



# 2019年财政年度 全年业绩展示

2020年3月27日

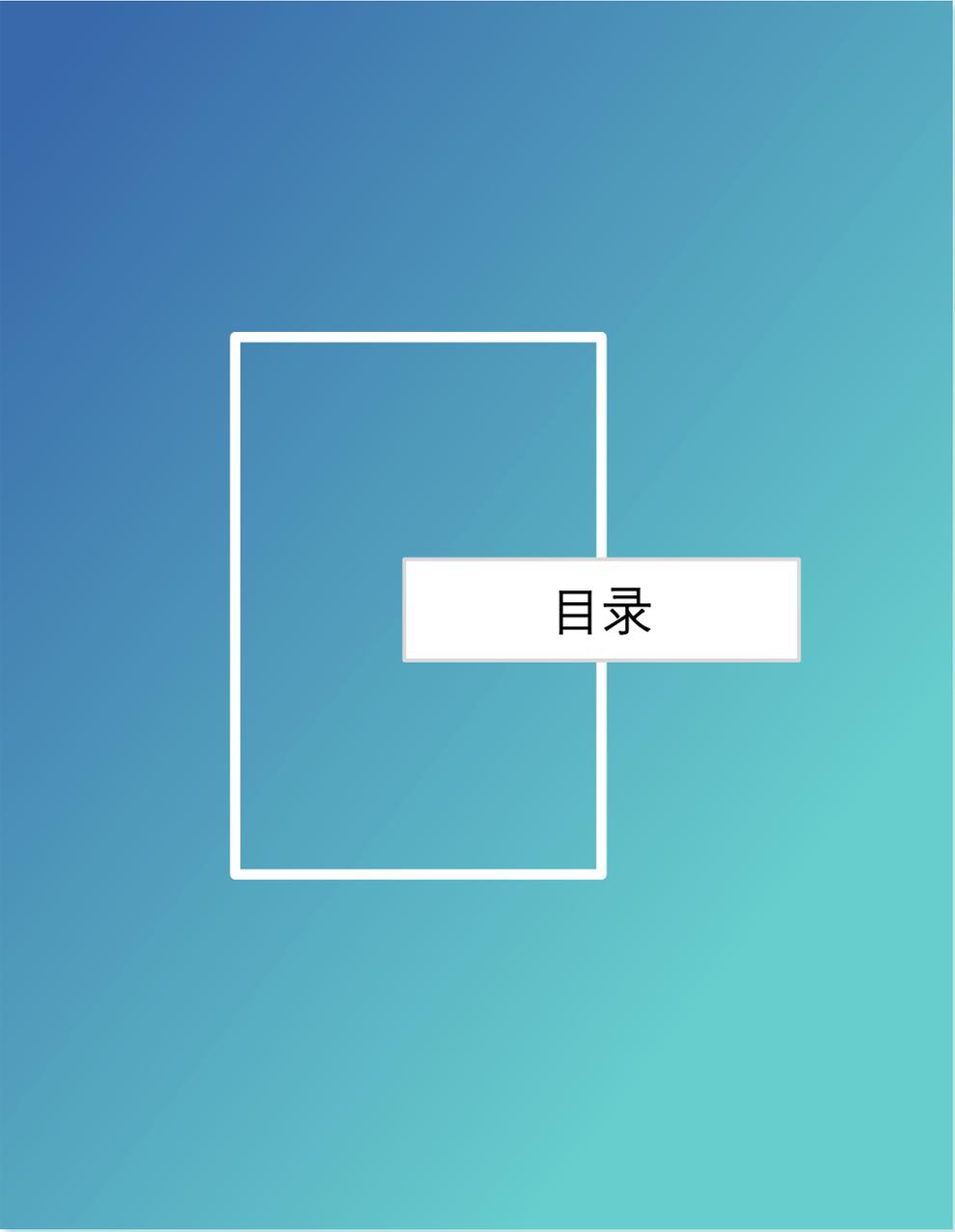


# 免责声明

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。

©2020碧桂园控股有限公司。保留所有权利。



目录

1

防疫工作

---

2

业绩亮点

---

3

经营回顾

---

4

业务展望

---

# 科学防疫 全力以赴

全力支持打赢新冠肺炎疫情阻击战

# 各版块驰援抗疫前线

累计捐赠2亿元设立专项基金，全球紧急采购抗疫物资驰援湖北

运送972.5吨扶贫农产品支援湖北13个城市，超150个社区、20万户居民受益



## 机器人



## 酒店

## 捐赠



## 农业



向隔离点和方舱医院免费提供餐饮机器人，解决医护人员吃饭难题

将为广东援助湖北的1,123名医疗队员在返粤后，免费提供修整疗养场所

# 保障人员安全，科学复工复产

- 减少人员聚集，100%的在售项目开放线上售楼部，助力客户安全看房
- 保障复工复产，集团为员工提供检测试剂
- 购入4条口罩生产线，日产口罩30万个，支援抗疫
- 发布新冠病毒肺炎防控员工手册，直播间专家讲座
- 保障投资者安全，采用线上发布会

