



2017年财政年度：全年业绩演示

2018年3月20日

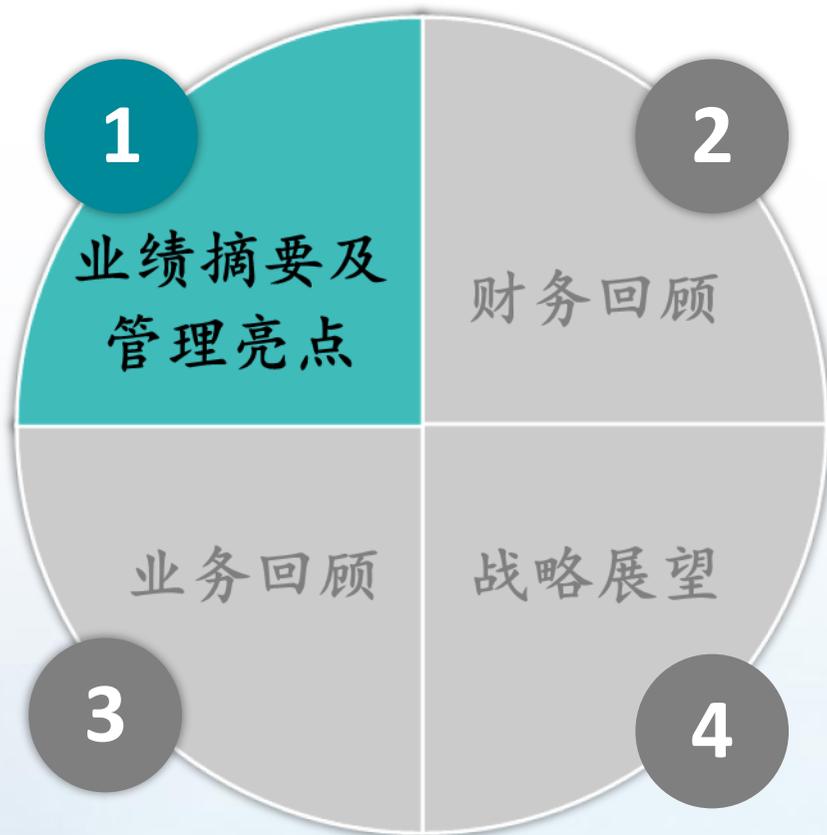


免责声明

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

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

©2018碧桂园控股有限公司。保留所有权利。



业绩摘要及管理亮点

业绩概述

人民币十亿元 ¹	截至12月31日			2017年 同比增长
	2015	2016	2017	
总资产	362.0	591.6	1,049.7	77%
总负债	272.6	510.0	933.1	83%
总债务 ²	89.7	136.2	214.8	58%
调整的现金及现金等价物 ³	47.9	96.5	148.4	54%
债务净额	41.9	39.7	66.4	67%
权益总额	89.3	81.6	116.6	43%
本公司股东应占权益	65.3	70.1	93.7	34%
中国大陆项目数 ⁴	379	722	1,456	102%
加权平均借贷成本	6.20%	5.66%	5.22%	-44个基点
净借贷比率	60.0%	48.7%	56.9%	+8.2个百分点
调整后的资产负债率 ⁵	48.7%	53.7%	55.9%	+2.2个百分点

人民币十亿元 ¹	截至12月31日之财政年			2017年 同比增长
	2015	2016	2017	
合同销售金额 ⁶	140.2	308.8	550.8	78%
收入	113.2	153.1	226.9	48%
毛利 ⁷	22.9	32.2	58.8	82%
销售、管理及行政费用总额	7.9	12.4	18.3	48%
占合同销售金额(百分比)	5.6%	4.0%	3.3%	-0.7个百分点
净利润	9.7	13.7	28.8	110%
属本公司股东之净利润	9.3	11.5	26.1	126%
属本公司股东之核心净利润 ⁸	9.8	12.0	24.7	106%
每股盈利(人民币分)	42.54	52.17	122.80	135%
每股股息 ⁹ (人民币分)	12.95	17.12	39.97	133%

2017年管理亮点

销售业绩

✓ 全年合同销售金额达人民币5,508亿元，合同销售面积为6,066万平方米，分别同比增长78%和62%

盈利水平

✓ 毛利⁷约人民币588亿元，同比增长82%，毛利率⁷由2016年的21.1%上升至25.9%

✓ 属本公司股东之净利润约为人民币261亿元，同比增长126%

现金流管理

✓ 全年销售楼款现金回款为人民币5,003亿元，净经营性现金流约为人民币240.8亿元

融资成本

✓ 2017年12月31日，加权平均借贷成本为5.22%，同比降低44个基点

公司合伙人制度

✓ 已申报同心共享项目数：1,277个

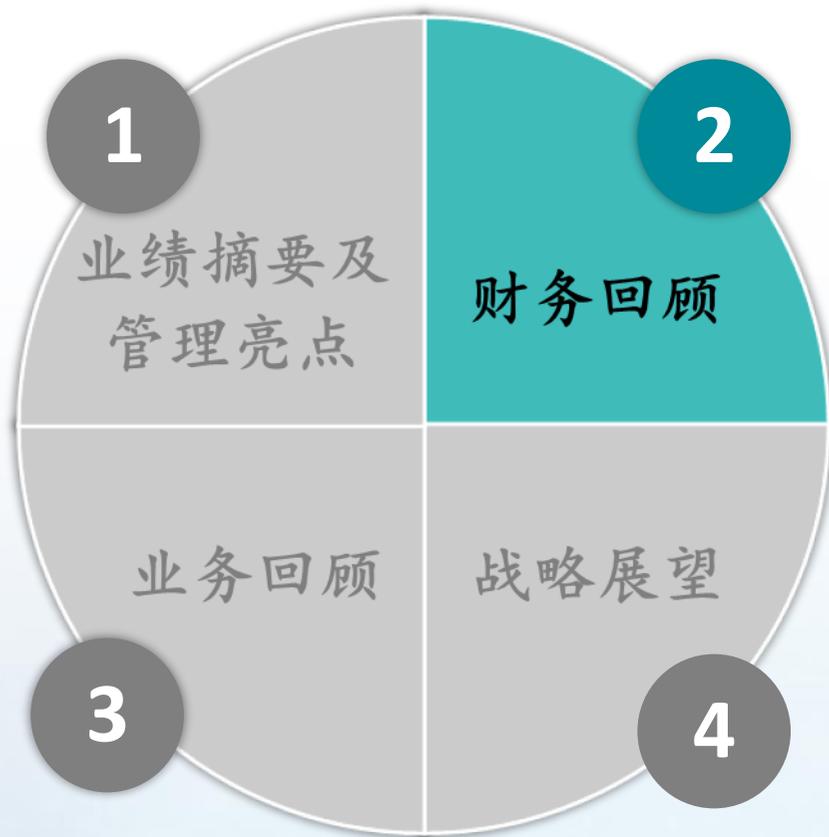
✓ 已开盘项目数：608个

✓ 销售情况：累计合同销售金额达人民币8,099亿元

✓ 回报情况：现金流回正周期为9.6个月，年化自有资金收益率¹⁰为79%，签约净利润率为12%

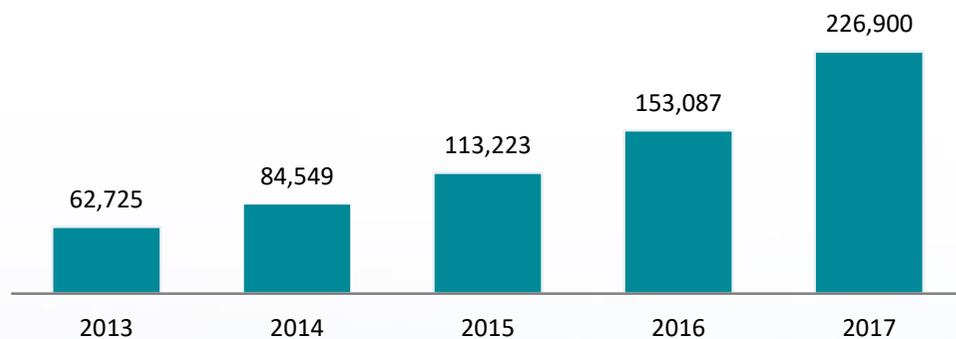
注：

- 除特殊标注外
- 总债务=银行及其他借款+优先票据+公司债券
- 调整的现金及现金等价物=现金及现金等价物+预售物业监控资金
- 中国大陆已签约或已摘牌
- 调整后的资产负债率=(总负债-预收账款)/总资产，2017年，预收账款重分类至合同负债
- 为本公司及其附属公司，连同其合营公司和联营公司，共实现之金额
- 为土地增值税拨备前的毛利或毛利率
- 剔除税后投资物业公允价值变动及转至投资物业之收益、汇兑净损益、提前赎回优先票据的损失和衍生金融工具公允价值变动损益后属于本公司股东的应占利润
- 全年股息为中期股息及末期股息的合计数。由于提早采纳香港财务报告准则第15号，本集团截至2016年12月31日止年度及之前的留存收益有约人民币31.5亿元增长的一次性调整，2017年股息包含此次留存收益的一次性增长
- 年化自有资金收益率=(项目净利润*股权)/年化投资额=(项目净利润*股权)/(投资额*占用时间)，其中“占用时间”单位为年

