



**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2008年6月30日止六個月  
中期業績公佈**

**營運回顧**

- 綠城成功執行其發展策略，透過與其他房地產商合作發展項目及以高質素及設計優良的產品在市場上取得獨特的定位，並於2008年上半年實現可觀的成績，並成功抵抗市場上的波動性。
- 儘管整體房地產市場成交量明顯下降，公司上半年的預售仍然非常強勁，預售額達人民幣78億元，比去年同期上升44%；預售均價比07年同期增長51%。
- 綠城2008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45.2億元(包括聯營公司)，按權益算為人民幣25.3億元。公司於上半年取得股東應佔溢利人民幣3.4億元，比去年同期上升32%。
- 截至2008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%。已鎖定可於下半年結轉的銷售金額為人民幣93億元，其中按權益計算為人民幣57億元。
- 截至2008年8月31日，綠城新增土地儲備共383萬平方米(以總建築面積總計)，其中按權益算共197萬平方米。

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2008年6月30日止六個月(「2008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2008年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2008年 人民幣千元 (未經審核)	2007年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	<b>1,765,161</b>	2,100,239
銷售成本		<b>(1,118,113)</b>	(1,363,741)
毛利		<b>647,048</b>	736,498
其他收入	4	<b>296,566</b>	111,108
銷售開支		<b>(123,562)</b>	(82,903)
行政開支		<b>(210,742)</b>	(134,355)
融資成本	5	<b>(244,615)</b>	(78,927)
已竣工可出售物業轉至 投資物業的公平值收益		—	16,658
內置金融衍生工具公平值改變		<b>24,153</b>	(52,480)
部份出售附屬公司淨收益		<b>502</b>	—
分佔共同控制實體業績		<b>(4,475)</b>	16,745
分佔聯營公司業績		<b>174,524</b>	(6,637)
除稅前溢利	6	<b>559,399</b>	525,707
稅項	7	<b>(189,675)</b>	(261,781)
期內溢利		<b><u>369,724</u></b>	<u>263,926</u>
以下人士應佔權益：			
本公司股權持有人		<b>340,999</b>	258,891
少數股東權益		<b>28,725</b>	5,035
		<b><u>369,724</u></b>	<u>263,926</u>
股息	8	<b><u>438,283</u></b>	<u>490,170</u>
每股盈利	9		
基本		<b><u>人民幣0.22元</u></b>	<u>人民幣0.18元</u>
攤薄		<b><u>人民幣0.21元</u></b>	<u>人民幣0.18元</u>

## 簡明綜合資產負債表

於2008年6月30日

	於2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2007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	1,216,975	1,154,844
投資物業	26,052	26,052
於聯營公司權益	1,439,823	955,621
於共同控制實體權益	299,445	193,644
可供出售投資	8,500	1,000
預付租賃款	33,922	34,413
預付租金	13,140	13,312
遞延稅項資產	199,575	163,491
	<u>3,237,432</u>	<u>2,542,377</u>
<b>流動資產</b>		
可供發展物業	12,580,155	10,293,210
發展中物業	14,793,434	11,094,981
已竣工可出售物業	1,299,021	1,127,401
存貨	14,033	5,139
內置金融衍生工具	2,065	17,378
貿易及其他應收款、訂金及預付款項	897,231	2,260,651
應收關連方欠款	3,886,405	1,772,763
預付所得稅	398,735	166,996
其他預付稅項	384,393	201,742
抵押銀行存款	176,420	506,282
銀行結餘及現金	2,683,657	2,876,925
	<u>37,115,549</u>	<u>30,323,468</u>
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款	2,414,934	1,913,882
預售訂金	7,084,220	3,583,055
應付關連方欠款	5,122,624	4,865,677
應付股息	1,367	1,367
應付所得稅	1,054,194	912,301
其他應付稅項	234,179	197,794
內置金融衍生工具	20,214	61,622
銀行及其他借款－1年內到期	2,855,940	2,436,272
	<u>18,787,672</u>	<u>13,971,970</u>

	於2008年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2007年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
淨流動資產	<u>18,327,877</u>	<u>16,351,498</u>
總資產減流動負債	<u>21,565,309</u>	<u>18,893,875</u>
非流動負債		
銀行及其他借款－1年後到期	6,740,562	4,368,130
可換股債券	2,113,747	2,069,821
高收益債券	2,707,498	2,879,761
遞延稅項負債	99,742	89,661
	<u>11,661,549</u>	<u>9,407,373</u>
	<u><b>9,903,760</b></u>	<u><b>9,486,502</b></u>
資本及儲備		
股本	157,395	157,395
儲備	<u>7,852,789</u>	<u>7,950,073</u>
本公司股權持有人應佔權益	<u>8,010,184</u>	<u>8,107,468</u>
少數股東權益	<u>1,893,576</u>	<u>1,379,034</u>
	<u><b>9,903,760</b></u>	<u><b>9,486,502</b></u>

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至2008年6月30日止6個月

### 1. 呈報基準

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2007年12月31日止年度的全年財務報表所使用者一致。

