



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

2007

年報 Annual Report





目 錄

2	公司簡介
3	主席報告
5	業務概覽
14	房地產項目概覽
38	管理層討論及分析
44	董事及高級管理層簡介
47	企業管治報告
51	董事會報告
61	獨立核數師報告
63	綜合資產負債表
65	資產負債表
66	綜合收益表
67	綜合權益變動表
68	綜合現金流量表
69	綜合財務報表附註
127	財務概要
128	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」；股份編號：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舖。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。於2006年，「碧桂園」品牌獲中華人民共和國(「中國」)工商行政管理局認定為房地產界僅有的兩個「中國馳名商標」之一。

碧桂園於2007年4月20日在香港聯合交易所主板上市。於2007年12月31日，集團總市值達1,476億港元。上市不但為集團提供資金以助長遠健康發展，也邁出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分股之一，並於2007年9月10日晉身成為恒生綜合指數及恒生中國內地綜合指數成分股。加入成分股標誌著資本市場對碧桂園作為香港股票市場重要部分的肯定，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，尤以廣東省為核心。於2007年12月31日，除廣東省外，碧桂園於多個策略性挑選地區亦有開發項目，包括遼寧省、內蒙古自治區、湖南省、湖北省、安徽省、江蘇省及重慶直轄市。策略性的拓展，進一步鞏固碧桂園於廣東省的市場領導地位的同時，也加強集團於國內其他省份的業務發展。

截至2007年12月31日，本集團的45個項目中已竣工總建築面積為8,760,936平方米，建成47,998個單位，預計可容納約191,000人口，在建總建築面積為9,884,000平方米，持作未來發展土地的總建築面積為28,560,443平方米。

展望未來，碧桂園將繼續專注於一線城市的近郊及二、三、四線城市發展配套完善的高質素物業項目。憑藉獨特競爭優勢，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，加快資產周轉率，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

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2007年12月31日止財政年度全年業績。

回顧年內，集團於廣東省及省外項目發展進展順利，且物業銷售業績理想。集團收入及利潤較去年大幅增加。截至2007年底之財政年度，集團總收入及毛利分別約為人民幣17,735.0百萬元及人民幣8,174.1百萬元，較上年度分別增長123.3%及170.8%。年度股東應佔純利約為人民幣4,135.9百萬元，較去年同期大幅增長172.2%。董事會建議派發截至2007年12月31日止年度之末期股息，每股人民幣9.52仙。

本集團於2007年4月20日成功在香港聯交所主板上市，籌集資金約148.5億港元。成功上市集資為本公司開拓了國際資本市場平台，使得集團更易於運用先進的資本市場融資工具。例如在回顧期後的2008年2月，本集團以嶄新方式成功發行可換股債券及簽訂股份掉期協定，為集團未來發展提供了資金，同時進一步拓闊了國際投資者基礎。集團於未來在市場條件允許的情況下，將積極考慮其他資本市場融資工具，以鞏固集團的資本結構。

集團於上市後有效地運用集資所得資金，積極在廣東省內外拓展業務，配合國家政策進行物業開發。截至2007年12月31日，集團擁有45個項目處於不同發展階段，已取得國土證之建築面積(含權益)約3,800萬平方米，在建建築面積約988萬平方米。

集團秉承快速開發及快速銷售的競爭優勢，上市後截至年內新增的18個項目開發進展順利，該等項目及原有項目均預期於2008年對集團產生銷售貢獻。

碧桂園建基於廣東省，近年來亦積極拓展廣東省以外地區業務，務求有效地將成功的商業模式複製至廣東

省外地區。集團物業開發區域已擴展至廣東省外的湖南省、湖北省、江蘇省、安徽省、遼寧省、內蒙古自治區及重慶直轄市。其中位於湖南省長沙碧桂園項目，自2006年10月首次發售至2007年12月31日止，已取得約人民幣約23.5億元的合約銷售額；而江蘇省泰州碧桂園項目，2008年1月首次發售，兩個月內亦已取得約人民幣2.9億元的合約銷售額。集團省外項目錄得理想銷售成績，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。

集團繼續拓展酒店業務，擴闊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。截至2007年12月31日，集團已有2家五星級酒店、5家五星級標準酒店及1家四星級酒店開業，另外尚有4家五星級標準酒店在建設中。

本集團於2007年9月1日成為摩根士丹利資本國際環球標準指數成分股之一，並於2007年9月10日成為恒生綜合指數及恒生中國內地綜合指數成分股。加入成分股標誌著資本市場對碧桂園作為香港股票市場重要部分的肯定，並強化了碧桂園在國際資本市場的地位。集團日後將繼續加強透明度、強化公司管治，為提升股東價值而努力。

作為中國領先的綜合房地產開發商之一，碧桂園的市場風險低。主要的原因是集團業務主要集中在經濟及房地產市場處於起飛發展階段的二、三線及四線城市。該等城市的物業價格不高，房價受宏觀調控影響小，不同於一些房價很高的大城市在受調控下的房價回落。此外，集團致力為大眾提供性價比合理的高素質物業，提升住戶居住環境，響應國家創建和諧社會號召，通過向房地產市場特別是三、四線城市提供大量的性價比合理的高素質物業，在實現產品快速銷售

主席報告(續)

的同時，亦對穩定當地房地產市場價格起到了積極作用。同時，集團相信國家的宏觀調控政策有利於房地產市場的長遠健康發展，對有實力公司的長遠發展是件好事。

展望將來，碧桂園將繼續配合國家發展策略，切合宏觀經濟環境，策略性挑選房地產項目位置及配合快速

開發和卓越的項目執行力，加快資產周轉率，將集團成功的商業模式複製至新的經濟高增長地區。

致謝

碧桂園擁有今天的成就，離不開管理層與全體員工一直以來的辛勤努力與默默耕耘。藉此，本人謹代表董事會衷心感謝管理層與各位員工的不懈努力；感謝各地方政府對碧桂園的支持，令各地項目得以順利進行；亦感謝各住戶、股東及業務夥伴給予公司莫大支援與信任。碧桂園全體員工將上下同心，以專業的知識及卓越的團隊精神為股東帶來豐碩回報。

主席

楊國強

中國香港，2008年3月18日



業務概覽

業務概覽

截至2007年12月31日，本集團擁有45個處於不同發展階段的項目，其中26個項目位於廣東省內，包括8個位於廣州市、5個位於佛山市、5個位於江門市、1個位於陽江市、3個位於韶關市、2個位於肇慶市、1個位於惠州市及1個位於汕尾市。另外19個項目位於其他省及地區，包括湖南省長沙市2個項目、內蒙古呼倫貝爾市、興安盟及通遼市各1個、江蘇省泰州市1個、遼寧省瀋陽市4個、鞍山市1個、湖北省武漢市1個、咸寧市2個、安徽省巢湖市、池州市、黃山市及蕪湖市各1個及重慶直轄市1個。

截至2007年12月31日，本集團45個項目中已竣工總建築面積為8,760,936平方米，建成47,998個單位，預計可容納191,000人口，未完成開發的總建築面積為9,884,000平方米，以及與持作未來發展物業有關的總建築面積為28,560,443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。

截至2007年12月31日，本集團擁有約15,785名員工服務於其32個物業管理分公司。本集團銳意繼續向物業買家提供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，例證之一是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。

酒店發展及經營

本集團已開發及目前經營的酒店包括兩家五星級酒店及一家四星級酒店，以及按《旅遊飯店星級的劃分與評定》的五星級標準建造的五家酒店。此外，本集團還有按《旅遊飯店星級的劃分與評定》五星級標準在建的四家酒店。





業務概覽(續)

本集團酒店物業的發展狀況如下：

酒店名稱	所處區域	開幕／即將 開幕日期	星級 ⁽¹⁾	房間數目
順德碧桂園度假村	廣東省佛山市順德碧桂園	2000年2月	四星級(已開業)	152間
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	五星級(已開業)	573間
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	五星級(已開業)	201間
鶴山碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門鶴山碧桂園	2005年7月	按五星級標準(已開業) ⁽²⁾	111間
五邑碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門五邑碧桂園	2005年12月	按五星級標準(已開業)	95間
陽江碧桂園鳳凰酒店	廣東省陽江陽江碧桂園	2007年5月	按五星級標準(已開業)	342間
長沙威尼斯酒店	湖南省長沙威尼斯城	2007年10月	按五星級標準(已開業)	343間
台山碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門台山碧桂園	2007年12月	按五星級標準(已開業)	337間
新會碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門新會碧桂園	2008年10月	按五星級標準(在建中)	374間
高明碧桂園鳳凰酒店	廣東省佛山高明碧桂園	2009年2月	按五星級標準(在建中)	357間
高要碧桂園鳳凰酒店	廣東省肇慶高要碧桂園	2009年5月	按五星級標準(在建中)	286間
興安盟碧桂園鳳凰酒店	內蒙古興安盟興安盟碧桂園	2010年1月	按五星級標準(在建中)	340間

附註：

1. 酒店要經營一年後，方可申請星級酒店評定。
2. 二期工程在建中房間數目為169間，預期於2008年5月開業。鶴山碧桂園鳳凰酒店於2006年8月開始申請五星級標準的評定，現已獲得江門市旅遊星級飯店評定委員會的確認，正待廣東省旅遊星級飯店評定委員會的進一步評定，最終將視乎國家旅遊星級飯店評定委員會的審核而定。

業務前景

董事會對集團的未來發展充滿信心，相信憑藉快速開發、快速銷售的競爭優勢，以及卓越的團隊精神與項目執行力，配合國家發展政策，公司定會將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企業。展望未來，公司發展策略主要從以下三方面體現：

（一）業務重點

集團將繼續堅持策略性地於一線城市近郊及二、三、四線城市發展配套完善的高質素物業項目。截至2007年12月31日，集團已擁有45個項目處於不同發展階段，已取得土地使用權證之建築面積(含權益)約3,800萬平方米，在建建築面積約988萬平方米。集團物業開發區域已擴展至廣東省外的湖南省、湖北省、江蘇省、安徽省、遼寧省、內蒙古自治區及重慶直轄市。集團於湖南省及江蘇省項目的理想銷售成績，充份體現了集團卓越的項目執行力及集團物業開發模式的可複製性。

集團相信堅持現有物業發展地區性策略的可持續發展空間大，同時可以降低碧桂園的市場風險，為股東帶來持續的理想回報。原因主要在於二、三、四線城市處於經濟起飛發展階段，房地產市場正在起步，該等城市較大城市的競爭少，價格上升空間大。碧桂園社區式的地產開發模式配以多元化的產品和完善的社區配套增加了項目在當地的吸引力，在提高當地人民生活水準的同時，為集團帶來了快速的銷售及資產周轉。此外，該等城市地區的物業價格不高，房價

受宏觀調控影響小，不同於一些房價很高的大城市在受調控下的房價回落。通過向房地產市場特別是三、四線城市提供大量的性價比合理的高素質物業，在實現產品快速銷售的同時，集團能更好地響應國家創建和諧社會的號召，對穩定房地產市場價格起到積極作用。

同時，我們將鞏固現有的產品多樣化，不斷關注市場需求，鼓勵產品戶型創新，迎合廣大客戶群。我們還將繼續拓展住宅社區酒店業務，提升地產項目檔次及物業產品附加值，進而集團的擴闊非住宅項目業務的經常性收入來源，使得集團的物業收入組合更多元化。

（二）品牌策略

集團將繼續維護和提高「碧桂園」品牌在中國及國際市場的知名度。碧桂園是中國僅有的兩家獲得「全國馳名商標」的房地產商之一。提高國內品牌知名度最為直接的途徑是通過集團不斷提升物業管理服務品質，令客戶更加滿意，把「五星級的家」的服務理念真正帶至廣東省內外項目，讓更多、更廣泛的客戶享受到健康方便的居住環境。

作為一家新的上市企業，集團亦將在鞏固國內市場行銷及品牌的同時，繼續加強與國際投資者及金融機構的交流，充分利用上市為公司帶來的國際資本市場的融資平台，主動與投資者保持密切的雙向溝通，通過積極、及時的資訊披露向投資者展示公司的最新發展動態，從而提高集團在國際金融投資市場的信譽及知名度。

業務概覽(續)

(三) 管理架構

集團於多年的運營中已形成一套有效的管理架構。過往業績已顯示出此套集中及標準化的管理體系的優勢。在加以管理層深入的行業知識和卓越的項目執行力下，該套管理架構使得公司有能力同時順利進行多個樓盤的項目開發及銷售。為配合上市後業務的迅速發展，公司已與專業機構探討研發一套適合集團結構的企業資源管理系統並已部分實施，並將繼續通過借鑒國際管理諮詢機構，配合集團獨特文化不斷完善現有的高效管理體系及架構，特別加強管理制度標準化建設，以進一步提高集團在跨省標準化項目開發及管理的能力，從而進一步提升開發速度，加快資產周轉。

在不斷完善架構的同時，集團亦會積極於廣東省內外聘請高品質的專案管理及專業人才，加強新員工，尤其是新大學畢業生的入職培訓以及現有員工的持續培訓。同時，集團為配合上市新設立投資者關係部、內部控制及秘書事務部，公司未來將繼續聘請內地及香港具有國際經驗人士加盟，以提升及深化公司的管治能力。

集團會致力通過貫徹實施未來發展策略，繼續秉承成功的可持續性商業模式、知名度不斷提升的企業品牌及逐漸完善的高效管理架構，努力為股東創造更大價值。



房地產開發

已竣工物業

房地產項目	城(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 (平方米)	已竣工 總可銷售 建築面積 (平方米)	已售出 總可銷售 建築面積 (平方米)	竣工日期
碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100	240,550	238,860	227,415	2002/6/29
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	279,354	100	54,247	53,997	53,997	2002/12/13
華南碧桂園一一至 五期及七期	廣州(番禺)	1,009,671	100	775,222	721,643	704,526	2007/12/24
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	423,477	50	408,401	407,622	381,456	2007/12/20
荔城碧桂園	廣州(增城)	524,482	100	452,863	430,716	417,176	2007/7/20
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	3,877,192	100	1,867,483	1,748,204	1,639,026	2007/12/24
南沙碧桂園	廣州(南沙)	509,062	100	107,512	105,460	102,009	2007/11/30
假日半島一花都	廣州(花都)	544,829	100	154,295	153,300	130,631	2007/10/27
順德碧桂園 (含順德碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,270,723	100	1,971,470	1,857,608	1,704,303	2007/12/28
均安碧桂園	佛山(順德)	267,766	90	121,448	111,619	111,377	2007/12/24
半島碧桂園	佛山(順德)	294,323	100	294,118	287,323	286,021	2007/10/19
高明碧桂園	佛山(高明)	1,034,539	100	194,628	189,698	184,795	2006/9/29
南海碧桂園	佛山(南海)	572,194	100	374,553	373,325	367,546	2007/12/27
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	3,231,987	100	436,205	422,223	379,524	2007/12/28
五邑碧桂園	江門(蓬江)	692,621	100	375,198	347,965	331,532	2007/12/11
新會碧桂園	江門(新會)	591,159	100	109,114	106,852	93,695	2007/12/30
台山碧桂園	江門(台山)	2,966,953	100	154,924	154,155	95,735	2007/12/30
陽東碧桂園	陽江(陽東)	392,319	100	243,744	228,696	151,517	2007/10/19
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,273,404	100	373,798	330,693	208,514	2007/12/28
肇慶藍領公寓	肇慶(高新)	186,030	100	14,430	2,532	—	2007/10/18
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	517,932	51	36,733	36,733	28,863	2007/12/11
合計：		21,729,239		8,760,936	8,309,224	7,599,658	



業務概覽(續)

在建物業

房地產項目	城(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 (平方米)	在建總可 銷售 建築面積 (平方米)	實際／預測開始建 築時間	已預售 總可銷售 建築面積 (平方米)	實際／預測 預售開始時間	預期竣工日期
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	279,354	100	222,433	220,078	2007年7月25日	—	2008年第一季	2008年第四季
華南碧桂園 ——一至五期 及七期	廣州(番禺)	1,009,671	100	185,427	149,067	2005年2月25日	129,341	2006年4月26日	2008年第四季
華南碧桂園——六期*	廣州(番禺)	423,477	50	1,076	—	2004年10月15日	—	—	2008年第一季
荔城碧桂園	廣州(增城)	524,482	100	71,619	71,141	2007年10月12日	—	2008年第一季	2008年第四季
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	3,877,192	100	686,680	684,532	2007年4月29日	102,963	2007年8月15日	2008年第四季
南沙碧桂園	廣州(南沙)	509,062	100	401,550	382,817	2007年1月29日	25,005	2007年9月28日	2008年第四季
假日半島——花都	廣州(花都)	544,829	100	58,862	57,611	2006年5月11日	—	2008年第二季	2008年第三季
順德碧桂園 (含順德碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,270,723	100	138,753	138,038	2005年9月26日	95,610	2006年11月29日	2008年第四季
均安碧桂園	佛山(順德)	267,766	90	102,228	101,683	2005年12月9日	47,415	2007年1月29日	2008年第四季
半島碧桂園*	佛山(順德)	294,323	100	205	—	2007年1月25日	—	—	2008年第一季
高明碧桂園	佛山(高明)	1,034,539	100	752,424	745,374	2006年5月31日	38,594	2007年9月29日	2009年第二季
南海碧桂園	佛山(南海)	572,194	100	180,748	168,627	2005年6月27日	9,263	2006年4月4日	2008年第四季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	3,231,987	100	365,416	363,400	2007年3月22日	6,539	2007年9月13日	2008年第四季
五邑碧桂園	江門(蓬江)	692,621	100	316,481	309,134	2006年10月13日	65,438	2007年8月1日	2009年第二季
新會碧桂園	江門(新會)	591,159	100	173,701	172,781	2007年4月19日	—	2008年第一季	2008年第四季
台山碧桂園	江門(台山)	2,966,953	100	365,758	347,166	2006年3月31日	11,525	2007年2月9日	2008年第四季
陽東碧桂園	陽江(陽東)	392,319	100	148,575	141,656	2005年4月29日	10,928	2005年12月1日	2008年第四季
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,273,404	100	271,561	271,211	2006年12月18日	74,631	2007年5月31日	2008年第三季
肇慶藍領公寓	肇慶(高新)	186,030	100	171,600	17,127	2006年9月5日	—	2008年第二季	2008年第四季
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	517,932	51	299,169	287,020	2006年9月19日	77,992	2007年2月2日	2008年第四季
韶關碧桂園	韶關(浚江)	1,996,262	100	579,182	568,321	2007年1月17日	124,771	2007年8月31日	2008年第四季
泰州碧桂園	泰州(海陵)	741,430	100	217,041	213,810	2007年6月27日	—	2008年1月1日	2008年第四季
惠陽碧桂園 (暫定名)	惠州(惠陽)	918,426	90	797,850	789,570	2007年8月22日	—	2008年第二季	2009年第四季



房地產項目	城(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 (平方米)	在建總可 銷售 建築面積 (平方米)	實際／預測開始建 築時間	已預售 總可銷售 建築面積 (平方米)	實際／預測 預售開始時間	預期竣工日期
滿洲里碧桂園 (暫定名)	呼倫貝爾 (滿洲里)	3,675,700	100	126,630	123,630	2007年7月23日	—	2008年第三季	2008年第四季
樂昌碧桂園 (暫定名)	韶關(樂昌)	261,926	100	186,700	186,474	2007年10月23日	—	2008年第二季	2009年第二季
碧桂園•太陽城 (暫定名)	瀋陽(道義)	766,538	100	94,663	91,765	2007年7月21日	—	2008年第三季	2008年第四季
瀋陽碧桂園 (暫定名)	瀋陽(花山)	267,544	100	13,942	11,039	2007年7月21日	—	2008年第二季	2008年第四季
碧桂園•鳳凰城 (暫定名)	瀋陽 (蘇家屯)	1,430,849	100	1,294,400	1,189,102	2007年9月24日	—	2008年第三季	2010年第四季
恩平碧桂園 (暫定名)	江門(恩平)	405,723	100	93,373	87,782	2007年11月1日	—	2008年第二季	2008年第四季
寧鄉碧桂園 (暫定名)	長沙(寧鄉)	186,972	100	59,949	34,553	2007年11月12日	—	2008年第二季	2008年第四季
武漢碧桂園 (暫定名)	武漢(漢南)	514,855	100	42,926	42,926	2007年12月28日	—	2008年第二季	2008年第四季
海城碧桂園 (暫定名)	鞍山(海城)	552,000	100	552,000	552,000	2007年10月25日	—	2008年第三季	2012年第四季
興安盟碧桂園 (暫定名)	興安盟(科右 前旗)	1,018,400	100	516,253	439,885	2007年9月20日	—	2008年第三季	2009年第三季
長壽碧桂園 (暫定名)	重慶(長壽)	425,501	100	381,100	360,129	2007年11月5日	—	2008年第二季	2009年第四季
通遼碧桂園 (暫定名)	通遼 (科爾沁)	636,844	100	13,725	10,821	2007年11月3日	—	2008年第三季	2009年第二季
合計：		35,258,987		9,884,000	9,330,270		820,015		

* 該物業主要為物業項目中的公共設施，故非列作銷售用途。



業務概覽(續)

持作未來發展物業

房地產項目	城(區)	整項房地產	本公司 應佔權益 (%)	持作		實際／預測 預售開始時間	預期竣工日期
		項目的 總建築面積 (平方米)		未來發展 建築面積 (平方米)	實際／預測 開始建築時間		
碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100	28,672	2009年第一季	2009年第三季	2010年第一季
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	279,354	100	2,674	2008年第二季	—	2008年第四季
華南碧桂園——一至 五期及七期	廣州(番禺)	1,009,671	100	49,022	2008年第二季	2008年第三季	2009年第四季
華南碧桂園——六期	廣州(番禺)	423,477	50	14,000	2010年第一季	—	2010年第四季
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	3,877,192	100	1,323,029	2008年第一季	2008年第二季	2011年第四季
假日半島——花都	廣州(花都)	544,829	100	331,672	2008年第一季	2008年第三季	2009年第四季
順德碧桂園 (含順德碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,270,723	100	160,500	2008年第一季	2008年第三季	2009年第四季
均安碧桂園	佛山(順德)	267,766	90	44,090	2008年第二季	2009年第一季	2011年第四季
高明碧桂園	佛山(高明)	1,034,539	100	87,487	2008年第三季	2009年第二季	2010年第四季
南海碧桂園	佛山(南海)	572,194	100	16,893	2008年第一季	2008年第三季	2009年第四季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	3,231,987	100	2,430,366	2008年第一季	2008年第二季	2011年第二季
五邑碧桂園	江門(蓬江)	692,621	100	942	2008年第一季	—	2009年第二季
新會碧桂園	江門(新會)	591,159	100	308,344	2008年第一季	2008年第三季	2010年第一季
台山碧桂園	江門(台山)	2,966,953	100	2,446,271	2008年第一季	2008年第二季	2011年第三季
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,273,404	100	628,045	2008年第一季	2008年第三季	2010年第三季
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	517,932	51	182,030	2008年第一季	2009年第一季	2009年第四季
韶關碧桂園	韶關(浚江)	1,996,262	100	1,417,080	2008年第一季	2008年第四季	2011年第一季
泰州碧桂園(暫定名)	泰州(海陵)	741,430	100	524,389	2008年第一季	2008年第二季	2010年第四季
惠陽碧桂園(暫定名)	惠州(惠陽)	918,426	90	120,576	2008年第二季	2008年第四季	2010年第四季
滿洲里碧桂園 (暫定名)	呼倫貝爾 (滿洲里)	3,675,700	100	3,549,070	2008年第二季	2008年第三季	2010年第四季
樂昌碧桂園(暫定名)	韶關(樂昌)	261,926	100	75,226	2008年第一季	2008年第二季	2010年第四季
碧桂園•太陽城 (暫定名)	瀋陽(道義)	766,538	100	671,875	2008年第二季	2008年第三季	2010年第四季
瀋陽碧桂園(暫定名)	瀋陽(花山)	267,544	100	253,602	2008年第二季	2008年第三季	2010年第四季
碧桂園•銀河城 (暫定名)	瀋陽(於洪)	1,760,074	100	1,760,074	2008年第一季	2008年第三季	2010年第四季
碧桂園•鳳凰城 (暫定名)	瀋陽(蘇家屯)	1,430,849	100	136,449	2008年第二季	2008年第四季	2010年第四季
恩平碧桂園(暫定名)	江門(恩平)	405,723	100	312,350	2008年第一季	2008年第二季	2010年第一季