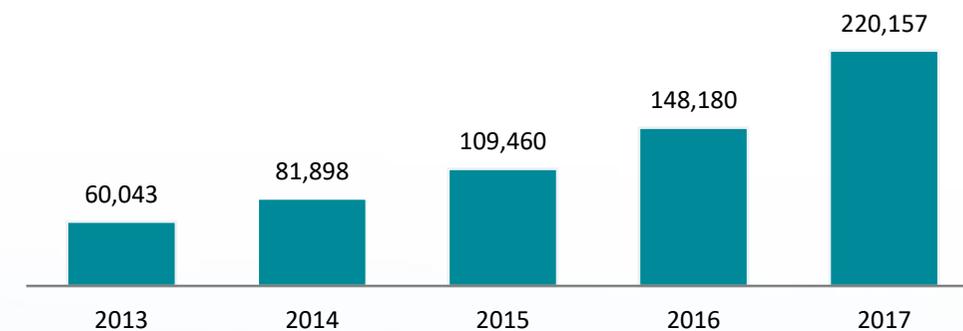


财务回顾:关键指标 (1/2)

总收入(人民币百万元)



物业销售确认收入(人民币百万元)



交付物业平均售价(人民币元/平方米)

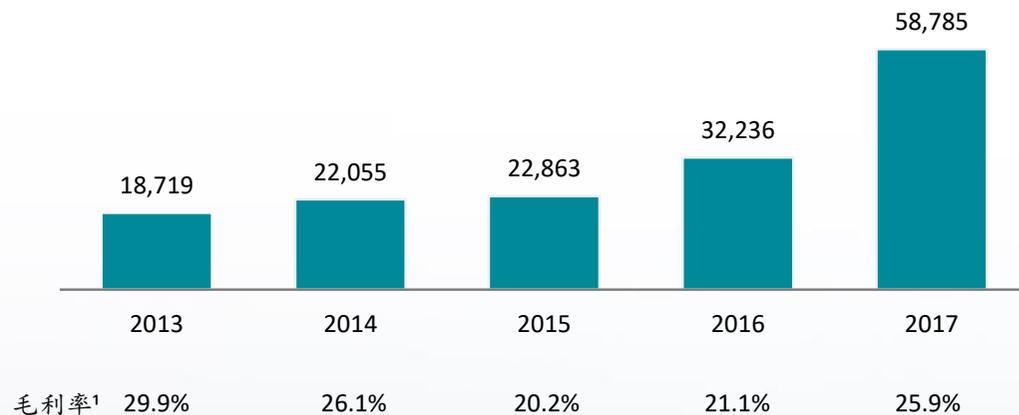


期末每股净资产(人民币元)

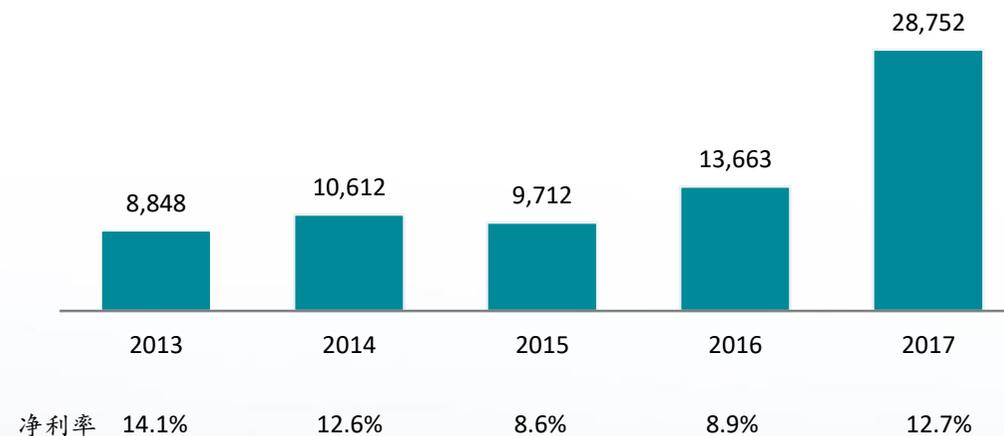


财务回顾:关键指标 (2/2)

毛利¹(人民币百万元)



净利润(人民币百万元)



属本公司股东之净利润(人民币百万元)



属本公司股东之核心净利润²(人民币百万元)

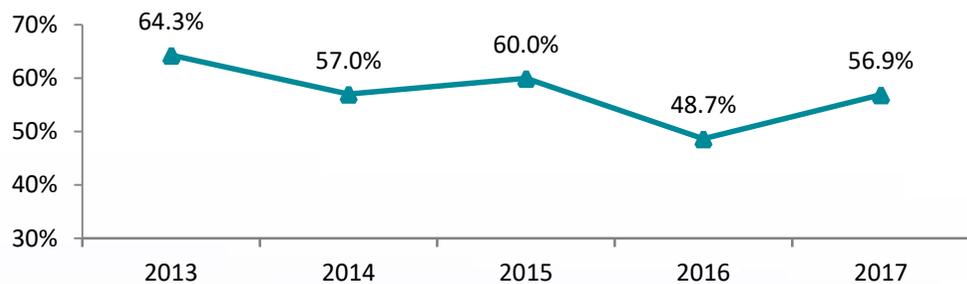


注:

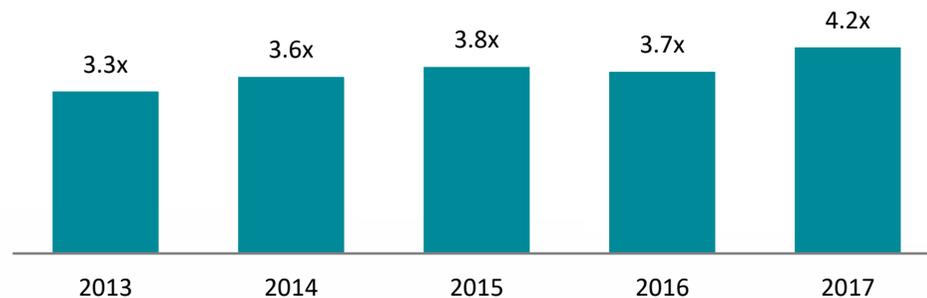
1. 为土地增值税拨备前的毛利或毛利率
2. 剔除税后投资物业公允价值变动及转至投资物业之收益、汇兑净损益、提前赎回优先票据的损失和衍生金融工具公允价值变动损益后属于本公司股东的应占利润

财务回顾:资本结构 (1/2)

