

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售建議或招攬購買任何證券的建議，倘根據任何該等司法權區的證券法未進行登記或獲批准而於上述地區進行該建議，招攬或發售即屬違法。未辦理登記手續或未獲適用登記規定豁免前，不得在美國提呈或發售任何證券。凡在美國公開發售任何證券。均須以刊發招股章程的方式進行。該招股章程須載有提出有關發售的公司、其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司不會在美國公開發售任何證券。



COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：2007)

截至二零零九年十二月三十一日止年度 全年業績公佈

摘要

- 截至2009年12月31日止年度總收入約為人民幣175.9億元，較2008年增長約11.9%；確認收入建築面積約為348.9萬平方米，較2008年增長約62.5%。
- 權益所有人應佔利潤約為人民幣20.8億元(包括股份掉期公允價值收益約人民幣2.51億元)，較2008年增長約50.9%。
- 每股盈利人民幣約為12.73分，較2008年增長約50.7%。
- 擬分派末期股息每股人民幣4.50分，較2008年增長50.0%。

碧桂園控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2009年12月31日止年度之經審核綜合業績。

業務回顧及展望

回首2009年，在中國政府及時推出的適度寬鬆的宏觀調控政策的指引下，中國經濟總體開始呈現企穩轉好跡象。2008年四季度以來的一系列穩定房地產市場政策的出台，也使得2009年整體住房市場交易量於期內止跌回升。

集團於2009年超額完成全年190億元(人民幣，下同)合同銷售目標，共實現合同銷售金額約232億元，合同銷售建築面積約475萬平方米，同比分別增長約32%及40%。

除了在售項目銷售業績穩健提升外，2009年碧桂園在全國範圍內實現14個全新項目開盤，新項目合同銷售額約35億元；其中廣東省新開盤項目9個。產品開發模式在各新地區得到購房者認可。例如：位於南京西1小時生活圈的碧桂園·如山湖城(和縣)自2009年國慶開盤以來一直受到追捧，短短三個月內銷售近1000套單位，簽約金額約8億。此外，在廣東省內，汕尾碧桂園11月中旬開盤三天即實現銷售認購額逾5.5億元。碧桂園·荔園(廣州)、茂名碧桂園、碧桂園·公園1號(鶴山)等項目亦受到市場的歡迎，銷售勢頭強勁。在「大本營」廣東省，碧桂園2009年業績依然穩健，合同銷售金額佔集團合同銷售總額的67%。

值得強調的是，碧桂園在廣東省外項目雖然已初具規模(2009年合同銷售金額佔集團合同銷售總額的33%)，但這些新項目多處於開盤一年左右時間。我們預計隨著該些省外新項目的陸續交樓以及項目環境、配套設施的加快完善，碧桂園的品牌認知度將會在這些區域進一步提高，不但會幫助該等新項目收入的不斷上升，也為日後統籌地區長遠發展奠定了良好的基礎。

在重新評估總體土地儲備量及各區域項目收入回報週期後，公司戰略性地選擇新增土地儲備，側重增加了廣東省土地。截至2009年12月31日，集團共有65個項目處於不同發展階段(其中廣東省項目36個)，已取得國土證之建築面積(含權益)約4,043萬平方米(其中廣東省佔比43%)，已取得施工許可證建築面積約1,316萬平方米。

隨著2009年在廣東省購買土地的增多，預期集團在2010年的新開盤項目主要也在廣東省。我們對這些項目的推出銷售抱有信心。例如：位於廣州增城市的碧桂園·豪園項目於2010年春節盛大開盤，兩天內售罄439套首推貨量，實現銷售認購金額約5.6億元。

在不斷擴展的物業開發及銷售的同時，集團的酒店業務拓廣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。2009年酒店業務收入約314.3百萬元，同比增長約14.5%。截至2009年12月31日，集團已有4家五星級酒店、7家五星級標準酒店及1家四星級酒店開業，共擁有客房3,654間。集團的大多數酒店位於物業發展項目內，項目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。集團目前正在與一些著名的國際酒店管理機構洽談如何進一步提升酒店板塊的長期潛在價值。

集團期內的財務業績反映了2008年特別是2008年下半年經濟波動以及碧桂園目前廣東省外新項目很多仍處於播種期狀態的客觀情況。集團2009年全年總收入及毛利分別約為人民幣17,585.7百萬元及人民幣4,650.1百萬元。權益所有人應佔利潤約為人民幣2,079.8百萬元(已包括因股份掉期所產生的公允價值收益約人民幣251.4百萬元)。董事會建議派發截至2009年12月31日止年度之末期股息，每股人民幣4.50分。

2009年是碧桂園總結、思考的一年，是碧桂園調整、改革、創新的一年。本公司相信，在經歷全球經濟危機風暴之後，以及在風暴後中國經濟調結構、促增長所帶來的區域間經濟不斷相互平衡及城鎮化水準進一步提高的客觀環境下，碧桂園進一步論證了其開發模式的可複製性及可持續性，即努力向社會及廣大業主提供大量經濟上可以負擔得來的優質房源；讓更廣闊的購房群體可以在環境優美、交通便利、物業配套完善的高性價比的生活社區內安居樂業。

