

碧桂园控股有限公司

Country Garden Holdings Company Limited

(住所: Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand
Cayman, KY1-1111, Cayman Islands.)



2017年公开发行公司债券

募集说明书

(面向合格投资者)

主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

(北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

联席主承销商



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

(北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼) (中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号)



广发证券股份有限公司
GF SECURITIES CO., LTD.

(广州市天河北路 183-187 号大都会广场 43 楼 (4301-4316 房))

募集说明书签署日: 2017 年 11 月 29 日

For and on behalf of
Country Garden Holdings Company Limited
碧桂园控股有限公司

.....
Authorized Signatory

声 明

本公司全体董事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书及其摘要封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告信息真实、完整。

联席主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。联席主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，联席主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

债券受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，债券受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。债券受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及债券受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所做的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、

诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，视同自愿接受本募集说明书对《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》的约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理事务报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和联席主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节

一、本次公司债券评级机构中诚信证券评估有限公司评定发行人的主体信用等级为 AAA，评定本次公司债券的信用等级为 AAA。截至 2017 年 6 月 30 日本公司合并报表中的净资产为 943.04 亿元，资产负债率为 88.13%。本次债券上市前，本公司合并报表中最近三年实现的年均可分配利润为 113.29 亿元，预计不少于本次债券一年利息的 1.50 倍。本次债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期公司债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等约束力。

三、本次债券发行结束后，本公司将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，本公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国家宏观经济政策、经济总体运行状况以及国际经济环境变化的影响，债券市场利率存在波动的可能性。因本期债券采用固定利率的形式且期限相对较长，市场利率波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

五、本次债券为无担保债券。经中诚信证券评估有限公司评定，本公司的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA，说明本次债券偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。在本期公司债券存续期内，中诚信证券评估有限公司将持续关注公司外部经营环境的变化、经营或财务状况的重大事项等因素，出具跟踪评级报告。如果发生任何影响公司主体信用级别或债券信用级别的事项，导致公司主体信用级别或本期公司债券信用级别降低，将会增大投资者的风险，对投资者的利益产生一定影响。

六、截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司合并报表的资产负债率分别为 76.70%、75.32%、86.20% 和 88.13%。随着公司未来业务的发展，公司的负债规模可能继续扩大，并可能造成如下的不利影响：①更多的经营活动现金流被用于还本付息，可能减少用于流动资金、资本性支出等用途的现金流；②资产负债率的增加可能影响公司的再融资能力，增加再融资成本。

七、截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司的在建物业及持作销售已落成物业的总余额分别为 1,738.36 亿元、2,219.48 亿元、2,996.11 亿元和 3,770.12 亿元。房地产行业受宏观经济和国家政策影响较大，将来如果房地产市场继续受到调控，可能对公司的销售造成较大影响，所以公司的存货变现能力存在一定的不确定性。

八、由于房地产行业的特点，公司的受限制资产规模较大。截至 2017 年 6 月 30 日，公司受限制资产总额 363.81 亿元，占资产总额的 4.58%。较大的受限制资产规模对公司的后续融资及资产的正常流转方面存在一定的风险。

九、针对本次公司债券，发行人为依据开曼群岛法律注册并合法存续的有限公司，同时在香港联交所挂牌上市，需要遵守香港联交所关于上市公司的相关规定。发行人本次在中国境内公开发行债券，受《证券法》及《管理办法》等中国法律、法规以及规范性文件的约束。虽然发行人注册地律师已出具法律意见书说明本次发行并不违反开曼群岛法律法规，但由于发行人为中国境外主体，如发生法律纠纷，起诉、送达、举证以及执行等程序均与中国境内的诉讼

程序存在较大差异，且有赖于两国间签署的司法协助条约。虽然《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》均已规定本次公开发行公司债券的相关争议解决均适用中国法律并由中国法院管辖，但投资者仍可能面临诉讼程序耗时较长及判决结果难以执行的风险。

十、截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日公司分别持有外币资产 25.19 亿元、11.57 亿元及 84.73 亿元，持有外币负债 307.01 亿元、358.76 亿元及 516.28 亿元。2014-2016 年度，发行人产生汇兑损益-2.61 亿元、-12.03 亿元及-14.85 亿元。报告期内，公司持有的外币资产及负债主要是以美元计价的资产及负债，2014 年以来，人民币兑美元汇率不断下跌，导致公司境外借款产生汇兑损失。若未来汇率发生较大的变化，可能会对公司产生较大的汇率风险。

十一、募集说明书及其摘要所引用的财务报告为公司根据香港财务报告准则及香港《公司条例》的披露规定编制的 2014 年度、2015 年度及 2016 年度财务报告，由罗兵咸永道对公司 2014 年度、2015 年度及 2016 年度财务报告进行审计，出具了标准无保留意见的审计报告。上述财务报告与境内会计准则存在一定差异。

目 录

声 明	1
重大事项提示	3
目 录	6
释 义	9
第一节 发行概况	12
一、 发行人简介	12
二、 本次债券发行批准情况	12
三、 本次债券主要条款	13
四、本次债券发行及上市安排	15
五、本次发行有关机构	15
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	19
第二节 风险因素	20
一、与本期债券有关的风险	20
二、与发行人相关的风险	22
第三节 发行人的资信状况	28
一、信用级别	28
二、公司债券信用评级主要事项	28
三、公司资信情况	30
四、偿债指标	34
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	35
一、 增信机制	35
二、 偿债计划	35
三、 偿债保障措施	37
四、 针对发行人违约的解决措施	38

第五节 发行人基本情况	40
一、发行人概况	40
二、发行人设立情况及变更情况	40
三、发行人股东及实际控制人情况	44
四、发行人组织结构及权益投资情况	45
五、发行人董事会和高级管理人员情况	55
六、发行人公司治理及内部控制情况	62
七、发行人独立性情况	67
八、发行人主营业务及行业情况	68
九、发行人关联方关系及交易情况	94
十、发行人违法违规情况	98
十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况	98
十二、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排	99
第六节 财务会计信息	100
一、最近三年及一期财务报告的编制及审计情况	100
二、合并财务报表	101
三、母公司财务报表	106
四、报告期内公司报表合并范围变化情况	107
五、最近三年及一期合并报表口径的主要财务指标	133
六、管理层讨论与分析	135
七、发行人有息债务情况	151
八、本次公司债券发行后资产负债结构的变化	152
九、其他重要事项	153
第七节 募集资金运用	156
一、本次发行公司债券募集资金数额	156
二、本次公司债券募集资金用途	156
三、本次募集资金运用对财务状况的影响	178

四、募集资金专项账户的管理安排	179
第八节 债券持有人会议	181
一、债券持有人行使权利的形式	181
二、《债券持有人会议规则》的主要内容	181
三、债券持有人会议决议的适用性	190
第九节 债券受托管理人	191
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况	191
二、《债券受托管理协议》的主要内容	192
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明	209
第十一节 备查文件	218

释 义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

简称	指	全称
发行人、公司、本公司、碧桂园控股	指	碧桂园控股有限公司
集团、本集团	指	碧桂园控股有限公司及附属子公司
董事会	指	碧桂园控股有限公司董事会
必胜	指	必胜有限公司
多美	指	多美集团有限公司
日皓	指	日皓控股有限公司
伟君	指	伟君国际环球有限公司
喜乐	指	喜乐集团有限公司
豪华	指	豪华发展控股有限公司
平安人寿	指	中国平安人寿保险股份有限公司
腾越建筑	指	广东腾越建筑工程有限公司
主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、广发证券股份有限公司
国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
广发证券	指	广发证券股份有限公司
发行人律师	指	北京德恒律师事务所
审计机构、会计师事务所、罗兵咸永道	指	罗兵咸永道会计师事务所
资信评级机构、中诚信评估、中诚信	指	中诚信证券评估有限公司
债券持有人	指	通过认购等合法方式取得本次公司债券的投资者
会议召集人	指	债券持有人会议召集人
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
上海证券交易所、上交所	指	上海证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
登记公司、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
国务院	指	中华人民共和国国务院

国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
央行、人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
本次债券、本次公司债券、本期债券	指	本公司本次拟面向合格投资者公开发行规模不超过 200 亿元（含 200 亿元）人民币的公司债券
本次发行	指	本次公司公开发行不超过 200 亿元（含 200 亿元）公司债券的行为
募集说明书	指	发行人为发行本次债券而制作的《碧桂园控股有限公司 2017 年公开发行公司债券募集说明书（面向合格投资者）》
募集说明书摘要	指	发行人为发行本次债券而制作的《碧桂园控股有限公司 2017 年公开发行公司债券募集说明书摘要（面向合格投资者）》
信用评级报告	指	碧桂园控股有限公司 2017 年公开发行公司债券信用评级报告
公司组织章程	指	碧桂园控股有限公司组织章程
公司法	指	中华人民共和国公司法
开曼群岛公司法	指	The Cayman Island The Company Law
证券法	指	中华人民共和国证券法
管理办法	指	公司债券发行与交易管理办法
债券受托管理协议、受托管理协议	指	碧桂园控股有限公司 2016 年公开发行公司债券受托管理协议
债券持有人会议规则、会议规则	指	碧桂园控股有限公司 2016 年公开发行公司债券债券持有人会议规则
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
证券交易所	指	上海证券交易所
交易日	指	证券交易所的正常交易日
最近三年	指	2014 年、2015 年及 2016 年
报告期、三年及一期	指	2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-6 月
报告期内各期末	指	2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日及 2017 年 6 月 30 日
中国境内	指	中华人民共和国拥有主权的香港特别行政区、澳门特别行政区以及声称拥有主权的台湾地区之外的中华人民共和国领土
配发	指	发行人将新股配售给特定的投资人
供股	指	发行人向原有股东发售新的股票

COUNTRY GAR	指	发行人于境外发行的债券
境内	指	中华人民共和国境内
元	指	人民币元
法定节假日	指	本募集说明书中所指法定节假日为中华人民共和国境内（但不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）的法定节假日
长租项目	指	由本集团长期持有并运营的用于出租的物业

注：本募集说明书中的所有数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，为四舍五入原因造成。

第一节 发行概况

一、发行人简介

中文名称:	碧桂园控股有限公司
英文名称:	Country Garden Holdings Company Limited
股票简称:	碧桂园
股票代码:	2007.HK
董事会主席:	杨国强
成立时间:	2006 年 11 月 10 日
注册办事处:	Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands
主要营业地址:	中国广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心
电话号码:	0757-29916436
传真号码:	0757-26392370
互联网网址:	http://www.countrygarden.com.cn

二、本次债券发行批准情况

(一) 发行人董事会决议

根据发行人全体董事于 2016 年 2 月 29 日通过的书面决议以及发行人董事会授权的特别董事会委员会于 2017 年 11 月 8 日作出的决议, 发行人董事会同意公开发行总额不超过 200 亿元(含 200 亿元)的公司债券。建议期限不超过 10 年(含 10 年), 无需担保。募集资金主要用于项目建设、偿还借款及补充流动资金。本次公司债券将分期发行, 公司将根据市场情况等要素与联席主承销商协商确定本次债券的发行时间、发行规模及其他发行条款。

(二) 核准情况及核准规模

经中国证监会【】号文核准, 公司获准公开发行不超过【】亿元(含【】亿元)的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

三、本次债券主要条款

(一) 发行主体：碧桂园控股有限公司。

(二) 债券名称：碧桂园控股有限公司 2017 年公开发行公司债券（面向合格投资者）。

(三) 发行规模：不超过 200 亿元（含 200 亿元），拟分期发行，首期发行不超过 50 亿元。

(四) 债券期限：本次发行的公司债券期限不超过 10 年（含 10 年），可以为单一年限品种，也可以为多种期限的混合品种。本次发行公司债券的具体期限构成和各期限品种的发行规模由董事会授权特别董事委员会根据公司资金需求情况和发行时的市场情况确定。

(五) 债券利率及其确定方式：本次债券票面年利率将通过询价方式，由发行人与主承销商协商确定利率区间，以簿记建档方式确定最终发行利率。本次债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

(六) 票面金额和发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

(七) 发行方式与发行对象：本次债券采用分期发行方式，具体发行规模及分期方式根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在前述范围内确定；本次债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行。

(八) 公司股东配售安排：本次债券不安排向公司原股东配售。

(九) 债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

(十) 还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(十一) 起息日：【】年【】月【】日。

(十二) 利息登记日：本次债券的利息登记日将按照上交所和登记托管机

构的相关规定执行。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

（十三）付息日：【】年至【】年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十四）兑付日：【】年【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（十五）本息支付方式：本次债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

（十六）支付金额：本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十七）募集资金专项账户：发行人在募集资金监管银行开设募集资金使用专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（十八）担保方式：本次债券不设担保。

（十九）信用级别：经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券信用等级为 AAA 级。

（二十）簿记管理人、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

（二十一）承销方式：由联席主承销商以余额包销方式承销。

（二十二）拟上市地：上海证券交易所。

（二十三）募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后，用于长租项目和偿还公司借款。

（二十四）新质押式回购：公司主体长期信用等级为 AAA，本次债券的信

用等级为 AAA，符合进行新质押式回购交易的基本条件，本次债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按登记公司的相关规定执行

（二十五）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

四、本次债券发行及上市安排

（一）本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：【】年【】月【】日。

发行首日：【】年【】月【】日。

网下发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

（二）本次债券上市安排

本期公司债券发行结束后，公司将尽快向上交所提出关于本期公司债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

五、本次发行有关机构

（一）联席主承销商：

1、中信建投证券股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

项目主办人：温杰、钟秋松

项目组成员：温杰、钟秋松、陈骥、方纯江、岑建良

联系地址：广州市天河区珠江新城珠江东路 30 号广州银行大厦 10 楼

联系电话：020-38381085

传真：020-38381070

邮政编码：510623

2、国泰君安证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：杨德红

项目主办人：魏璿、魏鹏

项目组成员：魏璿、魏鹏、韩志达、王文庭、江泰钦

联系地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层

联系电话：010-59312983

传真：010-59312908

邮政编码：100033

3、广发证券股份有限公司

注册地址：广州市天河北路 183-187 号大都会广场 43 楼（4301-4316 房）

法定代表人：孙树明

项目主办人：陈东、马振坤

联系地址：广州市天河北路 183 号大都会广场 19 楼

电话：020-87555888

传真：020-87557978

邮政编码：510075

（二）律师事务所：北京德恒律师事务所

注册地址：北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

负责人：王丽

联系人：徐帅

联系地址：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 B 座 11 楼

电话：0755-88286488

传真：0755-88286499

邮政编码：518026

（三）会计师事务所：罗兵咸永道会计师事务所

办公地址：香港中环太子大厦 22 楼

电话：852-22898888

传真：852-28109888

（四）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

注册地址：上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 C 区 113 室

法定代表人：闫衍

联系人：蒋璘、夏航

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 24 楼

电话：021-51019090

传真：021-51019030

邮政编码：200011

（五）债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：温杰

联系地址：广州市天河区珠江新城珠江东路 30 号广州银行大厦 10 楼

联系电话：020-38381085

传真：020-38381070

邮政编码：510623

（六）募集资金监管银行：【】

营业场所：【】

负责人：【】

联系人：【】

联系地址：【】

联系电话：【】

传真：【】

邮政编码：【】

（七）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

总经理：黄红元

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：王迪彬

住所：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

电话：021-38874800

传真：021-58754185

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他利害关系。

第二节 风险因素

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券有关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券在存续期内可能跨越多个利率调整周期，其投资价值可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使得投资者在持有本期债券的实际收益具有不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，公司将积极申请本次债券在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批及核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本次债券仅限于合格投资者范围内转让，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

根据中诚信评估出具的评级报告，公司主体长期信用等级为 AAA，本期债券评级为 AAA，本期债券不设担保。本公司目前经营和财务状况良好，公司设置了一系列的偿债措施来控制和降低本期债券的偿付风险。但在本期债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、行业政策和资本市场状况等外部因素以及公

司本身的生产经营中存在的确定性，这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期、足额偿付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本次债券安排所特有的风险

本次债券为无担保债券。在本次债券发行时，本公司已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本次债券的还本付息风险。但是，在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（五）资信风险

公司目前资信状况良好，最近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%。公司诚信经营，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺，在与主要客户的业务往来中，未曾发生严重的违约情况。在未来的业务经营过程中，公司亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致公司资信状况发生不利变化，本期债券的投资者亦有可能受到不利影响。

（六）评级风险

经中诚信综合评定，公司的主体信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。资信评级机构对本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资做出了任何判断。虽然本公司目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，本公司无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低本公司的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

（七）募投项目证照未能如期办理的风险

本次债券募集资金中的 150 亿元投向 12 个长租项目。截至本募集说明书签

署日，部分项目的相关证照尚处于办理阶段，具体情况详见“第七节募集资金运用”。若相关证照未能如期办理完毕，将影响募投项目的建设计划，对募投项目的实施和效益造成不利影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、债务增加的风险

2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年6月30日，公司合并报表的资产负债率分别为76.70%、75.32%、86.20%和88.13%。随着公司未来业务的发展，公司的负债规模可能继续扩大，并可能造成如下的不利影响：①更多的经营活动现金流被用于还本付息，可能减少用于流动资金、资本性支出等用途的现金流；②资产负债率的增加可能影响公司的再融资能力，增加再融资成本。

2、经营活动产生的现金流量阶段性波动的风险

报告期内，发行人经营活动现金净流量分别为-43.32亿元、-175.90亿元、412.63亿元和164.24亿元，近三年起伏波动较大。一方面是受到近年来宏观经济环境及政策调控的影响，另一方面是受房地产开发投资及销售进度和房地产开发周期的影响所致。2015年大批新项目的开发及投入运营导致经营活动现金的支出大幅增加，但未来也将会对发行人的盈利能力带来较好的保障，2016年现金净流量增幅较大，主要是房产项目的销售收入带来的现金流入。

3、存货出售的不确定性风险

报告期内各期末，发行人存货、在建物业及持作销售用途的落成物业总额分别为1,759.31亿元、2,239.27亿元、3,018.15亿元和3,796.53亿元。房地产行业受宏观经济和国家政策影响较大，且近几年中国境内房地产库存量持续增长，宏观经济及国家政策的变动可能对公司的销售造成较大影响，所以公司的存货变现能力存在一定的不确定性。

4、受限制资产规模较大的风险

由于房地产行业的特点，公司的受限制资产规模较大。截至 2017 年 6 月 30 日，公司受限制资产总额 363.81 亿元，占资产总额的 4.58%。较大的受限制资产规模对公司的后续融资及资产的正常流转方面存在一定的风险。

5、汇率变动的风险

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日公司分别持有外币资产 25.19 亿元、11.57 亿元及 84.73 亿元，持有外币负债 307.01 亿元、358.76 亿元及 516.28 亿元。2014-2016 年度，发行人产生汇兑损益-2.61 亿元、-12.03 亿元及-14.85 亿元。报告期内，公司持有的外币资产及负债主要是以美元计价的资产及负债，2014 年以来，人民币兑美元汇率不断下跌，导致公司境外借款产生汇兑损失。若未来汇率发生较大的变化，可能会对公司产生较大的汇率风险。

（二）经营风险

1、宏观经济形势变动的风险

房地产业已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点，房地产市场的需求波动与国民经济周期性波动关系密切。同时，房地产业是宏观经济调控的重点，政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、房地产业务项目开发风险

房地产项目开发具有周期长、投资大、涉及相关行业多等特点，在市场研究、投资决策、前期准备、项目设计、项目施工、产品销售和物业管理的开发

流程中，涉及市场调研、规划设计、建筑施工、材料供应、广告策划等诸多商业合作伙伴，对项目开发控制的难度相应增大；同时，更涉及国土、房管、建设、规划、消防、环保等多个政府部门对每一环节的审批和监管。上述任何环节的不利变化，将可能导致公司面临项目周期拉长、成本上升等风险。

3、开发用地储备风险

对于房地产开发企业而言，项目开发用地是公司经营和发展的基础和保障。由于土地资源的稀缺性和不可再生性，以及房地产行业的竞争日益激烈，政府对土地供应政策的调整、房屋拆迁安置标准不断提高引致土地取得成本的提高，可能使公司面临土地储备不足的风险，影响后续项目的持续开发，进而造成公司的经营业绩波动。

公司将紧密跟踪国家和当地政府对土地政策调整的动向和趋势，并结合公司未来发展的需要，积极利用各种资源筹措资金，通过公开招拍挂、收购项目公司股权及与当地开发商联合开发等方式，拓宽增加土地储备的渠道和来源，满足公司可持续发展对土地资源合理保有量的需要。

4、房地产项目销售按揭担保风险

按照房地产行业的惯例，在购房者以银行按揭方式购买商品房的情况下，购房者支付首期房款并将所购商品房抵押给银行以取得按揭贷款。在未办妥产权证前，银行还要求开发商提供购房者按揭融资担保。2016 年末及 2017 年 6 月末，发行人为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保的余额为人民币 1,275.03 亿元和 2,197.61 亿元。如果购房人在取得房屋所有权并办妥抵押登记过程中出现问题，造成发行人的担保责任无法被解除，发行人将因承担连带担保责任从而面临一定风险。

公司通过加强对购房人资信审查、建立严格的风险控制体系（包括房屋所有权证办理程序、违约金等）等措施来防范和降低销售按揭担保风险；如因销售按揭担保贷款发生损失，公司将及时向有关当事人进行追偿并将损失降低至最小。

5、房地产项目运作与产品质量风险

房地产开发需要整合设计、施工、材料设备采购等诸多外部资源。在房地产项目开发过程中，如果管理出现问题或质量监控出现漏洞，造成楼宇的设计质量、施工质量不能满足客户的需求，将会给楼盘的销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，则不但会严重影响楼盘的销售进度，更会对公司的经营活动造成重大损害。

在项目开发过程中，公司将严格选择设计、施工、监理、材料供应商等合作单位，以降低公司直接的质量风险；同时，公司将不断加强自身的设计、施工管理力量，强化对设计环节的控制力，确保设计、施工的质量。

6、房地产跨区域经营风险

公司房地产业务覆盖马来西亚、澳大利亚和境内多个省/直辖市，公司需要了解并满足不同地区的市场需求，并充分利用现有资源并合理地分配给各个地区。尽管公司已经建立了一套严格、高效的内部控制体系，但经营区域的扩大使资金调配、工程质量、安全生产、合同履约的复杂性不断提高，加大了管理控制难度；此外，境外政策、法律、税收等环境的变动将影响发行人境外项目的经营。如果公司不能根据实际情况调整好不同地区的经营战略，或内部控制力度削弱，则可能面临跨区域经营管理风险，从而对公司整体运营状况产生不良影响。

（三）管理风险

截至 2017 年 6 月 30 日，公司拥有数百家全资及控股的各级子公司，经营业务涵盖房地产开发、建筑工程、物业、酒店等其他多元化业务，组织结构和管理体系较为复杂，对公司的管理能力要求较高。目前，公司建立了完善的内部控制体系，但随着经营规模的不断扩大，公司在运营管理、风险控制等方面的难度也将增加。若公司不能相应提高其内部控制管理能力，可能会影响其经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

（四）政策风险

1、房地产企业融资政策变化的风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源。因此外部融资渠道和融资成本已经成为影响其盈利能力的因素之一。随着公司业务的快速发展，经营规模的快速扩张，对公司的融资能力提出了更高的要求。如果融资政策未来发生不利因素，发行人融资渠道可能受到限制，公司融资成本将相应增加，进而对发行人盈利能力和健康发展造成负面影响。

2、购房按揭贷款政策变化的风险

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。如果未来银行按揭贷款利率上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对公司产品销售产生不利影响。

3、环境保护政策变化的风险

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，所有房地产项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

4、税收政策变化的风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。2016 年政府工作报告明确指出要全面落实营改增，从 2016 年 5 月 1 日起，将试点范围

扩大到建筑业、房地产业等行业。由于拟定的房地产业适用的增值税税率高于现有的营业税税率，营改增之后，如果房地产企业无法取得合格的进项抵扣票据，将可能增加企业运营成本，从而降低企业盈利水平。除此之外，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。此外，尽管发行人持有的投资性物业的量比较小，开征物业税可能会对公司业绩造成一定影响。

（五）发行人特有风险

针对本次公司债券，发行人为依据开曼群岛法律注册并合法存续的有限公司，同时在香港联交所挂牌上市，需要遵守香港联交所关于上市公司的相关规定。发行人本次在中国境内公开发行公司债券，受《证券法》及《管理办法》等中国法律、法规以及规范性文件的约束。虽然发行人注册地律师已出具法律意见书说明本次发行并不违反开曼群岛法律法规，但由于发行人为中国境外主体，如发生法律纠纷，起诉、送达、举证以及执行等程序均与中国境内的诉讼程序存在较大差异，偿债资金的安排也存在外汇风险，且有赖于两国间签署的司法协助条约。虽然《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》均已规定本次公开发行公司债券的相关争议解决均适用中国法律并由中国法院管辖，但投资者仍可能面临诉讼程序耗时较长及判决结果难以执行的风险。

第三节 发行人的资信状况

一、信用级别

经中诚信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望稳定，表明受评主体偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；本期债券的信用等级为 AAA 级，表明债券信用质量极高，信用风险极低。

二、公司债券信用评级主要事项

（一）评级观点

中诚信证评授予发行主体碧桂园主体信用级别为 **AAA**，评级展望稳定。该级别反映了碧桂园偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。中诚信证评肯定了公司作为全国城镇化住宅开发商的领先地位、成熟的全产业链及标准化开发模式、强有力的战略投资者以及稳健的财务政策等正面因素为公司未来的发展提供的保障。同时，中诚信证评也关注到国内房地产行业景气度波动、以及公司面临的资本支出压力等因素可能对其经营及整体信用状况造成的影响。

（二）主要优势/机遇

1、全国领先的城镇化住宅开发商。碧桂园控股是立足于广东省，并向一二线城市以及经济发展潜力较高的三四线城市有序拓展的全国性住宅及配套开发企业，目前碧桂园控股已进入全国 191 个城市及 4 个海外城市。碧桂园控股具有较为突出的品牌知名度，近年来其签约销售金额位居全国房地产开发企业前列。

2、成熟的全产业链及标准化开发模式。凭借多年项目开发的探索，公司形成了涵盖设计、材料供应、建造、装饰、营销、物业管理及综合配套等全产业链的开发模式，并采用了“垂直化+标准化”的项目运营方式。成熟的开发模

式有助于公司开发成本的降低及开发周期的缩短，并可保证商业模式的有效跨区域复制。

3、强有力的战略投资者。自 2015 年中国平安下属子公司平安人寿成为公司第二大股东以来，凭借中国平安在保险、银行、证券等全牌照金融行业的显著优势，公司与中国平安在融资渠道、土地投融资、营销及社区业务等方面的合作逐渐深入。

4、稳健的财务政策。碧桂园控股采用了较为保守的财务扩张政策，近年来其杠杆水平保持稳定，负债结构以长期债务为主，货币资金对短期债务的保障程度较高。同时，公司不断优化债务期限及币种结构，实现了融资成本的有效降低，获现能力对债务本息形成了有力覆盖。

（三）主要风险/挑战

1、房地产行业景气度波动。房地产行业在坚持去库存的整体基调上，继续实施“因城施策”的政策引导，部分重点城市调控政策升级，行业政策变化或对碧桂园利润空间及战略的实施带来影响。

2、资本支出压力加大，负债水平上升。随着公司逐步增加一二线城市及经济发达的三四线城市优质土地资源储备，以及在建、拟建项目的推进，公司仍具有一定的资本支出压力，其财务杠杆水平进一步上升。

（四）跟踪评级

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评估制度相关规定，自首次评级报告出具之日起，中诚信将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本次债券发行主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用

级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、公司资信情况

（一）获得银行授信情况

碧桂园控股作为香港联交所主板的上市公司，资信状况良好，与国内、外主要银行保持着良好合作伙伴关系，报告期内在偿还有息债务方面未发生违约行为，在报告期内公司未发生借款逾期不还的情况，在各贷款银行中信誉较高，具有良好的银行融资能力，截至 2017 年 6 月 30 日，发行人主要合作银行授信总额约为 4,922 亿元，其中已使用授信 2,702 亿元，未使用授信 2,220 亿元。发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。发行人近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

（二）与客户业务往来违约情况

公司与主要客户及供应商近三年内未发生过严重违约现象。

（三）发债及偿还情况

1、报告期内，发行人偿还债券的情况如下：

债券名称	债券种类	金额 (美元)	发行日	到期日/赎回日	利率	期限
COUNTRY GAR US\$375M 11.75%	优先 票据	3.00 亿	2009 年 9 月 10 日	2014 年 9 月 10 日	11.750%	5 年
COUNTRY GAR US\$375M 11.75%	优先 票据	0.75 亿	2009 年 9 月 23 日	2014 年 9 月 10 日	11.750%	5 年
COUNTRY GAR US\$550M	优先 票据	5.50 亿	2010 年 4 月 22 日	2014 年 6 月 15 日	11.250%	7 年

11.25%						
COUNTRY GAR US\$900M 11.125%	优先 票据	9.00 亿	2011 年 2 月 23 日	2015 年 3 月 29 日	11.125%	7 年
COUNTRY GAR US\$400M 10.5%	优先 票据	4.00 亿	2010 年 8 月 11 日	2015 年 8 月 11 日	10.5%	5 年

2、报告期内，发行人发行债券的情况如下：

外币债券						
债券名称	债券 种类	金额 /美元	发行日	到期日	利率	期限
COUNTRY GAR US\$550M 7.875%	优先 票据	5.50 亿	2014 年 5 月 27 日	2019 年 5 月 27 日	7.875%	5 年
COUNTRY GAR US\$250M 7.5%	优先 票据	2.50 亿	2014 年 6 月 5 日	2019 年 6 月 5 日	7.500%	5 年
COUNTRY GAR US\$900M 7.5%	优先 票据	9.00 亿	2015 年 3 月 9 日	2020 年 3 月 9 日	7.500%	5 年
碧桂园 4.75% 2023	优先 票据	6.50 亿	2016 年 9 月 20 日	2023 年 9 月 28 日	4.750%	7 年
碧桂园 5.625% N2026	优先 票据	3.5 亿	2016 年 12 月 7 日	2026 年 12 月 15 日	5.625%	10 年
人民币债券						
债券名称	债券 种类	金额 /人民币	发行日	到期日	利率	期限
15 碧园 01	公司 债券	10.00 亿	2015 年 12 月 29 日	2020 年 12 月 29 日	4.99%	5 年
16 碧园 01	公司 债券	40.00 亿	2016 年 3 月 2 日	2021 年 3 月 2 日	4.75%	5 年
16 碧园 02	公司 债券	40.00 亿	2016 年 3 月 29 日	2020 年 3 月 29 日	4.55%	4 年
16 碧园 03	公司 债券	10.00 亿	2016 年 7 月 29 日	2021 年 7 月 29 日	4.60%	5 年
16 碧园 04	公司	41.70 亿	2016 年 9 月 2 日	2020 年 9 月 2 日	4.15%	4 年

	债券					
16 碧园 05	公司债券	58.30 亿	2016 年 9 月 2 日	2023 年 9 月 2 日	5.65%	7 年

3、截至 2017 年 6 月 30 日，公司尚未偿还债券情况如下：

外币债券						
债券名称	债券种类	金额/美元	发行日	到期日	利率	期限
COUNTRY GAR US\$750M 7.5%	优先票据	7.50 亿	2013 年 1 月 10 日	2023 年 1 月 10 日	7.500%	10 年
COUNTRY GAR US\$750M 7.25%	优先票据	7.50 亿	2013 年 10 月 4 日	2021 年 4 月 4 日	7.250%	7.5 年
COUNTRY GAR US\$550M 7.875%	优先票据	5.50 亿	2014 年 5 月 27 日	2019 年 5 月 27 日	7.875%	5 年
COUNTRY GAR US\$250M 7.5%	优先票据	2.50 亿	2014 年 6 月 5 日	2019 年 6 月 5 日	7.500%	5 年
COUNTRY GAR US\$900M 7.5%	优先票据	9.00 亿	2015 年 3 月 9 日	2020 年 3 月 9 日	7.500%	5 年
碧桂园 4.75% 2023	优先票据	6.50 亿	2016 年 9 月 20 日	2023 年 9 月 28 日	4.750%	7 年
碧桂园 5.625% N2026	优先票据	3.5 亿	2016 年 12 月 7 日	2026 年 12 月 15 日	5.625%	10 年
人民币债券						
债券名称	债券种类	金额/人民币	发行日	到期日	利率	期限
15 碧园 01	公司债券	10.00 亿	2015 年 12 月 29 日	2020 年 12 月 29 日	4.99%	5 年
16 碧园 01	公司债券	40.00 亿	2016 年 3 月 2 日	2021 年 3 月 2 日	4.75%	5 年
16 碧园 02	公司债券	40.00 亿	2016 年 3 月 29 日	2020 年 3 月 29 日	4.55%	4 年
16 碧园 03	公司债券	10.00 亿	2016 年 7 月 29 日	2021 年 7 月 29 日	4.60%	5 年
16 碧园 04	公司债券	41.70 亿	2016 年 9 月 2 日	2020 年 9 月 2 日	4.15%	4 年
16 碧园 05	公司债券	58.30 亿	2016 年 9 月 2 日	2023 年 9 月 2 日	5.65%	7 年

注明 1：15 碧园 01 的期限为 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。16 碧园 01 的期限为 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者

回售选择权。16 碧园 02 的期限为 4 年，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。16 碧园 03 的期限为 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。16 碧园 04 的期限为 4 年，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。16 碧园 05 的期限为 7 年，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

4、报告期内发行人下属子公司债券发行情况：

2015 年 8 月，公司子公司增城市碧桂园物业发展有限公司在境内公开发行 60 亿元人民币公司债券，票面利率为 4.2%，期限为 3 年。

2015 年 11 月，公司子公司增城市碧桂园物业发展有限公司在境内非公开发行首期公司债券 40 亿元人民币，票面利率为 4.95%，期限为 4 年，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

2015 年 12 月，公司子公司增城市碧桂园物业发展有限公司在境内非公开发行第二期公司债券 40 亿元人民币，票面利率为 5.10%，期限为 4 年，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

2015 年 12 月，公司子公司马来西亚碧桂园房产开发有限公司发行伊斯兰中期票据，规模为 1.15 亿元马来西亚林吉特，票面利率为 6.00%，期限为 2 年。

2016 年 10 月，子公司广东腾越建筑工程有限公司在境内公开发行第一期公司债券 10 亿元人民币，票面利率为 3.20%，期限为 4 年，附第 2 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；发行第二期公司债券 20 亿元人民币，票面利率为 3.90%，期限为 7 年，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

截至目前，发行人不存在债券违约情况。

（四）境内公开发行公司债券累计余额及与净资产占比情况

截至本募集说明书签署日，公司及其子公司在境内公开发行公司债券累计余额为 90 亿元；本次债券全额发行完毕后，发行人的累计境内公开发行债券余额不超过 290 亿元人民币，占发行人截至 2017 年 6 月 30 日的合并资产负债表中所有者权益的比例为 30.75%。

四、偿债指标

发行人近三年的偿债指标情况如下：

指标	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动比率	1.20	1.35	1.23
速动比率	0.55	0.44	0.34
资产负债率（%）	86.20	75.32	76.70
利息保障倍数	3.13	2.93	3.35
净负债权益比（%）	57.33	59.98	57.04
贷款偿还率	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%

注：未经特别说明，上述财务指标的计算方法如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债
- （2）速动比率=速动资产/流动负债
- （3）速动资产=流动资产-流动在建物业-持作销售已落成物业-存货-受限制资金
- （4）资产负债率=负债总额/资产总额*100%
- （5）净负债权益比=净负债/不含永续资本工具的权益总额
- （6）净负债=长期债务+短期债务-现金及现金等价物-受限制资金
- （7）利息保障倍数=EBIT/（计入财务费用的利息支出+当期的资本化利息）
- （8）EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，发行人将加强公司的资产负债管理和流动性管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本次债券为无担保债券。

二、偿债计划

（一）本息的兑付

1、本期债券的起息日为 20【】年【】月【】日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，20【】年至【】年间每年的【】月【】日为本期债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，下同）。本期债券到期日为【】年【】月【】日，到期支付本金及最后一期利息。

2、本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项按照相关规定，由发行人在中国证监会、中证协或证券交易场所规定的媒体上披露的公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）偿债资金来源

1、公司营业收入和净利润

按照合并报表口径，2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 845.49 亿元、1,132.23 亿元、1,530.87 亿元和 777.38 亿元，净利润总额分别为 106.12 亿元、97.12 亿元和 136.63 亿元和 83.73 亿元。

公司营业收入不断提升，具有较高的偿债能力。

2、公司多渠道融资能力

发行人财务状况优良，信用记录良好，拥有较好的市场声誉，与多家大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的多渠道融资能力。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资和直接融资筹措本期债券还本付息所需资金。如有偿债资金缺口，公司将合理调整融资结构，通过外部融资筹集资金进行偿还。

（三）偿债应急保障预案

1、流动资产变现

发行人长期保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可变现流动资产来补充偿债资金。截至 2017 年 6 月 30 日，公司合并报表口径的流动资产余额为 66,591,281 万元，其中现金及现金等价物为 11,011,310 万元，贸易及其他应收款为 18,305,938 万元，持作销售已落成物业为 2,070,481 万元，在建物业为 29,577,682 万元。

另外，当公司资金不足以偿付本次债券本息时，可以通过加快销售或者整体转让等方式将存货中已经取得销售许可证且尚未销售的商品房变现，也可以通过整体转让的方式将存货中尚未取得销售许可证的未完成开发产品和土地资产变现。

2、偿债应急响应机制

本期债券存续期内，如果有关偿债的财务指标出现大幅不利异动，包括但不限于资产流动性、盈利能力和经营活动现金流量显著下降等，则立即启动偿债应急响应机制。第一，提前安排资产变现事宜，确保公司短期偿债能力。第二，可以根据公司现金流情况适当缩减或暂缓房地产新项目的建设以及土地的竞拍。

三、偿债保障措施

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）指定专门部门负责偿付工作

发行人指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

（二）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见本募集说明书“第八节 债券持有人会议”。

（三）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第九节 债券受托管理人”。

（四）严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、《受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（五）公司其他偿债保障措施

发行人董事会于 2016 年 2 月 29 日通过关于本次债券发行的有关决议，发行人在预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 1、限制公司债务及对外担保规模；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。

