮眼：以城市类型划分的重点项目介绍

目标城市	所在城市	项目	已推货量 (人民币百万元)	累计销售金额 (人民币百万元)	去化率
广州（一线）	广州（一线）	碧桂园·凤凰名苑	1,826	1,454	80%
北京（一线）	张家口（一线周边）	碧桂园·官厅湖1号	781	719	92%
郑州（二线）	郑州（二线）	郑州碧桂园	1,847	1,816	98%
三亚（二线）	陵水（三四线）	碧桂园·珊瑚宫殿	5,955	4,850	81%
阳江（三四线）	阳江（三四线）	阳春碧桂园	704	610	87%

销售业绩亮眼：销售冠军项目及市场占有率高的项目

53个项目获得当地市场全年/开盘销售冠军（地级市以上）

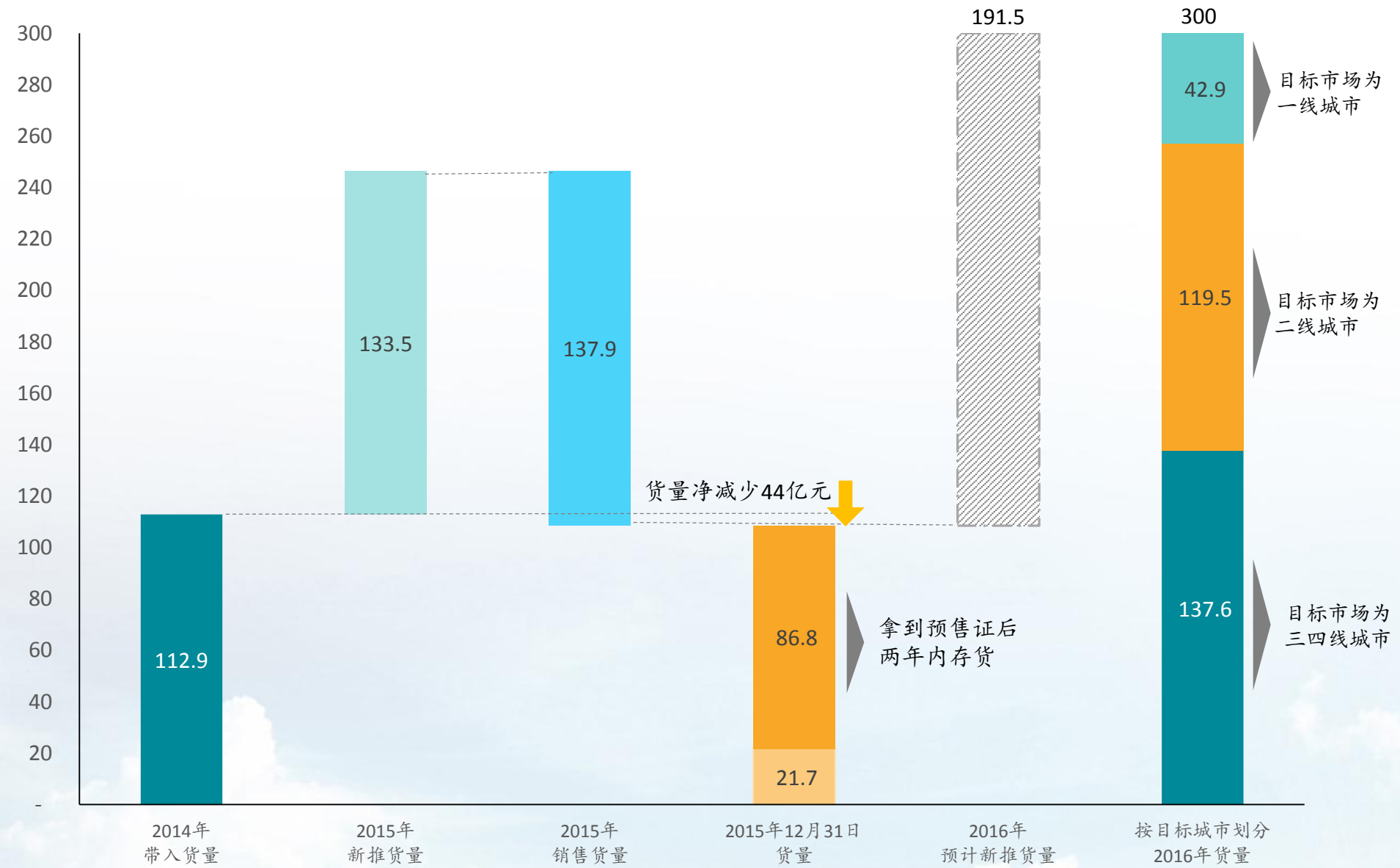
- ✓ 获得三冠王（金额&套数&面积）的项目包括：三明碧桂园、汕尾碧桂园、兰州碧桂园等23个项目
- ✓ 获得双冠王的项目包括：新会碧桂园（套数&金额）、启东碧桂园（套数&面积）等6个项目
- ✓ 获得单冠王的项目包括：通辽碧桂园（金额）、随州碧桂园（面积）等8个项目
- ✓ 获得开盘冠军的项目包括：玉林碧桂园、陆丰碧桂园等16个项目

40个项目在当地县级市市场占有率超过20%

- ✓ 市场占有率为50%以上的项目：包括三明碧桂园1个项目
- ✓ 市场占有率为30%—49%的项目：包括碧桂园·翡翠湾（无为）、启东碧桂园、阳春碧桂园等15个项目
- ✓ 市场占有率为20%—29%的项目：包括兰州碧桂园、安庆碧桂园、桐城碧桂园等24个项目

业务回顾：可售货量分析-未来新增供应有保障

可售货量分析¹ (人民币十亿元)



注:

1. 不含亚运城及中山雅鸿项目
2. 可售货量的金额根据预计售价及预计可售面积估计, 2014年带入货量包含已竣工未销售及已获预售证在建未售部分

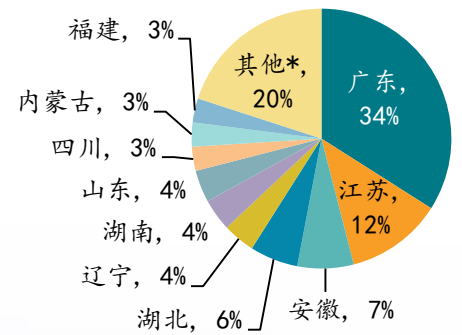
业务回顾：土地储备 (1/3)

截至2015年12月31日，集团已签约或已摘牌的项目总数为384个，其中中国有379个（145个位于广东省），马来西亚4个以及澳大利亚1个。位于中国的项目按地区分布于26个省/自治区/直辖市的147个城市。

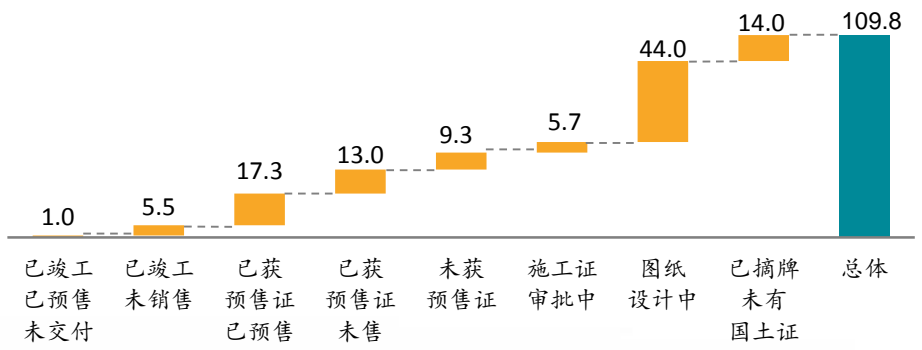


业务回顾：土地储备-国内 (2/3)

按省份划分土地储备分布¹ (按面积)

