

# BEAUTIES *in life*

*Start with a dream*

Interim Report 2010 中期報告



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(HKEX Stock Code 香港上市股票代碼: 03900)





# 目錄

公司簡介	3	中期財務資料審閱報告	30
公司資料	4	簡明綜合中期財務資料	
董事會	5	簡明綜合全面收益表	31
土地儲備分析	6	簡明綜合財務狀況表	32
財務摘要	8	簡明綜合權益變動表	34
管理層討論與分析		簡明綜合現金流量表	36
經營回顧	10	簡明綜合財務報表附註	37
前景展望	15	釋義	64
財務分析	16		
企業管治	24		
其他資料	25		





綠城中國控股有限公司是中國名列前茅的高端住宅物業開發商之一，以優秀的房產品品質保持行業領先地位。

2005年至2010年，公司連續六年被國務院發展研究中心企業研究所、中國房地產業協會、清華大學房地產研究所、中國指數研究院等四家權威機構聯合評定為「中國房地產企業綜合實力TOP10」。



▲ 北京御園

## 公司簡介

集團成立十五年以來，以中國大陸經濟發展重鎮之一浙江省為主要基地，樓盤遍佈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，業務規模龐大，並擁有廣泛的知名度。伴隨2000年開始的全國拓展戰略，集團已經成功拓展至中國長三角其他重要城市（包括上海、南京、蘇州、無錫及南通）、環渤海經濟圈重要城市（包括北京、天津、青島、濟南、新泰、大連及唐山）以及其他城市（安徽省合肥市、河南省鄭州市、湖南省長沙市、海南省陵水市及新疆烏魯木齊市等），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。綠城現已位居全國性優秀開發商的前列。

截至2010年6月30日，綠城集團在全國擁有超過3,200萬平方米總建築面積的優質土地儲備，確保了集團未來三年的持續穩定發展。公司憑藉優秀的人力資源儲備、高效率的集團管理架構，在浙江省以及業務所及的城市成功樹立優秀的品牌形象，並累積了大量高品質的項目建設和超卓的營運能力，為集團的快速發展提供了強勁動力。



# 公司資料

## 註冊辦事處

M&C Corporate Services Limited  
PO Box 309GT, Uglad House  
South Church Street  
George Town, Grand Cayman  
Cayman Islands

## 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

## 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

## 公司秘書

馮征先生

## 授權代表

壽柏年先生  
馮征先生

## 法律顧問

香港法律及美國法律方面：  
霍金路偉律師行

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

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 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  
中國農業銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
廣東發展銀行股份有限公司

## 香港主要辦公地點

香港中環皇后大道中16-18號  
新世界大廈1期1406-08室

## 投資者關係

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

## 股票代碼

香港聯交所：03900

## 網頁

[www.chinagreentown.com](http://www.chinagreentown.com)  
[www.greentownchina.com](http://www.greentownchina.com)



# 董事會

## 執行董事

宋卫平先生

主席

壽柏年先生

常務副主席

羅釗明先生

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

柯煥章先生

史習平先生

唐世定先生

肖志岳先生

## 審核委員會

肖志岳先生

主席

賈生華先生

蔣偉先生

史習平先生

唐世定先生

## 薪酬委員會

賈生華先生

主席

陳順華先生

史習平先生

## 提名委員會

史習平先生

主席

壽柏年先生

唐世定先生

肖志岳先生

附註：

以下變更於本年內生效，而上文所述為變更後之成員名單：

- (1) 徐耀華先生於2010年6月3日輪席退任本公司的獨立非執行董事，及不再出任為審核委員會主席兼成員以及提名委員會成員；
- (2) 馮征先生於2010年8月1日獲委任為本公司之公司秘書及授權代表；
- (3) 肖志岳先生於2010年6月3日獲委任為本公司的獨立非執行董事、審核委員會主席兼成員及提名委員會成員。

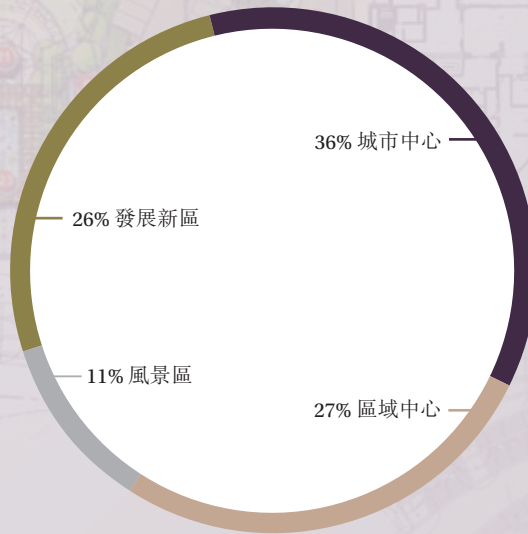
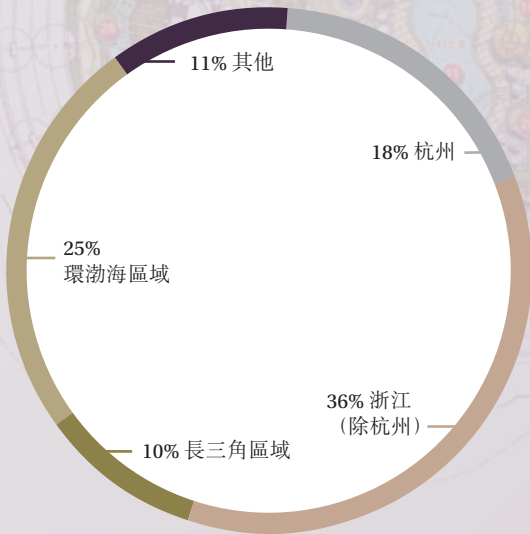
# 土地儲備分析



綠城集團在中國

總建築面積超過

3,200 萬平方米





新疆  
1.8%  
佔總土地儲備比例  
588,000  
總建築面積 (平方米)

河北  
1.6%  
佔總土地儲備比例  
504,000  
總建築面積 (平方米)

湖南  
0.9%  
佔總土地儲備比例  
298,000  
總建築面積 (平方米)

北京  
2.5%  
佔總土地儲備比例  
804,000  
總建築面積 (平方米)

河南  
1.4%  
佔總土地儲備比例  
458,000  
總建築面積 (平方米)

海南  
3.9%  
佔總土地儲備比例  
1,256,000  
總建築面積 (平方米)

山東  
19.5%  
佔總土地儲備比例  
6,329,000  
總建築面積 (平方米)

安徽  
2.9%  
佔總土地儲備比例  
944,000  
總建築面積 (平方米)

天津  
0.6%  
佔總土地儲備比例  
209,000  
總建築面積 (平方米)

遼寧  
0.6%  
佔總土地儲備比例  
185,000  
總建築面積 (平方米)

江蘇  
7.9%  
佔總土地儲備比例  
2,553,000  
總建築面積 (平方米)

上海  
2.1%  
佔總土地儲備比例  
670,000  
總建築面積 (平方米)

浙江 (除杭州)  
36.1%  
佔總土地儲備比例  
11,726,000  
總建築面積 (平方米)

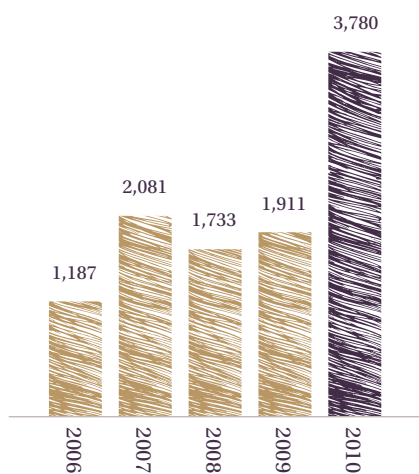
杭州  
18.2%  
佔總土地儲備比例  
5,917,000  
總建築面積 (平方米)

	項目數量	土地面積 千平方米	總規劃 建築面積 千平方米	比例
杭州	32	2,837	5,917	18.2%
浙江 (除杭州)	34	7,330	11,726	36.1%
上海	6	625	670	2.1%
江蘇	9	1,541	2,553	7.9%
北京	4	421	804	2.5%
山東	6	2,596	6,329	19.5%
海南	1	1,992	1,256	3.9%
新疆	1	410	588	1.8%
河南	2	536	458	1.4%
河北	1	166	504	1.6%
湖南	1	1,043	298	0.9%
天津	1	17	209	0.6%
安徽	2	380	944	2.9%
遼寧	1	20	185	0.6%
總計	101	19,914	32,441	100%

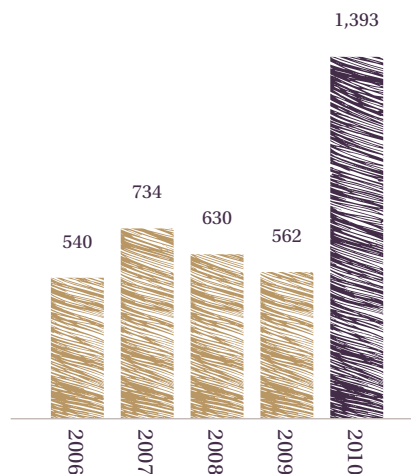


# 財務摘要

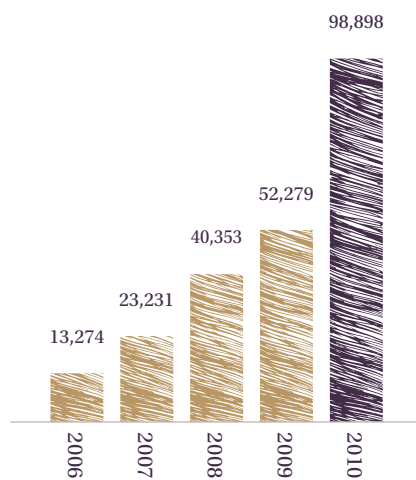
物業銷售收入  
截至6月30日止六個月  
(人民幣百萬元)



物業銷售毛利  
截至6月30日止六個月  
(人民幣百萬元)



總資產  
於6月30日  
(人民幣百萬元)





## 財務摘要

### 五年財務概要

#### 綜合業績

	截至6月30日止六個月				
	2006年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
收入	1,210,449	2,100,239	1,765,161	1,940,468	<b>3,870,171</b>
銷售成本	(665,667)	(1,363,741)	(1,118,113)	(1,358,175)	<b>(2,408,707)</b>
毛利	544,782	736,498	647,048	582,293	<b>1,461,464</b>
其他收入	40,916	127,766	321,221	428,039	<b>154,188</b>
開支	(173,304)	(348,665)	(578,919)	(716,251)	<b>(1,016,315)</b>
分佔聯營公司及共同控制實體業績	(9,835)	10,108	170,049	174,724	<b>144,050</b>
除稅前溢利	402,559	525,707	559,399	468,805	<b>743,387</b>
稅項	(157,565)	(261,781)	(189,675)	(114,409)	<b>(382,754)</b>
期內溢利	244,994	263,926	369,724	354,396	<b>360,633</b>
應佔溢利：					
本公司股東	256,901	258,891	340,999	323,176	<b>331,713</b>
非控股股東權益	(11,907)	5,035	28,725	31,220	<b>28,920</b>
	244,994	263,926	369,724	354,396	<b>360,633</b>

#### 綜合資產及負債

	於6月30日				
	2006年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	855,979	1,576,318	3,237,432	4,030,388	<b>6,457,612</b>
流動資產	12,417,522	21,655,079	37,115,549	48,248,415	<b>92,440,792</b>
流動負債	(9,386,546)	(7,351,650)	(18,787,672)	(26,928,703)	<b>(64,336,155)</b>
非流動負債	(3,140,210)	(8,057,237)	(11,661,549)	(14,548,441)	<b>(22,448,553)</b>
	746,745	7,822,510	9,903,760	10,801,659	<b>12,113,696</b>



