



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)

2011
Interim Report
中期報告



目錄

公司簡介	2	其他資料	28
公司資料	4	中期財務資料審閱報告	36
董事會	5	簡明綜合中期財務資料	
土地儲備資料	6	簡明綜合全面收益表	37
財務摘要	8	簡明綜合財務狀況表	38
管理層討論與分析		簡明綜合權益變動表	41
經營回顧	11	簡明綜合現金流量表	43
前景展望	16	簡明綜合財務報表附註	45
財務分析	19	釋義	68
企業管治	26		





公司簡介

綠城中國控股有限公司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保持行業領先地位。

2005年至2011年，公司連續七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」。

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」)，連同其共同控制實體及聯營公司(「綠城集團」)是中華人民共和國(「中國」)名列前茅的住宅物業開發商之一，以優秀的房產品質保持行業領先地位。2005年至2011年，公司連續七年被國務院發展研究中心企業所、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」。

集團成立十七年以來，以中國大陸經濟發展最發達的省份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包括杭州市、寧波市、溫州市、台州市、紹興市以及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、濟南及大連)以及其他省會城市(安徽省合肥市、河南省鄭州市、湖南省長沙市及新疆烏魯木齊市等)，並取得了持續增長的經營業績，在各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2011年6月30日，綠城集團在全國擁有超過4,000萬平方米總建築面積的優質土地儲備，確保了集團未來五至七年的持續穩定發展。公司憑藉優秀的人力資源儲備、高效率的集團管理架構，在業務所及的城市成功豎立優秀的品牌形象，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, Ugland 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

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

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

開曼群島及英屬維京群島法律方面：
Maples and Calder

公司秘書

馮征先生

授權代表

壽柏年先生
馮征先生

主要往來銀行

東亞銀行有限公司
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1406-1408室

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)

投資者關係部

電郵: 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
www.greentownchina.com

董事會

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

郭佳峰先生

曹舟南先生

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

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

薪酬委員會

賈生華先生

主席

壽柏年先生

史習平先生

附註：

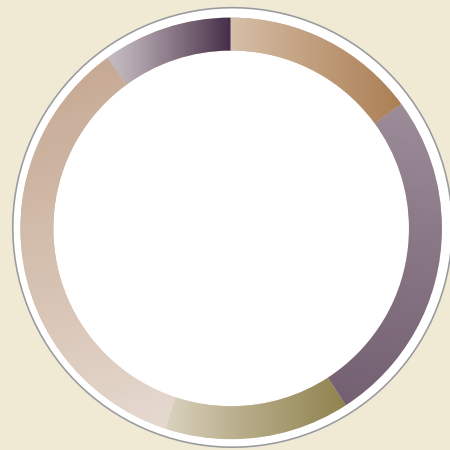
以下變更於本中報發出期內生效，而上文所述為變更後之成員名單：

- (1) 曹舟南先生獲委任為本公司的執行董事，於2011年7月1日生效。
- (2) 壽柏年先生於2011年3月28日獲委任為本公司的薪酬委員會成員。

土地

儲備資料

綠城集團
在中國擁有
總建築面積超過
4千萬平方米



- 35% 浙江 (除杭州)
- 26% 環渤海區域
- 15% 杭州
- 14% 長三角區域
- 10% 其他

浙江 (除杭州) 35.0% 佔總建築面積比例 14,259,000 建築面積(平方米)	山東 17.1% 佔總建築面積比例 6,964,000 建築面積(平方米)	杭州 15.0% 佔總建築面積比例 6,091,000 建築面積(平方米)	江蘇 11.2% 佔總建築面積比例 4,540,000 建築面積(平方米)	遼寧 5.1% 佔總建築面積比例 2,084,000 建築面積(平方米)	海南 4.1% 佔總建築面積比例 1,674,000 建築面積(平方米)	上海 3.3% 佔總建築面積比例 1,337,000 建築面積(平方米)
安徽 2.0% 佔總建築面積比例 820,000 建築面積(平方米)	河南 1.7% 佔總建築面積比例 699,000 建築面積(平方米)	北京 1.6% 佔總建築面積比例 631,000 建築面積(平方米)	新疆 1.5% 佔總建築面積比例 607,000 建築面積(平方米)	河北 1.2% 佔總建築面積比例 504,000 建築面積(平方米)	湖南 0.7% 佔總建築面積比例 272,000 建築面積(平方米)	天津 0.5% 佔總建築面積比例 209,000 建築面積(平方米)

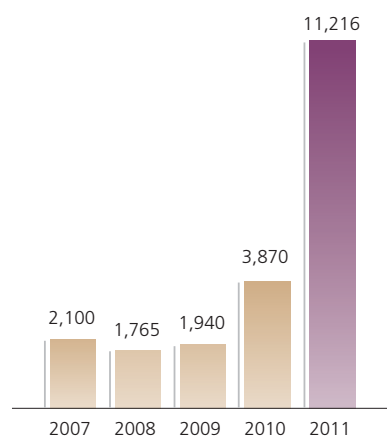
	項目數量	土地面積 千平方米	總規劃建築面積 千平方米	比例
浙江(除杭州)	39	7,721	14,259	35.0%
山東	7	3,418	6,964	17.1%
杭州	30	2,732	6,091	15.0%
江蘇	11	1,980	4,540	11.2%
遼寧	2	1,157	2,084	5.1%
海南	1	1,992	1,674	4.1%
上海	8	760	1,337	3.3%
安徽	1	333	820	2.0%
河南	3	731	699	1.7%
北京	4	310	631	1.6%
新疆	1	382	607	1.5%
河北	1	166	504	1.2%
湖南	1	948	272	0.7%
天津	1	17	209	0.5%
總計	110	22,647	40,691	100%

財務摘要

收入

截至6月30日止六個月

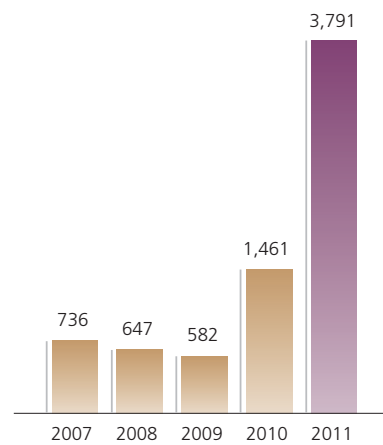
(人民幣百萬元)



毛利

截至6月30日止六個月

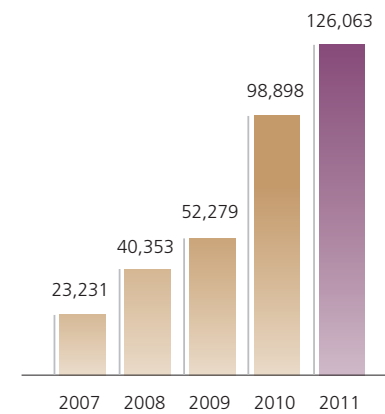
(人民幣百萬元)



總資產

於6月30日

(人民幣百萬元)




五年財務概要

綜合業績

	截至6月30日止六個月				
	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)	2011年 人民幣千元 (未經審核)
收入	2,100,239	1,765,161	1,940,468	3,870,171	11,216,159
銷售及服務成本	(1,363,741)	(1,118,113)	(1,358,175)	(2,408,707)	(7,424,921)
毛利	736,498	647,048	582,293	1,461,464	3,791,238
其他利得及收入	127,766	321,221	428,039	154,188	437,586
開支	(348,665)	(578,919)	(716,251)	(1,016,315)	(1,201,542)
分佔共同控制實體及聯營公司業績	10,108	170,049	174,724	144,050	15,673
除稅前溢利	525,707	559,399	468,805	743,387	3,042,955
稅項	(261,781)	(189,675)	(114,409)	(382,754)	(1,266,456)
期內溢利	263,926	369,724	354,396	360,633	1,776,499
應佔溢利：					
本公司股東	258,891	340,999	323,176	331,713	891,770
非控股股東權益	5,035	28,725	31,220	28,920	884,729
	263,926	369,724	354,396	360,633	1,776,499

綜合資產及負債

	於6月30日				
	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)	2011年 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	1,576,318	3,237,432	4,030,388	6,457,612	11,448,607
流動資產	21,655,079	37,115,549	48,248,415	92,440,792	114,614,447
流動負債	(7,351,650)	(18,787,672)	(26,928,703)	(64,336,155)	(84,804,920)
非流動負債	(8,057,237)	(11,661,549)	(14,548,441)	(22,448,553)	(25,762,600)
權益總額	7,822,510	9,903,760	10,801,659	12,113,696	15,495,534



