



**绿城房产**  
**GREENTOWN**

**GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED**

**绿城中國控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號: 3900)



年報

**2006**



# 目錄

公司資料	02
公司簡介	04
財務摘要	05
公司架構	06
年度大事回顧	07
主席報告	09
行政總裁報告	10
管理層討論與分析	14
董事及高級管理層	26
企業管治報告	31
董事會報告	38
核數師報告	46
綜合損益表	48
綜合資產負債表	49
綜合股本變動報表	51
綜合現金流量表	52
財務報表附註	54



## 董事

### 執行董事

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

### 獨立非執行董事

賈生華先生  
蔣偉先生  
史習平先生  
徐耀華先生  
唐世定先生

## 公司秘書

林錦堂先生

## 合資格會計師

林錦堂先生

## 指定聯繫人

壽柏年先生  
林錦堂先生

## 審核委員會

徐耀華先生  
史習平先生  
賈生華先生  
唐世定先生  
蔣偉先生

## 薪酬委員會

賈生華先生  
史習平先生  
陳順華先生

## 提名委員會

史習平先生  
徐耀華先生  
壽柏年先生  
唐世定先生

## 開曼群島主要股份過戶登記處

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

## 香港股份過戶登記分處

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

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

## 本公司的法律顧問

香港法律及美國法律方面：  
史密夫律師事務所

中國法律方面：  
浙江天冊律師事務所

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

## 合規顧問

百德能證券有限公司

## 主要往來銀行

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

## 公司簡介

綠城中國控股有限公司（「綠城」或「本公司」與其附屬公司（「本集團」））是中國名列前茅的住宅物業開發商之一，主要在中國從事優質住宅物業的開發，目標客戶主要為中國大陸中、高收入人士。公司以往的房地產開發業務集中在杭州市及浙江省其他城市，經過12年的發展，綠城已經成為全國性的住宅物業開發商，並在上海、北京及全國經過策略性挑選的其他城市（包括山東省青島市、江蘇省南京市、安徽省合肥市、湖南省長沙市及新疆維吾爾自治區烏魯木齊市）擁有相當規模的業務，總計擁有超過1200萬平方米建築面積的優質土地儲備。

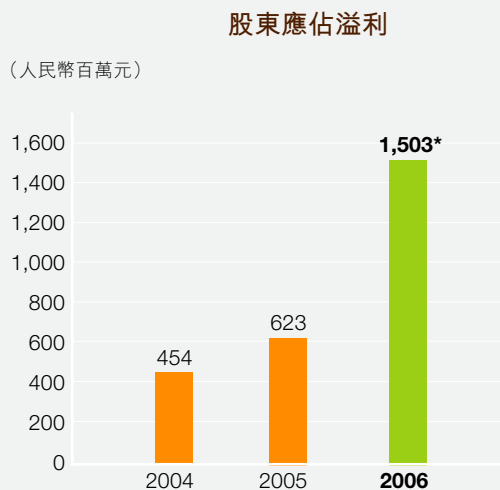
2004年至2006年，公司的品牌「綠城」連續三年被國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院等三家機構聯合評為中國十大最具價值房地產品牌之一。



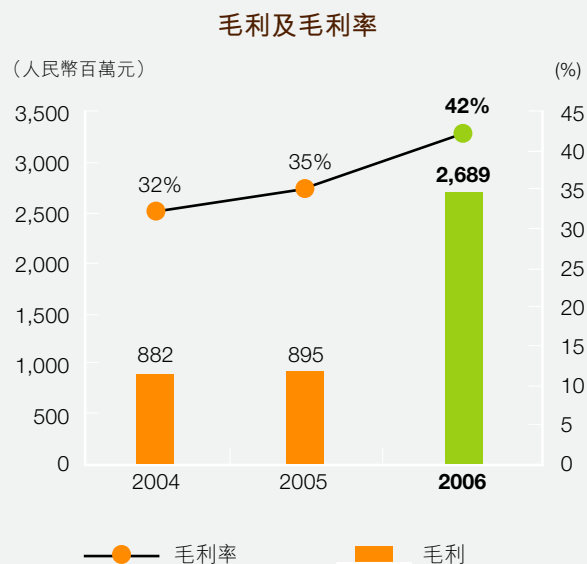
## 財務摘要

(人民幣百萬元)	變動	2006	2005
<b>經營業績</b>			
營業額	+152%	<b>6,400</b>	2,535
毛利	+200%	<b>2,689</b>	895
毛利率	+7%	<b>42%</b>	35%
經營溢利	+260%	<b>2,544</b>	706
經營利潤率	+12%	<b>40%</b>	28%
稅項	+581%	<b>851</b>	125
股東應佔溢利	+104%	<b>1,269</b>	623
淨利潤率*	-3%	<b>20%</b>	23%
<b>財務狀況</b>			
總資產	+42%	<b>17,839</b>	12,582
總負債	+51%	<b>7,372</b>	4,879
流動性現金及銀行存款	+278%	<b>3,249</b>	859
<b>每股股份資料 (人民幣)</b>			
每股盈利－基本和攤薄	+76%	<b>1.09</b>	0.62
每股股息 (港元)	—%	<b>0.36</b>	—

\* 包括少數股東權益

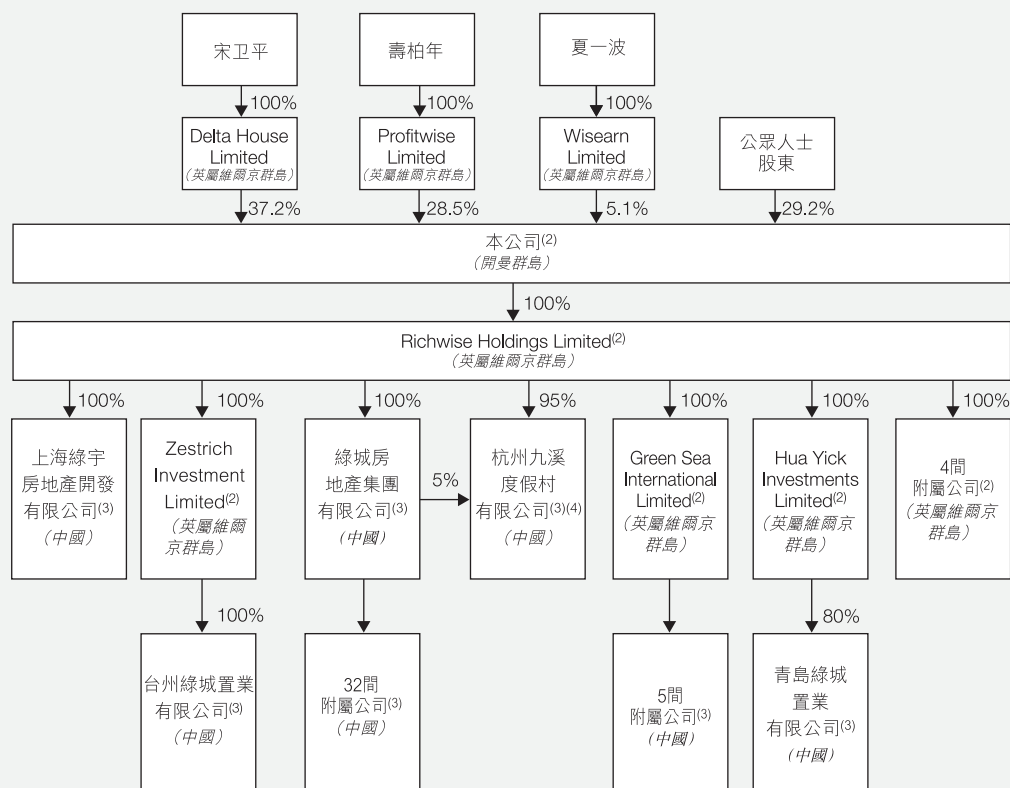


\* 調整可換股債券公平價值前



# 公司架構

截止2006年12月31日公司架構的簡化圖<sup>(1)</sup>



附註：

- (1) 於2006年12月31日後，部份公司早前發出的可換股債券已轉換為股票，詳情請參考綜合財務報表附註26。
- (2) 從事投資控股業務。
- (3) 主要從事房地產開發業務。
- (4) 本公司於2006年8月重組杭州九溪。該重組後，杭州九溪轉讓其餘下的物業開發至新立的杭州玫瑰園度假村有限公司。由於杭州九溪負責的物業開發已竣工或轉讓，我們已開始將杭州九溪自動清盤，預期於2007年4月底完成。



# 年度大事回顧

## 2006年企業發展里程碑

月份	項目
1月	成功發行130,000,000美元五年期可換股債券，並向JPMorgan及Stark Investment配售20,000,000美元股份
7月	成功在香港聯合交易所有限公司上市，成功集資約367,000,000美元
8月	與中國葛洲壩集團達成戰略合作協議，共同開拓中國房地產市場
9月	與西子電梯集團達成策略性合作協議，西子電梯集團旗下約152萬平方米土地面積由雙方共同組建的公司進行開發管理
11月	成功發行400,000,000美元七年期高息票據
12月	與華平亞洲有限公司共同達成戰略性合作協議，建立長期合作關係，專注發展及投資中國房地產



主要獲取獎項



中國房地產公司品牌價值TOP 10



MAJESTIC 御園 MANSION

北京御園

2006年全國  
和諧人居經典項目



绿城·百合公寓  
GREENTOWN  
LILY APARTMENT  
百年建築 一生好合

北京百合公寓

2006年區域性  
標誌樓盤



绿城·合肥桂花園  
sweet osmanthus

合肥桂花園

2006年中國城市  
標誌性樓盤



绿城·桂花城  
清新典雅桂花城

長沙桂花城

2006年長沙  
最佳樓盤



桃花源

桃花源

2006杭州市最佳人居獎

GREEN BAMBOO GARDEN 绿城·青竹園 ● 高尔夫别墅区

長沙青竹園

2006長沙最佳品質別墅

「我們希望今後產品品質更加精粹，品種更加豐富多彩。我們必須用精緻完美的產品和服務，證明我們的存在，證明我們的價值。」



### 尊敬的各位股東：

綠城正式註冊成立的時間是1995年1月。12年過去了，與其說我們取得了很大的發展，不如說我們知道了怎樣做一家企業，或者說對開發理念方面的追求有了一定的基礎。「真誠、善意、精緻、完美」，是公司的基本價值，是公司的質量方針，也是公司企業文化的核心部分，精粹部分。基於對這種文化的理解，我們把企業的價值觀念做到了「正道」上，這是公司得以持續發展的一個非常重要的原因。

2006年7月13日，公司在香港聯交所上市。上市前後，我們與國際上眾多的投資者及同行有了溝通、了解。與此期間，我們認識到公司一貫倡導的企業文化或者基本價值理念，與許多先進的企業，發展得很好的企業是相通、相融的，或者說是一致的。這更堅定了我們繼續走這條「正道」的信心和決心。

公司上市以後，綠城從一家內地的民營企業轉變為一家國際化的公眾公司，意味著我們有了更好的經營條件和更大的發展平台，意味著我們有可能做更多的事情、做更好的產品。我們認為，綠城的廣大股東既是我們的投資者，又是我們的合作者，尤其是這樣的一種合作得到了我們綠城每一位員工的認可。綠城的一貫宗旨是「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」，我們相信企業應該要承擔社會責任及履行回報合作者、投資者的義務。今後，我們又多了一份責任和義務，綠城願意為廣大股東的投資回報付出更多的、更艱辛的勞動。

中國經濟的持續強勁發展，城市化進程的加快，居民收入的不斷增加，改善居住條件的願望日益強烈，中國的房地產有著廣闊的前景。今後，我們願意發揮綠城固有的經營管理理念方面的優勢，發揮我們的產品和服務優勢，在綠城全體員工的共同努力下，我們願意把握成長機遇，向國內和國際一流企業看齊，從品質和規模，從產品和服務，從員工的進步和社會的美譽度。

我們希望今後產品品質更加精粹，品種更加豐富多彩。我們必須用精緻完美的產品和服務，證明我們的存在，證明我們的價值。

宋卫平

主席

2007年4月1日

「2006年，是本公司發展史上的第12年，也是綠城發展史上非常重要的一年。在這一年裡，公司實施了從區域性的私人公司向國際化的公眾公司的快速轉變，公司的股本結構得到改善，公司發展所需要的資金進一步得到充實。這種轉變，使公司得到了成長和發展的更好機遇，也給公司帶來巨大的多元的影響。」



### 尊敬的各位股東：

綠城在此欣然宣布本公司自2006年7月13日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市以來的首份全年業績，與各位分享公司在2006年中利潤大幅度增長、開發規模持續擴大、公司品牌的邊際效應不斷增強、土地儲備迅速增加等方面的成果，以及國家宏觀經濟、行業政策變革的情況下公司的分析與策略。

