



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)

截至二零零八年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

摘要

- 截至2008年12月31日止年度總收入人民幣157.13億元，較2007年減少約11.4%。
- 權益所有人應佔利潤人民幣13.78億元(已包括因股份掉期所產生的公允價值損失約人民幣12.42億元)，對比2007年下降約66.7%。若不包括因股份掉期所產生的公允價值損失，則2008年經調整後權益所有人應佔利潤為人民幣26.20億元，對比2007年下降約36.7%。
- 每股盈利人民幣8.45分。
- 擬分派末期股息每股人民幣3.00分。

碧桂園控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2008年12月31日止年度之經審核綜合業績。

業務回顧及展望

回顧2008年，中國經濟及房地產市場受到了國際經濟形勢的嚴峻挑戰，中國政府及時推出適度寬鬆的宏觀調控政策，有效地保證了中國經濟在此過渡期的平穩發展。我們也看到了一系列穩定房地產市場的新政策，這些都為中國房地產市場健康有序的發展創造了良好的政策環境。

2008年是集團在上市之後又一個具有歷史性意義的一年，是集團於廣東省外業務快速拓展的一年。集團於2008年先後有23個新項目開盤，其中廣東省外新開盤項目20個。這些新項目的推出大多集中於5月至11月間，這樣的集中開盤，特別是在廣東省外的新市場，充分體現了碧桂園強而有力的項目執行力和有效的管理架構，為碧桂園業務進一步的策略性拓展積累了寶貴經驗，打下了堅實的實戰基礎。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、黑龍江省、內蒙古自治區及重慶直轄市。集團於廣東省外項目特別是其中國北方瀋陽項目的成功銷售，進一步證實了碧桂園成功的商業模式在廣東省外的可複製性。

截至2008年12月31日，集團共有54個項目處於不同發展階段(其中廣東省外項目26個)，已取得國土證之建築面積(含權益)約4,439萬平方米，在建建築面積(含權益)約1,430萬平方米，為集團未來的發展提供了充足的貨源及土地儲備。

在不斷擴展的物業開發及銷售的同時，集團繼續拓展酒店業務，擴大了非住宅項目業務的經常性收入來源，使得物業收入組合更加多元化。截至2008年12月31日，集團已有3家五星級酒店、4家五星級標準酒店及1家四星級酒店開業，共擁有客房2,323間。集團的大多數酒店位於物業發展項目內，即使酒店業務板塊所帶來的收入貢獻佔集團總收入的比例很小，但是物業內五星級標準酒店的建立為銷售起到促進作用，提升了地產項目的附加值。

回顧期內，在宏觀經濟環境的挑戰下，特別是在集團首次大規模廣東省外業務拓展的背景下，2008年集團全年總收入及毛利分別約為人民幣157.13億元及人民幣70.26億元。權益所有人應佔利潤約為人民幣13.78億元(已包括因股份掉期所產生的公允價值損失約人民幣12.42億元；若不包含因股份掉期所產生的公允價值損失，則經調整後權益所有人應佔利潤為人民幣26.20億元)。董事會建議派發截至2008年12月31日止年度之末期股息，每股人民幣3.00分。

面對國際國內經濟環境的種種挑戰以及集團對中國房地產市場未來發展方向的判斷，集團已制定了近期及長遠的發展策略。首先，集團在秉承已有的靈活定價能力的同時，及時主動地依據市場變化調整了產品定位，推出周轉率高的新產品，並通過產品設計的改變以控制成本，打造出更高性價比的產品。此舉有助於公司保持快速的現金回流，在維持盈利率的同時，鞏固集團快速開發快速銷售的競爭優勢。另外，在項目經營管理方面，集團近期在進行管理結構重整，項目管理職能逐步下放，這樣可以加快開發速度，提高管理效率及對當地市場反應靈敏度，有助於更戰略性地挑選合適的開發地區及推廣適合的物業產品。同時，集團還採取各種措施降低開發營運成本。在資本運營管理上，於申請商業銀行貸款同時，尋求更多合適的融資渠道。

展望將來，碧桂園將滿懷信心地面對挑戰，繼續配合國家發展策略，切合宏觀經濟環境，策略性挑選房地產項目位置，在保持及提升廣東省項目發展穩定的同時，尋找適當機會向省外拓展。我們相信隨着新項目社區及物業配套的逐步成熟完善，以及公司品牌在新區域的不斷提升，集團會繼續將其成功的商業模式複製至新的經濟高增長地區，為社會創造更大價值，為股東帶來理想回報。

綜合資產負債表
(人民幣千元)

