

碧桂園控股有限公司

COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED



碧桂园控股有限公司
(股份编号:2007)



2012财政年度：全年业绩演示

2013年3月19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。

本简报仅供参考，并不构成在美国或任何其它司法权区提呈出售建议或招揽购买任何证券的建议，倘根据任何该等司法权区的证券法未进行登记或获批准而于上述地区进行该建议、招揽或发售即属违法。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。

© 2013 碧桂园控股有限公司。保留所有权利。

2012全年业绩摘要

1.销售

- 总收入约 418.9 亿元人民币，同比上升约 20.6 %
- 确认收入均价约 6,497 元人民币/平方米，同比上升 15.4 %
- 2012年合同销售金额约476亿元人民币，合同销售面积约764万平方米，同比增长分别约10%及11%。合同销售均价约为每平方米6,231元，与2011年水平大致持平。

2.财务表现

- 土地增值税拨备之后的毛利率约 31.2 %，同比上升 0.8 个百分点
- 权益所有人应占利润约 68.5 亿元人民币，同比上升约 17.9 %
- 净利润率约 16.4 %，同比轻微收窄 0.3 个百分点
- 每股盈利约 38.06 分人民币，同比上升约 14.3 %⁽¹⁾

备注：⁽¹⁾ 截至2011年每股盈利已就2012年6月发行以股代息股份而作出调整。

2012全年业绩摘要(续)

2.财务表现（续）

- 集团于2012年2月成功配售股份，取得约21.4亿港元资金净额，从而降低负债比率、扩大资本基础及股东基础，增加股份流通但不会大幅摊薄现有股东盈利基础及股权比例
- 同步提前终止股份掉期，消除其于2013年到期时对股份流通及交易的潜在影响
- 2012年12月31日可动用现金约 166.5 亿元人民币，对比2011年12月31日增加56.8%
- 2012年12月31日净借贷比率约 53.9 %，对比2011年12月31日减少9.4个百分点

3.项目开发

- 截至2012年12月31日，土地储备总建筑面积 (含权益) 约 5,545 万平方米。当中已取得施工许可证之建筑面积(含权益)约 1,401 万平方米；项目总数 118 个，对比2011年底时增加 15 个



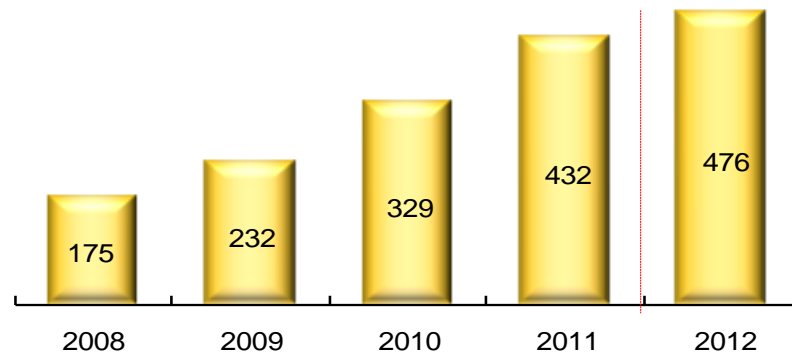
投资亮点



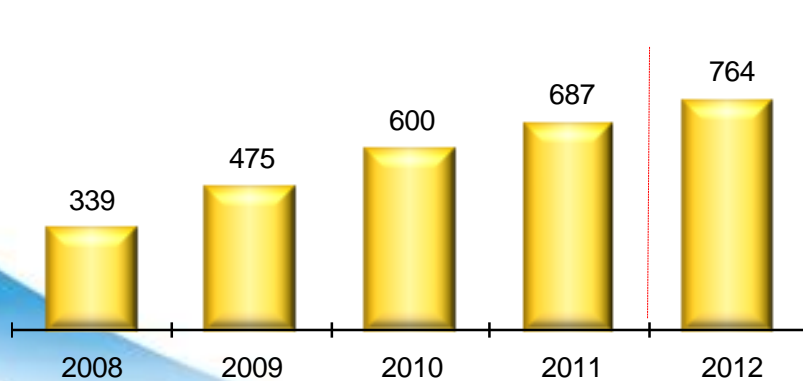
① 可持续发展的商业模式—稳步发展的合同销售

2012年合同销售金额同比增长10%，均价稳定

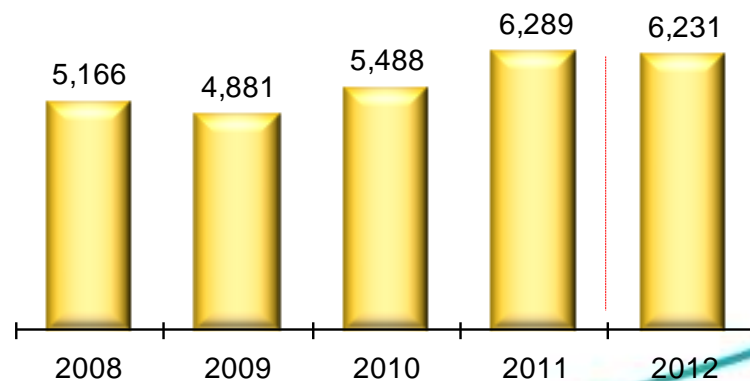
合同销售金额(人民币亿元)



合同销售面积(万平方米)