房地產項目	城(區)	整項房地產	本公司 應佔權益 (%)	持作		實際／預測 預售開始時間	預期竣工日期
		項目的 總建築面積 (平方米)		未來發展 建築面積 (平方米)	實際／預測 開始建築時間		
寧鄉碧桂園(暫定名)	長沙(寧鄉)	186,972	100	127,023	2008年第一季	2008年第三季	2009年第四季
碧桂園•濱湖城 (暫定名)	巢湖(中廟)	260,453	100	260,453	2008年第一季	2008年第二季	2009年第四季
汕尾碧桂園(暫定名)	汕尾(汕尾)	747,293	100	747,293	2008年第二季	2008年第三季	2009年第四季
武漢碧桂園(暫定名)	武漢(漢南)	514,855	100	471,929	2008年第一季	2008年第二季	2009年第二季
韶關碧桂園•太陽城 (暫定名)	韶關(西聯)	3,887,714	100	3,887,714	2008年第一季	2008年第三季	2012年第二季
興安盟碧桂園 (暫定名)	興安盟 (科右前旗)	1,018,400	100	502,147	2008年第三季	2009年第三季	2010年第四季
池州碧桂園(暫定名)	池州(池州)	483,372	100	483,372	2008年第一季	2008年第二季	2009年第四季
咸寧碧桂園(暫定名)	咸寧(咸安)	1,232,718	100	1,232,718	2008年第一季	2008年第二季	2010年第四季
碧桂園•溫泉城 (暫定名)	咸寧(咸安)	755,023	100	755,023	2008年第一季	2008年第三季	2009年第四季
長壽碧桂園(暫定名)	重慶(長壽)	425,501	100	44,401	2008年第一季	2008年第二季	2009年第二季
通遼碧桂園(暫定名)	通遼(科爾沁)	636,844	100	623,119	2008年第二季	2008年第三季	2010年第四季
黃山碧桂園(暫定名)	黃山(黃山)	321,893	100	321,893	2008年第一季	2008年第二季	2010年第二季
蕪湖碧桂園(暫定名)	蕪湖(三山)	2,228,630	100	2,228,630	2008年第一季	2008年第二季	2010年第三季
合計：		44,747,163		28,560,443			



房地產項目概覽

房地產項目概述

以下地圖顯示本集團截至2007年12月31日的45個項目所在位置。



有關本集團45個項目的簡要概述載於下文。各項目的開始日期或項目階段的開始日期為有關項目或各開發階段首棟建築物的動工日期。項目或項目階段的竣工日期為本集團取得地方政府機構簽發的項目最後一棟建築物的竣工文件或房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案表的日期。



廣東省，廣州市

• 碧桂園東苑

碧桂園東苑位於中國廣州市番禺禺山西路和105國道交界。該項目由本公司全資擁有的項目公司廣州碧桂園物業發展有限公司負責進行。項目的總佔地面積約為220,943平方米，及預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約269,222平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為191,044平方米，及總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為240,550平方米。該等物業於2000年6月16日開始動工，並已於2002年6月29日竣工。已竣工物業包括2,761套住宅單位，總可銷售建築面積約為235,251平方米，及56間商鋪，總可銷售建築約為3,609平方米。截至2007年12月31日，2,666套住宅單位(總可銷售建築約為227,415平方米)已售出並已交付。剩餘已竣工物業(包括已售出但未交付的物業及未售出的物業)包括95套住宅單位，總建築面積約為7,836平方米，及56間商鋪，總建築面積約為3,609平方米。

截至2007年12月31日，碧桂園東苑並無在建物業。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為29,899平方米，及預期總建築面積約為28,672平方米。

碧桂園東苑提供多層洋房及商鋪。開發項目內設有碧桂園農莊、商業步行街和噴泉廣場。

• 沙灣碧桂園

沙灣碧桂園位於廣州市番禺沙灣。項目發展由本公司全資擁有的項目公司廣州碧桂園公司負責進行。項目的總佔地面積約為307,266平方米，及預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約279,354平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為123,350平方米，及總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為54,247平方米。該等物業於2001年2月14日開始動工，並已於2002年12月13日竣工。已竣工物業包括243套住宅單位，總可銷售建築面積約53,997平方米。截至2007年12月31日，243套住宅單位(總可銷售建築面積約53,997平方米)已全部售出並已交付。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為180,516平方米，及預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約222,433平方米。該等物業於2007年7月25日開始動工，並預期於2008年第四季度竣工。竣工後，共包括1,850套住宅單位，總可銷售建築面積約為220,078平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為3,400平方米，及預期總建築面積約為2,674平方米。

沙灣碧桂園提供單體住宅、聯體住宅及高層洋房。

房地產項目概覽(續)



• 華南碧桂園 — 一至五期及七期

華南碧桂園 — 一至五期及七期位於廣州市番禺區南村鎮迎賓路。該項目由本公司全資擁有的項目公司廣州碧桂園物業發展有限公司負責進行。項目的總佔地面積約為1,133,278平方米，及預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約1,009,671平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為911,559平方米，及總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為775,222平方米。該等物業於1999年7月30日開始動工，並已於2007年12月24日竣工。已竣工物業包括4,903套住宅單位，總可銷售建築面積約為717,078平方米，及92間商鋪，總可銷售建築面積約為4,565平方米。截至2007年12月31日，4,770套住宅單位(總可銷售建築面積約為701,332平方米)及72間商鋪(總可銷售建築面積約為3,194平方米))已售出並已交付。剩餘已竣工物業(包括已售出但未交付的物業及未售出的物業)包括133套住宅單位，總可銷售建築面積約為15,747平方米，及20間商鋪，總可銷售建築面積約為1,371平方米。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為136,204平方米，及預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約185,427平方米。該等物業於2005年2月25日開始動工，並預期於2008年第四季度竣工。竣工後，共包括983套住宅單位，總可銷售建築面積約為149,067平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為85,515平方米，及預期總建築面積約為49,022平方米。

華南碧桂園 — 一至五期及七期提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房、高層洋房及商鋪。自該開發項目於2000年5月1日開始出售起6年內，已有超過16,000人入住。華南碧桂園 — 一至五期及七期設有會所，體育館、游泳池、網球場、幼兒園、小學、羽毛球場、籃球場、中餐館、超級市場、乒乓球室、桌球室及閱覽室。

華南碧桂園 — 一至五期及七期獲南方都市報評為2005年中國廣州和諧人居社區、羊城晚報報業集團廣東建設報和廣東省房地產企業誠信聯盟發起企業頒發2004年誠信售樓認證以及獲房地產導刊社頒發2003年十大最佳品牌開發商。

• 華南碧桂園 — 六期

華南碧桂園 — 六期位於廣州市番禺區南村鎮迎賓路。該項目由本公司及廣州增城物業發展有限公司同時擁有的項目公司廣州華南碧桂園物業發展有限公司負責進行。項目的總佔地面積約為300,033平方米，及預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約423,477平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為271,495平方米，及總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為408,401平方米。該等物業於2004年7月7日開始動工，並已於2007年12月20日竣工。已竣工物業包括2,500套住宅單位，總可銷售建築面積約407,552平方米，及一間商鋪，總可銷售建築面積約70平方米。截至2007年12月31日，2,323套住宅單位(總可銷售建築面積約381,456平方米)已售出並已交付。剩餘已竣工物業(包括已售出但未交付的物業及未售出的物業)包括177套住宅單位(總建築面積約為26,096平方米)及一間商鋪。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為538平方米，及預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約1,076平方米。該等物業於2004年10月15日開始動工，並預期於2008年第1季度竣工。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為28,000平方米，及計劃用作興建小學及幼兒園的總建築面積約為14,000平方米。

根據廣州華南碧桂園物業發展有限公司的組織章程細則，本公司的股息分配須取得合資企業夥伴的批准。

該開發項目提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、高層洋房及商鋪。



• 荔城碧桂園

荔城碧桂園位於廣州市增城區荔城鎮府前路，鄰近荔城市政廣場。項目發展由本公司全資擁有的項目公司增城市碧桂園物業發展有限公司（「增城碧桂園公司」）負責進行。項目的總佔地面積約為733,666平方米，及預期總建築面積（包括可售及不可售）約524,482平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為615,495平方米，及總建築面積（包括可售及不可售）約為452,863平方米。該等物業於2001年8月31日開始動工，並已於2007年7月20日竣工。已竣工物業包括2,522套住宅單位，總可銷售建築面積約401,769平方米、338間商鋪，總可銷售建築面積約17,685平方米，及1,308個車位，總可銷售建築面積約11,262平方米。截至2007年12月31日，2,521套住宅單位（總可銷售建築面積約401,395平方米）、232間商鋪（總可銷售建築面積約12,552平方米）及209個車位（總可銷售建築面積約3,229平方米）已售出並已交付。剩餘已竣工物業（包括已售出但未交付的物業及未售出的物業）包括1套住宅單位（總建築面積約為374平方米）、106間商鋪（總建築面積約為5,133平方米）及1,099個車位（總建築面積約為8,033平方米）。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為106,100平方米，及預期總建築面積（包括可售及不可售）約71,619平方米。該等物業於2007年10月12日開始動工，並預期於2008年第四季度竣工。竣工後，共包括580套住宅單位，總可銷售建築面積約為71,141平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為12,071平方米。

該開發項目提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房、車位及商鋪。其中設有湖泊、會所、室外游泳池、網球場、羽毛球場、籃球場、乒乓球室、室外兒童遊樂場、閱覽室、超級市場、幼兒園及商業街等。

荔城碧桂園榮獲中國建設銀行廣東省分行評為2006年優質按揭樓盤、增城市人民政府中共增城市委評為2004年增城市創建廣東省文明城市先進單位及獲增城市國土房產管理局頒發2003年增城市物業管理示範住宅小區。

• 碧桂園鳳凰城

碧桂園鳳凰城位於廣州市增城區新塘鎮，緊臨廣深高速。項目發展（本公司全資擁有的項目公司增城碧桂園公司負責進行。項目的總佔地面積約為6,155,199平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約3,877,192平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為3,996,618平方米，及總建築面積（包括可售及不可售）約為1,867,483平方米。該等物業於2001年11月5日開始動工，並已於2007年12月24日竣工。已竣工物業包括7,705套住宅單位，總可銷售建築面積約1,711,256平方米、387間商鋪，總可銷售建築面積約35,333平方米，及128個車位，總可銷售建築面積約1,615平方米。截至2007年12月31日，7,355套住宅單位（總可銷售建築面積約1,619,584平方米）、280間商鋪（總可銷售建築面積約19,059平方米）及28個車位（總可銷售建築面積約383平方米）已售出並已交付。剩餘已竣工物業（包括已售出但未交付的物業及未售出的物業）包括350套住宅單位，總建築面積約為91,672平方米、107間商鋪，總建築面積約為16,274平方米，及100個車位，總建築面積約為1,232平方米。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為867,890平方米，及預期總建築面積（包括可售及不可售）約686,680平方米。該等物業於2007年4月29日開始動工，並預期於2008年第四季度竣工。竣工後，共包括5,403套住宅單位，總可銷售建築面積約為684,532平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為1,290,691平方，及預期總建築面積約1,323,029平方米。

碧桂園鳳凰城提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房、高層洋房、車位及商鋪。開發項目內有專為外國人開發的鳳凰島國際租賃社區、五星級的廣州碧桂園鳳凰城酒店、鳳凰城中英文學校、荔枝文化村、交通中心、康體中心、東門商業街和會所等。

碧桂園鳳凰城榮獲廣州市國家稅務局及廣州市地方稅務局評為2004-2005年度納稅信用等級評定A級納稅人及廣州市2005年度稅務百強、廣州工商行政管理局評為2002-2006年度守合同重信用企業、中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行、中國建設銀行廣東省分行及人民日報華南地產周刊評為2005年度廣州保值增值20名盤。

房地產項目概覽(續)



• 南沙碧桂園

南沙碧桂園位於廣州市廣州南沙開發區進港路。項目發展由本公司全資擁有的項目公司廣州南沙經濟技術開發區碧桂園物業發展有限公司(「南沙碧桂園公司」)負責進行。項目的總佔地面積約為416,657平方米，及預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約509,062平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為155,495平方米，及總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為107,512平方米。該等物業於2004年9月29日開始動工，並已於2007年11月30日竣工。已竣工物業包括714套住宅單位，總可銷售建築面積約100,998平方米、91間商鋪，總可銷售建築面積約3,347平方米，及辦公室，總可銷售建築面積約1,116平方米。截至2007年12月31日，709套住宅單位(總可銷售建築面積約99,289平方米)及76間商鋪(總可銷售建築面積約2,720平方米)已售出並已交付。剩餘已竣工物業(包括已售出但未交付的物業及未售出的物業)包括5套住宅單位，總建築面積約為1,709平方米、15間商鋪，總建築面積約為627平方米，及辦公室，總建築面積約為1,116平方米。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為232,350平方米，及預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約401,550平方米。該等物業於2007年1月29日開始動工，並預期於2008年第四季度竣工。竣工後，共包括3,041套住宅單位，總可銷售建築面積約為382,817平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為28,812平方。

南沙碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房、高層洋房、及商鋪。發展項目擁有會所、陽光廣場、超級市場及商業街。

• 假日半島 — 花都

假日半島 — 花都位於廣州市花都區赤坭鎮山前大道。該項目由本公司全資擁有的項目公司廣州市花都碧桂園物業發展有限公司負責開發。項目的總佔地面積約為937,861平方米，及預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約544,829平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為376,400平方米，及總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為154,295平方米。該等物業於2006年1月11日開始動工，並已於2007年10月27日竣工。已竣工物業包括607套住宅單位，總可銷售建築面積約153,300平方米。截至2007年12月31日，566套住宅單位(總可銷售建築面積約130,631平方米)已售出並已交付。新的已竣工物業(包括已售出但未交付的物業及未售出的物業)包括41套住宅單位，總建築面積約為22,669平方米。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為177,900平方米，及預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約58,862平方米。該等物業於2006年5月11日開始動工，並預期於2008年第三季度竣工。竣工後，共包括59套住宅單位，總可銷售建築面積約為57,611平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為383,561平方米，及預期總建築面積約331,672平方米。

假日半島 — 花都提供各類產品，包括單體住宅及聯體住宅並預期在未來提供多層洋房及高層洋房。



廣東省，佛山市

• 順德碧桂園 — 含碧桂園西苑

順德碧桂園位於佛山市順德區北滘鎮碧江大橋側。該項目由本公司全資擁有的項目公司佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司負責進行。項目的總佔地面積約為2,993,516平方米，及預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約2,270,723平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為2,680,477平方米，及總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為1,971,470平方米。該等物業於1992年開始動工，並已於2007年12月28日竣工。已竣工物業包括13,132套住宅單位，總可銷售建築面積約1,817,338平方米、36間商鋪，總可銷售建築面積約10,625平方米、一棟辦公樓，總可銷售建築面積約18,666平方米及一間酒店，總可銷售建築面積約10,979平方米。截至2007年12月31日，12,631套住宅單位(總可銷售建築面積約1,703,933平方米)及一間商鋪(總可銷售建築面積約370平方米)已售出並已交付。剩餘已竣工物業(包括已售出但未交付的物業及未售出的物業)包括501套住宅單位，總建築面積約為113,405平方米、35間商鋪，總建築面積約為10,255平方米、一棟辦公樓，總可銷售建築面積約18,666平方米及一間酒店，總可銷售建築面積約10,979平方米。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為199,478平方米，及預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約138,753平方米。該等物業於2005年9月26日開始動工，並預期於2008年第四季度竣工。竣工後，共包括492套住宅單位，總可銷售建築面積約為137,742平方米及一間商鋪，總可銷售建築面積約為296平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為113,560平方米，及預期總建築面積約160,500平方米。

順德碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房及高層洋房及商鋪。開發至今，已有約40,000人入住。該開發項目擁有四星級度假酒店順德碧桂園度假村以及四間會所、肉菜市場、國際文化廣場、碧桂園醫院及碧桂園學校。

順德碧桂園獲中國建設銀行評為2006年優質按揭樓盤及廣州市環境保護宣傳教育中心頒發2005年廣州市創建國家模範城市特別貢獻獎及中國質量領先企業專家評審委員會評為2005年消費者最信賴十大質量品牌。

• 均安碧桂園

均安碧桂園位於佛山市順德區均安鎮翠湖路。該項目由本公司擁有90%股權的項目公司佛山市順德區均安碧桂園物業發展有限公司負責進行。項目的總佔地面積約244,468平方米，及預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約267,766平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為117,137平方米，及總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為121,448平方米。該等物業於2000年4月13日開始動工，並已於2007年12月24日竣工。已竣工物業包括859套住宅單位，總可銷售建築面積約111,619平方米。截至2007年12月31日，857套住宅單位(總可銷售建築面積約111,377平方米)已售出並已交付。剩餘已竣工物業(包括已售出但未交付的物業及未售出的物業)包括2套住宅單位，總建築面積約為242平方米。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為95,233平方米，及預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約102,228平方米。該等物業於2005年12月9日開始動工，並預期於2008年第四季度竣工。竣工後，共包括560套住宅單位，總建築面積約為101,683平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為32,098平方米，及預期總建築面積約44,090平方米。

均安碧桂園提供單體住宅、聯體住宅及多層洋房並預期在未來提供高層洋房。此開發項目附近有一家超級市場。

房地產項目概覽(續)



• 半島碧桂園

半島碧桂園位於佛山市順德區陳村鎮金沙大橋側。項目發展由本公司全資擁有的項目公司佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司負責進行。項目的總佔地面積約為529,948平方米，及預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約294,323平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為529,862平方米，及總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為294,118平方米。該等物業於2003年4月28日開始動工，並已於2007年10月19日竣工。已竣工物業包括1,105套住宅單位，總可銷售建築面積約287,043平方米，及一間商鋪，總可銷售建築面積約280平方米。截至2007年12月31日，1,104套住宅單位(總可銷售建築面積約286,021平方米)已售出並已交付。剩餘已竣工物業(包括已售出但未交付的物業及未售出的物業)包括1套住宅單位，總建築面積約為1,022平方米及一間商鋪，總可銷售建築面積約280平方米。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為86平方米，及預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約205平方米。該等物業於2007年1月25日開始動工，並預期於2008年第1季度竣工。

截至2007年12月31日，半島碧桂園並無持作未來發展物業。

半島碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房及商鋪。該開發項目擁有豪華會所、游泳池、網球場、籃球場、棋牌室及乒乓球室以及超市和商業街等。

半島碧桂園榮獲中國建設銀行評為2006年優質按揭樓盤及陳村鎮人民政府評為2005年規模企業獎及2005年稅收貢獻獎。

• 高明碧桂園

高明碧桂園位於中國佛山市高明區三洲百靈路。項目發展由本公司全資擁有的項目公司佛山市高明區碧桂園房地產開發有限公司負責進行。項目的總佔地面積約為1,774,595平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約1,034,539平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為194,430平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為194,628平方米。該等物業於2004年7月28日開始動工，並已於2006年9月29日竣工。竣工物業包括總建築面積約184,658平方米的1,130個住宅單位，以及總建築面積約5,040平方米的129間商鋪。截至2007年12月31日，已售出及交付總建築面積約184,323平方米的1,129個住宅單位以及總建築面積約472平方米的13間商鋪。尚餘的已竣工物業包括總可銷售建築面積約335平方米的一個住宅單位及總可銷售建築面積約4,568平方米的116個商鋪，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為1,523,586平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為752,424平方米。該等物業於2006年5月31日開始動工，預期於2009年第二季度竣工。竣工後，將有總建築面積約745,374平方米的4,035個住宅單位。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為56,579平方米，預期總建築面積約為87,487平方米。

高明碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房和商鋪，並預期在未來提供高層洋房。此開發項目擁有多項配套設施，如閱覽室、棋牌室、網球場、籃球場、游泳池、乒乓球室、超級市場、商業街和按五星級標準建造的高明碧桂園鳳凰酒店。

高明碧桂園獲佛山市高明區建設局頒發2005年先進房地產開發企業。



• 南海碧桂園

南海碧桂園位於佛山市南海區大瀝鎮雅瑤村，鄰近廣佛高速、雅瑤立交及325國道。項目發展由我們全資擁有的項目公司佛山市南海區碧桂園房地產開發有限公司負責進行。項目的總佔地面積約為494,294平方米，預期總建築面積（包括可銷售及不可銷售）約572,194平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為251,112平方米，總建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為374,553平方米。該等物業於2005年6月27日開始動工，並已於2007年12月27日竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約373,325平方米的1,503個住宅單位。截至2007年12月31日，總建築面積約367,546平方米的1,482個住宅單位已售出及交付。餘下已竣工物業包含總可銷售建築面積約5,779平方米的21個住宅單位，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為227,937平方米，預期總建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為180,748平方米。該等物業於2005年6月27日開始動工，預期於2008年第四季度竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約168,127平方米的694個住宅單位，以及總可銷售建築面積約500平方米的15個商鋪。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為15,245平方米，預期總建築面積約為16,893平方米。

南海碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房、高層洋房及商鋪。此開發項目擁有會所，內設游泳池、網球場、籃球場、圖書館、乒乓球室及超級市場。

廣東省，江門市

• 鶴山碧桂園

鶴山碧桂園位於江門市鶴山區沙坪鎮鶴山大道，位於鶴山市汽車總站斜對面，緊鄰鶴山商貿中心區。項目發展由我們全資擁有的項目公司鶴山市碧桂園物業發展有限公司負責進行。項目的總佔地面積約為3,487,786平方米，預期總建築面積（包括可銷售及不可銷售）約3,231,987平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為750,091平方米，總建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為436,205平方米。該等物業於2004年3月26日開始動工，並已於2007年12月28日竣工。竣工物業包括總建築面積約406,923平方米的2,486個住宅單位、總可銷售建築面積約15,300平方米的134個商鋪。截至2007年12月31日，已售出及交付總可銷售建築面積約379,524平方米的2,282個住宅單位。尚餘的已竣工物業包括總建築面積約27,399平方米的204個住宅單位及總建築面積約15,300平方米的134個商鋪，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為711,361平方米，預期總建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為365,416平方米。該等物業於2007年3月22日開始動工，預期於2008年第四季度竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約355,699平方米的2,145個住宅單位，及總可銷售建築面積約7,701平方米的156間商鋪。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為2,026,334平方米，預期總建築面積約為2,430,366平方米。

鶴山碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房、車位及商鋪，並預期在未來提供高層洋房。此開發項目內有按五星級標準建造的鶴山碧桂園鳳凰酒店及商業廣場。

鶴山碧桂園榮獲鶴山市人民政府頒發2005年度鶴山納稅大戶。

房地產項目概覽(續)



• 五邑碧桂園

五邑碧桂園位於江門市蓬江區北新區西環路。項目發展由我們全資擁有的項目公司江門市五邑碧桂園房地產開發有限公司(「五邑碧桂園公司」)負責進行。項目的總佔地面積約為1,350,251平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約692,621平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為786,931平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為375,198平方米。該等物業於2004年8月16日開始動工，並已於2007年12月11日竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約347,965平方米的1,751個住宅單位。截至2007年12月31日，已售出及交付總可銷售建築面積約331,532平方米的1,722個住宅單位。尚餘的已竣工物業包括總可銷售建築面積約16,433平方米的29個住宅單位，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為563,021平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為316,481平方米。該等物業於2006年10月13日開始動工，預期於2009年第二季度竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約309,134平方米的1,641個住宅單位。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為300平方米，預期總建築面積約為942平方米。

五邑碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房和高層洋房。此開發項目內有按五星級標準建造的五邑碧桂園鳳凰酒店，以及幼兒園、小學、超市及商業街。

五邑碧桂園榮獲江門日報評為2005年最佳居住價值別墅社區。

• 新會碧桂園

新會碧桂園位於新會市中心南新區新會大道及新港路交匯處，緊鄰新會汽車站。此項目發展由我們全資擁有的項目公司江門市東岸房地產發展有限公司開發。項目的總佔地面積約356,762平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為591,159平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為190,776平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為109,113平方米。該等物業於2005年11月7日開始動工，並已於2007年12月30日竣工。竣工物業包括總建築面積約100,774平方米的459個住宅單位和總建築面積約6,078平方米的132個商鋪。截至2007年12月31日，已售出及交付總可銷售建築面積約92,573平方米的437個住宅單位和總建築面積約1,122平方米的26個商鋪。尚餘的已竣工物業包括總建築面積約8,201平方米的22個住宅單位及總建築面積約4,956平方米的106個商鋪，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為60,472平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為173,701平方米。該等物業於2007年4月19日開始動工，預期於2008年第四季度竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約172,781平方米的1,096個住宅單位。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為105,514平方米，預期總建築面積約為308,344平方米。

