



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)
(股份代號: 2007)

2007
中期報告







目 錄

公司簡介	2
概要	3
主席報告	4
項目概覽	6
業務概覽	8
管理層討論及分析	14
權益披露	20
企業管治及其他資料	21
中期財務資料	
綜合資產負債表	23
綜合收益表	24
綜合權益變動表	25
簡明綜合現金流量表	26
中期財務資料的選取附註	27
公司資料	52

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」；股票編號：2007.HK）是中國具領導地位的綜合性房地產開發商之一。本集團擁有一體化的業務運營，包括建築、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。各類產品包括單體住宅、聯體住宅及洋房等大型住宅區項目以及車位及商鋪。同時本公司亦開發及管理若干項目內的酒店，提升房地產項目的升值潛力。於2006年，「碧桂園」品牌獲中華人民共和國（「中國」）工商行政管理局認定為房地產界僅有的兩個「中國馳名商標」之一。

碧桂園於2007年4月20日在香港聯合交易所主板上市，成為本港上市最高市值的中國房地產企業之一。於2007年6月30日，集團為總市值達1,080億港元，總資產值約達人民幣34,200百萬元。上市不但為集團提供資金以助長遠健康發展，也邁出集團進入國際資本市場的成功一步。

自1997年創立以來，碧桂園一直受惠於中國日趨興旺的經濟，尤以廣東省為核心。於2007年6月30日，除廣東省外，碧桂園於多個策略性挑選地區亦設有據點，分別為遼寧省、內蒙古自治區、湖南省、安徽省及江蘇省等。連串的策略性收購土地，進一步鞏固碧桂園在廣東省的市場領導地位的同時，也加強集團於國內其他省份的業務發展。

截至2007年6月30日，本集團28項目中已竣工總建築面積（「總建築面積」）約為6,799,103平方米，建成38,956個單位，預計可容納155,000人口。在建的總建築面積約為6,112,337平方米，以及持作未來發展的總建築面積約為12,777,560平方米。已訂立土地出讓合同尚未取得土地使用證的土地面積約為6,164,679平方米，預期總可開發建築面積約為10,682,258平方米。

展望未來，碧桂園將繼續善用其龐大的土地儲備、快速資產週轉及卓越項目執行能力等獨特的競爭優勢，複製其成功的商業模式，擴展業務至廣東省省內及省外的高經濟增長的地區，發展成為具有領先地位及品牌知名度的大型房地產開發商。



概 要

(人民幣百萬元)

	截至6月30日止6個月 (未經審核)	
	2007年	2006年
銷售	6,034	4,078
毛利	2,279	1,486
經營利潤	2,028	1,129
權益所有人應佔利潤	1,421	538
每股盈利(人民幣分)	9.7	4.0
毛利率	37.8%	36.4%
淨利率	23.5%	13.2%
	於2007年 6月30日 (未經審核)	於2006年 12月31日 (經審核)
總資產	34,200	15,311
總負債	(17,567)	(13,836)
資產淨額	16,633	1,475
現金狀況(含受限制現金)	16,871	1,984
借貸	(4,606)	(4,081)
現金淨額/(借貸淨額)	12,265	(2,097)



主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈碧桂園控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）截至2007年6月30日止六個月的中期業績。於回顧期內，受惠於總建築面積（「總建築面積」）及平均銷售價格的增長，本集團錄得總收入人民幣6,033.8百萬元，較去年同期增長48.0%。權益所有人應佔利潤為人民幣1,421.0百萬元，較去年同期增長164.3%。毛利率為37.8%，較去年同期的36.4%有所上升。每股盈利為人民幣9.7分。

股息

本公司為將其股份於2007年4月在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市而進行重組前，本集團各附屬公司已向其當時之股東派付人民幣512.6百萬元作為特別股息。重組後，本公司並無宣派任何股息。

加強財務實力、接軌國際資本市場

2007年對本集團而言為重要的一年。本公司於2007年4月20日成功在聯交所主板上市，上市不僅為本集團提供資金以供進一步發展，亦標誌着本集團進軍國際資本市場的成功一步，帶領本集團邁進新紀元。香港公開發售獲得255.7倍的超額認購，凍結公眾投資者的資金達3,335億港元，創下當時本地股票市場第二大的紀錄。截至2007年6月30日，本集團的市值約達1,080億港元，使碧桂園成為最高市值的香港上市中國房地產開發商之一。

積極拓展業務、擴展土地儲備規模

本公司成功上市籌集資金約148.5億港元，進一步加強了本集團的財務實力，以及確保本集團日後業務增長及持續增加土地儲備。本集團於上市後購入位於遼寧省瀋陽、廣東省江門及汕尾、湖南省張家界及長沙和安徽省巢湖的優質地塊。截至2007年6月30日，本集團的總土地儲備以總建築面積計約達29.9百萬平方米，較上市時約19.0百萬平方米大幅增加 57.6%。

建基於廣東省成功的發展模式，本集團已開始積極拓展廣東省以外地區的業務。截至2007年6月30日，本集團的總土地儲備（以總建築面積計）位於廣東省及省外的比例分別約為57.7%與42.3%，當中廣東省外的項目及土地儲備位於遼寧省、湖南省、江蘇省、安徽省及內蒙古自治區。截至2007年6月30日，位於湖南省的長沙碧桂園項目，自2006年10月作首次發售以來，已取得約人民幣16億元的合約銷售額，進一步印證了碧桂園擁有卓越的項目執行能力，不論發展廣東省及省外項目，均能取得理想成績。

本集團亦繼續拓展其酒店業務。截至2007年6月30日，本集團共有兩家五星級酒店、三家五星級標準酒店及一家四星級標準酒店開業，另外尚有五家五星級標準酒店在興建中。

主席報告

展望

展望未來，碧桂園將繼續發揮本身獨特的競爭優勢，策略性地挑選房地產項目位置，配合碧桂園在項目開發方面迅速而強大的執行能力，將成功的商業模式複製至廣東省及省外。本公司將繼續致力為中國城市化發展作出貢獻，為客戶締造「五星級的家」，為股東帶來理想回報。

致謝

本集團擁有今天的成就，實有賴管理層與全體員工上下同心，以及專業的知識及高度的團隊精神。本人謹代表董事會衷心感謝本公司管理層與每位員工多年來的努力、亦感謝地方政府的持續支持，令各項目得以順利進行。我們亦感謝住戶、股東及業務夥伴給予本集團莫大的支持與信任。讓我們攜手締造光輝的未來。