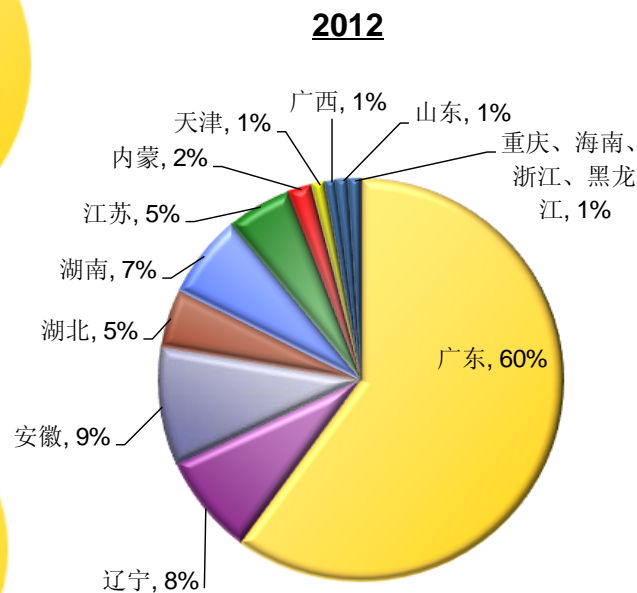
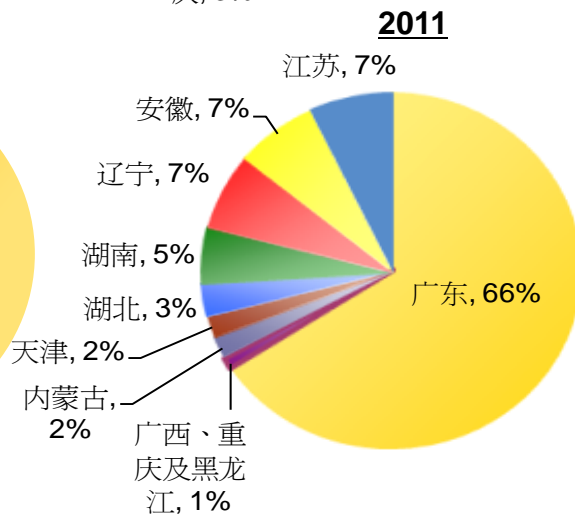
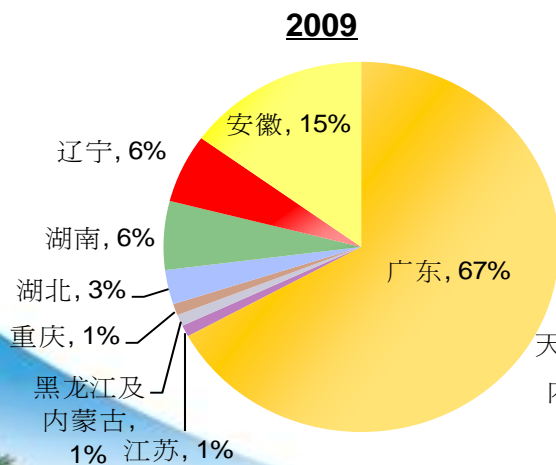
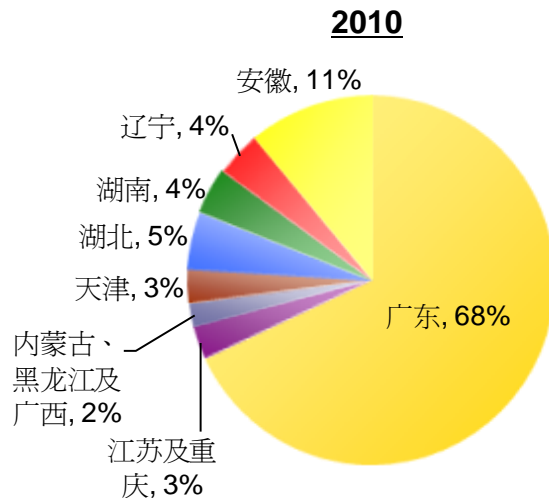
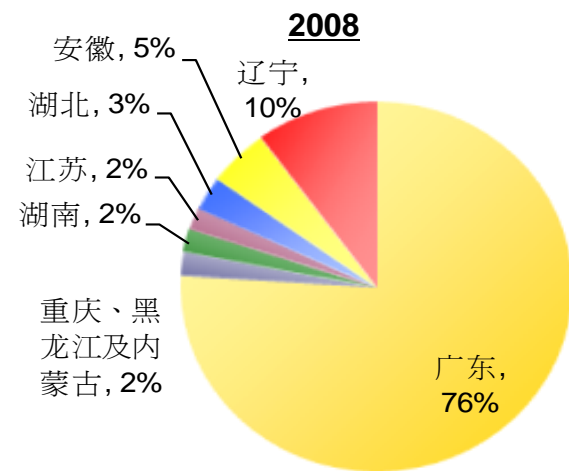


合同销售均价(人民币/平方米)



① 可持续发展的商业模式—以广东省为核心的全国性布局

以省划分合同销售金额



以广东为主的区域拓展多元化为项目开发累积了宝贵经验

① 可持续发展的商业模式—以广东省为核心的全国性布局



① 可持续发展的商业模式—以广东省为核心的全国性布局



① 可持续发展的商业模式一越趋成熟的广东省外布局



1 可持续发展的商业模式

2012年共推出18个新盘，其中11个位于广东省

项目名称（位置）	开盘月份	项目名称（位置）	开盘月份
石楼碧桂园（广东省 - 广州番禺）	四月	平果碧桂园（广西壮族自治区 - 百色平果）	十月
畚江碧桂园（广东省 - 梅州梅县）*	四月	碧桂园·生态城（湖北省 - 武汉洪山）	十一月
碧桂园·椰城（海南省 - 文昌潭牛）	四月	碧桂园·凤凰城（山东省 - 济南章丘）	十一月
碧桂园新亚山湖城（广东省 - 清远清城）	七月	碧桂园·翡翠湾（广东省 - 梅州蕉岭）	十一月
容桂碧桂园（广东省 - 佛山顺德）	七月	碧桂园·山湖湾（广东省 - 江门新会）	十二月
碧桂园·翡翠山（湖南省 - 郴州苏仙）	八月	张家界碧桂园（湖南省 - 张家界永定）	十二月
碧桂园·城市花园（广东省 - 茂名电白）	九月	碧桂园豪园（广东省 - 东莞塘厦）**	十二月
碧桂园·天麓山花园（广东省 - 东莞塘厦）	九月	碧桂园山湖湾（广东省 - 广州南沙）***	十二月
碧桂园·时代城（广东省 - 东莞塘厦）	十月	黔江碧桂园（重庆 - 黔江）	十二月

