



**Greentown China Holdings Limited**

**綠城中國控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 3900)



# 目錄



公司資料	1
土地儲備作未來發展	2
公司簡介	4
財務摘要	5
集團架構	6
大事回顧	7
主席報告	10
管理層討論及分析	12
中期財務資料審閱報告	28
簡明綜合中期財務報表	29

## 董事

### 執行董事

宋卫平先生 (主席)  
壽柏年先生 (常務副主席)  
陳順華先生  
郭佳峰先生

### 獨立非執行董事

賈生華先生  
蔣偉先生  
史習平先生  
徐耀華先生  
唐世定先生

## 公司秘書

林錦堂先生

## 合資格會計師

林錦堂先生

## 指定聯繫人

壽柏年先生  
林錦堂先生

## 審核委員會

徐耀華先生  
史習平先生  
賈生華先生  
唐世定先生  
蔣偉先生

## 薪酬委員會

賈生華先生  
史習平先生  
陳順華先生

## 提名委員會

史習平先生  
徐耀華先生  
壽柏年先生  
唐世定先生

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 合規顧問

百德能證券有限公司

## 本公司的法律顧問

香港法律及美國法律方面：  
史密夫律師事務所

中國法律方面：  
浙江天冊律師事務所

開曼群島法律及英屬維京群島法律方面：  
Maples and Calder

## 開曼群島主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited  
Butterfield House, 68 Fort Street  
P.O. Box 705, George Town  
Grand Cayman, Cayman Islands  
British West Indies

## 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716號舖

## 香港辦事處地點

香港  
中環  
皇后大道中16-18號  
新世界大廈1期  
1406-1408室

## 主要往來銀行

渣打銀行(香港)有限公司  
中國銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中國農業銀行  
中國建設銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司

## 投資者關係

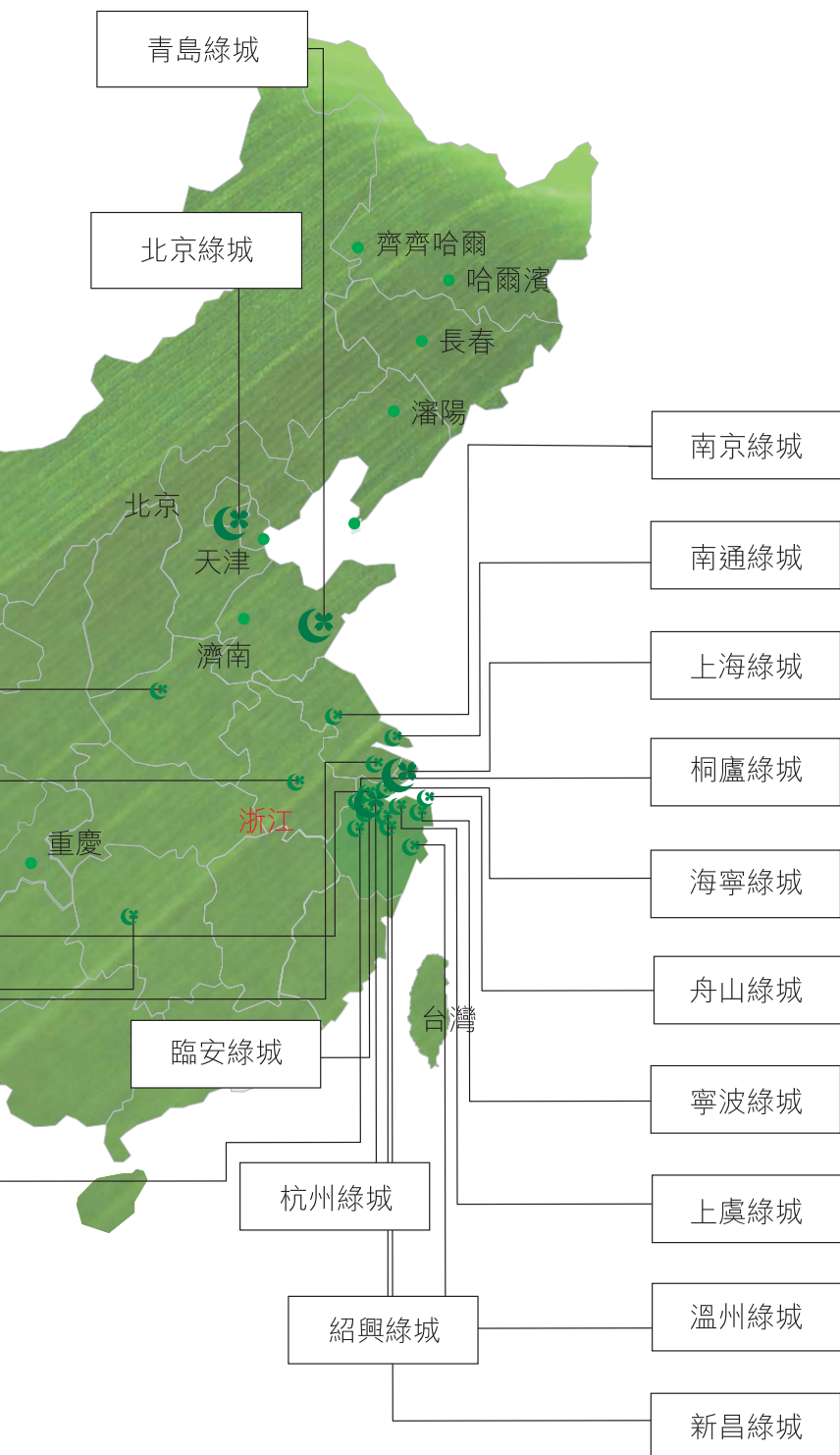
電郵: ir@chinagreentown.com  
電話: (852) 2523 3137  
傳真: (852) 2523 6608

## 股份代號

香港聯交所: 3900

# 土地儲備作未來發展

## 15,385,000\* 平方米



### 杭州 29%

項目個數	15
土地面積(千平方米)	2,851
總建築面積(千平方米)	4,507

### 浙江省(杭州除外) 32%

項目個數	19
土地面積(千平方米)	3,517
總建築面積(千平方米)	4,840

### 其他城市 13%

項目個數	11
土地面積(千平方米)	2,580
總建築面積(千平方米)	1,941

## 總土地儲備達到

### 北京 4%

項目個數	2
土地面積(千平方米)	571
總建築面積(千平方米)	680

### 青島 16%

項目個數	1
土地面積(千平方米)	1,247
總建築面積(千平方米)	2,437

### 上海 6%

項目個數	5
土地面積(千平方米)	1,296
總建築面積(千平方米)	979



\* 包括附屬公司·聯營公司及共同控制實體(截止2007年8月31日)

# 公司簡介



綠城中國控股有限公司（「綠城」或「本公司」與其附屬公司（「本集團」））是中國名列前茅的物業開發商之一，主要在中國從事優質住宅物業的開發，目標客戶主要為中國大陸中、高收入人士。公司成立13年來，一直以中國大陸經濟最為活躍和發達的省份之一浙江省為基地，在浙江省內的杭州市、寧波市、溫州市、紹興市及其他全國百強縣市擁有相當規模的業務，連續兩年被浙江省房地產協會評為浙江省房地產開發企業綜合實力第一名，是浙江省唯一一家在香港上市的專業房地產開發企業。伴隨2000年開始的公司全國拓展戰略，綠城已經成為全國性的住宅物業開發商，成功拓展至上海市、北京市及其他中國重要區域性城市如山東省青島市、江蘇省南京市、安徽省合肥市、湖南省長沙市、河南省鄭州市等，公司成熟的三大系列產品受到當地市場的廣泛認同，在各地樹立了優秀的品牌形象，全國性發展的土地儲備、人力資源和管理架構已經成型並日趨成熟。

截至2007年6月30日，公司在全國總計擁有超過1,500萬平方米建築面積的優質土地儲備，能夠保障公司未來5年的持續穩定發展。

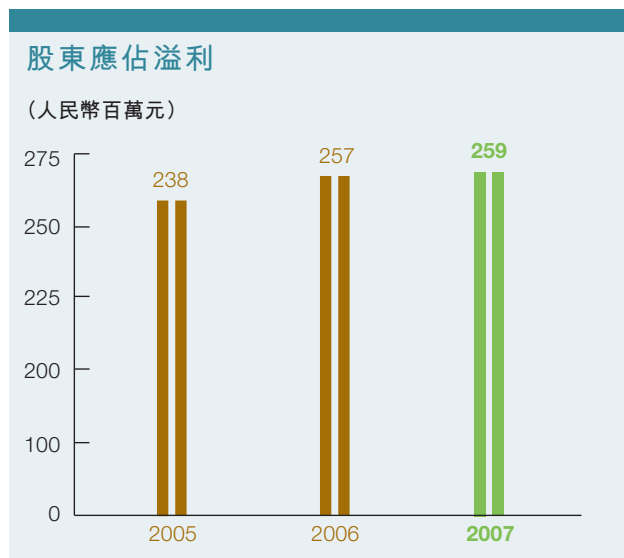
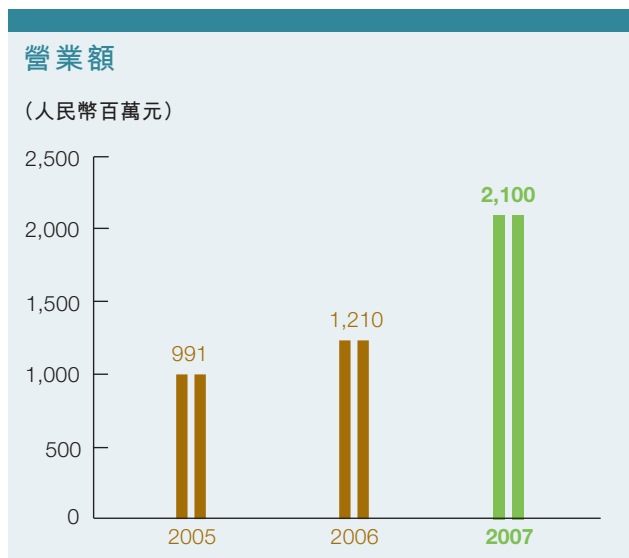
2004年至2006年，公司的品牌「綠城」連續3年被國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院等三家機構聯合評為中國十大最具價值房地產品牌之一。榮膺2007中國內地在港上市房地產公司綜合實力十大（排名第七）及2007中國內地在港上市房地產公司經濟增加值(EVA)十大（排名第五）。

