



碧桂園控股有限公司

COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

股份代號 Stock Code: 2007



2009

年報 Annual Report

This report does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy any securities in the United States or any other jurisdiction in which such offer, solicitation or sale would be unlawful prior to registration or qualification under the securities laws of any such jurisdiction. No securities may be offered or sold in the United States absent registration or an applicable exemption from registration requirements. Any public offering of securities to be made in the United States will be made by means of a prospectus. Such prospectus will contain detailed information about the company making the offer and its management and financial statements. No public offer of securities is to be made by the Company in the United States.

本報告僅供參考，並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售建議或招攬購買任何證券的建議，倘根據任何該等司法權區的證券法未進行登記或獲批准而於上述地區進行該建議，招攬或發售即屬違法。未辦理登記手續或未獲適用登記規定豁免前，不得在美國提呈或發售任何證券。凡在美國公開發售任何證券，均須以刊發招股章程的方式進行。該招股章程須載有提出有關發售的公司、其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司不會在美國公開發售任何證券。





目錄

2	公司簡介
3	主席報告
6	業務概覽
15	管理層討論與分析
19	董事及高級管理層簡介
23	企業管治報告
28	董事會報告
41	獨立核數師報告
43	綜合資產負債表
45	資產負債表
47	綜合全面收益表
48	綜合權益變動表
49	綜合現金流量表
50	綜合財務報表附註
142	財務概要
143	公司資料

公司簡介

碧桂園控股有限公司(「碧桂園」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」；股份代號：2007.HK)是中國具領導地位的綜合性房地產開發商之一。本集團採用集中及標準化的運營模式，業務包含建安、裝修、物業發展、物業管理、酒店開發和管理等。碧桂園提供多元化的產品以切合不同市場的需求。各類產品包括聯體住宅及洋房等大型住宅區項目以及車位及商鋪。同時本集團亦開發及管理若干項目內及獨立酒店，提升房地產項目的升值潛力。「碧桂園」品牌於2006年獲中華人民共和國(「中國」)工商行政管理局認定為「中國馳名商標」。

碧桂園於2007年4月20日在香港聯合交易所主板上市。上市不但為集團長遠健康發展提供了資金，也邁出了集團進入國際資本市場的成功一步。碧桂園在上市後備受市場認同，於2007年9月1日成為摩根士丹利資本國際環球標準指數成份股、於2007年9月10日晉身成為恒生綜合指數、恒生中國內地綜合指數及恒生中國內地流通指數成份股。加入成份股標誌着資本市場對碧桂園作為香港股票市場重要部份的肯定，並強化了碧桂園在國際資本市場的地位。

碧桂園自1997年創立以來，一直受惠於中國日趨興旺的經濟發展，並於近年逐步走出廣東省，拓展至全國其他經濟高增長地區。截至2009年12月31日，除廣東省外，碧桂園已於多個策略性挑選地區擁有物業開發項目，包括湖南省、江蘇省、湖北省、遼寧省、安徽省、內蒙古自治區、黑龍江省、重慶及天津直轄市。策略性的拓展進一步鞏固了碧桂園於廣東省的市場領導地位，加強了集團於國內其他省份的業務發展，並充份體現了碧桂園卓越的項目執行能力及集團物業開發模式的可複製性。

2

展望未來，碧桂園將繼續專注於一線城市的近郊及經濟發展潛力高的二、三線城市發展配套完善的高質素物業項目。憑藉獨特的競爭優勢，配合國家發展政策，策略性挑選房地產項目位置，以快速開發和卓越的項目執行力，以及貼近市場需求的新穎產品，加快資產週轉率，將集團成功的商業模式複製至新的經濟高增長地區，成為具有領先地位及品牌知名度高的大型房地產開發商。



主席報告

摘要

- 截至2009年12月31日止年度總收入約為人民幣175.9億元，較2008年增長約11.9%，確認收入建築面積約為348.9萬平方米，較2008年增長約62.5%。
- 權益所有人應佔利潤約為人民幣20.8億元(包括股份掉期公允價值收益約人民幣2.51億元)，較2008年增長約50.9%。
- 每股盈利約為人民幣12.73分，較2008年增長約50.7%。
- 擬分派末期股息每股人民幣4.50分，較2008年增長50.0%。

致各位股東：

本人欣然提呈碧桂園控股有限公司(「碧桂園」或「本公司」)，連同其附屬公司，統稱(「本集團」)截至2009年12月31日止財政年度全年業績。

回首2009年，在中國政府及時推出的適度寬鬆的宏觀調控政策的指引下，中國經濟總體開始呈現企穩轉好跡象。2008年第四季以來的一系列穩定房地產市場政策的出台，也使得2009年整體住房市場交易量於期內止跌回升。

集團於2009年超額完成全年190億元(人民幣，下同)合同銷售目標，共實現合同銷售金額約232億元，合同銷售建築面積約475萬平方米，同比分別增長約32%及40%。

除了在售項目銷售業績穩健提升外，2009年碧桂園在全國範圍內實現14個全新項目開盤，新項目合同銷售額約35億元；其中廣東省新開盤項目9個。產品開發模式在各新地區得到購房者認可。例如：位於南京西1小時生活圈的碧桂園•如山湖城(和縣)自2009年國慶開盤以來一直受到追捧，短短三個月內銷售近1,000套單位，簽約金額約8億。此外，在廣東省內，汕尾碧桂園11月中旬開盤三天即實現銷售認購額逾5.5億元。碧桂園•荔園(廣州)、茂名碧桂園、碧桂園•公園1號(鶴山)等項目亦受到市場的歡迎，銷售勢頭強勁。在「大本營」廣東省，碧桂園2009年業績依然穩健，合同銷售金額佔集團合同銷售總額的67%。

值得強調的是，碧桂園在廣東省外項目雖然已初具規模(2009年合同銷售金額佔集團合同銷售總額的33%)，但這些新項目多處於開盤一年左右時間。我們預計隨着該些省外新項目的陸續交樓以及項目環境、配套設施的加快完善，碧桂園的品牌認知度將會在這些區域進一步提高，不但會幫助該等新項目收入的不斷上升，也為日後統籌地區長遠發展奠定了良好的基礎。



主席報告



在重新評估總體土地儲備量及各區域項目收入回報週期後，公司戰略性地選擇新增土地儲備，側重增加了廣東省土地。截至2009年12月31日，集團共有65個項目處於不同發展階段（其中廣東省項目36個），已取得國土證之建築面積（含權益）約4,043萬平方米（其中廣東省佔43%），已取得施工許可證建築面積約1,316萬平方米。

4

隨着2009年在廣東省購買土地的增多，預期集團在2010年的新開盤項目主要也在廣東省。我們對這些項目的推出銷售抱有信心。例如：位於廣州增城市的碧桂園•豪園項目於2010年春節盛大開盤，兩天內售罄439套首推貨量，實現銷售認購金額約5.6億元。

在不斷擴展的物業開發及銷售的同時，集團的酒店業務拓廣了非住宅項目業務的經常性收入來源，使得物業收入組合更加多元化。2009年酒店業務收入約3.143億元，同比增長約14.5%。截至2009年12月31日，集團已有4家五星級酒店、7家五星級標準酒店及1家四星級酒店開業，共擁有客房3,654間。集團的大多數酒店位於物業發展項目內，項目內五星級標準酒店的建立為銷售起到促進作用，提升了地產項目的附加值。集團目前正在與一些著名的國際酒店管理機構洽談如何進一步提升酒店板塊的長期潛在價值。

集團期內的財務業績反映了2008年特別是2008年下半年經濟波動以及碧桂園目前廣東省外新項目很多仍處於播種期狀態的客觀情況。集團2009年全年總收入及毛利分別約為17,585.7百萬元及4,650.1百萬元。權益所有人應佔利潤約為2,079.8百萬元（已包括因股份掉期所產生的公允價值收益約251.4百萬元）。董事會建議派發截至2009年12月31日止年度之末期股息，每股人民幣4.50分。

2009年是碧桂園總結、思考的一年，是碧桂園調整、改革、創新的一年。本公司相信，在經歷全球經濟危機風暴之後，以及在風暴後中國經濟調結構、促增長所帶來的區域間經濟不斷相互平衡及城鎮化水平進一步提高的客觀環境下，碧桂園進一步論證了其開發模式的可複製性及可持續性，即努力向社會及廣大業主提供大量經濟上可以負擔得來的優質房源；讓更廣闊的購房群體可以在環境優美、交通便利、物業配套完善的高性價比的生活社區內安居樂業。

為更好實現該目標，集團於2009年進一步深化各項體制改革。在把握客戶需求變化的方針下，嚴抓產品品質、鼓勵產品創新。本公司相信，高性價比新產品的推出受到了市場的普遍歡迎，加快了集團的現金回流；以加強執行力、建立有效激勵責任制度為基礎的項目管理改革也初現成效，體現在了新項目開發效率的提高；同時，集團繼續嚴格控制開發及運營成本。在資本運作上，集團在鞏固原有良好的商業銀行合作關係基礎上，進一步積極探討資本市場融資渠道，並於2009年9月成功發行5年期3.75億美元優先票據。集團相信，這反映出投資者對集團之經營模式及財務實力的信心。

在中國經濟日益發展的未來，碧桂園全體員工對本集團具有迎接未來挑戰的能力充滿信心，配合國家發展策略，切合宏觀經濟環境，策略性挑選及開發房地產項目，為廣大客戶繼續提供更高性價比的物業產品，為社會創造更大價值，為股東帶來理想回報！

致謝

在此，本人謹代表董事會一如既往地感謝集團的全體管理層及員工，碧桂園成長離不開你們一直以來的辛勤努力與默默耕耘。集團亦衷心感謝各地方政府對碧桂園的大力支持，令各地項目得以順利展開；並感謝股東、投資者、廣大客戶及業務夥伴給予公司的大力支持與信任。碧桂園全體員工將團結起來，克服困難，以專業的知識及卓越的團隊精神為股東帶來理想回報。

主席

楊國強

香港

2010年3月30日



業務概覽



房地產開發

截至2009年12月31日，本集團擁有65個處於不同發展階段的項目，其中36個項目位於廣東省內，包括10個位於廣州市、6個位於佛山市、7個位於江門市、1個位於陽江市、3個位於韶關市、4個位於肇慶市、1個位於惠州市、1個位於汕尾市、1個位於茂名市及2個位於清遠市。另外29個項目位於其他省及地區，包括湖南省長沙市3個、益陽市1個，湖北省武漢市1個、咸寧市2個、隨州市1個、荊門市1個，江蘇省泰州市1個，安徽省巢湖市3個、安慶、池州、黃山、蕪湖各1個，遼寧省瀋陽市4個、鞍山市1個，內蒙古呼倫貝爾市、興安盟、通遼市各1個，黑龍江綏化市1個、重慶市1個、天津市2個。

截至2009年12月31日，本集團的65個項目中已竣工總建築面積為15,851,642平方米，在建總建築面積為13,896,617平方米，持作未來發展土地的總建築面積為25,583,947平方米。

物業管理

本公司會透過名下全資擁有的物業管理子公司，即廣東碧桂園物業管理有限公司（「廣東管理公司」），向本集團開發的每個項目的住戶提供售後物業管理和服務。

於2009年12月31日，本集團擁有約13,004名員工服務於其57家物業管理分公司。本集團銳意繼續向物業買家提供優質的綜合售後物業管理和服務，包括公共安全和公共秩序的協助管理、公共設施保養、公共區域清潔、家居助理、園藝及景觀、區內的穿梭巴士營運和其他客戶服務。本集團以優質的服務在市場上建立了良好的聲譽，例證之一廣東管理公司已獲建設部認定為一級物業管理公司，是中國物業管理公司的最高資質級別。

酒店經營

本集團已開發及目前經營的酒店包括五星級酒店4家及四星級酒店1家，以及按《旅遊飯店星級的劃分與評定》的五星級標準建造的酒店7家。此外本集團還有按《旅遊飯店星級的劃分與評定》五星級標準在建的酒店8家。



截至2009年12月31日，本集團酒店物業的發展狀況如下：

酒店名稱	所處區域	實際／*預計 開幕日期	房間數目	星級 ⁽¹⁾
順德碧桂園度假村	廣東省佛山市 順德碧桂園	2000年2月	152	四星級(已開業)
廣州碧桂園鳳凰城酒店	廣東省廣州市 碧桂園鳳凰城	2003年11月	573	五星級(已開業)
清遠市碧桂園假日半島酒店	廣東省清遠市清遠 碧桂園假日半島	2004年12月	201	五星級(已開業)
鶴山碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 鶴山碧桂園	2005年7月	280	五星級(已開業)
陽江碧桂園鳳凰酒店	廣東省陽江 陽東碧桂園	2007年5月	342	五星級(已開業)
五邑碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 五邑碧桂園	2005年12月	95	按五星級標準(已開業)
長沙威尼斯酒店	湖南省長沙 長沙碧桂園	2007年10月	343	按五星級標準(已開業)
台山碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 台山碧桂園	2007年11月	337	按五星級標準(已開業)
肇慶碧桂園鳳凰酒店	廣東省肇慶 肇慶碧桂園	2009年2月	285	按五星級標準(已開業)
新會碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 新會碧桂園	2009年3月	374	按五星級標準(已開業)
碧桂園鳳凰溫泉酒店	湖北省咸寧 碧桂園•溫泉城	2009年11月	335	按五星級標準(已開業)
高明碧桂園鳳凰酒店	廣東省佛山 高明碧桂園	2009年11月	337	按五星級標準(已開業)
隨州碧桂園鳳凰酒店 ⁽²⁾	湖北省隨州 隨州碧桂園	2010年 ⁽⁴⁾	378	按五星級標準(在建中)
安慶碧桂園鳳凰酒店 ⁽³⁾	安徽省安慶 安慶碧桂園	2010年 ⁽⁴⁾	334	按五星級標準(在建中)
重慶碧桂園鳳凰酒店	重慶長壽碧桂園	2010年 ⁽⁴⁾	336	按五星級標準(在建中)



業務概覽

酒店名稱	所處區域	實際 / *預計		
		開幕日期	房間數目	星級 ⁽¹⁾
武漢碧桂園鳳凰酒店	湖北省武漢 武漢碧桂園	2010年 ⁽⁴⁾	334	按五星級標準(在建中)
巢湖碧桂園鳳城酒店	安徽省巢湖中廟 碧桂園濱湖城	2010年 ⁽⁴⁾	337	按五星級標準(在建中)
巢湖碧桂園鳳城酒店	安徽省巢湖 巢湖碧桂園	2010年 ⁽⁴⁾	336	按五星級標準(在建中)
黃山碧桂園鳳凰酒店	安徽省黃山 黃山碧桂園	2010年 ⁽⁴⁾	376	按五星級標準(在建中)
蕪湖碧桂園鳳凰酒店	安徽省蕪湖 蕪湖碧桂園	2010年 ⁽⁴⁾	602	按五星級標準(在建中)

附註：

- (1) 酒店要經營一年後，方可申請星級酒店評定。
- (2) 隨州碧桂園鳳凰酒店於2009年5月20日部分房間開始試業。
- (3) 安慶碧桂園鳳凰酒店於2009年10月29日部分房間開始試業。
- (4) 預計開業日期



以下的地圖顯示本集團的65個項目所在的城市位置。



廣東

- 1 碧桂園東苑
- 2 沙灣碧桂園
- 3 華南碧桂園 一 一至五期及七期
- 4 華南碧桂園 一 六期
- 5 荔城碧桂園
- 6 碧桂園鳳凰城
- 7 南沙碧桂園
- 8 假日半島 一 花都
- 9 順德碧桂園 (含碧桂園西苑)
- 10 均安碧桂園
- 11 半島碧桂園
- 12 高明碧桂園
- 13 南海碧桂園
- 14 鶴山碧桂園
- 15 五色碧桂園
- 16 新會碧桂園
- 17 台山碧桂園
- 18 陽東碧桂園
- 19 肇慶碧桂園
- 20 肇慶藍領公寓
- 21 韶關碧桂園
- 22 樂昌碧桂園
- 23 韶關碧桂園 • 太陽城
- 24 惠陽碧桂園
- 25 恩平碧桂園
- 26 汕尾碧桂園

- 27 茂名碧桂園
- 28 陽山碧桂園
- 29 肇慶碧桂園 • 山湖城
- 30 碧桂園 • 公園1號
- 31 四會碧桂園
- 32 碧桂園 • 荔園
- 33 碧桂園 • 豪園
- 34 碧桂園 • 陽光水岸
- 35 假日半島 一 清遠
- 36 碧桂園山水桃園

湖南

- 37 長沙碧桂園
- 38 碧桂園 • 山湖城
- 39 益陽碧桂園
- 40 瀏陽碧桂園

重慶

- 41 長壽碧桂園

湖北

- 42 武漢碧桂園
- 43 咸寧碧桂園
- 44 隨州碧桂園
- 45 碧桂園 • 溫泉城
- 46 荊門碧桂園

江蘇

- 47 泰州碧桂園

安徽

- 48 碧桂園濱湖城
- 49 池州碧桂園
- 50 黃山碧桂園
- 51 蕪湖碧桂園
- 52 碧桂園 • 如山湖城
- 53 巢湖碧桂園
- 54 安慶碧桂園

天津

- 55 天津碧桂園
- 56 天津塘沽區寫字樓

遼寧

- 57 瀋陽碧桂園
- 58 碧桂園 • 鳳凰城
- 59 碧桂園 • 太陽城
- 60 碧桂園 • 銀河城
- 61 海城碧桂園

內蒙古

- 62 滿洲里碧桂園
- 63 興安盟碧桂園
- 64 通遼碧桂園

黑龍江

- 65 綏化碧桂園



業務概覽

已竣工物業

房地產項目	市(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	已竣工 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已售出並 交付總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已預售待 交付總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	竣工日期
碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100%	240,550	238,860	234,880	0	2002年6月29日
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	278,834	100%	278,834	273,702	271,120	0	2009年12月31日
華南碧桂園一 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,074,467	100%	959,918	866,533	863,234	2,875	2009年12月31日
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	423,467	50%	408,391	407,612	407,552	0	2007年12月20日
荔城碧桂園	廣州(增城)	568,283	100%	519,337	502,554	495,913	0	2009年4月17日
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,984,053	100%	2,780,354	2,657,755	2,489,964	114,099	2009年12月15日
南沙碧桂園	廣州(南沙)	508,396	100%	368,925	346,383	342,372	1,185	2009年9月30日
假日半島一花都	廣州(花都)	574,217	100%	230,105	228,492	208,678	0	2009年3月27日
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,427,341	100%	2,136,821	1,994,460	1,918,084	3,183	2009年11月17日
均安碧桂園	佛山(順德)	254,509	90%	223,593	213,246	213,246	0	2008年10月16日
半島碧桂園	佛山(順德)	294,330	100%	294,330	287,323	286,021	0	2008年4月16日
高明碧桂園	佛山(高明)	1,007,870	100%	493,761	485,453	461,684	7,220	2009年12月30日
南海碧桂園	佛山(南海)	569,476	100%	488,461	477,954	471,584	618	2009年12月30日
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,058,395	100%	830,939	814,946	744,230	60,600	2009年12月31日
五色碧桂園	江門(蓬江)	932,407	100%	688,755	652,976	644,171	1,193	2009年9月29日
新會碧桂園	江門(新會)	590,667	100%	182,615	180,352	180,316	0	2008年12月31日
台山碧桂園	江門(台山)	2,697,752	100%	323,985	305,986	218,999	40,257	2009年12月15日
陽東碧桂園	陽江(陽東)	391,500	100%	385,735	365,806	341,356	7,366	2009年8月20日
長沙碧桂園	長沙(長沙)	922,029	100%	656,072	603,995	447,164	31,683	2009年9月3日
肇慶藍領公寓	肇慶(高新)	186,145	100%	186,145	20,268	1,670	0	2009年6月26日
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	369,043	51%	297,731	285,805	263,783	702	2009年7月28日
韶關碧桂園	韶關(浚江)	1,797,858	100%	359,585	347,725	282,331	32,470	2009年12月28日
泰州碧桂園	泰州(海陵)	852,052	100%	185,025	185,025	102,026	7,365	2009年12月11日
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,413,228	90%	66,107	65,654	59,848	2,675	2009年11月30日
滿洲里碧桂園 (滿洲里)	呼倫貝爾	1,589,264	100%	83,864	83,569	17,027	10,590	2009年11月30日
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	496,899	100%	38,148	38,148	4,679	10,547	2009年12月29日
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,079,655	100%	60,668	60,668	57,522	335	2009年12月29日
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,444,909	100%	169,336	169,336	108,350	5,341	2009年12月25日
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	1,849,249	100%	98,239	94,929	78,052	2,668	2009年6月19日
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	1,239,824	100%	186,860	183,786	122,608	2,429	2009年12月17日
恩平碧桂園	江門(恩平)	311,605	100%	95,086	89,626	51,858	7,538	2009年12月30日
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	269,095	100%	156,826	155,805	64,244	7,559	2009年9月16日
碧桂園濱湖城	巢湖(中廟)	780,499	100%	156,609	153,850	124,777	4,508	2009年11月9日
武漢碧桂園	武漢(漢南)	744,767	100%	144,124	143,001	99,605	8,227	2009年12月29日
興安盟碧桂園 (科右前旗)	興安盟	941,645	100%	79,049	71,901	5,696	8,190	2009年10月10日
池州碧桂園	池州(池州)	417,606	100%	39,718	39,578	23,157	6,495	2009年12月17日
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	432,276	100%	142,727	139,790	62,517	3,808	2009年8月27日
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,320,399	100%	141,597	138,312	56,404	22,413	2009年12月25日



業務概覽

房地產項目	市(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	已竣工 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已售出並 交付總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已預售待 交付總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	竣工日期
長壽碧桂園	重慶(長壽)	462,496	100%	141,333	138,849	76,347	23,281	2009年10月16日
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,635,177	100%	63,864	63,864	32,319	14,723	2009年10月29日
黃山碧桂園	黃山(黃山)	334,324	100%	119,260	116,448	88,718	3,489	2009年11月30日
安慶碧桂園	安慶(安慶)	1,893,748	100%	77,546	77,546	67,570	2,111	2009年12月30日
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,539,137	100%	165,977	165,977	79,192	780	2009年9月30日
巢湖碧桂園	巢湖(南岸)	366,599	100%	54,674	54,674	45,538	7,138	2009年12月30日
綏化碧桂園	綏化(北林)	269,133	100%	50,063	50,063	9,798	1,458	2009年11月30日
合計：		45,863,847		15,851,642	15,038,585	13,226,204	467,119	

附註：

- (1) 已竣工房地產開發項目的「已竣工建築面積」、「已竣工總可銷售建築面積」、「已售出並交付總可銷售建築面積」及「已預售待交付總可銷售建築面積」乃根據有關政府部門的測量報告。

在建物業

房地產項目	市(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	在建 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	在建 總可銷售 建築面積 ⁽²⁾ 平方米	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 ⁽²⁾ 平方米	實際/預期 獲得預售證日期	預期竣工日期
華南碧桂園一 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,074,467	100%	81,964	76,348	2005年5月27日	17,626	2009年7月15日	2011年第四季
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	423,467	50%	1,076	0	2004年10月15日	0	—	2010年第四季
荔城碧桂園	廣州(增城)	568,283	100%	48,946	47,765	2009年9月23日	22,119	2009年9月30日	2010年第四季
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,984,053	100%	633,405	609,621	2007年4月29日	241,232	2008年4月30日	2011年第四季
南沙碧桂園	廣州(南沙)	508,396	100%	139,471	139,206	2007年1月29日	137,337	2008年8月26日	2010年第三季
假日半島—花都	廣州(花都)	574,217	100%	306,187	299,032	2006年5月11日	24,892	2008年7月25日	2011年第二季
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,427,341	100%	284,393	151,388	2006年11月28日	13,699	2006年11月29日	2011年第三季
高明碧桂園	佛山(高明)	1,007,870	100%	501,109	497,456	2006年5月31日	128,872	2008年7月10日	2011年第四季
南海碧桂園	佛山(南海)	569,476	100%	65,143	64,837	2006年3月8日	45,577	2009年11月7日	2010年第四季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,058,395	100%	491,820	442,163	2008年6月4日	182,511	2009年1月21日	2011年第二季
新會碧桂園	江門(新會)	590,667	100%	206,174	195,765	2007年10月18日	156,928	2009年4月15日	2010年第四季
台山碧桂園	江門(台山)	2,697,752	100%	620,550	615,567	2006年3月31日	37,761	2008年2月1日	2012年第三季
陽東碧桂園	陽江(陽東)	391,500	100%	2,885	2,885	2006年5月31日	0	2010年第二季	2010年第三季
長沙碧桂園	長沙(長沙)	922,029	100%	129,757	123,884	2009年10月22日	0	2009年11月25日	2011年第二季



