

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之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)

(股票代碼：03900)

## 截至二零一零年六月三十日止六個月中期業績公告

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附屬公司（合稱「本集團」）截至二零一零年六月三十日止六個月（「本期」）按照國際財務報告準則編製的未經審核簡明綜合中期業績，並呈列二零零九年同期的比較數字。有關中期業績已經本公司審核委員會審閱並獲董事會批准。以下財務資料是節錄自本集團二零一零年中期報告所載列的未經審核簡明綜合財務資料。

\* 僅供識別

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 人民幣千元 (未經審核)	二零零九年 人民幣千元 (未經審核)
收入	2	3,870,171	1,940,468
銷售成本		(2,408,707)	(1,358,175)
毛利		1,461,464	582,293
其他收入	3	135,984	43,372
發展中物業減值虧損撥回		–	42,433
銷售開支		(226,814)	(177,521)
行政開支		(439,511)	(293,406)
融資成本		(201,832)	(192,804)
贖回二零零六年可換股債券淨收益		–	14,267
贖回二零零七年可換股債券淨虧損		(148,158)	–
信託相關金融衍生工具公平值變化		18,200	(52,520)
回購高收益債券淨收益		–	327,967
出售附屬公司淨收益		4	–
分佔共同控制實體業績		73,569	11,019
分佔聯營公司業績		70,481	163,705
除稅前溢利		743,387	468,805
稅項	4	(382,754)	(114,409)
期內溢利及全面收益總額		<u>360,633</u>	<u>354,396</u>
應佔溢利：			
本公司股東		331,713	323,176
非控股股東權益		28,920	31,220
		<u>360,633</u>	<u>354,396</u>
每股盈利	5		
基本		<u>人民幣0.20元</u>	<u>人民幣0.21元</u>
攤薄		<u>人民幣0.20元</u>	<u>人民幣0.20元</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,450,858	1,965,833
投資物業		25,000	25,000
於聯營公司權益		2,461,802	1,762,099
於共同控制實體權益		294,171	235,543
可供出售投資		454,874	204,074
預付租賃款		151,016	150,882
預付租金		12,660	13,026
遞延稅項資產		567,051	451,859
應收一家關連方欠款		10,000	10,000
其他應收款項		30,180	60,359
		<u>6,457,612</u>	<u>4,878,675</u>
<b>流動資產</b>			
可供發展物業		17,684,240	14,162,037
發展中物業		44,129,418	29,980,628
已竣工可出售物業		1,520,350	1,669,485
存貨		28,468	19,962
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	7	3,615,890	3,706,736
應收關連方欠款		10,616,936	7,102,762
預付所得稅		1,793,191	946,883
其他預付稅項		2,002,640	1,226,415
抵押銀行存款		2,576,939	2,376,822
銀行結餘及現金		8,472,720	9,405,347
		<u>92,440,792</u>	<u>70,597,077</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	8	5,192,186	5,033,225
預售訂金		35,422,420	23,300,783
應付關連方欠款		10,557,173	5,362,052
應付股息		—	1,367
應付所得稅		2,024,670	1,672,212
其他應付稅項		617,384	911,754
銀行及其他借款(一年內到期)		10,522,322	8,465,194
可換股債券		—	2,188,166
		<u>64,336,155</u>	<u>46,934,753</u>

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
淨流動資產	<u>28,104,637</u>	<u>23,662,324</u>
總資產減流動負債	<u>34,562,249</u>	<u>28,540,999</u>
非流動負債		
銀行及其他借款(一年後到期)	19,334,946	13,946,235
應付關連方欠款	2,186,689	1,367,015
信託相關金融衍生工具	319,880	338,080
可換股債券	174,080	—
高收益債券	260,193	261,514
遞延稅項負債	172,765	179,579
	<u>22,448,553</u>	<u>16,092,423</u>
	<u>12,113,696</u>	<u>12,448,576</u>
資本及儲備		
股本	166,102	166,605
儲備	<u>9,100,440</u>	<u>9,437,541</u>
本公司股東應佔權益	9,266,542	9,604,146
非控股股東權益	<u>2,847,154</u>	<u>2,844,430</u>
	<u>12,113,696</u>	<u>12,448,576</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準及主要會計政策

### 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」）附錄十六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。

### 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二零零九年十二月三十一日止年度的全年財務報表所使用者一致。

於本期，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報告詮釋委員會發出的新準則及經修訂準則、修訂及詮釋（「新及經修訂國際財務報告準則」），該等準則在本集團始於二零一零年一月一日的財政年度起生效。

除下述修訂外，採用該等新及經修訂國際財務報告準則並無對本集團在本期或過往會計期間的簡明綜合財務報表構成重大影響。

### 國際財務報告準則第3號（經修訂）業務合併

國際財務報告準則第3號（經修訂）業務合併（「國際財務報告準則第3號（經修訂）」）自二零一零年一月一日起已獲追溯採用。如下文所述，該準則的採用對本期本集團收購錢王美廬餐飲有限公司（「錢王美廬」）的會計處理並無構成重大變動。

