



碧桂園控股有限公司

COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

股份代號 Stock Code : 2007

2008

年報 Annual Report





公司簡介	2
主席報告	3
業務概覽	5
管理層討論與分析	14
董事及高級管理層簡介	19
企業管治報告	23
董事會報告	28
獨立核數師報告	37
綜合資產負債表	38
資產負債表	40
綜合收益表	41
綜合權益變動表	42
綜合現金流量表	43
綜合財務報表附註	44
財務概要	107
公司資料	108

公司簡介

碧桂園控股有限公司（「碧桂園」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」；股份代號：2007.HK）是中國具領導地位的綜合性房地產開發商之一。本集團採用集中及標準化的運營模式，業務包含建安、裝修、物業發展、物業管理、酒店開發和管理等。碧桂園提供多元化的產品以切合不同市場的需求。各類產品包括聯體住宅及洋房等大型住宅區項目以及車位及商鋪。同時本集團亦開發及管理若干項目內及獨立酒店，提升房地產項目的升值潛力。「碧桂園」品牌於2006年獲中華人民共和國（「中國」）工商行政管理局認定為「中國馳名商標」。

碧桂園於2007年4月20日在香港聯合交易所主板上市。上市不但為集團長遠健康發展提供了資金，也邁出了集團進入國際資本市場的成功一步。碧桂園在上市後備受市場認同，於2007年9月1日成為摩根士丹利資本國際環球標準指數成分股、於2007年9月10日晉身成為恒生綜合指數、恒生中國內地綜合指數及恒生中國內地流通指數成分股，並於2008年6月30日成為恒生神州50指數成分股。加入成分股標誌着資本市場對碧桂園作為香港股票市場重要部分的肯定，並強化了碧桂園在國際資本市場的地位。

碧桂園自1997年創立以來，一直受惠於中國日趨興旺的經濟發展，並於近年逐步走出廣東省，拓展至全國其它經濟高增長地區。截至2008年12月31日，除廣東省外，碧桂園已於多個策略性挑選地區擁有物業開發項目，包括湖南省、江蘇省、湖北省、遼寧省、安徽省、內蒙古自治區、黑龍江省及重慶直轄市。策略性的拓展進一步鞏固了碧桂園於廣東省的市場領導地位，加強了集團於國內其它省份的業務發展，並充份體現了碧桂園卓越的項目執行能力及集團物業開發模式的可複製性。

展望未來，碧桂園將繼續專注於一線城市的近郊及經濟發展潛力高的二、三線城市發展配套完善的高質素物業項目。憑藉獨特的競爭優勢，配合國家發展政策，策略性挑選房地產項目位置，以快速開發和卓越的項目執行力，以及貼近市場需求的新穎產品，加快資產周轉率，將集團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商。



致各位股東：

本人欣然提呈碧桂園控股有限公司（「碧桂園」或「本公司」），連同其附屬公司，統稱（「本集團」）截至2008年12月31日止財政年度全年業績。

回首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就有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、內蒙古自治區、黑龍江省及重慶直轄市。集團廣東省外項目特別是中國北方瀋陽項目成功銷售，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約為人民幣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的方向的判斷，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架構重整，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，尋找適當機會向廣東省外拓展。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。

致謝

碧桂園擁有今天的成就，離不開管理層與全體員工一直以來的辛勤努力與默默耕耘。藉此，本人謹代表董事會衷心感謝管理層與各位員工的不懈努力；感謝各地方政府對碧桂園的支持，令各地項目得以順利進行；亦感謝各住戶、股東及業務夥伴給予公司莫大的支援與信任。碧桂園全體員工將團結起來，克服困難，以專業的知識及卓越的團隊精神為股東帶來理想回報。

主席
楊國強

中國香港
2009年4月21日



房地產開發

截至2008年12月31日，本集團擁有54個處於不同發展階段的項目，其中28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、1個位於汕尾市、1個位於茂名市及1個位於清遠市。另外26個項目位於其他省及地區，包括湖南省長沙市3個、益陽市1個，湖北省武漢市1個、咸寧市2個、隨州市1個，江蘇省泰州市1個，安徽省巢湖市3個、安慶市、池州市、黃山市、蕪湖市各1個，遼寧省瀋陽市4個、鞍山市1個，內蒙古呼倫貝爾市、興安盟、通遼市各1個，黑龍江省綏化市1個及重慶市1個。

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。

於2008年12月31日，本集團擁有約16,051名員工服務於其42家物業管理分公司。本集團銳意繼續向物業買家提供優質的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，例証之一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。

酒店經營

本集團已開發及目前經營的酒店包括五星級酒店3家，《旅遊飯店星級的劃分與評定》的五星級標準建造的酒店4家，以及四星級酒店1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10家。



截至2008年12月31日，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 ⁽¹⁾
順德碧桂園度假村	廣東省佛山市 順德碧桂園	2000年2月	152	四星級(已開業)
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	573	五星級(已開業)
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	201	五星級(已開業)
鶴山碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 鶴山碧桂園	2005年7月	280	五星級(已開業)
五邑碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 五邑碧桂園	2005年12月	95	按五星級標準(已開業)
陽江碧桂園鳳凰酒店	廣東省陽江 陽東碧桂園	2007年5月	342	按五星級標準(已開業)
長沙威尼斯酒店	湖南省長沙 長沙碧桂園	2007年10月	343	按五星級標準(已開業)
台山碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 台山碧桂園	2007年11月	337	按五星級標準(已開業)
肇慶碧桂園鳳凰酒店	廣東省肇慶 肇慶碧桂園	2009年2月	285	按五星級標準(在建中)
新會碧桂園鳳凰酒店	廣東省江門 新會碧桂園	2009年3月	374	按五星級標準(在建中)
高明碧桂園鳳凰酒店	廣東省佛山 高明碧桂園	2009年9月 ⁽²⁾	337	按五星級標準(在建中)
隨州碧桂園鳳凰酒店	湖北省隨州 隨州碧桂園	2009年11月 ⁽²⁾	378	按五星級標準(在建中)
長壽碧桂園鳳凰酒店	重慶長壽碧桂園	2010年 ⁽²⁾	336	按五星級標準(在建中)

酒店名稱	所處區域	開幕日期	房間數目	星級 ⁽¹⁾
武漢碧桂園鳳凰酒店	湖北省武漢 武漢碧桂園	2010年 ⁽²⁾	334	按五星級標準(在建中)
巢湖碧桂園鳳城酒店	安徽省巢湖中廟 碧桂園·濱湖城	2010年 ⁽²⁾	337	按五星級標準(在建中)
巢湖碧桂園鳳城酒店	安徽省巢湖 巢湖碧桂園	2010年 ⁽²⁾	336	按五星級標準(在建中)
黃山碧桂園鳳凰酒店	安徽省黃山 黃山碧桂園	2010年 ⁽²⁾	376	按五星級標準(在建中)
蕪湖碧桂園鳳凰酒店	安徽省蕪湖 蕪湖碧桂園	2010年 ⁽²⁾	602	按五星級標準(在建中)

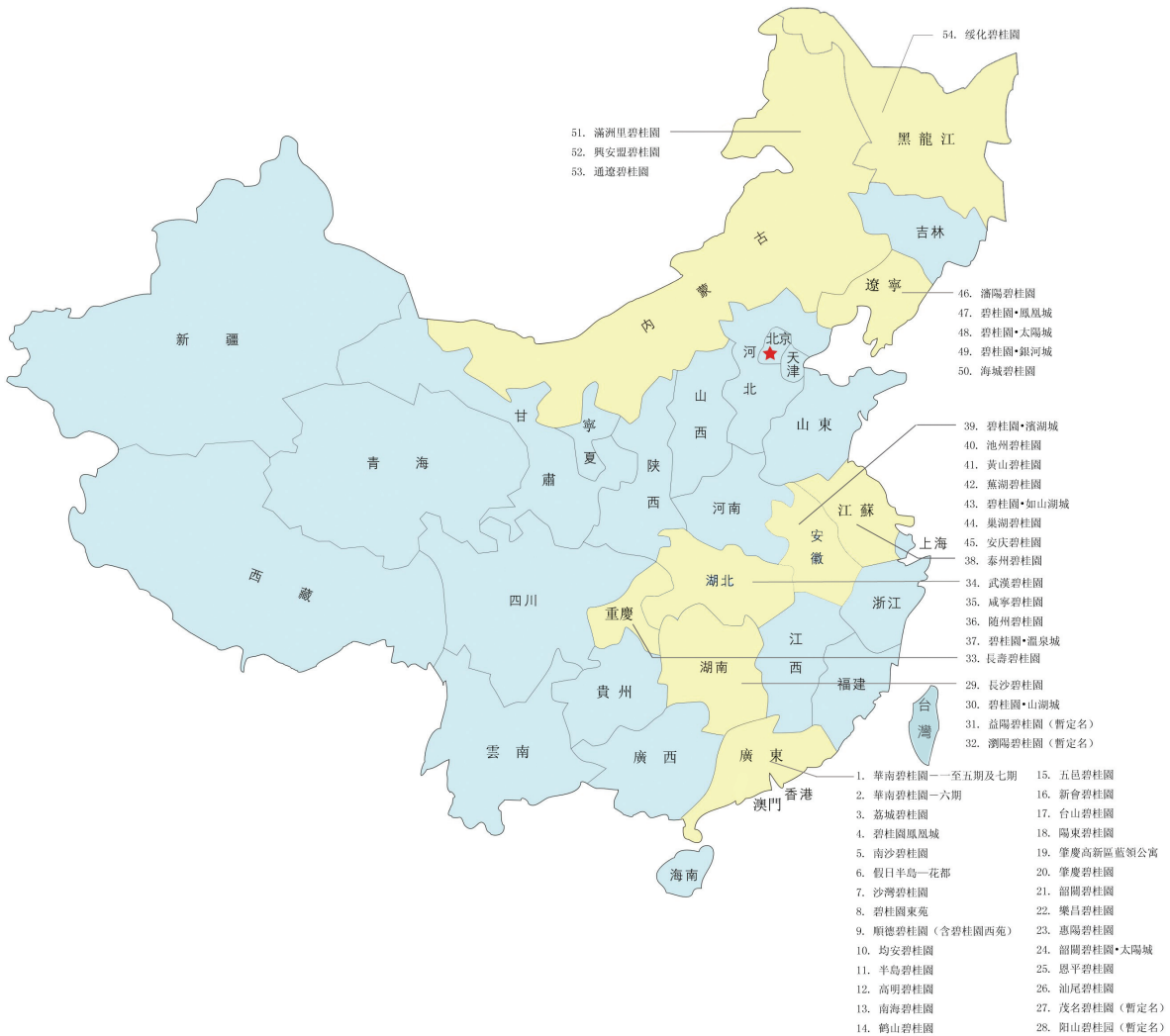
附註：

(1) 酒店要經營一年後，方可申請星級酒店評定。

(2) 預計開業日期



以下的地圖顯示本集團的54個項目所在的城市的位置。



已竣工物業

房地產項目	市(區)	整項房地產		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	已售出並 交付總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	已售出待 交付總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	竣工日期
		項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 %					
碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100	240,550	238,860	227,511	0	29/6/2002
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	277,562	100	121,297	121,047	108,123	3,697	25/12/2008
華南碧桂園一 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,010,230	100	909,938	853,275	844,485	5,629	19/11/2008
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	423,467	50	408,391	407,612	407,552	0	20/12/2007
荔城碧桂園	廣州(增城)	525,011	100	473,201	450,576	440,846	135	20/12/2008
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	3,831,757	100	2,363,189	2,241,373	2,017,675	86,074	31/12/2008
南沙碧桂園	廣州(南沙)	509,411	100	250,225	231,128	221,633	0	31/12/2008
假日半島一花都	廣州(花都)	576,960	100	154,338	153,343	134,875	0	27/10/2007
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,425,923	100	2,117,554	1,979,443	1,889,364	378	28/12/2008
均安碧桂園	佛山(順德)	260,570	90	223,593	213,246	202,526	882	16/10/2008
半島碧桂園	佛山(順德)	294,330	100	294,330	287,323	286,021	0	16/4/2008
高明碧桂園	佛山(高明)	1,057,611	100	441,741	435,351	220,937	70,451	25/12/2008
南海碧桂園	佛山(南海)	571,446	100	418,159	411,671	405,985	0	29/12/2008
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,085,277	100	626,116	611,545	554,426	13,601	30/12/2008
五邑碧桂園	江門(蓬江)	689,519	100	663,358	631,534	544,514	39,556	30/12/2008
新會碧桂園	江門(新會)	581,478	100	182,615	180,352	123,896	52,095	31/12/2008
台山碧桂園	江門(台山)	2,673,803	100	234,704	233,694	161,948	8,221	15/12/2008
陽東碧桂園	陽江(陽東)	391,129	100	374,704	353,055	231,103	51,345	30/12/2008
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,293,439	100	496,084	452,664	381,310	1,755	28/9/2008
肇慶藍領公寓	肇慶(高新)	186,144	100	136,933	15,235	863	213	17/11/2008
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	370,455	51	275,180	263,895	157,069	36,055	30/12/2008
韶關碧桂園	韶關(浚江)	2,685,890	100	322,572	310,823	172,631	56,602	19/12/2008
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	2,212,586	100	31,472	31,472	0	5,757	30/12/2008
恩平碧桂園	江門(恩平)	366,652	100	52,623	47,405	17,786	7,176	16/12/2008
碧桂園•濱湖城	巢湖(中廟)	933,163	100	15,872	15,872	0	15,621	25/12/2008
合計：		26,503,035		11,828,739	11,171,794	9,753,079	455,243	

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】、【已售出並交付總可銷售建築面積】及【已售出待交付總可銷售建築面積】乃根據有關政府部門的測量報告。

在建物業

房地產項目	市(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	實際開始 建築日期	已預售總 可銷售 建築面積 平方米	實際/預測 預售開始日期	預期竣工日期
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	277,562	100	156,265	151,236	25/7/2007	113,053	17/1/2008	2009年第四季
華南碧桂園一 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,010,230	100	66,092	31,127	27/5/2005	4,565	26/4/2006	2010年第二季
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	423,467	50	1,076	0	15/10/2004	0	—	2009年第一季
荔城碧桂園	廣州(增城)	525,011	100	51,810	51,810	12/10/2007	43,087	19/6/2008	2009年第二季
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	3,831,757	100	546,758	538,571	29/4/2007	238,188	27/4/2008	2010年第四季
南沙碧桂園	廣州(南沙)	509,411	100	259,186	255,421	29/1/2007	152,922	22/11/2007	2009年第四季
假日半島—花都	廣州(花都)	576,960	100	381,199	373,438	11/5/2006	17,227	25/7/2008	2012年第二季
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,425,923	100	301,265	163,866	10/9/2006	12,488	29/11/2006	2010年第四季
高明碧桂園	佛山(高明)	1,057,611	100	527,761	522,128	31/5/2006	24,998	10/7/2008	2011年第二季
南海碧桂園	佛山(南海)	571,446	100	136,394	129,974	8/3/2006	39,308	24/11/2008	2010年第四季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,085,277	100	404,179	353,796	22/3/2007	58,900	13/9/2007	2011年第四季
五邑碧桂園	江門(蓬江)	689,519	100	26,161	22,592	29/4/2007	8,974	25/12/2007	2009年第四季
新會碧桂園	江門(新會)	581,478	100	99,995	99,225	18/10/2007	0	2009年第二季	2010年第二季
台山碧桂園	江門(台山)	2,673,803	100	690,355	668,582	31/3/2006	13,643	9/2/2007	2010年第四季
陽東碧桂園	陽江(陽東)	391,129	100	16,425	16,241	31/5/2006	6,424	17/9/2008	2009年第四季
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,293,439	100	230,698	222,041	28/12/2006	7,199	15/8/2008	2010年第三季
肇慶藍領公寓	肇慶(高新)	186,144	100	49,211	5,033	30/1/2007	0	2010年第一季	2009年第一季
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	370,455	51	59,475	58,611	19/9/2006	1,194	20/4/2007	2009年第四季
韶關碧桂園	韶關(浚江)	2,685,890	100	708,060	699,338	17/1/2007	0	29/9/2007	2012年第四季
泰州碧桂園	泰州(海陵)	972,707	100	450,354	447,484	27/6/2007	124,279	28/12/2007	2010年第三季
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	914,554	90	797,171	787,776	22/8/2007	24,016	24/9/2008	2011年第四季
滿洲里碧桂園	呼倫貝爾 (滿洲里)	3,384,294	100	376,041	371,190	23/7/2007	3,348	20/9/2008	2011年第四季
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	427,761	100	126,210	126,210	23/10/2007	4,371	21/10/2008	2011年第四季
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	939,463	100	600,123	593,856	21/7/2007	59,783	30/7/2008	2011年第四季
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	522,199	100	291,234	288,331	21/7/2007	112,314	3/6/2008	2010年第四季
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	2,212,586	100	581,808	577,483	19/3/2008	44,452	18/7/2008	2013年第四季
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	1,320,842	100	1,294,400	1,189,102	24/9/2007	117,099	19/7/2008	2013年第二季
恩平碧桂園	江門(恩平)	366,652	100	153,603	152,030	13/12/2007	5,036	23/4/2008	2010年第四季
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	270,455	100	204,513	178,097	12/11/2007	42,154	14/10/2008	2010年第二季
碧桂園•濱湖城	巢湖(中廟)	933,163	100	441,842	371,638	13/12/2007	95,690	10/7/2008	2010年第四季
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	488,700	100	66,757	66,757	1/9/2008	0	2009年第三季	2010年第四季
武漢碧桂園	武漢(漢南)	489,302	100	473,037	455,298	28/12/2007	79,704	4/6/2008	2011年第四季
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	3,831,295	100	96,204	91,486	10/3/2008	0	2009年第三季	2010年第四季