主席

楊國強

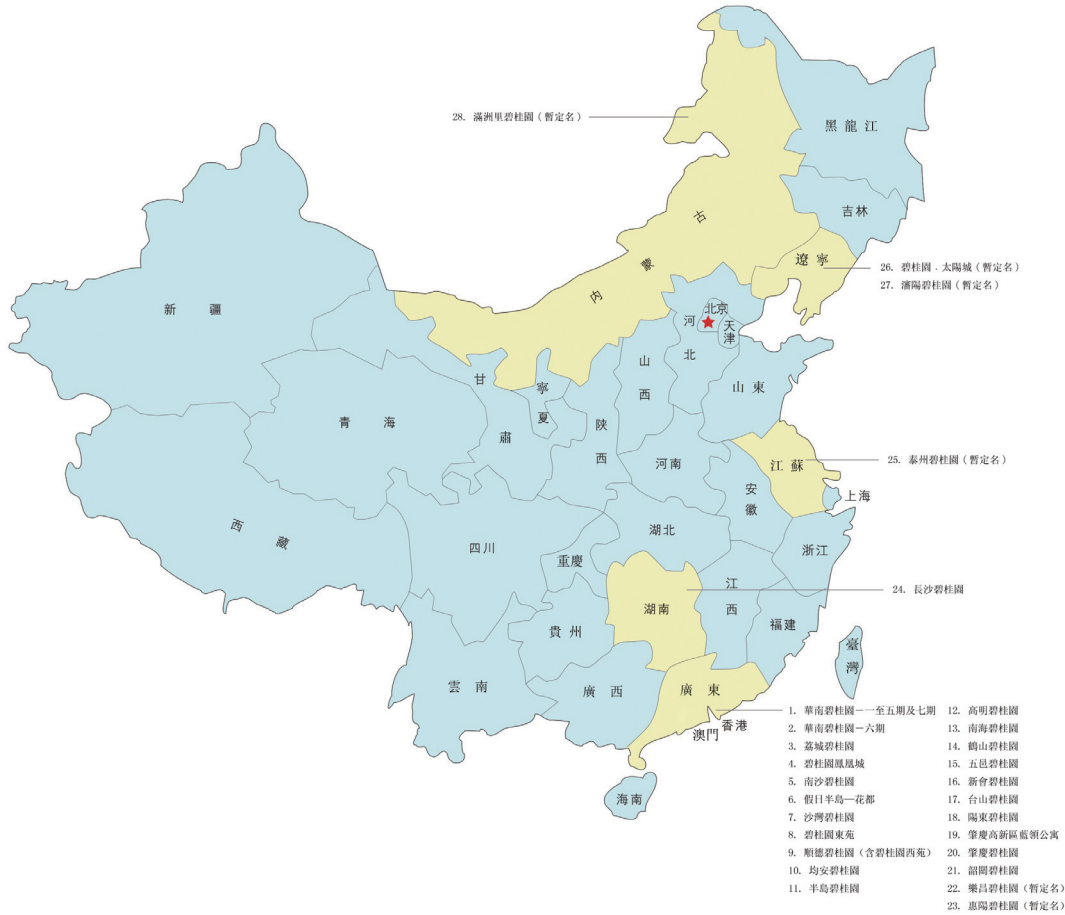
香港，2007年8月27日



項目概覽

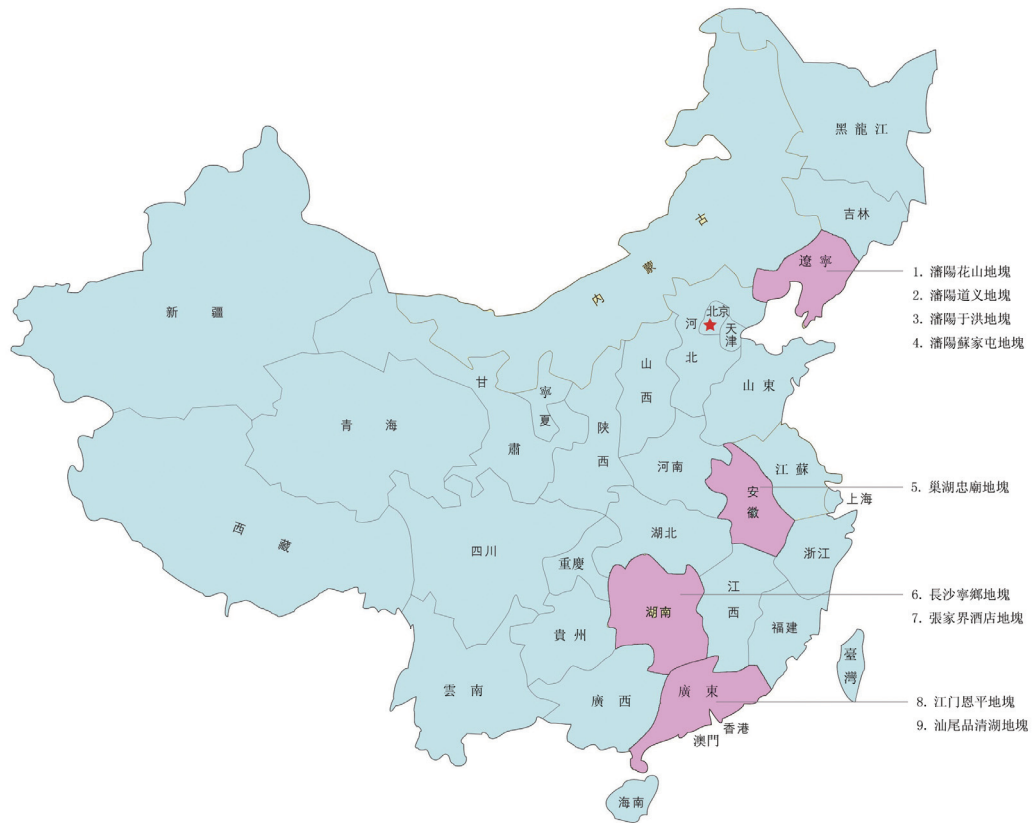
物業項目詳情

以下的地圖顯示本集團的 28 個項目所在城市的位置。



項目概覽

以下的地圖顯示自上市後至2007年6月30日止期間所獲地塊坐落的城市位置。



業務概覽

房地產開發

於2007年6月30日，本集團有二十八個發展項目分別處於不同發展階段。本集團的項目當中有二十三個位於廣東省—廣州市（八個項目）、佛山市（五個項目）、江門市（四個項目）、陽江市（一個項目）、韶關市（兩個項目）、肇慶市（兩個項目）及惠州市（一個項目），有五個項目位於其它省份—湖南省長沙市（一個項目）、內蒙古自治區滿洲里市（一個項目）、江蘇省泰州市（一個項目）及遼寧省瀋陽市（兩個項目）。

物業管理

本集團透過其全資物業管理附屬公司廣東碧桂園物業管理有限公司（「廣東管理公司」）向各個已發展項目的居民提供售後物業管理及服務。

截至2007年6月30日，本集團約有11,551名員工分別於旗下二十四家物業管理分公司工作。本集團旨在繼續向其物業買家提供完善優質的售後物業管理及服務，包括公眾保安和協助管理公眾秩序、維護公眾設施、清潔公眾地方、家居協助、園藝佈置、區內穿梭巴士及其他客戶服務。本集團已在市場上建立起優質服務的美譽。廣東管理公司於2005年獲建設部認可為一級物業管理公司，為中國物業管理公司的最高榮譽。

酒店發展及經營

本集團已開發及目前經營的酒店包括五星級酒店兩家及四星級酒店一家，以及按《旅遊飯店星級的劃分與評定》的五星級標準建造的酒店三家。此外，本集團另外還有按《旅遊飯店星級的劃分與評定》五星級標準在建的酒店五家。



業務概覽

於2007年6月30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
順德碧桂園度假村	佛山順德碧桂園	2000年2月	152間	四星級(已開業)
廣州碧桂園鳳凰城酒店	廣州碧桂園鳳凰城	2003年11月	573間	五星級(已開業)
清遠市碧桂園 假日半島酒店	清遠清遠碧桂園 假日半島	2004年12月	201間	五星級(已開業)
鶴山碧桂園鳳凰酒店	江門鶴山碧桂園	2005年7月	111間	按五星級標準 (已開業-附註 i)
(二期工程在建中，房間數目為169間，預期於2008年5月開業 * (附註 ii))				
五邑碧桂園鳳凰酒店	江門五邑碧桂園	2005年12月	95間	按五星級標準 (已開業-附註 i)
陽江碧桂園鳳凰酒店	陽江陽江碧桂園	2007年5月	342間	按五星級標準 (已開業-附註 i)
長沙威尼斯酒店	長沙威尼斯城	2007年10月*	343間	按五星級標準 (在建中-附註 iii)
台山碧桂園鳳凰酒店	江門台山碧桂園	2007年12月*	337間	按五星級標準 (在建中-附註 iii)
新會碧桂園鳳凰酒店	江門新會碧桂園	2008年10月*	374間	按五星級標準 (在建中-附註 iii)
高明碧桂園鳳凰酒店	佛山高明碧桂園	2009年2月*	357間	按五星級標準 (在建中-附註 iii)
高要碧桂園鳳凰酒店	肇慶高要碧桂園	2009年5月*	286間	按五星級標準 (在建中-附註 iii)

附註：

- (i) 酒店要經營一年後，方可申請星級酒店評定。
- (ii) 鶴山碧桂園鳳凰酒店於2006年8月開始申請五星級標準的評定，現已獲得江門市旅遊星級飯店評定委員會的確認，正待廣東省旅遊星級飯店評定委員會的進一步評定，最終將視乎國家旅遊星級飯店評定委員會的審核而定。
- (iii) * 預計開業日期

業務概覽

房地產開發項目

已竣工物業

房地產項目	城(區)	整項房地產		已竣工		已售出		竣工日期
		項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 (%)	已竣工 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	總可銷售 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米		
碧桂園東苑	廣州(番禺)	269,222	100	240,550	238,860	227,222	2002年6月29日	
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	280,568	100	54,247	53,997	53,812	2002年12月13日	
華南碧桂園一 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,010,133	100	683,205	629,618	626,399	2006年12月30日	
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	428,599	50	321,198	321,198	320,003	2007年2月12日	
荔城碧桂園	廣州(增城)	526,022	100	413,893	398,973	378,695	2006年9月25日	
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	3,953,673	100	1,703,604	1,638,726	1,507,503	2006年9月27日	
南沙碧桂園	廣州(南沙)	509,784	100	56,581	54,991	50,309	2006年11月30日	
假日半島一花都	廣州(花都)	560,712	100	41,658	41,294	41,294	2007年6月8日	
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,261,384	100	1,717,433	1,605,199	1,498,837	2007年4月26日	
均安碧桂園	佛山(順德)	274,154	90	68,854	59,025	58,783	2002年7月15日	
半島碧桂園	佛山(順德)	294,339	100	287,393	280,598	214,934	2007年5月28日	
高明碧桂園	佛山(高明)	992,358	100	194,629	189,698	182,207	2006年9月29日	
南海碧桂園	佛山(南海)	569,540	100	140,474	140,474	132,541	2007年4月28日	
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,100,815	100	359,404	348,038	262,475	2007年6月27日	
五邑碧桂園	江門(蓬江)	690,854	100	321,652	294,584	270,023	2007年4月20日	
新會碧桂園	江門(新會)	526,445	100	40,569	40,032	27,620	2007年6月28日	
陽東碧桂園	陽江(陽東)	391,151	100	153,759	139,100	72,489	2007年3月7日	
合計：		<u>15,639,753</u>		<u>6,799,103</u>	<u>6,474,405</u>	<u>5,925,146</u>		

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」及「已售出總可銷售建築面積」乃根據有關政府部門的測量報告。