業務概覽

房地產項目	市(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	在建 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	在建 總可銷售 建築面積 ⁽²⁾ 平方米	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 ⁽²⁾ 平方米	實際/預期 獲得預售證日期	預期竣工日期
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	369,043	51%	40,987	36,988	2006年10月8日	15,529	2007年4月20日	2010年第二季
韶關碧桂園	韶關(濱江)	1,797,858	100%	811,617	802,512	2007年2月28日	202,733	2007年9月29日	2012年第四季
泰州碧桂園	泰州(海陵)	852,052	100%	318,550	315,680	2007年6月27日	69,338	2008年2月5日	2010年第四季
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,413,228	90%	697,120	693,506	2007年8月22日	34,662	2009年9月25日	2011年第四季
滿洲里碧桂園	呼倫貝爾 (滿洲里)	1,589,264	100%	292,180	286,242	2007年7月23日	0	2010年第二季	2011年第四季
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	496,899	100%	106,172	105,814	2007年10月23日	11,527	2008年10月21日	2011年第四季
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,079,655	100%	576,776	565,853	2007年7月21日	75,447	2008年7月30日	2012年第四季
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,444,909	100%	136,644	133,685	2007年7月21日	32,830	2008年6月3日	2010年第四季
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	1,849,249	100%	588,409	532,145	2008年3月19日	112,932	2008年7月18日	2013年第四季
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	1,239,824	100%	1,026,522	1,021,017	2007年9月24日	24,705	2008年11月4日	2013年第二季
恩平碧桂園	江門(恩平)	311,605	100%	119,195	117,754	2007年12月13日	15,883	2008年4月23日	2011年第四季
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	269,095	100%	112,269	86,703	2007年12月12日	12,387	2009年8月22日	2011年第四季
碧桂園濱湖城	巢湖(中廟)	780,499	100%	445,604	378,159	2007年12月13日	140,148	2008年12月10日	2011年第四季
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	434,441	100%	171,796	166,230	2008年9月12日	138,214	2009年11月10日	2011年第二季
武漢碧桂園	武漢(漢南)	744,767	100%	337,531	320,915	2008年1月30日	13,309	2008年9月29日	2013年第四季
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	3,529,916	100%	213,854	201,048	2008年3月10日	73,461	2009年9月25日	2011年第四季
海城碧桂園	鞍山(海城)	602,523	100%	361,743	359,594	2007年10月25日	5,281	2009年8月5日	2012年第四季
興安盟碧桂園	興安盟 (科右前旗)	941,645	100%	226,694	226,694	2007年9月20日	235	2008年7月23日	2012年第二季
池州碧桂園	池州(池州)	417,606	100%	166,803	165,377	2008年1月27日	28,767	2008年9月28日	2011年第二季
碧桂園•如山湖城	巢湖(和縣)	1,242,648	100%	610,420	585,865	2008年5月9日	174,652	2009年9月21日	2011年第四季
四會碧桂園	肇慶(四會)	47,082	100%	47,082	45,473	2009年5月27日	38,920	2009年9月3日	2010年第三季
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	432,276	100%	101,267	101,267	2008年5月23日	2,996	2009年11月4日	2011年第三季
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,320,399	100%	161,965	161,965	2008年5月21日	8,199	2008年6月23日	2011年第二季
長壽碧桂園	重慶(長壽)	462,496	100%	244,918	227,518	2007年11月5日	67,203	2008年4月25日	2011年第四季
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,635,177	100%	500,369	497,465	2007年11月3日	9,499	2008年8月20日	2013年第四季
黃山碧桂園	黃山(黃山)	334,324	100%	118,212	115,143	2008年7月24日	44,444	2009年4月30日	2011年第二季
安慶碧桂園	安慶(安慶)	1,893,748	100%	233,583	186,421	2008年6月19日	129,376	2008年10月31日	2010年第四季
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,539,137	100%	440,009	437,877	2008年6月25日	127,158	2008年9月20日	2011年第四季
益陽碧桂園	益陽(益陽)	263,456	100%	67,034	61,371	2009年4月2日	34,882	2009年9月17日	2010年第四季



業務概覽

房地產項目	市(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	在建 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	在建 總可銷售 建築面積 ⁽²⁾ 平方米	實際開始 建築日期	已預售 總可銷售 建築面積 ⁽²⁾ 平方米	實際/預期 獲得預售證日期	預期竣工日期
巢湖碧桂園	巢湖(南岸)	366,599	100%	121,593	118,111	2008年4月23日	29,827	2008年11月11日	2011年第二季
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	372,425	100%	95,205	91,301	2008年12月9日	33,943	2009年8月28日	2011年第二季
茂名碧桂園	茂名(茂南)	302,231	100%	139,901	133,750	2009年3月4日	55,641	2009年8月25日	2010年第四季
陽山碧桂園	清遠(陽山)	319,273	100%	59,733	57,524	2008年12月1日	28,397	2009年8月27日	2010年第四季
綏化碧桂園	綏化(北林)	269,133	100%	39,519	39,519	2008年9月25日	3,459	2009年6月29日	2010年第三季
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	251,557	100%	109,875	109,875	2009年1月15日	89,330	2009年4月20日	2010年第四季
碧桂園•荔園	廣州(增城)	86,069	100%	86,069	85,309	2009年7月6日	55,745	2009年8月14日	2010年第四季
肇慶碧桂園•山湖城	肇慶(高要)	141,716	51%	83,467	78,024	2009年6月1日	40,345	2009年7月24日	2011年第四季
碧桂園•公園1號	江門(鶴山)	110,120	100%	58,230	56,494	2009年7月9日	19,208	2009年9月29日	2010年第四季
碧桂園•豪園	廣州(增城)	135,745	100%	64,677	64,677	2009年9月29日	0	2010年第一季	2010年第四季
碧桂園•陽光水岸	江門(開平)	49,439	100%	29,515	29,345	2009年11月4日	0	2010年第二季	2010年第四季
假日半島—清遠	清遠(清城)	440,997	100%	152,937	152,351	2009年11月11日	13,507	2009年11月18日	2011年第一季
碧桂園山水桃園	佛山(南海)	168,436	100%	67,691	67,691	2009年12月22日	0	2010年第二季	2011年第一季
合計：		52,146,474		13,896,617	13,286,169		3,022,673		

附註：

- (1) 「在建建築面積」乃根據本集團房管部的實際測量。
- (2) 在建物業的「在建總可銷售建築面積」及「已預售總可銷售建築面積」乃源自商品房預售許可證。

持作未來發展物業 — 持有土地使用權證

房地產項目	市(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %	持作未來發展 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100%	28,672	2010年第一季	2010年第三季	2011年第二季
華南碧桂園— 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,074,467	100%	32,585	2010年第一季	2010年第三季	2012年第四季
華南碧桂園—六期	廣州(番禺)	423,467	50%	14,000	2010年第一季	—	2010年第四季
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,984,053	100%	1,570,294	2010年第一季	2010年第一季	2013年第四季
假日半島—花都	廣州(花都)	574,217	100%	37,925	2010年第一季	2010年第三季	2011年第二季
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,427,341	100%	6,127	2010年第一季	—	2010年第四季
均安碧桂園	佛山(順德)	254,509	90%	30,916	2010年第一季	2010年第二季	2011年第四季
高明碧桂園	佛山(高明)	1,007,870	100%	13,000	2010年第一季	—	2010年第四季
南海碧桂園	佛山(南海)	569,476	100%	15,872	2010年第一季	2010年第三季	2010年第四季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,058,395	100%	735,636	2010年第一季	2010年第二季	2012年第二季
五邑碧桂園	江門(蓬江)	932,407	100%	243,652	2010年第一季	2010年第二季	2011年第四季
新會碧桂園	江門(新會)	590,667	100%	201,878	2010年第一季	2010年第二季	2011年第四季
台山碧桂園	江門(台山)	2,697,752	100%	1,753,217	2010年第一季	2010年第四季	2015年第一季



業務概覽

房地產項目	市(區)	整項房地產		持作未來發展 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	預期開始 建築日期	預期獲得 預售證日期	預期竣工日期
		項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %				
陽東碧桂園	陽江(陽東)	391,500	100%	2,880	2010年第一季	2010年第二季	2010年第四季
長沙碧桂園	長沙(長沙)	922,029	100%	136,200	2010年第一季	2010年第四季	2011年第四季
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	369,043	51%	30,325	2010年第一季	2010年第二季	2010年第四季
韶關碧桂園	韶關(浚江)	1,797,858	100%	626,656	2010年第一季	2010年第二季	2015年第四季
泰州碧桂園	泰州(海陵)	852,052	100%	348,477	2010年第一季	2010年第三季	2015年第一季
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	1,413,228	90%	650,001	2010年第一季	2010年第二季	2013年第一季
滿洲里碧桂園	呼倫貝爾(滿洲里)	1,589,264	100%	1,213,220	2010年第二季	2011年第二季	2024年第四季
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	496,899	100%	352,579	2010年第一季	2010年第二季	2014年第四季
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	1,079,655	100%	442,211	2010年第一季	2011年第二季	2013年第四季
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	1,444,909	100%	1,138,929	2010年第一季	2010年第二季	2013年第四季
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	1,849,249	100%	1,162,601	2010年第二季	2010年第三季	2015年第四季
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	1,239,824	100%	26,442	2010年第一季	2010年第三季	2012年第二季
恩平碧桂園	江門(恩平)	311,605	100%	97,324	2010年第一季	2010年第三季	2012年第四季
碧桂園濱湖城	巢湖(中廟)	780,499	100%	178,286	2010年第一季	2010年第三季	2012年第四季
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	434,441	100%	262,645	2010年第一季	2010年第二季	2012年第四季
武漢碧桂園	武漢(漢南)	744,767	100%	263,112	2010年第一季	2010年第二季	2013年第四季
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	3,529,916	100%	3,316,062	2010年第一季	2010年第二季	2024年第四季
海城碧桂園	鞍山(海城)	602,523	100%	240,780	2010年第一季	2011年第三季	2013年第四季
興安盟碧桂園	興安盟(科右前旗)	941,645	100%	635,902	2010年第三季	2011年第二季	2016年第四季
池州碧桂園	池州(池州)	417,606	100%	211,085	2010年第一季	2010年第二季	2012年第二季
碧桂園•如山湖城	巢湖(和縣)	1,242,648	100%	632,228	2010年第一季	2010年第一季	2016年第四季
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	432,276	100%	188,282	2010年第一季	2010年第二季	2015年第一季
碧桂園•溫泉城	咸寧(咸安)	315,611	100%	315,611	2010年第一季	2010年第二季	2014年第三季
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,320,399	100%	1,016,837	2010年第一季	2010年第二季	2018年第四季
長壽碧桂園	重慶(長壽)	462,496	100%	76,245	2010年第一季	2011年第一季	2011年第四季
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,635,177	100%	1,070,944	2010年第二季	2010年第三季	2016年第四季
黃山碧桂園	黃山(黃山)	334,324	100%	96,852	2010年第一季	2010年第三季	2012年第二季
安慶碧桂園	安慶(安慶)	1,893,748	100%	1,582,619	2010年第一季	2010年第二季	2014年第四季
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,539,137	100%	1,933,151	2010年第一季	2010年第二季	2024年第四季
益陽碧桂園	益陽(益陽)	263,456	100%	196,422	2010年第一季	2010年第二季	2012年第一季
巢湖碧桂園	巢湖(南岸)	366,599	100%	190,332	2010年第一季	2010年第二季	2012年第三季
瀏陽碧桂園	長沙(瀏陽)	372,425	100%	277,220	2010年第一季	2010年第二季	2013年第一季
茂名碧桂園	茂名(茂南)	302,231	100%	162,330	2010年第一季	2010年第二季	2012年第四季
陽山碧桂園	清遠(陽山)	319,273	100%	259,540	2010年第一季	2010年第一季	2012年第二季
綏化碧桂園	綏化(北林)	269,133	100%	179,551	2010年第一季	2010年第四季	2011年第四季
天津塘沽區寫字樓	天津(塘沽)	116,164	100%	116,164	2010年第一季	—	2011年第四季
天津碧桂園	天津(八裏台)	538,510	100%	538,510	2010年第一季	2010年第二季	2014年第三季
荊門碧桂園	荊門(掇刀)	251,557	100%	141,682	2010年第一季	2010年第二季	2010年第四季
肇慶碧桂園•山湖城	肇慶(高要)	141,716	51%	58,249	2010年第一季	2010年第二季	2010年第四季
碧桂園•公園1號	江門(鶴山)	110,120	100%	51,890	2010年第一季	2010年第三季	2011年第四季
碧桂園•豪園	廣州(增城)	135,745	100%	71,068	2010年第一季	2010年第二季	2010年第四季
碧桂園•陽光水岸	江門(開平)	49,439	100%	19,924	2010年第一季	2010年第二季	2010年第四季
假日半島—清遠	清遠(清城)	440,997	100%	288,060	2010年第一季	2010年第一季	2011年第三季
碧桂園山水桃園	佛山(南海)	168,436	100%	100,745	2010年第一季	2010年第二季	2012年第二季
合計：		53,093,972		25,583,947			

附註：

(1) 每個項目的「持做未來發展的建築面積」為預計將予建成的面積。



管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括物業銷售和提供服務的所得款項(在撇銷本集團現時屬下各公司之間的交易後)。收入主要來自其四個業務部分：房地產開發、建築及裝飾、物業管理及酒店營運。2009年度的收入約為人民幣17,585.7百萬元，較2008年度的約人民幣15,712.8百萬元增加11.9%，主要由於物業銷售的增加。來自房地產開發、建築及裝飾、物業管理及酒店營運的收入分別約為人民幣16,544.9百萬元、人民幣377.2百萬元、人民幣349.3百萬元及人民幣314.3百萬元。

房地產開發

截至2009年12月31日，來自房地產開發的收入由2008年度的約人民幣14,736.5百萬元上升12.3%至約人民幣16,544.9百萬元，主要由於2009年度銷售的總建築面積(「總建築面積」)為3,488,784平方米，對比2008年度的2,147,592平方米，增加62.5%。同時，物業確認收入的平均銷售價格由2008年度的每平方米人民幣6,861元下降至2009年度的每平方米人民幣4,742元，下降30.9%。確認收入均價下降的主要原因是：1) 2009年物業確認收入當中，大多數是於2008年度以及2009年第一季度實現合同銷售的，在此期間內物業市場及價格受全球經濟危機影響較大；而於2008年物業確認收入當中，有相當一部分是於市場相對較好的2007年實現合同銷售的，2) 2009年物業確認收入面積中售價較低的洋房比例對比2008年有所上升；而2009年物業確認收入面積中售價較高的單體產品比例對比2008年有比較明顯的下降，3) 2009年物業確認收入面積中，毛坯交樓比例對比2008年有所上升，4) 2009年物業確認收入面積中來自廣東省外項目的比例對比2008年有所上升。

建築及裝飾

建築及裝飾的收入由截至2008年度的約人民幣408.5百萬元下降7.7%至2009年度的約人民幣377.2百萬元，主要是向清遠碧桂園物業發展有限公司(本集團的關聯方)提供的建築及裝飾服務量有所減少。

物業管理

物業管理的收入由截至2008年度的約人民幣293.3百萬元增加19.1%至2009年度的約人民幣349.3百萬元，主要歸因於管理下的累計總建築面積增加。這乃因碧桂園鳳凰城、高明碧桂園、瀋陽碧桂園、鶴山碧桂園等物業在2009年竣工及交付所致。

酒店營運

酒店營運的收入由截至2008年度的約人民幣274.5百萬元增加14.5%至2009年度的約人民幣314.3百萬元，主要是由於按五星級標準建造的肇慶碧桂園鳳凰酒店於2009年2月、新會碧桂園鳳凰酒店於2009年3月、高明碧桂園鳳凰酒店及碧桂園鳳凰溫泉酒店於2009年11月開業所致。

銷售成本

本集團銷售成本主要指本集團直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括建築、裝飾及設計成本、土地使用權成本和營業稅。

銷售成本由截至2008年度的約人民幣8,687.2百萬元上升48.9%至2009年度的約12,935.6百萬元。銷售成本的增加乃相應物業的總銷售建築面積的增加。



管理層討論與分析

毛利

本集團毛利(土地增值稅撥備前)由截至2008年度的約人民幣7,025.6百萬元下降33.8%至2009年度的約人民幣4,650.1百萬元，毛利率由2008年的44.7%下降至2009年同期的26.4%。毛利率的下降主要是由於確認收入的產品組合變化所致。

其他收入 — 淨額

本集團其他收入 — 淨額由2008年度的收入約人民幣51.3百萬元增加267.8%至2009年度的收入約人民幣188.7百萬元，主要是因為碧桂園集團將持有之順德信用社股份29,999,000股於2009年以每股4.8元的價格進行處置，而產生約人民幣114.0百萬元收益。

營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由截至2008年度的約人民幣528.9百萬元減少38.6%至2009年度的約人民幣324.6百萬元，主要由於廣告費由2008年度的約人民幣234.9百萬元減少58.7%至2009年度的約人民幣97.1百萬元。因為2008年集團在省外的新項目開盤推售，為在當地推廣品牌，於2008年在市場發放了大量廣告諮詢。

行政開支

本集團行政開支由截至2008年度的約人民幣1,046.0百萬元減少18.2%至2009年同期的約人民幣855.6百萬元，行政開支大幅減少主要由於集團自2008年底為應對金融危機採取各種措施降低開發營運成本所致。其中工資由2008年度的約人民幣340.2百萬元減少37.1%至2009年度的約人民幣213.9百萬元。

財務費用 — 淨額

本集團財務費用 — 淨額由截至2008年度的約人民幣999.1百萬元減少34.8%至2009年度的約人民幣651.9百萬元。財務費用滙兌損失由截至2008年度的約人民幣241.5百萬元減少至2009年度的約人民幣1.1百萬元，主要由於2009年滙率變動不大。此外，由於採用了香港財務報告準則23(經修訂)「借款費用」，2009年度資本化利息約人民幣403.4百萬元。

衍生金融工具的公允價值變化

於2008年2月15日，本公司與美林國際訂立價值最多達250百萬美元(約相等於1,950百萬港元)的公司股份掉期(簡稱「股份掉期」)。根據股份掉期，若最終價格高於初步價格，則公司會收取款項；若最終價格低於初步價格，則股份掉期對手方會收取款項。初步價格將按股份掉期所載公式釐定，而最終價格則參考指定平均日期有關股份價格的算術平均數釐定。以2009年12月31日之市價計算，2009年該股份掉期的公允價值收益約為人民幣251.4百萬元。

權益所有人應佔利潤

本集團權益所有人應佔利潤(剔除股份掉期損益影響後)由2008年度的約人民幣2,619.7百萬元下降30.2%至2009年度的約人民幣1,828.4百萬元，下降結果由上述原因所致。剔除股份掉期損益後的淨利潤率由2008年度的16.7%降至2009年度的10.4%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於2009年12月31日的現金及銀行存款(包括受限制現金)共約人民幣8,424.0百萬元(2008年：人民幣5,734.6百萬元)。於2009年12月31日，本集團72.9%和27.1%的現金及銀行存款分別以人民幣和其他貨幣(主要是美元、港幣)計值。



管理層討論與分析

於2009年12月31日，受限制現金的賬面值約為3,815.3百萬元(2008年：人民幣2,728.1百萬元)。根據有關法規，若干項目公司需要將部分預售物業的款項存放於指定銀行賬戶。於預售物業完成前，存放於該等託管賬戶的收入只可在預先獲得有關地方機關的批准下，用作購買建築材料、器材、繳付中期建築工程款項及繳付稅款等指定用途。此外，本集團有250.0百萬美元(約等於人民幣1,707.0百萬元)用於與美林國際進行股份掉期的質押資金，以及人民幣288.1百萬元作為應付票據押金存放於指定銀行賬戶。

淨流動資產及流動比率

於2009年12月31日，本集團的淨流動資產約人民幣16,258.7百萬元(2008年：人民幣14,310.5百萬元)。於2009年12月31日，流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)為1.6(2008年：約1.7)。

借貸及集團資產抵押

於2009年12月31日，本集團的總借貸餘額約為人民幣17,769.6百萬元，其中銀行借款約為人民幣10,888.7百萬元，可換股債券負債部分約為人民幣4,278.5百萬元，優先票據約人民幣2,602.4百萬元。

銀行借款餘額當中，其中約人民幣3,250.7百萬元須於一年內償還，約人民幣7,188.0百萬元須於一年至五年內償還，約人民幣450.0百萬元須於五至十年內償還。於2009年12月31日，絕大部分銀行借款均以本集團的土地使用權和物業作抵押及由集團公司擔保。

負債比率

負債比率按借貸淨額(總借貸扣除可動用現金及現金等價物)除以權益所有人應佔股本及儲備計算。於2009年12月31日，負債比率為53.3%(2008年：40.9%)。負債上升主要是由於集團於2009年下半年發行3.75億美元優先票據以及境內銀行借款隨項目開發量增多所致。

利率風險

本集團借款的加權平均利息率由2008年度的7.37%降至2009年度的6.73%，此外，本集團於2008年上半年發行了可換股債券，債券利息開支採用實際利率法計算，負債部分的實際利率為9.24%。本集團於2009年下半年發行了優先票據，票據利息開支採用實際利率法計算，實際利率為12.11%。本集團已執行若干息率管理，其中包括嚴密監察息率的變動，並於良好之議價機會出現時，為原有貸款再融資或訂立新的銀行貸款。

匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以大部分的收入與開支均以人民幣計值。在2009年，人民幣兌換港元和美元的匯率基本保持穩定。於2009年共發生約人民幣1.1百萬元的滙兌損失。滙率變動已經並將繼續對我們的業務、財務狀況和經營成果產生影響。

土地增值稅

根據國家稅務總局相關土地增稅法和條例，本集團以往就土地增值稅作全數撥備，惟亦按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率(介乎0.5%至3%不等)而支付預繳土地增值稅。截至2009年12月31日，本集團之土地增值稅開支約為人民幣275.4百萬元。於2009年12月31日，本集團的土地增值稅累計撥備餘額為人民幣1,327.3百萬元。

或然負債

於2009年12月31日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣13,540.3百萬元(2008年：約人民幣10,450.8百萬元)而擁以下或然負債。



管理層討論與分析

所指的是若干銀行就本集團物業的若干買家安排按揭貸款而授出按揭信貸所提供的擔保。根據該等擔保的條款，倘該等買家欠付按揭供款，本集團有責任向銀行償還違約買家欠負銀行的按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團有權接管及擁有相關物業的合法業權。於2009年12月31日的金額中，約人民幣256.4百萬元(2008年：約人民幣392.2百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣13,283.9百萬元(2008年：約人民幣10,058.6百萬元)將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證(一般於買家擁有相關物業後三個月內獲取)；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

董事認為，在欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還結欠按揭本金連同累計利息及罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

資本及房地產開發承擔

於2009年12月31日，有關房地產開發活動的資本承擔約為人民幣16,304.9百萬元(2008年：約人民幣6,024.4百萬元)。該金額主要來自未來房地產開發項目的合約建築費或其他資本承擔。本公司預期主要以物業預售所得款項，其次以銀行借款支付該等承擔。

僱員及薪酬政策

於2009年12月31日，本集團擁有約29,514個全職僱員，對比2008年12月31日的全職員工人數29,068人，增加了446人。為適應2008年末的經濟環境，集團於2009年上半年，對崗位進行了優化和精簡，同時減少基層員工的招聘。後受益於房地產市場在2009年下半年的快速復蘇，集團因應環境的變化，在2009年下半年加快了房地產項目的佈局，使集團在開發項目由2008年的54個增加到2009年的65個，同時相應增加必需的人手，使在職員工人數對比2008年末增加446人。

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金輔助。本公司已訂立每年覆核系統，用以評估僱員的表現，並按此釐定是否增加薪金、花紅及升職。本集團須參與中國地方政府組織的社會保險供款計劃。根據相關國家及地方勞工及社會福利法律及法規，本集團須要代表僱員支付每月社會保險費，以支付養老金保險、醫療保險、失業保險及住房儲備基金。本集團相信僱員所取得的薪金及福利，與市場水準比較具競爭力。僱員並非通過任何工會或集體議價協議來磋商雇用條款。本集團相信其與僱員維持良好的關係。於本中期報告刊發日期，並無發生重大勞工糾紛，對其業務經營造成不利影響或有可能造成不利影響。



董事及高級管理層簡介

執行董事

楊國強，五十五歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司主席及執行董事。楊先生於暨南大學的經濟管理學院畢業。楊先生負責制定發展策略、作出投資決策及進行總體的项目規劃，並確保董事會運作正常，且擁有良好的企業常規及程序。由一九九二年至一九九七年，楊先生曾擔任順德市三和物業發展有限公司（「順德三和公司」）總經理。由一九八六年至一九九七年，楊先生在順德市北滘建築工程有限公司（「北滘建築工程公司」）擔任總經理，並於一九九七年至二零零三年期間擔任本集團的總經理。彼於二零零三年至二零零五年期間擔任本集團主席，並於二零零六年本公司成立後擔任本公司主席。楊先生擁有超過三十二年建築業務經驗，及約十八年房地產開發經驗。楊先生於二零零五年獲得「廣州地產二十年傑出貢獻名人」榮譽稱號。楊先生亦為廣東省政協常務委員。

崔健波，四十五歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司總裁及執行董事。崔先生於北京理工大學畢業，主修會計學專業，為中國合資格的會計師。崔先生主要負責本集團的日常營運管理及行政管理。彼於二零零三年加入本集團任職總裁，之前於一九九五年至二零零零年期間在順德市地方稅務局任職副局長，並於二零零零年至二零零三年期間於北滘鎮政府任職鎮長。崔先生現時亦為廣東省房地產協會副會長及廣東省地產商會常務副會長。

楊惠妍，二十八歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司執行董事。楊女士畢業於美國俄亥俄州立大學，獲得市場營銷及物流專業學士學位。楊女士於二零零五年加入本集團擔任採購部經理，現主要負責參與制定本集團的發展策略。楊女士為楊國強先生的女兒。