採納國際財務報告準則第3號（經修訂）的影響如下：

- 經修訂準則容許選擇以每項交易為基準計量非控股股東權益（前稱「少數股東」權益）。於本期，本集團在收購錢王美廬的會計處理中，已選擇按其於被收購者可識別資產淨值應佔比例計量非控股股東權益；
- 經修訂準則改變或然代價之確認及後續會計要求。過去，或然代價僅可於有可能支付且其金額能被可靠地計量時於收購日期確認，而根據經修訂準則，收購代價包括任何或然代價的公平值。一旦已釐定收購日期或然代價的公平值，隨後會對收購成本作出調整，惟以下列者為限：i)其於收購日期反映公平值，及ii)其於「計量期間」（最長為收購日期起計12個月）內發生。根據準則的先前版本，通過收購成本的調整而對代價作出調整。由於收購錢王美廬並不涉及任何或然代價，故該變動對此次收購的會計處理並無影響；及
- 經修訂準則要求收購相關成本不計入業務合併成本。根據準則的先前版本，該等成本可能將作為部分收購成本列賬。由於收購錢王美廬所產生的收購相關成本並不重大，故該變動對此次收購的會計處理並無影響。

因此，該等政策變動於本期並無對收購錢王美廬的會計處理構成重大影響。

收購附屬公司之其他收購事項的會計處理並未受採納國際財務報告準則第3號（經修訂）影響，此乃由於所收購之附屬公司被視為收購資產及負債，而非業務合併所致。

### **國際會計準則第27號（經修訂）綜合及個別財務報表（「國際會計準則第27號（經修訂）」）**

採用國際會計準則第27號（經修訂）已導致本集團有關於本集團附屬公司擁有權益增減的會計政策有所改變。在過往年度，國際財務報告準則並無特別規定，並非業務而收購附屬公司的額外權益乃入賬為收購資產的額外權益。已付或應付代價與所收購權益應佔非控股股東權益的賬面值之間的差額，乃分配至所收購相關資產的價值。至於非業務而於附屬公司權益減少（惟並無涉及失去控制權）的影響（即已收或應收代價與應佔所出售資產淨值的賬面值之間的差額）乃於損益中確認。根據國際會計準則第27號（經修訂），所有該等權益的增減乃於權益中處理，而並無對商譽或損益造成影響。

倘因交易、事件或其他情況失去附屬公司的控制權，經修訂準則規定本集團取消按賬面值確認所有資產、負債及非控股股東權益。任何於前附屬公司的保留權益乃於失去控制權當日按其公平值確認。失去控制權的盈虧乃於損益中確認為所得款項（如有）與此等調整之間的差額。

期內，就非業務而購買附屬公司額外權益而言，政策變動的影響為人民幣331,532,000元，即(i)代價人民幣500,935,000元（包括現金人民幣350,935,000元及按公平值發行新股份人民幣150,000,000元）；與(ii)非控股股東權益賬面值人民幣169,403,000元之間的差額，已直接於權益中確認。倘應用先前的會計政策，計入金額將調增所收購相關資產中（包括可供發展物業及發展中物業）。因此，會計政策的變動對期內的溢利並無影響。此外，已付予非控股股東的現金代價人民幣350,935,000元呈列為融資活動所用現金流量。

日後交易採用國際財務報告準則第3號（經修訂）、國際會計準則第27號（經修訂）及隨後修訂的其他國際財務報告準則，或會影響本集團於未來期間的業績。

## **2. 收入及分部資料**

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業銷售	3,779,814	1,910,619
酒店業務	82,370	25,047
其他業務	7,987	4,802
	<u>3,870,171</u>	<u>1,940,468</u>

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華人民共和國（「中國」）（居住國）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）及有關融資成本，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編製簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策一致的方式計量。

各分部間的銷售乃按各交易方之間協定的條款進行。

本集團於本期按呈報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	合計 人民幣千元
<b>截至二零一零年六月三十日</b>				
<b>止六個月</b>				
分部收入總額	<b>3,779,814</b>	<b>88,836</b>	<b>204,045</b>	<b>4,072,695</b>
分部間收入	<u>—</u>	<u>(6,466)</u>	<u>(196,058)</u>	<u>(202,524)</u>
對外收入	<b><u>3,779,814</u></b>	<b><u>82,370</u></b>	<b><u>7,987</u></b>	<b><u>3,870,171</u></b>
分部業績	<b><u>759,518</u></b>	<b><u>(1,496)</u></b>	<b><u>(59,228)</u></b>	<b><u>698,794</u></b>
未分配公司開支				(51,218)
其他收入				19,939
融資成本				(161,208)
信託相關金融衍生工具的 公平值變化				18,200
贖回二零零七年可換股債券淨虧損				(148,158)
未分配稅項				<u>(15,716)</u>
期內溢利				<b><u>360,633</u></b>

	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	合計 人民幣千元
<b>截至二零零九年六月三十日 止六個月</b>				
分部收入總額	1,910,619	26,867	153,532	2,091,018
分部間收入	—	(1,820)	(148,730)	(150,550)
對外收入	<u>1,910,619</u>	<u>25,047</u>	<u>4,802</u>	<u>1,940,468</u>
分部業績	<u>318,464</u>	<u>(15,045)</u>	<u>(15,445)</u>	<u>287,974</u>
未分配公司開支				(79,020)
融資成本				(152,162)
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
贖回二零零六年可換股債券淨收益				14,267
未分配稅項				7,890
期內溢利				<u>354,396</u>

