

碧桂園控股有限公司

COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

(股份编号 : 2007)



2014年5月投资界交流会
2014年5月12日

碧桂園控股有限公司
COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

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。

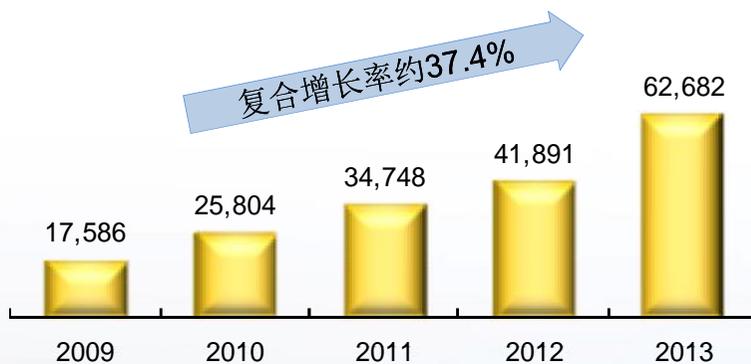
© 2014 碧桂园控股有限公司。保留所有权利。

主要内容

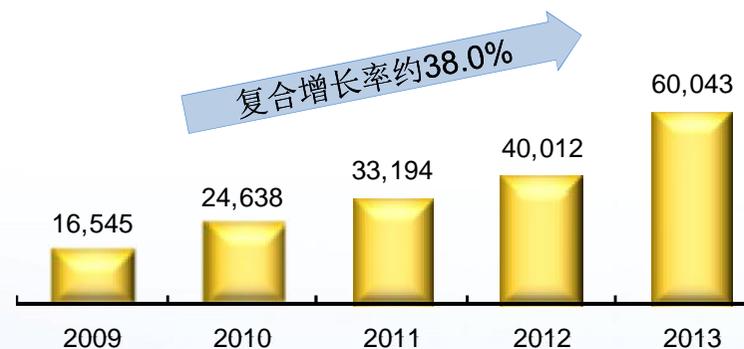


1 财务指标—规模的增长

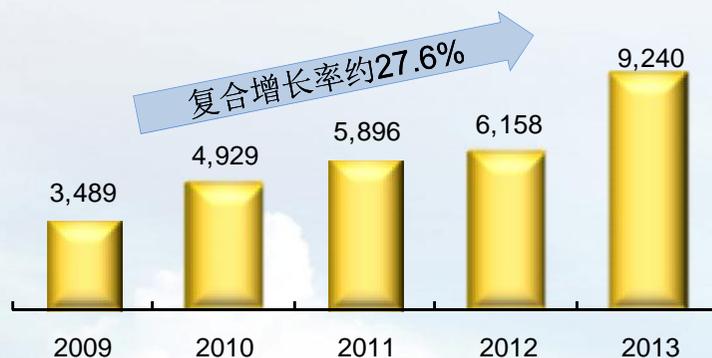
总收入（人民币百万元）



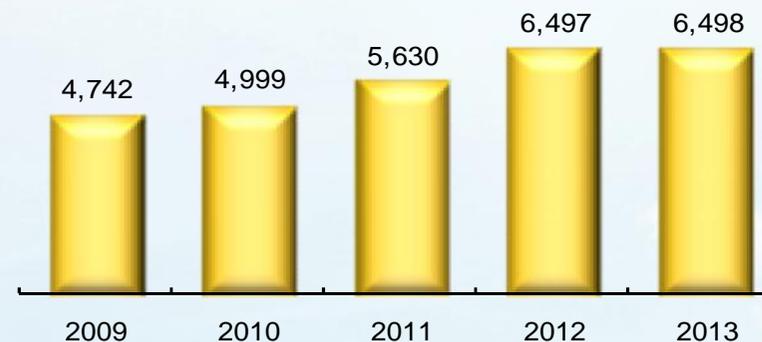
物业确认收入（人民币百万元）



交楼建筑面积（千平方米）



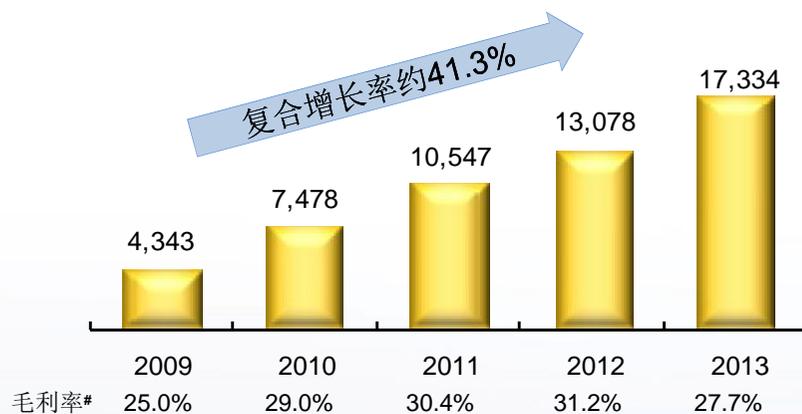
确认收入平均售价(人民币/平方米)