楊貳珠，五十九歲，於二零零六年十一月獲委任為本公司執行董事。楊先生於暨南大學的經濟管理學院畢業。楊先生主要負責本集團房地產開發项目的招標管理部、採購部及工程造價管理部的協調和管理工作，以及在投資決策方面協助主席。由一九九四年至一九九七年，楊先生曾擔任順德三和公司副總經理。由一九八六年至一九九七年，楊先生在北滘建築工程公司擔任副總經理，並由一九九七年起擔任廣東騰越建築工程有限公司（「騰越公司」）及佛山順德碧桂園物業發展有限公司（「順德碧桂園公司」）董事兼副總經理。楊先生於一九九九年起同時擔任佛山市順德區雅駿裝飾設計工程有限公司董事兼副總經理。楊先生擁有超過三十二年建築業務經驗，及約十六年房地產開發經驗。

蘇汝波，五十五歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司執行董事。蘇先生於暨南大學的經濟管理學院畢業。蘇先生主要負責本集團位於廣東省粵北區域（包括韶關腊石壩、西聯、韶關樂昌及清遠陽山地區）的房地產開發项目的建築管理、監督及協調工作。蘇先生曾於一九九四年至一九九七年擔任順德三和公司副總經理。於一九八六年至一九九七年，蘇先生在北滘建築工程公司擔任副總經理，並由一九九七年起擔任騰越公司及順德碧桂園公司的董事兼副總經理。蘇先生擁有超過三十二年建築業務經驗、約十六年房地產開發經驗，以及約十三年建築材料採購經驗。



董事及高級管理層簡介

張耀垣，六十四歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司執行董事。張先生主要負責位於廣東省佛山區域(包括南海、高明及順德龍江地區)房地產開發項目的建築管理、監督及協調工作。張先生曾於一九九四年至一九九七年擔任順德三和公司副總經理。於一九八六年至一九九七年，張先生在北滘建築工程公司擔任經理及副總經理，並由一九九七年起擔任騰越公司及順德碧桂園公司的董事兼副總經理。張先生擁有超過四十二年建築業務經驗，及約十六年房地產開發管理經驗。

區學銘，六十歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司執行董事。區先生主要負責位於廣東省粵西區域(包括陽江陽東、肇慶懷集、肇慶德慶及茂名地區)房地產開發項目的建築管理、監督及協調工作。區先生曾於一九九四年至一九九七年擔任順德三和公司副總經理。於一九八六年至一九九七年，區先生在北滘建築工程公司擔任副總經理，並由一九九七年起擔任騰越公司及順德碧桂園公司的董事兼副總經理。區先生擁有超過三十二年建築業務經驗，及約十六年房地產經營及管理經驗。

楊志成，三十六歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司執行董事，亦為本集團江門區域的區域總裁。楊先生主要負責江門區域(包括五邑、鶴山、新會、台山、恩平等地區)十多個房地產開發項目的整體發展及管理。於一九九七年加入本集團之前，楊先生曾擔任順德三和公司項目經理、佛山市順德區均安碧桂園物業發展有限公司總經理，以及本集團項目總辦主任。楊先生擁有約十六年項目開發經驗。楊先生是楊國強先生的侄兒。

楊永潮，三十五歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司執行董事，亦為本集團營銷中心總經理。楊先生主要負責本集團的整體營銷管理。由一九九七年起，楊先生擔任順德碧桂園公司營銷中心的管理工作。楊先生擁有約十三年房地產營銷管理經驗，主持公司市場調研、項目規劃的提案、定價、推廣、銷售及客戶資源管理。楊先生是楊國強先生的侄兒。

獨立非執行董事

黎明，六十五歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事，並為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。黎先生為香港會計師公會、澳洲會計師公會、英國特許管理會計師公會及香港董事學會的資深會員。黎先生亦為於一九七三年創辦的英國特許管理會計師公會(香港分會)創辦人之一，後於一九七四／七五年度及一九七九／八零年度出任主席。彼於一九八六年擔任香港會計師公會會長。彼亦為澳洲會計師公會香港中國分會企業管治委員會顧問。黎先生為王朝酒業集團有限公司、成謙聲匯控股有限公司、映美控股有限公司及廣州富力地產股份有限公司之獨立非執行董事(該等公司之股份均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)。黎先生亦於多家在加拿大從事房地產開發的私營公司擔任董事職務。黎先生亦為香港科技大學研究開發有限公司董事。彼亦為 Chen's Holdings Limited 及成豐有限公司之獨立非執行董事。



董事及高級管理層簡介

石禮謙，銀紫荊星章，太平紳士，六十四歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事，並為本公司審核委員會成員及薪酬委員會成員。石先生畢業於悉尼大學，擁有文學士學位及教育文憑。石先生於一九九五年獲委任為太平紳士及二零零七年榮獲香港特別行政區頒授銀紫荊星章。石先生為代表地產及建造功能界別的香港立法會議員、香港科技大學及香港大學校董會成員，以及投訴警方獨立監察委員會副主席。石先生為勤達集團國際有限公司、利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司、泰山石化集團有限公司、德祥企業集團有限公司、合興集團控股有限公司、新昌營造集團有限公司、香港鐵路有限公司、澳門博彩控股有限公司、百保利控股有限公司及莊士機構國際有限公司獨立非執行董事，亦為莊士中國投資有限公司主席及獨立非執行董事（該等公司之股份均於聯交所上市），及為香港按揭證券有限公司董事。石先生亦為鷹君資產管理（冠君）有限公司（冠君產業信託的管理人）及富豪資產管理有限公司（富豪產業信託的管理人）（兩項信託均於聯交所上市）的獨立非執行董事。石先生亦於多間物業有關的私人公司擔任董事職務。

唐滙棟，五十九歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事，並為本公司審核委員會成員及薪酬委員會成員。唐先生在香港執業超過三十年，並為張秀儀、唐滙棟及羅凱柏律師行合夥人。彼亦為現任國際公證人及中國委託公證人，以及取得在若干其他司法管轄區的律師資格。唐先生現為葉氏化工集團有限公司（該公司之股份於聯交所上市）之非執行董事。

首席財務官

伍綺琴，五十二歲，於二零零八年一月獲委任為本公司首席財務官。於二零零五年九月至二零零七年十一月，伍女士乃於聯交所上市之公司恒隆地產有限公司執行董事。彼於二零零三年加盟恒隆地產之前受僱於聯交所，曾擔任多個高級職位，離職時為上市科高級總監。在此之前，彼曾任職德勤會計師事務所，在審計方面取得寶貴經驗。伍女士為合資格會計師，並持有香港科技大學工商管理碩士學位。她為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、特許秘書及行政人員公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員，以及美國會計師協會會員。她亦貢獻時間擔任多項公共服務，包括醫院管理局審核委員會增選委員及香港科技大學商學院的企業顧問。

公司秘書

禰寶華，六十一歲，於二零零七年三月獲委任為本公司秘書。彼為香港特許秘書公會會員及特許秘書及行政人員公會會員。禰先生亦為富榮秘書服務有限公司董事。彼在公司管理及秘書工作方面擁有超過二十七年經驗，多年來為多間上市公司客戶提供專業服務。



董事及高級管理層簡介

高級管理層

宋 軍，四十二歲，為本公司副總裁。宋先生畢業於重慶建築工程學院(現為重慶大學)，主修建築學專業，獲工學學士學位，為中國合資格的建築師。宋先生負責於廣東省廣州地區(包括增城鳳凰城、荔城、華南碧桂園、沙灣、南沙、清遠佛岡等地區)房地產開發項目的建築管理、監督及協調工作。於一九九七年加入本集團之前，宋先生曾任職於湖南省吉首市建築規劃勘察設計院及廣東博意建築設計院有限公司，負責建築設計工作。自一九九七年起，彼擔任順德碧桂園公司的項目經理及項目監督，負責房地產項目開發管理工作。宋先生擁有約十三年房地產開發管理經驗。

謝樹太，四十五歲，為本公司副總裁。謝先生畢業於湖南大學土木工程系，獲工學學士學位，為中國合資格的工程師。謝先生主要負責本集團房地產開發項目的整體管理及監督，並負責本集團酒店及物業管理公司的整體管理工作。於一九九七年加入本集團之前，謝先生曾於一九八六年至一九九一年在衡陽市建築設計研究院任職，負責結構設計工作。於一九九二年至一九九七年，彼亦曾在順德三和公司任職，負責物業管理工作。自一九九七年起，彼任職於順德碧桂園公司及廣東碧桂園物業管理有限公司，全面負責本集團的物業管理及酒店管理工作。謝先生擁有近十八年房地產管理經驗及近十三年酒店管理經驗。

王志敦，四十歲，為本公司副總裁。王先生畢業於汕頭大學，主修國際經濟法，為中國合資格的職業律師。王先生負責本集團投資拓展。於二零零三年加入本集團之前，王先生曾於一九九六年至二零零三年出任廣東博文律師事務所合夥人。

陳 華，六十歲，為本公司副總裁。陳先生畢業於吉林工業大學主修拖拉機設計；黑龍江大學主修國民經濟管理；及東北農業大學主修農業經濟管理專業。陳先生負責廣東粵東區域(包括東莞、汕尾、惠州惠陽及惠東亞婆角地區)房地產開發項目的管理。於二零零七年加入本集團之前，陳先生曾任黑龍江省政府扶貧辦公室主任。彼擁有超過三十三年政府工作經驗。陳先生為楊惠妍女士的家翁。



企業管治報告

碧桂園控股有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(「本集團」)繼續提高其企業管治水平，特別著重於達致及維持優良的董事會、優秀的內部監控、及對所有股東的高透明度及問責性。董事會(「董事會」)及管理層均堅守良好的企業管治原則，以求達致穩健管理及增加股東價值。董事會相信優秀的企業管治將為其股東及本集團帶來長期利益。

企業管治常規

截至2009年12月31日年度止，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)上市規則附錄14所載企業管治常規守則(「守則」)的守則條文。

標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市公司董事進行證券交易的標準守則作為其本身董事進行證券交易的操守守則(「標準守則」)。截至2009年12月31日年度止，經向本公司所有董事作出具體查詢後，本公司各董事均確認已遵守標準守則所規定的準則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股價敏感資料，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

董事會

目前，董事會的成員包括九名執行董事，分別為楊國強先生、崔健波先生、楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生、區學銘先生、楊志成先生及楊永潮先生，及三名獨立非執行董事，分別為黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生。

楊惠妍女士為楊國強先生的女兒，楊志成先生及楊永潮先生為楊國強先生的侄子。除上文另有披露者外，概無任何其他董事維持任何家族關係。

主席楊國強先生負責制定本集團發展策略、作出投資決策及進行整體的項目規劃，確保董事會能在優秀的企業管治常規及程序下適當行使其職責，而本公司總裁崔健波先生則負責本集團的日常營運管理及一般管理。本公司主席及總裁職責彼此分離以鞏固獨立性、問責性及責任性。其各自的責任乃明確規定並由董事會以書面進行定義。

有關各董事的履歷資料及彼等之間的關係，請參閱從19頁至22頁的「董事及高級管理層簡介」一節。

所有獨立非執行董事的指定任期為兩年，而所有董事須根據本公司的組織章程細則(「細則」)退任。根據細則，於每屆股東周年大會上，當時三分之一董事(或如彼等的數目並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一數目)須輪值退任，惟每名董事(包括該等有指定任期的董事)每三年至少須於股東周年大會上退任一次。據此，概無董事的任期多於三年。



企業管治報告

董事會肩負領導及監控本公司的責任，並共同負責指導及監督本公司的事宜。董事會全權負責制定有關本集團業務經營的業務政策及策略，當中包括股息政策及風險管理策略。董事會將權力及責任轉授予管理層，以便進行本集團的日常管理及營運。

本公司並無成立提名委員會。總體而言，董事會負責檢討董事會的組成、發展及制定董事提名及委任的相關程序、監察董事委任及評核非執行董事的獨立性。董事會定期檢討其架構、人數及組成，以確保董事會具備適合本集團業務所需之專業知識、技能及經驗。

所有董事均按時獲悉可能影響本集團業務的重大變動，包括相關法規及規定，並能在必要時作出進一步的詢問。彼等亦擁有獲取公司秘書及合規主任(負責向董事提供董事會文件及有關資料)的建議及服務的途徑。董事會亦批准董事在履行其董事職責時可獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)。概無任何董事於年內請求獨立專業諮詢。

本公司已為董事和高級管理層購買責任保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的訴訟責任。該保險範圍及其保額乃按年檢討。

獨立非執行董事的獨立性

獨立非執行董事兼備多個行業的經驗，為集團提供專業知識，履行其重要職責以給予管理層策略上建議，並確保董事會不但能維持對財務及其他強制性匯報規則之嚴格標準，而且能提供合適體制以保障股東及本公司的整體利益。根據上市規則第3.13條，董事會已從各獨立非執行董事處獲得其獨立性的確認，董事會亦認為全體獨立非執行董事均屬獨立。

董事會已成立兩個委員會，其特定責任稍後已載於本報告下文。董事會特別授權管理層處理的主要事宜包括擬備年度及中期賬目以供董事會於對外公佈前作審批、執行獲董事會採納的業務策略及方針、監管營運預算、推行足夠的內部監控系統及風險管理程序，以及遵守有關法例規定、規則及條例。

董事會會議

董事會每年召開最少四次會議，大約每季一次，於有需要時亦會另行安排會議。所有董事均被邀請親自出席各董事會會議，未能親自出席董事會會議的董事，則可透過電話會議參與會議。

公司秘書及合規主任協助主席編製會議議程。公司秘書亦編製每次會議的詳細會議記錄。會議結束後，會議紀錄初稿則盡快地派發至所有董事以供表達意見。



董事會亦認同企業管治職責獨立報告的重要性。合規主任均出席所有董事會及委員會會議，對企業管治事宜（包括風險管理及有關合併與收購、會計與財務匯報的相關合規問題）作出建議。

於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度內，諸位董事積極參與本集團的事務，並曾召開四次董事會會議，以考慮（其中包括）本集團擬進行的各種交易，以及審議和批准本集團的中期業績及全年業績。

董事於二零零九年的出席記錄如下：

董事

出席會議數目 / 舉行會議數目

執行董事

楊國強先生(主席)	4/4
崔健波先生	4/4
楊惠妍女士	4/4
楊貳珠先生	4/4
蘇汝波先生	4/4
張耀垣先生	4/4
區學銘先生	4/4
楊志成先生	4/4
楊永潮先生	4/4

獨立非執行董事

黎明先生	4/4
石禮謙先生	4/4
唐滙棟先生	4/4

審核委員會

審核委員會的成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生。根據上市規則的規定，黎明先生（具有上市規則規定適當的專業會計資格並具備財務管理專業知識）獲委任為審核委員會主席。

審核委員會乃作為本公司其他董事與外聘核數師之間的溝通集中點，關乎彼等職責中有關的財務及其他匯報、內部監控、外部及內部審核及董事會不時決定的其他財務及會計事宜。審核委員會乃為協助董事會對本集團財務匯報程序、內部監控及風險管理制度的有效性作出獨立檢討、監管審核程序及履行董事會不時指派的其他職責及責任。



企業管治報告

於2009年，審核委員會已召開5次會議，與本公司高級管理層、顧問及外聘核數師檢討審核委員會職權範圍所載的本集團重大內部監控及財務事宜。委員會的檢討包括外聘核數師的審核計劃及調查結果、外聘核數師的獨立性、本集團的會計準則及常規、上市規則及法定合規、內部監控、風險管理及年度財務報表事宜(包括供董事會批准的中期及年度財務報表)。每名成員的出席情況載列如下：

成員	出席會議數目／舉行會議數目
黎明先生(主席)	5/5
石禮謙先生	5/5
唐滙棟先生	5/5

外聘核數師的獨立性

為提高外聘核數師報告的獨立性，審核委員會部分會議僅安排由獨立非執行董事及外聘核數師出席。審核委員會對羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)審核費用、程序及有效性、獨立性及客觀性所作出的檢討結果表示滿意，而審核委員會已建議董事會在應屆股東周年大會上，續聘羅兵咸永道為本公司2010年度之外聘核數師。

薪酬委員會

薪酬委員會由楊國強先生擔任主席並由五名成員組成，其中兩名為執行董事，即楊國強先生及崔健波先生，三名為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生。

薪酬委員會的主要責任為檢討及制定有關本公司全部董事及高級管理層的薪酬架構政策，並向董事會提出建議以供考慮。

薪酬委員會於年內召開一次會議，檢討了本公司董事的薪酬待遇及副總裁的辭任。每名成員的出席情況載列如下：

成員	出席會議數目／舉行會議數目
楊國強先生(主席)	1/1
崔健波先生	1/1
黎明先生	1/1
石禮謙先生	1/1
唐滙棟先生	1/1

內部監控

董事會有責任維持穩健及有效之內部監控系統，以保障集團財產及股東之利益，亦透過審核委員會檢討該等系統之有效性。內部監控系統之設計是為集團提供合理而非絕對的運作保障，以減少誤差或損失，以及控制本集團營運系統故障的風險。



本公司有不時聘請獨立顧問對本集團進行檢討之慣例，並向僱員提供適當培訓，從而維持高水平的企業管治。

董事會透過審核委員會根據與本公司高級管理層、外聘核數師及顧問的討論所得到的資料，對集團截至2009年12月31日止年度內以根據管治守則C.2.1及C.2.2條評估及檢定內部監控系統與程序的有效性，以及考慮本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。審核委員會已檢討了外聘核數師及顧問於審核委員會上發表的評論，並確信有持續運作以確認、評估及管理本集團面對之重大風險。

舉報者政策

本集團自2008年起設立舉報者政策以便僱員提出所關注之事宜。僱員可依內部通報程序向法務部主管提出有關申訴或舉報內部的不良行為，以便法務部核實、調查及跟進相關事宜。

投資者關係

本集團推行主動的投資者關係計劃，讓投資者得悉本集團之最新發展和及時披露相關資料予公眾。於年度內本集團與投資者進行多種會議，組織項目考察及參與投資者會議。

本集團透過公司通訊定期概述最近之項目發展及銷售表現。本集團的最新項目發展、企業事務、新聞、財務數據及股份資料均刊載於本集團網站 <http://www.countrygarden.com.cn>。

核數師的薪酬

截至2009年12月31日止年度，本公司就其核數師所提供的審核服務和有關2009年發行優先票據的其他服務已付／應付的費用(包含營業稅)分別約為人民幣6,486,000元及人民幣610,000元。

董事對財務報表的責任

董事知悉其須根據法定要求及適用會計準則編製截至2009年12月31日止年度的綜合財務報表。

本公司外聘核數師對本集團綜合財務報表的申報責任載於獨立核數師報告第41至第42頁。



董事會報告

董事欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2009年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

主要經營活動

本公司為一家投資控股公司。其附屬公司主要從事房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營業務。

按主要經營活動劃分的本集團年度收入及經營業績分析載於本集團綜合財務報表附註5。

業績

本集團截至2009年12月31日止年度的業績載於第47頁的本集團綜合全面收益表內。

股息

董事建議派發截至2009年12月31日止年度之末期股息每股人民幣4.50分(2008：人民幣3.00分)，給予在2010年5月20日名列本公司股東名冊之股東。股東有權選擇以全部收取新股份或部份收取新股份部份收取現金方式以收取該建議之末期股息(「以股代息建議」)。

建議之末期股息以人民幣宣告並以港幣派發。以港幣派發末期股息按2010年5月14日至2010年5月20日期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣平均匯率中間價計算。

此項以股代息建議須待(1)2010年5月20日召開之股東周年大會批准建議之末期股息，及(2)香港聯合交易所有限公司批准根據此項建議所發行之新股份上市及買賣，方可作實。

載有以股代息建議全部詳情之通函連同有關的選擇表格將約於2010年6月4日寄予各股東。預計末期股息單及新股份的股票將約於2010年7月2日發送給股東。

物業、廠房及設備

於年內物業、廠房及設備變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註6。

借款

借款的詳情載於本集團綜合財務報表附註20。

儲備

於年內儲備變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註19。



於2009年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣756,901,000元(2008年：約人民幣573,671,000元)。

捐贈

本集團於年內所作之捐獻約人民幣74,948,200元(2008年：約人民幣81,304,236元)。

財務概要

本集團的財務概要載於本年報第142頁。

主要客戶及供應商

截至2009年12月31日止年度，來自本集團最大客戶的收入佔年度總收入約2.1%，而本集團五大客戶佔本集團於年內收入少於30%。

截至2009年12月31日止年度，向本集團最大供應商作出的採購約佔年度採購總額約9.8%，而本集團五大供應商佔本集團於年內採購額少於30%。

董事及股東於本集團供應商及客戶的權益

於截至2009年12月31日止年度，就董事所知悉，以下為身為董事及彼等的聯繫人(下文所述)並擁有本公司已發行股本5%以上的人士，於本集團的五大客戶及供應商擁有的直接權益或間接權益如下：

董事及擁有本公司

已發行股本5%以上

權益的人士姓名	本集團客戶名稱	權益性質
楊惠妍女士	清遠碧桂園物業發展有限公司 (「清遠碧桂園」)	52%股本權益
楊貳珠先生	清遠碧桂園	12%股本權益
蘇汝波先生	清遠碧桂園	12%股本權益
張耀垣先生	清遠碧桂園	12%股本權益
區學銘先生	清遠碧桂園	12%股本權益



董事會報告

董事及擁有本公司 已發行股本5%以上 權益的人士姓名

董事及擁有本公司 已發行股本5%以上 權益的人士姓名	本集團供應商名稱	權益性質
楊惠妍女士	廣東博意建築設計院有限公司 (「博意建築」)	52%股本權益
楊貳珠先生	博意建築	12%股本權益
蘇汝波先生	博意建築	12%股本權益
張耀垣先生	博意建築	12%股本權益
區學銘先生	博意建築	12%股本權益
楊國強先生	佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司 (「鴻業水泥」)	52%股本權益
楊貳珠先生	鴻業水泥	12%股本權益
蘇汝波先生	鴻業水泥	12%股本權益
張耀垣先生	鴻業水泥	12%股本權益
區學銘先生	鴻業水泥	12%股本權益

鴻業水泥為佛山市順德區利達投資有限公司(「利達投資」)的非全資附屬公司。楊美容女士(楊國強先生之胞妹)、楊敏盛先生(楊貳珠先生之兒子)、蘇志賢先生(蘇汝波先生之兒子)、張熾標先生(張耀垣先生之兒子)、區結萍女士(區學銘先生之女兒)分別擁有利達投資的52%、12%、12%、12%及12%。由於利達投資(為楊國強先生的聯繫人)擁有鴻業水泥其全部股權的73.6%，因此鴻業水泥為本公司關連人士的聯繫人。

除上述披露者外，截至2009年12月31日止年度，董事、彼等的聯繫人或本公司任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者)概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

股本

於年內本公司股本變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註18。



董事及董事服務合同

於年內直至本年報日期董事為：

執行董事

楊國強先生(主席)
崔健波先生
楊惠妍女士
楊貳珠先生
蘇汝波先生
張耀垣先生
區學銘先生
楊志成先生
楊永潮先生

獨立非執行董事

黎明先生
石禮謙先生
唐滙棟先生

根據組織章程細則第87條，楊貳珠先生、楊志成先生、楊永潮先生及黎明先生將於輪值告退，而彼等均符合資格並願意於應屆股東周年大會上膺選連任。

本公司各執行董事均與本公司簽訂服務合同，自2010年1月1日起生效，為期三年。所有獨立非執行董事均獲委任直至2010年12月31日。

概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立毋須賠償(法定賠償除外)而不可於一年內終止的服務合同。

董事薪酬及五名最高薪人士

有關截至2009年12月31日止年度董事薪酬及本集團五名最高薪人士薪酬的詳情載於本集團綜合財務報表附註28中。

董事於重要合約的權益

除載於「關連交易及持續關連交易」一節披露外，本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司，或其控股公司概無於年末或年內任何時間存在任何與本公司之業務有重大關係而董事直接或間接於其中佔有重大權益之重大合約。



董事會報告

董事及波等之聯繫人於競爭業務的權益

楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生及區學銘先生(全部均為董事)各自擁有清遠碧桂園及清遠市故鄉里文化發展有限公司52%、12%、12%、12%及12%權益。清遠碧桂園為位於清遠的清遠假日半島項目的開發商，其提供多類產品，包括別墅、聯體住宅及多層洋房。而清遠市故鄉里文化發展有限公司則經營位於清遠清城區石角鎮的清遠文化公園。於2009年12月31日，概無董事被認為擁有與本集團的業務競爭或可能競爭的業務的直接或間接權益。

關連交易及持續關連交易

以下為本年度內及截至本年報日期所記錄的關連交易及持續關連交易：

(a) 關連交易

於2009年10月15日，本公司全資附屬公司佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司(「順德碧桂園」)與博意建築訂立股份轉讓協議(「股份轉讓協議」)。根據股份轉讓協議，順德碧桂園出售而博意建築購買順德農村信用合作聯社(「順德信用社」)註冊資本中的29,999,000股股份，順德信用社為一家在中華人民共和國(「中國」)成立之金融機構，並改制為佛山順德農村商業銀行股份有限公司(「順德商業銀行」)，代價為人民幣38,398,720元(約港幣43,590,328元)。於2010年1月19日，雙方訂立附帶協議，據此，博意建築同意於完成日起計五個工作天內，向順德碧桂園支付人民幣105,596,480元(約港幣119,873,402元)，作為補足參考以順德商業銀行根據順德信用社由農村信用合作聯社改制為商業銀行向其發起人發行新股的發行價為基準的購買價而釐定的差額。

