



2018年财政年度：中期业绩演示

2018年8月21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。

01 过去与现在

销售领跑

权益合同销售额约人民币3,108.2亿元
同比增长49.0%

去化率高

2018上半年权益去化率达74%

市场覆盖面广

位于中国内地的权益土地储备达2.30亿平方米

截至2018年6月30日，集团已签约或已摘牌的中国内地项目总数为1,991个，分布于30个省/自治区/直辖市的261个地级市，总计覆盖1,051个区/县



注：
1. 中国内地外的项目共12个

收入利润 稳步增长

2018上半年总收入约人民币1,318.9亿元

同比增长69.7%

每股盈利 显著增长

基本每股盈利为人民币60.03分，同比增长达71.8%

当年回款迅速

销售楼款现金回笼约人民币 3,360.2 亿元

净经营性现金流为正

借 贷 平 稳

净借贷比率为59.0%

现金充足

可动用现金余额约人民币2,099.1亿元，占总资产比例15.0%

02 反省与行动

严控安全质量 提质控速

安全第一，以人为本

集团将工程安全质量放在首位，致力进一步提升安全质量水平

1 工地开放

- 定期邀约业主/媒体参观在建项目工地，展示施工过程

2 业主预验收

- 实际交付前，从业主视角出发检验瑕疵并迅速整改，真正实现完美交楼

外部参与，提升现场安全和质量

外部监督

内部管控

1 针对性措施

- 全面停工整顿，进行全面安全、质量检查和整改
- 区域交叉巡检
- 针对恶劣天气防范等重点问题专项整改

2 常态化管控

- 成立安全生产委员会，明确各层级安全生产负责人及责任归属
- 每周例行工地全面巡查
- 加强激励机制与安全质量的关联
- 加强合作方管理，包括严选施工单位、书面明确安全质量标准、在合同条款中规定需在安全质量前提下履行合同
- 引入当地权威第三方机构介入监控工程安全和质量
- 严控原材料

内部安全质量管控升级

- 权威第三方机构深圳瑞捷¹对碧桂园工程安全质量进行评价，实测实量抽检数据显示，2018年碧桂园工程安全质量在前20强的房企中处于第一梯队，高于前10强房企的均值

注：

1. 深圳市瑞捷建筑工程咨询有限公司服务房企超170家，其中前50强房企中深圳瑞捷服务42家，是国内最先引进新加坡CONQUAS建筑质量评估体系的机构

大力推广SSGF 高质量建造体系

安全、质量、环保

提升质量的根本途径

SSGF高质量建造体系，科技创新与管理优化

SSGF¹

- 2016年以来，碧桂园自主研发SSGF高质量建造体系，目前已申请365项专利
- SSGF兼具新型装配及现浇的优点，可实现高精度施工，提高结构整体性、安全性、抗渗性
- 集团目前有超过400个项目应用SSGF，将于更大范围内使用

更安全

- 应用智能爬架、铝模、云管控信息平台等技术提升现场安全生产管理水平

高质量

- 实行高质量常态化管理，建造标准领先，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



SSGF项目实景



预制墙板

注：

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

03 创新与未来

广纳贤才 能者居上

注册建造师、中高级工程师、设计人员
分别超1,000名、3,200名、6,000名

在职博士达1,122位

超级碧业生院校全覆盖

扶贫事业

对人好、对社会好

坚持扶贫事业21年

坚持扶贫，回馈社会

精准扶贫

扶贫事业

教育慈善

1. 产业扶贫

- 创建现代农业产业园区
- 发展社区工厂、扶贫车间

2. 消费扶贫

- 依托2万家凤凰优选社区超市，实现农产品产销对接

3. 就业扶贫

- 面向贫困户开放12,000个碧桂园产业链就业岗位

4. 健康扶贫

- 设立健康基金，提供医疗资源

覆盖9省14县近34万人

1. 慈善学校

- 国华纪念中学
全国唯一一所纯慈善、全免费、全寄宿民办高中
重本上线率98.2%，硕士547人，博士76人
- 广东碧桂园职业学院
全国第一所慈善性质的高等职业学院
就业率达100%

