

合併財務報表附註

1. 集團重組、編製基準及一般資料

集團重組

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

為籌備在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，本公司及其附屬公司進行以下重組(「重組」)：

- (i) 楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生和區學銘先生(以下合稱「現有股東」)和/或他們各自的家庭成員在中華人民共和國(「中國」)成立多間公司，從事房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理、酒店經營及主題公園業務。作為重組的一部分，現有股東各成立了恒宙國際有限公司(「恒宙」)、栢輝投資有限公司(「栢輝」)、集裕集團有限公司(「集裕」)、伊東發展有限公司(「伊東」)、富高投資發展有限公司(「富高」)、興輝控股發展有限公司(「興輝」)、智發集團有限公司(「智發」)、永柏集團有限公司(「永柏」)、豪華發展控股有限公司(「豪華」)及偉嘉集團控股有限公司(「偉嘉」)，股權百分比分別為70%、12%、6%、6%及6%。
- (ii) 截至2006年12月31日，富高、興輝、智發及永柏各自向現有股東收購恒宙、栢輝、集裕及伊東，並向現有股東分配和發行其各自的新股作為代價，比例為70%、12%、6%、6%及6%。其後，豪華向現有股東收購富高、興輝、智發及永柏，並向現有股東分配和發行新股作為代價，比例為70%、12%、6%、6%及6%。豪華亦已向楊國強先生收購碧桂園(香港)發展有限公司(「香港公司」)，以及繳付約1,124,000港元(香港公司於2006年8月31日的資產淨值)作為代價。其後，偉嘉向現有股東收購豪華，並向現有股東配發和發行新股作為代價，比例為70%、12%、6%、6%及6%。偉嘉然後透過總值約為62百萬港元的貸款安排及認購豪華的新股，而該金額則用作由豪華認購富高、興輝、智發及永柏的新股，及分別由富高、興輝、智發及永柏認購恒宙、栢輝、集裕及伊東的新股，以向恒宙、栢輝、集裕及伊東提供代價，向現有股東收購現時組成本集團的中國項目公司、酒店公司、物業管理公司、建築公司、裝修及裝飾公司及主題公園公司的股本權益。

合併財務報表附註(續)

1. 集團重組、編製基準及一般資料(續)

集團重組(續)

下列為豪華及其附屬公司(統稱「豪華集團」)的詳細資料：

名稱	註冊／ 成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權百分比 直接	間接	主要經營活動
於香港註冊成立並在香港經營的有限責任公司：					
碧桂園(香港)發展有限公司	2005年9月21日	10,000港元	—	100%	一般貿易
於英屬維爾京群島註冊成立並在中國經營的有限責任公司：					
恒宙國際有限公司	2006年4月7日	200美元	—	100%	投資控股
栢輝投資有限公司	2006年4月7日	200美元	—	100%	投資控股
集裕集團有限公司	2006年3月28日	200美元	—	100%	投資控股
伊東發展有限公司	2006年3月21日	200美元	—	100%	投資控股
富高投資發展有限公司	2006年3月21日	300美元	—	100%	投資控股
興輝控股發展有限公司	2006年4月7日	300美元	—	100%	投資控股
智發集團有限公司	2006年3月28日	300美元	—	100%	投資控股
永柏集團有限公司	2006年4月7日	300美元	—	100%	投資控股
豪華發展控股有限公司	2006年3月28日	300美元	100%	—	投資控股
於中國成立及經營(均為外商投資企業)：					
長沙經濟技術開發區 威尼斯酒店有限公司	2004年12月6日	人民幣 5,000,000元	—	100%	酒店經營
長沙威尼斯城房地產開發 有限公司	2003年8月1日	人民幣 32,500,000元	—	100%	房地產開發

合併財務報表附註(續)

1. 集團重組、編製基準及一般資料(續)

集團重組(續)

名稱	註冊/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本 之面值	應佔股權百分比		主要經營活動
			直接	間接	
於中國成立及經營(均為外商投資企業): (續)					
佛山市高明區碧桂園房地產 開發有限公司	2004年1月13日	人民幣 50,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市高明區碧桂 園鳳凰酒店有限公司	2005年9月30日	人民幣 5,000,000元	—	100%	酒店經營
佛山市南海區碧桂園房地產 開發有限公司	2004年12月24日	人民幣 62,500,000元	—	100%	房地產開發
佛山市順德區碧桂園物業發展 有限公司	1997年4月2日	人民幣 50,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市順德區雅駿裝飾 設計工程有限公司	1999年8月9日	人民幣 3,000,000元	—	100%	裝修及設計
廣東碧桂園物業管理有限公司	2004年4月19日	人民幣 12,100,000元	—	100%	物業管理
廣東騰越建築工程有限公司 (「騰越建築公司」)	1997年3月25日	人民幣 27,750,000元	—	100%	建築
廣州碧桂園物業發展有限公司	1998年7月30日	人民幣 12,000,000元	—	100%	房地產開發
廣州南沙經濟技術開發區 碧桂園物業發展有限公司	2001年8月2日	人民幣 55,994,938元	—	100%	房地產開發

合併財務報表附註(續)

1. 集團重組、編製基準及一般資料(續)

集團重組(續)

名稱	註冊／ 成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權百分比		主要經營活動
			直接	間接	
於中國成立及經營(均為外商投資企業)：(續)					
廣州市番禺區華南碧桂園 俱樂部有限公司	2000年9月18日	人民幣 500,000元	—	100%	會所經營
廣州市紅荔文化村有限公司	2004年12月7日	人民幣 300,000元	—	100%	主題公園經營
廣州市花都碧桂園物業發展 有限公司	2002年1月24日	人民幣 16,415,554元	—	100%	房地產開發
鶴山市碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2003年9月29日	人民幣 5,000,000元	—	100%	酒店經營
鶴山市碧桂園物業發展 有限公司	2003年7月9日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發
江門市東岸房地產發展 有限公司*	2003年8月13日	人民幣 10,637,941元	—	100%	房地產開發
江門市金怡置業有限公司*	2003年8月13日	人民幣 16,647,284元	—	100%	酒店經營
江門市五邑碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2005年1月14日	人民幣 5,000,000元	—	100%	酒店經營
江門市五邑碧桂園房地產開發 有限公司	2003年9月28日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發

合併財務報表附註(續)

1. 集團重組、編製基準及一般資料(續)

集團重組(續)

名稱	註冊/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 實收資本 之面值	應佔股權百分比		主要經營活動
			直接	間接	
於中國成立及經營(均為外商投資企業):(續)					
清遠市碧桂園假日半島酒店 有限公司	2004年4月5日	人民幣 5,000,000元	—	100%	酒店經營
台山市碧桂園房地產開發 有限公司	2005年3月21日	人民幣 9,089,990元	—	100%	房地產開發
台山市碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2005年8月4日	人民幣 8,681,231元	—	100%	酒店經營
陽東縣碧桂園房地產開發 有限公司	2005年2月2日	6,250,000美元	—	100%	房地產開發
陽江市碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2005年2月2日	625,000美元	—	100%	酒店經營
增城市碧桂園鳳凰城酒店 有限公司	2004年1月13日	人民幣 10,000,000元	—	100%	酒店經營
增城市碧桂園物業發展 有限公司	2000年9月22日	人民幣 200,000,000元	—	100%	房地產開發
佛山市順德區均安碧桂園 物業發展有限公司	2000年6月28日	人民幣 10,000,000元	—	90%	房地產開發
廣州華南碧桂園房地產開發 有限公司***	2003年10月15日	人民幣 8,000,000元	—	50%	房地產開發

合併財務報表附註(續)

1. 集團重組、編製基準及一般資料(續)

集團重組(續)

名稱	註冊／ 成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權百分比		主要經營活動
			直接	間接	
於中國成立及經營(均為外商投資企業)：(續)					
韶關市順宏房地產開發 有限公司	2006年7月12日	人民幣 30,000,000元	—	100%	房地產開發
肇慶市高新區碧桂園房地產 開發有限公司	2006年7月10日	人民幣 5,000,000元	—	100%	房地產開發
天津鳳凰投資發展有限公司	2006年7月5日	人民幣 30,000,000元	—	70%	房地產開發
惠州市惠陽區岐山度假村發展 有限公司**	2002年3月29日	人民幣 10,000,000元	—	90%	房地產開發
高要市碧頤房地產開發 有限公司**	2006年9月15日	人民幣 20,000,000元	—	51%	房地產開發
肇慶市高要碧桂園鳳凰酒店 有限公司**	2006年12月31日	人民幣 5,000,000元	—	51%	酒店經營
天津碧桂園鳳凰酒店有限公司	2006年12月26日	人民幣 10,000,000元	—	100%	酒店經營
天津碧桂園投資發展有限公司	2006年12月26日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發
滿洲里碧桂園房地產開發 有限公司	2006年12月12日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發

合併財務報表附註(續)

1. 集團重組、編製基準及一般資料(續)

集團重組(續)

名稱	註冊／ 成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權百分比		主要經營活動
			直接	間接	
於中國成立及經營(均為外商投資企業):(續)					
巢湖市碧桂園房地產開發 有限公司	2006年12月18日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發

* 為本集團於2005年4月20日所收購，詳情參見附註32。

** 為本集團於2006年12月31日所收購，詳情參見附註32。

*** 董事認為，本集團通過在董事會會議中擁有支配權從而能夠對廣州華南碧桂園房地產開發有限公司的財務及經營政策施加控制，因此該公司被認為是本集團的子公司。

合併財務報表附註(續)

