

綜合財務報表附註

1 一般資料

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

本公司註冊地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。本公司業務為投資控股，而集團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。

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了重組(「重組」)並於2007年3月26日完成。當重組完成後，本公司成為本集團之控股公司。本集團於2007年4月20日刊發之2006年年度財務報表中附註1披露了重組的有關細節。

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，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)千元為單位呈報並經由本公司董事會於2008年3月18日批准刊發。

2 重大會計政策概要

編製本綜合財務報表所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編製基準

(i) 合併會計處理的應用

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」所述中合併會計原則編製。

本綜合財務報表包括本集團屬下各公司的財務狀況、業績及現金流量，乃假設現時集團架構於2006年1月1日各實體和各自的註冊成立／成立日期已存在。就期內向第三方收購(或出售)的公司而言，將由有關收購(出售)當日起計入(或不計入)本集團的綜合財務報表。

(ii) 採納香港財務報告準則(「香港財務準則」)

碧桂園控股有限公司的綜合財務報表是根據香港財務報告準則(香港財務準則)編製。綜合財務報表按照歷史成本法編製，並就可供出售財務資產的重估而作出修訂。

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。

(a) 在二零零七年已生效的準則、修訂及詮釋

香港財務準則7「金融工具：披露」，及香港會計準則1「財務報表的呈報 — 資本披露」的補充修訂引入了有關金融工具的新披露規定，對本集團金融工具的分類和估值，或稅項和貿易及其他應付款相關的披露並無任何影響。

綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(ii) 採納香港財務報告準則(「香港財務準則」)(續)

(a) 在二零零七年已生效的準則、修訂及詮釋(續)

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」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。此項準則並無對本集團的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」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。此項準則並無對本集團的財務報表有任何影響。

(b) 在二零零七年生效但與本集團營運無關的準則、修訂及詮釋

以下準則、修訂及對已公佈準則的詮釋必須在二零零七年一月一日或之後開始的會計期間採納，但與本集團的營運無關：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋7「香港會計準則29「嚴重通脹經濟中的財務報告」下的重列法」；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋9「重新評估勘入式衍生工具」。

(c) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋

以下為已公佈的準則、修訂及對現有準則的詮釋，而本集團必須在二零零八年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但本集團並無提早採納：

- 香港會計準則1(修訂)「財務報表列報」(由二零零九年一月一日起生效)。香港會計準則1(修訂)要求權益中所有權益人變動的部分在一張權益變動表中列報。所有綜合收益在一張綜合收益表中或兩張表中(一張單獨的收益表和一張綜合收益表)列報。當存在追溯調整或重分類調整時，此項準則要求在一套完整的財務報表中列報前期最早期初財務狀況。但此項準則沒有改變由其他香港財務準則規定的特定交易和事件的確認、計量或披露。集團將從二零零九年一月一日起應用香港會計準則1(修訂)。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋11「集團及庫存股份交易」(由二零零七年三月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋11對涉及庫存股份或牽涉集團實體之以股份為基礎交易的支付應否在母公司及集團公司的獨立賬目中入賬為權益結算或現金結算的以股份為基礎的支付提供指引。此項詮釋對本集團的財務報表並無影響。

2 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(ii) 採納香港財務報告準則(「香港財務準則」)(續)

(c) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋(續)

- 香港會計準則23(修訂)「借貸成本」(由二零零九年一月一日起生效)。此項修訂要求實體將收購、興建或生產一項合資格資產(即需要頗長時間籌備作使用或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化,作為該資產的部份成本。將該等借貸成本即時作費用支銷的選擇將被刪去。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港會計準則23(修訂)。
- 香港財務準則8「營運分部」(由二零零九年一月一日起生效)。香港財務準則8取代了香港會計準則14,並將分部報告與美國準則SFAS 131「有關企業分部和相關資料的披露」的規定統一起來。此項新準則要求採用「管理方法」,即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港財務準則8。預期影響現正由管理層詳細評估中,但可報告分部的數目以及報告分部的方式,很有可能會跟隨向主要經營決策者提供的內部報告以一致的方式變動。由於商譽是根據分部水平分配至現金產生單位組別,此項變動將要求管理層重新分配商譽至新識別的營運分部。管理層預期這不會導致商譽結餘出現任何重大減值。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋14「香港會計準則19 — 界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」(由二零零八年一月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋14對香港會計準則19有關評估可確認為資產的盈餘金額的限額提供指引。此項準則亦解釋了公積金資產或負債如何可能受法定或合約性的最低資金要求所影響。本集團會由二零零八年一月一日起應用香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋14,但預期不會對本集團的賬目有任何影響。

(d) 仍未生效且與本集團營運無關的對現有準則的詮釋

以下為已公佈對現有準則的詮釋,本集團必須在二零零八年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納,但與本集團的營運無關:

- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋12「服務特許權的安排」(由二零零八年一月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋12適用於由私人營運商參與公營服務基建的發展、融資、營運和維修的合約性安排。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,因為本集團屬下並無公司提供公營服務。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋13「客戶忠誠度計劃」(由二零零八年七月一日起生效)。香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋13澄清了假若貨品或服務的出售附帶有客戶忠誠度獎勵計劃(例如忠誠度分數或贈品),則有關安排屬於多重銷售組合安排,應收客戶的代價須利用公平值在多重銷售組合安排部份中分攤。香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋13與本集團的營運無關,因為本集團屬下並無公司營運任何客戶忠誠度計劃。

綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目

綜合賬目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。

(i) 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。

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。

(ii) 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。

根據收購會計法，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。

2 重大會計政策概要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(ii) 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。

(iii) 交易及少數股東權益

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收益表記賬。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收購附屬公司淨資產之賬面值的差額。

2.3 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。

2.4 外幣換算

(i) 功能貨幣和呈列貨幣

在現時組成本集團各公司的賬目內包括的項目，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，綜合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

外幣交易採用交易日的滙率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量對沖和淨投資對沖外，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收益表確認。

以外幣為單位被分類為可供出售的貨幣性證券的公平值變動，按照證券的攤銷成本變動與該證券賬面值的其他變動所產生的滙兌差額進行分析。與攤銷成本變動有關的滙兌差額確認為利潤或虧損，賬面值的其他變動則於權益中確認。

非貨幣性財務資產及負債的換算差額呈報為公平值盈虧的一部份。非貨幣性財務資產及負債(例如按公平值持有透過損益記賬的權益工具)的換算差額在收益表中呈報為公平值盈虧的一部份。非貨幣性財務資產(例如分類為可供出售的權益)的換算差額包括在權益中可供出售儲備內。

綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.4 外幣換算(續)

(iii) 集團公司

現時組成本集團各公司(各公司並無嚴重受通脹經濟影響的貨幣)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呈列的資產負債表內的資產與負債均以該資產負債表的結算日的收市匯率換算；
- 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匯率換算；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，並按結算日之匯率換算。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減折舊及任何減值虧損入賬。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很可能流入本集團，且該項目成本能可靠計算時，其後續成本才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。

在建工程指興建物業、廠房及設備之直接成本減去任何減值虧損入賬。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时，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，計入收益表內的其他(虧損)/收益、淨額。

2.6 無形資產

購入的電腦軟件系統按購入及使用該特定軟件達到可使用時所產生的成本作資本化處理。此等成本按估計可使用年限為五年攤銷。

開發或維護電腦軟件程式而；而所產生的經濟利益不超過一年的相關的成本在產生時確認為費用。

2 重大會計政策概要(續)

2.7 附屬公司投資及非金融資產減值

沒有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，資產按可以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，對出現減值的非金融資產的減值是否可能撥回進行檢討。

