



市场资料

股价 –
港币13.52*元

市值 –
港币2,211.9亿元

发行股数 –
16,360*百万

* 2007年9月25日

52周低位 –
港币6.43元
(2007年7月6日)

52周高位 –
港币14.18元
(2007年9月21日)

上市日期 –
2007年4月20日

碧桂园控股有限公司(下称「碧桂园」或「集团」，股份代号：2007)是中国具领导地位的综合性房地产开发商之一。集团拥有一体化的业务运营，包括建安、装修、物业发展、物业管理、酒店开发和管理等。此外，「碧桂园」品牌于2006年获中国工商行政管理局认定为房地产界的中国驰名商标(全国仅有两家房地产开发商获此认可)，并于2006年获国家税务总局认定为中国私营企业纳税第一名。

最新消息

2007年中期业绩

财务摘要

(人民币百万元)	2007上半年	2006上半年	变动
销售额	6,033.8	4,077.8	+48%
毛利	2,279.1	1,486.3	+53%
毛利率	37.8%	36.4%	+1.4%
土地增值税拨备	340.3	226.0	+50.6%
权益所有人应占利润	1,421.0	537.7	+164.3%
净利润率	23.5%	13.2%	+10.3%
每股基本及摊薄盈利 (人民币分)	9.7	4.0	+142.5%

- 碧桂园于2007年8月27日(星期一)宣布其截至2007年6月30日止六个月之中期业绩。期内，集团业务取得强劲增长，表现出众。
- 2007年上半年的销售额为人民币6,034百万元(2006上半年：人民币4,078百万元)，较去年同期上升48%，主要受惠于理想的物业销售。来自房地产开发、建筑及装饰、物业管理及酒店营运的收益分别为人民币5,447.7百万元、人民币380.9百万元、人民币105.4百万元及人民币99.8百万元。集团毛利上升53%，达人民币2,279百万元(2006上半年：人民币1,486百万元)。每股基本及摊薄盈利为人民币9.7分(2006上半年：人民币4.0分)，上升142.5%。
- 权益所有人应占利润为人民币1,421百万元(2006上半年：人民币538百万元)，较去年同期上升164.3%。增幅主要由于销售物业的总建筑面积大幅增加，以及物业平均销售价格的提升所致。2007年上半年的平均销售价为每平方米人民币5,824元，较去年同期每平方米人民币5,371元，增长约8%。



摩根士丹利資本國際環球標準指數、恒生綜合指數及 恒生中國內地綜合指數成分股

集團獲准納入為摩根士丹利資本國際環球標準指數成分股，並已于2007年8月31日收市後生效。集團亦于2007年9月10日獲准納入恒生綜合指數及恒生中國內地綜合指數成分股。獲納入上述三項市場重要指數，有助提升集團在國際資本市場的聲譽及地位。

酒店發展

- 隨著新項目的開發，集團的酒店業務亦迅速發展。截至2007年8月31日止，集團的酒店共提供1,474間客房，同時亦正興建1,866間客房。
- 目前集團項目內已開業的五星級標準酒店5間，在建五星級標準酒店5家，準備開發的五星級標準酒店5家。而五星級酒店的配套，為集團提供穩定收入，並有助提升地產項目的檔次，對促進項目銷售以及提高銷售物業附加價值起到了積極的作用。

碧桂園持續競爭優勢

卓越的项目执行力及快速的项目开发

- 集團向來都以卓越項目執行力及快速的開發和資金周轉，保持于市場上的競爭優勢。目前，集團大部分已取得國有土地使用權證的土地儲備已处于獲取施工證的前期流程。
- 集團認為，中國經濟持續發展所帶來城市化進程不斷加快，物業市場有很大的發展空間。集團堅持快速及規模開發、項目配套一次成型以及提供質量上乘、價格合理產品的兩項突出競爭優勢，能更好地切合現在的宏觀經濟環境；同時，快速開發提供大量產品以及控制成本促進資金周轉的做法，對維持項目所在地的市場供求起了一定的穩定作用，也讓集團的盈利維持在較高水平。
- 集團于上市後加快了獲取土地的進程，亦同步加快開發的速度。因此，集團于招股書內所預測的土地儲備開發年限並未受到影響。集團預期現有之總可建建築面積仍維持在5年內開發完畢。