1. 集團重組、編製基準及一般資料(續)

集團重組(續)

- (iii) 必勝有限公司(「必勝」)、多美集團有限公司(「多美」)、日皓控股有限公司(「日皓」)、偉君國際環球有限公司(「偉君」)及喜樂集團有限公司(「喜樂」)於英屬維爾京群島成立，並分別由楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生及區學銘先生全資擁有。於2007年3月21日，必勝、多美、日皓、偉君及喜樂從偉嘉收購豪華的現有股份，以及恒宙、栢輝及伊東欠偉嘉約62百萬港元的債項，總代價為747,656,986港元，相等於豪華於2006年9月30日的資產淨值。上述收購後，豪華由必勝、多美、日皓、偉君及喜樂分別擁有約70%、12%、6%、6%及6%。
- (iv) 於2007年3月26日，本公司向必勝、多美、日皓、偉君及喜樂收購豪華，並向彼等分配及發行999,999,900股股份作為代價。

於上述重組後，本公司成為豪華集團的控股公司。同時，必勝成為本公司的直接及最終控股公司。

編製基準

就該等合併財務報表而言，合併實體為本公司及豪華集團(統稱「本集團」)。編製合併財務報表以反映本公司財務報表及豪華集團綜合財務報表(「豪華綜合財務報表」)的合併處理，本公司及豪華均由楊國強先生及其若干家屬成員(合稱「楊氏家族」)最終控制，此乃由於楊氏家族之間存在合約安排。

豪華綜合財務報表乃利用香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併賬目的合併會計處理」所述合併會計原則載入組成豪華集團的財務狀況、業績及現金流量。

一般資料

本公司註冊地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。於本年度，本公司業務為投資控股。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、酒店經營及主題公園業務。

本公司股份於2007年4月20日在聯交所上市。

除另有註明者外，合併財務報表以人民幣(「人民幣」)千元為單位呈報並經由本公司董事會在2007年4月20日批准刊發。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要

下文載有編製合併財務報表所採用的主要會計政策。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹採用。

按照香港財務報告準則編製合併財務報表要求採用若干重要會計估計，亦要求管理層在應用本集團的會計政策時作出判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇，或涉及對合併財務報表屬重大假設和估算的範疇，在下文附註4中披露。

以下為必須於本集團2006年5月1日或以後會計期間採用的已頒佈的新準則，修訂及詮釋，而本集團並無提早採納：

- 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號「資本披露修訂」的補充修訂，將對本集團自2007年1月1日或之後開始的會計期間生效。香港財務報告準則第7號就改善金融工具的資料加入新披露，要求披露有關面對由金融工具產生的風險的描述性資料及定量資料，包括有關信貸風險、流動性風險及市場風險的指定最低披露，包括就市場風險的敏感度分析。其取代香港會計準則第32號金融工具：披露及呈列中的披露規定，適用於根據香港財務報告準則的所有實體。香港會計準則第1號的補充修訂就實體資本水平及其如何管理資本加入披露。本集團已評估這些新訂及經修訂的準則，認為主要的額外披露將會是這些新訂及經修訂準則所須的市場風險的敏感度分析及資本披露。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋8「香港財務報告準則第2號的範圍」(自2006年5月1日或以後開始的年度期間生效)。該詮釋要求有關發行股本工具的交易代價(如所收到的可識別代價少於已發行股本工具的公允價值)以斷定其是否歸納入香港財務報告準則第2號的範圍。本集團將自2007年1月1日應用該詮釋，惟並不預期此會對合併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「中期財務報告及減值」(自2006年11月1日或以後開始的年度期間生效)。該詮釋禁止於中期期間確認按成本值列賬的商譽、股本工具投資及金融資產投資的減值虧損，於隨後的結算日撥回。本集團將自2007年1月1日應用該詮釋，惟並不預期此會對合併財務報表有任何影響。

(a) 共同控制合併之合併會計法

綜合財務報表包括出現共同控制合併之合併實體或業務之財務報表，猶如該等財務報表自合併實體或業務首次受控制方控制當日以來已合併計算。

控制方以現有賬面值合併計算合併實體或業務之資產淨值。並無就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方之可識別資產、負債與或然負債公允淨值權益超逾成本之差額確認金額，惟控制方須繼續擁有權益。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

(a) 共同控制合併之合併會計法(續)

綜合收益表包括各合併實體或業務由所呈列之最早日期或合併實體或業務首次受共同控制以來以較短期間為準之業績，而不論共同控制合併之日期。

呈列綜合財務報表之比較數據時乃假設該等實體或業務於上一個結算日或其首次受共同控制以來以較短者為準已合併計算。

該等實體一律採納相同的會計政策。所有集團公司間交易、合併實體或業務進行交易之結餘及未變現交易收益均於合併賬目時對銷。

有關共同控制合併所產生的交易成本包括專業費、註冊費、向股東提呈資料的成本、合併經營之前獨立業務的成本或虧損等，將利用合併會計法於其產生期間入賬確認為一項開支。

(b) 子公司

子公司是本集團有權監管其財務及經營策略，並通常擁有過半數以上表決權的股權的所有實體。評估本集團是否控制另一實體時，會考慮當時可行使或可轉換的潛在表決權及相關影響。

本集團收購子公司以會計收購法計算，惟倘有關收購符合共同控制合併，則利用合併會計法入賬。

根據購置會計法，子公司由控制權轉移到本集團當日起全面綜合計算，並於控制權終止當日起不再綜合計算。收購成本按交易日提供的資產、已發行股本工具及所產生或承擔的負債的公允價值，加收購直接產生的成本計算。業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始按收購日的公允價值計算，而並無計及任何少數股東權益。收購成本超過本集團分佔所收購可識別資產淨值的的公允價值的差額入賬列為商譽。倘若收購成本低於所收購子公司資產淨值的公允價值，則有關差額直接於收益表確認。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

(b) 子公司(續)

集團公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷，惟有關交易證明資產減值已經轉移。子公司的會計政策已作必要調整，使其與本集團所採納的會計政策一致。

(c) 分部報告

業務分部指一組提供產品或服務而相關風險及回報有別於其他業務分部的資產及業務。地域分部在特定經濟環境下提供產品或服務而相關風險及回報有別於在其他經濟環境經營業務的分部。

(d) 外幣換算

(i) 功能貨幣和呈列貨幣

包括在現時組成本集團各公司的賬目內的項目，均以該公司經營業務的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計算。就本報告而言，合併財務報表以人民幣列賬，其為本公司的功能貨幣和呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易以交易當日的滙率換算為功能貨幣。結算該等交易及以外幣列賬呈列的貨幣資產與負債按年終滙率換算所產生的滙兌損益於合併收益表內確認。

(iii) 集團公司

現時組成本集團各公司(各公司並無經濟嚴重受通脹影響的貨幣)的功能貨幣如與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 現時組成本集團各公司的每份資產負債表的資產與負債均以該資產負債表的結算日的收市滙率換算；
- 現時組成本集團各公司的每份收益表的收入及支出按平均滙率換算；及
- 所有因而產生的滙兌差額確認為權益的單獨部份。

收購境外實體時產生的商譽及公允值調整均列作境外實體的資產及負債，並於結算日換算。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的支出。

只有有關項目的未來經濟利益可能流入本集團，且該項目成本能可靠計算時，其後續成本可計入資產賬面值或確認為個別資產(如適用)。所有其他維修及保養開支均於產生該等開支的年度自收益表扣除。

物業、廠房及設備折舊以直線法計算，將成本分配至剩餘價值，估計可使用年期如下：

樓宇	20年
機器	5至10年
汽車	5至10年
傢俬、裝置及設備	5至8年

資產剩餘價值及可使用年期於各結算日審閱並視乎情況作出調整。

在建工程指在建物業，按直接成本減去累計減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。當在建工程於竣工並準備投入使用時，成本轉撥至適當類別的物業、廠房及設備。

出售的損益透過比較所得款與有關賬面值而釐定，計入收益表。

(f) 非金融資產減值

無確定使用年限的資產毋須攤銷，但會每年測試有否出現減值，而每當發生事項或情況出現變化而顯示資產的賬面值未必能夠收回時進行減值審查。須予攤銷的資產會於發生事項或情況出現變化而顯示賬面值未必能夠收回時，檢討有否減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允價值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。於進行減值評估時，資產按可按獨立識別現金流的最小單位(現金產生單位)分類。於各報告日期，出現減值的非金融資產的減值可能撥回進行檢討。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

(g) 金融資產

本集團將金融資產劃為以下類別：貸款及應收款以及可供出售金融資產。上述分類取決於收購金融資產目的。管理層在首次確認時確定其金融資產的分類，並於各報告日期重估分類。

(i) 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的市場上報價的非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，但到期時間由結算日起計超過十二個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款於資產負債表中列示為「貿易及其他應收款」(附註12)。

(ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定為此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

投資的定期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。投資初始均按公允價值加上所有金融資產的交易成本確認。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絕大部分風險和回報轉讓時，投資即終止確認。可供出售金融資產(除沒有在交投活躍的市場上報價及其公允價值不能可靠計量的非上市權益投資)其後按公允價值列賬。貸款及應收款利用實際利息法按攤銷成本列賬。