2012年认购金额合计约96亿人民币

* 曾用名碧桂园·豪庭

** 又名观澜碧桂园

*** 又名碧桂园·天玺湾



1 可持续发展的商业模式

2013年初步计划共推出 11 个新盘

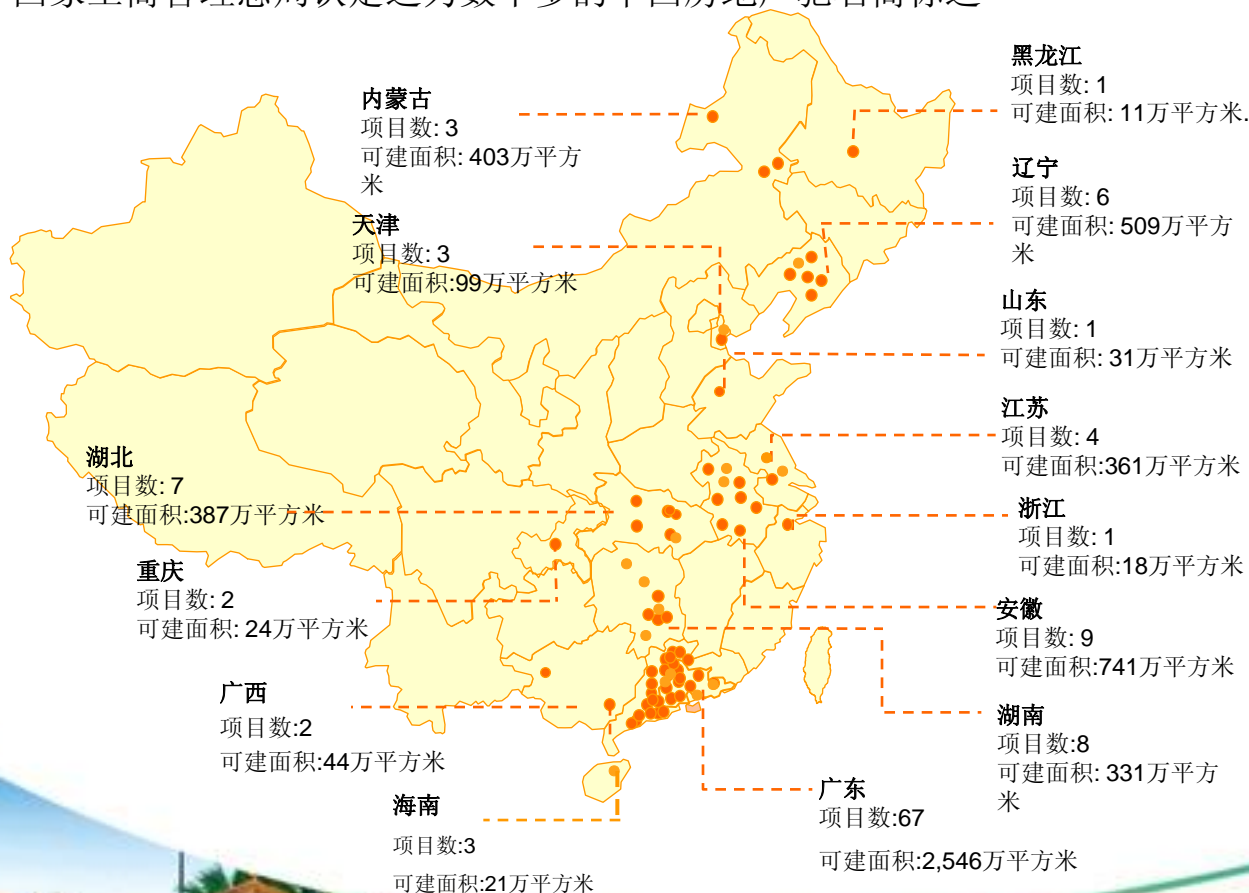
项目名称 (位置)	开盘月份	项目名称 (位置)	开盘月份
杭州碧桂园 (浙江 - 杭州下沙)	二月(已开盘)	金海湾项目 (马来西亚 - 柔佛州)	六月
垫江碧桂园 (重庆 - 垫江)	二月(已开盘)	丹阳碧桂园 (江苏 - 镇江丹阳)	六月
碧桂园·金沙滩 (海南 - 临高)	四月	宜兴碧桂园 (江苏 - 无锡宜兴)	六月
双文丹项目 (马来西亚 - 雪兰莪州)	六月	士毛月项目 (马来西亚 - 雪兰莪州)	八月
如东碧桂园 (江苏 - 南通如东)	六月	碧桂园·梓山湖城 (湖北 - 咸宁咸安)	九月
碧桂园·滨海城 (天津 - 滨海)	六月		