順德碧桂園獲順德信用社知會(i)作為中國的外商獨資企業，順德碧桂園並不符合順德商業銀行的發起人資格；及(ii)順德碧桂園須要將其擁有的順德信用社股份轉讓予符合順德商業銀行的發起人資格的人士或國內企業。

楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生及張耀垣先生各自擁有博意建築52%、12%、12%、12%及12%權益；由於楊惠妍女士為本公司的董事及主要股東，因此博意建築為本公司關連人士的聯繫人。

(b) 持續關連交易

本公司訂立的以下關連交易，獲得香港聯合交易所(「聯交所」)授出的豁免或獨立股東的批准豁免，惟須遵守上市規則第14A.32條項下有關年報的披露規定。該等交易的詳情如下：

1. 供水協議

根據由佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司(「順德碧桂園」)與佛山市順德區江口自來水有限公司(「江口自來水公司」)於2007年3月27日訂立的供水協議並於2008年6月20日訂立江口供水補充協議(「江口供水補充協議」)及增城市碧桂園物業發展有限公司(「增城碧桂園」)與增城市清源自來水



廠有限公司(「清源自來水廠公司」)於2007年3月27日訂立的供水協議(「清源供水協議」)，江口自來水公司及清源自來水廠公司須向本集團供應用水，用於本集團於番禺、順德及增城地區的經營。江口供水補充協議由2008年1月1日起為期三年，惟於2008、2009及2010年的年度上限不得超過人民幣6百萬元。清源供水協議由2007年1月1日起為期三年，惟於2007、2008及2009年各年的年度上限不得超過人民幣17百萬元。供水須按不低於番禺、順德及增城地區的第三方所經營水廠的供水優惠的價格收費。於年內，江口自來水公司及清源自來水廠公司收取的水費分別為人民幣2.0百萬元及人民幣11.9百萬元。

楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生及張耀垣先生分別擁有江口自來水公司及清源自來水廠公司各自52%、12%、12%、12%及12%。由於楊惠妍女士為本公司董事及主要股東，因此，江口自來水公司及清源自來水廠公司為本公司關連人士的聯繫人。

清源供水協議已於2009年12月31日期滿。於2009年12月15日，增城碧桂園與清源自來水廠公司訂立清源供水協議，據此，清源自來水廠公司同意於2010年1月1日起三年內為本集團於中國增城區的營運供水，惟於2010、2011及2012年各年的年度上限不得超過人民幣17百萬元。

2. 設計服務協議

根據順德碧桂園與博意建築於2007年3月27日訂立的設計服務協議，並於2008年6月20日訂立設計服務補充協議，博意同意以不低於獨立第三方向本集團提供等同服務收費優惠的條款向本集團提供物業設計及房屋內部設計服務，此項服務由2008年1月1日起為期三年，惟於2008、2009及2010年各年須受年度上限人民幣300百萬元所限。於年內，博意建築所收取的設計服務費總額為人民幣226.4百萬元。

楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生及張耀垣先生分別擁有博意建築的52%、12%、12%、12%及12%。由於楊惠妍女士為本公司董事及主要股東，因此，博意建築為本公司關連人士的聯繫人。

3. 水泥產品銷售協議

根據廣東騰越建築工程公司(「騰越」)與鴻業水泥於2007年3月27日訂立的水泥產品銷售協議(「水泥產品協議」)，鴻業水泥同意按不低於鴻業水泥向獨立第三方收費優惠的條款向騰越供應水泥產品，有效期由2007年1月1日起計為期三年，惟於2007、2008及2009年各年的年度上限不得超過人民幣240百萬元。於年內，騰越購買水泥產品的金額為人民幣81.9百萬元。



董事會報告

鴻業水泥為利達投資的非全資附屬公司。楊美容女士(楊國強先生之胞妹)、楊敏盛先生(楊貳珠先生之兒子)、蘇志賢先生(蘇汝波先生之兒子)、張熾標先生(張耀垣先生之兒子)、區結萍女士(區學銘先生之女兒)分別擁有利達投資的52%、12%、12%、12%及12%。由於利達投資(為楊國強先生的聯繫人)擁有鴻業水泥73.6%的股權，因此，鴻業水泥為本公司關連人士的聯繫人。

水泥產品協議已於2009年12月31日期滿。於2009年12月15日，騰越與鴻業水泥訂立水泥製品銷售協議，據此，鴻業水泥同意於2010年1月1日起三年內，向騰越建築工程公司供應水泥製品，惟於2010、2011及2012年各年的年度上限不得超過人民幣240百萬元。

4. 建築服務協議

根據騰越與清遠碧桂園於2005年8月10日至2006年4月10日期間訂立的若干份建築服務協議(「建築服務協議」，經2007年3月27日訂立的補充協議修訂)，騰越同意以共計約人民幣1,723百萬元的總代價就清遠碧桂園位於清遠清城市石角鎮的物業開發項目(「清遠項目」)向清遠碧桂園提供建築服務。於2007、2008及2009年三個年度的年度上限不得超過人民幣590百萬元。建築服務費用由騰越參考市率後按不優惠於獨立第三方向清遠碧桂園所提供價格的條款收取。建築服務收費乃根據預計成本加所提供服務的利潤釐定。於年內，騰越所提供的建築服務的價值共計人民幣366.8百萬元。

楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生及張耀垣先生分別擁有清遠碧桂園的52%、12%、12%、12%及12%。由於楊惠妍女士為本公司董事及主要股東，因此，清遠碧桂園為本公司關連人士的聯繫人。

於2009年12月15日，騰越與清遠碧桂園訂立修訂協議，據此，雙方同意將清遠項目(即建築服務協議項下唯一尚未完成的房地產開發項目)的建築期自2010年1月1日起再延長三年，惟於2010、2011及2012年三個年度的年度上限不得超過人民幣250百萬元，而騰越將根據修訂協議延長的建築服務協議所規定的條款，繼續就清遠項目向清遠碧桂園提供建築服務。

楊惠妍女士為本公司的董事及主要股東。楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生及張耀垣先生各為本公司董事。楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生及區學銘先生為本公司關連人士。因此，根據上市規則，所有該等協議項下擬進行的交易均構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.34條的規定，(1)及(2)項下的交易須遵守全部申報及公告的規定，但無須獲得獨立股東的批准，而根據上市規則第14A.35條的規定，(3)至(4)項下的交易須獲獨立股東批准。



根據上市規則第14A.37條的規定，本公司的獨立非執行董事黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃(a)於本集團正常及一般業務過程中；(b)按正常商業條款或倘並無足夠用於判斷其是否按正常商業條款訂立的可比較交易，則按對本集團而言不低於獨立第三方獲得的或自獨立第三方所獲得的優惠的條款；及(c)根據有關協議按公平合理並符合股東的整體利益的條款訂立。

就上市規則第14A.38條的規定而言，本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已對上述持續關連交易進行了隨機抽樣檢查，確認所訂立交易：

- (i) 已獲本公司董事會批准；
- (ii) 乃根據有關交易的相關協議訂立；及
- (iii) 並未超出各自的年度上限。

關聯人士交易

截至2009年12月31日止年度內，若干董事及其關係密切之家屬成員以及由若干董事及／或彼等關係密切之家屬成員所控制的公司與本集團訂立的交易於本集團綜合財務報表附註37的「關聯人士交易」中披露。

購股權

於2007年3月20日，當時的股東採納及批准一項購股權計劃（「購股權計劃」）。自採納起計並無授出購股權。以下為購股權計劃主要條款的概要：

(i) 購股權計劃之目的

購股權計劃之目的為獎勵其參與者。

(ii) 合資格參加人士

購股權計劃之參與人包括本公司及其附屬公司僱員，包括其執行董事及非執行董事。

(iii) 授出購股權

董事會有權於購股權計劃獲採納當日後10年內授予任何參與人。

(iv) 接納購股權的繳款

參與人接納購股權須向本公司支付港幣1.00元以作為獲授股權的代價。



董事會報告

(v) 股份認購價

根據購股權計劃授予購股權以認購股份之認購價為下列三者中之較高為準：

- 股份於向參與人作出授出日期(須為營業日)為聯交所每日報價表所列之收市價；
- 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及
- 本公司股份之面值。

(vi) 可供認購的最高股份數目

可於所有根據購股權計劃授出的購股權予以行使時發行之股份總數合共不得超過本公司於採納購股權計劃批准日期已發行股本的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。可於根據購股權計劃所有已授出而尚未行使之購股權予以行使時發行的股份數目，最多不得超過本公司不時已發行股本的30%。於本年報日期，根據購股權計劃可予發行本公司之股份數目最多為1,636,000,000股，為本公司於購股權計劃批准日期已發行股本的10%。

(vii) 各參與人可獲授權益的最高股份數目

每名參與人在任何12個月期間根據購股權計劃獲授的全部購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)予以行使時發行或將發行的股份總數不得超過已發行股份總數的1%。身為本公司主要股東或獨立非執行董事之參與人在任何12個月期間根據購股權計劃獲授的全部購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)予以行使時發行或將發行之股份(1)合計超過已發行股份總數之0.1%；及(2)按各授出日期計算之股份收市價計算之總值超過5百萬港元，則建議授出之購股權必須得到股東於股東大會上以投票表決方式批准。

(viii) 行使購股權的期限

任何根據購股權計劃獲授的購股權的行使期限將由任何相關購股權授出當日起計不得超過10年。董事會有權決定購股權行使之前必須持有之最短期限。

員工激勵計劃

本公司已建議設立員工激勵計劃(「員工激勵計劃」)，以表揚本公司高級管理層及員工的貢獻(當中不得包括本公司的關連人士)。員工激勵計劃旨在向各參與人提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與人及提升其表現及效率。截至2009年12月31日止年內，為員工激勵計劃本公司透過其附屬公司自市場購入合計24,485,000股本公司股份。於年內購入該等股份之總額約人民幣60,674,000元。截至2009年12月31日止，根據員工激勵計劃累積購入股份總數為82,092,000股。



董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2009年12月31日本公司在任董事於結算日在本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部賦予之涵義)之股份擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所之權益如下：

(a) 於本公司股份之好倉

董事姓名	身份	於2009年12月31日	
		所持普通股份數目	佔已發行股本百分比
崔健波先生	配偶權益(附註1)	7,993,396	0.05%
楊惠妍女士	受控法團的權益(附註2)	9,760,945,999	59.33%
楊貳珠先生	受控法團的權益(附註2)	972,000,000	5.91%
蘇汝波先生	受控法團的權益(附註2)	716,000,000	4.35%
張耀垣先生	受控法團的權益(附註2)	816,000,000	4.96%
區學銘先生	受控法團的權益(附註2)	736,000,000	4.47%
楊永潮先生	配偶權益(附註3)	3,310,000	0.02%

附註：

1. 該等股份指由崔健波先生之配偶何建勳女士所持有。
2. 該等股份指必勝有限公司、多美集團有限公司、日皓控股有限公司、偉君國際環球有限公及喜樂集團有限公司持有的股份，該等公司分別由楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生及區學銘先生實益擁有全部已發行股本。
3. 該等股份指由楊永潮先生之配偶蘇玉銘女士所持有。

(b) 於本公司相聯法團必勝有限公司股份之好倉

董事姓名	身份	於2009年12月31日	
		所持普通股份數目	佔已發行股本百分比
楊惠妍女士	實益擁有人	2	100%

除上文所披露者外，於結算日，本公司之董事、最高行政人員或彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義)之股份、相關股份或債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊或根據標準守則須通知本公司及聯交所之任何其他個人、家族、公司及其他權益或淡倉。



董事會報告

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於結算日，根據本公司按證券及期貨條例第336條設存之登記冊所載，下列公司及人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份持有5%或以上之好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

於本公司股份之好倉

股東姓名	身份	所持普通股份數目	於2009年12月31日
			佔已發行股本百分比
必勝有限公司	實益擁有人	9,760,945,999 (附註1)	59.33%
多美集團有限公司	實益擁有人	972,000,000 (附註2)	5.91%

附註：

- 該9,760,945,999股股份由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本的必勝有限公司持有。
- 該972,000,000股股份由楊貳珠先生實益擁有全部已發行股本的多美集團有限公司持有。

38

除上文所披露者外，於結算日，本公司並無接獲任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)通知，表示其於本公司股份及相關股份中持有5%或以上之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露。

購回、出售或贖回本公司的股份

年內，本公司並無贖回任何股份，而本公司或任何其附屬公司亦無購買或出售任何股份，除列於本年報內員工激勵計劃一節所述。

優先認購權

本公司之組織章程細則或開曼群島(本公司註冊成立的司法權區)法律並無關於優先認購權的條文，致令本公司必須首先按比例向現有股東提呈發售新股。

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載列於本年報的企業管治報告中。



足夠公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)及(b)條規定尋求上市的證券必須有公開市場及發行人的上市證券須維持充足的公眾持股量。一般而言，表示(i)在任何時間發行人的已發行股本總數最少25%由公眾持有；及(ii)倘發行人除尋求上市的一類證券外尚有多於一個類別的證券時，則在上市時公眾人士(在所有受監管市場包括聯交所)持有的發行人證券總數須為發行人的已發行股本總數最少25%。

然而，尋求上市的一類證券不得少於發行人的已發行股本總數15%，以及於上市時必須有不少於10,000百萬港元的預期市值。

本集團已向聯交所申請，要求聯交所行使而聯交所已行使根據上市規則第8.08(1)(d)條的酌情權以接納本公司較低的公眾持股量即15% (假設超額配股權未獲行使) 或公眾人士將持有已發行股本較高百分比 (若超額配股權獲全部或部份行使)，而酌情權可於發行人於上市時的預期市值超過10,000百萬港元時行使；其依據為聯交所信納本公司的相關股份數目及分佈將可讓市場在較低公眾持股量百分比下妥善操作，而行使酌情權條件為本公司將在2007年4月3日招股章程中適當披露較低的公眾持股量百分比並於上市後的各份年報中確認有充足的公眾持股量。於2007年4月20日本公司上市時，其市值已超過10,000百萬港元。

根據本公司通過公開途徑可得的資料及於本年報日期據董事所知，董事確認本公司已維持根據上市規則所規定的公眾持股量。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核本年度的綜合財務報表。於應屆股東周年大會將提出續聘羅兵咸永道會計師事務所為下年度本公司核數師的決議案。

諮詢專業稅務意見

本公司股東(「股東」)如對有關購買、持有、出售、買賣股份或行使任何相關權利之稅務影響有任何疑問，應諮詢專家意見。



董事會報告

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2010年5月17日(星期一)至2010年5月20日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格收取建議派發之末期股息及確定有權出席應屆股東周年大會並於會上投票之股東，所有正式填妥之股份過戶表格連同有關股票，必須於2010年5月14日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

代表董事會

主席

楊國強

香港，2010年3月30日



獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓
電話：(852) 2289 8888
傳真：(852) 2810 9888
www.pwchk.com

致碧桂園控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第43至141頁之碧桂園控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零九年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程式以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程式取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程式，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

獨立核數師報告



我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零九年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

綜合資產負債表

		於12月31日	
		2009年	2008年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	3,878,360	2,841,970
投資物業	7	141,231	148,865
無形資產	8	13,425	13,342
土地使用權	9	10,058,674	7,596,813
可供出售金融資產	26	—	29,999
在建物業	10	3,945,318	3,949,275
遞延所得稅資產	24	964,257	1,092,357
其他資產	11	2,040,000	—
		21,041,265	15,672,621
流動資產			
土地使用權	9	6,145,479	6,042,427
在建物業	10	15,024,327	14,992,197
持作銷售已落成物業	13	4,165,665	3,205,398
存貨	14	329,356	154,347
貿易及其他應收款	15	7,058,467	3,338,589
預付稅金		1,509,939	974,874
受限制現金	16	3,815,334	2,728,115
現金及現金等價物	17	4,608,708	3,006,492
		42,657,275	34,442,439
總資產		63,698,540	50,115,060
權益			
權益所有人應佔股本及儲備			
股本及溢價	18	14,925,651	14,686,574
儲備	19	1,093,181	859,729
保留盈利			
— 擬派末期股息	31	740,320	490,800
— 其他	19	4,169,664	3,063,640
		20,928,816	19,100,743
少數股東權益		370,858	279,926
總權益		21,299,674	19,380,669

綜合資產負債表

		於12月31日	
		2009年	2008年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
銀行借款	20	7,638,003	5,003,250
可換股債券	21	4,278,511	4,018,482
優先票據	22	2,602,423	—
遞延政府補助		107,780	—
衍生金融工具	23	990,124	1,241,530
遞延所得稅負債	24	383,413	339,196
		16,000,254	10,602,458
流動負債			
預收賬款		14,039,707	9,113,623
貿易及其他應付款	25	6,563,231	5,485,674
應付所得稅		2,545,013	2,709,572
銀行借款	20	3,250,661	2,823,064
		26,398,612	20,131,933
總負債		42,398,866	30,734,391
總權益及負債		63,698,540	50,115,060
流動資產淨額		16,258,663	14,310,506
總資產減流動負債		37,299,928	29,983,127

載於第43至141頁的財務報表已於2010年3月30日獲董事會批准且由董事會代表簽署。

崔健波
董事

楊貳珠
董事

載於第50至第141頁的附註屬該等綜合財務報表的一部份。

資產負債表

		於12月31日	
		2009年	2008年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
附屬公司投資	12	19,541,861	17,241,855
流動資產			
應收附屬公司款	12	3,254,978	2,496,889
受限制現金	16	1,707,050	1,708,649
現金及現金等價物	17	216,079	38,347
		5,178,107	4,243,885
總資產		24,719,968	21,485,740
權益			
權益所有人應佔股本及儲備			
股本及溢價	18	15,289,390	14,989,639
儲備	19	424,821	424,821
保留盈利			
— 擬派期末股息	31	740,320	490,800
— 其他	19	16,581	82,871
總權益		16,471,112	15,988,131

資產負債表

		於12月31日	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
	附註		
負債			
非流動負債			
銀行借款	20	176,096	197,950
可換股債券	21	4,278,511	4,018,482
優先票據	22	2,602,423	—
衍生金融工具	23	990,124	1,241,530
		8,047,154	5,457,962
流動負債			
應付附屬公司款	12	25,606	3,298
其他應付款	25	—	176
銀行借款	20	176,096	36,173
		201,702	39,647
總負債		8,248,856	5,497,609
總權益及負債額		24,719,968	21,485,740
流動資產淨額		4,976,405	4,204,238
總資產減流動負債		24,518,266	21,446,093

載於第43至141頁的財務報表已於2010年3月30日獲董事會批准且由董事會代表簽署。

崔健波
董事

楊貳珠
董事

載於第50至第141頁的附註屬該等綜合財務報表的一部份。

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	5	17,585,704	15,712,790
銷售成本	27	(12,935,610)	(8,687,206)
毛利		4,650,094	7,025,584
其他收益 — 淨額	26	188,745	51,254
營銷及市場推廣成本	27	(324,615)	(528,882)
行政開支	27	(855,584)	(1,046,031)
經營利潤		3,658,640	5,501,925
財務收入	29	70,505	74,762
財務費用	29	(722,425)	(1,073,832)
財務收入／(費用) — 淨額		(651,920)	(999,070)
衍生金融工具的公允價值變化	23	251,406	(1,241,530)
稅前利潤		3,258,126	3,261,325
所得稅費用	30	(1,132,398)	(1,846,310)
本年利潤		2,125,728	1,415,015
其他綜合收益		—	—
年度總綜合收益		2,125,728	1,415,015
以下人士應佔權益：			
權益所有人		2,079,796	1,378,207
少數權益股東		45,932	36,808
		2,125,728	1,415,015
權益所有人應佔利潤的每股盈利 (以人民幣分計)			
基本及攤薄	34	12.73分	8.45分

載於第50至第141頁的附註屬該等綜合財務報表的一部份。

		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
股息	31	740,320	490,800

綜合權益變動表

	權益所有人應佔股本及儲備		少數股東權益 人民幣千元	合計 人民幣千元
	股本及溢價 人民幣千元 (附註18)	儲備 人民幣千元 (附註19)		
2008年1月1日結餘	14,989,639	4,168,613	240,868	19,399,120
向本集團子公司注資	—	—	2,250	2,250
可換股債券權益部分 (附註21)	—	424,821	—	424,821
購買庫存股(附註18(a))	(303,065)	—	—	(303,065)
本年度利潤及總全面收益	—	1,378,207	36,808	1,415,015
2007年度股息(附註31)	—	(1,557,472)	—	(1,557,472)
2008年12月31日結餘	14,686,574	4,414,169	279,926	19,380,669
因以股代息計劃而發行的 股票(附註18(b))	299,751	—	—	299,751
向本集團子公司注資	—	—	45,000	45,000
購買庫存股(附註18(a))	(60,674)	—	—	(60,674)
本年度利潤及總全面收益	—	2,079,796	45,932	2,125,728
2008年度股息(附註31)	—	(490,800)	—	(490,800)
2009年12月31日結餘	14,925,651	6,003,165	370,858	21,299,674

載於第50至第141頁的附註屬該等綜合財務報表的一部份。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營活動產生/(所用)的現金	32	1,799,357	(3,709,564)
已付所得稅		(1,802,397)	(2,074,430)
已付利息		(788,230)	(595,177)
經營活動所用之現金淨額		(791,270)	(6,379,171)
投資活動的現金流量			
通過收購子公司購置土地使用權	9	(347,448)	(6,674)
購置物業、廠房及設備		(551,319)	(1,386,135)
投資物業增加		—	(152,682)
購置無形資產	8	(3,805)	(12,674)
購置土地使用權		(153,020)	(547,110)
預付其他資產	11	(2,040,000)	—
購買可供出售財務資產		—	(9,999)
出售物業、廠房及設備收到的款項	32	38,047	1,849
已收利息		70,505	74,762
投資活動所用之現金淨額		(2,987,040)	(2,038,663)
融資活動的現金流量			
少數股東的出資額		45,000	2,250
購買庫存股		(60,674)	(303,065)
可換股債券		—	4,206,150
優先票據	22	2,527,698	—
所得借款		9,567,575	4,823,124
償還借款		(6,505,225)	(3,988,579)
支付權益所有人股息	31	(191,049)	(1,557,472)
融資活動產生之現金淨額		5,383,325	3,182,408
現金及現金等價物的淨增加/(減少)			
現金及現金等價物年初餘額		3,006,492	8,483,420
現金及現金等價物的匯兌損失		(2,799)	(241,502)
現金及現金等價物年末餘額	17	4,608,708	3,006,492

載於第50至第141頁的附註屬該等綜合財務報表的一部份。

綜合財務報表附註

1 一般資料

碧桂園控股有限公司(「本公司」)於2006年11月10日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法案，經綜合和修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司註冊地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。本公司業務為投資控股，本公司之附屬公司(統稱「本集團」)主要從事房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營業務。

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有註明者外，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)千元為單位呈報並經由本公司董事會於2010年3月30日批准刊發。

2 重大會計政策概要

編製本綜合財務報表所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹採用。

2.1 編製基準

碧桂園控股有限公司的綜合財務報表是根據香港財務報告準則(香港財務準則)編製。綜合財務報表按照歷史成本法編製，並就衍生金融工具的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表作重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

會計政策和披露的變動

(a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

本集團已於二零零九年一月一日採納下列新訂和已修改香港財務報告準則準則：

- 香港會計準則7「金融工具 — 披露」(修改) — 自二零零九年一月一日起生效。此項修改要求提高有關公允價值計量和流動性風險的披露。此修改特別要求按公允價值的計量架構披露公允價值計量。由於會計政策的改變只導致額外披露，故此對每股收益並無影響。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

會計政策和披露的變動(續)

(a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則(續)

- 香港會計準則 1(修訂)「財務報表的列報」自二零零九年一月一日起生效。此項修訂準則禁止在權益變動表中列報收益及費用項目(即「非權益持有者的權益變動」)，並規定「非權益持有者的權益變動」在綜合全面收益表中必須與權益持有者的權益變動分開列報。因此，本集團在合併權益變動表中列報全部所有者的權益變動，而非權益持有者的權益變動則在合併綜合全面收益表中列報。比較數字已重新列報，以符合修訂準則。由於會計政策的改變只影響列報方面，故此對每股收益並無影響。
- 香港會計準則 23(修訂)「借款費用」。有關符合資本化條件的資產的借款費用於二零零九年一月一日或之後，本集團會將直接與購買、興建或生產有關的借款費用資本化作為該資產的部份成本。本集團之前將所有借款費用即時作為費用確認。此會計政策的改變是因為採納了此項準則及其過渡性規定；比較數字未有重列。採納修訂後的香港會計準則 23將導致以下改變：

	2009年12月31日 人民幣千元
在建物業的增加	403,359

	截至2009年 12月31日止年度 人民幣千元
財務費用 — 淨額的減少	403,359
基本和攤薄後每股收益的增加(人民幣分)	2.47

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

會計政策和披露的變動(續)

(a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則(續)

- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋15「房地產建築協議」取代香港 — 詮釋3「收益 — 銷售發展物業的完成前合約」。香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋15澄清了香港會計準則18「收益」或香港會計準則11「建築合約」是否必須應用於特定交易。採納該詮釋不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則8「經營分部」(由二零零九年一月一日起生效)。此項新準則要求採用「管理層方法」,即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準列報。這導致所列報的報告分部數目增加。此外,分部的列報方式與向首席經營決策者提供的內部報告更為一致。
- 香港會計準則40(修訂本)「投資物業」(及對香港會計準則16的其後修訂)。在興建中或發展中以供日後作投資物業使用的物業,屬於香港會計準則40的範圍。如應用公允值模式,該項物業按公允值計量。但如在建築中的投資物業的公允值未能可靠計量,物業將按成本計量,直至建築完成與公允值能可靠計量兩者的較早者為止。此修訂本將不會對本集團的營運有任何影響,因為本集團不持有在興建中或發展中以供日後作投資物業使用的物業。