		於12月31日	
	附註	2008年	2007年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,841,970	1,621,654
投資物業		148,865	—
無形資產		13,342	4,083
土地使用權		7,596,813	8,196,080
可供出售金融資產		29,999	20,000
在建物業		3,949,275	3,690,575
遞延所得稅資產		1,092,357	556,112
		<u>15,672,621</u>	<u>14,088,504</u>
流動資產			
土地使用權		6,042,427	1,914,099
在建物業		14,992,197	5,382,650
持作銷售已落成物業		3,205,398	1,636,368
存貨		154,347	102,787
貿易及其他應收款	3	3,338,589	5,262,929
預付稅金		974,874	749,743
受限制現金		2,728,115	1,013,515
現金及現金等價物		3,006,492	8,483,420
		<u>34,442,439</u>	<u>24,545,511</u>
總資產		<u>50,115,060</u>	<u>38,634,015</u>
權益			
權益所有人應佔股本及儲備			
股本及溢價		14,686,574	14,989,639
儲備		859,729	278,785
保留盈利			
— 擬派末期股息		490,800	1,557,472
— 其他		3,063,640	2,332,356
		<u>19,100,743</u>	<u>19,158,252</u>
少數股東權益		<u>279,926</u>	<u>240,868</u>
總權益		<u>19,380,669</u>	<u>19,399,120</u>

		於12月31日	
	附註	2008年	2007年
負債			
非流動負債			
銀行借款		5,003,250	4,227,400
可換股債券	4	4,018,482	—
衍生金融工具	5	1,241,530	—
遞延所得稅負債		339,196	166,787
		<u>10,602,458</u>	<u>4,394,187</u>
流動負債			
預收賬款		9,113,623	7,168,686
貿易及其他應付款	6	5,485,674	2,619,771
應付所得稅		2,709,572	2,287,881
銀行借款		2,823,064	2,764,370
		<u>20,131,933</u>	<u>14,840,708</u>
總負債		<u>30,734,391</u>	<u>19,234,895</u>
總權益及負債		<u>50,115,060</u>	<u>38,634,015</u>
流動資產淨額		<u>14,310,506</u>	<u>9,704,803</u>
總資產減流動負債		<u>29,983,127</u>	<u>23,793,307</u>

綜合收益表
(人民幣千元)

	附註	截止12月31日止年度	
		2008年	2007年
收入	7	15,712,790	17,735,011
銷售成本		<u>(8,687,206)</u>	<u>(9,560,890)</u>
毛利		7,025,584	8,174,121
其他收益—淨額	8	51,254	34,640
營銷及市場推廣成本		(528,882)	(310,833)
行政開支		<u>(1,046,031)</u>	<u>(933,236)</u>
經營利潤		5,501,925	6,964,692
財務收入	9	74,762	425,418
財務費用	9	(1,073,832)	(579,228)
財務費用—淨額	9	(999,070)	(153,810)
衍生金融工具的公允價值變化	5	<u>(1,241,530)</u>	<u>—</u>
稅前利潤		3,261,325	6,810,882
所得稅費用	10	<u>(1,846,310)</u>	<u>(2,607,141)</u>
本年利潤		<u>1,415,015</u>	<u>4,203,741</u>
以下人士應佔權益：			
權益所有人		1,378,207	4,135,908
少數權益股東		36,808	67,833
		<u>1,415,015</u>	<u>4,203,741</u>
權益所有人應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣分計)	11	<u>8.45分</u>	<u>26.63分</u>
股息	12	<u>490,800</u>	<u>2,070,026</u>

附註：

1. 一般資料

碧桂園控股有限公司(「本公司」)於2006年11月10日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法案，經綜合和修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司註冊地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。本公司業務為投資控股，而本公司之附屬公司(合稱「本集團」)主要從事房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營業務。

本公司於香港聯合交易所有限公司上市。

綜合財務報表中除特別說明外，均以人民幣千元計值。經本公司董事會提議本資料會在2009年4月21日批准刊發。

2. 編製基準及會計政策

綜合財務報表是根據香港財務報告準則(「財務準則」)編製。綜合財務報表已按歷史成本法編製，並就投資物業、若干機器及設備、可供出售財務資產以及按公允值列賬及按公允值在損益賬處理的財務資產和財務負債(包括衍生金融工具)而作出修訂。

