



**绿城房产**  
**GREENTOWN**

**Greentown China Holdings Limited**  
**绿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)

二零零七年年報

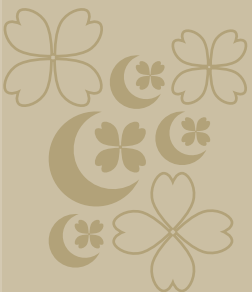


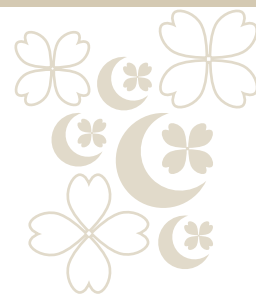
“綠城家園引領家居生活方式  
典雅建築風格展現生活品味與文化的活力交融  
承接城市文脈和尊重自然山水的建築個性  
讓居者享受優雅、精緻之生活方式”

自創始之初，綠城一直以“創造城市的美麗”為己任，  
在房產品開發的過程及後期服務過程中，皆懷理想主義之  
人本精神，以品質房產為客戶營造理想生活。

## 目錄

公司資料	3
公司簡介	6
物業組合分析	8
年度大事回顧	44
主席報告	48
行政總裁報告	49
管理層討論與分析	58
董事及高級管理層	74
企業管治報告	84
董事會報告	90
核數師報告	99
綜合損益表	101
綜合資產負債表	102
綜合股本變動報表	104
綜合現金流量報表	105
綜合財務報表附註	107
五年財務摘要	201
物業評估報告與分析	202





## 公司資料

### 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

### 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

### 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

### 合規顧問

百德能證券有限公司

### 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  
上海浦東發展銀行

### 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

### 網頁

www.greentownchina.com



北京御園實景圖



雍容

居住的  
極致感受



## 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」）是中國名列前茅的住宅物業開發商之一，以優秀的房產品品質佔據行業內的領先地位。2004年至2007年，公司的品牌「綠城」連續四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。

公司成立十三年以來，以中國大陸經濟最活躍和發達的省份之一浙江省為重要基地，在浙江省內經濟最發達的城市帶包括杭州市、寧波市、溫州市、台州市、紹興市以及浙江省內的全國經濟百強縣、市擁有相當規模的義務和廣泛的知名度及美譽度，連續兩年被浙江省房地產協會評為浙江省房地產企業綜合實力第一名。伴隨2000年



開始的全國拓展戰略，公司已經成功拓展至中國長三角其他重要城市(包括上海、南京、無錫、南通)、環渤海經濟圈重要城市(包括青島、濟南)、北京、其他省會城市(安徽省合肥市、河南省鄭州市、湖南省長沙市等)，並取得了持續增長的經營業績，在當地確立了優秀的品牌形象。綠城已經站在全國性優秀開發商的行列。

截至2007年12月31日，集團在全國擁有超過2,200萬平方米建築面積的優質土地儲備，能夠保障公司未來五年的持續穩定發展。更重要的是，公司優秀的人力資源儲備、高效率的集團管理架構、在浙江省以及已進入城市的優秀品牌形象、高品質項目建設和營運能力的積累，為公司的快速發展提供了很好的保障。

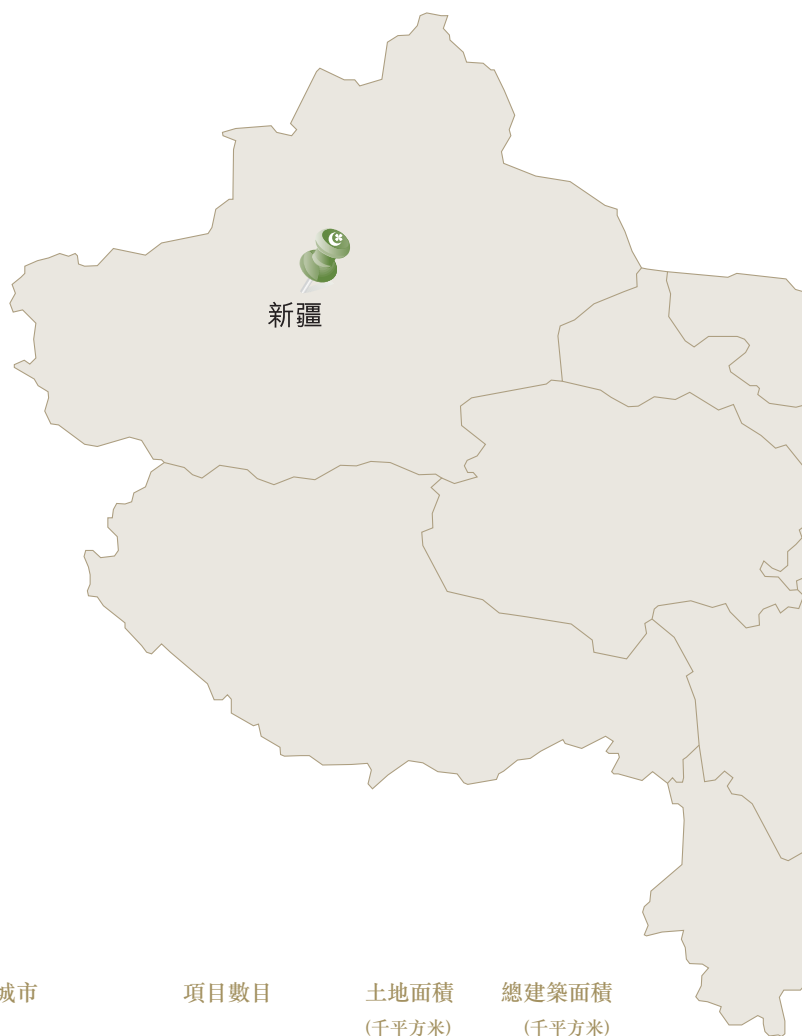






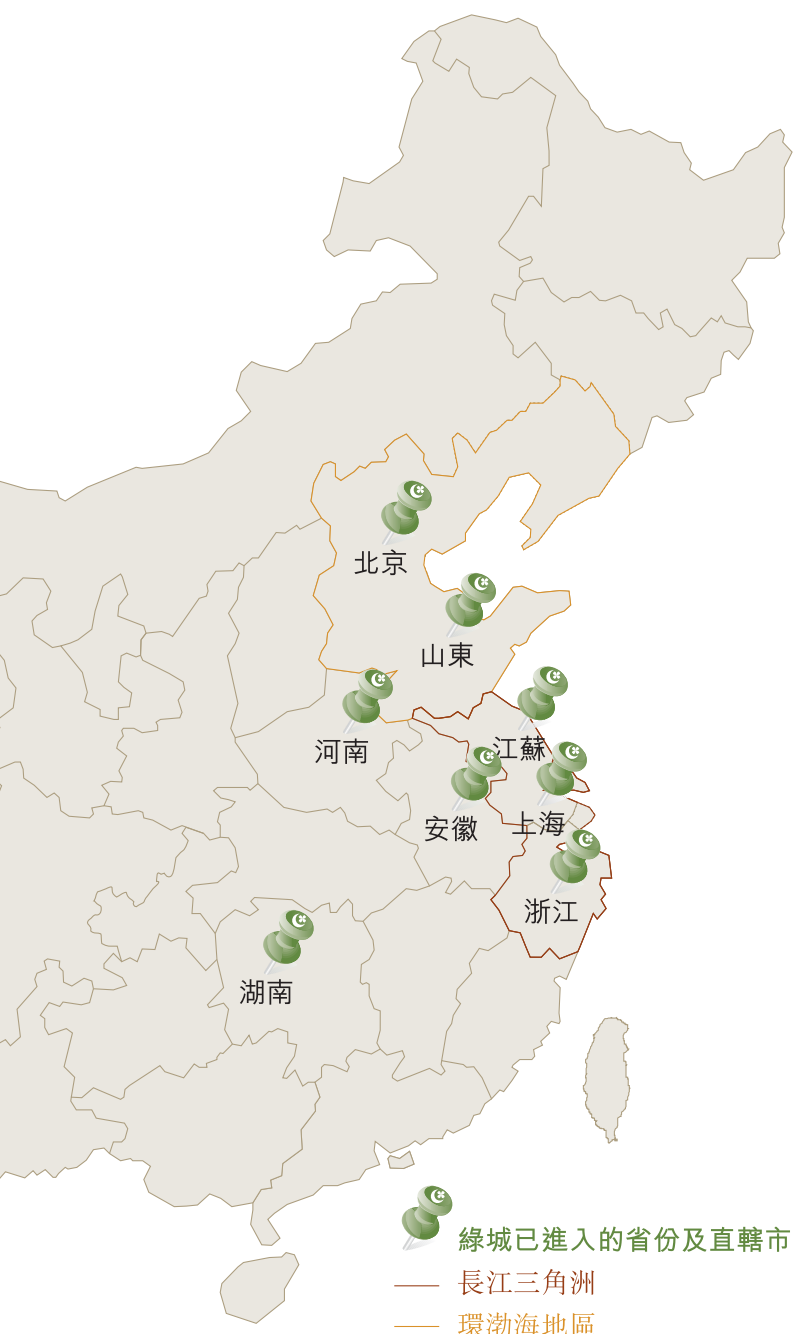
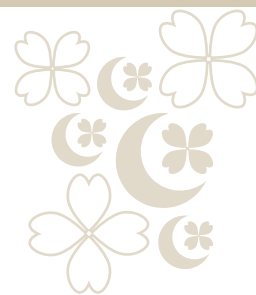
## 物業組合分析

# 綠城 在中國



省份	佔總土地儲備 比例 (%)	進入城市	項目數目	土地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)
浙江	65%	杭州	19	2,733	4,590
		舟山	5	1,792	3,771
		寧波	4	404	1,308
		紹興	2	308	709
		淳安	2	282	464
		德清	2	155	303
		桐廬	2	141	171
		海寧	1	679	914
		溫州	1	137	642
		湖州	1	289	406
		台州	1	141	372
		長興	1	101	320
		臨安	1	1,070	269
		新昌	1	239	168
		江蘇	5%	南通	2
南京	1			306	115
無錫	1			181	528

註：截至2007年12月31日的以上土地儲備中，已取得土地證的土地面積為945萬平方米，佔總土地儲備的66%。



上海 (直轄市)	3%	上海	4	858	732
山東	19%	青島	1	1,241	2,443
		濟南	1	877	1,816
北京 (直轄市)	3%	北京	2	511	605
安徽	2%	合肥	3	158	460
湖南	2%	長沙	2	1,213	416
河南	1%	鄭州	1	121	254
新疆	0.1%	烏魯木齊	1	118	30
合計			62	14,287	22,222

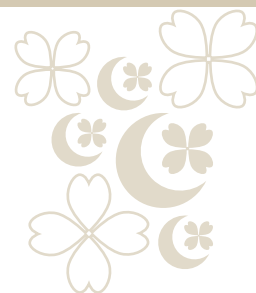


## 物業組合分析



# 長江三角洲地區

長江三角洲包括浙江省、江蘇省與上海。其中由上海、江蘇南部八市、浙江北部和東南七市等16個城市組成的長三角城市群，佔地面積9.96萬平方公里（約佔全國1%），卻創造了全國22%的GDP。2007年這16個城市的平均可支配收入比上一年增長14.4%，達到19,719元。上海至南京、上海至杭州、南京至杭州、杭州至寧波的城際軌道交通的相繼建設，將使長三角地區實現以上海、南京、杭州為中心的「2小時交通圈」的構想逐漸變為現實。



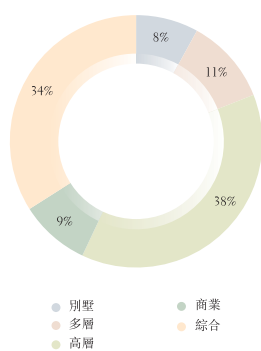
## 物業組合分析

本節針對截止2007年12月31日公司土地儲備 (不包括於2007年12月31日前已竣工交付的項目或項目分期) 進行地區分析。

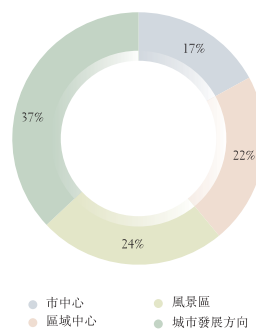
	項目個數	土地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	比例 (%)
杭州	19	2,733	4,590	21%
浙江省 (不包括杭州)	24	5,737	9,817	44%
江蘇省	4	719	1,059	5%
上海	4	858	732	3%
山東省	2	2,118	4,259	19%
北京	2	511	605	3%
其他省會城市	7	1,611	1,160	5%
合計	62	14,287	22,222	100%

其中已取得土地證的土地面積為945萬平方米，佔總土地儲備的66%。

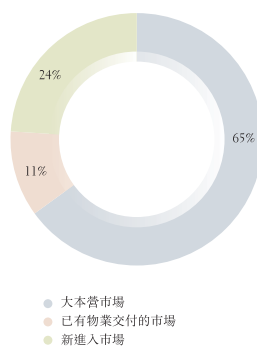
總建築面積按物業類型分類

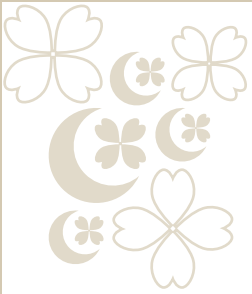


總建築面積按所處區域分類



總建築面積按公司品牌覆蓋情況分類





## 物業組合分析



**杭州**作為浙江省的首府，是中國長三角地區最具活力的城市之一，2007年地方生產總值已經達到了4,100億，人均GDP已經達到了8,100美元。同時2007年的全國民營企業500強當中，杭州佔了65家，計13%。目前杭州市在加快沿江、跨江發展的進程，強化長江三角洲重要中心城市和全省政治、經濟、文化中心的功能，構築杭州都市經濟圈，使之成為全省高新技術研究開發與產業化的核心區、現代服務業發展的集聚區。杭州在過去四年連續被福布斯雜誌評為「中國大陸最佳商業城市」、三次被世界銀行評為「中國城市投資環境金牌城市」，同時也是「國際花園城市」、「中國最佳旅游城市」和「中國居民幸福指數最高的城市」。



## 物業組合分析

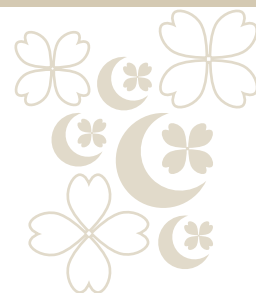
項目名稱	物業類型	綠城權益 (平方米)	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1 麗江公寓(原杭州嘉和九堡項目)	高層公寓	100%	100,809	326,111
2 九溪玫瑰園渡假村(部份)	酒店	100%	18,351	5,623
3 桃花源西區(部份)	別墅	100%	4,102	3,000
4 蔚藍公寓(原杭州鳳起項目)	高層公寓	96%	17,501	59,553
5 玉蘭公寓(原杭州天成項目)	高層公寓	96%	15,486	62,789
6 綠城藍庭	綜合社區	85%	413,602	707,139
7 錢江新城項目	酒店、高層公寓	60%	84,255	377,444
8 未來世界項目	排屋	51%	220,144	132,086
9 保俶路項目	高層公寓	100%	9,240	32,438
10 桃花源南區	別墅	51%	633,600	234,050
11 湖墅項目	酒店、商業、高層公寓	50%	104,070	446,503
12 鬱金香岸	高層公寓	50%	153,367	300,931
13 新綠園	高層公寓	50%	27,666	113,848
14 蕭山休博園項目	高層公寓	50%	33,350	105,000
15 翡翠城	綜合社區	45%	721,825	1,354,481
16 留莊	多層公寓	45%	51,062	77,567
17 星橋項目	多層、高層公寓	35%	75,776	134,985
18 閘弄口項目	高層公寓	35%	33,848	102,085
19 桃花源50號地塊	排屋	26%	14,871	14,850
合計			2,732,925	4,590,483



## 物業組合分析

### 杭州竣工時間表：

	項目	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截止2007年 未已售面積 (平方米)	歷史平均 售價 (元/平方米)	目前/預計 售價 (元/平方米)
2008年	九溪玫瑰園渡假村(部份)	5,623	—	0	—	—
	桃花源西區(部份)	3,000	3,000	0	—	—
	杭州桃花源南區一期(部份)、二期	61,450	45,310	21,895	26,200	42,000
	鬱金香岸一期(部份)	114,619	100,096	97,527	6,380	8,600
	翡翠城二期	158,739	111,457	104,324	7,600	10,000
	留莊	77,567	57,307	29,203	33,280	—
	合計	420,998	317,170	252,949	—	—
2009年	綠城藍庭一期、二期	216,400	139,192	81,733	6,000	8,000
	星橋項目一期	64,953	46,831	0	—	—
	翡翠城四期、七期(部份)	155,284	60,208	0	—	—
	鬱金香岸一期(部份)	20,050	11,873	6,607	8,500/11,600	8,500/—
	杭州新綠園	113,848	79,787	51,394	25,470	31,000
	桃花源南區三期、四期、五期	60,800	50,550	0	—	—
	桃花源50號地塊	14,850	14,850	0	—	—
	合計	646,185	403,291	139,734	—	—
2009年以後		3,523,300	2,568,155	0	—	—



## 物業組合分析



重點項目介紹：

### 桃花源南區

- 土地面積：約 77 萬平方米
- 總建築面積：約 27 萬平方米
- 單位數目：約 570 個
- 預計完工日期：2007 年已交付 38,331 平方米，其餘將在 2008 年～2010 年陸續交付

項目距杭州市中心 18 公里，位於城西風景秀麗的丘陵地帶，景觀豐富。規劃建造的別墅類型分為山地別墅、園景別墅、水岸別墅、庭院別墅、小院別墅等五大類。

桃花源南區別墅標誌著綠城由「造房時代」到「造園時代」再到「營造高品質生活」的產品升級。全裝修別墅和庭院運用了最新的住宅科技，更為體貼與人性化，使桃花源別墅真正成為業主回歸家庭、享受生活的世外桃源，深受高端客戶的認同。2007 年 8 月，桃花源南區再推別墅 52 套，當日全部簽約售出，銷售額約 5.5 億元。





## 物業組合分析

### 翡翠城

土地面積：約84萬平方米

總建築面積：約151萬平方米

單位數目：約8,500個

預計完工日期：2007年已交付160,642平方米，其餘將在2008年~2013年陸續交付

項目位於杭州最大的居住區城西，緊鄰10平方公里規模的國家濕地公園，擁有稀缺的自然環境優勢，交通便利通暢，週邊城市配套資源正日益完善。項目產品類型豐富，包括多層公寓、高層公寓、排屋等。

大型社區翡翠城作為杭州城西的地標性建築，注重家園給人的精神歸屬感。大規模的社區中心、會所、商業街、中心花園、濱河綠地等公共空間的建設，營造理想的居住環境。此外，項目借鑑國際一流集合住宅開發標準，應用了數十項新技術、新材料和新工藝，較普通住宅節能50%以上。項目先後獲得「杭州最具升值潛力樓盤」、「2007影響中國的典範社區」等榮譽。

項目優良的品質不僅保證了銷售速度，同時銷售價格也實現了較大的提升：翡翠城2007年度的銷售均價約為7,400元/平方米，而2007年底的銷售價格已超過10,000元/平方米。截止2007年年底，項目可供銷售的1444套公寓中，已售出1,415套，預售率達98%。





## 物業組合分析

### 杭州湖墅項目

**土地面積** : 約10萬平方米

**總建築面積** : 約45萬平方米，其中高層住宅34萬平方米，寫字樓、酒店與商業11萬平方米

**預計完工日期** : 項目預計於2012年~2013年陸續交付

項目位於杭州市中心，是市區商業最繁華的地區，距西湖僅2公里。週邊配套極為成熟，高檔寫字樓、高級酒店、大型商業場所、會展中心、金融、娛樂、醫療等設施一應俱全。交通四通八達，週邊公交線路資源非常豐富，此外，運河水上巴士交通與地塊近在咫尺，規劃中的地鐵一號線和三號線匯聚於項目附近，是地鐵出口的大站。由於該區域開發已相當成熟，可開發的土地資源相當稀缺，目前區域內可銷售的房源所剩無多，二手房房價每平方米已達四萬元人民幣。地段的稀缺性特徵造就了物業良好的保值增值能力，一直備受高端消費群體的偏愛。

該項目本公司與杭州本地優秀開發商杭州濱江房地產股份有限公司合作開發，本公司持有50%的權益。





## 物業組合分析

### 杭州錢江新城項目

土地面積：約8萬平方米

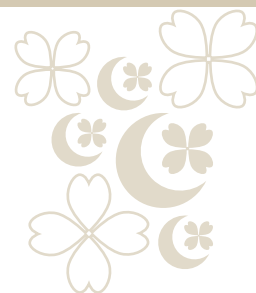
總建築面積：約38萬平方米，其中高層住宅27萬平方米，寫字樓、酒店與商業11萬平方米

預計完工日期：項目預計於2008年第三季度動工，2012年~2013年陸續交付

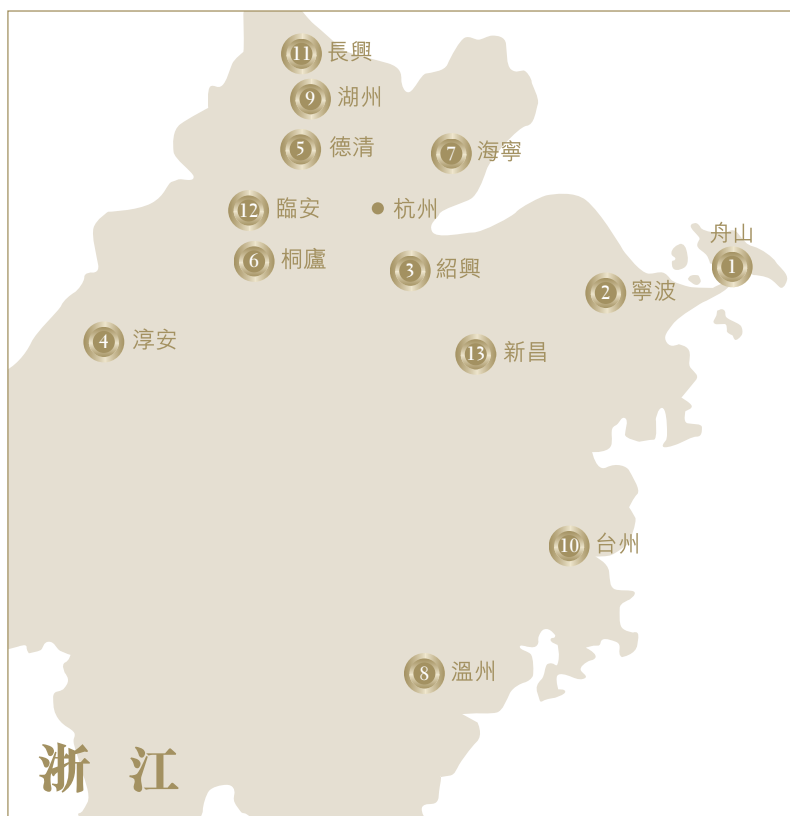


項目地處錢江新城中央商務區，規劃為未來城市中心及市政府所在地。區域內目前已經建設有杭州大劇院、市棋院、市廣電中心等公共設施，有20多幢企業總部大樓在興建中。項目擁有一線江景，沿江岸線長約216米，是錢江新城核心區的最後一塊沿江土地。地塊鄰近地鐵站點，四周道路已通車，配套成熟。

本公司將與香港著名物業發展商九龍倉旗下的海港企業合作，發揮雙方的管理優勢及豐富市場經驗，共同開發這個商業重地的優質商住項目，本公司與海港企業分別在其中持有60%及40%的股權。項目將涵蓋高端住宅和五星級酒店。



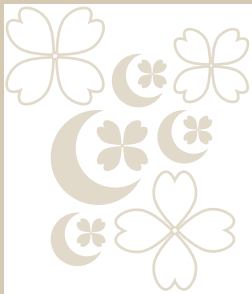
## 物業組合分析



城市	項目個數	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1	5	1,791,533	3,771,067
2	4	404,283	1,307,570
3	2	307,490	708,480
4	2	282,389	464,243
5	2	154,509	303,308
6	2	140,758	170,726
7	1	679,202	914,399
8	1	136,807	642,459
9	1	289,319	406,207
10	1	140,669	371,700
11	1	101,315	319,574
12	1	1,069,842	269,460
13	1	239,069	167,732
合計	24	5,737,185	9,816,925

註：以上數據不包括杭州

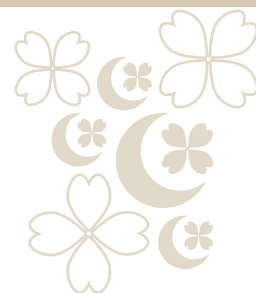
**浙江**省地處中國東南沿海長江三角洲南翼，以發達的民營經濟聞名全國。全省人口5,060萬，城鎮居民人均可支配收入連續七年列全國各省第一位。其中2007年浙江省國內生產總值比上年增長14.5%；城鎮居民人均可支配收入20,574元，增長12.6%。



## 物業組合分析

浙江（不包括杭州）竣工時間表：

項目	綠城權益	總建築面積 (平方米)	截止2007年底			
			可售面積 (平方米)	已售面積 (平方米)	歷史平均售價 (元/平方米)	目前售價 (元/平方米)
2008年						
寧波皇冠花園一期	60%	194,366	132,721	0	—	9,450
寧波桂花園二期	60%	60,478	49,189	38,075	5,876	6,200
寧波研發園一期	60%	216,302	154,782	15,642	5,179	5,734
寧波綠園	50%	137,961	99,953	67,088	13,320	—
桐廬桂花園一期	100%	22,988	18,632	0	—	—
舟山玫瑰園	100%	6,786	4,110	0	—	—
舟山桂花城二期	100%	211,569	165,567	84,846	5,836	7,400
海寧百合新城多層四層	50%	65,736	40,882	38,865	4,943	—
海寧百合新城商業配套	50%	30,749	9,537	0	—	—
海寧百合新城別墅二期、三期	50%	49,291	49,085	31,250	8,100/10,800	9,600/12,300
德清桂花城一期(部份)	47%	45,350	38,976	23,316	4,275	6,080
合計		1,041,576	763,434	299,082	—	—
2009年						
千島湖渡假公寓一期(原名碧水清風)	80%	125,015	85,076	21,597	16,984	19,000
千島湖渡假公寓(酒店部份)	80%	97,585	—	0	—	—
桐廬桂花園二期	100%	130,990	103,350	0	—	—
桐廬玫瑰園(原桐廬九洲項目)	51%	16,748	15,648	0	—	—
新昌玫瑰園住宅一期、二期	80%	125,432	94,569	0	—	—
新昌玫瑰園酒店	80%	42,300	—	—	—	—
紹興陽明路項目	51%	27,200	17,000	0	—	—
海寧百合新城高層一期	50%	77,632	61,201	38,013	4,374	5,000
海寧百合新城別墅四期、五期	50%	82,041	58,347	—	—	—
青山湖玫瑰園(原名玫瑰溪谷)	50%	69,993	56,393	0	—	—
德清桂花城二期	47%	118,729	95,104	0	—	—
合計		913,665	586,688	59,610	—	—
2009年以後		7,877,395	3,261,865	0	—	—



## 物業組合分析

重點項目介紹：

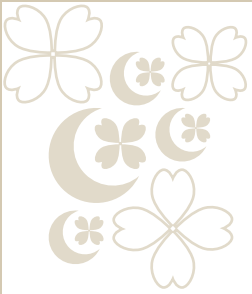
### 溫州鹿城廣場

- 土地面積：約14萬平方米
- 總建築面積：約64萬平方米，其中住宅29萬平方米，商業17萬平方米，酒店、寫字樓與酒店式公寓18萬平方米
- 預計完工日期：住宅部份計劃於2008年第四季度首次開盤，整體項目預計於2011年~2013年陸續交付。



溫州市是浙江省三大中心城市之一。全市有13萬多家民營企業，創造了佔全市96%的工業產值和95%以上的外貿出口。2007年，溫州市人均GDP為28,362元，其中市區人均GDP達64,675元，首次突破8,000美元大關，標誌著該地區已達到高收入的發展中國家水平。溫州市的人均可支配收入已連續7年居浙江省各市第一名，2007年全市人均可支配收入為24,002元，比上年增長12.2%，繼上年之後再次居全國地級以上城市第三位，高於上海、廣州和北京等城市。

項目位於溫州市鹿城區，是溫州市城市規劃中的「主中心」。項目整體規劃為大型城市綜合體，集高檔住宅、一站式現代購物中心、國際甲級寫字樓、超五星級酒店等功能於一體，建成後將成為溫州市的地標性建築群，其中住宅部份規劃建設為精裝修一線江景豪宅。2007年6月，與凱悅國際酒店與渡假村集團簽訂合作協議，該項目正式引進高端酒店品牌——君悅酒店。



## 物業組合分析

### 淳安千島湖渡假公寓

土地面積：約13萬平方米

總建築面積：約29萬平方米

單位數目：約1500個(包括酒店客房)

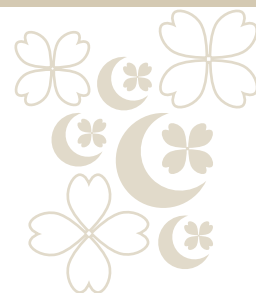
預計完工日期：酒店及住宅一期預計於2009年年底交付，剩餘住宅部份將於2011年交付

淳安位於杭州西南，是國際花園城市，目前高速公路到杭州為1.5小時的車程，擁有國家級森林公園—千島湖。千島湖也是全國2,800多個在開發旅游的湖泊中，旅游門票年收入唯一超過億元的。目前千島湖正轉軌變型為集旅游渡假、會議、運動為一體的綜合型旅游區。

隨著中國經濟的持續增長，世界上最大的渡假旅游熱潮正在中國興起，新興富裕階層中越來越多的人有機會去擁抱一種更豐富的人生。千島湖渡假公寓三面臨湖，面朝中心湖區，專門配備有大面積水上娛樂區與游艇俱樂部，引入五星級標準的喜來登渡假酒店，打造一個真正頂級的大型渡假酒店公寓群。

2007年8月首次推出222套房源，一周內銷售率達88%，銷售均價約17,000元/平方米。





## 物業組合分析

### 紹興玉蘭花園（原紹興柯橋項目）

土地面積：約12萬平方米

總建築面積：約54萬平方米

預計完工日期：住宅部份計劃於2008年第四季度首次開盤，整體項目將在2011年~2012年陸續交付  
項目由六棟現代風格的臨湖超高層住宅、十棟新古典主義風格的超高層住宅，以及一棟臨湖的高級寫字樓共同組成

紹興是長江三角洲南翼重要城市，也是獲得2007年全國人居環境獎的城市。目前全市有25家企業進入中國大企業大集團競爭力500強，45家企業跨入全國民企500強，均為全省第二位。全市已有境內外上市公司30家，居全國同類城市第2位。2007年，全市人均GDP達到45,220元，約合6,000美元；城鎮居民人均可支配收入為21,717元，略高於杭州的21,689元，也高於蘇州、無錫和南京等市（同期長三角16個城市平均可支配收入為19,719元）。其下轄5個縣(市)均已進入全國百強縣行列。

項目位於距離杭州約40公里的紹興縣柯橋城市中心，南臨柯橋最大的景觀湖，西與城市行政中心、CBD區域相鄰，東北面與柯橋兩大居住組團之一柯東居住區相連。該項目是綠城在紹興的首個精裝修高端住宅項目，定位為紹興最頂尖的物業。本公司在該項目中擁有35%的權益。







## 物業組合分析

### 寧波綠園

**土地面積** : 約4萬平方米

**總建築面積** : 約14萬平方米

項目由4幢高層精裝修公寓和1幢甲級寫字樓組成，其中住宅單位約373個。

**預計完工日期** : 項目整體計劃於2008年交付

寧波市的發展定位是長江三角洲南翼工貿型經濟中心、綜合交通樞紐和現代化國際深水樞紐港，杭州灣跨海大橋縮短了寧波到上海一小時左右的車程，使寧波進一步融入了長三角地區。寧波綜合實力強，2007年全市實現地區生產總值3,433億元，比上年增長14.8%，人均生產總值達到6.1萬元。市區居民人均可支配收入達到22,307元，增長13.4%。

項目地處寧波市江東區核心地段，距離市中心直線距離僅4公里，週邊交通系統發達，與城市交通主干道世紀大道毗鄰，繞城高速、杭甬高速（杭州—寧波）近在咫尺。項目週邊配套成熟，區域未來規劃主要以居住、綠化用地、商業金融為主，並與家樂福商圈、體育館、會展中心、中信泰富廣場（建設中）、北高教園區等聯繫便捷，毗鄰規劃中的市政府行政中心和江東區政府行政中心。

2007年5月項目首次開盤，推出可售房源131套，3天內售出92套，銷售均價約12,100元/平方米，預售率達約70%。





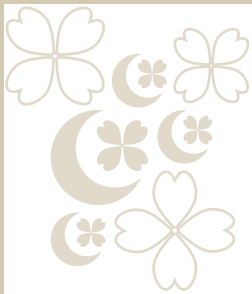
## 物業組合分析

**江蘇省**作為中國華東的主要省份之一，江蘇省自1992年起全省GDP連續15年保持兩位數增長。目前全省有13個省轄市(其中省會為南京)，常住人口7,624.5萬人，2007全年實現地區生產總值25,560億元，居全國第三。人均GDP為32,985，居全國第五。考慮物價因素，全年城鎮居民人均可支配收入16,378元，比上年實際增長11.7%。公司目前進入的南京、南通與無錫三市，在江蘇省的經濟發展中均有舉足輕重的作用。

南京是中國重要的綜合性工業生產基地、華東地區重要的交通、通訊樞紐和全國四大科研教育中心城市之一。2007年城鎮居民人均可支配收入達20,300元。過江隧道、長江四橋等大城市基礎設施的建設，將著實推動「跨江發展」戰略的實施，加快南京從省會城市成為宜居、宜業、宜商、宜游的區域中心城市。

南通是沿海經濟帶和長江經濟帶交匯處的城市，2007年全市實現GDP2,111億元，比上年增長16.2%，增幅居江蘇全省第一。城鎮居民人均可支配收入16,450元，同比增長17%。民營經濟活躍，是省內第二個、全國第六個私營企業總數超10萬家的城市。

無錫市距上海128公里，是全國綜合競爭力十強市、區域性交通樞紐和著名的旅游勝地，也是江蘇省重點發展的特大城市。2007年無錫太湖新城建成江蘇全省最大的開放式景區，並獲得建設部「中國人居環境獎」稱號。2007年該市城市居民人均可支配收入達到20,700元，過去五年年均增長15.7%。

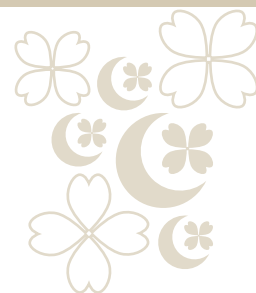


## 物業組合分析

項目名稱	物業類型	綠城權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1 南通玉蘭公寓(原南通項目)	高層公寓	75%	76,261	165,734
2 南京玫瑰園	別墅	70%	306,477	114,962
3 南通湖畔居	多層、高層公寓	50%	155,333	249,852
4 無錫太湖新城項目	高層公寓、商業	39%	181,000	528,352
合計			719,071	1,058,900

