



綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3900)

中期報告 2006



* 僅供識別

目錄

公司資料	2
簡明綜合中期財務資料	3
管理層討論及分析	26
其他資料	34

公司資料

董事

執行董事

宋卫平先生·主席
壽柏年先生·副主席
陳順華先生
郭佳峰先生

獨立非執行董事

賈生華先生
蔣偉先生
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：
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
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

綠城中國控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公布本公司及其子公司(「本集團」)截至2006年6月30日止6個月(「2006年上半年」)的未經審核簡明綜合業績連同比較數字。中期業績已由本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行及本公司審核委員會審閱過。

簡明綜合收益表

截至2006年6月30日止6個月

	註	截至6月30日止6個月	
		2006年 人民幣千元 (未經審核)	2005年 人民幣千元 (經審核)
持續經營			
收入	3	1,210,449	991,372
銷售成本		(692,667)	(685,183)
毛利		517,782	306,189
其他收入	4	40,889	51,138
銷售及行政開支		(140,346)	(120,820)
融資成本	5	(22,116)	(27,138)
內置金融衍生工具公平值改變	19	(10,842)	—
出售聯營公司淨收益		27	573
出售附屬公司淨收益		—	39,332
分佔聯營公司業績		(9,835)	26,845
除稅前溢利	6	375,559	276,119
稅項	7	(130,565)	(54,960)
期內來自持續經營溢利		244,994	221,159
已終止業務			
期內來自已終止業務的虧損	8	—	(34)
期內溢利		244,994	221,125
以下人士應佔權益：			
本公司股權持有人		256,901	238,403
少數股東權益		(11,907)	(17,278)
		244,994	221,125
股息	9	401,645	198,420
每股盈利	10		
從持續經營及已終止業務：			
基本		人民幣0.26元	人民幣0.24元
攤薄		人民幣0.25元	人民幣0.24元
從持續經營業務：			
基本		人民幣0.26元	人民幣0.24元
攤薄		人民幣0.25元	人民幣0.24元

簡明綜合資產負債表

於2006年6月30日

	註	於2006年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2005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	11	299,896	244,074
無形資產	12	144	288
於聯營公司權益		427,904	479,327
可供出售投資		1,000	1,000
預付租金		14,127	14,161
遞延稅項資產		112,908	74,135
		855,979	812,985
流動資產			
可供發展物業	13	2,851,443	2,506,091
發展中物業	14	6,405,479	5,654,287
已竣工可出售物業		620,792	699,233
存貨		2,295	12,419
內置金融衍生工具	19	89,607	—
貿易及其他應收款、訂金及預付款項	15	331,546	383,880
應收關連方欠款		572,269	1,081,009
可收回所得稅		181,988	60,039
其他可收回稅項		308,104	235,647
抵押銀行存款	24	131,000	276,699
銀行及現金		922,999	859,393
		12,417,522	11,768,697
流動負債			
貿易及其他應付款	16	985,706	1,000,291
預售訂金	17	5,084,830	4,823,954
應付關連方欠款		396,509	652,086
應付股息		—	1,367
應付所得稅		83,931	57,908
其他應付稅項		197,018	175,509
內置金融衍生工具	19	266,765	—
銀行及其他借款—1年內到期	18	2,371,787	2,510,841
		9,386,546	9,221,956

簡明綜合資產負債表 (續)

於2006年6月30日

	註	於2006年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2005年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
淨流動資產		3,030,976	2,546,741
總資產減流動負債		3,886,955	3,359,726
非流動負債			
銀行及其他借款—1年後到期	18	1,949,598	2,368,512
可換股債券	19	880,860	—
遞延稅項負債		309,752	128,081
		3,140,210	2,496,593
		746,745	863,133
資本及儲備			
實收資本	20	102,976	—
儲備		425,817	665,938
本公司股權持有人應佔股本		528,793	665,938
少數股東權益		217,952	197,195
		746,745	863,133

簡明綜合股本變動報表

截至2006年6月30日止6個月

	本公司股權持有人應佔						少數	總數
	實收資本 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元 (註 i)	法定儲備 人民幣千元 (註 ii)	換算儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	股東權益 人民幣千元	
於2005年1月1日	210,501	94,467	116,493	—	125,728	547,189	134,039	681,228
期內溢利(虧損)	—	—	—	—	238,403	238,403	(17,278)	221,125
期內已確認總收入及支出	—	—	—	—	238,403	238,403	(17,278)	221,125
股息(註 9)	—	—	—	—	(198,420)	(198,420)	—	(198,420)
實收股本分派	(10,500)	—	—	—	—	(10,500)	—	(10,500)
購入於附屬公司的額外權益	—	—	—	—	—	—	(10,709)	(10,709)
附屬公司少數股東注資	—	—	—	—	—	—	287,245	287,245
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	(10,843)	(10,843)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	112,787	112,787
於2005年6月30日	200,001	94,467	116,493	—	165,711	576,672	495,241	1,071,913
於2006年1月1日	—	(551)	116,743	—	549,746	665,938	197,195	863,133
因海外公司的幣值換算 而產生的匯兌差異	—	—	—	7,599	—	7,599	—	7,599
直接於股本中確認的淨收入及支出	—	—	—	7,599	—	7,599	—	7,599
期內溢利(虧損)	—	—	—	—	256,901	256,901	(11,907)	244,994
期內已確認總收入及支出	—	—	—	7,599	256,901	264,500	(11,907)	252,593
轉讓(註 ii)	—	—	31,004	—	(31,004)	—	—	—
股息(註 9)	—	—	—	—	(401,645)	(401,645)	—	(401,645)
資本化發行(註20)	102,976	—	—	—	(102,976)	—	—	—
附屬公司少數股東注資	—	—	—	—	—	—	39,188	39,188
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	(6,524)	(6,524)
於2006年6月30日	102,976	(551)	147,747	7,599	271,022	528,793	217,952	746,745

簡明綜合股本變動報表(續)

截至2006年6月30日止6個月

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，如簡明綜合財務報表附註1所界定。
- (ii) 法定儲備為不可分派，於該儲備的轉撥由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。