房地產項目	市(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	實際開始 建築日期	已預售總 可銷售 建築面積 平方米	實際/預測 預售開始日期	預期竣工日期
海城碧桂園	鞍山(海城)	586,473	100	586,473	582,374	25/10/2007	0	2009年第三季	2011年第四季
興安盟碧桂園	興安盟 (科右前旗)	960,505	100	501,264	424,895	20/9/2007	5,700	23/8/2008	2012年第四季
池州碧桂園	池州(池州)	516,604	100	207,710	194,697	27/1/2008	10,027	28/9/2008	2010年第二季
碧桂園·如山湖城	巢湖(和縣)	2,081,969	100	322,904	318,852	9/5/2008	0	2009年第三季	2010年第四季
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	1,222,418	100	308,108	285,319	15/1/2008	44,972	24/6/2008	2011年第二季
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,351,284	100	289,682	286,467	21/5/2008	33,116	12/7/2007	2011年第二季
長壽碧桂園	重慶(長壽)	462,775	100	386,530	366,945	5/11/2007	62,445	25/4/2008	2010年第二季
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,247,991	100	587,237	562,048	3/11/2007	8,744	20/8/2008	2013年第四季
黃山碧桂園	黃山(黃山)	393,870	100	198,656	191,705	6/1/2008	23,728	29/8/2008	2011年第四季
安慶碧桂園	安慶(安慶)	1,538,366	100	174,746	171,770	19/6/2008	43,551	30/10/2008	2010年第二季
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,862,828	100	556,773	554,641	6/6/2008	34,661	20/9/2008	2012年第二季
巢湖碧桂園	巢湖(南岸)	619,505	100	118,609	115,127	23/4/2008	18,667	15/11/2008	2010年第三季
陽山碧桂園(暫定名)	清遠(陽山)	281,169	100	22,724	21,825	1/12/2008	0	2009年第三季	2010年第二季
綏化碧桂園	綏化(北林)	271,600	100	271,600	271,007	25/9/2008	5,298	28/9/2008	2011年第四季
合計：		53,637,842		15,198,678	14,407,440		1,745,325		

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】乃源自商品房預售許可證。



持作未來發展物業—持有土地使用權證

房地產項目	市(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	預期開始 建築日期	預期預售日期	預期竣工日期
碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100	28,672	2009年第三季	2010年第三季	2011年第二季
華南碧桂園— 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,010,230	100	34,200	2010年第一季	—	2010年第四季
華南碧桂園—六期	廣州(番禺)	423,467	50	14,000	2010年第一季	—	2010年第四季
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	3,831,757	100	921,810	2009年第一季	2009年第三季	2013年第四季
假日半島—花都	廣州(花都)	576,960	100	41,423	2011年第二季	2012年第二季	2013年第二季
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,425,923	100	7,104	2010年第一季	—	2010年第四季
均安碧桂園	佛山(順德)	260,570	90	36,977	2009年第一季	2009年第三季	2011年第四季
高明碧桂園	佛山(高明)	1,057,611	100	88,109	2010年第一季	2010年第二季	2012年第二季
南海碧桂園	佛山(南海)	571,446	100	16,893	2009年第一季	2009年第三季	2010年第四季
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,085,277	100	1,054,982	2010年第一季	2010年第二季	2013年第一季
新會碧桂園	江門(新會)	581,478	100	298,868	2009年第一季	2009年第四季	2011年第二季
台山碧桂園	江門(台山)	2,673,803	100	1,748,744	2009年第一季	2009年第三季	2015年第一季
長沙碧桂園	長沙(長沙)	1,293,439	100	566,657	2009年第一季	2010年第二季	2011年第四季
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	370,455	51	35,800	2009年第三季	2009年第四季	2010年第四季
韶關碧桂園	韶關(浚江)	2,685,890	100	1,655,258	2009年第二季	2009年第四季	2019年第四季
泰州碧桂園	泰州(海陵)	972,707	100	522,353	2010年第一季	2010年第二季	2014年第二季
惠陽碧桂園	惠州(惠陽)	914,554	90	117,383	2009年第二季	2010年第一季	2011年第四季
滿洲里碧桂園	呼倫貝爾(滿洲里)	3,384,294	100	3,008,253	2010年第二季	2011年第二季	2024年第四季
樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	427,761	100	301,551	2009年第三季	2010年第四季	2014年第四季
碧桂園•太陽城	瀋陽(道義)	939,463	100	339,340	2009年第二季	2010年第二季	2013年第四季
瀋陽碧桂園	瀋陽(花山)	522,199	100	230,965	2009年第二季	2010年第二季	2012年第四季
碧桂園•銀河城	瀋陽(于洪)	2,212,586	100	1,599,306	2010年第二季	2011年第二季	2015年第四季
碧桂園•鳳凰城	瀋陽(蘇家屯)	1,320,842	100	26,442	2009年第二季	2010年第二季	2012年第二季
恩平碧桂園	江門(恩平)	366,652	100	160,426	2009年第四季	2010年第三季	2011年第四季
碧桂園•山湖城	長沙(寧鄉)	270,455	100	65,942	2009年第一季	2009年第四季	2011年第二季
碧桂園•濱湖城	巢湖(中廟)	933,163	100	475,449	2009年第二季	2009年第四季	2012年第四季
汕尾碧桂園	汕尾(汕尾)	488,700	100	421,943	2009年第一季	2009年第四季	2012年第四季
武漢碧桂園	武漢(漢南)	489,302	100	16,265	2009年第二季	—	2011年第四季
韶關碧桂園•太陽城	韶關(西聯)	3,831,295	100	3,735,091	2009年第一季	2010年第二季	2024年第四季
興安盟碧桂園	興安盟(科右前旗)	960,505	100	459,241	2010年第三季	2011年第二季	2016年第四季
池州碧桂園	池州(池州)	516,604	100	308,894	2009年第一季	2009年第四季	2012年第二季
碧桂園•如山湖城	巢湖(和縣)	2,081,969	100	1,759,065	2009年第一季	2009年第二季	2016年第四季
咸寧碧桂園	咸寧(咸安)	1,222,418	100	914,310	2009年第三季	2010年第二季	2014年第四季

房地產項目	市(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	預期開始 建築日期	預期預售日期	預期竣工日期
碧桂園•溫泉城	咸寧(咸安)	333,158	100	333,158	2009年第一季	2009年第四季	2013年第四季
隨州碧桂園	隨州(城南)	1,351,284	100	1,061,602	2009年第一季	2010年第一季	2018年第四季
長壽碧桂園	重慶(長壽)	462,775	100	76,245	2009年第一季	2009年第三季	2011年第二季
通遼碧桂園	通遼(科爾沁)	1,247,991	100	660,754	2010年第一季	2011年第二季	2016年第四季
黃山碧桂園	黃山(黃山)	393,870	100	195,214	2010年第二季	2011年第二季	2013年第二季
安慶碧桂園	安慶(安慶)	1,538,366	100	1,363,620	2009年第一季	2009年第二季	2014年第四季
蕪湖碧桂園	蕪湖(三山區)	2,862,828	100	2,306,055	2010年第一季	2011年第一季	2024年第四季
益陽碧桂園(暫定名)	益陽(益陽)	197,734	100	197,734	2009年第一季	2009年第四季	2011年第四季
巢湖碧桂園	巢湖(南岸)	619,505	100	500,896	2009年第二季	2009年第三季	2014年第四季
瀏陽碧桂園(暫定名)	長沙(瀏陽)	467,307	100	467,307	2009年第一季	2009年第三季	2012年第三季
茂名碧桂園(暫定名)	茂名(茂南)	329,842	100	329,842	2009年第二季	2009年第四季	2012年第二季
陽山碧桂園(暫定名)	清遠(陽山)	281,169	100	258,445	2009年第一季	2009年第四季	2013年第四季
合計：		52,058,826		28,762,588			

附註：

(1) 每個項目的【持作未來發展建築面積】為預計將予建成的建築面積。



管理層討論與分析

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。

下表列示分別為2008年及2007年每個項目所帶來的收入及其所佔總收入的百分比。

項目	截至12月31日止年度			
	2008年		2007年	
	收入 人民幣千元	佔收入百分比 %	收入 人民幣千元	佔收入百分比 %
碧桂園鳳凰城	3,339,639	22.8	2,687,226	16.2
順德碧桂園—含碧桂園西苑	1,461,520	9.9	2,396,823	14.4
五邑碧桂園	1,395,138	9.5	856,653	5.1
長沙威尼斯	1,257,091	8.5	1,151,384	6.9
華南碧桂園—一至五期及七期	913,483	6.2	1,031,987	6.2
鶴山碧桂園	757,528	5.1	1,098,721	6.6
均安碧桂園	712,905	4.8	193,679	1.2
韶關碧桂園	707,925	4.8	-	0.0
高要碧桂園	705,405	4.8	167,072	1.0
南沙碧桂園	657,449	4.5	641,528	3.8
沙灣碧桂園	552,152	3.7	944	0.0
南海碧桂園	519,634	3.5	2,128,687	12.8
高明碧桂園	415,599	2.8	58,484	0.4
陽東碧桂園	395,479	2.7	679,566	4.1
台山碧桂園	263,705	1.8	412,667	2.5
荔城碧桂園	206,119	1.4	684,328	4.1
新會碧桂園	177,507	1.2	555,888	3.3
華南碧桂園—六期	147,990	1.0	604,081	3.6
假日半島—花都	50,481	0.3	674,535	4.0
半島碧桂園	-	0.0	637,398	3.8
其它	99,760	0.7	5,290	0.0
合計	14,736,509	100.0	16,666,941	100.0

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年度增長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年度無此項收入。

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%)。

於該日按僱員職能劃分的分析如下：

行政及人力資源管理	213
市場推廣及銷售	1,762
財務管理	559
專案管理	2,051
建築及裝飾管理	5,227
物業管理	16,051
酒店	3,205
合計人數	<u>29,068</u>

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。於本報告刊發日期，並無發生重大勞工糾紛，對其業務造成不利影響報告或有可能造成不利影響。

員工激勵計劃

本公司已建議設立員工激勵計劃(“員工激勵計劃”)，以表揚本公司高級管理層及員工的貢獻(當中不得包括本公司的關連人士)。員工激勵計劃旨在向各參與者提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與者及提升其表現及效率。於2008年12月31日為員工激勵計劃本公司透過其附屬公司自市場購入合計57,607,000股股份。購入該股份之總代價約人民幣303,065,000元。

執行董事

楊國強，54歲，為本公司的主席及執行董事。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项目規劃，並確保董事會運作正常，且擁有良好的企業常規及程序。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31年的經驗，並擁有約17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。楊先生亦為廣東省政協常務委員。

崔健波，44歲，為本公司的總裁及執行董事。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，27歲，為本公司執行董事。楊女士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。楊女士於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。楊女士為楊國強先生的女兒。

楊貳珠，57歲，為本公司執行董事。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项目的招標管理部及雅駿裝修公司的管理，並負責本集團採購部及工程造價管理部的協調和管理工作，以及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年起同時擔任佛山市順德區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31年的經驗，並擁有約15年的房地產開發經驗。

蘇汝波，54歲，為本公司執行董事。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瀋陽地區、安徽地區及泰州的房地產開發项目的建築管理、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31年經驗，並擁有約15年房地產開發經驗，以及約12年建築材料採購經驗。

張耀垣，63歲，為本公司執行董事。張先生主要負責位於廣東省內各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41年的經驗，並擁有約15年的房地產開發管理經驗。

區學銘，59歲，為本公司執行董事。區先生主要負責位於內蒙古自治區、武漢地區及重慶市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31年經驗，並擁有約15年房地產經營及管理經驗。

楊志成，35歲，為本公司執行董事，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項目經理，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15年的項目開發經驗。楊先生是楊國強先生的侄兒。

楊永潮，34歲，為本公司的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12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，64歲，為本公司獨立非執行董事、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、澳洲會計師公會、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。黎先生為王朝酒業集團有限公司、成謙聲匯控股有限公司、映美控股有限公司及廣州富力地產股份有限公司的獨立非執行董事，以上公司的股份均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。黎先生亦於多家在加拿大從事房地產開發的私營公司擔任董事職務。黎先生亦為香港科技大學R & D Corporation Limited的董事及澳洲會計師公會香港中國分部的企業管治委員會顧問。

石禮謙，SBS, JP，63歲，為本公司獨立非執行董事，亦為本公司的審核委員會及薪酬委員會成員。石先生為代表地產及建造功能界別之香港立法會議員，並於1995年獲委任為太平紳士及2007年榮獲香港特別行政區頒授銀紫荊星章。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、德祥企業集團有限公司、合興集團控股有限公司、新昌營造集團有限公司、香港鐵路有限公司、澳門博彩控股有限公司、百保利控股有限公司及莊士機構國際有限公司的獨立非執行董事，亦為莊士機構國際有限公司之主席（上述全部公司均為股份於聯交所上市的公司）。石先生現為鷹君資產管理（冠君）有限公司（冠君產業信託的管理人）及富豪資產管理有限公司（富豪產業信託的管理人）的獨立非執行董事。石先生亦於多間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，59歲，為本公司獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員。唐先生在香港執業超過二十多年，並為張秀儀、唐滙棟及羅凱柏律師行合夥人。他亦為現任國際公證人及中國委託公證人，以及獲准在若干司法管轄區任律師。唐先生現為葉氏化工集團有限公司（於聯交所上市之公司）之非執行董事。

首席財務官

伍綺琴，51歲，為本公司的首席財務官，自2008年1月起生效。於2005年9月至2007年11月，伍女士乃香港聯交所上市公司恒隆地產有限公司的執行董事。彼於2003年加盟恒隆地產之前受僱於香港聯交所，曾擔任多個高級職位，離職時為上市科高級總監。在此之前，彼曾任職德勤會計師事務所，在審計方面取得寶貴經驗。伍女士為合資格會計師並持有香港科技大學工商管理碩士學位。她為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員、特許秘書及行政人員公會會員、英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員，以及美國會計師協會會員。她亦貢獻時間擔任多項公共服務，包括醫院管理局審核委員會增選委員及香港科技大學商學院的企業顧問。

公司秘書

禰寶華，60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司之董事，在公司管理及秘書工作方面擁有超過26年經驗，多年來為多間上市公司客戶提供專業服務。

高級管理層

宋軍，41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，宋先生曾任職於湖南省吉首市建築規劃勘察設計院及廣東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12年房地產開發管理經驗。

謝樹太，44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17年房地產管理經驗及近12年酒店管理經驗。

王志敦，39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。

陳華，59歲，為本公司的副總裁。陳先生畢業於吉林工業大學主修拖拉機設計;黑龍江大學主修國民經濟管理;及東北農業大學主修農業經濟管理專業。陳先生主管公司集團辦公室及人力資源部，並擔任粵東區域總經理。於2007年加入本集團之前，陳先生曾任黑龍江省政府扶貧辦公室主任，擁有超過32年的政府工作經驗。陳先生為楊惠妍女士的家翁。

企業管治承諾

碧桂園控股有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(「本集團」)繼續提高其企業管治水平，特別着重於達致及維持優良的董事會、優秀的內部監控、及對所有股東的高透明度及問責性。董事會(「董事會」)及管理層均堅守良好的企業管治原則，以求達致穩健管理及增加股東價值。董事會相信優秀的企業管治將為其股東及本集團帶來長期利益。

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。

標準守則的遵守

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。

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。

楊惠妍女士為楊國強先生的女兒，楊志成先生及楊永潮先生為楊國強先生的侄子。除上文另有披露者外，概無任何其他董事維持任何家族關係。

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整體的項目規劃，確保董事會能在優秀的企業管治常規及程序下適當行使其職責，而本公司總裁崔健波先生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以鞏固獨立性、問責性及責任性。其各自的責任乃明確規定並由董事會以書面進行定義。