### 江蘇竣工時間表：

項目	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截止 2007年底 已售面積 (平方米)	歷史 平均售價 (元/平方米)	目前售價 (元/平方米)
2008年					
南京玫瑰園一期	29,631	19,182	5,379	15,999	16,660
南通湖畔居一期	39,153	33,182	18,493	2,207	3,060
合計	68,784	52,364	23,872	—	—
2009年					
南京玫瑰園二期	35,303	24,480	0	—	—
南通湖畔居二期、三期(部份)	77,368	52,903	11,413	3,048	3,080
合計	112,671	77,383	11,413	—	—
2009年以後	877,445	662,684	0	—	—



## 物業組合分析



重點項目介紹：

### 南京玫瑰園

土地面積：約31萬平方米

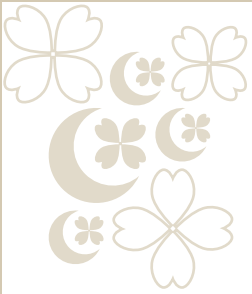
總建築面積：約11萬平方米

項目由158幢獨立別墅，4幢多層景觀公寓和1幢會所組成

預計完工日期：項目計劃於2008年~2010年陸續交付

項目位於浦口區珍珠泉省級旅游渡假區內，北靠10萬餘畝山脈，西臨18洞昭富國際高爾夫球場，南接3,000畝珍珠泉濕地公園，自然環境優美，人文氣息濃鬱。項目所在區域與主城一江之隔，距南京長江大橋僅8公里，距浦口區規劃建設的新行政中心約3公里。隨著跨江發展戰略的不斷推進及過江通道的陸續建成，南京玫瑰園所在的浦口區將成為未來南京城市區域經濟主要增長點之一。

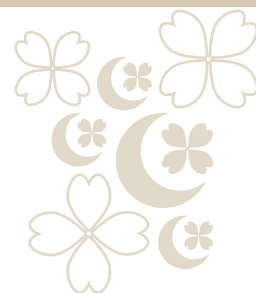
2007年11月項目首次開盤銷售，所推15套別墅當天全部售罄，總協議金額為9,942萬元，協議均價約16,000元/平方米。



## 物業組合分析



**上海**是中國最重要的經濟中心城市之一，也是中國重要的金融、貿易、航運中心，是長三角經濟圈的核心城市，在全國的經濟格局中佔有重要的地位。2007年全市生產總值達到1.2萬億元，過去五年年均增長12.6%；上海第三產業增加值佔全市生產總值的比重達到51.7%，城市居民家庭人均可支配收入達到23,623元。

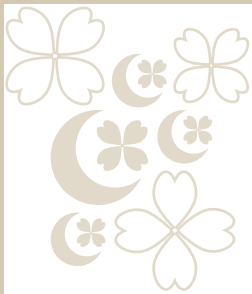


## 物業組合分析

項目名稱	物業類型	綠城權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1 上海玫瑰園	別墅	100%	724,662	220,470
2 上海新江灣城項目	高層公寓	100%	59,254	130,816
3 上海董家渡項目	高層公寓	51%	63,360	261,329
4 東海廣場	寫字樓	49%	10,501	119,364
合計			857,777	731,979

上海竣工時間表：

項目	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截止		目前售價 (元/平方米)
			2007年底 已售面積 (平方米)	歷史平均 售價 (元/平方米)	
2008年					
上海玫瑰園一期(部份)、二期	78,984	48,029	12,753	36,693	54,000
東海廣場一期	81,247	71,667	71,667	26,580	—
合計	160,231	119,696	84,420	—	—
2009年	—	—	—	—	—
2009年以後	571,748	358,495	0	—	—



## 物業組合分析

重點項目介紹：

### 上海玫瑰園

**土地面積** : 約80萬平方米  
**總建築面積** : 約24萬平方米  
**單位數目** : 約236棟獨立別墅  
**預計完工日期** : 2007年已交付  
18,018平方米，其餘將在  
2008~2011年  
陸續交付

項目地處上海閔行區旗忠森林體育城規劃區的核心位置，該區域以旗忠高爾夫球場和新建亞洲最大的國際網球中心為支點，規劃有水上運動中心、馬術中心、高級酒店及醫療康復中心、高檔森林別墅區等。未來該區域將成為上海配套最完善、品質最高的高端低密度居住區。

上海玫瑰園以20世紀初的上海老洋房建築為基礎，力圖表現更加自然、更具時間感、更具人文精神的氛圍，真正與世界一流的別墅社區接軌。項目於2007年實現年度銷售額約7.4億元，銷售均價達約38,000元/平方米。項目獲得「2007年上海花園住宅銷售十強」的榮譽。





## 物業組合分析



### 上海董家渡項目

**土地面積** : 約6萬平方米

**總建築面積** : 約26萬平方米

項目規劃由6幢高層公寓、1幢酒店式公寓以及2個會所組成

**預計完工日期** : 項目計劃於2008年第四季度首次開盤，2010年~2011年陸續交付

項目位於黃浦區東南部，黃浦江西岸，北距上海著名的外灘萬國建築群約1.7公里，南距未來世博會約1.8公里，東側緊鄰黃浦江，西北側與豫園古城公園相鄰，是南外灘最大的濱江寶地之一，距離黃浦江的一線江景最近處僅200多米。該項目將是無可復制的絕版地段與精品豪宅的完美融合。





## 物業組合分析

### 上海新江灣城項目

- 土地面積 : 約6萬平方米
- 總建築面積 : 約13萬平方米
- 預計完工日期 : 整體項目預計於2011年交付

項目位於楊浦區的新江灣城。新江灣城面積六十多平方公里，是上海最大的中心城區，也是市中心唯一一塊尚未開發的大面積土地。該區域內有復旦大學、同濟大學、上海外國語大學等17間著名大學，區域內交通網絡四通八達，設有三條隧道、兩條環線，以及跨江楊浦大橋，與黃浦江對岸的浦東新區緊密連接。2008年初，美國鐵獅門投得該區域以商業開發性質為主的地塊，由此，新江灣城引入了世界級開發水平的商業配套項目，必將大大提升週邊地塊的商業氛圍和檔次。



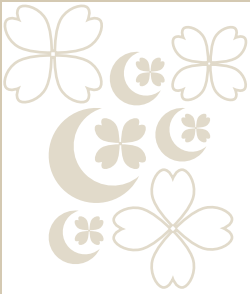


## 物業組合分析



### 環渤海地區

環渤海地區以天津為中心，大連、青島、煙台、秦皇島等沿海開放城市為扇面，以瀋陽、太原、石家莊、濟南、呼和浩特等省會城市為區域支點，構成了中國北方最重要的集政治、經濟、文化、國際交往和外向型、多功能的密集城市群。該區經濟總量約佔全中國的1/5，是中國經濟的第三個區域經濟支柱。本公司目前已拓展項目至山東省的青島與濟南兩市。



## 物業組合分析

### 青島及濟南

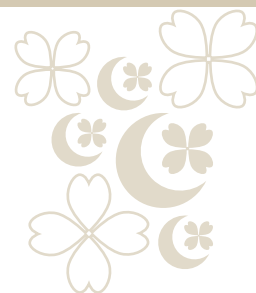
青島位處山東半島南部,是中國重要的經濟中心城市,也是國家歷史文化名城和風景旅游勝地。被評為中國十大最具經濟活力城市和中國十佳商務城市,獲得「中國人居環境獎」。2007年全市實現地方生產總值3,786.52億元,比上年增長16%。

濟南是中國東部沿海經濟大省山東省的省會。2007年,山東省生產總值達25,887.7億元,居全國第二。2007年濟南全市實現生產總值2,554.3億元,比上年增長15.7%。城市居民人均可支配收入17,794元,在過去五年年年均增長12%。

項目名稱	物業類型	綠城權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1 青島理想之城(原青島項目)	大型社區	80%	1,240,876	2,442,769
2 濟南全運會項目	大型社區	45%	877,197	1,816,460
合計			2,118,073	4,259,229

環渤海地區竣工時間表：

項目	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截止		目前售價 (元/平方米)
			2007年底 已售面積 (平方米)	歷史平均 售價 (元/平方米)	
2008年 青島理想之城一期(部份)	93,609	55,203	0	—	=
合計	93,609	55,203	0	—	=
2009年 青島理想之城一期(部份)	144,335	118,711	0	—	=
濟南全運會項目(酒店)	97,126	—	0	—	=
濟南全運會項目(酒店式公寓)	103,015	77,352	0	—	=
合計	344,476	196,063	0	—	=
2009年以後	3,821,144	2,796,382	0	—	=



## 物業組合分析

重點項目介紹：

### 青島理想之城

土地面積：約124萬平方米

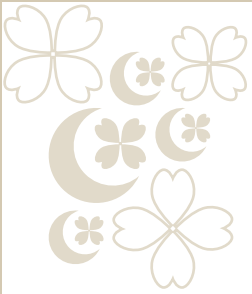
總建築面積：約244萬平方米

單位數目：約15,160個

預計完工日期：項目計劃於2008年第2季度首次開盤，2008~2011年陸續交付

項目位於青島市北部的李滄區，佔據未來青島中央居住區的核心板塊。項目20分鐘直接通達市中心，距火車站6分鐘車程，距機場15分鐘車程，所在區域附近規劃建有地鐵出口，交通便利程度較高。項目將打造成集居住、商業、行政、辦公、教育、休閒為一體的功能齊全的綜合新城。





## 物業組合分析



### 濟南全運會項目

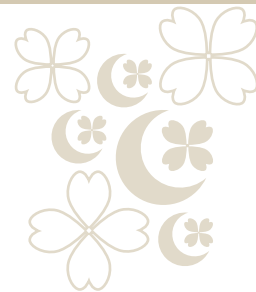
**土地面積** : 約88萬平方米

**總建築面積** : 約182萬平方米

**預計完工日期** : 項目計劃於2008年第4季度首次開盤，2009~2014年陸續交付

項目位於濟南市東部的歷下區，該區是濟南市向東部拓展發展策略中的核心區域，擁有四通八達的交通網，是未來省政府、市政府的行政中心所在地。作為濟南市按照承辦第十一屆全運會需求而確定建設的重要配套服務設施，項目開發內容將涉及五星級酒店、運動員村、商業購物中心和寫字樓、高檔居住區等，規劃打造成為未來濟南東部新城的核心。

該項目由海爾集團旗下的房地產開發企業與本公司共同開發，雙方分別在其中持有55%和45%的股權。海爾集團是中國民族製造業的龍頭和典范，以700億的品牌價值居中國民族品牌之首。海爾進軍地產的首個項目選擇與本公司合作，以海爾的資金實力、地域優勢加上本公司的專業經驗和實踐團隊，優勢互補的強強聯合將確保本項目成功開發為一流的大型綜合物業。



## 物業組合分析



**北京** 是中國的首都，是中國的政治、經濟文化中心。2007年全市人均地區生產總值突破7,000美元。北京市政府將進一步實施「兩軸－兩帶－多中心」城市空間結構調整，進行中心城的保護改造和11個衛星新城的建設。

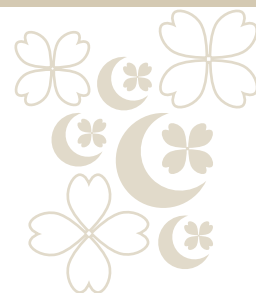


## 物業組合分析

項目名稱	物業類型	綠城權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1 北京御園	平層官邸	100%	323,009	307,465
2 北京百合公寓	綜合社區	80%	188,009	297,502
合計			511,018	604,967

北京竣工時間表：

項目	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截止		目前售價 (元/平方米)
			2007年底 已售面積 (平方米)	歷史平均 售價 (元/平方米)	
2008年					
北京御園一期(部份)	4,134	2,770	2,420	37,100	—
北京百合公寓五期	42,293	34,930	34,930	4,518	—
合計	46,427	37,700	37,350	—	—
2009年					
北京御園二期	71,271	43,596	0	—	—
北京百合公寓六期	109,626	83,136	12,345	5,626	7,700
合計	180,897	126,732	12,345	—	—
2009年以後	377,643	266,963	0	—	—



## 物業組合分析

重點項目介紹：

### 北京御園

土地面積：約35萬平方米

總建築面積：約34萬平方米

單位數目：約593個

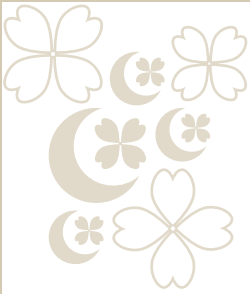
預計完工日期：2007年已交付33,068平方米，其餘將在2008年~2011年陸續交付

項目位於北京市海澱區，毗鄰中國硅谷—中關村，週邊遍布清華大學、北京大學等高等院校。區域歷史文化悠久，項目處於著名的西山風景區核心，西北側是西山山脈，東側是清代皇家園林—頤和園，具有濃厚的古代皇家園林風貌。項目容積率0.68，為北京最低容積率的公寓類項目之一。

2007年5月，項目首次開盤，一個月時間，創造了北京市高檔公寓銷售套數、銷售額、銷售單價三個第一。當月銷售額約3.7億元，當年銷售額約8.4億元。







## 物業組合分析

### 其他省會城市

除了前述地區和城市外，公司目前也策略性的選擇進入了一些發展潛力巨大、區域輻射能力強的省會城市，例如安徽省合肥市、湖南省長沙市、河南省鄭州市以及新疆維吾爾自治區首府烏魯木齊。

合肥是安徽省省會城市，2007年全市國內生產總值達到1,334.2億元，比上年增加18.1%；市區居民家庭人均可支配收入13,426元，同比增長21.9%。政府今年將再投百億推進區域綜合交通樞紐建設，特別是進一步促進圍繞巢湖的濱湖新區的建設。

長沙是中國中部大城市、湖南省的省會城市。2007年全年實現地區生產總值2,190.25億元，比上年增長16.0%，增速為1994年以來的最高水平。黃花機場擴建、內河港口和內陸物流保稅區的建設，以及鐵路新客站和城市軌道交通項目的啟動，將推動長沙、株洲、湘潭城市群建設的縱深發展。

鄭州是國家歷史文化名城、河南省省會，處於我國交通大十字架的中心位置，其發展定位是中原城市群的中心主導城市、全國重要的綜合交通通訊樞紐和現代物流商貿城市。2007年，鄭州地方生產總值達到2,421億元，在全國27個省會城市中排名第九。市人均生產總值已達33,000元，約合4,400美元。市中心城區人口約309萬，城鎮居民人均可支配收入達到1.3萬元。

烏魯木齊是中國新疆維吾爾自治區的首府，發展定位是中國西部對外開放的重要門戶和中亞國際大都會。2007年戶籍人口為211.62萬，實現地區生產總值782億，比上年增長15.2%，城市居民人均可支配收入為11,373元，比上年增長9.02%。

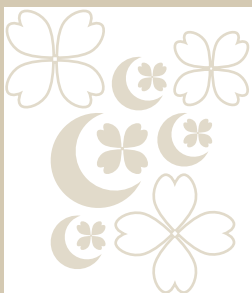


## 物業組合分析

項目名稱	物業類型	綠城權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1 合肥桂花園	高層公寓	90%	40,938	106,023
2 合肥百合公寓	高層公寓	54%	58,173	147,781
3 合肥新綠園	高層公寓	54%	58,680	206,334
4 長沙青竹園	別墅	52%	1,162,010	319,082
5 長沙桂花城	多層、高層公寓	51%	51,363	96,394
6 鄭州百合公寓	多層公寓	38%	121,201	254,137
7 新疆玫瑰園	別墅	61%	118,238	29,837
合計			1,610,603	1,159,588

其他省會城市竣工時間表：

項目	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截止	歷史平均	目前售價
			2007年底 已售面積 (平方米)	售價 (元/平方米)	(元/平方米)
2008年					
合肥桂花園四期	56,948	45,390	0	—	—
合肥百合公寓三期	100,256	78,668	45,581	5,300	7,000
長沙青竹園北區二期	38,778	38,578	0	—	—
長沙桂花城三期	96,394	76,365	35,660	4,700	5,400
鄭州百合公寓三期(部份)	80,047	59,414	41,941	6,600	9,250
新疆玫瑰園三期	18,837	18,837	0	—	—
合計	391,260	317,252	123,182	—	—
2009年					
合肥桂花園五期	49,075	35,875	0	—	—
合肥百合公寓四期	47,525	35,602	0	—	—
長沙青竹園北區三期、南區一期	73,624	61,654	0	—	—
鄭州百合公寓三期(部份)、四期	174,090	122,653	0	—	—
新疆玫瑰園四期	11,000	11,000	0	—	—
合計	355,314	266,784	0	—	—
2009年以後	413,014	344,188	0	—	—



## 物業組合分析

重點項目介紹：

### 長沙青竹園

土地面積：約131萬平方米

總建築面積：約36萬平方米

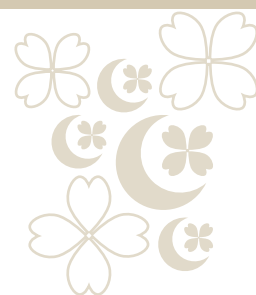
單位數目：約286個

預計完工日期：2007年已交付41,164平方米，其餘將在2008年－2013年陸續交付

項目位於長沙開福區風景秀麗的青竹湖畔，距離長沙市中心約20公里。項目環山面水，週邊是以原生景觀為標誌的約120萬平方米的山地高爾夫球場-青竹湖高爾夫球場以及20萬平方米的青竹湖，與森林公園、長沙植物園等鄰近，是長沙市自然景觀最豐富的居住區。

項目於2007年5月首次開盤，年內共推出58套別墅，至年底售出48套，預售率為83%。





## 物業組合分析



### 新疆玫瑰園

土地面積 : 約19萬平方米

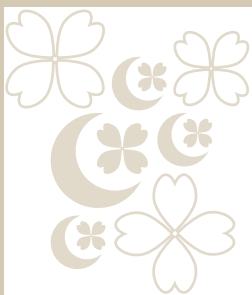
總建築面積 : 約5萬平方米

單位數目 : 約140個

預計完工日期 : 截止2007年年底已交付24,234平方米，其餘將在2008年—2009年陸續交付

項目位於烏魯木齊市東部的水磨溝國家級風景名勝區內，是市區罕有的集山、水、林、泉於一體的別墅區。距市中心僅4.8公里，由青年路、紅山路、溫泉東路與城市相連，兩側共有7路公交線路，交通便捷，項目週邊擁有齊全的生活配套設施。

項目推出的57套別墅於2007年年底之前已全部售出，其中2007年度的平均售價約11,000元/平方米。



## 年度大事回顧

### 一月

公司2007年度工作會議召開。會議決定實施「精品戰略」，實行「執行總經理項目分管制」，開始實施產品品質的重大升級及管理架構的轉型。



### 二月

友好協作單位答謝會暨戰略合作單位簽約儀式在杭州舉行，公司與23家施工、規劃、設計、材料與設備供應類協作單位簽署了戰略合作協議。



### 三月

公司榮獲「2007中國房地產百強企業TOP10」(排名第八)、「2007中國房地產百強企業盈利性TOP10」(排名第三)。

「春天盛約 醇美綻放—2007綠城新品物業賞鑑會」在杭州成功舉行。



### 四月

公司精品戰略領導小組和精品戰略專項研究小組成立，公司精品戰略實施進入實質性階段。

杭州桃花源榮獲杭州市政府「第二屆最佳人居獎」。



### 五月

綠城中國繼5月7日宣布配股淨集資約23億港元後，再度宣布發行5年期可轉換債券約23.47億港元，一周內實現融資約46億港元。

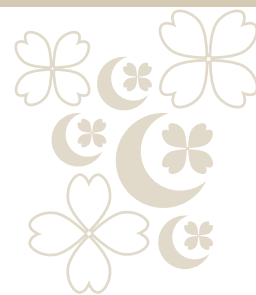


### 六月

溫州綠城房地產開發有限公司和全球頂級酒店管理公司—凱悅國際酒店與渡假村集團簽約，成功整合國際領先的行業優秀資源，為提升產品品質和投資物業的經營奠定基礎。

### 七月

北京御園、舟山桂花城和長沙青竹園項目分別獲得博鰲21世紀房地產論壇「2007年度地產設計大獎」、「2007浙江人居經典」和「2007年上半年度長沙樓市排行榜別墅類綜合競爭力五強樓盤」(第一名)等榮譽。公司產品在各地都獲得高度認可，見證了公司的產品創新能力。



## 年度大事回顧

### 八月

桃花源南區浣溪村別墅、長沙桂花城二期桂雨苑和千島湖渡假公寓相繼投放市場，分別實現兩天銷售率100%、83%和86%，公司的精品理念得到「改善型」居住需求強烈的用戶大力追捧。

### 九月

在北京召開的「中國城市論壇2007北京峰會」上，「綠城園區生活服務體系」作為唯一的企業案例榮膺「2007中國城市管理進步獎」。

北京百合公寓春雲苑、杭州藍庭沁苑陸續推盤，開盤兩天分別實現97%和94%的銷售率。

### 十月

公司與九龍倉集團旗下的海港企業有限公司就杭州錢江新城項目簽訂合作開發協議。

公司與韓國新世界集團戰略合作協議簽約儀式在杭州黃龍世紀廣場舉行。

### 十一月

公司與中國著名製造商海爾集團簽訂房地產事業的戰略合作協議，並合資開發第十一屆全國運動會全運村和奧體酒店項目。當月舉行了開工奠基儀式。

南京玫瑰園首次開盤，全部15棟別墅當天銷售完畢，標誌着公司產品成功進入南京高端房地產市場。

### 十二月

在搜房網主辦的「2007年第四屆中國房地產網絡人氣榜—上海地產風雲年度盛典」上，公司被評為「2007年度上海房地產十大品牌企業」。

北京御園榮獲「(2007-2008)改變城市，影響中國·十大典范別墅獎」。該獎項由北京大學城市與環境學院、北京大學人居環境中心、北京樓市雜誌聯合頒發。



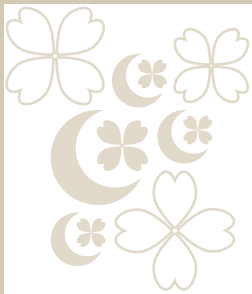


杭州翡翠城實景圖



寧靜  
祥和  
從容  
的生活氣質





## 主席報告



尊敬的各位股東：

2007年是綠城在香港上市後的第二年。在這一年裏，公司秉承一貫的價值理念，悉心經營，認真工作，各項經營業績取得了新的突破，實現預售收入比上年增長113%，達到人民幣151億元；「精品工程」的實施和「住宅園區生活服務體系」的推出也取得了良好的市場反映和業績支持。公司的持續健康發展已經有了更好的基礎，也具備了加速增長的潛力。

如何看當前和今後中國房地產業的發展，政府、金融機構、學者、消費者、開發商等市場參與者從不同的角度都會得出不同的判斷。然而我們始終清晰的認識到，在中國經濟快速發展，城市化進程加劇的背景下，人們對現代城市文明的嚮往，是中國房地產這一行業的主基調。房地產行業的需求是真實的，它的客戶、勞動力、原材料基本上都在國內，對中國經濟發展的拉動作用是明顯的，也是重要的。中國房地產正處於成長階段，具有廣闊的發展前景。

由於國家土地供應、金融、稅收等政策的週期性影響，房地產行業的發展也會面臨週期性的調整需要。這種調整，本身就是行業發展的內在要求。調整帶來的市場供應和需求結構的變化，有助於行業的長期健康發展。

2008年，我們既保持樂觀的態度，也採取審慎的方式，認清市場需求，適應市場變化，尋求市場機遇。2007年，我們提出了「精品戰略」，是對產品品質的再一次提升。2008年，公司將持續強化這一策略。公司只有把「產品品質」做好，使我們的產品「物超所值」，才真正具有抵禦市場風險的能力，這是我們的基本方向和長期策略。

公司和浙江日報報業集團、浙江鐵路投資集團、西子電梯集團、海爾集團等一批優秀企業形成的戰略合作夥伴關係，在實踐過程中形成了「優勢互補，實現互贏」的合作格局。合作開發，已經成為公司核心能力的重要補充。2008年，包括今後，我們將和更多的境內外同行或其他行業的優秀企業進行開發合作。

依托和提升公司的固有優勢，致力於營運效率的進一步提高和優秀專業團隊的建設，促進公司持續發展和壯大，是公司不變的基本姿態。我們對公司的發展充滿信心。

藉此機會，對公司的客戶、股東以及勤奮工作的員工表示誠摯的謝意。

宋卫平  
董事會主席

2008年4月21日



## 行政總裁報告

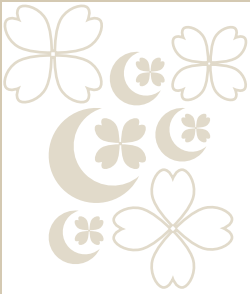
尊敬的各位股東：

2007年是公司從一家純粹的私人公司轉變為一家在國際資本市場上市的公眾公司後第一個完整的財政年度。

回顧公司十三年的發展歷史，公司從弱到強，從開發幾個項目到管理數十個項目，從單一城市的開發商到全國性的發展商，連續四年被權威機構評為中國房地產開發企業綜合實力十強，並成功在香港上市，取得了很大的發展，晉身中國一流房地產開發企業的行列。公司認為，其背後起關鍵作用的因素是公司核心價值觀的堅守，以及在核心價值觀指導下，在產品與服務品質提升、公司與產品品牌累積、合作精神與效益兼顧等方面的努力。

公司上市以後，我們一直在思索並努力不懈的是：在堅守公司核心價值觀和核心能力的基礎上，從產品市場和資本市場的角度來審視公司的策略和營運，更有效地優化公司的管治結構，提升資產營運的質量和效率，並持續性地擴大公司的規模，追求公司全體股東長期利益與短期利益的兼顧和均衡。



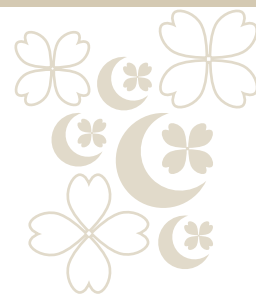


# 行政總裁報告

## 一、 品質提升與規模拓展－2007年的主基調

2007年，對公司來說是很重要的一年。在這一年裏，公司的各項業務取得了突破性的發展：

- 1、 產品品質持續提升。公司董事會提出的「精品戰略」得到切實的貫徹和落實，並取得階段性重要成果。以「北京御園」、「上海玫瑰園」、「杭州留莊」、「杭州千島湖渡假公寓」等項目為代表的精品項目，2007年首次面市，受到市場的追捧，取得優異的銷售業績，代表了公司產品品質新的提升方向和標桿，並直接推動了集團內各項目品質的大幅度提升，繼續佔據中高檔住宅類產品的領先地位；
- 2、 服務品質進一步升級。以「杭州藍庭」為試點的「綠城住宅園區生活服務體系」全面深入和開始推廣。該體系代表了公司從關注物業的管理轉向涵蓋了對業主的「健康、教育、生活」三方面服務的側重，是公司對房產品價值的不斷探索和挖掘。2007年，該體系作為唯一企業案例，獲得「中國城市管理進步獎」。該體系的推出，也直接促進了房產品的銷售。
- 3、 預售收入實現翻番。集團實現預售收入151億元人民幣，比2006年全年增長113%；其中歸屬於本公司的預售收入約為100億元，比上年增長104%。歸屬於公司的預售收入中，歸屬於2007財政年度營業收入的為46億元，將歸屬於2008財政年度營業收入的為38億元，將歸屬於2009以後財政年度營業收入的為16億元；
- 4、 開發規模快速增長。集團全年新開工建築面積386萬m<sup>2</sup>；竣工交付面積161萬m<sup>2</sup>，比上年增長52%。截至2007年底，集團總在建面積538萬m<sup>2</sup>，比上年同期增長72%，其中歸屬於本公司的總在建面積為341萬m<sup>2</sup>，比上年同期增長81%；
- 5、 土地儲備策略性增加。集團全年新增土地儲備建築面積1,022萬m<sup>2</sup>，其中歸屬於本公司的建築面積為562萬m<sup>2</sup>。截至2007年底，集團總土地儲備建築面積2,222萬m<sup>2</sup>，比上年同期增長81%，其中歸屬於本公司為1,362萬m<sup>2</sup>，比上年同期增長72%；



## 行政總裁報告

- 6、 合作夥伴關係進一步拓展。2007年，公司先後與海爾集團、浙江能源集團、香港九龍倉集團、北京城建股份公司、浙江實業建設股份公司等一批優秀企業建立戰略合作夥伴關係，共同拓展房地產市場。

儘管公司在預售等方面取得了比上年大幅度上升的良好業績，但由於上海東海廣場等若干項目／項目分期受拆遷或政府審批的影響，而未能於年內交付，造成公司2007年竣工交付面積比2006年年報披露的竣工計劃下降7%，致使公司的營業收入比上年下降10.3%，造成經營業績的階段性不平衡。公司的計劃管理還亟需加強，並根據政策的變化適度調整策略，保證開發計劃的完成。

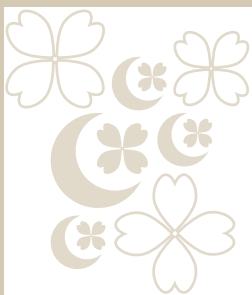
### 二、 增長前夜的部署－2007年策略執行

公司始終清醒地認識到，儘管在產品品質上已經在行業內確立了相當領先的地位，但公司與國際一流的企業在規模、營運、效益、效率等方面還存在較大的差距。公司上市以後，既有公司發展的內在動力，又面臨行業發展趨勢的外部壓力。

作為一家立志於成為這個行業內優秀企業的公司，我們致力於解決公司生存和發展的根本問題：產品和服務品質的持續提升、管理架構的優化、效率的提高和效益的提升、發展與風險的平衡，商業模式的適時轉型，而且更重要的是「正本清源」，從企業文化上進一步認清「做人、做事情、做企業」的基本法則。

2007年，公司圍繞總體的發展戰略目標，發揮公司在管理、品牌上的優勢，策略性地開展和強化了以下工作：

- 1、 「精品戰略」的提出和實施。房產品的品質是房產公司價值的最基本依托，公司在十三年的發展歷程中，堅定地秉承了產品品質優先的理念，並形成了廣受市場歡迎的高品質產品線：
  - (1) 以「杭州桂花城」為代表的大型社區系列；
  - (2) 以「杭州春江花月」為代表的高層公寓系列；



## 行政總裁報告

- (3) 以「杭州深藍廣場」為代表的城市精裝修高層公寓系列；
- (4) 以「杭州玫瑰園、桃花源」為代表的別墅系列。

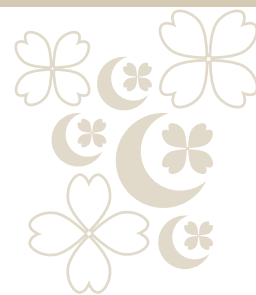
這些產品在新拓展區域的移植和不斷創新，同樣受到市場的廣泛認可。精品戰略的提出鞏固和提升了產品的品質價值，「園區生活服務體系」的深入和推廣，大大豐富了公司產品的「品質內涵」，是公司產品品質的再一次提升，能夠確保良好的銷售業績增長和品牌溢價。

2007年，集團所有可銷售的房源中(包括2007年1月1日以前所有未售房源)，按面積計算，截至年末已合計銷售了85%。

### 2007年可售房源銷售率

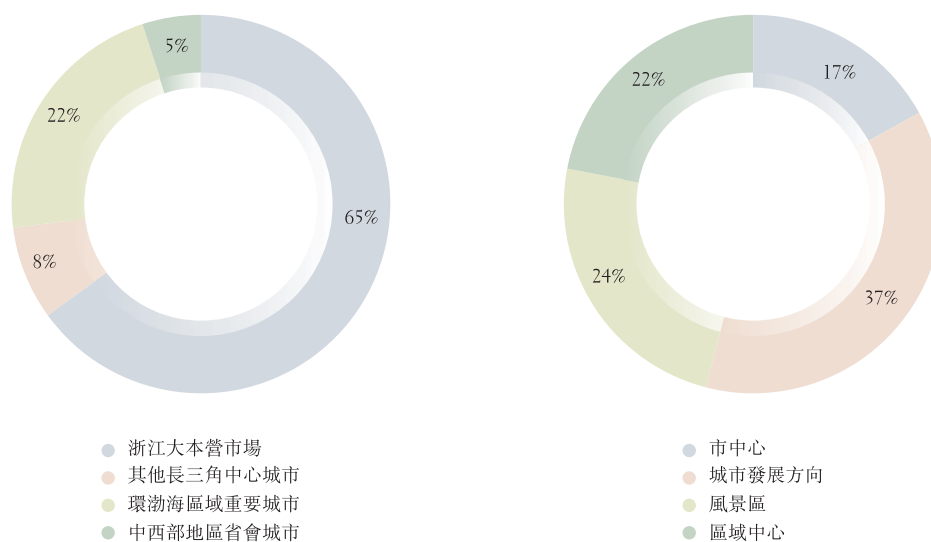
物業類別	於2007年 1月1日 可售總面積 (平方米)	2007年新推 可售面積 (平方米)	2007年 售出之可售 面積 (平方米)	2007年 銷售率 (平方米)
住宅	382,644	1,119,395	1,312,246	87%
別墅	22,154	150,972	153,170	88%
商業	33,981	159,242	120,042	62%
合計	438,779	1,429,609	1,585,458	85%

- 2、 治理調整與人力資源提升策略。公司從很小的規模，發展成為管理數十家公司的集團公司，如何發揮管理總部的資源集成優勢，兼顧品質與效率，平衡發展與風險控制是每一家大型公司務必要解決的發展問題。2007年，公司啟動國際國內優秀房地產企業剖析與學習對照活動，聘請專業顧問，選擇了香港新鴻基地產發展有限公司等十一家優秀境內外上市房地產企業，從經營管控模式、拓展策略、資本管理等十個方面進行剖析，汲取所長，以針對性地進行本公司的應用研究。同時，為保障公司的快速發展，公司適時展開了內部經營管理人才的公開招聘，並持續地將人才的培訓、培養作為公司當前最重要的管理活動，員工隊伍的素質得到了持續的提升。



## 行政總裁報告

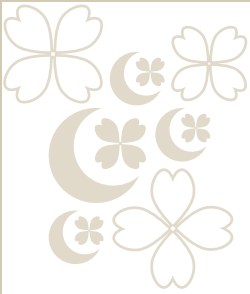
- 3、 清晰且強化的區域拓展戰略。2007年，公司從品牌的影響力和成長性考慮，堅持以極具品牌輻射效應的浙江大本營市場為重點，圍繞長三角範圍內經濟發達城市，重點拓展環渤海灣重要城市，著力提高已進入城市的市場份額。同時堅持拓展項目區域特徵符合公司產品定位的考慮，為項目的高效益和風險的平衡從拓展階段就提供基本依托。公司現有的土地儲備很好地貫徹了這樣的拓展理念。



