



目 錄

02	公司資料
03	公司簡介
04	主席報告
05	業務概覽
11	房地產項目概覽
24	管理層討論及分析
31	董事及高級管理層簡介
35	企業管治報告
38	董事會報告
48	合併財務報表的獨立核數師報告
50	合併資產負債表
52	合併收益表
53	合併權益變動表
54	合併現金流量表
55	合併財務報表附註
116	公司財務報表的獨立核數師報告
118	公司資產負債表
119	公司收益表
120	公司權益變動表
121	公司現金流量表
122	公司財務報表附註
126	財務概要

公司資料

董事

執行董事
楊國強先生
崔健波先生
楊惠妍女士
楊貳珠先生
蘇汝波先生
張耀垣先生
區學銘先生
楊志成先生
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

黃德銓先生 *FCPA, FCCA*

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
黃德銓先生 (楊惠妍女士的替任代表)
陳自勤先生 (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

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

胡關李羅律師行
姚黎李律師行

股份代號

碧桂園控股有限公司的股份於香港聯合交易所有限公司
上市
(股份代號：2007)

公司簡介

碧桂園控股有限公司（「碧桂園」或「本公司」）是中華人民共和國（「中國」）具領導地位的綜合性房地產開發商之一，絕大部份的資產及業務位於中國境內。本集團通過大規模發展及快速資產週轉的產業模式，憑藉其一體化的營運模式，其中包括建築、安裝、裝修、項目發展、項目管理以及酒店開發與管理，碧桂園能提供多元化的產品以切合不同市場的需求。各類產品包括單體住宅、聯體住宅及洋房等大型住宅區項目以及車位及商鋪。同時本公司亦開發及管理若干項目內的酒店，使房地產項目具有更完善的配套服務和更大的升值潛力。

截至2006年12月31日，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）的23個項目中已竣工總建築面積（「總建築面積」）為6,237,192平方米，建成36,951個單位，預計可容納129,000人口，未完成開發的總建築面積為4,281,889平方米，以及與持作未來發展土地有關的總建築面積為12,525,272平方米。

自1997年創立以來，碧桂園一直受惠於中國日趨興旺的經濟，尤其是廣東省。碧桂園的住宅項目一般處於大城市的新城區和近郊以及中等城市的中心區。客戶群以廣東省居民為核心，同時輻射到港澳地區及鄰近省份居民的需求。除廣東省外，迄今，碧桂園於多個策略性挑選地區亦設有據點，分別為中國湖南省、內蒙古、江蘇省及遼寧省等。

碧桂園已成為國內房地產市場的知名品牌。於2006年「碧

桂園」獲工商行政管理局認定為房地產界的中國馳名商標（全中國僅有兩家房地產開發商獲此認可）。

於2007年4月20日，碧桂園成功於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，買賣首日結束時錄得的總市值達1,163億港元。截至2006年12月31日，本集團的合併總資產約達人民幣15,311.4百萬元。

未來數年，碧桂園憑藉具規模的競爭優勢，加上低成本土地儲備，將繼續鞏固現有勢頭，並銳意躋身雄據領導地位兼具規模的住宅物業發展商之列，將業務擴展全國並提升品牌知名度。

主席報告

各位股東：

本人欣然向閣下呈報碧桂園自其在2007年4月20日於聯交所主板上市以來首份年報。

本集團於2006年在增長及公司發展上均取得理想的成績，故2006年確為關鍵的一年。年內，本集團致力籌備上市且遵循了國際資本市場嚴謹的規定，並成功通過上市提升了管理標準。憑藉全體員工的心血，加上其他專業人士的支持，本公司於2007年4月首次公開發售其股份取得空前的成功。上市為本公司奠下全新里程碑，而機構及公眾投資者對本公司上市的反應亦非常踴躍。香港公開發售部分錄得超過255.7倍超額認購，凍結來自公眾投資者的資金達3,335億港元，創下本地證券交易所第二大的紀錄。集資淨額約達125億港元，引證投資者對中國地產市場及本集團前景的信心。上市一事實屬本集團業務發展的一項重要里程碑，並肯定了本集團自其成立以來提供最佳質量的產品。

回顧年內，本集團憑藉其大規模且低成本的土地儲備，持續將經濟規模效益及行之有效的一體化經營模式變現，使集團的純利帶來顯著的增長。

回顧年度，集團的總收入及毛利分別約為人民幣7,941百萬元及約人民幣2,644百萬元，較上一年度分別增長53.0%及53.6%。年度利潤則由2005年589.5百萬元增至2006年1,672.5百萬元，增幅約達183.7%。

2006年，碧桂園獲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，凸顯了本集團在現有及準客戶心目中顯赫的地位。

展望將來，本集團會全力通過大規模發展及快速的資產週轉率將回報提高至最高水平，在維持其現有經營模式的同時，亦將此模式應用於全新高增長的地區並逐步將集團的據點擴充至廣東省以外的領域。專業的管理層連同主動積極的團隊，碧桂園將進一步發揮其競爭優勢，銳意躋身雄據領導地位兼具規模的住宅物業發展商之列，將業務擴展全國並提升品牌知名度。

本集團過去十年取得彪炳的業績全賴管理層及各員工的合作及心血。本人謹藉此機會感謝各地方政府的支持，持續為集團提供有利的經營環境，並感謝本集團每名員工於年內的忠誠、努力及貢獻。此外，本人謹此感激各位客戶、業務夥伴、股東以及金融界對本集團鼎力的支持，為碧桂園締造豐收的一年。

主席
楊國強

中國香港，2007年4月20日

業務概覽

房地產開發

於2006年12月31日，本集團有23個處於不同發展階段的項目，其中21個項目位於廣東省內，包括八個位於廣州市的項目、五個位於佛山市的項目、四個位於江門市的項目、一個位於陽江市的項目、一個位於韶關市的項目、一個位於肇慶市的項目及一個位於惠州市的項目。此外，兩個項目位於其他省份，包括一個位於湖南省長沙市的項目及一個位於內蒙古自治區滿洲里市的項目。

截至2006年12月31日，本集團23個項目中已竣工總建築面積為6,237,192平方米，建成36,951個單位，預計可容納129,000人口，未完成開發的總建築面積為4,281,889平方米，以及與持作未來發展物業有關的總建築面積為12,525,272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。

本集團酒店物業的發展狀況如下：

酒店名稱	所處區域	開幕日期	房間數目	星級
順德碧桂園度假村	佛山順德碧桂園	2000年2月	152間	四星級
廣州碧桂園鳳凰城酒店	廣州碧桂園鳳凰城	2003年11月	573間	五星級
清遠市碧桂園 假日半島酒店	清遠清遠碧桂園 假日半島	2004年12月	201間	按五星級標準(i)(已開業)
鶴山碧桂園鳳凰酒店	江門鶴山碧桂園	2005年7月	111間	按五星級標準(i)(已開業)
五邑碧桂園鳳凰酒店	江門五邑碧桂園	2005年12月	95間	按五星級標準(i)(已開業)

截至2006年12月31日，本集團擁有約11,544名員工服務於其21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五星級酒店一家及四星級酒店一家，以及按《旅遊飯店星級的劃分與評定》的五星級標準建造的酒店三家。此外，本集團還有按《旅遊飯店星級的劃分與評定》五星級標準在建的酒店五家。

業務概覽（續）

酒店名稱	所處區域	開幕日期	房間數目	星級
陽江碧桂園鳳凰酒店	陽江陽江碧桂園	2007年6月	349間	按五星級標準(i)(在建中)
長沙威尼斯酒店	長沙威尼斯城	2007年10月	354間	按五星級標準(i)(在建中)
台山碧桂園鳳凰酒店	江門台山碧桂園	2008年2月	357間	按五星級標準(i)(在建中)
新會碧桂園鳳凰酒店	江門新會碧桂園	2009年2月	350間	按五星級標準(i)(在建中)
高明碧桂園鳳凰酒店	佛山高明碧桂園	2009年2月	357間	按五星級標準(i)(在建中)

附註：

(i) 酒店要經營一年後，方可申請星級酒店認證。

(ii) 肇慶市高要碧桂園鳳凰酒店有限公司已獲得一幅土地擬作興建酒店之用。

清遠碧桂園假日半島酒店及鶴山碧桂園鳳凰酒店，分別於2005年9月及2006年8月開始申請五星級標準的認證。清遠碧桂園假日半島酒店已獲得廣東省酒店星級評定委員會的確認，正待國家旅遊局星級評定委員會的星級劃分委員會最終確認。鶴山碧桂園鳳凰酒店現正向江門市旅遊局遞交申請。其申請將視乎廣東省星級飯店評審委員會以及國家旅遊局星級飯店評審委員會的審核而定。

業務概覽（續）

業務前景

董事會對本集團未來前景充滿信心，並深信本集團躋身國內最大的綜合房地產開發商之列。本集團的主要目標是建立其在中國作為綜合房地產開發商的領導地位，並繼續投資本集團的土地儲備，靜待合適時機。為達致此等目標，本集團計劃利用其在廣東省和其他策略性挑選的地區住宅物業市場的領導地位，拓展本集團的業務至新地區，以及擴闊本集團的項目組合以至包括非住宅項目。

鞏固本集團現有業務的住宅物業市場的領導地位

本集團擬繼續專注發展位於中國廣東省及湖南省長沙市的大型郊區或新市區住宅社區項目。本公司計劃善用其土地儲備及（如適用）增購多塊合適的土地，在此等市場推出更多住宅地塊，本集團將憑藉本身在此範疇的豐富經驗及過往成績進行設計、建造及管理。

開拓新地區

本集團計劃物色及評估新地區的新潛在項目。本集團期待在中國廣東省以外的其他重要城市開拓業務，務求令

本集團於中國內地的項目組合在地理上更多元化。本集團擬發揮本身品牌的優勢及豐富的經驗，在本集團於此等其他地區所挑選的市場發展高素質物業。

拓展至非住宅項目

本集團擬繼續開拓酒店業務，不單將酒店納入至未來住宅發展項目，同時將物色合適地點讓集團的發展及管理獨立於其住宅項目的酒店。本集團相信其現時在興建及經營酒店（屬於本集團住宅發展項目的一部分）的經驗將會是本集團推行此等計劃的利好優勢。集團亦計劃擴闊其物業組合，以至包括辦公室物業等新範疇。集團已就用作發展辦公室空間的地點以敷本身所需及出租予其他公司方面備有計劃。拓展非住宅項目將有助本集團開源及達致更高的增長。

藉著採納未來計劃及策略，本集團相信將能進一步提升本集團的「碧桂園」品牌，並賺取最高利潤及為其股東帶來最佳回報。

業務概覽(續)

房地產開發項目

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 ⁽¹⁾ 平方米	已竣工 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已售出 總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	竣工日期
碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100	240,550	238,860	226,374	2002年6月29日
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	270,799	100	54,247	53,997	53,812	2002年12月13日
華南碧桂園 — 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,017,401	100	683,201	629,618	565,713	2006年12月30日
荔城碧桂園	廣州(增城)	559,148	100	414,134	391,894	265,354	2006年9月25日
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	3,973,750	100	1,701,939	1,638,497	1,397,049	2006年9月27日
華南碧桂園 — 六期	廣州(番禺)	428,599	50	268,982	268,982	256,860	2006年12月8日
南沙碧桂園	廣州(南沙)	505,722	100	56,581	54,992	10,863	2006年11月30日
假日半島 — 花都	廣州(花都)	532,417	100	20,419	20,219	20,219	2006年12月10日
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,257,458	100	1,598,907	1,556,985	1,403,992	2006年12月30日
均安碧桂園	佛山(順德)	274,708	90	68,854	59,025	58,783	2002年7月15日
半島碧桂園	佛山(順德)	294,490	100	183,822	180,390	176,095	2006年9月14日
高明碧桂園	佛山(高明)	992,358	100	194,629	189,698	167,816	2006年9月29日
南海碧桂園	佛山(南海)	569,330	100	18,371	18,371	0	2006年12月30日
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,156,538	100	319,005	307,675	184,149	2006年10月18日
五邑碧桂園	江門(蓬江)	688,219	100	301,330	294,583	185,996	2006年10月14日
陽東碧桂園	陽江(陽東)	389,734	100	112,221	97,835	35,629	2006年11月3日
合計：		15,179,893		6,237,192	6,001,621	5,008,704	

附註：

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

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 ⁽¹⁾ 平方米	在建總可 銷售建築 面積 ⁽²⁾ 平方米	實際／預測 開始建築 日期	已預售 總可銷售 建築面積 ⁽²⁾	實際／ 預測預售 開始日期	預期 竣工日期
華南碧桂園 一 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,017,401	100	229,533	226,453	2005年 2月25日	90,116	2006年 5月1日	2009年 6月30日
荔城碧桂園	廣州(增城)	559,148	100	38,958	38,958	2005年 10月18日	21,183	2005年 2月9日	2007年 4月10日
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	3,973,750	100	163,693	109,082	2006年 4月29日	22,371	2006年 9月23日	2007年 12月10日
華南碧桂園 一 六期	廣州(番禺)	428,599	50	139,617	137,648	2004年 10月15日	129,928	2005年 7月24日	2007年 8月30日
南沙碧桂園	廣州(南沙)	505,722	100	50,968	50,281	2006年 6月30日	0	2005年 12月25日	2007年 11月30日
假日半島 一 花都	廣州(花都)	532,417	100	192,095	190,040	2006年 1月11日	63,699	2006年 1月28日	2007年 12月10日
順德碧桂園(含 碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,257,458	100	440,378	438,255	2005年 6月29日	100,022	2006年 2月1日	2008年 8月30日
均安碧桂園	佛山(順德)	274,708	90	153,284	152,739	2005年 12月9日	0	2007年 2月28日	2008年 5月15日
半島碧桂園	佛山(順德)	294,490	100	110,668	106,922	2005年 4月11日	104,875	2005年 8月20日	2007年 10月30日
高明碧桂園	佛山(高明)	992,358	100	751,170	745,082	2006年 5月31日	0	2008年 1月1日	2009年 5月1日
南海碧桂園	佛山(南海)	569,330	100	397,561	390,742	2005年 6月28日	285,817	2006年 1月3日	2008年 9月30日
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,156,538	100	109,656	114,205	2006年 4月30日	23,600	2006年 10月1日	2007年 11月20日
五邑碧桂園	江門(蓬江)	688,219	100	128,223	104,383	2006年 4月30日	15,895	2006年 10月1日	2008年 10月30日
新會碧桂園	江門(新會)	515,276	100	109,111	106,882	2005年 11月7日	53,045	2006年 8月6日	2007年 11月30日
台山碧桂園	江門(台山)	3,421,215	100	259,095	257,844	2006年 3月31日	0	2007年 2月28日	2008年 5月20日
陽東碧桂園	陽江(陽東)	389,734	100	277,513	271,109	2005年 4月29日	10,130	2006年 1月7日	2009年 6月20日
肇慶高新區 藍領公寓	肇慶(高新)	86,517	100	86,517	86,517	2006年 9月5日	0	2007年 12月1日	2008年 6月1日
長沙碧桂園	長沙(星沙)	1,028,463	100	643,849	600,394	2005年 9月1日	117,029	2006年 10月1日	2007年 11月30日
合計：		19,691,343		4,281,889	4,127,536		1,037,710		

