

綜合財務報表附註

1. 一般資料

廣州富力地產股份有限公司(本公司)根據中華人民共和國(「中國」)《公司法》於一九九四年八月三十一日在中國成立為一間有限責任公司。於二零零一年十一月十六日，本公司藉著將二零零一年七月三十一日的註冊資本及儲備轉換為551,777,236股每股面值人民幣1元的股份而成為股份制公司。

本公司是在中國註冊成立的有限公司，註冊地址為中國廣州市較場東路19號，郵編510055，主要經營中國物業的發展和銷售。

本公司股份於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。股本變動詳情於附註16披露。

綜合財務報表以人民幣千元列報(除非另有說明)。綜合財務報表已經由董事會在二零零六年三月十五日批准刊發。

2. 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表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

廣州富力地產股份有限公司的綜合財務報表是根據香港財務報告準則（「財務準則」）編製。綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就可供出售財務資產及投資物業的重估均按公平值列賬而作出修訂。

編製符合財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本公司會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

採納新訂／經修訂財務準則

在二零零五年，本集團採納下列與其業務相關的新訂／經修訂財務準則及詮釋。二零零四年的比較數字已按有關之規定作出修訂。

會計準則1	財務報表之呈報
會計準則2	存貨
會計準則7	現金流動表
會計準則8	會計政策、會計估算更改及錯誤更正
會計準則10	結算日後事項
會計準則16	物業、機器及設備
會計準則17	租賃
會計準則21	滙率變更之影響
會計準則23	借貸成本
會計準則24	關聯方披露
會計準則27	綜合及獨立財務報表
會計準則31	合營企業權益
會計準則32	金融工具：披露及呈報
會計準則33	每股盈利
會計準則36	資產減值
會計準則38	無形資產
會計準則39	金融工具：確認及計量
會計準則40	投資物業
會計準則－詮釋15	營運租賃－優惠
會計準則－詮釋21	所得稅－經重估非折舊資產的收回
財務準則3	企業合併

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

採用新訂／經修訂會計準則1、2、7、8、10、16、21、23、24、27、31、33和會計準則一詮釋15及21並無導致本集團的會計政策出現重大變動。總括而言：

- 會計準則1影響少數股東權益及其他披露的呈報形式。
- 會計準則2、7、8、10、16、23、27、31、33以及會計準則一詮釋15及21對本集團的政策並無重大影響。
- 會計準則21對本集團政策並無重大影響。本集團每個綜合實體的功能貨幣已根據經修訂準則的指引重新計值。本集團所有實體就各有關實體賬目的功能貨幣與其列賬貨幣相同。
- 會計準則24影響關聯方的確認和若干其他關聯方披露。

(i) 會計準則17：租賃

採納經修訂會計準則17導致會計政策改變，涉及將土地使用權由物業、機器及設備、待發展物業、發展中物業及已落成待售物業重新分類為營運租賃。就土地使用權作出的首期預付款在租賃期間以直線法於損益表支銷，或如有減值，將減值在損益表支銷。在以往年度，租賃土地按公平值或成本減累計折舊及累計減值列賬。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(ii) 財務準則3、會計準則36及會計準則38：企業合併、資產減值及無形資產

採納財務準則3、會計準則36及會計準則38導致商譽的會計政策改變。在二零零四年十二月三十一日以前，商譽為：

- 按五年以直線法攤銷；及
- 在每個結算日就減值跡象作出評估。

在二零零四年十二月三十一日以前，已收購可識別的資產及負債的公平值如超出收購成本的餘額會被歸類為「負商譽」：和商譽於資產負債表內同列一賬戶。負商譽不超過購入非貨幣性資產的公平值，則會按該等資產餘下不超過五年的加權平均可用年限在損益表確認。超出該等非貨幣資產公平值的負商譽應即時於損益表確認。

根據財務準則3的規定：

- 本集團由二零零五年一月一日起停止攤銷商譽；
- 於二零零四年十二月三十一日的累計攤銷已經對銷，並相應減少商譽成本；
- 由截至二零零五年十二月三十一日止年度起，商譽每年以及當有減值跡象時就減值進行測試。

可識別的資產和負債的公平值超出購置成本的部分被立即認定為收入。以前被確認的負商譽人民幣105,527,000元已被撤除並在二零零五年一月一日確認為保留盈利。

本集團已根據會計準則38的條文重新評估其無形資產的可使用年期。重新評估後並無導致任何調整。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(iii) 會計準則32及39：金融工具：披露及呈報與金融工具：確認及計量

採納會計準則32及39導致更改有關貸款、應收款及可供出售財務資產的分類及計算之會計政策有所變更。

(iv) 會計準則40：投資物業

採納經修訂會計準則40導致公平值的變動在損益表中列為其他盈利。

(v) 會計準則一詮釋21：所得稅一經重估非折舊資產的收回

採納經修訂會計準則一詮釋21導致會計政策改變，涉及重估投資物業產生的遞延稅項負債的計量。此等遞延稅項負債按照透過使用該資產而可收回的賬面值所得的稅務後果為基準計量。

本集團已根據各有關準則的過渡條文對會計政策作出所有變更。除財務準則3、會計準則39及會計準則40在未來日期採用之外，本集團所採用的其他準則均需要追溯應用。

- 會計準則39—此準則不容許追溯確認、不確認及計量財務資產及負債。本集團對二零零四年比較資料的其他投資，應用以前的會計實務準則24「證券投資的會計處理」。會計實務準則24與會計準則39之間的會計差異所需的調整在二零零五年一月一日確認及釐定。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

- 經修訂會計準則40在未來日期採用。由於本集團已採納公平值模式，因此本集團無須重列比較資料，任何調整須對二零零五年一月一日的保留盈利作出，包括就投資物業在重估儲備的任何金額重新分類。本集團於二零零四年並無投資物業。
- 財務準則3於採用日期起在未來應用。

採納新會計準則對二零零五年一月一日的承前結餘及截至二零零五年十二月三十一日止年度損益表主要項目的影響概述如下：

採納會計準則17導致：

	二零零五年	二零零四年
非流動資產－土地使用權增加	2,677,801	1,498,079
流動資產－土地使用權增加	2,173,985	1,302,657
待發展物業減少	(2,693,212)	(1,500,463)
發展中物業減少	(2,036,541)	(1,228,633)
已落成待售物業減少	(146,870)	(78,789)
銷售成本增加	17,688	7,149
保留盈利減少	(24,837)	(7,149)
每股基本盈利減少	(0.0273)	(0.0130)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

採納財務準則3及會計準則38導致：

	二零零五年	二零零四年
無形資產增加	108,058	105,527
其他盈利增加	2,531	92,104
保留盈利增加	108,058	105,527
每股基本盈利增加	0.0039	0.1669

採納會計準則39導致：

	二零零五年
可供出售財務資產增加	85,369
長期投資減少	(85,369)
其他經營開支減少	(4,094)
其他儲備減少	(2,744)
所得稅增加	1,350
保留盈利增加	2,744
每股基本盈利增加	0.0042

採納會計準則40導致：

	二零零五年
其他盈利增加	143,609
所得稅增加	47,391
其他儲備減少	(96,218)
保留盈利增加	96,218
每股基本盈利增加	0.1483

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

下列已發出但仍未生效的新訂準則或詮釋並無提早採納。採納此等準則或詮釋將不會令本集團的會計政策出現重大變動。

會計準則19(修訂)	精算盈虧、集體界定福利計劃和披露
財務準則6	礦產資源的開採和評估
財務準則－詮釋3	排放權
財務準則－詮釋4	釐定一項安排是否包含租賃
財務準則－詮釋5	對拆卸、復原及環境復修基金權益的權利

2.2 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

(a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策而控制所有實體，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(a) 附屬公司(續)

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加該收購直接應佔的成本。在企業合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識別資產淨值公平值的數額記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公平值，該差額直接在損益表確認(見附註2.7)。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(b) 合營企業

合營企業是指本集團與其他人士以合約協議方式共同進行經濟活動，該活動受雙方共同控制，任何一方均沒有單方面的控制權。

綜合損益表包括本集團根據合營合同而應佔共同控制實體之年度業績，而綜合資產負債表則包括本集團根據合營合同而佔共同控制實體之資產淨值及收購產生之商譽／負商譽(扣除累計攤銷)。