業務概覽

在建物業

房地產項目	城(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 (%)	在建 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	在建總 可銷售 建築面積 ⁽²⁾ 平方米	實際/ 預測開始 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
華南碧桂園一 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,010,133	100	243,585	240,505	2005年2月25日	183,855	2006年4月26日	2009年第二季度
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	428,599	50	87,401	85,431	2004年10月15日	85,361	2005年7月7日	2007年第三季度
荔城碧桂園	廣州(增城)	526,022	100	38,970	38,970	2005年10月18日	35,545	2006年1月25日	2007年第三季度
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	3,953,673	100	488,326	432,769	2006年4月29日	87,503	2006年9月15日	2008年第二季度
南沙碧桂園	廣州(南沙)	509,784	100	224,946	224,230	2006年6月30日	46,345	2006年12月28日	2008年第三季度
假日半島—花都	廣州(花都)	560,712	100	170,343	169,153	2006年1月11日	84,188	2006年4月29日	2008年第一季度
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,261,384	100	389,069	387,147	2005年9月26日	205,560	2006年9月25日	2008年第三季度
均安碧桂園	佛山(順德)	274,154	90	152,730	152,184	2005年12月9日	70,810	2007年1月29日	2008年第二季度
半島碧桂園	佛山(順德)	294,339	100	6,946	6,741	2005年4月11日	6,741	2005年8月17日	2007年第四季度
高明碧桂園	佛山(高明)	992,358	100	751,170	742,429	2006年5月31日	—	2007年第四季度	2009年第二季度
南海碧桂園	佛山(南海)	569,540	100	413,138	405,441	2005年6月27日	227,754	2006年1月26日	2008年第三季度
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,100,815	100	341,752	337,781	2006年4月30日	35,090	2006年9月22日	2008年第四季度
五邑碧桂園	江門(蓬江)	690,854	100	296,492	292,318	2006年4月30日	50,361	2006年9月28日	2008年第四季度
新會碧桂園	江門(新會)	526,445	100	144,381	140,787	2005年11月7日	48,914	2006年8月3日	2008年第四季度
台山碧桂園	江門(台山)	3,423,076	100	419,286	400,805	2006年3月31日	73,607	2007年2月9日	2008年第二季度
陽東碧桂園	陽江(陽東)	391,151	100	237,392	231,259	2005年4月29日	25,357	2005年12月1日	2009年第二季度
長沙碧桂園	長沙(星沙)	1,344,459	100	644,459	601,034	2005年9月30日	273,007	2006年9月21日	2007年第四季度
肇慶高新區藍領公寓	肇慶(高新)	186,257	100	186,257	185,800	2006年9月5日	—	2007年第四季度	2008年第二季度
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	509,566	51	289,166	277,240	2006年9月19日	49,733	2007年2月2日	2008年第三季度
韶關碧桂園	韶關(潯江)	1,476,826	100	573,921	568,351	2007年1月17日	—	2007年第四季度	2008年第四季度
泰州碧桂園(暫定名)	泰州(海陵)	663,405	100	8,807	5,937	2007年6月27日	—	2007年第四季度	2008年第四季度
滿洲里碧桂園 (暫定名)	呼倫貝爾 (滿洲里)	706,289	100	3,800	3,800	2007年6月27日	—	2008年第三季度	2008年第四季度
合計		23,399,841		6,112,337	5,930,112		1,589,731		

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」及「已預售總可銷售建築面積」乃源自商品房預售許可證。

業務概覽

持作未來發展物業 — 持有土地使用證

房地產項目	城(區)	整項房地產 項目的 總建築面積 平方米	本公司 應佔權益 (%)	持作 未來發展 建築面積 ⁽¹⁾ 平方米	實際/ 預測開始 建築日期	實際/ 預測 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年第一季度	2009年第三季度	2010年第一季度
沙灣碧桂園	廣州(番禺)	280,568	100	226,321	2007年第三季度	2008年第二季度	2008年第四季度
華南碧桂園一 一至五期及七期	廣州(番禺)	1,010,133	100	83,343	2008年第一季度	2009年第一季度	2009年第四季度
華南碧桂園一六期	廣州(番禺)	428,599	50	20,000	2010年第一季度	—	2010年第四季度
荔城碧桂園	廣州(增城)	526,022	100	73,159	2007年第四季度	2008年第二季度	2008年第四季度
碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	3,953,673	100	1,761,743	2007年第三季度	2008年第二季度	2011年第四季度
南沙碧桂園	廣州(南沙)	509,784	100	228,257	2007年第三季度	2008年第二季度	2009年第四季度
假日半島—花都	廣州(花都)	560,712	100	348,711	2007年第四季度	2008年第二季度	2009年第四季度
順德碧桂園 (含碧桂園西苑)	佛山(順德)	2,261,384	100	154,882	2007年第四季度	2008年第二季度	2009年第四季度
均安碧桂園	佛山(順德)	274,154	90	52,570	2010年第一季度	2010年第三季度	2011年第四季度
高明碧桂園	佛山(高明)	992,358	100	46,559	2008年第三季度	2009年第二季度	2010年第四季度
南海碧桂園	佛山(南海)	569,540	100	15,928	2007年第四季度	—	2009年第四季度
鶴山碧桂園	江門(鶴山)	2,100,815	100	1,399,659	2007年第四季度	2008年第二季度	2011年第二季度
五邑碧桂園	江門(蓬江)	690,854	100	72,710	2007年第三季度	2008年第一季度	2009年第四季度
新會碧桂園	江門(新會)	526,445	100	341,495	2008年第一季度	2009年第一季度	2010年第四季度
台山碧桂園	江門(台山)	3,423,076	100	3,003,790	2007年第三季度	2008年第二季度	2011年第三季度
長沙碧桂園	長沙(星沙)	1,344,459	100	700,000	2007年第四季度	2008年第四季度	2009年第三季度
肇慶碧桂園	肇慶(高要)	509,566	51	220,400	2007年第三季度	2008年第三季度	2009年第四季度
韶關碧桂園	韶關(潯江)	1,476,826	100	902,905	2008年第一季度	2008年第四季度	2011年第一季度
泰州碧桂園(暫定名)	泰州(海陵)	663,405	100	654,598	2007年第三季度	2007年第四季度	2010年第四季度
惠陽碧桂園(暫定名)	惠州(惠陽)	692,624	95	692,624	2007年第三季度	2008年第一季度	2010年第四季度
滿洲里碧桂園 (暫定名)	呼倫貝爾 (滿洲里)	706,289	100	702,489	2007年第三季度	2008年第三季度	2010年第四季度
樂昌碧桂園(暫定名)	韶關(樂昌)	201,134	100	201,134	2007年第四季度	2008年第二季度	2010年第四季度
碧桂園·太陽城(暫定名)	瀋陽(道義)	530,984	100	530,984	2007年第三季度	2007年第四季度	2010年第四季度
瀋陽碧桂園(暫定名)	瀋陽(花山)	314,627	100	314,627	2007年第三季度	2007年第四季度	2010年第四季度
合計		24,817,253		12,777,560			

附註：

(1) 每個項目的「持作未來發展的建築面積」為預計將予建成的建築面積。

業務概覽

截至2007年6月30日，本集團已由旗下項目公司就位於佛山(高明)、江門(鶴山)、江門(恩平)、肇慶(高要)、汕尾(東涌)、瀋陽(道義)、瀋陽(花山)、瀋陽(于洪)、瀋陽(蘇家屯)、長沙(寧鄉)、張家界(永定)及巢湖(忠廟)（「該等土地」）仍未取得土地使用證的土地總佔地面積約為6,164,679平方米訂立土地出讓合同，該等土地已支付的土地出讓金總額為人民幣4,340.7百萬萬元。

下表詳列該等土地的地點、佔地面積、預期總可開發建築面積等資料：

位置	佔地面積	預期總可開發
	平方米	建築面積 平方米
廣東省佛山市(高明)	387,933	387,933
廣東省江門市(鶴山)	23,051	23,051
廣東省江門市(恩平)	400,669	480,800
廣東省肇慶市(高要)	51,445	14,274
廣東省汕尾市(東涌)	309,422	773,555
遼寧省瀋陽市(道義)	341,529	652,016
遼寧省瀋陽市(花山)	923,922	1,375,373
遼寧省瀋陽市(于洪)	1,488,742	3,721,856
遼寧省瀋陽市(蘇家屯)	764,399	1,720,000
湖南省長沙市(寧鄉)	187,265	280,898
湖南省張家界市(永定)	692,771	692,771
安徽省巢湖市(忠廟)	593,531	559,731
總計：	<u>6,164,679</u>	<u>10,682,258</u>

附註：佔地面積乃源自本集團所簽立的「土地出讓合同」或「國有土地使用證」銷售確認。

管理層討論及分析

概覽

國家統計局的初步資料顯示，中國於2007年上半年的國內生產總值（「GDP」）比2006年同期增長11.5%。此外，依據國家發展及改革委員會及國家統計局的一項研究顯示，70個大中城市於2007年6月份的房地產平均銷售價格比2006年同期增長了7.1%。

2007年上半年中國的房地產板塊被施加了一系列的緊縮措施，包括詳細說明土地增值稅的計算，逐步抬高銀行貸款息率及中國銀行體系縮緊銀根。但是，中國房地產市場的價格於回顧期內仍然保持著穩定的增長。

隨著本公司於2007年4月因首次公開發售而籌得資金後，本集團在市場上更具競爭力，以把握其拓展在中國的土儲備的機遇。本集團的土地儲備由上市時的約19.0百萬平方米增加至於2007年6月30日的約29.9百萬平方米。本集團具備良好條件有策略地拓展其佔有率，以打進廣東省以內及省外擁有高增長的新經濟地區。為了延續廣東省房地產開發在首次公開發售後的成功勢頭，本集團於2007年上半年在廣東省和廣東省以外的遼寧省、湖南省及內蒙古自治區收購了新的土地項目。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括物業銷售或提供服務的所得款項（在撇銷現本集團現時屬下各公司之間的交易後）。收益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。2007年上半年的收益約為人民幣6,033.8百萬元，較2006年同期的約人民幣4,077.8百萬元增加48.0%，主要由於物業銷售的增加。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5,447.7百萬元、人民幣380.9百萬元、人民幣105.4百萬元及人民幣99.8百萬元。

房地產開發

截至2007年6月30日止六個月，來自房地產開發的收益由2006年同期的約人民幣3,501.7百萬元增加55.6%至約人民幣5,447.7百萬元，主要由於2007年上半年所銷售的總建築面積（「總建築面積」）達935,342平方米，對比2006年同期的648,614平方米，增加44.2%。同時，物業平均銷售價格由2006年上半年的每平方米人民幣5,371元增至2007年同期的每平方米人民幣5,824元。

建築及裝飾

建築及裝飾的收益由截至2006年6月30日止六個月的約人民幣345.3百萬元增加10.3%至2007年同期的約人民幣380.9百萬元，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增加。

物業管理

物業管理的收益由截至2006年6月30日止六個月的約人民幣75.8百萬元增加39.1%至2007年同期約人民幣105.4百萬元，主要歸因於管理下的累計總建築面積增加。這乃因南海碧桂園、南沙碧桂園及碧桂園鳳凰城等物業的建築工程竣工及交付所致。