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」)發出的新詮釋(「新詮釋」)。該新詮釋在本集團始於2008年1月1日的財政年度起生效。

採納新詮釋對於本集團在當年或過往年度會計期間的業績或財務狀況並無構成重大影響。因此，並無對前期作任何調整。

本集團未有在本財務報表採用下列已發布但未生效的新、經修訂或修改的準則或詮釋。

國際財務呈報準則(修訂)	修改國際財務呈報準則 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈報 <sup>2</sup>
國際會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>2</sup>
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合及單體財務報表 <sup>3</sup>
國際會計準則第32及1號(修訂)	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 <sup>2</sup>
國際會計準則第39號(修訂)	合格對沖項目 <sup>3</sup>
國際財務呈報準則第1號及 國際會計準則第27號(修訂)	投資於附屬公司、共同控制實體或 聯營公司之成本 <sup>2</sup>
國際財務呈報準則第2號(修訂)	行權條件及取消 <sup>2</sup>
國際財務呈報準則第3號(經修訂)	企業合併 <sup>3</sup>
國際財務呈報準則第8號	營運分類 <sup>2</sup>
國際財務呈報詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>4</sup>
國際財務呈報詮釋第15號	房地產建築協議 <sup>2</sup>
國際財務呈報詮釋第16號	海外業務投資淨額對沖 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 由2009年1月1日起或以後的年度期間生效(但由2009年7月1日起或以後的年度期間生效的國際財務呈報準則第5號修訂本除外)

<sup>2</sup> 由2009年1月1日起或以後的年度期間生效

<sup>3</sup> 由2009年7月1日起或以後的年度期間生效

<sup>4</sup> 由2008年7月1日起或以後的年度期間生效

<sup>5</sup> 由2008年10月1日起或以後的年度期間生效

採納國際財務呈報準則第3號(經修訂)對於企業合併(其收購日期是在始於2009年7月1日或之後的首個年報期開始之時或之後)的會計可能構成影響。國際會計準則第27號(經修訂)對於將被視為股權交易的更改在附屬公司的母公司擁有權益(並無導致失去控制權)的會計處理會構成影響。本公司董事預期採用該等其他新、經修訂或修改準則或詮釋，不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

### 3. 收入

	截至6月30日止6個月	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
物業銷售	1,733,013	2,080,628
酒店業務	21,149	—
銷售建築材料	9,390	17,208
其他業務	1,609	1,963
電腦系統設計及安裝	—	440
	<u>1,765,161</u>	<u>2,100,239</u>

本集團絕大部份活動從事物業發展及銷售，而本集團絕大部份的銷售向位於中國的客戶作出。董事認為這些活動構成單一業務分部及單一地區分部，因為這些業務都是相關且涉及相同風險和回報。因此，收入並無按業務或地區分析呈列。本集團的資產及負債並無按地區分析呈列，因為本集團大部份資產及負債位於中國。

### 4. 其他收入

	截至6月30日止6個月	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
利息收入	81,849	78,633
外匯變動淨收益	201,471	—
政府補助	1,850	31,242
其他	11,396	1,233
	<u>296,566</u>	<u>111,108</u>

### 5. 融資成本

	截至6月30日止6個月	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
借貸利息	646,490	342,184
減：已資本化利息	(401,875)	(263,257)
	<u>244,615</u>	<u>78,927</u>

## 6. 除稅前溢利

	截至6月30日止6個月	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
除稅前溢利中經扣除：		
薪金及其他福利	151,840	78,678
退休福利計劃供款	7,821	3,695
減：資本化於發展中物業	(47,489)	(22,382)
總僱員成本	112,172	59,991
物業、廠房及設備折舊	34,148	12,452
減：資本化於發展中物業	(1,469)	(1,312)
	32,679	11,140
確認為開支之存貨成本	1,118,113	1,363,741
預付租賃款攤銷(包括銷售及行政開支)	491	—

## 7. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	96,449	188,121
土地增值稅	119,228	132,705
	215,677	320,826
遞延稅項：		
本期	(26,002)	(77,722)
稅率變動所致	—	18,677
	(26,002)	(59,045)
	189,675	261,781

中國企業所得稅乃根據管理層就全國財政年度的預期加權平均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%作為企業所得稅，惟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。

於2007年3月16日，中國根據中國國家第63號主席令頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》(「新法規」)。於2007年12月6日，中國國務院公佈新法規的實施辦法。新法規及實施辦法由2008年1月1日起，將若干附屬公司的稅率由15%、27%或33%改為25%。

## 中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，及由1995年1月27日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則，在中國轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按由30%至60%增值的漸進稅率計算土地增值稅，而假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。

### 8. 股息

於2008年5月23日，已向股東支付股息每股32港仙（2007年：36港仙），作為2007年的末期股息。

董事不建議派付截至2008年6月30日止6個月之股息。

### 9. 每股盈利

本公司普通股權持有人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6個月	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
就每股基本盈利而言的盈利 (本公司股權持有人應佔的期內溢利)	340,999	258,891
有攤薄潛力普通股的作用：		
內置財務衍生工具公平值改變	(24,153)	—
2006年可換股債券利息 (定義見本公司2007年綜合財務報表附註25)	4,936	—
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>321,782</u>	<u>258,891</u>