净借贷比率¹



EBITDA²/利息覆盖

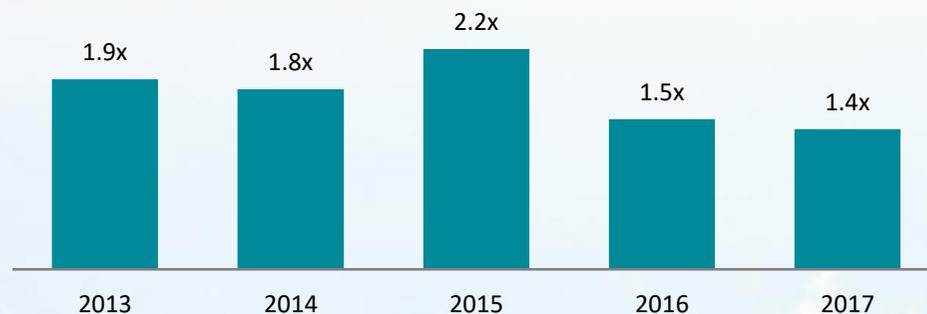


执行财务预算管理, 严格控制负债比率

总债务³/EBITDA²



净债务⁴/EBITDA²

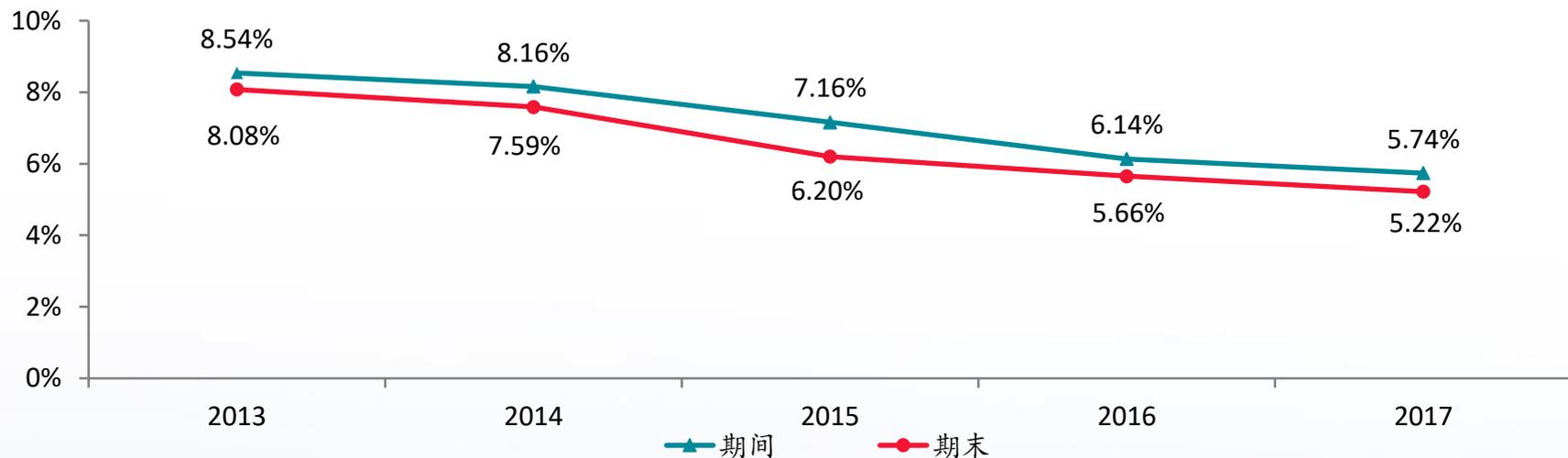


注:

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

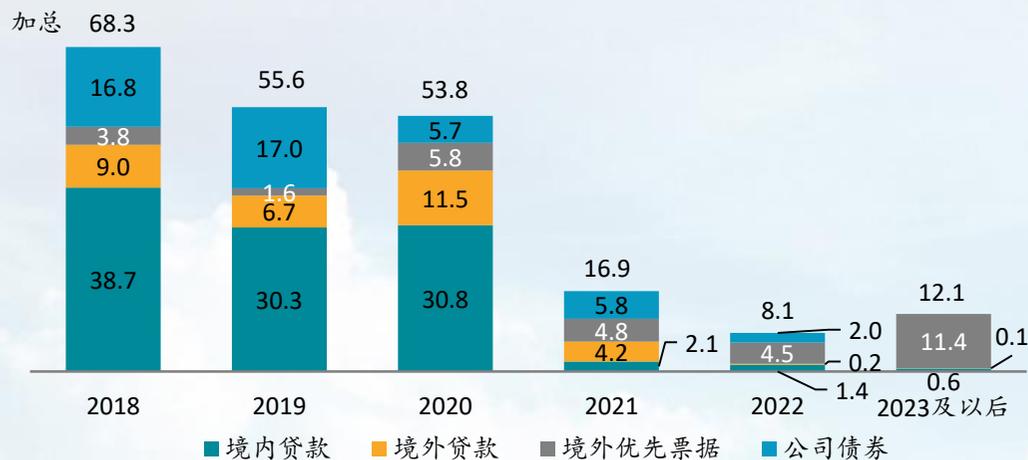
财务回顾:资本结构 (2/2)

加权平均借贷成本

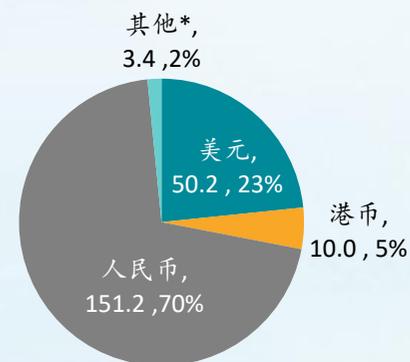


- 2017年，销售楼款现金回笼约为人民币5,003亿元，净经营性现金流约为人民币240.8亿元，继2016年后再次实现正的净经营性现金流。

截至2017年12月31日之债务到期情况(人民币十亿元)



债务按货币分类(人民币等值十亿元)



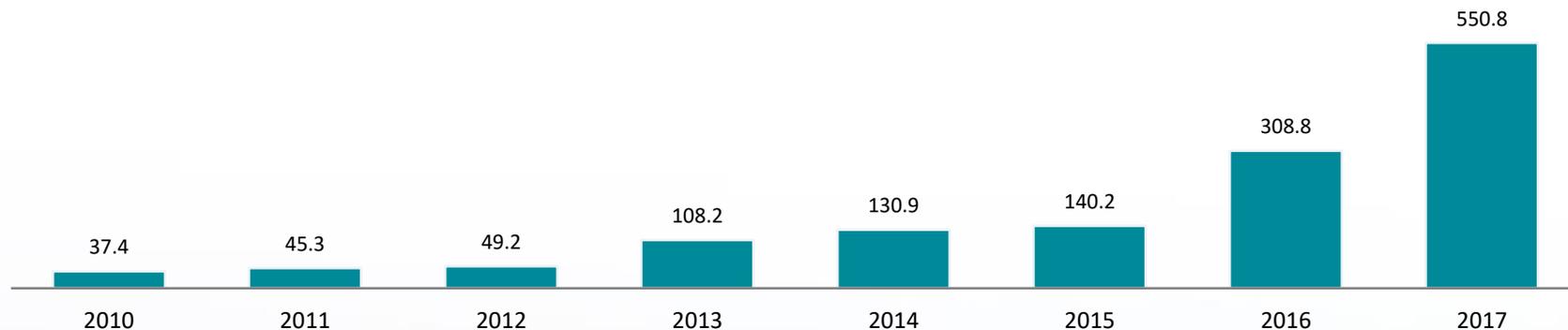
注:

- 其他*包含马币或其他货币



业务回顾：合同销售（1/2）

合同销售金额¹(人民币十亿元)



合同销售面积²(百万平方米)



合同销售均价(人民币元/平方米)

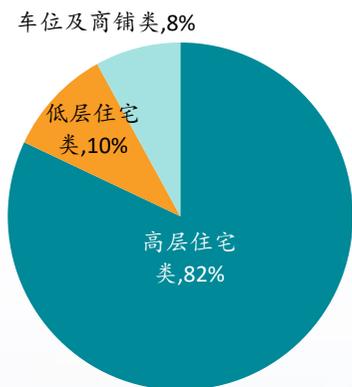


注：

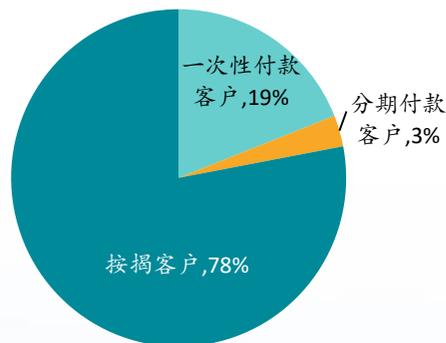
1. 为本公司及其附属公司，连同其合营公司和联营公司实现之合同销售金额
2. 为本公司及其附属公司，连同其合营公司和联营公司实现之合同销售面积

业务回顾：合同销售 (2/2)

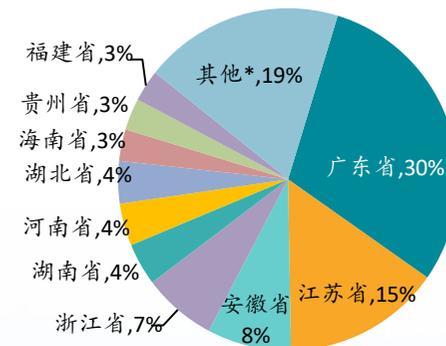
合同销售产品类型占比
(按金额)



