



## 市場資料

股價 –  
港幣13.52\*元

市值 –  
港幣2,211.9億元

發行股數 –  
16,360\*百萬

\* 2007年9月25日

52週低位 –  
港幣6.43元  
(2007年7月6日)

52週高位 –  
港幣14.18元  
(2007年9月21日)

上市日期 –  
2007年4月20日

碧桂園控股有限公司(下稱「碧桂園」或「集團」，股份代號：2007)是中國具領導地位的綜合性房地產開發商之一。集團擁有一體化的業務運營，包括建安、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(全國僅有兩家房地產開發商獲此認可)，並於2006年獲國家稅務總局認定為中國私營企業納稅第一名。

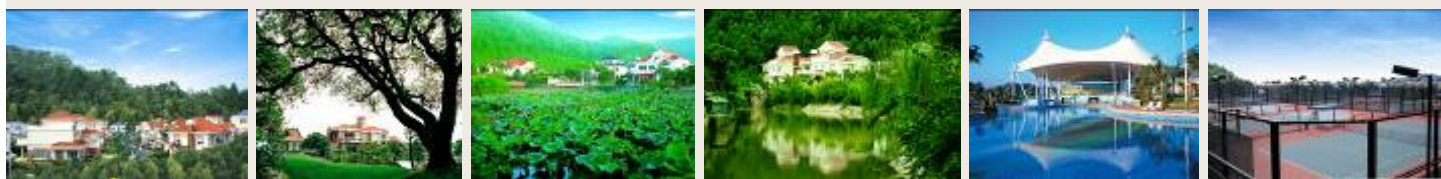
## 最新消息

### 2007年中期業績

#### 財務摘要

(人民幣百萬元)	2007上半年	2006上半年	變動
銷售額	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%
土地增值稅撥備	340.3	226.0	+50.6%
權益所有人應佔利潤	1,421.0	537.7	+164.3%
淨利潤率	23.5%	13.2%	+10.3%
每股基本及攤薄盈利 (人民幣分)	9.7	4.0	+142.5%

- 碧桂園於2007年8月27日(星期一)宣佈其截至2007年6月30日止六個月之中期業績。期內，集團業務取得強勁增長，表現出眾。
- 2007年上半年的銷售額為人民幣6,034百萬元(2006上半年：人民幣4,078百萬元)，較去年同期上升48%，主要受惠於理想的物業銷售。來自房地產開發、建築及裝飾、物業管理及酒店營運的收益分別為人民幣5,447.7百萬元、人民幣380.9百萬元、人民幣105.4百萬元及人民幣99.8百萬元。集團毛利上升53%，達人民幣2,279百萬元(2006上半年：人民幣1,486百萬元)。每股基本及攤薄盈利為人民幣9.7分(2006上半年：人民幣4.0分)，上升142.5%。
- 權益所有人應佔利潤為人民幣1,421百萬元(2006上半年：人民幣538百萬元)，較去年同期上升164.3%。增幅主要由於銷售物業的總建築面積大幅增加，以及物業平均銷售價格的提升所致。2007年上半年的平均銷售價為每平方米人民幣5,824元，較去年同期每平方米人民幣5,371元，增長約8%。



### **摩根士丹利資本國際環球標準指數、恆生綜合指數及 恆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，並已於2007年8月31日收市後生效。集團亦於2007年9月10日獲准納入恆生綜合指數及恆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值起到了積極的作用。

### **碧桂園持續競爭優勢**

#### **卓越的項目執行力及快速的項目開發**

- 集團向來都以卓越項目執行力及快速的開發和資金周轉，保持於市場上的競爭優勢。目前，集團大部分已取得國有土地使用權證的土地儲備已處於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。
- 集團於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，集團於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，將於新設立的“酒店項目”內進行說明，不包含於集團物業發展總可建建築面積內。
- 集團日後將定期就有關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。



已公佈之物業發展總可建建築面積按地區分佈明細（含權益）

項目位置	已取得國有土地權證之 可建建築面積（平方米）	在申請國有土地權證之 可建建築面積(平方米)	各省份可建建築面積占集 團總可建建築面積的比例
位於廣東省內	20,787,167	1,361,015	42.60%
位於廣東省外	9,777,237	20,063,940	57.40%
江蘇省	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%
遼寧省	3,017,101	6,028,269	17.40%
內蒙古自治區	2,736,955	4,133,087	13.22%
重慶市	-	617,578	1.19%
總計	30,563,404	21,424,955	100%

已公佈之物業發展可建建築面積的開發進程明細(含權益)