有關各董事的履歷資料及彼等之間的關係，請參閱從19頁至22頁的「董事及高級管理層簡介」一節。

所有獨立非執行董事的指定任期為兩年，而所有董事須根據本公司的組織章程細則(「細則」)退任。根據細則，於每屆股東周年大會上，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，惟每名董事(包括該等有指定任期的董事)每三年至少須於股東周年大會上退任一次。據此，概無董事的任期多於三年。

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。董事會全權負責制定有關本集團業務經營的業務政策及策略，當中包括股息政策及風險管理策略。董事會將權力及責任轉授予管理層，以便進行本集團的日常管理及營運。

本公司並無成立提名委員會。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非執行董事的獨立性。董事會定期檢討其架構、人數及組成，以確保董事會具備適合本集團業務所需之專業知識、技能及經驗。

所有董事均按時獲悉可能影響本集團業務的重大變動，包括相關法規及規定，並能在必要時作出進一步的詢問。彼等亦擁有獲取公司秘書及合規主任(負責向董事提供董事會文件及有關資料)的建議及服務的途徑。董事會亦批准董事在履行其董事職責時可獲取獨立專業諮詢(費用由本公司支付)。概無任何董事於年內請求獨立專業諮詢。

本公司已為董事和高級管理層購買責任保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的訴訟責任。該保險範圍及其保額乃按年檢討。

獨立非執行董事的獨立性

獨立非執行董事兼備多個行業的經驗，為集團提供專業知識，履行其重要職責以給予管理層策略上建議，並確保董事會不但能維持對財務及其他強制性匯報規則之嚴格標準，而且能提供合適體制以保障股東及本公司的整體利益。根據上市規則第3.13條，董事會已從各獨立非執行董事處獲得其獨立性的確認，董事會亦認為全體獨立非執行董事均屬獨立。

董事會已成立兩個委員會，其特定責任稍後已載於本報告下文。董事會特別授權管理層處理的主要事宜包括擬備年度及中期賬目以供董事會於對外公佈前作審批、執行獲董事會採納的業務策略及方針、監管營運預算、推行足夠的內部監控系統及風險管理程序，以及遵守有關法例規定、規則及條例。

會議

董事會於2008年已召開四次會議討論整體策略以及本集團的經營及財務表現。董事會保留了其決定或考慮事宜(包括集團整體策略、主要收購及出售、年度預算、年度及中期業績、主要資本交易的批准及其他重大的經營及財務事宜。)

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
執行董事	
楊國強先生(主席)	4/4
崔健波先生	4/4
楊惠妍女士	4/4
楊貳珠先生	4/4
蘇汝波先生	4/4
張耀垣先生	4/4
區學銘先生	4/4
楊志成先生	4/4
楊永潮先生	4/4
獨立非執行董事	
黎明先生	4/4
石禮謙先生	4/4
唐滙棟先生	4/4

於董事會會議，各董事商議並釐訂本公司業務政策及策略、企業管治系統、財務監察系統、內部監控系統、評審本公司整體財務表現及中期和年終業績等重大事宜。所有董事均被邀請親自出席各董事會會議，未能親自出席董事會會議的董事，則可透過電話會議參與會議。

公司秘書及合規主任協助主席編製會議議程。公司秘書亦編製每次會議的詳細會議記錄。會議結束後，會議紀錄初稿則儘快地派發至所有董事以供表達意見。

董事會亦認同企業管治職責獨立報告的重要性。合規主任均出席所有董事會及委員會會議，對企業管治事宜(包括風險管理及有關合併與收購、會計與財務匯報的相關合規問題)作出建議。

審核委員會

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。根據上市規則的規定，黎明先生(具有上市規則規定適當的專業會計資格並具備財務管理專業知識)獲委任為審核委員會主席。

審核委員會乃作為本公司其他董事與外聘核數師之間的溝通集中點，關乎彼等職責中有關的財務及其他匯報、內部監控、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本集團財務匯報程序、內部監控及風險管理制度的有效性作出獨立檢討、監管審核程序及履行董事會不時指派的其他職責及責任。

於2008年，審核委員會已召開四次會議，與本公司高級管理層、顧問及外聘核數師檢討審核委員會職權範圍所載的本集團重大內部監控及財務事宜。委員會的檢討包括外聘核數師的審核計劃及調查結果、外聘核數師的獨立性、本集團的會計準則及常規、上市規則及法定合規、內部監控、風險管理及年度財務報表事宜(包括供董事會批准的中期及年度財務報表)。每名成員的出席情況載列如下：

成員	出席會議數目／ 舉行會議數目
黎明先生(主席)	4/4
石禮謙先生	4/4
唐滙棟先生	4/4

外聘核數師的獨立性

為提高外聘核數師報告的獨立性，審核委員會部分會議僅安排由獨立非執行董事及外聘核數師出席。審核委員會對羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)審核費用、程序及有效性、獨立性及客觀性所作出的檢討結果表示滿意，而審核委員會已建議董事會在應屆股東周年大會上，續聘羅兵咸永道為本公司2009年度之外聘核數師。

薪酬委員會

薪酬委員會由楊國強先生擔任主席並由五名成員組成，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。

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

薪酬委員會於年內召開兩次會議，檢討了本公司副總裁的薪酬待遇及委任。每名成員的出席情況載列如下：

成員	出席會議數目／ 舉行會議數目
楊國強先生(主席)	2/2
崔健波先生	2/2
黎明先生	2/2
石禮謙先生	2/2
唐滙棟先生	2/2

內部監控

董事會有責任維持穩健及有效之內部監控系統，以保障集團財產及股東之利益，亦透過審核委員會檢討該等系統之有效性。內部監控系統之設計是為集團提供合理而非絕對的運作保障，以減少誤差或損失，以及控制本集團營運系統故障的風險。

本公司有不時聘請獨立顧問對本集團進行檢討之慣例，並向僱員提供適當培訓，從而維持高水平的企業管治。

董事會透過審核委員會根據與本公司高級管理層、外聘核數師及顧問的討論所得到的資料，對集團截止2008年12月31日上年度內以根據管治守則C.2.1條評估及檢定內部監控系統與程序的有效性。審核委員會已檢討了外聘核數師及顧問於審核委員會上發表的評論，並確信有持續運作以確認、評估及管理本集團面對之重大風險。

舉報者政策

本集團於2008年度設立舉報者政策以便僱員提出所關注之事宜。僱員可依內部通報程序向法務部主管提出有關申訴或舉報內部的不良行為，以便法務部核實、調查及跟進相關事宜。

投資者關係

本集團推行主動的投資者關係計劃，讓投資者得悉本集團之最新發展和及時披露相關資料予公眾。於年度內本集團與投資者進行多種會議，組織項目考察及參與投資者會議。

本集團透過公司通訊定期概述最近之項目發展及銷售表現。本集團的最新項目發展、企業事務、新聞、財務數據及股份資料均刊載於本集團網站<http://www.countrygarden.com.cn>。

核數師的薪酬

截至2008年12月31日止年度，本公司就其核數師所提供的審核服務和其他服務已付／應付的費用（包含營業稅）分別約為人民幣6,105,000元及人民幣484,000元。

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2008年12月31日止年度的綜合財務報表。

本公司外聘核數師對本集團綜合財務報表的申報責任載於獨立核數師報告第37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及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2008年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

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綜合財務報表附註5。

業績

本集團截至2008年12月31日止年度的業績載於第41頁的本集團綜合收益表內。

股息

董事建議派發截至2008年12月31日止年度之末期股息每股人民幣3.00分(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。股東有權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」)。

建議之末期股息以人民幣宣告並以港幣派發。以港幣派發末期息按2009年5月29日至2009年6月4日期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣平均匯率中間價計算。

此項以股代息建議須待(1)2009年6月4日召開之股東周年大會批准建議之末期股息,及(2)香港聯合交易所有限公司批准根據此項建議所發行之新股份上市及買賣,方可作實。

載有以股代息建議全部詳情之通函連同有關的選擇表格將約於2009年6月19日寄予各股東。預計末期股息單及新股份的股票將約於2009年7月17日發送給股東。

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綜合財務報表附註6。

借款

借款的詳情載於本集團綜合財務報表附註20。

儲備

於年內儲備變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註19。

於2008年12月31日,本公司的可分派儲備約為人民幣573,671,000元(2007年:約人民幣1,919,211,000元)。

捐贈

本集團於年內所作之捐獻約人民幣81,304,236元(2007年:約人民幣77,648,000元)。

財務概要

本集團的財務概要載於本年報第107頁。

主要客戶及供應商

截至2008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2.1%,而本集團五大客戶佔本集團於年內收入少於30%。

截至2008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6.8%,而本集團五大供應商約佔本集團於年內的採購少於30%。

董事及股東於本集團供應商及客戶的權益

於截至2008年12月31日止年度，就董事所知悉，以下為身為董事及彼等的聯繫人(下文所述)並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直接權益或間接權益如下：

擁有本公司已發行股本5%以上權益的董事及人士姓名

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

董事及人士姓名	本集團供應商名稱	權益性質
楊惠妍女士	廣東博意建築設計院有限公司	52% 股本權益
楊貳珠先生	廣東博意建築設計院有限公司	12% 股本權益
蘇汝波先生	廣東博意建築設計院有限公司	12% 股本權益
張耀垣先生	廣東博意建築設計院有限公司	12% 股本權益
區學銘先生	廣東博意建築設計院有限公司	12% 股本權益
楊國強先生	佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	52% 股本權益
楊貳珠先生	佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	12% 股本權益
蘇汝波先生	佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	12% 股本權益
張耀垣先生	佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	12% 股本權益
區學銘先生	佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	12% 股本權益

佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司(「鴻業」)為佛山市順德區利達投資有限公司(「利達投資」)的非全資子公司。楊美容女士(楊國強先生之胞妹)、楊敏盛先生(楊貳珠先生之兒子)、蘇志賢先生(蘇汝波先生之兒子)、張熾標先生(張耀垣先生之兒子)、區結萍女士(區學銘先生之女兒)分別擁有利達投資的52%、12%、12%、12%及12%。由於利達投資(為楊國強先生的聯繫人士)擁有鴻業其全部股權的73.6%，因此鴻業為本公司關連人士的聯繫人士。

除上述披露者外，董事、彼等的聯繫人或本公司任何股東(就董事知悉，持有本公司已發行股本5%以上)於截至2008年12月31日止年度概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

股本

於年內本公司股本變動的詳情載於本集團綜合財務報表附註18。

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(主席)
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

根據組織章程細則第87條，崔健波先生、楊惠妍女士、區學銘先生及唐滙棟先生將退任，並合資格可於應屆股東周年大會上參選連任。

本公司各執行董事均與本公司簽訂服務合同，自2007年1月1日起生效，為期三年。所有獨立非執行董事均獲委任直至2010年12月31日。

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。

董事薪酬及五名最高薪人士

有關截至2008年12月31日止年度董事薪酬及本集團五名最高薪人士薪酬的詳情載於本集團綜合財務報表附註26中。

董事於合同的權益

除載於「持續關連交易」一節披露外，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2008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。

持續關連交易

本公司訂立的以下關連交易，獲得香港聯合交易所(「聯交所」)授出的豁免或獨立股東的批准豁免，惟須遵守上市規則第14A.32條項下有關年報的披露規定。該等交易的詳情如下：

(a) 供水協議

根據由佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司(「順德碧桂園」)與佛山市順德區江口自來水有限公司(「江口自來水有限公司」)於2007年3月27日訂立的供水協議並於2008年6月20日訂立江口供水補充協議(「江口供水補充協議」)及增城市碧桂園物業發展有限公司(「增城碧桂園」)與增城市清源自來水廠有限公司(「清源自來水廠有限公司」)於2007年3月27日訂立的供水協議(「清源供水協議」)，江口自來水有限公司及清源自來水廠有限公司須向本集團供應用水，用於本集團於番禺、順德及增城地區的經營。江口供水補充協議由2008年1月1日起為

期三年，惟於2008、2009及2010年的年度上限不得超過人民幣6百萬元。清源供水協議由2007年1月1日起為期三年，惟於2007、2008及2009年的年度上限不得超過人民幣17.0百萬元。供水須按不低於番禺、順德及增城地區的第三方所經營水廠的供水優惠的價格收費。於有關期間，江口自來水有限公司及清源自來水廠有限公司收取的水費分別為人民幣5.3百萬元及人民幣12.0百萬元。

楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生及張耀垣先生分別擁有江口自來水有限公司及清源自來水廠有限公司各自52%、12%、12%、12%及12%。由於楊惠妍女士為本公司的董事及控股股東，因此江口自來水有限公司及清源自來水廠有限公司為本公司關連人士的關係人士。

(b) 設計服務協議

根據順德碧桂園與廣東博意建築設計院公司(「博意」)於2007年3月27日訂立的設計服務協議，並於2008年6月20日訂立設計服務補充協議，博意同意以不低於獨立第三方向本集團提供等同服務收費優惠的條款向本集團提供物業設計及房屋內部設計服務，此項服務由2008年1月1日起為期三年，惟於2008、2009及2010年各年須受年度上限人民幣300百萬元所限。於有關年度內，博意就提供設計服務所收取的費用共計人民幣181.0百萬元。

楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生及張耀垣先生分別擁有博意的52%、12%、12%、12%及12%。由於楊惠妍女士為本公司的董事及控股股東，因此博意為本公司關連人士的關係人士。

(c) 水泥產品銷售協議

根據廣東騰越建築工程公司(「騰越」)與鴻業於2007年3月27日訂立的水泥產品銷售協議(「水泥產品銷售協議」)，鴻業同意按不低於鴻業向獨立第三方收費優惠的條款向騰越供應水泥產品，有效期由2007年1月1日起計為期三年，惟於2007、2008及2009年各年的年度上限不得超過人民幣240百萬元。於有關年度內，騰越就購買水泥產品所支付的金額共計人民幣190.7百萬元。

鴻業為利達投資的非全資子公司。楊美容女士(楊國強先生之胞妹)、楊敏盛先生(楊貳珠先生之兒子)、蘇志賢先生(蘇汝波先生之兒子)、張熾標先生(張耀垣先生之兒子)、區結萍女士(區學銘先生之女兒)分別擁有利達投資的52%、12%、12%、12%及12%。由於利達投資(為楊國強先生的關係人士)擁有鴻業全部股權的73.6%，因此鴻業為本公司關連人士的關係人士。

(d) 建築服務協議

根據騰越與清遠碧桂園於2005年8月10日至2006年4月10日期間訂立的若干份建築服務協議(「建築服務協議」，經2007年3月27日訂立的補充協議修訂)，騰越同意以共計約人民幣1,723百萬元的總代價就清遠碧桂園位於清遠清城市石角鎮的物業開發項目向清遠碧桂園提供建築服務。於2007、2008及2009年三個年度的年度上限不得超過人民幣590百萬元。建築服務費用由騰越參考市率後按不優惠於獨立第三方向清遠碧桂園所提

供價格的條款收取。建築服務收費乃根據預計成本加所提供服務的利潤釐定。於有關年度內，騰越所提供的建築服務的價值共計人民幣335.1百萬元。

楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、區學銘先生及張耀垣先生分別擁有清遠碧桂園的52%、12%、12%、12%及12%。由於楊惠妍女士為本公司的董事及控股股東，因此清遠碧桂園為本公司關連人士的聯係人士。

楊惠妍女士為本公司的董事及控股股東。楊貳珠，蘇汝波，區學銘及張耀垣為本公司的董事。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為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，所有根據該等協議擬進行的交易均構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.34條的規定，(a)及(b)項下的交易須遵守全部申報及公佈要求，但無須獲得獨立股東的批准，而根據上市規則第14A.35條的規定，(c)至(d)項下的交易須獲獨立股東批准。

根據上市規則第14A.37條的規定，本公司的獨立非執行董事黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃(a)於本集團正常及一般業務過程中；(b)按正常商業條款或倘並無足夠用於判斷其是否按正常商業條款訂立的可比較交易，則按對本集團而言不低於獨立第三方獲得的或自獨立第三方所獲得的優惠的條款；及(c)根據有關協議按公平合理並符合本公司股東的整體利益的條款訂立。

就上市規則第14A.38條的規定而言，本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已對上述持續關連交易進行了隨機抽樣檢查，確認所訂立交易：

- (i) 已獲本公司董事會批准；
- (ii) 乃根據有關交易的相關協議訂立；及
- (iii) 並未超出各自的年度上限。

關聯人士交易

截至2008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綜合財務報表附註35的「關聯人士交易」中披露。

購股權

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」）。自採納起計並無授出購股權。以下為購股權計劃主要條款的概要：