(a) 在二零零八年已生效的準則、修訂及詮釋

香港會計準則39「金融工具：確認及計量」，對金融資產重新分類的修訂容許若干金融資產如符合註明的條件，從「持有作買賣用途」及「可供出售」類別中重新分類。香港財務準則7「金融工具：披露」的相關修訂引入了有關從「持有作買賣用途」及「可供出售」類別中重新分類金融資產的披露規定。此項修訂自二零零八年七月一日起生效。此項修訂對本集團財務報表並無任何影響，因為本集團並無重新分類任何金融資產。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11「集團及庫存股份交易」(「香港財務準則2的範圍」)，對涉及庫存股份或牽涉集團實體之以股份為基礎交易(例如涉及購買母公司的股權)，應否在母公司及集團公司的獨立賬目中入賬為權益結算或現金結算的以股份為基礎的支付提供指引。此項詮釋對本集團的財務報表並無影響。

(b) 在二零零八年生效但與本集團無關的詮釋

以下已公佈準則的詮釋必須在二零零八年一月一日或之後開始的會計期間採納，但與本集團的營運無關：

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12	「服務專營權安排」
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14	「香港會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」。

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈多項在截至二零零八年十二月三十一日止年度尚未生效，亦沒有在本財務報表採用的修訂、新準則和詮釋。

本集團正在評估這些修訂、新準則和新詮釋開始採用期間的預計影響。到目前為止，本集團相信，採納這些修訂、新準則和新詮釋對本集團的經營業績和財務狀況應該不會構成重大影響。

3. 貿易及其他應收款

	於12月31日	
	2008年	2007年
貿易應收款— 第三方 (附註)	300,519	154,680
其他應收款項	340,826	905,788
合約工程的應收客戶款項	358,300	61,301
預付— 第三方	2,341,901	4,144,117
減：應收款項減值撥備	(2,957)	(2,957)
	<u>3,338,589</u>	<u>5,262,929</u>

貿易及其他收款的賬面值接近其公允值。

附註：

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，物業買家須按買賣協議規定在90天內支付餘額。

貿易應收款於相關期間的各結算日之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2008年	2007年
90天以內	249,441	136,547
90天至180天	20,163	4,797
180天至365天	24,544	9,400
365天以上	6,371	3,936
	<u>300,519</u>	<u>154,680</u>

4. 可換股債券

本公司於2008年2月22日發行2013年到期，並以人民幣計值及以美元償付的2.5厘可換股債券，本金總額為500百萬美元（約相等於人民幣3,595百萬元）。因可換股債券獲超額認購，2008年3月3日可換股債券的本金總額增加到600百萬美元（約相等於人民幣4,314.0百萬元）。債券持有人有權選擇將合計人民幣4,314.0百萬元之可換股債券按約定轉股價格轉換成以每股面值為0.1港元的公司股份。負債部份的價值人民幣3,781.3百萬元、所有者權益可換股部份的價值人民幣424.8百萬元以及交易費用淨值約人民幣107.9百萬元均取決於債券的發行。

另外，任何債券持有人可選擇要求本公司於2011年2月22日當日按債券人民幣金額的美元等值乘以111.997%聯同截至贖回日期的應計未付利息，贖回該持有人所持全部或部分債券。

包括在長期負債內的負債部份公允價值採用不可換股債券的市場利率計算。在債券因轉換或到期清償前，負債部份按攤銷後成本列示。可換股權益部份的剩餘金額作為可換股債券儲備金包括在所有者權益的其他儲備中。

資產負債表中可換股債券的計算如下：

	2008年
2008年2月22日發行可換股債券的帳面價值	4,314,000
權益部分	(424,821)
交易費用	(107,850)
	<hr/>
2008年2月22日負債部分初始價值	3,781,329
利息費用	291,078
支付利息	(53,925)
	<hr/>
2008年12月31日負債部分價值	<u><u>4,018,482</u></u>

可換股債券負債部分的利息費用採用實際利率法計算，負債部分的實際年利率為9.24%。

於2008年12月31日，可換股債券負債部分的公允價值為人民幣2,027,580,000元。該公允價值是採用可換股債券於資產負債表日(或最近交易日)之市場價格計算。

截至2008年12月31日，沒有任何可換股債券被轉換或贖回。

5. 衍生金融工具

於2008年2月22日，本公司發行以人民幣計值及以美元結算的2.5厘可換股債券，與此同時與美林國際簽訂了一份以本公司股票為標的的股份掉期協議(下稱「股份掉期」)，股份的總值最高達250百萬美元(約等值港幣1,950百萬元)。根據該股份掉期協議，於股份掉期終止時，若最終價格高於或低於初步價格，公司將會收取款項或支付款項給美林國際。初步價格已按股份掉期所載公式釐定，而最終價格則參考指定平均日期有關股份價格的算術平均數於股份掉期結算時釐定。此外，股份掉期將定於2013年或當股份掉期協議所規定的若干條件已經滿足時終止，以較早者為準。