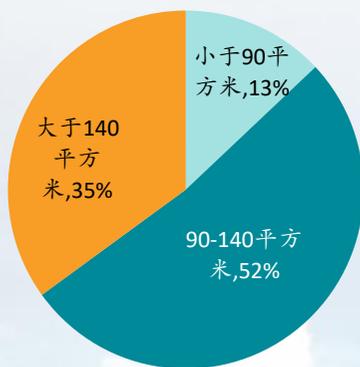
中国大陆购房客户付款类型占比
(按金额)



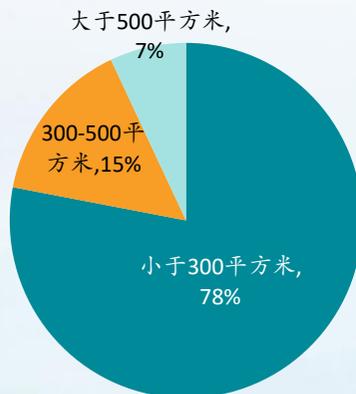
合同销售地区分布
(按金额)



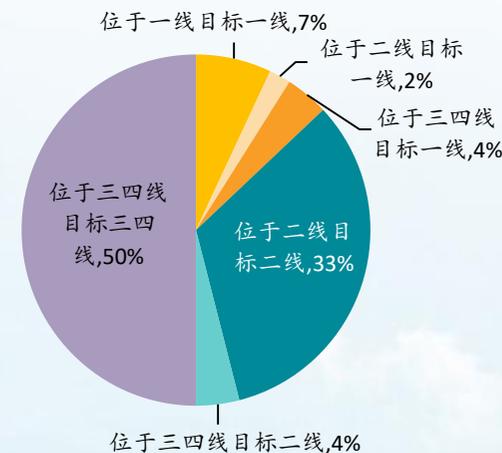
合同销售高层住宅类面积段占比
(按金额)



合同销售低层住宅类面积段占比
(按金额)



中国大陆合同销售以城市类型划分
(按金额)



2017年，中国大陆合同销售按金额划分，位于一二线城市的合同销售占比为42%，目标市场为一二线城市的合同销售占比为50%

注：

1. 其他*包含广西、河北、辽宁、山东、马来西亚、上海、四川、陕西、甘肃、重庆、江西、云南、天津、山西、内蒙古、青海、吉林、黑龙江、澳洲、北京和宁夏。

业务回顾：中国大陆土地储备（1/2）

截至2017年12月31日，集团已签约或已摘牌的中国大陆项目总数¹为1,456个，其中383个位于广东省。中国大陆的项目分布于30个省/自治区/直辖市的220个地级市，总计覆盖768个区/县。

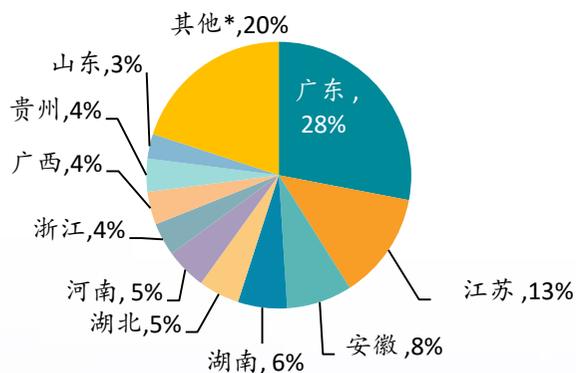


注：

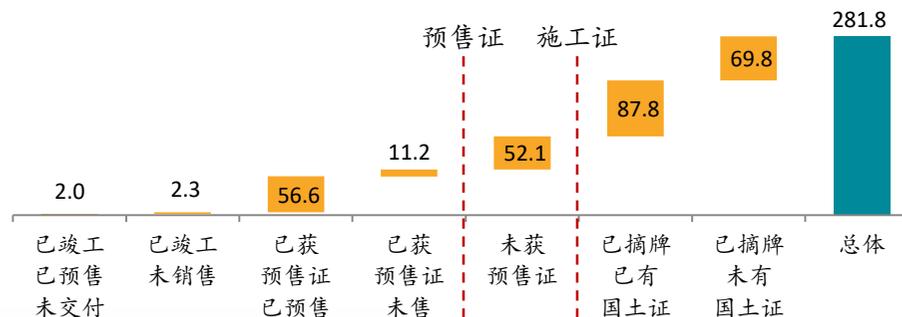
1. 中国大陆外的项目共12个

业务回顾：中国大陆土地储备 (2/2)

按省份划分土地储备分布¹ (按面积)



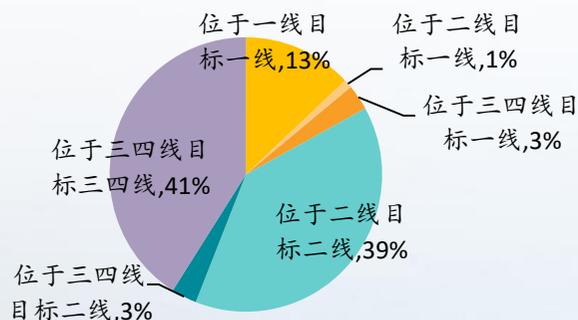
按发展阶段划分土地储备分布¹(百万平方米)



其中，本公司股东应占部分为188.6百万平方米

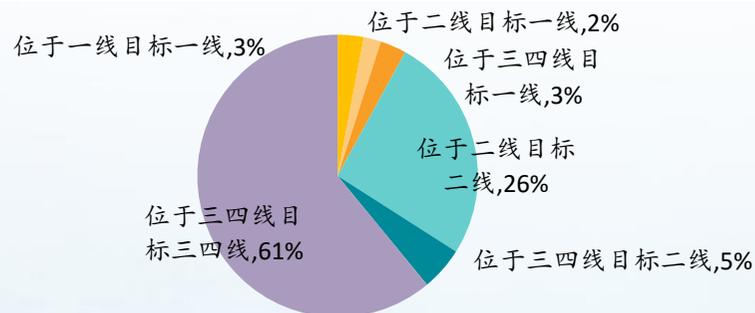
此外，潜在土地储备约为141.8百万平方米

2017年获取土地按城市类型分布 (按金额)



按目标城市划分，一二线项目占属本公司股东的土地代价之59%

2017年获取土地按城市类型分布 (按面积)



按目标城市划分，一二线项目占属本公司股东的建筑面积之39%

2017年获取的881宗土地的预期建筑面积约为14,110万平方米，总代价约人民币4,794.5亿元。其中属本公司股东的预期建筑面积约为10,145万平方米，总代价约人民币3,271.4亿元，平均地价为人民币3,225元/平方米。

• 通过收并购获取的土地有160宗，土地总代价占比为19%。

注：

- 截至2017年12月31日，已签约或已摘牌；另外，中国大陆外的项目土地储备约为292万平方米（不含森林城市）
- 其他*包含福建、河北、重庆、江西、陕西、四川、辽宁、海南、内蒙古、天津、云南、甘肃、山西、上海、北京、宁夏、新疆、青海、吉林、黑龙江

业务回顾：人才储备丰富，助力矩阵式管理体系

- 高学历人才

截至2017年12月31日，
累计引进1,037位博士

- 总经理储备

截至2017年12月31日，
区域总储备人才37人
项目总储备人才841人

人才储备助力
矩阵式管理

矩阵式
管理体系

财务

...

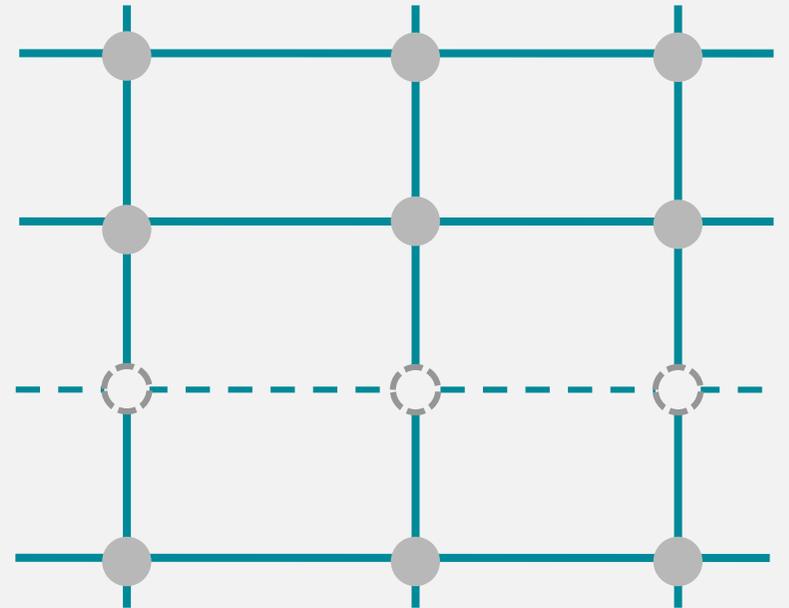
...