- 4、 合作策略。尋求公司的管理和品牌溢價方式，是公司現階段平衡項目拓展與控制財務風險的慎重考慮和良好選擇，能有效降低市場競爭風險，降低公司的資本承擔，提高公司的財務槓桿能力，保持公司良好的財務流動性。

2007年，公司主要通過合作、收購第三方股權等方式，策略性地增加公司的土地儲備。公司選擇合作夥伴，主要基於以下三方面的標準：

- (1) 具備良好資源背景包括土地或社會公共資源的企業
- (2) 具備強大資金實力並認可公司品牌和管理能力的企業



## 行政總裁報告

(3) 同行業內優秀企業。

2007年的項目拓展，較好地延用了合作的策略，尤其是公司與浙江能源集團等的合作，集中體現了公司的合作策略對公司發展的重要作用 and 意義。

項目	合作方	公司持有 權益	公司資本 承擔比例
台州項目	浙江能源集團	49%	24.5%
濟南全運會項目	海爾集團	45%	22.5%

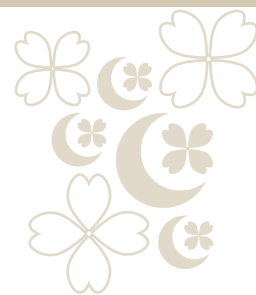
加上之前公司與浙江鐵路投資集團，浙江日報集團、中青旅控股、西子電梯集團等優秀企業的合作，形成了「優勢互補，實現互贏」的良好格局。合作已經成為公司核心競爭能力的重要補充。

### 三、 理性增長與持續發展－2008年的法則

正如普遍所知，中國房地產業真正作為商業經濟的一個重要行業，還只是很短的歷史。如果以1998年中國政府「停止實物分房」為中國房地產行業真正邁進商品經濟時代起點，至今也不過十年的發展時間。而這十年，可能是中國社會、經濟環境發生變革最迅速、最深入的十年，也是中國房地產業發展最快的十年。

如同每一個理性投資者的認識一樣，我們認為國家宏觀政策的調整，房地產行業政策的調整和完善，只是需要行業回歸理性的發展軌跡。「政府的歸政府，市場的歸市場」，保障性的住房要求和改善型的住房需求將成為明顯區分的市場需求和供應結構。非理性的增長不會是一個行業、一家企業的常態，市場的理性回歸才是房地產行業長期健康發展的福音。中國經濟的快速發展、城市化進程的加速、改善型居住需求的持續強勁增長，中國房地產行業的長遠發展的基礎沒有發生根本的變化，具有廣闊的發展前景，能夠實現持續的理性增長和發展。

與此同時，公司也意識到，2008年，必將是中國經濟、中國房地產業、公司發展不平凡的一年。公司將積極關注2007年國家貨幣政策累積效應對2008年貨幣市場、金融市場的影響，房地產行業供應結構的轉變對商品房市場帶來的顯著變化與影響，同時，公司也將對國際金融市場的劇烈變動、人民幣升值對國內相關產業的影響予以密切的關注。



## 行政總裁報告

投身於中國房地產行業的十三年間，公司也曾經歷過市場的跌宕起伏，由此而獲得的寶貴經驗，亦成為公司的立身之本，我們對公司的發展充滿信心。

2008年是公司各項業務實現大幅度增長的一年，也是為今後經營業績實現跨越式增長奠定基礎的重要一年。集團計劃新開工建築面積733萬m<sup>2</sup>，計劃比上年增長90%，竣工交付222萬m<sup>2</sup>，計劃比上年增長38%，實現預售收入超過200億人民幣。致力於平衡與發展，公司將着重圍繞以下的目標開展工作：

- 1、 以「企業文化建設年」活動為重點，凝聚和提升企業文化精髓，為公司的快速發展提供基本保障；
- 2、 以「集團公司—執行總經理片區—項目公司」分級管理架構為特徵，優化公司管治結構，適應規模化拓展的需要，提高決策效率；
- 3、 突出「計劃與執行管理」，以模塊化、標準化工期為手段，著力解決現有項目建設中存在的重要瓶頸，加快資產週轉；
- 4、 深化和落實「精品戰略」與「住宅園區生活服務體系」的執行環節，持續鞏固、提升產品與服務品質，強化公司的品質優勢；
- 5、 持續以「管理與品牌輸出」為特徵的拓展模式，尋求管理與品牌的溢價，創新融資與合作模式，並注意平衡發展與風險控制的關係。
- 6、 持之以恆地以「培訓，培養優秀的人力資源隊伍」為公司的重要管理工作，「將企業還原為學校」，開展多形式、多層次的人力資源素質和技能提升活動，打造優秀的專業團隊。

各位股東，公司的發展已經躍上了嶄新的平台，已經具備了很好的基礎和強大的發展潛力。公司提出「建百年精品，樹百年品牌」的戰略構想，需要的是長期堅持不懈的努力。

在過去的時間里，公司的股東、董事給予公司大力支持，共同經歷市場的波折，並給予公司理解和信任，公司一直心存感激；廣大員工敬業樂業，辛勞工作，貢獻自己的才智和汗水，藉此機會也謹表謝意。

壽柏年

行政總裁

2008年4月21日



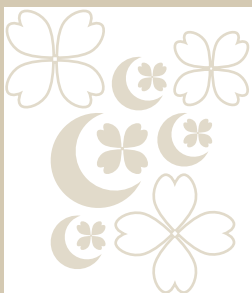


杭州藍庭會所實景圖



# 家門口 的午後 暖陽





## 管理層討論與分析

### 業務回顧

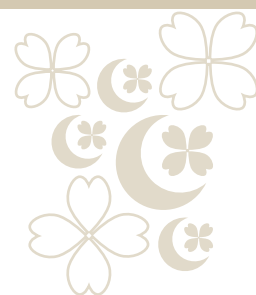
報告期內，本公司全面實施「精品戰略」、加快項目開發進度、積極開展項目拓展，公司業績保持持續穩定增長，主要業績表現在以下幾方面：

### 項目開發

報告期內，本公司充分利用公司已有的成熟產品系列和經驗豐富的管理團隊，加大現有土地儲備的開發力度，縮短項目開發週期，相繼有55個項目及分期項目新開工，新開工建築面積約為386萬平方米，較去年同期增長130%。

報告期內，本集團有70個項目及分期項目處於開發過程中，總建築面積約為538萬平方米，較去年同期增長72%。

報告期內，本集團相繼有23個項目及分期項目完工交付，交付總建築面積約為161萬平方米，較去年同期增長52%；其中可售建築面積113萬平方米。



## 管理層討論與分析

2007年度竣工項目表

分類	地區	項目	分期	本公司 權益	總建築 面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截止2007年 末已售面積 (平方米)	
子公司	1	杭州	九溪玫瑰園 渡假村(部份)	100.0%	20,350	2,818	2,454	
	2	杭州	綠城藍庭	公建	85.0%	14,155	不適用	不適用
	3	杭州	桃花源南區	一期(部份)	51.0%	41,882	41,882	39,753
	4	浙江	舟山大酒店		100.0%	88,534	不適用	不適用
	5	上海	上海綠城	三期	100.0%	148,410	110,607	109,550
	6	上海	上海玫瑰園	一期(部份)	100.0%	18,018	10,520	6,688
	7	北京	北京御園	一期(部份)	100.0%	33,068	22,380	21,159
	8	北京	北京百合公寓	三期	80.0%	64,392	52,273	52,273
	9	北京	北京百合公寓	四期	80.0%	65,444	50,342	50,342
	10	安徽	合肥百合公寓	一期	54.0%	80,546	64,609	57,406
	11	安徽	合肥百合公寓	二期	54.0%	25,537	20,546	19,988
	12	湖南	長沙青竹園	北區一期	52.5%	41,164	40,109	29,636
	13	湖南	長沙桂花城	一期(部份)	51.0%	76,756	50,267	39,516
	14	湖南	長沙桂花城	二期	51.0%	47,204	34,352	27,117
	15	新疆	新疆玫瑰園	二期	61.2%	13,161	9,947	8,628
小計					778,621	510,652	464,510	



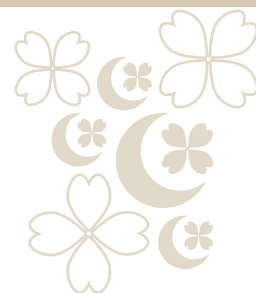
## 管理層討論與分析

分類	地區	項目	分期	本公司 權益	總建築 面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截止2007年 未已售面積 (平方米)	
聯營公司	16	杭州	翡翠城	一期	45.0%	160,642	119,978	119,331
	17	浙江	寧波桂花園	一期	60.0%	164,289	122,188	121,503
	18	浙江	海寧百合新城	多層三期(部份)	50.0%	78,082	56,893	56,442
	19	浙江	海寧百合新城	別墅一期	50.0%	30,173	29,925	17,718
	20	浙江	德清桂花城	一期(部份)	46.6%	140,619	106,846	83,367
	21	浙江	德清百合公寓	一期	24.5%	68,111	47,907	34,556
	22	河南	鄭州百合公寓	一期	37.7%	93,767	65,672	63,142
	23	河南	鄭州百合公寓	二期	37.7%	96,321	68,795	61,146
小計						832,004	618,204	557,205
合計						1,610,625	1,128,856	1,021,715

### 物業銷售

報告期內，本集團全年實現物業銷售／預售面積約為159萬平方米，較去年同期增長115%；銷售／預售金額約為151億元，較去年同期增長113%；歸屬於本公司的物業銷售／預售面積約為99萬平方米，較去年同期增長94%；銷售／預售金額約為100億元，較去年同期增長104%。

本公司全面實施「精品戰略」，產品品質及公司品牌影響力持續提升，通過實景展示、體驗式營銷，確保了公司產品在市場上卓越的競爭能力。截至2007年12月31日，本公司於2007年及2008年竣工項目的銷售／預售面積比例分別約為91%及48%。



## 管理層討論與分析

### 土地儲備

本公司土地儲備策略倚重管理及品牌等優勢，實施以合作為主的區域拓展戰略，堅持以極具品牌輻射效應的浙江市場為重點，圍繞長三角範圍內經濟發達城市，重點拓展環渤海灣重要城市，著力提高已進入城市的市場份額，選擇佔有城市資源豐富的項目，策略性地增加公司的土地儲備。

報告期內，本公司已先後與海爾集團、浙江能源集團、香港九龍倉集團、北京城建股份公司、浙江寶業建設股份公司等一批優秀企業建立戰略合作夥伴關係。本公司通過參與政府公開市場拍賣、掛牌及收購第三方股權方式，相繼取得杭州錢江新城項目、上海新江灣項目、紹興玉蘭花園及陽明路項目、濟南全運村項目、舟山長峙島項目及寧波皇冠花園等21個項目。

報告期內，本公司新進入紹興、台州、湖州、長興、濟南及無錫等6個城市，新增土地儲備佔地面積約為468萬平方米，新增土地儲備總建築面積約為1,022萬平方米，其中歸屬於本公司的為562萬平方米。

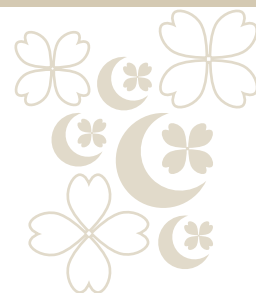
### 2007 年度新增加土地儲備

拓展方式		區域	項目名稱	佔地面積 (平方米)	預計總 建築面積 (平方米)	本公司 權益	截止報告日 項目狀態
參加招拍掛	1	杭州	錢江新城項目	84,225	377,444	60.0%	規劃設計中
	2	杭州	桃花源50號地塊	14,871	14,850	26.0%	規劃設計中
	3	浙江	舟山啤酒廠項目	48,381	151,000	100.0%	規劃設計中
	4	浙江	新昌玫瑰園	16,069	16,069	80.0%	已開工
	5	浙江	長興項目	101,315	319,574	51.0%	規劃設計中
	6	浙江	紹興陽明路項目	183,377	165,120	51.0%	規劃設計中



## 管理層討論與分析

拓展方式		區域	項目名稱	佔地面積 (平方米)	預計總 建築面積 (平方米)	本公司 權益	截止報告日 項目狀態
	7	浙江	台州項目	140,669	371,700	49.0%	規劃設計中
	8	浙江	紹興玉蘭花園	124,113	543,360	35.0%	已開工
	9	上海	新江灣城項目	59,254	130,816	100.0%	規劃設計中
	10	江蘇	南通玉蘭公寓	76,261	165,734	75.0%	規劃設計中
小計				848,535	2,255,667		
合作/收購股權	11	杭州	蕭山休博園項目	33,350	105,000	50.0%	規劃設計中
	12	浙江	湖州仁皇山項目	289,319	406,207	100.0%	規劃設計中
	13	浙江	寧波皇冠花園	149,583	572,821	60.0%	已預售
	14	浙江	長峙島項目	1,621,375	3,307,712	58.1%	規劃設計中
	15	浙江	千島湖養生堂項目	154,122	169,569	51.0%	規劃設計中
	16	浙江	德清桂花城	166,734	304,698	46.6%	部份已交付
	17	浙江	德清百合公寓	103,120	207,340	24.5%	部份已交付
	18	北京	北京御園(附註i)	—	—	100.0%	部份已交付
	19	山東	濟南全運會項目	877,197	1,816,460	45.0%	已開工
	20	江蘇	無錫太湖新城	181,000	528,352	39.0%	規劃設計中
	21	河南	鄭州百合公寓	219,458	444,225	37.7%	部份已交付



## 管理層討論與分析

拓展方式	區域	項目名稱	佔地面積 (平方米)	預計總 建築面積 (平方米)	本公司 權益	截止報告日 項目狀態	
	22	杭州	杭州閘弄口項目	33,848	102,085	35.0%	規劃設計中
小計			3,829,106	7,964,469			
合計			4,677,641	10,220,136			

附註：

(i) 增持項目股權，由65%增加至100%。北京御園的土地面積約346,369平方米，總建築面積約340,533平方米。

截至2007年12月31日，本集團累計土地儲備總建築面積達2,222萬平方米，其中歸屬於本公司的建築面積為1,362萬平方米。公司已進入全國25個城市，全國化布局日益完善。

### 財務分析

#### 營業額收入

2007年物業銷售營業額佔99.2%，從2006年的人民幣6,341百萬元減少10.3%至人民幣5,690百萬元；確認銷售的建築面積達652,158平方米，對比2006年的785,117平方米，減少16.9%。但銷售均價每平方米由2006年的人民幣8,077元增加8.0%至2007年的人民幣8,725元。

對比年初的計劃，子公司部份主要有4個項目沒有按時完成，共計141,035平方米。分別是當地農民拆遷問題影響開工的桃花源西區部份、規劃設計調整而延誤的舟山玫瑰園、桃花源南區一期部份、上海玫瑰園一期部份。

2007年的物業銷售主要來自上海、杭州及北京的項目。來自上海項目的銷售額達人民幣1,872百萬元，佔總額的32.9%，按比例計算佔據首位，其次是北京項目佔21.2%以及杭州項目佔21.0%。在上海，本集團有兩個項目的銷售結轉營業收入，其中上海綠城三期的總銷售額達到人民幣1,624百萬元，乃所有項目中最高，銷售均價每平方米





## 管理層討論與分析

也從一期的人民幣6,526元上升94.3%至三期的人民幣12,677元。下表按項目列示銷售面積、營業額、本集團權益百分比：

項目	銷售面積 (平方米)	營業額 (人民幣百萬元)	本集團權益比
<b>杭州</b>			
春江花月	17,170	237	100%
深藍廣場	7,185	129	100%
九溪玫瑰園渡假村	2,454	117	100%
桃花源南區	37,589	632	51%
其他	5,964	79	100%
	70,362	1,194	
<b>浙江(杭州外)地區</b>			
舟山桂花城	24,987	165	100%
上虞桂花園	24,393	107	51%
	49,380	272	
<b>上海</b>			
上海綠城	128,086	1,624	100%
上海玫瑰園	10,214	248	100%
	138,300	1,872	
<b>北京</b>			
北京御園	21,025	725	100%
北京百合公寓	128,930	482	80%
	149,955	1,207	
<b>安徽</b>			
合肥桂花園	43,526	145	90%
合肥百合公寓	78,949	326	54%
	122,475	471	



## 管理層討論與分析

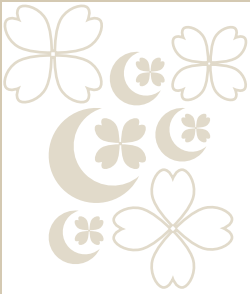
項目	銷售面積 (平方米)	營業額 (人民幣百萬元)	本集團權益比
<b>湖南</b>			
長沙桂花城	88,765	342	51%
長沙青竹園	22,367	228	52%
	111,132	570	
<b>新疆</b>			
新疆玫瑰園	10,554	104	61%
總計	652,158	5,690	

### 銷售毛利率

土地增值稅過往計入銷售成本下，現在於損益表中重新分類為所得稅項。於物業銷售成本中撇除土地增值稅後，經調整銷售毛利率自2006年的44.3%減少至36.1%。本集團於2007年提出「精品戰略」，實際也一直致力於產品品質的改善，包括以較高的建築成本持續提升其產品檔次，在一定程度上可能影響了毛利率。另一方面根據集團的品牌策略，新進城市的新項目毛利率一般較低，例如長沙青竹園、長沙桂花城、合肥百合公寓，可能對本年度的整體毛利率有一定影響。而2006年收入佔比74.4%的春江花月、桃花源西區、深藍廣場、金桂大廈、丁香公寓都位於經濟發達、國民富裕的杭州，並且是集團在同一地段開發的後期產品，綠城樓盤的品牌優勢已充分體現，因此售價大幅度提高，毛利率也較高。

### 其他收益

其他收益包括利息收入、政府補貼、匯兌收益等。本年度取得其他收益人民幣271百萬元，比2006年138百萬元上升96.4%。2007年人民幣持續升值達約7%，以美元計算的高收益債券產生大量匯兌收益，但同時，縱使本集團已迅速將配股與2007年可換股債券所籌集的港幣與美元資金匯入中國境內並結匯，但由於外匯管理政策的收緊，令匯兌過程延長，以至期間產生匯兌損失，兩者相抵匯兌收益人民幣69百萬元，而2006年為匯兌損失約人民幣19百萬元。利息收入增加人民幣31百萬元，為配股及2007年可換股債券資金境外暫存所致。



## 管理層討論與分析

### 銷售及行政開支

銷售及行政開支合共增加人民幣107百萬元或27.9%至人民幣490百萬元，佔營業額百分比從2006年6.0%增加至8.5%。分開計算，行政開支從去年的人民幣254百萬元增加15.7%至人民幣294百萬元。人力資源成本為行政成本項下的最大單一開支，相比2006年增加52.0%至人民幣97百萬元，這主要是房產項目數量增多及加強人才儲備所引致。銷售開支相比行政開支上升比較迅猛，自2006年的人民幣129百萬元增加52.0%至人民幣196百萬元，相當於2007年子公司預售額的2.3%，較2006年有改善。增長額最大的是營銷活動及廣告費，增加41.6%至人民幣97百萬元。

### 融資成本

本年度入合併損益表的利息開支自2006年的人民幣64百萬元增加239.1%至人民幣217百萬元。總的利息開支由2006年的人民幣365百萬元增加100.5%至人民幣732百萬元，原因是平均借貸資金增加及平均銀行借貸利率由2006年的6.3%增加至本年度的6.7%，但該利息開支中已有人民幣515百萬元資本化，資本化佔比70.4%，而2006年的資本化利息為人民幣301百萬元，佔總的利息開支比82.5%，資本化比例降低是因為2007年較多新項目尚未開工。

### 聯營及合營公司的收益（虧損）

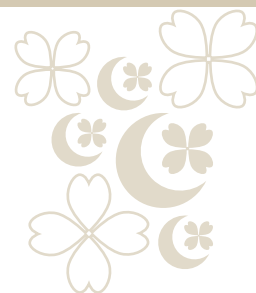
本年度聯營及合營公司收益人民幣120百萬元，比2006年的虧損人民幣37百萬元增加人民幣157百萬元。主要為如下項目交付產生收益：翡翠城人民幣65百萬元、海寧百合公寓人民幣37百萬元、寧波桂花園人民幣29百萬元、鄭州百合公寓人民幣20百萬元。而2006年沒有項目交付。但是對比年初的計劃，上海東海廣場一期沒有如期交付，直接影響了本年的利潤。

### 稅項費用

本年度稅項包括人民幣417百萬元的土地增值稅與人民幣313百萬元的企業所得稅。本年度土地增值稅佔物業銷售營業額的7.3%，比2006年2.1%有所增加，原因是2007年交付的別墅項目較多。2007年的企業所得稅有效稅率從去年的39.8%下降至本年度的23.7%，主要是上海綠城項目享受15%的優惠稅率，以及由於2008年1月1日開始企業所得稅由33%轉為25%，對遞延稅項的影響。

### 權益持有人應佔利潤

本集團權益持有人本年度應佔利潤為人民幣923百萬元，比2006年的人民幣1,269百萬元，下降27.3%。淨利潤率由2006年的20.1%減少至2007年17.5%。這都是由於上述因素的累計影響所致。



## 管理層討論與分析

### 預收賬款

截止2007年12月31日，預收賬款餘額子公司為人民幣3,583百萬元，相比2006年人民幣1,672百萬元，增長114.3%；聯營及合營公司為人民幣6,603百萬元，相比2006年人民幣2,998百萬元，增長120.2%。

### 融資來源及流動資金比率

於2007年12月31日，本集團的流動現金為人民幣2,877百萬元(2006年：人民幣3,249百萬元)及總借貸為人民幣11,754百萬元(2006年：人民幣7,372百萬元)。資本負債比率(淨負債除以淨資本)，由2006年12月31日的73.7%增加至2007年12月31日的88.2%。

### 匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中華人民共和國，大部份的收入與支出均為人民幣，由於發行可換股債券及高收益債券收取的款項均為美元，故集團面對外匯風險。但本集團的經營現金流量或流動資金並不受任何匯率波動影響。本集團於2007年12月31日並無訂立任何外匯對沖安排。

### 財務保證

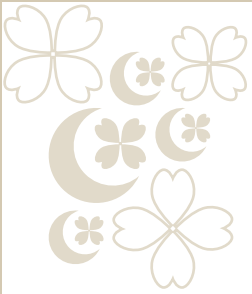
某些銀行為本集團物業的購買者提供抵押借貸，本集團就此等抵押借款作出保證。在2007年12月31日，抵押貸款保證為人民幣1,989百萬元(2006年：人民幣2,394百萬元)。

### 資產抵押

2007年12月31日，本集團已向銀行抵押賬面值人民幣7,004百萬元(2006年：人民幣4,314百萬元)的樓宇、酒店、預付租賃權、興建中的工程、可供發展物業、發展中物業、已竣工可出售物業及銀行存款，作為一般銀行融資的抵押。

### 員工

截至2007年12月31日，公司共有員工1,755人(截至2006年12月31日：1,306人)，其中本科及以上員工800人，約佔46%，具有中高級技術職稱524人，約佔30%，經營管理層人員171人(指集團部門經理及項目公司總助以上職位)，約佔10%。



## 管理層討論與分析

### 薪酬政策

員工的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例確定。本公司定期檢討薪酬政策，並按個別員工的表現評估，派發花紅及現金作為對員工獎勵，充分調動員工工作熱情和責任心。2007年特邀請國際著名調查公司獨立對公司員工滿意度進行調查，以便於制訂更加有效的薪酬政策和員工激勵措施。

### 客戶服務

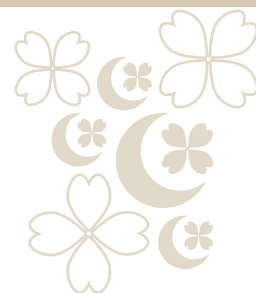
報告期內，本公司以「杭州藍庭」為試點，在國內率先創建「園區生活服務體系」，服務品質不斷提升，為市場、客戶、行業、政府廣泛認同，並榮獲「2007中國城市管理進步獎」。

報告期內，綠城會主要活動：

一月	「綠之戀」大型業主晚會
三月	綠城新品物業品鑑會
四月	「綠城大講堂」系列講座
六月	愛心捐助活動
七月	綠城會暑期歡樂納咏晚會
八月	綠城會「歡樂暑假,健康成長」游泳比賽
十一月	綠城會會員健康講座

### 未來展望

2008年，中國政府實施從緊的貨幣、金融政策，更加關注房地產市場的供給結構調整和保障性住房的供應量增加。本公司認為中國經濟的快速發展、城市化進程的加速、改善型居住需求的持續增長，中國房地產行業長遠發展的基本因素沒有發生根本的變化，仍然具有廣闊的發展前景。



## 管理層討論與分析

### 項目開發

2008年，本公司將繼續推進「精品戰略」，提升產品品質，加強計劃與實施過程管理，加快儲備土地開發速度。預計2008年共有76個項目及分期項目（包括公司擁有股權的合營公司項目）新開工，新開工建築面積約為733萬平方米，較2007年同期增長90%。

2008年，本集團預計有34個項目及分期項目完工交付，交付總建築面積約為222萬平方米，較2007年同期增長38%，其中可售建築面積161萬平方米。歸屬於公司的完工項目之總建築面積預計約為137萬平方米，其中可售建築面積約為102萬平方米。

### 2008 年度開工地區分佈情況

地區	總建築面積 (平方米)	比例 (%)
杭州	1,277,143	17%
浙江 (不包括杭州)	2,855,266	39%
上海	349,566	5%
北京	222,647	3%
山東	1,744,855	24%
江蘇	507,333	7%
安徽	255,409	3%
湖南	106,613	2%
新疆	11,000	0.2%
合計	7,329,832	100%



## 管理層討論與分析

2008 年度項目竣工計劃表

	地區	項目	分期	權益	總建築	截止2007年		計劃交付時間	
					面積	可售面積	末已售面積		
					(平方米)	(平方米)	(平方米)		
子公司	1	杭州	九溪玫瑰園渡假村 (部分)	100.0%	5,623	不適用			第4季
	2	杭州	桃花源西區(部份)	100.0%	3,000	3,000			第4季
	3	杭州	桃花源南區	一期(部份)	39,300	27,410	21,895		第2季
	4	杭州	桃花源南區	二期	22,150	17,900			第4季
	5	浙江	桐廬桂花園	一期	22,988	18,632			第4季
	6	浙江	舟山玫瑰園		6,786	4,110			第2季
	7	浙江	舟山桂花城	二期	211,569	165,567	84,846		第4季
	8	浙江	寧波研發園	一期	216,302	154,782	15,642		第4季
	9	浙江	寧波皇冠花園	一期	194,366	132,721			第4季
	10	上海	上海玫瑰園	一期(部份)	32,734	19,730	10,702		第2季
	11	上海	上海玫瑰園	二期	46,250	28,299	2,051		第4季
	12	北京	北京御園	一期(部份)	4,134	2,770	2,420		第4季
	13	北京	北京百合公寓	五期	42,293	34,930	34,930		第4季
	14	山東	青島理想之城	一期(部份)	93,609	55,203			第4季
	15	江蘇	南京玫瑰園	一期	29,631	19,182	5,379		第4季
	16	安徽	合肥桂花園	四期	56,948	45,390			第2季
	17	安徽	合肥百合公寓	三期	100,256	78,668	45,581		第3季
	18	湖南	長沙青竹園	北區二期	38,778	38,578			第4季
	19	湖南	長沙桂花城	三期	96,394	76,365	35,660		第2/4季
	20	新疆	新疆玫瑰園	三期	18,837	18,837			第4季
小計					1,281,948	942,074	259,106		



## 管理層討論與分析

	地區	項目	分期	權益	總建築	截止2007年		計劃交付時間	
					面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	未已售面積 (平方米)		
聯營公司	21	杭州	鬱金香岸	一期	50.0%	114,619	100,096	97,527	第3季
	22	杭州	翡翠城	二期	45.0%	32,902	20,945	104,324	第2季
	23	杭州	翡翠城	三期	45.0%	125,837	90,512		第4季
	24	杭州	留莊	一期	45.0%	77,567	57,307	29,203	第4季
	25	浙江	寧波桂花園	二期	60.0%	60,478	49,189	38,075	第4季
	26	浙江	寧波綠園		50.0%	137,961	99,953	49,509	第4季
	27	浙江	海寧百合新城	多層四期	50.0%	65,736	40,882	38,865	第2季
	28	浙江	海寧百合新城	別墅二期	50.0%	30,313	30,087	27,356	第2季
	29	浙江	海寧百合新城	別墅三期	50.0%	18,978	18,998	3,894	第4季
	30	浙江	海寧百合新城	商業配套	50.0%	30,749	9,537		第2季
	31	浙江	德清桂花城	一期	46.6%	45,350	38,976	23,316	第1季
	32	上海	上海東海廣場	一期	49.0%	81,247	71,667	71,667	第2季
	33	江蘇	南通湖畔居	一期	50.0%	39,153	33,182	18,493	第2季
	34	河南	鄭州百合公寓	三期(部份)	37.7%	80,047	59,414	41,941	第4季
小計						940,937	720,745	544,170	
合計						2,222,885	1,662,819	803,276	

### 物業銷售

2008年，本公司將全面推行「綠城園區生活服務體系」和大力提升產品與服務品質，強化公司品牌優勢，廣泛採取有效營銷措施和策略，加快物業的銷售。

2008年，本公司預計有60個項目和分期項目推盤，新增可售面積約為274萬平方米。

此外，已經於2007年末前竣工交付的項目，2008年尚有49萬平方米可以投入市場銷售。

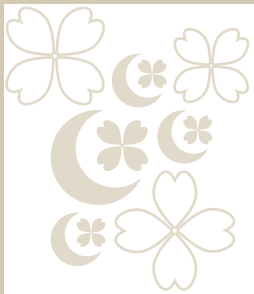




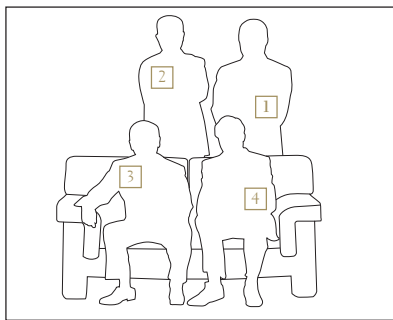
淳安千島湖度假公寓效果圖



碧水清風  
下的  
品味



## 董事及高級管理層

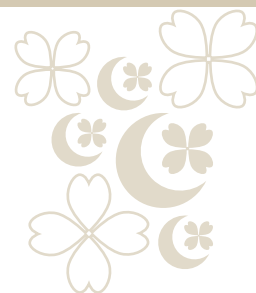


1 董事會主席  
**宋卫平**

2 董事會常務副主席及  
行政總裁  
**壽柏年**

3 董事會執行董事及  
營運總裁  
**陳順華**

4 董事會執行董事及  
執行總經理  
**郭佳峰**



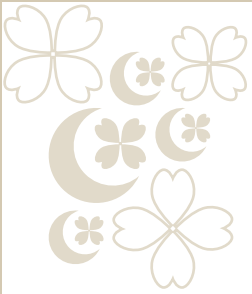
## 董事及高級管理層

下表列出目前本公司董事及高級管理層的若干資料。

姓名	年齡	職銜
宋卫平先生	49	執行董事及董事會主席
壽柏年先生 <sup>(3)</sup>	54	執行董事及董事會常務副主席及行政總裁
陳順華先生 <sup>(2)</sup>	45	執行董事及營運總裁
郭佳峰先生	43	執行董事及執行總經理
賈生華先生 <sup>(1)(2)</sup>	46	獨立非執行董事
蔣偉先生 <sup>(1)</sup>	45	獨立非執行董事
史習平先生 <sup>(1)(2)(3)</sup>	62	獨立非執行董事
徐耀華先生 <sup>(1)(3)</sup>	58	獨立非執行董事
唐世定先生 <sup>(1)(3)</sup>	66	獨立非執行董事
馬力先生	50	執行總經理
應國永先生	46	執行總經理
錢曉華先生	44	執行總經理
楊佐勇先生	45	執行總經理
王虹斌先生	39	執行總經理
郭曉明先生	36	執行總經理
林錦堂先生	39	公司秘書及合資格會計師

附註：

- (1) 董事會審核委員會成員
- (2) 董事會薪酬委員會成員
- (3) 董事會提名委員會成員



## 董事及高級管理層

### 董事會

本公司的董事會由9名董事組成，其中5名為獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括：召開股東會議、於股東會議上報告董事會的工作、推行於股東大會上通過的決議案、確定本公司業務計劃及投資計劃、製定年度預算及最後賬目、製定關於本公司利潤分派及註冊資本增減的議案，以及行使組織章程大綱及細則所賦予的其它權力、職能及職責。本公司與各執行董事及獨立非執行董事訂立了服務合約。

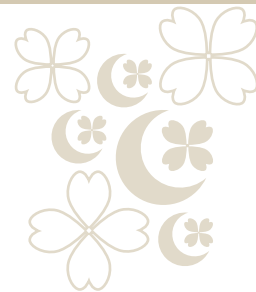
### 執行董事



**宋卫平**，現年49歲，為現時本公司的董事會的執行董事及主席。他主要負責制訂本公司的發展策略，以及監督項目規劃、設計和市場營銷。宋先生1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。他於1995年1月創立本公司。於2004年及2005年，宋先生榮獲由浙江日報社、全國工商聯住宅產業商會及中國建築業協會專業委員會共同頒發的浙江省住宅產業十大領軍人物的榮譽。於2004年，宋先生獲得中國建築藝術獎（個人貢獻獎）。宋先生是浙江省房地產協會的副主席。



**壽柏年**，現年54歲，為本公司董事會的執行董事及常務副主席及行政總裁。他主要負責本公司的整體業務運作及財務管理。他在1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。他曾於1982年至1998年間在浙江省鄞縣縣政府、寧波市政府辦公廳及中國華能集團浙江公司工作。1998年4月，壽先生加入本公司。他是杭州市房地產協會的副主席。

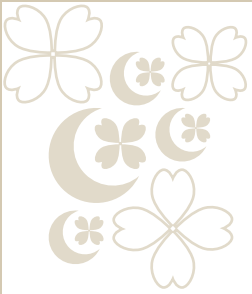


## 董事及高級管理層

**陳順華**，現年45歲，為本公司董事會的執行董事及本公司營運總裁。他主要負責管理本公司的日常運作，包括人力資源、銷售及客戶關係，以及本公司在北京市、杭州、濟南、青島、寧波等20餘個項目的房地產開發。他於1999年獲浙江大學頒發的管理科學與工程文憑，亦在2002年獲香港公開大學頒授的商業管理碩士學位。陳先生於1992年至2002年，在浙江省廣播電視房地產開發公司先後任職總會計師及總經理。他於2002年12月加入本公司。



**郭佳峰**，現年43歲，為本公司董事會的執行董事及本公司執行總經理之一。他主要負責湖南長沙、浙江舟山、安徽合肥等地10餘個項目的房地產開發。他在1981年畢業於浙江建築工業學校，獲工業與民用建築文憑。郭先生擁有超過25年的行業經歷，在項目開發、工程營造方面具有豐富的經驗。他於1999年5月加入本公司。