# 財務摘要

	截至6月30日止6個月	
	2007年 (未經審核) 人民幣百萬元	2006年 (未經審核) 人民幣百萬元
財務表現		
營業額	2,100	1,210
毛利	604	518
毛利率	29%	43%
經營溢利	498	418
經營利潤率	24%	35%
稅項	129	131
股東應佔溢利	259	257
淨利潤率*	13%	20%
每股盈利－基本(人民幣元)	0.18	0.26
每股盈利－攤薄(人民幣元)	0.18	0.25

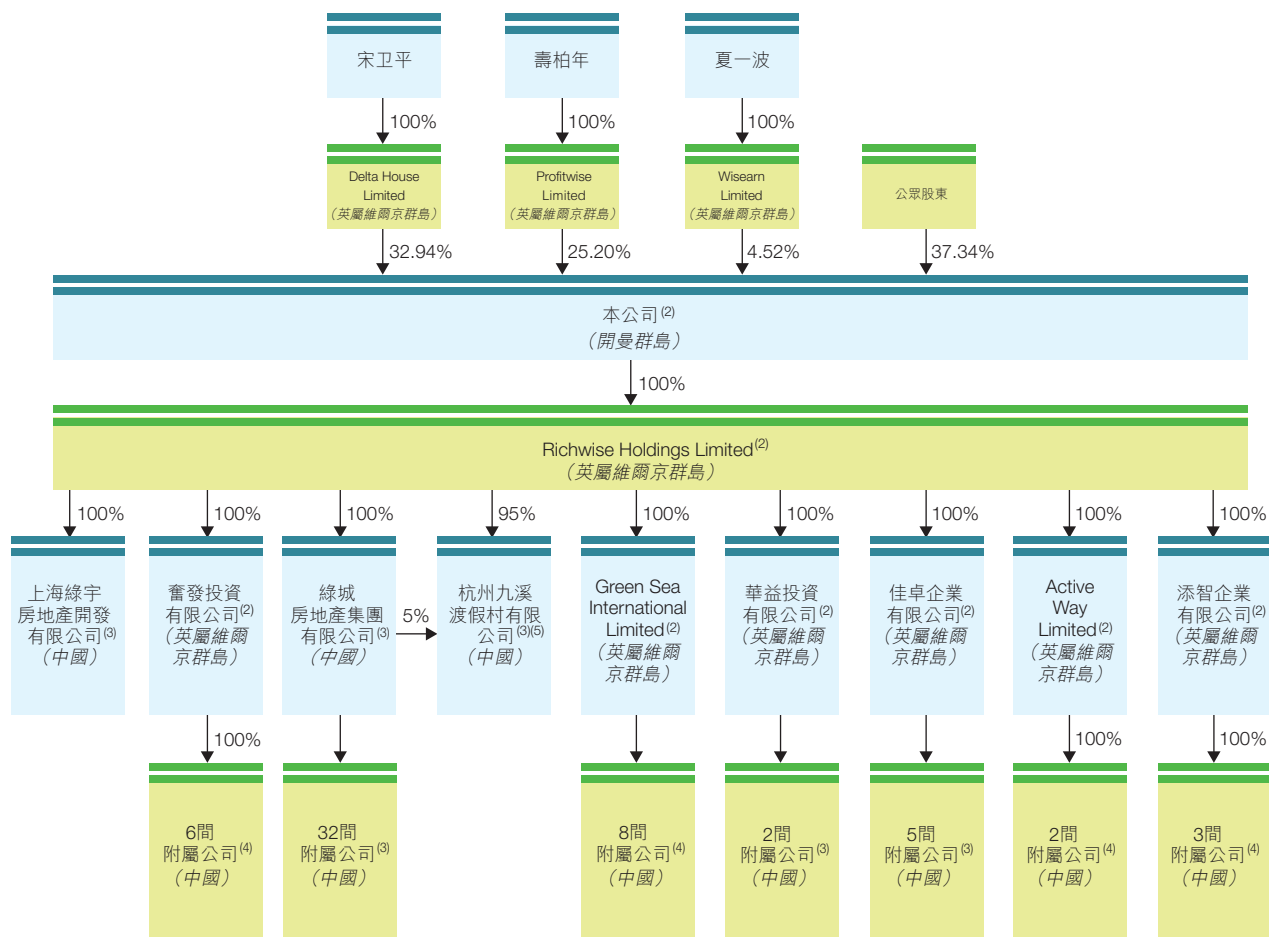
	於2007年	2006年
	6月30日 (未經審核) 人民幣百萬元	12月31日 (經審核) 人民幣百萬元
財務狀況		
總資產	23,231	17,839
總負債	9,937	7,372
流動性現金及銀行存款	5,748	3,249
淨負債比率	46%	74%

\* 包括少數股東權益



# 集團架構

截止2007年6月30日公司架構的簡化圖<sup>(1)</sup>



附註：

- (1) 於2007年6月30日後，部份公司早前發出的可換股債券已轉換為股票，詳情請參考綜合財務報表附註24。
- (2) 從事投資控股業務。
- (3) 主要從事房地產開發業務。
- (4) 從事房地產開發及諮詢服務業務。
- (5) 本公司於2006年8月重組杭州九溪。該重組後，杭州九溪轉讓其餘下的物業開發至新立的杭州玫瑰園渡假村有限公司。由於杭州九溪負責的物業開發已竣工或轉讓，我們已開始將杭州九溪自動清盤，預期於2007年12月底完成。



# 大事回顧

2007年	項目
1月	通過收購股權方式，將在北京御園項目的權益比例由65%增加到100%  通過公開拍賣方式，投得浙江省杭州市一塊住宅用地，規劃總建築面積約15,615平方米
2月	通過收購股權方式，間接持有浙江省德清的德清百合公寓24.5%、德清桂花城46.55%以及河南省鄭州的綠城百合公寓37.73%的權益
5月	配售1.415億股新股及發行於2012年到期零息可換股債券，合共集資約46億港元  通過公開拍賣方式，投得浙江省舟山市一塊住宅用地，規劃總建築面積約120,952平方米  與其他發展商合作，通過公開拍賣方式，投得杭州市錢江新城一塊住宅兼商業綜合用地，規劃總建築面積約400,000平方米
6月	榮膺2007中國內地港上市房地產公司綜合實力十大（排名第七）及2007中國內地港上市房地產公司經濟增加值（EVA）十大（排名第五）  綠城溫州天盛項目就其五星級酒店部分和凱悅國際酒店與度假村集團簽約，引入該全球知名酒店管理公司入駐管理  通過公開拍賣方式，投得上海市楊浦區新江灣城一塊住宅用地，規劃總建築面積約130,816平方米  與當地優秀開發商合作，通過公開拍賣方式，投得浙江省紹興市多幅住宅及商用地皮，合共規劃總建築面積約580,640平方米
7月	與其他優秀企業合作，通過公開拍賣方式，投得江蘇省南通市一塊住宅用地，規劃總建築面積約158,020平方米
8月	與香港上市公司寶業建設合作，通過公開拍賣方式，投得浙江省紹興市一塊住宅用地，規劃總建築面積約177,500平方米

# 創造一個溫暖的家







「作為一家全國性的房地產開發企業，特別是要成為全國的一流企業，我們有必要，也有這個使命，讓更多優秀的人才在一起，為更多有需要的人去創造非常好的、自由的家園。」

## 尊敬的各位股東：

本人謹代表綠城董事會（「董事會」）呈奉本集團截止2007年6月30日止6個月之中期業績。

公司自去年7月13日上市以來，就確立了「做全國一流企業」的目標，因為我們明白，在競爭日趨激烈的市場經濟中，對一個好的企業的判定，主要是看它的價值取向，它的行業地位，它的發展方向及持久的發展能力。

經過十多年的發展，綠城的產品品質，正保持著整體領先的位置；同時，我們也相信綠城的企業文化體系和價值理念，是與國際上優秀企業的先進理念相吻合的。綠城是一家走在正道上的企業，是一家健康的企業，這是我們爭取把綠城的規模和實力在未來做到全國領先的兩個支點。

今年以來，公司開始實施「精品工程」，以全面提升產品品質、服務品質及工作品質。現在看來，我們的產品在規劃、建築、室內、施工營造方面，都有非常大的進步，並已可以面對一些「高精尖」的項目，以繼續提升我們的產品營造能力，爭取產品的最大價值。同時，我們開始創建園區生活服務體系。園區生活服務體系的創建，對於房產開發而言，是豐富和提升房產品價值內涵的重大轉變，代表著行業的方向；而對企業而言，也肯定是公司及產品競爭力的核心之一。公司實施「精品工程」、創建園區生活服務體系以來，現已顯現出它的產品價值、服務價值以及社會價值，如北京御園、上海玫瑰園、長沙青竹園以及新近推出的杭州桃花源水岸別墅、千島湖渡假公寓、產品品質得到了市場、同行、政府的廣泛認同，而以藍庭項目為試點的綠城生活園區服務體系，已成功獲得建設部研究課題立項。究其原因，就是我們順應了社會及行業發展和大勢，順應了客戶客觀的內心世界的需要，而另一界面的表現，即是在市場回暖的情勢下，公司在市場