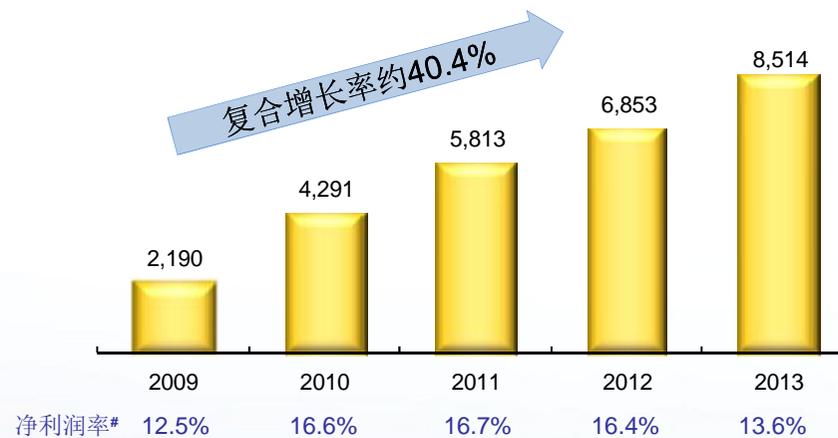
2009 数据为根据会计政策变更而重列之数据

1 财务指标—盈利能力

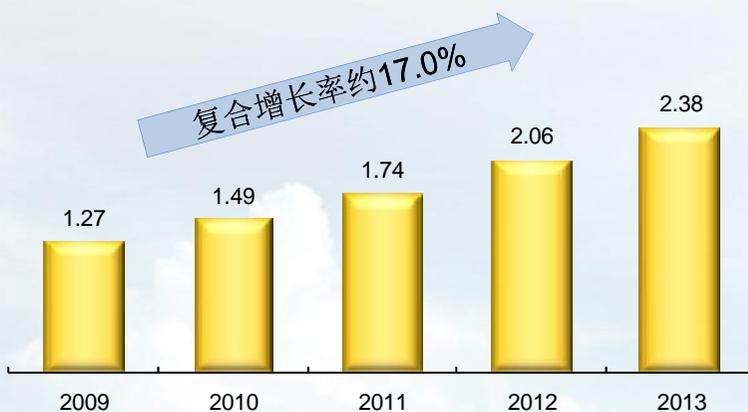
土地增值税拨备后之毛利（人民币百万元）#



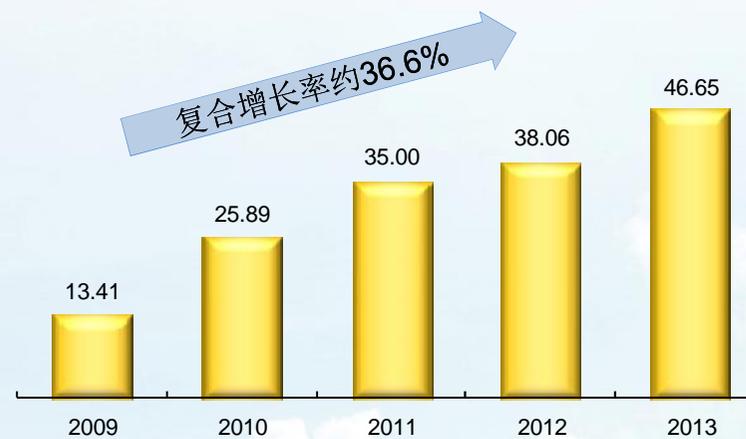
属权益所有人之净利润（人民币百万元）#



每股净资产（人民币元）#



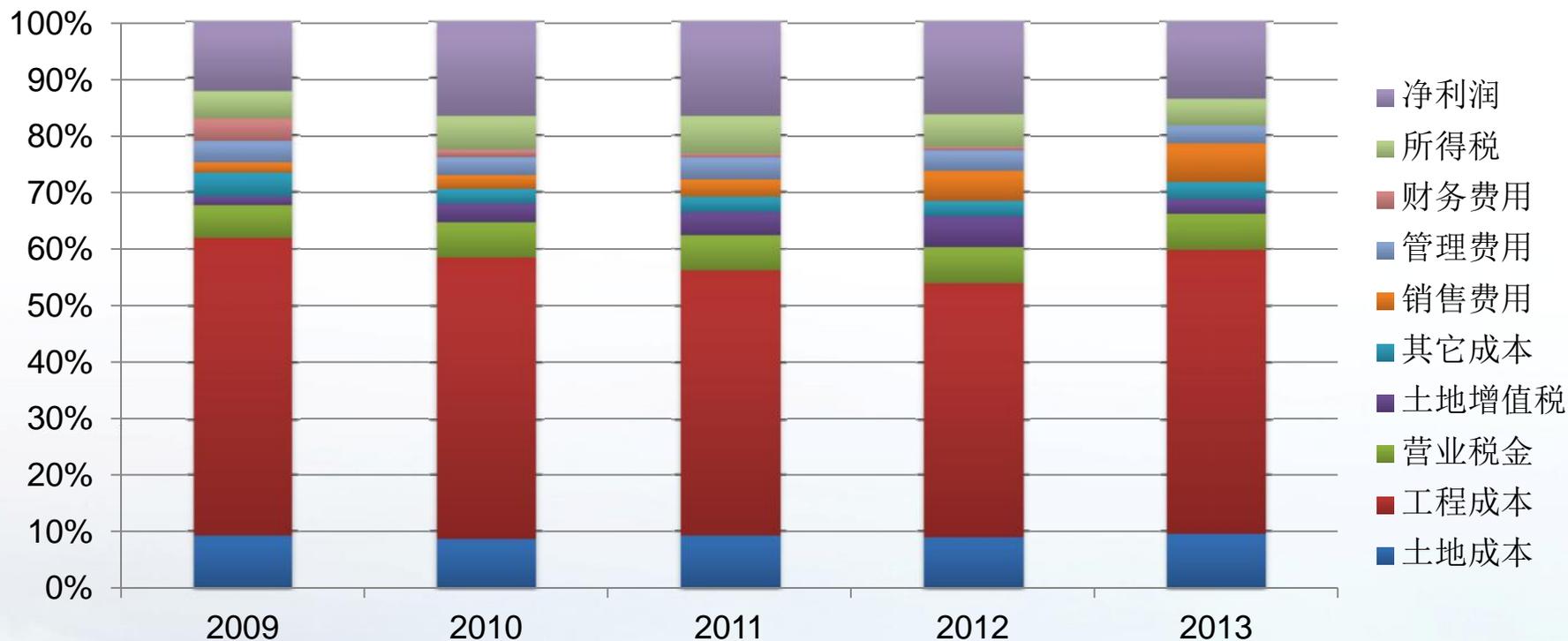
每股盈利（人民币分）#



2009 数据为根据会计政策变更而重列之数据

1 财务指标—成本结构

各项成本费用、净利润占收入的比例



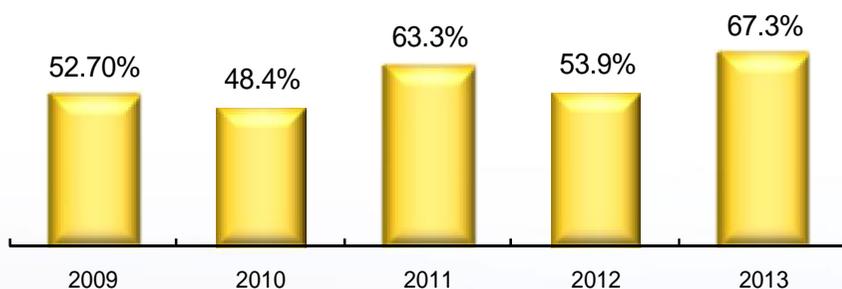
销管费用占合同销售的比例



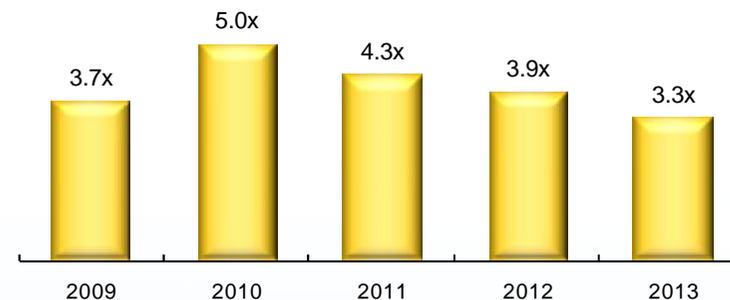
2009 数据为根据会计政策变更而重列之数据

1 财务指标—资本结构

净债务¹/所有者权益² #



EBITDA³/利息覆盖#



¹ 净债务 = 长期债务 + 短期债务 - 现金及现金等价物 - 受限制现金 (不包括质押金)

² 所有者权益不包括少数股东权益

³ 任何时期的EBITDA都为经营利润加上利息收入、物业、厂房、设备和投资性物业的折旧费用、土地使用权和无形资产摊销, 扣除汇兑损益

2009 之比率为根据会计政策变更而重列之数据

截至2013年12月31日之债务到期情况 (人民币亿元)



1 财务指标 — 酒店及商业物业