開發進程及詳細說明	建築面積 (平方米)
<b>已竣工未銷售總建築面積（非土地面積）</b> —— 已經建設完畢，尚未被售出的物業總建築面積；	446,336
<b>在建中可銷售總建築面積（非土地面積）</b> —— 已經取得施工證並正在施工，且尚未完工的可銷售物業的總建築面積，該等面積中達到預售條件的部分已經開始進行預售並有部分已經預售；	6,340,061
<b>施工證審批中之總建築面積（非土地面積）</b> —— 已取得土地證，並且完成整體規劃、施工設計、施工招標等程序，相關文件遞送至政府部門等待施工證的批准並馬上進行施工的建築面積，該等面積中相當部分預期在2008年內的不同時間可進行預售；	6,471,067
<b>施工圖紙設計中之總建築面積（非土地面積）</b> —— 已取得土地證，並且已有項目整體規劃，待完成施工圖設計等程序後即可報送申辦施工證的建築面積，該等面積中相當部分預期在2008年內不同時間可進行預售；	2,239,255
<b>項目整體規劃設計中之總建築面積（非土地面積）</b> —— 已取得土地證，並且正在進行項目整體規劃的建築面積；	15,066,685
<b>上述已取得土地證之總可建建築面積（非土地面積）</b>	<b>總計 30,563,404</b>
<b>在申請土地證之待發展物業總建築面積（非土地面積）</b> (1) 包括已通過招拍掛或者以簽署有效土地買賣合同，並且正在申請辦理土地使用權證中的土地； (2) 考慮該等項目尚未進入開發進程，從本期開始，該等項目從開發進程表中分離，僅統計至已取得國有土地使用權證狀態的項目。	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 應佔 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
臺山 碧桂園	江門 (臺山)	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

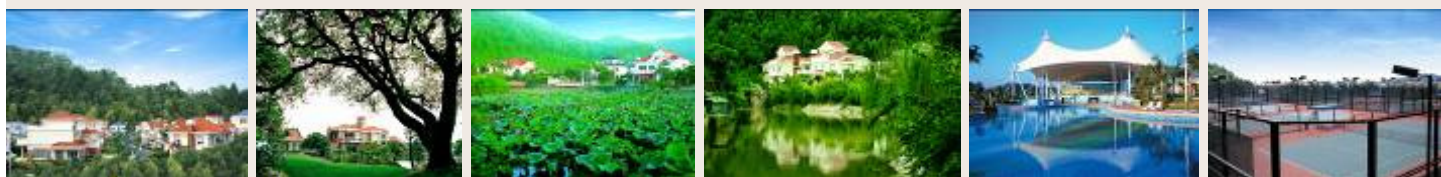
(接下頁)



### 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 應佔 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
滿洲裏碧桂園 (暫定名)	呼倫貝爾 (滿洲裏)	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)	瀋陽 (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
瀋陽碧桂園 (暫定名)	瀋陽 (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		



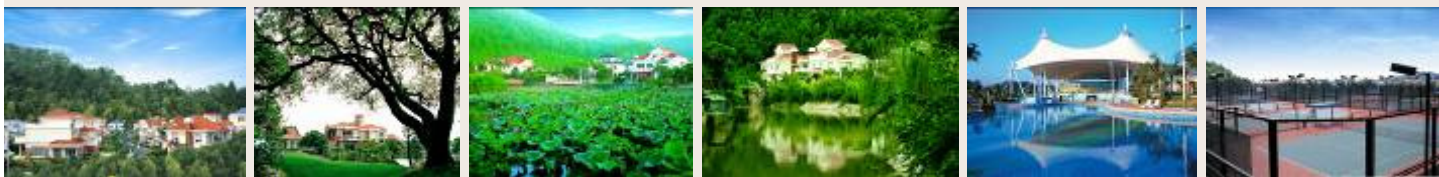
## 酒店項目

(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 <sup>(1)</sup>
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 <sup>(2)</sup>	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)
臺山碧桂園鳳凰酒店	江門臺山碧桂園	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。



公佈的土地儲備建築面積中已確認的待開發酒店項目

酒店項目所在地	所處項目（地塊）	國有土地使用權證 辦理情況	星級
武漢（漢南）	武漢漢南項目	已辦理	按五星級標準 （待開發）
韶關（西聯）	韶關西聯專案	已辦理	按五星級標準 （待開發）
興安盟（科爾沁右翼前旗）	內蒙古興安盟專案 （科爾沁右翼前旗）	已辦理	按五星級標準 （待開發）
張家界（永定）	獨立酒店	申辦中	按五星級標準 （待開發）
天津（塘沽）	獨立酒店	申辦中	按五星級標準 （待開發）

- 完 -