上凸現了整體的產品優勢、服務優勢，提前超額完成了半年度的銷售目標。這同時也印證了我們對中國房地產業的一個基本判定，即在中國經濟持續快速發展和中國城市化加快的進程中，廣大城市居民以及將要進入城市的人們對美好的現代都市生活的嚮往，是支持中國房地產業長期繁榮的堅實基礎，這是不可逆轉的基本方向，也是大勢所趨。

作為一家全國性的房地產開發企業，特別是要成為全國的一流企業，我們有必要，也有這個使命，讓更多優秀的人才在一起，為更多有需要的人去創造非常好的、自由的家園。我們也有理由相信，我們精心構築的住宅園區和我們精心營造的房產品，將為他們提高生活品質，增加家庭幸福，同時為城市增添美麗，為客戶、為合作夥伴創造更大的價值，為廣大的投資者創造更大的回報。這也是我們房地產商的基本責任和使命。

宋卫平

主席

2007年9月11日

# 管理層討論及分析

## 營運回顧

### 市場和公司營運回顧

作為公司業務發展的主要基地，2007年上半年，浙江全省國內生產總值達到人民幣8,344億元，比去年同期增長14.7%，高於全國3.2%。而杭州全市實現生產總值人民幣1,798億元，增長14.4%。市區城鎮居民人均可支配收入人民幣11,889元，增長14.7%。浙江省和杭州市經濟繼續保持健康快速的發展。

房地產市場方面，上半年浙江省房地產投資為人民幣722.8億元，同比增長16.4%，全省房屋銷售價格比去年同期上升5.1%；同期商品房銷售面積1,786.3萬平方米，增長28.8%。1至6月，全省土地出讓面積增幅為8.0%，同時土地交易價格呈現快速上升的趨勢，其中第二季度全省土地交易價格比上年同期上升53.5%，而居住用地價格比上年同期上升61.5%。

上半年，杭州市房地產市場整體運行良好，出現了持續旺銷，部分區域地價、房價上升的情況。1至6月，全市商品房銷售面積累計349.63萬平方米，同比增長50.1%。同時市區房屋銷售價格上升3.5%，同期，新增住房供應出現下降，杭州市區新批准預售住宅面積為300.1萬平方米，同比下降22.2%。供應和需求比例為0.7:1，市場處於供不應求狀況，存量房源大量消化。

根據國家發展與改革委員會每月公佈的70個大中城市房屋銷售價格指數看，本公司已經進入了的各個主要城市的房屋銷售價格均有不同程度的增長，其中北京市上升10%以上，南京、寧波、青島、鄭州、長沙、溫州等城市也在5%以上。

上半年，根據本公司年初制定的總體經營計劃和策略，本公司以「提升產品品質和服務品質」為核心，在項目開發建設、物業銷售、專案拓展以及本公司內部管治水平的提升等方面取得了良好的成果。

### 項目發展

2007年，本公司開始全面啟動「精品工程」策略，旨在全面提升產品規劃設計、建造、銷售及園區服務的品質和管理工作的品質。通過《精品工程評價標準》的研究和確立、公司系列產品特點優勢的梳理和複製標準的確立以及持續的新產品的研究和創新，以及品質聯合檢查等手段的應用，本公司的產品營造水準得到穩定和不斷地提升，尤其是本公司在北京、上海的高端公寓和別墅項目的成功面市，杭州「藍庭」項目推出的「住宅園區綜合服務體系」及實施推進，都受到市場和政府管理當局的廣泛認同，為本公司產品綜合品質的提升樹立了新的標準。

產品與服務品質的持續創新和提升，為本公司在不同的市場環境下都能取得良好業績打下穩定的基礎。

2007年上半年，本集團合共有20個項目或項目分期動工建設，新開工建築面積達106萬平方米，當中本公司應佔權益面積達63萬平方米。

於2007年6月30日，本集團發展中項目共有32個，其中8個於杭州市，浙江省其他城市共11個，上海3個，北京2個，江蘇省2個，合肥2個，長沙2個，鄭州1個，新疆1個。在建項目總建築面積約為342萬平方米。

### 截至2007年6月30日止6個月內新開工情況

地區	新開工建築面積 (千平方米)	本公司應佔權益的 新開工建築面積 (千平方米)
杭州	310	184
浙江省其他城市	286	184
上海	92	47
北京	50	40
安徽省	56	51
江蘇省	61	34
湖南省	107	54
河南省	75	28
新疆	19	12
<b>合計</b>	<b>1,056</b>	<b>634</b>

### 項目竣工交付

2007年上半年，本集團共有7個項目或項目分期竣工並交付業主。總竣工建築面積達57萬平方米，其中可售面積達44萬平方米。於6月底已實現銷售面積約為37萬平方米，預售率達到85%，截至到8月底，預售率已經達到90%。

### 截至2007年6月30日止6個月竣工項目

項目	位置	總建築 面積 (平方米)	可售建築 面積 (平方米)	預售/已售 建築面積 (平方米)	本公司 應佔權益
上海綠城三期	上海市浦東新區	148,410	110,690	105,230	100%
北京百合公寓三期	北京市房山區	64,392	52,273	46,473	80%
合肥百合公寓一期	合肥市蜀山區	80,166	62,567	54,781	54%
長沙桂花城一期(部分)	長沙市雨花區	76,756	59,081	34,199	51%
海寧百合新城 多層三期(部分)	海寧市硤石鎮	78,082	56,816	50,759	50%
海寧百合新城別墅一期	海寧市硤石鎮	30,173	29,926	28,053	50%
鄭州百合公寓一期	鄭州市鄭東新區	93,701	65,740	52,994	37.73%
<b>合計</b>		<b>571,680</b>	<b>437,093</b>	<b>372,489</b>	

### 物業銷售

2007年上半年，受惠於公司一貫以來的產品與服務品質策略和良好的市場形勢，本集團業務保持了健康、快速的增長。

本集團於2007年上半年共銷售/預售約644,284平方米（包括簽署協定的客戶），較去年同期增長125%，銷/預售金額約人民幣51.3億元，較去年同期增長114%。截至2007年8月31日，本集團銷/預售收入金額約人民幣89億元，較去年同期上升234%。

截至2007年6月30日，本集團下半年竣工項目按面積計算，已實現銷/預售比率為70%。截至8月31日，該項預售比率已經達到78%。

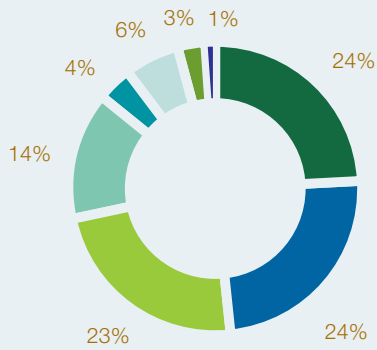
#### 截至2007年6月30日止6個月預售情況

地區	已售出可售面積約數* (平方米)	總值約數* (人民幣百萬元)
杭州	145,325	1,241
浙江省其他城市	211,577	1,235
上海	66,795	1,171
北京	74,127	732
安徽省合肥市	50,577	230
湖南省長沙市	61,323	319
河南省鄭州市	27,660	141
新疆烏魯木齊	6,900	61
<b>合計</b>	<b>644,284</b>	<b>5,130</b>

\* 包括子公司、聯營公司和共同控制實體

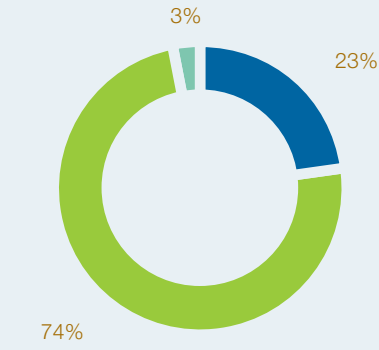


預售收入總值以地區分佈



- 杭州
- 浙江省其他城市
- 上海
- 北京
- 安徽省合肥市
- 湖南省長沙市
- 河南省鄭州市
- 新疆烏魯木齊

預售收入總值以項目類型分佈



- 其他住宅
- 別墅
- 商業

受惠於優良的產品品質和品牌美譽度，本集團不僅銷售規模和速度均不斷增長，產品的銷售價格也以高於市場平均水平的比率在快速提升。以同一產品今年上半年與去年同期的銷售價格相比，上海綠城的售價上升了約34%，北京百合公寓的售價上升了約20%，浙江海寧百合新城排屋售價上升了約20%，杭州桃花源別墅售價上升了約24%，公司產品的品牌效應得到不斷體現和強化。

### 土地儲備

本集團一直致力通過多元化的方式豐富土地儲備，以增強可持續發展的能力，尤其是增加位於經濟發達城市的中心地區、自然資源豐富的土地和城市標誌性建築地區的土地儲備。通過取得這些具備高成長性和稀缺性土地儲備，可以為公司未來的發展帶來可觀的財務收益；同時，由於本公司的品牌和專案營運方面的優勢，公司新取得的土地儲備，得到各類業務夥伴的積極回應與合作，利用各種財務槓桿，大大減輕公司的現金壓力，提高投資收益。

回顧期內，本集團新增土地儲備2,182,053平方米，令總土地儲備的總建築面積增加至約1,505萬平方米，其中本公司應佔權益面積為約960萬平方米。在本集團總地盤面積約為1,180萬平方米的總土地儲備中，約898萬平方米土地已取得土地使用權證。