- 截至2013年12月31日，集团拥有 39 间已开业酒店（37 间5星或5星级标准⁽¹⁾及 2 间四星），客房总数 11,387 间，并有 15 间酒店在建设中。
- 集团2013年的物业租金收入约为人民币4,285万元。集团的酒店和商业物业为长期优良资产，为集团拓广了非住宅项目业务的经常性收入来源。



1 财务指标 — 财务亮点

业绩概述

(十亿元人民币)	截至12月31日			2013
	2011	2012	2013	同比增长
总资产	107.3	136.5	206.2	51%
总负债	77.2	97.6	160.2	64%
总债务	28.9	36.9	56.2	52%
调整的现金及现金等价物 ⁽¹⁾	10.6	16.6	26.7	61%
债务净额 ⁽¹⁾	18.3	20.3	29.6	46%
股东权益	29.0	37.6	44.0	17%
项目数	103	118	171	45%

(十亿元人民币)	截至12月31日之财政年			2013
	2011	2012	2013	同比增长
合同销售(十亿元人民币)	43.2	47.6	106.0	123%
合同销售建筑面积 (百万平方米)	6.9	7.6	15.9	109%
收入	34.7	41.9	62.7	50%
毛利润	12.0	15.3	19.0	24%
土地增值税拨备后之毛利	10.5	13.1	17.3	32%
销售、管理及行政费用总额	2.4	3.8	6.3	69%
占合同销售	5.7%	7.9%	6.0%	
属权益所有人之净利润	5.8	6.9	8.5	24%
每股盈利(分)	35.00	38.06	46.65	23%
派息比率	37.0%	36.4%	36.1%	
股息(分)	12.96	13.86	16.83	21%

