



**COUNTRY
GARDEN**
Holdings Company Limited
碧桂園控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
Stock Code: 2007

2015年财政年度：半年业绩演示

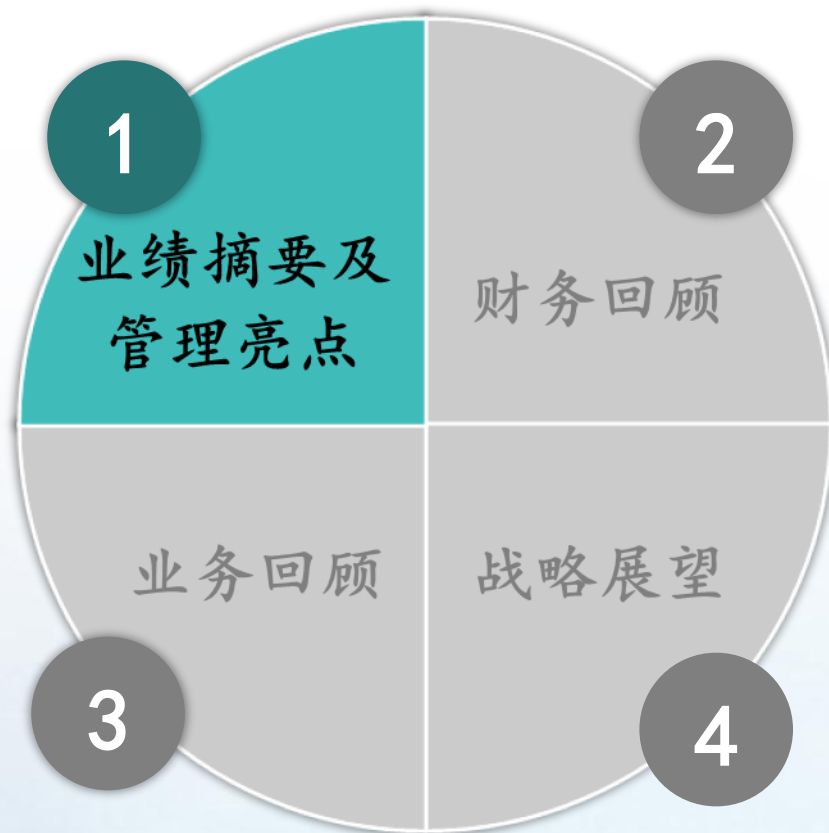
2015年8月19日

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。

于美国或任何尚未根据任何有关司法权区的证券法例登记或合格前作出有关提呈、要约或出售则属不合法的司法权区，本公告并不构成提呈出售或提呈购买任何证券的要约。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。

© 2015 碧桂园控股有限公司。保留所有权利。



业绩摘要

业绩概述

	截至12月31日		截至6月30日		2015年 上半年 同比增长
人民币十亿元 ⁴	2013	2014	2014	2015	
总资产	206.2	268.0	242.3	288.5	19.1%
总负债	160.2	205.6	187.5	219.5	17.1%
总债务	56.2	61.1	57.5	64.6	12.3%
调整的现金及现金等价物 ¹	26.7	27.2	24.4	27.2	11.5%
债务净额	29.6	33.9	33.1	37.3	12.7%
权益总额	46.0	62.4	54.8	69.0	25.9%
本公司所有人应占权益	44.0	56.7	49.3	63.2	28.2%
项目数 ⁸	198	242	231	278	20.3%
	截至12月31日之 财政年		截至6月30日之 六个月		2015年 上半年 同比增长
人民币十亿元 ⁴	2013	2014	2014	2015	
合同销售金额 ⁶	108.2	130.9	59.8	54.5	-8.9%
权益所有人应占之合同销售金额	101.9	123.0	56.0	50.7	-9.5%
收入	62.7	84.5	38.3	47.3	23.5%
毛利润	19.0	22.1	11.0	11.0	0.2%
销售、管理及行政费用总额	6.3	7.5	3.3	2.9	-12.1%
占合同销售 ⁹ (百分比)	6.0%	5.8%	5.7%	5.5%	-0.2 个百分点
净利润	8.8	10.6	5.6	5.4	-3.6%
属权益所有人之净利润	8.5	10.2	5.4	4.9	-9.0%
属权益所有人之核心净利润 ²	8.0	9.2	4.7	4.9	3.6%
每股盈利(人民币分) ³	45.97	53.45	29.54	23.34	-21.0%
派息比率(百分比) ⁵	38.8%	36.1%	-	30.0%	N/A
股息(人民币分)	16.83	14.75	-	6.48	N/A
期末加权平均借贷成本	8.08%	7.59%	7.70%	7.07%	-0.63 个百分点

2015年上半年管理亮点

引入平安

- ✓ 引入平安作为战略投资者，募得资金港币63.0亿元，用于公司发展以及一般用途，中国平安成为碧桂园第二大股东，有助于公司优化股东结构，进一步拓宽融资渠道
- ✓ 与平安的战略合作正从土地投资、营销、金融、社区业务四个方面稳步推进

财务管理

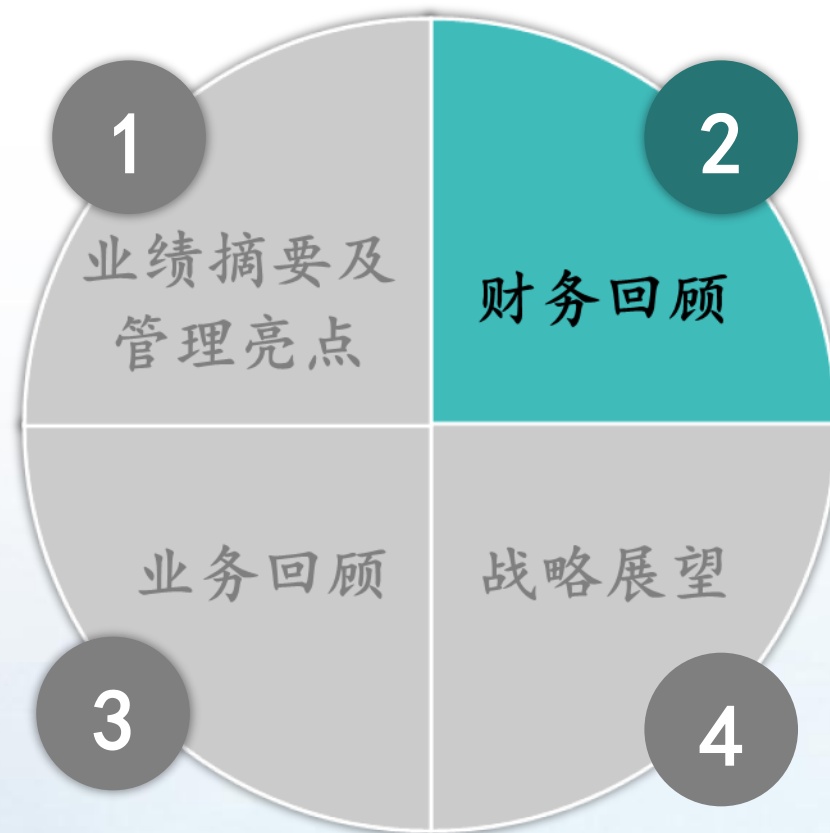
- ✓ 惠誉于2015年1月23日将公司的评级从由BB+（展望稳定）评级上调至BB+（展望正面）
- ✓ 优先票据：2015年上半年，发行5年期9亿美元优先票据，票面利息7.5%
- ✓ 银团贷款：2015年7月，获得相当于8亿美元，港币/美元双币种四年期银团贷款，利率为HIBOR/LIBOR+3.1%
- ✓ 公司债：2015年8月，获得期限3年分两期发行的60亿元人民币国内公司债券，票面利息4.2%
- ✓ 穆迪在2015年7月6日将公司的评级自“Ba2”提升为“Ba1”

公司内部合伙人制度

- ✓ 已申报同心共享项目数：45个
- ✓ 募集金额：集团投资公司1.44亿元人民币，区域投资公司1.4亿元人民币
- ✓ 累计投入金额：集团投资公司累计净投入1.02亿元人民币，区域投资公司累计净投入1.05亿元人民币
- ✓ 已开盘项目数：12个
- ✓ 回报情况：平均回本期为9个月，平均年化自有资金回报率⁷为61%

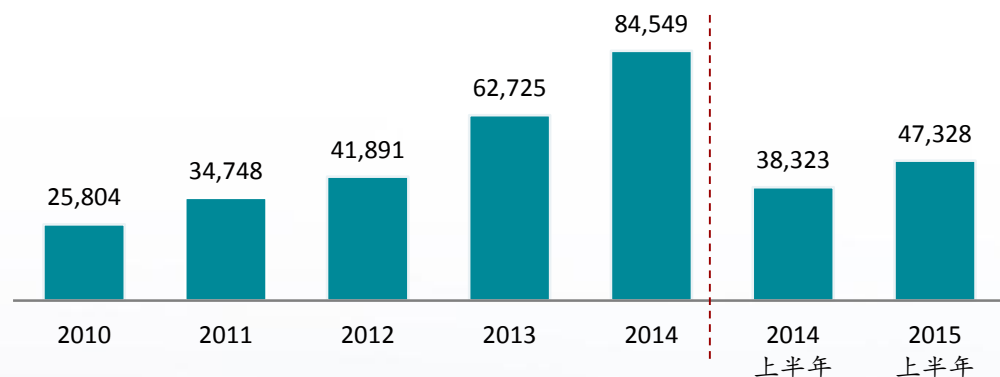
注：

1. 调整的现金及现金等价物=现金及现金等价物+预售物业监控资金
2. 核心净利润为剔除投资物业公允价值变动，汇兑损益，提前赎回优先票据的损益，衍生金融工具公允价值变动损失以及廉价收购收益
3. 受2014年供股影响，2013年每股盈利为重述后之结果
4. 除特殊标注外
5. 全部股息/属权益所有人之全部核心净利润
6. 为本公司及其附属公司，连同其合营公司和联营公司，共实现之金额
7. 年化自有资金回报率=（项目净利润*股权）/年化投资额=（项目净利润*股权）/（投资额*用时间），其中占用时间一年=1
8. 已签约或已摘牌
9. 不包含合营公司及联营公司

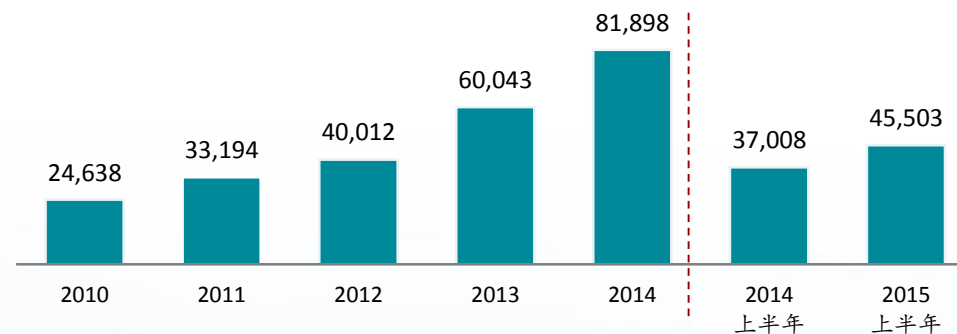


财务回顾: 关键指标 (1/2)

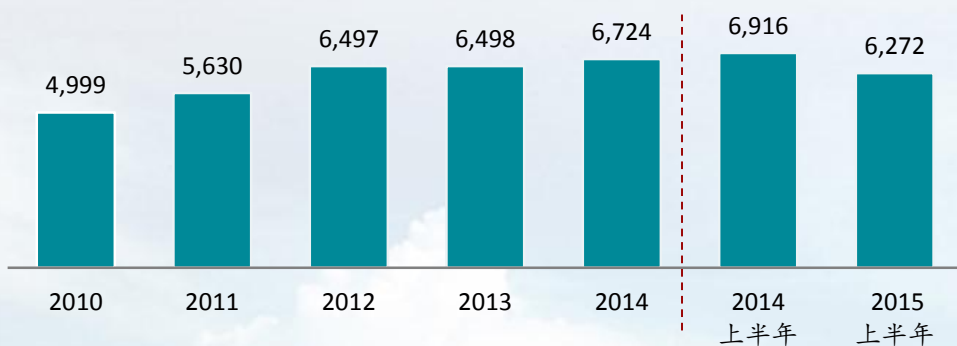
总收入(人民币百万元)



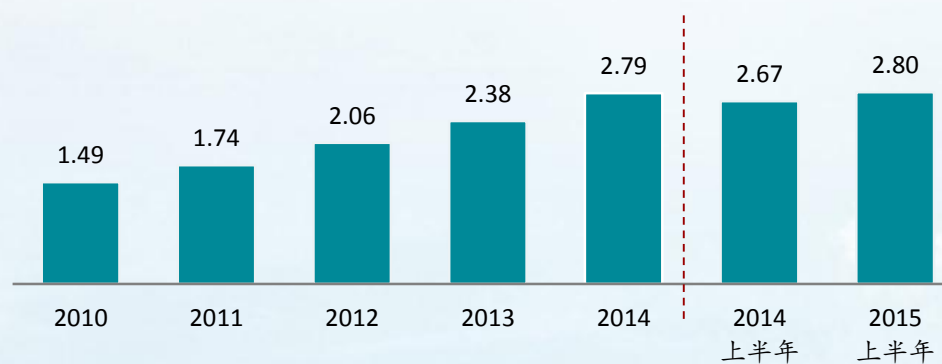
物业确认收入(人民币百万元)



