

[请实时发放]



碧桂园公布 2008 年全年业绩

* * *

财务摘要

- 2008 年总收入人民币 157.13 亿元，较 2007 年减少约 11.4%。
- 权益所有人应占利润人民币 13.78 亿元(已包括因股份掉期所产生的公允价值损失约人民币 12.42 亿元)，对比 2007 年下降约 66.7%。若不包括因股份掉期所产生的公允价值损失，则 2008 年经调整后的权益所有人应占利润为人民币 26.2 亿元，对比 2007 年下降约 36.7%。
- 每股盈利人民币 8.45 分。
- 拟分派末期股息每股人民币 3.00 分。

(2009 年 4 月 21 日 — 香港) 中国具领导地位的综合房地产开发商之一 — 碧桂园控股有限公司 (下称「碧桂园」或「集团」，股份代号：2007) 今天公布截至 2008 年 12 月 31 日止年度之全年业绩。

回顾 2008 年，中国经济及房地产市场受到了国际经济形势的严峻挑战，中国政府及时推出适度宽松的宏观调控政策，有效地保证了中国经济在此过渡期的平稳发展。我们也看到了一系列稳定房地产市场的新政策，这些都为中国房地产市场健康有序的发展创造了良好的政策环境。

2008 年是集团在上市之后又一个具有历史性意义的一年，是集团于广东省外业务快速拓展的一年。集团于 2008 年先后有 23 个新项目开盘，其中广东省外新开盘项目 20 个。这些新项目的推出大多集中于 5 月至 11 月间，这样集中的成功开盘，特别在是广东省外的新市场，充分体现了碧桂园强而有力的项目执行力和有效的管理架构，为碧桂园业务进一步的策略性拓展积累了宝贵经验，打下了坚实的实战基础。集团物业开发区域已扩展至广东省外的湖南省、湖北省、江苏省、安徽省、辽宁省、内蒙古自治区、黑龙江省及重庆直辖市。集团省外项目特别是中国北方沈阳项目的成功开盘进一步证实了碧桂园成功的商业模式在广东省外的可复制性。

截至 2008 年 12 月 31 日，集团共有 54 个项目处于不同发展阶段(其中广东省外项目 26 个)，已取得国土证之建筑面积(含权益)约 4,439 万平方米，在建建筑面积约 1,430 万平方米，为集团未来的发展提供了充足的货源及土地储备。

在不断扩展的物业开发及销售的同时，集团继续拓展酒店业务，扩大了非住宅项目业务的经常性收入来源，使得物业收入组合更加多元化。截至 2008 年 12 月 31 日，集团已有 3 家五星级酒店、4 家五星级标准酒店及 1 家四星级酒店开业，共拥有客房数 2,323 间。集团的大多数酒店位于物业发展项目内，即使酒店业务板块所带来的收入贡献占集团总收入的比例很小，但是物业内五星级标准酒店的建立为销售起了促进作用，提升了地产项目的附加值。

回顾年内，在宏观经济环境的挑战下，特别是在集团首次大规模省外业务拓展的背景下，2008 年集团全年总收入及毛利分别约为人民币 157.13 亿元及人民币 70.26 亿元。权益所有人应占利润约为人民币 13.78 亿元 (已包括因股份掉期所产生的公允价值损失约人民币 12.42 亿元；若不包括因股份掉期所产生的公允价值损失，则经调整后的权益所有人应占利润约为人民币 26.20 亿元)。董事会建议派发截至 2008 年 12 月 31 日止年度之末期股息，每股人民币 3.00 分。

面对国际国内经济环境的种种挑战以及集团对中国房地产市场未来发展方向的判断，集团已制定了近期及长远的发展策略。首先，集团在秉承已有的灵活定价能力的同时，及时主动地依据市场变化调整了产品定位，推出周转率高的新产品，并通过产品设计的改变以控制成本，打造出更高性价比的产品。此举有助于公司保持快速的现金回流，在维持合理盈利率的同时，巩固集团快速开发快速销售的竞争优势。另外，在项目经营管理方面，集团近期在进行管理结构重整，项目管理职能逐步下放，这样可以加快开发速度，提高管理效率及对当地市场反应灵敏度，有助于更战略性地挑选合适的开发地区及推广适合的物业产品组合。同时，集团还采取各种措施降低开发营运成本。在资本运营管理上，于申请商业银行贷款同时，寻求更多的融资渠道。