新會碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅和多層洋房、高層洋房及商鋪。此開發項目內有已按照五星級標準建造的新會碧桂園鳳凰酒店、超級市場、鳳凰商業廣場及會所。



• 台山碧桂園

台山碧桂園位於江門市台山區台城鎮沙崗湖開發區。此項目由我們全資擁有的項目公司台山市碧桂園房地產開發有限公司(「台山碧桂園公司」)開發。項目的總佔地面積約4,277,222平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為2,966,953平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為244,336平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為154,924平方米。該等物業於2006年3月31日開始動工，並已於2007年12月30日竣工。竣工物業包括總建築面積約148,179平方米的1,039個住宅單位和總建築面積約5,976平方米的106個商鋪。截至2007年12月31日，已售出及交付總可銷售建築面積約95,735平方米的545個住宅單位。尚餘的已竣工物業包括總建築面積約52,444平方米的494個住宅單位及總建築面積約5,976平方米的106個商鋪，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為836,533平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為365,758平方米。該等物業於2006年3月31日開始動工，預期於2008年第四季度竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約為332,711平方米的1,293個住宅單位，以及總可銷售建築面積約14,455平方米的374間商鋪。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為3,196,353平方米，預期總建築面積約為2,446,271平方米。

台山碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房及商鋪，並預期在未來提供高層洋房。此開發項目設有台山碧桂園鳳凰酒店(按五星級標準建造的酒店)及商業步行街。

• 恩平碧桂園

恩平碧桂園位於江門市恩平石街道茶坑管理區。此項目由我們全資擁有的項目公司恩平市碧桂園房地產開發有限公司開發。此項目的總佔地面積約400,665平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為405,723平方米。

截至2007年12月31日，恩平碧桂園並無已竣工物業。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為146,599平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為93,373平方米。該等物業於2007年11月1日開始動工，預期於2008年第四季度竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約87,782平方米的293個住宅單位。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為254,066平方米，預期總建築面積約為312,350平方米。

恩平碧桂園提供聯體住宅及多層洋房，並預期在未來提供高層洋房及商鋪。

房地產項目概覽(續)



廣東省，陽江市

- 陽東碧桂園

陽東碧桂園位於陽江市陽東鎮湖濱西路陽東汽車站旁，緊鄰陽江市中心及江城區。此項目由我們全資擁有的項目公司陽東縣碧桂園房地產開發有限公司(「陽東碧桂園公司」)開發。項目的總佔地面積約574,381平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為392,319平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為387,638平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為243,744平方米。該等物業於2005年4月29日開始動工，並已於2007年10月19日竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約206,822平方米的1,044個住宅單位，以及總可銷售建築面積約21,874平方米的137個商鋪。截至2007年12月31日，已售出及交付總可銷售建築面積約151,517平方米的849個住宅單位。尚餘的已竣工物業包括總建築面積約55,305平方米的195個住宅單位及總建築面積約21,874平方米的137間商鋪，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為186,743平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為148,575平方米。該等物業於2005年4月29日開始動工，預期於2008年第四季度竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約139,881平方米的907個住宅單位，以及總可銷售建築面積約1,775平方米的59間商鋪。

截至2007年12月31日，陽東碧桂園並無持作未來發展物業。

陽東碧桂園將提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房、高層洋房和商鋪。此開發項目內有按五星級標準建造的酒店陽江碧桂園鳳凰酒店、燕山湖城市廣場、幼兒園和商業街。

陽東碧桂園榮獲陽東縣工商行政管理局頒發2005年守合同重信用企業，及獲陽江房地產高峰論壇暨十佳樓盤評選組委會頒發2005年陽江十佳樓盤。

廣東省，肇慶市

- 肇慶藍領公寓

肇慶藍領公寓位於肇慶市大旺區高新科技工業園內。此項目由我們全資擁有的項目公司肇慶市高新區碧桂園房地產開發有限公司(「肇慶碧桂園公司」)開發。此項目的總佔地面積約123,593平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為186,030平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為10,894平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為14,430平方米。該等物業於2006年9月5日開始動工，並已於2007年10月18日竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約2,532平方米的商鋪，截至2007年12月31日，該物業尚未售出。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為112,699平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為171,600平方米。該等物業於2006年9月5日開始動工，預期於2008年第四季度竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約17,127平方米的227間商鋪。

截至2007年12月31日，肇慶藍領公寓並無持作未來發展物業。

肇慶藍領公寓提供各類產品，包括多層洋房及商鋪，其中多層洋房為出租用途。



- 肇慶碧桂園

肇慶碧桂園位於肇慶市象山區。此項目由我們持有51%權益的項目公司高要市碧頤房地產開發有限公司開發。此項目的總佔地面積約650,877平方米，預期總建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為517,932平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業的總佔地面積約為75,177平方米，總建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為36,733平方米。該等物業於2006年9月16日開始動工，並已於2007年12月11日竣工。竣工物業包括總建築面積約36,733平方米的139個住宅單位。截至2007年12月31日，已售出及交付總建築面積約28,863平方米的116個住宅單位。尚餘的已竣工物業包括總建築面積約7,870平方米的23個住宅單位，包括售出但未交付物業及未售出物業。

截至2007年12月31日，在建物業總佔地面積約為461,823平方米，預期總建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為299,169平方米。該等物業於2006年9月19日開始動工，預期於2008年第四季度竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約287,020平方米的1,415個住宅單位。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為113,877平方米，預期總建築面積約為182,030平方米。

肇慶碧桂園提供各類產品，包括聯體住宅、多層洋房及商舖，並預期在未來提供高層洋房。此開發項目設有按五星級標準建造的高要碧桂園鳳凰酒店。該開發項目將設置幼兒園和商業街。

廣東省，惠州市

- 惠陽碧桂園

惠陽碧桂園位於惠州市惠陽三和開發區。此項目發展由我們持有90%股權的項目公司惠州市惠陽區岐山度假村發展有限公司（「惠州市度假村公司」）負責進行。此項目的總佔地面積約為810,025平方米，預期總建築面積（包括可銷售及不可銷售）約918,426平方米。

截至2007年12月31日，惠陽碧桂園並無已竣工物業。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為585,043平方米，預期總建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為797,850平方米。該等物業於2007年8月22日開始動工，預期於2009年第四季度竣工。竣工後，將有總建築面積約789,570平方米的1,662個住宅單位。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業總佔地面積約224,981平方米，預期總建築面積約為120,576平方米。

惠陽碧桂園提供聯體住宅及高層洋房。此開發項目亦將有按五星級標準建造的酒店。

房地產項目概覽(續)



廣東省，汕尾市

- 汕尾碧桂園

汕尾碧桂園位於汕尾市，鄰近品清湖。此項目由我們全資擁有的項目公司汕尾市碧桂園房地產開發有限公司開發。此項目的總佔地面積約309,422平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為747,293平方米。

截至2007年12月31日，汕尾碧桂園並無已竣工物業或在建物業。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為309,422平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為747,293平方米。

預期汕尾碧桂園在未來將提供聯體住宅及高層洋房。

廣東省，韶關市

- 韶關碧桂園

韶關碧桂園位於韶關市浚江區臘石壩，緊鄰商貿中心。此項目由我們全資擁有的項目公司韶關市順宏房地產開發有限公司(「韶關順宏公司」)開發。此項目的總佔地面積約2,324,623平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為1,996,262平方米。

截至2007年12月31日，韶關碧桂園並無已竣工物業。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為1,245,200平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為579,182平方米。該等物業於2007年1月17日開始動工，預期於2008年第四季度竣工。竣工後，將有總可銷售建築面積約565,521平方米的2,687個住宅單位及總可銷售建築面積約2,800平方米的70間商鋪。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為1,079,423平方米，預期總建築面積約為1,417,080平方米。

韶關碧桂園提供各類產品，包括聯體住宅、多層洋房及商鋪，並預期在未來提供高層洋房。開發項目內亦將設有商業街和其他配套設施。



- 樂昌碧桂園

樂昌碧桂園位於韶關樂昌市梅樂路。項目發展由樂昌碧桂園物業發展有限公司負責進行。項目的總佔地面積約為192,248平方米，預期總建築面積（包括可銷售及不可銷售）約261,926平方米。

截至2007年12月31日，樂昌碧桂園並無已竣工物業。

截止2007年12月31日，在建物業總佔地面積約為167,883平方米，預期總建築面積（包括可銷售及不可銷售）約186,700平方米。該等物業已於2007年10月23日開始動工，並預期將於2009年第二季度竣工。竣工後，將有1,097套住宅單位，總可銷售建築面積約186,474平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的佔地面積為24,365平方米，預期建築面積（包括可銷售及不可銷售）約75,226平方米。

樂昌碧桂園提供聯體住宅及高層洋房，預期未來將提供多層洋房及商鋪。此開發項目內將有一間按五星級標準建造的酒店。

- 韶關碧桂園 — 太陽城

韶關碧桂園 — 太陽城位於韶關市武江區芙蓉路。項目發展由我們全資擁有的項目公司韶關碧桂園物業發展有限公司負責進行。此項開發項目的總佔地面積約為2,171,441平方米，預期建築面積（包括可銷售及不可銷售）約3,887,714平方米。

截至2007年12月31日，韶關碧桂園 — 太陽城並無已竣工物業或在建物業。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的佔地面積為2,171,441平方米，預期建築面積（包括可銷售及不可銷售）約3,887,714平方米。

韶關碧桂園 — 太陽城預期在未來提供聯體住宅、高層洋房及商鋪。亦將有一間按五星級標準建造的酒店。

房地產項目概覽(續)



湖南省，長沙市

• 長沙碧桂園

長沙碧桂園位於長沙市星沙大道北端。項目發展由我們全資擁有的項目公司長沙威尼斯城房地產開發有限公司負責進行。此項目佔地面積約為1,724,298平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約1,273,404平方米。

截至2007年12月31日，已竣工物業總佔地面積約為726,830平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約373,798平方米。該等物業於2005年9月30日開始動工，並已於2007年12月28日竣工。已竣工物業包括1,396套總可銷售建築面積約319,964平方米的住宅單位及53間總可銷售建築面積約10,729平方米的商鋪。截至2007年12月31日，1,008套住宅單位(總可銷售建築面積約208,514平方米)已售出並已交付。剩餘已竣工物業(包括已售出但未交付的物業及未售出的物業)則包括388套住宅單位(總建築面積約111,450平方米)及53間商鋪(總建築面積約10,729平方米)。

截至2007年12月31日，在建物業總佔地面積約為666,670平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約271,561平方米。該等物業已於2006年12月18日開始動工，並預期將於2008年第三季度竣工。竣工後，將有837套住宅單位，總可銷售建築面積約271,211平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為330,798平方米，預期總建築面積約628,045平方米。

長沙碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房及商鋪，並預期在未來提供高層洋房。此開發項目有一間按五星級標準建造的酒店、多所雙語學校及一個商業廣場。

• 寧鄉碧桂園

寧鄉碧桂園位於長沙市寧鄉縣金洲大道。項目發展由我們全資擁有的項目公司長沙寧鄉碧桂園物業發展有限公司負責進行。項目的總佔地面積約為187,265平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售建築面積)約186,972平方米。

截至2007年12月31日，寧鄉碧桂園並無已竣工物業。

截至2007年12月31日，在建物業總佔地面積約97,632平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約59,949平方米。該等物業已於2007年11月12日開始動工，預期將於2008年第四季度竣工。竣工後，將有116套住宅單位，總可銷售建築面積約34,553平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為89,633平方米，預期總建築面積約127,023平方米。

寧鄉縣碧桂園提供聯體住宅，並預期在未來提供高層洋房。此開發項目將有一間按五星級標準建造的酒店。



江蘇省，泰州市

• 泰州碧桂園

泰州碧桂園位於泰州市海陵區東北。項目發展由我們全資擁有的項目公司泰州碧桂園物業發展有限公司負責進行。此項目的總佔地面積約為473,371平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約741,430平方米。

截至2007年12月31日，泰州碧桂園並無已竣工物業。

截至2007年12月31日，在建物業總佔地面積約220,522平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約217,041平方米。該等物業已於2007年6月27日開始動工，預期將於2008年第四季度竣工。竣工後，將有882套住宅單位，總可銷售建築面積約213,810平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展物業的總佔地面積約為272,849平方米，預期總建築面積約524,389平方米。

泰州碧桂園提供聯體住宅及高層洋房。此開發項目將有一間按五星級標準建造的酒店。

湖北省，武漢市

• 武漢碧桂園

武漢碧桂園位於武漢市漢南區子林街。項目發展由我們全資擁有的項目公司武漢碧桂園物業發展有限公司負責進行。此項目的總佔地面積約為374,294平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約514,855平方米。

截至2007年12月31日，武漢碧桂園並無已竣工物業發展項目。

截至2007年12月31日，在建物業總佔地面積約為78,965平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約42,926平方米。該等物業已於2007年12月28日開始動工，並預期將於2008年第四季度竣工。竣工後，將有143套住宅單位，總可銷售建築面積約42,926平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展的物業佔地面積為295,329平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約471,929平方米。

武漢碧桂園提供聯體住宅，預期在未來提供高層洋房。亦將有一間按五星級標準建造的酒店。

房地產項目概覽(續)



湖北省，咸寧市

• 咸寧碧桂園

咸寧碧桂園位於咸寧市咸安區盤泗洲。項目發展由我們全資擁有的項目公司咸寧碧桂園物業發展有限公司負責進行。此項目的總佔地面積約為666,690平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約1,232,718平方米。

截至2007年12月31日，咸寧碧桂園並無已竣工物業或在建物業。

截至2007年12月31日，持作未來發展的物業佔地面積為666,690平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約1,232,718平方米。

咸寧碧桂園預期在未來提供聯體住宅、高層洋房及多層洋房。

• 碧桂園 — 溫泉城

碧桂園 — 溫泉城位於咸寧市咸安區餘佐村。項目發展由我們全資擁有的項目公司咸寧碧桂園物業發展有限公司負責進行。此項目的總佔地面積約為466,457平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約755,023平方米。

截至2007年12月31日，碧桂園 — 溫泉城並無已竣工物業或在建物業。

截至2007年12月31日，持作未來發展的物業總佔地面積約為466,457平方米，預期總建築面積約755,023平方米。

碧桂園 — 溫泉城預期在未來提供聯體住宅及高層洋房。亦將有一間按五星級標準建造的酒店。



重慶直轄市

- 長壽碧桂園

長壽碧桂園位於重慶市長壽區桃花新城東部。項目發展由我們全資擁有的項目公司重慶碧桂園物業發展有限公司負責進行。此項目的總佔地面積約為288,825平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約425,501平方米。

截至2007年12月31日，長壽碧桂園並無已竣工物業。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為221,430平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約381,100平方米。該等物業已於2007年11月5日開始動工，並預期將於2009年第四季度竣工。竣工後，將有2,990套住宅單位，總可銷售建築面積約360,129平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展的物業總佔地面積約67,395平方米，預期總建築面積約44,401平方米。

長壽碧桂園提供聯體住宅、高層洋房及多層洋房。此開發項目內將有按五星級標準建造的酒店。

安徽省，巢湖市

- 碧桂園 — 濱湖城

碧桂園 — 濱湖城位於巢湖市中廟鎮，荊塘河村。項目發展由我們全資擁有的項目公司安徽中廟碧桂園物業發展有限公司負責進行。此項目的物業總佔地面積約255,532平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約260,453平方米。

截至2007年12月31日，碧桂園 — 濱湖城並無已竣工物業或在建物業。

截至2007年12月31日，持作為來發展的物業總佔地面積約為255,532平方米，預期總建築面積約260,453平方米。

碧桂園 — 濱湖城預期在未來提供聯體住宅、多層洋房及高層洋房。此開發項目有一間按五星級標準建造的酒店。

房地產項目概覽(續)



安徽省，池州市

- 池州碧桂園

池州碧桂園位於池州市池州火車站對面。項目發展由我們全資擁有的項目公司池州市碧桂園物業發展有限公司負責進行。此項目的總佔地面積約為436,795平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約483,372平方米。

截至2007年12月31日，池州碧桂園並無已竣工物業或在建物業。

截至2007年12月31日，持作未來發展的物業總佔地面積約為436,795平方米，預期總建築面積為483,372平方米。

池州碧桂園預期在未來提供聯體住宅及高層洋房。此開發項目有一間按五星級標準建造的酒店。

安徽省，黃山市

- 黃山碧桂園

黃山碧桂園位於黃山市經濟技術開發區梅林大道。項目發展由我們全資擁有的項目公司黃山碧桂園物業發展有限公司負責進行。此項目的總佔地面積約257,952平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約321,893平方米。

截至2007年12月31日，黃山碧桂園並無已竣工物業或在建物業。

截至2007年12月31日，持作未來發展的物業總佔地面積約為257,952平方米，預期總建築面積約321,893平方米。

黃山碧桂園預期在未來提供聯體住宅、高層洋房及多層洋房。此開發項目內有一間按五星級標準建造的酒店。



安徽省，蕪湖市

- 蕪湖碧桂園

蕪湖碧桂園位於蕪湖市三山區龍窩湖。項目發展由我們全資擁有的項目公司蕪湖晉智碧桂園物業發展有限公司負責進行。此項目的總佔地面積約為1,186,704平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約2,228,630平方米。

截至2007年12月31日，蕪湖碧桂園並無已竣工物業或在建物業。

截至2007年12月31日，持作未來發展的物業總佔地面積約為1,186,704平方米，預期總建築面積約2,228,630平方米

蕪湖碧桂園預期在未來提供聯體住宅及高層洋房。此開發項目內將有一間按五星級標準建造的酒店。

遼寧省，瀋陽市

- 碧桂園 — 太陽城

碧桂園 — 太陽城位於瀋陽市瀋北區道義鎮尚小村。項目發展由我們全資擁有的項目公司瀋陽碧桂園物業發展有限公司負責進行。此項目的物業總佔地面積約為443,782平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約766,538平方米。

截至2007年12月31日，碧桂園 — 太陽城並無已竣工物業。

截至2007年12月31日，在建物業總佔地面積約為178,300平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約94,663平方米。該等物業已於2007年7月21日開始動工，並預期將於2008年第四季度竣工。竣工後，將有306套住宅單位，總可銷售建築面積約91,765平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展的物業總佔地面積約為265,482平方米，預期總建築面積約671,875平方米。

碧桂園 — 太陽城提供聯體住宅，預期在未來提供高層洋房。此開發項目內將有一間按五星級標準建造的酒店。

房地產項目概覽(續)



• 瀋陽碧桂園

瀋陽碧桂園位於瀋陽市輝山農業高新技術開發區花山村。項目發展由我們戶全資擁有的項目公司瀋陽碧桂園物業發展有限公司負責進行。此項目的總佔地面積約為211,354平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約267,544平方米。

截至2007年12月31日，瀋陽碧桂園並無已竣工物業。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為33,198平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約13,942平方米。該等物業已於2007年7月21日開始動工，預期將於2008年第四季度竣工。竣工後，將有35套住宅單位，總可銷售建築面積約11,039平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展的物業總佔地面積約為178,156平方米，預期總建築面積約253,602平方米。

瀋陽碧桂園提供聯體住宅，並預期在未來提供高層洋房。此開發項目內將有一間按五星級標準建造的酒店。

• 碧桂園 — 銀河城

碧桂園 — 銀河城位於瀋陽市於洪區旺河路。項目發展由我們全資擁有的項目公司瀋陽華銳置業有限公司負責進行。此項目的總佔地面積約為687,064平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約1,760,074平方米。

截至2007年12月31日，碧桂園 — 銀河城並無已竣工物業或在建物業。

截至2007年12月31日，持作未來發展的物業佔地面積為687,064平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約1,760,074平方米。

碧桂園 — 銀河城預期在未來提供聯體住宅及高層洋房。亦將有一間按五星級標準建造的酒店。



- 碧桂園 — 鳳凰城

碧桂園 — 鳳凰城位於瀋陽市蘇家屯區丁香街。項目發展由我們全資的項目公司瀋陽渾南新城碧桂園物業發展有限公司負責進行。此項目的總佔地面積約為764,399平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約1,430,849平方米。

截至2007年12月31日，碧桂園 — 鳳凰城並無已竣工物業項目。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為729,799平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約1,294,400平方米。該等物業已於2007年9月24日開始動工，預期將於2010年第四季度竣工。竣工後，將有9,166套住宅單位，總可銷售建築面積約1,189,102平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展的物業佔地面積為34,600平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約136,449平方米。

碧桂園 — 鳳凰城提供聯體住宅及高層洋房。亦將有一間按五星級標準建造的酒店。

遼寧省，鞍山市

- 海城碧桂園

海城碧桂園位於鞍山市鐵西鐵西興海管理區祥聖園。項目發展由我們全資擁有的項目公司海城市碧桂園物業發展有限公司負責進行。此項目的總佔地面積約為429,894平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約552,000平方米。

截至2007年12月31日，海城碧桂園並無已竣工物業。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為429,894平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約552,000平方米。該等物業已於2007年10月25日開始動工，並預期將於2012年第四季度竣工。竣工後，將有2,799套住宅單位，總可銷售建築面積約552,000平方米。

截至2007年12月31日，海城碧桂園並無持作未來發展的物業。

海城碧桂園提供聯體住宅及高層洋房。

房地產項目概覽(續)



內蒙古，呼倫貝爾市

- 滿洲里碧桂園

滿洲里碧桂園位於滿洲里市鑫佳路東及湖北路交匯處。項目發展由我們全資擁有的項目公司滿洲里碧桂園物業發展有限公司負責進行。此項目的總佔地面積約2,643,302平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約3,675,700平方米。

截至2007年12月31日，滿洲里碧桂園並無已竣工物業。

截至2007年12月31日，在建物業總佔地面積約為187,200平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約126,630平方米。該等物業已於2007年7月23日開始動工，並預期將於2008年第四季度竣工。竣工後，將有624套住宅單位，總可銷售建築面積約123,630平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展的物業總佔地面積約為2,456,102平方米，預期總建築面積約3,549,070平方米。

滿洲里碧桂園提供聯體住宅及多層洋房，並預期在未來提供高層洋房。此開發項目內將有一間按五星級標準建造的酒店及一條商業街。

內蒙古，通遼市

- 通遼碧桂園

通遼碧桂園位於通遼市建國北路。項目開發由我們全資擁有的項目公司通遼碧桂園物業發展有限公司負責進行。此項目的總佔地面積約為609,179平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約636,844平方米。

截至2007年12月31日，通遼碧桂園並無已竣工物業。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為52,799平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約13,725平方米。該等物業已於2007年11月3日開始動工，並預期將於2009年第二季度竣工。竣工後，將有36套住宅單位，總可銷售建築面積約10,821平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展的物業總佔地面積約為556,380平方米，預期總建築面積約623,119平方米。

通遼碧桂園提供聯體住宅，並預期在未來提供高層洋房及多層洋房。此開發項目內將有一間按五星級標準建造的酒店。



內蒙古，興安盟

- 興安盟碧桂園

興安盟碧桂園位於興安盟科爾沁右翼前旗。項目開發由我們全資擁有的項目公司科右前旗碧桂園物業發展有限公司負責進行。此項目總佔地面積約為1,259,396平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約1,018,400平方米。

截至2007年12月31日，興安盟碧桂園並無已竣工物業。

截至2007年12月31日，在建物業的總佔地面積約為856,696平方米，預期總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約516,253平方米。該等物業已於2007年9月20日開始動工，並預期將於2009年第三季度竣工。竣工後，將有2,468套住宅單位，總可銷售面積約439,885平方米。

截至2007年12月31日，持作未來發展的物業佔地面積為402,700平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約502,147平方米。

興安盟碧桂園提供聯體住宅、高層洋房、多層洋房及商鋪。此開發項目內有一間按五星級標準建造的酒店及一條商業街。



管理層討論及分析

概要

(人民幣百萬元)	截至12月31日止年度	
	2007年	2006年
收入	17,735	7,941
毛利	8,174	3,018
經營利潤	6,965	2,435
土地增值稅撥備	1,155	374
權益所有人應佔利潤	4,136	1,519
每股盈利(人民幣仙)	26.63	11.17
毛利率(土地增值稅撥備後)	39.6%	33.3%
淨利率	23.3%	19.1%

	於12月31日	
	2007年	2006年
總資產	38,634	15,311
總負債	(19,235)	(13,836)
資產淨額	19,399	1,475
現金狀況(含受限制現金)	9,497	1,984
借貸	(6,992)	(4,081)
現金淨額／(借貸淨額)	2,505	(2,097)
資產周轉率	65.8%	54.1%
權益淨利率	40.4%	84.1%