優質的土地儲備— 物業發展總可建建築面積（包括可售及不可售可建建築面積）

- 集團過往所提及的土地儲備總建築面積 = 土地面積 X 容積率，而非土地面積。上市後，集團所獲取土地的容積率一般都在2.0 ~ 2.5之間。舉例說明：若容積率為2.5，則2,500平方米的建築面積所對應的土地面積為1,000平方米。
- 為了方便投資者對集團作長期及持續性分析，集團將依據招股書、2006年報及2007中期報告的基礎進行披露，即在獲得國有土地使用權證後作出披露。
- 為明確區分，集團的酒店業務部分為獨立酒店公司所有，將于新設立的“酒店項目”內進行說明，不包含于集團物業發展總可建建築面積內。
- 集團日後將定期就有关獲取國有土地使用權證之物業發展總可建建築面積及酒店物業的最新情況對外溝通。



已公布之物业发展总可建建筑面积按地区分布明细（含权益）

项目位置	已取得国有土地权证之 可建建筑面积（平方米）	在申请国有土地权证之 可建建筑面积(平方米)	各省份可建建筑面积占集团 总可建建筑面积的比例
位于广东省内	20,787,167	1,361,015	42.60%
位于广东省外	9,777,237	20,063,940	57.40%
江苏省	672,670	-	1.29%
湖南省	1,259,011	280,000	2.96%
湖北省	2,091,500	4,871,194	13.39%
安徽省	-	4,133,812	7.95%
辽宁省	3,017,101	6,028,269	17.40%
内蒙古自治区	2,736,955	4,133,087	13.22%
重庆市	-	617,578	1.19%
总计	30,563,404	21,424,955	100%

已公布之物业发展可建建筑面积的开发进程明细(含权益)

开发进程及详细说明	建筑面积 (平方米)
已竣工未销售总建筑面积（非土地面积） ——已经建设完毕，尚未被售出的物业总建筑面积；	446,336
在建中可销售总建筑面积（非土地面积） ——已经取得施工证并正在施工，且尚未完工的可销售物业的总建筑面积，该等面积中达到预售条件的部分已经开始进行预售并有部分已经预售；	6,340,061
施工证审批中之总建筑面积（非土地面积） ——已取得土地证，并且完成整体规划、施工设计、施工招标等程序，相关文件递送至政府部门等待施工证的批准并马上进行施工的建筑面积，该等面积中相当部分预期在2008年内的不同时间可进行预售；	6,471,067
施工图纸设计中之总建筑面积（非土地面积） ——已取得土地证，并且已有项目整体规划，待完成施工图设计等程序后即可报送申办施工证的建筑面积，该等面积中相当部分预期在2008年内不同时间可进行预售；	2,239,255
项目整体规划设计中之总建筑面积（非土地面积） ——已取得土地证，并且正在进行项目整体规划的建筑面积；	15,066,685
上述已取得土地证之总可建建筑面积（非土地面积） 总计	30,563,404
在申请土地证之待发展物业总建筑面积（非土地面积） (1) 包括已通过招拍挂或者以签署有效土地买卖合同，并且正在申请办理土地使用权证中的土地； (2) 考虑该等项目尚未进入开发进程，从本期开始，该等项目从开发进程表中分离，仅统计至已取得国有土地使用权证状态的项目。	21,424,955