总部
精干高效

区域
做实做强

城市/片区
聚焦深耕

项目
责任到人



业务回顾：SSGF工业化建造体系，科技创新与管理优化

SSGF¹

- 采用预制墙板、自愈合防水、自升式爬架、铝膜、全现浇外墙、楼层截水系统等20余项核心建造技术
- 2016年开始采用，截至2017年底，集团总共1,468个项目中，已有111个试点项目，未来将大范围推广

快速度

- 以30层高层洋房为例，开工至交付的基准周期由25.1个月缩短至15.8个月，节省约9.3个月

高效益

- 完工速度快，节省利息成本，提高净资产收益率

精品质

- 有效解决渗漏、开裂、空鼓等传统建造方式中的顽疾

益环保

- 抹灰节省率可达90%以上²



预制墙板



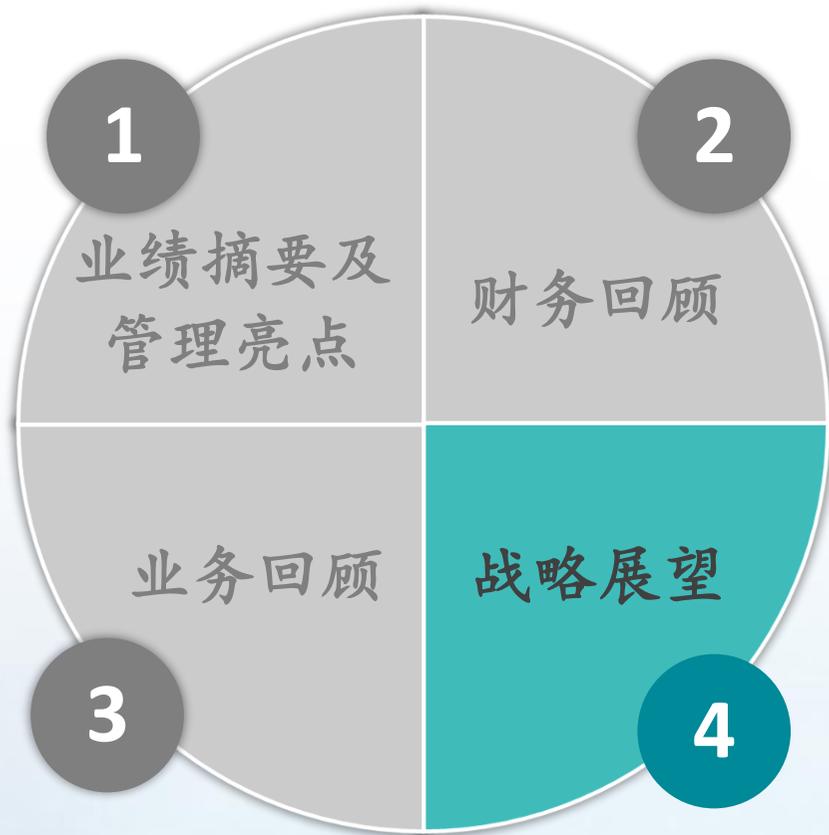
自升式爬架

注：

1. SSGF理念：Sci-tech，科技创新；Safe& share，安全共享；Green，绿色可持续；Fine& fast，优质高效。
2. 数据来源于公司内部测算

业绩亮点

- 1 入选恒生指数**
2017年11月，获恒生指数有限公司纳入恒生指数成份股
- 2 获得投资级评级**
2017年9月，获惠誉将公司主体评级提升为“投资级”（由BB+评级上调至BBB-评级）
- 3 收入和盈利增长**
总收入达人民币2,269亿，同比增长约48%；毛利率为25.9%，同比上升4.8个百分点；属本公司股东之净利润为人民币261亿元，同比增长126%，全年合计每股股息同比增长133%
- 4 销售业绩有保障，去化率高**
合同销售金额约为人民币5,508亿元，同比增长78%；整体去化率达81.5%
- 5 现金流状况良好**
2017年，销售楼款现金回笼约为人民币5,003亿元，净经营性现金流约为人民币240.8亿元
- 6 融资成本进一步降低**
2017年12月31日，加权平均借贷成本为5.22%，同比降低44个基点
- 7 土地投资组合进一步动态调整**
2017年新获取的土地中，目标一二线与目标三四线的地块按金额（不含少数股东权益）划分的比例为59:41
- 8 产品竞争力提升**
产品品质精益求精，2017年累计到访交楼率为99.31%，相比2016年95%的累计到访交付率，提升了4.31个百分点
- 9 配套产业业绩**
集团物业管理业务的对外收入约为人民币26.6亿元，经营利润为人民币4.9亿元，分别同比增长36%和20%
- 10 高素质的管理团队**
稳定的核心团队，大量引进跨行业、高学历人才，截至2017年12月31日，在职的1,037位博士，在不同岗位展示才华，与公司共同进步