64个区域

2,512个项目

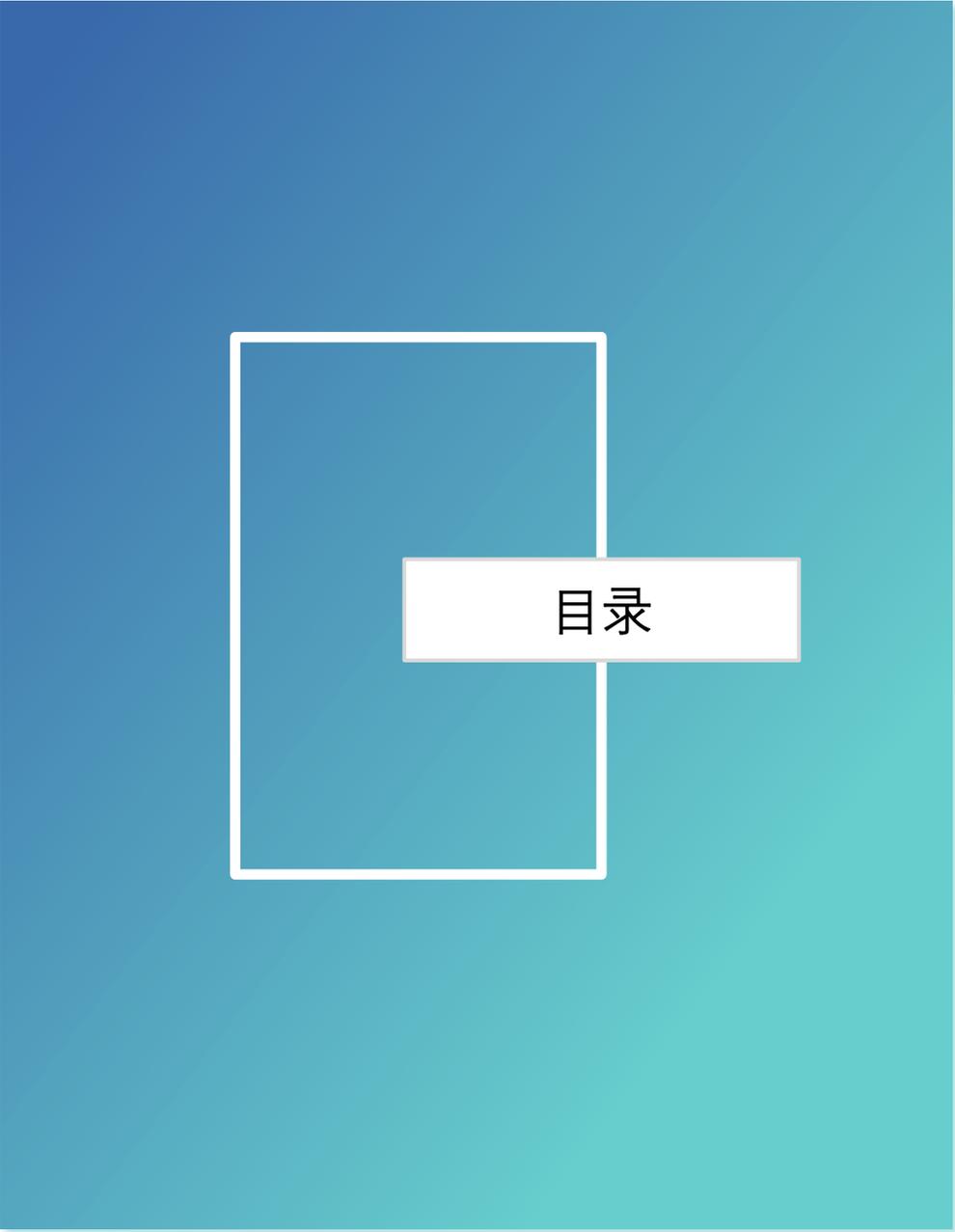
1,327个销售中心  
目前97%复工

2,951个在建标段  
目前95.2%复工<sup>1</sup>



注：

1. 除湖北及冬歇期项目以外



目录

1

防疫工作

---

2

业绩亮点

---

3

经营回顾

---

4

业务展望

---

# 销售领先

权益合同销售额约人民币5,522.0亿元

权益销售面积约6,237万平方米

# 结算收入 强劲增长

总收入约人民币**4,859.1**亿元，同比增长**28.2%**

入选财富500强，排名升至**177**位

# 现金充足

现金余额约人民币2,683.5亿元，占总资产比例为**14.1%**

另有未使用授信额度达人民币**3,167.9**亿元

# 毛利增长

毛利约人民币**1,266.4**亿元，同比增长**23.6%**

毛利率为**26.1%**

# 净利润增长

净利润约人民币**612.0**亿元，同比增长**26.1%**，净利率为**12.6%**；

属本公司股东之核心净利润约人民币**401.2**亿元，同比增长**17.6%**

# 财务稳健

净借贷比率为**46.3%**，同比下降**3.3**个百分点

现金短债比为**2.3**倍，同比上升**0.4**倍

总债务覆盖EBITDA<sup>1</sup>倍数为**3.8**倍，同比下降**0.4**倍