為更好實現該目標，集團於2009年進一步深化各項體制改革。在把握客戶需求變化的方針下，嚴抓產品品質、鼓勵產品創新。本公司相信，高性價比新產品的推出受到了市場的普遍歡迎，加快了集團的現金回流；以加強執行力、建立有效激勵責任制度為基礎的項目管理改革也初現成效，體現在了新項目開發效率的提高；同時，集團繼續嚴格控制開發及運營成本。在資本運作上，集團在鞏固原有良好的商業銀行合作關係基礎上，進一步積極探討資本市場融資渠道，並於2009年9月成功發行5年期3.75億美元優先票據。集團相信，這反映出投資者對集團之經營模式及財務實力的信心。

在中國經濟日益發展的未來，碧桂園全體員工對本集團具有迎接未來挑戰的能力充滿信心，配合國家發展策略，切合宏觀經濟環境，策略性挑選及開發房地產項目，為廣大客戶繼續提供更高性價比的物業產品，為社會創造更大價值，為股東帶來理想回報！

綜合資產負債表

	於12月31日		
	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,878,360	2,841,970
投資物業		141,231	148,865
無形資產		13,425	13,342
土地使用權		10,058,674	7,596,813
可供出售金融資產		—	29,999
在建物業		3,945,318	3,949,275
遞延所得稅資產		964,257	1,092,357
其他資產		2,040,000	—
		<u>21,041,265</u>	<u>15,672,621</u>
流動資產			
土地使用權		6,145,479	6,042,427
在建物業		15,024,327	14,992,197
持作銷售已落成物業		4,165,665	3,205,398
存貨		329,356	154,347
貿易及其他應收款	3	7,058,467	3,338,589
預付稅金		1,509,939	974,874
受限制現金		3,815,334	2,728,115
現金及現金等價物		4,608,708	3,006,492
		<u>42,657,275</u>	<u>34,442,439</u>
總資產		<u><u>63,698,540</u></u>	<u><u>50,115,060</u></u>
權益			
權益所有人應佔股本及儲備			
股本及溢價		14,925,651	14,686,574
儲備		1,093,181	859,729
保留盈利			
— 擬派末期股息		740,320	490,800
— 其他		4,169,664	3,063,640
		<u>20,928,816</u>	<u>19,100,743</u>
少數股東權益		<u>370,858</u>	<u>279,926</u>
總權益		<u><u>21,299,674</u></u>	<u><u>19,380,669</u></u>

		於12月31日	
	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行借款		7,638,003	5,003,250
可換股債券	4	4,278,511	4,018,482
優先票據	5	2,602,423	—
遞延政府補助		107,780	—
衍生金融工具	6	990,124	1,241,530
遞延所得稅負債		383,413	339,196
		<u>16,000,254</u>	<u>10,602,458</u>
流動負債			
預收賬款		14,039,707	9,113,623
貿易及其他應付款	7	6,563,231	5,485,674
應付所得稅		2,545,013	2,709,572
銀行借款		3,250,661	2,823,064
		<u>26,398,612</u>	<u>20,131,933</u>
總負債		<u>42,398,866</u>	<u>30,734,391</u>
總權益及負債		<u>63,698,540</u>	<u>50,115,060</u>
流動資產淨額		<u>16,258,663</u>	<u>14,310,506</u>
總資產減流動負債		<u>37,299,928</u>	<u>29,983,127</u>

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	8	17,585,704	15,712,790
銷售成本	10	<u>(12,935,610)</u>	<u>(8,687,206)</u>
毛利		4,650,094	7,025,584
其他收益 — 淨額	9	188,745	51,254
營銷及市場推廣成本	10	(324,615)	(528,882)
行政開支	10	<u>(855,584)</u>	<u>(1,046,031)</u>
經營利潤		3,658,640	5,501,925
財務收入		70,505	74,762
財務費用		(722,425)	(1,073,832)
財務費用 — 淨額	11	(651,920)	(999,070)
衍生金融工具的公允價值變化		<u>251,406</u>	<u>(1,241,530)</u>
稅前利潤		3,258,126	3,261,325
所得稅費用	12	<u>(1,132,398)</u>	<u>(1,846,310)</u>
本年利潤		<u>2,125,728</u>	<u>1,415,015</u>
其他綜合收益		—	—
年度總綜合收益		<u>2,125,728</u>	<u>1,415,015</u>
以下人士應佔權益：			
權益所有人		2,079,796	1,378,207
少數權益股東		<u>45,932</u>	<u>36,808</u>
		<u>2,125,728</u>	<u>1,415,015</u>
本公司權益所有人應佔利潤的每股盈利 (以人民幣分計)			
基本及攤薄	13	<u>12.73分</u>	<u>8.45分</u>
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
股息	14	<u>740,320</u>	<u>490,800</u>

附註：

1 一般資料

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

本公司註冊地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。本公司業務為投資控股，而本公司之附屬公司(「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。

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2010年3月30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採用。