管理層討論及分析

酒店營運

酒店營運的收益由截至2006年6月30日止六個月約人民幣95.8百萬元增加4.2%至2007年同期的約人民幣99.8百萬元，主要是由於鶴山市碧桂園鳳凰酒店、五邑碧桂園鳳凰酒店收益穩步提高，清遠市碧桂園假日半島酒店於2007年5月14日正式評定為五星級酒店，加上按五星級標準興建的陽江市碧桂園鳳凰酒店於2007年5月正式對外營業所致。

銷售成本

本集團銷售成本主要指本公司直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括建築、裝飾及設計成本、土地使用權成本、營業稅及土地增值稅。房地產開發在土地收購和建築方面需龐大資本投資，且或會需時多月或幾年才能產生正向現金流向。

銷售成本由截至2006年6月30日止六個月的約人民幣2,591.5百萬元增加44.9%至2007年同期的約3,754.7百萬元。建築、裝飾及設計成本的增加乃相應物業的總銷售額的增加。

毛利

本集團毛利由截至2006年6月30日止六個月的約人民幣1,486.3百萬元增加53.3%至2007年同期的約人民幣2,279.1百萬元，主要由於售出物業的總建築面積大幅增加所致。毛利率由2006年上半年的36.4%增加至2007年同期的37.8%，主要由於平均售價由截至2006年6月30日止六個月的每平方米人民幣5,371元增至2007年同期的每平方米人民幣5,824元所致。

其他收益／(損失)－淨額

本集團其他收益／(損失)－淨額由截至2006年6月30日止六個月的損失約人民幣41.8百萬元增加597.4%至2007年同期的收益約人民幣207.9百萬元，主要是因為本集團首次公開發售股份認購的申請股款所賺取的大量利息收入約人民幣270.0百萬元，以及其他銀行存款利息收入約人民幣85.2百萬元。其他收益的增長被首次公開發售所收取的港元所得款項尚未兌換為人民幣而產生的匯兌損失約人民幣167.0百萬元所抵銷。

營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由截至2006年6月30日止六個月的約人民幣116.1百萬元增加35.7%至2007年同期約人民幣157.6百萬元，增長主要是由於本集團於2007年4月上市前進行了大量宣傳所致。因此，在市場大量發放廣告資訊，使廣告費用由截至2006年6月30日止六個月的約人民幣58.8百萬元增加49.3%至2007年同期約人民幣87.8百萬元。此外，在2007年上半年預售新物業(如增城碧桂園、華南碧桂園及鶴山碧桂園)亦使期內的銷售及營銷成本增加。

管理層討論及分析

行政開支

本集團行政開支由截至2006年6月30日止六個月的約人民幣162.4百萬元增加79.2%至2007年同期約人民幣291.1百萬元，主要由於本集團新招聘了大量人才，以滿足本集團於上市以及上市後迅速發展的需要，因此導致工資由截至2006年6月30日止六個月的約人民幣88.6百萬元大幅增加47.9%至2007年同期約人民幣131.0百萬元。上市費用約人民幣32.7百萬元已於回顧期內在本集團收益表作出一次性扣除。

其他開支

本集團其他開支由截至2006年6月30日止六個月約人民幣37.4百萬元減少71.9%至2007年同期約人民幣10.5百萬元，主要由於本集團於2006年同期就2002年、2003年及2004年遞交企業所得稅而繳付約人民幣33.4百萬元滯納金。根據有關稅務局，該支付為最終及不可推翻，而有關問題已完全解決。

財務費用

本集團財務費用由截至2006年6月30日止六個月的約人民幣138.8百萬元增加7.1%至2007年同期約人民幣148.7百萬元，主要由於銀行貸款利率於2006年1月1日至2007年6月30日期間曾經過數次上調，導致總利息開支增加所致。

權益所有人應佔利潤

本集團權益所有人應佔利潤由截至2006年6月30日止六個月約人民幣537.7百萬元增加164.3%至2007年同期約人民幣1,421.0百萬元。淨利潤率由截至2006年6月30日止六個月的13.2%增至2007年同期的23.5%，這是由於上述因素的累計影響所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

由於本集團自發行新股取得所得款項淨額約人民幣14,671.2百萬元（包括部分超額認購），導致本集團於2007年6月30日的現金及銀行存款（包括受限制現金）共約人民幣16,870.6百萬元（2006年12月31日：人民幣1,984.4百萬元），較於2006年12月31日有大幅增加。於2007年6月30日，本集團48.1%和51.9%的現金及銀行存款分別以人民幣和其他貨幣（主要是港元）計值。

於2007年6月30日，受限制現金的賬面值約為759.1百萬元（2006年12月31日：人民幣454.7百萬元）。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。

管理層討論及分析

淨流動資產及流動比率

於2007年6月30日，本集團的淨流動資產約人民幣15,211.3百萬元(2006年12月31日：人民幣560.2百萬元)。流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)由2006年12月31日約1.1上升至2007年6月30日約2.1。

借款及集團資產抵押

於2007年6月30日，本集團的總借款額約為人民幣4,606.4百萬元，其中約人民幣1,270.5百萬元須於一年內償還，約人民幣3,335.9百萬元須於二年至五年內償還。於2007年6月30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

負債比率按借款淨額(總借款扣除現金及現金等價物和受限制現金)除以權益所有人應佔股本及儲備計算。於2007年6月30日，負債比率為-74.6%(即本集團有淨現金)(2006年12月31日：160.1%)。由於新項目發展及補充土地將需要動用首次公開發售所得款項及進行額外借款(如需要)，預期負債比率將逐漸上升至合理水準。

利率風險

本集團借款的加權平均息率由截至2006年6月30日止六個月的6.2%增至截至2007年同期的6.4%。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2007年上半年，人民幣兌換港元的匯率一直上升。雖然本集團已迅速將首次公開發售的港元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167.0百萬元的匯兌損失。本集團正積極將港元兌換成人民幣。董事預期，人民幣匯率的波動不會對本集團之營運造成重大不利影響。

土地增值稅

中國國家稅務總局(「國家稅務總局」)於2004年8月2日，就擬加強向房地產開發商徵收土地增值稅而發出國稅法【2004】第938號公告。其後，國家稅務總局亦於2006年12月28日發出國稅法【2006】第187號，宣佈其有意加強向房地產開發商收取土地增值稅之機制，以及授權地方稅務局發出切合當地環境之詳細執行規則及程式，有關法例已於2007年2月1日生效。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。在本集團向稅務顧問及所在若干城市之稅務機關諮詢後，獲悉有關之執行詳情尚未公告。截至2007年6月30日止六個月，本集團之土地增值稅開支約為人民幣340.3百萬元。於2007年6月30日，本集團的土地增值稅撥備餘額為人民幣958.0百萬元。董事認為，本集團有足夠資源支付上述土地增值稅的撥備。

管理層討論及分析

或然負債

於2007年6月30日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣6,918.6百萬元(2006年12月31日：約人民幣5,822.7百萬元)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2007年6月30日的金額中，約人民幣662.3百萬元(2006年12月31日：約人民幣764.4百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣6,256.3百萬元(2006年12月31日：約人民幣5,058.3百萬元)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。

資本及房地產開發承擔

於2007年6月30日，有關房地產開發活動的資本承擔約為人民幣3,112.5百萬元(2006年12月31日：約人民幣710.7百萬元)。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。

附屬公司之重大收購及出售

於2007年5月，本集團以總現金代價人民幣550,000,000元收購一家於遼寧省瀋陽市從事房地產開發的公司的全部股權。

僱員及薪酬政策

於2007年6月30日，本集團擁有約21,292個全職僱員，對比2006年12月31日的全職員工人數17,968人，增加了3,324人(或18%)。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，與市場水平比較具競爭力。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。於本中期報告刊發日期，並無發生重大勞工糾紛，對其業務經營造成不利影響或有可能造成不利影響。

管理層討論及分析

業務拓展及展望

截至2007年6月30日，本集團28個項目中已竣工總建築面積約為6,799,103平方米，建成38,956個單位，預計可容納155,000人口，未完成開發的總建築面積約為6,112,337平方米，以及與持作未來發展物業有關的建築面積約為12,777,560平方米。已訂立土地出讓合同而尚未取得土地使用證的土地面積約為6,164,679平方米，預期總可開發建築面積約為10,682,258平方米。

目前本公司正把業務進一步拓展至全國。除廣東省外，集團更有多個分佈於遼寧省、安徽省、江蘇省、湖南省及內蒙古自治區的項目。展望未來，我們將繼續運用自身的資金優勢、品牌優勢和開發模式優勢，將業務拓展至廣東省及省外的其他地區。土地儲備的不斷增加，為本集團業務發展的可持續性和穩定性提供了保障。

在土地一級開發領域方面，本集團自2007年5月31日刊發有關其首次參與該活動以來，便積極與各級市政府展開合作。截至2007年6月30日，參與開發的土地面積約為1,789萬平方米，投入金額約為人民幣4.3億元。參與土地一級開發，有助於增加相關業務的收入來源；同時，因參與土地一級開發而提前介入地塊的規劃也有利於本集團開展後續房地產開發業務，令產品更符合當地市場的需求。參與土地一級開發更貼合我們的經營風格—「碧桂園」規模化的快速地產發展模式。

權益披露

董事及最高行政人員權益

於2007年6月30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」)而知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「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 (附註)	佔已發行 股本百分比
楊惠妍女士	受控法團的權益	9,520,000,000	58.19%
楊貳珠先生	受控法團的權益	1,632,000,000	9.98%
蘇汝波先生	受控法團的權益	816,000,000	4.99%
張耀垣先生	受控法團的權益	816,000,000	4.99%
區學銘先生	受控法團的權益	816,000,000	4.99%