注: (1) 调整的现金及现金等价物=现金及现金等价物+预售项目的建设保证金。

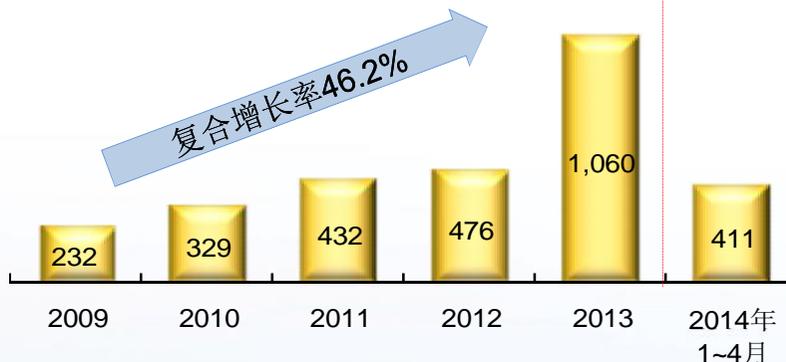
2013财年的财务亮点

- ✔ ■ 强劲的合同销售业绩——全年合同销售金额超过了**1,000亿元人民币**，同比增长**123%**
 - 我们的首个海外项目马来西亚碧桂园金海湾项目获得圆满成功 – 在**2013年**贡献了**70亿人民币**的销售收入，成为销售金额贡献最高的项目
- ✔ ■ 2013全年营收达到了**627亿元人民币**，比同年增长**50%**
- ✔ ■ 净利润率有所降低，部分原因是由于**2013年**合同销售金额**123%**的急速增长而导致销售、管理及行政费用的大幅增加
 - 销售、管理及行政费用占合同销售的百分比由**2012年**的**7.9%**降至**2013年**的**6.0%**
- ✔ ■ 同样也是由于**2013年**合同销售的跨越式增长，资产和债务的增长也较快，但由于确认收入相对滞后，股东权益的增长相对较慢，净负债率有所上升。
- ✔ ■ 非常充裕的流动资金，拥有**267亿元人民币**的现金⁽¹⁾及约**362亿元人民币**未支取的非承诺银行额度
- ✔ ■ **2013年**每股盈利同比增长约**24%**，自集团上市以来，派息比例都占可分配利润的约**40%**

1 财务指标—合同销售

2014年1到4月合同销售金额同比增长约79%

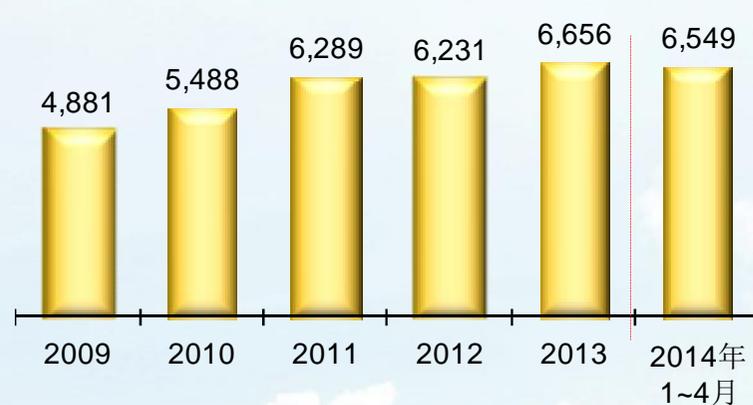
合同销售金额(人民币亿元)



合同销售面积(百万平方米)



合同销售均价(人民币/平方米)