概覽

國家統計局的初步資料顯示，2007年全年的GDP比2006年同期增長11.4%。而依據國家發展和改革委員會及國家統計局的一項研究，2007年全年70個大中城市的房地產平均銷售價格比2006年同期增長了7.6%。

2007年全年中國政府出台了一系列針對房地產行業的調控政策，包括進一步說明土地增值稅計徵的方式及範圍，逐步抬高銀行貸款利息率以及實施從緊的貨幣政策。然而，中國房地產市場仍然保持穩定的增長。

隨著本公司於2007年4月因首次公開發售(「首次公開發售」)而籌得資金後，本集團在市場上更具競爭力，為本集團在中國市場擴張土地儲備帶來新的機遇。截至2007年12月31日，本集團土地儲備建築面積由2007年4月上市時的約19.0百萬平方米增加至約38.4百萬平方米。本集團有能力在廣東省及廣東省以外的經濟高增長地區拓展物業市場。為了使廣東省的物業發展的成功模式擴張至全國，本集團2007年除在廣東省內增購土地外，還在遼寧省、安徽省、江蘇省、湖南省、湖北省、重慶直轄市及內蒙古自治區等地購買了土地以開展項目。

收入

本集團的收入主要包括物業銷售或提供服務的收入(在撇銷現在組成本集團公司之間交易賬項後)。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業務。收入由2006年約人民幣7,940.9百萬元約增123.3%至2007年約人民幣17,735.0百萬元，主要由於物業銷售的增加。本集團2007年收入中房地產開發收入約為人民幣16,666.9百萬元，建築及裝飾收入約為人民幣631.1百萬元，物業管理收

入約為人民幣221.7百萬元，酒店營運收入約為人民幣215.3百萬元。

房地產開發

來自房地產開發的收入由2006年的約人民幣6,961.4百萬元約增139.4%至2007年的約人民幣16,666.9百萬元，主要由於2007年所確認銷售收入的住宅物業的總建築面積達2,611,315平方米，對比2006年的1,318,397平方米，增加98.1%。同時，銷售均價由2006年的約人民幣5,280元約增20.4%至2007年的約人民幣6,359元。

房地產開發	截至12月31日止年度			
	2007年		2006年	
	收入 人民幣千元	佔收入 百分比 %	收入 人民幣千元	佔收入 百分比 %
華南碧桂園 — 一至五期及七期	1,031,987	6.2	3,912	0.1
華南碧桂園 — 六期	604,081	3.6	1,404,084	20.2
碧桂園鳳凰城	2,687,226	16.1	2,036,523	29.2
荔城碧桂園	684,328	4.1	425,513	6.1
沙灣碧桂園	944	—	3,597	0.1
碧桂園東苑	5,290	0.1	28,911	0.4
南沙碧桂園	641,528	3.8	71,755	1.0
假日半島 — 花都	674,535	4.0	101,322	1.5
順德碧桂園 — 含碧桂園西苑	2,396,823	14.4	816,696	11.7
半島碧桂園	637,398	3.8	609,725	8.7
均安碧桂園	193,679	1.2	4,006	0.1
高明碧桂園	58,484	0.4	420,057	6.0
五邑碧桂園	856,653	5.1	428,933	6.2
鶴山碧桂園	1,098,721	6.6	332,672	4.8
陽東碧桂園	679,566	4.1	144,513	2.1
陳村碧桂園 *	—	—	3,369	—
上海月亮河 *	—	—	125,777	1.8
南海碧桂園	2,128,687	12.8	—	—
台山碧桂園	412,667	2.5	—	—
新會碧桂園	555,888	3.3	—	—
長沙威尼斯	1,151,384	6.9	—	—
高要碧桂園	167,072	1.0	—	—
合計	16,666,941	100.0	6,961,365	100.0

* 陳村碧桂園及上海月亮河已分別於2006年5月及2006年6月轉讓給獨立第三方。

建築及裝飾

建築及裝飾的收入由2006年的約人民幣556.1百萬元約增13.5%至2007年的約人民幣631.1百萬元，主要因

集團對清遠碧桂園(一關聯公司)提供的建築及裝飾服務量增加。

管理層討論及分析(續)

物業管理

物業管理的收入由2006年的約人民幣170.4百萬元約增30.1%至2007年約人民幣221.7百萬元，主要歸因於管理的累計建築面積增加。這主要是本年度南海碧桂園、順德碧桂園、碧桂園鳳凰城等物業的建築工程竣工及交付業主所致。

酒店營運

酒店營運的收入由2006年約人民幣194.0百萬元約增11.0%至2007年的約人民幣215.3百萬元，主要是由於鶴山、江門酒店收益穩步提高，清遠假日半島酒店於2007年5月14日正式評定為五星級酒店，加上按五星級標準興建的陽江鳳凰酒店、台山鳳凰酒店以及長沙威尼斯鳳凰酒店分別於2007年5月、2007年11月以及2007年11月正式對外營業所致。

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、土地成本、營業稅及土地增值稅。銷售成本由截至2006年約人民幣4,922.6百萬元約增94.2%至2007年約人民幣9,560.9百萬元。銷售成本的增幅與已確認銷售收入的住宅物業的總建築面積的增幅大致相若。

毛利

本集團毛利由截至2006年的約人民幣3,018.4百萬元約增170.8%至2007年的約人民幣8,174.1百萬元，主要由於售出物業的總建築面積大幅增加所致。毛利率(土地增值稅撥備後)由約33.3%增加至約39.6%，主要由於售出物業的平均售價的增幅大於已出售物業成本的增幅所致。

其他收益 — 淨額

本集團其他收益 — 淨額由2006年的約人民幣38.8百萬元約減10.8%至2007年約人民幣34.6百萬元，其他收益 — 淨額主要為罰沒收入。

行銷及市場推廣成本

本集團行銷及市場推廣成本由2006年的約人民幣214.5百萬元約增44.9%至2007年約人民幣310.8百萬元，增長主要是由本集團於2007年4月成功在香港上市，加大了集團的品牌宣傳力度，廣告費由2006年的約人民幣83.7百萬元約增85.1%至2007年約人民幣154.9百萬元。除此，於2007年預售新樓盤(如增城碧桂園、華南碧桂園、韶關碧桂園及鶴山碧桂園)亦提升期內之行銷及市場推廣成本。

行政開支

本集團行政開支由2006年的約人民幣407.4百萬元約增129.1%至2007年約人民幣933.2百萬元，主要由於本集團在2007年新招聘了大量的人才，以滿足集團上市以及上市後公司飛速發展的需要，因此導致工資支出大幅增加，由2006年的約人民幣153.9百萬元約增72.1%至2007年約人民幣264.8百萬元；同時，由於項目總數由2006年的23個增加至2007年的45個，因此各項行政開支也相應增加。

財務費用淨額

本集團財務費用淨額由2006年約人民幣244.6百萬元約減37.1%至2007年約人民幣153.8百萬元，主要由於(i)銀行貸款利率於2007年1月1日至2007年12月31日之期間曾經過數次上調，導致利息開支增加，由2006年的約人民幣264.8百萬元約增7.1%到2007年的約人民幣283.6百萬元，以及由於人民幣兌換港元的匯率一直上升，導致滙兌損失增加，2007年為約人民幣295.6百萬元，及(ii)本集團首次公開發售股份認購的申請股款所得之利息收入約為人民幣270.0百萬元，使利息收入由2006年的約人民幣20.2百萬元增加到2007年的約人民幣425.4百萬元。

權益所有人應佔利潤

本公司權益所有人應佔利潤由2006年約人民幣1,519.5百萬元約增172.2%至2007年約人民幣4,135.9百萬元。淨利潤率由2006年約19.1%增加至2007年約23.3%，這是由於上述因素的累計影響所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

由於本集團於2007年4月首次公開發售其股票，而籌集資金總額約人民幣14,671.2百萬元(包括行使超額認購部分)，以至本集團於2007年12月31日，現金(包括

受限制現金)為約人民幣9,496.9百萬元(2006年約人民幣1,984.4百萬元)，較2006年12月31日大幅增加。於2007年12月31日，本集團63.0%和37.0%的現金及銀行存款分別以人民幣和其他貨幣(主要是港元)計值。於2007年12月31日，本集團受限制現金為約人民幣1,013.5百萬元(2006年約人民幣454.7百萬元)。

於2007年12月31日，根據有關法規，若干項目公司需要將部分預售物業的收益存放於指定銀行賬戶。於預售物業竣工前，存放於該等監控賬戶的收益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。

上市資金使用

本集團已按照招股書所載明之用途使用上市資金，詳情如下：

人民幣百萬元	招股書所述使用情況		實際使用情況	使用百分比
收購土地	30%	4,278.9	4,131.8	96.6%
原有項目	60%	8,557.9	8,353.3	97.6%
營運資金	10%	1,388.2	1,057.9	76.2%
合計		14,225.0	13,543.0	95.2%

淨流動資產及流動比率

於2007年12月31日，本集團的淨流動資產約人民幣9,704.8百萬元。流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)由2006年12月31日約1.1上升至2007年12月31日約1.7。

借款及集團資產抵押

截至2007年12月31日，本集團的總借款額約為人民幣6,991.8百萬元，其中還款時間如下：

人民幣百萬元	截至12月31日止年度	
	2007年	2006年
1年以內	2,764.4	1,223.1
1至2年	2,527.4	2,044.4
2至5年	1,700.0	813.8
合計	6,991.8	4,081.3

所有銀行借款均以本集團的土地使用權和物業作抵押或由集團公司擔保。

管理層討論及分析(續)

負債比率

負債比率按借款淨額(總借貸扣除現金及受限制現金)除以權益所有人應佔股本及儲備計算。於2007年12月31日負債比率為-13.1%(2006年為160.1%)。由於新項目發展及補充土地將需要動用上市集資所得款及借貸融資，預期負債比率將逐漸上升至合理水準。

利率風險

本集團借款之加權平均利率由2006年之6.222%增加至2007年之6.782%。利息開支佔本集團大部份的財務費用。本集團的利率風險管理政策，主要是針對利率變動作出緊密監察，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

本集團之營運所在地主要在中華人民共和國(「中國」)，大部分的收入與支出均為人民幣，在2007年，人民幣兌換港元的匯率都處於上升趨勢，縱使本集團已迅速將上市所籌集的港幣資金匯入中國境內並結匯，但由於外匯管理政策的收緊，令兌換過程較預期長，以至期間產生人民幣295.6百萬元的匯兌損失。本集團正積極推動港幣資金兌換人民幣的過程，董事預期，將來任何人民幣匯率的波動不會對本集團之營運造成重大不利影響。

土地增值稅

中國國家稅務總局於2004年8月2日，就加強向物業發展商徵收土地增值稅而發出國稅函2004第938號公告。其後，稅務總局於2006年12月28日發出國稅法2006第187號，宣佈其有意加強向物業發展商收取土地增值稅之機制，以及授權地方稅務局發出切合當地環境之詳細執行規則及程式，有關法例已於2007年2月1日生效。本集團以往已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)而支付及確認預繳土地增值稅。在本集團向項目所在地之稅務機關諮詢後，獲悉有關公告之執行詳情尚未公告。故此本集團尚未能確定將來清算土地增值稅的時間。2007

年本集團就土地增值稅作出之撥備額約人民幣1,155.4百萬元(2006年約人民幣373.9百萬元)。截至2007年12月31日，本集團累計已撥備而尚未支付的土地增值稅金額約人民幣1,595.7百萬元。

或然負債

截至2007年12月31日，本集團就若干買家的按揭貸款提供按揭擔保約人民幣9,637.3百萬元(2006年為約人民幣5,822.7百萬元)而擁有以下或然負債。

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付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。截至2007年12月31日的金額中，約人民幣537.2百萬元(2006年約人民幣764.4百萬元)將有按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣9,100.1百萬元(2006年約人民幣5,058.3百萬元)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。

資本承擔

截至2007年12月31日，本公司與房地產開發活動相關的合同責任為約人民幣2,808.8百萬元(2006年約人民幣710.7百萬元)。該金額主要來自未來房地產開發專案的合同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合同責任。

附屬公司之重大收購及出售

於2007年5月，本集團以總現金代價人民幣550,000,000元收購一家於遼寧省瀋陽市從事房地產開發的公司的全部股權。

在2007年，本公司並無出售任何附屬公司。

僱員及薪酬政策

於2007年12月31日，本集團擁有27,839個全職僱員。於該日按僱員職能劃分的分析如下：

行政及人力資源管理	197
市場推廣及銷售	1,210
財務管理	387
項目管理	1,904
建築及裝飾管理	5,548
物業管理	15,785
酒店	2,808
合計人數	27,839

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補助。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。本集團的僱員並非通過任何工會或集體議價協議來磋商僱用條款。本集團相信其與僱員維持良好的關係。截至本報告刊發日期，並無發生重大勞工爭執，對其業務經營造成不利影響或有可能造成不利影響。

員工激勵計劃

結算日後，本公司已建議設立僱員獎勵計劃，以表揚本公司高級管理層及僱員的貢獻。僱員獎勵計劃的建議受益人不得包括本公司的任何關連人士。設立僱員獎勵計劃旨在向各參與者提供機會持有本公司個人股權，以激勵該等參與者及提升其表現及效率。

業務拓展及展望

截至2007年12月31日，本集團45個項目中已竣工總建築面積約為8,760,936平方米，建成約47,998個單位，預計可容納約191,000人口，在建建築面積約為9,884,000平方米，持作未來發展土地總建築面積約為28,560,443平方米。

目前本公司正把業務進一步拓展至全國。截至2007年12月31日，除廣東省外，集團更有多個分佈於遼寧省、江蘇省、安徽省、湖南省、湖北省、內蒙古自治區及重慶直轄市的項目。展望未來，我們正運用自身的資金優勢、品牌優勢和開發模式優勢，將業務拓展至廣東省及省外的其他地區。

2008年管理重點

本集團自2008年全面啟用企業資源管理系統，包括：財務板塊、供應鏈板塊、人力資源板塊及資金管理板塊。新的管理系統將滿足企業快速發展的需要，建立房地產企業多專案運作、財務業務一體化的管理平台，使公司的資源分配更合理化，管理更規範化。

董事及高級管理層簡介

執行董事

楊國強，53歲，為本公司的主席及執行董事。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項目規劃，並確保董事會運作正常，且擁有良好的企業常規及程序。由1992年至1997年，楊先生曾擔任順德市三和物業發展有限公司總經理。由1986年至1997年，楊先生在順德市北滘建築工程有限公司擔任總經理，並於1997年至2003年期間擔任本集團的總經理。他於2003年至2005年期間擔任本集團主席，並於2006年本公司成立後擔任本公司主席。楊先生在建築業務上擁有超過30年的經驗，並擁有約16年的房地產開發經驗。楊先生於2005年獲得「廣州地產二十年傑出貢獻名人」榮譽稱號。楊先生亦為佛山市政協常務委員。

崔健波，43歲，為本公司的總裁及執行董事。崔先生於北京理工大學畢業，主修會計學專業，是中國合資格的會計師。他主要負責本集團的日常營運管理及行政管理。崔先生於2003年加入本集團任總裁，之前於1995年至2000年期間在順德市地方稅務局任職副局長，並於2000年至2003年期間於北滘鎮政府任職鎮長。崔先生現時亦是廣東省房地產協會的副會長。

楊惠妍，26歲，為本公司執行董事。楊小姐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。楊小姐於2005年加入本集團擔任採購部經理，現主要負責本集團整體採購監督、企業資源管理，並參與制定本集團的發展策略。楊小姐為楊國強先生的女兒。

楊貳珠，56歲，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項目的設計及裝修的管理，並負責本集團採購部及工程招標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1994年至1997年，楊先生曾擔任順德市三和物業發展有限公司副總經理。由1986年至1997年，楊先生在順德市北滘建築工程有限公司擔任副總經理，並由1997年起擔任騰越建築工程有限公司（「騰越建築工程公司」）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1999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。楊先生在建築業擁有超過30年的經驗，並擁有約14年的房地產開發經驗。

蘇汝波，53歲，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沈陽地區、安徽地區及泰州的房地產開發項目的建築管理、監督及協調工作。蘇先生曾於1994年至1997年擔任順德市三和物業發展有限公司副總經理。於1986年至1997年，蘇先生在順德市北滘建築工程有限公司擔任副總經理，並由1997年起擔任騰越建築工程公司及順德碧桂園公司的董事兼副總經理。蘇先生在建築業擁有超過30年經驗，並擁有約14年房地產開發經驗，以及約11年建築材料採購經驗。

張耀垣，62歲，為本公司執行董事。張先生主要負責位於廣東省內各房地產開發項目的建築管理、監督及協調工作。張先生曾於1994年至1997年擔任順德市三和物業發展有限公司副總經理。於1986年至1997年，張先生在順德市北滘建築工程有限公司擔任經理及副總經理，並由1997年起擔任騰越建築工程公司及順德碧桂園公司的董事兼副總經理。張先生在建築業擁有超過40年的經驗，並擁有約14年的房地產開發管理經驗。

區學銘，58歲，為執行董事。區先生主要負責位於內蒙古自治區、武漢地區及重慶市房地產開發項目的建築管理、監督及協調工作。區先生曾於1994年至1997年擔任順德市三和物業發展有限公司副總經理。於1986年至1997年，區先生在順德市北滘建築工程有限公司擔任副總經理，並由1997年起擔任騰越建築工程公司及順德碧桂園公司的董事兼副總經理。區先生在建築業擁有超過30年經驗，並擁有約14年房地產經營及管理經驗。

楊志成，34歲，為執行董事，亦為長沙威尼斯城房地產開發有限公司的董事及總經理。楊先生主要負責長沙房地產專案的整體發展及管理。於1997年加入本集團之前，楊先生曾擔任順德市三和物業發展有限公司

的項目經理，楊先生亦曾任佛山順德均安碧桂園物業發展有限公司的總經理以及本集團項目總辦主任。楊先生擁有約14年的項目開發經驗。楊先生是楊國強先生的侄兒。

楊永潮，33歲，為執行董事及營銷中心的總經理。楊先生主要負責本集團的整體營銷管理。由1997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11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，63歲，為本公司的獨立非執行董事、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、澳大利亞會計師公會、英國特許管理會計師公會及香港董事學會的資深會員。黎先生於1986年擔任香港會計師公會主席，並於1974／75年及1979／80年為英國特許管理會計師公會（香港分會）的主席。黎先生於2001年11月至2003年12月擔任新昌營造集團有限公司的主要股東（該公司為一家於香港上市的公司，主要從事香港、澳門及中國的建築及相關業務）新昌國際集團有限公司的董事總經理。黎先生亦於2003年8月至2005年8月為新昌管理集團有限公司（為一家於香港上市的公司，亦為香港的物業及設備管理服務供應商）的非執行董事以及於2004年8月至2006年9月（該公司私有化時）為利豐雅高印刷集團有限公司（該公司曾於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市）的獨立非執行董事。黎先生為王朝酒業集團有限公司、成謙聲控股有限公司、映美控股有限公司及廣州富力地產股份有限公司（一家主要從事中國房地產開發的公司）的獨立非執行董事，以上公司的股份均於聯交所上市。黎先生亦於多家從事房地產開發的私營公司擔任董事職務。黎先生為香港歌劇院的創辦成員及董事，亦為香港科技大學 R & D Corporation Limited 的董事。黎先生現為香港會計師公會調查小組的成員。黎先生亦是澳大利亞會計師公會香港中國分部的企業管治委員會顧問。

石禮謙 SBS, JP，62歲，為獨立非執行董事，亦為本公司的審核委員會及薪酬委員會成員。石先生為代表地產及建造功能界別的香港立法會議員，並於1995年

獲委任為太平紳士。石先生曾為新世界信息科技有限公司（其股份已於聯交所上市）的獨立非執行董事。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、漢傳媒集團有限公司、德祥企業集團有限公司、合興集團有限公司、新昌營造集團有限公司及香港鐵路有限公司（上述全部公司均為股份於聯交所上市的公司）的獨立非執行董事。石先生亦為百保利控股有限公司及莊士機構國際有限公司（兩間均為於香港從事物業投資的上市公司）的獨立非執行董事。石先生現為冠君產業信託（一間主要擁有及投資於香港的辦公室及零售物業組合的房地產投資基金，其單位於聯交所上市）的管理人鷹君資產管理（冠君）有限公司的獨立非執行董事。石先生亦為富豪產業信託（一間主要擁有及投資於香港的酒店組合的房地產投資基金，其單位於聯交所上市）的管理人富豪資產管理有限公司的獨立非執行董事。石先生亦於多間物業有關的私人公司擔任董事職務。石先生為香港按揭證券有限公司的董事。

唐滙棟，57歲，為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員。唐先生在香港執業20多年，並為張秀儀、唐滙棟及羅凱柏律師行合夥人。他亦為現任國際公證人及中國委託公證人，以及獲准在若干司法管轄區任律師。

唐先生現為萊氏化工集團有限公司（於聯交所上市之公司）之非執行董事。唐先生曾於1997年9月至2004年9月期間出任為萬事昌國際控股有限公司之非執行董事，於2000年11月至2004年3月期間，出任為寶福集團有限公司之獨立非執行董事，並於1999年12月至2006年11月期間出任為和成國際集團有限公司之獨立非執行董事，及於1994年8月至2007年5月期間出任為威發國際集團有限公司之非執行董事。

唐先生於1995年8月至2002年12月期間擔任巨川國際（集團）有限公司（其後易名為中汽資源投資有限公司，亦為聯交所上市公司）之非執行董事。巨川國際（集團）有限公司於2001年7月簽訂債務重組協議，債項金額約為6.6億港元。根據給予巨川國際（集團）有限公司有抵押債權人的擔保及債券組合的條款，巨川國際（集團）有限公司的所有物業及資產的收款人及經辦人於2001年10月獲委任。其後，巨川國際（集團）有限

董事及高級管理層簡介(續)

公司於香港及百慕達均訂立重組的安排計劃。於2002年12月20日完成重組前，唐先生仍為巨川國際(集團)有限公司的非執行董事。唐先生已確認，彼並無不當行為引致巨川國際(集團)有限公司債務重組，以及就唐先生所知，概無因有關債務重組而實際出現或潛在將出現向其提出的申索。

合資格會計師

伍綺琴女士，50歲，為本公司之首席財務官及合資格會計師，自2008年1月21日起生效。於2005年9月至2007年11月，伍女士乃香港聯交所上市公司恒隆地產有限公司的執行董事。彼於2003年加盟恒隆地產之前受僱於香港聯交所，曾擔任多個高級職位，離職時為上市科高級副總監。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，59歲，為本公司的公司秘書。禰先生於2007年3月加入本集團。他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之董事，在公司管理及秘書工作方面擁有超過25年經驗，多年來為多間上市公司客戶提供專業服務。

高級管理層

宋軍，40歲，為本公司的副總裁。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，是中國合資格的建築師。宋先生負責本集團整體房地產開發項目的管理及監督工作。於1997年加入本集團之前，宋先生曾任職於湘西自治

州建築規劃勘察設計院及博意建築設計院公司，負責建築設計工作。1997年開始，他擔任順德碧桂園公司的項目經理及項目監督，負責房地產專案開發管理工作。宋先生擁有約11年房地產開發管理經驗。

謝樹太，43歲，為本公司的副總裁。謝先生畢業於湖南大學土木工程系，獲工學學士學位，是中國合資格的工程師。謝先生負責本集團酒店及物業管理公司的整體管理工作。於1997年加入本集團之前，謝先生曾於1986年至1991年在衡陽市建築設計研究院任職，負責結構設計工作。於1992年至1997年，他曾在順德市三和物業發展有限公司任職，負責物業管理工作。1997年開始，他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16年房地產管理經驗及近11年酒店管理經驗。

王志敦，38歲，為本公司的副總裁。王先生畢業於汕頭大學，主修國際經濟法，是中國合資格的職業律師。王先生負責本集團投資拓展及法律事務工作。他於2003年加入本集團，而在加入之前，王先生曾於1996年至2003年出任廣東博文律師事務所的合夥人。

胡冉，38歲，為本公司的副總裁。胡先生畢業於清華大學，本科主修水利水電工程建築、企業管理，碩士階段主修工業外貿，現為中山大學金融學修讀博士學位。胡先生負責本集團資金運營的管理工作。他於2006年加入本集團，而在加入之前，胡先生曾出任中信銀行廣州分行北秀支行副行長及中國南航集團財務公司總經理。

陳華，58歲，為本公司副總裁。陳先生畢業於東北農業大學，主修農業經濟管理專業。陳先生主管公司集團辦公室及人力資源部，並負責公司捐資的慈善公益專案的管理工作。於2007年加入本集團之前，陳先生曾任黑龍江省政府扶貧辦主任，擁有超過32年的政府工作經驗。陳先生為楊惠妍女士的家翁。