6. 貿易及其他應付款

	於12月31日	
	2008年	2007年
貿易應付款項(附註)	3,851,857	1,645,848
其他應付款項－第三方	971,931	339,931
其他應付稅項	285,609	282,600
應付員工福利	324,607	238,701
應計費用	51,670	112,691
	<hr/>	<hr/>
	<u><u>5,485,674</u></u>	<u><u>2,619,771</u></u>

貿易及其他應付款的賬面值與其公允值接近。

附註：

於結算日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於 12 月 31 日	
	2008 年	2007 年
90 日內	3,733,858	1,588,527
90 日以上及 180 日以內	35,656	32,547
180 日以上及 365 日以內	34,849	6,645
365 日以上	47,494	18,129
	<u>3,851,857</u>	<u>1,645,848</u>

7. 收入及分部資料

本集團主要從事物業發展、建築及裝修、物業管理及酒店經營業務。由於本集團於中國以外市場所佔銷售收入及業績少於綜合銷售收入及業績的 10% 及本集團少於 10% 的綜合資產處於中國以外，故並無按地區分部方式呈報。

銷售收入包括下列各項：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2008 年	2007 年
出售物業	14,736,509	16,666,941
提供建築服務	396,960	597,516
提供酒店服務	274,521	215,305
提供物業管理服務	293,295	221,662
提供裝飾服務	11,505	33,587
	<u>15,712,790</u>	<u>17,735,011</u>

截至2008年12月31日止年度分部業績如下：

	房地產 開發	建築、裝修 及裝飾	物業管理	酒店經營	集團
總分部收入	14,736,509	10,617,889	304,270	283,173	25,941,841
分部間收入	—	(10,209,424)	(10,975)	(8,652)	(10,229,051)
收入	<u>14,736,509</u>	<u>408,465</u>	<u>293,295</u>	<u>274,521</u>	<u>15,712,790</u>
分部業績	5,500,401	81,693	21,773	(101,942)	5,501,925
衍生金融工具的公允價值變化 財務費用－淨額					(1,241,530) (999,070)
稅前利潤					3,261,325
所得稅費用					(1,846,310)
本年利潤					<u>1,415,015</u>

截至2007年12月31日止年度分部業績如下：

	房地產 開發	建築、裝修 及裝飾	物業管理	酒店經營	集團
總分部收入	16,666,941	6,428,778	239,631	222,286	23,557,636
分部間收入	—	(5,797,675)	(17,969)	(6,981)	(5,822,625)
收入	<u>16,666,941</u>	<u>631,103</u>	<u>221,662</u>	<u>215,305</u>	<u>17,735,011</u>
分部業績	6,864,686	126,221	17,876	(44,091)	6,964,692
財務費用－淨額					(153,810)
稅前利潤					6,810,882
所得稅費用					(2,607,141)
本年利潤					<u>4,203,741</u>

分部間轉撥或交易按雙方協定的條款及條件訂立。

其他在綜合收益表中列賬的分部項目及資本開支如下：

	截至2008年12月31日止年度				集團
	房地產 開發	建築、裝修 及裝飾	物業管理	酒店經營	
物業、廠房及設備和投資物業折舊	52,978	26,844	7,766	80,256	167,844
無形資產和土地使用權攤銷	136,762	—	—	27,048	163,810
資本開支	<u>646,458</u>	<u>42,908</u>	<u>6,200</u>	<u>856,642</u>	<u>1,552,208</u>

	截至2007年12月31日止年度				集團
	房地產 開發	建築、裝修 及裝飾	物業管理	酒店經營	
物業、廠房及設備和投資物業折舊	36,047	27,053	8,404	55,770	127,274
無形資產和土地使用權攤銷	78,994	477	—	6,111	85,582
資本開支	<u>270,515</u>	<u>44,056</u>	<u>11,078</u>	<u>485,359</u>	<u>811,008</u>

於2008年12月31日分部資產和分部負債如下：

	房地產 開發	建築、裝修 及裝飾	物業管理	酒店經營	集團
分部資產	<u>42,572,650</u>	<u>1,248,218</u>	<u>210,914</u>	<u>3,282,272</u>	<u>47,314,054</u>
未分配資產					<u>2,801,006</u>
總資產					<u>50,115,060</u>
分部負債	<u>12,520,200</u>	<u>1,579,591</u>	<u>229,947</u>	<u>269,559</u>	<u>14,599,297</u>
未分配負債					<u>16,135,094</u>
總負債					<u>30,734,391</u>