(b) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修改和對現有準則的解釋:

以下為已公佈的準則和對現有準則的修改,而本集團必須在二零一零年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納,但本集團並無提早採納:

- 香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告17「向所有者分配非現金資產」(由二零零九年七月一日起生效)。此項解釋為香港會計師公會在二零零九年五月公佈的年度改進項目的一部分。此項解釋就主體向股東分配非現金資產作為儲備分派或股利的安排的會計處理提供指引。香港財務報告準則5亦已被修改,規定資產只能夠在其現有狀況下及可能分配時才可分類為持作分配。本集團和本公司將由二零一零年一月一日起應用香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告17,預期不會對本集團或本公司的財務報表造成重大影響。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

會計政策和披露的變動(續)

(b) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修改和對現有準則的解釋：(續)

- 香港會計準則 27(修訂)「合併財務報表和單獨財務報表」(由二零零九年七月一日起生效)。此項修訂準則規定，如控制權沒有改變，則與少數股東權益進行的所有交易的影響必須在權益中列報，而此等交易將不再導致商譽或利得和損失。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。在主體內的任何剩餘權益按公允價值重新計量，並在利潤表中確認利得或損失。本集團將會由二零一零年一月一日起對與少數股東權益進行的交易應用香港會計準則 27(修訂)。
- 香港財務報告準則 3(修訂)「業務合併」(由二零零九年七月一日起生效)。此項修訂準則繼續對業務合併應用購買法，但有些重大更改。例如，購買業務的所有款項必須按購買日期的公允價值記錄，而分類為債務的或有付款其後須在利潤表重新計量。就被購買方的非控制性權益，可選擇按公允價值或非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例計量。所有與購買相關成本必須支銷。本集團將會由二零一零年一月一日起對所有業務合併應用香港財務報告準則 3(修訂)。
- 香港會計準則 38(修改)「無形資產」(由二零零九年七月一日起生效)。此修改為香港會計師公會在二零零九年五月公佈的年度改進項目的一部分，而本集團和本公司將由香港財務報告準則 3(修訂)採納日期起應用香港會計準則 38(修改)。此修改澄清了在業務合併中購買的無形資產的公允價值的計量指引，並容許假若每項資產的可使用年期相近，可將無形資產組合為單一資產。本集團將會由二零一零年一月一日起對在業務合併中購買的無形資產應用香港會計準則 38(修改)。
- 香港財務報告準則 5(修改)「持有待售非流動資產(或處置組)的計量」。此修改為香港會計師公會在二零零九年五月公佈的年度改進項目的一部分。此修改澄清了香港財務報告準則 5 說明分類為持有待售非流動資產(或處置組)和終止經營規定的有關披露。此修改亦澄清了香港會計準則 1 的一般規定仍然適用，尤其是第15節(達致公允表達)和第125節(估計來源的不確定性)。本集團和本公司將會由二零一零年一月一日起應用香港財務報告準則 5(修改)。預期不會對本集團或本公司的財務報表造成重大影響。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

會計政策和披露的變動(續)

(b) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修改和對現有準則的解釋：(續)

- 香港會計準則 1(修改)「財務報表的列報」。此修改為香港會計師公會在二零零九年五月公佈的年度改進項目的一部分。此修改澄清了意圖透過發行權益而結算一項負債，與該項負債被分類為流動或非流動是沒有關係的。透過修改流動負債的定義，此修改容許一項負債被分類為非流動(假若主體可無條件，透過轉讓現金或其他資產，將其負債結算遞延至會計期後最少12個月)，則不論交易對方是否可能要求主體隨時以股份結算。本集團和本公司將會由二零一零年一月一日起應用香港會計準則 1(修改)，預期不會對本集團或本公司的財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則 2(修改)「集團以現金結算的以股份為基礎的支付交易」(由二零一零年一月一日起生效)。除了納入香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告 8「香港財務報告準則 2的範圍」和香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告 11「香港財務報告準則 2-集團和庫存股交易」外，此修改亦擴闊了香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告 11的指引，針對未為該解釋所涵蓋有關集團安排的分類。此項新指引預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 香港(國際財務報告解釋委員會)解釋 19「以權益工具消除金融負債」(由二零一零年七月一日起生效)。該解釋澄清了當債務人重新商討其債務條款，從而透過向債權人發行其權益工具以消除負債(即「以股換債」)的會計入賬法。在損益中確認的利得或虧損為所發行權益工具的公允價值與金融負債賬面值之間的差額。此解釋適用於訂立以股換債交易來結算全部或部份金融負債的債務人。此項新指引預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。
- 香港財務報告準則 9「金融工具」(由二零一三年一月一日起生效)。關於金融資產的分類和計量的新準則將取代香港會計準則 39。此項準則為該新準則的第一部分。香港財務報告準則 9 規定金融資產必須分類為兩種計量類別：一種為按公允價值其後計量的類別，一種為按攤銷成本其後計量的類別。所有權益工具以公允價值計量。只有當工具為一項債務工具而主體經營模式的目標是持有該項資產以收取合同現金流量，以及資產的合同現金流量僅指本金和利息的支付(即只有「基本貸款特點」)時，工具才可按攤銷成本其後計量。所有其他債務工具必須在損益中按公允價值計量。此項新指引預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目

綜合賬目包括本公司及所有附屬公司截至二零零九年十二月三十一日止的財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司是本集團有權監管其財務及經營策略，並通常擁有過半數以上表決權的股權的所有實體。評估本集團是否控制另一實體時，會考慮當時可行使或可轉換的潛在表決權及相關影響。附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

購買法乃用作本集團購買附屬公司的入賬方法。購買成本根據於交易日期所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔的負債的公允價值計算，另加直接歸屬於該購買的成本。業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始按收購日的公允價值計算，而並無計及任何少數股東權益。收購成本超過本集團分佔所收購可識別資產淨值的公允價值的差額入賬列為商譽。倘若收購成本低於所收購公司資產淨值的公允價值，則有關差額直接於收益表確認。

集團公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷。公司的會計政策已作必要調整，使其與本集團所採納的會計政策一致。

在本公司的資產負債表內，對附屬公司投資是用成本減去減值準備損失(附註2.7)。附屬公司的經營成果在本公司的已收和應收股利反映。

(ii) 交易及少數股東權益

本集團採納了將其與少數股東進行的交易視為與本集團以外的人士進行的交易的會計政策。向少數股東進行的出售而導致本集團的盈虧於收益表記賬。向少數股東進行購置而導致的商譽，相當於所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產之賬面值的差額。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.3 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認定為本公司之執行董事(「執行董事」)，負責分配資源和評估經營分部的表現。

2.4 外幣換算

(i) 功能貨幣和呈列貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。就本報告而言，綜合財務報表以人民幣列賬，其為本公司的功能貨幣和本集團的列報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合全面收益表確認為損益。

與借款和現金及現金等價物有關的匯兌利得和損失在綜合全面收益表內的「財務收益或費用」中列報。所有其他匯兌利得和損失在綜合全面收益表內的「其他收益 — 淨額」中列報。

非貨幣性金融資產及負債的折算差額於損益內呈報為公允價值利得和損失的一部份。

(iii) 集團公司

現時組成本集團各公司(各公司並無經濟嚴重受通脹影響的貨幣)的功能貨幣如與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 現時組成本集團各公司的每份資產負債表的資產與負債均以該資產負債表的結算日的收市匯率換算；
- 現時組成本集團各公司的每份綜合全面收益表的收入及支出按平均匯率換算；及
- 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的單獨組成部份。

2 重大會計政策概要(續)

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的支出。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目成本能可靠計算時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(如適用)。已更換部分的賬面作價則終止確認。所有其他維修及保養開支均於產生該等開支的年度自損益內扣除。

物業、廠房及設備折舊以直線法計算，將成本分配至剩餘價值，估計可使用年期如下：

樓宇	20年
汽車	5至10年
機器	5至10年
傢俬、裝置及設備	5至8年

資產剩餘價值及可使用年期於各結算日審閱並視乎情況作出調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

在建工程指在建物業，按直接成本減去累計減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。當在建工程於竣工並準備投入使用时，成本轉撥至適當類別的物業、廠房及設備。

出售的損益透過比較所得款與有關賬面值而釐定，並在綜合全面收益表內「其他收益 — 淨額」中確認。

2.6 無形資產

購入的電腦軟件許可證按購入及達致使用該特定軟件而產生的成本為基準作資本化處理。此等成本按估計可使用年限為五年按直線法攤銷。

與維護電腦軟件程式有關的成本在產生時確認為費用。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.7 附屬公司及非金融資產的減值

使用壽命不確定的資產無須攤銷，但每年須就減值進行測試。各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允價值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。於評估減值時，資產按可分開辨認現金流量(現金產出單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以轉回進行檢討。

當收到子公司或聯營投資的股利時，而股利超過子公司或聯營在股利宣佈期間的總全面收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在合併財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

2.8 金融資產

2.8.1 分類

本集團將金融資產分類為貸款及應收款。該分類取決於收購金融資產目的。管理層應在初始確認時釐定金融資產的分類。

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍的市場上報價的非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，但到期時間由結算日起計超過十二個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款於資產負債表中列示為「貿易及其他應收款」(附註2.16)。

2.8.2 確認和計量

常規購買及出售的金融資產在交易日確認 — 交易日指本集團承諾購買或出售該資產之日。投資初始按其公允價值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。貸款及應收款項其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

2.9 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。

2 重大會計政策概要(續)

2.10 以攤銷成本列賬的金融資產減值

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

本集團用於釐定是否存在減值虧損客觀證據的標準如下：

- 發行人或欠債人遇上嚴重財政困難；
- 違反合約，例如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 本集團基於與借款人的財政困難有關的經濟或法律原因，向借款人提供一般放款人不會考慮的特惠條件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- 因為財政困難而使該財務資產的活躍市場不再存在；或
- 可察覺的資料顯示自從初始確認後，某組財務資產的估計未來現金流量有可計量的減少，雖然該減少尚未能在該組別的個別財務資產內確定，有關資料包括：
 - (i) 該組別的借款人的還款狀況的不利變動；或
 - (ii) 與該組別資產逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。

損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則確認為損益。如貸款有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允價值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在損益內轉回。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.11 在建物業

發展中物業乃按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的變動銷售費用及預期竣工成本，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

房地產開發成本包括開發期間產生的建築成本、機器及設備的折舊、土地使用權攤銷、符合資本化條件的資產的借款費用(附註2.1(a))及專業費用。於物業落成時，該等物業會轉列為持作銷售已落成物業。

除非在建物業項目的建築期預期於正常營運週期後才完成，否則有關在建物業於開工後將列為流動資產。

2.12 持作銷售已落成物業

於結算日仍未出售的已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

2.13 投資物業

為獲得長期租金收入而持有，且並非由本集團佔用的物業列為投資物業。

投資物業是以歷史成本減去累計折舊和減值損失(如果有)入賬。折舊將成本按直線法以估計可使用年限為二十年進行分攤。僅在與該項目有關的未來經濟收益很有可能流入本集團，並且該專案的成本能可靠計量時，後續支出才能計入資產的賬面值。其他所有發生的修理成本在產生的會計期間內於損益作費用。

任何在建或者發展在未來投資物業用途之物業皆列作投資物業並以成本記賬。

2.14 存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。成本利用加權平均法釐定。可變現淨值為在正常業務過程中的估計銷售價，減適用的相關變動銷售費用。

2 重大會計政策概要(續)

2.15 建築合同

合同成本在產生的會計期間內確認。

當一項建築合同的結果未能可靠估算，合同收入以有可能收回的已產生合同成本的數額確認。

當一項建築合同的結果能可靠估算，而該合同有可能得到盈利，則將合同收入按合約期確認。若總合同成本有可能會超過總合同收入，該預期虧損即時確認為費用。

工程量變更、索賠及鼓勵性支付已包含於合同收入內，並以與顧客達成一致意見且能夠可靠計量的金額為限。

本集團採用「完成百分比法」確定在某段期間內應確認的適當金額。完成階段參考每份合同截至結算日止已產生的合同成本，佔該合同的估計總成本之百分比計算。當年發生的與合同的未來業務相關的成本在確定完工程度時不包括在合同成本內，根據性質列示為存貨、預付款項或其他資產。

本集團就所有進行中合同，而其已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)超過進度付款時，將合約工程的應收客戶毛金額呈報為資產。客戶未支付的進度付款和保留款列入「貿易及其他應收款」內。

本集團就所有進行中合同，而其進度付款超過已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)時，將合約工程的應付客戶毛金額呈報為負債。

2.16 貿易及其他應收款

應收賬款為在日常經營活動中就物業銷售或服務執行而應收客戶的款項。如應收賬款及其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

應收賬款及其他應收款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值準備計量。

2.17 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行的活期存款、銀行通知存款及原定期限為三個月或以下的短期高流動性投資。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.18 股本

普通股被列為權益。

直接歸屬於發行新股或認股權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

如任何集團公司購入本公司的權益股本(庫存股份)，所支付的代價，包括任何直接所佔的新增成本(扣除所得稅)，自本公司權益持有人應佔的權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。如股份其後被重新發行，任何已收取的代價(扣除任何直接所佔的新增交易成本及相關的所得稅影響)包括在本公司權益持有人的應佔權益內。

2.19 貿易應付款

應付賬款為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的義務。如應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易應付款初始以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.20 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易費用為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內確認為損益。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

2.21 優先票據

本公司發行負債及提早贖回權(與主合約並無密切關聯)的優先票據在初步確認時分作不同類別。倘提早贖回權部分視為並非與主合同有密切關係的嵌入衍生工具。於發行日，負債及提早贖回權部分均按公允價值確認。

在其後期間，優先票據的負債部分使用實際利率法按照攤餘成本列賬，提早贖回權按照公允價值計量，其變動計入損益中。

與發行優先票據有關的交易費用按照有關公允價值的比例分配到負債及提早贖回權部分。於提早贖回權有關的交易費用及時確認為損益。與負債部分有關的交易費用計入負債部分的賬面價值，並使用實際利率法在優先票據期間內攤銷。

2 重大會計政策概要(續)

2.22 複合金融工具

本集團發行的複合金融工具包括可按持有人的選擇轉換為股本的可換股債券，而將予發行的股份數目不跟隨其公允價值而改變。

複合金融工具的負債組成部份按沒有權益轉換選擇權的相類似負債的公允價值作初始值確認。權益組成部份按複合金融工具的整体公允價值與負債組成部份的公允價值的差額作初始確認。任何直接歸屬的交易費用按其初始賬面值的比例分配至負債和權益的組成部份。

初始確認後，複合金融工具的負債組成部份利用實際利率法按攤銷成本計量。除非轉換或到期或者當債券持有人行使賣出選擇權時公司贖回部分或全部的可換股債券，否則複合金融工具的權益組成部份在初始確認後不重新計量(附註21)。

2.23 衍生金融工具

衍生金融工具初始按於衍生工具合約訂立日之公允價值確認，其後按公允價值重新計量。有報價之投資的公允價值根據活躍市場的報價取得，包括利用近期公允市場交易和貼現現金流量分析法和期權定價模式(如適用)。當公允價值為正數時，衍生工具為資產，當公允價值為負數時，衍生工具為負債。

對於不符合採用對沖會計法的衍生金融工具，其公允價值變動即時確認為損益。

2.24 當期及遞延所得稅

本期所得稅費用包括當期及遞延所得稅。稅項於綜合全面收益表內確認。

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務賬中的賬面值產生的暫時差異作全額撥備。然而，倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)初次確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質上已制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時適用的稅率(及法例)釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.24 當期及遞延所得稅(續)

遞延所得稅按於附屬公司的投資產生的暫時差異作出撥備，惟倘暫時差異的回撥時間可由本集團控制，且暫時差異在可預見未來可能不會回撥時，則不作出撥備。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.25 僱員福利

(i) 僱員享有假期

僱員的年假及長期服務假期權益，在僱員有權獲得該等假期時確認。截至結算日，就僱員提供服務而產生的年假及長期服務假期，按預計負債作出撥備。

僱員的病假及產假權益於休假時方確認。

(ii) 退休金福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干固定供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金某個百分比向這些計劃作出供款。

省和市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。本集團除這些每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。這些計劃的資產由政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團並根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。這項退休金計劃的資產由政府的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團的固定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

2 重大會計政策概要(續)

2.26 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而履行責任有可能需要流出資源，且金額能夠可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需待某一宗或多宗本集團並不能完全控制的不明確事件日後發生或不發生後才能確認。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於很可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而不予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若流出資源的可能性改變導致很可能出現資源流出，此等負債將被確認為撥備。

2.27 收入確認

收入包括本集團在正常業務過程中就物業銷售及服務的已收或應收代價的公允價值。收入在扣除折扣及對銷現時組成本集團各公司的內部銷售後列賬。收入確認如下：

(i) 出售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收款時，方予確認。收入確認日之前已售物業收取之按金及分期付款將列賬於綜合資產負債表流動負債項下作為預收賬款。

(ii) 建築服務

建築服務產生的收入於提供服務的會計期間，參考於報告期末已發生之合同成本佔各個合同預計總成本比率估算的指定交易完成程度確認(附註2.15)。

(iii) 酒店經營

酒店經營收入於提供服務的會計期間確認。

綜合財務報表附註

2 重大會計政策概要(續)

2.27 收入確認(續)

(iv) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

(v) 裝飾服務

裝飾服務的收入於提供服務的會計期間確認。

(vi) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準進行確認。

(vii) 租金收入

經營租約下出租物業的租金收入按租約期採用直線法確認。

2.28 租約

凡擁有權的大部份風險及回報仍歸出租人所有的租約，均列作經營租約。

(i) 本集團為承租人

(a) 本集團為非土地使用權經營租賃下的承租人

根據經營租約作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)按租期以直線法於損益支銷。

(b) 本集團為土地使用權經營租賃下的承租人

本集團就獲取發展物業的土地使用權的經營租賃需預先支付所有款項。該等土地使用權的成本以資產入賬。土地使用權在可使用期限內按直線法攤銷，並於物業建造開工前費用化，或於在建物業(附註2.11)建造過程中資本化。尚未攤銷土地使用權成本於有關物業出售後確認為銷售成本。

(ii) 本集團為出租人

根據經營租約租出的資產於綜合資產負債表內列作物業、廠房及設備以及持作可出售已落成物業。該等資產乃按與類似之自有物業、廠房及設備一致的基準就其預計可使用年期予以折舊。

2.29 股息分派

向本公司股東分派的股息在本公司股東批准的期間於本集團的財務報表內列為負債。

2 重大會計政策概要(續)

2.30 保險合同

保險合同乃一方(保險人)承擔另一方(保單持有人)的重大保險風險的合同，倘所指明的不確定未來事件(承保事件)對保單持有人有不利影響，保險人同意向保單持有人作出賠償。保險風險指由保單持有人轉讓至保險人的事先存在風險，並僅在承保事件可令保險人在任何情況下(不包括缺乏商業實質(即對交易的經濟因素並無可識別影響)的情況)支付額外重大利益時，有關保險風險方屬重大。

本集團須在每個報告日根據現時對保險合同日後現金流量的估計，評估其已確認保險負債是否足夠。倘以日後現金流量作出的評估顯示保險負債的賬面值不足，則所有不足數額將於綜合全面收益表中確認。

本集團將其為若干物業買家的按揭融資提供的財務擔保合同以及向其關連方提供的財務擔保合同視為保險合同。

3 財務風險管理

本集團在中國經營業務，因此受特定考慮因素及重大風險影響，其中包括與政治、經濟及法律環境、國家機構實施價格管制的影響及與行業競爭有關的風險。

本集團的經營活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險和流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。在中國，房地產界對經濟環境非常敏感，這將影響物業交易量和銷售價格。本集團主要依靠物業的銷售和銀行借款以營運。根據貸款協定的條款，所有2010年到期償付的銀行借款須償還，所以本集團認為不必要靠續期銀行借款所帶來的充足現金流去履行融資義務。本集團已有流動資金風險的替代計劃以監控重大不利因素對本集團的預測現金流的影響。

(a) 財務風險因素

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣經營。資產大部分以人民幣計值。大部分非人民幣資產及負債為以港幣或美元計值的銀行存款和借款。本集團並無任何重大非人民幣資產及負債。本集團面對日後商業交易及並非以人民幣計值的已確認的資產及負債產生的外匯風險。本集團外匯交易及結餘大部分以美元計值。本集團現時並無制定任何外幣對沖政策。本集團透過密切監控外幣匯率的變動來控制其外匯風險。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 外匯風險(續)

本集團於各結算日以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
資產				
港元	359,469	331,523	2,586	11,006
美元	1,920,823	1,736,020	1,920,543	1,735,990
	2,280,292	2,067,543	1,923,129	1,746,996
負債				
港元	352,192	—	352,192	—
美元	2,602,423	234,123	2,602,423	234,123
	2,954,615	234,123	2,954,615	234,123

下表展示人民幣對有關外幣增加／減少5%的敏感度分析。該分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終因外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣上升5%，則對年度溢利的影響如下：

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
港元				
年度利潤遞減／(遞增)	364	16,576	(17,480)	550
美元				
年度利潤遞增／(遞減)	34,080	(75,095)	34,094	(75,093)

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 現金流利率風險

本集團

本集團的利率風險是由計息的銀行存款和借款引起的。本集團按浮動利率計息的銀行存款和借款受現金流量利率風險影響。

本集團以活躍方式分析其利率風險。本集團利用多個模擬方案，以計入再融資、現有持倉的續訂、其他可採用的融資。根據此等方案，本集團計算界定利率轉移對利潤和虧損的影響。就每個模擬方案，所有貨幣均採用同一利率轉移。此等方案只就相當於主要計息持倉的負債運行。

本集團現時並無利用任何利率掉期對沖利率風險。然而，本集團將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，倘借貸利率高/低1%而其他所有數保持不變，則本年度/去年度溢利將分別減少/增加人民幣139,052,000元及人民幣107,173,000元，主要是由於浮動利率借貸利息開支增加/減少。

本公司

本公司的利率風險是由計息的銀行存款和借款引起的。本公司按浮動利率計息的銀行存款和借款受現金流量利率風險影響。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，倘借貸利率高/低1%而其他所有數保持不變，則本年度/去年度溢利將分別減少/增加人民幣54,193,000元及人民幣40,086,000元，主要是由於浮動利率借貸利息開支增加/減少。

(iii) 信貸風險

本集團承受與其貿易及其他應收款項以及銀行現金存款有關的信貸風險。

貿易及其他應收款項、受限制現金、現金及現金等值項目的賬面值指本集團面對與財務資產有關的的最大信貸風險。

為控制該風險，存款主要存入國有銀行及有良好信譽銀行，國有銀行及有良好信譽銀行均為高信貸質量金融機構。本集團制定政策以確保銷售予擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。本集團亦制定其他監控程式以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團定期審核每項個別貿易應收款項的可收回金額，以確保已就不可收回款項計提充分的減值虧損。由於風險分散至多個對手及客戶，本集團並無重大集中信貸風險。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險(續)

本集團認為購買土地使用權的預付款項風險極小，因為該款項為支付給中國政府並且將在從中國政府獲得土地使用證時入賬為土地使用權。本集團制定政策以監控土地使用權證的發放狀態。

就在建物業而言，本集團通常就客戶為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為物業總購買價的80%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收客戶的按金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅減低。

本集團已為若干買家的按揭安排銀行融資並提供擔保信貸，詳細擔保見附註35。

在報告期內，並無信貸超出所定限額，而管理層亦不預期因此等對方任何不履約的行為而產生虧損。

(iv) 流動資金風險

本集團致力維持充裕現金以應付營運需要的資金並根據預期現金流量，監控本集團的流動資金儲備的滾動預測。董事會已編製了截至2010年12月31日止期間的預測現金流。截至2010年12月31日止年度已編製的預測現金流所使用的關鍵假設包括：(1) 2010年的單位銷售價格預期與2009年相比不會有大幅波動。(2) 2010年的銷售量預期高於2009年的水準。二零一零年的合同銷售收入預期來自全國超過11省份的73項目。

本集團有一系列可選擇的計劃去減輕潛在的對預測現金流的影響，以防在這樣的經濟環境中帶來顯著的不利變化。這些計劃包括調整和進一步放緩施工進度，適當地保證開發物業銷售的可用資源，實施成本控制措施，制定更靈活的價格，加快銷售。本集團會在未來相關的成本和收益基礎上作出假設，作出適當的選擇。

董事會認為本集團有能力保持充足的金融資源滿足經營需要。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險(續)

下表根據結算日餘下期間至合約到期日的分析，將本集團的非衍生財務負債分為有關到期日組別。如衍生金融負債的到期對瞭解現金流量的時間性是必須的，衍生金融負債亦包括在內。該表所披露的金額為合約未貼現現金流。