簡明綜合現金流量報表

截至2006年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2006年 人民幣千元 (未經審核)	2005年 人民幣千元 (經審核)
經營活動所得(所用)淨現金	(348,475)	298,970
用於投資活動淨現金		
購入物業、廠房及設備	(76,771)	(13,485)
關連方還款	493,504	1,044,816
其他投資現金流量	(788)	(243,796)
	415,945	787,535
用於融資活動淨現金		
籌集所得銀行及其他借款	1,432,886	2,874,280
銀行及其他借款還款	(1,887,069)	(2,773,421)
還款予關連方	(218,804)	(1,732,855)
抵押存款減少(增加)	145,699	(147,146)
支付利息	(160,068)	(178,201)
支付股息	(403,012)	(11,173)
發行可換股債券所得	1,048,983	—
其他財務現金流量	39,188	276,745
	(2,197)	(1,691,771)
現金及現金等價物淨增加(減少)	65,273	(605,266)
於1月1日現金及現金等價物	859,393	1,119,435
外幣匯兌率改變的影響	(1,667)	—
於6月30日現金及現金等價物	922,999	514,169
銀行結餘及現金		
— 於資產負債表呈列	922,999	513,946
— 於歸類為持有供出售資產計入	—	223
	922,999	514,169

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

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。

為精簡公司架構以籌備股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市,本公司進行重組(「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, Richwise Holdings Limited(「Richwise」)、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」)皆視為於截至2005年12月31日止3個年度(「有關期間」)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。為呈列有關期間本集團的財務狀況、財務業績及現金流量,這些公司視為在整個有關期間的本公司附屬公司。因此,本集團的財務報表的編製基準猶如本公司以合併會計法原則一直為本集團的控股公司。本集團(包括直至出售當日的非物業相關實體)截至2005年12月31日止3個年度的綜合收益表、綜合股東權益變動表及綜合現金流量表包括組成本集團各公司的業績、股本變動及現金流量,猶如本公司一直是本集團的控股公司,及按照於整個有關期間,或自其各自的註冊成立/成立日期以來(倘為較短期間)現有股東應佔的各公司各自的股本權益而製備。本集團於2003年、2004年及2005年12月31日的綜合資產負債表的編製是為呈列組成本集團(包括非物業相關實體直至其出售日期止)各公司於各自的日期的資產與負債,猶如現時的集團架構於該等日期一直存在及於該等日期按照現有股東應佔的各公司各自的股本權益而編製。於有關期間收購及出售附屬公司(集團重組除外)以收購會計法由其收購及出售生效日期起計。

集團內公司間的一切重大交易及結餘已於綜合時撇銷。

本公司的股份於2006年7月13日於聯交所主板上市。

綜合財務報表是按香港聯合交易所證券上市規則(「上市規則」)附錄16及國際會計準則第34號(國際會計準則第34號)「中期財務報告」而編製。

簡明綜合財務報表應與本公司於2006年6月30日就本公司股份全球發售(「全球發售」)刊發的招股章程(「招股章程」)附錄一所載的會計師報告一併理解。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表是以歷史成本法編製，但若干金融工具則以公平值量度。

簡明綜合財務報表所使用的會計政策與編製本集團截至2005年12月31日止年度的全年財務報表及招股章程附錄一所載的會計師報告所使用的一致，但以下所述的除外。

於本中期，本集團採納以下有關可換股債券的會計政策：

可換股債券

可換股債券視為複合工具，內含負債成分及股本成分；倘轉換選擇權的行使不以由本集團交付其固定數目的股權工具，則可換股債券被視為具有內置衍生工具的財務負債。內置於非衍生屬主合同的衍生工具被視為獨立的衍生工具，其風險及特點不與屬主合同密切相關，而屬主合同亦不按公平值入賬，將未變現損益記入損益賬內。於發行日，可換股債券的發行所得款項淨額撥予負債成分，並按公值內置於衍生工具內。

發行成本按發行日的相對公平值分別撥歸可換股債券的負債成分及內置衍生工具。有關內置衍生工具的部分則直接於損益賬記賬。

可換股債券的負債成分運用實際利息法按攤銷成本入賬。所計算出的利息與所支付的利息差額加入負債成分的入賬金額。內置衍生工具於其後報告日期經損益後重新按公平值衡量。

在本中期而言，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開始生效。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並無重大影響。因此毋須對過往期間作出調整。

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 ¹
國際財務呈報準則第7號	金融工具：披露 ¹
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 ²
國際財務呈報詮釋第8號	國際財務呈報準則第2號的範圍 ³
國際財務呈報詮釋第9號	重新評估內置衍生工具 ⁴
國際財務呈報詮釋第10號	中期財務呈報及減值 ⁵

¹ 由2007年1月1日起或以後的年度期間生效

² 由2006年3月1日起或以後的年度期間生效

³ 由2006年5月1日起或以後的年度期間生效

⁴ 由2006年6月1日起或以後的年度期間生效

⁵ 由2006年11月1日起或以後的年度期間生效

3. 收入

	截至6月30日止6個月					
	2006年			2005年		
	持續經營 人民幣千元	已終止業務 人民幣千元	合計 人民幣千元	持續經營 人民幣千元	已終止業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
物業銷售	1,186,742	—	1,186,742	940,867	—	940,867
建築合約	—	—	—	45,864	—	45,864
電腦系統設計及安裝	1,056	—	1,056	4,641	—	4,641
銷售建築材料	21,767	—	21,767	—	—	—
餐飲	—	—	—	—	142	142
其他業務	884	—	884	—	456	456
	1,120,449	—	1,210,449	991,372	598	991,970

本集團90%以上的業務活動從事物業發展和銷售，而本集團90%以上的銷售額涉及中國的客戶。董事認為這些活動構成同一個業務分部，因為這些活動均有關及面對相同的風險及回報。因此，本報告並無根據國際會計準則第14號「分部報告」對收入作出業務及地區分析。

