

# 綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

資產	附註	於十二月三十一日	
		二零零六年	二零零五年
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	6	<b>8,098,580</b>	2,677,801
待發展物業		<b>1,960,679</b>	1,879,149
物業、機器及設備	7	<b>1,311,101</b>	90,409
投資物業	8	<b>926,153</b>	293,000
無形資產	9	<b>50,620</b>	17,940
共同控制實體權益	11	—	372,510
遞延所得稅資產	22	<b>201,187</b>	50,811
可供出售財務資產	12	<b>144,762</b>	85,369
貿易及其他應收款	13	<b>181,530</b>	308,173
		<b>12,874,612</b>	5,775,162
<b>流動資產</b>			
發展中物業	14	<b>5,877,845</b>	5,237,612
已落成待售物業		<b>1,788,546</b>	988,403
土地使用權	6	<b>2,579,891</b>	2,173,985
貿易及其他應收款	13	<b>1,023,225</b>	504,560
預付稅款	21	<b>438,302</b>	403,968
受限制現金	16	<b>602,412</b>	614,249
現金及現金等價物	15	<b>1,415,926</b>	1,578,857
		<b>13,726,147</b>	11,501,634
<b>總資產</b>		<b>26,600,759</b>	17,276,796
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本	17	<b>805,592</b>	763,292
其他儲備	18	<b>4,092,217</b>	2,465,610
保留盈利			
— 擬派末期股息	30	<b>644,473</b>	503,773
— 其他		<b>2,704,370</b>	1,536,064
		<b>8,246,652</b>	5,268,739
<b>少數股東權益</b>		<b>280,848</b>	40,173
<b>總權益</b>		<b>8,527,500</b>	5,308,912

## 綜合資產負債表(續)

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

負債	附註	於十二月三十一日	
		二零零六年	二零零五年
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款	20	<b>4,508,000</b>	1,770,000
長期應付款		—	86,214
遞延所得稅負債	22	<b>479,258</b>	397,719
		<b>4,987,258</b>	2,253,933
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	19	<b>4,405,072</b>	3,506,464
出售物業已收按金		<b>4,250,725</b>	4,089,236
當期所得稅負債		<b>1,022,470</b>	613,251
短期銀行貸款	20	<b>1,914,734</b>	835,000
長期銀行貸款當期部分	20	<b>1,493,000</b>	670,000
		<b>13,086,001</b>	9,713,951
<b>總負債</b>		<b>18,073,259</b>	11,967,884
<b>總權益及負債</b>		<b>26,600,759</b>	17,276,796
<b>流動資產淨值</b>		<b>640,146</b>	1,787,683
<b>總資產減流動負債</b>		<b>13,514,758</b>	7,562,845

李思廉  
董事

張力  
董事

第81至145頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

# 資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

資產	附註	於十二月三十一日	
		二零零六年	二零零五年
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	6	<b>1,079,911</b>	781,940
待發展物業		<b>417,768</b>	529,731
物業、機器及設備	7	<b>43,303</b>	42,903
投資物業	8	<b>189,295</b>	—
無形資產	9	<b>1,413</b>	1,573
附屬公司投資	10	<b>5,469,150</b>	3,776,629
共同控制實體權益	11	—	4,000
遞延所得稅資產	22	<b>50,191</b>	1,350
可供出售財務資產	12	<b>144,762</b>	85,369
貿易及其他應收款	13	<b>39,468</b>	29,125
		<b>7,435,261</b>	5,252,620
<b>流動資產</b>			
發展中物業	14	<b>1,118,951</b>	1,381,458
已落成待售物業		<b>639,263</b>	427,192
土地使用權	6	<b>442,191</b>	584,160
貿易及其他應收款	13	<b>4,518,194</b>	572,949
預付稅款	21	<b>99,047</b>	73,464
受限制現金	16	<b>387,748</b>	323,792
現金及現金等價物	15	<b>513,716</b>	697,773
		<b>7,719,110</b>	4,060,788
<b>總資產</b>		<b>15,154,371</b>	9,313,408
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	17	<b>805,592</b>	763,292
其他儲備	18	<b>4,092,217</b>	2,465,610
保留盈利			
— 擬派末期股息	30	<b>644,473</b>	503,773
— 其他		<b>283,764</b>	337,213
<b>總權益</b>		<b>5,826,046</b>	4,069,888

## 資產負債表(續)

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

負債	附註	於十二月三十一日	
		二零零六年	二零零五年
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款	20	<b>1,958,000</b>	1,370,000
遞延所得稅負債	22	<b>96,273</b>	6,133
		<b>2,054,273</b>	1,376,133
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	19	<b>4,463,349</b>	2,133,098
出售物業已收按金		<b>1,081,325</b>	777,880
當期所得稅負債		<b>331,378</b>	86,409
短期銀行貸款	20	<b>500,000</b>	600,000
長期銀行貸款當期部分	20	<b>898,000</b>	270,000
		<b>7,274,052</b>	3,867,387
<b>總負債</b>		<b>9,328,325</b>	5,243,520
<b>總權益及負債</b>		<b>15,154,371</b>	9,313,408
<b>流動資產淨值</b>		<b>445,058</b>	193,401
<b>總資產減流動負債</b>		<b>7,880,319</b>	5,446,021

李思廉  
董事

張力  
董事

第81至145頁的附註為財務報表的整體部分。

# 綜合損益表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零六年	二零零五年
營業額	5	<b>10,186,765</b>	5,855,764
銷售成本		<b>(6,940,418)</b>	(4,316,978)
<b>毛利</b>		<b>3,246,347</b>	1,538,786
其他收益	23	<b>381,969</b>	195,261
銷售及行政開支		<b>(430,620)</b>	(360,486)
其他營銷開支		<b>(15,636)</b>	(22,266)
<b>經營溢利</b>		<b>3,182,060</b>	1,351,295
融資成本	26	<b>(49,741)</b>	(39,467)
應佔共同控制實體盈利		—	309,073
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>3,132,319</b>	1,620,901
所得稅	27	<b>(987,235)</b>	(355,217)
<b>年度盈利</b>		<b>2,145,084</b>	1,265,684
<b>應佔：</b>			
本公司權益持有人		<b>2,135,016</b>	1,263,778
少數股東權益		<b>10,068</b>	1,906
		<b>2,145,084</b>	1,265,684
			經重列
本公司權益持有人應佔盈利的每股基本 及攤薄盈利(以每股人民幣計)	29	<b>0.6899</b>	0.4870
股息	30	<b>966,710</b>	503,773
每股股息(以每股人民幣計)		<b>0.3000</b>	0.1650

李思廉  
董事

張力  
董事

第81至145頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

# 綜合權益變動表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

附註	本公司權益持有人應佔				少數股東	
	股本	其他儲備	保留盈利	總額	權益	總權益
二零零五年一月一日結餘	551,777	267,542	1,288,810	2,108,129	53,535	2,161,664
公平值虧損，扣除稅項：						
— 可供出售財務資產	—	(2,744)	—	(2,744)	—	(2,744)
發行股本	211,515	—	—	211,515	—	211,515
股份溢價	—	2,068,061	—	2,068,061	—	2,068,061
轉撥自保留盈利	—	132,751	(132,751)	—	—	—
收購附屬公司	—	—	—	—	1,887	1,887
少數股東注資	—	—	—	—	10,315	10,315
出售附屬公司使少數股東權益減少	—	—	—	—	(5,440)	(5,440)
收購附屬公司新增權益使少數股東權益減少	—	—	—	—	(22,030)	(22,030)
年度盈利	—	—	1,263,778	1,263,778	1,906	1,265,684
二零零四年股息	—	—	(380,000)	(380,000)	—	(380,000)
<b>二零零五年</b>						
十二月三十一日結餘	763,292	2,465,610	2,039,837	5,268,739	40,173	5,308,912
<b>二零零六年</b>						
一月一日結餘	763,292	2,465,610	2,039,837	5,268,739	40,173	5,308,912
公平值盈利，扣除稅項：						
— 可供出售財務資產	—	58,043	—	58,043	—	58,043
發行股本	17	42,300	—	42,300	—	42,300
股份溢價	17	—	1,568,564	1,568,564	—	1,568,564
收購附屬公司	—	—	—	—	230,107	230,107
年度盈利	—	—	2,135,016	2,135,016	10,068	2,145,084
二零零五年股息及二零零六年中期股息	30	—	(826,010)	(826,010)	—	(826,010)
少數股東注資	—	—	—	—	500	500
<b>二零零六年</b>						
十二月三十一日結餘	805,592	4,092,217	3,348,843	8,246,652	280,848	8,527,500