(i) 購股權計劃之目的

購股權計劃之目的為獎勵其參與者。

(ii) 合資格參加人士

購股權計劃之參與者包括本公司及其附屬公司僱員，包括其執行董事及非執行董事。

(iii) 授出購股權

董事會有權於購股權計劃獲採納當日後10年內授予任何參與者。

(iv) 接納購股權的繳款

參與者接納購股權須各本公司支付港幣1.00元以作為獲授股權的代價。

(v) 股份認購價

購股權計劃購股權之認購價為下列三者中之較高為準：

- 股份於授出日期(須為營業日)為聯交所每日報價表所列之收市價；
- 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列平均之收市價；及
- 本公司股份之面值。

(vi) 可供認購的最高股份數目

購股權計劃可認購本公司之股份總數合共不得超過本公司採納新計劃之當日時已發行股份的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。根據購股權計劃所有授出而尚未行使之購股權而可發行的股份，最多不得超過本公司不時已發行股份的30%。於本年報日，購股權可予發行本公司之股份數目最多為1,636,000,000股，為本公司已發行股份之10%。

(vii) 各參與者可獲授權的最高股份數目

於任何12個月期間因行使根據購股權計劃授予參與者的全部購股權而發行或將發行的股份總數(包括已行使、已取消及尚未行使的購股權)不得超過已發行股份總數的1%。

於任何12個月期間因行使根據購股權計劃(包括已行使、已取消及尚未行使的購股權)身為本公司主要股東或獨立非執行董事之參與者的全部購股權而發行或將發行之股份(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5百萬港元，則建議授出之購股權必須得到股東於股東大會上以投票表決方式批准。

(viii) 行使購股權的期限

任何購股權的可行使期限將不超過任何相關購股權根據購股權計劃授出當日起計10年。董事會有權決定於行使期內之最短持有期限。

員工激勵計劃

本公司已建議設立員工激勵計劃(“員工激勵計劃”)，以表揚本公司高級管理層及員工的貢獻(當中不得包括本公司的關連人士)。員工激勵計劃旨在向各參與者提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與者及提升其表現及效率。於2008年12月31日為員工激勵計劃本公司透過其附屬公司自市場購入合計57,607,000股股份。購入該股份之總代價約人民幣303,065,000元。

權益披露

董事及最高行政人員權益於2008年12月31日，本公司董事及最高行政人員在本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券證中，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依據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)而知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司的權益(好倉)

董事姓名	身份	普通股份數目	佔已發行股本百分比
崔健波先生	配偶權益(附註1)	10,000,000	0.06%
楊惠妍女士	受控法團的權益(附註2)	9,672,000,000	59.12%
楊貳珠先生	受控法團的權益(附註2)	972,000,000	5.94%
蘇汝波先生	受控法團的權益(附註2)	716,000,000	4.38%
張耀垣先生	受控法團的權益(附註2)	816,000,000	4.99%
區學銘先生	受控法團的權益(附註2)	736,000,000	4.50%
楊永潮先生	配偶權益(附註3)	2,070,000	0.01%

(ii) 於本公司相聯法團的權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	身份	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	實益擁有人	2股1.00美元股份	100%

附註：

附註1：該等股份指由何建勳女士為崔健波先生之配偶所持有。

附註2：該等股份指必勝有限公司、多美集團有限公司、日皓控股有限公司、偉君國際環球有限公司及喜樂集團有限公司持有的股份，該等公司分別由楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生及區學銘先生實益擁有全部已發行股本。

附註3：該等股份指由蘇玉銘女士為楊永潮先生之配偶所持有。

除上文所披露外，本公司董事或最高行政人員概無或被視作為在本公司或其任何相聯法團的任何股份及相關的股份或債權證中，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依據標準守則而知會本公司及聯交所之權益或淡倉。於2008年12月31日止期間內各董事或彼等之配偶或十八歲以下之子女，概無獲授予任何可認購本公司或其任何相聯法團之股本或債務證券之權利或曾行使任何該等權利。

主要股東的權益

於2008年12月31日，記錄於根據證券及期貨條例第336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%或以上的股份及本公司相關股份的權益和淡倉如下：

於本公司的權益(好倉)

股東姓名	身份	普通股份數目	佔已發行股本百分比
必勝有限公司	實益擁有人	9,672,000,000(附註1)	59.12%
多美集團有限公司	實益擁有人	972,000,000(附註2)	5.94%

附註：

- 該9,672,000,000股股份由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本的必勝有限公司持有。
- 該972,000,000股股份由楊貳珠先生實益擁有全部已發行股本的多美集團有限公司持有。

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)將於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉，相當於本公司相關股本所包含股份面值的5%或以上。

購回、出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。除列於本報告內員工激勵計劃一節所述。

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。

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。

本公司首次公開發售所得款項淨額用途

本公司於2007年4月20日在聯交所上市。本公司就發行新

股份(扣除包銷佣金及上市開支後)的所得款項淨額約人民幣14,225百萬元，已根據招股章程所載「未來計劃及所得款項用途」一節所述的擬定用途應用。截至2008年12月31日，所得款項已按照招股章程所載用途使用完畢。

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(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多於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2007年4月3日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2007年4月20日本公司上市時，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於本報告日期據董事所知，董事確認本公司已維持根據上市規則所規定的公眾持股量。

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。於應屆股東周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。

諮詢專業稅務意見

本公司股東(「股東」)如對有關購買、持有、出售、買賣股份或行使任何相關權利之稅務影響有任何疑問，應諮詢專家意見。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2009年6月1日(星期一)至2009年6月4日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股東名冊之股份過戶登記手續。為確保符合資格收取建議派發之末期股息及確定有權出席應屆股東周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2009年5月29日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的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，2009年4月21日



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38至106頁之碧桂園控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零八年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，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綜合財務報表。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綜合財務報表作出意見，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。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序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序，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。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，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，2009年4月21日

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	2,841,970	1,621,654
投資物業	7	148,865	–
無形資產	8	13,342	4,083
土地使用權	9	7,596,813	8,196,080
可供出售金融資產	10	29,999	20,000
在建物業	11	3,949,275	3,690,575
遞延所得稅資產	22	1,092,357	556,112
		15,672,621	14,088,504
流動資產			
土地使用權	9	6,042,427	1,914,099
在建物業	11	14,992,197	5,382,650
持作銷售已落成物業	13	3,205,398	1,636,368
存貨	14	154,347	102,787
貿易及其他應收款	15	3,338,589	5,262,929
預付稅金		974,874	749,743
受限制現金	16	2,728,115	1,013,515
現金及現金等價物	17	3,006,492	8,483,420
		34,442,439	24,545,511
總資產			
		50,115,060	38,634,015
權益			
權益所有人應佔股本及儲備			
股本及溢價	18	14,686,574	14,989,639
儲備	19	859,729	278,785
保留盈利			
— 擬派末期股息	29	490,800	1,557,472
— 其他	19	3,063,640	2,332,356
		19,100,743	19,158,252
少數股東權益			
		279,926	240,868
總權益			
		19,380,669	19,399,120

	附註	於 12 月 31 日	
		2008 年 人民幣千元	2007 年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行借款	20(a)	5,003,250	4,227,400
可換股債券	20(b)	4,018,482	–
衍生金融工具	21	1,241,530	–
遞延所得稅負債	22	339,196	166,787
		10,602,458	4,394,187
流動負債			
預收賬款		9,113,623	7,168,686
貿易及其他應付款	23	5,485,674	2,619,771
應付所得稅		2,709,572	2,287,881
銀行借款	20(a)	2,823,064	2,764,370
		20,131,933	14,840,708
總負債		30,734,391	19,234,895
總權益及負債		50,115,060	38,634,015
流動資產淨額		14,310,506	9,704,803
總資產減流動負債		29,983,127	23,793,307

於 2009 年 4 月 21 日獲董事會批准。

崔健波
董事

楊貳珠
董事

載於第 44 至第 106 頁的附註屬該等綜合財務報表的一部份。

資產負債表

	附註	於 12 月 31 日	
		2008 年 人民幣千元	2007 年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司投資	12	17,241,855	16,596,978
流動資產			
應收附屬公司款	12	2,496,889	1,702,491
預付賬款	15	–	1,001
受限制現金	16	1,708,649	–
現金及現金等價物	17	38,347	22,704
		4,243,885	1,726,196
總資產		21,485,740	18,323,174
權益			
權益所有人應佔股本及儲備			
股本及溢價	18	14,989,639	14,989,639
儲備	19	424,821	–
保留盈利			
— 擬派期末股息	29	490,800	1,557,472
— 其他	19	82,871	361,739
總權益		15,988,131	16,908,850
負債			
非流動負債			
銀行借款	20(a)	197,950	–
可換股債券	20(b)	4,018,482	–
衍生金融工具	21	1,241,530	–
		5,457,962	–
流動負債			
應付附屬公司款	12	3,298	9,567
其他應付款	23	176	187
銀行借款	20(a)	36,173	1,404,570
		39,647	1,414,324
總負債		5,497,609	1,414,324
總權益及負債		21,485,740	18,323,174
流動資產淨額		4,204,238	311,872
總資產減流動負債		21,446,093	16,908,850

於 2009 年 4 月 21 日獲董事會批准。

崔健波
董事

楊貳珠
董事

載於第 44 至第 106 頁的附註屬該等綜合財務報表的一部份。

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
收入	5	15,712,790	17,735,011
銷售成本	25	(8,687,206)	(9,560,890)
毛利		7,025,584	8,174,121
其他收益—淨額	24	51,254	34,640
營銷及市場推廣成本	25	(528,882)	(310,833)
行政開支	25	(1,046,031)	(933,236)
經營利潤		5,501,925	6,964,692
財務收入	27	74,762	425,418
財務費用	27	(1,073,832)	(579,228)
財務費用—淨額		(999,070)	(153,810)
衍生金融工具的公允價值變化	21	(1,241,530)	—
稅前利潤		3,261,325	6,810,882
所得稅費用	28	(1,846,310)	(2,607,141)
本年利潤		1,415,015	4,203,741
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
		1,415,015	4,203,741
基本及攤薄每股盈利(以每股人民幣分計)	32	8.45分	26.63分
股息	29	490,800	2,070,026

載於第44至第106頁的附註屬該等綜合財務報表的一部份。

綜合權益變動表

	權益所有人 應佔股本及儲備		少數股東 權益	合計 人民幣千元
	股本及溢價 人民幣千元 (附註 18)	儲備 人民幣千元 (附註 19)		
於2007年1月1日結餘	764,568	545,259	165,535	1,475,362
向本集團子公司注資	-	-	7,500	7,500
上市發行股份	14,671,195	-	-	14,671,195
發行股份成本	(446,124)	-	-	(446,124)
本年利潤	-	4,135,908	67,833	4,203,741
向當時股東派發的股息(附註 29)	-	(512,554)	-	(512,554)
於2007年12月31日及2008年 1月1日結餘	14,989,639	4,168,613	240,868	19,399,120
向本集團子公司注資	-	-	2,250	2,250
可換股債券權益部分(附註 20(b))	-	424,821	-	424,821
購買庫存股(附註 18)	(303,065)	-	-	(303,065)
本年利潤	-	1,378,207	36,808	1,415,015
2007年年末股息(附註 29)	-	(1,557,472)	-	(1,557,472)
於2008年12月31日結餘	14,686,574	4,414,169	279,926	19,380,669

載於第 44 至第 106 頁的附註屬該等綜合財務報表的一部份。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
自經營活動的現金流量			
經營活動所用的現金	30	(3,709,564)	(6,795,257)
已付所得稅		(2,074,430)	(1,343,055)
已付利息		(595,177)	(283,598)
經營活動所用之現金淨額		(6,379,171)	(8,421,910)
自投資活動的現金流量			
收購子公司，扣除所收購的現金		(6,674)	(550,000)
購置物業、廠房及設備		(1,386,135)	(806,145)
投資物業增加		(152,682)	-
購置無形資產		(12,674)	(4,824)
購置土地使用權		(547,110)	(389,255)
購買可供出售財務資產		(9,999)	-
出售物業、廠房及設備收到的款項	30	1,849	2,035
已收利息	30	74,762	425,418
關聯人士的現金墊款淨值		-	363,547
投資活動所用之現金淨額		(2,038,663)	(959,224)
自融資活動的現金流量			
發行普通股所得款		-	14,671,195
少數股東的出資額		2,250	7,500
發行股份成本		-	(446,124)
購買庫存股		(303,065)	-
發行可換股債券所得款		4,206,150	-
所得借款		4,823,124	6,439,978
償還借款		(3,988,579)	(3,529,500)
支付權益所有人／當時股東的股息	29	(1,557,472)	(512,554)
融資活動產生之現金淨額		3,182,408	16,630,495
現金及現金等價物的淨(減少)／增加		(5,235,426)	7,249,361
現金及現金等價物年初餘額		8,483,420	1,529,689
現金及現金等價物的匯兌損失		(241,502)	(295,630)
現金及現金等價物年末餘額	17	3,006,492	8,483,420

載於第44至第106頁的附註屬該等綜合財務報表的一部份。

綜合財務報表附註

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產獲豁免有限公司。

本公司註冊地址產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(「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(「聯交所」)。

除另有註明者外，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)千元為單位呈報並經由本公司董事會於2009年4月21日批准刊發。

2 重大會計政策概要

編製本綜合財務報表所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編製基準

碧桂園控股有限公司的綜合財務報表是根據香港財務報告準則(香港財務準則)編製。綜合財務報表按照歷史成本法編製，並就可供出售金融資產和衍生金融工具的重估而作出修訂。

按照香港財務報告準則編製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複雜的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在下文附註4中披露。

(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」。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋

以下產已公佈的準則、修訂及對現有準則的詮釋，而本集團必須在二零零九年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但本集團並無提早採納：

- 香港會計準則1(經修訂)「財務報表的呈報」(由二零零九年一月一日起生效)。此項經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非擁有人的權益變動」)，並規定「非擁有人的權益變動」必須與擁有人的權益變動分開呈列。所有非擁有人的權益變動將需要在業績報表中呈列，但實體可選擇在一份業績報表(全面收入報表)中，或在兩份報表(綜合收益表和全面收入報表)中呈列。如實體重列或重新分類比較數字，除了按現時規定呈列當期和前期期終的資產負債表外，還須呈列前期期初的經重列資產負債表。本集團將從二零零九年一月一日採用香港會計準則1(經修訂)。綜合收益表和全面收入報表很有可能會呈列為業績報表。
- 香港會計準則23(經修訂)「借貸成本」(由二零零九年一月一日起生效)。此項修訂要求實體將有關收購、興建或生產一項合資格資產(即需要頗長時間才能以供使用或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化，作為該資產的部份成本。將該等借貸成本即時作費用支銷的選擇將被刪去。本集團將從二零零九年一月一日採用香港會計準則23(經修訂)。
- 香港會計準則27(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(由二零零九年七月一日起生效)。此項經修訂準則規定，如控制權沒有改變，則附有非控制性權益的所有交易的影響必須在權益中呈列，而此等交易將不再導致商譽或盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法，任何在實體內的剩餘權益按公允值重新計量，並在收益表中確認盈利或損失。本集團將會由二零一零年一月一日起對附有非控制性權益的交易應用香港會計準則27(經修訂)。
- 香港會計準則32(修訂本)「金融工具：呈列」及香港會計準則1(修訂本)「財務報表的呈報」—「可認沽金融工具及清盤時產生的責任」(由二零零九年一月一日起生效)。此修訂本規定，如金融工具有某些特徵並符合具體條件，實體必須將可認沽金融工具以及只會於清盤時導致某實體產生責任而必須向另一方按比例提供其淨資產的工具或工具組成部份分類為權益。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港會計準則32及香港會計準則1(修訂本)，但預期不會對本公司的財務報表有任何影響。
- 香港財務準則8「營運分部」(由二零零九年一月一日起生效)。香港財務準則8取代了香港會計準則14「分部報告」。此項新準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。本集團將會從二零零九年一月一日起採用香港財務準則8。預期影響現正由管理層詳細評估中。
- 香港財務準則3(經修訂)「企業合併」(由二零零九年七月一日起生效)。此項經修訂準則繼續對企業合併應用收購法，但有些重大更改。例如，收購業務的所有款項必須按收購日期的公允值記錄，而分類為債務的或然付款其後須在綜合收益表重新計量。在非控制性權益被收購時，可選擇按公允值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。本集團將會由二零一零年一月一日起對所有企業合併應用香港會計準則3(經修訂)。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋(續)

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋15「房地產建築協議」(由二零零九年一月一日起生效)。詮釋15澄清了房地產建築協定在什麼情況下符合香港會計準則18「收益」或香港會計準則11「建築合約」及何時確認房地產建築協議的收益。這有可能導致香港會計準則18應用於更廣泛系列的交易上。本集團將會由二零零九年一月一日起採用香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋15，但預期不會對本集團的綜合財務報表有任何重要影響。

