



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2007年12月31日止年度

全年業績公布

營運回顧

- 實施精品戰略和園區生活服務體系，高品質產品綫在新拓展區域的移植和創新，受到市場廣泛認可
- 年內營業額為人民幣5,739百萬元，股東應佔淨利潤為人民幣923百萬元
- 年內成功配股及發行可轉債，籌得資金約4,600百萬港元
- 年內預售收入大幅增長113%，達至人民幣約15,100百萬元(包括聯營及合營公司)
- 開發規模快速增長，全年新開工總建築面積增長130%至3.86百萬平方米，竣工總建築面積增長52%至1.61百萬平方米
- 繼續以合作為主的拓展戰略，與多家優秀企業建立戰略合作關係
- 土地儲備策略性增加，年末土地儲備總建築面積達22.22百萬平方米
- 董事會建議派發截止2007年12月31日止年度之末期股息每股32港仙

綠城中國控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)董事會(「董事會」)欣然公布本集團截至2007年12月31日止年度(「2007年全年業績」)的經審核綜合業績連同比較數字。全年業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

綜合損益表

截至2007年12月31日止年度

	附註	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
收入	3	5,738,791	6,400,467
銷售成本		<u>(3,675,198)</u>	<u>(3,579,946)</u>
毛利		2,063,593	2,820,521
其他收入	4	271,237	138,191
銷售開支		(196,197)	(129,095)
行政開支		(293,654)	(253,857)
融資成本	5	(217,269)	(64,202)
已竣工可出售物業轉至投資物業的收益		16,658	—
內置金融衍生工具公平值改變		(29,090)	(233,925)
贖回可轉債券淨虧損		—	(70,396)
出售聯營公司淨收益		—	1,360
部份收購附屬公司淨收益		14	—
分佔聯營公司業績		66,650	(38,784)
分佔共同控制實體業績		53,531	2,054
		<u>1,735,473</u>	<u>2,171,867</u>
除稅前溢利	6	1,735,473	2,171,867
稅項	7	<u>(729,884)</u>	<u>(883,373)</u>
年內溢利		<u><u>1,005,589</u></u>	<u><u>1,288,494</u></u>
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		923,376	1,269,066
少數股東權益		82,213	19,428
		<u><u>1,005,589</u></u>	<u><u>1,288,494</u></u>
股息	8	<u><u>490,170</u></u>	<u><u>396,975</u></u>
每股盈利	9		
基本		<u><u>人民幣0.63</u></u>	<u><u>人民幣1.09</u></u>
攤薄		<u><u>人民幣0.61</u></u>	<u><u>人民幣1.09</u></u>

綜合資產負債表
於2007年12月31日

	附註	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,154,844	429,606
投資物業		26,052	—
於聯營公司權益		955,621	538,595
在同一控制實體權益		193,644	90,371
可供出售投資		1,000	1,000
預付租賃款		34,413	—
預付租金		13,312	13,949
遞延稅項資產		163,491	66,402
		<u>2,542,377</u>	<u>1,139,923</u>
流動資產			
可供發展物業		10,293,210	4,498,091
發展中物業		11,094,981	5,680,019
已竣工可出售物業		1,127,401	1,119,052
存貨		5,139	2,234
內置金融衍生工具		17,378	70,911
貿易及其他應收款、訂金 及預付款項	10	2,260,651	905,670
應收關連方欠款		1,772,763	390,008
預付所得稅		166,996	81,892
其他預付稅項		201,742	71,339
抵押銀行存款		506,282	630,380
銀行結餘及現金		2,876,925	3,249,014
		<u>30,323,468</u>	<u>16,698,610</u>
流動負債			
貿易及其他應付款		1,913,882	1,404,449
預售訂金		3,583,055	1,671,590
應付關連方欠款		4,865,677	1,077,793
應付股息		1,367	1,367
應付所得稅		912,301	895,065
其他應付稅項		197,794	92,783
內置金融衍生工具		61,622	450,538
銀行及其他借款 — 一年內到期		2,436,272	1,939,347
		<u>13,971,970</u>	<u>7,532,932</u>

