

# 董事會報告

董事會公布截至2006年12月31日的年報和經審核財務報告。

## 公司重組

本公司於2005年8月31日根據開曼群島公司法(2004年修訂本)註冊成立為獲豁免有限責任公司。

在籌備於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市過程中,根據重組安排本公司成為相關實體的控股公司,並組成現在的集團。

有關公司重組的詳情已刊登在本公司2006年6月30日刊發的招股章程。

本公司的股份於2006年7月13日起在聯交所主板上市。

## 主要活動

本公司是一間投資控股公司。其附屬公司、共同控制實體和聯營公司的活動分別載於綜合財務報表的附註39, 18和17。

## 業績和派息

集團截至2006年12月31日的業績已在頁48的綜合收益表公佈。

董事會建議向於2007年5月7日名列本公司股東名冊的股東派發每股港元0.36的末期息,共派息約人民幣491,000,000,保留年內餘下溢利約人民幣778,000,000元。

## 物業、廠房及設備

有關本公司年內的物業、廠房及設備的變動情況已在綜合財務報表的附註15上說明。

## 股本

有關本公司年內股本的變動情況已在綜合財務報表附註28說明。

## 可換股債券

於2006年1月10日,本公司發行本金額合共130,000,000美元的可換股債券。於2006年7月13日,本公司贖回本金額65,000,000美元的可換股債券。有關年內本公司的可換股債券的變動情況載於綜合財務報表附註26。

## 購買、出售及贖回本公司上市證券

自上市日起至2006年12月31日，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

## 可分發儲備

截至2006年12月31日，本集團的儲備已載於年報內的「綜合股本變動報表」中。

## 董事

本公司於年內及至本年報期內的董事如下：

	委任日期	辭任日期
<b>執行董事</b>		
宋卫平先生	2005年8月31日	—
壽柏年先生	2005年8月31日	—
夏一波女士	2005年8月31日	2006年6月22日
陳順華先生	2006年6月22日	—
郭佳峰先生	2006年6月22日	—
<b>獨立非執行董事</b>		
賈生華先生	2006年6月22日	—
蔣偉先生	2006年6月22日	—
史習平先生	2006年6月22日	—
唐世定先生	2006年6月22日	—
徐耀華先生	2006年6月22日	—

根據公司章程第114條、第115條及第130條，所有董事必須在將要召開的股東周年大會退任，並有資格再參選為董事。

本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「香港上市規則」）第3.13條，接受每位獨立非執行董事的獨立身份。公司認可每位獨立非執行董事的獨立性。

## 董事合約

執行董事已各自與本公司訂立服務合約，自2006年6月22日起為期三年。各服務合約可由其中一方向對方發出不少於三個月之事先書面通知予以終止。

各獨立非執行董事已各自與本公司簽訂服務合約，自2006年6月22日起為期一年。

除上述外，並無擬於即將舉行的股東周年大會上重選的董事與本公司訂立本公司不得於一年內毋須賠償（法定賠償除外）而予以終止的任何服務合約。

## 董事及最高行政人員的股份權益及淡倉

於2006年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券擁有，並記載於本公司按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據《上市公司董事進行交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

### 好倉

董事姓名	家族權益	持普通股數量 公司權益	總數	佔本公司 股權概約 百分比
宋卫平	68,859,000 (備註1)	501,524,000 (備註2)	570,383,000	42.3%
壽柏年	—	383,643,000 (備註3)	383,643,000	28.5%

### 備註：

(1) 宋卫平先生在該等由Wisearn Limited持有的普通股中具有權益，該公司由其配偶夏一波女士全資擁有。

(2) 宋卫平先生作為Delta House Limited的唯一股東，擁有該普通股。

(3) 壽柏年先生作為Profitwise Limited的唯一股東，擁有該普通股。

除上述所披露外，於2006年12月31日，概無本公司董事、高級管理人員及其聯繫人持有本公司或其聯屬公司的股票、相關股份或債券的權益或淡倉。

## 主要股東

於2006年12月31日，於本公司股份或相關股份中擁有，並記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益及淡倉的主要股東（本公司的董事及最高行政人員除外）如下：