企業管治報告

企業管治承諾

碧桂園控股有限公司(「本公司」)連同其子公司(「本集團」)繼續提高其企業管治常規，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」)及管理層均堅守公司管治原則，以求達至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。

企業管治常規守則

自2007年4月20日(本公司股份於該日開始在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)進行買賣)起直至2007年12月31日，本公司已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「守則」)，惟偏離守則條文(「守則條文」)第A.1.7、A.2.1及D.1.2條者除外。下文概述有關守則條文的規定、該等偏離的理由及本公司為能遵守有關守則條文而採取的措施。

(1) 守則條文第A.1.7條

- 董事會應該商定程序，讓董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由發行人支付。董事會應議決另外為董事提供獨立專業意見，以協助有關董事履行其對發行人的責任。

(2) 守則條文第A.2.1條

- 主席及行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

(3) 守則條文第D.1.2條

- 發行人應將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來；發行人也應定期作檢討以保有關安排符合發行人的需要。

本公司已於2007年3月20日採納守則。楊國強先生及崔健波先生自2006年12月4日起分別擔任董事會主席及總裁的職位，其為兩個明確獨立的職位，且總裁的職位與其他上市公司的行政總裁通常所擔任的職位相若。由於本公司需要更多的時間來審議及編製符合有關守則條文及適用於本公司的妥善的程序及指引，故本公司從2007年4月20日(本公司股份於該日開始在聯交所進行買賣)起至2007年8月2日並未遵守有關守則條文。於2007年8月3日，本公司董事已通過一項書面決議案以批准及採納一份備忘錄，以書面形式載有使董事能在合適情況下獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)的程序，以及主席及總裁的職責劃分及董事會及管理層的職責劃分的程序。因此，本公司自2007年8月3日已修正所有偏離守則的條文並全面遵守該守則。

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」)。本公司已取得全體董事發出的書面確認，確認自2007年4月20日(本公司股份於該日開始在聯交所進行買賣)至2007年12月31日止期間符合標準守則所定的標準。本公司於2007年並未發現任何重大違規事件。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股價敏感資料，亦須在自2007年4月20日(本公司股份於該日開始在聯交所進行買賣)至2007年12月31日止期間遵守內不比標準守則寬鬆的公司書面指引。

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、楊惠妍小姐、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。

企業管治報告(續)

楊惠妍小姐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，概無任何其他董事與任何其他董事擁有或維持任何財務、業務、家族或其他任何重大相關關係。

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44頁至46頁的「董事及高級管理層簡介」一節。

所有獨立非執行董事的委任期為兩年，自2007年1月1日起生效，並須根據本公司的組織章程細則(「細則」)退任。根據細則，於每屆股東週年大會上，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之數目)須輪值退任，即每名董事(包括該等委任為特定年期的董事)每三年至少須於股東週年大會上退任一次。據此，概無董事的任期多於三年。

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政策。董事會將權力及責任委託予管理層，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)。任何董事於年內並無提出有關該等獨立專業諮詢的請求。

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

獨立非執行董事聯合提供多個行業的專業知識，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，本公司秘書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。

會議

董事會於2007年已召開四次會議討論整體策略以及本集團的經營及財務表現。董事會保留了其決定或考慮事項(包括集團整體策略、主要收

購及出售、年度預算、年度及中期報告、主要資本交易的批准及其他重大的經營及財務事項。)

每名董事的出席情況載列如下：

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	3/4
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 SBS, JP	4/4
唐滙棟先生	4/4

於董事會會議，各董事商議並釐訂本公司整體策略、企業管治系統、財務監察系統、內部監控系統、評審本公司整體財務表現及中期和年終業績等重大事項。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，會議紀錄初稿則儘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，對企業管治事項(包括風險管理及有關合併與收購、會計與財務報告的相關監察事項)作出建議。

審核委員會

審核委員會於2006年12月5日成立，其職權範圍符合上市規則附錄14所載的守則。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，關乎彼等職責中相關的財務及其他報告、內部控制、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報告過程、內部控制及風險管理制度的效用作出獨立檢討、監管審核過程及履行董事會不時指派的其他職責及責任。

於2007年，審核委員會已召開4次會議，以檢討本公司高級管理層及外聘核數師的審核委員會參考條款所載的本集團重大內部監控及財務事項。委員會的檢討包括外聘核數師的審核計劃及決定、外聘核數師的獨立性、本集團的會計準則及常規、上市規則及法定監察、內部監控、風險管理及財務報告事項(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)	4/4
石禮謙先生 SBS, JP	4/4
唐滙棟先生	4/4

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、程序及效用、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週年大會上，續聘羅兵咸永道為本公司2008年度之外聘核數師。

企業管治報告(續)

薪酬委員會

薪酬委員會於2006年12月5日成立，其職權範圍符合上市規則附錄14所載的守則，並由楊國強先生擔任主席。薪酬委員會由五名成員組成，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釐定有關本公司全部董事及高級管理層的薪酬架構，並向董事會提出建議以供考慮。

薪酬委員會於年內召開兩次會議，所有會議紀要均由公司秘書記錄。檢討了本公司副總裁的薪酬情況及批准由陳華先生擔任本公司副總裁，並批准其薪酬情況。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)	2/2
崔健波先生	2/2
黎明先生	2/2
石禮謙先生 SBS, JP	2/2
唐滙棟先生	2/2

內部監控

董事會最終負責本集團的內部監控系統，並透過審核委員會檢討該系統的有效性。董事會已指定高級管理層實施該等內部監控系統以及相關財務、營運及合規控制與風險管理程序。

於回顧年度，董事會已審閱由高級管理層提供的營運及財務報告(中期及季度財務報表)。此外，審核委員會已就由高級管理層提供的財務預算及內部監控進行審閱。管理層已外聘顧問上海甫瀚投資管理諮詢有限公司來核訂內部控制的不同方面。

董事會參考與本公司高級管理層及外聘核數師作出的討論，以評估及檢定內部監控系統與程序的有效性。審核委員會已審閱了外聘核數師於審核委員會上發表的評論。

根據高級管理層就截至2007年12月31日止年度所作出的評估，審核委員會確信監控系統持續運作，以確認、評估及管理本集團面對重大風險。

核數師的薪酬

截至2007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其他服務已付／應付的費用(包含營業稅)分別約為人民幣7,894,000元及人民幣2,610,000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2007年12月31日止年度的財務報表。

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61至第62頁。

持續經營能力

概無任何可對本公司持續經營能力構成重大疑慮的事件或情況方面的任何重大不明朗因素。

董事會報告

董事欣然提呈本公司及其子公司(統稱為「本集團」)截至2007年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

公司重組及公開上市

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3號法案，經綜合和修訂)，在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司。

根據為籌備本公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)公開上市而把本集團的架構合理化的公司重組(「公司重組」)，本公司成為本集團的控股公司。公司重組的詳情載於本公司於2007年4月3日刊發招股章程(「招股章程」)的附錄七內。

股份已於2007年4月20日在聯交所上市。

主要經營活動

本公司為一家投資控股公司。其子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合併財務報表附註5。

業績

本集團截至2007年12月31日止年度的業績載於第66頁的本集團綜合收益表內。

股息

董事建議派付本年度末期股息每股人民幣9.52分。

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19。

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18。

於2007年12月31日，本公司的可分派儲備約為人民幣1,919,211,000元。

捐贈

本集團於年內所作之捐獻約人民幣77,648,000元(2006年：約人民幣9,089,000元)。

子公司的重大收購

本集團收購其子公司的詳情載於本集團綜合財務報表附註33。

財務概要

本集團的財務概要載於本年報第127頁。

主要客戶及供應商

截至2007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3.1%，而本集團五大客戶佔本集團於年內收入少於30%。

截至2007年12月31日止年度，向單一最大供應商作出的採購約佔於年內的採購總額6.5%，而本集團五大供應商約佔本集團於年內的採購少於30%。



董事會報告(續)

董事及股東於本集團供應商及客戶的權益

於截至2007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：

擁有本公司已發行股本5%以上權益的

董事及人士姓名	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	52%股本權益
楊貳珠先生	清遠碧桂園物業發展有限公司	12%股本權益
蘇汝波先生	清遠碧桂園物業發展有限公司	12%股本權益
張耀垣先生	清遠碧桂園物業發展有限公司	12%股本權益
區學銘先生	清遠碧桂園物業發展有限公司	12%股本權益

擁有本公司已發行股本5%以上權益的

董事及人士姓名	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	52%股本權益
楊貳珠先生	廣東博意建築設計院有限公司	12%股本權益
蘇汝波先生	廣東博意建築設計院有限公司	12%股本權益
張耀垣先生	廣東博意建築設計院有限公司	12%股本權益
區學銘先生	廣東博意建築設計院有限公司	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	52%股本權益
楊貳珠先生	佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	12%股本權益
蘇汝波先生	佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	12%股本權益
張耀垣先生	佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	12%股本權益
區學銘先生	佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	12%股本權益

佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司(「鴻業」)為佛山市順德區利達投資有限公司(「利達投資」)的非全資子公司。楊美容女士(楊國強先生之胞妹)、楊敏盛先生(楊貳珠先生之子)、蘇志賢先生(蘇汝波先生之子)、張熾標先生(張耀垣先生之子)、區結萍女士(區學銘先生之女)分別擁有利達投資的52%、12%、12%、12%及12%。由於利達投資(為楊國強先生的關係人士，楊國強先生擁有其全部股權的73.6%)，擁有鴻業的73.6%，因此鴻業為本公司關連人士的關係人士。

除上述披露者外，董事、彼等的聯繫人或本公司任何股東(就董事知悉，持有本公司已發行股本5%以上)於截至2007年12月31日止年度概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

股本

於2006年11月10日(本公司的註冊成立日期)，一股股份按面值配發及發行予 Codan Trust Company (Cayman) Limited 以換取現金，而該股份於同日轉讓給楊貳珠先生。結算日後，即2007年3月19日，楊貳

珠先生將其一股股份按面值轉讓予多美集團有限公司(「多美」)，及分別向必勝有限公司(「必勝」)、多美、日皓控股有限公司(「日皓」)、偉君國際環球有限公司(「偉君」)及喜樂集團有限公司(「喜樂」)配發及發行列作繳足的70股股份、11股股份、6股股份、6股股份及6股股份。根據公司重組，於2007年3月26日，本公司從必勝、多美、日皓、偉君及喜樂收購豪華發展控股有限公司(「豪華」)的全部已發行股本，代價透過向必勝、多美、日皓、偉君及喜樂分別發行及配發入賬列作繳足的699,999,930股股份、119,999,988股股份、59,999,994股股份、59,999,994股股份及59,999,994股股份清償。於2007年3月20日，待本公司上市後所產生的本公司股份溢價賬入賬後，將該溢價賬進賬項的1,260百萬港元數額按面值全數支付12,600,000,000股股份的股款，以按面值入賬列作繳足方式配發及發行股份予於招股章程日期名列本公司股東名冊的股東必勝、多美、日皓、偉君及喜樂。於2007年4月19日，根據本公司全球發售(按招股章程所界定者)已發行額外2,400,000,000股股份。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17。

董事及董事服務合同

於年內直至本報告日期的董事為：

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，楊國強先生、蘇汝波先生、張耀垣先生及石禮謙先生將退任，並合資格可於應屆股東週年大會上參選連任。

本公司各執行董事均與本公司簽訂服務合同，自2007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2008年12月31日。

概無董事與本公司或其任何子公司有不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合同。

董事薪酬及五名最高薪人士

有關截至2007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24中。

董事於合同的權益

本公司於2007年4月20日在聯交所上市，且截至2007年12月31日止年度並無根據上市規則第14A條構成關連交易或持續關連交易的交易，詳情載於「持續關連

交易」一節。除上述披露者外，本公司、其任何子公司、同系子公司，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合約。

董事及彼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物業發展有限公司及清遠市故鄉里文化發展有限公司52%、12%、12%、12%及12%權益。清遠碧桂園物業發展有限公司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，包括單體住宅、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2007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。

持續關連交易

誠如招股章程所披露，本公司訂立的以下關連交易，並未獲得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：

(a) 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(「江口廠」)於2007年3月27日訂立的供水協議(「江口廠協議」)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(「清源廠」)於2007年3月27日訂立的供水協議(「清源供水協議」)，江口廠及清源廠須自2007年1月1日起向本集團供應用水，用於本集團於番禺、順德及增城地區的經營，為期三年，惟於2007、2008及2009年的年度上限分別不得超過人民幣3.5百萬元及人民幣17.0百萬元。供水須按不低於番禺、順德及增城地區的第

董事會報告(續)

三方所經營水廠的供水優惠的價格收費。於有關期間，江口廠及清源廠收取的水費分別為人民幣3.47百萬元及人民幣8.93百萬元。

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廠及清源廠各自52%、12%、12%、12%及12%。由於楊惠妍女士為本公司的董事及控股股東，因此江口廠及清源水廠為本公司關連人士的聯係人士。

(b) 室內裝飾服務協議

根據佛山市順德區雅駿裝飾工程有限公司(「雅駿裝飾」)與清遠碧桂園分別於2006年11月9日及2006年11月15日訂立的室內裝飾服務協議(「裝飾服務協議」，經2007年3月27日訂立的補充協議修訂)，雅駿裝飾同意以約人民幣40.7百萬元之服務總金額向清遠碧桂園項目下的已建物業提供室內裝飾服務，惟2007年的年度上限不得超過人民幣34.0百萬元。室內裝飾服務由雅駿裝飾參考市價後按不優惠於獨立第三方向清遠碧桂園提供等同服務所收取費用的價格收費。室內裝飾服務費乃根據預計成本加所提供服務的利潤釐定。於有關年度內，雅駿裝飾就提供室內裝飾服務所收取的服務費總計人民幣33.47百萬元。

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股權總額的52%、12%、12%、12%及12%。由於楊惠妍女士為本公司的董事及控股股東，因此清遠碧桂園為本公司關連人士的聯繫人士。

(c) 設計服務協議

根據順德碧桂園與廣東博意建築設計院公司(「博意」)於2007年3月27日訂立的設計服務協議，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2007年1月1日

起為期三年，惟於2007、2008及2009年各年須受年度上限人民幣75百萬元所限。於有關年度內，博意就提供設計服務所收取的費用共計人民幣74.75百萬元。

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的52%、12%、12%、12%及12%。由於楊惠妍女士為本公司的董事及控股股東，因此博意為本公司關連人士的聯係人士。

(d) 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(「水泥產品銷售協議」)，鴻業同意按不低於鴻業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。於有關年度內，鴻業就購買水泥產品所支付的金額共計人民幣152.25百萬元。

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

(e) 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。於有關年度內，騰越所提供的建築服務的價值共計人民幣521.63百萬元。

騰越為全資子公司。由於楊惠妍女士為本公司的董事及控股股東，因此清遠碧桂園為本公司關連人士的聯係人士。

楊惠妍女士為本公司的執行董事兼控股股東。楊貳珠，蘇汝波，區學銘及張耀垣為本公司的執行董事。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的關連人士。因此，根據上市規則，所有根據該等協議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，(a)至(c)項下的交易須遵守全部申報及公佈要求，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，(d)至(e)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本公司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，本公司的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2007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35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」）。自採納起計期間內並無授出購股權。以下為購股權計劃主要條款的概要：

(i) 購股權計劃目的

購股權計劃的目的旨在向為本集團利益工作的人士提供獎勵，為本集團的利益更努力表現，使本集團的業務得以成功及吸引高質素員工以提高本集團的競爭力。

(ii) 合資格參加人士

董事會可全權酌情邀請本集團各成員公司及其聯屬公司的任何執行或非執行董事（包括獨立非執行董事）及本集團各成員公司的任何全職僱員（統稱為「參與者」）接納購股權（「購股權」）以根據下文第(v)段計算的價格認購股份。

決定每名參與者的參加資格基準時，董事會會考慮其酌情認為適合的有關因素。

董事會報告(續)

(iii) 授出購股權

按照及根據購股權計劃的條款，董事會有權於購股權計劃獲股東有條件採納當日後10年內任何時間建議由董事會授予購股權(「建議」)給董事會按其絕對酌情權選擇為按認購價認購董事會可決定的該數目股份。

(iv) 接納購股權要約的款項

參與者接納購股權要約須向本公司支付1.00港元以作為獲授購股權的代價。

(v) 股份認購價

根據購股權計劃發行的每股認購價將由董事會全權釐定，由董事會通知參與者每股認購價(惟須受購股權計劃所規定的任何調整所限)，且不得低於以下三者之最高者：

- (1) 向參與者提呈購股權當日聯交所每日報價表所列股份的收市價，該日須為香港持牌銀行及聯交所分別開放經營日常銀行業務及證券買賣的日子(星期六及星期日除外)(「營業日」)；
- (2) 緊接向參與者提呈購股權當日前5個營業日聯交所每日報價表所列股份的平均收市價(惟倘向參與者授出日期前本公司上市少於5個營業日，股份新發行價須作為股份上市前期間內任何營業日的收市價)；及
- (3) 一般股份面值。

(vi) 可供認購的最高股份數目

- (1) 因根據本公司購股權計劃及任何其他購股權計劃將授予的購股權行使而可能發行之股份總數，合共不得超過緊隨全球發售及資本化發行(按招股章程所界定者)完成後已發行股份總數約10%，即1,600,000,000

股股份，除非本公司獲得其股東的批准。否則，根據購股權計劃條款已失效的購股權將不會計算入該約10%之內。

- (2) 本公司可於股東大會上尋求股東批准更新上文(1)分段所述約10%，惟經更新的上限下根據本公司購股權計劃及任何其他購股權計劃將授予的所有購股權獲行使而可能發行之股份總數，不得超過批准更新計劃授權上限當日之已發行股份總數之約10%(不包括根據購股權計劃及任何其他購股權計劃之前授出的購股權)。因此，就計算更新限額而言，先前根據購股權計劃及任何其他購股權計劃授出之購股權(包括根據購股權計劃或任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷或失效之購股權)將不會計算在內。在此情況下，本公司須向其股東發出一份載有上市規則規定資料的通函。
- (3) 本公司可於股東大會上尋求股東另行批准授出超過第(1)或(2)分段(視情況而定)所載的約10%上限的購股權，惟超出上限的購股權僅可向尋求該批准前本公司指定參與者授出。在此情況下，本公司須向其股東發出一份載有上市規則規定資料的通函。

儘管上文規定並在購股權計劃條款之規限下，因行使根據本公司購股權計劃及任何其他購股權計劃已授出而尚未行使其全部購股權而可能發行之股份最高數目，不得超過不時已發行股份總數之30%(或上市規則可能容許的較高百分比)。倘授出購股權將導致超過上述30%限額，則本公司不可根據購股權計劃及任何其他購股權計劃授出購股權。

於本報告日期，購股權計劃下可發行總共1,636,000,000股股份(佔本公司已發行股本10%)。

(vii) 各參與者可獲授的最高股份數目

於任何12個月期間因行使授予參與者的購股權而發行或將發行的股份總數(包括已行使及尚未行使的購股權)不得超過已發行股份總數的1%。

於截至進一步授出購股權日期為止(包括當日)之12個月期間內，凡向參與者進一步授出購股權會導致因行使根據本公司購股權計劃及任何其他購股權計劃已授予及將授予該參與者的全部購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)而已發行及將予發行之股份總數，如超過本公司已發行股份總數之1%者，則此進一步授予須另行於股東大會上經股東批准，而有關參與者及其聯繫人(定義見上市規則)須就此放棄投票。本公司將向該等參與者授出之購股權涉及之股份數目及購股權條款(包括行使價)，須於股東批准前釐定，而建議進一步授出該等購股權而召開之董事會會議日期，須當作授出購股權日期，藉以計算認購價。在此情況下，本公司須向其股東發出一份載有上市規則規定資料的通函。

向身為本公司的董事、最高行政人員或主要股東(各自按上市規則之定義)或彼等各自的聯繫人(按上市規則之定義)的參與者授出任何購股權，必須得到獨立非執行董事批准(不包括身為有關承授人的獨立非執行董事)。於截至授出日期止十二個月期間內，倘董事會建議向身為本公司主要股東或獨立非執行董事或任何彼等各自的聯繫人之參與者授出任何購股權，在行使該等購股權後會導致因行使根據本公司購股權計劃或任何其他購股權計劃已授出之所有購股權(包括已行使、已取消及尚未行使的購股權)而已發行及將發行之股份：

(1) 合計超過已發行股份總數之0.1%；及

(2) 總值(根據股份於各授出日期之收市價計算)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表決方式批准。在此情況下，本公司將向其股東寄發載有上市規則規定所需的所有該等條款之通函。本公司所有關連人士必須於有關股東大會上放棄投贊成票(惟任何關連人士可於股東大會投票反對有關授予建議，而其此意向須於發予股東的通函內表明)。任何於大會進行以批准授予有關購股權的投票，必須以投票表決方式進行，並須符合上市規則適用規定。

(viii) 行使購股權的期限

任何購股權可於董事會按其酌情權釐定及向承授人通知的期間(即購股權可行使期)內任何時間，隨時根據購股權計劃的條款行使；並於任何情況下，該期間將不超過任何個別購股權據購股權計劃授出當日起計10年。

除非董事會另行釐定，以及提呈購股權要約時發出的要約函件內另有指明者，否則承授人毋須在行使購股權前達成任何表現目標，且行使購股權前亦概無最低購股權持有期限。承授人(或其遺產代理人)可按要約函件及購股權計劃所載的方式，向本公司發出書面通知表明所行使的購股權及行使所涉及之股份數目，以全數或部分行使購股權。每份通知須附帶該通知所認購股份的總認購價的已付全額入款單。於收到通知及入款單以及(倘適當)收到獨立財務顧問或核數師據要約函件所載條款所發證書後28日內，本公司須向承授人(或其遺產代理人)配發有關股份並入賬列作繳足，以及就所配發的該等股份向承授人(或其遺產代理人)發出股票。



董事會報告(續)

權益披露

董事及最高行政人員權益

於2007年12月31日，本公司董事及最高行政人員在本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券證中，擁有根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置的登記冊或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)而知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司的權益(好倉)

董事姓名	身份	普通股份數目 (附註)	佔已發行 股本百分比
楊惠妍女士	受控法團的權益	9,520,000,000	58.19%
楊貳珠先生	受控法團的權益	1,632,000,000	9.98%
蘇汝波先生	受控法團的權益	816,000,000	4.99%
張耀垣先生	受控法團的權益	816,000,000	4.99%
區學銘先生	受控法團的權益	816,000,000	4.99%

(ii) 於本公司相聯法團的權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有證券級別之數目	佔股權百分比
楊惠妍女士	必勝有限公司	實益擁有人	2股1.00美元股份	100%

附註：

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司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。

除上文所披露者外，本公司董事或最高行政人員概無或被視為在本公司或其任何相聯法團的任何股份及相關的股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置的登記冊或依據標準守則而知會本公司及聯交所之權益或淡倉。於自2007年4月20日(本公司股份於聯交所開始進行交易之日期)至

2007年12月31日止期間(「期間」)內各董事或彼等之配偶或十八歲以下之子女，概無獲授予任何可認購本公司或其任何相聯法團之股本或債務證券之權利或曾行使任何該等權利。

主要股東的權益

於2007年12月31日，記錄於根據證券及期貨條例第336條須保存的登記冊內，除董事或最高行政人員以外的人士於組成本公司有關股本的股份面值5%或以上的股份及本公司相關股份的權益和淡倉如下：

於本公司的權益(好倉)

股東姓名	身份	普通股份數目	佔已發行股本百分比
必勝有限公司	實益擁有人	9,520,000,000 (附註1)	58.19%
多美集團有限公司	實益擁有人	1,632,000,000 (附註2)	9.98%

附註：

1. 該9,520,000,000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。
2. 該1,632,000,000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。

除披露者外，各董事概不知悉任何人士(並非董事或本公司最高行政人員)將於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉，相當於本公司相關股本所包含股份面值的5%或以上。

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，而本公司或任何其子公司亦無購買或出售任何股份。

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企業管治報告中。

本公司首次公開發售所得款項淨額用途

本公司剛於2007年4月20日在聯交所上市。本公司就發行新股份(扣除包銷佣金及上市開支後)的所得款項

淨額約人民幣14,225百萬元，已根據招股章程所載「未來計劃及所得款項用途」一節所述的擬定用途應用。期內，約95.2%的所得款項淨額已動用。

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其他類別的證券時，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

董事會報告(續)

