



理想
美好事物
的開端

二零零九年年報



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED
绿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)
* 僅供識別

歡迎光臨綠城家園，您將邁入清新、優雅之境地，回歸安定、溫馨、美好的生活本原。

在這裡，一磚一瓦由我們的智慧和心血砌築，一草一木是我們生命和人生價值的轉移。您欣喜的開懷的笑容，是對我們的最高讚譽。**邁向氣宇非凡之門，通往優雅廳堂之時，我們推願您充分品味人生時光之從容與優雅。**

追求經典風格與現代設計彼此交融，恰如其分地滿足舒適生活之需，尊享現代城市文明成果，崇尚精緻、完美之居者理想。倘伴於人間桃源，耳目一新，心曠神怡，倍感人、房產品與自然之絕妙詩畫。在綠城家園安居，珍藏美麗，暢享寧靜。





目錄

公司資料	2
公司簡介	5
物業組合分析	18
主席報告	40
行政總裁報告	42
管理層討論與分析	48
董事及高級管理層	60
企業管治報告	68
董事會報告	74
獨立核數師報告	96
綜合全面收益表	98
綜合財務狀況表	99
綜合權益變動報表	101
綜合現金流量報表	102
綜合財務報表附註	104
五年財務概要	190
物業估值報告及分析	191

公司資料

董事

執行董事

宋卫平先生 (主席)
壽柏年先生 (常務副主席)
羅釗明先生 (副主席)
陳順華先生
郭佳峰先生

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
徐耀華先生

公司秘書

林戰先生

指定聯繫人

壽柏年先生
林戰先生

審核委員會

徐耀華先生
賈生華先生
蔣偉先生
史習平先生
唐世定先生

薪酬委員會

陳順華先生
賈生華先生
史習平先生

提名委員會

壽柏年先生
史習平先生
唐世定先生
徐耀華先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

開曼群島主要股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited
Butterfield House, 68 Fort Street
P.O. Box 705, George Town
Grand Cayman, Cayman Islands
British West Indies

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716號舖

註冊辦事處

M&C Corporate Services Limited
PO Box 309GT, Ugland House
South Church Street
George Town, Grand Cayman
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港中環皇后大道中16-18號
新世界大廈1期1406-1408室

本公司的法律顧問

香港法律及美國法律方面：
路偉律師行

中國法律方面：
浙江天冊律師事務所

開曼群島法律及英屬維京群島法律方面：
Maples and Calder

主要往來銀行

渣打銀行(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行
中國建設銀行股份有限公司
交通銀行
上海浦東發展銀行
中國光大銀行
廣東發展銀行

投資者關係

電郵：ir@chinagreentown.com
電話：(852) 2523 3137
傳真：(852) 2523 6608

股份代號

香港聯交所：03900.HK

網頁

www.chinagreentown.com
www.greentownchina.com



▲ 温州鹿城广场





公司 簡介



綠城中國控股有限公司（「綠城」或「本公司」與其附屬公司「本集團」），連同其聯營公司及合營公司（「綠城集團」）是中華人民共和國（「中國」）名列前茅的住宅物業開發商之一，以優秀的房產品品質保持行業領先地位。2005年至2010年，公司連續六年被國務院發展研究中心企業所、中國房地產業協會、清華大學房地產研究所、中國指數研究院等四家權威機構聯合評定為「中國房地產企業綜合實力TOP10」。

集團成立十五年以來，以中國大陸經濟發展重鎮之一浙江省為主要基地，樓盤遍佈浙江省內經濟最發達的城市帶包括杭州市、寧波市、溫州市、台州市、紹興市以及浙江省內的全國經濟百強縣市，業務規模龐大，並擁有廣泛的知名度。伴隨2000年開始的全國拓展戰略，集團已經成功拓展至中國長三角其他重要城市（包括上海、南京、蘇州、無錫及南通）、環渤海經濟圈重要城市（包括北京、天津、青島、濟南及大連）以及其他省會城市（安徽省合肥市、河南省鄭州市、湖南省長沙市、海南省陵水市及新疆烏魯木齊市等），並取得了持續增長的經營業績，在當地確立了優秀的品牌形象。綠城現已位居全國性優秀開發商的前列。

截至2009年12月31日，綠城集團在全國擁有超過3,000萬平方米總建築面積的優質土地儲備，確保了集團未來三年的持續穩定發展。公司憑藉優秀的人力資源儲備、高效率的集團管理架構，在浙江省以及業務所及的城市成功豎立優秀的品牌形象，並累積了大量高品質的項目建設和超卓的營運能力，為集團的快速發展提供了強勁動力。





置身於

詩畫園林

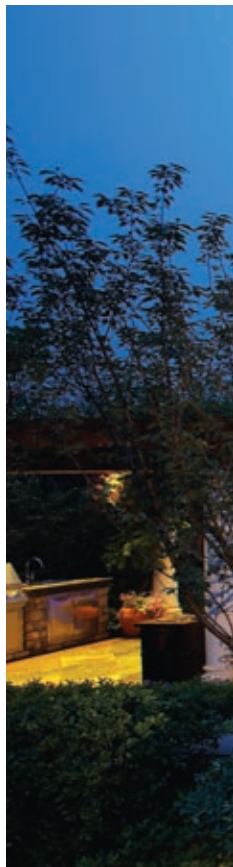


別墅

▶ 長沙青竹園



▲ 上海玫瑰園
杭州桃花源 ▶







▲ 杭州留庄



平層官邸



▲ 北京御園



▲ 千島湖玫瑰園

台州玉蘭廣場 ▶

▶ 溫州鹿城廣場



▲ 諸暨項目

青島理想之城 ▶





城市綜合體

公寓

▶ 北京誠園



▶ 杭州西溪誠園



▲ 濟南全運村



商業

▼ 青島理想之城 — 商業街





◀ 千島湖渡假公寓 - 喜來登酒店

▼ 濟南全運村 - 喜來登酒店



▲ 新昌玫瑰園 - 雷迪森酒店

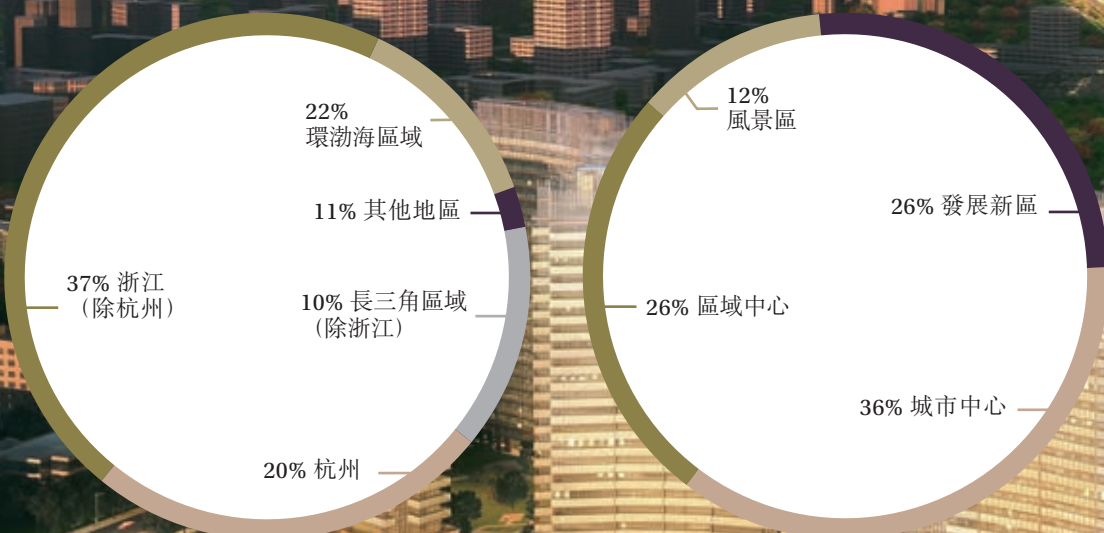
物業 組合分析

綠城在中國



總建築面積超過

3,000萬平方米



天津
0.7%
佔總土地儲備比例(%)
208,796
總建築面積 (平方米)