#### 股份數目

	截至6月30日止6個月	
	2008年	2007年
就每股基本盈利而言加權平均普通股股數	1,537,361,607	1,417,155,351
有攤薄潛力普通股的作用：		
2006年可換股債券 (定義見本公司2007年綜合財務報表附註25)	11,191,336	—
2007年可換股債券 (定義見本公司2007年綜合財務報表附註25)	—	25,768,016
就每股攤薄盈利而言加權平均普通股股數	<u>1,548,552,943</u>	<u>1,442,923,367</u>

截至2007年6月30日止6個月的每股攤薄盈利的計算並無假設本公司的2006年可換股債券（定義見本公司2007年綜合財務報表附註25）轉換為股份及該轉換可導致每股盈利增加。

截至2008年6月30日止6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2007年綜合財務報表附註25)轉換為股份及該轉換可導致每股盈利增加。

## 10. 比較數字

之前，土地增值稅分類為銷售成本的部份，及作為非所得稅。由截至2007年12月31日止財政年度開始，本集團決定分類土地增值稅為所得稅，並於綜合財務報表作為所得稅呈列，與市場採用的手法一致。土地增值稅開支的比較數字已由銷售成本重新分類為稅項，以符合本期間的呈列方式。

## 管理層討論與分析

去年第四季度以來，宏觀調控及國內外經濟放緩等複雜因素所產生的疊加效應，影響了市場的預期和表現，中國房地產進入一輪較長的調整階段。但是，市場有市場的周期，這是市場走向成熟和理性的必然途徑；公司有公司的策略，這也是行業內優秀企業面臨的機遇。報告期內，公司憑藉自身優秀的產品品質和服務，在市場波動的情況下，取得了驕人的銷售業績。同時，公司充份發揮其品牌優勢，加強合作戰略的實施，積極平衡項目拓展與風險控制的關係。

### 第一部份 報告期經營管理回顧

#### 一、以優良的產品品質和品牌影響力贏得市場，取得驕人的銷售業績。

公司多年來堅持的精品策略，在市場大幅波動的環境下，顯示了強大的抗風險能力，取得了優良的銷售業績。報告期內，集團(包括聯營公司)實現合同銷售金額人民幣78億元(包括協議)，比上年同期增長44%，其中按權益比例計算完成合同銷售金額人民幣56億元，比上年同期增長41%；平均銷售價格為每平方米人民幣11,600元，比去年同期增加51%。截至8月31日止，集團(包括聯營公司)實現合同銷售金額人民幣122億元(包括協議)，比上年同期增長34%，其中按權益比例計算完成合同銷售金額人民幣86億元，比上年同期增長35%。

本集團推出的主要銷售項目受到市場的熱烈追捧。下列表現是報告期內主要推盤專案的銷售情況：

序號	項目名稱	推出 銷售時間	推出 銷售面積 (平方米)	實現銷售 面積比例 (30天內)	截止2008年 8月31日 銷售比率
1	杭州麗江公寓一期	2008-3-24	37,935	95.9%	97.6%
		2008-5-10	31,135	75.7%	81.8%
2	杭州蔚藍公寓	2008-4-18	38,865	92.9%	94.3%
3	寧波皇冠花園一期	2008-4-18	75,593	98.6%	99.3%
		2008-4-30	52,756	94.5%	97.0%
4	杭州藍庭二期	2008-3-22	7,974	76.3%	87.3%
5	合肥百合公寓二期	2008-4-19	22,806	74.6%	96.3%
6	北京百合公寓七期	2008-3-1	12,097	75.6%	94.5%

報告其末至2008年8月31日，集團新推出銷售的物業持續保持優良的銷售業績。

序號	項目名稱	推出 銷售時間	推出 銷售面積 (平方米)	截止2008年 8月31日 銷售比率
1	杭州玉蘭公寓	2008-7-27	38,476	83.8%
2	青島理想之城一期	2008-8-2	87,599	65.3%
3	溫州鹿城廣場一期	2008-8-1	108,860	51.2%
4	杭州新綠園二期	2008-8-21	21,642	57.4%
5	海寧百合新城別墅 四期	2008-8-12	9,380	81.0%

報告期內公司所有可銷售房源，已完成超過60%的銷售面積，總體呈現較快的銷售速度。

序號	項目類型	2008年1月1日 可銷售面積 (平方米)	1-6月份 新推出的地上 可銷售面積 (平方米)	1-6月份 已銷售的地上 可售面積 (平方米)	預售 預售 比率 (%)
1	公寓	207,745	624,655	536,593	64%
2	別墅	23,404	94,154	57,338	49%
3	商業	24,241	15,179	12,732	32%
4	寫字樓	55,662	27,718	40,831	49%
		<u>311,052</u>	<u>761,706</u>	<u>647,494</u>	<u>60%</u>