2. 教育专项基金

- 共设立18个专项助学金，覆盖37所高校，总认捐7.8亿元

扶贫先扶智

21年来，集团及创始人家族在公益事业上捐赠超42亿元，其中2018上半年属集团捐赠部分为5亿元

现代农业

助力乡村振兴

发展现代农业，助力乡村振兴

打造具有国际竞争力的现代农业龙头企业

业务模式

研发

- 引入行业专业人士
- 对接世界先进农业技术
- 引入第三方权威检测机构监测

生产

- 选择无污染（水、土和空气）基地
- 自产
- 与合作社、农户合作
- 引入第三方权威检测机构监测

销售

- 通过凤凰优选，线上电商与国际大型零售企业
- 面向国内外市场

业务范围

- 1 农产品加工业
- 2 种植业
- 3 养殖业
- 4 种业
- 5 农业机械
- 6 农业技术服务

长租公寓

稳步推进

科技小镇

践行产城融合战略

房地产主业的有力补充

长租公寓

1 政策支持

- 十九大提出租售并举等住房制度
- 土地/金融支持：超过20个省/直辖市出台政策

2 业务模式

- 轻资产项目：包租、托管
- 重资产项目：自持
- 轻资产与重资产项目按房间数计量比重约为7:3

3 发展现状

- 截至2018年6月30日
- 已获取项目的总房间数超过24,000间
- 取得多项金融支持，包括人民币100亿元规模REITs

4 效益来源

- 持续上涨的租金
- 租户粘性带来的潜在附加值
- 产业联动效应：带动装修、家具、物业服务等业务
- 购房客户蓄水池

科技小镇

- 相关政府部门多次出台鼓励建设特色小镇政策
- 多项土地/金融政策支持

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

- 截至2018年6月30日
- 已落地项目24个
- 主要集中在长三角、珠三角、京津冀、中部湘渝川区域

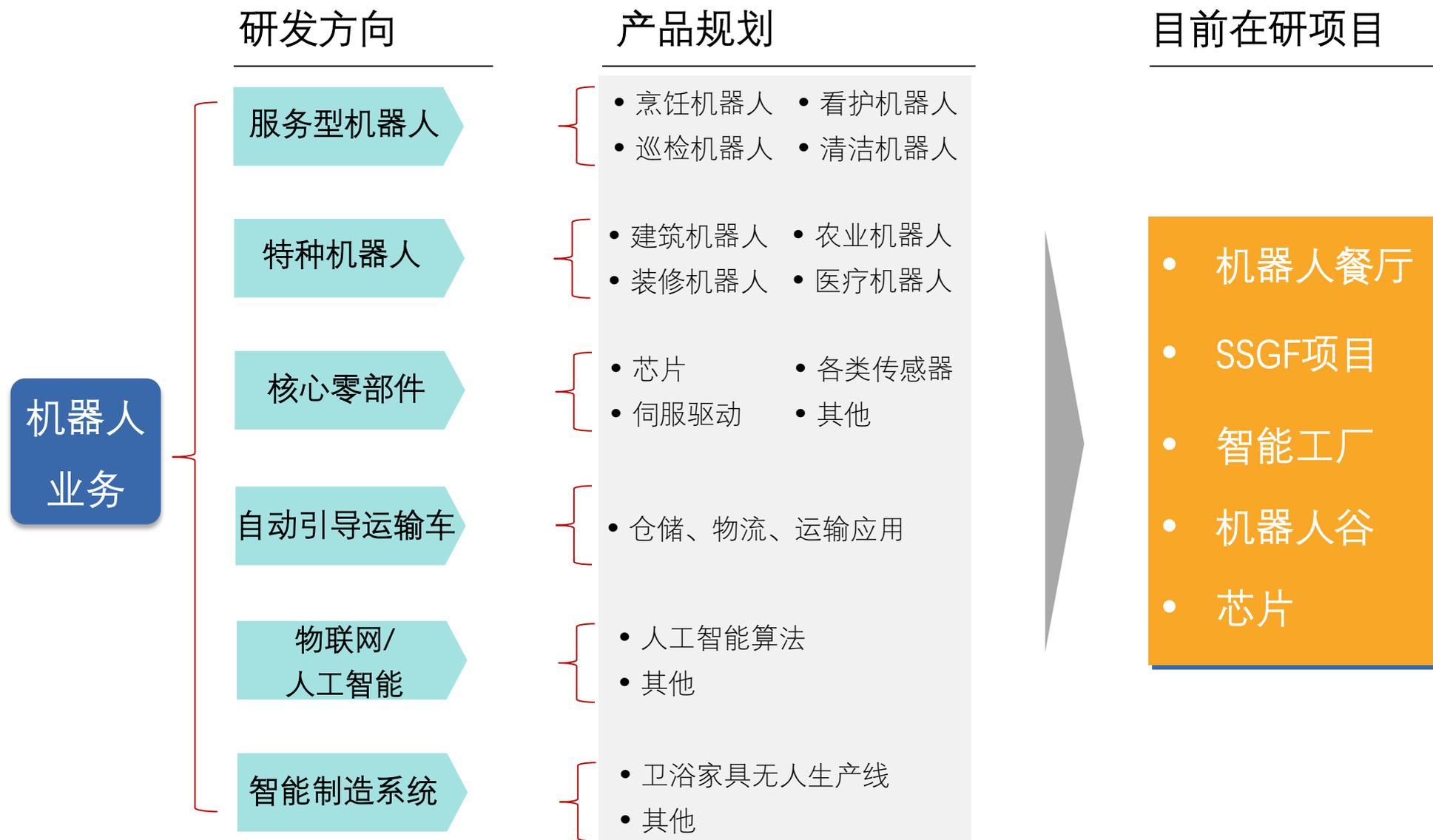
- 优质资产，长期的盈利来源
- 可参与优质企业的投资和孵化

机器人

主业联动支持

机器人业务发展规划

2018年7月，碧桂园进军机器人领域，围绕地产主业进行高科技业务布局



物业公司分拆上市

港股物业板块市值第一

释放高估值，回馈股东

04 思考与展望

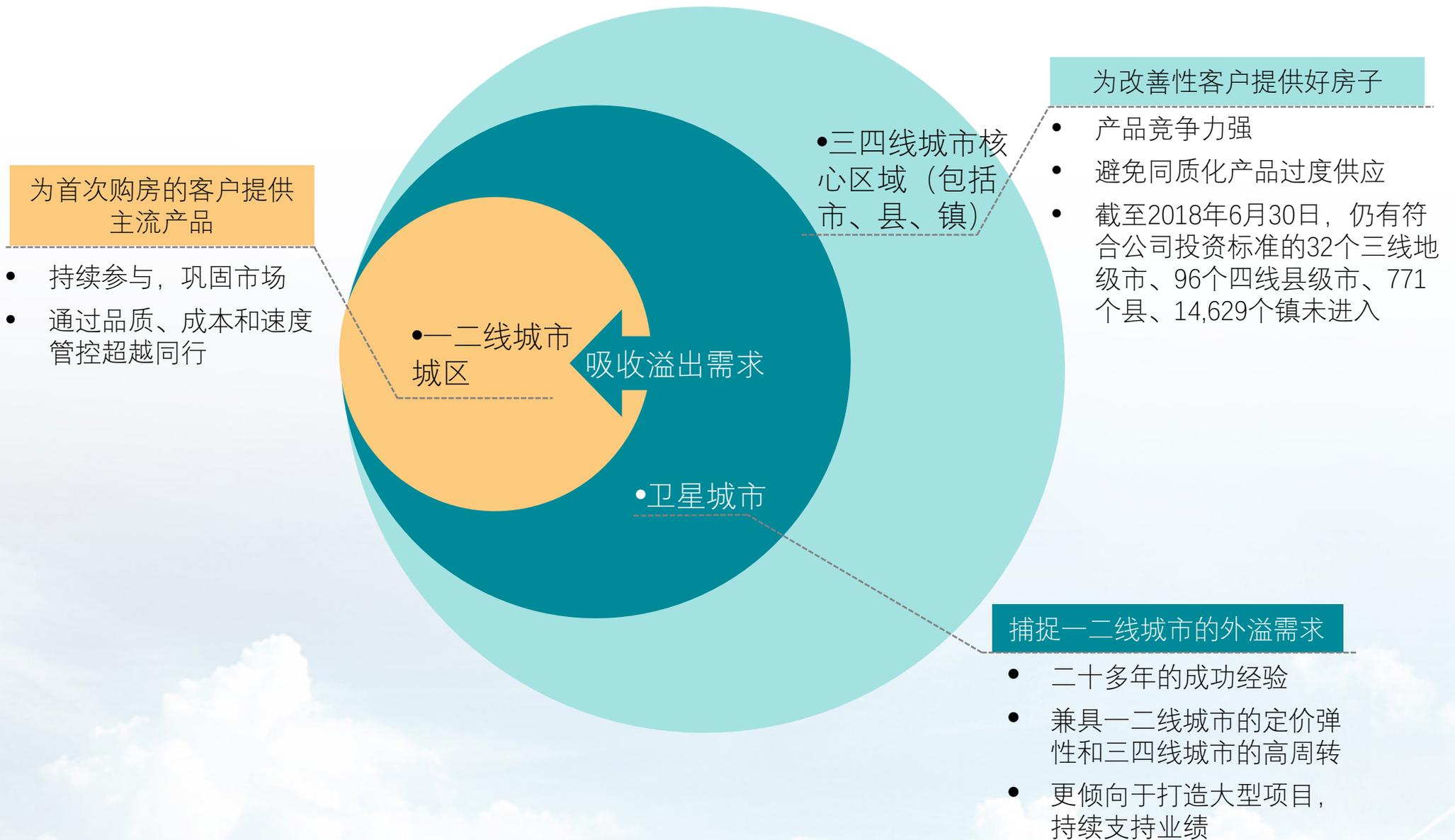
行稳致远

感谢大家对碧桂园的支持和信心!