4. 其他收入

	截至6月30日止6個月					
	2006年			2005年		
	持續經營 人民幣千元	已終止業務 人民幣千元	總數 人民幣千元	持續經營 人民幣千元	已終止業務 人民幣千元	總數 人民幣千元
利息收入	21,641	—	21,641	16,213	71	16,284
政府補助	15,864	—	15,864	24,000	—	24,000
解除負商譽至收入	—	—	—	3,010	—	3,010
其他	3,384	—	3,384	7,915	1	7,916
	40,889	—	40,889	51,138	72	51,210

5. 融資成本

	截至6月30日止6個月					
	2006年			2005年		
	持續經營 人民幣千元	已終止業務 人民幣千元	合計 人民幣千元	持續經營 人民幣千元	已終止業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
借貸利息	224,359	—	224,359	178,201	—	178,201
減：已資本化利息	(202,243)	—	(202,243)	(151,063)	—	(151,063)
	22,116	—	22,116	27,138	—	27,138

6. 除稅前溢利

	截至6月30日止6個月					
	2006年		2005年			
	持續經營	已終止業務	合計	持續經營	已終止業務	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利中已扣除：						
僱員成本	71,053	—	71,053	30,873	176	31,049
退休福利計劃供款	3,312	—	3,312	3,166	3	3,169
減：發展中物業資本化	(22,239)	—	(22,239)	(8,486)	(4)	(8,490)
總僱員成本	52,126	—	52,126	25,553	175	25,728
物業、廠房及設備折舊	12,838	—	12,838	10,302	—	10,302
減：發展中物業資本化	(1,579)	—	(1,579)	(728)	—	(728)
	11,259	—	11,259	9,574	—	9,574
無形資產攤銷						
（包括銷售及行政開支）	144	—	144	144	—	144
已售存貨成本	665,189	—	665,189	655,261	—	655,261
呆壞賬備抵						
（包括銷售及行政開支）	432	—	432	—	—	—
出售物業、廠房及設備虧損						
（包括銷售及行政開支）	465	—	465	—	—	—

7. 稅項

	截至6月30日止6個月					
	2006年			2005年		
	持續經營 人民幣千元	已終止業務 人民幣千元	合計 人民幣千元	持續經營 人民幣千元	已終止業務 人民幣千元	合計 人民幣千元
扣除(進賬)包括:						
中國企業所得稅	4,866	—	4,866	61,101	—	61,101
遞延稅項	125,699	—	125,699	(6,141)	—	(6,141)
	130,565	—	130,565	54,960	—	54,960

本集團(上海綠宇及杭州九溪除外)須按照33%的稅率對應課稅收入計算企業所得稅,而收入是按中國的法律和法規製備作呈報用途的財務報表計算。上海綠宇及杭州九溪分別按15%及27%的稅率計算企業所得稅。

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。

舟山由2003年1月1日起,安徽由2004年7月1日起及杭州由2004年10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,本集團須就普通標準住宅按0.5%至2%及其他物業按1%至3%對預售所得款項支付土地增值稅。

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

截至2005年及2006年6月30日止6個月,本集團已估計及根據分別作出人民幣1,887,000元及人民幣27,478,000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. 已終止業務

為預期本公司進行首次公開招股而進行集團重組,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。

於截至2005年6月30日止6個月期間,已終止業務並無對本集團的淨經營現金流量、投資業務及融資業務帶來重大貢獻。

9. 股息

於2006年3月19日，本集團向於記錄日期2006年1月1日名列本公司股東名冊的股東宣派特別股息50,000,000美元（相當於約人民幣401,645,000元）。特別股息於2006年3月及4月支付。

於截至2005年6月30日止6個月，以下公司在集團重組前向屬於本公司股權持有人的當時股東支付股息。

	截至2005年6月 30日止6個月 人民幣千元
Richwise	11,173
綠城房地產	187,247
	198,420

10. 每股盈利

來自持續經營及已終止業務

本公司普通股的股權持有人應佔基本每股盈利是根據以下數字計算的：

盈利

	截至6月30日止6個月	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
就基本每股盈利而言的盈利（本公司股權持有人應佔的期內溢利）	256,901	238,403
有攤薄潛力普通股的作用：內置財務衍生工具公平值改變	10,842	—
就攤薄每股盈利而言的盈利	267,743	238,403

10. 每股盈利 (續)

股份數目

	截至6月30日止6個月	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
就基本每股盈利而言加權平均普通股股數	1,000,000,000	1,000,000,000
有攤薄潛力普通股的作用：		
可換股債券	55,996,357	—
就攤薄每股盈利而言的加權平均普通股股數	1,055,996,357	1,000,000,000

就計算基本及攤薄每股盈利而言的分母已調整至反映於 2006年6月的資本化發行 (請參閱註20)。

來自持續經營業務

計算本公司股權持有人應佔來自持續經營業務的基本及攤薄每股盈利是根據以下數字計算的：

盈利數字的計算如下：

	截至6月30日止6個月	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
本公司股權持有人應佔期內溢利	256,901	238,403
終止經營的期內(溢利)虧損	—	34
就基本每股盈利而言來自持續經營業務的盈利	256,901	238,437
有攤薄潛力普通股的作用：		
內置財務衍生工具公平值改變	10,842	—
就攤薄每股盈利而言來自持續經營業務的盈利	267,743	238,437

所使用的分母與上文有關基本及攤薄每股盈利所詳述的相同。

來自已終止業務

已終止業務基本每股虧損為每股人民幣零元 (2005年:每股人民幣零元), 而已終止業務攤薄每股虧損為每股人民幣零元 (2005年:每股人民幣零元) 是根據期內已終止業務虧損零元 (2005年:人民幣34,000元) 及上文所詳述的分母計算。

11. 物業、廠房及設備

於期內，本集團購置物業、廠房及設備為人民幣76,771,000元，其中於建設其酒店物業動用約人民幣67,006,000元。此外，本集團出售賬面值人民幣5,289,000元的若干輛汽車。

樓宇抵押予銀行以取得批予本集團的銀行授信的詳情載於註24。

12. 無形資產

無形資產是綠城房地產前股東所貢獻的一個商標，作為其投資成本，它有固定年期，並於10年可用年期內攤銷。

13. 可供發展物業

於2006年6月30日，列入資產負債表內的可供發展物業數額中，約人民幣109,434,000元（2005年12月31日：人民幣302,395,000元）的長期租賃土地正申領土地使用權證。