截至2008年8月31日為止，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%。年內尚可供結轉的銷售額已完成人民幣93億元，按公司權益計算為人民幣57億元。全年財務計劃的完成已經有了很好的保障。

## 二、加強項目執行力度，保證年度竣工計劃全面完成。

今年，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，進一步提高專案開發營運管理水平，保障各項目的開發進度。上半年，所有計劃竣工交付的專案均如約交付，其他計劃在年內交付的項目目前也進展順利。

同時，公司根據各項目的實際情況，控制開發節奏。上半年，集團新開工總建築面積215萬平方米，比去年同期增長104%（其中按權益計算為124萬平方米，比去年同期增長96%）；於6月30日，本集團共有48個在建項目，總建築面積700萬平方米，比去年同期增長105%。

報告期內竣工項目情況如下：

序號	項目	分期	總建築 面積 (平方米)	可售建築 面積 (平方米)	本公司 權益
1	桃花源南區	一期C	34,800	22,910	51.0%
2	桃花源南區	一期D2	4,500	4,500	51.0%
3	舟山玫瑰園	全部	6,786	4,148	100.0%
4	上海玫瑰園	一期	31,591	19,364	100.0%
5	北京百合公寓	五期	42,293	35,379	80.0%
6	合肥桂花園	四期	56,947	45,390	90.0%
7	合肥百合公寓	一期	2,273	2,273	54.0%
8	長沙桂花城	三期	46,129	36,093	52.7%
9	杭州翡翠城	二期	32,902	20,945	45.0%
10	海寧百合新城	多層四期	65,736	40,882	50.0%
11	海寧百合新城	別墅二期	30,313	30,087	50.0%
12	德清桂花城	一期	45,360	33,972	46.6%
13	上海東海廣場	一期	81,247	80,505	49.0%
14	南通湖畔居	一期	34,272	33,430	50.0%
			515,149	409,878	

### 三、加強合作策略，增加優質土地儲備，控制財務風險。

今年，公司利用土地市場有利時機，充份發揮品牌優勢和合作企業的資金優勢，適時而合理擴大杭州、寧波、三亞等有市場發展空間的優質土地儲備資源，並有效控制財務風險。

截至8月底，公司今年新增專案11個，取得新增總建築面積383萬平方米(按容積率)，按公司權益計算，新增建築面積197萬平方米。截至8月底，土地儲備總建築面積累計已達2,627萬平方米，按公司權益計算為1,602萬平方米；按地上可售建築面積(含持有物業)為1,988萬平方米，按公司權益計算為1,043萬平方米。平均樓面地價約人民幣2,000元。

今年截至8月31日止主要拓展項目如下：

序號	新拓展專案	建築面積 (按容積率 計算) (平方米)	合作方	公司權益 比例	公司資本 承擔比例
1	北京南沙灘項目	81,944	舟山融信置業	50%	9% (附註1)
2	寧波象山項目	143,222	舟山融信置業	50%	9% (附註1)
3	杭州蔣村1-2號地塊	196,931	浙江日報報業集團	50%	36.2% (附註2)
4	杭州蔣村7號地塊	128,086	浙江能源集團	49%	49% (附註3)
5	杭州蔣村10號地塊 (附註4)	162,922	浙江鐵路投資	50%	30%
6	海南陵水項目 (附註4)	2,333,935	浙江鐵路投資	51%	51%
7	余杭臨平2008-15號 地塊 (附註4)	42,996	—	100%	100%
8	寧波慈溪項目 (附註4)	158,585	中青旅控股 股份有限公司	49%	30%

附註：

1. 本公司與合作方分別出資人民幣1億元成立投資公司，由投資公司持有專案100%股權，另合作方投入資金人民幣9億元用於兩項目土地款支付。
2. 本公司單獨出資人民幣1,000萬元，合作方單獨出資人民幣5.9億元，餘人民幣15億元由雙方各持股50%的聯營公司支付。
3. 2008年需支付的人民幣6.34億元地價，本公司承擔人民幣0.95億元；2009年首季需支付的人民幣4.23億元地價，由本公司支付。
4. 序號5-8的項目是於6月30日後所取得。

#### 四、持之以恒地加強公司內部管理建設和品質管理，提升保障各項工作品質和效率的綜合能力。

強化企業文化，改善人力資源，優化管理流程、提升工作品質是公司發展的最根本的基礎。今年，公司進一步落實企業文化建設，注重員工職業素質的提高，實施新員工培訓、專業培訓、青年骨幹培訓，形成分系統、分層面、針對性強的人才培養體系，壯大和優化人力資源隊伍。同時，集團深入推行「集團公司－執總片區－專案公司」三級管理體制，明確各級管理職權，優化管理流程，提升管理效率；成立計劃考核委員會和計劃考核工作小組，全過程監控專案計劃執行情況，幫助、指導專案公司研究問題、制定對策，切實推進各專案開發進度。