有報價投資的公允價值根據當時的買盤價計算。沒有在交投活躍的市場上報價及其公允價值不能可靠計量的股本工具投資以成本扣除減值計算。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產經已減值。對於分類為可供出售金融資產的股本證券，在釐定證券是否有減值跡象時，會考慮證券公允價值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售金融資產存在任何此等證據，累計虧損—按收購成本與當時公允價值的差額，減該金融資產之前在收益表確認的任何減值虧損計算—自權益中剔除並在收益表確認。在收益表確認的股本工具減值虧損不會透過收益表撥回。貸款及其他應收款的減值測試詳見附註2(i)。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

(h) 在建物業

發展中物業乃按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的變動銷售費用及預期竣工成本，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

房地產開發成本包括開發期間產生的建築成本、機器及設備的折舊、土地使用權攤銷及專業費用。於物業落成時，該等物業會轉列為持作銷售已落成物業。

除非在建物業項目的建築期預期於正常營運周期後才完成，否則有關在建物業將列為流動資產。

(i) 持作銷售已落成物業

於結算日仍未出售的已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

(j) 存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。成本利用加權平均法釐定。可變現淨值為在正常業務過程中的估計銷售價，減適用的相關變動銷售費用。

(k) 建築合同

合同成本在產生時確認。

當一項建築合同的結果未能可靠估算，合同收入以有可能收回的已產生合同成本的數額確認。

當一項建築合同的結果能可靠估算，而該合同有可能得到盈利，則將合同收入按合約期確認。若總合同成本有可能會超過總合同收入，該預期虧損即時確認為費用。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

(k) 建築合同(續)

本集團採用「完成百分比法」確定在某段期間內應確認的適當金額。完成階段參考每份合同截至結算日止已產生的合同成本，佔該合同的估計總成本之百分比計算。

本集團就所有進行中合同，而其已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)超過進度付款時，將合約工程的應收客戶毛金額呈報為資產。客戶未支付的進度付款和保留款列入「貿易及其他應收款」內。

本集團就所有進行中合同，而其進度付款超過已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)時，將合約工程的應付客戶毛金額呈報為負債。

(l) 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款最初按公允價值確認，其後採用實際利息法按攤銷成本減減值撥備計算。貿易及其他應收款項的減值撥備乃於有客觀證據表明將無法按應收款項的原有條款收回所有金額時確立。債務人存在嚴重財政困難、有破產或財務重組的可能，以及拖欠或延遲付款等，則表明貿易應收款存在減值。撥備金額為該資產的賬面值與估計未來現金流量的現值(按實際利率貼現計算)間的差額。撥備金額於合併收益表內確認。

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括庫存現金、銀行的活期存款及原定期限為三個月或以下的銀行存款。

(n) 借款

借款最初按公允價值(扣除已產生的交易成本)確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額於借款期間採用實際利息法在收益表內確認。

除非有無條件權利延遲負債償還日直至有關結算日後至少12個月，否則借款列為流動負債。

(o) 借貸成本

借貸成本乃計入會計期間所產生的收益表內。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

(p) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其於合併財務賬中的賬面值產生的暫時差異作全額撥備。然而，倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)初次確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質上已制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時適用的稅率釐定。

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則會確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅按於子公司的投資產生的暫時差異作出撥備，惟倘暫時差異的回撥時間可由本集團控制，且暫時差異在可預見未來可能不會回撥時，則不作出撥備。

(q) 僱員福利

(i) 僱員享有假期

僱員的年假及長期服務假期權益，在僱員有權獲得該等假期時確認。截至結算日，就僱員提供服務而產生的年假及長期服務假期，按預計負債作出撥備。

僱員的病假及產假權益於休假時方確認。

(ii) 退休金福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干固定供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金某個百分比向這些計劃作出供款。

省和市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。本集團除這些每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。這些計劃的資產由政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

(q) 僱員福利(續)

(ii) 退休金福利(續)

本集團並根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。這項退休金計劃的資產由政府的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團的固定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

(r) 撥備及或然負債

撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而履行責任有可能需要流出資源，且金額能夠可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。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。

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需待某一宗或多宗本集團並不能完全控制的不明確事件日後發生或不發生後才能確認。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於很可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而不予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若流出資源的可能性改變導致很可能出現資源流出，此等負債將被確認為撥備。

(s) 收入確認

收入包括本集團在正常業務過程中就物業銷售及服務的已收或應收代價的公允價值。收入在扣除折扣及對銷現時組成本集團各公司的內部銷售後列賬。收入確認如下：

(i) 出售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收款時，方予確認。收入確認日之前已售物業收取之按金及分期付款將列賬於合併資產負債表流動負債項下作為預收賬款。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

(s) 收入確認(續)

(ii) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

(iii) 建築服務

建築服務產生的收入於提供服務的會計期間，參考實際已提供服務佔全部服務比率估算的指定交易完成程度確認(附註2(k))。

(iv) 裝飾服務

裝飾服務的收入於提供服務的會計期間確認。

(v) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準進行確認。倘一項應收款出現減值情況，本集團則會將賬面值減至其可收回金額，即按該項工具的原實際利率折現其未來估計現金流量，並繼續沖回折現作為利息收入。已減值貸款的利息收入採用原實際利率確認。

(vi) 租金收入

經營租約下出租物業的租金收入按租約期採用直線法確認。

(vii) 酒店經營

酒店經營收入於提供服務的會計期間確認。

(viii) 學費收入

來自作為房地產開發業務配套設施的學校的學費收入於提供服務的會計期間確認。

(t) 租約

凡擁有權的大部份風險及回報仍歸出租人所有的租約，均列作經營租約。

(i) 本集團為承租人

根據經營租約作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)，包括預先繳付的土地使用權費用，按租期以直線法於合併收益表支銷或資本化及記入在建物業的成本(附註2(h))。

合併財務報表附註(續)

2. 重大會計政策概要(續)

(t) 租約(續)

(ii) 本集團為出租人

根據經營租約租出的資產於合併資產負債表內列作物業、廠房及設備以及持作可出售已落成物業。該等資產乃按與類似之自有物業、廠房及設備一致的基準就其預計可使用年期予以折舊。

(u) 股息分派

於年內向現時組成本集團的公司當時的權益持有人作出的股息分派，於獲得有關現時組成本集團的公司的權益持有人或董事會(如適用)批准派發股息期間在該等合併財務報表確認。

(v) 保險合同

保險合同乃一方(保險人)承擔另一方(保單持有人)的重大保險風險的合同，倘所指明的不確定未來事件(承保事件)對保單持有人有不利影響，保險人同意向保單持有人作出賠償。保險風險指由保單持有人轉讓至保險人的事先存在風險，並僅在承保事件可令保險人在任何情況下(不包括缺乏商業實質(即對交易的經濟因素並無可識別影響)的情況)支付額外重大利益時，有關保險風險方屬重大。

本集團須在每個報告日根據現時對保險合同日後現金流量的估計，評估其已確認保險負債是否足夠。倘以日後現金流量作出的評估顯示保險負債的賬面值不足，則所有不足數額將於收益表中確認。

本集團將其為若干物業買家的按揭融資提供的財務擔保合同以及向其關連方提供的財務擔保合同視為保險合同。

合併財務報表附註(續)

3. 財務風險管理

本集團在中國經營業務，因此受特定考慮因素及重大風險影響，其中包括與政治、經濟及法律環境、國家機構實施價格管制的影響及與行業競爭有關的風險。

(a) 財務風險因素

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，但若干銷售所得款項則以其他外幣收取。於2006年12月31日，本集團大部分的資產及負債均以人民幣計值，因此，董事認為本集團將不會有重大的外幣風險。

(ii) 利率風險

本集團的大部分收入及經營現金流量不受市場利率變動影響，而本集團亦無重大計息資產。本集團的利率變動風險主要來自長期借款。本集團按浮動利率計息的借款受現金流量利率風險影響。

本集團並無利用任何利率掉期對沖利率風險。

(iii) 信貸風險

本集團並無任何集中信貸風險。現金交易限於信譽良好的機構。本集團的信貸風險存在於銀行存款、貿易及其他應收款總餘額。

本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並提供保證擔保該等買家將會履行還款責任。該等擔保詳情於附註30披露。

(iv) 流動資金風險

本集團管理層致力維持充裕的現金及現金等價物，或透過獲授充足數額的已承諾信貸額，為建築項目提供資金。

(b) 公允值估計

由於到期日短，故此貿易及其他應收款面值扣除減值撥備和貿易及其他應付款的賬面值接近其公允價值。作為披露目的，財務負債公允價值的估計按未來合同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。

合併財務報表附註(續)

4. 重要會計評估及判斷

用於編製合併財務報表的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件而作出。本集團作出有關未來的估計及假設。按此規範，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能會對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響。

(a) 所得稅及遞延稅款

對所得稅釐定撥備時，需要作出重要的判斷。在正常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當最終的稅款結果與最初記賬金額不同時，有關差額將影響釐定期間的所得稅和遞延稅款撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差異或可使用稅務虧損時，有關若干暫時性差異及稅務虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

(b) 土地增值稅

本集團須支付中國的土地增值稅。然而，有關稅項的執行及支付，在中國各城市的不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間的銷售成本及遞延所得稅撥備。