2.8 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，並於各報告日期重新評定分類。

(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14)。

(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。所有金融資產的投資初始均按公允價值加上交易成本確認。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2.13。

2.9 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。

綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.9 在建物業(續)

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。

2.10 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。

2.11 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。

2.12 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，合同收入只會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，而該合同很有可能得到盈利，則將合同收入按合約期確認。若總合同成本很有可能會超過總合同收入，該預期虧損即時確認為費用。

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。

2.13 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。撥備金額於綜合收益表內確認。

2 重大會計政策概要(續)

2.14 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。

2.15 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)。

如任何集團公司購入本公司的權益股本(庫存股份)，所支付的代價，包括任何直接所佔的新增成本(扣除所得稅)，自本公司權益持有人應佔的權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。如股份其後被重新發行，任何已收取的代價(扣除任何直接所佔的新增交易成本及相關的所得稅影響)包括在本公司權益持有人的應佔權益內。

2.16 貿易應付款

貿易應付款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

2.17 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。

2.18 借貸成本

借貸成本乃計入所產生會計期間的收益表內。

可換股債券負債部份的公平值利用等價的非可換股債券的市場利率釐定。此金額按攤銷成本基準記錄為負債，直至債券因被兌換或到期而消除為止。所得款的餘額分攤至換股權。這在股東權益中確認列賬，並扣除所得稅影響。

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

2.19 當期及遞延所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在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)的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。

綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.19 遞延所得稅(續)

倘未來很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。

2.20 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。除這些每月供款外，本集團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。

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。

本集團向界定供款退休計劃作出的供款於產生時列為開支。

2.21 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。不會就未來經營虧損而確認撥備。

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。

2 重大會計政策概要(續)

2.22 收入確認

收入包括本集團在正常業務過程中就物業及服務銷售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。在收入確認日之前已出售之物業所收取之按金及分期付款將列賬於綜合資產負債表內流動負債項下作為預收賬款。

(ii) 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而估算的具體交易完成程度確認(附註2.12)。

(iii) 酒店經營

酒店經營收入於提供服務的會計期間確認。

(iv) 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。

(v) 裝飾服務

裝飾服務的收入於提供服務的會計期間確認。

(vi) 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。

(vii) 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。

2.23 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2.9)。

(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。

綜合財務報表附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.24 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。

2.25 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的情況(即對交易的經濟因素並無明顯影響))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。

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經營。資產大部分以人民幣計值。本集團並無任何重大非人民幣資產及負債。本集團面對非以人民幣計值的未來商業交易及已確認的資產及負債所產生的外匯風險。本集團外匯交易及結餘大部分以港元計值。本集團現時並無制定任何外幣對沖政策。本集團透過密切監控外幣匯率的變動來控制其外匯風險。

本集團及本公司於各結算日以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	集團		公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
資產				
港元	3,515,710	23,236	22,704	—
美元	52	—	—	—
	3,515,762	23,236	22,704	—
負債				
港元	1,404,570	—	1,404,570	—

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 外匯風險(續)

下表展示人民幣對有關外幣升值／貶值5%的敏感度分析。該分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣升值5%，則對年度溢利的影響如下：

	集團		公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
港元				
年度溢利遞減	315,368	—	13,037	—
美元				
年度溢利遞減	3	—	—	—

(ii) 利率風險

本集團

本集團的收入及經營現金流量大部分不受市場利率變動影響，而本集團亦無重大計息資產。本集團承受的利率變動風險主要來自借貸。本集團按浮動利率計息的借貸受現金流量利率風險影響。

本集團以活躍方式分析其利率風險。本集團利用多個模擬方案，以計入再融資、現有持倉的續訂、其他可採用的融資和對沖。根據此等方案，本集團計算界定利率轉移對利潤和虧損的影響。就每個模擬方案，所有貨幣均採用同一利率轉移。此等方案只就相當於主要計息持倉的負債運行。

本集團現時並無利用任何利率掉期對沖利率風險。然而，本集團將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零零六年及二零零七年十二月三十一日，倘借貸利率高／低1%而所有其他變數維持不變，則本年度／去年度溢利將分別減少／增加人民幣40,456,000元及人民幣38,234,000元，主要是由於浮動利率借貸利息開支增加／減少所致。

本公司

本公司的收入及經營現金流量大部分不受市場利率變動影響，而本公司亦無重大計息資產。本公司承受的利率變動風險主要來自借貸。本公司按浮動利率計息的借貸受現金流量利率風險影響。

於二零零六年及二零零七年十二月三十一日，倘借貸利率較所有其他保持固定的變量高／低1%，則年度溢利分別無減少／增加人民幣及減少／增加人民幣2,567,000元，主要是由於浮動利率借貸利息開支增加／減少。

綜合財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 價格風險

分類為可供出售財務資產的非上市投資乃為策略而非買賣目的持有。本集團並無積極買賣該等投資。本集團考慮於適當時候按最有利於本集團的條款出售有關投資。

(iv) 信貸風險

本集團承受與其貿易及其他應收款項以及銀行現金存款有關的信貸風險。

貿易及其他應收款項、受限制現金、現金及現金等值項目的賬面值指 貴集團面對與財務資產有關的的最大信貸風險。

為控制該風險，存款主要存入國有銀行及有良好信譽銀行，國有銀行及有良好信譽銀行均為高信貸質量金融機構。本集團制定政策以確保銷售予擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。本集團亦制定其他監控程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團定期審核每項個別貿易應收款項的可收回金額，以確保已就不可收回款項計提充份的減值虧損。由於風險分散至多個對手及客戶，本集團並無重大集中信貸風險。

就在建物業而言，本集團通常就客戶為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為物業總購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收客戶的按金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。因此，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大幅減低。

集團已為若干買家的按揭安排銀行融資並提供擔保信貸，詳細擔保見附註31。

在報告期內，並無信貸超出所定限額，而管理層亦不預期因此等對方任何不履約的行為而產生虧損。

(v) 流動資金風險

本集團致力維持充足的現金及現金等值項目，或透過充足融資金額(包括短期及長期銀行貸款)取得資金來應付其建設承擔。由於有關業務的多變性質，本集團的融資部門透過維持充足的現金及現金等值項目以及可動用融資來源維持資金的靈活性。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 流動資金風險(續)

下表根據結算日餘下期間至合約到期日的分析，將本集團的非衍生財務負債分為有關到期日組別。該表所披露的金額為合約未貼現現金流。由於折現的影響不大，故於十二個月內到期的結餘相等於其賬面結餘。

	少於一年 人民幣千元	一年至二年 人民幣千元	二年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零七年 十二月三十一日					
借貸	2,764,370	2,527,400	1,700,000	—	6,991,770
貿易及其他應付款項 (不包括其他 應付稅項)	2,319,042	18,129	—	—	2,337,171
總計	5,083,412	2,545,529	1,700,000	—	9,328,941
於二零零六年 十二月三十一日					
借貸	1,223,092	2,044,400	813,800	—	4,081,292
貿易及其他應付款項 (不包括其他 應付稅項)	902,116	57,729	—	—	959,845
總計	2,125,208	2,102,129	813,800	—	5,041,137

(b) 資本風險管理

本集團管理資本的目的為保障本集團繼續以持續經營方式為權益所有人提供回報以及為其他利益相關者帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可調整向權益所有人支付股息的金額、發行新股份或出售資產以減少債項。

與業內其他公司一樣，本集團根據資本負債比率監控資本。資本負債比率乃按負債淨額除以資本總額計算。負債淨額乃按借貸總額(包括流動及非流動借貸—如綜合資產負債表中所示)減現金及現金等值項目計算。資本總額乃按權益—如合併資產負債表所示—加負債淨額計算。