第81至145頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

# 綜合現金流量表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零六年	二零零五年
<b>營運活動的現金流量</b>			
營運使用的現金	31	<b>(2,286,844)</b>	(455,775)
已付利息	26	<b>(323,214)</b>	(189,707)
已付中國所得稅		<b>(842,579)</b>	(99,404)
營運活動使用淨現金		<b>(3,452,637)</b>	(744,886)
<b>投資活動的現金流量</b>			
收購附屬公司，扣除購入的現金	35	<b>(1,564,425)</b>	(256,000)
增購附屬公司權益		—	(4,000)
出售附屬公司，扣除出售的現金		—	3,595
購入物業、機器及設備	7	<b>(580,638)</b>	(32,779)
出售物業、機器及設備所得款	31	<b>7,042</b>	11,460
購入無形資產	9	—	(1,600)
應收長期貸款減少		—	150,000
已收利息	23	<b>39,287</b>	20,200
投資活動所用淨現金		<b>(2,098,734)</b>	(109,124)
<b>融資活動的現金流量</b>			
發行H股所得款	17	<b>1,610,864</b>	2,279,576
借貸所得款		<b>6,300,734</b>	2,085,000
償還貸款		<b>(1,660,000)</b>	(2,234,000)
股東結餘變動	36	<b>(37,648)</b>	7,187
少數股東投入資本		<b>500</b>	10,315
向本公司股東支付股息	30	<b>(826,010)</b>	(380,000)
融資活動產生淨現金		<b>5,388,440</b>	1,768,078
<b>現金及現金等價物淨(減少)／增加</b>		<b>(162,931)</b>	914,068
年初現金及現金等價物	15	<b>1,578,857</b>	664,789
年終現金及現金等價物	15	<b>1,415,926</b>	1,578,857

第81至145頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

# 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 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，本公司籍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，郵政編碼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。本公司將股份分拆及進行配售，詳情於附註17列示。

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二零零七年三月二十二日批准刊發。

## 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(「香港財務準則」)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、財務資產、財務負債及投資物業的重估按公平值列賬而作出修訂。

編製符合香港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集團的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)

#### (a) 在二零零六年生效並與本集團營運有關的準則和修訂

香港會計準則39及香港財務準則4-「財務擔保合約」(「修訂」)，在二零零六年一月一日或之後開始的會計期間生效。在以前年度，本集團或本公司提供的財務擔保只是作為或有負債進行披露，沒有對其預提減值準備，除非本集團或本公司極有可能為此等擔保承擔付款責任。由於採用了修訂後的香港會計準則39和香港財務準則4「財務擔保合約」(修訂)，財務擔保在香港會計準則39「金融工具：確認與計量」下被認定為財務負債，並且最初以公平值計量，此後以以下兩者的較高者計量，(i)最初確認值減去累計攤銷額，(ii)減值準備數額。如果有減值準備的話，減值準備應該根據香港會計準則37「減值準備，或有負債和或有資產」來確認。本集團董事認為，該類擔保合約在生效日的公平值較小。

#### (b) 在二零零六年生效但與本集團營運無關的準則、修訂和詮釋

以下準則、修訂和詮釋必須在二零零六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：

- 香港會計準則19修訂－精算盈虧、集體界訂福利計劃及披露；
- 香港會計準則21修訂－對國外經營的投資淨額；
- 香港會計準則39修訂－預測內部交易的現金流量對沖會計處理；
- 香港會計準則39修訂－公平值期權；
- 香港財務準則6－礦產資源的開採和評估；
- 香港財務準則1修訂－首次採納香港財務報告準則及香港財務準則6修訂－礦產資源的開採和評估；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋4－釐定一項安排是否包含租賃；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋5－對拆卸、復原及環境復修基金權益的權利；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋6－參予特殊市場－電氣及電子設備廢料－產生的負債。

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### (c) 有關仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂和詮釋

以下為已公佈準則、修訂和詮釋，本集團並無提早採納，故此必須在二零零六年五月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納：

- 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」，由二零零六年五月一日或之後開始的會計期間生效。香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋8規定凡涉及發行權益工具的交易—當中所收取的可識別代價低於所發行權益工具的公平值—必須確定其是否屬於香港財務準則2的範圍內。本集團將由二零零七年一月一日起應用香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋8，但預期不會對本集團的綜合財務報表有任何影響；
- 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」，由二零零六年十一月一日或之後開始的會計期間生效。香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋10禁止在中期期間確認按成本值列賬的商譽、權益工具的投資和財務資產投資的減值虧損，在之後的結算日撥回。本集團將由二零零七年一月一日起應用香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋10，但預期不會對本集團的綜合財務報表有任何影響；
- 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」的補充修訂，由二零零七年一月一日或之後開始的會計期間生效。本集團經評估香港財務準則7及香港會計準則1修訂的影響後認為，須增加的額外披露主要是對市場風險的敏感度分析以及香港會計準則1修訂中所要求的對資本的披露。本集團將由二零零七年一月一日起年度應用香港財務準則7及會計準則1修訂；及
- 香港財務準則8—「營運分部」，由二零零九年一月一日或之後開始的會計期間生效。香港財務準則8取代香港會計準則14有關識別分部及申報風險及回報分析的規定。各個項目須按用於對外報告的會計政策申報入帳。根據香港財務準則8，分部為公司的組成部分，由公司的主要營運決策人定期檢討。各項目根據內部申報程度申報。本集團將由二零零九年一月一日起應用香港財務準則8，但預期不會對本集團的綜合財務報表披露有重大影響。

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### (d) 有關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，本集團必須在二零零六年五月一日或之後開始的會計期間採納，但此等詮釋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—「應用香港會計準則29「嚴重通脹經濟中的財務報告」下的重列法」，由二零零六年三月一日起生效。香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋7提供了指引，說明若實體在某報告期間內確定其功能貨幣處於嚴重通脹的經濟中，而有關經濟體系在上一期間並無出現嚴重通脹，應如何應用香港會計準則29的規定。由於集團並無任何實體擁有處於嚴重通脹經濟體系的貨幣作為其功能貨幣，故此香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋7與本集團的營運無關；
- 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」，由二零零六年六月一日或之後開始的會計期間生效。香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋9規定當實體首次成為主合約的一方，必須評估該勘入式衍生工具是否需要與該主合約分開處理，並記賬為衍生工具。此項準則禁止進行後期評估，但假如合約條款有變導致大幅度修改了合約原有的現金流量，則可在有需要時進行重估。由於沒有集團實體更改了其合約條款，故此香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋9與本集團的營運無關；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋12—「服務特許權協議」，由二零零八年一月一日或之後開始的會計期間生效。該詮釋對參予服務特許權協議的公司適用，並提供了對公共對私有服務特許權協議的經營的會計指引。由於沒有集團實體參與服務特許權協議，香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋12與本集團的營運無關。

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 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的所有實體，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。

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(附註2.8)。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。

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(附註2.9)。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。

#### (c) 少數股東交易

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

### 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在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匯率換算為功能貨幣。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匯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）。已更換零件的帳面值已被剔除入賬。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於損益表支銷。

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2.9）。

出售盈餘按所得款與帳面值的差額釐定，並在損益表內的其他（虧損）／收益－淨額中確認。

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.6 在建資產

在建資產以歷史成本減減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。於完成後，有關資產轉撥至物業、機器及設備項下的樓宇或轉撥至投資物業。

在建資產不作折舊。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回數額，則資產的賬面值將實時減至其可收回數額(附註2.9)。

### 2.7 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。

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有關未來租賃的租金收入的假設。

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內的其他收益／(虧損)－淨額中確認列賬。

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.7 投資物業 (續)

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。

根據香港會計準則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，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。

### 2.8 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的淨可識辨資產公平值的數額。收購附屬公司的商譽包括在無形資產內。分開確認的商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不會撥回。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。此項分配是對預期可從商譽產生的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位的組別而作出的。

### 2.9 附屬公司及非財務資產的減值

沒有確定使用年期或尚未可供使用之資產無需攤銷，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間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.10 財務資產

本集團將其財務資產分類為以下類別：貸款及應收款，以及可供出售財務資產。分類視乎購入財務資產之目的。管理層在初始確認時釐定財務資產的分類。

#### (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。此等項目包括在流動資產內，但若到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款列在資產負債表中貿易及其他應收款內(附註13)。

#### (b) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具。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。

定期購入及出售的財務資產在交易日確認－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，其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，財務資產即終止確認。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。分類為可供出售的非貨幣性證券的公平值變動在權益中確認。當分類為可供出售的投資售出或減值時，累計公平值調整列入損益表內作為投資的盈虧。

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.10 財務資產 (續)

#### (b) 可供出售財務資產 (續)

有報價之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、貼現現金流量分析法和期權定價模式，充份利用市場數據而儘量少依賴實體特有的數據。

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，證券公平值若大幅度或長期跌至低於其成本值，會被視為證券已經顯示減值。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。

### 2.11 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。開工後，待開發物業結轉為發展中物業。竣工後，物業結轉為已落成待售物業。

### 2.12 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)

### 2.13 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款初步以公平值確認，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。債務人之重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款(逾期超過30天以上)，均被視為是貿易應收款已減值的跡象。撥備金額為資產之賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在損益表內的銷售和推廣成本中確認。如一項貿易應收款無法收回，其會與貿易應收款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益表中的銷售和推廣成本內。