### 收購／增持項目權益

回顧期內本集團通過收購/增持項目權益的方式，增加土地儲備，具體專案收購／增持情況如下：

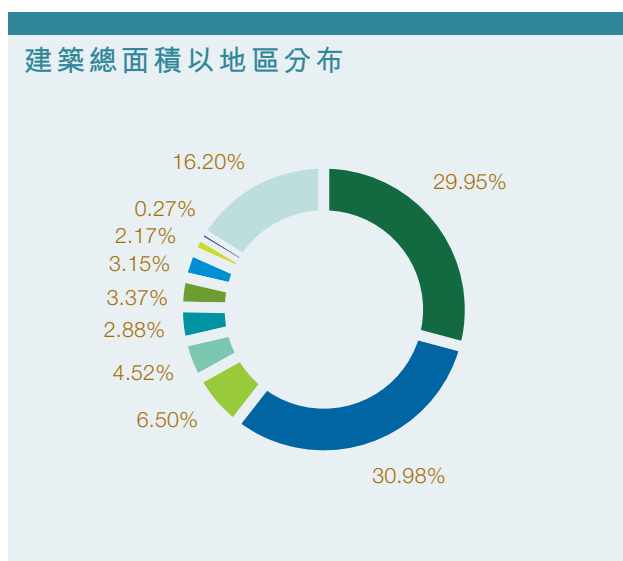
- 2007年1月，增持位於北京市的御園項目股權。
- 2007年2月，以收購股權的方式，間接持有位於浙江省德清市的德清百合公寓項目、德清桂花城項目以及位於河南省鄭州市的百合公寓項目股權。

### 招標及拍賣

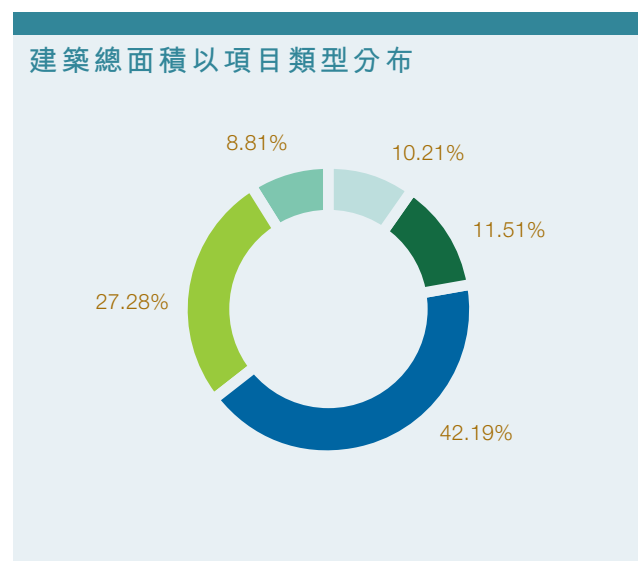
此外，本集團亦積極通過投標取得多幅優質地皮，包括：

- 2007年1月，投得浙江省杭州市的住宅用地
- 2007年5月，投得位於浙江省舟山市的住宅用地
- 2007年5月，投得位於浙江省杭州市的住宅兼商業綜合用地
- 2007年6月，投得上海市的住宅用地
- 2007年6月，投得浙江省紹興市的住宅及商業用地

多元化土地儲備組合（截至2007年6月30日）



- |      |           |
|------|-----------|
| ■ 杭州 | ■ 浙江省其他城市 |
| ■ 上海 | ■ 北京      |
| ■ 江蘇 | ■ 安徽      |
| ■ 湖南 | ■ 河南      |
| ■ 新疆 | ■ 山東      |



- |      |          |
|------|----------|
| ■ 別墅 | ■ 低層     |
| ■ 商業 | ■ 高層     |
|      | ■ 綜合住宅社區 |

2007年上半年新增土地一覽

	詳細位置	土地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	本公司 應佔權益	預計 開工時間	預計 竣工時間
北京御園 (附註i)	北京市海澱區	346,369	340,533	100%	已開工	2011年
舟山定海項目	浙江省舟山市定海區	48,381	120,952	100%	2009年	2011年
新江灣城項目	上海市楊浦區新江灣城	59,254	130,816	100%	2008年	2011年
德清桂花城	浙江省德清市武康鎮	166,734	303,786	46.55%	已開工	2009年
鄭州百合公寓	河南省鄭州市鄭東新區	219,458	420,322	37.73%	已開工	2009年
柯橋項目	浙江省紹興市柯橋區	124,112	580,640	35%	2008年	2012年
桃花源50# 土地	浙江省杭州市余杭區	14,871	15,615	26.01%	2008年	2009年
德清百合公寓	浙江省德清市武康鎮	103,120	209,922	24.5%	已開工	2010年
錢江新城項目	浙江省杭州市 錢江新城區塊	84,255	400,000	(附註ii)	2008年	2012年

附註:

- (i) 增持項目股權，由65%增加至100%。
- (ii) 正與合營夥伴商討有關項目之所佔權益。

## 業務展望

### 市場與業務展望及策略

#### 市場展望

市場機制將成為宏觀調控的主要手段。回顧期內，中國政府四次提高基準存貸款利率，七次提高金融機構存款準備金率，並採取發行特別國債，向金融機構發行定向票據等手段以達到抑制流動性過剩的目的。防止中國經濟由「過快向過熱」的轉變，防止「通貨膨脹」，保障中國經濟持續健康的發展已經成為政府和社會共識。

針對房地產行業，預計中國政府將主要以落實以前年度的政策措施為主，並繼續實施最嚴格的土地供應制度和從緊的房地產金融信貸和貨幣政策。今年8月，中國國務院辦公廳發佈《國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，要求建立健全城市廉租房制度，改進和規範經濟適用房住房制度以及相關的工作、保障措施。該文件一方面明確了地方政府將加大對保障性住宅的土地供應比例和建設投入，同時鼓勵住宅消費租賃市場的發展，也表明了政府對房地產行業從全局調控到保障先行的思路轉變。

當然，要關注今年以來部分城市房地產價格快速高幅度上漲可能引致的中國政府進一步採取更加嚴厲的宏觀調控政策帶來的影響。持續、規範、健康是作為中國經濟發展重要支柱的房地產業長期繁榮的必然要求。

土地和房產品的供求不平衡仍將是中國房地產市場的主要矛盾。中國經濟的持續強勁發展，中國城市化進程的不斷加速，城市居民中中高收入階層的迅速增加和對高品質房產品的需求，房產品本身的品質「升級換代」要求，使得商品住房，特別是高品質住宅的需求成為市場內生的強勁的發展動力。而國家繼續執行最嚴格的土地供應政策和加大對保障性住房的土地供應比例，將進一步加劇全國商品住宅土地供應減少和高品質商品住宅需求增加之間的矛盾，尤其是包括長三角地區在內的經濟發達的區域性中心城市，並將進一步加大普通住宅、保障性住宅與高品質商品住宅之間的價格分化。

市場手段包括價格、利率、稅收、其他金融政策等將主要替代行政手段在商品住宅市場中的資源配置（包括土地、資金、人力資源）及土地和房產品的供求關係中發揮平衡和調節作用。在這個將顯著發生變化的商品房市場中，房地產行業內公司之間的分化、整合將進一步加劇，而具備強大的資本、品牌、高品質產品和服務優勢以及優秀的管理和營運能力的公司將在該市場上佔據明顯有利的地位。

### 業務展望及策略

分析市場，回顧公司上半年的經營業績，我們對公司的發展充滿信心。根據今年的發展計劃，本集團預計2007年下半年竣工交付16個項目，竣工總建築面積為1,140,860平方米，其中公司應佔權益面積為649,241平方米；本集團將實現預售收入超過100億人民幣。同時，公司面臨著產品創新、服務提升以及集團快速發展所帶來的管理創新、人力資源質素提升等方面的挑戰。今年下半年，公司將繼續圍繞以下四個重點開展工作，以全面完成今年的各項經營任務和指標，並為今後幾年高質量的增長打下更加堅實的基礎。

1. **持續提升專案管理中、高級管理人員能力和素質，擴大中、高級管理人員隊伍。**高素質的員工隊伍，尤其是中、高層管理人員隊伍是保障公司快速、高品質發展的主要因素，也是公司的最重要資產和重要財富。要堅持不懈地採取各種手段和措施提升他們的工作素養和業務能力。同時要採取「內舉外引」等手段，擴充中、高層管理人員隊伍，以滿足公司快速發展的需要。
2. **以計劃管理為核心，加強集團化整體營運的能力，不斷提高管理水準。**要在年初確定的執行總經理分管的機制下，進一步梳理管理架構，優化管理流程，創新保障手段，提高管理效率。要嚴格按照年初確定的開工各主要節點、銷售、竣工交付、現金流管理等工作計劃，克服項目推進和工程實施過程中的各種困難，保障品質，加快節奏，防範風險。
3. **以「精品工程」的實施和「園區服務體系」的深化為龍頭，提升產品與服務品質。**實施「精品工程」是滿足客戶、市場需求的必然要求，是公司保持產品領先地位、逐步做精做強的必由之路；深入實施和推廣「園區服務體系」是創新和豐富公司產品品質的重要舉措。要在今年上半年已經取得的成績的基礎上進一步充分整合集團內外的資源，創新突破，穩定成果，擴大成效。
4. **科學管理現金流，有選擇地做好高成長性專案的拓展工作。**合理利用與境內外優秀機構的合作等手段，科學管理現金流，挖掘潛力，留有餘地，並充份發揮公司在產品、管理上的優勢，採取收購、兼併等有效手段，以現有拓展城市為基礎，推進其他經濟發達城市與區域高成長性專案的拓展；逐步調整物業開發結構，適當地增加經營性物業的比重，為今後公司的穩定現金流打下基礎。

### 具體交付計劃

根據公司的發展計劃，預計2007年下半年竣工交付16個項目，竣工總建築面積為1,140,860平方米，其中公司應佔權益面積為649,241平方米。目前工程進度計劃正在加快推進，具體如下表所示：

