



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

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)

截至2007年6月30日止六個月

中期業績公佈

財務摘要

- 銷售收入為人民幣21億元，較去年同期上升74%。
- 撇除內置金融衍生工具公平值重估虧損，股東應佔溢利為人民幣3.11億元，較去年同期上升16%。
- 合約銷售收入金額及總建築面積（包括聯營公司）分別為人民幣51億元及644,284平方米，比去年同期分別上升114%及125%。
- 土地儲備增加約218萬平方米，總土地儲備總建築面積增加至約1,505萬平方米。
- 本公司於期內通過配售1.415億股新股及發行於2012年到期零息可換股債券，合共集資約46億港元。

綠城中國控股有限公司（「綠城」或「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其子公司（「本集團」）截至2007年6月30日止六個月（「2007年上半年」）的未經審核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。

簡明綜合收益表

截至2007年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2007年 人民幣千元 (未經審核)	2006年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	2,100,239	1,210,449
銷售成本		<u>(1,496,446)</u>	<u>(692,667)</u>
毛利		603,793	517,782
其他收入		111,108	40,889
銷售開支		(82,903)	(43,571)
行政開支		(134,355)	(96,775)
融資成本	4	(78,927)	(22,116)
投資物業公平值改變		16,658	–
內置金融衍生工具公平值改變		(52,480)	(10,842)
出售聯營公司淨收益		–	27
應佔共同控制實體業績		16,745	2,225
應佔聯營公司業績		<u>(6,637)</u>	<u>(12,060)</u>
除稅前溢利	5	393,002	375,559
稅項	6	<u>(129,076)</u>	<u>(130,565)</u>
期內溢利		<u>263,926</u>	<u>244,994</u>
以下人士應佔權益：			
本公司股權持有人		258,891	256,901
少數股東權益		<u>5,035</u>	<u>(11,907)</u>
		<u>263,926</u>	<u>244,994</u>
股息	7	<u>490,170</u>	<u>401,645</u>
每股盈利	8		
基本		<u>人民幣0.18</u>	<u>人民幣0.26</u>
攤薄		<u>人民幣0.18</u>	<u>人民幣0.25</u>

簡明綜合資產負債表

於2007年6月30日

	附註	2007年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2006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		654,261	429,606
投資物業		26,052	—
於聯營公司權益		651,848	538,595
於共同控制實體權益		105,569	90,371
可供出售投資		1,000	1,000
預付租金		13,485	13,949
遞延稅項資產		124,103	66,402
		1,576,318	1,139,923
流動資產			
可供發展物業		4,013,798	4,498,091
發展中物業		8,195,004	5,680,019
供銷售的已竣工物業		1,390,883	1,119,052
存貨		2,178	2,234
內置金融衍生工具		36,783	70,911
貿易及其他應收款、訂金及預付款項	9	1,023,579	905,670
應收關連方欠款		454,608	390,008
可收回所得稅		103,901	67,186
其他可收回稅項		123,237	86,045
抵押銀行存款		563,110	630,380
銀行結餘及現金		5,747,998	3,249,014
		21,655,079	16,698,610

	2007年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2006年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債		
貿易及其他應付款	1,571,748	1,404,449
預售訂金	2,071,905	1,671,590
應付關連方欠款	958,116	1,077,793
應付股息	1,367	1,367
應付所得稅	236,174	785,869
其他應付稅	298,044	201,979
內置金融衍生工具	242,927	450,538
銀行及其他借款		
— 一年內到期	1,971,369	1,939,347
	<u>7,351,650</u>	<u>7,532,932</u>
淨流動資產	<u>14,303,429</u>	<u>9,165,678</u>
總資產減流動負債	<u>15,879,747</u>	<u>10,305,601</u>
非流動負債		
銀行及其他借款		
— 一年後到期	2,845,687	1,968,855
可換股債券	2,121,830	392,849
高收益債券	2,998,587	3,070,822
遞延稅項負債	91,133	134,441
	<u>8,057,237</u>	<u>5,566,967</u>
	<u>7,822,510</u>	<u>4,738,634</u>
資本及儲備		
股本	155,953	138,690
儲備	7,054,391	4,235,083
本公司股權持有人應佔股本	7,210,344	4,373,773
少數股東權益	612,166	364,861
	<u>7,822,510</u>	<u>4,738,634</u>