附录

附录一：商业模式	31-33
附录二：业绩摘要	34-44

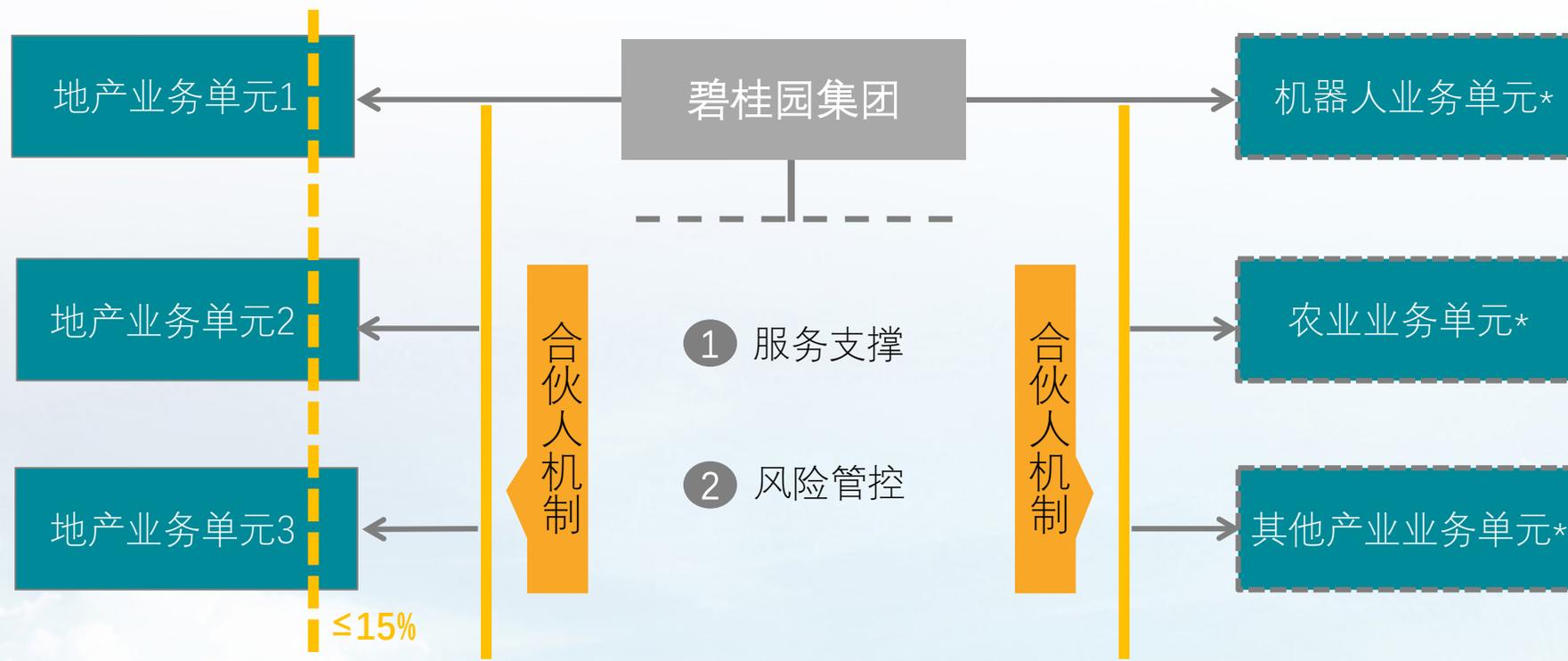
附录一：商业模式——聚焦三四线，巩固一二线（1/3）



附录一：商业模式——合伙人机制（2/3）

合伙人机制

- 碧桂园推出了“项目合伙人机制”，使公司项目开发具有利益共享、风险共担的特点
- 2014年10月起，集团所有新获取的项目均采用跟投机制（集团及项目管理层可跟投不超过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

附录一：商业模式——全产业链模式（3/3）



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

附录二：业绩摘要 (1/11)

业绩概述

人民币十亿元 ¹	截至12月31日		截至6月30日		2018年 上半年 同比增长
	2016	2017	2017	2018	
总资产	591.6	1,049.7	794.7	1,403.0	77%
总负债	510.0	933.1	700.4	1,260.6	80%
总债务 ²	136.2	214.8	155.8	293.9	89%
调整的现金及现金等价物 ³	96.5	148.4	120.1	209.9	75%
债务净额	39.7	66.4	35.7	84.0	135%
权益总额	81.6	116.6	94.3	142.4	51%
本公司股东应占权益	70.1	93.7	78.4	104.9	34%
中国内地项目数 ⁴	722	1,456	959	1,991	108%
加权平均借贷成本	5.66%	5.22%	5.32%	5.81%	49个基点
净借贷比率	48.7%	56.9%	37.8%	59.0%	21.2个百分点
调整后的资产负债率 ⁵	53.7%	55.9%	54.2%	56.4%	2.2个百分点

人民币十亿元 ¹	截至12月31日 之财政年		截至6月30日 之首6个月		2018年 上半年 同比增长
	2016	2017	2017	2018	
权益合同销售金额	234.8	382.4	208.6	310.8	49%
收入	153.1	226.9	77.7	131.9	70%
毛利 ⁶	32.2	58.8	17.1	35.0	105%
销售、管理及行政费用总额	12.4	18.3	7.4	10.1	36%
占权益合同销售金额 (百分比)	5.3%	4.8%	3.6%	3.3%	-0.3个百分点
净利润	13.7	28.8	8.4	16.3	95%
属本公司股东之净利润	11.5	26.1	7.5	12.9	73%
属本公司股东之核心净利润 ⁷	12.0	24.7	7.2	13.0	80%
每股盈利(人民币分)	52.17	122.80	34.95	60.03	72%
每股股息(人民币分)	17.12	39.97	10.44 ⁸	18.52 ⁸	77% ⁸

2018上半年业绩亮点

销售业绩

✓ 首6个月权益合同销售金额达人民币3,108.2亿元，销售面积为3,389万平方米，分别同比增长49.0%和40.8%

毛利水平

✓ 毛利⁷约人民币349.7亿元，同比增长104.6%，毛利率⁶由2017年全年的25.9%上升至26.5%

✓ 属本公司股东之净利润约为人民币129.4亿元，同比增长72.5%

现金流管理

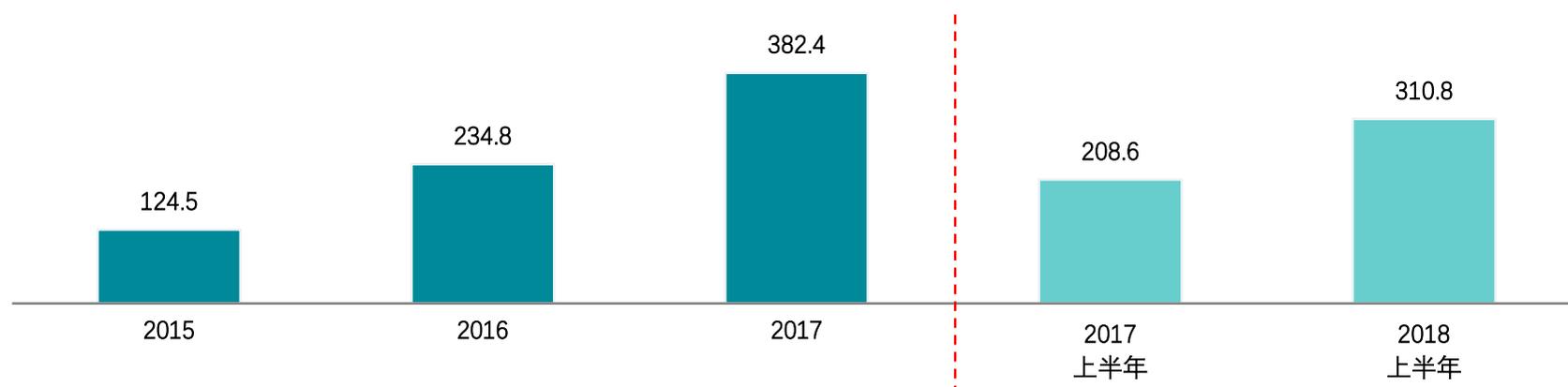
✓ 全年销售楼款现金回款为人民币 3,360.2 亿元，净经营性现金流约为人民币31.7亿元