(ii) 於本公司相聯法團的權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	持有證券級別之數目	佔股權百分比
楊惠妍女士	必勝有限公司	2股1.00美元股份	100%

附註：

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。

除上文所披露者外，本公司董事或最高行政人員概無或被視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。於自2007年4月20日(本公司股份於聯交所開始進行交易之日期)至2007年6月30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2007年6月30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	9,520,000,000 (附註1)	58.19%
多美集團有限公司	實益擁有人	1,632,000,000 (附註2)	9.98%

附註：

- 該9,520,000,000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1,632,000,000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。

企業管治及其他資料

審核委員會

審核委員會於2006年12月5日成立，為協助董事會對本集團的財務報告過程、內部控制及風險管理制度的效用作出獨立檢討、監管審核過程及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生。黎明先生為審核委員會的主席。審核委員會主席具備香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）所規定的適當專業資格、會計或相關財務管理專長。

審核委員會在2007年至今舉行3次會議（平均出席率為100%），按照審核委員會的職權範圍，與高級管理層及本公司外聘核數師一起檢討本集團的重大內部監控及財務事宜。委員會之檢討範圍包括外聘核數師的審核計劃及結果、外聘核數師的獨立性、本集團的會計準則及實務、上市及法則規定、內部監控、風險管理，以及財政匯報事宜。截至2007年6月30日止六個月之中期業績為未經審核，但已經羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會所頒佈的審閱準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》及審核委員會審閱。

薪酬委員會

本公司於2006年12月5日成立薪酬委員會，其職權符合載列於上市規則附錄14的企業管治常規守則（「守則」），主席為楊國強先生。薪酬委員會的主要職責為檢討及釐定有關本公司所有董事及高級管理層的薪酬架構的政策，並向董事會提出建議以供考慮。薪酬委員會由五名成員組成，其一兩名為執行董事，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。

符合上市規則的《標準守則》

本公司已採納上市規則的上市發行人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」）。本公司已取得全體董事發出的書面確認，確認在自2007年4月20日（本公司股份開始在聯交所買賣當日）至2007年6月30日止期間符合《標準守則》所規定的標準。本公司於2007年至今並未發現任何重大違規事件。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股價敏感資料，亦須在自2007年4月20日（本公司股份開始在聯交所買賣當日）至2007年6月30日止期間遵守內容不比《標準守則》寬鬆的公司書面指引。

企業管治及其他資料

企業管治常規守則

董事會及管理層均堅守公司管治原則，以求達致穩健管理及增加股東價值。該等原則重視透明度、問責性及獨立性。

於2007年4月20日（本公司股份開始在聯交所買賣當日）起至2007年6月30日止期間，本公司一直遵守上市規則附錄14所載的守則，惟僅於守則條文（「守則條文」）A.1.7條、A.2.1條及D.1.2條有所偏離。下文概述相關守則條文的規定、本公司偏離的原因及本公司為符合相關守則條文已採取的措施。

- (1) 守則條文A.1.7條 — 董事會應該商定程式，讓董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由發行人支付。董事會應議決另外為董事提供獨立專業意見，以協助有關董事履行其對發行人的責任。
- (2) 守則條文A.2.1條 — 主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。
- (3) 守則條文D.1.2條 — 發行人應將那些保留予董事會的職能及那些轉授予管理層的職能分別確定下來；發行人也應定期作檢討以保有關安排符合發行人的需要。

本公司於2007年3月20日採納守則。自2006年12月4日以來，楊國強先生及崔健波先生分別擔任董事會主席及總裁兩個明確劃分的不同職位，而總裁的職能與其他上市公司行政總裁所一般擔當的職能相若。於2007年4月20日（本公司股份開始在聯交所買賣當日）起至2007年6月30日止期間，本公司並未遵從相關守則條文，因本公司需要更多時間審議及編製符合相關守則條文及適用於本公司的妥善程式及指引。於2007年8月3日，本公司董事通過書面決議案，批准並採納一份備忘錄，當中以書面載列容許董事在合適情況下尋求獨立專業意見且由本公司承擔費用的程式、主席與總裁的職務區分，以及董事會與管理層的職能。因此，自2007年8月3日起，本公司已糾正全部偏離行為，並全面遵從守則。

購股權計劃

於2007年3月20日，本公司當時的股東已採納及批准一項購股權計劃（「計劃」），年期由採納日期起計十年。自採納日期起，董事會可酌情向任何合資格認購本公司股份人士授出購股權，惟須受計劃的條款及細則所限。自採納日期起期間並無授出任何購股權。

購回、出售或贖回本公司的上市證券

截至2007年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

綜合資產負債表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	未經審核 2007年 6月30日	經審核 2006年 12月31日
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	1,185,778	944,571
無形資產	6	224,799	—
土地使用權	6	2,465,159	2,171,614
可供出售金融資產		20,000	20,000
在建物業		577,611	212,573
遞延所得稅資產		471,819	555,566
		<u>4,945,166</u>	<u>3,904,324</u>
流動資產			
土地使用權	6	1,757,278	1,584,777
在建物業		4,588,938	3,725,848
持作銷售已落成物業		1,605,999	1,641,029
存貨		104,996	89,955
貿易及其他應收款	7	3,181,426	1,439,064
預付稅金		1,145,683	942,012
受限制現金	8	759,113	454,669
現金及現金等價物	9	16,111,518	1,529,689
		<u>29,254,951</u>	<u>11,407,043</u>
總資產		<u>34,200,117</u>	<u>15,311,367</u>
權益			
權益所有人應佔股本及儲備			
股本及溢價	10	14,989,639	764,568
儲備	11	32,705	32,705
保留盈利		1,421,048	512,554
		<u>16,443,392</u>	<u>1,309,827</u>
少數股東權益		190,160	165,535
總權益		<u>16,633,552</u>	<u>1,475,362</u>
負債			
非流動負債			
借款	12	3,335,910	2,858,200
遞延所得稅負債		186,990	130,957
		<u>3,522,900</u>	<u>2,989,157</u>
流動負債			
預收帳款		10,322,425	7,481,986
貿易及其他應付款	13	2,151,918	1,848,859
應付所得稅		298,832	292,911
借款	12	1,270,490	1,223,092
		<u>14,043,665</u>	<u>10,846,848</u>
總負債		<u>17,566,565</u>	<u>13,836,005</u>
權益及負債總額		<u>34,200,117</u>	<u>15,311,367</u>
流動資產淨額		<u>15,211,286</u>	<u>560,195</u>
總資產減流動負債		<u>20,156,452</u>	<u>4,464,519</u>

載於第27頁至第51頁的附註屬於這份中期財務資料的一部份。

綜合收益表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	附註	未經審核	
		2007	2006
			截至6月30日止六個月
收入	5	6,033,798	4,077,755
銷售成本		(3,754,734)	(2,591,493)
毛利		2,279,064	1,486,262
其他收益／(虧損)－淨額	14	207,851	(41,795)
行銷及市場推廣成本		(157,559)	(116,078)
行政開支		(291,138)	(162,350)
其他開支		(10,518)	(37,346)
經營利潤	15	2,027,700	1,128,693
財務費用	16	(148,723)	(138,810)
稅前利潤		1,878,977	989,883
所得稅費用	17	(435,804)	(383,939)
本期利潤		1,443,173	605,944
以下人士應佔權益：			
權益所有人		1,421,048	537,673
少數股東權益		22,125	68,271
		1,443,173	605,944
每股基本及攤薄盈利(以每股人民幣分列示)	18	9.7分	4.0分
股息	19	512,554	376,343

載於第27頁至第51頁的附註屬於這份中期財務資料的一部份。

綜合權益變動表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

未經審核

	權益所有人應佔股本及儲備				少數股東	總權益
	股本及溢價 (附註10)	其他儲備 (附註11)	保留盈利	合計	權益	
於2006年1月1日結餘	764,568	(34,039)	1,574,255	2,304,784	17,054	2,321,838
當時股東向本集團子公司注資	—	9,551	—	9,551	2,010	11,561
出售子公司及業務	—	(754)	—	(754)	(33,007)	(33,761)
本期盈利	—	—	537,673	537,673	68,271	605,944
股息 (附註19)	—	—	(376,343)	(376,343)	—	(376,343)
於2006年6月30日結餘	<u>764,568</u>	<u>(25,242)</u>	<u>1,735,585</u>	<u>2,474,911</u>	<u>54,328</u>	<u>2,529,239</u>
於2007年1月1日結餘	764,568	32,705	512,554	1,309,827	165,535	1,475,362
當時股東向本集團子公司注資	—	—	—	—	2,500	2,500
上市發行股份 (附註 10)	14,671,195	—	—	14,671,195	—	14,671,195
發行費用	(446,124)	—	—	(446,124)	—	(446,124)
本期盈利	—	—	1,421,048	1,421,048	22,125	1,443,173
股息 (附註19)	—	—	(512,554)	(512,554)	—	(512,554)
於2007年6月30日結餘	<u>14,989,639</u>	<u>32,705</u>	<u>1,421,048</u>	<u>16,443,392</u>	<u>190,160</u>	<u>16,633,552</u>

簡明綜合現金流量表

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

	未經審核	
	截至6月30日止六個月	
	2007	2006
自經營活動的現金流量	339,367	1,726,439
投資活動產生之現金淨額	169,368	752,434
融資活動產生／(所用)之現金淨額	14,073,094	(1,112,493)
現金及現金等價物的淨增加	14,581,829	1,366,380
現金及現金等價物期初餘額	1,529,689	824,708
現金及現金等價物期末餘額	16,111,518	2,191,088

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

1. 一般資料

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

為籌備在香港聯合交易所有限公司「(聯交所)」主板上市，本集團進行了重組「(重組)」。本集團在截至2006年12月31日止年度的經審核財務報表中披露了重組的有關細節。