主要业务回顾

房地产开发

截至2008年12月31日，来自房地产开发的收入约为人民币14,736.5百万元，确认收入总建筑面积为2,147,592平方米。同时，物业之确认收入平均销售价格由2007年度的每平方米人民币6,359元增至2008年度的每平方米人民币6,861元。

物业管理

物业管理通过为住户提供五星级的服务继续支持房地产开发业务，进一步提升房地产项目的附加值。物业管理的收入由2007年度的约人民币221.7百万元增加32.3%至2008年度约人民币293.3百万元。

酒店营运

随着新项目的开发，酒店业务继续扩展。截至2009年3月31日，公司已拥有3家五星级酒店、6家五星级标准酒店及1家四星级酒店。另外尚有9家五星级标准

酒店在建设中。项目内酒店的配套，提升了地产项目的附加值。酒店营运的收入由 2007 年度约人民币 215.3 百万元增加 27.5% 至 2008 年度的约人民币 274.5 百万元，主要是由于阳江碧桂园凤凰酒店、长沙威尼斯酒店和台山碧桂园凤凰酒店分别于 2007 年 5 月、10 月和 12 月正式对外营业，其收入在 2008 年稳步提高。

现金、借款及负债比率

本集团于 2008 年 12 月 31 日的现金及银行存款共约人民币 5,734.6 百万元。扣除股份掉期质押金人民币 1,708.6 百万元的可动用现金共约人民币 4,026.0 百万元。于 2008 年 12 月 31 日，本集团的总借款约为人民币 7,826.3 百万元。负债比率按借款净额（总借款加可换股债券之负债部分价值扣除可动用现金）除以权益所有人应占股本及储备计算。于 2008 年 12 月 31 日，负债比率为 40.9%。

碧桂园总裁兼执行董事崔健波先生在评论 2008 年的全年业绩时表示：「展望未来，集团将继续配合国家发展策略，切合宏观经济环境，策略性挑选房地产项目位置，在保持及提升广东省项目发展稳定的同时，寻找适当机会向省外拓展。集团相信随着新项目小区及物业配套的逐步成熟完善，以及公司品牌在新区域的不断提升，集团会继续将其成功的商业模式复制至新的经济高速增长地区，为社会创造更大价值，为股东争取理想回报。」

— 完 —

碧桂园背景资料

碧桂园是中国具领导地位的综合性房地产开发商之一。集团采用集中、标准化的管理模式，业务包含建安、装修、物业发展、物业管理、酒店开发和管理等。此外，「碧桂园」品牌于 2006 年获中国工商行政管理局认定为房地产界的中国驰名商标。碧桂园于 2007 年 9 月 1 日成为摩根士丹利资本国际环球标准指数成分股之一，于 2007 年 9 月 10 日成为恒生综合指数，恒生中国内地综合指数成分股及恒生中国内地流通指数成分股，并于 2008 年 6 月 30 日成为恒生神州 50 指数成分股。

如有垂询，请联系：

碧桂园控股有限公司

刘嘉毅 - 投资者关系部主管

电话：(86 757) 2660 0773

传真：(86 757) 2660 9233

电邮：johnsonmurr@countrygarden.com.cn

iPR 奥美公关

刘丽恩/ 陈慧铃/ 锺敏芝/ 洪淑雅

电话：(852) 2136 6952/ 2169 0049/ 2136 6179/ 2136 6956

传真：(852) 3170 6606

电邮：callis.lau@iprogilvy.com/crystal.chan@iprogilvy.com/
christina.chung@iprogilvy.com/ evan.hung@iprogilvy.com