

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投贊成票（惟任何關連人士可於股東大會投票反對有關授予建議，而其此意向須於發予股東的通函內表明）。任何於大會進行以批准授予有關購股權的投票，必須以投票表決方式進行，並須符合上市規則適用規定。

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份行使)，而酌情權可於發行人於上市時的預期市值超過10,000百萬港元時行使；其依據為聯交所信納本公司的相關股份數目及分佈將可讓市場在較低公眾持股量百分比下妥善操作，而行使酌情權條件為本公司將在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