战略概览：通过有质量的发展，成为行业内最有竞争力的企业

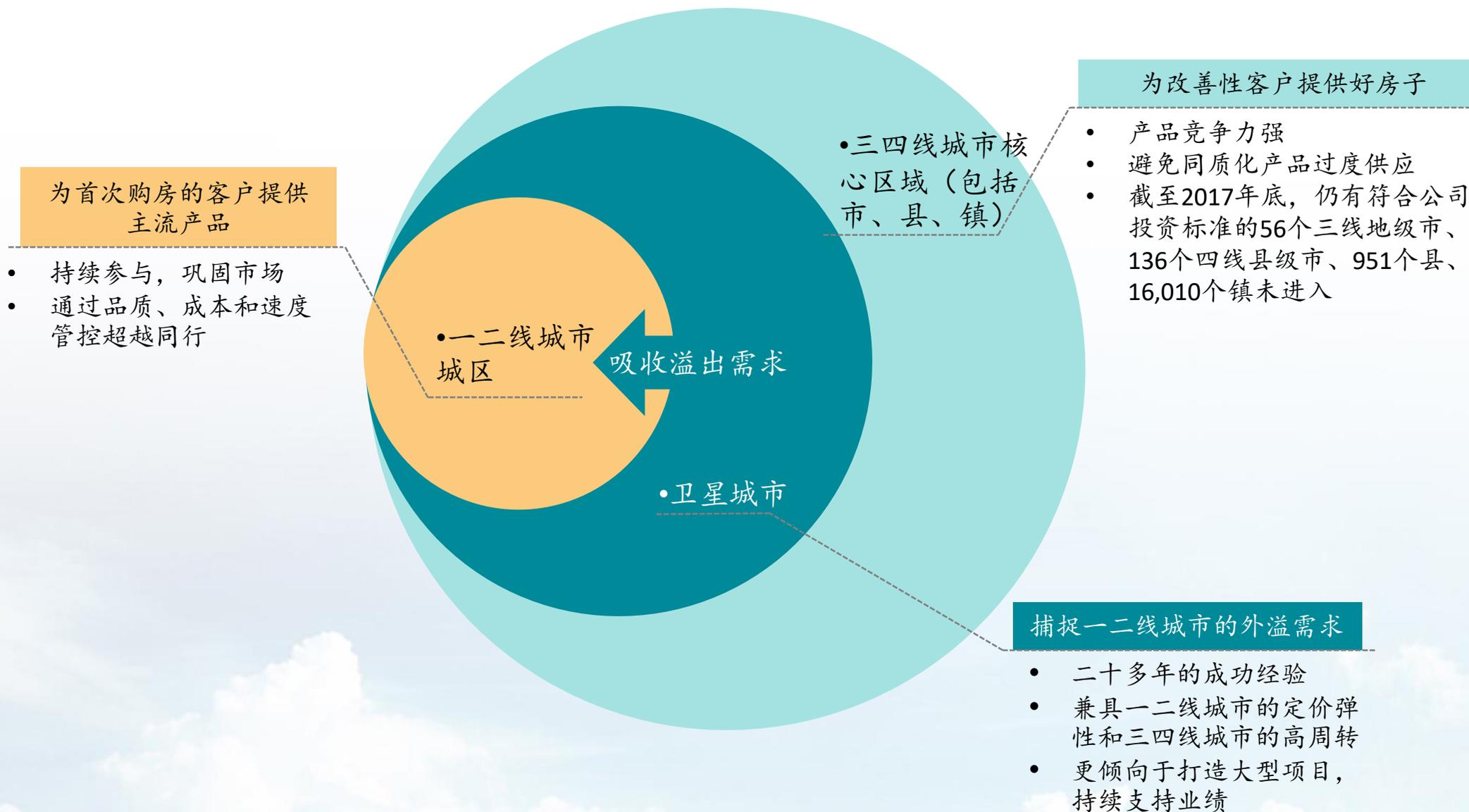
合伙人机制

聚焦中国城镇化红利

地产相关业务

- 可持续发展
- 分散单一项目风险
以应对市场波动
- 快周转
- 现金为王

聚焦城镇化红利：卫星城与三四线之王，一二线城市挑战者



⇒ 聚焦城镇化红利：实施产城融合战略，打造科技小镇

实施产城融合战略

打造科技小镇

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

打造科技小镇的理由

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

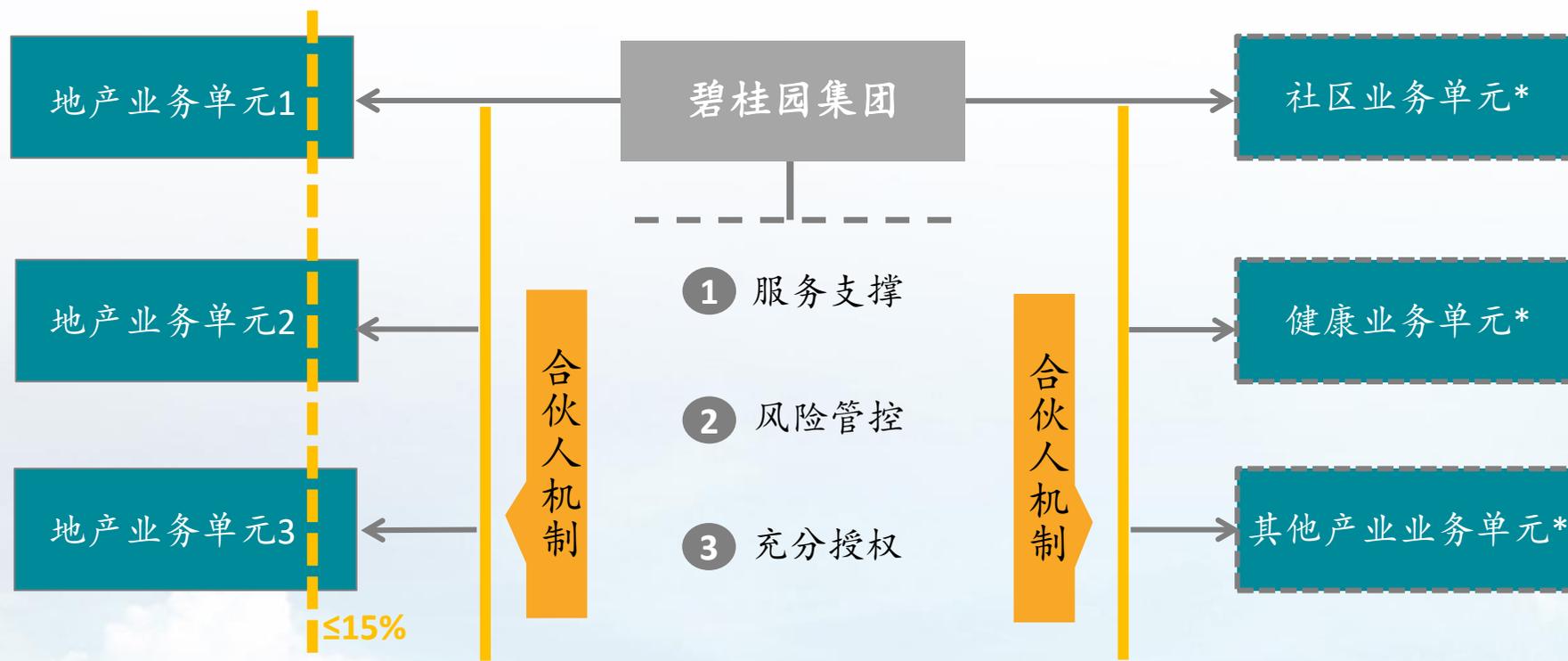
碧桂园科技小镇的发展

- 已签署协议
 - 截至2017年底，已与政府签订协议的项目共56个
- 已落地
 - 截至2017年底，已落地8个科技小镇，主要集中在长三角、珠三角、京津冀、湘渝川区域
- 首个科技小镇
 - 位于惠州潼湖的碧桂园创新小镇，于2017年5月17日正式奠基动工，是广东省首个动工的科技小镇示范项目

深化合伙人机制

合伙人机制

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



注：

1. *部分业务单元还在规划中。

地产相关业务：长租公寓及物业运营业务潜力可期

长租公寓

- **BIG+碧家国际社区**
 - ✓ 已在北京、上海、广州、深圳、厦门等城市开业
 - ✓ 截至2017年12月31日，获取项目24个，预计转化量为8,000间以上
- **强劲金融支持**
 - ✓ 碧桂园租赁住房一号REITs，产品规模达100亿元
 - ✓ 中信银行-碧桂园长租保障基金，授信额度300亿元
 - ✓ 与建设银行上海分行开展战略合作，获200亿元授信额度支持
- **未来向长租城市演化**
 - ✓ 每个长租城市的规模为2万间以上
 - ✓ 将视市场情况推进

为物业运营增加客户流量

优质物业服务增值长租业务

物业运营

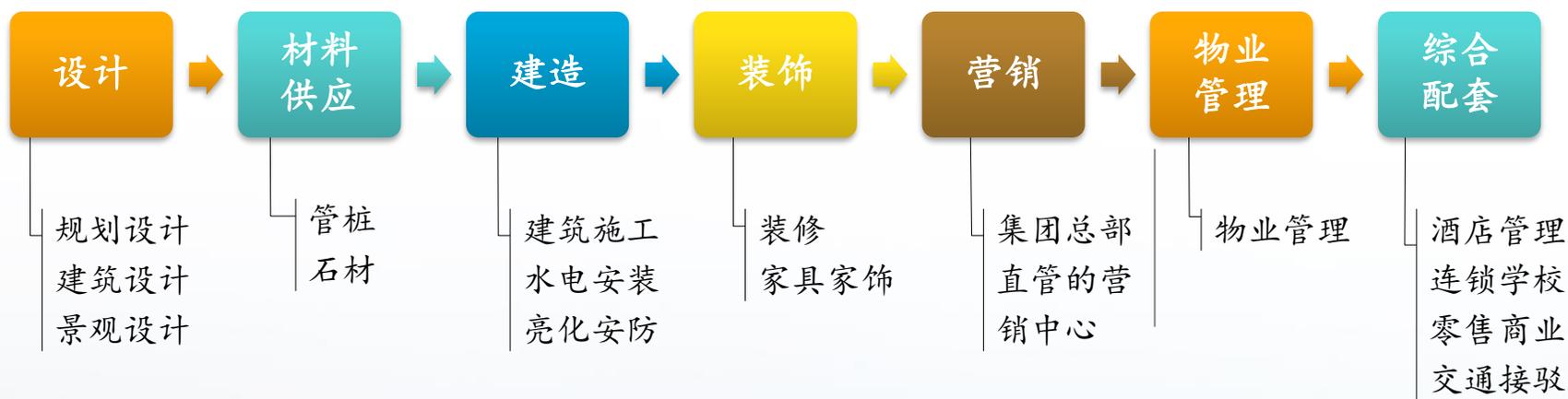
- 覆盖中国大陆28个省/自治区/直辖市，超过240个城市，合同管理面积3.29亿平方米，在管收费面积1.23亿平方米，合共服务约100万户业主，未来将积极收购外部项目以扩大管理面积
- 物业管理业务的对外收入约为人民币26.6亿元，经营利润为人民币4.9亿元，分别同比增长36%和20%
- **凤凰优选**
 - ✓ 社区零售服务，致力于为广大业主提供高品质的特供产品
 - ✓ 助力房产销售，提升住宅附加值

