

碧桂園控股有限公司

COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

(股份编号：2007)



2013财政年度：全年业绩演示
2014年3月12日



碧桂園控股有限公司
COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

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。

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。

© 2014 碧桂园控股有限公司。保留所有权利。

2013全年业绩摘要

1.销售

- 总收入约 626.8 亿元人民币，同比上升约 49.6%
- 确认收入面积约 924 万平方米，同比增加约 50.0%
- 2013年合同销售金额约 1,060 亿元人民币，合同销售面积约 1,593 万平方米，同比增长分别约 123%及 109%。合同销售均价约为每平方米 6,656元，较2012年水平上升约 7%

2.财务表现

- 土地增值税拨备之后的毛利率约 27.7 %，同比收窄 3.5 个百分点
- 权益所有人应占利润约 85.1 亿元人民币，同比上升约 24.2 %
- 净利润率约 13.6%，同比收窄 2.8 个百分点
- 每股盈利约 46.65 分人民币，同比上升约 22.6%

2013全年业绩摘要（续）

2. 财务表现（续）

- 年内成功发行10年期及7.5年期优先票据各7.5亿美元
- 2013年12月31日可动用现金约 266.8 亿元人民币，对比2012年12月31日增加 60.2%
- 2013年12月31日净借贷比率约 67.3%
- 加权融资成本为 8.54%，比2012年减少 1.02 个百分点

3. 项目开发

- 截至2013年12月31日，土地储备总建筑面积 (含权益) 约 7,227 万平方米。当中已取得施工许可证之建筑面积(含权益)约 3,018 万平方米；项目总数 171 个（含马来西亚3个），对比2012年底时增加 53 个

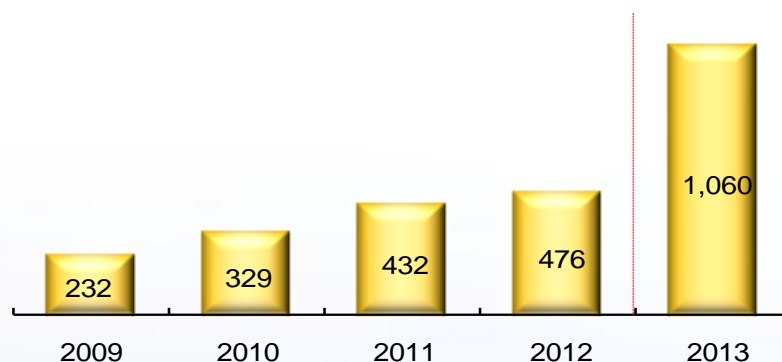
投资亮点



1 可持续发展的商业模式—稳步发展的合同销售

2013年合同销售金额同比增长**123%**，均价亦有所提升

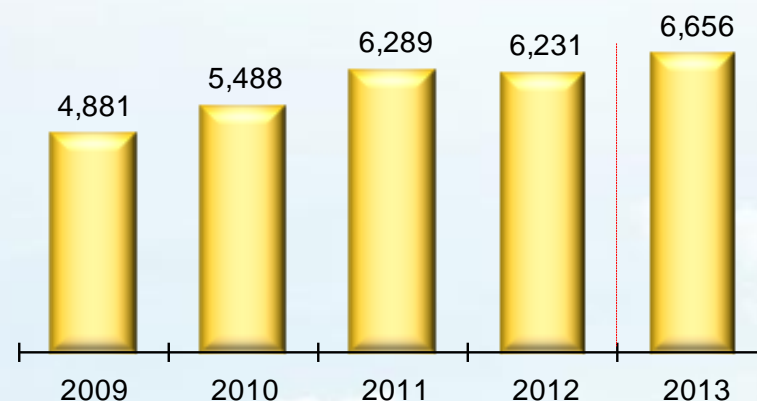
合同销售金额(人民币亿元)



合同销售面积(百万平方米)

