

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 1. 一般資料及集團重組

本公司於2005年8月31日根據公司法(2004年修訂本)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司，其股份於2006年7月13日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處於本年報的「公司資料」一節中披露。

為精簡公司架構以籌備股份聯交所上市，本公司進行集團重組(「集團重組」)以向物業相關實體的各股東，即宋卫平、壽柏年及夏一波(「各股東」)收購進行房地產開發及物業投資管理業務的所有附屬公司及聯營公司(「物業相關實體」)，並向各股東擁有的公司出售所有從事其他非物業開發及投資控股業務的附屬公司及聯營公司(「非物業相關實體」)。集團重組於2005年11月14日完成，而本公司成為物業相關實體的控股公司。

根據集團重組，本公司成為現時組成本集團各公司的控股公司。本集團由本公司及集團重組而產生的附屬公司視為一個連續實體，才智控股有限公司(「才智控股」)、綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)、上海綠宇房地產開發有限公司(「上海綠宇」)、杭州九溪度假村有限公司(「杭州九溪」)及杭州綠城房地產開發有限公司(「杭州綠城」)皆視為在同一控制的公司，因為股東在集團重組前後以同一個管轄本集團財務及營運政策的管理層工作。因此，本集團的財務報表的編製猶如本公司以合併會計法原則截至2005年12月31日止年度或自其各自的註冊成立／成立日期或收購日期以來(倘為較短期間)一直存在。

綜合財務報表以人民幣呈列，該貨幣亦為本公司的功能貨幣。

本公司的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)發展住宅物業。

## 2. 應用新及經修訂國際財務呈報準則(「國際財務呈報準則」)

在本年度而言，本集團首次運用多項由國際會計準則委員會(「準則委員會」)及準則委員會的國際財務呈報詮釋委員會(「詮釋委員會」)發出的新準則、修訂及詮釋(「新國際財務呈報準則」)。新國際財務呈報準則在始於2005年12月1日及2006年1月1日或此等日期之後的會計期間起生效。採用新國際財務呈報準則對本會計期間及過往會計年度業績的編製及呈報及財務狀況並無重大影響。因此毋須對過往期間作出調整。

## 2. 應用新及經修訂國際財務呈報準則（「國際財務呈報準則」）（續）

本集團並提早無應用以下經已發出但尚未生效的新準則、修訂或詮釋。本公司董事預期應用這些準則、修訂或詮釋不會對本集團的業績及財務狀況有重大影響。

國際會計準則第1號（修訂）	資本披露 <sup>1</sup>
國際財務呈報準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
國際財務呈報準則第8號	營運分類 <sup>2</sup>
國際財務呈報詮釋第7號	應用國際會計準則第29號在通漲過熱的經濟地區財務呈報的重列法 <sup>3</sup>
詮釋委員會第8號	國際財務呈報準則第2號的範圍 <sup>4</sup>
詮釋委員會第9號	重新評估內置衍生工具 <sup>5</sup>
詮釋委員會第10號	中期財務呈報及減值 <sup>6</sup>
詮釋委員會第11號	國際財務報告準則第2號集團及庫存股份交易 <sup>7</sup>
詮釋委員會第12號	服務經營權協議 <sup>8</sup>

<sup>1</sup> 由2007年1月1日起或以後的年度期間生效

<sup>2</sup> 由2009年1月1日起或以後的年度期間生效

<sup>3</sup> 由2006年3月1日起或以後的年度期間生效

<sup>4</sup> 由2006年5月1日起或以後的年度期間生效

<sup>5</sup> 由2006年6月1日起或以後的年度期間生效

<sup>6</sup> 由2006年11月1日起或以後的年度期間生效

<sup>7</sup> 由2007年3月1日起或以後的年度期間生效

<sup>8</sup> 由2008年1月1日起或以後的年度期間生效

## 3. 重要會計政策

綜合財務報表是以歷史成本法編製，但若干金融工具則按公平值量度，如下文會計政策所解釋。

綜合財務報表按國際財務呈報準則編製。此外，綜合財務報表包括根據聯交所證券上市規則及香港公司條例的規定作出適當披露。

### 綜合基準

綜合財務報表載有本公司及由本公司控制的實體（其附屬公司）的財務報表。倘若本公司有權監督任何實體的財務及營運政策而從其業務中獲益，則被視為擁有控制權。

於年內收購（根據集團重組者除外）或出售的附屬公司業績均自收購生效日期起或出售生效日期止（如適用）計入綜合收益表。

如有需要，可能會對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策符合本集團其他成員公司所使用。

所有集團內的交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時抵銷。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 綜合基準 (續)

綜合附屬公司資產淨值內的少數股東權益與本集團所佔的權益分開列賬。少數股東權益包括該等權益於原業務合併日期的數額及少數股東應佔該合併日期以來的股權變動。適用於少數股東的虧損超出於附屬公司股權的少數股東權益的數額將與本集團的權益中抵銷，惟少數股東具約束力責任及可以其他投資補足虧損者除外。

#### 共同控制下業務合併

綜合財務報表綜合在合併出現共同控制合併的實體或業務中的財務報表項目，猶如自合併的實體或業務首次受到控權方的控制當日起已合併。

合併實體或業務的資產淨值以控權各方預期的現有賬面值的方式綜合。就控權方權益的持續而言，有關收購人於被收購的可供識別資產的公允淨值的權益中的商譽或多出的權益、債務及共同控制合併時成本下的或然負債的金額概無被確認。

綜合損益表包括自呈列的最早日期起，或自合併實體或業務首次被共同控制的日期起（無論共同控制合併的日期如何，以較短的期間為準）各合併實體或業務的業績。

綜合財務報表中用作比較的金額已被呈列，猶如實體或業務於上一個結算日或首次被共同控制時（以較短的時間為準）已合併。

#### 業務合併

收購附屬公司（集團重組除外）使用收購會計法列賬。收購成本乃按為換取獲收購公司控制權而於交換日期所給予資產的總公平價值、所產生或所承擔的負債，加上業務合併的直接應佔成本計算。獲收購公司的可識別資產、負債及或然負債按收購當日的公平價值確認。

來自商業收購的商譽作為一項資產確認及初步按成本衡量，即業務合併成本高於本集團可識別資產、負債及已確認或然負債公平淨值的權益的數額。倘於重新評估後，本集團於被收購者的可識別資產、負債及或然負債公平值的權益高於業務合併成本，則超出之數即時於損益表中確認。

獲收購公司的少數股東權益初步按少數股東於已確認資產、負債及或然負債的公平淨值比例計算。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 於聯營公司的投資

聯營公司是一家本集團可行使重大影響力的實體，但並非附屬公司或於合營企業的權益。

聯營公司的業績以及資產及負債以權益會計法於財務報表內計賬。根據權益法，於聯營公司的權益按成本減個別投資價值的減值虧損於綜合資產負債表列賬。倘若本集團於聯營公司的虧損攤分等於或超逾本集團於聯營公司的權益，本集團不再確認其進一步虧損的攤分。只在本集團招致法律或推定責任或代該聯營公司支付款項時，額外的虧損攤分才會作出撥備及確認負債。

倘若某集團實體與本集團的聯營公司交易，其損益抵銷以於該聯營公司的權益為限。

#### 共同控制實體

涉及成立獨立實體，由合營企業方共同控制其實體的經濟活動的合營企業安排稱為共同控制實體。

共同控制實體的業績和資產與負債以權益會計法加入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制實體的投資經集團分佔共同控制實體的損益及權益變化調整，減任何已識別的減值虧損按成本於綜合資產負債表中列賬。倘集團佔共同控制實體的虧損相等於或超過其於該共同控制實體的權益，則集團不再確認其後的虧損。倘集團代該共同控制實體產生法律或推定責任或付款，才會再提撥分佔虧損。

當一組實體與本集團共同控制實體交易時，未變現損益按本集團在共同控制實體的權益撇銷，但倘未變現虧損顯示已轉讓資產減值的跡象，則虧損全數予以確認。

#### 收入確認

收入按已收取或應收取代價的公平值計算，並指按正常業務過程中提供貨品及服務的應收款項，扣除折讓及銷售相關稅項。

來自銷售已發展物業的收入呈當有關物業已竣工及交付買家時確認。提早售出物業所收到的訂金列賬為預售訂金。

其他貨品的銷售額於交付貨品及轉移所有權時確認。

服務收入於服務提供時確認。

來自建築合約的收入按照本集團對建築合約的會計政策確認（見下文）。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 收入確認 (續)

利息收入乃參考未償還本金及適用利率按時間基準累計，且以適用利率計算，即可於整個財務資產的預計年期估值來現金收入完全貼現至資產的賬面值的利率計算。

租金收入，包括對以經營租賃租出的物業預先發出發票的租金，是以直線法按有關租賃的年期確認。

#### 建築合約

倘若建築合約的結果能可靠地估計，則收入和成本是參考於結算日的合約活動竣工階段確認，量度方式是最新的已造工程所產生的合約成本對估計總合約成本的比例，但假如這不能代表竣工階段，則作別論。合約工程的修改、索償及獎賞若已和客戶協定，則可列入。

倘若建築合約的結果不能可靠地估計，則合約收入在合約成本很可能收回的情況下始確認。合約成本在其產生的期間確認為開支。

倘若建築合約的總成本很可能超逾總合約收入，則預期虧損即時確認為開支。

#### 外幣

在編製個別實體的財務報表時，以實體功能貨幣（即實體經營所在的主要經濟環境）以外的貨幣（外幣）進行的交易按交易日適用匯率入賬。於各結算日，以外幣列值的貨幣項目以結算日適用的匯率重新換算。以外幣歷史成本計算的非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時產生的滙兌差額於期內計入損益表。重新換算按公平值列賬的非貨幣項目產生的兌差額於期內計入損益表。

#### 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產直接應佔的借貸成本作為該等資產成本的一部分。當資產隨後作擬定用途或銷售，該等借貸成本不再資本化。於合資格資產出現開支時的具體借款的短期投資賺取的投資收入從適合作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間確認為費用。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項是根據有關年度／期間的應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於收益表所列的純利，原因在於應課稅溢利不包括其他年度應課稅收入或可扣稅開支，亦不包括完全毋須課稅或不得扣稅的收益表項目。本集團的當期稅項負債是採用於結算日已施行或實質上施行的稅率計算。

遞延稅項是根據財務表所列的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用的有關稅基的差額而預期應付或可收回的稅項，以資產負債表負債法入賬。應課稅暫時差額一旦出現，一般會確認遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於有可能取得應課稅溢利及利用可扣減暫時差額時確認。倘若暫時差額是基於商譽（或負商譽）或所涉資產和負債在首次入賬時不會對應課稅溢利或會計溢利有影響的交易（業務合併除外）所產生，則不會確認有關資產和負債。

每逢結算日均會檢討遞延稅項資產的賬面值，並會於再不可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時作出削減。

遞延稅項按債項償還或資產變現期間內適用的預計稅率計算。遞延稅項於收益表計作開支或收入，惟當遞延稅項與直接自權益扣除或計入權益的項目有關時，則遞延稅項會以權益會計法處理。

土地增值稅（「土地增值稅」）在本集團很可能有責任向中國稅務當局支付該稅項時確認為銷售成本費用。

#### 政府資助

政府資助在收到相關款項的各期間確認為收入。倘合理保證資助將不附條件，則資助於綜合收益表確認為其他收入。

#### 租賃

倘租賃的條款將絕大部分的風險與回報擁有權轉讓予承租人，則租賃列為財務租賃。所有其他租賃列為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

來自經營租賃的租金收入以直線法於有關租賃期內確認於綜合收益表。磋商安排經營租賃的初步直接成本加於出租資產賬面值及以直線法於租賃期內確認為開支。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 租賃 (續)