2006年，是本公司發展史上的第12年，也是綠城發展史上非常重要的一年。在這一年裡，公司從一月份發行可換股債券，引進JPMorgan和Stark Investment策略投資者，到7月份公司股票在聯交所掛牌上市交易，到11月份發行七年期高收益債券，公司實施了從區域性的私人公司向國際化的公眾公司的快速轉變，公司的股本結構得到改善，公司發展所需要的資金進一步得到充實。這種轉變，使公司得到了成長和發展的更好機遇，也給公司帶來巨大的多元的影響。

### 一、經營業績實現大幅度增長

2006年，本集團實現營業收入人民幣約6,400百萬元，其中來自物業銷售的收入佔99%，營業收入比上年大幅度增長152%；不考慮未贖回可換股債券的公平值調整，實現股東應佔溢利人民幣1,503百萬元，比上年大幅度增長141%；在可換股債券潛在的期權公允價值與轉換價格淨變動的會計調整後，公司股東應佔溢利為人民幣1,269百萬元，比上年增長104%。實現每股基本盈利人民幣1.09元。

2006年，本集團（包括聯營公司）上年結轉續建的項目約234萬平方米建築面積，項目新開工建設168萬平方米，年末在建項目總面積達296萬平方米。年內竣工交付項目14個／期，總建築面積達106萬平方米，其中可銷售建築面積達79萬平方米，實現銷售建築面積70萬平方米。

得益於公司財務業績的持續增長和綜合實力的不斷增強，2006年，公司再度蟬聯浙江省房地產企業綜合實力第一名，連續第四年被評為中國房地產百強企業TOP10，並獲得2007年中國房地產百強企業贏利性TOP10第三名。

鑒於本公司業務和財務表現強勁，董事會建議派發截止2006年12月31日止年度之末期股息每股36港仙。

## 二、品牌邊際效應得到不斷增強

2006年，公司堅持「為客戶創造價值」的核心理念，開展了豐富多彩的客戶服務和服務增值活動，收到了良好的效果，公司的品牌得到了更廣泛的認可，品牌地位得到更進一步的鞏固。

2006年以來，本公司在浙江省以外的項目，憑藉優秀的產品品質，繼續獲得了當地市場和政府的一致好評。長沙青竹園別墅項目獲得長沙市規劃局、房產局等單位頒發的「2006長沙最佳品質別墅（唯一入選項目）」，北京百合公寓獲得「2006區域標桿樓盤（房山區域）稱號」，北京御園（也就是北京青龍橋項目）獲得中國建設部和文化部建築藝術雙年展「全國和諧人居經典項目」，合肥桂花園榮獲建設部中國文化中心頒發的「中國城市標誌性樓盤」。本公司品牌在浙江以外區域市場的確立，以及後續項目的繼續開發，為公司的產品銷售帶來高出市場平均水平的溢價。

2006年，公司品牌連續第三年獲得國務院發展研究中心企業所等三家權威機構發佈的「中國房地產公司品牌價值TOP10」，全國性的品牌地位和優勢已經確立。

同時，公司憑藉品牌和管理上的優勢，戰略性地與境內外的機構展開項目合作。2006年，公司分別與中國葛洲壩集團、華平亞洲有限公司簽署戰略合作協議，就發揮各自優勢共同開發房地產項目達成一致。公司還與西子電梯集團簽署戰略合作協議，西子電梯集團名下的約152萬平方米土地面積，約77萬平方米建築面積的土地儲備由雙方組建的公司實施統一開發建設和管理。

本公司相信，依托和加強公司的品牌優勢，鞏固和提升品牌地位，挖掘和發揮品牌的內涵價值和邊際效應，強強聯合，為公司的業務發展帶來持續的活力和空間。

## 三、土地儲備迅速增加，結構進一步優化

一年來，公司通過參加招標、拍賣、收購股權、與其他公司合作等方式，新增土地儲備約374萬平方米，新增土地儲備建築面積約448萬平方米，按公司持有的權益比例計算約332萬平方米。截止2006年年末，公司土地儲備約1,227萬平方米建築面積，比上年增加39%；按公司持有的權益比例計算約792萬平方米建築面積，比上年增加45%。優質及相當規模的土地儲備為公司今後5年的發展奠定了良好的基礎。

配合公司「精品戰略」的實施，2006年上市以後，本公司戰略性地增加位居城市中心的標誌性住宅項目的土地儲備。9月，與杭州另一著名開發商聯合取得杭州市中心標誌性約31萬平方米建築面積的住宅綜合項目—杭州湖墅項目；12月，與當地著名開發商合作，成功競得中國民營經濟最活躍區域之一的浙江溫州市市中心約41萬平方米建築面積的住宅、商業與酒店項目—天盛項目。這些項目的取得，將為公司帶來可觀的財務回報。

本公司投資建設的經營性物業，包括聘請喜達屋酒店管理公司管理的五星級舟山喜來登一綠城酒店，五星級的杭州千島湖碧水清風酒店項目，以及杭州玫瑰園度假酒店項目進展順利。這些項目建成之後，將有效地改善本公司的收入和收益結構，為公司帶來穩定的現金流。

2006年不凡業績的取得，同樣有賴於公司一直以來堅持的「公司的第一產品是人」的管理理念，有賴於員工的持續進步與辛勤努力以及公司產品品質、管理效率的持續提升。

#### 四、市場回顧

2006年，國家建設部、發展與改革委員會、國土資源部、國家稅務總局、人民銀行等各部委單獨或聯合出台了關於調整房地產供應結構、嚴格國有土地使用權出讓程序、規範房地產市場外資准入以及房地產轉讓、流通環節的稅收政策、提高基準存貸款利率等宏觀調控政策，引導房地產行業的持續健康發展。

宏觀調控政策的出台，給房地產市場帶來深刻的變化，自住消費更加理性，行業內整合不斷加劇，具備資金、品牌、管理等方面優勢的企業佔據有利的市場地位。

正如溫家寶總理的政府工作報告中指出：「房地產對發展經濟、改善人民群眾住房條件有著重大作用，必須促進房地產持續健康發展」。2006年，中國實現國內生產總值（「GDP」）人民幣209,403億元，城鎮居民人均收入達到人民幣11,759元，比上年增長10.4%。尤其是北京、上海、杭州，2006年人均GDP分別達到人民幣64,465元、75,265元、51,871元，城鎮居民人均收入分別達到人民幣19,978元、20,068元、19,027元，分別比上年增長13.2%、10.8%、14.6%。

本公司堅信，中國經濟的持續發展、城鎮居民收入的不斷增加、城市化進程的加速、居民改善居住條件的願望不斷增強，為房地產行業的持續發展提供了長遠的根本依托。

#### 五、業務展望與策略

通過十二年的發展，公司在高品質產品、全國知名品牌的優勢已經確立，經驗豐富、項目操作能力強的管理團隊已經形成，優質且相當規模的土地儲備已經為公司的發展奠定了很好的基礎，尤其是2006年公司在聯交所上市後，資本結構得到改善，國際融資平台已經建立，公司的發展已經迎來新的機遇和平台。



千島湖碧水清風效果圖



青島項目效果圖

2007年，本集團（包括聯營公司）開發規模將創造公司歷史上的新高，預計新開工面積將達到397萬平方米，計劃竣工交付面積為173平方米，其中可銷售面積將達到126萬平方米，年末在建工程面積預計將達到520萬平方米。

2007年，面對國家宏觀調控以及房地產行業調整與整合給公司帶來的機遇與挑戰，本公司將堅定地以「提供優質的產品和服務」為方向，全面實施「精品戰略」，著重推進以下五方面的工作：

- 一、「優秀的產品背後是優秀的員工」。本公司堅信，優秀的員工是公司的第一產品，也是保障公司發展的核心依托。要繼續通過不同形式、不同層次的培訓和鍛煉，不斷提高員工的業務水平和職業素養；充實一線項目管理以及集團整體營運管理的高級人才，以適應公司新的管理要求。堅持「優勝劣汰」機制，促進人力資源隊伍的精幹、高效和活力。
- 二、提高產品和服務品質。要通過「精品戰略」的全面實施，持續提高公司產品品質，增強公司產品的市場競爭能力，進一步鞏固公司在行業內的領先地位。要提煉、總結、固化和提升公司四大主要產品系列的品質特徵和品控要點，並加強產品研究和創新。同時要提升市場研究和營銷水平，提高專業服務水準，以服務創造價值，為客戶提供更優質的服務，再創營銷佳績。
- 三、圓滿完成各項業務計劃。要加快現有土地儲備的開發節奏，迅速推進公司制定的開工計劃、營銷計劃、竣工交付計劃、實施全面成本預算與控制計劃。尤其要發揮公司已經在浙江以及浙江以外區域確立的品牌優勢，在後續項目的開發和銷售中，不斷提高產品品牌附加值，提升品牌溢價，為股東創造更好的回報。
- 四、要發揮公司在管理、人力資源、品牌等方面的綜合優勢，繼續加大與具備資金優勢、土地資源優勢的戰略夥伴合作力度，以浙江的杭州、溫州、台州、寧波以及上海、北京為重點，以山東、江蘇為拓展方向，戰略性地增加優質土地儲備，提高市場份額，同時有效地改善公司的現金流。
- 五、提升管理品質。要以梳理管理架構、清晰管理流程、明確工作標準、推進信息化建設為手段，加強制度、流程、標準的提升，持續提高管理品質。同時要嚴格遵守《企業管治常規守則》（「守則」）及聯交所上市規則（「上市規則」），完善和加強投資者關係管理，不斷提高上市公司營運的整體水準。

最後，誠摯地向辛勞工作的員工，關心和支持公司的全體股東、合作伙伴和尊敬的客戶致以謝意，也向嚴謹且高效的各位執行董事，獨立非執行董事的工作表示敬意。

壽柏年

行政總裁

2007年4月1日

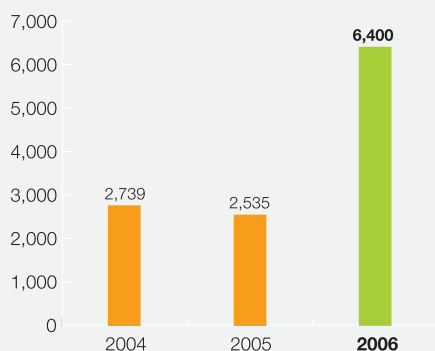


## 財務表現

2006年，本集團的營業收入、毛利率、利潤均較2005年有大幅度的提高。截至2006年12月31日止年度內，本集團的營業收入為人民幣6,400百萬元，較2005年上升152%，營業收入增加的主要原因是年內交付的房產面積較上年度有大幅度的提高，平均售價也有較大幅度的上升。毛利率由2005年的35%上升至42%，主要由於市場房價有較大的升幅、本集團高質量的產品及領先的品牌導致的良好市場表現，加上年內部份項目如春江花月、深藍廣場、金桂大廈和丁香公寓等享有較高之毛利率所致。本集團2006年度之股東應佔溢利為人民幣1,269百萬元（在可換股債券調整前，2006年度之股東應佔溢利為人民幣1,503百萬元），順利完成了本集團的2006年度的經營目標。

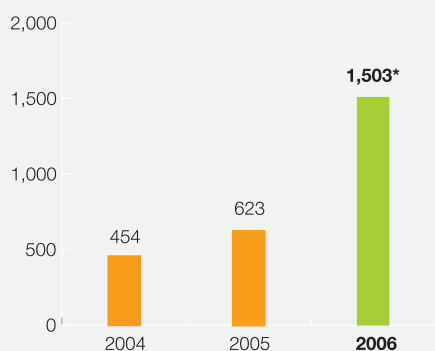
### 營業額

（人民幣百萬元）



### 股東應佔溢利

（人民幣百萬元）



\* 調整可換股債券公平價值前

## 營運回顧

### 項目發展

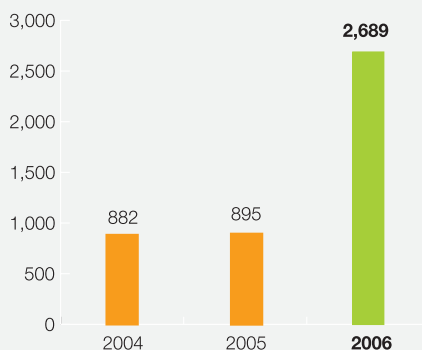
2006年，本集團在項目發展方面成績斐然：新動工項目個數及面積、竣工項目個數及面積均較2005年大幅度增長；深藍廣場、丁香公寓等綠城歷史上的首批精裝修項目成功實施並竣工交付；工程營造繼續保持高質量水平，多個項目獲得獎項。