14. 發展中物業

	於2006年 6月30日 人民幣千元	於2005年 12月31日 人民幣千元
長期租賃土地—成本	2,943,844	2,399,053
開發成本	2,903,475	2,843,092
資本化的融資成本	558,160	412,142
	6,405,479	5,654,287

15. 其他流動財務資產

本集團給予其貿易客戶平均60日的信貸期。貿易應收款項的到期分析如下：

	於2006年 6月30日 人民幣千元	於2005年 12月31日 人民幣千元
0—30日	7,390	5,619
31—90日	3,254	1,968
91—180日	1,180	4,486
181—365日	2,035	3,188
超過365日	1,425	4,669
貿易應收款	15,284	19,930
其他應收款	234,528	187,342
預付款及訂金	81,734	176,608
	331,546	383,880

16. 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：

	於2006年 6月30日 人民幣千元	於2005年 12月31日 人民幣千元
0-30日	481,517	513,892
31-90日	49,408	6,660
91-180日	10,047	5,381
181-365日	11,073	16,312
超過 365日	14,690	30,916
貿易應付款	566,735	573,161
其他應付款及預提費用	418,971	427,130
	985,706	1,000,291

17. 預售訂金

預售訂金為預售物業收取的款項。於2006年6月30日，預售訂金約人民幣4,161,009,000元預期於物業按訂約交付後確認為2006年的收入。

18. 銀行及其他借款

	於2006年 6月30日 人民幣千元	於2005年 12月31日 人民幣千元
抵押銀行貸款 (註24)	2,796,645	3,441,174
無抵押銀行貸款	378,000	472,000
	3,174,645	3,913,174
抵押其他貸款	366,600	335,170
無抵押其他貸款	780,140	631,009
	1,146,740	966,179
	4,321,385	4,879,353
	於2006年 6月30日 人民幣千元	於2005年 12月31日 人民幣千元
償還款項如下：		
於1年內到期	2,371,787	2,510,841
於1年後到期	1,949,598	2,368,512
	4,321,385	4,879,353

18. 銀行及其他借款 (續)

若干銀行貸款由以下公司的擔保支持：

有抵押銀行貸款：

	於2006年 6月30日 人民幣千元	於2005年 12月31日 人民幣千元
股東	—	293,685
獨立第三方	83,146	314,117
	83,146	607,802

無抵押銀行貸款：

	於2006年 6月30日 人民幣千元	於2005年 12月31日 人民幣千元
股東公司	—	100,000
獨立第三方及集團公司	18,000	88,000
獨立第三方	—	30,000
	18,000	218,000

若干其他貸款由以下公司的擔保支持：

無抵押其他貸款

	於2006年 6月30日 人民幣千元	於2005年 12月31日 人民幣千元
股東公司	—	100,000
少數股東及集團公司	—	60,000
	—	160,000

19. 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。可換股債券於新加坡證券交易所上市。有關可換股債券的詳情，請參閱招股章程附錄九「可換股債券概要」。

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大致上可提供相同現金流量的適用工具，按相同條款以當時市場利率貼現的現值，但不計內置衍生工具：

該期間的利息是以自可換股債券發行起計，運用實際利率約14厘計算負債成分。

- (ii) 內置衍生工具包括：

(i) 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；

(ii) 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

(iii) 債券持有人要求本公司贖回可換股債券的選擇權公平值。

	負債部分 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	881,138	209,853	46,478	(88,785)	299	1,048,983
匯兌重整	(8,026)	(1,912)	(423)	809	(3)	(9,555)
期內利息費用	56,832	—	—	—	—	56,832
期內支付利息	(49,084)	—	—	—	—	(49,084)
公平值改變	—	15,368	(2,599)	(1,631)	(296)	10,842
於2006年6月30日	880,860	223,309	43,456	(89,607)	—	1,058,018

20. 實收資本

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

根據本公司於2005年11月30日的書面決議案，本公司現有面值1.00港元的股份拆細為10股每股面值0.10港元的股份。本公司的法定股本經過上述拆細後，成為350,000港元分為3,500,000股每股面值0.10港元的股份。

根據本公司於2006年6月21日的書面決議案，透過增設9,996,500,000股新股份，將本公司的法定股本由350,000港元增至1,000,000,000港元，而本公司董事藉著資本化一筆列為本公司保留溢利的金額99,999,900港元，向股東配發及發行999,999,000股入賬列為繳足的股份。

21. 收購附屬公司

於2006年1月19日，本集團收購浙江嘉和實業有限公司(「浙江嘉和」)的100%權益，代價為人民幣50,000,000元。收購以收購會計法處理。浙江嘉和的主要業務為房地產開發。

收購所得的資產淨值：

	合併前 賬面值 人民幣千元	公平值 調整 人民幣千元	公平值 人民幣千元
購入的淨資產：			
物業、廠房及設備	170	—	170
待發展物業	362,468	52,119	414,587
貿易及其他應收款	6	—	6
銀行結餘及現金	727	—	727
貿易及其他應付款	(102,075)	—	(102,075)
其他應付稅項	(1)	—	(1)
銀行借款	(246,215)	—	(246,215)
遞延稅項負債	—	(17,199)	(17,199)
	15,080	34,920	50,000
總代價，以應收第三方欠款支付			50,000
收購產生的淨現金流入：			
銀行結餘及所得現金			727

21. 收購附屬公司 (續)

浙江嘉和由收購日期至結算日期間，對本集團的收入並無任何貢獻。

浙江嘉和引致的虧損佔本集團由收購日期至2006年6月30日期間的溢利約人民幣9,150,000元。假設收購已於2006年1月1日完成，本集團於截至2006年6月30日期間的溢利會是人民幣244,907,000元。