### 好倉

姓名	持普通股數量	權益性質	佔已發行股本之概約百分比
夏一波女士	570,383,000 <sup>(1)</sup>	視為權益， 控股公司之權益	42.3%
Delta House Limited	501,524,000 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	37.2%
Profitwise Limited	383,643,000 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	28.5%
Wisearn Limited	68,859,000 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	5.1%
Warburg Pincus & Co.	70,000,000 <sup>(5)</sup>	控股公司之權益	5.2%
Warburg Pincus IX, LLC	70,000,000 <sup>(5)</sup>	控股公司之權益	5.2%
Warburg Pincus Partners LLC	70,000,000 <sup>(5)</sup>	控股公司之權益	5.2%
Warburg Pincus Private Equity IX, L.P	70,000,000 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	5.2%

#### 附註：

- (1) 包括透過控股公司持有的68,859,000股視為權益，及由控股公司Delta House持有的501,524,000股視為權益。該公司由其配偶宋卫平先生持有，為上文「董事的股份權益及淡倉」一節披露的重復。
- (2) 宋卫平先生透過控股公司持有的權益，為上文「董事的股份權益及淡倉」一節披露的重復。
- (3) 壽柏年先生透過控股公司持有的權益，為上文「董事的股份權益及淡倉」一節披露的重復。
- (4) 夏一波女士透過控股公司持有的權益。
- (5) Warburg Pincus Private Equity IX, L.P.由Warburg Pincus Partners LLC全資擁有；Warburg Pincus Partners LLC，由Warburg Pincus IX, LLC全資擁有；Warburg Pincus IX, LLC由Warburg Pincus & Co全資擁有。

除上文所披露之外，於2006年12月31日，概無任何人士於本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內登記任何權益或淡倉。

## 購股權

有關本公司購認股權計劃的詳情載於在綜合財務報表的附註33。

本公司從2006年6月22日（採納日期）至2006年12月31日止並無授出本公司購股權計劃的購股權。

## 有關購買股票或債券的安排

除上文所述「購股權計劃」外，本集團，包括其控股公司及其附屬公司，並未讓其董事參與認購本公司或任何聯屬公司的股票或債券，以讓董事從中獲利。

## 董事在重要合約中的權益

除綜合財務報表附註37披露外，在年內任何時間本集團，包括其控股公司及其附屬公司，並未簽訂有本集團的董事在其中佔有權益的任何其他重要合約，不論直接或間接。

## 關連交易

年內，本公司與綠城控股集團有限公司（宋卫平先生與其妻子及壽柏年先生（統稱「原股東」）分別持有61%和39%權益）訂立以下交易。根據上市規則，綠城控股集團有限公司及其他原股東的聯屬公司為本公司的關連人士，因此這些交易對本公司構成關連交易。

於2006年6月22日，本公司與綠城控股集團有限公司訂立商標特許協議。綠城控股集團有限公司是「綠城」及「綠城房產」商標註冊持有人。根據商標特許協議，綠城控股集團有限公司授予本集團不可撤銷的專利權，免費使用這些商標在本集團的地產發展業務中。

同日，本公司與綠城控股集團有限公司簽訂綜合服務協議（「綜合服務協議」），綠城控股集團有限公司可為本公司提供以下服務，為期三年，自2006年1月1日開始生效，並可在雙方同意下重新續約。截至2006年12月31日止，每項交易的金額如下：

人民幣千元

---

室內裝修服務開支	27,936
物業管理服務開支	8,769
購買原材料	691

同日，本集團與綠城控股集團有限公司及其持有40%權益的浙江世紀廣場投資有限公司訂立物業租賃協議。因此，根據上市規則，該公司為綠城控股集團有限公司關連法團及本公司的關連人士。租約自2006年1月1日起生效，為期三年，每年應繳租金為人民幣635萬元。

同日，本集團與綠城控股集團有限公司擁有100%權益的浙江綠城足球俱樂部有限公司簽訂廣告服務協議。因此，根據上市條例，浙江綠城足球俱樂部有限公司為綠城控股集團有限公司關連法團及本公司的關連人士。廣告服務自2006年1月1日起生效，為期三年，截至2006年12月31日的年度廣告費用為人民幣31,500,000元。

如2006年9月26日的公布，本集團與浙江中青旅綠城投資置業有限公司（「浙江中青旅綠城」）訂立買賣協議，據此，本集團同意向浙江中青旅綠城收購其於杭州千島湖綠城投資置業有限公司的51%股權，代價為人民幣18,360,000元。原股東間接持有本公司共計70.8%的股本；亦擁有綠城控股集團共計100%股本，而綠城控股集團擁有浙江中青旅綠城49%的股份，浙江中青旅綠城為本公司的關連人士，根據上市規則收購對本公司將構成關連交易。