## 董事及高級管理層

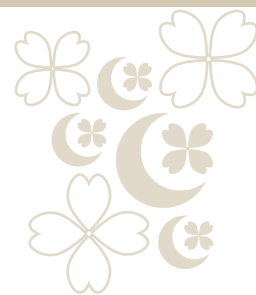
### 獨立非執行董事

**賈生華**，現年46歲，為本公司董事會的獨立非執行董事，他現為浙江大學管理學院的副院長及浙江大學房地產研究中心主任。賈先生是廣宇集團股份有限公司、浙江佳力科技股份有限公司及浙江華庭股份有限責任公司的獨立非執行董事。由1989年至1995年，賈先生在中國任教及研究房地產經濟學、房地產開發及企業管理，並於1993年至1994年在德國進修。賈先生畢業於西北農業大學，擁有博士學位，主修農業經濟學及管理。他現為浙江省企業管理研究會、杭州市土地學會及浙江省土地學會的會員。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



**蔣偉**，現年45歲，為本公司董事會獨立非執行董事。他現時是華潤(集團)有限公司(「華潤」)的董事副總經理及財務總監。華潤是業務多元化的集團，主要業務涉及生產及分銷消費產品、房地產開發、基建公用事業及相關行業。蔣先生從位於中國北京的對外經濟貿易大學取得國際貿易學士學位及國際商業及財務碩士學位。蔣先生為中國萬科企業股份有限公司董事，該公司為中國內地上市公司，主要在中國從事房地產開發業務。他亦為以下香港上市公司的非執行董事：華潤創業有限公司、華潤置地有限公司、華潤勵致有限公司、華潤電力控股有限公司、華潤微電子有限公司及中國資本(控股)有限公司。彼亦為大同機械企業有限公司之執行董事。蔣先生於業務規劃和財務控制方面經驗豐富。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。





## 董事及高級管理層



**史習平**，現年62歲，為本公司董事會獨立非執行董事。史先生在財經及證券界逾30年經驗，持有香港大學法律碩士學位。他現時為聯交所紀律上訴委員會委員，及市場失當行為審裁處的成員。史先生曾出任聯交所理事及主板上市委員會委員，亦曾為香港交易及結算所有限公司現貨市場諮詢小組委員會委員。同時，史先生亦為寶威控股有限公司之非執行董事；國美電器控股有限公司、海港企業有限公司、中青基業集團有限公司及盈進集團控股有限公司之獨立非執行董事，以上皆為香港之上市公司。史先生為英格蘭及韋爾斯會計師公會、香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員，他同時亦為香港董事學會之資深會員。史先生於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



**徐耀華**，現年58歲，為本公司董事會獨立非執行董事。他現為華高和升財務顧問有限公司主席及全國工商聯併購公會副會長。他曾任香港證券專業學會主席、香港交易及結算所有限公司營運總裁、聯交所行政總裁及深圳證券交易所諮詢顧問及理事。於過去三年，徐先生於以下上市公司擔任獨立非執行董事一職：中信21世紀有限公司、匯盈控股有限公司、亞科資本有限公司及金融社控股有限公司。他現時是以下上市公司的獨立非執行董事：中國工商銀行（亞洲）有限公司、慧峰集團有限公司、中國誠通發展集團有限公司、中國國際遠洋控股有限公司、中國電力國際發展有限公司、新昌管理集團有限公司及太平洋網絡有限公司。中海石油化學股份有限公司、中國匯源果汁集團有限公司、新濠博亞娛樂有限公司及ATA Inc。他畢業於美國田納西州大學，持有理學士（科學）及工程學碩士（工業工程學）學位，並修畢哈佛大學美國肯尼迪政府研究院政府高級經理管理學課程。他在財務及行政、企業和策略策劃、信息科技以及人力資源管理方面具有多年經驗。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。





## 董事及高級管理層



**唐世定**，現年66歲，為本公司董事會獨立非執行董事。他於1992年至2002年期間擔任浙江省建設廳副廳長，現時是浙江省房地產業協會會長，是中國房地產協會的特邀顧問，中國房地產及住宅研究會房地產綜合開發委員會專家組成員，2003年12月起，唐先生還獲任中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會委員。他發表的文章包括《浙江房地產成長模式和發展趨勢》。唐先生目前擔任以下中國A股上市公司的獨立非執行董事：萊茵達置業股份有限公司、浙江中大集團股份有限公司及錢江水利開發股份有限公司。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。

### 高級管理層

**馬力**，現年50歲，為本公司執行總經理。他主要負責監督項目建造、採購原材料及成本控制。他亦負責杭州、千島湖等7個項目的開發管理。他在1982年畢業於浙江大學，擁有學士學位，主修工業與民用建築工程。於1982年至1993年，他在浙江省郵電規劃設計院工作，1989年至1992年擔任副總工程師一職。於1993年至2000年，他在浙江華能房地產開發公司任職，1996年至2000年任職總經理。馬先生於2000年6月加入本公司。

**應國永**，現年46歲，為本公司執行總經理，亦是浙江綠城西子房地產集團有限公司及浙江中青旅綠城投資置業有限公司總經理，他主要負責本公司與西子電梯集團、中青旅合作的7個項目的管理、監督和策略協調。他在1985年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修法律。於1985年至2001年，他曾在不同的實體，包括浙江省團校、共青團浙江省委、浙江省中青國際旅游有限公司任職。他於2001年6月加入本公司。



## 董事及高級管理層

**錢曉華**，現年44歲，為本公司執行總經理。他主要負責本公司商用物業開發管理。他亦是上海靜宇置業有限公司的總經理。他在1984年畢業於北京航空學院，擁有學士學位，主修固體力學，在2002年畢業於中歐國際工商學院，擁有碩士學位，主修商業管理。於1995年至2005年，他在上海中橋基建(集團)股份有限公司任職董事及行政總裁。他於2005年2月加入本公司。

**楊佐勇**，現年45歲，為本公司執行總經理，他主要負責本公司溫州、台州、長興等6個項目的開發管理，亦是溫州綠城房地產開發有限公司的董事長兼總經理。他於1999年畢業於中央黨校，主修經濟。於1984年至2006年，楊先生在杭州市西湖區分別擔任多個政府部門的職位。他於2007年1月加入本公司。

**王虹斌**，現年39歲，為本公司執行總經理，他主要負責上海地區5個項目公司的開發管理。他於1989年畢業於同濟大學，主修建築工程。1989年至1997年，任職於舟山市房地產經營公司，1997年1月加入本公司，任公司副總經理，2002年至2004年11月間，任上海南都置地發展有限公司、上海德普置業發展有限公司高層管理崗位，2004年12月起任上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司的總經理。

**郭曉明**，現年36歲，為本公司執行總經理，他主要負責杭州、南京、海南8個項目的開發管理。他於1996年至1999年，在公司杭州九溪玫瑰園項目任施工員、工程部副經理。1999年至2007年，在杭州桃花源房地產開發有限公司先後任工程部副經理、工程部经理、總經理助理、副總經理、總經理。郭先生在工程營造方面具有豐富的經驗。他於1996年7月加入本公司。

**林錦堂**，現年39歲，為本公司的公司秘書及合資格會計師。於2006年5月加入本公司前，林先生是德勤•關黃陳方會計師行的高級經理，在專業的核數師行工作了超過14年。林先生畢業於香港中文大學，擁有學士學位，主修商業管理。他亦是香港會計師公會及特許執業會計師公會的會員。



杭州桃花源實景圖



以溫暖

的方式

詮釋家園





## 企業管治報告

本公司確認及重視高企業管治標準有助加強表現及盈利能力。董事會盡力遵守企業管治原則及採納有效的企業管治守則並符合合法及商業準則，專注例如內部監控、公平披露及向所有股東的盈利能力。

本公司已於截至2007年12月31日止年度全年遵守載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14的企業管治常規守則（「守則」）。

### (A) 董事會

本公司業務的整體管理由董事會負責。

董事會負責管理本公司的所有重要事項，包括製定及批准所有政策、整體戰略、內部監控和風險管理系統，及監察高級管理層的表現。董事須就本公司的利益作客觀決定。目前，董事會由9名董事組成，包括4名執行董事及5名獨立非執行董事。其姓名及履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

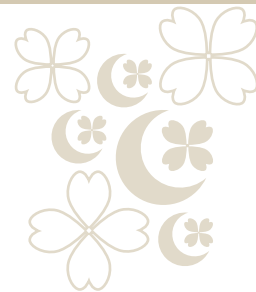
#### 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10的上市公司董事進行證券交易的標準守則作為董事進行證券交易的標準。本公司向全體董事查詢後，全體董事確認彼等於截至2007年12月31日止年度全年遵守標準的規定。

#### 主席及行政總裁

為加強董事各自的獨立性、義務及責任，主席與行政總裁分為兩個職務。主席領導董事會，並負責根據良好企業管治令董事會有效發揮功能及董事會的有效性。他亦負責傳入企業文化及發展策略計劃。行政總裁專注發展及執行目標及經董事會批准及授權的政策。行政總裁亦主要負責本集團日常管理及營運，亦製定組織架構、控制系統及內部程序並提交董事會批准。

本公司的董事會主席為宋卫平先生，行政總裁為壽柏年先生。



## 企業管治報告

### 獨立非執行董事

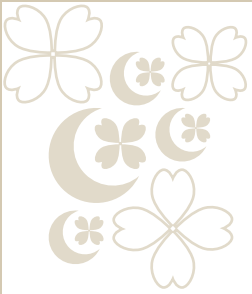
獨立非執行董事於董事會內擔當重要角色，運用其獨立判斷及其意見對董事會的決定起重要作用。其中，他們就本公司的策略事項、表現及控制提供公正意見。全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，及向董事會提供專業意見。根據公司組織細則，任何時候，董事會成員中獨立非執行董事必須佔大多數。董事會亦考慮獨立非執行董事可就本公司的業務策略、業績及管理提供獨立意見，因而可計及股東的全部利益，本公司及其股東的利益從而得到保障。截至2007年12月31日止年度，本公司全體獨立非執行董事確認對本公司的獨立性符合上市規則規定。

本公司其中一位獨立非執行董事將於即將舉行的股東週年大會中退任並進行重選。

### 會議

董事會定期舉行會議討論本集團的整體策略及營運和財務表現。董事可親身出席或透過電子媒介參與。回顧年內召開4次董事會會議。每位董事出席董事會會議次數載於下表：

	出席次數／會議舉行次數
<b>執行董事</b>	
宋卫平	4／4
壽柏年	4／4
陳順華	4／4
郭佳峰	4／4
<b>獨立非執行董事</b>	
賈生華	3／4
蔣偉	1／4
史習平	4／4
徐耀華	4／4
唐世定	4／4



## 企業管治報告

全體董事於會議前獲提供有關事項的相關材料。他們可隨時個別聯絡高級管理層及公司秘書及就本公司的開支尋求獨立專業意見。全體董事有機會於董事會會議的議事章程加入事項。本公司向董事發出合理的董事會會議通告，而董事會程序均遵守公司章程及相關規則及條例。

### 董事委任、重選及辭任

本公司各執行董事及獨立非執行董事與本公司訂立特定年期的服務合約。該年期於董事退任時可於股東週年大會上由本公司續約。根據公司章程，三份之一的董事在將要召開的股東週年大會退任，他們均願膺選連任。

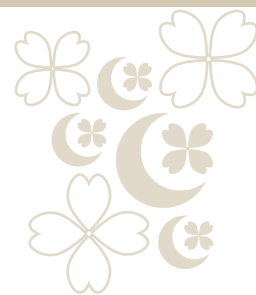
### 董事會委員會

董事會已成立具定義職權範圍的提名委員會、審核委員會及薪酬委員會。董事委員會的職權範圍可查詢時提供。董事委員會獲提供足夠的資源履行其責任，及於合理要求時可就本公司的開支在適當情況下尋求獨立專業意見。

### 提名委員會

提名委員會主要負責考慮及向董事會推薦合資格人士成為董事會成員，亦負責定期及需要時檢討董事會架構、規模及組成。提名委員會成員包括史習平(主席)、徐耀華、壽柏年及唐世定。

截至2007年12月31日止年度，提名委員會並無舉行會議。



## 企業管治報告

### 審核委員會

審核委員會負責檢討及監管本集團的財務呈報過程、內部監控及審閱本公司的財務報表。審核委員會定期與本公司的外部核數師會面討論核數進度及會計事項。他們的書面職權範圍符合守則的規定。審核委員會成員包括全部5名獨立非執行董事。審核委員會的主席為徐耀華。

審核委員會自本公司截至2007年12月31日止年度舉行過兩次會議。會議上，審核委員會審核了本集團2006年全年業績及截至2007年6月30日止6個月的中期業績，及外部核數師就會計事項審閱及審閱過程中的主要發現而編製的報告。審核委員會全體成員均有出席會議。

### 薪酬委員會

薪酬委員會負責推薦建議董事的薪酬及其它福利。全體董事的薪酬須受薪酬委員會定期監察以確保他們的薪酬水平及補償合理。他們的書面職權範圍符合守則的規定。薪酬委員會成員由賈生華(主席)、史習平及陳順華組成。

薪酬委員會於年內並無舉行過會議。

## (B) 財務呈報及內部監控

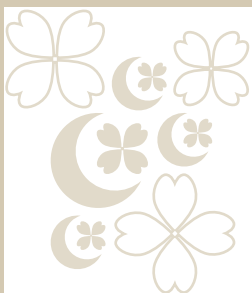
### 財務呈報

董事會在財務部門的支持下負責編製本公司及本集團的財務報表。於編製財務報表時採納國際財務呈報準則，使用並應用一致的會計政策。

董事會的目的是向股東於年報及中期呈列本集團清晰及平衡的評估，並及時作出合適的披露及公佈。

本公司的外部核數師德勤•關黃陳方會計師行的呈報責任載於本年報「核數師報告」一節內。





## 企業管治報告

### 外部核數師的薪酬

德勤•關黃陳方會計師行自2004年起獲委任為本公司的外部核數師。

回顧年內，向德勤•關黃陳方會計師行就為本公司提供法定審核服務的應付費用為3,600,000港元。非審核服務費用總數為321萬港元，包括下列服務費用：

	港元
發行可換股債券和配售股份	1,410,000
審閱2007年中期業績	900,000
審閱2007年前三季度業績	900,000

### 內部監控

董事會負責本集團的內部監控及檢討其功效。特別設計的程序保障資產不會在未授權下使用或處置，以確保維護合規的會計記錄為內部使用或刊發提供可靠財務數據；確保遵守適用法律、法規及條例。本公司於年內對本公司的內部管理及營運作出一般檢討及監控。內部審計部門以對本公司、其附屬公司、聯營公司及共同控制實體進行審計。內部審計部門進行的工作將確保內部監控到位及發揮預定功能。

外部核數師進行審核的過程中，將會呈報他們所注意到的本集團內部監控及會計程序的不足之處。

### (C) 與股東的溝通及投資者關係

本公司設立及保留與本公司股東及公眾人士聯絡的不同渠道，以確保他們同步獲悉本公司的最新信息及發展。有關本公司財務結果、公司數據、物業項目及主要事項的數據可透過刊發中期報告及年報、公告、通函、新聞稿及業務通訊發佈。



## 企業管治報告

董事會相信有效的投資關係有助降低資金成本，改善本公司股票的市場流動性，從而建立更穩固的股東基礎。因此，本公司承諾保持公司高透明度及遵守向股東、投資者、分析員、銀行家及其它股本持有人合時披露相關信息的政策，使他們保持留意我們的公司策略及業務經營是投資者關係管理的其中一個重要任務。

與此同時，所有刊發的數據會盡快上載至本公司的網頁[www.greentownchina.com](http://www.greentownchina.com)。本公司的投資者關係隊伍定期與投資者舉行會議，讓他們獲悉公司的最新業務發展及公司策略。一系列的公關活動於若干重大事件例如業績公告、重要業務發展或財務活動後舉辦。董事及高級管理層將會親身解答投資者的問題及疑慮。業績公佈後的分析員會議及新聞發佈會亦會於網上播放使更合時發佈資料及更廣泛接觸投資者。

截至2007年12月31日，本公司的股權架構多元化，而公眾持有量不少於25%。

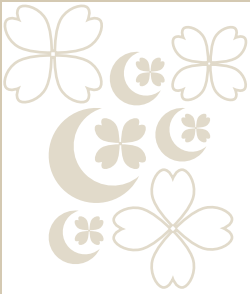
本公司於2007年舉行的主要投資者關係活動：

活動	日期
2006年全年業績公佈－新聞發佈會及分析員會議	4月
國際路演(香港、新加坡、美國及歐洲)	4月
2006年股東週年大會	5月
2007年中期業績公佈－新聞發佈會及分析員會議	9月
國際路演(香港、新加坡、美國及歐洲)	9至10月

展望將來，本公司的投資者關係隊伍將繼續加強聯絡質量及保持公司透明度。為確保容易獲得本公司的最新消息，所有本公司刊發的數據包括法定公告、新聞稿及業務通訊會盡快上載至本公司網頁[www.greentownchina.com](http://www.greentownchina.com)。瀏覽人士亦可聯絡投資者關係部(電話：(852) 2523 3137)或電郵至[ir@chinagreentown.com](mailto:ir@chinagreentown.com)或於股東週年大會或特別股東大會直接向董事會或高級管理層查詢。

2008年主要投資者關係活動：

活動	日期
2007年業績公佈－新聞發佈會及分析員會議	4月
國際路演(香港、新加坡、美國及歐洲)	4、9月
2007年股東週年大會	5月
2008年中期業績公佈－新聞發佈會及分析員會議	9月



## 董事會報告

董事會公佈截至2007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。

本公司的股份於2006年7月13日起在香港聯合交易所有限公司(「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、16和17。

### 業績和派息

集團截至2007年12月31日的業績已在第101頁的綜合損益表公佈。

董事會建議向於2008年5月23日名列本公司股東名冊的股東派發每股32港仙的末期息，共派息約人民幣447,000,000元，保留年內餘下溢利約人民幣476,000,000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14上說明。

### 股本

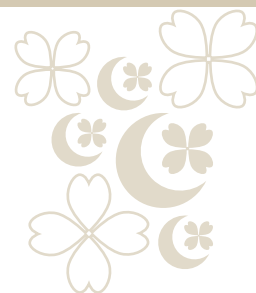
有關本公司年內股本的變動情況已在綜合財務報表附註27說明。

### 可換股債券

於2007年5月18日，本公司發行本金額合共人民幣2,310,000,000元的可換股債券。本公司將本金額為53,000,000美元的首次公開發售前可換股債券轉換為本公司股份48,459,107股。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25。

### 購買、出售及贖回本公司上市證券

截至2007年12月31日止年度，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。



## 董事會報告

### 可分發儲備

截至2007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：

#### 執行董事

宋卫平  
壽柏年  
陳順華  
郭佳峰

#### 獨立非執行董事

賈生華  
蔣偉  
史習平  
唐世定  
徐耀華

根據公司章程第130條，陳順華先生、郭佳峰先生和賈生華先生在將要召開的股東週年大會退任，他們均願膺選連任。

本公司根據上市規則第3.13條接受每位獨立非執行董事的年度獨立身份確認書。本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。

除上述外，並無擬於即將舉行的股東週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。



## 董事會報告

### 董事及最高行政人員的股份權益

截至2007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，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)	492,124,000 (備註2)	560,983,000	36.63%
壽柏年	—	383,643,000 (備註3)	383,643,000	25.05%

#### 備註：

- (1) 宋卫平在該等由Wisearn Limited持有的普通股中具有權益，該公司由其配偶夏一波全資擁有。
- (2) 宋卫平作為Delta House Limited的唯一股東，擁有該普通股。
- (3) 壽柏年作為Profitwise Limited的唯一股東，擁有該普通股。

除上述所披露外，於2007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。

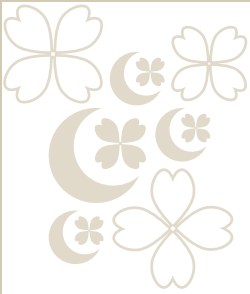


## 董事會報告

### 主要股東的股份權益

於2007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每名人士(本公司的董事及最高行政人員除外)如下：

名稱	持有普通股數量	權益性質	佔本公司股權百分比
宋卫平先生	560,983,000 <sup>(1)</sup>	控股公司的權益及與其他人士共同持有權益	36.63%
壽柏年先生	383,643,000 <sup>(2)</sup>	控股公司的權益	25.05%
夏一波女士	560,983,000 <sup>(3)</sup>	控股公司的權益及與其他人士共同持有權益	36.63%
Delta House Limited	492,124,000 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	32.13%
Profitwise Limited	383,643,000 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	25.05%
J.P. Morgan Securities Ltd.	79,738,760 <sup>(6)</sup>	實益擁有人	5.21%
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	5.21%
Lehman Brothers Holdings Inc.	203,045,370 <sup>(7)</sup>	控股公司的權益及與其他人士共同持有權益	13.26%
UBS AG	95,933,047 <sup>(8)</sup>	控股公司的權益及與其他人士共同持有權益	6.26%
Warburg Pincus Partners LLC	70,000,000 <sup>(9)</sup>	控股公司的權益	4.57%
Warburg Pincus Private Equity IX LP	70,000,000 <sup>(9)</sup>	實益擁有人	4.57%



## 董事會報告

附註：

- (1) 包括透過控股公司Delta House Limited持有492,124,000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Profitwise Limited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持有約492,124,000股視為權益，該公司由控股公司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」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」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) 透過控股公司持有的權益，當中61,667,500股為證券衍生工具的相關股份。
- (8) 該等股份包括(i)81,276,610股普通股；(ii)已由或將由Delta House Limited及Profitwise Limited抵押出的11,709,131股股份，及(iii)透過控股公司持有的2,947,306股股份。
- (9) Warburg Pincus Private Equity IX, L.P.由Warburg Pincus Partners LLC間接全資擁有。

除上文所披露之外，於2007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條須予存置的主要股東登記冊內擁有須予具布的權益或淡倉。

### 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32。

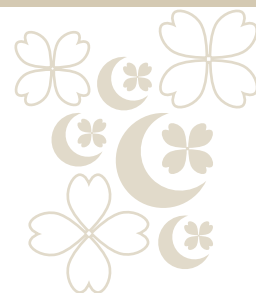
本公司至2007年12月31日止並無授出本公司購股權計劃的購股權。

### 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它重要合約，不論直接或間接。



## 董事會報告

### 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它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商標使用權，免費使用這些商標在本集團的地產發展業務中。

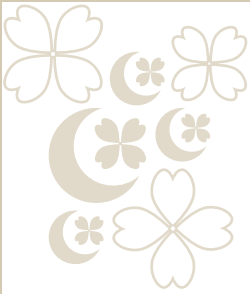
同日，本公司與綠城控股集團有限公司簽訂綜合服務協議，綠城控股集團有限公司可為本集團提供以下服務，為期三年，自2006年1月1日開始生效，並可在雙方同意下重新續約。截至2007年12月31日止年度，每項交易的年度交易金額如下：

	人民幣千元
室內裝修服務開支	25,219
物業管理服務開支	10,396
購買原材料	301

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，截至2007年12月31日止年度租金為人民幣569.7萬元。

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，根據上市規則，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2007年12月31日的年度廣告費用為人民幣40,000,000元。





## 董事會報告

於2007年1月5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。由於北京興業萬發房地產開發有限公司（「興業萬發」）是本公司的附屬公司，且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。

於2007年2月13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（「浙江中青旅綠城」）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。

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

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），惟綠城控股集團有限公司可繼續八個物業項目（「除外項目」）的發展及銷售。根據非競爭契約，綠城控股集團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。

根據2007年3月特別股東大會通過的普通決議案，八項除外項目當中三項被本公司收購。於截至2007年12月31日止年度，綠城控股集團有限公司向一名獨立第三方出售一項除外項目。截至2007年12月31日，仍有四項根據非競爭契約的除外項目。



## 董事會報告

### 薪酬政策

本集團的僱員薪酬政策由薪酬委員會製定，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）由薪酬委員會製定，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32中說明。

### 主要顧客和供貨商

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貨商的總購買額少於本集團的總購買額的30%，而本集團從最大供貨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貨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，本公司截至2007年12月31日止年度維持足夠公眾持股量。

### 捐款

截至2007年12月31日年度，本公司的慈善捐款為人民幣 2,992,000元。



## 董事會報告

### 結算日後的事項

結算日後，本公司之重大結算日後事項，詳載於綜合財務報表附註37。

### 審計師

德勤•關黃陳方會計師行自2004年起獲委任為本公司審計師，並在將要召開的股東週年大會上退任。本公司將於將要召開的股東週年大會上提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司審計師之決議案。

承董事會命  
宋卫平  
主席

2008年4月21日



## 獨立核數師報告

# Deloitte. 德勤

致綠城中國控股有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師行已審核過綠城中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱為「貴集團」)的綜合財務報表(載於第101至200頁),包括截至2007年12月31日的綜合資產負債表,及截至該年度止的綜合收益表,綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及重要會計政策和其他說明附註。

### 董事對綜合財務報表的責任

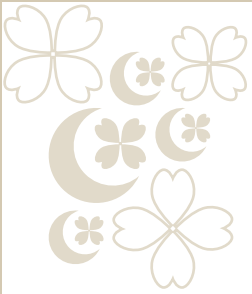
貴公司董事負責根據國際財務報告準則及香港公司條例披露規定編製及真實公平呈列上述綜合財務報表。這責任包括設計、實行及維持與編製及真實公平呈列綜合財務報表而不會有重大誤陳(由於欺詐或舞弊)的相關內部控制措施,選取及應用適當的會計政策,以及按情況下作出合理的會計估計。

### 核數師的責任

本核數師的責任是基於我們的審核對綜合財務報表發表意見並只向閣下全體報告而不作其他用途。我們不會就本報告內容對任何其他人士承擔責任。我們按照香港會計師公會發出的香港審核準則進行審核。這些準則規定我們須符合道德要求及計劃和進行審核,以取得有關綜合財務報表是否沒有重大誤陳的合理保證。

審核涉及執行程序以取得有關綜合財務報表內的金額和披露的審核憑證。所選用的程序取決於核數師的判斷,包括估計綜合財務報表是否有重大誤陳的風險(不論是由於欺詐或舞弊)。在作出這些風險評估時,核數師考慮與公司編製及真實公平呈列綜合財務報表的有關的內部控制措施以設計適用於該情況的審核程序,但並非為就公司的控制措施有效性表達意見。審核亦包括評估所使用的會計政策是否合適及董事作出的會計估計是否合理,以及評估綜合財務報表的整體呈列。

我們相信所取得的審核憑證充分及適當以作為我們審核意見的基礎。



## 獨立核數師報告

### 意見

我們認為，上述合併財務報表已根據國際財務報告準則真實與公平地反映貴集團於2007年12月31日的事務狀況及貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量狀況，並已按照香港公司條例中有關披露資料之規定而適當編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

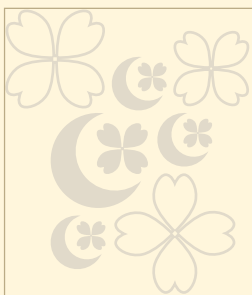
2008年4月21日



## 綜合損益表

截至2007年12月31日止年度

	附註	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
收入	6	5,738,791	6,400,467
銷售成本		(3,675,198)	(3,579,946)
毛利		2,063,593	2,820,521
其他收入	7	271,237	138,191
銷售開支		(196,197)	(129,095)
行政開支		(293,654)	(253,857)
融資成本	8	(217,269)	(64,202)
已竣工可出售物業轉至投資物業的公平值收益		16,658	—
內置金融衍生工具公平值改變	25	(29,090)	(233,925)
贖回可轉債券淨虧損	25	—	(70,396)
出售聯營公司淨收益		—	1,360
部份收購附屬公司淨收益		14	—
分佔聯營公司業績		66,650	(38,784)
分佔共同控制實體業績		53,531	2,054
除稅前溢利	9	1,735,473	2,171,867
稅項	11	(729,884)	(883,373)
年內溢利		1,005,589	1,288,494
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		923,376	1,269,066
少數股東權益		82,213	19,428
		1,005,589	1,288,494
股息	12	490,170	396,975
每股盈利	13		
基本		人民幣 0.63	人民幣 1.09
攤薄		人民幣 0.61	人民幣 1.09



## 綜合資產負債表

於2007年12月31日

	附註	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	1,154,844	429,606
投資物業	15	26,052	—
於聯營公司權益	16	955,621	538,595
在共同控制實體權益	17	193,644	90,371
可供出售投資	18	1,000	1,000
預付租賃款		34,413	—
預付租金		13,312	13,949
遞延稅項資產	19	163,491	66,402
		<b>2,542,377</b>	<b>1,139,923</b>
<b>流動資產</b>			
可供發展物業	20	10,293,210	4,498,091
發展中物業	21	11,094,981	5,680,019
已竣工可出售物業		1,127,401	1,119,052
存貨		5,139	2,234
內置金融衍生工具	25	17,378	70,911
貿易及其他應收款、訂金及預付款項	22	2,260,651	905,670
應收關連方欠款	36(ii)	1,772,763	390,008
預付所得稅		166,996	81,892
其他預付稅項		201,742	71,339
抵押銀行存款	22, 33	506,282	630,380
銀行結餘及現金	22	2,876,925	3,249,014
		<b>30,323,468</b>	<b>16,698,610</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	23	1,913,882	1,404,449
預售訂金		3,583,055	1,671,590
應付關連方欠款	36(ii)	4,865,677	1,077,793
應付股息		1,367	1,367
應付所得稅		912,301	895,065
其他應付稅項		197,794	92,783
內置金融衍生工具	25	61,622	450,538
銀行及其他借款			
— 一年內到期	24	2,436,272	1,939,347
		<b>13,971,970</b>	<b>7,532,932</b>



## 綜合資產負債表

於2007年12月31日

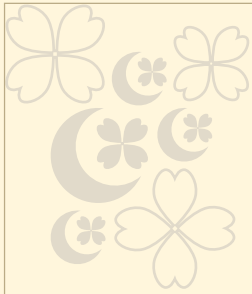
	附註	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
淨流動資產		16,351,498	9,165,678
總資產減流動負債		18,893,875	10,305,601
非流動負債			
銀行及其他借款			
— 一年後到期	24	4,368,130	1,968,855
可換股債券	25	2,069,821	392,849
高收益債券	26	2,879,761	3,070,822
遞延稅項負債	19	89,661	134,441
		9,407,373	5,566,967
		9,486,502	4,738,634
資本及儲備			
股本	27	157,395	138,690
儲備		7,950,073	4,235,083
本公司股權持有人應佔權益		8,107,468	4,373,773
少數股東權益		1,379,034	364,861
		9,486,502	4,738,634

載於第 101 頁至 200 頁的綜合財務報表由董事會於 2008 年 4 月 21 日批准及授權發行，並由以下代表簽署：

秦柏年  
董事

陳順華  
董事





## 綜合股本變動報表

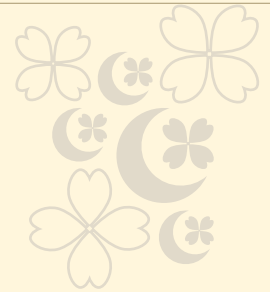
截至2007年12月31日止年度

### 本公司股權持有人應佔

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元 (附註i)	法定儲備 人民幣千元 (附註ii)	轉換選擇 權儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	少數股 東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2006年1月1日	—	—	(551)	116,743	—	549,746	665,938	197,195	863,133
年度純利	—	—	—	—	—	1,269,066	1,269,066	19,428	1,288,494
年度確認的收入的開支	—	—	—	—	—	1,269,066	1,269,066	19,428	1,288,494
資本化發行 股息 (附註12)	102,976	—	—	—	—	(102,976)	—	—	—
發行股份	35,714	2,902,795	—	—	—	—	2,938,509	—	2,938,509
發行新股的交易費	—	(102,765)	—	—	—	—	(102,765)	—	(102,765)
購入附屬公司 的額外權益	—	—	—	—	—	—	—	(1,115)	(1,115)
附屬公司少數 股東注資	—	—	—	—	—	—	—	127,552	127,552
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(6,524)	(6,524)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	28,325	28,325
轉讓 (附註ii)	—	—	—	31,198	—	(31,198)	—	—	—
於2006年12月31日	138,690	2,800,030	(551)	147,941	—	1,287,663	4,373,773	364,861	4,738,634
年度溢利	—	—	—	—	—	923,376	923,376	82,213	1,005,589
年度確認的收入的開支	—	—	—	—	—	923,376	923,376	82,213	1,005,589
股息 (附註12)	—	—	—	—	—	(490,170)	(490,170)	(14)	(490,184)
因轉換可換股債券 發行股份	4,779	674,576	—	—	—	—	679,355	—	679,355
發行新股份	13,926	2,263,045	—	—	—	—	2,276,971	—	2,276,971
發行新股的交易費	—	(6,643)	—	—	—	—	(6,643)	—	(6,643)
可換股債券的 股本 (附註25)	—	—	—	—	350,806	—	350,806	—	350,806
轉讓 (附註iii)	—	—	(127)	(79,351)	—	79,478	—	—	—
購入附屬公司 的額外權益	—	—	—	—	—	—	—	(12,753)	(12,753)
附屬公司少數 股東注資	—	—	—	—	—	—	—	873,943	873,943
附屬公司清盤	—	—	—	—	—	—	—	(518)	(518)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	71,302	71,302
轉讓 (附註ii)	—	—	—	186,455	—	(186,455)	—	—	—
於2007年12月31日	157,395	5,731,008	(678)	255,045	350,806	1,613,892	8,107,468	1,379,034	9,486,502

#### 附註：

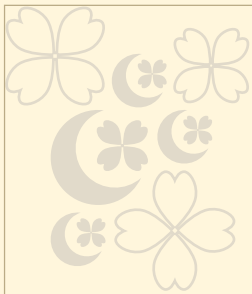
- (i) 2006年1月1日的該金額為向本集團共同控股股東的關連公司出售附屬公司及聯營公司收益淨額，金額被當為注資及於本公司股份於聯交所上市前集團重組(「集團重組」)時被確認為一項特別儲備及實收資本超出向股東的分派。
- (ii) 法定儲備為不可分派，於該儲備的轉撥由有關公司的董事會根據有關的中華人民共和國(「中國」)法律及法規釐定。該儲備於取得有關機關批准後，可用來抵銷累計虧損及增加資本。
- (iii) 是項轉讓是在浙江省綠園房地產有限公司(「浙江綠園」)、杭州綠城房地產開發有限公司(「杭州綠城」)、杭州桂花城房地產開發經營有限公司(「杭州桂花城」)及杭州九溪渡假村有限公司(「杭州九溪」)結束業務時進行。



