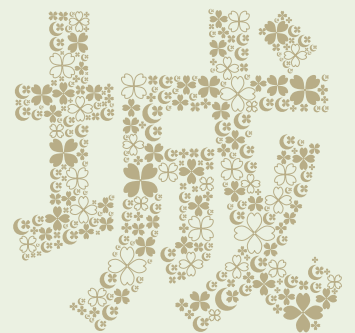


绿城房产

GREENTOWN



Greentown China Holdings Limited
绿城中国控股有限公司*

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(Stock Code 股份代號: 3900)

Interim Report 2009 中期報告

* For identification purpose only
* 僅供識別

綠城

家園引領二十一世紀家居生活方式，典雅建築風格展現生活品味與文化的活力交融，承接城市文脈和尊重自然山水的建築個性，讓居者享受至尊奢華，如臨夢境都市，一嘗優雅豪華生活方式

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





目錄



公司資料	2
公司簡介	3
土地儲備分佈	4
主席報告	6
管理層討論與分析	7
中期財務資料審閱報告	28
簡明綜合中期財務報表	29



公司資料

董事

執行董事

宋卫平先生 (主席)
壽柏年先生 (常務副主席)
羅釗明先生 (副主席)
(委任於2009年7月17日)

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
柯煥章先生

公司秘書

林戰先生

指定聯繫人

壽柏年先生
林戰先生

審核委員會

徐耀華先生
史習平先生
賈生華先生
唐世定先生
蔣偉先生

薪酬委員會

賈生華先生
史習平先生
陳順華先生

提名委員會

史習平先生
徐耀華先生
壽柏年先生
唐世定先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

開曼群島主要股份 過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

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

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港中環皇后大道中16-18號
新世界大廈1期1406-1408室

本公司的法律顧問

香港法律及美國法律方面：
盛德律師事務所

中國法律方面：

浙江天冊律師事務所

開曼群島法律及英屬維京群島
法律方面：

Maples and Calder

主要往來銀行

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

投資者關係

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

股份代號

香港聯交所：3900.HK

網頁

www.chinagreentown.com
www.greentownchina.com

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」或「綠城集團」）是中華人民共和國（「中國」）名列前茅的住宅物業開發商之一，以優秀的房產品品質佔據行業內的領先地位。2005年至2009年，公司連續五年被國務院發展研究中心企業所、中國房地產業協會、清華大學房地產研究所、中國指數研究院等四家機構聯合評為中國房地產企業綜合實力TOP10。

集團成立十五年以來，以中國大陸經濟最活躍和發達的省份之一浙江省為重要基地，在浙江省內經濟最發達的城市帶包括杭州市、寧波市、溫州市、台州市、紹興市以及浙江省內的全國經濟百強縣、市擁有相當規模的業務和廣泛的知名度及美譽度。伴隨2000年開始的全國拓展戰略，集團已經成功拓展至中國長三角其他重要城市（包括上海、南京、無錫、南通）、環渤海經濟圈重要城市（包括北京、青島、濟南、大連）、其他省會城市（安徽省合肥市、河南省鄭州市、湖南省長沙市、新疆烏魯木齊市等），並取得了持續增長的經營業績，在當地確立了優秀的品牌形象。綠城已經站在全國性優秀開發商的行列。

截至2009年8月31日，綠城集團在全國擁有超過1,900萬平方米地上可售面積及持有物業面積的優質土地儲備，確保集團未來五年的持續穩定發展。更重要的是，公司優秀的人力資源儲備、高效率的集團管理架構、在浙江省以及已進入城市的優秀品牌形象、高品質項目建設和營運能力的積累，為集團的快速發展提供了很好的保障。



土地儲備分佈

省份	佔總土地儲備比例 (%)	進入城市	項目數目	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
浙江	63.2%	杭州	21	2,640,763	5,005,640
		舟山	4	4,294,806	4,111,875
		寧波	2	211,675	682,170
		紹興	3	417,686	907,238
		淳安	2	287,116	516,092
		德清	2	114,508	210,158
		桐廬	2	124,959	149,076
		海寧	1	410,272	710,485
		溫州	1	130,899	656,318
		湖州	1	289,359	353,432
		台州	3	467,010	944,702
		長興	1	112,889	343,717
		臨安	2	1,208,772	468,208
		新昌	1	251,071	157,212
		象山	1	89,514	198,237
		諸暨	1	369,543	937,270
		慈溪	2	184,564	411,947
江蘇	5.9%	南通	2	176,837	354,767
		南京	1	239,441	86,003
		無錫	2	403,448	1,116,429
上海 (直轄市)	1.8%	上海	3	702,782	481,777
山東	14.9%	青島	1	1,055,483	2,146,748
		濟南	1	860,593	1,804,969
北京 (直轄市)	2.6%	北京	4	446,690	677,169
安徽	1.0%	合肥	2	80,248	261,944
湖南	1.1%	長沙	1	1,104,416	297,349
河南	0.3%	鄭州	1	35,431	84,779
新疆	2.2%	烏魯木齊	2	427,167	575,280
海南	6.6%	陵水	1	1,991,706	1,744,910
遼寧	0.4%	大連	1	10,800	111,710
合計			72	19,140,448	26,507,611

* 截至2009年8月31日之土地儲備

土地儲備分佈



綠城在中國

 綠城已進入的省份及直轄市



主席報告

2009年上半年以來，國內和國際的宏觀經濟形勢都有所好轉，中國整個房地產市場的復蘇超出預料。透過去年爆發的「經濟危機」，我們要進一步堅定和加強對中國城市化進程和房地產市場的信心。我們始終認為，發展是第一位的，尤其是致力於技術含量、品質含量的提高，理應是國家乃至企業發展的根本之道。

品質與價值是綠城房產品的重要標誌，我們追求精緻完美，追求全球範圍，甚至是人類終極理想的居住環境。就綠城目前的產品脈絡而言，我們將會以國際優秀房產品為標桿，不斷去把握、去提升公司的開發營造能力。

2009年是綠城「經營管理年」，集團以「穩健積極、高效優績」為主基調，調整擴張步伐，以「實現強大持久的銷售能力、厚實穩健的融資理財能力、穩定持續的精品營造能力」為經營管理目標，致力於建樹「品績兼優」的房地產企業。

一個企業能否做好做強，不是僥幸取得的結果，而是一個組合行為，背後有人力資源和制度架構，有企業的價值理念和企業文化在支撐。綠城從創立之初的幾個人發展到現在，已經15年了，在中國房地產行業發展過程裏面的認知和實踐，使我們相信我們走在一條正確的道路上，而且這條道路將會越走越寬廣。

綠城就是要把我們的行為、我們的產品、我們的服務轉化為客戶的微笑。我們會老老實實地為客戶造房子，老老實實地做好每一個品種的房子，踏踏實實，一步一個腳印，把每一個品種都做到全國一流，甚至全球一流。如果通過我們的行為，能夠提供給更多的人一些優秀的文明產品、文化產品，我們當然要竭盡全力地去做，綠城人奉行的是：講道義，走正道，得正果。

衷心感謝各位股東、董事的理解、支持，感謝全體員工的辛勤努力。

宋卫平
董事會主席
2009年9月16日

管理層討論與分析



2009年上半年房地產市場的風雲變幻，表現出顯著的週期轉換特徵。1、2月份成交嚴重萎縮，從三月份開始，房地產銷售形勢明顯轉暖，商品房成交量增幅加大。本集團核心區域杭州、浙江、上海、北京等省市商品住宅市場成交量迅速放大，房地產市場從嚴冬進入暖春。住房剛性需求、改善性需求和投資需求集中釋放，流動性偏好、通脹預期以及去庫存化加速等原因導致價格回升。在此次週期中，本集團整體銷售形勢領跑於同行，這也讓我們堅信，惟有生產精緻產品的企業，才能在激烈的競爭中生存和發展，本集團將一以貫之「真誠、善意、精緻、完美」的核心價值觀，進一步發揮理念優勢、品質優勢和服務優勢。

第一部份：經營管理回顧

高速 — 銷售業績增長形勢喜人

本集團在市場週期中經受住了考驗，憑藉優異的產品品質、強大的品牌效應和在銷售上的不懈努力，取得了優異的銷售業績，本集團旗下房產項目從普通公寓至高端物業，均呈現熱銷態勢。

截至2009年6月30日止六個月（「本期」），本集團（包括合/聯營公司）所在各區域銷售業績均遠優於往年，共實現銷售/預售金額人民幣211億元（包括人民幣184億元的合同銷售和人民幣27億元的協議銷售），比去年同期增長170%；按權益計算為人民幣138億元，比去年同期增長150%，創歷史同期最好成績，躋身全國前茅。平均銷售價格由去年同期的每平方米人民幣11,600元上升至人民幣13,445元，增長16%。2009年上半年，本集團在杭州地區以及溫州、舟山、海寧、德清、象山、合肥、濟南等城市穩占當地市場銷售第一名。



管理層討論與分析

2009年1-8月重點項目銷售情況(合同加協議)

項目	可售面積 (平方米)	1-8月	1-8月	去化率 (按面積)	均價 (人民幣/ 平方米)
		銷售面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣 千元)		
溫州鹿城廣場	170,362	165,668	6,824,882	97%	41,196
杭州藍色錢江	78,505	78,505	2,338,863	100%	29,792
北京御園	44,453	43,609	1,758,490	98%	40,324
上海黃浦灣	27,953	27,953	1,447,030	100%	51,767
濟南全運村	192,940	157,437	1,427,352	82%	9,066
紹興玉蘭花園	118,985	104,789	1,269,792	88%	12,118
杭州鬱金香岸	92,151	89,080	1,145,169	97%	12,855
海寧百合新城	113,979	105,571	1,010,121	93%	9,568
上海玫瑰園	29,904	21,635	940,829	72%	43,487
鄭州百合公寓	118,268	109,203	899,735	92%	8,239
杭州翡翠城	83,278	81,715	895,232	98%	10,956
杭州麗江公寓	59,057	58,753	832,436	99%	14,168
其他項目小計	1,566,112	1,097,670	10,740,575	70%	9,785
合計	2,695,947	2,141,588	31,530,506	79%	14,723

截至2009年8月31日，本集團(包括合/聯營公司)實現銷售/預售金額人民幣315億元(包括協議)，比上年同期增長158%，按權益比例計算完成銷售/預售金額人民幣197億元，比上年同期增長129%。本集團在25個城市共有51個在售專案，核心發展區域杭州、浙江、北京、上海的銷售額佔總銷售金額的80%，四大明星項目溫州鹿城廣場、杭州藍色錢江、北京御園及上海黃浦灣今年共實現預售/銷售收入人民幣124億元。經過本集團上下的不懈努力下，在270萬平方米的可售房源中，整體去化率達79%，新推房源整體去化率更是高達80%。

截至2009年8月31日為止，本集團全年計劃竣工項目按地上可售面積計算的銷售率達到85%。截至2009年8月31日所累計的合同銷售收入，已鎖定可於2009年下半年內結轉的總收入為人民幣93億元(按權益計算為人民幣66億元)；餘下鎖定於2009年後之結轉總收入為人民幣267億元(按權益計為人民幣167億元)，合共未結轉總收入為人民幣360億元(按權益計為人民幣233億元)。全年財務計劃的完成已經有了很好的保障。

