

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2011年6月30日止六個月中期業績公告

- 實現收入約人民幣112億元，較去年同期增長190%。
- 毛利約達人民幣38億元，較去年同期激增159%。
- 本公司股東應佔溢利人民幣8.918億元，較去年同期飆升169%。
- 每股基本盈利人民幣0.54元，較去年同期大幅增長170%。
- 土地儲備總建築面積超過4千萬平方米，其中本集團權益擁有約2,533萬平方米。

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2011年6月30日止六個月(「本報告期」)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2010年同期的比較數字。有關中期業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並獲董事會批准。以下財務資料是節錄自將刊發的本集團2011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2011年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	11,216,159	3,870,171
銷售及服務成本		<u>(7,424,921)</u>	<u>(2,408,707)</u>
毛利		3,791,238	1,461,464
其他收入	4	416,638	135,984
銷售開支		(265,477)	(226,814)
行政開支		(687,262)	(439,511)
融資成本		(228,883)	(201,832)
贖回2007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		(19,920)	18,200
出售附屬公司淨收益		-	4
不再併表計算一家附屬公司之收益		20,948	-
分佔共同控制實體業績		(17,411)	73,569
分佔聯營公司業績		<u>33,084</u>	<u>70,481</u>
除稅前溢利		3,042,955	743,387
稅項	5	<u>(1,266,456)</u>	<u>(382,754)</u>
期內溢利及全面收益總額		<u>1,776,499</u>	<u>360,633</u>
應佔溢利：			
本公司股東		891,770	331,713
非控股股東權益		<u>884,729</u>	<u>28,920</u>
		<u>1,776,499</u>	<u>360,633</u>
每股盈利	6		
基本		<u>人民幣0.54元</u>	<u>人民幣0.20元</u>
攤薄		<u>人民幣0.54元</u>	<u>人民幣0.20元</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2011年6月30日

	附註	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010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		2,450,006	2,448,260
投資物業		1,725,000	1,725,000
於聯營公司權益		5,082,823	3,224,763
於共同控制實體權益		873,311	732,137
可供出售投資		459,194	428,944
預付租賃款		166,874	151,110
預付租金		13,055	13,559
遞延稅項資產		678,344	588,782
應收一家關聯人士欠款		-	10,000
其他應收款項		-	30,180
		<b>11,448,607</b>	<b>9,352,735</b>
<b>流動資產</b>			
可供發展物業		18,359,300	19,230,262
發展中物業		58,922,537	57,391,838
已竣工可出售物業		2,676,640	1,976,802
存貨		58,980	57,404
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	8	4,513,478	4,195,959
應收關聯人士欠款		16,904,740	14,954,680
預付所得稅		1,252,048	1,298,136
其他預付稅項		2,180,626	1,928,245
抵押銀行存款		3,001,667	2,565,234
銀行結餘及現金		6,744,431	12,407,659
		<b>114,614,447</b>	<b>116,006,219</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	8,809,889	8,927,970
預售訂金		47,385,709	47,547,368
應付關聯人士欠款		12,742,495	16,594,933
應付所得稅		1,679,905	1,733,344
其他應付稅項		219,119	643,786
銀行及其他借款(一年內到期)		13,514,164	11,993,908
可換股債券		182,239	-
信託相關金融衍生工具		271,400	-
		<b>84,804,920</b>	<b>87,441,309</b>

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
淨流動資產	<u>29,809,527</u>	<u>28,564,910</u>
總資產減流動負債	<u>41,258,134</u>	<u>37,917,645</u>
非流動負債		
銀行及其他借款(一年後到期)	21,085,180	21,621,422
應付關聯人士欠款	4,045,347	781,338
信託相關金融衍生工具	–	251,480
可換股債券	–	178,110
高收益債券	248,164	253,854
遞延稅項負債	383,909	378,750
	<u>25,762,600</u>	<u>23,464,954</u>
	<u>15,495,534</u>	<u>14,452,691</u>
資本及儲備		
股本	166,411	166,243
儲備	<u>10,251,787</u>	<u>10,033,271</u>
本公司股東應佔權益	10,418,198	10,199,514
非控股股東權益	<u>5,077,336</u>	<u>4,253,177</u>
	<u>15,495,534</u>	<u>14,452,691</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至2011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。

截至2011年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所使用會計政策及計算方法與編製本集團截至2010年12月31日止年度的全年財務報表所使用者一致，惟下文所述者除外。