确认收入平均售价(人民币元/平方米)

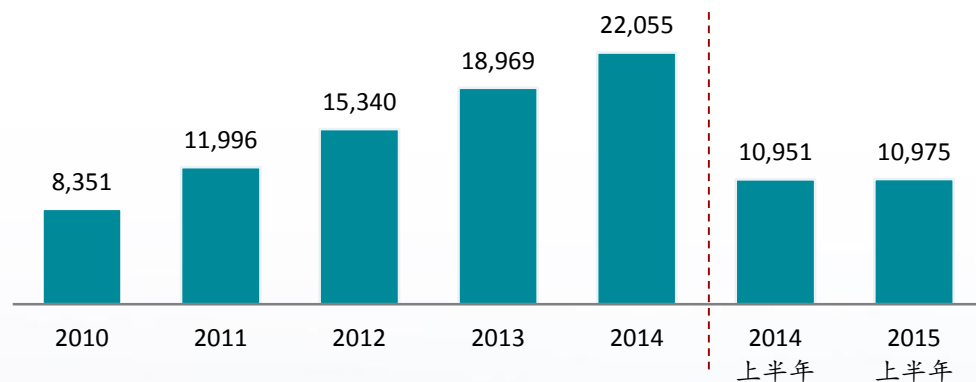


期末每股净资产(人民币元)



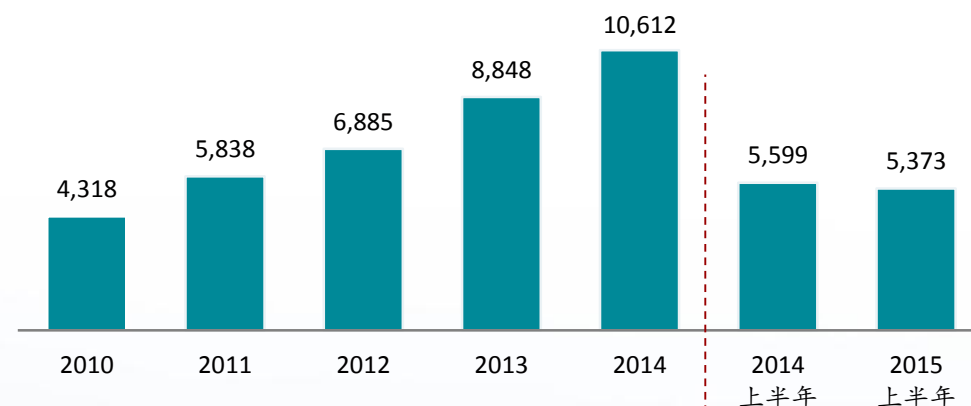
财务回顾: 关键指标 (2/2)

毛利(人民币百万元)



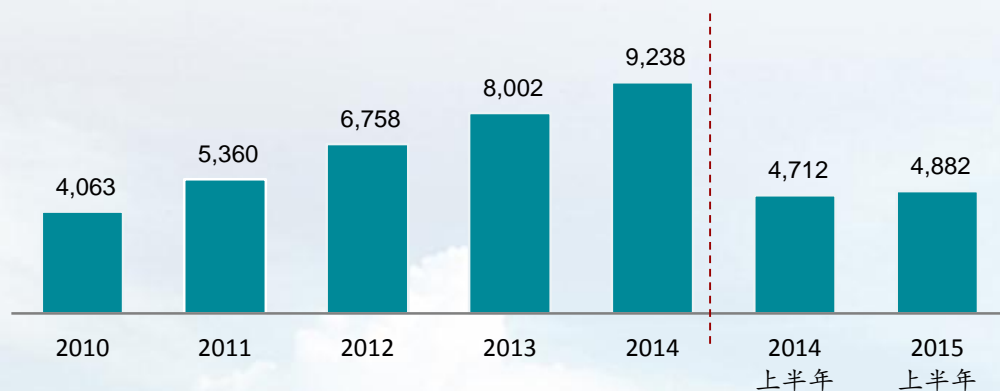
毛利率¹ 32.4% 34.5% 36.6% 30.3% 26.1% 28.6% 23.2%

净利润(人民币百万元)

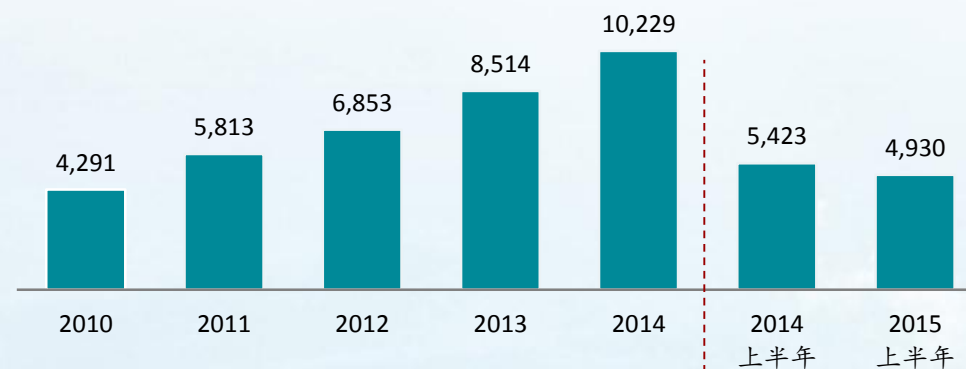


净利率 16.7% 16.8% 16.4% 14.1% 12.6% 14.6% 11.4%

核心净利润² (人民币百万元)



归属于权益所有人之净利润(人民币百万元)

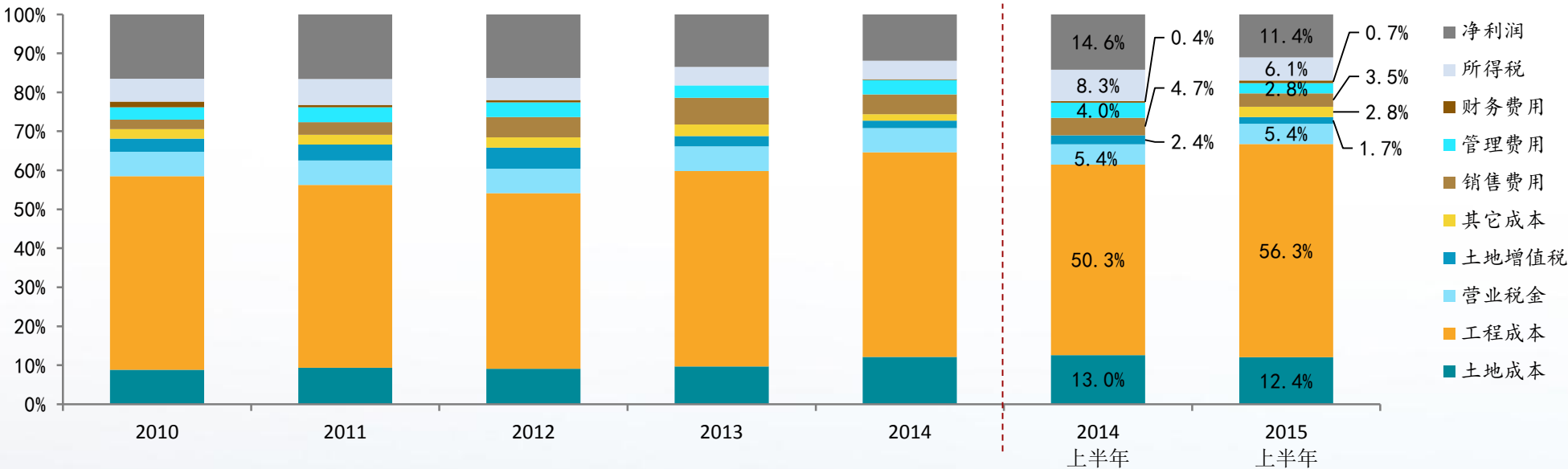


注:

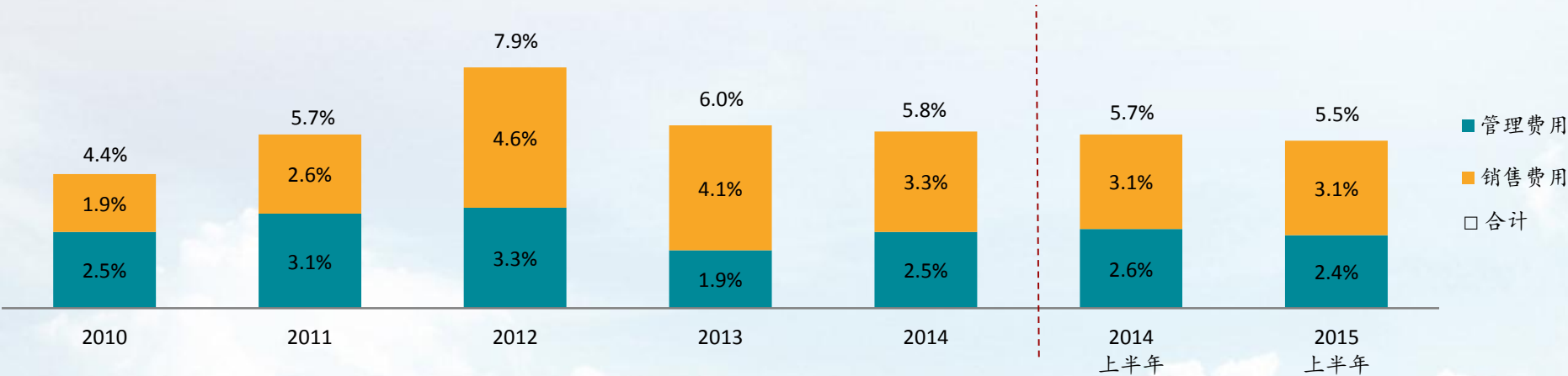
1. 为土地增值税前毛利率
2. 剔除投资物业公允价值变动, 汇兑损益, 提前赎回优先票据的损益, 衍生金融工具公允价值变动损失以及廉价收购收益

财务回顾: 成本

各项成本费用、净利润占收入的比例

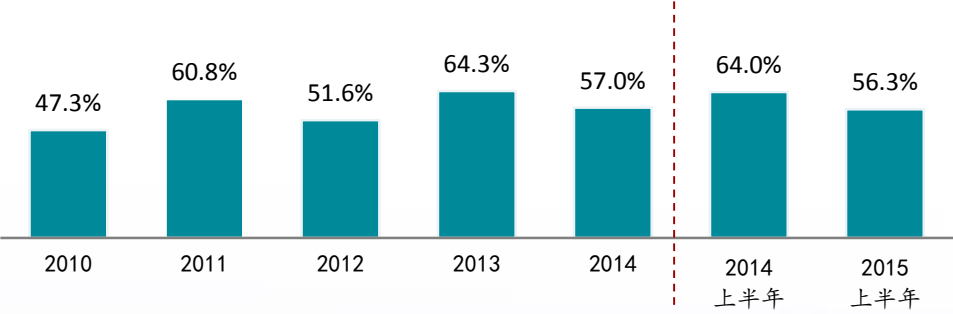


销管费用占合同销售的比例

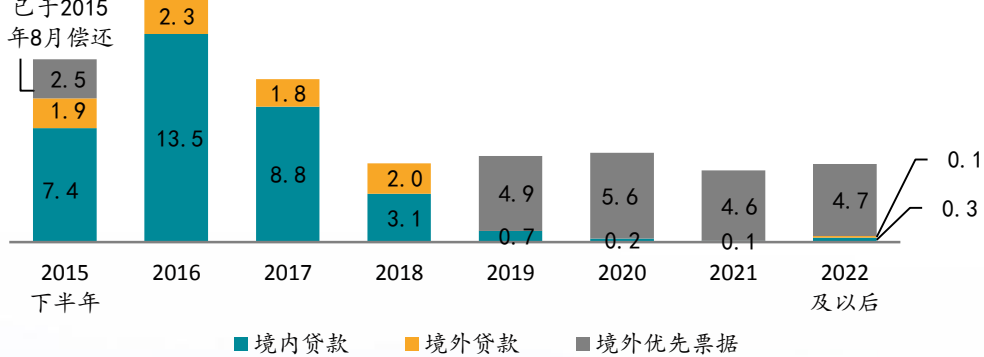


财务回顾: 资本结构 (1/2)

净借贷比率¹



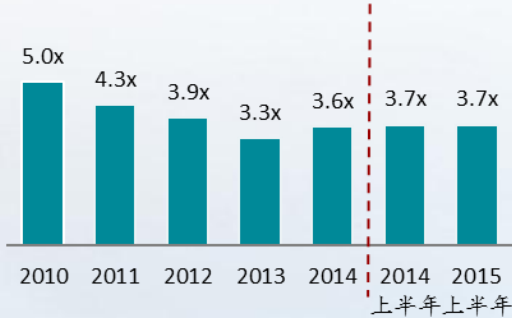
截至2015年6月30日之债务到期情况 (人民币十亿元)