### 2.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及銀行通知存款。

### 2.15 股本

普通股被列為權益。

直接歸屬於發行新股的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

### 2.16 貸款

貸款初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。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。

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. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.17 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。

### 2.18 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。界定供款計劃是一項本集團向一個獨立實體支付供款的退休計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有僱員就其在當期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定責任支付進一步供款。

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.19 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；有可能需要資源流出以償付責任；金額已被可靠估計。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。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任的開支的現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

### 2.20 收益確認

收益指本集團在通常活動過程中出售物業的已收或應收代價的公平值。收益在扣除折扣以及對銷集團內部銷售後列帳。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團便會將收益確認。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收益的數額不被視為能夠可靠計量。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

#### (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)

### 2.20 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實際利率貼現值，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利用原實際利率確認。

#### (d) 股息收入

股息收入在收取款項的權利確定時確認。

### 2.21 租賃 (作為經營租賃的承租人)

當租賃擁有權的重大部分風險和回報由出租人保留，分類為經營租賃。

#### (i) 本集團為承租人 (土地使用權經營租賃除外)

根據經營租賃支付的款項 (扣除收到出租人的任何激勵) 於租賃期內以直線法在綜合損益表中支銷。

#### (ii) 本集團為土地使用權經營租賃下的承租人

本集團就獲取發展物業的土地使用權的經營租賃需預先支付所有款項。該等土地使用權的成本以資產入帳，並在租賃期內攤銷。興建物業期內的攤銷款項，資本化為發展中物業及在建資產的成本。開始物業工程前及於完成物業工程後期間的攤銷，在綜合損益表列為開支。尚未攤銷土地使用權成本於有關物業出售后確認為銷售成本或於有關物業完成後轉撥至投資物業成本 (附註2.7)。

### 2.22 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。

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.23 財務擔保合約

財務擔保合約為規定發行人(「擔保人」)須支付特定款項以償付該財務擔保合約的受益人(「持有人」)因指定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而產生的虧損。

財務擔保合約初步按其公平值確認，之後按以下較高者確認：(i)初步確認的金額減累計攤銷；(ii)擔保人於資產負債表日須為財務擔保合約支付的金額。

## 3. 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：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。

本集團業務的地區分散化，降低了該市場風險。

#### (b) 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現金及現金等價物、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。

### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### (c) 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，或透過充足的信貸額度為建設項目提供資金。

##### (d) 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銀行貸款。執行可變動利率發行的貸款令本集團承受現金流量利率風險。執行固定利率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。

本集團密切關注利率趨勢及對本集團利率風險的影響。本集團目前並無運用任何利率掉期安排，一旦有此需要，將考慮對沖利率風險。

#### 3.2 公平值估計

沒有在活躍市場買賣的財務資產及財務負債的公平值利用估值技術釐定。本集團利用多種方法(例如利用類似財務資產及財務負債的市場報價或估計貼現現金流量)，並根據每個結算日當時的市場情況作出假設。

貿易應收款和應付款的帳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 關鍵會計估算及判斷

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對未來事件的合理預測。

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。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。

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。

#### 4 關鍵會計估算及判斷(續)

##### (c) 投資物業公平值的估算

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。

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) 可供出售財務資產公平值之估計

本集團可供出售財務資產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 關鍵會計估算及判斷(續)

##### (e) 物業、機器及設備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。該等計算及估值規定須採用判斷及估計。

#### 5. 營業額及分部資料

本集團主要經營物業發展及物業投資。本集團在中國經營，主要在廣州，北京及天津銷售物業。營業額即銷售物業之營業額及租賃收入。

由於本集團的營業額及業績主要來自物業發展，因此並無呈列業務分類的分部資料。

營業額	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年	二零零五年
物業銷售	<b>10,108,107</b>	5,812,379
租賃收入	<b>78,658</b>	43,385
	<b>10,186,765</b>	5,855,764

分地區營業額	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年	二零零五年
廣州	<b>5,164,123</b>	2,717,467
北京	<b>4,185,987</b>	3,138,297
天津	<b>836,655</b>	—
	<b>10,186,765</b>	5,855,764

營業額以物業所屬地區作分配。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 5. 營業額及分部資料(續)

總資產	於十二月三十一日	
	二零零六年	二零零五年
廣州	<b>12,854,421</b>	7,948,802
北京	<b>8,328,132</b>	6,906,458
天津	<b>3,103,796</b>	1,308,615
重慶	<b>1,423,394</b>	130,318
西安	<b>765,609</b>	602,116
其他	<b>125,407</b>	7,977
	<b>26,600,759</b>	16,904,286
共同控制實體	—	372,510
	<b>26,600,759</b>	17,276,796

資產以資產所屬地區作分配。

資本性支出	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年	二零零五年
廣州	<b>700,643</b>	675,060
北京	<b>15,458</b>	171,857
天津	<b>33,301</b>	400
重慶	<b>3,924</b>	—
其他	<b>3,126</b>	1,209
	<b>756,452</b>	848,526

資本開支以資產所屬地區作分配。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 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			
	二零零六年		二零零五年	
	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	<b>8,098,580</b>	<b>2,579,891</b>	2,677,801	2,173,985

  

	本集團			
	二零零六年		二零零五年	
	非流動	流動	非流動	流動
期初	<b>2,677,801</b>	<b>2,173,985</b>	1,498,079	1,302,657
增添	<b>5,067,069</b>	<b>83,923</b>	1,657,016	411,430
收購附屬公司(附註35)	<b>1,598,380</b>	<b>13,519</b>	468,950	—
撥作當期部份	<b>(1,231,337)</b>	<b>1,231,337</b>	(932,723)	932,723
撥作銷售成本	—	<b>(860,156)</b>	—	(442,733)
預付營運租賃款項攤銷	<b>(13,333)</b>	<b>(62,717)</b>	(13,521)	(30,092)
	<b>8,098,580</b>	<b>2,579,891</b>	2,677,801	2,173,985

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 6. 土地使用權(續)

	本公司			
	二零零六年		二零零五年	
	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	<b>1,079,911</b>	<b>442,191</b>	781,940	584,160

	本公司			
	二零零六年		二零零五年	
	非流動	流動	非流動	流動
期初	<b>781,940</b>	<b>584,160</b>	377,036	419,078
增添	<b>503,473</b>	<b>33,780</b>	582,348	180,101
撥作當期部份	<b>(202,325)</b>	<b>202,325</b>	(171,697)	171,697
撥作銷售成本	—	<b>(363,191)</b>	—	(175,137)
預付營運租賃款項攤銷	<b>(3,177)</b>	<b>(14,883)</b>	(5,747)	(11,579)
	<b>1,079,911</b>	<b>442,191</b>	781,940	584,160

於二零零六年十二月三十一日，本集團有人民幣4,537,560,000元(二零零五年：人民幣1,309,386,000元)的土地使用權正申請正式的土地使用權證。

於二零零六年十二月三十一日，本公司有人民幣553,964,000元(二零零五年：人民幣338,996,000元)的土地使用權正申請正式的土地使用權證。

於二零零六年，本集團預付營運租賃款項攤銷額包括：於綜合損益表中確認的攤銷支出人民幣22,990,000元(二零零五年：人民幣17,688,000元)，及於物業、機器及設備和發展中物業中資本化的攤銷額人民幣53,060,000元(二零零五年：人民幣25,925,000元)。

於二零零六年，本公司預付營運租賃款項攤銷額包括：於綜合損益表中確認的攤銷支出人民幣6,359,000元(二零零五年：人民幣7,580,000元)，及於發展中物業中資本化的攤銷額人民幣11,701,000元(二零零五年：人民幣9,746,000元)。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 7. 物業、機器及設備

	本集團				合計
	樓宇	傢俱， 裝置 及設備	車輛	在建資產	
<b>於二零零五年一月一日</b>					
成本	48,266	27,002	34,020	2,474	111,762
累計折舊及減值	(6,803)	(10,849)	(9,079)	—	(26,731)
賬面淨值	41,463	16,153	24,941	2,474	85,031
<b>截至二零零五年 十二月三十一日止年度</b>					
期初賬面淨值	41,463	16,153	24,941	2,474	85,031
出售附屬公司	—	(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及31)	(1,034)	(5,631)	(6,770)	—	(13,435)
出售資產減值虧損撥回	—	1,936	—	—	1,936
期終賬面淨值	28,991	21,027	33,305	7,086	90,409
<b>於二零零五年 十二月三十一日</b>					
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
<b>截至二零零六年 十二月三十一日止年度</b>					
期初賬面淨值	28,991	21,027	33,305	7,086	90,409
增添	38	13,280	16,467	550,853	580,638
出售(附註31)	—	(77)	—	(7,086)	(7,163)
折舊(附註24及31)	(1,051)	(7,585)	(9,289)	—	(17,925)
收購附屬公司(附註35)	—	76	310	—	386
撥自發展中物業	—	—	—	664,756	664,756
期終賬面淨值	27,978	26,721	40,793	1,215,609	1,311,101
<b>於二零零六年 十二月三十一日</b>					
成本	33,304	44,311	65,701	1,215,609	1,358,925
累計折舊	(5,326)	(17,590)	(24,908)	—	(47,824)
賬面淨值	27,978	26,721	40,793	1,215,609	1,311,101