董事認為，以上所有交易都是本集團的日常業務，以正常商業條款交易且公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

## 董事在競爭業務的權益

由原股東全資擁有的綠城控股集團有限公司，從事多種業務，包括若干物業發展與銷售。

於2006年6月22日，各原股東與本公司訂立非競爭契約，承諾並促使其控制的聯屬公司（本公司成員除外）不在中華人民共和國從事任何房地產開發業務（但酒店發展及物業管理除外），惟綠城集團控股有限公司可繼續8個物業項目（「除外項目」）的發展及銷售。根據非競爭契約，綠城集團控股有限公司授予本公司收購除外項目的選擇權。非競爭契約的詳情載於本公司日期為2006年6月30日的招股章程內「業務」一節。

本公司承諾行使非競爭契約中的選擇權的任何決定將由獨立非執行董事決定。2006年12月，本公司委聘獨立財務顧問向獨立非執行董事就行使非競爭契約中的選擇權是否符合本公司及其股東的利益提供意見。2006年12月22日，獨立財務顧問就除外項目的可行性致函本公司的由全體5名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，指出收購除外項目符合本公司及其股東的利益。

## 薪酬政策

本集團的僱員薪酬政策由薪酬委員會制定，薪酬按僱員的表現、學歷和經驗擬定。

本集團董事的薪酬政策（詳情載於綜合財務報表附註10）由薪酬委員會制定，薪酬按本公司的業績、個人表現和比較市場統計擬定。

本公司對股東和合適的僱員採納認股權計劃的政策，以作鼓勵。有關認股權的詳情在綜合財務報表附註33中說明。

## 主要顧客和供應商

本集團向五個最大顧客的總銷售額少於本集團總銷售額的30%，而本集團向最大顧客的銷售額少於本集團總銷售額的10%。

本集團從五個最大供應商的總購買額少於本集團的總購買額的30%，而本集團從最大供應商的總購買額少於本集團的總購買額的10%。

本公司董事、董事的聯繫人或股東（董事所知持有本公司股本超過5%人士）於年內於本公司五大供應商或顧客中並無持有任何權益。

## 優先購股權

本公司的章程大綱及細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，而須本公司按現有股東所持現有股權的比例向其發行新股。

## 公眾持股量的足夠性

按上市規則的規定，本公司自於聯交所上市及至2006年12月31日維持足夠公眾持股量。

## 捐款

年內，本公司的慈善捐款為人民幣2,310,000元。

## 結算日後的事項

結算日後，本公司有下列重大結算日後事項：

- (1) 於二零零七年一月五日，本集團簽訂協議，收購新時代置業有限責任公司（「新時代置業」）的北京興業萬發房地產開發有限公司（「興業萬發」）35%的權益，代價為人民幣17,500,000元。北京興業萬發房地產開發有限公司（「興業萬發」）也是本公司的附屬公司。由於新時代置業是興業萬發的一個主要股東，這項交易構成本公司的關連交易。
- (2) 於二零零七年二月十三日，本集團與綠城控股集團有限公司簽訂協議，收購浙江中青旅綠城置業投資有限公司（「ZZG」）49%的權益，代價為人民幣122,000,000元。原始股東，即本公司的主要股東，持有綠城控股集團有限公司股本100%。由於綠城控股集團有限公司擁有ZZG 49%權益，綠城控股集團有

限公司和ZZG是本公司的關聯人士。因此，此項收購構成本公司的關聯交易。本公司就此項交易在2007年3月9日發出通告。根據2007年3月26日舉行的特別股東大會，此項收購已獲股東批准。

- (3) 於2007年2月15日，溫州綠城房地產開發有限公司（「溫州綠城」）在浙江省溫州市設立，註冊資本為人民幣38,800萬元。本集團通過兩間本公司全資擁有的附屬公司，持有溫州綠城60%權益，另一間獨立的第三者公司擁有餘下40%權益。溫州綠城將會在中國溫州進行地產發展計劃。

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行自2004年起獲委聘為本公司的核數師，並將於即將舉行的股東周年大會退任。即將舉行的股東周年大會將提呈決議案重新委聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司的核數師。

代表董事會

宋卫平

主席

2007年4月1日