	少於一年 人民幣千元	一年至二年 人民幣千元	二年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年12月31日					
銀行借款(本金和利息)	3,781,337	4,682,814	3,001,664	562,497	12,028,312
可換股債券(本金和利息)	107,850	107,850	5,394,921	—	5,610,621
優先票據(本金和利息)	300,506	300,506	3,459,018	—	4,060,030
衍生金融工具(附註23)	—	—	990,124	—	990,124
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項)	6,210,161	69,959	—	—	6,280,120
總計	10,399,854	5,161,129	12,845,727	562,497	28,969,207
	少於一年 人民幣千元	一年至二年 人民幣千元	二年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年12月31日					
銀行借款(本金和利息)	3,308,348	3,593,731	1,712,449	—	8,614,528
可換股債券(本金和利息)	107,850	107,850	5,502,771	—	5,718,471
衍生金融工具(附註23)	—	—	1,241,530	—	1,241,530
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項)	5,152,571	47,494	—	—	5,200,065
總計	8,568,769	3,749,075	8,456,750	—	20,774,594

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(b) 資本風險管理

本集團管理資本的目的為保障本集團繼續以持續經營方式為權益所有人提供回報以及為其他利益相關者帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可調整向權益所有人支付股息的金額、發行新股份或出售資產以減少債項。

與業內其他公司一樣，本集團根據資本負債比率監控資本。資本負債比率乃按負債淨額除以權益計算。負債淨額乃按借貸總額(包括可換股債券及優先票據 — 如綜合資產負債表中所示)減現金及現金等值項目計算。

於2009年及2008年12月31日之權益負債比率如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
包括可換股債券和優先票據的借貸總額(附註20,21及22)	17,769,598	11,844,796
減：現金及銀行等值(附註17)	(4,608,708)	(3,006,492)
負債淨額	13,160,890	8,838,304
總權益(不包括少數股東權益)	20,928,816	19,100,743
權益負債比率	62.9%	46.3%

於2009年12月31日之權益負債比率上升是因為當年借款顯著增加。

(c) 公允值估計

由二零零九年一月一日起，本集團採納香港財務報告準則7有關金融工具在資產負債表按公允價值計量的修改，其規定按下列公允價值計量架構披露公允價值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

3 財務風險管理(續)

(c) 公允值估計(續)

截至2008年及2009年12月31日止，本集團無第1層或第3層金融工具，僅持有第2層金融工具，即衍生金融工具(附註23)。

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允價值利用估值技術釐定。計算金融工具的公允價值所需的所有重大輸入為可觀察的本公司普通股市場價格。

(d) 分類別列示金融工具

集團：

於2009年12月31日

於資產負債表內列示的資產	貸款及應收款 人民幣千元
未包含預付賬款的貿易及其他應收款	2,350,863
限制性貨幣資金	3,815,334
現金及現金等價物	4,608,708
合計	10,774,905

於資產負債表內列示的負債	以公允價值 計價的金融負債 人民幣千元	其他以攤餘 成本計值的 金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
銀行借款	—	10,888,664	10,888,664
可換股債券	—	4,278,511	4,278,511
優先票據	—	2,602,423	2,602,423
衍生金融工具	990,124	—	990,124
貿易及其他應付款(不包含應付 其他稅)	—	6,280,120	6,280,120
合計	990,124	24,049,718	25,039,842

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(d) 分類別列示金融工具(續)

集團：

於2008年12月31日

於資產負債表內列示的資產	貸款及應收款 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
可供出售金融資產	—	29,999	29,999
未包含預付賬款的貿易及其他 應收款	996,688	—	996,688
限制性貨幣資金	2,728,115	—	2,728,115
現金及現金等價物	3,006,492	—	3,006,492
合計	6,731,295	29,999	6,761,294

於資產負債表內列示的負債	以公允價值 計價的 金融負債 人民幣千元	其他以攤餘 成本計值的 金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
銀行借款	—	7,826,314	7,826,314
可換股債券	—	4,018,482	4,018,482
衍生金融工具	1,241,530	—	1,241,530
貿易及其他應付款(不包含應付 其他稅)	—	5,200,065	5,200,065
合計	1,241,530	17,044,861	18,286,391

公司：

於資產負債表內列示的資產	貸款及應收款 於12月31日	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
應收附屬公司款	3,254,978	2,496,889
限制性貨幣資金	1,707,050	1,708,649
現金及現金等價物	216,079	38,347
合計	5,178,107	4,243,885

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(d) 分類別列示金融工具(續)

公司：(續)

於2009年12月31日

於資產負債表內列示的負債	以公允價值 計價的 金融負債 人民幣千元	其他以攤餘 成本計值的 金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
銀行借款	—	352,192	352,192
可換股債券	—	4,278,511	4,278,511
優先票據	—	2,602,423	2,602,423
衍生金融工具	990,124	—	990,124
應付附屬公司款	—	25,606	25,606
合計	990,124	7,258,732	8,248,856

於2008年12月31日

於資產負債表內列示的負債	以公允價值 計價的 金融負債 人民幣千元	其他以攤餘 成本計值的 金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
銀行借款	—	234,123	234,123
可換股債券	—	4,018,482	4,018,482
衍生金融工具	1,241,530	—	1,241,530
應付附屬公司款	—	3,298	3,298
貿易及其他應付款	—	176	176
合計	1,241,530	4,256,079	5,497,609

綜合財務報表附註

4 重要會計評估及判斷

用於編製綜合財務報表的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件而作出。本集團作出有關未來的估計及假設。按此規範，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能會對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響。

(a) 所得稅及遞延稅款

對所得稅釐定撥備時，需要作出重要的判斷。在正常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當最終的稅款結果與最初記賬金額不同時，有關差額將影響釐定期間的所得稅和遞延稅款撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差異或可使用稅務虧損時，有關若干暫時性差異及稅務虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

(b) 建築合同收入確認

根據建築合同的會計政策(如附註2.13列示)，本集團採用「完成百分比法」釐定在某段期間內應確認的適當收入。完成階段參考每份合同截至結算日止已產生的合同成本，佔該合同的估計總成本的百分比計算。

當應用完工百分比法時，本集團需要估計各建築合同的毛利率，其按估計建築合同總成本和建築合同總造價決定。倘若各建築合同的實際毛利率與管理層的估計不同，下一年度確認的建築合同收入將作出相應調整。

此外，本公司董事認為，並無需於綜合全面收益表中確認的預計損失，即估計建築合同總成本超過建築合同總收入。

(c) 收入確認

本集團已將出售物業所確認之收入在附註5中披露。對於一家實體將所有權的重大風險和收益轉移至購買者的時點的判斷，需檢視該交易的發生狀況。在多數情況下，所有權風險和收益的轉移時點會與物業的公允權益交付予購買者之時點相一致。

4 重要會計評估及判斷(續)

(c) 收入確認(續)

如附註35所述，本集團對部分購買者的銀行按揭貸款提供擔保。當購買者之物業所有權證抵押於銀行之時，該等擔保將被解除。根據中華人民共和國有關法規，購買者在物業交付居住之時，需已經交付了合同總金額的一定比例。本公司董事認為，該等付款為購買者履行借款合同義務提供了充分證據。再者，根據過往經驗，未有重大按揭貸款的違約發生，以致銀行索求擔保賠付。因此，董事認為，所有權的重大風險與報酬已被轉移至購買者。

(d) 開發中物業及待出售已落成物業可實現價值的估計

截至2009年12月31日，開發中物業及待出售已落成物業之賬面價值分別為人民幣18,969,645,000元(2008年：人民幣18,941,472,000元)及人民幣4,165,665,000元(2008年：人民幣3,205,398,000元)。

本集團根據以上述物業的可實現性為基礎的可實現價值評估賬面價值。開發中物業的可實現價值根據管理層考慮現行市場情況的銷售價格，減去適用的變動銷售費用以及預期的完工成本(包括土地成本)確定。待出售已落成物業的可實現價值根據管理層考慮現行市場情況的銷售價格，減去適用的變動銷售費用確定。

(e) 酒店資產減值的估計

截至2009年12月31日，酒店資產(主要包括土地使用權，建築物和在建工程)的賬面價值為人民幣4,246,447,000(2008：人民幣3,282,272,000)，佔本集團總資產6.7%(2008年：6.5%)。當發生事件或環境發生變化表明賬面價值已超過其可收回金額時，管理層對酒店資產進行測試。

酒店資產的可收回金額按照使用價值確認。使用價值的計算要求運用重大估計以及關於酒店資產持續使用而產生的現金流量預測的重大假設。決定酒店資產的使用價值所使用的關鍵假設主要包括10%的折現率及酒店達到預期正常經營能力後之3%的增長率。根據管理層的最佳估計，本年度內未確認酒店資產的減值損失。

綜合財務報表附註

5 分部資料—集團

執行董事通過覆核集團內部報告來評估分部業績並分配資源。執行董事根據該報告釐定經營分部。

執行董事從產品角度研究業務狀況。從產品角度，執行董事評估以下分部的經營業績：

- 房地產開發
- 建築、裝修及裝飾
- 物業管理
- 酒店經營

執行董事會根據營運利潤的計量，評估營運分部的表現。

分部資產主要由物業、廠房及設備，無形資產，土地使用權，投資物業，在建開發物業，持有待售物業，存貨，應收款和經營現金。分部資產不包括持有待售的金融工具，遞延所得稅資產以及股份掉期的質押品。分部負債包含除去銀行借款，可換股債券，優先票據，衍生金融工具，遞延所得稅負債和應付所得稅之外的其他負債。

資本支出主要包含物業、廠房及設備(附註6)，投資性物業(附註7)以及無形資產(附註8)的增加。

收入包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
出售物業	16,544,904	14,736,509
提供建築裝飾服務	377,240	408,465
提供物業管理服務	349,276	293,295
提供酒店服務	314,284	274,521
	17,585,704	15,712,790

分部間轉撥或交易按雙方協定的條款及條件訂立。

本集團90%以上的收入都來自中國大陸，並且90%以上的非流動資產都位於中國大陸。未列示按地區分部的資訊。

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入超過10%的單一客戶。

綜合財務報表附註

5 分部資料—集團(續)

截至2009年12月31日，向執行董事提供有關報告分部的分部資料如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、裝修 及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	集團 人民幣千元
分部收入	16,544,904	4,518,189	350,479	319,714	21,733,286
分部間收入	—	(4,140,949)	(1,203)	(5,430)	(4,147,582)
收入(來源於外部客戶)	16,544,904	377,240	349,276	314,284	17,585,704
分部業績	3,595,736	45,269	95,549	(77,914)	3,658,640
於2009年12月31日					
總分部資產	54,933,160	1,621,345	226,281	4,246,447	61,027,233
資本支出	230,370	18,118	1,097	1,031,613	1,281,198
總分部負債	18,175,003	1,893,211	183,031	459,473	20,710,718

截至2008年12月31日止年度的分部業績如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、裝修 及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	集團 人民幣千元
分部收入	14,736,509	10,617,889	304,270	283,173	25,941,841
分部間收入	—	(10,209,424)	(10,975)	(8,652)	(10,229,051)
收入(來源於外部客戶)	14,736,509	408,465	293,295	274,521	15,712,790
分部業績	5,500,401	81,693	21,773	(101,942)	5,501,925
於2008年12月31日					
總分部資產	42,542,651	1,248,218	210,914	3,282,272	47,284,055
資本支出	646,458	42,908	6,200	856,642	1,552,208
總分部負債	12,520,200	1,579,591	229,947	269,559	14,599,297

綜合財務報表附註

5 分部資料—集團(續)

報告分部的經營利潤與淨利潤調節如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
總經營利潤	3,658,640	5,501,925
財務費用—淨額	(651,920)	(999,070)
衍生金融工具的公允價值變化	251,406	(1,241,530)
稅前利潤	3,258,126	3,261,325
所得稅費用	(1,132,398)	(1,846,310)
本年利潤	2,125,728	1,415,015

報告分部的資產與負債與總資產和總負債調節如下：

	2009年12月31日 人民幣千元	2008年12月31日 人民幣千元
總分部資產	61,027,233	47,284,055
可供出售金融資產	—	29,999
遞延所得稅資產	964,257	1,092,357
股份掉期交易的質押資金(附註16)	1,707,050	1,708,649
綜合資產負債表內的總資產	63,698,540	50,115,060
總分部負債	20,710,718	14,599,297
遞延所得稅負債	383,413	339,196
應交稅金	2,545,013	2,709,572
衍生金融工具	990,124	1,241,530
銀行借款	10,888,664	7,826,314
可換股債券	4,278,511	4,018,482
優先票據	2,602,423	—
綜合資產負債表內的總負債	42,398,866	30,734,391

綜合財務報表附註

6 物業、廠房及設備 — 集團

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2008年1月1日						
成本	987,164	170,383	270,949	168,307	493,226	2,090,029
累計折舊	(145,249)	(99,394)	(149,184)	(68,275)	—	(462,102)
累計減值	(3,006)	(3,217)	—	(50)	—	(6,273)
賬面淨值	838,909	67,772	121,765	99,982	493,226	1,621,654
截至2008年12月31日止年度						
期初賬面淨值	838,909	67,772	121,765	99,982	493,226	1,621,654
增添	80,374	22,602	90,300	86,852	1,106,724	1,386,852
重新分類	386,109	(16,565)	16,543	22	(386,109)	—
處置	(138)	(755)	(575)	(1,041)	—	(2,509)
折舊	(51,930)	(16,068)	(54,283)	(41,746)	—	(164,027)
期末賬面淨值	1,253,324	56,986	173,750	144,069	1,213,841	2,841,970
於2008年12月31日						
成本	1,449,481	165,859	383,664	249,274	1,213,841	3,462,119
累計折舊	(193,151)	(105,656)	(209,914)	(105,155)	—	(613,876)
累計減值	(3,006)	(3,217)	—	(50)	—	(6,273)
賬面淨值	1,253,324	56,986	173,750	144,069	1,213,841	2,841,970
截至2009年12月31日止年度						
期初賬面淨值	1,253,324	56,986	173,750	144,069	1,213,841	2,841,970
增添	47,544	41,277	21,959	75,098	1,091,515	1,277,393
重新分類	864,074	—	—	—	(864,074)	—
處置	(25,596)	(3,469)	(105)	(364)	—	(29,534)
折舊	(101,064)	(20,102)	(47,791)	(42,512)	—	(211,469)
期末賬面淨值	2,038,282	74,692	147,813	176,291	1,441,282	3,878,360
於2009年12月31日						
成本	2,331,037	192,830	392,974	322,301	1,441,282	4,680,424
累計折舊	(289,748)	(118,138)	(245,161)	(146,010)	—	(799,057)
累計減值	(3,007)	—	—	—	—	(3,007)
賬面淨值	2,038,282	74,692	147,813	176,291	1,441,282	3,878,360

綜合財務報表附註

6 物業、廠房及設備 — 集團(續)

折舊開支按資本撥充或費用化計入綜合資產負債表及綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
在建物業	37,342	47,524
銷售成本	113,303	73,256
銷售及市場推廣成本	6,496	6,930
行政費用	54,328	36,317
	211,469	164,027

於2009年12月31日，賬面淨值合共為人民幣712,141,000元(2008年：人民幣588,517,000元)的樓宇已作為本集團的借款作抵押。

於2009年12月31日，賬面淨值合共為人民幣914,869,000元(2008年：人民幣421,313,000元)的樓宇業權權證尚未取得。

樓宇中包括位於中國，列示為物業、廠房及設備的酒店，其於2009年12月31日的賬面淨值為人民幣1,984,496,000元(2008年：人民幣1,252,282,000元)。

綜合財務報表附註

7 投資物業 — 集團

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於12月31日		
成本	152,682	152,682
累計折舊	(11,451)	(3,817)
賬面淨值	141,231	148,865

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
截至12月31日止年度		
年初賬面淨值	148,865	—
增添	—	152,682
折舊	(7,634)	(3,817)
年末賬面淨值	141,231	148,865

本集團持有的通過經營租賃的方式，以賺取租金為目的物業，採用成本模式計價記為投資物業。投資物業位於中國。

於2009年12月31日，董事會根據獨立合資格專業評估師 — 世邦魏理仕的評估報告，確定本集團的投資物業的公允價值約為人民幣150,800,000元(2008：人民幣149,100,000元)。

綜合財務報表附註

8 無形資產 — 集團

	計算機軟件 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於12月31日		
成本	21,303	17,498
累計攤銷	(7,878)	(4,156)
賬面淨值	13,425	13,342
截至12月31日止年度		
年初賬面淨值	13,342	4,083
本年增加	3,805	12,674
攤銷	(3,722)	(3,415)
年末賬面淨值	13,425	13,342

84

9 土地使用權 — 集團

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年初賬面淨值	13,639,240	10,110,179
增添	4,482,211	4,462,659
攤銷：		
— 計入行政費用(附註27)	(186,634)	(160,395)
— 於在建物業資本化(附註10)	(103,803)	(86,939)
轉入銷售成本	(1,626,861)	(686,264)
	16,204,153	13,639,240
預期在正常營運週期內轉入銷售成本包含於流動資產的數額	(6,145,479)	(6,042,427)
年末賬面淨值	10,058,674	7,596,813
香港以外地區，租期為：		
50至70年	9,990,724	11,636,114
10至50年	6,213,429	2,003,126
	16,204,153	13,639,240

9 土地使用權 — 集團(續)

本年增加的土地使用權中包含通過收購子公司而購買的土地使用權，合計人民幣378,434,000元。在購買日，該等子公司並未構成業務，因此該等收購並無按照業務合併來處理。為收購此等子公司而支付的現金為人民幣347,448,000元。

土地使用權位於中國並且主要用於物業發展。

於2009年12月31日，賬面淨值合共為人民幣3,498,728,000元(2008年：人民幣3,569,117,000元)的土地使用權已為本集團的借款作抵押。

10 在建物業 — 集團

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的在建物業：		
在正常營運週期內列作流動資產	15,024,327	14,992,197
超過正常營運週期後列作非流動資產	3,945,318	3,949,275
	18,969,645	18,941,472
款項包括：		
建造成本	18,462,483	18,854,533
土地使用權攤銷(附註9)	103,803	86,939
資本化利息(附註29)	403,359	—
	18,969,645	18,941,472

2009年度用於確定符合資本化條件利息支出的資本化利率為9.63%。

在建物業位於中國。

綜合財務報表附註

11 其他資產

於2009年12月22日，本集團通過與其他若干間中國境內房地產開發公司以人民幣255億元的代價聯合競得位於廣州的面積約為2,639,520平方米的一幅土地（「廣州亞運村」）。其他資產即為本集團應當負擔的該等土地使用權成本之首期部分。

本集團與中國境內的其他房地產開發公司將聯合成立一家項目公司（「項目公司」）來開發該地塊。於2009年12月31日，該項目公司尚未成立。

12 附屬公司投資—公司

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產		
— 非上市股份，按成本值	19,541,861	17,241,855
流動資產		
— 應收附屬公司款（以下附註）	3,254,978	2,496,889
流動負債		
— 應付附屬公司款（以下附註）	(25,606)	(3,298)
	22,771,233	19,735,446

附註：

應收／應付附屬公司的款項是免息、無抵押和無固定期限的預付款。於2009年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料已列示於附註38。

13 持作銷售已落成物業—集團

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
持作銷售已落成物業，以成本列賬	4,165,665	3,205,398

持作銷售已落成物業位於中國。

綜合財務報表附註

14 存貨 — 集團

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
建築材料，以成本列賬	329,356	154,347

15 貿易及其他應收款

	集團 於12月31日		公司 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	383,470	300,519	—	—
土地競買保證金	1,144,818	76,915	—	—
其他應收款項	589,329	263,911	—	—
合約工程的應收客戶款項(附註(b))	236,203	358,300	—	—
預付土地款(附註(c))	4,096,587	1,997,559	—	—
其他預付款項 — 第三方	611,017	344,342	—	—
減：應收款項減值撥備	(2,957)	(2,957)	—	—
	7,058,467	3,338,589	—	—

截至2009年12月31日，貿易及其他應收款的賬面值接近其公允值。

附註：

- (a) 貿易應收款之來源主要為提供建築服務及銷售物業。建築業務的客戶其信用期一般為1至3個月，物業開發業務的客戶則一般無信用期。貿易應收款之賬齡分析如下：

	集團 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
90天以內	317,034	249,441
90天以上及180天以內	33,800	20,163
180天以上及365天以內	17,848	24,544
365天以上	14,788	6,371
	383,470	300,519

綜合財務報表附註

15 貿易及其他應收款(續)

(a) 逾期之貿易應收款分析如下：

	集團 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
信用期內應收賬款	317,034	249,441
逾期但未減值應收賬款	66,436	51,078
	383,470	300,519

有關已逾期但未減值的應收款，本集團有權取消相關銷售合同，並收回該等物業以重新出售。因此，董事認為該等應收款將會被收回，並無對於2009年12月31日的應收款進行撥備(2008年：無)。

由於本集團的客戶數量眾多，因而貿易應收款不存在集中之信用風險。

(b) 於結算日合同工程的應收客戶款項列示如下：

	集團 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已發生成本	3,648,369	3,438,876
確認的利潤(減確認的損失)	1,647,801	1,480,054
	5,296,170	4,918,930
減：已出具賬單部分	(5,059,967)	(4,560,630)
	236,203	358,300
列示為： 應收客戶款項	236,203	358,300
包括：關聯公司(附註37(d)) 第三方	175,110 61,093	292,624 65,676

(c) 預付土地款主要是在中國政府實施的土地拍賣中競拍成功，收購土地使用權所支付的款項。於2009年12月31日相關土地使用權證還沒有獲得。

綜合財務報表附註

16 受限制現金

	集團 於12月31日		公司 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
預售物業監控資金(附註)	1,820,219	1,019,466	—	—
股本掉期交易的質押資金(附註23)	1,707,050	1,708,649	1,707,050	1,708,649
銀行借款的質押資金(附註20)	288,065	—	—	—
	3,815,334	2,728,115	1,707,050	1,708,649

附註：

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團的若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保存款。該存款僅可於獲得地方國有土地資源管理局批准時用於購買建材及支付有關物業項目的建築費用。該擔保存款只會於相關已預售物業竣工或獲發房地產所有產權證後得以解除(以較早者為準)。

17 現金及現金等價物

	集團 於12月31日		公司 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：				
以人民幣計值	6,143,750	3,667,064	—	—
以港幣計值	359,469	331,523	2,586	11,006
以美元計值	1,920,823	1,736,020	1,920,543	1,735,990
減：受限制現金(附註16)	(3,815,334)	(2,728,115)	(1,707,050)	(1,708,649)
	4,608,708	3,006,492	216,079	38,347

人民幣計值結餘換算為外幣計值款項及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金至境外，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

綜合財務報表附註

18 股本及溢價

附註	普通股數目	普通股面值 港幣千元	集團		庫存股 人民幣千元	合計 人民幣千元
			普通股 面值的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元		
法定						
於註冊成立時的每股面值0.10港元的 普通股	3,800,000	380	384	—	—	384
法定股本增加	99,996,200,000	9,999,620	9,904,624	—	—	9,904,624
	100,000,000,000	10,000,000	9,905,008	—	—	9,905,008
已發行及繳足股款						
於2008年1月1日	16,360,000,000	1,636,000	1,617,773	13,371,866	—	14,989,639
購買庫存股	(a) —	—	—	—	(303,065)	(303,065)
於2008年12月31日及2009年1月1日	16,360,000,000	1,636,000	1,617,773	13,371,866	(303,065)	14,686,574
購買庫存股	(a) —	—	—	—	(60,674)	(60,674)
因以股代息計劃而發行的股票	(b) 91,419,578	9,142	8,058	291,693	—	299,751
於2009年12月31日	16,451,419,578	1,645,142	1,625,831	13,663,559	(363,739)	14,925,651

綜合財務報表附註

18 股本及溢價(續)

附註	普通股數目	普通股面值 港幣千元	公司		合計 人民幣千元
			普通股 面值的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	
法定					
於註冊成立時的每股面值0.10港元的普通股	3,800,000	380	384	—	384
法定股本增加	99,996,200,000	9,999,620	9,904,624	—	9,904,624
	100,000,000,000	10,000,000	9,905,008	—	9,905,008
已發行及繳足股款					
於2008年及2009年1月1日	16,360,000,000	1,636,000	1,617,773	13,371,866	14,989,639
因以股代息計劃而發行的股票	(b) 91,419,578	9,142	8,058	291,693	299,751
於2009年12月31日	16,451,419,578	1,645,142	1,625,831	13,663,559	15,289,390

附註：

- (a) 於本年度，本集團通過全資附屬公司在市場上收購了24,485,000股本公司股份，旨在建立員工激勵計劃，以表揚本公司高級管理層及員工的貢獻(當中不得包括本公司的關聯人士)。員工激勵計劃旨在向各參與者及提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與者及提升其表現及效率。用於收購股份的總金額為人民幣60,674,000元。這些股份作為庫存股持有並已從所有者權益中減除。

截至本報告日止，前述員工激勵計劃尚未實施。

- (b) 於2009年6月19日，本集團發佈了一項以股代息計劃。股東可選擇收取現金股息每股人民幣3分或配發有關數目之已繳足股款之新股份。根據以上以股代息計劃，本公司於2009年7月17日發行了91,419,578股新股，每股港幣3.72元，即為包含2009年6月12日在內之前5個連續交易日的公司平均股價。