## 綜合現金流量報表

截至2007年12月31日止年度

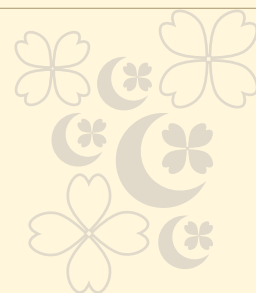
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	1,735,473	2,171,867
按以下調整：		
應佔聯營公司業績	(66,650)	38,784
應佔共同控制實體業績	(53,531)	(2,054)
折舊及攤銷	24,114	18,750
利息收入	(134,423)	(103,892)
融資成本	217,269	64,202
未變現外匯淨收益	(186,735)	—
投資物業公平值變動	(16,658)	—
內置財務衍生工具公平值改變	29,090	233,925
贖回可換股債券淨虧損	—	70,396
附屬公司清盤的收益	(18)	—
出售聯營公司淨收益	—	(1,360)
部份收購附屬公司淨收益	(14)	—
營運資金變動前的經營現金流量	1,547,917	2,490,618
供發展物業增加	(5,309,955)	(1,355,774)
發展中物業(增加)減少	(4,924,926)	88,772
可供銷售已竣工物業增加	(17,743)	(428,781)
存貨(增加)減少	(2,855)	10,185
貿易及其他應收款、訂金及預付款增加	(1,350,251)	(563,264)
可收回稅項(增加)減少	(130,403)	132,475
預付租金減少	637	212
預售訂金增加(減少)	1,911,465	(2,920,403)
貿易及其他應付款增加	384,835	279,307
其他應付稅項增加	104,936	34,564
用於經營活動現金	(7,786,343)	(2,232,089)
已付所得稅	(939,621)	(195,757)
<b>用於經營活動淨現金</b>	<b>(8,725,964)</b>	<b>(2,427,846)</b>



# 綜合現金流量報表

截至2007年12月31日止年度

	附註	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
<b>投資活動</b>			
購入物業、廠房及設備		(755,552)	(213,779)
出售物業、廠房及設備所得款項		8,218	6,184
於聯營公司的投資		(254,900)	(169,050)
於共同控制實體的投資		(51,000)	(50,000)
向聯營公司收取股息		24,912	—
出售於聯營公司的投資所得款項		12,000	—
收購附屬公司(扣除所收購現金及 現金等價物所得淨額)	28	(333,240)	(57,156)
購入附屬公司所得額外權益		(22,501)	(2,040)
出售附屬公司所得(扣除所付現金及 現金等價物)	29	246,362	(13,839)
第三方(墊款)還款		(4,242)	87,681
關連方(墊款)還款		(1,192,955)	653,792
已抵押之銀行存款減少(增加)		124,098	(353,681)
利息收入		136,293	109,837
<b>用於投資活動淨現金</b>		<b>(2,062,507)</b>	<b>(2,051)</b>
<b>融資活動</b>			
銀行及其他貸款籌集		6,004,602	2,756,120
銀行及其他貸款還款		(3,148,402)	(3,635,112)
來自關連方墊款(還款予關連方)		3,314,629	(94,717)
附屬公司少數股東注資		873,943	127,552
支付利息		(665,164)	(312,071)
支付公司權益持有人股息		(490,170)	(396,975)
支付少數股東股息		(14)	—
發行可換股債券所得款項	25	2,291,097	1,037,073
附屬公司清盤時付款予少數股權持有人		(500)	—
發行股份所得		2,276,971	2,938,509
支付發行股份費用		(6,643)	(102,765)
贖回可換股債券		—	(557,702)
發行高收益債券所得	26	—	3,069,738
<b>從融資活動所得淨現金</b>		<b>10,450,349</b>	<b>4,829,650</b>
<b>現金及現金等價物淨(減少)增加</b>		<b>(338,122)</b>	<b>2,399,753</b>
年初現金及現金等價物		3,249,014	859,393
匯率變動對以外幣持有之現金結餘之影響		(33,967)	(10,132)
<b>年終現金及現金等價物</b>		<b>2,876,925</b>	<b>3,249,014</b>
<b>銀行結餘及現金</b>			
— 呈列於資產負債表		2,876,925	3,249,014



# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 1. 一般資料

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。

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。

本公司乃投資控股公司。其附屬公司(連同本公司統稱為「本集團」)的主要業務為於中國發展住宅物業。

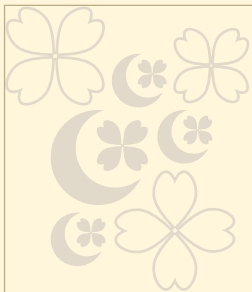
## 2. 應用新及經修訂國際財務呈報準則(「國際財務呈報準則」)

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本集團始於2007年1月1日的財政年度起生效。

國際會計準則第1號(修訂)	資本披露
國際財務呈報準則第7號	金融工具：披露
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
國際財務呈報詮釋第8號	國際財務呈報準則第2號的範圍
國際財務呈報詮釋第9號	重新評估內置衍生工具
國際財務呈報詮釋第10號	中期財務呈報及減值

採納新國際財務呈報準則對於如何編製及呈列現行或前會計期間的業績及財務狀況並無構成重大影響。因此，無須對前期作任何調整。

本集團已具追溯性地採納國際會計準則第1號(修訂)及國際財務呈報準則第7號的披露規定。上年度根據國際會計準則第32號呈列的若干資料已被刪除。本年度已首次根據國際會計準則第1號(修訂)及國際財務呈報準則第7號的規定呈列相關可比較資料。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 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）

本集團未有在本財務報表採用下列已發佈但未生效的新及經修訂準則、修訂或詮釋。

國際會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈報 <sup>1</sup>
國際會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
國際會計準則第27號（經修訂）	合併及單體財務報表 <sup>2</sup>
國際會計準則第32及1號（經修訂）	可回售金融工具及破產債務 <sup>1</sup>
國際財務呈報準則第2號（修訂）	行權條件及取消 <sup>1</sup>
國際財務呈報準則第3號（經修訂）	企業合併 <sup>2</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	國際財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易 <sup>3</sup>
國際財務呈報詮釋第12號	服務經營權安排 <sup>4</sup>
國際財務呈報詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>5</sup>
國際財務呈報詮釋第14號	國際會計準則第19號－界定福利資產限額、 最低資金要求及相互之互動關係 <sup>4</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2009年7月1日起或以後的年度期間生效

<sup>3</sup> 由2007年3月1日起或以後的年度期間生效

<sup>4</sup> 由2008年1月1日起或以後的年度期間生效

<sup>5</sup> 由2008年7月1日起或以後的年度期間生效

採納國際財務呈報準則第3號（經修訂）對於企業合併（其收購日期是在始於2009年7月1日或之後的首個年報期開始之時或之後）的會計可能構成影響。國際會計準則第27號（經修訂）對於將被視為股權交易的更改在附屬公司的母公司擁有權益（並無導致失去控制權）的會計處理會構成影響。本公司董事預期採用該等其他新及經修訂準則、修訂或詮釋，不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。



# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 3. 重要會計政策

綜合財務報表是以歷史成本法編製，但若干財務工具及投資物業則按公平值量度，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

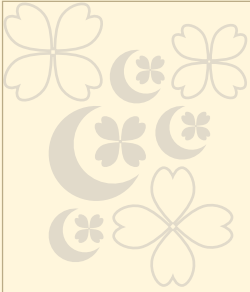
綜合財務報表載有本公司及由本公司控制的實體(其附屬公司)的財務報表。倘若本公司有權監督任何實體的財務及營運政策而從其業務中獲益，則被視為擁有控制權。

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。

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。



# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 3. 重要會計政策 (續)

### 共同控制下業務合併

綜合財務報表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。

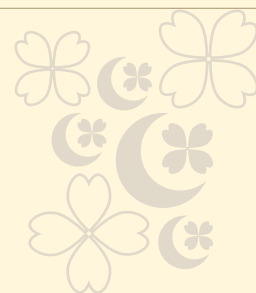
綜合財務報表中用作比較的金額已被呈列，猶如實體或業務於上一個結算日或首次被共同控制時(以較短的時間為準)已合併。

### 業務合併

收購業務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。符合國際財務報告準則第3號「業務合併」的確認條款的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。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 收購資產

倘本集團收購一組不構成業務的資產或資產淨值，集團成本可按其於收購日期之相關公平值劃分為集團個別可識別資產及負債。

收購一間並非業務的附屬公司的額外權益將入賬為收購資產的額外權益。已付或應付代價與獲收購權益應佔少數股東權益之間的差額將分配於獲收購相關資產的價值。本項交易並無確認商譽或收購折讓。

#### 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過本集團於聯營公司的權益 (包括任何大致上組成本集團於聯營公司淨投資一部份的長期權益)，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。

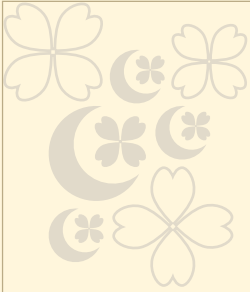
#### 共同控制實體

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資產淨值於收購後的變化調整，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 (包括任何大致上組成本集團於共同控制實體淨投資一部份的長期權益)，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。

當集團實體與本集團共同控制實體交易時，損益按本集團在共同控制實體的權益為限抵銷。





# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 3. 重要會計政策 (續)

### 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。

來自銷售已竣工可出售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。

其他貨品的收益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。

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。

### 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的匯率入賬。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匯兌差額於期內計入損益表。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 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。

#### 稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

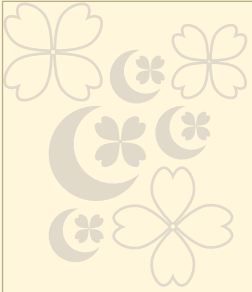
當期應付稅項是根據有關年度期間的應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於收益表所列的純利，原因在於應課稅溢利不包括其他年度應課稅收入或可扣稅開支，亦不包括完全毋須課稅或不得扣稅的收益表項目。本集團的當期稅項負債是採用於結算日已施行或實質上施行的稅率計算。

遞延稅項是根據財務報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。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司之投資及於合資公司之權益而產生之應課稅暫時性差異而確認，惟若本集團可控制有關暫時性差異之回撥，以及暫時性差異在可見將來都不能回撥則除外。

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。



# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 3. 重要會計政策 (續)

### 政府資助

倘合理保證資助將是已收及不附條件，則政府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。

### 本集團作為承租人

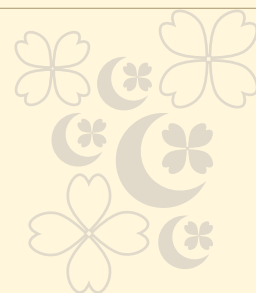
經營租賃的應付租金以直線法於有關租賃期內在損益中扣除。作為鼓勵訂立經營租賃所收取及應收的利息以直線法於租賃期內確認為扣減租金開支。

### 租賃土地及樓宇

就租賃分類而言，租賃土地及樓宇中土地及樓宇部分乃分開計算，除非租金支出無法可靠地在土地及樓宇部分之間作出分配，則在此情況下，整份租賃一般作為融資租賃處理並列賬為物業、廠房及設備。若租金支出能可靠地分配，土地的租賃權益乃列賬為經營租約。

### 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。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括為生產或供應貨品或服務或行政用途而持有的樓宇(興建中者除外)，是按成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。

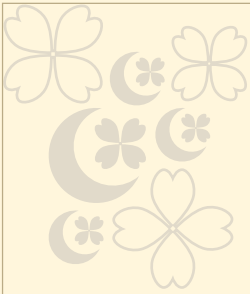
折舊是以直線法不包在建工程按資產自其全面投入運作日期起計估計使用年期及經考慮其的估計剩餘價值後，以直線法攤銷其成本。

在建物業指用作生產或其自有用途的發展中物業、廠房及設備，並按成本減任何已識別減值虧損列賬。當在建物業已完成而有關資產亦可開始作預期用途之時，會轉撥至適當類別的物業、廠房及設備項下，並按其他物業資產之相同基準開始計算折舊。

是項物業、廠房及設備在處置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(按處置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。

#### 作未來業主佔用用途之發展中租賃土地及樓宇

當租賃土地及樓宇正在發展以作生產或作行政用途時，租賃土地部分乃分類為預付租賃款項，並以直線法於租期內攤銷。於建築期內，就租賃土地之已確認支出撥備乃納入為在建樓宇之部分成本。在建樓宇乃按成本或任何已識別減值虧損列賬。樓宇於可供使用時開始折舊(即當位於管理層能按計劃的方式運作所需要的地點及條件)。



# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 3. 重要會計政策 (續)

### 投資物業

投資物業指為收取租金或資本增值而持有之物業。

投資物業於首次確認時按成本(包括任何直接開支)入賬。初步確認後，投資物業即採用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值變化所產生損益均計入產生期間之損益表。

投資物業於處置或當投資物業永久不再使用或不再預期從其處置獲取未來經濟利益時，不再確認入賬。因不再確認入賬而產生的任何盈或虧(按處置所得款項淨額以及資產賬面值差額計算)，於項目不再確認之年度在綜合收益表中入賬。

### 有形資產減值

於各結算日，本集團會對有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。

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。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 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。

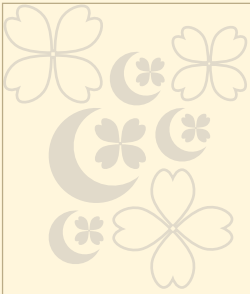
當持有物業的目的，由在日常業務過程中出售改變為賺取租金或／及資本增值，本集團將已竣工可出售物業轉列為投資物業，並於與另一方訂立經營租約開始之時起轉列。物業於轉列之日的公平值與之前的賬面值之間的差額會列入損益表。

#### 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。

#### 財務工具

當一間集團實體成為工具合同條文之訂約方時，財務資產與財務負債乃在綜合資產負債表上確認。財務資產與財務負債初步按公平值計算。收購或發行財務資產與財務負債直接應佔之交易成本(按公平值經損益入賬之財務資產與財務負債除外)乃在適當情況下，於初步確認時加入財務資產或財務負債之公平值或自財務資產或財務負債之公平值內扣除。收購按公平值經損益入賬之財務資產或財務負債直接應佔之交易成本即時於損益中確認。



# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 3. 重要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 財務資產

本集團之財務資產分類為以下三個類別其中之一，包括以公平值計入損益之財務資產、貸款及應收款項及可供出售財務資產。

#### 實際利息法

實際利息法乃計算財務資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃透過財務資產之預計年期或於適當時按較短期間精確折讓估計日後現金收入(包括支付或收取構成實際利率整體一部分之所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)之比率。

#### 以公平值計入損益之財務資產

以公平值計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產。

下列情況下財務資產分類為持作買賣：

- 所收購之財務資產主要用於在不久將來銷售；或
- 屬於本集團整體管理之可識別財務工具組合之一部分，且近期事實上有出售以賺取短期溢利之模式；或
- 屬並無指定及具有有效對沖作用之衍生工具。

於初次確認後之各結算日，按公平值透過損益列賬之財務資產按公平值計量，公平值之變動於變動產生期間直接於損益內確認。

#### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為有固定或可釐定收款額但並無於活躍市場內報價之非衍生財務資產。於初次確認後之各結算日，貸款及應收賬款(包括應收貿易賬款及其他應收賬項、應收聯營公司賬款、有抵押銀行存款、銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 財務工具 (續)

#### 實際利息法 (續)

#### 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，而無論是否被指定或劃分為按公平值透過損益列賬之財務資產、貸款及應收賬款、持有到期投資。

就可供出售股本投資而言，倘沒有於活躍市場內報價，而其公平值亦未能可靠計量，則於初次確認後之各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計量。(見下文有關財務資產減值虧損之會計政策)。

#### 財務資產之減值虧損

財務資產(不包括按公平值透過損益列賬之財務資產)乃於各結算日評估減值跡象。若財務資產於初次確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明財務資產之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

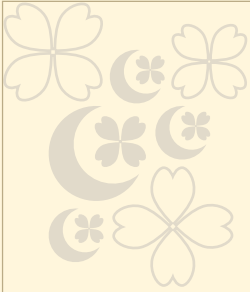
減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財務困難；或
- 逾期或拖欠利息或本金支付；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就若干財務資產(如貿易應收款及其他應收款)而言，不會單獨作出減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收款組合出現減值之客觀證據包括集團過往收款記錄、延遲付款組合之增加數額超出90日的平均信貸期及及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款未能償還。

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，倘具備客觀證據顯示資產減值，則減值虧損於損益確認，並按資產賬面值與根據原實際利率計算之估計未來現金流量之現值之差額計量。





# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 3. 重要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 財務資產之減值虧損 (續)

就按成本入賬的財務資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與預計未來現金流量現值(按同類財務資產目前的市場回報率折現)兩者之差額計量。該等減值虧損其後將不會撥回。

就所有財務資產而言，財務資產之賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟應收貿易賬款除外，其賬面值乃利用撥備賬扣減。撥備賬賬面值之變動乃於損益中確認。倘貿易或其他應收賬款被視為無法收回，則從撥備賬撇銷。此前被撇銷的款項於隨後收回後，在損益中對銷。

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，倘於其後之期間，減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫，則此前確認之減值虧損於其後之期間於損益撥回，惟於撥回減值日期當日之資產賬面值沒有超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本，方可進行撥回。

#### 財務負債及股本權益

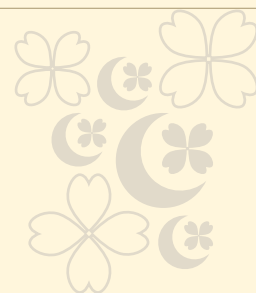
由集團實體發行之財務負債及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為證明本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。本集團之財務負債一般劃分為按公平值透過損益列賬之財務負債及其他財務負債。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算財務負債之攤銷成本及於相關期間分攤利息成本之方法。實際利率指按財務負債之預期可使用年期或較短期間內(如適用)實際折現估計未來現金付款之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 財務工具 (續)

##### 實際利率法 (續)

##### 以公平值計入損益之財務負債

以公平值計入損益之財務負債分為兩個類別，持作買賣之財務資產及於初次確認時以公平值計入損益之財務資產。

下列情況下財務負債分類為持作買賣：

- 所收購之財務負債主要用於在不久將來回購；或
- 屬於本集團整體管理之可識別財務工具組合之一部分，且近期事實上有出售以賺取短期溢利之模式；或
- 屬並無指定及具有有效對沖作用之衍生工具。

於初次確認後之各結算日，按公平值透過損益列賬之財務負債按公平值計量，公平值之變動於變動產生期間直接於損益內確認。

##### 其他財務負債

其他財務負債，包括銀行及其他借款、付款貿易賬款及其他應付賬款、應付關連人士款項及應付股息，其後採用實際利率法按攤銷成本計算列賬。

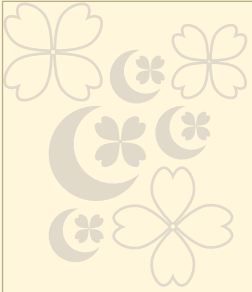
##### 可換股債券

- (i) 發行含有負債部分、換股權衍生工具及提早贖回衍生工具的可換股債券

本集團發行含有負債、換股權及提早贖回權 (並非與掛鈎負債部分緊密相關) 的可換股債券於初步確認時分別分類為各自的分項。以交付固定數目現金或其他財務資產以外方式支付的本公司自有股本工具換股權被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。

與發行可換股債券有關的交易費用按公平值分配予負債、換股權及贖回權部分。與換股權及贖回權衍生工具有關的交易費用即時在損益中入賬。與負債部分有關的交易費用計入負債部分的賬面值，並使用實際利率法在可換股債券期內攤銷。



# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 3. 重要會計政策 (續)

財務工具 (續)

實際利率法 (續)

可換股債券 (續)

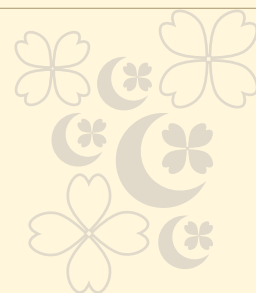
(ii) 含有負債及權益部分及提早贖回衍生工具的可換股債券：

發行含有負債及權益部分及提早贖回衍生工具的可換股債券本集團發行含有負債、換股權及提早贖回權 (並非與主體負債部分緊密相關) 的可換股債券於初步確認時分別分類為各自的分項。以交付固定數目現金或其他財務資產支付的本公司自有權益工具換股權被歸類為權益工具。於發行日，負債及贖回權部分均以公平值確認。發行可換股債券所得款項總額與負債及提早贖回權部分所分配的公平值 (代表持有人將債券換為股票的換權) 之間的差異列入權益賬下 (換股權儲備)。

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。提早贖回部分按公平值變化計量，於損益中確認。

權益部分 (代表轉換負債部分為本公司普通股的選擇權) 將在換股權儲備保留，直至內含換股權被行使為止 (在此情況下，列入換股權儲備的結餘將轉撥至股份溢價賬，換股權期滿日仍未行使，換股權儲備所列結餘將在保留盈利發放。換股之時或換股權期滿時不會確認為損益。

與發行可換股債券有關的交易費用按所得款項總額的比例分配予負債、權益及提早贖回權部分。與權益部分有關的交易費用即時在損益中入賬。與提早贖回權有關的交易費用即時確認為損益。與負債部分有關的交易費用計入負債部分的賬面值，並使用實際利率法在可換股債券期內攤銷。



# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 3. 重要會計政策 (續)

### 財務工具 (續)

#### 高收益債券

本公司發行含有負債及提早贖回權的高收益債券在初步確認時分作不同類別。倘提早贖回權部分視為並非與主體合同有密切關係的內含衍生工具。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，高收益債券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。

與發行高收益債券有關的交易費用按有關公平值的比例分配予負債及提早贖回權部分。與提早贖回權有關的交易費用即時確認為損益。與負債部分有關的交易費用計入負債部分的賬面值，並使用實際利率法在高收益債券期內攤銷。

#### 權益工具

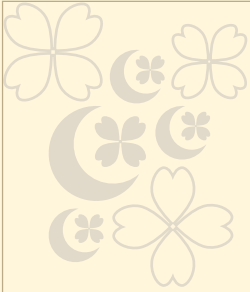
權益由本公司發行及按所得款項入賬 (扣除直接發行成本)。

#### 內含衍生工具

於非衍生主體合同的內含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，且主體合同不以其在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公平值透過損益列帳的，則以其於最初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。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 財務工具 (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分風險及回報轉讓時終止確認。在終止確認財務資產時，資產的賬面值與已收及可收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

與未來及於結算日的估計不明朗因素的主要來源，存在重大風險導致在未來財政年度調整資產與負債賬面值有關的主要假設披露如下。

#### 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及已竣工可出售物業作出調整。

#### 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。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 4. 估計不明朗因素的主要來源 (續)

#### 土地增值稅

土地增值稅的撥備為人民幣479,249,000元(2006年：人民幣111,808,000元)列入應付所得稅項，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。

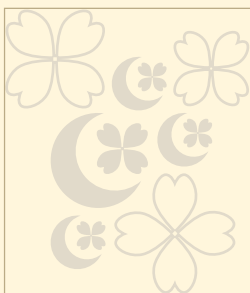
#### 可換股債券

如在附註25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含衍生工具：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含衍生工具的公平值。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) 財務工具的類別

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
<b>財務資產</b>		
按公平值透過損益列賬		
持作買賣用途	17,378	70,911
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	5,647,171	4,659,901
可供出售財務資產	1,000	1,000
<b>財務負債</b>		
按公平值透過損益列賬		
持作買賣用途	61,622	450,538
攤銷成本	18,534,910	9,855,482



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 5. 財務工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括可出售投資、內含財務衍生工具、貿易及其他應收賬款、存款、應付關連方款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、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、高收益債券及股本。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包括市場風險(外匯風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。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。貴集團所承受的該等風險或其處理及計量風險的方式概無重大變動。

#### 市場風險

##### (i) 外匯風險

以下為於報告日期本集團以外幣列值貨幣資產及貨幣負債賬面值：

	負債		資產	
	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
港元	647,039	—	38,120	300,955
美元	3,014,774	3,914,209	469,274	2,253,415

本集團沒有使用任何衍生工具合約對沖外匯風險。

#### 敏感度分析

本集團主要面對人民幣與港元及美元之間匯率波動的外匯風險。

下表載列本集團因人民幣兌其他外幣匯率上升及下跌5%的敏感度。5%是代表管理層對合理可能出現的匯率變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣列值的貨幣項目結餘，並在年結時按匯率變動5%修訂換算。以下正數及負數分別顯示當人民幣兌有關貨幣匯率上升或下跌5%，溢利隨之增加及下跌。當人民幣兌有關貨幣匯率下跌5%，對溢利有相同及相反影響。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 5. 財務工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 市場風險 (續)

##### (i) 外匯風險 (續)

##### 敏感度分析 (續)

	港元的影響		美元的影響	
	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
溢利或虧損	28,996	(14,331)	121,214	79,085

##### (ii) 利率風險

本集團面對與銀行定息存款、應收關連方款項、銀行及其他借款、可換股債券及高收益債券公平值有關的風險 (有關詳情見附註22、24、25、26及36)。

本集團面對與現金流利率風險有關的不定息銀行存款及銀行及其他借款風險 (有關詳情見附註22及24)。

本集團沒有使用任何衍生工具合約對沖利率風險。

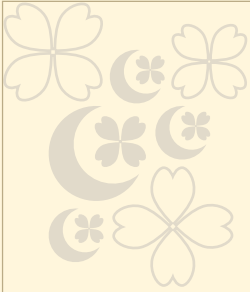
本集團面對的財務負債利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

##### 敏感度分析

以下的敏感度分析是根據結算日的非衍生工具市場貸款利率風險而作出的。不定息銀行存款、其他借款及應付關聯人士往來方面，準備分析之時假設結算日結欠在整個年度為未清償。50點子升幅或跌幅代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘若市場貸款利率上升/下跌50點子，及所有其他可變數維持不變，本集團截至2007年12月31日的溢利則下跌/上升人民幣19,964,000元 (2006年：下跌/上升人民幣1,436,000元)，主要是由於本集團面對其不定息銀行及其他借款及應付關聯方款項的利率風險。





# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 5. 財務工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

#### (iii) 其他市場風險

本集團主要透過可換股債券內含的換股權及贖回權面對股權價格風險，使可換股債券可轉換為本公司股份或贖回。

#### 敏感度分析

以下的敏感度分析是根據呈報日期的股權價格風險而決定。

倘本公司的股價上升／下跌5%，基於內含財務工具公平值的變動，截至2007年12月31日止的溢利將減少人民幣3,718,000／增加人民幣5,018,000元 (2006年：減少人民幣34,397,000元／增加人民幣34,764,000元)。

#### 信貸風險

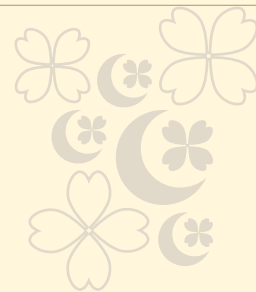
於2007年12月31日，本集團面對的最高信貸風險將令本集團由於未能解除對方的義務及本集團因以下發出財務擔保而導致財務虧損：

- 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35(i)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，而風險在多名對方和客戶上分散。



# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 5. 財務工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險

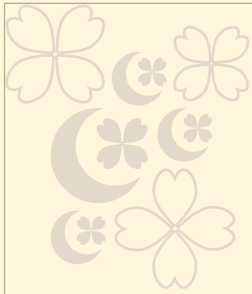
在管理流動資金風險時，本集團保持的現金及現金等價物的水平獲管理層視為足夠供本集團經營及紓減現金流量波動的影響。管理層監察銀行借款的動用及確保遵守貸款約定。

本集團依賴銀行及其他借款、可換股債券及高收益債券作為一項重要流動資金來源。

下表載列本集團餘下非訂約財務負債的到期日。就非衍生財務負債而言，下表是根據財務負債非貼現現金流並根據本集團被要求支付的最早日期制定。下表包含利息及本金現金流。

#### 流動資本風險及利率風險表

	加權 平均利率 %	一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總貼現 現金流 人民幣千元	按2007年 12月31日 的利率 人民幣千元
<b>2007年</b>						
<b>非衍生財務負債</b>						
貿易應付賬款及 其他應付賬款	—	1,835,216	78,666	—	1,913,882	1,913,882
應付股息	—	1,367	—	—	1,367	1,367
銀行及其他借款						
— 固定利率	7.21%	1,463,391	3,966,162	—	5,429,553	4,815,768
— 浮動利率	6.78%	1,454,747	425,173	335,561	2,215,481	1,988,634
應付關連方款項						
— 免息	—	2,813,566	—	—	2,813,566	2,813,566
— 固定利率	6.12%	50,623	—	—	50,623	47,869
— 浮動利率	7.69%	2,158,368	—	—	2,158,368	2,004,242
2006年可換股債券	6%	5,259	98,173	—	103,432	73,391
2007年可換股債券	—	—	2,440,238	—	2,440,238	1,996,430
高收益債券	9%	262,966	1,051,864	3,140,978	4,455,808	2,879,761
		10,045,503	8,060,276	3,476,539	21,582,318	18,534,910



# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 5. 財務工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險(續)

#### 流動資本風險及利率風險表

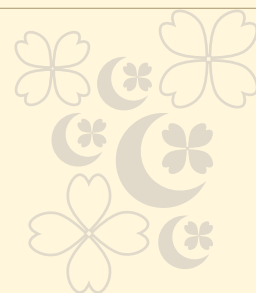
	加權 平均利率 %	一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總貼現 現金流 人民幣千元	按2006年 12月31日 的利率 人民幣千元
2006年						
<b>非衍生性財務負債</b>						
貿易及其他應付款項	—	1,368,353	36,096	—	1,404,449	1,404,449
應付股息	—	1,367	—	—	1,367	1,367
<b>銀行及其他借款</b>						
— 固定利率	5.91%	2,170,460	1,939,917	178,197	4,288,574	3,908,202
— 浮動利率	—	—	—	—	—	—
<b>應付關連方款項</b>						
— 免息	—	736,501	—	—	736,501	736,501
— 固定利率	9%	58,860	—	—	58,860	54,000
— 浮動利率	6.40%	305,678	—	—	305,678	287,292
2006年可換股債券	6%	71,059	720,743	—	791,802	392,849
高收益債券	9%	281,113	1,124,452	3,638,854	5,044,419	3,070,822
		4,993,391	3,821,208	3,817,051	12,631,650	9,855,482

### (c) 公平值

財務資產及財務負債(包括衍生工具)的公平值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。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。

除下表所列者外，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。

	2007年		2006年	
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
<b>財務負債</b>				
2006年可換股債券	73,391	77,994	392,849	436,608
高收益債券	2,879,761	2,658,874	3,070,822	3,230,209



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 5. 財務工具 (續)

#### (d) 資本風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團旗下的實體將能持續經營，並同時通過優化負債及權益結餘使股東的回報最大化。本集團整體的策略是跟上年度相同。

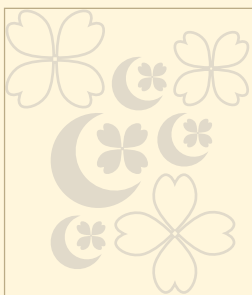
本集團的資本結構包含淨負債，包括附註24至26所披露的借款(已扣除現金及現金等價物)及本公司股權持有人應佔的權益(包括已發行股本、儲備及保留盈利)。

本公司董事會定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，董事會考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會根據董事的建議，以支付股息、新發行股份及股份回購、新發債務或贖回現有債務等方式，平衡其整體資本結構。

### 6. 收入

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
物業銷售	5,690,089	6,341,316
電腦系統設計及裝置服務	4,629	3,139
銷售建築材料	32,202	50,031
酒店業務	7,390	—
其他業務	4,481	5,981
	5,738,791	6,400,467

本集團絕大部分活動從事物業發展及銷售，而本集團絕大部分的銷售向位於中國的客戶作出。董事認為這些活動構成單一業務分部及單一地區分部，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。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 7. 其他收入

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
利息收入	134,423	103,892
政府補助 (附註)	34,094	28,436
外匯變動淨收益	69,224	—
其他	33,496	5,863
	271,237	138,191

附註：政府補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

	2007年 人民幣千元	2006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	350,756	227,232
— 毋須於5年內悉數償還的銀行貸款	21,750	2,085
— 其他貸款	3,875	7,624
2006年可換股債券的實際利息開支 (附註25)	25,065	87,605
2007年可換股債券的實際利息開支 (附註25)	56,139	—
高收益債券的利息 (附註26)	274,534	40,781
減：資本化於發展中物業	(477,175)	(278,757)
資本化於興建中工程	(37,675)	(22,368)
	217,269	64,202

年內的一般貸款的資本化借貸成本計算，是按7.31%的資本化率 (2006年：7.56%) 資本化於物業的發展。

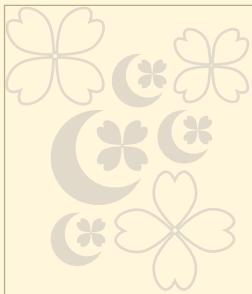


## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 9. 經營溢利

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除 (計入) :		
薪金及其他福利	208,086	141,982
退休金計劃供款	11,257	7,234
減：資本化發展中物業	(60,068)	(47,287)
	159,275	101,929
物業、廠房及設備折舊	27,213	21,415
減：資本化發展中物業	(3,099)	(2,953)
	24,114	18,462
核數師酬金	8,714	5,584
無形資產攤銷 (包括銷售及行政費用)	—	288
出售存貨成本	3,675,198	3,579,946
外匯淨 (收益) 虧損	(69,224)	19,257
分佔聯營公司的稅項 (包括於分佔聯營公司的業績中)	96,069	(4,110)
分佔共同控制實體的稅項 (包括於共同控制實體的業績中)	36,460	2,719



# 綜合財務報表附註

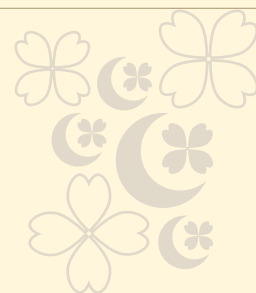
截至2007年12月31日止年度

## 10. 董事及僱員酬金

已付或應付9名(2006年：9名)本公司董事的酬金如下：

										2007年
	宋卫平	壽柏年	陳順華	郭佳峰	賈生華	史習平	徐耀華	唐世定	蔣偉	總計
	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	人民幣千元	人民幣千元
袍金	-	-	-	-	120	194	194	120	194	822
其他酬金、薪金										
及其他福利	1,500	1,500	1,200	1,000	-	-	-	-	-	5,200
退休福利/公積金										
計劃供款	64	64	55	82	-	-	-	-	-	265
表現相關獎										
勵款項(附註)	450	450	360	360	-	-	-	-	-	1,620
總酬金	2,014	2,014	1,615	1,442	120	194	194	120	194	7,907
										2006年
	宋卫平	壽柏年	陳順華	郭佳峰	賈生華	史習平	徐耀華	唐世定	蔣偉	總計
	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	人民幣千元	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
總酬金	732	732	350	342	63	108	108	63	108	2,606

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。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 10. 董事及僱員酬金 (續)

概無董事於兩個年度放棄酬金。

本集團5名最高薪酬人士，四名(2006年：三名)為本公司董事，其酬金已於上文披露。餘下一名(2006年：二名)人士的酬金如下：

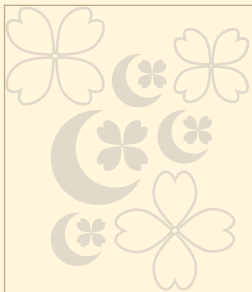
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
薪金及福利	1,382	1,540
退休福利／公積金計劃供款	12	81
表現相關獎勵款項	—	205
	1,394	1,826