感谢您对碧桂园的信心和支持！

附录

附录一：商业模式	25-26
附录二：现金流量表	27
附录三：财务回顾-成本	28
附录四：业务回顾-酒店和投资物业	29-30
附录五：2017年合同销售金额最高的10个中国大陆项目	31
附录六：2017年交付物业确认收入金额最高的10个项目	32

附录一:商业模式-产业链整合与标准化 (1/2)



碧桂园的子公司或关联方

垂直整合



标准化

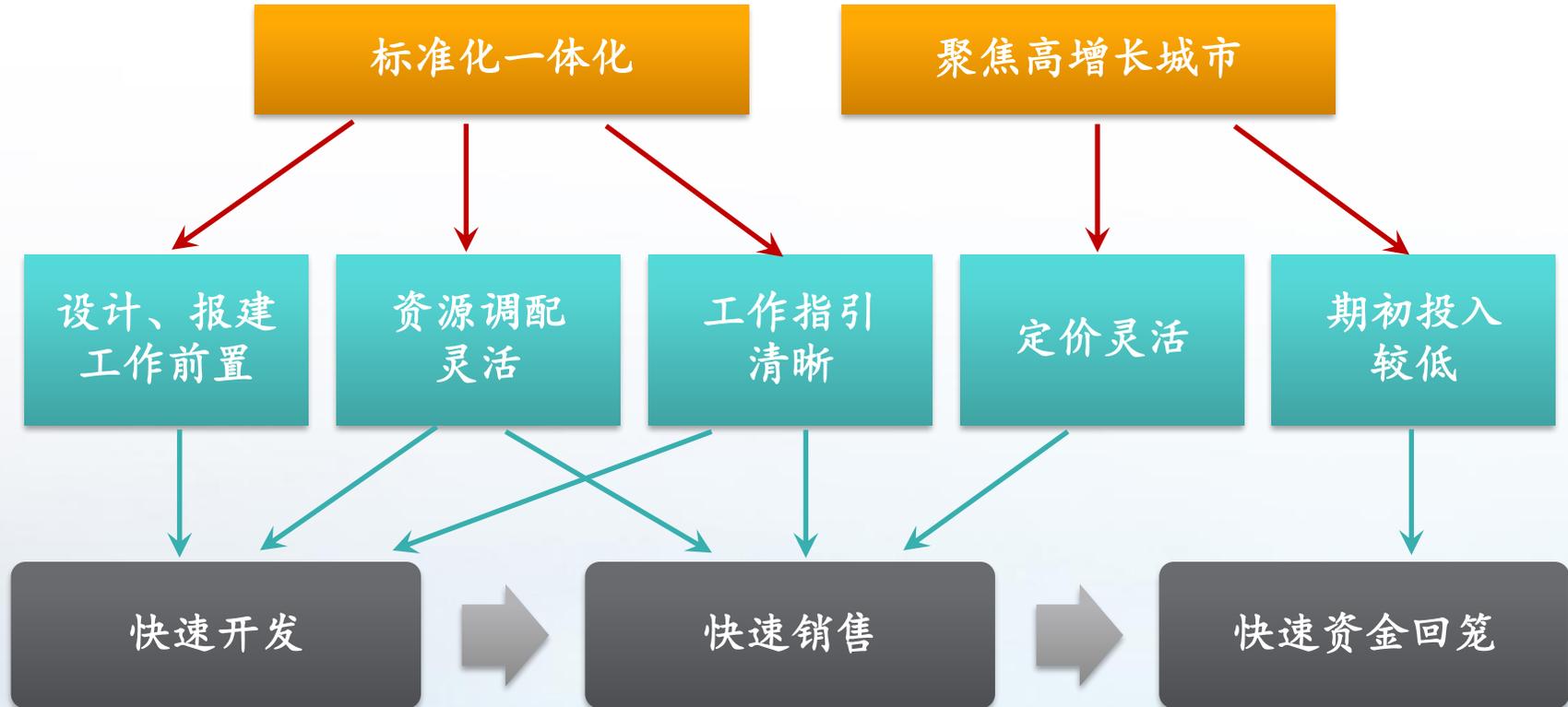
项目开发各环节提前参与投资分析与决策

土地获取前完成规划方案和户型设计, 保证快速开工

全产业链协同, 资源快速灵活调配

全面跟踪客户体验, 不断完善五星级的家

附录一:商业模式-高周转 (2/2)



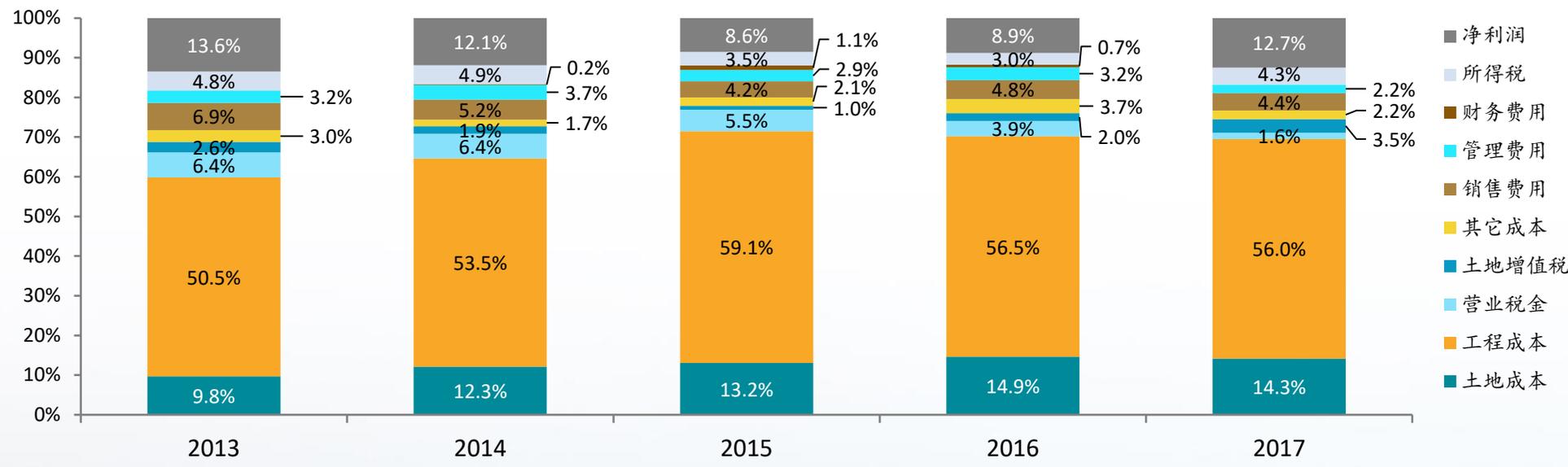
附录二：现金流量表

现金流量表 (人民币十亿元)

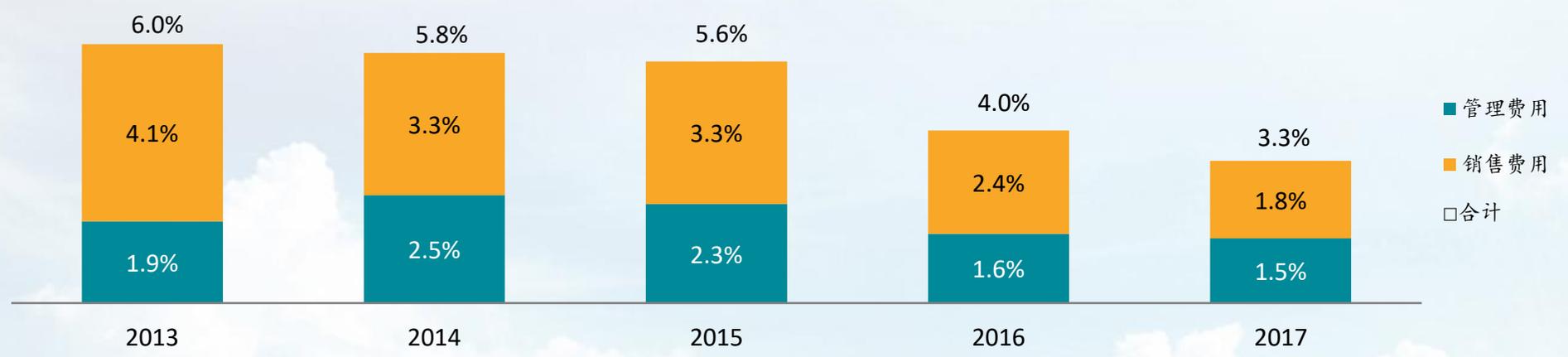
一、经营活动产生的现金流量	2016年	2017年
房地产销售	284.08	500.33
其他版块收入及其他经营流入	3.77	5.58
支付房产工程款	-85.15	-112.39
支付房产土地款	-126.58	-318.68
支付利息	-6.12	-10.80
支付员工成本	-11.65	-20.41
支付的各项税费	-17.49	-25.70
其他	0.40	6.15
经营活动产生的现金流量净额	41.26	24.08
二、投资活动产生的现金流量净额 (主要为对子公司、联营、合营公司的投资)	-20.46	-44.38
三、筹资活动产生的现金流量		
借款净增加	44.58	80.58
永续资本工具资本返还	-19.53	-
证券化安排的收款\ (付款)	7.00	-5.24
回购股份	-3.54	-1.22
支付本公司股东股息	-3.01	-5.38
其他	1.95	4.08
筹资活动产生的现金流量净额	27.45	72.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.16	-0.09
五、现金及现金等价物净增加额	48.41	52.43
加：期初现金及现金等价物	36.24	84.65
六、期末现金及现金等价物	84.65	137.08
加：期末受限制现金	11.84	11.32
七、期末可动用现金	96.49	148.40