##### 本集團作為承租人 (續)

經營租賃的應付租金以直線法於有關租賃期內在損益中扣除。作為鼓勵訂立經營租賃所收取及應收的利益以直線法於租賃期內確認為扣減租金開支。

#### 退休福利成本

倘若本集團於國營退休福利計劃的責任相等於界定退休福利計劃供款，則有關計劃的供款則作為界定供款計劃付款處理。界定退休福利計劃供款於到期時作開支扣除。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備 (興建中者除外) 是按成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。

折舊是以直線法按資產自其全面投入運作日期起計估計使用年期及經考慮其的估計剩餘價值後，以直線法攤銷其成本。

在建物業、廠房及設備是按成本入賬，成本包括土地成本及有關的興建成本，以及根據本集團會計政策撥充資本的借貸成本減累計減值虧損。在建物業及興建中物業並無任何折舊或攤銷，直至興建完成，以及物業及資產可供使用。

是項物業、廠房及設備在出售時或預期繼續使用資產不會有未來經濟利益時不再確認。不再確認資產產生的損益 (按出售所得款項淨額及項目賬面值之差計算) 乃列入項目不再確認的年度的綜合收益表。

#### 商標

商標初步以成本量度，以直線法按估計可用年期攤銷。

#### 有形及無形資產減值

於各結算日，本集團會對有形及無形資產的賬面值進行審查，以確定是否有跡象顯示這些資產已發生減值虧損。如果存在這種跡象，則會對資產的可收回金額作出估計，以確定減值虧損的程度 (如有)。如果無法估計個別資產的可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單元的可收回金額。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 有形及無形資產減值 (續)

可收回金額指減去銷售成本後的公平值與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計的日後現金流量乃按稅前折現率折現，以反映現時市場評估貨幣的時值及資產的特有風險。

如果估計資產（或現金產生單元）的可收回金額低於其賬面值，則將該資產（現金產生單元）的賬面值削減至其可收回金額。減值虧損會立即確認為一項開支。

如果減值虧損隨後撥回，則該資產（現金產生單元）的賬面值會增加至其可收回金額的重新估計值；但增加後的賬面值不得超過該資產（現金產生單元）於過往年度未確認減值虧損時應確定的賬面值。減值虧損的撥回立即確認為一項收入。

#### 待發展的物業

待發展的物業指位於中國的批租土地，有待發展供日常業務過程中的日後銷售。成本包括有關土地使用權及其他直接成本。待發展的物業成本以成本減任何已識別的減值虧損列賬。

#### 開發中物業

開發中物業指位於中國在日常業務過程中開發作日後銷售的批租土地，按成本和可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權攤銷成本、建築成本、資本化借貸成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務過程中估計售價減估計竣工成本及進行銷售的估計必需成本。

#### 已竣工可出售物業

已竣工可出售物業按成本和可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權攤銷成本、建築成本、資本化借貸成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務過程中估計售價減進行銷售的估計必需成本。

#### 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。存貨以先進先出法計價。



### 3. 重要會計政策 (續)

#### 金融工具

金融資產及金融負債於本集團成為該工具合約條文的訂約方時，於本集團的資產負債表內確認。

#### 應收貿易賬款及其他應收款項、訂金、應收關連方款項、已抵押銀行存款及銀行存款

應收貿易及其他賬款、訂金、應收關連方款項、已抵押銀行存款及銀行存款按初步確認的公平值計值，其後採用實際利率法按攤成本計值。如存在客觀證據顯示資產出現減值，則就預計不可收回金額計提適當備抵於損益賬內確認。已確認備抵乃按資產的賬面值與按實際利率（按初步確認計算）折現的預計未來現金流量的現值之間的差額而計值。

#### 投資

投資是於根據合約條款規定須於有關市場所確立的時限內交付投資的合約購買或出售一項投資時，按交易日期的基準確認或不再確認，並初步按公平值加上直接應佔的交易成本計算。

在活躍市場中並無報價的股東投資中的可供出售投資其公平值不能可靠地以成本減去減值計量。列為可供出售的股本投資其後並不透過損益撥回，則減值虧損確認在損益表內。

#### 金融負債及股權

金融負債及股權工具乃根據已訂立的合約安排內容以及金融負債及股權工具的定義分類。

股權工具乃扣除所有負債後證明於本集團資產內的剩餘權益的任何合約。就特定金融負債及股本工具採納的會計政策載於下文。

#### 銀行借貸及其他借款

計息銀行貸款及其他借款乃按已收取款項減直接發行成本記錄入賬。融資成本（包括於還款或贖回時的溢價及直接發行成本）乃使用實際利息法於損益表內以累計基準列賬，於產生期間尚未償還的融資成本則計入工具賬面值。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 可換股債券

本公司發行含有負債、換股權及贖回部分的可換股債券於初步確認時分別分類為各自的分項。不會以交付固定數目的本身股本工具為換股權視為換股權衍生工具。於發行日，負債、換股權及贖回部分均以公平值確認。

於其後期間，可換股債券的負債部分使用實際利率法按攤銷成本列賬。換股權及贖回部分按公平值變化計量，於損益中確認。

發行成本按發行日的相對公平值分配予負債部份及內置衍生工具部份。與內置衍生工具部份有關的部份直接在損益中入賬。

##### 高收益票據

本公司發行含有負債及提早贖回權的高收益票據在初步確認時分作不同類別。提早贖回權視為並非與主體合同有密切關係的內置衍生工具。於發行日，負債及提早贖回權部分均按公平值確認。在其後期間，高收益票據的負債部分使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公平值計量，其變化在損益賬確認。發行成本根據高收益票據於發行日的相對公平值在負債部分及提早贖回部分分配。有關提早贖回權的部分直接在損益中扣除。

##### 應付貿易賬款及其他應付款項、應付關連方款項及應付股息

應付貿易賬款及其他應付款項、應付款項、應付關連方款項及應付股息初步按公平值計值，其後則按已攤銷成本計值。

##### 股本工具

股本工具由本公司發行及按所得款項入賬（扣除直接發行成本）。

##### 內置衍生工具

於非衍生主體合同的內置衍生工具在其風險及特色並非與主體合同有密切關係時視為獨立衍生工具，且主體合同不在於損益中錄得的未變現損益公平值入賬。

##### 財務擔保合同

財務擔保合同乃規定發行人在由於某欠債人未能按照某債務工具的原有或修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付的合同。集團發行的財務擔保合同倘不作為按損益後的公平值，則初步以其於發行時公平值減與發行財務擔保合同直接有關的交易成本之餘額確認記帳。初步確認後，集團按下列較高者衡量該財務擔保合同：(i)按國際會計準則37號「提撥或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)初步確認金額減（如適用）按國際會計準則18號「收入」確認的累計攤銷。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 終止確認

財務資產在收取資產現金流量終止時，或財務資產已轉讓而集團將財務資產的絕大部份風險及回報轉讓時終止確認。在終止確認財務資產時，資產的賬面值與已付及應付代價之差在損益中確認。

財務負債在有關合同中列明的應付責任已解除、取消或到期時終止確認。財務負債的賬面值與已付及應付代價之差於損益中確認。

### 4. 估計不明朗因素的主要來源

估計不明朗因素及關鍵判斷的主要來源可大大影響綜合財務報表確認的金額，如下文披露。

#### 發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值

於各財政期間尚未出售的開發中物業及落成物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。

開發中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出和預計落成成本釐定。持作出售的落成物業可變現淨值乃參考管理層根據當時市況減適用的可變銷售支出釐定。倘市況或要求有變，管理層須修訂這些估計。倘實際市況差於管理層所預計，則可能須對開發中物業價值作出調整。

#### 應收貿易賬款減值估計

在釐定是否有客觀的減值虧損跡象時，本集團考慮未來現金流量的估計。減值虧損金額按資產的賬面值及按財務資產的原實際利率（即於初步確認時用以計算的實際利率）貼現的估計未來現金流量現值（不計尚未產生的未來進賬虧損）。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生重大減值虧損。

#### 土地增值稅

土地增值稅的撥備為人民幣111,808,000元（2005年：人民幣117,213,000元）列入其他應付稅項，其估計是按照有關的中國稅務法律和法規的規定而作出。實際的土地增值稅負債須視乎物業發展項目落成後中國稅務機關的決定，而中國稅務機關可能不同意土地增值稅的撥備計算。

## 4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

### 可換股債券

如在附註26中的描述本公司的可換股債券包括負債部分及含有多項內置衍生工具：於其後各報告日期按公平值經損益重新估量。本公司聘請一名獨立估值師協助釐定內置衍生工具的公平值。釐定公平值是在考慮過多項因素，包括本集團財務及經營業績；全球的一般經濟前景及影響本集團業務的具體經濟及競爭因素；中國地產市場的性質和前景；本集團的業務計劃及前景；本集團面對的業務風險；以及可比較公司債券的市場回報及回報波幅。這最終確定價值是根據普遍接納估值程序及慣例，該等程序及慣例大量應用假設及考慮到很多不確定因素，它們並非全部可輕易量化及確定程度。

## 5. 財務工具

### (a) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括股本投資、貿易及其他應收賬款、應付關連方款項、已抵押銀行存款、銀行結餘、貿易及其他應付賬款、應付關連方款項、應付股息、銀行及其他借款、可換股債券和高息債券。這些財務工具詳情於各附註披露。與這些財務工具相關的風險及如何減低風險的政策載於下文。管理層管理及監察這些風險，確保及時及有效地採取適當的措施。

### 市場風險

#### 貨幣風險

本集團若干銀行結餘及抵押存款以港元（「港元」）及美元（「美元」）計算，而本公司的可換股債券及高息債券以美元計算，令本集團面對外幣風險。本集團並無運用任何衍生工具合同對沖貨幣風險。

#### 公平值利率風險

本集團的公平值利率風險主要關於定息借款（借款詳情見附註25至27）。本集團並無運用任何衍生工具合同對沖公平值利率風險。

#### 價格風險

由於可換股債券中含有的轉換回權和贖回權允許可換股債券轉換為公司股權或被贖回，本集團面對價格風險。

## 5. 財務工具 (續)

### (a) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險

於2006年12月31日，本集團面對的最高信貸風險將令本集團由於未能解除對手方的義務及本集團因以下發出財務擔保而導致財務虧損：

- 於綜合資產負債表列出的各已確認財務資產賬面值；及
- 於附註36披露的或然負債金額。

為減低信貸風險，本集團指派一隊人員負責決定信貸限額，審批信貸及其他監察程序，確保可採取跟進行動追討過期貿易債務及關連方所欠的賬款。此外，本集團於各結算日檢討各筆貿易欠款的可收回金額，以確保可就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就這方面，本公司董事認為本集團的信貸風險可大大減低。

流動資金的信貸風險受到限制，因為對手方是獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。

本集團以地域計的信貸風險集中主要在中國。本集團重大信貸風險集中，而風險在多名對手方和客戶上分散。

#### 流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團保持的現金及現金等價物的水平獲管理層視為足夠供本集團經營及紓減現金流量波動的影響。管理層監察銀行借款的動用及確保遵守貸款約定。

本集團依賴銀行及其他借款、可換股債券及高息債券作為一項重要流動資金來源。本集團並無信貸額安排。

### (b) 公平值

財務資產及財務負債的公平值如下釐定：

- 其他財務資產及財務負債（不計衍生工具）乃按貼現現金流量分析的一般接納定價模式或使用現行市場交易的價格釐定；及
- 衍生工具的公平值使用報價計算。倘無上述價格，則非期權衍生工具的公平值乃使用貼現現金流量分析及適用的收益綫估計。對於期權主導的衍生工具，公平值乃使用期權定價模式（例如二項式模式）估計。