管理層討論與分析



靈活－順應市場形勢調節開竣工進度

加強項目執行力度以保證年度竣工計劃全面完成。今年，本集團加強了對各項目開發進度的監督和考核，充分整合規劃設計、建築施工、材料供應等各方面的資源，優化營造工作流程，進一步提高項目開發營運管理水平，保障各項目的開發進度。

本集團根據各項目的實際情況，控制開發節奏。2009年上半年，本集團共有19個項目或項目分期實現新開工總建築面積100萬平方米，（其中按權益計算為61萬平方米）；於2009年6月30日，本集團共有54個在建項目，在建總建築面積679萬平方米。

2009年上半年，所有計劃竣工項目均如約交付，竣工總建築面積57萬平方米，竣工地上可售面積為40萬平方米，其它計劃在年內交付的項目目前也進展順利，截至2009年6月已售出2009年上半年竣工之地上可售面積的85%。根據現有的竣工計劃，預計於2009年下半年竣工項目的地上可售面積為87萬平方米。

本期內竣工專案情況如下：

序號	項目	分期	本集團 權益比	總建築 面積 (平方米)	地上 可售面積 (平方米)
1	北京御園	一期1號樓、 二期西會所	100%	14,397	2,770
2	合肥百合公寓	四期	77%	46,462	35,150
3	青島理想之城	一期多層	80%	93,609	59,618
4	杭州九溪玫瑰園	三標段	100%	5,623	—
5	杭州桃花源南區	F地塊	51%	25,351	19,581
6	南京玫瑰園	會所	70%	4,475	—
7	海寧百合新城	高層一期	50%	77,632	61,201
8	杭州留莊	全部	45%	77,567	54,190
9	南通湖畔居	二期B	50%	46,557	28,756
10	德清桂花城	二期荷風苑	47%	32,821	26,517
11	鄭州百合公寓	三期D地塊	38%	94,170	71,177
12	北京百合公寓	六期	80%	52,177	38,868
合計				570,841	397,828



管理層討論與分析

持續 – 充裕的優質土地儲備保障高速發展

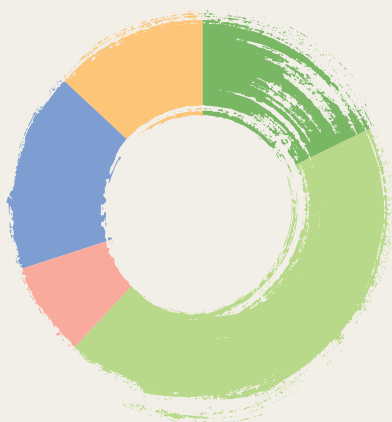
截至2009年8月31日，本集團已進入30個城市，共有儲備項目72個，土地儲備佔地面積1,914萬平方米，按公司權益計算為1,158萬平方米，總建築面積累計已達2,651萬平方米，按公司權益計算為1,647萬平方米；按地上可售建築面積（含持有物業）為1,957萬平方米，按公司權益計算為1,214萬平方米。土地儲備平均成本（以地上可售面積計）為每平方米人民幣3,081元。充裕、優質的土地儲備為公司的未來盈利提供穩定保障。

2009年1-6月份，由於市場形勢尚未完全明朗化，本集團整體土地儲備充沛，在土地拓展方面亦相對謹慎，沒有增加任何土地儲備。待到7月份，市場形勢明朗化後，才適時新增了多塊優質土地。

截至2009年8月31日止八個月，本集團新增項目五個，取得新增總土地面積79萬平方米，按本集團權益計算為66萬平方米，新增總建築面積177萬平方米，按權益計算為145萬平方米。

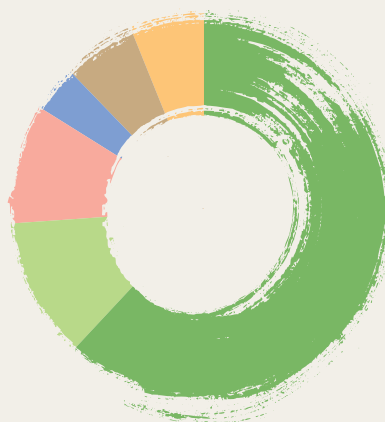
截至2009年8月31日，公司土地儲備區域分佈如下：

按區域分類



- 18% 杭州
- 44% 浙江 (除杭州)
- 8% 長三角其它區域
- 17% 環渤海區域
- 13% 其它區域

按物業類型分類



- 62% 高層公寓
- 12% 多層公寓
- 10% 別墅
- 4% 辦公樓
- 6% 商鋪
- 6% 持有物業

管理層討論與分析



於2009年1月至8月購入的主要項目分析如下：

序號	新拓展專案	區域	本集團 權益比	總土地款 (人民幣 千元)	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	樓面地價 (每平方米 人民幣)	獲取方式
1	北京東直門項目(附註1)	北京	100%	不適用	28,004	62,585	不適用	收購
2	諸暨項目(附註2)	浙江	90%	2,718,000	369,544	735,200	3,697	收購
3	慈溪滄山項目(附註3)	浙江	60%	1,089,000	62,576	169,363	6,430	收購
4	無錫項目	江蘇	100%	2,900,000	222,617	525,109	5,523	招拍掛
5	紹興鏡湖項目	浙江	35%	1,220,000	111,155	277,887	4,390	招拍掛
總計				7,927,000	793,895	1,770,144		

附註1：以項目一股權置換形式收購該項目，代價為6.1億港元，通過發行1億股新股獲得（發行價為每股6.10港元）。有關詳情在本公司日期為2009年5月29日的通函及本公司日期為2009年7月15日的公告中披露。

附註2：收購土地之總代價人民幣27.18億元將根據土地發展進度分期支付。本集團僅需在今年支付人民幣5.50億元，剩餘土地款在專案分期竣工後，由項目公司銷售收入來支付。有關詳情在本公司日期為2009年7月7日的公告中披露。

附註3：收購的詳情已在本公司日期為2009年7月8日的公告中披露。



管理層討論與分析

進取 — 經營管理水準持續提升

本集團將人才建設放在首位，通過傳承綠城企業文化、著力落實「綠城學院計劃」來穩固本集團發展根基；抓好標準化建設，務實本集團發展基礎；同時提升營銷能力、精品營造能力、園區服務能力、理財能力、項目成本控制能力以增強核心競爭能力；強化全面預算管理、加強全面風險管理、實施考核分配制度改革以優化集團管控模式。公司2009年上半年成功贖回百分之九十點三於2013年到期的4億美金高收益債券，去除高收益債券契約下大部份的限制條款，從而令本公司往後能有更大的發展空間。於2009年9月10日，公司的全資子公司綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產」）與平安信託投資有限責任公司（「平安信託」）簽訂框架協議。據此，綠城房地產與平安信託同意就投資於中國不同地區的房地產項目訂下合作框架。預期未來3年內，平安信託投入的資金總額有望達到人民幣150億元，其中2009年投資額預計約為人民幣30-50億元。此舉不但為本集團開拓了新的融資渠道，而且意味著框架協議所涉及的交易一旦落實，本集團將邁入房地產基金管理領域，並為未來快速發展提供新的支撐。

第二部份：前景展望和策略安排

進入2009年下半年，由於去年底壓抑的需求於上半年集中釋放、核心城市商品房供應量普遍減少及宏觀政策微調，房地產市場去化速度開始放緩，但並不意味著房地產行業就此進入下行趨勢，而是由上半年強勁的銷售情況趨向常態。中國宏觀經濟長期向好的趨勢沒有改變，相對寬鬆的政策環境以及通貨膨脹預期將為房地產行業提供較好的發展機遇，而房地產行業在經濟復甦中也起著至關重要的作用。房地產行業已進入新一輪的發展週期，房地產優勢企業的發展機遇將更加突出，本集團所在核心區域整體形勢良好，需求旺盛，在市場供應普遍不足的情況下，由於仍有充足的可售房源，本集團的發展面臨良好的契機。

保持充足的供應量，提升整體去化速度

基於對當前市場形勢和未來趨勢的判斷，2009年下半年本集團將針對新增可售專案，加快推盤速度和銷售計劃，保持充足的市場供應量和強勁持續的現金流回籠，充分挖掘產品自身價值，靈活運用行銷策略，合理定價，早銷、多銷、快銷，加快資產周轉速度。截至2009年8月31日，本集團尚有81萬平方米可售面積，9-12月將推出杭州西溪誠園、杭州丁香公館、慈溪玫瑰園等全新項目及上海黃浦灣、杭州麗江公寓、寧波皇冠花園等已推盤項目新的分期，預計新增可售面積約131萬平方米。考慮到本集團在未來四個月內有充足的可售面積，我們將全年2009年合同銷售目標提升至人民幣380億元。

管理層討論與分析



順應市場形勢，加快開發節奏

本集團根據2009年房地產市場整體形勢，及時調整開工計劃，使專案開發進度與市場形勢及銷售去化速度等相匹配，將2009年全年新開工計劃由年初的214萬平方米增加到397萬平方米，以保障2009年下半年及2010年有充足的可售房源。2009年下半年預計總開工面積將達297萬平方米，至2009年末本集團整體在建面積將達到834萬平方米。本集團將強化全面預算管理，優化規劃設計及項目營造的管控，穩固工程營造品質，合理把控項目開發節點，縮短專案開發週期，加快資產周轉速度。

強化土地儲備戰略化佈局，優化合作策略

本集團今後土地儲備拓展方式將向「戰略選擇型」轉變，今後的土地擴張將主要集中在浙江、以上海為中心的長三角區域和以北京為中心的環渤海區域，並確保公司所在進入區域內可持續發展及盈利成長性；土地儲備總體規模將以滿足未來三年的發展需求為控制目標；新增土地儲備時機、規模應順應市場變化情況，保持與存量銷售去化之間的合理配比。

持續鞏固和深化同現有戰略合作單位的項目合作，在控制風險的基礎上提升「優秀品牌和專業管理」的邊際效益，著力控制土地收購的成本，加強發展規模與財務風險之間的控制。

全面提升本集團理財能力，推行融資創新

高度關注市場變化，適時採取相應的財務戰略，提高資源配置能力和效率；強化成本意識、效益意識，將預算管理的各項措施落實到各個層面；將品質和品牌優勢轉化為盈利能力，將品牌優勢轉化為利潤的勝勢。繼續加強與各類金融單位的合作，積極關注、研究、實施多種形式的房地產金融創新模式，為公司高效、優績發展提供充足的融資保障。

提升精品營造能力，完善園區服務體系

進一步貫徹、落實精品工程標準化，優化設計管控，強化營造過程督導，整體提升產品品質。進一步完善園區生活服務體系，建立園區服務體系標準化流程，建立督導檢查機制，使園區服務體系成為公司提升核心競爭能力至關重要的一環。



管理層討論與分析

財務分析

營業額

營業額(扣除銷售稅金)主要來自房地產開發、酒店營運、建築材料銷售等。截至2009年6月30日止六個月，營業額為人民幣1,940百萬元，而2008年同期的營業額為人民幣1,765百萬元，增加9.9%。其中來自物業銷售的營業額為人民幣1,911百萬元，佔總營業額的98.5%，相比2008年同期的人民幣1,733百萬元增加10.3%，本期確認銷售收入的建築面積為264,464平方米，相比2008年同期的197,295平方米增加34.0%，本期交付項目有所增加。

