



# 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)  
(股票代號：3900)

截至2006年6月30日止6個月  
中期業績公布

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)
<b>持續經營</b>			
收入	3	1,210,449	991,372
銷售成本		(692,667)	(685,183)
毛利		517,782	306,189
其他經營收入		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		(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	4	375,559	276,119
稅項	6	(130,565)	(54,960)
期內來自持續經營溢利		244,994	221,159
<b>已終止業務</b>			
期內來自已終止業務的(虧損)		—	(34)
期內溢利		244,994	221,125
應佔：			
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	7	401,645	198,420
每股盈利	8		
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

\* 僅供識別

## 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)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		299,896	244,074
無形資產		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
		<u>855,979</u>	<u>812,985</u>
<b>流動資產</b>			
可供發展物業		2,851,443	2,506,091
發展中物業		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		89,607	—
貿易及其他應收款、訂金及預付款項	9	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		131,000	276,699
銀行及現金		922,999	859,393
		<u>12,417,522</u>	<u>11,768,697</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款		985,706	1,000,291
預售訂金		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		266,765	—
銀行及其他借款—1年內到期		2,371,787	2,510,841
		<u>9,386,546</u>	<u>9,221,956</u>
淨流動資產		<u>3,030,976</u>	<u>2,546,741</u>
總資產減流動負債		<u>3,886,955</u>	<u>3,359,726</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借款—1年後到期		1,949,598	2,368,512
可換股債券		880,860	—
遞延稅項負債		309,752	128,081
		<u>3,140,210</u>	<u>2,496,593</u>
		<u>746,745</u>	<u>863,133</u>
<b>資本及儲備</b>			
實收資本		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
		<u>746,745</u>	<u>863,133</u>

## 簡明綜合收益表附註

### 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」）、杭州九溪物業服務有限公司（「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交易已於綜合時撇銷。

本公司的股份於2006年7月13日於聯交所上市。

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所使用的一致，但以下所述的除外。

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」）。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>2</sup>
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 <sup>3</sup>
國際財務呈報詮釋第9號	重新評估內置衍生工具 <sup>4</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2006年3月1日起或以後的年度期間生效

<sup>3</sup> 由2006年5月1日起或以後的年度期間生效

<sup>4</sup> 由2006年6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					
	持續 經營 人民幣千元	2006年 已終止 經營 人民幣千元	合計 人民幣千元	持續 經營 人民幣千元	2005年 已終止 經營 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
	<b>1,120,449</b>	<b>—</b>	<b>1,120,449</b>	<b>991,372</b>	<b>598</b>	<b>991,970</b>

本集團90%以上的業務活動是從物業發展和銷售，而本集團90%以上的銷售額是涉及中國的客戶。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. 除稅前溢利

	截至6月30日止6個月					
	持續 經營 人民幣千元	2006年 已終止 經營 人民幣千元	合計 人民幣千元	持續 經營 人民幣千元	2005年 已終止 經營 人民幣千元	合計 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)	(8,486)
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	—	—	—

5. 融資成本

	截至6月30日止6個月					
	持續 經營 人民幣千元	2006年 已終止 經營 人民幣千元	合計 人民幣千元	持續 經營 人民幣千元	2005年 已終止 經營 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. 稅項

	截至6月30日止6個月					
	持續 經營 人民幣千元	2006年 已終止 經營 人民幣千元	合計 人民幣千元	持續 經營 人民幣千元	2005年 已終止 經營 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。

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50百萬美元（相當於約人民幣402百萬元）。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 Holdings Limited	11,173
綠城房地產集團有限公司	187,247
	<u>198,420</u>

## 8. 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	<u>267,743</u>	<u>238,403</u>

#### 股份數目

	截至6月30日止6個月	
	2006年	2005年
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	<u>1,055,996,357</u>	<u>1,000,000,000</u>

就計算每股盈利而言的加權平均普通股股數已調整至反映於2006年6月的資本化發行(請參閱註19)。

### 來自持續經營業務

計算本公司普通股的股權持有人來自持續經營業務應佔基本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
本公司股權持有應佔期內溢利	256,901	238,403
終止經營的期內(溢利)虧損	—	34
就持續經營基本每股盈利而言的盈利	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	<u>267,743</u>	<u>238,437</u>

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

### 來自已終止經營

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

## 9. 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	於2005年
	6月30日 人民幣千元	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	187,343
預付款及訂金	81,734	176,608
	<u>331,546</u>	<u>383,881</u>

## 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121,045萬元，比上年同期增長22%，實現股東應佔盈利人民幣25,690萬元，比上年同期增長8%，實現每股盈利人民幣0.25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，以及經濟的發展，作為國民經濟支柱產業的房地產業在今後15~20年的時間裏仍具有良好的發展空間。2004年下半年開始，中國政府為了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，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。這些政策的實施，客觀上也為房地產行業的結構性調整，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，新開工面積68.4萬平方米，其中公司權益43.9萬平方米，具體如下表所示：

#### 截至2006年6月30日新開工情況表

	單位：平方米	
	本公司權益 新開工建築面積	新開工建築面積
杭州	125,942	58,301
浙江省其他區域	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	<u>684,089</u>	<u>439,158</u>