董事認為在綜合財務報表以攤銷成本入賬的財務資產及財務負債賬面值約為其公平值。

## 6. 收入

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
物業銷售	6,341,316	2,441,886
建築合同	—	66,655
電腦系統設計及裝置	3,139	4,615
銷售建築材料	50,031	18,571
其他業務	5,981	3,348
	<b>6,400,467</b>	<b>2,535,075</b>

本集團超過90%的活動從事物業發展及銷售，而本集團超過90%的銷售向中國客戶作出。董事認為這些活動構成單一業務，因為這些業務都是相關且涉及相同風險和回報。因此，收入並無按業或地區分析。本集團的資產及負債並無按地區分析呈列，因為本集團大部份資產及負債位於中國。

## 7. 其他經營收入

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
利息收入	103,892	50,747
政府資助(附註)	28,436	24,000
負商譽轉至收入(附註29)	—	3,010
轉回土地增值稅撥備(附註11)	99,633	—
其他	5,863	6,315
	<b>237,824</b>	<b>84,072</b>

附註：政府資助主要指地方政府機關根據相關條例及法規給予的資助。

## 8. 融資成本

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
下列項目的利息：		
－5年內悉數償還的銀行貸款	227,232	217,519
－5年後悉數償還的銀行貸款	2,085	206
－其他貸款	7,624	33,054
可換股債券的實際利息開支(附註26)	87,605	—
高息債券的利息(附註27)	40,781	—
減：資本化於發展中物業	(278,757)	(174,085)
資本化於興建中工程	(22,368)	(5,904)
	<b>64,202</b>	<b>70,790</b>

年內的一般貸款的資本化借貸成本計算，是按7.56%的資本化率(2005年：7.12%)資本化於物業的發展。

## 9. 經營溢利

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除(計入)：		
僱員成本	141,982	82,575
退休金計劃供款	7,234	7,389
減：資本化發展中物業	(47,287)	(31,429)
總僱員成本	<b>101,929</b>	<b>58,535</b>
物業、廠房及設備折舊	21,415	27,514
減：資本化發展中物業	(2,953)	(3,160)
	<b>18,462</b>	<b>24,354</b>
核數師酬金	5,584	936
無形資產攤銷(包括銷售及行政費用)	288	288
出售存貨成本	3,579,946	1,582,644
呆賬撥備	—	3,357
已竣工可售物業減值虧損	—	11,000
兌換虧損(收益)	19,257	(91)
分佔聯營公司的稅項(包括於分佔聯營公司的業績中)	(4,110)	23,314
分佔共同控制實體的稅項(包括於共同控制實體的業績中)	2,719	—

## 10. 董事及僱員酬金

已付／應付9名(2005年:3名)本公司董事的酬金如下:

	宋卫平 人民幣千元	壽柏年 人民幣千元	陳順華 人民幣千元	郭佳峰 人民幣千元	賈生華 人民幣千元	史習平 人民幣千元	徐耀華 人民幣千元	唐世定 人民幣千元	蔣偉 人民幣千元	2006年 總計 人民幣千元
袍金	—	—	—	—	63	108	108	63	108	450
其他酬金										
薪金及其他福利	516	516	248	248	—	—	—	—	—	1,528
退休福利／公積金 計劃供款	61	61	27	20	—	—	—	—	—	169
表現相關獎勵款項 (附註)	155	155	75	74	—	—	—	—	—	459
加入獎勵	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
總酬金	732	732	350	342	63	108	108	63	108	2,606

	宋卫平 人民幣千元	壽柏年 人民幣千元	夏一波 人民幣千元	2005年 總計 人民幣千元
袍金	—	—	—	—
其他酬金				
薪金及其他福利	478	472	—	950
退休福利／公積金計劃供款	48	48	—	96
表現相關獎勵款項(附註)	116	116	—	232
總酬金	642	636	—	1,278

附註: 表現相關獎勵款項按本集團兩個年度的營業額的百分比決定。

概無董事於兩個年度放棄酬金。

本集團5名最高薪酬人士,3名(2005年:2名)為本公司董事,其酬金已於上文披露。其中一名曾任本公司行政總經理及於2006年6月22日獲委任為董事。該董事獲委任前及餘下2名(2005年:3名)人士的酬金如下:

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
薪金及福利	1,540	1,258
退休福利／公積金計劃供款	81	102
表現相關獎勵款項	205	231
加入獎勵	—	—
已付辭去職位補償:		
合約	—	—
其他	—	—
	1,826	1,591



## 10. 董事及僱員酬金 (續)

年內，本集團5名最高薪酬人士各自的酬金均低於人民幣1,004,700元（相當於1,000,000港元（2005年：人民幣1,060,000元（相當於1,000,000港元）））。

年內，本集團並無向任何一名董事或5名最高薪金人士支付酬金以作為其加入本集團的鼓勵或離職的補償。年內並無董事放棄任何酬金。

## 11. 稅項

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
即期中國所得稅	873,173	150,246
遞延稅項 (附註20)	(21,837)	(25,134)
	<b>851,336</b>	<b>125,112</b>

本公司及於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）成立的集團實體並無作出所得稅撥備乃由於其不須繳付任何所得稅。

所有中國集團實體須繳付應課稅收入的33%作為企業所得稅，惟下列實體除外：

	附註	企業所得稅率	
		2006年	2005年
上海綠宇	(i)	15%	15%
杭州九溪	(ii)	27%	27%
杭州玫瑰園度假村有限公司（「杭州玫瑰園」）	(ii)	27%	不適用
新疆陽光綠城房地產開發有限公司（「新疆陽光」）	(iii)	豁免	豁免

附註：

- (i) 上海綠宇於上海浦東新區成立，因此繳付已減企業所得稅15%。
- (ii) 杭州九溪及杭州玫瑰園於浙江省杭州之江國家旅遊渡假區成立，因此繳付已減企業所得稅27%。杭州玫瑰園於2006年成立。
- (iii) 新疆陽光自其首個獲利年度2005年獲豁免企業所得稅3年，其後3年獲減一半。

## 11. 稅項 (續)

於年內的稅務開支可於各收益表除稅前溢利(虧損)調整如下:

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
除稅前溢利(虧損)	<b>2,139,830</b>	711,559
按中國適用所得稅率33%計的稅項	<b>706,144</b>	234,814
不同稅率的稅務影響	<b>102,287</b>	(79,851)
分佔聯營公司稅務影響	<b>12,799</b>	(11,792)
分佔共同控制公司稅務影響	<b>(678)</b>	1,487
就稅務目的而言不應課稅入息的稅務影響	<b>(5,652)</b>	(59,094)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅務影響	<b>23,328</b>	12,125
未確認稅務虧損的稅務影響	<b>36,757</b>	24,207
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	<b>(150)</b>	1,564
已確認之可利用稅務虧損	<b>(23,499)</b>	—
其他	—	1,652
年度稅額	<b>851,336</b>	125,112

截至2006年12月31日止年度的遞延稅項詳情載於附註20。

### 中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，及由1995年1月27日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則，在中國轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按由30%至60%增值的漸進稅率計算土地增值稅，而假設增值不超過可扣減項目總額的20%，則普通標準住宅的物業銷售可獲豁免。

湖南由2002年9月1日起，舟山和新疆由2003年1月1日起，上虞由2004年1月1日起，安徽由2004年7月1日起，杭州由2004年10月1日起及上海浦東新區由2006年1月1日起，地方稅務局要求就預售和銷售物業預付土地增值稅。根據關於加強土地增值稅管理工作的通知，貴集團須就普通標準住宅按0.5—2%及其他物業按1—6%對預售所得款項支付土地增值稅。

於本報告日期，負責執行土地增值稅條例的地方有關稅務局並無要求本集團支付除上述的土地增值稅外的任何土地增值稅。

## 11. 稅項 (續)

### 中國土地增值稅 (續)

截至2006年12月31日止年度，本集團已估計及根據分別作出人民幣131,670,000元（2005年：人民幣5,052,000）元的土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由地方稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。

於2006年及2007年，本集團解散其5家中國物業發展子公司及提出清盤。於本報告日期已完成其稅務登記撤銷手續及接獲有關稅務局發出的稅務登記撤銷通知。董事認為這5家子公司的稅務責任已根據法律方式終止，因此在2006年12月31日止年度轉回過往年度就其中一家子公司的土地增值稅所作的提撥。其他4家子公司年內錄得的土地增值稅指完成其登記撤銷前有關稅務局徵收的土地增值稅金額。

## 12. 已終止業務

作為集團重組，董事於2004年12月展開計劃向該等股東公司銷售本集團於非物業相關實體的全部權益，這些非物業相關實體從事餐飲及其他非物業相關業務（「已終止業務」）。組成非物業相關實體的若干公司於2004年銷售，而餘下組成已終止業務的非物業相關實體於2005年10月前銷售，到該時間，銷售已終止業務公司全部權益已完成。

已終止業務於年內的溢利如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
年度終止經營虧損	—	(229)
期間銷售終止經營收益	—	551
	—	322

於年內終止經營的業績如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
收入	—	729
銷售成本	—	(462)
利息收入	—	74
銷售及行政開支	—	(570)
稅前虧損及年度虧損	—	(229)

## 12. 已終止業務 (續)

截至2005年12月31日止年度，已終止業務並無對貴集團的淨經營現金流量、投資業務和融資業務帶來重大貢獻。

於銷售已終止業務日期，資產與負債的賬面值於附註30披露。

## 13. 股息

2006年3月19日，本集團向記錄日期2006年1月1日名列股東名冊的本公司股東宣派特別股息50百萬美元（相當於約人民幣396,975,000元）。特別股息於2006年3月及4月支付。

截至2005年12月31日止年度，以下公司已向本集團重組前當時為股東的本公司股權持有人支付股息：

	2005年 人民幣千元
才智控股	11,173
綠城房地產	187,247
	<u>198,420</u>

每股36港仙的末期股息已獲董事建議並待股東於即將舉行的股東周年大會批准。

## 14. 每股盈利

本公司普通股本持有人應佔每股基本及攤薄盈利據以下數字計算：

### 盈利

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
於基本及攤薄每股盈利而言的盈利 （「本公司股本持有人應佔年度溢利」）	<u>1,269,066</u>	<u>622,688</u>

### 股份數目

	2006年	2005年
就基本及攤薄每股溢利而言 加權平均普通股股數	<u>1,162,773,488</u>	<u>1,000,000,000</u>

## 14. 每股盈利 (續)

就計算每股基本盈利而言的加權平普通股股數已調整至反映於2006年6月的資本化發行。

攤薄每股盈利的計算並無假設本公司的可換股債券轉換為股份及該轉換可導致持續經營的每股盈利增加。

## 15. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	租賃 資產改良 人民幣千元	機器 人民幣千元	物業、 裝置及設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總數 人民幣千元
<b>成本</b>							
於2005年1月1日	65,504	17,627	122	11,336	74,796	54,481	223,866
增添	—	3,955	2,479	2,645	13,186	54,636	76,901
收購附屬公司所得	13,816	6,284	165	2,324	6,006	—	28,595
出售	(9,854)	(685)	(9)	(418)	(210)	—	(11,176)
出售附屬公司	—	—	(237)	(132)	(837)	—	(1,206)
重新分類	(2,304)	(4,333)	252	6,123	262	—	—
於2005年12月31日	67,162	22,848	2,772	21,878	93,203	109,117	316,980
增添	8	1,321	232	2,989	34,788	174,441	213,779
收購附屬公司所得	—	201	—	669	1,015	—	1,885
處置	—	—	—	(205)	(15,998)	—	(16,203)
出售附屬公司	—	(1,679)	—	(795)	(2,674)	—	(5,148)
重新分類	—	—	(1,650)	1,650	—	—	—
於2006年12月31日	67,170	22,691	1,354	26,186	110,334	283,558	511,293
<b>折舊及攤銷</b>							
於2005年1月1日	(6,340)	(6,240)	(58)	(3,712)	(30,311)	—	(46,661)
年度撥備	(3,304)	(2,873)	(437)	(3,548)	(17,352)	—	(27,514)
於銷售扣除	584	(3)	9	375	208	—	1,173
於銷售附屬公司扣除	—	—	14	5	77	—	96
重新分類	871	3,549	(983)	(4,468)	1,031	—	—
於2005年12月31日	(8,189)	(5,567)	(1,455)	(11,348)	(46,347)	—	(72,906)
年度撥備	(3,282)	(3,787)	(222)	(3,519)	(10,605)	—	(21,415)
於處置中轉出	—	—	—	129	9,890	—	10,019
於銷售附屬公司中轉出	—	983	—	294	1,338	—	2,615
重新分類	—	—	1,247	(396)	(851)	—	—
於2006年12月31日	(11,471)	(8,371)	(430)	(14,840)	(46,575)	—	(81,687)
<b>賬面淨值</b>							
於2006年12月31日	55,699	14,320	924	11,346	63,759	283,558	429,606
於2005年12月31日	58,973	17,281	1,317	10,530	46,856	109,117	244,074