主要已开盘项目2013年初步推货计划

项目名称 (位置)	开盘月份	项目名称 (位置)	开盘月份
碧桂园·十里银滩 (广东 - 惠州惠东)	四至七、九月	碧桂园·城市花园 (安徽 - 滁州来安)	一至七、十月
碧桂园·凤凰城 (江苏 - 镇江句容)	四至六、十月	碧桂园新亚山湖城 (广东 - 清远清城)	一、三、五、七、八、十、十一月
碧桂园·银河城 (辽宁 - 沈阳于洪)	二至十一月	安庆碧桂园 (安徽 - 安庆迎江)	一、五、八、九、十二月
碧桂园·生态城 (湖北 - 武汉洪山)	三、七、十月	碧桂园天麓山花园 (广东 - 东莞塘厦)	一至三、六、八至十二月
碧桂园山湖湾 (广东 - 广州南沙)	一、五、八、十、十一月	碧桂园·欧洲城 (安徽 - 滁州南谯)	二、四、五、六、十月

1 可持续发展的商业模式

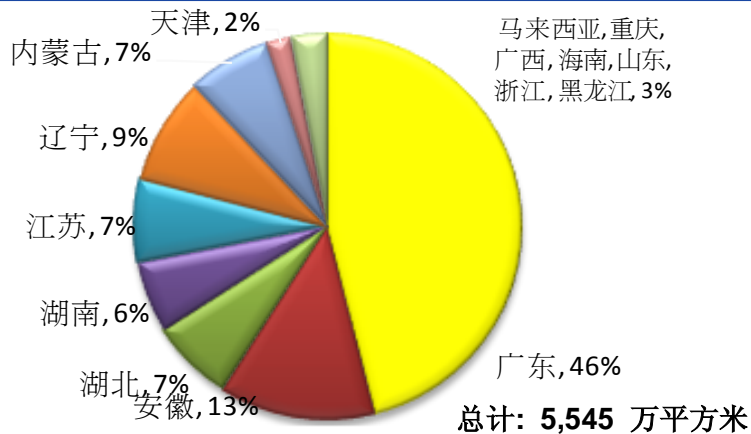
- 项目总数 118 个，中国 117 个（67 个位于广东省），马来西亚 1 个，标准化的运作使得规模效益逐步体现
- 资深的管理团队，逾15年的开发运营经验
- 国家工商管理总局认定之为为数不多的中国房地产驰名商标之一



位于中国的 117 个项目分布，
截至2012年12月31日

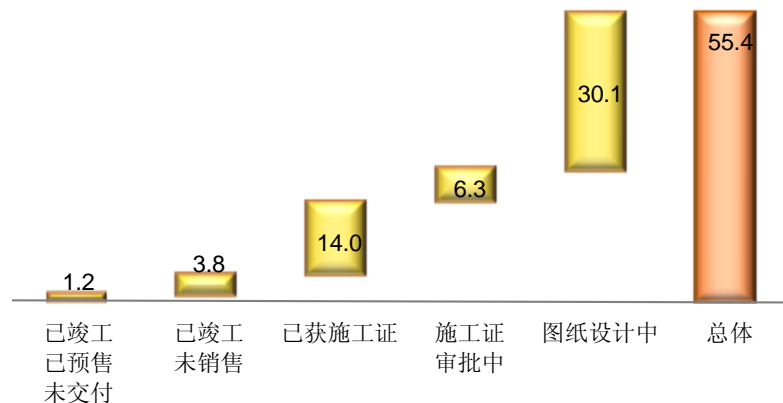
2 具升值潜力的优良资产

按国家/省份划分土地储备分布¹

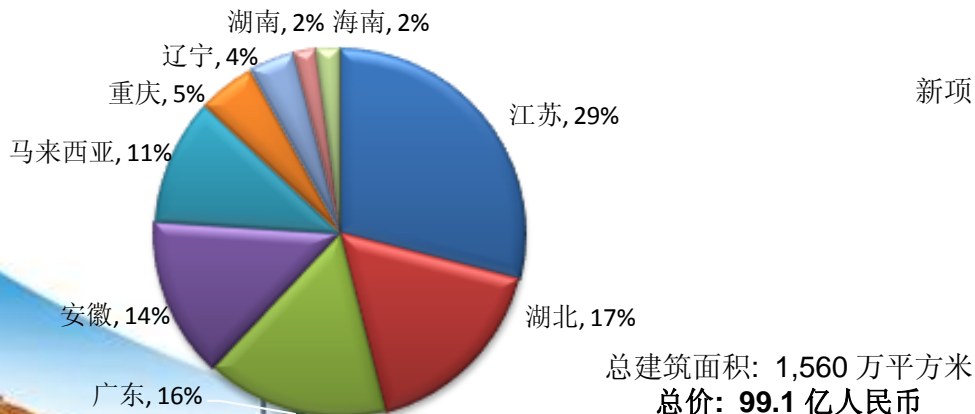


¹截至2012年12月31日 (含权益)

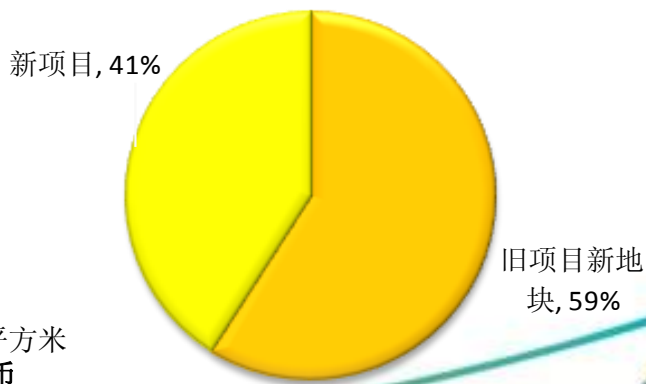
按发展阶段划分土地储备分布¹(百万平方米)