EBITDA<sup>1</sup>覆盖利息倍数为**4.0**倍

注：

1. EBITDA为经调整的归属本公司股东的税前利润，调整项目主要包括利息支出、折旧、摊销及其他非经营性损益项目

# 现金流强劲

经营性净现金流持续4年为正

# 费用管控 成效显著

全年销管费占收入7.0%

# 去化、回款稳定

权益去化率达72%

权益物业销售现金回笼约人民币5,301.0亿元，权益回款率达96%

# 目录

1

防疫工作

---

2

业绩亮点

---

3

经营回顾

---

4

业务展望

---

# 市场全覆盖

项目遍布中国内地所有省份

截至2019年12月31日，集团已签约或已摘牌的中国内地项目总数为2,512个，分布于31个省/自治区/直辖市的282个地级市，总计覆盖1,299个区/县



注：  
1. 中国内地以外的项目共24个



南海诸岛

# 严控安全质量 提质控速

继续高度重视工程安全与质量

# 安全生产是企业追求的长期目标

- ① **组织保障**：以集团安全生产委员会为核心，建立各级安全工作机构
- ② **安全领导力**：建设自上而下的安全领导力
- ③ **管理到位**：核查总包、监理单位安全管理的有效性
- ④ **工人保护**：开展安全教育，落实工人体检及实名制管理
- ⑤ **文化建设**：将每年7月26日确立为“碧桂园安全生产日”，定期开展安全主题活动。