簡明綜合財務報表附註

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，但若干金融工具及投資物業則以公平值計量。

簡明綜合財務報表所使用的會計政策與編製本集團截至2006年12月31日止年度的全年財務報表所使用者一致，惟以下所述者除外。

於本中期，本集團採納以下有關投資物業的會計政策：

投資物業

於初步確認時，投資物業乃按成本（包括任何直接應佔開支）計量。於初步確認後，投資物業乃採用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之收益或虧損計入有關盈虧產生期內之損益。

投資物業於出售時或當投資物業不再可供使用或預期出售投資物業將無法帶來未來經濟利益時終止確認。資產終止確認所產生之任何收益或虧損（按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算）乃於項目終止確認之年度內計入收益表。

在本中期而言，本集團首次應用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」）頒佈的多項新準則、修訂及詮釋（「新國際財務呈報準則」），該等新國際財務呈報準則於本集團自2007年1月1日起的財政年度生效。採用新國際財務呈報準則對本集團當前或過往年度會計期間的業績或財務狀況並無重大影響。因此並無就過往期間之調整作出確認。

本集團並無提早應用以下經已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則或詮釋。

國際會計準則第1號（修訂）	財務報表列報 ¹
國際會計準則第23號（修訂）	借貸成本 ¹
國際財務呈報準則第8號	營運分類 ¹
國際財務呈報詮釋第11號	國際財務呈報準則第2號：集團及庫存股份交易 ²
國際財務呈報詮釋第12號	服務經營權安排 ³
國際財務呈報詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
國際財務呈報詮釋第14號	國際會計準則第19號－界定利益資產的限額， 最低資本規定及相互之間的關係 ³

¹ 由2009年1月1日起或以後的年度期間生效

² 由2007年3月1日起或以後的年度期間生效

³ 由2008年1月1日起或以後的年度期間生效

⁴ 由2008年7月1日起或以後的年度期間生效

本公司董事預期應用這些準則或詮釋不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

3. 收入

	截至6月30日止6個月	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
物業銷售	2,080,628	1,186,742
銷售建築材料	17,208	21,767
其他業務	1,963	884
電腦系統設計及安裝	440	1,056
	<u>2,100,239</u>	<u>1,210,449</u>

本集團絕大部份的業務活動從事物業發展和銷售，而本集團絕大部份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，此乃由於這些活動均為有關聯及面對共同的風險及回報。因此，本報告並無對收入作出業務及地區分析。

4. 融資成本

	截至6月30日止6個月	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
借貸利息	342,184	224,359
減：已資本化利息	<u>(263,257)</u>	<u>(202,243)</u>
	<u>78,927</u>	<u>22,116</u>

5. 除稅前溢利

	截至6月30日止6個月	
	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利中已扣除：		
僱員成本	78,678	71,053
退休福利計劃供款	3,695	3,312
減：發展中物業資本化	<u>(22,382)</u>	<u>(22,239)</u>
總僱員成本	<u>59,991</u>	<u>52,126</u>
物業、廠房及設備折舊	12,452	12,838
減：發展中物業資本化	<u>(1,312)</u>	<u>(1,579)</u>
	<u>11,140</u>	<u>11,259</u>
確認為開支之存貨成本	1,342,410	665,189
出售物業、廠房及設備虧損 (包括銷售及行政開支)	–	465
呆壞賬撥備 (包括銷售及行政開支)	–	432
無形資產攤銷 (包括銷售及行政開支)	<u>–</u>	<u>144</u>

6. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
現行中國企業所得稅	<u>188,121</u>	<u>4,866</u>
遞延稅項：		
本期	(77,722)	125,699
稅率變動所致	<u>18,677</u>	<u>–</u>
	<u>(59,045)</u>	<u>125,699</u>
	<u>129,076</u>	<u>130,565</u>