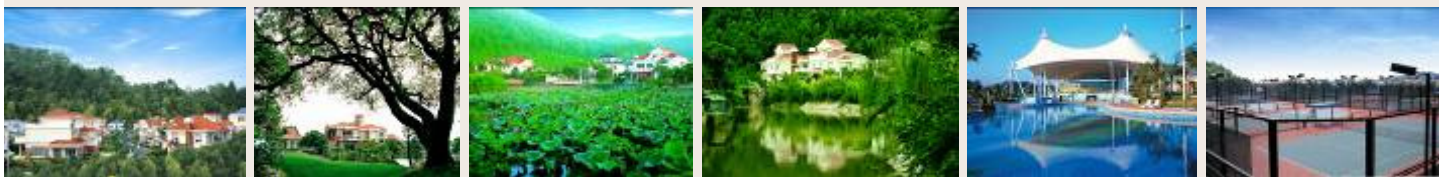


在建物業

(截至2007年8月31日)

房地產項目	城市 (區)	整項房地產項目的 總建築面積 (平方米)	本公司 應占 權益 (%)	在建 建築面積 (平方米)	在建總可銷售 建築面積 (平方米)	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 (平方米)	實際/ *預測預售 開始日期	預期 竣工日期
沙灣 碧桂園	廣州 (番禺)	280,568	100	223,558	220,201	2007年7月 27日	0	2008年 第一季*	2008年 第四季
華南碧桂園 一至五期及 七期	廣州 (番禺)	1,008,466	100	278,466	240,796	2005年 2月25日	216,741	2006年 4月26日	2010年 第二季
碧桂園 鳳凰城	廣州 (增城)	3,940,630	100	488,315	432,575	2006年 4月29日	118,050	2006年 9月15日	2008年 第四季
華南碧桂園 六期	廣州 (番禺)	428,599	50	87,401	85,431	2004年 10月15日	85,657	2005年 7月7日	2007年 第三季
南沙 碧桂園	廣州 (南沙)	508,240	100	434,612	433,277	2006年 6月30日	48,139	2006 12月28日	2008年 第四季
假日半島一 花都	廣州 (花都)	531,597	100	118,915	117,420	2006年 1月11日	33,572	2006年 7月7日	2008年 第四季
順德碧桂園 (含碧桂園 西苑)	佛山 (順德)	2,253,816	100	386,292	384,369	2005年 9月26日	318,195	2006年 9月25日	2008年 第四季
均安 碧桂園	佛山 (順德)	277,131	90	152,729	152,183	2005年 12月9日	90,726	2007年 1月29日	2008年 第二季
半島 碧桂園	佛山 (順德)	294,230	100	6,946	6,741	2005年 4月11日	6,448	2005年 8月17日	2007年 第四季
高明 碧桂園	佛山 (高明)	1,035,322	100	752,424	745,374	2006年 5月31日	0	2007年 第四季*	2009年 第二季
南海 碧桂園	佛山 (南海)	564,973	100	414,922	404,952	2005年 6月27日	241,055	2006年 1月23日	2008年 第四季
鶴山 碧桂園	江門 (鶴山)	3,359,952	100	341,752	337,781	2006年 4月30日	48,862	2006年 9月22日	2008年 第四季
五邑 碧桂園	江門 (蓬江)	690,697	100	327,834	323,983	2006年 11月15日	33,022	2007年 4月27日	2008年 第四季
新會 碧桂園	江門 (新會)	380,963	100	115,945	114,602	2005年 11月7日	29,455	2006年 11月30日	2008年 第四季
台山 碧桂園	江門 (台山)	3,518,115	100	520,564	501,465	2006年 3月31日	83,437	2007年 2月9日	2008年 第四季

(接下頁)



在建物業

(截至2007年8月31日)