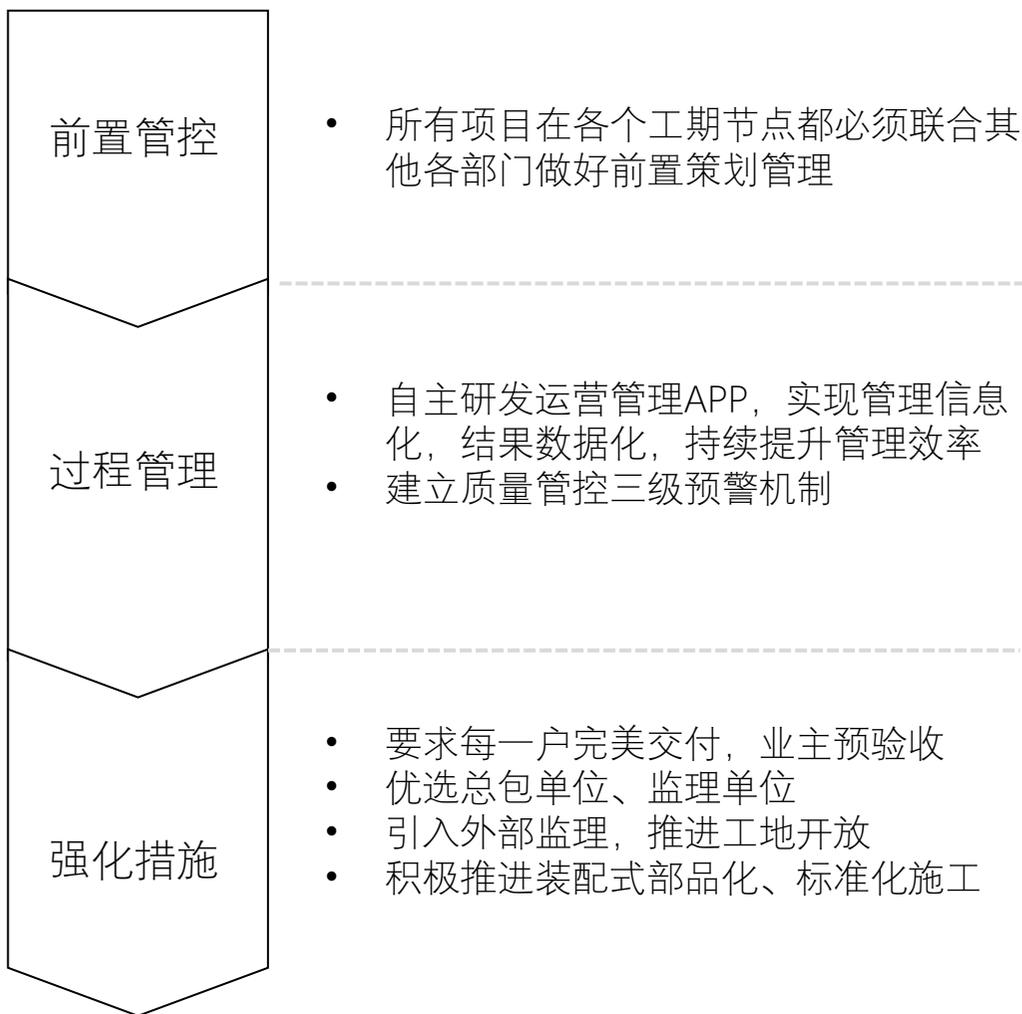


- ① **隐患排查**：建立全方位安全检查体系
  - 总包、监理专职安全员每日检查
  - 项目总经理周巡盘检查
  - 合作单位公司层面月度检查
  - 区域月度全覆盖检查
  - 集团季度第三方巡检
  - 集团安全、质量合规性专项检查
  - 每月专项安全检查（如基坑、大型机械、防火等）
- ② **风险管控**：
  - 对于任何涉及重大安全隐患的部位进行停工“拉闸”
  - 针对安全风险进行“黑红黄”预警