### 3. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
利息收入	98,757	13,991
外匯變動淨收益	20,737	3,636
政府補助	2,242	7,603
其他	14,248	18,142
	<u>135,984</u>	<u>43,372</u>

### 4. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	314,513	148,931
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	190,247	95,388
	<u>504,760</u>	<u>244,319</u>
遞延稅項：		
本期	(122,006)	(129,910)
	<u>382,754</u>	<u>114,409</u>



截至二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日止六個月及每股攤薄盈利的計算均無假設本公司的二零零七年可換股債券轉換為股份，因為假定行使會導致每股盈利增加。

## 6. 股息

於二零零九年六月十九日，已向股東宣派截至二零零八年十二月三十一日止財政年度的特別股息每股人民幣0.18元或合共人民幣276,725,000元。該特別股息已於二零零九年七月十六日支付。

於二零零九年十月二十三日，已向股東支付二零零九年中中期股息每股9.6港仙或合共人民幣130,185,000元。

於二零一零年六月十日，已向股東支付股息每股26港仙或合共人民幣371,254,000元，作為二零零九年的末期股息。

董事會已決議宣派截至二零一零年六月三十日止六個月的中期股息，已發行的普通股每股人民幣0.10元，於二零一零年九月二十七日派付予二零一零年九月十日名列於本公司股東名冊的股東。

## 7. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項	174,737	179,933
其他應收款項	1,591,190	1,177,975
預付款及訂金	1,849,963	2,348,828
	<b>3,615,890</b>	<b>3,706,736</b>

本集團給予其貿易客戶平均90日的信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
30日以內	101,366	137,468
31 – 90日	7,582	8,353
91 – 180日	26,318	3,069
181 – 365日	35,031	15,155
365日以上	4,440	15,888
	<b>174,737</b>	<b>179,933</b>

## 8. 貿易及其他應付款項

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	3,538,259	3,433,629
其他應付款項及預提費用	1,653,927	1,599,596
	<u>5,192,186</u>	<u>5,033,225</u>

貿易應付款項主要由貿易採購的未償還金額組成。貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於二零一零年 六月三十日 人民幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元
30日以內	2,109,404	2,373,452
31 – 90日	152,595	183,009
91 – 180日	612,363	172,634
181 – 365日	343,440	456,886
365日以上	320,457	247,648
	<u>3,538,259</u>	<u>3,433,629</u>

## 管理層討論分析

### 經營回顧

### 銷售業績

二零一零年上半年，面臨市場的波動，本集團實現了銷售業績的平穩發展，總合同銷售金額創本集團歷史同期最好成績。

截至二零一零年六月三十日，綠城中國控股有限公司、其附屬公司連同其聯營公司及共同控制實體（「綠城集團」）有68個在售項目，共取得總銷售金額約人民幣219億元，比二零零九年同期增長4%；其中歸屬於本集團權益約為人民幣152億元，較二零零九年同期增長10%。本期內，綠城的產品品質繼續支撐銷售價格，物業銷售均價由二零零九年上半年的每平方米人民幣14,401元上升至人民幣18,447元，增幅達28%。其中公寓銷售均價為每平方米人民幣17,467元，別墅銷售均價為每平方米人民幣23,522元。

## 二零一零年上半年重點項目預售情況列表

項目名稱	權益	總可售面積 (平方米)	銷售面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣 百萬元)	去化率	本期均價 (人民幣元/ 平方米)
杭州藍色錢江	100%	121,009	77,663	3,923	64%	50,513
濟南全運村	45%	136,552	120,421	1,321	88%	10,970
北京誠園	50%	35,194	28,867	1,102	82%	38,175
杭州翡翠城	45%	70,291	49,480	954	70%	19,281
海寧百合新城	50%	78,033	63,952	847	82%	13,244
舟山百合公寓	100%	64,085	61,973	845	97%	13,635
慈溪慈園	60%	57,903	31,418	837	54%	26,641
上海黃浦灣	51%	9,354	9,354	768	100%	82,104
無錫玉蘭花園	85%	62,118	56,628	703	91%	12,414
紹興玉蘭花園	35%	46,995	37,888	621	81%	16,390
舟山玉蘭花園	100%	64,446	40,024	617	62%	15,416
其他合計		999,903	610,535	9,382	61%	15,367
合計		<u>1,745,883</u>	<u>1,188,203</u>	<u>21,920</u>	<u>68%</u>	<u>18,447</u>

銷售金額以物業類型劃分，公寓類佔合同銷售總額的78%，別墅類佔15%，商業類佔4%，車庫、庫房佔3%。

從地域分佈來看，本集團在穩固杭州地區以及浙江其他地區傳統優勢地位的基礎上，進一步將影響力覆蓋至山東和江蘇。本期內，本集團進一步拓展在經濟發達的二三線城市的市場佔有率，其中慈溪市區市場佔有率達56%，海寧市區市場佔有率達62%，舟山地區市場佔有率達47%，濟南全運村單個項目在濟南市場的佔有率達19%，集團品牌的成長性尤為突出。卓越的產品為集團順利打開新的市場，贏得忠實和穩定之消費群體的認可。