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，並就衍生金融工具的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。

會計政策和披露的變動

(a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

本集團已於2009年1月1日採納下列新訂和已修改香港財務報告準則準則：

香港會計準則7「金融工具 — 披露」(修改) — 自2009年1月1日起生效。此項修改要求提高有關公允價值計量和流動性風險的披露。此修改特別要求按公允價值的計量架構披露公允價值計量。由於會計政策的改變只導致額外披露，故此對每股收益並無影響。

香港會計準則1(修訂)「財務報表的列報」— 自2009年1月1日起生效。此項修訂準則禁止在權益變動表中列報收益及費用項目(即「非權益持有者的權益變動」)，並規定「非權益持有者的權益變動」在綜合收益表中必須與權益持有者的權益變動分開列報。因此，本集團在合併權益變動表中列報全部所有者的權益變動，而非權益持有者的權益變動則在合併綜合收益表中列報。比較數字已重新列報，以符合修訂準則。由於會計政策的改變只影響列報方面，故此對每股收益並無影響。

香港會計準則23(修訂)「借款費用」。有關符合資本化條件的資產的借款費用於二零零九年一月一日或之後，本集團會將直接與購買、興建或生產有關的借款費用資本化作為該資產的部份成本。本集團之前將所有借款費用即時作為費用確認。此會計政策的改變是因為採納了此項準則及其過渡性規定；比較數字未有重列。採納修訂後的香港會計準則23將導致以下改變：

2009年12月31日
人民幣千元

在建物業的增加

403,359

截至2009年
12月31日止年度
人民幣千元

財務費用 — 淨額的減少
基本和攤薄後每股收益的增加(人民幣分)

403,359
2.47

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋15「房地產建築協議」取代香港 — 詮釋3「收益 — 銷售發展物業的完成前合約」。香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋15澄清了香港會計準則18「收益」或香港會計準則11「建築合約」是否必須應用於特定交易。採納該詮釋不會對本集團的財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則8「經營分部」(由2009年1月1日起生效)。此項新準則要求採用「管理層方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準列報。這導致所列報的報告分部數目增加。此外，分部的列報方式與向首席經營決策者提供的內部報告更為一致。

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)。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。如應用公允值模式，該項物業按公允值計量。但如在建築中的投資物業的公允值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公允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影響，因為本集團不持有在興建中或發展中以供日後作投資物業使用的物業。

(b) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修改和對現有準則的解釋：

以下為已公佈的準則和對現有準則的修改，而本集團必須在2010年1月1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(國際財務報告解釋委員會)解釋公告17「向所有者分配非現金資產」。

香港會計準則27(修訂)「合併財務報表和單獨財務報表」。

香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」。

香港會計準則38(修改)「無形資產」。

香港財務報告準則5(修改)「持有待售非流動資產(或處置組)的計量」。

香港會計準則1(修改)「財務報表的列報」。

香港財務報告準則2(修改)「集團以現金結算的以股份為基礎的支付交易」。

香港(國際財務報告解釋委員會)解釋19「以權益工具消除金融負債」。

香港財務報告準則9「金融工具」。

3 貿易及其他應收款

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	383,470	300,519
土地競買保證金	1,144,818	76,915
其他應收款項	589,329	263,911
合約工程的應收客戶款項(附註(b))	236,203	358,300
預付土地款(附註(c))	4,096,587	1,997,559
其他預付款項 — 第三方	611,017	344,342
減：應收款項減值撥備	(2,957)	(2,957)
	<u>7,058,467</u>	<u>3,338,589</u>

截至2009年12月31日，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，物業開發業務的客戶則一般無信用期。貿易應收款之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
90天以內	317,034	249,441
90天以上及180天以內	33,800	20,163
180天以上及365天以內	17,848	24,544
365天以上	14,788	6,371
	<u>383,470</u>	<u>300,519</u>

逾期之貿易應收款分析如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
信用期內應收賬款	317,034	249,441
逾期但未減值應收賬款	66,436	51,078
	<u>383,470</u>	<u>300,519</u>

有關已逾期但未減值的應收款，本集團有權取消相關銷售合同，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，並無對於2009年12月31日的應收款進行撥備(2008年：無)。

由於本集團的客戶數量眾多，因而貿易應收款不存在集中之信用風險。

(b) 於結算日合同工程的應收客戶款項列示如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已發生成本	3,648,369	3,438,876
確認的利潤(減確認的損失)	<u>1,647,801</u>	<u>1,480,054</u>
減：已出具賬單部分	<u>5,296,170</u> <u>(5,059,967)</u>	<u>4,918,930</u> <u>(4,560,630)</u>
	<u>236,203</u>	<u>358,300</u>
列示為：		
應收客戶款項	<u>236,203</u>	<u>358,300</u>
包括：關聯公司	175,110	292,624
第三方	<u>61,093</u>	<u>65,676</u>

(c) 預付土地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款項。於2009年12月31日相關土地使用權證還沒有獲得。