## 15. 物業、廠房及設備 (續)

在考慮過各可用年期後，使用以下的物業、廠房及設備的折舊／攤銷率：

樓宇	土地使用權年期或20年兩者較短者
裝修	租賃期或預期可用年期兩者較短者
儀器	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
傢具、裝設及設備	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%

上述樓宇的賬面值包括：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
中國的土地： 中期租約	<b>55,699</b>	58,973

抵押以取得批予本集團銀行貸款額度的樓宇詳情於附註34披露。

## 16. 無形資產

	商標 人民幣千元
<b>成本</b>	
於2005年1月1日、2005年12月31日及2006年12月31日	2,880
<b>攤銷</b>	
於2005年1月1日	(2,304)
年度撥備	(288)
於2005年12月31日	(2,592)
年度撥備	(288)
於2006年12月31日	(2,880)
<b>賬面淨值</b>	
於2006年12月31日	—
於2005年12月31日	288

## 17. 於聯營公司的權益

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
於聯營公司的非上市投資成本	556,650	430,300
分佔收購後(虧損)溢利	(18,055)	13,683
分佔資產淨值	<b>538,595</b>	443,983

於2006年12月31日，本集團於以下於中國成立及經營的聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資產	本集團 應佔的股權	主要業務
杭州集美房地產開發有限公司	人民幣32,000,000元	30%	房地產開發
杭州余杭綠城九洲房地產 開發有限公司	人民幣10,000,000元	35%	房地產開發
杭州翡翠城房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	45%	房地產開發
上海靜宇置業有限公司	人民幣100,000,000元	49%	物業投資
深圳東方泰格投資有限公司	人民幣60,000,000元	20%	投資與顧問服務
杭州錢新綠城房地產開發 有限公司(「杭州錢新綠城」)	人民幣30,000,000元	50% (附註)	房地產開發
浙江發展綠城房地產開發 有限公司	人民幣50,000,000元	45%	房地產開發
杭州濱綠房地產開發有限公司	49,800,000美元	40%	房地產開發

附註：杭州錢新綠城5名董事中只有2名由本集團委任，而有效的董事會決議案須得到總票數的三分之二。本集團並無權力指揮杭州錢新綠城的財務及營運政策。因此，杭州錢新綠城被視為本集團的聯營公司。

## 17. 於聯營公司的權益 (續)

有關本集團聯營公司的財務資料概要列出如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
資產總值	<b>5,596,325</b>	3,800,236
債務總值	<b>(4,625,390)</b>	(2,799,738)
資產淨值	<b>970,935</b>	1,000,498
本集團分佔聯營公司資產淨值	<b>531,708</b>	443,983
收入	<b>23,006</b>	677,881
年度(虧損)溢利	<b>(76,857)</b>	92,035
本集團分佔聯營公司的年度溢利	<b>(38,784)</b>	35,735

本集團已終止確認其分佔若干聯營公司的虧損，因為其分佔該等聯營公司的虧損相等於或超過其於該等聯營公司的權益。摘錄自該等聯營公司的有關經審核數的不確認金額(於有關期間及累計)如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
年度未確認分佔聯營公司虧損	<b>650</b>	6,237
累計未確認分佔聯營公司虧損	<b>6,887</b>	6,237



## 18. 於共同控制實體利益

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
於共同控制實體非上市投資成本 分佔收購後虧損	<b>102,037</b> <b>(11,666)</b>	45,512 (10,168)
分佔資產淨值	<b>90,371</b>	35,344

於2006年12月31日，本集團於下列中國共同控制實體擁有利益：

共同控制實體名稱	註冊資本	本集團 應佔股權	主要業務
浙江報業綠城投資有限公司 (「浙江報業綠城」)	人民幣80,000,000元	50%	投資控股
寧波浙報綠城房地產開發 有限公司	人民幣60,000,000元	50%	房地產開發
寧波綠城桂花園房地產開發 有限公司(「寧波綠城桂 花園」)	人民幣20,000,000元	60% (i)	房地產開發
海寧綠城新湖房地產開發 有限公司(「海寧綠城」)	人民幣20,000,000元	50% (ii)	房地產開發
浙江綠城西子房地產集團 有限公司(「浙江綠城西子」)	人民幣100,000,000元	50%	投資控股
臨安西子房地產開發有限公司 (「臨安西子」)	人民幣20,000,000元	50% (iii)	房地產開發

附件：

- (i) 浙江報業綠城投資有限公司及才智控股分別持有寧波綠城桂花園的70%及25%股權。寧波綠城桂花園5名董事中只有1名由本集團委任，而有效的董事會決議案須經總投票票數三分之二通過。本集團無權指揮寧波綠城桂花園的財務及經營政策，因此，寧波綠城桂花園是作為本集團的一家共同控制實體。
- (ii) 根據一份由浙江新湖房地產開發有限公司(「新湖」)(海寧綠城另外50%股權的持有人)及本集團於2006年1月1日訂立的協議，新湖授予本集團海寧綠城的控制權的宣稱於項目第一期交付後失效，本集團再無權監管海寧綠城的財務及經營政策，因此，海寧綠城自2006年1月1起不再作為本集團的子公司。
- (iii) 臨安西子為浙江綠城西子的全資附屬公司。

## 18. 於共同控制實體利益 (續)

使用股權法而計為本集團的共同控制實體的財務資料概要列出如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
流動資產	<b>1,143,697</b>	391,258
非流動資產	<b>12,130</b>	1,939
流動負債	<b>(688,896)</b>	(338,302)
非流動負債	<b>(367,347)</b>	(22,500)
收入	<b>122,506</b>	183
支出	<b>(120,452)</b>	(13,783)

## 19. 可供出售投資

可供出售投資即非上市股本證券。由於合理公平值估計範圍頗大，故董事認為其公平值不能可靠地量度，故於各結算日按成本減去減值列賬。

## 20. 遞延稅項

下列為於現有及之前年度主要的已確認遞延稅項資產(負債)及變動:

	收入確認與 相關銷售成本 的暫時性差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	公平值 調整 (附註29) 人民幣千元	其他 人民幣千元	總數 人民幣千元
於2005年1月1日	23,537	4,898	—	(5,775)	22,660
年度綜合收益表的貸記(扣減)	(7,156)	33,506	—	(1,216)	25,134
收購附屬公司	—	—	(101,740)	—	(101,740)
於2005年12月31日	16,381	38,404	(101,740)	(6,991)	(53,946)
年度綜合收益表的貸記(扣減)	23,292	(10,057)	3,553	5,049	21,837
使用稅項損失	—	(4,156)	—	—	(4,156)
收購附屬公司	—	—	(31,774)	—	(31,774)
於2006年12月31日	<u>39,673</u>	<u>24,191</u>	<u>(129,961)</u>	<u>(1,942)</u>	<u>(68,039)</u>

當有法律上可執行權利以流動稅務資產抵銷流動稅務負債及當遞延所得稅是與同一個會計主體有關時，遞延稅務資產及負債即告抵銷。下列為就財務報告目的而言遞延稅項結餘分析：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
遞延稅項資產	<b>66,402</b>	74,135
遞延稅項負債	<b>(134,441)</b>	(128,081)
	<b><u>(68,039)</u></b>	<u>(53,946)</u>

## 20. 遞延稅項 (續)

於資產負債表日期，本集團有可供使用的稅項虧損約人民幣433,618,000 (2005年：人民幣322,634,000元) 以抵銷日後溢利。一項遞延稅項資產就約人民幣85,818,000元 (2005年：人民幣104,476,000元) 的稅項虧損確認。由於未來溢利難料，故並無就餘下的人民幣347,800,000元 (2005年：人民幣218,158,000元) 確認遞延稅務資產。根據中國有關法律和法規，於結算日未確認的稅務虧損在未來年期屆滿作廢：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
2006年	—	3,563
2007年	<b>3,642</b>	4,977
2008年	<b>31,364</b>	29,458
2009年	<b>95,492</b>	92,849
2010年	<b>74,489</b>	87,311
2011年	<b>142,813</b>	—
	<b>347,800</b>	218,158

## 21. 可供發展物業

本集團正在為於2006年12月31日的可供發展物業數額中約人民幣1,018,851,000元 (2005年：人民幣302,395,000元) 的長期租賃土地申領土地使用權證。

## 22. 發展中物業

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
長期租賃土地—成本	<b>2,376,360</b>	2,399,053
開發成本	<b>2,736,824</b>	2,843,092
資本化的融資成本	<b>566,835</b>	412,142
	<b>5,680,019</b>	5,654,287

## 23. 其他流動資產

### 貿易及其他應收賬款、訂金及預付款

本集團給予其客戶60日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
0—30日	113,231	5,619
31—90日	8,291	1,968
91—180日	2,062	4,486
181—365日	743	3,188
超過365日	1,612	4,669
貿易應收款	125,939	19,930
其他應收款	264,560	187,342
預付款及訂金	515,171	176,608
	<b>905,670</b>	<b>383,880</b>

於2006年12月31日列入其他應收賬款中是向第三方的墊支，為人民幣41,305,000元（2005年：人民幣128,986,000元）。這些墊支是免息、無抵押及在要求時償還。

其他應收賬款是在要求時償還。

並無就貿易應收款作出撥備。於2006年12月31日，對估計不可收回金額作出的撥備為人民幣8,087,000元（2005年：人民幣27,823,000元）。

### 銀行結餘及現金／已抵押銀行存款

銀行結餘及現金包括本集團持有的現金及存作3個月或以下的短期銀行存款。銀行結餘付息為0.72厘至5.375厘市場利率。

已抵押銀行存款指抵押予銀行的存款作為授予本集團的短期銀行授信的抵押。已抵押銀行存款付息，利率為2.25厘至5.64厘的市場利率。

於2006年12月31日，本集團以人民幣計的銀行結餘及現金（包括抵押銀行存款）為人民幣1,395,935,000（2005年：人民幣1,121,279,000元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

## 23. 其他流動資產 (續)

各集團實體功能貨幣及以外貨幣計算的銀行結餘及現金／已抵押銀行存款如下：

	港幣 人民幣千元	美元 人民幣千元
於2006年12月31日	300,955	2,182,504
於2005年12月31日	<u>842</u>	<u>13,971</u>