附註：

(1) 「在建建築面積」乃根據本集團房管部的實際測量。

(2) 在建物業的「在建總可銷售建築面積」及「已預售總可銷售建築面積」乃源自商品房預售許可證。

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 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 (%)	持作未來 發展 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	實際／預測 開始 建築日期	實際／預測 預售 開始日期	預期 竣工日期
碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100	28,672	2008年 10月1日	2009年 5月1日	2010年 12月30日
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	270,799	100	216,552	2007年 10月1日	2008年 5月1日	2010年 12月30日
華南碧桂園 — 一至 五期及七期	廣州(番禺)	1,017,401	100	104,667	2008年 3月1日	2009年 2月1日	2010年 12月30日
荔城碧桂園	廣州(增城)	559,148	100	106,056	2007年 3月1日	2008年 1月1日	2009年 12月30日
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	3,973,750	100	2,108,118	2006年 11月10日	2007年 5月1日	2013年 12月1日
華南碧桂園 — 六期	廣州(番禺)	428,599	50	20,000	—	—	—
南沙碧桂園	廣州(南沙)	505,722	100	398,173	2007年 4月1日	2008年 5月1日	2010年 11月1日
假日半島 — 花都	廣州(花都)	532,417	100	319,903	2007年 2月1日	2007年 7月1日	2009年 11月20日
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,257,458	100	218,173	2006年 4月13日	2007年 7月30日	2009年 12月30日
均安碧桂園	佛山(順德)	274,708	90	52,570	2008年 8月1日	2010年 1月3日	2011年 7月1日
高明碧桂園	佛山(高明)	992,358	100	46,559	—	—	—
南海碧桂園	佛山(南海)	569,330	100	153,398	—	—	—
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,156,538	100	1,727,877	2007年 6月1日	2007年 10月1日	2016年 3月1日
五邑碧桂園	江門(蓬江)	688,219	100	258,666	2006年 11月1日	2007年 5月1日	2009年 12月30日
新會碧桂園	江門(新會)	515,276	100	406,165	2007年 4月1日	2008年 10月1日	2012年 10月30日
台山碧桂園	江門(台山)	3,421,215	100	3,162,120	2007年 3月1日	2008年 1月1日	2019年 9月1日
韶關碧桂園	韶關(浚光)	1,460,215	100	1,460,215	2007年 7月1日	2007年 10月1日	2019年 5月1日
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	691,974	90	691,974	—	—	—
長沙碧桂園	長沙(星沙)	1,028,463	100	384,614	2007年 1月1日	2007年 10月1日	2009年 9月1日
滿洲里碧桂園	呼倫貝爾 (滿洲里)	660,800	100	660,800	—	—	—
合計：		22,273,612		12,525,272			

附註：

(1) 每個項目的「持作未來發展的建築面積」為預計將予建成的建築面積。

房地產項目概覽

房地產項目詳情

以下的地圖顯示本集團的23個項目所在城市的位置。

中國項目地點分佈圖



以下列出本集團23個項目的概述。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幢建築物的動工日期。項目或項目階段的竣工日期為取得地方政府機關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。

房地產項目概覽（續）



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

碧桂園東苑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（「廣州碧桂園公司」）負責進行。項目的總佔地面積約為220,943平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約269,222平方米。

截至2006年12月31日，已竣工物業的總建築面積（包括可售及不可售）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。竣工物業包括總可銷售建築面積約238,860平方米。碧桂園東苑並無在建物業。持作未來發展物業的預期總建築面積約為28,672平方米。

截至2006年12月31日，碧桂園東苑已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣590.6百萬元。

- **沙灣碧桂園**

沙灣碧桂園位於中國番禺沙灣。沙灣碧桂園提供單體住宅並預期在未來提供聯體住宅及高層洋房。

項目發展由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，預期總建築面積（包括可售及不可售）約270,799平方米。

截至2006年12月31日，已竣工物業的總建築面積（包括可售及不可售）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。竣工物業包括總可銷售建築面積約53,997平方米。沙灣碧桂園並無在建物業。持作未來發展物業的預期總建築面積約為216,552平方米。

截至2006年12月31日，沙灣碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣202.4百萬元。

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中國番禺區南村鎮迎賓路。華南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。其中設有會所、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。項目發展由廣州碧桂園公司負責進行。項目的總佔地面積約為1,133,278平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約1,017,401平方米。

截至2006年12月31日，已竣工物業的總建築面積（包括可售及不可售）約為683,201平方米。該等物業於1999年7月30日開始動工，並已於2006年12月30日竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約629,618平方米，在建物業的預期總建築面積（包括可售及不可售）約為229,533平方米。持作未來發展物業的預期總建築面積約為104,667平方米。

截至2006年12月31日，華南碧桂園 — 一至五期及七期已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣1,847.1百萬元。

- **荔城碧桂園**

荔城碧桂園位於中國增城市荔城鎮府前路，鄰近荔城市政廣場，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。

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，預期總建築面積（包括可售及不可售）約559,148平方米。

截至2006年12月31日，已竣工物業的總建築面積（包括可售及不可售）約為414,134平方米。該等物業於2001年8月31日開始動工，並已於2006年9月25日竣工。竣工物業的總可銷售建築面積約391,894平方米。在建物業的預期總建築面積（包括可售及不可售）約為38,958平方米。持作未來發展物業的預期總建築面積約為106,056平方米。

截至2006年12月31日，荔城碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣967.4百萬元。

房地產項目概覽（續）



● 碧桂園鳳凰城

碧桂園鳳凰城位於中國增城市新塘鎮，緊臨廣深高速。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。

項目發展由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3,973,750平方米。

截至2006年12月31日，已竣工物業的總建築面積（包括可售及不可售）約為1,701,939平方米。該等物業於2001年11月5日開始動工，並已於2006年9月27日竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約1,638,497平方米。在建物業的預期總建築面積（包括可售及不可售）約為163,693平方米。持作未來發展物業的預期總建築面積約為2,108,118平方米。

截至2006年12月31日，碧桂園鳳凰城已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣5,175.9百萬元。

● 華南碧桂園 — 六期

華南碧桂園 — 六期位於中國番禺區南村鎮迎賓路，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。

華南碧桂園 — 六期由本公司及廣州真誠房地產開發有限公司共同擁有的項目公司廣州華南碧桂園房地產開發有限公司（「華南碧桂園公司」）負責進行。項目的總佔地面積約為300,030平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約428,599平方米。

截至2006年12月31日，已竣工物業的總建築面積（包括可售及不可售）約為268,982平方米。該等物業於2004年7月7日開始動工，並已於2006年12月8日竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約268,982平方米。在建物業預期總建築面積（包括可售及不可售）約為139,617平方米。計劃用作興建小學及幼兒園的總建築面積約20,000平方米。

截至2006年12月31日，華南碧桂園 — 六期已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣969.8百萬元。

房地產項目概覽（續）



- **南沙碧桂園**

南沙碧桂園位於中國廣州南沙開發區進港路。廣州地鐵4號線亦將於2007年12月直接到達南沙。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、車位和商鋪。發展項目擁有會所、陽光廣場、超級市場及商業街。

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負責進行。項目的總佔地面積約為416,657平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約505,722平方米。

截至2006年12月31日，已竣工物業的總建築面積（包括可售及不可售）約為56,581平方米。該等物業於2004年9月29日開始動工，並已於2006年11月30日竣工。竣工物業包括總可銷售建築面積約54,992平方米。在建物業預期總建築面積（包括可售及不可售）約為50,968平方米。持作未來發展物業的預期總建築面積約398,173平方米。

截至2006年12月31日，南沙碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣320.1百萬元。

- **假日半島 — 花都**

假日半島 — 花都位於中國花都區赤坭鎮山前大道。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，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，預期總建築面積（包括可售及不可售）約532,417平方米。

截至2006年12月31日，已竣工物業的總建築面積（包括可售及不可售）約為20,419平方米。該等物業於2006年1月11日開始動工，並已於2006年12月10日竣工。竣工物業的總可銷售建築面積約20,219平方米。在建物業預期總建築面積（包括可售及不可售）約為192,095平方米。持作未來發展物業的預期總建築面積約319,903平方米。

截至2006年12月31日，假日半島 — 花都已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣329.1百萬元。

房地產項目概覽（續）



佛山市

• 順德碧桂園 — 含碧桂園西苑

順德碧桂園位於中國順德區北滘鎮碧江大橋側。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和商鋪。開發至今，已有約40,000人入住。此開發項目擁有四星級度假酒店以及四間會所、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。

順德碧桂園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（「順德碧桂園公司」）負責進行。項目的總佔地面積約為2,993,516平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約2,257,458平方米。

已竣工物業的總建築面積（包括可售及不可售）約為1,598,907平方米。該等物業於1992年開始動工，並將於2006年12月30日竣工。竣工物業的總可銷售建築面積約1,556,985平方米。在建物業預期總建築面積（包括可售及不可售）約為440,378平方米。持作未來發展物業的預期總建築面積約218,173平方米。

截至2006年12月31日，順德碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣3,483.0百萬元。

• 均安碧桂園

均安碧桂園位於中國順德區均安鎮翠湖路。均安碧桂園提供單體住宅、聯體住宅及多層洋房。此開發項目附近有一家超級市場。

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為244,468平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約274,708平方米。

截至2006年12月31日，已竣工物業的總建築面積（包括可售及不可售）約為68,854平方米。該等物業於2000年4月13日開始動工，並已於2002年7月15日竣工。竣工物業的總可銷售建築面積約59,025平方米。在建物業預期總建築面積（包括可售及不可售）約為153,284平方米。持作未來發展物業的預期總建築面積約52,570平方米。

截至2006年12月31日，均安碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣206.0百萬元。

房地產項目概覽（續）



• 半島碧桂園

半島碧桂園位於中國順德區陳村鎮金沙大橋側。提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房及商鋪。此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。項目發展由順德碧桂園公司負責進行。項目的總佔地面積約為529,948平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約294,490平方米。

截至2006年12月31日，已竣工物業的總建築面積（包括可售及不可售）約為183,822平方米。該等物業於2003年4月28日開始動工，並已於2006年9月14日竣工。竣工物業的總可銷售建築面積約180,390平方米。在建物業預期總建築面積（包括可售及不可售）約為110,668平方米。半島碧桂園並無持作未來發展物業。

截至2006年12月31日，半島碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣794.5百萬元。

• 高明碧桂園

高明碧桂園位於中國高明區三洲百靈路。提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅、多層洋房和商鋪。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、超級市場和商業街。

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。

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（包括可售及不可售）約992,358平方米。

截至2006年12月31日，已竣工物業的總建築面積（包括可售及不可售）約為194,629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。竣工物業的總可銷售建築面積約189,698平方米。在建物業預期總建築面積（包括可售及不可售）約為751,170平方米。持作未來發展物業的預期總建築面積約46,559平方米。

截至2006年12月31日，高明碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣521.1百萬元。

房地產項目概覽（續）



• 南海碧桂園

南海碧桂園位於中國南海區大瀝鎮雅瑤村，鄰近廣佛高速、雅瑤立交及325國道。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。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。

項目發展由本公司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（包括可售及不可售）約569,330平方米。

截至2006年12月31日，已竣工物業的總建築面積（包括可售及不可售）約為18,371平方米。該等物業於2005年6月27日開始動工，並已於2006年12月30日竣工。竣工物業的總可銷售建築面積約18,371平方米。在建物業預期總建築面積（包括可售及不可售）約為397,561平方米。持作未來發展物業的預期總建築面積約153,398平方米。

截至2006年12月31日，南海碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣1,083.6百萬元。

江門市

• 鶴山碧桂園

鶴山碧桂園位於中國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。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。此開發項目內有按五星級標準建造的鶴山市碧桂園鳳凰酒店、商業廣場及人工湖。

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。

項目發展由本公司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3,410,834平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約2,156,538平方米。

截至2006年12月31日，已竣工物業的總建築面積（包括可售及不可售）約為319,005平方米。該等物業於2004年3月26日開始動工，並已於2006年10月18日竣工。竣工物業的總可銷售建築面積約307,675平方米。在建物業預期總建築面積（包括可售及不可售）約為109,656平方米。持作未來發展物業的預期總建築面積約1,727,877平方米。

截至2006年12月31日，鶴山碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣1,126.5百萬元。

房地產項目概覽（續）



- **五邑碧桂園**

五邑碧桂園位於中國江門蓬江區北新區西環路。五邑碧桂園提供各類產品，包括單體住宅、聯體住宅和多層洋房。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。

項目發展由本公司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（包括可售及不可售）約688,219平方米。

截至2006年12月31日，已竣工物業的總建築面積（包括可售及不可售）約為301,330平方米。該等物業於2004年8月16日開始動工，並已於2006年10月14日竣工。竣工物業的總可銷售建築面積約294,583平方米。在建物業預期總建築面積（包括可售及不可售）約為128,223平方米。持作未來發展物業的預期總建築面積約258,666平方米。

截至2006年12月31日，五邑碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣1,124.1百萬元。



- **新會碧桂園**

新會碧桂園位於中國新會市中心南新區新會大道及新港路交匯處，緊鄰新會火車站。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、車位及商鋪。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。

此項目發展由本公司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（包括可售及不可售）約為515,276平方米。

截至2006年12月31日，新會碧桂園並無已竣工物業。在建物業的預期總建築面積（包括可售及不可售）約為109,111平方米。持作未來發展物業的預期總建築面積約406,165平方米。

截至2006年12月31日，新會碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣212.9百萬元。

房地產項目概覽（續）



- **台山碧桂園**

台山碧桂園位於中國台山市台城鎮沙崗湖開發區。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。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。

此項目由本公司全資擁有的項目公司台山市碧桂園房地產開發有限公司開發。項目的總佔地面積約4,277,222平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約為3,421,215平方米。

截至2006年12月31日，台山碧桂園無已竣工物業。在建物業的預期總建築面積（包括可售及不可售）約為259,095平方米。持作未來發展物業的預期總建築面積約3,162,120平方米。

截至2006年12月31日，台山市碧桂園房地產開發有限公司已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣342.5百萬元。

陽江市

- **陽東碧桂園**

陽東碧桂園位於中國陽東鎮湖濱西路陽東汽車站旁，緊鄰陽江市中心及江城區。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。

此項目由本公司全資擁有的項目公司陽東縣碧桂園房地產開發有限公司開發。項目的總佔地面積約574,381平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約為389,734平方米。

截至2006年12月31日，已竣工物業的總建築面積（包括可售及不可售）約為112,221平方米。該等物業於2005年4月29日開始動工，並已於2006年11月3日竣工。竣工物業的總可銷售建築面積約97,835平方米。在建物業預期總建築面積（包括可售及不可售）約為277,513平方米。陽東碧桂園並無持作未來發展物業。

截至2006年12月31日，陽東碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣497.2百萬元。

房地產項目概覽（續）



韶關市

- **韶關碧桂園**

韶關碧桂園位於中國滇江區腊石鎮，緊鄰商貿中心。韶關碧桂園提供各類產品，包括聯體住宅及多層洋房，並預期在未來提供商鋪。開發項目內亦將設有商業街和其他配套設施。

此項目由本公司全資擁有的項目公司韶關市順宏房地產開發有限公司開發。此項目的總佔地面積約2,324,623平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約為1,460,215平方米。

截至2006年12月31日，韶關碧桂園並無已竣工物業或在建物業。持作未來發展物業的預期總建築面積約1,460,215平方米。

截至2006年12月31日，韶關碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本）為人民幣330.0百萬元。

肇慶市

- **肇慶高新區藍領公寓**

肇慶高新區藍領公寓位於中國大旺區高新科技工業園內。肇慶高新區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。