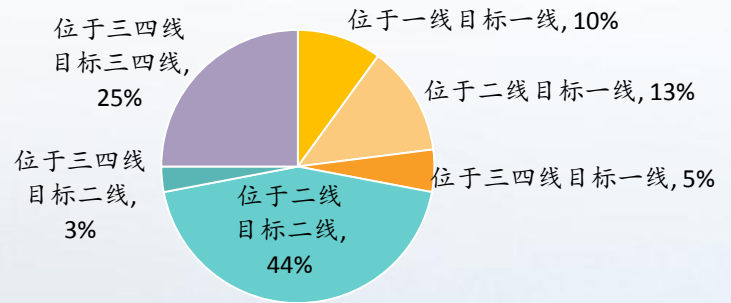


按发展阶段划分土地储备分布¹ (百万平方米)

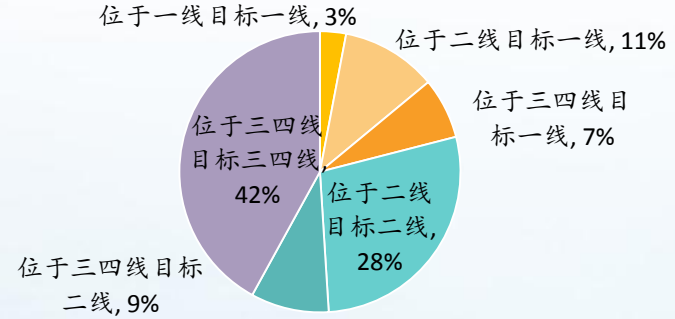


其中，本公司股东应占部分为9,448万平方米

2015年获取土地按城市类型分布 (按金额)



2015年获取土地按城市类型分布 (按面积)



按目标城市划分，一二线项目占属本公司股东的土地代价之75%

按目标城市划分，一二线项目占属本公司股东的建筑面积之58%

2015年获取的172宗土地的预期建筑面积约为3,821万平方米，总代价约人民币559.5亿元。其中属本公司股东的预期建筑面积约为2,841万平方米，总代价约人民币426.6亿元，平均地价为人民币1,502元/平方米。

- 单价在5000元/平方米以上的地块仅12宗。
- 通过并购获取的土地有49宗，土地总代价占比为39%。

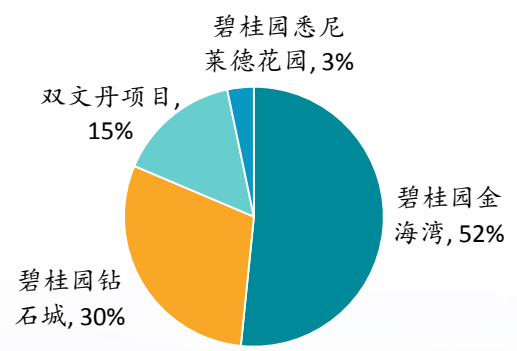
具竞争力优势的楼面地价确保了集团产品定价的灵活性，增强了集团抗风险的能力

注：

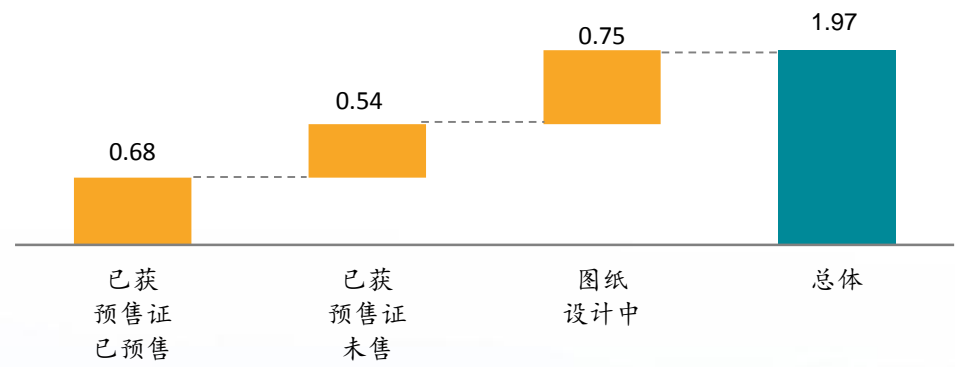
1. 截至2015年12月31日，已签约或已摘牌
2. 其他*包含贵州、海南、甘肃、广西、浙江、河北、河南、江西、重庆、山西、云南、天津、吉林、黑龙江、陕西、上海

业务回顾：土地储备-海外 (3/3)

按项目划分土地储备分布¹ (不含森林城市；按面积)



按发展阶段划分土地储备分布¹ (不含森林城市；百万平方米)



其中，本公司股东应占部分为157万平方米

集团长远战略项目：马来西亚柔佛州森林城市



总规划

- 碧桂园与柔佛州政府合资开发的填海项目，碧桂园股权占比60%，合作方占40%。
- 由多个人工岛组成，已拥有规划部分面积14平方公里，预计总开发周期为20年。

优惠政策

- 免税区；
- 境内土地转让所获法定收入100%免税至2023年；
- 境内商业建筑租售所获法定收入100%免税至2028年；
- 境内住宅建筑租售所获法定收入70%免税至2028年；
- 针对为认证发展商提供监管及服务的公司，企业所得税免税至2028年；
- 旅游会展、教育培训及医疗保健免除5年企业所得税或5年100%投资税抵免；
- 享受以上优惠政策的企业无外国人参股比例限制；
- 另有多项优惠政策正在申请中。



注：

1. 截至2015年12月31日，已签约或已摘牌的土地储备

业绩亮点

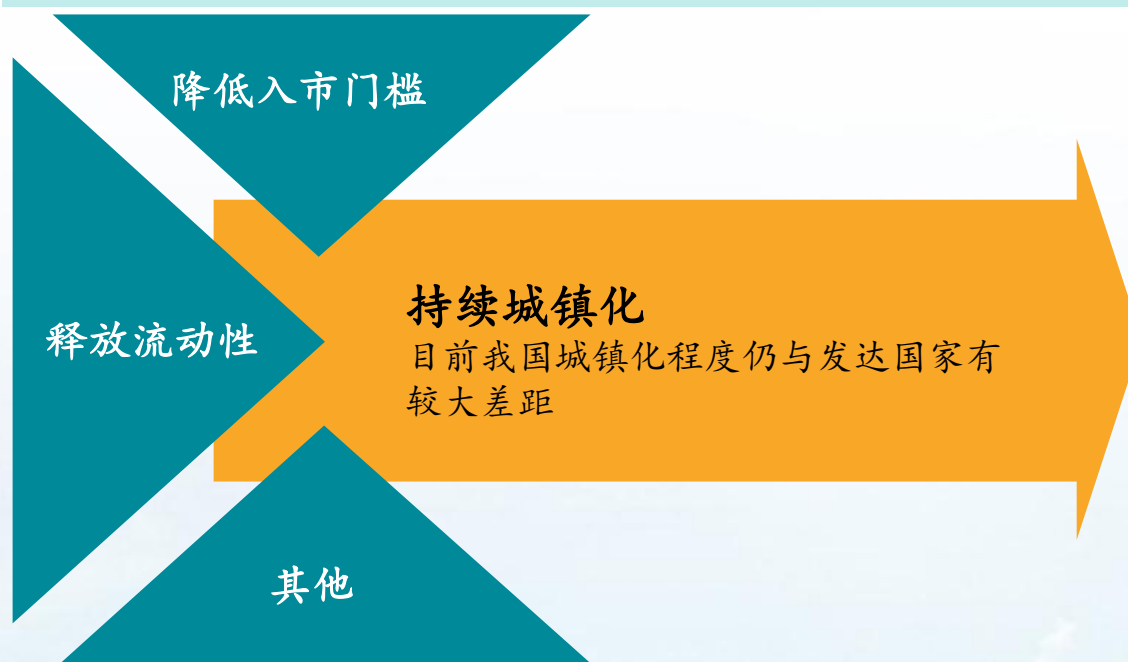
- 1 进行公司股票回购**
- 2 收入和核心盈利增长**
总收入达人民币1,132亿，同比增长约33.9%；集团核心净利润达人民币97亿元，同比增长5.1%
- 3 去化率进一步提高，回款有保障**
2015年，存货量由2015年初的1,129亿元下降为2015年12月31日的1,085亿元。同时实现销售回款约1,170亿元，连续第二年实现现金回款过千亿
- 4 优化资本结构以及安全的资产流动性**
2015年12月31日，集团净借贷比率为60.0%，可动用现金余额为人民币478.8亿，占总资产的13.2%，未动用的银行贷款额度为人民币913.5亿
- 5 融资成本进一步降低**
于2015年12月31日，加权平均借贷成本为6.20%，对比2014年末降低139个基点
- 6 评级机构的认可**
2015年至今获惠誉国际由BB+（展望稳定）评级上调至BB+（展望正面），获穆迪由Ba2评级上调至Ba1（展望稳定）
- 7 土地投资组合进一步优化**
我司2015年新获取的土地中目标一二线与目标三四线的地块按（不含少数股东权益）金额划分的比例为75：25
- 8 海外战略稳步推进**
碧桂园海外项目将成为公司未来新的利润增长点，我们将根据市场反应逐步推进
- 9 成功引入中国平安作为战略投资者**
使股权结构进一步优化，目前双方的战略合作正在稳步深入中
- 10 配套产业业绩**
集团物业管理业务的对外收入约为人民币14.7亿元，同比增长52.4%