# 管理層討論與分析

## 經營回顧

### 銷售業績

期內，面臨市場的波動，本集團實現了銷售業績的平穩發展，總合同銷售金額創本集團歷史同期最好成績。

期內，綠城集團有68個在售項目，共取得總銷售金額約人民幣219億元，比2009年同期增長4%；其中歸屬

於本集團權益約為人民幣152億元，較2009年同期增長10%。期內，綠城的產品品質繼續支撐銷售價格，物業銷售均價由2009年上半年的每平方米人民幣14,401元上升至人民幣18,447元，增幅達28%。其中公寓銷售均價為每平方米人民幣17,467元，別墅銷售均價為每平方米人民幣23,522元。

2010年上半年重點項目預售情況列表

項目名稱	權益	總可售面積 (平方米)	銷售面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣 百萬元)	去化率	本期均價 (人民幣元/ 平方米)
杭州藍色錢江	100.0%	121,009	77,663	3,923	64%	50,513
濟南全運村	45.0%	136,552	120,421	1,321	88%	10,970
北京誠園	50.0%	35,194	28,867	1,102	82%	38,175
杭州翡翠城	45.0%	70,291	49,480	954	70%	19,281
海寧百合新城	50.0%	78,033	63,952	847	82%	13,244
舟山百合公寓	100.0%	64,085	61,973	845	97%	13,635
慈溪慈園	60.0%	57,903	31,418	837	54%	26,641
上海黃浦灣	51.0%	9,354	9,354	768	100%	82,104
無錫玉蘭花園	85.0%	62,118	56,628	703	91%	12,414
紹興玉蘭花園	35.0%	46,995	37,888	621	81%	16,390
舟山玉蘭花園	100.0%	64,446	40,024	617	62%	15,416
其他項目		999,903	610,535	9,382	61%	15,367
合計		1,745,883	1,188,203	21,920	68%	18,447

銷售金額以物業類型劃分，公寓類佔合同銷售總額的78%，別墅類佔15%，商業類佔4%，車庫、庫房佔3%。

從地域分佈來看，本集團在穩固杭州地區以及浙江其他地區傳統優勢地位的基礎上，進一步將影響力覆蓋至山東和江蘇。期內，本集團進一步拓展在經濟發達

的二三線城市的市場佔有率，其中慈溪市區市場佔有率達56%，海寧市區市場佔有率達62%，舟山地區市場佔有率達47%，濟南全運村單個項目在濟南市場的佔有率達19%，集團品牌的成長性尤為突出。卓越的產品為集團順利打開新的市場，贏得忠實和穩定之消費群體的認可。



## 管理層討論與分析



▲ 杭州翡翠城

截至2010年6月30日，綠城集團尚未在簡明綜合全面收益表確認的合同銷售收入為人民幣595億元（按本集團權益計為人民幣393億元），其中將於2010年下半年確認的收入為人民幣113億元（按本集團權益計算將為人民幣71億元）。

### 開發規模

期內，根據市場情況及本集團自身運營情況，結合整體推盤計劃，對新開工項目面積作出相應調整，於

2010年上半年，綠城集團的新開工項目總建築面積為315萬平方米。

期內，竣工總建築面積為144萬平方米，其中可售面積為92萬平方米，按時完成了年初制定的竣工計劃。

截至2010年6月30日，綠城集團共有65個在建項目，總在建面積達994萬平方米。



## 管理層討論與分析

### 2010年上半年竣工項目列表

	項目名稱	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
附屬公司	杭州蔚藍公寓	全部	95.5%	59,553	42,771
	杭州玉蘭公寓	全部	95.5%	62,789	42,471
	新昌玫瑰園	一期A	80.0%	64,806	55,090
	桐廬桂花園	三期	100.0%	29,433	19,733
	北京百合公寓	七期	80.0%	57,449	38,639
	合肥玉蘭公寓	一期 (11、12及13號樓)	59.4%	42,899	39,578
	千島湖度假公寓	三期公寓	80.0%	19,947	15,345
	千島湖度假酒店	酒店	80.0%	89,422	經營物業
	北京奧悅華庭項目	全部	100.0%	63,156	經營物業
小計				489,454	253,627
共同控制實體／聯營公司	杭州新綠園	二期	50.0%	28,871	21,642
	杭州鬱金香岸	二期	50.0%	173,720	116,810
	德清百合公寓	二期A	24.5%	130,577	98,901
	臨安青山湖玫瑰園	一期風笛苑、雨鈴苑	50.0%	38,523	30,826
	濟南全運村	全運村一期	45.0%	537,910	368,128
	南通如東湖畔居	三期二標	50.0%	44,681	32,812
小計				954,282	669,119
總計				1,443,736	922,746

### 土地儲備

市場的波動與房地產行業的調整仍然孕育著諸多機遇。2010年上半年，基於房地產行業政策環境和整體市場形勢，結合本集團的整體發展戰略，本集團在土地拓展上採取了更為謹慎的態度。

期內，本集團通過參與土地招拍掛以及股權收購等方式在山東、杭州、浙江、上海等地再購入多幅優質地

塊，本集團共新增土地儲備項目11個，總佔地面積約144萬平方米，規劃建築面積約240萬平方米，按權益計算為202萬平方米，總土地款為人民幣115億元，按權益計算為人民幣93億元，平均樓面地價（以規劃建築面積計算）為每平方米人民幣4,822元。



## 管理層討論與分析



▲ 杭州丁香公館

### 2010年上半年新增土地儲備項目列表

項目	區域	項目取得時間	取得方式	權益	總土地款 (人民幣 百萬元)	權益 土地款 (人民幣 百萬元)	土地面積 (平方米)	規劃建築 面積 (平方米)	樓面地價 (人民幣元/ 平方米)
上海外灘寫字樓 改建項目	上海	1月	收購	40%	659	266	2,762	20,575	32,029
青島審計局	山東	1月	招拍掛	100%	4,040	4,040	34,923	227,004	17,797
舟山海洋學院地塊	浙江	1月	招拍掛	100%	1,112	1,112	229,281	252,209	4,409
山東新泰1號地塊	山東	1月	招拍掛	70%	174	122	129,000	283,800	613
山東新泰2號地塊	山東	3月	招拍掛	70%	172	120	127,400	280,280	614
上海天山路地塊	上海	2月	招拍掛	70%	1,536	1,075	25,594	102,376	15,004
德清城東項目	浙江	3月	招拍掛	100%	93	93	94,251	94,251	987
濟南盛福莊項目	山東	3月	收購	100%	1,240	1,240	256,003	486,590	2,548
唐山南湖春曉	河北	6月	招拍掛	100%	473	473	165,829	361,507	1,308
寧波研發園三期	浙江	4月	招拍掛	60%	70	42	40,439	80,878	866
杭州田園24號地塊	杭州	5月	招拍掛	33%	1,700	561	116,208	185,933	9,143
蘇州葉山島項目	江蘇	6月	收購	70%	280	196	220,693	19,862	14,097
總計					11,549	9,340	1,442,383	2,395,265	4,822



## 管理層討論與分析

截至2010年6月30日，綠城集團共有土地儲備項目101個，分佈在中國35個城市，土地儲備總規劃建築面積為3,244萬平方米（按權益計算為2,245萬平方米），總可售面積約為2,259萬平方米（按權益計算為1,567萬平方米）。土地儲備平均成本（以可售面積加持有物業計算）為每平方米人民幣4,474元。在總可售面積中，有389萬平方米已經推盤，其中83%的已推盤面積已售出。

### 企業管理

本集團一直堅信，優秀的人才才是企業發展的根本。期內，「本體建設年」主題活動得以貫徹落實，本體建設框架體系得以進一步確立，企業文化和價值理念得到進一步傳承和發揚。人才儲備和發展機制的建立和成熟使得本集團在規模壯大和發展加速的進程中更加游刃有餘。

2010年上半年，房地產市場經歷了從旺市到淡市的轉變，本集團營銷團隊主動創新、靈活應對，以積極的姿態面對市場的挑戰。本集團密集召開營銷專題會議、舉行重點項目開盤方案評審、開展全國營銷工作巡查、針對性出台營銷政策，並通過綠城會的覆蓋力和影響力來挖掘和積累潛在客戶，努力實踐營銷創新。

在產品研發方面，2010年初集團正式成立產品中心，下設規劃、景觀及裝飾三個專業公司，通過企業營

運，更有效整合管理資源，優化產品品質標準，加強核心競爭優勢。此外，本集團加強了新產品的研發，提出了關注時代背景下人的內心需求，讓產品更精闢的去詮釋真正的人性化。

期內，集團繼續擔當園區服務體系的宣導者和實踐者，經過3年努力的研究課題《園區生活服務體系研究》正式通過國家住房和城鄉建設部的驗收。這項具有變革意義的前瞻性的產業發展研究課題專注於進一步豐富、完善本集團產品的內涵和外延，把物業管理提升到對人的服務，將產品的開發理念從「營造品質房產」演變為「提升品質生活」。本集團在試點實施該體系之後，已在綠城諸多項目開始推廣，進而對綠城品牌價值的持續提升和項目銷售的長期推動形成強有力支撐。

### 現金流量之管理

本集團現金流情況良好，除樓盤銷售去化率維持在健康水平而帶來的銷售資金回籠外，本集團擁有充足的銀行授信額度及多元化的融資渠道，確保集團未來的穩健發展。綠城集團2010年度的總授信額度為人民幣660億元，除已用授信額度外，尚有約人民幣400億元的可用授信額度。期內，本集團加大了融資創新力度，分別與平安信託有限責任公司、中泰信託有限責任公司等信託機構合作，取得信託融資人民幣30億元。





## 管理層討論與分析

### 前景展望

面對市場的波瀾起伏，本集團始終牢牢把握其業務前行的方向。在逆市中沉著應戰、積蓄能量；在復蘇時把握機會、締造佳績。集團認為，本身的願景、經營管理策略、人才儲備和發展機制、以及恪守精益求精的精神，正是抵禦風險、克服萬難的關鍵所在，是在市場的驚濤駭浪中平穩前行的動力。

儘管2010年下半年房地產市場仍充斥著諸多不穩定變數。然而長遠而言，中國房地產市場正趨向理性和規範化。中國城市化的進程和居民可支配收入的增長將持續為房地產市場的發展提供動力，特別是在迅速發展的城市核心地段，對優質物業的需求依舊保持上

升的趨勢。國內整體購買力不斷提升，對高品質物業舒適尊貴生活的需求顯著增加。放眼未來，綠城對房地產行業前景充滿信心。

### 應勢調整項目開發規模

基於對市場形勢的判斷，綠城集團調整2010年下半年的項目開發進度，預計共有44個項目（或項目分期）開工，新開工總建築面積為648萬平方米，預計2010年全年新開工面積將達963萬平方米。

2010年下半年，綠城集團預計共有20個項目（或項目分期）竣工，竣工總建築面積為141萬平方米，其中可售面積為101萬平方米，預期歸屬於本集團的可售面積為60萬平方米。

### 2010年下半年計劃竣工項目列表

	項目名稱	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
附屬公司	杭州桃花源南區	G	64.0%	16,193	11,510
	杭州藍庭	二期頤養公寓	85.0%	15,429	6,330
	杭州藍庭	三期	85.0%	100,611	72,964
	寧波研發園	二期	60.0%	319,789	231,071
	長興廣場	一期	51.0%	94,237	74,454
	象山百合公寓	一期	50.0%	97,615	71,306
	千島湖度假公寓	三期商鋪	80.0%	10,403	7,404
	北京御園	二期	100.0%	62,040	43,318
	北京百合公寓	八期	80.0%	54,191	42,737
	南京玫瑰園	二期	70.0%	14,428	10,237
	南通玉蘭公寓	一期	77.0%	52,791	40,526
	長沙青竹園	北區四期	52.5%	13,673	13,673
	長沙青竹園	南區二期	52.5%	12,656	9,387
	合肥玉蘭公寓	一期1-4、9、10號樓	59.4%	105,651	78,076
	合肥玉蘭公寓	二期	59.4%	60,505	43,829
	新疆百合公寓	一期一標	50.0%	39,530	21,977
小計				1,069,742	778,799