於本公司之資產負債表內，於共同控制實體之投資按成本值扣除減值虧損撥備列賬。共同控制實體之業績由本公司根據已收及應收股息列賬。

2.3 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產和業務，而產品或服務的風險和回報與其他業務分部的不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與其他經濟環境中營運的分部的不同。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.4 外幣滙兌

(a) 功能及列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以人民幣呈報，人民幣為本公司的功能及列賬貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的滙率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的滙兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終滙率換算產生的滙兌盈虧在損益表確認。

非貨幣項目(例如分類為可供出售財務資產的權益)的換算差額包括在權益的公平值儲備內。

2.5 物業、機器及設備

樓宇主要包括辦公室。所有物業、機器及設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於損益表支銷。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.5 物業、機器及設備(續)

物業、機器及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將成本按直線法分攤至剩餘價值計算：

— 樓宇	20至30年
— 傢俱、裝置及設備	5年
— 車輛	6年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.8)。

2.6 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由綜合集團內的公司佔用的物業列為投資物業。

投資物業包括以營運租賃持有的土地。

以營運租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。營運租賃猶如其為融資租賃而記賬。

投資物業初步按其成本值計算，包括相關的交易成本。

在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。此等估值法根據國際估值準則委員會發出的指引執行。此等估值每年由外部估值師檢討。為繼續用作投資物業而正在重建或市場已變得不活躍的投資物業，繼續按公平值計量。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.6 投資物業(續)

投資物業的公平值反映(包括其他)來自現有租賃的租金收入，及在現時市場情況下未來租賃的租金收入假設。

公平值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠衡量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表支銷。

公平值變動在損益表列賬。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期的公平值，就會計目的而言變為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業的物業，被分類為物業、機器及設備，並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時重新分類為投資物業並其後按投資物業記賬。

根據會計準則16，若物業、機器及設備的某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在權益中確認為物業、機器及設備的重估。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該收益於損益表確認。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.7 無形資產

商譽指收購成本超過於收購日期本集團應佔所收購附屬公司／共同控制實體的淨可識辨資產公平值的數額。收購附屬公司及共同控制實體的商譽包括在無形資產內。商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售某個實體的盈虧包括與被出售實體有關的商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位。

2.8 資產減值

沒有確定使用年期之資產無需攤銷，但最少每年就減值進行測試，及當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額於損益表內確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。

2.9 投資

由二零零四年一月一日至二零零四年十二月三十一日：

本集團將其在非上市證券的投資(不包括在附屬公司及共同控制實體的投資)分類為長期投資。

長期投資是指持有作策略性用途之權益性投資，並按成本減任何減值虧損列賬。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.9 投資(續)

董事於每個結算日檢討各項投資的賬面值，以評估其公平值是否低於賬面值。當賬面值的下降非屬臨時性質，該等投資的賬面值將減至其公平價值。減值虧損於損益表內確認為支出。該筆減值虧損需在導致作出撇減的情況及事實不再存在，且有充分證據證明新情況及事件會在可預見的未來持續後，撥回損益表內。

由二零零五年一月一日起：

本集團將其投資分為以下類別：貸款及應收款和可供出售財務資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類，並於每個報告日期重新評估有關指定。

(a) 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市場上報價的非衍生財務資產。此等款項在本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收款轉售時產生。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則被分類為非流動資產。貸款及應收款列在資產負債表中貿易及其他應收款內。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.9 投資(續)

(b) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後12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。對於並非按公平值透過損益記賬的所有財務資產，投資初步按公平值加交易成本確認。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所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。可供出售財務資產其後按公平值列賬。貸款及應收款利用實際利息法按攤銷成本列賬。被分類為可供出售的非貨幣證券公平值變動產生的未實現盈虧，在權益中確認。當分類為可供出售的證券被售出或減值時，累計公平值調整列入損益表作為投資證券的盈虧。

有報價投資的公平值根據當時的買盤價計算。若某項財務資產的市場並不活躍(及就非上市證券而言)，本集團利用重估技術設定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析和經改良的期權定價模式，以反映發行人的具體情況。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.9 投資(續)

(b) 可供出售財務資產(續)

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的股權證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售財務資產存在此等證據，累計虧損－按收購成本與當時公平值的差額，減該財務資產之前在損益表確認的任何減值虧損計算－自權益中剔除並在損益表記賬。在損益表確認的股權工具減值虧損不會透過損益表撥回。

2.10 待發展／發展中物業

待發展／發展中物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬，其中包括開發費用、專業費用及資本化利息。可變現淨值由管理層根據當前市況對物業價值作出估算，減去出售物業所需要成本後釐定。竣工後，物業結轉為已落成待售物業。

2.11 已落成待售物業

已落成待售物業按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值由管理層根據當前市況對物業成本作出的估計並減去估計出售物業所需成本後釐定。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.12 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款初步按公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收款設定減值撥備。撥備金額為資產賬面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。撥備金額在損益表確認。

2.13 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

2.14 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)。

2.15 貸款

貸款初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。交易成本為取得、發行或出售某項財務資產或財務負債直接所佔的新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀和交易商的費用和佣金、監管機關及證券交易所的徵費，以及過戶和印花稅。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在損益表確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.15 貸款(續)

凡直接與購置、興建或生產某項資產(該資產必須經過頗長時間籌備以達致預定用途或用以出售)有關的貸款成本，均會資本化作為該資產之部分成本。當為了將資產達到預定用途或用以出售所必須之一切籌備活動大致完成時，便終止將貸款成本資本化。

2.16 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與在資產和負債在綜合財務報表的賬面值之差產生的暫時差異全數撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項就附屬公司及共同控制實體投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

2.17 僱員福利

本集團根據中國相關省市政府的規則及規例按月向多項界定供款退休金計劃供款。對此等退休計劃作出之供款在發生時作為費用支銷。有關計劃之資產與本集團資產分開，並由獨立管理之基金持有。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.18撥備

在出現以下情況時，就環境復修、重建費用和法律索償作出撥備：本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任；較可能需要有資源流出以償付責任；金額已經可靠估計。重建撥備包括租賃終止罰款和僱員離職付款。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。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。

2.19收益確認

收入包括銷售物業之公平值，並扣除折扣以及對銷集團內部銷售。收入確認如下：

(a) 銷售物業

來自銷售物業之收益，在銷售協議完成時確認，即有關物業已落成並根據銷售協議準備好交付予買家之時間。在落成前售出物業所收取按金和分期付款額均計入流動負債。

(b) 租金收入

營運租賃租金收入於租賃期內按直線法確認。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.19 收益確認(續)

(c) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。倘應收賬款出現減值，本集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具之原有效利率貼現值，並繼續將貼現計算並確認為利息收入。已減值貸款之利息收入確認為收取的現金，或若情況許可按成本收回基準計算確認。

(d) 股息收入

股息收入在收取款項的權利確定時確認。

2.20 營運租賃(作為承租人)

如租賃擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。根據營運租賃支付的款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金後)於租賃期內以直線法在損益表支銷。

2.21 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內於本集團的財務報表內列為負債。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動承受着多種的財務風險：市場風險、價格風險、信貸風險及流動資金風險。本集團整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

本集團資產主要為土地使用權、待開發物業、發展中物業及已落成待售物業。如果房地產市場處於嚴重的低迷時期，該等資產將不能容易地變現。

(b) 價格風險

由於本集團所持可供出售財務資產及投資物業以公平值入賬，任何公平值變動在綜合損益表確認，故此本集團須承受價格風險。另外，投資物業亦須承受市值租金風險。

(c) 信貸風險

本集團並無重大集中的信貸風險。本集團信貸風險涉及銀行存款、貿易應收款、其他應收款及預付款項。

本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家履行還款責任。有關該等擔保之詳情載於附註32。

(d) 流動資金風險

本集團管理層致力維持充裕現金及現金等價物，或透過獲授充足的信貸額度為建設項目提供資金。

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(e) 現金流量及公平值利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團的收入和營運現金流量基本上不受市場利率波動影響。