四、针对发行人违约的解决措施

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若发行人未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，发行人应当承担违约责任，其承担的违约责任范围包括本次债券本金及利息、逾期利率、损害赔偿金和实现债权的费用和其他应支付的费用（对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 10%），债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人进行追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。

如果就《债券受托管理协议》的解释和执行产生任何争议，双方应通过友好协商解决。双方协商不成的，应当向受托管理人住所地有管辖权的人民法院

提起诉讼并由该法院受理和裁判。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：碧桂园控股有限公司

英文名称：Country Garden Holdings Company Limited

董事会主席：杨国强

成立日期：2006 年 11 月 10 日

注册资本：1,000,000.00 万港元

实缴资本：213,406.22 万港元

注册地址：Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

境内主要营业地址：中国广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心

信息披露事务负责人：欧嘉颖

电话号码：0757-29916436

传真号码：0757-26392370

所属行业：房地产开发业

经营范围：开发大型住宅项目及销售各类型的单体住宅、连体住宅、洋房、车位及商铺，亦从事建筑、安装、装修及装饰以及物业管理服务

二、发行人设立情况及变更情况

（一）公司设立及首次公开发行

1、公司的设立及重组

碧桂园控股有限公司于 2006 年 11 月 10 日成立于开曼群岛，杨貳珠先生拥有公司一股股份，是公司唯一股东。2007 年 3 月 19 日，杨貳珠先生将其拥有的一股股份按面值转让予多美，公司同时向必胜、多美、日皓、伟君及喜乐（必胜、多美、日皓、伟君及喜乐于英属维尔京群岛成立，并分别由杨惠妍、杨貳珠、苏汝波、张耀垣及区学铭全资拥有）配发及发行列作缴足的 70 股股份、11 股股份、6 股股份、6 股股份及 6 股股份。增发后公司股权结构情况如下：

序号	股东名称	股份数（股）	占比
1	必胜	70	70.00%
2	多美	12	12.00%
3	日皓	6	6.00%
4	伟君	6	6.00%
5	喜乐	6	6.00%
合计		100	100.00%

2007 年 3 月 26 日，公司以发行股份收购资产的方式向必胜、多美、日皓、伟君及喜乐发行 999,999,900 股收购其持有的豪华全部股权。收购完毕后，必胜、多美、日皓、伟君及喜乐分别拥有公司 70%、12%、6%、6%及 6%的股份，公司持有豪华 100%股权，间接控制豪华拥有的境内房地产业务。

2007 年 4 月 20 日，公司以入账缴足股款方式向该等实体配发及发行 12,600,000,000 股，配发后的股份总数为 13,600,000,000 股，具体的股权结构情况如下：

序号	股东名称	股份数（股）	占比
1	必胜	9,520,000,000	70.00%
2	多美	1,632,000,000	12.00%
3	日皓	816,000,000	6.00%
4	伟君	816,000,000	6.00%
5	喜乐	816,000,000	6.00%
合计		13,600,000,000	100.00%

2、香港联交所上市

2007年4月20日，公司在香港联交所首次公开发行股份2,400,000,000股，并于2007年4月27日行使超额配股权之后，全球发行股票为2,760,000,000股，每股发行价格为5.38港元，公开募集资金14,848,800,000港元，公开发行后公司总股本为16,360,000,000股，必胜拥有公司58.19%的股份，是公司第一大股东，杨惠妍为公司实际控制人，具体股权结构情况如下：

序号	股东名称	股份数（股）	占比
1	必胜	9,520,000,000	58.19%
2	多美	1,632,000,000	9.98%
3	日皓	816,000,000	4.99%
4	伟君	816,000,000	4.99%
5	喜乐	816,000,000	4.99%
6	公众股份	2,760,000,000	16.87%
合计		16,360,000,000	100.00%

（二）首次公开发行后历次股本变动情况

1、2009年，以股代息派发股息

2009年7月17日，公司以每股3.72港元的价格以股代息派发股息予股东，配发91,419,578股。

2、2010年，以股代息派发股息

2010年7月2日，公司以每股2.18港元的价格以股代息派发股息予股东，配发247,718,465股。

3、2012年，配售现有股份及根据一般授权认购新股

2012年3月8日，公司以每股3.23港元的价格向公司控股股东必胜配售677,191,602股新股。

4、2012年，以股代息派发股息

2012年6月15日，公司以每股3.254港元的价格以股代息派发股息予股东，配发853,330,509股。

5、2013 年，以股代息派发股息

2013 年 6 月 18 日，公司以每股 4.42 港元的价格以股代息派发股息予股东，配发 227,874,023 股。

6、2014 年，以股代息派发股息

2014 年 7 月 11 日，公司以每股 3.222 港元的价格以股代息派发股息予股东，配发 622,296,869 股。

7、2014 年，供股

2014 年 10 月 14 日，公司按每 15 股配售 1 股的比例以每股 2.50 港元的认股价，向全体股东配售 1,271,988,736 股。

8、2015 年，配发新股份

2015 年 4 月 20 日，公司以每股 2.816 港元的价格向中国平安人寿保险股份有限公司发行 2,236,200,000 股。增发后，平安人寿持有公司 9.91% 的股份。

9、2016 年-2017 年 6 月，股票回购并注销

2016 年 2 月 4 日起，公司进行一系列股份的回购并注销。截至 2017 年 6 月 30 日，公司的股本变化情况如下：

时间	变化情况	变更后的股权数额	变化原因
2016 年 2 月 4 日	减少 150,947,000 股	22,437,072,782 股	股份回购并注销
2016 年 2 月 23 日	减少 40,000,000 股	22,397,072,782 股	股份回购并注销
2016 年 4 月 11 日	减少 7,540,000 股	22,389,532,782 股	股份回购并注销
2016 年 5 月 3 日	减少 6,384,000 股	22,383,148,782 股	股份回购并注销
2016 年 6 月 13 日	减少 57,757,000 股	22,325,391,782 股	股份回购并注销
2016 年 7 月 11 日	减少 57,952,000 股	22,267,439,782 股	股份回购并注销
2016 年 8 月 3 日	减少 56,585,000 股	22,210,854,782 股	股份回购并注销
2016 年 10 月 19 日	减少 126,258,000 股	22,084,596,782 股	股份回购并注销
2016 年 11 月 15 日	减少 274,459,000 股	21,810,137,782 股	股份回购并注销
2016 年 12 月 22 日	减少 203,395,000 股	21,606,742,782 股	股份回购并注销
2017 年 1 月 24 日	减少 104,776,000 股	21,501,966,782 股	股份回购并注销
2017 年 2 月 21 日	减少 138,710,000 股	21,363,256,782 股	股份回购并注销
2017 年 3 月 10 日	减少 9,416,000 股	21,353,840,782 股	股份回购并注销

2017年5月15日	减少 13,219,000 股	21,340,621,782 股	股份回购并注销
------------	-----------------	------------------	---------

10、股票股利派发情况

序号	时间	派发股票股利/股
1	2009年7月17日	以股代息计划，向股东发行 91,419,578 股
2	2010年7月2日	以股代息计划，向股东发行 247,718,465 股
3	2012年6月15日	以股代息计划，向股东发行 853,330,509 股
4	2013年6月18日	以股代息计划，向股东发行 227,874,023 股
5	2014年7月11日	以股代息计划，向股东发行 622,296,869 股

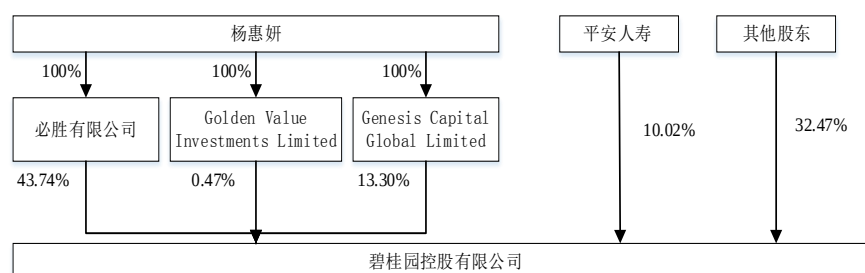
三、发行人股东及实际控制人情况

（一）公司股东情况

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人于香港联合交易所披露的持有 5%以上股权及实际控制人控制的股权情况如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例
1	必胜	9,333,425,010	43.74%
2	Genesis Capital Global Limited	2,840,000,000	13.30%
3	平安人寿	2,236,200,000	10.02%*注
4	Golden Value Investments Limited	101,328,933	0.47%
合计		14,510,953,943	67.53%

截至 2017 年 6 月 30 日，公司股权结构图情况如下：



公司控股股东为必胜，实际控制人是杨惠妍女士。

*注：平安人寿所占已发行股本百分比的披露根据截至 2017 年 6 月 30 日止最后申报之披

露权益通知（该通知于 2016 年 5 月 12 日申报）作出。

（二）公司控股股东情况介绍

必胜成立于 2006 年 4 月 7 日，注册地位于英属维尔京群岛，主要业务是投资控股。截至 2017 年 6 月 30 日，必胜持有公司 9,333,425,010 股，占公司总股本的 43.74%，是公司的控股股东。杨惠妍女士持有必胜 100% 股权。

（三）公司实际控制人情况介绍

公司实际控制人杨惠妍女士，中国香港籍，1981 年出生，毕业于美国俄亥俄州立大学。2005 年加入集团担任采购部经理，于 2006 年 12 月获委任为执行董事，并于 2012 年 3 月获委任为副主席并为企业管治委员会、执行委员会及财务委员会成员。

截至 2017 年 6 月 30 日，实际控制人杨惠妍女士控制的除碧桂园控股及其控制企业之外的主要控制企业情况如下：

序号	企业名称	主营业务	持股比例
1	佛山市顺德区悠韵绿化有限公司	园林绿化服务	100%
2	Ultimate Wise Group Limited	投资控股	100%
3	Golden Value Investments Limited	投资控股	100%
4	Genesis Capital Global Limited	投资控股	100%
5	必胜	投资控股	100%
6	Potential Star International Limited	教育领域投资	100%

（四）实际控制人变动情况

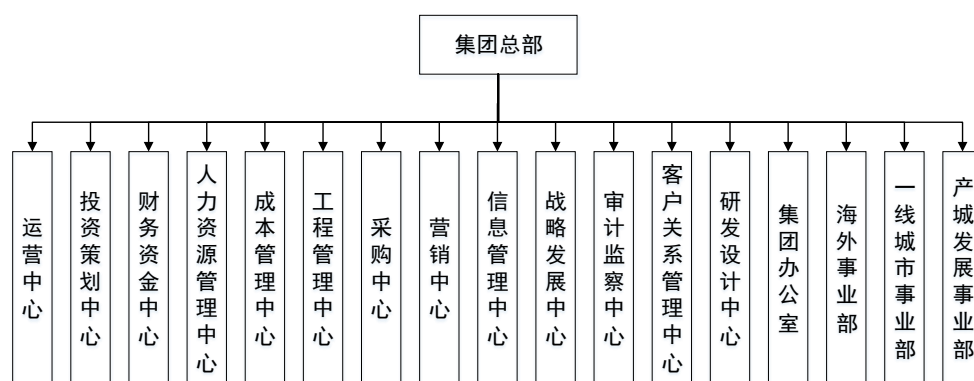
报告期内，实际控制人未发生变动。

四、发行人组织结构及权益投资情况

（一）发行人组织架构

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人下设运营中心、投资策划中心、财务资金中心、人力资源管理中心、成本管理中心、工程管理中心、采购中心、营销中心

心、信息管理中心、战略管理中心、审计监察中心、客户关系管理中心、研发中心、设计中心、集团办公室、海外事业部、一线城市事业部、产城发展事业部等职能部门。



各部门工作职能及职责如下：

1、运营中心

运营中心是公司指导区域运营工作开展、提升项目开发管理水平的职能部门。其负责建立和完善集团管控体系，通过有效的综合计划管理、制度规范、会议管理、组织绩效管理、综合协调、知识管理和项目数据管理，提升集团运营水平，保障企业经营目标的实现。

2、投资策划中心

投资策划中心是负责组织土地市场研究、项目评审、土地资源获取等相关工作的职能部门，为公司发展提供项目资源支持。

3、财务资金中心

财务资金中心是负责财务标准建设、财务统筹管理、融资与资金调拨、全成本管理、法务等相关工作的职能部门，为公司有质量扩张提供资金和法律保障。

4、人力资源管理中心

人力资源管理中心是负责人力资源规划、组织能力建设、核心人力资源供给与培养等相关工作的职能部门，为公司规模化扩张提供人力资源支撑。

5、成本管理中心

成本管理中心是负责建造板块成本管控、工程招投标管理、造价管理，对市政配套、前期土、石方、外墙挂石进行全过程专业管控等相关工作的职能部门，为公司降低建造类成本与财务风险。

6、工程管理中心

工程管理中心是负责工程技术标准化建设、工程技术管理、工程质量控制、工程巡检专业子公司参建协管以及创优评估等相关工作的职能部门，为公司把控施工过程、有效控制产品品质。

7、采购中心

采购中心是负责建立和推行材料设备采购标准、组织集团战略采购、指导区域、项目采购等相关工作的职能部门，为公司项目开发提供优质材料设备。

8、营销中心

营销中心是负责产品和市场研究、产品定位、营销策划、销售管理及监控等相关工作的职能部门，以实现公司战略经营目标。

9、信息管理中心

信息管理中心是负责公司信息化建设、管理工作的重要职能部门，通过制定信息化建设战略规划，建立健全信息管理的各项规章制度，组织软件论证与开发，软件应用、维护和技术培训等工作实现管理效益的最大化。

10、战略管理中心

战略管理中心是负责集团战略管理、品牌管理、企业文化管理、信息和流程管理及行政后勤管理等相关工作的职能部门，为公司顺畅运行提供后台保障。

11、审计监察中心

审计监察中心是内部实行控制监督的重要职能部门，通过一套完善的内控监督体系，保证公司经营决策信息的真实可靠，有效防范合法合规风险，提升运营效率和效果，满足公司经营发展的战略管控要求。

12、客户关系管理中心

客户关系管理中心是负责客服标准化建设、房屋交付、工程保修、客户投诉、客户满意度调查及业主装修监控等工作的职能部门，为公司持续提升客户满意度和品牌知名度。

13、研发设计中心

研发设计中心是负责产品线规划、标准化建设、概规设计、方案设计、项目设计管理协调、区域设计考核等相关工作的职能部门，主要为公司把控设计质量。

14、集团办公室

集团办公室是负责公司行政管理、日常管理、对内外连联络、接待等相关工作的综合职能部门，是集团工作的枢纽和窗口。

15、海外事业部

海外事业部是负责海外市场开拓、运营管理的职能部门，目前主要负责马来西亚、澳大利亚和印尼等海外市场的项目管理，是公司进军海外市场的排头兵。

16、一线城市事业部

一线城市事业部是公司为实现一线城市业务快速发展、高效运营成立的事业部，负责一线城市房地产市场开拓和运营。

17、产城发展事业部

产城发展事业部是负责制定产城融合战略规划的职能部门，打造以人为本、

产城融合，社会型、纽带型的双创新社区。

（二）发行人重要权益投资情况

2017年6月30日，公司境内注册的主要子公司情况如下：

1、境内从事房地产开发的主要子公司

序号	名称	持股比例	主要经营
1	惠东碧桂园房地产开发有限公司	100%	房地产开发
2	海南陵水碧桂园润达投资置业有限责任公司	49%	房地产开发
3	三明市碧桂园房地产开发有限公司	100%	房地产开发
4	兰州碧桂园房地产开发有限公司	100%	房地产开发
5	句容碧桂园房地产开发有限公司	100%	房地产开发
6	汕尾市碧桂园房地产开发有限公司	100%	房地产开发
7	广州市新碧房地产开发有限公司	100%	房地产开发
8	沈阳华锐置业有限公司	100%	房地产开发
9	韶关市碧桂园房地产开发有限公司	100%	房地产开发
10	清远碧桂园新亚房地产开发有限公司	100%	房地产开发
11	韶关市顺宏房地产开发有限公司	100%	房地产开发
12	芜湖晋智房地产开发有限公司	100%	房地产开发
13	东莞市黄江碧桂园房地产开发有限公司	100%	房地产开发
14	南充市碧桂园房地产开发有限公司	100%	房地产开发
15	东莞市益展恒泰房地产开发有限公司	90%	房地产开发
16	丰顺碧桂园房地产开发有限公司	100%	房地产开发
17	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	100%	房地产开发
18	无为碧桂园房地产开发有限公司	100%	房地产开发
19	长沙威尼斯城房地产开发有限公司	100%	房地产开发
20	安庆碧桂园房地产开发有限公司	100%	房地产开发

说明：关于持股比例未超过 50%的子公司纳入合并范围，原因是：公司虽然持有的股权比例未超过 50%，但是根据公司章程的约定，公司拥有该等公司的控制权，因此纳入合并范围，列为公司控制的子公司。

2、境内从事其他业务的主要子公司

序号	名称	持股比例	主要经营
1	广东腾越建筑工程有限公司	100%	建筑
2	广东碧桂园物业服务股份有限公司	92%	物业服务
3	肇庆市现代筑美家居有限公司	100%	家俬制造
4	广东腾安机电安装工程有限公司	100%	工程设计、安装

5	增城市碧桂园凤凰城酒店有限公司	100%	酒店经营
---	-----------------	------	------

3、境外注册的主要子公司

2017年6月30日，公司境外注册的主要子公司情况如下：

序号	子公司	集团持股比例	主要经营活动
1	豪华发展控股有限公司	100%	投资控股
2	碧桂园(香港)发展有限公司	100%	投资控股
3	伊东发展有限公司	100%	投资控股及房地产开销售相关服务
4	恒宙国际有限公司	100%	投资控股及房地产开销售相关服务
5	双文丹碧桂园有限公司	55%	房地产开发
6	士毛月碧桂园有限公司	55%	房地产开发
7	碧桂园金海湾有限公司	100%	房地产开发
8	巨光工程有限公司	100%	建筑
9	碧桂园太平洋景有限公司	60%	房地产开发
10	马来西亚碧桂园房产有限公司	100%	房地产开发

2017年6月30日，公司主要合营企业或联营企业情况如下：

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例
1	陕西省建秦房地产开发有限公司	陕西省西安市	房地产开发	49%
2	中牟亚太碧桂置业有限公司	河南省郑州市	房地产开发	44%
3	云南碧农房地产开发有限公司	云南省昆明市	房地产开发	50%
4	广州利合房地产开发有限公司	广东省广州市	房地产开发	27%
5	德信地产(衢州)有限公司	浙江省衢州市	房地产开发	47%
6	中山市雅鸿房地产开发有限公司	广东省中山市	房地产开发	50%
7	苏州嘉众房地产开发有限公司	江苏省苏州市	房地产开发	31%
8	福州裕百川房地产开发有限公司	福建省福州市	房地产开发	50%
9	南宁市万科庆歌路房地产有限公司	广西省南宁市	房地产开发	40%
10	广州汇道房地产开发有限公司	广东省广州市	房地产开发	35%

说明：上表云南碧农房地产开发有限公司、中山市雅鸿房地产开发有限公司和福州裕百川房地产开发有限公司持股比例大于或等于50%，但仍属于合营联营企业，主要是根据合作协议及公司章程的规定，虽持股比例大于或等于50%，仍需要与其他公司共同决定公司的财务和经营决策，据以从另一个企业的经营活动中获取利益的权力。因此审计机构认为发行人对该公司不具有控制，不应纳入合并范围。

（三）重要子公司情况

在总资产、净资产、营业收入及净利润方面对公司有重要影响的子公司介绍如下：

1、广东腾越建筑工程有限公司

广东腾越建筑工程有限公司注册为 520,000 万元，其经营范围为：房屋建筑工程的施工，各类地基与基础工程的施工，建筑机械安装维修（不含特种设备）；生产、销售商品混凝土（经营范围中涉及行政许可的项目凭有效许可证或资质证经营）。该公司是碧桂园控股主要的施工单位。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司的总资产为 3,147,460 万元，总负债 1,894,910 万元，净资产为 1,252,550 万元；2016 年，实现营业收入 1,298,101 万元，净利润为 41,872 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，该公司的总资产为 2,901,782 万元，总负债 1,396,652 万元，净资产为 1,505,130 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 790,979 万元，净利润为 31,914 万元。

2、惠东碧桂园房地产开发有限公司

惠东碧桂园房地产开发有限公司注册资本为 45,000 万元，公司控制其 100% 的股权，其经营范围包括房地产开发及销售；石化大道东段市政工程建设、自有房产租赁；进出口贸易。该公司主要负责惠州市境内的楼盘开发。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司的总资产为 2,319,276 万元，总负债 1,977,003 万元，净资产为 342,273 万元；2016 年，实现营业收入 489,707 万元，净利润为 40,925 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，该公司的总资产为 2,388,226 万元，总负债 2,011,940 万元，净资产为 376,286 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 297,396 万元，净利润为 34,012 万元。

3、海南陵水碧桂园润达投资置业有限公司

海南陵水碧桂园润达投资置业有限公司注册资本为 20,000 万元，公司控制其 49%的股权，其经营范围包括房地产开发及销售，该公司主要负责海口市境内的楼盘开发。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司的总资产为 1,120,102 万元，总负债 1,026,986 万元，净资产为 93,116 万元；2016 年，实现营业收入 488,210 万元，净利润为 93,854 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，该公司的总资产为 1,353,963 万元，总负债 1,169,193 万元，净资产为 184,770 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 346,953 万元，净利润为 91,654 万元。

4、三明市碧桂园房地产开发有限公司

三明市碧桂园房地产开发有限公司注册资本为 10,000 万元，公司控制其 100%的股权，其经营范围包括房地产开发及商品房销售，该公司主要负责三明市境内的楼盘开发。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司的总资产为 443,491 万元，总负债 347,371 万元，净资产为 96,120 万元；2016 年，实现营业收入 413,262 万元，净利润为 88,887 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，该公司的总资产为 421,718 万元，总负债 318,635 万元，净资产为 103,084 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 46,178 万元，净利润为 6,964 万元。

5、兰州碧桂园房地产开发有限公司

兰州碧桂园房地产开发有限公司注册资本 45,000 万元，公司控制其 100%的股权，其经营范围包括房地产开发和经营。该公司主要负责兰州市内的楼盘开发。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司的总资产为 1,171,889 万元，总负债 1,059,728 万元，净资产为 112,161 万元；2016 年，实现营业收入 354,714 万元，

净利润为 17,130 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日,该公司的总资产为 1,219,270 万元,总负债 1,094,532 万元,净资产为 124,738 万元;2017 年 1-6 月,实现营业收入 198,670 万元,净利润为 12,577 万元。

6、句容碧桂园房地产开发有限公司

句容碧桂园房地产开发有限公司注册资本 56,450 万美元,公司控制其 100%的股权,其经营范围包括房地产开发经营。该公司主要负责句容市境内的楼盘开发。

截至 2016 年 12 月 31 日,该公司的总资产为 1,781,764 万元,总负债 1,253,510 万元,净资产为 528,254 万元;2016 年,实现营业收入 320,858 万元,净利润为 15,401 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日,该公司的总资产为 2,264,805 万元,总负债 1,735,746 万元,净资产为 529,059 万元;2017 年 1-6 月,实现营业收入 162,467 万元,净利润为 7,027 万元。

7、汕尾市碧桂园房地产开发有限公司

汕尾市碧桂园房地产开发有限公司注册资本 10,000 万元,公司控制其 100%的股权,其经营范围包括房地产开发经营及销售。该公司主要负责汕尾市内的楼盘开发。

截至 2016 年 12 月 31 日,该公司的总资产为 314,783 万元,总负债 180,873 万元,净资产为 133,910 万元;2016 年,实现营业收入 271,820 万元,净利润为 85,203 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日,该公司的总资产为 426,284 万元,总负债 286,412 万元,净资产为 139,872 万元;2017 年 1-6 月,实现营业收入 21,595 万元,净利润为 5,962 万元。

8、广州市新碧房地产开发有限公司

广州市新碧房地产开发有限公司注册资本 5,000 万元，公司控制其 100%的股权，其经营范围包括房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；房屋建筑工程施工；场地租赁（不含仓储）；建筑工程后期装饰、装修和清理；市内装饰、装修；门窗安装。该公司主要负责广州市内的楼盘开发。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司的总资产为 478,817 万元，总负债 432,786 万元，净资产为 46,030 万元；2016 年，实现营业收入 220,561 万元，净利润为 46,895 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，该公司的总资产为 559,279 万元，总负债 513,832 万元，净资产为 45,447 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 15,947 万元，净利润为-583 万元，主要是由于房地产一般在年底交楼确认收入，上半年交楼较少，而销售产生的相关费用较大导致出现亏损。

9、沈阳华锐置业有限公司

沈阳华锐置业有限公司注册资本 30,000 万元，公司控制其 100%的股权，其经营范围包括房地产开发，商品房销售，自有房屋租赁。该公司主要负责沈阳市内的楼盘开发。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司的总资产为 893,420 万元，总负债 739,265 万元，净资产为 154,155 万元；2016 年，实现营业收入 219,143 万元，净利润为 30,169 万元。截至 2017 年 6 月 30 日，该公司的总资产为 990,302 万元，总负债 834,972 万元，净资产为 155,329 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 22,260 万元，净利润为 1,175 万元。

10、韶关市碧桂园房地产开发有限公司

韶关市碧桂园房地产开发有限公司注册资本 75,000 万元，公司控制其 100%的股权，其经营范围包括房地产开发。该公司主要负责韶关市内的楼盘开发。

截至 2016 年 12 月 31 日，该公司的总资产为 616,817 万元，总负债 441,801 万元，净资产为 175,017 万元；2016 年，实现营业收入 191,502 万元，净利润

为 27,511 万元。

截至 2017 年 6 月 30 日，该公司的总资产为 759,617 万元，总负债 612,575 万元，净资产为 147,042 万元；2017 年 1-6 月，实现营业收入 12,276 万元，净利润为 525 万元。

注：上述 10 家子公司财务数据未经审计。

五、发行人董事会和高级管理人员情况

（一）发行人董事会和高管人员名单

截至 2017 年 6 月 30 日，公司董事会成员情况如下：

姓名	职务	性别	任期起始日期
杨国强	执行董事及主席	男	2006 年 12 月
杨惠妍	执行董事及副主席	女	2006 年 12 月
莫斌	执行董事	男	2010 年 7 月
杨子莹	执行董事	女	2011 年 5 月
杨志成	执行董事	男	2006 年 12 月
谢树太	执行董事	男	2013 年 5 月
宋军	执行董事	男	2013 年 5 月
梁国坤	执行董事	男	2013 年 5 月
苏柏垣	执行董事	男	2013 年 12 月
陈翀	非执行董事	男	2016 年 12 月
黎明	独立非执行董事	男	2006 年 12 月
石礼谦	独立非执行董事	男	2006 年 12 月
唐汇栋	独立非执行董事	男	2006 年 12 月
黄洪燕	独立非执行董事	男	2012 年 12 月
梅文珏	独立非执行董事	男	2013 年 5 月
杨国安	独立非执行董事	男	2014 年 4 月

截至 2017 年 6 月 30 日，公司高级管理人员情况如下：

姓名	职务	性别	任期起始日期
莫斌	总裁	男	2010 年 7 月
林昭宪	首席战略官	男	2015 年 9 月
伍碧君	副总裁、首席财务官	女	2014 年 4 月、2017 年 4 月
程光煜	副总裁	男	2014 年 6 月

姓名	职务	性别	任期起始日期
王少军	副总裁	男	2013 年 4 月
黎晓林	副总裁	男	2013 年 12 月
彭志斌	副总裁	男	2013 年 12 月
张志远	副总裁	男	2015 年 4 月
杨翠珑	副总裁	女	2014 年 9 月
杨丽兴	副总裁	女	2014 年 9 月
陈立艳	副总裁	女	2014 年 11 月
黄宇樊	副总裁	男	2015 年 4 月
陈斌	副总裁	男	2015 年 5 月
朱剑敏	副总裁	男	2015 年 11 月
张锦棠	副总裁	男	2016 年 10 月
刘森峰	副总裁	男	2016 年 11 月
谢金雄	副总裁	男	2016 年 12 月
刘宁	副总裁	男	2017 年 6 月

（二）发行人董事会和高管人员简历

1、董事会成员简介

杨国强先生，1954 年出生；1992 年至 1997 年，担任顺德市三和物业发展有限公司总经理；1986 年到 1997 年，任顺德市北滘建筑工程公司总经理及董事长；1997 年至 2003 年，担任集团总经理；2006 年 12 月获委任为主席及执行董事、提名委员会、企业管治委员会及执行委员会主席和薪酬委员会成员；自 2007 年本公司上市起一直担任主席。

杨惠妍女士，1981 年出生，本科学历，毕业于美国俄亥俄州立大学。2005 年加入集团担任采购部经理，于 2006 年 12 月获委任为公司执行董事，并于 2012 年 3 月获委任为副主席并为企业管治委员会、执行委员会及财务委员会成员。

莫斌先生，1967 年出生，研究生学历，教授级高级工程师，毕业于中南财经政法大学。1989 年至 2010 年，任职中国建筑工程总公司，离职前为董事及总经理；2010 年 7 月至今，担任本公司的总裁及执行董事。

杨子莹女士，1987 年出生，本科学历，毕业于美国俄亥俄州立大学。2008 年起加入本集团担任主席助理，2011 年 5 月至今担任公司执行董事。

杨志成先生，1973 年出生，历任顺德三和公司项目经理、佛山市顺德区均安碧桂园物业发展有限公司总经理，1997 年加入集团，并于 2006 年 12 月起担任公司执行董事。

谢树太先生，1964 年出生，本科学历，工程师，毕业于湖南大学。1986 年至 1991 年间，在衡阳市建筑设计研究院任职，1992 年至 1997 年间任职于顺德三和公司。1997 年加入集团，并于 2013 年 5 月起担任公司执行董事。

宋军先生，1967 年出生，本科学历，建筑师，毕业于重庆建筑工程学院（现为重庆大学）。曾任职于湖南省吉首市建筑规划勘察设计院及广东博意建筑设计院有限公司，1997 年加入集团，并于 2013 年 5 月起担任公司执行董事。

梁国坤先生，1958 年出生。1985 年至 1999 年间，先后任职于中山温泉高尔夫球会俱乐部、东莞银利外商俱乐部、深圳观澜湖高尔夫球会、深圳龙岗绿色俱乐部。1999 年加入集团，并于 2013 年 5 月担任公司执行董事。

苏柏垣先生，1965 年出生，研究生学历，毕业于中山大学。2005 年加入集团，并于 2013 年 12 月担任公司执行董事。

陈翀先生，1978 年出生，毕业于清华大学，获颁化学专业的理学学士学位，并于伦敦大学皇家霍洛威与贝德福德学院获颁生物科学研究硕士学位，于 2016 年 12 月起担任公司的非执行董事。

黎明先生，1944 年出生，香港会计师公会、澳洲会计师公会、英国特许管理会计师公会及香港董事学会的资深会员。2006 年 12 月起担任公司独立非执行董事。

石礼谦先生，1945 年出生，本科学历，毕业于悉尼大学，代表地产及建造功能界别的香港特别行政区立法会议员、香港科技大学顾问委员会成员、香港大学校董会及校务委员会成员及廉政公署贪污问题咨询委员会成员。2006 年 12 月起担任公司独立非执行董事。

唐汇栋先生，1950 年出生，国际公证人及中国委托公证人、律师，张秀仪

唐汇栋罗凯柏律师行合伙人。2006年12月起担任公司独立非执行董事。

黄洪燕先生，1970年出生，本科学历，中国注册会计师、中国注册税务师、中国注册资产评估师、国际注册内部审计师及企业会计师，毕业于暨南大学经济学院。2012年12月起担任公司独立非执行董事。

梅文珏先生，1970年出生，研究生学历，毕业于英国克兰菲尔德大学。现任瑞卡连锁租车集团首席执行官。2013年5月起担任公司独立非执行董事。

杨国安先生，1961年出生，博士学历，毕业于密歇根大学。现为中欧国际工商学院兼职管理教授，为组织能力建设学习联盟的创始人，腾讯集团高级管理顾问。2014年4月起担任公司独立非执行董事。

2、非董事高级管理人员简介

林昭宪先生，目前为公司首席战略官，1964年出生，研究生学历，毕业于美国芝加哥大学，获工商管理硕士学位。曾任职于波士顿咨询公司、宝洁集团、博斯管理咨询公司、罗兰·贝格咨询公司、始计九变集团。2015年起加入集团，现担任公司首席战略官。

伍碧君女士，目前为公司副总裁、财务委员会主席及首席财务官，1973年出生，本科学历，毕业于中南财经政法大学。曾任职于中国建设银行、佛山市智信会计事务所有限公司、顺德区财税局企财科。2005年加入集团，主要负责集团财务及资本管理。2014年4月起担任公司副总裁，2017年4月1日起担任公司的财务委员会主席及首席财务官。

程光煜先生，目前为公司副总裁，1980年出生，博士学历，毕业于清华大学。2007年加入集团，自2014年起主要负责集团整体营销管理。

王少军先生，目前为公司副总裁，1965年出生，研究生学历，高级工程师，毕业于哈尔滨建筑工程学院。曾任职于大连万达商业地产有限公司、花样年控股集团有限公司。2013年加入集团，主要负责房地产开发业务管理及运营。

黎晓林先生，目前为公司副总裁，1972年出生，研究生学历，建筑工程师及房地产估价师，毕业于北京大学。曾任职珠海珠光建筑设计工程有限公司，新家园（珠海）置业有限公司、中山市华创置业有限公司及万科企业股份有限公司。2008年加入集团，主要负责公司房地产开发运营及管理。

彭志斌先生，目前为公司副总裁，1973年出生，研究生学历，毕业于武汉大学。曾任职中铁第四勘察设计院集团有限公司、中兴通讯股份有限公司、华信惠悦咨询公司、中粮地产（集团）股份有限公司。2010年6月加入集团，负责公司人力资源管理。

张志远先生，目前为公司副总裁，1973年出生，本科学历，高级工程师，毕业于中南大学。曾任职于中建地产集团，2014年加入集团，现担任集团西北区域总裁。

杨翠珑女士，目前为公司副总裁，1971年出生，本科学历，国家一级注册建筑师，毕业于华南理工大学。曾任职于博意建筑，2000年加入集团，目前负责集团工程造价、预结算、招标管理。

杨丽兴女士，目前为公司副总裁，1970年出生，本科学历，毕业于华南理工大学。1992年加入集团，目前负责集团采购管理。

陈立艳女士，目前为公司副总裁，1974年出生，本科学历，毕业于中国人民大学。曾任职于用友软件集团，2014年加入集团，目前负责集团信息系统及信息化管理。

黄宇樊先生，目前为公司副总裁，1975年出生，本科学历，毕业于浙江大学，国家一级注册建筑师。曾任职于香港华艺设计顾问（深圳）有限公司。2015年起加入集团，担任集团总设计师并负责设计系统工作。

陈斌先生，目前为公司副总裁，1969年出生，研究生学历，毕业于美国西北大学凯洛格商学院与香港科技大学商学院，高级工程师。曾任职于中国海外宏洋集团有限公司。2015年加入集团。

朱剑敏先生，目前为公司副总裁，1977年出生，研究生学历，毕业于北京大学新闻与传播学院。曾就职于新华社，获任贵州铜仁市市长助理、思南县委副书记。2015年加入本集团，担任集团办公室主任兼集团新闻发言人。

张锦棠先生，1979年出生，于2016年10月起担任公司副总裁，长江商学院在读EMBA。自2002年起，先后担任鹤山碧桂园项目总经理助理、项目总经理及广东区域总监，负责广东区域项目管理工作；自2008年起，先后担任内蒙古区域总裁，于2010年任职南京区域总裁，全面负责区域项目整体运营管理。2012年4月至今担任集团莞深区域总裁。

刘森峰先生，1976年出生，目前为公司副总裁、集团江苏区域总裁，研究生学历，毕业于长沙铁道学院（现为中南大学）土木建筑学院建筑工程专业，获颁建筑工程专业学士学位。具清华大学高级工商管理硕士学位，为高级工程师。曾为中国建筑第五工程局有限公司广东公司区域总经理。2011年加入集团，现担任公司副总裁、集团江苏区域总裁。

谢金雄先生，1972年出生，目前为公司副总裁，毕业于华南理工大学，主修土木工程，及于中欧国际工商学院获高级工商管理硕士(EMBA)学位，并为国家注册物业管理师及注册房地产评估师。1992年加入集团至今，历任工程、成本、物业经理；总裁助理；房地产管理部总经理；华东区域及重庆区域总裁；苏皖区域总裁等多个集团高级职位。

刘宁先生，1967年出生，目前为公司副总裁兼产城融合中心总经理，清华大学及香港科技大学博士后，教授、博士生导师。曾任河海大学土木工程学院副院长、东莞市科技局局长，2017年4月加入集团工作，于2017年6月起担任公司副总裁，现主管碧桂园的产业新城、科技小镇工作。

（三）持有发行人股权及债券情况

截至2017年6月30日，发行人董事及高级管理人员直接或间接持有发行人股权的情况如下：

名称	职位	持股主体	直接/间接持股数总计/股	持有可转换为股份的权证数	占发行股本百分比
杨国强	执行董事、主席	本人	53,372,800	-	0.25%
杨惠妍	执行董事、副主席	本人	12,274,753,943	-	57.51%
莫斌	执行董事、总裁	本人	15,030,000	-	0.07%
杨子莹	执行董事	本人	6,750,000	-	0.03%
杨志成	执行董事	本人	-	4,484,089	0.02%-
谢树太	执行董事	本人	-	117,526	-
		配偶	901,266	-	-
宋军	执行董事	本人	-	3,784,792	0.01%
梁国坤	执行董事	配偶	1,969,936	-	0.01%
苏柏垣	执行董事	本人	436,096	1,135,435	-
		配偶	419,643	-	-
陈翀	非执行董事	配偶	12,274,753,943	-	57.51%
黎明	独立非执行董事	本人	-	1,014,786	0.01%
石礼谦	独立非执行董事	本人	-	1,014,786	0.01%
唐汇栋	独立非执行董事	本人	-	1,014,786	0.01%

注：陈翀先生的配偶为杨惠妍女士。

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人董事、高级管理人员未直接或间接持有发行人债券。

（四）董事和高级管理人员的兼职情况

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人董事、高级管理人员在除碧桂园控股及其下属子公司以外的其他单位任职情况如下：