管理層討論與分析

經營回顧

物業銷售

2011年上半年，全球經濟仍然動盪，中國多項嚴厲的宏觀調控持續出台，中國房地產市場繼續受限購及信貸收緊等政策所影響。在艱難歲月中，本集團沉著應戰，嘗試抓住在危機中蘊藏著的新機遇。全體員工努力進取拼搏，堅持高產品質量，使本集團品牌價值不斷增強。我們堅信，只要熬過危機，必將會迎來生機勃勃的增長。2011年上半年本集團業務規模穩步發展，整體銷售成績在艱難的營運環境下尚算滿意。

2011年上半年，綠城集團有72個在售項目，共取得總銷售金額約人民幣203億元，比2010年同期下降7%；其中歸屬於本集團權益為人民幣131億元，新推樓盤預售率達到53%。卓越的產品品質繼續支撐銷售價格，物業銷售均價由2010年同期的每平方米人民幣18,447元，上升至2011年上半年的每平方米人民幣21,149元，增幅達14.6%。其中公寓銷售均價為每平方米人民幣18,062元，別墅銷售均價為每平方米人民幣33,762元。

2011年上半年項目銷售情況

項目	權益	可售面積 (平方米)	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	銷售均價 (人民幣/平方米)
海南清水灣	51%	125,264	87,656	2,450	27,950
青島理想之城	80%	154,649	102,755	1,197	11,649
杭州蘭園	42.5%	50,078	21,340	1,177	55,155
上海玉蘭花園	100%	30,831	16,645	861	51,727
麗水秀麗春江	37.5%	41,953	31,725	540	17,021
杭州藍色錢江	100%	19,225	9,445	351	37,163
杭州明月江南	55%	24,524	10,135	319	31,475
杭州雲棲玫瑰園	51%	11,194	5,162	313	60,635
上海玫瑰園	100%	7,471	2,191	267	121,862
長興廣場	51%	5,554	3,094	176	56,884
杭州桃花源南區	64%	4,813	4,330	174	40,185
海寧百合新城	50%	12,959	8,514	134	15,739
紹興玉蘭花園	35%	13,174	8,153	100	12,265
鄭州中牟百合花園	100%	18,122	18,122	99	5,463
新泰玉蘭花園	70%	10,520	7,019	48	6,839
其他合計		1,871,561	622,068	12,062	19,390
總計		2,401,892	958,354	20,268	21,149



杭州桃花源

開發規模

2011年上半年，根據市場情況及本公司自身運營情況，結合整體推盤計劃，綠城集團新開工的總建築面積為266萬平方米，比本年度初計劃487萬平方米減少45%。

2011年上半年，綠城集團的竣工總建築面積約為91萬平方米，可售面積約為66萬平方米，其中84.8%(約56萬平方米)已在2011年6月30日之前售出，按時完成了本公司年初制定的竣工計劃。

於2011年6月30日，綠城集團共有75個在建項目，在建總建築面積達1,381萬平方米。



慈溪玫瑰園

2011年上半年竣工項目列表

項目	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
溫州鹿城廣場	一期	60%	142,401	108,860
千島湖玫瑰園	一期部分	51%	111,406	73,697
湖州御園	一期部分	70%	100,340	50,372
北京百合公寓	九期部分	80%	56,700	42,354
南通玉蘭公寓	二期	77%	44,261	32,212
北京御園	二期部分	100%	38,016	27,888
千島湖度假公寓	四期	80%	24,924	22,935
諸暨綠城廣場	一期部分	60%	30,100	21,565
杭州桃花源南區	八期部分	64%	20,307	13,828
南京玫瑰園	三期部分	70%	19,486	12,216
台州玉蘭廣場	一期部分	49%	111,424	105,413
杭州丁香公館	整體	50%	109,158	73,272
象山百合公寓	二期部分	50%	97,859	70,440
杭州桃花源錦蘭苑	錦蘭苑	32.6%	7,778	5,006
總計			914,160	660,058



土地儲備

2011年上半年，綠城集團通過公開招標拍賣以及股權收購等方式，在浙江省內的台州、慈溪、新昌，以及上海、遼寧省、河南省及山東省地區，共新增土地儲備項目8個，佔地面積約290萬平方米，規劃建築面積約452萬平方米，其中201萬平方米歸屬於本集團，總土地價款約為人民幣111.6億元，其中歸屬於本集團承擔的土地款約為人民幣23.3億元，樓面地價平均成本(以規劃建築面積計算)為每平方米人民幣2,471元。於2011年6月30日，綠城集團土地儲備的總建築面積超過4,069萬平方米，其中總建築面積約2,533萬平方米歸屬於本集團。本集團土地儲備項目位置日趨分散，遍佈全國，為今後發展的成功提供了保障。

臨安青山湖玫瑰園



紹興玉園



事實上，土地儲備在本集團的發展中有著重要戰略地位，綠城在平衡運營風險與擴大增長潛力的基礎上，靈活調整新增土地儲備的策略，有選擇地尋求合作開發的模式，藉此以最低風險提升購地能力。

2011年上半年新購入土地儲備項目列表

項目	區域	權益	總土地款 (人民幣 百萬元)	歸屬於 本集團 支付的 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 平均成本 (人民幣/ 平方米)
瀋陽全運村項目	遼寧	50%	3,127	630	1,139,300	1,899,000	1,647
台州黃岩新前街項目	浙江	41%	2,775	558	298,402	535,842	5,179
上海長風10號北地塊	上海	31.5%	2,430	620	90,270	225,674	10,768
慈溪城南項目	浙江	30%	1,920	413	169,267	423,167	4,537
濟南東舍坊項目	山東	39%	465	20	16,830	149,787	3,104
河南信陽南灣湖項目	河南	20%	105	10	195,984	293,975	357
新昌玫瑰園四期	浙江	80%	68	54	126,799	126,799	536
山東雪野湖項目	山東	49%	271	25	863,338	863,338	314
總計			11,161	2,330	2,900,190	4,517,582	2,471



杭州西溪誠園

建設管理業務

本集團的附屬公司－綠城房產建設管理有限公司(「綠城建設管理」)的業務是通過整合綠城現有品牌資源及管理資源，進行品牌和管理輸出，在不需投入資本的前提下透過提供服務提升收益。由於綠城擁有高品質信譽度和品牌號召力，短短九個月裡，綠城建設管理成功簽約項目共計38個，總規劃建築面積達674萬平方米，進入省份及地區包括浙江、江蘇、上海、福建、山東、河南、海南及內蒙等。參與物業建設管理及顧問服務戰略的確立與實施，使本集團的開發管理能力創造更多的價值。本集團已由單純的投資商向投資及運營多種經營模式轉型。

前景展望

2011年下半年，中國房地產行業的宏觀調控將繼續進行，並繼續對市場推廣、銷售及融資造成相當的影響。在清醒認識市場形勢的基礎上，本集團將進一步加快以向外界人士輸出品牌和管理顧問服務為重點的發展戰略轉型，並將加強人力資源發展，精細化管理和銷售、成本、質量及進度管理，進一步實施嚴格的風險控制，提高本集團的管理水平和抗風險能力，實現本集團的可持續發展。

由於本集團目前擁有充足的土地儲備，毋須進一步大量增購土地，也可應付未來項目發展需要。考慮到未來可能出現的市場變化，從2010年下半年開始，本集團在購買土地時，一直採取審慎的策略。本集團截至2011年8月26日，本年內的未付土地款合共僅餘約人民幣18億元。因此，購買土地的支出不會對集團的資金鏈構成重大壓力。

2011年下半年計劃竣工項目列表

項目	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截至 2011年 8月20日 已售面積 (平方米)
紹興玉蘭花園	一期部分	35%	236,676	198,767	190,435
無錫玉蘭花園	一期部分	85%	183,649	148,691	116,024
杭州翡翠城	五期部分	45%	166,699	115,784	102,580
溫州鹿城廣場	二期	60%	141,272	105,011	105,011
新疆百合公寓	一期部分	50%	118,742	71,495	71,495
杭州海棠公寓	一期	42%	94,461	71,260	68,749
慈溪玫瑰園	一期	49%	93,646	62,519	50,885
上海黃浦灣	一期	51%	75,815	56,681	37,593
杭州藍色錢江	一期	100%	63,284	49,537	49,537
海寧百合新城	三期部分	50%	60,263	45,990	42,568
北京誠園	二期	50%	59,146	36,665	33,994
杭州錦蘭公寓	全部項目	50%	58,534	44,338	40,825
上海玫瑰園	三期	100%	47,912	18,650	13,185
台州玉蘭廣場	一期部分	49%	43,285	37,622	19,858
北京百合公寓	九期部分	80%	34,691	32,236	29,017
杭州藍庭	六期部分	85%	33,728	23,487	23,219
千島湖玫瑰園	一期部分	51%	30,754	30,754	20,287
杭州藍庭	四期部分	85%	25,562	16,273	16,273
紹興玉園	一期部分	51%	23,712	14,528	14,528
新昌玫瑰園	三期	80%	20,132	19,909	11,514
杭州桃花源南區	七期部分	64%	13,942	8,836	8,836
杭州桃花源南區	九期部分	64%	10,638	6,908	6,908
杭州星橋紫桂公寓	二期部分	35%	7,632	5,622	0
長沙青竹園	北區五期	49.5%	4,156	4,156	0
象山百合公寓	幼稚園	50%	3,083	-	-
總計			1,651,414	1,225,719	1,073,321