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
淨流動資產	<u>16,351,498</u>	<u>9,165,678</u>
總資產減流動負債	<u>18,893,875</u>	<u>10,305,601</u>
非流動負債		
銀行及其他借款		
— 一年後到期	4,368,130	1,968,855
可轉債券	2,069,821	392,849
高收益債券	2,879,761	3,070,822
遞延稅項負債	<u>89,661</u>	<u>134,441</u>
	<u>9,407,373</u>	<u>5,566,967</u>
	<u>9,486,502</u>	<u>4,738,634</u>
資本及儲備		
股本	157,395	138,690
儲備	<u>7,950,073</u>	<u>4,235,083</u>
本公司股權持有人應佔權益	<u>8,107,468</u>	<u>4,373,773</u>
少數股東權益	<u>1,379,034</u>	<u>364,861</u>
	<u>9,486,502</u>	<u>4,738,634</u>

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

1. 一般資料

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，其股份於2006年7月13日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

綜合財務報表以人民幣呈列，該貨幣亦為本公司的功能貨幣。

本公司乃投資控股公司。其附屬公司(連同本公司統稱為「本集團」)的主要業務為於中國發展住宅物業。

2. 應用新及經修訂國際財務呈報準則(「國際財務呈報準則」)

在本年度而言，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」)。新國際財務呈報準則在本集團始於2007年1月1日的財政年度起生效。

國際會計準則第1號(修訂)	資本披露
國際財務呈報準則第7號	金融工具：披露
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
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
國際財務呈報詮釋第9號	重新評估內置衍生工具
國際財務呈報詮釋第10號	中期財務呈報及減值

採納新國際財務呈報準則對於如何編製及呈列現行或前會計期間的業績及財務狀況並無構成重大影響。因此，無須對前期作任何調整。

本集團已具追溯性地採納國際會計準則第1號(修訂)及國際財務呈報準則第7號的披露規定。上年度根據國際會計準則第32號呈列的若干資料已被刪除。本年度已首次根據國際會計準則第1號(修訂)及國際財務呈報準則第7號的規定呈列相關可比較資料。

本集團未有在本財務報表採用下列已發佈但未生效的新及經修訂準則、修訂或詮釋。

國際會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈報 ¹
國際會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
國際會計準則第27號(經修訂)	合併及單體財務報表 ²
國際會計準則第32及1號(經修訂)	可回售金融工具及破產債務 ¹
國際財務呈報準則第2號(修訂)	行權條件及取消 ¹
國際財務呈報準則第3號(經修訂)	企業合併 ²
國際財務呈報準則第8號	營運分類 ¹
國際財務呈報詮釋11號	國際財務呈報準則第2號：集團及庫存股份交易 ³
國際財務呈報詮釋第12號	服務經營權安排 ⁴
國際財務呈報詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁵
國際財務呈報詮釋第14號	國際會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金要求及相互之互動關係 ⁴

¹ 由2009年1月1日起或以後的年度期間生效

² 由2009年7月1日起或以後的年度期間生效

³ 由2007年3月1日起或以後的年度期間生效

⁴ 由2008年1月1日起或以後的年度期間生效

⁵ 由2008年7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(其生效日期是在始於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

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
物業銷售	5,690,089	6,341,316
電腦系統設計及裝置服務	4,629	3,139
銷售建築材料	32,202	50,031
酒店業務	7,390	—
其他業務	4,481	5,981
	<u>5,738,791</u>	<u>6,400,467</u>

本集團絕大部分活動從事物業發展及銷售，而本集團絕大部分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，收入並無按業或地區分析。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

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
利息收入	134,423	103,892
政府補助 (附註)	34,094	28,436
外匯變動淨收益	69,224	—
其他	33,496	5,863
	<u>271,237</u>	<u>138,191</u>

附註：政府補助主要指地方政府機關根據相關條例及法規給予的資助。

5. 融資成本

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
下列項目的利息：		
— 5年內悉數償還的銀行貸款	350,756	227,232
— 毋須5年內悉數償還的銀行貸款	21,750	2,085
— 其他貸款	3,875	7,624
2006年可換股債券的實際利息開支	25,065	87,605
2007年可換股債券的實際利息開支	56,139	—
高收益債券的利息	274,534	40,781
減：資本化於發展中物業	(477,175)	(278,757)
資本化於興建中工程	(37,675)	(22,368)
	<u>217,269</u>	<u>64,202</u>