遼寧
0.6%
佔總土地儲備比例(%)
183,090
總建築面積 (平方米)

北京
3.0%
佔總土地儲備比例(%)
924,198
總建築面積 (平方米)

山東
17.3%
佔總土地儲備比例(%)
5,341,541
總建築面積 (平方米)

江蘇
8.1%
佔總土地儲備比例(%)
2,468,546
總建築面積 (平方米)

新疆
1.9%
佔總土地儲備比例(%)
587,921
總建築面積 (平方米)

河南
1.6%
佔總土地儲備比例(%)
504,812
總建築面積 (平方米)

安徽
3.2%
佔總土地儲備比例(%)
985,536
總建築面積 (平方米)

上海
1.8%
佔總土地儲備比例(%)
543,387
總建築面積 (平方米)

湖南
0.9%
佔總土地儲備比例(%)
297,928
總建築面積 (平方米)

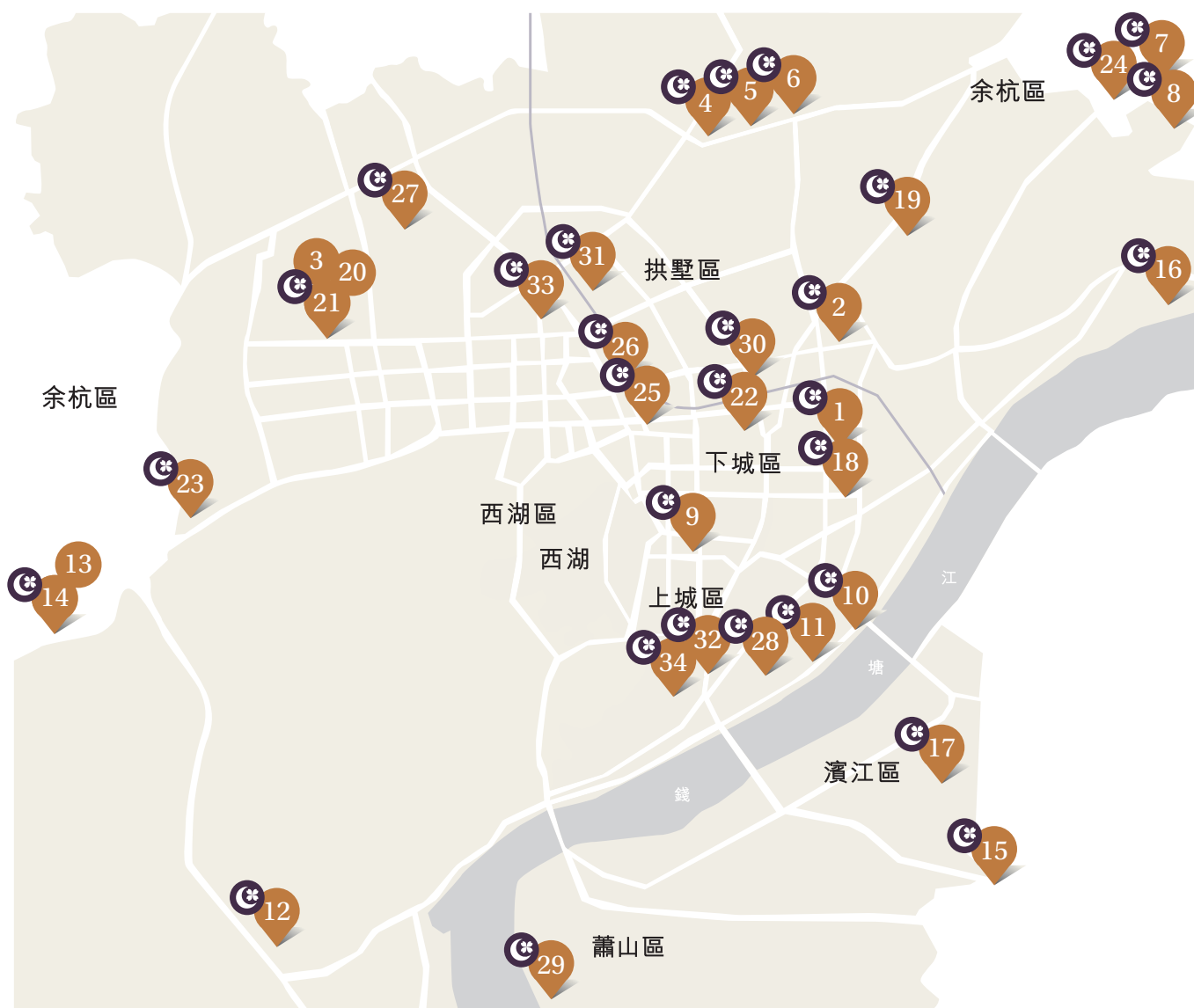
海南
4.1%
佔總土地儲備比例(%)
1,256,198
總建築面積 (平方米)

浙江 (除杭州)
37.3%
佔總土地儲備比例(%)
11,509,517
總建築面積 (平方米)

杭州
19.5%
佔總土地儲備比例(%)
6,021,936
總建築面積 (平方米)

	項目個數	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	比例
杭州	34	2,852,879	6,021,936	19.5%
浙江 (除杭州)	33	7,089,350	11,509,517	37.3%
上海	4	595,868	543,387	1.8%
江蘇	8	1,346,320	2,468,546	8.1%
北京	5	458,105	924,198	3.0%
山東	3	2,276,687	5,341,541	17.3%
海南	1	1,991,706	1,256,198	4.1%
其他省會城市	8	2,415,753	2,768,083	8.9%
合計	96	19,026,668	30,833,406	100%