在2011年下半年，綠城集團計劃新推出287萬平方米可售房源。本集團將強化「早銷、多銷、快銷」的快速資產周轉策略，配合積極的市場推廣策略，令資金加快回籠，使本集團的財政更為穩健。考慮到未來市場波動可能造成的影響，本集團已經作出萬全的準備，倘若，銷售進度放緩，本集團將靈活調整項目的工程進度，以減少資金支出。



此外，本集團深明控制成本的重要性。因此，已經聘請國內權威的專業成本諮詢機構，研究推出一系列提升效率的措施，包括，利用電子商務及網絡平台進行團購，以降低成本。

在減輕資金壓力的同時，本集團將繼續開展商業代建模式，進行品牌和管理輸出，作為拓展新市場及增加新盈利增長點其中一環。

在融資管道方面，本集團積極開拓創新的融資模式，與大型國有金融企業、地方大型國有企業及實力民營企業合作並開展信托及人民幣房地產基金等業務，開行業之新河。而綠城集團作為四大國有銀行的優質客戶，一直維持良好的信譽和信貸歷史，獲得穩定的銀行信貸支持。

眾所周知，中國的國內生產總值增速依然冠於全球，而人均可支配收入水平持續上升，加上城市化的進程，令在城市購房的剛性需求大增。而面對國際金融市場動盪，全球資本聚焦中國，國內外的投資者都普遍認為，人民幣將

是全球唯一肯定長期升值的貨幣。因此，國內外的投資者都希望增加對中國的投資比重，而購買位於主要城市中心內黃金地段的優質物業，日漸被視為最有升值潛力的投資工具。就此，綠城集團一直重點開拓的精品物業，正好完全滿足居民及投資者對房地產的期望。

截至2011年6月30日，綠城集團尚未在收益表確認的銷售收入約為人民幣887億元(按本集團應佔約人民幣578億元)，這些收益大部分將在未來兩年逐步於收益表確認。基於收入增長趨勢明顯，本集團對未來數年盈利前景感到樂觀。

2011年下半年，本集團將進一步防範財務風險，提升財務管理水平。同時以穩定運營為基礎，積極應對宏觀經濟和政策的變化，加強成本控制，嚴控風險，強化管理，進一步提高本公司的綜合競爭力。無論面對任何挑戰，本集團將繼續堅守「為員工創造平台，為客戶創造價值，為城市創造美麗，為社會創造財富」的宗旨，秉承真誠、善意、精緻、完美的企業文化，在競爭激烈的市場裡，定必脫穎而出。

財務分析

業績

本集團截至2011年6月30日止六個月的溢利合共為人民幣1,776百萬元，較2010年同期的人民幣361百萬元，增長392.0%，淨利潤率為15.8%，較2010年同期的9.3%增長了6.5個百分點。

本公司股東應佔溢利人民幣892百萬元，較2010年同期的人民幣332百萬元增加人民幣560百萬元，增長168.7%。本公司股東應佔溢利在扣除信托相關金融衍生工具公平值變化及贖回2007年可換股債券淨虧損後為人民幣907百萬元，較2010年同期的人民幣466百萬元增長94.6%。本期實現每股基本盈利人民幣0.54元，較2010年同期的每股人民幣0.20元增長170.0%。

收入

本集團的收入(扣除營業稅金)主要來自物業銷售收入，也包括酒店營運收入、物業租金收入、設計及裝修、項目管理和建築材料銷售收入等。本期本集團實現收入人民幣11,216百萬元，相比於2010年同期的收入人民幣3,870百萬元，上漲了189.8%。

本期實現物業銷售收入為人民幣10,793百萬元，佔總收入的96.2%，較2010年同期的人民幣3,780百萬元增長185.5%，主要是銷售面積增加以及交付物業單價的提升所致。本期本集團確認物業銷售面積為539,595平方米，單價為每平方米人民幣20,002元，較2010年同期的295,808平方米和每平方米人民幣12,779元，分別增長了82.4%和56.5%。



臨安青山湖玫瑰園



下表概述本期內確認的物業銷售收入及面積：

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)	佔總物業 銷售收入 比重	銷售均價 (人民幣/ 平方米)
溫州鹿城廣場	高層住宅	115,680	4,697	43.5%	40,603
北京御園	平層官邸	30,205	1,068	9.9%	35,358
杭州丁香公館	高層住宅	49,977	855	7.9%	17,108
象山百合公寓	高層住宅	52,788	729	6.8%	13,810
千島湖玫瑰園	別墅、高層住宅	69,150	600	5.6%	8,677
杭州桃花源南區	別墅	13,828	477	4.4%	34,495
湖州御園	別墅	26,436	466	4.3%	17,627
北京百合公寓	高層住宅	38,002	345	3.2%	9,078
南通玉蘭公寓	高層住宅	32,555	337	3.1%	10,352
其他		110,974	1,219	11.3%	10,985
總計		539,595	10,793	100.0%	20,002

如上所述，其中溫州項目銷售收入達人民幣4,697百萬元，佔比43.5%，杭州項目銷售收入達人民幣2,449百萬元，佔比22.7%，北京項目銷售收入達人民幣1,413百萬元，佔比13.1%。

本期公寓銷售收入人民幣8,007百萬元，佔比74.2%，別墅銷售收入人民幣1,639百萬元，佔比15.2%，平層官邸銷售收入人民幣1,124百萬元，佔比10.4%，寫字樓銷售收入人民幣23百萬元，佔比0.2%。

本期本集團實現酒店運營收入人民幣116百萬元，較2010年同期的人民幣77百萬元，有較大幅度增長，主要是因為綠城千島湖喜來登度假酒店2010年上半年開始營運，另外杭州玫瑰園度假酒店及舟山喜來登綠城酒店，客源穩固且各方面均培育成熟，以致其運營收入不斷增加。

本期本集團實現投資性物業租金收入人民幣40百萬元，主要是2010年開始投入運營的北京奧克伍德酒店的租金收入。

本期本集團實現項目管理服務收入人民幣137百萬元，主要是綠城建設管理的收入，隨著項目管理服務規模的擴大，預計其收入在未來會不斷增加。

物業銷售毛利率

本期本集團實現物業銷售毛利人民幣3,522百萬元，物業銷售毛利率為32.6%，較2010年同期的36.8%有所下降，但是與2010年全年的29.0%相比，有所上升。在已交付物業中，佔總物業銷售收入43.5%的溫州鹿城廣場項目，位於浙江省發達城市溫州，且為高檔精裝修高層公寓，實現毛利人民幣1,822百萬元，毛利率達38.8%；另外，佔總物業銷售收入7.9%的杭州丁香公館，於本期實現毛利人民幣361百萬元，毛利率達42.2%。這些項目的交付在很大程度上提升了本期的物業銷售毛利率。而本期交付佔物業銷售總收入9.9%的北京御園項目，由於交付的單位是以前較早時期銷售的，銷售價格不高，所以在一定程度上影響了本期的毛利率。

其他收入

其他收入主要包括利息收入、淨匯兌收益和政府補貼等。本期本集團取得其他收入人民幣417百萬元，較2010年同期的人民幣136百萬元有大幅增長，主要為利息收入和淨匯兌收益增加較多所致。

本期本集團取得利息收入人民幣268百萬元，較2010年同期的利息收入99百萬元增加人民幣169百萬元，主要是因為收取共同控制實體及聯營公司的利息收入增加較多所致。



新昌玫瑰園



本期本集團產生淨匯兌收益人民幣122百萬元，比2010年同期的淨匯兌收益人民幣21百萬元有大幅增長，主要是因為本期人民幣升值以及較多外幣借款所致。本期人民幣升值達2%而2010年同期人民幣升值幅度相對較小。截至2011年6月30日，本集團有美金銀行借款329百萬美元，港幣銀行借款2,922百萬港元。