## 管理層討論與分析

	項目名稱	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
共同控制實體/ 聯營公司	杭州翡翠城	五-2期	45.0%	51,976	33,306
	杭州星橋紫桂公寓	一期	35.0%	24,342	16,651
	杭州紫薇公寓	全部	35.0%	119,220	89,965
	德清百合公寓	二期B	24.5%	9,056	9,056
	臨安青山湖玫瑰園	一期雲箏苑	50.0%	9,715	9,715
	海寧百合新城	別墅五期	50.0%	24,772	17,535
	海寧百合新城	高層二期	50.0%	71,377	54,185
	濟南全運村	一期會所	45.0%	27,008	經營物業
小計				337,466	230,413
總計				1,407,208	1,009,212

### 加強市場營銷

2010年下半年，綠城集團預計有70個項目（或項目分期）推盤，預計新增可售面積約為325萬平方米。本集團將繼續貫徹「早銷、快銷、多銷」的銷售策略，根據市場形勢的變化來調節推盤節奏、合理定價，同時加強營銷力度，開拓營銷創新，確保穩定的銷售現金流能夠支持本集團的健康運營和發展。

### 積極推進合作戰略及融資創新

本集團將繼續深化合作戰略，鞏固並深化與在土地和資金方面具有優勢的戰略合作夥伴的合作關係，實現互利雙贏。同時，本集團將積極推進商業代建業務，通過輸出管理尋求新的發展增長點。

同時，本集團將積極探索建立新的投融資平台，為本集團拓寬融資渠道。目前，本集團在積極探索設立房

地產基金的可能性，爭取實現投融資模式的進一步創新與突破，壯大資金實力。

## 財務分析

### 銷售收入

本集團的銷售收入（扣除銷售稅金）主要來自物業銷售、酒店營運及建築材料銷售等。截至期內，本集團總銷售收入為人民幣3,870百萬元，相比於2009年同期的銷售收入人民幣1,940百萬元上漲了99.5%。其中來自物業銷售的銷售收入為人民幣3,780百萬元，佔總銷售收入的97.7%，比2009年同期的人民幣1,911百萬元上漲97.8%。

本期的銷售面積為295,808平方米，相比2009年同期的264,464平方米增加11.9%。銷售收入的增長主要來源於本期交付物業單價的提升。



## 管理層討論與分析

本期交付的樓盤情況列示如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售比重	銷售單價 (人民幣元/ 平方米)
杭州蔚藍公寓	高層住宅	52,891	1,122	29.7%	21,213
杭州玉蘭公寓	高層住宅	52,871	683	18.1%	12,918
千島湖度假公寓	高層住宅	12,469	308	8.1%	24,701
北京百合公寓	綜合社區	53,563	268	7.1%	5,003
上海玫瑰園	別墅	12,582	424	11.2%	33,699
合肥玉蘭公寓	高層住宅	34,794	177	4.7%	5,087
新昌玫瑰園	別墅	15,377	160	4.2%	10,405
杭州麗江公寓	高層住宅	7,807	145	3.8%	18,573
其他		53,454	493	13.1%	9,223
合計		295,808	3,780	100.0%	12,779



▲ 南京玫瑰園



## 管理層討論與分析

本期樓盤的銷售單價為人民幣12,779元／平方米，比去年同期的銷售單價人民幣7,226元／平方米上漲了76.8%。這一大幅上漲，是由於本期交付的樓盤多位於房價較高的杭州和上海，這兩個城市的銷售收入比例佔本集團總銷售收入的75.1%，平均銷售單價達到人民幣17,958元／平方米，提高了總體的物業平均銷售單價。而2009年同期交付的樓盤中，來自杭州和上海的銷售收入僅佔總物業銷售收入的29.8%，大部份收入來源於房屋銷售價格較低的二、三線城市，因此平均售價偏低。

### 物業銷售毛利率

物業銷售毛利率自2009年同期的29.4%上升至本期的36.8%，與2009年全年的物業銷售毛利率25.9%相比也有較大幅度的提升。本期物業銷售毛利率的提升，

主要由於本期交付的物業項目中佔比較大的是一線城市的高端物業，例如佔物業銷售比29.7%的杭州蔚藍公寓，位於杭州城市中心區域，為高檔精裝修都市公寓，本期銷售收入人民幣1,122百萬元，銷售毛利率32.8%；佔總物業銷售比11.2%的上海玫瑰園，為高端別墅豪宅，本期結轉收入人民幣424百萬元，銷售毛利率50.0%。同時，非一線城市的高端樓盤也表現不俗。例如千島湖度假公寓三期，本期結轉收入人民幣282百萬元，銷售毛利率47.2%。上述這些樓盤的交付，直接導致了本期毛利率的整體提升。相比在2009年同期交付的樓盤中，一線城市的樓盤以及高端物業佔比較少，並且出於集團品牌策略的需要，出現了一些毛利率低於正常水平的新進城市的新項目，這對2009年同期的總體毛利率水平有一定影響。



▲ 杭州雲棲玫瑰園



## 管理層討論與分析



▲ 杭州藍庭



▲ 杭州杭汽發項目

### 其他收入

本期的其他收入包括利息收入、匯兌淨收益及政府補助等。本期取得其他收入人民幣136百萬元，相比2009年同期的人民幣43百萬元大幅增加。其他收入的增加主要來源於利息收入及匯兌淨收益的增加。

本期產生利息收入人民幣99百萬元，比2009年同期的利息收入人民幣14百萬元增加了人民幣85百萬元。利息收入的增加一方面是由於本期銀行存款平均餘額大幅提升；另一方面，本期集團對暫時閒置資金的充分利用獲得了較高的利息收入。

本期匯兌淨收益人民幣21百萬元，比2009年同期增長人民幣17百萬元。該增長主要來源於本期新增外債計美元209百萬元、1,760百萬元港元以及人民幣持續升值的共同作用所引致。

### 回購高收益債券及贖回可換股債券損益

2010年5月份本集團贖回2007年可換股債券產生損失人民幣148百萬元。而2009年同期本集團提前回購2013年到期的**高收益債券**產生收益人民幣328百萬元和提前贖回2006年可換股債券產生收益人民幣14百萬元。

### 信託相關金融衍生工具公平值變化

2009年綠城房地產集團有限公司與中海信託有限公司訂立信託協議，與協議有關的信託單位認沽權、擔保及人民幣1元期權被視為衍生工具，並按照公平值計量。2009年上半年與信託有關的金融衍生工具公平值改變產生損失人民幣53百萬元。本期此金融衍生工具由於無錫玉蘭花園和杭州藍色錢江項目的價值提升而引起公平值改變，產生收益人民幣18百萬元。



## 管理層討論與分析



▲ 諸暨綠城廣場

### 銷售及行政開支

本期發生銷售及行政開支人民幣666百萬元，相比於2009年同期人民幣471百萬元增加41.4%。在本期的銷售及行政開支中，主要包括人力資源成本人民幣255百萬元（截至2009年6月30日止六個月：人民幣171百萬元），廣告營銷費用人民幣130百萬元（截至2009年6月30日止六個月：人民幣113百萬元），日常行政營運費用人民幣174百萬元（截至2009年6月30日止六個月：人民幣109百萬元）。

本期人力資源成本的增加主要是由於本期員工人數的增加。2010年為本集團的本體建設年，為適應集團日益成長壯大的需要，本集團通過多種途徑的招聘方式廣納人才，本期員工人數增長了約22.6%。

廣告營銷費用的增長主要是由於本期開盤預售樓盤的增加引起的，佔本集團預售額的比重為0.8%，與2009年同期的0.7%基本持平。

日常行政營運費用的增加一方面是隨着綠城千島湖喜來登酒店、綠城雷迪森大酒店的投入使用，折舊成本大幅上升，另一方面是隨着本期新增附屬公司以及項目拓展增多，辦公場所租賃費、辦公費、業務招待費、差旅費等費用大幅增加。



## 管理層討論與分析

### 融資成本

本期計入簡明綜合全面收益表的利息支出為人民幣202百萬元（截至2009年6月30日止六個月：人民幣193百萬元），較2009年同期略有上升。本期總的利息開支為人民幣1,093百萬元（截至2009年6月30日止六個月：人民幣833百萬元），較2009年同期上升31.2%，其中本期資本化利息數為人民幣891百萬元（截至2009年6月30日止六個月：人民幣640百萬元），利息資本化率為81.5%（截至2009年6月30日止六個月：76.8%）。總利息開支的增加是因為項目增多、平均借貸資金增加所致，而資本化率的提高得益於項目週轉加快。

本期共同控制實體及聯營公司主要交付的項目列示如下：

項目名稱	銷售面積	銷售收入	股權比例	歸屬於 本集團收益
	平方米	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元
杭州新綠園	29,145	585	50.0%	98
杭州鬱金香岸	47,778	641	50.0%	55
德清百合公寓	101,453	540	24.5%	21
濟南全運村	202,278	1,421	45.0%	8
臨安青山湖玫瑰園	40,410	707	50.0%	7
合計	421,064	3,894		189

儘管本期共同控制實體及聯營公司的物業銷售收入較2009年同期大幅增長，但是由於本期共同控制實體及聯營公司取得了較多新項目，尚未開工，借款利息不應資本化，從而產生了虧損，抵銷了部份盈利的共同控制實體及聯營公司的收益，使得最終分佔共同控制實體及聯營公司的收益下降。

### 稅項

本期稅項包括人民幣193百萬元的企業所得稅（截至2009年6月30日止六個月：人民幣19百萬元）及人民幣

### 分佔共同控制實體及聯營公司的收益

本期從共同控制實體及聯營公司取得的收益為人民幣144百萬元，與2009年同期相比減少了人民幣31百萬元，下降17.7%。

本期共同控制實體及聯營公司物業銷售收入人民幣4,197百萬元（截至2009年6月30日止六個月：人民幣2,518百萬元），銷售面積447,020平方米（截至2009年6月30日止六個月：238,801平方米），銷售毛利率22.5%（截至2009年6月30日止六個月：23.5%）。

190百萬元的土地增值稅（截至2009年6月30日止六個月：人民幣95百萬元）。本期企業所得稅稅負34.8%，偏高於中國現行企業所得稅稅率25%，主要由於本期可換股債券的利息費用人民幣39百萬元、贖回2007年可換股債券損失人民幣148百萬元以及境外企業虧損無法在中國企業所得稅的應納稅所得額中列支。



## 管理層討論與分析

本期土地增值稅佔物業銷售收入5.0%，與2009年同期持平。

### 預收賬款

預收賬款為物業預售收到的款項。該款項將於物業交付時結轉為銷售收入。截至2010年6月30日，附屬公司的預收賬款餘額為人民幣35,422百萬元，相比於2009年12月31日的人民幣23,301百萬元，增長52.0%；另外，共同控制實體及聯營公司的預收賬款為人民幣16,243百萬元，相比2009年12月31日的人民幣14,670百

萬元，增加了10.7%，為2010年下半年及以後年度鎖定了部份的利潤。

### 融資來源及流動資金比率

於2010年6月30日，本集團的現金及銀行存款為人民幣11,050百萬元（於2009年12月31日：人民幣11,782百萬元）及借貸總額人民幣30,292百萬元（於2009年12月31日：人民幣24,861百萬元），其中一年內到期的短期借貸總額為人民幣10,522百萬元（於2009年12月31日：人民幣8,465百萬元）。淨



▲ 大連深藍中心





## 管理層討論與分析



▲ 青島膠州項目



▲ 杭州麗江公寓

資本負債比例由2009年12月31日的105.1%上升至2010年6月30日的158.8%。淨負債率的上升，主要是公司規模的擴大，項目的增多，但是公司致力於實施嚴謹的資金管理制度，以確保公司的持續發展。且本集團擁有充足的銀行授信額度及多元化的融資管道。