長江三角洲地區 杭州



項目名稱	物業類型	綠城權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1. 杭州蔚藍公寓	高層住宅	95.5%	17,501	59,553
2. 杭州玉蘭公寓	高層住宅	95.5%	15,486	62,789
3. 杭州西溪誠園知敬苑	高層住宅	100%	44,664	141,769
3. 杭州西溪誠園正信苑	高層住宅	100%	44,870	145,714
4. 杭州田園40號地塊	高層住宅	100%	34,914	94,267
5. 杭州田園41號地塊	高層住宅、多層住宅	8%	29,200	66,790
6. 杭州田園81號地塊	高層住宅	50%	24,060	54,857
7. 杭州藍庭	綜合社區	85%	319,178	533,647
8. 杭州玉園	高層住宅	100%	78,386	304,355
9. 杭州西湖大道項目	排屋	56%	10,558	26,903
10. 杭州望江項目	寫字樓	56%	11,000	51,796
11. 杭州藍色錢江	高層住宅、酒店	100%	84,255	403,915
12. 杭州雲棲玫瑰園	別墅	51%	223,654	74,963
13. 杭州桃花源南區	別墅	51%	473,548	193,216
14. 杭州桃花源錦蘭苑	別墅	26%	14,871	7,920
15. 杭州丁香公館	高層住宅	50%	51,175	97,000
16. 杭州麗江公寓	高層住宅	100%	39,818	144,757
17. 杭州月明路項目	高層住宅	55%	97,711	335,077
18. 杭州慶春廣場項目	寫字樓、酒店式公寓	30%	27,908	196,020
19. 杭州海棠公寓	高層住宅	42%	33,196	95,172
20. 杭州西溪誠園守純苑	高層住宅	50%	61,461	190,496
21. 杭州西溪誠園明禮苑	高層住宅	49%	62,972	191,757
22. 杭州喜得寶地塊	高層住宅、商業	42.5%	44,502	138,817
23. 杭州翡翠城	綜合社區	45%	506,054	1,075,135
24. 杭州星橋紫桂公寓	高層住宅	35%	75,245	135,291
25. 杭州杭汽發項目	高層住宅、商業	50%	104,070	446,503
26. 杭州新華造紙廠地塊	高層住宅	35%	37,360	89,665
27. 杭州申花路項目	高層住宅	25%	34,289	82,294
28. 杭州新綠園	高層住宅	50%	7,666	28,871
29. 杭州鬱金香岸	高層住宅、排屋	50%	91,278	173,720
30. 杭州紫薇公寓	高層住宅	35%	57,666	119,220
31. 杭州錦蘭公寓	高層住宅	50%	18,124	62,034
32. 杭州麗園	高層住宅	9%	27,503	75,084
33. 杭州紫蘭公寓	高層住宅	8%	25,868	72,555
34. 杭州南星橋項目	多層住宅	8%	22,867	50,014
總計			2,852,878	6,021,936