(c) 建築合同收入確認

根據建築合同的會計政策(如附註2(k)列示)，本集團採用「完成百分比法」釐定在某段期間內應確認的適當收入。完成階段參考每份合同截至結算日止已產生的合同成本，佔該合同的估計總成本的百分比計算。

當應用完工百分比法時，本集團需要估計各建築合同的毛利率，其按估計建築合同總成本和建築合同總造價決定。倘若各建築合同的實際毛利率與管理層的估計不同，下一年度確認的建築合同收入將作出相應調整。

此外，董事認為，並無需於收益表中確認的預計損失，即估計建築合同總成本超過建築合同總收入。

合併財務報表附註(續)

4. 重要會計評估及判斷(續)

(d) 折舊

經營性資產的折舊構成本集團的一項重大營運成本。物業、廠房及設備的成本採用直線法在各有關資產的估計使用年期內計提折舊支出。本集團定期對技術及行業狀況、資產報廢活動及殘值的變動進行複核，以對估計餘下使用年期及折舊率進行調整。

實際使用年期可能與其估計使用年期不同。因此，定期複核可能導致折舊年期的變動及以後期間折舊費用的相應變動。

5. 分部資料

本集團主要從事房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營及主題公園業務。本集團其他業務主要為經營作為房地產開發業務配套設施的學校，其已於2006年出售(見附註33)。由於中國以外市場所佔本集團的合併營業額及業績少於10%，而處於中國以外的資產佔本集團的合併資產少於10%，故並無按地區分部方式呈報。

收入包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
出售物業	6,961,365	4,086,679
提供建築服務	514,240	535,757
提供酒店服務	193,956	185,264
提供物業管理服務	170,368	134,494
學費收入	59,100	114,659
提供裝飾服務	41,908	134,632
	7,940,937	5,191,485

合併財務報表附註(續)

5. 分部資料(續)

分部資料如下：

主要呈報方式 — 業務分部

截至2006年12月31日止年度的分部業績如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、裝修 及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營及 主題公園 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	集團 人民幣千元
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	1,557,451	550,773	26,878	14,262	8,107	(102,393)	2,055,078
出售子公司及業務的 收益(附註33)	—	—	—	—	—	—	26,497
財務費用							(264,776)
稅前利潤							1,816,799
所得稅費用							(144,320)
本年度利潤							1,672,479

截至2005年12月31日止年度的分部業績如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、裝修 及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營及 主題公園 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	集團 人民幣千元
總分部收入	4,086,679	4,146,177	159,486	192,008	114,659	—	8,699,009
分部間收入	—	(3,475,788)	(24,992)	(6,744)	—	—	(3,507,524)
收入	4,086,679	670,389	134,494	185,264	114,659	—	5,191,485
分部業績	892,901	756,069	12,547	(4,246)	14,638	(486,396)	1,185,513
財務費用							(220,981)
稅前利潤							964,532
所得稅費用							(375,019)
本年度利潤							589,513

合併財務報表附註(續)

5. 分部資料(續)

主要呈報方式 — 業務分部(續)

分部間轉撥或交易按雙方協定的條款及條件訂立。

其他在合併收益表中列賬的分部項目及資本開支如下：

	截至2006年12月31日止年度							
	建築、裝修		物業管理	酒店經營及		其他	撇銷	集團
	房地產開發	及裝飾		主題公園	人民幣千元			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
折舊(附註6)	27,126	33,824	7,054	69,296	5,642	(5,778)	137,164	
攤銷(附註7)	37,519	1,440	—	688	—	—	39,647	
物業、廠房及設備								
減值(附註6)	—	—	—	3,267	154	—	3,421	
資本開支(附註6)	286,686	6,819	5,352	78,451	535	(45,229)	332,614	

	截至2005年12月31日止年度							
	建築、裝修		物業管理	酒店經營及		其他	撇銷	集團
	房地產開發	及裝飾		主題公園	人民幣千元			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
折舊(附註6)	26,142	43,269	6,314	53,786	11,030	(6,906)	133,635	
攤銷(附註7)	37,008	2,288	—	3,023	—	—	42,319	
物業、廠房及設備								
減值(附註6)	—	—	—	3,007	1,354	—	4,361	
資本開支(附註6)	46,954	69,569	2,208	174,210	3,632	(59,052)	237,521	

合併財務報表附註(續)

5. 分部資料(續)

主要呈報方式 — 業務分部(續)

於2006年12月31日的分部資產和負債如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、裝修 及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營及 主題公園 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	集團 人民幣千元
分部資產	20,227,493	4,367,792	119,137	986,482	—	(10,945,103)	14,755,801
未分配資產							555,566
總資產							15,311,367
分部負債	15,662,588	2,559,287	83,899	966,359	—	(9,941,288)	9,330,845
未分配負債							4,505,160
總負債							13,836,005

於2005年12月31日的分部資產和負債如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、裝修 及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營及 主題公園 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	集團 人民幣千元
分部資產	13,713,182	5,061,062	169,935	825,486	420,861	(6,887,662)	13,302,864
未分配資產							723,852
總資產							14,026,716
分部負債	7,544,670	2,514,463	157,198	803,592	388,466	(5,290,806)	6,117,583
未分配負債							5,587,295
總負債							11,704,878

合併財務報表附註(續)

5. 分部資料(續)

主要呈報方式 — 業務分部(續)

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

分部負債主要包括營運負債，其不包括遞延所得稅負債、應付所得稅及借款。

資本開支包括對物業、廠房及設備的添置，包括透過業務合併進行收購產生的添置(附註6及32)。

合併財務報表附註(續)

6. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2005年1月1日						
成本	566,429	259,312	223,743	94,232	138,512	1,282,228
累計折舊	(94,964)	(128,607)	(116,079)	(34,001)	—	(373,651)
累計減值	—	(1,219)	(2,907)	(7,246)	—	(11,372)
賬面淨值	471,465	129,486	104,757	52,985	138,512	897,205
截至2005年12月31日止年度						
期初賬面淨值	471,465	129,486	104,757	52,985	138,512	897,205
收購子公司(附註32)	—	—	—	—	20,632	20,632
增添	32,958	46,116	35,984	31,397	70,434	216,889
重新分類	100,627	6,141	—	—	(106,768)	—
處置	—	—	(71)	(119)	—	(190)
折舊	(39,075)	(46,555)	(30,959)	(17,046)	—	(133,635)
減值撥備	(3,007)	(87)	—	(1,267)	—	(4,361)
期末賬面淨值	562,968	135,101	109,711	65,950	122,810	996,540
於2005年12月31日						
成本	700,014	311,569	259,618	125,511	122,810	1,519,522
累計折舊	(134,039)	(175,162)	(147,000)	(51,048)	—	(507,249)
累計減值	(3,007)	(1,306)	(2,907)	(8,513)	—	(15,733)
賬面淨值	562,968	135,101	109,711	65,950	122,810	996,540
截至2006年12月31日止年度						
期初賬面淨值	562,968	135,101	109,711	65,950	122,810	996,540
增添	10,902	30,075	21,280	33,769	236,238	332,264
重新分類	9,280	—	—	—	(9,280)	—
收購子公司(附註32)	—	—	126	224	—	350
出售子公司及業務(附註33)	(105,120)	(51,705)	(11,800)	(4,031)	(4,969)	(177,625)
處置	(10,991)	(21,799)	(13,200)	(20,383)	—	(66,373)
折舊	(45,372)	(39,177)	(29,201)	(23,414)	—	(137,164)
減值撥備	—	(3,268)	—	(153)	—	(3,421)
期末賬面淨值	421,667	49,227	76,916	51,962	344,799	944,571
於2006年12月31日						
成本	521,906	137,096	201,583	98,096	344,799	1,303,480
累計折舊	(97,232)	(83,782)	(124,667)	(46,084)	—	(351,765)
累計減值	(3,007)	(4,087)	—	(50)	—	(7,144)
賬面淨值	421,667	49,227	76,916	51,962	344,799	944,571

合併財務報表附註(續)

6. 物業、廠房及設備(續)

折舊開支按資本撥充或計入合併資產負債表及合併收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
在建物業	33,289	33,007
銷售成本	76,214	78,035
銷售及市場推廣成本	8,490	3,581
行政費用	19,171	19,012
	137,164	133,635

截至2006年12月31日，賬面淨值合共為人民幣357,745,000元(2005年：人民幣346,868,000元)的樓宇以及賬面淨值合共為人民幣64,913,000元(2005年：零)的在建工程已作為本集團的借款作抵押。

截至2006年12月31日，賬面淨值合共為人民幣19,324,000元(2005年：人民幣155,918,000元)的樓宇業權權證尚未取得。

樓宇中包括位於中國，列示為物業、廠房及設備的酒店，其於2006年12月31日的賬面淨值為人民幣381,837,000元(2005年：人民幣475,095,000元)。

於2006年5月，賬面淨值為人民幣36,556,000元的若干樓宇為清遠碧桂園物業發展有限公司(「清遠碧桂園」)(一間由現有股東控制的關聯公司)的借款作抵押(附註30)，抵押已於2006年12月31日解除。

合併財務報表附註(續)