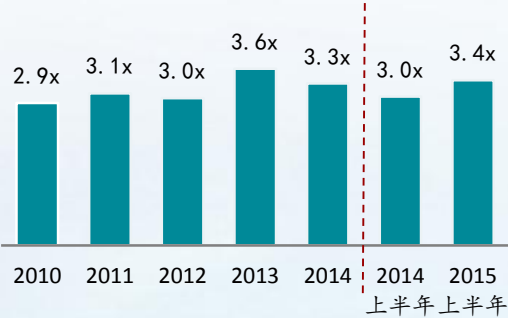
执行财务预算管理, 严格控制负债比率

合理调整债务结构

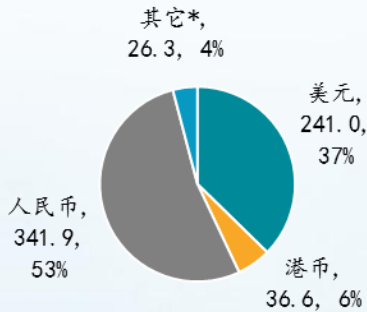
EBITDA² / 利息覆盖



总债务/EBITDA²



债务按货币分类 (人民币等值亿元)



* 其它: 包含马币或其他货币

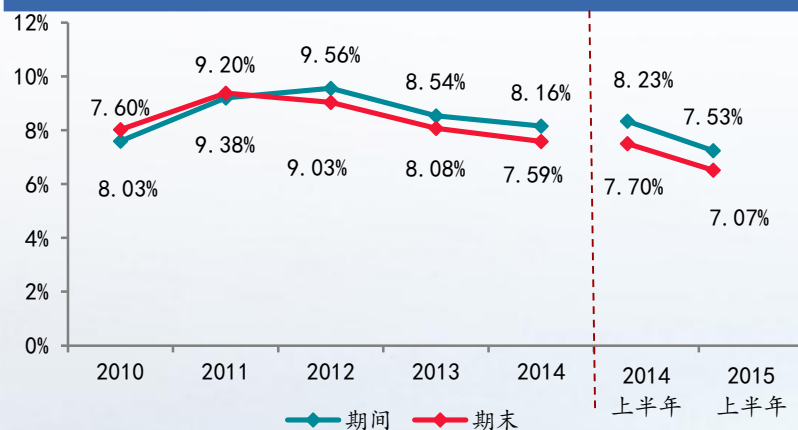
注: 1. 净借贷比率 = $\frac{\text{长期债务} + \text{短期债务} - \text{现金及现金等价物} - \text{预售物业监控资金}}{\text{权益总额(不含永续债)}}$
2. 任何时期的EBITDA都为经营利润加上利息费用、物业、厂房、设备的折旧费用、土地使用权和无形资产摊销, 扣除汇兑损益

财务回顾: 资本结构 (2/2)

公司信用评级

评级机构	评级类型	评级	未来展望	
惠誉	公司及债券评级	BB+	展望正面	2014年5月惠誉首次给予公司与债券评级为BB+; 2015年1月, 上调展望至正面
标普	公司及债券评级	BB+	展望稳定	2014年标普将公司评级从BB上调至BB+, 债券评级从BB-上调至BB+
穆迪	公司及债券评级	Ba1	展望稳定	2015年7月6日, 穆迪提升碧桂园公司评级展望至「Ba1」(稳定)

加权平均借贷成本



2015年发行的优先票据及其他主要融资措施

种类	发行时间	发行规模	利率	年期 (年)
优先票据	2015年2月	9 (亿美元)	7.5%	5
银团贷款	2015年7月	8 (亿美元)	HIBOR/LIBOR + 3.1%	4
公司债券	2015年8月	60 (亿人民币)	4.2%	3

赎回2018年到期的11.125%优先票据, 令2015年上半年利息成本降低

STANDARD
& POOR'S
Moody's
FitchRatings

标准普尔在2014年7月28日提升碧桂园的评级为“BB+”

穆迪在2015年7月6日提升碧桂园公司的评级为“Ba1”

惠誉在2015年1月23日提升碧桂园公司评级展望为“BB+(正面)”

财务回顾: 动态现金管理

强大的资金来源

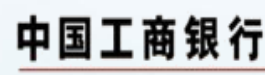
- 现金余额 – 截至2015年6月30日可用现金和银行结余约为272亿人民币*, 约占总资产的9.4%, 保持弹性
- 快速资产周转模式带来了强劲内部产生的现金和流动性
- 截至2015年6月30日, 来自中国主要银行的未使用的非承诺银行贷款额度约为494亿人民币

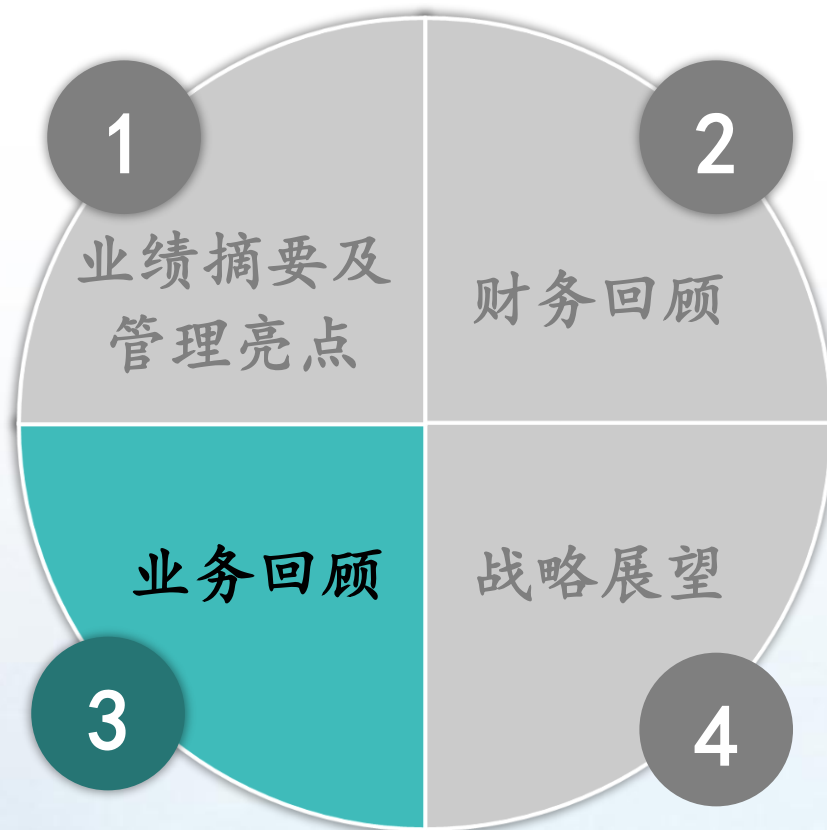
资本市场融资

- 债权: 2009年至2015年上半年九次成功发行美元债券, 同时于2015年8月第一次发行境内公司债券
 - 于2015年7月, 成功获得相当于8亿美元, 利率为HIBOR/LIBOR+3.1%的港币/美元双币种四年期银团贷款, 是碧桂园有史以来金额最大、同等期限利率最低、参与银行最多的一笔银行融资, 也是2015年至今国际银团贷款市场民营内房企业中, 金额最大、参与银行最多的一笔银行贷款
 - 于2015年8月, 成功发行期限为3年分两期发行的60亿元人民币国内公司债券, 票面利息4.2%, 证券发行后于上海证券交易所上市交易
- 股权: 2012年2月进行了4亿美元的股权配售(2.82亿美元新股, 1.18亿美元旧股), 2014年10月进行了31.8亿港元的供股, 供股获得7.8倍超额认购, 2015年引入平安集团作为战略投资者, 募得款项63.0亿港元

坚实的长期借贷关系

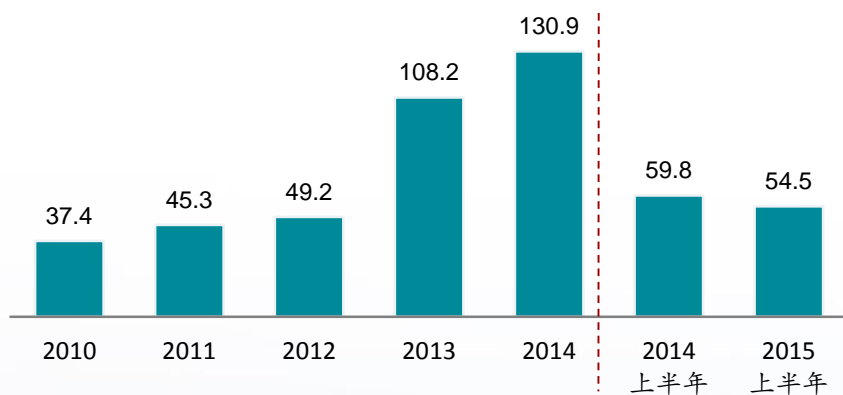
- 中国农业银行、中国银行、中国工商银行、中国建设银行、汇丰银行、恒生银行、广发银行、中国民生银行、浦发银行、交通银行, 高盛, 摩根大通, 德意志银行、东亚银行以及地方商业银行等



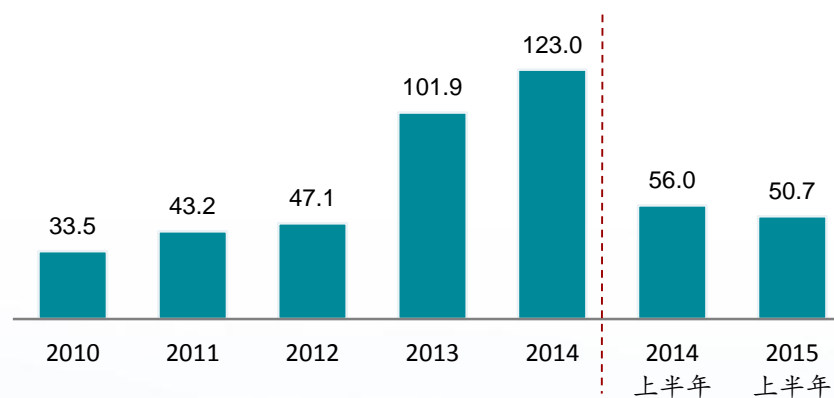


业务回顾： 合同销售 (1/3)

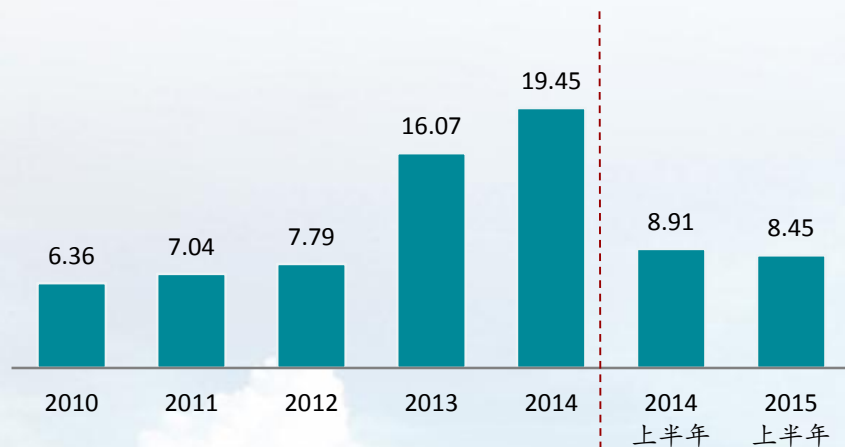
合同销售金额(人民币十亿元)¹



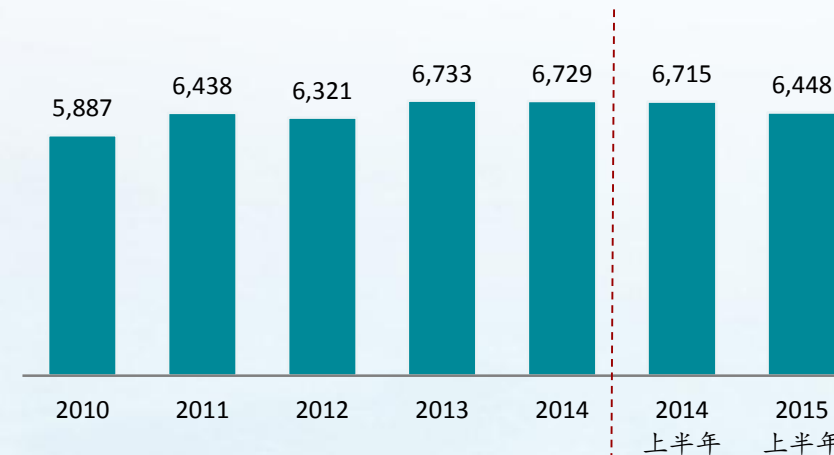
权益所有人应占之合同销售金额(人民币十亿元)



合同销售面积(百万平方米)²



合同销售均价(人民币元/平方米)