更為重要的是，2008上半年，公司進一步深入實施精品工程，開展工程系統研討、考察、交流活動；建立合理的景觀設計、營造管理組織架構，提高景觀設計與管理質素；並具體開展綠城第二代高層公寓產品、排屋、小戶型之專題研究，精裝修產品得到市場廣泛認同和追捧，公司的產品優勢得以進一步提升和強化。同時，公司全面推出園區生活服務體系，組織社會優質資源，向業主提供入住後生活、健康、教育全方位的服務，提高產品的附加值和競爭力。

## 第二部份 前景展望和策略安排

本公司始終堅定認為，中國經濟的持續長期發展、城市化進程進一步加快，城市居民包括進入城市的農村居民改善居住條件的願望日益強烈，中國房地產行業發展的基本面沒有發生根本變化。目前行業的階段性調整，既是對房地產企業在營運管理、產品品質、資金能力方面的考驗，同時也將有利於行業的長期健康理性的持續發展，是行業和企業的挑戰與機會。

因此，本公司將以積極和理性的心態面對這一輪市場調整，做好應對市場較長時間調整的準備，持之以恒地做好各項基礎管理工作，提高效率，提升品質，按計劃完成各項經營指標，為實現公司的跨越式發展而打好基礎。

公司下半年將著重做好以下工作：

### 一、繼續抓好行銷工作，全面提升服務品質和行銷業績

加強市場研究，全力推進專案銷售。下半年新開盤專案要明確產品核心價值，提高行銷推廣的準確性。加大前期客戶積累力度，提高積累客戶的有效性和品質。合理選擇開盤時機，準確項目定價，快速推盤銷售，爭取全年合同銷售額達到人民幣200億元。

## 二、強化計劃管理，控制開發節奏

要深入研究、迅速解決影響專案開發的各種問題和矛盾，合理推進專案開發進度。要提高系統工作能力，加快設計進度，加強與政府部門的溝通、協調，針對前期工作可能遇到的問題，提前製訂解決預案，確保按期領取施工許可證，順利開工。計劃交付專案要倒排工期，預留足夠時間，確保交房品質和按期交付。今年下半年，計劃新開工284萬平方米、竣工地上可銷售面積129萬平方米、年末在建工程達到815萬平方米。

## 三、切實加強現金流管理，謹慎推進專案拓展工作

充份利用公司在各大銀行的良好信譽，積極創新融資方式和拓闊融資渠道，加強資金回籠，完善資金計劃管理體系。建立費用標準，實行預算管理；加強費用成本審計，督促專案合理把控成本。

在保證公司有充裕的現金流和健全的風險控制基礎上，公司要利用市場調整時機，把握企業兼併和收購機會，合理增加優質土地儲備，為公司持續發展作好儲備。

## 四、落實企業文化建設，紮實企業管理基礎

要進一步加強對企業文化建設工作的重視程度，通過多種途徑和方式，使企業文化建設密切結合工作實際，付諸實行，使綠城企業文化價值理念真正貫徹到每一位員工的每一項工作細節。

進一步加強人力資源建設，「把綠城還原為學校」。發現人才，培養人才，尊重人才，是公司發展的主基調，也是綠城進步的主要原因和動力。要舉辦中高層經營管理人才培訓班和專案總經理、工程經理、銷售經理資格認證活動，加大人才培養力度，適時提拔合適人才。同時，根據公司董事會的決定，細化並落實公司經營團隊的激勵計劃。

進一步完善三級管理體制，加強企業內部建設。要根據落實的集團三級管理體系審批許可權要求，調整、優化管控程式和工作流程，修訂相應的管理制度，提高管理效率。

## 五、深入實施「百年精品工程」，不斷提升產品品質

走品質發展之路，營造百年精品工程，是公司發展的主基調，也是抵禦市場風險、成就真正優秀企業的最重要保障。要組織貫徹、落實精品工程認定標準，加大產品創新及四新技術研究應用力度，儘快形成第二代高層公寓等產品創新研究成果，加強相應研究成果在專案開發中的應用、推廣工作；要加速整合規劃設計、施工、精裝修、材料供應等方面優質資源，完善標準化評級體系及供方評價制度，深化戰略合作，穩固產品營造品質。

## 第三部份 財務分析

### 營業額

營業額(扣除營業稅金)主要來自房地產開發、酒店營運、建築材料銷售等。截至2008年6月30日止6個月，營業額為人民幣1,765百萬元，而2007年同期的營業額為人民幣2,100百萬元。其中來自物業銷售的收入佔98.2%。物業銷售營業額從2007年同期的人民幣2,081百萬元減少16.7%至本期的人民幣1,733百萬元，確認銷售的建築面積197,295平方米對比2007年同期的276,888平方米，減少28.7%，但銷售均價每平方米由2007年同期的人民幣7,514元增加16.9%至本期的人人民幣8,784元。