物業 組合 分析



▲ 杭州藍色錢江

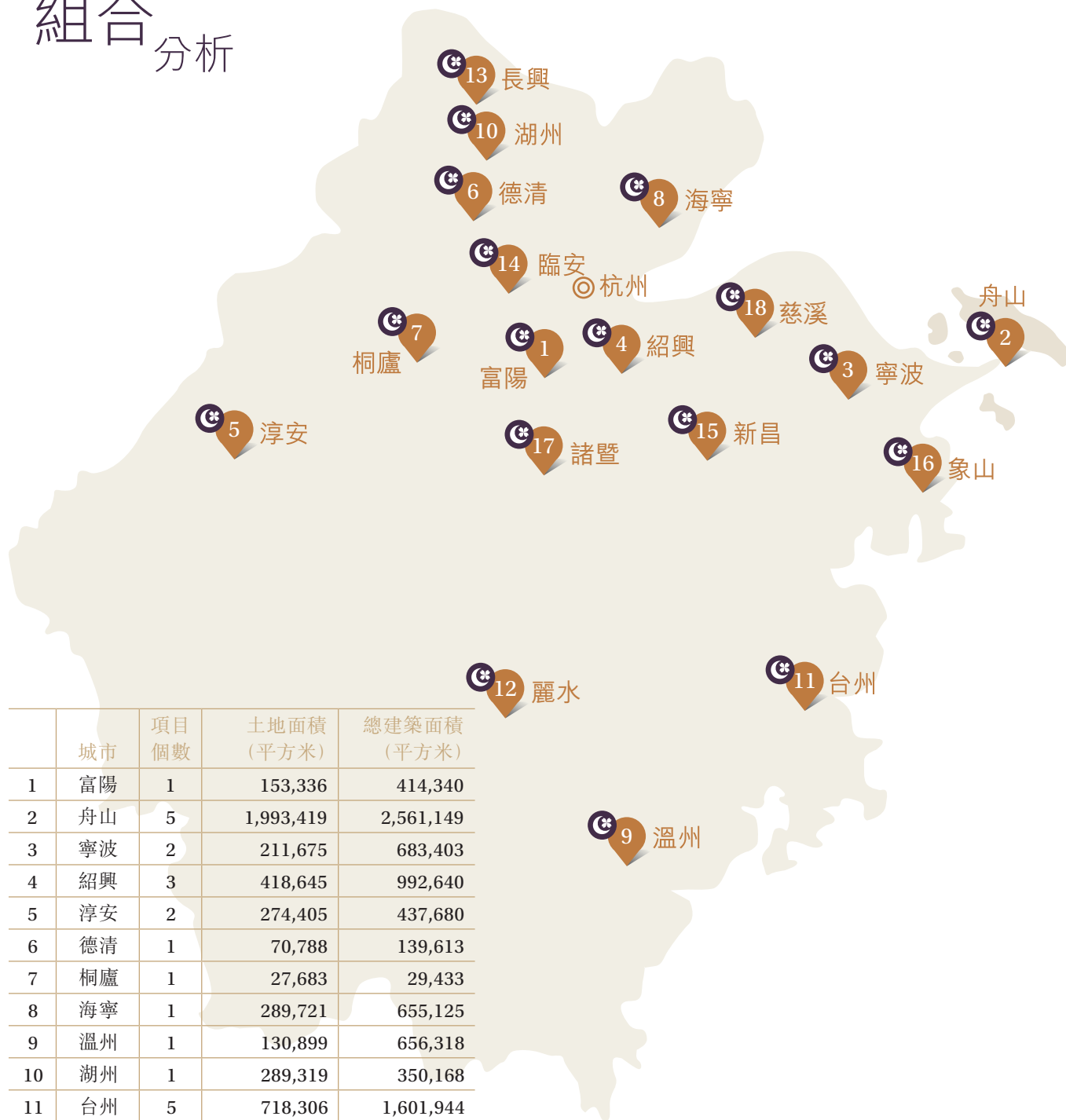


▲ 杭州西溪誠園

杭州項目竣工時間表：

	項目	權益	總建築面積 (平方米)	地上可售面積 (平方米)	截止2009年末 已售面積 (平方米)	歷史平均售價 (元/平方米)	目前售價 (元/平方米)
2010	杭州蔚藍公寓	95.5%	59,553	43,218	42,542	公寓28,197 商舖38,570	38,000
	杭州玉蘭公寓	95.5%	62,789	42,543	42,190	公寓18,489 商舖19,717	商舖19,991
	杭州藍庭二期頤養公寓	85%	15,429	6,802	尚未開盤		-
	杭州藍庭三期	85%	100,611	72,964	71,600	7,139	9,034
	杭州桃花源南區G	51%	16,193	11,905	8,794	31,864	30,930
	杭州翡翠城五-2期	45%	51,976	33,306	33,219	8,806	14,680
	杭州星橋紫桂公寓一期	35%	24,342	16,651	12,322	8,513	7,585
	杭州新綠園二期	50%	28,871	21,642	21,258	27,109	23,995
	杭州鬱金香岸二期	50%	173,720	114,652	114,652	公寓9,927 排屋21,017	售罄
	杭州紫薇公寓一期	35%	104,882	86,465	86,465	9,655	售罄
	杭州紫薇公寓配套工程	35%	14,338	-	-		
	合計		652,704	450,148	433,042		
2011	杭州藍庭四期	85%	86,009	38,911	15,495	8,411	10,172
	杭州西湖大道項目	56%	26,903	10,743	尚未開盤	尚未開盤	
	杭州藍色錢江一期	100%	63,444	49,537	49,537	29,066	
	杭州雲棲玫瑰園一期	51%	22,145	12,180	尚未開盤	尚未開盤	
	杭州雲棲玫瑰園二期	51%	13,848	8,248	尚未開盤	尚未開盤	
	杭州桃花源南區E1	51%	14,152	8,896	尚未開盤	尚未開盤	
	杭州桃花源南區E2	51%	20,371	13,828	7,064	36,894	39,895
	杭州桃花源南區F1	51%	19,200	14,200	尚未開盤	尚未開盤	
	杭州桃花源南區H1、H2	51%	53,400	33,750	尚未開盤	尚未開盤	
	杭州桃花源南區F2	51%	52,900	34,430	3,442	39,524	41,561
	杭州桃花源南區會館	51%	17,000	-	-		
	杭州桃花源錦蘭苑	26%	7,920	5,037	3,170	30,036	32,414
	杭州丁香館服務式公寓	50%	97,000	78,400	49,753	14,892	15,751
	杭州翡翠城五-3、4期	45%	166,699	114,404	57,624	14,299	15,670
	杭州翡翠城七-2期	45%	65,776	38,130	尚未開盤	尚未開盤	
	杭州星橋紫桂公寓二期	35%	41,012	29,449	8,484	9,236	9,665
	杭州星橋紫桂公寓三期	35%	69,937	50,910	尚未開盤	尚未開盤	
	杭州錦蘭公寓	50%	62,034	44,338	39,613	24,983	32,563
	合計		899,750	585,391	234,182		
2011年以後			4,469,482	3,106,134			

物業組合分析



	城市	項目個數	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1	富陽	1	153,336	414,340
2	舟山	5	1,993,419	2,561,149
3	寧波	2	211,675	683,403
4	紹興	3	418,645	992,640
5	淳安	2	274,405	437,680
6	德清	1	70,788	139,613
7	桐廬	1	27,683	29,433
8	海寧	1	289,721	655,125
9	溫州	1	130,899	656,318
10	湖州	1	289,319	350,168
11	台州	5	718,306	1,601,944
12	麗水	1	189,194	515,100
13	長興	1	102,889	320,987
14	臨安	3	1,427,061	479,492
15	新昌	1	160,931	102,174
16	象山	1	89,514	191,028
17	諸暨	1	357,001	983,285
18	慈溪	2	184,564	395,638
	合計	33	7,089,350	11,509,517

附註：上述數據不包括杭州。

浙江

物業組合分析



▲ 溫州鹿城廣場



▲ 寧波皇冠花園



▲ 紹興玉蘭花園

物業 組合 分析

項目名稱	物業類型	綠城權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
臨安錦玉園	高層住宅	65%	22,741	70,000
臨安青山溪園項目	別墅、多層住宅	65%	195,548	88,949
千島湖度假公寓	高層住宅	80%	120,284	235,224
千島湖玫瑰園	別墅、高層住宅	51%	154,121	202,456
寧波皇冠花園	高層住宅、酒店式公寓	60%	92,169	363,614
寧波研發園	高層住宅	60%	119,506	319,789
新昌玫瑰園	多層住宅、別墅	80%	160,931	102,174
桐廬桂花園	多層住宅、排屋	100%	27,683	29,433
舟山玉蘭花園	高層住宅	100%	62,843	195,539
舟山百合公寓	酒店式公寓	100%	22,623	81,465
舟山長峙島項目*	綜合社區	58.1%	1,554,583	1,793,757
舟山岱山桂花園	高層住宅	60%	142,800	295,835
舟山朱家尖地塊**	酒店、高層住宅、別墅	100%	210,570	194,553
慈溪慈園	高層住宅	60%	62,576	169,471
紹興百合花園	高層住宅、排屋	42%	111,155	338,637
台州玫瑰園	排屋、別墅、高層住宅	60%	294,177	412,537
長興廣場	高層住宅	51%	102,889	320,987
諸暨項目	綜合社區	60%	357,001	983,285
溫州鹿城廣場	高層住宅、商業	60%	130,899	656,318
象山百合公寓	高層住宅	50%	89,514	191,028
湖州御園	別墅、高層住宅	70%	289,319	350,168
富陽金橋北路地塊	高層住宅	40%	153,336	414,340
臨安青山湖玫瑰園	別墅	50%	1,208,772	320,543
海寧百合新城	綜合社區	50%	289,721	655,125
紹興玉蘭花園	高層住宅	35%	124,113	556,824
紹興玉園	別墅	51%	183,377	97,179
德清百合公寓	多層住宅、高層住宅	24.5%	70,788	139,613
慈溪玫瑰園	多層住宅、高層住宅、 排屋	49%	121,988	226,167
麗水江濱舊城改造項目	排屋、高層住宅	37.5%	189,194	515,100
台州玉蘭廣場	高層住宅、商業	49%	140,669	411,818
台州玉蘭廣場瓊華苑	高層住宅	40%	32,101	120,347
台州學院路項目	高層住宅	49%	107,184	257,242
台州體育場南項目	高層住宅	45%	144,175	400,000
總計			7,089,350	11,509,517