4 可換股債券

本公司於2008年2月22日發行2013年到期，並以人民幣計值及以美元償付的2.5厘可換股債券，本金總額為500百萬美元(約相等於人民幣3,595百萬元)。因可換股債券獲超額認購，2008年3月3日可換股債券的本金總額增加到600百萬美元(約相等於人民幣4,314.0百萬元)。債券持有人有權選擇將合計人民幣4,314百萬元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。

資產負債表中可換股債券的計算如下：

人民幣千元

截至2008年12月31日止年度

2008年2月22日發行可換股債券的賬面價值	4,314,000
權益部分	(424,821)
交易費用	(107,850)
	<hr/>
2008年2月22日負債部分初始價值	3,781,329
利息費用(附註11)	291,078
利息支付	(53,925)
	<hr/>
2008年12月31日負債部分價值	<u>4,018,482</u>

截至2009年12月31日止年度

2009年1月1日負債部分價值	4,018,482
利息費用(附註11)	367,879
利息支付	(107,850)
	<hr/>
2009年12月31日負債部分價值	<u>4,278,511</u>

可換股債券負債部分的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%。

於2009年12月31日，可換股債券負債部分的公允值為人民幣4,454,205,000元。公允值使用資產負債表日(或最近交易日)可換股債券的市場價格計算。

截至2009年12月31日，沒有任何可換股債券被轉換或贖回。

5 優先票據

於2009年9月2日，公司發行了總額為3億美元的優先票據；於2009年9月16日，公司再次發行了總額為75百萬美元的優先票據(「票據」)。該等票據於新加坡交易所上市交易。票據的年利率為11.75%，除非提前贖回，將於2014年到期，並於每年3月10日和9月10日支付利息。

於可贖回日前的任何期間，本公司可選擇按債券本金100%的贖回價加上於贖回日的適當溢價及累計未付利息，贖回全部或部分本票據。

於2012年9月10日之前，本公司可按本票據本金的111.75%的贖回價加上累計及未付利息(如有)，使用一次或數次股票發行所得款項贖回最多本票據本金額35%的票據。

該票據含有負債部分和可提前贖回部分：

- (i) 負債部分以合約約定的未來現金流量按照具有類似信用評級且提供大致上相同現金流量及不包含嵌入衍生工具的債務工具的折現利率進行折現確定。

年內利息是以優先票據自發行以來的負債部分按實際利率12.11%計算的。

- (ii) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時和2009年12月31日時提早贖回權的公允價值於初始確認時微不足道。

資產負債表內確認的優先票據計算如下：

	2009年 人民幣千元
發行日賬面價值	2,527,698
滙兌損益	(1,743)
利息費用(附註11)	76,468
	<hr/>
2009年12月31日賬面價值	<u>2,602,423</u>

於2009年12月31日，票據的公允值為人民幣2,568,794,000元。公允值使用資產負債表日(或最近交易日)可換股債券的市場價格計算。

6 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4)，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。

根據與美林國際簽訂的股本掉期協議，美林國際將向本公司支付等於股份掉期涉及股份數對應股息的金額。

資產負債表日的金融衍生工具負債如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
股份掉期	<u>990,124</u>	<u>1,241,530</u>

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(約等值人民幣1,707百萬元)抵押品(「抵押品」)予美林國際。故於該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(約等值人民幣1,707百萬元)。

7 貿易及其他應付款

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
貿易應付款項(附註)	4,170,017	3,851,857
其他應付款項 — 第三方	1,652,528	971,931
其他應付稅項	283,111	285,609
應付員工福利	409,546	324,607
應計費用	48,029	51,670
	<u>6,563,231</u>	<u>5,485,674</u>

貿易及其他應付款賬面價值接近其公允值。

附註：

於資產負債表日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
90天以內	3,948,097	3,733,858
超過90天及180天以內	94,430	35,656
超過180天及365天以內	57,531	34,849
超過365天	69,959	47,494
	<u>4,170,017</u>	<u>3,851,857</u>

8 分部資料

本公司執行董事(「執行董事」)通過覆核集團內部報告來評估分部業績並分配資源。執行董事根據該報告釐定經營分部。

執行董事從產品角度研究業務狀況。從產品角度，執行董事評估以下分部的經營業績：

- 房地產開發
- 建築、裝修及裝飾
- 物業管理
- 酒店經營

執行董事會根據營運利潤的計量，評估營運分部的表現。

分部資產主要由物業、廠房及設備，無形資產，土地使用權，投資物業，在建開發物業，持有待售物業，存貨，應收款和經營現金。分部資產不包括持有待售的金融工具，遞延所得稅資產以及股份掉期的質押品。分部負債包含除去銀行借款，可換股債券，優先票據，衍生金融工具，遞延所得稅負債和應付所得稅之外的其他負債。

資本支出主要包含物業、廠房及設備、投資性物業，以及無形資產的增加。

收入包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
出售物業	16,544,904	14,736,509
提供建築裝飾服務	377,240	408,465
提供物業管理服務	349,276	293,295
提供酒店服務	314,284	274,521
	<u>17,585,704</u>	<u>15,712,790</u>