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

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，此乃由於其不須繳付任何所得稅。

本集團在中國境內的公司（上海綠宇、新疆陽光、杭州九溪及杭州玫瑰園除外），須繳付稅率為33%的企業所得稅。上海綠宇按15%，而杭州九溪及杭州玫瑰園按27%的稅率計算企業所得稅，新疆陽光自其獲利年度2005年起獲豁免企業所得稅三年，其後三年獲減一半。

根據2007年3月16日，中華人民共和國國家第63號主席令頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》（「新法規」），若干附屬公司適用的所得稅率自2008年1月1日起由原來的33%改為25%。因此，遞延稅已根據資產的變現或負債的解除各自預期期間之適用稅率進行調整。

中國土地增值稅

在中國出售或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。

截至2007年6月30日止6個月，本集團已根據上述相關中國稅項法例及法規的規定估計及作出人民幣132,705,000元（2006年：人民幣27,478,000元）的土地增值稅撥備並計入銷售成本內。

7. 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402,000,000元）。特別股息已於2006年3月及4月支付。

於2007年5月21日，本公司向股東支付2006年度之末期股息每股0.36港元。

董事局不建議派付截至2007年6月30日止6個月之股息。

8. 每股盈利

本公司普通股的股權持有人應佔基本及攤薄每股盈利乃按以下數字計算：

盈利

	截至6月30日止6個月	
	2007年 人民幣千元	2006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)	258,891	256,901
有攤薄潛力普通股的作用：		
內置財務衍生工具公平值改變	<u> -</u>	<u> 10,842</u>
就攤薄每股盈利而言的盈利	<u> 258,891</u>	<u> 267,743</u>

股份數目

	截至6月30日止6個月	
	2007年	2006年
就基本每股盈利而言加權平均普通股股數	1,417,155,351	1,000,000,000
有攤薄潛力普通股的作用：		
2006年可換股債券	<u> -</u>	<u> 55,996,357</u>
2007年可換股債券	<u> 25,768,016</u>	<u> -</u>
就攤薄每股盈利而言加權平均普通股股數	<u> 1,442,923,367</u>	<u> 1,055,996,357</u>

截至2007年6月30日止6個月的攤薄每股盈利的計算並無假設本公司的2006可換股債券轉換為股份及該轉換可導致每股盈利增加。

9. 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60日的信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2007年 6月30日 人民幣千元	2006年 12月31日 人民幣千元
0 – 30日	18,613	113,231
31 – 90日	610	8,291
91 – 180日	2,131	2,062
181 – 365日	13,344	743
365日以上	1,307	1,612
貿易應收款	36,005	125,939
其他應收款	486,109	264,560
預付款及訂金	501,465	515,171
	<u>1,023,579</u>	<u>905,670</u>

管理層討論與分析

營運回顧

市場和公司營運回顧

作為公司業務發展的主要基地，2007年上半年，浙江全省國內生產總值達到人民幣8,344億元，比去年同期增長14.7%，高於全國3.2%。而杭州全市實現生產總值人民幣1,798億元，增長14.4%。市區城鎮居民人均可支配收入人民幣11,889元，增長14.7%。浙江省和杭州市經濟繼續保持健康快速的發展。

房地產市場方面，上半年浙江省房地產投資為人民幣722.8億元，同比增長16.4%，全省房屋銷售價格比去年同期上升5.1%；同期商品房銷售面積1,786.3萬平方米，增長28.8%。1至6月，全省土地出讓面積增幅達8.0%，同時土地交易價格呈現快速上升的趨勢，其中第二季度全省土地交易價格比上年同期上升53.5%，而居住用地價格比上年同期上升61.5%。

上半年，杭州市房地產市場整體運行良好，出現了持續旺銷，部分區域地價、房價上升的情況。1至6月，全市商品房需求旺盛，銷售面積累計349.63萬平方米，同比增長50.1%。同時市區房屋銷售價格上升3.5%，同期，新增住房供應出現下降，杭州市區新批准預售住宅面積為300.1萬平方米，同比下降22.2%。供應和需求比例為0.7:1，市場處於供不應求狀況，存量房源大量消化。