信託相關金融衍生工具公平值變化

2009年本公司附屬公司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元期權被視為金融衍生工具，並按照公平值計量。本期與信託有關的金融衍生工具公平值變化產生損失人民幣20百萬元。2010年同期產生收益人民幣18百萬元。

銷售及行政開支

本期本集團銷售及行政開支為人民幣953百萬元，相比2010年同期的666百萬元，增加人民幣287百萬元，增長43.1%。

人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，本期產生人民幣372百萬元(2010年同期：人民幣255百萬元)，增長45.9%，主要是因為本期房產項目數量增多及擴充人才儲備。本期產生營銷活動費和廣告費用人民幣140百萬元(2010年同期：人民幣130百萬元)，佔本集團物業預售額的比重只有1.0%，但與2010年同期比重0.8%相比略有上升。本期產生日常營運費用人民幣269百萬元(2010年同期：人民幣174百萬元)，同比增長54.6%，主要是因為隨著公司規模的不斷擴大，辦公費、會務費、差旅費、水電物管費、租賃費、折舊費等基本開支也有一定幅度的上升所致。

融資成本

本期本集團計入收益表的利息支出為人民幣229百萬元(2010年同期：人民幣202百萬元)。本期總利息開支為人民幣1,552百萬元(2010年同期：人民幣1,093百萬元)，增加42.0%，主要是平均借貸金額有所增加所致。其中本期資本化利息人民幣1,323百萬元，利息資本化率為85.2%(2010年同期：81.5%)，利息資本化率的提高主要是得益於取得土地後及時施工所致。



新昌玫瑰園



分佔共同控制實體及聯營公司的業績

本期本集團分佔共同控制實體及聯營公司業績人民幣16百萬元，較2010年同期的人民幣144百萬元，大幅減少。主要是因為本期共同控制實體及聯營公司交付物業數目較少所致。本期共同控制實體及聯營公司結轉物業銷售收入人民幣940百萬元，較2010年同期的人民幣4,197百萬元有大幅減少，主要是本期物業結轉面積從2010年同期的447,020平方米減至70,731平方米。本期主要交付項目為台州玉蘭廣場，結轉面積61,057平方米，結轉收入人民幣851百萬元，佔物業銷售收入的90.5%。

稅項費用

本期稅項包括人民幣498百萬元的土地增值稅(2010年同期：人民幣190百萬元)和人民幣768百萬元的企業所得稅，其中即期企業所得稅人民幣852百萬元，遞延所得稅貸項人民幣84百萬元(2010年同期：人民幣315百萬元和遞延所得稅貸項人民幣122百萬元)。本期企業所得稅的實際稅率為30.2%，高於法定稅率25%，主要是因為若干附屬公司的虧損未確認的稅務影響和若干不可扣除的開支所導致。

預售訂金

預售訂金為物業預售收到的款項。該款項於物業交付時結轉為銷售收入。截至2011年6月30日，本集團有預售訂金餘額人民幣47,386百萬元，相比於2010年12月31日的人民幣47,547百萬元略有下降，主要是因為本期物業交付較多所致。

另外，共同控制實體及聯營公司有預售訂金餘額人民幣29,390百萬元，相比於2010年12月31日的人民幣20,440百萬元增加人民幣8,950百萬元，增長43.8%，為2011年下半年及以後年度鎖定了相當部分的利潤。

融資來源及流動資金比率

於2011年6月30日，本集團有現金及銀行存款人民幣9,746百萬元(2010年12月31日：人民幣14,973百萬元)及總借貸人民幣35,030百萬元(2010年12月31日：人民幣34,047百萬元)。淨資本負債率(淨負債除以淨資產)於2011年6月30日為163.2%，較2010年12月31日的132.0%有所上升，但是本集團的流動資產仍遠遠大於流動負債，且綠城集團在2011年的總授信額度約為人民幣600億元中，尚有約人民幣284億元的可用授信額度。本集團正致力於實施嚴謹的資金管理制度，以確保公司的持續發展。

外匯風險

本集團之營運所在地主要在中國，大部分的收入與支出均以人民幣計值。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計值，故本集團面對外匯風險。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。本集團截至2011年6月30日並無訂立任何外匯對沖安排。

財務保證

若干銀行為本集團物業的購買者提供抵押借款，本集團就此等抵押借款作出保證。於2011年6月30日，抵押貸款保證為人民幣18,661百萬元(2010年12月31日：人民幣18,658百萬元)。當該等物業項目之房產權證交付有關銀行做抵押時，銀行將解除有關擔保。

資產抵押

於2011年6月30日，本集團向銀行及其他金融機構就其授予一般信貸抵押賬面總值人民幣36,915百萬元(2010年12月31日：人民幣36,264百萬元)的樓宇、酒店、預付租賃權、投資性物業、可供發展物業、發展中物業、已竣工可出售物業、銀行存款、應收關聯方欠款及於共同控制實體及聯營公司權益。

資本承擔

於2011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但未撥備的資本開支為人民幣16,177百萬元(2010年12月31日：人民幣17,447百萬元)。



湖州御園

企業管治



企業管治常規守則

董事會認為，於2011年6月30日止六個月期間內，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則的所有規定。

符合上市規則的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10的上市公司董事進行證券交易的標準守則作為本公司董事進行證券交易的守則。經向董事作出具體查調後，各董事均確認，截至2011年6月30日止六個月期間內已遵守標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未發佈的股價敏感資料，亦須遵守內容與標準守則相同的書面指引。

審核委員會

審核委員會於本期內舉行一次會議。審核委員會已審閱本集團所採納的會計政策以及重要會計估計及假設。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

截至2011年6月30日止六個月的中期業績公告及中期報告已由審核委員會審閱及獲董事會批准。

本公司之核數師，德勤•關黃陳方會計師行根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」對本集團按照國際會計準則第34號「中期財務報告」編製的截至2011年6月30日止六個月的中期財務資料進行審閱，並於2011年8月26日出具審閱報告。

其他資料



董事及行政總裁的證券權益

於2011年6月30日，本公司董事及行政總裁及彼等的聯繫人於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

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 相關股份總數	持有本公司 已發行股本百分比
宋卫平先生	1,089,000 (附註3)	68,859,000 (附註2)	472,124,000 (附註1)	542,072,000	33.06%
壽柏年先生	609,000 (附註3)	—	384,490,500 (附註4)	385,099,500	23.49%
羅釗明先生	15,000,000 (附註6)	—	100,000,000 (附註5)	115,000,000	7.01%
郭佳峰先生	576,000 (附註3)	—	13,010,000 (附註7)	13,586,000	0.83%

附註：

- (1) 宋卫平先生為Delta House Limited的唯一股東，被視為擁有372,124,000股之股份的權益。香港丹桂基金會有限公司持有100,000,000股之股份，而宋先生為其唯一的成員。香港丹桂基金會有限公司為一家由宋先生成立的無股本擔保有限公司性質的慈善機構—該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構。
- (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。

於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團的名稱	身份	於註冊資本的權益	持有註冊資本總額的百分比
宋卫平先生(附註1)	綠城房產建設管理有限公司(「綠城建設管理」)	實益擁有人	人民幣72,000,000元	36%

附註：

(1) 宋卫平先生在綠城建設管理的註冊資本總額中實益擁有人民幣72,000,000元之權益。

除上述所披露外，於2011年6月30日，概無本公司董事及行政總裁以及彼等聯繫人持有本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券的權益或淡倉。

主要股東的證券權益

於2011年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置的主要股東登記冊，以下股東(除「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露者外)已知會本公司彼等擁有本公司股份及相關股份的有關權益：

主要股東名稱	股份或相關股份的權益或淡倉(附註1)	持有權益的身份	持有本公司已發行股本百分比
夏一波女士(附註2)	542,072,000 (L)	控股公司的權益及配偶的權益	33.06%
Delta House Limited(附註3)	372,124,000 (L)	實益擁有人	22.70%
香港丹桂基金會有限公司(附註3)	100,000,000 (L)	實益擁有人	6.10%
Profitwise Limited(附註4)	384,490,500 (L)	實益擁有人	23.45%
阮宜玲女士(附註5)	115,000,000 (L)	控股公司的權益及配偶的權益	7.01%
Tandellen Group Limited(附註6)	100,000,000 (L)	實益擁有人	6.10%
Lehman Brothers Holdings Inc.(附註7)	101,400,450 (L)	控股公司的權益	6.18%
	31,868,575 (S)	控股公司的權益	1.94%