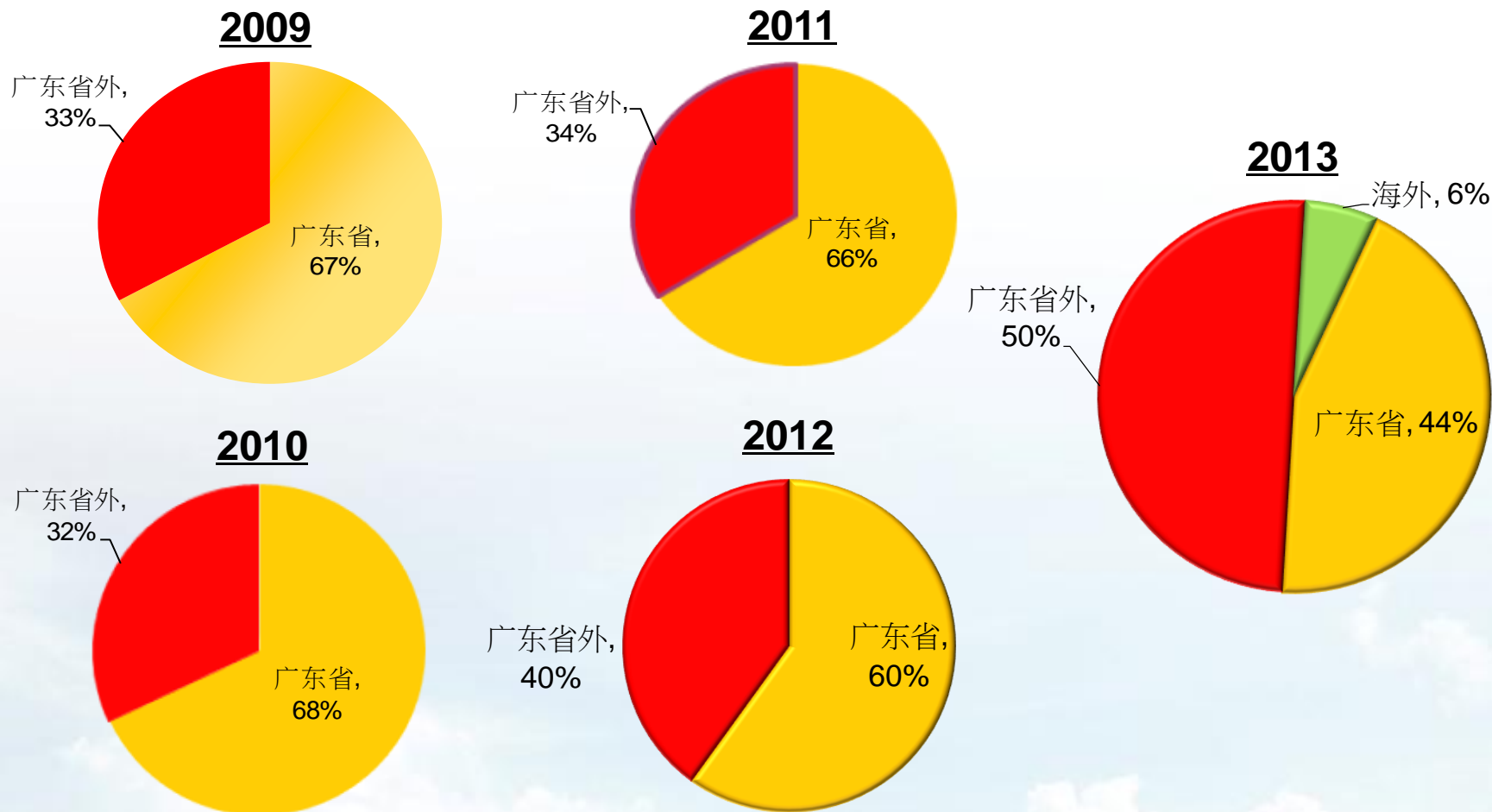


合同销售均价(人民币/平方米)



1 可持续发展的商业模式—全国性的布局

以区域划分合同销售金额



1 可持续发展的商业模式—销冠盘

超60个项目获当地市场年度/开盘销售冠军。

按全年认购数据计	三冠王（金额、套数、面积）	双冠	单冠
国家级销冠	碧桂园金海湾（马来西亚）	碧桂园·十里金滩 （烟台海阳） （全年套数、面积）	碧桂园·兰州新城 （开盘金额）
城市级销冠	碧桂园·银河城（沈阳于洪） 碧桂园·凤凰城（镇江句容） 碧桂园天麓山花园（东莞塘厦） 等38个	五华碧桂园（梅州） 碧桂园城市花园（茂名电白） （全年金额、套数） 等10个	碧桂园山湖湾（广州南沙） （全年金额） 碧桂园·金沙滩（海南临高） （全年套数） 等14个

①可持续发展的商业模式—海外市场取得空前成功



碧桂园金海湾
马来西亚—柔佛州
约68.1 亿元合同销售
(人民币等值)