彼等的酬金屬於以下範圍：

	2007年 僱員 人數	2006年 僱員 人數
零至1,000,000港元	—	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—

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。





# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

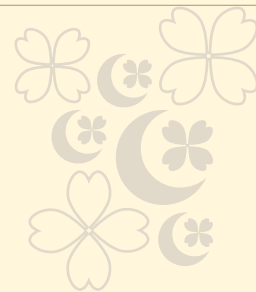
## 11. 稅項

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	454,870	873,173
土地增值稅	416,883	131,670
轉回土地增值稅撥備	—	(99,633)
	871,753	905,210
遞延稅項：		
本年度	(108,410)	(21,837)
稅率變動所致	(33,459)	—
	(141,869)	(21,837)
	729,884	883,373

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	
		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	(ii)	—	27%
杭州玫瑰園渡假村有限公司 （「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



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 11. 稅項 (續)

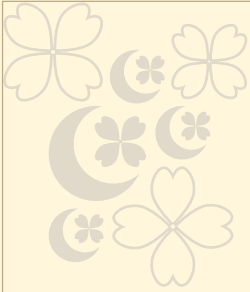
- (i) 上海綠宇於上海浦東新區成立，因此繳付已減企業所得稅15%。
- (ii) 杭州九溪及杭州玫瑰園於浙江省杭州之江國家旅遊度假區成立，因此繳付已減企業所得稅27%。杭州九溪於年內已結業。
- (iii) 新疆陽光自其首個獲利年度2005年起獲豁免企業所得稅3年，其後3年獲減一半。

於2007年3月16日，根據中國國家第63號主席令頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》(「新法規」)。於2007年12月6日，中國國務院公佈新法規的實施辦法。新法規及實施辦法由2008年1月1日起，將若干附屬公司的稅率由15%、27%或33%改為25%。遞延稅項結餘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。

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：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
除稅前溢利	1,735,473	2,171,867
按中國企業適用所得稅率33%計的稅項	572,707	716,716
不同稅率的稅務影響	(128,547)	102,287
分佔聯營公司稅務影響	(21,994)	12,799
分佔共同控制實體稅務影響	(17,665)	(678)
就稅務目的而言不應課稅收入的稅務影響	(11,031)	(5,652)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅務影響	47,300	23,328
未確認稅務虧損的稅務影響	25,889	36,757
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	—	(150)
確認之前未確認之稅項虧損而產生的遞延稅項資產／ 之前未確認之可利用稅務虧損	(50,270)	(23,499)
適用稅率變動對年初遞延稅結餘的影響	(33,459)	—
年度土地增值稅撥備	416,883	131,670
轉回土地增值稅撥備	—	(99,633)
土地增值稅的稅務影響	(89,599)	(10,572)
確認適用稅率變動對遞延稅項的影響	19,670	—
年度稅額	729,884	883,373

截至2007年12月31日止年度的遞延稅項詳情載於附註19。



# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 11. 稅項 (續)

### 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、上海浦東新區由2006年10月1日起及北京由2007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。

截至2007年12月31日止年度，本集團已根據相關中國稅法及規例所載的規定，估計及作出人民幣416,883,000元(2006年：人民幣131,670,000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年初，本集團解散其5家中國物業發展附屬公司及提出清盤。於2006年度年報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家附屬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附屬公司的土地增值稅所作的提撥。其他4家附屬公司在2006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。於本報告日期，除了一間其他都已結業。

## 12. 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。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 12. 股息 (續)

於2007年5月21日，已向股東支付股息每股36港仙或合共人民幣490,170,000元，作為2006年的末期股息。

每股32港仙(2006年：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。

### 13. 每股盈利

本公司普通股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利據以下數字計算：

#### 盈利

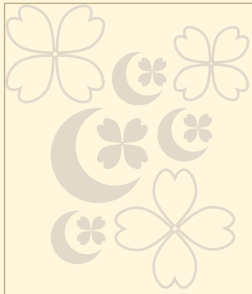
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
於基本每股盈利而言的盈利 (本公司股權持有人應佔年度溢利)	923,376	1,269,066
有攤薄潛力普通股的作用： 2007年可換股債券(定義見附註25)	21,852	—
於攤薄每股盈利而言的盈利	945,228	1,269,066

#### 股份數目

	2007年	2006年
就基本每股盈利而言加權 平均普通股股數	1,474,969,957	1,162,773,488
有攤薄潛力普通股的作用： 2007年可換股債券(定義見附註25)	66,213,853	—
就攤薄每股盈利而言的 加權平均普通股股數	1,541,183,810	1,162,773,488

就計算2006年每股基本盈利而言的加權平均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2006年可換股債券(定義見附註25)轉換為股份及該轉換可導致每股盈利增加。

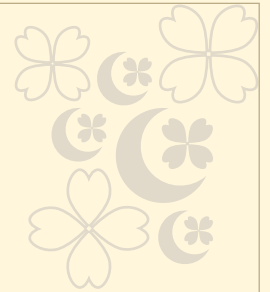


# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 14. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇	樓宇	租賃 資產改良	機器	傢俱、 裝置及 設備	運輸 工具	在建 工程	總計
	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
<b>成本</b>								
於2006年1月1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)
處置附屬公司	—	—	(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
增添	—	3,011	3,576	284	54,011	37,045	695,300	793,227
轉移	904,441	—	—	—	—	—	(904,441)	—
轉入預付租賃款	—	—	—	—	—	—	(34,413)	(34,413)
收購附屬公司所得	—	—	—	—	205	1,650	—	1,855
處置	—	(22)	(606)	(12)	(3,963)	(15,361)	—	(19,964)
重新分類	—	—	—	(921)	921	—	—	—
於2007年12月31日	904,441	70,159	25,661	705	77,360	133,668	40,004	1,251,998
<b>折舊及攤銷</b>								
於2006年1月1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)
於處置扣除	—	—	—	—	129	9,890	—	10,019
於處置附屬公司扣除	—	—	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)



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 14. 物業、廠房及設備（續）

	酒店樓宇 人民幣千元	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	傢俱、 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	總計 人民幣千元
年度撥備	—	(4,668)	(2,912)	(104)	(4,513)	(15,016)	—	(27,213)
於處置中轉出	—	6	498	12	2,800	8,430	—	11,746
重新分類	—	—	—	287	(287)	—	—	—
於2007年12月31日	—	(16,133)	(10,785)	(235)	(16,840)	(53,161)	—	(97,154)
<b>賬面淨值</b>								
於2007年12月31日	904,441	54,026	14,876	470	60,520	80,507	40,004	1,154,844
於2006年12月31日	—	55,699	14,320	924	11,346	63,759	283,558	429,606

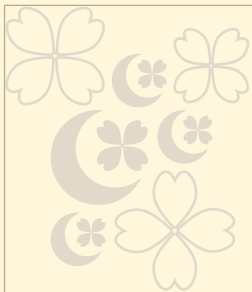
在考慮過各可用年期後，使用以下的物業、廠房及設備（在建工程除外）的折舊攤銷率：

酒店樓宇	35年
樓宇	土地使用權年期或20年兩者較短者
租賃資產改良	租賃期或5年期兩者較短者
機器	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
傢俱、裝置及設備	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
運輸工具	10%至20%

上述樓宇位於：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
中國的土地：		
中期租約	54,026	55,699

抵押以取得批予本集團銀行貸款額度的樓宇詳情於附註33披露。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 15. 投資物業

	人民幣千元
<b>公平值</b>	
於2006年1月1日及2006年12月31日	—
已竣工可供銷售物業轉入	26,052
於2007年12月31日	26,052

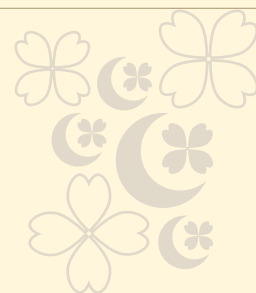
本集團截至2007年12月31日的投資物業公平值，已根據戴德梁行有限公司（與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師）於同日作出的估值而達致。專業估值師戴德梁行有限公司是香港測量師學會的成員，擁有合適的資歷，而且在近期亦有評估相關地點類似物業的經驗。估價是參照類似物業的市場交易價格進行。

上述投資物業位於：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
中國的土地		
中期租約	26,052	—

### 16. 於聯營公司的權益

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
於聯營公司的非上市投資成本	944,550	556,650
分佔收購後溢利(虧損)	11,071	(18,055)
	955,621	538,595



## 綜合財務報表附註

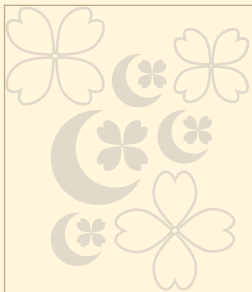
截至2007年12月31日止年度

### 16. 於聯營公司的權益 (續)

於2007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	註冊資本	本集團 應佔的股權		主要業務
		2007年	2006年	
杭州集美房地產開發有限公司	人民幣32,000,000元	30%	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%	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%	45%	房地產開發
上海靜宇置業有限公司	人民幣100,000,000元	49%	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%	50%	房地產開發 (i)
浙江發展綠城房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	45%	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%	40%	房地產開發





## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 16. 於聯營公司的權益 (續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團 應佔的股權		主要業務
		2007年	2006年	
浙江中青旅綠城投資置業有限公司 (「浙江中青旅」)	人民幣200,000,000元	49%	—	投資與顧問服務
河南中州綠城置業投資有限公司 (「河南中州」)	人民幣60,000,000元	38%	—	房地產開發 (ii)
德清西子房地產開發有限公司 (「德清西子」)	人民幣30,000,000元	25%	—	房地產開發 (ii)
德清綠城中田房地產有限公司 (「德清中田」)	人民幣10,000,000元	47%	—	房地產開發 (ii)
紹興金綠泉房地產開發有限公司	人民幣380,000,000元	35%	—	房地產開發
濟南海爾綠城房地產有限公司 (「濟南海爾綠城」)	人民幣200,000,000元	45%	—	房地產開發 (iii)
無錫綠城房地產開發有限公司	人民幣10,000,000元	39%	—	房地產開發
無錫太湖綠城房地產開發有限公司	人民幣100,000,000元	39%	—	房地產開發



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 16. 於聯營公司的權益 (續)

附註：

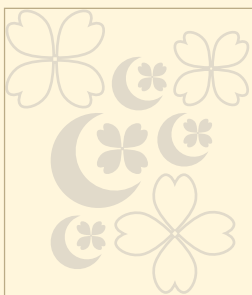
- (i) 杭州錢新綠城5名董事中只有2名由本集團委任，而有效的董事會決議案須得到總票數的三分之二。本集團並無權力指揮杭州錢新綠城的財務及營運政策。因此，杭州錢新綠城被視為本集團的聯營公司。
- (ii) 河南中州、德清西子及德清中田均為浙江中青旅的附屬公司。
- (iii) 濟南海爾綠城的股權是由海爾集團公司以委託形式為本集團持有。

有關本集團聯營公司的財務資料概要列出如下：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
資產總值	11,916,880	5,596,325
債務總值	(9,818,443)	(4,625,390)
資產淨值	2,098,437	970,935
本集團分佔聯營公司資產淨值	948,621	531,708
收入	1,891,402	23,006
年度溢利(虧損)	124,965	(76,857)
本集團分佔聯營公司的 年度溢利	66,650	(38,784)

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：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
年度未確認分佔聯營公司虧損	6,350	650
累計未確認分佔聯營公司虧損	7,000	6,887



## 綜合財務報表附註

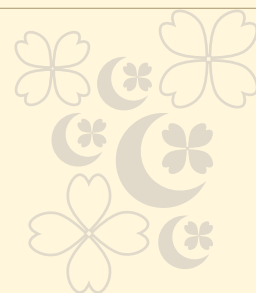
截至2007年12月31日止年度

### 17. 於共同控制實體權益

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
於共同控制實體非上市投資成本	153,036	102,037
分佔收購後溢利(虧損)	40,608	(11,666)
	193,644	90,371

於2006年及2007年12月31日，本集團於下列中國共同控制實體擁有權益：

共同控制實體名稱	註冊資本	本集團 應佔的股權		主要業務
		2007年	2006年	
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%	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%	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%	60%	房地產開發 (i)
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%	50%	房地產開發 (ii)
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%	50%	投資控股



## 綜合財務報表附註

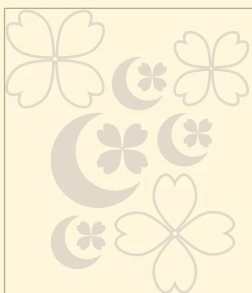
截至2007年12月31日止年度

### 17. 於共同控制實體權益 (續)

共同控制實體名稱	註冊資產	本集團 應佔的股權		主要業務
		2007年	2006年	
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)	50%	房地產開發
南通嘉匯置業有限公司 (「南通嘉匯」)	人民幣30,000,000元	50% (iii)	—	房地產開發
浙江西子置業有限公司 (「浙江西子」)	人民幣80,000,000元	50% (iii)	—	房地產開發
浙江綠城新興置業有限公司 (「綠城新興」)	人民幣80,000,000元	35% (iii)	—	房地產開發
紹興綠城寶業房地產開發有限公司 (「紹興綠城寶業」)	人民幣100,000,000元	51% (iv)	—	房地產開發

附註：

- (i) 浙江報業綠城及本集團的附屬公司才智控股有限公司(「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附屬公司。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 17. 於共同控制實體權益 (續)

附註：(續)

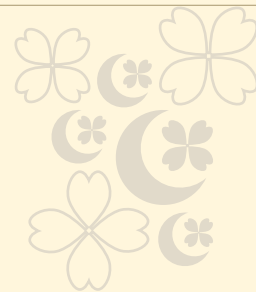
- (iii) 臨安西子、南通嘉滙、浙江西子及綠城新興為浙江綠城西子的附屬公司。
- (iv) 紹興綠城寶業五名董事其中三名由本集團委任，而有效之董事會決議案必須取得全體董事的一致批准。本集團概無權指示紹興綠城寶業的財務及經營政策。因此，紹興綠城寶業列為本集團的共同控制實體。

使用權益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：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
流動資產	3,064,320	1,143,697
非流動資產	14,234	12,130
流動負債	(2,340,266)	(688,896)
非流動負債	(539,833)	(367,347)
收入	546,293	122,506
支出	(492,762)	(120,452)

### 18. 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。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

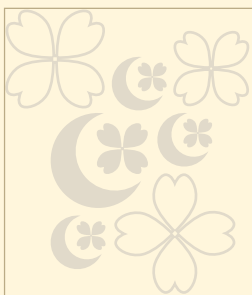
### 19. 遞延稅項

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		公平值 調整	土地增 值稅撥備	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	(附註28) 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	(15,771)	38,404	(101,740)	32,152	(6,991)	(53,946)
年度綜合收益表的						
貸記(扣減)	25,431	(10,057)	3,553	(2,139)	5,049	21,837
使用稅項虧損	—	(4,156)	—	—	—	(4,156)
收購附屬公司	—	—	(31,774)	—	—	(31,774)
於2006年12月31日	9,660	24,191	(129,961)	30,013	(1,942)	(68,039)
年度綜合收益表的						
貸記(扣減)	534	23,530	3,631	72,739	7,976	108,410
稅率變動影響	(441)	(1,512)	40,834	(6,003)	581	33,459
於2007年12月31日	9,753	46,209	(85,496)	96,749	6,615	73,830

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：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
遞延稅項資產	163,491	66,402
遞延稅項負債	(89,661)	(134,441)
	73,830	(68,039)



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 19. 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533,113,000 (2006年：人民幣433,618,000元) 可以用來抵銷日後溢利。其中遞延稅項資產約人民幣182,638,000元 (2006年：人民幣85,818,000元) 的稅項虧損已被確認。由於未來溢利難料，故並無就餘下的人民幣350,475,000元 (2006年：人民幣347,800,000元) 確認遞延稅項資產。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：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
2007年	—	3,642
2008年	16,933	31,364
2009年	68,996	95,492
2010年	29,079	74,489
2011年	74,704	142,813
2012年	160,763	—
	<b>350,475</b>	<b>347,800</b>

根據最近的預算，管理層相信未來有足夠的利潤來實現確認在稅項損失中的遞延稅項資產。

### 20. 可供發展物業

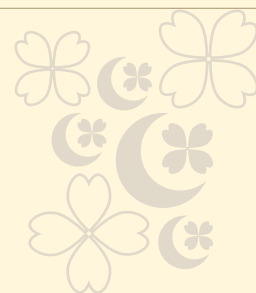
本集團正在為於2007年12月31日的可供發展物業數額中約人民幣7,873,257,000元 (2006年：人民幣1,018,851,000元) 的長期租賃土地申領土地使用權證。

所有的可供發展物業預期在12個月後實現銷售。

### 21. 發展中物業

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
長期租賃土地—成本	6,304,871	2,376,360
發展成本	3,867,732	2,736,824
資本化的融資成本	922,378	566,835
	<b>11,094,981</b>	<b>5,680,019</b>

款額達人民幣7,885,905,000元 (2006年：人民幣2,964,461,000元) 的發展物業預期於結算日12個月後方告落成可供出售。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 22. 其他流動資產

貿易及其他應收賬款、訂金及預付款

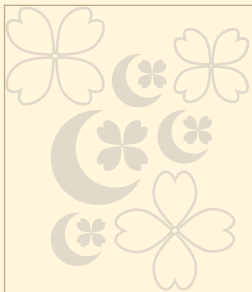
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
貿易應收款	246,965	125,939
其他應收款	244,236	272,647
減：呆賬撥備	—	(8,087)
	244,236	264,560
預付款及訂金	1,769,450	515,171
	2,260,651	905,670

本集團給予其客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
0—30日	196,988	113,231
31—90日	27,935	8,291
91—180日	14,798	2,062
181—365日	3,756	743
超過365日	3,488	1,612
貿易應收款	246,965	125,939

本集團大部份客戶均向銀行取得按揭購買彼等的物業。倘客戶未能取得按揭及履行其與本集團訂立之物業買賣協議，本集團有權撤銷協議，收回並於市場轉售物業。





## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 22. 其他流動資產 (續)

於2007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45,547,000元(2006年：人民幣41,305,000元)。這些墊支是免息、無抵押及在要求時償還。

其他應收賬款在要求時償還。

並無就貿易應收款作出撥備。對其他應收賬款的估計不可收回金額作出的撥備變動如下：

#### 呆賬撥備變動

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
年初結餘	8,087	27,823
撇銷為無法收回之款項	(8,087)	(19,736)
年終結餘	—	8,087

包括在呆賬撥備的是結餘總額零(2006年：人民幣8,087,000元)的個別減值其他應收款(處於嚴重財務困難。)本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

#### 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。銀行結餘付息為年利率0.72厘至4.60厘(2006年：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，年利率為2.25厘至5.80厘(2006年：2.25厘至5.64厘)的市場利率。

於2007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2,893,191,000元(2006年：人民幣1,395,935,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 22. 其他流動資產 (續)

#### 銀行結餘及現金已抵押銀行存款 (續)

各集團實體功能貨幣外的銀行結餘及現金、已抵押銀行存款如下：

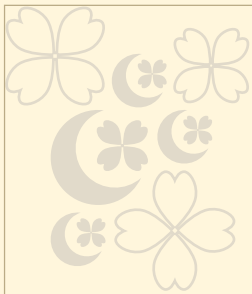
	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
於2007年12月31日	38,120	451,896
於2006年12月31日	300,955	2,182,504

### 23. 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：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
0-30日	998,408	766,376
31-90日	8,895	88,457
91-180日	3,939	3,088
181-365日	72,638	33,431
超過365日	220,165	33,372
貿易應付款	1,304,045	924,724
其他應付款及預提費用	609,837	479,725
	1,913,882	1,404,449

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。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 24. 銀行及其他借款

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
抵押銀行貸款 (附註33)	5,378,402	3,137,376
無抵押銀行貸款	1,350,000	424,000
	6,728,402	3,561,376
抵押其他貸款 (附註33)	—	300,000
無抵押其他貸款	76,000	46,826
	76,000	346,826
	6,804,402	3,908,202
還款金額如下：		
1年內或按要求	2,436,272	1,939,347
多於1年，但不超過2年	1,614,530	1,452,328
多於2年，但不超過3年	2,434,134	360,648
多於3年，但不超過4年	4,530	647
多於4年，但不超過5年	4,530	647
多於5年	310,406	154,585
	6,804,402	3,908,202
減：流動負債下1年內到期的欠款	(2,436,272)	(1,939,347)
1年後到期的欠款	4,368,130	1,968,855
銀行及其他借貸可進一步分析如下：		
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
固定利率	4,815,768	3,908,202
浮動利率	1,988,634	—
	6,804,402	3,908,202



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 24. 銀行及其他借款 (續)

所支付的平均利率如下：

	2007年	2006年
銀行貸款	6.73%	6.33%
其他貸款	7.98%	10.62%

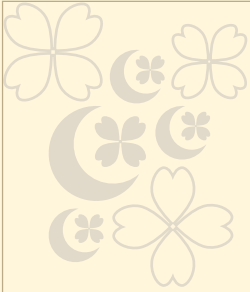
於結算日，若干銀行貸款以下公司的擔保支持：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
有抵押銀行貸款：		
獨立第三方	33,056	82,822

### 25. 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（即宋卫平、壽柏年及夏一波）（「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。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 25. 可換股債券 (續)

#### (i) 2006年可換股債券 (續)

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日前第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托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(如有)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強制性可換股債券本金額年度計回報率20%回報贖回。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 25. 可換股債券 (續)

#### (i) 2006年可換股債券 (續)

非強制性可換股債券主要條款如下：

##### (i) 選擇換股

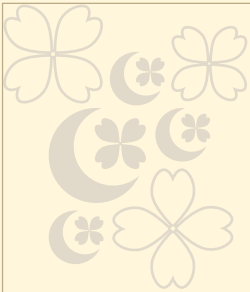
非強制性可換股債券可由上市日期或之後180日直至本公司的可換股債券到期日(即2011年1月10日)前第7個營業日期間內，隨時在持有人的選擇權下換股。視乎於有關可換股債券的信託契據所述發生的各項事件而定，非強制性可換股債券的初步換股價將是本公司於全球發售的股份發售價的104%。

##### (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。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 25. 可換股債券 (續)

#### (i) 2006年可換股債券 (續)

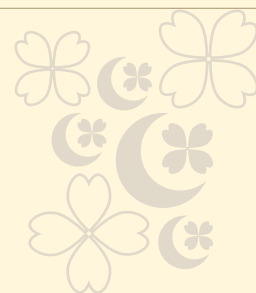
#### (ii) 贖回 (續)

##### — 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。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 25. 可換股債券 (續)

#### (i) 2006年可換股債券 (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。

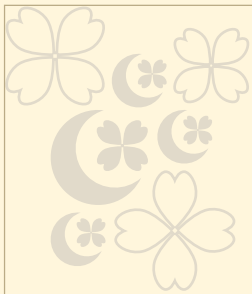
年度的利息是以自可換股債券發行起計，運用每年實際利率約14厘計算負債成分。

- (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。

於2007年1月18日、2007年2月2日及2007年4月12日，本金總額分別為22,000,000美元、10,000,000美元及5,000,000美元的非強制性可換股債券按換股價每股8.55港元轉換為本公司的股份。於2007年8月14日、2007年8月29日及2007年11月5日，本金總額分別為9,800,000美元、1,900,000美元及4,300,000美元的非強制性可換股債券按換股價每股8.31港元轉換為本公司的股份。於上述轉換後，48,459,107股新股獲發行。





## 綜合財務報表附註

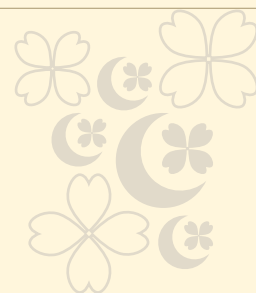
截至2007年12月31日止年度

### 25. 可換股債券 (續)

- (i) 2006年可換股債券 (續)  
(ii) 內置衍生工具包括：(續)

於相關估值日，二項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	4.0年
波幅	45.00%	49.00%	46.00%
	2007年 1月18日	2007年 2月2日	2007年 4月12日
行使價	100%	100%	100%
無風險利率	5.28%	5.33%	5.11%
息率	3.00%	3.00%	3.00%
到期時間	4.0年	3.9年	3.7年
波幅	48.00%	48.00%	48.00%
	2007年 8月14日	2007年 8月29日	2007年 11月5日
行使價	100%	100%	100%
無風險利率	5.09%	4.82%	4.55%
息率	3.00%	3.00%	2.00%
到期時間	3.4年	3.4年	3.2年
波幅	48.00%	48.00%	47.00%
	2007年12月31日		
行使價	100%		
無風險利率	4.35%		
息率	2.00%		
到期時間	3.0年		
波幅	48.00%		



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 25. 可換股債券 (續)

(i) 2006年可換股債券 (續)

(ii) 內置衍生工具包括：(續)

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3至4年可比較公司的息率。
- (c) 所採用的波幅乃按過去3至4年可比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。

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。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 25. 可換股債券 (續)

#### (i) 2006年可換股債券 (續)

年內，可換股債券的負債變動及內置衍生工具變動如下：

	債券持有人		發行人		公平值調整	總數
	負債部份	轉換選擇權	贖回選擇權	贖回選擇權		
	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10日						
發行的可換股債券	871,134	207,470	45,950	(87,777)	296	1,037,073
滙兌調整	(21,918)	(4,389)	(972)	1,858	(7)	(25,428)
年內利息費用	87,605	—	—	—	—	87,605
年內已付／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	392,849	412,518	38,020	(70,911)	—	772,476
滙兌調整	(9,526)	(11,361)	(919)	1,984	—	(19,822)
年內利息費用	25,065	—	—	—	—	25,065
年內已付／應付利息	(9,819)	—	—	—	—	(9,819)
公平值改變	—	7,045	(29,504)	51,549	—	29,090
年內轉換	(325,178)	(354,177)	—	—	—	(679,355)
於2007年12月31日	73,391	54,025	7,597	(17,378)	—	117,635



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 25. 可換股債券 (續)

#### (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元於2012年到期美元交割零息可換股債券(「2007年可換股債券」)。2007年可換股債券亦於新加坡證券交易所有限公司上市。發行2007年可換股債券所得款項淨額主要用於為本集團開發現有項目及新項目提供資金(包括收購土地的成本)，而其餘用作本集團的一般營運資金。

2007年可換股債券構成本公司直接、非後償、無條件及無抵押責任，並於任何時候各自擁有同等權益，及並無任何優先權或優先次序。

2007年可換股債券的主要條款如下：

#### (i) 擔保

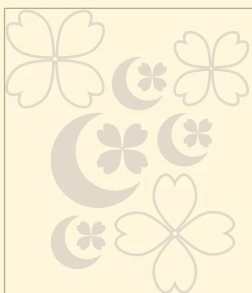
各首批子公司擔保人(定義見下文)已以共同及個別基準，無條件地及不可撤回地擔保準時支付本公司根據2007年可換股債券及於2007年5月18日訂立構成2007年可換股債券的信託契據(以不時經修訂或補充者為準，「信託契據」)明確應付的所有款項。各子公司擔保人就2007年可換股債券及信託契據的責任(「擔保」)載於信託契據。

首批子公司擔保人(即包括截至2007年5月18日擔保高收益債券(如附註26所述)付款的所有子公司擔保人)為才智控股有限公司(BVI)、綠海國際有限公司(BVI)、華益投資有限公司(BVI)、佳卓企業有限公司(BVI)、添智企業有限公司(BVI)、Active Way Development Limited(BVI)及奮發投資有限公司(BVI)。

本公司將促使其各未來子公司(如於2006年11月8日訂立構成高收益債券的雙聯契所定義)，擔保準時支付高收益債券或雙聯契應付的款項，以擔保支付根據2007年可換股債券或信託契據應付的任何款項。

待子公司擔保人根據雙聯契解除子公司擔保，子公司擔保人在擔保下的責任同時解除。

子公司擔保人根據擔保的付款責任在任何時候至少相等於所有其他現時及未來無抵押及非後償責任。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 25. 可換股債券 (續)

#### (ii) 2007年可換股債券 (續)

##### (ii) 美元交割

本公司及／或任何子公司擔保人就2007年可換股債券、擔保及／或信託契據結欠的所有款項及產生或根據2007年可換股債券、擔保及／或信託契據提出的所有申索只可以美元支付及／或交割。

##### (iii) 換股權

任何2007年可換股債券附帶的換股權，由債券持有人選擇於2007年6月28日起直至2012年5月11日營業時間結束時(於證明債券的證書遞交以供轉換的地點)或，如果債券於2012年5月18日(「到期日」)前要求贖回，則於指定贖回日期前不遲於七個營業日的日期營業時間結束時(於上述地點)隨時轉換。

轉換2007年可換股債券將發行的股份數目將以2007年可換股債券將轉換人民幣本金額(以固定匯率1.00港元兌人民幣0.9843元折算為港元)除以於轉換日期生效的換股價(定義見下文)釐定。

轉換將發行股份的價格(「換股價」)將初步為每股22.14港元，但將可就(其中包括)股份拆細或合併、發行紅股、供股、分派及其他具攤薄性事項作出調整。

##### (iv) 最終贖回

除非在債券的條款及條件所指的情況下提前贖回、轉換或收購及註銷，否則本公司將於到期日按人民幣本金額的美元等值乘以105.638%贖回2007年可換股債券。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 25. 可換股債券 (續)

#### (ii) 2007年可換股債券 (續)

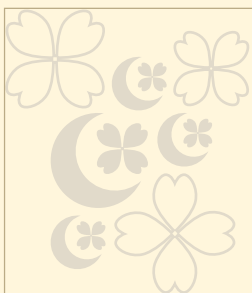
##### (v) 本公司選擇贖回

於2009年5月18日後但在到期日前，本公司可隨時向債券持有人、債券受託人及主要支付、轉換及轉讓代理發出不少於30日但不多於60日的通知(該通知將不可撤回)，按提早贖回金額的美元等值贖回全部或部分2007年可換股債券，惟於發出該贖回通知當日前連續30個交易日期間內任何20個交易日的每日股份收市價(從聯交所每日報價表所得)，須最少為當時生效的換股價(按1.00港元兌人民幣0.9843元的固定匯率換算為人民幣)的120%，否則不得贖回。

如果於任何時間2007年可換股債券本金額至少90%已轉換、贖回、購回及註銷，本公司可隨時向債券持有人、債券受託人及主要支付、轉換及轉讓代理發出不少於30日但不多於60日的通知(該通知將不可撤回)，按提早贖回金額的美元等值贖回全部或部分2007年可換股債券。

2007年可換股債券的「提早贖回金額」，就2007年可換股債券的每人民幣100,000元本金額而言，以每半年基準計算，致使債券持有人的每年總收益率為1.1%。2007年可換股債券的每人民幣100,000元本金額適用提早贖回金額按照以下方式以每半年基準計算，四捨五入調整(如有需要)至小數點兩個位(惟倘釐定贖回的日期為半年度日期(如下文所載)，該提早贖回金額將為下表所載就該半年度日期的金額)：

提早贖回金額 = 之前贖回金額  $\times (1+r/2)^{dp}$



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 25. 可換股債券 (續)

#### (ii) 2007年可換股債券 (續)

##### (v) 本公司選擇贖回 (續)

之前贖回金額=緊接如以下所載釐定為贖回的半年度日期前就2007年可換股債券的每人民幣100,000元本金額的提早贖回金額：

半年度日期	提早 贖回 金額 人民幣
2007年11月18日	100,550.00
2008年5月18日	101,103.03
2008年11月18日	101,659.09
2009年5月18日	102,218.22
2009年11月18日	102,780.42
2010年5月18日	103,345.71
2010年11月18日	103,914.11
2011年5月18日	104,485.64
2011年11月18日	105,060.31
2012年5月18日	105,638.14

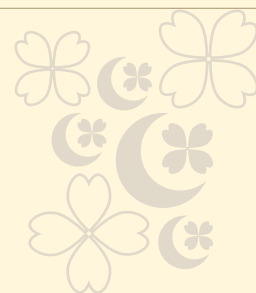
$r = 1.1\%$ 以份數表示

$d =$  緊接半年度日期前 (及包括該日在內) 的那1天至釐定為贖回的日期 (但不包括該日在內) 之間的日數, 以360日為一年作基準, 包括12個月, 而就不完整月份, 則為過去的日數

$p = 180$

##### (vi) 債券持有人選擇贖回

2007年可換股債券持有人將有權選擇要求本公司於2010年5月18日按人民幣本金額的美元等值乘以103.346%贖回其全部或部分2007年可換股債券。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 25. 可換股債券 (續)

#### (ii) 2007年可換股債券 (續)

發行2007年可換股債券已收所得款項淨額已分為負債部分、內含衍生工具及權益部分如下：

- (i) 負債部分指按可比較信貸評級，並以相同條款(具有債券持有人贖回選擇權但並無換股權)提供大致相同現金流工具的現行市場利率，貼現合約釐定流入未來現金流的現值。

期間內負債部分的利息運用實際利率約4.69%，由可換股債券發行時起計算。

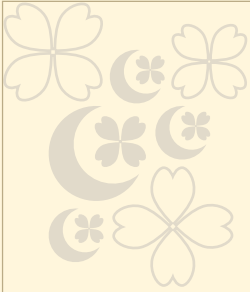
- (ii) 內含衍生工具指本公司選擇贖回2007年可換股債券，本公司的董事認為其公平值，於發行日及結算日都是零；及

- (iii) 權益部分指債券持有人選擇轉換可換股債券為本公司權益，相等於所得款項淨額與負債部分公平值的差額。

本年度2007年可換股債券負債部分及權益部分的變動載列如下：

	負債 部分 人民幣千元	權益 部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2007年5月18日			
發行的可換股債券	1,940,291	350,806	2,291,097
年內的利息費用	56,139	—	56,139
於2007年12月31日	1,996,430	350,806	2,347,236





## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 26. 高收益債券

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。高收益債券指定於National Association of Securities Dealer Inc.的PORTAL市場進行交易並於Singapore Exchange Securities Trading Limited上市。高收益債券年息率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。

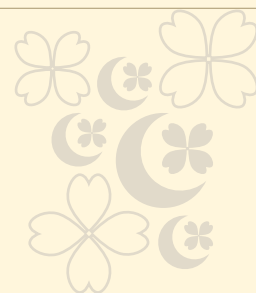
高收益債券的主要條款如下：

高收益債券為：

- (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；(「子公司擔保」)；
- (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債券的責任；
- (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。

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，高收益債券將會：

- (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收益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收益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)。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 26. 高收益債券 (續)

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債券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，高收益債券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。