自2015年以来，随着政府刺激政策逐步落地，房地产市场正迎来最宽松政策周期，城镇化势头持续，公司对2016年行业发展保持相对乐观

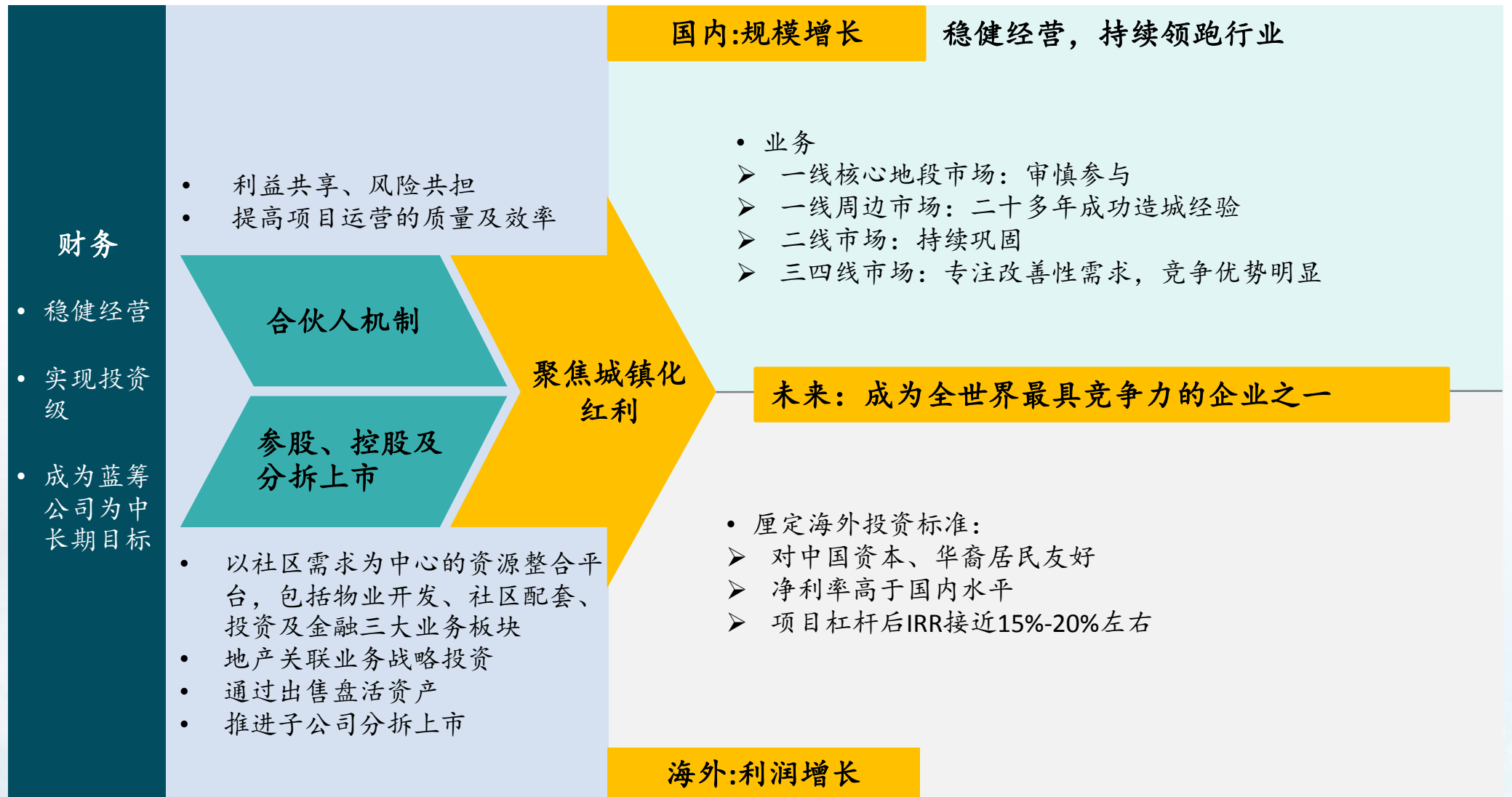
- 2015.02.05 第一次降准：0.5个百分点
- 2015.03.01 第一次降息：0.25个百分点
- 2015.04.20 第二次降准：1个百分点
- 2015.05.11 第二次降息：0.25个百分点
- 2015.06.28 第三次降准降息：降息0.25个百分点，定向降准0.5个百分点
- 2015.08.26 第四次降准降息：降息0.25个百分点，降准0.25个百分点
- 2015.10.24 第五次降准降息：降息0.25个百分点，降准0.5个百分点
- 2016.02.29 第六次降准：0.5个百分点