姓名	兼职单位名称	职务	与发行人关系
杨惠妍	博实乐教育控股有限公司	董事及主席	实际控制人控制企业
黎明	映美控股有限公司	独立非执行董事	无关联关系
	南丰集团控股有限公司	独立非执行董事	无关联关系
	建造业技术培训中心有限公司	董事	无关联关系
	勤达集团国际有限公司	独立非执行董事	无关联关系
	利福国际集团有限公司	独立非执行董事	无关联关系
	新创建集团有限公司	独立非执行董事	无关联关系
	合兴集团控股有限公司	独立非执行董事	无关联关系
	香港铁路有限公司	独立非执行董事	无关联关系
	澳门博彩控股有限公司	独立非执行董事	无关联关系

	百利保控股有限公司	独立非执行董事	无关联关系
	丽丰控股有限公司	独立非执行董事	无关联关系
	庄士机构国际有限公司	独立非执行董事	无关联关系
	华润水泥控股有限公司	独立非执行董事	无关联关系
	四海国际集团有限公司	独立非执行董事	无关联关系
	德祥地产集团有限公司	副主席兼独立非执行董事	无关联关系
	庄士中国投资有限公司	主席及独立非执行董事	无关联关系
	高银金融（集团）有限公司	独立非执行董事及提名委员会主席	无关联关系
	鹰君资产管理（冠君）有限公司	独立非执行董事	无关联关系
	富豪资产管理有限公司	独立非执行董事	无关联关系
唐汇栋	张秀仪唐汇栋罗凯柏律师行	合伙人	无关联关系
	叶氏化工集团有限公司	非执行董事	无关联关系
黄洪燕	佛山市远思达管理咨询有限公司	总经理	无关联关系
	中顺洁柔纸业股份有限公司	独立非执行董事	无关联关系
	广东乐心医疗电子股份有限公司	独立董事	无关联关系
梅文珏	四川华朴现代农业股份有限公司	董事	无关联关系
杨国安	腾讯集团	高级管理顾问	无关联关系
	中欧国际工商学院	兼职管理教授	无关联关系
	海丰国际控股有限公司	独立非执行董事	无关联关系

六、发行人公司治理及内部控制情况

（一）法人治理结构

发行人严格按照《开曼群岛公司法》的要求，不断建立和完善公司法人治理结构，并制定了《公司组织章程》及组织章程细则，并按照相关法律大纲及细则设立公司董事会。目前，公司按照权责分明、规范运作、科学管理的现代企业制度要求建立了董事会及经理层。

股东大会为公司最高决策机构，股东大会根据《开曼群岛公司法》、香港联交所证券上市规则及相关规定设立股东大会。

董事会为公司日常管理及经营机构，截至 2017 年 6 月 30 日，公司设有执行董事 9 名，非执行董事 1 名，独立非执行董事 6 名。董事会根据《公司组织

章程》及相关细则在授予的权职范围内行使职权，决定公司的重大事项，制定公司的发展规划及经营方案。董事会设立审核委员会、薪酬委员会、提名委员会、企业管治委员会、执行委员会、财务委员会等专门委员会。

公司的日常经营和管理由总裁和副总裁组成的高级管理人员团队负责。发行人设有总裁 1 名，副总裁若干名，由董事会聘任或解聘，其中，总裁负责执行董事会各项决议，组织和领导公司的全面工作，副总裁分管各部门的具体业务协助总裁工作。

公司董事会及高级经理层在最近三年内运行良好。

（二）内部控制情况

1、内部控制环境

发行人主要从以下几个方面营造内部控制环境：

（1）公司各项制度明确规定管理层职责

公司的《公司组织章程》明确规定管理层职责，董事会根据《公司组织章程》行使职权，决定公司的重大事项，制定公司的发展规划及经营方案；公司总裁负责执行董事会各项决议，组织和领导公司的全面工作，副总裁分管各部门的具体业务协助总裁工作。

（2）建立职责明确、有效制衡的组织结构

发行人下设项目运营中心、投资管理中心、财务资金中心、人力资源管理中心、成本管理中心、工程管理中心、采购中心、营销中心、战略管理中心、审计监察中心、客户关系管理中心、研发设计中心等内部管理部门。各职能部门之间职责明确，有效制衡。

2、内部控制制度

公司根据《开曼群岛公司法》及《公司组织章程》的规定，确保公司重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部控制，公司还进行了公司

法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。公司制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了会计核算、财务管理、风险控制、重大事项决策、人力资源管理、印章管理和使用等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

公司已经制定《集团综合管理类制度手册》等各项内部控制制度，现有的内部控制制度有效地覆盖公司运营的各层面和环节，运行情况良好。

（1）财务管理制度

为规范发行人财务工作管理，发挥财务在公司经营管理和提高经济效益中的作用，发行人制定了公司内部财务管理制度。发行人明确了财务会计机构设置及财务会计人员的岗位职责，由财务经理负责组织公司财务管理工作，组织财务会计人员根据账簿记录如实编制会计报表上报总经理及相关部门，并制定了相应的内部稽核、审计制度，保证发行人正常开展经营活动。

（2）货币资金管理制度

为了规范货币资金管理内部控制制度，发行人根据需要制定了《货币资金管理制度》，加强对集团货币资金的内部控制和管理，保证货币资金的安全，降低资金的使用成本。在此制度下，集团实行统一领导、分级授权的资金管理体制。资金管理包括资金计划、账户管理、资金统筹、资金调拨、结算管理等。集团财务部是资金管理的主体，负责所有下属公司的资金统筹、调拨、计划、账户及结算管理，并监督各公司资金管理及有关制度的执行情况。

（3）预算管理制度

为了科学、合理和严谨地制定发行人的经营目标，统筹制定发行人年度经营目标和工作计划，充分调配各层级资源以达成目标，发行人成立了碧桂园控股预算管理委员会，并作为碧桂园控股预算管理决策机构，预算管理委员负责组织有关人员对碧桂园经营目标进行制定，经董事会审批通过后下达执行，并在执行过程中进行监督、分析和考核。预算委员会于每年 12 月审议通过下一年的经营目标和工作计划，若年中因行业政策及市场出现重大变动，集团认为需

要对目标进行调整时，将安排相关会议讨论并提交议案。

（4）子公司管理制度

发行人加强对子公司的管理，旨在建立有效的控制机制，对公司的组织、资源、资产、投资和公司的运作进行风险控制，提高公司整体运作效率和抗风险能力。公司依据对控股子公司资产控制和规范运作要求，行使对控股子公司重大事项管理，同时负有对控股子公司指导，监督和相关服务的义务。控股子公司在公司总体方针目标框架下，独立经营，自主管理，合法有效地运作企业法人资产，同时应当执行公司对控股子公司的各项制度规定。

在子公司财务管理方面，控股子公司财务运作由公司财务部归口管理，控股子公司财务部门应接受公司财务部的业务指导、监督，财务负责人由公司委派。控股子公司应当根据当地规定，定期向公司报送财务报表和相关资料，主要包括资产负债表、损益报表、现金流量报表、财务分析报告、营运报告、向他人提供资金及提供担保报表等，参股子公司应当定期向公司定期报送财务报表和财务分析报告。

（5）重大投、融资决策

发行人设立了完善的投融资决策机制，公司专门制定了《财务委员会职权范围书》，按金额大小不同经董事会、执行委员会、财务委员会等机构进行决策。财务委员会的主要构成及功能如下：

① 委员会成员包括三名分别担任副主席、总裁及首席财务官的执行董事，及三名财务资金中心的高级管理人员。开会法定人数为三名委员会成员，当中最少两名需为发行人董事；委员会主席由董事会委任，而且该主席需为执行董事；委员会秘书由公司秘书担任，委员会也可委任其他合资格及具经验人士担任委员会秘书或委员会会议秘书；会议记录由委员会秘书保管；委员会会议及程序须受本公司的组织章程细则所载的规定所规管；由所有委员会成员签署的书面决议，与委员会会议上通过的决议具有同等效力及作用。

② 董事会赋予财务委员会的职责、权力及酌情决定权：

负责有关融资资金管理，审批金额单笔不超过 3 亿美元的贷款项目或融资担保；

负责有关非主要业务项目，包括但不限于股权收购、现金投资或收购项目，审批该项目金额单笔不超过 1 亿美元。

（6）对外担保制度

为规范公司对外担保行为，控制和降低担保风险，保证公司资产安全，发行人建立了严格的对外担保管理制度，对公司的对外担保事项进行了规定，明确要求公司对外担保应当遵循平等、合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。原则上严禁各级公司为发行人之外的公司（非由发行人及附属公司拥有股权的公司）提供任何形式的担保。

（7）关联交易制度

公司按照《香港联合交易所有限公司证券上市规则》和《香港公司条例》的要求，制定了《关联交易管理制度》，该制度对公司及各子公司的关联交易管理流程进行了规范，符合公平、公正和公开的原则，保障了公司全体股东和公司自身的合法权益。

（8）信息披露制度

发行人设有《信息披露制度》，并秉承法定及监管要求之规定，以公平、及时及准确之方式，就集团的表现与定位以及业务前景，向市场提供持平、清晰及全面之评估。指引依循之原则，在合理可行情况下尽快公布。同时，发行人建立了有关信息披露和投资者关系管理的负责部门，并委任了相关负责人，保证了公司的高透明度，向投资者提供了沟通渠道。

（9）安全生产制度

在安全文明施工方面，发行人成立了运营中心，以完美开盘、完美交楼为目的，协同“质量、进度、成本”等业务板块对区域进行过程帮扶、督导及培训，并定期进行考核，在产品质量、安全性能上得到了客户的认可和赞许。发

行人建立了质量、环境、职业健康安全三大整合型管理体系文件，编制了《部门工作标准化手册》、《加强进度与质量管理规定》、《项目安全生产奖励办法》、《绿色施工管理体系与管理制度》、《施工现场安全红线管理规定》、《关于进度与安全文明施工检查办法规定》，从而确保安全管理能力的持续提高。

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人针对突发事件具备相应的应急处置方案，应急处置方案涵盖重大突发事件的适用范围、预警和预防机制、应急处置方案、责任追究等，确保了正常经营的开展和公司治理机制的运行。

七、发行人独立性情况

发行人自主经营、独立核算、自负盈亏，具有独立的企业法人资格，在资产、人员、机构、财务、业务方面拥有充分的独立性。

（一）资产方面

目前，公司已拥有与生产经营有关的经营资质和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、房产的所有权或者使用权。公司各项资产权属清晰、完整，公司对该等资产享有独立完整的法人财产权，不存在重大权属纠纷。

（二）人员方面

公司人员与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业分开，公司高级管理人员在公司领取报酬。公司建立了完备的人事管理和员工福利薪酬制度。公司的董事及高级管理人员的任职，均按照《开曼群岛公司法》及其他法律、法规、规范性文件、《公司组织章程》等规定的程序进行；不存在股东超越公司董事会做出人事任免决定的情况。

（三）机构方面

公司自设立以来已按照《开曼群岛公司法》等法律法规的要求建立健全了法人治理结构，还设有运营中心、投资策划中心、财务资金中心、人力资源

管理中心、成本管理中心、工程管理中心、采购中心、营销中心、信息管理中心、战略管理中心、审计监察中心、客户关系管理中心、研发设计中心、集团办公室、海外事业部、一线城市事业部、产城发展事业部等内部管理部门，各职能部门在公司管理层的领导下依照部门规章制度独立运作，不存在与股东及其他关联方混合运作的情况，具备完全的独立性、完整性。

（四）财务方面

发行人设立了独立的财务部门和独立的会计核算、财务管理体系。公司根据经营需要独立作出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。控股股东未干预公司的会计活动，公司独立运作、独立核算、独立纳税。

（五）业务方面

公司的主要业务为房地产的开发与经营，主要产品包括商业住宅等，收入主要来自于房地产销售收入。公司拥有独立完整的经营体系，具有直接面向市场独立经营的能力，公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在其它需要依赖股东及其他关联方进行生产经营活动的情况。

八、发行人主营业务及行业情况

（一）公司的主营业务简要情况

1、公司业务构成情况

碧桂园控股有限公司是中国具有领导地位的综合性房地产开发商之一，大部份的资产及房地产业务均位于中国境内。公司主要集中于开发大型住宅项目及销售各种类型的产品，包括单体住宅、连体住宅、洋房、车位及商铺。作为综合房地产开发商，公司亦参与建筑、安装、装修及装饰以及物业管理服务。根据中国房地产测评中心及克而瑞地产集团的资料显示，发行人 2014-2016 年合同销售金额在全国排名前十，合同销售面积全国排名前三。

根据 2011 年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）的行业划分标准和中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》

（2012 年修订），公司属于“K70 房地产业”。

公司各种业务收入情况及占比情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
房地产开发	7,447,462	95.80	14,818,014	96.79	10,946,037	96.68	8,189,786	96.86
建筑、装修及装饰	110,580	1.42	114,301	0.75	74,636	0.66	46,787	0.55
物业投资	7,617	0.10	9,714	0.06	9,175	0.08	8,671	0.10
物业管理	120,781	1.55	195,906	1.28	146,931	1.30	96,407	1.14
酒店经营	87,335	1.12	170,763	1.12	145,486	1.28	113,230	1.34
合计	7,773,775	100	15,308,698	100	11,322,264	100	8,454,880	100

报告期内，房地产开发业务收入占营业总收入的分别为 96.86%、96.68%、96.79%和 95.80%，是公司主要业务板块。

2、房地产开发业务经营情况

（1）公司房地产业务运营情况

发行人报告期内相关运营数据如下：

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
土地储备总面积/万平方米	20,983	16,604	10,979	9,208
项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
净新增土地储备/万平方米	4,379	5,625	1,771	380
竣工面积/万平方米	566	2,438	2,000	1,301
销售面积/万平方米	3,226	3,747	2,153	1,928
签约金额/亿元	2,889	3,088	1,402	1,288
合同销售均价/元每平方米	8,955	8,242	6,512	6,680
结算面积/万平方米	866	2,394	1,767	1,218
结算金额/亿元	597	1,482	1,094	819

注：1、新增土地储备、土地储备总面积均为建筑面积；

2、发行人自 2017 年 1 月 1 日起，采用香港财务报告准则第 15 号，准则规定采用该收入准则的房地产公司，部分已预售未交付的物业可按履约进度确认收入，上表中结算面积、结算金额仅包含当销售合同的重要风险和报酬在交付物业所有权的特定时点全部转移给客户时确认收入的部分，不含按履约进度确认收入的部分；若包含按履约进度确认收入的部分，则结算金额为 745 亿元。

最近三年，发行人净新增土地储备分别为 380 万平方米、1,771 万平方米和 5,625 万平方米。2015 年，发行人净增土地储备较 2014 年增长 1,391 万平方米，增幅为 366.05%；2016 年较年初增加 217.62%，增幅较大的原因是房地产市场行情回暖，发行人加大在一二线城市布局，投入大量资金调整土地储备。2017 年 1-6 月，发行人净新增土地储备为 4,379 万平方米。

最近三年，发行人竣工面积分别为 1,301 万平方米、2,000 万平方米和 2,438 万平方米，呈稳步增长趋势。2015 年竣工面积较 2014 年增长 699 万平方米，增幅为 53.73%；2016 年竣工面积较 2015 年增长 438 万平方米，增幅为 21.9%，主要是因为受房地产市场行情影响，发行人加大产品供给所致。2017 年 1-6 月，发行人竣工面积为 566 万平方米。

最近三年，发行人销售面积分别为 1,928 万平方米、2,153 万平方米和 3,747 万平方米。2015 年较 2014 年销售面积增长 225 万平方米，增幅为 11.67%，2016 年较 2015 年销售面积增长 1,594 万平方米，增幅为 74.04%，主要是发行人把握全国城镇化机遇和政策红利，提高产品竞争力，加快资产周转所致。2017 年 1-6 月，发行人销售面积为 3,226 万平方米。

报告期内，发行人合同销售均价分别为 6,680 元/平方米、6,512 元/平方米、8,242 元/平方米和 8,955 元/平方米。2015 年较 2014 年合同销售均价下降 168 元/平方米，降幅 2.51%；2016 年较 2015 年合同销售均价增长 1730 元/平方米，增幅为 26.57%；2017 年 1-6 月较 2016 年合同均价增长 713 元/平方米，增幅为 8.65%；主要是发行人加速在一二线城市的布局，一二线城市合同销售量占比提升，集团整体合同销售均价上升。2014-2016 年，发行人签约销售金额分别为 1,288 亿元、1,402 亿元和 3,088 亿元，2017 年 1-6 月发行人签约销售金额为 2,889 亿元。

最近三年，发行人结算面积分别为 1,218 万平方米、1,767 万平方米和 2,394 万平方米，2015 年较 2014 年结算面积增长 549 万平方米，增幅为 45.07%，2016 年较 2015 年结算面积增长 627 万平方米，增幅为 35.48%。结算金额分别为 819 亿元、1,094 亿元和 1,482 亿元。近三年发行人结算面积和结算金额均呈现稳定增长趋势，与发行人土地储备的增长趋势基本保持一致。2017 年 1-6 月，发行人结算面积为 866 万平方米。

（2）公司房地产开发项目区域分布情况

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人拥有 965 个处于不同发展阶段的房地产开发项目，其中 959 个位于中国，4 个位于马来西亚，1 个位于澳大利亚以及 1 个位于印度尼西亚。国内项目分布在全国 28 个省/自治区/直辖市的 185 个地级市总计覆盖 457 个区/县，按区域划分主要集中在华南地区，大部分位于广东省内，得益于公司的区位优势。

目前，发行人 51% 的项目是瞄准一、二线城市市场（位于一、二线城市郊区或周边的小城市），48% 的项目是瞄准三、四线城市市场，海外市场贡献 1% 左右。整体来看，广东区域是发行人房地产销售的核心区域，但随着发行人业务走向全国，广东区域销售额在总销售中占比呈下降趋势，同时，江苏、安徽、浙江、湖北等区域亦对公司的销售起到了较好的支撑。2016 年以来，担保人销售区域中长三角区域所占比重有所上升，2016 年销售前五大区域分别为广东省（29%）、江苏省（17%）、安徽省（7%）、浙江省（5%）和湖北省（4%）。报告期内，发行人房地产业务合同销售金额的分区域占比如下：

区域	2017 年 1-6 月	区域	2016 年	区域	2015 年度	区域	2014 年度
广东	31%	广东	29%	广东	33%	广东	33%
江苏	13%	江苏	17%	江苏	13%	江苏	12%
安徽	7%	安徽	7%	安徽	8%	安徽	8%
浙江	6%	浙江	5%	福建	5%	湖北	7%
海南	5%	湖北	4%	湖南	4%	湖南	5%
湖南	4%	河北	4%	湖北	4%	福建	5%
河南	4%	湖南	4%	河北	4%	辽宁	4%

区域	2017 年 1-6 月	区域	2016 年	区域	2015 年度	区域	2014 年度
湖北	4%	福建	3%	海南	4%	山东	3%
贵州	3%	河南	3%	甘肃	3%	甘肃	3%
其他	23%	其他	24%	其他	22%	其他	20%
合计	100%	合计	100%	合计	100%	合计	100%

注：其他包括辽宁、河南、浙江、山东、江西、重庆、贵州、广西、四川、天津、陕西、内蒙古、云南、山西、黑龙江、吉林、海南、马来西亚、澳大利亚等。

（3）公司主要产品介绍

①公司主要产品情况

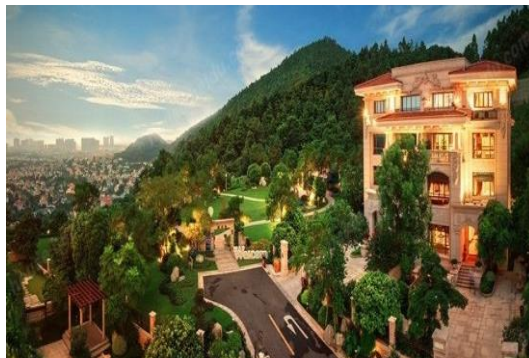
公司拥有丰富的房地产行业经验，专注房地产开发。公司根据市场的发展变化不断升级新品，主要产品包括单体住宅、联体住宅、多层洋房、别墅、配套商铺、酒店等。公司利用独有的整体资源，实行设计、建筑、物业等一体化的房地产开发模式，打造出拥有高品质产品、优质园林环境、完善配套、一级资质物业服务的碧桂园家园模式住宅项目，满足刚需、刚改、舒适改善、高端客群等需求。公司的住宅产品线情况具体如下：

产品系统	住宅物业类型	住宅物业特点
别墅	钻石墅	全石材干挂外立面、客厅两层通高、融合休闲会所的功能、注重细部装饰、独立别墅的私密性。
	西班牙风格玲珑美墅	用色彩塑造形体、大量采用建筑圆角，立面亲切活泼、屋面组合高低错落、注重入户庭院的设计。
	东南亚风格度假别墅	平面布局自由灵活，随地形高低起伏、低技术的建筑观感，和环境相融合、屋面平缓舒展。
	新古典风格	屋顶平缓舒展，古朴凝重又轻盈灵动、阳台宽大，露台深远、融入了古典建筑元素。
	现代全石材风格	造型理性，内部功能决定立面形式、没有纯粹的装饰性构件、注重对线条和形体比例的把握。
洋房	古典风格	屋檐悬较远，常常有双柱或单柱承托作为装饰、墙身有装饰性的分隔缝环绕、三段式的纵向布局。
	现代风格	平面布局紧凑，采用 N+1 户型、其中 45° 创新户型满足特殊需求地段、立面简洁理性。
	法式风格	轴线明确，左右对称，三段式布局、下部和商铺多用石材和雕花做装饰、法式孟莎顶。

②公司典型案例介绍



碧桂园十里银滩



碧桂园凤凰城



碧桂园森林城市



兰州碧桂园

A、碧桂园十里银滩

主要目标市场：深圳市

碧桂园十里银滩位于惠州市惠东县亚婆角海滨旅游区，距深厦高铁双站仅一刻钟车程，已开通粤港直通车，全天候楼巴往返深圳，享 1 小时深港生活圈，被誉为深圳人的海滨卫星城。

项目总占地面积约 1,883,631 平方米，预期总建筑面积约为 5,131,935 平方米。此项目提供各类产品，包括双拼住宅、联体住宅、高层洋房及商铺。项目内拥有五星级的碧桂园·十里银滩酒店、银滩体育馆、国际幼儿园、小区学校、游艇码头、大型超市、小区医疗中心。

项目自 2011 年 7 月 30 日开盘以来，总销售额达人民币 145 亿元。2011 年，创中国滨海度假楼盘日销人民币 30 亿元新纪录；2012 年，再创中国房地产日销 3,300 套奇迹。

B、碧桂园凤凰城

主要目标市场：广州市

碧桂园凤凰城是一座成熟的都市山水城，交通便捷，到广州天河中央商务区 30 分钟车程，独立交通中心每天发车 300 多班次，往返于广州各区、深圳及香港等地，拥有快捷的地铁接驳，免费的社区穿梭巴士，强势运输网络全面覆盖珠三角主要城市，可迅捷到达周边重要交通枢纽。

广州碧桂园凤凰城是碧桂园发展史上的一个传奇，也是中国房地产发展历史上的明星楼盘之一。占地面积超过 10,000 亩、居住 4 万余户逾 10 万人。自 2002 年开盘以来，凭借便捷的交通、多元化的独立苑区以及齐全的配套设施连续多年蝉联广州市房地产销售面积及销售金额第一名，累计获得包括联合国全球人居环境幸福社区创新奖、中国社科院评选的中国百家经典楼盘、十大明星楼盘及和谐人居评鉴至尚园林、最佳居住楼盘等在内的许多大奖。

C、兰州碧桂园

主要目标市场：兰州市

兰州碧桂园位于城关区，享有兰州市政府政策支持。临近雁滩经济圈，美伦购物中心、大润发举步即达。

项目总占地 533,435 平方米，预期总建筑面积 717,516 平方米。项目提供各类产品，包括双拼住宅、高层洋房和商铺。项目内将拥有大城生活配套：大型小区交通中心、五星级会所、商业街、幼儿园、碧桂园国际学校。

项目自落地兰州以来多到个主流媒体颁发荣誉奖项：兰州晨报颁发最具影响力楼盘、兰州晚报颁发甘肃人居典范小区、搜房网颁发兰州最具人气楼盘。

D、碧桂园森林城市

主要目标市场：本地及全球

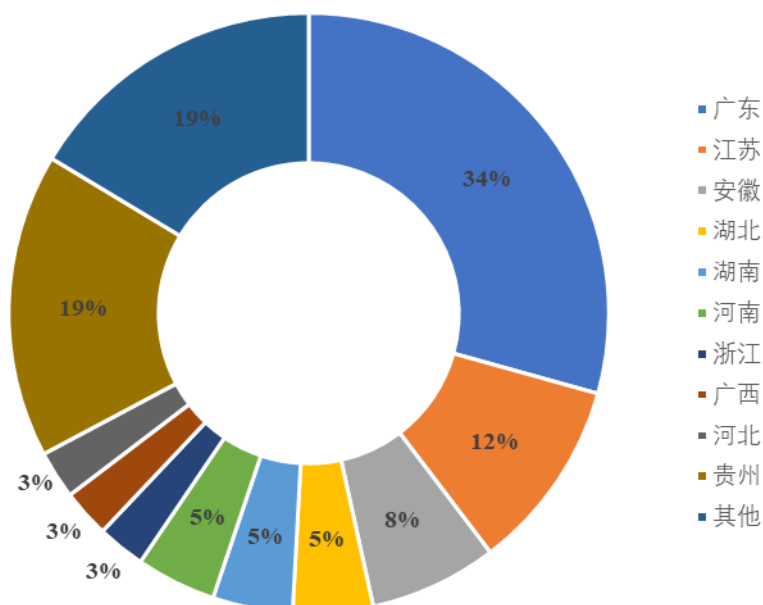
碧桂园森林城市位于马来西亚柔佛州新山市伊斯干达特区，距新加坡直线距离约 2 公里，距新加坡 CBD 约 35 公里。4-6 小时航程覆盖中国大部分省市，邻近隆新高铁、泛亚铁路。

项目总占地 14,000 万平方米，规划建设 4 个人工岛屿，可容纳几十万人口，投资超过 2,500 亿元，由世界著名建筑事务所 SASAKI 等规划设计。项目定位为可持续发展的绿色智慧城市，打造集高端居住、商业商务、旅游会展、休闲娱乐、交通系统、国际教育等为一体的城市。

（4）公司土地储备情况

截至 2017 年 6 月 30 日，公司拥有土地储备 209.8 百万平方米，其中已竣工已预售未交付土地 0.8 百万平方米，占 0.38%；已竣工未销售土地 2.2 百万平方米，占 1.05%；已经获得预售证并已经预售土地 48.0 百万平方米，占 22.88%；已经获得预售证但未预售土地 15.4 百万平方米，占 7.34%；未获得预售证的土地 23.5 百万平方米，占 11.20%；已摘牌但未取得国土证书的土地 34.8 百万平方米，占 16.59%；已摘牌且已有国土证书的土地 85.1 百万平方米，占 40.56%。储备土地的地域情况如下图：

按省份划分土地储备分布图



（5）公司在建、拟建项目情况

截至 2017 年 6 月 30 日,发行人主要的在建项目和拟建项目基本情况如下:

序号	项目名称	城市(地区)	项目权益比	在建项目预计竣工时间	拟建项目预计竣工时间
1	碧桂园·珊瑚宫殿	陵水(英州)	49%	2019 年第四季度	
2	亚运城	广州(番禺)	27%	2019 年第二季度	2023 年第四季度
3	碧桂园·凤凰城	镇江(句容)	100%	2019 年第四季度	2024 年第四季度
4	碧桂园·颖州府	阜阳(颍州)	65%	2019 年第四季度	2019 年第四季度
5	碧桂园·龙城 一 一至三期	郑州(荥阳)	43%	2019 年第四季度	2020 年第四季度
6	碧桂园·十里银滩(含小径湾海岸城)	惠州(惠东)	100%	2019 年第三季度	2021 年第四季度
7	碧桂园·凤凰城	西安(未央)	49%	2019 年第二季度	2020 年第四季度
8	碧桂园·豪园	广州(增城)	100%	2018 年第四季度	
9	碧桂园·时代城	廊坊(三河)	60%	2019 年第一季度	
10	松湖碧桂园	东莞(大岭山)	100%	2018 年第四季度	
11	碧桂园·世纪城	苏州(昆山)	85%	2019 年第一季度	
12	碧桂园·贵安 1 号	贵阳(贵安新区)	100%	2019 年第四季度	
13	兰州碧桂园	兰州(城关)	100%	2019 年第三季度	2020 年第四季度
14	碧桂园·公园上城	惠州(大亚湾)	54%	2019 年第四季度	2020 年第四季度
15	碧桂园·皇家花园	东莞(莞城)	100%	2018 年第四季度	
16	碧桂园·贵阳 1 号	贵阳(花溪)	51%	2019 年第二季度	
17	碧桂园·梧桐府	嘉兴(桐乡)	85%	2018 年第四季度	
18	碧桂园·天玺	六安(裕安)	60%	2018 年第四季度	
19	碧桂园·清泉城	陵水(英州)	47%	2018 年第三季度	
20	碧桂园·银河城	沈阳(于洪)	92%	2019 年第三季度	2019 年第四季度
21	碧桂园·凤凰湾 一 一至五期	新乡(平原)	92%	2019 年第二季度	2019 年第四季度
22	碧桂园·海湾 1 号	广州(南沙)	95%	2018 年第三季度	
23	碧桂园山湖城	清远(清城)	100%	2018 年第四季度	2021 年第四季度
24	碧桂园·平侯府	亳州(谯城)	51%	2019 年第二季度	2019 年第四季度
25	碧桂园·蜜柚	广州(南沙)	70%	2018 年第三季度	
26	碧桂园·中央首府	海口(龙华)	85%	2018 年第四季度	2019 年第四季度
27	揭阳碧桂园	揭阳(揭东)	65%	2019 年第二季度	
28	碧桂园·荣汇	深圳(龙岗)	90%	2019 年第二季度	
29	虎门碧桂园	东莞(虎门)	100%	2018 年第四季度	

30	碧桂园·翡翠华府	芜湖（无为）	49%	2018 年第四季度	
31	惠来碧桂园	揭阳（惠来）	100%	2019 年第四季度	
32	碧桂园·嘉誉花园	广州（增城）	85%	2018 年第四季度	
33	潮州碧桂园	潮州（湘桥）	100%	2018 年第四季度	2019 年第四季度
34	龙游碧桂园	衢州（龙游）	66%	2018 年第四季度	
35	碧桂园泰富国际	武汉（蔡甸）	20%	2019 年第二季度	2019 年第四季度
36	碧桂园·海昌之星四期	武汉（东西湖区）	43%	2018 年第四季度	
37	碧桂园·城市花园	广州（增城）	100%	2018 年第四季度	
38	碧桂园·天悦湾名邸	苏州（太仓）	85%	2018 年第四季度	
39	碧桂园·翡翠滨江	泰州（靖江）	57%	2018 年第四季度	
40	北海碧桂园	北海（银海）	80%	2018 年第四季度	2019 年第四季度
41	碧桂园皖投中央名邸	滁州（南谯）	34%	2018 年第四季度	2019 年第二季度
42	华耀碧桂园·十里江湾	衡阳（石鼓）	60%	2019 年第二季度	2019 年第四季度
43	碧桂园·南站新城	惠州（惠阳）	60%	2018 年第四季度	2024 年第四季度
44	五江·碧桂园城市广场	娄底（娄星）	51%	2019 年第二季度	2020 年第二季度
45	碧桂园龙熹山	惠州（大亚湾）	100%	2018 年第四季度	
46	碧桂园翡翠台	南京（溧水）	60%	2018 年第四季度	
47	碧桂园·德信公馆	衢州（柯城）	47%	2018 年第四季度	
48	汕头碧桂园	汕头（龙湖）	100%	2019 年第二季度	
49	碧桂园·欧洲城	滁州（南谯）	100%	2019 年第二季度	2020 年第四季度
50	伦敦碧桂园	佛山（顺德）	65%	2019 年第四季度	
51	碧桂园·十里江南	苏州（吴江）	40%	2018 年第四季度	2019 年第二季度
52	碧桂园·十里江湾	阳江（滨海新区）	94%	2018 年第四季度	2019 年第四季度
53	碧桂园·首座	东莞（大朗）	60%	2019 年第二季度	
54	碧桂园·翡翠湾——一至三期	苏州（张家港）	60%	2018 年第四季度	
55	芜湖碧桂园	芜湖（三山区）	100%	2019 年第二季度	
56	碧桂园·城央壹	东莞（莞城）	100%	2018 年第四季度	

	品				
57	沙田碧桂园	东莞（沙田）	100%	2019 年第二季度	2019 年第四季度
58	碧桂园翠湖湾	惠州（惠阳）	70%	2019 年第二季度	
59	碧桂园琥珀花园	广州（增城）	51%	2018 年第三季度	
60	碧桂园·燕山公馆	常州（溧阳）	100%	2018 年第四季度	2019 年第四季度
61	碧桂园灝景湾	上海（奉贤）	33%	2018 年第三季度	
62	碧桂园珑悦	杭州（萧山）	100%	2018 年第四季度	
63	天水碧桂园	天水（秦州）	93%	2019 年第二季度	2019 年第四季度
64	碧桂园·翡翠湾	江门（开平）	100%	2018 年第四季度	2019 年第四季度
65	韶关碧桂园·太阳城	韶关（西联）	100%	2019 年第四季度	2024 年第四季度
66	碧桂园·华府	佛山（顺德）	73%	2019 年第一季度	
67	碧桂园·钻石湾	苏州（张家港）	100%	2018 年第四季度	
68	碧桂园·西江御府二期	江门（蓬江）	51%	2019 年第二季度	
69	三明碧桂园	三明（梅列）	100%	2018 年第四季度	
70	碧桂园浦东星作	上海（浦东）	50%	2018 年第四季度	
71	宁波鄞州湿地公园项目	宁波（鄞州）	100%	2018 年第二季度	
72	郑开碧桂园	开封（新区）	70%	2019 年第二季度	
73	碧桂园·凤凰城	中山（南区）	85%	2018 年第四季度	2020 年第四季度
74	安庆碧桂园	安庆（迎江）	100%	2018 年第四季度	2021 年第四季度
75	碧桂园·天汇	江门（鹤山）	51%	2019 年第二季度	
76	碧桂园·联发蓉江府	赣州（蓉江新城）	100%	2019 年第一季度	
77	碧桂园·府前 1 号	衢州（柯城）	100%	2018 年第三季度	
78	丹灶碧桂园	佛山（南海）	100%	2019 年第三季度	
79	碧桂园·凤凰湾	佛山（顺德）	42%	2020 年第二季度	2022 年第四季度
80	金坛碧桂园	常州（金坛）	85%	2018 年第四季度	
81	碧桂园·金沙滩	临高（临高）	51%	2018 年第二季度	
82	碧桂园东海岸	琼海（博鳌）	43%	2019 年第二季度	2020 年第四季度
83	碧桂园·翡翠华府	镇江（句容）	85%	2018 年第四季度	
84	碧桂园·世纪城邦	镇江（句容）	100%	2018 年第四季度	
85	碧桂园·江湾 1 号	绍兴（嵊州）	51%	2019 年第一季度	
86	碧桂园天麓 1 号	黔南州（龙里）	50%	2018 年第四季度	2019 年第二季度
87	台山碧桂园	江门（台山）	100%	2018 年第四季度	2021 年第四季度
88	碧桂园·珑悦	温州（鹿城）	95%	2018 年第四季度	2019 年第四季度
89	碧桂园·湖畔樾	苏州（相城）	43%	2019 年第二季度	2019 年第四季度

	山				
90	碧桂园·翡翠华府	南通（崇川）	100%	2018 年第四季度	2019 年第二季度
91	碧桂园·龙城	亳州（涡阳）	43%	2018 年第四季度	
92	碧桂园·十里江湾	柳州（城中区）	43%	2018 年第四季度	2019 年第四季度
93	东山谷碧桂园	梅州（梅江）	83%	2019 年第二季度	2019 年第四季度
94	碧桂园·十里金滩	烟台（海阳）	90%	2019 年第二季度	2023 年第四季度
95	碧桂园·西溪雅苑	无锡（惠山）	85%	2019 年第一季度	2019 年第三季度
96	慈溪碧桂园	宁波（慈溪）	100%	2018 年第四季度	
97	碧桂园·十里江湾	福州（闽侯）	51%	2018 年第四季度	
98	南京碧桂园	南京（江宁）	100%	2018 年第四季度	
99	盛泽碧桂园（含时代城）	苏州（吴江）	100%	2018 年第四季度	2019 年第四季度
100	廉江碧桂园	湛江（廉江）	79%	2018 年第四季度	2019 年第二季度

3、主要供应商及客户情况

（1）前五大供应商情况

房地产行业的产业链较长，其上游原材料主要是建筑材料及设备，包括钢材、水泥、墙体材料、电梯、电气设备等。报告期内，公司为了与供应商建立长期、稳定的合作关系，提高采购部品质量，降低采购成本，公司推行集中采购。集中采购包括：建筑部品的集中、供应商的集中和品牌的集中。系统适用的集中采购由公司总部统一组织与供方签订战略合作协议，所属公司负责具体采购的实施。

报告期内，公司前五大供应商情况如下：

① 2017 年 1-6 月

序号	供应商	采购金额 （亿元）	占同类业务比例
1	广东博意建筑设计院有限公司	10.98	0.59%
2	梅州市啟照建筑工程劳务分包有限公司	0.92	0.05%

3	韶关市卓鸿建筑工程服务有限公司	0.88	0.05%
4	广州市长臻建筑劳务有限公司	0.66	0.04%
5	上海望沪建筑劳务有限公司	0.47	0.02%
合计		13.91	0.75%

② 2016 年度

序号	供应商	采购金额 (亿元)	占同类业务比例
1	广东博意建筑设计院有限公司	10.55	0.53%
2	韶关市卓鸿建筑工程服务有限公司	1.75	0.09%
3	湖南雷锋建设有限公司	1.21	0.06%
4	广东万方建设有限公司	1.00	0.05%
5	四川中琨建筑劳务有限公司	0.95	0.05%
合计		15.46	0.78%