1 可持续发展的商业模式—广东省继续雄厚的销售基础



碧桂园凤凰城
碧桂园·豪园
(广州增城)
共约**47.1**亿元合同销售

碧桂园天麓山花园
碧桂园豪园**
(东莞塘厦)
共约**43.9**亿元合同销售



碧桂园·十里银滩(惠州惠东)
约**28.9**亿元合同销售

碧桂园山湖湾* (广州南沙)
约**27.5**亿元合同销售



* 又名碧桂园·天玺湾

** 又名观澜碧桂园

1 可持续发展的商业模式—更趋成熟的广东省外布局

碧桂园·银河城（沈阳于洪）
约50.8亿元合同销售



碧桂园·凤凰城（镇江句容）
约32.7亿元合同销售



碧桂园·兰州新城（兰州城关）
开盘两日约48.7亿元认购销售



碧桂园·生态城（武汉洪山）
约29.2亿元合同销售



1 可持续发展的商业模式—2013年30多个新盘开盘

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	宣城碧桂园 (安徽 - 宣城宣州)	十月
垫江碧桂园 (重庆 - 垫江)	二月	宜春碧桂园 (江西 - 宜春袁州)	十月
碧桂园·金沙滩 (海南 - 临高)	三月	碧桂园·江湾城 (湖北 - 黄冈浠水)	十月
碧桂园柏丽湾 (广东 - 东莞沙田)	五月	永春碧桂园 (福建 - 泉州永春)	十月
宜兴碧桂园 (江苏 - 无锡宜兴)	六月	广元碧桂园 (四川 - 广元利州)	十月
如东碧桂园 (江苏 - 南通如东)	六月	碧桂园梓山湖 (湖北 - 咸宁咸安)	十一月
碧桂园·滨海城 (天津 - 滨海新区)	七月	淄博碧桂园 (山东 - 淄博周村)	十一月
丹阳碧桂园 (江苏 - 镇江丹阳)	七月	碧桂园·翡翠湾 (山东 - 潍坊临朐)	十一月
碧桂园金海湾 (马来西亚 - 柔佛州)	八月	碧桂园城市花园 (广东 - 云浮云城)	十一月
碧桂园·十里金滩 (山东 - 烟台海阳)	八月	碧桂园钻石城 (马来西亚 - 雪兰莪州)	十一月
五华碧桂园 (广东 - 梅州五华)	九月	碧桂园凤凰城 (广东 - 茂名高州)	十二月
兴宁碧桂园 (广东 - 梅州兴宁)	十月	碧桂园空港广场 (广东 - 广州花都)	十二月
江阴碧桂园 (江苏 - 无锡江阴)	十月	碧桂园·天麓湖 (广东 - 江门鹤山)	十二月
如皋碧桂园 (江苏 - 南通如皋)	十月	花溪碧桂园 (贵州 - 贵阳花溪)	十二月
靖江碧桂园 (江苏 - 泰州靖江)	十月	碧桂园·翡翠城 (重庆 - 璧山)	十二月
衢州碧桂园 (浙江 - 衢州东港)	十月	衡阳碧桂园 (湖南 - 衡阳雁峰)	十二月
碧桂园·凤凰城梧州 (广西 - 梧州苍梧)	十月	南充碧桂园 (四川 - 南充嘉陵)	十二月
碧桂园·兰州新城 (甘肃 - 兰州城关)	十月	高淳碧桂园 (江苏 - 南京高淳)	十二月
		南安碧桂园 (福建 - 泉州南安)	十二月