7. 土地使用權

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
年初賬面淨值	3,716,656	3,210,959
收購子公司(附註32)	89,200	59,748
增添	781,598	752,448
攤銷：		
— 計入行政費用	(39,647)	(42,319)
— 於在建物業資本化(附註9)	(23,152)	(18,998)
出售子公司及業務(附註33)	(282,527)	—
轉入銷售成本	(485,737)	(245,182)
	3,756,391	3,716,656
預期在正常營運週期內轉入銷售成本包含於流動資產的數額	(1,584,777)	(1,607,841)
年末賬面淨值	2,171,614	2,108,815
香港以外地區，租期為：		
50至70年	3,636,535	3,628,799
10至50年	119,856	87,857
	3,756,391	3,716,656

土地使用權包括獲得權利以使用位於中國以內的若干土地成本，以定期發展物業。土地使用權的攤銷乃就該等權利的未屆滿期間按直線法基準確認為一項開支或於在建物業資本化，餘下賬面值則於出售有關物業時確認為銷售成本。

於2006年12月31日，賬面淨值合共為人民幣1,427,365,000元(2005年：人民幣1,450,298,000元)的土地使用權已分別為本集團的借款作抵押。於2005年12月31日，賬面淨值合共為人民幣179,672,000元的土地使用權已為清遠碧桂園的借款作抵押(附註30)，該項抵押已於2006年12月31日解除。

於2006年12月31日，賬面淨值共人民幣7,264,000元(2005年：人民幣6,682,000元)的土地使用權證尚在辦理之中。

合併財務報表附註(續)

8. 可供出售金融資產

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
無活躍市場的非上市證券	20,000	25,000

上述可供出售金融資產的賬面值與其公允值相若。

9. 在建物業

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的在建物業：		
在正常營運週期內列作流動資產	3,725,848	3,245,454
超過正常營運週期後列作非流動資產	212,573	113,842
	3,938,421	3,359,296
款項包括：		
建造成本	3,915,269	3,340,298
土地使用權攤銷(附註7)	23,152	18,998
	3,938,421	3,359,296

在建物業位於中國。

10. 持作銷售已落成物業

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
持作銷售已落成物業，以成本列賬	1,641,029	1,295,393

持作銷售已落成物業位於中國。

合併財務報表附註(續)

11. 存貨

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
建築材料，以成本列賬	89,955	114,041

截至2006年12月31日止年度，存貨成本中確認為費用並列入銷售成本的金額共計人民幣1,898,271,000元(2005年：人民幣2,199,154,000元)。

12. 貿易及其他應收款

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
貿易應收款：(附註(a))：	49,937	96,109
關聯人士(附註34(d))	—	26,055
第三方	49,937	70,054
其他應收款項：	818,499	1,867,114
關聯人士(附註34(d))	638,797	1,719,844
第三方	182,659	169,487
應收款項減值撥備	(2,957)	(22,217)
合約工程的應收客戶款項(附註(b))	103,694	401,401
預付款 — 第三方	466,934	206,727
	1,439,064	2,571,351

附註：

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

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
90天以內	32,918	51,060
90天以上及180天以內	7,589	12,870
180天以上及365天以內	3,277	26,547
365天以上	6,153	5,632
	49,937	96,109

合併財務報表附註(續)

12. 貿易及其他應收款(續)

(b) 於結算日合同工程的應收客戶款項列示如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
已發生成本	2,700,866	1,894,612
確認的利潤(減確認的損失)	1,363,660	759,504
	4,064,526	2,654,116
減：已出具賬單部分	(3,960,832)	(2,252,715)
	103,694	401,401
列示為：		
應收客戶款項	103,694	401,401
包括：關聯公司(附註34(d))	92,623	401,395
第三方	11,071	6

13. 受限制現金

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團的若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保存款。該存款僅可於獲得地方國有土地資源管理局批准時用於購買建材及支付有關物業項目的建築費用。該擔保存款只會於相關已預售物業竣工或獲發房地產所有產權證後得以解除(以較早者為準)。

14. 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：		
以人民幣計值	1,961,122	958,781
以其他貨幣計值	23,236	1,736
	1,984,358	960,517
減：受限制現金(附註13)	(454,669)	(135,810)
	1,529,689	824,707

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

合併財務報表附註(續)

15. 合併股本

誠如上文附註1所披露，根據合併會計法編製的合併財務報表旨在反映本公司財務報表與豪華綜合財務報表的合併處理。因此，豪華的首次發行普通股及溢價計人民幣764,568,000元視同於2005年1月1日已發行，而於2005年及2006年12月31日，該款項與組成本集團的該等公司有關於冊資本(如適用)總額的差額已計入合併儲備賬。

就編製合併財務報表而言，本集團於2006年的合併股本為豪華及本公司的股本(包括股份溢價)。

16. 儲備

	合併儲備金 (附註(b)) 人民幣千元	法定儲備金 (附註(a)) 人民幣千元	未分配盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2005年1月1日結餘	(557,908)	58,074	1,399,811	899,977
當時股東向子公司注資	407,606	—	—	407,606
本年度利潤	—	—	615,425	615,425
轉入法定儲備金	—	58,189	(58,189)	—
股息(附註(27))	—	—	(382,792)	(382,792)
於2005年12月31日/2006年1月1日結餘	(150,302)	116,263	1,574,255	1,540,216
當時股東向子公司注資	9,551	—	—	9,551
本年度利潤	—	—	1,519,473	1,519,473
轉入法定儲備金	—	67,470	(67,470)	—
出售子公司及業務(附註33)	(9,050)	(1,227)	—	(10,277)
股息(附註27)	—	—	(2,513,704)	(2,513,704)
於2006年12月31日結餘	(149,801)	182,506	512,554	545,259

合併財務報表附註(續)

16. 儲備(續)

附註：

- (a) 根據中國相關政府法例及現時組成本集團的各國內公司的組織章程細則的條文，於重組前須就抵銷往年累計虧損後的年度利潤(按照法定財務報表所報告的數據)，每年將10%及5%至10%分別撥作法定盈餘儲備賬及法定公益金賬。該等儲備須於現時組成本集團的各國內公司保留作指定用途。

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

- (b) 本集團之合併儲備金為本集團合併資本的面值與根據重組時轉入本集團的子公司的公允值之間的差額。

17. 借款

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
列作非流動負債的借款：		
銀行借款 — 有抵押	3,876,700	3,410,505
關聯人士借款(附註34(d))	—	644,205
減：非流動借款的即期部分	(1,018,500)	(331,500)
	2,858,200	3,723,210
列作流動負債的借款：		
銀行借款 — 有抵押	140,000	270,000
關聯人士借款(附註34(d))	64,592	—
非流動借款的即期部分	1,018,500	331,500
	1,223,092	601,500

於2006年12月31日，本集團的借款人民幣4,016,700,000元(2005年：人民幣3,680,505,000元)乃由本集團各公司及若干關聯公司提供共同擔保，及以本集團及若干關聯公司的若干物業及土地使用權作抵押(附註6和7)。

合併財務報表附註(續)

17. 借款(續)

關聯公司的擔保及抵押明細列示如下：

於	借款金額 人民幣千元	擔保明細	抵押明細
2006年12月31日	80,000	無	廣州市真誠房地產開發有限公司的若干土地使用權
2005年12月31日	149,000	無	番禺碧桂園部分土地使用權
	340,000	無	清遠碧桂園部分土地使用權
	200,000	番禺碧桂園、花城碧桂園和清遠碧桂園	無
	100,000	無	清遠高爾夫部分土地使用權
	88,000	清遠碧桂園	清遠碧桂園部分土地使用權
	12,000	清遠碧桂園	無

本集團的借款面臨的利率變動風險及合同重訂日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
列作非流動負債的借款：					
於2006年12月31日	2,858,200	—	—	—	2,858,200
於2005年12月31日	3,723,210	—	—	—	3,723,210
列作流動負債的借款：					
於2006年12月31日	1,223,092	—	—	—	1,223,092
於2005年12月31日	601,500	—	—	—	601,500

合併財務報表附註(續)

17. 借款(續)

列作非流動負債的借款的期限如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
一至二年	2,044,400	2,306,000
二至五年	813,800	1,417,210
	2,858,200	3,723,210

於結算日的加權平均實際利率如下：

	於12月31日	
	2006年	2005年
借款	6.222%	6.270%

本集團借款的賬面值均以人民幣計值且其賬面值與其公允值相若。

18. 遞延所得稅

倘出現可依法執行的權利以將稅項資產與稅項負債抵銷，而遞延所得稅與同一稅務局相關，即抵銷遞延所得稅資產及負債。抵銷數額如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於12個月後變現	391,386	363,951
— 將於12個月內變現	164,180	359,901
	555,566	723,852
遞延所得稅負債：		
— 將於12個月後清償	(130,957)	(409,228)
— 將於12個月內清償	—	(225,464)
	(130,957)	(634,692)
	424,609	89,160

合併財務報表附註(續)

18. 遞延所得稅(續)

遞延稅項的淨變動如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
年初	89,160	(114,999)
收購子公司(附註32)	(15,195)	—
出售子公司及業務(附註33)	(4,472)	—
在合併收益表確認(附註26)	355,116	204,159
年末	424,609	89,160

遞延所得稅資產和負債的變動如下(並未計入於相同稅收管轄區內結餘的抵銷)：

遞延所得稅資產：

	確認物業 銷售及有關			抵銷		合計 人民幣千元
	銷售成本 人民幣千元	資產減值 人民幣千元	確認費用 人民幣千元	未實現利潤 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	
於2005年1月1日	162,310	7,063	44,336	217,476	152	431,337
於合併收益表內計入	113,330	—	31,203	146,475	1,507	292,515
於2005年12月31日	275,640	7,063	75,539	363,951	1,659	723,852
於合併收益表內 (扣除)／計入	(242,350)	(6,356)	32,468	27,435	24,989	(163,814)
出售子公司及業務(附註33)	—	—	(4,472)	—	—	(4,472)
於2006年12月31日	33,290	707	103,535	391,386	26,648	555,566