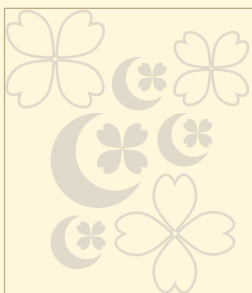
於2010年11月8日或之後的任何時間及不時地，本公司可按相等於下述本金百分比的贖回價及贖回發生於自下述每一個年份各年11月8日起12個月期間內，於贖回日累計及未付利息，贖回全部或部分本債券。

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，本公司可選擇按債券本金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債券。

「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)上述高收益債券本金額的1.00%；及(2)超過(A)於上述贖回日(i)上述高收益債券於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。

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)按本債券本金的109%的贖回價加上累計及未付利息(如有)，以從出售若干種類的股本所得款項贖回最多為本債券本金總額35%的債券。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 26. 高收益債券 (續)

高收益債券含有負債部分及提早贖回權：

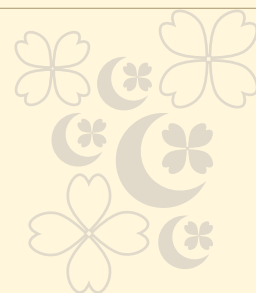
- (i) 負債部分指以合約釐定以相同條款按當時適用於可比較評級及提供大致上相同現金流量當時市場利率貼現的未來現金流量現值，但不計內置衍生工具。

年內利息以實際利率約9厘計算高收益債券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。

於年內高收益債券的變動如下：

	人民幣千元
於2006年11月10日發行的高收益債券	3,069,738
滙兌調整	(653)
年內應計利息	40,781
年內已付／應支付利息	(39,044)
於2006年12月31日	3,070,822
滙兌調整	(198,241)
年內應計利息	274,534
年內已付／應支付利息	(267,354)
於2007年12月31日	2,879,761

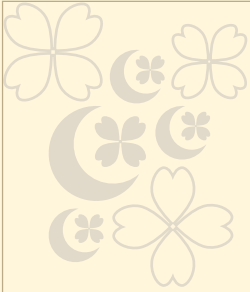


## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 27. 股本

	股份數目	股本 千港元
<b>法定</b>		
每股0.10港元的普通股		
於2006年1月1日	3,500,000	350
於2006年6月21日增加	9,996,500,000	999,650
於2006年及2007年12月31日	10,000,000,000	1,000,000
	股份數目	股本 千港元
<b>已發行及繳足</b>		
每股0.10港元的普通股		
於2006年1月1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
於2006年12月31日	1,347,402,500	134,740
轉換可換股債券發行股份	48,459,107	4,846
發行新股	141,500,000	14,150
	1,537,361,607	153,736
		人民幣千元
<b>列出的綜合資產負債表</b>		
於2007年12月31日		157,395
於2006年12月31日		138,690



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 27. 股本 (續)

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，且董事獲授權透過將本公司保留盈利賬中99,999,900港元的進賬款額撥作資本，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。

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2007年1月18日、2007年2月2日及2007年4月12日，本金總額分別為22,000,000美元、10,000,000美元及5,000,000美元的非強制性可換股債券按換股價每股8.55港元轉換為本公司的股份。於2007年8月14日、2007年8月29日及2007年11月5日，本金總額分別為9,800,000美元、1,900,000美元及4,300,000美元的非強制性可換股債券按換股價每股8.31港元轉換為本公司的股份。於上述轉換後，48,459,107股新股獲發行。

於2007年5月4日，壽柏年擁有的本公司主要股東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配售本公司股份141,500,000股，每股作價16.35港元。於2007年5月8日，根據協議，Profitwise認購本公司新股141,500,000股，每股作價16.35港元，與配售價相同。

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。



## 綜合財務報表附註

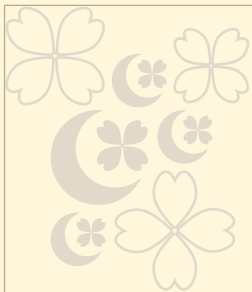
截至2007年12月31日止年度

### 28. 收購附屬公司

2006年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	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



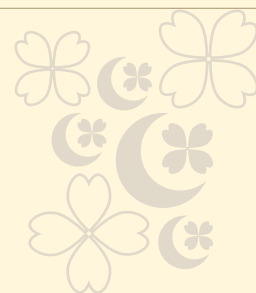
## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 28. 收購附屬公司 (續)

2007年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
養生堂浙江千島湖 房地產開發有限公司	房地產開發	2007年11月12日	51%	68,330
中稷集團(香港)國際 金融投資有限公司 (「中稷集團」)	投資控股	2007年12月19日	100%	135,010
德和國際實業有限公司 (「德和」)	投資控股	2007年12月19日	100%	135,000
舟山瑞豐房地產開發 有限公司(「舟山瑞豐」)	房地產開發	2007年12月19日	48% (附註)	—
舟山順帆房地產開發 有限公司(「舟山順帆」)	房地產開發	2007年12月19日	58% (附註)	—
舟山卓成房地產開發 有限公司(「舟山卓成」)	房地產開發	2007年12月19日	58% (附註)	—



## 綜合財務報表附註

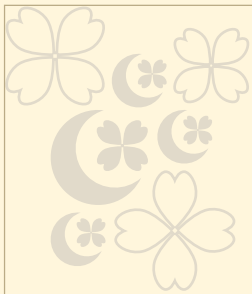
截至2007年12月31日止年度

### 28. 收購附屬公司 (續)

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
舟山明程房地產開發 有限公司(「舟山明程」)	房地產開發	2007年12月19日	58% (附註)	—
舟山乾源房地產開發 有限公司(「舟山乾源」)	房地產開發	2007年12月19日	58% (附註)	—
城建中稷(浙江)實業 發展有限公司 (「城建中稷」)	房地產開發	2007年12月19日	58% (附註)	—
北京城建中稷實業發展 有限公司 (「北京城建中稷」)	房地產開發	2007年12月19日	60% (附註)	—
				338,340

附註：北京城建中稷、城建中稷、舟山瑞豐、舟山順帆、舟山卓成、舟山明程及舟山乾源為中稷集團及德和的子公司。





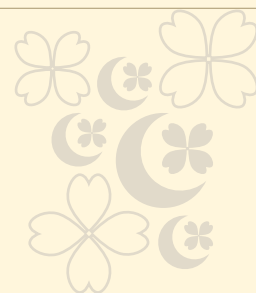
## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 28. 收購附屬公司 (續)

收購附屬公司的影響概要如下：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
購入的資產淨值：		
物業、廠房及設備	1,855	1,885
供發展物業	1,054,364	920,658
發展中物業	—	141,744
存貨	50	—
貿易及其他應收款	528	22,253
銀行結餘及現金	5,100	2,579
貿易及其他應付款	(138,847)	(113,756)
應付關連方欠款	(473,333)	(502,997)
其他應付稅項	(75)	(51)
銀行借款	(40,000)	(312,041)
遞延稅項負債	—	(31,774)
	409,642	128,500
少數股東權益	(71,302)	(28,325)
	338,340	100,175
減：之前收購並歸類 為聯營公司的權益	—	(10,440)
	338,340	89,735
總代價·由以下方式償付：		
應收第三方欠款	—	30,000
現金	338,340	59,735
	338,340	89,735
收購產生的現金淨流入(流出)		
已付現金	(338,340)	(59,735)
銀行結餘及所得現金	5,100	2,579
	(333,240)	(57,156)



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 28. 收購附屬公司 (續)

由於收購的附屬公司並非業務，這些收購會計算為資產及負債收購。

兩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。

2006年所收購的附屬公司應佔虧損為人民幣17,426,000元，該款項已於本集團由各收購日期至2006年12月31日止期間的溢利確認。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。

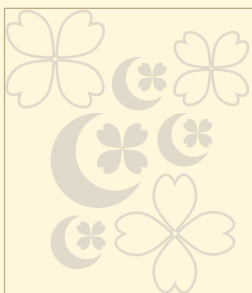
備考資備僅作呈列用途，並不能視為本集團於2006年1月1日完成收購實際的業績，或對日後業績的預測的指標。

### 29. 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2007年2月18日，本集團向綠城控股集團有限公司出售其於嘉慧國際有限公司(「嘉慧國際」，一間全資附屬公司)之全部股本權益，代價為人民幣81,000元。

於2007年9月20日，本集團出售其於紹興金綠泉房地產開發有限公司(前稱寧波創富置業有限公司，於2007年5月14日成立)的65%股本權益，代價為人民幣247,000,000元。其之後變為集團擁有35%權益的聯營公司。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 29. 出售附屬公司 (續)

於各出售日，銷售附屬公司的淨資產如下：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
銷售以下淨資產		
物業、廠房及設備	—	2,533
供發展物業	569,200	275,537
發展中物業	—	331,318
已竣工可出售物業	—	8,962
貿易及其他應收款、訂金及預付款	40	2,046
應收關連方欠款	—	15,209
可收回所得稅	—	15,075
其他可收回稅項	—	9,552
銀行結餘及現金	719	13,839
貿易及其他應付款	—	(42,161)
預售訂金	—	(231,961)
應付關連方欠款	(189,878)	(36,773)
其他應付稅項	—	(128)
銀行借款	—	(350,000)
	380,081	13,048
少數股東權益	—	(6,524)
	380,081	6,524
轉撥至於共同控制實體	—	(6,524)
轉撥至聯營公司	(133,000)	—
總代價，以現金支付	247,081	—
出售產生的淨現金流入(流出)		
現金代價收入	247,081	—
銀行結餘及現金處置	(719)	(13,839)
	246,362	(13,839)



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 30. 經營租賃承擔

#### 集團作為承租人

	2007年 人民幣千元	2006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	14,156	9,987

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：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
1年內	12,434	8,789
於第2至第5年內	17,490	7,496
5年以後	2,857	—
	32,781	16,285

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10年的固定租金。

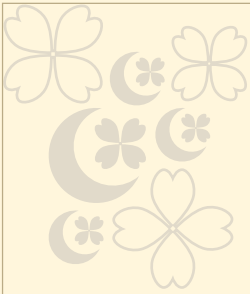
#### 集團作為出租人

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
物業租金收入，扣除微不足道支出	3,447	654

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：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
1年內	2,141	1,681
於第2至第5年內	7,338	5,193
於5年後	11,323	11,438
	20,802	18,312

物業租金收入為本集團可收到的租金收入。租金磋商為由2至15年的固定租金。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 31. 承擔

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
就供發展物業、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	5,814,769	3,534,689

此外，本集團分佔其共同控制實體的承擔如下：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
已訂約但未撥備	239,505	264,743

### 32. 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東的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2007年12月31日，並無授出、行使或取消購股權。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

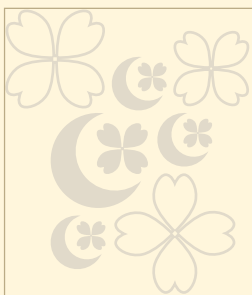
### 33. 資產抵押

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：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
樓宇	35,469	12,253
酒店樓宇	745,016	—
預付租賃付款	8,501	—
在建工程	22,322	184,044
供發展物業	1,102,836	1,165,543
發展中物業	4,349,082	2,297,421
已竣工可出售物業	234,208	24,792
銀行存款	506,282	630,380
	7,003,716	4,314,433

### 34. 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成員。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。本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。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 35. 或然負債

#### (i) 擔保

本集團於2007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，向銀行提供約人民幣1,988,688,000元(2006年：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：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
聯營公司	118,750	148,500
共同控制實體	218,200	282,700
	336,950	431,200

於結算日，因於聯營公司的權益而產生的或有負債：

	2007年 人民幣千元	2006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	604,366	105,874

於結算日，因於共同控制實體的權益而產生的或有負債：

	2007年 人民幣千元	2006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	476,781	77,746



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 35. 或然負債 (續)

#### (ii) 土地閒置費用

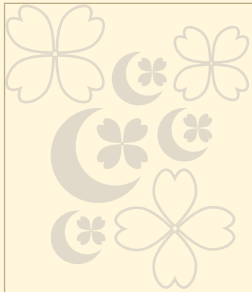
於2005年10日，杭州國土資源局余杭分局要求本集團開始興建綠城藍庭及綠城星橋項目及支付合共人民幣6.1百萬元之土地閒置費用，理由是部分土地已閒置超過1年。董事認為，這兩個項目延遲施工是由於政府未能安置原來居民及完成清拆和平整土地。本集團已向有關政府機關申訴被施加上述土地閒置費用。於2006年12月18日，本集團收到人民政府杭州余杭分局之通告，確認綠城藍庭項目不須繳付閒置費。於本報告日期，有關機關尚未回應本集團星橋項目之申訴。本集團之中國法律顧問已確認本集團不應由於政府未能拆遷原來居民及完成清拆和平整土地以致延遲施工而須繳付土地閒置費用。因此，董事認為上訴很大機會會成功，故並無在財務資料為上述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塊土地之其中7塊及支付上述土地之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，這項目之實質施工尚未解除這7塊土地。儘管本集團已支付上述土地閒置費用約人民幣1.3百萬元及土地閒置保證金1.4百萬元，但本集團之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) 項目獲杭州市之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，並要求根據項目之開發計劃延遲此項目7塊土地之施工日期。於本報告日期，有關機關尚未回應本集團之申訴。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。





## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 36. 關連方披露

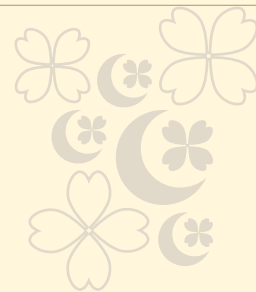
(i) 年內，除於附註33及35所披露的外，本集團與關連方有以下重大交易：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
出售予股東的物業	3,893	14,398
出售與行政人員的物業	22,222	134
出售予股東公司的材料*	—	5,517
出售予聯營公司及共同控制實體的物料	34,089	36,388
從股東公司收取的工程服務收入	1,659	—
出售予股東公司的物業、廠房及設備*	—	5,249
向股東公司支付租金	4,949	5,069
從股東公司購入(附註)	301	6,627
支付予股東公司的室內裝修服務費	25,995	27,936
支付予股東公司的物業管理費	10,415	9,679
應收賬款的利息收入		
— 聯營公司	18,918	17,536
— 共同控制實體	2,517	4,398
從其他關連方收取的利息收入*	—	5,624
應付賬款之利息支出		
— 聯營公司	16,252	610
— 共同控制實體	14,637	—
— 少數股東	9,114	—
支付予股東公司的廣告開支	40,000	31,500
從股東公司所得的其他服務費	1,061	—

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房屋、廠房和設備是按成本定價。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。

董事指出，除該些以「\*」符號指明的交易外，上述交易於本公司股份在香港聯交所主板上市後預期會持續。股東公司指股東擁有的公司。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 36. 關連方披露 (續)

(ii) 於結算日，本集團與關連方的結餘如下：

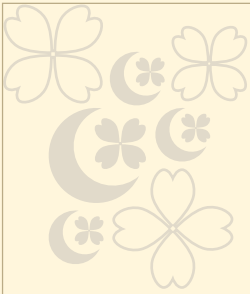
	2007年			2006年		
	項目 人民幣千元	非項目 人民幣千元	合計 人民幣千元	項目 人民幣千元	非項目 人民幣千元	合計 人民幣千元
以下人士欠本集團						
股東	—	—	—	18,198	—	18,198
股東公司	3,994	—	3,994	4,687	1,023	5,710
少數股東	89,892	59,502	149,394	15,660	500	16,160
聯營公司	1,014,473	—	1,014,473	240,799	48	240,847
共同控制實體	603,155	—	603,155	108,613	—	108,613
行政人員	1,530	217	1,747	20	460	480
	1,713,044	59,719	1,772,763	387,977	2,031	390,008
本集團欠以下人士：						
股東	—	—	—	—	—	—
股東公司	14,011	—	14,011	513	264	777
少數股東	2,720,708	2,040	2,722,748	704,865	2,040	706,905
聯營公司	63,207	1,063,491	1,126,698	69,219	241,610	310,829
共同控制實體	313,000	675,620	988,620	—	45,682	45,682
行政人員	13,600	—	13,600	13,600	—	13,600
	3,124,526	1,741,151	4,865,677	788,197	289,596	1,077,793

就與關連方的項目性結餘：

- (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一至兩個月內清付。

貿易應收款主要來自物料銷售，正常信貸期為兩個月。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

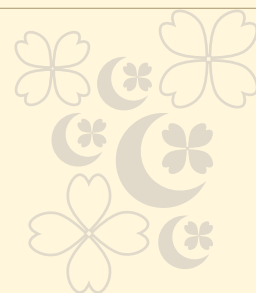
### 36. 關連方披露 (續)

(ii) 於結算日，本集團與關連方的結餘如下：(續)

- (c) 少數股東／聯營公司／共同控制實體項目應付結餘主要是向這些少數股東／聯營公司／共同控制實體的項目墊支，並與項目發展週期一致。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，並經核實及同意後兩個月。通常直至項目竣工，審計達85%建築成本方案，直至項目成本決算達95%的建築成本發放。總建築成本最多5%的保用費將扣於2至5年內發放。
- (f) 少數股東／共同控制實體項目應收結餘主要來自這些少數股東／共同控制實體的項目墊支，並與項目發展週期一致，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／共同控制實體項目應收結餘主要是預付分派。

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

- (a) 金額中項目性應收聯營公司的款項於2007年12月31日為人民幣468,369,000元，以年息7.22厘計息，及於2006年12月31日人民幣240,445,000元，以及以年息10.98厘計息。
- (b) 金額中項目性應收共同控制實體的款項於2007年12月31日為人民幣19,000元，以年息6.46厘計息及於2006年12月31日為人民幣103,700,000元，以年息5.82厘計息。
- (c) 金額中項目性欠少數股東公司的款項於2007年12月31日為零，及於2006年12月31日為人民幣54,000,000元，以年息9厘計息。
- (d) 金額中非項目性欠聯營公司的款項於2007年12月31日為人民幣1,063,490,000元，以年息5.39厘及於2006年12月31日的款項為人民幣241,610,000元，以年息6.12厘計息。
- (e) 金額中非項目性欠共同控制實體的款項於2007年12月31日為人民幣675,620,000元，以年息7.97厘計息，及於2006年12月31日為人民幣45,682,000元，以年息11厘計息。
- (f) 金額中項目性應付共同控制實體的款項於2007年12月31日為人民幣313,000,000元，以年息8.29厘計息，及於2006年12月31日為零。



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 36. 關連方披露 (續)

(iii) (a) 於年內，除附註28所披露外，本集團向關連方收購如下：

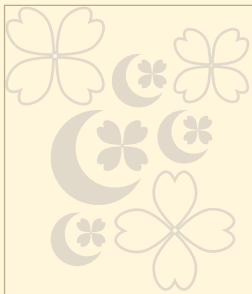
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
從少數股東購入部分附屬公司的權益	—	2,040
從股東公司購入聯營公司的權益(i)	122,000	—
從少數股東購入部分附屬公司的權益(ii)	17,500	—

附註：

- (i) 於2007年2月13日，本集團與綠城控股集團有限公司訂立收購協議，收購浙江中青旅綠城投資置業有限公司(「浙江中青旅綠城」)的49%股權，代價為人民幣122,000,000元。身為本公司主要股東之股東擁有綠城控股集團有限公司合計100%股本。由於綠城控股集團有限公司持有浙江中青旅綠城49%股權，綠城控股集團有限公司及浙江中青旅綠城為本公司的關連人士。因此，此收購項目構成本公司的關連交易。本公司於2007年3月9日刊發有關此收購的通函。根據2007年3月26日舉行的股東特別大會，收購已獲股東批准。
- (ii) 於2007年1月5日，本集團訂立協議，收購新時代置業有限公司(「新時代置業」)於北京興業萬發房地產開發有限公司(「北京興業萬發」，本公司的附屬公司)持有的35%股權，代價為人民幣17,500,000元。由於新時代置業為北京興業萬發的主要股東，此收購構成本公司的關連交易。

(b) 於年內，除附註29所披露的外，本集團向關連方作出的銷售如下：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
向股東公司出售附屬公司的權益	81	—



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 36. 關連方披露 (續)

#### (iv) 主要管理人員補償

年內，董事及主要管理人員補償如下：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
短期福利	26,007	14,721
離職福利	453	242
	26,460	14,963

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。

### 37. 結算日後事項

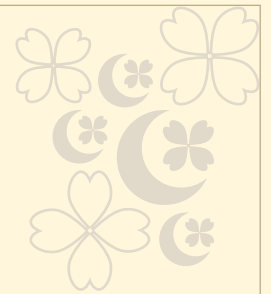
於2007年12月31日後發行的重大事項如下：

- (i) 於2008年1月4日，本集團與TOU Zhenggang及Huzhou Meidi Real Estate Development Co., Ltd. (均為獨立第三方) 簽訂協議，收購於Huzhou Xinjinjiang Real Estate Development Co., Ltd 全部股權，代價為人民幣297,000,000元。於本報告日期，收購於Huzhou Xinjinjiang Real Estate Development Co., Ltd的80%股權已完成。
- (ii) 於2008年1月30日，本集團增加其於無錫綠城房地產開發有限公司的投資人民幣82,800,000元，其擁有權因此由39%增加至85%。

### 38. 比較數字

之前，土地增值稅分類為銷售成本的部分，及作為非所得稅。由截至2007年12月31日止財政年度開始，本集團決定分類土地增值稅為所得稅，並於綜合財務報表作為所得稅呈列，與市場採用的手法一致。有關土地增值稅的以下比較數字已重新分類，以符合本年度的呈列方式。

- 土地增值稅開支已由銷售成本重新分類為稅項；
- 土地增值稅預付款已由其他預付稅項重新分類為預付所得稅；及
- 土地增值稅撥備已由其他應付稅項重新分類為應付所得稅。

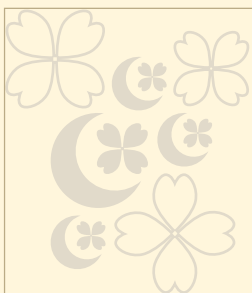


# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 39. 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			
			2007年	2006年	2007年	2006年		
才智控股有限公司 (「才智」)	英屬維爾京群島 2004年11月16日	100美元	100%	100%	-	-	投資控股	私人有限公司
綠海國際有限公司	英屬維爾京群島 2005年2月8日	100美元	-	-	100%	100%	投資控股	私人有限公司
佳卓企業有限公司	英屬維爾京群島 2005年11月25日	100美元	-	-	100%	100%	投資控股	私人有限公司
華益投資有限公司	英屬維爾京群島 2005年11月25日	100美元	-	-	100%	100%	投資控股	私人有限公司
綠城房地產集團有限公司	中國 1995年1月6日	人民幣 895,000,000元	-	-	100%	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%	100%	房地產開發	全外資企業
杭州九溪渡假村有限公司 (「杭州九溪」)(附註ii)	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	中國 2001年8月9日	人民幣 30,000,000元	-	-	90%	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	中國 2002年7月9日	人民幣 20,000,000元	-	-	54%	54%	房地產開發	有限責任公司



# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 39. 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			
			2007年	2006年	2007年	2006年		
北京綠城投資有限公司	中國 2002年6月3日	人民幣 50,000,000元	-	-	100%	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	中國 1998年4月29日	人民幣 10,000,000元	-	-	100%	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%	100%	房地產開發	有限責任公司
上虞市綠城房地產開發 有限公司	中國 2002年8月2日	人民幣 30,000,000元	-	-	51%	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	中國 2002年6月19日	人民幣 100,000,000元	-	-	100%	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



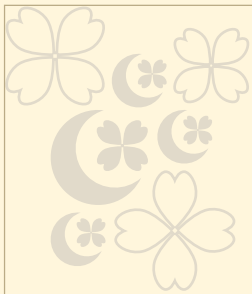
# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 39. 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			
			2007年	2006年	2007年	2006年		
浙江綠城電子技術設備 有限公司 (「浙江綠城 電子技術設備」) (附註ii)	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	中國 2001年12月20日	人民幣 5,000,000元	-	-	90%	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 50,000,000元	-	-	100%	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	中國 2001年1月15日	人民幣 50,000,000元	-	-	80%	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	中國 2003年10月15日	人民幣 2,000,000元	-	-	100%	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	中國 2003年1月2日	人民幣 46,660,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司



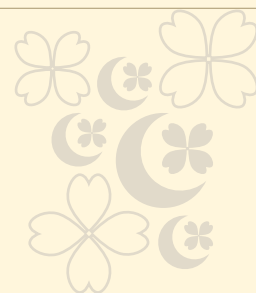


# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 39. 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			
			2007年	2006年	2007年	2006年		
浙江綠城房地產營銷 有限公司	中國 2003年3月31日	人民幣 5,000,000元	—	—	100%	100%	房地產銷售 及顧問	有限責任公司
北京格林順達貿易有限公司	中國 2004年4月15日	人民幣 10,000,000元	—	—	100%	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	中國 2000年10月26日	人民幣 50,000,000元	—	—	100%	65%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城置業投資有限公司	中國 2004年9月30日	人民幣 15,000,000元	—	—	75%	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	中國 2003年11月14日	人民幣 80,000,000元	—	—	51%	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	中國 2003年9月26日	人民幣 50,600,000元	—	—	52%	52%	房地產開發	有限責任公司
上海華浙外灘置業有限公司	中國 2002年9月26日	人民幣 50,000,000元	—	—	51%	51%	房地產開發	有限責任公司

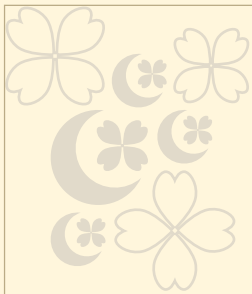


# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 39. 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			
			2007年	2006年	2007年	2006年		
新疆陽光綠城房地產開發 有限公司(「新疆陽光綠城」)	中國 2004年1月17日	人民幣 20,000,000元	-	-	61%	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	中國 1999年11月12日	人民幣 30,000,000元	-	-	51%	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	中國 2003年8月21日	人民幣 50,000,000元	-	-	60%	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	中國 2001年12月25日	人民幣 50,000,000元	-	-	85%	75%	房地產開發	有限責任公司
浙江綠城材料設備有限公司	中國 2005年7月20日	人民幣 50,000,000元	-	-	100%	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	中國 2005年7月18日	人民幣 1,000,000元	-	-	100%	100%	房地產顧問	有限責任公司
浙江嘉和實業有限公司 (「浙江嘉和」)	中國 1995年4月25日	人民幣 50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
青島綠城置業有限公司	中國 2006年1月23日	40,000,000美元	-	-	80%	80%	房地產開發	中外合資企業



## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 39. 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			
			2007年	2006年	2007年	2006年		
杭州綠城東部建設有限公司	中國 2006年2月14日	人民幣 333,000,000元	-	-	96%	94%	房地產開發	中外合資企業
杭州玫瑰園渡假村有限公司 (「杭州玫瑰園」)	中國 2006年8月15日	27,000,000美元	-	-	100%	100%	房地產開發	全外資企業
杭州千島湖綠城投資置業 有限公司(「杭州千島湖」)	中國 2005年6月15日	人民幣 30,000,000元	-	-	80%	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	中國 2006年6月19日	人民幣 5,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
杭州桐廬綠城置業有限公司	中國 2006年9月1日	人民幣 80,000,000元	-	-	100%	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%	70%	房地產開發	有限責任公司
嘉慧國際有限公司 (「嘉慧國際」)	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	英屬維爾京群島 2006年8月2日	100美元	-	-	100%	100%	投資控股	私人有限公司
Active Way Development Limited	英屬維爾京群島 2006年11月8日	100美元	-	-	100%	100%	投資控股	私人有限公司
添智企業有限公司	英屬維爾京群島 2006年7月13日	100美元	-	-	100%	100%	投資控股	私人有限公司

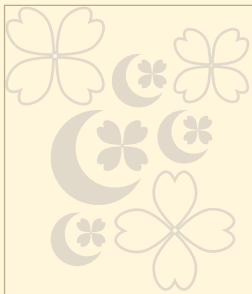


## 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

### 39. 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			
			2007年	2006年	2007年	2006年		
新昌綠城置業有限公司	中國 2006年12月12日	人民幣 69,600,000元	-	-	100%	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	中國 2006年12月25日	49,800,000美元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
浙江台州綠城置業有限公司	中國 2006年12月26日	30,000,000美元	-	-	100%	100%	房地產開發	全外資企業有
浙江益豐投資諮詢有限公司	中國 2006年12月21日	人民幣 100,000,000元	-	-	51%	51%	諮詢服務	中外合資企業
桐廬九洲房地產有限公司 (「桐廬九洲」)	中國 2002年10月16日	人民幣 12,500,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城棲霞置業有限公司	中國 2007年8月24日	人民幣 50,000,000元	-	-	100%	-	房地產開發	有限責任公司
溫州綠城房地產開發有限公司	中國 2007年2月15日	人民幣 472,000,000元	-	-	60%	-	房地產開發	中外合資企業
溫州綠城置業有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣 386,000,000元	-	-	60%	-	房地產開發	中外合資企業
溫州綠城家景房地產開發 有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣 386,000,000元	-	-	60%	-	房地產開發	中外合資企業

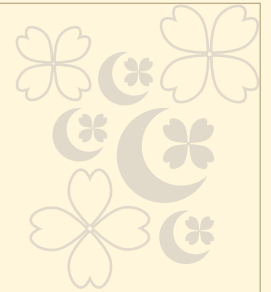


# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 39. 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			
			2007年	2006年	2007年	2006年		
杭州綠銀置業有限公司	中國 2007年7月9日	人民幣 20,000,000元	-	-	26%	-	房地產開發	有限責任公司
					(iii)			
南通綠城房地產開發有限公司	中國 2007年8月23日	人民幣 50,000,000元	-	-	75%	-	房地產開發	有限責任公司
青島綠城華川置業有限公司	中國 2007年8月21日	人民幣 20,000,000元	-	-	80%	-	房地產開發	有限責任公司
舟山綠城聯海置業有限公司	中國 2007年6月5日	人民幣 250,000,000元	-	-	100%	-	房地產開發	中外合資企業
杭州華基投資管理有限公司	中國 2006年8月25日	4,000,000美元	-	-	90%	-	房地產開發	中外合資企業
城建中櫻(浙江)實業發展 有限公司(「城建中櫻」)	中國 2005年5月5日	人民幣 160,000,000元	-	-	58%	-	房地產開發	有限責任公司
					(iv)			
舟山市瑞豐房地產開發 有限公司(「舟山市瑞豐」)	中國 2005年4月12日	人民幣 10,000,000元	-	-	48%	-	房地產開發	有限責任公司
					(iv)			
舟山順帆房地產開發 有限公司(「舟山順帆」)	中國 2007年4月17日	人民幣 10,000,000元	-	-	58%	-	房地產開發	有限責任公司
					(iv)			
舟山市卓成房地產開發 有限公司(「舟山市卓成」)	中國 2007年4月24日	人民幣 10,000,000元	-	-	58%	-	房地產開發	有限責任公司
					(iv)			
舟山明程房地產開發有限公司 (「舟山明程」)	中國 2005年10月31日	人民幣 10,000,000元	-	-	58%	-	房地產開發	有限責任公司
					(iv)			

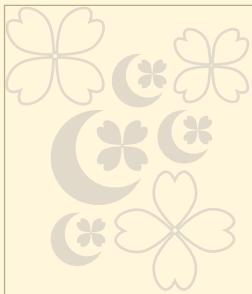


# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 39. 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			
			2007年	2006年	2007年	2006年		
舟山市乾源房地產開發有限公司 (「舟山市乾源」)	中國 2005年10月31日	人民幣 10,000,000元	-	-	58%	-	房地產開發	有限責任公司
海南桃花源置業有限公司	中國 2007年11月14日	人民幣 30,000,000元	-	-	51%	-	房地產開發	有限責任公司
海南綠城高地投資有限公司	中國 2007年11月15日	人民幣 30,000,000元	-	-	51%	-	房地產開發	有限責任公司
養生堂浙江千島湖房地產開發有限公司	中國 2005年1月24日	人民幣 30,000,000元	-	-	51%	-	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城海企房地產開發有限公司	中國 2007年11月23日	人民幣 20,000,000元	-	-	60%	-	房地產開發	有限責任公司
上海雅舍裝飾工程有限公司	中國 2007年8月13日	人民幣 2,000,000元	-	-	100%	-	建築材料貿易	有限責任公司
上海怡境園林景觀工程有限公司	中國 2007年8月13日	人民幣 2,000,000元	-	-	100%	-	綠化工程及管理	有限責任公司
杭州奮發投資諮詢有限公司	中國 2007年2月6日	人民幣 229,800,000元	-	-	100%	-	諮詢服務	全外資企業
杭州綠城東富投資諮詢有限公司	中國 2007年2月1日	人民幣 230,000,000元	-	-	100%	-	諮詢服務	全外資企業

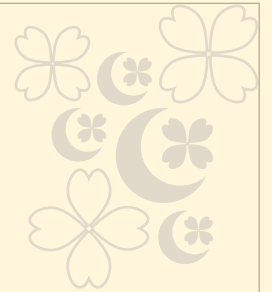


# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 39. 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			
			2007年	2006年	2007年	2006年		
杭州添智企業諮詢有限公司	中國 2007年2月1日	人民幣 230,000,000元	-	-	100%	-	諮詢服務	全外資企業
杭州綠城綠智投資諮詢 有限公司	中國 2007年2月1日	人民幣 230,000,000元	-	-	100%	-	諮詢服務	全外資企業
青島綠城華景置業有限公司	中國 2007年4月30日	人民幣 380,000,000元	-	-	100%	-	房地產發展	全外資企業
杭州康居投資管理有限公司	中國 2007年4月30日	人民幣 456,500,000元	-	-	100%	-	房地產發展	全外資企業
溫州睿佳置業有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣 386,000,000元	-	-	100%	-	房地產發展	全外資企業
溫州卓著置業有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣 386,000,000元	-	-	100%	-	房地產發展	全外資企業
杭州致達置業有限公司	中國 2007年5月30日	人民幣 230,000,000元	-	-	100%	-	房地產發展	全外資企業
長沙瑞捷置業有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣 230,000,000元	-	-	100%	-	房地產發展	全外資企業
杭州時富置業有限公司	中國 2007年6月6日	人民幣 228,000,000元	-	-	100%	-	房地產發展	全外資企業
杭州添惠置業有限公司	中國 2007年6月6日	人民幣 380,000,000元	-	-	100%	-	房地產發展	全外資企業



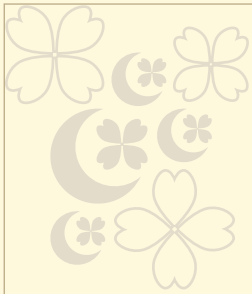
# 綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