## 24. 貿易及其他應付款

貿易應付款主要由貿易採購的未償還金額組成。貿易應付款的到期分析如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
0－30日	<b>766,376</b>	513,892
31－90日	<b>88,457</b>	6,660
91－180日	<b>3,088</b>	5,381
181－365日	<b>33,431</b>	16,312
超過365日	<b>33,372</b>	30,916
貿易應付款	<b>924,724</b>	573,161
其他應付款及預提費用	<b>479,725</b>	427,130
	<b><u>1,404,449</u></b>	<b><u>1,000,291</u></b>

貿易應付賬款及其他應付賬款主要包括就貿易目的及持續成本的尚未償還金額。

## 25. 銀行及其他借款

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
抵押銀行貸款(附註34)	<b>3,137,376</b>	3,441,174
無抵押銀行貸款	<b>424,000</b>	472,000
	<b>3,561,376</b>	3,913,174
抵押其他貸款	<b>300,000</b>	335,170
無抵押其他貸款	<b>46,826</b>	631,009
	<b>346,826</b>	966,179
	<b>3,908,202</b>	4,879,353
還款金額如下：		
1年內或按要求	<b>1,939,347</b>	2,510,841
多於1年，但不超過2年	<b>1,452,328</b>	1,357,187
多於2年，但不超過3年	<b>360,648</b>	1,004,798
多於3年，但不超過4年	<b>647</b>	647
多於4年，但不超過5年	<b>647</b>	647
多於5年	<b>154,585</b>	5,233
減：流動負債下1年內到期的欠款	<b>3,908,202</b> <b>(1,939,347)</b>	4,879,353 (2,510,841)
1年後到期的欠款	<b>1,968,855</b>	2,368,512

所有銀行及其他借貸以人民幣計算，惟一項於2005年12月31日人民幣193,685,000元以美元計算。

所支付的平均利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2006年	2005年
銀行貸款	<b>6.33厘</b>	6.68厘
其他貸款	<b>10.62厘</b>	12.00厘

所有銀行貸款及其他借貸以固定利率安排，而本集團面對公允值利率風險。

## 25. 銀行及其他借款 (續)

董事將銀行貸款及其他借貸按市場利率將其未來現金流量貼現，估計其公平值。董事認為於每個結算日，銀行貸款及其他借貸約相當於其公平值。

於結算日，若干銀行貸款以下公司的擔保支持：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
有抵押銀行貸款：		
股東	—	293,685
獨立第三方	<b>82,822</b>	314,117
	<b>82,822</b>	607,802
無抵押銀行貸款：		
股東公司	—	100,000
獨立第三方及集團公司	—	88,000
獨立第三方	—	30,000
	—	218,000

於結算日，若干其他貸款由下列公司擔保：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
無抵押其他貸款：		
股東公司	—	100,000
少數股東及集團公司	—	60,000
	—	160,000



## 26. 可換股債券

於2006年1月10日，本公司發行本金總額130,000,000美元的可換股債券，包括65,000,000美元的有抵押2011年到期強制性可換股債券及65,000,000美元的有抵押2011年到期非強制性可換股債券。強制性可換股債券有兩批，A批為本金40,000,000美元的強制性可換股債券，B批為本金25,000,000美元的強制性可換股債券。可換股債券於新加坡證券交易所上市。就發行可換股票據，由有關原股東持有的每名銷售股東的51%股份，及由本公司持有的才智控股51%的股份就所有可換股債券持有人的利益由抵押信託人質押。該等股份可在本公司首次公開發售（「全球發售」）發生後予以解除。

強制性可換股債券主要條款如下：

### (i) 強制性轉換

緊隨全球發售完成後，除非之前已贖回或購買或取消，否則強制性可換股債券在若干情況下須按強制轉換價強制轉換為繳足股份，而倘全球發售於到期日或之前進行，則強制轉換價初步為全球發售的本公司股份發售價90.25%。

### (ii) 選擇性轉換

B批強制性可換股債券可按持有人選擇由上市日期或之後180日直至可換股債券到期目前第7個營業日（即2011年1月10日）隨時轉換。視乎發生信託契據所述有關可換股債券的事項而定，非強制性可換股債券的初步換股價為本公司股份於全球發售中的發售價104%。

### (iii) 贖回

#### — 本公司選擇贖回

本公司可於上市日期7個曆月或之後當日給予信託人主要代理及債券持有人不少於30日及不多於60日通知，按其當時本金額連同任何應計利息及應計未付利息贖回全部或部分B批強制性可換股債券。

#### — 最終贖回

除非如本文所規定之前已贖回、轉換或購買或取消，否則本公司將於到期日按該贖回金額讓強制性可換股債券持有人獲得以美元計的強制性可換股債券本金額年度計回報率20%回報（「提早贖回金額」）贖回。

非強制性可換股債券主要條款如下：

### (i) 選擇換股

非強制性可換股債券可由上市日期或之後180日直至本公司的可換股債券到期日（即2011年1月10日）前第7個營業日期間內，隨時在持有人的選擇權下換股。視乎於有關可換股債券的信託契據所述發生的各項事件而定，非強制性可換股債券的初步換股價將是本公司於全球發售的股份發售價的104%。

## 26. 可換股債券 (續)

### (ii) 贖回

#### — 本公司選擇贖回

在是次全球發售後，本公司（在給予不少於30日或不多於60日的書面通知後）將有權要求本公司的非強制性可換股債券持有人贖回這些非強制性可換股債券，情況如下：

- 本公司可選擇在2008年7月10日後，但如本公司的股份在30個連續交易日（這期間最後一日不超過發出提早贖回通知日期最少5個交易日前）內的任何20個交易日各日的收市價最少為非強制性可換股債券本金額的140%除以換股比率（相等於可換股債券本金額除以按1.00美元=7.75港元折算為美元的當時適用換股價，視乎有關本公司的可換股債券具體調整而定），則在2011年1月10日前不少於7個營業日贖回全部（而非部分）非強制性可換股債券；及
- 倘若原先發行的非強制性可換股債券的尚未償還本金額合共少於該等債券總額的10%，則本公司可選擇贖回全部（而非部分）非強制性可換股債券。

#### — 持有人選擇贖回

本公司的非強制性可換股債券持有人有權要求本公司以可換股債券的尚未償還本金另加上上述非強制性可換股債券的應計利息（包括任何拖欠利息）贖回債券情況如下：

- 在上述持有人選擇下，於2009年1月10日（即其發行日的第三周年）贖回全部或部分上述非強制性可換股債券；
- 當(a)任何人士或一些人士（不計原股東）一起取得本公司已發行股本50%以上的投票權或可委任及／或免去本公司大部分董事職務的權利，或(b)本公司與任何人士合併或兼併或將本公司全部或絕大部分資產售予或轉讓予任何其他人士，以致他們（不計原股東）一起取得本公司已發行股本50%以上的投票權或可委任及／或免去本公司大部分董事職務的權利，從而導致控制權改變，則可贖回全部（而非部分）非強制性可換股債券；及
- 倘若在是次全球發售後，本公司的股份不再獲准在聯交所上市及買賣，則可贖回全部（而非部分）非強制性可換股債券。

於全球發售完成前，可換股債券的初步年息率為10厘。適用的非強制性可換股債券年息率將於全球發售完成後調整為6厘，而本公司於2006年6月21日向一名債券持有人作出承諾，據此本公司同意每年向該債券持有人支付相當於其持有的尚未償還的非強制性可換股債券本金額的額外1%。這項承諾由2006年7月13日（本公司股份於聯交所上市日期）起生效。

## 26. 可換股債券 (續)

### (ii) 贖回 (續)

#### — 持有人選擇贖回 (續)

根據一份由可換股債券持有人及本公司於2006年6月23日訂立的協議，非強制可換股債券持有人可選擇要求本公司於全球發售完成後按可給予債券持有人20厘年率化的每年回報率的贖回金額，連同任何應計利息贖回其強制性可換股債券。

發行可換股債券的所得款項淨額分為負債成分及各項內置金融衍生工具，詳情如下：

(i) 負債成分指由合同釐定的未來不斷的現金流量以可資比較信貸情況及一致上可提供相同現金流量的適用工具，按相同條款以當時市場利率貼現的現值，但不計內置衍生工具：

年度的利息是以自可換股債券發行起計，運用每年實際利率約14厘計算負債成分。

(ii) 內置衍生工具包括：

(a) 債券持有人按與本公司股份於全球發售中的發售價掛鈎的轉換價轉換可換股債券為本集團的股本的選擇權公平值；

(b) 本公司要求債券持有人贖回可換股債券的選擇權公平值；及

(c) 債券持有人要求本公司贖回可換股債券的選擇權公平值。

二項或模式用於內置衍生工具的估值。輸入模式的資料如下：

	2006年1月10日	2006年7月12日	2006年12月31日
行使價	100%	100%	100%
無風險利率	4.96%	5.68%	5.19%
息率	4.00%	4.00%	3.50%
到期時間	4.5年	4.5年	4年
波幅	45.00%	49.00%	46.00%

附註：

(a) 所採用的無風險利率為2011年到期的中國國際債券。

(b) 所採用的息率乃按過去4至5年可比較公司的息率。

(c) 所採用的波幅乃按過去2年可以較公司的中位股價波幅。

(d) 贖回權公平值乃按「有或無」方法，即有或無贖回權的換股權／負債部分公平值。

## 26. 可換股債券 (續)

### (ii) 贖回 (續)

#### — 持有人選擇贖回 (續)

用以計算內置衍生工具公平值的變數和假設乃按董事的最佳估計。內置衍生工具價值隨若干主觀假設不同變數變化。

年內，可換股債券的負債變動及內置衍生工具變動如下：

	負債部份 人民幣千元	轉換選擇權 人民幣千元	債券持有人 贖回選擇權 人民幣千元	發行人 贖回選擇權 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	總數 人民幣千元
於2006年1月10日						
發行的可換股債券	871,134	207,470	45,950	(87,777)	296	1,037,073
滙兌重整	(21,918)	(4,389)	(972)	1,858	(7)	(25,428)
年內利息費用	87,605	—	—	—	—	87,605
年內應付利息	(73,393)	—	—	—	—	(73,393)
贖回	(470,579)	(63,079)	—	46,352	—	(487,306)
公平值改變	—	272,516	(6,958)	(31,344)	(289)	233,925
於2006年12月31日	<u>392,849</u>	<u>412,518</u>	<u>38,020</u>	<u>(70,911)</u>	<u>—</u>	<u>772,476</u>

## 27. 高收益票據

於2006年11月10日，本公司發行本金總額400,000,000美元的高收益債券。高收益票據指定於National Association of Securities Dealer Inc.的PORTAL市場進行交易並於Singapore Exchange Securities Trading Limited上市。高收益票據年息率9厘，須每半年於期末支付，及須於2013年11月8日前贖回，否則將於該日屆滿。

高收益票據的主要條款如下：

高收益票據為：

- (i) 本公司的一般責任；
- (ii) 由子公司擔保人（非中國境內公司）（如契約所定義）以優先基準作出擔保及受契約若干限制約束；
- (iii) 償還次序優先於本公司任何現有及將來明確表示償還次序從屬於本票據的責任；
- (iv) 償還次序最低限度與本公司所有其他無抵押和非從屬負債相同（受該非從屬負債按適用法律的任何優先次序所限）；及
- (v) 有效地從屬於非擔保人子公司（中國境內公司）的所有現有及將來責任。

## 27. 高收益票據 (續)

本公司及子公司擔保抵押人(如下文界定)於抵押品(如下文界定)抵押後及視乎若干限制而定,高級債券將會:

- (i) 享有就本公司及子公司擔保抵押人之抵押品作出的抵押的第一優先留置權(視乎任何准許留置權而定);
- (ii) 實際上較本公司就本公司為高級債券作抵押作出的抵押品抵押價值的無抵押義務的支付權利為優先;及
- (iii) 實際上較子公司擔保抵押人就各子公司擔保抵押人為高級債券作抵押作出的抵押品價值的無抵押義務的支付權利為優先(視乎根據適用法律上述無抵押義務的優先權利而定)。