- 2015.03.03 二套房首付比例降低
- 2015.08.27 松绑“限外令”：推动房地产市场外资准入
- 2016.02.02 非限购城市首付降低



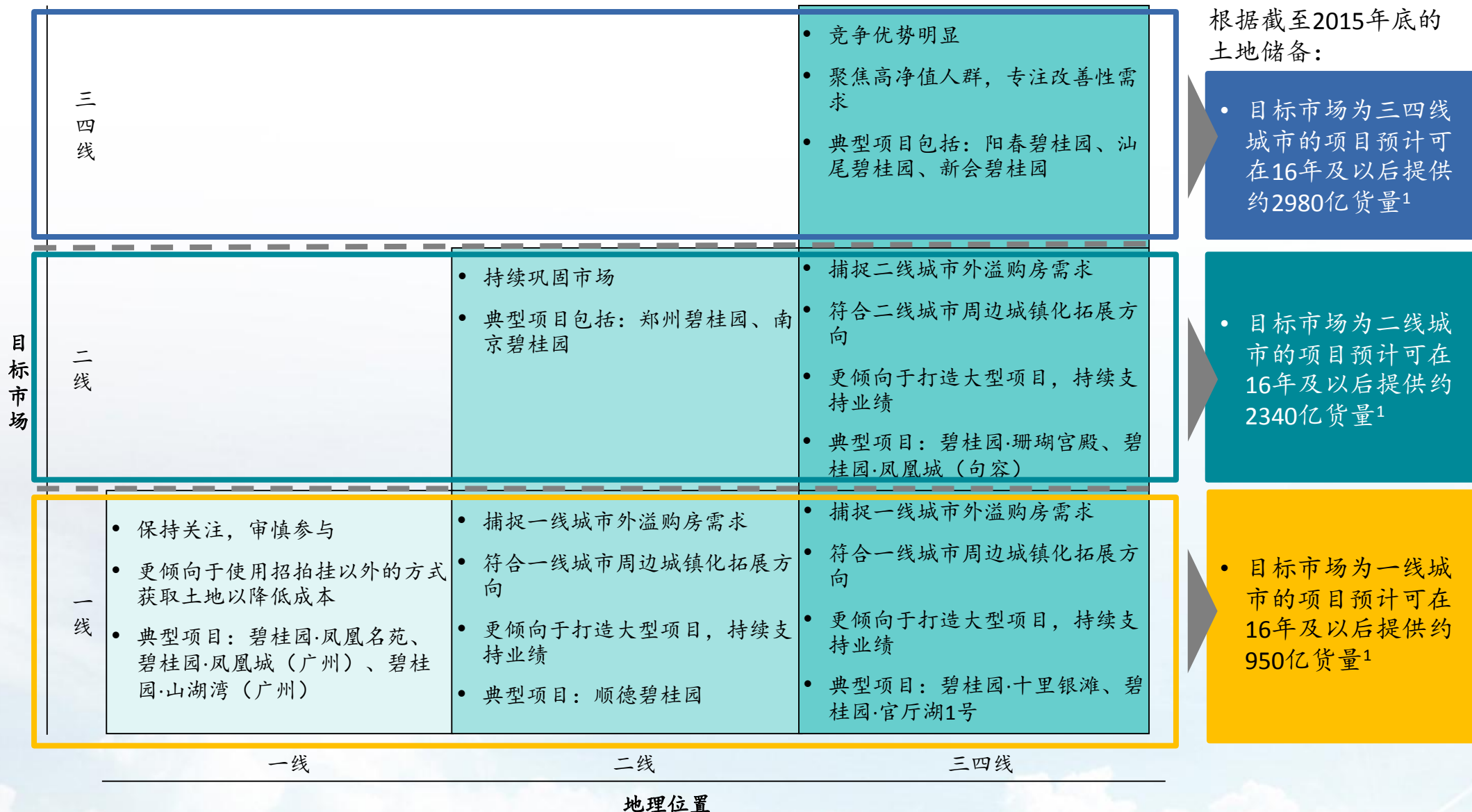
- 2015.10.29 全面二孩政策
- 供给侧改革：优化土地供应规模、结构；转化商品房库存作为保障房源，支持保障房的货币化改革