此項目由本公司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開發。此項目的總佔地面積約56,926平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約為86,517平方米。

截至2006年12月31日，肇慶高新區藍領公寓並無已竣工物業。在建物業預期總建築面積（包括可售及不可售）約為86,517平方米。肇慶高新區藍領公寓並無持作未來發展物業。

截至2006年12月31日，肇慶高新區藍領公寓已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣18.8百萬元。

房地產項目概覽（續）



惠州市

- 惠陽碧桂園

惠陽碧桂園位於中國惠州市惠陽三和開發區。惠陽碧桂園將來提供各類產品，包括聯體住宅、多層洋房、高層洋房、商鋪，其中多層洋房將為出租物業。此開發項目將有按五星級標準建造的酒店。

此項目發展由本公司持有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（包括可售及不可售）約691,974平方米。截至2006年12月31日，惠陽碧桂園並無已竣工物業或在建物業。持作未來發展物業預期總建築面積約為691,974平方米。

截至2006年12月31日，惠陽碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本）為人民幣47.7百萬元。

長沙市

- 長沙碧桂園

長沙碧桂園位於中國長沙縣的星沙大道北端。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。此發展項目設有按五星級標準建造的酒店、中英文學校及商業廣場。

此項目由本公司全資擁有的項目公司長沙威尼斯城房地產開發有限公司開發，總佔地面積約1,724,298平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約為1,028,463平方米。

截至2006年12月31日，長沙碧桂園並無已竣工物業。在建物業的預期總建築面積（包括可售及不可售）約為643,849平方米。持作未來發展物業的預期總建築面積約384,614平方米。

截至2006年12月31日，長沙碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本及建築成本）為人民幣656.7百萬元。

房地產項目概覽（續）



滿洲里市

- **滿洲里碧桂園**

滿洲里碧桂園位於中國滿洲里市鑫佳路東及湖北路交匯處。滿洲里碧桂園將提供聯體住宅、多層洋房、高層洋房及商舖。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。

此項目發展由本公司全資擁有的項目公司滿洲里碧桂園房地產開發有限公司負責進行。此項目的總佔地面積約為764,667平方米，預期總建築面積（包括可售及不可售）約660,800平方米。

截至2006年12月31日，滿洲里碧桂園並無已竣工物業或在建物業。持作未來發展物業的預期總建築面積約660,800平方米。

截至2006年12月31日，滿洲里碧桂園已發生的總開發成本（包括土地收購成本）為人民幣166.4百萬元。

管理層討論及分析

公司重組

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(「股份」)於聯交所公開上市而把本公司及其子公司(「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。

收益

本集團的收益主要包括物業銷售或提供服務的收益(在對銷現在組成本集團公司之間的交易賬項後)。收益主要來自其四個業務部份：房地產開發、建築及裝飾、物業管

理和酒店營運業務。收益上升53.0%，由2005年約人民幣5,191.5百萬元增加至2006年約人民幣7,940.9百萬元，主要由於物業銷售的增加。

房地產開發

來自房地產開發的收益由2005年約人民幣4,086.7百萬元約增70.3%至2006年約人民幣6,961.4百萬元，主要由於2006年所銷售的住宅物業的總建築面積達1,318,397平方米，對比2005年的731,173平方米，增加80.3%。

銷售的總建築面積的增加主要反映出目標市場的市道更趨理想，目標市場對高質素住宅物業的需求呈現增長。所出售的住宅物業總建築面積增加主要因建築工程竣工及交付物業予買家(包括華南碧桂園 — 六期、碧桂園鳳凰城、高明碧桂園及荔城碧桂園)所致。

管理層討論及分析（續）

下表列示分別為2006年及2005年每個項目所帶來的收益及其所佔總收益的百分比。

項目	截至12月31日止年度			
	2006年		2005年	
	收益 人民幣千元	佔收益 百分比 %	收益 人民幣千元	佔收益 百分比 %
華南碧桂園 — 一至五期及七期	3,912	0.1	26,754	0.6
華南碧桂園 — 六期	1,404,084	20.2	—	—
碧桂園鳳凰城	2,036,523	29.2	1,697,038	41.5
荔城碧桂園	425,513	6.1	12,173	0.3
沙灣碧桂園	3,597	0.1	—	—
碧桂園東苑	28,911	0.4	71,680	1.8
南沙碧桂園	71,755	1.0	—	—
假日半島 — 花都	101,322	1.5	—	—
順德碧桂園 — 含碧桂園西苑	816,696	11.7	742,210	18.2
半島碧桂園	609,725	8.7	643,715	15.8
均安碧桂園	4,006	0.1	45,085	1.1
高明碧桂園	420,057	6.0	125,462	3.1
五邑碧桂園	428,933	6.2	351,951	8.6
鶴山碧桂園	332,672	4.8	369,953	9.0
陽東碧桂園	144,513	2.1	—	—
陳村碧桂園	3,369	—	658	—
上海月亮河	125,777	1.8	—	—
合計	6,961,365	100.0	4,086,679	100.0

管理層討論及分析(續)

建築及裝飾

建築及裝飾的收益由2005年約人民幣670.4百萬元約減17.0%至2006年約人民幣556.1百萬元，主要由於向佛山市順德區陳村鎮花城碧桂園物業發展有限公司提供的建築及裝飾服務量減少。

物業管理

物業管理的收益由2005年約人民幣134.5百萬元約增26.7%至2006年約人民幣170.4百萬元，主要歸因於管理下的累計建築面積增加。這乃因碧桂園鳳凰城及順德碧桂園(含碧桂園西苑)等物業的建築工程竣工及交付所致。

酒店營運

酒店營運的收益由2005年約人民幣185.3百萬元增加4.7%至2006年約人民幣194.0百萬元，主要由於Honda Motor Co., Ltd., (一間日本公司)與增城鳳凰城酒店公司簽署長期租賃協議，以及清遠市碧桂園假日半島酒店公司的企業客戶增加。

銷售成本

本集團銷售成本主要指本公司直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括建築、裝飾及設計成本、土地使用權的攤銷、營業稅及土地增值稅。房地產開發項目在土地收購和建築方面需龐大資本投資，且或會需時多月或幾年才能產生正向現金流向。

銷售成本由2005年約人民幣3,469.3百萬元約增52.7%至2006年約人民幣5,296.5百萬元，主要由於2006年的建築、裝飾及設計成本由2005年的人民幣1,625.8百萬元增至人民幣3,151.9百萬元，增幅達93.9%，其次是因為土

地使用權的成本、營業稅及土地增值稅增加。建築、裝飾及設計成本增加乃相應本集團物業的總銷售額的增加。

毛利

本集團毛利由2005年約人民幣1,722.2百萬元約增53.6%至2006年約人民幣2,644.5百萬元，主要由於售出物業的總建築面積大幅增加所致。毛利率約由33.2%增加至約33.3%，主要由於聯體住宅和洋房的售價上升，分別由2005年的每平方米人民幣3,911.9元和每平方米人民幣2,959.1元上升至2006年的每平方米人民幣4,491.9元和每平方米人民幣3,500.8元。

營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由2005年約人民幣213.5百萬元增加0.5%至2006年約人民幣214.5百萬元，主要由於若干項目開始銷售，以致辦公室材料消耗增加，使辦公室開支由2005年約人民幣16.4百萬元增加約60.4%至2006年約人民幣26.3百萬元所致。營銷及市場推廣成本增加亦歸因於2006年為支援項目增加而增聘人手，令致營銷及市場推廣人員的薪金總額及福利由約人民幣48.4百萬元增加至約人民幣68.2百萬元，以及本集團於2006年銷售較多物業，使來自預售所得款項增加，以致監控賬戶的監督費用的增加所致。此項增幅因廣告費用由2005年約人民幣120.7百萬元減少至2006年約人民幣83.7百萬元而被抵銷。

行政開支

本集團行政開支由2005年約人民幣273.7百萬元約增32.1%至2006年約人民幣361.5百萬元，主要由於因業務擴展而增聘人手，導致行政人員薪金總額及福利由2005

管理層討論及分析（續）

年約人民幣95.8百萬元約增至2006年約人民幣153.9百萬元，以及由於行政人員的培訓成本及教育補貼有所增加。行政開支增加亦歸因於增城鳳凰城酒店竣工（當時須繳納房產稅）令房地產稅由約人民幣3.6百萬元約增至2006年的人民幣8.1百萬元。

其他開支

本集團其他開支由2005年約人民幣65.8百萬元約減30.2%至2006年約人民幣45.9百萬元，主要由於本集團的捐款減少所致。該減少因2002年、2003年及2004年遲交企業所得稅而於2006年向稅務局繳付的人民幣33.4百萬元滯納金而被部分抵銷。遲交企業所得稅因集團與地方稅務局對有關稅務政策的不同詮釋所致。徵收滯納金是作為對有關地方稅務局的補償。根據以上所述，本公司董事（「董事」）認為遲交企業所得稅與集團的內部控制無關。截至2006年5月，本集團已全數支付未繳付的稅款及滯納金。根據有關稅務局，該支付為最終及不可推翻，而有關問題已完全解決。

財務費用

本集團財務費用由2005年的人民幣221.0百萬元約增19.8%至2006年約人民幣264.8百萬元，主要由於未償還借款總額增加，導致總利息開支增加所致。

所得稅費用

本集團所得稅費用由2005年約人民幣375.0百萬元約減61.5%至2006年約人民幣144.3百萬元，主要由於本公司的一間子公司廣東騰越建築工程有限公司（「騰越建築工程公司」）享有稅項豁免。於2006年8月，騰越建築工程公司獲稅務機關批准，由扣除結轉的虧損後首個累積獲

利年度起有權免繳兩年稅項，其後獲三年減半優惠。因此，與截至2005年止年度比較，截至2006年止年度有結轉遞延稅項負債撥回以及當期所得稅費用減少。

年度利潤

本集團年度利潤由2005年約人民幣589.5百萬元約增183.7%至2006年約人民幣1,672.5百萬元。淨利潤率由2005年約11.4%增加至2006年約21.1%，這是由於上述因素的累積影響所致。

少數股東權益

本集團少數股東權益由2005年虧損約人民幣25.9百萬元增加至2006年盈利約人民幣153.0百萬元，主要由於廣州華南碧桂園房地產開發有限公司確認銷售華南碧桂園一六期的收益所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團主要以來自自有資金、銀行借款及銷售和預售已開發的房地產的所得款項為其發展提供資金。

截至2006年12月31日，本集團有約人民幣1,529.7百萬元的現金及現金等價物。

根據有關法規，若干項目公司需要將部份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。截至2006年12月31日，所存放的預售所得款項的尚餘款額分別約為人民幣454.7百萬元。

管理層討論及分析(續)

淨流動資產及流動比率

於2006年12月31日，本集團的淨流動資產約人民幣560.2百萬元。流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)由2005年12月31日約1.37下降至2006年12月31日約1.05，減少約23.4%。

借款及集團資產抵押

截至2006年12月31日，本集團的總借款額約為人民幣4,081.3百萬元，其中人民幣1,223.1百萬元須於一年內償還，約人民幣2,044.4百萬元須於一年至二年內償還，而約人民幣813.8百萬元則須二年至五年內償還。本集團須付的平均年息為6.222%。截至2006年12月31日，絕大部份銀行借款均以本集團的土地使用權和物業作抵押及由集團公司擔保。截至2006年12月31日，以關聯人士的土地使用權及物業作抵押以獲取的銀行借款約為人民幣80.0百萬元。

負債比率

本集團負債比率(即借款淨額(扣除現金及現金等值物以及受限制現金的借款總淨額)除以權益所有人應佔股本及儲備總額計算)由2005年12月31日約1.46增加9.6%至2006年12月31日約1.60。

或然負債

截至2006年12月31日，本集團就中國的銀行對購買其所發展物業的買家提供的按揭貸款向其作出約人民幣5,822.7百萬元的擔保。大部分的擔保為短期擔保，該等擔保於向業主簽發房產所有權證或向按揭銀行簽發房地產他項權利證(一般可在本集團向買家交付有關物業後三個月內獲取)，或當買家全數償付按揭貸款時得以解除(視乎何者較早)。若干這些擔保為本集團於2003年前提供的長期擔保，其於按揭貸款到期之日起的兩年解除。

本集團亦就中國的銀行向本集團一間關聯公司提供銀行貸款而向該等銀行提供擔保(已於2006年底由有關銀行解除)。截至2006年12月31日，本集團並無就該等銀行貸款所提供任何擔保。

合同責任

截至2006年12月31日，本公司與房地產開發活動相關的合同責任約為人民幣710.7百萬元，其中人民幣688.1百萬元須於一年內償還，而約人民幣22.6百萬元則須於一年至兩年內償還。該金額主要來自未來房地產開發項目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。

利率

本公司的業務對利率波動甚為敏感。利率增加對準買家獲取融資的能力有不利影響，並會壓抑整體房產需求。利率偏高或會對收益、毛利和淨收入有不利的影響。2006年，中國人民銀行所頒布的中國標準一年期貸款息率(此直接影響中國的商業銀行提供的物業按揭息率)為6.12%。2005年3月17日，中國人民銀行將最低物業按揭貸款率提高至各標準貸款息率的90%，並於2006年8月19日再次更改至各標準貸款息率的85%。

匯率

本公司經營的業務(除若干銷售所得款項以外幣計算外)幾乎全以人民幣計價。人民幣兌美元及其他外幣的價值或會有變動，並受多項因素影響，例如中國政治及經濟狀況的變動。人民幣兌換外幣(包括美元)以中國人民銀行所定的匯率為基準。於2005年7月21日，中國政府改變其經年不變的人民幣與美元掛鈎的政策。新政策准予人民幣隨一籃子內若干外幣於控制下窄幅浮動。雖然國際上對人民幣重新定值普遍反應良好，但中國政府仍然

管理層討論及分析（續）

受著國際對進一步放寬貨幣政策的重大壓力，而放寬貨幣政策可能導致人民幣兌美元進一步以更大幅度升值。人民幣兌美元的波動可能會對現金流量、收益、盈利及財政狀況構成不利影響。

通脹

最近數年，中國並無經歷嚴重通脹，因此通脹對過往兩年的業務未有嚴重影響。據中國統計局資料，2005年中國整體國家通脹率（以一般消費物價指數代表）約為1.8%。通縮可能不利於本公司的業務，因為準物業買家可能會因而減低購買意欲。截至本報告日期，本公司並無受任何通脹或通縮嚴重影響。

物業權益及估值

誠如招股章程所披露，物業、廠房及設備截至2007年1月31日的估值總額為人民幣54,309,767,000元，其中本集團於中國持有作佔用用途的物業權益估值、本集團於中國持作銷售的物業估值、本集團於中國持有的在建物業權益的估值及本集團於中國持作未來發展的物業權益的估值分別為人民幣3,576,640,000元、人民幣6,164,958,000元、人民幣18,057,510,000元及人民幣26,510,659,000元。

建議諮詢專業稅務意見

倘本公司股東（「股東」）對購買、持有、出售或處理發售股份或行使任何有關股份的權利而引致之稅務後果有任何疑問，應諮詢專業顧問。

僱員及薪酬政策

截至2006年12月31日，本集團擁有17,968個全職僱員。於該日按僱員職能劃分的分析如下：

主席辦公室	12
行政及人力資源管理	94
市場推廣及銷售	676
財務管理	214
物業項目管理	435
建築及裝飾管理	3,595
物業管理	11,544
酒店	1,398
	<hr/>
	17,968