### 新動工項目及面積穩步上升

2006年本集團充分利用現有的成熟產品系列，通過在新的項目中移植已獲市場證明的成功產品設計及成熟的項目管理團隊，縮短開發週期，加快現有土地儲備的發展。年度內本集團（包括聯營公司）合共有19個項目或項目分期開始動工建設，新開工建築面積168萬平方米，當中本公司應佔權益面積達109萬平方米。

### 毛利

（人民幣百萬元）







留莊效果圖



綠城藍庭效果圖

### 截至2006年12月31日止年度新開工項目

項目	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可售建築 面積 (平方米)
綠城藍庭一期	74,866	131,285	82,721
寧波桂花園二期	24,181	66,173	54,889
碧水清風一期	90,274	187,209	112,531
舟山黨校	19,065	5,180	4,930
舟山桂花城二期	82,882	202,154	167,496
上海玫瑰園二期	138,250	41,059	41,059
北京百合公寓五期	39,315	42,294	35,379
合肥百合公寓三期	41,221	106,735	80,710
長沙桂花城二期	28,289	68,349	68,349
湖南青竹園北區一期(部分)	94,421	23,665	23,665
寧波研發園一期	73,331	195,987	148,980
海寧百合新城高層一期	28,500	77,632	60,227
海寧百合新城別墅二期	73,500	30,313	30,087
海寧百合新城別墅三期	63,618	18,978	18,788
玫瑰溪谷一期	566,100	114,050	109,050
寧波綠園	37,680	140,454	100,947
湖畔居一期	26,363	34,272	37,288
新綠園	27,666	117,758	80,246
留莊	51,062	77,567	57,307
<b>總數</b>	<b>1,580,584</b>	<b>1,681,113</b>	<b>1,314,649</b>

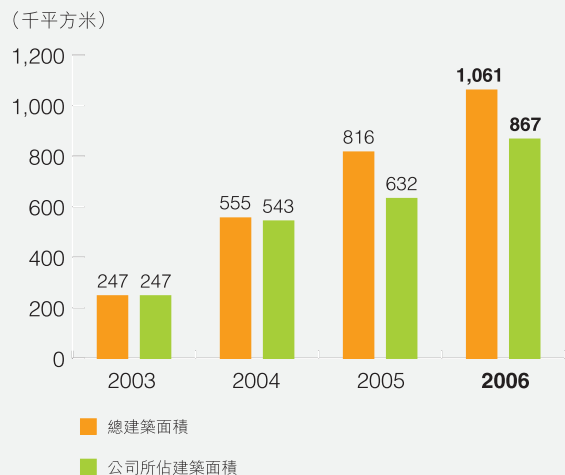
### 項目如期竣工交付

2006年，本集團(包括聯營公司)共有14個項目竣工並交付予業主入伙，總竣工建築面積達106萬平方米，其中銷售面積達79萬平方米，實現銷售面積70萬平方米。

截至2006年12月31日止年度總竣工項目

項目	總建築面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)	預售/已售 建築面積 (平方米)
春江花月三期	59,595	39,465	37,501
春江花月四期	77,185	60,513	56,690
春江花月五期	66,884	53,743	44,528
桃花源西區(部分)	59,433	59,433	59,433
深藍廣場	132,695	97,834	94,842
丁香公寓	31,468	23,745	23,453
金桂大廈	33,776	24,164	20,616
舟山桂花城一期	155,151	110,007	88,661
合肥桂花園三期	61,568	43,324	35,040
新疆玫瑰園一期	11,073	11,074	9,851
上虞桂花園	184,490	143,025	124,009
長沙桂花城一期(部分)	89,392	66,616	56,690
海寧百合新城低層二期	64,590	36,808	35,680
海寧百合新城低層三期(部分)	34,002	24,708	16,816
<b>總數</b>	<b>1,061,302</b>	<b>794,459</b>	<b>703,810</b>

年度竣工樓面面積



牌已取得客戶的高度認可，加上本集團對產品進行不斷改進，因此在市場上具有良好的競爭力。截至2006年12月31日，本集團於2006年及2007年竣工項目的銷/預售比例約為89%及52%。



深藍廣場



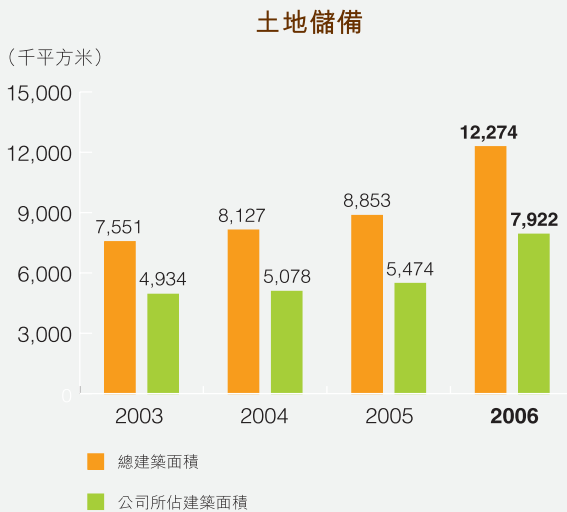
丁香公寓

物業銷售

儘管年內政府不斷加強對房地產市場的宏觀調控，本集團2006年度的物業銷售依然取得大幅度增長，全年共實現銷售/預售77萬平方米，銷/預售金額約人民幣71億元，較2005年增長82%。由於本集團始終堅持產品的高品質發展，綠城房產的優質產品品

## 土地儲備

本集團一直致力於通過多元化的方式選擇合適的時機取得優質的土地儲備，以增強可持續發展的能力。2006年，本集團抓住宏觀調控帶來的機遇，充分發揮本集團的品牌優勢、產品優勢和資金優勢，通過投標、收購增持股權、合作、重新談判等多種方式取得新的土地儲備，實現了土地儲備的大幅度增長。2006年度新增土地儲備建築面積達448萬平方米，令總土地儲備增加至1,227萬平方米，其中本公司應佔權益面積達792萬平方米。



### 收購／增持項目權益

回顧年內，本集團通過收購／增持項目權益的方式，增加土地儲備。具體項目收購／增持情況如下：

- 2006年1月，收購位於浙江省杭州市的九堡項目
- 2006年9月，收購位於江蘇省南京市的玫瑰園項目
- 2006年9月，增持位於浙江省淳安市的碧水清風項目股權
- 2006年11月，收購位於浙江省桐廬市的桐廬九州項目

### 策略性合作

本集團出色的項目執行力及監控度，加上良好的品牌效應，吸引了不少業務夥伴的關注，令本集團有機會與業務夥伴建立合作聯盟，以較低的成本開發新項目。繼2006年9月18日與西子電梯集團有限公司（「西子電梯集團」）達成旨在共同開拓中國房地產業之商機策略性合作框架協議之後，於同年10月，由本集團及浙江西子房地產集團有限公司（「西子房地產集團」，為西子電梯集團的聯繫人）各佔50%權益之浙江綠城西子房地產集團有限公司（「綠城西子」），收購西子電梯集團名下的四家房地產開發公司100%之權益，藉此增加集團的土地儲備，加強雙方的合作，以及進一步鞏固集團於浙江房地產市場的龍頭地位。四個項目包括：

- 位於浙江省臨安市的玫瑰溪谷別墅項目
- 位於浙江省杭州市蕭山區聞堰鎮的鬱金香岸綜合住宅項目
- 位於江蘇省昆山市澱山湖畔的昆山綠城別墅項目
- 位於江蘇省南通市如東縣的湖畔居低層公寓項目

### 重新談判

- 在11月，經與政府磋商後，使本公司持有的寧波研發園區項目的建築面積從246,784平方米增加到511,043平方米。

### 招標及拍賣

此外，本集團利用宏觀調控導致來自其它發展商的競爭大大減弱的有利時機，積極通過投標投得多幅優質地皮，當中包括：

- 2006年8月投得位於浙江省桐廬縣的桐廬綠城項目；
- 2006年9月投得位於浙江省杭州市的杭州湖墅綜合項目
- 2006年10月投得位於浙江省杭州市的杭州鳳起項目

- 2006年11月投得位於浙江省杭州市的天城項目
- 2006年12月投得位於安徽省合肥市的合肥桐城項目
- 2006年12月投得浙江新昌縣城關蟠龍湖住宅項目
- 2006年12月投得位於浙江省溫州市的天盛綜合項目

### 土地收購合約安排

於1月就青島項目與政府簽訂項目框架協議，成為項目開發商。

### 2006年新增土地一覽

項目	權益比例	城市	新增 土地面積 (平方米)	新增 總建築面積 (平方米)	權益增加的 總建築面積 (平方米)
嘉和九堡項目	100%	杭州	100,809	314,715	314,715
青島項目	80%	青島	1,185,247	1,743,970	1,395,176
桐廬九洲	51%	桐廬	33,087	15,580	7,946
桐廬綠城	100%	桐廬	107,671	145,906	145,906
杭州湖墅項目	50%	杭州	104,070	309,000	154,500
杭州鳳起項目	94%	杭州	17,501	56,873	53,461
天成項目	94%	杭州	15,486	52,600	49,444
蟠龍湖項目	100%	新昌	144,862	102,885	102,885
合肥桐城項目	54%	合肥	67,334	202,220	109,199
天盛項目	60%	溫州	132,325	410,000	246,000
南京玫瑰園	70%	南京	306,541	91,962	64,373
玫瑰溪谷	50%	臨安	1,069,842	179,734	89,867
鬱金香岸	50%	杭州	151,333	309,467	154,733
昆山綠城	50%	昆山	146,252	81,000	40,500
湖畔居	50%	南通	155,333	201,380	100,690
寧波研發園	60%	寧波	—	264,259	158,555
碧水清風 <sup>1</sup>	80%	千島湖	—	—	127,134
<b>總計</b>			<b>3,737,693</b>	<b>4,481,551</b>	<b>3,315,084</b>

<sup>1</sup> 增持項目股權，由29%增加至80%。碧水清風項目的土地面積約138,140平方米，總建築面積約249,282平方米。

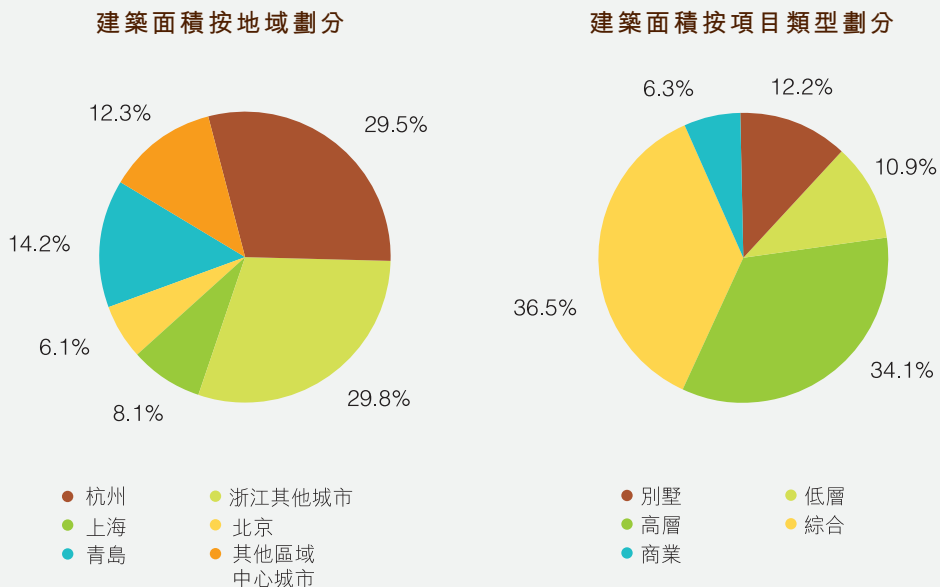
總體而言，截至2006年12月31日，本集團（包括聯營公司）已發展或計劃發展項目共44個物業，總地盤面積約1,131萬平方米及總樓面面積約1,227萬平方米，當中本公司應佔的地盤面積及總樓面面積分別為714萬平方米及792萬平方米。這些正進行或計劃進行的項目分類如下：