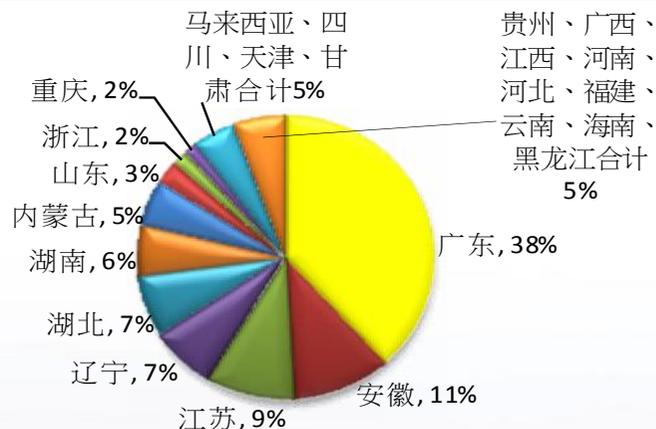
1 财务指标—合同销售（续）

2014年1到4月推出8个新盘，2014年5、6月计划共推出 18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
南通碧桂园（江苏 - 南通城南）	一月（已开盘）	安阳碧桂园（河南 - 安阳汤阴）	五月
诸暨碧桂园（浙江 - 绍兴诸暨）	一月（已开盘）	大丰碧桂园（江苏 - 盐城大丰）	五月
桐庐碧桂园（浙江 - 杭州桐庐）	一月（已开盘）	迁安碧桂园（河北 - 唐山迁安）	六月
六安碧桂园（安徽 - 六安裕安）	一月（已开盘）	常平碧桂园（广东 - 东莞常平）	六月
碧桂园·清江明珠（湖北 - 宜昌宜都）	二月（已开盘）	蓬莱碧桂园（山东 - 烟台蓬莱）	六月
三明碧桂园（福建 - 三明梅列）	三月（已开盘）	洛阳碧桂园（河南 - 洛阳伊滨）	六月
周口碧桂园（河南 - 周口东新）	四月（已开盘）	邹城碧桂园（山东 - 邹城太平）	六月
宝应碧桂园（江苏 - 扬州宝应）	四月（已开盘）	宿迁碧桂园（江苏 - 苏州宿迁）	六月
文登碧桂园（山东 - 威海文登）	五月（已开盘）	丰顺碧桂园（广东 - 梅州丰顺）	六月
萍乡碧桂园（江西 - 萍乡安源）	五月（已开盘）	仪征碧桂园（江苏 - 扬州仪征）	六月
东台碧桂园（江苏 - 盐城东台）	五月（已开盘）	曲靖碧桂园（云南 - 曲靖麒麟）	六月
碧桂园·凤凰城（江西 - 宜春袁州）	五月	海宁碧桂园（浙江 - 嘉兴海宁）	六月
大冶碧桂园（湖北 - 黄石大冶）	五月	碧桂园·天玺湾（江苏 - 南通通州）	六月

1 财务指标—土地储备

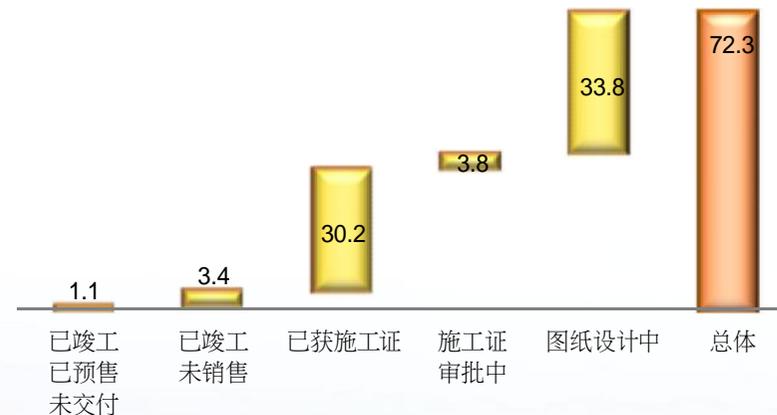
按国家/省份划分土地储备分布¹



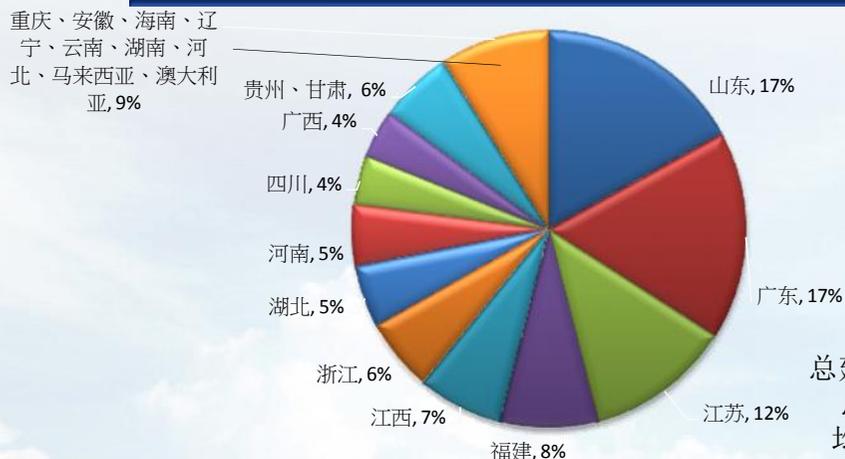
¹截至2013年12月31日（含权益）

总计 7,227 万平方米

按发展阶段划分土地储备分布¹(百万平方米)



按国家/省份划分2013年获取土地建筑面积



总建筑面积: 3,329 万平方米
 总价: 277.11 亿人民币
 均价: 833 人民币/平方米

按性质划分2013年获取土地建筑面积



具竞争力优势的楼面地价确保了集团产品定价的灵活性，
 增强了集团抵御房地产市场风险的能力

1 财务指标—土地储备 (续)