附录三:财务回顾-成本

各项成本费用、净利润占收入的比例



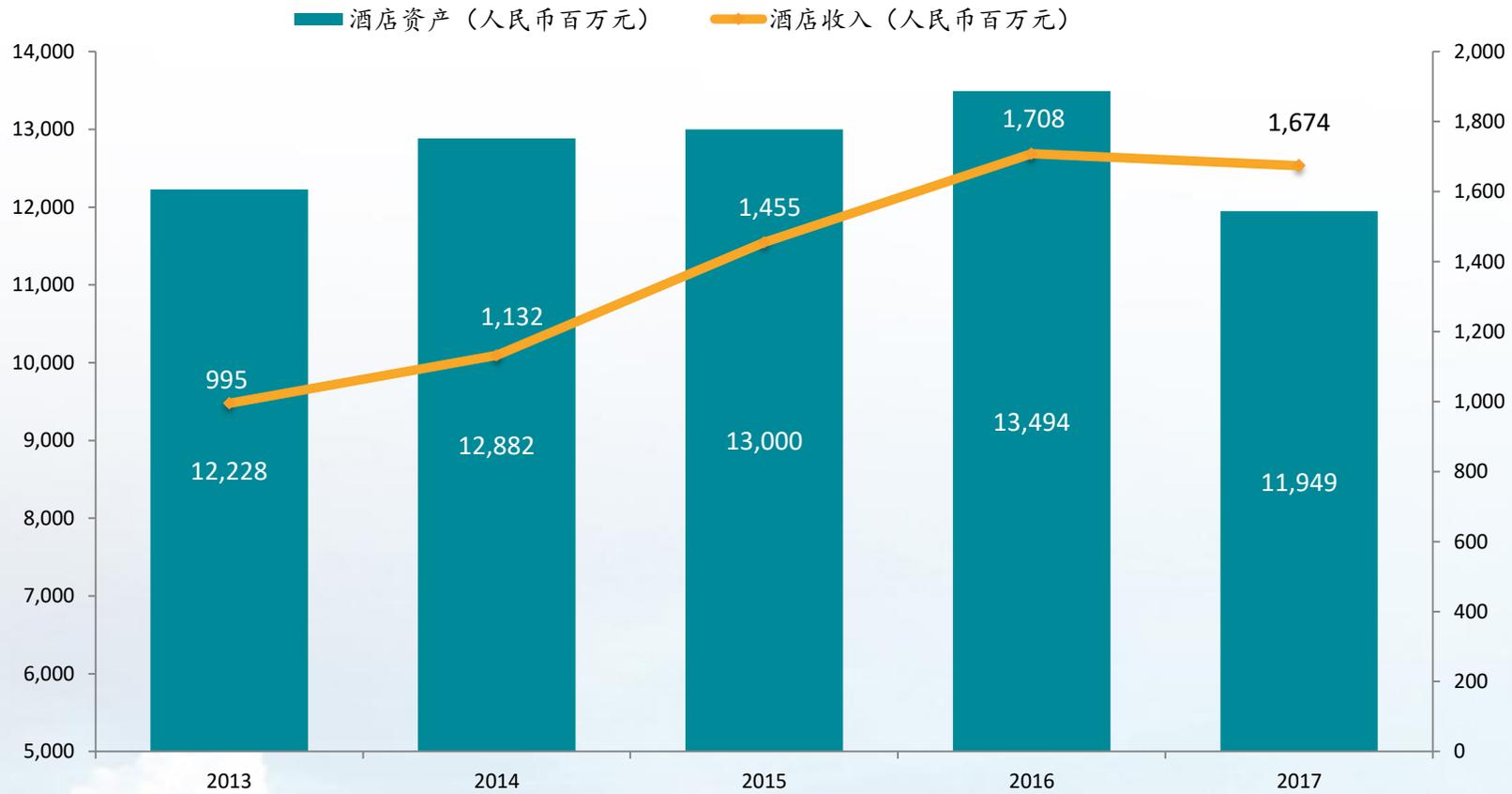
销管费用占合同销售的比例



附录四:业务回顾-酒店

截至2017年12月31日，集团共拥有48间酒店，其中39间已开业（33间5星或5星级标准¹及6间4星或4星级标准¹），客房总数9,679间，另有9间酒店在建设中。

酒店资产与收入



注:

- 1. 酒店要经营一年后，方可申请星级酒店评定

附录四:业务回顾-投资物业

- 集团的投资物业包括社区商铺（位于15个省的87个项目）、公寓（4个）、大型商业体（6个）。
- 2014年开始，集团的投资物业改为以公允价值计入资产负债表，2017年，集团录得投资物业重估税后收益约人民币3.8亿元。截至2017年12月31日，集团的投资性物业建筑面积达97.8万平方米，公允价值为人民币83.4亿元，其中在租建筑面积达60.9万平方米，公允价值为人民币56.4亿元。投资物业租金收入约为人民币1.1亿元。

类型	在租			已竣工待租		在建中		合计	
	面积 (平方米)	公允价值 (人民币: 千元)	2017年租金 收入 (人民币: 千元)	面积 (平方米)	公允价值 (人民币: 千元)	面积 (平方米)	公允价值 (人民币: 千元)	面积 (平方米)	公允价值 (人民币: 千元)
社区商铺	304,290	3,313,476	78,770	117,616	773,798	132,807	1,068,834	554,713	5,156,108
公寓	82,069	487,650	19,010	25,251	303,820	-	-	107,320	791,470
大型商业体	222,827	1,843,636	9,825	60,522	319,767	32,764	227,133	316,113	2,390,536
合计	609,186	5,644,762	107,605	203,389	1,397,385	165,571	1,295,967	978,146	8,338,114

附录五:2017年合同销售金额最高的10个中国大陆项目

项目名称(位置)	合同销售金额(人民币十亿元)	合同销售面积(万平方米)
碧桂园·珊瑚宫殿(陵水)	9.2	48.9
亚运城(广州)	5.5	29.2
碧桂园·十里银滩(惠州)	4.6	43.0
碧桂园·凤凰城(西安)	4.6	47.3
碧桂园·龙城(郑州)	4.5	55.5
碧桂园·颍州府(阜阳)	4.3	46.8
兰州碧桂园(兰州)	4.1	56.2
碧桂园·凤凰城(镇江)	4.1	44.7
碧桂园·欧洲城(滁州)	3.8	53.2
碧桂园·中央首府(海口)	3.7	30.5

附录六:2017年交付物业确认收入金额最高的10个项目

项目名称 (位置)	交付物业确认收入金额 (人民币十亿元)	交付物业确认收入面积 ¹ (万平方米)
碧桂园·十里银滩 (惠州)	6.2	67.1
碧桂园·金海湾 (马来西亚)	6.3	43.9
虎门碧桂园 (东莞)	5.3	29.9
兰州碧桂园 (兰州)	4.9	61.8
南京碧桂园 (南京)	3.9	31.3
碧桂园·珊瑚宫殿 (陵水)	3.7	19.4
松湖碧桂园 (东莞)	3.5	20.3
碧桂园·凤凰城 (广州)	3.2	22.8
碧桂园·海湾1号 (广州)	2.5	13.9
碧桂园·凤凰城 (镇江)	2.3	38.5

注:

1. 包含地下面积