按国家/省份划分2012年获取土地建筑面积



按性质划分2012年获取土地建筑面积

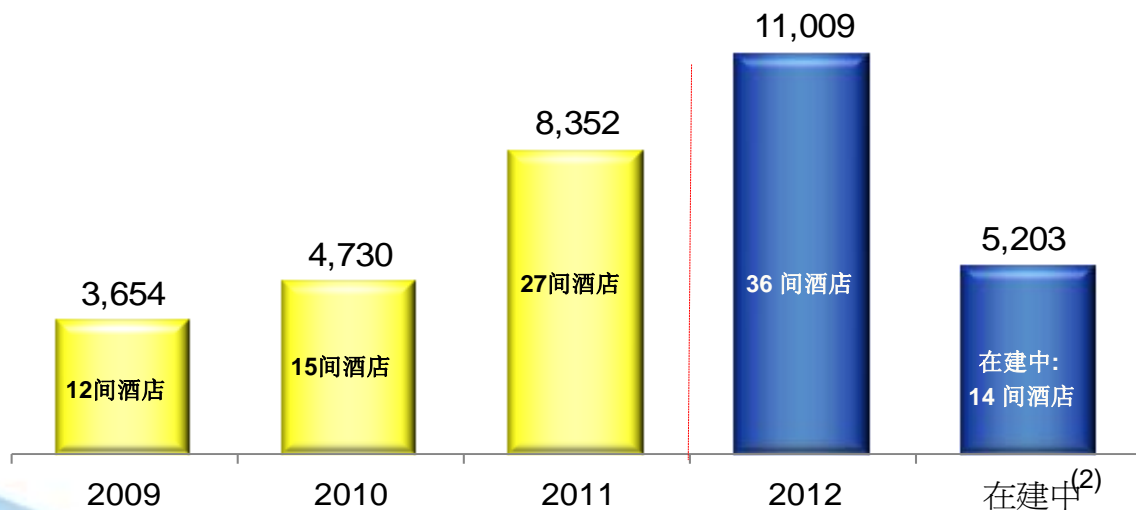


竞争力优势明显的楼面地价确保了集团产品定价的灵活性，
增强了集团抵御房地产市场风险的能力

2 具升值潜力的优良资产(续)

- 酒店业务收入约 9.7 亿元，同比增长约 21.3 %
- 物业管理收入约 5.9 亿元，同比增长约 15.7 %
- 集团拥有 36 间已开业酒店 (34 间5星或5星级标准⁽¹⁾及 2 间四星)，客房总数 11,009 间，并有 14 间酒店在建设中。集团的酒店为长期优良资产，为集团拓广了非住宅项目业务的经常性收入来源。
- 集团已开展与国际知名酒店运营管理公司（玛丽蒂姆及希尔顿）合作，以挖掘酒店板块更大的增长潜力

酒店客房总数



备注:

(1) 酒店要经营一年后，方可申请星级酒店评定

(2) 截至2012年12月31日

2013年工作重点

拓展优质
土地

推进产品
标准化

加强成本
控制

提升物管
服务

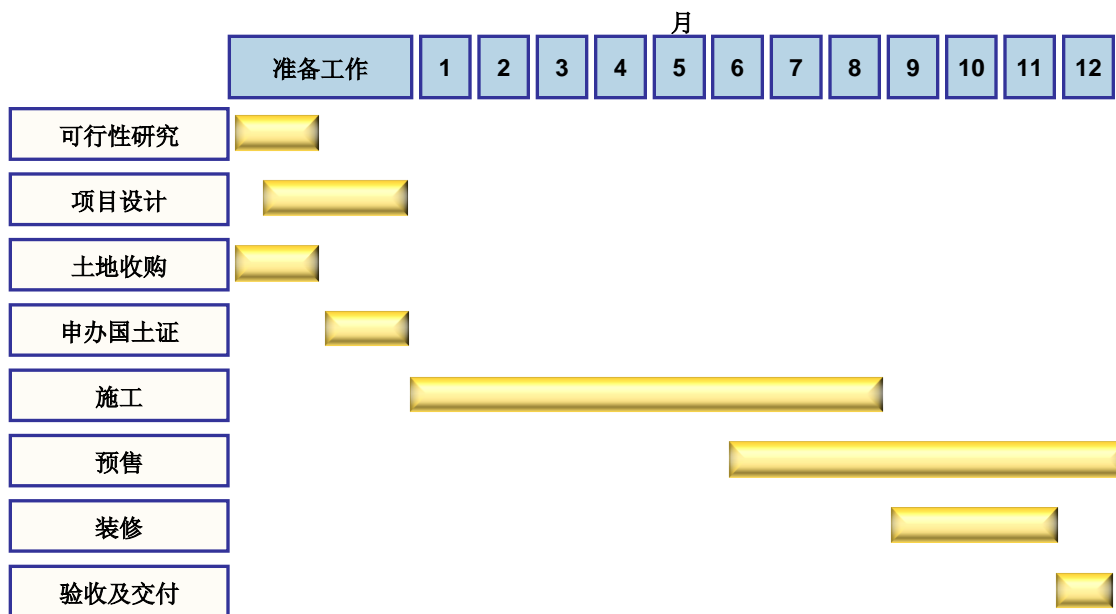
推行成就
共享计划



强劲的财务实力一

巩固和提升快速资产周转水平

- 集团将进一步巩固及提高资产周转率，加快现金回流
 - 大部分产品可在开工后6至8个月开始预售，开工后12至18个月完工及交付
 - 集团将进一步加强适应市场需求的产品创新及项目管理执行力