於本報告期內，本集團首次運用多項由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)及國際會計準則委員會的國際財務報告詮釋委員會頒佈的新準則及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂國際財務報告準則」)，該等準則在本集團自2011年1月1日開始之財政年度起生效。於本報告期間採用該等新訂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。

### 3. 收入及分部資料

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業銷售	10,793,169	3,779,814
酒店業務	115,551	77,136
項目管理	137,400	–
物業租金收入	39,798	5,234
設計及裝修	104,443	4,801
銷售建築材料	13,874	1,193
其他	11,924	1,993
	<u>11,216,159</u>	<u>3,870,171</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」)。經營分部乃根據本集團的內部報告釐定，並交由主要決策者審閱以評核業績並分配資源。此亦為本集團組織及管理的基準。

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，且本集團幾乎全部綜合資產均位於中國。本集團已確定四個呈報分部，即物業發展、酒店業務、物業投資及其他。

就物業發展業務而言，主要決策者審閱每項物業發展項目的財務資料，故每項物業發展項目組成獨立經營分部。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，就分部呈報而言，所有物業發展項目均歸類為一個呈報分部。

就酒店業務而言，主要決策者審閱每間酒店的財務資料，故每間酒店組成獨立經營分部。然而，酒店具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若，因此，就分部呈報而言，所有酒店均歸類為一個呈報分部。

就物業投資業務而言，主要決策者審閱每項投資物業的財務資料，故每項投資物業組成獨立經營分部。然而，投資物業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，就分部呈報而言，所有投資物業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(包括應佔共同控制實體及聯營公司的業績)及有關融資成本，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。

本集團於審閱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	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2011年6月30日</b>					
<b>止六個月</b>					
分部收入總額	<b>10,793,169</b>	<b>120,649</b>	<b>40,228</b>	<b>608,411</b>	<b>11,562,457</b>
分部間收入	<u>-</u>	<u>(5,098)</u>	<u>(430)</u>	<u>(340,770)</u>	<u>(346,298)</u>
對外收入	<u><b>10,793,169</b></u>	<u><b>115,551</b></u>	<u><b>39,798</b></u>	<u><b>267,641</b></u>	<u><b>11,216,159</b></u>
分部業績	<u><b>1,960,605</b></u>	<u><b>7,810</b></u>	<u><b>(21,381)</b></u>	<u><b>(22,399)</b></u>	<u><b>1,924,635</b></u>
未分配公司開支					(36,555)
其他收入					43,447
融資成本					(90,330)
信託相關金融衍生工具 的公平值變化					(19,920)
未分配稅項					<u>(44,778)</u>
期內溢利					<u><b>1,776,499</b></u>

物業發展	酒店業務	物業投資	其他	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

**截至2010年6月30日  
止六個月**

分部收入總額	3,779,814	83,602	5,234	204,045	4,072,695
分部間收入	<u>—</u>	<u>(6,466)</u>	<u>—</u>	<u>(196,058)</u>	<u>(202,524)</u>
對外收入	<u>3,779,814</u>	<u>77,136</u>	<u>5,234</u>	<u>7,987</u>	<u>3,870,171</u>
分部業績	<u>759,518</u>	<u>2,625</u>	<u>(4,121)</u>	<u>(59,228)</u>	<u>698,794</u>
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 公平值變化					18,200
贖回2007年可換股債券 淨虧損					(148,158)
未分配稅項					<u>(15,716)</u>
期內溢利					<u>360,633</u>
<b>分部資產</b>					

本集團按報告分部劃分之資產分析如下：

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
物業發展	116,060,815	115,537,454
酒店業務	2,063,349	2,118,317
物業投資	1,792,968	1,778,909
其他	<u>4,186,760</u>	<u>3,294,050</u>
分部資產總額	124,103,892	122,728,730
未分配	<u>1,959,162</u>	<u>2,630,224</u>
綜合資產	<u>126,063,054</u>	<u>125,358,954</u>

#### 4. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
利息收入	267,583	98,757
外匯淨收益	121,727	20,737
政府補助	6,615	2,242
其他	20,713	14,248
	<u>416,638</u>	<u>135,984</u>

#### 5. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	852,364	314,513
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	498,495	190,247
	<u>1,350,859</u>	<u>504,760</u>
遞延稅項：		
本期	(84,403)	(122,006)
	<u>1,266,456</u>	<u>382,754</u>

中國企業所得稅乃根據管理層就整個財政年度的預期年度所得稅稅率的最佳估計25%而確認。所有中國附屬公司須按稅率25%(2010年：25%)繳付企業所得稅。

本公司及其於香港註冊成立的附屬公司並無作出所得稅撥備，乃由於其並無於香港產生應課稅溢利。

本公司及其於英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司並無作出所得稅撥備，乃由於其毋須繳付任何所得稅。