於2007年12月31日分部資產和分部負債如下：

	房地產 開發	建築、裝修 及裝飾	物業管理	酒店經營	集團
分部資產	<u>34,731,267</u>	<u>650,476</u>	<u>160,634</u>	<u>2,535,526</u>	<u>38,077,903</u>
未分配資產					<u>556,112</u>
總資產					<u><u>38,634,015</u></u>
分部負債	<u>8,982,300</u>	<u>605,145</u>	<u>67,325</u>	<u>133,687</u>	<u>9,788,457</u>
未分配負債					<u>9,446,438</u>
總負債					<u><u>19,234,895</u></u>

分部資產主要包括物業、廠房及設備，無形資產，土地使用權，投資物業，可供出售金融資產，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和股份掉期受限制現金。

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、衍生金融工具及借款。

資本開支包括對物業、廠房及設備，投資物業和無形資產的添置。

8. 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2008年	2007年
罰沒收入	18,411	20,738
處置物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(660)	208
股本掉期的回報(附註)	27,006	—
其他	6,497	13,694
	<u>51,254</u>	<u>34,640</u>

附註：

根據與美林國際簽訂的股份掉期協議，美林國際向本公司支付了等於股份掉期所涉及股份數對應股息的金額。

9. 財務費用—淨額

	截至12月31日止年度	
	2008年	2007年
利息費用：		
—須於五年內全數償還的銀行借款及可換股債券利息	832,330	283,598
融資活動的匯兌淨損失	241,502	295,630
財務費用：	1,073,832	579,228
減：銀行存款利息收入	(74,762)	(425,418)
財務費用淨額	<u>999,070</u>	<u>153,810</u>

10. 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2008年	2007年
現有所得稅		
—中國企業所得稅(附註a)	1,334,277	1,472,675
—香港利得稅	—	—
—土地增值稅(附註b)	875,869	1,155,382
遞延所得稅		
—中國企業所得稅	(419,149)	(20,916)
—未分配利潤分紅所得稅	55,313	—
	<u>1,846,310</u>	<u>2,607,141</u>

附註：

- (a) 中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的25%(2007:33%)計算，並對不可就中國企業所得稅無需評稅或不可扣減的該等項目作出調整。

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劃一稅率25%，該企業所得稅法自2008年1月1日起生效。因此，除騰越建築公司外，所有在中國註冊成立的本公司附屬公司的企業所得稅率從33%降為25%，於2008年1月1日起生效。

就騰越建築公司而言，當地稅務局於2006年8月批准其企業所得稅率從33%降為24%，並且從2006年開始享受前兩年免繳稅及其後三年減半的稅項優惠。騰越建築公司採用的優惠稅率經過五年的過渡期也會逐漸過渡到25%的統一稅率。該新稅率過渡的詳細指引於2007年12月6日已由國稅總局頒佈，然而本集團估計騰越建築公司享受的優惠稅率將在現存稅率優惠期間和五年過渡期間兩者之較短的時期終止，由於稅率的變化，遞延所得稅資產和負債賬面價值的變化已經於2008年12月31日止年度的財務報表中反映。

另外，與中國對外商投資企業和外國企業的所得稅法（列明對任何外國企業投資者的分紅所得給予免稅優待）不同，中國企業所得稅法規定對外商企業投資者來源於中國的分紅所得一般須按20%的稅率徵收所得稅，除非中國與相關區域簽署了稅收優惠政策，駐該區域內的外國企業股東可以享受相關稅收減免，根據中國企業所得稅法和全國人大於2007年12月6日通過於2008年1月1日生效的「中國企業所得稅法實施條例」，將對任何外商企業投資者來自外國投資企業的分紅所得以遞減了的10%稅率徵收所得稅。

(b) 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售房地產所取得的收入減除土地使用權成本及所有物業開發費用等應扣除項目金額的餘額。

11. 每股盈利

本公司權益持有人應佔每股盈利如下：

(a) 基本

基本每股盈利由公司權益所有人應佔利潤除以本年流通的加權平均股份數計算得出，加權平均股份數剔除了公司回購持作庫存股的股份數。

	截至12月31日年度	
	2008年	2007年
	(每股人民幣分)	
權益所有人應佔利潤		
— 基本	<u>8.45</u>	<u>26.63</u>

(b) 攤薄

攤薄每股盈利等於基本每股盈利，因為在截至2008年12月31日期內沒有流通的潛在攤薄股份。截至2008年12月31日的攤薄每股盈利的計算，沒有假定公司可換股債券的轉換，因為執行轉換會導致每股盈利增加。

12. 股息

	截至12月31日年度	
	2008年	2007年
擬派股息每股人民幣3.00分(2007年：人民幣9.52分)(附註a)	490,800	1,557,472
向當時股東派發的股息(附註b)	—	512,554
股息	<u>490,800</u>	<u>2,070,026</u>