本公司同意押記,或導致原屬子公司擔保人的押記人押記原屬子公司擔保人各自的股本以保障本公司根據票據及契約的責任及子公司擔保人的押記人根據其子公司擔保的責任。原屬子公司擔保人的押記人將為才智控股。抵押品已作出抵押時,高收益票據及子公司擔保可在若干資產出售成若干其他情況下解除或減低。

於2010年11月8日或之後的任何時間及不時地,本公司可按相等於下述本金百分比的贖回價及贖回發生於自下述每一個年份各年11月8日起12個月期間內,於贖回日累計及未付利息,贖回全部或部分本票據。

期間	贖回價
2010年	104.50%
2011年	102.25%
2012年及之後	100.00%

於2010年11月8日之前的任何時間,本公司可選擇按票據本金100%的贖回價加上於贖回日的適用溢價(如下文所界定)及累計未付利息(如有),贖回全部而非部份本票據。

「適用溢價」指於任何一個贖回日高收益票據按下列較高的價格(1)上述高收益票據本金額的1.00%;及(2)超過(A)於上述贖回日(i)上述高收益票據於2010年11月8日的贖回價另加(ii)直至2010年11月8日的上述高收益票據一切餘下應付的利息(但不計該贖回日的應計而未付利息),利息按相等於經調整國庫債券利率的貼現率計算,每年相等於可比較美國庫房債券到期的率息加100個基點,較(B)於上述到期日高息債券的本金額為高的金額。

## 27. 高收益票據 (續)

於2009年11月8日或之前的任何時間及不時地，本公司可（受若干條件限制）按本票據本金的109%的贖回價加上累計及未付利息，以從出售若干種類的股本所得款項贖回最多為本票據本金總額35%的票據。

高收益票據含有負債部分及提早贖回權：

- (i) 負債部分指以合約厘定以相同條款按當時適用於可比較評級及提供大致上相同現金流量當時市場利率貼現的未來現金流量現值，但不計內置衍生工具。

年內利息以實際利率約9厘計算高收益票據自發行以來的負債部分。

- (ii) 提早贖回權視為並非與主體合約有密切關係的內置衍生工具。董事認為提早贖回權的公平值於初步確認及結算日微不足道。

於年內高收益票據的變動如下：

	人民幣千元
於2006年11月10日發行的高收益票據	3,069,738
滙兌調整	(653)
年內應計利息	40,781
年內應支付利息	(39,044)
於2006年12月31日	<u>3,070,822</u>

## 28. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定		
每股1.00港元的普通股		
於註冊成立日	350,000	350
於2005年11月30日分拆股份的增加	3,150,000	—
	<b>3,500,000</b>	350
於2005年12月31日	9,996,500,000	999,650
於2006年6月21日的增加		
每股0.10港元的普通股		
於2006年12月31日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足		
每股1.00港元的普通股		
於註冊成立日	100	—
於2005年11月30日分拆股份的增加	900	—
於2005年12月31日	1,000	—
資本化保留溢利發行	999,999,000	100,000
於公眾持股發行	347,402,500	34,740
每股0.10港元的普通股		
於2006年12月31日	1,347,402,500	134,740
		人民幣千元
於2006年12月31日列出的綜合資產負債		138,690

本公司於2005年8月31日根據公司法(2004年修訂)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司。於註冊成立時，本公司的法定股本為350,000港元，分拆為350,000股股份，每股1.00港元，其中100股為已發行及全數繳足。

根據本公司股東於2005年11月30日的書面決議案，本公司現有面值為1.00港元的每股股份再分拆為10股每股0.10港元的股份。本公司於該股份分拆後法定股本為350,000港元，分拆為3,500,000股每股面值0.10港元的股份。

根據本公司股東於2006年6月21日的書面決議案，透過創造9,996,500,000股新股份，本公司的法定股本由350,000港元增至1,000,000,000港元，且董事獲授權向股東配發及發行999,999,000股股份，所有入賬列為繳足。

根據本公司股東於2006年6月22日的書面決議案，全球發售獲批准進行，且董事獲授權以每股發售價8.22港元配發及發行298,701,500股每股0.10港元的新股。上述決議案於2006年7月13日本公司股份於聯交所上市時成為無條件。發行股份的所得款項用於贖回本公司的強制可換股票據、為物業發展提供資金、收購新土地作發展及償還貸款。

## 28. 股本 (續)

於2006年7月20日，全球發售項下的超額配股權獲行使48,701,000股每股0.10港元的新股由本公司以每股8.22港元發行及配發。

於結算日後，可換股債券合共金額32,000,000美元按轉換價8.55港元轉換為本公司股份。由於可換股債券的轉換，導致發行29,009,916股新股份。

兩年內發行的所有股份與其他已發行股份在各方面具有同等地位。

就編製綜合資產負債表而言，於2005年1月1日的已繳足股本餘額指集團重組前才智控股、綠城房地產、上海綠宇、杭州九溪及杭州綠城的股本／註冊資本的總數。集團重組支付轉讓於這些實體中的股本權益的代價視為向股東分派處理。

## 29. 收購附屬公司

2006年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	註要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
浙江嘉和實業有限公司 (「浙江嘉和」)	房地產開發	2006年1月19日	100%	30,000
南京天浦置業有限公司 (「南京天浦」)	房地產開發	2006年9月30日	70%	35,000
杭州千島湖綠城 投資置業有限公司 (「杭州千島湖」)(附註)	房地產開發	2006年9月25日	51%	18,360
桐廬九洲房地產有限公司 (「桐廬九洲」)	房地產開發	2006年11月27日	51%	6,375
				89,735

附註：杭州千島湖之前為本集團持有29%的聯營公司



## 29. 收購附屬公司 (續)

2005年內收購的附屬公司的詳情如下：

收購公司	註要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
湖南綠城房地產開發有限公司(「湖南綠城」) (附註i, ii, iii)	房地產開發	2005年6月30日	3%	2,400
湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司 (「湖南青竹湖」)(附註ii)	房地產開發	2005年6月30日	3%	—
新疆陽光(附註i)	房地產開發	2005年2月10日	16%	3,200
上海華浙外灘置業有限公司 (「上海華浙」)(附註i)	房地產開發	2005年5月23日	6%	3,000
杭州余杭綠城房地產開發有限公司(「杭州余杭」) (附註iv)	房地產開發	2005年6月30日	51%	15,300
寧波浙大科技園建設有限公司(附註i及iii)	房地產開發	2005年8月29日	25%	12,500
杭州余杭金騰房地產開發有限公司(「杭州余杭金騰」) (附註i及iii)	房地產開發	2005年10月10日	27%	13,500
				49,900

附註：

- (i) 這些公司在被收購其額外股權前乃本集團聯營公司。
- (ii) 湖南綠城持有湖南青竹湖97%股權。
- (iii) 於這些公司的股權乃收購自少數股東。
- (iv) 杭州余杭綠城的50%及1%股權乃分別收購自一名股東及一名少數股東。

## 29. 收購附屬公司 (續)

收購附屬公司的影響概要如下：

	合併前賬面值 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
購入的資產淨值：				
物業、廠房及設備	1,885	—	<b>1,885</b>	28,595
供發展物業	842,770	77,888	<b>920,658</b>	1,987,102
發展中物業	123,347	18,397	<b>141,744</b>	650,972
貿易及其他應收款	22,253	—	<b>22,253</b>	7,039
應收關連方欠款	—	—	—	359,492
其他可收回稅項	—	—	—	10,059
銀行結餘及現金	2,579	—	<b>2,579</b>	78,752
貿易及其他應付款	(113,756)	—	<b>(113,756)</b>	(460,103)
應付關連方欠款	(502,997)	—	<b>(502,997)</b>	(1,690,015)
其他應付稅項	(51)	—	<b>(51)</b>	(29,664)
銀行借款	(312,041)	—	<b>(312,041)</b>	(508,793)
遞延稅項負債	—	(31,774)	<b>(31,774)</b>	(101,740)
	63,989	64,511	<b>128,500</b>	331,696
少數股東權益	(16,187)	(12,138)	<b>(28,325)</b>	(145,286)
	47,802	52,373	<b>100,175</b>	186,410
減：				
之前收購並歸類為 聯營公司的權益			<b>(10,440)</b>	(133,500)
負商譽轉為收入			—	(3,010)
			<b>89,735</b>	49,900
總代價：				
應收第三方欠款			<b>30,000</b>	—
現金			<b>59,735</b>	49,900
			<b>89,735</b>	49,900
收購產生的現金淨流入				
已付現金			<b>(59,735)</b>	(49,900)
銀行結餘及所得現金			<b>2,579</b>	78,752
			<b>(57,156)</b>	28,852

## 29. 收購附屬公司 (續)

這些收購按會計購入法計算。

年內收購的附屬公司於收購日期起至結算日對本集團的收入並無貢獻。

2005年所收購的附屬公司的應佔虧損佔收購日期至2005年12月31日止年度期間本集團的溢利人民幣28,588,000元。倘收購於2005年1月1日完成，截至2005年12月31日止年度本集團的收入會維持不變，而本集團截至2005年12月31日止年度的溢利會為人民幣569,820,000元。

2006年所收購的附屬公司相對於本集團由各收購日期至2006年12月31日止期間的溢利為應佔虧損為人民幣17,426,000元。如收購已於2006年1月1日完成，則本集團的收入會維持不變，且本集團截至2006年12月31日止年度的溢利會為人民幣1,268,397,000元。

備考資備僅作呈列用途，並不能視為本集團分別於2005年及2006年1月1日完成收購實際的業績，或對日後業績的預測的指標。

### 30. 出售附屬公司

根據一份由新湖(海寧綠城另外50%股權的持有人)及本集團於2006年1月1日訂立的協議,新湖授予本集團海寧綠城的控制權的宣稱於項目第一期交付後失效,本集團再無權監管海寧綠城的財務及經營政策。因此,海寧綠城自2006年1月1起不再作為本集團的子公司。

於各出售日,銷售附屬公司的淨資產如下:

	截於12月31日止年度	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
銷售以下淨資產		
物業、廠房及設備	2,533	5,877
待發展物業	275,537	663,690
發展中物業	331,318	—
持有待售已竣工物業	8,962	—
存貨	—	62
貿易及其他應收款、訂金及預付款	2,046	25,514
應收關連方欠款	15,209	97,041
可收回所得稅	15,075	—
其他可收回稅項	9,552	—
銀行結餘及現金	13,838	74,013
貿易及其他應付款	(42,161)	(303,291)
預售訂金	(231,961)	—
應付關連方欠款	(36,773)	(229,218)
其他應付稅項	(128)	(82)
銀行借款	(350,000)	(148,000)
	<b>13,048</b>	185,606
少數股東權益	<b>(6,524)</b>	(58,124)
	<b>6,524</b>	127,482
轉撥至於共同控制實體	<b>(6,524)</b>	(5,512)
減:確認為特別儲備的出售收益(附註)	—	2,774
確認為收入的出售收益	—	45,454
於向共同控制實體出售的未兌現收益	—	5,661
	<b>—</b>	175,950
總代價,以現金支付	<b>—</b>	175,950
出售產生的淨現金流入(流出)		
現金代價收入	—	175,950
銀行結餘及現金處置	<b>(13,839)</b>	(74,013)
	<b>(13,839)</b>	101,937

附註: 由於是如附註12所述的已終止業務的一部分,截至2005年12月31日止年度,本集團將若干從事餐飲、酒店及其他非物業相關業務售予股東公司,總代價分別是人民幣72,000,000元。出售收益視為注資,並確認為一項特別儲備。