綜合財務報表附註(續)

3 財務風險管理(續)

(b) 資本風險管理(續)

於2007年及2006年12月31日之資本負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
借貸總額(附註19)	6,991,770	4,081,292
減：現金及銀行結餘(附註16)	(8,483,420)	(1,529,689)
負債淨額	(1,491,650)	2,551,603
總權益	19,158,252	1,309,827
總資本總額	17,666,602	3,861,430
權益負債比率	-7.8%	194.8%

於2007年12月31日之權益負債比率下降主要因全球發售期集資之人民幣14,225,000,000元引致現金及現金等價物增加。

(c) 公允值估計

並非在交投活躍市場買賣的金融工具的公允值，利用估值方法如折讓現金流量等技術釐定。

貿易應收款和應付款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 重要會計評估及判斷

用於編製綜合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。

當管理層認為將來很有可能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。實際使用的結果可能不同。

4 重要會計評估及判斷(續)

(b) 建築合同收入確認

根據建築合同的會計政策(如附註2.12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需要作出相應調整。

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。

5 分部資料 — 集團

本集團主要從事房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營業務。本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(詳見2006年年報附註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	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
出售物業	16,666,941	6,961,365
提供建築服務	597,516	514,240
提供酒店服務	215,305	193,956
提供物業管理服務	221,662	170,368
提供裝飾服務	33,587	41,908
學費收入	—	59,100
	17,735,011	7,940,937

5 分部資料 — 集團(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。

其他在綜合收益表中列賬的分部項目及資本開支如下：

	截至2007年12月31日止年度						
	房地產開發 人民幣千元	建築、 裝修 及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
折舊(附註6)	36,047	27,053	8,404	63,817	—	(8,047)	127,274
土地使用權及 無形資產攤銷 (附註7及8)	78,994	477	—	6,111	—	—	85,582
資本開支(附註6及7)	309,278	44,056	11,078	531,867	—	(85,271)	811,008

	截至2006年12月31日止年度						
	房地產開發 人民幣千元	建築、 裝修 及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
折舊(附註6)	27,126	33,824	7,054	69,296	5,642	(5,778)	137,164
土地使用權及 無形資產攤銷 (附註7及8)	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及7)	286,686	6,819	5,352	78,451	535	(45,229)	332,614

綜合財務報表附註(續)

5 分部資料 — 集團(續)

主要呈報方式 — 業務分部(續)

於2007年12月31日的分部資產和負債如下：

	建築、 裝修						集團 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	撤銷 人民幣千元	
分部資產	36,021,313	3,047,340	164,414	1,876,542	—	(3,031,706)	38,077,903
未分配資產							556,112
總資產							38,634,015
分部負債	10,506,305	499,876	108,423	1,210,007	—	(2,536,154)	9,788,457
未分配負債							9,446,438
總負債							19,234,895

於2006年12月31日的分部資產和負債如下：

	建築、 裝修						集團 人民幣千元
	房地產開發 人民幣千元	及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	撤銷 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	14,928,764	2,559,287	83,899	966,359	—	(9,941,288)	8,597,021
未分配負債							5,238,984
總負債							13,836,005

分部資產主要包括物業、廠房及設備、無形資產、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，包括透過業務合併(附註6及33)進行收購產生的添置及無形資產(附註7)的添置。

6 物業、廠房及設備 — 集團

	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2006年1月1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	—	—	126	224	—	350
出售子公司及業務	(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
截至2007年12月31日						
止年度						
期初賬面淨值	421,667	49,227	76,916	51,962	344,799	944,571
增添	48,577	44,330	76,250	70,555	566,433	806,145
收購子公司(附註33)	—	—	—	39	—	39
重新分類	418,006	—	—	—	(418,006)	—
處置	(450)	(795)	(533)	(49)	—	(1,827)
折舊	(48,891)	(24,990)	(30,868)	(22,525)	—	(127,274)
期末賬面淨值	838,909	67,772	121,765	99,982	493,226	1,621,654
於2007年12月31日						
成本	987,164	170,383	270,949	168,307	493,226	2,090,029
累計折舊	(145,249)	(99,394)	(149,184)	(68,275)	—	(462,102)
累計減值	(3,006)	(3,217)	—	(50)	—	(6,273)
賬面淨值	838,909	67,772	121,765	99,982	493,226	1,621,654

綜合財務報表附註(續)

6 物業、廠房及設備 — 集團(續)

折舊開支按以下類別在綜合資產負債表及綜合收益表中資本化或支銷：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
在建物業	28,619	33,289
銷售成本	64,174	76,214
銷售及市場推廣成本	2,405	8,490
行政費用	32,076	19,171
	127,274	137,164

截至2007年12月31日，賬面淨值合共為人民幣435,068,000元(2006年：人民幣357,745,000元)的樓宇已作為本集團的借款作抵押。截至2007年12月31日並無在建工程已作為本集團的借款作抵押(2006年：賬面淨值合共為人民幣64,913,000元)。

截至2007年12月31日，賬面淨值合共為人民幣304,721,000元(2006年：人民幣19,324,000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2007年12月31日的賬面淨值為人民幣666,701,000元(2006年：人民幣381,837,000元)。

7 無形資產 — 集團

	計算機軟件	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
截至12月31日		
成本	4,824	—
累計攤銷	(741)	—
賬面淨值	4,083	—
於12月31日年末		
年初賬面淨值	—	—
本年增加	4,824	—
攤銷	(741)	—
年初及年末賬面淨值	4,083	—

8 土地使用權 — 集團

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
年初賬面淨值	3,756,391	3,716,656
收購子公司(附註33)	493,620	89,200
增添	6,953,118	781,598
攤銷：		
— 計入行政費用(附註23)	(84,841)	(39,647)
— 於在建物業資本化(附註10)	(27,844)	(23,152)
出售子公司及業務	—	(282,527)
轉入銷售成本	(980,265)	(485,737)
	10,110,179	3,756,391
預期在正常營運週期內轉入銷售成本並包含於流動資產的數額	(1,914,099)	(1,584,777)
年末賬面淨值	8,196,080	2,171,614
香港以外地區，租期為：		
50至70年	6,309,726	3,636,535
10至50年	3,800,453	119,856
	10,110,179	3,756,391

土地使用權包括獲得權利以使用位於中國境內的若干土地成本，以在固定期間內發展物業。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2007年12月31日，賬面淨值合共為人民幣1,763,571,000元(2006年：人民幣1,427,365,000元)的土地使用權已為本集團的借款作抵押。

於2007年12月31日，賬面淨值共人民幣7,264,000元(2006年：人民幣7,264,000元)的土地使用權證尚在辦理之中。

綜合財務報表附註(續)

9 可供出售金融資產 — 集團

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
無活躍市場的非上市證券	20,000	20,000

截至2007年和2006年12月31日，可供出售金融資產人民幣20,000,000元為本集團在順德農村信用合作社投資的2.3%權益投資。

本年度沒有對該可供出售金融資產做減值準備(2006：無)。

本年度上述可供出售金融資產的賬面價值以人民幣計值。

董事認為截至2007年12月31日及2006年12月31日，本集團該可供出售金融資產的公允價值和賬面價值基本一致。

於本報告日信貸的最大風險就是上述金融資產的公允價值。

該金融資產既沒有過期也沒有減值。

10 在建物業

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006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	5,382,650	3,725,848
超過正常營運週期後列作非流動資產	3,690,575	212,573
	9,073,225	3,938,421
款項包括：		
建造成本	9,045,381	3,915,269
土地使用權攤銷(附註8)	27,844	23,152
	9,073,225	3,938,421

