



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)

截至二零零七年十二月三十一日止年度業績公佈

摘要

- 截至2007年12月31日，總收入為人民幣177.35億元，較2006年增長約123.3%。
- 本公司權益所有人應佔利潤為人民幣41.36億元，對比2006年增長172.2%。
- 年內毛利率(土地增值稅撥備後)為39.6%，對比2006年33.3%有所增長。
- 年內淨利潤率為23.3%，對比2006年的19.1%有大幅增長。
- 每股盈利為人民幣26.63仙，對比2006年增長138.4%。
- 擬分派末期股息每股人民幣9.52仙。

碧桂園控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2007年12月31日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合資產負債表
(人民幣千元)

		於12月31日	
	附註	2007年	2006年
資產			
非流動資產			
物業、房產及設備		1,621,654	944,571
無形資產		4,083	—
土地使用權		8,196,080	2,171,614
可供出售金融資產		20,000	20,000
在建物業		3,690,575	212,573
遞延所得稅資產		556,112	555,566
		<u>14,088,504</u>	<u>3,904,324</u>
流動資產			
土地使用權		1,914,099	1,584,777
在建物業		5,382,650	3,725,848
持作銷售已落成物業		1,636,368	1,641,029
存貨		102,787	89,955
貿易及其他應收款	3	5,262,929	1,439,064
預付稅金		749,743	942,012
受限制現金		1,013,515	454,669
現金及現金等價物		8,483,420	1,529,689
		<u>24,545,511</u>	<u>11,407,043</u>
總資產		<u><u>38,634,015</u></u>	<u><u>15,311,367</u></u>
權益			
本公司權益所有人應佔股本及儲備			
股本及溢價		14,989,639	764,568
儲備		278,785	32,705
保留盈利			
— 擬派末期股息		1,557,472	—
— 其他		2,332,356	512,554
		<u>19,158,252</u>	<u>1,309,827</u>
少數股東權益		<u>240,868</u>	<u>165,535</u>
總權益		<u><u>19,399,120</u></u>	<u><u>1,475,362</u></u>

		於12月31日	
	附註	2007年	2006年
負債			
非流動負債			
借款		4,227,400	2,858,200
遞延所得稅負債		166,787	130,957
		<u>4,394,187</u>	<u>2,989,157</u>
流動負債			
預收賬款		7,168,686	7,481,986
貿易及其他應付款	4	2,619,771	1,115,035
應付所得稅		2,287,881	1,026,735
借款		2,764,370	1,223,092
		<u>14,840,708</u>	<u>10,846,848</u>
總負債		<u>19,234,895</u>	<u>13,836,005</u>
總權益及負債		<u>38,634,015</u>	<u>15,311,367</u>
流動資產淨額		<u>9,704,803</u>	<u>560,195</u>
總資產減流動負債		<u>23,793,307</u>	<u>4,464,519</u>

綜合收益表
(人民幣千元)

		截至12月31日止年度	
	附註	2007	2006
收入	5	17,735,011	7,940,937
銷售成本		<u>(9,560,890)</u>	<u>(4,922,581)</u>
毛利		8,174,121	3,018,356
其他收益 — 淨額	6	34,640	38,816
行銷及市場推廣成本		(310,833)	(214,497)
行政開支		<u>(933,236)</u>	<u>(407,388)</u>
經營利潤	7	<u>6,964,692</u>	<u>2,435,287</u>
財務收入	8	425,418	20,192
財務費用	8	<u>(579,228)</u>	<u>(264,776)</u>
財務費用 — 淨額	8	<u>(153,810)</u>	<u>(244,584)</u>
稅前利潤		6,810,882	2,190,703
所得稅費用	9	<u>(2,607,141)</u>	<u>(518,224)</u>
本年利潤		<u>4,203,741</u>	<u>1,672,479</u>
應佔：			
本公司權益所有人		4,135,908	1,519,473
少數股東權益		<u>67,833</u>	<u>153,006</u>
		<u>4,203,741</u>	<u>1,672,479</u>
每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣仙列示)	10	<u>26.63仙</u>	<u>11.17仙</u>
股息	11	<u>2,070,026</u>	<u>2,513,704</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。於報告期內本公司業務為投資控股，而本公司之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。

