



碧桂園公佈 2012 年全年業績
總收入達人民幣 418.9 億元
權益所有人應佔利潤達人民幣 68.5 億元

* * *

摘要

- 截至2012年12月31日止年度總收入約為人民幣418.9億元，同比增長約20.6%；物業確認收入建築面積約為616萬平方米，同比增長約4.5%。
- 權益所有人應佔利潤約為人民幣68.5億元，同比增長約17.9%。
- 2012年2月成功配售股份，取得現金淨額約21.4億港元。
- 2013年1月成功以7.5%票息發行10年期7.5億美元優先票據。
- 每股盈利約為人民幣38.06分，同比增長約14.3%¹。
- 擬分派末期股息每股人民幣13.86分（股東可選擇以現金及/或股份收取），同比增長約6.9%。

（2013年3月19日 — 香港）中國具領導地位的綜合房地產開發商之一 — 碧桂園控股有限公司（下稱「碧桂園」或「集團」，股份代號：2007）今天公佈截至2012年12月31日止年度之全年業績。

回顧年內，集團2012年總收入及毛利分別約為人民幣41,891.0百萬元及人民幣15,339.5百萬元，同比分別增長約20.6%及27.9%。權益所有人應佔利潤約為人民幣6,852.7百萬元，同比增長約17.9%。董事會建議派發截至2012年12月31日止年度之末期股息，每股人民幣13.86分。

碧桂園年內一如既往地積極配合國家政策，應對市場變化，適時調整開發及銷售計劃，推出高性價比的房源契合以自用為主的市場需求。面對不斷變化的市場情況，集團一方面不斷完善項目環境與配套，提升產品品質；另一方面採取靈活多樣的銷售策略及推廣活動，在促進銷售的同時，也有利於集團持續性的長遠發展。2012年，集團共實現合同銷售金額約人民幣476億元，合同銷售建築面積約764萬平方米，同比增長分別約10%及11%。合同銷售均價約為每平方米人民幣6,231元，與2011年水平大致持平。其中，碧桂園·十里銀灘全年錄得約人民幣34.9億元合同銷售金額，另外碧桂園鳳凰城（廣州）及碧桂園·銀河城（瀋陽）全年也分別錄得約人民幣25.9億元及人民幣22.5億元合同銷售金額。

全年共有18個全新項目開盤，共錄得約人民幣95.8億元認購金額，其中11個新盤位於廣東省內。新盤一經推出，平均超過60%的首推貨量在開盤首兩天已被吸納。其中，碧桂園·生態城（武漢）、碧桂園山湖灣²（廣州南沙）及碧桂園豪園³（東莞塘廈）於年內分別錄得約人民幣15.3億元、人民幣11.6億元及人民幣11.1億元認購金額。

— 續 —

¹ 截至2011年12月31日止的每股盈利已就2012年6月發行以股代息而作出調整。

² 又名碧桂園·天璽灣。

³ 又名觀瀾碧桂園。

在「大本營」廣東省，碧桂園 2012 年銷售表現依然穩健，合同銷售金額佔集團合同銷售總額約 60%。此外，隨着近兩、三年來廣東省外新項目的陸續交樓以及項目環境、配套設施的加快完善，董事會認為碧桂園的品牌認知度也在這些區域逐步提升，不但幫助了該等新項目收入的不斷上升，也為日後統籌地區長遠發展奠定了良好的基礎。廣東省以外項目的合同銷售金額佔集團合同銷售總額的比例，從 2008 年的約 24% 提升至 2012 年的約 40%，印證了集團在廣東省成功的營運模式在廣東省以外地區的可複製性。

截至 2012 年 12 月 31 日，集團共有 118 個項目處於不同發展階段（其中廣東省項目 67 個），已取得國有土地使用權證、開發經營權或土地業權之建築面積約 5,545 萬平方米（其中廣東省佔比約 46%），已取得施工許可證之建築面積約 1,401 萬平方米。

在不斷擴展物業開發及銷售的同時，集團的酒店業務拓展了非住宅項目業務的經常性收入來源，使得物業收入組合更加多元化。2012 年酒店業務收入約人民幣 972.4 百萬元，同比增長約 21.3%。截至 2012 年 12 月 31 日，集團已有 7 家五星級酒店、27 家五星級標準酒店及 2 家四星級酒店開業，共擁有客房 11,009 間。集團的大多數酒店位於物業發展項目內，項目內五星級標準酒店的建立為銷售起到促進作用，提升了地產項目的附加值。集團已與國際酒店管理機構希爾頓及瑪麗蒂姆簽訂了酒店管理協議，以進一步挖掘酒店板塊的長期潛在價值。

在資本運作方面，集團在鞏固原有良好的商業銀行合作關係的基礎上，進一步積極探討資本市場融資渠道。集團成功於 2012 年 2 月 29 日配售股份，取得現金淨額約 21.4 億港元，為集團降低淨負債比率、擴大資本基礎和股東基礎、增加股份流通，但不會大幅攤薄現有股東盈利基礎及股權比例；同日宣佈選擇提早終止股份掉期，消除其於 2013 年屆滿時對股份流通及交易的潛在影響。於 2012 年 12 月 31 日，集團淨負債比率約為 53.9%，比 2011 年底時減少約 9.4 個百分點。

主要業務回顧

房地產開發

來自房地產開發的收入由 2011 年度的約人民幣 33,194.0 百萬元上升 20.5% 至 2012 年度的約人民幣 40,012.0 百萬元。主要由於 2012 年度物業確認收入的平均銷售價格由 2011 年度的約每平方米人民幣 5,630 元上升 15.4% 至 2012 年度的約每平方米人民幣 6,497 元。同時，2012 年所確認的總建築面積 6,158,231 平方米，對比 2011 年度的 5,895,762 平方米，增加 4.5%。