根據國家發展與改革委員會每月公佈的70個大中城市房屋銷售價格指數看，本公司已經進入了的各個主要城市的房屋銷售價格均有不同程度的增長，其中北京市上升10%以上，南京、寧波、青島、鄭州、長沙、溫州等城市也在5%以上。

上半年，根據本公司年初制定的總體經營計劃和策略，本公司以「提升產品品質和服務品質」為核心，在項目開發建設、物業銷售、專案拓展以及本公司內部管治水平的提升等方面取得了良好的成果。

項目發展

2007年，本公司開始全面啟動「精品工程」策略，旨在全面提升產品規劃設計、建造、銷售及園區服務的品質和管理工作的品質。通過《精品工程評價標準》的研究和確立、公司系列產品特點優勢的梳理和複製標準的確立以及持續的新產品的研究和創新，以及品質聯合檢查等手段的應用，本公司的產品營造水準得到穩定和不斷地提升，尤其是本公司在北京、上海的高端公寓和別墅項目的成功面市，杭州「藍庭」項目推出的「住宅園區綜合服務體系」及實施推進，都受到市場和政府管理當局的廣泛認同，為本公司產品綜合品質的提升樹立了新的標準。

產品與服務品質的持續創新和提升，為本公司在不同的市場環境下都能取得良好業績打下穩定的基礎。

2007年上半年，本集團合共有20個項目或項目分期動工建設，新開工建築面積達106萬平方米，當中本公司應佔權益面積達63萬平方米。

於2007年6月30日，本集團發展中項目共有32個，其中8個於杭州市，浙江省其他城市共11個，上海3個，北京2個，江蘇省2個，合肥2個，長沙2個，鄭州1個，新疆1個。在建項目總建築面積約為342萬平方米。

截至2007年6月30日止6個月內新開工情況

地區	新開工建築面積 (萬平方米)	本公司應佔權益的 新開工建築面積 (萬平方米)
杭州	31	18
浙江省其他城市	29	18
上海	9	5
北京	5	4
安徽省	6	5
江蘇省	6	3
湖南省	11	6
河南省	7	3
新疆	2	1
合計	106	63

項目竣工交付

2007年上半年，本集團（包括聯營公司）共有7個項目或項目分期竣工並交付業主。總竣工建築面積達57萬平方米，其中可售面積達44萬平方米。於6月底已實現銷售面積約為37萬平方米，預售率達到85%，截至到8月底，預售率已經達到90%。

截至2007年6月30日止6個月竣工項目

項目	位置	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)	本公司 應佔權益
上海綠城三期	上海市浦東新區	148,410	110,690	105,230	100%
北京百合公寓三期	北京市房山區	64,392	52,273	46,473	80%
合肥百合公寓一期	合肥市蜀山區	80,166	62,567	54,781	54%
長沙桂花城一期(部分)	長沙市雨花區	76,756	59,081	34,199	51%
海寧百合新城 多層三期(部分)	海寧市硤石鎮	78,082	56,816	50,759	50%
海寧百合新城別墅一期	海寧市硤石鎮	30,173	29,926	28,053	50%
鄭州百合公寓一期	鄭州市鄭東新區	93,701	65,740	52,994	37.73%
合計		<u>571,680</u>	<u>437,093</u>	<u>372,489</u>	

物業銷售

2007年上半年，受惠於公司一貫以來的產品與服務品質策略和良好的市場形勢，本集團業務保持了健康、快速的增長。

本集團於2007年上半年共銷售/預售約644,284平方米（包括簽署協定的客戶），較去年同期增長125%，銷/預售金額約人民幣51.3億元，較去年同期增長114%。截至2007年8月31日，本集團銷/預售收入金額約人民幣89億元，較去年同期上升234%。

截至2007年6月30日，本集團下半年竣工項目按面積計算，已實現銷/預售比率為70%。截至8月31日，該項預售比率已經達到78%。

截至2007年6月30日止6個月預售情況

地區	已售出可售面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣百萬元)
杭州	145,325	1,241
浙江省其他城市	211,577	1,235
上海	66,795	1,171
北京	74,127	732
安徽省合肥市	50,577	230
湖南省長沙市	61,323	319
河南省鄭州市	27,660	141
新疆烏魯木齊	6,900	61
合計	644,284	5,130