本公司註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。於期內，本公司業務為投資控股。本公司之附屬公司主要從事房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理、酒店經營及主題公園業務。

本公司於2007年4月20日在聯交所上市。

除特別說明外，中期財務資料均以人民幣千元計值，並經本公司董事會批准在2007年8月27日刊發。

2. 編製基準及會計政策

2.1 編製基準

中期財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」所述中合併會計原則編製。

中期財務資料包括本集團屬下各公司的財務狀況、業績及現金流量，乃假設現時集團架構於2006年1月1日各實體和各自的註冊成立／成立日期經已存在。就期內向第三方收購(或出售)的公司而言，將由有關收購(出售)當日起計入(或不計入)本集團的中期財務資料。

截至2007年6月30日止六個月的中期財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務報告應與截至2006年12月31日止年度的經審核財務報表一併閱覽。

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

2. 編製基準及會計政策 (續)

2.2 會計政策

本中期財務資料所採用的會計政策與截至2006年12月31日止年度經審核財務報表所採用者一致。如2006年12月31日的年度報告所述。

採用新訂／經修訂香港財務報告準則

2007年，本集團採用了以下與其營運相關的香港財務報告準則之新訂準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號(修訂)	財務報表的呈報：資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)——詮釋9	重估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)——詮釋10	中期財務報告及減值
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露

本集團已經評估了採用上述新訂準則、修訂及詮釋的影響，並且認為對本集團的業績和財務狀況並無重大影響，對本集團的會計政策亦無任何重大改變，而採納香港會計準則第1號(修訂)和香港財務報告準則第7號規定在年度綜合財務報表中作出額外披露。

尚未生效且本集團並無採納的準則及詮釋

以下新訂／經修訂準則及詮釋已經頒佈，並規定於本集團在2007年3月1日或之後開始的會計期間或較後期間應用。

香港財務報告準則第8號	營運分部
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港(國際財務報告詮釋委員會)——詮釋11	香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會)——詮釋12	服務專營權安排

本集團並未提前採納上述任何準則或詮釋。管理層正在評估有關影響，但尚未能判斷對本集團經營業績以及財務狀況的影響。

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

3. 財務風險管理

本集團財務風險管理目標及政策的各方面與於截至2006年12月31日止年度的年度財務報表所披露者一致。

4. 關鍵會計估計和判斷

本集團會持續評估所採用之估計及判斷，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括在有關情況下相信為合理的未來事項的預期。按定義，因此所得的會計估計甚少機會相等於有關實際結果。

5. 收入及分部資料

本集團主要從事物業發展、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營和主題公園業務。本集團其他業務主要為經營房地產開發業務配套設施的學校，其已於2006年出售。由於本集團於中華人民共和國（「中國」）以外的資產佔本集團的綜合資產少於10%，故並無按地區分部方式呈報。

銷售收入包括下列各項：

	截至6月30日六個月	
	2007	2006
出售物業	5,447,687	3,501,729
提供建築服務	369,067	329,450
提供酒店服務	99,802	95,799
提供物業管理服務	105,449	75,795
學費收入	—	59,100
提供裝飾服務	11,793	15,882
	<u>6,033,798</u>	<u>4,077,755</u>

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

5. 收入及分部資料 (續)

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帳的分部項目及資本開支如下：

	截至2007年6月30日止六個月						集團
	房地產 開發	建築、裝修 及裝飾	物業 管理	酒店經營 及主題公園	其他	撇銷	
折舊	12,459	12,166	3,989	27,462	—	(3,426)	52,650
土地使用權攤銷	23,766	477	—	1,108	—	—	25,351
資本開支	133,964	22,325	5,823	168,172	—	(35,944)	294,340

	截至2006年6月30日止六個月						集團
	房地產 開發	建築、裝修 及裝飾	物業 管理	酒店經營 及主題公園	其他	撇銷	
折舊	13,906	11,892	3,392	24,293	5,642	(2,816)	56,309
土地使用權攤銷	18,111	1,073	—	1,270	—	—	20,454
物業、房產及 設備減值	—	—	—	4,018	155	—	4,173
資本開支	18,463	1,518	3,646	111,963	—	(34,192)	101,398

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

5. 收入及分部資料 (續)

於2007年6月30日分部資產和負債如下：

	房地產開發	建築、裝修 及裝飾	物業 管理	酒店經營 及主題公園	其他	撇銷	集團
分部資產	40,449,959	6,550,867	164,260	2,062,309	—	(15,499,096)	33,728,299
未分配資產							471,818
總資產							34,200,117
分部負債	21,646,114	4,759,098	124,705	461,313	—	(14,516,888)	12,474,342
未分配負債							5,092,223
總負債							17,566,565

於2006年12月31日分部資產和負債如下：

	房地產開發	建築、裝修 及裝飾	物業 管理	酒店經營 及主題公園	其他	撇銷	集團
分部資產	20,227,493	4,367,792	119,137	986,482	—	(10,945,103)	14,755,801
未分配資產							555,566
總資產							15,311,367
分部負債	15,662,588	2,559,287	83,899	966,359	—	(9,941,288)	9,330,845
未分配負債							4,505,160
總負債							13,836,005

分部資產主要包括物業、廠房及設備，土地使用權，在建中物業，持作銷售已落成物業，存貨，應收款項及營運現金。分部資產不包括遞延所得稅資產。

分部負債主要包括營運負債，其不包括遞延所得稅負債，應付所得稅及借款。

資本開支包括對物業、廠房及設備的添置，包括透過企業合併進行收購產生的添置(附註6及22)。

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

6. 物業、廠房及設備，土地使用權及無形資產

	物業、 廠房及設備	土地使用權	無形資產
截至2006年6月30日止六個月			
2006年1月1日期初帳面淨值	996,540	3,716,656	—
增添	101,398	204,770	—
出售子公司及業務	(171,206)	(65,020)	—
處置	(46,105)	—	—
轉入銷售成本	—	(221,391)	—
折舊	(56,309)	—	—
攤銷			
— 行政開支	—	(20,454)	—
— 在建物業資本化	—	(13,130)	—
減值撥備	(4,173)	—	—
	<u>820,145</u>	<u>3,601,431</u>	<u>—</u>
2006年6月30日期末帳面淨值			
	820,145	3,601,431	—
截至2007年6月30日止六個月			
2007年1月1日期初帳面淨值	944,571	3,756,391	—
收購子公司 (附註22)	39	—	224,799
增添	294,301	883,543	—
處置	(483)	—	—
轉入銷售成本	—	(377,724)	—
折舊	(52,650)	—	—
攤銷			
— 行政開支	—	(25,351)	—
— 在建物業資本化	—	(14,422)	—
	<u>1,185,778</u>	<u>4,222,437</u>	<u>224,799</u>
2007年6月30日期末帳面淨值	1,185,778	4,222,437	224,799

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

7. 貿易及其他應收款

	於	
	2007年 6月30日	2006年 12月31日
貿易應收款 (附註(a)) :	84,842	49,937
關聯人士 (附註23(d))	11,762	—
第三方	73,080	49,937
其他應收款項 :	700,954	818,499
關聯人士 (附註23(d))	—	638,797
第三方	703,911	182,659
應收款項減值撥備	(2,957)	(2,957)
合約工程的應收客戶款項 (附註(b))	296,125	103,694
預付款－第三方 (附註(c))	2,099,505	466,934
	3,181,426	1,439,064

於2007年6月30日，貿易及其他應收款的公允價值與其帳面值相約。

附註：

- (a) 貿易應收款之來源主要為提供建築服務及銷售物業。建築業務的客戶其信用期一般為1至3個月，物業開發的客戶則一般無信用期。貿易應收款賬齡分析如下：

	於	
	2007年 6月30日	2006年 12月31日
90天以內	67,981	32,918
90天至180天	6,377	7,589
180天至365天	3,902	3,277
365天以上	6,582	6,153
	84,842	49,937

- (b) 於結算日合約工程的應收客戶款項列示如下：

	於	
	2007年 6月30日	2006年 12月31日
已發生成本	2,875,055	2,700,866
確認的利潤(減確認的損失)	1,384,673	1,363,660
	4,259,728	4,064,526
減：已出具帳單部分	(3,963,603)	(3,960,832)
	296,125	103,694
列示為：		
應收客戶款項	296,125	103,694
包括：關聯公司 (附註23(d))	260,376	92,623
第三方	35,749	11,071

- (c) 預付賬款主要包括為取得土地使用權而預付的款項人民幣1,819百萬元(2006年12月31日：人民幣356百萬元)。

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

8. 受限制現金

根據中華人民共和國地方國有土地資源管理局發出的有關文件，貴集團的若干物業發展公司須指定銀行帳戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建造專案的擔保存款。該存款僅可於獲得中華人民共和國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造費用，只會於相關已預售物業竣工或簽發房地產權證後得以解除。

9. 現金及現金等價物

	2007年 6月30日	於 2006年 12月31日
銀行存款及手頭現金：		
以人民幣計值	8,116,133	1,961,122
以其他貨幣計值	8,754,498	23,236
	<u>16,870,631</u>	<u>1,984,358</u>
減：受限制現金 (附註8)	(759,113)	(454,669)
	<u>16,111,518</u>	<u>1,529,689</u>

人民幣計值結餘換算為外幣計值款項及自中國匯出該外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外幣管制規則及規例。