酒店經營

酒店經營的收入由 2011 年度的約人民幣 801.7 百萬元增加 21.3% 至 2012 年同期的約人民幣 972.4 百萬元，主要是由於已開業酒店的收入增長以及按五星級標準建造的池州碧桂園鳳凰酒店於 2012 年 6 月、泰州碧桂園鳳凰溫泉酒店與通遼碧桂園鳳凰酒店於 2012 年 7 月及碧桂園十里銀灘酒店於 10 月開業所致。

物業管理

物業管理的收入由 2011 年度的約人民幣 511.7 百萬元增加 15.7% 至 2012 年度的約人民幣 592.3 百萬元，主要歸因於所管理的累計竣工及交付總建築面積的增加，與業務擴張的趨勢一致。

現金、借款及負債比率

集團於 2012 年 12 月 31 日的現金及銀行存款（包括受限制現金）共約人民幣 16,860.0 百萬元（2011 年 12 月 31 日：約人民幣 12,393.4 百萬元）。於 2012 年 12 月 31 日，集團 94.9% 和 5.1% 的現金及銀行存款分別以人民幣和其他貨幣（主要是美元和港幣）計值。於 2012 年 12 月 31 日，集團的總借貸餘額約人民幣 36,912.7 百萬元，其中銀行借款約人民幣 21,755.6 百萬元，可換股債券約為人民幣 943.9 百萬元，優先票據約人民幣 14,213.2 百萬元。銀行借款餘額當中，其中約人民幣 8,152.3 百萬元須於一年內償還，約人民幣 12,645.4 百萬元須於二年至五年內償還，約人民幣 957.9 百萬元須於五年後償還。負債比率按借貸淨額（總借貸扣除可動用現金及現金等價物）除以權益所有人應佔權益計算。於 2012 年 12 月 31 日，負債比率為 53.9%（2011 年 12 月 31 日：63.3%）。

此外，在 2013 年 1 月，碧桂園把握市場良好機會，發行 10 年期，票息為 7.5% 的 7.5 億美元優先票據。發行該票據所得款項之部份資金已用於贖回 2 月份到期的可換股債券，餘款將用於現有與新增房地產項目（包括建築費及土地款）之資金，及作一般公司用途。是次票據發行，年期比集團過去的票據發行更長，但票息卻更低，且獲得大幅超額認購，再一次證明投資者對集團之經營模式與財務實力的信心及認同。

在內部管理方面，本集團進一步鞏固 2010 年以來的改革成果，繼續優化組織架構和管理流程，完善結果導向的績效體系，密切監督項目經營績效考核的各項既定指標，過程管理日趨精細，項目執行效率及產品品質俱得以大幅提升。此外，本集團引入結果導向的項目獎勵制度（當中包括授予獎金及購股權），令其更具激勵作用，讓員工（包括執行董事）與集團更好的攜手分享成就。為進一步提升和完善客戶服務，本集團於 2012 年 3 月成立客戶關係管理中心，將圍繞「業主至上，為客戶實現價值」的職能宗旨開展工作，以不斷提升客戶滿意度和公司美譽度。

公司於 2012 年 3 月 27 日委任楊惠妍女士為公司副主席。楊女士於 2005 年加入集團擔任採購部經理，並於 2006 年 12 月獲委任為公司執行董事。楊女士畢業於美國俄亥俄州立大學，獲得市場營銷及物流專業學士學位。楊女士現主要負責參與制定集團的發展策略。

展望未來，碧桂園將繼續配合國家發展策略，契合宏觀經濟環境，策略性挑選及開發房地產項目，配合快速開發和卓越的項目執行力，加快資產週轉，為廣大客戶繼續提供高性價比的物業產品，為社會創造更大價值，為股東帶來理想回報！

— 完 —

碧桂園背景資料

碧桂園是中國具領導地位的綜合性房地產開發商之一。集團採用標準化的管理模式，業務包含建安、裝修、物業發展、物業管理、酒店開發和管理等。此外，「碧桂園」品牌於 2006 年獲中國工商行政管理局認定為房地產界的中國馳名商標。碧桂園於 2007 年 9 月 1 日成為摩根士丹利資本國際環球標準指數成分股之一，於 2007 年 9 月 10 日成為恒生綜合指數及恒生中國內地綜合指數成分股。

前瞻性資料

本新聞稿載有前瞻性聲明。該等前瞻性聲明乃基於當前預測作出。該等聲明並非未來事件或結果的保證。未來事件及結果涉及若干風險、不確定性以及難以預測的假設。實際事件及結果可能由於各種因素變化而導致與本公佈所載說明出現重大分歧，包括本公司及其子公司業務及財務狀況的變動、中國經濟和物業市場情況的變化、以及資本市場整體上的變動。

碧桂園公佈 2012 年全年業績

總收入達人民幣 418.9 億元 權益所有人應佔利潤達人民幣 68.5 億元

2013 年 3 月 19 日 (第 4 頁, 共 4 頁)

如有垂詢, 請聯繫:

iPR 奧美公關

劉麗恩/ 謝紫筠/ 黃行宜/ 姚詠詩

電話: (852) 2136 6952/ 2136 6950/ 2136 6176/ 3920 7645

傳真: (852) 3170 6606

電郵: callis.lau@iprogilvy.com/ karen.tse@iprogilvy.com/
beatrice.wong@iprogilvy.com/ winnie.yiu@iprogilvy.com