#### 預計2007年下半年竣工情況（2007年7月1日－12月31日）

序號	項目	項目分期	所在城區	預計 下半年竣工 建築面積 (平方米)	預計下半年 竣工可售 建築面積 (平方米)	公司 所佔權益	預計 交付時間
1	九溪玫瑰園 休閒世界		杭州西湖區	25,973	2,836	100%	11月
2	舟山大酒店		舟山臨城新區	87,484	—	100%	11月
3	上海玫瑰園	一期(部份)	上海閔行區	19,042	18,862	100%	12月
4	北京御園	一期(部分)	北京海澱區	33,068	22,380	100%	12月
5	北京百合公寓	四期	北京房山區	65,444	50,342	80%	11月
6	新疆玫瑰園	二期	烏魯木齊市 水磨溝區	13,343	9,947	61.2%	11月
7	寧波桂花園	一期	寧波鎮海區	164,090	122,332	60%	12月
8	合肥百合公寓	二期	合肥高新區	24,315	20,547	54%	11月
9	湖南青竹園 北區	一期(部份)	長沙開福區	39,913	38,700	52.47%	12月
10	長沙桂花城	二期	長沙雨花區	45,076	32,767	51%	12月
11	桃花源南區	一期(部份)	杭州余杭區	38,331	38,331	51%	12月
12	東海廣場	一期	上海靜安區	81,247	71,667	49%	12月
13	德清桂花城	一期	德清武康	181,325	139,800	46.55%	12月
14	翡翠城	一期	杭州余杭區	160,642	119,978	45%	12月
15	鄭州百合公寓	二期	鄭州鄭東新區	90,687	69,179	37.73%	12月
16	德清百合公寓	一期	德清武康	70,880	52,203	24.5%	12月

## 財務分析

**淨利潤：**集團在可換股債券公允價值變動調整前，公司股東應佔溢利人民幣311百萬元，比上年增長16%；在可換股債券公允價值變動調整後，公司股東應佔溢利人民幣259百萬元，比上年增長1%。

**收入：**2007年中期主營業務收入人民幣2,100百萬元（其中來自物業銷售佔99%），相比2006年的中期收入人民幣1,210百萬元增加人民幣890百萬元，增加幅度約為74%，主要是由於本期交付房產面積大幅度增加。

**毛利率：**2007年中期的毛利率為29%，較2006年中期的毛利率43%有明顯下降。主要是由於佔總交付面積61%、佔收入總額31%的杭州、上海以外地區（如安徽、湖南等）的平均毛利率只有18%，因為安徽百合公寓項目是集團在該地區的首個高層項目，而長沙桂花城是集團在湖南地區的首個樓盤的一期，根據集團的市場策略，售價相對較低。此外上海綠城項目因為計提土地增值稅也導致毛利率降低。

**土地增值稅撥備：**本期土地增值稅撥備人民幣133百萬元，相比2006年同期人民幣27百萬元增加人民幣106百萬元。

**其他收入：**其他業務收入由2006年中期的人民幣41百萬元，上升至本期的人民幣111百萬元，增加人民幣70百萬元。主要是由於銀行存款利息增加人民幣57百萬元，系配股和發債緊接進行導致境外閒置資金暫時增多所致；政府補貼增加人民幣15百萬元，主要為杭州綠城取得的政府補貼比去年同期增加人民幣15百萬元。

**銷售開支：**銷售開支由2006年同期的人民幣44百萬元上升到本期的人民幣83百萬元，上升89%，主要為本期新開樓盤較多而導致廣告費用增加。

**管理開支：**管理開支由2006年同期的人民幣97百萬元上升到本期的人民幣134百萬元，上升38%，主要為本期員工工資、福利待遇的提高及公司規模的擴大而導致的人員經費增加。

**財務費用：**財務費用由上年同期的人民幣22百萬元，增加到本期的人民幣79百萬元。主要是由於境外資金的成本較高，同時由於未開工的項目投入增加，其利息不能資本化而引起。

**投資性物業公允價值變動收益：**本期新增一項投資性物業 — 深藍廣場西湖春天商舖，出租15年，帳面成本人民幣9百萬，公允價值變動收益人民幣17百萬。

**共同控制企業收益：**本期共同控制企業收益人民幣17百萬元，相比去年同期收益人民幣2百萬元，增長人民幣15百萬元，主要為海寧百合公寓交付產生的收益本期比去年同期增長人民幣13百萬元。

**聯營投資損失：**本期聯營投資損失人民幣7百萬元，相比2006年同期損失人民幣12百萬元，減少損失人民幣5百萬元，主要為本期新增聯營公司河南鄭州百合公寓交付產生收益人民幣6百萬元。

**企業所得稅：**所得稅由2006年同期的人民幣131百萬元，下降至本期的人民幣129百萬元，有效稅率從去年同期的34%下降到本期29%（可換股債券公允價值變動調整前）。原因是：本期的主要利潤貢獻項目上海綠城享受15%的優惠稅率；且本期利潤中包含的共同控制企業收益相比去年同期有所增加，而此部分利潤並不需要在合併報表計提企業所得稅，因此使得本期有效稅負比正常稅率低。但是由於新的企業所得稅法將於2008年1月1日開始實行，本期對遞延所得稅按照新的稅率25%做了調整，相應的增加了本期的所得稅費用，前述降低的稅負被部分抵銷。

**少數股東損益：**本期由於北京陽光百合公寓、安徽聯華百合公寓和長沙桂花城等完工項目的交付，產生少數股東收益人民幣17百萬元，但因為上海華浙等其他非全資附屬公司的虧損，使得本期少數股東收益最後為人民幣5百萬元。去年同期由於沒有新樓盤的交付，因此本期比去年同期有大幅提高。

綜合上面的分析，與去年同期相比，本期主營業務收入增長74%，毛利額增長約17%，股東應佔溢利（可換股債券公允價值變動調整前）增長16%的原因是：房產收入增加、毛利率降低，應佔共同控制實體業績增加，同時有效稅率降低而引起。

**融資來源及流動資金比率：**於2007年6月30日，本集團的流動現金為人民幣5,748百萬元（2006年12月31日：人民幣3,249百萬元）及總借貸為人民幣9,937百萬元（2006年12月31日：人民幣7,372百萬元）。淨負債比率（淨負債除以淨資本），由2006年的74%大幅下降至2007年的46%。

**外匯風險：**本集團大部分收入及經營成本均以人民幣計算。由於從配售中所收取的款項為港元及發行零息可換股債券收取的款項為美元，故本集團面對外匯風險。於2007年上半年，本公司產生匯兌損失約人民幣5百萬元。本公司的經營現金流量或流動資金並不受任何匯率波動影響。本公司於2007年6月30日並無訂立任何外匯對沖安排。

### 資產抵押

於2007年6月30日，本集團已向銀行抵押賬面值人民幣5,167百萬元的樓宇、興建中工程、可供發展物業、發展中物業、供銷售的已竣工物業及銀行存款，作為一般銀行融資的抵押。

### 財務保證

本集團於2007年6月30日就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣2,015百萬元的擔保。

本集團亦就聯營公司及共同控制實體分別已動用之銀行貸款人民幣63百萬元及人民幣188百萬元提供擔保。

### 資本承擔

於2007年6月30日，本集團就可供發展物業、發展中物業及興建中工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣10,953百萬元。



## 員工

於2007年6月30日，本集團僱用總數1,599名僱員。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策，並按個別僱員的表現評價贈予花紅及現金作為對僱員獎勵。

## 董事的股份權益及淡倉

於2007年6月30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（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有、並記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉、或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益或淡倉如下：

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	佔本公司 股權概約 百分比
宋卫平先生	—	68,859,000 <sup>(1)</sup> 股普通股	501,524,000 <sup>(2)</sup> 股普通股	—	570,383,000 股普通股	37.46%
壽柏年先生	—	—	383,643,000 <sup>(3)</sup> 股普通股	—	383,643,000 股普通股	25.20%

附註：

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

除上文所披露者外，於2007年6月30日，本公司各董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有、並記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉、或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 主要股東的股份權益及淡倉

於2007年6月30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每名人士（本公司董事及最高行政人員除外）如下：

名稱	持有普通股數目	權益種類	佔本公司股權百分比
宋卫平先生	570,383,000 <sup>(1)</sup>	控股公司的權益及與其他人士共同持有權益	37.46%
壽柏年先生	383,643,000 <sup>(2)</sup>	控股公司的權益	25.20%
夏一波女士	570,383,000 <sup>(3)</sup>	控股公司的權益及與其他人士共同持有權益	37.46%
Delta House Limited	501,524,000 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	32.94%
Profitwise Limited	383,643,000 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	25.20%
J.P. Morgan Securities Ltd.	79,738,760 <sup>(6)</sup>	實益擁有人	5.24%
JPMorgan Chase & Co.	79,738,760 <sup>(6)</sup>	控股公司的權益及與其他人士共同持有權益	5.24%
Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd	82,867,000 <sup>(7)</sup>	實益擁有人	5.44%
Temasek Holding (Private) Limited	82,867,000 <sup>(7)</sup>	控股公司的權益及與其他人士共同持有權益	5.44%
Lehman Brothers Holdings Inc.	161,387,295 <sup>(8)</sup>	控股公司的權益及與其他人士共同持有權益	10.60%
Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited	80,453,038 <sup>(9)</sup>	透過訂立合約擁有股份權益的人士及於股份中擁有證券權益的人士	5.28%

附註：

- (1) 包括透過控股公司持有501,524,000股的權益，及由控股公司Wisearn Limited 持有的68,859,000股視為權益，該公司由其配偶夏一波女士持有。
- (2) 壽柏年先生透過控股公司持有的權益。
- (3) 夏一波女士透過Wisearn Limited 持有68,859,000股的權益，及由控股公司Delta House Limited 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。
- (4) 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」一節披露的重複。
- (5) 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」一節披露的重複。
- (6) J.P. Morgan Securities Ltd. 為JPMorgan Chase & Co. 間接擁有的附屬公司。
- (7) Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd 為Temasek Holding (Private) Limited 間接擁有的附屬公司。
- (8) 該等股份包括(i) 32,913,500股普通股；(ii) 已由或將由Delta House Limited 及Profitwise Limited 抵押給Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited 的71,504,966股股份；及(iii) 56,968,829股證券衍生工具的相關股份。
- (9) Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited 為一間由Lehman Brothers Holdings Inc. 間接擁有的附屬公司。該等股份包括(i) 8,948,072股證券衍生工具的相關股份，及(ii) 已由或將由Delta House Limited 及Profitwise Limited 抵押出的71,504,966股股份。