受惠於優良的產品品質和品牌美譽度，本集團不僅銷售規模和速度均不斷增長，產品的銷售價格也以高於市場平均水平的比率在快速提升。以同一產品今年上半年與去年同期的銷售價格相比，上海綠城的售價上升了約34%，北京百合公寓的售價上升了約20%，浙江海寧百合新城排屋售價上升了約20%，杭州桃花源別墅售價上升了約24%，公司產品的品牌效應得到不斷體現和強化。

土地儲備

本集團一直致力通過多元化的方式豐富土地儲備，以增強可持續發展的能力，尤其是增加位於經濟發達城市的中心地區、自然資源豐富的土地和城市標誌性建築地區的土地儲備。通過取得這些具備高成長性和稀缺性土地儲備，可以為公司未來的發展帶來可觀的財務收益；同時，由於本公司的品牌和專案營運方面的優勢，公司新取得的土地儲備，得到各類業務夥伴的積極回應與合作，利用各種財務槓桿，大大減輕公司的現金壓力，提高投資收益。

回顧期內，本集團新增土地儲備2,182,053平方米，令總土地儲備的總建築面積增加至約1,505萬平方米，其中本公司應佔權益面積為約960萬平方米。在本集團總地盤面積約為1,180萬平方米的總土地儲備中，約898萬平方米土地已取得土地使用權證。

收購/增持項目權益

回顧期內本集團通過收購/增持項目權益的方式，增加土地儲備，具體專案收購/增持情況如下：

- 2007年1月，增持位於北京市的御園項目股權
- 2007年2月，以收購股權的方式，間接持有位於浙江省德清市的德清百合公寓項目、德清桂花城項目以及位於河南省鄭州市的百合公寓項目股權

招標及拍賣

此外，本集團亦積極通過投標取得多幅優質地皮，包括：

- 2007年1月，投得浙江省杭州市的住宅用地
- 2007年5月，投得位於浙江省舟山市的住宅用地
- 2007年5月，投得位於浙江省杭州市的住宅兼商業綜合用地
- 2007年6月，投得上海市的住宅用地
- 2007年6月，投得浙江省紹興市的住宅及商業用地

2007年上半年新增土地一覽

	詳細位置	土地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	本公司 應佔權益	預計 開工時間	預計 竣工時間
北京御園 (附註i)	北京市海澱區	346,369	340,533	100%	已開工	2011年
舟山定海項目	浙江省舟山市 定海區	48,381	120,952	100%	2009年	2011年
新江灣城項目	上海市楊浦區 新江灣城	59,254	130,816	100%	2008年	2011年
德清桂花城	浙江省德清市 武康鎮	166,734	303,786	46.55%	已開工	2009年
鄭州百合公寓	河南省鄭州市 鄭東新區	219,458	420,322	37.73%	已開工	2009年
柯橋項目	浙江省紹興市 柯橋區	124,112	580,640	35%	2008年	2012年
桃花源50# 土地	浙江省杭州市 余杭區	14,871	15,615	26.01%	2008年	2009年
德清百合公寓	浙江省德清市 武康鎮	103,120	209,922	24.5%	已開工	2010年
錢江新城項目	浙江省杭州市 錢江新城區塊	84,255	400,000	(附註ii)	2008年	2012年

附註:

- (i) 增持項目股權，由65%增加至100%。
- (ii) 正與合營夥伴商討有關項目之所佔權益。

業務展望

市場與業務展望及策略

市場展望:

市場機制將成為宏觀調控的主要手段。回顧期內，中國政府四次提高基準存貸款利率，七次提高金融機構存款準備金率，並採取發行特別國債，向金融機構發行定向票據等手段以達到抑制流動性過剩的目的。防止中國經濟由「過快向過熱」的轉變，防止「通貨膨脹」，保障中國經濟持續健康的發展已經成為政府和社會共識。