本集團的利率風險來自長期貸款。按可變動利率發行的貸款令本集團承受現金流量利率風險。按固定利率發行的貸款令本集團承受公平值利率風險。於年終時，概無任何貸款按固定利率計算。

本集團並無運用任何利率掉期對沖利率風險。

3.2 公平值估計

在活躍市場買賣的金融工具(例如公開買賣的衍生工具、買賣證券和可出售證券)之公平值根據結算日的市場報價列賬。本集團持有的財務資產的市場報價為當時買盤價；而財務負債的適當市場報價為當時賣盤價。

期限不足一年之財務資產的賬面值減估計信貸調整，被假定接近其公平值。作為披露目的，財務負債公平值的估計按未來合約現金流量以本集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。

4. 關鍵會計估計及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下：

(a) 當期稅項及遞延稅項

本集團須繳納中國內地之稅項。於釐定稅項撥備金額及支付相關稅項之時間時，本集團須作出重大決定。日常業務過程中會出現許多最終稅項釐定並不明朗之交易及計算。倘若該等事宜之最後稅項結果有別於初步記錄之金額，差額將會對期間內與作出釐定有關之所得稅及遞延稅項撥備造成影響。

與若干暫時性差異及稅項虧損有關之遞延稅項資產會予以確認，是由於管理層認為有可能將未來應課稅盈利與可動用之暫時性差異或稅項虧損抵銷。倘若預期與原有估計有出入，該等差額將會在估計有變的期間內影響有關之遞延稅項資產及稅項之確認。

(b) 土地增值稅

中國的土地增值稅乃按土地增值額根據超率累進稅率30%至60%計算。土地增值額指出售物業所得款項減去可扣減開支，包括銷售稅金、借貸成本及所有物業發展開支。

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

(b) 土地增值稅(續)

本集團須繳納中國土地增值稅，並已計入本集團的銷售成本。然而，中國不同城市在實施有關稅項方面各有不同，而本集團部分土地增值稅尚未與各稅務機關完成結算。因此，在釐定土地增值額及其相關稅項時需作出重大判斷。在日常業務過程中是難於確定稅項最終之數額。本集團按管理層之最佳的估計確認該等負債。倘最終確定稅項結果與當初入賬的數額有別，則有關差別將會影響作出該判斷當期之銷售成本及遞延所得稅撥備。

(c) 投資物業公平值的估計

公平值的最佳憑證為相類似的租賃和其他合約在活躍市場的當時價格。若沒有此等資料，本集團在一系列合理的公平值估計範圍內釐定有關金額。在作出判斷時，本集團會考慮多方面的資料，包括：

- i) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的當時價格(或受限於不同租賃或其他合約)，經調整以反映此等差別。
- ii) 相類似物業在較不活躍市場的近期價格，附帶調整以反映該等價格出現的交易日期後經濟狀況的任何變動；及
- iii) 根據對未來現金流量的可靠估計而計算的貼現現金流量預測，並源自任何現有租賃及其他合約的條款，以及(如可能)來自例如在同一地點和狀況的相類似物業的當時市場租金等外間憑證，並利用貼現率反映當時市場對現金流量的金額和時間方面不確定的評估。

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

(c) 投資物業公平值的估計(續)

如未能取得當時或近期價格的資料，投資物業的公平值利用貼現現金估值技術釐定。本集團利用的假設主要根據結算日當時的市場情況釐定。

管理層對公平值估計的主要假設涉及：合約租金的收取；預期未來市場租金；無效期；維修規定；及適當的貼現率。此等估值定期與實際的市場收益數據以及本集團的實際交易和市場報告作出比較。

預期未來市場租金按照相類似物業在同一地點和狀況的當時市場租金釐定。

(d) 物業、機器及設備之可使用年期

本集團管理層釐定其物業、機器及設備之估計可使用期及相關折舊開支。有關估計根據資產之預計可使用時限作出，或會因應行業周期而推出之新技術而有重大改變。倘若可使期較先前估計者短，則管理層將增加折舊開支，或撤銷或撇減已棄用或售出之技術落伍或非策略資產。

(e) 可供出售財務資產公平值之估計

本集團投資之公平值以估值方法釐定。本集團按各結算日當時之市場情況採用多種方法及作出假設。計算及估值均需要作出判斷及估計。

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

(f) 物業、機器及設備、投資物業及土地使用權之估計減值

無論發生任何有跡象顯示賬面金額可能不獲收回之事件或情況變動，物業、機器及設備、投資物業及土地使用權均須就減值作出檢討。物業、機器及設備及土地使用權之可收回金額已根據使用中價值計算方法釐定；而投資物業之可收回金額已於參考獨立估值後釐定。該等計算及估值規定須採用判斷及估計。

5. 營業額與分部資料

由於本集團本期間的營業額及業績主要來自物業發展，因此並無呈列按業務分類的分部資料。

本集團在中國經營，主要在廣州及北京銷售物業。營業額即銷售物業之營業額。

營業額	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年	二零零四年
廣州	2,690,610	1,914,526
北京	3,121,769	2,345,870
	5,812,379	4,260,396

營業額以物業所屬地區作分配。

5. 營業額與分部資料(續)

總資產	於十二月三十一日	
	二零零五年	二零零四年
廣州	7,948,802	6,239,512
北京	6,906,458	5,169,175
天津	1,308,615	—
西安	602,116	—
其他	138,295	671,142
	16,904,286	12,079,829
共同控制實體	372,510	63,437
	17,276,796	12,143,266

資產以資產所屬地區作分配。

資本開支	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年	二零零四年
廣州	1,434,826	734,458
北京	454,503	766,170
天津	361,677	475,790
西安	470,160	—
其他	7,887	1,925
	2,729,053	1,978,343

資本開支以資產所在地作分配。

6. 土地使用權

本集團在土地使用權的權益指預付營運租賃款項，按其賬面淨值分析如下：

	本集團			
	二零零五年		二零零四年	
	非流動	流動	非流動	流動
在香港以外的中國境內持有 40至70年之租賃	2,677,801	2,173,985	1,500,463	1,313,701

	本集團			
	二零零五年		二零零四年	
	非流動	流動	非流動	流動
期初	1,500,463	1,313,701	514,794	606,368
採納會計準則17 所作期初調整	(2,384)	(11,044)	—	—
年初賬面淨值，經重列	1,498,079	1,302,657	514,794	606,368
增添	1,657,016	411,430	1,790,978	184,501
收購附屬公司(附註35)	468,950	—	27,650	54,460
撥作當期部分	(932,723)	932,723	(832,959)	832,959
撥作銷售成本	—	(442,733)	—	(364,587)
預付營運租賃款項攤銷	(13,521)	(30,092)	—	—
	2,677,801	2,173,985	1,500,463	1,313,701

6. 土地使用權(續)

	本公司			
	二零零五年		二零零四年	
	非流動	流動	非流動	流動
在香港以外的中國境內持有 40至70年之租賃	781,940	584,160	379,069	426,217

	本公司			
	二零零五年		二零零四年	
	非流動	流動	非流動	流動
期初	379,069	426,217	281,040	169,502
採納會計準則17 所作期初調整	(2,033)	(7,139)	—	—
年初賬面淨值，經重列	377,036	419,078	281,040	169,502
增添	582,348	180,101	370,607	94,832
撥作當期部分	(171,697)	171,697	(272,578)	272,578
撥作銷售成本	—	(175,137)	—	(110,695)
預付營運租賃款項攤銷	(5,747)	(11,579)	—	—
	781,940	584,160	379,069	426,217