除上文所披露者外，於2007年6月30日，概無任何人士（上述「董事的股份權益及淡倉」記載的本公司董事及最高行政人員的權益除外）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股份或相關股份。

### 購買、出售及贖回本公司上市證券

於截至2007年6月30日止6個月期間，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。

### 購股權計劃

本公司於2006年6月22日採納購股權計劃（「計劃」）。除非被註銷或修訂，否則計劃將由採納日期開始起計10年期間有效及生效，期間後將不會進一步授出購股權。

計劃目的是使本公司能向合資格人士（定義見下文）就其對本公司的貢獻和促進本公司利益的持續努力提供激勵及/或獎勵。根據計劃，本公司董事會可全權選擇向董事會絕對酌情認為對或將會對本集團有貢獻的本集團任何董事或僱員或任何其他人士（包括顧問）（「合資格人士」）提呈購股權，按下列最高價格認購董事會所決定的股份數目：(i)股份於購股權授出日期（該日須為營業日）載於聯交所每日報表的收市價；(ii)緊接購股權授出日期前5個營業日股份載於聯交所每日報表的平均收市價；及(iii)股份面值。就(i)和(ii)而言，購股權授出日期應為董事會提議授出購股權之日。

本公司自採納計劃後並無授出購股權。

### 企業管治

董事認為，在2007年上半年，本公司均遵守上市規則附錄14所載的《企業管治常規守則》的規定。

### 證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的《標準守則》作為董事交易本公司證券時的行為指引。本公司已向各董事作出具體查詢後，而全體董事確認其在2007年上半年均有遵守標準守則。

### 審核委員會

審核委員會已審閱本集團2007年上半年的未經審核中期財務報表及中期報告。審核委員會由5名獨立非執行董事組成：徐耀華先生（審核委員會主席）、賈生華先生、蔣偉先生、史習平先生及唐世定先生。

承董事會命  
綠城中國控股有限公司  
主席  
宋卫平

中國杭州  
2007年9月11日

優越的

居住環境





## Deloitte. 德勤

致綠城中國控股有限公司董事會  
(於開曼群島附註冊成立的有限公司)

### 引言

本核數師已審閱載於第29至50頁之中期財務資料。此中期財務資料包括綠城中國控股有限公司於2007年6月30日之簡明綜合資產負債表與截至該日止6個月期間之相關簡明綜合收益表、股本變動報表和現金流量報表及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文以及國際會計準則委員會頒佈之國際會計準則（「國際會計準則」）第34號「中期財務報告」。董事須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列該中期財務資料。本核數師之責任是根據審閱對該中期財務資料作出結論，並按照委聘之協定條款僅向作為實體之閣下報告結論，且並無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

### 審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令本核數師保證本核數師將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

### 結論

按照本核數師之審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信中期財務資料在各重大方面未有根據國際會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

2007年9月11日

# 簡明綜合收益表

截至2007年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2007年 人民幣千元 (未經審核)	2006年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	2,100,239	1,210,449
銷售成本		(1,496,446)	(692,667)
毛利		603,793	517,782
其他收入	4	111,108	40,889
銷售開支		(82,903)	(43,571)
行政開支		(134,355)	(96,775)
融資成本	5	(78,927)	(22,116)
投資物業公平值改變	11	16,658	—
內置金融衍生工具公平值改變	18	(52,480)	(10,842)
出售聯營公司淨收益		—	27
應佔共同控制實體業績		16,745	2,225
應佔聯營公司業績		(6,637)	(12,060)
除稅前溢利	6	393,002	375,559
稅項	7	(129,076)	(130,565)
期內溢利		263,926	244,994
以下人士應佔權益：			
本公司股權持有人		258,891	256,901
少數股東權益		5,035	(11,907)
		263,926	244,994
股息	8	490,170	401,645
每股盈利	9		
基本		人民幣0.18元	人民幣0.26元
攤薄		人民幣0.18元	人民幣0.25元

# 簡明綜合資產負債表

於2007年6月30日

	附註	於2007年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2006年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	654,261	429,606
投資物業	11	26,052	—
於聯營公司權益		651,848	538,595
於共同控制實體權益		105,569	90,371
可供出售投資		1,000	1,000
預付租金		13,485	13,949
遞延稅項資產		124,103	66,402
		<b>1,576,318</b>	<b>1,139,923</b>
<b>流動資產</b>			
可供發展物業	12	4,013,798	4,498,091
發展中物業	13	8,195,004	5,680,019
供銷售的已竣工物業		1,390,883	1,119,052
存貨		2,178	2,234
內置金融衍生工具	18	36,783	70,911
貿易及其他應收款、訂金及預付款項	14	1,023,579	905,670
應收關連方欠款		454,608	390,008
可收回所得稅		103,901	67,186
其他可收回稅項		123,237	86,045
抵押銀行存款	21	563,110	630,380
銀行結餘及現金		5,747,998	3,249,014
		<b>21,655,079</b>	<b>16,698,610</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	15	1,571,748	1,404,449
預售訂金	16	2,071,905	1,671,590
應付關連方欠款		958,116	1,077,793
應付股息		1,367	1,367
應付所得稅		236,174	785,869
其他應付稅項		298,044	201,979
內置金融衍生工具	18	242,927	450,538
銀行及其他借款			
— 1年內到期	17	1,971,369	1,939,347
		<b>7,351,650</b>	<b>7,532,932</b>



## 簡明綜合資產負債表

於2007年6月30日

	附註	於2007年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2006年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
淨流動資產		14,303,429	9,165,678
總資產減流動負債		15,879,747	10,305,601
非流動負債			
銀行及其他借款			
— 1年後到期	17	2,845,687	1,968,855
可換股債券	18	2,121,830	392,849
優先票據		2,998,587	3,070,822
遞延稅項負債		91,133	134,441
		8,057,237	5,566,967
		7,822,510	4,738,634
資本及儲蓄			
股本	19	155,953	138,690
儲備		7,054,391	4,235,083
本公司股權持有人應佔股本		7,210,344	4,373,773
少數股東權益		612,166	364,861
		7,822,510	4,738,634

載於第29至50頁之簡明綜合財務報表已於2007年9月11日獲董事會批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

壽柏年  
董事

陳順華  
董事

# 簡明綜合股本變動報表

截至2007年6月30日止6個月

	本公司股權持有人應佔							小計	少數股東權益	總計
	股本	股份溢價	特別儲備	法定儲備	轉換選擇權儲備	換算儲備	保留溢利			
	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	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日(經審核)	—	—	(551)	116,743	—	—	549,746	665,938	197,195	863,133
因海外公司的幣值換算而產生的匯兌差異	—	—	—	—	—	7,599	—	7,599	—	7,599
直接於股本中確認的淨收入及支出	—	—	—	—	—	7,599	—	7,599	—	7,599
期內溢利	—	—	—	—	—	—	256,901	256,901	(11,907)	244,994
期內已確認總收入及支出	—	—	—	—	—	7,599	256,901	264,500	(11,907)	252,593
轉讓(附註i)	—	—	—	31,004	—	—	(31,004)	—	—	—
股息(附註8)	—	—	—	—	—	—	(401,645)	(401,645)	—	(401,645)
資本化發行	102,976	—	—	—	—	—	(102,976)	—	—	—
附屬公司少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	39,188	39,188
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(6,524)	(6,524)
於2006年6月30日(未經審核)	102,976	—	(551)	147,747	—	7,599	271,022	528,793	217,952	746,745
於2007年1月1日(經審核)	138,690	2,800,030	(551)	147,941	—	—	1,287,663	4,373,773	364,861	4,738,634
期內溢利	—	—	—	—	—	—	258,891	258,891	5,035	263,926
期內已確認總收入及支出	—	—	—	—	—	—	258,891	258,891	5,035	263,926
股息(附註8)	—	—	—	—	—	—	(490,170)	(490,170)	—	(490,170)
因轉換可換股債券發行股份(附註18)	3,337	443,379	—	—	—	—	—	446,716	—	446,716
發行新股	13,926	2,256,402	—	—	—	—	—	2,270,328	—	2,270,328
可換股債券之權益成分(附註18)	—	—	—	—	350,806	—	—	350,806	—	350,806
轉讓(附註ii)	—	—	—	(17,318)	—	—	17,318	—	—	—
增購附屬公司權益	—	—	—	—	—	—	—	—	(12,738)	(12,738)
附屬公司少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	255,008	255,008
於2007年6月30日(未經審核)	155,953	5,499,811	(551)	130,623	350,806	—	1,073,702	7,210,344	612,166	7,822,510

附註：

- (i) 法定儲備為不可分派，於該儲備的轉撥由相關公司之董事會根據有關的中華人民共和國(「中國」)法律及法規釐定。該儲備於取得有關機關批准後，可用來抵銷累計虧損及增加股本。
- (ii) 該轉撥於浙江省綠園房地產有限公司停業時作出。

# 簡明綜合現金流量報表

截至2007年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2007年 人民幣千元 (未經審核)	2006年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用淨現金	(2,061,739)	(348,475)
(用於)源於投資活動淨現金		
購入物業、廠房及設備	(238,899)	(76,771)
關連方(墊款)還款	(64,600)	493,504
抵押存款減少	67,270	145,699
其他投資現金流量	21,201	(788)
	(215,028)	561,644
源於(用於)融資活動淨現金		
籌集所得銀行及其他借款	1,899,620	1,432,886
銀行及其他借款還款	(990,766)	(1,887,069)
予關連方還款	(119,677)	(218,804)
支付利息	(330,307)	(160,068)
支付股息	(490,170)	(403,012)
發行新股份所得	2,270,328	—
發行可換股債券所得	2,291,097	1,048,983
附屬公司少數股東供款	255,008	39,188
	4,785,133	(147,896)
現金及現金等價物淨增加	2,508,366	65,273
於1月1日現金及現金等價物	3,249,014	859,393
外幣匯率變化的影響	(9,382)	(1,667)
於6月30日現金及現金等價物	5,747,998	922,999
按銀行結餘及現金列示	5,747,998	922,999

