

本新聞稿僅供參考，並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售建議或招攬購買任何證券的建議，倘根據任何該等司法權區的證券法未進行登記或獲批准而於上述地區進行該建議，招攬或發售即屬違法。未辦理登記手續或未獲適用登記規定豁免前，不得在美國提呈或發售任何證券。凡在美國公開發售任何證券，均須以刊發招股章程的方式進行。該招股章程須載有提出有關發售的公司、其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司不會在美國公開發售任何證券。

[請即時發放]



碧桂園公佈 2009 年全年業績

* * *

財務摘要

- 截至 2009 年 12 月 31 日止年度總收入約為人民幣 175.9 億元，較 2008 年增長約 11.9%；確認收入建築面積約為 348.9 萬平方米，較 2008 年增長約 62.5%。
- 權益所有人應佔利潤約為人民幣 20.8 億元(包括股份掉期公允價值收益約人民幣 2.51 億元)，較 2008 年增長約 50.9%。
- 每股盈利約為人民幣 12.73 分，較 2008 年增長約 50.7%。
- 擬分派末期股息每股人民幣 4.50 分，較 2008 年增長 50.0%。

(2010 年 3 月 30 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 2009 年 12 月 31 日止年度之全年業績。

回首 2009 年，在中國政府及時推出的適度寬鬆的宏觀調控政策的指引下，中國經濟總體開始呈現企穩好轉跡象。2008 年第四季度以來的一系列穩定房地產市場政策的出台，也使得 2009 年整體住房市場交易量於期內止跌回升。

2009 年是碧桂園總結、思考的一年，是碧桂園調整、改革、創新的一年。在經歷全球經濟危機風暴之後，以及在風暴後中國經濟調結構、促增長所帶來的區域間經濟不斷相互平衡，以及城鎮化水準進一步提高的客觀環境下，碧桂園進一步論證了其開發模式的可複製性及可持續性。集團於 2009 年超額 22% 完成全年 190 億元（人民幣，下同）合同銷售目標，共實現合同銷售金額約 232 億元，合同銷售建築面積約 475 萬平方米，同比分別增長約 32% 及 40%。

除了在售項目銷售業績穩健提升外，2009 年碧桂園在全國範圍內實現了 14 個全新項目開盤，新項目合同銷售額約 35 億元；其中廣東省新開盤項目 9 個。產品開發模式在各新地區得到購房者認可。例如位於南京西 1 小時生活圈的碧桂園·如山湖城（和縣）自 2009 年國慶開盤以來一直受到市場追捧，短短三個月內實現銷售近 1,000 套單位，簽約金額約 8 億元。此外，在廣東省內，汕尾碧桂園 11 月中旬開盤三天即實現銷售認購額逾 5.5 億元。碧桂園·荔園（廣州）、茂名碧桂園、碧桂園·公園 1 號（鶴山）等項目亦受到市場的歡迎，銷售勢頭強勁。在「大本營」廣東省，碧桂園 2009 年業績依然穩健，合同銷售金額佔集團合同銷售總額的 67%。

截至 2009 年 12 月 31 日, 集團共有 65 個項目處於不同發展階段 (其中廣東省項目 36 個), 已取得國土證之建築面積 (含權益) 約 4,043 萬平方米 (其中廣東省佔比 43%), 已取得施工許可證建築面積約 1,316 萬平方米。

在不斷擴展的物業開發及銷售的同時, 集團的酒店業務拓寬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。2009 年酒店收入約 3.14 億元, 同比增長約 14.5%。截至 2009 年 12 月 31 日, 集團已有四家五星級酒店、七家五星級標準酒店及一家四星級酒店開業, 共擁有客房 3,654 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。集團目前正在與一些著名的國際酒店管理機構洽談如何進一步提升酒店板塊的長期潛在價值。

集團期內業績反映了 2008 年特別是 2008 年下半年經濟波動以及碧桂園目前廣東省外新項目仍處於播種期狀態的客觀情況。集團 2009 年全年總收入及毛利分別約為人民幣 175.9 億元(2008: 人民幣 157.1 億元)及人民幣 46.5 億元(2008: 人民幣 70.3 億元)。權益所有人應佔利潤約為人民幣 20.8 億元(2008: 人民幣 13.8 億元), 當中已包括因股份掉期所產生的公允價值收益約人民幣 251 百萬元。董事會建議派發截至 2009 年 12 月 31 日止年度之末期股息, 每股人民幣 4.50 分(2008: 每股人民幣 3.00 分)。

集團於 2009 年進一步深化各項體制改革。在把握客戶需求變化的方針下, 嚴緊監控產品品質、鼓勵產品創新。集團相信, 高性價比新產品的推出受到市場的廣泛歡迎, 加快了集團的現金回流; 以加強執行力、建立有效激勵責任制度為基礎的項目管理改革也初現成效, 體現在了新項目開發效率的進一步提高; 同時, 集團繼續嚴格控制開發及運營成本。物業銷售成本由 2008 年的約 4,045 元/平方米下降 12.7%到 2009 年的 3,533 元/平方米。管理費用和銷售費用也由 2008 年的 1,574.9 百萬元下降 25.1%到 2009 年的 1,180.2 百萬元。在資本運作上, 集團在鞏固原有良好的商業銀行合作關係基礎上, 進一步積極探討資本市場融資渠道, 並於 2009 年 9 月成功發行 5 年期 3.75 億美元優先票據。集團相信, 這反映出投資者對集團之經營模式及財務實力的信心。