於二零零五年十二月三十一日，本集團有人民幣1,309,386,000元(二零零四年：人民幣2,139,524,000元)的土地使用權正申請正式的土地使用權證。

於二零零五年十二月三十一日，本公司有人民幣338,996,000元(二零零四年：人民幣607,487,000元)的土地使用權正申請正式的土地使用權證。

7. 物業、機器及設備

	本集團				合計
	樓宇	傢俱、 裝置及 設備	車輛	在建工程	
於二零零四年一月一日					
成本	43,153	15,793	25,491	3,401	87,838
累計折舊	(5,060)	(7,226)	(3,709)	—	(15,995)
賬面淨值	38,093	8,567	21,782	3,401	71,843
截至二零零四年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	38,093	8,567	21,782	3,401	71,843
增添	213	9,416	8,372	3,973	21,974
轉撥	4,900	—	—	(4,900)	—
收購附屬公司	—	1,793	157	—	1,950
折舊(附註24)	(1,743)	(3,623)	(5,370)	—	(10,736)
年終賬面淨值	41,463	16,153	24,941	2,474	85,031
於二零零四年十二月三十一日					
成本	48,266	27,002	34,020	2,474	111,762
累計折舊	(6,803)	(10,849)	(9,079)	—	(26,731)
賬面淨值	41,463	16,153	24,941	2,474	85,031
截至二零零五年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	41,463	16,153	24,941	2,474	85,031
出售一家附屬公司(附註35)	—	(1,419)	(57)	—	(1,476)
增添	—	12,976	15,191	4,612	32,779
出售(附註31)	(11,438)	(2,988)	—	—	(14,426)
折舊(附註24)	(1,034)	(5,631)	(6,770)	—	(13,435)
出售資產減值虧損撥回	—	1,936	—	—	1,936
年終賬面淨值	28,991	21,027	33,305	7,086	90,409
於二零零五年十二月三十一日					
成本	33,266	31,032	48,924	7,086	120,308
累計折舊	(4,275)	(10,005)	(15,619)	—	(29,899)
賬面淨值	28,991	21,027	33,305	7,086	90,409

7. 物業、機器及設備(續)

	本公司				合計
	樓宇	傢俱、 裝置及 設備	車輛	在建工程	
於二零零四年一月一日					
成本	43,153	8,731	14,501	—	66,385
累計折舊	(5,060)	(6,346)	(2,105)	—	(13,511)
賬面淨值	38,093	2,385	12,396	—	52,874
截至二零零四年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	38,093	2,385	12,396	—	52,874
增添	—	2,121	4,295	—	6,416
折舊	(1,743)	(1,237)	(3,165)	—	(6,145)
年終賬面淨值	36,350	3,269	13,526	—	53,145
於二零零四年十二月三十一日					
成本	43,153	10,852	18,796	—	72,801
累計折舊	(6,803)	(7,583)	(5,270)	—	(19,656)
賬面淨值	36,350	3,269	13,526	—	53,145
截至二零零五年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	36,350	3,269	13,526	—	53,145
增添	—	3,411	3,917	—	7,328
出售	(11,438)	(1,868)	—	—	(13,306)
折舊	(878)	(1,826)	(3,496)	—	(6,200)
出售資產減值虧損撥回	—	1,936	—	—	1,936
年終賬面淨值	24,034	4,922	13,947	—	42,903
於二零零五年十二月三十一日					
成本	28,152	9,148	22,713	—	60,013
累計折舊	(4,118)	(4,226)	(8,766)	—	(17,110)
賬面淨值	24,034	4,922	13,947	—	42,903

7. 物業、機器及設備(續)

折舊於損益表列入以下開支：

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
銷售及行政開支	12,552	9,879	6,200	6,145
其他經營開支	883	857	—	—
	13,435	10,736	6,200	6,145

8. 投資物業

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
年初	—	—
增添	149,391	—
公平值收益(計入其他盈利)(附註23及31)	143,609	—
年終	293,000	—

投資物業於二零零五年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯(香港)有限公司重估。估值以所有物業在活躍市場之當時價格為釐定。

本集團於投資物業所佔權益按賬面淨值之分析如下：

	本集團	
	二零零五年	二零零四年
在香港以外的中國境內持有為期40至70年之租賃	293,000	—

9. 無形資產

	本集團				本公司
	商譽	負商譽	軟件	合計	軟件
於二零零四年一月一日					
成本	6,371	(42,508)	—	(36,137)	—
累計攤銷和減值	(1,210)	29,085	—	27,875	—
賬面淨值	5,161	(13,423)	—	(8,262)	—
截至二零零四年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	5,161	(13,423)	—	(8,262)	—
增添	5,092	(108,262)	—	(103,170)	—
攤銷費用(附註24及31)	(1,773)	16,160	—	14,387	—
年終賬面淨值	8,480	(105,525)	—	(97,045)	—
於二零零四年十二月三十一日					
成本	11,463	(150,770)	—	(139,307)	—
累計攤銷及減值	(2,983)	45,245	—	42,262	—
賬面淨值	8,480	(105,525)	—	(97,045)	—
截至二零零五年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值，以往呈列為					
無形資產	8,480	(105,525)	—	(97,045)	—
採納財務準則3					
所作期初調整	—	105,525	—	105,525	—
年初賬面淨值，經重列	8,480	—	—	8,480	—
增添	—	—	1,600	1,600	1,600
收購附屬公司(附註35)	7,887	—	—	7,887	—
攤銷費用(附註31)	—	—	(27)	(27)	(27)
年終賬面淨值	16,367	—	1,573	17,940	1,573
於二零零五年十二月三十一日					
成本	19,350	—	1,600	20,950	1,600
累計攤銷及減值	(2,983)	—	(27)	(3,010)	(27)
賬面淨值	16,367	—	1,573	17,940	1,573

攤銷費用人民幣27,000元(二零零四年：零)已計入損益表的銷售及行政開支。

10. 附屬公司投資

	本公司	
	二零零五年	二零零四年
投資，按成本：		
非上市股份	3,776,629	1,927,332

本公司於二零零五年十二月三十一日的主要附屬公司如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法律實體 類別	已發行／ 註冊及 已繳足股本	持有權益		主要業務 及營業地點
				直接	間接	
附屬公司－於中國註冊成立：						
廣州富力集團 有限公司	一九九四年 七月八日	有限責任公司	人民幣 120,000,000元	90%	10%	中國投資控股
廣州富力美好置業 發展有限公司	二零零三年 十一月十日	有限責任公司	人民幣 3,010,000元	80%	20%	中國物業租賃
廣州東園房地產 開發有限公司	一九九七年 十月二十九日	有限責任公司	人民幣 20,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州吉浩源房地產 開發有限公司	二零零零年 三月三日	有限責任公司	人民幣 20,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州富力廣告公司	二零零二年 八月十四日	有限責任公司	人民幣 1,010,000元	90%	10%	中國廣告代理
北京富力城房地產 開發有限公司 (「北京富力城」)	二零零二年 四月二十四日	有限責任公司	人民幣 1,394,781,578元	96%	4%	中國物業開發
富力(北京)地產 開發有限公司 (「富力(北京)房地產」)	二零零二年 六月二十七日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	80%	20%	中國物業開發

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律實體 類別	已發行/ 註冊及 已繳足股本	持有權益		主要業務 及營業地點
				直接	間接	
北京天越門窗製造 有限公司	二零零三年 八月八日	有限責任公司	人民幣 2,000,000元	—	100%	在中國生產 鋁架、銷售 建築及裝修 材料
北京富力天創廣告 有限公司	二零零二年 十月二十四日	有限責任公司	人民幣 1,000,000元	—	100%	中國廣告代理
北京恒富物業管理 有限公司	二零零二年 十二月十二日	有限責任公司	人民幣 5,000,000元	—	100%	中國自行開發 物業的物業 管理
北京京城市政工程 有限公司	二零零三年 三月六日	有限責任公司	人民幣 5,000,000元	—	100%	中國施工 總承包
北京富力歐美園林 綠化工程有限公司	二零零三年 三月六日	有限責任公司	人民幣 5,000,000元	—	100%	中國園藝及 綠化工程
廣州市住宅建築設計院 有限公司	一九九五年 四月二十六日	有限責任公司	人民幣 3,080,000元	90%	10%	中國住宅 建築設計
廣州天富建設工程監理 有限公司	二零零一年 十二月二十九日	有限責任公司	人民幣 3,010,000元	—	100%	中國建築 監督與顧問
廣州天富房地產 開發有限公司	二零零二年 七月八日	中外合資經營 有限責任公司	21,000,000美元	85%	—	中國物業開發