* 舟山長峙島項目瑞豐地塊（佔地面積約466,842平方米）權益為35.9%。

** 舟山朱家尖地塊住宅部分（佔地面積97,729平方米）權益為90%、商業部分（佔地面積112,841平方米）權益為100%。

浙江（不包括杭州）項目竣工時間表：

	項目	綠城權益	總建築面積 (平方米)	地上可售面積 (平方米)	截止2009年底 已售面積 (平方米)	歷史平均售價 (元/平方米)	目前售價 (元/平方米)	
2010	千島湖度假公寓二期	80%	89,422	-	-			
	千島湖度假公寓三期	80%	30,350	23,596	9,699	27,505	22,435	
	寧波研發園二期	60%	319,789	231,071	177,434	5,406	5,700	
	新昌玫瑰園一期	80%	64,601	55,090	23,216	平層官邸7,556 小院別墅11,982 別墅12,866	7,500	
	新昌玫瑰園二期	80%	37,573	37,573	6,119	別墅11,974	11,179	
	桐廬桂花園三期	100%	29,433	19,733	12,911	排屋14,114 公寓7,271	7,495	
	長興廣場一期	51%	94,237	74,495	62,622	公寓6,698 商舖17,181	10,170	
	象山百合公寓一期	50%	97,615	71,306	59,657	10,772	11,458	
	臨安青山湖玫瑰園一期	50%	48,238	40,541	40,541	18,489	售罄	
	海寧百合新城別墅五期	50%	24,772	17,535	17,245	25,264	27,550	
	海寧百合新城高層二期	50%	71,377	54,185	49,931	5,365	8,221	
	德清百合公寓二期	24.5%	139,613	107,957	99,011	公寓5,691 商舖6,428	7,043	
	合計			1,047,020	733,082	558,386		
	2011	千島湖度假公寓四期	80%	23,619	15,832	8,656	24,477	26,975
		千島湖度假公寓五期	80%	91,833	69,916	尚未開盤		
		千島湖玫瑰園一期	51%	149,509	105,669	45,606	7,831	13,453
千島湖玫瑰園二期		51%	52,947	29,650	尚未開盤			
舟山玉蘭花園		100%	195,539	146,500	80,557	13,773	15,505	
舟山長峙島項目一期		58.1%	33,000	20,900	尚未開盤			
舟山長峙島項目三期		58.1%	10,200	6,700	尚未開盤			
舟山長峙島項目四期		58.1%	10,200	6,700	尚未開盤			
舟山岱山桂花園一期		60%	73,385	56,107	尚未開盤			
台州玫瑰園三期		60%	24,134	17,400	尚未開盤			
長興廣場二期		51%	136,750	106,610	尚未開盤			
諸暨百合公寓一期		60%	50,742	37,308	21,134	11,541	23,209	
溫州鹿城廣場一期		60%	143,297	116,667	105,636	41,463	60,994	
溫州鹿城廣場二期		60%	138,068	104,680	99,420	臨江45,166 不臨江32,022		
象山百合公寓二期		50%	93,413	66,042	21,942	12,951	13,526	
湖州御園一期		70%	102,391	57,197	13,581	18,522	17,373	
湖州御園二期		70%	56,500	31,023	尚未開盤			
海寧百合新城高層三期A		50%	60,263	45,990	41,757	5,717	8,199	
紹興玉蘭花園一期		35%	236,676	199,421	143,912	11,900	12,322	
紹興玉園一期		51%	24,240	14,528	12,076	42,797	42,078	
紹興玉園二期		51%	19,636	12,876	尚未開盤			
紹興玉園三期		51%	11,883	1,610	尚未開盤			
慈溪玫瑰園一期		49%	91,918	62,821	17,306	20,934	26,554	
慈溪玫瑰園二期	49%	134,249	79,740	尚未開盤				
台州玉蘭廣場一期	49%	154,749	117,006	70,618	17,635	22,421		
合計			2,119,141	1,528,893	682,201			
2011年以後			8,343,356	5,684,828				

物業組合分析



	項目名稱	物業類型	綠城權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1	上海東海廣場	寫字樓	49%	4,741	38,117
2	上海玫瑰園	別墅	100%	485,914	141,485
3	上海黃浦灣	高層公寓	51%	47,050	236,179
4	上海唐鎮項目	高層公寓	100%	58,163	127,606
	合計			595,868	543,387

上海項目竣工時間表：

	項目	綠城權益	總建築面積 (平方米)	地上可售面積 (平方米)	截至2009年底 已售面積 (平方米)	歷史平均售價 (元/平方米)	目前售價	可售面積 (營銷策劃 部數據)
2010	無交付項目							
	合計							
2011	上海玫瑰園三期	100%	47,469	18,662	尚未開盤			
	上海黃浦灣一期	51%	75,815	56,013	27,271	53,276	53,000	
	合計		123,284	74,675	27,271			
2011年以後	合計		420,103	273,798				



▲ 上海黃浦灣
上海玫瑰園 ▶



物業
組合
分析

江蘇省



▲ 南通玉蘭公寓



▲ 南京玫瑰園

項目名稱	物業類型	綠城權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
南京玫瑰園	別墅	70%	236,503	87,843
南通玉蘭公寓	高層住宅	75%	76,261	177,498
蘇州玫瑰園	別墅	100%	213,853	209,060
蘇州御園	別墅	100%	155,664	173,515
無錫玉蘭花園	高層住宅	85%	180,826	591,320
無錫立信大道西項目	高層住宅	49%	171,572	367,000
無錫蠡湖項目	高層住宅、排屋	100%	222,617	716,578
南通如東湖畔居	多層住宅、高層住宅	50%	89,024	145,732
合計			1,346,320	2,468,546

江蘇項目竣工時間表：

	項目	綠城權益	總建築面積 (平方米)	地上可售 面積 (平方米)	截止2009年底 已售面積 (平方米)	歷史 平均售價 (元/平方米)	目前售價 (元/平方米)	可售面積 (營銷策劃 部數據)
2010	南京玫瑰園二期	70%	14,428	10,199	5,098	29,997	32,276	
	南通玉蘭公寓一期	75%	52,791	40,525	37,239	9,478	12,500	
	南通如東湖畔居三期2標	50%	44,681	32,811	22,904	3,707	4,129	
	合計		111,900	83,535	65,241			
2011	南京玫瑰園三期	70%	19,465	12,175	6,073	28,378	35,219	
	南通玉蘭公寓二期	75%	45,214	32,211	28,661	11,765	11,906	
	蘇州玫瑰園樣板區	100%	45,320	28,900	尚未開盤			
	蘇州御園樣板區	100%	15,600	12,500	尚未開盤			
	無錫玉蘭花園一期	85%	216,532	147,337	51,711	10,055	11,345	
	合計		342,131	233,123	86,445			
2011年以後	合計		2,014,515	1,474,046				

物業
組合
分析

環渤海地區 北京



	項目名稱	物業類型	綠城權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1	北京御園	多層住宅	100%	289,379	293,069
2	北京百合公寓	綜合社區	80%	103,143	203,032
3	北京誠園	高層住宅	50%	22,728	84,910
4	北京通州項目	綜合社區	100%	39,651	280,031
5	北京奧悅華庭項目	酒店式公寓	100%	3,204	63,156
	合計			458,105	924,198

北京項目竣工時間表：

	項目	綠城權益	總建築面積 (平方米)	地上可售面積 (平方米)	截止2009年底 已售面積 (平方米)	歷史平均售價 (元/平方米)	目前售價 (元/平方米)
2010	北京御園二期(部分)	100%	62,040	43,318	40,370	40,156	42,540
	北京百合公寓七期	80%	57,449	38,639	30,517	7,645	8,300
	北京百合公寓八期	80%	54,191	42,737	41,996	6,550	7,883
	北京奧悅華庭項目	100%	63,156				
	合計		236,836	124,694	112,883		
2011	北京百合公寓九期	80%	91,392	71,609	36,149	8,730	10,028
	北京誠園	50%	84,910	59,849	尚未開盤		
	合計		176,302	131,458	36,149		
2011年以後	合計		511,060	228,536	-		



▲ 北京百合公寓
◀ 北京御園

天津、青島、濟南及大連

項目名稱	物業類型	綠城權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
天津塘沽響螺灣項目	商業	80%	17,160	208,796
青島理想之城	大型社區	80%	1,004,065	2,148,497
青島膠州項目	高層住宅	100%	416,950	1,394,590
濟南全運村	大型社區	45%	855,672	1,798,454
大連深藍中心	高層住宅、寫字樓	100%	18,075	183,090
合計			2,311,922	5,733,427

環渤海地區項目竣工時間表：

	項目	綠城權益	總建築面積 (平方米)	地上可售面積 (平方米)	截止2009年底 已售面積 (平方米)	歷史平均售價 (元/平方米)	目前售價 (元/平方米)
2010	濟南全運村住宅一期	45%	564,918	368,130	261,034	9,002	住宅10,992 商舖22,154
	合計		564,918	368,130	261,034		
2011	青島理想之城二期	80%	190,168	127,821	尚未開盤		
	濟南全運村一期產權酒店	45%	115,300	84,449	尚未開盤		
	合計		305,468	212,270			
2011年以後	合計		4,863,041	3,376,320			