### 匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中國，大部份的收入與支出均以人民幣結算。由於本集團存有外幣存款、外幣借款和外幣第三方欠款，且於2006年發行的高收益債券均以美元交割，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因任何匯率波動而產生重大影響。除本期與中國銀行簽訂一份一年期美元匯率掉期合同以鎖定一筆外幣貸款匯率以外，本集團於2010年6月30日並無訂立任何其他外匯對沖安排。

### 財務保證

若干銀行為本集團物業的購買者提供按揭借款，本集團就此等按揭借款作出保證。在2010年6月30日，抵押貸款保證為人民幣16,827百萬元（於2009年12月31日：人民幣10,106百萬元）。

### 資產抵押

截至2010年6月30日，本集團已經向銀行抵押賬面值人民幣25,073百萬元（於2009年12月31日：人民幣23,188百萬元）的樓宇、酒店、預付租賃款、在建工程、可供發展物業、發展中物業、已竣工可供出售物業、銀行存款、應收關聯方欠款及於聯營公司權益作為一般銀行融資的抵押。

### 資本承擔

截至2010年6月30日，本集團就可供發展物業、發展中物業或在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣25,106百萬元（於2009年12月31日：人民幣21,485百萬元）。



# 企業管治

## 審核委員會

審核委員會於期內舉行一次會議，而全體委員會成員均已出席會議。審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及慣例。本集團內部審計部門的審核目標及範圍亦獲討論。

## 中期業績審閱

審核委員會已審閱並確認本公司日期為2010年8月23日的中期業績公告及期內中期報告。

本公司之審計師，德勤•關黃陳方會計師行，對本集團按照國際會計準則第34號「中期財務報告」編製的期內中期財務資料，根據香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行了審閱，並於2010年8月23日發出審閱報告。

## 企業管治常規守則

董事會認為，於截至2010年6月30日止整個六個月，本公司已遵守上市規則附錄14所載的《企業管治常規守則》的規定。

## 符合上市規則的標準守則

本公司已採納標準守則作為本公司董事進行證券交易的守則。截至2010年6月30日止六個月期間，經向董事作出具體查詢後，各董事均確認已遵守標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股價敏感資料，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

# 其他資料

## 董事及行政總裁的證券權益

於2010年6月30日，本公司董事、行政總裁及其聯繫人於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有記載於本公司按證

券及期貨條例第352條存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	於相關股份的個人權益 (授予董事的購股權)	家族權益	公司權益	持有股份及相關股份數目	佔本公司權益概約百分比
宋卫平先生	1,089,000(L) (附註3)	68,859,000(L) (附註2)	492,124,000(L) (附註1)	562,072,000(L)	34.36%
壽柏年先生	609,000(L) (附註3)	-	384,490,500(L) (附註4)	385,099,500(L)	23.54%
羅釗明先生	15,000,000(L) (附註6)	-	100,000,000(L) (附註5)	115,000,000(L)	7.03%
陳順華先生	376,500(L) (附註3)	-	-	376,500(L)	0.02%
郭佳峰先生	576,000(L) (附註3)	-	13,010,000(L) (附註7)	13,586,000(L)	0.83%

附註：

- (1) 宋卫平先生作為Delta House Limited的唯一股東，被視為於392,124,000股(L)股份中擁有權益。宋卫平先生在由香港丹桂基金會有限公司持有的100,000,000股(L)股份中擁有權益，該公司由宋卫平先生控制。
- (2) 宋卫平先生在由Wisearn Limited持有的股份中被視為擁有權益，該公司由其配偶夏一波女士全資擁有。
- (3) 根據股東於2006年6月22日通過的一項決議案所採納的購股權計劃，該等購股權已於2009年1月22日授出，且自2009年1月22日至2019年1月21日可按每股2.89港元的價格行使。
- (4) 壽柏年先生作為Profitwise Limited的唯一股東，被視為擁有該等股份權益。
- (5) 羅釗明先生在由Tandellen Group Limited持有的該等股份中被視為擁有權益，該公司由其及其配偶阮宜玲女士各擁有50%。
- (6) 根據股東於2006年6月22日通過的一項決議案所採納的購股權計劃，該等購股權已於2009年7月17日授出，且自2009年7月17日至2019年7月16日可按每股11.59港元的價格行使。
- (7) 郭佳峰先生作為Jamuta Investments Limited的唯一股東，被視為擁有該等股份權益。

## 其他資料

除上述所披露外，於2010年6月30日，概無本公司董事、行政總裁及其聯繫人於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有任何記載於本公司按證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 主要股東的證券權益

於2010年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置的主要股東登記冊所示，以下股東（除「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露者外）已知會本公司彼等於本公司股份及相關股份中擁有的相關權益：

主要股東名稱	股份或相關股份的權益或淡倉	持有權益的身份	佔本公司權益概約百分比
夏一波女士	562,072,000(L) (附註1)	受控制公司權益及配偶權益	34.36%
Delta House Limited	392,124,000(L) (附註2)	實益擁有人	23.97%
香港丹桂基金會有限公司	100,000,000(L) (附註2)	實益擁有人	6.11%
Profitwise Limited	384,490,500(L) (附註3)	實益擁有人	23.50%
阮宜玲女士	115,000,000(L) (附註4)	受控制公司權益及配偶權益	7.03%
Tandellen Group Limited	100,000,000(L) (附註5)	實益擁有人	6.11%
Lehman Brothers Holdings Inc.	101,400,450(L) (附註6)	受控制公司權益	6.20%
	31,868,575(S) (附註6)	受控制公司權益	1.95%

附註：

- (1) 夏一波女士作為Wisearn Limited的唯一股東，被視為持有68,859,000股(L)股份的權益，及被視為擁有由Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司分別持有的392,124,000股(L)股份及100,000,000股(L)股份的權益，該兩間公司均由其配偶宋卫平先生控制，以及被視為在由宋先生持有的1,089,000份購股權中擁有權益。
- (2) 受宋卫平先生控制的公司，與上文「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露者重複。
- (3) 受壽柏年先生控制的公司，與上文「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露者重複。
- (4) 阮宜玲女士被視為在由Tandellen Group Limited持有的100,000,000股(L)股份中擁有權益，該公司由其及其配偶羅釗明先生各擁有50%，及被視為在由其配偶羅釗明先生持有的15,000,000股(L)股份的購股權中擁有權益。
- (5) 受羅釗明先生控制的公司，與上文「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露者重複。



## 其他資料

(6) Lehman Brothers Holdings Inc. 基於其於以下持有本公司直接權益的公司的控制權，於合共101,400,450股(L)股份及31,868,575股(S)股份中持有權益：

- Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited持有10,768,010股(L)股份。Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited由LBCCA Holdings I LLC及LBCCA Holdings II LLC各自擁有50%。LBCCA Holdings I LLC及LBCCA Holdings II LLC分別由Lehman Brothers Holdings Inc.全資擁有。
- Lehman Brothers International (Europe)持有34,157,882股(L)股份及23,917,500股(S)股份。Lehman Brothers International (Europe)由Lehman Brothers Holdings Plc.全資擁有，而Lehman Brothers Holdings Plc.由Lehman Brothers Holdings Inc.全資擁有。
- Lehman Brothers Inc.持有2,009,575股(L)股份及2,009,575股(S)股份。Lehman Brothers Inc.由Lehman Brothers Holdings Inc.全資擁有。
- Lehman Brothers Finance S.A.持有54,464,983股(L)股份及5,941,500股(S)股份。Lehman Brothers Finance S.A.由Lehman Brothers Holdings Inc.全資擁有。

在Lehman Brothers Holdings Inc.於本公司的全部權益中，35,065,892股(L)股份及3,773,000股(S)股份透過衍生工具持有如下：

- 透過實物結算的非上市衍生工具（於場外）持有35,065,892股(L)股份
- 透過實物結算的非上市衍生工具（於場外）持有173,000股(S)股份
- 透過現金結算的非上市衍生工具（於場外）持有3,600,000股(S)股份

(7) 字母「L」指長倉，字母「S」指短倉。

除上文所披露權益外，於2010年6月30日，本公司並無獲知會記載於按證券及期貨條例第336條存置的登記冊內本公司股份、相關股份或債券中任何其他須予知會的權益或淡倉。

### 購股權計劃

#### 購股權變動

於截至2010年6月30日止六個月，根據購股權計劃所授出的購股權，於2009年1月22日、2009年5月13日、2009年6月22日及2009年7月17日出現的變動乃按上市規則第17.07條列於下表：

承授人姓名	期初尚未行使的購股權數目	期內授出的購股權數目	期內已行使的購股權數目	期內失效的購股權數目	期末尚未行使的購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股行使價 (港元)
宋卫平先生	544,500	-	-	-	544,500	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	-	-	272,250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	-	-	272,250	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	1,089,000	-	-	-	1,089,000			
壽柏年先生	81,000	-	-	-	81,000	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	264,000	-	-	-	264,000	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	264,000	-	-	-	264,000	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	609,000	-	-	-	609,000			
羅釗明先生	7,500,000	-	-	-	7,500,000	2009年7月17日	2009年7月17日至2019年7月16日	11.59
	3,750,000	-	-	-	3,750,000	2009年7月17日	2010年7月17日至2019年7月16日	11.59
	3,750,000	-	-	-	3,750,000	2009年7月17日	2011年7月17日至2019年7月16日	11.59
	15,000,000	-	-	-	15,000,000			

## 其他資料

承授人姓名	期初尚未行使的購股權數目	期內授出的購股權數目	期內已行使的購股權數目	期內失效的購股權數目	期末尚未行使的購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股行使價 (港元)
陳順華先生	188,250	-	-	-	188,250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	188,250	-	-	-	188,250	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	376,500	-	-	-	376,500			
郭佳峰先生	288,000	-	-	-	288,000	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	144,000	-	-	-	144,000	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	144,000	-	-	-	144,000	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	576,000	-	-	-	576,000			
曹舟南先生(附註1)	3,300,000	-	-	-	3,300,000	2009年5月13日	2009年5月13日至2019年5月12日	7.16
	3,400,000	-	-	-	3,400,000	2009年5月13日	2011年5月13日至2019年5月12日	7.16
	3,300,000	-	-	-	3,300,000	2009年5月13日	2012年5月13日至2019年5月12日	7.16
	10,000,000	-	-	-	10,000,000			
本公司的附屬公司、聯營公司及共同控制實體的若干其他僱員	13,276,000	-	797,000	-	12,479,000	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	8,470,500	-	632,750	-	7,837,750	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	8,470,500	-	-	48,500	8,422,000	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	19,288,000	-	-	166,000	19,122,000	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	9,644,000	-	-	83,000	9,561,000	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	9,644,000	-	-	83,000	9,561,000	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
68,793,000	-	1,429,750	380,500	66,982,750				
浙江綠城物業管理有限公司、杭州金沙港旅遊文化有限公司及綠城控股集團(該等公司均為宋卫平先生及壽柏年先生的聯營公司)的若干僱員	872,500	-	-	-	872,500	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	436,250	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	436,250	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	1,745,000	-	-	-	1,745,000			
總計	98,188,500	-	1,429,750	380,500	96,378,250			

附註：

- (1) 本公司的執行總經理。
- (2) 上述購股權的歸屬期為自授出日開始至其可予行使為止。

於期內，合共1,429,750份購股權獲行使，380,500份購股權失效及並無購股權註銷。

購股權計劃的其他詳情請參閱簡明綜合財務報表附註22。



## 其他資料

### 人力資源

於2010年6月30日，本集團總共僱用3,257名僱員（於2009年6月30日：2,657名）。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。薪酬委員會及董事會定期檢討本集團的薪酬政策及待遇，亦可按個別僱員的表現評價贈予花紅、現金獎勵及參與購股權計劃作為對僱員的激勵。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