在建物業位於中國。

11 附屬公司投資 — 公司

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
非流動資產		
— 非上市股份，按成本值	16,596,978	—
非流動資產		
— 應收附屬公司款(附註)	1,702,491	—
流動負債		
— 應付附屬公司款(附註)	(9,567)	—
	18,289,902	—

附註：

應收／(應付)附屬公司的款項是免息、無抵押和無固定期限的預付款。

於2007年12月31日之主要附屬公司詳見附註38。

12 持作銷售已落成物業 — 集團

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
持作銷售已落成物業，以成本列賬	1,636,368	1,641,029

持作銷售已落成物業位於中國。

13 存貨 — 集團

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
建築材料，以成本列賬	102,787	89,955

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3,714,256,000元(2006年：人民幣1,898,271,000元)。

綜合財務報表附註(續)

14 貿易及其他應收款

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
貿易應收款				
— 第三方(附註(a))	154,680	49,937	—	—
其他應收款項	902,831	818,499	—	—
— 關聯人士(附註35(d))	275,250	638,797	—	—
— 第三方(附註(b))	630,538	182,659	—	—
應收款項減值撥備	(2,957)	(2,957)	—	—
合約工程的應收客戶款項(附註(c))	61,301	103,694	—	—
預付款 — 第三方(附註(d))	4,144,117	466,934	1,001	653
	5,262,929	1,439,064	1,001	653

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	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
90天以內	136,547	32,918
90天以上及180天以內	4,797	7,589
180天以上及365天以內	9,400	3,277
365天以上	3,936	6,153
	154,680	49,937

- (b) 其他應收款主要是申請中國政府舉行的土地使用權拍賣時交納的競拍保證金。

14 貿易及其他應收款(續)

附註：(續)

(c) 於結算日合同工程的應收客戶款項列示如下：

	集團	
	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
已發生成本	3,123,809	2,700,866
確認的利潤(減確認的損失)	1,393,360	1,363,660
	4,517,169	4,064,526
減：已出具賬單部分	(4,455,868)	(3,960,832)
	61,301	103,694
列示為：		
應收客戶款項	61,301	103,694
包括：關聯公司(附註35(d))	19,319	92,623
第三方	41,982	11,071

(d) 預付款主要是在中國政府舉行的土地拍賣中競拍成功，收購土地使用權所支付的人民幣3,384,000,000元(2006年：人民幣356,000,000元)，於2007年12月31日相關土地使用權還沒有獲得。

15 受限制現金 — 集團

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)。

16 現金及現金等價物

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金：				
以人民幣計值	5,981,173	1,961,122	—	—
以港幣計值	3,515,710	23,236	22,704	—
以其他貨幣計值	52	—	—	—
	9,496,935	1,984,358	22,704	—
減：受限制現金(附註15)	(1,013,515)	(454,669)	—	—
	8,483,420	1,529,689	22,704	—

綜合財務報表附註(續)

16 現金及現金等價物(續)

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至境外，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

17 股本及溢價

附註	普通股數目	普通股面值 港幣千元	普通股		合計 人民幣千元	
			面值的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元		
法定						
於註冊成立時的每股 面值0.10港元的						
普通股	(a)	3,800,000	380	384	—	384
法定股本增加	(c)	99,996,200,000	9,999,620	9,904,624	—	9,904,624
		100,000,000,000	10,000,000	9,905,008	—	9,905,008
已發行及繳足股款						
於2006年11月10日 (註冊成立時)						
發行面值0.10港元的 普通股	(b)	99	—	—	—	—
於2006年12月31日及 2007年1月1日						
因重組而發行的股份	(d)	999,999,900	100,000	99,060	665,508	764,568
股份溢價賬撥充資本	(e)	12,600,000,000	1,260,000	1,246,014	(1,246,014)	—
本公司上市時發行股份	(f)	2,760,000,000	276,000	272,699	14,398,496	14,671,195
股份發行費用		—	—	—	(446,124)	(446,124)
於2007年12月31日		16,360,000,000	1,636,000	1,617,773	13,371,866	14,989,639

附註：

- (a) 於2006年11月10日(本公司註冊成立日期)，本公司的法定股本為380,000港元，拆分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份。
- (b) 於2006年11月10日和2007年3月19日，分別向出資者及本集團配發及發行1股和99股繳足股款普通股股份。
- (c) 於2007年3月20日，本公司按面值0.10港元增發99,996,200,000股普通股，法定股本從380,000港元增至10,000,000,000港元。
- (d) 於2007年3月26日，本公司向當時股東收購豪華發展控股有限公司(「豪華」，本集團當時的直接控股公司)全部已發行股本，並向彼等分配及發行999,999,900股股份作為代價，入賬列作繳足股款。收購當日豪華的公允價值超出其普通股面值的部分約人民幣665,508,000元列作本公司的股本溢價賬。

17 股本及溢價(續)

附註：(續)

- (e) 於2007年4月20日，依照於2007年3月20日通過的本公司股東書面決議，本公司從股份溢價賬撥充資本1,260,000,000港元，按2007年3月20日名列本公司股東名冊的該等股東當時於本公司所佔的持股比例，以入賬繳足股款方式向該等股東配發及發行12,600,000,000股普通股。
- (f) 於2007年4月19日，本公司已於上市時按每股5.38港元的價格發行2,400,000,000股每股面值0.10港元的普通股，並籌集所得款項總額約12,912,000,000港元(約人民幣12,760,025,000)。此外，於2007年4月27日，本公司因行使超額配股權而按每股股份5.38港元的價格額外發行360,000,000股普通股，每股面值0.10港元，並籌集所得款項1,936,800,000港元(約人民幣1,910,169,000)。
- (g) 根據附註2.1(i)編製基礎，於2006年12月31日合併資產負債表上所列示的來自公司註冊成立和上述附註(d)描述的股份交換產生的股本，被認為是該會計期間所發行的股份。而相關的合併儲備及股本溢價，根據附註2.1也被認為是該期間發行產生的。

18 儲備

	集團				
	合併儲備金 人民幣千元 (附註(a))	法定儲備金 人民幣千元 (附註(b))	小計 人民幣千元	未分配盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2006年1月1日結餘	(150,302)	116,263	(34,039)	1,574,255	1,540,216
當時權益所有人向子公司 注資	9,551	—	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	(67,470)	—
出售子公司及業務 股息(附註(27))	(9,050)	(1,227)	(10,277)	—	(10,277)
	—	—	—	(2,513,704)	(2,513,704)
於2006年12月31日結餘	(149,801)	182,506	32,705	512,554	545,259
於2007年1月1日結餘	(149,801)	182,506	32,705	512,554	545,259
本年度利潤	—	—	—	4,135,908	4,135,908
轉入法定儲備金	—	246,080	246,080	(246,080)	—
股息(附註(27))	—	—	—	(512,554)	(512,554)
於2007年12月31日結餘	(149,801)	428,586	278,785	3,889,828	4,168,613
代表					
— 擬派末期股息				1,557,472	
— 其他				2,332,356	
				3,889,828	

綜合財務報表附註(續)

18 儲備(續)

	公司 (累計虧損)／ 未分配盈利 人民幣千元
於2006年11月10日註冊股本(註冊成立時)	—
本期虧損	(1,349)
於2006年12月31日結餘	(1,349)
於2007年1月1日結餘	(1,349)
本年利潤(註29)	1,920,560
於2007年12月31日結餘	1,919,211
代表	
— 擬派末期股息	1,557,472
— 其他	361,739
於2007年12月31日結餘	1,919,211