分部間轉撥或交易按雙方協定的條款及條件訂立。

本集團90%以上的收入都來自中國大陸，並且90%以上的非流動資產都位於中國大陸。未列示按地區分部的資訊。

本集團擁有許多客戶，不存在佔集團總收入比例10%或以上的客戶。

截至2009年12月31日，向執行董事提供有關報告分部的分部資料如下：

	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
分部收入	16,544,904	4,518,189	350,479	319,714	21,733,286
分部間收入	—	(4,140,949)	(1,203)	(5,430)	(4,147,582)
收入(來源於外部客戶)	16,544,904	377,240	349,276	314,284	17,585,704
經營利潤	3,595,736	45,269	95,549	(77,914)	3,658,640
於2009年12月31日					
總分部資產	54,933,160	1,621,345	226,281	4,246,447	61,027,233
資本支出	230,370	18,118	1,097	1,031,613	1,281,198
總分部負債	18,175,003	1,893,211	183,031	459,473	20,710,718

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
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(來源於外部客戶)	14,736,509	408,465	293,295	274,521	15,712,790
經營利潤	5,500,401	81,693	21,773	(101,942)	5,501,925
於2008年12月31日					
總分部資產	42,542,651	1,248,218	210,914	3,282,272	47,284,055
資本支出	646,458	42,908	6,200	856,642	1,552,208
總分部負債	12,520,200	1,579,591	229,947	269,559	14,599,297

報告分部的經營利潤與淨利潤調節如下：

	2009年12月31日 人民幣千元	2008年12月31日 人民幣千元
總經營利潤	3,658,640	5,501,925
財務費用 — 淨額	(651,920)	(999,070)
衍生金融工具的公允價值變化	251,406	(1,241,530)
稅前利潤	3,258,126	3,261,325
所得稅費用	(1,132,398)	(1,846,310)
本年利潤	<u>2,125,728</u>	<u>1,415,015</u>

報告分部的資產與負債與總資產和總負債調節如下：

	2009年12月31日 人民幣千元	2008年12月31日 人民幣千元
總分部資產	61,027,233	47,284,055
可供出售金融資產	—	29,999
遞延所得稅資產	964,257	1,092,357
股本掉期交易的質押資金	1,707,050	1,708,649
綜合資產負債表內的總資產	<u>63,698,540</u>	<u>50,115,060</u>
總分部負債	20,710,718	14,599,297
遞延所得稅負債	383,413	339,196
應交稅金	2,545,013	2,709,572
衍生金融工具	990,124	1,241,530
銀行借款	10,888,664	7,826,314
可換股債券	4,278,511	4,018,482
優先票據	2,602,423	—
綜合資產負債表內的總負債	<u>42,398,866</u>	<u>30,734,391</u>

9 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
處置可供出售金融資產的收益(附註)	113,996	—
罰沒收入	16,925	18,411
處置物業、廠房及設備的收益/(損失)	8,513	(660)
股份掉期的回報	8,582	27,006
其他	40,729	6,497
	<u>188,745</u>	<u>51,254</u>

附註：

可供出售金融資產為本集團對順德信用社的投資。於2009年10月15日，由於順德信用社重組為順德農村商業銀行，本集團與本集團一關聯公司廣東博意建築設計院有限公司(「博意建築」)簽訂一份協議，以人民幣1.28

元每股的對價出售本集團所擁有的在順德信用社29,999,000股股份(「股份轉讓協議」)。人民幣1.28元每股的對價是根據順德信用社回購其股份的價格確定的。在該協議簽訂之時，雙方都認同待該股權轉讓協議能夠由中國銀監會最終批准，順德農村商業銀行的新股發行價格將為人民幣4.8元每股。博意建築將補償本集團新股發行價格於最初簽訂價格之差額。該項重組最終由中國銀監會於2009年12月批准。於2010年1月19日，本集團於博意建築簽訂一份補充協議。根據該補充協議，博意建築同意補償本集團人民幣105,596,480元為新股發行價格於最初簽訂合約價格之差額。本集團已於本報告報出日收到轉讓對價合計人民幣143,995,200元。

10 按性質分類的費用

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
核數師酬金	6,500	6,750
廣告費	97,066	234,862
無形資產攤銷	3,722	3,415
營業稅及其他附加稅	1,035,904	1,112,778
已完工物業銷售成本	9,465,266	4,942,207
捐贈	74,948	81,304
折舊	219,103	167,844
員工成本	2,104,736	2,623,052
土地使用權攤銷	186,634	160,395
監管費	12,529	14,543
租金費用	19,193	18,562
土地使用稅	31,551	99,901
其他	858,657	796,506
	<u>14,115,809</u>	<u>10,262,119</u>
銷售成本、管理費用及銷售費用合計		

11 財務費用 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
利息費用		
— 銀行借款	680,381	541,252
— 可換股債券(附註4)	367,879	291,078
— 優先票據(附註5)	76,468	—
融資活動的滙兌淨損失	1,056	241,502
	<u>1,125,784</u>	<u>1,073,832</u>
財務費用	1,125,784	1,073,832
減：合資格資產資本化數額	(403,359)	—
	<u>722,425</u>	<u>1,073,832</u>
財務收益		
— 短期銀行存款的利息收益	(70,505)	(74,762)
	<u>(70,505)</u>	<u>(74,762)</u>
財務費用 — 淨值	<u>651,920</u>	<u>999,070</u>