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律實體 類別	已發行/ 註冊及 已繳足股本	持有權益		主要業務 及營業地點
				直接	間接	
深圳鼎力創業投資 有限公司	二零零三年 八月四日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	90%	10%	中國投資控股
廣州恒富擔保有限公司	二零零三年 十月二十四日	有限責任公司	人民幣 60,000,000元	—	100%	中國金融及 諮詢服務
廣州天力物業發展 有限公司	一九九七年 十二月十日	有限責任公司	人民幣 5,000,000元	90%	10%	中國物業管理
廣州富力恒盛置業 發展有限公司 (「恒盛置業」)	二零零四年 一月九日	中外合資經營 有限責任公司	975,086美元	100%	—	中國酒店建築 開發及投資
廣州富力興盛置業 發展有限公司 (「興盛置業」)	二零零四年 一月九日	中外合資經營 有限責任公司	975,086美元	100%	—	中國辦公樓 開發及投資
廣州富力鼎盛置業 發展有限公司 (「鼎盛置業」)	二零零四年 一月九日	中外合資經營 有限責任公司	975,086美元	100%	—	中國酒店建築 開發及投資
天津富力城房地產 開發有限公司	二零零四年 十一月二十九日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	90%	10%	中國物業開發
北京富力會康體俱樂部 有限公司	二零零四年 十月十五日	有限責任公司	人民幣 3,000,000元	—	100%	在中國經營 康體俱樂部

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律實體 類別	已發行/ 註冊及 已繳足股本	持有權益		主要業務 及營業地點
				直接	間接	
北京華恩房地產 開發有限公司	二零零零年 九月五日	有限責任公司	人民幣 30,000,000元	52%	48%	中國物業開發
深圳奔望實業發展 有限公司 (「深圳奔望」)	一九九七年 五月二十日	有限責任公司	人民幣 6,000,000元	—	100%	中國投資控股
北京地源達房地產 開發有限公司 (「北京地源達房地產」)	二零零二年 二月七日	有限責任公司	5,000,000美元	30%	70%	中國物業開發
西安富力房地產 開發有限公司	二零零五年 九月二十六日	有限責任公司	人民幣 200,000,000元	50%	50%	中國物業開發
西安保德信房地產 開發有限公司 (「西安保德信房地產」)	二零零五年 八月八日	有限責任公司	人民幣 65,000,000元	—	100%	中國物業開發
西安濱湖花園房地產 開發有限公司 (「西安濱湖房地產」)	二零零五年 八月八日	有限責任公司	人民幣 55,000,000元	—	100%	中國物業開發
廣州富力億盛房地產 開發有限公司	二零零五年 八月三十一日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州富力嘉盛房地產 開發有限公司	二零零五年 九月二十九日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州富力創盛房地產 開發有限公司	二零零五年 十一月四日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	50%	50%	中國物業開發
廣州富力智盛房地產 開發有限公司	二零零五年 十一月四日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	50%	50%	中國物業開發

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律實體 類別	已發行/ 註冊及 已繳足股本	持有權益		主要業務 及營業地點
				直接	間接	
廣州富力超盛房地產 開發有限公司	二零零五年 十二月八日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	50%	50%	中國物業開發
重慶富力城房地產 開發有限公司	二零零五年 十二月三十日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	50%	50%	中國物業開發

11. 共同控制實體權益

本集團擁有共同控制實體廣州金鼎房地產開發有限公司(「金鼎房地產」)50%權益。該公司於中國註冊成立，經營物業開發業務。以下款額反映本集團分佔該共同控制實體的50%業績，已按權益會計法計入綜合損益表：

	本集團 二零零五年
年初	63,437
分佔業績(附註31)	
— 除所得稅前盈利	340,107
— 分佔所得稅	(31,034)
	309,073
年終	372,510

	本公司	
	二零零五年	二零零四年
共同控制實體權益	4,000	4,000

12. 可供出售財務資產

	本集團及本公司	
	二零零五年	
年初	89,463	
於權益中確認之公平值損失	(4,094)	
年終	85,369	

可供出售財務資產即本公司於廣州證券有限責任公司的19.58%權益。該公司於中國成立，主要經營證券買賣業務。

13. 貿易及其他應收款

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
貿易應收款(附註a)	213,511	70,931	85,440	38,683
保證金、預付款及其他應收款	598,197	166,682	139,633	95,961
應收附屬公司款項	—	—	377,001	1,284,354
應收股東的款項	—	18,000	—	—
應收一家共同控制實體的款項	—	32,922	—	32,922
應收一家關連方的款項	1,025	4,120	—	—
	812,733	292,655	602,074	1,451,920
減：非流動部分	(308,173)	(47,876)	(29,125)	(29,144)
流動部分	504,560	244,779	572,949	1,422,776

所有應收款均以人民幣結算。

所有非流動應收款由結算日起計算於五年內支付。

13. 貿易及其他應收款(續)

- (a) 有關出售物業的應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，物業買家須按買賣協議規定在60天內支付餘額。若干寫字樓單位的買家須按買賣協議的條款在40個月內付款。貿易應收款於二零零五年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
0至90天	70,632	18,176	61,740	4,458
91至180天	13,981	9,229	1,494	3,914
181至365天	100,258	22,438	1,090	10,837
1年至2年	15,215	12,787	8,472	11,191
超過2年	13,425	8,301	12,644	8,283
	213,511	70,931	85,440	38,683

貿易及其他應收款的公平值如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
貿易應收款	211,374	69,506	83,730	37,338
保證金、預付款及 其他應收款	591,870	162,370	138,836	95,382
應收附屬公司的款項	—	—	377,001	1,284,354
應收股東的款項	—	18,000	—	—
應收一家共同控制實體的款項	—	32,922	—	32,922
應收關聯公司的款項	1,025	4,120	—	—
	804,269	286,918	599,567	1,449,996

公平值是根據現金流量以貸款利率5.58厘(二零零四年：5.58厘)貼現計算。

貿易應收款並無集中的信貸風險，因為本集團有眾多客戶，遍佈全國各地。

14. 發展中物業

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
開發成本	5,142,403	4,113,087	1,330,250	945,368
融資成本資本化	95,209	30,549	51,208	5,799
	5,237,612	4,143,636	1,381,458	951,167

15. 現金及現金等價物

於二零零五年十二月三十一日，所有現金及現金等價物均以人民幣計值，並存放於中國的銀行。該等以人民幣計值的結餘須按照中國政府頒布的外匯管制規則和規例方可兌換為外幣。

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
銀行及庫存現金	1,818,418	1,043,708	646,877	580,359
短期銀行存款	374,688	—	374,688	—
	2,193,106	1,043,708	1,021,565	580,359

短期銀行存款的實際利率為3.9厘(二零零四年：無)；此等存款的平均到期日為75天。

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
結算貨幣：				
— 人民幣	1,781,920	1,037,597	627,557	580,359
— 美元	17,178	6,111	—	—
— 港元	394,008	—	394,008	—
	2,193,106	1,043,708	1,021,565	580,359

16. 股本

	股本數目 (千股)	普通股	股份溢價	合計
於二零零四年一月一日				
— 內資股	551,777	—	—	551,777
於二零零四年十二月三十一日				
— 內資股	551,777	551,777	—	551,777
— 發行H股所得款項	211,515	211,515	2,068,061	2,279,576
於二零零五年十二月三十一日	763,292	763,292	2,068,061	2,831,353

於二零零四年一月一日，本公司註冊、已發行及繳足股本為人民幣551,777,236元，分為551,777,236股每股面值人民幣1元的內資股。

於二零零五年七月十四日，全球發售後當時，已註冊發行及繳足股本因發行額外183,925,800股每股面值人民幣1元的H股而增加至人民幣735,703,036元。

二零零五年八月八日，因行使超額配股權而發行及繳足額外27,588,800股每股面值人民幣1元的H股，本公司的已發行及繳足股本增加至人民幣763,291,836元。

本公司來自全球發售及超額配股權的所得款項淨額約為人民幣2,280,000,000元。

完成全球發售及行使超額配股權後，本公司的已發行及繳足股本增加至人民幣763,291,836元，分為763,291,836股每股面值人民幣1元的股份，包括551,777,236股內資股和211,515,000股H股。