截至二零一零年六月三十日，綠城集團尚未在簡明綜合全面收益表確認的合同銷售收入為人民幣595億元（按本集團權益計為人民幣393億元），其中將於二零一零年下半年確認的收入為人民幣113億元（按本集團權益計算將為人民幣71億元）。

### 開發規模

二零一零年上半年，根據市場情況及本集團自身運營情況，結合整體推盤計劃，對新開工項目面積作出相應調整，於二零一零年上半年，綠城集團的新開工項目總建築面積（「建築面積」）為315萬平方米。

本期內，竣工總建築面積為144萬平方米，其中可售面積為92萬平方米，按時完成了年初制定的竣工計劃。

截至二零一零年六月三十日，綠城集團共有65個在建項目，總在建面積達994萬平方米。

### 二零一零年上半年竣工項目列表

	項目名稱	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
附屬公司	杭州蔚藍公寓	全部	95.5%	59,553	42,771
	杭州玉蘭公寓	全部	95.5%	62,789	42,471
	新昌玫瑰園	一期A	80.0%	64,806	55,090
	桐廬桂花園	三期	100.0%	29,433	19,733
	北京百合公寓	七期	80.0%	57,449	38,639
	合肥玉蘭公寓	一期(11、12 及13號樓)	59.4%	42,899	39,578
	千島湖度假公寓	三期公寓	80.0%	19,947	15,345
	千島湖度假酒店	酒店	80.0%	89,422	經營物業
	北京奧悅華庭項目	全部	100.0%	63,156	經營物業
	<b>小計</b>				<b>489,454</b>
共同控制實體/ 聯營公司	杭州新綠園	二期	50.0%	28,871	21,642
	杭州鬱金香岸	二期	50.0%	173,720	116,810
	德清百合公寓	二期A	24.5%	130,577	98,901
	臨安青山湖玫瑰園	一期風笛苑、 雨鈴苑	50.0%	38,523	30,826
	濟南全運村項目	全運村一期	45.0%	537,910	368,128
	南通如東湖畔居	三期二標	50.0%	44,681	32,812
<b>小計</b>				<b>954,282</b>	<b>669,119</b>
<b>總計</b>				<b>1,443,736</b>	<b>922,746</b>

## 土地儲備

市場的波動與房地產行業的調整仍然孕育著諸多機遇。二零二零年上半年，基於房地產行業政策環境和整體市場形勢，結合本集團的整體發展戰略，本集團在土地拓展上採取了更為謹慎的態度。

本期內，本集團通過參與土地招拍掛以及股權收購等方式在山東、杭州、浙江、上海等地再購入多幅優質地塊，本集團共新增土地儲備項目11個，總佔地面積約144萬平方米，規劃建築面積約240萬平方米，按權益計算為202萬平方米，總土地款為人民幣115億元，按權益計算為人民幣93億元，平均樓面地價（以規劃建築面積計算）為每平方米人民幣4,822元。

### 二零二零年上半年新增土地儲備項目列表

項目	區域	項目 取得時間	取得 方式	權益	總土 地款 (人民幣 百萬元)	權益 土地款 (人民幣 百萬元)	土地面積 (平方米)	規劃建築 面積 (平方米)	樓面地價 (人民幣元/ 平方米)
上海外灘寫字樓 改建項目	上海	一月	收購	40%	659	266	2,762	20,575	32,029
青島審計局	山東	一月	招拍掛	100%	4,040	4,040	34,923	227,004	17,797
舟山海洋學院	浙江	一月	招拍掛	100%	1,112	1,112	229,281	252,209	4,409
山東新泰1號地塊	山東	一月	招拍掛	70%	174	122	129,000	283,800	613
山東新泰2號地塊	山東	三月	招拍掛	70%	172	120	127,400	280,280	614
上海天山路地塊	上海	二月	招拍掛	70%	1,536	1,075	25,594	102,376	15,004
德清城東項目	浙江	三月	招拍掛	100%	93	93	94,251	94,251	987
濟南盛福莊	山東	三月	收購	100%	1,240	1,240	256,003	486,590	2,548
唐山南湖春曉	河北	六月	招拍掛	100%	473	473	165,829	361,507	1,308
寧波研發園三期	浙江	四月	招拍掛	60%	70	42	40,439	80,878	866
杭州田園24號地塊	杭州	五月	招拍掛	33%	1,700	561	116,208	185,933	9,143
蘇州葉山島項目	江蘇	六月	收購	70%	280	196	220,693	19,862	14,097
<b>總計</b>					<b>11,549</b>	<b>9,340</b>	<b>1,442,383</b>	<b>2,395,265</b>	<b>4,822</b>

截至二零一零年六月三十日，綠城集團共有土地儲備項目101個，分佈在中國35個城市，土地儲備總規劃建築面積為3,244萬平方米（按權益計算為2,245萬平方米），總可售面積約為2,259萬平方米（按權益計算為1,567萬平方米）。土地儲備平均成本（以可售面積加持有物業計算）為每平方米人民幣4,474元。在總可售面積中，有389萬平方米已經推盤，其中83%的已推盤面積已售出。