③ 2015 年度

序号	供应商	采购金额 (亿元)	占同类业务比例
1	广东博意建筑设计院有限公司	9.16	0.66%
2	广东万方建设有限公司	8.92	0.64%
3	广东万方工程有限公司	0.47	0.03%
4	东莞市冠升混凝土有限公司	0.35	0.03%
5	东莞市易发混凝土有限公司	0.32	0.02%
合计		19.22	1.38%

④ 2014 年度

序号	供应商	采购金额 (亿元)	占同类业务比例
1	广东博意建筑设计院有限公司	11.27	1.09%
2	广东万方工程有限公司	2.42	0.23%
3	广东和诚创富投资发展有限公司	2.07	0.20%
4	广州市富振贸易有限公司	1.86	0.18%
5	广东万方石业有限公司	1.60	0.15%
合计		19.22	1.85%

报告期内，公司不存在向单个供应商的采购比例超过同类业务的 50%或严重依赖于少数供应商的情形。

（2）公司客户情况

公司房地产业务以普通商品住宅开发为主，而且公司目前的项目都成立专门的自销团队负责项目销售，由于自身的销售团队相对稳定，自销团队销售方式更着眼于长期目标的达成，并非常注重维护稳定持久的客户关系，形成坚实的客户基础。基于上述模式，公司房地产业务主要客户为终端个人为主，个人房产购买金额普遍较小。

4、公司经营资质情况

公司下属子公司佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司和增城市碧桂园物业发展有限公司拥有住建部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书（资质证书编号分别为：建开企[2010]984 号和建开企[2006]535 号），承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。

5、公司竞争优势

公司持续在土地获取能力、住宅开发销售能力、规划设计能力、工程管理能力、全生命周期管控能力及产品复制能力等方面具有一定优势。

（1）极具发展潜力区域的准确定位

一直以来，公司积极响应国家鼓励二、三线城市经济发展的政策环境，以前瞻性全国布局与成熟的运营先见布局极具发展潜力的二、三线城市。公司聚焦大城市住房需求外溢带来的一、二线城市周边城镇化及三、四线城市自住需求的稳定增长，土地主要分布在三、四线城市及一、二线城市周边，重点挖掘当地居住水平未得到改善的市场，从目标市场角度出发，发行人 51%的项目是瞄准一、二线城市市场（位于一、二线城市郊区或周边的小城市），48%的项目是瞄准三、四线城市市场，海外市场贡献 1%左右，投资结构平衡健康，充分挖掘我国城市化红利。同时，公司的拿地成本相对较低，使得公司具有较大

的应对市场价格波动的定价余地。

（2）较快的项目周转速度

公司采取快速周转的策略，项目综合去化率相对较高，2016 年度达到 70%。公司采用标准化和纵向一体化的商业模式，使公司在项目开始前能够完成设计报建工作，灵活调配各方面资源，以实现快速开发。项目定位上，公司依托专业的战略投资及营销团队，在土地摘牌前的项目立项开始即加强对产品定位的研究，以及在购买地块前充分分析和关注项目的销售净利润率等核心指标，实现灵敏、审慎、准确的项目投资决策。项目开发上，公司依托成熟可供复制的产品体系，实现快速开发，并通过建立行之有效的生产管理系统，严控关键节点，有效缩短项目开发周期。项目施工上，公司旗下的广东腾越建筑工程有限公司在示范区施工方面起到了先锋作用，一方面省去了公司招标、商务谈判等过程，实现迅速开工，另一方面腾越建筑自身拥有多年建筑经验，其对公司项目施工质量及成本控制的熟悉使得施工进度得以进一步提升。另外，公司旗下的广东诚加装饰设计工程有限公司和肇庆市现代筑美家居有限公司在精装修户型交付方面也同样发挥关键作用，有利于公司控制产品质量和进度。项目销售上，公司辅以合理的产品定价和灵活的营销策略，借助公司自有营销资源，实现项目的快速去化，促进公司销售的稳健发展。物业管理上，公司利用旗下物业管理、酒店服务、教育、商业管理等资源，深入了解客户生活细节，不断完善产品及服务，实现品牌价值。

（3）较高的成本控制水平

公司采用动态成本控制措施，引进业内相关领域的高端人才，将行业内成本控制的典范作为对标，针对项目开发中各项重点业务制度及开发时序，编制了包括工程类供方招标管理、合约管理、预算管理、付款管理、工程结算管理等 10 项成本管理节点。同时，公司结合全产业链整合的优势，注重工程前期到社区配套的全部成本及造价，在设置的成本“天花板”基础上，采用成本“探底法”与项目要求结合，寻找成本控制的最优方案。公司 2015 年开始推行总价包干的成本控制方式，以进一步提升成本控制水平。

（4）以社区为中心的全生命产业链

公司依托于百万户业主的强大客户基础，在已有的纵向产业链和配套产业积累了宝贵经验且极具延展性，以社区为中心，以社区需求为出发点，在住宅开发、社区服务、教育、物业开发及运营、投资理财/保险、健康养老等方面打造全生命周期的产业链。在已有基础上，依靠五星级酒店及国际学校为依托，发展住宅市场，公司在酒店及学校等社区商业上已积累了一定的经验，未来的社区商业配套将是发行人做商业地产的突破口。另外，公司极具竞争力的物业开发能力可进行管理输出，广泛的销售渠道可进行交叉营销，通过强大的品牌影响力提高产品溢价。

（5）合伙人制度有效地提升了公司项目管理效率

2014年10月，公司推出了“项目合伙人制度”，使公司项目开发具有利益共享、风险共担的特点。该制度要求公司与子公司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，管理层持股最多不超过项目股权的15%，最低根据不同职位要求各不相同。当项目取得收益、资金回笼后，可以再用于投资下一个项目，项目实现盈利时进行分红。该制度的实施强化了从设计、拿地、成本控制到销售、物业管理全流程的管控力度，利益联动也使项目核心管理团队更加稳定，效率更高。

6、发行人经营战略与方针

公司成立以来，以“希望社会因我们的存在而变得更加美好”为企业使命，矢志耕耘于房地产业，利用公司自身优势开创出独具特色与核心竞争力的碧桂园开发模式。公司项目选址多位于城市发展潜力区，实行设计、建筑、物业等一体化开发模式，力求降低成本、高品质产品、优质园林环境、完善配套、国家一级资质物业服务等因素构成的碧桂园家园模式为各区域市场提供了大量物超所值的高品质人居产品。

展望未来，公司将继续专注于国内一、二线城市的近郊及经济发展潜力高的三、四线城市发展配套完善的高质素物业项目。以“高速度、精品质、低成

本”的核心理念，凭借独特的竞争优势，凭借独特的竞争优势，配合国家发展政策，策略性挑选房地产项目位置，以快速开发和卓越的项目执行力，以及贴近市场需求的新颖产品，加快资产周转率，将公司成功的商业模式复制至新的经济高增长地区，成为具有领先地位及品牌知名度高的大型房地产开发商。

在经营上，面对新形势下行业的分化与整合，公司将继续矢志强化销售及回款，严控各项成本及费用支出，努力提升现金总额和利润率，竭力控制负债率。同时亦以更审慎、务实策略补充优质土地储备、优化项目区位布局，在稳健基础上关注盈利能力的持续提升，实现高质量的协调发展。

（二）房地产行业简要情况

1、房地产行业政策法规

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括《土地管理法》、《城市规划法》、《城市房地产管理法》和《建筑法》等。针对房地产开发的各个阶段，国家均制定了严格的政策法规进行规范，涵盖了开发建设、监理、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等方面，主要相关法规政策包括《土地法实施条例》、《经济适用房管理方法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条例》等。

纵观房地产行业的发展历史，房地产行业周期与国家对房地产行业的产业政策紧密相关，房地产宏观调控政策基调都根据房地产行业发展情况适时调整。20 世纪 90 年代末，我国房地产行业处于发展的低谷期时，国家从住房制度改革和金融支持等方面扶持房地产行业的发展。但随着我国经济回暖，2009 年以来我国房地产销售面积和销售价格均大幅上升，市场供求失衡问题充分暴露，国务院以及相关部门连续出台一系列的房地产调控政策，房地产行业进入政策紧缩期。随着我国房价上升势头得到控制，房地产行业调控政策得到放松。2015

年3月，央行、住建部、银监会联合下发通知，降低居民二套房首付比例，预示我国楼市宽松政策已经开启。2016年10月以来，我国房地产行业进入新一轮宏观政策调控周期，多地出台区域性限购、限贷、限价及限售政策。2010年至今相关房地产政策如下表所示：

时间	发文单位	文件名或主要内容
2010年1月7日	国务院办公厅	关于促进房地产市场平稳健康发展的通知
2010年1月14日	国土资源部	关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知
2010年1月29日	国务院法制办	《国有土地上房屋征收与补偿条例(征求意见稿)》公开征求意见
2010年2月21日	银监会	关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知
2010年3月11日	国土资源部	关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知
2010年4月15日	国务院	国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知
2010年5月26日	住建部、中国人民银行、银监会	关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知
2011年1月26日	国务院办公厅	关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知（新国八条）
2011年7月12日	国务院	国务院常务会议研究部署继续加强调控工作精神
2012年6月1日	国土资源部	发布《闲置土地处置办法》
2012年7月20日	国土资源部、住建部	关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知
2013年2月20日	国务院	国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施（新国五条）
2014年9月30日	中国人民银行	发布首套房认定标准（认房不认贷）
2014年11月22日	中国人民银行	下调金融机构人民币贷款和存款基准利率
2015年3月1日	国务院	《不动产登记暂行条例》正式施行
2015年3月27日	国土资源部、住建部	《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》
2015年3月30日	中国人民银行、住建部、银监会、财政部、国税总局	下调二套房个贷首付比例、放宽转卖二套房营业税免征期限
2015年4月19日	中国人民银行	下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点
2015年5月11日	中国人民银行	下调金融机构人民币贷款和存款基准利率

2015 年 6 月 28 日	中国人民银行	下调金融机构人民币存款基准利率
2015 年 8 月 25 日	中国人民银行	下调金融机构人民币贷款和存款基准利率
2015 年 9 月 1 日	住建部、财政部、中国人民银行	降低为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购房的最低首付比例
2015 年 10 月 24 日	中国人民银行	下调金融机构人民币存款基准利率
2016 年 2 月 3 日	中国人民银行、银监会	降低个人住房贷款首付比例
2016 年 2 月 22 日	财政部、国税总局、住建部	调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策
2016 年 2 月 29 日	中国人民银行	普遍下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点
2016 年 3 月 5 日	财政部	从 2016 年 5 月 1 日起，建筑业、房地产业全面试点实施营改增。
2016 年 3 月 25 日	财政部、住建部	《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》
2016 年 5 月 17 日	国务院办公厅	《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》
2016 年 10 月 10 日	住建部	《住房城乡建设部关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》
2016 年 10 月	各地房管局	北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山、南昌等城市先后发布区域房地产调控政策，重启限购限贷政策
2017 年 1 月 20 日	财政部、住建部	《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》
2017 年 4 月 1 日	住建部、国土资源部	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》
2017 年 5 月 19 日	住建部	《住房租赁和销售管理条例(征求意见稿)》
2017 年 3 月-8 月	各地政府与房管局	地方因城施策，多地出台区域房地产调控政策，共有 70 个城市执行限购限贷，54 个城市执行限价，37 个城市执行限售政策
2017 年 9 月	各地政府与房管局	重庆、南昌、南宁、西安、武汉、石家庄、长沙、贵阳出台限售政策

2、房地产行业的发展现状

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。近年来，我国房地产业对经济增长的贡献率保持在 2 个百分点以上，成为了我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点之一。

(1) 房地产开发投资增速减缓

房地产行业的发展与宏观经济增长紧密相关，经济的发展、人均可分配收入的快速提高，带动了房地产行业的高速发展。2002-2016 年，全国房地产开发投资完成额从 7,791 亿元提高到 102,581 亿元，复合年均增长率为 20.22%。2010 年至 2014 年下半年，房地产行业处于国家政策调控期，房地产开发投资额增速成不断下滑趋势，尽管房地产行业宽松政策在 2014 年下半年开始不断颁布，2015 年房地产开发总投资仅比同期增长 1.0%，较 2014 年度增长率下降 9.50%；住宅投资总额同比增长 0.37%，较 2014 年度增长率下滑 8.83%。2016 年房地产开发投资迎来新的拐点，总投资额同比增长 6.90%，较 2015 年度增长率提高 5.90%；住宅投资总额同比增长 6.40%，较 2015 年度增长率提高 6.03%，房地产开发投资有所回暖。

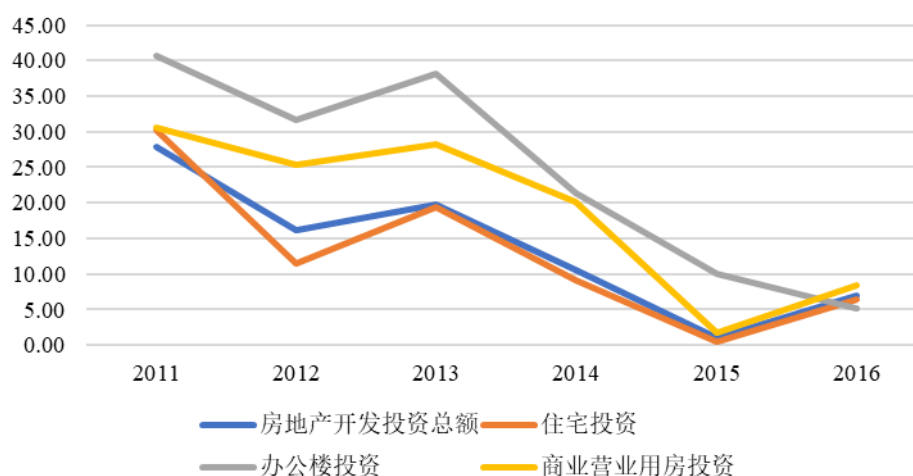
我国 2011-2016 年度房地产开发投资的情况如下表所示：

单位：亿元、%

项目	2016 年		2015 年		2014 年		2013 年		2012 年		2011 年	
	投资额	同比增长	投资额	同比增长	投资额	同比增长	投资额	同比增长	投资额	同比增长	投资额	同比增长
房地产开发总投资	102,581	6.90	95,979	1.00	95,036	10.50	86,013	19.80	71,804	15.85	61,979	28.43
住宅投资	68,704	6.40	64,595	0.37	64,352	9.20	58,951	19.40	49,374	11.41	44,316	30.24
办公楼投资	6,533	5.20	6,210	10.09	5,641	21.30	4,652	38.20	3,367	31.57	2,559	41.62
商业营业用房投资	15,838	8.40	14,607	1.82	14,346	20.10	11,945	28.30	9,312	25.43	7,424	31.44

数据来源：国家统计局

2011-2016年我国房地产开发投资增长率（%）



数据来源：国家统计局

（2）施工面积增速迎来拐点，销售面积大幅增长

从 2011 年至 2016 年，我国房屋施工面积从 50.68 亿平方米增长至 75.90 亿平方米，总体增长了 49.76%，其中住宅施工面积从 31.49 亿平方米增长至 52.13 亿平方米，增长了 65.54%。从 2011 年至 2016 年，我国商品房销售面积从 2011 年的 10.94 亿平方米增长至 2016 年的 15.73 亿平方米，涨幅为 43.78%。

受到国家调控政策的影响，房地产企业房屋和住宅施工面积增速总体呈下降趋势，2015 年房屋施工面积同比增长 1.27%，住宅施工面积同比下降 0.68%，均为近五年最低增速。随着 2015 年房地产行业紧缩政策有所放松，市场信心得到一定提振，2016 年施工面积增速迎来拐点，房屋施工面积同比增长 3.20%，住宅施工面积同比增长 1.90%。而商品房以及住宅销售面积大幅增长，商品房销售面积同比增长 22.50%，住宅销售面积同比增长 22.40%，房地产市场热度不减。

单位：万平方米、%

项目	2016 年		2015 年		2014 年		2013 年		2012 年		2011 年	
	面积	同比增长	面积	同比增长	面积	同比增长	面积	面积	同比增长	面积	同比增长	面积
房屋施工面积	758,975	3.20	735,693	1.27	726,482	9.20	665,572	16.10	573,418	13.15	506,775	25.02
住宅施工面积	521,310	1.90	511,570	-0.68	515,096	5.90	486,347	13.40	428,964	18.15	363,082	15.29

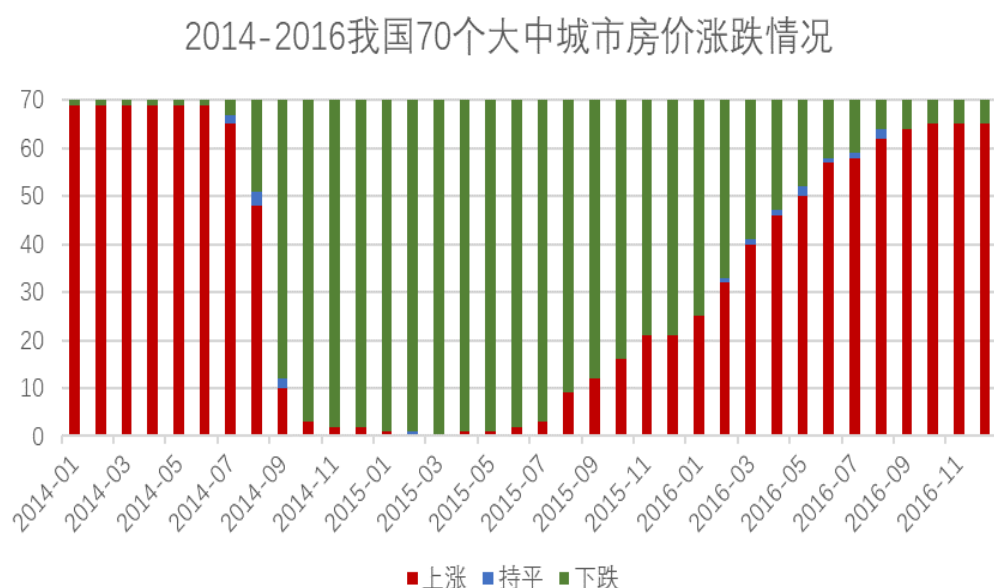
商品房销售面积	157,349	22.50	128,495	6.50	120,649	-7.60	130,551	17.30	111,304	1.77	109,366	4.39
住宅销售面积	137,540	22.40	112,440	6.90	105,182	-9.10	115,723	17.50	98,468	2.01	96,528	3.38

数据来源：国家统计局

(3) 房价呈现阶段性上涨态势

受房地产调控政策的影响，国内大部分城市新建商品房住宅销售价格普遍出现下跌的情况，2014年12月，新建商品住宅售价上涨的仅有两个城市，同期68个城市房价下跌。进入2015年，同比上涨的城市个数有所增加，截至2015年12月份，月同比上涨的城市数为21个，同比下跌的城市数为49个。而随着2016年房地产市场热度提升，房价也开始上涨，截至2016年底，月同比上涨的城市数已达65个。

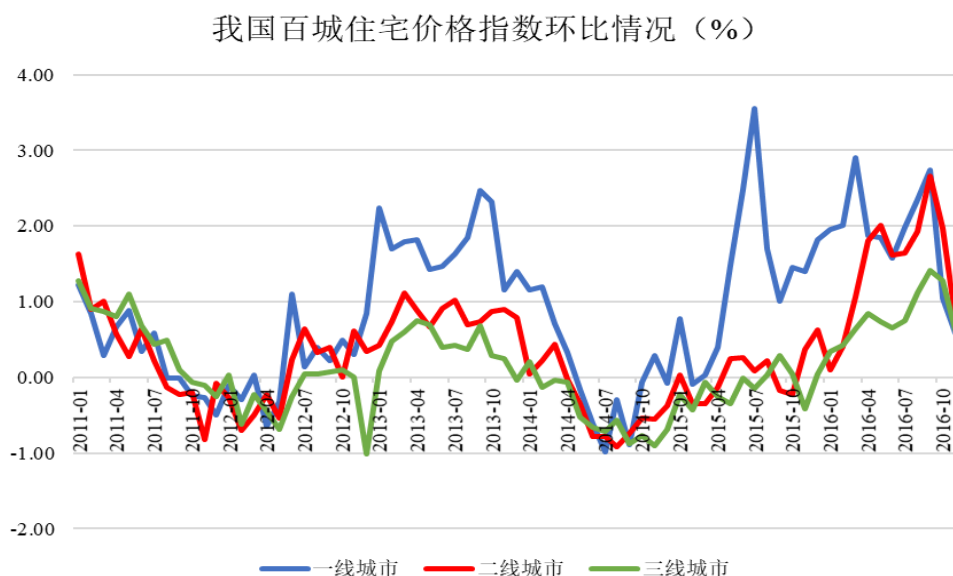
下图为2014年1月至2016年12月新建商品住宅月同比价格上涨、持平、下降城市个数变化情况：



数据来源：国家统计局

随着房地产调控政策的放松，我国新建住宅价格售价开始企稳。进入2015年后，我国一线城市住宅价格指数开始环比上升，二三线城市住宅价格环比下跌幅度也不断缩小，并且开始上涨。2016年随着房地产市场销售面积的大幅增长，住宅价格也随之上涨。2015年-2016年，一线城市百城住宅指数环比累计

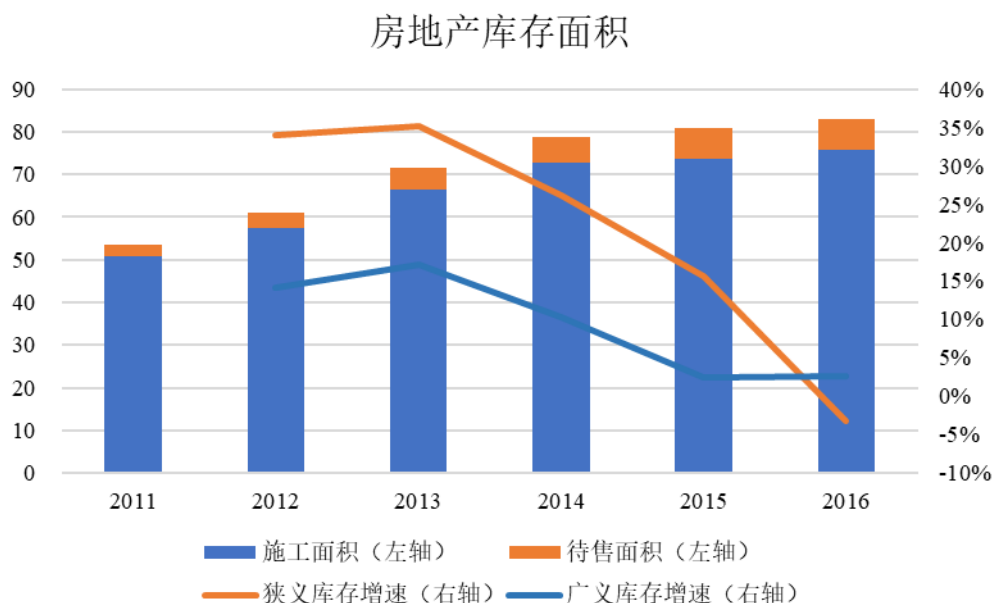
上涨 36.91%，二线城市环比累计上涨 16.62%，三线城市同比上涨 7.36%。截至 2016 年底，一线城市房地产平均价格年同比上升 25.20%，二线城市年同比上升 17.89%，三线城市年同比上升 9.24%。



数据来源：wind资讯

（4）房地产库存持续增长

库存可分为狭义库存和广义库存。狭义库存指待售面积，广义库存主要包括待售面积和施工面积。近 5 年来，狭义库存量和广义库存量持续增长，复合增长率分为 21.45%和 8.63%。尽管自 2013 年起，库存同比增速有所下降，2016 年狭义库存增速更是首次出现同比下降 3.22%。但 2016 年待售面积达 6.95 亿平方米，待售面积和施工面积之和为 82.85 亿平米，按照 2016 年的销售速度 15.73 亿平米，去化时间为 5.27 年。



数据来源: wind 资讯

(5) 房地产企业竞争情况分析

①资产规模增速回升，房企资源优势凸显

根据中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心联合发布的《2017 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》中的数据显示，2016 年，全国 500 强房地产开发企业总资产均值为 371.98 亿元，同比增长 24.60%，增速较上年继续回升 10.67 个百分点；净资产均值方面，2016 年为 92.08 亿元，同比增长 30.53%，增速较 2015 年增加 17.75 个百分点。从全国 500 强房地产企业规模增速的变化中可以看出，房地产开发企业规模在全年良好的销售势头助力下延续了持续上升的趋势，且增速实现进一步提升。

随着房地产市场的不断发展，近年来我国房地产产业集中度持续提升。2016 年，以销售金额计算的 10 强、20 强、50 强、100 强房地产企业市场份额分别为 18.72%、24.83%、33.09%和 39.75%，前 100 强房地产企业占全市场份额近四成。前四大房地产开发企业销售金额占比从 2011 年的 5.57% 上升至 2016 年的 11.07%，四企业集中度首次突破 10%。随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业的进入门槛大幅提高；土地出让日益公开、公平，房地产行业的竞争

重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，资金实力和开发资质较弱的房地产企业逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市场份额，行业集中度将逐步提高。

②城镇间市场分化严重，企业地域分布不均。

根据《2017 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》，以 500 强房地产开发企业的总部所在地作为划分标准来看，华东、华南和中部三大地区占据榜单大半江山，分别占 500 强的 43.60%、15.60%和 18.00%，合计占全部 500 强企业的近八成。由此可以看出，房地产行业企业的发展与其所在地域的发展程度呈现一定的正相关性，企业所处地域经济的发展程度会直接影响到相应房地产企业的发展规模，我国经济发展的地域性不均衡也导致了优势房地产企业的地域分布不平衡。

③房地产企业转型增快，兼并收购加速

受土地价格上升、开发业务成本增加的影响，房地产企业传统房产开发业务利润率不断下降，房地产企业竞争进一步加剧，房地产转型养老房地产、商业房地产或布局其他产业领域的诉求不断增加，纷纷通过多元化业务规避未来住宅市场利润摊薄的风险，如世茂房地产将旅居地产提升到了战略高度，采用“自然资源+城市景观+生活住宅+核心配套+目的地式主题体验”的差异化模式，并计划将旅居地产销售在公司未来占比提升至 20%；保利地产高调宣布其养老战略，将养老产业置于企业战略转型、提供未来新利润增长点的重要环节，作为企业创新升级的重要领域进行培育；而恒大集团则进军旅游业，同时拓展文化产业领域，更将触角伸向健康医疗产业。

根据《2017 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》，2016 年，房企特别是具有品牌优势、布局优势、资源优势、开发能力优势的标杆企业通过兼并收购、买地产股来增加土地储备，并布局多元化投资。据 wind 资讯统计，2016 年房地产行业并购案宗数为 198 宗，涉及金额为 4,014.83 亿元，同比上升 43%；

而 2015 年并购案宗数为 343 宗，涉及并购标的物价值为 2,815 亿元，同比增长 11%。其中，央企兼并重组和资源整合步伐明显加快。国有企业的重组整合一方面能够使部分业务杂泛的国企理清主营业务，更好地做强主业；另一方面能够减少集团内多家房企的同业竞争。此外，标杆房企收购中小房企项目扩大业务体量也是一大趋势。对于大型房企而言，通过兼并重组有利于企业获取行业资源从而化解土地市场价格高启的风险，同时通过持有其他上市房企股权还有利于间接扩大土地储备和提升话语权。

3、房地产行业发展趋势

（1）对房地产未来发展有利的影响因素

①城镇化水平不断提高

城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。自 1982 年至 2016 年，中国城市化率由 20%迅速跃升至 57.35%；而与发达国家 80%以上的城市化率相比，仍有大幅度的提升空间。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70%期间是加速城市化的时期。平均每年新增城镇人口带来的刚性购房需求将超过 4 亿平。到 2030 年，2.5 亿新增城市人口将带来 77.65 亿平的城镇新增住房需求。

另一方面，随着城镇化的推进，带来城市人口的快速增长，同时交通、绿化、商业环境、居住配套设施的完善提高了居住的舒适度、方便度与生活质量，进一步激发房地产消费需求，这将对房地产业发展产生积极的推动作用。

②宏观经济继续发展，居民改善需求增加

一般而言，城镇化率与人均住房建面呈正比，与户均人数呈反比。人均住房建面的改善和户均人数的下降，将为房地产市场提供改善性需求空间。随着城镇化水平的提升，城市居民的住房条件逐渐改善，人均住房建面提升而户均人数下降。对于一线城市如北京、上海，其城镇化率和户均人数均已接近完成城镇化过程的发达国家，但相比之下，其人均住房建面仍有提升空间；对于二三线城市，其城市化率、人均住房建面、家庭规模仍未达到完成城镇化过程的发达国家的水平。在未来的城镇化进程中，此部分将逐渐释放出改善性需求。

另一方面，我国国民经济仍旧保持发展势头，居民收入和消费水平也不断增加。2016年，全国居民人均可支配收入23,821元，比上年名义增长8.4%，扣除价格因素，实际增长6.3%；全国居民人均消费支出17,111元，比上年增长8.9%，扣除价格因素，实际增长6.8%。按常住地分，2016年全国城镇居民人均可支配收入33,616元，比上年名义增长7.8%，实际增长5.6%；农村居民人均可支配收入12,363元，名义增长8.2%，实际增长6.2%。消费方面，2016年城镇居民人均消费支出23,079元，比上年名义增长7.9%，实际增长5.7%；农村居民人均消费支出10,130元，名义增长9.8%，实际增长7.8%。我国居民人均可支配收入和人均消费支出保持了较高的增速，从而将居民对房地产的潜在需求更多的转化为了有效需求，为改善需求性购房提供坚实的条件。

（2）对房地产未来发展不利的影响因素

①房地产库存较高

2016年待售面积达6.95亿平方米，待售面积和施工面积之和为82.85亿平方米，按照2016年的销售速度15.73亿平方米，去化时间为5.27年。高库存增加市场上商品房的供给，给房地产企业销售造成压力，增大商品房销售价格下行风险，是房地产行业发展的不利因素。

②行业经营利润率下降

一方面，在国家调控政策下，大部分城市房产销售价格上涨势头都有所放缓，同时三四线城市普遍出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。另一方面，房地产基本生产资料的土地价格持续上升，建材及人工费用亦呈上升趋势，房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下，房地产行业利润率将呈现下降趋势。

九、发行人关联方关系及交易情况

（一）关联方关系

1、由控股股东、董事及/或其关系密切之家属成员控制

报告期内，与发行人发生关联交易的由控股股东、董事及/或其关系密切之家属成员控制的法人或组织如下表所示：

关联方名称	与本公司关系
广东博意建筑设计院有限公司	由控股股东、董事及/或其关系密切之家属成员控制
佛山市顺德区江口自来水有限公司	由控股股东、董事及/或其关系密切之家属成员控制
增城市清源自来水厂有限公司	由控股股东、董事及/或其关系密切之家属成员控制
广东鸿业管桩有限公司	由控股股东、董事及/或其关系密切之家属成员控制
广东万方工程有限公司	由控股股东、董事及/或其关系密切之家属成员控制
广东万方石业有限公司	由控股股东、董事及/或其关系密切之家属成员控制
清远碧桂园物业发展有限公司	由控股股东、董事及/或其关系密切之家属成员控制

其中，广东万方工程有限公司及广东万方石业有限公司由于股东变更，自2014年10月份之后不再是发行人关联方。

2、本公司的子公司、合营和联营企业情况

关于发行人子公司情况详细见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”之“四、发行人组织结构及权益投资情况”之“（二）发行人重要权益投资情况”。

（二）关联交易情况

1、关联交易

报告期内，发行人的关联交易主要包括向关联方购买设计服务、购买建筑及装饰材料和提供建筑及装修服务等。报告期内，发行人发生的关联交易具体情况如下：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
（1）由最终控股股东控制				
购买设计服务	109,796	105,501	91,575	112,684
其他交易	408	906	432	705
合计	110,204	106,407	92,007	113,389
（2）由本公司若干董事及/或关系密切之家属成员控制				

建筑和装修服务收入	76	12,479	8,562	20,992
购买建筑及装饰材料	-	-	-	40,077
其他交易	101	506	521	937
合计	177	12,985	9,083	62,005
(3) 联营公司				
提供借款担保	870,430	680,425	178,190	223,398
建筑和装修服务收入	34,167	70,392	9,343	-
其他交易	2,601	2,608	-	-
合计	907,198	753,425	187,533	223,398
(4) 合营企业				
提供借款担保	1,362,117	1,181,312	-	6,500
建筑和装修服务收入	69,462	50,767	10,390	-
其他交易	4,000	5,085	-	-
合计	1,435,578	1,237,164	10,390	6,500

注：数据来源于公司年报与中期报告

2、关联方资金往来

公司最近三年及一期的关联方往来款余额如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
(1) 由最终控股股东控制				
贸易应收款	1,868	1,771	-	-
合约工程的应收客户款项	-	1,957	-	-
合同资产	1,957	-	-	-
其他应收款	22,978	5,614	29,641	36,089
预付款项	2,304	4,850	-	-
贸易及其他应付款项	54,010	27,148	202,261	104,342
(2) 由公司若干董事控制及/或关系密切之家属成员控制				
贸易应收款	22,631	20,031	-	-
合约工程的应收客户款项	-	5,025	22,551	90,817
合同资产	187	-	-	-
其他应收款	15,456	1,593	96,410	31,532
预付款项	105	-	-	-
贸易及其他应付款项	14,833	7,643	2,722	6,581
(3) 联营公司				
贸易应收款	13,344	25,856	-	-

合约工程的应收客户款项	-	15,854	7,257	-
合同资产	38,166	-	-	-
其他应收款	1,298,181	892,840	292,345	203,975
预付款项	39	38	-	-
贸易及其他应付款项	1,747,376	1,291,034	22,008	-
(4) 合营企业				
贸易应收款	20,955	18,817	-	-
合约工程的应收客户款项	-	16,961	4,513	-
合同资产	38,081	-	-	-
其他应收款	2,031,769	856,847	41,369	30,461
贸易及其他应付款项	2,760,325	1,426,274	22,505	-
委托贷款	-	-	77,597	-

注：数据来源于公司年报与中期报告

(三) 关联交易决策程序及定价机制

1、关联交易决策程序

公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合香港联交所上市规则及公司章程等规定；详细了解交易标的的真实情况；根据充分的定价依据确定价格；公司与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易价格和交易双方的权利义务及法律责任。

根据香港联合交易所上市规则第 14A.55 条的规定，公司全体独立非执行董事均已审阅报告期内的持续关联交易，并确认持续关联交易符合以下条件：

- 1) 属于公司正常及一般业务过程中的交易；
- 2) 按正常商业条款或在无可比交易条件下，按不低于独立第三方的或自独立第三方获得的优惠条款；
- 3) 根据有关协议按公平合理并符合股东的整体利益的条款订立。

2、关联交易定价机制

公司关联交易的价格确定主要遵循市场价格的原则，与对其他第三方签订合同的定价管控机制相同。本公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照

公平、公正的市场原则进行。本公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按照市场价格确定，没有市场价格的，按照实际成本价合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

十、发行人违法违规情况

发行人最近三十六个月内不存在对发行人的偿债能力构成重大不利影响的重大违法行为。

十一、发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

（一）关于是否涉及闲置土地

根据发行人自查，并经律师及联席主承销商核查，报告期内，发行人及下属公司列入核查范围的住宅房地产开发项目，不存在被国土资源部门认定存在“闲置土地”的违法违规行为的情况，亦不存在因闲置土地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

（二）关于是否涉及炒地行为

根据发行人自查，并经律师及联席主承销商核查，报告期内，发行人及下属公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25%以上（不含土地价款）的住宅房地产开发项目对外转出的行为。

根据发行人自查，并经律师及联席主承销商核查，报告期内，发行人及下属公司不存在被国土资源部门认定存在“炒地”的违法违规行为的情况，亦不存在因炒地的违法违规正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

根据发行人自查，并经律师及联席主承销商核查，发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在被房地产行政主管部门认定存在“捂盘惜售”、“哄抬房价”的违法违规行为的情况。

（四）结论意见

综上所述，发行人及下属公司报告期内列入核查范围的住宅房地产开发项目，不存在被国土资源部门认定存在“闲置土地”、“炒地”的违法违规行为的情况，亦不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为正在被国土资源部门（立案）调查的情况；发行人及下属公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在被房地产行政主管部门认定存在“捂盘惜售”、“哄抬房价”的违法违规行为的情况。

十二、信息披露事务及投资者关系管理的制度安排

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会及交易所的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

第六节 财务会计信息

本节对公司财务会计信息进行分析，以反映公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量，投资者如需了解公司的详细财务状况，建议进一步参阅本公司 2014 年度、2015 年度及 2016 年度经审计的财务报告，2017 年经审阅的财务报告。若各分项数字之和（或差）与合计数字存在微小差异，系四舍五入原因导致。

一、最近三年及一期财务报告的编制及审计情况

公司根据香港财务报告准则及香港《公司条例》的披露规定编制了 2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年上半年的财务报告，罗兵咸永道对公司 2014 年度、2015 年度和 2016 年度财务报告进行审计，出具了标准无保留意见的审计报告。罗兵咸永道亦审阅了公司 2017 年上半年的财务报告。

二、 合并财务报表

（一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产				
在建物业	29,577,682	21,638,325	13,510,705	10,599,398
持作销售的已落成物业	2,070,481	3,088,525	3,411,413	2,320,324
存货	264,181	220,373	197,844	209,514
贸易及其他应收款	18,305,938	11,732,175	4,224,212	2,537,090
合同资产	993,219	-	-	-
预付税金	2,511,168	1,404,225	949,036	873,971
受限制现金	1,001,647	1,184,399	1,163,713	845,349
现金及现金等价物	11,011,310	8,464,690	3,624,075	1,876,059
以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产	851,727	732,124	118,810	-
衍生金融工具	3,928	18,715	1,804	-
流动资产合计	66,591,281	48,483,551	27,201,610	19,261,705
非流动资产				
物业、厂房及设备	2,179,869	2,087,703	2,001,984	1,864,252
投资物业	937,489	977,343	868,630	703,558
无形资产	30,139	23,937	12,154	2,925
土地使用权	251,846	253,646	205,217	203,452
在建物业	6,052,990	5,234,237	5,272,707	4,463,865
于联营公司之投资	607,825	387,335	88,449	3,449
于合资企业之投资	931,913	731,115	80,393	2,137
可供出售金融资产	-	-	21,500	20,867
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	86,106	87,073	-	-
衍生金融工具	69,157	103,439	-	-
贸易及其他应收款	647,874	5,550	64,295	-
递延所得税资产	1,080,279	782,231	378,694	277,011
非流动资产合计	12,875,487	10,673,609	8,994,023	7,541,516
资产总计	79,466,768	59,157,160	36,195,633	26,803,221