- 13個位於杭州，總建築面積約362萬平方米；
- 14個位於浙江省其他城市，總建築面積約365萬平方米；
- 5個位於上海，約建築面積約100萬平方米；

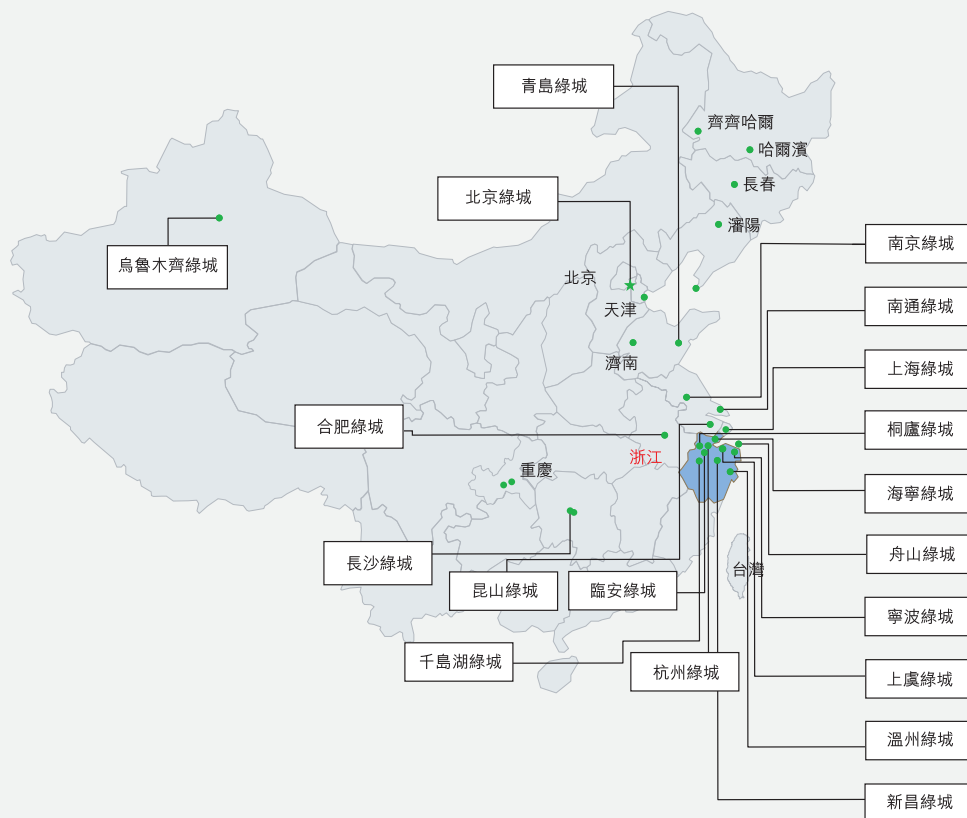
- 2個位於北京，總建築面積約74萬平方米；及
- 10個位於安徽省合肥市、江蘇省南京市、山東省青島市、湖南省長沙市及新疆烏魯木齊，總建築面積約326萬平方米。

128個正進行或計劃進行的項目或項目分期中，我們並未取得34個地盤面積約2,613,314平方米的項目或項目分期的土地使用權證。我們正辦理所有所需手續，包括支付土地金及拆遷及安置成本，以保證最終取得所有土地使用權證。

## 多元化土地儲備組合



下圖顯示本公司於中國19個城市128個物業項目或發展中或持有作日後發展的項目分期的地理位置。



## 業務展望

在營運層面，本集團將加強項目營造和營銷計劃的把控，按規劃依時執行及完成項目。按本集團目前的發展計劃，預計2007年竣工總面積達173萬平方米，其中本公司應佔權益面積104萬平方米，目前各工程項目如期進展，成績理想。

### 預計2007年竣工項目

項目	總樓面 面積GFA (平方米)	可售GFA (平方米)	預售/ 已售GFA (平方米)
九溪玫瑰園休閒世界	26,200	2,836	—
桃花源南區一期(部分)	78,501	65,741	31,149
桃花源西區(部分)	4,102	4,102	1,102
寧波桂花園一期	164,090	122,035	66,965
舟山黨校	5,180	4,930	—
舟山大酒店一期	87,484	—	不供銷售
上海綠城三期	150,833	110,607	53,140
上海玫瑰園一期	47,177	46,997	—
北京百合公寓三期	64,392	52,273	47,004
北京百合公寓四期	65,444	50,342	35,973
北京御園一期(部分)	19,143	12,940	—
合肥百合公寓一期	80,166	62,567	55,261
合肥百合公寓二期	24,315	20,547	—
長沙桂花城一期(部分)	78,231	59,125	15,193
長沙桂花城二期(部分)	45,618	32,840	—
湖南青竹園北區一期(部分)	23,665	23,665	—
新疆玫瑰園二期	9,947	9,947	—
海寧百合新城低層三期(部分)	78,082	56,816	41,222
海寧百合新城別墅一期	30,173	29,926	22,781
翡翠城一期(部分)	119,821	89,490	79,888
東海廣場一期	81,457	71,667	71,667
德清百合公寓一期	70,920	52,203	9,688
德清桂花城一期	181,325	139,800	42,121
鄭州百合公寓一期	93,767	65,740	45,259
鄭州百合公寓二期	96,320	69,179	30,180
<b>總數</b>	<b>1,726,353</b>	<b>1,256,315</b>	<b>648,593</b>

此外，本集團亦相當重視風險管理，並已有計劃地推進各項營運風險管理體系的建立及監控，加強政策研究，提高市場掌控能力。人才是企業發展之原動力，本集團將會投入資源，加強團隊，提升人力資源素質，通過內部培養和外部引進並舉的方式，大力提升人力資源素質。本集團有信心，在這些策略推動下，未來業績將會更上一層樓，為股東創造更好的回報。



桃花源西區(中式別墅)



鄭州百合公寓效果圖



## 主要發展項目

### 青島項目 — 青島住宅中心的其中一個大型項目

時間和方式	2006年1月·投標
總佔地面積 (平方米)	1,185,000
建築面積 (平方米)	1,743,000
綠城應佔權益	80%
綠城應佔建築面積 (平方米)	1,395,000
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 政府重新安置項目</li> <li>• 土地費用分期付款</li> <li>• 初步發展藍圖已完成</li> </ul>



### 杭州湖墅項目 — 杭州市中心主要大型項目之一

時間和方式	2006年9月·投標
總佔地面積 (平方米)	104,000
容積率	3.0
建築面積 (平方米)	309,000
住宅	251,000
辦公樓	38,000
商業	20,000
綠城應佔權益	50%
綠城應佔建築面積 (平方米)	155,000
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地費用分期付款</li> <li>• 08年第三季動工</li> <li>• 發展藍圖在計劃中</li> </ul>



### 天盛項目 — 溫州市中心的地標項目之一

時間和方式	2006年12月·投標
總佔地面積 (平方米)	132,325
容積率	3.10
總建築面積 (平方米)	410,000
住宅	220,000
商業及酒店/辦公樓	190,000
綠城應佔權益	60%
綠城應佔之建築面積 (平方米)	246,000
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地費用分期付款</li> <li>• 2007年底動工</li> <li>• 總體規劃進行中</li> </ul>





## 財務分析

### 財務表現：

**淨利潤：**公司在計提可換股債券潛在的期權公允價值與轉換價格淨變動的會計調整前，公司股東應佔溢利人民幣1,503百萬元，比上年增長141%；在可換股債券潛在的期權公允價值與轉換價格淨變動的會計調整後，公司股東應佔溢利為人民幣1,269百萬元，比上年增長104%。

**收入：**2006年主營業務收入人民幣6,400百萬元，相比2005年的主營業務收入人民幣2,535百萬元增加了人民幣3,865百萬元，增加幅度為152%；營業收入的大幅度增加主要是由於2006年交付面積785,117平方米，相比2005年度的448,877平方米增長75%；平均售價2006年人民幣8,077元／平方米相比2005年度的人民幣5,440元／平方米增長人民幣2,637元／平方米，增長幅度48%。

**毛利率：**由2005年度的35%上升至本年度的42%。毛利提高一方面是由於市場這幾年房價有較大的升幅，另外由於今年交付的春江花月、深藍廣場、金桂大廈、丁香公寓都是處在杭州，並且是公司在同一地段開發的後期產品，因為前期產品已交付，綠城的品牌已充份體現，所以售價大幅度提高。

**土地增值稅撥備：**2005年土地增值稅撥備人民幣5百萬元，2006年土地增值稅撥備人民幣132百萬元。

**銷售及管理費用：**由上年的人民幣274百萬元上升到本年度的人民幣383百萬元，上升40%。主要原因有2006年部分IPO費用非資本化、員工工資、福利待遇的提高及公司規模的擴大而導致的人員經費增加。

**聯營投資收益：**2005年度聯營投資收益人民幣36百萬元，主要是七裏香溪項目交付相應確認的利潤。本年度聯營投資虧損人民幣39百萬元，主要是發展綠

城、寧波浙報、翡翠城、上海靜宇等聯營公司當期的費用。

**所得稅：**所得稅由去年的人民幣125百萬元，上升到本年的人民幣851百萬元，有效稅率從去年的18%提高到36%（調整可換股債券公平價值前）。原因是：2006年一些未開始銷售的公司及綠城中國控股（因支付利息和首次公開招股部分費用非資本化造成）虧損按規定不能計提遞延稅金，造成有效稅負上升。而與此相反，去年同期由於利潤中包含的聯營投資收益等都不需要計提所得稅以及去年主要利潤貢獻項目上海綠宇享受15%的優惠稅率，使得有效稅負比正常稅率低。上述兩方面的影響使得本期的有效稅負大幅提高。

**少數股東損益：**由於上虞綠城桂花園和湖南綠城長沙桂花城等的交付，產生少數股東權益人民幣19百萬元。

**預收賬款：**2005年末預收賬款餘額人民幣4,824百萬元，本年末預收賬款餘額人民幣1,672百萬元，預收賬款餘額大幅度減少的原因是：2006年度有收入貢獻的主要是子公司，因此2005年預收賬款報表顯示金額比較大；而2007年收入將會有很多來自聯營公司，而聯營公司的預收賬款金額是不在我們的報表反映，如上海靜宇有人民幣1,900百萬元。

本公司日期為2006年6月30日的招股章程（「招股章程」）的溢利預測，披露截至2006年12月31日止年度，調整本公司可換股債券內含項選擇權公平值改變淨額（「可換股債券公平值調整」）前本公司股權持有人應佔純利（「調整前溢利」）很少機會低於人民幣1,480百萬元及該可換股債券公平值調整後純利（「調整後溢利」）很少機會低於人民幣1,471百萬元。

截至2006年12月31日止年度，調整前溢利為人民幣1,503百萬元，較招股章程的預測溢利人民幣1,480

百萬港元高。此純利亦較截至2005年12月31日止年度股東應佔純利增加104%。

而對於招股章程披露的調整後溢利，對調整前溢利的可換股債券公平值調整按本公司股份於2006年12月31日的假設市價（「假設收市價」）每股9.86港元（即全球發售的最高價格範圍）計算。

本公司的股份於2006年年底表現優異，2006年12月29日（即截至2006年12月31日止年度最後一個交易日）股份的收市價為每股14.48港元，較假設收市價高約47%。因此，可換股債券公平值的調整為人民幣234百萬元，較根據招股章程披露的假設收市價所作之人民幣9百萬元之調整大幅提升。可換股債券公平值調整對本公司的現金流量並無影響。

### 融資來源及流動資金比率

於2006年12月31日，本公司的流動現金為人民幣3,249百萬元（2005年：人民幣859百萬元）及總借貸為人民幣7,372百萬元（2005年：人民幣4,879百萬元）。資本負債比率（淨負債除以淨資本），由2005年12月31日的434%大幅下降至2006年12月31日的74%。

所有借貸（可換股債券及高收益債券除外）均以人民幣計算；可換股債券及高收益債券則以美元計算。

### 外匯風險

本公司大部分收入及經營成本均以人民幣計算。由於從全球發售中所收取的款項為港元及發行可換股債券及高收益債券收取的款項為美元，故本集團面對外匯風險。於2006年，本集團錄得匯兌虧損約人民幣19百萬元。本集團的經營現金流量或流動資金並不受任何匯率波動影響。本集團於2006年12月31日並無訂立任何外匯對沖安排。

### 財務保證

某些銀行為本集團物業的購買者提供抵押借貸，本集團就此等抵押借款作出保證。在2006年12月31日，抵押貸款保證為人民幣2,394百萬元（2005年：人民幣2,876百萬元）。

### 資產抵押

2006年12月31日，本集團已向銀行抵押賬面值人民幣4,314百萬元（2005年：人民幣4,568百萬元）的供銷售，及已竣工或興建中的物業、土地及樓宇，及銀行存款，作為一般銀行融資的抵押。

### 首次公開發售的籌集資金用途

本公司的股份已於2006年7月13日於聯交所的主板掛牌，而本集團從首次公開發售所籌集的資金淨額約2,765百萬元。本公司已根據招股章程第201頁及202頁所載的籌集資金用途，約606百萬元用於贖回可換股債券、約812百萬元用於物業發展、約868百萬元用於土地收購及約479百萬元用於償還銀行貸款。

### 員工

於2006年12月31日，本集團僱用總數1,306名僱員。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策，並按個別僱員的表現評價增予花紅及現金作為對僱員獎勵。