附註：

- (a) 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價值之間的差額。
- (b) 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，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。

19 借款

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
列作非流動負債的借款：				
銀行借款				
— 有抵押	2,926,200	3,876,700	—	—
— 無抵押	2,661,000	—	—	—
減：非流動借款的即期部分	(1,359,800)	(1,018,500)	—	—
	4,227,400	2,858,200	—	—
列作流動負債的借款：				
銀行借款				
— 有抵押	—	140,000	—	—
— 無抵押	1,404,570	—	1,404,570	—
關聯人士借款(附註35(d))	—	64,592	—	—
非流動借款的即期部分	1,359,800	1,018,500	—	—
	2,764,370	1,223,092	1,404,570	—

於2007年12月31日，本集團的借款人民幣2,926,200,000元(2006年：人民幣4,016,700,000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8)，截至2007年12月31日總賬面價值為人民幣2,468,640,000元(2006：人民幣1,850,023,000元)。

截至2007年12月31日，本公司借款人民幣1,404,570,000元(2006：無)由其附屬公司擔保。

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2007年12月31日	4,227,400	—	—	—	4,227,400
於2006年12月31日	2,858,200	—	—	—	2,858,200
列作流動負債的借款：					
於2007年12月31日	2,764,370	—	—	—	2,764,370
於2006年12月31日	1,223,092	—	—	—	1,223,092

綜合財務報表附註(續)

19 借款(續)

列作非流動負債的借款的期限如下：

	集團	
	於12月31日	
	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
一至二年	2,527,400	2,044,400
二至五年	1,700,000	813,800
	4,227,400	2,858,200

於結算日的加權平均實際利率如下：

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2007年	2006年	2007年	2006年
借款				
銀行借款	6.78%	6.22%	6.02%	—

借款的賬面價值如下，其基本上與公允價值一致如下：

	集團				公司			
	賬面價值		公允價值		賬面價值		公允價值	
	於12月31日		於12月31日		於12月31日		於12月31日	
	2007年	2006年	2007年	2006年	2007年	2006年	2007年	2006年
	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
銀行借款	6,991,770	4,081,292	6,991,770	4,081,292	1,404,570	—	1,404,570	—

借款的賬面價值以下列貨幣計值：

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2007年	2006年	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
人民幣	5,587,200	4,081,292	—	—
港幣	1,404,570	—	1,404,570	—
	6,991,770	4,081,292	1,404,570	—

20 遞延所得稅 — 集團

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	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於超過12個月後變現	413,529	391,386
— 將於12個月內變現	142,583	164,180
	556,112	555,566
遞延所得稅負債：		
— 將於超過12個月後清償	(166,787)	(130,957)
— 將於12個月內清償	—	—
	(166,787)	(130,957)
	389,325	424,609
遞延稅項的淨變動如下：		
年初	424,609	89,160
收購子公司及業務(附註33)	(56,200)	(15,195)
出售子公司及業務	—	(4,472)
在綜合收益表確認(附註26)	20,916	355,116
年末	389,325	424,609

綜合財務報表附註(續)

20 遞延所得稅 — 集團(續)

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 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	抵銷 未實現 利潤 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2006年1月1日	275,640	7,063	75,539	363,951	1,659	723,852
於綜合收益表內(扣除)/計入 出售子公司及業務	(242,350)	(6,356)	32,468	27,435	24,989	(163,814)
	—	—	(4,472)	—	—	(4,472)
於2006年12月31日	33,290	707	103,535	391,386	26,648	555,566
於2007年1月1日	33,290	707	103,535	391,386	26,648	555,566
於綜合收益表內(扣除)/計入	(16,363)	(171)	(24,635)	22,143	19,572	546
於2007年12月31日	16,927	536	78,900	413,529	46,220	556,112

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。本集團就於2007年12月31日的累計虧損人民幣24,234,000元(2006年：人民幣12,408,000元)而確認於2007年12月31日的遞延所得稅資產人民幣6,058,500元(2006年：人民幣4,095,000元)。於2007年12月31日的累計虧損中人民幣4,474,000元、人民幣1,646,000元、人民幣690,000元、人民幣2,158,000元及人民幣15,266,000元將分別於2008年、2009年、2010年、2011年及2012年屆滿。

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2006年1月1日	—	(634,692)	(634,692)
收購子公司	(15,195)	—	(15,195)
於綜合收益表內計入(附註)	—	518,930	518,930
於2006年12月31日	(15,195)	(115,762)	(130,957)
於2007年1月1日	(15,195)	(115,762)	(130,957)
收購子公司(附註33)	(56,200)	—	(56,200)
於綜合收益表內計入	1,374	18,996	20,370
於2007年12月31日	(70,021)	(96,766)	(166,787)

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)。

21 貿易及其他應付款

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
貿易應付款(附註(a))	1,645,848	517,018	—	—
關聯人士(附註35(d))	51,926	37,567	—	—
第三方	1,593,922	479,451	—	—
其他應付款項 — 第三方	339,931	279,129	—	—
其他應付稅項	282,600	155,190	—	—
應付員工福利	238,701	120,853	—	—
應計費用	112,691	42,845	187	—
	2,619,771	1,115,035	187	—

附註：

(a) 應付賬款賬齡分析如下：

	集團	
	於12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
90天以內	1,588,527	407,915
超過90天及180天以內	32,547	35,967
超過180天及365天以內	6,645	15,407
超過365天	18,129	57,729
	1,645,848	517,018

22 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
罰沒收入	20,738	5,476
處置物業、廠房及設備的收益(附註28)	208	1,265
處置附屬公司及業務之收益	—	26,497
確認為收入的負商譽	—	10,360
其他	13,694	(4,782)
	34,640	38,816

綜合財務報表附註(續)

23 按性質分類的費用

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
核數師酬金	7,820	1,204
廣告費	154,878	83,653
無形資產攤銷(附註7)	741	—
營業稅及其他附加稅(附註(a))	1,082,501	506,745
已完工物業銷售成本	6,522,724	2,658,670
捐贈	77,648	9,089
折舊(附註6)	127,274	137,164
員工福利開支(附註24)	1,646,518	1,184,310
物業、廠房及設備減值支出(附註6)	—	3,421
土地使用權攤銷(附註8)	84,841	39,647
滯納金	340	33,374

附註：

(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%

24 員工福利開支

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
工資及薪酬	1,577,916	1,138,550
退休計劃供款(附註a)	11,548	7,943
員工福利	25,453	18,046
醫療福利	22,699	15,020
其他津貼及福利	8,902	4,751
	1,646,518	1,184,310

(a) 退休計劃供款

地方政府要求集團國內附屬公司的僱員參加由其管理執行的規定的退休供款計劃，集團國內附屬公司的供款基金是依據地方政府有關僱員退休福利融資計劃，按僱員平均工資的固定百分比計算的。

24 員工福利開支(續)

(b) 董事酬金及五名最高薪酬人士

(i) 董事酬金

截至2007年12月31日止年度，每位董事的薪酬如下：

董事姓名	袍金	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	—	3,500	—	—	—	5	—	3,505
崔健波先生	—	2,000	—	—	—	2	—	2,002
楊貳珠先生	—	2,000	—	—	—	5	—	2,005
楊慧妍女士	—	1,700	—	—	—	2	—	1,702
蘇汝波先生	—	2,000	—	—	—	5	—	2,005
張耀垣先生	—	1,900	—	—	—	—	—	1,900
區學銘先生	—	1,800	—	—	—	5	—	1,805
楊志成先生	—	1,700	—	—	—	2	—	1,702
楊永潮先生	—	1,900	—	—	—	2	—	1,902
黎明先生	300	—	—	—	—	—	—	300
石禮謙先生	300	—	—	—	—	—	—	300
唐滙棟先生	300	—	—	—	—	—	—	300
	900	18,500	—	—	—	28	—	19,428