2008年的銷售主要來自杭州、上海、湖南。杭州項目佔總物業銷售金額的39.9%及佔總銷售面積的19.0%，銷售額主要來自桃花源南區，佔總物業銷售額的37.5%。杭州的平均銷售價格為每平方米人民幣18,461元，高於整體平均價格。上海銷售額佔總物業銷售額的21.2%及佔總銷售面積的9.7%，主要來自上海玫瑰園項目，其平均銷售價格為每平方米人民幣21,144元，為各項目中最高。湖南的銷售來自長沙桂花城和長沙青竹園，佔總物業銷售金額的19.6%及總銷售面積的30.2%，銷售面積居各地之首。

### 銷售成本及毛利率

銷售成本包括土地成本、前期費用、建築成本、公建配套成本及資本化利息與開發管理費用。每平方米銷售成本較2007年同期的人民幣4,866元增加14.9%至本期的人人民幣5,593元，主要為本期交付的別墅較多，相對成本較高。物業銷售毛利率自2007年上半年的35.3%上升至本期的36.3%。

## 其他收入

包括利息收入、匯兌收益、政府補貼等。本期取得其他收益人民幣297百萬元，比2007年中期的人民幣111百萬元上升167.6%。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；2007年上半年配股和發行人民幣可轉換債券緊接進行，有暫時閒置的大量外幣存款產生匯兌損失，以美元計算的2006年高收益債券產生的匯兌收益尚不及與之相抵，結果為匯兌損失人民幣5百萬元。利息收入合計人民幣82百萬元，與2007年上半年的利息收入人民幣79百萬元基本持平。

## 銷售及行政開支

銷售及行政開支合共增加人民幣117百萬元或53.9%至人民幣334百萬元，佔預售總額百分比從2007年10.7%減少至本期的5.9%。分開計算，行政開支從2007年同期的人民幣134百萬元增加57.5%至人民幣211百萬元。人力資源成本為行政成本項下的最大單一開支，佔比38.5%，與2007年上半年的38.1%基本持平，但金額從2007年同期的人民幣51百萬元增加58.8%至人民幣81百萬元，這與房產項目數量增多及人才儲備、員工整體薪酬改善有關。行政成本中的折舊費從2007年同期的人民幣11百萬元增加190.9%至本期的人民幣32百萬元，本期新增舟山喜來登酒店與杭州玫瑰園酒店固定資產計提折舊人民幣12百萬元。銷售開支自2007年上半年的人民幣83百萬元增加48.2%至人民幣123百萬元，相當於2008年上半年子公司預售額的2.2%，與2007年同期基本持平。增長額最大的是銷售相關人員的人力資源成本，隨着項目的增多銷售人員增加，而銷售額的增加也直接導致銷售人力資源成本增加，因此本期人力資源成本達33百萬元，比2007年同期增加200%。

## 融資成本

本年度入合併損益表的利息開支自2007年上半年的人民幣79百萬元增加210.1%至人民幣245百萬元。總的利息開支由2007年上半年的人民幣342百萬元增加89.2%至人民幣647百萬元，原因是項目增多，平均借貸資金增加及平均銀行借貸利率由2007年上半年的6.2%增加至本期的7.7%，但該利息開支中已有人民幣402百萬元資本化，資本化佔比62.1%，而2007年上半年的資本化利息為人民幣263百萬元，佔總的利息開支比76.9%，資本化比例降低是因為2007年至2008年上半年取得較多新項目尚未開工。

## 聯營及合營公司的收益

聯營及合營公司收益人民幣170百萬元，比2007年上半年的收益人民幣10百萬元增加人民幣160百萬元，銷售建築面積234,000平方米對比2007年同期的108,279平方米，增加116.1%；銷售金額為2,751百萬元對比2007年同期的427百萬元，增加544%，銷售均價每平方米由2007年同期的人民幣3,945元增加至2008年上半年的人民幣11,756元，同時銷售毛利率從2007年上半年的23.6%增加至本期的27.6%。上海東海廣場一期順利整體交付，直接帶來本期利潤人民幣173百萬元，因其是寫字樓，每平方米銷售單價達人民幣23,459元，從而直接導致了本期聯(合)營公司每平方米銷售單價的迅猛增長。本期聯(合)營公司毛利率的增長主要因為海寧百合新城毛利率的增長，海寧百合新城由於其較早投入市場，綠城樓盤的品牌優勢在當地已充分體現，銷售價格逐年上升，本期每平方米銷售價格人民幣6,169元，相比2007年同期每平方米銷售價格人民幣4,123元增長49.6%，同時毛利率也從2007年上半年的32.8%增長至本期41.6%。

## 稅項費用

2008年上半年稅項包括人民幣119百萬的土地增值稅與人民幣71百萬元企業所得稅。土地增值稅佔物業銷售營業額的6.9%，與2007年同期6.3%基本持平。企業所得稅實際稅率28.5% (撇除聯營及合營公司的收益與可換股債券評估的增值)。若干尚未開始預售的子公司未提及遞延稅款借項及若干不可扣除開支導致實際稅率與標準稅率25%有差異。