17. 其他儲備

	股份溢價	股份發行成本	可供出售財務資產	法定盈餘公積	法定公益金	合計
a) 本集團						
二零零四年一月一日結餘，						
如前呈報	—	—	—	117,001	58,501	175,502
轉撥自保留盈利	—	—	—	61,360	30,680	92,040
二零零四年十二月三十一日結餘						
二零零五年一月一日結餘，如上述	—	—	—	178,361	89,181	267,542
股份溢價	2,212,427	—	—	—	—	2,212,427
股份發行成本	—	(144,366)	—	—	—	(144,366)
股份溢價抵銷股份發行成本	(144,366)	144,366	—	—	—	—
可供出售財務資產公平值						
虧損，已扣除稅項	—	—	(2,744)	—	—	(2,744)
轉撥自保留盈利	—	—	—	88,501	44,250	132,751
二零零五年十二月三十一日結餘						
	2,068,061	—	(2,744)	266,862	133,431	2,465,610

17. 其他儲備 (續)

	股份溢價	股份發行成本	可供出售財務資產	法定盈餘公積	法定公益金	合計
b) 本公司						
二零零四年一月一日結餘，						
如前呈報	—	—	—	90,900	45,450	136,350
轉撥自保留盈利	—	—	—	57,773	28,887	86,660
二零零四年十二月三十一日結餘						
	—	—	—	148,673	74,337	223,010
二零零五年一月一日結餘，如上述						
	—	—	—	148,673	74,337	223,010
股份溢價	2,212,427	—	—	—	—	2,212,427
股份發行成本	—	(144,366)	—	—	—	(144,366)
股份溢價抵銷股份發行成本	(144,366)	144,366	—	—	—	—
可供出售財務資產公平值						
虧損，已扣除稅項	—	—	(2,744)	—	—	(2,744)
轉撥自保留盈利	—	—	—	118,189	59,094	177,283
二零零五年十二月三十一日結餘						
	2,068,061	—	(2,744)	266,862	133,431	2,465,610

附註：

- (i) 根據本集團中國附屬公司適用的規則和規例，於每年分派純利時，該等附屬公司須按法定賬目所報的純利10%計入法定公積金，直至該公積金達到其註冊資本50%為止。
- (ii) 根據各附屬公司的公司章程，須預留至少5%的法定公益金用作各附屬公司僱員的集體福利設施。
- (iii) 該等法定公積金及法定公益金是股東資金的一部分，故除清盤外，不可予以分派。必須於向各附屬公司股東分派股息前轉撥該等公積金及公益金。
- (iv) 為分派股息，本公司、其附屬公司及其共同控制實體可合法分派的股息，是根據按中國公認會計原則（「中國公認會計原則」）而編製的中國法定財務報表所載盈利而計算。該等盈利與本報告所載按香港公認會計原則編製的盈利並不相符。
- (v) 如獲董事批准，股份溢價可用作增加繳足股本。

18. 一年內到期的應收長期貸款

應收長期貸款餘額為借給獨立第三方的委託貸款，由一家中國銀行擔保。該數額已於二零零五年七月償還。

19. 預提費用及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
應付附屬公司款項(附註a)	—	—	848,856	1,100,411
應付一家共同控制實體款項 (附註a)	465,348	—	141,648	—
應付關連人仕款項(附註a)	—	1,000	—	—
應付附屬公司少數股東款項	—	28,000	—	—
應付股東款項(附註36)(vi)	37,648	—	9,276	—
建築應付款(b)	1,931,797	1,632,384	725,485	509,985
其他應付款及預提費用	1,071,671	1,293,203	407,833	403,502
	3,506,464	2,954,587	2,133,098	2,013,898

所有應付款及預提費用均以人民幣結算。

(a) 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還。

(b) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團工程部對項目進度的衡量而釐定。因此，並無呈列貿易應付款的賬齡分析。

20. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
短期銀行貸款－無抵押	835,000	1,000,000	600,000	500,000
長期銀行貸款				
－有抵押	—	180,000	—	—
－無抵押	2,440,000	2,244,000	1,640,000	1,804,000
	2,440,000	2,424,000	1,640,000	1,804,000
減：長期銀行貸款即期部分	(670,000)	(1,214,000)	(270,000)	(894,000)
	1,770,000	1,210,000	1,370,000	910,000

於二零零四年，總額為人民幣180,000,000元的銀行貸款以本集團賬面值人民幣36,094,000元的已落成待售物業作為抵押。該筆貸款已於二零零五年歸還。

無抵押貸款的擔保詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
擔保人				
本公司	1,035,000	940,000	—	—
附屬公司	1,870,000	640,000	1,870,000	640,000
第三方連同李思廉及張力	70,000	220,000	70,000	220,000
附屬公司連同李思廉及張力	—	400,000	—	400,000
第三方	300,000	544,000	300,000	544,000
附屬公司連同第三方	—	500,000	—	500,000
	3,275,000	3,244,000	2,240,000	2,304,000

20. 銀行貸款(續)

銀行貸款在下列期間到期：

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
一年內	1,505,000	2,214,000	870,000	1,394,000
一至兩年	1,310,000	570,000	910,000	270,000
二至五年	460,000	640,000	460,000	640,000
須於五年內悉數償還	3,275,000	3,424,000	2,240,000	2,304,000

所有借貸的賬面值均以人民幣結算，並按未償還本金以浮動利率計息。

結算日的實際利率如下：

	二零零五年	二零零四年
人民幣借貸－浮動利率	5.58%	5.58%

非流動借貸賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
銀行借貸	1,770,000	1,210,000	1,770,000	1,210,000

公平值是根據現金流量以貸款利率5.58厘(二零零四年：5.58厘)貼現計算。

短期借貸的賬面值與公平值相若。

21. 預付稅項

預付稅項款額如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
預付企業所得稅	193,696	29,847	38,504	23,475
預付土地增值稅	9,087	2,333	4,023	2,341
預付營業稅	200,327	153,602	30,302	39,256
預付其他稅項	858	750	635	577
	403,968	186,532	73,464	65,649

22. 遞延所得稅

二零零四年及二零零五年並無抵銷任何遞延所得稅資產與負債。

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
遞延稅項資產：				
— 超過12個月後收回				
遞延稅項資產	20,422	9,982	1,350	—
— 在12個月內收回				
遞延稅項資產	30,389	—	—	—
	50,811	9,982	1,350	—

22. 遞延所得稅(續)

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
遞延稅項負債：				
— 超過12個月後收回				
遞延稅項負債	(156,398)	(84,196)	—	—
— 在12個月內收回				
遞延稅項負債	(241,321)	(302,172)	(6,133)	(2,256)
	(397,719)	(386,368)	(6,133)	(2,256)

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
年初	(376,386)	23,375	(2,256)	(4,237)
收購附屬公司(附註35)	(10,802)	(435,371)	—	—
出售附屬公司(附註35)	(1,715)	—	—	—
在權益扣除的稅項	1,350	—	1,350	—
投資物業公平值盈利稅項 (附註27)	(47,391)	—	—	—
在損益表確認(附註27)	88,036	35,610	(3,877)	1,981
年終	(346,908)	(376,386)	(4,783)	(2,256)

22. 遞延所得稅 (續)

年內，遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項負債：

	本集團	本公司
於二零零四年一月一日	10,154	4,237
收購附屬公司	435,371	—
在損益表確認	(59,157)	(1,981)
於二零零四年十二月三十一日	386,368	2,256
收購一家附屬公司	14,554	—
投資物業公平值盈利稅項	47,391	—
在損益表確認	(50,594)	3,877
於二零零五年十二月三十一日	397,719	6,133

遞延稅項資產：

	本集團	本公司
於二零零四年一月一日	33,529	—
在損益表確認	(23,547)	—
於二零零四年十二月三十一日	9,982	—
收購一家附屬公司	3,752	—
出售一家附屬公司(附註35)	(1,715)	—
在權益中扣除	1,350	1,350
在損益表確認	37,442	—
於二零零五年十二月三十一日	50,811	1,350

23. 其他收益及其他盈利

	二零零五年	二零零四年
其他收益：		
利息收入(附註31)	20,200	18,897
租金收入	43,385	20,950
所獲政府賠償	—	8,220
其他	1,507	—
	65,092	48,067
其他盈利：		
確認負商譽(附註31及35)	21,934	—
出售一家附屬公司盈利(附註31及35)	8,011	—
投資物業公平值盈利(附註8)	143,609	—
	173,554	—