綜合財務報表附註

19 儲備

	集團					
	合併儲備金 人民幣千元 (附註(a))	法定儲備金 人民幣千元 (附註(b))	兌換選擇權 儲備金 人民幣千元 (附註21)	小計 人民幣千元	未分配盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2008年1月1日結餘	(149,801)	428,586	—	278,785	3,889,828	4,168,613
發行可換股債券(附註21)	—	—	424,821	424,821	—	424,821
本年利潤	—	—	—	—	1,378,207	1,378,207
轉入法定儲備金	—	156,123	—	156,123	(156,123)	—
股息(附註31)	—	—	—	—	(1,557,472)	(1,557,472)
於2008年12月31日結餘	(149,801)	584,709	424,821	859,729	3,554,440	4,414,169
代表：						
— 2008擬派末期利息					490,800	
— 其他					3,063,640	
					<u>3,554,440</u>	
於2009年1月1日結餘	(149,801)	584,709	424,821	859,729	3,554,440	4,414,169
本年利潤	—	—	—	—	2,079,796	2,079,796
轉入法定儲備金	—	233,452	—	233,452	(233,452)	—
股息(附註31)	—	—	—	—	(490,800)	(490,800)
於2009年12月31日結餘	(149,801)	818,161	424,821	1,093,181	4,909,984	6,003,165
代表：						
— 2009擬派末期利息					740,320	
— 其他					4,169,664	
					<u>4,909,984</u>	

綜合財務報表附註

19 儲備(續)

	公司		
	兌換選擇權 儲備金 人民幣千元 (附註21)	未分配盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2008年1月1日結餘	—	1,919,211	1,919,211
發行可換股債券(附註21)	424,821	—	424,821
本年利潤(附註33)	—	211,932	211,932
股息(附註31)	—	(1,557,472)	(1,557,472)
於2008年12月31日結餘	424,821	573,671	998,492
代表：			
— 2008擬派末期利息		490,800	
— 其他		82,871	
		573,671	
於2009年1月1日結餘	424,821	573,671	998,492
本年利潤(附註33)	—	674,030	674,030
股息(附註31)	—	(490,800)	(490,800)
於2009年12月31日結餘	424,821	756,901	1,181,722
代表：			
— 2009擬派末期利息		740,320	
— 其他		16,581	
		756,901	

附註：

- (a) 本集團之合併儲備金為本集團合併資本的面值與根據重組時轉入本集團的附屬公司的公允值之間的差額。
- (b) 根據中國境內設立外商投資企業法規和條例及組成本集團的國內公司的組織章程細則的條文，附屬公司必須將稅後利潤的一定金額撥作法定儲備賬，直至該基金累計總額達註冊資本50%為止。法定儲備基金可以獎金的方式分配給股東。

企業發展基金的撥付需由附屬公司的董事決定。

綜合財務報表附註

20 銀行借款

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
列作非流動負債的借款：				
銀行借款				
— 有抵押	7,819,753	4,784,100	176,096	—
— 無抵押	2,604,750	3,038,584	—	234,123
減：即期部分	(2,786,500)	(2,819,434)	—	(36,173)
	7,638,003	5,003,250	176,096	197,950
列作流動負債的借款：				
銀行借款				
— 有抵押	288,065	3,630	—	—
— 無抵押	176,096	—	176,096	—
非流動借款的即期部分	2,786,500	2,819,434	—	36,173
	3,250,661	2,823,064	176,096	36,173

於2009年12月31日，本集團的借款人民幣7,089,753,000元(2008年：人民幣4,787,730,000)以本集團的若干物業及土地使用權作抵押(附註6和9)，該等抵押物於2009年12月31日賬面價值為人民幣4,210,869,000元(2008年：人民幣4,157,634,000元)。於2009年12月31日，本集團的借款人民幣730,000,000元(2008年：無)由本公司擔保以及由本集團於若干附屬公司之權益作抵押。於2009年12月31日，本集團剩餘抵押借款人民幣288,065,000元(2008年：無)由集團若干銀行存款作抵押(附註16)。

截至2009年12月31日，本公司借款人民幣176,096,000元(2008年：人民幣234,123,000元)由其附屬公司擔保。

綜合財務報表附註

20 銀行借款(續)

本集團的借款面臨的利率變動風險及合同重訂日期或到期日(以較早者為準)如下：

	集團				合計 人民幣千元
	6個月 或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
列作非流動負債的借款：					
於2009年12月31日	7,638,003	—	—	—	7,638,003
於2008年12月31日	5,003,250	—	—	—	5,003,250
列作流動負債的借款：					
於2009年12月31日	3,250,661	—	—	—	3,250,661
於2008年12月31日	2,823,064	—	—	—	2,823,064

	公司				合計 人民幣千元
	6個月 或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
列作非流動負債的借款：					
2009年12月31日	176,096	—	—	—	176,096
2008年12月31日	197,950	—	—	—	197,950
列作流動負債的借款：					
2009年12月31日	176,096	—	—	—	176,096
2008年12月31日	36,173	—	—	—	36,173

綜合財務報表附註

20 銀行借款(續)

列作非流動負債的借款的期限如下：

	集團 於12月31日		公司 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
一至二年	4,348,823	3,354,474	176,096	36,173
二至五年	2,839,180	1,648,776	—	161,777
五年以上	450,000	—	—	—
	7,638,003	5,003,250	176,096	197,950

於結算日的加權平均實際利率如下：

	集團 於12月31日		公司 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
借款				
— 銀行借款	6.73%	7.37%	4.30%	4.68%

借款的賬面價值接近其公允值。

借款的賬面價值以下列貨幣計值：

	集團 於12月31日		公司 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
人民幣	10,536,472	7,592,191	—	—
美元	—	234,123	—	234,123
港幣	352,192	—	352,192	—
	10,888,664	7,826,314	352,192	234,123

21 可換股債券

本公司於2008年2月22日發行2013年到期，並以人民幣計值及以美元償付的2.5厘可換股債券（「債券」），本金總額為500百萬美元（約相等於人民幣3,595百萬元）。因可換股債券獲超額認購，2008年3月3日可換股債券的本金總額增加到600百萬美元（約相等於人民幣4,314百萬元）。債券持有人有權選擇將合計人民幣4,314百萬元可換股債券按約定轉股價格轉換成以每股面值為0.1港元的公司股份。負債部份的價值人民幣3,781.3百萬元、所有者權益可換股部份的價值人民幣424.8百萬元以及交易費用淨值約人民幣107.9百萬元均取決於債券的發行。

該等債券由發行日期起計五年（2013年2月）後按其面值之121.306%到期，或可於2008年4月3日或之後按約定轉股價（初始轉股價為9.05港元）轉換成本公司普通股，其固定匯率為人民幣0.922元兌1港元。

另外，於2011年2月22日，債券持有人可選擇要求本公司按債券人民幣金額的美元等值乘以111.997%聯同截至贖回日期的應計未付利息贖回該持有人所持全部或部分債券。

包括在長期負債內的負債部份公允價值採用不可換股債券的市場利率計算。在債券因轉換或到期清償前，負債部份按攤銷後成本列示。可換股權益部份的剩餘金額作為可換股債券儲備金包括在所有者權益的其他儲備中（附註19）。

綜合財務報表附註

21 可換股債券(續)

資產負債表中可換股債券的計算如下：

	集團和公司 人民幣千元
截至2008年12月31日止年度	
2008年2月22日發行可換股債券的賬面價值	4,314,000
權益部分	(424,821)
交易費用	(107,850)
	3,781,329
2008年2月22日負債部分初始價值	3,781,329
利息費用(附註29)	291,078
利息支付	(53,925)
	4,018,482
2008年12月31日負債部分價值	4,018,482
截至2009年12月31日止年度	
2009年1月1日負債部分價值	4,018,482
利息費用(附註29)	367,879
利息支付	(107,850)
	4,278,511
2009年12月31日負債部分價值	4,278,511

可換股債券負債部分的利息開支採用實際利率法計算，負債部分的實際年利率為9.24%。

於2009年12月31日，可換股債券負債部分的公允值為人民幣4,454,205,000元。公允值使用資產負債表日(或最近交易日)可換股債券的市場價值計算。

截至2009年12月31日，沒有任何可換股債券被轉換或贖回。

22 優先票據

於2009年9月2日，公司發行了總額為3億美元的優先票據；於2009年9月16日，公司再次發行了總額為75百萬美元的優先票據（統稱「票據」）。該等票據於新加坡交易所上市交易。票據的年利率為11.75%，除非提前贖回，將於2014年9月10日到期，並於每年3月10日和9月10日支付利息，

於可贖回日前的任何期間，本公司可選擇按債券本金100%的贖回價加上於贖回日的適當溢價及累計未付利息贖回全部或部分本票據。

於2012年9月10日之前或不時地，本公司可按本票據本金的111.75%的贖回價加上累計及未付利息（如有），從出售若干種類的股本所得款項贖回最多達本票據本金額35%的票據。

該票據含有負債部分和可提前贖回部分：

- (1) 負債部分為將合約約定的未來現金流量按照具有類似信用評級且提供大致上相同現金流量及不包含嵌入衍生工具的債務工具的折現利率進行折現確定。

年內利息是以優先票據自發行以來的負債部分按實際利率12.11%計算的。

- (2) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時和2009年12月31日時提早贖回權的公允價值微不足道。

資產負債表內確認的優先票據計算如下：

	集團和公司 2009年 人民幣千元
發行日賬面價值	2,527,698
滙兌損益	(1,743)
利息費用(附註29)	76,468
2009年12月31日賬面價值	2,602,423

於2009年12月31日，票據的公允值為人民幣2,568,794,000元。公允值使用資產負債表日（或最近交易日）可換股債券的市場價格計算。

綜合財務報表附註

23 衍生金融工具

於2008年2月22日，本公司發行以人民幣計值及以美元結算的2.5厘可換股債券(見附註21)，與此同時與美林國際簽訂了一份以本公司股票為標的的股份掉期協議(下稱「股份掉期」)，股份的總值最高達250百萬美元(約等值港幣1,950百萬元)。根據該股份掉期協議，於股份掉期終止時，若最終價格高於或低於初步價格，公司將會收取款項或支付款項給美林國際。初步價格已按股份掉期所載公式釐定，而最終價格則參考指定平均日期有關股份價格的算術平均數於股份掉期結算時釐定。此外，股份掉期將定於2013年或當股份掉期協議所規定的若干條件已經滿足時終止，以較早者為準。

根據與美林國際簽訂的股本掉期協議，美林國際將向本公司支付等於股份掉期涉及股份數對應股息的金額(附註26)。

資產負債表日的金融衍生工具負債如下：

	集團和公司 於2009年12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
股份掉期	990,124	1,241,530

根據與美林國際簽訂的協議規定，該股份掉期被劃分為非流動負債。

本公司於股份掉期有效期內已提供250百萬美元(約等值人民幣1,707百萬元)抵押品(「抵押品」)予美林國際。故於該股份掉期的終止日期前，股份掉期由於本公司股價波動而產生的公允價值變動並不對本公司的現金流或正常營運構成影響。

於股份掉期終止日期，股份掉期由於股份價格下跌所產生之最大損失並不會超過抵押品價值，即250百萬美元(約等值人民幣1,707百萬元)。

綜合財務報表附註

24 遞延所得稅 — 集團

遞延所得稅資產與負債分析如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於超過12個月後變現	482,912	683,757
— 將於12個月內變現	481,345	408,600
	964,257	1,092,357
遞延所得稅負債：		
— 將於超過12個月後清償	(383,413)	(339,196)
	580,844	753,161

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
遞延所得稅淨值變動如下：		
年初	753,161	389,325
確認為損益(附註30)	(172,317)	363,836
年末	580,844	753,161

遞延所得稅資產和負債的變動如下(並未計入於相同稅收管轄區內結餘的抵銷)：

綜合財務報表附註

24 遞延所得稅 — 集團(續)

遞延所得稅資產：

	確認物業 銷售及有關 銷售成本 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	確認費用 人民幣千元	抵銷未實現利潤 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2008年1月1日	16,927	536	78,900	413,529	46,220	556,112
於損益內(計入)/扣除	(16,927)	—	92,618	270,228	190,326	536,245
於2008年12月31日	—	536	171,518	683,757	236,546	1,092,357
於2009年1月1日	—	536	171,518	683,757	236,546	1,092,357
於損益內(計入)/扣除	—	—	27,286	(200,845)	45,459	(128,100)
於2009年12月31日	—	536	198,804	482,912	282,005	964,257

遞延所得稅資產乃於未來應課稅利潤的有關利益可能變現時就結轉的稅項虧損確認。本集團未就於2009年12月31日的累計虧損人民幣62,448,000元(2008年：人民幣55,486,000元)而確認於2009年12月31日之遞延所得稅資產人民幣15,612,000元(2008年：人民幣13,871,000元)。於2009年12月31日的累計虧損中人民幣690,000元、人民幣2,158,000元、人民幣15,266,000元、人民幣37,372,000元及人民幣6,962,000元將分別於2010年、2011年、2012年、2013年及2014年屆滿。

遞延所得稅負債：

	購買資產的 公允價值 利得 人民幣千元	確認建築 合同收益及 合同成本 人民幣千元	未付分紅 預提所得稅 人民幣千元 (附註)	合計 人民幣千元
於2008年1月1日	(70,021)	(96,766)	—	(166,787)
於損益內扣除/(計入)	5,062	(122,158)	(55,313)	(172,409)
於2008年12月31日	(64,959)	(218,924)	(55,313)	(339,196)
於2009年1月1日	(64,959)	(218,924)	(55,313)	(339,196)
於損益內扣除/(計入)(附註)	1,373	3,297	(48,887)	(44,217)
於2009年12月31日	(63,586)	(215,627)	(104,200)	(383,413)

綜合財務報表附註

24 遞延所得稅 — 集團(續)

附註：

計入損益的未付分紅預提所得稅人民幣48,887,000元包括本年度應當計提的所得稅人民幣85,148,000元扣減無需計提未付分紅預提所得稅的以本公司普通股形式發放的股利(附註18(b))而轉回的金額人民幣36,261,000元。

25 貿易及其他應付款

	集團 於12月31日		公司 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
貿易應付款項(附註)	4,170,017	3,851,857	—	—
其他應付款項 — 第三方	1,652,528	971,931	—	—
其他應付稅項	283,111	285,609	—	—
應付員工福利	409,546	324,607	—	—
應計費用	48,029	51,670	—	176
	6,563,231	5,485,674	—	176

貿易及其他應付款賬面價值接近其公允值。

附註：

貿易應付款的賬齡分析如下：

	集團 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
90天以內	3,948,097	3,733,858
超過90天及180天以內	94,430	35,656
超過180天及365天以內	57,531	34,849
超過365天	69,959	47,494
	4,170,017	3,851,857

綜合財務報表附註

26 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
處置可供出售金融資產的收益(附註)	113,996	—
罰沒收入	16,925	18,411
處置物業、廠房及設備的收益／(損失)(附註32)	8,513	(660)
股份掉期的回報(附註23)	8,582	27,006
其他	40,729	6,497
	188,745	51,254

附註：

可供出售金融資產為本集團對順德農村信用社的投資，該投資於2008年12月31日以成本列示。於2009年10月15日，由於順德農村信用社重組為順德農村商業銀行，本集團與本集團一關聯公司廣東博意建築設計院有限公司(「博意」)簽訂一份協議，以人民幣1.28元每股的對價出售本集團所擁有的在順德信用社29,999,000股股份(「股份轉讓協議」)。人民幣1.28元每股的對價是根據順德信用社回購其股份的價格確定的。在該協議簽訂之時，雙方都認同倘若該股權轉讓協議能夠由中國銀監會最終批准且順德農村商業銀行的新股發行價格為人民幣4.8元每股，博意建築將補償本集團新股發行價格與最初簽訂價格之差額。該項重組最終由中國銀監會於2009年12月批准。於2010年1月19日，本集團與博意建築簽訂一份補充協議。根據該補充協議，博意建築同意補償本集團人民幣105,596,480元為新股發行價格與最初簽訂合約價格之差額。截至本報告報出日，本集團已收到全部的轉讓對價合計人民幣143,995,200元。

綜合財務報表附註

27 按性質分類的費用

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
核數師酬金	6,500	6,750
廣告費	97,066	234,862
無形資產攤銷(附註8)	3,722	3,415
營業稅及其他附加稅(附註)	1,035,904	1,112,778
已完工物業銷售成本	9,465,266	4,942,207
捐贈	74,948	81,304
折舊(附註6及7)	219,103	167,844
員工成本(附註28)	2,104,736	2,623,052
土地使用權攤銷(附註9)	186,634	160,395
監管費	12,529	14,543
租金費用	19,193	18,562
土地使用稅	31,551	99,901
其他	858,657	796,506
銷售成本、營銷及市場推廣成本及行政開支合計	14,115,809	10,262,119

附註：

營業稅

現時組成本集團的國內公司的收入須按下列稅率繳納營業稅：

類別	稅率
銷售物業	5%
建築裝修	3%
物業管理	5%
酒店經營	5%

綜合財務報表附註

28 員工福利開支

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
工資及薪酬	2,023,465	2,521,768
退休計劃供款(附註a)	13,875	17,292
員工福利	31,716	39,526
醫療福利	27,751	34,585
其他津貼及福利	7,929	9,881
	2,104,736	2,623,052

(a) 退休計劃供款

地方政府要求集團國內附屬公司的僱員參加由其管理執行的規定的退休供款計劃，集團國內附屬公司的供款基金是依據地方政府有關僱員退休福利融資計劃，按僱員平均工資的固定百分比計算的。

(b) 董事酬金及五名最高薪酬人士

截至2009年12月31日止年度，每位董事的薪酬如下：

董事姓名	酬金	酬金	酌情獎金	激勵酬金	其他福利	退休計劃的 僱主供款	失去董事 職位的補償	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
楊國強先生	—	3,500	—	—	—	9	—	3,509
崔健波先生	—	2,000	—	—	—	6	—	2,006
楊貳珠先生	—	2,000	—	—	—	9	—	2,009
楊惠妍女士	—	1,700	—	—	—	6	—	1,706
蘇汝波先生	—	2,000	—	—	—	9	—	2,009
張耀垣先生	—	1,900	—	—	—	—	—	1,900
區學銘先生	—	1,800	—	—	—	—	—	1,800
楊志成先生	—	1,700	—	—	—	6	—	1,706
楊永潮先生	—	1,900	—	—	—	6	—	1,906
黎明先生	300	—	—	—	—	—	—	300
石禮謙先生	300	—	—	—	—	—	—	300
唐雁棟先生	300	—	—	—	—	—	—	300
	900	18,500	—	—	—	51	—	19,451

28 員工福利開支(續)

(b) 董事酬金及五名最高薪酬人士(續)

截至2008年12月31日止年度，每位董事的薪酬如下：

董事姓名	酬金	酬金	酌情獎金	激勵酬金	其他福利	退休計劃的 僱主供款	失去董事 職位的補償	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
楊國強先生	—	3,020	—	—	—	7	—	3,027
崔健波先生	—	1,520	—	—	—	2	—	1,522
楊貳珠先生	—	1,940	—	—	—	7	—	1,947
楊惠妍女士	—	1,220	—	—	—	2	—	1,222
蘇汝波先生	—	1,760	—	—	—	7	—	1,767
張耀垣先生	—	1,660	—	—	—	—	—	1,660
區學銘先生	—	1,560	—	—	—	7	—	1,567
楊志成先生	—	1,220	—	—	—	2	—	1,222
楊永潮先生	—	1,420	—	—	—	2	—	1,422
黎明先生	300	—	—	—	—	—	—	300
石禮謙先生	300	—	—	—	—	—	—	300
唐滙棟先生	300	—	—	—	—	—	—	300
	900	15,320	—	—	—	36	—	16,256

於2009年和2008年，董事均無向本集團收取作為吸引加入或離開本集團的獎勵或離職補償，以及放棄或同意放棄任何酬金。

綜合財務報表附註

28 員工福利開支(續)

(c) 五名最高薪酬人士

於截至2009年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士中有兩名(2008年：四名)董事的酬金反映於上文呈列的分析。於截至2009年12月31日止年度，已付和應付予其餘三名(2008年：一名)人士的酬金載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
薪酬及其他福利	7,844	3,351
退休計劃供款	347	167
	8,191	3,518

	人數	
	2009年	2008年
酬金介乎以下範圍：		
2,000,000港元至3,000,000港元	2	—
3,000,000港元至4,000,000港元	1	1

29 財務費用 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行借款	680,381	541,252
— 可換股債券(附註21)	367,879	291,078
— 優先票據(附註22)	76,468	—
融資活動的匯兌淨損失	1,056	241,502
財務費用	1,125,784	1,073,832
減：合資格資產資本化數額(附註10)	(403,359)	—
	722,425	1,073,832
財務收益		
— 短期銀行存款的利息收益	(70,505)	(74,762)
財務費用 — 淨額	651,920	999,070

綜合財務報表附註

30 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
現有所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(a))	684,687	1,334,277
— 香港利得稅(附註(b))	—	—
— 土地增值稅(附註(c))	275,394	875,869
遞延所得稅(附註24)		
— 中國企業所得稅	123,430	(419,149)
— 未付分紅預提所得稅	48,887	55,313
	1,132,398	1,846,310

本集團除稅前利潤的稅項與假若使用現時組成本集團各公司營運所在國家制訂的稅率計算的理論數額有所差異，具體差異如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
所得稅前利潤	3,258,126	3,261,325
按25%的中國企業所得稅率計算的數額(2008 : 25%)	814,532	815,331
土地增值稅的稅務影響	(68,849)	(218,967)
不同稅率的影響	(45)	(77)
稅務優惠之影響	(64,040)	(196,644)
未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	15,612	13,871
無須課稅的收入	(62,877)	(4,092)
不可扣稅的費用	173,784	505,706
未付分紅預提所得稅	48,887	55,313
	857,004	970,441
土地增值稅	275,394	875,869
所得稅費用	1,132,398	1,846,310

綜合財務報表附註

30 所得稅費用(續)

附註：

- (a) 中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的 25% (2008 : 25%) 計算，並對不可就中國企業所得稅評稅或扣減的該等項目作出調整。

就騰越建築公司而言，當地稅務局於2006年8月批准從2006年開始享受「兩免三減半」的稅收優惠。騰越建築公司採用的優惠稅率經過5年的過渡期也會逐漸過渡到25%。該新稅率過渡的詳細指引於2007年12月6日已由國稅總局頒佈。然而本集團估計騰越建築公司享受的優惠稅率將會在現行稅率優惠期間和5年過渡期間兩者之較短的時期終止。

根據中國企業所得稅法和全國人大於2007年12月6日通過於2008年1月1日生效的中國企業所得稅法實施條例，對任何外商投資企業者來自於外國投資企業的分紅所得以10%的稅率徵收所得稅。

- (b) 截至2009年12月31日止年度，由於本集團並無任何應課稅利潤，因此並無計提香港利得稅(2008年：無)。
- (c) 中國土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售房地產所取得的收入減除取得土地使用權所支付的租賃金額及所有物業開發費用等應扣除項目金額餘額。

31 股息

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
擬派股息每股人民幣4.50分(2008年：3.00分)(附註)	740,320	490,800

附註：

2009年和2008年支付的股息分別為人民幣490,800,000元(每股人民幣3.00分)和人民幣1,557,472,000元(每股人民幣9.52分)。董事建議2009年末支付每股普通股人民幣4.50分，合計人民幣740,320,000元。該項股息將由2010年5月20日召開的年度股東大會表決通過。本次財務報表中不反應此項應付股息。

綜合財務報表附註

32 經營活動產生／(所用)的現金

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本年度利潤	2,125,728	1,415,015
調整項目：		
所得稅費用(附註30)	1,132,398	1,846,310
利息收入(附註29)	(70,505)	(74,762)
利息開支(附註29)	721,369	832,330
淨滙兌損失(附註29)	1,056	241,502
折舊(附註6及7)	219,103	167,844
土地使用權攤銷(附註9)	186,634	160,395
無形資產攤銷(附註8)	3,722	3,415
處置物業、廠房及設備(收益)虧損(附註)	(8,513)	660
處置可供出售金融資產收益(附註26)	(113,996)	—
衍生金融工具的公允價值	(251,406)	1,241,530
營運資本變化(除收購子公司外)：		
在建物業及持作銷售已落成物業	(585,081)	(11,162,027)
存貨	(175,009)	(37,649)
土地使用權	(2,404,099)	(3,142,347)
受限制現金	(1,087,219)	(1,714,600)
貿易及其他應收款	(3,575,884)	1,651,369
預付稅款	146,111	60,844
貿易及其他應付款	501,084	2,855,670
遞延政府補助	107,780	—
客戶的預收賬款	4,926,084	1,944,937
經營活動產生／(所用)的現金	1,799,357	(3,709,564)

綜合財務報表附註

32 經營活動產生／(所用)的現金(續)

附註：

於現金量表內，處置物業、廠房及設備之收益組成為：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
處置的賬面淨值	29,534	2,509
減：處置收益／(損失)	8,513	(660)
收到的收入	38,047	1,849

非現金交易：

主要非現金交易為通過按以股代息計劃發行股份而償付的2008年年末股息(附註18(b))。

33 分配給本公司權益持有人的利潤

分配給本公司權益持有人之利潤人民幣674,030,000元(2008年：人民幣211,932,000元)已在本公司財務報表中反映。

34 每股盈利

(a) 基本

基本每股盈利由公司權益所有人應佔利潤除以本年流通的加權平均股份數計算得出，加權平均股份數剔除了公司回購持作庫存股的股份數(附註18(a))。

	截至12月31日止年度	
	2009年 (每股人民幣分)	2008年 (每股人民幣分)
權益所有人應佔利潤 — 基本	12.73	8.45
發行的加權平均普通股股數(千股)	16,337,278	16,314,691

34 每股盈利(續)