截至2006年12月31日，本集團的全職僱員中，約2,815人擁有大專以上程度。僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補助。整體而言，本集團按各僱員的學歷、職位及資歷來釐定僱員薪金。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，與市場水平比較具競爭力。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。截至本年報刊發日期，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。

本公司已對高級管理層及僱員採納購股權計劃。截至本報告刊發日期，本公司並無向任何人士授出任何購股權。

管理層討論及分析(續)

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(扣除本集團就本公司上市應付的包銷佣金及估計開支後並行使超額配股權前)的所得款項淨額約12,537

百萬港元，擬根據招股章程所載「未來計劃及所得款項用途」一節所述的擬定用途應用。所得款項淨額已暫時存放於香港的一間持牌銀行。

董事及高級管理層簡介

執行董事

楊國強，52歲，為本公司的主席及執行董事，亦為本公司的薪酬委員會主席。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。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，42歲，為本公司的總裁及執行董事，亦為本公司的薪酬委員會成員。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，25歲，為執行董事。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年起同時擔任佛山順德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13年的房地產開發經驗。

蘇汝波，52歲，為執行董事。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江門市、鶴山市、台山市、高明區、新會市、肇慶市及陽東市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13年房地產開發經驗，以及約十年建築材料採購經驗。

張耀垣，61歲，為執行董事。張先生主要負責位於廣州市、增城市、南沙區及韶關市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

董事及高級管理層簡介(續)

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13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南海區及順德區房地產開發項目的建築管理、監督及協調工作。區先生曾於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13年房地產經營及管理經驗。

楊志成，33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项目經理，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13年的項目開發經驗。楊先生是楊國強先生的侄兒。

楊永潮，32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。楊先生擁有約十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，62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，61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。石先生為香港立法會議員，並於1995年獲委任為太平紳士。石先生亦為九廣鐵路公司的管理委員會成員。石先生曾為新世界信息科技有限

董事及高級管理層簡介(續)

公司(其股份於聯交所上市)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及合興集團有限公司(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。石先生亦為百利保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。石先生亦於多間與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，56歲，為本公司的獨立非執行董事、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、唐滙棟及羅凱栢律師行合夥人。他亦為現任國際公證人及中國委托公證人，以及獲准在若干司法管轄區任律師。唐先生曾於1997年9月至2004年9月出任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，唐先生曾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。

唐先生現為威發國際集團有限公司及葉氏化工集團有限公司之非執行董事，以上公司均於聯交所上市。由1995年8月至2002年12月，唐先生擔任巨川國際(集團)有限公司(其後改名為中汽資源投資有限公司，其亦於聯交所上市)的非執行董事。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

黃德銓，42歲，為本公司的全職財務總監及合資格會計師。黃先生於2006年9月加入本集團。黃先生於香港理工大學畢業，擁有會計專業文憑。黃先生為香港會計師公會及英國特許會計師公會的資深會員。黃先生過去曾於香港的國際會計事務所、香港上市公司及美國上市公司任職，於核數、財務管理、合併及收購方面累積超過18年經驗。

公司秘書

禰寶華，58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

董事及高級管理層簡介(續)

司之董事，在公司管理及秘書工作方面擁有超過25年經驗，多年來曾為多間上市公司服務。

高級管理層

宋軍，39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。宋先生擁有約十年房地產開發管理經驗。

謝樹太，42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15年房地產管理經驗及近十年酒店管理經驗。

王志敦，37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，37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在讀博士。胡先生負責本集團資金運營及財務部、審計部的管理工作。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。

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力達致高標準的企業管治。董事相信，健全及合理的企業管治常規對本集團增長以及保障並盡量提高股東權益方面攸關重要。

自股份於2007年4月20日在聯交所上市後，本公司將遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）的條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其本身董事進行證券交易的操守守則。本公司特別就此作出查詢後，全體董事將於截至2007年12月31日止年度遵守標準守則。

董事會

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

有關各董事的履歷資料以及彼等之間的關係，請參閱「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，即每名董事每三年至少須於股東週年大會上退任一次。本公司已根據上市規則第3.13條，接獲每名獨立非執行董事發出其獨立性的確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立。

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。董事會將權力及責任委託予管理層，以便進行日常管理及營運。

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獨立非執行董事的獨立性。

董事會定期檢討其架構、人數及組成，確保董事會具備適合本公司業務所需之專業知識、技能及經驗。

董事會會議

本公司上市後，董事會將每年舉行最少四次會議（約每季一次），並在需要時召開會議。召開董事會會議前，本公司將根據上市規則及企業管治守則將相關文件寄送予各董事以便審閱。

企業管治報告（續）

由於本公司僅於2006年11月註冊成立，董事會年內僅召開了一次會議，而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
楊國強先生	1/1
崔健波先生	1/1
楊惠妍女士	1/1
楊貳珠先生	1/1
蘇汝波先生	1/1
張耀垣先生	1/1
區學銘先生	1/1
楊志成先生	1/1
楊永潮先生	1/1
黎明先生	0/1
石禮謙先生	0/1
唐滙棟先生	0/1

審核委員會

本公司於2006年12月5日成立審核委員會，其職權範圍符合上市規則附錄14所載的企業管治守則。由於本公司僅於2007年4月20日於聯交所上市，截至2006年12月31日止年度，並無舉行委員會會議。

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。黎明先生為審核委員會的主席。

審核委員會乃作為其他董事、外聘核數師與內部核數師（倘存在內部審核職能）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。

薪酬委員會

本公司於2006年12月5日成立薪酬委員會，其職權範圍符合上市規則附錄14所載的企業管治守則。由於本公司僅於2007年4月20日於聯交所上市，截至2006年12月31日止年度，概無舉開委員會會議。

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。楊國強先生為薪酬委員會的主席。

薪酬委員會的主要職責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。

核數師薪酬

截至2006年12月31日止年度，本公司就其核數師所提供的審核服務已付／應付的費用約為人民幣1,204,000元。

內部監控

董事會需肩負制定本集團內部監控系統並檢討其運作效果的全責。董事會將定期就本集團內部監控系統進行檢討。於回顧年度，董事會已審閱由管理層提供的營運及財政報告、預算案及業務計劃。此外，本公司審核委員會及董事會亦將定期就本集團的表現及內部監控系統定期進行檢討，確保備有有效的措施保障重要資產並判別出本集團的業務風險。

企業管治報告(續)

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2006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合併財務報表的申報責任載於獨立核數師報告第48至第49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首份年報連同本集團截至2006年12月31日止年度的經審核合併財務報表。

公司重組

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聯交所公開上市而把本公司及其子公司（統稱「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及主題公園業務。

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。

主要客戶及供應商

截至2006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4.8%，而本集團五大客戶佔本集團於年內收入少於30%。

截至2006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3.8%，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

於本報告的日期，就董事所知悉，以下為身兼董事並緊隨本公司上市後（假設超額配股權不獲行使）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	佛山市順德區博意建築設計院有限公司	52%股本權益
楊貳珠先生	佛山市順德區博意建築設計院有限公司	12%股本權益
蘇汝波先生	佛山市順德區博意建築設計院有限公司	12%股本權益
張耀垣先生	佛山市順德區博意建築設計院有限公司	12%股本權益
區學銘先生	佛山市順德區博意建築設計院有限公司	12%股本權益

業績

本集團截至2006年12月31日止年度的業績載於第52頁的本集團合併收益表內。

股息

截至2006年12月31日止年度，本集團分派約人民幣2,513.7百萬元股息予其當時的股東。2006年12月31日後，本集團在本公司於2007年4月20日上市前，宣派及派付所有於2006年12月31日的可分派利潤約人民幣512.6百萬元，予當時的股東作為特別股息。

董事並不建議派付本年度末期股息。

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合併財務報表附註6。

借款

借款的詳情載於本集團合併財務報表附註17。

儲備

於年內儲備變動的詳情載於本集團合併財務報表附註16。截至2006年12月31日，本公司並無可供分派儲備。

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

董事會報告(續)

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1,260,000,000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。本公司合併股本的詳情載於本集團合併財務報表附註15。

捐贈

本集團於年內所作之捐獻約9,089,000港元(2005年：約61,447,000港元)。

出售子公司

本集團出售其子公司的詳情載於本集團合併財務報表附註33。

財務概要

本集團的財務概要載於本年報第126頁。

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	(於2006年12月4日委任)
崔健波先生	(於2006年12月4日委任)
楊惠妍女士	(於2006年12月4日委任)
楊貳珠先生	(於2006年11月10日委任)
蘇汝波先生	(於2006年12月4日委任)
張耀垣先生	(於2006年12月4日委任)
區學銘先生	(於2006年12月4日委任)
楊志成先生	(於2006年12月4日委任)
楊永潮先生	(於2006年12月4日委任)

獨立非執行董事

黎明先生	(於2006年12月4日委任)
石禮謙先生	(於2006年12月4日委任)
唐滙棟先生	(於2006年12月4日委任)

董事會報告（續）

根據組織章程細則，楊貳珠先生及三分之一其餘董事將退任，並合資格可於應屆股東週年大會上參選連任。

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2006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。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2006年12月31日，概無董事被認為擁有與本集團的業務競爭或可能競爭的業務的直接或間接權益。

關聯人士交易

截至2006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截至

2006年12月31日止年度合併財務報表附錄34的「關聯人士交易」中披露。

購股權

於2006年12月31日，本公司並無採納任何購股權計劃。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」）。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。

(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。

董事會報告（續）

(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之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

董事會報告（續）

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1,600,000,000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）之十二個月期間內，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5,000,000 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。

董事會報告(續)

(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的股份數目，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。

董事及最高行政人員於本公司股份的權益

於2006年12月31日，由於股份在該日期並未於聯交所上市，本公司並無接獲任何將根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條記錄的任何權益通知。

緊隨本公司上市後並假設超額配股權不獲行使，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(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根據上市公司董事進行證券買賣的標準守則而知會本公司及聯交所之權益或短倉如下：

(i) 於本公司的權益

董事姓名	身份	持有證券級別之數目	約佔股權百分比
楊惠妍女士	於一家受控公司的權益	9,520,000,000股股份	59.5%
楊貳珠先生	於一家受控公司的權益	1,632,000,000股股份	10.2%
蘇汝波先生	於一家受控公司的權益	816,000,000股股份	5.1%
張耀垣先生	於一家受控公司的權益	816,000,000股股份	5.1%
區學銘先生	於一家受控公司的權益	816,000,000股股份	5.1%

董事會報告(續)

附註：

1. 楊惠妍女士擁有必勝有限公司的全部已發行股本，故將被視作擁有必勝有限公司持有的9,520,000,000股股份權益。該9,520,000,000股股份代表相同的股權權益，因此由必勝有限公司與楊惠妍女士共同擁有。
2. 楊貳珠先生擁有多美集團有限公司的全部已發行股本，故將被視作擁有多美集團有限公司持有的1,632,000,000股股份權益。該1,632,000,000股股份代表相同的股權權益，因此由多美集團有限公司與楊貳珠先生共同擁有。
3. 蘇汝波先生擁有日皓控股有限公司的全部已發行股本，故將被視作擁有日皓控股有限公司持有的816,000,000股股份權益。該816,000,000股股份代表相同的股權權益，因此由日皓控股有限公司與蘇汝波先生共同擁有。
4. 張耀垣先生擁有偉君國際環球有限公司的全部已發行股本，故將被視作擁有偉君國際環球有限公司持有的816,000,000股股份權益。該816,000,000股股份代表相同的股權權益，因此由偉君國際環球有限公司與張耀垣先生共同擁有。
5. 區學銘先生擁有喜樂集團有限公司的全部已發行股本，故將被視作擁有喜樂集團有限公司持有的816,000,000股股份權益。該816,000,000股股份代表相同的股權權益，因此由喜樂集團有限公司與區學銘先生共同擁有。

(ii) 於本公司聯屬公司的權益

董事姓名	聯屬公司名稱	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	2股1.00美元股份	100%

主要股東

於2006年12月31日，由於股份在該日期並未於聯交所上市，本公司並無接獲任何將根據證券及期貨條例第336條記錄的任何權益通知。

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%或以上的股份及相關股份的權益及短倉如下：

就董事所知，緊隨本公司上市後(但不計及因行使超額配股權而發行的股份)，記錄於根據證券及期貨條例第336

(i) 於本公司的權益

股東姓名	身份	持有股份數目	約佔股權百分比
必勝有限公司	實益擁有人	9,520,000,000	59.5%
多美集團有限公司	實益擁有人	1,632,000,000	10.2%
日皓控股有限公司	實益擁有人	816,000,000	5.1%
偉君國際環球有限公司	實益擁有人	816,000,000	5.1%
喜樂集團有限公司	實益擁有人	816,000,000	5.1%

董事會報告(續)

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)緊隨本公司上市後，將於本公司股份或相關股份中擁有權益或短倉，相當於本公司相關股本所包含股份面值的5%或以上。

購買、銷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。

董事進行證券買賣的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載有關上市發行人董事進行證券買賣的守則作為有關董事進行證券買賣的操守守則。本公司將作出特別查詢，確認全體董事將於截至2007年12月31日止年度遵循標準守則。

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。

審核委員會

本公司於2006年12月5日成立審核委員會，於2007年3月20日採納的職權範圍符合上市規則附錄14所載的企業管治守則。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。黎明先生為審核委員會的主席。

審核委員會乃作為其他董事、外聘核數師與內部核數師(倘存在內部審計職能)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。

審核委員會已審閱本集團截至2006年12月31日止年度的合併財務報表，包括本集團以及本公司的外聘核數師所採納的會計原則及常規。

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(扣除本集團就本公司上市應付的包銷佣金及估計開支後但行使超額配股權前)的所得款項淨額約12,537百萬港元，擬根據招股章程所載「未來計劃及所得款項用途」一節所述的擬定用途應用。所得款項淨額已暫時存放於香港的一間持牌銀行。

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

董事會報告（續）

（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確認其將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分行使），而酌情權可於發行人於上市時的預期市值超過10,000百萬港元時行使；其依據為聯交所信納本公司的相關股份數目及分佈將可讓市場在較低公眾持股量百分比下妥善操作，而行使酌情權條件為本公司將在招股章程中適當披露較低的公眾持股量百分比並於上市後的各份年報中確認有充足的公眾持股量。於本公司上市時，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據董事所知，董事確認自股份在聯交所上市後，本公司已維持根據上市規則所規定的公眾持股量。

結算日後事項

重大的結算日後事項詳情載於本集團合併財政報表附註35。

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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2007年5月21日（星期一）至2007年5月28日（星期一）（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2007年5月18日（星期五）下午四時三十分前送達本公司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，2007年4月20日

合併財務報表的獨立核數師報告



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50至第115頁的碧桂園控股有限公司(「貴公司」)及豪華集團(按合併財務報表附註1的定義)(合併的企業統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於2006年12月31日的貴集團合併資產負債表與截至該日止年度的貴集團合併收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，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(「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合併財務報表。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合併財務報表發表意見，並僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

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

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。

合併財務報表的獨立核數師報告（續）

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）

意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於2006年12月31日的合併財務狀況及 貴集團截至該日止年度的合併利潤及現金流量，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，2007年4月20日

