



COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

截至2006年12月31日止年度之全年業績公佈

碧桂園控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然宣佈本公司及豪華發展控股有限公司(「豪華」)以及其子公司(統稱「本集團」)截至2006年12月31日止年度經審核合併業績及2005年比較數據如下：

合併收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
收入	2	7,940,937	5,191,485
銷售成本	3	(5,296,485)	(3,469,277)
毛利		2,644,452	1,722,208
其他收益 — 淨額		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		(45,884)	(65,808)
經營利潤	3	2,081,575	1,185,513
財務費用		(264,776)	(220,981)
稅前利潤		1,816,799	964,532
所得稅費用	4	(144,320)	(375,019)
本年利潤		1,672,479	589,513

		截至12月31日止年度	
		2006年	2005年
		人民幣千元	人民幣千元
附註			
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)
		<u>1,672,479</u>	<u>589,513</u>
權益所有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣元)	5	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
股息	6	<u>2,513,704</u>	<u>382,792</u>

合併資產負債表

	附註	於12月31日	
		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		944,571	996,540
土地使用權		2,171,614	2,108,815
可供出售金融資產		20,000	25,000
在建物業		212,573	113,842
遞延所得稅資產		555,566	723,852
		<u>3,904,324</u>	<u>3,968,049</u>
流動資產			
土地使用權		1,584,777	1,607,841
在建物業		3,725,848	3,245,454
持作銷售已落成物業		1,641,029	1,295,393
存貨		89,955	114,041
貿易及其他應收款	7	1,439,064	2,571,351
預付稅金		942,012	264,070
受限制現金		454,669	135,810
現金及現金等價物		1,529,689	824,707
		<u>11,407,043</u>	<u>10,058,667</u>
總資產		<u><u>15,311,367</u></u>	<u><u>14,026,716</u></u>

		於12月31日	
	附註	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
權益			
權益所有人應佔股本及儲備			
合併股本	9	764,568	764,568
儲備	10	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
負債			
非流動負債			
借款		2,858,200	3,723,210
遞延所得稅負債		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	8	1,848,859	2,287,533
應付所得稅		292,911	627,893
借款		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

合併財務報表附註

1. 集團重組及編製基準

集團重組

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獲豁免有限公司。

為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市, 本公司及其子公司所進行的重組(「重組」)如下:

- (i) 楊惠妍小姐、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, 現有股東各註冊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。
- (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, 並分別由楊惠妍小姐、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, 本公司成為豪華及其子公司(統稱「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各公司的財務狀況、業績及現金流量。

2. 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。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
	<u>7,940,937</u>	<u>5,191,485</u>

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：

	建築、裝修		酒店經營及		其他	撇銷	集團
	房地產開發	及裝飾	物業管理	主題公園			
	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
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	<u>6,961,365</u>	<u>556,148</u>	<u>170,368</u>	<u>193,956</u>	<u>59,100</u>	<u>—</u>	<u>7,940,937</u>
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							26,497
財務費用							<u>(264,776)</u>
稅前利潤							1,816,799
所得稅費用							<u>(144,320)</u>
本年利潤							<u>1,672,479</u>

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	<u>4,086,679</u>	<u>670,389</u>	<u>134,494</u>	<u>185,264</u>	<u>114,659</u>	<u>—</u>	<u>5,191,485</u>
分部業績	892,901	756,069	12,547	(4,246)	14,638	(486,396)	1,185,513
財務費用							<u>(220,981)</u>
稅前利潤							964,532
所得稅費用							<u>(375,019)</u>
本年利潤							<u><u>589,513</u></u>

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 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
折舊	27,126	33,824	7,054	69,296	5,642	(5,778)	137,164
攤銷	37,519	1,440	—	688	—	—	39,647
物業、廠房及 設備減值	—	—	—	3,267	154	—	3,421
資本開支	<u>286,686</u>	<u>6,819</u>	<u>5,352</u>	<u>78,451</u>	<u>535</u>	<u>(45,229)</u>	<u>332,614</u>

	截至2005年12月31日止年度						
	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
折舊	26,142	43,269	6,314	53,786	11,030	(6,906)	133,635
攤銷	37,008	2,288	—	3,023	—	—	42,319
物業、廠房及 設備減值	—	—	—	3,007	1,354	—	4,361
資本開支	<u>46,954</u>	<u>69,569</u>	<u>2,208</u>	<u>174,210</u>	<u>3,632</u>	<u>(59,052)</u>	<u>237,521</u>

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	撤銷 人民幣千元	集團 人民幣千元
分部資產	<u>20,227,493</u>	<u>4,367,792</u>	<u>119,137</u>	<u>986,482</u>	—	<u>(10,945,103)</u>	<u>14,755,801</u>
未分配資產							<u>555,566</u>
總資產							<u><u>15,311,367</u></u>
分部負債	<u>15,662,588</u>	<u>2,559,287</u>	<u>83,899</u>	<u>966,359</u>	—	<u>(9,941,288)</u>	<u>9,330,845</u>
未分配負債							<u>4,505,160</u>
總負債							<u><u>13,836,005</u></u>

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	撤銷 人民幣千元	集團 人民幣千元
分部資產	<u>13,713,182</u>	<u>5,061,062</u>	<u>169,935</u>	<u>825,486</u>	<u>420,861</u>	<u>(6,887,662)</u>	<u>13,302,864</u>
未分配資產							<u>723,852</u>
總資產							<u><u>14,026,716</u></u>
分部負債	<u>7,544,670</u>	<u>2,514,463</u>	<u>157,198</u>	<u>803,592</u>	<u>388,466</u>	<u>(5,290,806)</u>	<u>6,117,583</u>
未分配負債							<u>5,587,295</u>
總負債							<u><u>11,704,878</u></u>