遞延所得稅資產乃於未來應課稅利潤的有關利益可能變現時就結轉的稅項虧損確認。本集團沒有就於2006年12月31日的累計虧損人民幣12,408,000元(2005年：人民幣43,091,000元)而確認於2006年12月31日的遞延所得稅資產人民幣4,095,000元(2005年：人民幣14,220,000元)。於2006年12月31日的累計虧損中人民幣3,440,000元、人民幣4,474,000元、人民幣1,646,000元、人民幣690,000元及人民幣2,158,000元將分別於2007年、2008年、2009年、2010年及2011年屆滿。

合併財務報表附註(續)

18. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債：

	土地使用權 重估增值 人民幣千元	確認建築 合同收益及 合同成本 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2005年1月1日	—	(546,336)	(546,336)
於合併收益表內扣除	—	(88,356)	(88,356)
於2005年12月31日	—	(634,692)	(634,692)
收購子公司(附註32)	(15,195)	—	(15,195)
於合併收益表內計入(附註)	—	518,930	518,930
於2006年12月31日	(15,195)	(115,762)	(130,957)

附註：

該金額主要因騰越建築工程有限公司(本集團之子公司)於截至2006年12月31日止年度期間享受的稅務優惠所致(同時見附註26)。

19. 貿易及其他應付款

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
貿易應付款：(附註(a))	517,018	526,613
關聯人士(附註34(d))	37,567	154,255
第三方	479,451	372,358
其他應付款項：	279,129	714,709
關聯人士(附註34(d))	—	464,841
第三方	279,129	249,868
應付員工福利	120,853	197,972
應計費用	42,845	20,277
其他應付稅項(附註(b))	889,014	573,794
學費儲備金(附註(c))	—	254,168
	1,848,859	2,287,533

合併財務報表附註(續)

19. 貿易及其他應付款(續)

附註：

(a) 於結算日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
90日內	407,915	329,323
90日以上及180日以內	35,967	48,231
180日以上及365日以內	15,407	43,366
365日以上	57,729	105,693
	517,018	526,613

(b) 其他應付稅項主要為應付土地增值稅(附註22(b))。

(c) 學費儲備金為向學生收取的無抵押、免息及需隨時償還的儲備金。

20. 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
罰沒收入	5,476	7,482
利息收入	20,192	7,844
處置物業、廠房及設備的收益／(損失)(附註28)	1,265	(190)
出售子公司及業務之收益(附註33)	26,497	—
確認為收入的負商譽(附註32)	10,360	—
其他	(4,782)	1,179
	59,008	16,315

合併財務報表附註(續)

21. 其他開支

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
捐贈	9,089	61,447
物業、廠房及設備減值撥備(附註6)	3,421	4,361
滯納金	33,374	—
	45,884	65,808

22. 經營利潤

經營利潤已扣除以下項目：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
核數師酬金	1,204	73
廣告費	83,653	120,701
營業稅及其他附加稅(a)	506,745	387,088
已完工物業銷售成本	3,637,652	1,870,996
折舊(附註6)	137,164	133,635
土地增值稅(b)	373,903	329,339
土地使用權攤銷(附註7)	39,647	42,319
員工成本 — 未計董事薪酬(附註24)	1,184,310	1,020,505

(a) 營業稅

現時組成本集團的國內公司的收入須按下列稅率繳納營業稅：

類別	稅率
銷售物業	5%
建築裝修	3%
物業管理	5%
酒店經營	5%

(b) 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃按土地價格增值額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，並計入合併收益表內作為銷售成本。

合併財務報表附註(續)

23. 財務費用

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行借款利息	237,895	164,369
— 關聯人士借款利息(附註34(b))	26,881	56,612
	264,776	220,981

24. 員工成本 — 未計董事薪酬

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
工資及薪酬	1,138,550	987,347
退休計劃供款	7,943	13,029
員工福利	18,046	7,545
醫療福利	15,020	4,884
其他津貼及福利	4,751	7,700
	1,184,310	1,020,505

25. 董事酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事酬金

截至2006年12月31日止年度，每位董事的薪酬如下：

董事姓名	酬金	薪金	酌情獎金	激勵酬金	其他福利	退休計劃 的僱主供款	失去董事 職位的補償	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
楊國強先生	—	1,326	133	—	—	2	—	1,461
崔健波先生	—	600	388	—	—	2	—	990
楊貳珠先生	—	869	75	—	88	2	—	1,034
楊惠妍女士	—	367	12	—	—	1	—	380
蘇汝波先生	—	869	75	—	88	2	—	1,034
張耀垣先生	—	894	75	—	—	—	—	969
區學銘先生	—	869	75	—	144	2	—	1,090
楊志成先生	—	150	197	—	—	2	—	349
楊永潮先生	—	1,430	139	—	—	2	—	1,571
黎明先生	—	—	—	—	—	—	—	—
石禮謙先生	—	—	—	—	—	—	—	—
唐滙棟先生	—	—	—	—	—	—	—	—

合併財務報表附註(續)

25. 董事酬金及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事酬金(續)

截至2005年12月31日止年度，每位董事的薪酬如下：

董事姓名	酬金	薪金	酌情獎金	激勵酬金	其他福利	退休計劃	失去董事	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	的僱主供款 人民幣千元	職位的補償 人民幣千元	
楊國強先生	—	600	—	—	108	2	—	710
崔健波先生	—	600	388	—	—	2	—	990
楊貳珠先生	—	285	—	—	186	2	—	473
楊惠妍女士	—	607	100	—	—	—	—	707
蘇汝波先生	—	600	—	—	83	2	—	685
張耀垣先生	—	600	—	—	—	1	—	601
區學銘先生	—	600	—	—	13	2	—	615
楊志成先生	—	150	187	—	—	1	—	338
楊永潮先生	—	1,170	329	—	—	1	—	1,500
黎明先生	—	—	—	—	—	—	—	—
石禮謙先生	—	—	—	—	—	—	—	—
唐滙棟先生	—	—	—	—	—	—	—	—

除本公司於2006年11月10日委任楊貳珠先生外，本公司於2006年12月4日委任其他董事。於2006年，董事均無向本集團收取作為吸引加入或離開本集團的獎勵或離職補償，以及放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 五名最高薪酬人士

於截至2006年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士中有四名(2005年：兩名)董事的酬金反映於上文呈列的分析。於截至2006年12月31日止年度，應付予其餘一名(2005年：三名)人士的酬金載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
薪酬及其他福利	1,278	2,651
退休計劃供款	1	3
	1,279	2,654

酬金介乎以下範圍：

	截至12月31日止年度	
	2006年	2005年
零至1,000,000港元	—	2
1,000,000港元至1,500,000港元	1	1

合併財務報表附註(續)

26. 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
現有所得稅		
— 中國企業所得稅	499,057	579,178
— 香港利得稅	379	—
遞延所得稅(附註18)	(355,116)	(204,159)
	144,320	375,019

本集團除稅前利潤的稅項與假若使用現時組成本集團各公司營運所在國家制訂的稅率計算的理論數額有所差異，具體差異如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
所得稅前利潤	1,816,799	964,532
按33%的中國企業所得稅率計算的數額	599,544	318,296
不同稅率的影響	(373)	—
稅務優惠之影響*	(106,594)	—
未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	708	4,142
抵減以前年度的稅項損失	(552)	(139)
不可扣稅的費用	47,655	52,720
騰越建築公司的稅率變動*	(396,068)	—
所得稅費用	144,320	375,019

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。

香港利得稅乃按截至2006年12月31日止年度的估計應課稅利潤的17.5%計算。截至2005年12月31日止年度，由於本集團並無任何應課稅利潤，因此並無計提香港利得稅。

合併財務報表附註(續)

26. 所得稅費用(續)

- * 騰越建築工程公司就建築業務相關資產及負債的稅基與其在賬目中的相關賬面值所產生的暫時差異所涉遞延稅項作出撥備。相關資產及負債的稅基按建築合同下開單時間表釐定，而賬目中的相關賬面值按照對本集團竣工比例的有關會計政策確認(附註2(k))。於2006年8月轉為外資企業時，騰越建築工程公司獲當地稅局授予「兩年免稅與及後三年減稅50%」的稅務優惠。2006年被視為騰越建築工程公司在此背景下的首個盈利年度，所以完全免稅。由於獲授稅務優惠，承2005年而來的暫時差異的遞延稅項已重新計算，並繼而將遞延稅項變動計入截至2006年12月31日止年度遞延稅項抵免。

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%，該企業所得稅法自2008年1月1日起生效。此企業所得稅稅率之變動，對本集團合併財務報表之影響取決於實施細則之頒佈，截止本合併財務報表批准之日，該實施細則尚未出台。因此，本集團目前尚不能合理地預計此新企業所得稅法對本集團之影響。

27. 股息

現時組成本集團各公司向其當時權益持有人派發的股息如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
股息	2,513,704	382,792