本公司於2006年6月22日採納購股權計劃，詳情載於招股章程內。於2006年12月31日，並無授出購股權計劃項下的購股權。

# 優越

## 居住質素







## 董事及高級管理層

下表列出目前本公司董事及高級管理層的若干資料。

姓名	年齡	職銜
宋卫平先生	48	主席
壽柏年先生 <sup>(3)</sup>	53	常務副主席及行政總裁
陳順華先生 <sup>(2)</sup>	44	執行董事及營運總裁
郭佳峰先生	42	執行董事及執行總經理
賈生華先生 <sup>(1)(2)</sup>	44	獨立非執行董事
蔣偉先生 <sup>(1)</sup>	43	獨立非執行董事
史習平先生 <sup>(1)(2)(3)</sup>	61	獨立非執行董事
徐耀華先生 <sup>(1)(3)</sup>	57	獨立非執行董事
唐世定先生 <sup>(1)(3)</sup>	64	獨立非執行董事
趙錦標先生	59	執行總經理
馬力先生	49	執行總經理
應國永先生	45	執行總經理
錢曉華先生	43	執行總經理
楊佐勇先生	44	執行總經理
林錦堂先生	38	公司秘書

附註：

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

## 董事會

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

## 執行董事



**宋卫平**，現年48歲，為現時本公司的董事會主席。他主要負責製訂本公司的發展策略，以及監督項目規劃、設計和市場營銷。宋先生1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。1982年至1994年，他曾在不同的實體（包括舟山市委黨校及杭州錢塘房地產開發公司）工作。他於1995年1月創立本公司。於2004年及2005年，宋先生榮獲由浙江日報社、全國工商聯住宅產業商會及中國建築業協會專業委員會共同頒發的浙江省住宅產業十大領軍人物的榮譽。於2004年，宋先生獲得中國建築藝術獎（個人貢獻獎）。宋先生是浙江省房地產協會的副主席。



**壽柏年**，現年53歲，為本公司董事會常務副主席及行政總裁。他主要負責本公司的整體業務運作及財務管理，並負責上海地區項目發展的監督和策略協調。他在1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。他曾於1982年至1998年間在浙江省鄞縣縣政府、寧波市政府辦公廳及中國華能集團浙江公司工作。1998年4月，壽先生加入本公司。他是杭州市房地產協會的副主席。



**陳順華**，現年44歲，為本公司董事會的執行董事及本公司營運總裁。他主要負責管理本公司的日常運作，包括人力資源、銷售及客戶關係，以及本公司在北京市及華東地區的房地產開發。他於1999年獲浙江大學頒發的管理科學與工程文憑，亦在2002年獲香港公開大學頒授的商業管理碩士學位。陳先生於1991年至1992年，在浙江廣播電視工程公司任職辦公室主任及財務部經理。於1992年至2002年，他在浙江省廣播電視房地產開發公司先後任職總會計師及總經理。他於2002年12月加入本公司。



**郭佳峰**，現年42歲，為本公司董事會的執行董事及本公司執行總經理之一。他主要負責本公司於華中地區的房地產開發。他也分別擔任本公司兩家附屬公司湖南綠城投資置業有限公司的主席及杭州桃花源房地產開發有限公司的副主席。他在1981年畢業於浙江建築工業學校，獲工業與民用建築文憑。於1988年至1994年，他曾在不同的實體（包括舟山定海縣建築公司及舟山中農信房地產公司）任職。他於1999年5月加入本公司。

## 獨立非執行董事



**賈生華**，現年44歲，為本公司董事會的獨立非執行董事，他現為浙江大學管理學院的副院長及浙江大學房地產研究中心主任。賈先生是廣宇集團股份有限公司、浙江佳力科技股份有限公司及浙江華庭股份有限責任公司的獨立非執行董事，以及寧波方太廚具有限公司

的顧問。由1989年至1995年，賈先生在中國及德國任教及研究房地產經濟學、房地產開發及企業管理。賈先生畢業於西北農業大學，擁有博士學位，主修農業經濟學及管理。他現為浙江省企業管理研究會、杭州市土地學會及浙江省土地學會的會員。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



**蔣偉**，現年43歲，為本公司董事會獨立非執行董事。他現時是華潤（集團）有限公司（「華潤」）的董事及財務總監。華潤是業務多元化的集團，主要業務涉及生產及分銷消費產品、房地產開發、基建公用事業及相關行業。蔣先生從位於中國北京

的對外經濟貿易大學取得國際貿易學士學位及國際商業及財務碩士學位。蔣先生為中國萬科企業股份有限公司董事，該公司為中國內地上市公司，主要在中國從事房地產開發業務。他亦為以下香港上市公司的非執行董事：華潤創業有限公司，華潤勵致有限公司，華潤水泥集團有限公司，華潤電力集團有限公司及中國資本（控股）有限公司。蔣先生於業務規劃和財務控制方面經驗豐富。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



**史習平**，現年61歲，為本公司董事會獨立非執行董事。史先生在財經及證券界逾30年經驗，持有香港大學法律碩士學位。他現時為聯交所紀律上訴委員會委員及香港證券經紀業協會有限公司委員會委員。史先生曾出任聯交所理事及主板上市委員會委員，亦曾為

香港交易及結算所有限公司現貨市場諮詢小組委員會委員。同時，史先生亦為寶威控股有限公司之非執行董事；大誠電訊科技有限公司及國美電器控股有限公司之獨立非執行董事，以上皆為香港之上市公司。史先生為英格蘭及威爾斯會計師公會、香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員，他同時亦為香港董事學會之資深會員。史先生於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。





徐耀華，現年57歲，為本公司董事會獨立非執行董事。他現為華高和昇財務顧問有限公司主席及全國工商聯併購公會副會長。他曾任香港證券專業學會主席、香港交易及結算所有限公司營運總裁、聯交所行政總裁及深圳證券交易所諮詢顧問及理事。於過去三年，徐先生於以下上市公司擔任獨立非執行董事一職：中信21世紀有限公司、匯盈控股有限公司、亞科資本有限公司及金融社控股有限公司。他現時是以下上市公司的獨立非執行董事：中國工商銀行（亞洲）有限公司、慧峰集團有限公司、中國誠通發展集團有限公司、中國國際遠洋控股有限公司、中國電力國際發展有限公司及新昌管理集團有限公司。中海石油化學股份有限公司、中國滙源果汁集團有限公司及新濠博亞娛樂有限公司。他畢業於美國田納西州大學，持有理學士（科學）及工程學碩士（工業工程學）學位，並修畢哈佛大學美國肯尼迪政府研究院政府高級經理管理學課程。他在財務及行政、企業和策略策劃、資訊科技以及人力資源管理方面具有多年經驗。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



唐世定，現年64歲，為本公司董事會獨立非執行董事。他於1992年至2002年期間擔任浙江省建設廳副廳長，現時是浙江省房地產業協會會長，是中國房地產協會的特邀顧問，中國房地產及住宅研究會房地產綜合開發委員會專家組成員，2003年12月起，唐先生還獲任中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會委員。他發表的文章包括《浙江房地產成長模式和發展趨勢》。唐先生目前擔任以下中國A股上市公司的獨立非執行董事：萊茵達置業股份有限公司、浙江中大集團股份有限公司及錢江水利開發股份有限公司。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。

### 高級管理層

**趙錦標**，現年59歲，為本公司執行總經理。他主要負責本公司於浙江省內多個房地產開發管理。他亦為杭州綠城房地產開發有限公司的總經理。他在1982年畢業於浙江大學，擁有學士學位，主修工業與民用建築工程。於1982年至1999年，他在浙江省計劃經濟委員會任職，1996年成為固定資產投資辦公室主任。他於1999年1月加入本公司。

**馬力**，現年49歲，為本公司執行總經理。他主要負責監督項目建造、採購原材料及成本控制。他亦是杭州翡翠城房地產開發有限公司的總經理和杭州千島湖綠城投資置業有限公司之董事長。他在1982年畢業於浙江大學，擁有學士學位，主修工業與民用建築工程。於1982年至1993年，他在浙江省郵電規劃設計院工作，1989年至1992年擔任副總工程師一職。於1993年至2000年，他在浙江華能房地產開發公司任職，1996年至2000年任職總經理。馬先生於2000年6月加入本公司。

**應國永**，現年45歲，為本公司執行總經理，亦是浙江綠城西子房地產集團有限公司及浙江中青旅綠城投資置業有限公司總經理，他主要負責本公司與西子電梯集團、中青旅合作項目的管理、監督和策略協調。他在1985年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修法律。於1985年至2001年，他曾在不同的實體，包括浙江省團校、共青團浙江省委、浙江省中青國際旅遊有限公司任職。他於2001年6月加入本公司。

**錢曉華**，現年43歲，為本公司執行總經理。他主要負責本公司商用物業開發管理。他亦是上海靜宇置業有限公司的總經理。他在1984年畢業於北京航空學院，擁有學士學位，主修固體力學，在2002年畢業於中歐國際工商學院，擁有碩士學位，主修商業管理。於1995年至2005年，他在上海中橋基建（集團）股份有限公司任職董事及行政總裁。他於2005年2月加入本公司。

**楊佐勇**，現年44歲，為本公司執行總經理，他主要負責本公司溫州天盛項目的開發管理，是溫州綠城房地產開發有限公司的董事長兼總經理。他於99年畢業於中央黨校，主修經濟。於1984年至2006年，楊先生分別擔任多個政府部門的職位，包括西湖區政府辦公室秘書、西湖區古蕩鎮任副鎮長、西湖蔣村管委會、文新街道主任及西湖區文新街道任黨委書記等。他於2007年1月加入本公司。

**林錦堂**，現年38歲，為本公司的公司秘書。於2006年5月加入本公司前，林先生是德勤•關黃陳方會計師行的高級經理，在專業的核數師行工作了超過14年。林先生畢業於香港中文大學，擁有學士學位，主修商業管理。他亦是香港會計師公會及特許執業會計師公會的會員。

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

本公司已於截至2006年12月31日止年度全年遵守載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14的企業管治常規守則（「守則」）。

## (A) 董事會

本公司業務的整體管理由董事會負責。

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

## 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10的上市公司董事進行證券交易的標準守則作為董事進行證券交易的標準。本公司向全體董事查詢後，全體董事確認彼等於截至2006年12月31日止年度全年遵守標準的規定。

## 主席及行政總裁

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

本公司的董事會主席為宋卫平先生，行政總裁為壽柏年先生。

### 獨立非執行董事

獨立非執行董事於董事會內擔當重要角色，運用其獨立判斷及其意見對董事會的決定起重要作用。其中，他們就本公司的策略事項、表現及控制提供公正意見。全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，及向董事會提供專業意見。根據公司組織細則，任何時候，董事會成員中獨立非執行董事必須佔大多數。董事會亦考慮獨立非執行董事可就本公司的業務策略、業績及管理提供獨立意見，因而可計及股東的全部利益，本公司及其股東的利益從而得到保障。截至2006年12月31日止年度，本公司全體獨立非執行董事確認對本公司的獨立性符合上市規則規定。

所有本公司之獨立非執行董事將於即將舉行的股東周年大會中退任並進行重選。

### 會議

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

執行董事	出席次數／會議舉行次數
宋卫平	3/4
壽柏年	4/4
陳順華	4/4
郭佳峰	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
賈生華	3/4
蔣偉	2/4
史習平	4/4
徐耀華	4/4
唐世定	4/4

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

### 董事委任、重選及辭任

本公司各執行董事及獨立非執行董事與本公司訂立特定年期的服務合約。該年期於董事退任時可於股東週年大會上由本公司續約。本公司的組織章程指出本公司委任的任何董事，不論是填補董事會的空缺或是現有董事會新增空缺，董事的任期僅至本公司下一屆股東週年大會，並可重選。

#### 董事會委員會

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

#### 提名委員會

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

截至2006年12月31日止年度，提名委員會並無舉行會議，乃本公司剛於2006年7月上市及大部分董事於2006年6月獲委任。委員會認為於上市後首年不須檢討董事會規模、組成成員及確認新董事會成員。

#### 審核委員會

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

審核委員會自本公司於2006年7月上市後及截至2006年12月31日止年度舉行過一次會議。會議上，審核委員會審核了本集團截至2006年6月30日止6個月的中期業績，及外部核數師就會計事項審閱及審閱過程中的主要發現而編製的報告。審核委員會全體成員均有出席會議。

#### 薪酬委員會

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

薪酬委員會於年內舉行過一次會議。會議上，委員會檢討薪酬政策及向董事會推薦建議執行董事2007年度的薪酬金額。委員會全體成員出席會議。

## (B) 財務呈報及內部監控

### 財務呈報

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

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

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

### 外部核數師的薪酬

德勤•關黃陳方會計師行自2004年起獲委任為本公司的外部核數師。

於回顧年內，向德勤•關黃陳方會計師行就為本公司提供法定審核服務的應付費用為3,300,000港元。非審核服務費用總數為9,000,000港元，包括下列服務費用：

	港元
發行可換股債券	1,600,000
首次公開招股	5,000,000
審閱2006年中期業績	800,000
發行高息債券	1,200,000
內部監控系統	400,000