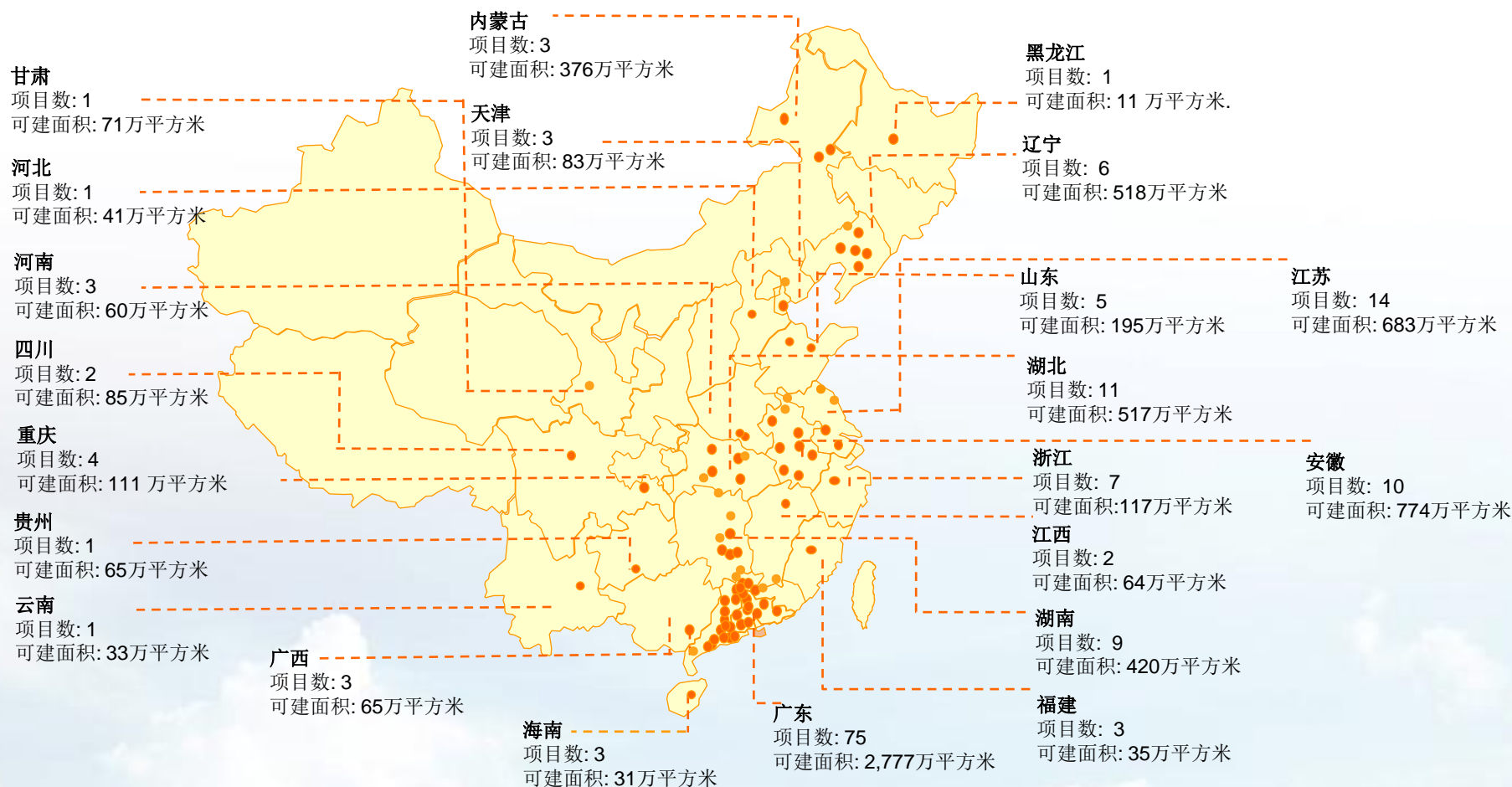
1 可持续发展的商业模式—源源不绝的新货将陆续推出

2014年上半年初步计划共推出 24 个新盘

项目名称（位置）	项目名称（位置）
南通碧桂园（江苏 - 南通城南）	碧桂园·凤凰城（江西 - 宜春袁州）
诸暨碧桂园（浙江 - 绍兴诸暨）	大冶碧桂园（湖北 - 黄石大冶）
桐庐碧桂园（浙江 - 杭州桐庐）	大丰碧桂园（江苏 - 盐城大丰）
六安碧桂园（安徽 - 六安裕安）	东台碧桂园（江苏 - 盐城东台）
碧桂园·清江明珠（湖北 - 宜昌宜都）	迁安碧桂园（河北 - 唐山迁安）
三明碧桂园（福建 - 三明梅列）	常平碧桂园（广东 - 东莞常平）
周口碧桂园（河南 - 周口东新）	蓬莱碧桂园（山东 - 烟台蓬莱）
宝应碧桂园（江苏 - 扬州宝应）	海宁碧桂园（浙江 - 嘉兴海宁）
文登碧桂园（山东 - 威海文登）	安阳碧桂园（河南 - 安阳汤阴）
洛阳碧桂园（河南 - 洛阳伊滨）	宿迁碧桂园（江苏 - 苏州宿迁）
宁德碧桂园（福建 - 宁德蕉城）	武夷山碧桂园（福建 - 南平武夷山）
萍乡碧桂园（江西 - 萍乡安源）	碧桂园·天玺湾（江苏 - 南通通州）

1 可持续发展的商业模式

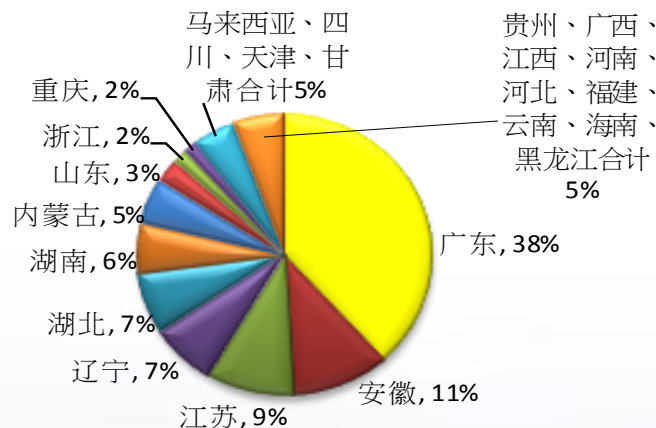
- 项目总数 171 个，其中中国 168 个（75 个位于广东省），马来西亚 3 个
- 标准化的运作使得规模效益有效体现