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份比下妥善操作，而行使酌情權條件為本公司將在招股章程中適當披露較低的公眾持股量百份比並於上市後的各份年報中確認有充足的公眾持股量。於本公司上市時，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報告日期據董事所知，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。

載有關於控股股東須履行特定責任條件的貸款協議

2007年10月15日，本公司(作為借款人)，恒宙國際有限公司、伊東發展有限公司、富高投資發展有限公司及永柏集團有限公司(作為保證人，彼等各自為本集團全資附屬公司)，與中國銀行(香港)有限公司(作為貸款人)就一筆為期六個月而最高總金額為15億港元的非循環定期借貸融資訂立協議，當中包括一項要求本公司控股股東施加特定履行責任的條件。2007年2月27日，本公司已全數償還該筆貸款及其應計利息，而該等契諾已不再存在。

結算日後事項

重大的結算日後事項詳情載於本集團綜合財務報表附註36。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核本年度的財務報表。於應屆股東週年大會將提出在下一年度續聘羅兵咸永道會計師事務所為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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2008年4月14日(星期一)至2008年4月17日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續。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週年大會並於會上投票之股東，所有填妥之股份過戶表格連同有關股票，必須於2008年4月11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，2008年3月18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63至126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二零零七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，並按照有關法例之要求，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。

審核涉及執执行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序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序，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。

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。

獨立核數師報告(續)

致碧桂園控股有限公司股東(續)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

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 貴集團於二零零七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。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2008年3月18日

綜合資產負債表

		於12月31日	
	附註	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	1,621,654	944,571
無形資產	7	4,083	—
土地使用權	8	8,196,080	2,171,614
可供出售金融資產	9	20,000	20,000
在建物業	10	3,690,575	212,573
遞延所得稅資產	20	556,112	555,566
		14,088,504	3,904,324
流動資產			
土地使用權	8	1,914,099	1,584,777
在建物業	10	5,382,650	3,725,848
持作銷售已落成物業	12	1,636,368	1,641,029
存貨	13	102,787	89,955
貿易及其他應收款	14	5,262,929	1,439,064
預付稅金		749,743	942,012
受限制現金	15	1,013,515	454,669
現金及現金等價物	16	8,483,420	1,529,689
		24,545,511	11,407,043
總資產		38,634,015	15,311,367
權益			
權益所有人應佔股本及儲備			
股本及溢價	17	14,989,639	764,568
儲備	18	278,785	32,705
保留盈利			
— 擬派末期股息	27	1,557,472	—
— 其他	18	2,332,356	512,554
		19,158,252	1,309,827
少數股東權益		240,868	165,535
總權益		19,399,120	1,475,362

綜合資產負債表(續)

		於12月31日	
	附註	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	19	4,227,400	2,858,200
遞延所得稅負債	20	166,787	130,957
		4,394,187	2,989,157
流動負債			
預收賬款		7,168,686	7,481,986
貿易及其他應付款	21	2,619,771	1,115,035
應付所得稅		2,287,881	1,026,735
借款	19	2,764,370	1,223,092
		14,840,708	10,846,848
總負債		19,234,895	13,836,005
總權益及負債		38,634,015	15,311,367
流動資產淨額		9,704,803	560,195
總資產減流動負債		23,793,307	4,464,519

於2008年3月18日獲董事會批准。

崔健波
董事

楊貳珠
董事

載於第69至第126頁的附註屬該等綜合財務報表的一部份。

資 產 負 債 表

	附 註	於12月31日	
		2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
資 產			
非流動資產			
附屬公司投資	11	16,596,978	—
流動資產			
應收附屬公司款	11	1,702,491	—
預付賬款	14	1,001	653
現金及現金等價物	16	22,704	—
		1,726,196	653
總資產		18,323,174	653
權 益			
權益所有人應佔股本及儲備			
股本及溢價	17	14,989,639	—
保留盈利			
— 擬派末期股息	27	1,557,472	—
— 其他	18	361,739	(1,349)
總權益		16,908,850	(1,349)
負 債			
流動負債			
應付附屬公司款	11	9,567	—
其他應付款	21	187	2,002
借款	19	1,404,570	—
總負債		1,414,324	2,002
總權益及負債		18,323,174	653
流動資產／(負債)淨額		311,872	(1,349)
總資產減流動負債		16,908,850	(1,349)

於2008年3月18日獲董事會批准。

崔健波
董事

楊貳珠
董事

載於第69至第126頁的附註屬該等綜合財務報表的一部份。

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
收入	5	17,735,011	7,940,937
銷售成本	23	(9,560,890)	(4,922,581)
毛利		8,174,121	3,018,356
其他收益 — 淨額	22	34,640	38,816
營銷及市場推廣成本	23	(310,833)	(214,497)
行政開支	23	(933,236)	(407,388)
經營利潤		6,964,692	2,435,287
財務收入	25	425,418	20,192
財務費用	25	(579,228)	(264,776)
財務費用 — 淨額		(153,810)	(244,584)
稅前利潤		6,810,882	2,190,703
所得稅費用	26	(2,607,141)	(518,224)
本年利潤		4,203,741	1,672,479
應佔：			
本公司權益所有人		4,135,908	1,519,473
少數權益股東		67,833	153,006
		4,203,741	1,672,479
每股基本及攤薄盈利(以每股人民幣仙計)	30	26.63仙	11.17仙
股息	27	2,070,026	2,513,704

載於第69至第126頁的附註屬該等綜合財務報表的一部份。

綜合權益變動表

	權益所有人應佔股本及儲備		少數股東	合計
	股本及溢價	儲備	權益	
	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元	
於2006年1月1日結餘	764,568	1,540,216	17,054	2,321,838
當時權益所有人向本集團子公司注資	—	9,551	11,450	21,001
收購子公司	—	—	11,345	11,345
出售子公司及業務	—	(10,277)	(27,320)	(37,597)
本年利潤	—	1,519,473	153,006	1,672,479
股息(附註27)	—	(2,513,704)	—	(2,513,704)
於2006年12月31日及 2007年1月1日結餘	764,568	545,259	165,535	1,475,362
當時權益所有人向本集團子公司注資	—	—	7,500	7,500
上市發行股份	14,671,195	—	—	14,671,195
發行股份成本	(446,124)	—	—	(446,124)
本年利潤	—	4,135,908	67,833	4,203,741
股息(附註27)	—	(512,554)	—	(512,554)
於2007年12月31日結餘	14,989,639	4,168,613	240,868	19,399,120

載於第69至第126頁的附註屬該等綜合財務報表的一部份。

綜合現金流量表

		截至12月31日止年度	
	附註	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
自經營活動的現金流量			
經營活動(所用)／產生的現金	28	(6,795,257)	5,200,900
已付所得稅		(1,343,055)	(1,481,183)
已付利息		(283,598)	(264,776)
經營活動(所用)／產生之現金淨額		(8,421,910)	3,454,941
自投資活動的現金流量			
收購子公司，扣除所收購的現金	33	(550,000)	(17,741)
出售子公司及業務，扣除所收到的現金		—	(6,307)
購置物業、廠房及設備		(806,145)	(332,264)
購置無形資產		(4,824)	—
購置土地使用權		(389,255)	(10,997)
出售物業、廠房及設備收到的款項	28	2,035	67,638
出售可供出售金融資產收到的款項		—	5,000
已收利息	25	425,418	20,192
給予關聯人士的現金墊款		(275,250)	(247,592)
關聯人士償還的現金墊款		638,797	1,021,557
投資活動產生(所用)／產生之現金淨額		(959,224)	499,486
自融資活動的現金流量			
發行普通股所得款	17	14,671,195	—
少數股東的出資額		7,500	21,001
發行股份成本		(446,124)	—
所得借款		6,439,978	3,436,632
償還借款		(3,529,500)	(3,690,050)
償還關聯人士現金墊款		—	(503,324)
向當時權益所有人派發的股息	27	(512,554)	(2,513,704)
融資活動產生／(所用)之現金淨額		16,630,495	(3,249,445)
現金及現金等價物的淨增加		7,249,361	704,982
現金及現金等價物年初餘額		1,529,689	824,707
現金及現金等價物的滙兌損失		(295,630)	—
現金及現金等價物年末餘額	16	8,483,420	1,529,689

載於第69至第126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，而集團主要從事房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理、酒店經營及主題公園業務。

為籌備在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，本公司及其附屬公司進行了重組(「重組」)並於2007年3月26日完成。當重組完成後，本公司成為本集團之控股公司。本集團於2007年4月20日刊發之2006年年度財務報表中附註1披露了重組的有關細節。

本公司股份於2007年4月20日在聯交所上市。

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2008年3月18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應用。

2.1 編製基準

(i) 合併會計處理的應用

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」所述中合併會計原則編製。

本綜合財務報表包括本集團屬下各公司的財務狀況、業績及現金流量，乃假設現時集團架構於2006年1月1日各實體和各自的註冊成立／成立日期已存在。就期內向第三方收購(或出售)的公司而言，將由有關收購(出售)當日起計入(或不計入)本集團的綜合財務報表。

(ii) 採納香港財務報告準則(「香港財務準則」)

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，並就可供出售財務資產的重估而作出修訂。

按照香港財務報告準則編製合併財務報表要求採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團的會計政策時作出判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇，或涉及對合併財務報表屬重大假設和估算的範疇，在下文附註4中披露。

(a) 在二零零七年已生效的準則、修訂及詮釋

香港財務準則7「金融工具：披露」，及香港會計準則1「財務報表的呈報 — 資本披露」的補充修訂引入了有關金融工具的新披露規定，對本集團金融工具的分類和估值，或稅項和貿易及其他應付款相關的披露並無任何影響。

綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(ii) 採納香港財務報告準則(「香港財務準則」)(續)

(a) 在二零零七年已生效的準則、修訂及詮釋(續)

香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋8「香港財務準則2的範圍」規定凡涉及發行權益工具的交易 - 當中所收取的可識別代價低於所發行權益工具的公平值 - 必須確定其是否屬於香港財務準則2的範圍內。此項準則並無對本集團的財務報表有任何影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋10「中期財務報告和減值」禁止在中期期間確認按成本值列賬的商譽、權益工具的投資和財務資產投資的減值虧損，在之後的結算日撥回。此項準則並無對本集團的財務報表有任何影響。

(b) 在二零零七年生效但與本集團營運無關的準則、修訂及詮釋

以下準則、修訂及對已公佈準則的詮釋必須在二零零七年一月一日或之後開始的會計期間採納，但與本集團的營運無關：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋7「香港會計準則29「嚴重通脹經濟中的財務報告」下的重列法」；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋9「重新評估勘入式衍生工具」。

(c) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋

以下為已公佈的準則、修訂及對現有準則的詮釋，而本集團必須在二零零八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：

- 香港會計準則1(修訂)「財務報表列報」(由二零零九年一月一日起生效)。香港會計準則1(修訂)要求權益中所有權益人變動的部分在一張權益變動表中列報。所有綜合收益在一張綜合收益表中或兩張表中(一張單獨的收益表和一張綜合收益表)列報。當存在追溯調整或重分類調整時，此項準則要求在一套完整的財務報表中列報前期最早期初財務狀況。但此項準則沒有改變由其他香港財務準則規定的特定交易和事件的確認、計量或披露。集團將從二零零九年一月一日起應用香港會計準則1(修訂)。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋11「集團及庫存股份交易」(由二零零七年三月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋11對涉及庫存股份或牽涉集團實體之以股份為基礎交易的支付應否在母公司及集團公司的獨立賬目中入賬為權益結算或現金結算的以股份為基礎的支付提供指引。此項詮釋對本集團的財務報表並無影響。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(ii) 採納香港財務報告準則(「香港財務準則」)(續)

(c) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋(續)

- 香港會計準則23(修訂)「借貸成本」(由二零零九年一月一日起生效)。此項修訂要求實體將收購、興建或生產一項合資格資產(即需要頗長時間籌備作使用或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化，作為該資產的部份成本。將該等借貸成本即時作費用支銷的選擇將被刪去。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港會計準則23(修訂)。
- 香港財務準則8「營運分部」(由二零零九年一月一日起生效)。香港財務準則8取代了香港會計準則14，並將分部報告與美國準則SFAS 131「有關企業分部和相關資料的披露」的規定統一起來。此項新準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港財務準則8。預期影響現正由管理層詳細評估中，但可報告分部的數目以及報告分部的方式，很有可能會跟隨向主要經營決策者提供的內部報告以一致的方式變動。由於商譽是根據分部水平分配至現金產生單位組別，此項變動將要求管理層重新分配商譽至新識別的營運分部。管理層預期這不會導致商譽結餘出現任何重大減值。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋14「香港會計準則19 — 界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」(由二零零八年一月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋14對香港會計準則19有關評估可確認為資產的盈餘金額的限額提供指引。此項準則亦解釋了公積金資產或負債如何可能受法定或合約性的最低資金要求所影響。本集團會由二零零八年一月一日起應用香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋14，但預期不會對本集團的賬目有任何影響。

(d) 仍未生效且與本集團營運無關的對現有準則的詮釋

以下為已公佈對現有準則的詮釋，本集團必須在二零零八年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但與本集團的營運無關：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋12「服務特許權的安排」(由二零零八年一月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋12適用於由私人營運商參與公營服務基建的發展、融資、營運和維修的合約性安排。香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋12與本集團的營運無關，因為本集團屬下並無公司提供公營服務。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋13「客戶忠誠度計劃」(由二零零八年七月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋13澄清了假若貨品或服務的出售附帶有客戶忠誠度獎勵計劃(例如忠誠度分數或贈品)，則有關安排屬於多重銷售組合安排，應收客戶的代價須利用公平值在多重銷售組合安排部份中分攤。香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋13與本集團的營運無關，因為本集團屬下並無公司營運任何客戶忠誠度計劃。

綜合財務報表附註(續)

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其所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

(i) 共同控制合併之合併會計法

綜合財務報表包括出現共同控制合併之合併實體或業務之財務報表，猶如該等財務報表自合併實體或業務首次受控制方控制當日以來已合併計算。

控制方以現有賬面值合併計算合併實體或業務之資產淨值。並無就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方之可識別資產、負債與或然負債公允淨值權益超逾成本之差額確認金額，惟控制方須繼續擁有權益。

綜合收益表包括各合併實體或業務由所呈列之最早日期或合併實體或業務首次受共同控制以來以較短期間為準之業績，而不論共同控制合併之日期。

呈列綜合財務報表之比較數據時乃假設該等實體或業務於上一個結算日或其首次受共同控制以來以較短者為準已合併計算。

該等實體一律採納相同的會計政策。所有集團公司間交易、合併實體或業務進行交易之結餘及未變現交易收益均於合併賬目時對銷。

有關共同控制合併所產生的交易成本包括專業費、註冊費、向股東提呈資料的成本、合併經營之前獨立業務的成本或虧損等，將利用合併會計法於其產生期間入賬確認為一項開支。

(ii) 子公司

子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。

本集團收購子公司以會計收購法計算，惟倘有關收購符合共同控制合併，則利用合併會計法入賬。

根據收購會計法，子公司由控制權轉移到本集團當日起全面綜合計算，並於控制權終止當日起不再綜合計算。收購成本按交易日提供的資產、已發行股本工具及所產生或承擔的負債的公允價值，加收購直接產生的成本計算。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子公司資產淨值的公允價值，則有關差額直接於收益表確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(ii) 子公司(續)

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，惟有關交易證明資產減值已經轉移。子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。

(iii) 交易及少數股東權益

本集團採納了一項政策，將其與少數股東進行之交易視為與本集團以外的人士進行的交易。向少數股東進行的出售而導致本集團的盈虧於綜合收益表記賬。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。

2.3 分部報告

業務分部指一組提供產品或服務而相關風險及回報有別於其他業務分部的資產及業務。地域分部在特定經濟環境下提供產品或服務而相關風險及回報有別於在其他經濟環境經營業務的分部。

2.4 外幣換算

(i) 功能貨幣和呈列貨幣

在現時組成本集團各公司的賬目內包括的項目，均以該公司經營業務的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計算。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呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的滙率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量對沖和淨投資對沖外，結算此等交易產生的滙兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終滙率換算產生的滙兌盈虧在收益表確認。

以外幣為單位被分類為可供出售的貨幣性證券的公平值變動，按照證券的攤銷成本變動與該證券賬面值的其他變動所產生的滙兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關的滙兌差額確認為利潤或虧損，賬面值的其他變動則於權益中確認。

非貨幣性財務資產及負債的換算差額呈報為公平值盈虧的一部份。非貨幣性財務資產及負債(例如按公平值持有透過損益記賬的權益工具)的換算差額在收益表中呈報為公平值盈虧的一部份。非貨幣性財務資產(例如分類為可供出售的權益)的換算差額包括在權益中可供出售儲備內。

綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.4 外幣換算(續)

(iii) 集團公司

現時組成本集團各公司(各公司並無嚴重受通脹經濟影響的貨幣)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呈列的資產負債表內的資產與負債均以該資產負債表的結算日的收市滙率換算；
- 現時組成本集團各公司的每份收益表的收入及支出按平均滙率換算；及
- 所有因而產生的滙兌差額確認為權益的單獨部份。

收購境外實體時產生的商譽及公允值調整均列作境外實體的資產及負債，並按結算日之滙率換算。

2.5 物業、廠房及設備

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

只有有關項目的未來經濟利益很可能流入本集團，且該項目成本能可靠計算時，其後續成本才計入資產賬面值或確認為個別資產(如適用)。所有其他維修及保養開支均於產生該等開支的年度自收益表扣除。

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
機器	5至10年
汽車	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。

在建工程指興建物業、廠房及設備之直接成本減去任何減值虧損入賬。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，計入收益表內的其他(虧損)/收益、淨額。

2.6 無形資產

購入的電腦軟件系統按購入及使用該特定軟件達到可使用時所產生的成本作資本化處理。此等成本按估計可使用年限為五年攤銷。

開發或維護電腦軟件程式而；而所產生的經濟利益不超過一年的相關的成本在產生時確認為費用。

2 重大會計政策概要(續)

2.7 附屬公司投資及非金融資產減值

沒有確定使用年限的資產毋須攤銷，但會每年測試有否出現減值，而每當發生事項或情況出現變化而顯示資產的賬面值未必能夠收回時進行減值審查。須予攤銷的資產會於發生事項或情況出現變化而顯示賬面值未必能夠收回時，檢討有否減值。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。於進行減值評估時，資產按可以獨立識別現金流的最小單位(現金產生單位)分類。於各報告日期，對出現減值的非金融資產的減值是否可能撥回進行檢討。

2.8 金融資產

本集團將金融資產劃為以下類別：貸款及應收款以及可供出售金融資產。上述分類取決於收購金融資產目的。管理層在首次確認時確定其金融資產的分類，並於各報告日期重新評定分類。

(i) 貸款及應收款

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14)。

(ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定為此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

投資的定期購入及出售在交易日確認 — 交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。所有金融資產的投資初始均按公允價值加上交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，投資即終止確認。可供出售金融資產(除沒有在交投活躍的市場上報價及其公允價值不能可靠計量的非上市權益投資)其後按公允價值列賬。貸款及應收款利用實際利息法按攤銷成本列賬。

有報價投資的公允價值根據當時的買盤價計算。沒有在交投活躍的市場上報價及其公允價值不能可靠計量的股本工具投資以成本扣除減值計算。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產經已減值。對於分類為可供出售金融資產的股本證券，在釐定證券是否有減值跡象時，會考慮證券公允價值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售金融資產存在任何此等證據，累計虧損 — 按收購成本與當時公允價值的差額，減該金融資產之前在收益表確認的任何減值虧損計算 — 自權益中剔除並在收益表確認。在收益表確認的股本工具減值虧損不會透過收益表撥回。貸款及其他應收款的減值測試詳見附註2.13。

2.9 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。

綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.9 在建物業(續)

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周期後才完成，否則有關在建物業將列為流動資產。

2.10 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。

2.11 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。

2.12 建築合同

合同成本在產生時確認。

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

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。

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。

2.13 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款最初按公允價值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本減減值撥備計算。貿易及其他應收款項的減值撥備乃於有客觀證據表明將無法按應收款項的原有條款收回所有金額時確立。債務人存在嚴重財政困難、有破產或財務重組的可能，以及拖欠或延遲付款等，則表明貿易應收款存在減值。撥備金額為該資產的賬面值與估計未來現金流量的現值(按實際利率貼現計算)間的差額。撥備金額於綜合收益表內確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括庫存現金、銀行的活期存款及原定期限為三個月或以下的銀行存款。

2.15 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。

2.16 貿易應付款

貿易應付款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

2.17 借款

借款最初按公允價值(扣除已產生的交易成本)確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額於借款期間採用實際利息法在收益表內確認。

除非有無條件權利延遲負債償還日直至有關結算日後至少12個月，否則借款列為流動負債。

2.18 借貸成本

借貸成本乃計入所產生會計期間的收益表內。

可換股債券負債部份的公平值利用等價的非可換股債券的市場利率釐定。此金額按攤銷成本基準記錄為負債，直至債券因被兌換或到期而消除為止。所得款的餘額分攤至換股權。這在股東權益中確認列賬，並扣除所得稅影響。

除非有無條件權利延遲負債償還日直至結算日後至少12個月，否則借款列為流動負債。

2.19 當期及遞延所得稅

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合併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)的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釐定。

綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.19 遞延所得稅(續)

倘未來很可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則會確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅按於子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。

2.20 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。除這些每月供款外，本集團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。

本集團向界定供款退休計劃作出的供款於產生時列為開支。

2.21 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。不會就未來經營虧損而確認撥備。

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 重大會計政策概要(續)

2.22 收入確認

收入包括本集團在正常業務過程中就物業及服務銷售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。在收入確認日之前已出售之物業所收取之按金及分期付款將列賬於綜合資產負債表內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，參考實際已提供服務佔全部服務比率而估算的具體交易完成程度確認(附註2.12)。

(iii) **酒店經營**

酒店經營收入於提供服務的會計期間確認。

(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。倘一項應收款出現減值情況，本集團則會將賬面值減至其可收回金額，即按該項工具的原實際利率折現其未來估計現金流量，並繼續沖回折現作為利息收入。已減值貸款的利息收入採用原實際利率確認。

(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。

2.23 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**

根據經營租約作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)，包括預先繳付的土地使用權費用，按租期以直線法於合併收益表支銷或資本化及記入在建物業的成本(附註2.9)。

(ii) **本集團為出租人**

根據經營租約租出的資產於合併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。

綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.24 股息分派

於年內向現時組成本集團的公司當時的權益持有人作出的股息分派，於獲得有關現時組成本集團的公司的權益持有人或董事會(如適用)批准派發股息期間在該等合併財務報表確認。

2.25 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的情況(即對交易的經濟因素並無明顯影響))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。

(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。本集團並無任何重大非人民幣資產及負債。本集團面對非以人民幣計值的未來商業交易及已確認的資產及負債所產生的外匯風險。本集團外匯交易及結餘大部分以港元計值。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。

本集團及本公司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	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
港元	3,515,710	23,236	22,704	—
美元	52	—	—	—
	3,515,762	23,236	22,704	—
負債				
港元	1,404,570	—	1,404,570	—

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 外匯風險(續)

下表展示人民幣對有關外幣升值／貶值5%的敏感度分析。該分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終因應外幣滙率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣升值5%，則對年度溢利的影響如下：

	集團		公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二 零 零 七 年	二 零 零 六 年	二 零 零 七 年	二 零 零 六 年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元				
年度溢利遞減	315,368	—	13,037	—
美元				
年度溢利遞減	3	—	—	—

(ii) 利率風險

本集團

本集團的收入及經營現金流量大部分不受市場利率變動影響，而本集團亦無重大計息資產。本集團承受的利率變動風險主要來自借貸。本集團按浮動利率計息的借貸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、其他可採用的融資和對沖。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。

於二零零六年及二零零七年十二月三十一日，倘借貸利率高／低1%而所有其他變數維持不變，則本年度／去年度溢利將分別減少／增加人民幣40,456,000元及人民幣38,234,000元，主要是由於浮動利率借貸利息開支增加／減少所致。

本公司

本公司的收入及經營現金流量大部分不受市場利率變動影響，而本公司亦無重大計息資產。本公司承受的利率變動風險主要來自借貸。本公司按浮動利率計息的借貸受現金流量利率風險影響。

於二零零六年及二零零七年十二月三十一日，倘借貸利率較所有其他保持固定的變量高／低1%，則年度溢利分別無減少／增加人民幣及減少／增加人民幣2,567,000元，主要是由於浮動利率借貸利息開支增加／減少。