注:

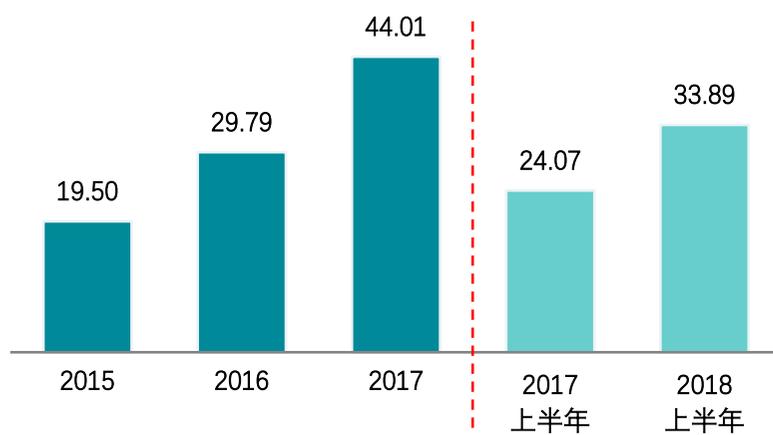
- 除特殊标注外
- 总债务=银行及其他借款+优先票据+公司债券+可换股债券
- 调整的现金及现金等价物=现金及现金等价物+预售物业监控资金
- 中国内地已签约或已摘牌
- 调整后的资产负债率= (总负债-预收账款) / 总资产，2017年开始，预收账款重分类至合同负债
- 为土地增值税拨备前的毛利或毛利率
- 剔除税后投资物业公允价值变动及转至投资物业之收益、汇兑净损益、提前赎回优先票据的损失和衍生金融工具公允价值变动损益后属于本公司股东的应占利润
- 在计算该同比增长率时，2017年上半年的每股股利已经剔除了因提早采纳香港财务报告准则第15号对2017年1月1日留存收益一次性调整的影响

附录二：业绩摘要——权益合同销售 (2/11)

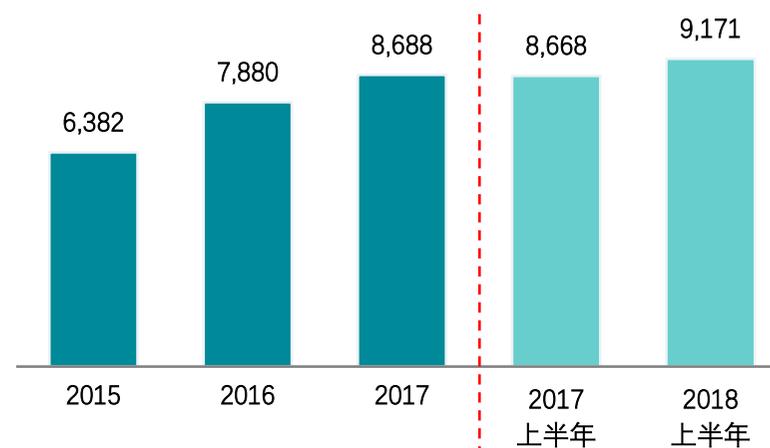
权益合同销售金额(人民币十亿元)



权益合同销售面积(百万平方米)

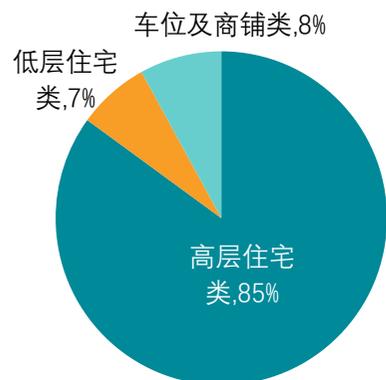


权益合同销售均价(人民币元/平方米)

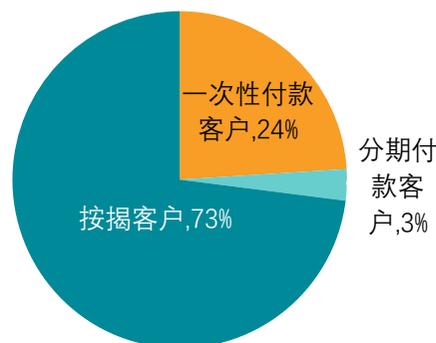


附录二：业绩摘要——权益合同销售 (3/11)

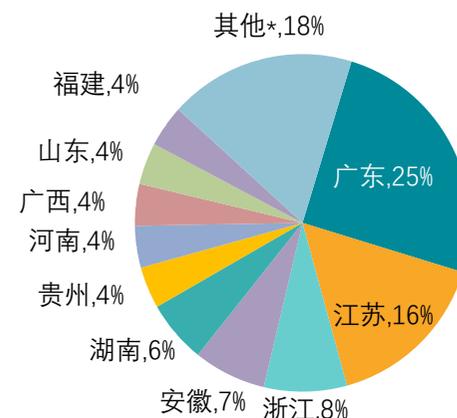
合同销售产品类型占比
(按权益金额)



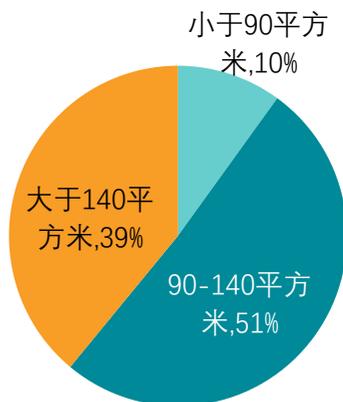
中国内地购房客户付款类型占比
(按权益金额)



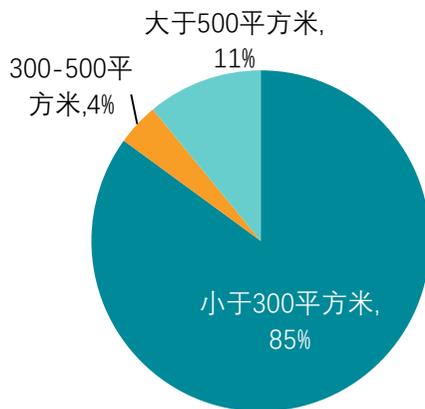
合同销售地区分布(按权益金额)