主要業務回顧

房地產開發

截至 2009 年 12 月 31 日, 來自房地產開發的收入由 2008 年度的約人民幣 14,736.5 百萬元上升 12.3%至約人民幣 16,544.9 百萬元, 主要由於 2009 年度銷售的總建築面積 (「總建築面積」) 為 3,488,784 平方米, 對比 2008 年度的 2,147,592 平方米, 增加 62.5%。同時, 物業確認收入的平均銷售價格由 2008 年度的每平方米人民幣 6,861 元下降至 2009 年度的每平方米人民幣 4,742 元, 下降 30.9%。確認收入均價下降的主要原因是: 1) 2009 年物業確認收入當中, 大多數是於 2008 年度以及 2009 年第一季度實現合同銷售的, 在此期間內物業市場及價格受全球經濟危機影響較大; 而於 2008 年物業確認收入當中, 有相當一部分是於市場相對較好的 2007 年實現合同銷售的, 2) 2009 年物業確認收入面積中售價較低的洋房比例對比 2008 年有所上升; 而 2009 年物業確認收入面積中售價較高的單體產品比例對比 2008 年有比較明顯的下降, 3) 2009 年物業確認收入面積中, 毛坯交樓比例對比 2008 年有所上升, 4) 2009 年物業確認收入面積中來自廣東省外項目的比例對比 2008 年有所上升。

物業管理

物業管理的收入由截至 2008 年度的約人民幣 293.3 百萬元增加 19.1%至 2009 年度的約人民幣 349.3 百萬元, 主要歸因於管理下的累計總建築面積增加。當中包括碧桂園鳳凰城、高明碧桂園、瀋陽碧桂園、鶴山碧桂園等物業在 2009 年竣工及交付所致。

酒店營運

酒店營運的收入由截至 2008 年度的約人民幣 274.5 百萬元增加 14.5%至 2009 年度的約人民幣 314.3 百萬元，主要是由於按五星級標準建造的肇慶碧桂園鳳凰酒店於 2009 年 2 月、新會碧桂園鳳凰酒店於 2009 年 3 月、高明碧桂園鳳凰酒店、碧桂園鳳凰溫泉酒店於 2009 年 11 月開業所致。

現金、借款及負債比率

本集團於 2009 年 12 月 31 日的現金及銀行存款共約人民幣 8,424.0 百萬元 (2008 年 12 月 31 日: 人民幣 5,734.6 百萬元)。於 2009 年 12 月 31 日, 本集團的總借貸餘額約為人民幣 17,769.6 百萬元, 其中銀行借款約為人民幣 10,888.7 百萬元, 可換股債券負債部分約為人民幣 4,278.5 百萬元, 優先票據約人民幣 2,602.4 百萬元。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股本及儲備計算。於 2009 年 12 月 31 日, 淨負債比率為 53.3%。

回顧年內, 集團戰略性地選擇新增土地儲備, 側重增加了廣東省土地。隨著 2009 年在廣東省購買土地的增多, 預期集團在 2010 年的新開盤項目主要也將在廣東省。集團對這些項目的推出銷售充滿信心。位於廣州增城市的碧桂園·豪園項目於 2010 年春節盛大開盤, 兩天內已售罄 439 套首推貨量, 實現銷售認購金額約 5.6 億元。

碧桂園總裁兼執行董事崔健波先生表示:「碧桂園除了在廣東省保持穩健增長外, 在廣東省外的項目也已初具規模。廣東省外項目銷售額從 2006 年的僅有 6%升至 2009 年的 33%。隨著該些省外新項目陸續交付, 加上項目環境、配套設施加快完善, 碧桂園的品牌認知度將會在這些區域進一步提高, 不但有助刺激該等新項目收入不斷上升, 也為日後統籌地區長遠發展奠定了良好的基礎。展望未來, 集團將繼續於新的經濟高增長地區複製其成功的商業模式, 為社會創造更大價值, 為股東爭取理想回報。」

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。

如有垂詢，請聯繫：

碧桂園控股有限公司

劉嘉毅 - 投資者關係部主管

電話：(86 757) 2660 0773

傳真：(86 757) 2660 9233

電郵：johnsonmurr@countrygarden.com.cn

iPR 奧美公關

劉麗恩/ 陳慧鈴/ 鍾敏芝/ 黃行宜/ 李永然

電話：(852) 2136 6952/ 2169 0049/ 2136 6179/ 2136 6176/ 2136 6956

傳真：(852) 3170 6606

電郵：callis.lau@iprogilvy.com/ crystal.chan@iprogilvy.com/
christina.chung@iprogilvy.com/ beatrice.wong@iprogilvy.com/
nelson.lee@iprogilvy.com