位于中国的 168 个项目分布，
截至2013年12月31日

② 具升值潜力的优良资产

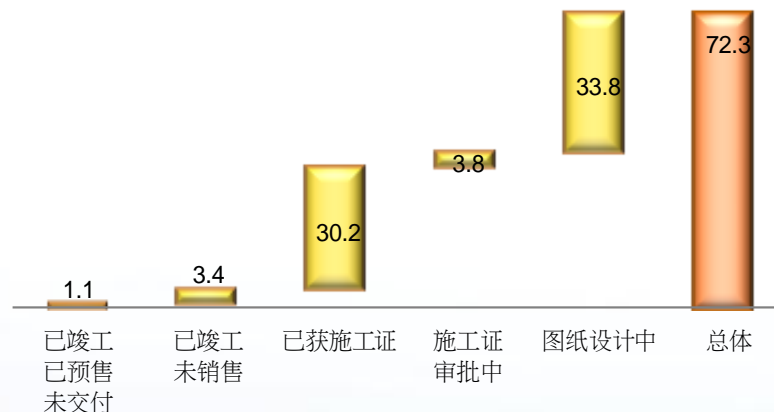
按国家/省份划分土地储备分布¹



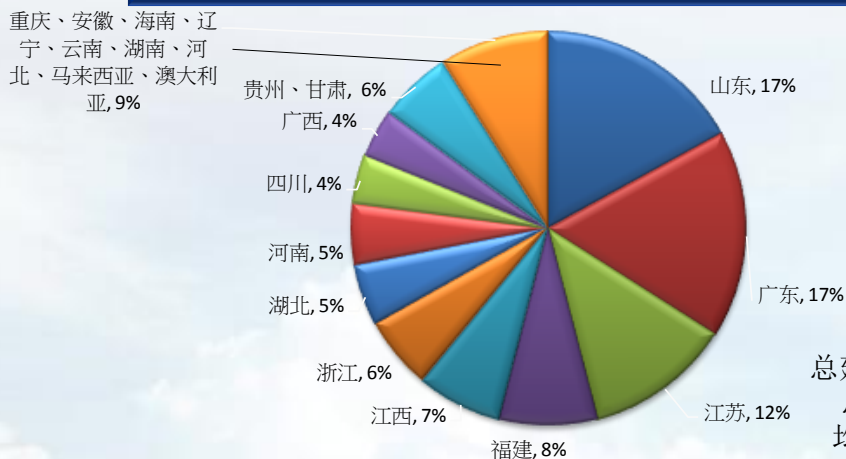
¹ 截至2013年12月31日（含权益）

总计 7,227 万平方米

按发展阶段划分土地储备分布¹(百万平方米)

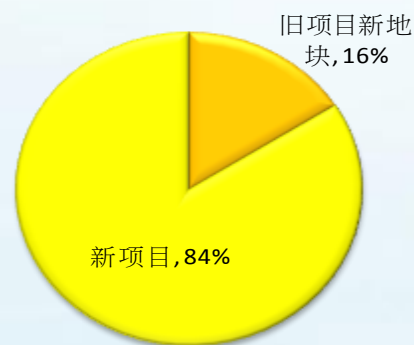


按国家/省份划分2013年获取土地建筑面积



总建筑面积: 3,329 万平方米
总价: 277.11 亿人民币
均价: 833 人民币/平方米

按性质划分2013年获取土地建筑面积



具竞争力优势的楼面地价确保了集团产品定价的灵活性，
增强了集团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 9.9 亿元，同比增长约 2.3%
- 物业管理收入约 7.8 亿元，同比增长约 31.2%
- 集团拥有 39 间已开业酒店（37 间5星或5星级标准⁽¹⁾及 2 间四星），客房总数 11,387 间，并有 15 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