▲ 青島理想之城
◀ 濟南全運村

物業
組合
分析

其他省會城市



◀ 鄭州百合公寓
▼ 長沙青竹園




項目名稱	物業類型	綠城權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
合肥玉蘭公寓	高層住宅	59.4%	58,680	209,055
合肥翡翠湖玫瑰園	別墅、高層住宅	100%	333,373	776,481
鄭州雁鳴湖項目	別墅	100%	456,810	369,000
鄭州中牟新縣城項目	多層住宅	100%	78,502	135,812
長沙青竹園	別墅	52.5%	1,043,246	297,928
新疆百合公寓	多層住宅	50%	409,907	587,921
海南陵水項目	綜合社區	51%	1,991,706	1,256,198
合計			4,372,224	3,632,395

其他省會城市項目竣工時間表：

	項目	綠城權益	總建築面積 (平方米)	地上可售面積 (平方米)	截止2009年底 已售面積 (平方米)	歷史平均售價 (元/平方米)	目前售價 (元/平方米)
2010	合肥玉蘭公寓一期	59.4%	148,550	116,348	46,449	5,852	6,812
	合肥玉蘭公寓二期	59.4%	60,505	43,829	39,342	6,247	7,507
	長沙青竹園北區四期	52.5%	13,673	13,673	尚未開盤		
	長沙青竹園南區二期	52.5%	12,656	9,387	尚未開盤		
	新疆百合公寓一期1標段	50%	39,530	21,977	12,185	9,429	住宅8,980
	合計		274,914	205,214	97,976		
2011	合肥翡翠湖玫瑰園一期	100%	94,428	54,673	尚未開盤		
	鄭州雁鳴湖項目一期	100%	37,500	17,500	尚未開盤		
	長沙青竹園北區五期	52.5%	12,834	12,834	尚未開盤		
	長沙青竹園南區三期	52.5%	18,781	14,363	尚未開盤		
	新疆百合公寓一期2、3標段	50%	126,055	68,826			
	合計		289,598	168,196			
2011年以後	合計		3,067,883	2,229,984			





遺忘

時間的華貴



主席 報告

堅持走品質與合作的發展道路，以精緻完美的產品品質搏取市場定價權，以真誠善意的胸懷吸納外部合作資源，將是綠城在變化的市場中化被動為主動的根本策略；而加速周轉、快速銷售將是綠城未來應對市場週期波動的核心舉措。

尊敬的各位股東：

回望2009年初，行業成交低迷，綠城也經歷了短暫的躊躇。在不斷的研討與判斷中，兩點結論在公司內部始終保持著高度的認同：一是中國的經濟發展、民生改善、城市化文明化進程，是人心所向，雖有曲折，終將繼續前行。房地產行業今後很長一個階段在經濟發展中的支柱地位和拉動內需的引擎作用不會動搖。二是我們認為，優質的產品和服務始終是市場稀缺，廣大民眾對精緻產品和優質服務的強勁需求是房地產業發展的不竭動力。正是基於上述兩點判斷，綠城堅決推進精品開發策略，拋棄一切顧慮按照既定進度形成市場供應量。至二季度末，綠城即完全超脫了市場低迷帶來的短期困境，迅速迎來了銷售業績的快速提升。

展望2010年，儘管經濟基本面和行業形勢仍存在諸多不確定因素，但是綠城堅信，中國經濟走向持續繁榮的歷史進程不會改變，快速城市化對房地產行業的強力推動不會改變，廣大國民對於住房改善、品質生活的迫切需求不會改變，把握大勢，堅守企業的本色，綠城發展的趨勢亦不會改變。

堅持走品質與合作的發展道路，以精緻完美的產品品質搏取市場定價權，以真誠善意的胸懷吸納外部合作資源，將是綠城在變化的市場中化被動為主動的根本策略；而加速周轉、快速銷售將是綠城未來應對市場週期波動的核心舉措。

2010年，綠城的所有工作都將圍繞四個方面展開：一是深入開展「本體建設年」主題活動，加快促進員工隊伍的成長與進步；二是在公司的各個工作介面深入推行精品戰略，建立所有工作自動生成理想狀態機制；三是積極探索更為靈活的合作方式，加快建立商業代建標準模式，擴大商業代建項目規模；四是牢固樹立現金流第一的理念，在確保品質的基礎上，加強預算管理和成本控制，合理加快開發速度，早銷，快銷，多銷。

外部環境的變化永遠都是企業發展的次要因素，來自於公司內部強烈的，不可抑制的發展訴求，不斷修正並堅決付諸實施的經營舉措，才是真正推動公司達到理想狀態的內在原動力。2010年，在堅持與反省中，綠城將會以蓬勃向上的姿態，邁入全新的發展階段。

借此機會，對公司的客戶、股東以及勤奮工作的員工表示感謝！

宋卫平
董事會主席
2010年4月19日

行政總裁 報告



尊敬的各位股東：

在 經歷過2008年的深度調整後，2009年，隨着積極財政政策和適度寬鬆貨幣政策的實施，房地產市場整體信心回升，市場需求顯著增長，促使商品住宅的成交數量和銷售價格大幅上升。綠城集團對市場的整體走勢做出了前瞻性的預測，堅持走品質發展道路，銷售業績創歷史新高，從而再次應證了以品質立身的綠城在變化的市場中化被動為主動、化優勢為勝勢策略的正確性。走精品路線，提升品牌效應是綠城應對市場週期波動的利器，也是綠城集團為廣大股東創造價值的根基。

銷售業績實現跨越式增長

2009年是綠城集團銷售業績跨越式增長的一年，合同銷售金額創歷史同期最好成績，位居全國同行前列。

截至2009年12月31日，本集團連同合／聯營公司（統稱「綠城集團」）共實現合同銷售金額人民幣513億元，比2008年增長238%；其中歸屬於綠城集團權益為人民幣334億元，增長227%。本年度內綠城集團合同總建築面積共計350萬平方米，比2008年增長184%；權益部份為215萬平方米，增長169%。地上物業銷售均價由2008年的每平方米人民幣11,910元上升至2009年每平方米人民幣14,684元，提高23%。

綠城集團旗下的項目從普通公寓到高端別墅，均呈現熱銷態勢，本年度的整體去化率由2008年的52%躍升至2009年89%，增幅達37個百分點，其中公寓的去化率為93%。

從地域來看，綠城集團再次穩固了在杭州和浙江其他地區的核心地位，同時進一步將影響力成功地擴大到上海、北京等一線城市。本年度內，浙江、上海、北京的合同銷售總額佔總銷售額的86%。綠城品牌的卓越價值進一步凸顯，鞏固了綠城集團在高端物業領域的優勢地位。其中，杭州藍色錢江、杭州西溪誠園開盤當月即基本售罄；北京御園項目銷售額位列北京千萬級豪宅前茅；上海黃浦灣一期開盤當日即售罄；上海玫瑰園銷售面積居上海人民幣1,500萬元級以上高端別墅市場第一；溫州鹿城廣場項目2009年更是以人民幣68億元的銷售額傲居全國單個項目銷售額榜首。此外，綠城集團積極開拓除浙江和上海、北京外的高增長潛力區域，在山東、江蘇等地的品牌影響力和市場覆蓋率也進一步加強。