1

减低营运资金要求

2

降低融资成本

3

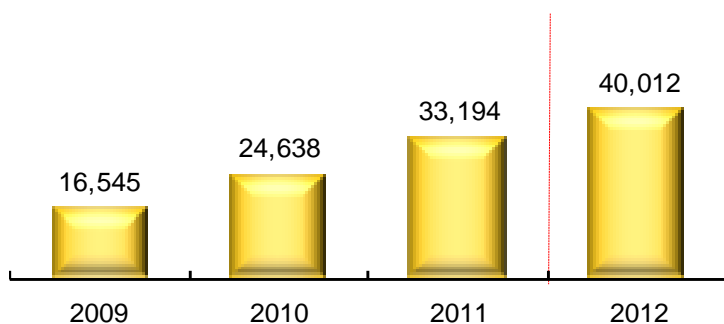
加快资本金回流

4

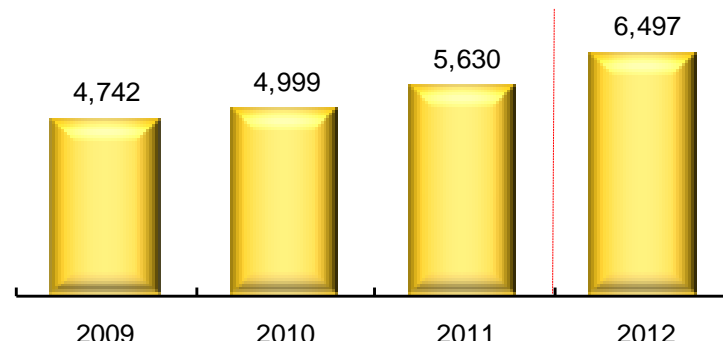
减低政策及价格
变动风险

3 强劲的财务实力—确认收入持续增长

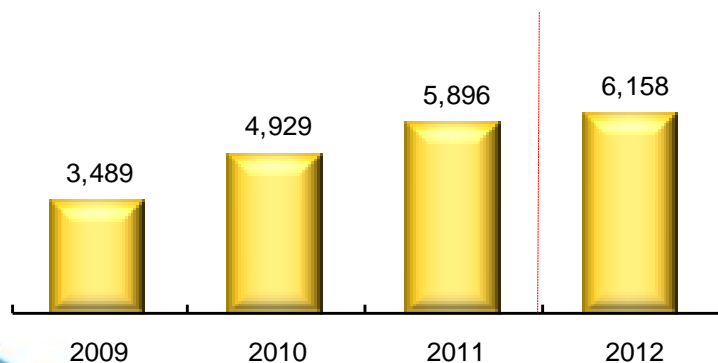
物业确认收入（人民币百万元）



确认收入平均售价(人民币/平方米)