截至2011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498,495,000元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣190,247,000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。



## 6. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

### 盈利

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
就每股基本盈利而言的盈利 (本公司股東應佔期內溢利)	891,770	331,713
有攤薄潛力普通股的作用： 2007年可換股債券的利息	<u>4,129</u>	<u>-</u>
就每股攤薄盈利而言的盈利	<u>895,899</u>	<u>331,713</u>

### 股份數目

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
就每股基本盈利而言加權平均普通股股數	1,638,189,598	1,651,421,760
有攤薄潛力普通股的作用： 2007年可換股債券 購股權	<u>8,297,621</u> <u>19,683,509</u>	<u>-</u> <u>26,515,994</u>
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<u>1,666,170,728</u>	<u>1,677,937,754</u>

截至2010年6月30日止六個月每股攤薄盈利的計算並無假設本公司的2007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。

## 7. 股息

於2011年6月17日，已向股東支付2010年末期股息每股普通股人民幣0.36元或合共人民幣589,036,000元(2009年：每股普通股0.26港元)。

董事會已決議宣派截至2011年6月30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(截至2010年6月30日止六個月：每股普通股人民幣0.10元)。

## 8. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項	391,821	246,800
其他應收款項	2,496,254	2,006,616
預付款及訂金	1,625,403	1,942,543
	<u>4,513,478</u>	<u>4,195,959</u>

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2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
30日以內	115,606	165,138
31-90日	96,699	10,885
91-180日	22,315	31,498
181-365日	126,515	7,009
365日以上	30,686	32,270
	<u>391,821</u>	<u>246,800</u>

## 9. 貿易及其他應付款項

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	5,608,904	4,867,641
其他應付款項及預提費用	3,200,985	4,060,329
	<u>8,809,889</u>	<u>8,927,970</u>

貿易應付款項主要由貿易採購的未償還金額及承建商未付款組成。貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2011年 6月30日 人民幣千元	於2010年 12月31日 人民幣千元
30日以內	3,627,618	2,452,105
31-90日	902,503	285,936
91-180日	143,527	712,622
181-365日	559,256	731,915
365日以上	376,000	685,063
	<u>5,608,904</u>	<u>4,867,641</u>

## 管理層討論與分析

### 經營管理回顧

#### 物業銷售

2011年上半年，全球經濟仍然動盪，中國多項嚴厲的宏觀調控持續出台，中國房地產市場繼續受限購及信貸收緊等政策所影響。在艱難歲月中，本集團沉著應戰，嘗試抓住在危機中蘊藏著的新機遇。全體員工努力進取拼搏，堅持高產品質量，使本集團品牌價值不斷增強。我們堅信，只要熬過危機，必將會迎來生機勃勃的增長。2011年上半年本集團業務規模穩步發展，整體銷售成績在艱難的營運環境下尚算滿意。

2011年上半年，本集團及其共同控制實體和聯營公司（「綠城集團」）有72個在售項目，共取得總銷售金額約人民幣203億元，比2010年同期下降7%；其中歸屬於本集團權益為人民幣131億元，新推樓盤預售率達到53%。卓越的產品品質繼續支撐銷售價格，物業銷售均價由2010年同期的每平方米人民幣18,447元，上升至2011年上半年的每平方米人民幣21,149元，增幅達14.6%。其中公寓銷售均價為每平方米人民幣18,062元，別墅銷售均價為每平方米人民幣33,762元。

#### 2011年上半年項目銷售情況

項目	權益	可售面積 (平方米)	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	銷售均價 (人民幣/平方米)
海南清水灣	51%	125,264	87,656	2,450	27,950
青島理想之城	80%	154,649	102,755	1,197	11,649
杭州蘭園	42.5%	50,078	21,340	1,177	55,155
上海玉蘭花園	100%	30,831	16,645	861	51,727
麗水秀麗春江	37.5%	41,953	31,725	540	17,021
杭州藍色錢江	100%	19,225	9,445	351	37,163
杭州明月江南	55%	24,524	10,135	319	31,475
杭州雲棲玫瑰園	51%	11,194	5,162	313	60,635
上海玫瑰園	100%	7,471	2,191	267	121,862
長興廣場	51%	5,554	3,094	176	56,884
杭州桃花源南區	64%	4,813	4,330	174	40,185
海寧百合新城	50%	12,959	8,514	134	15,739
紹興玉蘭花園	35%	13,174	8,153	100	12,265
鄭州中牟百合花園	100%	18,122	18,122	99	5,463
新泰玉蘭花園	70%	10,520	7,019	48	6,839
其他合計		<u>1,871,561</u>	<u>622,068</u>	<u>12,062</u>	19,390
總計		<u>2,401,892</u>	<u>958,354</u>	<u>20,268</u>	21,149