合併資產負債表

		於12月31日	
	附註	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	944,571	996,540
土地使用權	7	2,171,614	2,108,815
可供出售金融資產	8	20,000	25,000
在建物業	9	212,573	113,842
遞延所得稅資產	18	555,566	723,852
		3,904,324	3,968,049
流動資產			
土地使用權	7	1,584,777	1,607,841
在建物業	9	3,725,848	3,245,454
持作銷售已落成物業	10	1,641,029	1,295,393
存貨	11	89,955	114,041
貿易及其他應收款	12	1,439,064	2,571,351
預付稅金		942,012	264,070
受限制現金	13	454,669	135,810
現金及現金等價物	14	1,529,689	824,707
		11,407,043	10,058,667
總資產		15,311,367	14,026,716
權益			
權益所有人應佔股本及儲備			
合併股本	15	764,568	764,568
儲備	16	545,259	1,540,216
		1,309,827	2,304,784
少數股東權益		165,535	17,054
總權益		1,475,362	2,321,838

合併資產負債表(續)

		於12月31日	
	附註	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款	17	2,858,200	3,723,210
遞延所得稅負債	18	130,957	634,692
		2,989,157	4,357,902
流動負債			
預收賬款		7,481,986	3,830,050
貿易及其他應付款	19	1,848,859	2,287,533
應付所得稅		292,911	627,893
借款	17	1,223,092	601,500
		10,846,848	7,346,976
總負債		13,836,005	11,704,878
權益及負債總額		15,311,367	14,026,716
流動資產淨額		560,195	2,711,691
總資產減流動負債		4,464,519	6,679,740

於2007年4月20日獲董事會批准。

崔健波
董事

楊貳珠
董事

載於第55至第115頁的附註屬該等合併財務報表的一部份。

合併收益表

		截至12月31日止年度	
	附註	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
收入	5	7,940,937	5,191,485
銷售成本	22	(5,296,485)	(3,469,277)
毛利		2,644,452	1,722,208
其他收益 — 淨額	20	59,008	16,315
營銷及市場推廣成本		(214,497)	(213,521)
行政開支		(361,504)	(273,681)
其他開支	21	(45,884)	(65,808)
經營利潤	22	2,081,575	1,185,513
財務費用	23	(264,776)	(220,981)
稅前利潤		1,816,799	964,532
所得稅費用	26	(144,320)	(375,019)
本年利潤		1,672,479	589,513
以下人士應佔權益：			
權益所有人		1,519,473	615,425
少數權益股東		153,006	(25,912)
		1,672,479	589,513
權益所有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣元)	29	不適用	不適用
股息	27	2,513,704	382,792

載於第55至第115頁的附註屬該等合併財務報表的一部份。

合併權益變動表

	權益所有人 應佔股本及儲備		少數股東 權益	合計
	合併股本 人民幣千元 (附註15)	儲備 人民幣千元 (附註16)		
於2005年1月1日結餘	764,568	899,977	82,699	1,747,244
當時股東向本集團子公司注資	—	407,606	1,584	409,190
年內利潤／(虧損)	—	615,425	(25,912)	589,513
股息(附註27)	—	(382,792)	(41,317)	(424,109)
於2005年12月31日／2006年1月1日結餘	764,568	1,540,216	17,054	2,321,838
當時股東向本集團子公司注資	—	9,551	11,450	21,001
收購子公司(附註32)	—	—	11,345	11,345
出售子公司及業務(附註33)	—	(10,277)	(27,320)	(37,597)
年內利潤	—	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日結餘	764,568	545,259	165,535	1,475,362

載於第55至第115頁的附註屬該等合併財務報表的一部份。

合併現金流量表

		截至12月31日止年度	
	附註	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
自經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	28	4,826,996	853,419
已付所得稅		(1,107,279)	(507,446)
已付利息		(264,776)	(220,981)
經營活動產生之現金淨額		3,454,941	124,992
自投資活動的現金流量			
收購子公司，扣除所收購的現金	32	(17,741)	(16,076)
出售子公司及業務，扣除所收到的現金	33	(6,307)	—
購置物業、廠房及設備		(332,264)	(216,889)
購置土地使用權		(10,997)	(30,774)
購置可供出售金融資產	8	—	(20,000)
出售物業、廠房及設備收到的款項	28	67,638	—
出售可供出售金融資產收到的款項		5,000	—
已收利息	20	20,192	7,844
給予關聯人士的現金墊款		(247,592)	(1,579,350)
關聯人士償還的現金墊款		1,021,557	899,397
投資活動產生／(所用)之現金淨額		499,486	(955,848)
自融資活動的現金流量			
子公司當時股東的出資額		21,001	409,190
所得借款		3,436,632	3,176,486
償還借款		(3,690,050)	(1,466,500)
關聯人士現金墊款		—	43,955
償還關聯人士現金墊款		(503,324)	(629,786)
支付權益所有人股息		(2,513,704)	(382,792)
支付少數股東股息		—	(41,317)
融資活動(所用)／產生之現金淨額		(3,249,445)	1,109,236
現金及現金等價物的淨增加		704,982	278,380
現金及現金等價物年初餘額		824,707	546,327
現金及現金等價物年末餘額	14	1,529,689	824,707

載於第55至第115頁的附註屬該等合併財務報表的一部份。

合併財務報表附註

1. 集團重組、編製基準及一般資料

集團重組

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。

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以下重組(「重組」)：

- (i) 楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生和區學銘先生(以下合稱「現有股東」)和／或他們各自的家庭成員在中華人民共和國(「中國」)成立多間公司，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。作為重組的一部分，現有股東各成立了恒宙國際有限公司(「恒宙」)、栢輝投資有限公司(「栢輝」)、集裕集團有限公司(「集裕」)、伊東發展有限公司(「伊東」)、富高投資發展有限公司(「富高」)、興輝控股發展有限公司(「興輝」)、智發集團有限公司(「智發」)、永柏集團有限公司(「永柏」)、豪華發展控股有限公司(「豪華」)及偉嘉集團控股有限公司(「偉嘉」)，股權百分比分別為70%、12%、6%、6%及6%。
- (ii) 截至2006年12月31日，富高、興輝、智發及永柏各自向現有股東收購恒宙、栢輝、集裕及伊東，並向現有股東分配和發行其各自的新股作為代價，比例為70%、12%、6%、6%及6%。其後，豪華向現有股東收購富高、興輝、智發及永柏，並向現有股東分配和發行新股作為代價，比例為70%、12%、6%、6%及6%。豪華亦已向楊國強先生收購碧桂園(香港)發展有限公司(「香港公司」)，以及繳付約1,124,000港元(香港公司於2006年8月31日的資產淨值)作為代價。其後，偉嘉向現有股東收購豪華，並向現有股東配發和發行新股作為代價，比例為70%、12%、6%、6%及6%。偉嘉然後透過總值約為62百萬港元的貸款安排及認購豪華的新股，而該金額則用作由豪華認購富高、興輝、智發及永柏的新股，及分別由富高、興輝、智發及永柏認購恒宙、栢輝、集裕及伊東的新股，以向恒宙、栢輝、集裕及伊東提供代價，向現有股東收購現時組成本集團的中國項目公司、酒店公司、物業管理公司、建築公司、裝修及裝飾公司及主題公園公司的股本權益。

合併財務報表附註(續)

1. 集團重組、編製基準及一般資料(續)

集團重組(續)

下列為豪華及其附屬公司(統稱「豪華集團」)的詳細資料：

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 直接	間接	主要經營活動
於香港註冊成立並在香港經營的有限責任公司：					
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並在中國經營的有限責任公司：					
恒宙國際有限公司	2006年4月7日	200美元	—	100%	投資控股
栢輝投資有限公司	2006年4月7日	200美元	—	100%	投資控股
集裕集團有限公司	2006年3月28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
興輝控股發展有限公司	2006年4月7日	300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
永柏集團有限公司	2006年4月7日	300美元	—	100%	投資控股
豪華發展控股有限公司	2006年3月28日	300美元	100%	—	投資控股
於中國成立及經營(均為外商投資企業)：					
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 5,000,000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 32,500,000元	—	100%	房地產開發

合併財務報表附註(續)

1. 集團重組、編製基準及一般資料(續)

集團重組(續)

名稱	註冊／ 成立日期	已發行及 繳足股本／	應佔股權百分比		主要經營活動
		實收資本 之面值	直接	間接	
於中國成立及經營（均為外商投資企業）：（續）					
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 50,000,000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 5,000,000元	—	100%	酒店經營
佛山市南海區碧桂園房地產 開發有限公司	2004年12月24日	人民幣 62,500,000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 50,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市順德區雅駿裝飾 設計工程有限公司	1999年8月9日	人民幣 3,000,000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 27,750,000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 12,000,000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 55,994,938元	—	100%	房地產開發

合併財務報表附註(續)

1. 集團重組、編製基準及一般資料(續)

集團重組(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 直接	間接	主要經營活動
於中國成立及經營(均為外商投資企業)：(續)					
廣州市番禺區華南碧桂園 俱樂部有限公司	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 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 16,415,554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 5,000,000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 10,000,000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 10,637,941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 16,647,284元	—	100%	酒店經營
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 5,000,000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 10,000,000元	—	100%	房地產開發

合併財務報表附註(續)

1. 集團重組、編製基準及一般資料(續)

集團重組(續)

名稱	註冊／ 成立日期	已發行及 繳足股本／	應佔股權百分比		主要經營活動
		實收資本 之面值	直接	間接	
於中國成立及經營（均為外商投資企業）：（續）					
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 5,000,000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 9,089,990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 8,681,231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	6,250,000美元	—	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	625,000美元	—	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 10,000,000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 200,000,000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***	2003年10月15日	人民幣 8,000,000元	—	50%	房地產開發

合併財務報表附註(續)

1. 集團重組、編製基準及一般資料(續)

集團重組(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 直接	間接	主要經營活動
於中國成立及經營(均為外商投資企業)：(續)					
韶關市順宏房地產開發有限公司	2006年7月12日	人民幣 30,000,000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 10,000,000元	—	90%	房地產開發
高要市碧頤房地產開發有限公司**	2006年9月15日	人民幣 20,000,000元	—	51%	房地產開發
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 10,000,000元	—	100%	房地產開發

合併財務報表附註(續)

1. 集團重組、編製基準及一般資料(續)

集團重組(續)

名稱	註冊／ 成立日期	已發行及 繳足股本／	應佔股權百分比		主要經營活動
		實收資本 之面值	直接	間接	
於中國成立及經營（均為外商投資企業）：（續）					
巢湖市碧桂園房地產開發 有限公司	2006年12月18日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發

* 為本集團於2005年4月20日所收購，詳情參見附註32。

** 為本集團於2006年12月31日所收購，詳情參見附註32。

*** 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，因此該公司被認為是本集團的子公司。

合併財務報表附註(續)

1. 集團重組、編製基準及一般資料(續)

集團重組(續)

- (iii) 必勝有限公司(「必勝」)、多美集團有限公司(「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」)於英屬維爾京群島成立，並分別由楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生及區學銘先生全資擁有。於2007年3月21日，必勝、多美、日皓、偉君及喜樂從偉嘉收購豪華的現有股份，以及恒宙、栢輝及伊東欠偉嘉約62百萬港元的債項，總代價為747,656,986港元，相等於豪華於2006年9月30日的資產淨值。上述收購後，豪華由必勝、多美、日皓、偉君及喜樂分別擁有約70%、12%、6%、6%及6%。
- (iv) 於2007年3月26日，本公司向必勝、多美、日皓、偉君及喜樂收購豪華，並向彼等分配及發行999,999,900股股份作為代價。

於上述重組後，本公司成為豪華集團的控股公司。同時，必勝成為本公司的直接及最終控股公司。

編製基準

就該等合併財務報表而言，合併實體為本公司及豪華集團(統稱「本集團」)。編製合併財務報表以反映本公司財務報表及豪華集團綜合財務報表(「豪華綜合財務報表」)的合併處理，本公司及豪華均由楊國強先生及其若干家屬成員(合稱「楊氏家族」)最終控制，此乃由於楊氏家族之間存在合約安排。

豪華綜合財務報表乃利用香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併賬目的合併會計處理」所述合併會計原則載入組成豪華集團的財務狀況、業績及現金流量。

一般資料

本公司註冊地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。於本年度，本公司業務為投資控股。本公司之子公司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。

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，合併財務報表以人民幣(「人民幣」)千元為單位呈報並經由本公司董事會在2007年4月20日批准刊發。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要

下文載有編製合併財務報表所採用的主要會計政策。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹採用。

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。

以下為必須於本集團2006年5月1日或以後會計期間採用的已頒佈的新準則，修訂及詮釋，而本集團並無提早採納：

- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號「資本披露修訂」的補充修訂，將對本集團自2007年1月1日或之後開始的會計期間生效。香港財務報告準則第7號就改善金融工具的資料加入新披露，要求披露有關面對由金融工具產生的風險的描述性資料及定量資料，包括有關信貸風險、流動性風險及市場風險的指定最低披露，包括就市場風險的敏感度分析。其取代香港會計準則第32號金融工具：披露及呈列中的披露規定，適用於根據香港財務報告準則的所有實體。香港會計準則第1號的補充修訂就實體資本水平及其如何管理資本加入披露。本集團已評估這些新訂及經修訂的準則，認為主要的額外披露將會是這些新訂及經修訂準則所須的市場風險的敏感度分析及資本披露。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋8「香港財務報告準則第2號的範圍」(自2006年5月1日或以後開始的年度期間生效)。該詮釋要求有關發行股本工具的交易代價(如所收到的可識別代價少於已發行股本工具的公允價值)以斷定其是否歸納入香港財務報告準則第2號的範圍。本集團將自2007年1月1日應用該詮釋，惟並不預期此會對合併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「中期財務報告及減值」(自2006年11月1日或以後開始的年度期間生效)。該詮釋禁止於中期期間確認按成本值列賬的商譽、股本工具投資及金融資產投資的減值虧損，於隨後的結算日撥回。本集團將自2007年1月1日應用該詮釋，惟並不預期此會對合併財務報表有任何影響。

(a) 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。

合併財務報表附註（續）

2. 重大會計政策概要（續）

(a) 共同控制合併之合併會計法（續）

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。

(b) 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。

根據購置會計法，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。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

(b) 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。

(c) 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。

(d) 外幣換算

(i) 功能貨幣和呈列貨幣

包括在現時組成本集團各公司的賬目內的項目，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，合併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

外幣交易以交易當日的滙率換算為功能貨幣。結算該等交易及以外幣列賬呈列的貨幣資產與負債按年終滙率換算所產生的滙兌損益於合併收益表內確認。

(iii) 集團公司

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

- 現時組成本集團各公司的每份資產負債表的資產與負債均以該資產負債表的結算日的收市滙率換算；
- 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，並於結算日換算。

合併財務報表附註（續）

2. 重大會計政策概要（續）

(e) 物業、廠房及設備

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

只有有關項目的未來經濟利益可能流入本集團，且該項目成本能可靠計算時，其後續成本可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。

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

出售的損益透過比較所得款與有關賬面值而釐定，計入收益表。

(f) 非金融資產減值

無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，資產按可按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，出現減值的非金融資產的減值可能撥回進行檢討。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

(g) 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，並於各報告日期重估分類。

(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12)。

(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。投資初始均按公允價值加上所有金融資產的交易成本確認。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(i)。

合併財務報表附註（續）

2. 重大會計政策概要（續）

(h) 在建物業

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

房地產開發成本包括開發期間產生的建築成本、機器及設備的折舊、土地使用權攤銷及專業費用。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。

(i) 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。

(j) 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。

(k) 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，合同收入以有可能收回的已產生合同成本的數額確認。

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

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

(k) 建築合同(續)