附註：

- (a) 2008年支付股息人民幣1,557,472,000元(每股普通股人民幣9.52分)為2007年末期股息。董事建議支付2008末期股息每股普通股人民幣3.00分，合計人民幣490,800,000元。該項股息將由2009年6月4日召開的年度股東大會表決通過。本次財務報表中不反映此項應付股息。
- (b) 該股息在重組之前由組成集團的附屬公司向其當時的權益持有人宣佈，股息率及有權享有股息的股份數額並未呈報，原因為根據本財務報表的目的，有關資料不具實質意義。

13. 資本、物業發展開支承擔及購買土地承擔

	於12月31日	
	2008年	2007年
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	23,625	1,627
物業開發支出及購買土地承擔	<u>6,000,788</u>	<u>3,889,372</u>
	<u>6,024,413</u>	<u>3,890,999</u>

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括物業銷售或提供服務的所得款項(在撇銷本集團現時屬下各公司之間的交易後)。收入主要來自其四個業務部分：房地產開發、建築及裝飾、物業管理及酒店營運。2008年度的收益約為人民幣15,712.8百萬元，較2007年度的約人民幣17,735.0百萬元下降11.4%，主要由於物業銷售和建築裝飾收入較前一年分別下降11.6%和35.3%。來自房地產開發、建築及裝飾、物業管理及酒店營運的收益分別為人民幣14,736.5百萬元、人民幣408.5百萬元、人民幣293.3百萬元及人民幣274.5百萬元。

房地產開發

截至2008年12月31日，來自房地產開發的收益由2007年度的約人民幣16,666.9百萬元下降11.6%至約人民幣14,736.5百萬元，主要由於2008年度所銷售的總建築面積(「總建築面積」)為2,147,592平方米，對比2007年度的2,611,315平方米，減少17.8%。同時，物業平均銷售價格由2007年度的每平方米人民幣6,359元增至2008年度的每平方米人民幣6,861元。

建築及裝飾

建築及裝飾的收益由2007年度的約人民幣631.1百萬元減少35.3%至2008年度的約人民幣408.5百萬元，主要是向清遠碧桂園物業發展有限公司(本集團的關聯方)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2007年度的約人民幣221.7百萬元增加32.3%至2008年度約人民幣293.3百萬元，主要歸因於管理下的累計總建築面積增加。這乃因長沙碧桂園、碧桂園鳳凰城、順德碧桂園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2007年度約人民幣215.3百萬元增加27.5%至2008年度的約人民幣274.5百萬元，主要是由於陽江碧桂園鳳凰酒店、長沙威尼斯酒店和台山碧桂園鳳凰酒店分別於2007年5月、10月和12月正式對外營業，其收益在2008年穩步提高，為集團帶來收益。

毛利

本集團毛利(土地增值稅撥備前)由2007年度的約人民幣8,174.1百萬元下降14.1%至2008年度的約人民幣7,025.6百萬元，毛利率由2007年度的46.1%下降至2008年度的44.7%，主要由於建築裝飾和酒店經營的毛利率均下降9個百分點所致。

其他收益—淨額

本集團其他收益—淨額由2007年度的收益約人民幣34.6百萬元增加48.0%至2008年度的收益約人民幣51.2百萬元，主要是因為股份掉期之回報所致。

營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由2007年度的約人民幣310.8百萬元增加70.2%至2008年度約人民幣528.9百萬元，增長主要是由於本集團對於2008年新發售的23個樓盤進行了大量宣傳所致。因此，在市場大量發放廣告資訊，使廣告費用由截至2007年度的約人民幣154.9百萬元增加51.6%至2008年度約人民幣234.9百萬元。此外，在2008年度預售新物業(如碧桂園·鳳凰城(瀋陽)、碧桂園·銀河城和瀋陽碧桂園)亦使年內的銷售及營銷成本增加。

行政開支

本集團行政開支由2007年度的約人民幣933.2百萬元增加12.1%至2008年度約人民幣1,046.0百萬元，主要由於本集團新招聘了大量人才，以滿足本集團於年內在廣東省外迅速發展的需要，因此導致工資等由截至2007年度的約人民幣264.8百萬元增加28.5%至2008年度約人民幣340.2百萬元，辦公費和折舊費也相應增長100.8%和25.1%至人民幣28.3百萬元和人民幣40.1百萬元。此外，本集團因擁有大量土地儲備，土地攤銷相比2007年增長89.1%至人民幣160.4百萬元。於2008年向四川災區及其他慈善機構共計捐贈了人民幣81.3百萬元。