針對房地產行業，預計中國政府將主要以落實以前年度的政策措施為主，並繼續實施最嚴格的土地供應制度和從緊的房地產金融信貸和貨幣政策。今年8月，中國國務院辦公廳發佈《國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，要求建立健全城市廉租房制度，改進和規範經濟適用房住房制度以及相關的工作、保障措施。該文件一方面明確了地方政府將加大對保障性住宅的土地供應比例和建設投入，同時鼓勵住宅消費租賃市場的發展，也表明了政府對房地產行業從全局調控到保障先行的思路轉變。

當然，要關注今年以來部分城市房地產價格快速高幅度上漲可能引致的中國政府進一步採取更加嚴厲的宏觀調控政策帶來的影響。持續、規範、健康是作為中國經濟發展重要支柱的房地產業長期繁榮的必然要求。

土地和房產品的供求不平衡仍將是中國房地產市場的主要矛盾。中國經濟的持續強勁發展，中國城市化進程的不段加速，城市居民中中高收入階層的迅速增加和對高品質房產品的需求，房產品本身的品質「升級換代」要求，使得商品住房，特別是高品質住宅的需求成為市場內生的強勁的發展動力。而國家繼續執行最嚴格的土地供應政策和加大對保障性住房的土地供應比例，將進一步加劇全國商品住宅土地供應減少和高品質商品住宅需求增加之間的矛盾，尤其是包括長三角地區在內的經濟發達的區域性中心城市，並將進一步加大普通住宅、保障性住宅與高品質商品住宅之間的價格分化。

市場手段包括價格、利率、稅收、其他金融政策等將主要替代行政手段在商品住宅市場中的資源配置（包括土地、資金、人力資源）及土地和房產品的供求關係中發揮平衡和調節作用。在這個將顯著發生變化的商品房市場中，房地產行業內公司之間的分化、整合將進一步加劇，而具備強大的資本、品牌、高品質產品和服務優勢以及優秀的管理和營運能力的公司將在該市場上佔據明顯有利的地位。

業務展望及策略：

分析市場，回顧公司上半年的經營業績，我們對公司的發展充滿信心。根據今年的發展計劃，本集團預計2007年下半年竣工交付16個項目，竣工總建築面積為1,140,860平方米，其中公司應佔權益面積為649,241平方米；本集團將實現預售收入超過100億人民幣。同時，公司面臨著產品創新、服務提升以及集團快速發展所帶來的管理創新、人力資源質素提升等方面的挑戰。今年下半年，公司將圍繞以下四個重點開展工作，以全面完成今年的各項經營任務和指標，並為今後幾年高質量的增長打下更加堅實的基礎。

1. **持續提升專案管理中、高級管理人員能力和素質，擴大中、高級管理人員隊伍。**高素質的員工隊伍，尤其是中、高層管理人員隊伍是保障公司快速、高品質發展的主要因素，也是公司的最重要資產和重要財富。要堅持不懈地採取各種手段和措施提升他們的工作素養和業務能力。同時要採取「內舉外引」等手段，擴充中、高層管理人員隊伍，以滿足公司快速發展的需要。
2. **以計劃管理為核心，加強集團化整體營運的能力，不斷提高管理水準。**要在年初確定的執行總經理分管的機制下，進一步梳理管理架構，優化管理流程，創新保障手段，提高管理效率。要嚴格按照年初確定的開工各主要節點、銷售、竣工交付、現金流管理等工作計劃，克服項目推進和工程實施過程中的各種困難，保障品質，加快節奏，防範風險。
3. **以「精品工程」的實施和「園區服務體系」的深化為龍頭，提升產品與服務品質。**實施「精品工程」是滿足客戶、市場需求的必然要求，是公司保持產品領先地位、逐步做精做強的必由之路；深入實施和推廣「園區服務體系」是創新和豐富公司產品品質的重要舉措。要在今年上半年已經取得的成績的基礎上進一步充分整合集團內外的資源，創新突破，穩定成果，擴大成效。
4. **科學管理現金流，有選擇地做好高成長性專案的拓展工作。**合理利用與境內外優秀機構的合作等手段，科學管理現金流，挖掘潛力，留有餘地，並充份發揮公司在產品、管理上的優勢，採取收購、兼併等有效手段，以現有拓展城市為基礎，推進其他經濟發達城市與區域高成長性專案的拓展；逐步調整物業開發結構，適當地增加經營性物業的比重，為今後公司的穩定現金流打下基礎。