期內，根據於2010年6月3日舉行的2010年股東週年大會上自本公司股東獲得的授權購買本公司股份，本公司於聯交所回購股份累計21,076,500股，佔公司總股本的比例為1.28%（該等股份其後被本公司註銷），購買的最高價為每股8.63港元，最低價為每股7.31港元，支付總金額約為人民幣155百萬元。除上文所披露者外，期內本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司的上市證券。

### 中期股息

董事會議決向於2010年9月10日名列本公司股東名冊的股東宣派截至2010年6月30日止六個月中期股息每股已發行普通股人民幣0.10元（截至2009年6月30日止六個月：9.6港仙）。中期股息將於2010年9月27日派付。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東名冊將於2010年9月13日（星期一）至2010年9月15日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格享有中期股息，所有股份過戶文件連同相關股票，最遲須於2010年9月10日（星期五）下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理股份過戶登記手續。

### 致謝

藉此機會，董事會向各位股東、客戶、供應商、往來銀行、中介機構及全體員工致以衷心謝意，感謝各位對本集團一如既往的關心和支持。

承董事會命  
綠城中國控股有限公司  
主席  
宋卫平

中國杭州  
2010年8月23日

# 中期財務資料審閱報告

## Deloitte. 德勤

致綠城中國控股有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 引言

本核數師已審閱載於第31至63頁之中期財務資料。此中期財務資料包括綠城中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於2010年6月30日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合全面收益表、權益變動表和現金流量表及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文以及國際會計準則委員會頒佈之國際會計準則第34號「中期財務報告」（「國際會計準則第34號」）。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列該中期財務資料。本核數師之責任是根據審閱對該中期財務資料作出結論，並按照委聘之協定條款僅向作為實體之閣下報告結論，且並無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

### 審閱範圍

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

### 結論

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

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

2010年8月23日



# 簡明綜合全面收益表

截至2010年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	<b>3,870,171</b>	1,940,468
銷售成本		<b>(2,408,707)</b>	(1,358,175)
毛利		<b>1,461,464</b>	582,293
其他收入	4	<b>135,984</b>	43,372
發展中物業減值虧損撥回		-	42,433
銷售開支		<b>(226,814)</b>	(177,521)
行政開支		<b>(439,511)</b>	(293,406)
融資成本	5	<b>(201,832)</b>	(192,804)
贖回2006年可換股債券淨收益		-	14,267
贖回2007年可換股債券淨虧損	20	<b>(148,158)</b>	-
信託相關金融衍生工具公平值變化		<b>18,200</b>	(52,520)
回購高收益債券淨收益		-	327,967
出售附屬公司淨收益		<b>4</b>	-
分佔共同控制實體業績		<b>73,569</b>	11,019
分佔聯營公司業績		<b>70,481</b>	163,705
除稅前溢利	6	<b>743,387</b>	468,805
稅項	7	<b>(382,754)</b>	(114,409)
期內溢利及全面收益總額		<b>360,633</b>	354,396
應佔溢利：			
本公司股東		<b>331,713</b>	323,176
非控股股東權益		<b>28,920</b>	31,220
		<b>360,633</b>	354,396
每股盈利	9		
基本		<b>人民幣0.20元</b>	人民幣0.21元
攤薄		<b>人民幣0.20元</b>	人民幣0.20元

# 簡明綜合財務狀況表

於2010年6月30日

	附註	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	2,450,858	1,965,833
投資物業		25,000	25,000
於聯營公司權益	11	2,461,802	1,762,099
於共同控制實體權益		294,171	235,543
可供出售投資	12	454,874	204,074
預付租賃款		151,016	150,882
預付租金		12,660	13,026
遞延稅項資產		567,051	451,859
應收一名關連方欠款		10,000	10,000
其他應收款項	22	30,180	60,359
		<b>6,457,612</b>	4,878,675
<b>流動資產</b>			
可供發展物業	13	17,684,240	14,162,037
發展中物業	14	44,129,418	29,980,628
已竣工可出售物業		1,520,350	1,669,485
存貨		28,468	19,962
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	15	3,615,890	3,706,736
應收關連方欠款		10,616,936	7,102,762
預付所得稅		1,793,191	946,883
其他預付稅項		2,002,640	1,226,415
抵押銀行存款	26	2,576,939	2,376,822
銀行結餘及現金		8,472,720	9,405,347
		<b>92,440,792</b>	70,597,077
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	5,192,186	5,033,225
預售訂金	17	35,422,420	23,300,783
應付關連方欠款		10,557,173	5,362,052
應付股息		-	1,367
應付所得稅		2,024,670	1,672,212
其他應付稅項		617,384	911,754
銀行及其他借款(1年內到期)	18	10,522,322	8,465,194
可換股債券	20	-	2,188,166
		<b>64,336,155</b>	46,934,753

## 簡明綜合財務狀況表

於2010年6月30日

	附註	於2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>淨流動資產</b>		<b>28,104,637</b>	23,662,324
<b>總資產減流動負債</b>		<b>34,562,249</b>	28,540,999
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款(1年後到期)	18	<b>19,334,946</b>	13,946,235
應付關連方欠款		<b>2,186,689</b>	1,367,015
信託相關金融衍生工具	19	<b>319,880</b>	338,080
可換股債券	20	<b>174,080</b>	-
高收益債券		<b>260,193</b>	261,514
遞延稅項負債		<b>172,765</b>	179,579
		<b>22,448,553</b>	16,092,423
		<b>12,113,696</b>	12,448,576
<b>資本及儲備</b>			
股本	21	<b>166,102</b>	166,605
儲備		<b>9,100,440</b>	9,437,541
本公司股東應佔權益		<b>9,266,542</b>	9,604,146
非控股股東權益		<b>2,847,154</b>	2,844,430
		<b>12,113,696</b>	12,448,576

載於第31頁至63頁的簡明綜合財務報表由董事會於2010年8月23日批准及授權發行，並由以下代表簽署：

壽柏年  
董事

陳順華  
董事

# 簡明綜合權益變動表

截至2010年6月30日止六個月

	本公司股東應佔								非控股 股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	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	法定儲備 人民幣千元 (附註i)	轉換 選擇權儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於2009年1月1日 (經審核)	157,395	5,731,008	(678)	279,916	350,806	-	1,691,023	8,209,470	2,071,856	10,281,326
期內溢利及全面收益 總額	-	-	-	-	-	-	323,176	323,176	31,220	354,396
股息 (附註8)	-	-	-	-	-	-	(276,725)	(276,725)	(34,268)	(310,993)
轉讓 (附註i)	-	-	-	35,182	-	-	(35,182)	-	-	-
確認權益結算的股份 支付	-	-	-	-	-	52,290	-	52,290	-	52,290
確認購股權溢價	-	-	-	-	-	132,932	-	132,932	-	132,932
購入附屬公司的額外 權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(355,396)	(355,396)
不再併表計算一間 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,196)	(6,196)
收購附屬公司 (附註23)	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000	60,000
附屬公司非控股股東 注資	-	-	-	-	-	-	-	-	593,300	593,300
於2009年6月30日 (未經審核)	157,395	5,731,008	(678)	315,098	350,806	185,222	1,702,292	8,441,143	2,360,516	10,801,659

# 簡明綜合權益變動表

截至2010年6月30日止六個月

	本公司股東應佔								非控股 股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	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	法定儲備 人民幣千元 (附註i)	轉換 選擇權儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於2010年1月1日 (經審核)	166,605	6,275,035	(678)	265,234	350,806	236,229	2,310,915	9,604,146	2,844,430	12,448,576
期內溢利及全面收益 總額	-	-	-	-	-	-	331,713	331,713	28,920	360,633
股息 (附註8)	-	-	-	-	-	-	(371,254)	(371,254)	(38,169)	(409,423)
轉讓 (附註i)	-	-	-	30,545	-	-	(30,545)	-	-	-
已發行股份 確認權益結算的股份 支付	1,210	156,929	-	-	-	-	-	158,139	-	158,139
行使購股權	-	-	-	-	-	24,979	-	24,979	-	24,979
已購回及註銷股份	125	5,126	-	-	-	(1,627)	-	3,624	-	3,624
已購回及註銷股份	(1,845)	(153,060)	-	-	-	-	-	(154,905)	-	(154,905)
轉換2007年可換股債券 發行的股份	7	1,883	-	-	(258)	-	-	1,632	-	1,632
贖回2007年可換股債券 的轉讓	-	-	-	-	(323,273)	-	323,273	-	-	-
購入附屬公司的額外 權益	-	-	(331,532)	-	-	-	-	(331,532)	(169,403)	(500,935)
收購附屬公司 (附註23)	-	-	-	-	-	-	-	-	96,976	96,976
附屬公司非控股股東 注資	-	-	-	-	-	-	-	-	84,400	84,400
於2010年6月30日 (未經審核)	166,102	6,285,913	(332,210)	295,779	27,275	259,581	2,564,102	9,266,542	2,847,154	12,113,696

附註：

- (i) 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。

# 簡明綜合現金流量表

截至2010年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (未經審核)
(用於) 源於經營活動淨現金		<b>(5,413,976)</b>	3,491,361
用於投資活動淨現金			
添置物業、廠房及設備		<b>(534,397)</b>	(180,701)
來自第三方還款(向其墊款)		<b>648,864</b>	(113,817)
來自關連方還款(向其墊款)		<b>427,080</b>	(657,046)
抵押存款增加		<b>(200,117)</b>	(401,725)
收購附屬公司(扣除已收購現金及現金等價物)	23	<b>(40,435)</b>	(17,593)
向聯營公司及共同控制實體收取股息		<b>68,536</b>	237,265
不再併表計算一間附屬公司		-	(246,150)
出售一間附屬公司(扣除所出售現金及現金等價物)	24	<b>49,004</b>	(336,363)
購買可供出售投資		<b>(250,800)</b>	(184,500)
於聯營公司的投資		<b>(598,500)</b>	-
於共同控制實體的投資		<b>(30,000)</b>	-
其他投資現金流量		<b>94,978</b>	25,307
		<b>(365,787)</b>	(1,875,323)
源於融資活動淨現金			
銀行及其他借款籌集		<b>15,268,556</b>	7,046,041
銀行及其他借款還款		<b>(7,962,717)</b>	(2,538,486)
來自關連方墊款		<b>1,386,772</b>	141,482
支付利息		<b>(826,353)</b>	(807,831)
支付股息		<b>(410,791)</b>	(2,000)
購入附屬公司額外權益		<b>(350,935)</b>	(9,200)
回購高收益債券		-	(2,122,427)
贖回2006年可換股債券		-	(84,497)
贖回2007年可換股債券		<b>(2,199,926)</b>	-
附屬公司非控股股東注資		<b>84,400</b>	593,300
支付回購股份		<b>(154,905)</b>	-
發行購股權所得款項		-	12,214
行使購股權所得款項		<b>3,624</b>	-
		<b>4,837,725</b>	2,228,596
現金及現金等價物淨(減少)增加		<b>(942,038)</b>	3,844,634
於1月1日現金及現金等價物		<b>9,405,347</b>	1,498,021
外幣匯率變動的影響		<b>9,411</b>	(1,591)
於6月30日現金及現金等價物		<b>8,472,720</b>	5,341,064
按銀行結餘及現金列示		<b>8,472,720</b>	5,341,064

# 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

## 1. 編製基準

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

## 2. 主要會計政策

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

除下文所述者外，簡明綜合財務報表所使用的會計政策與編製本集團截至2009年12月31日止年度的全年財務報表所使用者一致。

於本中期期間，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報告詮釋委員會（「詮釋委員會」）發出的新及經修訂準則、修訂及詮釋（「新及經修訂國際財務報告準則」），該等準則在本集團始於2010年1月1日的財政年度起生效。

除下述修訂外，採用該等新及經修訂國際財務報告準則並無對本集團在本期或過往會計期間的簡明綜合財務報表構成重大影響。

### **國際財務報告準則第3號（經修訂）業務合併**

國際財務報告準則第3號（經修訂）業務合併（「國際財務報告準則第3號（經修訂）」）自2010年1月1日起已獲追溯採用。如下文所述，該準則的採用對本期間本集團收購錢王美廬餐飲有限公司（「錢王美廬」）的會計處理並無構成重大變動。