## 開發規模

2011年上半年，根據市場情況及本公司自身運營情況，結合整體推盤計劃，綠城集團新開工的總建築面積為266萬平方米，比本年度初計劃487萬平方米減少45%。

2011年上半年，綠城集團的竣工總建築面積約為91萬平方米，可售面積約為66萬平方米，其中84.8%(約56萬平方米)已在2011年6月30日之前售出，按時完成了本公司年初制定的竣工計劃。

於2011年6月30日，綠城集團共有75個在建項目，在建總建築面積達1,381萬平方米。

### 2011年上半年竣工項目列表

項目	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
溫州鹿城廣場	一期	60%	142,401	108,860
千島湖玫瑰園	一期部分	51%	111,406	73,697
湖州御園	一期部分	70%	100,340	50,372
北京百合公寓	九期部分	80%	56,700	42,354
南通玉蘭公寓	二期	77%	44,261	32,212
北京御園	二期部分	100%	38,016	27,888
千島湖度假公寓	四期	80%	24,924	22,935
諸暨綠城廣場	一期部分	60%	30,100	21,565
杭州桃花源南區	八期部分	64%	20,307	13,828
南京玫瑰園	三期部分	70%	19,486	12,216
台州玉蘭廣場	一期部分	49%	111,424	105,413
杭州丁香公館	整體	50%	109,158	73,272
象山百合公寓	二期部分	50%	97,859	70,440
杭州桃花源錦蘭苑	錦蘭苑	32.6%	7,778	5,006
總計			<u>914,160</u>	<u>660,058</u>

## 土地儲備

2011年上半年，綠城集團通過公開招標拍賣以及股權收購等方式，在浙江省內的台州、慈溪、新昌，以及上海、遼寧省、河南省及山東省地區，共新增土地儲備項目8個，佔地面積約290萬平方米，規劃建築面積約452萬平方米，其中201萬平方米歸屬於本集團，總土地價款約為人民幣111.6億元，其中歸屬於本集團承擔的土地款約為人民幣23.3億元，樓面地價平均成本(以規劃建築面積計算)為每平方米人民幣2,471元。於2011年6月30日，綠城集團土地儲備的總建築面積超過4,069萬平方米，其中總建築面積約2,533萬平方米歸屬於本集團。本集團土地儲備項目位置日趨分散，遍佈全國，為今後發展的成功提供了保障。

事實上，土地儲備在本集團的發展中有著重要戰略地位，綠城在平衡運營風險與擴大增長潛力的基礎上，靈活調整新增土地儲備的策略，有選擇地尋求合作開發的模式，藉此以最低風險提升購地能力。

### 2011年上半年新購入土地儲備項目列表

項目	區域	權益	總土地款 (人民幣 百萬元)	歸屬於 本集團 支付的 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 平均成本 (人民幣/ 平方米)
瀋陽全運村項目	遼寧	50%	3,127	630	1,139,300	1,899,000	1,647
台州黃岩新前街項目	浙江	41%	2,775	558	298,402	535,842	5,179
上海長風10號北地塊	上海	31.5%	2,430	620	90,270	225,674	10,768
慈溪城南項目	浙江	30%	1,920	413	169,267	423,167	4,537
濟南東舍坊項目	山東	39%	465	20	16,830	149,787	3,104
河南信陽南灣湖項目	河南	20%	105	10	195,984	293,975	357
新昌玫瑰園四期	浙江	80%	68	54	126,799	126,799	536
山東雪野湖項目	山東	49%	271	25	863,338	863,338	314
總計			<u>11,161</u>	<u>2,330</u>	<u>2,900,190</u>	<u>4,517,582</u>	2,471

## 建設管理業務

本集團的附屬公司—綠城房產建設管理有限公司(「綠城建設管理」)的業務是通過整合綠城現有品牌資源及管理資源，進行品牌和管理輸出，在不需投入資本的前提下透過提供服務提升收益。由於綠城擁有高品質信譽度和品牌號召力，短短九個月裡，綠城建設管理成功簽約項目共計38個，總規劃建築面積達674萬平方米，進入省份及地區包括浙江、江蘇、上海、福建、山東、河南、海南及內蒙等。參與物業建設管理及顧問服務戰略的確立與實施，使本集團的開發管理能力創造更多的價值。本集團已由單純的投資商向投資及運營多種經營模式轉型。