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

10. 股本及溢價

	附註	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股本 面值的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	合計
法定						
於註冊成立時的每股面值						
0.10港元的普通股	(a)	3,800,000	380	384	—	384
法定股本增加	(c)	99,996,200,000	9,999,620	9,904,624	—	9,904,624
		<u>100,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>9,905,008</u>	<u>—</u>	<u>9,905,008</u>
已發行及繳足股款						
於2006年11月10日(註冊成立時)		1	—	—	—	—
發行面值0.10港元的普通股	(b)	99	—	—	—	—
於2006年12月31日及2007年1月1日		100	—	—	—	—
有關收購豪華						
而發行的股份	(d)	999,999,900	100,000	99,060	665,508	764,568
股份溢價撥充資本	(e)	12,600,000,000	1,260,000	1,246,014	(1,246,014)	—
本公司上市時發行股份	(f)	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6月30日		<u>16,360,000,000</u>	<u>1,636,000</u>	<u>1,617,773</u>	<u>13,371,866</u>	<u>14,989,639</u>

附註：

- (a) 於2006年11月10日(本公司註冊成立日期)，本公司的法定股本為380,000港元，拆分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。
- (b) 於2006年11月10日和2007年3月19日，分別向出資者及本集團配發及發行1股和99股繳足股款普通股股份。
- (c) 於2007年3月20日，本公司按面值0.10港元增發99,996,200,000股普通股，法定股本從380,000港元增至10,000,000,000港元。
- (d) 於2007年3月26日，本公司向當時股東收購豪華發展控股有限公司(「豪華」)全部已發行股本，並向彼等分配及發行999,999,900股股份作為代價，入賬列作繳足股款。收購當日豪華的公允價值超出其普通股面值的部分約人民幣665,508,000元列作本公司的股本溢價賬。

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

10. 股本及溢價 (續)

- (e) 於2007年4月20日，本公司從股份溢價賬撥充資本1,260,000,000港元，按名列本公司股東名冊的該等實體當時於本公司所佔的持股比例，以入賬繳足股款方式向該等實體配發及發行12,600,000,000股普通股。
- (f) 於2007年4月19日，本公司已於上市時按每股5.38港元的價格發行2,400,000,000股每股面值0.10港元的普通股，並籌集所得款項總額約12,912,000,000港元。此外，於2007年4月27日，本公司因行使超額配股權而按每股股份5.38港元的價格額外發行360,000,000股普通股，每股面值0.10港元，並籌集所得款項1,936,800,000港元。
- (g) 根據附註2.1編製基礎，於2006年12月31日合併資產負債表上所列示的來自公司註冊成立和股份交換產生的股本，被認為是該會計期間所發行的股份。而相關的合併儲備及股本溢價，根據附註2.1也被認為是該期間發行產生的。

11. 儲備

	合併儲備金 (附註(a))	法定儲備金 (附註(b))	合計
截至2006年6月30日六個月			
於2006年1月1日結餘	(150,302)	116,263	(34,039)
當時權益所有人向本公司的子公司注資	9,551	—	9,551
出售子公司	(754)	—	(754)
2006年6月30日結餘	<u>(141,505)</u>	<u>116,263</u>	<u>(25,242)</u>
截至2007年6月30日六個月			
於2007年1月1日及2007年6月30日結餘	<u>(149,801)</u>	<u>182,506</u>	<u>32,705</u>

附註：

- (a) 本集團之合併儲備金為本集團已發行及合併資本的面值與根據重組時轉入本集團的子公司的公允值之間的差額。
- (b) 根據中國相關政府法例及現時組成本集團的各國內公司的組織章程細則的條文，於重組前須就抵消往年累計虧損後的年度利潤(按照法定財務報表所報告的資料)，每年將10%及5%至10%分別撥作法定盈餘儲備賬及法定公益金賬。該等儲備須於現時組成本集團的各國內公司保留作指定用途。

在根據重組轉型為外商投資企業後(如附註1所述)，現時組成本集團的各國內公司須根據中國成立的外商投資企業的有關規則及規例以及該等公司經修訂後的組織章程細則，於抵消往年的累計虧損後及向投資者作出利潤分派前，將純利分配至儲備基金、職工獎勵及福利基金以及企業擴展基金。分配至上述三項基金之利潤百分比由現時組成本集團的國內公司的董事會全權釐定，惟亦屬外商獨資企業者則除外，此等公司須強制每年提撥10%利潤至儲備基金，直至該基金累計總額達註冊資本50%為止。

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

12. 借款

	2007年 6月30日	於 2006年 12月31日
列作非流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	4,606,400	3,876,700
減：須於一年內償還的長期借款	(1,270,490)	(1,018,500)
	<u>3,335,910</u>	<u>2,858,200</u>
列作流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	—	140,000
關聯方借款 (附註23(d))	—	64,592
長期借款的即期部分	1,270,490	1,018,500
	<u>1,270,490</u>	<u>1,223,092</u>
借款變動分析如下：		
截至2006年6月30日六個月		
2006年1月1日期初餘額		4,324,710
借款增加		1,514,000
償還借款		(1,480,190)
2006年6月30日期末餘額		<u>4,358,520</u>
截至2007年6月30日六個月		
2007年1月1日期初餘額		4,081,292
借款增加		2,169,000
償還借款		(1,643,892)
2007年6月30日期末餘額		<u>4,606,400</u>

截至2007年6月30日止，本集團以部分物業及土地使用權為抵押的借款為人民幣4,606,400,000元(2006年12月31日為人民幣4,016,700,000元)，抵押物在2007年6月30日的帳面淨價值合計為4,174,145,000元(2006年12月31日為人民幣1,850,023,000元)。2006年12月31日，以關聯方廣州真誠房地產開發有限公司若干土地使用權作抵押向銀行借款人民幣80,000,000元。2007年6月30日，本集團關聯方沒有提供任何抵押或擔保。

資產負債表日的加權平均有效利息率如下：

	2007年 6月30日	於 2006年 12月31日
借款	<u>6.422%</u>	<u>6.222%</u>

所有借款帳面價值均以人民幣計量，且接近其公允價值。

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

13. 貿易及其他應付款

	於	
	2007年 6月30日	2006年 12月31日
貿易應付款項 (附註(a)) :	487,485	517,018
關聯人士 (附註23(d))	30,730	37,567
第三方	456,755	479,451
其他應付款項 :		
第三方	291,673	279,129
應付員工福利	124,900	120,853
應計費用	143,928	42,845
其他應付稅項 (附註(b))	1,103,932	889,014
	<u>2,151,918</u>	<u>1,848,859</u>

附註：

(a) 於資產負債表日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於	
	2007年 6月30日	2006年 12月31日
90日內	450,200	407,915
90日以上及180日以內	9,440	35,967
180日以上及365日以內	7,602	15,407
365日以上	20,243	57,729
	<u>487,485</u>	<u>517,018</u>

(b) 其他應付稅項主要是應付土地增值稅為人民幣957,968,000元 (2006年12月31日為人民幣733,824,000元) (附註15(b))。

14. 其他收益／(虧損)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2007	2006
罰沒收入	1,472	4,254
利息收入 (註)	355,250	8,248
處置物業、廠房及設備的收益／(虧損)	1,362	(3,624)
出售子公司及業務的損失	—	(34,209)
匯率損失－淨額	(167,027)	—
其他	16,794	(16,464)
	<u>207,851</u>	<u>(41,795)</u>

註：截至2007年6月30日止六個月的利息收入主要源自全球發售期間所收取的認購款額。

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

15. 經營利潤

經營利潤已扣除以下項目：

	截至6月30日止六個月	
	2007	2006
廣告費	87,790	58,751
營業稅及其他附加稅 (附註a)	372,042	264,647
已完工物業銷售成本	2,587,068	1,728,575
物業、廠房和機器的減值	—	4,173
折舊 (附註6)	52,650	56,309
土地增值稅 (附註b)	340,284	226,008
土地使用權攤銷 (附註6)	25,351	20,454
員工成本—未計董事薪酬	742,828	555,991
	<u>2,587,068</u>	<u>1,728,575</u>

附註：

(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%

(b) 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃按轉讓房地產所取得的增值額和30%至60%的累進稅率計算，增值額為轉讓房地產所取得的收入減除取得土地使用權所支付的金額、開發成本和費用等扣除項目金額後的餘額，並計入合併收益表內作為銷售成本。

16. 財務費用

	截至6月30日止六個月	
	2007	2006
利息費用：		
— 銀行借款	148,723	114,598
— 關聯方借款 (附註23(b))	—	24,212
	<u>148,723</u>	<u>138,810</u>

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

17. 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2007	2006
現有所得稅		
— 中國企業所得稅	352,223	304,982
— 香港利得稅	—	—
遞延所得稅	83,581	78,957
	<u>435,804</u>	<u>383,939</u>

中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的33%計算，並對不可就中國企業所得稅評稅或扣減的該等項目作出調整。

截至2007年6月30日止六個月，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(截至2006年6月30日止六個月：無)

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會從33%降為25%，於2008年1月1日起生效。就騰越建築公司而言，當地稅務局於2006年8月批准其企業所得稅率從33%降為24%，並且從2006年開始享受前兩年免繳稅及其後三年減半的稅項優惠。騰越建築公司採用的優惠稅率經過五年的過渡期也會逐漸過渡到25%的統一稅率。過渡至新稅率的具體指示尚未發佈，本集團估計騰越建築公司優惠稅率的採用期限會比現存的優惠期間和五年的過渡期間要短。由於稅率的變化，遞延所得稅資產和負債的賬面價值的變化已在截至2007年6月30日止六個月的財務資料中反映。

18. 每股盈利

本公司權益所有人應佔每股盈利如下：

	截至6月30日止六個月	
	2007	2006
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	1,421,048	537,673
已發行普通股加權平均數(以千位數計)	14,683,978	13,600,000
每股盈利(以每股人民幣分列示)	9.7	4.0

於期內已發行普通股的加權平均數14,683,978,000(2006: 13,600,000,000)，乃分別計及附註10(d)及10(e)中：(i)因重組而發行的999,999,900股股份，及(ii)所指的資本化發行12,600,000,000股普通股，並視為於所呈列的整個會計期間已發行而計算。