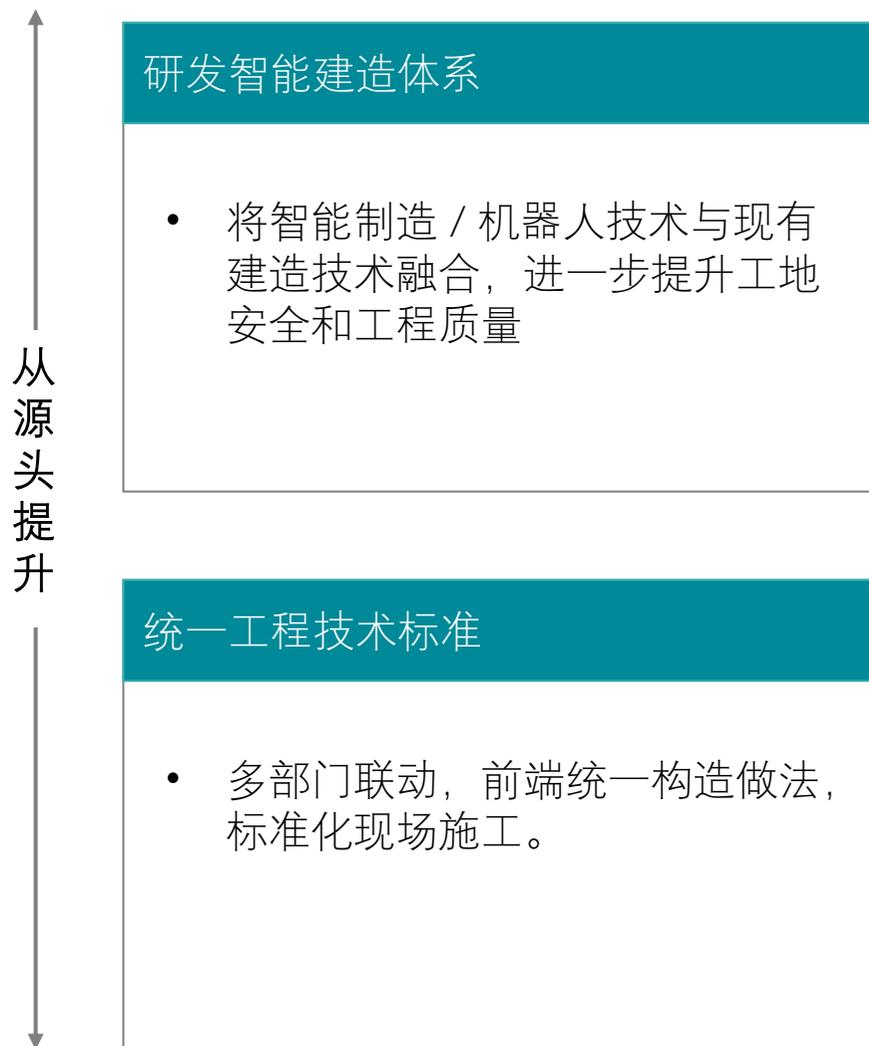
整体安全生产形势稳定，仍需加强过程管理，逐步实现“零伤亡”

# 把控工程质量，致力进一步提升质量水平

## 管控措施强化



## 建造技术升级



# 广纳贤才 能者居上

在职博士超过1,000位

当中34名已晋升为区域总裁/副总裁以上级别的核心管理人员

# 目录

1

防疫工作

---

2

业绩亮点

---

3

经营回顾

---

4

业务展望

---

# 土 储 丰 富

支持集团业绩健康发展

# 中国内地土储丰富，强力支撑未来发展



注:

1.截至2019年12月31日; 权益可售资源的金额根据预计售价、预计可售面积及归属公司股东权益比例估计

2. 其中, 目标深圳、东莞、惠州、广州、佛山、上海、北京、郑州的潜在权益可售资源预计为5,583亿人民币, 其余地区(太原、西安、兰州、昆明等)潜在项目的预计总权益可售资源为1,576亿

# 粤港澳大湾区

已获取权益可售资源3,091亿元

潜在权益可售资源3,226亿元

其中位于深圳的已获取权益可售资源约**217**亿元，潜在权益可售资源约**1,408**亿元  
目标市场为深圳的已获取权益可售资源约**1,276**亿元，潜在权益可售资源约**2,691**亿元

# 粤港澳大湾区可售资源充足，领先同行

碧桂园位于粤港澳大湾区的权益可售资源达3,091亿元，可售建筑面积约2,268万方



另湾区内有潜在权益可售资源约3,226亿元，与已获取的权益可售资源合计6,317亿元，发展空间巨大

注：

1. 权益可售资源的金额根据预计售价、预计可售面积及归属公司股东权益比例估计

# 可售资源分布 符合人口流动趋势

已获取的可售资源中：**97%** 位于常住人口50万人以上的区域；  
**93%** 位于人口流入区域；  
**73%** 位于五大城市群

# 可售资源分布合理：多数货值分布符合人口流动趋势

2017年末全市常住人口(百万)	可售权益资源(十亿人民币)	占总可售资源比
>10	304.0	18%
5-10	535.0	31%
3-5	611.1	36%
1-3	184.0	11%
0.5-1	25.5	1%
<0.5	42.6	3%
合计	1,702.2	100%