年內的一般貸款的資本化借貸成本計算，是按7.31%的資本化率(2006年：7.56%)資本化於物業的發展。

6. 經營溢利

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除(計入)：		
薪金及其他福利	208,086	141,982
退休金計劃供款	11,257	7,234
減：資本化發展中物業	<u>(60,068)</u>	<u>(47,287)</u>
	<u>159,275</u>	<u>101,929</u>
物業、廠房及設備折舊	27,213	21,415
減：資本化發展中物業	<u>(3,099)</u>	<u>(2,953)</u>
	<u>24,114</u>	<u>18,462</u>
核數師酬金	8,714	5,584
無形資產攤銷(包括於銷售及行政費用)	—	288
出售存貨成本	3,675,198	3,579,946
外匯淨(收益)虧損	<u>(69,224)</u>	19,257
分佔聯營公司的稅項 (包括於分佔聯營公司的業績中)	<u>96,069</u>	<u>(4,110)</u>
分佔共同控制實體的稅項 (包括於共同控制實體的業績中)	<u>36,460</u>	<u>2,719</u>

7. 稅項

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	454,870	873,173
土地增值稅	416,883	131,670
轉回土地增值稅撥備	—	(99,633)
	<u>871,753</u>	<u>905,210</u>
遞延稅項：		
本年度	(108,410)	(21,837)
稅率變動所致	(33,459)	—
	<u>(141,869)</u>	<u>(21,837)</u>
	<u>729,884</u>	<u>883,373</u>

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33%作為企業所得稅，惟下列實體除外：

	附註	企業所得稅率	
		2007年	2006年
上海綠宇房地產開發有限公司（「上海綠宇」）	(i)	15%	15%
杭州九溪	(ii)	—	27%
杭州玫瑰園度假村有限公司（「杭州玫瑰園」）	(ii)	27%	27%
新疆陽光綠城房地產開發有限公司 （「新疆陽光」）	(iii)	豁免	豁免

附註：

- (i) 上海綠宇於上海浦東新區成立，因此繳付已減企業所得稅15%。
- (ii) 杭州九溪及杭州玫瑰園於浙江省杭州之江國家旅遊渡假區成立，因此繳付已減企業所得稅27%。杭州九溪於年內已結業。
- (iii) 新疆陽光自其首個獲利年度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，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%。遞延稅項結餘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

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。

截至2007年12月31日止年度，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416,883,000元(2006年：人民幣131,670,000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

2006年3月19日，本集團向記錄日期2006年1月1日名列股東名冊的本公司股東宣派特別股息50百萬美元(相當於約人民幣396,975,000元)。特別股息於2006年3月及4月支付。

於2007年5月21日，已向股東支付股息每股36港仙或合共人民幣490,170,000元，作為2006年的末期股息。

每股32港仙(2006年：36港仙)的末期股息已獲董事建議並待股東於即將舉行的股東周年大會批准。

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據以下數字計算：

盈利

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
於基本每股盈利而言的盈利 (本公司股權持有人應佔年度溢利)	923,376	1,269,066
有攤薄潛力普通股的作用： 2007年可換股債券	21,852	—
於攤薄每股盈利而言的盈利	<u>945,228</u>	<u>1,269,066</u>

股份數目

	2007年	2006年
就基本每股盈利而言加權平均普通股股數 有攤薄潛力普通股的作用：	1,474,969,957	1,162,773,488
2007年可換股債券	66,213,853	—
就攤薄每股盈利而言的加權平均普通股股數	<u>1,541,183,810</u>	<u>1,162,773,488</u>

就計算2006年每股基本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。

攤薄每股盈利的計算並無假設本公司的2006年可換股債券轉換為股份及該轉換可導致每股盈利增加。

10. 其他流動資產

貿易及其他應收賬款、訂金及預付款

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
貿易應收款	246,965	125,939
其他應收款	244,236	272,647
減：呆賬撥備	—	(8,087)
	<u>244,236</u>	<u>264,560</u>
預付款及訂金	1,769,450	515,171
	<u>2,260,651</u>	<u>905,670</u>