採納國際財務報告準則第3號（經修訂）的影響如下：

- 經修訂準則容許選擇以每項交易為基準計量非控股股東權益（前稱「少數股東」權益）。於本期間，本集團在收購錢王美廬的會計處理中，已選擇按其於被收購者可識別資產淨值應佔比例計量非控股股東權益；
- 經修訂準則改變或然代價之確認及後續會計要求。過去，或然代價僅可於有可能支付且其金額能被可靠地計量時於收購日期確認，而根據經修訂準則，收購代價包括任何或然代價的公平值。一旦已釐定收購日期或然代價的公平值，隨後會對收購成本作出調整，惟以下列者為限：i) 其反映於收購日期的公平值，及ii) 其於「計量期間」（最長為收購日期起計12個月）內發生。根據該準則的先前版本，通過收購成本的調整而對代價作出調整。由於收購錢王美廬並不涉及任何或然代價，故該變動對此次收購的會計處理並無影響；及

# 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

## 2. 主要會計政策 (續)

- 經修訂準則要求收購相關成本不計入業務合併成本。根據該準則的先前版本，該等成本可能將作為部份收購成本列賬。由於收購錢王美廬所產生的收購相關成本並不重大，故該變動對此次收購的會計處理並無影響。

因此，該等政策變動於本期間並無對收購錢王美廬的會計處理構成重大影響。

採用國際財務報告準則第3號(經修訂)並無影響附註23所披露收購其他附屬公司的會計處理，因為該等獲收購的附屬公司被視為收購資產及負債而非業務合併。

### **國際會計準則第27號(經修訂) 綜合及個別財務報表(「國際會計準則第27號(經修訂)」)**

採用國際會計準則第27號(經修訂)已導致本集團有關於本集團附屬公司擁有權益增減的會計政策有所改變。在過往年度，國際財務報告準則並無特別規定，並非業務而收購附屬公司的額外權益乃入賬為收購資產的額外權益。已付或應付代價與所收購權益應佔非控股股東權益的賬面值之間的差額，乃分配至所收購相關資產的價值。至於非業務而於附屬公司權益減少(惟並無涉及失去控制權)的影響(即已收或應收代價與應佔所出售資產淨值的賬面值之間的差額)乃於損益中確認。根據國際會計準則第27號(經修訂)，所有該等權益的增減乃於權益中處理，而並無對商譽或損益造成影響。

倘因交易、事件或其他情況失去附屬公司的控制權，經修訂準則規定本集團取消按賬面值確認所有資產、負債及非控股股東權益。任何於前附屬公司的保留權益乃於失去控制權當日按其公平值確認。失去控制權的盈虧乃於損益中確認為所得款項(如有)與此等調整之間的差額。

期內，就非業務而購買附屬公司額外權益而言，政策變動的影響為人民幣331,532,000元，即(i)代價人民幣500,935,000元(包括現金人民幣350,935,000元及按公平值發行新股份人民幣150,000,000元)；與(ii)非控股股東權益賬面值人民幣169,403,000元之間的差額，已直接於權益中確認。倘應用先前的會計政策，計入金額將調增所收購相關資產中(包括可供發展物業及發展中物業)。因此，會計政策的變動對期內的溢利並無影響。此外，已付予非控股股東的現金代價人民幣350,935,000元呈列為融資活動所用現金流量。

日後交易採用國際財務報告準則第3號(經修訂)、國際會計準則第27號(經修訂)及隨後修訂的其他國際財務報告準則，或會影響本集團於未來期間的業績。



## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 2. 主要會計政策 (續)

本集團未有提早採用下列已發佈但未生效的新或經修訂準則、修訂或詮釋：

國際財務報告準則 (修訂本)	對2010年發佈的國際財務報告準則的改進 <sup>1</sup>
國際會計準則第24號 (經修訂)	關連方披露 <sup>4</sup>
國際會計準則第32號 (修訂本)	供股分類 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第1號 (修訂本)	首次採納者就國際財務報告準則第7號披露比較數字獲得之有限度豁免 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
國際財務報告詮釋委員會 – 詮釋第14號 (修訂本)	最低資本規定之預付款項 <sup>4</sup>
國際財務報告詮釋委員會 – 詮釋第19號	金融負債與權益工具抵銷 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2010年7月1日及2011年1月1日 (如適用) 或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2010年2月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2010年7月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

國際財務報告準則第9號金融工具引入金融資產分類及計量的新規定，將於2013年1月1日起生效，並准許提早應用。該準則規定，所有屬於國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內的已確認金融資產，將按攤銷成本或公平值計量。特別是，(i)於目標為收取合約現金流量的業務模式內持有；及(ii)具有純粹用以支付本金及未付本金的利息的合約現金流量的債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資均按公平值計量。應用國際財務報告準則第9號或會影響本集團金融資產的分類及計量。

本公司董事預期採用該等其他新或經修訂準則、修訂或詮釋，不會對本集團業績及財務狀況構成重大影響。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 3. 收入及分部資料

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業銷售	3,779,814	1,910,619
酒店業務	82,370	25,047
其他業務	7,987	4,802
	<b>3,870,171</b>	<b>1,940,468</b>

本集團的主要經營決策者已確定為執行董事及若干高級管理人員（合稱為「主要決策者」）。管理層根據本集團的內部報告來釐定經營分部，再交由主要決策者審閱以評核業績並分配資源。

本集團的綜合收入及業績均源自中國（居住國）市場，且本集團差不多全部綜合資產均位於中國。本集團已確定兩個呈報分部，即物業發展及酒店業務。

就物業發展業務而言，主要決策者審閱組成獨立經營分部的每項物業發展項目的財務資料。然而，物業發展項目具有類似的經濟特性，且物業發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若，因此，所有物業發展項目均歸類為一個呈報分部。

主要決策者根據從事有關分部活動的集團實體的除稅後溢利（包括應佔聯營公司及共同控制實體的業績）及有關融資成本，來評估經營分部的表現。向主要決策者提供的財務資料乃以與編製簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策一致的方式計量。

各分部間的銷售乃按各交易方之間協定的條款進行。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 3. 收入及分部資料 (續)

本集團於審閱期間按呈報分部劃分的收入及業績分析如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2010年6月30日止六個月</b>				
分部收入總額	<b>3,779,814</b>	<b>88,836</b>	<b>204,045</b>	<b>4,072,695</b>
分部間收入	-	<b>(6,466)</b>	<b>(196,058)</b>	<b>(202,524)</b>
對外收入	<b>3,779,814</b>	<b>82,370</b>	<b>7,987</b>	<b>3,870,171</b>
分部業績	<b>759,518</b>	<b>(1,496)</b>	<b>(59,228)</b>	<b>698,794</b>
未分配公司開支				<b>(51,218)</b>
其他收入				<b>19,939</b>
融資成本				<b>(161,208)</b>
信託相關金融衍生工具的公平值變化				<b>18,200</b>
贖回2007年可換股債券淨虧損				<b>(148,158)</b>
未分配稅項				<b>(15,716)</b>
期內溢利				<b>360,633</b>
<b>截至2009年6月30日止六個月</b>				
分部收入總額	1,910,619	26,867	153,532	2,091,018
分部間收入	-	(1,820)	(148,730)	(150,550)
對外收入	1,910,619	25,047	4,802	1,940,468
分部業績	318,464	(15,045)	(15,445)	287,974
未分配公司開支				(79,020)
融資成本				(152,162)
信託相關金融衍生工具公平值變化				(52,520)
回購高收益債券淨收益				327,967
贖回2006年可換股債券淨收益				14,267
未分配稅項				7,890
期內溢利				354,396

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
利息收入	98,757	13,991
外匯變動淨收益	20,737	3,636
政府補助	2,242	7,603
其他	14,248	18,142
	<b>135,984</b>	43,372

### 5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
借貸利息	1,092,549	832,525
減：已資本化利息	(890,717)	(639,721)
	<b>201,832</b>	192,804

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 6. 除稅前溢利

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除：		
薪金及其他福利	288,602	167,479
權益結算的股份支付	33,192	52,290
退休金計劃供款	7,849	8,215
減：資本化於發展中物業	(74,625)	(56,368)
總員工成本	255,018	171,616
物業、廠房及設備折舊	53,770	38,348
減：資本化於發展中物業	(9,131)	(1,890)
	44,639	36,458
確認為開支的物業及存貨成本	2,408,707	1,358,175
預付租賃款攤銷（包括於銷售及行政開支中）	3,933	2,077
商譽減值虧損（包括於行政開支中）	9,341	-

### 7. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	314,513	148,931
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	190,247	95,388
	504,760	244,319
遞延稅項：		
本期	(122,006)	(129,910)
	382,754	114,409

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 7. 稅項 (續)

中國企業所得稅乃根據管理層就整個財政年度的預期年度所得稅稅率的最佳預測25%而確認。

本公司及於香港註冊成立的附屬公司並無作出所得稅撥備，乃由於其並無於香港產生應課稅溢利。

本公司及於英屬維京群島成立的附屬公司並無作出所得稅撥備，乃由於其不須繳付任何所得稅。

所有中國附屬公司須繳付應課稅收入的25% (2009年：25%) 作為企業所得稅，惟新疆陽光綠城房地產開發有限公司自其首個獲利年度2005年起獲豁免企業所得稅3年，其後3年獲減一半。

截至本報告日，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土地增值稅預付款外的任何土地增值稅。

截至2010年6月30日止六個月，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190,247,000元 (截至2009年6月30日止六個月：人民幣95,388,000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。

### 8. 股息

於2009年6月19日，已向股東宣派截至2008年12月31日止財政年度的特別股息每股人民幣0.18元或合共人民幣276,725,000元。該特別股息已於2009年7月16日支付。

於2009年10月23日，已向股東支付2009年中期股息每股9.6港仙或合共人民幣130,185,000元。

於2010年6月10日，已向股東支付股息每股26港仙或合共人民幣371,254,000元，作為2009年的末期股息。

董事會已決議宣派截至2010年6月30日止六個月的中期股息，按已發行的普通股每股派發人民幣0.10元，將於2010年9月27日派付予2010年9月10日名列於本公司股東名冊的股東。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

#### 盈利

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
就每股基本盈利而言的盈利（本公司股東應佔期內溢利）	<b>331,713</b>	323,176
有攤薄潛力普通股的作用：		
贖回2006年可換股債券的淨收益	-	(14,267)
就每股攤薄盈利而言的盈利	<b>331,713</b>	308,909

#### 股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
就每股基本盈利而言加權平均普通股股數	<b>1,651,421,760</b>	1,537,361,607
有攤薄潛力普通股的作用：		
2006年可換股債券	-	324,301
購股權	<b>26,515,994</b>	13,914,190
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<b>1,677,937,754</b>	1,551,600,098

截至2009年6月30日及2010年6月30日止六個月的每股攤薄盈利的計算均無假設本公司的2007年可換股債券轉換為股份，因為假定行使會導致每股盈利增加。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 10. 物業、廠房及設備

於期內，本集團就物業、廠房及設備產生額外支出人民幣537,576,000元（截至2009年6月30日止六個月：人民幣180,701,000元），其中於建設其酒店物業動用人民幣464,526,000元（截至2009年6月30日止六個月：人民幣166,931,000元）。此外，本集團出售賬面值人民幣2,080,000元（截至2009年6月30日止六個月：人民幣656,000元）的若干汽車及設備。

抵押以取得批予本集團銀行貸款額度的樓宇及興建中工程詳情於附註26披露。

### 11. 於聯營公司的權益

期內，本集團於新成立的聯營公司投資人民幣451,500,000元，該等公司均從事房地產開發業務。此外，本集團對一家現有聯營公司額外注資人民幣147,000,000元。