### 31. 經營租賃承擔

#### 集團作為承租人

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
有關年度土地及大廈租賃於經營租賃下作出的最低租賃付款	<b>9,987</b>	2,168

於各結算日，本集團於不可撤銷經營租賃下對未來最低租賃付款的到期承擔如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
1年內	<b>8,789</b>	7,603
於第2至第5年內	<b>7,496</b>	12,520
	<b>16,285</b>	20,123

經營租賃付款為 貴集團就若干辦公室物業所支付的租金。租金磋商為由2至4年的固定租金。

#### 貴集團作為出租人

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
物業租金收入，扣除微不足道支出	<b>654</b>	907

於結算日，本集團就以下的未來最低租賃支付與租戶訂立合同：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
1年內	<b>1,681</b>	900
於第2至第5年內	<b>5,193</b>	2,198
於5年後	<b>11,438</b>	168
	<b>18,312</b>	3,266

物業租金收入為 貴集團所收到的租金收入。租金磋商為由2至15年的固定租金。

## 32. 承諾

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
就待發展物業、發展中物業或興建中工程已訂約但 未於財務資料中撥備的承擔	<b>3,534,689</b>	2,241,205

此外，本集團分佔其共同控制實體的承諾如下：

	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	<b>264,743</b>	74,675

## 33. 購股權

本公司的購股權計劃（「該計劃」）乃根據2006年6月22日主要為向本集團董事及僱員提供獎勵及／或鼓勵而通過的股東決議案而採納，該計劃將會於2016年6月21日屆滿，根據該計劃，本公司董事會可向合資格人士（包括本公司及其子公司董事）授出購股權以認購本公司的股份。

根據該計劃授出的購股權所涉及的股份總數不得超過本公司於任何一個時間的已發行股份10%（毋須本公司股東批准）。就授出任何一年可向任何人士授出購股權所涉及的已發行及將予發行的股份數目不得超過本公司於任何一個時間的已發行股份1%（毋須股東批准）。授予本公司獨立非執行董事及主要股東的購股權倘超過本公司已發行股份的0.1%或價值超過5百萬港元，則須經本公司股東事先批准。

授出購股權時毋須支付代價。購股權可由購股權授出日期起至該計劃屆滿期間內隨時行使（除非該計劃另有規則）。行使價由本公司董事釐定，將不少於以下較高者：(i)本公司股份於授出日期的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前5個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

自該計劃採納以來及直至2006年12月31日，並無授出、行使或取消購股權。

### 34. 資產抵押

於結算日，以下資產已抵押予銀行，以作為授予本集團一般銀行融資額度的擔保：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
樓宇	12,253	40,014
興建中工程	184,044	—
待發展物業	1,165,543	284,239
發展中物業	2,297,421	3,743,165
已竣工可出售物業	24,792	243,569
銀行存款	630,380	256,699
	<b>4,314,433</b>	<b>4,567,686</b>

於各結算日，以下資產已抵押予銀行，以作為授予關連方一般銀行融資額度的擔保：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
發展中物業	—	105,463
抵押銀行存款	—	20,000
	<b>—</b>	<b>125,463</b>

### 35. 退休福利計劃

在中國僱用的僱員是關於中國政府管理的國家退休福利計劃。中國附屬公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，作為退休福利計劃福利的資金。貴集團對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出規定的供款。

## 36. 或然負債

### (i) 擔保

本集團於2006年12月31日銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提共約人民幣2,394,302,000元（2005年：人民幣2,875,699,000元）的擔保。這些由本集團提供的擔保，在銀行收到客戶向銀行提交的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。

本集團就以下公司已動用的銀行貸款額度提供擔保。

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
股東公司	—	273,000
聯營公司	<b>148,500</b>	148,500
共同控制實體	<b>282,700</b>	304,000
獨立第三方	—	765,800
	<b>431,200</b>	<b>1,491,300</b>

於結算日，因於聯營公司的權益而產生的或有負債：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
為客戶利益而由聯營公司向銀行提供的按揭貸款擔保	<b>105,876</b>	<b>318,030</b>

於結算日，因於共同控制實體的權業而產生的或有負債：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
為客戶利益而由共同控制實體向銀行提供按揭貸款擔保	<b>77,746</b>	—



## 36. 或然負債 (續)

### (ii) 土地閒置費用

於2005年10日，杭州國土資源局余杭分局要求本集團開始興建綠城藍庭及綠城星橋項目及支付合共人民幣6.1百萬元的土地閒置費用，理由是部分土地已閒置超過1年。董事認為，這兩個項目延遲施工是由於政府未能拆遷原來居民及完成清拆和平整土地。本集團已向有關政府機關申訴被施加上述土地閒置費用。於2006年12月18日，本集團收到人民政府杭州余杭分局的通告，確認綠城藍庭項目不須繳付閒置費。於本報告日期，有關機關尚未回應本集團星橋項目的申訴。本集團的中國法律顧問已確認本集團不應由於政府未能拆遷原來居民及完成清拆和平整土地以致延遲施工而須繳付土地閒置費用。因此，董事並無在財務資料為上述土地閒置費用作出任何準備。

於2006年1日，本集團收到杭州國土資源局余杭分局通知要求本集團開始興建桃花源南區項目21塊土地的其中7塊及支付上述土地的土地閒置費用人民幣2.7百萬元。本集團於2004年10月開始興建整體項目。然而，由於發展規模大，這項目的實質施工尚未解除這7塊土地。即使本集團已支付上述土地閒置費用約人民幣1.3百萬元，但本集團的中國法律顧問已確認，本集團有充分理據反對上述土地閒置費用，因為：

- (a) 施工延遲是由於政府未能安置原本居民及完成清拆及土地平整；
- (b) 項目計劃由於政府未能移走項目地盤上的一些公共設施；及
- (c) 項目獲杭州市的政府及規劃局餘杭分局批准作單一開發項目，而由本集團已於2004年10月根據有關規劃為整體項目施工。

據此基準，本集團已向有關機關申訴被處罰土地閒置費，並要求延遲此項目7塊土地的施工日期。於本報告日期，有關機關尚未回應本集團的申訴。董事認為上訴很大機會會成功，故並無在財務資料為該土地閒置費用作出任何準備。

### 37. 關連方披露

(i) 年內，除於附註25、34及36所披露的外，本集團與關連方有以下重大交易：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
出售予股東的物業	14,398	45,661
出售與行政人員的物業	134	38,193
出售予股東公司的材料*	5,517	8,107
出售予聯營公司的物料	36,388	7,735
出售予股東公司的可供銷售投資*	—	25,000
出售予股東公司的物業、廠房及設備*	5,249	9,265
從股東公司收取的租金收入*	—	60
向股東公司支付租金	5,069	—
從股東公司購入(附註)	6,627	85,679
支付予股東公司的室內裝修服務費	27,936	20,859
支付予股東公司的物業管理費	9,679	5,874
應收聯營公司貿易結餘的利息收入	21,934	7,762
從其他關連方收取的利息收入*	5,624	1,389
支付予聯營公司貿易結餘之利息支出	610	—
支付予股東公司貿易結餘的廣告開支	31,500	14,329
支付予股東公司的綠化服務費*	—	41,621
支付予由一名行政人員投資的公司的銷售佣金*	—	17,598

附註： 向股東公司購入指購入建築承辦商使用的原材料，其成本包括於整個建築合同內。

來自集團重組向股東公司銷售可供銷售的投資及物業、廠房和設備是分別按成本及賬面值定價。董事認為上述的其他交易是在 貴集團日常業務過程中及按參考當時市價的條款進行。

董事指出，除該些以「\*」符號指明的交易外，上述交易於 貴公司股份在香港聯交所主板上市後預期會持續。

### 37. 關連方披露 (續)

(ii) 於結算日，本集團與關連方的結餘如下：

	2006年			2005年		
	貿易 人民幣千元	非貿易 人民幣千元	合計 人民幣千元	貿易 人民幣千元	非貿易 人民幣千元	合計 人民幣千元
以下人士欠本集團						
股東	18,198	—	18,198	5,765	3,661	9,426
股東公司	4,687	1,023	5,710	16,041	560,329	576,370
少數股東	15,660	500	16,160	—	178,209	178,209
聯營公司	240,799	48	240,847	178,435	33	178,468
共同控制實體	108,613	—	108,613	46,697	—	46,697
行政人員	20	460	480	11,534	80,305	91,839
	<b>387,977</b>	<b>2,031</b>	<b>390,008</b>	<b>258,472</b>	<b>822,537</b>	<b>1,081,009</b>
本集團欠以下人士						
股東	—	—	—	16,600	—	16,600
股東公司	513	264	777	33,887	150,147	184,034
少數股東	704,865	2,040	706,905	340,663	—	340,663
聯營公司	69,219	241,610	310,829	63,885	32,642	96,527
共同控制實體	—	45,682	45,682	—	—	—
行政人員	13,600	—	13,600	11,744	2,518	14,262
	<b>788,197</b>	<b>289,596</b>	<b>1,077,793</b>	<b>466,779</b>	<b>185,307</b>	<b>652,086</b>

(a) 股東及高級職員貿易應付結餘主要來自物業銷售，正常信貸期為兩個月。

(b) 股東公司貿易應付結餘主要來自施工預付款及貿易應收款。

施工預付款按施工合同發單及在建築成本產生後經核證及同意後兩個月內清付。

貿易應收款主要來自物料銷售，正常信貸期為兩個月。

### 37. 關連方披露 (續)

(ii) 於結算日，本集團與關連方的結餘如下：(續)

- (c) 聯營公司貿易應付結餘主要是向這些聯營公司／共同控制實體的項目墊支，並與項目發展周期一致。董事認為，這些結餘預計當有關項目展開預售時清付。
- (d) 股東及高級職員貿易應收結餘主要是預售訂金。
- (e) 股東公司貿易應收結餘主要來自施工採購，正常信貸期為建築成本產生後兩個月，並經核實及同意。通常項目竣工後產生的建築成本達85%及項目總建築成本達95%可於最後協定。總建築成本最多5%的保用費將扣於2至5年內發放。董事認為，配合付款時間表及按照有關項目的發展階段，這些結餘預計可底絕大部分清付。
- (f) 少數股東貿易應收結餘主要來自項目墊支，並與項目發展周期一致，董事認為，這些結餘預計當有關項目展開預售時清付。
- (g) 聯營公司貿易應收結餘主要是預付分派。

於結算日，本集團與關連方的結餘如下：

除下文(a)至(f)列出的金額外，應收及應付關連方的結餘為無抵押、免息及於要求時償還。

- (a) 金額中非貿易性應收高級職員的款項於2006年12月31日為人民幣零元，及於2005年12月31日為人民幣38,525,000元，以年息5.58厘計息。
  - (b) 金額中貿易性應收聯營公司的款項於2006年12月31日為人民幣240,445,000元，以年息10.98厘計息，及於2005年12月31日人民幣177,435,000元，以及息6.88厘計息。
  - (c) 金額中貿易性應收共同控制實體的款項於2006年12月31日為人民幣103,700,000元，以年利率5.82厘計息，及於2005年12月31日人民幣46,697,000元，以年利率13.23厘計息。
  - (d) 金額中貿易性欠少數股東公司的款項於2006年12月31日為人民幣54,000,000元，以年息9厘(2005年：零)計息。
  - (e) 金額中非貿易性欠聯營公司的款項於2006年12月31日為人民幣241,609,000元，以年息6.12厘(2005年：零)計息。
  - (f) 金額中非貿易性欠共同控制實體的款項於2006年12月31日為人民幣45,682,000元，以年利率11厘計息。
- (iii) 本集團產生的辦公室租金於2006年12月31日達人民幣零元(2005年：人民幣5,180,000元)。由一家股東公司負擔。