本集團給予其客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
0—30日	196,988	113,231
31—90日	27,935	8,291
91—180日	14,798	2,062
181—365日	3,756	743
超過365日	3,488	1,612
貿易應收款	<u>246,965</u>	<u>125,939</u>

本集團大部份客戶均向銀行取得按揭購買彼等的物業。倘客戶未能取得按揭及履行其與本集團訂立之物業買賣協議，本集團有權撤銷協議，收回並於市場轉售物業。

管理層討論與分析

業務回顧

2007年，中國政府進一步加強房地產市場政策調整，以促進房地產市場健康穩定和可持續發展。本公司認為，在中國持續快速的城市化進程背景下，中國房地產市場具有長期、良好的發展前景，能夠實現持續的理性增長和發展。

報告期內，本公司全面實施「精品戰略」、加快項目開發進度、積極開展項目拓展，公司業績保持持續穩定增長，主要業績表現在以下幾方面：

項目開發

報告期內，本公司充分利用公司已有的成熟產品系列和經驗豐富的管理團隊，加大現有土地儲備的開發力度，縮短項目開發週期，相繼有55個項目及項目分期新開工，新開工總建築面積約為386萬平方米，較去年增長130% (2006年：168萬平方米)。

報告期內，本集團有70個項目及項目分期處於開發過程中，總建築面積約為538萬平方米，較去年增長72% (2006年：312萬平方米)。

報告期內，本集團相繼有23個項目及項目分期完工交付，交付總建築面積約為161萬平方米，較去年增長52% (2006年：106萬平方米)；其中可售建築面積113萬平方米。

物業銷售

報告期內，本集團旗下物業全年實現銷售／預售面積合共約為159萬平方米，較去年增長115% (2006年：74萬平方米)；銷售／預售金額約為151億元，較去年增長113% (2006年：71億元)；歸屬於本公司的物業銷售／預售面積約為99萬平方米，較去年增長94% (2006年：51萬平方米)；銷售／預售金額約為100億元，較去年增長104% (2006年：49億元)。

本公司全面實施「精品戰略」，產品品質及公司品牌影響力持續提升，通過實景展示、體驗營銷方式，確保了公司產品在市場上卓越的競爭能力。截至2007年12月31日，本公司於2007年及2008年竣工項目的銷售／預售面積比例分別約為91%及49%。

土地儲備

本公司土地儲備策略倚重管理及品牌等優勢，實施以合作為主的區域拓展戰略，堅持以極具品牌輻射效應的浙江市場為重點，圍繞長三角範圍內經濟發達城市，重點拓展環渤海灣重要城市，致力提高已進入城市的市場份額，選擇佔有城市資源豐富的項目，策略性地增加公司的土地儲備。

報告期內，本公司已先後與海爾集團、浙江能源集團、香港九龍倉集團、北京城建股份公司、浙江寶業建設股份公司等一批優秀企業建立戰略合作夥伴關係。本公司通過參與政府公開市場拍賣、掛牌及收購第三方股權等方式，相繼取得杭州錢江新城項目、上海新江灣城項目、紹興玉蘭花園及陽明路項目、濟南全運會項目、舟山長峙島項目及寧波皇冠花園等21個項目。

報告期內，本公司新進入紹興、台州、湖州、長興、濟南、無錫等6個城市，新增土地儲備佔地面積約為468萬平方米，新增土地儲備總建築面積約為1,022萬平方米。

截至2007年末，本集團累計土地儲備總建築面積達2,222萬平方米，其中歸屬於本集團的總建築面積為1,362萬平方米。經戴德梁行評估，本公司的土地儲備的價值有幅度的增長。本公司已進入全國25個城市，全國化布局日益完善。

財務分析

營業額收入

2007年物業銷售營業額佔99.2%，從2006年的人民幣6,341百萬元減少10.3%至人民幣5,690百萬元；確認銷售的建築面積達652,158平方米，對比2006年的785,117平方米，減少16.9%。但銷售均價每平方米由2006年的人民幣8,077元增加8.0%至2007年的人民幣8,725元。