■ 截至2013年12月31日，已获得国有土地使用权*的项目总数171个，其中中国168个（75个位于广东省），马来西亚3个。位于中国的项目按地区分布如下。

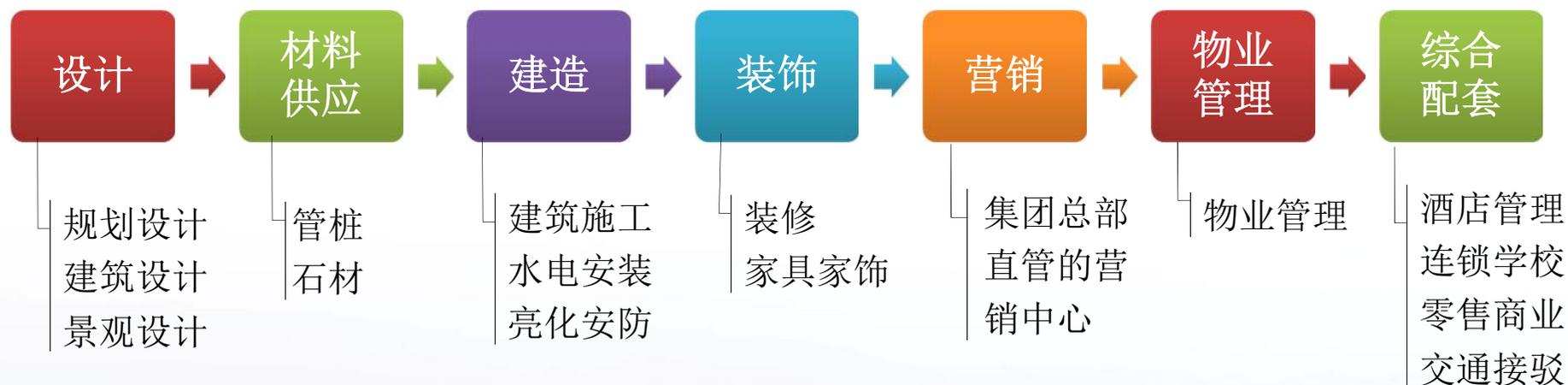


*位于中国的已获得国有土地使用权或开发经营权（不含少数股东权益）的168个项目分布，截至2013年12月31日

主要内容



2 商业模式—产业链整合



碧桂园的子公司或关联方

垂直整合



标准化

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

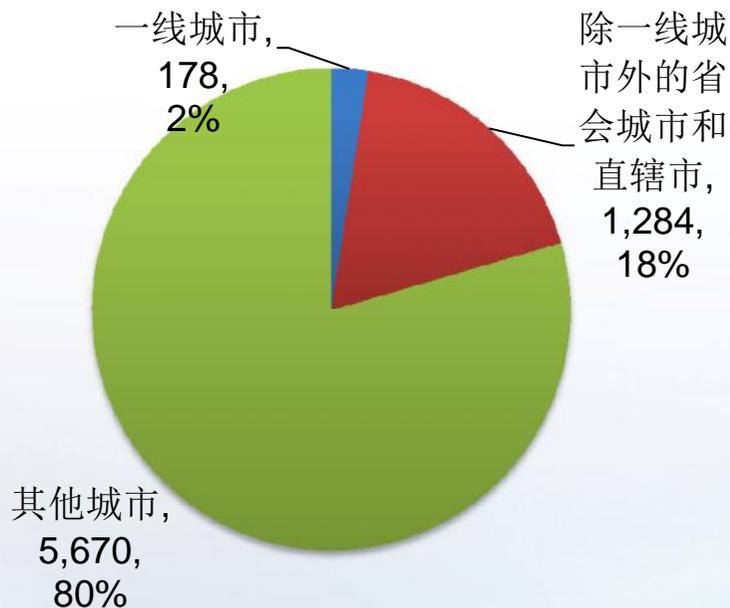
全产业链协同，资源快速灵活调配

全面跟踪客户体验，不断完善五星级的家

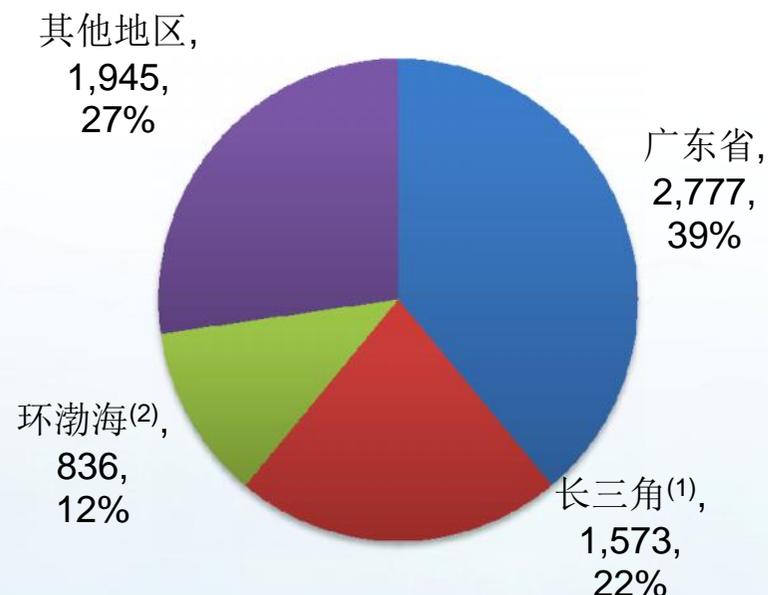
2 商业模式一战略布局

截至2013年12月31日，集团已获取国有土地使用权*的168个位于中国的项目，分布于22个省份/自治区/直辖市，80个城市，可建建筑面积（不含少数股东权益）按城市类型和区位划分如下。