战略概览: 聚焦城镇化红利, 实施合伙人机制, 通过参股控股、分拆上市打造社区资源整合平台



聚焦中国城镇化红利：充分发挥碧桂园的房地产开发竞争优势和成功经验，促进业务发展

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



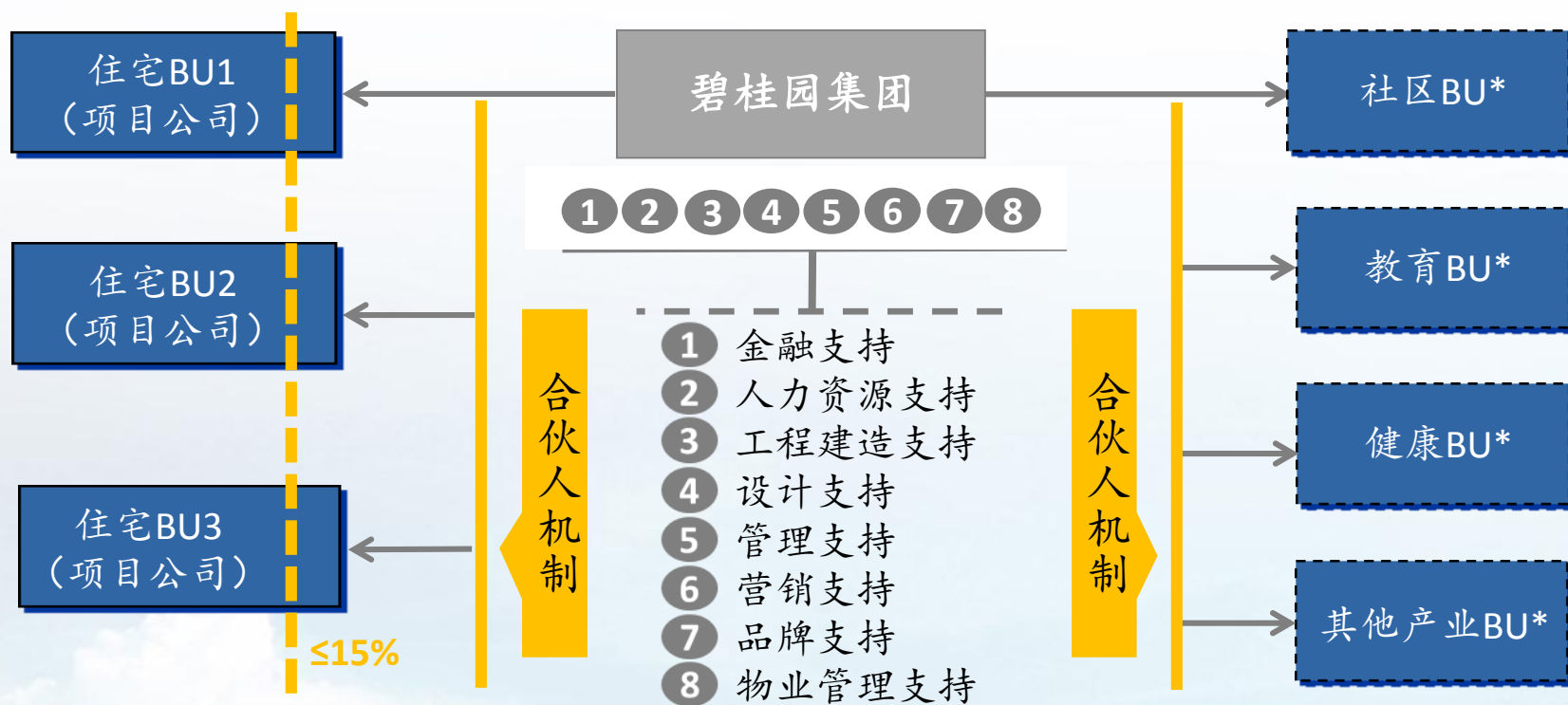
注：

1. 可售货量的金额根据预计售价及预计可售面积估计

坚持合伙人机制, 助力社区业务平台搭建

合伙人机制

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



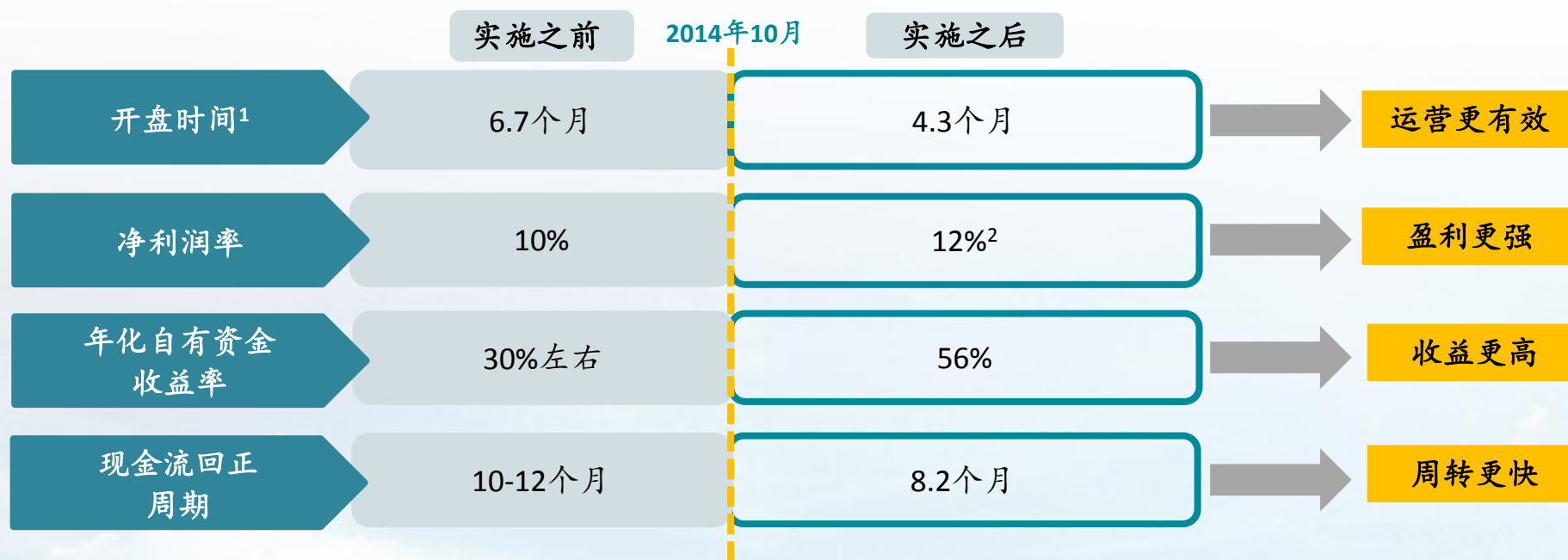
注：

1. *部分业务单元还在规划中。

合伙人机制成效显著

截至2015年底：

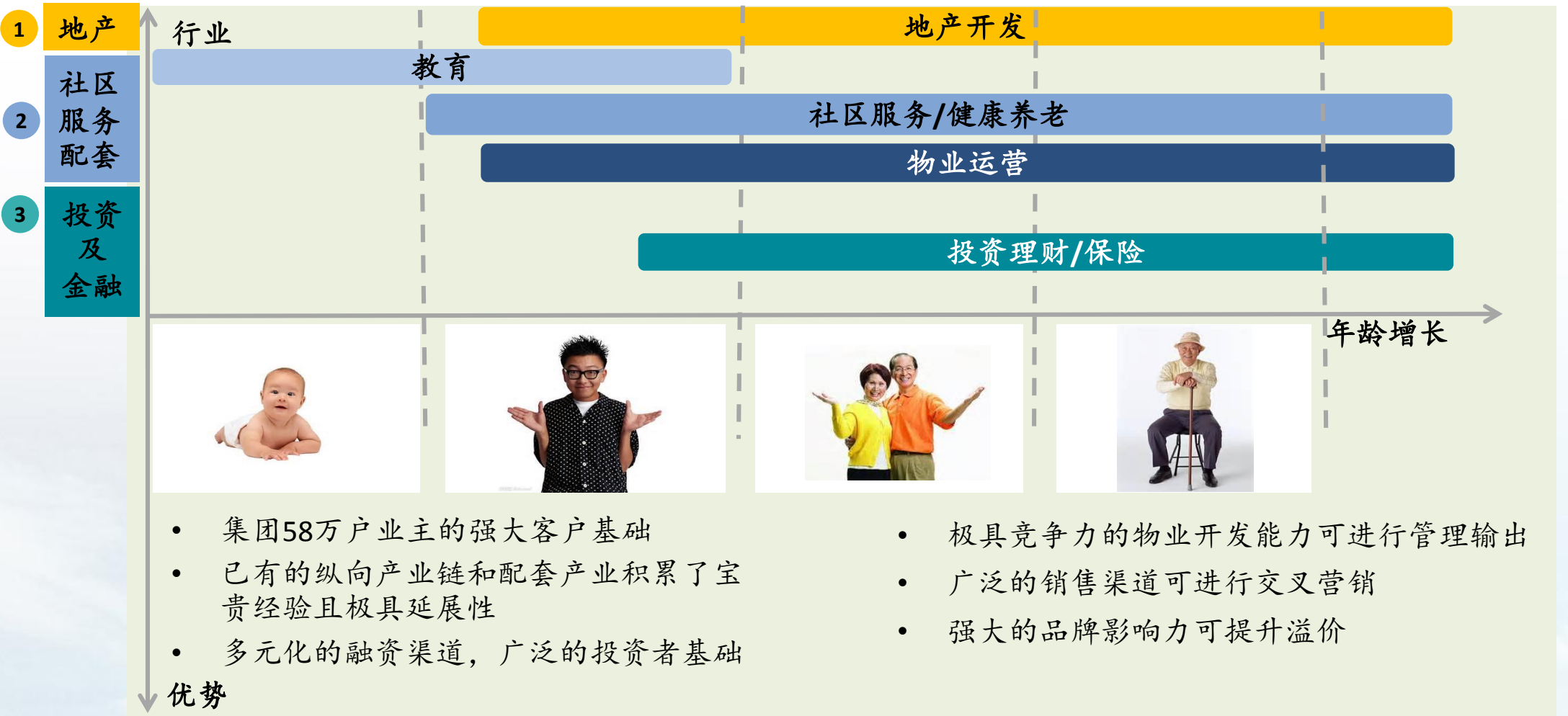
- 已有168个项目引入合伙人机制，73个项目开盘在售
- 累计合同销售额达338亿元
- 集团投资公司投入2.42亿元本金
- 区域投资公司投入4.43亿元本金



注：

1. 土地摘牌至项目预售的时间
2. 2015年签约销售部分的预计净利润率

通过参股、控股及分拆打造社区业务平台：包括地产开发、社区服务及配套、投资及金融三大业务板块



通过参股、控股及分拆打造社区业务平台：包括地产开发、社区服务及配套、投资及金融三大业务板块；社区服务及配套部分业务潜力可期

■ 社区服务及配套部分业务潜力可期

社区服务 / 健康养老

- 多元化的O2O平台：
 - ✓ e当家APP(面向用户)
 - ✓ 管家APP(面向物业管理人员，实现高效运营管理)
 - ✓ e当家管理后台(用户管理、订单管理、商家管理、报表管理)
- 未来前景广阔：5,000,000用户,200家物业公司,1,000个合作楼盘
- 目前健康养老项目已于广州华南碧桂园、惠州十里银滩、顺德碧桂园等成熟社区试运营

物业运营

- 结构完善、覆盖范围广，为地产版块及金融版块提供增值服务
- 与社区O2O形成线上线下的良好互动及助推
- 跨国业务，国内覆盖23个省的68个城市，签约管理面积约1.38亿平方米，合共服务全国约58万户业主，未来还将积极收购外部项目以扩大管理面积