具體交付計劃

根據公司的發展計劃，預計2007年下半年竣工交付16個項目，竣工總建築面積為1,140,860平方米，其中公司應佔權益面積為649,241平方米。目前工程進度計劃正在加快推進，具體如下表所示：

預計2007年下半年竣工情況（2007年7月1日－12月31日）

序號	項目	項目分期	所在城區	預計 下半年竣工 建築面積 (平方米)	公司 所佔權益	預計 交付時間	預計下半年 公司應佔 權益的竣工 建築面積 (平方米)
1	九溪玫瑰園 休閒世界		杭州西湖區	25,973	100%	11月	25,973
2	桃花源南區	一期(部份)	杭州余杭區	38,331	51%	12月	19,549
3	寧波桂花園	一期	寧波鎮海區	164,090	60%	12月	98,454
4	舟山大酒店		舟山臨城新區	87,484	100%	11月	87,484
5	北京百合公寓	四期	北京房山區	65,444	80%	11月	52,355
6	北京御園	一期(部分)	北京海澱區	33,068	100%	12月	33,068
7	合肥百合公寓	二期	合肥高新區	24,315	54%	11月	13,130
8	長沙桂花城	二期	長沙雨花區	45,076	51%	12月	22,989
9	湖南青竹園北區	一期(部份)	長沙開福區	39,913	52.47%	12月	20,942
10	新疆玫瑰園	二期	烏魯木齊市 水磨溝區	13,343	61.2%	11月	8,166
11	翡翠城	一期	杭州余杭區	160,642	45%	12月	72,289
12	東海廣場	一期	上海靜安區	81,247	49%	12月	39,811
13	德清百合公寓	一期	德清武康	70,880	24.5%	12月	17,366
14	德清桂花城	一期	德清武康	181,325	46.55%	12月	84,407
15	鄭州百合公寓	二期	鄭州鄭東新區	90,687	37.73%	12月	34,216
16	上海玫瑰園	一期(部份)	上海閔行區	19,042	100%	12月	19,042

財務分析

淨利潤:集團在可換股債券公允價值變動調整前,公司股東應佔溢利人民幣311百萬元,比上年增長16%;在可換股債券公允價值變動調整後,公司股東應佔溢利人民幣259百萬元,比上年增長1%。

收入:2007年中期主營業務收入人民幣2,100百萬元(其中來自物業銷售佔99%),相比2006年的中期收入人民幣1,210百萬元增加人民幣890百萬元,增加幅度約為74%,主要是由於本期交付房產面積大幅度增加。

毛利率:2007年中期的毛利率為29%,較2006年中期的毛利率43%有明顯下降。主要是由於佔總交付面積61%、佔收入總額31%的杭州、上海以外地區(如安徽、湖南等)的平均毛利率只有18%,因為安徽百合公寓項目是集團在該地區的首個高層項目,而長沙桂花城是集團在湖南地區的首個樓盤的一期,根據集團的市場策略,售價相對較低。此外上海綠城項目因為計提土地增值稅也導致毛利率降低。

土地增值稅撥備:本期土地增值稅撥備人民幣133百萬元,相比2006年同期人民幣27百萬元增加人民幣106百萬元。

其他收入:其他業務收入由2006年中期的人民幣41百萬元,上升至本期的人民幣111百萬元,增加人民幣70百萬元。主要是由於銀行存款利息增加人民幣57百萬元,系配股和發債緊接進行導致境外閒置資金暫時增多所致;政府補貼增加人民幣15百萬元,主要為杭州綠城取得的政府補貼比去年同期增加人民幣15百萬元。

銷售開支:銷售開支由2006年同期的人民幣44百萬元上升到本期的人民幣83百萬元,上升89%,主要為本期新開樓盤較多而導致廣告費用增加。

管理開支:管理開支由2006年同期的人民幣97百萬元上升到本期的人民幣134百萬元,上升38%,主要為本期員工工資、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。