人口流动	可售权益资源(十亿人民币)	占总可售资源比
流入	1,585.3	93%
流出	116.9	7%
合计	1,702.2	100%

城市群	可售权益资源(十亿人民币)	占总可售资源比重
<b>五大城市群</b>	<b>1,239.1</b>	<b>73%</b>
◆ 长三角/江浙沪皖	325.5	19%
◆ 广东省	434.3	26%
◆ 环渤海/京津冀辽晋鲁蒙	267.3	16%
◆ 长江中游/湘鄂	140.8	8%
◆ 川渝	71.2	4%
<b>其他口袋区域</b>	<b>463.1</b>	<b>27%</b>
◆ 河南	87.9	5%
◆ 海南	80.8	5%
◆ 贵州	64.2	4%
◆ 其他	230.2	14%
合计	1,702.2	100%

2019年底可售货值中，97%位于常住人口50万人以上的区域；93%位于人口流入区域；73%位于五大城市群

# 投资视角下的三四线城市：投资转化率较高

投资转化率（2017年以来获取的三四线已开盘项目）					
省份	获取12个月	获取18个月	省份	获取12个月	获取18个月
安徽省	0.83	1.43	江西省	0.9	1.54
福建省	0.63	1.15	辽宁省	1.87	3.08
甘肃省	1.04	1.61	内蒙古自治区	4.29	5.14
广东省	0.41	0.8	宁夏回族自治区	1.82	2.23
广西省	1.01	1.83	青海省	2.61	4.24
贵州省	3.41	4.64	山东省	1.15	1.82
海南省	0.35	0.62	山西省	0.75	2.19
河北省	0.7	1.27	陕西省	0.77	1.4
河南省	0.76	1.51	四川省	0.98	1.6
湖北省	0.89	1.63	云南省	0.59	1.79
湖南省	1.1	1.76	浙江省	0.59	1.18
吉林省	3.59	N/A	重庆市	0.65	1.6
江苏省	0.55	1.02			
<b>集团平均（加权平均）</b>	<b>0.72</b>	<b>1.27</b>			

截至2019年底，集团三四线城市项目获取18个月后的投资转化率为1.27，同行一二线城市项目的该指标为0.71或以下。

注：

1. 投资转化率=累计权益销售额/权益土地投入

# 库存视角下的三四线城市：大部分进驻城市的库存短缺或合理

我们监控每个特定城市的四类库存和平均每月销售面积，具体定义如下：

一类库存 I	有预售证未售面积
二类库存 II	在建未有预售证面积
三类库存 III	拿地未开工面积
四类库存 IV	未来12个月计划供地面积
月均销售面积S	平均每月平均销售面积
平均开盘时间T	从项目获取到开盘的平均开盘时间

## 已进驻样本城市供需情况

	库存	库存短缺 (I+II+III+IV-S*T)/S ≤ 12	库存合理 (介于供求短缺和过量之间)	供应过量 (I+II+III+IV)/S > 24
位于三四线	城市数量	73	117	27
	占比	34%	54%	12%
	19年底权益货值 (十亿人民币)	286.7	561.9	120.6
	货值占比	30%	58%	12%