銀行貸款以本集團的價值人民幣719,229,000(二零零五年：零)的樓宇及在建資產作為抵押(附註20)。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 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	在建資產	
<b>於二零零五年一月一日</b>					
成本	43,153	10,852	18,796	—	72,801
累計折舊及減值	(6,803)	(7,583)	(5,270)	—	(19,656)
賬面淨值	36,350	3,269	13,526	—	53,145
<b>截至二零零五年 十二月三十一日止年度</b>					
期初賬面淨值	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
期終賬面淨值	24,034	4,922	13,947	—	42,903
<b>於二零零五年 十二月三十一日</b>					
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
<b>截至二零零六年 十二月三十一日止年度</b>					
期初賬面淨值	24,034	4,922	13,947	—	42,903
增添	—	1,693	5,181	—	6,874
折舊	(888)	(1,665)	(3,921)	—	(6,474)
期終賬面淨值	23,146	4,950	15,207	—	43,303
<b>於二零零六年 十二月三十一日</b>					
成本	28,152	10,841	27,894	—	66,887
累計折舊	(5,006)	(5,891)	(12,687)	—	(23,584)
賬面淨值	23,146	4,950	15,207	—	43,303

銀行貸款以本公司的價值人民幣22,182,000元(二零零五年：零)的樓宇作為抵押(附註20)。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 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	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
銷售及行政開支	<b>16,758</b>	12,552	<b>6,474</b>	6,200
其他經營開支	<b>1,167</b>	883	—	—
	<b>17,925</b>	13,435	<b>6,474</b>	6,200

### 8. 投資物業

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
年初	<b>293,000</b>	—	—	—
收購附屬公司(附註35)	<b>259,576</b>	—	—	—
轉撥自己落成待售物業	<b>142,974</b>	149,391	<b>83,871</b>	—
公平值收益(計入其他收益) (附註23及31)	<b>230,603</b>	143,609	<b>105,424</b>	—
年終	<b>926,153</b>	293,000	<b>189,295</b>	—

投資物業於二零零六年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師廣東衡信評估諮詢有限公司重估。估值以貼現現金流量預測法釐定。

本年度本集團投資物業總租賃收入合計為人民幣50,676,000元(二零零五年：人民幣16,528,000元)。

本集團根據經營租賃出租其投資物業的租賃年期為一年或以上。

本集團於投資物業所佔權益按賬面值之分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
在香港以外的中國境內持有 為期40至70年之租賃	<b>54,519</b>	7,683	<b>17,220</b>	—

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 9. 無形資產

	本集團			本公司
	商譽	軟件	合計	軟件
<b>於二零零五年一月一日</b>				
成本	11,463	—	11,463	—
累計攤銷及減值	(2,983)	—	(2,983)	—
賬面淨值	8,480	—	8,480	—
<b>截至二零零五年</b>				
十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	8,480	—	8,480	—
增添	—	1,600	1,600	1,600
收購附屬公司	7,887	—	7,887	—
攤銷費用	—	(27)	(27)	(27)
期終賬面淨值	16,367	1,573	17,940	1,573
<b>於二零零五年十二月三十一日</b>				
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
<b>截至二零零六年</b>				
十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	16,367	1,573	17,940	1,573
收購附屬公司(附註35)	32,840	—	32,840	—
攤銷費用	—	(160)	(160)	(160)
期終賬面淨值	49,207	1,413	50,620	1,413
<b>於二零零六年十二月三十一日</b>				
成本	52,190	1,600	53,790	1,600
累計攤銷及減值	(2,983)	(187)	(3,170)	(187)
賬面淨值	49,207	1,413	50,620	1,413

攤銷費用人民幣160,000元(二零零五年：人民幣27,000元)已計入損益表的銷售及行政開支。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 10. 附屬公司投資

	本公司	
	二零零六年	二零零五年
投資，按成本：		
非上市股份	5,469,150	3,776,629

以下為於二零零六年十二月三十一日主要附屬公司的名單：

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
廣州市金鼎房地產發展 有限公司(「金鼎房地產」)	一九九四年 八月三十一日	有限責任公司	人民幣 8,000,000元	90%	10%	中國物業開發
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
廣州富力興盛置業發展有限公司	二零零四年 一月九日	中外合資經營 有限責任公司	6,500,000美元	75%	25%	中國辦公樓 開發及投資
廣州富力恆盛置業發展有限公司	二零零四年 一月九日	中外合資經營 有限責任公司	6,500,000美元	75%	25%	中國酒店建築 開發及投資

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 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	
附屬公司－於中國註冊成立：						
廣州富力鼎盛置業發展有限公司	二零零四年 一月九日	中外合資經營 有限責任公司	6,500,000美元	75%	25%	中國酒店建築 開發及投資
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
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	100%	—	中國物業開發
中山富力城房地產開發有限公司	二零零六年 一月二十三日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州中嘉房地產開發有限公司	二零零六年 三月十三日	有限責任公司	人民幣 10,000,000元	90%	5%	中國物業開發
廣州市花都富力房地產開發 有限公司	二零零六年 六月三十日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	90%	10%	中國物業開發

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 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	
附屬公司－於中國註冊成立：						
廣州永富房地產開發有限公司	二零零六年 十二月十九日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	95%	5%	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
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
廣州恆富擔保有限公司	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
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
富力地產集團有限公司	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

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 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	
附屬公司－於中國註冊成立：						
深圳奔望實業發展 有限公司	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
廣州富力裝飾工程有限公司	二零零六年 四月二十七日	有限責任公司	人民幣 10,000,000元	90%	10%	中國裝飾工程
廣州富力百貨商貿有限公司	二零零六年 八月二十四日	有限責任公司	人民幣 10,000,000元	90%	10%	中國零售貿易
北京富力城房地產開發有限公司	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	95.98%	4.02%	中國物業開發
富力(北京)地產開發有限公司	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
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
北京地源達房地產開發有限公司	二零零二年 二月七日	中外合資經營 有限責任公司	5,000,000美元	—	100%	中國物業開發
北京鴻高置業發展有限公司 (「北京鴻高」)	一九九九年 六月八日	有限責任公司	人民幣 60,000,000元	—	100%	中國物業開發
北京龍熙順景房地產開發 有限公司(「龍熙順景」)	二零零一年 八月二十日	有限責任公司	人民幣 29,000,000元	—	75%	中國物業開發
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

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 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	
附屬公司－於中國註冊成立：						
北京恆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
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
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 604,280,000元	98.35%	1.65%	中國物業開發
天津鴻富房地產開發有限公司 (「天津鴻富」)	二零零六年 六月三十日	有限責任公司	人民幣 300,000,000元	—	60%	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 502,507,000元	80.1%	19.9%	中國物業開發

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 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	
附屬公司－於中國註冊成立：						
西安保德信房地產開發有限公司	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	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
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
海南陵水富力灣開發有限公司	二零零六年 十一月二十三日	有限責任公司	人民幣 10,000,000元	100%	—	中國物業開發
湖南富力房地產開發有限公司	二零零六年 七月十二日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	90%	10%	中國物業開發
附屬公司－於中國香港成立：						
富力地產(香港)有限公司	二零零五年 八月二十五日	有限責任公司	港幣10,000元	100%	—	中國香港 投資控股
浩銳企業有限公司	一九九七年 五月三十日	有限責任公司	港幣100,000元	—	100%	中國香港 投資控股
易通國際有限公司	一九九二年 六月三十日	有限責任公司	港幣10,000元	—	100%	中國香港 投資控股

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 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	
附屬公司—於英屬處女群島成立：						
富力地產(BVI)有限公司	二零零六年 三月三十一日	有限責任公司	1美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股
逸榮國際有限公司	二零零五年 三月八月	有限責任公司	2美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股
智建國際有限公司	二零零三年 十一月六日	有限責任公司	2美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股
東環實業有限公司	二零零三年 八月八日	有限責任公司	2美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股
聯城有限公司	二零零三年 十一月六日	有限責任公司	2美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股
銀星資源發展有限公司	二零零六年 三月九日	有限責任公司	50,000美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股
軒景投資有限公司	二零零六年 三月二十一日	有限責任公司	1美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股
安弘投資有限公司	二零零六年 三月二十一日	有限責任公司	1美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股
佳城投資有限公司	二零零六年 四月三日	有限責任公司	1美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股
盛景投資有限公司	二零零六年 四月三日	有限責任公司	1美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股
益成投資有限公司	二零零六年 九月一日	有限責任公司	1美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股

# 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 11. 共同控制實體權益

於二零零五年十二月三十一日，本集團擁有共同控制實體金鼎房地產的50%權益。該公司於中國註冊成立，經營物業開發業務。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二零零五年綜合損益表。