注：

1. 为本公司及其附属公司，连同其合营公司和联营公司实现之合同销售金额
2. 为本公司及其附属公司，连同其合营公司和联营公司实现之合同销售面积

业务回顾： 合同销售（2/3）

销售业绩亮眼：超过33个项目获得当地市场上半年、开盘销售冠军

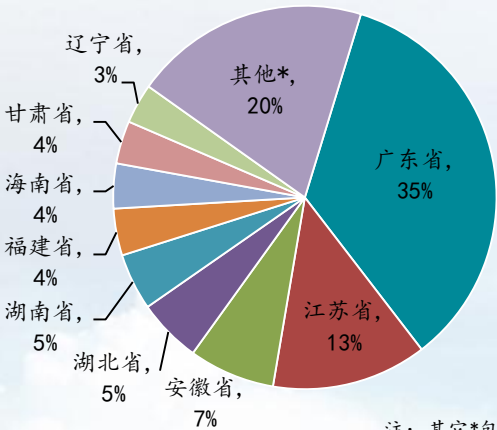
超33个项目获得当地市场上半年/开盘销售冠军（地级市以上）

- ✓ 获得三冠王（以金额，套数，面积计）的项目包括：兰州碧桂园，汕尾碧桂园，安庆碧桂园等19个项目。
- ✓ 获得双冠王的项目包括：句容碧桂园凤凰城（套数/面积），河池碧桂园（面积/金额）2个
- ✓ 获得单冠王的项目包括：新会碧桂园（金额），咸宁碧桂园温泉城（金额）等8个
- ✓ 获得开盘冠军的项目包括：石家庄碧桂园，金坛碧桂园等4个

超19个项目当地市场占有率超过30%以上

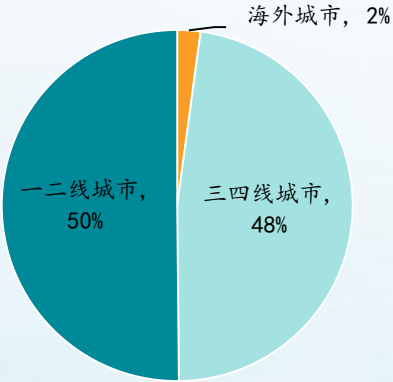
- ✓ 当地市场占有率为70%以上的县级市，包括丰顺/蕉岭2个
- ✓ 当地市场占有率为50%-70%的县级市，包括汕尾/三明/连州3个
- ✓ 当地市场占有率为30%-49%的县级市，包括毕节/黄冈/高州等14个

2015年上半年合同销售地区分布 (按金额)



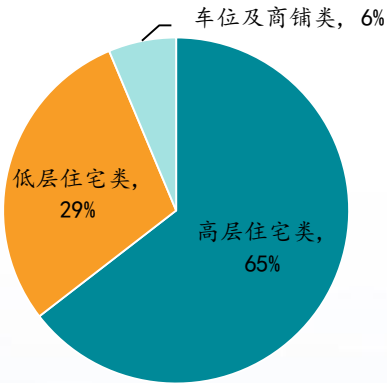
注：其它*包含浙江、山东、马来西亚、江西、重庆、贵州、广西、四川、天津、澳洲、内蒙古、河南、河北、云南、山西、黑龙江、吉林。

2015年上半年合同销售以目标城市类型划分 (按金额)

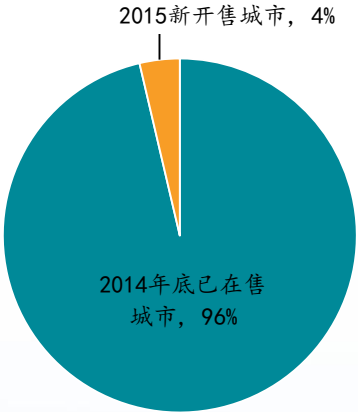


业务回顾： 合同销售 (3/3)

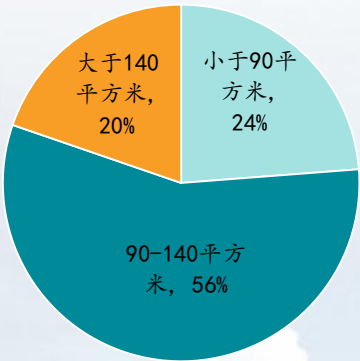
2015年上半年合同销售产品类型占比 (按金额)



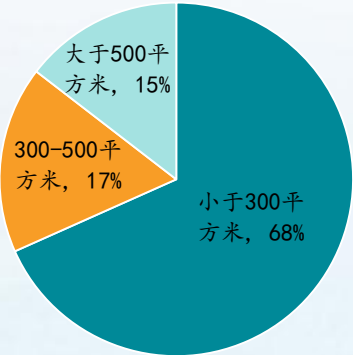
2015年上半年合同销售新开售城市占比 (按金额)



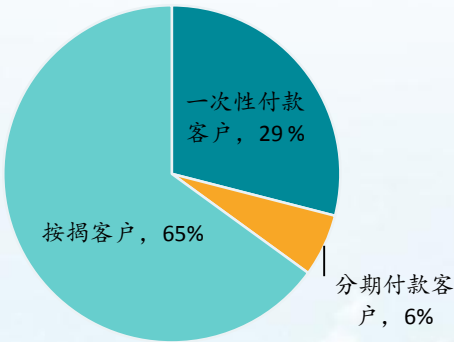
2015年上半年合同销售高层住宅类面积段占比 (按金额)



2015年上半年合同销售低层住宅类面积段占比 (按金额)



2015年上半年购房客户付款类型占比 (按金额)



业务回顾：可售货量分析---未来新增供应有保障

推售货量¹（人民币十亿元）



注：
1. 不含亚运城及中山雅鸿项目
2. 2014年带入货量包含已竣工未销售及已获预售证未售部分

业务回顾：土地储备（1/3）

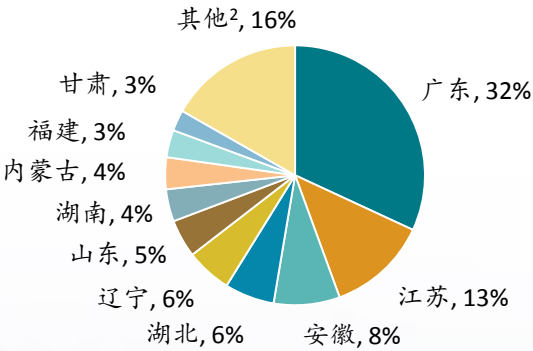
截至2015年6月30日，集团已签约或已摘牌的项目总数278个*，其中中国274个 (101个位于广东省)，马来西亚3个以及澳大利亚1个。土地储备的预期总建筑面积约9,532万平方米。位于中国的项目按地区分布于26个省/自治区/直辖市的124个城市。



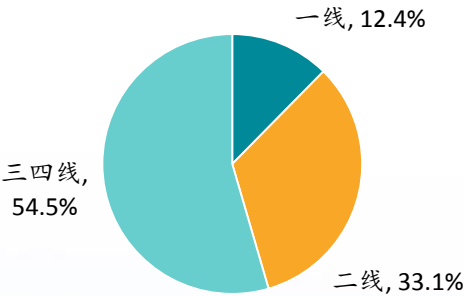
注：已签约或已摘牌

业务回顾：土地储备-国内（2/3）

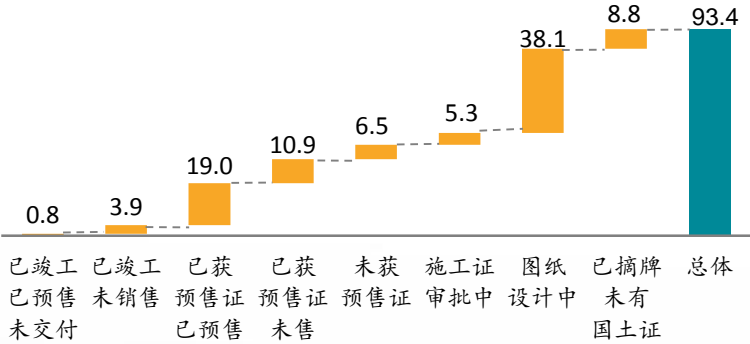
按省份划分土地储备分布¹（按面积）



按目标城市分布¹（按面积）



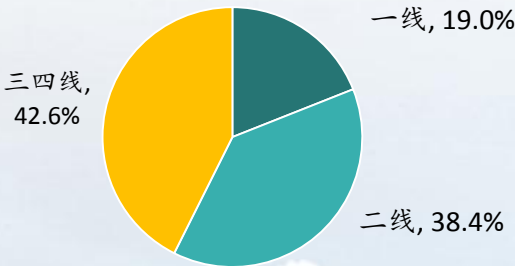
按发展阶段划分土地储备分布 (百万平方米)



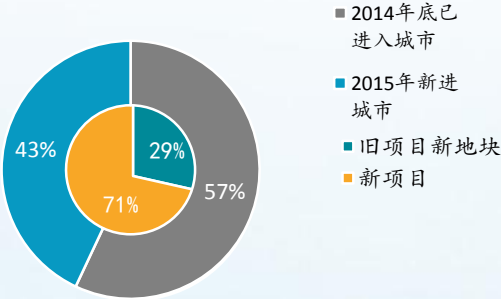
其中，公司权益所有人应占部分为8,530万平方米

按获取土地目标城市分布（按金额）

按获取土地目标城市分布，一二线项目共占总土地获取金额之57.4%



2015年上半年获取土地新项目与新进城市占比 (按面积)



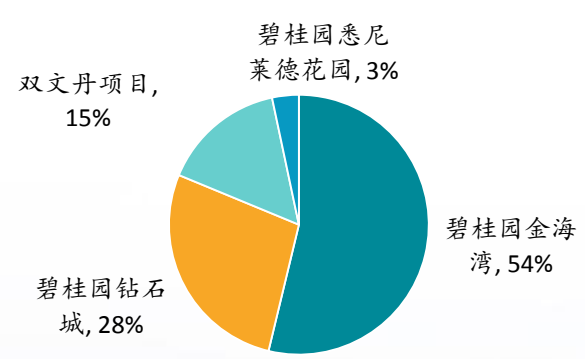
2015年首6个月本集团获取土地的预期建筑面积约为755万平方米，总代价约人民币80.2亿元。其中属公司权益所有人的预期建筑面积约为621万平方米，总代价约人民币67.3亿元，平均地价为人民币1,085元/平方米。

具竞争力优势的楼面地价确保了集团产品定价的灵活性，
增强了集团抗风险的能力

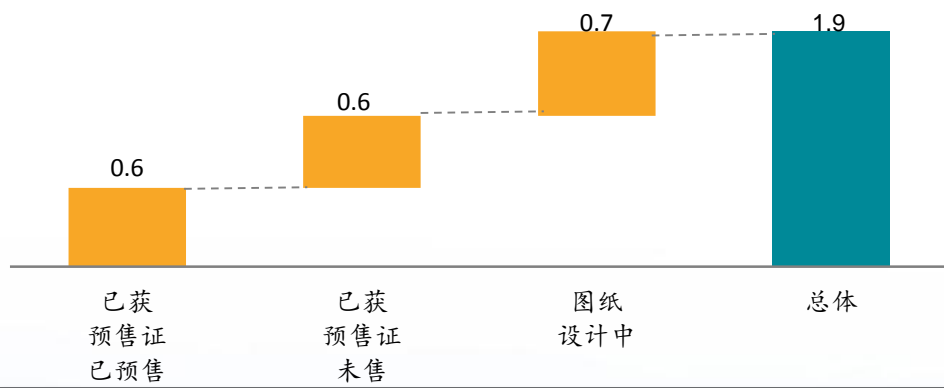
注：1. 截至2015年6月30日，已签约或已摘牌
2. 包含河南、河北、浙江、四川、重庆、海南、江西、贵州、广西、天津、山西、吉林、黑龙江、云南、陕西、上海

业务回顾：土地储备-海外（3/3）

按项目划分土地储备分布*（按面积）



按发展阶段划分土地储备分布 (百万平方米)

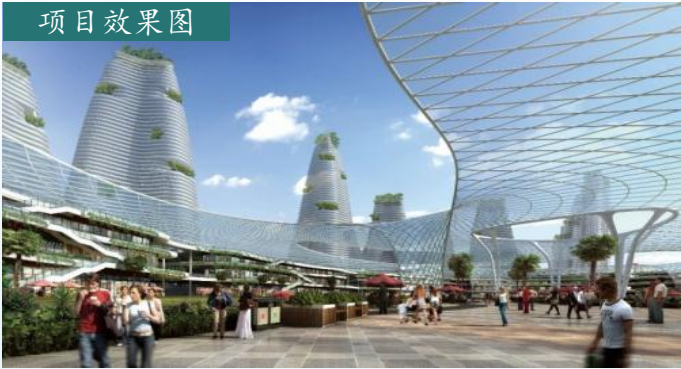


其中，公司权益所有人应占部分为154万平方米

集团战略储备用地：马来西亚柔佛州森林城市项目

- “森林城市”是碧桂园以及柔佛州政府合资开发的填海项目，占地面积接近1,400公顷，预计总开发周期为20年；
- 碧桂园占股权60%，合作方占40%；
- 目前该项目的战略定位和概念性总体规划工作已经由麦肯锡和SASAKI完成，现在进入优惠政策申请阶段；
- 填海项目，所以公司没有将该项目计入土地储备，但合资公司拥有未来填海获得的土地的永久产权。