同期，公司有4個項目竣工，並交付給業主入伙，總竣工交付面積16.8萬平方米，其中公司權益13.4萬平方米，具體如下表所示：

#### 截至2006年6月30日竣工情況表

(2006年1月1日 - 6月30日)

序號	項目	項目分期	詳細位置	單位：平方米		
				竣工建築面積	本公司所佔權益	本公司權益竣工建築面積
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				<u>168,346</u>	不適用	<u>134,454</u>

根據公司的發展計劃，預計2006年12月31日前竣工交付13個項目，竣工總建築面積為96.3萬平方米，其中公司權益76.8萬平方米，目前工程進度計劃發展順利，各項目截止8月31日的發展階段如下表所示：

**預計2006年下半年竣工情況表**

(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	預計交付 日期	單位：平方米
								預計下半年 本公司權益 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%	1/11/95	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%	1/12/95	67,806
3	九溪玫瑰園 度假別墅		浙江省杭州市之 江國家旅遊度假區	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%	1/11/95	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%	1/10/95	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%	1/10/95	31,468
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%	1/12/95	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%	1/12/95	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%	1/12/95	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%	1/10/95	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%	1/12/95	9,680
11	上虞桂花園		浙江省上虞市百官街道 凌雲街	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%	1/11/95	94,268
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%	1/12/95	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%	1/9/95	5,647
<b>合計</b>				<b>962,585</b>				<b>767,633</b>

**物業銷售**

2006年上半年，公司共銷／預售物業約28.6萬平方米（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，已經有66%實現了銷／預售。公司已累計完成招股章程之盈利預測當中2006年預計的約90%的面積的銷售業績。

在本報告期後的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與獨立第三方公司，合同總價款人民幣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公司的可持續發展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10萬平方米，規劃總建築面積33.6萬平方米。公司擁有該項目公司100%的權益。

截至2006年6月30日的公司已擁有總建築面積為865萬平方米的土地儲備情況，其中本公司權益總建築面積為594萬平方米；公司已取得土地使用權證土地儲備的總建築面積為751萬平方米，其中本公司權益已取得土地使用權證土地儲備的總建築面積為480萬平方米。

此外，公司就部分項目已經簽署了合同或協議，擁有該等項目的不同性質、程度的權益，具體情況如下表所示：

							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	北京市海淀區海澱鄉青龍橋村	90,196	76,811	65%	開始拆遷	
5	北京青龍橋項目	第四期	北京市海淀區海澱鄉青龍橋村	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				<u>1,843,056</u>	<u>2,308,714</u>	<u>不適用</u>		

本報告期後的7月26日，公司下屬子公司寧波浙大科技園建設有限公司（更名為寧波高新區研發園綠城建設有限公司「寧波公司」）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7月28日簽署的國有土地使用權出讓協議，政府給予人民幣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子公司負責該項目的開發建設。

### 品牌建設

致力於持續提升品質價值是公司品牌發展戰略的重要組成部分。今年上半年，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，着重推出了以「天使計劃」為名的綠城健康維護促進系統的建設，「綠城會」與各項目公司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價值。

2006年上半年，公司再獲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10強」稱號。獲得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10強」，獲得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

2006年中期營業收入為1,210,449千元，相比2005年的中期收入991,372千元增加219,077千元，增加幅度約為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，但單方成本提高。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55%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51,138千元，下降到本期的40,889千元。主要原因利息收入增加，及政府補貼減少兩方面的原因。銷售及管理費用由上年同期的120,820千元上升到本期的140,346千元，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人員經費增加。

於2005年上半年，本公司錄得從出售附屬公司獲得金額人民幣39,332千元，然而本公司於2006年中期並無此收益。

本公司於2006年上半年佔分擔關聯公司淨虧損人民幣9,835千元是由於該等關聯公司並無交付物業予客戶，以致並無於關聯公司賬目內確認收入。然而，於去年同期，本公司佔關聯公司淨利潤人民幣26,845千元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54,960千元，上升到本期的130,565千元，有效稅率從上年同期的20%提高到35%。2005年上半年由於利潤中包含的政府補貼、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238,403千元增長至人民幣256,901千元，只增長8%的原因是：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比率

於2006年6月30日，本公司的流動現金為人民幣923百萬元（2005年：人民幣859百萬元）及總借貸為人民幣5,148,245千元（2005年：人民幣4,879,353千元）。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%。緊隨本集團股份於聯交所上市，資本負債比率大幅下降約40%。

所有借貸（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1,843千元。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。

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6月30日，並無授出購股權計劃項下的購股權。

## 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。

## 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。在向各董事作出具體查詢後，全體董事在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。審計委員會由5名獨立非執行董事組成：徐耀華先生（審計委員會主席）、賈生華先生、蔣偉先生、史習平先生及唐世定先生。

## 中期報告於聯交所網頁發表

本公司於2006年6月30日的2006年中期報告將遞交聯交所以上載於聯交所網頁(www.hkex.com.hk)。

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

於本報告日期，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。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」