(一) 合并资产负债表 (续)

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动负债				
贸易及其他应付款	23,472,327	15,178,926	7,338,520	4,092,497
合同负债	27,004,272	-	-	-
预收客户帐款	-	19,240,893	9,651,608	9,179,249
证券化安排的收款	664,254	704,344	-	-
当期所得税负债	1,689,204	1,531,041	890,541	897,613
优先票据	46,893	-	-	253,876
应付股息	217,674	-	-	-
公司债券	1,331,142	820,748	-	-
银行及其他借款	2,684,784	3,051,273	2,277,804	1,239,068
衍生金融工具	9,751	4,176	1,020	-
流动负债合计	57,120,303	40,531,401	20,159,493	15,662,302
非流动负债				
银行及其他借款	6,213,599	3,871,008	3,082,908	2,640,426
优先票据	2,810,097	2,926,445	2,087,818	1,973,501
公司债券	2,492,444	2,950,215	1,525,850	-
递延政府补助金	23,599	23,744	23,952	23,952
递延所得税负债	1,371,054	692,830	381,572	258,798
衍生金融工具	5,304	-	-	-
非流动负债合计	12,916,096	10,464,242	7,102,099	4,896,677
负债总额总计	70,036,399	50,995,643	27,261,592	20,558,978
所有者权益				
股本及溢价	2,503,623	2,567,722	2,921,261	2,426,205
其他储备	492,136	448,404	394,214	424,345
留存收益	4,844,414	3,996,711	3,213,596	2,818,071
归属于母公司所有者权益合计	7,840,173	7,012,837	6,529,071	5,668,621
非控制性收益	1,590,196	1,148,680	2,404,970	575,622
所有者权益合计	9,430,369	8,161,517	8,934,041	6,244,243
负债及所有者权益合计	79,466,768	59,157,160	36,195,633	26,803,221

(二) 合并利润表

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
收入	7,773,775	15,308,698	11,322,264	8,454,880
减：销售成本	-6,064,121	-12,085,089	-9,035,934	-6,249,367
毛利	1,709,655	3,223,609	2,286,330	2,205,513
其他收入及收益-净额	169,297	153,047	42,399	18,600
投资物业之公允价值增加及转至投资 物业之收益	15,948	71,160	80,981	188,004
减：营销及市场推广成本	-333,731	-738,362	-468,870	-435,627
行政开支	-403,833	-497,036	-323,002	-315,993
经营利润	1,157,335	2,212,418	1,617,838	1,660,497
减：财务费用-净额	83,050	-109,531	-128,951	-19,558
于合营企业及联营公司经营成果所占 份额	613	36,170	-5,576	-4,026
税前利润	1,240,998	2,139,057	1,483,311	1,636,913
所得税费用	-403,658	-772,735	-512,143	-575,723
本年度利润	837,340	1,366,322	971,168	1,061,190
其他综合收益	-	-	-	-
-物业、厂房及设备以及土地使用权转 投资物业的重估利得，税后净额	-	-	-	146,424
-以公允价值计量且其变动计入其他 综合收益的金融资产的公允价值变 动，税后净额	3,247	4,592	-	-
-现金流量对冲的递延收益，税后净额	-5,960	8,998	-	-
-对冲的递延成本，税后净额	41,627	-29,590	-	-
-可供出售金融资产公允价值变动，税 后净额	-	-	475	234
-外币报表折算差异	-17,481	29,946	-89,907	645
综合收益总额	858,773	1,380,268	881,736	1,208,493

(三) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动的现金流量				
经营活动产生/（所用）的现金	3,006,585	5,730,314	-648,859	654,341
已付所得税	-975,170	-991,936	-614,494	-599,777
已付利息	-389,008	-612,102	-495,640	-487,750
经营活动产生/(所用)之现金净额	1,642,407	4,126,276	-1,758,993	-433,187
投资活动的现金流量				
收购附属公司付款，减去收购之现金后的净额	-205,910	-312,246	-163,773	-
购置物业、厂房及设备	-155,989	-190,703	-219,754	-476,871
购置无形资产	-419	-1,932	-1,247	-1,088
购置土地使用权	-1,672	-54,502	-7,480	-33,745
投资物业付款	-1,106	-10,704	-34,456	-
对联营公司的投资	-86,511	-165,945	-39,918	-600
对合营企业的投资	-172,105	-529,542	-71,277	-
收购股权预付款项	-577,324	-	-	-
衍生金融工具结算支付	-14,589	3,441	-	-
给予关联方及第三方贷款	-106,696	-204,683	-77,597	-
可供出售金融资产股息收入	-	-	956	610
出售物业、厂房及设备收到的款项	21,262	23,237	25,545	17,491
出售投资物业收到的款项	-	-	15,640	-
处置附属公司，减去处置之现金后的净额	-18,803	-59,530	3,484	-
购买以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产	-201,303	-613,314	-118,810	-
出售以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产	81,600	-	-	-
购买以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	-	-60,196	-	-
关联方及第三方偿还贷款	56,121	77,597	-	-
已收利息	40,554	53,287	22,108	25,475
投资活动所用之现金净额	-1,342,890	-2,045,735	-666,579	-468,728
融资活动的现金流量				
非控制性权益的出资额	148,303	338,528	1,799,338	352,112
股份发行	-	-	495,056	250,143

控制情况不变时，处置附属公司权益所得	14,773	1,200	1,672	-
取得附属公司额外权益支出	-125	-24,467	-12,700	-
公司债券发行	-	2,190,113	1,511,180	-
证券化安排的收款	-39,000	704,344	-	-
优先票据赎回及归还	-	-	-832,547	-587,560
发行优先票据	-	665,436	548,352	484,950
支付优先票据契约修改费用	-	-	-5,117	-
银行及其他借款所得	3,989,803	3,653,551	3,289,561	1,797,459
银行和其他借款归还	-1,794,489	-2,050,740	-2,077,939	-1,236,889
支付永续资本工具股息	-	-119,242	-32,537	-18,230
永续资本工具资本返还	-	-1,952,800	-40,000	-
支付本公司股东股息	-	-300,504	-477,358	-150,721
回购股份	-64,099	-353,539	-	-
支付其他非控制性权益股息	-	-6,464	-5	-
融资活动产生之现金净额	2,255,167	2,745,416	4,166,957	891,265
现金及现金等价物的净增加/(减少)	2,554,684	4,825,957	1,741,384	-10,650
现金及现金等价物年初余额	8,464,690	3,624,075	1,876,059	1,890,972
现金及现金等价物的汇兑收益/(损失)	-8,064	14,658	6,631	-4,263
现金及现金等价物年末余额	11,011,310	8,464,690	3,624,075	1,876,059

三、 母公司财务报表

(一) 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产				
应收附属公司款	6,457,146	6,080,501	2,910,430	2,570,523
其他应收款	38,598	39,324	39,315	278
现金及现金等价物	667,206	222,093	44,112	131,944
衍生金融工具	3,928	18,715	-	-
流动资产合计	7,166,878	6,360,632	2,993,857	2,702,745
非流动资产				
于附属公司之投资	4,237,366	3,879,851	3,655,325	2,930,930
衍生金融工具	69,157	103,439	-	-
以公允价值计量且其变动计入 其他综合收益的金融资产	30,544	30,551	-	-
非流动资产合计	4,337,067	4,013,841	3,655,325	2,930,930
资产合计	11,503,945	10,374,473	6,649,182	5,633,675
流动负债				
应付附属公司款	1,279,699	1,267,137	193,698	-
应付股利	217,674	-	-	-
其他应付款	35,604	34,500	34,500	116
优先票据	-	-	-	253,876
银行及其他借款	274,518	351,058	88,396	143,928
衍生金融工具	9,751	4,176	-	-
流动负债合计	1,817,246	1,656,871	316,594	397,920
非流动负债				
优先票据	2,856,989	2,926,445	2,087,818	1,973,501
银行及其他借款	1,825,265	894,461	1,000,767	447,751
公司债券	2,052,973	2,040,280	98,545	-
衍生金融工具	5,304	-	-	-
非流动负债合计	6,740,531	5,861,185	3,187,130	2,421,252
负债合计	8,557,777	7,518,056	3,503,724	2,819,172
权益				
股本及溢价	2,544,744	2,612,681	2,961,918	2,464,228
其他储备	45,620	-4,681	8,645	5,634
留存收益	355,804	248,416	174,895	344,641
权益总额	2,946,168	2,856,417	3,145,458	2,814,503

负债及所有者权益合计	11,503,945	10,374,473	6,649,182	5,633,675
------------	------------	------------	-----------	-----------

注：2017 年 6 月 30 日数据未经审计

四、 报告期内公司报表合并范围变化情况

报告期内，公司报表合并范围的主要变化情况如下：

序号	子公司全称	变动原因	变动产生影响
2017 年上半年			
1	惠州碧科科学城发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
2	芜湖县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
3	霍邱碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
4	庐江碧城房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
5	河南碧和置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
6	商丘华海置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
7	商丘碧海置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
8	河南宝盛园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
9	三亚允达置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
10	沈阳宏汇房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
11	清远市碧盛房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
12	广州市中展投资发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
13	清远市碧恒房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
14	清远市碧顺房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
15	英德市金碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
16	广州业祥投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
17	广州市江碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
18	广州市碧有富投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
19	广州市荔碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
20	清远市碧达房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
21	贵州中远房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
22	贵州中望房地产开发有限责任公司	设立或投资	纳入合并范围
23	贵州德胜投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
24	贵阳观山湖碧桂园物业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
25	钟祥碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
26	孝感市东诚房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
27	襄阳碧桂园中泰房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
28	荆州碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
29	惠州顺盈房地产投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
30	惠州市泰鹏置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
31	惠州市绿秀城房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围

32	惠州市锦安世置投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
33	惠州市宝地世置投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
34	惠州智源房地产投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
35	惠州市科润达房地产投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
36	惠州市碧宏房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
37	惠州市恒益昌实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
38	惠州市兴通和实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
39	惠州市富联通房地产投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
40	惠州市惠阳区云华实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
41	惠州市伯兴房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
42	惠州市东恒世纪投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
43	滁州碧城房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
44	滁州碧辉房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
45	扬州江碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
46	滁州碧胜房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
47	滁州碧德房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
48	滁州碧盛房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
49	滁州市绿亭房产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
50	马鞍山市博碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
51	高州市碧桂园潘洲房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
52	茂名市碧桂园东江房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
53	江门市蓬江区鸿辉碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
54	台山市碧辉房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
55	中山市碧朗房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
56	中山市碧景房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
57	中山市碧乡房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
58	江门市新会区今祥碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
59	中山市碧恒房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
60	中山市碧商房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
61	中山市碧辉房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
62	盐城新碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
63	张家港城东碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
64	长兴顺碧投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
65	泰州金碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
66	泗阳碧桂园阳光置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
67	泰州新碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
68	盐城市顺碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
69	长沙亚鑫房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
70	长沙互恒房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
71	娄底碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围

72	慈利碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
73	怀化碧桂园十里江湾房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
74	绥宁碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
75	邵阳碧桂园宝庆置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
76	龙川育园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
77	佛山市顺德区龙江碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
78	佛山市高明区荷城碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
79	佛山市三水区乐平碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
80	肇庆市高要区必扬置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
81	四会臻汇园物业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
82	温州佳域房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
83	台州碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
84	杭州凯曜置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
85	杭州凯鸿置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
86	台州椒江碧桂园久泰置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
87	温州泰全投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
88	温州长鑫投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
89	温州浩捷投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
90	温州升聚投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
91	温州瑞鸿投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
92	济南碧盈置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
93	龙口市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
94	柳州市汇享碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
95	天津富东置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
96	怀来县鑫磊房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
97	北京顺碧投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
98	兴隆县彬兴和旅游投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
99	诏安碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
100	厦门市盛碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
101	福州冠德房地产实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
102	福州曜阳胜杰实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
103	古田县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
104	云南碧城房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
105	山西鑫桂房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
106	上海永煦置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
107	上海兴赞置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
108	惠州市碧美房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
109	广州碧茵房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
110	广州碧森房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
111	广州碧泮房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围

112	广州碧浦房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
113	广州碧创房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
114	深圳市碧桂翔实置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
115	深圳市碧桂茂天置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
116	深圳市碧桂宏骏置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
117	深圳顺碧投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
118	深圳市罗田尖莎咀投资发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
119	江苏华星博学投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
120	武汉碧桂园合信达置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
121	武汉碧桂园全景置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
122	河北碧桂园凤凰置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
123	遵化市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
124	南昌碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
125	成都碧桂园富高置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
126	北京碧桂园阳光置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
127	广州碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
128	天津宝胜投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
129	应城碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
130	郑州开元盛世置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
131	合浦碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
132	启东碧泾置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
133	启东碧松置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
134	启东碧虹置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
135	启东碧浦置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
136	启东碧联置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
137	启东碧安置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
138	启东碧兴置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
139	启东碧崇置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
140	启东碧天置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
141	启东碧嘉置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
142	合肥碧辉房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
143	合肥碧发房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
144	合肥碧欣房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
145	合肥碧安房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
146	合肥碧昇房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
147	合肥碧万房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
148	合肥广誉贸易有限公司	设立或投资	纳入合并范围
149	茂名市电白区碧桂园资产管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
150	上海碧瀛房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
151	承德米拉房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围

152	东莞市长安碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
153	贵州贵安新区碧桂园学府置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
154	LEADING FRONTIER PRIVATE LIMITED	设立或投资	纳入合并范围
155	BEAUTY ETOILE PRIVATE LIMITED	设立或投资	纳入合并范围
156	BRILLIANT ETOILE PRIVATE LIMITED	设立或投资	纳入合并范围
157	惠东县碧桂园泰园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
158	信宜丰汇实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
159	茂名市碧桂园尚高房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
160	六安碧桂园嘉禾房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
161	CGA CAWDOR PTY LTD	设立或投资	纳入合并范围
162	滁州豪信置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
163	怀宁碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
164	淮北市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
165	平顶山碧玺置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
166	新乡市亿浩置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
167	河南康泰置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
168	郑州绿博碧海置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
169	南阳市帝苑置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
170	海南田德房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
171	东莞市浩诚物业投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
172	东莞市筑荣实业投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
173	东莞广通金属材料有限公司	设立或投资	纳入合并范围
174	东莞市卓峰房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
175	广州市华基置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
176	广州市乾基实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
177	广州群豪文化发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
178	广州碧科智城开发建设投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
179	广州市新亿德物业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
180	广州市富碧信投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
181	德江碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
182	荆门市万华城房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
183	恩施云卧丹霞置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
184	惠州市金玉东方旅游开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
185	惠州市南线客运站有限公司	设立或投资	纳入合并范围
186	惠东县稔山碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
187	惠州金银湾房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
188	惠州市星运新业实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
189	惠州市荣安世置投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
190	惠州市伯辉房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
191	惠州市泰益恒房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围

192	惠州市彩虹置地房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
193	惠州市惠城区碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
194	惠阳信德实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
195	惠州市惠阳区新盛东源投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
196	惠州市义鼎盛实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
197	惠州市恒和盛实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
198	惠州市粤信鸿运通农业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
199	惠州市惠阳区新旺鑫投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
200	惠州市粤信鸿运来农业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
201	惠州市景悦生态农业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
202	惠州君邦房地产投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
203	惠州百盛欣实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
204	惠州市南龙发实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
205	惠州市德民城投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
206	惠州市保利盈通房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
207	句容碧泰房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
208	安徽榆林湾置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
209	来安碧胜房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
210	马鞍山市翠碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
211	茂名市恒一房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
212	阳江市美基投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
213	台山市神灯置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
214	化州市鉴江碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
215	江门市蓬江区杜阮碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
216	中山市豪发置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
217	射阳碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
218	苏州市绿森不动产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
219	南通通商置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
220	常熟志诚房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
221	定西中和房地产开发有限责任公司	设立或投资	纳入合并范围
222	常德市碧城房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
223	常德市金碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
224	株洲市贵祥地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
225	潮州市潮安区碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
226	深圳市碧基实业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
227	佛山市盛盈房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
228	佛山市南海桂城金信房产代理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
229	佛山市金中环房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
230	衢州荣千房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
231	衢州泰多房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围

232	衢州晶安房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
233	济宁市城投碧桂园中央公园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
234	济宁市城投碧桂园天悦府房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
235	融水碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
236	三河市碧朗特色小镇发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
237	北京名都酒业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
238	北京海锦房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
239	文安县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
240	漳州悦华官园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
241	龙岩东盛房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
242	PT.COUNTRY GARDEN REAL ESTATE INDONESIA	设立或投资	纳入合并范围
243	PT. SUNNY GARDEN PROPERTY	设立或投资	纳入合并范围
244	昭通碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
245	上海碧桂园企业管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
246	深圳市东海岸置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
247	江苏明强置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
248	上海宙恒企业管理咨询有限公司	设立或投资	纳入合并范围
249	上海珑著商业管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
250	上海碧晟房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
251	苏州盈进企业管理咨询有限公司	设立或投资	纳入合并范围
252	苏州盈悦企业管理咨询有限公司	设立或投资	纳入合并范围
253	苏州硕蕴企业管理咨询有限公司	设立或投资	纳入合并范围
254	嘉兴碧绣房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
255	嘉兴碧誉房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
256	南昌碧盛房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
257	吴川市碧桂园鼎龙湾房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
258	无锡海天新隆置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
259	揭阳市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
260	苏州盛泽碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
261	张家口下花园区碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
262	常德市新碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
263	平顶山碧海置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
264	潮州市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
265	佛山市南海区丹灶碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
266	安阳市碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
267	公安县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
268	泰州市姜堰区碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
269	百色市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
270	温州碧桂园久泰置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围

271	宿州碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
272	青阳碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
273	三亚汉联实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
274	东莞市巨安物业管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
275	广州芳村恒基房地产发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
276	广州荔湾区民昇项目管理咨询有限公司	设立或投资	纳入合并范围
277	韶关市碧鸿房地产投资开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
278	广州市新碧航产业投资管理有限责任公司	设立或投资	纳入合并范围
279	始兴县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
280	龙里碧桂园凤凰城房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
281	黔南德龙碧桂园建设投资发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
282	荆州市荆北碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
283	湖北金联民生控股有限公司	设立或投资	纳入合并范围
284	惠州南站碧桂园投资建设有限公司	设立或投资	纳入合并范围
285	惠州市启利达实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
286	惠州市骏赐实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
287	惠州市昆仑威宇房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
288	惠州市骏德胜投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
289	惠州德胜房地产投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
290	惠州市东胜世纪投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
291	惠州市伯丰房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
292	惠州泰利通房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
293	当涂县昊碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
294	来安县金宏置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
295	溧阳华碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
296	明光碧胜房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
297	吴川市海滨碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
298	廉江市北部湾碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
299	射阳新碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
300	射阳金碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
301	昆山力天投资发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
302	连云港市连碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
303	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
304	连云港东碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
305	张家港城西碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
306	岳阳碧城房地产发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
307	郴州北湖碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
308	蕉岭长潭碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
309	肇庆鼎湖达新房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
310	济宁市华威房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围

311	东营市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
312	田东碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
313	广西万家和置业投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
314	北京碧桂园文化发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
315	北京京投诚达科技发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
316	北京碧晟盛世科技发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
317	北京碧桂园科技发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
318	北京碧桂园医疗器械有限公司	设立或投资	纳入合并范围
319	重庆红鼎实业发展有限责任公司	设立或投资	纳入合并范围
320	上海碧蓝公寓管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
321	上海碧泰置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
322	上海思致置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
323	深圳市鹏碧鑫实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
324	深圳市碧丰投资发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
325	武汉桂海湖置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
326	武汉兰海湖置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
327	武汉梅海湖置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
328	武汉碧海湖置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
329	武汉碧强置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
330	武汉碧嘉置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
331	武汉星钻房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
332	武汉江川房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
333	武汉友吉房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
334	武汉乐坤房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
335	武汉玛杰房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
336	青岛碧桂园博林置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
337	沧州碧隆同创房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
338	河北昊驰房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
339	献县碧城房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
340	唐山碧创房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
341	安吉碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
342	深圳碧桂科技发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
343	碧桂园湖北房地产投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
344	北京碧桂园广盈置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
345	银川碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
346	霞浦正阳房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
347	佛山市顺德区龙江碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
348	重庆市永川区碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
349	苏州碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
350	瑞安市富高房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围

351	郑州碧御置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
352	洛阳市碧桂园新天地置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
353	衡阳华雁置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
354	上饶市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
355	衢州三江口碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
356	福建兆基置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
357	郑州惠众置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
358	郑州中贯新城置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
359	捷德纺织（深圳）有限公司	设立或投资	纳入合并范围
360	宣城碧桂园德源房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
361	Country Garden Autum Sdn Bhd	设立或投资	纳入合并范围
362	Country Garden Cawdor No.1 Pty Ltd	设立或投资	纳入合并范围
363	Country Garden Cawdor No.2 Pty Ltd	设立或投资	纳入合并范围
364	CGA Wilton East1 Pty Ltd	设立或投资	纳入合并范围
365	CGA Wilton East2 Pty Ltd	设立或投资	纳入合并范围
366	CGA Wilton East Pty Ltd	设立或投资	纳入合并范围
367	CGA Wilton West1 Pty Ltd	设立或投资	纳入合并范围
368	CGA Wilton West2 Pty Ltd	设立或投资	纳入合并范围
369	CGA Wilton West Pty Ltd	设立或投资	纳入合并范围
370	Kanchanjunga Projects Private Ltd	设立或投资	纳入合并范围
371	BGY US Holding LLC	设立或投资	纳入合并范围
372	Octispace Ltd.	设立或投资	纳入合并范围
373	Nomearod Ltd.	设立或投资	纳入合并范围
374	Golden Legend Pte. Ltd.	设立或投资	纳入合并范围
375	ENG HOCK QUARRY SENDIRIAN BERHAD	设立或投资	纳入合并范围
376	SRI PULAI GRANITE QUARRY SDN BHD	设立或投资	纳入合并范围
377	江西腾昌建筑工程有限公司	设立或投资	纳入合并范围
378	安徽省恒创建设工程有限公司	设立或投资	纳入合并范围
379	佛山市顺德区龙顺建筑项目管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
380	遵义碧桂园物业城市服务有限公司	设立或投资	纳入合并范围
381	广东碧桂园惠民物业服务有限公司	设立或投资	纳入合并范围
382	青岛碧桂园润锦物业服务有限公司	设立或投资	纳入合并范围
383	衡水碧桂园城市服务有限公司	设立或投资	纳入合并范围
384	佛山市碧居房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
385	菏泽碧桂园凯兴物业服务有限公司	设立或投资	纳入合并范围
386	随州广顺源餐饮有限公司	设立或投资	纳入合并范围
387	衢州碧桂园房地产开发有限公司酒店分公司	设立或投资	纳入合并范围
388	COUNTRY GARDEN LOGISTICS MANAGEMENT SDN. BHD.	设立或投资	纳入合并范围
389	嘉兴市瑞湖广告传媒有限公司	设立或投资	纳入合并范围

390	广东伟德利电器制造有限公司	设立或投资	纳入合并范围
391	广州市阅港办公设备租赁有限公司	设立或投资	纳入合并范围
392	广州市骏昌办公设备租赁有限公司	设立或投资	纳入合并范围
393	BRIGHT SUNSHINE SINGAPORE HOLDING PTE. LTD.	设立或投资	纳入合并范围
394	SMART DREAM MANAGEMENT PTE. LTD.	设立或投资	纳入合并范围
395	BE CHOICE INVESTMENT PTE. LTD.	设立或投资	纳入合并范围
396	SUM GREEN PTE.LTD.	设立或投资	纳入合并范围
397	广州润蓝租赁有限公司	设立或投资	纳入合并范围
398	碧晟企业管理咨询（天津）有限公司	设立或投资	纳入合并范围
399	阳山碧桂园房地产开发有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
400	六安碧桂园房地产开发有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
401	福州市深碧房地产开发有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
402	承德碧成房地产开发有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
403	广州碧云房地产开发有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
404	郑州市金水碧海房地产开发有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
405	天津市驿动同联科技投资发展有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
406	怀远县碧桂园房地产开发有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
407	惠州潼湖碧桂园产城发展有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
408	赣州碧联房地产开发有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
409	宁波港禾置业有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
410	湛江市赤坎区碧桂园物业发展有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
411	阳江市漠阳湖碧桂园房地产开发有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
412	武汉东湖科技创业农庄有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
413	苏州市碧桂园不动产开发有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
414	余姚市久泰置业有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
415	杨山碧桂园房地产开发有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
416	惠州市惠宇投资发展有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
417	凯里碧桂园房地产开发有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
418	东莞市企石金地碧桂园房地产开发有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
419	深圳市广瀛全球艺都文化有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
420	句容碧创科技产业园运营管理有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
421	温州泰多投资管理有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
2016 年度			
1	梅州东山谷文化产业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
2	句容立德置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
3	启东中邦房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
4	镇江中集润宇置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
5	吉田建设开发（昆山）有限公司	设立或投资	纳入合并范围
6	潜江市碧桂园天下房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围

7	厦门联胜房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
8	福州汇和科技有限公司	设立或投资	纳入合并范围
9	佛山市绿湖实业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
10	清远市汇雄房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
11	KIM SENG QUARRY COMPANY(1965) SDN. BHD.	设立或投资	纳入合并范围
12	大厂回族自治县力宝房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
13	河北利美新农村建设投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
14	天津市驿动同联科技投资发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
15	天津恒泽房地产投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
16	天津万兆富洋投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
17	许昌易达房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
18	玉林市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
19	武汉创富房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
20	天津海昌房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
21	成都海昌置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
22	重庆极地实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
23	东莞市振扬实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
24	东莞市翠林实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
25	广州经济技术开发区厚润投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
26	保迪（厦门）物流有限公司	设立或投资	纳入合并范围
27	武汉东湖科技创业农庄有限公司	设立或投资	纳入合并范围
28	庄士发展(东莞)有限公司	设立或投资	纳入合并范围
29	东莞庄士房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
30	香港安盈投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
31	香港银龙投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
32	香港银昌投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
33	惠州市惠宇投资发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
34	启东中邦商务会所有限公司	设立或投资	纳入合并范围
35	广州新途物业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
36	东莞市大有实业投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
37	广东海立品贸易有限公司	设立或投资	纳入合并范围
38	句容华洲房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
39	南阳荣和置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
40	郑州碧海置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
41	郑州碧桂园海龙置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
42	湖南东宸智地房产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
43	贵港市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
44	武汉市蔡甸碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
45	三河市燕龙绿色生态园有限公司	设立或投资	纳入合并范围

46	厦门丰创投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
47	ETERNAL SAND SDN. BHD.	设立或投资	纳入合并范围
48	武汉联松房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
49	惠州明辉投资发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
50	惠州市东湾房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
51	遵义天时利房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
52	惠阳松涛实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
53	惠州市大亚湾东邦工贸有限公司	设立或投资	纳入合并范围
54	重庆碧桂园光华置业房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
55	广州融创实业投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
56	白银中和房地产开发有限责任公司	设立或投资	纳入合并范围
57	常德市天济桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
58	东莞市珀乐房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
59	广州福和园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
60	湖南迦南美地置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
61	深圳天成兴业实业投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
62	无锡市马山灵圣置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
63	佛山源康房地产发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
64	广州市番禺区翠倚华庭房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
65	广州市番禺世纪花园房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
66	贵州碧桂园星臣置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
67	包头市富益房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
68	佛山信雅房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
69	厦门市龙翔九洲房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
70	东莞市雄凯房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
71	扬州益本房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
72	上海三鑫承华句容房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
73	深圳市银德汇投资发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
74	黄冈市万鑫置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
75	承德碧兴达房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
76	潮州市伍洲城房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
77	河源市益顺兴实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
78	河源市益华顺实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
79	无锡巨正投资发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
80	苏州金世纪房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
81	东莞市翔丰实业投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
82	东莞市天林名苑房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
83	东莞市景天实业投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
84	深圳市创礼投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
85	怀集华鑫房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围

86	郑州思念果岭置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
87	河南潮湖小镇置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
88	浙江中基置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
89	江门市新会区粤航投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
90	溧阳新碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
91	中山市皇鼎房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
92	中山市圣都房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
93	广州市汇强房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
94	惠州嘉旺房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
95	惠州创源房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
96	惠州恒威房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
97	惠州市鑫兴通实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
98	惠州市富鑫房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
99	惠州大亚湾天福宏房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
100	惠州市中元和泰投资发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
101	江阴景裕房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
102	桂阳县朝阳房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
103	湖南泰佳置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
104	永州市佳圆房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
105	衡阳华耀置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
106	耒阳市碧水龙城地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
107	漳州花都高尔夫置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
108	怀集鸿灏投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
109	郑州名兴置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
110	佛山市星晟房地产投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
111	惠州市华盛泽投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
112	惠州市碧鑫投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
113	阳西碧月房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
114	长沙凯逸置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
115	韶关市常青恒兴房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
116	北海天福房地产开发有限责任公司	设立或投资	纳入合并范围
117	天津荣孚置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
118	南通上岛置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
119	Country Garden Summer Realty Sdn Bhd	设立或投资	纳入合并范围
120	Country Garden Spring Realty Sdn Bhd	设立或投资	纳入合并范围
121	惠州碧桂大观投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
122	阳江市阳东区乔泰房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
123	惠州市亚婆角碧翠湖实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
124	DAC PROPERTIES SDN. BHD.	设立或投资	纳入合并范围
125	海南陵水御泉投资置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围

126	凯帆投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
127	COUNTRY GARDEN FOREST CITY PHOENIX HOTEL SDN. BHD.	设立或投资	纳入合并范围
128	Genesis Commercial Management Sdn Bhd	设立或投资	纳入合并范围
129	深圳市广瀛全球艺都文化有限公司	设立或投资	纳入合并范围
130	PT.Surya Gardena Propertindo	设立或投资	纳入合并范围
131	蔚县世森房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
132	宁国碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
133	临泉县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
134	白银碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
135	东莞市石碣碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
136	深圳市碧桂隆恒房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
137	徐闻县碧桂园志盈房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
138	鹤山市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
139	瓮安碧桂园麒龙房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
140	金沙碧桂园物业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
141	惠水碧桂园物业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
142	海南碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
143	新乡市碧海置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
144	麻城交投碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
145	平江碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
146	江苏宝华碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
147	句容宝碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
148	句容碧伯房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
149	信丰县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
150	海阳斌和房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
151	海阳桂誉房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
152	海阳园凰房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
153	常熟市碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
154	东莞市和兴房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
155	昆山市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
156	恩施交投碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
157	蓬安碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
158	沭阳碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
159	东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
160	汝州碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
161	来安新碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
162	平远碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
163	西宁碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
164	天水碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围

165	碧桂园城市置业(武汉)有限公司	设立或投资	纳入合并范围
166	宁波碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
167	合肥碧桂园房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
168	邵东碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
169	宁波万合置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
170	广州市恒碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
171	邯郸市蕴鑫房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
172	溧阳金碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
173	罗定市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
174	重庆市巫溪县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
175	重庆碧桂园顺碧置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
176	贺州市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
177	横县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
178	海口碧桂园置业开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
179	道县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
180	保定碧盛房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
181	山西碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
182	惠来碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
183	惠州市碧桂华房地产投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
184	承德碧成房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
185	无锡华碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
186	贵州贵安新区碧桂园物业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
187	黔南碧桂园物业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
188	松桃希望碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
189	邵阳碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
190	广州颐和碧桂园投资发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
191	东莞市新佳园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
192	苏州碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
193	南京凯达置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
194	安徽腾越建筑工程有限公司	设立或投资	纳入合并范围
195	佛山市凤禧食品有限公司	设立或投资	纳入合并范围
196	前海碧桂园富鑫投资咨询(深圳)有限公司	设立或投资	纳入合并范围
197	前海碧桂园汇金投资咨询(深圳)有限公司	设立或投资	纳入合并范围
198	广州市海碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
199	惠州市惠阳区碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
200	东莞市锦意投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
201	邯郸碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
202	无锡迎碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
203	无锡广碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
204	苏州驰弘企业管理咨询有限公司	设立或投资	纳入合并范围

205	苏州苏曼企业管理咨询有限公司	设立或投资	纳入合并范围
206	贵州贵碧城商业咨询管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
207	句容碧创科技产业园运营管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
208	汕头市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
209	揭阳空港碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
210	沈阳碧桂园银河城置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
211	佛山市居者乐房地产代理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
212	佛冈清碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
213	石家庄市碧桂园德源房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
214	启东碧达置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
215	涡阳县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
216	怀远县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
217	兖州碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
218	晋中碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
219	广州桂坤投资发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
220	广州碧云房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
221	南雄市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
222	连南瑶族自治县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
223	韶关市曲江区碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
224	连州市连碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
225	广州碧盈房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
226	容县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
227	惠州市新中润投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
228	惠州市金碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
229	惠州市碧桂诚房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
230	惠州市碧桂宏房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
231	惠州市碧桂锦房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
232	惠州市碧桂潭房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
233	惠州市碧星房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
234	惠州市碧桂恒房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
235	惠州市碧桂泉房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
236	惠州市碧桂湾房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
237	惠州市碧桂新房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
238	惠州市碧阳房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
239	惠州市新创实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
240	当涂县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
241	滁州市新碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
242	江苏南碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
243	昆山碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
244	张家港金碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围

245	太仓璜泾碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
246	太仓市港城碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
247	石家庄市长安区碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
248	武安碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
249	三亚碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
250	深圳市碧海盛世房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
251	深圳市碧桂园物业开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
252	孝感碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
253	天门碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
254	广水碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
255	团风碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
256	永兴碧桂园鑫飞宇房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
257	澧县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
258	涿水县翔宇房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
259	保定市清碧源房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
260	泉州市丰泽碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
261	上杭县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
262	厦门市碧桂园兴湖房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
263	大田县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
264	厦门市立夯投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
265	厦门市莘莘投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
266	福州市立夯投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
267	福州市乾茂投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
268	厦门市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
269	福州市杆壹投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
270	梅州盈方众创实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
271	汕尾市碧桂园实业投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
272	汕头市碧桂园投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
273	和平碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
274	Country Garden StLeonards Pty Ltd	设立或投资	纳入合并范围
275	Country Garden StLeonards No.1 Pty Ltd	设立或投资	纳入合并范围
276	Country Garden StLeonards No.2 Pty Ltd	设立或投资	纳入合并范围
277	重庆市涪陵区碧桂园江城房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
278	西安碧桂园开远房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
279	西安碧桂园圣龙房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
280	赣州名登装饰工程有限公司	设立或投资	纳入合并范围
281	惠州美腾项目管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
282	韩城碧桂园城市服务有限公司	设立或投资	纳入合并范围
283	宁波梅山保税港区碧禾甬泰投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
284	宁波梅山保税港区碧禾茂康投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围

285	宁波梅山保税港区碧禾鼎欣投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
286	广州市顺嘉绿化工程有限公司	设立或投资	纳入合并范围
287	广州市鸿盈绿化工程有限公司	设立或投资	纳入合并范围
288	梅州市豪园实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
289	温州泰多投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
290	宁波江北同茂企业管理咨询有限公司	设立或投资	纳入合并范围
291	宁波江北同信企业管理咨询有限公司	设立或投资	纳入合并范围
292	宁波江北同泽企业管理咨询有限公司	设立或投资	纳入合并范围
293	Forest City Branding Sdn Bhd	设立或投资	纳入合并范围
294	溧阳碧桂园商贸有限公司	设立或投资	纳入合并范围
295	碧海国际有限公司	设立或投资	纳入合并范围
296	宁波丰合置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
297	宁波市鄞州区港丰置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
298	宁波信合置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
299	启东碧海置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
300	启东碧辉置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
301	启东碧盛置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
302	启东金碧置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
303	温州翊鹭投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
304	郑州盛兴置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
305	茂名市碧桂园上宾房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
306	慈溪市新桂置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
307	郑州市金水碧海房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
308	上海宸碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
309	南部县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
310	杭州凯鑫置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
311	佛山市南海区西樵碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
312	开封碧海置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
313	杭州凯越置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
314	衢州和广房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
315	衢州佳宏房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
316	新郑市碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
317	合肥碧海房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
318	驻马店碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
319	襄阳碧桂园志强房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
320	惠州潼湖碧桂园产城发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
321	阳春市育德碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
322	溆浦县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
323	铅山县碧景房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
324	赣州碧联房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围

325	香河碧丰房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
326	厦门市杆壹投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
327	深圳市骏轩碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
328	德清凯荣投资合伙企业（有限合伙）	设立或投资	纳入合并范围
329	龙游碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
330	郑州碧鑫实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
331	中牟碧御置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
332	东莞市祥宝房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
333	贵州贵安新区碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
334	秭归碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
335	惠东碧桂园产城发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
336	常州金坛新碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
337	常熟市新碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
338	佛山市南海区桂城碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
339	温州荣亨投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
340	温州益聚投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
341	温州宏禄投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
342	济宁市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
343	天津碧晟房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
344	福州市时代城企业管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
345	渭南市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
346	广州碧禧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
347	宁波港禾置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
348	石家庄德诚碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
349	邯郸市帛方房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
350	太仓娄城碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
351	河池市盛享碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
352	汕头市碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
353	江门市蓬江区凤凰碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
354	阳江市漠阳湖碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
355	阳江市滨海新区碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
356	苏州市碧桂园不动产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
357	余姚市久泰置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
358	张家港顺碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
359	砀山碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
360	大连碧保金置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
361	句容碧弘置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
362	西安碧桂园广远房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
363	广州碧展房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
364	广州碧德房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围