24. 經營盈利

收入或費用包括於銷售成本、其他收益、其他盈利、銷售及行政開支和其他經營(開支)／收入，具體分析如下：

	二零零五年	二零零四年
計入：		
負商譽確認(包括於其他盈利中)／ 負商譽的攤銷(包括於其他經營開支中)	21,934	16,160
扣除：		
商譽的攤銷(包括於其他經營開支中)	—	1,773
折舊	13,435	10,736
出售物業、機器及設備虧損(附註31)	2,966	—
核數師酬金	3,129	543
壞賬撇銷	—	2,500
呆賬準備	3,837	7,704
減值／(減值回撥)(計入其他經營開支)：		
— 長期投資	—	1,247
— 物業、機器及設備	(1,936)	—
廣告開支	102,448	71,856

25. 僱員福利開支

	二零零五年	二零零四年
薪酬及工資	117,708	36,256
退休金計劃供款	5,404	2,500
醫療保險	2,100	598
福利及其他開支	18,900	8,717
	144,112	48,071

(a) 退休金計劃

本公司及其中國附屬公司為所有僱員參與由社會勞動保險機構組織的定額退休供款計劃。本公司及其附屬公司均按其所在各省份之規定，以平均基本工資的12%至20%向計劃供款。

(b) 醫療保險計劃

本公司及其中國附屬公司均參與由市政府組織的定額醫療保險供款計劃。本公司及其附屬公司均按其所在各省份之規定，以平均基本工資的8%至10%向計劃供款。

25. 僱員福利開支 (續)

(c) 房屋基金

本公司及其中國附屬公司有責任為僱員的房屋福利向定額供款計劃供款。本集團須負責的房屋福利供款，是根據僱員的平均基本工資約8%計算。有關房屋福利供款的撥備，已計入福利及其他開支。

除了上述款項外，本集團並無其他責任，就僱員的退休金及其他退休後福利支付任何款項。

(d) 董事及高級管理層薪酬

截至二零零五年十二月三十一日止年度，每名董事的薪酬如下：

董事姓名	薪金	其他福利(i)	合計
董事李思廉	1,430	338	1,768
張力	1,430	336	1,766
呂勁	1,234	274	1,508
周耀南	1,195	236	1,431
張琳(ii)	145	—	145
李海倫(iii)	145	—	145
黃開文(iii)	180	—	180
戴逢(iii)	180	—	180
黎明(iii)	116	—	116

25. 僱員福利開支(續)

(d) 董事及高級管理層薪酬(續)

截至二零零四年十二月三十一日止年度，每名董事的薪酬如下：

董事姓名	薪金	其他福利(i)	合計
董事李思廉	260	1,033	1,293
張力	260	282	542
呂勁	384	274	658
周耀南	330	236	566

附註：

- (i) 其他福利主要包括交通費用。
- (ii) 於二零零四年六月五日委任。
- (iii) 於二零零五年五月三十一日委任。
- (iv) 二零零五年本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零零四年：零)。

(e) 五位最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士包括四位(二零零四年：四位)董事，他們的薪酬在上文呈報的分析中反映。本年度支付予其餘一位(二零零四年：一位)人士的薪酬如下：

	二零零五年	二零零四年
基本薪金、服務房屋津貼、其他津貼和實物利益	2,341	476
獎金	—	—
失去職位的補償：		
— 合約款項	—	—
	2,341	476

25. 僱員福利開支 (續)

(e) 五位最高薪酬人士 (續)

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	二零零五年	二零零四年
薪酬範圍		
人民幣零至人民幣1,000,000元	—	1
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	1	—

26. 融資成本

	二零零五年	二零零四年
銀行貸款的利息	189,707	170,971
減：發展中物業資本化數額	(150,240)	(112,395)
	39,467	58,576

截至二零零五年十二月三十一日止年度，從一般借貸得來用作物業開發並資本化的資金所用的平均年利率為5.45% (二零零四年：5.17%)。

27. 所得稅

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在本年度並無任何估計的應課稅盈利(二零零四年：零)。

(b) 中國企業所得稅

中國的企業所得稅是根據中國有關的法律和法規計算的。

根據廣州市地方稅務局所發的「定期繳稅通知」，本公司及其若干附屬公司在截至二零零四年十二月三十一日止整年度以營業額計算的適用企業所得稅率為2.97%，而該稅務優惠適用於二零零五年以前收到預收款之項目。共同控制實體在整年度以營業額計算的適用企業所得稅率為3.3%。本集團其他成員公司的適用企業所得稅率為33%。

在截至二零零五年十二月三十一日止年度，除上述於二零零五年前收到預收款之項目及共同控制實體繼續適用上述稅務優惠外，本集團的適用企業所得稅率為33%。

	二零零五年	二零零四年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	395,862	201,271
投資物業公平值盈利稅項(附註22)	47,391	—
遞延所得稅(附註22)	(88,036)	(35,610)
應佔以下公司稅項：		
— 共同控制實體	—	6,729
	355,217	172,390

27. 所得稅(續)

本集團有關除稅前盈利的稅項，與假若採用以加權平均稅率於本集團綜合盈利而計算出的理論稅額之間的差額如下：

	二零零五年	二零零四年
除所得稅前盈利	1,620,901	713,407
減：應佔共同控制實體盈利，已扣除稅項(附註11)	(309,073)	—
	1,311,828	713,407
按稅率33%計算	432,903	235,424
若干公司的不同所得稅制的影響	(83,654)	(67,596)
不可扣稅的支出	14,000	9,310
非應課稅項目	(8,032)	(4,748)
稅項費用(附註31)	355,217	172,390

28. 本公司權益持有人應佔盈利

本公司權益持有人應佔盈利在本公司賬目中處理的數額為人民幣427,531,000元(二零零四年：人民幣458,788,000元)。

29. 每股基本及攤薄盈利

每股基本盈利根據本公司權益持有人應佔盈利，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算(附註16)。

	二零零五年	二零零四年
本公司權益持有人應佔盈利	1,263,778	544,558
已發行普通股的加權平均數(千股)	648,721	551,777
每股盈利(每股人民幣元)	1.9481	0.9869

由於本集團於二零零五年及二零零四年並無可攤薄潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

30. 股息

	二零零五年	二零零四年
擬派末期股息每股普通股人民幣0.66元 (二零零四年：人民幣0.6887元)	503,773	380,000

根據二零零五年五月十五日董事會的決議案，本公司董事批准有關向內資股持有人支付末期股息人民幣380,000,000元的二零零四年年度溢利分配計劃，該股息已反映為截至二零零五年十二月三十一日止年度的保留盈利分配。

二零零五年的股息每股人民幣0.66元，合計為人民幣503,773,000元，將於二零零六年五月十六日舉行的股東週年大會上建議派發。本財務報表未反映此項應付股息。

31. 營運產生的現金

	二零零五年	二零零四年
年度盈利	1,265,684	541,017
調整項目：		
稅項(附註27)	355,217	172,390
利息收入(附註23)	(20,200)	(18,897)
利息費用(附註26)	39,467	58,576
折舊(附註24)	13,435	10,736
軟件攤銷(附註9)	27	—
撥回物業、機器及設備之減值(附註24)	(1,936)	—
長期投資減值虧損(附註24)	—	1,247
出售物業、機器及設備虧損(附註24)	2,966	—
呆賬撥備(附註24)	3,837	7,704
負商譽／商譽攤銷(附註9、23及24)	(21,934)	(14,387)
出售一家附屬公司盈利(附註23及35)	(8,011)	—
投資物業公平值盈利(附註8)	(143,609)	—
應佔共同控制實體業績(附註11)	(309,073)	(65,166)
土地使用權攤銷	17,688	—
營運資金變動前經營盈利	1,193,558	693,220
營運資金變動：		
土地使用權、待發展／發展中物業及已落成待售物業	(2,352,439)	(2,551,118)
貿易應收款	(142,580)	15,886
其他應收款、保證金及預付款項	(560,369)	265,857
出售物業已收按金	1,106,515	1,386,393
預提費用及其他應付款	576,963	597,500
預付營業稅	(46,725)	(81,496)
應付營業稅	4,632	36,410
營運(使用)／產生的現金	(220,445)	362,652

31. 營運產生的現金(續)