## 前景展望

2011年下半年，中國房地產行業的宏觀調控將繼續進行，並繼續對市場推廣、銷售及融資造成相當的影響。在清醒認識市場形勢的基礎上，本集團將進一步加快以向外界人士輸出品牌和管理顧問服務為重點的發展戰略轉型，並將加強人力資源發展，精細化管理和銷售、成本、質量及進度管理，進一步實施嚴格的風險控制，提高本集團的管理水平和抗風險能力，實現集團的可持續發展。

由於本集團目前擁有充足的土地儲備，毋須進一步大量增購土地，也可應付未來項目發展需要。考慮到未來可能出現的市場變化，從2010年下半年開始，本集團在購買土地時，一直採取審慎的策略。本集團截至2011年8月26日，本年內的未付土地款合共僅餘約人民幣18億元。因此，購買土地的支出不會對集團的資金鏈構成重大壓力。

2011年下半年計劃竣工項目列表

項目	分期	權益	截至 2011年 8月20日		
			總建築 面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	已售面積 (平方米)
紹興玉蘭花園	一期部分	35%	236,676	198,767	190,435
無錫玉蘭花園	一期部分	85%	183,649	148,691	116,024
杭州翡翠城	五期部分	45%	166,699	115,784	102,580
溫州鹿城廣場	二期	60%	141,272	105,011	105,011
新疆百合公寓	一期部分	50%	118,742	71,495	71,495
杭州海棠公寓	一期	42%	94,461	71,260	68,749
慈溪玫瑰園	一期	49%	93,646	62,519	50,885
上海黃浦灣	一期	51%	75,815	56,681	37,593
杭州藍色錢江	一期	100%	63,284	49,537	49,537
海寧百合新城	三期部分	50%	60,263	45,990	42,568
北京誠園	二期	50%	59,146	36,665	33,994
杭州錦蘭公寓	全部項目	50%	58,534	44,338	40,825
上海玫瑰園	三期	100%	47,912	18,650	13,185
台州玉蘭廣場	一期部分	49%	43,285	37,622	19,858
北京百合公寓	九期部分	80%	34,691	32,236	29,017
杭州藍庭	六期部分	85%	33,728	23,487	23,219
千島湖玫瑰園	一期部分	51%	30,754	30,754	20,287
杭州藍庭	四期部分	85%	25,562	16,273	16,273
紹興玉園	一期部分	51%	23,712	14,528	14,528
新昌玫瑰園	三期	80%	20,132	19,909	11,514
杭州桃花源南區	七期部分	64%	13,942	8,836	8,836
杭州桃花源南區	九期部分	64%	10,638	6,908	6,908
杭州星橋紫桂公寓	二期部分	35%	7,632	5,622	0
長沙青竹園	北區五期	49.5%	4,156	4,156	0
象山百合公寓	幼稚園	50%	3,083	—	—
總計			<u>1,651,414</u>	<u>1,225,719</u>	<u>1,073,321</u>

在2011年下半年，綠城集團計劃新推出287萬平方米可售房源。本集團將強化「早銷、多銷、快銷」的快速資產周轉策略，配合積極的市場推廣策略，令資金加快回籠，使本集團的財政更為穩健。考慮到未來市場波動可能造成的影響，本集團已經作出萬全的準備，倘若，銷售進度放緩，本集團將靈活調整項目的工程進度，以減少資金支出。

此外，本集團深明控制成本的重要性。因此，已經聘請國內權威的專業成本諮詢機構，研究推出一系列提升效率的措施，包括，利用電子商務及網絡平台進行團購，以降低成本。

在減輕資金壓力的同時，本集團將繼續開展商業代建模式，進行品牌 and 管理的輸出，作為拓展新市場及增加新盈利增長點其中一環。

在融資管道方面，本集團積極開拓創新的融資模式，與大型國有金融企業、地方大型國有企業及實力民營企業合作並開展信托及人民幣房地產基金等業務，開行業之新河。而綠城集團作為四大國有銀行的優質客戶，一直維持良好的信譽和信貸歷史，獲得穩定的銀行信貸支持。