位于中国的可建建筑面积按城市类型划分（万平方米）



位于中国的可建建筑面积按区位划分（万平方米）



平均土地成本约占平均售价的**10%至15%**，初期投入低，定价灵活

客户以刚需为主，市场较平稳

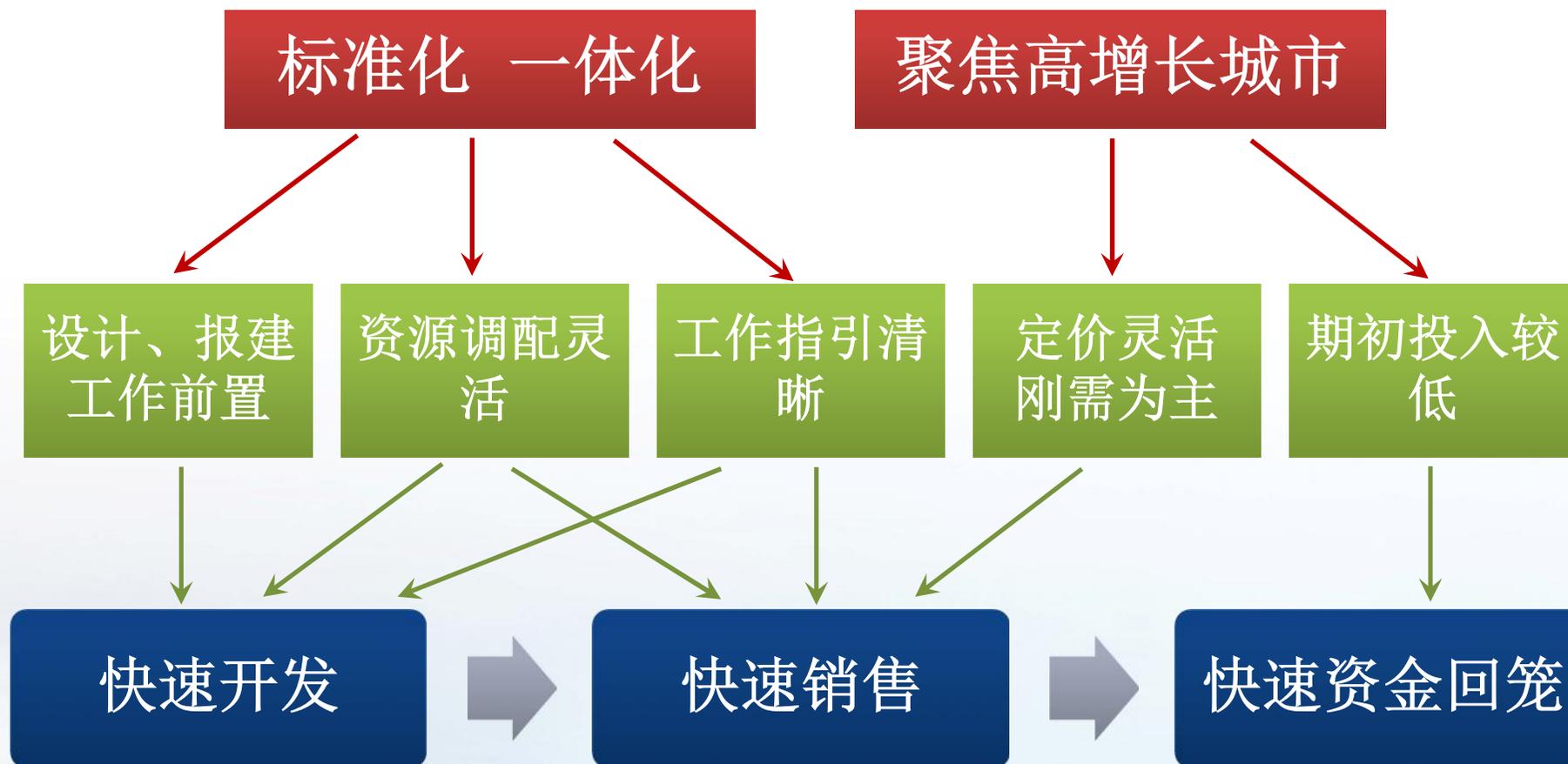
几乎与其他大型开发商没有正面竞争，在当地竞争力强

在新型城镇化政策的背景下，市场前景广阔

注：(1)包括江苏、浙江、安徽；(2)包括辽宁、山东、天津、河北。

*位于中国的已获得国有土地使用权或开发经营权（不含少数股东权益）的168个项目分布，截至2013年12月31日

2 商业模式—高周转



2013年新项目从土地获取到开盘平均6.8个月
2013年新项目开盘首2日平均认购去化率超过70%
2013年约90%的新项目土地获取一年之内实现净现金流入

主要内容



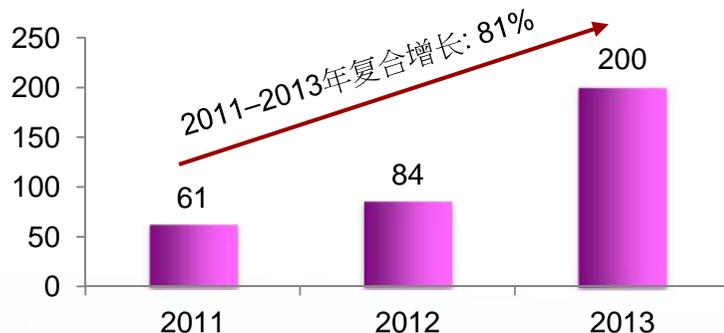
3 管理逻辑



3 管理逻辑—引进与培养并重的人才机制

获取中高层的高端人才

中高层员工招聘的人数



“碧桂园已成为优秀地产经理新的聚集地”