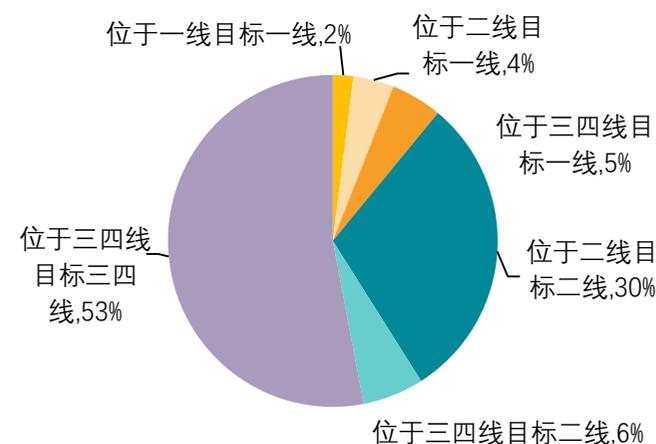
合同销售高层住宅类面积段占比
(按权益金额)



合同销售低层住宅类面积段占比
(按权益金额)



中国内地合同销售以城市类型划分
(按权益金额)



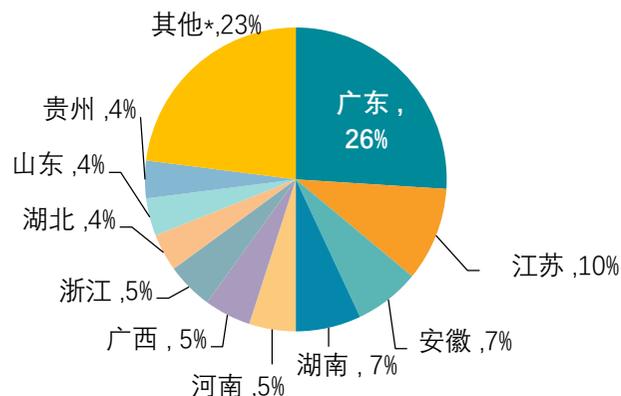
2018上半年，中国内地权益合同销售按金额划分，位于一二线城市的合同销售占比为36%，目标市场为一二线城市的合同销售占比为47%

注：

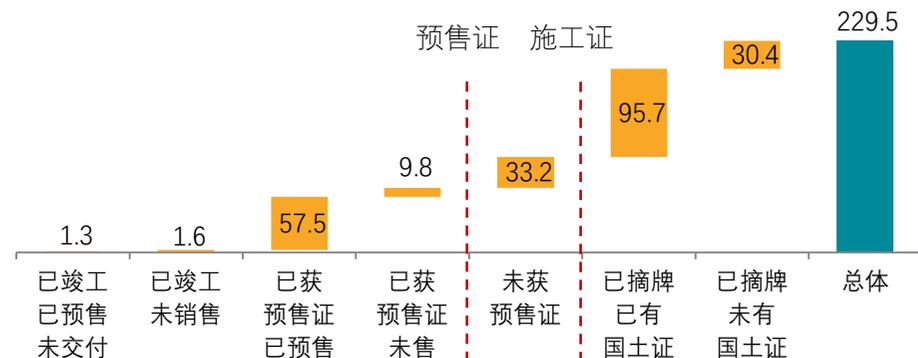
1. 其他*包含湖北、海南、陕西、河北、江西、四川、甘肃、辽宁、重庆、山西、马来西亚、上海、云南、天津、青海、北京、内蒙古、宁夏、泰国、吉林、黑龙江、印度尼西亚、澳洲

附录二：业绩摘要——权益土地储备 (4/11)

中国内地土地储备按省份划分分布¹ (按权益面积)

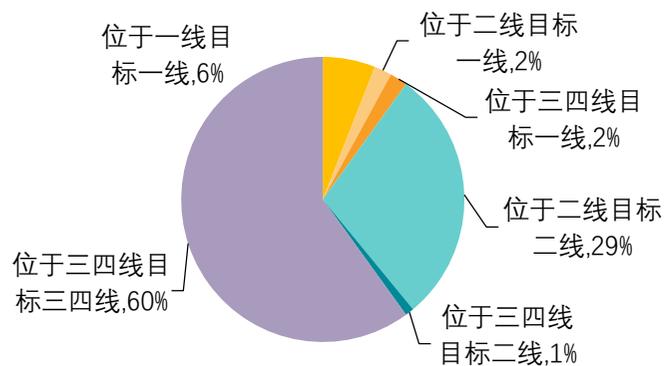


中国内地权益土地储备按发展阶段划分分布¹(百万平方米)

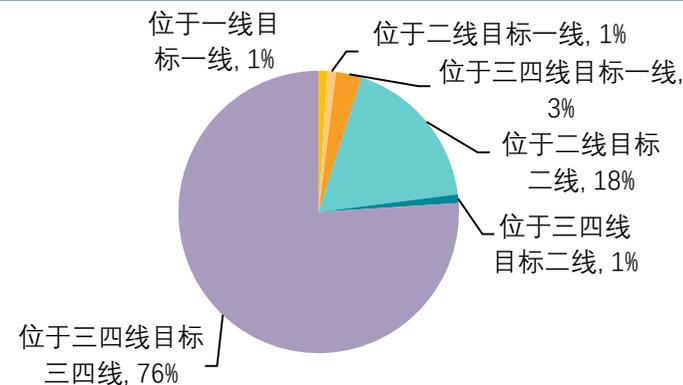


此外，潜在权益土地储备约为90.1百万平方米

2018上半年获取土地按城市类型分布 (按权益金额)



2018上半年获取土地按城市类型分布 (按权益面积)



按目标城市划分，一二线项目占权益总土地代价之40%

按目标城市划分，一二线项目占权益总建筑面积之24%

- 2018上半年获取的530宗土地的权益预期建筑面积约为6,008万平方米，权益总代价约人民币1,434亿元，平均地价为人民币2,387元/平方米
- 通过收并购获取的土地有90宗，土地总代价占比20%