對比年初的計劃，子公司部份主要有4個項目沒有按時完成，共計141,035平方米。分別是當地農民拆遷問題影響開工的桃花源西區部份、規劃設計調整而延誤的舟山玫瑰園、桃花源南區一期部份、上海玫瑰園一期部份。

2007年的物業銷售主要來自上海、杭州及北京的項目。來自上海項目的銷售額達人民幣1,872百萬元，佔總額的32.9%，按比例計算佔據首位，其次是北京項目佔21.2%以及杭州項目佔21.0%。在上海，本集團有兩個項目的銷售結轉營業收入，其中上海綠城三期的總銷售額達到人民幣1,624百萬元，乃所有項目中最高，銷售均價每平方米也從一期的人民幣6,526元上升94.3%至三期的人民幣12,677元。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			
春江花月	17,170	237	100%
深藍廣場	7,185	129	100%
九溪玫瑰園渡假村	2,454	117	100%
桃花源南區	37,589	632	51%
其他	5,964	79	100%
	<u>70,362</u>	<u>1,194</u>	
浙江(杭州外)地區			
舟山桂花城	24,987	165	100%
上虞桂花園	24,393	107	51%
	<u>49,380</u>	<u>272</u>	
上海			
上海綠城	128,086	1,624	100%
上海玫瑰園	10,214	248	100%
	<u>138,300</u>	<u>1,872</u>	
北京			
北京御園	21,025	725	100%
北京百合公寓	128,930	482	80%
	<u>149,955</u>	<u>1,207</u>	
安徽			
合肥桂花園	43,526	145	90%
合肥百合公寓	78,949	326	54%
	<u>122,475</u>	<u>471</u>	
湖南			
長沙桂花城	88,765	342	51%
長沙青竹園	22,367	228	52%
	<u>111,132</u>	<u>570</u>	
新疆			
新疆玫瑰園	10,554	104	61%
總計	<u><u>652,158</u></u>	<u><u>5,690</u></u>	

銷售毛利率

土地增值稅過往計入銷售成本下，現在於損益表中重新分類為所得稅項。於物業銷售成本中撇除土地增值稅後，經調整銷售毛利率自2006年的44.3%減少至36.1%。本集團於2007年提出「精品戰略」，實際也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，在一定程度上可能影響了毛利率。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，例如長沙青竹園、長沙桂花城、合肥百合公寓，可能對本年度的整體毛利率有一定影響。而2006年收入佔比74.4%的春江花月、桃花源西區、深藍廣場、金桂大廈、丁香公寓都位於經濟發達、國民富裕的杭州，並且是集團在同一地段開發的後期產品，綠城樓盤的品牌優勢已充分體現，因此售價大幅度提高，毛利率也較高。

其他收益

其他收益包括利息收入、政府補貼、滙兌收益等。本年度取得其他收益人民幣271百萬元，比2006年138百萬元上升96.4%。2007年人民幣持續升值達約7%，以美元計算的高收益債券產生大量滙兌收益，但同時，縱使本集團已迅速將配股與2007年可換股債券所籌集的港幣與美元資金滙入中國境內並結滙，但由於外滙管理政策的收緊，令滙兌過程延長，以至期間產生滙兌損失，兩者相抵滙兌收益人民幣69百萬元，而2006年為滙兌損失約人民幣19百萬元。利息收入增加人民幣31百萬元，為配股及2007年可換股債券資金境外暫存所致。

銷售及行政開支

銷售及行政開支合共增加人民幣107百萬元或27.9%至人民幣490百萬元，佔營業額百分比從2006年6.0%增加至8.5%。分開計算，行政開支從去年的人民幣254百萬元增加15.7%至人民幣294百萬元。人力資源成本為行政成本項下的最大單一開支，相比2006年增加52.0%至人民幣97百萬元，這主要是房產項目數量增多及加強人才儲備所引致。銷售開支相比行政開支上升比較迅猛，自2006年的人民幣129百萬元增加52.0%至人民幣196百萬元，相當於2007年子公司預售額的2.3%，較2006年有改善。增長額最大的是營銷活動及廣告費，增加41.6%至人民幣97百萬元。