香港會計師公會在二零零八年十月公佈對香港財務報告準則的改進

- 香港會計準則1(修訂本)「財務報表的呈報」(二零零九年一月一日起生效)。此修訂本澄清了若干而非所有根據香港會計準則39「金融工具：確認及計量」被分類為持作買賣的金融資產和負債，分別為流動資產和負債的例子。本集團將由二零零九年一月一日起應用香港會計準則1(修訂本)。預期不會對本集團的財務報表有任何重大影響。
- 香港會計準則16(修訂本)「物業、機器及設備」(及對香港會計準則7「現金流量表」的其後修訂)(二零零九年一月一日起生效)。如實體的通常活動包括租賃和其後出售資產並將出售該等資產的所得款呈列為收益，則應在資產成為持作出售時將資產的賬面值轉撥至存貨中。對香港會計準則7的其後修訂說明產生自購買、租賃和出售該等資產的現金流量分類為營運活動的現金流量。本集團將由二零零九年一月一日起應用香港會計準則16(修訂本)。預期不會對本集團的財務報表有任何重大影響。
- 香港會計準則19(修訂本)「僱員福利」(二零零九年一月一日起生效)。
 - 此修訂本澄清了導致福利承諾受未來薪酬增加所影響的計劃修訂是一項縮減，而假若修訂導致界定福利責任的現值減少，則過往服務應佔的福利變動的修訂會產生負數的過往服務成本。
 - 計劃資產回報的定義已修訂，說明計劃行政成本在計算計劃資產回報時扣除，只限於該等成本已自界定福利責任的計量中扣除。
 - 短期和長期僱員福利的分別將會根據該等福利是否在僱員提供服務的12個月內或後結算為準。
 - 香港會計準則37「撥備、或然負債和或然資產」規定或然負債必須披露而非確認。香港會計準則19已修訂以貫徹一致。

本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港會計準則19(修訂本)。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋(續)

香港會計師公會在二零零八年十月公佈對香港財務報告準則的改進(續)

- 香港會計準則23(修訂本)「借貸成本」(二零零九年一月一日起生效)。借貸成本的定義已被修訂，利息開支利用實際利息法(定義按香港會計準則39「金融工具：確認及計量」)計算。這消除了國際會計準則／香港會計準則39與香港會計準則23之間的分歧。本集團將會由二零零九年一月一日起，對合資格資產借貸成本的資本化應用香港會計準則23(修訂本)。
- 香港會計準則36(修訂本)「資產減值」(二零零九年一月一日起生效)。如公允值減出售成本是按照貼現現金流量計算，則必須作出相當於使用價值計算的披露。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港會計準則36(修訂本)，並對減值測試提供所需的披露(如適用)。
- 香港會計準則38(修訂本)「無形資產」(二零零九年一月一日起生效)。預付款只能夠在取得貨品的收取權或服務之前已作出付款時確認。預期不會對集團的財務報表有實質性影響。而且，此修訂本刪除了對使用可導致較直線法更低的攤銷率中的英文用語「rarely, if ever」。此修訂本目前將不會對本集團的營運有任何影響，因為所有無形資產都是使用直線法攤銷的。
- 香港會計準則39(修訂本)「金融工具：確認和計量」(二零零九年一月一日起生效)。
 - 此修訂本澄清了當一項衍生工具開始或不再合資格作為現金流量或淨投資對沖的對沖工具時，可重分類入或出公允值透過損益類別對作出變動。
 - 為買賣之目的而持有的按公允值透過損益記賬的金融資產或金融負債，其定義亦已修訂。這澄清了一項金融資產或負債如作為金融工具組合的一部分共同管理，並有證據顯示最近有實際的短期盈利，則在初步確認時包括在該組合中。
 - 目前有關指定和記錄對沖的指引，要求對沖工具必須涉及獨立於報告實體的一方，並將分部作為報告實體的一種。這意味著為了在分部應用對沖會計法，對沖會計目前的規定必須符合。此修訂本刪去了此項規定，以致香港會計準則39與／香港財務準則8「營運分部」貫徹一致，即按照分部向主要經營決策者報告的資料進行披露。
 - 當終止公允值對沖會計處理而重新計量一項債務工具的賬面值時，此修訂本澄清了須使用經修訂的實際利率(按終止公允值對沖會計處理的日期計算)。

本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港會計準則39(修訂本)。預期不會對本集團的綜合收益表有任何影響。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋(續)

香港會計師公會在二零零八年十月公佈對香港財務報告準則的改進(續)

- 香港會計準則40(修訂本)「投資物業」(及對香港會計準則16的其後修訂)(二零零九年一月一日起生效)。在興建中或發展中以供日後作投資物業使用的物業，屬於香港會計準則40的範圍。如應用公允價值模式，該項物業按公允價值計量。但如在建築中的投資物業的公允價值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公允價值能可靠計量兩者的較早者為止。此修訂本將不會對本集團的營運有任何重大影響。
- 香港財務準則5(修訂本)「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」(及對香港財務準則1「首次採納」的其後修訂)(二零零九年七月一日起生效)。此修訂本澄清了如部份出售計劃導致失去控制權，則附屬公司的所有資產和負債都必須分類為持作出售，而假若符合已終止經營業務的定義，必須就該附屬公司作出相關披露。對香港財務準則1的其後修訂說明瞭此等修訂本自過渡至香港財務準則的日期起應用。本集團將由二零一零年一月一日起對所有部份出售附屬公司應用香港財務準則5(修訂本)。
- 關於香港財務準則7「金融工具：披露」、香港會計準則8「會計政策、會計估計的變動和錯誤更正」、香港會計準則10「結算日後事項」、香港會計準則18「收益」、香港會計準則20「政府補貼的會計處理和政府援助的披露」及香港會計準則34「中期財務報告」，有多項輕微修訂而未有在上文提及。此等修訂本不大可能會對本集團的財務報表有重大影響，故此未有作詳細分析。

2.2 綜合賬目

綜合賬目包括本公司及所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

(i) 附屬公司

附屬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。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團收購附屬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，附屬公司由控制權轉移至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公允價值的差額入賬列為商譽。倘若收購成本低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值，則有關差額直接於收益表確認。

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。附屬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。

在本公司的資產負債表，附屬公司投資是用成本減去減值準備損失(附註2.7)。附屬公司的經營成果在本公司的已收和應收股利反映。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(ii) 交易及少數股東權益

本集團採納了一項政策，將其與少數股東進行之交易視為與本集團以外的人士進行之交易。向少數股東進行的出售而導致本集團的盈虧於綜合收益表記賬。向少數股東進行購置而導致的商譽，相當於所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產之賬面值的差額。

2.3 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。

2.4 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，綜合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

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量對沖和淨投資對沖外，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合收益表確認。

與借款和現金及現金等價物的外幣匯兌收益和損失列報在綜合收益表的財務費用－淨額內呈列。其他所有外幣匯兌收益和損失列報在綜合收益表的其他收益－淨額內呈列。

以外幣為單位被分類為可供出售的貨幣性證券的公允值變動，按照證券的攤銷成本變動與該證券賬面值的其他變動所產生的匯兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差額確認為利潤或虧損，賬面值的其他變動則於權益中確認。

非貨幣性財務資產及負債的換算差額呈報為公允值盈虧的一部份。非貨幣性財務資產及負債(例如按公允值持有透過損益記賬的權益工具)的換算差額在收益表中呈報為公允值盈虧的一部份。非貨幣性財務資產(例如分類為可供出售的權益)的換算差額包括在權益中可供出售儲備內。

(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匯率換算；
- 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匯率換算；及
- 所有因而產生的匯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。

2 重大會計政策概要(續)

2.5 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，計入收益表之其他收益—淨額內。

2.6 無形資產

購入的電腦軟件牌照按購入及使用該特定軟件達到可使用時所產生的成本作資本化處理。此等成本按估計可使用年限為五年攤銷。

開發或維護電腦軟件程式，所產生的經濟效益不超過一年確認的成本，其成本在產生時確認為費用。

2.7 附屬公司及非金融資產的減值

沒有確定使用年限的資產毋須攤銷，但每年須就減值進行測試。各項資產當有事項出現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檢討。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。

2 重大會計政策概要(續)

2.8 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15)。

(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。貿易及其他應收款的減值測試詳見附註2.14。

2.9 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週期後才完成，否則有關在建物業將列為流動資產。

2 重大會計政策概要(續)

2.10 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。

2.11 投資物業

為獲得長期租金收入而持有，且並非由本集團佔用的物業列為投資物業。以經營租賃方式持有的土地，如符合投資物業的其餘定義，按投資物業分類及記賬。

投資物業按照成本和相關交易成本進行初始計量。只有在與該項目有關的未來經濟收益有可能流入本集團，並且該專案的成本能可靠計量時，後續支出才能計入資產的帳面值。其他所有發生的修理成本在產生的會計期間內於綜合收益表作費用。

投資物業是以成本減去累計折舊和減值損失入賬。折舊將成本按直線法以估計可使用年限為二十年進行分攤。

任何在建或者發展在未來投資物業用途之物業皆列作投資物業並以成本記賬。

2.12 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。

2.13 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。

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。

2 重大會計政策概要(續)

2.14 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。撥備金額於綜合收益表內確認。

2.15 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。

2.16 股本

普通股被列為權益。

直接歸屬於發行新股或認股權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

如任何集團公司購入本公司的權益股本(庫存股份)，所支付的代價，包括任何直接所佔的新增成本(扣除所得稅)，自本公司權益持有人應佔的權益中扣除，直至股份被注銷或重新發行為止。如股份其後被重新發行，任何已收取的代價(扣除任何直接所佔的新增交易成本及相關的所得稅影響)包括在本公司權益持有人的應佔權益內。

2.17 貿易應付款

貿易應付款初始以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.18 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。

如於轉換時可發行之股份數目與可收取之代價之價值不會改變，則可由持有人選擇轉換為權益股本的可換股債券，被列為包含負債和權益部分的複合金融工具。

於初始確認時，可換股債券之負債部分的價值使用相若非可換股債券之市場利率釐定。所得款項之餘額列作轉換權之權益部分。與發行複合金融工具有關的交易成本按所得款項的分配比例列入負債及權益部分。

負債部分其後按攤銷成本使用實際利率法計算，直至可換股債券被注銷或到期為止。權益部分於股本內確認，並扣除任何稅項影響。

如債券獲轉換，有關之權益部分及負債之帳面值於轉換時就所發行之股份撥入股本及股本溢價列賬。如債券獲贖回，有關之權益部分撥入留存收益。

2 重大會計政策概要(續)

2.19 借貸成本

借貸成本乃計入會計期間所產生的收益表內。

可換股債券負債部分的公允值，利用等值非兌換債券的市場利率計算。這個金額以攤銷成本基礎作為負債記賬，直至債券因被兌換註銷或到期為止。所得款的餘額分攤至換股權。這在股東權益中確認列賬，並扣除所得稅影響。

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。

2.20 衍生金融工具

衍生金融工具初始按於衍生工具合約訂立日之公允值確認，其後按公允值重新計量。有報價之投資的公允值根據活躍市場的報價取得，包括利用近期公允市場交易和貼現現金流量分析法和期權定價模式。當公允價值為正數時，衍生工具為資產，當公允價值為負數時，衍生工具為負債。

若干衍生工具不符合採用對沖會計法。此等衍生工具的公允值變動即時於收益表確認。

2.21 當期及遞延所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須想稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在綜合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。

遞延所得稅按於附屬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。

2 重大會計政策概要(續)

2.22 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。

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。此強積金計劃的資產由獨立管理基金持有，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。

2.23 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。

2 重大會計政策概要(續)

2.24 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綜合資產負債表流動負債項下作為預收賬款。

(ii) 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2.13)。

(iii) 酒店經營

酒店經營收入於提供服務的會計期間確認。

(iv) 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。

(v) 裝飾服務

裝飾服務的收入於提供服務的會計期間確認。

(vi) 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。

(vii) 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。

2.25 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，按租期以直線法於綜合收益表支銷或資本化及記入在建物業的成本(附註2.9)。

(ii) 本集團為出租人

根據經營租約租出的資產於綜合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。

2 重大會計政策概要(續)

2.26 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東批准的期間於本集團的財務報表內列為負債。

2.27 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。

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。

本集團的經營活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險和流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。在二零零八年，全球金融動盪對經濟環境造成不利影響。在中國，房地產界對經濟環境非常敏感，這將影響物業交易量和銷售價格。本集團主要依靠物業的銷售和銀行借款以營運。集團認為因現金充足，所有2009年到期償付的借款可如期按貸款協定的條款償還並無需對銀行貸款續期。本集團已有流動資金風險的替代計劃以監控重大不利因素對本集團的預測現金流的影響。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣經營。資產及負債大部分以人民幣計值。主要非人民幣資產及負債為港元和美元銀行存款及借款。本集團面對日後商業交易及並非以人民幣計值的已確認的資產及負債產生的外匯風險。本集團外匯交易及結餘大部分以美元計值。本集團現時並無制定任何外幣對沖政策。本集團透過密切監控外幣匯率的變動來控制其外匯風險。

本集團於各結算日以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
資產				
港元	331,523	3,515,710	11,006	22,704
美元	1,736,020	52	1,735,990	-
	2,067,543	3,515,762	1,746,996	22,704
負債				
港元	-	1,404,570	-	1,404,570
美元	234,123	-	234,123	-
	234,123	1,404,570	234,123	1,404,570

下表展示人民幣對有關外幣增加/減少5%的敏感度分析。該分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣上升5%，則對年度溢利的影響如下：

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
港元 年度利潤遞減	30,701	315,368	740	13,037
美元 年度利潤遞減	83,501	3	83,428	-

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 現金流利率風險

本集團

本集團的利率風險是由計息的銀行存款和借款引起的。本集團按浮動利率計息的銀行存款和借款受現金流量利率風險影響。

本集團以活躍方式分析其利率風險。本集團利用多個模擬方案，以計入再融資、現有持倉的續訂、其他可採用的融資和對沖。根據此等方案，本集團計算界定利率轉移對利潤和虧損的影響。就每個模擬方案，所有貨幣均採用同一利率轉移。此等方案只就相當於主要計息持倉的負債運行。

本集團現時並無利用任何利率掉期對沖利率風險。然而，本集團將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，倘借貸利率高/低1%而其他所有數保持不變，則本年度/上年度溢利將分別減少/增加人民幣107,173,000元及人民幣40,456,000元，主要是由於浮動利率借貸利息開支增加/減少。

本公司

本公司的利率風險是由計息的銀行存款和借款引起的。本公司按浮動利率計息的銀行存款和借款受現金流量利率風險影響。

於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，倘借貸利率高/低1%而其他所有數保持不變，則本年度/上年度溢利將分別減少/增加人民幣40,086,000元及人民幣2,657,000元，主要是由於浮動利率借貸利息開支增加/減少。

(iii) 價格風險

分類為可供出售財務資產的非上市投資乃為策略而非買賣目的持有。本集團並無積極買賣該等投資。本集團考慮於適當時候按最有利於本集團的條款出售有關投資。本集團密切監視價格的變動及評定其對本集團財務報表的影響。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 信貸風險

本集團承受與其貿易及其他應收款項以及銀行現金存款有關的信貸風險。

貿易及其他應收款項、受限制現金、現金及現金等值項目的賬面值指本集團面對與財務資產有關的的最大信貸風險。

為控制該風險，存款主要存入國有銀行及有良好信譽銀行，國有銀行及有良好信譽銀行均為高信貸質量金融機構。本集團制定政策以確保銷售予擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。本集團亦制定其他監控程式以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團定期審核每項個別貿易應收款項的可收回金額，以確保已就不可收回款項計提充分的減值虧損。由於風險分散至多個對手及客戶，本集團並無重大集中信貸風險。

關於購買土地使用權的預付款，集團認為風險是極微，因該預付款是付給中國政府，當中國政府批准後，會轉移至土地使用權。集團已有政策落實監控土地使用權證的審批情況。

就在建物業而言，本集團通常就客戶為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為物業總購買價的80%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收客戶的按金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅減低。

本集團已為若干買家的按揭安排銀行融資並提供擔保信貸，詳細擔保見附註33。

在報告期內，並無信貸超出所定限額，而管理層亦不預期因此等對方任何不履約的行為而產生虧損。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 流動資金風險

本集團致力維持充裕現金以應付營運需要的資金並根據預期現金流量，監控本集團的流動資金儲備的滾動預測。董事會已編制了截至二零一零年四月三十日止期間的預測現金流。截至二零零九年十二月三十一日止年度已編制的預測現金流所使用的關鍵假設包括：(1) 二零零九年的單位銷售價格預期與二零零八年相比不會有大幅波動及(2) 二零零九年的銷售量預期保持二零零八年的水準。二零零九年的合同銷售收入預期來自全國超過9省份的54項目。

本集團有一系列可選擇的計劃去減輕潛在的對預測現金流的影響，以防在這樣的經濟環境中帶來顯著的不利變化。這些計劃包括調整和進一步放緩施工進度，適當地保證開發物業銷售的可用資源，實施成本控制措施，制定更靈活的價格，加快銷售。本集團會在未來相關的成本和收益基礎上作出假設，作出適當的選擇。而且，中央政府和廣東省出台了更多優惠政策，管理層相信本集團有能力完成經營計劃。