財務費用:財務費用由上年同期的人民幣22百萬元,增加到本期的人民幣79百萬元。主要是由於境外資金的成本較高,同時由於未開工的項目投入增加,其利息不能資本化而引起。

投資性物業公允價值變動收益:本期新增一項投資性物業—深藍廣場西湖春天商舖,出租15年,帳面成本人民幣9百萬元,公允價值變動收益人民幣17百萬元。

共同控制企業收益:本期共同控制企業收益人民幣17百萬元,相比去年同期收益人民幣2百萬元,增長人民幣15百萬元,主要為海寧百合公寓交付產生的收益本期比去年同期增長人民幣13百萬元。

聯營投資損失:本期聯營投資損失人民幣7百萬元,相比2006年同期損失人民幣12百萬元,減少損失人民幣5百萬元,主要為本期新增聯營公司河南鄭州百合公寓交付產生收益人民幣6百萬元。

企業所得稅:所得稅由2006年同期的人民幣131百萬元,下降至本期的人民幣129百萬元,有效稅率從去年同期的34%下降到本期29%(可換股債券公允價值變動調整前)。原因是:本期的主要利潤貢獻項目上海綠城享受15%的優惠稅率;且本期利潤中包含的共同控制企業收益相比去年同期有所增加,而此部分利潤並不需要在合併報表計提企業所得稅,因此使得本期有效稅負比正常稅率低。但是由於新的企業所得稅法將於2008年1月1日開始實行,本期對遞延所得稅按照新的稅率25%做了調整,相應的增加了本期的所得稅費用,前述降低的稅負被部分抵銷。

少數股東損益:本期由於北京陽光百合公寓、安徽聯華百合公寓和長沙桂花城等完工項目的交付,產生少數股東收益人民幣17百萬元,但因為上海華浙等其他非全資附屬公司的虧損,使得本期少數股東收益最後為人民幣5百萬元。去年同期由於沒有新樓盤的交付,因此本期比去年同期有大幅提高。

綜合上面的分析,與去年同期相比,本期主營業務收入增長74%,毛利額增長約17%,股東應佔溢利(可換股債券公允價值變動調整前)增長16%的原因是:房產收入增加、毛利率降低,應佔共同控制實體業績增加,同時有效稅率降低而引起。

融資來源及流動資金比率:於2007年6月30日,本集團的流動現金為人民幣5,748百萬元(2006年12月31日:人民幣3,249百萬元)及總借貸為人民幣9,937百萬元(2006年12月31日:人民幣7,372百萬元)。淨負債比率(淨負債除以淨資本),由2006年的74%大幅下降至2007年的46%。

外匯風險:本集團大部分收入及經營成本均以人民幣計算。由於從配售中所收取的款項為港元及發行零息可換股債券收取的款項為美元,故本集團面對外匯風險。於2007年上半年,本公司產生匯兌損失約人民幣5百萬元。本公司的經營現金流量或流動資金並不受任何匯率波動影響。本公司於2007年6月30日並無訂立任何外匯對沖安排。

資產抵押

於2007年6月30日,本集團已向銀行抵押賬面值人民幣5,167百萬元的樓宇、興建中物業、可供發展物業、發展中物業、供銷售的已竣工物業及銀行存款,作為一般銀行融資的抵押。

財務保證

本集團於2007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2,015百萬元的擔保。

本集團亦就聯營公司及共同控制實體分別已動用之銀行貸款人民幣63百萬元及人民幣188百萬元提供擔保。

資本承擔

於2007年6月30日，本集團就可供發展物業、發展中物業及興建中物業已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣10,953百萬元。

員工

於2007年6月30日，本集團僱用總數1,599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贈予花紅及現金作為對僱員獎勵。

購買、出售及贖回本公司上市證券

於截至2007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對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。

企業管治及其他資料

董事認為，在2007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。本公司已向各董事作出具體查詢後，而全體董事確認其在2007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2007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（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

中國浙江省杭州，2007年9月11日

於本公佈日期，宋卫平先生、壽柏年先生、陳順華先生及郭佳峰先生為本公司執行董事；徐耀華先生、賈生華先生、蔣偉先生、史習平先生及唐世定先生為本公司獨立非執行董事。

* 僅供識別