2009重點項目銷售情況列表

項目	可售面積 (平方米)	2009年 銷售面積 (平方米)	2009年 銷售金額 人民幣百萬元	去化率	均價 元/平方米
溫州鹿城廣場	167,609	164,385	6,797	98%	41,351
杭州西溪誠園	92,303	88,365	2,651	96%	29,999
杭州藍色錢江	78,854	78,854	2,342	100%	29,701
濟南全運村	267,032	235,215	2,267	88%	9,637
杭州麗江公寓	114,697	113,510	2,082	99%	18,340
北京御園	44,453	41,505	1,660	93%	39,994
寧波皇冠花園	127,161	102,055	1,596	80%	15,636
杭州翡翠城	130,331	125,750	1,575	96%	12,524
紹興玉蘭花園	130,285	123,808	1,536	95%	12,406
海寧百合新城	174,996	163,175	1,511	93%	9,258
上海黃浦灣	28,258	27,271	1,453	97%	53,276
台州玉蘭廣場	90,828	70,618	1,306	78%	18,489
其他項目小計	2,468,413	2,161,679	24,565	87%	11,364
合計	3,915,220	3,496,190	51,341	89%	14,684

經營管理

綠城認為，有優秀的員工才有優秀的公司，有員工的成長、進步，才有公司的發展、壯大。一年來，本集團加強本體建設，致力於培養、選拔、造就人才，完善企業文化價值體系，加強企業文化傳承，全面實施「百十千計劃」和「師徒制」，落實「傳幫帶」梯隊培養機制，組織開展工程經理、財務經理、營銷經理資格認證，員工成長、團隊建設取得明顯成效，管理層、員工層各界面的業務綜合素質穩步提高。

本年度內，本集團進一步優化組織機構建設和制度建設，依據「運營、品質、保障」三條管理主線，整合本集團職能部門，設立集團產品中心，統一調配專業力量，提升產品品質；加強片區管理，明確界定項目公司

基本運營單位的定位，以更好地支持、服務項目為核心實施垂直化和公司化改革；組織春、秋兩季股東、媒體、金融機構懇談會；依據《標準化建設規劃》強化標準化建設，有序推進信息化建設；公司管理進一步透明化、科學化，工作效率和管理效率得到整體提升。

與此同時，本集團深化財務垂直管理，導入全面預算管理，推行《全面預算管理辦法》，建立擴張型、穩健型和防禦收縮型財務戰略模型，加強設計階段成本控制，嚴格規範招投標管理，以加強風險控制，進一步強化開發全程成本控制，確保合理的開發收益。

行政總裁 報告

融資理財

綠城集團高度重視穩定和充裕的現金流對自身發展的重要性，2009年現金流週轉速度顯著加快，全年回籠資金達人民幣431億元。

綠城集團進一步擴大同商業銀行的戰略合作，目前境內銀行貸款仍然是集團融資的主要渠道，除了從中國四大商業銀行獲得人民幣600億元的授信外，同時綠城集團積極拓展與其他金融機構的合作，其中中國光大銀行授信人民幣40億元，廣東發展銀行授信人民幣20億元。

同時，本集團積極開展融資創新，拓寬融資渠道，搭建新的融資平台。2009年9月10日，綠城集團與平安信託投資有限責任公司簽署框架協議，預期未來3年內，平安信託投入綠城集團的資金總額有望達到人民幣150億元。

本集團還加強資金調度，完善對現金流的動態監控體系，對資金進行集中管理，以穩健的財務制度和科學的資金管理體系保障集團快速平穩的發展。

2009年上半年公司提前成功贖回4億美金的高收益債券的90.3%，去除了高收益債券下大部份的限制條款，為本集團今後實施合作戰略和多渠道融資拓展了空間。

前景展望

放眼未來，中國經濟已進入新一輪發展週期，城市化進程的加速，人們改善居住品質的需求，在2010年將繼續

推動房地產業的發展。國家對房地產業的宏觀調控，有利於行業的優化整合，促進行業的持續健康發展。

此外，房地產行業的經濟支柱地位和引擎作用無可替代。本集團相信，儘管市場會有一定的波動，但整體向上的趨勢並沒有改變。本集團對2010年中國房地產市場總體態勢保持謹慎樂觀的態度。本集團現已擁有的品牌優勢、管理優勢和優質土地儲備，將為本集團2010年保持強勁發展勢頭提供有力保障。

堅持精品戰略

品質創造價值。本集團在2010年將繼續堅持走精品路線，加強產品研發，提升產品科技含量，優化工藝工法，提高產品營造精細化程度，致力於把綠城的產品打造成所在城市同類產品的品質標桿，進一步擴大在高端物業領域的品質優勢。

全面推廣和完善綠城園區服務體系，健全為業主提供健康、教育、生活服務的軟硬件配置標準，提升產品的附加值，使得產品的軟件與硬件渾然一體，相得益彰。

加快開發進度

整體加快土地儲備的開發進度，力爭實現在土地交付後3個月內開工、9個月內開盤，使得優質土地儲備能迅速轉換成現金流。2010年計劃新開工建築面積約1,113萬平方米，計劃竣工總建築面積289萬平方米。

繼續「早銷、快銷、多銷」

基於對市場前景的判斷，2010年本集團將加快推盤速度，堅持「早銷、快銷、多銷」的策略，加快資產週轉速度，確保強勁持續的現金流回籠。2010年，綠城集團將會有75個項目（或項目分期）投放市場，預計新增地上可售面積為594萬平方米，其中約有200萬平方米新房源將於上半年推出，394萬平方米新房源於下半年推出，預計新增總地上可售面積約為人民幣1,100億元。2010年的合同銷售目標為人民幣670億元。

拓展優質土地

本集團將堅持在收支平衡的前提下，通過招拍掛和兼併收購等方式適當補充高質量的土地儲備，繼續鞏固本集團在浙江省的優勢地位，重點發展長三角（上海、江蘇）、環渤海（北京、天津、山東、大連）區域的優質土地儲備，着重拓展城市中心及擁有自然景觀優勢的稀缺土地資源，確保綠城集團在未來三年內合同銷售達到30%或以上的年增長率。

深化戰略合作

繼續堅持推行合作戰略，在鞏固並擴大與擁有土地資源和資金優勢的戰略夥伴的合作基礎上，進一步發揮綠城集團的優勢，積極發展商業代建模式和資產管理業務，輸出品牌和管理，培育公司發展新的增長點。

加強風險控制

進一步強化全面預算管理和資金計劃管理，建立風險預警機制，制定預控方案，保持現金流收支平衡並留有餘地，規避市場風險。

在鞏固與商業銀行合作的基礎上，加強與大型信託公司的合作，創立新的融資平台，並逐步探索房地產基金管理業務，為公司持續健康發展提供充足的資金保障。

做中國最具完整價值的房地產企業

綠城集團15年來與城市共融，與品質共生，與責任共行。2009年集團重新審視定位，提出了綠城要做「中國最具完整價值的房地產企業」的願景，全面構建人文、歷史、員工、工作、品質、服務、社會等價值體系，為推進行業的進步和社會的和諧做出不懈努力。綠城全體員工對本集團迎接挑戰，不斷突破自我的能力充滿信心。

本人謹此感謝公司的員工、股東、董事們對本集團發展一如既往的大力支持和信任，綠城2009年取得的成績和未來的發展離不開你們的關注和理解。綠城的全體員工將更加努力團結，以專業的知識和卓越的團隊凝聚力為股東創造更多的價值。