备注：

（1）酒店要经营一年后，方可申请星级酒店评定

（2）截至2013年12月31日

2014年工作重点

强化产品
标准化

加强
成本管理

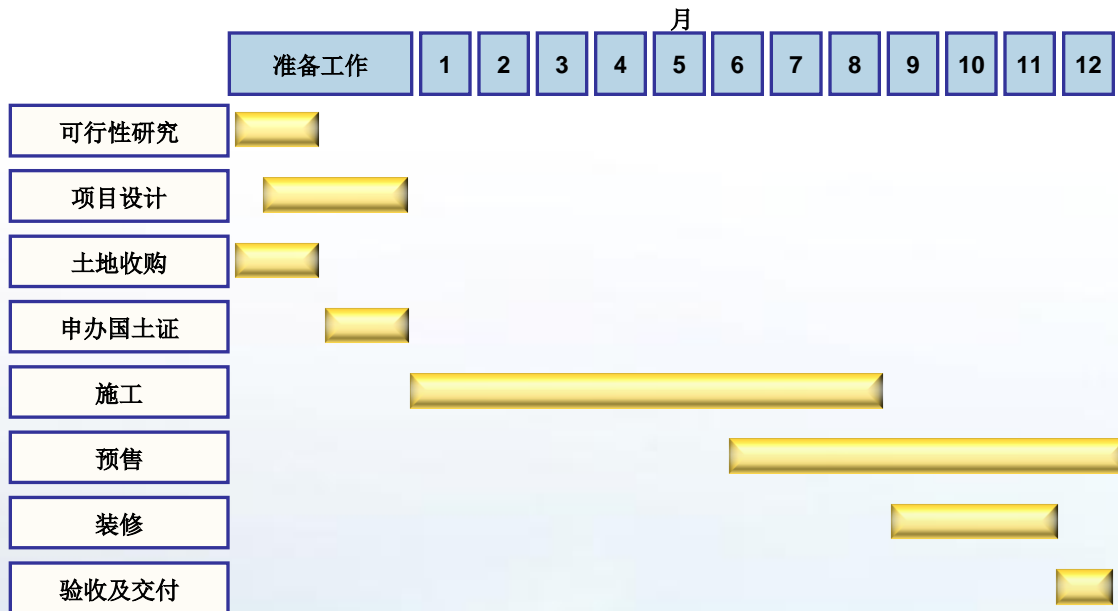
拓展国内外
优质土地

提升
物管服务

强化
运营管理

3 稳健的财务实力

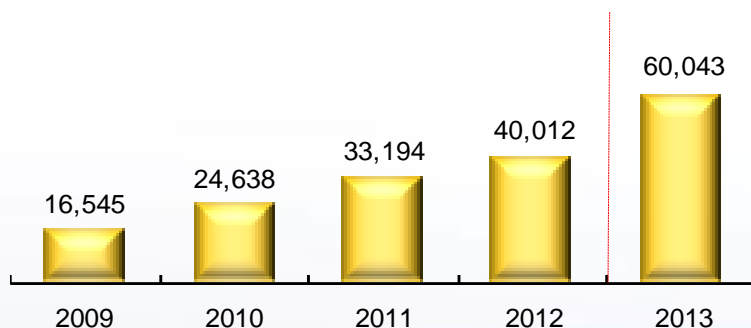
- 集团将进一步巩固及提高资产周转率，加快现金回流
 - 大部分产品可在开工后6至8个月开始预售，开工后12至18个月完工及交付
 - 集团将进一步加强适应市场需求的产品创新及项目管理执行力



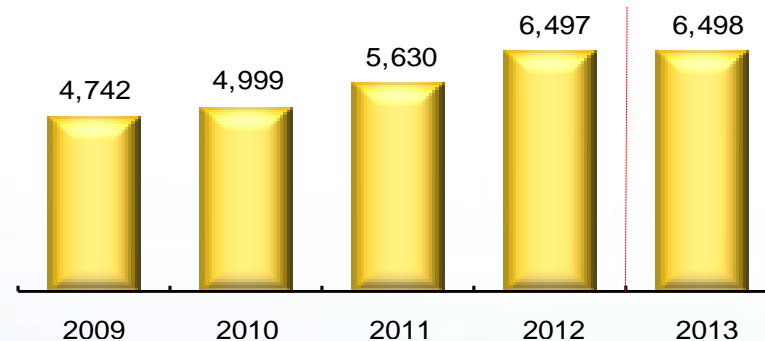
- 1 减低营运资金要求
- 2 降低融资成本
- 3 加快资本回流
- 4 减低政策及价格变动风险