本期的物業銷售收入主要來自杭州、青島、舟山和合肥。來自杭州項目的銷售額達人民幣550百萬元，銷售面積達22,782平方米，佔總物業銷售額的28.8%，佔總銷售面積的8.6%，按銷售額比例計算佔據首位，其次分別是青島、舟山和合肥，分別佔總物業銷售額的20.0%、17.9%和11.6%，佔總銷售面積的24.9%、21.4%和19.0%。

相比於2008年上半年，本期的銷售均價下降較多，每平方米銷售均價由2008年同期的人民幣8,784元下降17.7%至本期的人民幣7,226元。一方面是因為結轉收入的項目地域差異，雖然本期與2008年上半年相比，按銷售額比例計算佔據首位的均來自杭州項目，但是杭州項目收入佔比本期只有28.8%，較2008年同期佔比的39.9%下降較大，杭州地處經濟發達的長三角，且綠城樓盤的品牌優勢也充分體現，所以本期杭州項目收入佔比的減少，在一定程度上影響了銷售均價；另外，本期按照銷售額比例計算佔據第二位的是來自青島項目，每平方米銷售均價為人民幣5,810元，而2008年上半年是來自上海項目，其銷售收入佔2008年同期總物業銷售收入的21.2%，銷售均價達人民幣19,200元，這在一定程度上也影響了本期銷售均價。另一方面是因為結轉收入的物業類型差異，相比於2008年同期別墅結轉收入總額佔同期總物業銷售額的65.3%，本期別墅結轉收入比例下降較大，本期別墅銷售收入人民幣557百萬元，佔總物業銷售收入的比例下降至29.1%，而公寓比例則大大提高，這也導致了本期銷售均價的下降。

管理層討論與分析



下表按項目列示銷售面積、營業額、本集團權益百分比：

項目	銷售面積 平方米	營業額 人民幣百萬元	本集團 權益比
杭州			
桃花源南區	14,464	500	51%
其他	8,318	50	
	22,782	550	
浙江（杭州外）地區			
舟山桂花城	56,710	343	100%
寧波皇冠花園	5,197	48	60%
其他	571	3	
	62,478	394	
青島			
青島理想之城	65,744	382	80%
合肥			
合肥桂花園	7,645	19	99%
合肥百合公寓	42,625	203	77%
	50,270	222	
北京			
北京百合公寓	35,566	199	80%
長沙			
長沙桂花城	21,088	87	51%
長沙青竹園	2,428	57	52%
	23,516	144	
上海			
上海綠城	4,108	20	100%
總計	264,464	1,911	



管理層討論與分析

物業銷售毛利率

物業銷售毛利率自2008年同期的36.3%下降至本期的29.4%，與2008年全年的物業銷售毛利率27.8%相比略有所上升。一方面本集團一直致力於產品品質的改善，包括以較高的建築成本持續提升其產品檔次，同時，本集團以提高資產周轉率作為戰略目標，這在一定程度上影響了集團的毛利率。另一方面，根據集團的品牌策略，新進城市的新項目毛利率一般較低，例如青島理想之城項目。此外，隨着精裝修房的普及，可能在一定程度上也會對集團未來毛利率產生影響。

其他收益

其他收益包括利息收入、政府補貼、匯兌收益等。本期取得其他收益人民幣43百萬元，比2008年同期的人民幣297百萬元減少85.5%，主要是本期匯兌收益減少較多所致，2008年上半年人民幣持續升值約達6%，以美元計算的2006年高收益債券和可換股債券產生大量匯兌收益，同時有少許的外幣存款產生匯兌損失，兩者相抵後匯兌收益達人民幣201百萬元，本期以美元計算的2006年可換股債券已全部贖回，以美元計算的高收益債券也絕大部份回購，且2009年上半年人民幣匯率波動不大，故匯兌收益抵減外幣存款產生的匯兌損失後，只產生匯兌收益4百萬元。本期利息收入人民幣14百萬元，相比於2008年同期的人民幣82百萬元，減少較多，主要是本期收取聯營及合營公司的利息收入較上年同期有所減少所致。

回購高收益債券及贖回可換股債券收益

2009年5月本公司提前回購部份2013年到期的高收益債券（回購比例90.3%）產生收益人民幣328百萬元，2009年1月贖回2006年發行的可換股債券產生收益人民幣14百萬元。

信託相關金融衍生工具公平值變化

本期與信託有關的金融衍生工具公平值改變產生虧損人民幣53百萬元。綠城房地產與中海信託股份有限公司訂立信託協議，與協議有關的信託單位認沽權、擔保及人民幣1元期權被視為衍生工具，並按照公平值計量，本期因為評估增值產生虧損人民幣53百萬元。

管理層討論與分析



銷售及行政開支

本期發生銷售及行政開支人民幣471百萬元，相比於2008年同期人民幣334百萬元增加41.0%。分開計算，行政開支從2008年上半年的人民幣211百萬元增加38.9%至人民幣293百萬元。人力資源成本為行政成本項下的最大單一開支，本期發生人力資源成本人民幣136百萬元，佔總行政開支的46.4%，2008年同期發生人力資源成本人民幣81百萬元，佔比38.5%，本期人力資源成本的大幅增加主要與本期授出三批購股權有關，本期因為授出購股權確認人力資源成本人民幣52百萬元。銷售開支從2008年上半年的人民幣123百萬元增加44.7%至本期的人民幣178百萬元，增長額最大的是行銷活動費和廣告費，本期發生人民幣113百萬元，較上年同期增加人民幣39百萬元，主要是因為本期開盤的樓盤增加較多所致，本期銷售開支只佔2009年上半年子公司預售額的1.4%，相比於2008年同期的2.2%大幅下降。

減值準備轉回

2008年下半年計提減值準備人民幣274百萬元，其中上海新江灣項目計提減值人民幣148百萬元，舟山喜來登酒店評估減值人民幣53百萬元，合肥桂花園計提減值人民幣28百萬元，南通玉蘭公寓評估減值人民幣21百萬元，千島湖玫瑰園評估減值人民幣21百萬元。由於市場整體回暖，南通玉蘭公寓和千島湖玫瑰園項目減值原因消失，本期轉回其全部減值準備人民幣42百萬元。舟山喜來登酒店和合肥桂花園本期暫維持原來的結果，上海新江灣項目因為本期轉讓，故不再存在減值沖回的問題。

融資成本

本期計入合併收益表的利息開支自2008年上半年的人民幣245百萬元下降21.2%至人民幣193百萬元。本期總的利息開支自2008年上半年的人民幣646百萬元增加28.9%至人民幣833百萬元，因為項目增多、平均借貸資金增加所致，但該利息開支中已有人民幣640百萬元資本化，資本化率達76.8%，而2008年上半年的資本化利息為人民幣402百萬元，資本化佔比62.1%，資本化率有所提高，主要是因為以前年度取得的項目較多在2008年下半年或者在2009年上半年開工所致。



管理層討論與分析

分佔聯營及合營公司的收益

本期分佔聯營及合營公司收益人民幣175百萬元，與2008年同期人民幣170百萬元基本持平。本期聯營及合營公司有銷售金額人民幣2,518百萬元，較2008年同期的人民幣2,751百萬元減少8.5%，銷售建築面積238,801平方米與2008年同期的234,000平方米基本持平，銷售毛利率23.5%較2008年同期的27.6%略有所下降。本期杭州留莊項目順利整體交付，取得銷售額人民幣1,363百萬元，佔聯營及合營公司總銷售收入的54.1%，直接給本集團帶來了利潤總額人民幣120百萬元。杭州留莊項目由於土地和建造成本較高，毛利率僅有24.7%，而2008年上半年整體交付的上海東海廣場一期，取得銷售額人民幣1,889百萬元，佔聯營及合營公司2008年上半年總銷售收入的68.7%，毛利率達27.1%，因而使得本期毛利率較2008年同期有所下降。對於2008年下半年南通如東湖畔居項目計提減值準備人民幣54百萬元，由於整體市場回暖，減值原因消失，本期減值準備轉回，增加了本期分佔合營公司收益人民幣20百萬元。

稅項費用

2009年上半年稅項包括人民幣95百萬元土地增值稅與人民幣19百萬元的企業所得稅。本期土地增值稅佔總物業銷售額的5.0%，較2008年同期的6.9%有所下降，主要是因為本期整體物業銷售毛利率及別墅結轉收入比例有所下降所致。

本期盈利與本公司股東應佔利潤

本期盈利人民幣354百萬元，較2008年同期370百萬元，略有所減少，本期純利潤率18.2%，相比於2008年同期的20.9%，也略有所下降。

本期本公司股東應佔利潤為人民幣323百萬元，比2008年同期的人民幣341百萬元，略有所下降。

本期實現基本每股收益人民幣0.21元，攤薄每股收益人民幣0.20元，股本回報率3.9%。

預收賬款

於2009年6月30日，預收賬款餘額子公司為人民幣12,610百萬元，相比於2008年12月31日的人民幣6,137百萬元，增加105.5%；聯營及合營公司為人民幣7,214百萬元，相比2008年12月31日的人民幣5,058百萬元，增加了42.6%，為2009年下半年及以後年度鎖定了部份的利潤。

管理層討論與分析



融資來源及流動資金比率

於2009年6月30日，本集團有現金人民幣5,963百萬元（2008年12月31日：人民幣1,718百萬元）及總借貸人民幣17,580百萬元（2008年12月31日：人民幣16,118百萬元）。淨負債率（淨負債除以淨資產），由2008年12月31日的140.1%下降至2009年6月30日的107.5%。

匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中華人民共和國，大部份的收入與支出均為人民幣，但由於本集團有以美元或者港幣計價的存款及以美元計價的部份高收益債券，故集團面對外匯風險。但本集團的經營現金流量或流動資金並不受任何匯率波動影響。本集團於2009年6月30日並無訂立任何外匯對沖安排。

財務保證

本集團於2009年6月30日對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5,381百萬元（2008年12月31日：人民幣3,900百萬元）的擔保。

資產抵押

於2009年6月30日，本集團向銀行抵押帳面值人民幣15,534百萬元（2008年12月31日：人民幣12,216百萬元）的樓宇、酒店、預付租賃權、在建工程、可供發展物業、發展中物業、已竣工可供出售物業、於聯營公司的權益、應收聯營公司欠款及銀行存款，作為一般銀行融資的抵押。

資本承擔

於2009年6月30日，本集團就可供發展物業、發展中物業或在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣7,673百萬元（2008年12月31日：人民幣7,904百萬元）。

員工

於2009年6月30日，本集團僱用總數2,657名僱員。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。本公司薪酬委員會及董事會定期檢討薪酬政策，並按個別僱員的表現評價贈予花紅及現金作為對僱員獎勵。



管理層討論與分析

董事及行政總裁的證券權益

於2009年6月30日，本公司董事、行政總裁及彼等的聯繫人於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有記載於本公司按香港法例第571章證券及期貨條例（「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」）的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	個人權益 (授予董事 的購股權)				持有普通 股數目 (附註1)	佔本公司股權 概約百分比
	家族權益	公司權益	其他權益			
宋卫平先生	1,089,000(L) (附註2)	68,859,000(L) (附註3)	492,124,000(L) (附註3)	-	562,072,000(L)	36.56%
壽柏年先生	1,056,000(L) (附註4)	-	384,490,500(L) (附註5)	-	385,546,500(L)	25.08%
陳順華先生	753,000(L) (附註6)	-	-	-	753,000(L)	0.05%
郭佳峰先生	576,000(L) (附註7)	-	-	-	576,000(L)	0.04%