(b) 攤薄

攤薄每股盈利按假定可稀釋的潛在普通股全部轉換而調整之發行的加權平均普通股股數計算。本公司唯一可稀釋的潛在普通股為可換股債券。可換股債券已假定轉換為普通股，並且已對淨利潤進行調整以抵銷利息費用。截至2009年以及2008年12月31日，由於可換股債券轉換對每股盈利無稀釋影響，攤薄每股盈利等於基本每股盈利。

35 或然負債

本集團有以下的或然負債：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註)	13,540,342	10,450,826

附註：

指本集團就若干銀行授出的按揭融資額而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家欠款本金額連同應計利息及罰款，而本集團有權接收有關物業的法定業權及管有權。於2009年12月31日，人民幣256,375,000元(2008年：人民幣392,219,000元)的金額於按揭貸款到期日後滿兩年時解除；而人民幣13,283,967,000元(2008年：人民幣10,058,607,000元)則於(i)發出房地產所有權證(一般於買方取得有關物業的擁有權後三個月內發出)；或(ii)物業買方付清按揭貸款時解除，以較早者為準。

本集團董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值可足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

綜合財務報表附註

36 承擔 — 集團

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備	35,384	23,625
物業開發支出(包括土地款)	16,269,548	6,000,788
	16,304,932	6,024,413

(b) 經營租賃承擔

根據土地及樓宇的不可撤銷經營租賃，未來最低租金付款總額如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
不超過1年	3,361	13,634
超過1年但不超過5年	29,442	17,938
超過5年	8,503	16,313
	41,306	47,885

(c) 應收經營租賃租金

根據土地及樓宇的不可撤銷經營租賃，應收的未來最低租金總額如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
不超過1年	37,662	31,140
超過1年但不超過5年	158,674	122,990
超過5年	63,131	152,476
	259,467	306,606

37 關聯人士交易

(a) 名稱及與關聯人士的關係

現有股東

楊貳珠先生、楊惠妍女士、蘇汝波先生、張耀垣先生及區學銘先生。

現有股東關係密切之家屬成員

楊國強先生、張熾標先生、張穎燕女士、楊敏盛先生、蘇志賢先生、楊志成先生、楊志剛先生、楊子瑩女士、區結萍女士、區結玲女士、吳偉忠先生。

由現有股東控制

廣東博意建築設計院有限公司

清遠碧桂園物業發展有限公司

由現有股東關係密切之家屬成員控制

佛山市順德區江口自來水有限公司

增城市清源自來水廠有限公司

佛山市順德區樂而康玻璃鋼製品有限公司

佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司

綜合財務報表附註

37 關聯人士交易(續)

(b) 關聯人士交易

在相關期間內，本集團與關聯人士進行了下列重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2009年	2008年
(i) 建築及裝修收入(附註(i))：		
由現有股東控制：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	366,825	335,109

	截至12月31日止年度	
	2009年	2008年
(ii) 購買設計服務(附註(ii))：		
由現有股東控制：		
廣東博意建築設計院有限公司	226,385	180,955

	截至12月31日止年度	
	2009年	2008年
(iii) 購買建築材料和水(附註(iii))：		
由現有股東及其關係密切之家屬成員控制：		
佛山市順德區樂而康玻璃鋼製品有限公司	—	116
佛山市順德區江口自來水有限公司	1,966	5,327
增城市清源自來水廠有限公司	11,941	11,964
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	81,945	190,651
	95,852	208,058

綜合財務報表附註

37 關聯人士交易(續)

(b) 關聯人士交易(續)

	截至12月31日止年度	
	2009	2008
(iv) 處置可供出售的金融資產(附註26)：		
由現有股東控制：		
廣東博意建築設計院有限公司	143,995	—

(i) 建築及裝飾費用根據相關協議條款收取。

(ii) 設計服務費用根據相關協議條款收取。

(iii) 建築物料及水根據相關協議條款收取費用。董事認為，收費乃經參考指定年度的市價釐定。

(c) 主要管理人員酬金

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	26,946	20,889
退休計劃供款	399	48
	27,345	20,937

綜合財務報表附註

37 關聯人士交易(續)

(d) 與關聯人士有關的結餘

於2009年12月31日及2008年12月31日，本集團與關聯人士存在下列重大貿易結餘：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
(i) 應收關聯人士餘額		
— 包括在合約工程應收客戶款項下：		
由現有股東控制：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	175,110	292,624
— 包括在應收其他款下：		
由現有股東控制：		
廣東博意建築設計院有限公司	144,403	—
(ii) 應付關聯人士款項		
— 包括在貿易應付款下：		
由現有股東控制：		
廣東博意建築設計院有限公司	134,050	41,801
由現有股東及其關係密切之家屬成員控制：		
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	39,643	7,923
	173,693	49,724

應收／應付關聯方貿易款項是無抵押、免息並根據合同條款償還的。

38 主要附屬公司之詳情

於2009年12月31日之主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
於英屬維爾京群島 註冊成立，在中國經營 的有限責任公司，並為 本公司直接控制：				
豪華發展控股有限公司	2006年3月28日	300美元	100%	投資控股
於香港註冊成立，在香港 經營的有限責任公司， 並為本公司間接控制：				
碧桂園(香港)發展有限公司	2005年9月21日	10,000港元	100%	投資控股
於英屬維爾京群島 註冊成立，在中國經營 的有限責任公司， 並為本公司間接控制：				
伊東發展有限公司	2006年3月21日	200美元	100%	投資控股
富高投資發展有限公司	2006年3月21日	300美元	100%	投資控股

綜合財務報表附註

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
集裕集團有限公司	2006年3月28日	200美元	100%	投資控股
智發集團有限公司	2006年3月28日	300美元	100%	投資控股
恒宙國際有限公司	2006年4月7日	200美元	100%	投資控股
栢輝投資有限公司	2006年4月7日	200美元	100%	投資控股
永柏集團有限公司	2006年4月7日	300美元	100%	投資控股
興輝控股發展有限公司	2006年4月7日	300美元	100%	投資控股
於中國成立及經營 (均為外商投資企業) 並為本公司間接控制：				
廣東騰越建築工程 有限公司 (騰越建築公司)	1997年3月25日	人民幣 700,000,000元	100%	建築
佛山市順德區碧桂園 物業發展有限公司	1997年4月2日	人民幣 1,387,491,620元	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
廣州碧桂園物業發展有限公司	1998年7月30日	人民幣 506,000,000元	100%	房地產開發
佛山市順德區雅駿裝飾設計 工程有限公司	1999年8月9日	人民幣 107,871,900元	100%	裝修及設計
佛山市順德區均安碧桂園 物業發展有限公司	2000年6月28日	人民幣 10,000,000元	90%	房地產開發
廣州市碧桂園商務服務 有限公司	2000年9月18日	人民幣 500,000元	100%	會所經營
增城市碧桂園物業發展 有限公司	2000年9月22日	人民幣 1,070,000,000元	100%	房地產開發
廣州南沙經濟技術開發區 碧桂園物業發展有限公司	2001年8月2日	人民幣 924,656,773元	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
廣州市花都碧桂園 物業發展有限公司	2002年1月24日	人民幣 462,500,000元	100%	房地產開發
惠州市惠陽區岐山度假村 發展有限公司	2002年3月29日	人民幣 60,000,000元	90%	房地產開發
鶴山市碧桂園物業發展 有限公司	2003年7月9日	人民幣 963,000,000元	100%	房地產開發
長沙威尼斯城房地產開發 有限公司	2003年8月1日	人民幣 233,000,000元	100%	房地產開發
江門市東岸房地產發展 有限公司	2003年8月13日	人民幣 650,000,000元	100%	房地產開發
江門市金怡置業有限公司	2003年8月13日	人民幣 130,100,000元	100%	酒店經營
江門市五邑碧桂園房地產 開發有限公司	2003年9月28日	人民幣 863,000,000元	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
廣州華南碧桂園房地產 開發有限公司 ¹	2003年10月15日	人民幣 8,000,000元	50%	房地產開發
鶴山市碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2003年9月29日	人民幣 116,300,000元	100%	酒店經營
佛山市高明區碧桂園 房地產開發有限公司	2004年1月13日	人民幣 1,162,500,000元	100%	房地產開發
增城市碧桂園鳳凰城酒店 有限公司	2004年1月13日	人民幣 500,700,000元	100%	酒店經營
瀋陽華銳置業有限公司	2004年3月25日	人民幣 180,000,000元	100%	房地產開發
清遠市碧桂園假日半島酒店 有限公司	2004年4月5日	人民幣 131,300,000元	100%	酒店經營
廣東碧桂園物業管理 有限公司	2004年4月19日	人民幣 12,100,000元	100%	物業管理

綜合財務報表附註

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
長沙經濟技術開發區 威尼斯酒店有限公司	2004年12月6日	人民幣 110,800,000元	100%	酒店經營
廣州市紅荔文化村有限公司	2004年12月7日	人民幣 12,300,000元	100%	主題公園經營
佛山市南海區碧桂園 房地產開發有限公司	2004年12月24日	人民幣 365,200,000元	100%	房地產開發
江門市五邑碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2005年1月14日	人民幣 103,800,000元	100%	酒店經營
陽江市碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2005年2月2日	人民幣 130,754,624元	100%	酒店經營
陽東縣碧桂園房地產開發 有限公司	2005年2月2日	人民幣 197,351,958元	100%	房地產開發
台山市碧桂園房地產開發 有限公司	2005年3月21日	人民幣 220,284,585元	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
台山市碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2005年8月4日	人民幣 87,764,151元	100%	酒店經營
佛山市高明區碧桂園 鳳凰酒店有限公司	2005年9月30日	人民幣 163,100,000元	100%	酒店經營
天津鳳凰投資發展 有限公司	2006年7月5日	人民幣 30,000,000元	70%	房地產開發
肇慶市高新區碧桂園 房地產開發有限公司	2006年7月10日	人民幣 5,000,000元	100%	房地產開發
韶關市順宏房地產開發 有限公司	2006年7月12日	人民幣 747,800,000元	100%	房地產開發
高要市碧頤房地產開發 有限公司	2006年9月15日	人民幣 20,000,000元	51%	房地產開發
滿洲里碧桂園房地產開發 有限公司	2006年12月12日	人民幣 357,900,000元	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
巢湖市碧桂園房地產 開發有限公司	2006年12月18日	人民幣 1,115,200,000元	100%	房地產開發
天津碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2006年12月26日	人民幣 10,000,000元	100%	酒店經營
天津碧桂園投資發展 有限公司	2006年12月26日	人民幣 10,000,000元	100%	房地產開發
肇慶市高要碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2006年12月31日	人民幣 5,000,000元	100%	酒店經營
泰州市碧桂園房地產開發 有限公司	2007年1月5日	人民幣 548,300,000元	100%	房地產開發
瀋陽市碧桂園房地產開發 有限公司	2007年1月11日	人民幣 1,350,000,000元	100%	房地產開發
樂昌市碧桂園房地產開發 有限公司	2007年2月15日	人民幣 124,800,000元	100%	房地產開發

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
瀋陽渾南新城碧桂園 房地產開發有限公司	2007年4月25日	人民幣 1,540,000,000元	100%	房地產開發
瀋陽伊東置業有限公司	2007年4月25日	人民幣 460,512,978元	100%	房地產開發
恩平市碧桂園房地產 開發有限公司	2007年4月28日	人民幣 220,000,000元	100%	房地產開發
張家界碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2007年5月8日	人民幣 158,537,947元	100%	酒店經營
惠州市惠陽區碧桂園鳳凰 酒店有限公司	2007年5月9日	人民幣 5,000,000元	100%	酒店經營
安徽和縣碧桂園房地產 開發有限公司	2007年5月15日	人民幣 750,000,000元	100%	房地產開發
安徽和縣華瑞置業有限公司	2007年5月15日	人民幣 218,812,923元	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
瀋陽沈北新城伊東置業有限公司	2007年5月18日	人民幣 750,000,000元	100%	房地產開發
天津新碧投資發展有限公司	2007年5月25日	人民幣 460,000,000元	100%	投資控股
陽江市恒達置業有限公司	2007年5月30日	人民幣 75,965,094元	100%	房地產開發
韶關市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月5日	人民幣 750,000,000元	100%	房地產開發
長沙市寧鄉碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月5日	人民幣 230,000,000元	100%	房地產開發
韶關市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月5日	人民幣 72,431,243元	100%	酒店經營
安徽中廟碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月8日	人民幣 420,000,000元	100%	房地產開發

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
安徽和縣碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月8日	人民幣 48,592,354元	100%	酒店經營
汕尾市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月12日	人民幣 100,000,000元	100%	房地產開發
四川榮欣投資有限公司	2007年6月14日	人民幣 10,000,000元	85%	投資控股
四會市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月21日	人民幣 29,997,380元	100%	酒店經營
肇慶四會華平置業有限公司	2007年6月21日	人民幣 224,305,214元	100%	房地產開發
四會市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月22日	人民幣 100,139,849元	100%	房地產開發
武漢市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月26日	人民幣 97,091,000元	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
武漢市碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2007年6月26日	人民幣 26,971,140元	100%	酒店經營
韶關市碧桂園芙蓉灣酒店 有限公司	2007年6月28日	人民幣 6,029,351元	100%	酒店經營
科右前旗碧桂園房地產開發 有限公司	2007年7月29日	人民幣 180,000,000元	100%	房地產開發
科右前旗碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2007年7月29日	人民幣 10,000,000元	100%	酒店經營
池州市碧桂園房地產開發 有限公司	2007年7月30日	人民幣 251,000,000元	100%	房地產開發
池州市碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2007年7月30日	人民幣 45,000,000元	100%	酒店經營
巢湖碧桂園鳳城酒店 有限公司	2007年7月31日	人民幣 20,000,000元	100%	酒店經營

綜合財務報表附註

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
重慶市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月3日	人民幣 310,000,000元	100%	房地產開發
重慶市碧桂園鳳城酒店有限公司	2007年8月3日	人民幣 40,000,000元	100%	酒店經營
咸寧碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月8日	人民幣 250,000,000元	100%	房地產開發
咸寧碧桂園鳳凰溫泉酒店有限公司	2007年8月8日	人民幣 20,000,000元	100%	酒店經營
益陽市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月10日	人民幣 150,000,000元	100%	房地產開發
益陽市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年8月10日	人民幣 50,000,000元	100%	酒店經營
樂昌市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年8月17日	人民幣 10,000,000元	100%	酒店經營

綜合財務報表附註

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
瀋陽南營碧桂園酒店 有限公司	2007年8月21日	人民幣 8,044,487元	100%	酒店經營
瀋陽濱河碧桂園酒店 有限公司	2007年8月21日	人民幣 14,057,288元	100%	酒店經營
瀋陽花山碧桂園酒店 有限公司	2007年8月27日	人民幣 11,967,102元	100%	酒店經營
瀋陽道義碧桂園酒店 有限公司	2007年8月27日	人民幣 8,993,110元	100%	酒店經營
海城市碧桂園房地產開發 有限公司	2007年8月30日	人民幣 350,000,000元	100%	房地產開發
陸豐碧桂園房地產開發 有限公司	2007年8月30日	人民幣 100,000,000元	100%	房地產開發
海城市碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2007年8月30日	人民幣 1,000,000元	100%	酒店經營

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
隨州碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2007年8月30日	人民幣 40,000,000元	100%	酒店經營
茂名市碧桂園房地產開發 有限公司	2007年8月31日	人民幣 350,000,000元	100%	房地產開發
隨州碧桂園房地產開發 有限公司	2007年8月31日	人民幣 580,000,000元	100%	房地產開發
寧鄉碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2007年9月3日	人民幣 20,000,000元	100%	酒店經營
陽山碧桂園房地產開發 有限公司	2007年9月5日	人民幣 130,000,000元	100%	房地產開發
巢湖碧桂園鳳城酒店 有限公司	2007年9月7日	人民幣 20,000,000元	100%	酒店經營
滿洲里碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2007年9月19日	人民幣 50,000,000元	100%	酒店經營
安慶碧桂園房地產開發 有限公司	2007年9月27日	人民幣 740,000,000元	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
安慶碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2007年9月29日	人民幣 150,000,000元	100%	酒店經營
黃山碧桂園房地產開發 有限公司	2007年9月30日	人民幣 180,000,000元	100%	房地產開發
黃山碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2007年9月30日	人民幣 40,000,000元	100%	酒店經營
瀋陽匯盈置業有限公司	2007年10月9日	人民幣 281,318,414元	100%	房地產開發
瀋陽德地置業有限公司	2007年10月9日	人民幣 369,851,683元	100%	房地產開發
天津市順茵綠化工程 有限公司	2007年10月10日	人民幣 500,000元	100%	環境設計
通遼碧桂園房地產開發 有限公司	2007年10月15日	人民幣 500,000,000元	100%	房地產開發
通遼碧桂園酒店有限公司	2007年10月15日	人民幣 30,000,000元	100%	酒店經營

綜合財務報表附註

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
蕪湖晉智房地產開發有限公司	2007年11月5日	人民幣 800,000,000元	100%	房地產開發
蕪湖碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年11月5日	人民幣 60,000,000元	100%	酒店經營
樂昌市鼎豐置業有限公司	2007年11月6日	人民幣 4,755,002元	100%	房地產開發
廣州碧桂園樓巴服務有限公司	2007年11月19日	人民幣 5,000,000元	100%	運輸
天津德域投資發展有限公司	2007年11月28日	人民幣 10,000,000元	100%	投資控股
瀏陽碧桂園房地產開發有限公司	2007年12月4日	人民幣 150,000,000元	100%	房地產開發
肇慶市德業建築工程有限公司	2007年12月6日	人民幣 2,999,172元	100%	建築
肇慶市碧桂園現代家居有限公司	2007年12月12日	人民幣 110,316,223元	100%	傢俬製造
瀋陽市碧豐綠化工程有限公司	2007年12月25日	人民幣 500,000元	100%	環境保護

綜合財務報表附註

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
四川弘毓實業發展有限公司	2008年1月11日	人民幣 15,110,000元	85%	房地產開發
惠東碧桂園房地產開發有限公司	2008年1月23日	人民幣 450,000,000元	100%	房地產開發
泰州市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2008年2月19日	人民幣 50,000,000元	100%	酒店經營
廣東國晟建設監理有限公司	2008年3月6日	人民幣 3,000,000元	100%	建築
陽春碧桂園房地產開發有限公司	2008年3月13日	人民幣 50,000,000元	100%	房地產開發
廣東國良建築工程有限公司	2008年3月13日	人民幣 10,000,000元	100%	建築
陽山碧桂園鳳凰酒店有限公司	2008年4月30日	人民幣 10,000,000元	100%	酒店經營
佛山市順德區碧日安防工程 有限公司	2008年7月8日	人民幣 8,000,000元	100%	安防監控

綜合財務報表附註

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
綏化碧桂園房地產開發有限公司	2008年7月17日	人民幣 100,000,000元	100%	房地產開發
巢湖市中廟碧桂園水務有限公司	2008年8月19日	人民幣 500,000元	100%	供水服務
荊門碧桂園房地產開發有限公司	2008年9月10日	人民幣 60,000,000元	100%	房地產開發
荊門碧桂園鳳凰酒店有限公司	2008年9月10日	人民幣 5,000,000元	100%	酒店經營
天津八里洲碧桂園鳳凰酒店有限公司	2008年9月22日	人民幣 5,000,000元	100%	酒店經營
天津八里洲碧桂園房地產開發有限公司	2008年9月25日	人民幣 183,000,000元	100%	房地產開發
和縣碧桂園水務有限公司	2008年10月9日	人民幣 500,000元	100%	供水服務

綜合財務報表附註

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
佛山市順德區碧晶電子科技 有限公司	2008年11月19日	人民幣 2,000,000元	100%	電子科技
惠東碧桂園房地產開發 有限公司	2008年1月23日	人民幣 450,000,000元	100%	房地產開發
東莞市碧桂園房地產開發 有限公司	2009年9月25日	人民幣 600,000,000元	100%	房地產開發
佛山市禪城區碧桂園 房地產開發有限公司	2009年11月13日	人民幣 860,000,000元	100%	房地產開發
瀋陽市棋盤山碧桂園 房地產開發有限公司	2009年9月28日	人民幣 176,134,163元	100%	房地產開發
武漢生態城碧桂園投資 有限公司	2009年12月4日	人民幣 100,000,000元	55%	房地產開發

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
開平市新智合房地產開發有限公司	2009年11月6日	人民幣 40,000,000元	100%	房地產開發
佛山市南海山水桃園房地產開發有限公司	2004年3月22日	人民幣 60,000,000元	100%	房地產開發
懷集碧桂園房地產開發有限公司	2009年11月2日	人民幣 30,000,000元	100%	房地產開發
中山市碧桂園房地產開發有限公司	2009年10月28日	人民幣 20,000,000元	100%	房地產開發
德慶碧桂園房地產開發有限公司	2009年11月24日	人民幣 30,000,000元	100%	房地產開發
北流市碧桂園房地產開發有限公司	2009年12月1日	人民幣 50,000,000元	100%	房地產開發

綜合財務報表附註

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
雲浮市碧桂園房地產開發有限公司	2009年12月18日	人民幣 50,000,000元	100%	房地產開發
中山橫欄碧桂園房地產開發有限公司	2009年12月24日	人民幣 20,000,000元	100%	房地產開發
佛山市順德區新碧貿易有限公司	2009年1月16日	人民幣 40,000,000元	100%	貿易
瀋陽市棋盤山碧桂園酒店有限公司	2009年11月27日	人民幣 1,000,000元	100%	酒店經營
佛山市順德區龍江鎮碧桂園鳳凰酒店有限公司	2009年11月11日	人民幣 30,000,000元	100%	酒店經營
佛岡華欣置業有限公司	2009年10月26日	人民幣 52,818,000元	100%	裝飾及土地整理

38 主要附屬公司之詳情(續)

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
清遠假日半島碧桂園置業 發展有限公司	2009年7月7日	人民幣 100,000,000元	100%	房地產開發

- ¹ 董事認為，本集團通過在董事會會議中擁有支配權從而能夠對廣州華南碧桂園房地產開發有限公司的財務及經營政策施加控制，因此該公司被認為本集團的附屬公司。

39 期後事項

除附註26所披露之期後事項，本集團尚有以下期後事項：

2010年2月25日，本公司宣佈，就對本公司、子公司保證人與 The Bank of New York Mellon 於2009年9月10日訂立的契約(經於本公佈日期補充或修訂，「契約」)做出的若干建議修訂(「該建議」)徵求同意(「同意徵求」)，規管其於2014年到期的11.75%優先票據。

2010年3月10日，本公司自票據持有人收到實施該建議所必需數目之不可撤銷同意。2010年3月12日，本公司及子公司保證人與信託人已簽署一份補充契約使該建議生效。

財務概要

綜合業績

	截至12月31日止年度				
	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	5,191,485	7,940,937	17,735,011	15,712,790	17,585,704
稅前利潤	1,293,871	2,190,703	6,810,882	3,261,325	3,258,126
所得稅費用	(704,358)	(518,224)	(2,607,141)	(1,846,310)	(1,132,398)
本年利潤	589,513	1,672,479	4,203,741	1,415,015	2,125,728
以下人士應佔權益：					
權益所有人	615,425	1,519,473	4,135,908	1,378,207	2,079,796
少數股東權益	(25,912)	153,006	67,833	36,808	45,932
	589,513	1,672,479	4,203,741	1,415,015	2,125,728
每股盈利					
基本	不適用	11.17分	26.63分	8.45分	12.73分

綜合資產、權益及負債

	於12月31日				
	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
資產					
非流動資產	3,968,049	3,904,324	14,088,504	15,672,621	21,041,265
流動資產	10,058,667	11,407,043	24,545,511	34,442,439	42,657,275
總資產	14,026,716	15,311,367	38,634,015	50,115,060	63,698,540
權益及負債					
總權益	2,321,838	1,475,362	19,399,120	19,380,669	21,299,674
非流動負債	4,357,902	2,989,157	4,394,187	10,602,458	16,000,254
流動負債	7,346,976	10,846,848	14,840,708	20,131,933	26,398,612
總負債	11,704,878	13,836,005	19,234,895	30,734,391	42,398,866
總權益及負債	14,026,716	15,311,367	38,634,015	50,115,060	63,698,540

公司資料

董事

執行董事

楊國強先生(主席)
崔健波先生
楊惠妍女士
楊貳珠先生
蘇汝波先生
張耀垣先生
區學銘先生
楊志成先生
楊永潮先生

獨立非執行董事

黎明先生
石禮謙先生
唐滙棟先生

首席財務官

伍綺琴女士

公司秘書

禰寶華先生

授權代表

楊惠妍女士
崔健波先生
伍綺琴女士(楊惠妍女士的替任代表)
吳芷文女士(崔健波先生的替任代表)

審核委員會

黎明先生(主席)
石禮謙先生
唐滙棟先生

薪酬委員會

楊國強先生(主席)
崔健波先生
黎明先生
石禮謙先生
唐滙棟先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中華人民共和國主要營業地址

中國廣東省
佛山市順德區
北滘鎮
順德碧桂園
郵編：528312

香港主要營業地址

香港九龍
彌敦道345號
宏利公積金大廈9樓

主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
George Town
Grand Cayman
KY1-1107
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

公司資料

主要注來銀行

中國農業銀行
中國銀行有限公司
中國工商銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司
UBS
中信嘉華銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

關於香港法律：

胡關李羅律師行
姚黎李律師行

關於中國法律：

競天公誠律師事務所

股份代號

香港聯合交易所有限公司
(股份代號：2007)

網址聯絡資料

<http://www.countrygarden.com.cn>