為籌備在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，本公司及本公司之附屬公司已於2007年3月26日前完成了重組(「重組」)。本公司在重組完成後成為本集團之控股公司。有關細節已於2007年4月20日的本公司截至2006年12月31日止年度財務報表附註1中披露。

本公司股份於2007年4月20日在聯交所上市。

綜合財務報表中除特別說明外，均以人民幣千元計值。經本公司董事會提議本資料會在2008年3月18日批准刊發。

2. 編製基準及會計政策

2.1 編製基準

本綜合財務報表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。

本綜合財務報表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)本集團的綜合財務資料。

2.2 會計政策

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

採納新訂／經修訂財務準則

在二零零七年，本集團採納下列與其業務相關的財務準則新準則、修訂及詮釋。

(a) 在二零零七年已生效的準則、修訂及詮釋

香港財務準則7「金融工具：披露」，及香港會計準則1「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8「香港財務準則2的範圍」

香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋10「中期財務報告和減值」

本集團已評估採納該等新準則、修訂及詮釋後之影響，認為無論對集團之業績及財務狀況或會計政策，均無任何重大改變；而年度綜合賬目之披露則因應採納會計準則1(修訂)及財務準則7所披露有關金融工具及資本，對集團之金融工具分類及估值並無影響。

(b) 在二零零七年生效但與本集團營運無關的準則、修訂及詮釋

以下準則、修訂及對已公佈準則的詮釋必須在二零零七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7「香港會計準則29「嚴重通脹經濟中的財務報告」下的重列法」；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋9「重新評估勘入式衍生工具」。

(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

以下為已公佈的準則、修訂及對現有準則的詮釋，而本集團必須在二零零八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(修訂)「財務報表的呈報」(由二零零九年一月一日起生效)。
- 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」(由此二零零七年三月一日生效)
- 香港會計準則23(修訂)「借貸成本」(由二零零九年一月一日起生效)。
- 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(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋14「香港會計準則19 — 界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」(由二零零八年一月一日起生效)。

(d) 仍未生效且與本集團營運無關的對現有準則的詮釋

以下為已公佈對現有準則的詮釋，本集團必須在二零零八年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，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「服務特許權的安排」(由二零零八年一月一日起生效)。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋13「客戶忠誠度計劃」(由二零零八年七月一日起生效)。

與報告期內，集團並未提前應用上述新公佈之準則及對現有準則之修訂及詮釋，管理層正在評估且目前未能確定採納後會否對集團之會計政策及財務報表帶來重大影響。

3. 貿易及其他應收款

	於12月31日	
	2007年	2006年
貿易應收款 — 第三方(附註)	<u>154,680</u>	<u>49,937</u>
其他應收款：	902,831	818,499
— 關聯人士	275,250	638,797
— 第三方	630,538	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	61,301	103,694
預付款 — 第三方	<u>4,144,117</u>	<u>466,934</u>
	<u>5,262,929</u>	<u>1,439,064</u>

附註：

貿易應收款之來源主要為提供建築服務及銷售物業。建築業務的客戶其信用期一般為1至3個月，購買物業的客戶則一般無信用期。貿易應收款於相關期間的各結算日之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2007年	2006年
90天以內	136,547	32,918
90天至180天	4,797	7,589
180天至365天	9,400	3,277
365天以上	<u>3,936</u>	<u>6,153</u>
	<u>154,680</u>	<u>49,937</u>

4. 貿易及其他應付款

	於12月31日	
	2007年	2006年
貿易應付款項：(附註)	1,645,848	517,018
— 關聯人士	51,926	37,567
— 第三方	1,593,922	479,451
其他應付款項：		
— 第三方	339,931	279,129
應付員工福利	238,701	120,853
應計費用	112,691	42,845
其他應付稅項	282,600	155,190
	2,619,771	1,115,035

