

## 業務概覽

### 業務概覽

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

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

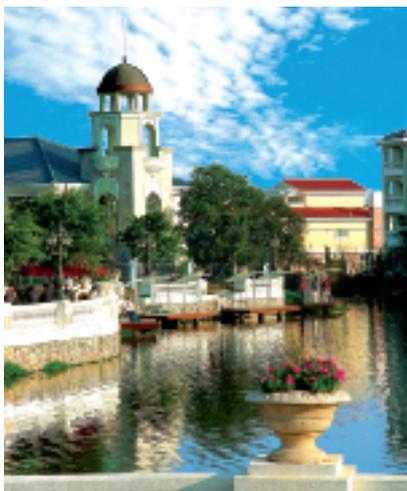
### 物業管理

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

截至2007年12月31日，本集團擁有約15,785名員工服務於其32個物業管理分公司。本集團銳意繼續向物業買家提供綜合售後物業管理和服務，包括公共安全和公共秩序的協助管理、公共設施保養、公共區域清潔、家居助理、園藝及景觀、區內的穿梭巴士營運和其他客戶服務。本集團以優質的服務在市場上建立了良好的聲譽，例證之一是廣東管理公司已獲建設部認定為一級物業管理公司，是中國物業管理公司的最高資質級別。

### 酒店發展及經營

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



## 業務概覽(續)

本集團酒店物業的發展狀況如下：

酒店名稱	所處區域	開幕／即將 開幕日期	星級 <sup>(1)</sup>	房間數目
順德碧桂園度假村	廣東省佛山市順德碧桂園	2000年2月	四星級(已開業)	152間
廣州碧桂園鳳凰城酒店	廣東省廣州市碧桂園鳳凰城	2003年11月	五星級(已開業)	573間
清遠市碧桂園假日 半島酒店	廣東省清遠市清遠碧桂園 假日半島	2004年12月	五星級(已開業)	201間
鶴山碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門鶴山碧桂園	2005年7月	按五星級標準(已開業) <sup>(2)</sup>	111間
五邑碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門五邑碧桂園	2005年12月	按五星級標準(已開業)	95間
陽江碧桂園鳳凰酒店	廣東省陽江陽江碧桂園	2007年5月	按五星級標準(已開業)	342間
長沙威尼斯酒店	湖南省長沙威尼斯城	2007年10月	按五星級標準(已開業)	343間
台山碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門台山碧桂園	2007年12月	按五星級標準(已開業)	337間
新會碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門新會碧桂園	2008年10月	按五星級標準(在建中)	374間
高明碧桂園鳳凰酒店	廣東省佛山高明碧桂園	2009年2月	按五星級標準(在建中)	357間
高要碧桂園鳳凰酒店	廣東省肇慶高要碧桂園	2009年5月	按五星級標準(在建中)	286間
興安盟碧桂園鳳凰酒店	內蒙古興安盟興安盟碧桂園	2010年1月	按五星級標準(在建中)	340間

附註：

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

## 業務前景

董事會對集團的未來發展充滿信心，相信憑藉快速開發、快速銷售的競爭優勢，以及卓越的團隊精神與項目執行力，配合國家發展政策，公司定會將成功的商業模式複製至新的經濟高增長地區，成為具有領先地位及品牌知名度高的大型房地產開發企業。展望未來，公司發展策略主要從以下三方面體現：

### (一) 業務重點

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

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

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

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

### (二) 品牌策略

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

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

## 業務概覽(續)

### (三) 管理架構

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

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

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



## 房地產開發

### 已竣工物業

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



## 業務概覽(續)

### 在建物業

房地產項目	城(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 (平方米)	本公司 應佔權益 (%)	在建 建築面積 (平方米)	在建總可 銷售		已預售		預期竣工日期
					實際/預測開始建 築時間	建築面積 (平方米)	總可銷售 建築面積 (平方米)	實際/預測 預售開始時間	
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	279,354	100	222,433	220,078	2007年7月25日	—	2008年第一季	2008年第四季
華南碧桂園 一—至五期 及七期	廣州(番禺)	1,009,671	100	185,427	149,067	2005年2月25日	129,341	2006年4月26日	2008年第四季
華南碧桂園一六期*	廣州(番禺)	423,477	50	1,076	—	2004年10月15日	—	—	2008年第一季
荔城碧桂園	廣州(增城)	524,482	100	71,619	71,141	2007年10月12日	—	2008年第一季	2008年第四季
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	3,877,192	100	686,680	684,532	2007年4月29日	102,963	2007年8月15日	2008年第四季
南沙碧桂園	廣州(南沙)	509,062	100	401,550	382,817	2007年1月29日	25,005	2007年9月28日	2008年第四季
假日半島—花都	廣州(花都)	544,829	100	58,862	57,611	2006年5月11日	—	2008年第二季	2008年第三季
順德碧桂園 (含順德碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,270,723	100	138,753	138,038	2005年9月26日	95,610	2006年11月29日	2008年第四季
均安碧桂園	佛山(順德)	267,766	90	102,228	101,683	2005年12月9日	47,415	2007年1月29日	2008年第四季
半島碧桂園*	佛山(順德)	294,323	100	205	—	2007年1月25日	—	—	2008年第一季
高明碧桂園	佛山(高明)	1,034,539	100	752,424	745,374	2006年5月31日	38,594	2007年9月29日	2009年第二季
南海碧桂園	佛山(南海)	572,194	100	180,748	168,627	2005年6月27日	9,263	2006年4月4日	2008年第四季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	3,231,987	100	365,416	363,400	2007年3月22日	6,539	2007年9月13日	2008年第四季
五邑碧桂園	江門(蓬江)	692,621	100	316,481	309,134	2006年10月13日	65,438	2007年8月1日	2009年第二季
新會碧桂園	江門(新會)	591,159	100	173,701	172,781	2007年4月19日	—	2008年第一季	2008年第四季
台山碧桂園	江門(台山)	2,966,953	100	365,758	347,166	2006年3月31日	11,525	2007年2月9日	2008年第四季
陽東碧桂園	陽江(陽東)	392,319	100	148,575	141,656	2005年4月29日	10,928	2005年12月1日	2008年第四季
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,273,404	100	271,561	271,211	2006年12月18日	74,631	2007年5月31日	2008年第三季
肇慶藍領公寓	肇慶(高新)	186,030	100	171,600	17,127	2006年9月5日	—	2008年第二季	2008年第四季
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	517,932	51	299,169	287,020	2006年9月19日	77,992	2007年2月2日	2008年第四季
韶關碧桂園	韶關(浚江)	1,996,262	100	579,182	568,321	2007年1月17日	124,771	2007年8月31日	2008年第四季
泰州碧桂園	泰州(海陵)	741,430	100	217,041	213,810	2007年6月27日	—	2008年1月1日	2008年第四季
惠陽碧桂園 (暫定名)	惠州(惠陽)	918,426	90	797,850	789,570	2007年8月22日	—	2008年第二季	2009年第四季



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

\* 該物業主要為物業項目中的公共設施，故非列作銷售用途。



## 業務概覽(續)

### 持作未來發展物業

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

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