3 稳健的财务实力（续）

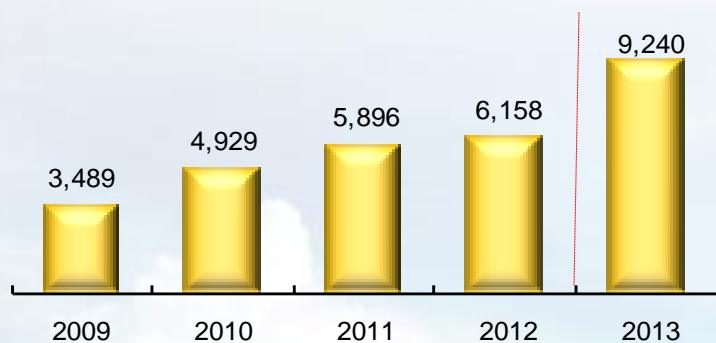
物业确认收入（人民币百万元）



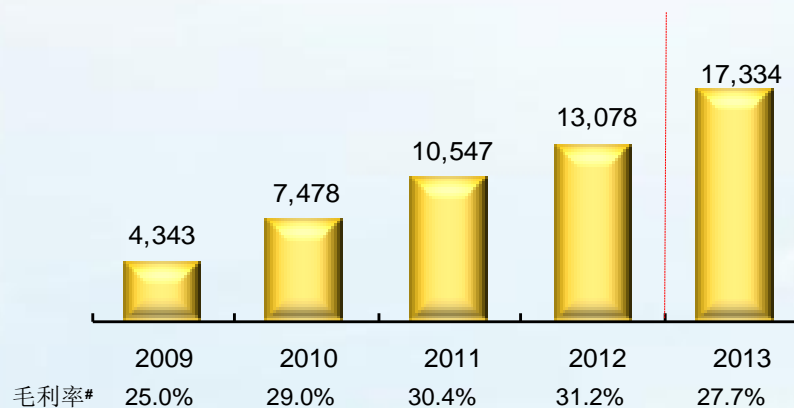
确认收入平均售价(人民币/平方米)