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於有關證券的好倉。
- (2) 根據本公司股東於2006年6月22日通過的一項決議案所採納的購股權計劃，1,089,000份購股權已於2009年1月22日授予宋卫平先生，且自2009年1月22日至2019年1月21日可按每股2.89港元的價格行使。
- (3) 包括透過受控制公司Delta House Limited持有492,124,000股(L)的權益，及由其配偶夏一波女士擁有的受控公司Wisearn Limited持有的68,859,000股(L)視為擁有權益。
- (4) 根據本公司股東於2006年6月22日通過的一項決議案所採納的購股權計劃，1,056,000份購股權已於2009年1月22日授予壽柏年先生，且自2009年1月22日至2019年1月21日可按每股2.89港元的價格行使。
- (5) 透過受控制公司Profitwise Limited持有的權益。

管理層討論與分析



- (6) 根據本公司股東於2006年6月22日通過的一項決議案所採納的購股權計劃，753,000份購股權已於2009年1月22日授予陳順華先生，且自2009年1月22日至2019年1月21日可按每股2.89港元的價格行使。
- (7) 根據本公司股東於2006年6月22日通過的一項決議案所採納的購股權計劃，576,000份購股權已於2009年1月22日授予郭佳峰先生，且自2009年1月22日至2019年1月21日可按每股2.89港元的價格行使。

除上述所披露外，於2009年6月30日，概無本公司董事、行政總裁及其聯繫人持有本公司或其任何聯屬公司的股份、相關股份或債券的權益或淡倉。

主要股東的證券權益

於2009年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置的主要股東登記冊所示，以下股東（除「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露者外）已知會本公司彼等擁有本公司已發行股本的有關權益：

名稱	持有普通股數目 (附註1)	權益種類	佔本公司股權 概約百分比
夏一波女士	562,072,000(L) (附註2)	控股公司的權益及配偶的 權益	36.56%
Delta House Limited	492,124,000(L) (附註3)	實益擁有人	32.01%
Profitwise Limited	384,490,500(L) (附註4)	實益擁有人	25.01%
Lehman Brothers Holdings Inc.	101,400,450(L) (附註5)	控股公司的權益	6.60%
	31,868,575(S) (附註5)	控股公司的權益	2.07%
Warburg Pincus & Co	92,289,000(L) (附註6)	控股公司的權益	6.00%
Warburg Pincus Private Equity IX, L.P.	92,289,000(L) (附註6)	實益擁有人	6.00%



管理層討論與分析

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於有關證券的好倉，而字母「S」代表該人士於有關證券的淡倉。
- (2) 夏一波女士作為Wisearn Limited的唯一股東被視為持有68,859,000股(L)的權益、被視為擁有由其配偶宋卫平先生全資擁有的公司Delta House Limited持有的492,124,000股(L)的權益，及被視為擁有由宋卫平先生持有的1,089,000股(L)相關股份的權益。
- (3) 宋卫平先生的一家受控公司持有的權益，與上文「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露重複。
- (4) 壽柏年先生的一家受控公司持有的權益，與上文「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露重複。
- (5) Lehman Brothers Holdings Inc.透過其於以下公司（持有本公司的直接權益）的控制權，持有本公司合共101,400,450股(L)及31,868,575股(S)權益：
 - Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited於本公司持有10,768,010股(L)。Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited由LBCCA Holdings I LLC及LBCCA Holdings II LLC各自擁有50%。LBCCA Holdings I LLC及LBCCA Holdings II LLC分別由Lehman Brothers Holdings Inc.全資擁有。
 - Lehman Brothers International (Europe)於本公司持有34,157,882股(L)及23,917,500股(S)。Lehman Brothers International (Europe)由Lehman Brothers Holdings Inc.全資擁有。
 - Lehman Brothers Inc.於本公司持有2,009,575股(L)及2,009,575股(S)。Lehman Brothers Inc.由Lehman Brothers Holdings Inc.全資擁有。
 - Lehman Brothers Finance S.A.於本公司持有54,464,983股(L)及5,941,500股(S)。Lehman Brothers Finance S.A.由Lehman Brothers Holdings Inc.全資擁有。

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

- 透過實物結算衍生工具（於場外）持有35,065,892股(L)
 - 透過實物結算衍生工具（於場外）持有173,000股(S)
 - 透過現金結算衍生工具（於場外）持有3,600,000股(S)
- (6) Warburg Pincus Private Equity IX, L.P.由Warburg Pincus IX LLC全資擁有，而Warburg Pincus IX LLC由Warburg Pincus Partners LLC全資擁有，而Warburg Pincus Partners LLC由Warburg Pincus & Co.全資擁有。

除上文所披露權益外，於2009年6月30日，本公司並無獲知會任何其他須予披露的本公司已發行股本權益或淡倉。

管理層討論與分析



購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2009年6月30日止六個月，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，董事會可向合資格人士（包括本公司及其附屬公司董事）授出購股權以認購本公司股份。

根據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%（毋須本公司股東事先批准）。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%（毋須股東事先批准）。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本的0.1%或價值超過5百萬港元，則須經本公司股東事先批准。

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）。行使價由董事會釐定，將不少於以下較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。購股權計劃的詳細條款載於簡明綜合財務報表附註21。

於截至2009年6月30日止六個月內，根據該計劃於2009年1月22日、2009年5月13日及2009年6月22日分別授出的購股權詳情如下：

承授人姓名	期初尚未行使的購股權數目	期內授出的購股權數目 (附註5)	期內因行使購股權而獲得的股份數目	期內失效的購股權數目	期末尚未行使的購股權數目	授出日期	可予行使購股權的期限 (附註5)	每股行使價 (港元)
宋卫平先生	-	1,089,000	-	-	1,089,000	2009年1月22日	2009年1月22日至 2019年1月21日	2.89
壽柏年先生	-	1,056,000	-	-	1,056,000	2009年1月22日	2009年1月22日至 2019年1月21日	2.89
陳順華先生	-	753,000	-	-	753,000	2009年1月22日	2009年1月22日至 2019年1月21日	2.89
郭佳峰先生	-	576,000	-	-	576,000	2009年1月22日	2009年1月22日至 2019年1月21日	2.89



管理層討論與分析

承授人姓名	期初尚未行使 的購股權數目	期內授出的 購股權數目 (附註5)	期內因行使 購股權而獲得 的股份數目	期內失效的 購股權數目	期末尚未行使 的購股權數目	授出日期	可予行使 購股權的期限 (附註5)	每股行使價 (港元)
曹舟南先生 (附註1)	-	10,000,000	-	-	10,000,000	2009年5月13日	2009年5月13日至 2019年5月12日	7.16
本公司的附屬公司、聯營公司 及共同控制實體的若干僱員	-	41,806,000 (附註2)	-	-	41,806,000	2009年1月22日	2009年1月22日至 2019年1月21日	2.89
	-	45,242,000 (附註3)	-	-	45,242,000	2009年6月22日	2009年6月22日至 2019年6月21日	11.00
浙江綠城物業管理有限公司、 杭州金沙港旅遊文化有限公司 及綠城控股集團有限公司 (該等公司均為宋卫平先生 及壽柏年先生的聯營公司) 的 若干僱員	-	2,129,000 (附註4)	-	-	2,129,000	2009年6月22日	2009年6月22日至 2019年6月21日	11.00

附註：

- (1) 本公司的執行總經理
- (2) 在建議授出的41,806,000份購股權當中，只有33,882,000份購股權獲授納
- (3) 在建議授出的45,242,000份購股權當中，只有38,755,000份購股權獲授納
- (4) 在建議授出的2,129,000份購股權當中，只有1,745,000份購股權獲授納
- (5) 購股權行使期的詳情載於簡明綜合財務報表附註21。

於本期，並無購股權獲行使、註銷或失效。

購股權估值

本公司採用二項式估值模式(「模式」)為所授購股權估值。模式所用的主要參數及本期內所授購股權的相關公平值載於簡明綜合財務報表附註21。

管理層討論與分析



企業管治

董事認為，於截至2009年6月30日止六個月，本公司均遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的《企業管治常規守則》的規定。

若干董事履歷資料的變動

本公司截至2008年12月31日的年報刊發後，須根據上市規則第13.51(2)條及13.51B(1)條披露的董事履歷資料的變動如下：

- (1) 徐耀華先生已退任慧峰集團有限公司的獨立非執行董事，並獲委任為中海油田服務股份有限公司的獨立非執行董事。
- (2) 史習平先生獲委任為證券及期貨事務上訴審裁處的成員，自2009年4月1日起生效，任期2年。

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則作為董事交易本公司證券時的行為指引。本公司已向各董事作出具體查詢，而全體董事確認其於截至2009年6月30日止六個月期間均有遵守標準守則。

審核委員會

審核委員會已聯同本集團管理層審閱本集團所採納的會計原則及慣例、內部監控及財務申報，包括本集團於截至2009年6月30日止六個月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。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2009年10月12日（星期一）至2009年10月14日（星期三）（包括首尾兩天）暫停股東登記，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2009年10月9日（星期五）下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理股份過戶登記手續。







中期財務資料審閱報告

Deloitte. 德勤

致綠城中國控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師已審閱載於第29至64頁之中期財務資料。此中期財務資料包括綠城中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司於2009年6月30日之簡明綜合財務狀況報表與截至該日止6個月期間之相關簡明綜合全面收益表、權益變動報表和現金流量報表及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製之報告必須符合當中有關條文以及國際會計準則委員會頒佈之國際會計準則第34號「中期財務報告」（「國際會計準則第34號」）。董事須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列該中期財務資料。本核數師之責任是根據審閱對該中期財務資料作出結論，並按照委聘之協定條款僅向作為實體之閣下報告結論，且並無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

2009年9月16日

簡明綜合全面收益表

截至2009年6月30日止六個月



	附註	截至6月30日止六個月	
		2009年 人民幣千元 (未經審核)	2008年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	1,940,468	1,765,161
銷售成本		(1,358,175)	(1,118,113)
毛利		582,293	647,048
其他收入	4	43,372	296,566
發展中物業減值撥回		42,433	–
銷售開支		(177,521)	(123,562)
行政開支		(293,406)	(210,742)
融資成本	5	(192,804)	(244,615)
贖回2006年可換股債券淨收益／ 內置金融衍生工具公平值改變		14,267	24,153
信託相關金融衍生工具公平值變化		(52,520)	–
回購高收益債券淨收益		327,967	–
部份出售附屬公司淨收益		–	502
分佔共同控制實體業績		11,019	(4,475)
分佔聯營公司業績		163,705	174,524
除稅前溢利	6	468,805	559,399
稅項	7	(114,409)	(189,675)
期內溢利及全面收入總額		354,396	369,724
以下人士應佔：			
本公司股東		323,176	340,999
少數股東權益		31,220	28,725
		354,396	369,724
每股盈利	9		
基本		人民幣0.21元	人民幣0.22元
攤薄		人民幣0.20元	人民幣0.21元