进驻的三四线城市中，88%的城市处于库存短缺或合理状态，对应三四线城市权益货值的88%。

注：

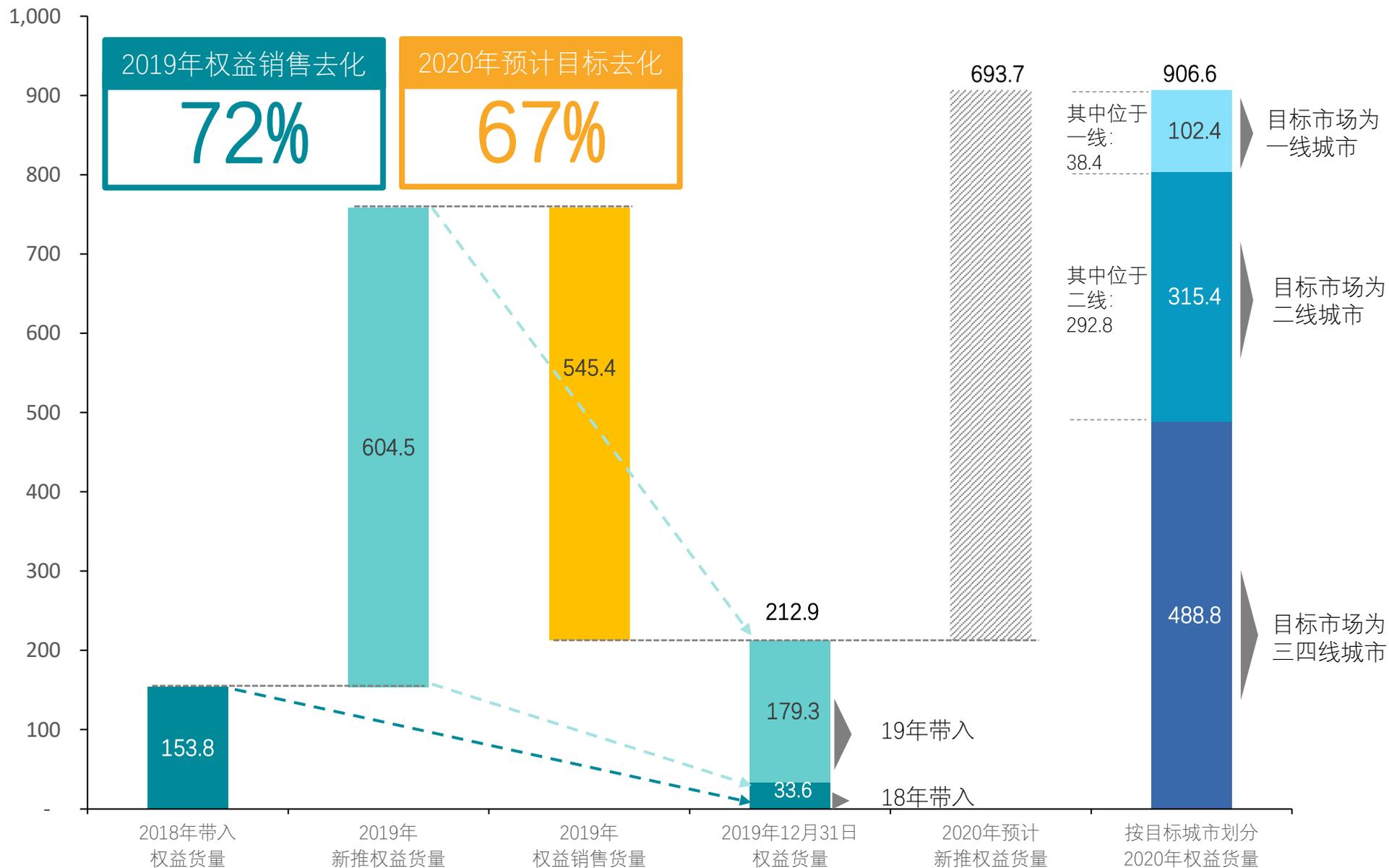
1. 城市库存供求情况适用的时间点为2019年12月31日

# 可售资源充足

2020年权益可售资源约人民币9,066亿元

# 2020年中国内地权益可售资源充足

中国内地权益可售资源分析<sup>1</sup> (人民币十亿元)



注:

1. 权益可售资源的金额根据预计售价、预计可售面积及归属公司股东权益比例估计; 权益可售资源包含已竣工未销售及已获预售证在建未售部分

# 机器人

做全球领先的特种机器人服务商

# 发展机器人业务，推动行业革新

## 技术创新

- 机器人研发、制造、应用一体化
- 机器人与装配式、BIM技术融合

## 技术支持

- 成立5大研究院
- 组建3,000人研发团队其中博士、硕士占29%
- 累计递交专利申请1,843项，获授权327项

## 资金投入

- 随着研究成果产生，2019年全年研发费用约人民币19.7亿元，后续将视实际情况投入

## 业务进展

- 建筑机器人：在研产品50项，已投放工地测试32项，填补行业空白
- 医疗机器人：在研产品5项，启动注册申报1项、进入临床试验阶段1项
- 餐饮机器人：在研产品80项，完成样机61项
- 核心零部件及软件：在研核心零部件及软件32项，部分小批量量产
- 智慧建造体系：布局新型建筑材料产品线，推动建造新工艺与机器人协同发展