交楼建筑面积（千平方米）



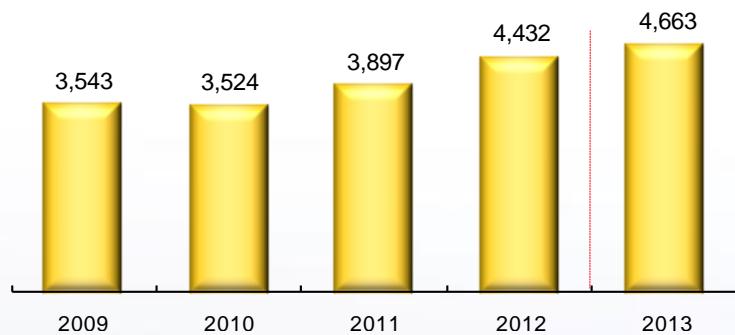
土地增值税拨备后之毛利（人民币百万元）#



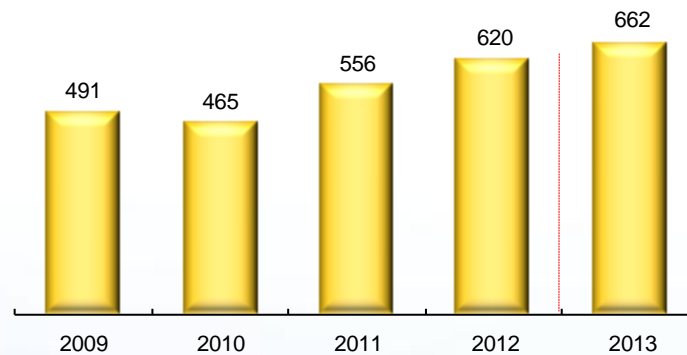
2009 数据为根据会计政策变更而重列之数据

3 稳健的财务实力（续）

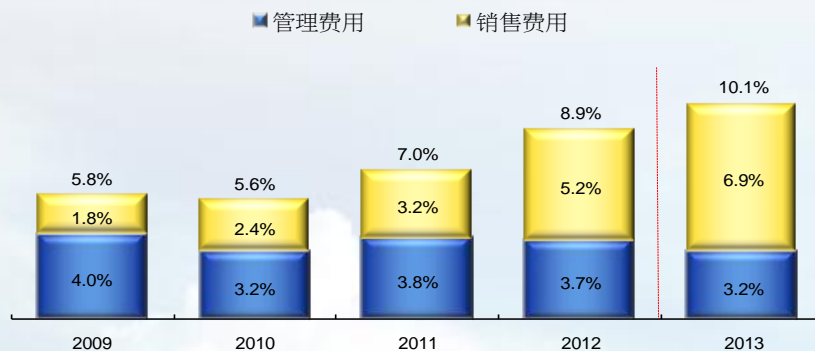
物业平均销售成本（人民币/平方米）#



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）#



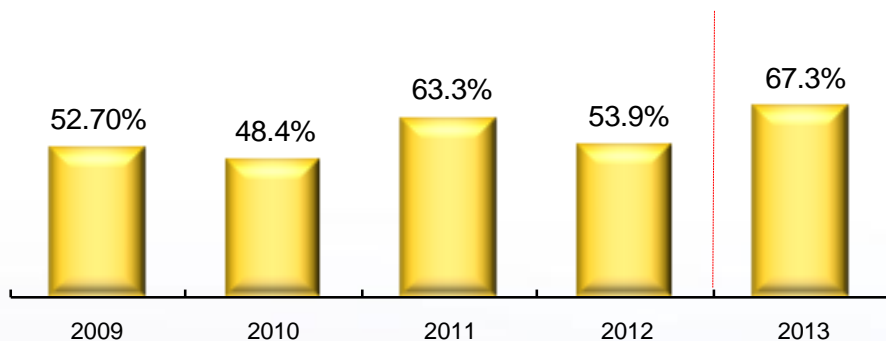
2009 数据为根据会计政策变更而重列之数据

净利润（人民币百万元）#



3 稳健的财务实力（续）

净债务¹/所有者权益² #

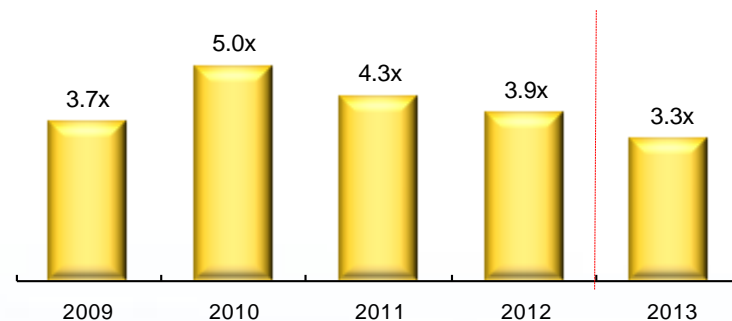


¹ 净债务 = 长期债务 + 短期债务 - 现金及现金等价物 - 受限制现金（不包括质押金）

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

EBITDA/利息覆盖[#]



截至2013年12月31日之债务到期情况（人民币亿元）



■ 境外优先票据 ■ 贷款

3 稳健的财务实力（续）

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2013年12月31日，可动用现金约人民币 266.8 亿元
- 来自中国境内几大银行之未动用银行额度约人民币 361.8 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

附录一：2013年全年业绩摘要

	(人民币百万元)		(%)
	2013年	2012年	同比增长
总收入	62,682	41,891	49.6%
- 物业开发	60,043	40,012	50.1%
- 建筑和装修	867	314	175.8%
- 物业管理	777	592	31.2%
- 酒店经营	995	972	2.3%
土地增值税拨备后之毛利	17,334	13,087	32.5%
权益所有者应占利润	8,514	6,853	24.2%
每股盈利 (人民币分)	46.65	38.06	22.6%

附录二：2013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)
碧桂园金海湾 (马来西亚－柔佛州)	人民币68.1亿元	39.6万平方米
碧桂园·银河城 (辽宁省－沈阳于洪)	人民币50.8亿元	77.2万平方米
碧桂园·凤凰城 (江苏省－镇江句容)	人民币32.7亿元	51.3万平方米
碧桂园·生态城 (湖北省－武汉洪山)	人民币29.2亿元	38.5万平方米
碧桂园·十里银滩 (广东省－惠州惠东)	人民币28.9亿元	42.7万平方米
碧桂园山湖湾* (广东省－广州南沙)	人民币27.5亿元	27.4万平方米
碧桂园凤凰城 (广东省－广州增城)	人民币26.7亿元	28.6万平方米
碧桂园天麓山花园 (广东省－东莞塘厦)	人民币23.8亿元	33.1万平方米
碧桂园·豪园 (广东省－广州增城)	人民币20.5亿元	24.7万平方米
碧桂园豪园** (广东省－东莞塘厦)	人民币20.1亿元	23.6万平方米

备注：
包含地下面积

* 又名碧桂园·天玺湾

** 又名观澜碧桂园

附录三：2013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·十里银滩 （广东省－惠州惠东）	人民币56.6亿元	74.9万平方米
碧桂园城市花园 （广东省－佛山禅城）	人民币23.2亿元	22.1万平方米
碧桂园凤凰城 （广东省－广州增城）	人民币22.9亿元	21.6万平方米
碧桂园·凤凰城 （江苏省－镇江句容）	人民币20.9亿元	36.5万平方米
碧桂园·银河城 （辽宁省－沈阳于洪）	人民币16.5亿元	22.7万平方米
鹤山碧桂园 （广东省－江门鹤山）	人民币14.5亿元	16.9万平方米
大朗碧桂园 （广东省－东莞大朗）	人民币14.0亿元	23.5万平方米
梅江碧桂园 （广东省－梅州梅江）	人民币13.6亿元	26.4万平方米
碧桂园·清泉城 （广东省－清远佛冈）	人民币12.4亿元	14.6万平方米
云浮碧桂园 （广东省－云浮金山）	人民币12.2亿元	15.5万平方米

备注：
包含地下面积



感谢您对碧桂园的信心与支持!