365	广州碧融房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
366	广州市江融科技有限公司	设立或投资	纳入合并范围
367	东莞市企石金地碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
368	碧桂园（天津）市场营销策划有限公司	设立或投资	纳入合并范围
369	碧桂园（天津）企业管理咨询有限公司	设立或投资	纳入合并范围
370	宁波熙合置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
371	宁波浩合置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
372	京碧企业管理咨询（天津）有限公司	设立或投资	纳入合并范围
373	宁波梅山保税港区碧桂园投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
374	福州市凤凰时代企业管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
375	宜昌城投碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
376	Country Garden Management Sdn Bhd	设立或投资	纳入合并范围
377	湛江市赤坎区碧桂园物业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
378	耒阳市碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
379	美旭投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
380	德化碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
381	南通市碧桂园新区置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
382	郑州碧桂园新田置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
383	深圳市碧桂园恒鑫房地产投资发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
384	靖江市新碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
385	湛江市霞山区碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
386	珠海市华兴软件信息服务有限公司	设立或投资	纳入合并范围
387	西藏东源咨询服务有限公司	设立或投资	纳入合并范围
388	西藏莞源咨询服务有限公司	设立或投资	纳入合并范围
389	西藏顺源咨询服务有限公司	设立或投资	纳入合并范围
390	佛山市顺德区盛桥投资咨询有限公司	设立或投资	纳入合并范围
391	佛山市顺德区高远投资咨询有限公司	设立或投资	纳入合并范围
392	宏华发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
393	张家港城南碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
394	深圳盛碧投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
395	苏州恒宙物流有限公司	设立或投资	纳入合并范围
396	宝图创投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
397	景荣企业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
398	诚汉有限公司	设立或投资	纳入合并范围
399	亮源有限公司	设立或投资	纳入合并范围
400	乐得环球有限公司	设立或投资	纳入合并范围
401	COUNTRY GARDEN REAL ESTATE SINGAPORE PTE. LTD.	设立或投资	纳入合并范围
402	凯里碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
403	谦美有限公司	设立或投资	纳入合并范围

404	港逸有限公司	设立或投资	纳入合并范围
405	卓迈投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
406	景丞有限公司	设立或投资	纳入合并范围
407	桐乡碧桂园富高置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
408	鹿寨县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
409	武汉碧桂园滨江房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
410	广州国兆粤顺投资有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
411	六盘水实地房地产开发有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
412	深圳市茂兴置业有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
413	珠海市碧桂园房地产开发有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
414	苏州盛泽碧桂园房地产开发有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
415	高平市碧桂园房地产开发有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
416	揭阳市碧桂园房地产开发有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
417	佛山市顺德区乐从碧桂园房地产开发有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
418	任丘市丰丽房地产开发有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
419	东莞市大朗碧桂园实业投资有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
420	东莞市长安碧桂园房地产开发有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
421	惠州市太东地产有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
422	茂名市碧桂园粤华房地产开发有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
423	佛山市顺德区容桂土地发展有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
424	佛山市顺德区东逸湾房产开发策划有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
425	重庆市永川区碧桂园房地产开发有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
426	平顶山碧海置业有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
427	芜湖市国晟建设监理有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
428	上海迎碧投资管理有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
429	冠世发展有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
430	兆益创投资有限公司	注销或股权变更	不再纳入合并范围
2015 年度			
1	无为碧桂园德源房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
2	许昌易达房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
3	贵州织金碧桂园物业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
4	惠东县碧桂园华成房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
5	金坛金碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
6	句容碧诚投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
7	苏州通安碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
8	东莞市大朗房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
9	东莞市佳和房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
10	东莞市合和实业投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
11	衢州聚盛房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
12	平顶山广鹰置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围

13	襄阳碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
14	沈阳穗港白云房地产投资开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
15	雷州市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
16	建瓯市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
17	韩城市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
18	滦县古城碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
19	五华碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
20	佛山市顺德区碧桂园地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
21	陕西碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
22	邢台市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
23	常熟市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
24	惠州市惠阳境生实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
25	碧桂园(上海)房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
26	凯里碧桂园物业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
27	高州市碧桂园凤凰城房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
28	沈阳皇姑碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
29	怀化碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
30	连云港市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
31	广州市凤碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
32	贵州仁怀碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
33	亳州润宇房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
34	东莞骏轩实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
35	佛山市三水区碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
36	新乡碧桂园凤凰湾置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
37	楚雄碧桂园物业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
38	温岭碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
39	太仓新城碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
40	贵阳花溪碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
41	利川碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
42	北京碧桂园凤凰置业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
43	太原昊奕房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
44	三河建荣房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
45	海南宝莲城(博鳌)实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
46	南京金梦都房地产开发有限责任公司	设立或投资	纳入合并范围
47	和县豪园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
48	福州市深碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
49	龙里碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
50	江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
51	东莞市麻涌碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
52	福州市时代城房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围

53	阳春市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
54	句容金碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
55	深圳市茂兴置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
56	玉林市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
57	福州紫光华业投资发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
58	广州市碧南房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
59	柳江县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
60	湖南东宸智地房产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
61	南宁市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
62	桐城碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
63	湖北省碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
64	东莞虎门鸿艺房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
65	石门碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
66	湖南省碧桂园地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
67	广西崇和投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
68	广西崇融投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
69	广西盛享碧桂园地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
70	佛山顺德国瀛房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
71	柳州市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
72	天津津晋冀碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
73	中山市南岸置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
74	东莞市清溪碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
75	珠海市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
76	宜昌江南碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
77	浙江碧桂园投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
78	杭州碧桂园富高置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
79	上海新碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
80	安徽碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
81	河南碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
82	京山碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
83	庐江碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
84	郑州碧海置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
85	杭州碧桂园久泰置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
86	常熟市虞山碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
87	东莞市君汇房地产投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
88	东莞市天汇物业投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
89	东莞市益展恒泰房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
90	东莞市正易投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
91	东莞市清溪碧桂园实业投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
92	太仓碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围

93	明光碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
94	广东业和房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
95	江门市新会区凤凰碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
96	宁波金鸿房地产发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
97	广州市碧桂园地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
98	西安碧江置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
99	诸城山钢碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
100	苏州盛泽碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
101	苏州庆丰房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
102	祁东碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
103	福建省碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
104	贵阳碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
105	深圳市碧桂园房地产投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
106	贵州大地华融城置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
107	云南碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
108	阜阳碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
109	郑州碧桂园海龙置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
110	辽宁共享碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
111	东莞市大朗碧桂园实业投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
112	东莞市长安碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
113	广州市碧豪房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
114	广州市碧强房地产开发有限责任公司	设立或投资	纳入合并范围
115	新丰县碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
116	惠州大亚湾海亚达房地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
117	惠州市俊峰鹏峰房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
118	惠州市金璟东置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
119	惠州市旭晓置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
120	廉江市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
121	茂名市碧桂园粤华房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
122	张家港新碧房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
123	太仓团溪碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
124	张掖碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
125	衡东碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
126	佛山市南海区华星置业投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
127	佛山市顺德区乐从碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
128	佛山市顺德区东逸湾房产开发策划有限公司	设立或投资	纳入合并范围
129	衢州西区碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
130	萍乡市碧桂园投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
131	萍乡市碧桂园建设开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
132	西安天域实业有限责任公司	设立或投资	纳入合并范围

133	攀枝花碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
134	广安碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
135	重庆市永川碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
136	苏州碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
137	TRANSCEND COMMERCIAL MANAGEMENT SDN. BHD.	设立或投资	纳入合并范围
138	宁波市鄞州协远房产投资咨询有限公司	设立或投资	纳入合并范围
139	宁波市鄞州协方房产投资咨询有限公司	设立或投资	纳入合并范围
140	东莞市天伦实业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
141	贵州贵安新区碧桂园物业发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
142	鹤山市同创房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
143	江西碧桂园地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
144	封开县嘉宜房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
145	梅州锦绣韩江投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
146	广州国兆粤顺投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
147	佛山市顺德区乐从碧桂园地产有限公司	设立或投资	纳入合并范围
148	四川碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
149	宜春市新作碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
150	宁波金远房地产发展有限公司	设立或投资	纳入合并范围
151	汇联汇有房(深圳)投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
152	CONTEMPORARY FURNISHING SDN BHD	设立或投资	纳入合并范围
153	广东龙越建筑工程有限公司	设立或投资	纳入合并范围
154	广州市橙家装饰工程有限公司	设立或投资	纳入合并范围
155	福州市福碧汇投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
156	广东耀康投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
157	句容新创商业管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
158	PT.CountryGarden Indonesia	设立或投资	纳入合并范围
159	东莞市御晋实业投资有限公司	设立或投资	纳入合并范围
160	东莞市一信贸易有限公司	设立或投资	纳入合并范围
161	BGY US REAL ESTATE LLC	设立或投资	纳入合并范围
162	佛山市碧桂园管理咨询有限公司	设立或投资	纳入合并范围
163	西藏博兴咨询服务有限公司	设立或投资	纳入合并范围
164	西藏共兴咨询服务有限公司	设立或投资	纳入合并范围
165	上海碧沣投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
166	上海碧荣投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
167	上海迎碧投资管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
168	深圳碧桂园供应链管理有限公司	设立或投资	纳入合并范围
169	海口城建碧桂园园林绿化有限公司	设立或投资	纳入合并范围
170	沈阳滨河碧桂园酒店有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
171	沈阳花山碧桂园酒店有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围

172	沈阳道义碧桂园酒店有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
173	佛山市顺德区新碧贸易有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
2014 年度			
1	银晓控股有限公司	设立或投资	纳入合并范围
2	郑州翰锋置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
3	福鼎碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
4	海盐碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
5	江阴高新区碧桂园置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
6	莆田市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
7	海南陵水碧桂园润达投资置业有限责任公司	设立或投资	纳入合并范围
8	佛山市顺德区大良碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
9	宁德市碧桂园天茂房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
10	九江碧桂园房地产开发有限公司设	设立或投资	纳入合并范围
11	温州星汉置业有限公司	设立或投资	纳入合并范围
12	东台市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
13	岳阳市碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
14	诸暨大唐碧桂园房地产开发有限公司	设立或投资	纳入合并范围
15	腾越建筑碧桂园有限公司	设立或投资	纳入合并范围
16	腾越海外建筑有限公司	设立或投资	纳入合并范围
17	巨光工程有限公司	设立或投资	纳入合并范围
18	沈阳滨河碧桂园酒店有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
19	沈阳花山碧桂园酒店有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
20	沈阳道义碧桂园酒店有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围
21	佛山市顺德区新碧贸易有限公司	注销或股权变更	不纳入合并范围

五、 最近三年及一期合并报表口径的主要财务指标

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率（%）	88.13	86.20	75.32	76.70
流动比率（倍）	1.17	1.20	1.35	1.23
速动比率（倍）	0.59	0.55	0.44	0.34

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
销售毛利率（%）	21.99	21.06	20.19	26.09
销售净利率（%）	10.77	8.93	8.58	12.55
EBITDA（亿元）	128.42	223.11	154.97	171.58
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.94	3.24	3.06	3.52

应收账款周转率（次）	5.10	10.77	9.65	11.30
存货周转率（次）	0.18	0.46	0.45	0.41
总资产周转率（次）	0.11	0.32	0.36	0.36
净资产收益率	8.88	16.74	10.87	16.99

未经特别说明，上述财务指标的计算方法如下：

- （1）资产负债率=负债总额/资产总额
- （2）流动比率=流动资产/流动负债
- （3）速动比率=速动资产/流动负债
- （4）速动资产=流动资产-流动在建物业-持作销售已落成物业-存货-受限制资金
- （5）净负债权益比=净负债/不含永续资本工具的权益总额
- （6）净负债=长期债务+短期债务-现金及现金等价物-受限制资金
- （7）销售毛利率=毛利/收入
- （8）销售净利率=期内利润/收入
- （9）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销
- （10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+当期的资本化利息）
- （11）应收账款周转率=收入/应收账款平均余额
- （12）存货周转率=成本/存货平均余额（注：存货包括在建物业、持作销售已落成物业和存货）
- （13）总资产周转率=收入/总资产平均余额
- （14）净资产收益率=期内利润/净资产平均余额

六、 管理层讨论与分析

公司管理层主要以 2014 年度、2015 年度及 2016 年度审计报告及 2017 年上半年财务报告为基础，从合并财务报表角度对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、营运能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析。

（一）资产负债结构分析

1、主要资产情况

报告期内各期末，公司资产的总体构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
非流动资产								
物业、厂房及设备	2,179,869	2.74	2,087,703	3.53	2,001,984	5.53	1,864,252	6.96
投资物业	937,489	1.18	977,343	1.65	868,630	2.40	703,558	2.62
无形资产	30,139	0.04	23,937	0.04	12,154	0.03	2,925	0.01
土地使用权	251,846	0.32	253,646	0.43	205,217	0.57	203,452	0.76
在建物业	6,052,990	7.62	5,234,237	8.85	5,272,707	14.57	4,463,865	16.65
于联营公司之投资	607,825	0.76	387,335	0.65	88,449	0.24	3,449	0.01
于合资企业之投资	931,913	1.17	731,115	1.24	80,393	0.22	2,137	0.01
可供出售金融资产	-	-	-	-	21,500	0.06	20,867	0.08
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	86,106	0.11	87,073	0.15	-	-	-	-
衍生金融工具	69,157	0.09	103,439	0.17	-	-	-	-
贸易及其他应收款	647,874	0.82	5,550	0.01	64,295	0.18	-	-
递延所得税资产	1,080,279	1.36	782,231	1.32	378,694	1.05	277,011	1.03
非流动资产合计	12,875,487	16.20	10,673,609	18.04	8,994,023	24.85	7,541,516	28.14
流动资产								
在建物业	29,577,682	37.22	21,638,325	36.58	13,510,705	37.33	10,599,398	39.55
持作销售的已落成物业	2,070,481	2.61	3,088,525	5.22	3,411,413	9.42	2,320,324	8.66

存货	264,181	0.33	220,373	0.37	197,844	0.55	209,514	0.78
贸易及其他应收款	18,305,938	23.04	11,732,175	19.83	4,224,212	11.67	2,537,090	9.47
合同资产	993,219	1.25	-	-	-	-	-	-
预付税金	2,511,168	3.16	1,404,225	2.37	949,036	2.62	873,971	3.26
受限制现金	1,001,647	1.26	1,184,399	2.00	1,163,713	3.22	845,349	3.15
现金及现金等价物	11,011,310	13.86	8,464,690	14.31	3,624,075	10.01	1,876,059	7.00
以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产	851,727	1.07	732,124	1.24	118,810	0.33	-	-
衍生金融工具	3,928	0.00	18,715	0.03	1,804	0.00	-	-
流动资产合计	66,591,281	83.80	48,483,551	81.96	27,201,610	75.15	19,261,705	71.86
资产总计	79,466,768	100.00	59,157,160	100.00	36,195,633	100.00	26,803,221	100.00

报告期内，随着公司业务的发展，公司总资产规模持续稳定增长。报告期内各期末，公司资产总额分别为人民币 26,803,221 万元、36,195,633 万元、59,157,160 万元和 79,466,768 万元。公司资产规模呈快速上升趋势是由于公司主营业务快速发展，经营规模不断扩大，公司资产规模随着主营业务的发展而相应增加所致。

从资产结构来看，公司资产中流动资产所占比例较高，非流动资产所占比例较低。报告期内各期末，公司流动资产分别为 19,261,705 万元、27,201,610 万元、48,483,551 万元和 66,591,281 万元，分别占当期资产总额的比例为 71.86%、75.15%、81.96%和 83.80%。公司流动资产所占比例较高，主要由于公司的大部分房地产项目处于在开发状态或已开发状态，在开发的预计在正常的营运周期内竣工的项目和已开发的持作销售已落成物业均以流动资产的形式存在，随着发行人业务规模的持续扩大，发行人的在建物业及持作销售已落成物业之和持续增长。

（1）非流动资产分析

公司非流动资产主要包括于联营合营企业之投资、物业、厂房及设备、投资物业和非流动在建物业。报告期内各期末，非流动资产分别为 7,541,516 万元、8,994,023 万元、10,673,609 万元和 12,875,487 万元，占当期总资产的比重分别为 28.14%、24.85%、18.04%和 16.20%。

① 于联营公司及合营企业之投资

公司的于联营合营企业之投资是公司对若干合营企业和联营企业的投资余额，公司采用权益法对该部分投资进行核算。

② 物业、厂房及设备

公司物业、厂房及设备包括楼宇、机器、运输设备、家私、装置及设备和在建设工程。报告期内各期末，公司物业、厂房及设备的账面价值分别为 1,864,252 万元、2,001,984 万元、2,087,703 万元和 2,179,869 万元，占资产总额的比重分别为 6.96%、5.53%、3.53%和 2.74%。报告期内，公司物业、厂房及设备规模不断上升，主要是由于公司属下的酒店建筑物随着酒店业务的扩张而增加，导致楼宇余额增加。

报告期内各期末，公司物业、厂房及设备构成如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	净值	比例	净值	比例	净值	比例	净值	比例
楼宇	1,350,757	61.97	1,378,876	66.05	1,297,163	64.79	1,089,088	58.42
机器	33,873	1.55	29,061	1.39	31,441	1.57	33,645	1.80
运输设备	58,156	2.67	63,368	3.04	68,610	3.43	80,623	4.32
家私、装置及设备	84,972	3.90	46,015	2.20	56,921	2.84	74,861	4.02
在建工程	652,111	29.92	570,383	27.32	547,850	27.37	586,035	31.44
合计	2,179,869	100.00	2,087,703	100.00	2,001,984	100.00	1,864,252	100.00

③ 投资物业

公司在投资物业科目下核算的是用途为获得长期租金收益的物业。报告期内各期末，公司投资物业余额分别为 703,558 万元、868,630 万元、977,343 万元和 937,489 万元，占当期总资产的比重分别为 2.62%、2.40%、1.65%和 1.18%。2015 年末、2016 年末及 2017 年 6 月末，上述投资物业余额分别较上期期末增长 23.46%、增长 12.52%及减少 4.08%。2015 年末公司投资物业期末余额较 2014 年末有较大增幅，主要是根据管理层持有意图，将部分物业从在建物业或持作销售已落成物业计入投资物业，转入的账面净值为 63,959 万元，评估增值约 60,102 万元；2016 年末，发行人将部分物业从在建物业或持作销售已落成物业计入投

资物业，转入的账面净值为 125,917 万元，评估价值重估利得 80,162 万元。

④ 非流动在建物业

公司的非流动在建物业为预期超过正常营运周期落成的在建物业。报告期内各期末，公司的非流动在建物业余额分别为 4,463,865 万元、5,272,707 万元、5,234,237 万元和 6,052,990 万元。报告期内，公司加快了增加土地储备节奏，因此，非流动在建物业余额呈逐步上升趋势。

(2) 流动资产分析

公司流动资产主要为在建物业、持作销售已落成物业、贸易及其他应收款、受限制资金和现金及现金等价物。公司报告期内流动资产的总额呈现上升趋势，主要是由于公司业务规模的持续扩大，公司在建物业和持作销售已落成物业规模持续增加所致。

① 在建物业

在建物业是公司资产最重要的组成部分，是指公司属下处于正在开发状态的物业。在建物业余额主要包括建造成本、土地使用权和资本化利息等。报告期内各期末，公司在建物业账面价值分别为 10,599,398 万元、13,510,705 万元、21,638,325 万元和 29,577,682 万元，占当期资产总额的比例分别为 39.55%、37.33%、36.58%及 37.22%。报告期内，发行人在建物业余额持续稳步增长，这主要是由于发行人房地产开发业务规模持续扩大，房地产项目工程款投入增加所致。

② 持作销售已落成物业

公司的持作销售已落成物业是公司属下已经竣工的待售房地产项目。报告期内各期末，公司的持作销售已落成物业余额分别为 2,320,324 万元、3,411,413 万元、3,088,525 万元和 2,070,481 万元，分别占当期资产总额的 8.66%、9.42%、5.22%和 2.61%。

③ 贸易及其他应收款

报告期内各期末，公司的贸易及其他应收款情况如下：

单位：万元

款项性质	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收账款-净额	1,680,515	1,367,313	1,476,483	869,006
土地竞买保证金	3,038,998	1,429,220	699,907	260,024
其他应收款项	7,479,679	5,246,151	617,522	374,657
合约工程的应收客户款项	-	66,705	56,338	126,959
预付土地款	1,552,463	682,063	427,533	328,082
除合约工程款外其他应收关联方款项	3,368,385	1,756,895	459,766	302,057
提供给关联方和第三方贷款-净额	181,985	196,916	13,302	-
其他预付款项	1,003,913	986,912	473,361	276,304
合计	18,305,938	11,732,175	4,224,212	2,537,090

④ 合同资产

截至 2017 年 6 月 30 日，合同资产的余额为 993,219 万元，占总资产的比重为 1.25%。公司于 2017 年 1 月 1 日起采纳了香港财务报告准则第 15 号，合同资产科目主要用于核算公司累计确认收入超过向客户累计收取的款项差额、合约工程的应收客户款项与预计可收回的为获得合同而产生的增量成本等事项。

⑤ 应收账款

公司的应收账款主要系应收商品房销售款。报告期内各期末，公司应收账款净额分别为 869,006 万元、1,476,483 万元、1,367,313 万元和 1,680,515 万元。

从应收账款账龄结构来看，公司应收账款中主要部分账龄在 1 年以内（含 1 年），符合公司的销售政策，总体来看账龄结构较好。报告期内各期末，公司应收账款按账龄分析列示如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	1,643,042	97.37	1,320,836	96.21	1,438,139	97.40	847,741	97.55
1 年以上	44,432	2.63	52,032	3.79	38,344	2.60	21,265	2.45

应收账款余额	1,687,474	100.00	1,372,868	100.00	1,476,483	100.00	869,006	100.00
减值准备	69,587	-	55,555	-	-	-	-	-
应收账款-净额	1,680,515	-	1,367,313	-	1,476,483	-	869,006	-

报告期内，公司应收账款逐年增加，主要原因是公司在报告期内的收入随着公司规模的扩张而逐年增长。2014 年度、2015 年度和 2016 年度，公司的应收账款周转次数分别为 11.30、9.65 和 10.77，应收账款周转情况基本保持稳定。公司的应收账款对象为数量庞大的购房业主，历史上亦未出现过重大违约事件，管理层经评估，应收账款存在回收不确定性的风险较小。

⑥ 土地竞买保证金

土地竞买保证金是公司在参与土地招拍挂程序时向作为出让方的国土部门缴纳的履约保证金。报告期内各期末，公司的土地竞买保证金余额为 260,024 万元、699,907 万元、1,429,220 万元和 3,038,998 万元。2017 年 6 月末公司土地竞买保证金增长较快，主要是由于公司审时度势，加快了土地储备的步伐。

⑦ 受限制资金

公司的受限制资金主要是建设预售物业的保证金。报告期内各期末，公司的受限制资金余额分别为 845,349 万元、1,163,713 万元、1,184,399 万元和 1,001,647 万元，报告期内公司的受限制资金随着在建物业预售回款金额的波动而波动。

⑧ 现金及现金等价物

报告期内各期末，公司的现金及现金等价物余额分别为 1,876,059 万元、3,624,075 万元、8,464,690 万元和 11,011,310 万元。公司物业销售增长，销售的回款增加，使得公司现金及现金等价物增加。

2、主要负债情况

报告期内各期末，公司负债的总体构成情况如下：

单位：万元，%

项目	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
流动负债								

贸易及其他应付款	23,472,327	33.51	15,178,926	29.77	7,338,520	26.92	4,092,497	19.91
合同负债	27,004,272	38.56	-	-	-	-	-	-
预收客户账款	-	-	19,240,893	37.73	9,651,608	35.40	9,179,249	44.65
证券化安排的收款	664,254	0.95	704,344	1.38	-	-	-	-
当期所得税负债	1,689,204	2.41	1,531,041	3.00	890,541	3.27	897,611	4.37
优先票据	46,893	0.07	-	-	-	-	253,876	1.23
应付股息	217,674	0.31	-	-	-	-	-	-
公司债券	1,331,142	1.90	820,748	1.61	-	-	-	-
银行及其他借款	2,684,784	3.83	3,051,273	5.98	2,277,804	8.36	1,239,068	6.03
衍生金融工具	9,751	0.01	4,176	0.01	1,020	0.00	-	-
流动负债合计	57,120,303	81.56	40,531,401	79.48	20,159,493	73.95	15,662,302	76.18
非流动负债								
银行及其他借款	6,213,599	8.87	3,871,008	7.59	3,082,908	11.31	2,640,426	12.84
优先票据	2,810,097	4.01	2,926,445	5.74	2,087,818	7.66	1,973,501	9.60
公司债券	2,492,444	3.56	2,950,215	5.79	1,525,850	5.60	-	-
递延政府补助金	23,599	0.03	23,744	0.05	23,952	0.09	23,952	0.12
递延所得税负债	1,371,054	1.96	692,830	1.36	381,572	1.40	258,798	1.26
衍生金融工具	5,304	0.01	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	12,916,096	18.44	10,464,242	20.52	7,102,099	26.05	4,896,677	23.82
负债总额总计	70,036,399	100.00	50,995,643	100.00	27,261,592	100.00	20,558,978	100.00

报告期内各期末，公司负债总额分别为 20,558,978 万元、27,261,592 万元、50,955,643 万元和 70,036,399 万元，负债总额增长与公司资产规模增长相匹配。近年来，公司负债规模持续增长，主要原因是：第一，随着销售规模持续扩大，预收客户账款期末余额相应增长；第二，公司通过银行借款及其他金融机构发行债券等外部债务融资手段满足项目投资需要；第三、公司在建物业规模增加迅速，从而也引起贸易应付款的相应增加。

从负债结构来看，公司的负债主要为流动负债。报告期内各期末，流动负债分别占当期负债总额的比例分别为 76.18%、73.95%、79.48%和 81.56%。总体来看，由于以商品房销售款为主的预收客户账款、合同负债规模较大，同时贸易应付款项随在建物业规模扩大而迅速增加。公司负债结构呈现出流动负债占比较高，非流动负债占比较低的特点，负债结构基本保持稳定。

（1）流动负债分析

公司流动负债主要是预收客户账款、合同负债、贸易及其他应付款和银行及

其他借款等。

① 预收客户账款

2014 年末、2015 年末和 2016 年末，发行人预收账款分别为 9,179,249 万元、9,651,608 万元和 19,240,893 万元，占总负债比重分别为 44.65%、35.40%和 37.73%。公司预收客户账款主要系购房人在与发行人签订了商品房销售合同，但未达到商品房销售收入确认条件时，累计支付给发行人的购房款所形成的负债。在达到销售收入确认条件时，相应的预收账款结转为营业收入。2015 年末，预收账款较 2014 年末增长 472,359 万元，增幅为 5.15%；2016 年末，预收账款较 2015 年末增长 9,589,285 万元，增幅为 99.35%；预收账款规模持续增长，主要是因为发行人商品房销售规模持续扩大，带动预收房款相应增加所致。2017 年 6 月末发行人预收客户账款金额为 0，主要是发行人采纳了香港财务报告准则第 15 号，从 2017 年 1 月 1 日起，公司将预收客户账款科目中剔除因采用第 15 号准则确认收入的部分重分类为“合同负债”科目，以符合香港财务报告准则第 15 号所用的术语，2017 年 6 月末，发行人合同负债 27,004,272 万元，占总负债比重为 38.56%。

② 贸易及其他应付款

报告期内各期末，公司的贸易及其他应付款情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付账款	9,870,650	7,607,420	5,347,843	2,687,533
其他应付款项	10,752,774	6,142,262	1,372,245	781,379
其他应付税项	2,340,970	821,136	244,397	222,395
应付职工薪酬	452,429	568,359	336,973	349,183
应计费用	55,504	39,749	37,062	52,007
合计	23,472,327	15,178,926	7,338,520	4,092,497

③ 应付账款

报告期内各期末，发行人应付账款余额分别为 2,687,533 万元、5,347,843 万

元、7,607,420 万元和 9,870,650 万元。公司的应付账款主要是公司在开发房地产项目的过程中产生的应付工程款项。2015 年末、2016 年末及 2017 年 6 月末，上述应付账款分别较上期末增长 2,660,310 万元、2,259,577 万元和 2,263,230 万元，增幅分别为 98.99%、42.25%和 29.75%。发行人近年来经营规模不断扩大，应付工程款也相应增加。

单位：万元，%

账龄	2017 年 6 月		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
90 天以内	8,378,704	84.89	6,351,713	83.49	4,782,678	89.43	2,510,601	93.42
超过 90 天及 180 天以内	1,105,820	11.20	941,296	12.37	309,828	5.79	74,039	2.75
超过 180 天及 365 天以内	253,766	2.57	187,619	2.47	156,483	2.93	51,007	1.90
1 年以上	132,361	1.34	126,792	1.67	98,854	1.85	51,886	1.93
合计	9,870,650	100.00	7,607,420	100.00	5,347,843	100.00	2,687,533	100.00

发行人应付账款主要是应付工程款，账龄主要集中在 1 年以内。截至 2017 年 6 月 30 日，发行人 1 年以内的应付账款为 9,738,289 万元，占应付账款总额的 98.66%。

④ 银行及其他借款

公司计入流动负债的银行及其他借款主要是一年内到期的长期借款。报告期内各期末，公司计入流动负债的银行及其他借款情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
境内公司借款	2,316,511	2,611,663	1,989,743	1,056,938
境外公司借款	368,273	439,610	288,061	182,130
流动借款合计	2,684,784	3,051,273	2,277,804	1,239,068

⑤ 公司债券

公司计入流动负债的公司债券主要是一年内到期兑付本金的公司债券。具体分析参见“（2）非流动负债分析”中“公司债券”。

（2）非流动负债分析

公司的非流动负债主要由优先票据、应付债券和银行及其他借款构成。公司的优先票据是公司在境外发行的优先票据。应付债券是公司在境内及境外发行的债券。公司按非流动负债核算的银行及其他借款主要是从银行获取的质押借款、抵押借款和保证借款。

① 优先票据

公司在 2009 年、2010 年、2011 年、2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年在境外发行债券，该部分债券在报告期内各期末列作非流动负债的账面摊余价值分别为 1,973,501 万元、2,087,818 万元、2,926,445 万元和 2,810,097 万元。

② 公司债券

公司债券由列入流动负债的一年内到期兑付本金的公司债券和列入非流动负债的公司债券组成，具体情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
列入非流动负债的公司债券	2,492,444	2,950,215	1,525,850	-
列入流动负债的公司债券	1,331,142	820,748	-	-
公司债券合计	3,823,586	3,770,963	1,525,850	-

发行人及其子公司在 2015 年和 2016 年在境内多次发行了公司债券，导致公司债券余额增长较快，具体发行情况参见“第三节 发行人的资信状况”之“三、公司资信情况”之“（三）发债及偿还情况”。

③ 银行及其他借款

公司计入非流动负债的银行及其他借款主要包括碧桂园控股从境外金融机构筹借的银团借款和境内子公司从境内金融机构借入的房地产开发贷款的一年后到期部分。报告期内各期末，公司计入非流动负债的银行及其他借款情况如下：

单位：万元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
境内公司借款	4,237,119	2,865,215	2,012,897	1,979,796
境外公司借款	1,976,480	1,005,793	1,070,011	660,630
非流动借款合计	6,213,599	3,871,008	3,082,908	2,640,426

（二）现金流量分析

报告期内，公司合并报表现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
经营活动使用的现金流量净额	1,642,407	4,126,276	-1,758,993	-433,187
投资活动使用的现金流量净额	-1,342,890	-2,045,735	-666,579	-468,728
筹资活动产生的现金流量净额	2,255,167	2,745,416	4,166,957	891,265
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-8,064	14,658	6,631	-4,263
现金及现金等价物净增加额	2,554,684	4,825,957	1,741,384	-10,650

1、经营活动使用的现金流量分析

公司经营活动现金流入主要是向业主销售物业收到的现金，现金流出主要是用于支付土地款以及支付工程款。2014年度、2015年度、2016年度及2017年1-6月，公司合并报表经营活动使用的现金流量净额分别为-433,187万元、-1,758,993万元、4,126,276万元和1,642,407万元。2014-2015年度经营活动现金流量净额为负数，主要是由于报告期内公司业务规模不断扩大，投入较多资金用于收购土地所致，2016年度和2017年1-6月，经营活动现金流量净额由负转正，主要是由于公司合约销售额迅速增加且现金回流加快。

2、投资活动使用的现金流量分析

2014年度、2015年度、2016年度及2017年1-6月，公司合并报表投资活动使用的现金流量净额分别为净流出468,728万元、666,579万元、2,045,735万元和1,342,890万元。报告期内各会计期间公司的投资活动现金流稳定增长，主要是由于公司加大了对合营企业及联营企业的收购及投资。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-6 月，公司合并报表筹资活动产生的现金流量净额分别为净流入 891,265 万元、4,166,957 万元、2,745,416 万元和 2,255,167 万元。2015 年公司筹资活动产生的现金流量增长较快原因包括：

（1）银行及其他金融机构融资净增加为 1,211,622 万元；（2）发行债券融资 1,511,180 万元；（3）非控制性权益出资额 1,799,338 万元。公司的以上筹资活动反映了公司充足的现金储备和优化资本结构的计划。2016 年筹资活动产生的现金流量净额下降的原因主要为 2016 年公司偿还永续资本支出 1,952,800 万元和回购股份支出 353,539 万元所致。

（三）偿债能力分析

1、主要偿债指标

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率	88.13%	86.20%	75.32%	76.70%
流动比率（倍）	1.17	1.20	1.35	1.23
速动比率（倍）	0.59	0.55	0.44	0.34
项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.94	3.24	3.06	3.52
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

2、短期偿债能力分析

报告期内各期末，公司合并口径的流动比率分别为 1.23、1.35、1.20 和 1.17，速动比率分别 0.34、0.44、0.55 和 0.59。总体来看，报告期内公司流动比率、速动比率维持在较稳定的水平。

3、长期偿债能力分析

（1）资产负债率

报告期内各期末，发行人的资产负债率分别为 76.70%、75.32%、86.20%和

88.13%。总体来看，发行人资产负债率较高，这一方面是因为发行人房地产销售形成较大规模的预收客户账款，另一方面发行人为保证未来发展的需要采取了较为积极的拓展战略，并主要通过债务融资方式筹集开发资金，符合房地产开发行业的一般特点。扣除预收款与合同负债后，发行人的资产负债率分别为 42.46%、48.65%、53.68%和 54.15%。同时，发行人资产负债结构持续保持相对稳定。

（2）EBITDA 利息保障倍数

2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年上半年，公司的 EBITDA 利息保障倍数分别为 3.52、3.06、3.24 和 2.94，可为有息负债的年度利息支付提供有效保障。

（四）营运能力分析

报告期内，合并报表资产周转能力指标如下：

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
应收账款周转率（次）	5.10	10.77	9.65	11.30
存货周转率（次）	0.18	0.46	0.45	0.41

（1）2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-6 月，公司的应收账款周转率分别为 11.30、9.65、10.77 和 5.10，均处于较高水平。由于公司保持与金融机构的积极沟通，密切监督银行按揭款项的发放，而且公司仅在谨慎审批的情况下，才对小部分优质客户提供优惠的付款延期计划，允许该等客户在收楼后 1-2 年付清房款，因此，应收账款周转率保持在较高水平。

（2）2014 年度、2015 年度及 2016 年度，公司的存货周转率分别为 0.41、0.45 和 0.46，公司存货周转率稳中有升，存货管理能力稳健。2017 年上半年公司存货周转率为 0.18。

（五）盈利能力分析

1、营业收入分析

报告期内，公司营业收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例	收入	比例
房地产开发	7,447,462	95.80%	14,818,014	96.79%	10,946,037	96.68%	8,189,786	96.86%
建筑、装修及装饰	110,580	1.42%	114,301	0.75%	74,635	0.66%	46,787	0.55%
物业投资	7,617	0.10%	9,714	0.06%	9,175	0.08%	8,671	0.10%
物业管理	120,781	1.55%	195,906	1.28%	146,931	1.30%	96,406	1.14%
酒店经营	87,335	1.12%	170,763	1.12%	145,486	1.28%	113,230	1.34%
合计	7,773,775	100.00%	15,308,698	100.00%	11,322,264	100.00%	8,454,880	100.00%

公司的营业收入主要来自五个部分：房地产开发、建筑、装修及装饰、物业投资、物业管理和酒店经营。报告期内，公司的营业收入整体呈增长趋势，其中，房地产收入在公司营业收入中占比最高，2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-6 月，房地产开发收入分别为 8,189,786 万元、10,946,037 万元、14,818,014 万元及 7,447,462 万元，占本公司营业收入的比重分别为 96.86%、96.68%、96.79% 和 95.80%。

2、毛利率分析

报告期内，公司的毛利率分别为 26.09%、20.19%、21.06%和 21.99%。公司 2015 年营业毛利率有所下滑，主要原因是：（1）随着房地产市场的发展，公司销售的产品结构有所变化，毛利率较低的洋房产品占比逐渐增加；（2）另一方面，政府近年来推出的宏观调控政策对国内房地产市场销售价格有所影响。2016 年以来，受益于全国房地市场景气度提升，公司房地产开发板块毛利率回升进而导致发行人整体毛利率略有上升。

3、期间费用分析

报告期内，公司期间费用情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比

		例		例		例		例
营销及市场推广成本	333,731	4.29	738,362	4.82	468,870	4.14	435,627	5.15
行政开支	403,833	5.19	497,036	3.25	323,002	2.85	315,993	3.74
财务费用/(收益)—净额	-83,050	-1.07	109,531	0.72	128,951	1.14	19,558	0.23
合计	654,514	8.42	1,344,929	8.79	920,823	8.13	771,178	9.12

2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-6 月，公司期间费用合计分别为 771,178 万元、920,823 万元、1,344,929 万元和 654,514 万元，占收入的比重分别为 9.12%、8.13%、8.79%和 8.42%。

(1) 营销及市场推广成本

发行人的营销及市场推广成本主要包括广告费用和职工薪酬等。报告期内，公司营销及市场推广分别为 435,627 万元、468,870 万元、738,362 万元和 333,731 万元，占营业收入比例分别为 5.15%、4.14%、4.82%和 4.29%。由于公司对营销及市场推广成本加大力度进行控制，提高资金运用效率，公司的营销及市场推广成本占收入比例维持相对较低水平。