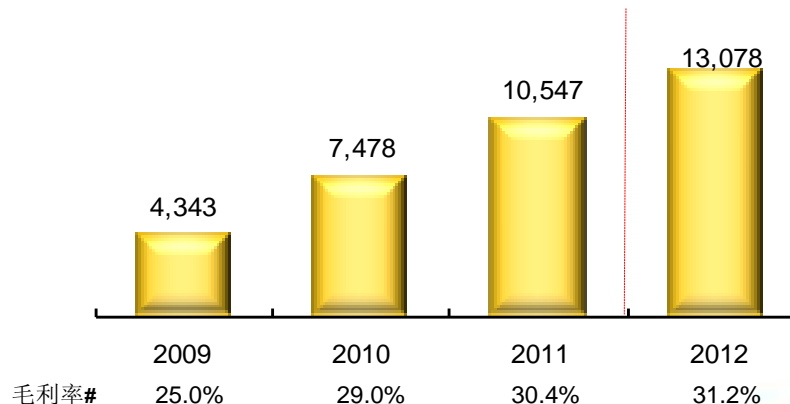


交楼建筑面积（千平方米）



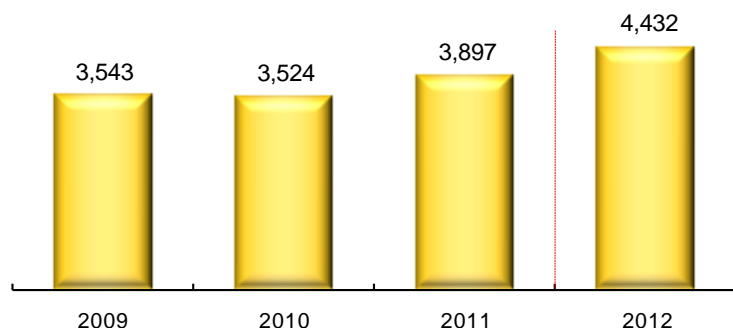
2009 数据为根据会计政策变更而重列之数据

土地增值税拨备后之毛利（人民币百万元）#

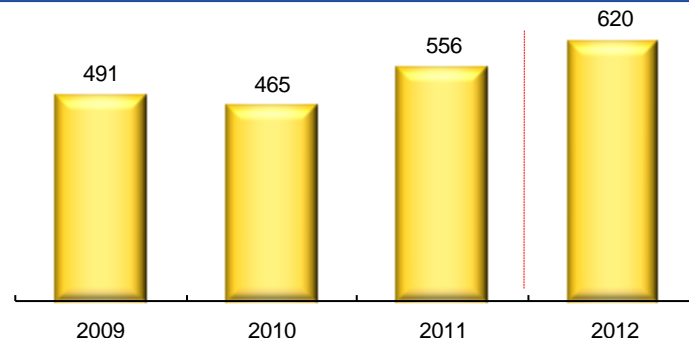


3 强劲的财务实力—稳健的利润率

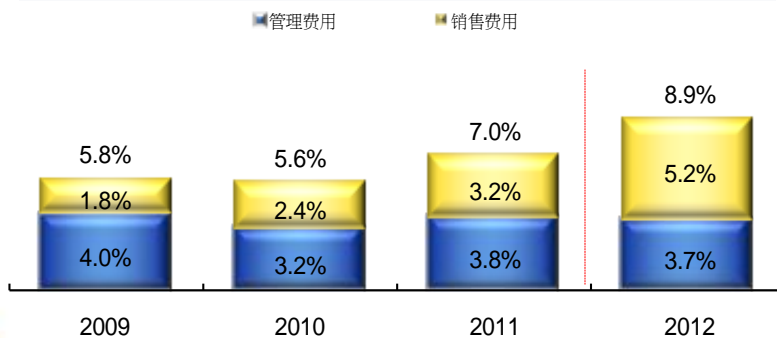
物业平均销售成本（人民币/平方米）#



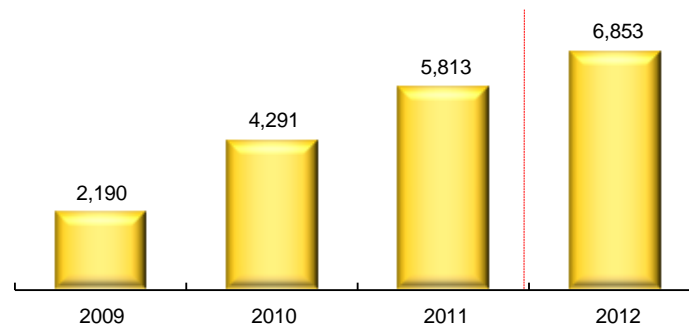
土地成本（人民币/平方米）#



销售费用及管理费用(占收入百分比) #



净利润（人民币百万元）#

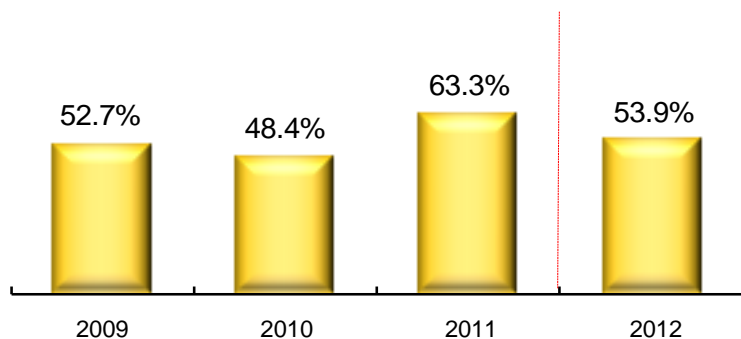


净利润率# 12.5% 16.6% 16.7% 16.4%

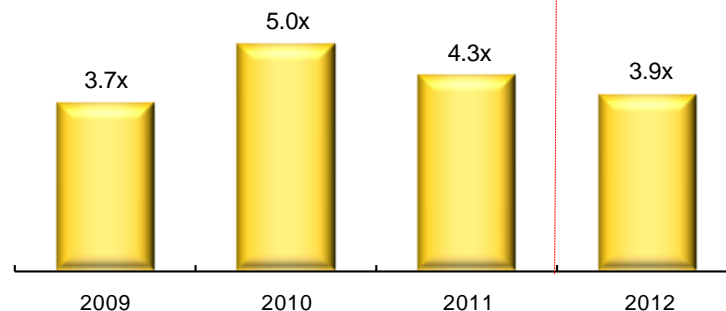
#2009 数据为根据会计政策变更而重列之数据

3 强劲的财务实力—稳健的财务杠杆比率

净债务¹/所有者权益² #



EBITDA/利息覆盖 #



¹ 净债务 = 长期债务 + 短期债务 - 现金及现金等价物 - 受限制现金（不包括股份掉期质押金（不适用于2012年））

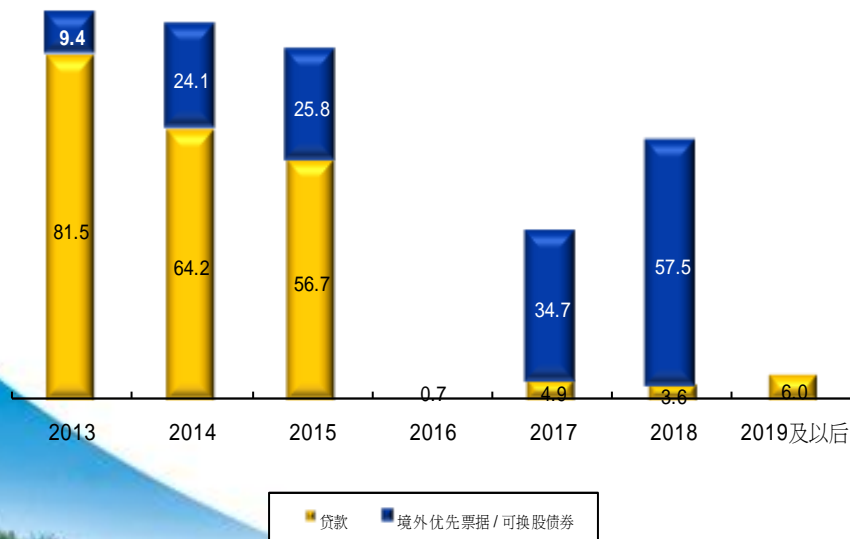
² 所有者权益不包括少数股东权益

2009 之比率为根据会计政策变更而重列之数据

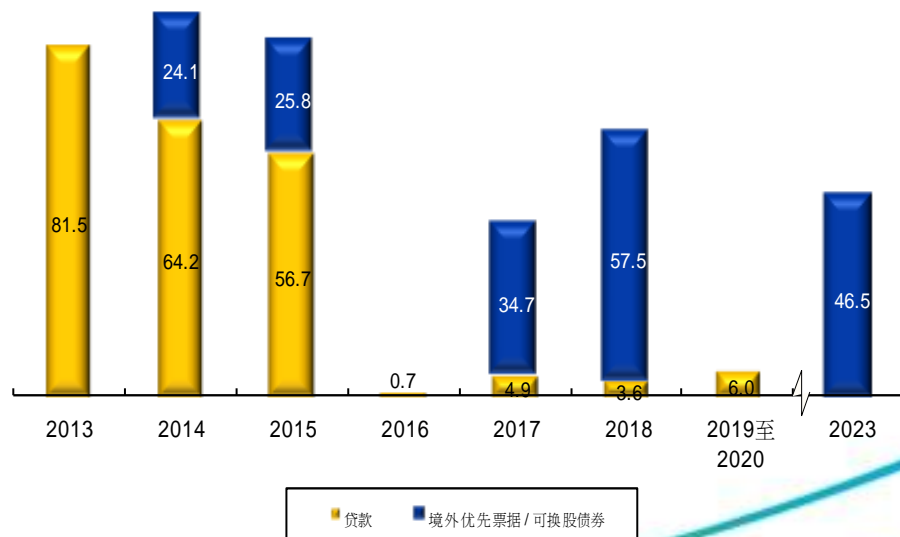
3 强劲的财务实力—多元的债务到期组合

- 把握市场机遇，于2013年1月发行10年期7.5亿美元优先票据
- 以低水平财务成本（7.5%）锁定长期资金，有利集团长远发展
- 发行票据所得资金，部分已用于在2013年2月全数赎回可换股债券

截至2012年12月31日之债务到期情况（人民币亿元）



截至2012年12月31日（并在发行10年期美元优先票据及赎回可换股债券后）之债务到期情况（人民币亿元）



3 强劲的财务实力—充足的流动资金及多元化的融资渠道

多元化的融资渠道

- 快速的推盘及高预售认购比率有利于减少碧桂园外界项目融资渠道的依赖性
- 多元化的投资者及融资基础，包括股份相连市场及债券市场

充足的现金及后备融资资源

- 充足的现金: 截至2012年12月31日，可动用现金约人民币 166.5 亿元
- 来自中国境内几大银行之未动用银行额度约人民币 130 亿元

长期良好的银行关系