於二零零六年一月一日，本集團收購金鼎房地產餘下的50%股權，主要原因為將一商用物業開發項目的權益全部收購。總代價為人民幣390,000,000元。收購完成後，金鼎房地產於二零零六年成為本集團全資附屬公司(附註35(ii))。

	本集團	
	二零零六年	二零零五年
年初	372,510	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
收購金鼎房地產餘下股權(附註35(ii))	(372,510)	—
年終	—	372,510

  

	本公司	
	二零零六年	二零零五年
共同控制實體權益	—	4,000

## 12. 可供出售財務資產

	本集團及本公司	
	二零零六年	二零零五年
年初	85,369	89,463
轉撥入權益之公平值收益／(虧損)	59,393	(4,094)
年終	144,762	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。

未上市證券的公平值是基於同行業一攬子公司的平均市場價值與淨資產的比率確定。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 13. 貿易及其他應收款

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
貿易應收款(附註a)	<b>313,026</b>	213,511	<b>203,498</b>	85,440
保證金、預付款及 其他應收款－淨額	<b>915,222</b>	616,449	<b>620,725</b>	147,319
應收附屬公司款項	—	—	<b>3,740,771</b>	377,001
應收關聯公司款項(附註36(viii))	<b>2,000</b>	1,025	<b>2,000</b>	—
減：其他應收款的減值撥備	<b>(25,493)</b>	(18,252)	<b>(9,332)</b>	(7,686)
	<b>1,204,755</b>	812,733	<b>4,557,662</b>	602,074
減：非流動部分	<b>(181,530)</b>	(308,173)	<b>(39,468)</b>	(29,125)
流動部份	<b>1,023,225</b>	504,560	<b>4,518,194</b>	572,949

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。

其他應收款減值撥備的變動如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
年初	<b>18,252</b>	16,415	<b>7,686</b>	7,686
應收款減值撥備(附註24及31)	<b>7,241</b>	3,837	<b>1,646</b>	—
年內列為未能收回的應收款撇銷	—	(2,000)	—	—
年終	<b>25,493</b>	18,252	<b>9,332</b>	7,686

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 13. 貿易及其他應收款(續)

貿易及其他應收款的公平值如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
貿易應收款	<b>309,626</b>	211,374	<b>201,468</b>	83,730
保證金、預付款及其他應收款	<b>881,617</b>	591,870	<b>609,931</b>	138,836
應收附屬公司款項	—	—	<b>3,740,771</b>	377,001
應收關聯公司款項	<b>2,000</b>	1,025	<b>2,000</b>	—
	<b>1,193,243</b>	804,269	<b>4,554,170</b>	599,567

公平值是根據現金流量以貸款利率5.84厘(二零零五年：5.58厘)貼現計算。

- (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九十天內支付餘額。若干寫字樓單位的買家須按買賣協議的條款在十二個月內付款。貿易應收款於二零零六年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
0至90天	<b>242,198</b>	70,632	<b>172,667</b>	61,740
91至180天	<b>3,558</b>	13,981	<b>440</b>	1,494
181至365天	<b>18,885</b>	100,258	<b>5,876</b>	1,090
1年至2年	<b>34,382</b>	15,215	<b>11,513</b>	8,472
超過2年	<b>14,003</b>	13,425	<b>13,002</b>	12,644
	<b>313,026</b>	213,511	<b>203,498</b>	85,440

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。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 14. 發展中物業

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
開發成本	<b>5,686,756</b>	5,142,403	<b>1,053,980</b>	1,330,250
融資成本資本化	<b>191,089</b>	95,209	<b>64,971</b>	51,208
	<b>5,877,845</b>	5,237,612	<b>1,118,951</b>	1,381,458

### 15. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
銀行及庫存現金	<b>1,415,926</b>	1,204,169	<b>513,716</b>	323,085
短期銀行存款	—	374,688	—	374,688
	<b>1,415,926</b>	1,578,857	<b>513,716</b>	697,773

於二零零五年十二月三十一日，短期銀行存款實際利率為3.9厘，該等存款平均到期日為七十五天。於二零零六年十二月三十一日，本集團並無該等存款。

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
結算貨幣：				
人民幣	<b>1,003,705</b>	1,167,671	<b>158,507</b>	303,765
美元	<b>38,550</b>	17,178	—	—
港元	<b>373,671</b>	394,008	<b>355,209</b>	394,008
	<b>1,415,926</b>	1,578,857	<b>513,716</b>	697,773

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。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 16. 受限制現金

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
預售物業建築款保證金(附註(a))	<b>171,865</b>	192,314	<b>116,878</b>	157,692
拆遷賠償金(附註(b))	<b>176,311</b>	173,177	<b>155,313</b>	164,840
應付建築款保證金(附註(c))	<b>20,835</b>	31,037	<b>280</b>	277
附屬公司貸款保證金(附註(d))	<b>114,450</b>	—	<b>114,450</b>	—
客戶按揭貸款保證金(附註(e))	<b>118,951</b>	217,721	<b>827</b>	983
	<b>602,412</b>	614,249	<b>387,748</b>	323,792

附註：

- (a) 根據國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干物業發展公司均須將全部已收預售物業所得的款項存放於指定銀行賬戶內作為相關項目的擔保存款。該存款只可在獲得國有土地資源管理局批准時用以購買建築材料及支付相關項目的建造費用。該等擔保存款會按相關已預售物業竣工階段得以解除。
- (b) 根據國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干房地產開發公司均須將用以支付因拆卸現有物業而要支付予該物業的擁有人及住戶的應付補償金存放於指定銀行賬戶內。該等存款只可按賠償計劃表用以支付補償費。該等保證金只會於相關預售物業竣工後得以解除。
- (c) 根據相關建築合約，本集團旗下若干房地產開發公司須將特定金額的應付建築款項存放於指定銀行賬戶內用作潛在拖欠付款的按金。該等保證金只會於應付建築款項清算後得以解除。
- (d) 根據相關借貸合約，本集團須將一定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作擔保一香港附屬公司貸款的質押金。該等保證金只會於一年內貸款全額償還後得以解除。
- (e) 根據相關合約，本集團旗下若干房地產開發公司須將特定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作潛在客戶拖欠支付銀行按揭貸款的按金。該等保證金只會於按揭貸款全額付清後得以解除。

本集團董事認為，上述受限制現金將於一年之內解除限制。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 17. 股本

	股本數目 (千股)	普通股	股份溢價	合計
於二零零五年一月一日				
— 內資股	551,777	551,777	—	551,777
— 發行H股所得款	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
— 已拆細內資股	1,655,331	—	—	—
— 已拆細H股	634,544	—	—	—
— 配售已拆細H股所得款	169,200	42,300	1,568,564	1,610,864
於二零零六年十二月三十一日	3,222,367	805,592	3,636,625	4,442,217

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。該等新股以每股港元10.8元向公眾配售。

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。該等新股以每股港元10.8元向公眾配售。

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2,279,576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。

二零零六年九月二十八日，每股面值人民幣1元的內資股及H股被分拆為4股每股面值人民幣0.25元的已拆細內資股及已拆細H股。

完成分拆後，本公司的已發行及繳足股本為人民幣763,291,836元，分為3,053,167,344股每股面值人民幣0.25元的股份，包括2,207,108,944股已拆細內資股和846,058,400股已拆細H股。

二零零六年十月三日，新發行169,200,000股每股面值人民幣0.25元的已拆細H股後，本公司的已發行及繳足股本增加至人民幣805,591,836元。該等新股以每股已拆細H股港元9.55元配售予獨立專業機構投資者。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 17. 股本 (續)

本公司來自配售所得款項淨額約為人民幣1,610,864,000元。

完成配售後，本公司的已發行及繳足股本增加至人民幣805,591,836元，分為3,222,367,344股每股面值人民幣0.25元的股份，包括2,207,108,944股已拆細內資股和1,015,258,400股已拆細H股。

### 18. 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
<b>a) 本集團</b>						
二零零五年一月一日結餘	—	—	—	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
<b>二零零五年十二月三十一日</b>						
結餘	2,068,061	—	(2,744)	266,862	133,431	2,465,610
<b>二零零六年一月一日結餘</b>						
股份溢價	1,598,444	—	—	—	—	1,598,444
股份發行成本	—	(29,880)	—	—	—	(29,880)
股份溢價抵銷股份發行成本	(29,880)	29,880	—	—	—	—
可供出售財務資產公平值盈利，						
已扣除稅項	—	—	58,043	—	—	58,043
<b>二零零六年十二月三十一日</b>						
結餘	3,636,625	—	55,299	266,862	133,431	4,092,217

