

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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2009年6月30日止六個月 中期業績公佈

營運回顧

- 2009年上半年盈利人民幣354百萬元，其中本公司股東應佔利潤人民幣323百萬元。本期實現基本每股收益人民幣0.21元，董事會已決議宣派截至2009年6月30日止六個月之中期股息每股9.6港仙。
- 產品品質得到持續提升，在國內高端住宅市場內保持領先地位－憑藉優秀的產品品質、強大的品牌效應和在銷售上的不懈努力，本集團上半年預售/銷售金額創歷史性新高，達人民幣211億元。截至2009年8月31日，預售/銷售金額更增至人民幣315億元，躋身全國前茅。
- 2009年上半年成功按計劃完成所有交付面積，已結轉總收入為人民幣44億元（包括子公司和合/聯營公司），按權益計算為人民幣25億元。
- 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年之後結轉總收入為人民幣267億元（按權益計為人民幣167億元），合共未結轉收入為人民幣360億元（按權益計為人民幣233億元）。
- 截至2009年8月31日為止，今年計劃竣工的地上可售面積已實現銷售85%。
- 由於快速的銷售回籠，淨負債率由2008年底的140%下降為2009年6月30日的108%。
- 強勁的銷售加上充足的銀行授信及多元化的融資管道，本集團現金流情況良好。截至2009年6月30日，本集團現金為人民幣60億元，尚有應收預售款人民幣61億元。
- 2009年1月至8月份，本集團新增五塊土地儲備，總建築面積為177萬平方米。於2009年8月31日，本集團整體土地儲備總建築面積超過2,600萬平方米。

綠城中國控股有限公司（「本公司」或「綠城」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其子公司（「本集團」）截至2009年6月30日止六個月（「2009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（「審核委員會」）審閱。

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		<u>354,396</u>	<u>369,724</u>
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
		<u>354,396</u>	<u>369,724</u>
每股盈利	9		
基本		<u>人民幣0.21元</u>	<u>人民幣0.22元</u>
攤薄		<u>人民幣0.20元</u>	<u>人民幣0.21元</u>

簡明綜合財務狀況報表

於2009年6月30日

	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	1,462,176	1,321,909
投資物業	25,000	25,000
於聯營公司權益	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	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	10,000	-
其他應收款項	60,359	-
	<u>4,030,388</u>	<u>3,537,279</u>
流動資產		
可供發展物業	6,902,892	6,152,221
發展中物業	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	-	157
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	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	621,942	220,217
銀行結餘及現金	5,341,064	1,498,021
	<u>48,248,415</u>	<u>39,277,797</u>
流動負債		
貿易及其他應付款項	3,050,207	3,392,250
預售訂金	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	-	22,725
銀行及其他借款 - 1年內到期	4,803,595	3,867,741
高收益債券	-	2,701,186
	<u>26,928,703</u>	<u>22,875,859</u>

	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	<u>21,319,712</u>	<u>16,401,938</u>
總資產減流動負債	<u>25,350,100</u>	<u>19,939,217</u>
非流動負債		
銀行及其他借款－1年後到期	10,377,006	7,385,305
應付關連方欠款	1,342,125	—
信託相關金融衍生工具	311,700	—
可換股債券	2,138,553	2,163,523
高收益債券	261,331	—
遞延稅項負債	117,726	109,063
	<u>14,548,441</u>	<u>9,657,891</u>
	<u>10,801,659</u>	<u>10,281,326</u>
資本及儲備		
股本	157,395	157,395
儲備	<u>8,283,748</u>	<u>8,052,075</u>
本公司股東應佔權益	8,441,143	8,209,470
少數股東權益	<u>2,360,516</u>	<u>2,071,856</u>
	<u>10,801,659</u>	<u>10,281,326</u>

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。

於報告期間，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）。應收或已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。

在報告期間，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。

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華人民共和國（「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） 國際會計準則第27號 （於2008年經修訂）	對2009年發佈的國際財務呈報準則的改進 ² 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（「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。

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簡明綜合中期財務資料一致的方式計量。

各分部間的銷售乃按各交易方之間協定的條款進行。

本集團於報告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	<u>1,910,619</u>	<u>25,047</u>	<u>4,802</u>	<u>1,940,468</u>
分部業績	<u>279,073</u>	<u>(15,045)</u>	<u>(15,444)</u>	<u>248,584</u>
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				<u>(5,240)</u>
期內溢利				<u><u>354,396</u></u>
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	<u>1,733,013</u>	<u>21,149</u>	<u>10,999</u>	<u>1,765,161</u>
分部業績	<u>291,784</u>	<u>(14,648)</u>	<u>(3,362)</u>	<u>273,774</u>
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				<u>(10,546)</u>
期內溢利				<u><u>369,724</u></u>

4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
	人民幣千元	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	2008年
	人民幣千元	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>

6. 除稅前溢利

	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
	人民幣千元	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	<u>171,616</u>	<u>112,172</u>
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)
	<u>36,458</u>	<u>32,679</u>
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
	<u>1,360,252</u>	<u>1,118,604</u>

7. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
	人民幣千元	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」）	<u>95,388</u>	<u>119,228</u>
	<u>244,319</u>	<u>215,677</u>
遞延稅項：		
本期	<u>(129,910)</u>	<u>(26,002)</u>
	<u>114,409</u>	<u>189,675</u>

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。

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)	-
	<u>308,909</u>	<u>321,782</u>

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	-
	<u>1,551,600,098</u>	<u>1,548,552,943</u>

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未行使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。

管理者討論與分析

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：報告期內經營管理回顧

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。

報告期內，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。

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 銷售面積 (平方米)	1-8月 銷售金額 (人民幣 千元)	去化率 (按面積)	均價 (人民幣/ 平方米)
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
上海黃埔灣	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。

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。

報告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			<u>570,841</u>	<u>397,828</u>

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，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，主要拓展項目如下：

序號	新拓展專案	區域	本集團		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
			權益比	總土地款 (人民幣 千元)				
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	慈溪澁山項目 (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。

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。

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。

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。

2009年1-6月份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。

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	
	<u>22,782</u>	<u>550</u>	
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	
	<u>62,478</u>	<u>394</u>	
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%
	<u>50,270</u>	<u>222</u>	
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%
	<u>23,516</u>	<u>144</u>	
上海			
上海綠城	4,108	20	100%
總計	<u><u>264,464</u></u>	<u><u>1,911</u></u>	

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分回購，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分2013年到期的的高收益債券（回購比例90.3%）產生收益328百萬元，2009年1月贖回2006年發行的可換股債券產生收益14百萬元。

信託相關金融衍生工具公平值變化

報告期間與信託有關的金融衍生工具公平值改變產生虧損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，報告期間因為評估增值產生虧損53百萬元。

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。

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0.21元，攤薄每股收益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分的利潤。

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，大部分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分高收益債券，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。

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。

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。

證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「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記登記有限公司，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。

代表董事會
Greentown China Holdings Limited
綠城中國控股有限公司*
主席
宋卫平

中國，杭州，二零零九年九月十六日

於本公告日期，宋卫平先生、壽柏年先生、羅釗明先生、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、唐世定先生及柯煥章先生為本公司獨立非執行董事。

* 僅供識別