綜合財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 價格風險

分類為可供出售財務資產的非上市投資乃為策略而非買賣目的持有。本集團並無積極買賣該等投資。本集團考慮於適當時候按最有利於本集團的條款出售有關投資。

(iv) 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 貴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序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份的減值虧損。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。

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70%。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。

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31。

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。

(v) 流動資金風險

本集團致力維持充足的現金及現金等值項目，或透過充足融資金額(包括短期及長期銀行貸款)取得資金來應付其建設承擔。由於有關業務的多變性質，本集團的融資部門透過維持充足的現金及現金等值項目以及可動用融資來源維持資金的靈活性。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 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。該表所披露的金額為合約未貼現現金流。由於折現的影響不大，故於十二個月內到期的結餘相等於其賬面結餘。

	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
於二零零七年 十二月三十一日					
借貸	2,764,370	2,527,400	1,700,000	—	6,991,770
貿易及其他應付款項 (不包括其他 應付稅項)	2,319,042	18,129	—	—	2,337,171
總計	5,083,412	2,545,529	1,700,000	—	9,328,941
於二零零六年 十二月三十一日					
借貸	1,223,092	2,044,400	813,800	—	4,081,292
貿易及其他應付款項 (不包括其他 應付稅項)	902,116	57,729	—	—	959,845
總計	2,125,208	2,102,129	813,800	—	5,041,137

(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資本總額計算。負債淨額乃按借貸總額(包括流動及非流動借貸一如綜合資產負債表中所示)減現金及現金等值項目計算。資本總額乃按權益一如合併資產負債表所示一加負債淨額計算。

綜合財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

(b) 資本風險管理(續)

於2007年及2006年12月31日之資本負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
借貸總額(附註19)	6,991,770	4,081,292
減：現金及銀行結餘(附註16)	(8,483,420)	(1,529,689)
負債淨額	(1,491,650)	2,551,603
總權益	19,158,252	1,309,827
總資本總額	17,666,602	3,861,430
權益負債比率	-7.8%	194.8%

於2007年12月31日之權益負債比率下降主要因全球發售期集資之人民幣14,225,000,000元引致現金及現金等價物增加。

(c) 公允值估計

並非在交投活躍市場買賣的金融工具的公允值，利用估值方法如折讓現金流量等技術釐定。

貿易應收款和應付款的賬面值減估計信貸調整，被假定接近其公平值。作為披露目的，財務負債公平值的估計按未來合約現金流量以本集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。

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。

當管理層認為將來很有可能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。實際使用的結果可能不同。

4 重要會計評估及判斷(續)

(b) 建築合同收入確認

根據建築合同的會計政策(如附註2.12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需要作出相應調整。

此外，董事認為，並無需於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。

5 分部資料 — 集團

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。本集團其他業務主要為經營作為房地產開發業務配套設施的學校，其已於2006年出售(詳見2006年年報附註33)。由於中國以外市場所佔本集團的合併營業額及業績少於10%，而處於中國以外的資產佔本集團的合併資產少於10%，故並無按地區分部方式呈報。

收入包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
出售物業	16,666,941	6,961,365
提供建築服務	597,516	514,240
提供酒店服務	215,305	193,956
提供物業管理服務	221,662	170,368
提供裝飾服務	33,587	41,908
學費收入	—	59,100
	17,735,011	7,940,937

綜合財務報表附註(續)

5 分部資料 — 集團(續)

主要呈報方式 — 業務分部

截至2007年12月31日止年度的分部業績如下：

	建築、 裝修						集團
	房地產開發 人民幣千元	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	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	16,666,941	6,428,778	239,631	222,286	—	—	23,557,636
分部間收入	—	(5,797,675)	(17,969)	(6,981)	—	—	(5,822,625)
收入	16,666,941	631,103	221,662	215,305	—	—	17,735,011
分部業績	5,860,537	1,283,844	17,876	(44,091)	—	(153,474)	6,964,692
財務費用 — 淨額							(153,810)
稅前利潤							6,810,882
所得稅費用							(2,607,141)
本年利潤							4,203,741

截至2006年12月31日止年度的分部業績如下：

	建築、 裝修						集團
	房地產開發 人民幣千元	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	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	6,961,365	3,445,118	187,767	201,012	59,100	—	10,854,362
分部間收入	—	(2,888,970)	(17,399)	(7,056)	—	—	(2,913,425)
收入	6,961,365	556,148	170,368	193,956	59,100	—	7,940,937
分部業績	1,931,355	550,773	26,878	14,262	8,107	(122,585)	2,408,790
出售子公司及 業務的收益							26,497
財務費用 — 淨額							(244,584)
稅前利潤							2,190,703
所得稅費用							(518,224)
本年利潤							1,672,479

5 分部資料 — 集團 (續)

主要呈報方式 — 業務分部 (續)

分部間轉撥或交易按雙方協定的條款及條件訂立。

其他在綜合收益表中列賬的分部項目及資本開支如下：

截至2007年12月31日止年度							
	房地產開發	建築、 裝修 及裝飾	物業管理	酒店經營	其他	撇銷	本集團
	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
折舊(附註6)	36,047	27,053	8,404	63,817	—	(8,047)	127,274
土地使用權及 無形資產攤銷 (附註7及8)	78,994	477	—	6,111	—	—	85,582
資本開支(附註6及7)	309,278	44,056	11,078	531,867	—	(85,271)	811,008

截至2006年12月31日止年度							
	房地產開發	建築、 裝修 及裝飾	物業管理	酒店經營	其他	撇銷	本集團
	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
折舊(附註6)	27,126	33,824	7,054	69,296	5,642	(5,778)	137,164
土地使用權及 無形資產攤銷 (附註7及8)	37,519	1,440	—	688	—	—	39,647
物業、廠房及設備 減值(附註6)	—	—	—	3,267	154	—	3,421
資本開支(附註6及7)	286,686	6,819	5,352	78,451	535	(45,229)	332,614

綜合財務報表附註(續)

5 分部資料 — 集團(續)

主要呈報方式 — 業務分部(續)

於2007年12月31日的分部資產和負債如下：

	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	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	集團 人民幣千元
分部資產	36,021,313	3,047,340	164,414	1,876,542	—	(3,031,706)	38,077,903
未分配資產							556,112
總資產							38,634,015
分部負債	10,506,305	499,876	108,423	1,210,007	—	(2,536,154)	9,788,457
未分配負債							9,446,438
總負債							19,234,895

於2006年12月31日的分部資產和負債如下：

	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	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	集團 人民幣千元
分部資產	20,227,493	4,367,792	119,137	986,482	—	(10,945,103)	14,755,801
未分配資產							555,566
總資產							15,311,367
分部負債	14,928,764	2,559,287	83,899	966,359	—	(9,941,288)	8,597,021
未分配負債							5,238,984
總負債							13,836,005

分部資產主要包括物業、廠房及設備、無形資產、土地使用權、在建物業、持作銷售已落成物業、存貨、應收款項及營運現金。分部資產不包括遞延所得稅資產。

分部負債主要包括營運負債，其不包括遞延所得稅負債、應付所得稅及借款。

資本開支包括對物業、廠房及設備，包括透過業務合併(附註6及33)進行收購產生的添置及無形資產(附註7)的添置。

6 物業、廠房及設備 — 集團

	樓宇	機器	汽車	傢俬、裝置 及設備	在建工程	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
於2006年1月1日						
成本	700,014	311,569	259,618	125,511	122,810	1,519,522
累計折舊	(134,039)	(175,162)	(147,000)	(51,048)	—	(507,249)
累計減值	(3,007)	(1,306)	(2,907)	(8,513)	—	(15,733)
賬面淨值	562,968	135,101	109,711	65,950	122,810	996,540
截至2006年 12月31日止年度						
期初賬面淨值	562,968	135,101	109,711	65,950	122,810	996,540
增添	10,902	30,075	21,280	33,769	236,238	332,264
重新分類	9,280	—	—	—	(9,280)	—
收購子公司	—	—	126	224	—	350
出售子公司及業務	(105,120)	(51,705)	(11,800)	(4,031)	(4,969)	(177,625)
處置	(10,991)	(21,799)	(13,200)	(20,383)	—	(66,373)
折舊	(45,372)	(39,177)	(29,201)	(23,414)	—	(137,164)
減值撥備	—	(3,268)	—	(153)	—	(3,421)
期末賬面淨值	421,667	49,227	76,916	51,962	344,799	944,571
於2006年12月31日						
成本	521,906	137,096	201,583	98,096	344,799	1,303,480
累計折舊	(97,232)	(83,782)	(124,667)	(46,084)	—	(351,765)
累計減值	(3,007)	(4,087)	—	(50)	—	(7,144)
賬面淨值	421,667	49,227	76,916	51,962	344,799	944,571
截至2007年12月31日 止年度						
期初賬面淨值	421,667	49,227	76,916	51,962	344,799	944,571
增添	48,577	44,330	76,250	70,555	566,433	806,145
收購子公司(附註33)	—	—	—	39	—	39
重新分類	418,006	—	—	—	(418,006)	—
處置	(450)	(795)	(533)	(49)	—	(1,827)
折舊	(48,891)	(24,990)	(30,868)	(22,525)	—	(127,274)
期末賬面淨值	838,909	67,772	121,765	99,982	493,226	1,621,654
於2007年12月31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

綜合財務報表附註(續)

6 物業、廠房及設備 — 集團(續)

折舊開支按以下類別在綜合資產負債表及綜合收益表中資本化或支銷：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
在建物業	28,619	33,289
銷售成本	64,174	76,214
銷售及市場推廣成本	2,405	8,490
行政費用	32,076	19,171
	127,274	137,164

截至2007年12月31日，賬面淨值合共為人民幣435,068,000元(2006年：人民幣357,745,000元)的樓宇已作為本集團的借款作抵押。截至2007年12月31日並無在建工程已作為本集團的借款作抵押(2006年：賬面淨值合共為人民幣64,913,000元)。

截至2007年12月31日，賬面淨值合共為人民幣304,721,000元(2006年：人民幣19,324,000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2007年12月31日的賬面淨值為人民幣666,701,000元(2006年：人民幣381,837,000元)。

7 無形資產 — 集團

	計算機軟件	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
截至12月31日		
成本	4,824	—
累計攤銷	(741)	—
賬面淨值	4,083	—
於12月31日年末		
年初賬面淨值	—	—
本年增加	4,824	—
攤銷	(741)	—
年初及年末賬面淨值	4,083	—

8 土地使用權 — 集團

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
年初賬面淨值	3,756,391	3,716,656
收購子公司(附註33)	493,620	89,200
增添	6,953,118	781,598
攤銷：		
— 計入行政費用(附註23)	(84,841)	(39,647)
— 於在建物業資本化(附註10)	(27,844)	(23,152)
出售子公司及業務	—	(282,527)
轉入銷售成本	(980,265)	(485,737)
	10,110,179	3,756,391
預期在正常營運週期內轉入銷售成本並包含於流動資產的數額	(1,914,099)	(1,584,777)
年末賬面淨值	8,196,080	2,171,614
香港以外地區，租期為：		
50至70年	6,309,726	3,636,535
10至50年	3,800,453	119,856
	10,110,179	3,756,391

土地使用權包括獲得權利以使用位於中國境內的若干土地成本，以在固定期間內發展物業。土地使用權的攤銷乃就該等權利的未屆滿期間按直線法基準確認為一項開支或於在建物業資本化，餘下賬面值則於出售有關物業時確認為銷售成本。

於2007年12月31日，賬面淨值合共為人民幣1,763,571,000元(2006年：人民幣1,427,365,000元)的土地使用權已為本集團的借款作抵押。

於2007年12月31日，賬面淨值共人民幣7,264,000元(2006年：人民幣7,264,000元)的土地使用權證尚在辦理之中。

綜合財務報表附註(續)

9 可供出售金融資產 — 集團

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
無活躍市場的非上市證券	20,000	20,000

截至2007年和2006年12月31日，可供出售金融資產人民幣20,000,000元為本集團在順德農村信用合作社投資的2.3%權益投資。

本年度沒有對該可供出售金融資產做減值準備(2006：無)。

本年度上述可供出售金融資產的賬面價值以人民幣計值。

董事認為截至2007年12月31日及2006年12月31日，本集團該可供出售金融資產的公允價值和賬面價值基本一致。

於本報告日信貸的最大風險就是上述金融資產的公允價值。

該金融資產既沒有過期也沒有減值。

10 在建物業

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006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	5,382,650	3,725,848
超過正常營運週期後列作非流動資產	3,690,575	212,573
	9,073,225	3,938,421
款項包括：		
建造成本	9,045,381	3,915,269
土地使用權攤銷(附註8)	27,844	23,152
	9,073,225	3,938,421

在建物業位於中國。

11 附屬公司投資 — 公司

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
非流動資產		
— 非上市股份，按成本值	16,596,978	—
非流動資產		
— 應收附屬公司款(附註)	1,702,491	—
流動負債		
— 應付附屬公司款(附註)	(9,567)	—
	18,289,902	—

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2007年12月31日之主要附屬公司詳見附註38。

12 持作銷售已落成物業 — 集團

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
持作銷售已落成物業，以成本列賬	1,636,368	1,641,029

持作銷售已落成物業位於中國。

13 存貨 — 集團

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
建築材料，以成本列賬	102,787	89,955

存貨成本中確認為費用並列入銷售成本的金額共計人民幣3,714,256,000元(2006年：人民幣1,898,271,000元)。

綜合財務報表附註(續)

14 貿易及其他應收款

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
貿易應收款				
— 第三方(附註(a))	154,680	49,937	—	—
其他應收款項	902,831	818,499	—	—
關聯人士(附註35(d))	275,250	638,797	—	—
第三方(附註(b))	630,538	182,659	—	—
應收款項減值撥備	(2,957)	(2,957)	—	—
合約工程的應收客戶款項(附註(c))	61,301	103,694	—	—
預付款 — 第三方(附註(d))	4,144,117	466,934	1,001	653
	5,262,929	1,439,064	1,001	653

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：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
90天以內	136,547	32,918
90天以上及180天以內	4,797	7,589
180天以上及365天以內	9,400	3,277
365天以上	3,936	6,153
	154,680	49,937

(b) 其他應收款主要是申請中國政府舉行的土地使用權拍賣時交納的競拍保證金。

14 貿易及其他應收款(續)

附註：(續)

(c) 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	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
已發生成本	3,123,809	2,700,866
確認的利潤(減確認的損失)	1,393,360	1,363,660
	4,517,169	4,064,526
減：已出具賬單部分	(4,455,868)	(3,960,832)
	61,301	103,694
列示為：		
應收客戶款項	61,301	103,694
包括：關聯公司(附註35(d))	19,319	92,623
第三方	41,982	11,071

(d) 預付款主要是在中國政府舉行的土地拍賣中競拍成功，收購土地使用權所支付的人民幣3,384,000,000元(2006年：人民幣356,000,000元)，於2007年12月31日相關土地使用權還沒有獲得。

15 受限制現金 — 集團

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)。

16 現金及現金等價物

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：				
以人民幣計值	5,981,173	1,961,122	—	—
以港幣計值	3,515,710	23,236	22,704	—
以其他貨幣計值	52	—	—	—
	9,496,935	1,984,358	22,704	—
減：受限制現金(附註15)	(1,013,515)	(454,669)	—	—
	8,483,420	1,529,689	22,704	—

綜合財務報表附註(續)

16 現金及現金等價物(續)

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。

17 股本及溢價

	附註	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股本 面值的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	合計 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	(a)	3,800,000	380	384	—	384
法定股本增加	(c)	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2006年11月10日						
(註冊成立時)		1	—	—	—	—
發行面值0.10港元的						
普通股	(b)	99	—	—	—	—
於2006年12月31日及						
2007年1月1日		100	—	—	—	—
因重組而發行的股份	(d)	999,999,900	100,000	99,060	665,508	764,568
股份溢價賬撥充資本	(e)	12,600,000,000	1,260,000	1,246,014	(1,246,014)	—
本公司上市時發行股份	(f)	2,760,000,000	276,000	272,699	14,398,496	14,671,195
股份發行費用		—	—	—	(446,124)	(446,124)
於2007年12月31日		16,360,000,000	1,636,000	1,617,773	13,371,866	14,989,639

附註：

- (a) 於2006年11月10日(本公司註冊成立日期)，本公司的法定股本為380,000港元，拆分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。
- (b) 於2006年11月10日和2007年3月19日，分別向出資者及本集團配發及發行1股和99股繳足股款普通股股份。
- (c) 於2007年3月20日，本公司按面值0.10港元增發99,996,200,000股普通股，法定股本從380,000港元增至10,000,000,000港元。
- (d) 於2007年3月26日，本公司向當時股東收購豪華發展控股有限公司(「豪華」，本集團當時的直接控股公司)全部已發行股本，並向彼等分配及發行999,999,900股股份作為代價，入賬列作繳足股款。收購當日豪華的公允價值超出其普通股面值的部分約人民幣665,508,000元列作本公司的股本溢價賬。

17 股本及溢價(續)

附註：(續)

- (e) 於2007年4月20日，依照於2007年3月20日通過的本公司股東書面決議，本公司從股份溢價賬撥充資本1,260,000,000港元，按2007年3月20日名列本公司股東名冊的該等股東當時於本公司所佔的持股比例，以入賬繳足股款方式向該等股東配發及發行12,600,000,000股普通股。
- (f) 於2007年4月19日，本公司已於上市時按每股5.38港元的價格發行2,400,000,000股每股面值0.10港元的普通股，並籌集所得款項總額約12,912,000,000港元(約人民幣12,760,025,000)。此外，於2007年4月27日，本公司因行使超額配股權而按每股股份5.38港元的價格額外發行360,000,000股普通股，每股面值0.10港元，並籌集所得款項1,936,800,000港元(約人民幣1,910,169,000)。
- (g) 根據附註2.1(i)編製基礎，於2006年12月31日合併資產負債表上所列示的來自公司註冊成立和上述附註(d)描述的股份交換產生的股本，被認為是該會計期間所發行的股份。而相關的合併儲備及股本溢價，根據附註2.1也被認為是該期間發行產生的。

18 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))	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2006年1月1日結餘	(150,302)	116,263	(34,039)	1,574,255	1,540,216
當時權益所有人向子公司 注資	9,551	—	9,551	—	9,551
本年度利潤	—	—	—	1,519,473	1,519,473
轉入法定儲備金	—	67,470	67,470	(67,470)	—
出售子公司及業務	(9,050)	(1,227)	(10,277)	—	(10,277)
股息(附註(27))	—	—	—	(2,513,704)	(2,513,704)
於2006年12月31日結餘	(149,801)	182,506	32,705	512,554	545,259
於2007年1月1日結餘	(149,801)	182,506	32,705	512,554	545,259
本年度利潤	—	—	—	4,135,908	4,135,908
轉入法定儲備金	—	246,080	246,080	(246,080)	—
股息(附註(27))	—	—	—	(512,554)	(512,554)
於2007年12月31日結餘	(149,801)	428,586	278,785	3,889,828	4,168,613
代表					
— 擬派末期股息				1,557,472	
— 其他				2,332,356	
				3,889,828	

綜合財務報表附註(續)

18 儲備(續)

	公司 (累計虧損)/ 未分配盈利 人民幣千元
於2006年11月10日註冊股本(註冊成立時)	—
本期虧損	(1,349)
於2006年12月31日結餘	(1,349)
於2007年1月1日結餘	(1,349)
本年利潤(註29)	1,920,560
於2007年12月31日結餘	1,919,211
代表	
— 擬派末期股息	1,557,472
— 其他	361,739
於2007年12月31日結餘	1,919,211

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子公司的公允值之間的差額。
- (b) 根據中國相關政府法例及現時組成本集團的各國內公司的組織章程細則的條文，於重組前須就抵銷往年累計虧損後的年度利潤(按照法定財務報表所報告的數據)，每年將10%及5%至10%分別撥作法定盈餘儲備賬及法定公益金賬。該等儲備須於現時組成本集團的各國內公司保留作指定用途。

在根據重組轉型為外商投資企業後，現時組成本集團的各國內公司須根據中國成立的外商投資企業的有關規則及規例以及該等公司經修訂後的組織章程細則，於抵銷往年的累計虧損後及向投資者作出利潤分派前，將純利分配至儲備基金、職工獎勵及福利基金以及企業擴展基金。分配至上述三項基金之利潤百分比由現時組成本集團的國內公司的董事會全權釐定，惟亦屬外商獨資企業者則除外，此等公司須強制每年提撥10%利潤至儲備基金，直至該基金累計總額達註冊資本50%為止。

19 借款

	集團 於12月31日		公司 於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
列作非流動負債的借款：				
銀行借款				
— 有抵押	2,926,200	3,876,700	—	—
— 無抵押	2,661,000	—	—	—
減：非流動借款的即期部分	(1,359,800)	(1,018,500)	—	—
	4,227,400	2,858,200	—	—
列作流動負債的借款：				
銀行借款				
— 有抵押	—	140,000	—	—
— 無抵押	1,404,570	—	1,404,570	—
關聯人士借款(附註35(d))	—	64,592	—	—
非流動借款的即期部分	1,359,800	1,018,500	—	—
	2,764,370	1,223,092	1,404,570	—

於2007年12月31日，本集團的借款人民幣2,926,200,000元(2006年：人民幣4,016,700,000元)乃由本集團各公司及若干關聯公司提供共同擔保，及以本集團及若干關聯公司的若干物業及土地使用權作抵押(附註6和8)，截至2007年12月31日總賬面價值為人民幣2,468,640,000元(2006：人民幣1,850,023,000元)。

截至2007年12月31日，本公司借款人民幣1,404,570,000元(2006：無)由其附屬公司擔保。

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：

	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	合計 人民幣千元
列作非流動負債的借款：					
於2007年12月31日	4,227,400	—	—	—	4,227,400
於2006年12月31日	2,858,200	—	—	—	2,858,200
列作流動負債的借款：					
於2007年12月31日	2,764,370	—	—	—	2,764,370
於2006年12月31日	1,223,092	—	—	—	1,223,092

綜合財務報表附註(續)

19 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	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
一至二年	2,527,400	2,044,400
二至五年	1,700,000	813,800
	4,227,400	2,858,200

於結算日的加權平均實際利率如下：

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2007年	2006年	2007年	2006年
借款				
銀行借款	6.78%	6.22%	6.02%	—

借款的賬面價值如下，其基本上與公允價值一致如下：

	集團				公司			
	賬面價值		公允價值		賬面價值		公允價值	
	於12月31日		於12月31日		於12月31日		於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
銀行借款	6,991,770	4,081,292	6,991,770	4,081,292	1,404,570	—	1,404,570	—

借款的賬面價值以下列貨幣計值：

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
人民幣	5,587,200	4,081,292	—	—
港幣	1,404,570	—	1,404,570	—
	6,991,770	4,081,292	1,404,570	—

20 遞延所得稅 — 集團

倘出現可依法執行的權利以將稅項資產與稅項負債抵銷，而遞延所得稅與同一稅務局相關，即抵銷遞延所得稅資產及負債。抵銷數額如下：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於超過12個月後變現	413,529	391,386
— 將於12個月內變現	142,583	164,180
	556,112	555,566
遞延所得稅負債：		
— 將於超過12個月後清償	(166,787)	(130,957)
— 將於12個月內清償	—	—
	(166,787)	(130,957)
	389,325	424,609
遞延稅項的淨變動如下：		
年初	424,609	89,160
收購子公司及業務(附註33)	(56,200)	(15,195)
出售子公司及業務	—	(4,472)
在綜合收益表確認(附註26)	20,916	355,116
年末	389,325	424,609

綜合財務報表附註(續)

20 遞延所得稅 — 集團(續)

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)：

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2006年1月1日	275,640	7,063	75,539	363,951	1,659	723,852
於綜合收益表內(扣除)/計入	(242,350)	(6,356)	32,468	27,435	24,989	(163,814)
出售子公司及業務	—	—	(4,472)	—	—	(4,472)
於2006年12月31日	33,290	707	103,535	391,386	26,648	555,566
於2007年1月1日	33,290	707	103,535	391,386	26,648	555,566
於綜合收益表內(扣除)/計入	(16,363)	(171)	(24,635)	22,143	19,572	546
於2007年12月31日	16,927	536	78,900	413,529	46,220	556,112

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。本集團就於2007年12月31日的累計虧損人民幣24,234,000元(2006年：人民幣12,408,000元)而確認於2007年12月31日的遞延所得稅資產人民幣6,058,500元(2006年：人民幣4,095,000元)。於2007年12月31日的累計虧損中人民幣4,474,000元、人民幣1,646,000元、人民幣690,000元、人民幣2,158,000元及人民幣15,266,000元將分別於2008年、2009年、2010年、2011年及2012年屆滿。