眾所周知，中國的國內生產總值增速依然冠於全球，而人均可支配收入水平持續上升，加上城市化的進程，令在城市購房的剛性需求大增。而面對國際金融市場動盪，全球資本聚焦中國，國內外的投資者都普遍認為，人民幣將是全球唯一肯定長期升值的貨幣。因此，國內外的投資者都希望增加對中國的投資比重，而購買位於主要城市中心內黃金地段的優質物業，日漸被視為最有升值潛力的投資工具。就此，綠城集團一直重點開拓的精品物業，正好完全滿足居民及投資者對房地產的期望。

截至2011年6月30日，綠城集團尚未在收益表確認的銷售收入約為人民幣887億元(按本集團應佔約人民幣578億元)，這些收益大部分將在未來兩年逐步於收益表確認。基於收入增長趨勢明顯，本集團對未來數年盈利前景感到樂觀。

2011年下半年，本集團將進一步防範財務風險，提升財務管理水平。同時以穩定運營為基礎，積極應對宏觀經濟和政策的變化，加強成本控制，嚴控風險，強化管理，進一步提高本公司的綜合競爭力。無論面對任何挑戰，本集團將繼續堅守「為員工創造平台，為客戶創造價值，為城市創造美麗，為社會創造財富」的宗旨，秉承真誠、善意、精緻、完美的企業文化，在競爭激烈的市場裡，定必脫穎而出。



## 財務分析

### 業績

本集團截至2011年6月30日止六個月的溢利合共為人民幣1,776百萬元，較2010年同期的人民幣361百萬元，增長392.0%，淨利潤率為15.8%，較2010年同期的9.3%增長了6.5個百分點。

本公司股東應佔溢利人民幣892百萬元，較2010年同期的人民幣332百萬元增加人民幣560百萬元，增長168.7%。本公司股東應佔溢利在扣除信托相關金融衍生工具公平值變化及贖回2007年可換股債券淨虧損後為人民幣907百萬元，較2010年同期的人民幣466百萬元增長94.6%。本報告期實現每股基本盈利人民幣0.54元，較2010年同期的每股人民幣0.20元增長170.0%。

### 收入

本集團的收入(扣除營業稅金)主要來自物業銷售收入，也包括酒店營運收入、物業租金收入、設計及裝修、項目管理和建築材料銷售收入等。本報告期本集團實現收入人民幣11,216百萬元，相比於2010年同期的收入人民幣3,870百萬元，上漲了189.8%。

本報告期實現物業銷售收入為人民幣10,793百萬元，佔總收入的96.2%，較2010年同期的人民幣3,780百萬元增長185.5%，主要是銷售面積增加以及交付物業單價的提升所致。本報告期本集團確認物業銷售面積為539,595平方米，單價為每平方米人民幣20,002元，較2010年同期的295,808平方米和每平方米人民幣12,779元，分別增長了82.4%和56.5%。

下表概述本報告期內確認的物業的銷售收入及面積：

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)	佔總物業 銷售收入 比重	銷售均價 (人民幣/ 平方米)
溫州鹿城廣場	高層住宅	115,680	4,697	43.5%	40,603
北京御園	平層官邸	30,205	1,068	9.9%	35,358
杭州丁香公館	高層住宅	49,977	855	7.9%	17,108
象山百合公寓	高層住宅	52,788	729	6.8%	13,810
千島湖玫瑰園	別墅、高層住宅	69,150	600	5.6%	8,677
杭州桃花源南區	別墅	13,828	477	4.4%	34,495
湖州御園	別墅	26,436	466	4.3%	17,627
北京百合公寓	高層住宅	38,002	345	3.2%	9,078
南通玉蘭公寓	高層住宅	32,555	337	3.1%	10,352
其他		110,974	1,219	11.3%	10,985
總計		<u>539,595</u>	<u>10,793</u>	<u>100.0%</u>	20,002

如上所述，其中溫州項目銷售收入達人民幣4,697百萬元，佔比43.5%，杭州項目銷售收入達人民幣2,449百萬元，佔比22.7%，北京項目銷售收入達人民幣1,413百萬元，佔比13.1%。

本報告期公寓銷售收入人民幣8,007百萬元，佔比74.2%，別墅銷售收入人民幣1,639百萬元，佔比15.2%，平層官邸銷售收入人民幣1,124百萬元，佔比10.4%，寫字樓銷售收入人民幣23百萬元，佔比0.2%。

本報告期本集團實現酒店運營收入人民幣116百萬元，較2010年同期的人民幣77百萬元，有較大幅度增長，主要是因為綠城千島湖喜來登度假酒店2010年上半年開始營運，另外杭州玫瑰園度假酒店及舟山喜來登綠城酒店，客源穩固且各方面均培育成熟，以致其運營收入不斷增加。