附註：

- (1) 字母[L]指好倉，字母[S]指淡倉。
- (2) 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372,124,000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。
- (3) 受宋卫平先生控制的公司，詳情載於上文「董事及行政總裁的證券權益」一節。
- (4) 受壽柏年先生控制的公司，詳情載於上文「董事及行政總裁的證券權益」一節。
- (5) 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%，及被視為在由羅先生持有的15,000,000份(L)購股權中擁有權益。

- (6) 受羅釗明先生控制的公司，詳情載於上文「董事及行政總裁的證券權益」一節。
- (7) 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，被視為合共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：

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

除上文所披露權益外，於2011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

本公司的購股權計劃乃根據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大會的一項決議案而採納，購股權計劃將於2016年6月21日屆滿。根據購股權計劃，董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司董事)授出購股權以認購本公司股份。

根據購股權計劃而可能授出的購股權所涉及的股份總數，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於任何時候的已發行股份的10%。於任何一年向任何個人授出或可能授出的購股權而已發行及將予發行的股份數目，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過於任何時候已發行股份的1%。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股本的0.1%或價值超過5,000,000港元，亦須經本公司股東事先批准。

購股權可由購股權授出日期起至購股權計劃屆滿期間內隨時行使(除非購股權計劃另有規定)。行使價由董事會釐定，將不少於以下較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

截至2011年6月30日止六個月，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日根據購股權計劃所授出的購股權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)
董事								
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
	<u>1,089,000</u>	-	-	-	<u>1,089,000</u>			
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
	<u>609,000</u>	-	-	-	<u>609,000</u>			
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
	<u>15,000,000</u>	-	-	-	<u>15,000,000</u>			
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
	<u>576,000</u>	-	-	-	<u>576,000</u>			
陳順華先生(附註2)	250	-	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
	<u>188,500</u>	-	<u>188,500</u>	-	-			

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)
僱員								
曹舟南先生(附註3)	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	11,495,000	-	612,500	-	10,882,500	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	7,388,000	-	479,500	-	6,908,500	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	8,222,750	-	720,250	-	7,502,500	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	18,592,500	-	-	333,500	18,259,000	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	9,296,250	-	-	166,750	9,129,500	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	9,296,250	-	-	166,750	9,129,500	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	64,290,750	-	1,812,250	667,000	61,811,500			
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有限公司(該等公司均為宋卫平先生及壽柏年先生的聯繫人)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	93,498,250	-	2,000,750	667,000	90,830,500			

附註：

- (1) 上述購股權的歸屬期為自授出日開始至其可予行使為止。
- (2) 陳順華先生於2010年12月10日辭任執行董事。
- (3) 於2011年6月30日曹舟南先生為本公司的執行總經理，曹先生其後獲委任為本公司的執行董事，於2011年7月1日生效。

於期內，2,000,750份購股權獲行使，667,000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。

人力資源

於2011年6月30日，本集團總共僱用4,038名僱員(2010年6月30日：3,257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、現金獎勵及購股權作為對僱員的激勵。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本期內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。

中期股息

董事會已議決宣派截至2011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2010年6月30日止六個月：每股普通股人民幣0.10元)。本公司將另行刊發公佈有關確定有權獲派中期股息的記錄日期及暫停辦理股份過戶登記的日期以及實際派付日期。

致謝

董事會藉此機會向各位股東、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
2011年8月26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37至67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2011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

2011年8月26日

簡明 綜合全面收益表

截至2011年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	11,216,159	3,870,171
銷售及服務成本		(7,424,921)	(2,408,707)
毛利		3,791,238	1,461,464
其他收入	4	416,638	135,984
銷售開支		(265,477)	(226,814)
行政開支		(687,262)	(439,511)
融資成本	5	(228,883)	(201,832)
2007年可換股債券淨虧損	20	-	(148,158)
信託相關金融衍生工具公平值變化		(19,920)	18,200
出售附屬公司淨收益		-	4
不再併表計算一家附屬公司之收益	19	20,948	-
分佔共同控制實體業績		(17,411)	73,569
分佔聯營公司業績		33,084	70,481
除稅前溢利	6	3,042,955	743,387
稅項	7	(1,266,456)	(382,754)
期內溢利及全面收益總額		1,776,499	360,633
應佔溢利：			
本公司股東		891,770	331,713
非控股股東權益		884,729	28,920
		1,776,499	360,633
每股盈利	9		
基本		人民幣 0.54 元	人民幣0.20元
攤薄		人民幣 0.54 元	人民幣0.20元

簡明

綜合財務狀況表

於2011年6月30日

	附註	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	2,450,006	2,448,260
投資物業		1,725,000	1,725,000
於聯營公司權益	11	5,082,823	3,224,763
於共同控制實體權益		873,311	732,137
可供出售投資	12	459,194	428,944
預付租賃款		166,874	151,110
預付租金		13,055	13,559
遞延稅項資產		678,344	588,782
應收一家關聯人士欠款		–	10,000
其他應收款項	22	–	30,180
		11,448,607	9,352,735
流動資產			
可供發展物業	13	18,359,300	19,230,262
發展中物業	14	58,922,537	57,391,838
已竣工可出售物業		2,676,640	1,976,802
存貨		58,980	57,404
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	15	4,513,478	4,195,959
應收關聯人士欠款		16,904,740	14,954,680
預付所得稅		1,252,048	1,298,136
其他預付稅項		2,180,626	1,928,245
抵押銀行存款	25	3,001,667	2,565,234
銀行結餘及現金		6,744,431	12,407,659
		114,614,447	116,006,219

簡明

綜合財務狀況表

於2011年6月30日

	附註	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	8,809,889	8,927,970
預售訂金	17	47,385,709	47,547,368
應付關聯人士欠款		12,742,495	16,594,933
應付所得稅		1,679,905	1,733,344
其他應付稅項		219,119	643,786
銀行及其他借款(一年內到期)	18	13,514,164	11,993,908
可換股債券	20	182,239	—
信託相關金融衍生工具	19	271,400	—
		84,804,920	87,441,309
淨流動資產		29,809,527	28,564,910
總資產減流動負債		41,258,134	37,917,645
非流動負債			
銀行及其他借款(一年後到期)	18	21,085,180	21,621,422
應付關聯人士欠款		4,045,347	781,338
信託相關金融衍生工具	19	—	251,480
可換股債券	20	—	178,110
高收益債券		248,164	253,854
遞延稅項負債		383,909	378,750
		25,762,600	23,464,954
		15,495,534	14,452,691

簡明 綜合財務狀況表

於2011年6月30日

	附註	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	21	166,411	166,243
儲備		10,251,787	10,033,271
本公司股東應佔權益		10,418,198	10,199,514
非控股股東權益		5,077,336	4,253,177
		15,495,534	14,452,691

載於第37頁至67頁的簡明綜合財務報表由董事會於2011年8月26日批准及授權發行，並由以下代表簽署：

壽柏年
董事

羅釗明
董事

簡明

綜合權益變動表

截至2011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)	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)
轉撥(附註)	-	-	-	30,545	-	-	(30,545)	-	-	-
向本公司前首席財務官發行的薪酬股份	65	8,148	-	-	-	-	-	8,213	-	8,213
購入附屬公司的額外權益時發行的股份	1,145	148,781	-	-	-	-	-	149,926	-	149,926
確認權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	24,979	-	24,979	-	24,979
行使購股權	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年可換股債券的轉撥	-	-	-	-	(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

簡明

綜合權益變動表

截至2011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)	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2011年1月1日(經審核)	166,243	6,291,728	(453,909)	339,060	27,275	270,652	3,558,465	10,199,514	4,253,177	14,452,691
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	—	—	—	891,770	891,770	884,729	1,776,499
股息(附註8)	—	—	—	—	—	—	(589,036)	(589,036)	(15,470)	(604,506)
轉撥(附註)	—	—	—	4,142	—	—	(4,142)	—	—	—
確認權益結算的股份支付	—	—	—	—	—	9,921	—	9,921	—	9,921
行使購股權	168	6,775	—	—	—	(2,079)	—	4,864	—	4,864
購入附屬公司的額外權益	—	—	(97,583)	—	—	—	—	(97,583)	(8,171)	(105,754)
部分出售附屬公司	—	—	(1,252)	—	—	—	—	(1,252)	6,372	5,120
附屬公司清盤	—	—	—	—	—	—	—	—	(14,977)	(14,977)
不再併表計算一家附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(38,759)	(38,759)
附屬公司非控股股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	10,435	10,435
於2011年6月30日(未經審核)	166,411	6,298,503	(552,744)	343,202	27,275	278,494	3,857,057	10,418,198	5,077,336	15,495,534