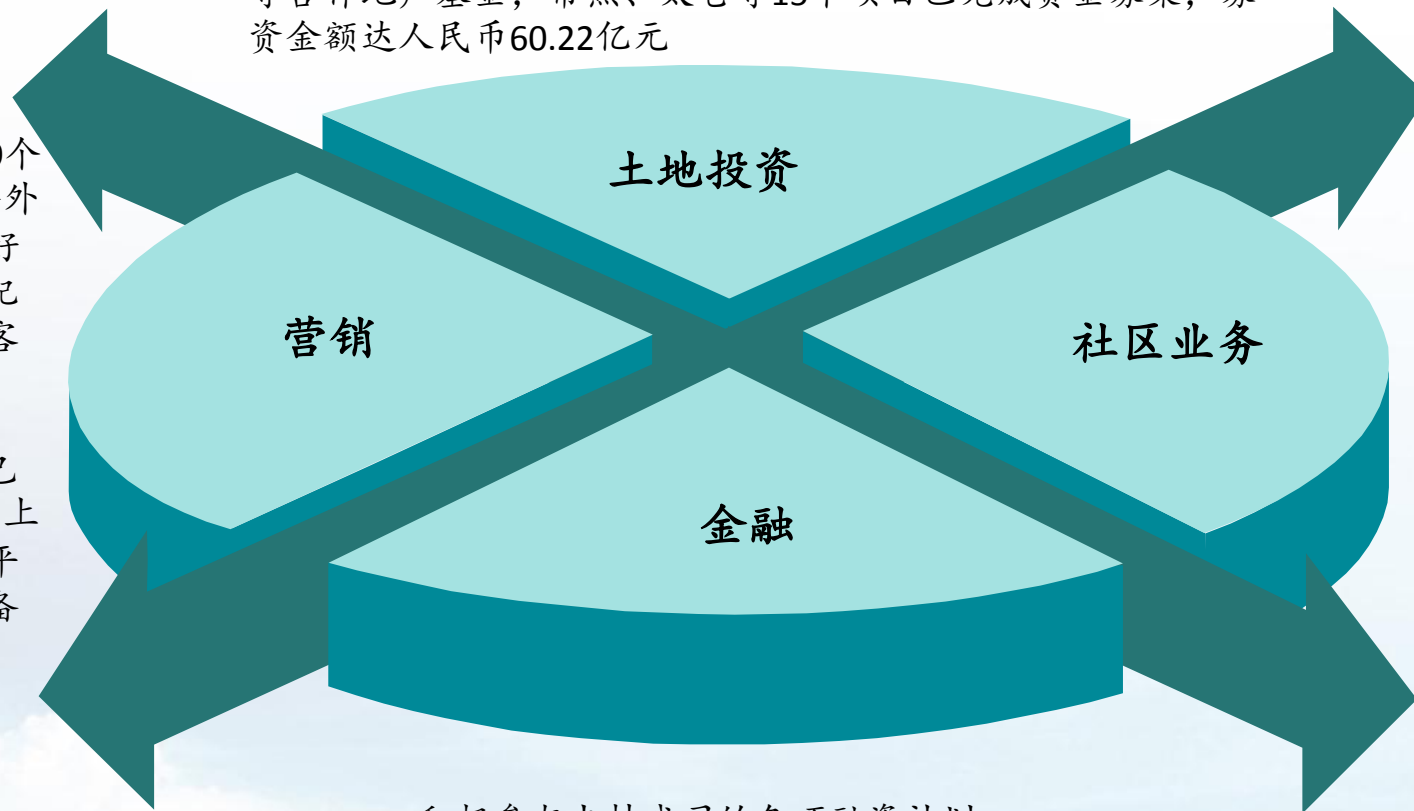
寻找盘活资产的可能性

通过参股、控股及分拆打造社区业务平台：包括地产开发、社区服务及配套、投资及金融三大业务板块；与平安之合作正稳步推进

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

- 与平安陆金所、平安不动产、平安证券、平安大华、平安银行等合作地产基金，常熟、太仓等15个项目已完成资金募集，募资金额达人民币60.22亿元

- 2015年全年，219个项目（包含2个海外项目）参与平安好房合作，平安经纪人协助项目开发客户资源
- 九龙湾众筹合作已于7月成功结束；上海嘉定项目正与平安陆金所合作准备众筹事宜



- 平安金融超市试点已经在华南碧桂园落地
- 平安小额贷款业务合作，目前已在江苏句容落地试点

积极参与支持我司的各项融资计划：

- 7月我司发行的8亿美元银团贷款
- 8月我司发行的60亿人民币公司债券

通过参股、控股及分拆打造社区业务平台：包括地产开发、社区服务及配套、投资及金融三大业务板块；投资房地产相关业务，完善社区生态链



基本情况

- 创立于2002年，主营私募股权投资基金管理业务和股权投资业务，专注于投资品牌消费品企业，如周黑鸭、慈铭体检、德州扒鸡等。

- 成立于2004年，致力于构建一站式全闭环家庭服务平台，在全国近百个城市运营“管家帮”APP，提供服务项目主要包括钟点工、保姆、月嫂等。

投资方案

- 碧桂园认购天图资本约10%的股份，出资额为11.88亿元。
- 碧桂园认购天图资本管理的第七期基金的份额，已认缴1.25亿元。

- 碧桂园认购易盟天地20%的股份，出资额约为9,756万元。

投资背景

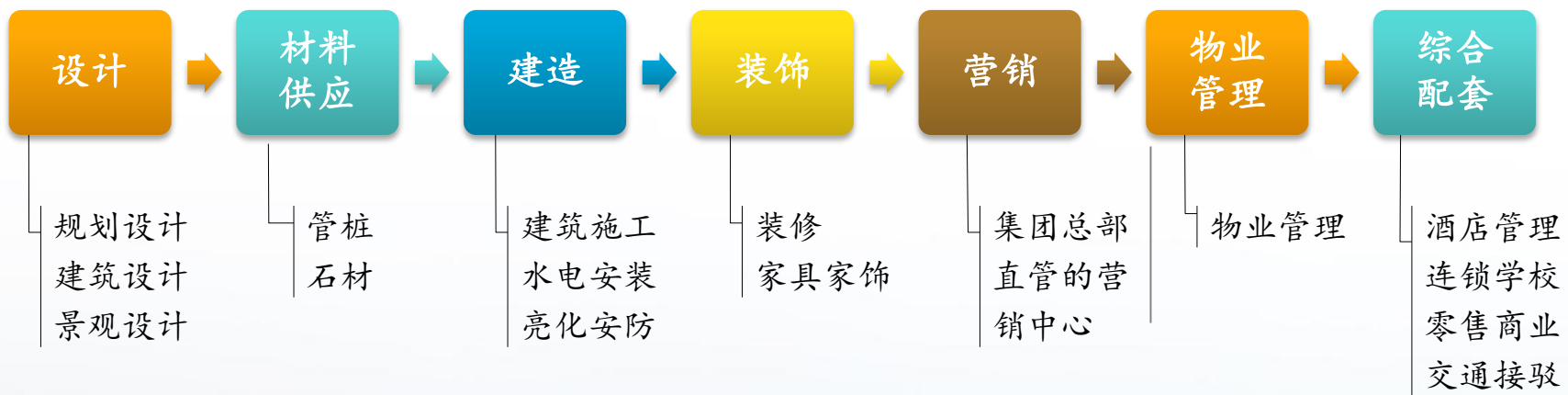
- 天图资本在消费品领域的丰富经验和专业优势有助于完善碧桂园全生命周期产业链，与碧桂园垂直社区生态链产生协同效应。
- 培养碧桂园的资产管理能力。

- 家政O2O行业持续受到高度关注，未来发展潜力可期。
- 为业主提供更好的体验，完善碧桂园的垂直社区生态产业链。

继续投资房地产相关业务，完善社区生态链

感谢您对碧桂园的信心和支持！

附录一：商业模式-产业链整合与标准化 (1/2)