截至2006年12月31日止年度，每位董事的薪酬如下：

董事姓名	袍金	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
楊慧妍女士	—	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	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	7,374	1,169	—	320	15	—	8,878

除由本公司於2006年11月10日委任楊貳珠先生外，其他董事均於2006年12月4日委任。於2007年和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。

綜合財務報表附註(續)

24 員工福利開支(續)

(b) 董事酬金及五名最高薪酬人士(續)

(ii) 五名最高薪酬人士

於截至2007年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士中有五名(2006：四名)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，已付和應付予其餘一名人士的酬金載列如下：

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

酬金介乎以下範圍：

	2006年12月31日
1,000,000港元至1,500,000港元	1

25 財務費用 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
利息費用：	283,598	264,776
— 須於五年內全數償還的銀行貸款之利息	283,598	237,895
— 關聯人士借款利息	—	26,881
融資活動的滙兌淨損失	295,630	—
財務費用總額	579,228	264,776
減：銀行存款利息收入(附註)	(425,418)	(20,192)
	153,810	244,584

附註： 銀行存款的利息收入包括全球發售期所收取的認購款項之利息。

26 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
現有所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(a))	1,472,675	499,057
— 香港利得稅	—	379
— 土地增值稅(附註(b))	1,155,382	373,904
遞延所得稅(附註20)		
— 中國企業所得稅	(20,916)	(355,116)
	2,607,141	518,224

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	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
所得稅前利潤	6,810,882	2,190,703
按33%的中國企業所得稅率計算的數額	2,247,591	722,932
土地增值稅的稅務影響	(379,956)	(123,388)
不同稅率的影響	(44)	(373)
稅務優惠之影響	(363,229)	(106,594)
未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	19,258	708
抵減以前年度的稅項損失	(259)	(552)
無須課稅的收入	(112,770)	—
不可扣稅的費用	41,168	47,655
騰越建築公司的稅率變動	—	(396,068)
	1,451,759	144,320
土地增值稅	1,155,382	373,904
所得稅費用	2,607,141	518,224

附註：

- (a) 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無需評稅或不可扣減的該等項目作出調整。

截至2007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(2006年：人民幣379,000元)。

根據於2007年3月16日全國人民代表大會第十次會議通過之《中華人民共和國企業所得稅法》，內資企業及外資企業之企業所得稅率將統一為25%，該企業所得稅法自2008年1月1日起生效。因此集團於中國境內的所有子公司，除騰躍建築公司外，自2008年1月1日起，所採用的企業所得稅率將由33%下調至25%。

綜合財務報表附註(續)

26 所得稅費用(續)

附註：(續)

2006年8月，騰越建築工程公司被地方稅務當局批准，其企業所得稅率從33%下調為24%，並從2006年開始享受「兩年免稅三年減半」的稅收優惠，騰越建築工程公司享受的優惠稅率也將在五年的過渡期內逐漸過渡到25%的統一稅率，該新稅率過渡的詳細指引於2007年12月6日已由國稅總局頒佈，然而集團估計騰越建築公司享受的優惠稅率將在現存稅率優惠期間和五年過渡期間兩者之較短的時期終止，由於稅率的變化，遞延所得稅資產和負債賬面價值的變化已經在於2007年12月31日止年度本集團財務資料中反映。

另外，與中國對外商投資企業和外國企業的所得稅法(列明對任何外國企業投資者的分紅所得給予免稅優待)不同，中國企業所得稅法規定將對外國企業來源於中國的分紅所得一般須按20%的稅率徵收所得稅，除非中國與相關區域簽署了稅收優惠政策，駐該區域內的外國企業股東可以享受相關稅收減免，根據中國企業所得稅法和全國人大於2007年12月6日通過於2008年1月1日生效的「中國企業所得稅法實施條例」，將對任何外商企業投資者來自外國投資企業的分紅所得以遞減了的10%稅率徵收所得稅。

(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土地使用權成本及所有物業開發費用等應扣除項目金額的餘額。

27 股息

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
擬派股息每股人民幣9.52仙(2006：無)	1,557,472	—
向當時股東派發的股息(附註)	512,554	2,513,704
股息	2,070,026	2,513,704

附註：

該股息在重組之前由組成集團的附屬公司向其當時的權益持有人宣佈，股息率及有權享有股息的股份數額並未呈報，原因為根據本財務報表的目的，有關資料不具實質意義。

28 經營活動(所用)／產生的現金

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
本年度利潤	4,203,741	1,672,479
調整項目：		
所得稅費用(附註26)	2,607,141	518,224
利息收入(附註25)	(425,418)	(20,192)
利息開支(附註25)	283,598	264,776
淨滙兌損失(附註25)	295,630	—
折舊(附註6)	127,274	137,164
土地使用權攤銷(附註8)	84,841	39,647
無形資產攤銷(附註7)	741	—
處置物業、廠房及設備的收益(附註)	(208)	(1,265)
確認為收入的負商譽	—	(10,360)
處置附屬公司之收益	—	(26,497)
物業、廠房及設備減值支出(附註6)	—	3,421
營運資本變化(除收購及出售子公司的影響外)：		
在建物業及持作銷售已落成物業	(5,130,145)	(1,035,472)
存貨	(12,832)	(13,417)
土地使用權	(5,555,756)	(261,711)
受限制現金	(558,846)	(359,382)
貿易及其他應收款	(4,074,869)	535,394
預付稅款	168,416	(402,227)
貿易及其他應付款	1,504,734	347,692
客戶的預收賬款	(313,299)	3,812,626
經營活動(所用)／產生的現金	(6,795,257)	5,200,900

附註：

各相關期間的處置物業、廠房及設備的收益如下：

	截至12月31日止年度	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
處置的賬面淨值	1,827	66,373
收到的收入	(2,035)	(67,638)
處置收益	(208)	(1,265)

29 分配給本公司權益持有人的利潤

分配給本公司權益持有人達人民幣1,929,560,000元(2006：為人民幣1,349,000元之損失)的利潤在本公司財務報表中反映。

綜合財務報表附註(續)

30 每股盈利

基本的每股盈利的計算是基於集團分配給股東的人民幣4,135,908,000元(2006: 人民幣1,519,473,000元)的利潤,本年度發行的加權平均股份數15,528,876,712股(2006: 視為已於2006年1月1日發行的股份,在考慮資本化發行999,999,900股之後,及因重組且被視為在所呈列的會計年度已發行12,600,000,000股,分別參見附註17(d)和17(e))。

於2007年12月31日沒有潛在攤薄影響的流通股(2006年: 無)。

31 或然負債

本集團有以下的或然負債:

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	9,637,331	5,822,731

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額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2007年12月31日,人民幣537,169,000元(2006年: 人民幣764,414,000元)的金額於按揭貸款到期日後滿兩年時解除;而人民幣9,100,162,000元(2006年: 人民幣5,058,317,000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。

32 承擔 — 集團

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
物業、廠房及設備	1,627	32,265
物業開發支出	2,807,222	678,423
	2,808,849	710,688

32 承擔 — 集團 (續)

(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	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
不超過1年	5,267	4,028
超過1年但不超過5年	4,166	6,659
超過5年	11,626	8,621
	21,059	19,308