附註：

於結算日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2007年	2006年
90日內	1,588,527	407,915
90日以上及180日以內	32,547	35,967
180日以上及365日以內	6,645	15,407
365日以上	18,129	57,729
	1,645,848	517,018

5. 收入及分部資料

本集團主要從事物業發展、建築及裝修、物業管理及酒店經營業務。本集團其他業務主要為作為物業發展業務配套設施的學校，其已於2006年出售。由於本集團於中國以外市場所佔銷售收入及業績少於綜合銷售收入及業績的10%及本集團少於10%的綜合資產處於中國以外，故並無按地區分部方式呈報。

銷售收入包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2007年	2006年
出售物業	16,666,941	6,961,365
提供建築服務	597,516	514,240
提供酒店服務	215,305	193,956
提供物業管理服務	221,662	170,368
學費收入	—	59,100
提供裝飾服務	33,587	41,908
	17,735,011	7,940,937

截至2007年12月31日止年度分部業績如下：

	房地產開發	建築、裝修 及裝飾	物業管理	酒店經營	其他	撇銷	集團
總分部收入	16,666,941	6,428,778	239,631	222,286	—	—	23,557,636
分部間收入	—	(5,797,675)	(17,969)	(6,981)	—	—	(5,822,625)
收入	16,666,941	631,103	221,662	215,305	—	—	17,735,011
分部業績	5,860,537	1,283,844	17,876	(44,091)	—	(153,474)	6,964,692
財務費用—淨額							(153,810)
除所得稅前利潤							6,810,882
所得稅費用							(2,607,141)
本年利潤							<u>4,203,741</u>

截至2006年12月31日止年度分部業績如下：

	房地產開發	建築、裝修 及裝飾	物業管理	酒店經營	其他	撇銷	集團
總分部收入	6,961,365	3,445,118	187,767	201,012	59,100	—	10,854,362
分部間收入	—	(2,888,970)	(17,399)	(7,056)	—	—	(2,913,425)
收入	6,961,365	556,148	170,368	193,956	59,100	—	7,940,937
分部業績	1,931,355	550,773	26,878	14,262	8,107	(122,585)	2,408,790
出售子公司及業務的收益							26,497
財務費用—淨額							(244,584)
除所得稅前利潤							2,190,703
所得稅費用							(518,224)
本年利潤							<u>1,672,479</u>

分部間轉撥或交易按雙方協定的條款及條件訂立。

其他在綜合收益表中列賬的分部項目及資本開支如下：

	截至2007年12月31日止						集團
	房地產開發	建築、裝修 及裝飾	物業管理	酒店經營	其他	撇銷	
折舊	36,047	27,053	8,404	63,817	—	(8,047)	127,274
土地使用權攤銷	78,253	477	—	6,111	—	—	84,841
資本開支	<u>309,278</u>	<u>44,056</u>	<u>11,078</u>	<u>531,867</u>	<u>—</u>	<u>(85,271)</u>	<u>811,008</u>

	截至2006年12月31日止						集團
	房地產開發	建築、裝修 及裝飾	物業管理	酒店經營	其他	撇銷	
折舊	27,126	33,824	7,054	69,296	5,642	(5,778)	137,164
土地使用權攤銷	37,519	1,440	—	688	—	—	39,647
物業、房產及設備減值	—	—	—	3,267	154	—	3,421
資本開支	<u>286,686</u>	<u>6,819</u>	<u>5,352</u>	<u>78,451</u>	<u>535</u>	<u>(45,229)</u>	<u>332,614</u>