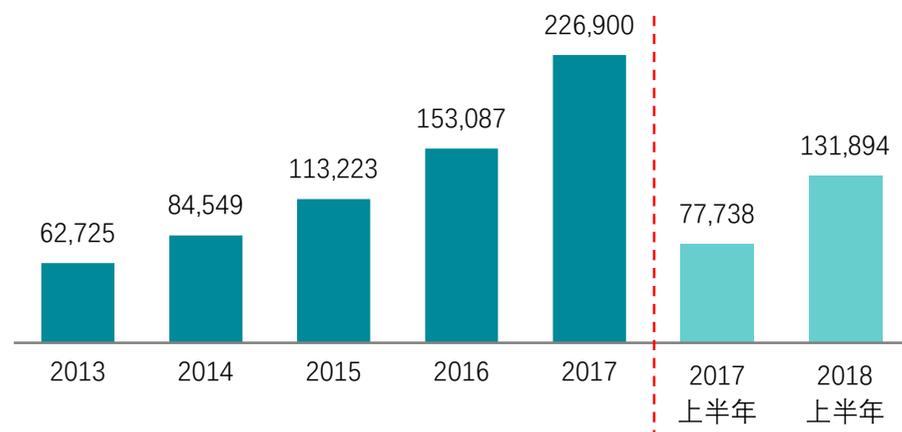
注：

1. 截至2018年6月30日，已签约或已摘牌；另外，中国内地外的项目权益土地储备约为296万平方米（不含森林城市）

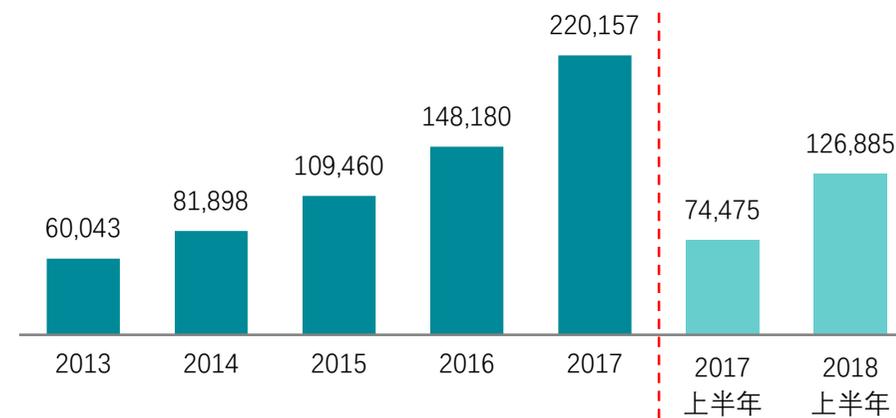
2. 其他*包含福建、河北、江西、四川、重庆、陕西、海南、云南、辽宁、天津、内蒙古、山西、甘肃、北京、上海、青海、宁夏、新疆、吉林、黑龙江

附录二：业绩摘要——收入 (5/11)

总收入(人民币百万元)

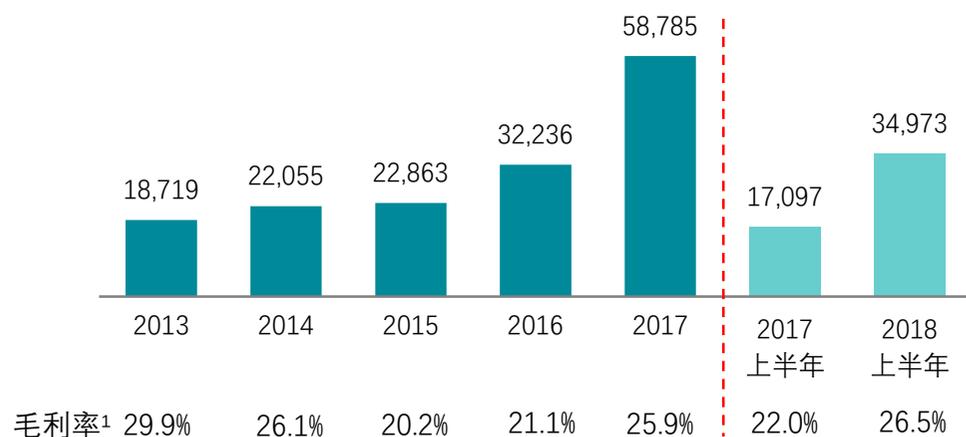


物业销售确认收入(人民币百万元)

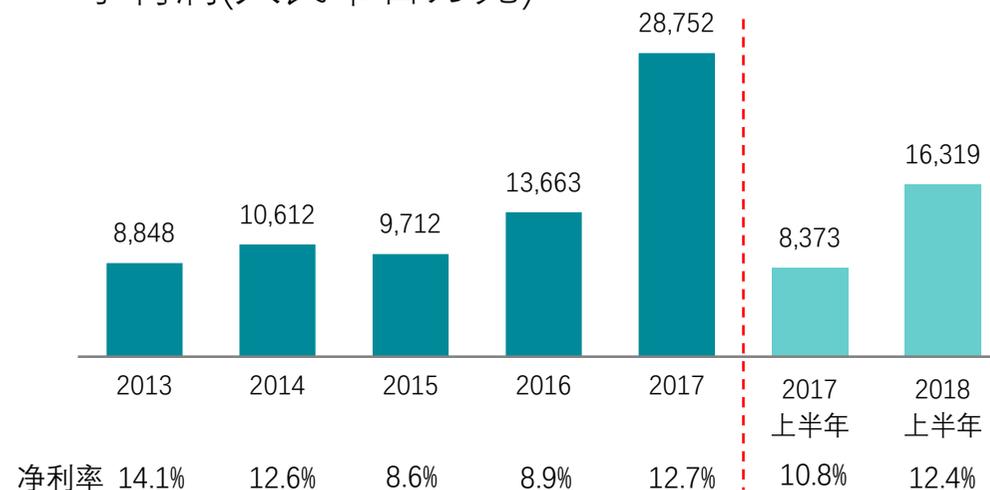


附录二：业绩摘要——利润 (6/11)

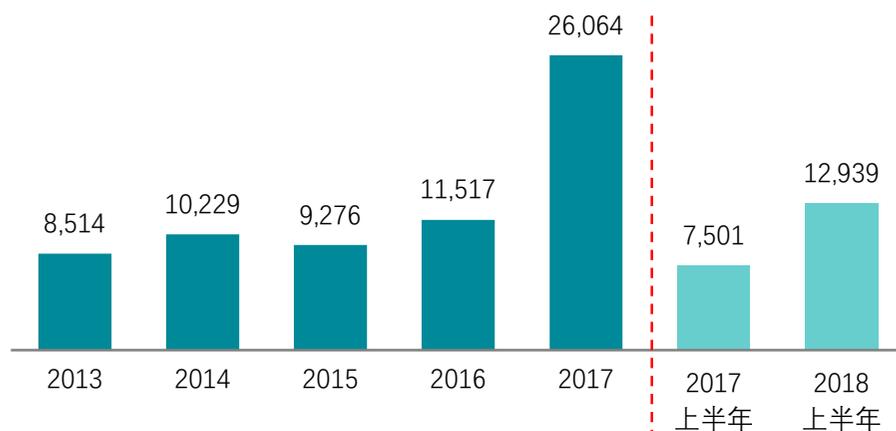
毛利¹(人民币百万元)



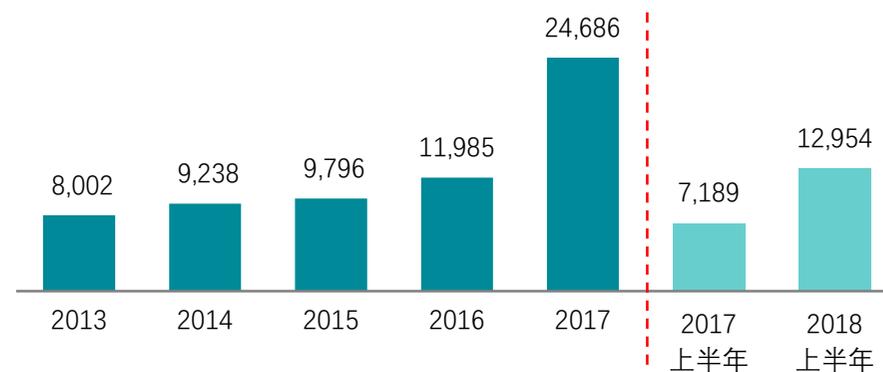
净利润(人民币百万元)



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)