該備考資料只作說明之用，不一定可顯示假設收購已於2006年1月1日已完成，本集團實際上可達致的業績，亦不宜作為未來業績的預測。

22. 出售附屬公司

根據一份由浙江新湖房地產開發有限責任公司(海寧綠城新湖房地產開發有限公司(「海寧綠城」)餘下50%的股權持有人)與本集團於2006年1月1日訂立的協議，本集團不再有權管理海寧綠城的財務及營運政策。因此，海寧綠城不再成為本集團的附屬公司。

於出售日期海寧綠城的淨資產如下：

	2006年 1月1日 人民幣千元
<hr/>	
出售的淨資產：	
物業、廠房及設備	2,533
待發展物業	275,537
發展中物業	331,318
供銷售的已竣工物業	8,962
貿易及其他應收款、存款及預付款	2,046
應收關連方欠款	15,209
銀行結餘及現金	13,839
可收回所得稅	15,075
其他可收回稅項	9,552
貿易及其他應付款	(42,161)
預售訂金	(231,961)
應付關連方欠款	(36,773)
其他應付稅項	(128)
銀行借款	(350,000)
少數股東權益	(6,524)
<hr/>	
轉撥至於聯營公司的權益	(6,524)
<hr/>	
總代價	—
<hr/>	
出售附屬公司的淨現金流出：	
銀行結餘及現金支出	13,839
<hr/>	

23. 承諾

	於2006年 6月30日 人民幣千元	於2005年 12月31日 人民幣千元
就待發展物業或發展中物業已訂約但未於財務報表中撥備的承擔	2,021,664	2,241,205

24. 資產抵押

於2006年6月30日，以下資產已抵押予銀行，以作為授予本集團一般銀行授信的擔保：

	於2006年 6月30日 人民幣千元	於2005年 12月31日 人民幣千元
樓宇	67,689	40,014
待發展物業	1,693,146	284,239
發展中物業	2,624,687	3,743,165
供銷售的已竣工物業	—	243,569
銀行存款	131,000	256,699
	4,516,522	4,567,686

於2006年6月30日，以下資產已抵押予銀行，以作為授予關連方一般銀行授信的擔保：

	於2006年 6月30日 人民幣千元	於2005年 12月31日 人民幣千元
發展中物業	—	105,463
銀行存款	—	20,000
	—	125,463

25. 或然負債

(i) 擔保

本集團於2006年6月30日就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣2,534,601,000元（2005年12月31日：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：

	於2006年 6月30日 人民幣千元	於2005年 12月31日 人民幣千元
股東公司	—	273,000
聯營公司	455,200	452,500
獨立第三方	170,000	765,800
	625,200	1,491,300

因於聯營公司的權益而產生的或然負債：

	於2006年 6月30日 人民幣千元	於2005年 12月31日 人民幣千元
為客戶利益而由一聯營公司向銀行提供的按揭貸款擔保	381,308	318,030

於2006年6月30日後，本集團就聯營公司及獨立第三方已動用的銀行貸款額度提供擔保人民幣74,000,000元及人民幣150,000,000元已解除。

(ii) 土地閒置費用

於2005年10月，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。有關機關尚未回應本集團的申訴。本集團的中國法律顧問已確認本集團不應由於政府未能拆遷原來居民及完成清拆和平整土地以致延遲施工而須繳付土地閒置費用。因此，董事並無在財務報表中為上述土地閒置費用作出任何準備。

25. 或然負債 (續)**(ii) 土地閒置費用 (續)**

於2006年1月，本集團收到杭州國土資源局餘杭分局通知要求本集團開始興建桃花源南項目21塊土地的其中7塊及支付上述土地的土地閒置費用人民幣2,700,000元。本集團於2004年10月開始興建整體項目。然而，由於發展規模大，這項目的實質施工尚未觸及這7塊土地。即使本集團已支付上述土地閒置費用約人民幣1,300,000元，但本集團的中國法律顧問已確認，本集團有充分理據反對上述土地閒置費用，因為：

- (i) 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；
- (ii) 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
- (iii) 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月根據有關規則為整體項目施工。

基於這理據，本集團已向有關機關申辯被處罰土地閒置費，並要求因本項目的開發時間表，延遲該7個地塊的施工，本集團由於董事認為上訴成功機會大，故並無在財務報表中作出土地閒置費撥備。

26. 關連方披露

- (1) 於2006年6月30日止6個月期間，除於註25所披露之外，本集團與關連方有以下重大交易：

	截至6月30日止6個月	
	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
出售予一名少數股東的物業	—	4,420
行政人員的銷售退回	2,366	—
出售予股東公司的物料 *	5,379	—
出售予聯營公司的物料	9,370	—
出售予股東公司的物業、廠房及設備*	5,289	—
從股東公司購入物業、廠房及設備*	972	—
從股東公司收取的租金收入 *	30	—
支付予股東公司的租金	2,783	—
從股東公司購入(註)	5,808	22,081
支付予股東公司的室內裝修服務費	24,501	13,257
支付予股東公司的物業管理費	3,960	474
應收聯營公司貿易結餘的利息收入	16,341	9,778
從其他關連方收取的利息收入 *	5,080	292
支付予股東公司的廣告開支	10,000	21,668
支付予股東公司的工程設計費 *	780	3,552
支付予股東公司的綠化服務費 *	13,831	29,735

註： 從股東公司購入指承建商採購作使用的原材料，其成本計入整體建築合約內。

26. 關連方披露 (續)

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

董事指出，除該些以「*」符號指明的交易外，上述交易於本公司股份在聯交所上市後預期會持續。

27. 結算日後事項

於2006年6月30日後發生的重大事項如下：

- (1) 本公司的股份於2006年7月13日於聯交所上市。緊隨全球發售完成後，本公司發行298,701,500股每股0.10港元的額外股份，令本公司已發行及繳足股本增至129,870,150港元。

於2006年7月20日，根據行使超額配股權發行及繳足48,701,000股每股0.10港元的額外股份。緊隨行使超額配股權後，本公司已發行及繳足股本增至134,740,250港元。

- (2) 於2006年7月13日，本公司贖回所有強制性可換股債券。

管理層討論及分析

2006年，對本公司來說是關鍵的一年。於2006年上半年，本公司走向資本國際化，同時公司也鞏固在浙江省的行業領先地位，繼續實施全國性品牌擴張戰略。繼2006年1月，成功引進戰略投資者，發行可換股債券後，在7月13日，公司更成功發行股票並在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）掛牌上市。