# 簡明綜合財務報表附註

截至2007年6月30日止6個月

## 1. 編製基準

簡明綜合財務報表是按香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露要求及國際會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表是以歷史成本法編製，但若干金融工具及投資物業則以公平值計量。

簡明綜合財務報表所使用的會計政策與編製本集團截至2006年12月31日止年度的全年財務報表所使用者一致，惟以下所述者除外。

於本中期，本集團採納以下有關投資物業的會計政策：

### 投資物業

於初步確認時，投資物業乃按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初步確認後，投資物業乃採用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損計入有關盈虧產生期內之損益。

投資物業於出售時或當投資物業不再可供使用或預期出售投資物業將無法帶來未來經濟利益時終止確認。資產終止確認所產生之任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算）乃於項目終止確認之年度內計入收益表。

在本中期而言，本集團首次應用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」）頒佈的多項新準則、修訂及詮釋（「新國際財務呈報準則」），該等新國際財務呈報準則於本集團自2007年1月1日起的財政年度生效。採用新國際財務呈報準則對本集團當前或過往年度會計期間的業績或財務狀況並無重大影響。因此並無就過往期間之調整作出確認。

本集團並無提早應用以下經已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則或詮釋。

國際會計準則第1號（修訂）	財務報表的呈報 <sup>1</sup>
國際會計準則第23號（修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
國際財務呈報準則第8號	營運分類 <sup>1</sup>
國際財務呈報詮釋第11號	國際財務呈報準則第2號：集團及庫存股份交易 <sup>2</sup>
國際財務呈報詮釋第12號	服務經營權安排 <sup>3</sup>
國際財務呈報詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>4</sup>
國際財務呈報詮釋第14號	國際會計準則第19號－界定利益資產的限額， 最低資本規定及相互之間的關係 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 由2009年1月1日起或以後的年度期間生效

<sup>2</sup> 由2007年3月1日起或以後的年度期間生效

<sup>3</sup> 由2008年1月1日起或以後的年度期間生效

<sup>4</sup> 由2008年7月1日起或以後的年度期間生效

本公司董事預期應用這些準則或詮釋不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

### 3. 收入

	截至6月30日止6個月	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
物業銷售	2,080,628	1,186,742
銷售建築材料	17,208	21,767
其他業務	1,963	884
電腦系統設計及安裝	440	1,056
	<b>2,100,239</b>	<b>1,210,449</b>

本集團絕大部份的業務活動從事物業發展和銷售，而本集團絕大部份的銷售額涉及中國的客戶。董事認為這些活動構成同一個業務分部，此乃由於這些活動均為有關聯及面對共同的風險及回報。因此，本報告並無對收入作出業務及地區分析。

### 4. 其他收入

	截至6月30日止6個月	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
利息收入	78,633	21,641
政府補助	31,242	15,864
其他	1,233	3,384
	<b>111,108</b>	<b>40,889</b>

## 5. 融資成本

	截至6月30日止6個月	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
借貸利息	342,184	224,359
減：已資本化利息	(263,257)	(202,243)
	78,927	22,116

## 6. 除稅前溢利

	截至6月30日止6個月	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
除稅前溢利中已扣除：		
僱員成本	78,678	71,053
退休福利計劃供款	3,695	3,312
減：發展中物業資本化	(22,382)	(22,239)
總僱員成本	59,991	52,126
物業、廠房及設備折舊	12,452	12,838
減：發展中物業資本化	(1,312)	(1,579)
	11,140	11,259
確認為開支之存貨成本	1,342,410	665,189
出售物業、廠房及設備虧損 （包括銷售及行政開支）	—	465
呆壞賬撥備 （包括銷售及行政開支）	—	432
無形資產攤銷 （包括銷售及行政開支）	—	144

## 7. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
現行中國企業所得稅	188,121	4,866
遞延稅項：		
本期	(77,722)	125,699
稅率變動所致	18,677	—
	(59,045)	125,699
	129,076	130,565

中國企業所得稅乃根據管理層就全個財政年度的預期加權平均年度所得稅率的最佳預測而確認。

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，此乃由於其不須繳付任何所得稅。

所有中國集團實體須繳付稅率為33%的企業所得稅，惟下列實體除外：

	附註	企業所得稅率 2007年	2006年
上海綠宇房地產開發有限公司 （「上海綠宇」）	(i)	15%	15%
杭州九溪度假村有限公司 （「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%	27%
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%。
- (iii) 新疆陽光自其首個獲利年度2005年起獲豁免企業所得稅3年，其後3年獲減一半。

## 7. 稅項 — 續

根據2007年3月16日，中華人民共和國國家第63號主席令頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》（「新法規」），若干附屬公司適用的所得稅率自2008年1月1日起由原來的33%改為25%。因此，遞延稅已根據資產的變現或負債的解除各自預期期間之適用稅率進行調整。

### 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（「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，在中國出售或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10月1日起，地方稅務局要求就預售和銷售物業發展項目的所得款項預付土地增值稅。根據關於加強土地增值稅管理工作的通知，本集團須就普通標準住宅按0.5%–2%及其他物業按1%–6%就預售所得款項預付土地增值稅。

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土地增值稅預付款項外的任何土地增值稅。

截至2007年6月30日止6個月，本集團已根據上述相關中國稅項法例及法規的規定估計及作出人民幣132,705,000元（2006年：人民幣27,478,000元）的土地增值稅撥備並計入銷售成本內。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釐定，而稅務機關可能就計算土地增值稅撥備之基準有不同意見。

## 8. 股息

於2006年3月19日，本集團向於記錄日期2006年1月1日名列本公司股東名冊的股東宣派特別股息50,000,000美元（相當於約人民幣402,000,000元）。特別股息已於2006年3月及4月支付。

於2007年5月21日，本公司向股東支付2006年度之末期股息每股0.36港元。

董事會不建議派付截至2007年6月30日止6個月之股息。



## 9. 每股盈利

本公司普通股的股權持有人應佔基本及攤薄每股盈利乃按以下數字計算：

### 盈利

	截至6月30日止6個月	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
就基本每股盈利而言的盈利 (本公司股權持有人應佔的期內溢利)	258,891	256,901
有攤薄潛力普通股的作用： 內置財務衍生工具公平值改變	—	10,842
就攤薄每股盈利而言的盈利	258,891	267,743

### 股份數目

	截至6月30日止6個月	
	2007年	2006年
就基本每股盈利而言加權平均普通股股數	1,417,155,351	1,000,000,000
有攤薄潛力普通股的作用：		
2006年可換股債券(定義見附註18)	—	55,996,357
2007年可換股債券(定義見附註18)	25,768,016	—
就攤薄每股盈利而言加權平均普通股股數	1,442,923,367	1,055,996,357

截至2007年6月30日止6個月的攤薄每股盈利的計算並無假設本公司的2006年可換股債券(定義見附註18)轉換為股份及該轉換可導致每股盈利增加。

## 10. 物業、廠房及設備

於期內，本集團購置物業、廠房及設備為人民幣238,899,000元，其中於建設其酒店物業動用人民幣215,572,000元。此外，本集團出售賬面值人民幣1,792,000元的若干汽車及設備。

樓宇抵押予銀行以取得批予本集團的銀行授信詳情載於附註21。

### 11. 投資物業

於2007年6月，本集團於中國根據中期租約持有賬面值約人民幣26,052,000元（2006年：零）的投資物業。投資物業之公平值於截至2007年6月30日止6個月增長人民幣16,658,000元（2006年：零）。

### 12. 可供發展物業

於2007年6月30日，列入資產負債表內的可供發展物業數額中約人民幣2,687,227,000元（2006年12月31日：人民幣1,018,851,000元）的長期租賃土地正在申領土地使用權證過程中。

### 13. 發展中物業

	於2007年 6月30日 人民幣千元	於2006年 12月31日 人民幣千元
長期租賃土地 — 成本	5,242,324	2,376,360
開發成本	2,162,884	2,736,824
資本化的融資成本	789,796	566,835
	<b>8,195,004</b>	5,680,019

#### 14. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款

本集團給予其貿易客戶平均60日的信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2007年 6月30日 人民幣千元	於2006年 12月31日 人民幣千元
0 – 30日	18,613	113,231
31 – 90日	610	8,291
91 – 180日	2,131	2,062
181 – 365日	13,344	743
365日以上	1,307	1,612
貿易應收款	36,005	125,939
其他應收款	486,109	264,560
預付款及訂金	501,465	515,171
	<b>1,023,579</b>	<b>905,670</b>

#### 15. 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。貿易應付款的賬齡分析如下：

	於2007年 6月30日 人民幣千元	於2006年 12月31日 人民幣千元
0 – 30日	591,437	766,376
31 – 90日	2,880	88,457
91 – 180日	87,007	3,088
181 – 365日	177,966	33,431
365日以上	6,160	33,372
貿易應付款	865,450	924,724
其他應付款及預提費用	706,298	479,725
	<b>1,571,748</b>	<b>1,404,449</b>

## 16. 預售訂金

預售訂金為預售物業收取的款項。預售訂金預期於物業按訂約交付後確認為收入。

## 17. 銀行及其他借款

	於2007年 6月30日 人民幣千元	於2006年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款(附註21)	4,174,056	3,137,376
無抵押銀行貸款	334,000	424,000
	4,508,056	3,561,376
有抵押其他貸款(附註21)	300,000	300,000
無抵押其他貸款	9,000	46,826
	309,000	346,826
	4,817,056	3,908,202
償還款項如下：		
於1年內到期	1,971,369	1,939,347
於1年後到期	2,845,687	1,968,855
	4,817,056	3,908,202