12 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
現有所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(a))	684,687	1,334,277
— 香港利得稅(附註(b))	—	—
— 土地增值稅(附註(c))	275,394	875,869
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	123,430	(419,149)
— 按國內未分配利潤預提分紅所得稅	48,887	55,313
	<u>1,132,398</u>	<u>1,846,310</u>

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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
所得稅前利潤	3,258,126	3,261,325
按25%的中國企業所得稅率計算的數額	814,532	815,331
土地增值稅的稅務影響	(68,849)	(218,967)
不同稅率的影響	(45)	(77)
稅務優惠之影響	(64,040)	(196,644)
未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	15,612	13,871
無須課稅的收入	(62,877)	(4,092)
不可扣稅的費用	173,784	505,706
按國內未分配利潤預提分紅所得稅	48,887	55,313
	<u>857,004</u>	<u>970,441</u>
土地增值稅	<u>275,394</u>	<u>875,869</u>
所得稅費用	<u>1,132,398</u>	<u>1,846,310</u>

附註：

- (a) 中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的25% (2008：25%) 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。

就本集團的子公司騰越建築公司而言，當地稅務局於2006年8月批准其從2006年開始享受前兩年免繳稅及其後三年減半的稅項優惠。騰越建築公司採用的優惠稅率經過五年的過渡期也會逐漸過渡到25%的統一稅率。該新稅率過渡的詳細指引於2007年12月6日已由國稅總局頒佈，然而本集團估計騰越建築公司享受的優惠稅率將在現存稅率優惠期間和五年過渡期間兩者之較短的時期終止，由於稅率的變化，遞延所得稅資產和負債賬面價值的變化已經於2008年6月30日止六個月的財務資料中反映。

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對任何外商投資企業者來自於外國投資企業的分紅所得以10%的稅率徵收所得稅。

- (b) 截至2009年12月31日止年度，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(2008年：無)。
- (c) 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。

13 每股盈利

(a) 基本

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

	截至12月31日止年度	
	2009年 (每股人民幣分)	2008年
權益所有人應佔利潤		
— 基本	12.73	8.45
發行的加權平均普通股股數(千股)	<u>16,337,278</u>	<u>16,314,691</u>

(b) 攤薄

攤薄每股盈利按假定可稀釋的潛在普通股全部轉換而調整之發行的加權平均普通股股數計算。本公司唯一可稀釋的潛在普通股為可換股債券。可換股債券已假定轉換為普通股，並且已對淨利潤進行調整以抵銷利息費用。截至2009年以及2008年12月31日，由於可換股債券轉換對每股盈利無稀釋影響，攤薄每股盈利等於基本每股盈利。

14 股息

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
擬派股息每股人民幣4.50分(2008年：人民幣3.00分)(附註)	<u>740,320</u>	<u>490,800</u>

附註：

2009年和2008年支付的股息分別為人民幣490,800,000元(每股人民幣3.00分)和人民幣1,557,472,000元(每股人民幣9.52分)。董事建議2009年末支付每股普通股人民幣4.50分，合計人民幣740,320,000元。該項股息將由2010年5月20日召開的年度股東大會表決通過。本次財務報表中不反應此項應付股息。

15 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	35,384	23,625
物業開發支出(包括土地款)	<u>16,269,548</u>	<u>6,000,788</u>
	<u>16,304,932</u>	<u>6,024,413</u>

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括物業銷售和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。2009年度的收入約為人民幣17,585.7百萬元，較2008年度的約人民幣15,712.8百萬元增加11.9%，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入分別約為人民幣16,544.9百萬元、人民幣377.2百萬元、人民幣349.3百萬元及人民幣314.3百萬元。

房地產開發

截至2009年12月31日，來自房地產開發的收入由2008年度的約人民幣14,736.5百萬元上升12.3%至約人民幣16,544.9百萬元，主要由於2009年度銷售的總建築面積(「總建築面積」)為3,488,784平方米，對比2008年度的2,147,592平方米，增加62.5%。同時，物業確認收入的平均銷售價格由2008年度的每平方米人民幣6,861元下降至2009年度的每平方米人民幣4,742元，下降30.9%。確認收入均價下降的主要原因是：1) 2009年物業確認收入當中，大多數是於2008年度以及2009年第一季度實現合同銷售的，在此期間內物業市場及價格受全球經濟危機影響較大；而於2008年物業確認收入當中，有相當一部分是於市場相對較好的2007年實現合同銷售的，2) 2009年物業確認收入面積中售價較低的洋房比例對比2008年有所上升；而2009年物業確認收入面積中售價較高的單體產品比例對比2008年有比較明顯的下降，3) 2009年物業確認收入面積中，毛坯交樓比例對比2008年有所上升，4) 2009年物業確認收入面積中來自廣東省外項目的比例對比2008年有所上升。