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。

(l) 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。撥備金額於合併收益表內確認。

(m) 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。

(n) 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。

(o) 借貸成本

借貸成本乃計入會計期間所產生的收益表內。

合併財務報表附註（續）

2. 重大會計政策概要（續）

(p) 遞延所得稅

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）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。

倘未來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。

(q) 僱員福利

(i) 僱員享有假期

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

僱員的病假及產假權益於休假時方確認。

(ii) 退休金福利

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

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

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

(q) 僱員福利(續)

(ii) 退休金福利(續)

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

本集團的固定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

(r) 撥備及或然負債

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

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

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

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

(s) 收入確認

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

(i) 出售物業

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

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

(s) 收入確認(續)

(ii) 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。

(iii) 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估算的指定交易完成程度確認(附註2(k))。

(iv) 裝飾服務

裝飾服務的收入於提供服務的會計期間確認。

(v) 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。

(vi) 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。

(vii) 酒店經營

酒店經營收入於提供服務的會計期間確認。

(viii) 學費收入

來自作為房地產開發業務配套設施的學校的學費收入於提供服務的會計期間確認。

(t) 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(h))。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

(t) 租約(續)

(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。

(u) 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。

(v) 保險合同

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

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

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。

合併財務報表附註（續）

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進行，但若干銷售所得款項則以其他外幣收取。於2006年12月31日，本集團大部分的資產及負債均以人民幣計值，因此，董事認為本集團將不會有重大的外幣風險。

(ii) 利率風險

本集團的大部分收入及經營現金流量不受市場利率變動影響，而本集團亦無重大計息資產。本集團的利率變動風險主要來自長期借款。本集團按浮動利率計息的借款受現金流量利率風險影響。

本集團並無利用任何利率掉期對沖利率風險。

(iii) 信貸風險

本集團並無任何集中信貸風險。現金交易限於信譽良好的機構。本集團的信貸風險存在於銀行存款、貿易及其他應收款總餘額。

本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並提供保證擔保該等買家將會履行還款責任。該等擔保詳情於附註30披露。

(iv) 流動資金風險

本集團管理層致力維持充裕的現金及現金等價物，或透過獲授充足數額的已承諾信貸額，為建築項目提供資金。

(b) 公允值估計

由於到期日短，故此貿易及其他應收款面值扣除減值撥備和貿易及其他應付款的賬面值接近其公允價值。作為披露目的，財務負債公允價值的估計按未來合同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。

合併財務報表附註(續)

4. 重要會計評估及判斷

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

(a) 所得稅及遞延稅款

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

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

(b) 土地增值稅

本集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及支付，在中國各城市的不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間的銷售成本及遞延所得稅撥備。

(c) 建築合同收入確認

根據建築合同的會計政策(如附註2(k)列示)，本集團採用「完成百分比法」釐定在某段期間內應確認的適當收入。完成階段參考每份合同截至結算日止已產生的合同成本，佔該合同的估計總成本的百分比計算。

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

此外，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。

合併財務報表附註(續)

4. 重要會計評估及判斷(續)

(d) 折舊

經營性資產的折舊構成本集團的一項重大營運成本。物業、廠房及設備的成本採用直線法在各有關資產的估計使用年期內計提折舊支出。本集團定期對技術及行業狀況、資產報廢活動及殘值的變動進行複核，以對估計餘下使用年期及折舊率進行調整。

實際使用年期可能與其估計使用年期不同。因此，定期複核可能導致折舊年期的變動及以後期間折舊費用的相應變動。

5. 分部資料

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及主題公園業務。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(見附註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	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
出售物業	6,961,365	4,086,679
提供建築服務	514,240	535,757
提供酒店服務	193,956	185,264
提供物業管理服務	170,368	134,494
學費收入	59,100	114,659
提供裝飾服務	41,908	134,632
	7,940,937	5,191,485

合併財務報表附註(續)

5. 分部資料(續)

分部資料如下：

主要呈報方式 — 業務分部

截至2006年12月31日止年度的分部業績如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、裝修 及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營及 主題公園 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
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	1,557,451	550,773	26,878	14,262	8,107	(102,393)	2,055,078
出售子公司及業務的 收益(附註33)	—	—	—	—	—	—	26,497
財務費用							(264,776)
稅前利潤							1,816,799
所得稅費用							(144,320)
本年度利潤							1,672,479

截至2005年12月31日止年度的分部業績如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、裝修 及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營及 主題公園 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
總分部收入	4,086,679	4,146,177	159,486	192,008	114,659	—	8,699,009
分部間收入	—	(3,475,788)	(24,992)	(6,744)	—	—	(3,507,524)
收入	4,086,679	670,389	134,494	185,264	114,659	—	5,191,485
分部業績	892,901	756,069	12,547	(4,246)	14,638	(486,396)	1,185,513
財務費用							(220,981)
稅前利潤							964,532
所得稅費用							(375,019)
本年度利潤							589,513

合併財務報表附註(續)

5. 分部資料(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。

其他在合併收益表中列賬的分部項目及資本開支如下：

	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	酒店經營及 主題公園	其他	撇銷	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
攤銷(附註7)	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)	286,686	6,819	5,352	78,451	535	(45,229)	332,614

	截至2005年12月31日止年度						
	房地產開發	建築、裝修 及裝飾	物業管理	酒店經營及 主題公園	其他	撇銷	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)	26,142	43,269	6,314	53,786	11,030	(6,906)	133,635
攤銷(附註7)	37,008	2,288	—	3,023	—	—	42,319
物業、廠房及設備 減值(附註6)	—	—	—	3,007	1,354	—	4,361
資本開支(附註6)	46,954	69,569	2,208	174,210	3,632	(59,052)	237,521

合併財務報表附註(續)

5. 分部資料(續)

主要呈報方式 — 業務分部(續)

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	酒店經營及 主題公園 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	15,662,588	2,559,287	83,899	966,359	—	(9,941,288)	9,330,845
未分配負債							4,505,160
總負債							13,836,005

於2005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	酒店經營及 主題公園 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	13,713,182	5,061,062	169,935	825,486	420,861	(6,887,662)	13,302,864
未分配資產							723,852
總資產							14,026,716
分部負債	7,544,670	2,514,463	157,198	803,592	388,466	(5,290,806)	6,117,583
未分配負債							5,587,295
總負債							11,704,878

合併財務報表附註(續)

5. 分部資料(續)

主要呈報方式 — 業務分部(續)

分部資產主要包括物業、廠房及設備、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、廠房及設備的添置，包括透過業務合併進行收購產生的添置(附註6及32)。

合併財務報表附註(續)

6. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2005年1月1日						
成本	566,429	259,312	223,743	94,232	138,512	1,282,228
累計折舊	(94,964)	(128,607)	(116,079)	(34,001)	—	(373,651)
累計減值	—	(1,219)	(2,907)	(7,246)	—	(11,372)
賬面淨值	471,465	129,486	104,757	52,985	138,512	897,205
截至2005年12月31日止年度						
期初賬面淨值	471,465	129,486	104,757	52,985	138,512	897,205
收購子公司(附註32)	—	—	—	—	20,632	20,632
增添	32,958	46,116	35,984	31,397	70,434	216,889
重新分類	100,627	6,141	—	—	(106,768)	—
處置	—	—	(71)	(119)	—	(190)
折舊	(39,075)	(46,555)	(30,959)	(17,046)	—	(133,635)
減值撥備	(3,007)	(87)	—	(1,267)	—	(4,361)
期末賬面淨值	562,968	135,101	109,711	65,950	122,810	996,540
於2005年12月31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(附註32)	—	—	126	224	—	350
出售子公司及業務(附註33)	(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

合併財務報表附註(續)

6. 物業、廠房及設備(續)

折舊開支按資本撥充或計入合併資產負債表及合併收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
在建物業	33,289	33,007
銷售成本	76,214	78,035
銷售及市場推廣成本	8,490	3,581
行政費用	19,171	19,012
	137,164	133,635

截至2006年12月31日，賬面淨值合共為人民幣357,745,000元(2005年：人民幣346,868,000元)的樓宇以及賬面淨值合共為人民幣64,913,000元(2005年：零)的在建工程已作為本集團的借款作抵押。

截至2006年12月31日，賬面淨值合共為人民幣19,324,000元(2005年：人民幣155,918,000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2006年12月31日的賬面淨值為人民幣381,837,000元(2005年：人民幣475,095,000元)。

於2006年5月，賬面淨值為人民幣36,556,000元的若干樓宇為清遠碧桂園物業發展有限公司(「清遠碧桂園」)(一間由現有股東控制的關聯公司)的借款作抵押(附註30)，抵押已於2006年12月31日解除。

合併財務報表附註(續)

7. 土地使用權

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
年初賬面淨值	3,716,656	3,210,959
收購子公司(附註32)	89,200	59,748
增添	781,598	752,448
攤銷：		
— 計入行政費用	(39,647)	(42,319)
— 於在建物業資本化(附註9)	(23,152)	(18,998)
出售子公司及業務(附註33)	(282,527)	—
轉入銷售成本	(485,737)	(245,182)
	3,756,391	3,716,656
預期在正常營運週期內轉入銷售成本包含於流動資產的數額	(1,584,777)	(1,607,841)
年末賬面淨值	2,171,614	2,108,815
香港以外地區，租期為：		
50至70年	3,636,535	3,628,799
10至50年	119,856	87,857
	3,756,391	3,716,656

土地使用權包括獲得權利以使用位於中國以內的若干土地成本，以定期發展物業。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2006年12月31日，賬面淨值合共為人民幣1,427,365,000元(2005年：人民幣1,450,298,000元)的土地使用權已分別為本集團的借款作抵押。於2005年12月31日，賬面淨值合共為人民幣179,672,000元的土地使用權已為清遠碧桂園的借款作抵押(附註30)，該項抵押已於2006年12月31日解除。

於2006年12月31日，賬面淨值共人民幣7,264,000元(2005年：人民幣6,682,000元)的土地使用權證尚在辦理之中。

合併財務報表附註(續)

8. 可供出售金融資產

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
無活躍市場的非上市證券	20,000	25,000

上述可供出售金融資產的賬面值與其公允值相若。

9. 在建物業

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005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	3,725,848	3,245,454
超過正常營運週期後列作非流動資產	212,573	113,842
	3,938,421	3,359,296
款項包括：		
建造成本	3,915,269	3,340,298
土地使用權攤銷(附註7)	23,152	18,998
	3,938,421	3,359,296

在建物業位於中國。

10. 持作銷售已落成物業

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
持作銷售已落成物業，以成本列賬	1,641,029	1,295,393

持作銷售已落成物業位於中國。

合併財務報表附註(續)

11. 存貨

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
建築材料，以成本列賬	89,955	114,041

截至2006年12月31日止年度，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1,898,271,000元(2005年：人民幣2,199,154,000元)。

12. 貿易及其他應收款

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
貿易應收款：(附註(a))：	49,937	96,109
關聯人士(附註34(d))	—	26,055
第三方	49,937	70,054
其他應收款項：	818,499	1,867,114
關聯人士(附註34(d))	638,797	1,719,844
第三方	182,659	169,487
應收款項減值撥備	(2,957)	(22,217)
合約工程的應收客戶款項(附註(b))	103,694	401,401
預付款 — 第三方	466,934	206,727
	1,439,064	2,571,351

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	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
90天以內	32,918	51,060
90天以上及180天以內	7,589	12,870
180天以上及365天以內	3,277	26,547
365天以上	6,153	5,632
	49,937	96,109

合併財務報表附註(續)

12. 貿易及其他應收款(續)

(b) 於結算日合同工程的應收客戶款項列示如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
已發生成本	2,700,866	1,894,612
確認的利潤(減確認的損失)	1,363,660	759,504
	4,064,526	2,654,116
減：已出具賬單部分	(3,960,832)	(2,252,715)
	103,694	401,401
列示為：		
應收客戶款項	103,694	401,401
包括：關聯公司(附註34(d))	92,623	401,395
第三方	11,071	6

13. 受限制現金

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)。

14. 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：		
以人民幣計值	1,961,122	958,781
以其他貨幣計值	23,236	1,736
	1,984,358	960,517
減：受限制現金(附註13)	(454,669)	(135,810)
	1,529,689	824,707

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，須遵守中國政府頒布的有關外匯管制規則及規例。

合併財務報表附註(續)

15. 合併股本

誠如上文附註1所披露，根據合併會計法編製的合併財務報表旨在反映本公司財務報表與豪華綜合財務報表的合併處理。因此，豪華的首次發行普通股及溢價計人民幣764,568,000元視同於2005年1月1日已發行，而於2005年及2006年12月31日，該款項與組成本集團的該等公司有關注冊資本(如適用)總額的差額已計入合併儲備賬。

就編製合併財務報表而言，本集團於2006年的合併股本為豪華及本公司的股本(包括股份溢價)。

16. 儲備

	合併儲備金 (附註(b)) 人民幣千元	法定儲備金 (附註(a)) 人民幣千元	未分配盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2005年1月1日結餘	(557,908)	58,074	1,399,811	899,977
當時股東向子公司注資	407,606	—	—	407,606
本年度利潤	—	—	615,425	615,425
轉入法定儲備金	—	58,189	(58,189)	—
股息(附註(27))	—	—	(382,792)	(382,792)
於2005年12月31日／2006年1月1日結餘	(150,302)	116,263	1,574,255	1,540,216
當時股東向子公司注資	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)	—
出售子公司及業務(附註33)	(9,050)	(1,227)	—	(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	512,554	545,259

合併財務報表附註(續)

16. 儲備(續)

附註：

- (a) 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(如附註1所述)，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。

- (b) 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。

17. 借款

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
列作非流動負債的借款：		
銀行借款 — 有抵押	3,876,700	3,410,505
關聯人士借款(附註34(d))	—	644,205
減：非流動借款的即期部分	(1,018,500)	(331,500)
	2,858,200	3,723,210
列作流動負債的借款：		
銀行借款 — 有抵押	140,000	270,000
關聯人士借款(附註34(d))	64,592	—
非流動借款的即期部分	1,018,500	331,500
	1,223,092	601,500

於2006年12月31日，本集團的借款人民幣4,016,700,000元(2005年：人民幣3,680,505,000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7)。

合併財務報表附註(續)

17. 借款(續)

關聯公司的擔保及抵押明細列示如下：

於	借款金額 人民幣千元	擔保明細	抵押明細
2006年12月31日	80,000	無	廣州市真誠房地產開發有限公司的若干土地使用權
2005年12月31日	149,000	無	番禺碧桂園部分土地使用權
	340,000	無	清遠碧桂園部分土地使用權
	200,000	番禺碧桂園、花城碧桂園和清遠碧桂園	無
	100,000	無	清遠高爾夫部分土地使用權
	88,000	清遠碧桂園	清遠碧桂園部分土地使用權
	12,000	清遠碧桂園	無

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2006年12月31日	2,858,200	—	—	—	2,858,200
於2005年12月31日	3,723,210	—	—	—	3,723,210
列作流動負債的借款：					
於2006年12月31日	1,223,092	—	—	—	1,223,092
於2005年12月31日	601,500	—	—	—	601,500

合併財務報表附註(續)

17. 借款(續)

列作非流動負債的借款的期限如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
一至二年	2,044,400	2,306,000
二至五年	813,800	1,417,210
	2,858,200	3,723,210