董事會認為本集團有能力保持充足的金融資源滿足經營需要。

下表根據結算日餘下期間至合約到期日的分析，將本集團的非衍生財務負債分為有關到期日組別。該表所披露的金額為合約未貼現現金流。

	少於一年 人民幣千元	一年至二年 人民幣千元	二年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零八年十二月三十一日					
銀行借款(附註20(a))	3,308,348	3,593,731	1,712,449	-	8,614,528
可換股債券(附註20(b))	107,850	107,850	5,502,771	-	5,718,471
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付稅項)	5,152,571	47,494	-	-	5,200,065
總計	8,568,769	3,749,075	7,215,220	-	19,533,064
	少於一年 人民幣千元	一年至二年 人民幣千元	二年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零七年十二月三十一日					
銀行借款(附註20(a))	2,764,370	2,527,400	1,700,000	-	6,991,770
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付稅項)	2,319,042	18,129	-	-	2,337,171
總計	5,083,412	2,545,529	1,700,000	-	9,328,941

3 財務風險管理(續)

(b) 資本風險管理

本集團管理資本的目的為保障本集團繼續以持續經營方式為權益所有人提供回報以及為其他利益相關者帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可調整向權益所有人支付股息的金額、發行新股份或出售資產以減少債項。

與業內其他公司一樣，本集團根據權益負債比率監控資本。權益負債比率乃按負債淨額除以總權益計算。負債淨額乃按借貸總額(包括可換股債券—如綜合資產負債表中所示)減現金及現金等價物項目計算。

於2008年及2007年12月31日之權益負債比率如下：

	於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
借貸和可換股債券總額(附註20)	11,844,796	6,991,770
減：現金及現金等價物(附註17)	(3,006,492)	(8,483,420)
負債淨額	8,838,304	(1,491,650)
總權益	19,100,743	19,158,252
權益負債比率	46.3%	-7.8%

於2008年12月31日之權益負債比率上升是因為當年借款增加和銀行現金存款減少。

(c) 公允值估計

並非在交投活躍市場買賣的金融工具的公允值，利用估值方法釐定如折讓現金流量等技術。

貿易及其他應收款項之賬面值減去減值撥備的賬面值以及貿易及其他應付款項與其公允值相若，原因在於其期限較短。就披露而言，財務負債公允值乃按本集團就類似金融工具可得的現有市場利率貼現未來合約現金流量計算。

4 重要會計評估及判斷

用於編製綜合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) 建築合同收入確認

根據建築合同的會計政策(如附註2.13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，本公司董事認為，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。

(c) 收入確認

本集團已將出售物業所確認之收入在附註5中披露。對於一家實體將所有權的重大風險和收益轉移至購買者的時點的判斷，需檢視該交易的發生狀況。在多數情況下，所有權風險和收益的轉移時點會與物業的公允權益交付予購買者之時點相一致。

如附註33所述，本集團對部分購買者的銀行按揭貸款提供擔保。當購買者之物業所有權證抵押於銀行之時，該等擔保將被解除。根據中華人民共和國有關法規，購買者在物業交付居住之時，須已經交付了合同總金額的一定比例。本公司董事認為，該等付款為購買者履行借款合同義務提供了充分證據。再者，根據過往經驗，未有重大按揭貸款的違約發生，以致銀行索求擔保賠付。因此，董事認為，所有權的重大風險與報酬已被轉移至購買者。

(d) 開發中物業減值的估計

當發生事件或環境發生變化表明開發中物業的賬面價值已經超過其可收回金額時，管理層需要進行減值測試。可收回金額是指公允值扣除可銷售成本和開發中物業的使用價值中較高者。管理層對該等事件及環境變化是否發生作出判斷中，並對可收回金額進行估計。

4 重要會計評估及判斷(續)

(e) 待出售已落成物業可實現價值的估計

管理層在每個資產負債表日對待出售已落成物業的可收回金額進行測試。可收回金額是指該物業估計的銷售價格扣除可銷售成本。管理層對可收回金額進行估計。

5 分部資料－集團

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。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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
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
	15,712,790	17,735,011

主要呈報方式－業務分部

截至2008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 人民幣千元	集團 人民幣千元
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	14,736,509	408,465	293,295	274,521	15,712,790
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					1,415,015

5 分部資料－集團(續)

主要呈報方式－業務分部(續)

截至2007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 人民幣千元	集團 人民幣千元
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	16,666,941	631,103	221,662	215,305	17,735,011
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					4,203,741

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				
	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 人民幣千元	集團 人民幣千元
物業、廠房及設備和投資物業 折舊(附註6及7)	52,978	26,844	7,766	80,256	167,844
無形資產和土地使用權攤銷 (附註8及9)	136,762	–	–	27,048	163,810
資本開支(附註6、7及8)	646,458	42,908	6,200	856,642	1,552,208

	截至2007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 人民幣千元	集團 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊 (附註6及7)	36,047	27,053	8,404	55,770	127,274
無形資產和土地使用權攤銷 (附註8及9)	78,994	477	–	6,111	85,582
資本開支(附註6、7及8)	270,515	44,056	11,078	485,359	811,008

5 分部資料－集團(續)

主要呈報方式－業務分部(續)

於2008年12月31日的分部資產和分部負債如下：

	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 人民幣千元	集團 人民幣千元
分部資產	42,572,650	1,248,218	210,914	3,282,272	47,314,054
未分配資產					2,801,006
總資產					50,115,060
分部負債	12,520,200	1,579,591	229,947	269,559	14,599,297
未分配負債					16,135,094
總負債					30,734,391

於2007年12月31日的分部資產和分部負債如下：

	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 人民幣千元	集團 人民幣千元
分部資產	34,731,267	650,476	160,634	2,535,526	38,077,903
未分配資產					556,112
總資產					38,634,015
分部負債	8,982,300	605,145	67,325	133,687	9,788,457
未分配負債					9,446,438
總負債					19,234,895

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(附註16(b))。

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(附註6)，投資物業(附註7)和無形資產的添置(附註8)。

6 物業、廠房及設備—集團

	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2007年1月1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
截至2007年12月31日止年度						
期初賬面淨值	421,667	49,227	76,916	51,962	344,799	944,571
增添	48,577	44,330	76,250	70,555	566,433	806,145
收購子公司	–	–	–	39	–	39
重新分類	418,006	–	–	–	(418,006)	–
處置	(450)	(795)	(533)	(49)	–	(1,827)
折舊	(48,891)	(24,990)	(30,868)	(22,525)	–	(127,274)
期末賬面淨值	838,909	67,772	121,765	99,982	493,226	1,621,654
於2007年12月31日						
成本	987,164	170,383	270,949	168,307	493,226	2,090,029
累計折舊	(145,249)	(99,394)	(149,184)	(68,275)	–	(462,102)
累計減值	(3,006)	(3,217)	–	(50)	–	(6,273)
賬面淨值	838,909	67,772	121,765	99,982	493,226	1,621,654
截至2008年12月31日止年度						
期初賬面淨值	838,909	67,772	121,765	99,982	493,226	1,621,654
增添	80,374	22,602	90,300	86,852	1,106,724	1,386,852
重新分類	386,109	(16,565)	16,543	22	(386,109)	–
處置	(138)	(755)	(575)	(1,041)	–	(2,509)
折舊	(51,930)	(16,068)	(54,283)	(41,746)	–	(164,027)
期末賬面淨值	1,253,324	56,986	173,750	144,069	1,213,841	2,841,970
於2008年12月31日						
成本	1,449,481	165,859	383,664	249,274	1,213,841	3,462,119
累計折舊	(193,151)	(105,656)	(209,914)	(105,155)	–	(613,876)
累計減值	(3,006)	(3,217)	–	(50)	–	(6,273)
賬面淨值	1,253,324	56,986	173,750	144,069	1,213,841	2,841,970

6 物業、廠房及設備－集團(續)

折舊開支按資本撥充或計入綜合資產負債表及收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
在建物業	47,524	28,619
銷售成本	73,256	64,174
銷售及市場推廣成本	6,930	2,405
行政費用	36,317	32,076
	164,027	127,274

截至2008年12月31日，賬面淨值合共為人民幣588,517,000元(2007年：人民幣435,068,000元)的樓宇已作為本集團的借款作抵押。

截至2008年12月31日，賬面淨值合共為人民幣421,313,000元(2007年：人民幣304,721,000元)的樓宇業權證尚未取得。

樓宇中包括位於中國，列示為物業、廠房及設備的酒店，其於2008年12月31日的賬面淨值為人民幣1,252,282,000元(2007年：人民幣666,701,000元)。

7 投資物業－集團

	於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
於12月31日		
成本	152,682	—
累計折舊	(3,817)	—
賬面淨值	148,865	—

	於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
截至12月31日止年度		
期初賬面淨值	—	—
增添	152,682	—
折舊	(3,817)	—
賬面淨值	148,865	—

本集團持有的通過經營租賃的方式，以賺取租金為目的物業，採用成本模式計價記為投資物業。投資物業位於中國。

於2008年12月31日，董事會根據獨立合資格專業評估師世邦魏理仕有限公司的評估報告，確定本集團的投資物業的公允價值大約為人民幣149,100,000元(2007：無)。

8 無形資產－集團

	電腦軟件	
	於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
截至12月31日		
成本	17,498	4,824
累計攤銷	(4,156)	(741)
賬面淨值	13,342	4,083
於12月31日年末		
年初賬面淨值	4,083	–
本年增加	12,674	4,824
攤銷	(3,415)	(741)
年末賬面淨值	13,342	4,083

9 土地使用權－集團

	於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
年初賬面淨值	10,110,179	3,756,391
收購子公司	–	493,620
增添	4,462,659	6,953,118
攤銷：		
– 計入行政費用(附註25)	(160,395)	(84,841)
– 於在建物業資本化(附註11)	(86,939)	(27,844)
轉入銷售成本	(686,264)	(980,265)
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	13,639,240	10,110,179
	(6,042,427)	(1,914,099)
年末賬面淨值	7,596,813	8,196,080
香港以外地區，租期為：		
50至70年	11,636,114	6,309,726
10至50年	2,003,126	3,800,453
	13,639,240	10,110,179

9 土地使用權－集團(續)

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2008年12月31日，賬面淨值合共為人民幣3,569,117,000元(2007年：人民幣1,763,571,000元)的土地使用權為本集團的借款作抵押。

10 可供出售金融資產－集團

	於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
無活躍市場的非上市證券	29,999	20,000

於2008年12月31日，可供出售金融資產為向順德農村信用合作社投資的佔該集團2.3%(2007：2.3%)權益的人民幣29,999,000元(2007：人民幣20,000,000元)。

上述可供出售金融資產本年度的賬面價值以人民幣計值。

11 在建物業－集團

	於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 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	14,992,197	5,382,650
超過正常營運週期後列作非流動資產	3,949,275	3,690,575
	18,941,472	9,073,225
款項包括：		
建造成本	18,854,533	9,045,381
土地使用權攤銷(附註9)	86,939	27,844
	18,941,472	9,073,225

在建物業位於中國。

12 附屬公司投資－公司

	於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非流動資產		
– 非上市股份，按成本值	17,241,855	16,596,978
流動資產		
– 應收附屬公司款(附註)	2,496,889	1,702,491
流動負債		
– 應付附屬公司款(附註)	(3,298)	(9,567)
	19,735,446	18,289,902

附註：

應收／應付附屬公司的款項是免息、無抵押和無固定期限的預付款。於2008年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料見附註36。

13 持作銷售已落成物業－集團

	於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
持作銷售已落成物業，以成本列賬	3,205,398	1,636,368

持作銷售已落成物業位於中國。

14 存貨－集團

	於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
建築材料，以成本列賬	154,347	102,787

15 貿易及其他應收款

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
貿易應收款：				
— 第三方(附註(a))	300,519	154,680	—	—
其他應收款項(附註(b))	340,826	905,788	—	—
合約工程的應收客戶款項(附註(c))	358,300	61,301	—	—
預付—第三方(附註(d))	2,341,901	4,144,117	—	1,001
減：應收款項減值撥備	(2,957)	(2,957)	—	—
	3,338,589	5,262,929	—	1,001

貿易及其他應收款的賬面值接近其公允值。

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，物業買家須按買賣協議規定在90天內支付餘額。

貿易應收款之賬齡分析如下：

	集團	
	於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
90天以內	249,441	136,547
90天以上及180天以內	20,163	4,797
180天以上及365天以內	24,544	9,400
365天以上	6,371	3,936
	300,519	154,680

由於本集團的客戶數量眾多，因而貿易應收款並不存在集中之信用風險。

已逾期的應收款分析及結餘如下：

	集團	
	於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
按信用條款履行	249,441	136,547
已逾期但未減值	51,078	18,133
	300,519	154,680

有關已逾期但未減值的應收款，本集團有權利取消相關銷售合同並收回該等物業以重新出售。因此，董事認為該等應收款將會被收回及並無對於2008年12月31日的應收款進行撥備(2007年：無)。

15 貿易及其他應收款(續)

(b) 其他應收款主要是參與中國政府實施的土地使用權拍賣時交納的競拍保證金。

(c) 於結算日合同工程的應收客戶款項列示如下：

	集團	
	於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
已發生成本	3,438,876	3,123,809
確認的利潤(減確認的損失)	1,480,054	1,393,360
	4,918,930	4,517,169
減：已出具賬單部分	(4,560,630)	(4,455,868)
	358,300	61,301
列示為：		
應收客戶款項	358,300	61,301
包括：關聯公司(附註35(d))	292,624	19,319
第三方	65,676	41,982

(d) 預付款主要是在中國政府實施的土地拍賣中競拍成功，收購土地使用權所支付的人民幣1,835百萬元(2007年：人民幣3,384百萬元)，於2008年12月31日相關土地使用權還沒有獲得。

16 受限制現金

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
預售物業監控資金(附註(a))	1,019,466	1,013,515	-	-
股份掉期質押金(附註(b))	1,708,649	-	1,708,649	-
	2,728,115	1,013,515	1,708,649	-

附註：

- (a) 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)。
- (b) 於2008年12月31日，本公司部份可換股債券所得款為250.0百萬美元現金用於與美林國際進行股份掉期交易的質押資金。詳細見附註21。

17 現金及現金等價物

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：				
以人民幣計值	3,667,064	5,981,173	-	-
以港幣計值	331,523	3,515,710	11,006	22,704
以美元計值	1,736,020	52	1,735,990	-
	5,734,607	9,496,935	1,746,996	22,704
減：受限制現金(附註16)	(2,728,115)	(1,013,515)	(1,708,649)	-
	3,006,492	8,483,420	38,347	22,704

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至境外，須遵守中國政府頒布的有關外匯管制規則及規例。

18 股本及溢價

附註	普通股數目	集團				合計 人民幣千元
		普通股面值 港幣千元	普通股本 面值的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	
法定						
於註冊成立時的每股面值0.10港元的普通股	3,800,000	380	384	-	-	384
法定股本增加	99,996,200,000	9,999,620	9,904,624	-	-	9,904,624
	100,000,000,000	10,000,000	9,905,008	-	-	9,905,008
已發行及繳足股款						
於2007年1月1日	100	-	-	-	-	-
因集團重組上市而發行的股份	999,999,900	100,000	99,060	665,508	-	764,568
股份溢價撥充資本	12,600,000,000	1,260,000	1,246,014	(1,246,014)	-	-
本公司上市時發行股份	2,760,000,000	276,000	272,699	14,398,496	-	14,671,195
配售及上市費用	-	-	-	(446,124)	-	(446,124)
於2007年12月31日及2008年1月1日	16,360,000,000	1,636,000	1,617,773	13,371,866	-	14,989,639
購買庫存股	(a) (57,607,000)	-	-	-	(303,065)	(303,065)
於2008年12月31日	16,302,393,000	1,636,000	1,617,773	13,371,866	(303,065)	14,686,574

18 股本及溢價(續)

	普通股數目	普通股面值 港幣千元	公司		合計 人民幣千元
			面值的等值 人民幣千元	普通股 股本溢價 人民幣千元	
法定					
於註冊成立時的每股面值0.10港元的普通股	3,800,000	380	384	-	384
法定股本增加	99,996,200,000	9,999,620	9,904,624	-	9,904,624
	100,000,000,000	10,000,000	9,905,008	-	9,905,008
已發行及繳足股款					
於2007年1月1日	100	-	-	-	-
發行股份	999,999,900	100,000	99,060	665,508	764,568
股份溢價撥充資本	12,600,000,000	1,260,000	1,246,014	(1,246,014)	-
本公司上市時發行股份	2,760,000,000	276,000	272,699	14,398,496	14,671,195
配售及上市費用	-	-	-	(446,124)	(446,124)
於2007年及2008年12月31日	16,360,000,000	1,636,000	1,617,773	13,371,866	14,989,639