本報告期本集團實現投資性物業租金收入人民幣40百萬元，主要是2010年開始投入運營的北京奧克伍德酒店的租金收入。

本報告期本集團實現項目管理服務收入人民幣137百萬元，主要是綠城建設管理的收入，隨著項目管理服務規模的擴大，預計其收入在未來會不斷增加。

## 物業銷售毛利率

本報告期本集團實現物業銷售毛利人民幣3,522百萬元，物業銷售毛利率為32.6%，較2010年同期的36.8%有所下降，但是與2010年全年的29.0%相比，有所上升。在已交付物業中，佔總物業銷售收入43.5%的溫州鹿城廣場項目，位於浙江省發達城市溫州，且為高檔精裝修高層公寓，實現毛利人民幣1,822百萬元，毛利率達38.8%；另外，佔總物業銷售收入7.9%的杭州丁香公館，於本報告期實現毛利人民幣361百萬元，毛利率達42.2%。這些項目的交付在很大程度上提升了本期的物業銷售毛利率。而本報告期交付佔物業銷售總收入9.9%的北京御園項目，由於交付的單位是以前較早時期銷售的，銷售價格不高，所以在一定程度上影響了本報告期的毛利率。

## 其他收入

其他收入主要包括利息收入、淨匯兌收益和政府補貼等。本報告期本集團取得其他收入人民幣417百萬元，較2010年同期的人民幣136百萬元有大幅增長，主要為利息收入和淨匯兌收益增加較多所致。

本報告期本集團取得利息收入人民幣268百萬元，較2010年同期的利息收入99百萬元增加人民幣169百萬元，主要是因為收取共同控制實體及聯營公司的利息收入增加較多所致。

本報告期本集團產生淨匯兌收益人民幣122百萬元，比2010年同期的淨匯兌收益人民幣21百萬元有大幅增長，主要是因為本報告期人民幣升值以及較多外幣借款所致。本報告期人民幣升值達2%而2010年同期人民幣升值幅度相對較小。截至2011年6月30日，本集團有美金銀行借款329百萬美元，港幣銀行借款2,922百萬港元。

## 信託相關金融衍生工具公平值變化

2009年本公司附屬公司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元期權被視為金融衍生工具，並按照公平值計量。本報告期與信託有關的金融衍生工具公平值變化產生損失人民幣20百萬元。2010年同期產生收益人民幣18百萬元。

## 銷售及行政開支

本報告期本集團銷售及行政開支為人民幣953百萬元，相比2010年同期的666百萬元，增加人民幣287百萬元，增長43.1%。

人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，本報告期產生人民幣372百萬元(2010年同期：人民幣255百萬元)，增長45.9%，主要是因為本期房產項目數量增多及擴充人才儲備。本報告期產生營銷活動費和廣告費用人民幣140百萬元(2010年同期：人民幣130百萬元)，佔本集團物業預售額的比重只有1.0%，但與2010年同期比重0.8%相比略有上升。本報告期產生日常營運費用人民幣269百萬元(2010年同期：人民幣174百萬元)，同比增長54.6%，主要是因為隨著公司規模的不斷擴大，辦公費、會務費、差旅費、水電物管費、租賃費、折舊費等基本開支也有一定幅度的上升所致。

## 融資成本

本報告期本集團計入收益表的利息支出為人民幣229百萬元(2010年同期：人民幣202百萬元)。本報告期總利息開支為人民幣1,552百萬元(2010年同期：人民幣1,093百萬元)，增加42.0%，主要是平均借貸金額有所增加所致。其中本報告期資本化利息人民幣1,323百萬元，利息資本化率為85.2%(2010年同期：81.5%)，利息資本化率的提高主要是得益於取得土地後及時施工所致。

## 分佔共同控制實體及聯營公司的業績

本報告期本集團分佔共同控制實體及聯營公司業績人民幣16百萬元，較2010年同期的人民幣144百萬元，大幅減少。主要是因為本報告期共同控制實體及聯營公司交付物業數目較少所致。本報告期共同控制實體及聯營公司結轉物業銷售收入人民幣940百萬元，較2010年同期的人民幣4,197百萬元有大幅減少，主要是本報告期物業結轉面積從2010年同期的447,020平方米減至70,731平方米。本報告期主要交付項目為台州玉蘭廣場，結轉面積61,057平方米，結轉收入人民幣851百萬元，佔物業銷售收入的90.5%。