於現金流量表，出售物業、機器及設備所得款項包括：

	二零零五年	二零零四年
賬面淨值(附註7)	14,426	—
出售物業、機器及設備虧損(附註24)	(2,966)	—
出售物業、機器及設備所得款項	11,460	—

非現金交易

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團出售若干物業單位以支付其應付建築成本人民幣24,000,000元(二零零四年：零)。

32. 或然項目

	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
就本集團物業買家獲授按揭貸款而向銀行提供擔保				
就以下人士的銀行貸款向銀行提供擔保				
— 一家第三方	4,778,089	4,433,292	2,037,951	2,436,856
— 附屬公司	380,000	425,000	380,000	425,000
	—	—	1,035,000	1,120,000
	5,158,089	4,858,292	3,452,951	3,981,856

本集團替若干本集團物業單位之買家安排銀行貸款，並為該等買家提供還款擔保。有關擔保在下列情況下終止：(i)發出房產所有權證(一般為當完成擔保登記後平均25個月內)；(ii)完成按揭登記後；(iii)發出有關物業的房地產其他權利證書。

33. 承擔

(a) 發展中／持有待開發物業的資本承擔

	於十二月三十一日	
	二零零五年	二零零四年
已授權但未訂約	10,254,710	12,308,407
已訂約但未撥備	6,358,340	6,466,044
	16,613,050	18,774,451

(b) 營運租賃承擔

於二零零五年十二月三十一日，本集團持有不可撤銷營運租賃之未來最低租賃付款總額如下：

土地和樓宇

	於十二月三十一日	
	二零零五年	二零零四年
一年內	12,119	2,035
一年至五年	2,232	805
五年以上	1,704	1,831
	16,055	4,671

33. 承擔(續)

(c) 其他承擔

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團訂立若干買賣協議，收購數家於中國成立的公司之股權，以收購不同地點的土地使用權。當其他訂約方根據合約履行不同階段的責任後，本集團即有責任付款。於二零零五年十二月三十一日的承擔總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零零五年	二零零四年
已訂約但未撥備	1,040,000	—

34. 未來最低應收租金

於二零零五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營運租賃未來最低應收租金如下：

	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	本集團		本公司	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
一年內	55,352	47,325	26,258	26,797
一年至五年	155,666	109,493	35,366	26,699
五年以上	425,058	340,263	13,024	3,506
	636,076	497,081	74,648	57,002

35. 企業合併

- (i) 於二零零五年三月二十三日，本集團兩家附屬公司購入深圳奔望全部股本，總代價人民幣6,000,000元。深圳奔望為投資控股公司，其主要附屬公司為北京地源達房地產。

所收購淨資產和商譽的詳情如下：

收購代價：	
總收購代價	6,000
購入淨負債的公平值 — 列示如下	(1,887)
商譽(附註9)	7,887

收購產生的資產和負債如下：

	公平值	被收購者的 賬面值
待發展物業	51,030	51,030
預提費用及其他應付款	(51,030)	(51,030)
少數股東權益	(1,887)	(1,887)
購入淨負債	(1,887)	(1,887)
收購代價以現金支付		6,000
所收購附屬公司的現金及現金等價物		—
收購時的現金流出		6,000

35. 企業合併(續)

- (ii) 於二零零五年八月三日，本集團出售瀋陽億隆房屋開發有限公司(「瀋陽億隆」)65%股權，總代價為人民幣19,098,000元。瀋陽億隆為物業發展公司。

所出售淨資產的詳情如下：

出售代價	19,098
出售淨資產－列示如下	11,087
出售一家附屬公司所得盈利(附註23及31)	8,011

所出售資產和負債詳情如下：

物業、機器及設備(附註7)	1,476
待發展物業	117,201
遞延所得稅資產(附註22)	1,715
貿易及其他應收款	5,558
現金及現金等價物	272
預提費用及其他應付款	(109,695)
少數股東權益	(5,440)
出售淨資產	11,087
出售代價以現金收取	3,867
所出售附屬公司的現金及現金等價物	(272)
出售時的現金流入	3,595

35. 企業合併 (續)

(iii) 於二零零五年九月二十八日，本集團收購西安保德信房地產與西安濱湖房地產全部股權，總代價人民幣436,214,000元。兩者均為物業發展公司。

所收購淨資產和負商譽的詳情如下：

收購代價：	
總收購代價	436,214
購入淨負債的公平值 — 列示如下	458,148
負商譽(附註23)	(21,934)

收購產生的資產和負債如下：

	公平值	被收購者的 賬面值
土地使用權(附註6)	468,950	436,214
遞延稅項負債(附註22)	(10,802)	—
購入淨資產	458,148	436,214
收購代價以現金支付		250,000
所收購附屬公司的現金及現金等價物		—
收購時的現金流出		250,000

36. 重大關連方交易

本集團過往由李思廉先生和張力先生(同為中華人民共和國公民)控制，分別擁有48.44%及48.44%本公司股份，其餘3.12%股份由另外三位個別人士持有。隨著本公司股份於二零零五年七月十四日掛牌上市及於二零零五年八月八日行使超額配權，李思廉先生和張力先生所持股權分別為35.02%以及35.02%。

以下是曾與關連方進行之交易：

i) 承擔及或然項目

李思廉和張力就銀行貸款提供之擔保詳載於上文附註20。

ii) 所獲取經濟利益

於二零零五年六月二十七日，本集團與李思廉及張力根據所簽署協議，將二人投資之四家公司中享有之恒盛房地產，鼎盛房地產，興盛房地產三家公司所佔之25%權益和在北京地源達房地產所佔有之27%經濟利益撥歸本集團，本集團已償還及將償還李思廉及張力就對該等公司所作投資分別約人民幣10,813,000元及人民幣37,648,000元。

iii) 提供酒家服務

	二零零五年	二零零四年
廣州富力宮酒家有限公司	7,268	8,000

iv) 租賃房地產

	二零零五年	二零零四年
北京富盛利投資諮詢有限公司	7,475	—

36. 重大關連方交易 (續)

v) 主要管理人員酬金

	二零零五年	二零零四年
薪酬及福利	8,814	3,535

vi) 關連方結餘

於二零零五年十二月三十一日，本集團與關連方的重大非交易性結餘如下：

	二零零五年	二零零四年
應收：		
北京富盛利投資諮詢有限公司	1,025	—
李思廉及張力	—	18,000
金鼎房地產	—	32,922
廣東越富環保科技有限公司	—	4,120
	1,025	55,042
應付：		
廣州富力宮酒家有限公司	—	1,000
上海新宇鐘錶股份有限公司(*)	—	20,000
遼寧三翔貿易有限公司(*)	—	8,000
李思廉及張力	37,648	—
	37,648	29,000

(*) 該等公司為本集團的少數股東

截至二零零五年
十二月三十一日
止年度之最高
未償還款項

應付：	
李思廉及張力	48,461

37. 結算日後事項

- (i) 根據本公司與一第三方於二零零五年十二月十四日訂立之協議，本公司收購廣州市金鼎房地產開發有限公司(「金鼎房地產」)餘下50%股權，主要為收購一項物業開發項目商業部分所有經營業績，總代價為人民幣390,000,000元。該等物業之商業部分之控制權於二零零六年一月轉讓予本公司。於二零零六年完成收購後，金鼎房地產成為本集團之全資附屬公司。
- (ii) 根據北京富力城房地產有限公司、富力(北京)地產開發有限公司與三個第三方於二零零五年十二月二十九日訂立之協議，本集團以總代價人民幣780,000,000元收購北京鴻高置業發展有限公司所有股權。該公司主要經營物業開發業務。收購仍在進行，於二零零五年十二月三十一日，北京鴻高置業發展有限公司的控制權尚未轉讓予本集團。收購完成後，北京鴻高置業發展有限公司於二零零六年成為本集團的全資附屬公司。
- (iii) 根據於二零零六年一月十三日訂立之協議，富力(北京)地產開發有限公司收購北京龍熙順景房地產開發有限公司75%權益，總代價為人民幣528,380,000元，主要為接管一項物業開發項目的全部權益。收購完成後，北京龍熙順景房地產開發有限公司於二零零六年成為本集團的全資附屬公司。