於結算日的加權平均實際利率如下：

	於12月31日	
	2006年	2005年
借款	6.222%	6.270%

本集團借款的賬面值均以人民幣計值且其賬面值與其公允值相若。

18. 遞延所得稅

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	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於12個月後變現	391,386	363,951
— 將於12個月內變現	164,180	359,901
	555,566	723,852
遞延所得稅負債：		
— 將於12個月後清償	(130,957)	(409,228)
— 將於12個月內清償	—	(225,464)
	(130,957)	(634,692)
	424,609	89,160

合併財務報表附註(續)

18. 遞延所得稅(續)

遞延稅項的淨變動如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
年初	89,160	(114,999)
收購子公司(附註32)	(15,195)	—
出售子公司及業務(附註33)	(4,472)	—
在合併收益表確認(附註26)	355,116	204,159
年末	424,609	89,160

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2005年1月1日	162,310	7,063	44,336	217,476	152	431,337
於合併收益表內計入	113,330	—	31,203	146,475	1,507	292,515
於2005年12月31日	275,640	7,063	75,539	363,951	1,659	723,852
於合併收益表內 (扣除)／計入	(242,350)	(6,356)	32,468	27,435	24,989	(163,814)
出售子公司及業務(附註33)	—	—	(4,472)	—	—	(4,472)
於2006年12月31日	33,290	707	103,535	391,386	26,648	555,566

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。本集團沒有就於2006年12月31日的累計虧損人民幣12,408,000元(2005年：人民幣43,091,000元)而確認於2006年12月31日的遞延所得稅資產人民幣4,095,000元(2005年：人民幣14,220,000元)。於2006年12月31日的累計虧損中人民幣3,440,000元、人民幣4,474,000元、人民幣1,646,000元、人民幣690,000元及人民幣2,158,000元將分別於2007年、2008年、2009年、2010年及2011年屆滿。

合併財務報表附註(續)

18. 遞延所得稅(續)

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2005年1月1日	—	(546,336)	(546,336)
於合併收益表內扣除	—	(88,356)	(88,356)
於2005年12月31日	—	(634,692)	(634,692)
收購子公司(附註32)	(15,195)	—	(15,195)
於合併收益表內計入(附註)	—	518,930	518,930
於2006年12月31日	(15,195)	(115,762)	(130,957)

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)。

19. 貿易及其他應付款

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
貿易應付款：(附註(a))	517,018	526,613
關聯人士(附註34(d))	37,567	154,255
第三方	479,451	372,358
其他應付款項：	279,129	714,709
關聯人士(附註34(d))	—	464,841
第三方	279,129	249,868
應付員工福利	120,853	197,972
應計費用	42,845	20,277
其他應付稅項(附註(b))	889,014	573,794
學費儲備金(附註(c))	—	254,168
	1,848,859	2,287,533

合併財務報表附註(續)

19. 貿易及其他應付款(續)

附註：

(a) 於結算日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
90日內	407,915	329,323
90日以上及180日以內	35,967	48,231
180日以上及365日以內	15,407	43,366
365日以上	57,729	105,693
	517,018	526,613

(b) 其他應付稅項主要為應付土地增值稅(附註22(b))。

(c) 學費儲備金為向學生收取的無抵押、免息及需隨時償還的儲備金。

20. 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
罰沒收入	5,476	7,482
利息收入	20,192	7,844
處置物業、廠房及設備的收益／(損失)(附註28)	1,265	(190)
出售子公司及業務之收益(附註33)	26,497	—
確認為收入的負商譽(附註32)	10,360	—
其他	(4,782)	1,179
	59,008	16,315

合併財務報表附註(續)

21. 其他開支

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
捐贈	9,089	61,447
物業、廠房及設備減值撥備(附註6)	3,421	4,361
滯納金	33,374	—
	45,884	65,808

22. 經營利潤

經營利潤已扣除以下項目：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
核數師酬金	1,204	73
廣告費	83,653	120,701
營業稅及其他附加稅(a)	506,745	387,088
已完工物業銷售成本	3,637,652	1,870,996
折舊(附註6)	137,164	133,635
土地增值稅(b)	373,903	329,339
土地使用權攤銷(附註7)	39,647	42,319
員工成本 — 未計董事薪酬(附註24)	1,184,310	1,020,505

(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%

(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取得土地使用權所支付的租賃金額及所有物業開發費用等應扣除項目金額餘額，並計入合併收益表內作為銷售成本。

合併財務報表附註(續)

23. 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行借款利息	237,895	164,369
— 關聯人士借款利息(附註34(b))	26,881	56,612
	264,776	220,981

24. 員工成本 — 未計董事薪酬

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
工資及薪酬	1,138,550	987,347
退休計劃供款	7,943	13,029
員工福利	18,046	7,545
醫療福利	15,020	4,884
其他津貼及福利	4,751	7,700
	1,184,310	1,020,505

25. 董事酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事酬金

截至2006年12月31日止年度，每位董事的薪酬如下：

董事姓名	酬金	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
楊惠妍女士	—	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	—	—	—	—	—	—	—	—

合併財務報表附註(續)

25. 董事酬金及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事酬金(續)

截至2005年12月31日止年度，每位董事的薪酬如下：

董事姓名	酬金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情獎金 人民幣千元	激勵酬金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	退休計劃 的僱主供款 人民幣千元	失去董事 職位的補償 人民幣千元	合計 人民幣千元
楊國強先生	—	600	—	—	108	2	—	710
崔健波先生	—	600	388	—	—	2	—	990
楊貳珠先生	—	285	—	—	186	2	—	473
楊惠妍女士	—	607	100	—	—	—	—	707
蘇汝波先生	—	600	—	—	83	2	—	685
張耀垣先生	—	600	—	—	—	1	—	601
區學銘先生	—	600	—	—	13	2	—	615
楊志成先生	—	150	187	—	—	1	—	338
楊永潮先生	—	1,170	329	—	—	1	—	1,500
黎明先生	—	—	—	—	—	—	—	—
石禮謙先生	—	—	—	—	—	—	—	—
唐滙棟先生	—	—	—	—	—	—	—	—

除本公司於2006年11月10日委任楊貳珠先生外，本公司於2006年12月4日委任其他董事。於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。

(b) 五名最高薪酬人士

於截至2006年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士中有四名(2005年：兩名)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，應付予其餘一名(2005年：三名)人士的酬金載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
薪酬及其他福利	1,278	2,651
退休計劃供款	1	3
	1,279	2,654

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2006年	2005年
零至1,000,000港元	—	2
1,000,000港元至1,500,000港元	1	1

合併財務報表附註(續)

26. 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
現有所得稅		
— 中國企業所得稅	499,057	579,178
— 香港利得稅	379	—
遞延所得稅(附註18)	(355,116)	(204,159)
	144,320	375,019

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	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
所得稅前利潤	1,816,799	964,532
按33%的中國企業所得稅率計算的數額	599,544	318,296
不同稅率的影響	(373)	—
稅務優惠之影響*	(106,594)	—
未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	708	4,142
抵減以前年度的稅項損失	(552)	(139)
不可扣稅的費用	47,655	52,720
騰越建築公司的稅率變動*	(396,068)	—
所得稅費用	144,320	375,019

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評稅或扣減的該等項目作出調整。

香港利得稅乃按截至2006年12月31日止年度的估計應課稅利潤的17.5%計算。截至2005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。

合併財務報表附註(續)

26. 所得稅費用(續)

- * 騰越建築工程公司就建築業務相關資產及負債的稅基與其在賬目中的相關賬面值所產生的暫時差異所涉遞延稅項作出撥備。相關資產及負債的稅基按建築合同下開單時間表釐定，而賬目中的相關賬面值按照對本集團竣工比例的有關會計政策確認(附註2(k))。於2006年8月轉為外資企業時，騰越建築工程公司獲當地稅局授予「兩年免稅與及後三年減稅50%」的稅務優惠。2006年被視為騰越建築工程公司在此背景下的首個盈利年度，所以完全免稅。由於獲授稅務優惠，承2005年而來的暫時差異的遞延稅項已重新計算，並繼而將遞延稅項變動計入截至2006年12月31日止年度遞延稅項抵免。

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改為25%，該企業所得稅法自2008年1月1日起生效。此企業所得稅稅率之變動，對本集團合併財務報表之影響取決於實施細則之頒佈，截止本合併財務報表批准之日，該實施細則尚未出台。因此，本集團目前尚不能合理地預計此新企業所得稅法對本集團之影響。

27. 股息

現時組成本集團各公司向其當時權益持有人派發的股息如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
股息	2,513,704	382,792

股息率及有權享有股息的股份數額並未呈報，原因為按上文附註1所披露的合併基準編製財務報表，有關資料不具實質意義。

合併財務報表附註(續)

28. 經營活動產生的現金

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
本年度利潤	1,672,479	589,513
調整項目：		
所得稅費用(附註26)	144,320	375,019
利息收入(附註20)	(20,192)	(7,844)
利息開支(附註23)	264,776	220,981
折舊(附註6)	137,164	133,635
土地使用權攤銷(附註7)	39,647	42,319
處置物業、廠房及設備(收益)／虧損(附註)	(1,265)	190
確認為收入的負商譽(附註32)	(10,360)	—
出售子公司之收益(附註33)	(26,497)	—
物業、廠房及設備減值撥備(附註6)	3,421	4,361
營運資本變化(除收購及出售子公司外)：		
在建物業及持作銷售已落成物業	(1,035,472)	(2,001,005)
存貨	(13,417)	(9,583)
土地使用權	(261,711)	(457,494)
受限制現金	(359,382)	(5,809)
貿易及其他應收款	535,394	(170,543)
預付稅款	(402,227)	(132,979)
貿易及其他應付款	347,692	422,269
客戶的預收賬款	3,812,626	1,850,389
經營活動產生的現金	4,826,996	853,419

附註：

各相關期間的處置物業、廠房及設備(收益)／虧損如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
處置的賬面淨值	66,373	190
收到的收入	(67,638)	—
處置(收益)／損失	(1,265)	190

合併財務報表附註(續)

29. 每股盈利

每股盈利資料不具實質意義故此並無呈列，原因為本集團進行重組及業績已按上文附註1披露的合併基準編製。

30. 或然負債

本集團有以下的或然負債：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	5,822,731	3,213,766
就銀行借款給予關聯公司的擔保(附註(b))	—	230,600
	5,822,731	3,444,366

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2006年12月31日，人民幣764,414,000元(2005年：人民幣945,660,000元)的金額於按揭貸款到期日後滿兩年時解除；而人民幣5,058,317,000元(2005年：人民幣2,268,106,000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。

- (b) 指就清遠碧桂園取得銀行借款而給予其的擔保，其已於2006年12月31日解除。

合併財務報表附註(續)

31. 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	32,265	8,324
房地產開發開支	678,423	857,727
	710,688	866,051

(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	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
不超過1年	4,028	1,390
超過1年但不超過5年	6,659	1,313
超過5年	8,621	4,452
	19,308	7,155

(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	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
不超過1年	16,558	13,710
超過1年但不超過5年	55,091	25,251
超過5年	134,103	25,040
	205,752	64,001

合併財務報表附註(續)

32. 業務合併

於2005年4月20日，現有股東分別以人民幣3,280,000元及人民幣12,800,000元的代價從第三方收購了江門市東岸房地產發展有限公司(「江門東岸」)及江門市金怡置業有限公司(「江門金怡置業」)的全部權益。於截至2005年12月31日止年度，江門東岸及江門金怡置業並沒有實現任何收入及產生任何經營業績。

有關收購之淨資產和商譽之詳情如下：

	合計 人民幣千元
總收購代價 — 以現金	16,080
收購的淨資產之公允值 — 如下表所示	(16,080)
商譽	—

於2005年4月20日，收購產生的資產及負債合併列示如下：

	公允值 人民幣千元	被收購者 的賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	4	4
在建工程(附註6)	20,632	20,632
土地使用權(附註7)	59,748	59,748
在建物業	41,823	41,823
貿易及其他應付款	(106,127)	(106,127)
收購的淨資產	16,080	16,080
現金支付的收購代價	16,080	
收購的子公司的現金及現金等價物	(4)	
收購產生的現金流出	16,076	

於2006年12月31日，本集團以人民幣19,000,000元的代價從第三方收購了惠州市惠陽區岐山度假村發展有限公司(「岐山發展」)95%的權益及以人民幣10,200,000元的代價從楊志剛先生(現有股東的關係密切之家屬成員)收購了高要市碧頤房地產開發有限公司(「高要開發」)51%的權益以及由高要開發全資擁有的肇慶市高要碧桂園鳳凰酒店有限公司。於截至2006年12月31日止年度，岐山發展及高要開發並沒有實現任何收入及產生任何經營業績。

合併財務報表附註(續)

32. 業務合併(續)

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	
— 現金支付	25,200
— 應付代價	4,000
總收購代價	29,200
收購的淨資產之公允值 — 如下表所示	(39,560)
確認為收入的負商譽(附註20)	(10,360)

於2006年12月31日，收購產生的資產及負債列示如下：

	公允值 人民幣千元	被收購者 的賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	7,459	7,459
貿易及其他應收款	279,772	279,772
物業、廠房及設備(附註6)	350	350
土地使用權(附註7)	89,200	43,154
貿易及其他應付款	(310,681)	(310,681)
遞延稅項負債(附註18)	(15,195)	—
淨資產	50,905	20,054
少數股東權益	(11,345)	
收購的淨資產	39,560	
現金支付的收購代價	25,200	
收購的子公司的現金及現金等價物	(7,459)	
收購產生的現金流出	17,741	

於2006年12月31日後及於2007年2月9日，本集團以人民幣1,000,000元的代價向第三方出售了其在岐山發展5%的權益，因此，本集團目前持有岐山發展90%的權益。

合併財務報表附註(續)

33. 出售子公司及業務

於2006年5月31日，本集團以佛山市順德區陳村碧桂園有限公司(「陳村」)及佛山市均安碧桂園酒店有限公司(「均安酒店」)各自的原投資成本，向第三方出售其於該等公司的全部股權；以及以佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司(「鴻業水泥製品」)及佛山市順德區均安碧桂園高爾夫俱樂部有限公司(「均安高爾夫」)各自的原投資成本，向佛山市順德利達投資有限公司(一家由現有股東及其關係密切之家屬成員控制的關聯公司)出售其於該等公司的全部股權。於2006年6月30日，本集團以人民幣1元的代價，向現有股東出售其在作為房地產開發業務配套設施的學校(「學校」)全部權益。於2006年7月31日，本集團以原投資成本，向第三方出售其於上海松江月亮河房地產開發有限公司(「上海月亮河」)的全部股權。

出售上述子公司及學校的淨資產，及出售的相關收益或虧損的詳情載列如下：

	陳村	均安酒店	均安高爾夫	鴻業 水泥製品	上海月亮河	學校	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
收到的現金	7,500	400	29,058	8,967	—	—	45,925
未結清的款項、 計入其他應收款	—	—	—	—	8,000	—	8,000
總代價	7,500	400	29,058	8,967	8,000	—	53,925
出售的淨(負債)／資產	(5,694)	1,512	7,317	81,292	(51,705)	(5,294)	27,428
出售收益／(虧損)	13,194	(1,112)	21,741	(72,325)	59,705	5,294	26,497

合併財務報表附註(續)

33. 出售子公司及業務(續)