附註：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。

簡明 綜合現金流量表

截至2011年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
源於(用於)經營活動淨現金		888,669	(5,413,976)
用於投資活動淨現金			
添置物業、廠房及設備		(79,899)	(534,397)
來自第三方(向其墊款)還款		(419,268)	648,864
來自關聯方(向其墊款)還款		(605,802)	427,080
抵押存款增加		(436,433)	(200,117)
收購附屬公司(扣除已收購現金及現金等價物)	23	(19,998)	(40,435)
向聯營公司及共同控制實體收取股息		5,363	68,536
不再併表計算一家附屬公司	19	(579,578)	–
出售一家附屬公司(扣除所出售現金及現金等價物)		–	49,004
購買可供出售投資		(30,250)	(250,800)
於聯營公司的投資		(1,859,854)	(598,500)
於共同控制實體的投資		(100,000)	(30,000)
其他投資現金流量		370,165	94,978
		(3,755,554)	(365,787)

簡明 綜合現金流量表

截至2011年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
(用於)源於融資活動淨現金			
銀行及其他借款籌集		9,602,265	15,268,556
銀行及其他借款還款		(8,218,251)	(7,962,717)
信託貸款籌集		3,323,750	3,150,000
信託貸款償還		(2,503,900)	–
償還關聯方借款		(3,137,283)	(1,763,228)
支付利息		(1,201,616)	(826,353)
支付股息		(604,506)	(410,791)
購入附屬公司額外權益		(105,754)	(350,935)
來自部分出售附屬公司的所得款項		5,120	–
贖回2007年可換股債券		–	(2,199,926)
附屬公司非控股股東注資		10,435	84,400
支付回購股份		–	(154,905)
行使購股權所得款項		4,864	3,624
已收購股權費用		24,040	–
		(2,800,836)	4,837,725
現金及現金等價物淨減少		(5,667,721)	(942,038)
於1月1日現金及現金等價物		12,407,659	9,405,347
外幣匯率變動的影響		4,493	9,411
於6月30日現金及現金等價物		6,744,431	8,472,720
按銀行結餘及現金列示		6,744,431	8,472,720

簡明

綜合財務報表附註

截至2011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。

截至2011年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所使用會計政策及計算方法與編製本集團截至2010年12月31日止年度的全年財務報表所使用者一致，惟下文所述者除外。

於本中期期內，本集團首次運用多項由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)及國際會計準則委員會的國際財務報告詮釋委員會頒佈的新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(「新訂及經修訂國際財務報告準則」)，該等準則在本集團自2011年1月1日開始之財政年度起生效。於

本中期期間採用該等新訂及經修訂國際財務報告準則並無對本集團在本期間或過往會計期間的簡明綜合財務報表構成重大影響。

本集團並無提前應用已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則。以下新訂或經修訂準則於截至2010年12月31日止年度之綜合財務報表獲授權刊發日期後頒佈，且尚未生效：

國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
國際財務報告準則第11號	合營安排 ¹
國際財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 ¹
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
國際會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目呈報 ²
國際會計準則第19號 (於2011年經修訂)	僱員福利 ¹
國際會計準則第27號 (於2011年經修訂)	獨立財務報表 ¹
國際會計準則第28號 (於2011年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ¹

¹ 自2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 自2012年7月1日或之後開始之年度期間生效

簡明

綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號、國際財務報告準則第12號、國際會計準則第27號(經修訂)及國際會計準則第28號(經修訂)乃有關合併、合營安排及披露，由國際會計準則委員會於2011年5月頒佈，於2013年1月1日或之後開始之年度生效。該五項新訂或經修訂準則須同時提前採用，方可提前採用。本公司董事預期該等新訂或經修訂準則將應用於本集團截至2013年12月31日止財政年度的綜合財務報表，其潛在影響載述如下。

國際財務報告準則第10號取代國際會計準則第27號綜合及獨立財務報表處理綜合財務報表部分。根據國際財務報告準則第10號，綜合所有實體之賬目僅以控制權為基準。此外，國際財務報告準則第10號載有控制權之新定義，包括三個方面：(a)對被投資方的權力；(b)參與被投資方業務所得可變回報之風險或權利；及(c)對被投資方行使權力以左右投資者回報金額的能力。為處理複雜情況，國際財務報告準則第10號新增多項指引。整體而言，採用國際財務報告準則第10號須作出多項判斷。採納國際財務報告準則第10號可能使本集團不再將其部分被投資公司綜合入賬，而將先前並無綜合入賬的被投資公司綜合入賬。

國際財務報告準則第11號取代國際會計準則第31號於合營企業之權益。國際財務報告準則第11號處理兩方或以上共同控制之合營安排的分類方法。根據國際財務報告準則第11號，有兩類合營安排：合營企業及共同

經營。國際財務報告準則第11號之分類基於訂約方根據安排的權利及責任。相反，根據國際會計準則第31號，有三種不同合營安排：共同控制實體、共同控制資產及共同控制經營。另外，國際財務報告準則第11號項下之合資企業須使用權益會計法入賬，而國際會計準則第31號項下之共同控制實體則可使用權益會計法或比例會計法入賬。應用國際財務報告準則第11號或會導致本集團之共同安排及其會計處理分類之變動。

國際財務報告準則第12號於其他實體權益之披露為一項披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司或鬆散結構實體擁有權益的實體。國際財務報告準則第12號設立披露目標，並列明實體為達到有關目標須提供的最低披露要求。國際財務報告準則第12號旨在規定實體應披露相關資料，以幫助財務報表使用者評估其於其他實體的權益的性質及相關風險以及該等權益對財務報表的影響。國際財務報告準則第12號所載披露規定較現行標準所規定者更為廣泛。

除上文披露者外，本公司董事預期採用該等新訂及經修訂準則及修訂本將不會對本集團之財務狀況構成重大影響。

簡明

綜合財務報表附註

截至2011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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業銷售	10,793,169	3,779,814
酒店業務	115,551	77,136
項目管理	137,400	–
物業租金收入	39,798	5,234
設計及裝修	104,443	4,801
銷售建築材料	13,874	1,193
其他	11,924	1,993
	11,216,159	3,870,171

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」)。經營分部乃根據本集團的內部報告釐定，並交由主要決策者審閱以評核業績並分配資源。此亦為本集團組織及管理的基準。

本集團的綜合收入及業績均源自中國(居住國)市場，且本集團幾乎全部綜合資產均位於中國。本集團已確定四個呈報分部，即物業發展、酒店業務、物業投資及其他。

就物業發展業務而言，主要決策者審閱每項物業發展項目的財務資料，故每項物業發展項目組成獨立經營分部。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，就分部呈報而言，所有物業發展項目均歸類為一個呈報分部。

就酒店業務而言，主要決策者審閱每間酒店的財務資料，故每間酒店組成獨立經營分部。然而，酒店具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若，因此，就分部呈報而言，所有酒店均歸類為一個呈報分部。

就物業投資業務而言，主要決策者審閱每項投資物業的財務資料，故每項投資物業組成獨立經營分部。然而，投資物業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，就分部呈報而言，所有投資物業均歸類為一個呈報分部。

簡明

綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

3. 收入及分部資料(續)

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(包括應佔共同控制實體及聯營公司的業績)及有關融資成本，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。

本集團於審閱期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	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2011年6月30日止六個月					
分部收入總額	10,793,169	120,649	40,228	608,411	11,562,457
分部間收入	-	(5,098)	(430)	(340,770)	(346,298)
對外收入	10,793,169	115,551	39,798	267,641	11,216,159
分部業績	1,960,605	7,810	(21,381)	(22,399)	1,924,635
未分配公司開支					(36,555)
其他收入					43,447
融資成本					(90,330)
信託相關金融衍生工具的公平值變化					(19,920)
未分配稅項					(44,778)
期內溢利					1,776,499

簡明

綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

3. 收入及分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2010年6月30日止六個月					
分部收入總額	3,779,814	83,602	5,234	204,045	4,072,695
分部間收入	-	(6,466)	-	(196,058)	(202,524)
對外收入	3,779,814	77,136	5,234	7,987	3,870,171
分部業績	759,518	2,625	(4,121)	(59,228)	698,794
未分配公司開支					(51,218)
其他收入					19,939
融資成本					(161,208)
信託相關金融衍生工具的公平值變化					18,200
2007年可換股債券淨虧損					(148,158)
未分配稅項					(15,716)
期內溢利					360,633