## 稅項費用

本報告期稅項包括人民幣498百萬元的地產增值稅(2010年同期：人民幣190百萬元)和人民幣768百萬元的企業所得稅，其中即期企業所得稅人民幣852百萬元，遞延所得稅貸項人民幣84百萬元(2010年同期：人民幣315百萬元和遞延所得稅貸項人民幣122百萬元)。本報告期企業所得稅的實際稅率為30.2%，高於法定稅率25%，主要是因為若干附屬公司的虧損未確認的稅務影響和若干不可扣除的開支所導致。

## 預售訂金

預售訂金為物業預售收到的款項。該款項於物業交付時結轉為銷售收入。截至2011年6月30日，本集團有預售訂金餘額人民幣47,386百萬元，相比於2010年12月31日的人民幣47,547百萬元略有下降，主要是因為本報告期物業交付較多所致。

另外，共同控制實體及聯營公司有預售訂金餘額人民幣29,390百萬元，相比於2010年12月31日的人民幣20,440百萬元增加人民幣8,950百萬元，增長43.8%，為2011年下半年及以後年度鎖定了相當部分的利潤。

## 融資來源及流動資金比率

於2011年6月30日，本集團有現金及銀行存款人民幣9,746百萬元(2010年12月31日：人民幣14,973百萬元)及總借貸人民幣35,030百萬元(2010年12月31日：人民幣34,047百萬元)。淨資本負債率(淨負債除以淨資產)於2011年6月30日為163.2%，較2010年12月31日的132.0%有所上升，但是本集團的流動資產仍遠遠大於流動負債，且綠城集團在2011年的總授信額度約為人民幣600億元中，尚有約人民幣284億元的可用授信額度。本集團正致力於實施嚴謹的資金管理制度，以確保公司的持續發展。

## 外匯風險

本集團之營運所在地主要在中國，大部分的收入與支出均以人民幣計值。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2006年發行的高收益債券均以美元計值，故本集團面對外匯風險。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。本集團截至2011年6月30日並無訂立任何外匯對沖安排。

## 財務保證

若干銀行為本集團物業的購買者提供抵押借款，本集團就此等抵押借款作出保證。於2011年6月30日，抵押貸款保證為人民幣18,661百萬元(2010年12月31日：人民幣18,658百萬元)。當該等物業項目之房產權證交付有關銀行做抵押時，銀行將解除有關擔保。

## 資產抵押

於2011年6月30日，本集團向銀行及其他金融機構就其授予一般信貸抵押賬面總值人民幣36,915百萬元(2010年12月31日：人民幣36,264百萬元)的樓宇、酒店、預付租賃權、投資性物業、可供發展物業、發展中物業、已竣工可出售物業、銀行存款、應收關聯方欠款及於共同控制實體及聯營公司權益。

## 資本承擔

於2011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但未撥備的資本開支為人民幣16,177百萬元(2010年12月31日：人民幣17,447百萬元)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本報告期內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。

## 人力資源

於2011年6月30日，本集團總共僱用4,038名僱員(2010年6月30日：3,257名)。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2011年6月30日止六個月整個期間，本公司已遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則的所有規定。

## 符合上市規則的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10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。經向董事作出具體查調後，各董事均確認，截至2011年6月30日止六個月整個期間已遵守標準守則。有關僱員若可能擁有本集團尚未發佈的股價敏感資料，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 審核委員會

審核委員會於本報告期內舉行一次會議，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政策以及重要會計估計及假設。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

截至2011年6月30日止六個月的中期業績公告及中期報告已由審核委員會審閱及獲董事會批准。

本公司之核數師，德勤•關黃陳方會計師事務所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」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2011年6月30日止六個月的中期財務資料進行審閱，並於2011年8月26日出具審閱報告。

## 中期股息

董事會已議決宣派截至2011年6月30日止六個月中期股息每股已發行普通股人民幣0.10元(截至2010年6月30日止六個月：每股普通股人民幣0.10元)。本公司將另行刊發公佈有關確定有權獲派中期股息的記錄日期及暫停辦理股份過戶登記的日期。

## 中期報告的發佈

本公司2011年中期報告全文將於適當時候送予本公司股東，並分別在聯交所網頁 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 及本公司網頁 [www.chinagreentown.com](http://www.chinagreentown.com) 上登載。

## 致謝

董事會藉此機會向各位股東、客戶、供應商、往來銀行、專業顧問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  
2011年8月26日

於本公告日期，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、郭佳峰先生及曹舟南先生；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。