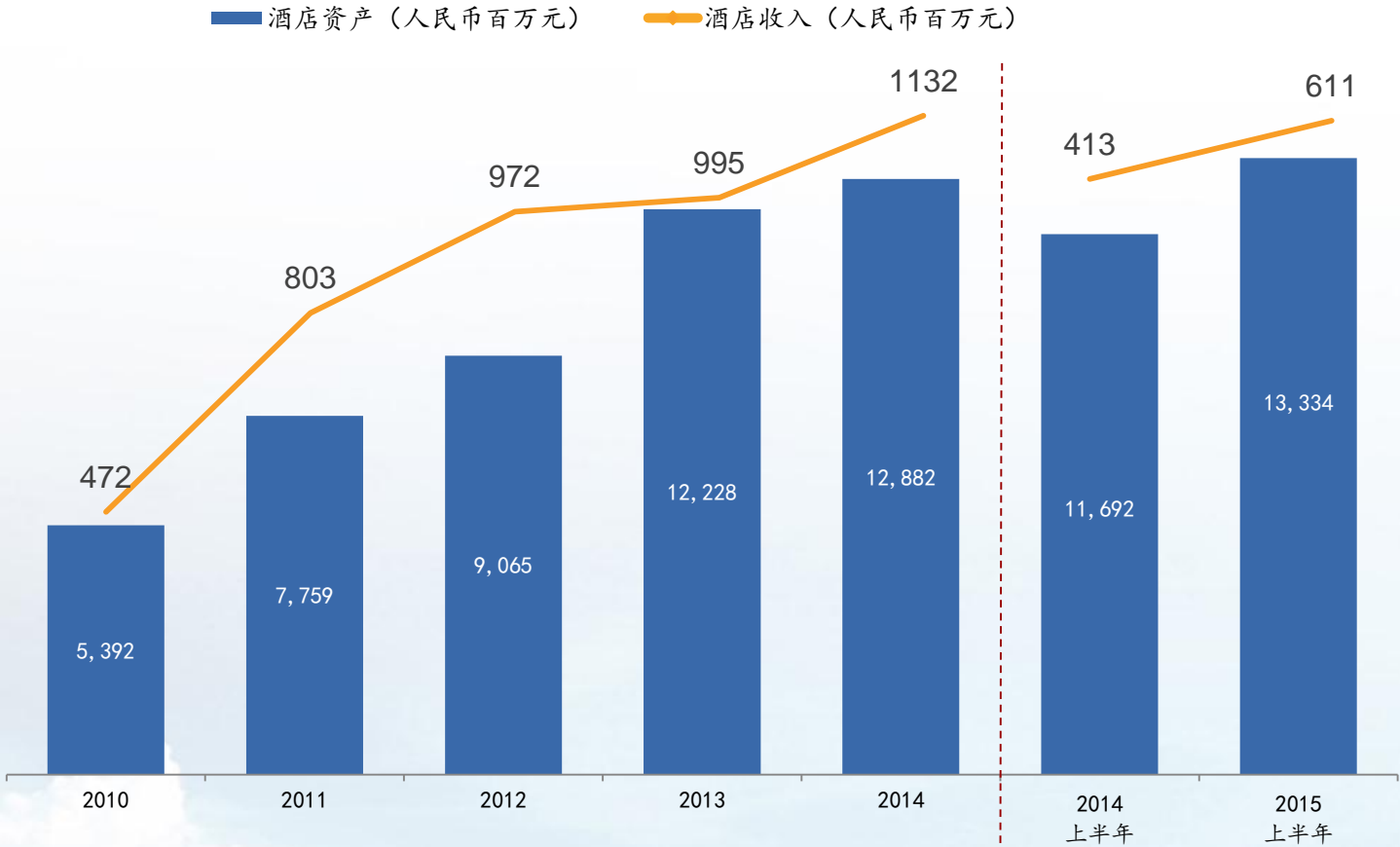
注：*截至2015年6月30日，已签约或已摘牌



业务回顾：酒店

截至2015年6月30日，集团共拥有58间酒店，其中45间已开业酒店 (41间5星或5星级标准¹及4间四星或4星标准¹)，客房总数12,571间，另有13间酒店在建设中

酒店资产与收入²



注：
1. 酒店要经营一年后，方可申请星级酒店评定
2. 资产和酒店个数为截至各年12月31日（上半年则截止至6月30日），收入为截至12月31日止之财政年（上半年则截止至6月30日之财政半年）

业务回顾：投资物业

- 集团从2010年开始，除了打造契合业主需求的社区商业外，通过成立专门的商管团队，聘请专业的规划、设计、招商等运营人才，与品牌大商家组成战略合作联盟，结合公司的大型项目，全力打造大型商业中心+大规模住宅社区+五星级酒店的城市场综合体。
- 集团也于2013年底成立了商业管理公司，进一步专业化商业物业的管理。
- 集团的投资物业分类如下，其中社区商铺位于14个省的75个项目，大型商业体共6个，位于江苏句容、辽宁沈阳、广东云浮和安徽池州，公寓位于广东肇庆。
- 2014年开始，集团的投资物业改为以公允价值计入资产负债表，2015年上半年，集团录得投资物业重估税后收益约人民币3.5亿元。截至2015年6月30日，集团的投资性物业建筑面积达96.7万平方米，公允价值人民币79.5亿元，其中在租建筑面积达60.9万平方米，公允价值人民币48.2亿元。投资物业租金收入约为人民币4,734万元。

类型	在租			已竣工待租		在建中		合计	
	面积 (平方米)	公允价值 (人民币： 千元)	2015年 上半年 租金收入 (人民币： 千元)	面积 (平方米)	公允价值 (人民币： 千元)	面积 (平方米)	公允价值 (人民币： 千元)	面积 (平方米)	公允价值 (人民币： 千元)
社区商铺	374,967	3,231,720	38,576	162,833	1,532,637	28,010	267,430	565,810	5,031,787
公寓	58,136	203,000	2,493	-	-	-	-	58,136	203,000
大型商业体	175,525	1,387,120	6,270	61,960	499,450	105,909	823,860	343,394	2,710,430
合计	608,628	4,821,840	47,339	224,793	2,032,087	133,919	1,091,290	967,340	7,945,217



战略概览: 聚焦城镇化红利, 塑造财务稳健性, 围绕社区需求, 积极采用金融化手段打造社区资源整合平台: 打造包括物业开发、社区配套、金融三大业务板块

- 拓宽融资渠道
- 降低融资成本

稳健财务

聚焦中国城镇化红利

通过金融化手段打造社区资源整合平台

- 以社区需求为中心, 打造包括物业开发、社区配套、金融三大业务板块;
- 充分挖掘房产业链内业务及资产价值, 通过包括出售、打包上市之内的金融化手段进行业务资源整合
- 强化金融、资产管理能力
- 地产关联业务战略投资

- 中国城镇化进程仍在进行
- 土地获取机制的完善透明和融资成本的下降将有助大型开发商获取优质土地资源, 加强竞争优势
- 城镇化将带来住宅以外的其他相关需求



聚焦中国城镇化红利：充分发挥碧桂园的房地产开发竞争优势和成功经验，促进业务发展

• 宏观和政策环境

- 土地获取机制逐步完善和透明
- 碧桂园融资成本逐步下降

• 需求

- 城镇化的深入使得市场一二线城市城区内优质土地资源需求旺盛

• 团队配置

- 二十多年成功的一二线城市市场开发经验
- 成立专属管理运营团队

• 投资策略

- 产品线多元化：添加商业地产，产业用地
- 把握土地获取机遇
- 拿地手段灵活
- 产品定制化：创新方法，如新的产品系列，包括众筹在内的新推广手段



• 新阶段目标

- 树立精品标杆
- 升级产品
- 渗透市场，获取更丰厚回报

• 明确定位

- 满足三四线城市居民稳定的自住需求
- 关注三四线居民改善性需求

• 产品策略

- 策略：产品差异化
- 进阶式产品：“精工”系列，“旗舰”新品

- 平衡的投资组合使碧桂园拥有领先于同行的战略纵深
- 碧桂园也将关注城镇化带来住宅以外的房地产相关需求

塑造财务稳健性：不同币种债务比例合理，负债水平控制在一定范畴内，有效融资渠道多样化，朝着信用投资级努力，并把财务管理为中心的管理要求贯穿在业务管理中

以财务管理为中心

债务币种

- 谨慎管理借债成本，优化债务融资组合，加大境内债务比例

债务水平

- 严格控制负债率水平低于70%，通过资本运作，坚持以去杠杆作为财务管控长远目标

多渠道融资及资产盘活

- 近年，公司使用多元的融资手段成功地从资本市场处融得可观的资本
- 优先票据：2015年上半年，发行5年期9亿美元优先票据，票面利息7.5%
- 银团贷款：2015年7月，获得相当于8亿美元，港币/美元双币种四年期银团贷款
- 公司债：2015年8月，获得期限3年分两期发行的60亿元人民币国内公司债券
- 自2009年至2015年8月19日，碧桂园成功在美元债券市场发行9次债券；
- 未来将进一步拓宽融资渠道，尝试在岸及离岸的多种融资方式
- 公司未来将进一步加强包括酒店在内的旗下资产盘活，加强现金水平

机构评级

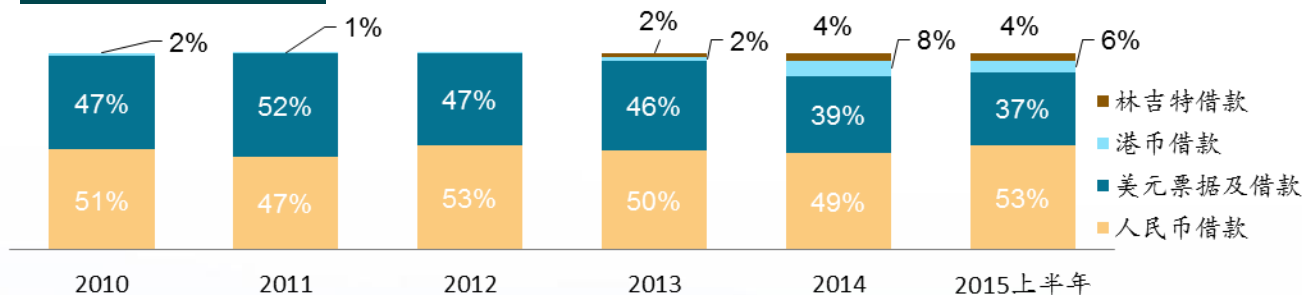
目前评级及展望

标普:BB+(稳定)
惠誉:BB+(正面)
穆迪:Ba1(稳定)

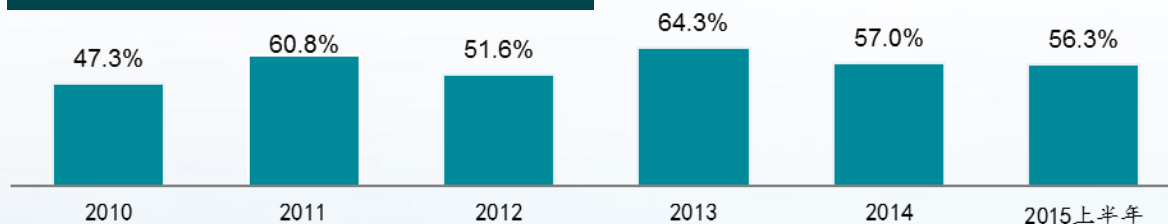
目标

标普:BBB-及以上
惠誉:BBB-及以上
穆迪:Baa3及以上

各币种债务比例



净债务*/权益总额(不含永续债)