碧桂园的子公司或关联方



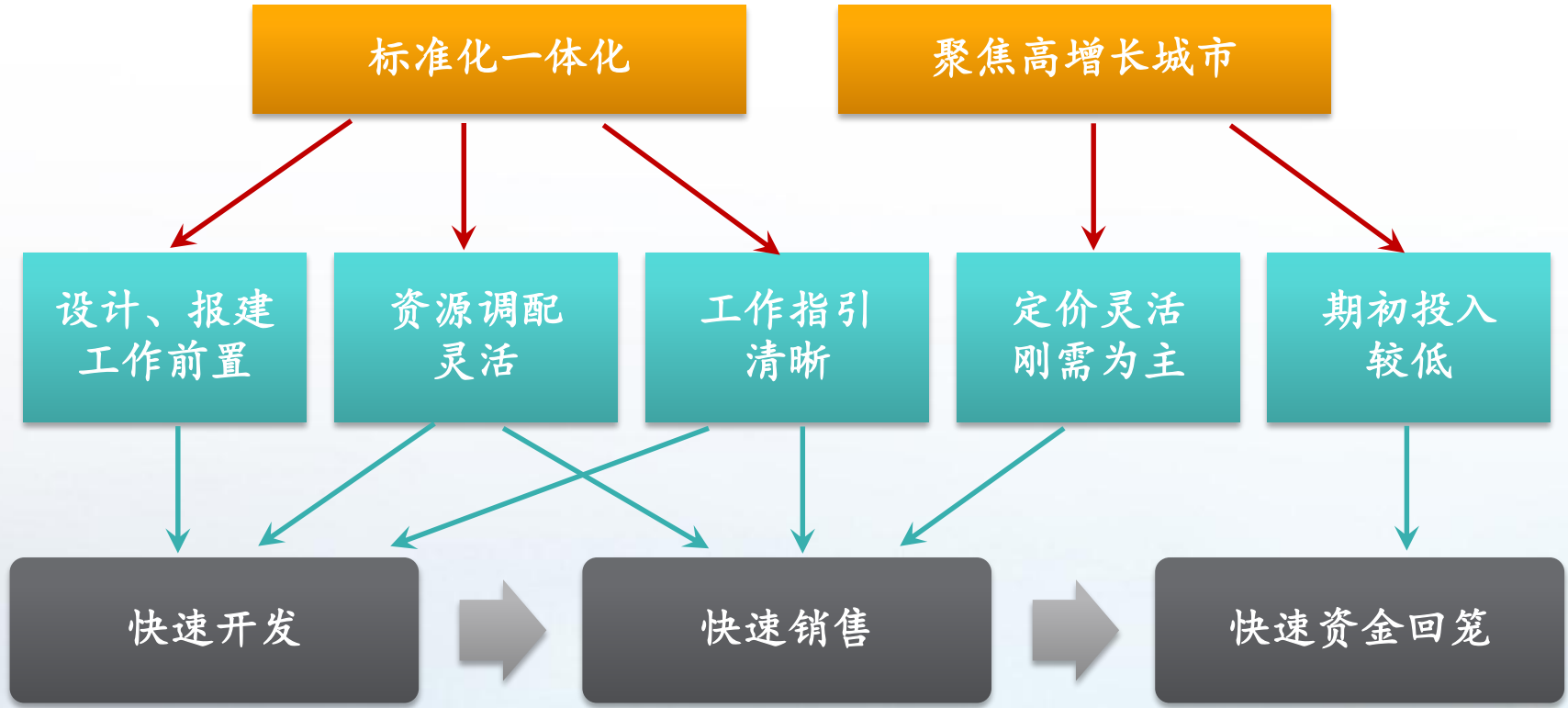
项目开发各环节提前参与投资分析与决策

土地获取前完成规划方案和户型设计，保证快速开工

全产业链协同，资源快速灵活调配

全面跟踪客户体验，不断完善五星级的家

附录一：商业模式-高周转（2/2）



附录二：2015年合同销售金额最高10个项目

项目名称(位置)	合同销售金额(人民币亿元)	合同销售面积(万平方米)
碧桂园·十里银滩 (广东-惠州惠东)	53.1	70.2
兰州碧桂园 (甘肃-兰州城关)	48.5	60.3
碧桂园·珊瑚宫殿 (海南-陵水英州)	38.7	24.7
碧桂园·凤凰城 (江苏-镇江句容)	34.0	58.3
三明碧桂园 (福建-三明梅列)	29.0	38.6
碧桂园·金海湾 (马来西亚-柔佛州新山)	23.1	16.1
碧桂园·凤凰城 (广东-广州增城)	21.2	14.3
汕尾碧桂园 (广东-汕尾)	21.0	35.1
碧桂园·太阳城 (广东-韶关西联)	21.0	50.5
碧桂园·银河城 (辽宁-沈阳于洪)	19.3	27.2

附录三: 2015年确认收入金额最高10个项目

项目名称(位置)	确认收入金额(人民币亿元)	确认收入面积 ¹ (万平方米)
碧桂园·十里银滩 (广东-惠州惠东)	90.1	127.4
碧桂园·银河城 (辽宁-沈阳于洪)	60.0	91.3
碧桂园·十里金滩 (山东-烟台海阳)	29.5	44.5
碧桂园·生态城 (湖北-武汉洪山)	29.5	42.3
兰州碧桂园 (甘肃-兰州城关)	28.5	28.0
碧桂园·凤凰城 (江苏-镇江句容)	28.1	48.6
碧桂园·城市花园 (安徽-滁州来安)	27.6	59.9
安庆碧桂园 (安徽-安庆迎江)	21.9	47.8
顺德碧桂园 (广东-佛山顺德)	21.1	26.8
无锡凯旋华庭 (江苏-无锡锡山)	20.2	27.9

注:

1. 包含地下面积

附录四：现金流量表

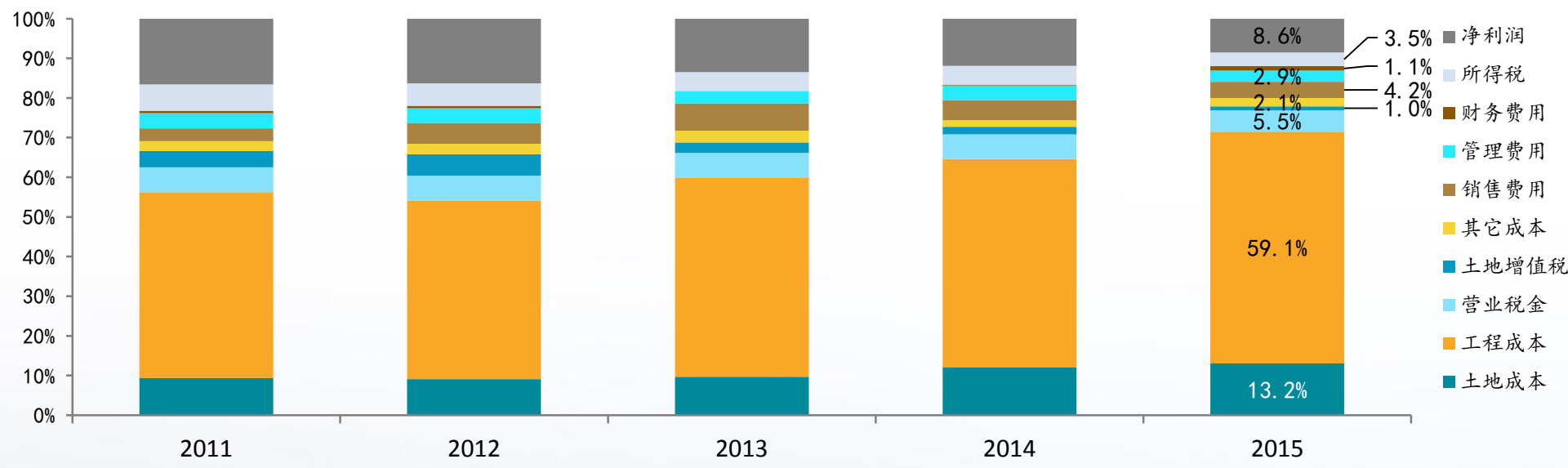
现金流量表 (人民币十亿元)		
一、经营活动产生的现金流量 ¹	2014年	2015年
房地产销售	105.75	117.00
其他版块收入及其他经营流入	2.20	6.46
支付房产工程款	-62.90	-70.81
支付房产土地款	-20.98	-38.74
支付利息	-4.69	-5.26
支付员工成本及其他与经营活动有关的现金	-9.50	-8.13
支付的各项税费	-13.54	-14.93
经营活动产生的现金流量净额	-3.65	-14.41
二、投资活动产生的现金流量净额 (主要为固定资产投资)	-4.68	-6.67
三、筹资活动产生的现金流量		
发行股票	2.50	4.95
借款净增加	4.58	24.33
永续资本工具净增加	3.09	16.44
分红	-1.51	-4.77
其他	0.25	0.72
筹资活动产生的现金流量净额	8.91	41.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.04	0.07
五、可动用现金净增加额	0.53	20.66
加：年初可动用现金	26.68	27.21
六、年末可动用现金	27.21	47.87