### 內部監控

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

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

## (C) 與股東的溝通及投資者關係

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

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

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

截至2006年12月31日，本公司的股權架構多元化，而公眾持有量為29.2%。詳情載於本年報「公司架構」一節。



本公司於香港聯交所上市後於2006年舉行的主要投資者關係活動：

活動	日期
2006年中期業績公布 — 新聞發佈會及分析員會議	8月
國際路演（香港、新加坡、 美國及英國）	11月

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

2007年主要投資者關係活動：

活動	日期
2006年業績公布 — 新聞發佈會 及分析員會議	4月
國際路演（香港、新加坡、 美國及歐洲）	4月
2006年 股東周年大會	5月
2007年中期業績公布 — 新聞發佈會及分析員會議	8月
區域路演（香港及新加坡）	9月





本集團將堅定地以提供「優質產品和服務」為方向，全面落實「精品戰略」

生活



# 典雅的 建築風格



# 董事會報告

董事會公布截至2006年12月31日的年報和經審核財務報告。

## 公司重組

本公司於2005年8月31日根據開曼群島公司法(2004年修訂本)註冊成立為獲豁免有限責任公司。

在籌備於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市過程中,根據重組安排本公司成為相關實體的控股公司,並組成現在的集團。

有關公司重組的詳情已刊登在本公司2006年6月30日刊發的招股章程。

本公司的股份於2006年7月13日起在聯交所主板上市。

## 主要活動

本公司是一間投資控股公司。其附屬公司、共同控制實體和聯營公司的活動分別載於綜合財務報表的附註39, 18和17。

## 業績和派息

集團截至2006年12月31日的業績已在頁48的綜合收益表公佈。

董事會建議向於2007年5月7日名列本公司股東名冊的股東派發每股港元0.36的末期息,共派息約人民幣491,000,000,保留年內餘下溢利約人民幣778,000,000元。

## 物業、廠房及設備

有關本公司年內的物業、廠房及設備的變動情況已在綜合財務報表的附註15上說明。

## 股本

有關本公司年內股本的變動情況已在綜合財務報表附註28說明。

## 可換股債券

於2006年1月10日,本公司發行本金額合共130,000,000美元的可換股債券。於2006年7月13日,本公司贖回本金額65,000,000美元的可換股債券。有關年內本公司的可換股債券的變動情況載於綜合財務報表附註26。

## 購買、出售及贖回本公司上市證券

自上市日起至2006年12月31日，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。

## 可分發儲備

截至2006年12月31日，本集團的儲備已載於年報內的「綜合股本變動報表」中。

## 董事

本公司於年內及至本年報期內的董事如下：

	委任日期	辭任日期
<b>執行董事</b>		
宋卫平先生	2005年8月31日	—
壽柏年先生	2005年8月31日	—
夏一波女士	2005年8月31日	2006年6月22日
陳順華先生	2006年6月22日	—
郭佳峰先生	2006年6月22日	—
<b>獨立非執行董事</b>		
賈生華先生	2006年6月22日	—
蔣偉先生	2006年6月22日	—
史習平先生	2006年6月22日	—
唐世定先生	2006年6月22日	—
徐耀華先生	2006年6月22日	—

根據公司章程第114條、第115條及第130條，所有董事必須在將要召開的股東周年大會退任，並有資格再參選為董事。

本公司根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「香港上市規則」）第3.13條，接受每位獨立非執行董事的獨立身份。公司認可每位獨立非執行董事的獨立性。

## 董事合約

執行董事已各自與本公司訂立服務合約，自2006年6月22日起為期三年。各服務合約可由其中一方向對方發出不少於三個月之事先書面通知予以終止。

各獨立非執行董事已各自與本公司簽訂服務合約，自2006年6月22日起為期一年。

除上述外，並無擬於即將舉行的股東周年大會上重選的董事與本公司訂立本公司不得於一年內毋須賠償（法定賠償除外）而予以終止的任何服務合約。

## 董事及最高行政人員的股份權益及淡倉

於2006年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券擁有，並記載於本公司按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據《上市公司董事進行交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

### 好倉

董事姓名	家族權益	持普通股數量 公司權益	總數	佔本公司 股權概約 百分比
宋卫平	68,859,000 (備註1)	501,524,000 (備註2)	570,383,000	42.3%
壽柏年	—	383,643,000 (備註3)	383,643,000	28.5%

### 備註：

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

除上述所披露外，於2006年12月31日，概無本公司董事、高級管理人員及其聯繫人持有本公司或其聯屬公司的股票、相關股份或債券的權益或淡倉。



## 主要股東

於2006年12月31日，於本公司股份或相關股份中擁有，並記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益及淡倉的主要股東（本公司的董事及最高行政人員除外）如下：

### 好倉

姓名	持普通股數量	權益性質	佔已發行股本之概約百分比
夏一波女士	570,383,000 <sup>(1)</sup>	視為權益， 控股公司之權益	42.3%
Delta House Limited	501,524,000 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	37.2%
Profitwise Limited	383,643,000 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	28.5%
Wisearn Limited	68,859,000 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	5.1%
Warburg Pincus & Co.	70,000,000 <sup>(5)</sup>	控股公司之權益	5.2%
Warburg Pincus IX, LLC	70,000,000 <sup>(5)</sup>	控股公司之權益	5.2%
Warburg Pincus Partners LLC	70,000,000 <sup>(5)</sup>	控股公司之權益	5.2%
Warburg Pincus Private Equity IX, L.P	70,000,000 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	5.2%

### 附註：

- (1) 包括透過控股公司持有的68,859,000股視為權益，及由控股公司Delta House持有的501,524,000股視為權益。該公司由其配偶宋卫平先生持有，為上文「董事的股份權益及淡倉」一節披露的重復。
- (2) 宋卫平先生透過控股公司持有的權益，為上文「董事的股份權益及淡倉」一節披露的重復。
- (3) 壽柏年先生透過控股公司持有的權益，為上文「董事的股份權益及淡倉」一節披露的重復。
- (4) 夏一波女士透過控股公司持有的權益。
- (5) Warburg Pincus Private Equity IX, L.P.由Warburg Pincus Partners LLC全資擁有；Warburg Pincus Partners LLC，由Warburg Pincus IX, LLC全資擁有；Warburg Pincus IX, LLC由Warburg Pincus & Co全資擁有。

除上文所披露之外，於2006年12月31日，概無任何人士於本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內登記任何權益或淡倉。

## 購股權

有關本公司購認股權計劃的詳情載於在綜合財務報表的附註33。

本公司從2006年6月22日（採納日期）至2006年12月31日止並無授出本公司購股權計劃的購股權。

## 有關購買股票或債券的安排

除上文所述「購股權計劃」外，本集團，包括其控股公司及其附屬公司，並未讓其董事參與認購本公司或任何聯屬公司的股票或債券，以讓董事從中獲利。

## 董事在重要合約中的權益

除綜合財務報表附註37披露外，在年內任何時間本集團，包括其控股公司及其附屬公司，並未簽訂有本集團的董事在其中佔有權益的任何其他重要合約，不論直接或間接。

## 關連交易

年內，本公司與綠城控股集團有限公司（宋卫平先生與其妻子及壽柏年先生（統稱「原股東」）分別持有61%和39%權益）訂立以下交易。根據上市規則，綠城控股集團有限公司及其他原股東的聯屬公司為本公司的關連人士，因此這些交易對本公司構成關連交易。

於2006年6月22日，本公司與綠城控股集團有限公司訂立商標特許協議。綠城控股集團有限公司是「綠城」及「綠城房產」商標註冊持有人。根據商標特許協議，綠城控股集團有限公司授予本集團不可撤銷的專利權，免費使用這些商標在本集團的地產發展業務中。

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

人民幣千元

---

室內裝修服務開支	27,936
物業管理服務開支	8,769
購買原材料	691

同日，本集團與綠城控股集團有限公司及其持有40%權益的浙江世紀廣場投資有限公司訂立物業租賃協議。因此，根據上市規則，該公司為綠城控股集團有限公司關連法團及本公司的關連人士。租約自2006年1月1日起生效，為期三年，每年應繳租金為人民幣635萬元。

同日，本集團與綠城控股集團有限公司擁有100%權益的浙江綠城足球俱樂部有限公司簽訂廣告服務協議。因此，根據上市條例，浙江綠城足球俱樂部有限公司為綠城控股集團有限公司關連法團及本公司的關連人士。廣告服務自2006年1月1日起生效，為期三年，截至2006年12月31日的年度廣告費用為人民幣31,500,000元。

如2006年9月26日的公布，本集團與浙江中青旅綠城投資置業有限公司（「浙江中青旅綠城」）訂立買賣協議，據此，本集團同意向浙江中青旅綠城收購其於杭州千島湖綠城投資置業有限公司的51%股權，代價為人民幣18,360,000元。原股東間接持有本公司共計70.8%的股本；亦擁有綠城控股集團共計100%股本，而綠城控股集團擁有浙江中青旅綠城49%的股份，浙江中青旅綠城為本公司的關連人士，根據上市規則收購對本公司將構成關連交易。

董事認為，以上所有交易都是本集團的日常業務，以正常商業條款交易且公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

## 董事在競爭業務的權益

由原股東全資擁有的綠城控股集團有限公司，從事多種業務，包括若干物業發展與銷售。

於2006年6月22日，各原股東與本公司訂立非競爭契約，承諾並促使其控制的聯屬公司（本公司成員除外）不在中華人民共和國從事任何房地產開發業務（但酒店發展及物業管理除外），惟綠城集團控股有限公司可繼續8個物業項目（「除外項目」）的發展及銷售。根據非競爭契約，綠城集團控股有限公司授予本公司收購除外項目的選擇權。非競爭契約的詳情載於本公司日期為2006年6月30日的招股章程內「業務」一節。

本公司承諾行使非競爭契約中的選擇權的任何決定將由獨立非執行董事決定。2006年12月，本公司委聘獨立財務顧問向獨立非執行董事就行使非競爭契約中的選擇權是否符合本公司及其股東的利益提供意見。2006年12月22日，獨立財務顧問就除外項目的可行性致函本公司的由全體5名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，指出收購除外項目符合本公司及其股東的利益。

## 薪酬政策

本集團的僱員薪酬政策由薪酬委員會制定，薪酬按僱員的表現、學歷和經驗擬定。

本集團董事的薪酬政策（詳情載於綜合財務報表附註10）由薪酬委員會制定，薪酬按本公司的業績、個人表現和比較市場統計擬定。

本公司對股東和合適的僱員採納認股權計劃的政策，以作鼓勵。有關認股權的詳情在綜合財務報表附註33中說明。

## 主要顧客和供應商

本集團向五個最大顧客的總銷售額少於本集團總銷售額的30%，而本集團向最大顧客的銷售額少於本集團總銷售額的10%。

本集團從五個最大供應商的總購買額少於本集團的總購買額的30%，而本集團從最大供應商的總購買額少於本集團的總購買額的10%。

本公司董事、董事的聯繫人或股東（董事所知持有本公司股本超過5%人士）於年內於本公司五大供應商或顧客中並無持有任何權益。

## 優先購股權

本公司的章程大綱及細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，而須本公司按現有股東所持現有股權的比例向其發行新股。

## 公眾持股量的足夠性

按上市規則的規定，本公司自於聯交所上市及至2006年12月31日維持足夠公眾持股量。

## 捐款

年內，本公司的慈善捐款為人民幣2,310,000元。

## 結算日後的事項

結算日後，本公司有下列重大結算日後事項：

- (1) 於二零零七年一月五日，本集團簽訂協議，收購新時代置業有限責任公司（「新時代置業」）的北京興業萬發房地產開發有限公司（「興業萬發」）35%的權益，代價為人民幣17,500,000元。北京興業萬發房地產開發有限公司（「興業萬發」）也是本公司的附屬公司。由於新時代置業是興業萬發的一個主要股東，這項交易構成本公司的關連交易。
- (2) 於二零零七年二月十三日，本集團與綠城控股集團有限公司簽訂協議，收購浙江中青旅綠城置業投資有限公司（「ZZG」）49%的權益，代價為人民幣122,000,000元。原始股東，即本公司的主要股東，持有綠城控股集團有限公司股本100%。由於綠城控股集團有限公司擁有ZZG 49%權益，綠城控股集團有

限公司和ZZG是本公司的關聯人士。因此，此項收購構成本公司的關聯交易。本公司就此項交易在2007年3月9日發出通告。根據2007年3月26日舉行的特別股東大會，此項收購已獲股東批准。

- (3) 於2007年2月15日，溫州綠城房地產開發有限公司（「溫州綠城」）在浙江省溫州市設立，註冊資本為人民幣38,800萬元。本集團通過兩間本公司全資擁有的附屬公司，持有溫州綠城60%權益，另一間獨立的第三者公司擁有餘下40%權益。溫州綠城將會在中國溫州進行地產發展計劃。