截止2006年6月30日止，公司實現銷售收入人民幣1,210,449,000元，比上年同期增長22%，實現股東應佔溢利人民幣256,901,000元，比上年同期增長8%，實現基本每股盈利人民幣0.26元。

股息

董事會致力於維持穩定的股息政策，並保持良好的財務實力來支持公司的未來發展。在綜合考慮股東利益最大化的原則下，董事會議決2006年上半年不分派中期股息。本公司及董事會相信，公司於招股章程公布的關於2006年全年的股息分配政策不會改變。

市場回顧

中國城市化進程的加快，以及經濟的持續發展，作為國民經濟支柱產業的房地產業在今後15至20年的時間裏仍具有良好的發展空間。2004年下半年開始，中國政府採取了一系列涉及土地供應、金融信貸、稅收以及行業指導等方面的宏觀調控政策，保障房地產行業的長期、穩定、健康的發展，防止房地產行業在部分地區、部分城市「過快過速」增長。這些政策的實施使房地產行業作結構性調整，為具有資金、管理、品牌等方面優勢的企業獲得更多的市場份額提供了機會。公司堅持以提供優質的產品和優秀的服務為方向，不斷提升公司的項目操作和管理能力。2006年上半年，公司各項業務營運正常，為全面完成公司全年的經營指標打下了很好的基礎。

項目發展

2006年上半年，公司相繼有11個項目或項目分期開始開工建設，新開工建築面積684,000平方米，其中公司應佔權益面積439,000平方米，具體如下表所示：

截至2006年6月30日新開工情況

	新開工建築面積	單位：平方米 本公司應佔權益的 新開工建築面積
杭州	125,942	58,301
浙江省其他城市	470,287	315,345
上海	11,556	11,556
北京	42,294	33,835
全國其他城市	34,010	20,121
合計	684,089	439,158

同期，公司有4個項目竣工，並交付給業主入伙，總竣工交付建築面積168,000平方米，其中公司應佔權益面積134,000平方米，具體如下表所示：

截至2006年6月30日竣工情況

(2006年1月1日－6月30日)

序號	項目	項目分期	詳細位置	竣工建築面積	本公司所佔權益	單位：平方米 本公司應佔權益的竣工建築面積
1	春江花月	第三期	浙江省杭州市上城區	60,192	100%	60,192
2	桃花源西區	(部分)	浙江省杭州市余杭區	35,580	100%	35,580
3	海寧百合新城	多層二期	浙江省海寧市	64,590	50%	32,295
4	北京百合公寓	第一期(部分)	北京市房山區	7,984	80%	6,387
合計				168,346	不適用	134,454

根據公司的發展計劃，預計2006年下半年竣工交付13個項目，竣工總建築面積為963,000平方米，其中公司應佔權益面積768,000平方米。目前工程進度計劃進展順利，各項目截至8月31日的發展階段如下表所示：

預計2006年下半年竣工情況

(2006年7月1日－12月31日)

序號	項目	項目分期	詳細位置	預計		截至8月30日工程狀態	單位：平方米	
				下半年竣工建築面積	本公司所佔權益		預計交付日期	預計下半年本公司應佔權益的竣工建築面積
1.	春江花月	第四期	浙江省杭州市上城區	79,457	100%	建築主體及安裝工程已全部完成，景觀工程已完成70%	2006年11月	79,457
2.	春江花月	第五期	浙江省杭州市上城區	67,806	100%	建築主體及安裝工程已全部完成，景觀工程已完成40%	2006年12月	67,806
3.	九溪玫瑰園 度假別墅	—	浙江省杭州市之 江國家旅游度假區	2,836	100%	建築主體已全部完成，安裝工程已完成90%，室內裝修工程已完成60%	2006年11月	2,836
4.	深藍廣場	—	浙江省杭州市下城區	134,107	100%	建築主體已全部完成，安裝工程已完成90%，景觀工程和室內裝修工程已完成60%	2006年10月	134,107
5.	丁香公寓	—	浙江省杭州市西湖區	31,468	100%	建築主體、安裝工程及景觀工程已全部完成，室內裝修工程已完成95%	2006年10月	31,468

預計2006年下半年竣工情況(續)

(2006年7月1日-12月31日)

序號	項目	項目分期	詳細位置	預計 下半年 竣工 建築面積	本公司 所佔權益	截至8月30日工程狀態	單位：平方米	
							預計 交付日期	預計下半年 本公司應佔 權益的竣工 建築面積
6.	金桂大廈	—	浙江省杭州市西湖區	33,776	100%	建築主體已全部完成，安裝工程 已完成90%，室內裝修工程 已完成60%	2006年12月	33,776
7.	桃花源西區	(部分)	浙江省杭州市余杭區	10,285	100%	70%建築主體、安裝工程已全部 完成，景觀工程已完成60%	2006年12月	10,285
8.	舟山桂花城	第一期	浙江省舟山市臨城新區	153,680	100%	建築主體及安裝工程已全部完成， 景觀工程已完成50%	2006年12月	153,680
9.	合肥桂花園	第二期 (部分)	安徽省合肥市高新技術 開發區	64,464	90%	建築主體及安裝工程 已全部完成，景觀工程已完成90%	2006年10月	58,018
10.	桃花源南區	第一期 (部分)	浙江省杭州市余杭區	18,981	51%	建築主體已全部完成，安裝工程 已完成90%，景觀工程和 室內裝修工程已完成60%	2006年12月	9,680
11.	上虞桂花園	—	浙江省上虞市百官街道	184,839	51%	建築主體及安裝工程已全部完成， 景觀工程已完成80%	2006年11月	94,268

預計2006年下半年竣工情況(續)

(2006年7月1日-12月31日)