融資成本

本年度入合併損益表的利息開支自2006年的人民幣64百萬元增加239.1%至人民幣217百萬元。總的利息開支由2006年的人民幣365百萬元增加100.5%至人民幣732百萬元，原因是平均借貸資金增加及平均銀行借貸利率由2006年的6.3%增加至本年度的6.7%，但該利息開支中已有人民幣515百萬元資本化，資本化佔比70.4%，而2006年的資本化利息為人民幣301百萬元，佔總的利息開支比82.5%，資本化比例降低是因為2007年較多新項目尚未開工。

聯營及合營公司的收益(虧損)

本年度聯營及合營公司收益人民幣120百萬元，比2006年的虧損人民幣37百萬元增加人民幣157百萬元。主要為如下項目交付產生收益：翡翠城人民幣65百萬元、海寧百合公寓人民幣37百萬元、寧波桂花園人民幣29百萬元、鄭州百合公寓人民幣20百萬元。而2006年沒有項目交付。但是對比年初的計劃，上海東海廣場一期沒有如期交付，直接影響了本年的利潤。

稅項費用

本年度稅項包括人民幣417百萬元的土地增值稅與人民幣313百萬元的企業所得稅。本年度土地增值稅佔物業銷售營業額的7.3%，比2006年2.1%有所增加，原因是2007年交付的別墅項目較多。2007年的企業所得稅有效稅率從去年的39.8%下降至本年度的23.7%，主要是上海綠城項目享受15%的優惠稅率，以及由於2008年1月1日開始企業所得稅由33%轉為25%，對遞延稅項的影響。

權益持有人應佔利潤

本集團權益持有人本年度應佔利潤為人民幣923百萬元，比2006年的人民幣1,269百萬元，下降27.3%。淨利潤率由2006年的20.1%減少至2007年17.5%。這都是由於上述因素的累計影響所致。

預收賬款

截止2007年12月31日，預收賬款餘額子公司為人民幣3,583百萬元，相比2006年人民幣1,672百萬元，增長114.3%；聯營及合營公司為人民幣6,603百萬元，相比2006年人民幣2,998百萬元，增長120.2%。

融資來源及流動資金比率

於2007年12月31日，本集團的流動現金為人民幣2,877百萬元(2006年：人民幣3,249百萬元)及總借貸為人民幣11,754百萬元(2006年：人民幣7,372百萬元)。資本負債比率(淨負債除以淨資本)，由2006年12月31日的73.7%增加至2007年12月31日的88.2%。

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2007年12月31日並無訂立任何外匯對沖安排。

財務保證

某些銀行為本集團物業的購買者提供抵押借貸，本集團就此等抵押借款作出保證。在2007年12月31日，抵押貸款保證為人民幣1,989百萬元(2006年：人民幣2,394百萬元)。

資產抵押

2007年12月31日，本集團已向銀行抵押賬面值人民幣7,004百萬元(2006年：人民幣4,314百萬元)的樓宇、酒店、預付租賃權、興建中的工程、可供發展物業、發展中物業、已竣工可出售物業及銀行存款，作為一般銀行融資的抵押。

員工

截至2007年12月31日，公司共有員工1,755人(截至2006年12月31日：1,306人)，其中本科及以上學歷員工800人，約佔46%，具有中高級技術職稱524人，約佔30%，經營管理層人員171人(指集團部門經理及項目公司總經理助理以上職位)，約佔10%。

薪酬政策

員工的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例確定。本公司定期檢討薪酬政策，並按個別員工的表現評估，派發花紅及現金作為對員工獎勵，充分調動員工工作熱情和責任心。2007年特邀請國際著名調查公司獨立對公司員工滿意度進行調查，以便於制訂更加有效的薪酬政策和員工激勵措施。

客戶服務

報告期內，本公司以「杭州藍庭」為試點，在國內率先創建「園區生活服務體系」，服務品質不斷提升，為市場、客戶、行業、政府廣泛認同，並榮獲「2007中國城市管理進步獎」。

報告期內，綠城會主要活動：

1月	「綠之戀」大型業主晚會
3月	綠城新品物業品鑑會
4月	「綠城大講堂」系列講座
6月	愛心捐助活動
7月	綠城會暑期歡樂納咏晚會
8月	綠城會「歡樂暑假，健康成長」游泳比賽
11月	綠城會會員健康講座