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 18. 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>b) 本公司</b>						
二零零五年一月一日結餘	—	—	—	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
<b>二零零五年十二月三十一日</b>						
<b>結餘</b>	2,068,061	—	(2,744)	266,862	133,431	2,465,610
<b>二零零六年一月一日結餘</b>	2,068,061	—	(2,744)	266,862	133,431	2,465,610
股份溢價	1,598,444	—	—	—	—	1,598,444
股份發行成本	—	(29,880)	—	—	—	(29,880)
股份溢價抵銷股份發行成本	(29,880)	29,880	—	—	—	—
可供出售財務資產公平值						
盈利，已扣除稅項	—	—	58,043	—	—	58,043
<b>二零零五年十二月三十一日</b>						
<b>結餘</b>	3,636,625	—	55,299	266,862	133,431	4,092,217

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。根據二零零六年一月一日或之後生效的中國公司法，本集團的各附屬公司並不再需預留5%的法定公益金。
- (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。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 18. 其他儲備 (續)

(iv) 股息將從本集團可供分配儲備中分派。可供分配儲備相當於按中國公認會計原則(「中國會計準則」)厘定的儲備及按香港財務準則厘定的儲備中的較低者。於二零零六年十二月三十一日，本公司可供分配之儲備按香港財務準則計算約為人民幣9.2億元，為兩地會計準則計算出可供分配儲備之較低者。

(v) 如獲董事批准，股份溢價可用作增加繳足股本。

### 19. 預提費用及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
應付附屬公司款項(附註a)	—	—	<b>2,975,090</b>	848,856
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) (附註36(viii))	<b>2,747</b>	—	—	—
應付股東款項(附註36(viii))	—	37,648	—	9,276
建築應付款(附註b)	<b>2,508,657</b>	1,931,797	<b>783,247</b>	725,485
其他應付款及預提費用	<b>1,893,668</b>	1,071,671	<b>705,012</b>	407,833
	<b>4,405,072</b>	3,506,464	<b>4,463,349</b>	2,133,098

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。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 20. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
短期銀行貸款				
— 有抵押	159,734	—	—	—
— 無抵押	1,755,000	835,000	500,000	600,000
	<b>1,914,734</b>	835,000	<b>500,000</b>	600,000
長期銀行貸款				
— 有抵押	1,164,000	—	1,078,000	—
— 無抵押	4,837,000	2,440,000	1,778,000	1,640,000
	<b>6,001,000</b>	2,440,000	<b>2,856,000</b>	1,640,000
減：長期銀行貸款當期部份	(1,493,000)	(670,000)	(898,000)	(270,000)
	<b>4,508,000</b>	1,770,000	<b>1,958,000</b>	1,370,000

於二零零六年十二月三十一日，總額為人民幣1,323,734,000元的銀行貸款以本集團賬面值人民幣1,263,306,000元的定期存款、物業、機器及設備、發展中物業及已落成待售物業作為抵押(二零零五年：零)。

主要無抵押貸款的擔保詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
擔保人				
本公司	3,934,000	1,035,000	—	—
附屬公司	2,278,000	1,870,000	2,078,000	1,870,000
第三方連同李思廉及張力	30,000	70,000	—	70,000
本公司、附屬公司連同 李思廉及張力	150,000	—	—	—
第三方	—	300,000	—	300,000
	<b>6,392,000</b>	3,275,000	<b>2,078,000</b>	2,240,000

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 20. 銀行貸款(續)

銀行貸款在下列期間到期：

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
一年內	<b>3,407,734</b>	1,505,000	<b>1,398,000</b>	870,000
一至兩年	<b>2,554,000</b>	1,310,000	<b>780,000</b>	910,000
二至五年	<b>1,468,000</b>	460,000	<b>1,178,000</b>	460,000
超過五年	<b>486,000</b>	—	—	—
總貸款	<b>7,915,734</b>	3,275,000	<b>3,356,000</b>	2,240,000

貸款的賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
人民幣	<b>7,815,349</b>	3,275,000	<b>3,356,000</b>	2,240,000
港元	<b>100,385</b>	—	—	—
	<b>7,915,734</b>	3,275,000	<b>3,356,000</b>	2,240,000

貸款按未償還本金以浮動利率計息，結算日的實際利率如下：

	二零零六年	二零零五年
人民幣銀行借貸－浮動利率	<b>5.80%</b>	5.58%
港元銀行借貸－浮動利率	<b>4.61%</b>	—

非流動借貸賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
銀行借貸	<b>4,508,000</b>	1,770,000	<b>4,508,000</b>	1,770,000

公平值是根據現金流量以貸款利率5.84厘(二零零五年：5.58厘)貼現計算。

短期借貸的賬面值與公平值相近。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 21. 預付稅項

預付稅項額如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
預付企業所得稅	<b>206,460</b>	193,696	<b>51,741</b>	38,504
預付土地增值稅	<b>27,483</b>	9,087	<b>7,081</b>	4,023
預付營業稅	<b>202,885</b>	200,327	<b>39,418</b>	30,302
預付其他稅項	<b>1,474</b>	858	<b>807</b>	635
	<b>438,302</b>	403,968	<b>99,047</b>	73,464

### 22. 遞延所得稅

二零零五年及二零零六年並無抵銷任何遞延所得稅資產與負債。

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
遞延稅項資產：				
— 超過12個月後收回遞延稅項資產	<b>27,052</b>	20,422	—	1,350
— 在12個月內收回遞延稅項資產	<b>174,135</b>	30,389	<b>50,191</b>	—
	<b>201,187</b>	50,811	<b>50,191</b>	1,350
遞延稅項負債：				
— 超過12個月後收回遞延稅項負債	<b>(276,062)</b>	(156,398)	<b>(15,364)</b>	—
— 在12個月內收回遞延稅項負債	<b>(203,196)</b>	(241,321)	<b>(80,909)</b>	(6,133)
	<b>(479,258)</b>	(397,719)	<b>(96,273)</b>	(6,133)

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 22. 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅賬的總變動如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
年初	<b>(346,908)</b>	(376,386)	<b>(4,783)</b>	(2,256)
收購附屬公司(附註35)	<b>(180,284)</b>	(10,802)	—	—
出售附屬公司	—	(1,715)	—	—
在權益扣除的稅項	<b>(1,350)</b>	1,350	<b>(1,350)</b>	1,350
在損益表確認(附註27)	<b>250,471</b>	40,645	<b>(39,949)</b>	(3,877)
年終	<b>(278,071)</b>	(346,908)	<b>(46,082)</b>	(4,783)

年內，遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項負債：

	本集團			
	銷售確認 時差	公平值/ 重估盈利	其他	總額
於二零零五年一月一日	9,266	377,102	—	386,368
收購附屬公司	—	14,554	—	14,554
在損益表確認	13,259	(23,758)	7,296	(3,203)
於二零零五年十二月三十一日	22,525	367,898	7,296	397,719
收購附屬公司	—	180,181	103	180,284
在損益表確認	(49,941)	(59,223)	10,419	(98,745)
於二零零六年十二月三十一日	(27,416)	488,856	17,818	479,258

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 22. 遞延所得稅 (續)

	本公司			總額
	銷售確認 時差	公平值/ 重估盈利	其他	
於二零零五年一月一日	2,256	—	—	2,256
在損益表確認	7,506	—	(3,629)	3,877
於二零零五年十二月三十一日	9,762	—	(3,629)	6,133
在損益表確認	50,283	34,790	5,067	90,140
於二零零六年十二月三十一日	60,045	34,790	1,438	96,273

遞延稅項資產：

	本集團			總額
	預提費用	可抵稅的稅損	其他	
於二零零五年一月一日	—	9,982	—	9,982
收購附屬公司	—	—	3,752	3,752
出售附屬公司	—	—	(1,715)	(1,715)
在權益中扣除稅項	—	—	1,350	1,350
在損益表確認	—	37,442	—	37,442
於二零零五年十二月三十一日	—	47,424	3,387	50,811
在權益中扣除稅項	—	—	(1,350)	(1,350)
在損益表確認	168,258	(16,532)	—	151,726
於二零零六年十二月三十一日	168,258	30,892	2,037	201,187

	本公司			總額
	預提費用	可抵稅的稅損	其他	
於二零零五年一月一日	—	—	—	—
在權益中扣除稅項	—	—	1,350	1,350
於二零零五年十二月三十一日	—	—	1,350	1,350
在權益中扣除稅項	—	—	(1,350)	(1,350)
在損益表確認	50,191	—	—	50,191
於二零零六年十二月三十一日	50,191	—	—	50,191

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 23. 其他收益

	二零零六年	二零零五年
利息收入(附註31)	<b>39,287</b>	20,200
確認負商譽(附註31及35)	<b>105,504</b>	21,934
出售一家附屬公司盈利(附註31)	—	8,011
投資物業公平值盈利(附註8及附註31)	<b>230,603</b>	143,609
其他	<b>6,575</b>	1,507
	<b>381,969</b>	195,261