於2007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	撇銷	集團
分部資產	<u>36,021,313</u>	<u>3,047,340</u>	<u>164,414</u>	<u>1,876,542</u>	<u>(3,031,706)</u>	38,077,903
未分配資產						<u>556,112</u>
總資產						<u><u>38,634,015</u></u>
分部負債	<u>10,506,305</u>	<u>499,876</u>	<u>108,423</u>	<u>1,210,007</u>	<u>(2,536,154)</u>	9,788,457
未分配負債						<u>9,446,438</u>
總負債						<u><u>19,234,895</u></u>

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	撇銷	集團
分部資產	<u>20,227,493</u>	<u>4,367,792</u>	<u>119,137</u>	<u>986,482</u>	<u>(10,945,103)</u>	14,755,801
未分配資產						<u>555,566</u>
總資產						<u><u>15,311,367</u></u>
分部負債	<u>14,928,764</u>	<u>2,559,287</u>	<u>83,899</u>	<u>966,359</u>	<u>(9,941,288)</u>	8,597,021
未分配負債						<u>5,238,984</u>
總負債						<u><u>13,836,005</u></u>

分部資產主要包括物業、廠房及設備，土地使用權，發展中物業，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，借款及應付所得稅。

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及無形資產的添置。

6. 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2007年	2006年
罰沒收入	20,738	5,476
處置物業、廠房及設備的收益	208	1,265
出售子公司及業務的收益	—	26,497
確認為收入的負商譽	—	10,360
其他	13,694	(4,782)
	<u>34,640</u>	<u>38,816</u>

7. 經營利潤

經營利潤已扣除以下各項：

	截至12月31日止年度	
	2007年	2006年
核數師酬金	7,820	1,204
無形資產攤銷	741	—
營業稅及其他附加稅	1,082,501	506,745
已完工物業銷售成本	6,522,724	2,658,670
折舊	127,274	137,164
物業、廠房及設備減值	—	3,421
土地使用權攤銷	84,841	39,647
	<u>84,841</u>	<u>39,647</u>

8. 財務費用 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2007年	2006年
利息費用：	283,598	264,776
— 須於五年內全數償還的銀行貸款之利息	283,598	237,895
— 關聯人士借款利息	—	26,881
融資活動的滙兌淨損失	295,630	—
總財務費用	579,228	264,776
減：銀行存款利息收入(附註)	(425,418)	(20,192)
	<u>153,810</u>	<u>244,584</u>

附注：

銀行存款的利息收入包括全球發售期間所收取的認購款項之利息。

9. 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2007年	2006年
現有所得稅		
— 中國企業所得稅	1,472,675	499,057
— 香港利得稅	—	379
— 土地增值稅(附註)	1,155,382	373,904
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(20,916)	(355,116)
	<u>2,607,141</u>	<u>518,224</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12月31日止，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(2006年：人民幣379,000元)。

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25%，該企業所得稅法已於2008年1月1日起生效。因此，除騰越建築公司外，所有在中國成立的公司的企業所得稅率會從33%降為25%，自2008年1月1日生效。

2006年8月，關於騰越建築公司被當地稅務局批准，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交後三年減半上交的稅收優惠。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。根據國家稅務總局於2007年12月6日發佈的向新稅率過渡的說明，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之間以最短的時期終止，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經在於2007年12月31日止年度末集團財務資料中反映。

附註：

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。

10. 每股盈利

本公司權益持有人應佔每股盈利如下：

	截至12月31日止年度	
	2007年	2006年
本公司股東應佔盈利(人民幣千元)	4,135,908	1,519,473
已發行普通股加權平均數(以千位數計)	15,528,877	13,600,000
每股盈利(以每股人民幣仙列示)	26.63	11.17

每股基本盈利乃根據股東應佔本集團利潤人民幣4,135,908,000元(2006：人民幣1,519,473,000元)及於年內(2006年：計入資本化發行999,999,900股股份及由於重組而發行的12,600,000,000股股份後，被視為於2006年1月1日發行及被視為於整個會計年度已發行)已發行的15,528,876,712股加權平均股份數來計算。