### 12. 可供出售投資

期內，本集團投資人民幣100,000,000元，以收購一家新成立從事房地產開發業務實體的10%股權，並向該實體提供股東貸款人民幣858,000,000元（如附註15所披露，計入其他應收款項），股東貸款以年息8厘計息，須於12個月內償還。此外，如附註19(ii)所披露，本集團以人民幣150,000,000元認購本期間所成立信託的所有一般單位。

### 13. 可供發展物業

於2010年6月30日計入可供發展物業中有人民幣7,189,825,000元（於2009年12月31日：人民幣6,891,411,000元）為就長期租賃土地的預付款項。於2010年6月30日，本集團正就計入可供發展物業結餘的土地申請土地使用權證。

所有可供發展物業預期在12個月後實現銷售。

### 14. 發展中物業

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
長期租賃土地 — 成本	30,053,716	19,207,286
發展成本	11,096,528	8,496,511
資本化的融資成本	2,979,174	2,276,831
	<b>44,129,418</b>	29,980,628

款額達人民幣19,185,234,000元（於2009年12月31日：人民幣23,675,421,000元）的發展中物業預期於12個月後方告落成可供出售。



## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 15. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	174,737	179,933
其他應收款項	1,591,190	1,177,975
預付款及訂金	1,849,963	2,348,828
	<b>3,615,890</b>	3,706,736

本集團給予其貿易客戶平均90日的信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
30日以內	101,366	137,468
31 – 90日	7,582	8,353
91 – 180日	26,318	3,069
181 – 365日	35,031	15,155
365日以上	4,440	15,888
	<b>174,737</b>	179,933

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 16. 貿易及其他應付款項

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	<b>3,538,259</b>	3,433,629
其他應付款項及預提費用	<b>1,653,927</b>	1,599,596
	<b>5,192,186</b>	5,033,225

貿易應付款項主要由貿易採購的未償還金額組成。貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
30日以內	<b>2,109,404</b>	2,373,452
31 – 90日	<b>152,595</b>	183,009
91 – 180日	<b>612,363</b>	172,634
181 – 365日	<b>343,440</b>	456,886
365日以上	<b>320,457</b>	247,648
	<b>3,538,259</b>	3,433,629

### 17. 預售訂金

預售訂金為預售物業收取的款項。預售訂金預期於物業按訂約交付後確認為收入。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 18. 銀行及其他借款

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款 (附註26)	<b>23,664,264</b>	18,151,925
無抵押銀行貸款	<b>2,715,000</b>	3,542,036
	<b>26,379,264</b>	21,693,961
有抵押其他貸款 (附註26)	<b>2,558,722</b>	227,474
無抵押其他貸款	<b>919,282</b>	489,994
	<b>3,478,004</b>	717,468
	<b>29,857,268</b>	22,411,429
償還款項如下：		
於1年內到期	<b>10,522,322</b>	8,465,194
於1年後到期	<b>19,334,946</b>	13,946,235
	<b>29,857,268</b>	22,411,429

於報告期末，若干銀行貸款亦由以下各方提供之擔保支持：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款		
獨立第三方	<b>5,556</b>	27,549
非控股股東	<b>290,000</b>	292,000
行政人員	<b>20,468</b>	-
	<b>316,024</b>	319,549
無抵押銀行貸款		
非控股股東	-	102,000

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 19. 信託融資

#### (i) 信託（定義見2009年綜合財務報表）

於回顧期內負債部份及信託相關金融衍生工具之變動如下：

	負債部份 人民幣千元	信託認沽 人民幣千元	擔保 人民幣千元	人民幣 1元期權 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年1月1日	1,367,015	169,900	167,950	230	1,705,095
期內支付利息	158,415	-	-	-	158,415
公平值變化	-	114,450	(134,200)	1,550	(18,200)
<b>於2010年6月30日</b>	<b>1,525,430</b>	<b>284,350</b>	<b>33,750</b>	<b>1,780</b>	<b>1,845,310</b>

除此信託外，於截至2010年6月30日止六個月，本集團訂立進一步信託融資安排：

#### (ii) 與平安信託投資有限公司（「平安信託」）合作

於2009年12月31日，本公司間接全資附屬公司綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產」）與平安信託訂立合作框架協議，據此，綠城房地產同意（其中包括）(i)透過向浙江報業綠城房地產開發有限公司（「浙江報業項目公司」）注資人民幣300,000,000元；(ii)在注資後，在達成若干條件的前提下以人民幣200,000,000元將其於浙江報業項目公司之50%股權出售予平安信託；(iii)待達成若干條件後，透過若干銀行向浙江報業項目公司提供合計人民幣1,300,000,000元的委託貸款，並向平安信託轉讓該委託貸款；(iv)提供並促使提供以平安信託為受益人之抵押組合，為履行浙江報業項目公司於委託貸款（待其轉讓予平安信託後）及綠城房地產於回購協議項下之責任作出擔保；及(v)於出售事項完成之日起計12個月後以人民幣200,000,000元向平安信託回購浙江報業項目公司之50%股權。

平安信託已同意於注資後成立金額達人民幣1,500,000,000元之信託，用於向綠城房地產收購浙江報業項目公司50%股權及委託貸款。信託之期限為信託成立日起計12個月，或倘委託貸款獲延期，則為15個月。

信託於2010年1月13日成立，上述交易於2010年1月13日完成。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 19. 信託融資（續）

#### (ii) 與平安信託投資有限公司（「平安信託」）合作（續）

在出售事項完成前，綠城房地產控制浙江報業項目公司之100%股權。在出售事項於2010年1月13日完成後，鑒於綠城房地產有權委任浙江報業項目公司董事會之大部份成員，故浙江報業項目公司於出售事項後繼續為本公司之附屬公司。此外，綠城房地產依然實際擁有浙江報業項目公司之100%所有權權益。

上文所載的信託融資安排被視為一項售後購回安排。該售後購回安排乃列作融資安排，而非出售浙江報業項目公司的股權。

鑒於浙江報業項目公司董事會中包含有信託的代表，通過注資及委託貸款獲得的所得款項淨額被視為負債並被分類為即期應付關連方欠款。委託貸款人民幣1,300,000,000元的合約年利率為11.5厘。期內負債的利息自信託成立日期起計，運用實際年利率約10厘計算。

負債於回顧期內的變動載列如下：

	人民幣千元
於2010年1月13日	1,500,000
期內的利息費用	67,776
<b>於2010年6月30日</b>	<b>1,567,776</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 19. 信託融資（續）

#### (iii) 與中泰信託有限責任公司（「中泰信託」）合作

於2010年1月27日，綠城房地產、上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司（「上海綠城」，本公司之間接全資附屬公司）與中泰信託訂立合作框架協議。根據合作框架協議，(a)中泰信託須成立信託，資金不多於人民幣1,650,000,000元及不少於人民幣880,000,000元，旨在(i)由中泰信託為認購上海綠城49%股權向上海綠城注資人民幣96,080,000元；及(ii)收購將由綠城房地產向上海綠城提供不少於人民幣783,920,000元的股東貸款的其中部分（「目標股東貸款」）；(b)中泰信託將擔任信託之信託人；(c)綠城房地產將自其內部資源以現金認購所有一般單位；(d)中泰信託須使用金額為人民幣96,080,000元之部分信託資本作注資，以認購上海綠城49%股權；(e)信託成立日前，綠城房地產須與中國一金融機構訂立委託貸款協議，透過該金融機構向上海綠城提供股東貸款；(f)成立信託後，綠城房地產須轉讓目標股東貸款予中泰信託，目標股東貸款之代價應為扣除注資金額後之信託資本結餘；(g)綠城房地產須就上海綠城有關目標股東貸款及其應計利息之還款責任向中泰信託提供擔保；(h)綠城房地產須就其於上海綠城之51%直接股權向中泰信託作出股權抵押，以確保履行上海綠城有關目標股東貸款及其應計利息之還款責任；(i)綠城房地產須向中泰信託提供回報擔保及資產淨額擔保；及(j)綠城房地產須將上海綠城可能分派之託管股息存入託管戶口，以確保綠城房地產履行於交易文件下之付款責任。

於信託成立日或之前，綠城房地產及中泰信託將與保管銀行訂立保管協議。根據保管協議，綠城房地產須就保管信託資本向保管銀行支付金額不多於人民幣30,000,000元之保管費。

於注資前，綠城房地產持有上海綠城全部股權。於注資後，鑒於綠城房地產有權委任上海綠城董事會之大部份成員，故上海綠城於出售事項後繼續為本公司之附屬公司。此外，綠城房地產依然實際擁有上海綠城之100%所有權權益。

信託於2010年2月11日成立，上述交易於2010年2月11日完成。

上述信託融資安排被視為售後購回安排。此售後購回安排列作融資安排而非出售上海綠城的股權。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 19. 信託融資 (續)

#### (iii) 與中泰信託有限責任公司(「中泰信託」)合作(續)

鑒於上海綠城項目公司董事會中包含有信託的代表，通過注資及目標股東貸款獲得的所得款項淨額被視為負債，並根據信託條款被分類為即期(人民幣1,003,900,000元)及非即期(人民幣646,100,000元)應付關連方欠款。目標股東貸款人民幣1,553,900,000元的合約利率為年息9.3厘。本期間的利息費用運用實際年利率約9.3%，由信託成立日期起計算。

負債於回顧期內的變動載列如下：

	人民幣千元
於2010年2月11日	1,650,000
期內的利息費用	69,863
期內已付利息	(39,307)
<b>於2010年6月30日</b>	<b>1,680,556</b>

### 20. 可換股債券

於2010年4月16日(即就2007年可換股債券提交認沽行使通知之截止日期)，本公司收到若干債券持有人認沽行使通知，要求本公司贖回面值總額為人民幣2,128,700,000元之部份2007年可換股債券，佔截至2009年12月31日已發行2007年可換股債券面值總額之92.15%。該部份2007年可換股債券已於2010年5月18日以人民幣2,199,926,000元被贖回。因修訂2007年可換股債券於預計年限內的預期還款估計，截至2010年6月30日止期間於損益內確認虧損人民幣148,158,000元。

此外，本金總額為人民幣1,700,000元之若干2007年可換股債券之持有人選擇按每股21.99港元之轉換價將其所持債券轉換為78,540股本公司股份。該等轉換股份已於2010年4月16日發行。

於2010年6月30日，餘下於2012年5月18日到期之2007年可換股債券分類為非流動負債。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 21. 股本

	股份數目	股本 千港元
<b>已發行及已繳足</b>		
每股面值0.10港元的普通股		
於2009年1月1日及2009年6月30日	1,537,361,607	153,736
於2010年1月1日	1,641,850,107	164,185
向本公司前首席財務官發行薪酬股份	740,000	74
作為收購創興發展有限公司之部份代價而發行	13,010,000	1,301
行使購股權	1,429,750	143
轉換2007年可換股債券時發行	78,540	8
回購及註銷股份	(21,076,500)	(2,108)
<b>於2010年6月30日</b>	<b>1,636,031,897</b>	<b>163,603</b>
		人民幣千元
於簡明綜合財務狀況報表呈列		
於2009年12月31日		166,605
<b>於2010年6月30日</b>		<b>166,102</b>



## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 22. 股份支付

本公司為本集團合資格僱員設有一項購股權計劃。於本期間未行使的購股權詳情如下：

	購股權數目
於2010年1月1日尚未行使	98,188,500
於期內行使	(1,429,750)
於期內沒收	(380,500)
<b>於2010年6月30日尚未行使</b>	<b>96,378,250</b>

於本期間，概無授出任何購股權。

於緊隨購股權獲行使日期以前，本公司股份加權平均收市價為8.89港元。

每次接納獲授的購股權時須支付1.00港元。此外，(i)就2009A購股權（定義見2009年綜合財務報表）而言，若干承授人須預先支付購股權額外費用每份購股權1.00港元；及(ii)就2009C購股權（定義見2009年綜合財務報表）而言，若干承授人須分三年期支付購股權額外費用每份購股權3.50港元。於2010年6月30日，根據購股權額外費用的支付條款，為數人民幣90,538,000元（於2009年12月31日：人民幣60,359,000元）及人民幣30,180,000元（於2009年12月31日：人民幣60,359,000元）的應收購股權額外費用已分別計入流動性的其他應收款項及非流動性的其他應收款項。