(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	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
不超過1年	20,982	16,558
超過1年但不超過5年	95,199	55,091
超過5年	156,483	134,103
	272,664	205,752

33 業務合併

於2007年5月17日，本集團以人民幣550,000,000元現金收購了瀋陽華銳置業股份有限公司(「瀋陽華銳置業」)100%股權利益。本年內，瀋陽華銳置業沒有產生收入或發生任何經營結果。

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	
— 以現金	263,600
— 扣減其他應付款	286,400
總收購代價	550,000
收購的淨資產之公允值 — 如下表所示	(550,000)
商譽	—

綜合財務報表附註(續)

33 業務合併(續)

於收購日產生的資產及負債列示如下：

	被收購者的 賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
現金及現金等價物	2	2
貿易及其他應收款	112,544	112,544
物業、廠房及設備(附註6)	39	39
土地使用權(附註8)	268,823	493,620
貿易及其他應付款	(5)	(5)
遞延稅項負債(附註20)	—	(56,200)
淨資產	381,403	550,000

34 共同控制合併下的會計調整

以下為綜合資產負債表的共同控制合併所產生影響的對賬。

於2007年12月31日的綜合資產負債表：

	本公司 人民幣千元	本公司 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元 (附註)	綜合 人民幣千元
於附屬公司的投資	16,596,978	—	(16,596,978)	—
其他淨資產	311,872	19,087,248	—	19,399,120
	16,908,850	19,087,248		19,399,120
股本／實收資本	14,989,639	3,225,112	(16,596,978)	1,617,773
總儲備	1,919,211	15,621,268	—	17,540,479
	16,908,850	18,846,380		19,158,252
少數股東權益	—	240,868	—	240,868

34 共同控制合併下的會計調整(續)

於2006年12月31日的綜合資產負債表：

	本公司 人民幣千元	本公司 之附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元 (附註)	綜合 人民幣千元
於附屬公司的投資	—	—	—	—
其他(負債)/資產	(1,349)	1,476,711	—	1,475,362
淨(負債)/資產	(1,349)	1,476,711	—	1,475,362
股本及溢價	—	764,568	—	764,568
總儲備	(1,349)	546,608	—	545,259
	(1,349)	1,311,176	—	1,309,827
少數股東權益	—	165,535	—	165,535

附註：

- (a) 上述調整指將綜合實體的股本對銷投資成本的調整。有關差額已計入綜合財務報表的合併儲備內。
- (b) 並無由於共同控制合併以達致會計政策一致，而對任何實體或業務的資產淨額及盈利或損失淨額進行任何其他重大調整。

35 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
廣東博意建築設計院有限公司
(原名：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*

綜合財務報表附註(續)

35 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**
佛山市順德區雙強物業發展有限公司**
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

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**
佛山市順德區碧桂花城幼兒園**
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
天津星城投資發展有限公司

* 此等公司於2006年被售出之前為本集團之子公司。

** 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。

35 關聯人士交易(續)

(b) 關聯人士交易

除已在上述附註8、19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	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
建築及裝修收入(附註(i))：		
由現有股東控制：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	555,095	380,845
清遠市故鄉里文化發展有限公司	—	9,324
廣東碧桂園學校	30,290	14,371
	585,385	404,540
購買設計服務(附註(ii))：		
由現有股東控制：		
佛山市順德區博意建築設計院有限公司	74,755	70,928
購買建築材料和水(附註(iii))：		
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	679	1,084
佛山市順德區江口自來水有限公司	3,472	3,389
增城市清源自來水廠有限公司	8,929	7,923
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	152,247	55,513
	165,327	67,909

附註：

- (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) 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。

綜合財務報表附註(續)

35 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	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	26,410	10,672
退休計劃供款	34	18
	26,444	10,690

(d) 與關聯人士有關的結餘

於2007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	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
應收關聯人士餘額		
— 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	19,319	80,799
廣東碧桂園學校	—	11,824
	19,319	92,623
應付關聯人士款項		
— 包括在貿易應付款下：		
由現有股東控制：		
廣東博意建築設計院有限公司	21,059	33,418
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	68	1,122
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	30,799	3,027
	51,926	37,567

35 關聯人士交易(續)

(d) 與關聯人士有關的結餘(續)

於2007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	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
應收關聯人士款項		
— 包括在其他應收款中：		
由現有股東關係密切之家庭成員控制：		
佛山市順德區高品投資有限公司	—	250,797
少數股東：		
廣州真誠房地產開發有限公司	—	388,000
天津星城投資發展有限公司	275,250	—
	275,250	638,797

(i) 應收／應付關聯方貿易款項是無抵押、免息並根據合同條款確定的。

(ii) 應收／應付關聯方非貿易款項是無抵押、免息並根據需要償還的。

36 結算日後事項

(i) 員工激勵計劃

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

綜合財務報表附註(續)

36 結算日後事項(續)

(ii) 債券

於2008年2月22日，本公司發行了以人民幣計值以美元償付於2013年到期的2.5厘可換股債券，初期本金為5億美元(約等於人民幣3,595,000,000元)。於2008年3月3日，由於可換股債券獲超額認購，本金增加至6億美元(約相等於人民幣4,314,000,000元)。選擇性債券將於新加坡交易所上市。

在簽立認購協議的同時，本公司亦與股份掉期對手方就價值最多達2.5億美元(約相等於19.5億港元)的股份訂立股份掉期。根據股份掉期，若最終價格(根據公司於2008年2月17日公告所定義)高於初步價格，則本公司會收取款項；若最終價格低於初步價格，則股份掉期對手方會收取款項。初步價格將按股份掉期所載公式釐定，而最終價格則參考指定平均日期有關股份價格的算術平均數釐定。

37 土地增值稅呈列和比較數據的重分類

在綜合財務報表陳述的比較數據中，於2006年12月31日年度計入銷售成本的土地增值稅費用人民幣373,904,000元被重分類至綜合損益表的所得稅費用，而於2006年12月31日年度計入其他應付賬款的土地增值稅撥備人民幣733,824,000元被重分類至綜合資產負債表的應付所得稅，另外，在綜合現金流量表中的有關科目已作相應修改。於2007年12月31日止年度的土地增值稅費用人民幣1,155,382,000元及於2007年12月31日之土地增值稅撥備人民幣1,595,738,000元被分別分類至所得稅費用和應付所得稅。

做上述重分類是為了和本年度表述一致，因為在重新評估土地增值稅的性質及研究市場慣例後，本公司董事認為以本年度所得稅費用反映土地增值稅及以應付所得稅反映土地增值稅撥備更為合理。

38 主要附屬公司之詳情

於2007年12月31日之主要附屬公司詳情載列如下：

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
於香港註冊成立，在香港經營的有限責任公司，並為本公司間接控制：				
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，在中國經營的有限責任公司，並為本公司直接控制：				
豪華發展控股有限公司	2006年3月28日	300美元	100%	投資控股
於英屬維爾京群島註冊成立，在中國經營的有限責任公司，並為本公司間接控制：				
恒宙國際有限公司	2006年4月7日	200美元	100%	投資控股
柏輝投資有限公司	2006年4月7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
永柏集團有限公司	2006年4月7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
集裕集團有限公司	2006年3月28日	200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
於中國成立及經營(均為外商投資企業)並為本公司間接控制：				
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 110,800,000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 233,000,000元	100%	房地產開發
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 912,500,000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 163,100,000元	100%	酒店經營

綜合財務報表附註(續)

38 主要附屬公司之詳情(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
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 365,196,518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 987,500,000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3,900,000 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99,960,874 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 506,000,000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 676,189,307元	100%	房地產開發
廣州市碧桂園商業服務有限公司	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 12,300,000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 116,300,000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 116,300,000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 963,000,000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 650,000,000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 130,100,000元	100%	酒店經營