簡明

綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

3. 收入及分部資料(續)

分部資產

本集團按報告分部劃分之資產分析如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業發展	116,060,815	115,537,454
酒店業務	2,063,349	2,118,317
物業投資	1,792,968	1,778,909
其他	4,186,760	3,294,050
分部資產總額	124,103,892	122,728,730
未分配	1,959,162	2,630,224
綜合資產	126,063,054	125,358,954

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
利息收入	267,583	98,757
外匯淨收益	121,727	20,737
政府補助	6,615	2,242
其他	20,713	14,248
	416,638	135,984

5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
借貸利息	1,552,475	1,092,549
減：發展中物業之已資本化利息	(1,323,592)	(890,717)
	228,883	201,832

簡明

綜合財務報表附註

截至2011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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除：		
薪金及其他福利	461,847	288,602
權益結算的股份支付	9,921	33,192
退休金計劃供款	19,928	7,849
減：資本化於發展中物業	(119,817)	(74,625)
	371,879	255,018
物業、廠房及設備折舊	70,349	53,770
減：資本化於發展中物業	(7,855)	(9,131)
	62,494	44,639
確認為開支的物業及存貨成本 預付租賃款攤銷(包括於銷售及 行政開支中)	7,369,400	2,387,405
商譽減值虧損(包括於行政開支中)	2,409	3,933
	-	9,341

7. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	852,364	314,513
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	498,495	190,247
	1,350,859	504,760
遞延稅項：		
本期	(84,403)	(122,006)
	1,266,456	382,754

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估計25%而確認。所有中國附屬公司須按稅率25%(2010年：25%)繳付企業所得稅。

本公司及其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。

簡明

綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

7. 稅項(續)

本公司及其於英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司並無作出所得稅撥備，乃由於其毋須繳付任何所得稅。

截至2011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498,495,000元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣190,247,000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2011年6月17日，已向股東支付2010年末期股息每股普通股人民幣0.36元或合共人民幣589,036,000元(2009年：每股普通股0.26港元)。

董事會已決議宣派截至2011年6月30日止六個月的中期股息，已發行的普通股每股人民幣0.10元(截至2010年6月30日止六個月：每股普通股人民幣0.10元)。

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	
	2011年 人民幣千元	2010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)	891,770	331,713
有攤薄潛力普通股的作用： 2007年可換股債券的利息	4,129	—
就每股攤薄盈利而言的盈利	895,899	331,713

簡明

綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

9. 每股盈利(續)

股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
就每股基本盈利而言加權 平均普通股股數	1,638,189,598	1,651,421,760
有攤薄潛力普通股的作用： 2007年可換股債券 購股權	8,297,621 19,683,509	– 26,515,994
就每股攤薄盈利而言的加權 平均普通股股數	1,666,170,728	1,677,937,754

截至2010年6月30日止六個月每股攤薄盈利的計算並無假設本公司的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。

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79,899,000元（截至2010年6月30日止六個月：人民幣537,576,000元），其中於建設其酒店物業動用人民幣4,746,000元（截至2010年6月30日止六個月：人民幣464,526,000元）。此外，本集團出售賬面值人民幣3,018,000元（截至2010年6月30日止六個月：人民幣2,080,000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在建工程詳情於附註25披露。

11. 於聯營公司的權益

期內，本集團於新成立及新收購的聯營公司分別投資人民幣265,000,000元及人民幣952,374,000元，該等公司均從事物業開發業務。此外，本集團對現有聯營公司額外注資人民幣642,480,000元。

12. 可供出售投資

期內，本集團以人民幣23,750,000元認購本期間所成立的一家信託的所有權單位（如附註19所披露）。

簡明

綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

13. 可供發展物業

於2011年6月30日計入可供發展物業中有人民幣14,400,288,000元(於2010年12月31日: 人民幣11,804,525,000元)為就長期租賃土地的款項, 本集團當時正申請土地使用權證。

所有可供發展物業預期在本期末起計12個月後實現銷售。

14. 發展中物業

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
長期租賃土地—成本	38,266,563	39,987,244
發展成本	16,256,515	13,486,921
資本化的融資成本	4,399,459	3,917,673
	58,922,537	57,391,838

有人民幣45,749,273,000元(於2010年12月31日: 人民幣42,495,327,000元)的發展中物業預期自本期末起計12個月後實現銷售。

15. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	391,821	246,800
其他應收款項	2,496,254	2,006,616
預付款及訂金	1,625,403	1,942,543
	4,513,478	4,195,959

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2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
30日以內	115,606	165,138
31-90日	96,699	10,885
91-180日	22,315	31,498
181-365日	126,515	7,009
365日以上	30,686	32,270
	391,821	246,800

簡明

綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

16. 貿易及其他應付款項

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	5,608,904	4,867,641
其他應付款項及預提費用	3,200,985	4,060,329
	8,809,889	8,927,970

貿易應付款項主要由貿易採購的未償還金額及承建商未付款組成。貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
30日以內	3,627,618	2,452,105
31-90日	902,503	285,936
91-180日	143,527	712,622
181-365日	559,256	731,915
365日以上	376,000	685,063
	5,608,904	4,867,641

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。

18. 銀行及其他借款

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款(附註25)	26,304,659	26,950,924
無抵押銀行貸款	5,873,010	3,933,507
	32,177,669	30,884,431
有抵押其他貸款(附註25)	2,040,585	2,230,200
無抵押其他貸款	381,090	500,699
	2,421,675	2,730,899
	34,599,344	33,615,330
償還款項如下：		
於1年內到期	13,514,164	11,993,908
於1年後到期	21,085,180	21,621,422
	34,599,344	33,615,330

簡明

綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

18. 銀行及其他借款(續)

於本期末，若干銀行貸款亦由以下各方提供之擔保支持：

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款 獨立第三方 非控股股東	26,025 777,291	24,462 699,331
	803,316	723,793
無抵押銀行貸款 非控股股東	100,000	100,000

19. 信託融資

自2009年起，本集團與若干中國信託公司訂立多項信託融資安排，以成立信託基金投資挑選項目公司。有關信託融資安排大致上涉及(i)將本集團於個別項目公司之股本權益轉撥至信託基金；(ii)信託基金以權益及／或貸款形式投資於項目公司；(iii)本集團向信託基金單位持有人提供信貸保障；及(iv)本集團保留對項目公司之控制權繼而其剩餘權益。因此，有關信託融資安排入賬列為融資安排而非出售於項目公司之股本權益。

期內，本集團已訂立類似之信託融資安排，有關安排按介乎7.0厘至9.8厘之年利率計息，為期18個月。

簡明

綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

19. 信託融資(續)

於回顧期內多項信託融資安排之負債部分及信託相關金融衍生工具之變動如下：

	負債部分 [#] 人民幣千元	信託相關 衍生工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年1月1日	4,088,127	251,480	4,339,607
期內籌集信託貸款	3,323,750	–	3,323,750
期內利息費用	270,280	–	270,280
期內償還本金	(2,503,900)	–	(2,503,900)
期內支付利息	(193,783)	–	(193,783)
公平值變化	–	19,920	19,920
於2011年6月30日	4,984,474	271,400	5,255,874

[#] 於2011年6月30日，分別約人民幣1,589,127,000元(2010年12月31日：3,306,789,000元)及人民幣3,395,347,000元(2010年12月31日：781,338,000元)計入流動及非流動應付關聯方欠款。

期內，本集團連同杭州綠城中勝置業有限公司(「綠城中勝」，擁有55%權益之附屬公司)之非控股權益持有人與信託公司就綠城中勝訂立信託融資安排，為期一年。有關信託融資安排涉及綠城中勝之董事會成員組合變動，導致本集團失去對綠城中勝之控制權，惟能保留共同控制權。因此，綠城中勝不再為本公司附屬公司，於本期間已不再併表計算，並入賬列為本集團之共同控制實體。

簡明

綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

19. 信託融資(續)

於不再併表計算當日，綠城中勝之不再併表計算資產淨值如下：

	2011年 人民幣千元
不再併表計算資產淨值：	
物業、廠房及設備	3,451
遞延稅項資產	4,551
可供發展物業	1,820,880
發展中物業	2,285,940
貿易及其他應收款項	679
銀行結餘及現金	579,578
貿易及其他應付款項	(1,485,764)
應付關聯方款項	(1,378,532)
預售訂金	(1,344,590)
其他應付稅項	(61)
銀行借款	(400,000)
	86,132
非控股股東權益	(38,759)
不再併表計算一家附屬公司之收益	20,948
	68,321