注：

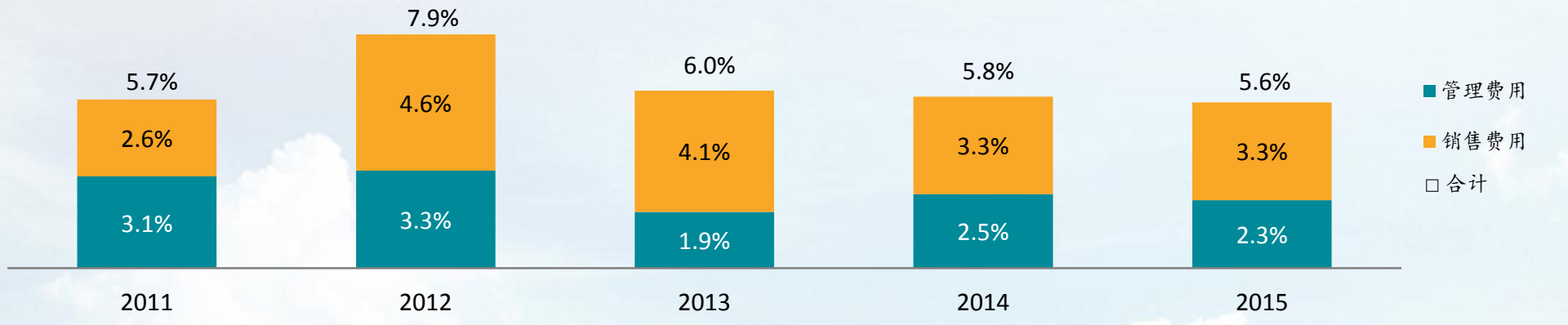
1. 经营活动产生的现金流量为包含受限资金结果

附录五：财务回顾-成本

各项成本费用、净利润占收入的比例



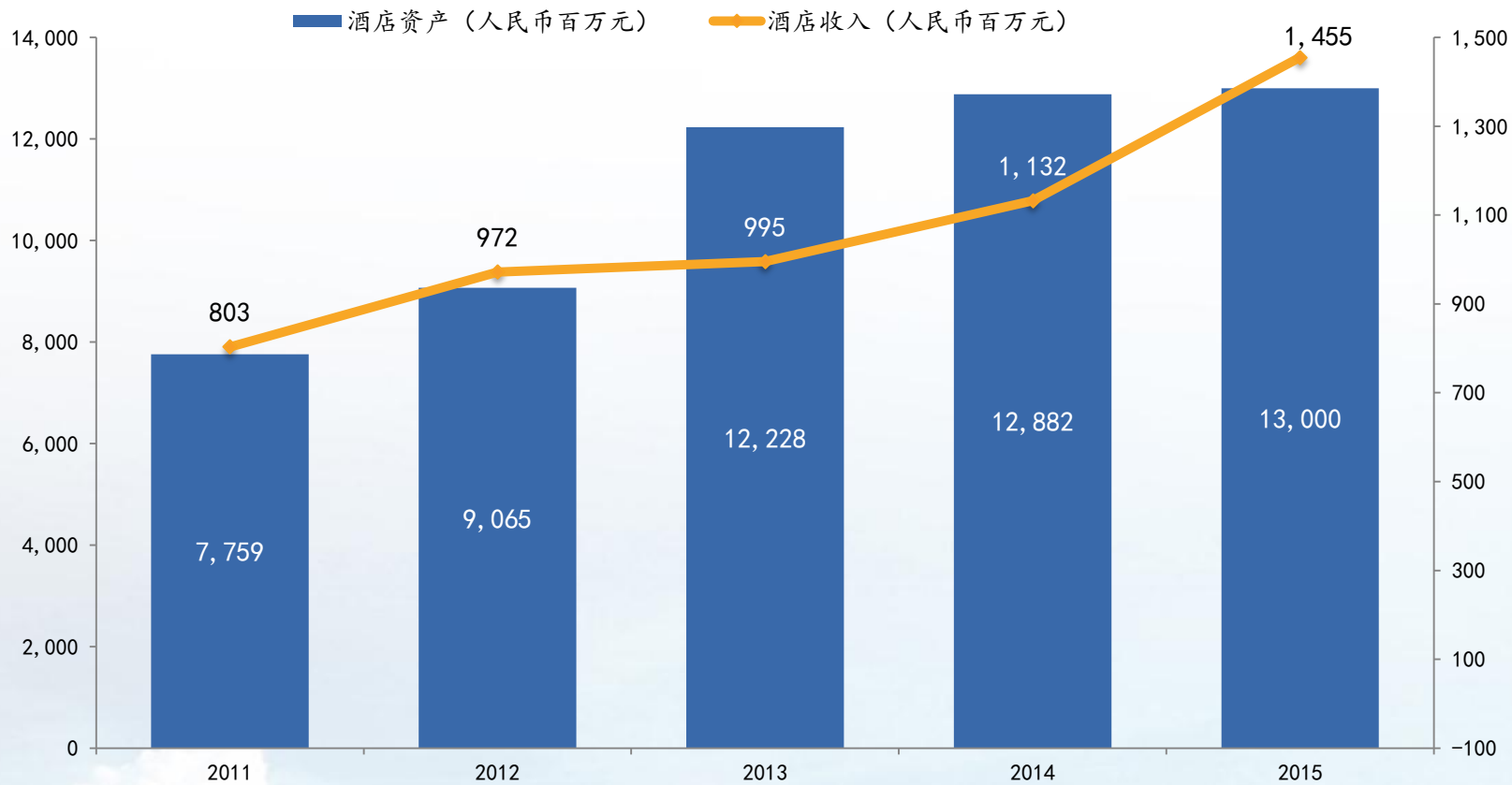
销管费用占合同销售的比例



附录六：业务回顾-酒店

截至2015年12月31日，集团共拥有59间酒店，其中51间已开业酒店 (45间5星或5星级标准¹及6间四星或4星级标准¹)，客房总数13,819间，另有8间酒店在建设中。

酒店资产与收入



注：

1. 酒店要经营一年后，方可申请星级酒店评定

附录六:业务回顾-投资物业

- 集团从2010年开始，除了打造契合业主需求的社区商业外，通过成立专门的商管团队，聘请专业的规划、设计、招商等运营人才，与品牌大商家组成战略合作联盟，结合公司的大型项目，全力打造大型商业中心+大规模住宅社区+五星级酒店的城市场综合体。
- 集团也于2013年底成立了商业管理公司，进一步专业化商业物业的管理。
- 集团的投资物业分类如下，其中社区商铺位于15个省的98个项目，大型商业体共6个，位于江苏句容、辽宁沈阳、广东云浮、安徽池州和广东佛山，公寓位于广东肇庆。
- 2014年开始，集团的投资物业改为以公允价值计入资产负债表，2015年，集团录得投资物业重估税后收益约人民币6.1亿元。截至2015年12月31日，集团的投资性物业建筑面积达104.5万平方米，公允价值人民币86.9亿元，其中在租建筑面积达58.38万平方米，公允价值人民币50.1亿元。投资物业租金收入约为人民币9,175万元。

类型	在租			已竣工待租		在建中		合计	
	面积 (平方米)	公允价值 (人民币: 千元)	2015年 租金收入 (人民币: 千元)	面积 (平方米)	公允价值 (人民币: 千元)	面积 (平方米)	公允价值 (人民币: 千元)	面积 (平方米)	公允价值 (人民币: 千元)
社区商铺	359,833	3,332,121	77,624	220,888	1,851,954	56,380	466,700	637,101	5,650,775
公寓	58,136	206,000	4,985	-	-	-	-	58,136	206,000
大型商业体	165,823	1,467,422	9,138	99,437	819,124	84,610	542,974	349,869	2,829,520
合计	583,792	5,005,543	91,747	320,325	2,671,078	140,990	1,009,674	1,045,107	8,686,295