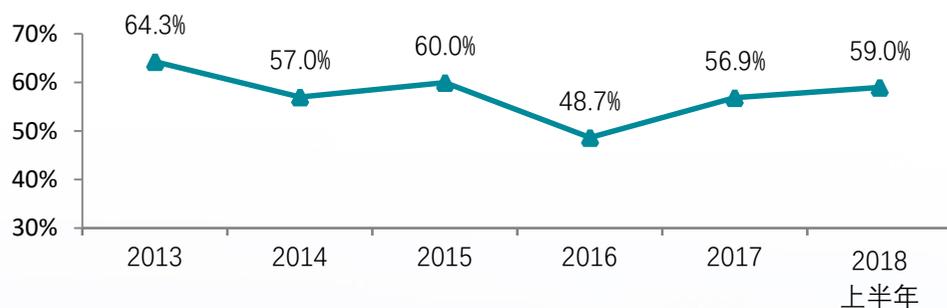


注:

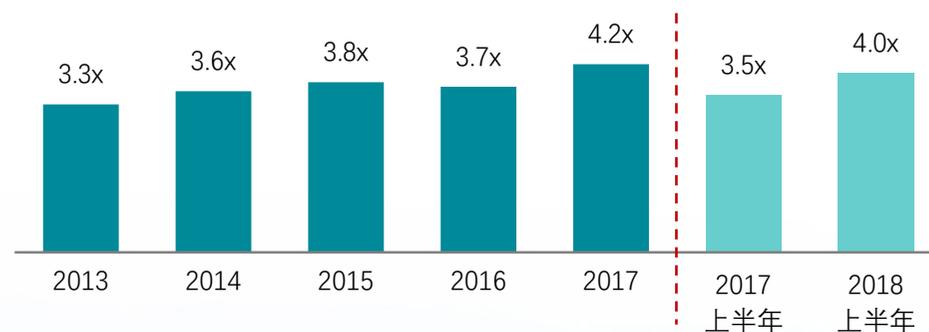
1. 为土地增值税拨备前的毛利或毛利率
2. 剔除税后投资物业公允价值变动及转至投资物业之收益、汇兑净损益、提前赎回优先票据的损失和衍生金融工具公允价值变动损益后属于本公司股东的应占利润

附录二：业绩摘要——资本结构 (7/11)

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

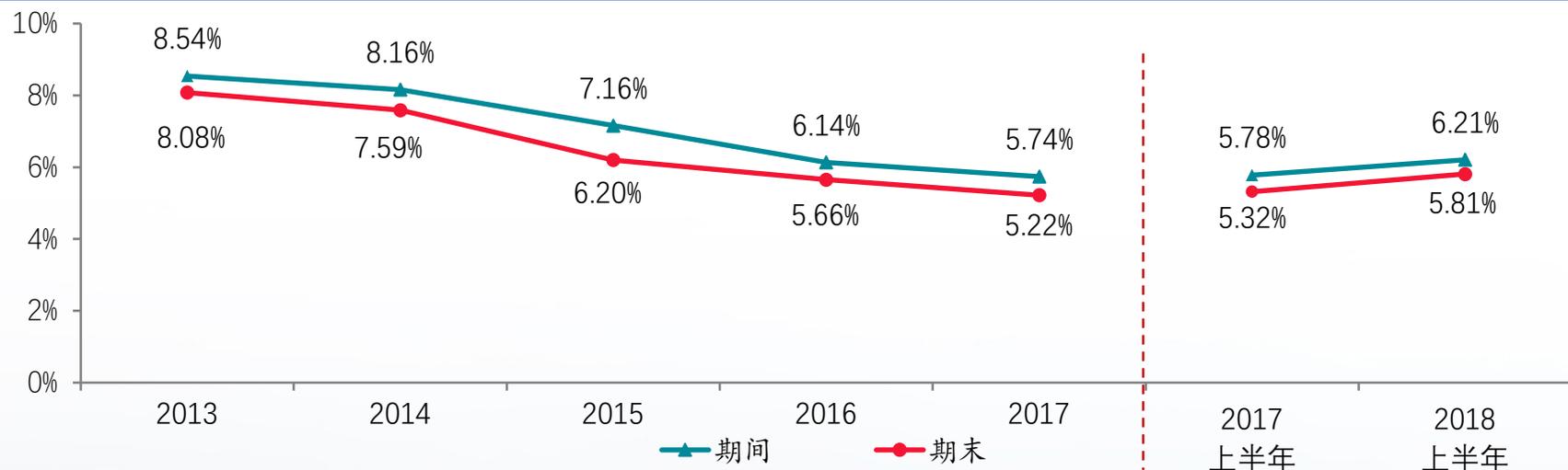


注：

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 + 可换股债券
4. 净债务 = 总债务 - 现金及现金等价物 - 预售物业监控资金

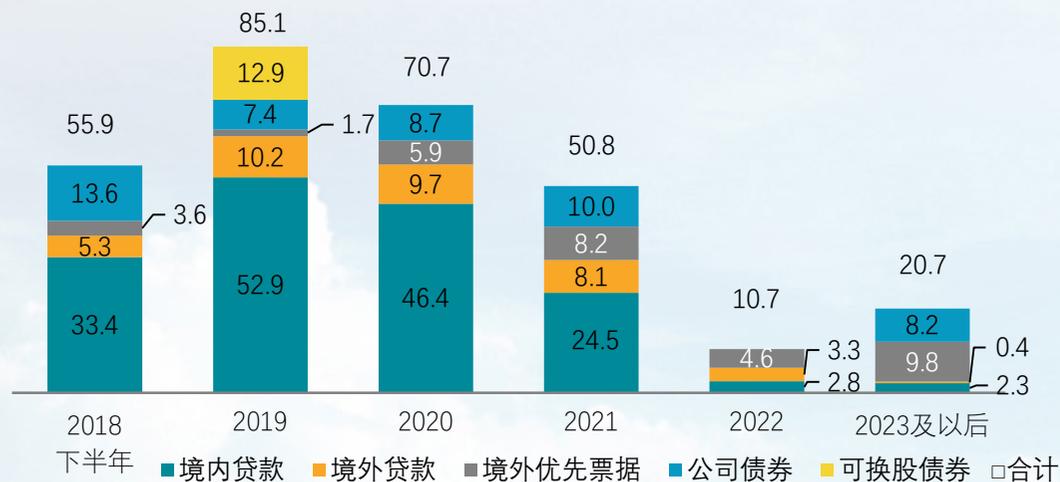
附录二：业绩摘要——资本结构 (8/11)

加权平均借贷成本

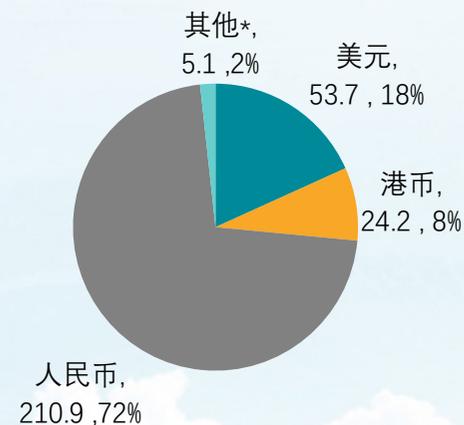


- 2018上半年，销售楼款现金回笼约为人民币3,360.2亿元，净经营性现金流约为人民币31.7亿元，继2016年、2017年后继续实现正的净经营性现金流

截至2018年6月30日之债务到期情况(人民币十亿元)