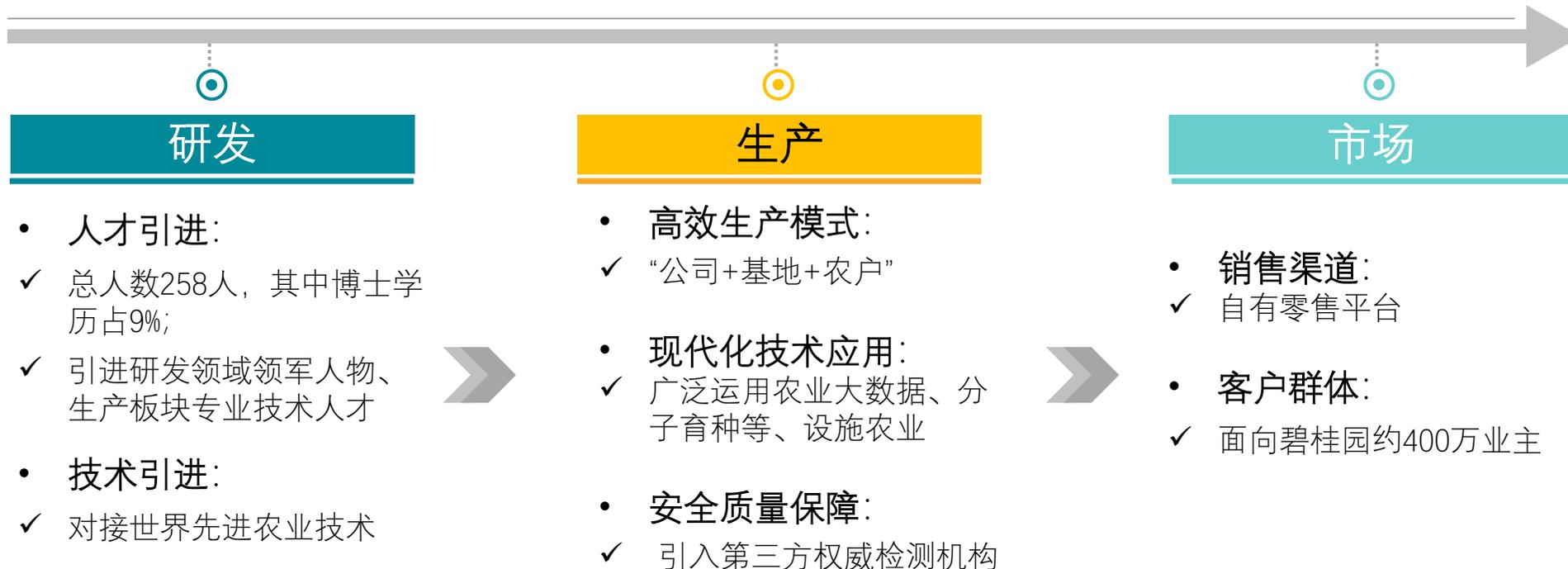


# 现代农业

打造科技型农业、平台型农业、国际型农业  
做现代农业系统方案服务商

# 科技与农业深度融合，打造具国际竞争力的现代农业

布局农业全产业链，做现代农业系统方案提供者和服务商，为社会提供丰富、安全、好吃、实惠的产品



## 取得进展

### 已落地项目

- 已投资运营湖北“中国种谷”、海南润达、广东贡柑产业园、河北张北华大农业康养基地等多个优质项目

### 合作单位

- 与多家科研机构、企业达成合作，如：深圳华大基因、中国科学院、中国检验检疫科学研究院、广东省农科院、中国供销集团、以色列希伯来大学、荷兰瓦赫宁根大学等

远改稳印

感谢您对碧桂园的信心与支持!