簡明綜合財務狀況報表

於2009年6月30日

	附註	於2009年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2008年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	1,462,176	1,321,909
投資物業		25,000	25,000
於聯營公司權益	17(C)	1,473,052	1,434,510
於共同控制實體權益		249,408	326,217
可供出售投資	17(A)	193,000	8,500
預付租賃款		146,824	148,647
預付租金		11,164	11,664
遞延稅項資產		399,405	260,832
應收關連方欠款	17(B)	10,000	–
其他應收款項	21	60,359	–
		4,030,388	3,537,279
流動資產			
可供發展物業	11	6,902,892	6,152,221
發展中物業	12	25,660,233	23,250,049
已竣工可出售物業		1,684,270	1,962,108
存貨		23,130	11,954
內置金融衍生工具	18	–	157
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	13	1,834,786	1,334,601
應收關連方欠款		4,935,564	4,215,415
預付所得稅		586,232	297,522
其他預付稅項		658,302	335,532
抵押銀行存款	25	621,942	220,217
銀行結餘及現金		5,341,064	1,498,021
		48,248,415	39,277,797
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	3,050,207	3,392,250
預售訂金	15	12,610,075	6,136,522
應付關連方欠款		4,225,179	5,279,321
應付股息		278,092	1,367
應付所得稅		1,485,424	1,204,898
其他應付稅項		476,131	269,849
內置金融衍生工具	18	–	22,725
銀行及其他借款 – 1年內到期	16	4,803,595	3,867,741
高收益債券	19	–	2,701,186
		26,928,703	22,875,859

簡明綜合財務狀況報表

於2009年6月30日



	附註	於2009年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2008年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
淨流動資產		21,319,712	16,401,938
總資產減流動負債		25,350,100	19,939,217
非流動負債			
銀行及其他借款 – 1年後到期	16	10,377,006	7,385,305
應付關連方欠款	17(D)	1,342,125	–
信託相關金融衍生工具	17(D)	311,700	–
可換股債券	18	2,138,553	2,163,523
高收益債券	19	261,331	–
遞延稅項負債		117,726	109,063
		14,548,441	9,657,891
		10,801,659	10,281,326
資本及儲備			
股本	20	157,395	157,395
儲備		8,283,748	8,052,075
本公司股東應佔權益		8,441,143	8,209,470
少數股東權益		2,360,516	2,071,856
		10,801,659	10,281,326

載於第29頁至64頁的簡明綜合財務報表由董事會於2009年9月16日批准及授權發行，並由以下代表簽署：

壽柏年
董事

陳順華
董事



簡明綜合權益變動報表

截至2009年6月30日止六個月

	本公司股東應佔							小計	少數股東 權益	總計
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註i)	轉換選擇 權儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元			
於2008年1月1日 (經審核)	157,395	5,731,008	(678)	255,045	350,806	-	1,613,892	8,107,468	1,379,034	9,486,502
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	340,999	340,999	28,725	369,724
股息 (附註8)	-	-	-	-	-	-	(438,283)	(438,283)	(9,740)	(448,023)
轉讓 (附註i)	-	-	-	3,644	-	-	(3,644)	-	-	-
購入附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(154,884)	(154,884)
出售附屬公司的部份權益	-	-	-	-	-	-	-	-	15,018	15,018
收購附屬公司 (附註22)	-	-	-	-	-	-	-	-	518,128	518,128
附屬公司少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	117,295	117,295
於2008年6月30日 (未經審核)	157,395	5,731,008	(678)	258,689	350,806	-	1,512,964	8,010,184	1,893,576	9,903,760
於2009年1月1日 (經審核)	157,395	5,731,008	(678)	279,916	350,806	-	1,691,023	8,209,470	2,071,856	10,281,326
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	323,176	323,176	31,220	354,396
股息 (附註8)	-	-	-	-	-	-	(276,725)	(276,725)	(34,268)	(310,993)
轉讓 (附註i)	-	-	-	35,182	-	-	(35,182)	-	-	-
確認權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	52,290	-	52,290	-	52,290
確認購股權額外費用	-	-	-	-	-	132,932	-	132,932	-	132,932
購入附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(355,396)	(355,396)
不再併表計算一間 附屬公司 (附註17(C))	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,196)	(6,196)
收購附屬公司 (附註22)	-	-	-	-	-	-	-	-	60,000	60,000
附屬公司少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	593,300	593,300
於2009年6月30日 (未經審核)	157,395	5,731,008	(678)	315,098	350,806	185,222	1,702,292	8,441,143	2,360,516	10,801,659

附註：

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

簡明綜合現金流量報表

截至2009年6月30日止六個月



	附註	截至6月30日止六個月	
		2009年 人民幣千元 (未經審核)	2008年 人民幣千元 (未經審核)
源於經營活動淨現金		3,491,361	881,136
用於投資活動淨現金			
購入物業、廠房及設備		(180,701)	(90,762)
為關連方墊款		(657,046)	(2,113,642)
抵押存款(增加)減少		(401,725)	329,862
收購附屬公司(扣除已收購現金及現金等價物所得淨額)	22	(17,593)	(31,529)
向聯營公司及共同控制實體收取股息		237,265	–
購入附屬公司額外權益		(9,200)	(155,008)
不再併表計算一間附屬公司	17(C)	(246,150)	–
出售一間附屬公司(扣除所出售現金及現金等價物)	23	(336,363)	–
購買可供出售投資		(184,500)	(7,500)
於聯營公司的投資		–	(340,841)
於共同控制實體的投資		–	(100,000)
其他投資現金流量		(88,510)	106,642
		(1,884,523)	(2,402,778)
源於融資活動淨現金			
銀行及其他借款籌集		7,046,041	4,113,351
銀行及其他借款還款		(2,538,486)	(1,691,251)
來自關連方墊款(向其還款)		141,482	(111,735)
支付利息		(807,831)	(643,931)
支付股息		(2,000)	(448,023)
回購高收益債券		(2,122,427)	–
贖回2006年可換股債券		(84,497)	–
附屬公司少數股東注資		593,300	117,295
發行購股權所得款項		12,214	–
		2,237,796	1,335,706
現金及現金等價物淨增加(減少)		3,844,634	(185,936)
於1月1日現金及現金等價物		1,498,021	2,876,925
外幣匯率變化的影響		(1,591)	(7,332)
於6月30日現金及現金等價物		5,341,064	2,683,657
按銀行結餘及現金列示		5,341,064	2,683,657



簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

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

除下文所述者外，簡明綜合財務報表所使用的會計政策與編製本集團截至2008年12月31日止年度的全年財務報表所使用者一致。

於本中期，本集團採納下列有關權益結算的股份支付的會計政策：

參考於授出日期授出購股權的公平值而釐定所收取服務的公平值，乃於歸屬期間內以直線法支銷，並於權益中記錄相應增加（購股權儲備）。已收或應收購股權受讓人的額外費用確認為購股權儲備。

於各呈報期完結時，本集團均會修正其對於預計最終行權的購股權數目的估計。於歸屬期內修正估計產生的影響（如有）將確認為溢利或虧損，購股權儲備亦隨之作相應調整。

當購股權獲行使時，原確認為購股權儲備的金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬期後被作廢或於屆滿日期仍未行使時，原確認為購股權儲備的金額將轉撥至保留盈利。

在本中期，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」）發出的新及經修訂準則、修訂及詮釋（「新及經修訂國際財務呈報準則」），該等準則在本集團始於2009年1月1日的財政年度起生效。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月



2. 主要會計政策 (續)

國際會計準則第1號(2007年經修訂)引入多項用詞改動,包括簡明綜合財務報表的經修訂標題,因而導致呈列及披露出現若干變動。國際財務呈報準則第8號為有關披露的準則,規定經營分部按就於分部間分配資源及評估其表現內部呈報財務資料之相同基準劃分。前身準則國際會計準則第14號「分部呈報」規定採用風險與回報方法劃分兩組分部(業務及地區)。於過往,由於(i)本集團主要從事一項業務分部—物業發展;(ii)基本上所有客戶位於中國;及(iii)基本上所有資產及負債位於中國,因此本集團並無呈列任何分部資料。與按國際會計準則第14號所釐定的主要呈報分部(見附註3)比較,本集團採納國際財務呈報準則第8號後,無需重新界定本集團的呈報分部。採納其他新及經修訂國際財務呈報準則對於本集團在本期或過往會計期間的業績或財務狀況並無構成重大影響。因此,並無確認任何前期調整。

本集團未有提早採用下列已發佈但未生效的新或經修訂準則、修訂或詮釋:

國際財務呈報準則(修訂)	修訂國際財務呈報準則第5號,作為對2008年發佈的國際財務呈報準則的部份改進 ¹
國際財務呈報準則(修訂)	對2009年發佈的國際財務呈報準則的改進 ²
國際會計準則第27號(於2008年經修訂)	綜合及單體財務報表 ¹
國際會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ¹
國際財務呈報準則第1號(修訂)	首次採納者的額外豁免 ³
國際財務呈報準則第2號(修訂)	集團現金結算的以股份為基礎付款交易 ³
國際財務呈報準則第3號(經修訂)	企業合併 ¹
國際財務呈報詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
國際財務呈報詮釋第18號	來自客戶的資產轉讓 ⁴

¹ 由2009年7月1日起或以後的年度期間生效

² 由2009年7月1日或2010年1月1日(如適用)起或以後的年度期間生效

³ 由2010年1月1日起或以後的年度期間生效

⁴ 適用於2009年7月1日或之後的轉讓

採納國際財務呈報準則第3號(於2008年經修訂)對於本集團對企業合併(其收購日期是於2010年1月1日或之後)的會計處理可能構成影響。國際會計準則第27號(於2008年經修訂)對於本集團在附屬公司的擁有權益變動(並無導致失去控制權)的會計處理會構成影響。本集團在附屬公司的擁有權益變動(並無導致失去控制權)將當作權益交易入賬。本公司董事預期運用其他新及經修訂準則、修訂或詮釋,不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。



簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月

3. 收入及分部資料

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
物業銷售	1,910,619	1,733,013
酒店業務	25,047	21,149
銷售建築材料	1,196	9,390
其他業務	3,606	1,609
	1,940,468	1,765,161

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

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

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

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

各分部間的銷售乃按各交易方之間協定的條款進行。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月



3. 收入及分部資料 (續)

本集團於審閱期間按經營分部劃分的收入及業績分析如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元	集團 人民幣千元
截至2009年6月30日止六個月				
收入	1,910,619	26,867	153,532	2,091,018
分部間收入	-	(1,820)	(148,730)	(150,550)
來自外界客戶的收入	1,910,619	25,047	4,802	1,940,468
分部業績	279,073	(15,045)	(15,444)	248,584
未分配公司開支				(79,020)
融資成本				(152,162)
回購高收益債券淨收益				327,967
贖回2006年可換股債券淨收益				14,267
未分配稅項				(5,240)
期內溢利				354,396
截至2008年6月30日止六個月				
收入	1,733,013	24,648	141,885	1,899,546
分部間收入	-	(3,499)	(130,886)	(134,385)
來自外界客戶的收入	1,733,013	21,149	10,999	1,765,161
分部業績	291,784	(14,648)	(3,362)	273,774
未分配公司開支				(12,660)
其他收入				273,385
融資成本				(178,382)
內置金融衍生工具公平值改變				24,153
未分配稅項				(10,546)
期內溢利				369,724



簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
利息收入	13,991	81,849
外匯變動淨收益	3,636	201,471
政府補助	7,603	1,850
其他	18,142	11,396
	<u>43,372</u>	<u>296,566</u>

5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
借貸利息	832,525	646,490
減：已資本化利息	(639,721)	(401,875)
	<u>192,804</u>	<u>244,615</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月



6. 除稅前溢利

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除：		
薪金及其他福利	167,479	151,840
權益結算的股份支付	52,290	—
退休福利計劃供款	8,215	7,821
減：資本化於發展中物業	(56,368)	(47,489)
總僱員成本	171,616	112,172
物業、廠房及設備折舊	38,348	34,148
減：資本化於發展中物業	(1,890)	(1,469)
	36,458	32,679
確認為開支的存貨成本	1,358,175	1,118,113
預付租賃款攤銷（包括於銷售及行政開支中）	2,077	491

7. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	148,931	96,449
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	95,388	119,228
	244,319	215,677
遞延稅項：		
本期	(129,910)	(26,002)
	114,409	189,675



簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月

7. 稅項 (續)

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

本公司及於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25% (2008年：25%) 作為企業所得稅，惟(i)新疆陽光綠城房地產開發有限公司自其首個獲利年度2005年起獲豁免企業所得稅3年，其後3年獲減一半；及(ii)上海綠宇房地產開發有限公司於上海浦東新區成立，因此繳付已減企業所得稅20% (2008年：18%)。

截至本報告日，負責執行土地增值稅條例的地方有關稅務局並無要求本集團支付除土地增值稅預付款外的任何土地增值稅。

截至2009年6月30日止六個月，本集團已根據相關中國稅法及規例所載的規定，估計及作出人民幣95,388,000元 (截至2008年6月30日止六個月：人民幣119,228,000元) 的土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由地方稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。

8. 股息

於2008年5月30日，已向股東支付股息每股0.32港元，或合共人民幣438,283,000元，作為2007年的末期股息。

於2009年6月19日，宣派截至2008年12月31日止財政年度的特別股息每股人民幣18分，或合共人民幣276,725,000元。該特別股息已於2009年7月16日支付。

董事會已決議宣派截至2009年6月30日止六個月的中期股息，已發行的普通股每股9.6港仙 (截至2008年6月30日止六個月：無)，於2009年10月23日派付予2009年10月9日名列於本公司股東名冊的股東。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月



9. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數字計算：

盈利

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
就每股基本盈利而言的盈利(本公司股東應佔的期內溢利)	323,176	340,999
有攤薄潛力普通股的作用：		
內置金融衍生工具公平值改變	–	(24,153)
2006年可換股債券利息	–	4,936
贖回2006年可換股債券淨收益	(14,267)	–
就每股攤薄盈利而言的盈利	308,909	321,782

股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	1,537,361,607	1,537,361,607
有攤薄潛力普通股的作用：		
2006年可換股債券	324,301	11,191,336
購股權	13,914,190	–
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	1,551,600,098	1,548,552,943

截至2008年6月30日及2009年6月30日止六個月的每股攤薄盈利的計算並無假設本公司的2007年可換股債券(定義見本公司2008年綜合財務報表附註26)轉換為股份，因為該轉換會導致每股盈利增加。



簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月

10. 物業、廠房及設備

於期內，本集團購置物業、廠房及設備的金額為人民幣180,701,000元，其中於建設其酒店物業動用人民幣166,931,000元。此外，本集團出售賬面值人民幣656,000元的若干汽車及設備。

抵押以取得批予本集團銀行貸款額度的樓宇及興建中工程詳情於附註25披露。

11. 可供發展物業

本集團正在為於2009年6月30日的可供發展物業數額中人民幣3,798,812,000元（2008年12月31日：人民幣2,712,195,000元）的長期租賃土地申領土地使用權證。

預期所有可供發展物業於超過12個月後轉至成本。

12. 發展中物業

	於2009年 6月30日 人民幣千元	於2008年 12月31日 人民幣千元
長期租賃土地－成本	16,537,573	16,645,854
發展成本	7,055,812	5,117,146
資本化的融資成本	2,066,848	1,487,049
	25,660,233	23,250,049

款額達人民幣19,576,317,000元（2008年12月31日：人民幣18,822,664,000元）的發展中物業預期於超過12個月後轉至成本。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月



13. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款

本集團給予其貿易客戶平均90日的信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2009年 6月30日 人民幣千元	於2008年 12月31日 人民幣千元
0 – 30日	140,394	133,976
31 – 90日	7,858	34,123
91 – 180日	25,216	125
181 – 365日	9,168	1,025
365日以上	3,921	36,595
貿易應收款項	186,557	205,844
其他應收款項	723,922	207,864
預付款及訂金	924,307	920,893
	1,834,786	1,334,601

14. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要由貿易採購的未償還金額組成。貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2009年 6月30日 人民幣千元	於2008年 12月31日 人民幣千元
0 – 30日	1,560,307	1,693,002
31 – 90日	136,350	193,780
91 – 180日	422,927	109,312
181 – 365日	92,962	441,368
365日以上	178,059	187,846
貿易應付款項	2,390,605	2,625,308
其他應付款項及預提費用	659,602	766,942
	3,050,207	3,392,250



簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月

15. 預售訂金

預售訂金為預售物業收取的款項。預售訂金預期於物業按訂約交付後確認為收入。

16. 銀行及其他借款

	於2009年 6月30日 人民幣千元	於2008年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款 (附註25)	11,230,046	8,125,826
無抵押銀行貸款	2,903,660	1,690,140
	<u>14,133,706</u>	<u>9,815,966</u>
有抵押其他貸款 (附註25)	465,000	517,400
無抵押其他貸款	581,895	919,680
	<u>1,046,895</u>	<u>1,437,080</u>
	<u>15,180,601</u>	<u>11,253,046</u>
償還款項如下：		
於1年內到期	4,803,595	3,867,741
於1年後到期	10,377,006	7,385,305
	<u>15,180,601</u>	<u>11,253,046</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月



16. 銀行及其他借款（續）

於結算日，若干銀行貸款亦由以下各方提供之擔保支持：

	於2009年 6月30日 人民幣千元	於2008年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款		
獨立第三方	29,228	30,610
少數股東	50,000	—
	79,228	30,610
無抵押銀行貸款		
少數股東	102,000	—

17. 信託

於2009年4月14日，綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產」，本公司的全資附屬公司）與中海信託股份有限公司（「信託人」，作為中海·綠城1號房地產投資基金（「信託」）的信託人）訂立信託協議。根據信託條款，中國一家銀行已認購合共1,700,000,000個信託的優先級信託單位，即佔優先級信託單位總額100%及根據信託可供認購的信託單位總額85%，代價約人民幣1,683,000,000元。2009年4月17日，綠城房地產認購合共180,000,000個信託的次級信託單位，即佔次級信託單位總額60%及根據信託可供認購的信託單位總額9%，代價為人民幣180,000,000元。根據信託可供認購的餘下次級信託單位，即佔次級信託單位總額40%及根據信託可供認購的信託單位總額6%，由中國合資格投資者認購，代價為人民幣120,000,000元。信託於2009年4月20日全面設立（「信託成立日」），初始信託資本約為人民幣1,983,000,000元。



簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月

17. 信託 (續)

根據信託條款，綠城房地產及杭州康居投資管理有限公司（「杭州康居」，本公司全資附屬公司）與信託人訂立以下協議：

- (a) 於2009年4月14日及2009年4月17日，綠城房地產和杭州康居與信託人訂立個別股權買賣協議，以出售無錫綠城房地產開發有限公司（「無錫綠城」）45%股權，及杭州綠城海企房地產開發有限公司（「杭州綠城海企」）25%股權，代價分別為人民幣45,900,000元及人民幣250,000,000元（統稱「股權出售」）。綠城房地產出售所持無錫綠城45%股權於2009年4月15日完成。杭州康居出售所持杭州綠城海企25%股權於2009年4月17日完成。
- (b) 2009年4月20日，信託人與無錫綠城及杭州綠城海企訂立個別貸款協議，據此，信託向無錫綠城提供本金額人民幣437,100,000元的貸款，及向杭州綠城海企提供本金額人民幣1,250,000,000元的貸款（統稱「信託貸款」）。信託貸款的年利率為14%，須於信託成立日之後第33個月悉數償還，惟倘若錢江項目（由杭州綠城海企負責）及太湖項目（由無錫綠城負責）（視情況而定）第一期總建築面積的40%已售出，則有關項目公司須償還有關信託貸款本金額的一半，而倘若錢江項目及太湖項目（視情況而定）第一期總建築面積的80%已售出，則有關項目公司須償還有關信託貸款的全部本金額。在其他情況下，杭州綠城海企或無錫綠城（視情況而定）可在符合下列所有條件下要求分期提早償還：
 - (i) 信託已成立超過六個月；
 - (ii) 有關信託貸款已支用超過六個月；
 - (iii) 已提前一個月事先向信託人發出書面通知，表示提早償還；

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月



17. 信託 (續)

- (iv) 每次提早償還有關信託貸款的本金額時不得少於貸款協議所列明有關信託貸款本金額的三分之一或人民幣250,000,000元 (以較低者為準) ; 及
 - (v) 綠城房地產或其代名人已購入信託所持有杭州綠城海企或無錫綠城 (視情況而定) 的股本權益, 而該權益比例相等於杭州綠城海企或無錫綠城 (視情況而定) 償還本金額的百分比。
- (c) 與股權出售及信託貸款相聯繫的, 綠城房地產和杭州康居與信託人就以下事項訂立各項額外協議:
- (i) 於股權出售所出售的股權, 據此信託擁有權利 (「股權認沽」) 要求綠城房地產或其代名人, 於(a)信託成立日期後計滿33個月; (b)發生任何影響無錫綠城、杭州綠城海企或綠城房地產的重大不利事件; 或(c)提早償還信託貸款時, 按預定購買價 (「股權認沽價」) 購回於股權出售所出售的股權。股權認沽價乃根據投資於無錫綠城及 / 或杭州綠城海企的天數, 以固定年利率40%計算, 並扣除無錫綠城及 / 或杭州綠城海企已支付的任何累計股息後釐定;
 - (ii) 對於綠城房地產與杭州康居在股權出售後當時所持無錫綠城及杭州綠城海企的餘下股權 (「餘下股權」), 據此信託人有權在發生任何重大不利事件時以代價人民幣1元收購餘下股權。然而, 綠城房地產與杭州康居各自獲授認購權, 倘信託貸款已償還, 及倘股權認沽價值不低於股權認沽價, 則可以代價人民幣一元向信託購回有關餘下股權 (「人民幣1元期權」); 及



簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月

17. 信託 (續)

- (iii) 信託受益人 (綠城房地產除外) 所持信託單位, 據此, 信託受益人獲授認沽權 (「信託認沽」) 要求綠城房地產, 在(a)發生重大不利事件時; 及(b)於行使股權認沽時信託未能取得若干協定最低回報的情況下, 按預定購買價 (「信託認沽價」) 收購綠城房地產未持有的所有信託單位。信託認沽價乃根據投資於信託的天數, 以固定年利率11.5% (就優先級信託單位而言) 及年利率45% (就次級信託單位而言) 計算, 並扣除向優先級信託單位或次級信託單位 (視情況而定) 的受益人分派的任何累計信託收入後釐定。
- (d) 根據信託條款, 綠城房地產亦(i)就無錫綠城、杭州綠城海企及與綠城房地產有關的其他各方根據信託貸款的所有責任向信託人提供擔保 (「擔保」); 及(ii)向信託人提供保證金人民幣10,000,000元 (「保證金」), 作為對無錫綠城、杭州綠城海企及與綠城房地產有關的其他各方根據信託貸款及股權認沽的責任的擔保。此外, 為擔保無錫綠城及杭州綠城海企根據信託貸款的責任, 綠城房地產與杭州康居將各自於無錫綠城及杭州綠城海企的餘下股權全部抵押予信託人。

綠城房地產認購次級信託單位以及由信託人、綠城房地產及杭州康居訂立多項協議的會計處理方法如下:

- (A) 本集團按代價人民幣180,000,000元認購的180,000,000個次級信託單位作為可供出售投資入賬。次級單位的受益人在收取信託收入方面的權利後於優先級單位的受益人。次級單位的受益人僅享有浮動收入, 乃根據投資於信託的天數, 以最高45%的浮動年利率計算, 並扣除向每名次級單位受益人分派的任何累計信託收入後釐定, 於(i)提早償還信託貸款及行使股權認沽; (ii)行使信託認沽前; 及(iii)信託終止時支付。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月



17. 信託 (續)

- (B) 本集團向信託人提供以作為本集團於信託項下責任的擔保的保證金人民幣10,000,000元，作為非流動性的應收關連方欠款入賬。當信託終止時，保證金將予退還。
- (C) 就會計處理而言，股權出售及股權認沽整體被視為出售及購回安排。信託與本集團之間有關杭州綠城海企25%權益及無錫綠城45%權益的出售及購回安排作為融資安排入賬，而非當作出售杭州綠城海企及無錫綠城的股權入賬。

於信託成立日，由於本集團對無錫綠城再無控制權，故無錫綠城成為本集團的聯營公司，但仍可透過委任一名董事加入無錫綠城董事會而對其行使重大影響力。無錫綠城的資產及負債已不再併表計算，而本集團所持有無錫綠城的85%權益使用權益法作為聯營公司入賬。

2009年
人民幣千元

不再併表計算的資產淨值：	
物業、廠房及設備	2,637
遞延稅項資產	196
發展中物業	702,013
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	602
銀行結餘及現金	246,150
貿易及其他應付款項	(4,487)
應付關連方欠款	(505,892)
其他應付稅項	(1)
銀行借款	(400,000)
	41,218
少數股東權益	(6,196)
轉撥至於聯營公司的權益	35,022



簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月

17. 信託（續）

(D) 根據有關杭州綠城海企25%權益及無錫綠城45%權益的買賣安排從信託收取的所得款項淨額，以及信託貸款，已按下列方式分為負債部份及多項衍生工具：

- (i) 負債部份指已訂約的已釐定未來現金流量，按當時具有可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具所適用的通行市場利率，以相同條款貼現的現值，但不包含該衍生工具。

該年度所支付的利息是由信託成立日起計，以實際年利率約22%在負債部份計算。

就無錫綠城的45%權益及杭州綠城海企的25%權益所作的出售及購回安排所收取的現金分別為人民幣45,900,000元及人民幣250,000,000元，已作為本集團借貸入賬。

由信託授予杭州綠城海企及無錫綠城本金額分別為人民幣1,250,000,000元及人民幣437,100,000元的信託貸款所收取的現金分別作為本集團及聯營公司借貸入賬。

負債部份分類為非流動性的應付關連方欠款。

- (ii) 信託認沽、擔保及人民幣1元期權（合稱為「信託相關金融衍生工具」）按公平值作為獨立衍生工具入賬。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月



17. 信託 (續)

於審閱期內，負債部份及信託相關金融衍生工具的變動如下：

	負債部份 人民幣千元	信託認沽 人民幣千元	擔保 人民幣千元	人民幣1元 期權 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2009年4月20日	1,286,720	186,360	71,730	1,090	1,545,900
期內計算的利息	55,405	-	-	-	55,405
公平值變動	-	62,850	(13,610)	3,280	52,520
於2009年6月30日	1,342,125	249,210	58,120	4,370	1,653,825

18. 可換股債券

於2009年1月9日，本公司按12,360,000美元（相等於人民幣84,497,000元）向2006年可換股債券的持有人贖回2006年可換股債券，該贖回價相等於尚未行使本金額加應計利息。

19. 高收益債券

於2009年4月21日，本公司發出開始以現金回購其任何及所有未清償2013年到期400,000,000美元9.00%之高收益債券（「票據」）的收購要約（「收購要約」）。與收購要約有關，本公司也徵求票據的持有人（「持有人」）同意（「同意」）對2006年11月10日補充的票據契約書（「契約書」）有關票據契約的條款擬定的修改和棄權（「擬定的修改和棄權」）（「徵求同意」）（「徵求同意」與收購要約統稱「要約」）。收購要約已於2009年5月19日（「到期日」）紐約時間下午5時正屆滿。



簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月

19. 高收益債券（續）

於到期日：

- (i) 本金額361,334,000美元的票據（佔未清償票據本金總額的約90.3%）已有效交付且未收回；及
- (ii) 持有本金額370,003,000美元的票據（佔未清償票據本金總額的約92.5%）的持有人的同意（包括視作已發出的同意）已發出且並無撤銷。

於償付本要約後，尚未清償票據本金金額為38,666,000美元。本公司已接納所有票據並將付款。於2009年6月30日，尚未清償票據的賬面值為人民幣261,331,000元。

於2009年5月5日，本公司與附屬公司保證人及受託人訂立載有擬定的修改和棄權的契約書的補充，該契約書的補充於簽立時隨即生效惟將直至付款日方告有效。擬定的修改和棄權（其中包括），

- (a) 大致上消除契約書上所載的一切限制契諾，包括對下列各項的限制：(i)舉債或借入優先股，(ii)受限制付款，(iii)除抵押品留置權以外的留置權，(iv)股息及其他影響附屬公司的付款限制，(v)銷售及發行受限制附屬公司的股本股份，(vi)受限制附屬公司發出擔保，(vii)售後租回交易，(viii)與股東及聯屬公司進行交易，(ix)業務活動，(x)受限制及不受限制附屬公司的命名及(xi)反重複債項，並遵守合併、整合或銷售資產契諾內的若干財務規定；
- (b) 消除有關票據的任何違約事件；及
- (c) 豁免直接或間接因不遵守或可能不遵守契約書而引致或與之相關，已發生及持續的任何及所有違約或違約事件，以及可能發生或持續的任何及所有潛在違約或違約事件。

本公司就購買根據收購要約交付的票據及根據徵求同意發出的同意而已支付持有人的金額合共約為311,026,000美元（相等於人民幣2,122,427,000元）（包括應計利息及已付費用）。本公司已於2009年5月22日就全部交付票據及發出同意作出付款。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月



19. 高收益債券（續）

於2008年12月31日，由於本公司未有履行或違反契約書所載的若干契諾，而持有人並無同意放棄要求加快還款的權利，故票據分類為流動負債。當擬定的修改和棄權生效後，票據於2009年6月30日分類為非流動負債。

20. 股本

	股份數目	股本 千港元
<i>已發行及已繳足</i>		
每股面值0.10港元的普通股		
於2008年12月31日及2009年6月30日	1,537,361,607	153,736
		人民幣千元
於簡明綜合財務狀況報表呈列		
於2008年12月31日及2009年6月30日		157,395

21. 股份支付

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

	購股權數目
於2009年1月1日尚未行使	—
於期內授出及獲接納	87,856,000
於2009年6月30日尚未行使	87,856,000

於2009年1月22日、5月13日及6月22日（授出日期）本公司股份的收市價分別為2.75港元、7.16港元及11.00港元。

於本期間，購股權於2009年1月22日、5月13日及6月22日授出。於授出日期使用二項式模式釐定的購股權公平值分別為1.19港元、3.41港元及4.71港元。



簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月

21. 股份支付（續）

購股權可於以下期間行使：

2009年1月22日

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多50%可於2009年1月22日起任何時間行使；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中累計最多75%可於2009年1月22日起計12個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年1月22日起計24個月屆滿後任何時間行使，惟在任何情況下不得遲於2019年1月21日行使。

2009年5月13日

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多33%可於2009年5月13日起任何時間行使；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中累計最多67%可於2009年5月13日起計24個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年5月13日起計36個月屆滿後任何時間行使，惟在任何情況下不得遲於2019年5月12日行使。

2009年6月22日

- (i) 每名承授人獲授的購股權其中最多50%可於2009年6月22日起任何時間行使；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中累計最多75%可於2009年6月22日起計12個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承授人獲授的所有餘下購股權可於2009年6月22日起計24個月屆滿後任何時間行使，惟在任何情況下不得遲於2019年6月21日行使。

每次接納獲授的購股權時須支付1.00港元。此外，(i)就2009年1月22日授出的購股權而言，若干承授人須預先支付每份購股權1.00港元；及(ii)就2009年6月22日授出的購股權而言，若干承授人須分三期支付每份購股權3.50港元。於2009年6月30日，根據購股權額外費用的支付條款，為數人民幣60,359,000元及人民幣60,359,000元的購股權額外費用已分別計入流動性的其他應收款項及非流動性的其他應收款項。

計算購股權公平值時使用以下假設：

	2009年1月22日	2009年5月13日	2009年6月22日
授出日期股價	2.75港元	7.16港元	11.00港元
行使價	2.89港元	7.16港元	11.00港元
預計年期	10年	10年	10年
預期波幅	58%	59%	59%
股息率	2.81%	2.81%	4.16%
無風險利率	1.450%	2.372%	2.951%

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月



21. 股份支付（續）

二項式模式被用作估計購股權的公平值。在計算購股權公平值時使用的變數及假設乃基於董事的最佳估計。變數及假設的變化或會導致購股權公平值的變動。

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

22. 收購附屬公司

於截至2009年6月30日止六個月內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
浙江報業綠城房地產開發有限公司（附註i）	房地產開發	2009年5月18日	50%	100,000
杭州休博園湖畔綠景休閒開發有限公司（附註ii）	房地產開發	2009年5月25日	50%	60,000
				160,000

附註：

- (i) 浙江報業綠城房地產開發有限公司之前為本集團一間共同控制實體浙江報業綠城投資有限公司的全資附屬公司。
- (ii) 本集團能夠支配杭州休博園湖畔綠景休閒開發有限公司的董事會，亦有權指示該公司的財務及營運政策，因此該公司作為本集團的附屬公司入賬。



簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月

22. 收購附屬公司(續)

於截至2008年6月30日止六個月內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
新疆燁城萬順房地產開發有限公司	房地產開發	2008年1月8日	51%	12,372
無錫綠城房地產開發有限公司(附註)	房地產開發	2008年2月8日	46%	46,920
湖州新錦江房地產開發有限公司	房地產開發	2008年1月17日	80%	237,400
寧波太平洋實業有限公司	房地產開發	2008年3月31日	60%	581,118
杭州金馬房地產有限公司	房地產開發	2008年6月27日	51%	45,983
				923,793

附註：無錫綠城房地產開發有限公司之前為本集團持有39%股權的聯營公司。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月



22. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司的影響概要如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
購入的資產淨值：		
物業、廠房及設備	1,247	9,314
可供發展物業	1,244,750	1,071,144
發展中物業	97,681	1,307,570
存貨	-	48
貿易及其他應收款項	58,349	65,058
銀行結餘及現金	42,407	102,791
貿易及其他應付款項	(1,224,226)	(335,537)
應付關連方欠款	-	(368,682)
其他應付稅項	(7)	(5)
銀行借款	-	(370,000)
	220,201	1,481,701
少數股東權益	(60,000)	(518,128)
	160,201	963,573
減：之前收購並歸類為共同控制實體／聯營公司的權益	(201)	(39,780)
	160,000	923,793
總代價，由以下方式償付：		
其他應付款項	100,000	102,458
預付款	-	687,015
現金	60,000	134,320
	160,000	923,793
收購產生的現金淨額流出		
已付現金	(60,000)	(134,320)
銀行結餘及所得現金	42,407	102,791
	(17,593)	(31,529)



簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月

22. 收購附屬公司（續）

由於收購的附屬公司並非業務，這些收購會計算為資產及負債收購。

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。

所收購的附屬公司應佔虧損為人民幣1,391,000元（截至2008年6月30日止六個月：人民幣4,920,000元），該款項已於本集團由各收購日期至呈報期間完結時止期間的溢利中確認。

23. 出售一間附屬公司

於2009年4月10日，本公司與海港企業有限公司（「海港企業」）簽訂買賣協議，據此(i)海港企業有條件同意促使將通過全資附屬公司南京聚龍房地產開發有限公司（「南京聚龍」）將所持杭州綠城海企（本公司擁有60%權益的附屬公司）40%權益及對杭州綠城海企股東貸款出售予綠城房地產，總代價為人民幣1,382,392,000元；及(ii)本公司有條件同意促使將所持上海綠源房地產開發有限公司（「上海綠源」）100%權益及對上海綠源股東貸款出售予南京聚龍，總代價為人民幣1,230,174,000元。收購杭州綠城海企40%權益及對杭州綠城海企股東貸款的代價，其中部份由出售上海綠源100%權益及對上海綠源股東貸款的代價支付，而部份以現金代價人民幣152,218,000元支付。買賣協議項下交易已於2009年4月16日完成，完成後杭州綠城海企成為本公司全資附屬公司，而上海綠源不再為本公司附屬公司。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月



23. 出售一間附屬公司（續）

於出售日，出售上海綠源的資產淨值及股東貸款如下：

	2009年 人民幣千元
出售以下淨資產：	
物業、廠房及設備	40
發展中物業	1,284,982
貿易及其他應收款項、訂金及預付款	1,243
銀行結餘及現金	184,145
貿易及其他應付款項	(36,231)
應付關連方欠款	(1,117,994)
其他應付稅項	(89)
銀行借款	(180,000)
	136,096
股東貸款	1,088,650
	1,224,746
結算方式：	
已付現金代價	(152,218)
杭州綠城海企淨資產的40%	1,376,964
	1,224,746
出售產生的淨現金流出	
已付現金	(152,218)
銀行結餘及現金處置	(184,145)
	(336,363)



簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月

24. 承擔

	於2009年 6月30日 人民幣千元	於2008年 12月31日 人民幣千元
就可供發展物業、發展中物業及興建中工程已訂約 但未於簡明綜合財務報表中撥備的承擔	7,672,804	7,903,986

除上述者外，本集團應佔其共同控制實體之承擔如下：

	於2009年 6月30日 人民幣千元	於2008年 12月31日 人民幣千元
已訂約但未撥備	587,032	2,262,631

25. 資產抵押

於結算日，除附註17(d)所論述的股權抵押外，以下資產已抵押予銀行及其他各方，以作為授予本集團信貸額度的擔保：

	於2009年 6月30日 人民幣千元	於2008年 12月31日 人民幣千元
土地及樓宇	32,010	35,724
酒店樓宇	842,043	873,990
預付租賃款	41,881	41,999
興建中工程	43,761	31,023
可供發展物業	487,586	749,267
發展中物業	12,599,533	10,101,999
已竣工可出售物業	263,995	161,448
銀行存款	621,942	220,217
於聯營公司的權益	40,197	—
應收聯營公司款項	560,675	—
	15,533,623	12,215,667

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月



26. 或然負債

擔保

本集團於2009年6月30日就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供人民幣5,380,703,000元（2008年12月31日：人民幣3,900,370,000元）的擔保。這些由本集團提供的擔保，在銀行收到客戶向銀行提交的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。

本集團亦就以下公司已動用的銀行貸款額度提供擔保：

	於2009年 6月30日 人民幣千元	於2008年 12月31日 人民幣千元
聯營公司	1,245,200	179,800
共同控制實體	585,500	465,500
	<u>1,830,700</u>	<u>645,300</u>

於結算日，因於聯營公司的權益而產生以下或然負債：

	於2009年 6月30日 人民幣千元	於2008年 12月31日 人民幣千元
聯營公司為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	<u>1,291,901</u>	<u>933,780</u>

於結算日，因於共同控制實體的權益而產生以下或然負債：

	於2009年 6月30日 人民幣千元	於2008年 12月31日 人民幣千元
共同控制實體為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	<u>832,910</u>	<u>623,284</u>



簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月

27. 關連方披露

- (i) 於截至2009年6月30日止六個月，除於附註16及26所披露之外，本集團與關連方有以下重大交易：

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
出售予行政人員的物業	39,160	3,237
出售予聯營公司的物料	551	–
出售予共同控制實體的物料	1,073	4,374
從股東公司收取的工程服務收入	–	555
從聯營公司收取的工程服務收入	1,691	256
從共同控制實體收取的工程服務收入	693	2,010
支付予股東公司的租金開支	3,881	2,537
從股東公司購入(附註)	1,151	528
支付予股東公司的室內裝修服務費	–	9,027
支付予股東公司的物業管理費	8,129	2,570
應收聯營公司貿易結餘的利息收入	17,407	38,072
應收共同控制實體賬款的利息收入	38,674	42,069
支付予少數股東的利息開支	84,051	–
應付聯營公司賬款的利息開支	38,477	46,302
應付共同控制實體賬款的利息開支	54,529	19,231
支付予股東公司的廣告開支	20,000	20,000
從股東公司收取的其他服務費	1,490	965
從股東公司收取的其他收入	731	107
從聯營公司收取的其他收入	34	–

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

股東公司指由本公司之最終控股股東宋卫平、壽柏年及夏一波擁有之公司。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月



27. 關連方披露 (續)

(ii) 除附註22所披露者外，於截至2009年6月30日止六個月，本集團向關連方收購如下：

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
從少數股東購入部份附屬公司的權益	161,418	155,007

(iii) 主要管理人員補償

於截至2009年6月30日止六個月，董事及其他主要管理人員補償如下：

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
短期福利	13,843	12,656
離職福利	210	258
權益結算的股份支付	19,186	—
	33,239	12,914

28. 中期結算日後事項

以下重大事項於2009年6月30日後發生：

- (i) 於2009年7月7日，綠城房地產與諸暨市越都投資發展有限公司（「越都投資」）訂立協議。據此，綠城房地產同意向諸暨市越都置業有限公司的註冊資本出資人民幣270,000,000元。緊隨完成後，諸暨市越都置業有限公司的註冊資本將由人民幣30,000,000元增加至人民幣300,000,000元，而綠城房地產及越都投資將分別擁有諸暨市越都置業有限公司的90%及10%股權。

本公司董事現正評估上述收購的財務影響。



簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止六個月

28. 中期結算日後事項（續）

(ii) 於2009年7月8日，綠城房地產、浙江祥生房地產開發有限公司（「祥生房地產」）與浙江中義集團有限公司（「中義集團」）訂立合營合同，以成立慈溪綠城房地產開發有限公司。據此，綠城房地產同意向慈溪綠城房地產開發有限公司的註冊資本出資人民幣58,800,000元。於2009年7月27日成立慈溪綠城房地產開發有限公司後，綠城房地產、祥生房地產與中義集團將分別擁有慈溪綠城房地產開發有限公司的60%、30%及10%股權。

(iii) 於2009年5月7日，本公司、才智控股有限公司（「才智」，本公司的全資附屬公司）、Tandellen Group Limited（「Tandellen」）及羅釗明先生（Tandellen的股東）訂立協議（經日期為2009年5月8日的補充協議修訂），據此，Tandellen有條件同意向Richwise出售Skymoon International Limited（「Skymoon International」）全部已發行股本，代價為610,000,000港元，將按每股6.1港元向Tandellen（或其代名人）配發及發行100,000,000股本公司新股份（「代價股份」）的方式悉數支付。Skymoon International持有力濤（杭州）建築設計諮詢有限公司的100%權益，而後者則持有杭州創景置業有限公司的100%權益。杭州創景置業有限公司持有北京萊福世紀置業有限公司的100%權益。

收購Skymoon International已於2009年7月16日完成。本公司董事現正評估上述收購的財務影響。

(iv) 於完成收購Skymoon International後，羅釗明先生獲委任為本公司的執行董事及副主席，由2009年7月17日起生效。於同日，本公司授予羅先生15,000,000份購股權。每份購股權授予羅先生權利，可於行使購股權時按行使價11.59港元認購本公司每股面值0.10港元的普通股。該行使價相等於下列最高者：(i)於授出日期2009年7月17日（「授出日期」）的每股收市價11.52港元；(ii)緊接授出日期前五個完整交易日的每股平均收市價11.59港元；及(iii)股份面值。購股權可於以下期間行使：(i)羅先生獲授的購股權的最多50%可於2009年7月17日之後任何時間行使；(ii)羅先生獲授的購股權累計的最多75%可於自2009年7月17日起計12個月期間屆滿後任何時間行使；及(iii)羅先生獲授的所有餘下購股權可於自2009年7月17日起計24個月期間屆滿後任何時間行使，但於任何情況下不得遲於2019年7月16日。

本公司董事現正評估授出購股權的財務影響。

御園

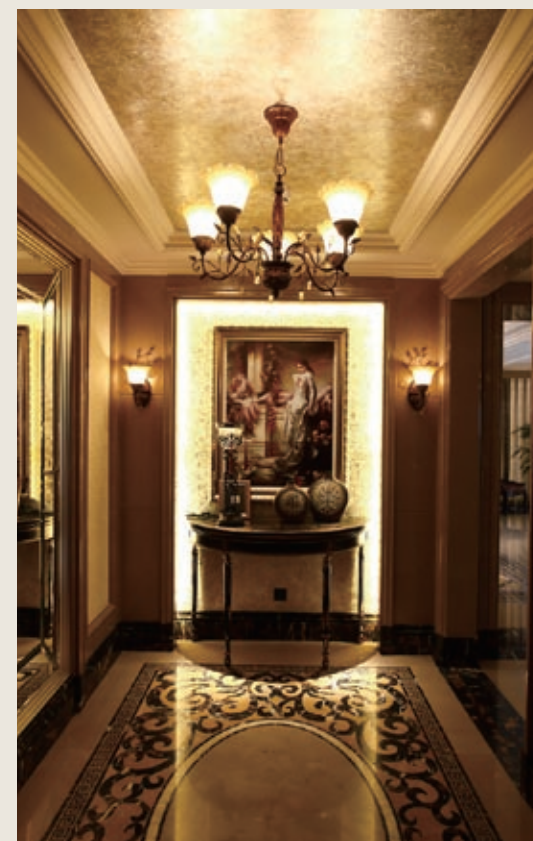
MAJESTIC MANSION







绿城·温州鹿城广场
GREENTOWN





SAPPHIRE MANSION
绿城·蓝色钱江



Greentown China Holdings Limited

綠城中國控股有限公司

Hangzhou Head Office 杭州總部

10/F, Block A, Century Plaza, No. 1 Hangda Road, Hangzhou, Zhejiang, PRC (Postcode: 310007)

中國浙江省杭州市杭大路1號, 黃龍世紀廣場A座10樓 (郵編: 310007)

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

Hong Kong Office 香港辦事處

Rm 1406-1408, New World Tower 1, 16-18 Queen's Road Central, Hong Kong

香港中環皇后大道中16-18號, 新世界大廈1期14樓1406-1408室

Tel電話: (852) 2523 3137 Fax傳真:(852) 2323 6608