序號	項目	項目分期	詳細位置	預計		截至8月30日工程狀態	預計 交付日期	單位：平方米
				下半年 竣工 建築面積	本公司 所佔權益			預計下半年 本公司應佔 權益的竣工 建築面積
12.	長沙桂花城	第一期	湖南省長沙市雨花區	169,813	51%	建築主體及安裝工程已全部完成， 景觀工程已完成60%	2006年12月	86,605
13.	新疆玫瑰園	第一期	新疆維吾爾自治區 烏魯木齊市水磨溝區	11,073	51%	建築主體及安裝工程已全部完成， 景觀工程已完成100%	2006年9月	5,647
合計				962,585				767,633

物業銷售

2006年上半年，公司共銷／預售物業約286,000平方米（包括簽署協議的客戶），銷／預售金額人民幣約24億元。截止2006年6月30日的可銷／預售房源中，按面積計算，已經實現銷／預售為66%。公司已累計完成招股章程的溢利預測當中2006年銷售面積預測約90%。

2006年7月13日，公司佔有49%權益的聯營公司上海靜宇置業投資有限公司與獨立第三方公司簽署物業預售合同，約定將該公司開發中的物業上海東海廣場一期預售予獨立第三方公司，合同總價款約人民幣19.5億元。截至目前，合同備案等相關手續正在辦理之中。

土地儲備

增加土地儲備以增強可持續發展能力一直是公司的主要策略之一。2006年上半年，公司以收購項目公司股權的方式獲得一幅土地。該項目位於杭州市江幹區九堡鎮，總佔地面積100,000平方米，規劃總建築面積336,000平方米。公司擁有該項目公司100%的權益。

截至2006年6月30日的公司的土地儲備總建築面積為865萬平方米，其中本公司應佔權益的總建築面積為594萬平方米；公司已取得土地使用權證的總建築面積為751萬平方米，其中本公司應佔權益的總建築面積為480萬平方米。

土地儲備(續)

此外，公司已經就部分項目簽署合同或協議。以下為該等項目的性質和公司所佔的權益：

							單位：平方米
序號	項目	項目分期	詳細位置	總佔地面積	總建築面積	本公司 所佔權益	目前狀態
1.	杭州留莊項目	第二期	浙江省杭州市西湖區天目山路	16,188	17,807	45%	付清土地款後 可取得土地證
2.	杭州保俶路項目		浙江省杭州市西湖區保俶路	25,041	46,200	75%	已經取得中標 通知，土地方上級 主管部門批准後 可簽署土地合同
3.	上海綠景項目		上海市松江區新橋鎮	360,000	432,000	60%	與政府部門溝通
4.	北京青龍橋項目	第三期	北京市海澱區海澱鄉青龍橋村	90,196	76,811	65%	開始拆遷
5.	北京青龍橋項目	第四期	北京市海澱區海澱鄉青龍橋村	151,044	154,996	65%	開始拆遷
6.	青島項目		山東省青島市李滄區	1,200,587	1,580,900	80%	項目開發法人 得到確認。首期 商品房指標200畝 已經落實，拆遷 已經開始
合計				1,843,056	2,308,714	不適用	

土地儲備 (續)

在2006年7月26日，公司下屬子公司寧波浙大科技園建設有限公司（「寧波公司」，其後更名為寧波高新區研發園綠城建設有限公司）與當地政府達成一項協議，約定雙方解除寧波公司與寧波浙大科技園國土資源局於2003年12月10日簽署的國有土地使用權出讓協議，政府應給予人民幣2,000萬元的補償。其後，寧波公司通過摘牌形式正式取得該項目的國有土地使用權。公司仍持有寧波公司60%的權益。

2006年8月2日，公司與中國葛洲壩集團公司簽署戰略合作協議，以項目合作的方式共同開拓杭州、浙江市場。

2006年8月3日，公司通過摘牌取得一幅土地，該地塊位於杭州市桐廬縣，總佔地面積107,387平方米，預計總建築面積128,864平方米。公司已經註冊成立一家全資附屬公司負責該項目的開發建設。

品牌建設

持續提升品牌價值是公司品牌發展戰略的重要組成部分。2006年上半年，公司圍繞「生活在綠城之品質體驗」的主題，開展品牌推廣活動，並推出以「天使計劃」為名的計劃照顧綠城居民的健康。「綠城會」又推出了豐富的社區活動、交付晚會等，並着重推行項目景觀樣板區和樣板房的建設，全面提升品牌的附加值。

2006年上半年，公司再次獲得由國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院共同頒發的「中國房地產企業綜合實力十強」稱號、由中國社科院城市發展與環境研究中心、中華全國房地產企業聯合會、中房企業家協會評選的「2006中國房地產企業十強」、以及由浙江省房地產協會評選的「2005浙江省房地產開發企業50強第一名」。公司的品牌與行業地位得以進一步確立和鞏固。

業務策略

1. 堅持品牌發展戰略，在創新與改進中持續提高公司產品品質，加強以「品質體驗」為核心的市場營銷，不斷提高服務質量和客戶的滿意度與忠誠度，鞏固和提升綠城房產的品牌地位；
2. 加強計劃目標管理和計劃執行的動態管理，尤其是項目營造計劃和銷售計劃的把控，確保完成全年的經營計劃指標；
3. 充分發揮集團化管理的綜合優勢，加強對項目的動態管理和指導，進一步提升項目公司的產品營造能力和公司營運水平；
4. 利用當前的有利時機和公司在品牌、資金、管理等方面的綜合優勢，着力實施公司拓展戰略，尤其增加在杭州、浙江省內的土地儲備，以保持公司業績的持續增長和發展後勁；
5. 進一步推進公司營運風險控制體系的建設和實施中的監控，加強政策和市場研究，提高市場的掌控能力；
6. 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，以適應公司新的經營環境和管理要求。

財務分析

本公司於2006年的中期收入為人民幣1,210,449,000元，相比2005年的中期收入人民幣991,372,000元增加人民幣219,077,000元，或約為22%。收入增加的主要原因是本期交付房產的平均售價比上年同期有大幅度提高。2006年銷售成本與上年同期基本持平，但單位成本提高。主要原因是2005年上半年出售的主要物業北京陽光、安徽綠城的土地成本較低，而2006年上半年出售的主要物業杭州春江花月、桃花源土地成本相對較高。毛利率由2005年中期的31%上升至本期的43%。毛利率提高一方面是由於市場這幾年房價一般有較大的升幅，同時也由於本期收入貢獻佔85%的桃花源與杭州春江花月毛利率較高。