(2) 行政开支

发行人的行政开支主要包括职工薪酬、折旧费、摊销费和其他税费等。报告期内，公司行政开支分别为 315,993 万元、323,002 万元、497,036 万元和 403,833 万元，占营业收入比例分别为 3.74%、2.85%、3.25%和 5.19%。报告期内，公司强调对行政开支进行严格管控，提高资金运用效率，行政开支占收入比例维持相对较低水平。

(3) 财务费用/（收益）—净额

报告期内，公司财务费用—净额分别为 19,558 万元、128,951 万元、109,531 万元和-83,050 万元。公司持有的外币资产及负债主要是以美元计价的资产及负债，2014 年以来，人民币兑美元汇率不断下跌，导致公司境外借款产生汇兑损失。2014-2016 年度，公司的利息费用分别为 487,944 万元、506,170 万元和 687,675

万元，该等利息费用大部分被资本化至相应的在建项目上。

4、投资收益分析

报告期内，公司投资收益主要来自联营公司及合营企业经营成果所占份额、可供出售金融资产股息以及处置长期股权投资产生的投资收益，具体情况如下：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
联营公司及合营企业经营成果所占份额	613	36,170	-5,576	-4,026
可供出售金融资产股息	-	738	956	610
处置长期股权投资产生的投资收益	-6,485	3,698	155	-
投资收益合计	-5,872	40,606	-4,465	-3,416

5、其他收入及收益情况

报告期内，公司其他收入及收益具体情况如下：

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
土地使用税退回及其他政府补助	1,264	1,670	18,369	6,847
处置投资性物业收益	-	-	1,316	-
金融工具公允价值变动	-14,275	14,983	785	-
收购公司收益	126,347	125,766	11,832	-
处置在建物业收益	-	-	-	4,330
向客户预收的按金的罚没	3,075	1,963	6,823	1,633
处置物业、厂房及设备的损失	925	1,872	-135	-114
可供出售金融资产股息	-	-	956	-
处置子公司收益	-	3,698	155	-
其他	51,960	3,095	2,299	5,294
合计	169,297	153,047	42,399	18,600

报告期内，公司其他收入及收益分别为 18,600 万元、42,399 万元、153,047 万元和 169,297 万元。其中，公司收到的土地使用税退回及其他政府补助分别为 6,847 万元、18,369 万元、1,670 万元和 1,264 万元，因收购项目公司获得的收益分别为 0 万元、11,832 万元、125,766 万元和 126,347 万元。

（六）未来业务目标及盈利能力的可持续性

1、未来业务目标

公司未来发展依然以房地产开发为主。国家近年来对房地产市场的宏观调控，使房地产市场逐步回归到理性、健康的轨道，虽在一定程度抑制了房地产市场的投资需求，但就长远而言，有利于进一步规范房地产市场，有利于房地产市场持续平稳健康发展，也有利于企业转变传统的发展模式，探索新的发展模式，未来房地产市场集中度将会持续增大，房地产企业的竞争将更集中于品质、品牌、设计和服务等方面的竞争。2015 年以来，房地产行情稍有回暖，公司将继续为市场提供高性价比的住宅和服务。公司将继续围绕房地产的产业链、价值链，进一步做好销售、生产、财务、人力资源、市场开拓等方面的工作，把公司打造成为在国内具有影响力的优质地产公司。

除此之外，公司计划持续扩展其他业务如物业管理、物业投资等，令各个分部持续增加自身的盈利能力，扩大业务规模，提高行业地位。

2、盈利能力的可持续性

在长期的产品开发过程中，公司已经积累了丰富的项目开发经验，在国内房地产市场建立了优秀的品牌优势；公司可充分利用“碧桂园”的品牌优势，利用公司管理团队积累的项目开发经验，不断提升公司管理水平和项目运作能力，加快实施公司的全国化和规模化战略，同时进一步实现公司其他业务的多元化和规模化，保障发行人的持续健康发展。

七、 发行人有息债务情况

（一）发行人有息债务余额情况

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人有息债务情况如下：

单位：亿元

项目	2017 年 6 月 30 日	
	余额	比例

银行及其他借款	889.84	54.78%
优先票据	285.70	17.59%
应付债券	382.36	23.54%
证券化安排的收款	66.43	4.09%
合计	1,624.33	100.00%
一年内到期部分	472.72	29.10%
非流动部分	1151.61	70.90%
合计	1,624.33	100.00%

（二）发行人有息债务担保方式情况

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人有息债务的担保情况如下表所示：

单位：亿元

项目	2017 年 6 月 30 日	
	余额	比例
有担保的银行借款	304.80	39.71%
有担保的优先票据	285.70	37.22%
有担保的应付债券	177.06	23.07%
合计	767.56	100.00%

八、 本次公司债券发行后资产负债结构的变化

本次债券发行后将引起公司财务结构的变化。下表模拟了公司的总资产、流动负债、非流动负债和所有者权益结构在以下假设的基础上产生的变动：

- 1、财务数据的基准日为 2017 年 6 月 30 日；
- 2、假设本次公司债券总额 200 亿元计入 2017 年 6 月 30 日的资产负债表；
- 3、假设不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用；
- 4、假设本次公司债券募集资金中 150 亿元用于长租项目投资，50 亿元用于偿还借款（优先偿还短期借款和一年内到期的长期借款，剩余再偿还一年以上到期的长期银行借款）；
- 5、假设本次公司债券在 2017 年 6 月 30 日完成发行并且交割结束。

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	
	历史数	模拟数
资产合计	79,466,768	80,966,768
流动负债合计	57,120,303	56,620,303
非流动负债合计	12,916,096	14,916,096
负债合计	70,036,399	71,536,399
所有者权益合计	9,430,369	9,430,369
资产负债率	88.13%	88.35%

九、 其他重要事项

（一）担保事项

1、对外担保

（1）公司为商品房承购人提供的阶段性连带担保

按照房地产行业的惯例，在购房者以银行按揭方式购买商品房的情况下，购房者支付首期房款并将所购商品房抵押给银行以取得按揭贷款。在未办妥产权证前，银行还要求开发商提供购房者按揭融资担保。报告期内各期末，发行人为物业买方申请抵押贷款而提供的担保余额分别为人民币 4,937,590 万元、6,063,616 万元、12,750,265 万元和 21,976,107 万元，其中，余额分别为人民币 4,926,251 万元、6,058,532 万元、12,750,265 万元和 21,976,107 万元的按揭贷款的担保期限以购房者完成房屋产权证抵押或是付清按揭贷款日孰早为限，余额分别为人民币 11,339 万元、5,084 万元、0 万元和 0 万元的按揭贷款的担保期限为按揭贷款到期后满两年时解除。如果买方未能支付按揭款项，发行人需向银行偿还买方欠缴的本金额连同应计利息及罚款。

公司认为，即使买家未能支付按揭款，相关房产的可变现净值足以弥补其尚未支付的贷款本息总和与罚金，因此公司没有在财务报表中为该担保提取准备。

（2）公司为关联方提供的担保事项

截至 2017 年 6 月 30 日，公司为关联方担保的情况如下：

单位：万元

序号	关联方	涉及企业数	担保金额
1	合营企业	40	1,362,115
2	联营公司	22	870,430
	合计	62	2,232,546

2、对内担保

报告期内，公司为集团内部企业提供借款担保。截至 2017 年 6 月 30 日，所有借款子公司均处于正常开发阶段，公司不存在由于提供担保而引起的重大还款风险。

（二）公司的资本及租赁承担

截至 2017 年 6 月 30 日，公司未来需要拨备的资本支出及租金支出情况如下：

单位：万元

项目	承担金额
物业、厂房及设备	1,804
房地产开发	12,048,964
租金	20,318
合计	12,071,086

（三）发行人受限制资产情况

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人受限制资产共计 3,638,106 万元，占资产总额 4.58%，具体情况如下：

单位：万元

受限制资产类别	账面价值	受限原因	占资产总额比例
受限制资金	1,001,647	受限制	1.26%
在建物业	2,065,498	抵押	2.60%
固定资产	212,748	抵押	0.27%
投资性房地产	12,250	抵押	0.02%
土地使用权	196,637	抵押	0.25%
于合营企业之投资	42,815	质押	0.05%
于联营公司之投资	106,512	质押	0.13%

合计	3,638,106		4.58%
----	-----------	--	-------

截至 2017 年 6 月 30 日，公司有 10 家子公司的股权部分或全部处于质押状态。

第七节 募集资金运用

一、本次发行公司债券募集资金数额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求状况，经本公司董事会审议通过，拟公开发行不超过 200 亿元的公司债券。

二、本次公司债券募集资金用途

公司本次公开发行债券拟募集资金总额不超过 200 亿元（含本数），扣除发行费用后，150 亿元投向于长租项目，剩余资金用于偿还公司借款。

（一）长租项目

拟募集资金 150 亿元投向长租项目，其中 144 亿元用于项目建设，6 亿元用于偿还项目贷款，上述资金不用于支付土地价款。具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	拟投资金额	用途
1	广州国际科技创新城一期项目	424,000	项目建设
2	广州增城华南设计总部项目	150,000	项目建设
3	广州经济开发区克拉广场项目	120,000	项目建设
4	广州天河高新园项目	40,000	项目建设
5	广州天河金融上城项目	46,000	项目建设
6	广州荔湾西塍项目	25,000	项目建设
7	广州荔湾壹城广场项目	75,000	项目建设
8	广州从化河滨北路项目	42,000	项目建设
9	深圳龙岗坂田长租项目	60,000	偿还项目贷款
10	惠州潼湖科技小镇一期项目	425,000	项目建设
11	东莞麻涌北侧项目	63,000	项目建设
12	北京怀柔张各长村项目	30,000	项目建设

合计	1,500,000	
----	-----------	--

本次发行的募集资金到位前，公司可根据自身发展需要并结合市场情况利用自筹资金对募集资金项目进行先期投入，并在募集资金到位后予以置换。若本次发行债券扣除发行费用后的实际募集资金低于拟投资项目的实际资金需求总量，公司可根据项目的实际需求，按照相关法规规定的程序对上述项目的募集资金投入金额进行适当调整，不足部分由公司自筹解决。

1、广州国际科技创新城一期项目

（1）长租项目基本情况

广州国际科技创新城一期项目位于广州市番禺区新造镇，物业类型包括研发办公物业、公寓、商业、住宅等物业，以及酒店和其他配套物业。本项目区位优势、交通便利、环境优美，尤其是广州地铁4号线新造站就在项目内，交通便利。



本项目以“产城融合、智慧生活”为理念，着力构建城市创新集群，大力发展绿色低碳、智慧产业、科技金融、创新服务关联产业总部经济，引进的入园企业为成长性好、附加值高的总部型企业或上升企业。本项目大力推动国际科技创新

合作，走总部型、外向型发展道路，促进土地集约节约高效利用，成为广州重点创新集群基地。本项目已被纳入广东省和广州市重点建设项目，以及广州市新型城市化 100 项重点项目之一。

本项目的《国有建设用地使用权出让合同》约定开发商将自持项目 50% 的研发办公物业，并用于招商出租。碧桂园积极响应国家“租购并举”的号召，承诺自持广州国际科技创新城项目 629,988 平方米的物业用于长租以促进广州市创新性经济发展。

（2）长租项目具体情况

① 项目概况

项目	名称
项目实施主体	广州碧科智城开发建设投资有限公司
项目区位	广州市番禺区新造镇
长租部分建筑面积	629,988 平方米

② 项目备案和资格文件取得情况

截至本募集说明书签署日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	文号/编号
土地出让合同	440113-2017-000004
发改委备案	2017-440113-73-03-802337
建设用地规划许可证	穗国土规划地证〔2017〕310 号

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

③ 项目投资概算及筹资方式

本项目不含土地计价款的预计总投资 424,819 万元，本次募集资金拟投入 424,000 万元，其余资金由公司自筹解决。

2、广州增城华南设计总部项目

(1) 长租项目基本情况

广州增城华南设计总部项目位于广州市增城区荔城街，物业类型主要为办公、酒店、住宅、商业等物业。本项目位于广州东部城市副中心——增城区 CBD 的核心地段，附近有区政府、大型商业广场、市政公园、歌剧院、图书馆等政府、商业、文化、旅游设施，紧邻荔新公路，临近增城大道和增城广场地铁站，广州地铁 21 号线预计 2018 年开通，工作生活便利。



本项目定位为华南设计总部，未来将有建筑行业（建筑工程）甲级资质设计公司的华南区域总部以及超过 30 家各类具备资质的大型建筑设计、城市规划、室内装饰、平面设计、服装设计、工业设计等公司及相关商业配套企业进驻，项目运营后进驻的建筑设计人才不少于 1,000 人。预计未来本项目将吸引 1,200 家高新企业、2 万余人高新人才入驻。

本项目的《国有建设用地使用权出让合同》约定开发商将自持不低于项目计

算容积率总建筑面积的 50%。碧桂园积极响应国家“租购并举”的号召，承诺自持广州增城华南设计总部项目 159,521 平方米的物业用于长租以促进广州市创新性经济发展。

（2）长租项目具体情况

① 项目概况

项目	名称
项目实施主体	广州市荔碧房地产开发有限公司
项目区位	广州市增城区荔城街
长租部分建筑面积	159,521 平方米

② 项目备案和资格文件取得情况

截至本募集说明书签署日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	文号/编号
土地出让合同	440183-2017-000032
建设用地规划许可证	穗国土规划地证〔2017〕513 号

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

③ 项目投资概算及筹资方式

本项目不含土地计价款的预计总投资 150,000 万元，本次募集资金拟投入 150,000 万元，其余资金由公司自筹解决。

3、广州经济开发区克拉广场项目

（1）长租项目基本情况

广州经济开发区克拉广场项目位于广州经济技术开发区永和经济区新安路以东、永和河以北，属于广州黄埔发展板块永和商圈，项目主要类型为酒店式公寓、商业办公楼和商铺。项目所占地块的四至为：东至 YH2-E-2 地块，南至摇田河大街，西至新安路，北至甘竹。本项目共享长岭居板块、永和经济区、增城

开发区三大经济圈，周边配套齐全，交通四通八达。



交通方面，公交、轨道交通及自驾均可方便出行，自驾车走广深高速，或广园快速，只需 30 分钟左右到达广州天河市中心；也可坐地铁 6 号线二期，目前终点站在香雪站，可乘坐 506A 和 948 路公交到达本项目。规划两条地铁线路 13 号和 16 号线和穗莞深城际轻轨途经本项目，加上周边接驳广汕高速、广园高速、广惠高速、广深高速及 107 国道，周边深、莞、惠均可 1 小时内到达。

中共广州市委提出构建枢纽型网络城市的发展目标，优化提升“一江两岸三带”。广州经济开发区、黄埔区在此部署中，占据了重要的战略地位。广州开发区、黄埔区拥有中新广州知识城、广州科学城、广州国际生物岛三大创新平台，拥有全市最为密集的科技创新资源，高新技术企业产值占全市约 50%，聚集了大量高层次菁英人才。本项目将为广州菁英人才提供优质的住房服务。

(2) 长租项目具体情况

① 长租项目概况

项目	名称
项目实施主体	广州经济技术开发区厚润投资有限公司
项目区位	广州经济技术开发区永和经济区
长租部分建筑面积	116,215 平方米

② 项目备案和资格文件取得情况

截至本募集说明书签署日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	文号/编号
不动产权证书	粤（2017）广州市不动产权 06600050 号
建设用地规划许可证	穗开国规复[2017]18 号
建设工程规划许可证	穗开国规建证[2017]121 号

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

③ 长租项目投资概算及筹资方式

本项目不含土地计价款的预计总投资 150,000 万元，本次募集资金拟投入 120,000 万元，其余资金由公司自筹解决。

4、广州天河高新园项目

（1）长租项目基本情况

广州天河高新项目位于广州天河智慧城核心区域，华观路以南，东临广州科学城，西接佳都集团交通产业基地、御银科技园区，距离地铁 21 号线智慧城站约 500 米，项目类型为科研办公楼。天河智慧城位于天河区北部，南临广州 CBD，东临科学城，北接帽峰山森林公园，西接白云区。智慧城核心区面积约 20 平方公里，规划居住人口约 15 万。天河智慧城被定位为国家软件产业基地，是以通信信息服务产业、数字创意产业、软件外包服务产业、金融创新服务业、电子商务产业为主导的社区化生态型高新技术研发区，目前进驻的企业基本以 IT 产业为主，是广州东进发展战略“创新走廊”的带动龙头。



本项目交通便利，临近广园快速路、沈海高速公路以及华南快速路，双地换环绕，距离规划中的地铁 21 号线智慧城站仅约 550 米，广州市内 10 路公交车途经附近公交车站。

生活配套设施完善，周边有凌塘小学、岑村小学、广东岭南职业技术学院、天河新塘医院、天河区红十字会医院、工商银行、农业银行、建设银行和广州市农村商业银行、奥体板块百亿配套、得利达广场、智慧天地广场、萝岗万达广场以及火炉山森林公园等。

（2）长租项目具体情况

① 长租项目概况

项目	名称
项目实施主体	广州群豪文化发展有限公司
项目区位	天河区华观路以南
长租部分建筑面积	43,908 平方米

② 项目备案和资格文件取得情况

截至本募集说明书签署日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	文号/编号
不动产权证书	粤（2016）广州市不动产权第 00222613
发改委备案	2017-440106-87-03-802117
环评批复	穗（天）环管影[2016]9 号

建设用地规划许可证	穗规地证[2015]11 号
建设工程规划许可证	穗规建证[2016]1071 号 穗规建证[2016]1072 号 穗规建证[2016]1076 号
建筑工程施工许可证	440106201706290101

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

③ 长租项目投资概算及筹资方式

本项目不含土地计价款的预计总投资 45,000 万元，本次募集资金拟投入 40,000 万元，其余资金由公司自筹解决。

5、广州天河金融上城项目

(1) 长租项目基本情况

广州天河金融上城项目位于天河区黄埔大道 299 号,属于广州金融城核心圈及“互联网+小镇”核心区，主要物业类型为酒店式公寓。项目周边环境天河软件园、广州信息港、金融城和羊城创意产业园等企业集群，该核心区现有互联网企业 400 多家，大量高素质人才聚集，且交通便利、周边配套完善。



项目属于科韵路地铁上盖，距离广州珠江新城 CBD 仅 11 分钟车程，距离天河北商圈仅 12 分钟车程。未来广佛环城轨（预计 2020 年建成）金融城站将会经过项目所在地，10 分钟可到广州南站，20 分钟可到广州白云国际机场，各地出

行畅通无阻。

项目周边配套成熟，衣食住行商务，满足一切生活所需。名校荟萃，有幼华幼儿园（省一级）、车陂小学（省一级）、棠下小学（省一级）、广州市第 44 中学（市一级）等；区位内有 3 大三甲医院：华侨医院（三甲）、南方医科大学附属第三医院（三甲）、中山大学附属第六医院（三甲）；综合商场有天河都市广场、骏唐购物广场、棠潮新地购物中心、麦德龙、百安居；高端酒店有：洲际酒店、香格里拉大酒店、威斯汀酒店；金融城内部规划设置金融博物馆、金融高峰论坛、现代艺术博物馆、滨江超五星级酒店等公共建筑，在岭南水街和滨水休闲区设置大型购物中心、咖啡店、便利店等，地下空间打造 24 小时活力商业城。

（2）长租项目具体情况

① 长租项目概况

国土资源部住房城乡建设部于 2017 年 8 月印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，确定了第一批试点城市，广州为其中城市之一。本项目为广州中堂控股集团有限公司与广州市天河区棠下村集体成员签订土地租赁协议，广州中堂控股集团有限公司负责向棠下村集体支付土地租金，再与广州市碧桂园地产有限公司共同设立项目公司开发本长租项目，符合国家政策发展要求。

项目	名称
项目实施主体	广州臻堂管理咨询有限公司
项目区位	广州市天河区棠下村
长租部分建筑面积	58,000 平方米

② 项目备案和资格文件取得情况

截至本募集说明书签署日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	文号/编号
不动产权证书	穗集有（2004）第 580544 号
建设用地规划许可证	穗规地证[2009]83 号

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

③ 长租项目投资概算及筹资方式

本项目不含土地计价款的预计总投资 46,247 万元，本次募集资金拟投入 46,000 万元，其余资金由公司自筹解决。

6、广州荔湾西塱项目

(1) 长租项目基本情况

广州荔湾西塱项目位于广州市荔湾区花地大道中与鹤洞路交界处，西朗地铁站 D 出口，属于广钢新城板块，白鹅潭经济发展重要地段，交通便利、配套齐全。项目主要类型为办公楼和商业，所在地块的土地四至为：东至花地大道中，南至规划路，西至广州荔湾区冲口街坑口股份合作经济联合社，北至 D0120 图 6 幅 4 地号。



本项目交通十分便利，位于西朗地铁站 D 出口，四地铁线路交汇处，除了已经成熟运行的广州地铁 1 号线、广佛线，在建的 22 号线与规划 10 号线均将汇集于西朗站，地铁线路四通八达；项目东临主干道花地大道中，为双向八车道，20 分钟可达广佛两大核心 CBD 珠江新城与千灯湖，2020 年 2 站地铁即可到达广州南站；步行可至公交站大型站场，周边公交 18 条线路，无缝接驳广州城区与佛山。

本项目位于广钢新城内，中海花壹号、金茂府、保利曼城、北大资源博雅1989、华发中央公园等多个全国大型品牌开发商入驻，高端社群林立，承接中心城区外溢的中高端人群，本项目作为广钢新城板块的地铁口物业，商业价值凸显。

西塱作为广佛同城核心地段，以建设“广佛之心、西部枢纽”为目标，打造面向全球的现代商贸中心、享誉全国的文化旅游名区、辐射泛珠三角的总部经济基地、服务珠三角的时尚创意中心、广佛同城化先行示范区。碧桂园为西塱的优质企业提供办公楼长租服务。

（2）长租项目具体情况

① 长租项目概况

项目	名称
项目实施主体	广州碧盈房地产开发有限公司
项目区位	广州市荔湾区西塱
长租部分建筑面积	24,962 平方米

② 项目备案和资格文件取得情况

截至本募集说明书签署日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	文号/编号
不动产权证书	粤（2017）广州市不动产权 00253949 号

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

③ 长租项目投资概算及筹资方式

本项目不含土地计价款的预计总投资 42,000 万元，本次募集资金拟投入 25,000 万元，其余资金由公司自筹解决。

7、广州荔湾壹城广场项目

（1）长租项目基本情况

广州荔湾壹城广场项目位于荔湾区广钢片区规划范围南部区域，主要为长租

公寓以及商业综合体，也称“广州国际教育文化商务园”。该项目区位“广州荔湾西塱项目”相同，项目区位情况参见“6、广州荔湾西塱项目”。



(2) 项目具体情况

① 项目概况

国土资源部住房城乡建设部于 2017 年 8 月印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，确定了第一批试点城市，广州为其中城市之一。本项目是公司与广州市荔湾区东沙街东塱村集体成员合作开发，符合国家政策发展要求。公司负责投资建设及运营，与东塱村集体成员分享收益。

项目	名称
项目实施主体	广州共赢投资管理有限公司
项目区位	荔湾区东沙街荷景路以北、紫荆道以西地段
长租部分建筑面积	86,967 平方米

② 项目备案和资格文件取得情况

截至本募集说明书签署日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	文号/编号
不动产权证书	穗集有（2004）第 600124 号
环评批复	穗（荔）环管影[2017]39 号
建设用地规划许可证	穗规地证[2009]243 号
建设工程规划许可证	穗国土规划建证[2017]3149 号

项目涉及的其他证照在陆续办理中。

③ 项目投资概算及筹资方式

本项目预计总投资额 82,500 万元，本次募集资金拟将 75,000 万元用于该项目建设。

8、广州从化河滨北路项目

（1）长租项目基本情况

广州从化河滨北路项目位于广州从化区，交通便利，配套齐全，主要类型为酒店式公寓及商业。本项目临近从化区政府，距离 1 公里，车程仅需约 3 分钟，距离最近的商业中心 0.5 公里，距离已进驻的空港国际项目也仅有 30 公里。



本项目交通便利，南北分别紧接 105、106 国道，其中 106 国道贯通辖区，距广州市区需 50 分钟车程，距新白云国际机场需 20 分钟车程，周边有从化汽车站，在建的地铁站包括街口站和江浦站，从化市内公交 5 路途经附近公交车站。

生活配套设施完善，周边有向阳小学、镇泰幼儿园、街口幼儿园、房屋幼儿园、从化市中医院、从化中心医院门诊部、工商银行、农业银行、建设银行和广州市农村商业银行、西街市场、口镇北街市场以及河岛公园等。

（2）长租项目具体情况

① 长租项目概况

项目	名称
项目实施主体	广州业祥投资有限公司
项目区位	从化市城郊街向阳村青苔坑地段
长租部分建筑面积	48,952 平方米

② 项目备案和资格文件取得情况

截至本募集说明书签署日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	文号/编号
不动产权证书	从国用（2014）第 00065 号
建设用地规划许可证	从规地证[2014]4 号
建设工程规划许可证	穗国土规划建证[2017]3531 号

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

③ 长租项目投资概算及筹资方式

本项目不含土地计价款的预计总投资 70,000 万元，本次募集资金拟投入 42,000 万元，其余资金由公司自筹解决。

9、深圳龙岗坂田长租项目

（1）长租项目基本情况

深圳龙岗坂田长租项目位于深圳市龙岗区，包括碧桂园荣汇及碧桂园阳光苑 2 个住宅小区。深圳龙岗坂田长租项目地理区位好，临近深圳地铁 5 号线坂田站以及坂雪岗大道，距离华为公司总部不到 4 公里，项目附近商业、教育、医疗配套设施较为完善，居住需求较为旺盛。



公司与中国建设银行股份有限公司下属公司建信住房服务（深圳）有限责任公司（以下简称“建信住房”）签订《租赁协议》，将碧桂园荣汇花园及阳光苑项目 129 套房屋出租给建信住房，建筑面积合约 10,664 平方米。所出租房屋的信息登记在“CCB 建融家园”手机 APP 平台，供广大租客查看和选择。CCB 建融家园是中国建设银行旗下的住房租赁平台，目标是助力国家解决住房民生问题，为社会提供稳定的长租房源。

(2) 项目具体情况

① 项目概况

项目	名称
----	----

项目实施主体	深圳市茂兴置业有限公司
项目区位	深圳龙岗区坂田街道
长租部分建筑面积	10,664 平方米

② 项目备案和资格文件取得情况

截至本募集说明书签署日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	文号/编号
不动产权证书	粤（2016）深圳市不动产权第 0253403 号 粤（2016）深圳市不动产权第 0253752 号
发改委备案	深龙岗发改备案【2015】0284 号
环评批复	深龙环批【2015】700879 号
建设用地规划许可证	深规土许 LG-2016-0008 号 深规土许 LG-2016-0009 号
建设工程规划许可证	深规土建许字 LG-2016-0066 号 深规土建许字 LG-2016-0067 号
建筑工程施工许可证	440300201520701 440300201520702 440300201520703 440300201520704

③ 项目投资概算及筹资方式

实施主体与中国建设银行深圳分行签订了《借款合同》，约定借款用于支付碧桂园荣汇及阳光苑项目建设、以及局部装修、维修、维护、运营等资金需求，目前借款余额为 6 亿元。本次债券募集资金将使用 6 亿元偿还该借款。

10、惠州潼湖科技小镇一期项目

（1）长租项目基本情况

惠州潼湖科技小镇一期项目位于惠州市仲恺高新区沥林镇，位于深圳、东莞、惠州三个城市的地理中心，从本项目出发到深圳、东莞、惠州均交通便利。本项目的物业类型包括产业办公物、住宅、商业等物业，以及酒店和其他配套物业。



根据《广东省发展改革委关于下达广东省 2017 年重点建设项目计划的通知》（粤发改重点〔2017〕75 号），项目为广东省重点项目，项目目标为建设产、研、商、住、金融服务于一体大型现代化科技创新产业园。

碧桂园积极响应国家“租购并举”的号召，承诺自持本项目第一期 810,626 平方米的物业用于长租以促进惠州市创新性经济发展。

（2）长租项目具体情况

① 项目概况

项目	名称
项目实施主体	惠州潼湖碧桂园产城发展有限公司
项目区位	惠州市仲恺高新区沥林镇
长租部分建筑面积	810,626 平方米

② 项目备案和资格文件取得情况

截至本募集说明书签署日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	文号/编号
不动产权证书	粤（2017）惠州市不动产权第 5013136 号 粤（2017）惠州市不动产权第 5013138 号 粤（2017）惠州市不动产权第 5013139 号 粤（2017）惠州市不动产权第 5013140 号
发改委备案	2016-441305-70-03-010056
环评批复	惠仲环建〔2017〕148 号 惠仲环建〔2017〕149 号 惠仲环建〔2017〕150 号
建设用地规划许可证	地字第 441302（2017）60062 号 地字第 441302（2017）60063 号 地字第 441302（2017）60064 号 地字第 441302（2017）60065 号
建设工程规划许可证	建字第 441302（2017）60276 号 建字第 441302（2017）60322 号 建字第 441302（2017）60323 号 建字第 441302（2017）60324 号

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

③ 项目投资概算及筹资方式

本项目不含土地计价款的预计总投资 428,071 万元，本次募集资金拟投入 425,000 万元，其余资金由公司自筹解决。

11、东莞麻涌北侧项目

（1）长租项目基本情况

东莞麻涌北侧项目位于麻涌镇大步村水乡大道旁，主要物业类型为住宅。本项目占用地块的土地四至为：东至路，南至水乡大道，西至空地、河涌，北至空地，位于临广片区，一江之隔广州番禺、黄埔区。麻涌北侧项目位于东莞市麻涌镇中心居住商圈，紧邻麻涌最繁华商业街、最繁华商圈，医院、学校、酒店、公园，配套设施齐全。项目附近有沿江高速，距建设中的莞佛惠城轨麻涌站仅有一路之隔；穗莞深城轨望洪站、建设中的地铁 R1 线麻涌站亦在附近，三大城轨交汇。其中，R1 线预计在 2022 年 12 月竣工，该线连接望洪站至黄江中心站，已确定在荔林站接驳深圳地铁 6 号线，未来将在麻涌设站，接驳广州地铁。莞惠

城际全线则将于今年 5 月对外运营，从麻涌 2 站到西平，3 站到东城南，交通十分便利。



东莞市麻涌镇地处珠江口北部东岸珠江三角洲平原地带，东临倒运海，西南连接狮子洋，西北与广州经济技术开发区、广州保税区一桥相连，与南岗、增城市新塘镇隔江交界，地理位置优越。麻涌镇是中国现代港口物流重镇，拥有 10 万吨泊位，有新沙港和虎门港麻涌港区两个国家一类口岸，年吞吐能力超亿吨，粮油产业发达，有“中国粮油物流加工第一镇”之称。

根据《东莞市海洋经济发展十三五规划（2016-2020）》，麻涌海洋经济主体区将成为东莞“一带三区一圈一新区”现代海洋经济空间新格局的重要组成部分之一。未来麻涌将重点布局粮食、煤炭、建材、石油化工原料储运，仓储物流及环保产业、滨海旅游、船舶关键配套产业及游艇制造业。推动与广州新沙港、南沙港的错位联动发展，发展成为服务东莞、面向华南的石油化工原料储运中心、大宗商品交易中心和现代化船舶制造基地。此外，麻涌还将着力打造“全国电商专业镇”、“岭南水乡文化旅游小镇”等特色产业链。随着麻涌经济的腾飞，未来麻涌的就业岗位将持续增加。

本项目的土地出让合同约定商品房住宅面积的 45%须由开发商集中配置、自持经营，且年限不低于 5 年，碧桂园积极响应国家“租购并举”的号召，承诺自持东莞麻涌北侧项目 129,145 平方米的物业用于长租以协助解决麻涌就业人口的住房问题。

(2) 长租项目具体情况

① 长租项目概况

项目	名称
项目实施主体	东莞市碧桂园房地产开发有限公司
项目区位	东莞市麻涌镇大步村
长租部分建筑面积	129,145 平方米

② 项目备案和资格文件取得情况

截至本募集说明书签署日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	文号/编号
土地出让合同	东国土出让（市场）合【2017】059 号

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

③ 长租项目投资概算及筹资方式

本项目不含土地计价款的预计总投资 64,573 万元，本次募集资金拟投入 63,000 万元，其余资金由公司自筹解决。

12、北京怀柔张各长村项目

(1) 长租项目基本情况

北京怀柔张各长村项目位于北京怀柔镇张各长村，京密高速的东侧，离怀柔站不到一公里，离怀柔区政府两公里的距离，隶属于怀柔科学城综合配套服务区，主要类型为商业和住宅。项目占用的地块的土地四至为：东至 11 号支路西边线，南至怀耿路道路北红线，西至规划西路道路东侧绿化带，北至规划二街道路南红线。项目所在地环绕六条规划线路：京沈客专怀柔段、21 号线（原 S6 线）、通怀路、天北路北延、111 国道出京线以及京通铁路改造成市郊线，该等线路缩短了怀柔到北京城区时间，怀柔进入北京半小时经济圈。项目北侧 300 米处即是怀柔医院，该医院是怀柔区规模最大的一家二级甲等综合医院，项目东侧即是张各

长小学及张各长中学。



“十三五”怀柔将坚持“科技、文化、生态”三轮驱动，构建“以生态涵养为核心，以科技研发、影视文化、休闲会展三大产业板块为支撑”的“1+3”发展模式，着力打造怀柔科学城，以服务全国科技创新中心建设。

碧桂园积极响应怀柔区政府的规划，拍下怀柔区张各长村地块，为怀柔科学城里的高层次人才提供优质的住房服务。同时，怀柔区政府也要求该地块的受让人应对项目公建总规模 50%持有并经营 20 年。碧桂园响应国家“租购并举”的号召，承诺自持本项目 18,308 平方米的住宅与公建部分用于长租，给追求梦想、踏实奋斗的年轻人一个“五星级的家”。

(2) 项目具体情况

① 项目概况

项目	名称
项目实施主体	北京碧桂园阳光置业发展有限公司
项目区位	北京市怀柔区张各长村
长租部分建筑面积	18,308 平方米

② 项目备案和资格文件取得情况

截至本募集说明书签署日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	文号/编号
土地出让合同	京地出[合]字（2017）第 0163 号

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

③ 项目投资概算及筹资方式

本项目不含土地计价款的预计总投资 60,900 万元，募集资金拟投入长租项目 30,000 万元，其余资金由公司自筹解决。

（二）偿还贷款

序号	子公司名称	还贷金额（万元）	贷款到期日
1	上海励治房地产开发有限公司	160,000	2017/12/31
2	深圳市金碧房地产开发有限公司	200,000	2018/2/28
3	佛山市顺德区大良碧桂园房地产开发有限公司	20,000	2018/3/19
4	上海新碧房地产开发有限公司	120,000	2018/3/21
合计		500,000	-

截至 2017 年 6 月 30 日，公司债券金额为 371.74 亿元，银行及其他借款为 899.84 亿元。偿还上述借款后，银行及其他借款余额为 849.84 亿元，公司债券存量金额为 571.74 亿元，不高于公司银行贷款存量余额，债贷比例合理。

本次债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，发行人将根据本次债券募集资金的实际到位时间，对偿还银行贷款安排进行调整。截至本次债券募集资金到账日，发行人已使用自有资金偿还的部分已到期的有息负债，发行人将在募集资金到位后进行相应置换。

三、本次募集资金运用对财务状况的影响

本次公司债券发行募集资金为人民币 200 亿元，扣除承销费用后，其中 150 亿元拟用于长租项目，剩余用于偿还公司借款。本次募集资金到位后，将有效改

善公司债务的期限结构，对公司财务状况的影响主要体现在以下三个方面：

（一）对公司资产负债水平的影响

以 2017 年 6 月 30 日公司合并口径财务数据为基准，在不考虑发行费用的前提下，其中 150 亿元拟用于长租项目，剩余 50 亿元用于偿还公司借款，公司资产负债率由 88.13%略上升至 88.35%，影响较小。

（二）对公司短期偿债能力的影响

以 2017 年 6 月 30 日公司合并口径财务数据为基准，在不考虑发行费用的前提下，假设本次债券中 200 亿元发行完成后，其中 150 亿元用于长租项目，50 亿元用于偿还银行贷款（优先偿还一年内到期的长期借款及短期借款，剩余部分再偿还一年以上到期的长期借款），公司的流动比率和速动比率发行前分别为 1.17 倍和 0.59 倍，发行后公司的流动比率轻微上升，流动比率和速动比率分别为 1.18 倍和 0.59 倍。

（三）锁定发行人中长期融资成本

国内经济下行压力较大，央行总体上维持稳健的货币政策走向。未来宏观调控走向的变化会增加公司融资成本的不确定性，可能增加公司的融资成本。公司此次选择在国内发行公司债券，有利于锁定公司中长期融资成本，避免由于中长期银行贷款利率波动给公司产生额外的财务成本，有助于保障公司的稳定持续发展。

四、募集资金专项账户的管理安排

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人与监管银行、债券受托管理人签订了监管协议，并在监管银行处设立募集资金账户，确保募集资金专款专用。发行人将定期对募集资金的使用状况进行核查监督，确保募集资金的使用符合出资人和发行人的利益。

（二）偿债资金的归集

发行人应当在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前 20 个工作日，向债券受托管理人出具书面函件，明确发行人还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排。

发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日前 5 个工作日将还本付息的资金及时划付至资金账户，以保证资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日前 5 个工作日，资金账户资金少于债券当期还本付息金额时，监管银行应敦促发行人立刻划拨足额资金，并不迟于当日通知债券的债券受托管理人。

在完成本期债券任何一笔应付本息划款后的两个工作日内，监管银行应当向债券受托管理人出具下述确认：监管银行已经根据发行人的指示在当期付息日和/或本金兑付日前将足额款项划至本期债券登记结算机构指定的账户。

（三）资金账户资金的还本付息及提取

除债券募集资金外，资金账户资金优先用于债券还本付息。监管银行应在每次还本付息日前 1 个月内，对资金账户中当期还本付息金额以内部分的资金予以冻结，专项用于债券还本付息。在债券还本付息期间，经发行人书面申请，监管银行同意，该部分冻结资金划至债券托管机构用于还本付息。

每次还本付息日前 1 个月内，对资金账户中超出当期还本付息金额部分资金，发行人书面申请经监管银行确认后提取。

第八节 债券持有人会议

为保证本次债券持有人的合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》及相关法律、法规等的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了《债券持有人会议规则》的主要内容，《债券持有人会议规则》的全文置备于发行人办公场所，债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