財務費用—淨額

本集團財務費用—淨額由2007年度的約人民幣153.8百萬元增加549.6%至2008年度約人民幣999.1百萬元。其中：財務利息收入由2007年度的約人民幣425.4百萬元減少至2008年度約人民幣74.8百萬元，主要由於2007年有本集團首次公開發售股份認購的申請股款所賺取利息收入約人民幣270.0百萬元，2008年無此項收入。

財務費用由2007年度的約人民幣579.2百萬元增加至2008年度約人民幣1,073.8百萬元，主要由於銀行貸款利率於2007年1月1日至2008年9月15日期間曾經過數次上調，雖然自2008年9月16日以來銀行貸款利率逐次下調，但2008年度的加權平均貸款利率仍然較2007年度高，導致總利息開支增加。此外2008年上半年發行了600.0百萬美元（約等於人民幣4,314.0百萬元）的可換股債券，債券利息費用採用實際利率法計算，負債部分的實際年利率為9.24%，2008年實際利息費用為人民幣291.1百萬元。

衍生金融工具的公允價值變化

於2008年2月15日，本公司與美林國際訂立價值最多達250百萬美元（約相等於1,950百萬港元）的公司股份掉期（簡稱「股份掉期」）。根據股份掉期，若最終價格高於初步價格，則公司會收取款項；若最終價格低於初步價格，則股份掉期對手方會收取款項。初步價格將按股份掉期所載公式釐定，而最終價格則參考指定平均日期有關股份價格的算術平均數釐定。以2008年12月31日之市價計算，該股份掉期的公允價值損失約為人民幣1,241.5百萬元。

本公司權益所有人應佔利潤

本集團權益所有人應佔利潤由2007年度約人民幣4,135.9百萬元減少66.7%至2008年度約人民幣1,378.2百萬元。淨利潤率由2007年度的23.3%降至2008年度的8.8%，下降結果由上述原因所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於2008年12月31日的現金及銀行存款（包括受限制現金）共約人民幣5,734.6百萬元（2007年12月31日：人民幣9,496.9百萬元），較於2007年12月31日有所減少。於2008年12月31日，本集團63.9%和36.1%的現金及銀行存款分別以人民幣和其他貨幣（主要是美元、港幣）計值。

於2008年12月31日，受限制現金的賬面值約為人民幣2,728.1百萬元（2007年12月31日：人民幣1,013.5百萬元）包括用於支付工程款的受限制現金約人民幣1,019.5百萬元（2007年：人民幣1,013.5百萬元）和用於股份掉期質押金的受限制現金約人民幣1,708.6百萬元（2007年：無）。根據有關法規，若干項目公司需要將部分預售物業的款項存放於指定銀行賬戶。於預售物業完成前，存放於該等託管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。此外，本集團有250.0百萬美元（約等於人民幣1,708.6百萬元）用於與美林國際進行股份掉期的質押資金。

淨流動資產及流動比率

於2008年12月31日，本集團的淨流動資產約人民幣14,310.5百萬元(2007年12月31日：人民幣9,704.8百萬元)。於2008年12月31日，流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)為1.7，與2007年12月31日比較大致相約。

借款及集團資產抵押

於2008年12月31日，本集團的總借款額約為人民幣7,826.3百萬元，其中約人民幣2,823.1百萬元須於一年內償還，約人民幣5,003.2百萬元須於兩年至五年內償還。於2008年12月31日，絕大部分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。

負債比率

負債比率按負債淨額(總借款額加可換股債券之負債部分價值，扣除現金及現金等價物和不包括股份掉期質押金250.0百萬美元(約折合人民幣1,708.6百萬元)的受限制現金)除以權益所有人應佔股本及儲備計算。於2008年12月31日，負債比率為40.9%(2007年12月31日：-13.1%)。

利率風險

本集團借款的加權平均年利率由2007年的6.8%增至2008年的7.4%，此外，本集團於2008年上半年發行了可換股債券，債券利息開支採用實際利率法計算，負債部分的實際年利率為9.24%。本集團已執行若干息率管理，其中包括嚴密監察息率的變動，並於良好之議價機會出現時，為原有貸款再融資或訂立新的銀行貸款。

匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以大部分的收益與開支均以人民幣計值。在2008年上半年，人民幣兌換港元和美元的匯率一直上升。雖然本集團已迅速將境外融資所得款項匯入中國並兌換成人民幣，但由於中國的外匯政策收緊，令兌換過程較預期長，導致出現人民幣241.5百萬元的匯兌損失。董事預期，人民幣匯率的波動不會對本集團之營運造成任何重大不利影響。