遞延所得稅負債：

	土地使用權 重估增值 人民幣千元	確認建築 合同收益 及合同成本 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2006年1月1日	—	(634,692)	(634,692)
收購子公司	(15,195)	—	(15,195)
於綜合收益表內計入(附註)	—	518,930	518,930
於2006年12月31日	(15,195)	(115,762)	(130,957)
於2007年1月1日	(15,195)	(115,762)	(130,957)
收購子公司(附註33)	(56,200)	—	(56,200)
於綜合收益表內計入	1,374	18,996	20,370
於2007年12月31日	(70,021)	(96,766)	(166,787)

附註：

該金額主要因騰越建築工程有限公司(本集團之子公司)於截至2006年12月31日止年度期間享受的稅務優惠所致(同時見附註26)。

21 貿易及其他應付款

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
貿易應付款(附註(a))	1,645,848	517,018	—	—
關聯人士(附註35(d))	51,926	37,567	—	—
第三方	1,593,922	479,451	—	—
其他應付款項 — 第三方	339,931	279,129	—	—
其他應付稅項	282,600	155,190	—	—
應付員工福利	238,701	120,853	—	—
應計費用	112,691	42,845	187	—
	2,619,771	1,115,035	187	—

附註：

(a) 應付賬款賬齡分析如下：

	集團	
	於12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
90天以內	1,588,527	407,915
超過90天及180天以內	32,547	35,967
超過180天及365天以內	6,645	15,407
超過365天	18,129	57,729
	1,645,848	517,018

22 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
罰沒收入	20,738	5,476
處置物業、廠房及設備的收益(附註28)	208	1,265
處置附屬公司及業務之收益	—	26,497
確認為收入的負商譽	—	10,360
其他	13,694	(4,782)
	34,640	38,816

綜合財務報表附註(續)

23 按性質分類的費用

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
核數師酬金	7,820	1,204
廣告費	154,878	83,653
無形資產攤銷(附註7)	741	—
營業稅及其他附加稅(附註(a))	1,082,501	506,745
已完工物業銷售成本	6,522,724	2,658,670
捐贈	77,648	9,089
折舊(附註6)	127,274	137,164
員工福利開支(附註24)	1,646,518	1,184,310
物業、廠房及設備減值支出(附註6)	—	3,421
土地使用權攤銷(附註8)	84,841	39,647
滯納金	340	33,374

附註：

(a) 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%

24 員工福利開支

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
工資及薪酬	1,577,916	1,138,550
退休計劃供款(附註a)	11,548	7,943
員工福利	25,453	18,046
醫療福利	22,699	15,020
其他津貼及福利	8,902	4,751
	1,646,518	1,184,310

(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。

24 員工福利開支(續)

(b) 董事酬金及五名最高薪酬人士

(i) 董事酬金

截至2007年12月31日止年度，每位董事的薪酬如下：

董事姓名	袍金	薪金	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	—	—	—	5	—	3,505
崔健波先生	—	2,000	—	—	—	2	—	2,002
楊貳珠先生	—	2,000	—	—	—	5	—	2,005
楊慧妍女士	—	1,700	—	—	—	2	—	1,702
蘇汝波先生	—	2,000	—	—	—	5	—	2,005
張耀垣先生	—	1,900	—	—	—	—	—	1,900
區學銘先生	—	1,800	—	—	—	5	—	1,805
楊志成先生	—	1,700	—	—	—	2	—	1,702
楊永潮先生	—	1,900	—	—	—	2	—	1,902
黎 明先生	300	—	—	—	—	—	—	300
石禮謙先生	300	—	—	—	—	—	—	300
唐滙棟先生	300	—	—	—	—	—	—	300
	900	18,500	—	—	—	28	—	19,428

截至2006年12月31日止年度，每位董事的薪酬如下：

董事姓名	袍金	薪金	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	—	1,326	133	—	—	2	—	1,461
崔健波先生	—	600	388	—	—	2	—	990
楊貳珠先生	—	869	75	—	88	2	—	1,034
楊慧妍女士	—	367	12	—	—	1	—	380
蘇汝波先生	—	869	75	—	88	2	—	1,034
張耀垣先生	—	894	75	—	—	—	—	969
區學銘先生	—	869	75	—	144	2	—	1,090
楊志成先生	—	150	197	—	—	2	—	349
楊永潮先生	—	1,430	139	—	—	2	—	1,571
黎 明先生	—	—	—	—	—	—	—	—
石禮謙先生	—	—	—	—	—	—	—	—
唐滙棟先生	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	7,374	1,169		320	15	—	8,878

除由本公司於2006年11月10日委任楊貳珠先生外，其他董事均於2006年12月4日委任。於2007年和2006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(續)

24 員工福利開支(續)

(b) 董事酬金及五名最高薪酬人士(續)

(ii) 五名最高薪酬人士

於截至2007年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士中有五名(2006：四名)董事的酬金反映於上文呈列的分析。於截至2006年12月31日止年度，已付和應付予其餘一名人士的酬金載列如下：

	截至2006年 12月31日止年度 人民幣千元
薪酬及其他福利	1,278
退休計劃供款	1
	1,279

酬金介乎以下範圍：

	2006年12月31日
1,000,000港元至1,500,000港元	1

25 財務費用 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
利息費用：	283,598	264,776
— 須於五年內全數償還的銀行貸款之利息	283,598	237,895
— 關聯人士借款利息	—	26,881
融資活動的滙兌淨損失	295,630	—
財務費用總額	579,228	264,776
減：銀行存款利息收入(附註)	(425,418)	(20,192)
	153,810	244,584

附註： 銀行存款的利息收入包括全球發售期所收取的認購款項之利息。

26 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
現有所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(a))	1,472,675	499,057
— 香港利得稅	—	379
— 土地增值稅(附註(b))	1,155,382	373,904
遞延所得稅(附註20)		
— 中國企業所得稅	(20,916)	(355,116)
	2,607,141	518,224

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	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
所得稅前利潤	6,810,882	2,190,703
按33%的中國企業所得稅率計算的數額	2,247,591	722,932
土地增值稅的稅務影響	(379,956)	(123,388)
不同稅率的影響	(44)	(373)
稅務優惠之影響	(363,229)	(106,594)
未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	19,258	708
抵減以前年度的稅項損失	(259)	(552)
無須課稅的收入	(112,770)	—
不可扣稅的費用	41,168	47,655
騰越建築公司的稅率變動	—	(396,068)
	1,451,759	144,320
土地增值稅	1,155,382	373,904
所得稅費用	2,607,141	518,224

附註：

- (a) 中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的33%計算，並對不可就中國企業所得稅無需評稅或不可扣減的該等項目作出調整。

截至2007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(2006年：人民幣379,000元)。

根據於2007年3月16日全國人民代表大會第十次會議通過之《中華人民共和國企業所得稅法》，內資企業及外資企業之企業所得稅率將統一為25%，該企業所得稅法自2008年1月1日起生效。因此集團於中國境內的所有子公司，除騰躍建築公司外，自2008年1月1日起，所採用的企業所得稅率將由33%下調至25%。

綜合財務報表附註(續)

26 所得稅費用(續)

附註：(續)

2006年8月，騰越建築工程公司被地方稅務當局批准，其企業所得稅率從33%下調為24%，並從2006年開始享受「兩年免稅三年減半」的稅收優惠，騰越建築工程公司享受的優惠稅率也將在五年的過渡期內逐漸過渡到25%的統一稅率，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，然而集團估計騰越建築公司享受的優惠稅率將在現存稅率優惠期間和五年過渡期間兩者之較短的時期終止，由於稅率的變化，遞延所得稅資產和負債賬面價值的變化已經在於2007年12月31日止年度本集團財務資料中反映。

另外，與中國對外商投資企業和外國企業的所得稅法(列明對任何外國企業投資者的分紅所得給予免稅優待)不同，中國企業所得稅法規定將對外國企業來源於中國的分紅所得一般須按20%的稅率徵收所得稅，除非中國與相關區域簽署了稅收優惠政策，駐該區域內的外國企業股東可以享受相關稅收減免，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」，將對任何外商企業投資者來自外國投資企業的分紅所得以遞減了的10%稅率徵收所得稅。

(b) 中國土地增值稅

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土地使用權成本及所有物業開發費用等應扣除項目金額的餘額。

27 股息

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
擬派股息每股人民幣9.52仙(2006：無)	1,557,472	—
向當時股東派發的股息(附註)	512,554	2,513,704
股息	2,070,026	2,513,704

附註：

該股息在重組之前由組成集團的附屬公司向其當時的權益持有人宣佈，股息率及有權享有股息的股份數額並未呈報，原因為根據本財務報表的目的，有關資料不具實質意義。

28 經營活動(所用)／產生的現金

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
本年度利潤	4,203,741	1,672,479
調整項目：		
所得稅費用(附註26)	2,607,141	518,224
利息收入(附註25)	(425,418)	(20,192)
利息開支(附註25)	283,598	264,776
淨滙兌損失(附註25)	295,630	—
折舊(附註6)	127,274	137,164
土地使用權攤銷(附註8)	84,841	39,647
無形資產攤銷(附註7)	741	—
處置物業、廠房及設備的收益(附註)	(208)	(1,265)
確認為收入的負商譽	—	(10,360)
處置附屬公司之收益	—	(26,497)
物業、廠房及設備減值支出(附註6)	—	3,421
營運資本變化(除收購及出售子公司的影響外)：		
在建物業及持作銷售已落成物業	(5,130,145)	(1,035,472)
存貨	(12,832)	(13,417)
土地使用權	(5,555,756)	(261,711)
受限制現金	(558,846)	(359,382)
貿易及其他應收款	(4,074,869)	535,394
預付稅款	168,416	(402,227)
貿易及其他應付款	1,504,734	347,692
客戶的預收賬款	(313,299)	3,812,626
經營活動(所用)／產生的現金	(6,795,257)	5,200,900

附註：

各相關期間的處置物業、廠房及設備的收益如下：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
處置的賬面淨值	1,827	66,373
收到的收入	(2,035)	(67,638)
處置收益	(208)	(1,265)

29 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達人民幣1,929,560,000元(2006：為人民幣1,349,000元之損失)的利潤在本公司財務報表中反映。

綜合財務報表附註(續)

30 每股盈利

基本的每股盈利的計算是基於集團分配給股東的人民幣4,135,908,000元(2006：人民幣1,519,473,000元)的利潤，本年度發行的加權平均股份數15,528,876,712股(2006：視為已於2006年1月1日發行的股份，在考慮資本化發行999,999,900股之後，及因重組且被視為在所呈列的會計年度已發行12,600,000,000股，分別參見附註17(d)和17(e))。

於2007年12月31日沒有潛在攤薄影響的流通股(2006年：無)。

31 或然負債

本集團有以下的或然負債：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	9,637,331	5,822,731

附註：

(a) 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2007年12月31日，人民幣537,169,000元(2006年：人民幣764,414,000元)的金額於按揭貸款到期日後滿兩年時解除；而人民幣9,100,162,000元(2006年：人民幣5,058,317,000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。

32 承擔 — 集團

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	1,627	32,265
物業開發支出	2,807,222	678,423
	2,808,849	710,688

32 承擔 — 集團(續)

(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	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
不超過1年	5,267	4,028
超過1年但不超過5年	4,166	6,659
超過5年	11,626	8,621
	21,059	19,308

(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	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
不超過1年	20,982	16,558
超過1年但不超過5年	95,199	55,091
超過5年	156,483	134,103
	272,664	205,752

33 業務合併

於2007年5月17日，本集團以人民幣550,000,000元現金收購了瀋陽華銳置業股份有限公司(「瀋陽華銳置業」)100%股權利益。本年內，瀋陽華銳置業沒有產生收入或發生任何經營結果。

有關收購之淨資產和商譽之詳情如下：

	合計 人民幣千元
收購代價	
— 以現金	263,600
— 扣減其他應付款	286,400
總收購代價	550,000
收購的淨資產之公允值 — 如下表所示	(550,000)
商譽	—

綜合財務報表附註(續)

33 業務合併(續)

於收購日產生的資產及負債列示如下：

	被收購者的 賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
現金及現金等價物	2	2
貿易及其他應收款	112,544	112,544
物業、廠房及設備(附註6)	39	39
土地使用權(附註8)	268,823	493,620
貿易及其他應付款	(5)	(5)
遞延稅項負債(附註20)	—	(56,200)
淨資產	381,403	550,000

34 共同控制合併下的會計調整

以下為綜合資產負債表的共同控制合併所產生影響的對賬。

於2007年12月31日的綜合資產負債表：

	本公司 人民幣千元	本公司 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元 (附註)	綜合 人民幣千元
於附屬公司的投資	16,596,978	—	(16,596,978)	—
其他淨資產	311,872	19,087,248	—	19,399,120
	16,908,850	19,087,248		19,399,120
股本／實收資本	14,989,639	3,225,112	(16,596,978)	1,617,773
總儲備	1,919,211	15,621,268	—	17,540,479
	16,908,850	18,846,380		19,158,252
少數股東權益	—	240,868	—	240,868

34 共同控制合併下的會計調整(續)

於2006年12月31日的綜合資產負債表：

	本公司 人民幣千元	本公司 之附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元 (附註)	綜合 人民幣千元
於附屬公司的投資	—	—	—	—
其他(負債)／資產	(1,349)	1,476,711	—	1,475,362
淨(負債)／資產	(1,349)	1,476,711	—	1,475,362
股本及溢價	—	764,568	—	764,568
總儲備	(1,349)	546,608	—	545,259
	(1,349)	1,311,176	—	1,309,827
少數股東權益	—	165,535	—	165,535

附註：

- (a) 上述調整指將綜合實體的股本對銷投資成本的調整。有關差額已計入綜合財務報表的合併儲備內。
- (b) 並無由於共同控制合併以達致會計政策一致，而對任何實體或業務的資產淨額及盈利或損失淨額進行任何其他重大調整。

35 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

偉嘉集團控股有限公司
廣東博意建築設計院有限公司
(原名：佛山市順德區博意建築設計院有限公司)
清遠碧桂園物業發展有限公司
清遠市故鄉里文化發展有限公司
廣東碧桂園學校*

綜合財務報表附註(續)

35 關聯人士交易(續)

(a) 名稱及與關聯人士的關係(續)

由現有股東關係密切之家屬成員控制

佛山市順德區國華紀念中學
佛山市順德區鴻業房產有限公司**
佛山市順德區雙強物業發展有限公司**
佛山市順德區高品投資有限公司
佛山市毅聯電纜有限公司**
佛山市順德區科興電纜塑料有限公司**
廣州市耀恒輝電器有限公司
佛山市順德區博雅家具有限公司**
佛山市順德區利達投資有限公司
清遠碧桂園假日半島高爾夫球會有限公司

由現有股東及其關係密切之家屬成員控制

佛山市順德區陳村鎮花城碧桂園物業發展有限公司**
佛山市順德區碧桂花城幼兒園**
廣州番禺碧桂園物業發展有限公司
佛山市順德區騰安消防設計工程有限公司**
上海莘橋月亮河房地產開發有限公司
上海月亮河房地產開發有限公司
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

少數股東

廣州真誠房地產開發有限公司
天津星城投資發展有限公司

* 此等公司於2006年被售出之前為本集團之子公司。

** 因集團重組導致所有權發生變更，此等公司於2006年成為第三方。

35 關聯人士交易 (續)

(b) 關聯人士交易

除已在上述附註8、19及33中披露的關聯人士交易外，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	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
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	555,095	380,845
清遠市故鄉里文化發展有限公司	—	9,324
廣東碧桂園學校	30,290	14,371
	585,385	404,540
購買設計服務(附註(ii))：		
由現有股東控制：		
佛山市順德區博意建築設計院有限公司	74,755	70,928
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	679	1,084
佛山市順德區江口自來水有限公司	3,472	3,389
增城市清源自來水廠有限公司	8,929	7,923
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	152,247	55,513
	165,327	67,909

附註：

(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。

綜合財務報表附註(續)

35 關聯人士交易(續)

(c) 主要管理人員酬金

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	26,410	10,672
退休計劃供款	34	18
	26,444	10,690

(d) 與關聯人士有關的結餘

於2007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	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
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	19,319	80,799
廣東碧桂園學校	—	11,824
	19,319	92,623
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	21,059	33,418
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	68	1,122
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	30,799	3,027
	51,926	37,567

35 關聯人士交易 (續)

(d) 與關聯人士有關的結餘 (續)

於2007年12月31日，本集團與關聯人士存在下列重大非貿易結餘：

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
應收關聯人士款項		
— 包括在其他應收款中：		
由現有股東關係密切之家庭成員控制：		
佛山市順德區高品投資有限公司	—	250,797
少數股東：		
廣州真誠房地產開發有限公司	—	388,000
天津星城投資發展有限公司	275,250	—
	275,250	638,797

(i) 應收／應付關聯方貿易款項是無抵押、免息並根據合同條款確定的。

(ii) 應收／應付關聯方非貿易款項是無抵押、免息並根據需要償還的。

36 結算日後事項

(i) 員工激勵計劃

結算日後，本公司已建議設立僱員獎勵計劃，以表揚本公司高級管理層及僱員的貢獻。僱員獎勵計劃的建議受益人不得包括本公司的任何關連人士。設立僱員獎勵計劃旨在向各參與者提供機會持有本公司個人股權，以激勵該等參與者及提升其表現及效率。

綜合財務報表附註(續)

36 結算日後事項(續)

(ii) 債券

於2008年2月22日，本公司發行了以人民幣計值以美元償付於2013年到期的2.5厘可換股債券，初期本金為5億美元(約等於人民幣3,595,000,000元)。於2008年3月3日，由於可換股債券獲超額認購，本金增加至6億美元(約相等於人民幣4,314,000,000元)。選擇性債券將於新加坡交易所上市。

在簽立認購協議的同時，本公司亦與股份掉期對手方就價值最多達2.5億美元(約相等於19.5億港元)的股份訂立股份掉期。根據股份掉期，若最終價格(根據公司於2008年2月17日公告所定義)高於初步價格，則本公司會收取款項；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。

37 土地增值稅呈列和比較數據的重分類

在綜合財務報表陳述的比較數據中，於2006年12月31日年度計入銷售成本的土地增值稅費用人民幣373,904,000元被重分類至綜合損益表的所得稅費用，而於2006年12月31日年度計入其他應付賬款的土地增值稅撥備人民幣733,824,000元被重分類至綜合資產負債表的應付所得稅，另外，在綜合現金流量表中的有關科目已作相應修改。於2007年12月31日止年度的土地增值稅費用人民幣1,155,382,000元及於2007年12月31日之土地增值稅撥備人民幣1,595,738,000元被分別分類至所得稅費用和應付所得稅。

做上述重分類是為了和本年度表述一致，因為在重新評估土地增值稅的性質及研究市場慣例後，本公司董事認為以本年度所得稅費用反映土地增值稅及以應付所得稅反映土地增值稅撥備更為合理。

38 主要附屬公司之詳情

於2007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%	一般貿易
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：				
恒宙國際有限公司	2006年4月7日	200美元	100%	投資控股
柏輝投資有限公司	2006年4月7日	200美元	100%	投資控股
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
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
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
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：				
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
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
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 912,500,000元	100%	房地產開發
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

綜合財務報表附註(續)

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 365,196,518元	100%	房地產開發
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 987,500,000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3,900,000 元	100%	裝修及設計
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
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99,960,874 元	100%	建築
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
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 676,189,307元	100%	房地產開發
廣州市碧桂園商業服務有限公司	2000年9月18日	人民幣 500,000元	100%	會所經營
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
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 116,300,000元	100%	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
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
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

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
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
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
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130,801,069元	100%	酒店經營
台山市碧桂園房地產開發有限公司	2005年3月21日	人民幣49,370,586元	100%	房地產開發
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
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
陽江市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2005年2月2日	人民幣130,750,624元	100%	酒店經營
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
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
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
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
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
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
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

綜合財務報表附註(續)

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
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
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	51%	酒店經營
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
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
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
沈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
恩平市碧桂園房地產開發有限公司	2007年4月28日	人民幣 130,210,000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 229,940,000元	100%	房地產開發
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 199,820,000元	100%	房地產開發
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
四會市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月22日	人民幣 100,140,000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 97,090,000元	100%	房地產開發
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

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
池州市碧桂園房地產開發有限公司	2007年7月30日	人民幣200,000,000元	100%	房地產開發
重慶市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月3日	人民幣250,000,000元	100%	房地產開發
咸寧碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月8日	人民幣200,000,000元	100%	房地產開發
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
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
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500,000,000元	100%	房地產開發
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
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
黃山碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月30日	人民幣100,000,000元	100%	房地產開發
通遼碧桂園房地產開發有限公司	2007年10月15日	人民幣1,200,000,000元	100%	房地產開發
蕪湖晉智房地產開發有限公司	2007年11月5日	人民幣150,000,000元	100%	房地產開發
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
張家界碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年5月8日	人民幣110,000,000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

綜合財務報表附註(續)

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
韶關市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月5日	人民幣16,040,000元	100%	酒店經營
安徽和縣碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月8日	人民幣9,920,000元	100%	酒店經營
四會市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月21日	人民幣30,000,000元	100%	酒店經營
武漢市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月26日	人民幣5,830,000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6,030,000元	100%	酒店經營
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
巢湖碧桂園鳳凰城酒店有限公司	2007年7月31日	人民幣20,000,000元	100%	酒店經營
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
沈陽南營碧桂園酒店有限公司	2007年8月21日	人民幣8,040,000元	100%	酒店經營
沈陽濱河碧桂園酒店有限公司	2007年8月21日	人民幣14,060,000元	100%	酒店經營
沈陽花山碧桂園酒店有限公司	2007年8月27日	人民幣11,970,000元	100%	酒店經營
沈陽道義碧桂園酒店有限公司	2007年8月27日	人民幣8,990,000元	100%	酒店經營
海城市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年8月30日	人民幣30,000,000元	100%	酒店經營
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
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

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
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
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
沈陽伊東置業有限公司	2007年4月25日	人民幣 461,010,000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 150,470,000元	100%	房地產開發
沈陽華銳置業有限公司 ²	2007年3月25日	人民幣 95,000,000元	100%	房地產開發
沈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 75,940,000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
肇慶四會華平置業有限公司	2007年6月21日	人民幣 136,890,000元	100%	房地產開發
沈陽滙盈置業有限公司	2007年10月9日	人民幣 281,320,000元	100%	房地產開發
沈陽德地置業有限公司	2007年10月9日	人民幣 369,830,000元	100%	房地產開發
樂昌市鼎豐置業有限公司	2007年11月6日	人民幣 4,760,000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

綜合財務報表附註(續)

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
肇慶市碧桂園現代家居有限公司	2007年12月12日	人民幣 45,390,000元	100%	製造
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
沈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%	環境設計

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子公司。

² 為本集團於2007年5月17日所收購，詳情參見附註33。

財務概要

綜合業績

	截至12月31日止年度			2007年 人民幣千元
	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	
收入	3,240,347	5,191,485	7,940,937	17,735,011
稅前利潤	498,700	1,293,871	2,190,703	6,810,882
所得稅費用	(261,606)	(704,358)	(518,224)	(2,607,141)
本年利潤	237,094	589,513	1,672,479	4,203,741
以下人士應佔權益：				
權益所有人	254,983	615,425	1,519,473	4,135,908
少數股東權益	(17,889)	(25,912)	153,006	67,833
	237,094	589,513	1,672,479	4,203,741
每股盈利				
基本	不適用	不適用	11.17仙	26.63仙

綜合資產、權益及負債

	於12月31日			2007年 人民幣千元
	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	
資產				
非流動資產	3,524,060	3,968,049	3,904,324	14,088,504
流動資產	6,331,687	10,058,667	11,407,043	24,545,511
總資產	9,855,747	14,026,716	15,311,367	38,634,015
權益及負債				
總權益	1,747,244	2,321,838	1,475,362	19,399,120
非流動負債	2,646,060	4,357,902	2,989,157	4,394,187
流動負債	5,462,443	7,346,976	10,846,848	14,840,708
總負債	8,108,503	11,704,878	13,836,005	19,234,895
總權益及負債	9,855,747	14,026,716	15,311,367	38,634,015

* 本集團截至2004年12月31日止年度的過往財務資料乃摘錄自招股章程。

** 本集團並無刊發截至2003年12月31日止年度的財務資料。

*** 若干對比數字已重分類作本年之業績比較。

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

合資格會計師

伍綺琴女士FCPA, FCCA, ACIS

公司秘書

禰寶華先生ACIS, ACS

合規顧問

大福融資有限公司

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)
周潔儀女士(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
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

主要往來銀行

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

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

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