建築及裝飾

建築及裝飾的收入由截至2008年度的約人民幣408.5百萬元下降7.7%至2009年度的約人民幣377.2百萬元，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有所減少。

物業管理

物業管理的收入由截至2008年度的約人民幣293.3百萬元增加19.1%至2009年度的約人民幣349.3百萬元，主要歸因於管理下的累計總建築面積增加。這乃因碧桂園鳳凰城、高明碧桂園、瀋陽碧桂園、鶴山碧桂園等物業在2009年竣工及交付所致。

酒店營運

酒店營運的收入由截至2008年度的約人民幣274.5百萬元增加14.5%至2009年度的約人民幣314.3百萬元，主要是由於按五星級標準建造的肇慶碧桂園鳳凰酒店於2009年2月、新會碧桂園鳳凰酒店於2009年3月、高明碧桂園鳳凰酒店、碧桂園鳳凰溫泉酒店於2009年11月開業所致。

銷售成本

本集團銷售成本主要指本集團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、土地使用權成本和營業稅。

銷售成本由截至2008年度的約人民幣8,687.2百萬元上升48.9%至2009年度的約12,935.6百萬元。銷售成本的增加乃相應物業的總銷售建築面積的增加。

毛利

本集團毛利(土地增值稅撥備前)由截至2008年度的約人民幣7,025.6百萬元下降33.8%至2009年度的約人民幣4,650.1百萬元，毛利率由2008年的44.7%下降至2009年同期的26.4%。毛利率的下降主要是由於確認收入的產品組合變化所致。

其他收入 — 淨額

本集團其他收入—淨額由2008年度的收入約人民幣51.3百萬元增加267.8%至2009年度的收入約人民幣188.7百萬元，主要是因為碧桂園集團將持有之順德信用社股份29,999,000股於2009年以每股4.8元的價格進行處置，而產生約人民幣114.0百萬元收益。

營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由截至2008年度的約人民幣528.9百萬元減少38.6%至2009年度的約人民幣324.6百萬元，主要由於廣告費由2008年度的約人民幣234.9百萬元減少58.7%至2009年度的約人民幣97.1百萬元。因為2008年集團在省外的新項目開盤推售，為在當地推廣品牌，於2008年在市場發放了大量廣告諮詢。

行政開支

本集團行政開支由截至2008年度的約人民幣1,046.0百萬元減少18.2%至2009年同期的約人民幣855.6百萬元，行政開支大幅減少主要由於集團自2008年底為應對金融危機採取各種措施降低開發營運成本所致。其中工資由2008年度的約人民幣340.2百萬元減少37.1%至2009年度的約人民幣213.9百萬元。

財務費用 — 淨額

本集團財務費用—淨額由截至2008年度的約人民幣999.1百萬元減少34.8%至2009年度的約人民幣651.9百萬元。財務費用滙兌損失由截至2008年度的約人民幣241.5百萬元減少至2009年度的約人民幣1.1百萬元，主要由於2009年滙率變動不大。此外，由於採用了香港財務報告準則23(經修訂)「借款費用」(附註2.1(a))，2009年度資本化利息約人民幣403.4百萬元。

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2009年12月31日之市價計算，2009年該股份掉期的公允價值收益約為人民幣251.4百萬元。

權益所有人應佔利潤

本集團權益所有人應佔利潤(剔除股份掉期損益影響後)由2008年度的約人民幣2,619.7百萬元下降30.2%至2009年度的約人民幣1,828.4百萬元，下降結果由上述原因所致。剔除股份掉期損益後的淨利潤率由2008年度的16.7%降至2009年度的10.4%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於2009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8,424.0百萬元(2008年12月31日：人民幣5,734.6百萬元)。於2009年12月31日，本集團72.9%和27.1%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2009年12月31日，受限制現金的賬面值約為3,815.3百萬元(2008年12月31日：人民幣2,728.1百萬元)。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入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1,707.0百萬元)用於與美林國際進行股份掉期的質押資金，以及人民幣288.1百萬元作為應付票據押金存放於指定銀行賬戶。

淨流動資產及流動比率

於2009年12月31日，本集團的淨流動資產約人民幣16,258.7百萬元(2008年：人民幣14,310.5百萬元)。於2009年12月31日，流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)為1.6(2008年：約1.7)。

借貸及集團資產抵押

於2009年12月31日，本集團的總借貸餘額約為人民幣17,769.6百萬元，其中銀行借款約為人民幣10,888.7百萬元，可換股債券負債部分約為人民幣4,278.5百萬元，優先票據約人民幣2,602.4百萬元。

銀行借款餘額當中，其中約人民幣3,250.7百萬元須於一年內償還，約人民幣7,188.0百萬元須於一年至五年內償還，約人民幣450.0百萬元須於五至十年內償還。於2009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

負債比率按借貸淨額(總借貸扣除可動用現金及現金等價物)除以權益所有人應佔股本及儲備計算。於2009年12月31日，負債比率為53.3%(2008年：40.9%)。負債上升主要是由於集團於2009年下半年發行3.75億美元優先票據以及境內銀行借款隨項目開發量增多所致。