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行自2004年起獲委聘為本公司的核數師，並將於即將舉行的股東周年大會退任。即將舉行的股東周年大會將提呈決議案重新委聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司的核數師。

代表董事會

宋卫平

主席

2007年4月1日



## Deloitte. 德勤

致綠城中國控股有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師行已審核過綠城中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱為「貴集團」)的綜合財務報表(載於第48至112頁),包括截至2006年12月31日的綜合資產負債表,及截至該年度止的綜合收益表,綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及重要會計政策和其他說明附註。

### 董事對綜合財務報表的責任

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

### 核數師的責任

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

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

我們相信所取得的審核憑證充分及適當以作為我們審核意見的基礎。

## 意見

我們認為，上述合併財務報表已根據國際財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於2006年12月31日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量狀況，並已按照香港公司條例中有關披露資料之規定而適當編製。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

2007年4月1日

# 綜合損益表

截至2006年12月31日止年度

	附註	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
<b>持續經營</b>			
收入	6	<b>6,400,467</b>	2,535,075
銷售成本		<b>(3,711,616)</b>	(1,639,634)
毛利		<b>2,688,851</b>	895,441
其他收入	7	<b>237,824</b>	84,072
銷售及行政開支		<b>(382,952)</b>	(273,958)
融資成本	8	<b>(64,202)</b>	(70,790)
內置衍生工具公平值改變	26	<b>(233,925)</b>	—
贖回可轉債券淨虧損	26	<b>(70,396)</b>	—
出售聯營公司淨收益		<b>1,360</b>	573
出售附屬公司淨收益		<b>—</b>	44,993
分佔聯營公司業績		<b>(38,784)</b>	35,735
分佔共同控制實體業績		<b>2,054</b>	(4,507)
除稅前溢利	9	<b>2,139,830</b>	711,559
稅項	11	<b>(851,336)</b>	(125,112)
年內來自持續經營溢利		<b>1,288,494</b>	586,447
<b>已終止業務</b>			
年內來自已終止業務溢利	12	<b>—</b>	322
年度溢利		<b>1,288,494</b>	586,769
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		<b>1,269,066</b>	622,688
少數股東權益		<b>19,428</b>	(35,919)
		<b>1,288,494</b>	586,769
股息	13	<b>396,975</b>	198,420
基本及攤薄每股盈利	14	<b>人民幣1.09</b>	人民幣0.62

# 綜合資產負債表

於2006年12月31日

	附註	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	429,606	244,074
無形資產	16	—	288
於聯營公司權益	17	538,595	443,983
在同一控制實體利益	18	90,371	35,344
可供出售投資	19	1,000	1,000
預付租金		13,949	14,161
遞延稅項資產	20	66,402	74,135
		<b>1,139,923</b>	812,985
<b>流動資產</b>			
可供發展物業	21	4,498,091	2,506,091
發展中物業	22	5,680,019	5,654,287
已竣工可出售物業		1,119,052	699,233
存貨		2,234	12,419
內置金融衍生工具	26	70,911	—
貿易及其他應收款、訂金及預付款項	23	905,670	383,880
應收關連方欠款	37	390,008	1,081,009
可收回所得稅		67,186	60,039
其他可收回稅項		86,045	235,647
抵押銀行存款	23, 24	630,380	276,699
銀行結餘及現金	23	3,249,014	859,393
		<b>16,698,610</b>	11,768,697
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	24	1,404,449	1,000,291
預售訂金		1,671,590	4,823,954
應付關連方欠款	37	1,077,793	652,086
應付股息		1,367	1,367
應付所得稅		785,869	57,908
其他應付稅項		201,979	175,509
內置金融衍生工具	26	450,538	—
銀行及其他借款			
— 一年內到期	25	1,939,347	2,510,841
		<b>7,532,932</b>	9,221,956

## 綜合資產負債表

於2006年12月31日

	附註	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
<b>淨流動資產</b>		<b>9,165,678</b>	2,546,741
<b>總資產減流動負債</b>		<b>10,305,601</b>	3,359,726
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款			
— 一年後到期	25	<b>1,968,855</b>	2,368,512
可轉債券	26	<b>392,849</b>	—
高收益債券	27	<b>3,070,822</b>	—
遞延稅項負債	20	<b>134,441</b>	128,081
		<b>5,566,967</b>	2,496,593
		<b>4,738,634</b>	863,133
<b>資本及儲備</b>			
股本	28	<b>138,690</b>	—
儲備		<b>4,235,083</b>	665,938
本公司股權持有人應佔股本		<b>4,373,773</b>	665,938
少數股東權益		<b>364,861</b>	197,195
		<b>4,738,634</b>	863,133

載於第48頁至112頁的綜合財務報表由董事會於2007年4月1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



# 綜合股本變動報表

截至2006年12月31日止年度

	本公司股權持有人應佔							
	股本	股份溢價	特別儲備	法定儲備	保留溢利	小計	少數股東權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註i)	人民幣千元 (附註ii)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2005年1月1日	210,501	—	94,467	116,493	125,728	547,189	134,039	681,228
向共同控股股東的公司 出售附屬公司收益淨額	—	—	2,774	—	—	2,774	—	2,774
直接於股本確認的收入 淨額	—	—	2,774	—	—	2,774	—	2,774
年度純利(虧損)	—	—	—	—	622,688	622,688	(35,919)	586,769
年度確認的收入 及開支總額	—	—	2,774	—	622,688	625,462	(35,919)	589,543
股息(附註13)	—	—	—	—	(198,420)	(198,420)	—	(198,420)
實繳股本及特別儲備分派	(210,501)	—	(97,792)	—	—	(308,293)	—	(308,293)
購入附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	—	(12,132)	(12,132)
附屬公司少數股東注資	—	—	—	—	—	—	24,045	24,045
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	(58,124)	(58,124)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	145,286	145,286
轉讓(附註ii)	—	—	—	250	(250)	—	—	—
於2005年12月31日	—	—	(551)	116,743	549,746	665,938	197,195	863,133
年度純利(淨虧損)	—	—	—	—	1,269,066	1,269,066	19,428	1,288,494
年度確認的收入及開支總額	—	—	—	—	1,269,066	1,269,066	19,428	1,288,494
資本化發行	102,976	—	—	—	(102,976)	—	—	—
股息(附註13)	—	—	—	—	(396,975)	(396,975)	—	(396,975)
發行股份	35,714	2,800,030	—	—	—	2,835,744	—	2,835,744
購入於附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	—	(1,115)	(1,115)
附屬公司少數股東注資	—	—	—	—	—	—	127,552	127,552
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	(6,524)	(6,524)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	28,325	28,325
轉讓(附註ii)	—	—	—	31,198	(31,198)	—	—	—
於2006年12月31日	138,690	2,800,030	(551)	147,941	1,287,663	4,373,773	364,861	4,738,634

附註：

(i) 該金額為向具共同控股股東的關連公司出售附屬公司及聯營公司收益淨額，金額被當為注資及於集團重組時被確認為一項特別儲備及實收資本超出向股東的分派，詳情請參閱綜合財務報表附註30。

(ii) 法定儲備為不可分派，於該儲備的轉撥由有關公司的董事會根據有關的中華人民共和國(「中國」)法律及法規釐定。該儲備於取得有關機關批准後，可用來抵銷累計虧損及增加成本。

# 綜合現金流量報表

截至2006年12月31日

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
年度溢利	<b>1,288,494</b>	586,769
按以下調整：		
應佔聯營公司業績	<b>38,784</b>	(35,735)
應佔共同控制實體業績	<b>(2,054)</b>	4,507
折舊及攤銷	<b>18,750</b>	26,484
利息收入	<b>(103,892)</b>	(50,821)
融資成本	<b>64,202</b>	70,790
內置財務衍生工具公平值改變	<b>233,925</b>	—
贖回可換股債券淨虧損	<b>70,396</b>	—
所得稅開支	<b>851,336</b>	125,112
負商譽轉至收入	—	(3,010)
出售附屬公司淨收益	<b>(1,360)</b>	(573)
出售一間租售公司淨收益	—	(44,993)
出售已終止經營收益	—	(551)
可供銷售已竣工物業減值虧損	—	11,000
	<b>2,458,581</b>	688,979
營運資金變動前的經營現金流量	<b>(1,355,774)</b>	355,317
供發展物業減少(增加)	<b>88,772</b>	(1,013,004)
發展中物業減少(增加)	<b>(428,781)</b>	(470,937)
可供銷售已竣工物業增加	<b>10,185</b>	(10,376)
存貨減少(增加)	<b>(563,264)</b>	(28,672)
貿易及其他應收款、訂金及預付款(增加)減少	<b>140,050</b>	(39,997)
可收回稅項減少(增加)	<b>212</b>	796
預付租金減少	<b>(2,920,403)</b>	838,455
預售訂金(減少)增加	<b>279,307</b>	(50,501)
貿易及其他應付款增加(減少)	<b>26,547</b>	29,885
其他應付稅項增加	<b>(2,264,568)</b>	299,945
從經營活動所得現金	<b>(163,278)</b>	(293,918)
已付所得稅	<b>(2,427,846)</b>	6,027
<b>從經營活動(所得)淨現金</b>	<b>(2,427,846)</b>	6,027

綜合現金流量報表

截至2006年12月31日

附註	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
<b>投資活動</b>		
購入物業、廠房及設備	(213,779)	(77,244)
出售物業、廠房及設備所得款項	6,184	10,003
購入可供銷售投資	—	(1,000)
出售可供銷售投資所得款項	—	25,000
於聯營公司的投資	(169,050)	(410,088)
於共控制實體的投資	(50,000)	(40,000)
出售於聯營公司的權益所得款項	—	18,000
收購附屬公司		
(扣除所收購現金及現金等價物所得淨額)	29 (57,156)	28,852
購入附屬公司所得額外權益	(2,040)	(17,220)
出售附屬公司所得		
(扣除所付現金及現金等價物)	30 (13,839)	101,937
第三方還款	87,681	59,581
關連方還款	653,792	123,339
已抵押之銀行存款增加	(353,681)	(80,284)
利息收入	109,837	50,821
<b>用於投資活動淨現金</b>	<b>(2,051)</b>	<b>(208,303)</b>
<b>融資活動</b>		
銀行及其他貸款籌集	2,756,120	3,800,912
銀行及其他貸款還款	(3,635,112)	(2,990,107)
還款予關連方	(94,717)	(106,347)
附屬公司少數股東注資	127,552	23,000
支付利息	(312,071)	(250,778)
支付股息	(396,975)	(226,153)
發行可換股債券所得款項	26 1,037,073	—
分派實繳股本及特別儲備	—	(308,293)
發行股份所得	2,835,744	—
贖回可換股債券	(557,702)	—
發行高息債券所得	27 3,069,738	—
<b>從融資活動(所得)所耗淨現金</b>	<b>4,829,650</b>	<b>(57,766)</b>
<b>現金及現金等價物淨增加(減少)</b>	<b>2,399,753</b>	<b>(260,042)</b>
年初現金及現金等價物	859,393	1,119,435
外幣匯率變動影響	(10,132)	—
<b>年終現金及現金等價物</b>	<b>3,249,014</b>	<b>859,393</b>
<b>銀行結餘及現金</b>	<b>3,249,014</b>	<b>859,393</b>
— 呈列於資產負債表		

# 綜合財務報表附註

截至2006年12月31日止年度

## 1. 一般資料及集團重組

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

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

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

綜合財務報表以人民幣呈列，該貨幣亦為本公司的功能貨幣。

本公司的主要業務為於中華人民共和國(「中國」)發展住宅物業。

## 2. 應用新及經修訂國際財務呈報準則(「國際財務呈報準則」)

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

## 2. 應用新及經修訂國際財務呈報準則（「國際財務呈報準則」）（續）

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

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

<sup>1</sup> 由2007年1月1日起或以後的年度期間生效

<sup>2</sup> 由2009年1月1日起或以後的年度期間生效

<sup>3</sup> 由2006年3月1日起或以後的年度期間生效

<sup>4</sup> 由2006年5月1日起或以後的年度期間生效

<sup>5</sup> 由2006年6月1日起或以後的年度期間生效

<sup>6</sup> 由2006年11月1日起或以後的年度期間生效

<sup>7</sup> 由2007年3月1日起或以後的年度期間生效

<sup>8</sup> 由2008年1月1日起或以後的年度期間生效

## 3. 重要會計政策

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

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

### 綜合基準

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

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

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

所有集團內的交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時抵銷。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 綜合基準 (續)