於2007年12月31日沒有潛在攤薄影響的流通股(2006年：無)。

11. 股息

	截至12月31日年度	
	2007年	2006年
擬派股息每股人民幣9.52仙(2006年：無)	1,557,472	—
向當時權益持有人派發的股息(附註)	<u>512,554</u>	<u>2,513,704</u>
	<u>2,070,026</u>	<u>2,513,704</u>

附註：

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。

12. 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2007年	2006年
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	1,627	32,265
房地產開發開支	<u>2,807,222</u>	<u>678,423</u>
	<u>2,808,849</u>	<u>710,688</u>

13. 土地增值稅描述和比較數據的重分類

在綜合財務報表陳述的比較數據中，此前於2006年12月31日年度末計入銷售成本的土地增值稅費用人民幣373,904,000元被重分類至綜合損益表的所得稅費用，此前於2006年12月31日年度末計入其他應付賬款的土地增值稅撥備人民幣733,824,000元被重分類至綜合資產負債表的應付所得稅。土地增值稅費用截止至2007年12月31日止年度之人民幣1,155,382,000元及土地增值稅撥備於2007年12月31日之人民幣1,595,738,000元被分別重分類至所得稅費用和應付所得稅。

做上述重分類是為了和本年度表述一致，因為在重新評估土地增值稅的性質及學習市場實踐後，本公司董事認為本年度以所得稅費用反映土地增值稅及以應付所得稅反映土地增值稅撥備更合理。

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收入(在撇銷現在組成本集團公司之間交易賬項後)。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業務。收入由2006年約人民幣7,940.9百萬元約增123.3%至2007年約人民幣17,735.0百萬元，主要由於物業銷售的增加。本集團2007年收入中房地產開發收入約為人民幣16,666.9百萬元，建築及裝飾收入約為人民幣631.1百萬元，物業管理收入約為人民幣221.7百萬元，酒店營運收入約為人民幣215.3百萬元。

房地產開發

來自房地產開發的收入由2006年的約人民幣6,961.4百萬元約增139.4%至2007年的約人民幣16,666.9百萬元，主要由於2007年所確認銷售收入的住宅物業的總建築面積達2,611,315平方米，對比2006年的1,318,397平方米，增加98.1%。同時，銷售均價由2006年的約人民幣5,280元約增20.4%至2007年的約人民幣6,359元。

建築及裝飾

建築及裝飾的收入由2006年的約人民幣556.1百萬元約增13.5%至2007年的約人民幣631.1百萬元，主要因集團對清遠碧桂園(一關聯公司)提供的建築及裝飾服務量增加。

物業管理

物業管理的收入由2006年的約人民幣170.4百萬元約增30.1%至2007年約人民幣221.7百萬元，主要歸因於管理的累計建築面積增加。這主要是本年度南海碧桂園、順德碧桂園、碧桂園鳳凰城等物業的建築工程竣工及交付業主所致。

酒店營運

酒店營運的收入由2006年約人民幣194.0百萬元約增11.0%至2007年的約人民幣215.3百萬元，主要是由於鶴山、江門酒店收益穩步提高，清遠假日半島酒店於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鳳凰酒店、台山鳳凰酒店以及長沙威尼斯鳳凰酒店分別於2007年5月、2007年11月以及2007年11月正式對外營業所致。

毛利

本集團毛利由截至2006年的約人民幣3,018.4百萬元約增170.8%至2007年的約人民幣8,174.1百萬元，主要由於售出物業的總建築面積大幅增加所致。毛利率(土地增值稅撥備後)由約33.3%增加至約39.6%，主要由於售出物業的平均售價的增幅大於已出售物業成本的增幅所致。