利率風險

本集團借款的加權平均利息率由2008年度的7.37%降至2009年度的6.73%，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，負債部分的實際利率為9.24%。本集團於2009年下半年發行了優先票據，票據利息開支採用實際利率法計算，實際利率為12.11%。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。

滙率波動風險

本集團主要在中國營運，所以大部分的收入與開支均以人民幣計值。在2009年，人民幣兌換港元和美元的滙率基本保持穩定。於2009年共發生約人民幣1.1百萬元的滙兌損失。滙率變動已經並將繼續對我們的業務、財務狀況和經營成果產生影響。

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2009年12月31日，本集團之土地增值稅開支約為人民幣275.4百萬元。於2009年12月31日，本集團的土地增值稅累計撥備餘額為人民幣1,327.3百萬元。

或然負債

於2009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13,540.3百萬元(2008年12月31日：約人民幣10,450.8百萬元)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2009年12月31日的金額中，約人民幣256.4百萬元(2008年12月31日：約人民幣392.2百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣13,283.9百萬元(2008年12月31日：約人民幣10,058.6百萬元)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2009年12月31日，有關房地產開發活動的資本承擔約為人民幣16,304.9百萬元(2008年12月31日：約人民幣6,024.4百萬元)。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2009年12月31日，本集團擁有約29,514個全職僱員，對比2008年12月31日的全職員工人數29,068人，增加了446人。為適應2008年末的經濟環境，集團於2009年上半年，對崗位進行了優化和精簡，同時減少基層員工的招聘。後受益於房地產市場在2009年下半年的快速復蘇，集團因應環境的變化，在2009年下半年加快了房地產項目的佈局，使集團在開發項目由2008年的54個增加到2009年的65個，同時相應增加必需的人手，使在職員工人數對比2008年末增加446人。

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金輔助。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雇用條款。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。

期後事項

除附註9所披露之期後事項，本集團尚有以下期後事項：

2010年2月25日，本公司宣佈，就對本公司、子公司保證人與 The Bank of New York Mellon 於2009年9月10日訂立的契約(經於本公佈日期補充或修訂，「契約」)做出的若干建議修訂(「該建議」)徵求同意(「同意徵求」)，規管其於2014年到期的11.75%優先票據。

2010年3月10日，本公司自票據持有人收到實施該建議所必需數目之不可撤銷同意。2010年3月12日，本公司及子公司保證人與信託人已簽署一份補充契約使該建議生效。

羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

就本報告而言，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已從本公司取得初步業績公佈及本集團截至2009年12月31日止年度經審核的綜合財務報表，並比較初步業績與本集團該年度的綜合財務報表數字相符。由於上述程式不構成根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則，而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道不對初步業績公佈發出任何核證。

審核委員會

審核委員會為協助董事會對財務報告過程、內部控制及風險管理制度的效用作出獨立檢討、監管審核過程及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生。黎明先生為審核委員會的主席。

全年年度業績已由本公司的審核委員會審閱。

薪酬委員會

薪酬委員會由五名成員組成，其中兩名為執行董事，即楊國強先生及崔健波先生，三名為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生；並由楊國強先生擔任主席。

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

企業管治常規守則

截至2009年12月31日年度止，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）的守則條文。

符合上市規則的《標準守則》

本公司已採納上市規則的上市公司董事進行證券交易的標準守則作為其本身董事進行證券交易的操守守則（「標準守則」）。截至2009年12月31日年度止，經各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。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股價敏感資料，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

購股權計劃

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，年內並無授出任何購股權。

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人提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與人及提升其表現及效率。截至2009年12月31日止年內，為員工激勵計劃本公司透過其附屬公司自市場購入合計24,485,000股本公司股份。於年內購入該股份之總額約人民幣60,674,000元。截至2009年12月31日止，根據員工激勵計劃累積購入股份總數為82,092,000股。

購回、出售或贖回本公司的上市證券

截至2009年12月31日止，本公司或其任何其附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。除列本公佈內員工激勵計劃一節所述外。

年末股息

本公司會不時因應其業務發展及環球經濟形勢而檢討其股息政策。董事建議派發截至2009年12月31日止年度之末期股息每股人民幣4.50分(2008：人民幣3.00分)，給予在2010年5月20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。以港幣派發末期股息按2010年5月14日至2010年5月20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)於即將舉行之股東周年大會上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2010年6月4日寄予各股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2010年5月17日(星期一)至2010年5月20日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。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，所有正式填妥之股份過戶表格連同有關股票，必須於2010年5月14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號金鐘滙中心26樓。

於聯交所網站和公司網站公佈全年業績

全年業績公佈已刊載於本公司網站(<http://www.countrygarden.com.cn>)及聯交所指定網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

承董事會命
崔健波
總裁及執行董事

香港，2010年3月30日

於本公佈日期，本公司的執行董事為楊國強先生、崔健波先生、楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生、區學銘先生、楊志成先生及楊永潮先生。本公司的獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生。

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