## 企業管理

本集團一直堅信，優秀的人才是企業發展的根本。本期內，「本體建設年」主題活動得以貫徹落實，本體建設框架體系得以進一步確立，企業文化和價值理念得到進一步傳承和發揚。人才儲備和發展機制的建立和成熟使得本集團在規模壯大和發展加速的進程中更加遊刃有餘。

二零一零年上半年，房地產市場經歷了從旺市到淡市的轉變，本集團營銷團隊主動創新、靈活應對，以積極的姿態面對市場的挑戰。本集團密集召開營銷專題會議、舉行重點項目開盤方案評審、開展全國營銷工作巡查、針對性出台營銷政策，並通過綠城會的覆蓋力和影響力來挖掘和積累潛在客戶，努力實踐營銷創新。

在產品研發方面，二零一零年初集團正式成立產品中心，下設規劃、景觀及裝飾三個專業公司，通過企業營運，更有效整合管理資源，優化產品品質標準，加強核心競爭優勢。此外，本集團加強了新產品的研發，提出了關注時代背景下人的內心需求，讓產品更精闢的去詮釋真正的人性化。

本期內，集團繼續擔當園區服務體系的宣導者和實踐者，經過3年努力的研究課題《園區生活服務體系研究》正式通過國家住房和城鄉建設部的驗收。這項具有變革意義的前瞻性的產業發展研究課題專注於進一步豐富、完善本集團產品的內涵和外延，把物業管理提升到對人的服務，將產品的開發理念從「營造品質房產」演變為「提升品質生活」。本集團在試點實施該體系之後，已在綠城諸多項目開始推廣，進而對綠城品牌價值的持續提升和項目銷售的長期推動形成強有力支撐。

## 現金流量之管理

本集團現金流情況良好，除樓盤銷售去化率維持在健康水平而帶來的銷售資金回籠外，本集團擁有充足的銀行授信額度及多元化的融資渠道，確保集團未來的穩健發展。綠城集團二零一零年度的總授信額度為人民幣660億元，除已用授信額度外，尚有約人民幣400億元的可用授信額度。本期內，本集團加大了融資創新力度，分別與平安信託有限責任公司、中泰信託有限責任公司等信託機構合作，取得信託融資人民幣30億元。

## 前景展望

面對市場的波瀾起伏，本集團始終牢牢把握其業務前行的方向。在逆市中沉著應戰、積蓄能量；在復蘇時把握機會、締造佳績。集團認為，本身的願景、經營管理策略、人才儲備和發展機制、以及恪守精益求精的精神，正是抵禦風險、克服萬難的關鍵所在，是在市場的驚濤駭浪中平穩前行的動力。

儘管二零一零年下半年房地產市場仍充斥著諸多不穩定變數。然而長遠而言，中國房地產市場正趨向理性和規範化。中國城市化的進程和居民可支配收入的增長將持續為房地產市場的發展提供動力，特別是在迅速發展的城市核心地段，對優質物業的需求依舊保持上升的趨勢。國內整體購買力不斷提升，對高品質物業舒適尊貴生活的需求顯著增加。放眼未來，綠城對房地產行業前景充滿信心。

## 應勢調整項目開發規模

基於對市場形勢的判斷，綠城集團調整二零一零年下半年的項目開發進度，預計共有44個項目（或項目分期）開工，新開工總建築面積為648萬平方米，預計二零一零年全年新開工面積將達963萬平方米。

二零一零年下半年，綠城集團預計共有20個項目（或項目分期）竣工，竣工總建築面積為141萬平方米，其中可售面積為101萬平方米，預期歸屬於本集團的可售面積為60萬平方米。

二零二零年下半年計劃竣工項目列表

	項目名稱	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
附屬公司	杭州桃花源南區	G	64.0%	16,193	11,510
	杭州藍庭	二期頤養公寓	85.0%	15,429	6,330
	杭州藍庭	三期	85.0%	100,611	72,964
	寧波研發園	二期	60.0%	319,789	231,071
	長興廣場	一期	51.0%	94,237	74,454
	象山百合公寓	一期	50.0%	97,615	71,306
	千島湖度假公寓	三期商鋪	80.0%	10,403	7,404
	北京御園	二期	100.0%	62,040	43,318
	北京百合公寓	八期	80.0%	54,191	42,737
	南京玫瑰園	二期	70.0%	14,428	10,237
	南通玉蘭公寓	一期	77.0%	52,791	40,526
	長沙青竹園	北區四期	52.5%	13,673	13,673
	長沙青竹園	南區二期	52.5%	12,656	9,387
	合肥玉蘭公寓	一期1-4、9、 10號樓	59.4%	105,651	78,076
	合肥玉蘭公寓	二期	59.4%	60,505	43,829
	新疆百合公寓	一期一標	50.0%	39,530	21,977
小計				<b>1,069,742</b>	<b>778,799</b>
共同控制實體/ 聯營公司	杭州翡翠城	五-2期	45.0%	51,976	33,306
	杭州星橋紫桂公寓	一期	35.0%	24,342	16,651
	杭州紫薇公寓	全部	35.0%	119,220	89,965
	德清百合公寓	二期B	24.5%	9,056	9,056
	臨安青山湖玫瑰園	一期雲箏苑	50.0%	9,715	9,715
	海寧百合新城	別墅五期	50.0%	24,772	17,535
	海寧百合新城	高層二期	50.0%	71,377	54,185
	濟南全運村項目	一期會所	45.0%	27,008	經營物業
小計				<b>337,466</b>	<b>230,413</b>
總計				<b>1,407,208</b>	<b>1,009,212</b>