附註：

- (a) 於年內，本集團通過全資附屬公司在市場上收購了57,607,000股之本公司股份，旨在建立員工激勵計劃，以表揚本公司高級管理層及員工的貢獻(當中不得包括本公司的關聯人士)。員工激勵計劃旨在向各參與者及提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與者及提升其表現及效率。用於收購股份的總金額為人民幣303,065,000元。這些股份作為庫存股持有並已從所有者權益中減除。

截至本報告日止，員工激勵計劃尚未實施。

19 儲備

	集團					
	合併儲備金 人民幣千元 (附註(a))	法定儲備金 人民幣千元 (附註(b))	兌換選擇權 儲備金 人民幣千元 (附註20(b))	小計 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2007年1月1日結餘	(149,801)	182,506	–	32,705	512,554	545,259
本年利潤	–	–	–	–	4,135,908	4,135,908
轉入法定儲備金	–	246,080	–	246,080	(246,080)	–
股息(附註29)	–	–	–	–	(512,554)	(512,554)
於2007年12月31日結餘	(149,801)	428,586	–	278,785	3,889,828	4,168,613
代表：						
– 2007 擬派末期利息					1,557,472	
– 其他					2,332,356	
					<u>3,889,828</u>	
於2008年1月1日結餘	(149,801)	428,586	–	278,785	3,889,828	4,168,613
發行可換股債券(附註20(b))	–	–	424,821	424,821	–	424,821
本年利潤	–	–	–	–	1,378,207	1,378,207
轉入法定儲備金	–	156,123	–	156,123	(156,123)	–
股息(附註29)	–	–	–	–	(1,557,472)	(1,557,472)
於2008年12月31日結餘	(149,801)	584,709	424,821	859,729	3,554,440	4,414,169
代表：						
– 2008 擬派末期利息					490,800	
– 其他					3,063,640	
					<u>3,554,440</u>	

19 儲備(續)

	兌換選擇權 儲備金 人民幣千元 (附註20(b))	公司 (累計虧損)/ 保留盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2007年1月1日結餘	-	(1,349)	(1,349)
本年利潤(附註31)	-	1,920,560	1,920,560
於2007年12月31日結餘	-	1,919,211	1,919,211
代表：			
— 2007 擬派末期利息		1,557,472	
— 其他		361,739	
		1,919,211	
於2008年1月1日結餘	-	1,919,211	1,919,211
發行可換股債券(附註20(b))	424,821	-	424,821
本年利潤(附註31)	-	211,932	211,932
股息(附註29)	-	(1,557,472)	(1,557,472)
於2008年12月31日結餘	424,821	573,671	998,492
代表：			
— 2008 擬派末期利息		490,800	
— 其他		82,871	
		573,671	

附註：

- (a) 本集團之合併儲備金根據集團重組(為本公司在聯交所主板上市而進行)而收購的附屬公司的股本，超過作為交換而發行的本公司股份面值的差額。
- (b) 根據中國境內設立外商投資企業法規和條例及組成本集團的國內公司的組織章程細則的條文，附屬公司必須將稅後利潤的一定金額撥作法定儲備賬，直至該基金累計總額達註冊資本50%為止。法定儲備基金可以獎金的方式分配給股東。
- 企業發展基金的撥付須由附屬公司的董事決定。

20 借款

(a) 銀行借款

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
列作非流動負債的借款：				
銀行借款				
– 有抵押	4,784,100	2,926,200	–	–
– 無抵押	3,038,584	2,661,000	234,123	–
減：非流動借款的即期部分	(2,819,434)	(1,359,800)	(36,173)	–
	5,003,250	4,227,400	197,950	–
列作流動負債的借款：				
銀行借款				
– 有抵押	3,630	–	–	–
– 無抵押	–	1,404,570	–	1,404,570
非流動借款的即期部分	2,819,434	1,359,800	36,173	–
	2,823,064	2,764,370	36,173	1,404,570

於2008年12月31日，本集團的借款人民幣4,784,100,000元(2007年：人民幣2,926,200,000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9)，截至2008年12月31日總帳面價值為人民幣4,157,634,000元(2007年：人民幣2,468,640,000元)。

截至2008年12月31日，本公司借款人民幣234,123,000元(2007年：人民幣1,404,570,000元)由其附屬公司擔保。

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：

	集團				合計 人民幣千元
	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	
列作非流動負債的借款：					
於2008年12月31日	5,003,250	–	–	–	5,003,250
於2007年12月31日	4,227,400	–	–	–	4,227,400
列作流動負債的借款：					
於2008年12月31日	2,823,064	–	–	–	2,823,064
於2007年12月31日	2,764,370	–	–	–	2,764,370

20 借款(續)

(a) 銀行借款(續)

	公司				合計 人民幣千元
	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	
列作非流動負債的借款： 於2008年12月31日	197,950	-	-	-	197,950
列作流動負債的借款： 於2008年12月31日	36,173	-	-	-	36,173
列作非流動負債的借款： 於2007年12月31日	-	-	-	-	-
列作流動負債的借款： 於2007年12月31日	1,404,570	-	-	-	1,404,570

列作非流動負債的借款的期限如下：

	集團 於12月31日		公司 於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一至二年	3,354,474	2,527,400	36,173	-
二至五年	1,648,776	1,700,000	161,777	-
	5,003,250	4,227,400	197,950	-

於結算日的加權平均實際利率如下：

	集團 於12月31日		公司 於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
借款				
- 銀行借款	7.37%	6.78%	4.68%	6.02%

20 借款(續)

(a) 銀行借款(續)

借款的帳面價值如下，基本一致的公允價值如下：

	集團				公司			
	帳面價值		公允價值		帳面價值		公允價值	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
銀行借款	7,826,314	6,991,770	7,826,314	6,991,770	234,123	1,404,570	234,123	1,404,570

借款的帳面價值以下列貨幣計值：

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
人民幣	7,592,191	5,587,200	-	-
美元	234,123	-	234,123	-
港幣	-	1,404,570	-	1,404,570
	7,826,314	6,991,770	234,123	1,404,570

(b) 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4,314.0百萬元的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。

該等債券由發行日期起計五年(2013年2月)後按其面值之121.306%到期，或可於2008年4月3日或之後按約定轉股價(初始轉股價為9.05港元)轉換成本公司普通股，其固定匯率為人民幣0.922元兌1港元。

另外，任何債券持有人均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(附註19)。

20 借款(續)

(b) 可換股債券(續)

資產負債表中可換股債券的計算如下：

	二零零八年 人民幣千元
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)
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)
2008年12月31日負債部分價值	4,018,482

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)之市場價格計算的。

截至2008年12月31日，沒有任何可換股債券被轉換或贖回。

21 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(見附註20(b))，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。

資產負債表日的衍生金融工具負債如下：

	於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
股份掉期	1,241,530	-

根據與美林國際簽訂的協議規定，該股份掉期被劃分為非流動負債。

本公司於股份掉期有效期內已提供250百萬美元(約相等於1,950百萬港元)抵押品(「抵押品」)予美林國際。於股份掉期的終止日期前，股份掉期由於本公司股價波動而產生的公允價值變動並不對本公司的現金流或正常營運構成影響。

於股份掉期終止日期，股份掉期由於股份會價格下跌所產生之最大損失並不會超過抵押品價值，即250百萬美元(約相等於1,950百萬港元)。

22 遞延所得稅－集團

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	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
– 將於超過12個月後變現	683,757	413,529
– 將於12個月內變現	408,600	142,583
	1,092,357	556,112
遞延所得稅負債：		
– 將於超過12個月後清償	(339,196)	(166,787)
	753,161	389,325

	於12月31日	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
遞延稅項的淨變動如下：		
年初	389,325	424,609
收購子公司	–	(56,200)
在綜合收益表確認(附註28)	363,836	20,916
年末	753,161	389,325

22 遞延所得稅—集團(續)

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2007年1月1日	33,290	707	103,535	391,386	26,648	555,566
於綜合收益表內 (扣除)／計入	(16,363)	(171)	(24,635)	22,143	19,572	546
於2007年12月31日	16,927	536	78,900	413,529	46,220	556,112
於2008年1月1日	16,927	536	78,900	413,529	46,220	556,112
於綜合收益表內 (扣除)／計入	(16,927)	-	92,618	270,228	190,326	536,245
於2008年12月31日	-	536	171,518	683,757	236,546	1,092,357

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2008年12月31日的累計虧損人民幣55,486,000元(2007年：人民幣24,234,000元)而確認於2008年12月31日的遞延所得稅資產人民幣13,871,500元(2007年：人民幣6,058,500元)。於2008年12月31日的累計虧損中人民幣1,646,000元、人民幣690,000元、人民幣2,158,000元、人民幣15,266,000元及人民幣216,786,000元將分別於2009年、2010年、2011年、2012年及2013年屆滿。

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	未分配利潤 分紅所得稅 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2007年1月1日	(15,195)	(115,762)	-	(130,957)
收購子公司	(56,200)	-	-	(56,200)
於綜合收益表內計入	1,374	18,996	-	20,370
於2007年12月31日	(70,021)	(96,766)	-	(166,787)
於2008年1月1日	(70,021)	(96,766)	-	(166,787)
於綜合收益表內計入／(扣除)	5,062	(122,158)	(55,313)	(172,409)
於2008年12月31日	(64,959)	(218,924)	(55,313)	(339,196)

23 貿易及其他應付款

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
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	176	187
	5,485,674	2,619,771	176	187

貿易及其他應付款項的賬面值與公允值接近。

附註：於資產負債表日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	集團	
	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
90天以內	3,733,858	1,588,527
超過90天及180天以內	35,656	32,547
超過180天及365天以內	34,849	6,645
超過365天	47,494	18,129
	3,851,857	1,645,848

24 其他收益－淨額

	截至12月31日止年度	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
罰沒收入	18,411	20,738
處置物業、廠房及設備的(虧損)/收益(附註30)	(660)	208
股本掉期的回報(附註)	27,006	-
其他	6,497	13,694
	51,254	34,640

附註：

根據與美林國際簽訂的股份掉期協議(附註21)，美林國際向本公司支付了等於股份掉期涉及股份數對應股息的金額。

25 按性質分類的費用

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
核數師酬金	6,750	7,820
廣告費	234,862	154,878
無形資產攤銷(附註8)	3,415	741
營業稅及其他附加稅(附註(a))	1,112,778	1,082,501
已完工物業銷售成本(包括員工成本)	7,046,675	7,843,966
損贈	81,304	77,648
折舊(附註6及7)	167,844	127,274
員工成本(附註26)	2,623,052	1,646,518
土地使用權攤銷(附註9)	160,395	84,841

(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%

26 員工福利開支

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
工資及薪酬	2,521,768	1,577,916
退休計劃供款(附註a)	17,292	11,548
員工福利	39,526	25,453
醫療福利	34,585	22,699
其他津貼及福利	9,881	8,902
	2,623,052	1,646,518

(a) 退休計劃供款

地方政府要求集團國內附屬公司的僱員參加由其管理執行的規定的退休供款計劃，集團國內附屬公司的供款基金是依據地方政府有關僱員退休福利融資計劃，按僱員平均工資的固定百分比計算的。

26 員工福利開支 (續)

(b) 董事酬金及五名最高薪酬人士

(i) 董事酬金

截至2008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	酬金 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	-	3,020	-	-	-	7	-	3,027
崔健波先生	-	1,520	-	-	-	2	-	1,522
楊貳珠先生	-	1,940	-	-	-	7	-	1,947
楊惠妍女士	-	1,220	-	-	-	2	-	1,222
蘇汝波先生	-	1,760	-	-	-	7	-	1,767
張耀垣先生	-	1,660	-	-	-	-	-	1,660
區學銘先生	-	1,560	-	-	-	7	-	1,567
楊志成先生	-	1,220	-	-	-	2	-	1,222
楊永潮先生	-	1,420	-	-	-	2	-	1,422
黎 明先生	300	-	-	-	-	-	-	300
石禮謙先生	300	-	-	-	-	-	-	300
唐滙棟先生	300	-	-	-	-	-	-	300
	900	15,320	-	-	-	36	-	16,256

截至2007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	酬金 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	-	3,500	-	-	-	5	-	3,505
崔健波先生	-	2,000	-	-	-	2	-	2,002
楊貳珠先生	-	2,000	-	-	-	5	-	2,005
楊惠妍女士	-	1,700	-	-	-	2	-	1,702
蘇汝波先生	-	2,000	-	-	-	5	-	2,005
張耀垣先生	-	1,900	-	-	-	-	-	1,900
區學銘先生	-	1,800	-	-	-	5	-	1,805
楊志成先生	-	1,700	-	-	-	2	-	1,702
楊永潮先生	-	1,900	-	-	-	2	-	1,902
黎 明先生	300	-	-	-	-	-	-	300
石禮謙先生	300	-	-	-	-	-	-	300
唐滙棟先生	300	-	-	-	-	-	-	300
	900	18,500	-	-	-	28	-	19,428

於2008年和2007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。

26 員工福利開支(續)

(b) 董事酬金及五名最高薪酬人士(續)

(ii) 五名最高薪酬人士

於截至2008年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士中有四名(2007年：五名)董事的酬金反映于上文呈列的分析。於截至2008年12月31日止年度，已付和應付予其餘一名人士的酬金載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
薪酬及其他福利	3,351	—
退休計劃供款	167	—
	3,518	—

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2008年	2007年
3,500,000港元至4,000,000港元	1	—

27 財務費用－淨額

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
利息費用：		
— 須於五年內全數償還的銀行貸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：		
減：銀行存款利息收入	1,073,832 (74,762)	579,228 (425,418)
財務費用－淨額	999,070	153,810

28 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
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(附註(b))	–	–
– 土地增值稅(附註(c))	875,869	1,155,382
遞延所得稅(附註22)		
– 中國企業所得稅	(419,149)	(20,916)
– 未分配利潤分紅所得稅	55,313	–
	1,846,310	2,607,141

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	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
所得稅前利潤	3,261,325	6,810,882
按25%的中國企業所得稅率計算的數額(2007：33%)	815,331	2,247,591
土地增值稅的稅務影響	(218,967)	(379,956)
不同稅率的影響	(77)	(44)
稅務優惠之影響	(196,644)	(363,229)
未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	13,871	19,258
抵減以前年度的稅項損失	–	(259)
無須課稅的收入	(4,092)	(112,770)
不可扣稅的費用	505,706	41,168
未分配利潤分紅所得稅	55,313	–
	970,441	1,451,759
土地增值稅	875,869	1,155,382
所得稅費用	1,846,310	2,607,141

28 所得稅費用(續)

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評稅或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%調為24%，並從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度期也會逐漸過度到25%的統一稅率。該新稅率過度的詳細指引於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度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帳面價值的變化已經於2008年12月31日止年度末集團財務資料中反映。

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將對外國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，除非在中國和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%的稅率徵收所得稅。

- (b) 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(2007年：無)
- (c) 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。

29 股息

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
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	490,800	2,070,026

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。

30 經營活動所用的現金

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
本年利潤	1,415,015	4,203,741
調整項目：		
所得稅費用(附註28)	1,846,310	2,607,141
利息收入(附註27)	(74,762)	(425,418)
利息開支(附註27)	832,330	283,598
淨匯兌損失(附註27)	241,502	295,630
折舊(附註6及7)	167,844	127,274
土地使用權攤銷(附註9)	160,395	84,841
無形資產攤銷(附註8)	3,415	741
處置物業、廠房及設備虧損／(收益)(附註)	660	(208)
衍生金融工具的公允價值變化	1,241,530	–
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	(11,162,027)	(5,130,145)
存貨	(37,649)	(12,832)
土地使用權	(3,142,347)	(5,555,756)
受限制現金	(1,714,600)	(558,846)
貿易及其他應收款	1,651,369	(4,074,869)
預付稅款	60,844	168,416
貿易及其他應付款	2,855,670	1,504,734
客戶的預收賬款	1,944,937	(313,299)
經營活動所用的現金	(3,709,564)	(6,795,257)

附註：

各相關期間的處置物業、廠房及設備虧損／(收益)如下：

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
處置的賬面淨值	2,509	1,827
收到的收入	(1,849)	(2,035)
處置虧損／(收益)	660	(208)

31 分配給本公司權益持有人的利潤

分配給本公司權益持有人達人民幣 211,932,000 元 (2007 年：人民幣 1,929,560,000 元之利潤) 的利潤在本公司財務報表中反映。

32 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 (附註 18a)。

	截至 12 月 31 日止年度	
	2008 年 (每股人民幣分)	2007 年
權益所有人應佔利潤 — 基本	8.45	26.63

(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 (附註 20b) 的轉換，因為執行轉換會導致每股盈利增加。

33 或然負債

本集團有以下的或然負債：

	於 12 月 31 日	
	2008 年 人民幣千元	2007 年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保 (附註 (a))	10,450,826	9,637,331