### 37. 關連方披露 (續)

(iv) (a) 於當年，除附註29所披露外，本集團向關連方收購如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
從少數股東購入部分附屬公司的權益	2,040	16,240
從行政人員購入部分附屬公司的權益	—	980
	<b>2,040</b>	<b>17,220</b>

(b) 於年內，除附註30所披露的外，本集團向關連方作出的銷售如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
向股東公司出售的其他投資	—	25,500
向一間共同控制實體出售於附屬公司 的權益 (附註)	—	47,000
	<b>—</b>	<b>72,500</b>

附註：於2005年，本集團向一間共同控制實體出售兩間附屬公司而進賬，因此而得的部份未實現收益為人民幣5,661,000元。

(v) 主要管理人員補償

年內，董事及主要管理人員補償如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
短期福利	14,721	3,867
離職福利	242	65
其他長期福利	—	259
	<b>14,963</b>	<b>4,191</b>

董事及主要管理人員的酬金由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

### 38. 結算日後事項

於2006年12月31日後發行的重大事項如下：

- (i) 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。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少數股東，這項交易是本公司的相連交易。
- (ii) 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投資置業有限公司（「浙江中青旅綠城」）49%的權益，代價為人民幣122,000,000元。基本股東，即本公司的重要股東，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浙江中青旅綠城49%權益，綠城控股集團有限公司和浙江中青旅綠城是本公司的相聯人士。因此，此項收購是本公司的相聯交易。本公司就此項交易在二零零七年三月九日發出通告。根據二零零七年三月二十六日舉行的特別周年大會，此項收購已被股東批准。
- (iii) 於二零零七年二月十五日，溫州綠城房地產開發有限公司（「溫州綠城」）在中華人民共和國成立，成為有限公司，註冊資本為人民幣388萬。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%。溫州綠城將會在中國溫州進行地產發展計劃。

### 39. 主要附屬公司詳情

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本	應佔權益		主要活動	法定形式
			直接	間接		
才智控股有限公司 (「才智控股」)	英屬維爾京群島 2004年11月16日	100美元	100%	—	投資控股	私人有限公司
綠海國際有限公司 (「綠海」)	英屬維爾京群島 2005年2月8日	100美元	—	100%	投資控股	私人有限公司
佳卓企業有限公司 (「佳卓」)	英屬維爾京群島 2005年11月25日	100美元	—	100%	投資控股	私人有限公司
華益投資有限公司 (「華益」)	英屬維爾京群島 2005年11月25日	100美元	—	100%	投資控股	私人有限公司
綠城房地產集團有限公司 (「綠城房地產」)	中國 1995年1月6日	人民幣 895,000,000元	—	100%	房地產開發	全外資企業
上海綠宇房地產開發 有限公司(「上海綠宇」)	中國 2000年7月19日	人民幣 100,000,000元	—	100%	房地產開發	全外資企業
杭州九溪度假村有限公司 (附註ii)(「杭州九溪」)	中國 1996年7月19日	6,600,000美元	—	100%	房地產開發	中外合資企業
安徽綠城房地產開發 有限公司(「安徽綠城」)	中國 2001年8月9日	人民幣 30,000,000元	—	90%	房地產開發	有限責任公司
安徽綠城聯華房地產 開發有限公司 (「安徽綠城聯華」)	中國 2002年7月9日	人民幣 20,000,000元	—	54%	房地產開發	有限責任公司
北京綠城投資 有限公司 (「北京綠城投資」)	中國 2002年6月3日	人民幣 50,000,000元	—	100%	投資管理	有限責任公司
杭州桂花城房地產 開發經營有限公司 (「杭州桂花城」) (附註ii)	中國 1998年4月24日	人民幣 30,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州桃花源房地產 開發有限公司 (「杭州桃花源」)	中國 1998年4月29日	人民幣 10,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州中山房地產 開發有限公司 (「杭州中山」) (附註ii)	中國 1993年3月16日	人民幣 50,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司

### 39. 主要附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本	應佔權益		主要活動	法定形式
			直接	間接		
上虞市綠城房地產 開發有限公司 (「上虞綠城」)	中國 2002年8月2日	人民幣 30,000,000元	—	51%	房地產開發	有限責任公司
上海綠城森林高爾夫 別墅開發有限公司 (「上海綠城森林高爾夫」)	中國 2002年6月19日	人民幣 100,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
浙江省綠園房地產 有限公司 (「浙江綠園」) (附註ii)	中國 1998年12月16日	人民幣 20,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
浙江綠城電子技術 設備有限公司 (「浙江綠城電子技術設備」)	中國 2000年11月16日	人民幣 5,000,000元	—	90%	樓宇自動控制 系統、網絡系統 及辦公室自動器 材設計、開發、 裝置及銷售	有限責任公司
浙江綠城電子工程 有限公司 (「浙江綠城電子工程」)	中國 2001年12月20日	人民幣 2,500,000元	—	81%	樓宇自動控制 系統、網絡系統 及辦公室自動器 材設計、開發、 裝置及銷售	有限責任公司
舟山綠城房地產 開發有限公司 (「舟山綠城」)(附註i)	中國 1999年12月16日	人民幣 34,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
北京陽光綠城房地產 開發有限公司 (「北京陽光綠城」)	中國 2001年1月15日	人民幣 50,000,000元	—	80%	房地產開發	有限責任公司
北京綠城房地產經紀 有限公司 (「北京綠城房地產經紀」)	中國 2003年10月15日	人民幣 2,000,000元	—	100%	房地產經紀 及顧問	有限責任公司
上海綠景置業有限公司 (「上海綠景」)	中國 2003年1月2日	人民幣 46,660,000元	—	60%	房地產開發	有限責任公司
浙江綠城房地產營銷 有限公司 (「浙江綠城」)	中國 2003年3月31日	人民幣 5,000,000元	—	100%	房地產銷售 及顧問	有限責任公司



### 39. 主要附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本	應佔權益		主要活動	法定形式
			直接	間接		
北京格林順達貿易 有限公司 (「北京格林順達」)	中國 2004年4月15日	人民幣 10,000,000元	—	100%	建築材料貿易	有限責任公司
北京興業萬發房地產 開發有限公司 (「北京興業萬發」)	中國 2000年10月26日	人民幣 50,000,000元	—	65%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城置業投資有限公司 (「杭州綠城置業投資」)	中國 2004年9月30日	人民幣 15,000,000元	—	75%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城房地產開發有限公司 (「杭州綠城」)(附註ii)	中國 2000年10月23日	人民幣 20,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司
湖南綠城投資置業 有限公司 (「湖南綠城」)	中國 2003年11月14日	人民幣 80,000,000元	—	51%	房地產投資 及開發	有限責任公司
湖南青竹湖國際商務社區 開發有限公司 (「湖南青竹湖」)	中國 2003年9月26日	人民幣 50,600,000元	—	52%	房地產開發	有限責任公司
上海華浙外灘置業 有限公司 (「上海華浙」)	中國 2002年9月26日	人民幣 50,000,000元	—	51%	房地產開發	有限責任公司
新疆陽光綠城房地產 開發有限公司 (「新疆陽光」)	中國 2004年1月17日	人民幣 20,000,000元	—	61%	房地產開發	有限責任公司
杭州余杭綠城房地產 開發有限公司 (「杭州余杭綠城」)	中國 1999年11月12日	人民幣 30,000,000元	—	51%	房地產開發	有限責任公司
寧波高新區研發園綠城建設 有限公司(前稱「寧波浙大 科技園建設有限公司」) (「寧波研發園」)	中國 2003年8月21日	人民幣 50,000,000元	—	60%	房地產開發	中外合資企業
杭州余杭金騰房地產 開發有限公司 (「杭州余杭金騰」)	中國 2001年12月25日	人民幣 50,000,000元	—	75%	房地產開發	有限責任公司
浙江綠城材料設備 有限公司 (「浙江綠城材料設備」)	中國 2005年7月20日	人民幣 50,000,000元	—	100%	建築材料貿易	有限責任公司
上海爾海投資諮詢 有限公司 (「上海爾海」)	中國 2005年7月18日	人民幣 1,000,000元	—	100%	房地產顧問	有限責任公司
浙江嘉和實業 有限公司	中國 1995年4月25日	人民幣 50,000,000元	—	100%	房地產開發	有限責任公司

### 39. 主要附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本	應佔權益		主要活動	法定形式
			直接	間接		
青島綠城置業 有限公司(前稱「青島綠城 百通置業有限公司」) (「青島綠城百通」)	中國 2006年1月23日	40,000,000美元	—	80%	房地產開發	中外合資企業
杭州綠城東部建設 有限公司 (「杭州綠城東部」)	中國 2006年2月14日	人民幣 250,000,000元(iii)	—	94%	房地產開發	中外合資企業
杭州玫瑰園度假村 有限公司	中國 2006年8月15日	10,000,000美元	—	100%	房地產開發	中外合資企業
杭州千島湖綠城投資 置業有限公司	中國 2005年6月15日	人民幣 30,000,000元	—	80%	房地產開發	有限責任公司
杭州千島湖綠城遊艇 有限公司 (「杭州千島湖遊艇」)	中國 2006年6月19日	人民幣 5,000,000元	—	80%	房地產開發	有限責任公司
杭州桐廬綠城置業 有限公司 (「杭州桐廬綠城」)	中國 2006年9月1日	人民幣 80,000,000元	—	100%	房地產開發	中外合資企業
南京天浦置業 有限公司	中國 2002年11月12日	人民幣 50,000,000元	—	70%	房地產開發	有限責任公司
嘉慧國際有限公司 (「Gainwise」)	英屬維爾京群島 2006年10月18日	100美元	—	100%	投資控股	私人有限公司
奮發投資有限公司 (「Zest Rich」)	英屬維爾京群島 2006年8月2日	100美元	—	100%	投資控股	私人有限公司
Active Way Development Limited (「Active Way」)	英屬維爾京群島 2006年11月8日	100美元	—	100%	投資控股	私人有限公司
添智企業有限公司 (「添智企業」)	英屬維爾京群島 2006年7月13日	100美元	—	100%	投資控股	私人有限公司
新昌綠城置業 有限公司 (「新昌綠城」)	中國 2006年12月12日	人民幣 69,600,000元	—	100%	房地產開發	中外合資企業
杭州綠濱房地產 開發有限公司 (「杭州綠濱」)	中國 2006年12月25日	49,800,000美元	—	60%	房地產開發	中外合資企業
浙江台州綠城置業 有限公司 (「台州綠城」)	中國 2006年12月26日	30,000,000美元	—	100%	房地產開發	全外資企業

### 39. 主要附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本	應佔權益		主要活動	法定形式
			直接	間接		
浙江益豐投資諮詢 有限公司 (「浙江益豐」)	中國 2006年12月21日	人民幣 100,000,000元	—	51%	諮詢服務	中外合資企業
桐廬九州房地產 有限公司	中國 2002年10月16日	人民幣 12,500,000元	—	51%	房地產開發	有限責任公司

附註：

- (i) 根據舟山綠城及舟山綠城酒店投資有限公司於2005年10月11日簽訂的併入協議，各方擁有人議決舟山綠城吸收合併舟山綠城酒店投資有限公司，並購於2006年1月14日完成。
- (ii) 杭州九溪、杭州桂花城、杭州中山、浙江綠園及杭州綠城正進行清盤。於本報告日期，上述公司已完成撤銷稅項登記。
- (iii) 於2006年11月17日，杭州綠城東部接獲政府批文可將其註冊資本由人民幣50,000,000元之增至人民幣250,000,000元。增資已分別於2006年11月21日及2007年1月31日繳入人民幣62,956,000元及人民幣137,044,000元。