其他收益 — 淨額

本集團其他收益 — 淨額由2006年的約人民幣38.8百萬元約減10.8%至2007年約人民幣34.6百萬元，其他收益 — 淨額主要為罰沒收入。

行銷及市場推廣成本

本集團行銷及市場推廣成本由2006年的約人民幣214.5百萬元約增44.9%至2007年約人民幣310.8百萬元，增長主要是由本集團於2007年4月成功在香港上市，加大了集團的品牌宣傳力度，廣告費由2006年的約人民幣83.7百萬元約增85.1%至2007年約人民幣154.9百萬元。除此，於2007年預售新樓盤(如增城碧桂園、華南碧桂園、韶關碧桂園及鶴山碧桂園)亦提升期內之行銷及市場推廣成本。

行政開支

本集團行政開支由2006年的約人民幣407.4百萬元約增129.1%至2007年約人民幣933.2百萬元，主要由於本集團在2007年新招聘了大量的人才，以滿足集團上市以及上市後公司飛速發展的需要，因此導致工資支出大幅增加，由2006年的約人民幣153.9百萬元約增72.1%至2007年約人民幣264.8百萬元；同時，由於項目總數由2006年的23個增加至2007年的45個，因此各項行政開支也相應增加。

財務費用 — 淨額

本集團財務費用淨額由2006年約人民幣244.6百萬元約減37.1%至2007年約人民幣153.8百萬元，主要由於(i)銀行貸款利率於2007年1月1日至2007年12月31日之期間曾經過數次上調，導致利息開支增加，由2006年的約人民幣264.8百萬元約增7.1%到2007年的約人民幣283.6百萬元，以及由於人民幣兌換港元的匯率一直上升，導致滙兌損失增加，2007年為約人民幣295.6百萬元，及(ii)本集團首次公開發售股份認購的申請股款所得之利息收入約為人民幣270.0百萬元，使利息收入由2006年的約人民幣20.2百萬元增加到2007年的約人民幣425.4百萬元。

本公司權益所有人應佔利潤

本公司權益所有人應佔利潤由2006年約人民幣1,519.5百萬元約增172.2%至2007年約人民幣4,135.9百萬元。淨利潤率由2006年約19.1%增加至2007年約23.3%，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

由於本集團於2007年4月首次公開發售其股票，而籌集資金總額約人民幣14,671.2百萬元（包括行使超額認購部分），以至本集團於2007年12月31日，現金（包括受限制現金）為約人民幣9,496.9百萬元（2006年12月31日為約人民幣1,984.4百萬元），較2006年12月31日大幅增加。於2007年12月31日，本集團63.0%和37.0%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12月31日，本集團受限制現金為約人民幣1,013.5百萬元（2006年12月31日為約人民幣454.7百萬元）。

於2007年12月31日，根據有關法規，若干項目公司需要將部分預售物業的收益存放於指定銀行賬戶。於預售物業竣工前，存放於該等監控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。

借款及集團資產抵押

所有銀行借款均以本集團的土地使用權和物業作抵押或由集團公司擔保。

負債比率

負債比率按借款淨額(總借貸扣除現金及受限制現金)除以權益所有人應佔股本及儲備計算。於2007年12月31日負債比率為-13.1% (2006年12月31日為160.1%)。由於新項目發展及補充土地將需要動用上市集資所得款及借貸融資，預期負債比率將逐漸上升至合理水準。

利率風險

本集團借款之加權平均利率由2006年之6.222%增加至2007年之6.782%。利息開支佔本集團大部份的財務費用。本集團的利率風險管理政策，主要是針對利率變動作出緊密監察，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

本集團之營運所在地主要在中華人民共和國(「中國」)，大部份的收入與支出均為人民幣，在2007年，人民幣兌換港元的滙率都處於上升趨勢，縱使本集團已迅速將上市所籌集的港幣資金滙入中國境內並結滙，但由於外滙管理政策的收緊，令兌換過程較預期長，以至期間產生人民幣295.6百萬元的滙兌損失。本集團正積極推動港幣資金兌換人民幣的過程，董事預期，將來任何人民幣滙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