未來展望

2008年，中國政府實施從緊的貨幣、金融政策，更加關注房地產市場的供給結構調整和保障性住房的供應量增加。本公司認為中國經濟的快速發展、城市化進程的加速、改善型居住需求的持續增長，中國房地產行業長遠發展的基本因素沒有發生根本的變化，仍然具有廣闊的發展前景。

項目開發

2008年，本公司將繼續推進「精品戰略」，提升產品品質，加強計劃與實施過程管理，加快儲備土地開發速度。預計2008年共有76個項目及項目分期新開工，新開工總建築面積約為733萬平方米，較2007年同期增長90%（2007年：386萬平方米）。

2008年，本集團預計有34個項目及項目分期完工交付，交付總建築面積約為222萬平方米，較2007年同期增長38%（2007年：161萬平方米），其中可售建築面積166萬平方米。歸屬於本公司的完工項目之總建築面積預計約為137萬平方米，其中可售建築面積約為102萬平方米。

物業銷售

2008年，本公司將全面推行「園區生活服務體系」和大力提升產品與服務品質，強化公司品牌優勢，廣泛採取有效營銷措施和策略，加快物業的銷售。

2008年，本公司預計有60個項目和項目分期推盤，新增可售面積約為274萬平方米(含車庫、庫房)，本集團計劃全年實現銷售／預售金額超過200億元人民幣。

此外，已經於2007年末前竣工交付的項目，2008年將尚有49萬平方米可以投入市場銷售(含車庫、庫房)。

購買、出售及贖回本公司上市證券

於截至2007年12月31日止年度，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

本公司確認及重視高企業管治標準有助加強表現及盈利能力。董事會盡力遵守企業管治原則及採納有效的企業管治守則並符合合法及商業準則，專注例如內部監控、公平披露及向所有股東的盈利能力。

本公司已於截至2007年12月31日止年度全年遵守載於聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14的企業管治常規守則(「守則」)。

提名委員會

提名委員會主要負責考慮及向董事會推薦合資格人士成為董事會成員，亦負責定期及需要時檢討董事會架構、規模及組成。提名委員會成員包括史習平(主席)、徐耀華、壽柏年及唐世定。

審核委員會

審核委員會負責檢討及監管本集團的財務呈報過程、內部監控及審閱本公司的財務報表。審核委員會定期與本公司的外部核數師會面討論核數進度及會計事項。他們的書面職權範圍符合守則的規定。審核委員會成員包括全部5名獨立非執行董事，即徐耀華、賈生華、蔣偉、史習平及唐世定。審核委員會的主席為徐耀華。

薪酬委員會

薪酬委員會負責推薦建議董事的薪酬及其它福利。全體董事的薪酬須受薪酬委員會定期監察以確保他們的薪酬水平及補償合理。他們的書面職權範圍符合守則的規定。薪酬委員會成員由賈生華(主席)、史習平及陳順華組成。

股東周年大會

本公司2008年的股東周年大會(「股東周年大會」)將於2008年5月23日(星期五)舉行。召開股東周年大會的通知將會於適當時間按上市規則規定的方式刊印及寄給本公司股東。

暫停辦理股份登記手續

登記建議支付的末期股息為每股32港仙。股息的支付須待股東於即將舉行的股東周年大會上批准後，方可作實。股息將支付予於2008年5月23日(星期五)名列本公司股東名冊的股東，預期將於2008年5月30日(星期五)支付。

本公司將由2008年5月21日(星期三)至2008年5月23日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記。為符合獲支付建議末期股息的資格及為決定有權出席股東周年大會的人士，所有過戶文件連同有關股票必須在2008年5月20日(星期二)下午4時正前交予本公司於香港的股份過戶分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號舖。

全年業績報告於聯交所網頁發表

本公司於2007年12月31日的2007年全年業績報告將遞交聯交所以以上載於聯交所網頁(www.hkex.com.hk)。

致謝

最後，本人謹代表董事會，藉此機會向為本集團發展作出貢獻的管理層及全體員工表示謝意。同時，各位股東、業務夥伴、客戶及專業顧問的支持及信任，使本公司有更美好前景及日後豐碩的成果，我們對此不勝感激。

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
宋卫平

中國杭州，2008年4月21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。