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

#### 共同控制下業務合併

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

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

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

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

#### 業務合併

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

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

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



### 3. 重要會計政策 (續)

#### 於聯營公司的投資

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

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

倘若某集團實體與本集團的聯營公司交易，其損益抵銷以於該聯營公司的權益為限。

#### 共同控制實體

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

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

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

#### 收入確認

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

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

其他貨品的銷售額於交付貨品及轉移所有權時確認。

服務收入於服務提供時確認。

來自建築合約的收入按照本集團對建築合約的會計政策確認（見下文）。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 收入確認 (續)

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

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

#### 建築合約

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

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

倘若建築合約的總成本很可能超逾總合約收入，則預期虧損即時確認為開支。

#### 外幣

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

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

#### 借貸成本

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

所有其他借貸成本於產生期間確認為費用。

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

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

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

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

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

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

#### 政府資助

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

#### 租賃

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

#### 本集團作為出租人

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

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 租賃 (續)

##### 本集團作為承租人 (續)

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

#### 退休福利成本

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

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備 (興建中者除外) 是按成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。

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

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

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

#### 商標

商標初步以成本量度，以直線法按估計可用年期攤銷。

#### 有形及無形資產減值

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

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 有形及無形資產減值 (續)

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

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

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

#### 待發展的物業

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

#### 開發中物業

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

#### 已竣工可出售物業

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

#### 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。存貨以先進先出法計價。



### 3. 重要會計政策 (續)

#### 金融工具

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

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

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

#### 投資

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

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

#### 金融負債及股權

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

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

#### 銀行借貸及其他借款

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

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 可換股債券

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

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

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

##### 高收益票據

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

##### 應付貿易賬款及其他應付款項、應付關連方款項及應付股息

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

##### 股本工具

股本工具由本公司發行及按所得款項入賬（扣除直接發行成本）。

##### 內置衍生工具

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

##### 財務擔保合同

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

### 3. 重要會計政策 (續)

#### 金融工具 (續)

##### 終止確認

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

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

### 4. 估計不明朗因素的主要來源

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

#### 發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值

於各財政期間尚未出售的開發中物業及落成物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。

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

#### 應收貿易賬款減值估計

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

#### 土地增值稅

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

## 4. 估計不明朗因素的主要來源 (續)

### 可換股債券

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

## 5. 財務工具

### (a) 財務風險管理目標及政策

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

### 市場風險

#### 貨幣風險

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

#### 公平值利率風險

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

#### 價格風險

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

## 5. 財務工具 (續)

### (a) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險

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

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

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

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

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

#### 流動資金風險

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

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

### (b) 公平值

財務資產及財務負債的公平值如下釐定：

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

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



## 6. 收入

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

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

## 7. 其他經營收入

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

附註：政府資助主要指地方政府機關根據相關條例及法規給予的資助。

## 8. 融資成本

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

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

## 9. 經營溢利

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

## 10. 董事及僱員酬金

已付／應付9名(2005年:3名)本公司董事的酬金如下:

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

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

附註: 表現相關獎勵款項按本集團兩個年度的營業額的百分比決定。

概無董事於兩個年度放棄酬金。

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

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

## 10. 董事及僱員酬金 (續)

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

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

## 11. 稅項

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

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

所有中國集團實體須繳付應課稅收入的33%作為企業所得稅，惟下列實體除外：

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

附註：

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

## 11. 稅項 (續)

於年內的稅務開支可於各收益表除稅前溢利(虧損)調整如下:

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

截至2006年12月31日止年度的遞延稅項詳情載於附註20。

### 中國土地增值稅

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

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

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

## 11. 稅項 (續)

### 中國土地增值稅 (續)

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

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

## 12. 已終止業務

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

已終止業務於年內的溢利如下：

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

於年內終止經營的業績如下：

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



## 12. 已終止業務 (續)

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

於銷售已終止業務日期，資產與負債的賬面值於附註30披露。

## 13. 股息

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

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

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

每股36港仙的末期股息已獲董事建議並待股東於即將舉行的股東周年大會批准。

## 14. 每股盈利

本公司普通股本持有人應佔每股基本及攤薄盈利據以下數字計算：

### 盈利

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

### 股份數目

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

## 14. 每股盈利 (續)

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

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

## 15. 物業、廠房及設備

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

## 15. 物業、廠房及設備 (續)

在考慮過各可用年期後，使用以下的物業、廠房及設備的折舊／攤銷率：

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

上述樓宇的賬面值包括：

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

抵押以取得批予本集團銀行貸款額度的樓宇詳情於附註34披露。

## 16. 無形資產

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

## 17. 於聯營公司的權益

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

於2006年12月31日，本集團於以下於中國成立及經營的聯營公司擁有權益：

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

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

## 17. 於聯營公司的權益 (續)

有關本集團聯營公司的財務資料概要列出如下：

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

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

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

## 18. 於共同控制實體利益

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

於2006年12月31日，本集團於下列中國共同控制實體擁有利益：

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

附件：

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



## 18. 於共同控制實體利益 (續)

使用股權法而計為本集團的共同控制實體的財務資料概要列出如下：

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

## 19. 可供出售投資

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

## 20. 遞延稅項

下列為於現有及之前年度主要的已確認遞延稅項資產(負債)及變動:

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

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

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

## 20. 遞延稅項 (續)

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

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

## 21. 可供發展物業

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

## 22. 發展中物業

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

## 23. 其他流動資產

### 貿易及其他應收賬款、訂金及預付款

本集團給予其客戶60日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下：

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

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

其他應收賬款是在要求時償還。

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

### 銀行結餘及現金／已抵押銀行存款

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

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

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

## 23. 其他流動資產 (續)

各集團實體功能貨幣及以外貨幣計算的銀行結餘及現金／已抵押銀行存款如下：

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

## 24. 貿易及其他應付款

貿易應付款主要由貿易採購的未償還金額組成。貿易應付款的到期分析如下：

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

貿易應付賬款及其他應付賬款主要包括就貿易目的及持續成本的尚未償還金額。

## 25. 銀行及其他借款

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

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

所支付的平均利率如下：

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

所有銀行貸款及其他借貸以固定利率安排，而本集團面對公允值利率風險。



## 25. 銀行及其他借款 (續)

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

於結算日，若干銀行貸款以下公司的擔保支持：

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

於結算日，若干其他貸款由下列公司擔保：

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

## 26. 可換股債券

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

強制性可換股債券主要條款如下：

### (i) 強制性轉換

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

### (ii) 選擇性轉換

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

### (iii) 贖回

#### — 本公司選擇贖回

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

#### — 最終贖回

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

非強制性可換股債券主要條款如下：

### (i) 選擇換股

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

## 26. 可換股債券 (續)

### (ii) 贖回

#### — 本公司選擇贖回

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

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

#### — 持有人選擇贖回

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

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

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

## 26. 可換股債券 (續)

### (ii) 贖回 (續)

#### — 持有人選擇贖回 (續)

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

發行可換股債券的所得款項淨額分為負債成分及各項內置金融衍生工具，詳情如下：

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

年度的利息是以自可換股債券發行起計，運用每年實際利率約14厘計算負債成分。

(ii) 內置衍生工具包括：

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

(b) 本公司要求債券持有人贖回可換股債券的選擇權公平值；及

(c) 債券持有人要求本公司贖回可換股債券的選擇權公平值。

二項或模式用於內置衍生工具的估值。輸入模式的資料如下：

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

附註：

(a) 所採用的無風險利率為2011年到期的中國國際債券。

(b) 所採用的息率乃按過去4至5年可比較公司的息率。

(c) 所採用的波幅乃按過去2年可以較公司的中位股價波幅。

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

## 26. 可換股債券 (續)

### (ii) 贖回 (續)

#### — 持有人選擇贖回 (續)

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

年內，可換股債券的負債變動及內置衍生工具變動如下：

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

## 27. 高收益票據

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

高收益票據的主要條款如下：

高收益票據為：

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

## 27. 高收益票據 (續)

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

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

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

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

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

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

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



## 27. 高收益票據 (續)

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

高收益票據含有負債部分及提早贖回權：

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

年內利息以實際利率約9厘計算高收益票據自發行以來的負債部分。

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

於年內高收益票據的變動如下：

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

## 28. 股本

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

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

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

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

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

## 28. 股本 (續)

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

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

兩年內發行的所有股份與其他已發行股份在各方面具有同等地位。

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

## 29. 收購附屬公司

2006年內收購的附屬公司詳情如下：

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

附註：杭州千島湖之前為本集團持有29%的聯營公司

## 29. 收購附屬公司 (續)

2005年內收購的附屬公司的詳情如下：

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

附註：

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

## 29. 收購附屬公司 (續)

收購附屬公司的影響概要如下：

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

## 29. 收購附屬公司 (續)

這些收購按會計購入法計算。

年內收購的附屬公司於收購日期起至結算日對本集團的收入並無貢獻。

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

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

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

### 30. 出售附屬公司

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

於各出售日,銷售附屬公司的淨資產如下:

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

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



### 31. 經營租賃承擔

#### 集團作為承租人

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

於各結算日，本集團於不可撤銷經營租賃下對未來最低租賃付款的到期承擔如下：

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

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

#### 貴集團作為出租人

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

於結算日，本集團就以下的未來最低租賃支付與租戶訂立合同：

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

物業租金收入為 貴集團所收到的租金收入。租金磋商為由2至15年的固定租金。

## 32. 承諾

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

此外，本集團分佔其共同控制實體的承諾如下：

	於12月31日	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
已訂約但未撥備	<b>264,743</b>	74,675

## 33. 購股權

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

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

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

自該計劃採納以來及直至2006年12月31日，並無授出、行使或取消購股權。

### 34. 資產抵押

於結算日，以下資產已抵押予銀行，以作為授予本集團一般銀行融資額度的擔保：

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

於各結算日，以下資產已抵押予銀行，以作為授予關連方一般銀行融資額度的擔保：

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

### 35. 退休福利計劃

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

## 36. 或然負債

### (i) 擔保

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

本集團就以下公司已動用的銀行貸款額度提供擔保。

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

於結算日，因於聯營公司的權益而產生的或有負債：

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

於結算日，因於共同控制實體的權業而產生的或有負債：

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

## 36. 或然負債 (續)

### (ii) 土地閒置費用

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

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

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

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

### 37. 關連方披露

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

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

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

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

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

### 37. 關連方披露 (續)

(ii) 於結算日，本集團與關連方的結餘如下：

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

(a) 股東及高級職員貿易應付結餘主要來自物業銷售，正常信貸期為兩個月。

(b) 股東公司貿易應付結餘主要來自施工預付款及貿易應收款。

施工預付款按施工合同發單及在建築成本產生後經核證及同意後兩個月內清付。

貿易應收款主要來自物料銷售，正常信貸期為兩個月。



### 37. 關連方披露 (續)

(ii) 於結算日，本集團與關連方的結餘如下：(續)

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

於結算日，本集團與關連方的結餘如下：

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

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

### 37. 關連方披露 (續)

(iv) (a) 於當年，除附註29所披露外，本集團向關連方收購如下：

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

(b) 於年內，除附註30所披露的外，本集團向關連方作出的銷售如下：

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

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

(v) 主要管理人員補償

年內，董事及主要管理人員補償如下：

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

董事及主要管理人員的酬金由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

### 38. 結算日後事項

於2006年12月31日後發行的重大事項如下：

- (i) 於二零零七年一月五日，本集團簽訂協議，收購新時代置業有限公司（「新時代置業」）的北京興業萬發房地產開發有限公司（「興業萬發」）35%的權益，代價為人民幣17,500,000元。興業萬發也是本公司的附屬公司。由於新時代置業是興業萬發的一個少數股東，這項交易是本公司的相連交易。
- (ii) 於二零零七年二月十三日，本集團與綠城控股集團有限公司簽訂協議，收購浙江中青旅綠城投資置業有限公司（「浙江中青旅綠城」）49%的權益，代價為人民幣122,000,000元。基本股東，即本公司的重要股東，持有綠城控股集團有限公司股本100%。由於綠城控股集團有限公司擁有浙江中青旅綠城49%權益，綠城控股集團有限公司和浙江中青旅綠城是本公司的相聯人士。因此，此項收購是本公司的相聯交易。本公司就此項交易在二零零七年三月九日發出通告。根據二零零七年三月二十六日舉行的特別周年大會，此項收購已被股東批准。
- (iii) 於二零零七年二月十五日，溫州綠城房地產開發有限公司（「溫州綠城」）在中華人民共和國成立，成為有限公司，註冊資本為人民幣388萬。本集團通過兩間本公司全資擁有的附屬公司，持有溫州綠城60%權益，另一間獨立的第三者公司擁有餘下40%。溫州綠城將會在中國溫州進行地產發展計劃。

### 39. 主要附屬公司詳情

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

### 39. 主要附屬公司詳情 (續)

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

### 39. 主要附屬公司詳情 (續)

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

### 39. 主要附屬公司詳情 (續)

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



### 39. 主要附屬公司詳情 (續)

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

附註：

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