中國國家稅務總局於2004年8月2日，就加強向物業發展商徵收土地增值稅而發出國稅函2004第938號公告。其後，稅務總局於2006年12月28日發出國稅法2006第187號，宣佈其有意加強向物業發展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。本集團以往已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)而支付及確認預繳土地增值稅。在本集團向項目所在地之稅務機關諮詢後，獲悉有關公告之執行詳情尚未公告。故此本集團尚未能確定將來清算土地增值稅的時間。2007年本集團就土地增值稅作出之撥備額約人民幣1,155.4百萬元(2006年約人民幣373.9百萬元)。於2007年12月31日，本集團累計已撥備而尚未支付的土地增值稅金額約人民幣1,595.7百萬元。

或然負債

截至2007年12月31日，本集團就若干買家的按揭貸款提供按揭擔保約人民幣9,637.3百萬元(2006年12月31日為約人民幣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付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12月31日的金額中，約人民幣537.2百萬元(2006年約人民幣764.4百萬元)將有按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣9,100.1百萬元(2006年約人民幣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。

資本承擔

截至2007年12月31日，本公司與房地產開發活動相關的合同責任為約人民幣2,808.8百萬元(2006年12月31日為約人民幣710.7百萬元)。該金額主要來自未來房地產開發專案的合同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合同責任。

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。

在2007年，本公司並無出售任何附屬公司。

僱員及薪酬政策

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畫。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。本集團的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。截至本報告刊發日期，並無發生重大勞工爭執，對其業務經營造成不利影響或有可能造成不利影響。

員工激勵計劃

結算日後，本公司已建議設立僱員獎勵計劃，以表揚本公司高級管理層及僱員的貢獻。僱員獎勵計劃的建議受益人不得包括本公司的任何關連人士。設立僱員獎勵計劃旨在向各參與者提供機會持有本公司個人股權，以激勵該等參與者及提升其表現及效率。

業務拓展及展望

截至2007年12月31日，本集團45個項目中已竣工總建築面積約為8,760,936平方米，建成約47,998個單位，預計可容納約191,000人口，在建建築面積約為9,884,000平方米，持作未來發展土地總建築面積約為28,560,443平方米。

目前本公司正把業務進一步拓展至全國。截至2007年12月31日，除廣東省外，集團更有多個分佈於遼寧省、江蘇省、安徽省、湖南省、湖北省、內蒙古自治區及重慶直轄市的項目。展望未來，我們正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。

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2007年12月31日止年度的綜合財務報表，並比較初步業績與本集團該年度的綜合財務報表數字相符。由於上述程序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

審核委員會於2006年12月5日成立，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。全體委員會成員均具備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。

年度業績已由本公司的審核委員會審閱。

薪酬委員會

薪酬委員會於2006年12月5日成立，其職權範圍符合上市規則附錄14所載的守則，並由楊國強先生擔任主席。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。

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

董事會及管理層均堅守公司管治原則，以求達致審慎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(本公司股份在聯交所買賣首日)起至2007年12月31日止期間，本公司一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治常規守則(「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於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(本公司股份在聯交所買賣首日)起至2007年8月2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徵詢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，全面遵從守則。

符合上市規則的《標準守則》

本集團已採納上市規則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(本公司股份於聯交所開始進行交易之日期)至2007年12月31日止期間內符合《標準守則》的標準規定。本公司於2007年至今並未有發現任何違規事件。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(本公司股份於聯交所開始進行交易之日期)至2007年12月31日止期間內符合一套公司書面指引，其內容不比《標準守則》寬鬆。

購回、出售或贖回本公司的上市證券

截至2007年12月31日止，本公司或其任何其子公司概無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

年末股息

董事會建議派發二零零七年的末期股息每股人民幣9.52仙。倘建議派發股息於二零零八年四月十七日舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發於二零零八年四月十七日名列股東名冊內的股東。建議派發末期股息並未於二零零七年十二月三十一日的財務報表中反映。

承董事會命
崔健波
執行董事

香港，2008年3月18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。