其他收入由去年同期的51,138,000元，下降到本期的40,889,000元。主要原因是利息收入增加及政府補貼減少。銷售及管理費用由上年同期的120,820,000元上升到本期的140,346,000元，上升約為16%，主要原因是員工工資、福利待遇的提高及公司規模的擴大而導致的僱員人數增加。

於2005年上半年，本公司出售附屬公司獲得收益人民幣39,332,000元，然而本公司於2006年上半年並無此收益。

本公司於2006年上半年佔聯營公司淨虧損人民幣9,835,000元，這是由於該等聯營公司並無物業交付予客戶，以致並無於聯營公司賬目內確認收入。然而，於去年同期，本公司佔聯營公司淨溢利人民幣26,845,000元，這是由於杭州集美七里香溪項目已交付物業予客戶並於確認相關收入。

所得稅由去年同期的54,960,000元，上升到本期的130,565,000元，有效稅率從上年同期的20%提高到35%。2005年上半年由於溢利中包含的政府補貼、聯營投資收益等都不需要計提所得稅，使得有效稅負比正常稅率低。兩方面的影響使得本期的有效稅負大幅提高。

綜合上面的分析，與去年同期相比，收入增長22%，毛利額增長69%，但股東應佔溢利由去年同期的人民幣238,403,000元增長至人民幣256,901,000元，只增長8%，這主要是因為其他業務收入減少、處置子公司的收益減少、聯營投資收益減少，同時有效稅率提高而引起。

融資來源及流動資金

於2006年6月30日，本公司的流動現金為人民幣922,999,000元（2005年：人民幣859,393,000元）及總借貸為人民幣5,202,245,000元（2005年：人民幣4,879,353,000元）。資本負債比率（淨負債除以股東權益），由2005年12月31日的433%輕微上升至2006年6月30日的556%。緊隨本公司股份於聯交所上市，資本負債比率大幅下降約40%。

所有借款（可換股債券除外）均以人民幣計算；可換股債券則以美元計算。

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，故本集團面對外匯風險。於2006年上半年，本集團錄得匯兌虧損約人民幣1,843,000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6月30日並無訂立任何外匯對沖安排。

員工

於2006年6月30日，本集團僱用總數1,062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。

董事的股份權益及淡倉

本公司的股份於2006年7月13日於聯交所上市。於2006年7月13日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有、並記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉、或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益或淡倉如下：

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	佔本公司 股權概約 百分比
宋卫平先生	—	68,859,000 ⁽¹⁾ 股普通股	501,524,000 ⁽²⁾ 股普通股	—	570,383,000 股普通股	43.92%
壽柏年先生	—	—	383,643,000 ⁽³⁾ 股普通股	—	383,643,000 股普通股	29.54%

附註：

(1) 宋卫平先生在該等由Wisearn Limited持有的普通股中具有權益，該公司由其配偶夏一波女士全資擁有。

(2) 宋卫平先生作為Delta House Limited唯一股東，擁有該普通股。

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

除上文所披露者外，於2006年7月13日，本公司各董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有、並記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉、或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東的股份權益及淡倉

於2006年7月13日，於本公司股份或相關股份中擁有、並記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益及淡倉的每名人士（本公司董事及最高行政人員除外）如下：

名稱	持有普通股數目	權益種類	佔本公司股權百分比
夏一波女士	570,383,000 ⁽¹⁾	視為權益，控股公司的權益	43.92%
Delta House Limited	501,524,000 ⁽²⁾	實益擁有人	38.62%
Profitwise Limited	383,643,000 ⁽³⁾	實益擁有人	29.54%
Wisearn Limited	68,859,000 ⁽⁴⁾	實益擁有人	5.30%
Warburg Pincus & Co.	70,000,000 ⁽⁵⁾	控股公司的權益	5.39%
Warburg Pincus IX, LLC	70,000,000 ⁽⁵⁾	控股公司的權益	5.39%
Warburg Pincus Partners LLC	70,000,000 ⁽⁵⁾	控股公司的權益	5.39%
Warburg Pincus Private Equity IX, L.P.	70,000,000 ⁽⁵⁾	實益擁有人	5.39%
J.P. Morgan Securities Ltd.	79,738,760 ⁽⁶⁾	實益擁有人及與其他人士共同持有權益	6.14%
JPMorgan Chase & Co.	80,249,260 ⁽⁶⁾	實益擁有人，與其他人士共同持有權益 及公司託管人核准借貸人	6.18%

名稱	持有淡倉（普通股）	權益種類	佔本公司股權百分比
J.P. Morgan Securities Ltd.	48,701,000	與其他人士共同持有權益	3.75%
JPMorgan Chase & Co.	48,701,000	與其他人士共同持有權益	3.75%

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」一節披露的重複。
- (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」一節披露的重複。
- (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」一節披露的重複。
- (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。
- (6) J.P. Morgan Securities Ltd. 為JPMorgan Chase & Co.間接擁有的附屬公司。

除上文所披露者外，於2006年7月13日，概無任何人士（上述「董事的股份權益及淡倉」記載的本公司董事及最高行政人員的權益除外）於本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內登記任何股份或相關股份。

購買、出售及贖回本公司上市證券

於截至2006年6月30日止6個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售、或贖回任何本公司的上市證券。

購股權計劃

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

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

本公司自採納計劃後並無授出購股權。

企業管治

董事認為，在2006年上半年，本公司均遵守上市規則附錄14所載的《企業管治常規守則》的規定。

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《標準守則》作為董事交易本公司證券時的行為指引。本公司向各董事作出具體查詢後，全體董事確認在2006年上半年均有遵守標準守則。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團2006年上半年的未經審核中期財務報表及中期報告。審核委員會由5名獨立非執行董事組成：徐耀華先生（審核委員會主席）、賈生華先生、蔣偉先生、史習平先生及唐世定先生。

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
宋卫平

中國杭州，2006年9月5日