土地增值稅

根據國家稅務總局相關土地增稅法和條例，本集團以往就土地增值稅作全數撥備，惟亦按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率(介乎0.5%至3%不等)而支付預繳土地增值稅。截至2008年12月31日，本集團之土地增值稅開支約為人民幣875.9百萬元。於2008年12月31日，本集團的土地增值稅累計撥備餘額為人民幣1,870.0百萬元。

或然負債

於2008年12月31日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣10,450.8百萬元(2007年12月31日：約人民幣9,637.3百萬元)而擁有以下或然負債。

所指的是若干銀行就本集團物業的若干買家安排按揭貸款而授出按揭信貸所提供的擔保。根據該等擔保的條款，倘該等買家欠付按揭供款，本集團有責任向銀行償還違約買家欠負銀行的按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團有權接管及擁有相關物業的合法業權。於2008年12月31日的金額中，約人民幣392.2百萬元(2007年12月31日：約人民幣537.2百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣10,058.6百萬元(2007年12月31日：約人民幣9,100.1百萬元)將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證(一般於買家擁有相關物業後三個月內獲取)；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

董事認為，在欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還結欠按揭本金連同累計利息及罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

資本、房地產開發及購買土地承擔

於2008年12月31日，有關房地產開發活動的資本承擔及購買土地承擔約為人民幣6,024.4百萬元(2007年12月31日：約人民幣3,891.0百萬元)。該金額主要來自未來房地產開發項目的合約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承擔。

僱員及薪酬政策

於2008年12月31日，本集團擁有約29,068個全職僱員，對比2007年12月31日的全職員工人數27,839人，增加了1,229人(或4.4%)。

大量招攬新員工主要是由於公司為了應付上市後的迅速發展需要。僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補助。本公司已訂立每年覆核系統，用以評估僱員的表現，並按此釐定是否增加薪金、花紅及升職。本集團須參與中國地方政府組織的社會保險供款計劃。根據相關國家及地方勞工及社會福利法律及法規，本集團須要代表僱員支付每月社會保險費，以支付養老金保險、醫療保險、失業保險及住房儲備基金。本集團相信僱員所取得的薪金及福利，與市場水準比較具競爭力。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。於本公佈刊發日期，並無發生重大勞工糾紛，對其業務造成不利影響或有可能造成不利影響。

羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

就本報告而言，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已從本公司取得初步業績公佈及本集團截至2008年12月31日止年度的綜合財務報表，並比較初步業績與本集團該年度的綜合財務報表數字相符。由於上述程式不構成根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則、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，因此羅兵咸永道不對初步業績公佈發出任何核證。

審核委員會

審核委員會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。

全年年度業績已由本公司的審核委員會審閱。

薪酬委員會

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，並由楊國強先生擔任主席。

薪酬委員會的主要責任為檢討及釐定有關本公司全部董事及高級管理層的薪酬架構，並向董事會提出建議以供考慮。

企業管治常規守則

截止2008年12月31日年度止，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）的守則條文。

符合上市規則的《標準守則》

本公司已採納上市規則的上市公司董事進行證券交易的標準守則作為其本身董事進行證券交易的操守守則（「標準守則」）。截止2008年12月31日年度止，經向本公司所有董事作出具體查詢後，本公司各董事均確認已遵守標準守則所規定的準則。截止2008年12月31日年度止，有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股價敏感資料，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

購回、出售或贖回本公司的上市證券

截至2008年12月31日止，本公司或其任何其子公司概無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

年末股息

本公司會不時因應其業務發展及環球經濟形勢而檢討其股息政策。董事建議派發2008年末期股息每股人民幣3.00分（2007年：人民幣9.52分），給予在2009年6月4日名列本公司股東名冊之股東。惟待本公司之股東於即將舉行之股東周年大會上批准派發末期息之建議。

建議之末期股息將以現金支付，本公司亦向股東建議可選擇以全部收取新股份或部份收取新股份部份收取現金方式以收取該建議之末期股息（「以股代息建議」）。以股代息之建議須待聯交所批准將於發行本公司之新股份上市及買賣，方可作實。

本公司將盡快向股東寄發載有有關以股代息計詳情之通函及選擇表格。

於聯交所網站和公司網站公佈全年業績

全年業績公佈已刊載於本公司網站(<http://www.countrygarden.com.cn>)及聯交所指定網站(<http://www.hkexnews.hk>)。年報亦將於2009年4月30日或前後在本公司網站及聯交所網站刊載，其後再寄發予本公司股東。

承董事會命
崔健波
總裁及執行董事

香港，2009年4月21日

於本公佈日期，本公司的執行董事為楊國強先生、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。本公司的獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生。

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