

本新闻稿仅供参考，并不构成在美国或任何其它司法权区提呈出售建议或招揽购买任何证券的建议，倘根据任何该等司法权区的证券法未进行登记或获批准而于上述地区进行该建议、招揽或发售即属违法。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。

[请实时发放]



碧桂园公布 2009 年全年业绩

* * *

财务摘要

- 截至 2009 年 12 月 31 日止年度总收入约为人民币 175.9 亿元，较 2008 年增长约 11.9%；确认收入建筑面积约为 348.9 万平方米，较 2008 年增长约 62.5%。
- 权益所有人应占利润约为人民币 20.8 亿元(包括股份掉期公允价值收益约人民币 2.51 亿元)，较 2008 年增长约 50.9%。
- 每股盈利约为人民币 12.73 分，较 2008 年增长约 50.7%。
- 拟分派末期股息每股人民币 4.50 分，较 2008 年增长 50.0%。

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

回首 2009 年，在中国政府及时推出的适度宽松的宏观调控政策的指引下，中国经济总体开始呈现企稳好转迹象。2008 年第四季度以来的一系列稳定房地产市场政策的出台，也使得 2009 年整体住房市场交易量于期内止跌回升。

2009 年是碧桂园总结、思考的一年，是碧桂园调整、改革、创新的一年。在经历全球经济危机风暴之后，以及在风暴后中国经济调结构、促增长所带来的区域间经济不断相互平衡，以及城镇化水平进一步提高的客观环境下，碧桂园进一步论证了其开发模式的可复制性及可持续性。集团于 2009 年超额 22% 完成全年 190 亿元（人民币，下同）合同销售目标，共实现合同销售金额约 232 亿元，合同销售建筑面积约 475 万平方米，同比分别增长约 32% 及 40%。

除了在售项目销售业绩稳健提升外，2009 年碧桂园在全国范围内实现了 14 个全新项目开盘，新项目合同销售额约 35 亿元；其中广东省新开盘项目 9 个。产品开发模式在各新地区得到购房者认可。例如位于南京西 1 小时生活圈的碧桂园·如山湖城（和县）自 2009 年国庆开盘以来一直受到市场追捧，短短三个月内实现销售近 1,000 套单位，签约金额约 8 亿元。此外，在广东省内，汕尾碧桂园 11 月中旬开盘三天即实现销售认购额逾 5.5 亿元。碧桂园·荔园（广州）、茂名碧桂园、碧桂园·公园 1 号（鹤山）等项目亦受到市场的欢迎，销售势头强劲。在「大本营」广东省，碧桂园 2009 年业绩依然稳健，合同销售金额占集团合同销售总额的 67%。

— 续 —

截至 2009 年 12 月 31 日, 集团共有 65 个项目处于不同发展阶段 (其中广东省项目 36 个), 已取得国土证之建筑面积 (含权益) 约 4,043 万平方米 (其中广东省占比 43%), 已取得施工许可证建筑面积约 1,316 万平方米。

在不断扩展的物业开发及销售的同时, 集团的酒店业务拓宽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。2009 年酒店收入约 3.14 亿元, 同比增长约 14.5%。截至 2009 年 12 月 31 日, 集团已有四家五星级酒店、七家五星级标准酒店及一家四星级酒店开业, 共拥有客房 3,654 间。集团的大多数酒店位于物业发展项目内, 项目内五星级标准酒店的建立为销售起到促进作用, 提升了地产项目的附加值。集团目前正在与一些著名的国际酒店管理机构洽谈如何进一步提升酒店板块的长期潜在价值。

集团期内业绩反映了 2008 年特别是 2008 年下半年经济波动以及碧桂园目前广东省外新项目仍处于播种期状态的客观情况。集团 2009 年全年总收入及毛利分别约为人民币 175.9 亿元(2008: 人民币 157.1 亿元)及人民币 46.5 亿元(2008: 人民币 70.3 亿元)。权益所有人应占利润约为人民币 20.8 亿元(2008: 人民币 13.8 亿元), 当中已包括因股份掉期所产生的公允价值收益约人民币 251 百万元。董事会建议派发截至 2009 年 12 月 31 日止年度之末期股息, 每股人民币 4.50 分(2008: 每股人民币 3.00 分)。

集团于 2009 年进一步深化各项体制改革。在把握客户需求变化的方针下, 严紧监控产品质量、鼓励产品创新。集团相信, 高性价比新产品的推出受到市场的广泛欢迎, 加快了集团的现金回流; 以加强执行力、建立有效激励责任制度为基础的项目管理改革也初现成效, 体现在了新项目开发效率的进一步提高; 同时, 集团继续严格控制开发及运营成本。物业销售成本由 2008 年的约 4,045 元/平方米下降 12.7%到 2009 年的 3,533 元/平方米。管理费用和销售费用也由 2008 年的 1,574.9 百万元下降 25.1%到 2009 年的 1,180.2 百万元。在资本运作上, 集团在巩固原有良好的商业银行合作关系基础上, 进一步积极探索资本市场融资渠道, 并于 2009 年 9 月成功发行 5 年期 3.75 亿美元优先票据。集团相信, 这反映出投资者对集团之经营模式及财务实力的信心。