## 加強市場營銷

二零一零年下半年，綠城集團預計有70個項目（或項目分期）推盤，預計新增可售面積約為325萬平方米。本集團將繼續貫徹「早銷、快銷、多銷」的銷售策略，根據市場形勢的變化來調節推盤節奏、合理定價，同時加強營銷力度，開拓營銷創新，確保穩定的銷售現金流能夠支持本集團的健康運營和發展。

## 積極推進合作戰略及融資創新

本集團將繼續深化合作戰略，鞏固並深化與在土地和資金方面具有優勢的戰略合作夥伴的合作關係，實現互利雙贏。同時，本集團將積極推進商業代建業務，通過輸出管理尋求新的發展增長點。

同時，本集團將積極探索建立新的投融資平台，為本集團拓寬融資渠道。目前，本集團在積極探索設立房地產基金的可能性，爭取實現投融資模式的進一步創新與突破，壯大資金實力。

## 財務分析

### 銷售收入

本集團的銷售收入（扣除銷售稅金）主要來自物業銷售、酒店營運及建築材料銷售等。截至期內，本集團總銷售收入為人民幣3,870百萬元，相比於二零零九年同期的銷售收入人民幣1,940百萬元上漲了99.5%。其中來自物業銷售的銷售收入為人民幣3,780百萬元，佔總銷售收入的97.7%，比2009年同期的人民幣1,911百萬元上漲97.8%。

本期的銷售面積為295,808平方米，相比二零零九年同期的264,464平方米增加11.9%。銷售收入的增長主要來源於本期交付物業單價的提升。

本期交付的樓盤情況列示如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售比重	銷售單價 (人民幣元／ 平方米)
<b>截至二零一零年 六月三十日止六個月</b>					
杭州蔚藍公寓	高層住宅	52,891	1,122	29.7%	21,213
杭州玉蘭公寓	高層住宅	52,871	683	18.1%	12,918
千島湖度假公寓	高層住宅	12,469	308	8.1%	24,701
北京百合公寓	綜合社區	53,563	268	7.1%	5,003
上海玫瑰園	別墅	12,582	424	11.2%	33,699
合肥玉蘭公寓	高層住宅	34,794	177	4.7%	5,087
新昌玫瑰園	別墅	15,377	160	4.2%	10,405
杭州麗江公寓	高層住宅	7,807	145	3.8%	18,573
其他		53,454	493	13.1%	9,223
<b>合計</b>		<b>295,808</b>	<b>3,780</b>	<b>100.0%</b>	<b>12,779</b>

本期樓盤的銷售單價為人民幣12,779元／平方米，比去年同期的銷售單價人民幣7,226元／平方米上漲了76.8%。這一大幅上漲，是由於本期交付的樓盤多位於房價較高的杭州和上海，這兩個城市的銷售收入比例佔本集團總銷售收入的75.1%，平均銷售單價達到人民幣17,958元／平方米，提高了總體的物業平均銷售單價。而二零零九年同期交付的樓盤中，來自杭州和上海的銷售收入僅佔總物業銷售收入的29.8%，大部份收入來源於房屋銷售價格較低的二、三線城市，因此平均售價偏低。

### 物業銷售毛利率

物業銷售毛利率自二零零九年同期的29.4%上升至本期的36.8%，與二零零九年全年的物業銷售毛利率25.9%相比也有較大幅度的提升。本期物業銷售毛利率的提升，主要由於本期交付的物業項目中佔比較大的是一線城市的高端物業，例如佔物業銷售比29.7%的杭州蔚藍公寓，位於杭州城市中心區域，為高檔精裝修都市公寓，本期銷售收入人民幣1,122百萬元，銷售毛利率32.8%；佔總物業銷售比11.2%的上海玫瑰園，為高端別墅豪宅，本期結轉收入人民幣424百萬元，銷售毛利率50.0%。同時，非一線城市的高端樓盤也表現不俗。例如千島湖度假公寓三期，本期結轉收入人民幣282百萬元，銷售毛利率47.2%。上述這些樓盤的交付，直接導致了本期毛利率的整體提升。相比在二零零九年同期交付的樓盤中，一線城市的樓盤以及高端物業佔比較少，並且出於集團品牌策略的需要，出現了一些毛利率低於正常水平的新進城市的新項目，這對二零零九年同期的總體毛利率水平有一定影響。

## 其他收入

本期的其他收入包括利息收入、匯兌淨收益及政府補助等。本期取得其他收入人民幣136百萬元，相比二零零九年同期的人民幣43百萬元大幅增加。其他收入的增加主要來源於利息收入及匯兌淨收益的增加。