对于《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

（一）债券持有人会议的职权

1、就发行人变更募集说明书的约定作出决议；

2、在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的重组、重整、和解或者破产清算的法律程序；

3、当发行人发生或者进入减资、合并、分立、解散、整顿、和解、重组或者申请破产等法律程序时，对是否接受发行人提出的建议以及是否委托债券受托管理人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4、决定变更债券受托管理人；

5、应发行人提议或发生影响保证人履行担保责任能力的重大变化的情况下，

决定变更保证人或者担保方式；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、法律、行政法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议的召集

1、在本次债券存续期内，当出现以下情形之一时，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容

（4）公司不能按期支付本息；

（5）公司减资、合并、分立、解散或者申请破产；

（6）增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；

（7）公司、单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开；

（8）公司管理层不能正常履行职责，导致公司债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（9）公司提出债务重组方案的；

（10）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

受托管理人应当自收到上述第（7）款约定书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应于书面回

复日起 15 个交易日内召开会议。

2、如债券受托管理人未能按《债券持有人会议规则》第五条的规定履行其职责，公司、本次债券的担保人、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人有权召集债券持有人会议，并履行会议召集人的职责。单独持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为会议召集人。合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本期未偿还债券面值总额 10% 以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

其中单独或合计持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本期公司债券，锁定期自发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监管机构受理。

3、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，公告应包括以下内容：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议

事项，并且符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的相关规定；

（6）会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日。应当为持有人会议召开日前的第 5 个交易日；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

召集人就可以其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日 5 日前发出，并且应在刊登会议通知的同一信息披露平台上公告。

4、债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。除上述事项外，非因不可抗力或者其他正当理由，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明变更原因，并且原则上不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人至迟应在会议召开日之前 5 日以书面方式向会议召集人确认其将参加本次债券持有人会议及其所持有的本期未偿还债券面值，并提供《债券持有人会议规则》第十五条规定的相关文件的复印件（即进行参会登记）；未按照前述要求进行参会登记的债券持有人无权参加该次债券持有人会议。

如进行参会登记的债券持有人所代表的本期未偿还债券面值未超过本期未

偿还债券面值总额二分之一，则召集人可就此发出补充会议通知，延期至参会登记人数所持未偿还债券面值达到本期未偿还债券面值总额二分之一后召开该次债券持有人会议，并另行公告会议的召开日期。

6、本次债券的债券持有人会议原则上应在公司住所地所在地级市辖区内的适当场所召开；会议场所、会务安排及费用等由公司承担。

（三）债券持有人会议的出席人员及其权利

1、除法律、法规另有规定外，于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。下列机构或人员可以参加债券持有人会议、发表意见或进行说明，也可以提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：

（1）公司；

（2）本次债券担保人及其关联方；

（3）持有本次债券且持有公司 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或公司的关联方；

（4）债券受托管理人（亦为债券持有人者除外）；

（5）其他重要关联方。

持有公司 10%以上股份的股东、上述股东的关联方或公司的关联方持有的本期未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的本金总额。

2、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

3、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。公司、持有公司 10%以上股份的股东及其他重要

关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

4、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和公司应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或受债券持有人委托参会并表决的除外）。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

5、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

（1）代理人的姓名；

（2）是否具有表决权；

（3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

(4) 投票代理委托书的签发日期和有效期限；

(5) 委托人签字或盖章。

7、投票代理委托书应当注明如果债券持有人未作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

公司、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

(四) 债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

2、债券持有人会议需由超过代表本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。

3、债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由公司或本次债券的担保人召集的，由公司或本次债券的担保人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由单独和/或合并代表 10%以上的本次债券的持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

4、召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

5、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

6、会议主席有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

（五）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一项议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名与公司无关联关系的债券持有人（或其代理人）、一名债券受托管理人代表和一名公司代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

4、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；本期未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人（或其代理人）对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，本期未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议对表决事项作出决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）本次会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额二分之一以上同意方为有效。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

6、持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

（1）出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本期未偿还债券面值总额，占公司本期未偿还债券面值总额的比例；

（2）召开会议的时间、具体时间、地点；

（3）会议主席姓名、会议议程；

（4）各发言人对每一审议事项的发言要点；

（5）每一表决事项的表决结果；

（6）债券持有人的质询意见、建议及公司代表的答复或说明等内容；

（7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

8、债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

9、债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原

因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

10、召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （一）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （二）会议有效性；
- （三）各项议案的议题和表决结果。

三、债券持有人会议决议的适用性

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人均有同等效力和约束力。

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

《债券持有人会议规则》于本次债券发行时生效。

第九节 债券受托管理人

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意公司与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》。

本节仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。《债券受托管理协议》的全文置备于公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

（一）受托管理人的名称和基本情况

名称：中信建投证券股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：温杰

联系地址：广州市天河区珠江新城珠江东路 30 号广州银行大厦 10 楼

电话：020-38381085

传真：020-38381070

邮政编码：510623

（二）受托管理人与发行人利害关系情况

除与公司签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公司债券的主承销商之外，受托管理人与公司不存在可能影响其公正履行本期债券受托管理职责的利害关系。

二、《债券受托管理协议》的主要内容

（一）债券受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，公司聘任中信建投作为本期债券的受托管理人，并同意接受中信建投的监督。

2、在本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

3、凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受中信建投担任本期债券的受托管理人，同意本协议中关于甲方、乙方、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本期债券的受托管理人。

（二）公司的权利和义务

1、公司享有以下权利：

（1）提议召开债券持有人会议；

（2）向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；

（3）对债券受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，公司有权予以制止；债券持有人对公司的上述制止行为应当认可；

（4）依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，公司所享有的其他权利。

2、公司应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。在本期债券任何一笔应付款项到期日前一工作日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开

户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的指示。

3、公司应当指定专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定。

4、本期债券存续期内，公司应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

公司应当将披露的信息刊登在债券交易场所（上海证券交易所）的互联网网站，同时将披露的信息或信息摘要刊登在至少一种中国证监会指定的报刊，供公众查阅。

5、本期债券存续期内，发生以下任何事项，公司应当在 3 个交易日内书面通知债券受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向上海证券交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）公司经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）债券信用评级发生变化；
- （3）公司主要资产被查封、扣押、冻结；
- （4）公司发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （6）公司放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）公司作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

（9）公司控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用公司资金累计新增额度超过上年末净资产的百分之五，或公司当年累计新增对外

担保超过上年末净资产的百分之五；

（10）公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

（11）保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（12）公司情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市或交易/转让条件；

（13）公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

（14）公司拟变更募集说明书的约定；

（15）公司预计不能或实际未能按期支付本期债券本金及/或利息；

（16）公司管理层不能正常履行职责，导致公司债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；

（17）公司提出债务重组方案；

（18）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务；

（19）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

公司就上述事件通知债券受托管理人的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

6、在本期债券存续期间，公司控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用公司资金累计新增额度超过上年末净资产百分之四十的，应由发行人按照债券持有人会议规则约定提议召开债券持有人会议并提出资金占用相关事项的专项议案，事先征得本期债券持有人会议表决同意；

在本期债券存续期间，如公司控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用公司资金累计新增额度已超过上年末净资产百分之四十的，则

后续累计新增资金占用额度超过上年末净资产百分之二十的，应由发行人按照债券持有人会议规则约定提议召开债券持有人会议并提出资金占用相关事项的专项议案，事先征得本期债券持有人会议表决同意。

7、在本期债券存续期间，公司及其控股子公司累计新增对外担保超过上年末净资产百分之四十的，应由发行人按照债券持有人会议规则约定提议召开债券持有人会议并提出对外担保相关事项的专项议案，事先征得本期债券持有人会议表决同意；

在本期债券存续期间，如公司及其控股子公司累计新增对外担保已超过上年末净资产百分之四十的，则后续累计新增担保超过上年末净资产百分之二十的，应由发行人按照债券持有人会议规则约定提议召开债券持有人会议并提出对外担保相关事项的专项议案，事先征得本期债券持有人会议表决同意；

本条所称对外担保应扣减公司提供的反担保额度，即因第三方向公司或其控股子公司提供担保而需向其提供原担保金额范围内的反担保额度。

8、公司承诺将促使其控股股东、实际控制人在本协议签署的同时做出并在本期债券存续期间持续遵守如下承诺：如果控股股东、实际控制人及其所属子公司存在任何与公司主营业务有直接或间接竞争关系的，控股股东、实际控制人应立即书面通知公司，承诺尽力按公允合理的条件首先向公司提供该等业务机会，并促使公司在同等条件下有权优先获取该等业务机会。

9、公司应按债券受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给债券受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，公司应每年（或根据债券受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向债券受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

10、公司应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下公司应当履行的各项职责和义务。

一旦发现发生本协议第 12.2 条所述的违约事件，公司应书面通知债券受托

管理人，同时根据债券受托管理人要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

11、预计不能偿还债务时，公司应当按照债券受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，同时配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

因债券受托管理人实施追加担保、督促公司履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议第 5.2 条的规定由公司承担；因债券受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照本协议第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

12、公司无法按时偿付本期债券本息时，公司应当按照募集说明书的约定落实全部或部分偿付及实现期限、增信机构或其他机构代为偿付安排、重组或者破产安排等相关还本付息及后续偿债措施安排并及时报告债券持有人、书面通知债券受托管理人。

13、公司应对债券受托管理人履行本协议第四条项下各项职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据，全力支持、配合债券受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作，维护投资者合法权益。公司所提供的文件、资料和信息包括但不限于：

（1）所有为债券受托管理人了解公司及/或保证人（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括公司及/或保证人（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

（2）债券受托管理人或公司认为与债券受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（3）根据本协议第 3.9 条约定债券受托管理人需向公司提供的资料；

（4）其它与债券受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

公司须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向债券受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保债券受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

公司认可债券受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如公司发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或债券受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，公司应立即通知债券受托管理人。

14、公司应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通，配合债券受托管理人所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，公司应当敦促保证人配合债券受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照债券受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合债券受托管理人对保证人进行现场检查。

15、受托管理人变更时，公司应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

16、在本期债券存续期内，公司应尽最大合理努力维持债券上市交易。

17、公司应当根据本协议的相关规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的其他额外费用。

18、本期债券存续期间，公司应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向公司和上交所提交，并由公司和资信评级机构及时向市场披露。公司和资信评级机构至少于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

公司应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。债券附利率

调整条款的，公司应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。债券附回售条款的，公司应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，公司应当及时披露债券回售情况及其影响。

19、在不违反法律、法规和规则的前提下，公司应当在公布年度报告后 15 个工作日内向债券受托管理人提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据债券受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；公司应当在公布半年度报告后 15 个工作日内向债券受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

20、公司应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）债券受托管理人责任，权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对公司履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债券受托管理人应当持续关注公司和保证人（如有）的资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）及偿债保障措施的实施情况，并全面调查和持续关注公司的偿债能力和增信措施的有效性。

债券受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第 3.5 条约定的情形，列席公司和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；

（2）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取公司、保证人（如有）银行征信记录；

（4）对公司和保证人（如有）进行现场检查；

（5）约见公司或者保证人（如有）进行谈话。

3、债券受托管理人应当对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本

息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每半年检查公司募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债券受托管理人应当督促公司在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过本协议第 3.4 条的规定的的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、债券受托管理人应当每年对公司进行回访，监督公司对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现本协议第 3.5 条规定情形且对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，债券受托管理人应当问询公司或者保证人（如有），要求公司、保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督导公司履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注公司的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

9、债券受托管理人预计公司不能偿还债务时，应当要求公司追加担保，督促公司履行本协议第 3.11 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。为免歧义，本条项下债券受托管理人实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因债券受托管理人实施追加担保、督促有公司履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照本协议第 5.2 条的规定由公司承担；因债券受托管理人申请财产

保全措施而产生的相关费用应当按照本协议第 5.3 条的规定由债券持有人承担。

10、本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与公司之间的谈判或者诉讼事务。

11、公司为本期债券设定担保的，债券受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、公司不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促公司、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的相关主体落实相应的偿债措施，并可以接受全部（形成债券持有人会议有效决议或全部委托，下同）或部分债券持有人（未形成债券持有人会议有效决议而部分委托，下同）的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

为免歧义，本条所指债券受托管理人以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，债券受托管理人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

13、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的公司商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券到期之日或本息全部清偿后五年。

15、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

（1） 债券持有人会议授权债券受托管理人履行的其他职责；

(2) 募集说明书约定由债券受托管理人履行的其他职责。

16、在本期债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

17、对于债券受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；债券受托管理人依赖公司根据本协议的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但债券受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

18、除法律、法规和规则禁止外，债券受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括公司的名称以及公司名称的图案或文字等内容。

(四) 债券受托管理人的报酬和费用

1、除本协议约定应由公司或债券持有人承担的有关费用或支出外，债券受托管理人就不就其履行本期债券受托管理人责任而向公司收取报酬。

2、本期债券存续期间，债券受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由公司承担：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

(2) 债券受托管理人为债券持有人利益，为履行追加担保等受托管理职责而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用。只要债券受托管理人认为聘请该等中介机构系为其履

行受托管理人职责合理所需，且该等费用符合市场公平价格，公司不得拒绝；

（3）因公司预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的其他费用；

上述所有费用公司应在收到债券受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个交易日内向债券受托管理人支付。

3、公司未能履行还本付息义务或债券受托管理人预计公司不能偿还债务时，债券受托管理人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”），按照以下规定支付：

（1）债券受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的因债券受托管理人向法定机关申请财产保全、对公司提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）债券受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，债券受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任；

（3）尽管债券受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如债券受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，公司及债券持有人确认，债券受托管理人有权从公司向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（五）债券持有人的权利和义务

1、债券持有人享有下列权利：

（1）按照募集说明书约定到期兑付本期债券本金和利息；

（2）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人

会议并行使表决权，单独或合并持有 10%以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；

（3）监督公司涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权债券受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；

（4）监督债券受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

（5）法律、法规和规则规定以及本协议约定的其他权利。

2、债券持有人应当履行下列义务：

（1）遵守募集说明书的相关约定；

（2）债券受托管理人依本协议约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。债券受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生法律效力，由债券受托管理人自行承担其后果及责任；

（3）接受债券持有人会议决议并受其约束；

（4）不得从事任何有损公司、债券受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

（5）如债券受托管理人根据本协议约定对公司启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及债券受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出），不得要求债券受托管理人为其先行垫付；

（6）根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

（六）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对公司的定期跟踪机制，监督公司对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）债券受托管理人履行职责情况；
- （2）公司的经营与财务状况；
- （3）公司募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）内外部增信机制（如有）、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）公司偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （6）公司在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）公司发生《债券受托管理协议》第 3.5 条第（1）项至第（13）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人与公司发生利益冲突、公司募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，公司发生《债券受托管理协议》第 3.5 条第（1）项至第（13）项等情形的等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（七）债券受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）债券受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （2）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）债券受托管理人提出书面辞职；
- （4）债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自第 9.4 条约定的新任受托管理人与公司签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与公司签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（八）违约责任

1、本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

2、以下任一事件均构成公司在本协议和本期债券项下的违约事件：

- （1）在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，公司未

能偿付到期应付本金和/或利息；

(2) 本期债券存续期间，根据公司其他债务融资工具发行文件的约定，公司未能偿付该等债务融资工具到期或被宣布到期应付的本金和/或利息；

(3) 公司不履行或违反本协议项下的任何承诺或义务（第（一）项所述违约情形除外）且将对公司履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

(4) 公司在其资产、财产或股份上设定担保以致对公司就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对公司就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

(5) 在债券存续期间内，公司发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

(6) 任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致公司在本协议或本期债券项下义务的履行变得不合法；

(7) 在债券存续期间，公司发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

3、上述违约事件发生时，债券受托管理人行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

(2) 在知晓公司发生第 12.2 条第（一）项规定的未偿还本期债券到期本息的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究公司的违约责任，包括但不限于向公司提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，债券受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序；

(3) 在知晓公司发生第 12.2 条第（二）至第（七）项规定的情形之一的，并预计公司将不能偿还债务时，应当要求公司追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施；

(4) 及时报告上海证券交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

4、加速清偿及措施

(1) 如果本协议 12.2 条项下的违约事件发生且一直持续 30 个连续工作日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付。

(2) 在宣布加速清偿后，如果公司采取了下述救济措施，债券受托管理人可根据债券持有人会议决议内容，以书面方式通知公司取消加速清偿的决定：

1) 债券受托管理人收到公司或公司安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、公司根据本协议应当承担的费用，以及债券受托管理人根据本协议有权收取的费用和补偿等；或

2) 本协议 12.2 条所述违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

3) 债券持有人会议决议同意的其他措施。

5、上述违约事件发生时，公司应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因公司违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

6、双方同意，若因公司违反本协议任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、上市交易的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因公司违反与本协议或与

本期债券发行、上市交易相关的任何法律规定或上市规则，从而导致债券受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债券受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），公司应对债券受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债券受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使债券受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因债券受托管理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，公司无需承担。

第十节发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人/授权代表人：_____



莫 斌

on behalf of
Country Garden Holdings Company Limited
碧桂园控股有限公司
碧桂园控股有限公司

Authorized Signatory

2017 年 11 月 29 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

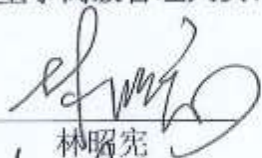
本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

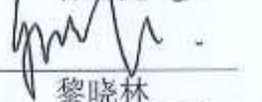
授权董事：

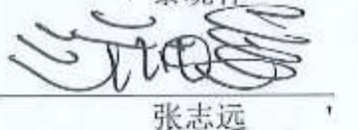

杨惠妍

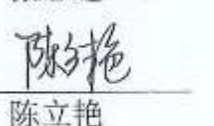

莫 斌

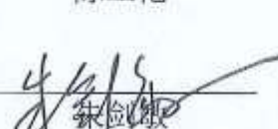
非董事高级管理人员：


林昭宪

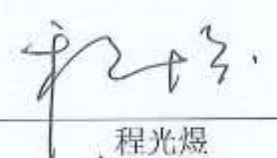

黎晓林

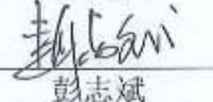

张志远

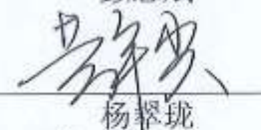

陈立艳


朱金敏

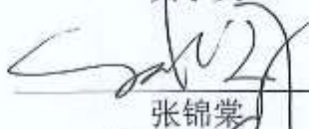

谢金雄


程光煜


彭志斌

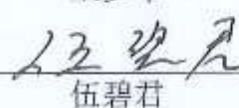

杨翠琬

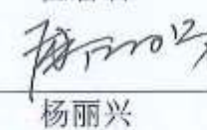

黄宇昊

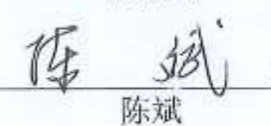

张锦棠

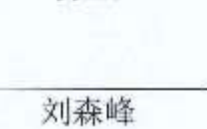

刘宁


王少军


伍碧君


杨丽兴


陈 斌


刘森峰



碧桂园控股有限公司

for and on behalf of
Country Garden Holdings Company Limited
碧桂园控股有限公司

2017 年 11 月 29 日

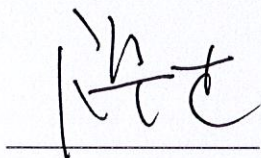
Authorized Signatory

主承销商声明

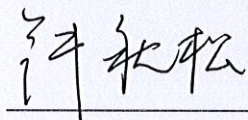
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人：

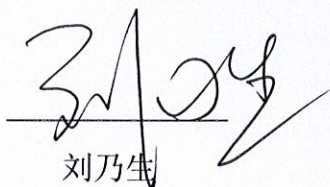


温杰



钟秋松

法定代表人（授权代表人）：



刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2017 年 11 月 29 日



联席主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目主办人：

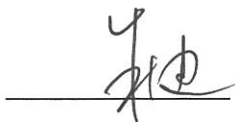


魏瑀



魏鹏

法定代表人（或授权代表）：



朱健



国泰君安证券股份有限公司

2017 年 11 月 29 日

联席主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目主办人：



陈东



马振坤

法定代表人（或授权代表）：



秦力

广发证券股份有限公司



2017 年 11 月 29 日

致
碧桂园控股有限公司列位董事

2017年11月29日

敬启者：

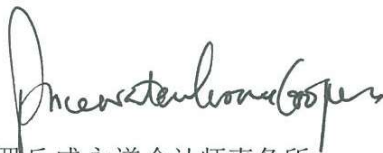
本函件乃关于碧桂园控股有限公司（「发行人」）拟向中国证券监督管理委员会及上海证券交易所申请面向合格投资者公开发行公司债券事宜而刊发的募集说明书（「募集说明书」），该募集说明书的副本随本函附上并由本所在首页简签以供识别。

我们的工作已按照香港会计师公会（「会计师公会」）颁布的香港投资通函呈报准则第 200 号「投资通函内就历史财务资料出具的会计师报告」进行。

我们谨此同意于募集说明书中以募集说明书所载列的格式和内容引用我们分别于 2015 年 3 月 11 日、2016 年 3 月 15 日和 2017 年 3 月 22 日对发行人截至 2014 年 12 月 31 日止年度、2015 年 12 月 31 日止年度和截至 2016 年 12 月 31 日止年度的综合财务报表出具的审计报告（「审计报告」），以及于 2017 年 8 月 22 日对发行人截至 2017 年 6 月 30 日止 6 个月期间的中期简明综合财务资料出具的审阅报告（「审阅报告」）；并引用我们的名称。我们亦确认上述审计报告及审阅报告的真实性和完整性。

应注意的是，我们并未按照会计师公会颁布的《香港审计准则》或《香港审阅准则》对发行人于 2017 年 6 月 30 日后任何期间的财务资料执行任何审计或审阅业务。此同意函不应被解释为以任何方式更改或更新上述的审计报告及审阅报告。

此致



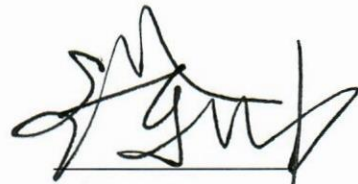
罗兵咸永道会计师事务所
执业会计师
香港

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

主办律师：


王素芹


徐 帅

负责人：


王 丽



北京德恒律师事务所

2017 年 11 月 29 日

评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目经办资信评级人员：



蒋 腾



夏 航

单位负责人：



闫 衍



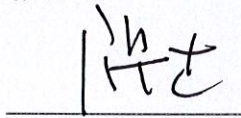
受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

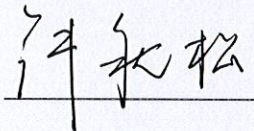
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人：

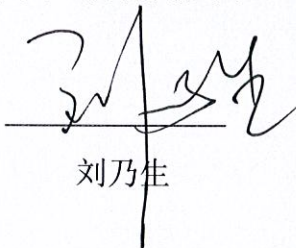


温杰



钟秋松

法定代表人（授权代表人）：



刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2017 年 04 月 29 日



第十一节 备查文件

一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人 2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-6 月财务报表及审计（审阅）报告；
- 2、联席主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、债券信用评级报告；
- 5、《债券受托管理协议》；
- 6、《债券持有人会议规则》；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

二、查阅地点

在本次债券发行期内，投资者可以至本公司及承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本募集说明书及摘要。

（一）碧桂园控股有限公司

办公地址：中国广东省佛山市顺德区北滘镇碧桂园大道 1 号碧桂园中心

联系人：欧嘉颖

电话：0757-29916436

传真：0757-26392370

（二）中信建投证券股份有限公司

办公地址：广州市天河区珠江新城珠江东路 30 号广州银行大厦 10 楼

联系人：温杰

电话：020-38381085

传真：020-38381070

（三）国泰君安证券股份有限公司

办公地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层

联系人：魏璿

电话：010-59312983

传真：010-59312908

（四）广发证券股份有限公司

办公地址：广州市天河北路 183 号大都会广场 19 楼

联系人：陈东

电话：020-87555888

传真：020-87557978

投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。



经本人核验, 兹证明此复印件以下
第 1 页至第 1 页, 与其原件内容一致。

北京德恒律师事务所

律师:

时间:

2017 年 11 月 22 日

中信建投证券股份有限公司授权书

根据《中华人民共和国公司法》、《中信建投证券股份有限公司章程》及《中信建投证券股份有限公司授权管理办法》，公司董事长王常青先生对总经理齐亮先生授权如下：

(一) 授权齐亮先生负责公司的日常经营管理工作，组织实施经董事会批准的公司年度经营计划及措施。

(二) 授权齐亮先生负责审批公司在日常经营管理过程中所发生的各类文件、合同、报表等相关文书资料，拥有对该等文书资料加盖公司公章和公司合同专用章的审批权。

(三) 授权齐亮先生负责审批公司在日常经营管理过程中所发生的各类预算内费用支出。

(四) 授权齐亮先生可以就上述授权内容再行转授权给公司其他人员行使。

本授权有效期限自 2017 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长

二〇一七年一月一日

仅供碧桂园控股小公募公司债券项目使用



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

经本人核验,兹证明此复印件以下
第1页至第4页,与其原件内容一致。

北京德恒律师事务所

律师: [Signature]

时间: 2017年11月22日

2017年度授权书(编号: 17-09)

中信建投证券股份有限公司授权书



根据《中华人民共和国公司法》、《中信建投证券股份有限公司章程》及《中信建投证券股份有限公司授权管理办法》，公司总经理齐亮先生授权刘乃生先生分管投资银行业务部，行使下列权力并承担相应责任：

一、人事管理权

依据公司人事管理制度，对分管部门员工进行绩效管理；对分管部门的人员招录、职级聘任以及员工内部调动拥有提名权或审核权。

二、财务审批权

依据公司财务管理制度，负责审批分管部门发生的单笔不超过3万元的预算内直接费用支出。

中信建投证券股份有限公司
骑缝专用章

三、用印审批与文件签署权

对分管部门的下列事务拥有公司公章、公司合同专用章和部门公章的使用审批权与文件签署权（即除相关规则要求仅能由法定代表人签署或加盖法定代表人人名章情形之外，被授权人有权代表公司或作为保荐业务负责人、债券承销业务负责人、股转系统公开转让业务负责高级管理人员在下列相关文件上署名）：



（一）签署与投资银行业务（含公司债券、非金融企业债务融资工具、资产证券化产品）有关的保密协议（含保密承诺函）、改制协议、辅导协议、保荐协议、承销协议、承销团协议、公司债承销协议、财务顾问协议、独立财务顾问协议、独立财务顾问及主承销协议、募集资金三方/多方监管协议、受托管理协议、债券持有人会议规则、股票质押合同、信托合同、先行赔付四方/多方协议、合作协议/框架协议/合作确认函（与合作方首次建立全面业务关系的战略合作协议除外）、经公司批准终止合作的项目终止/解除协议、不超过 3 万元（含 3 万元）的公司作为付款方签订的协议。

（二）向监管部门提交投行业务（含公司债券、非金融企业债务融资工具、资产证券化产品）项目申报材料或补充说明材料、业务项目的说明材料；与辅导项目相关的沟通函、内核情况汇报、核查意见等材料；项目申报审查撤回（包括中止和终止审查）或恢复申请材料。

（三）提交或出具投行业务（含公司债券、非金融企业债务融资工具、资产证券化产品）项目建议书或投标书、投资价值分析报告、辅导工作报告、尽职调查报告、主承销商核查意见、反馈意见（或审核意见、补正意见）回复、补充保荐意见书、持续督导年度或半年度工作报告、核查意见（或报告）、现场检查报告、公司作为保荐机构或财务顾问发表的独立意见（公开声明除外）、财务顾问报告、上市公司重大资产重组项目独立财务顾问报告相关附件（独立财务顾问报告除外）、诚信尽职承诺书、与发行上市相关的上市公告书等材料。

（四）签署与全国中小企业股份转让系统有限责任公司推荐业务（简称“新三板推荐业务”）有关的保密协议（含保密承诺函）、推荐挂牌并持续督导协议书、持续督导协议书、承销与备案协议、备案协议、财务顾问协议、推荐恢复上市委托股票转让协议、委托股票转让



及持续督导协议、合作协议/框架协议/合作确认函（与合作方首次建立全面业务关系的战略合作协议除外）、经公司批准终止合作的项目终止/解除协议（以上各项不包括公司作为付款方签订的协议）。

（五）向监管部门提交与新三板推荐业务相关的项目小组备案材料、申报材料或补充说明材料、业务项目的说明材料、内核材料、反馈意见回复、核查意见、申请挂牌材料、信息披露材料、项目申报审查撤回或恢复申请材料、解除股份限售材料；向监管部门报送与新三板推荐业务相关的业务资格备案或变更文件、业务情况定期报告或临时报告、自查报告；提交或出具与新三板推荐业务有关的主办券商对申请挂牌公司风险评估表、主办券商推荐挂牌公司内部核查表、股转系统挂牌申请相关文件（公开转让说明书除外）、主承销商关于股票发行合法合规性的专项意见。

（六）对外提供公司营业执照、资质证书、授权文件的复印件。

（七）办理与投资银行业务有关的资格申请、业务许可、年检手续，在保荐代表人注册和变更审批业务申请中向监管部门提交补充说明文件。

（八）对分管部门使用公司介绍信办理所辖业务联络、接洽事宜行使签发、审批权。

四、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

五、授权期限

本授权有效期限自 2017 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日。



授权人：

中信建投证券股份有限公司总经理

二〇一七年一月一日



附：被授权人的主要工作文件

- 1、《中信建投证券股份有限公司全面预算管理办法》
- 2、《中信建投证券股份有限公司总部营业费用管理规定》
- 3、《中信建投证券股份有限公司投资银行业务管理办法》
- 4、《中信建投证券股份有限公司印章管理办法》

经本人核验，兹证明此复印件以下
第1页至第4页，与其原件内容一致。
北京德恒律师事务所
律师：
时间：2017 年 11 月 22 日

授权委托书

国泰君安证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰君安证券股份有限公司董事长

杨德红

受权人：国泰君安证券股份有限公司副总裁

朱 健

根据工作需要，授权人对受权人在业务管理方面的工作授权如下：

一、授权原则

1. 在责、权、利对等的基础上实施授权，受权人在授权人的领导下开展工作，接受授权人的指导和监督。
2. 受权人对授权人负责，在授权范围内全面组织管理相关业务工作，切实保证实现公司下达的各项目标，并履行所分管工作的合规管理职责。
3. 受权人应从公司整体经营角度出发，积极推进各业务与职能之间的合作与资源共享。
4. 受权人所管业务的年度/月度计划预算是授权人对受权人进行授权、监督和考核的基准，受权人在计划预算范围内进行日常的业务经营管理活动。
5. 授权人给予受权人充分授权，简化审批程序，提高运营效率。经过授权人批准，受权人对所属下级进行分级授权。

二、授权项目及授权权限

根据《公司章程》、《董事会授权规则》、《授权管理办法》及《法定代表人授权委托书》等规定，授权人基于公司经营管理团队的职责分工，授权朱健副总裁行使以下权力：

- (一) 受权人全面负责公司投行业务委员会工作。

(二) 受权人按照公司批准的岗位职责范围履行业务管理职责和权限。

(三) 受权人承担授权范围内的, 对大投行业务和职能的合规管理与风险控制职责。

(四) 受权人拥有下列审批权限:

1、主持制定大投行业务线整体战略、年度计划与预算, 提交总裁办公会议决策审批;

2、在总裁办公会议审批通过的战略框架、且不违背相关专业委员会的决策意见下, 拥有日常业务运作计划制定的决策权, 审批投行业务委员会各项业务;

3、审签以公司名义报发的经国家有权部门核准或审批的境内企业(含B股)IPO、境内上市公司再融资、境内企业改制、并购重组等财务顾问咨询业务, 企业债、公司债、金融债、次级债、证券公司债、国债、地方政府债、政策性金融债、非金融企业债务融资工具、资产支持证券及其它固定收益证券的发行与承销业务, 以及全国股转系统及区域性股权市场企业挂牌、股票发行、财务顾问、相关债券及其它固定收益证券的发行与承销业务, 全国股转系统挂牌企业的做市业务。上述业务涉及到的合同、文件包括:

- 审签IPO项目(含B股)、再融资项目(包括增发新股与配股、可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、可交换公司债券、公司债券发行等)主承销协议、保荐协议、联席主承销协议、联合保荐协议、承销团协议、合作协议、项目补充协议、其他协议等, 以及与项目有关的各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件;
- 审签全国股转系统及区域性股权市场挂牌项目、股票发行项目财务顾问协议、三方监管协议、推荐挂牌并持续督导协议、项目补充协议、其他协议等, 以及与项目有关的各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件;
- 企业债、公司债、金融债、次级债、证券公司债、国债、非金融企业债务融资工具、资产证券化产品、全国股转系统以及区域性股权市场相关债券等债权融资项目的主承销协议、承销团协议、联席主承销协议、合作协议、分销协议、项目补充协议、其他协议等, 以及与项目有关的各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件;



- 审签股权融资咨询、兼并收购、资产重组、股权激励、改制辅导、上市辅导等项目的财务顾问协议、合作协议、辅导协议、费用支付协议、项目补充协议、其他协议等，以及与项目有关的各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件；
- 审签股票、债券承销、财务顾问、全国股转系统及区域性股权市场挂牌项目中战略合作（框架）协议、保密协议、聘请中介机构（会计师事务所、律师事务所等）协议、其他协议等；
- 审签公司决策同意开展的其他业务涉及的财务顾问及承销等协议；
- 审签股票、债券上市推荐协议及相关报送文件；
- 签署股权分置改革保荐项目所需签署的合同（协议）和文件；
- 审签保荐项目、财务顾问项目、全国股转系统及区域性股权市场挂牌项目持续督导期间各类报送和披露文件，以及债券项目受托管理期间各类报送和披露文件；
- 审签全国股转系统挂牌企业做市业务相关的协议和各类报送审批机关、监管机构、自律组织的申报文件。
- 其他公司授权签署的相关文件。

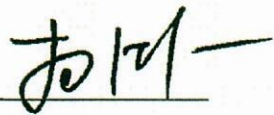
三、备注

1. 授权人须在授权范围内开展工作，授权人及公司审计、纪检监察及法律合规部门将定期或不定期对授权书各项条款的执行情况进行检查，对授权人的失职或渎职行为，公司将按有关规定对授权人予以处罚。
2. 本授权书由授权人负责解释。
3. 授权人本着诚信、审慎的原则签署本授权委托书；授权人亦应本着诚信、审慎原则行使上述授权，并承担相应的经济和法律责任。
4. 本授权委托书经双方签署生效，有效期至授权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。



(此页为签署页)

授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

董事长： 

2016 年 12 月 20 日



授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

副总裁： 

2016 年 12 月 20 日

经本人核验,兹证明此复印件以下
第1页至第1页,与其原件内容一致。
北京德恒律师事务所
律师: [Signature]
时间: 2017年11月22日

广发证券股份有限公司

广发证授权(2017)1001号

法定代表人签字授权书

根据工作需要,现将法定代表人的签字权授权如下:

一、授权原则

1. 被授权人根据公司经营管理层工作分工或部门负责人任命行使权力,当职务变更自动调整或终止本授权。

2. 被授权人代表公司法定代表人签字并承担相应责任,其法律效力等同于法定代表人签字。

3. 被授权人无转委托。

二、授权权限

1. 加盖公司印章的文件签字权,授权公司分管领导。

2. 加盖部门印章的文件签字权,授权部门负责人。

三、授权期限

本授权书有效期自出具之日生效,至2017年12月31日结束,有效期内授权人可签署新的授权书对本授权书做出补充或修订。

附件: 1. 公司营业执照

2. 被授权人职责证明(公司经营管理层最新分工或部门负责人聘任发文)

法定代表人: [Signature]

广发证券股份有限公司

2017年9月28日

经本人核验,兹证明此复印件以下
第1页至第1页,与其原件内容一致。

北京德恒律师事务所

时间:

2017年5月22日



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91440000126335439C



名称
类型
住所
法定代表人

广发证券股份有限公司

股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街2号618室

孙树明

注册资本

人民币柒拾陆亿贰仟壹佰零捌万柒仟陆佰陆拾肆元

成立日期

1994年01月21日

营业期限

长期

经营范围

证券经纪;证券投资咨询;与证券交易、证券投资活动有关的
财务顾问;证券承销与保荐;证券自营;融资融券;证券投资
基金代销;证券投资基金托管;为期货公司提供中间介绍业务
;代销金融产品;股票期权做市。(依法须经批准的项目,经
相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



2017年5月15日

经本人核验，兹证明此复印件以下
第1页至第2页，与其原件内容一致。
北京德恒律师事务所
律师
时间：2017年 月 日

广发证券股份有限公司

广发证董（2017）13号

关于聘任公司高级管理人员的决定

总部各部门、各分支机构、各子公司：

根据公司第九届董事会第一次会议决议：

聘任林治海先生担任公司总经理，主持公司日常经营管理工作，并分管人力资源管理部、培训中心、战略发展部、国际业务部；

聘任秦力先生担任公司常务副总经理，协助总经理主持日常经营管理工作，分管战略客户关系管理部、投行业务管理总部（及下设的投资银行部、兼并收购部、资本市场部、投行业务综合管理部）；

聘任孙晓燕女士担任公司副总经理兼财务总监，分管财务部、结算与交易管理部、资金管理部；

聘任欧阳西先生担任公司副总经理，分管资产托管部、证券金融部、零售业务管理总部（及下设的运营管理部、财富管理部、电子商务部、企业融资发展部、同业与产品部）；

聘任罗斌华先生担任公司副总经理、董事会秘书，分管董事会办公室；

聘任杨龙先生担任公司副总经理，分管信息技术部、发展研究中心、广发证券资产管理（广东）有限公司；

聘任武继福先生担任公司副总经理、合规总监，分管办公室、合规与法律事务部、稽核部；

聘任张威先生担任公司副总经理，分管债券业务部、固定收益销售交易部、权益及衍生品投资部、柜台交易市场部；

聘任常新功先生担任公司首席风险官，分管风险管理部。

特此通知。

广发证券股份有限公司

2017年5月11日

（联系人：蒋若帆 电话：020-87555888-8997）

抄送：中国证监会广东监管局。

广发证券股份有限公司办公室

2017年5月11日印发