主要业务回顾

房地产开发

截至 2009 年 12 月 31 日, 来自房地产开发的收入由 2008 年度的约人民币 14,736.5 百万元上升 12.3%至约人民币 16,544.9 百万元, 主要由于 2009 年度销售的总建筑面积 (「总建筑面积」) 为 3,488,784 平方米, 对比 2008 年度的 2,147,592 平方米, 增加 62.5%。同时, 物业确认收入的平均销售价格由 2008 年度的每平方米人民币 6,861 元下降至 2009 年度的每平方米人民币 4,742 元, 下降 30.9%。确认收入均价下降的主要原因是: 1) 2009 年物业确认收入当中, 大多数是于 2008 年度以及 2009 年第一季度实现合同销售的, 在此期间内物业市场及价格受全球经济危机影响较大; 而于 2008 年物业确认收入当中, 有相当一部分是于市场相对较好的 2007 年实现合同销售的, 2) 2009 年物业确认收入面积中售价较低的洋房比例对比 2008 年有所上升; 而 2009 年物业确认收入面积中售价较高的单体产品比例对比 2008 年有比较明显的下降, 3) 2009 年物业确认收入面积中, 毛坯交楼比例对比 2008 年有所上升, 4) 2009 年物业确认收入面积中来自广东省外项目的比例对比 2008 年有所上升。

物业管理

物业管理的收入由截至 2008 年度的约人民币 293.3 百万元增加 19.1%至 2009 年度的约人民币 349.3 百万元, 主要归因于管理下的累计总建筑面积增加。当中包括碧桂园凤凰城、高明碧桂园、沈阳碧桂园、鹤山碧桂园等物业在 2009 年竣工及交付所致。

酒店营运

酒店营运的收入由截至 2008 年度的约人民币 274.5 百万元增加 14.5%至 2009 年度的约人民币 314.3 百万元, 主要是由于按五星级标准建造的肇庆碧桂园凤凰酒店于 2009 年 2 月、新会碧桂园凤凰酒店于 2009 年 3 月、高明碧桂园凤凰酒店、碧桂园凤凰温泉酒店于 2009 年 11 月开业所致。

现金、借款及负债比率

本集团于 2009 年 12 月 31 日的现金及银行存款共约人民币 8,424.0 百万元 (2008 年 12 月 31 日: 人民币 5,734.6 百万元)。于 2009 年 12 月 31 日, 本集团的总借贷余额约为人民币 17,769.6 百万元, 其中银行借款约为人民币 10,888.7 百万元, 可换股债券负债部分约为人民币 4,278.5 百万元, 优先票据约人民币 2,602.4 百万元。负债比率按借贷净额(总借贷扣除可动用现金及现金等价物)除以权益所有人应占股本及储备计算。于 2009 年 12 月 31 日, 净负债比率为 53.3%。

回顾年内, 集团战略性地选择新增土地储备, 侧重增加了广东省土地。随着 2009 年在广东省购买土地的增多, 预期集团在 2010 年的新开盘项目主要也将在广东省。集团对这些项目的推出销售充满信心。位于广州增城市的碧桂园·豪园项目于 2010 年春节盛大开盘, 两天内已售罄 439 套首推货量, 实现销售认购金额约 5.6 亿元。

碧桂园总裁兼执行董事崔健波先生表示:「碧桂园除了在广东省保持稳健增长外, 在广东省外的项目也已初具规模。广东省外项目销售额从 2006 年的仅有 6%升至 2009 年的 33%。随着这些省外新项目陆续交付, 加上项目环境、配套设施加快完善, 碧桂园的品牌认知度将会在这些区域进一步提高, 不但有助刺激该等新项目收入不断上升, 也为日后统筹地区长远发展奠定了良好的基础。展望未来, 集团将继续于新的经济高增长地区复制其成功的商业模式, 为社会创造更大价值, 为股东争取理想回报。」

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及恒生中国内地综合指数成分股。

前瞻性资料

本新闻稿载有前瞻性声明。该等前瞻性声明乃基于当前预测作出。该等声明并非未来事件或结果的保证。未来事件及结果涉及若干风险、不确定性以及难以预测的假设。实际事件及结果可能由于各种因素变化而导致与本公布所载说明出现重大分歧, 包括本公司及其子公司业务及财务状况的变动、中国经济和物业市场情况的变化、以及资本市场整体上的变动。

如有垂询, 请联系:

碧桂园控股有限公司

刘嘉毅

投资者关系主管

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/ 黄行宜/ 李永然

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

传真: (852) 3170 6606

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