股息率及有權享有股息的股份數額並未呈報，原因為按上文附註1所披露的合併基準編製財務報表，有關資料不具實質意義。

合併財務報表附註(續)

28. 經營活動產生的現金

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
本年度利潤	1,672,479	589,513
調整項目：		
所得稅費用(附註26)	144,320	375,019
利息收入(附註20)	(20,192)	(7,844)
利息開支(附註23)	264,776	220,981
折舊(附註6)	137,164	133,635
土地使用權攤銷(附註7)	39,647	42,319
處置物業、廠房及設備(收益)/虧損(附註)	(1,265)	190
確認為收入的負商譽(附註32)	(10,360)	—
出售子公司之收益(附註33)	(26,497)	—
物業、廠房及設備減值撥備(附註6)	3,421	4,361
營運資本變化(除收購及出售子公司外)：		
在建物業及持作銷售已落成物業	(1,035,472)	(2,001,005)
存貨	(13,417)	(9,583)
土地使用權	(261,711)	(457,494)
受限制現金	(359,382)	(5,809)
貿易及其他應收款	535,394	(170,543)
預付稅款	(402,227)	(132,979)
貿易及其他應付款	347,692	422,269
客戶的預收賬款	3,812,626	1,850,389
經營活動產生的現金	4,826,996	853,419

附註：

各相關期間的處置物業、廠房及設備(收益)/虧損如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
處置的賬面淨值	66,373	190
收到的收入	(67,638)	—
處置(收益)/損失	(1,265)	190

合併財務報表附註(續)

29. 每股盈利

每股盈利資料不具實質意義故此並無呈列，原因為本集團進行重組及業績已按上文附註1披露的合併基準編製。

30. 或然負債

本集團有以下的或然負債：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	5,822,731	3,213,766
就銀行借款給予關聯公司的擔保(附註(b))	—	230,600
	5,822,731	3,444,366

附註：

- (a) 指本集團就若干銀行授出的按揭融資額而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家欠款本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收有關物業的法定業權及管有權。於2006年12月31日，人民幣764,414,000元(2005年：人民幣945,660,000元)的金額於按揭貸款到期日後滿兩年時解除；而人民幣5,058,317,000元(2005年：人民幣2,268,106,000元)則於(i)發出房地產所有權證(一般於買方取得有關物業的擁有權後三個月內發出)；或(ii)物業買方付清按揭貸款時解除，以較早者為準。

本集團董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值可足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

- (b) 指就清遠碧桂園取得銀行借款而給予其的擔保，其已於2006年12月31日解除。

合併財務報表附註(續)

31. 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	32,265	8,324
房地產開發開支	678,423	857,727
	710,688	866,051

(b) 經營租賃承擔

根據土地及樓宇的不可撤銷經營租賃，未來最低租金付款總額如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
不超過1年	4,028	1,390
超過1年但不超過5年	6,659	1,313
超過5年	8,621	4,452
	19,308	7,155

(c) 應收經營租賃租金

根據土地及樓宇的不可撤銷經營租賃，應收的未來最低租金總額如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
不超過1年	16,558	13,710
超過1年但不超過5年	55,091	25,251
超過5年	134,103	25,040
	205,752	64,001

合併財務報表附註(續)

32. 業務合併

於2005年4月20日，現有股東分別以人民幣3,280,000元及人民幣12,800,000元的代價從第三方收購了江門市東岸房地產發展有限公司(「江門東岸」)及江門市金怡置業有限公司(「江門金怡置業」)的全部權益。於截至2005年12月31日止年度，江門東岸及江門金怡置業並沒有實現任何收入及產生任何經營業績。

有關收購之淨資產和商譽之詳情如下：

	合計 人民幣千元
總收購代價 — 以現金	16,080
收購的淨資產之公允值 — 如下表所示	(16,080)
商譽	—

於2005年4月20日，收購產生的資產及負債合併列示如下：

	公允值 人民幣千元	被收購者 的賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	4	4
在建工程(附註6)	20,632	20,632
土地使用權(附註7)	59,748	59,748
在建物業	41,823	41,823
貿易及其他應付款	(106,127)	(106,127)
收購的淨資產	16,080	16,080
現金支付的收購代價	16,080	
收購的子公司的現金及現金等價物	(4)	
收購產生的現金流出	16,076	

於2006年12月31日，本集團以人民幣19,000,000元的代價從第三方收購了惠州市惠陽區岐山度假村發展有限公司(「岐山發展」)95%的權益及以人民幣10,200,000元的代價從楊志剛先生(現有股東的關係密切之家屬成員)收購了高要市碧頤房地產開發有限公司(「高要開發」)51%的權益以及由高要開發全資擁有的肇慶市高要碧桂園鳳凰酒店有限公司。於截至2006年12月31日止年度，岐山發展及高要開發並沒有實現任何收入及產生任何經營業績。

合併財務報表附註(續)

32. 業務合併(續)

有關收購之淨資產和商譽之詳情如下：

	合計 人民幣千元
收購代價	
— 現金支付	25,200
— 應付代價	4,000
總收購代價	29,200
收購的淨資產之公允值 — 如下表所示	(39,560)
確認為收入的負商譽(附註20)	(10,360)

於2006年12月31日，收購產生的資產及負債列示如下：

	公允值 人民幣千元	被收購者 的賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物	7,459	7,459
貿易及其他應收款	279,772	279,772
物業、廠房及設備(附註6)	350	350
土地使用權(附註7)	89,200	43,154
貿易及其他應付款	(310,681)	(310,681)
遞延稅項負債(附註18)	(15,195)	—
淨資產	50,905	20,054
少數股東權益	(11,345)	
收購的淨資產	39,560	
現金支付的收購代價	25,200	
收購的子公司的現金及現金等價物	(7,459)	
收購產生的現金流出	17,741	

於2006年12月31日後及於2007年2月9日，本集團以人民幣1,000,000元的代價向第三方出售了其在岐山發展5%的權益，因此，本集團目前持有岐山發展90%的權益。

合併財務報表附註(續)

33. 出售子公司及業務

於2006年5月31日，本集團以佛山市順德區陳村碧桂園有限公司(「陳村」)及佛山市均安碧桂園酒店有限公司(「均安酒店」)各自的原投資成本，向第三方出售其於該等公司的全部股權；以及以佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司(「鴻業水泥製品」)及佛山市順德區均安碧桂園高爾夫俱樂部有限公司(「均安高爾夫」)各自的原投資成本，向佛山市順德利達投資有限公司(一家由現有股東及其關係密切之家屬成員控制的關聯公司)出售其於該等公司的全部股權。於2006年6月30日，本集團以人民幣1元的代價，向現有股東出售其在作為房地產開發業務配套設施的學校(「學校」)全部權益。於2006年7月31日，本集團以原投資成本，向第三方出售其於上海松江月亮河房地產開發有限公司(「上海月亮河」)的全部股權。

出售上述子公司及學校的淨資產，及出售的相關收益或虧損的詳情載列如下：

	鴻業						合計
	陳村	均安酒店	均安高爾夫	水泥製品	上海月亮河	學校	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收到的現金	7,500	400	29,058	8,967	—	—	45,925
未結清的款項、 計入其他應收款	—	—	—	—	8,000	—	8,000
總代價	7,500	400	29,058	8,967	8,000	—	53,925
出售的淨(負債)／資產	(5,694)	1,512	7,317	81,292	(51,705)	(5,294)	27,428
出售收益／(虧損)	13,194	(1,112)	21,741	(72,325)	59,705	5,294	26,497

合併財務報表附註(續)

33. 出售子公司及業務(續)

有關出售上述總資產及負債之詳情如下：

	合計 人民幣千元
現金及現金等價物	52,232
受限制現金	40,522
貿易及其他應收款	132,942
存貨	37,504
在建物業	106,510
持作銷售已落成物業	4,201
物業、廠房及設備(附註6)	177,625
土地使用權(附註7)	282,527
遞延所得稅資產(附註18)	4,472
委託貸款	283,020
借款	(273,020)
貿易及其他應付款	(761,000)
應付所得稅	(22,510)
出售儲備	(10,277)
	54,748
減：出售少數股東權益	(27,320)
出售的淨資產	27,428
出售收益	26,497
總代價	53,925
減：計入其他應收款	(8,000)
收到的現金	45,925
減：出售子公司及業務的現金及現金等價物	(52,232)
出售產生的現金流出	(6,307)

合併財務報表附註(續)

34. 關聯人士交易

(a) 名稱及與關聯人士的關係

現有股東

楊貳珠先生、楊惠妍女士、蘇汝波先生、張耀垣先生及區學銘先生。

現有股東關係密切之家屬成員

楊國強先生、張熾標先生、張穎燕女士、楊敏盛先生、蘇志賢先生、楊志成先生、楊志剛先生、楊子瑩女士、區結萍女士、區結玲女士、吳偉忠先生。

由現有股東控制

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

由現有股東關係密切之家屬成員控制

佛山市順德區國華紀念中學
佛山市順德區鴻業房產有限公司**
佛山市順德區高品投資有限公司
佛山市毅聯電纜有限公司**
佛山市順德區科興電纜塑料有限公司**
廣州市耀恒輝電器有限公司
佛山市順德區博雅家具有限公司**
佛山市順德區利達投資有限公司
清遠碧桂園假日半島高爾夫球會有限公司

合併財務報表附註(續)

34. 關聯人士交易(續)

(a) 名稱及與關聯人士的關係(續)