### 24. 經營溢利

收入或費用包括於銷售成本、銷售及行政開支和其他經營開支，具體分析如下：

	二零零六年	二零零五年
<b>支出：</b>		
折舊(附註7及31)	<b>17,925</b>	13,435
軟件攤銷(附註9及31)	<b>160</b>	27
出售物業、機器及設備虧損(附註31)	<b>121</b>	2,966
核數師酬金	<b>3,560</b>	3,129
經營租賃支出	<b>15,455</b>	11,337
呆賬撥備(附註13及31)	<b>7,241</b>	3,837
壞帳撇銷(附註13)	—	(2,000)
物業、機器及設備減值回撥(計入其他經營開支)(附註31)	—	(1,936)
廣告開支	<b>115,590</b>	102,448
土地增值稅	<b>426,574</b>	64,800

## 25. 僱員福利開支

	二零零六年	二零零五年
薪酬及工資	<b>168,211</b>	136,608
退休金計劃供款	<b>7,447</b>	5,404
醫療保險	<b>3,147</b>	2,100
	<b>178,805</b>	144,112

### (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7%至11%向計劃供款。

### (c) 房屋基金

本公司及其中國附屬公司有責任為若干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。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 25. 僱員福利開支(續)

#### (d) 董事及高級管理層薪酬

截至二零零六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
執行董事：			
董事			
李思廉	2,600	338	2,938
張力	2,600	336	2,936
呂勁	1,668	274	1,942
周耀南	1,700	236	1,936
非執行董事：			
張琳	301	—	301
李海倫	301	—	301
獨立非執行董事：			
黃開文	240	—	240
戴逢	240	—	240
黎明	241	—	241

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
執行董事：			
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
非執行董事：			
張琳	145	—	145
李海倫(ii)	145	—	145
獨立非執行董事：			
黃開文(ii)	180	—	180
戴逢(ii)	180	—	180
黎明(ii)	116	—	116

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 25. 僱員福利開支(續)

#### (e) 五名最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士包括四位(二零零五年：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(二零零五年：一位)人士的薪酬如下：

	二零零六年	二零零五年
基本薪金、服務房屋津貼、其他津貼和 實物利益和實物利益	<b>3,536</b>	2,341

此等薪酬在下列組合範圍內：

薪酬範圍	人數	
	二零零六年	二零零五年
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	—	1
人民幣3,500,001元至人民幣4,000,000元	<b>1</b>	—

附註：

- (i) 其他福利主要包括交通費用。
- (ii) 於二零零五年五月三十一日委任。
- (iii) 二零零六年本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零零五年：零)。
- (iv) 本集團於本年度內並未支付給董事及收入最高的五位人士任何酬金作為加入本集團的賠償，也沒有董事放棄或表示放棄任何酬金。

### 26. 融資成本

	二零零六年	二零零五年
銀行貸款的利息	<b>323,214</b>	189,707
減：物業、機器及設備和發展中物業資本化數額	<b>(273,473)</b>	(150,240)
	<b>49,741</b>	39,467

截至二零零六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5.74%(二零零五年：5.45%)。

## 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(二零零五年：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。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司及其若干附屬公司於二零零五年以前收到的預收款，其對應結轉的收入，適用的企業所得稅率為以營業額為基礎計算的2.97%；金鼎房地產適用的企業所得稅為以營業額為基礎計算的3.3%；除以上房地產開發公司外，本集團其他成員公司及其他於二零零五年一月一日後收到預收款的項目對應結轉的收入，適用的企業所得稅率為33%。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，金鼎房地產於二零零六年以前收到的預收款，其對應結轉的收入，適用的企業所得稅率為以營業額為基礎計算的3.3%；除此附屬公司外，本集團其他成員公司適用的企業所得稅率為33%。

	二零零六年	二零零五年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	<b>1,237,706</b>	395,862
遞延所得稅(附註22)	<b>(250,471)</b>	(40,645)
	<b>987,235</b>	355,217

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：

	二零零六年	二零零五年
除所得稅前盈利	<b>3,132,319</b>	1,620,901
減：應佔共同控制實體盈利，已扣除稅項(附註11)	—	(309,073)
	<b>3,132,319</b>	1,311,828
按稅率33%計算	<b>1,033,665</b>	432,903
若干公司的不同所得稅制的影響	<b>(41,163)</b>	(83,654)
非應課稅項目	<b>(34,816)</b>	(8,032)
不可扣稅的支出	<b>22,070</b>	14,000
其他	<b>7,479</b>	—
稅項費用(附註31)	<b>987,235</b>	355,217

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 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913,261,000元(二零零五年：人民幣427,531,000元)。

### 29. 每股基本及攤薄盈利

每股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17)。

	二零零六年	二零零五年 經重列
本公司權益持有人應佔盈利	<b>2,135,016</b>	1,263,778
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>3,094,538</b>	2,594,884
每股盈利(每股人民幣)	<b>0.6899</b>	0.4870

就截至二零零六年十二月三十一日止年度每股盈利而言之普通股加權平均數已就本公司於二零零六年九月進行股份拆細作出調整。詳情載於附註17。

由於本集團於二零零六年及二零零五年並無可攤薄潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

### 30. 股息

	二零零六年	二零零五年
已派中期股息每股普通股人民幣0.40元 (二零零五年：零)(以分拆前為基準)	<b>322,237</b>	—
擬派末期股息每股普通股人民幣0.20元 (二零零五年：人民幣0.66元)(以分拆後為基準)	<b>644,473</b>	503,773
	<b>966,710</b>	503,773

二零零五年的末期股息每股普通股人民幣0.66元(以分拆前為基準)，合計為人民幣503,773,000元，已於二零零六年五月派發。

截至二零零六年六月三十日止半年度的中期股息每股普通股人民幣0.40元(以分拆前為基準)，合計為人民幣322,237,000元，已於二零零六年十一月派發。

二零零六年的末期股息每股人民幣0.20元(二零零五年：人民幣0.66元)(以分拆後為基準)，合計為人民幣644,473,000元，將於二零零七年五月二十九日舉行的股東週年大會上建議派發，並將作為二零零七年度的利潤分配記錄。本財務報表未反映此項應付股息。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 31. 營運產生的現金

	二零零六年	二零零五年
年度盈利	<b>2,145,084</b>	1,265,684
調整項目：		
－稅額(附註27)	<b>987,235</b>	355,217
－利息收入(附註23)	<b>(39,287)</b>	(20,200)
－利息費用(附註26)	<b>49,741</b>	39,467
－折舊(附註7及24)	<b>17,925</b>	13,435
－軟件攤銷(附註9及24)	<b>160</b>	27
－撥回物業、機器及設備之減值(附註24)	<b>—</b>	(1,936)
－出售物業、機器及設備虧損(附註24)	<b>121</b>	2,966
－呆賬撥備(附註24)	<b>7,241</b>	3,837
－確認負商譽(附註23)	<b>(105,504)</b>	(21,934)
－出售一家附屬公司盈利(附註23)	<b>—</b>	(8,011)
－投資物業公平值盈利(附註8及23)	<b>(230,603)</b>	(143,609)
－應佔共同控制實體業績(附註11)	<b>—</b>	(309,073)
－土地使用權攤銷	<b>22,990</b>	17,688
營運資金變動前經營盈利	<b>2,855,103</b>	1,193,558
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	<b>(5,627,454)</b>	(2,352,439)
貿易應收款	<b>(99,515)</b>	(142,580)
其他應收款、保證金及預付款	<b>164,015</b>	(560,369)
受限制現金	<b>11,837</b>	(235,330)
出售物業已收按金	<b>125,579</b>	1,106,515
預提費用及其他應付款	<b>269,908</b>	576,963
預付營業稅	<b>(2,558)</b>	(46,725)
應付營業稅	<b>16,241</b>	4,632
營運使用的現金	<b>(2,286,844)</b>	(455,775)

於現金流量表，出售物業、機器及設備所得款項包括：

	二零零六年	二零零五年
賬面淨值(附註7)	<b>7,163</b>	14,426
出售物業、機器及設備虧損(附註24)	<b>(121)</b>	(2,966)
出售物業、機器及設備所得款項	<b>7,042</b>	11,460

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 31. 營運產生的現金 (續)

#### 非現金交易

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團售後租回若干物業單位，金額為人民幣45,000,000元，租賃期為二到四年(二零零五年：零)。

### 32. 財務擔保合約

於二零零六年十二月三十一日，本集團及本公司提供的財務擔保金額如下：

	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
就本集團物業買家獲授按揭貸款				
而向銀行提供擔保(附註a)	<b>4,585,405</b>	4,778,089	<b>1,827,629</b>	2,037,951
就以下人士的銀行貸款				
向銀行提供擔保(附註b)				
— 一家第三方	<b>355,000</b>	380,000	<b>355,000</b>	380,000
— 附屬公司	—	—	<b>4,093,687</b>	1,035,000
	<b>4,940,405</b>	5,158,089	<b>6,276,316</b>	3,452,951