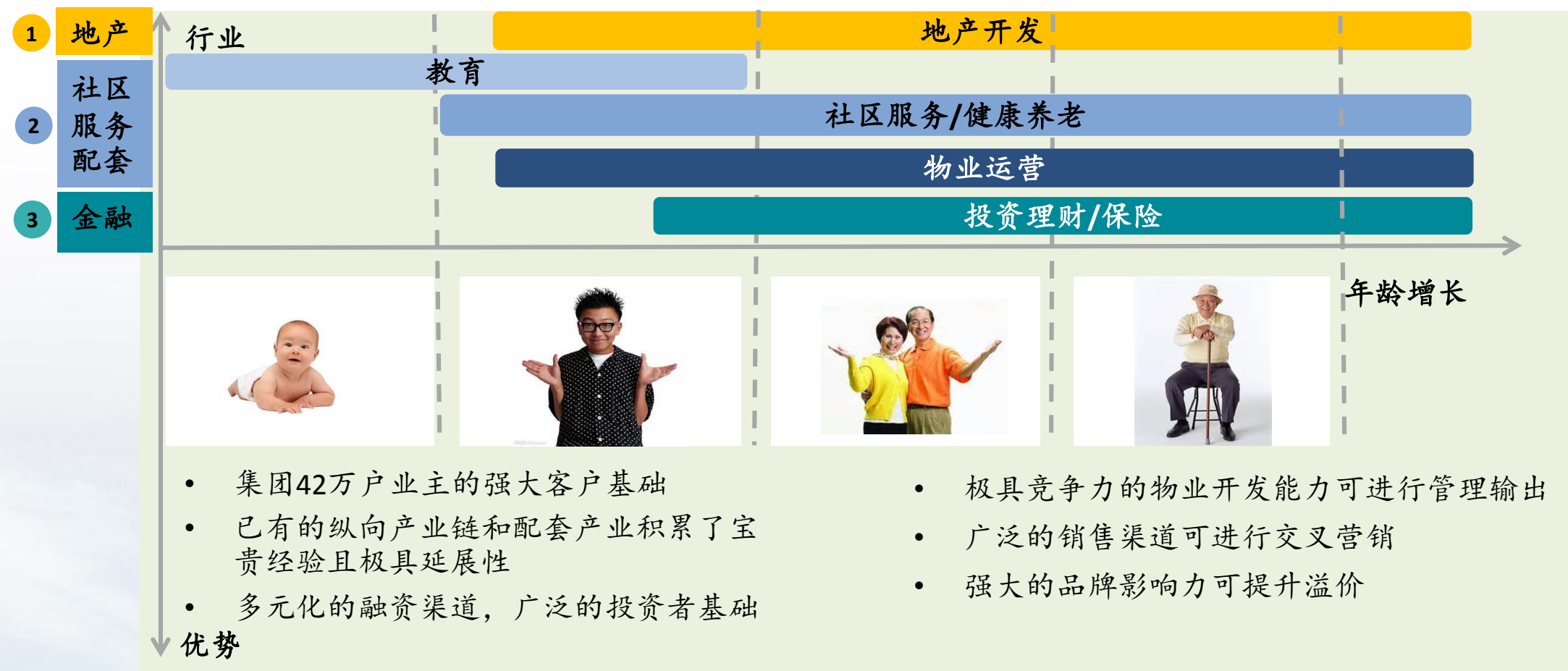


- 公司目前评级及展望离部分机构的投资级仅一步之遥

* 净债务 = 长期债务 + 短期债务 - 现金及现金等价物 - 预售物业监控资金



通过金融化手段打造社区资源整合平台：打造地产开发、社区服务及配套、金融三大业务板块



通过金融化手段打造社区资源整合平台：打造地产开发、社区服务及配套、金融三大业务板块：社区服务及配套---教育业务已成规模

■ 社区服务及配套：碧桂园学校---我国民办教育龙头*

- 34所在办学校，3所慈善学校;其中3所省一级学校、21,087名在校学生，2,526名优秀教师
- 中国乃至东南亚第一所用中文进行主题探究教学的PYP学校
- 内地第一所由国人创办、招收中国学生为主的IB学校
- 将近半数的高中毕业生被世界排名前50的院校录取



碧桂园学校提供义务教育、双语教育及国际课程等多种教育体系，课程覆盖从幼儿园到高中,凭借丰富的教学经验、优质的教学资源以及优秀的品牌优势，已成为我国民办教育的领航者

* 截至2015年6月30日，教育业务为非上市版块

通过金融化手段打造社区资源整合平台：打造地产开发、社区服务及配套、金融三大业务板块：社区服务及配套部分业务潜力可期

■ 社区服务及配套部分业务潜力可期

社区服务 / 健康养老

- 多元化的O2O平台：
 - ✓ e当家APP(面向用户)
 - ✓ 管家APP(面向物业管理人员，实现高效运营管理)
 - ✓ e当家管理后台(用户管理、订单管理、商家管理、报表管理)
- 未来前景广阔：5,000,000用户,200家物业公司,1,000个合作楼盘
- 目前健康养老项目已于广州华南碧桂园、惠州十里银滩、顺德碧桂园等成熟社区试运营

物业运营

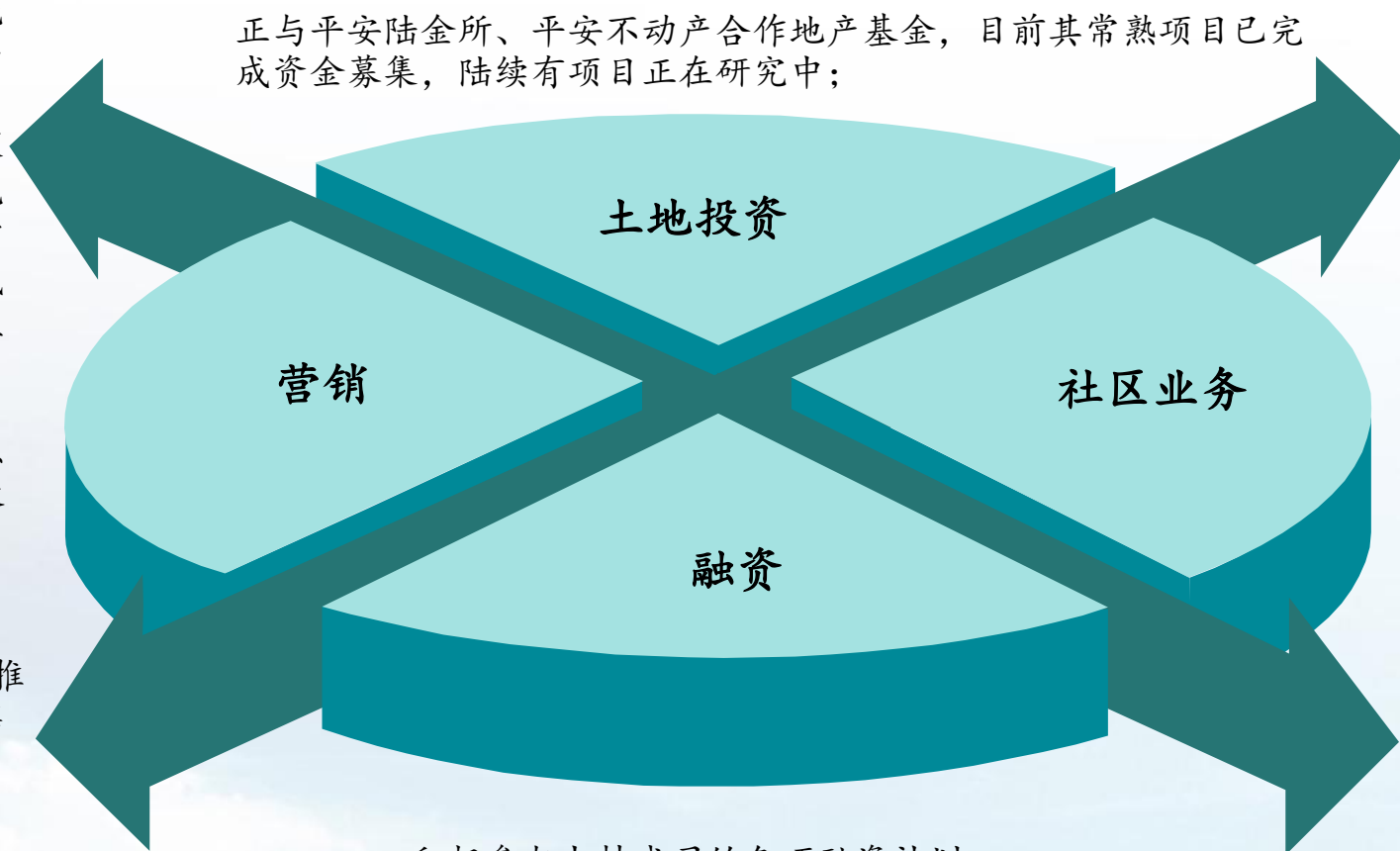
- 结构完善、覆盖范围广，为地产版块及金融版块提供增值服务
- 与社区O2O形成线上线下的良好互动及助推
- 业务横跨三国，覆盖26个省，签约管理面积约1.2亿平方米，合共服务全国约42万户业主和居民，未来还将积极收购外部项目扩大管理面积

寻找盘活资产的可能性

通过金融化手段打造社区资源整合平台：打造地产开发、社区服务及配套、金融三大业务板块：平安之合作正稳步推进之中

- 2015年4月碧桂园引入中国平安作为战略投资者，募得资金约港币**63.0亿元**，将用于公司发展以及一般用途
- 目前与平安的战略合作正从**土地投资、营销、金融、社区业务**四个方面稳步推进

- 平安好房首批9个试点项目落地：河北涿水九龙湾（面向北京市场）、惠州十里银滩（面向深圳市场）、广州花都空港国际、辽宁于洪碧桂园银河城以及海外马来西亚金海湾项目等
- 平安经纪人开始协助**84**个项目开发客户资源
- 九龙湾众筹合作：截止至7月26日，推出的**20**套房源众筹已经成功结束