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。

3. 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	137,164	133,635
土地增值稅(b)	373,903	329,339
土地使用權攤銷	39,647	42,319
員工成本 — 未計董事薪酬	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%
物業建築裝修	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。

4. 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
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	499,057	579,178
— 香港利得稅	379	—
遞延所得稅	(355,116)	(204,159)
	<u>144,320</u>	<u>375,019</u>

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，因此於年內並無計提香港利得稅。

5. 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截至2006年12月31日止兩個年度的業績已按上文附註1披露的合併基準編製。

6. 股息

現時組成本集團各公司向其當時權益所有人宣派的股息如下：

	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，原因為有關資料不具實質意義。

7. 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
關聯方	—	26,055
第三方	49,937	70,054
其他應收款：	818,499	1,867,114
關聯方	638,797	1,719,844
第三方	182,659	169,487
應收款減值撥備	(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
	<u>49,937</u>	<u>96,109</u>

- (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
	<u>4,064,526</u>	<u>2,654,116</u>
減：已出具賬單部分	(3,960,832)	(2,252,715)
	<u>103,694</u>	<u>401,401</u>
列示為：		
應收客戶款項	<u>103,694</u>	<u>401,401</u>
包括：關聯公司	92,623	401,395
第三方	11,071	6

8. 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
關聯方	37,567	154,255
第三方	479,451	372,358
其他應付款 :	279,129	714,709
關聯方	—	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
	<u>1,848,859</u>	<u>2,287,533</u>

附註：

(a) 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
	<u>517,018</u>	<u>526,613</u>

(b) 其他應付稅項主要為應付土地增值稅。

(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。

9. 合併股本

合併財務報表乃根據合併會計法編製，即組成本集團的公司於2005年及2006年之財務報表在豪華註冊成立前已合併入賬。因此，就此等合併財務報表而言，豪華的首次發行普通股另加股份溢價計人民幣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註冊資本（如適用）總額的差額已計入合併儲備賬。

就此等合併財務報表而言，本集團於2005年及2006年12月31日的合併股本，為豪華的股本（包括股份溢價），視同其已於相關日期發行。

10. 儲備

	合併儲備金 人民幣千元 (附註(b))	法定儲備金 人民幣千元 (附註(a))	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
本年利潤	—	—	615,425	615,425
轉入法定儲備金	—	58,189	(58,189)	—
股息 (附註6)	—	—	(382,792)	(382,792)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
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	(9,050)	(1,227)	—	(10,277)
股息 (附註6)	—	—	(2,513,704)	(2,513,704)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2006年12月31日結餘	<u>(149,801)</u>	<u>182,506</u>	<u>512,554</u>	<u>545,259</u>

附註：

- (a) 根據中國相關政府法規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本年利潤（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金及法定公益金。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。

11. 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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市完成重組，有關詳情載於合併財務報表附註1。

2006年12月31日以後並截至批准本業績公佈日期，豪華已宣派及派付特別股息約人民幣512.6百萬元。

於2007年4月20日，本公司完成全球發售2,400,000,000股股份，並於同日在聯交所主板上市。

業務概覽

房地產開發

於2006年12月31日，本集團於中國設有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中國內蒙古自治區滿洲里市的項目。

截至2006年12月31日，本集團之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

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。

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中國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。

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」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)公開上市而進行的重組，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。

收入

本集團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(「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(包括華南碧桂園一六期、碧桂園鳳凰城、高明碧桂園及荔城碧桂園)所致。

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，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。

淨流動資產及流動比率

於2006年12月31日，本集團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，以關聯方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。

或有負債

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提供任何擔保。

合同責任

截至2006年12月31日，本集團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%。

滙率

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滙率為基準。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。截至本公佈日期，本公司並無受任何通脹或通縮嚴重影響。

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
營銷及銷售	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
	<hr/> <hr/>

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。截至本公佈日期，本公司並無向任何人士授出任何購股權。

本公司首次公開發售淨所得款項用途

本公司剛於2007年4月20日在聯交所上市。本公司就發行本公司新股份(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。

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)(首尾兩天包括在內)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。

購買、出售及贖回本公司股份

自股份於2007年4月20日於聯交所上市以來，本公司並無贖回而本公司或其任何子公司亦無購買或出售任何股份。

企業管治常規守則

本公司僅於2007年4月20日在聯交所上市，本公司將於截至2007年12月31日止年度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的條文。

審核委員會

本公司於2006年12月5日成立審核委員會，其於2007年3月20日採納的職權範圍符合上市規則附錄14所載的企業管治常規守則。

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。

審核委員會與本公司外聘核數師合作，審閱了本集團截至2006年12月31日止年度的合併財務報表，包括本集團採納的會計原則及常規。

其他資料

本集團截至2006年12月31日止年度之業績公佈中所列載之數字已經本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團該年度經審核合併財務報表的數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就上述事項所執行之核對工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用。因此，羅兵咸永道會計師事務所並未就業績公佈發出任何核證意見。

致謝

董事會謹此衷心感謝股東、管理層及每名員工的貢獻及支持。

承董事會命
主席
楊國強

香港，2007年4月20日

董事會現時的成員包括十二名董事，分別為執行董事楊國強先生、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，以及獨立非執行董事黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。