由於並無任何攤薄股分，故此每股基本及攤薄盈利相同。

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

19. 股息

本集團的子公司在重組之前向其當時的股東支付了股息。本公司重組後並無宣派股息

股息比率及用作股息支付的股份數並未列示，因為該等資訊並無意義。

20. 或然負債

本集團有以下或有負債：

	於	
	2007年 6月30日	2006年 12月31日
提供予若干買家的按揭融資擔保 (附註(a))	<u>6,918,595</u>	<u>5,822,731</u>

附註：

- (a) 所指的是本集團就若干銀行對購買其所發展物業的買家提供的按揭貸款向其提供的擔保。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結欠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。截至2007年6月30日的金額中，約人民幣662,319,000元(2006年12月31日：約人民幣764,414,000元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣6,256,276,000元(2006年12月31日：約人民幣5,058,317,000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)物業買家全數償付按揭貸款。

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貸款本金連同累計利息和罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

21. 承諾事項

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於	
	2007年 6月30日	2006年 12月31日
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	7,182	32,265
房地產開發開支	<u>3,105,367</u>	<u>678,423</u>
	<u>3,112,549</u>	<u>710,688</u>

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

21. 承諾事項 (續)

(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	
	2007年 6月30日	2006年 12月31日
不超過1年	4,862	4,028
超過1年但不超過5年	5,137	6,659
超過5年	6,104	8,621
	<u>16,103</u>	<u>19,308</u>

(c) 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	
	2007年 6月30日	2006年 12月31日
不超過1年	22,960	16,558
超過1年但不超過5年	64,364	55,091
超過5年	112,099	134,103
	<u>199,423</u>	<u>205,752</u>

22. 業務合併

於2007年5月17日，本集團以人民幣550,000,000元的總代價從第三方收購了瀋陽華銳置業有限公司（「瀋陽華銳」）的全部權益。截至2007年6月30日止半個年度，並沒有實現任何收入及產生任何經營業績。

有關收購之淨資產和商譽之詳情：

收購代價

合同總代價	263,600
本集團承擔的收購子公司負債之償還	286,400

收購總代價

減：已收購淨資產的公允值 — 如下表所示	550,000 (550,000)
----------------------	----------------------

商譽

—

本集團尚未釐定已收購可識別資產的公平值淨額。

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

22. 業務合併 (續)

收購產生的資產及負債列示如下：

	被收購者 的帳面值	初步 公允值
貨幣資金	2	2
貿易及其他應收款	112,544	112,544
物業、廠房及設備	39	39
預付賬款	268,823	268,823
其他應付款	(5)	(5)
來自土地使用權購買合同的可辨認無形資產	—	224,797
遞延稅款貸項	—	(56,200)
合計	381,403	550,000

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

23. 關聯人士交易

(a) 名稱及與關聯人士的關係

現有股東

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。

現有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、區結玲女士及吳偉忠先生。

由現有股東控制

偉嘉集團控股有限公司
 佛山市順德區博意建築設計院有限公司
 清遠碧桂園物業發展有限公司
 清遠市故鄉里文化發展有限公司
 廣東碧桂園學校*

由現有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
 佛山市毅聯電纜有限公司**
 佛山市順德區科興電纜塑料有限公司**
 廣州市耀垣輝電器有限公司
 佛山市順德區博雅家具有限公司**
 清遠碧桂園假日半島高爾夫球會有限公司

由現有股東及其關係密切之家屬成員控制

佛山市順德區陳村鎮花城碧桂園物業發展有限公司
 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

* 此等公司於2006年被售出之前為本集團之子公司。

** 因重組導致所有權發生變更，此等公司於2006年成為第三方。

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

23. 關聯人士交易 (續)

(a) 名稱及與關聯人士的關係 (續)

本附註於上文使用的若干公司英文名稱，乃管理層就該等公司盡力翻譯的中文名稱，原因為該等公司並無註冊或提供英文名稱。

(b) 以下是與關聯方的交易：

(i) 建築及裝修收入

	截至6月30日六個月	
	2007	2006
由現有股東控制		
清遠碧桂園物業發展有限公司	291,339	204,973
清遠市故鄉里文化發展有限公司	—	10,455
廣東碧桂園學校	30,290	—
由現有股東關係密切之家屬成員控制		
清遠碧桂園假日半島高爾夫球會有限公司	—	12,892
由現有股東及其關係密切之家屬成員控制		
佛山市順德區陳村鎮花城碧桂園物業發展有限公司	—	497
	<u>321,629</u>	<u>228,817</u>

(ii) 銷售房產

	截至6月30日六個月	
	2007	2006
現有股東		
楊惠妍女士	—	8,713
現有股東關係密切之家屬成員		
張穎燕女士	—	886
張熾標先生	—	6,735
楊敏盛先生	—	5,763
楊子瑩女士	—	1,458
蘇志賢先生	—	5,385
區結玲女士	—	4,708
	<u>—</u>	<u>33,648</u>

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

23. 關聯人士交易 (續)

(b) 以下是與關聯方的交易：(續)

(iii) 購買設計服務

由現有股東控制

佛山市順德區博意建築設計院有限公司

截至6月30日六個月

2007

2006

27,153

22,244

(iv) 購買建築材料和水

由現有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

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

佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司

截至6月30日六個月

2007

2006

465

322

1,602

1,737

3,554

4,234

36,407

32,155

42,028

38,448

(v) 購買建築材料

由現有股東關係密切之家屬成員控制

佛山市順德區博雅家具有限公司

佛山市毅聯電纜有限公司

佛山市順德區科興電纜塑膠有限公司

廣州市耀恆輝電器有限公司

截至6月30日六個月

2007

2006

—

5,410

—

19,540

—

23,658

—

580

—

49,188

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

23. 關聯人士交易 (續)

(b) 以下是與關聯方的交易：(續)

(vi) 關聯人士收取的貸款利息

	截至6月30日六個月	
	2007	2006
現有股東		
楊貳珠先生	—	1,993
楊惠妍女士	—	824
蘇汝波先生	—	1,998
張耀垣先生	—	1,998
區學銘先生	—	1,998
現有股東關係密切之家屬成員		
楊國強先生	—	7,683
楊敏盛先生	—	27
區結萍女士	—	27
蘇志賢先生	—	27
張熾標先生	—	27
由現有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	—	7,610
	<u>—</u>	<u>24,212</u>

(c) 主要管理人員酬金

	截至6月30日六個月	
	2007	2006
薪酬及其他短期僱員福利	<u>3,894</u>	<u>3,349</u>

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

23. 關聯人士交易 (續)

(d) 與關聯人士有關的結餘

於2007年6月30日，本集團與關聯人士存在下列重大貿易結餘：

(i) 應收關聯人士餘額

	2007年 6月30日	於 2006年 12月31日
包括在貿易應收款下		
由現有股東控制		
清遠碧桂園物業發展有限公司	11,762	—
包括在合約工程應收客戶款項下		
由現有股東控制		
清遠碧桂園物業發展有限公司	260,376	80,799
廣東碧桂園學校	—	11,824
	<u>260,376</u>	<u>92,623</u>
包括在其他應收款中		
由現有股東關係密切之家屬成員控制		
佛山市順德區高品投資有限公司	—	250,797
少數股東		
廣州真誠房地產開發有限公司	—	388,000
	<u>—</u>	<u>638,797</u>

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

23. 關聯人士交易 (續)

(d) 與關聯人士有關的結餘 (續)

於2007年6月30日，本集團與關聯人士存在下列重大非貿易結餘：

(ii) 應付關聯人士款項

	2007年 6月30日	於 2006年 12月31日
包括在貿易應付款下		
由現有股東控制		
佛山市順德區博意建築設計院有限公司	17,681	33,418
由現有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	169	1,122
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	12,880	3,027
	<u>30,730</u>	<u>37,567</u>
關聯人士貸款		
— 包含在借款項目		
由現有股東控制		
偉嘉集團控股有限公司	—	64,592
	<u>—</u>	<u>64,592</u>

中期財務資料的選取附註

(除非另有訂明，所有金額均以人民幣千元計)

24. 共同控制合併下的會計調整

以下為綜合資產負債表的共同控制合併所產生影響的對賬。

於2006年12月31日的綜合資產負債表：

	本公司	本公司附屬公司	調整 附註	綜合
於附屬公司的投資	—	—	—	—
其他資產／(負債)	(1)	1,475,363	—	1,475,362
資產淨額／(負債)	(1)	1,475,363		1,475,362
股本及溢價	—	764,568	—	764,568
合併儲備	—	(149,801)	—	(149,801)
保留盈利及法定儲備	(1)	695,061	—	695,060
	(1)	1,309,828		1,309,827
少數權益	—	165,535	—	165,535

於2007年6月30日的綜合資產負債表(未經審核)：

	本公司	本公司附屬公司	調整 附註	綜合
於附屬公司的投資	12,781,774	—	(12,781,774)	—
其他資產／(負債)	2,422,187	14,211,365	—	16,633,552
資產淨額	15,203,961	14,211,365		16,633,552
股本及溢價	14,989,639	12,781,774	(12,781,774)	14,989,639
合併儲備	—	(149,801)	—	(149,801)
保留盈利及法定儲備	214,322	1,389,232	—	1,603,554
	15,203,961	14,021,205		16,443,392
少數權益	—	190,160	—	190,160

附註：

(a) 上述調整指消除綜合實體股本對投資成本的調整。有關差額已計入綜合財務報表的合併儲備內。

(b) 並無由於共同控制合併以達致會計政策一致，而對任何實體或業務的資產淨額及盈利或損失淨額進行的任何其他重大調整。

公司資料

董事

執行董事
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
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

合資格會計師

黃德銓先生 *FCPA, FCCA*

公司秘書

禰寶華先生 *ACIS, ACS*

合規顧問

大福融資有限公司

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
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

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

關於香港法律：
姚黎李律師行
胡關李羅律師行

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

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