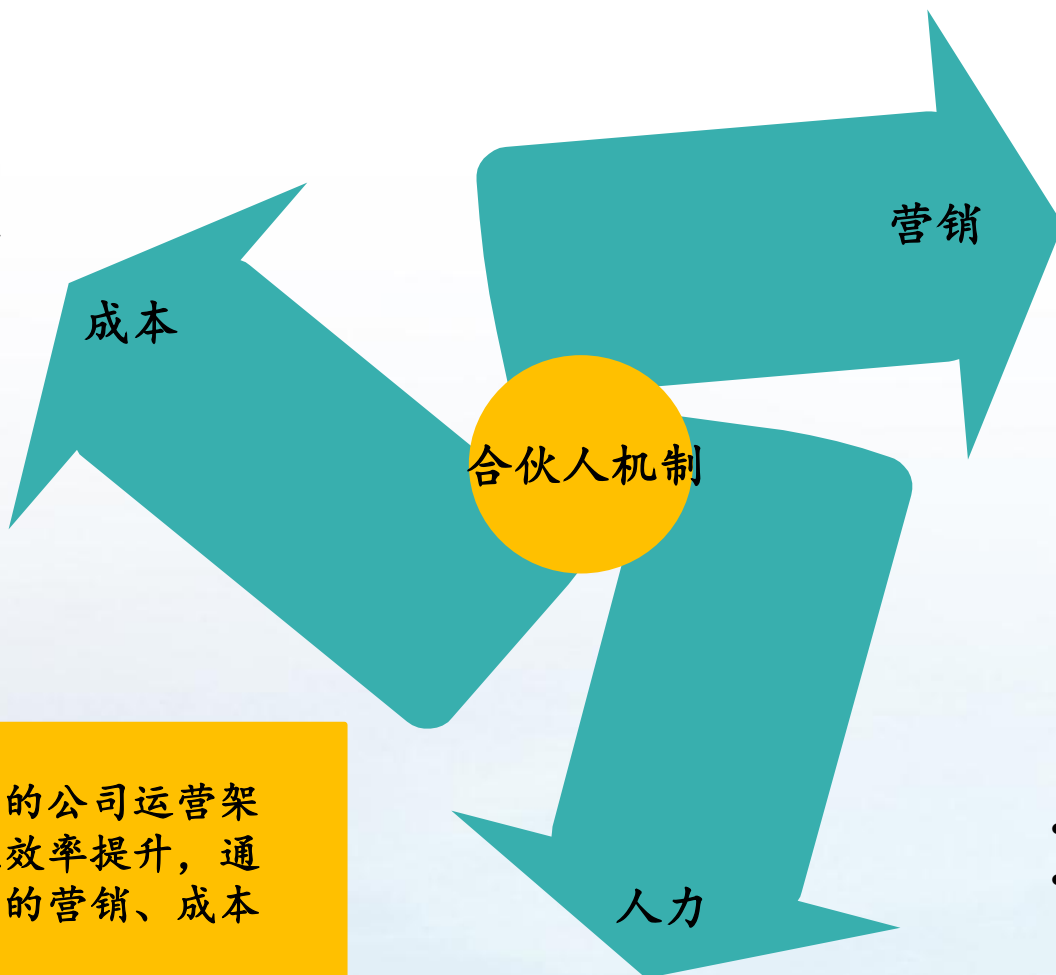


- 就金融门店落地事宜完成对广州项目选址评估工作，已初步选定门店地址；后续将对公司更多项目进行考察
- 小额贷款业务合作，目前已在江苏句容落地试点

- 7月31日我司发行8亿美元银团贷款
- 60亿元人民币公司债券

建基于合伙人机制的碧桂园组织体系将实现自我优化：通过管理团队与上市公司、投资者的共同进退，提高成本、营销、人力方面的管理效能

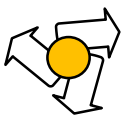
- 精益生产
- 动态成本管控
- 成本数据库管控
- 整合产业链优势



- 拥抱互联网思维
- 开发适销对路的产品

- 基于合伙人机制的公司运营架构能使公司管理效率提升，通过激励优化公司的营销、成本及人力状况

- 核心团队稳定
- 后备人才培养



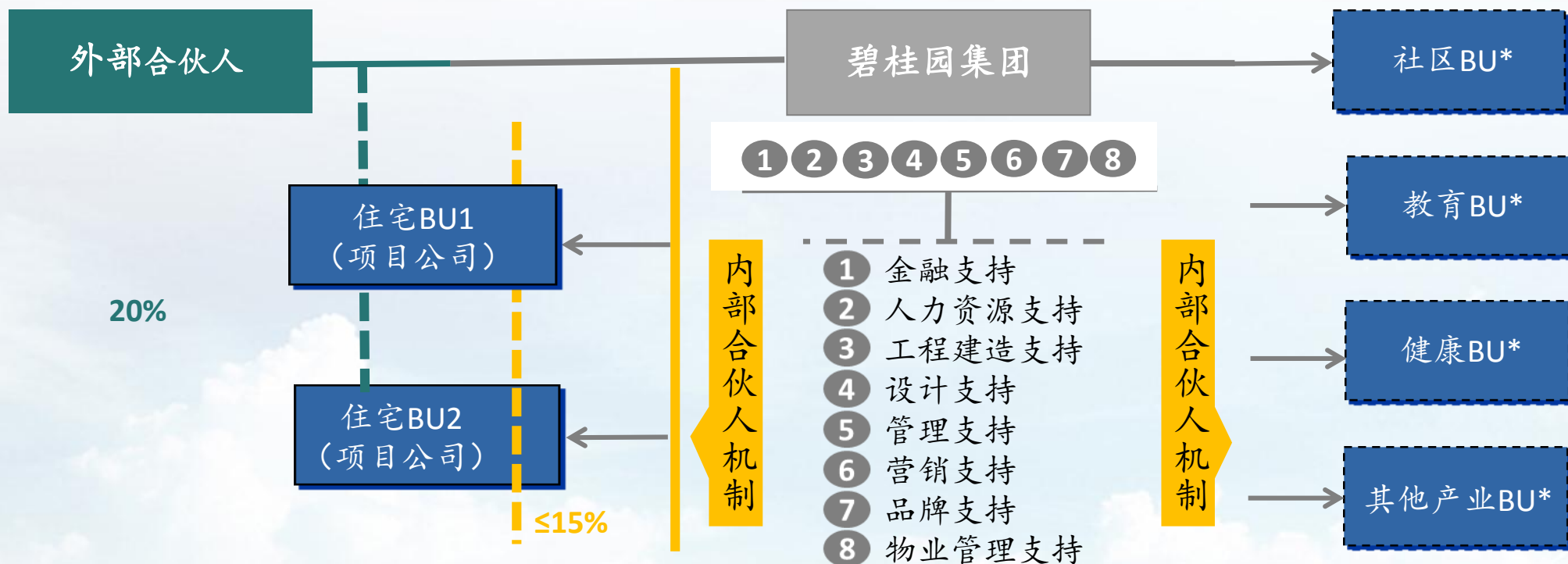
全面深化合伙人机制, 助力社区资源整合平台搭建

内部合伙人机制

- 碧桂园推出了“项目合伙人机制”，使公司项目开发具有利益共享、风险共担的特点；
- 2014年10月起，集团所有新获取的项目均采取跟投机制（集团及项目管理层可跟投不超过15%的项目股权）；
- 参与跟投的项目高管一般以少数股东权益的形式参股项目；
- 当项目取得收益、资金回笼后，可以再用于投资下一个项目，项目实现盈利时进行分红；

外部合伙人机制

- 外部合伙人与碧桂园共同成立平台公司，碧桂园享有平台公司80%的股东权益，外部合伙人享有20%的股东权益；
- 碧桂园集团拥有对平台公司管理的最终决策权；
- 外部合伙人的项目拓展不受碧桂园现有区域及城市公司划分限制；



注：*部分业务单元还在规划中。



营销方面：互联网思维---以客户为导向优化服务和产品，借力各类渠道和推广方式以扩大客户基础并加强互动渗透

客户导向

➤ 精准定位

-众筹开发,以销定产

- 提前锁定客户需求,进行定制开发,真正实现以销定产,减少库存

-开发能满足客户需求的产品:碧桂园精工系

- 规划好组合
- 得房率更高
- 用户体验更好
- 成本更低

➤ 服务提升

-超出预期的服务体验

- 加强标准化管理,提高客户购买机率

-相关金融服务

- 为客户嫁接相关金融资源,方便客户支付购买

销售推广

➤ 渗透式营销

-借力各类渠道,增强客户组织能力

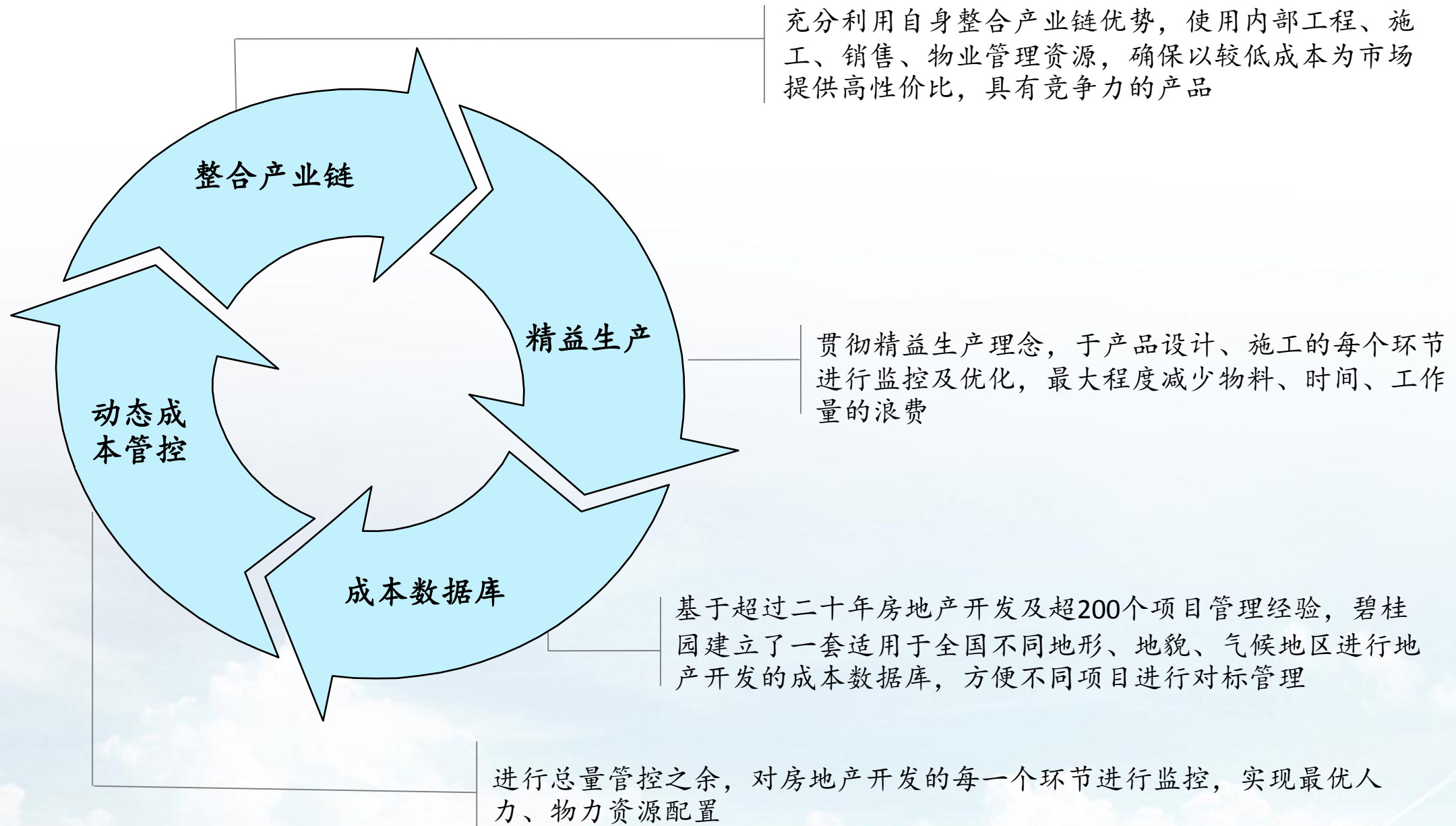



➤ 整合式推广

-聚集互动平台,形成多媒体平台传播方案,实现最大限度的客户覆盖



成本方面：充分发挥整合产业链优势，贯彻精益生产理念，运用大数据进行动态成本管控





人力方面：目前集团拥有稳定的核心管理团队，在完善的人才培养体系下，不断夯实人才梯队储备

- 稳定的核心团队

目前最高管理层中的各个业务线条，都由行业内资深专业人士主导，阵容稳定并已形成合力

- 完善的人才培养体系

全面的人才培养计划，包括时长为两年的领导力发展项目、新员工培训、以及持续的在职培训等，完善培训体系帮助员工成为行业内高级复合型人才为总部及项目源源不断地提供管理人才

- 高素质的人才储备梯队

大量引进跨行业、高学历人才，2014年以来已有近200人纳入完整的培训计划之中，未来将成长为企业的中流砥柱

总结：稳中求变---碧桂园战略变革的实施元年

具体内容

战略

- 正围绕社区需求，通过金融化手段，发展地产关联业务，充分释放旗下资产价值，2015年将成为碧桂园的战略变革**实施元年**

业绩

- 一手去存货，一手促发展：我们的总体存货量净减少约人民币156.6亿元，并仍然维持了稳定的核心净利润增长，达到约人民币48.8亿元

财务

- 以稳健经营为前提，严格财务纪律，严控负债及现金流水平
- 有效优化资本结构，净借贷比率比2014年年末降低0.7个百分点至56.3%
- 加大境内融资力度，成功发行境内公司债、第二次银团贷款，融资成本持续下降，国际评级机构不断提升评级，距离投资级仅一步之遥

团队

- 核心管理团队配合更紧密，管理体系更成熟，更专业
- 加强后备人才培养，大规模跨行业引进高学历高素质的优秀人才
- 组织架构更加健全高效，区域管控进一步加强
- 深化合伙人制度，引入外部合伙人，完善激励体系，扩充公司版图，强化项目获取能力

平台

- 地产开发、社区服务及配套、金融三大业务平台初具雏形，为集团的二次腾飞夯实基础

感谢您对碧桂园的信心和支持

附录一：截至2015年6月30日新摘土地（1/2）

2015年新增土地情况						
省份	项目	市（区）	土地面积 （平方米）	预期建筑面积 （平方米）	购地金额 （百万元）	碧桂园权益 占比**
安徽省	碧桂园·翡翠湾二期	芜湖（无为）	68,667	123,601	160	85%
贵州省	仁怀碧桂园二期	遵义（仁怀）	100,000	57,000	88	100%
江苏省	通安碧桂园*	苏州（高新区）	24,996	44,993	89	90%
江苏省	宝应碧桂园二期	扬州（宝应）	120,000	201,600	381	100%
广东省	天汇碧桂园*	东莞（大朗）	56,000	112,000	250	100%
江苏省	碧桂园·凤凰城后续地块	镇江（句容）	75,333	210,932	79	100%
江苏省	碧桂园·欧洲城后续地块	滁州（南谯）	76,667	98,900	75	100%
江苏省	金坛碧桂园*	常州（金坛）	86,886	217,215	262	100%
海南省	碧桂园·珊瑚宫殿二期二批	陵水（英州）	58,667	96,801	113	55%
海南省	碧桂园·珊瑚宫殿二期三批	陵水（英州）	79,333	105,513	151	55%
福建省	福安碧桂园*	宁德（福安）	15,817	23,725	33	30%
福建省	建瓯碧桂园*	南平（建瓯）	51,374	102,748	62	43%
广东省	陆丰碧桂园*	汕尾（陆丰）	247,975	495,950	134	100%
上海市	碧桂园·嘉誉*	上海（嘉定）	62,443	74,932	608	100%
海南省	碧桂园·珊瑚宫殿三期一批	陵水（英州）	125,280	224,251	244	55%
广东省	雷州碧桂园*	湛江（雷州）	97,213	243,033	118	100%
广东省	五华碧桂园二期	梅州（五华）	23,195	60,307	34	100%
陕西省	韩城碧桂园*	渭南（韩城）	80,914	242,742	73	100%
贵州省	织金碧桂园*	毕节（织金）	33,333	38,666	22	100%
海南省	碧桂园·珊瑚宫殿三期二批	陵水（英州）	118,000	224,200	233	55%
浙江省	衢州碧桂园二期	衢州（东港）	76,683	97,388	66	100%
山东省	碧桂园·十里金滩二期	烟台（海阳）	67,333	14,140	38	90%
河南省	许昌碧桂园*	许昌（许昌）	287,631	287,631	151	43%
江苏省	常熟碧桂园*	苏州（常熟）	38,000	91,200	385	100%
河北省	邢台碧桂园*	邢台（邢台）	431,334	690,134	323	100%
河北省	滦州古城碧桂园*	唐山（滦县）	72,000	129,600	63	99%
广东省	碧桂园·凤凰名苑*	广州（增城）	135,333	243,599	790	85%
河北省	碧桂园·金山岭长城河谷*	承德（滦平）	120,000	120,000	93	50%
广西省	北流碧桂园六期	玉林（北流）	136,802	273,604	129	100%
江苏省	连云港碧桂园*	连云港（海州）	77,484	139,471	151	100%