於結算日，若干有抵押銀行貸款亦由以下各方提供之擔保支持：

	於2007年 6月30日 人民幣千元	於2006年 12月31日 人民幣千元
一間附屬公司行政人員	26,836	—
獨立第三方	7,498	82,822
	34,334	82,822

## 18. 可換股債券

### (i) 2006年可換股債券

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（「2006年可換股債券」），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。強制性可換股債券於2006年本公司之首次公開發售完成時全數贖回。2006年可換股債券於新加坡證券交易所上市。有關2006年可換股債券的進一步詳情載列於本公司的2006年年報。

本公司本金總額為22,000,000美元、10,000,000美元及5,000,000美元之非強制性可換股債券已分別於2007年1月18日、2007年2月2日及2007年4月12日按轉換價每股8.55港元轉換為本公司股份。轉換導致本公司已發行新股數目為33,542,713股。

期內2006年可換股債券的負債成分及內置衍生工具的變動如下：

	負債成分 人民幣千元	轉換選擇權 人民幣千元	債券持有人	發行人	總計 人民幣千元
			贖回選擇權 人民幣千元	贖回選擇權 人民幣千元	
於2007年1月1日	392,849	412,518	38,020	(70,911)	772,476
匯兌重整	(5,475)	(5,830)	(532)	1,069	(10,768)
期內利息費用	16,527	—	—	—	16,527
期內支付利息	(6,936)	—	—	—	(6,936)
公平值改變	—	41,168	(21,747)	33,059	52,480
期內轉換	(226,046)	(220,670)	—	—	(446,716)
於2007年6月30日	170,919	227,186	15,741	(36,783)	377,063

### (ii) 2007年可換股債券

於2007年5月18日，本公司發行本金總額人民幣2,310,000,000元的2012年到期美元結算零息可換股債券（「2007年可換股債券」）。2007年可換股債券亦於新加坡證券交易所上市。發行2007年可換股債券的所得款項淨額主要用於籌集本集團現有項目及新項目（包括土地收購成本）發展之資金，餘下用於滿足本集團的一般營運開支需要。

## 18. 可換股債券 — 續

### (ii) 2007年可換股債券 — 續

發行2007年可換股債券的所得款項淨額分為以下負債成分、內置衍生工具及權益成分：

- (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大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，但不計轉換選擇權。

該期間的利息是以自可換股債券發行起計，運用實際利率約4.69厘計算負債成分。

- (ii) 內置衍生工具指本公司贖回2007年可換股債券之選擇權，而本公司董事認為其公平值為零；及

- (iii) 權益成分指債券持有人將可換股債券轉換為本公司權益之選擇權，其相等於所得款項淨額與負債成分公平值之差額。

期內2007年可換股債券的負債成分及權益成分的變動如下：

	負債成分 人民幣千元	權益成分 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2007年5月18日發行之 可換股債券	1,940,291	350,806	2,291,097
期內利息費用	10,620	—	10,620
於2007年6月30日	1,950,911	350,806	2,301,717

## 19. 股本

	股份數目	股本 千港元
已發行及已繳足		
每股面值0.10港元之普通股		
於2007年1月1日	1,347,402,500	134,740
因轉換可換股債券而發行股份 (附註18)	33,542,713	3,354
發行新股份 (附註)	141,500,000	14,150
每股面值0.10港元之普通股		
於2007年6月30日	1,522,445,213	152,244
		人民幣千元
於簡明綜合資產負債表呈列		
於2007年6月30日		155,953
於2006年12月31日		138,690

附註：

於2007年5月4日，由壽柏年擁有之本公司主要股東Profitwise Limited (「Profitwise」) 與其聯席賬簿管理人及本公司訂立一項配售及認購協議。根據協議，Profitwise同意透過其聯席賬簿管理人向獨立投資者按每股16.35港元之價格配售141,500,000股本公司股份。於2007年5月8日，Profitwise根據協議按每股16.35港元之價格(相等於配售價)認購本公司141,500,000股新股份。

## 20. 承擔

	於2007年 6月30日 人民幣千元	於2006年 12月31日 人民幣千元
就可供發展物業、發展中物業及興建中工程已訂約 但未於簡明綜合財務報表中撥備的承擔	10,952,768	3,534,689

除上述者外，本集團應佔其共同控制實體之承擔如下：

	於2007年 6月30日 人民幣千元	於2006年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備	264,963	264,743

## 21. 資產抵押

於結算日，以下資產已抵押予銀行及其他方，以作為授予本集團一般信貸授信的擔保：

	於2007年 6月30日 人民幣千元	於2006年 12月31日 人民幣千元
樓宇	22,050	12,253
興建中工程	241,454	184,044
可供發展物業	215,430	1,165,543
發展中物業	3,867,905	2,297,421
供銷售的已竣工物業	256,781	24,792
銀行存款	563,110	630,380
	5,166,730	4,314,433



## 22. 或然負債

### (i) 擔保

本集團於2007年6月30日就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供人民幣2,015,048,000元（2006年12月31日：人民幣2,394,302,000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。

本集團亦就以下公司已動用的銀行貸款額度提供擔保：

	於2007年 6月30日 人民幣千元	於2006年 12月31日 人民幣千元
聯營公司	63,000	148,500
共同控制實體	187,700	282,700
	250,700	431,200

結算日因於聯營公司的權益而產生的應佔或然負債：

	於2007年 6月30日 人民幣千元	於2006年 12月31日 人民幣千元
聯營公司為其客戶利益而 向銀行提供的按揭貸款擔保	155,102	105,876

結算日因於共同控制實體的權益而產生的應佔或然負債：

	於2007年 6月30日 人民幣千元	於2006年 12月31日 人民幣千元
共同控制實體為其客戶利益而 向銀行提供的按揭貸款擔保	202,717	77,746

## 22. 或然負債 — 續

### (ii) 土地閒置費用

於2005年10月，杭州國土資源局餘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6,100,000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提出駁回被施加上述土地閒置費用。於2006年12月18日，本集團收到杭州國土資源局餘杭分局通知，確認綠城藍庭的土地不應被視為閒置。於本報告日期，有關機關尚未就星橋項目回應本集團的申訴。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。董事認為有關上訴的成功機會較高，故本集團並無在簡明綜合財務報表中為上述土地閒置費用作出任何撥備。

於2006年1月，本集團收到杭州國土資源局餘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2,700,000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觸及這7塊土地。儘管本集團已支付上述土地閒置費用人民幣1,300,000元及保證金人民幣1,400,000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而未能及時落定；及
- (c) 項目獲杭州發展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月根據有關規則為整體項目施工。

基於以上理據，本集團已向有關機關提出駁回被施加上述土地閒置費，並要求延遲該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。董事認為有關上訴的成功機會較高，故本集團並無在簡明綜合財務報表中為上述土地閒置費用作出任何撥備。

## 23. 關連方披露

(i) 於2007年6月30日止6個月，除於附註17及22所披露之外，本集團與關連方有以下重大交易。

	截至6月30日止6個月	
	於2007年 人民幣千元	於2006年 人民幣千元
向行政人員的物業銷售(退回)	2,132	(2,366)
出售予股東公司的物料*	—	5,379
出售予聯營公司的物料	60	9,370
出售予共同控制實體的物料	3,659	—
出售予股東公司的物業、廠房及設備*	—	5,289
從股東公司收取的工程服務收入	270	—
從股東公司購入物業、廠房及設備*	—	972
從股東公司收取的租金收入*	—	30
支付予股東公司的租金開支	2,745	2,783
從股東公司購入(附註)	110	5,808
支付予股東公司的室內裝修服務費	5,111	24,501
支付予股東公司的物業管理費	3,150	3,960
應收聯營公司貿易結餘的利息收入	—	16,341
從其他關連方收取的利息收入*	—	5,080
支付予少數股東的利息開支	6,242	—
支付予股東公司的廣告開支	20,000	10,000
支付予股東公司的工程設計費*	—	780
支付予少數股東的工程服務費	800	—
支付予股東公司的綠化服務費*	—	13,831

附註：

從股東公司購入指購入承建商使用的原材料，其成本計入整個工程合約內。

出售予股東公司的物業、廠房及設備是按其各自的賬面值定價。董事認為上述的其他交易是在本集團日常業務過程中及按參考當時市價的條款進行。

上述以「\*」符號標記的交易於本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市後終止。股東公司指由本公司之最終股東宋卫平、壽柏年及夏一波擁有之公司。

## 23. 關連方披露 — 續

(ii) 於2007年6月30日止6個月，本集團向關連方收購如下：

	截至6月30日止6個月	
	於2007年 人民幣千元	於2006年 人民幣千元
從股東公司購入一間聯營公司的權益	122,000	—
從少數股東購入部份附屬公司的權益	17,500	—

## 24. 結算日後事項

於2007年6月30日後發生的重大事項如下：

- (i) 本公司之間接全資附屬公司奮發投資有限公司（「奮發」）與浙江金昌房地產集團有限公司（「浙江金昌房地產」）及紹興益泉房地產有限公司（「紹興益泉房地產」）於2007年8月9日訂立股權轉讓協議。根據該協議，奮發同意分別轉讓其於一間全資附屬公司寧波創富置業有限公司之35%及30%股本權益予浙江金昌房地產及紹興益泉房地產，代價分別為人民幣133,000,000元及人民幣114,000,000元。
- (ii) 於2007年8月10日、2007年8月14日及2007年8月29日，本金總額為11,700,000美元之2006年可換股債券按轉換價每股8.31港元轉換為本公司股份。轉換導致本公司已發行新股數目為10,907,613股。