- 中国农业银行、中国银行、中国工商银行、中国建设银行、广东发展银行、中国民生银行及农村商业银行等

附录一：2012年全年业绩摘要

	(人民币百万元)		(%)
	2012年	2011年	同比增长
总收入	41,891	34,748	20.6 %
- 物业开发	40,012	33,194	20.5 %
- 建筑和装修	314	241	30.5 %
- 物业管理	592	512	15.7 %
- 酒店经营	972	802	21.3 %
土地增值税拨备后之毛利	13,087	10,547	24.1 %
权益所有者应占利润	6,853	5,813	17.9 %
每股盈利 (人民币分)	38.06	33.30 ⁽¹⁾	14.3 %

¹⁾ 已就2012年6月发行以股代息股份而作出调整

附录二：2012年合同销售金额最高10个项目

项目名(地点)	合同销售金额(约)	合同销售面积(约)
碧桂园·十里银滩 (广东省－惠州惠东)	人民币34.9亿元	53万平方米
碧桂园凤凰城 (广东省－广州增城)	人民币25.9亿元	28万平方米
碧桂园·银河城 (辽宁省－沈阳于洪)	人民币22.5亿元	35万平方米
碧桂园城市花园 (广东省－佛山禅城)	人民币13.8亿元	13万平方米
鹤山碧桂园 (广东省－江门鹤山)	人民币12.9亿元	18万平方米
碧桂园·凤凰城 (江苏省－镇江句容)	人民币12.8亿元	22万平方米
韶关碧桂园 (广东省－韶关浈江)	人民币12.7亿元	20万平方米
安庆碧桂园 (安徽省－安庆迎江)	人民币12.4亿元	24万平方米
新会碧桂园(包括4期) (广东省－江门新会)	人民币10.8亿元	15万平方米
碧桂园·豪园 (广东省－广州增城)	人民币9.1亿元	13万平方米

备注：
包含地下面积

附录三：2012年确认收入金额最高10个项目

项目名称（位置）	确认收入金额（约）	确认收入面积（约）
碧桂园凤凰城 （广东省－广州增城）	人民币55.6亿元	66万平方米
碧桂园城市花园 （广东省－佛山禅城）	人民币19.6亿元	19万平方米
新会碧桂园(含四期) （广东省－江门新会）	人民币17.3亿元	24万平方米
鹤山碧桂园 （广东省－江门鹤山）	人民币16.7亿元	23万平方米
碧桂园豪庭 （广东省－广州南沙）	人民币12.5亿元	14万平方米
天津碧桂园 （天津市-八里台）	人民币10.8亿元	14万平方米
长沙碧桂园 （湖南省－长沙）	人民币10.7亿元	14万平方米
碧桂园·凤凰城 （辽宁省－沈阳苏家屯）	人民币10.1亿元	24万平方米
碧桂园·十里银滩 （广东省-惠州惠东）	人民币10.0亿元	12万平方米
碧桂园豪庭 （广东省－佛山顺德）	人民币9.5亿元	18万平方米

备注：
包含地下面积



感谢您对碧桂园的信心
与支持!