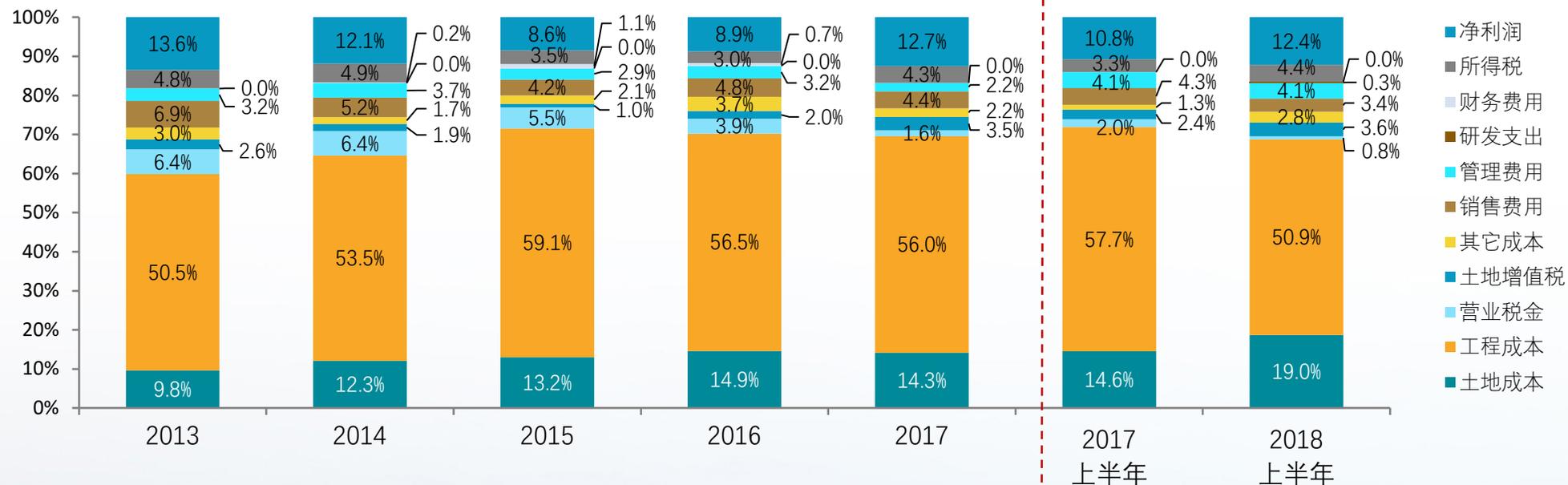
债务按货币分类(人民币等值十亿元)



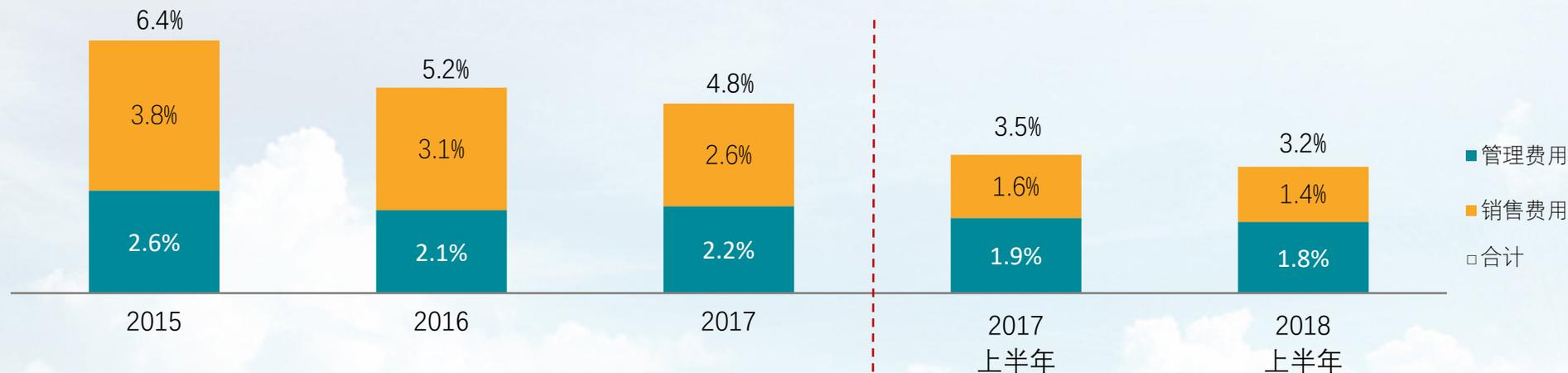
注：
1. 其他*包含马币或其他货币

附录二：业绩摘要——成本结构 (9/11)

各项成本费用、净利润占收入的比例



销管费用占权益合同销售的比例



附录二：业绩摘要——现金流量表（10/11）

现金流量表（人民币十亿元）		
一、经营活动产生的现金流量	2017上半年	2018上半年
房地产销售	220.52	336.02
其他版块收入及其他经营流入	2.31	8.76
支付房产工程款	-47.62	-90.71
支付房产土地款	-135.22	-196.38
支付利息	-3.89	-7.44
支付员工成本	-9.04	-15.97
支付的各项税费	-12.07	-32.40
其他	1.43	1.29
经营活动产生的现金流量净额	16.42	3.17
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）	-13.28	-6.97
三、筹资活动产生的现金流量		
借款净增加	21.95	60.44
证券化安排的付款	-0.39	-1.01
回购股票	-0.64	-0.62
发行股票	-	6.34
实物分派之现金分派净额	-	-3.09
其他	1.49	1.02
筹资活动产生的现金流量净额	22.41	63.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.08	0.07
五、现金及现金等价物净增加额	25.46	59.35
加：期初现金及现金等价物	84.65	137.08
六、期末现金及现金等价物	110.11	196.43
加：期末受限制现金	10.02	13.48
七、期末可动用现金	120.13	209.91

附录二：业绩摘要——酒店与投资物业 (11/11)

酒店资产与收入

- 截至2018年6月30日，集团共拥有48间酒店，其中41间已开业（35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11,009间，另有7间酒店在建设中。



投资物业

- 集团的投资物业包括社区商铺（位于16个省的106个项目）、公寓（5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，2018上半年，集团录得投资物业重估税后收益约人民币5.39亿元。截至2018年6月30日，集团的投资性物业建筑面积达129.3万平方米，公允价值为人民币125.2亿元，租金收入约为人民币1.17亿元。

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)	2018上半年租金收入 (人民币：千元)	面积 (平方米)	公允价值 (人民币：千元)	面积 (平方米)	公允价值 (人民币：千元)	面积 (平方米)	公允价值 (人民币：千元)
社区商铺	380,711	4,456,804	83,731	183,419	1,344,532	109,528	1,014,650	673,658	6,815,986
公寓	265,246	2,252,302	24,881	40,449	1,067,608	-	-	305,695	3,319,910
大型商业体	247,548	2,223,960	8,656	56,600	86,408	9,998	76,700	314,146	2,387,068
合计	893,505	8,933,066	117,268	280,468	2,498,548	119,526	1,091,350	1,293,499	12,522,964

注：

1. 酒店要经营一年后，方可申请星级酒店评定