38 主要附屬公司之詳情(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
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 103,800,000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 863,000,000元	100%	房地產開發
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 130,801,069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 49,370,586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 87,764,151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	人民幣 197,351,958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	人民幣 130,750,624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 500,700,000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 1,070,000,000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 ¹	2003年10月15日	人民幣 8,000,000元	50%	房地產開發
韶關市順宏房地產開發有限公司	2006年7月12日	人民幣 747,800,000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 60,000,000元	90%	房地產開發

綜合財務報表附註(續)

38 主要附屬公司之詳情(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
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 357,900,000元	100%	房地產開發
巢湖市碧桂園房地產開發有限公司	2006年12月18日	人民幣 1,115,200,000元	100%	房地產開發
沈陽渾南新城碧桂園房地產開發有限公司	2007年4月25日	人民幣 1,540,000,000元	100%	房地產開發
恩平市碧桂園房地產開發有限公司	2007年4月28日	人民幣 130,210,000元	100%	房地產開發
韶關市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月5日	人民幣 750,000,000元	100%	房地產開發
長沙市寧鄉碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月5日	人民幣 229,940,000元	100%	房地產開發
安徽中廟碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月8日	人民幣 199,820,000元	100%	房地產開發
汕尾市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月12日	人民幣 100,000,000元	100%	房地產開發
四會市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月22日	人民幣 100,140,000元	100%	房地產開發
武漢市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月26日	人民幣 97,090,000元	100%	房地產開發
科右前旗碧桂園房地產開發有限公司	2007年7月29日	人民幣 180,000,000元	100%	房地產開發

38 主要附屬公司之詳情(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
池州市碧桂園房地產開發有限公司	2007年7月30日	人民幣 200,000,000元	100%	房地產開發
重慶市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月3日	人民幣 250,000,000元	100%	房地產開發
咸寧碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月8日	人民幣 200,000,000元	100%	房地產開發
益陽市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月10日	人民幣 150,000,000元	100%	房地產開發
海城市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月30日	人民幣 350,000,000元	100%	房地產開發
陸豐碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月30日	人民幣 100,000,000元	100%	房地產開發
茂名市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月31日	人民幣 350,000,000元	100%	房地產開發
隨州碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月31日	人民幣 500,000,000元	100%	房地產開發
陽山碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月5日	人民幣 130,000,000元	100%	房地產開發
安慶碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月27日	人民幣 740,000,000元	100%	房地產開發
黃山碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月30日	人民幣 100,000,000元	100%	房地產開發
通遼碧桂園房地產開發有限公司	2007年10月15日	人民幣 1,200,000,000元	100%	房地產開發
蕪湖晉智房地產開發有限公司	2007年11月5日	人民幣 150,000,000元	100%	房地產開發
瀏陽碧桂園房地產開發有限公司	2007年12月4日	人民幣 150,000,000元	100%	房地產開發
張家界碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年5月8日	人民幣 110,000,000元	100%	酒店經營
惠州市惠陽區碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年5月9日	人民幣 5,000,000元	100%	酒店經營

綜合財務報表附註(續)

38 主要附屬公司之詳情(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
韶關市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月5日	人民幣 16,040,000元	100%	酒店經營
安徽和縣碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月8日	人民幣 9,920,000元	100%	酒店經營
四會市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月21日	人民幣 30,000,000元	100%	酒店經營
武漢市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月26日	人民幣 5,830,000元	100%	酒店經營
韶關市碧桂園芙蓉灣酒店有限公司	2007年6月28日	人民幣 6,030,000元	100%	酒店經營
科右前旗碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年7月29日	人民幣 10,000,000元	100%	酒店經營
池州市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年7月30日	人民幣 45,000,000元	100%	酒店經營
巢湖碧桂園鳳凰城酒店有限公司	2007年7月31日	人民幣 20,000,000元	100%	酒店經營
重慶市碧桂園鳳城酒店有限公司	2007年8月3日	人民幣 40,000,000元	100%	酒店經營
咸寧碧桂園溫泉酒店有限公司	2007年8月8日	人民幣 20,000,000元	100%	酒店經營
益陽市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年8月10日	人民幣 50,000,000元	100%	酒店經營
樂昌市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年8月17日	人民幣 10,000,000元	100%	酒店經營
沈陽南營碧桂園酒店有限公司	2007年8月21日	人民幣 8,040,000元	100%	酒店經營
沈陽濱河碧桂園酒店有限公司	2007年8月21日	人民幣 14,060,000元	100%	酒店經營
沈陽花山碧桂園酒店有限公司	2007年8月27日	人民幣 11,970,000元	100%	酒店經營
沈陽道義碧桂園酒店有限公司	2007年8月27日	人民幣 8,990,000元	100%	酒店經營
海城市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年8月30日	人民幣 30,000,000元	100%	酒店經營
隨州碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年8月30日	人民幣 40,000,000元	100%	酒店經營
寧鄉碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月3日	人民幣 20,000,000元	100%	酒店經營

38 主要附屬公司之詳情(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
巢湖碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月7日	人民幣 20,000,000元	100%	酒店經營
滿洲里碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月19日	人民幣 50,000,000元	100%	酒店經營
安慶碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月29日	人民幣 150,000,000元	100%	酒店經營
黃山碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月30日	人民幣 40,000,000元	100%	酒店經營
通遼碧桂園酒店有限公司	2007年10月15日	人民幣 30,000,000元	100%	酒店經營
蕪湖碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年11月5日	人民幣 60,000,000元	100%	酒店經營
沈陽伊東置業有限公司	2007年4月25日	人民幣 461,010,000元	100%	房地產開發
安徽和縣華瑞置業有限公司	2007年5月15日	人民幣 150,470,000元	100%	房地產開發
沈陽華銳置業有限公司 ²	2007年3月25日	人民幣 95,000,000元	100%	房地產開發
沈陽沈北新城伊東置業有限公司	2007年5月18日	人民幣 750,000,000元	100%	房地產開發
天津新碧投資發展有限公司	2007年5月25日	人民幣 460,000,000元	100%	投資控股
陽江市恒達置業有限公司	2007年5月30日	人民幣 75,940,000元	100%	房地產開發
四川榮欣投資有限公司	2007年6月14日	人民幣 10,000,000元	85%	投資控股
肇慶四會華平置業有限公司	2007年6月21日	人民幣 136,890,000元	100%	房地產開發
沈陽滙盈置業有限公司	2007年10月9日	人民幣 281,320,000元	100%	房地產開發
沈陽德地置業有限公司	2007年10月9日	人民幣 369,830,000元	100%	房地產開發
樂昌市鼎豐置業有限公司	2007年11月6日	人民幣 4,760,000元	100%	房地產開發
廣州碧桂園樓巴服務有限公司	2007年11月19日	人民幣 5,000,000元	100%	運輸
天津德域投資發展有限公司	2007年11月28日	人民幣 10,000,000元	100%	投資控股

綜合財務報表附註(續)

38 主要附屬公司之詳情(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
肇慶市碧桂園現代家居有限公司	2007年12月12日	人民幣 45,390,000元	100%	製造
天津市順茵綠化工程有限公司	2007年10月10日	人民幣 500,000元	100%	環境設計
沈陽市碧豐綠化工程有限公司	2007年12月25日	人民幣 500,000元	100%	環境設計

¹ 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，因此該公司被認為本集團的子公司。

² 為本集團於2007年5月17日所收購，詳情參見附註33。