由現有股東及其關係密切之家屬成員控制

佛山市順德區陳村鎮花城碧桂園物業發展有限公司**
廣州番禺碧桂園物業發展有限公司
佛山市順德區騰安消防設計工程有限公司**
上海莘橋月亮河房地產開發有限公司
上海月亮河房地產開發有限公司
佛山市順德區江口自來水有限公司
增城市清源自來水廠有限公司
佛山市順德區樂而康玻璃鋼製品有限公司
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司*

少數股東

廣州真誠房地產開發有限公司
佛山市順德區藝恒信製鞋廠有限公司**

* 此等公司於2006年被售出之前為本集團之子公司(詳見附註33)。

** 因集團重組導致所有權發生變更,此等公司於2006年成為第三方。

合併財務報表附註(續)

34. 關聯人士交易(續)

(b) 關聯人士交易

除已在上述附註7、17、32及33中披露的關聯人士交易外，在相關期間內，本集團與關聯人士進行了下列重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
建築及裝修收入：		
由現有股東控制：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	380,845	314,264
清遠市故鄉里文化發展有限公司	9,324	11,872
廣東碧桂園學校	14,371	—
由現有股東關係密切之家屬成員控制：		
清遠碧桂園假日半島高爾夫球會有限公司	14,956	1,206
由現有股東及其關係密切之家屬成員控制：		
佛山市順德區陳村鎮花城碧桂園物業發展有限公司	497	187,788
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	13,330	—
	433,323	515,130

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
銷售房產：		
現有股東：		
楊惠妍女士	8,713	—
現有股東關係密切之家屬成員：		
張穎燕女士	886	—
張熾標先生	6,735	—
楊敏盛先生	5,763	—
楊子瑩女士	1,458	—
蘇志賢先生	5,385	—
區結玲女士	4,708	—
區結萍女士	—	3,794
	33,648	3,794

合併財務報表附註(續)

34. 關聯人士交易(續)

(b) 關聯人士交易(續)

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
購買設計服務：		
由現有股東控制：		
佛山市順德區博意建築設計院有限公司	70,928	51,146
購買建築材料和水：		
由現有股東及其關係密切之家屬成員控制：		
佛山市順德區樂而康玻璃鋼製品有限公司	1,084	301
佛山市順德區江口自來水有限公司	3,389	3,355
增城市清源自來水廠有限公司	7,923	16,410
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	55,513	—
	67,909	20,066
購買建築材料：		
由現有股東關係密切之家屬成員控制：		
佛山市順德區博雅家具有限公司	7,657	6,612
佛山市毅聯電纜有限公司	19,540	36,760
佛山市順德區科興電纜塑料有限公司	23,658	39,950
廣州市耀恒輝電器有限公司	789	3,353
	51,644	86,675

合併財務報表附註(續)

34. 關聯人士交易(續)

(b) 關聯人士交易(續)

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
關聯人士收取的貸款利息：		
現有股東：		
楊貳珠先生	1,993	4,756
楊惠妍女士	824	376
蘇汝波先生	1,998	4,756
張耀垣先生	1,998	4,756
區學銘先生	1,998	4,756
由現有股東控制：		
廣東碧桂園學校	1,403	—
偉嘉集團控股有限公司	1,241	—
現有股東關係密切之家屬成員：		
楊國強先生	7,683	20,442
楊敏盛先生	27	48
區結萍女士	27	48
蘇志賢先生	27	48
張熾標先生	27	48
由現有股東關係密切之家屬成員控制：		
佛山市順德區國華紀念中學	7,635	16,578
	26,881	56,612

- (i) 建築及裝飾費用根據相關協議條款收取。
- (ii) 設計服務費用根據相關協議條款收取。
- (iii) 房產根據當時市價的折扣價出售，而折扣價以全權酌情形式釐定。
- (iv) 建築物料及水根據相關協議條款收取費用。董事認為，收費乃經參考指定年度的市價釐定。
- (v) 來自關聯人士的貸款以相類條款的銀行貸款的利率收取利息。

合併財務報表附註(續)

34. 關聯人士交易(續)

(c) 主要管理人員酬金

	截至12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	10,672	7,730
退休計劃供款	18	15
	10,690	7,745

(d) 與關聯人士有關的結餘

於2006年12月31日，本集團與關聯人士存在下列重大貿易結餘：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
應收關聯人士餘額		
— 包括在貿易應收款下：		
由現有股東控制：		
清遠市故鄉里文化發展有限公司	—	4,087
由現有股東及其關係密切之家屬成員控制：		
佛山市順德區陳村鎮花城碧桂園物業發展有限公司	—	21,968
	—	26,055
— 包括在合約工程應收客戶款項下：		
由現有股東控制：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	80,799	390,110
清遠市故鄉里文化發展有限公司	—	7,785
廣東碧桂園學校	11,824	—
由現有股東關係密切之家屬成員控制：		
清遠碧桂園假日半島高爾夫球會有限公司	—	2,072
由現有股東及其關係密切之家屬成員控制：		
廣州番禺碧桂園物業發展有限公司	—	1,428
	92,623	401,395

合併財務報表附註(續)

34. 關聯人士交易(續)

(d) 與關聯人士有關的結餘(續)

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
應付關聯人士款項		
— 包括在貿易應付款下：		
由現有股東控制：		
佛山市順德區博意建築設計院有限公司	33,418	146,825
清遠碧桂園物業發展有限公司	—	3,944
由現有股東關係密切之家屬成員控制：		
佛山市順德區博雅家具有限公司	—	2,154
由現有股東及其關係密切之家屬成員控制：		
佛山市順德區樂而康玻璃鋼製品有限公司	1,122	1,332
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	3,027	—
	37,567	154,255

合併財務報表附註(續)

34. 關聯人士交易(續)

(d) 與關聯人士有關的結餘(續)

於2006年12月31日，本集團與關聯人士存在下列重大非貿易結餘：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
— 包括在其他應收款中：		
由現有股東控制：		
佛山市順德區博意建築設計院有限公司	—	2,530
清遠碧桂園物業發展有限公司	—	442,094
由現有股東關係密切之家庭成員控制：		
佛山市順德區國華紀念中學	—	2,180
佛山市順德區高品投資有限公司	250,797	628,028
佛山市順德區鴻業房產有限公司	—	47,235
清遠碧桂園假日半島高爾夫球會有限公司	—	59,903
由現有股東及其關係密切之家庭成員控制：		
上海莘橋月亮河房地產開發有限公司	—	5,000
增城市清源自來水廠有限公司	—	62,804
佛山市順德區江口自來水有限公司	—	30,422
廣州番禺碧桂園物業發展有限公司	—	45,782
佛山市順德區陳村鎮花城碧桂園物業發展有限公司	—	54,997
少數股東：		
廣州真誠房地產開發有限公司	388,000	308,000
現有股東關係密切之家屬成員：		
楊志成先生	—	2,166
吳偉忠先生	—	28,543
現有股東：		
張耀垣先生	—	160
	638,797	1,719,844

合併財務報表附註(續)

34. 關聯人士交易(續)

(d) 與關聯人士有關的結餘(續)

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
— 包括在其他應付款中：		
由現有股東控制：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	—	299,208
由現有股東關係密切之家屬成員控制：		
佛山市順德區鴻業房產有限公司	—	41,200
由現有股東及其關係密切之家屬成員控制：		
上海莘橋月亮河房地產開發有限公司	—	15,200
佛山市順德區騰安消防設計工程有限公司	—	2,900
上海月亮河房地產開發有限公司	—	13,772
佛山市順德區陳村鎮花城碧桂園物業發展有限公司	—	17,825
廣州番禺碧桂園物業發展有限公司	—	72,236
少數股東：		
佛山市順德區藝恒信製鞋廠有限公司	—	2,500
	—	464,841

附註：

- (i) 應收／應付關聯人士的貿易結餘為無抵押、免息及需根據有關合同條款清償。
- (ii) 應收／應付關聯人士的非貿易結餘為無抵押、免息及需隨時償還。於批准該等合併財務報表日期，上述與關聯人士的非貿易結餘已清償。

合併財務報表附註(續)

34. 關聯人士交易(續)

(d) 與關聯人士有關的結餘(續)

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
關聯人士貸款		
— 包括在借款中：		
現有股東：		
楊貳珠先生	—	51,326
楊惠妍女士	—	20,013
蘇汝波先生	—	51,326
張耀垣先生	—	51,326
區學銘先生	—	51,326
由現有股東控制：		
偉嘉集團控股有限公司	64,592	—
現有股東關係密切之家屬成員：		
楊敏盛先生	—	778
楊國強先生	—	205,776
蘇志賢先生	—	778
區結萍女士	—	778
張熾標先生	—	778
由現有股東關係密切之家屬成員控制：		
佛山市順德區國華紀念中學	—	210,000
	64,592	644,205

關聯人士貸款為無抵押、有息(附註34(b))及具固定償還期限。

35. 結算日後事項

於2007年3月26日，本集團已就籌備本公司股份於聯交所主板上市完成重組，詳情載於附註1。

2006年12月31日以後並截至批准該等合併財務報表日期，豪華已宣派及派付特別股息約人民幣512,600,000元。

於2007年4月20日，本公司完成全球發售2,400,000,000股股份，並同日於聯交所上市。本公司於全球發售所得款項淨額約為12,537百萬港元。