本期產生利息收入人民幣99百萬元，比二零零九年同期的利息收入人民幣14百萬元增加了人民幣85百萬元。利息收入的增加一方面是由於本期銀行存款平均餘額大幅提升；另一方面，本期集團對暫時閒置資金的充分利用獲得了較高的利息收入。

本期匯兌淨收益人民幣21百萬元，比二零零九年同期增長人民幣17百萬元。該增長主要來源於本期新增外債計美元209百萬元、港元1,760百萬元以及人民幣持續升值的共同作用所引致。

## 回購高收益債券及贖回可換股債券損益

二零一零年五月份本集團贖回二零零七年可換股債券產生損失人民幣148百萬元。而二零零九年同期本公司提前回購2013年到期的的高收益債券產生收益人民幣328百萬元和提前贖回二零零六年可換股債券產生收益人民幣14百萬元。

## 信託相關金融衍生工具公平值變化

二零零九年綠城房地產集團有限公司與中海信託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。二零零九年上半年與信託有關的的金融衍生工具公平值改變產生損失人民幣53百萬元。本期此金融衍生工具由於無錫玉蘭花園和杭州藍色錢江項目的價值提升而引起公平值改變，產生收益人民幣18百萬元。

## 銷售及行政開支

本期發生銷售及行政開支人民幣666百萬元，相比於二零零九年同期人民幣471百萬元增加41.4%。在本期的銷售及行政開支中，主要包括人力資源成本人民幣255百萬元（2009年同期：人民幣171百萬元），廣告營銷費用人民幣130百萬元（二零零九年同期：人民幣113百萬元），日常行政營運費用人民幣174百萬元（二零零九年同期：人民幣109百萬元）。

本期人力資源成本的增加主要是由於本期員工人數的增加。二零一零年為本集團的本體建設年，為適應集團日益成長壯大的需要，本集團通過多種途徑的招聘方式廣納人才，本期員工人數增長了約22.6%。

廣告營銷費用的增長主要是由於本期開盤預售樓盤的增加引起的，佔本集團預售額的比重為0.8%，與二零零九年同期的0.7%基本持平。

日常行政營運費用的增加一方面是隨着綠城千島湖喜來登酒店、綠城雷迪森大酒店的投入使用，折舊成本大幅上升，另一方面是隨着本期新增附屬公司以及項目拓展增多，辦公場所租賃費、辦公費、業務招待費、差旅費等費用大幅增加。

## 融資成本

本期計入簡明綜合全面收益表的利息支出為人民幣202百萬元（二零零九年同期：人民幣193百萬元），較二零零九年同期略有上升。本期總的利息開支為人民幣1,093百萬元（二零零九年同期：人民幣833百萬元），較二零零九年同期上升31.2%，其中本期資本化利息數為人民幣891百萬元（二零零九年同期：人民幣640百萬元），利息資本化率為81.5%（二零零九年同期：76.8%）。總利息開支的增加是因為項目增多、平均借貸資金增加所致，而資本化率的提高得益於項目週轉加快。

## 分佔共同控制實體及聯營公司的收益

本期從共同控制實體及聯營公司取得的收益為人民幣144百萬元，與二零零九年同期相比減少了人民幣31百萬元，下降17.7%。

本期共同控制實體及聯營公司物業銷售收入人民幣4,197百萬元（二零零九年同期：人民幣2,518百萬元），銷售面積447,020平方米（二零零九年同期：238,801平方米），銷售毛利率22.5%（二零零九年同期：23.5%）。

本期共同控制實體及聯營公司主要交付的項目列示如下：

項目名稱	銷售面積 平方米	銷售收入 人民幣 百萬元	股權比例 %	歸屬於 本集團收益 人民幣 百萬元
杭州新綠園	29,145	585	50.0%	98
杭州鬱金香岸	47,778	641	50.0%	55
德清百合公寓	101,453	540	24.5%	21
濟南全運村	202,278	1,421	45.0%	8
臨安青山湖玫瑰園	40,410	707	50.0%	7
<b>合計</b>	<b>421,064</b>	<b>3,894</b>		<b>189</b>

儘管本期共同控制實體及聯營公司的物業銷售收入較二零零九年同期大幅增長，但是由於本期共同控制實體及聯營公司取得了較多新項目，尚未開工，借款利息不應資本化，從而產生了虧損，抵銷了部份盈利的共同控制實體及聯營公司的收益，使得最終分佔共同控制實體及聯營公司的收益下降。

## 稅項

本期稅項包括人民幣193百萬元的企業所得稅（二零零九年同期：人民幣19百萬元）及人民幣190百萬元的土地增值稅（二零零九年同期：人民幣95百萬元）。本期企業所得稅稅率34.8%，偏高於中國現行企業所得稅稅率25%，主要由於本期可換股債券的利息費用人民幣39百萬元、贖回二零零七年可換股債券損失人民幣148百萬元以及境外企業虧損無法在中國企業所得稅的應納稅所得額中列支。