## 本期盈利與權益持有人應佔利潤

本期盈利增加40%至人民幣370百萬元，純利潤率為20.9%，2007年上半年兩者分別為人民幣264百萬元及12.6%。若剔除物業及可換股債券評估增值因素，盈利為人民幣346百萬元及純利潤率為19.6%，2007年上半年分別為人民幣300百萬元及14.3%。

本集團權益持有人應佔利潤為人民幣341百萬元，比2007年上半年的人民幣259百萬元，增長31.7%。

實現基本每股收益人民幣0.22元，攤薄每股收益人民幣0.21元，股本回報率4.2%。

## 預收賬款

截至2008年6月30日，預收賬款餘額子公司為人民幣7,084百萬元，相比2007年12月31日人民幣3,583百萬元，增長97.7%；聯營及合營公司的預收賬款結餘為人民幣6,640百萬元（2007年12月31日：人民幣6,603百萬元）。

## 融資來源及流動資金比率

於2008年6月30日，本集團的現金為人民幣2,860百萬元（2007年12月31日：人民幣3,383百萬元）及總債務為人民幣14,418百萬元（2007年12月31日：人民幣11,754百萬元）。資本負債比率（淨債務除以權益），由2007年12月31日的88.2%增加至2008年6月30日的116.7%。

## 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，由於發行可換股債券及高收益債券收取的款項均為美元，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2008年6月30日並無訂立任何外匯對沖安排。

## 資產抵押

於2008年6月30日，本集團已向銀行抵押賬面值合共約人民幣8,692百萬元（2007年12月31日：人民幣7,004百萬元）的樓宇、興建中工程、可供發展物業、發展中物業、酒店、預付租賃款、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2008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3,746百萬元（2007年12月31日：人民幣1,989百萬元）的擔保。

## 資本承擔

於2008年6月30日，本集團就可供發展物業、發展中物業及興建中工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣6,886百萬元（2007年12月31日：人民幣5,815百萬元）。

## 員工

於2008年6月30日，本集團僱用總數2,366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。

## 董事的股份權益及淡倉

於2008年6月30日，本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有、並記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉、或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉如下：

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	佔本公司 股權概約 百分比
宋衛平先生	—	68,859,000(L) <sup>(1)</sup>	492,124,000(L) <sup>(2)</sup>	—	560,983,000(L)	36.60%
			36,000,000(S) <sup>(2)</sup>	—	36,000,000(S)	2.35%
壽柏年先生	—	347,500(L)	384,143,000(L) <sup>(3)</sup>	—	384,490,500(L)	25.00%
			25,000,000(S) <sup>(3)</sup>		25,000,000(S)	1.63%

附註：

- (1) 宋衛平先生在該等由Wisearn Limited持有的普通股中具有權益，該公司由其配偶夏一波女士全資擁有。
- (2) 宋衛平先生作為Delta House Limited唯一股東，擁有該普通股。
- (3) 壽柏年先生作為Profitwise Limited唯一股東，擁有該普通股。
- (4) 「L」字母代表好倉。「S」字母代表淡倉。

除上文所披露者外，於2008年6月30日，本公司各董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有、並記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉、或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東的股份權益及淡倉

於2008年6月30日，於本公司股份或相關股份中擁有、並記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉的每名人士(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

名稱	持有普通股數目	權益種類	佔本公司股權百分比
宋衛平先生	560,983,000(L) <sup>(1)</sup>	控股公司的權益及與其他人士共同持有權益	36.63%
	36,000,000(S)	控股公司的權益	2.35%
壽柏年先生	348,143,000(L) <sup>(2)</sup>	控股公司的權益	24.99%
	25,000,000(S)	控股公司的權益	1.63%
	347,500(L)	實益擁有人	0.02%
夏一波女士	560,983,000(L) <sup>(3)</sup>	控股公司的權益及與其他人士共同持有權益	36.63%
	36,000,000(S) <sup>(3)</sup>	與其他人士共同持有權益	2.35%
Delta House Limited	492,124,000(L) <sup>(4)</sup>	實益擁有人	32.13%
	36,000,000(S) <sup>(4)</sup>	實益擁有人	2.35%
Profitwise Limited	384,143,000(L) <sup>(5)</sup>	實益擁有人	25.00%
	25,000,000(S) <sup>(5)</sup>	實益擁有人	1.63%
UBS AG	112,734,756(L) <sup>(6)</sup>	實益擁有人	7.33%
	7,356,260 (L) <sup>(6)</sup>	於股份擁有抵押權益的人士	0.48%
	1,307,242 (L) <sup>(6)</sup>	控股公司的權益	0.09%
	38,213,038 (S) <sup>(6)</sup>	實益擁有人	2.49%