- 《2013中国雇主风云榜》

校园招聘

校园招聘简历量及签约量



企业雇主品牌和毕业生的人才品牌随着近年的运营，已深入人心，简历数逐年增加

合理和有竞争力的绩效考核体系激发员工动力

各个级别完善而严谨的培训和指引使人才迅速成长

3 管理逻辑—动态现金管理

强大的内部资金来源

- 现金余额 – 截至2013年12月31日可用现金和银行结余约为266.8亿人民币¹，约占总资产的13%，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

资本市场融资

- 债券：2009年以来六次成功发行美元债券
 - 高收益市场的知名公司，一直与投资者保持沟通
- 股权：2012年2月募资4亿美元 – 公司IPO以来的首次股票增发，本次增发降低了净负债比率并将公众持股比率大幅提升至约24%

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、广发银行、中国民生银行、以及地方商业银行等



- 截至2013年12月31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361.8亿人民币

注：¹包括受限现金。

3 管理逻辑—严谨的土地管理

区域投资团队根据集团要求进行调研分析

投资管理中心协调各相关中心进行评审

投资决策委员会进行决策

考虑因素

经济

- 人口结构
- GDP结构
- 人均可支配收入
- 支柱产业
- 人均居住面积等

政策

- 报建手续
- 预售条件
- 监管情况
- 税费情况
- 融资条件
- 优惠政策等

市场

- 过往销量及存量
- 消费群体结构
- 消费习惯及心理
- 主要商圈发展
- 土地成交情况
- 市场竞争情况等

项目

- 地块区位，与市中心及城市发展方向的关系
- 交通条件
- 原始地貌及周边景观
- 市政配套等

输出结果

项目定位、户型及规划方案

投资回报指标测算

后续工作计划

主要内容



碧桂园是 中国领先的综合性房地产开发和运营商 中国城镇化建设的领导品牌



庞大规模

在香港上市的规模最大的中国房地产开发商之一，合同销售金额为**1,060亿元人民币**¹，在中国的**80座城市**正在开发**168个项目**²



成功运营业绩

超过**20年**的成功运营佳绩，自**2007年**上市以来连续的合约销售量增长



具影响力的品牌

2013年超过**60个项目**成为全国或当地的年度或开盘销售冠军³，碧桂园的品牌已在全国各地深入人心



独特的商业模式

快速资产周转模式，从而使得执行和运营风险最小化

¹2013全年

²截至2013年12月31日

³据公司内部统计

附录二：2013年合同销售金额最高10个项目

项目名(地点)	合同销售金额(约)	合同销售面积(约)
碧桂园金海湾 (马来西亚 - 柔佛州)	人民币68.1亿元	39.6万平方米
碧桂园·银河城 (辽宁省 - 沈阳于洪)	人民币50.8亿元	77.2万平方米
碧桂园·凤凰城 (江苏省 - 镇江句容)	人民币32.7亿元	51.3万平方米
碧桂园·生态城 (湖北省 - 武汉洪山)	人民币29.2亿元	38.5万平方米
碧桂园·十里银滩 (广东省 - 惠州惠东)	人民币28.9亿元	42.7万平方米
碧桂园山湖湾* (广东省 - 广州南沙)	人民币27.5亿元	27.4万平方米
碧桂园凤凰城 (广东省 - 广州增城)	人民币26.7亿元	28.6万平方米
碧桂园天麓山花园 (广东省 - 东莞塘厦)	人民币23.8亿元	33.1万平方米
碧桂园·豪园 (广东省 - 广州增城)	人民币20.5亿元	24.7万平方米
碧桂园豪园** (广东省 - 东莞塘厦)	人民币20.1亿元	23.6万平方米

备注：
包含地下面积

* 又名碧桂园·天玺湾

** 又名观澜碧桂园

附录三：2013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）
碧桂园·十里银滩 (广东省－惠州惠东)	人民币56.6亿元	74.9万平方米
碧桂园城市花园 (广东省－佛山禅城)	人民币23.2亿元	22.1万平方米
碧桂园凤凰城 (广东省－广州增城)	人民币22.9亿元	21.6万平方米
碧桂园·凤凰城 (江苏省－镇江句容)	人民币20.9亿元	36.5万平方米
碧桂园·银河城 (辽宁省－沈阳于洪)	人民币16.5亿元	22.7万平方米
鹤山碧桂园 (广东省－江门鹤山)	人民币14.5亿元	16.9万平方米
大朗碧桂园 (广东省－东莞大朗)	人民币14.0亿元	23.5万平方米
梅江碧桂园 (广东省－梅州梅江)	人民币13.6亿元	26.4万平方米
碧桂园·清泉城 (广东省－清远佛冈)	人民币12.4亿元	14.6万平方米
云浮碧桂园 (广东省－云浮金山)	人民币12.2亿元	15.5万平方米

备注：
包含地下面积



感谢您对碧桂园的信心与支持!