本期土地增值稅佔物業銷售收入5.0%，與二零零九年同期持平。

## 預收賬款

預收賬款為物業預售收到的款項。該款項將於物業交付時結轉為銷售收入。截至二零一零年六月三十日，附屬公司的預收賬款餘額為人民幣35,422百萬元，相比於二零零九年十二月三十一日的人民幣23,301百萬元，增長52.0%；另外，共同控制實體及聯營公司的預收賬款為人民幣16,243百萬元，相比二零零九年十二月三十一日的人民幣14,670百萬元，增加了10.7%，為二零一零年下半年及以後年度鎖定了部份的利潤。

## 融資來源及流動資金比率

於二零一零年六月三十日，本集團的現金及銀行存款為人民幣11,050百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣11,782百萬元）及借貸總額人民幣30,292百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣24,861百萬元），其中一年內到期的短期借貸總額為人民幣10,522百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣8,465百萬元）。淨資本負債比例由二零零九年十二月三十一日的105.1%上升至二零一零年六月三十日的158.8%。淨負債率的上升，主要是公司規模的擴大，項目的增多，但是公司致力於實施嚴謹的資金管理制度，以確保公司的持續發展。且本集團擁有充足的銀行授信額度及多元化的融資管道。

## 匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中國，大部份的收入與支出均以人民幣結算。由於本集團存有外幣存款、外幣借款和外幣第三方欠款，且於二零零六年發行的高收益債券均以美元交割，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因任何匯率波動而產生重大影響。除本期與中國銀行簽訂一份一年期美元匯率掉期合同以鎖定一筆外幣貸款匯率以外，本集團於二零一零年六月三十日並無訂立任何其他外匯對沖安排。

## 財務保證

若干銀行為本集團物業的購買者提供按揭借款，本集團就此等按揭借款作出保證。在二零一零年六月三十日，抵押貸款保證為人民幣16,827百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣10,106百萬元）。

## 資產抵押

截至二零一零年六月三十日，本集團已經向銀行抵押賬面值人民幣25,073百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣23,188百萬元）的樓宇、酒店、預付租賃款、在建工程、可供發展物業、發展中物業、已竣工可供出售物業、銀行存款、應收關聯方欠款及於聯營公司權益作為一般銀行融資的抵押。

## 資本承擔

截至二零一零年六月三十日，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25,106百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣21,485百萬元）。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本期內，根據於二零一零年六月三日舉行的二零一零年股東週年大會上自本公司股東獲得的授權購買本公司股份，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）回購股份累計21,076,500股，佔公司總股本的比例為1.28%（該等股份其後被本公司注銷），購買的最高價為每股港幣8.63元，最低價為每股港幣7.31元，支付總金額約為人民幣155百萬元。

除上文所披露者外，期內本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司的上市證券。

## 人力資源

於二零一零年六月三十日，本集團總共僱用3,257名僱員（二零零九年六月三十日：2,657）。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。薪酬委員會及董事會定期檢討本集團的薪酬政策及待遇，亦可按個別僱員的表現評價贈予花紅及現金獎勵作為對僱員的激勵。

## 企業管治常規守則

董事會認為，於截至二零一零年六月三十日止整個六個月，本公司已遵守上市規則附錄14所載的《企業管治常規守則》的規定。

## 符合上市規則的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易的守則。截至二零一零年六月三十日止六個月期間，經向董事作出具體查調後，各董事均確認已遵守標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股價敏感資料，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 審核委員會

審核委員會於期內舉行一次會議，而全體委員會成員均已出席會議。審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及慣例。本集團內部審計部門的審核目標及範圍亦獲討論。

## 中期業績審閱

審核委員會已審閱並確認截至二零一零年六月三十日止六個月的中期業績公佈及中期報告。

本公司之審計師，德勤•關黃陳方會計師行，對本集團按照國際會計準則第34號「中期財務報告」編製的截至二零一零年六月三十日止六個月的中期財務資料，根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行了審閱，並於二零一零年八月二十三日出具了審閱報告。

## 中期股息

董事會議決向於二零一零年九月十日名列本公司股東名冊的股東宣派截至二零一零年六月三十日止六個月中期股息每股已發行普通股人民幣0.1元（截至二零零九年六月三十日止六個月：9.6港仙）。中期股息將於二零一零年九月二十七日派付。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司的股東名冊將於二零一零年九月十三日（星期一）至二零一零年九月十五日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，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相關股票，最遲須於二零一零年九月十日（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室，以辦理股份過戶登記手續。

## 中期報告的發佈

本公司截至二零一零年六月三十日止之中期報告全文將於稍後時間送予股東並在聯交所的網頁[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)和本公司的網頁[www.chinagreentown.com](http://www.chinagreentown.com)上登載。

## 致謝

藉此機會，董事會向各位股東、客戶、供應商、往來銀行、中介機構及全體員工致以衷心謝意，感謝各位對本集團一如既往的關心和支持。

承董事會命  
綠城中國控股有限公司\*  
主席  
宋卫平

中國杭州  
二零一零年八月二十三日

於本公告刊發日期，董事會包括五名執行董事宋卫平先生、壽柏年先生、羅釗明先生、陳順華先生及郭佳峰先生；以及六名獨立非執行董事賈生華先生、蔣偉先生、柯煥章先生、史習平先生、唐世定先生及肖志岳先生。

\* 僅供識別