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額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 2008 年 12 月 31 日，人民幣 392,219,000 元 (2007 年：人民幣 537,169,000 元) 的金額於按揭貸款到期日後滿兩年時解除；而人民幣 10,058,607,000 元 (2007 年：人民幣 9,100,162,000 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。

34 承擔－集團

(a) 資本、物業發展開支承擔及購買土地承擔

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
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	6,000,788	3,889,372
	6,024,413	3,890,999

(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	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
不超過1年	13,634	5,267
超過1年但不超過5年	17,938	4,166
超過5年	16,313	11,626
	47,885	21,059

(i) 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	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
不超過1年	31,140	20,982
超過1年但不超過5年	122,990	95,199
超過5年	152,476	156,483
	306,606	272,664

35 關聯人士交易

(a) 名稱及與關聯人士的關係

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。

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。

由股東控制

偉嘉集團控股有限公司
廣東博意建築設計院有限公司
清遠碧桂園物業發展有限公司
清遠市故鄉裏文化發展有限公司
廣東碧桂園學校

由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
佛山市順德區高品投資有限公司
廣州市耀恒輝電器有限公司

由股東及其關係密切之家屬成員控制

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
廣州番禺碧桂園物業發展有限公司
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

35 關聯人士交易 (續)

(b) 關聯人士交易

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	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
建築及裝修收入(附註(i))：		
由股東控制：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	335,109	555,095
廣東碧桂園學校	-	30,290
	335,109	585,385

	截至12月31日止年度	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
購買設計服務(附註(ii))：		
由股東控制：		
廣東博意建築設計院有限公司	180,955	74,755
購買建築材料和水(附註(iii))：		
由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	116	679
佛山市順德區江口自來水有限公司	5,327	3,472
增城市清源自來水廠有限公司	11,964	8,929
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	190,651	152,247
	208,058	165,327

(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) 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。

35 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	
	2008 年 人民幣千元	2007 年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	20,889	26,410
退休計劃供款	48	34
	20,937	26,444

(d) 與關聯人士有關的結餘

於 2008 年 12 月 31 日及 2007 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	
	2008 年 人民幣千元	2007 年 人民幣千元
應收關聯人士餘額		
— 包括在合約工程應收客戶款項下：		
由股東控制：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	292,624	19,319

	於 12 月 31 日	
	2008 年 人民幣千元	2007 年 人民幣千元
應付關聯人士款項		
— 包括在貿易應付款下：		
由股東控制：		
廣東博意建築設計院有限公司	41,801	21,059
由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	—	68
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	7,923	30,799
	49,724	51,926

(i) 應收／應付關聯方貿易款項是無抵押、免息並根據合同條款確定的。

(ii) 應收／應付關聯方非貿易款項是無抵押、免息並根據需要償還的。

36 主要附屬公司之詳情

於2008年12月31日之主要附屬公司詳情載列如下：

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	主要經營活動
於英屬維爾京群島註冊成立，在中國經營的有限責任公司，並為本公司直接控制：				
豪華發展控股有限公司	2006年3月28日	300美元	100%	投資控股
於香港註冊成立，在香港經營的有限責任公司，並為本公司間接控制：				
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，在中國經營的有限責任公司，並為本公司間接控制：				
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
集裕集團有限公司	2006年3月28日	200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
恒宙國際有限公司	2006年4月7日	200美元	100%	投資控股
柏輝投資有限公司	2006年4月7日	200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
興輝控股發展有限公司	2006年4月7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)並為本公司間接控制：				
廣東騰越建築工程股份有限公司 (【騰越建築公司】)	1997年3月25日	人民幣220,236,404元	100%	建築
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987,500,000元	100%	房地產開發
廣州碧桂園物業發展有限公司	1998年7月30日	人民幣506,000,000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63,828,400元	100%	裝修及設計

36 主要附屬公司之詳情(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	主要經營活動
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
廣州市碧桂園商務服務有限公司	2000年9月18日	人民幣500,000元	100%	會所經營
增城市碧桂園物業發展有限公司	2000年9月22日	人民幣1,070,000,000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676,198,738元	100%	房地產開發
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462,500,000元	100%	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60,000,000元	90%	房地產開發
鶴山市碧桂園物業發展有限公司	2003年7月9日	人民幣963,000,000元	100%	房地產開發
長沙威尼斯城房地產開發有限公司	2003年8月1日	人民幣233,000,000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650,000,000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130,100,000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863,000,000元	100%	房地產開發
廣州華南碧桂園房地產開發有限公司 ¹	2003年10月15日	人民幣8,000,000元	50%	房地產開發

36 主要附屬公司之詳情(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	主要經營活動
鶴山市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2003年9月29日	人民幣116,300,000元	100%	酒店經營
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912,500,000元	100%	房地產開發
增城市碧桂園鳳凰城酒店有限公司	2004年1月13日	人民幣500,700,000元	100%	酒店經營
瀋陽華銳置業有限公司	2004年3月25日	人民幣180,000,000元	100%	房地產開發
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131,300,000元	100%	酒店經營
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
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110,800,000元	100%	酒店經營
廣州市紅荔文化村有限公司	2004年12月7日	人民幣12,300,000元	100%	主題公園經營
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365,200,000元	100%	房地產開發
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103,800,000元	100%	酒店經營
陽江市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2005年2月2日	人民幣130,750,624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	人民幣197,351,958元	100%	房地產開發

36 主要附屬公司之詳情(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	主要經營活動
台山市碧桂園房地產開發有限公司	2005年3月21日	人民幣49,370,586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87,764,151元	100%	酒店經營
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163,100,000元	100%	酒店經營
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
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
韶關市順宏房地產開發有限公司	2006年7月12日	人民幣747,800,000元	100%	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
滿洲里碧桂園房地產開發有限公司	2006年12月12日	人民幣357,900,000元	100%	房地產開發
巢湖市碧桂園房地產開發有限公司	2006年12月18日	人民幣1,115,200,000元	100%	房地產開發
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
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
泰州市碧桂園房地產開發有限公司	2007年1月5日	人民幣548,300,000元	100%	房地產開發

36 主要附屬公司之詳情(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	主要經營活動
瀋陽市碧桂園房地產開發有限公司	2007年1月11日	人民幣1,230,000,000元	100%	房地產開發
樂昌市碧桂園房地產開發有限公司	2007年2月15日	人民幣124,800,000元	100%	房地產開發
瀋陽渾南新城碧桂園房地產開發有限公司	2007年4月25日	人民幣1,540,000,000元	100%	房地產開發
瀋陽伊東置業有限公司	2007年4月25日	人民幣460,512,978元	100%	房地產開發
恩平市碧桂園房地產開發有限公司	2007年4月28日	人民幣220,000,000元	100%	房地產開發
張家界碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年5月8日	人民幣154,133,397元	100%	酒店經營
惠州市惠陽區碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年5月9日	人民幣5,000,000元	100%	酒店經營
安徽和縣碧桂園房地產開發有限公司	2007年5月15日	人民幣750,000,000元	100%	房地產開發
安徽和縣華瑞置業有限公司	2007年5月15日	人民幣200,862,618元	100%	房地產開發
瀋陽瀋北新城伊東置業有限公司	2007年5月18日	人民幣750,000,000元	100%	房地產開發
天津新碧投資發展有限公司	2007年5月25日	人民幣460,000,000元	100%	投資控股
陽江市恒達置業有限公司	2007年5月30日	人民幣75,965,094元	100%	房地產開發
韶關市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月5日	人民幣750,000,000元	100%	房地產開發

36 主要附屬公司之詳情(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	主要經營活動
長沙市寧鄉碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月5日	人民幣230,000,000元	100%	房地產開發
韶關市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月5日	人民幣16,043,424元	100%	酒店經營
安徽中廟碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月8日	人民幣244,103,353元	100%	房地產開發
安徽和縣碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月8日	人民幣48,592,354元	100%	酒店經營
汕尾市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月12日	人民幣100,000,000元	100%	房地產開發
四川榮欣投資有限公司	2007年6月14日	人民幣10,000,000元	85%	投資控股
四會市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月21日	人民幣29,997,380元	100%	酒店經營
肇慶四會華平置業有限公司	2007年6月21日	人民幣136,888,214元	100%	房地產開發
四會市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月22日	人民幣100,139,849元	100%	房地產開發
武漢市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月26日	人民幣97,091,000元	100%	房地產開發
武漢市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月26日	人民幣5,825,460元	100%	酒店經營
韶關市碧桂園芙蓉灣酒店有限公司	2007年6月28日	人民幣6,029,351元	100%	酒店經營
科右前旗碧桂園房地產開發有限公司	2007年7月29日	人民幣180,000,000元	100%	房地產開發

36 主要附屬公司之詳情(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	主要經營活動
科右前旗碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年7月29日	人民幣10,000,000元	100%	酒店經營
池州市碧桂園房地產開發有限公司	2007年7月30日	人民幣251,000,000元	100%	房地產開發
池州市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年7月30日	人民幣45,000,000元	100%	酒店經營
巢湖碧桂園鳳城酒店有限公司	2007年7月31日	人民幣20,000,000元	100%	酒店經營
重慶市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月3日	人民幣310,000,000元	100%	房地產開發
重慶市碧桂園鳳城酒店有限公司	2007年8月3日	人民幣40,000,000元	100%	酒店經營
咸寧碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月8日	人民幣250,000,000元	100%	房地產開發
咸寧碧桂園溫泉酒店有限公司	2007年8月8日	人民幣20,000,000元	100%	酒店經營
益陽市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月10日	人民幣150,000,000元	100%	房地產開發
益陽市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年8月10日	人民幣50,000,000元	100%	酒店經營
樂昌市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年8月17日	人民幣10,000,000元	100%	酒店經營
瀋陽南營碧桂園酒店有限公司	2007年8月21日	人民幣8,044,487元	100%	酒店經營
瀋陽濱河碧桂園酒店有限公司	2007年8月21日	人民幣14,057,288元	100%	酒店經營

36 主要附屬公司之詳情(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	主要經營活動
瀋陽花山碧桂園酒店有限公司	2007年8月27日	人民幣11,967,102元	100%	酒店經營
瀋陽道義碧桂園酒店有限公司	2007年8月27日	人民幣8,993,110元	100%	酒店經營
海城市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月30日	人民幣350,000,000元	100%	房地產開發
陸豐碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月30日	人民幣100,000,000元	100%	房地產開發
海城市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年8月30日	人民幣30,000,000元	100%	酒店經營
隨州碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年8月30日	人民幣40,000,000元	100%	酒店經營
茂名市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月31日	人民幣350,000,000元	100%	房地產開發
隨州碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月31日	人民幣540,000,000元	100%	房地產開發
寧鄉碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月3日	人民幣20,000,000元	100%	酒店經營
陽山碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月5日	人民幣130,000,000元	100%	房地產開發
巢湖碧桂園鳳凰城酒店有限公司	2007年9月7日	人民幣20,000,000元	100%	酒店經營
滿洲里碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月19日	人民幣50,000,000元	100%	酒店經營
安慶碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月27日	人民幣740,000,000元	100%	房地產開發

36 主要附屬公司之詳情(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	主要經營活動
安慶碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月29日	人民幣150,000,000元	100%	酒店經營
黃山碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月30日	人民幣145,000,000元	100%	房地產開發
黃山碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月30日	人民幣40,000,000元	100%	酒店經營
瀋陽匯盈置業有限公司	2007年10月9日	人民幣281,318,414元	100%	房地產開發
瀋陽德地置業有限公司	2007年10月9日	人民幣369,826,009元	100%	房地產開發
天津市順茵綠化工程有限公司	2007年10月10日	人民幣500,000元	100%	環境設計
通遼碧桂園房地產開發有限公司	2007年10月15日	人民幣500,000,000元	100%	房地產開發
通遼碧桂園酒店有限公司	2007年10月15日	人民幣30,000,000元	100%	酒店經營
蕪湖晉智房地產開發有限公司	2007年11月5日	人民幣460,000,000元	100%	房地產開發
蕪湖碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年11月5日	人民幣60,000,000元	100%	酒店經營
樂昌市鼎豐置業有限公司	2007年11月6日	人民幣4,755,002元	100%	房地產開發
廣州碧桂園樓巴服務有限公司	2007年11月19日	人民幣5,000,000元	100%	運輸
天津德域投資發展有限公司	2007年11月28日	人民幣10,000,000元	100%	投資控股
瀏陽碧桂園房地產開發有限公司	2007年12月4日	人民幣150,000,000元	100%	房地產開發

36 主要附屬公司之詳情(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	主要經營活動
肇慶市德業建築工程有限公司	2007年12月6日	人民幣2,999,172元	100%	建築
肇慶市碧桂園現代家居有限公司	2007年12月12日	人民幣107,673,493元	100%	家具製造
瀋陽市碧豐綠化工程有限公司	2007年12月25日	人民幣500,000元	100%	環境設計
四川弘毓實業發展有限公司	2008年1月11日	人民幣15,110,000元	85%	房地產開發
惠東碧桂園房地產開發有限公司	2008年1月23日	人民幣450,000,000元	100%	房地產開發
泰州市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2008年2月19日	人民幣50,000,000元	100%	酒店經營
廣東國晟建設監理有限公司	2008年3月6日	人民幣3,000,000元	100%	建築
陽春碧桂園房地產開發有限公司	2008年3月13日	人民幣50,000,000元	100%	房地產開發
陽江市順安建築工程有限公司 (廣東國良建築工程有限公司)	2008年3月13日	人民幣10,000,000元	100%	建築
陽山碧桂園鳳凰酒店有限公司	2008年4月30日	人民幣10,000,000元	100%	酒店經營
佛山市順德區碧日安防工程有限公司	2008年7月8日	人民幣8,000,000元	100%	安防監控
綏化碧桂園房地產開發有限公司	2008年7月17日	人民幣20,000,000元	100%	房地產開發
巢湖市中廟碧桂園水務有限公司	2008年8月19日	人民幣500,000元	100%	供水服務

36 主要附屬公司之詳情(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	主要經營活動
荊門碧桂園房地產開發有限公司	2008年9月10日	人民幣20,000,000元	100%	房地產開發
荊門碧桂園鳳凰酒店有限公司	2008年9月10日	人民幣5,000,000元	100%	酒店經營
天津八里洲碧桂園酒店有限公司	2008年9月22日	人民幣5,000,000元	100%	酒店經營
天津八里洲碧桂園房地產開發有限公司	2008年9月25日	人民幣10,000,000元	100%	房地產開發
和縣碧桂園水務有限公司	2008年10月9日	人民幣500,000元	100%	供水服務
佛山市順德區碧晶電子科技有限公司	2008年11月19日	人民幣2,000,000元	100%	電子科技

¹ 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，因此該公司被認為本集團的附屬公司。

綜合業績

	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	2007 年 人民幣千元	2008 年 人民幣千元
收入	3,240,347	5,191,485	7,940,937	17,735,011	15,712,790
稅前利潤	498,700	1,293,871	2,190,703	6,810,882	3,261,325
所得稅費用	(261,606)	(704,358)	(518,224)	(2,607,141)	(1,846,310)
本年利潤	237,094	589,513	1,672,479	4,203,741	1,415,015
以下人士應佔權益：					
權益所有人	254,983	615,425	1,519,473	4,135,908	1,378,207
少數股東權益	(17,889)	(25,912)	153,006	67,833	36,808
	237,094	589,513	1,672,479	4,203,741	1,415,015
每股盈利					
基本	不適用	不適用	11.17 分	26.63 分	8.45 分

綜合資產、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	2007 年 人民幣千元	2008 年 人民幣千元
資產					
非流動資產	3,524,060	3,968,049	3,904,324	14,088,504	15,672,621
流動資產	6,331,687	10,058,667	11,407,043	24,545,511	34,442,439
總資產	9,855,747	14,026,716	15,311,367	38,634,015	50,115,060
權益及負債					
總權益	1,747,244	2,321,838	1,475,362	19,399,120	19,380,669
非流動負債	2,646,060	4,357,902	2,989,157	4,394,187	10,602,458
流動負債	5,462,443	7,346,976	10,846,848	14,840,708	20,131,933
總負債	8,108,503	11,704,878	13,836,005	19,234,895	30,734,391
總權益及負債	9,855,747	14,026,716	15,311,367	38,634,015	50,115,060

¹ 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。

公司資料

董事

執行董事

楊國強先生(主席)
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

首席財務官

伍綺琴女士

公司秘書

禰寶華先生

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
伍綺琴女士(楊惠妍女士的替任代表)
陳奕舜先生(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
順德碧桂園
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
香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司
UBS
中信嘉華銀行有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

關於香港法律：
胡關李羅律師行
姚黎李律師行

關於中國法律：

競天公誠律師事務所

股份代號

香港聯合交易所有限公司
(股份代號：2007)

網址聯絡資料

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