房地產項目	城市 (區)	整項房地產 項目的 總建築面 (平方米)	本集團 應占 權益 (%)	在建 建築面積 (平方米)	在建總可銷售 建築面積 (平方米)	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 (平方米)	實際/ *預測預售 開始日期	預期 竣工日期
陽東 碧桂園	陽江 (陽東)	391,151	100	237,392	231,259	2005年 4月29日	40,128	2005年 12月1日	2008年 第四季
肇慶高新區 藍領公寓	肇慶 (高新)	186,257	100	186,257	185,800	2006年 9月5日	0	2007年 第四季*	2008年 第二季
肇慶 碧桂園	肇慶 (高要)	509,566	51	289,166	277,240	2006年 9月19日	78,825	2007年 2月2日	2008年 第四季
韶關 碧桂園	韶關	1,482,086	100	579,182	568,351	2007年 1月17日	0	2007年 8月31日	2008年 第四季
長沙 碧桂園	長沙 (長沙)	1,303,366	100	645,718	601,363	2005年 9月30日	329,280	2006年 9月21日	2008年 第三季
泰州碧桂園 (暫定名)	泰州	675,540	100	34,462	31,592	2007年 6月27日	0	2007年 第四季*	2008年 第四季
惠陽碧桂園 (暫定名)	惠州 (惠陽)	696,657	95	13,365	9,332	2007年8月 16日	0	2008年 第一季*	2008年 第三季
滿洲里碧桂園 (暫定名)	呼倫貝爾 (滿洲里)	707,073	100	104,502	103,152	2007年 7月23日	0	2008年 第三季*	2008年 第四季
碧桂園·太陽 城(暫定名)	沈陽 (道義)	530,984	100	16,928	14,030	2007年 7月21日	0	2007年 第四季*	2008年 第四季
沈陽碧桂園 (暫定名)	沈陽 (花山)	314,627	100	13,942	11,039	2007年 7月21日	0	2007年 第四季*	2008年 第四季
合計		26,071,739		6,771,589	6,534,309		1,801,591		



酒店項目

(截至2007年8月31日)

酒店名稱	所處項目	實際/ *預期開幕日期	房間數目	星級 ⁽¹⁾
順德碧桂園度假村	佛山順德碧桂園	2000年2月	152間	四星級 (已開業)
廣州碧桂園鳳凰城酒店	廣州碧桂園鳳凰城	2003年11月	573間	五星級 (已開業)
清遠市碧桂園假日半島酒店	清遠清遠碧桂園假日半島	2004年12月	201間	五星級 (已開業)
鶴山碧桂園鳳凰酒店 ⁽²⁾	江門鶴山碧桂園	2005年7月	111間	按五星級標準 (已開業)
五邑碧桂園鳳凰酒店	江門五邑碧桂園	2005年12月	95間	按五星級標準 (已開業)
陽江碧桂園鳳凰酒店	陽江陽江碧桂園	2007年5月	342間	按五星級標準 (已開業)
長沙威尼斯酒店	長沙威尼斯城	2007年10月*	343間	按五星級標準 (在建中)
台山碧桂園鳳凰酒店	江門台山碧桂園	2007年12月*	337間	按五星級標準 (在建中)
新會碧桂園鳳凰酒店	江門新會碧桂園	2008年10月*	374間	按五星級標準 (在建中)
高明碧桂園鳳凰酒店	佛山高明碧桂園	2009年2月*	357間	按五星級標準 (在建中)
高要碧桂園鳳凰酒店	肇慶高要碧桂園	2009年5月*	286間	按五星級標準 (在建中)

附注：

1. 酒店要經營一年後，方可申請星級酒店評定。
2. 二期工程在建中，房間數目為169間，預期於2008年5月開業鶴山碧桂園鳳凰酒店於2006年8月開始申請五星級標準的評定，現已獲得江門市旅遊星級飯店評定委員會的確認，正待廣東省旅遊星級飯店評定委員會的進一步評定，最終將視乎國家旅遊星級飯店評定委員會的審核而定。



公布的土地储备建筑面积中已确认的待开发酒店项目

酒店项目所在地	所处项目（地块）	国有土地使用权证 办理情况	星级
武汉（汉南）	武汉汉南项目	已办理	按五星级标准 （待开发）
韶关（西联）	韶关西联专案	已办理	按五星级标准 （待开发）
兴安盟（科尔沁右翼前旗）	内蒙古兴安盟项目 （科尔沁右翼前旗）	已办理	按五星级标准 （待开发）
张家界（永定）	独立酒店	申办中	按五星级标准 （待开发）
天津（塘沽）	独立酒店	申办中	按五星级标准 （待开发）

- 完 -