附註：

- (a) 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。

根據擔保合約條款，一旦買家未能支付按揭款項，本集團有責任向銀行支付應由買家承擔的尚未支付的貸款本金、累計利息和罰金，並有權收回相關物業。本集團的擔保期限始於相關貸款的發放日，終止於本集團為買家取得所購房產的所有權證。本集團董事認為，該類擔保合約在生效日的公平值較小，一旦買家未能支付按揭款項，相關房產的可變現淨值足以彌補尚未支付的貸款本金、累計利息和罰金，因此無需在財務報表中為該類擔保提取撥備。

- (b) 本集團為第三方或附屬公司的銀行貸款提供擔保。本集團董事認為，該類擔保合約在生效日的公平值較小，擔保的貸款預期將會按期歸還，本集團須承擔擔保責任的風險較小，因此無需在財務報表中為該類擔保提取撥備。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 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	
	二零零六年	二零零五年
已授權但未訂約	<b>6,780,748</b>	10,254,710
已訂約但未撥備	<b>7,663,836</b>	6,358,340
	<b>14,444,584</b>	16,613,050

#### (b) 營運租賃承擔

於二零零六年十二月三十一日，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	
	二零零六年	二零零五年
一年內	<b>17,131</b>	12,119
一年至五年	<b>6,630</b>	2,232
超過五年	<b>1,612</b>	1,704
	<b>25,373</b>	16,055

#### (c) 其他承擔

於截至二零零六年十二月三十一日止年度期間，本集團簽訂若干購買數家在中國成立的公司的權益之協議以獲得不同區域的土地使用權。當合同另一方按合同要求完成不同階段的合同責任後，本集團的付款責任就會成立。於二零零六年十二月三十一日的承擔總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零零六年	二零零五年
已訂約但未撥備	<b>1,249,322</b>	1,040,000

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 34. 未來最低應收租金

於二零零六年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營運租賃未來最低應收租金如下：

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
一年內	<b>74,179</b>	55,352	<b>20,699</b>	26,258
一年至五年	<b>268,857</b>	155,666	<b>37,336</b>	35,366
五年以上	<b>413,812</b>	425,058	<b>13,448</b>	13,024
	<b>756,848</b>	636,076	<b>71,483</b>	74,648

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 35. 企業合併

- (i) 於二零零六年一月一日，本集團收購金鼎房地產餘下的50%股權，主要原因為將一商用物業開發項目的權益全部收購。總代價為人民幣390,000,000元。收購完成後，金鼎房地產於二零零六年成為本集團全資附屬公司。

購入淨資產和商譽的詳情如下：

#### 收購代價：

— 支付現金	300,000
— 累積待付代價	90,000
<b>總收購代價</b>	<b>390,000</b>
<b>轉撥自共同控制實體權益</b>	<b>372,510</b>
— 購入可識別淨資產的公平值(見下文)	868,014
收購成本高於收購淨資產公平值部分	(105,504)

於二零零六年一月一日收購產生的資產和負債如下：

	被收購者 的賬面值	公平值
現金及現金等價物	49,955	49,955
貿易及其他應收款	492,689	492,689
投資物業	174,331	259,576
土地使用權	13,519	13,519
物業、機器及設備	386	386
發展中物業	127,150	288,911
已落成待售物業	3,638	3,638
預付稅金	2,850	2,850
遞延所得稅負債	(103)	(81,615)
出售物業已收按金	(35,910)	(35,910)
預提費用及其他應付款	(124,891)	(124,891)
當期所得稅負債	(1,094)	(1,094)
所購入可識別淨資產	702,520	868,014
收購業務的現金流出，扣除購入的現金：		
— 收購代價以現金支付		300,000
— 購入附屬公司的現金及現金等價物		(49,955)
收購產生的現金流出		250,045

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 35. 企業合併 (續)

- (ii) 於二零零六年四月十日，本集團收購北京鴻高全部股權，總代價為人民幣780,000,000元，該公司主要業務為中國物業開發。

購入淨資產和商譽的詳情如下：

**收購代價：**

— 支付現金	570,000
— 累積待付代價	210,000
<b>總收購代價</b>	<b>780,000</b>
— 購入可識別淨資產的公平值 (見下文)	780,000
收購成本高於收購淨資產公平值部份	—

於二零零六年四月十日收購產生的資產和負債如下：

	被收購者 的賬面值	公平值
土地使用權	780,000	780,000
所購入可識別淨資產	780,000	780,000
收購業務的現金流出，扣除購入的現金：		
— 收購代價以現金支付		570,000
— 購入附屬公司的現金及現金等價物		—
收購產生的現金流出		570,000

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 35. 企業合併 (續)

(iii) 根據二零零六年七月十九日簽訂的股權轉讓協議，本集團將會收購天津鴻富全部股權，總代價為人民幣630,000,000元，天津鴻富主要業務為房地產開發。於二零零六年十月十七日，本集團根據付款計劃收購天津鴻富60%的權益。轉讓完成後，天津鴻富於二零零六年成為本集團的附屬公司。

購入淨資產和商譽的詳情如下：

#### 收購代價：

— 支付現金購入60%的權益	366,000
— 累積待付代價	12,000
<b>總收購代價</b>	<b>378,000</b>
— 購入可識別淨資產的公平值(見下文)	345,160
收購成本高於收購淨資產公平值部份	32,840

於二零零六年十月十七日收購產生的資產和負債如下：

	被收購者	
	的賬面值	公平值
現金及現金等價物	10,000	10,000
土地使用權	290,000	290,000
待發展物業	—	363,316
遞延所得稅負債	—	(88,049)
可識別淨資產	300,000	575,267
股份權益		60%
所購入可識別淨資產		345,160
收購業務的現金流出，扣除購入的現金：		
— 收購代價以現金支付		366,000
— 購入附屬公司的現金及現金等價物		(10,000)
收購產生的現金流出		356,000

### 35. 企業合併 (續)

(iv) 根據二零零六年一月十三日簽訂的股權轉讓協議，本集團將會收購龍熙順景75%股權，總代價為人民幣528,380,000元，以獲取相關開發項目的全部權益。轉讓完成後，龍熙順景於二零零六年成為本集團的附屬公司。

購入淨資產和商譽的詳情如下：

<b>收購代價：</b>	
— 支付現金	388,380
— 累積待付代價	140,000
<b>總收購代價</b>	<b>528,380</b>
— 購入可識別淨資產的公平值(見下文)	528,380
收購成本高於收購淨資產公平值部份	—

收購產生的資產和負債如下：

	被收購者	
	的賬面值	公平值
土地使用權	506,630	528,380
待發展物業	—	10,620
遞延所得稅負債	—	(10,620)
所購入可識別淨資產	506,630	528,380
收購業務的現金流出，扣除購入的現金：		
— 收購代價以現金支付		388,380
— 已收購附屬公司的現金及現金等價物		—
收購產生的現金流出		388,380

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 36. 重大關連方交易

本集團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48.4386%及48.4386%本公司股份，其餘3.1228%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，於二零零五年八月八日行使超額配權及於二零零六年十月三日配售，李思廉先生和張力先生所持股權分別變為33.32%以及33.22%。

關連方提供的服務是基於與第三方交易等同的條款及價格。

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) 提供酒家服務

	二零零六年	二零零五年
廣州富力宮酒家有限公司	8,918	7,268

#### iii) 租賃房地產

	二零零六年	二零零五年
北京富盛利投資諮詢有限公司	8,970	7,475

#### iv) 直飲水系統收費

	二零零六年	二零零五年
廣東越富環保科技有限公司	5,143	5,032

#### v) 主要管理人員酬金

	二零零六年	二零零五年
薪酬及福利	13,288	8,814

#### vi) 委任為租賃代理

	二零零六年	二零零五年
北京富盛利投資諮詢有限公司	1,630	91

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 36. 重大關連方交易 (續)

#### vii) 委任為管理公司

	二零零六年	二零零五年
北京富盛利投資諮詢有限公司	852	270

#### viii) 關聯方結餘

於二零零六年十二月三十一日，本集團與關連方的重大非交易性結餘如下：

	二零零六年	二零零五年
應收：		
廣州宜富房地產開發有限公司	2,000	—
北京富盛利投資諮詢有限公司	—	1,025
	2,000	1,025
應付：		
北京富盛利投資諮詢有限公司	2,747	—
李思廉及張力	—	37,648
	2,747	37,648

與關連方之結餘為免息，無抵押及無定期還款條款。

	年度之最高未償還款項	
	二零零六年	二零零五年
應付：		
李思廉及張力	37,648	48,461

### 37. 結算日後事項

- (i) 根據本集團與三個第三方於二零零七年一月訂立之協議，本集團將收購瀋陽億隆房地產開發有限公司的全部股權，總代價為人民幣161,500,000元。瀋陽億隆主要業務為房地產開發。
- (ii) 根據第十屆全國人民代表大會二零零七年三月十六日通過的中華人民共和國企業所得稅法，所有中國國內企業所適用的企業所得稅稅率統一為25%，該法自二零零八年一月一日起執行。該項對企業所得稅稅率的改變對本集團的綜合財務報表之影響將會取決於其後發行的實施細則。待該實施細則公告後，本集團將會評估該新企業所得稅法帶來之影響。