## 39. 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			
			2007年	2006年	2007年	2006年		
杭州益廬投資管理有限公司	中國 2007年10月12日	人民幣 102,449,800元	-	-	100%	-	房地產發展	全外資企業
益添有限公司	英屬維爾京群島 2007年7月3日	-	-	-	100%	-	投資控股	私人有限公司
佳譽有限公司	英屬維爾京群島 2007年10月9日	-	-	-	100%	-	投資控股	私人有限公司
凱智有限公司	英屬維爾京群島 2007年10月9日	-	-	-	100%	-	投資控股	私人有限公司
天勝企業有限公司	英屬維爾京群島 2007年10月9日	-	-	-	100%	-	投資控股	私人有限公司
峰力企業有限公司	英屬維爾京群島 2007年10月9日	-	-	-	100%	-	投資控股	私人有限公司
寧波創瑞置業有限公司	中國 2007年5月11日	-	-	-	100%	-	房地產發展	全外資企業
寧波瑞利置業有限公司	中國 2007年5月16日	-	-	-	100%	-	房地產發展	全外資企業
中稷集團(香港)國際金融 投資有限公司(「中稷集團」)	香港 2003年6月6日	10,000港元	-	-	100% (iv)	-	投資控股	私人有限公司
德和國際實業有限公司 (「德和」)	香港 2004年7月26日	10港元	-	-	100% (iv)	-	投資控股	私人有限公司
浩生投資有限公司	英屬維爾京群島 2007年4月5日	-	-	-	100%	-	投資控股	私人有限公司





## 綜合財務報表附註

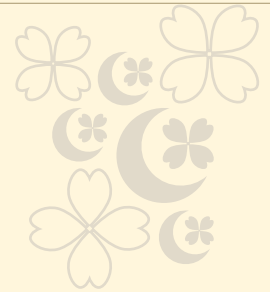
截至2007年12月31日止年度

### 39. 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			
			2007年	2006年	2007年	2006年		
杭州普潤投資管理有限公司	中國 2007年6月6日	-	-	-	100%	-	房地產發展	全外資企業
北京城建中稷實業發展 有限公司 (「北京城建」)	中國 2004年11月18日	人民幣 100,000,000元	-	-	60%	-	房地產發展	中外合資企業
杭州恒都投資管理諮詢 有限公司	中國 2007年11月14日	29,800,000美元	-	-	100%	-	房地產發展	全外資企業
溫州綠景置業有限公司	中國 2007年11月26日	-	-	-	60%	-	酒店建設和營運	中外合資企業

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、杭州綠城及浙江綠城電子技術設備已完成撤銷稅項登記，而除正在辦理撤銷營業執照的杭州中山外，都已結業。
- (iii) 杭州綠銀為杭州余杭綠城持有51%股權的附屬公司。
- (iv) 北京城建、城建、舟山市瑞豐、舟山順帆、舟山市卓成、舟山明程及舟山市乾源為中稷集團及德和的附屬公司。



## 五年財務概要

### 綜合業績

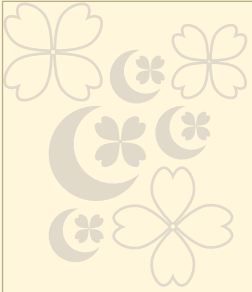
	2003年 人民幣千元	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
收入	1,224,362	2,739,082	2,535,075	6,400,467	5,738,791
銷售成本	(860,372)	(1,856,846)	(1,639,634)	(3,579,946)	(3,675,198)
毛利	363,990	882,236	895,441	2,820,521	2,063,593
其他收入	65,027	65,106	129,638	139,551	287,909
開支	(229,984)	(250,646)	(344,748)	(751,475)	(736,210)
分佔聯營公司及共同控制實體業績	(6,838)	(42,963)	31,228	(36,730)	120,181
除稅前溢利	192,195	653,733	711,559	2,171,867	1,735,473
稅項	(106,847)	(202,030)	(125,112)	(883,373)	(729,884)
年內來自持續經營的溢利	85,348	451,703	586,447	1,288,494	1,005,589
年內來自已終止業務的溢利(虧損)	(15,911)	(5,934)	322	—	—
年內溢利	69,437	445,769	586,769	1,288,494	1,005,589
以下人士應佔：					
本公司股權持有人	77,234	454,395	622,688	1,269,066	923,376
少數股東權益	(7,797)	(8,626)	(35,919)	19,428	82,213
	69,437	445,769	586,769	1,288,494	1,005,589

### 綜合資產及負債

	2003年 人民幣千元	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非流動資產	378,345	402,335	812,985	1,139,923	2,542,377
流動資產	7,248,590	9,988,497	11,768,697	16,698,610	30,323,468
流動負債	(5,916,998)	(8,372,926)	(9,221,956)	(7,532,932)	(13,971,970)
非流動負債	(1,423,691)	(1,336,678)	(2,496,593)	(5,566,967)	(9,407,373)
	286,246	681,228	863,133	4,738,634	9,486,502

#### 附註：

1. 本集團截至2003年、2004年及2005年12月31日止年度的業績及於2003年、2004年及2005年12月31日的資產及負債摘錄自本公司於2006年6月30日刊發的招股章程。本集團截至2006年及2007年12月31日止年度的業績及於2006年及2007年12月31日的資產及負債載於年報第101至200頁。
2. 由截至2007年12月31日止財政年度起，為配合市場慣例，本集團決定分類土地增值稅為所得稅，並於綜合財務報表作為所得稅項呈列。2006年的呈列方式已重新分類，而本集團的損益表及資產負債表載於年報第101至第200頁。截至2003年、2004年及2005年12月31日止年度，土地增值稅分類為銷售成本的部分。並無就節錄自截至2003年、2004及2005年止年度的業績作出任何調整。



# 物業評估報告與分析

敬啟者：

## 估值的說明、目的及日期

本測量師行遵照綠城中國控股有限公司（「貴公司」）的要求，對隨附估值概要（「概要」）所列貴公司、其附屬公司及聯營公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持物業的價值進行估值。本測量師行確認曾進行視察，作出相關查詢並進一步收集本測量師行認為必要的資料，以呈述本測量師行對該物業於2007年12月31日（「估值日」）的市值的意見。

## 市值的定義

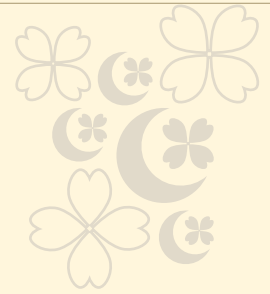
本測量師行對每項物業的估值乃根據香港測量師學會的物業估值準則，市值的定義為「自願買方與自願賣方各自在知情、審慎而自願的情況下作出適當推銷後，於估值日通過公平交易將物業轉手的估計金額。」

## 估值的基準及假設

本測量師行的估值排除因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、與買賣有關的任何人士授予的特殊代價或優惠，或任何影響價值的特殊因素）引致升跌的估計價格。

除另行說明外，本測量師行對貴集團位於中國的物業進行估值的基準為，有關的物業已經獲授在指定年期的可轉讓每年繳納名義土地使用費的土地使用權，而任何應付的地價亦已悉數繳付。本測量師行依據為有關每項物業的業權及貴集團於該物業的權益的資料。於本測量師行對物業作出估值時，已假設貴集團對各項物業有可執行的權利，並可於獲批的年期屆滿前的期間內，不受幹預地自由使用、佔用或轉讓物業。

就在中國的物業而言，根據貴集團提供的資料，所有權的狀況及主要證書、批文及執照的出讓情況已載於相關估值證書的附註內。



## 物業評估報告與分析

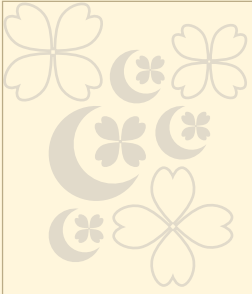
### 估值方法

本測量師行對貴集團所持有待售或分別由貴集團於中國擁有並佔用的第一類及第二類物業估值時，以直接比較法假設各物業於其現況下的銷售，並參考相關市場上可供比較的銷售交易，對各物業進行估值。

第三類及第四類物業乃在中國持有作發展或未來發展。本測量師行根據貴集團向本測量師行所提供的最新開發計劃(如有)，以該等物業各自的開發及落成作為基準對各物業進行估值。本測量師行假設就開發建設已獲得有關政府機關的同意書、批文及執照，且並無出現繁瑣情況或延誤。本測量師行亦假設開發設計與興建乃符合當地政策規定，並已獲得有關機關批准。於達致本測量師行之估值意見時，本測量師行已採納直接比較法，參考相關市場上可供比較的銷售交易，並已考慮已支出建築成本及完成發展項目所需支出，以反映完成開發項目的實際情況。

有關貴集團持有作發展或未來發展之部份物業，本測量師行已獲貴集團告知尚未取得該等物業之國有土地使用證，而本測量師行一般不會賦予該等物業商業價值。然而，根據貴集團之特別說明，本測量師行按該等物業已獲得有效之國有土地使用證，並已全數結算獲授證書的地價及相關費用之基準下，對各項物業進行估值。本測量師行亦按照所有公共設施費用、配套基建費、拆遷及補償之費用已全數結算之基準進行估值。此外，我們已假設該等物業將根據貴集團所提供的最新開發計劃建設。本測量師行假設就開發計劃已獲得有關政府機關之所有同意書、批文及執照，且並無出現繁瑣情況或延誤。本測量師行亦假設發展之設計及興建乃符合當地政策規定，並已獲得有關機關批准。於達致本測量師行之估值意見時，本測量師行採納直接比較法，參考相關市場上可供比較的銷售交易，並已考慮完成發展項目所需支出之發展成本，以反映完成發展項目的實際情況。

根據貴集團之特別說明，本測量師行已按假設該等物業已獲發有效之國有土地使用證，並已全數結算獲授國有土地使用證之地價及相關費用之基準，對各項物業進行估值(請參閱隨附估值概要所述之附註)。



## 物業評估報告與分析

### 資料來源

本測量師行已獲貴集團提供有關物業所有文件摘錄。然而，本測量師行並未查閱該些文件的原始文件以確定提呈給本測量師行的文件有否任何修改。

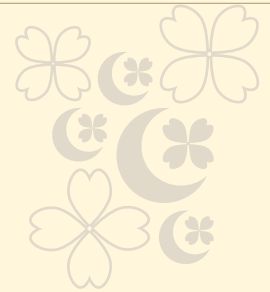
本測量師行於估值過程中依據貴集團就中國物業所提供的資料，並就圖則批文、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇認證、樓宇竣工日期、泊車位數目、佔用詳情、發展計劃、建築成本、地盤及建築面積、貴集團應佔權益及所有其他有關事項，採納本測量師行獲提供的意見。

隨附的估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以本測量師行獲取的資料作為基準，因此僅為約數。本測量師行並無理由懷疑貴集團向本測量師行提供的資料(該等資料對本估值有具體影響)的真確性及準確性。根據貴集團給予本測量師行的意見，貴集團所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

### 實地視察

本測量師行曾視察物業的外部，並在可能情況下，視察物業的內部。然而，本測量師行亦未進行實地勘測，以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。本測量師行編製估值時假設此等方面符合要求，並於建築期間不會招致任何特殊開支或延誤。此外，本測量師行並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，本測量師行無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀及其他結構性損壞。對任何該等服務的測試均無進行。除另行說明外，本測量師行無法進行實地測量，以核實物業的地盤及建築面積，本測量師行假設交予本測量師行文件所示的面積為正確。

本測量師行的估值中並無就該等物業權益的任何費用、按揭或欠款，或就於銷售時可能出現的任何開支或稅項計及撥備。除另行說明外，否則假設該等物業不受能影響其價值的債務障礙、限制及開支影響。



## 物業評估報告與分析

### 貨幣

除另行說明外，於本測量師行的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣列示。

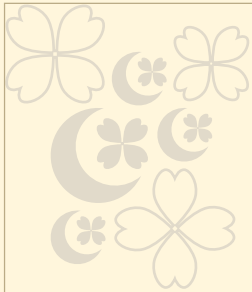
本測量師行的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中國  
浙江省  
杭州市  
杭大路1號  
黃龍世紀廣場  
綠城中國控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
陳家輝  
註冊專業測量師(產業測量組)  
中國房地產估值師  
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.  
謹啟

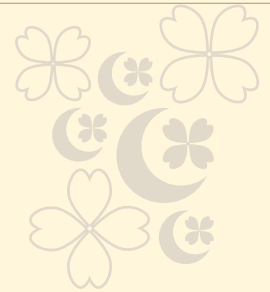
2008年4月



## 物業評估報告與分析

### 估值概要

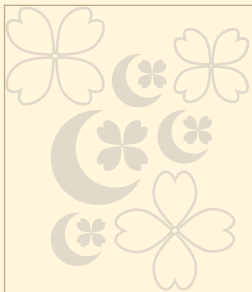
物業權益	於2007年12月31日	於2007年12月31日	
	現況下的資本值 人民幣元	貴公司應佔權益 %	貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
<b>第一類－貴公司於中國持作銷售的物業權益</b>			
1. 中國浙江省杭州市西湖區五雲西路8號 九溪玫瑰園渡假村雨笛區2號別墅	20,000,000	100	20,000,000
2. 中國浙江省杭州市余杭區 鳳凰山中泰鄉桃花源西區 十錦園6號、7號、8號	298,000,000	100	298,000,000
3. 中國浙江省上虞市百官街道桂花城 未售部分	41,230,000	51	21,027,300



## 物業評估報告與分析

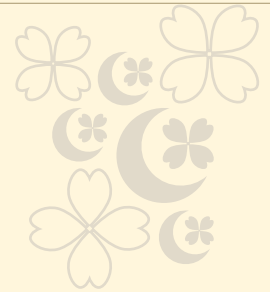
物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
4. 中國浙江省寧波市鎮海區新城 主幹道以南329國道以東桂花城一期未售部分	25,000,000	60	15,000,000
5. 中國浙江省舟山市定海臨城新區 LE-22地塊桂花城一期未售部分	96,200,000	100	96,200,000
6. 中國上海浦東新區錦和路上海綠城3個 未售住宅單元、6個未售商業單元及 1,218個車位單元	273,300,000	100	273,300,000
7. 中國上海市閔行區馬橋鎮383街坊 1/5丘玫瑰園一期6幢未售別墅	304,600,400	100	304,600,400





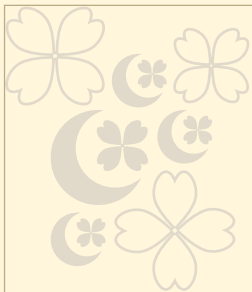
## 物業評估報告與分析

物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
8. 中國北京市房山區閻村鎮南梨園村 北百合公寓1-4期未售部分	106,000,000	80	84,800,000
9. 中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市 水磨溝區水磨溝路新疆玫瑰園二期 未售部分	10,000,000	61.2	6,120,000
10. 中國浙江省海寧市北至二環南路西至 海寧大道南至三環南路東至文苑路 海寧百合新城公寓一、二、三、六期 未售部份	265,000,000	50	132,500,000
11. 中國湖南省長沙市雨花區雨花大道南側， 桂花城一期及二期未售部份	193,000,000	51	98,430,000



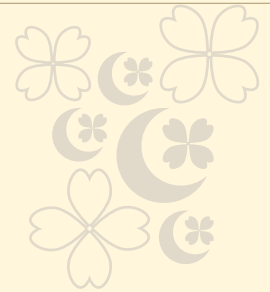
## 物業評估報告與分析

物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
12. 中國湖南省長沙市開福區撈刀河鎮 青竹園一期售未售部份	129,000,000	52.47	67,686,300
13. 中國浙江省德清縣武康鎮德清桂花城一期 未售部分	157,000,000	46.55	73,083,500
14. 中國浙江省德清縣武康鎮綠城西子 百合公寓一期香竹苑未售部分	115,000,000	24.5	28,175,000
15. 中國河南省鄭州市鄭東新區東風路一期及 二期未售部份	126,000,000	37.73	47,539,800
		小計：	1,566,462,300



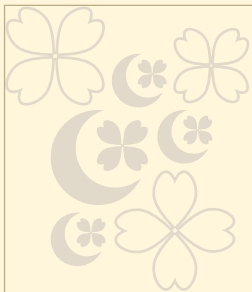
## 物業評估報告與分析

物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
<b>第二類－貴集團於中國持有及佔用的物業權益</b>			
16. 中國浙江省杭州市西湖區文新路330號 蘭桂花園公建西段商鋪7號	31,000,000	100	31,000,000
17. 中國浙江省杭州市西湖區文苑路 月桂花園物管樓	22,000,000	100	22,000,000
18. 中國浙江省杭州市西湖區天目山路151號 110號商鋪	5,900,000	100	5,900,000
19. 中國浙江省杭州市西湖區文苑路丹桂 公寓物管樓	66,000,000	100	66,000,000



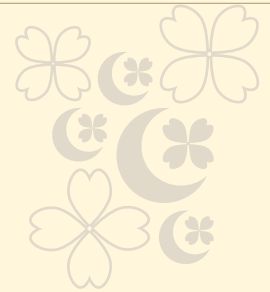
## 物業評估報告與分析

物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
20. 中國浙江省杭州市下城區朝暉路203號 深藍廣場寫字樓101、201及202號 商鋪	26,000,000	100	26,000,000
21. 中國浙江省杭州市上城區錢江路140號 春江花月商鋪	2,800,000	100	2,800,000
22. 中國浙江省杭州市上城區秋濤路18號 1809室及1811-1816室	2,100,000	100	2,100,000
23. 中國浙江省杭州市西湖區五雲西路8號 九溪玫瑰園渡假村渡假酒店	240,000,000	100	240,000,000
24. 中國浙江省杭州市西湖區紫荊花路69號 桂花城會所一層2號	5,300,000	100	5,300,000



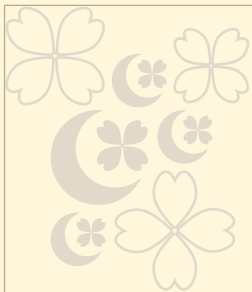
## 物業評估報告與分析

物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
25. 中國浙江省舟山市定海區臨城新區 Qiandao Road 101號舟山大酒店	725,000,000	100	725,000,000
26. 中國上海市長寧區仙霞路319號 2701-2712單元及127及128號地下車位	42,870,000	100	42,870,000
27. 中國北京市海澱區首體南路22號 國興大廈26層	18,850,000	100	18,850,000
28. 中國北京市海澱區增光路37號 中海馥園2號樓1203、1503公寓單元及 2個車位單元	6,200,000	100	6,200,000
		小計：	1,194,020,000



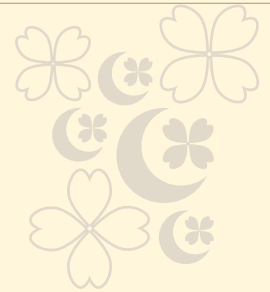
## 物業評估報告與分析

物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
<b>第三類－貴集團於中國發展中物業所持有的權益</b>			
29. 中國浙江省杭州市江幹區九堡鎮楊公村 B1、B2及B3地塊麗江公寓	1,340,000,000 (附註1)	100	1,340,000,000 (附註1)
30. 中國浙江省杭州市 江幹區鳳起東路以北蔚藍公寓	472,000,000	95.5	450,760,000
31. 中國浙江省杭州市 江幹區規劃徐家洋路東側玉蘭公寓	391,000,000	95.5	373,405,000
32. 中國浙江省杭州市 余杭區臨平街道上環橋村綠城藍庭	1,485,000,000	85	1,262,250,000



## 物業評估報告與分析

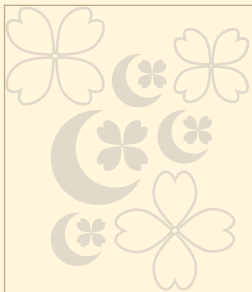
物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
33. 中國浙江省杭州市 淳安縣千島湖鎮清風苑 綠城千島湖度假公寓	1,347,000,000	80	1,077,600,000
34. 中國浙江省杭州市余杭區 閑林鎮華豐村翡翠城	4,985,500,000	45	2,243,475,000
35. 中國浙江省杭州市西湖區天目山路南側留莊	1,045,000,000	45	470,250,000
36. 中國浙江省杭州市桐廬縣桐君街道 迎春南路東側桐廬桂花園	235,000,000	100	235,000,000



## 物業評估報告與分析

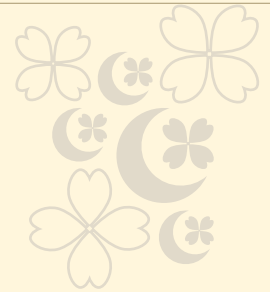
物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
37. 中國浙江省杭州市桐廬縣桐君街道 老城區19號桐廬玫瑰園	115,000,000 (附註2)	51	58,650,000 (附註2)
38. 中國浙江省杭州市上城區 錢江新城望江地區F-05地塊新綠園	1,018,000,000	50	509,000,000
39. 中國浙江省杭州市余杭區 鳳凰山中泰鄉桃花源南區	5,227,000,000	51	2,665,770,000
40. 中國浙江省杭州市蕭山區 聞堰鎮黃山村西子鬱金香岸	881,000,000	50	440,500,000





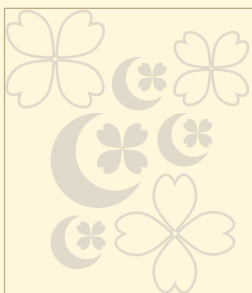
## 物業評估報告與分析

物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
41. 中國浙江省杭州市臨安市 青山湖街道民主村玫瑰園	1,339,000,000	50	669,500,000
42. 中國浙江省寧波市江東區寧波高新區 3C1及3C2地塊研發園一期	389,000,000	60	233,400,000
43. 中國浙江省寧波市江東區寧波高新區 A05地塊皇冠花園一期	846,000,000	60	507,600,000
44. 中國浙江省寧波市江東區寧波高新區 滄海路226號寧波綠園	788,000,000	50	394,000,000



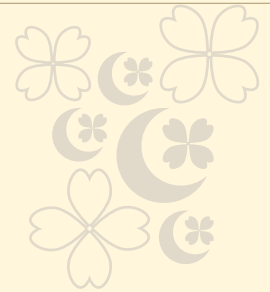
## 物業評估報告與分析

物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
45. 中國浙江省溫州市濱江路與車站大道 交叉口北側溫州鹿城廣場住宅項目一期	1,914,000,000	60	1,148,400,000
46. 中國浙江省寧波市鎮海區新城主幹道以南及 329國道以東桂花城二期	181,000,000	60	108,600,000
47. 中國浙江省舟山市定海區文化路116號 玫瑰園	55,000,000	100	55,000,000
48. 中國浙江省舟山市定海區臨城新區 LE-22地塊桂花城二期	699,000,000	100	699,000,000



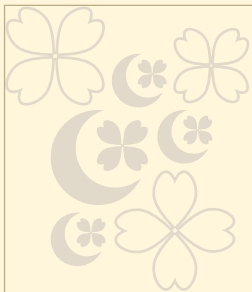
## 物業評估報告與分析

物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
49. 中國浙江省舟山市定海區臨城新區 329國道以北及世紀大道以西一幅地塊	175,000,000	100	175,000,000
50. 中國安徽省合肥市高新區桂花城四及五期	272,000,000	90	244,800,000
51. 中國安徽省合肥市桐城南路新綠園	476,000,000	54	257,040,000
52. 中國安徽省合肥市蜀山區 合作化南路27號百合公寓三及四期	454,000,000	54	245,160,000
53. 中國江蘇省南京市浦口區 珍珠路綠城玫瑰園	777,000,000	70	543,900,000



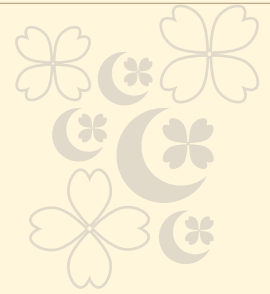
## 物業評估報告與分析

物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
54. 中國江蘇省南通市如東鎮掘港村 綠城嘉匯湖畔居	158,000,000	50	79,000,000
55. 中國上海市閔行區馬橋鎮383街坊 1/5丘玫瑰園一期部分及二期全部	1,596,000,000	100	1,596,000,000
56. 中國上海市黃浦區620街坊董家渡街道 1/1丘華浙外灘黃浦灣一期	1,142,000,000	51	582,420,000
57. 中國上海市靜安區南京西路1486號 東海大廈一期	1,649,000,000	49	808,010,000



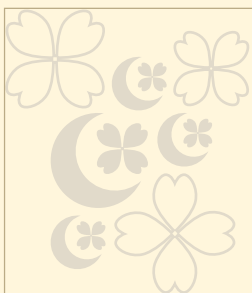
## 物業評估報告與分析

物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
58. 中國北京市海澱區海澱鄉青龍橋御園 一期四個未售公寓單位及一幢，以及二期	2,718,000,000 (附註3)	100	2,718,000,000 (附註3)
59. 中國北京市房山區閻村鎮南梨園村 北百合公寓五至七期	745,000,000	80	596,000,000
60. 中國山東省青島市九水路以北， 天水路以南，宜川路以東，銅川路及 合川路以南理想之城	3,535,000,000 (附註4)	80	2,828,000,000 (附註4)
61. 中國北京市朝陽區霄雲路34號地塊及 東方東路8號地塊 (將予一起重新發展)	348,000,000 (附註5)	72	250,560,000 (附註5)



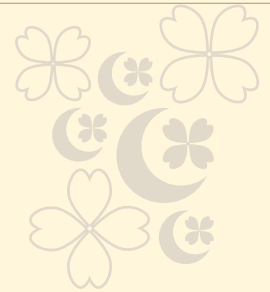
## 物業評估報告與分析

物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
62. 中國山東省濟南市歷下區旅遊路以南及龍洞路以東一幅地塊	2,637,700,000 (附註6)	45	1,186,965,000 (附註6)
63. 中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市水磨溝區水磨溝路新疆玫瑰園會所及三期	133,500,000 (附註7)	61.2	81,702,000 (附註7)
64. 中國浙江省紹興縣湖中路以西、華宇路以南GN-9a及GN-9b號地塊玉蘭花園	1,609,000,000 (附註8)	35	563,150,000 (附註8)
65. 中國浙江省海寧市北至二環南路、西至海寧大道、南至三環南路、東至文宗路海寧百合新城四、七、八、九、十一及十七期	895,000,000 (附註9)	50	447,500,000 (附註9)
66. 中國湖南省長沙市雨花區雨花大道南側桂花城三期	121,000,000	51	61,710,000



## 物業評估報告與分析

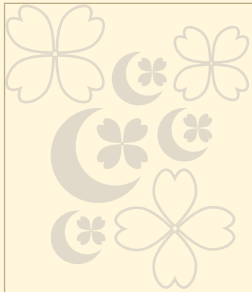
物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
67. 中國湖南省長沙市開福區 撈刀河鎮青竹園二期至九期	845,000,000	52.47	443,371,500
68. 中國浙江省德清縣武康鎮德清 桂花城一期部份及二期	417,000,000	46.55	194,113,500
69. 中國浙江省德清縣武康鎮綠城西子 百合公寓二期	227,000,000	24.5	55,615,000
70. 中國河南省鄭州市鄭東新區東風路	740,000,000	37.73	279,202,000
		小計：	29,179,379,000



## 物業評估報告與分析

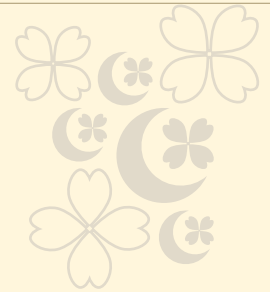
物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
<b>第四類－貴集團於中國持作未來發展的物業權益</b>			
71. 中國浙江省杭州市拱墅區 湖墅南路杭汽發項目	6,386,000,000	50	3,193,000,000
72. 中國浙江省杭州市余杭區星橋開發區 大道星橋項目	296,000,000	35	103,600,000
73. 中國浙江省杭州市淳安縣 千島湖鎮開發路養生堂項目	249,000,000	51	126,990,000
74. 中國浙江省杭州市西湖區轉塘鎮 未來世界項目	3,487,000,000	51	1,778,370,000





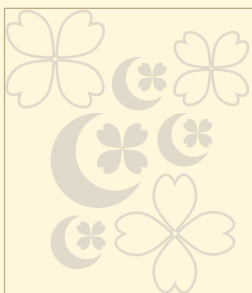
## 物業評估報告與分析

物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
75. 中國浙江省杭州市西湖區 保椒路193號項目	239,000,000 (附註10)	100	239,000,000 (附註10)
76. 中國浙江省杭州市上城區 錢江新城17號地塊專案	4,600,000,000 (附註11)	60	2,760,000,000 (附註11)
77. 中國浙江省杭州市余杭區 鳳凰山中泰鄉桃花源南區部分	256,000,000 (附註12)	26.01	66,585,600 (附註12)
78. 中國浙江省杭州市蕭山區 休博園湖畔區地塊專案	342,000,000 (附註13)	50	171,000,000 (附註13)



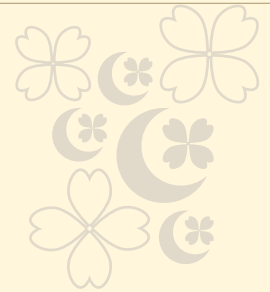
## 物業評估報告與分析

物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
79. 中國浙江省杭州市江幹區 機場路裏街北側閘弄口項目	383,000,000 (附註14)	35	134,050,000 (附註14)
80. 中國浙江省寧波市寧波高新區 A01及A02兩幅土地	1,009,000,000	60	605,400,000
81. 中國浙江省新昌縣七星街道 蟠龍湖西郊環鄉公路旁一幅地塊	400,000,000	80	320,000,000
82. 中國江蘇省無錫市太湖新城中心區地塊 (西至貢湖大道，東至立信大道， 北至吳越路，南至高浪路) A部分土地	929,000,000	85	789,650,000



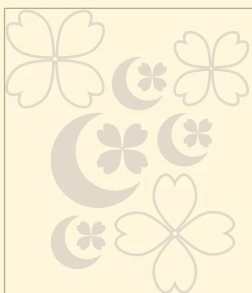
## 物業評估報告與分析

物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
83. 中國江蘇省南通市世紀大道南 側崇海中學北側一幅地塊	626,000,000	75	469,500,000
84. 中國浙江省舟山市長峙島LZ-CZ-01、 LZ-CZ-02~04、LZ-CZ-05、LZ-CZ-08及 LZ-CZ-09五幅地塊	2,767,000,000 (附註15)	58.125	1,608,318,750 (附註15)
85. 中國浙江省台州市椒江區中心大道以西、 市府大道以北、學院路以東一幅地塊	1,058,000,000 (附註16)	49	518,420,000 (附註16)
86. 中國上海市閔行區馬橋鎮380街坊10/2, 10/3, 10/5, 10/8丘, 綠城玫瑰園三及四期	2,403,000,000	100	2,403,000,000



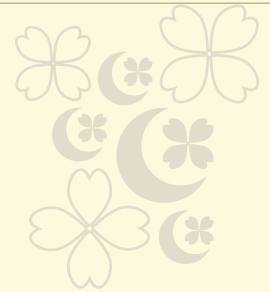
## 物業評估報告與分析

物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
87. 中國上海市黃浦區620街坊董家渡街道 1/1丘華浙外灘黃浦灣二期及三期	2,164,000,000	51	1,103,640,000
88. 中國上海市黃浦區政澄路以西， 國曉路以北，淞滬路以東，殷行路以南 新江灣城D1地塊	1,514,000,000 (附註17)	100	1,514,000,000 (附註17)
89. 中國上海市靜安區南京西路1486號 東海大廈二期	1,335,000,000 (附註18)	49	654,150,000 (附註18)
90. 中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市 水磨溝區水磨溝路新疆玫瑰園四期	30,000,000	61.2	18,360,000



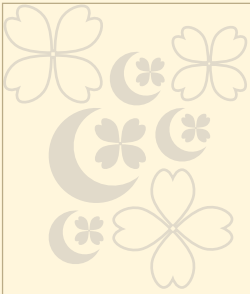
## 物業評估報告與分析

物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
91. 中國浙江省紹興市陽明路1號御園	1,300,000,000 (附註19)	51	663,000,000 (附註19)
92. 中國浙江省湖州市仁皇山新區 青銅北路西側	1,010,000,000 (附註20)	100	1,010,000,000 (附註20)
93. 中國浙江省海寧市，北至二環南路， 西至海寧大道，南至三環南路， 東至文宗路海寧百合新城五、十、 十二至十六期	807,000,000 (附註21)	50	403,500,000 (附註21)
94. 中國浙江省長興縣雉城鎮雉城村長興綠園	669,000,000 (附註22)	51	341,190,000 (附註22)



## 物業評估報告與分析

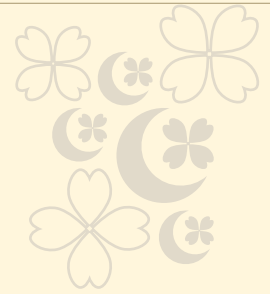
物業權益	於2007年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2007年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
95. 中國浙江省寧波市江東區寧波高新區 5-1與5-2兩幅地塊	315,000,000 (附註23)	60	189,000,000 (附註23)
96. 中國浙江省溫州市濱江路與 車站大道交叉口北側一幅地塊	3,705,000,000	60	2,223,000,000
97. 中國浙江省舟山市定海區 紫竹林路一幅地塊	323,000,000 (附註24)	100	323,000,000 (附註24)
98. 預留作中國浙江省寧波市象山市 丹東街道巨鷹路與丹峰路 交叉口東北角象山丹桂花園的一幅地塊	491,000,000 (附註25)	100	491,000,000 (附註25)
		小計：	24,220,724,350
		總計：	56,160,585,650



## 物業評估報告與分析

### 附註：

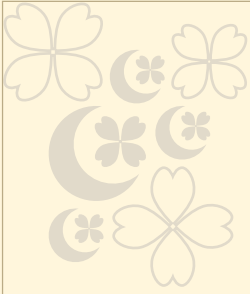
- 1 於估值日期，該物業總地盤面積100,809平方米其中約39,854平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 2 於估值日期，該物業總地盤面積33,086.67平方米其中約8,538.67平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 3 於估值日期，該物業總地盤面積346,369平方米其中約102,129平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 4 於估值日期，該物業總地盤面積1,201,187平方米其中約1,091,975平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 5 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 6 於估值日期，該物業總地盤面積877,900平方米其中約157,123平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 7 於估值日期，該物業總地盤面積98,679平方米其中約20,277平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 8 於估值日期，該物業總地盤面積124,113平方米其中約27,469平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。



## 物業評估報告與分析

- 9 於估值日期，該物業(連同第93項物業)總地盤面積942,344平方米其中約24,313平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 10 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 11 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 12 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 13 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 14 於估值日期，該物業總地盤面積57,838平方米其中約23,990平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 15 於估值日期，該物業總地盤面積1,621,375平方米其中約964,264平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 16 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 17 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。





## 物業評估報告與分析

- 18 於估值日期，該物業總地盤面積18,337平方米其中約7,836平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 19 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 20 於估值日期，該物業總地盤面積289,319平方米其中約70,170平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 21 於估值日期，該物業(連同第65項物業)總地盤面積942,344平方米其中約24,313平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 22 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 23 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 24 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 25 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。

## 綠城中國控股有限公司

### 杭州總部

中國浙江省杭州市杭大路1號

黃龍世紀廣場A座10樓 (郵編：310007)

電話：(86-571) 8898 8888 傳真：(86-571) 8790 1717

### 香港辦事處

香港中環皇后大道中16-18號

新世界大廈1期14樓1406-1408室

電話：(852) 2523 3137 傳真：(852) 2523 6608