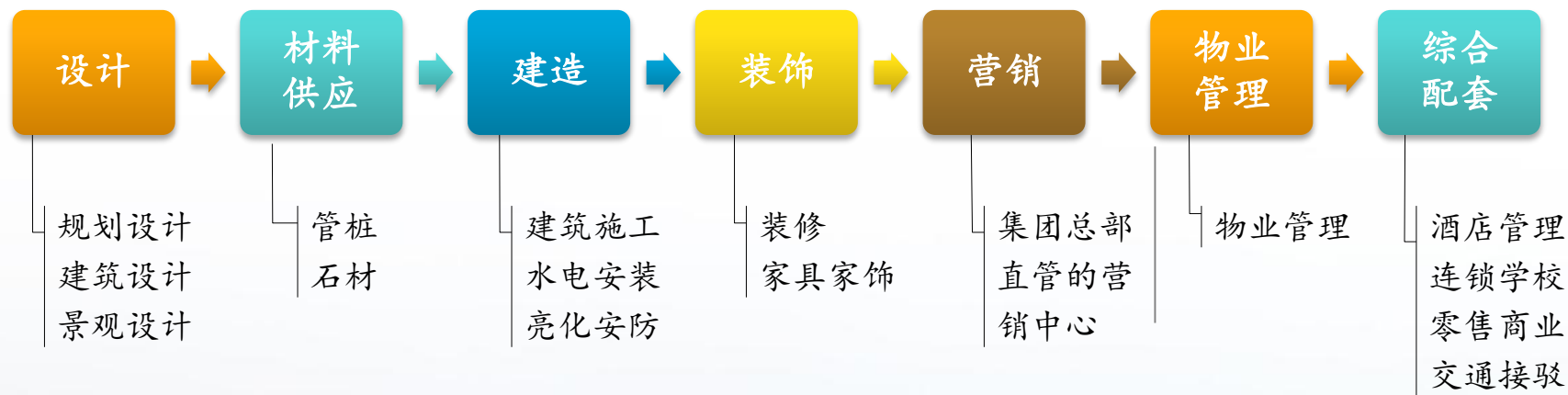
附录一：截至2015年6月30日新摘土地（2/2）

2015年新增土地情况（续）						
省份	项目	市（区）	土地面积 （平方米）	预期建筑面积 （平方米）	购地金额 （百万元）	碧桂园权益 占比**
广东省	厚街碧桂园*	东莞（厚街）	11,196	39,186	104	100%
广东省	碧桂园·三水华府*	佛山（三水）	38,667	135,335	213	94%
河北省	碧桂园·官厅湖1号*	张家口（怀来）	66,667	46,000	65	51%
江苏省	太仓新城碧桂园*	苏州（太仓）	78,667	173,067	461	100%
贵州省	凯里碧桂园*	凯里（滨江新区）	165,333	181,866	155	92%
湖南省	怀化碧桂园*	怀化（鹤城）	185,333	463,333	167	43%
广东省	碧桂园·逸泉山庄*	惠州（惠阳）	70,000	90,300	70	46%
河南省	平顶山碧桂园*	平顶山（湛河）	61,333	214,666	162	43%
河南省	碧桂园·凤凰湾*	新乡（平原）	148,667	285,441	259	100%
广东省	碧桂园假日半岛-星月湾*	清远（清城）	30,000	60,000	54	100%
广东省	碧桂园凤凰城三期	茂名（高州）	137,908	248,234	134	90%
广东省	碧桂园·翡翠湾十一期	江门（开平）	65,609	78,731	53	90%
四川省	碧桂园·城市花园（成都）*	成都（金牛）	70,667	180,201	385	51%
海南省	碧桂园美浪湾*	澄迈（大丰）	130,000	127,400	140	70%
辽宁省	碧桂园·学府壹号*	沈阳（皇姑）	62,667	144,134	201	60%
总计			4,367,407	7,553,769	8,021	-
6月小计			1,537,000	2,880,968	2,903	

*表示2015年新获取项目

** 由于“合伙人机制”的实施，公司2014年10月及以后获取的新项目，总部及项目层面的高级管理人员需认购不超过15%的公司股权，公司及项目层面的权益占比或因此改变。

附录二：商业模式 - 产业链整合与标准化 (1/2)



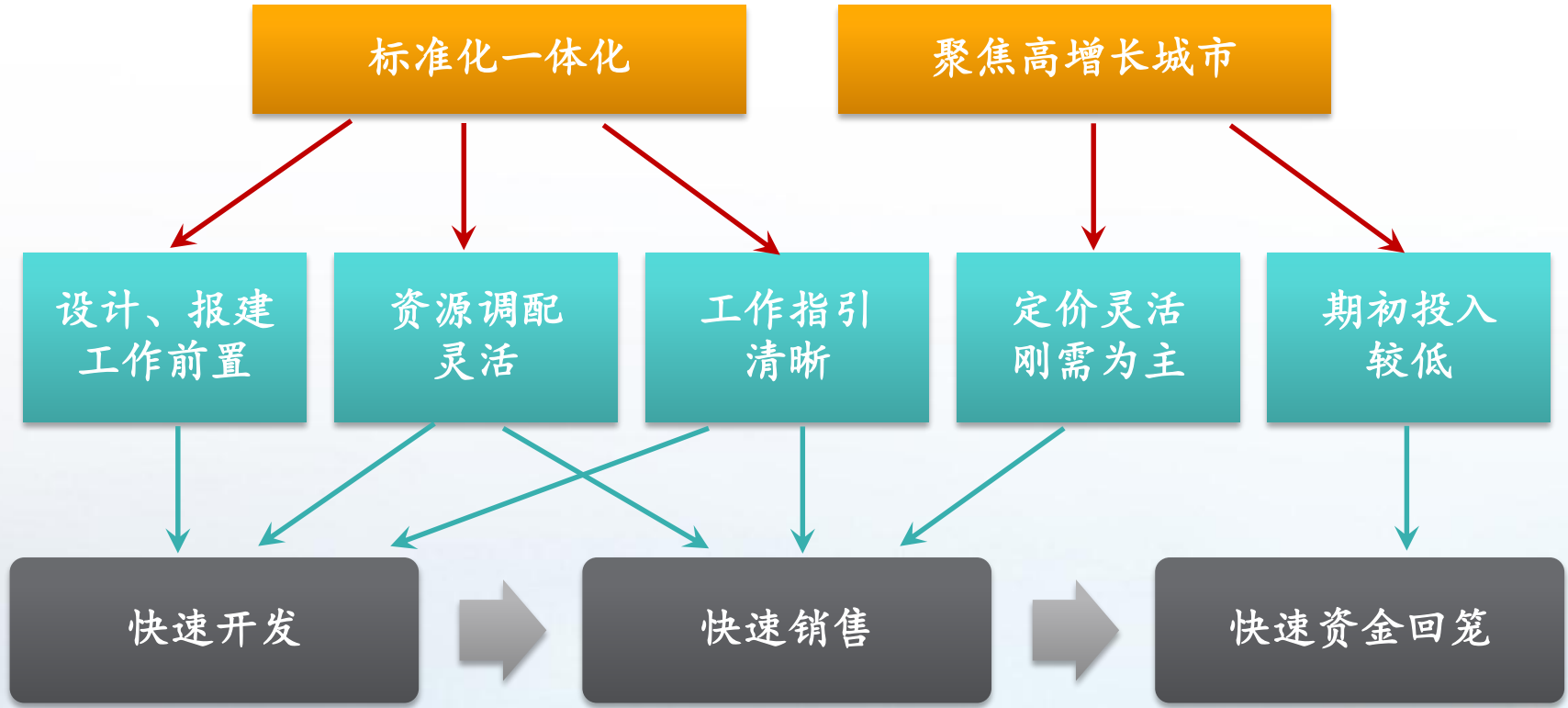
项目开发各环节提前参与投资分析与决策

土地获取前完成规划方案和户型设计，保证快速开工

全产业链协同，资源快速灵活调配

全面跟踪客户体验，不断完善五星级的家

附录二：商业模式 - 高周转（2/2）



附录三：合同销售及新盘推盘计划

2015年上半年已推出10个新项目，合同销售共36.02亿人民币

项目名称(位置)	实际开盘时间	项目名称(位置)	实际开盘时间
连州碧桂园 (广东-清远连州)	二月	石家庄碧桂园 (河北-石家庄元氏)	五月
安义碧桂园 (江西-南昌安义)	二月	句容碧桂园时代城 (江苏-镇江句容)	五月
江阴碧桂园金童白鹭湾 (江苏-无锡江阴)	二月	金坛碧桂园 (江苏-常州金坛)	六月
黄冈碧桂园 (湖北-黄冈黄州)	二月	许昌碧桂园 (河南-许昌许昌)	六月
南山碧桂园 (贵州-毕节七星关区)	四月	通安碧桂园 (江苏-苏州高新区)	六月

2015年下半年计划推出26个新盘*

项目名称 (位置)	实际/计划 开盘时间	项目名称 (位置)	实际/计划 开盘时间	项目名称 (位置)	实际/计划 开盘时间
碧桂园·山湖城 (湖北-荆门沙洋)	7月 (已开盘)	碧桂园·官厅湖1号 (河北-张家口怀来)	9月	连云港碧桂园 (江苏-连云港海州)	10月
碧桂园·翡翠湾 (广东-东莞清溪)	8月 (已开盘)	福安碧桂园 (福建-宁德福安)	9月	太仓新城碧桂园 (江苏-苏州太仓)	11月
雷州碧桂园 (广东-湛江雷州)	8月 (已开盘)	碧桂园·金山岭长城河谷 (河北-承德滦平)	9月	碧桂园美浪湾 (海南-澄迈大丰)	11月
郑州碧桂园 (河南-郑州荥阳)	8月 (未开盘)	邢台碧桂园 (河北-邢台邢台)	9月	常熟碧桂园 (江苏-苏州常熟)	11月
怀化碧桂园 (湖南-怀化鹤城)	8月 (未开盘)	碧桂园·学府壹号 (辽宁-沈阳皇姑)	9月	天汇碧桂园 (广东-东莞大朗)	11月
陆丰碧桂园 (广东-汕尾陆丰)	8月 (未开盘)	碧桂园·逸泉山庄 (广东-惠州惠阳)	9月	平顶山碧桂园 (河南-平顶山湛河)	12月
滦州古城碧桂园 (河北-唐山滦县)	9月	织金碧桂园 (贵州-毕节织金)	10月	碧桂园·三水华府 (广东-佛山三水)	12月
建瓯碧桂园 (福建-南平建瓯)	9月	凯里碧桂园 (贵州-凯里滨江新区)	10月	碧桂园·城市花园 (四川-成都金牛)	12月
韩城碧桂园 (陕西-韩城新城)	9月	碧桂园·凤凰湾 (河南-新乡平原)	10月		

*按截至2015年6月30日已获取土地计；按截至2015年7月31日已获取土地计为50个新盘。

附录四：2015年上半年合同销售金额最高10个项目

项目名称(位置)	合同销售金额 (约)	合同销售面积 (约)
碧桂园·十里银滩 (广东-惠州惠东)	人民币22.7亿元	29.0万平方米
兰州碧桂园 (甘肃-兰州城关)	人民币19.6亿元	24.4万平方米
碧桂园珊瑚宫殿 (海南-陵水英州)	人民币18.7亿元	10.6万平方米
石家庄碧桂园 (河北-石家庄元氏)	人民币13.9亿元	20.8万平方米
三明碧桂园 (福建-三明梅列)	人民币11.7亿元	16.5万平方米
东坑碧桂园豪庭 (广东-东莞东坑)	人民币11.4亿元	17.5万平方米
汕尾碧桂园 (广东-汕尾汕尾)	人民币11.3亿元	18.3万平方米
于洪碧桂园银河城 (辽宁-沈阳于洪)	人民币10.4亿元	14.1万平方米
句容碧桂园凤凰城 (江苏-镇江句容)	人民币10.4亿元	18.7万平方米
碧桂园金海湾 (马来西亚-柔佛州新山)	人民币9.4亿元	5.7万平方米

附录五：2015年上半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）
惠东碧桂园十里银滩 （广东-惠州惠东）	人民币29.5亿元	46.4万平方米
武汉碧桂园生态城 （湖北-武汉洪山）	人民币27.2亿元	40.4万平方米
于洪碧桂园银河城 （辽宁-沈阳于洪）	人民币17.5亿元	25.3万平方米
顺德碧桂园 （广东-佛山顺德）	人民币15.5亿元	19.3万平方米
碧桂园山湖湾 （广东-广州南沙）	人民币15.4亿元	16.0万平方米
金沙湾 （海南-临高临高）	人民币14.1亿元	20.9万平方米
芜湖碧桂园 （安徽-芜湖三山区）	人民币11.5亿元	27.1万平方米
来安碧桂园城市花园 （安徽-滁州来安）	人民币11.2亿元	23.9万平方米
丹阳碧桂园 （江苏-镇江丹阳）	人民币10.8亿元	17.7万平方米
句容碧桂园凤凰城 （江苏-镇江句容）	人民币10.7亿元	18.8万平方米

备注：包含地下面积

附录六：现金流量表

现金流量表 (人民币十亿元)		
一、经营活动产生的现金流量*	2014上半年	2015上半年
房地产销售	55.34	49.60
其他版块收入及其他经营流入	0.95	1.60
支付房产工程款	-31.20	-32.06
支付房产土地款	-14.89	-7.73
支付利息	-2.24	-2.39
支付给职工以及为职工支付的现金，其他与经营活动有关的现金	-4.12	-6.90
支付的各项税费	-7.65	-7.88
经营活动产生的现金流量净额	-3.81	-5.76
二、投资活动产生的现金流量净额（主要为固定资产投资）	-2.66	-1.86
三、筹资活动产生的现金流量		
发行股票	-	4.95
借款净增加	0.87	3.18
发行永续债	3.09	-
分红	-	-
其他	0.16	-0.44
筹资活动产生的现金流量净额	4.12	7.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.09	-0.06
五、现金及现金等价物净增加额	-2.25	0.01
加：年初现金及现金等价物余额(可动用)	26.68	27.21
六、年末现金及现金等价物余额（可动用）	24.42	27.22

注：*经营活动产生的现金流量为包含受限资金结果