20. 可換股債券

於2010年4月16日(遞交2007年可換股債券認沽行使通知的最後期限)，本公司接獲若干債券持有人的認沽行使通知，要求本公司贖回本金總額為人民幣2,128,700,000元(佔於2009年12月31日尚未行使2007年可換股債券本金總額的92.15%)的部分2007年可換股債券。於2010年5月18日已支付人民幣2,199,926,000元贖回部分2007年可換股債券。

此外，持有本金總額為人民幣1,700,000元的2007年可換股債券的若干持有人選擇以轉換價每股21.99港元將彼等所持股權轉換為78,540股本公司股份。該等轉換股份於2010年4月16日發行。

於2011年6月30日，剩餘的2007年可換股債券於2012年5月18日到期及分類為流動負債。

簡明

綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

21. 股本

	股份數目	股本 千港元
<i>已發行及已繳足</i>		
每股面值0.10港元的普通股 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 回購及註銷股份	78,540 (21,076,500)	8 (2,108)
於2010年6月30日	1,636,031,897	163,603
於2011年1月1日 行使購股權	1,637,653,647 2,000,750	163,765 200
於2011年6月30日	1,639,654,397	163,965
		人民幣千元
於簡明綜合財務狀況表呈列 於2010年12月31日		166,243
於2011年6月30日		166,411

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2011年1月1日尚未行使	93,498,250
於期內行使	(2,000,750)
於期內失效	(667,000)
於2011年6月30日尚未行使	90,830,500

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，本公司股票加權平均收市價為8.28港元。

簡明

綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

22. 股份支付(續)

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2010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2010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2011年6月30日，根據購股權額外費用的支付條款，為數人民幣96,679,000元(於2010年12月31日：人民幣90,539,000元)及人民幣零元(於2010年12月31日：人民幣30,180,000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)將於損益確認，並對購股權儲備作出相應調整。

23. 收購附屬公司

於截至2011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
綠城投資管理有限公司(「綠城投資」) (附註)	投資控股	2011年1月4日	100%	20,000
				20,000

附註：誠如附註27(ii)所披露，綠城投資乃從一名關聯方收購。綠城投資其後成立兩家從事投資業務的全資附屬公司。

簡明

綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

23. 收購附屬公司(續)

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
杭州錢王美廬餐飲管理有限公司 (「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

23. 收購附屬公司(續)

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(本公司股東兼執行董事)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。

緊接此項收購完成前，創興間接(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。

收購該等附屬公司(不包括創興)的影響概要如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
購入的資產淨值：		
物業、廠房及設備	—	2,995
發展中物業	—	615,776
存貨	—	639
貿易及其他應收款項	20,027	609,339
應收關聯方欠款	—	60,000
銀行結餘及現金	2	67,565
貿易及其他應付款項	(29)	(277,587)
應付關聯方欠款	—	(696,564)
所得稅及其他應付稅項	—	(22)
銀行借款	—	(166,892)
	20,000	215,249
商譽	—	9,341
非控股股東權益	—	(96,976)
	20,000	127,614
減：之前持有並歸類為共同控制 實體/聯營公司的權益	—	(19,614)
	20,000	108,000

簡明

綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

23. 收購附屬公司(續)

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
總代價，由以下方式償付：		
現金	20,000	108,000
	20,000	108,000
收購產生的現金淨額流出		
已付現金	(20,000)	(108,000)
銀行結餘及所得現金	2	67,565
	(19,998)	(40,435)

收購綠城投資已入賬列作資產收購。

綠城投資於其收購日期起至期末止期間並無向本集團貢獻任何收入。綠城投資應佔虧損人民幣30,000元，該等款項已於本集團由其收購日期起至期末止期間的溢利中確認。

假設收購綠城投資已於2011年1月1日生效，其對本集團截至2011年6月30日止六個月的收入及溢利的影響甚微。

24. 承擔

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010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	16,177,199	17,447,089

除上述者外，本集團應佔其共同控制實體之承擔如下：

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備	569,374	351,575

簡明

綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

25. 資產抵押

於期末，除附註19所披露根據信託融資安排提供抵押外，以下資產已抵押予銀行及其他各方，以取得授予本集團的信貸額度：

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
土地及樓宇	27,127	29,782
酒店樓宇	1,657,570	1,577,929
預付租賃款	141,545	135,631
可供發展物業	1,101,514	1,656,960
發展中物業	28,821,017	28,380,933
已竣工可出售物業	212,173	—
銀行存款	3,001,667	2,565,234
於聯營公司的權益	111,326	138,700
於共同控制實體的權益	63,964	—
應收關聯方款項	76,851	78,820
投資物業	1,700,000	1,700,000
	36,914,754	36,263,989

26. 或然負債

擔保

本集團於2011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18,660,587,000元(於2010年12月31日：人民幣18,657,985,000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2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
聯營公司	3,046,000	3,120,000
共同控制實體	1,783,000	1,930,000
	4,829,000	5,050,000

簡明

綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

26. 或然負債(續)

擔保(續)

於期末，因於聯營公司的權益而產生以下或然負債：

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
應佔聯營公司為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	4,422,778	3,363,035

於期末，因於共同控制實體的權益而產生以下或然負債：

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
應佔共同控制實體為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	1,337,622	761,407

27. 關聯方披露

(i) 於截至2011年6月30日止六個月，除於附註18及26所披露之外，本集團與關聯方有以下重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	於2011年 人民幣千元	於2010年 人民幣千元
出售予行政人員的物業	16,162	26,132
出售予聯營公司的物料	10,630	2,372
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
從股東公司收取的工程服務收入	208	34
從聯營公司收取的工程服務收入	1,276	995
從共同控制實體收取的工程服務收入	1,312	–
支付予股東公司的工程建設費	–	2,781
支付予附屬公司非控股股東的工程建設費	60	–
支付予股東公司的租金開支	4,152	46
從股東公司購入(附註)	4,436	3,347
支付予股東公司的物業管理費	12,463	6,073

簡明

綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

27. 關聯方披露(續)

	截至6月30日止六個月	
	於2011年 人民幣千元	於2010年 人民幣千元
從附屬公司非控股股東收取的利息收入	34,977	35,957
應收聯營公司款項的利息收入	143,320	70,270
應收共同控制實體款項的利息收入	16,056	14,650
支付予非控股股東的利息開支	316,956	23,598
應付聯營公司款項的利息開支	36,619	26,009
應付共同控制實體款項的利息開支	28,189	10,939
支付予股東公司的廣告開支	20,000	20,000
從聯營公司所得的室內裝修服務收入	101,561	-
支付予股東公司的其他服務費	3,814	2,527
從股東公司收取的其他收入	145	120
從聯營公司收取的其他收入	3	-
從共同控制實體收取的其他收入	55	-
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。

宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士均為「股東」，統稱為本公司「股東」。股東共同控制本公司。股東公司指股東直接或間接控制的公司及聯屬公司。

(ii) 於截至2011年6月30日止六個月，本集團向關聯方收購如下：

	截至6月30日止六個月	
	於2011年 人民幣千元	於2010年 人民幣千元
從一家股東公司收購一家附屬公司	20,000	-
從非控股股東購入附屬公司的額外權益	105,754	500,935

簡明

綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

27. 關聯方披露(續)

(iii) 主要管理人員薪酬

於截至2011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2011年 人民幣千元	於2010年 人民幣千元
短期福利	9,170	9,104
離職福利	106	87
權益結算的股份支付	6,941	14,792
	16,217	23,983

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	中國	指	中華人民共和國
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	證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
綠城集團	指	綠城中國控股有限公司與其附屬公司連同其共同控制實體及聯營公司	購股權計劃	指	本公司股東大會於2006年6月22日通過的一項決議案所採納的購股權計劃
本集團	指	綠城中國控股有限公司及其附屬公司	聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
上市規則	指	聯交所證券上市規則	本期／期內	指	截至2011年6月30日止六個月
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			

GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

HANGZHOU HEADQUARTERS

10/F, Block A, Century Plaza, No. 1 Hangda Road,
Hangzhou, Zhejiang, PRC (Postcode: 310007)
Tel: (86-571) 8898 8888 Fax: (86-751) 8790 1717

HONG KONG OFFICE

Rm 1406-1408, New World Tower 1
16-18 Queen's Road, Central, Hong Kong
Tel: (852) 2523 3137 Fax: (852) 2523 6608

www.chinagreentown.com

Design and production by: iOne Financial Press Limited
Website: www.ione.com.hk

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

www.chinagreentown.com

設計及制作: 卓智財經印刷有限公司
網址: www.ione.com.hk