於每個呈報日期，本集團修訂其對預期最終行權的購股權數目的估計。對估計所作修訂的影響（如有）將確認為溢利或虧損，並對購股權儲備作出相應調整。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 23. 收購附屬公司

於截至2010年6月30日止六個月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
創興發展有限公司	投資控股	2010年1月6日	100%	(附註i)
天津逸駿投資有限公司	房地產開發	2010年1月13日	80%	8,000
杭州銀嘉房地產開發有限公司	房地產開發	2010年1月21日	56%	60,000
錢王美廬餐飲有限公司 (「錢王美廬」)	飲食及娛樂	2010年1月31日	80%	10,000
紹興綠城金昌置業有限公司 (「紹興綠城金昌」)(附註ii)	房地產開發	2010年4月12日	51%	30,000
				108,000

附註：

- (i) 於2009年12月16日，本公司、才智控股有限公司(本公司全資附屬公司)、郭佳峰先生(本公司執行董事)與Jamuta Investments Limited(「Jamuta」，郭先生全資擁有之公司)訂立一份協議，據此(其中包括)，才智同意購買，而Jamuta同意以人民幣250,000,000元(「代價」)出售創興發展有限公司(「創興」)(Jamuta之全資附屬公司)之全部已發行股本。

此項收購完成前，郭先生全資擁有Jamuta，而Jamuta全資擁有創興，創興則全資擁有舟山易華設計諮詢有限公司(「舟山易華」)。此外，於此項收購完成前，郭先生全資擁有舟山祥和設計諮詢有限公司(「舟山祥和」)，舟山祥和擁有杭州余杭綠城房地產開發有限公司(「余杭綠城」)13%之股權，而余杭綠城其餘51%及36%之股權分別由綠城房地產及其他投資者擁有。於此項收購完成前，舟山易華將根據另一協議向郭先生收購舟山祥和之全部股權。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 23. 收購附屬公司 (續)

附註：(續)

緊接此項收購完成前，創興將間接（透過舟山易華及舟山祥和）擁有余杭綠城13%之股權。代價將以下列方式支付：(i)人民幣4,000,000元之貸款將由才智向舟山易華提供，為其向郭先生收購舟山祥和之全部股權提供資金；(ii)現金人民幣96,000,000元；及(iii)人民幣150,000,000元，按發行價每股13.09港元向Jamuta（或其代名人）配發及發行13,010,000股本公司新股。

此項收購已於2010年1月6日完成，及列作購買余杭綠城之額外股權。

(ii) 紹興綠城金昌之前為本集團持有21%股權的聯營公司。

於截至2009年6月30日止六個月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
浙江報業綠城房地產開發有限公司 (附註i)	房地產開發	2009年5月18日	100%	100,000
杭州休博園湖畔綠景休閒開發有限公司 (附註ii)	房地產開發	2009年5月25日	50%	60,000
				160,000

附註：

(i) 浙江報業綠城房地產開發有限公司之前為本集團一間共同控制實體浙江報業綠城投資有限公司的全資附屬公司。

(ii) 本集團有權任命杭州休博園湖畔綠景休閒開發有限公司董事會的大多數董事，故有權指示該公司的財務及營運政策，因此該公司作為本集團的附屬公司入賬。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 23. 收購附屬公司（續）

收購該等附屬公司（不包括創興）的影響概要如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
購入的資產淨值：		
物業、廠房及設備	2,995	1,247
可供發展物業	-	1,244,750
發展中物業	615,776	97,681
存貨	639	-
貿易及其他應收款項	609,339	58,349
應收關連方欠款	60,000	-
銀行結餘及現金	67,565	42,407
貿易及其他應付款項	(277,587)	(1,224,226)
應付關連方欠款	(696,564)	-
所得稅及其他應付稅項	(22)	(7)
銀行借款	(166,892)	-
	<b>215,249</b>	220,201
商譽	9,341	-
非控股股東權益	(96,976)	(60,000)
	<b>127,614</b>	160,201
減：之前持有並歸類為共同控制實體／聯營公司的權益	(19,614)	(201)
	<b>108,000</b>	160,000
總代價，由以下方式償付：		
其他應付款項	-	100,000
現金	108,000	60,000
	<b>108,000</b>	160,000
收購產生的現金淨額流出		
已付現金	(108,000)	(60,000)
銀行結餘及所得現金	67,565	42,407
	<b>(40,435)</b>	(17,593)

由於收購的附屬公司並非業務，該等收購入賬列作資產及負債收購，惟錢王美廬例外，收購錢王美廬入賬列作業務收購。於收購日期確認的於錢王美廬的非控股股東權益為人民幣165,000元，乃參照其佔錢王美廬可識別資產淨值的比例計量。收購錢王美廬所產生的商譽其後於本期撇銷。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 23. 收購附屬公司 (續)

錢王美廬於收購日期起至報告期末止期間向本集團貢獻收入人民幣6,400,000元。錢王美廬應佔虧損為人民幣700,000元，該款項已於本集團由收購日期起至報告期末止期間的溢利中確認。

假設收購錢王美廬已於2010年1月1日生效，其對本集團截至2010年6月30日止六個月的收入及溢利的影響甚微。

### 24. 出售一間附屬公司

於2010年3月31日，本集團出售其於長興華地置業有限公司（「長興華地」）的所有股權予無錫華地投資管理有限公司。

於出售日期，出售長興華地的資產淨值如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
出售的資產淨值：		
物業、廠房及設備	-	40
可供發展物業	75,000	-
發展中物業	-	1,284,982
貿易及其他應收款項、訂金及預付款	-	1,243
銀行結餘及現金	996	184,145
貿易及其他應付款項	-	(36,231)
應付關連方欠款	(26,000)	(1,117,994)
其他應付稅項	-	(89)
銀行借款	-	(180,000)
	49,996	136,096
股東貸款	-	1,088,650
出售一間附屬公司收益	4	-
總代價	50,000	1,224,746
結算方式：		
現金	50,000	-
已付現金代價	-	(152,218)
杭州綠城海企40%資產淨值	-	1,376,964
	50,000	1,224,746
出售產生的淨現金流入		
已收現金	50,000	-
已付現金	-	(152,218)
銀行結餘及現金處置	(996)	(184,145)
	49,004	(336,363)

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 25. 承擔

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
就可供發展物業、發展中物業及在建工程已訂約 但未於簡明綜合財務報表中撥備的承擔	<b>25,106,127</b>	21,485,272

除上述者外，本集團應佔其共同控制實體之承擔如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備	<b>554,493</b>	533,741

### 26. 資產抵押

於報告期末，除附註19所述的股權抵押外，以下資產已抵押予銀行及其他各方，以作為授予本集團信貸額度的擔保：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
土地及樓宇	<b>65,902</b>	65,449
酒店樓宇	<b>1,028,896</b>	1,042,707
預付租賃款	<b>40,063</b>	60,865
在建工程	-	8,369
可供發展物業	<b>2,925,608</b>	1,242,287
發展中物業	<b>18,177,106</b>	17,705,303
已竣工可出售物業	<b>13,920</b>	104,818
銀行存款	<b>2,576,939</b>	2,376,822
於聯營公司的權益	<b>7,940</b>	4,268
應收關連方款項	<b>236,513</b>	576,682
	<b>25,072,887</b>	23,187,570

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 27. 或然負債

#### 擔保

本集團於2010年6月30日就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供人民幣16,827,093,000元（於2009年12月31日：人民幣10,106,230,000元）的擔保。這些由本集團提供予銀行的擔保，在銀行收到客戶向銀行提交的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。

本集團亦就以下公司已動用的銀行貸款額度提供擔保：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
聯營公司	<b>3,963,250</b>	3,730,700
共同控制實體	<b>1,016,000</b>	1,439,000
	<b>4,979,250</b>	5,169,700

於報告期末，因於聯營公司的權益而產生以下或然負債：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
聯營公司為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	<b>2,202,664</b>	1,921,789

於報告期末，因於共同控制實體的權益而產生以下或然負債：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
共同控制實體為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	<b>1,323,723</b>	528,385

## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 28. 關連方披露

(i) 於截至2010年6月30日止六個月，除於附註18及27所披露之外，本集團與關連方有以下重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	於2010年 人民幣千元	於2009年 人民幣千元
出售予行政人員的物業	26,132	39,160
出售予聯營公司的物料	2,372	551
出售予非控股股東的物業、廠房及設備	10,302	-
出售予共同控制實體的物料	292	1,073
從股東公司收取的工程服務收入	34	-
從聯營公司收取的工程服務收入	995	1,691
從共同控制實體收取的工程服務收入	-	693
支付予股東公司的工程建設費	2,781	-
支付予股東公司的租金開支	46	3,881
從股東公司購入(附註)	3,347	1,151
支付予股東公司的物業管理費	6,073	8,129
應收聯營公司貿易結餘的利息收入	70,270	17,407
應收共同控制實體款項的利息收入	14,650	38,674
支付予非控股股東的利息開支	23,598	84,051
從非控股股東收取的利息收入	35,957	-
應付聯營公司款項的利息開支	26,009	38,477



## 簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

### 28. 關連方披露 (續)

- (i) 於截至2010年6月30日止六個月，除於附註18及27所披露之外，本集團與關連方有以下重大交易：  
(續)

	截至6月30日止六個月	
	於2010年 人民幣千元	於2009年 人民幣千元
應付共同控制實體款項的利息開支	133,802	54,529
支付予股東公司的廣告開支	20,000	20,000
從股東公司收取的其他服務費	2,527	1,490
從股東公司收取的其他收入	120	731
從聯營公司收取的其他收入	-	34
支付予股東公司的銷售佣金	86	-

附註：從股東公司購入指購入建築承辦商使用的原材料，其成本計入整個建築合同內。

股東公司指由本公司之最終控股股東宋卫平、壽柏年及夏一波擁有之公司。

- (ii) 於截至2010年6月30日止六個月，本集團向關連方收購如下：

	截至6月30日止六個月	
	於2010年 人民幣千元	於2009年 人民幣千元
從非控股股東購入附屬公司的額外權益	500,935	161,418

- (iii) 主要管理人員薪酬

於截至2010年6月30日止六個月，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	於2010年 人民幣千元	於2009年 人民幣千元
短期福利	17,676	13,843
離職福利	176	210
權益結算的股份支付	14,792	19,186
	32,644	33,239

# 釋義

在本中期報告中，除非文意另有所指，否則下列詞彙具有如下特定意義：

董事會	指	本公司之董事會
本公司／綠城	指	綠城中國控股有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
綠城集團	指	綠城中國控股有限公司與其附屬公司連同其聯營公司及合營公司
本集團	指	綠城中國控股有限公司及其附屬公司
上市規則	指	聯交所證券上市規則
標準守則	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
購股權	指	購股權計劃的購股權
平安信託	指	平安信託投資有限責任公司
中國	指	中華人民共和國
本期／期內	指	截至2010年6月30日止六個月
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
購股權計劃	指	本公司股東於2006年6月22日通過的一項決議案所採納的購股權計劃
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
中海信託	指	中海信託有限公司

**Greentown China Holdings Limited**  
**綠城中國控股有限公司**

**Hangzhou Head Office 杭州總部**

10/F, Block A, Century Plaza, No. 1 Hangda Road, Hangzhou, Zhejiang, PRC (Postcode: 310007)  
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)  
Tel電話: (86-571) 8898 8888 Fax傳真: (86-571) 8790 1717

**Hong Kong Office 香港辦事處**

Rm 1406-1408, New World Tower 1, 16-18 Queen's Road Central, Hong Kong  
香港中環皇后大道中16-18號, 新世界大廈1期14樓1406-1408室  
Tel電話: (852) 2523 3137 Fax傳真: (852) 2323 6608