有關出售上述總資產及負債之詳情如下：

	合計 人民幣千元
現金及現金等價物	52,232
受限制現金	40,522
貿易及其他應收款	132,942
存貨	37,504
在建物業	106,510
持作銷售已落成物業	4,201
物業、廠房及設備(附註6)	177,625
土地使用權(附註7)	282,527
遞延所得稅資產(附註18)	4,472
委託貸款	283,020
借款	(273,020)
貿易及其他應付款	(761,000)
應付所得稅	(22,510)
出售儲備	(10,277)
	54,748
減：出售少數股東權益	(27,320)
出售的淨資產	27,428
出售收益	26,497
總代價	53,925
減：計入其他應收款	(8,000)
收到的現金	45,925
減：出售子公司及業務的現金及現金等價物	(52,232)
出售產生的現金流出	(6,307)

合併財務報表附註(續)

34. 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
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*

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

合併財務報表附註(續)

34. 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**
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
佛山市順德區藝恒信製鞋廠有限公司**

* 此等公司於2006年被售出之前為本集團之子公司(詳見附註33)。

** 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。

合併財務報表附註(續)

34. 關聯人士交易(續)

(b) 關聯人士交易

除已在上述附註7、17、32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	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
建築及裝修收入：		
由現有股東控制：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	380,845	314,264
清遠市故鄉里文化發展有限公司	9,324	11,872
廣東碧桂園學校	14,371	—
由現有股東關係密切之家屬成員控制：		
清遠碧桂園假日半島高爾夫球會有限公司	14,956	1,206
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	497	187,788
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	13,330	—
	433,323	515,130
銷售房產：		
現有股東：		
楊惠妍女士	8,713	—
現有股東關係密切之家屬成員：		
張穎燕女士	886	—
張熾標先生	6,735	—
楊敏盛先生	5,763	—
楊子瑩女士	1,458	—
蘇志賢先生	5,385	—
區結玲女士	4,708	—
區結萍女士	—	3,794
	33,648	3,794

合併財務報表附註(續)

34. 關聯人士交易(續)

(b) 關聯人士交易(續)

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
購買設計服務：		
由現有股東控制：		
佛山市順德區博意建築設計院有限公司	70,928	51,146
購買建築材料和水：		
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	1,084	301
佛山市順德區江口自來水有限公司	3,389	3,355
增城市清源自來水廠有限公司	7,923	16,410
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	55,513	—
	67,909	20,066
購買建築材料：		
由現有股東關係密切之家屬成員控制：		
佛山市順德區博雅家具有限公司	7,657	6,612
佛山市毅聯電纜有限公司	19,540	36,760
佛山市順德區科興電纜塑料有限公司	23,658	39,950
廣州市耀恒輝電器有限公司	789	3,353
	51,644	86,675

合併財務報表附註(續)

34. 關聯人士交易(續)

(b) 關聯人士交易(續)

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
關聯人士收取的貸款利息：		
現有股東：		
楊貳珠先生	1,993	4,756
楊惠妍女士	824	376
蘇汝波先生	1,998	4,756
張耀垣先生	1,998	4,756
區學銘先生	1,998	4,756
由現有股東控制：		
廣東碧桂園學校	1,403	—
偉嘉集團控股有限公司	1,241	—
現有股東關係密切之家屬成員：		
楊國強先生	7,683	20,442
楊敏盛先生	27	48
區結萍女士	27	48
蘇志賢先生	27	48
張熾標先生	27	48
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	7,635	16,578
	26,881	56,612

- (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) 房產根據當時市價的折扣價出售，而折扣價以全權酌情形式釐定。
- (iv) 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。
- (v) 來自關聯人士的貸款以相類條款的銀行貸款的利率收取利息。

合併財務報表附註(續)

34. 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	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	10,672	7,730
退休計劃供款	18	15
	10,690	7,745

(d) 與關聯人士有關的結餘

於2006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	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
應收關聯人士餘額		
— 包括在貿易應收款下：		
由現有股東控制：		
清遠市故鄉里文化發展有限公司	—	4,087
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	—	21,968
	—	26,055
— 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	80,799	390,110
清遠市故鄉里文化發展有限公司	—	7,785
廣東碧桂園學校	11,824	—
由現有股東關係密切之家屬成員控制：		
清遠碧桂園假日半島高爾夫球會有限公司	—	2,072
由現有股東及其關係密切之家屬成員控制：		
廣州番禺碧桂園物業發展有限公司	—	1,428
	92,623	401,395

合併財務報表附註(續)

34. 關聯人士交易(續)

(d) 與關聯人士有關的結餘(續)

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
應付關聯人士款項		
— 包括在貿易應付款下：		
由現有股東控制：		
佛山市順德區博意建築設計院有限公司	33,418	146,825
清遠碧桂園物業發展有限公司	—	3,944
由現有股東關係密切之家屬成員控制：		
佛山市順德區博雅家具有限公司	—	2,154
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	1,122	1,332
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	3,027	—
	37,567	154,255

合併財務報表附註(續)

34. 關聯人士交易(續)

(d) 與關聯人士有關的結餘(續)

於2006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	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
— 包括在其他應收款中：		
由現有股東控制：		
佛山市順德區博意建築設計院有限公司	—	2,530
清遠碧桂園物業發展有限公司	—	442,094
由現有股東關係密切之家庭成員控制：		
佛山市順德區國華紀念中學	—	2,180
佛山市順德區高品投資有限公司	250,797	628,028
佛山市順德區鴻業房產有限公司	—	47,235
清遠碧桂園假日半島高爾夫球會有限公司	—	59,903
由現有股東及其關係密切之家庭成員控制：		
上海莘橋月亮河房地產開發有限公司	—	5,000
增城市清源自來水廠有限公司	—	62,804
佛山市順德區江口自來水有限公司	—	30,422
廣州番禺碧桂園物業發展有限公司	—	45,782
佛山市順德區陳村鎮花城碧桂園物業發展有限公司	—	54,997
少數股東：		
廣州真誠房地產開發有限公司	388,000	308,000
現有股東關係密切之家屬成員：		
楊志成先生	—	2,166
吳偉忠先生	—	28,543
現有股東：		
張耀垣先生	—	160
	638,797	1,719,844

合併財務報表附註(續)

34. 關聯人士交易(續)

(d) 與關聯人士有關的結餘(續)

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
— 包括在其他應付款中：		
由現有股東控制：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	—	299,208
由現有股東關係密切之家屬成員控制：		
佛山市順德區鴻業房產有限公司	—	41,200
由現有股東及其關係密切之家屬成員控制：		
上海莘橋月亮河房地產開發有限公司	—	15,200
佛山市順德區騰安消防設計工程有限公司	—	2,900
上海月亮河房地產開發有限公司	—	13,772
佛山市順德區陳村鎮花城碧桂園物業發展有限公司	—	17,825
廣州番禺碧桂園物業發展有限公司	—	72,236
少數股東：		
佛山市順德區藝恒信製鞋廠有限公司	—	2,500
	—	464,841

附註：

- (i) 應收／應付關聯人士的貿易結餘為無抵押、免息及需根據有關合同條款清償。
- (ii) 應收／應付關聯人士的非貿易結餘為無抵押、免息及需隨時償還。於批准該等合併財務報表日期，上述與關聯人士的非貿易結餘已清償。

合併財務報表附註(續)

34. 關聯人士交易(續)

(d) 與關聯人士有關的結餘(續)

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
關聯人士貸款		
— 包括在借款中：		
現有股東：		
楊貳珠先生	—	51,326
楊惠妍女士	—	20,013
蘇汝波先生	—	51,326
張耀垣先生	—	51,326
區學銘先生	—	51,326
由現有股東控制：		
偉嘉集團控股有限公司	64,592	—
現有股東關係密切之家屬成員：		
楊敏盛先生	—	778
楊國強先生	—	205,776
蘇志賢先生	—	778
區結萍女士	—	778
張熾標先生	—	778
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	—	210,000
	64,592	644,205

關聯人士貸款為無抵押、有息(附註34(b))及具固定償還期限。

35. 結算日後事項

於2007年3月26日，本集團已就籌備本公司股份於聯交所主板上市完成重組，詳情載於附註1。

2006年12月31日以後並截至批准該等合併財務報表日期，豪華已宣派及派付特別股息約人民幣512,600,000元。

於2007年4月20日，本公司完成全球發售2,400,000,000股股份，並同日於聯交所上市。本公司於全球發售所得款項淨額約為12,537百萬港元。

公司財務報表的獨立核數師報告



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118至125頁碧桂園控股有限公司(「貴公司」)的財務報表，此等財務報表包括於2006年12月31日的資產負債表與自2006年11月10日(公司成立日)至2006年12月31日止期間的收益表、權益變動表和現金流量表，以及重大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(「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財務報表發表意見，並僅向整體股東報告。除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

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

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。

公司財務報表的獨立核數師報告（續）

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）

意見

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司於2006年12月31日的財務狀況及自2006年11月10日至2006年12月31日止期間的虧損及現金流量，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，2007年4月20日

公司資產負債表

	附註	於2006年 12月31日 人民幣千元
資產		
流動資產		
預付款		653
總資產		653
權益		
本公司權益所有人應佔股本及儲備		
股本	3	—
累計虧損		(1,349)
總權益		(1,349)
負債		
流動負債		
其他應付款		2,002
總負債		2,002
權益及負債總額		653
淨流動負債		(1,349)
總資產減流動負債		(1,349)

於2007年4月20日獲董事會批准

崔健波
董事

楊貳珠
董事

載於第122至125頁的附註屬該等財務報表的一部分。

公司收益表

	附註	自2006年11月10日 (註冊成立日期)至 2006年12月31日止期間 人民幣千元
收入		—
行政開支	4	(1,349)
本公司權益所有人應佔期間虧損		(1,349)
本公司權益所有人期內應佔每股虧損	5	(1,349)
股息	6	—

載於第122至125頁的附註屬該等財務報表的一部分。

公司權益變動表

	自2006年11月10日(註冊成立日期)至 2006年12月31日止期間		
	股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2006年11月10日發行股本	—	—	—
本期虧損	—	(1,349)	(1,349)
於2006年12月31日結餘	—	(1,349)	(1,349)

載於第122至125頁的附註屬該等財務報表的一部分。

公司現金流量表

	自2006年11月10日 (註冊成立日期)至 2006年12月31日止期間 人民幣千元
期間虧損	(1,349)
預付款增加	(653)
其他應付款項增加	2002
自經營活動的現金淨流量	—
自融資活動的現金流量	
發行普通股股份所得款項(附註)	—
融資活動產生之現金淨額	—
現金及現金等價物的淨增加	—
現金及現金等價物期末餘額	—

附註：此代表於2006年11月10日按面值發行1股普通股獲得的所得款項0.10港元(附註3)。

載於第122至125頁的附註屬該等財務報表的一部分。

公司財務報表附註

1. 一般資料

碧桂園控股有限公司（「本公司」）於2006年11月10日根據開曼群島法律在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司主要從事投資控股。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司股份於2007年4月20日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

除另有註明外，財務報表均以人民幣（「人民幣」）千元為單位呈報。董事會已在2007年4月20日批准刊發涵蓋自2006年11月10日（註冊成立日期）至2006年12月31日（「本期間」）的財務報表。

2. 重大會計政策概要

下文載有編製財務報表所採用的主要會計政策。

2.1 編製基準

本公司的財務報表是根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

以下為必須於本公司2006年5月1日或以後會計期間採用的已頒佈的新準則、修訂及詮釋，而本公司並無提早採納：

- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號「資本披露修訂」的補充修訂，將對本公司自2007年1月1日或之後開始的會計期間生效。香港財務報告準則第7號就改善金融工具的資料加入新披露，要求披露有關面對由金融工具產生的風險的描述性資料及定量資料，包括有關信貸風險、流動性風險及市場風險的指定最低披露，包括就市場風險的敏感度分析。其取代香港會計準則第32號金融工具：披露及呈列中的披露規定，適用於根據香港財務報告準則的所有實體。香港會計準則第1號的補充修訂就實體資本水平及其如何管理資本加入披露。本公司已評估這些新訂及經修訂的準則，認為主要的額外披露將會是這些新訂及經修訂準則所須的市場風險的敏感度分析及資本披露。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋8「香港財務報告準則第2號的範圍」（自2006年5月1日或以後開始的年度期間生效）。該詮釋要求有關發行股本工具的交易代價（如所收到的可識別代價少於已發行股本工具的公允價值）以斷定其是否歸納入香港財務報告準則第2號的範圍。本公司將自2007年1月1日應用該詮釋，惟並不預期此會對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「中期財務報告及減值」（自2006年11月1日或以後開始的年度期間生效）。該詮釋禁止於中期期間確認按成本值列賬的商譽、股本工具投資及金融資產投資的減值虧損，於隨後的結算日撥回。本公司將自2007年1月1日應用該詮釋，惟並不預期此會對財務報表有任何影響。

公司財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

2.2 外幣換算

(a) 功能貨幣和呈列貨幣

本公司財務報表內的項目，均以本公司經營業務的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計算。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。

(b) 交易及結餘

外幣交易以交易當日的滙率換算為功能貨幣。結算該等交易及以外幣列賬呈列的貨幣資產與負債按期終滙率換算所產生的滙兌損益於收益表內確認。

2.3 股本

普通股股份歸類為權益。

發行新股份直接應佔增加成本在權益內列值作為所得款項(除稅)的扣減。

3. 股本

於註冊成立日期，本公司法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。

於2006年11月10日，一股本公司股份以現金按面值被配發及發行予 Codan Trust Company (Cayman) Limited，而該股份於同日轉讓給楊貳珠先生。於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。

於2007年3月20日，本公司的法定股本由380,000港元增加至10,000,000,000港元。

根據重組，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。必勝成為了本公司的直接及最終控股公司。

公司財務報表附註(續)

4. 按性質分類的開支

行政開支所包括開支的分析如下：

	2006年 人民幣千元
核數師酬金	1,204
商業登記開支	43
其他	102
	1,349

5. 每股虧損

每股基本虧損乃按本公司權益所有人應佔虧損除以本期間內已發行加權平均普通股股數計算。

	自2006年 11月10日至 2006年 12月31日 止期間 人民幣千元
本公司權益所有人應佔虧損	(1,349)
已發行加權平均普通股股數	1
每股基本虧損	(1,349)

本公司概無潛在攤薄股份。

公司財務報表附註(續)

6. 股息

本期間內並無宣派任何股息。

7. 董事薪酬

本期間內，董事均無向本公司收取任何酬金。

8. 結算日後的事項

除上文附註3披露者外，於2007年4月20日，本公司完成全球發售2,400,000,000股股份，並於同日在聯交所主板上市。本公司於全球發售所得款項淨額約為12,537百萬港元。

財務概要

合併業績

	截至12月31日止年度		
	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
稅前利潤	408,158	964,532	1,816,799
所得稅費用	(171,064)	(375,019)	(144,320)
本年利潤	237,094	589,513	1,672,479
以下人士應佔權益：			
權益所有人	254,983	615,425	1,519,473
少數股東權益	(17,889)	(25,912)	153,006
	237,094	589,513	1,672,479
每股盈利			
基本	不適用	不適用	不適用

合併資產、權益及負債

	於12月31日		
	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
流動資產	6,331,687	10,058,667	11,407,043
總資產	9,855,747	14,026,716	15,311,367
權益及負債			
總權益	1,747,244	2,321,838	1,475,362
非流動負債	2,646,060	4,357,902	2,989,157
流動負債	5,462,443	7,346,976	10,846,848
總負債	8,108,503	11,704,878	13,836,005
總權益及負債	9,855,747	14,026,716	15,311,367

* 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2002年及2003年12月31日止兩個年度各年的財務資料。