名稱	持有普通股數目	權益種類	佔本公司股權百分比
Lehman Brothers Holdings Inc.	114,118,242 (L) <sup>(7)</sup>	控股公司的權益	7.44%
	38,462,275 (S) <sup>(7)</sup>	控股公司的權益	2.51%
J.P. Morgan Securities Ltd.	31,037,760 (L) <sup>(8)</sup>	實益擁有人	2.39%
	48,701,000 (L) <sup>(8)</sup>	與其他人士共同持有權益	3.75%
Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd	82,867,000(L) <sup>(9)</sup>	實益擁有人	6.00%
Temasek Capital (Private) Limited	82,867,000(L) <sup>(9)</sup>	控股公司的權益及與其他人士共同持有權益	6.00%
Warburg Pincus Partners LLC	70,000,000(L) <sup>(10)</sup>	控股公司的權益	5.39%
Warburg Pincus Private Equity IX, L.P.	70,000,000(S) <sup>(10)</sup>	實益擁有人	5.39%

附註：

- (1) 包括透過控股公司持有501,524,000股的權益，及由控股公司Wisearn Limited持有的68,859,000股視為權益，該公司由其配偶夏一波女士持有。
- (2) 壽柏年先生透過控股公司持有的權益。
- (3) 夏一波女士透過Wisearn Limited持有68,859,000股的權益，及由控股公司Delta House Limited持有的492,124,000股(L)及36,000,000股(S)視為權益，該公司由其配偶宋衛平先生持有。
- (4) 宋衛平先生透過控股公司持有的權益，為上文「董事的股份權益及淡倉」一節披露的重複。
- (5) 壽柏年先生透過控股公司持有的權益，為上文「董事的股份權益及淡倉」一節披露的重複。
- (6) UBS AG基於其於以下公司的100%控制權，持有於本公司的直接權益，於本公司合共1,307,242股(L)持有權益：

控股公司的名稱	股份數目(L)
UBS Global Asset Management Life Ltd.	85,000
UBS Global Asset Management (UK) Limited	1,222,242

在UBS AG於本公司的全部權益中，74,239,356股(L)及38,213,038股(S)透過衍生工具持有如下：

- 透過實物結算衍生工具（於交易所）持有57,639,356股(L)及14,408,639股(S)
  - 透過實物結算衍生工具（於場外）持有16,600,000股(L)及16,600,000股(S)
  - 透過現金結算衍生工具（於交易所）持有7,204,345股(S)
- (7) Lehman Brothers Holdings Ltd.基於其於以下公司的控制權，持有於本公司的直接權益，於本公司合共114,118,242股(L)及38,462,275股(S)持有權益：
    - Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited於本公司持有13,855,436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40,188,248股(L)及32,405,700股(S)。Lehman Brothers International (Europe)由Lehman Brothers Holdings Inc.全資擁有。

- Lehman Brothers Inc.於本公司持有2,207,575股(L)及2,207,575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57,866,983股(L)及3,849,000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，41,565,984股(L)及3,849,000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41,565,984股(L)
- 透過實物結算衍生工具(於場外)持有249,000股(S)
- 透過現金結算衍生工具(於場外)持有36,000,000股(S)

(8) J.P. Morgan Securities Ltd.基於其於以下公司的控制權，持有於本公司的直接權益，於本公司合共79,738,760股(L)及48,701,000股(S)持有權益：

- J.P. Morgan Securities Ltd.於本公司持有79,738,760股(L)及48,701,000股(S)。J.P. Morgan Securities Ltd.由J.P. Morgan Chase International Holdings Limited擁有其中98.95%，而J.P. Morgan Chase International Holdings Limited由J.P. Morgan Chase (UK) Holdings Limited全資擁有。J.P. Morgan Chase (UK) Holdings Limited由J.P. Morgan Capital Holdings Limited全資擁有，而J.P. Morgan Capital Holdings Limited由J.P. Morgan International Finance Limited擁有其中72.72%。J.P. Morgan International Finance Limited由Bank One International Holdings Corporation全資擁有，而Bank One International Holdings Corporation為J.P. Morgan Chase & Co.透過J.P. Morgan International Inc.及J.P. Morgan Chase Bank, N.A.間接全資擁有的附屬公司。

在J.P. Morgan Securities Ltd.於本公司的全部權益中，67,738,760股(L)及48,701,000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67,738,760股(L)及48,701,000股(S)

(9) Baytree Investments (Mauritius) Pte Ltd.為Seletas Investments Pte. Ltd.的全資附屬公司，而Seletas Investments Pte. Ltd.由Temasek Holdings (Private) Limited全接擁有。

(10) Warburg Pincus Private 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。

(11) 「L」字母代表好倉。「S」字母代表淡倉。

除上文所披露者外，於2008年6月30日，概無任何人士(上述「董事的股份權益及淡倉」記載的本公司董事及最高行政人員的權益除外)於本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內登記任何股份或相關股份。

## 購買、出售及贖回本公司上市證券

於截至2008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

董事認為，在2008年上半年，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《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2008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2008年上半年的未經審核中期財務報表及中期報告。審核委員會由5名獨立非執行董事組成：徐耀華先生(審核委員會主席)、賈生華先生、蔣偉先生、史習平先生及唐世定先生。

承董事會命  
綠城中國控股有限公司  
主席  
宋衛平

中國杭州  
2008年9月8日

於本公佈日期，宋衛平先生、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