壽柏年

行政總裁

2010年4月19日



坐忘

時光的領悟



管理層 討論與分析

運營回顧

在過去的一年中，本集團繼續秉持「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、完美的企業理念，不斷致力於提升物業品質，取得了驕人的業績，截至2009年12月31日止財政年度（「本年度」）內主要業績如下。

項目開發

2009年，因應市場的變化，本集團制定了「早銷、快銷、多銷」的行銷策略，應勢調整動工目標，以增加可

售房源，本年度綠城集團新開工總建築面積為388萬平方米，比年初計劃增長81%。

本年度，綠城集團的竣工總建築面積為193萬平方米，其中地上可售面積為127萬平方米。截至2009年12月31日，2009年竣工之地上可售面積92%已售出。

截至2009年12月31日，綠城集團共有57個在建項目，在建總建築面積達817萬平方米。

本年度內竣工項目列表

	地區	項目	分期	本集團 應佔權益	竣工總 建築面積 平方米	地上 可售面積 平方米	截止2009 年末已售 平方米
子公司	杭州	杭州藍庭	二期	85%	83,841	60,000	59,502
	杭州	杭州九溪玫瑰園	三標段	100%	5,623	不適用	-
	杭州	杭州麗江公寓	一期	100%	177,581	135,371	127,398
	杭州	杭州桃花源南區	F區塊	51%	25,351	19,581	17,634
	杭州	杭州桃花源南區	多層公寓	51%	17,343	16,185	16,185
	浙江	新昌玫瑰園	酒店主樓、員工宿舍	80%	31,018	不適用	-
	浙江	新昌玫瑰園	娛樂中心、酒店別墅	80%	20,281	不適用	-
	浙江	千島湖度假公寓	一期1號樓	80%	49,003	36,629	31,192
	浙江	桐廬桂花園	二期	100%	102,865	80,754	60,829
	浙江	桐廬玫瑰園	全部	51%	16,229	15,329	9,020
	上海	上海玫瑰園	二期	100%	46,962	29,040	28,619
	北京	北京百合公寓	六期	80%	52,177	38,868	33,613
	北京	北京百合公寓	學校、幼稚園	80%	13,341	不適用	-
	北京	北京御園	一期一號樓、二期西會所	100%	14,397	2,770	2,770
	江蘇	南京玫瑰園	會所	70%	4,475	不適用	-
	安徽	合肥桂花園	五期	99%	53,541	36,210	27,549
	安徽	合肥百合公寓	四期	59.4%	46,462	35,150	35,130
	湖南	長沙青竹園	北區三期	52.5%	12,876	9,287	2,488
	湖南	長沙青竹園	南區一期	52.5%	7,350	4,703	3,318
	山東	青島理想之城	一期多層	80%	93,609	59,618	58,360
	山東	青島理想之城	一期高層	80%	144,335	112,072	103,600
	新疆	新疆玫瑰園	四期	61.2%	13,088	13,088	8,588
小計					1,031,748	704,655	625,795

本年度內竣工項目列表（續）

	地區	項目	分期	本集團 應佔權益	交付總 建築面積	地上 可售面積	截止2009 年末已售
					平方米	平方米	平方米
聯營公司	杭州	杭州翡翠城	商業中心、幼稚園	45%	37,437	不適用	-
	杭州	杭州翡翠城	五 - 1期	45%	47,496	36,365	35,740
	杭州	杭州翡翠城	七 - 1期	45%	42,200	25,853	24,869
	杭州	杭州留庄		45%	77,567	54,190	53,400
	杭州	杭州鬱金香岸	三號樓	50%	20,050	10,340	10,340
	杭州	杭州新綠園	一期	50%	90,730	57,339	57,339
	浙江	海寧百合新城	高層一期	50%	77,632	61,201	56,233
	浙江	海寧百合新城	別墅四期	50%	57,273	40,807	32,639
	浙江	德清桂花城	二期	46.6%	120,353	97,281	95,850
	河南	鄭州百合公寓	三期D地塊	37.7%	94,170	71,177	70,723
	河南	鄭州百合公寓	四期	37.7%	79,582	59,672	59,170
	江蘇	南通如東湖畔居	二期	50%	46,557	28,756	27,495
	江蘇	南通如東湖畔居	三期一標	50%	31,373	23,803	14,501
	山東	濟南全運村	酒店	45%	79,523	不適用	
小計					901,943	566,784	538,299
合計					1,933,691	1,271,439	1,164,094

物業銷售

綠城集團於2009全年實現物業合同銷售面積350萬平方米，合同銷售金額人民幣513億元，分別比2008年增長184%和238%。銷售金額和銷售面積兩項均創綠城集團歷史同期最好成績，令綠城集團成為領先的全國房地產發展商之一。其中，集團合同銷售面積為200萬平方米，合同銷售金額為人民幣339億元，分別比2008年增長142%和219%。

綠城集團進一步擴大了在浙江市場的份額，綠城集團在杭州市實現合同銷售面積90萬平方米，合同銷售額人民幣163億元，較2008年增長191%，佔綠城集團銷售總額的32%，在杭州市場佔有率為10.1%；在浙江省（除杭州）實現合同銷售面積156萬平方米，合同銷售額人民幣224億元，較2008年增長243%，佔銷售總額的44%，在浙江省市場佔有率為9.1%。同時，綠城的品牌影響力進一步輻射到上海，北京、山東等區域，綠城集團在三地的銷售額為人民幣82億元，較2008年增長486%。綠

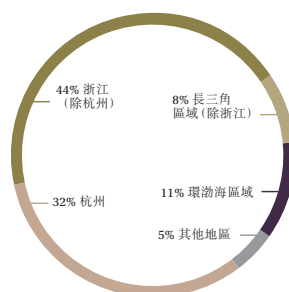
城集團進入濟南市場的第一個項目濟南全運村2009年合同銷售額人民幣23億元，位居全市第一，佔濟南市場整體份額的13.2%。

綠城集團旗下的項目從普通公寓到高端別墅，均呈現熱銷態勢。2009年的整體去化率由2008年的52%躍升至89%，增幅為37個百分點，其中公寓的去化率達93%。

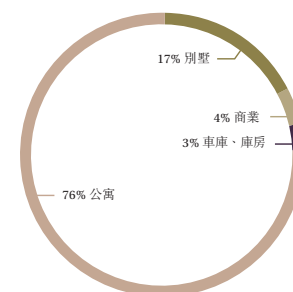
綠城集團的地上物業銷售均價由2008年同期的每平方米人民幣11,910元上升至人民幣14,684元，漲幅為23%。其中公寓銷售均價為人民幣13,514元/平方米，別墅類銷售均價為人民幣26,364元/平方米。

按物業類別劃分，公寓、別墅及商業樓宇（辦公室及商舖）分別佔綠城集團本年度合同銷售總額之76%、17%及4%。

2009年銷額售按地區



2009年銷售額按物業類型



管理層 討論與分析

土地儲備

2009年，綠城集團繼續貫徹以長三角區域和環渤海區域為重點的土地儲備戰略，以充足優質的土地儲備為集團未來三年的發展打下根基。

本年度內，綠城集團根據發展戰略和市場形勢，通過參與土地競買以及股權收購等方式，新增土地儲備項目37

個，佔地面積421萬平方米，按權益計算為319萬平方米，規劃地上建築面積797萬平方米，按權益計算為567萬平方米，總土地款為人民幣456億元（收購項目土地成本以收購成本計），平均樓面地價（以規劃地上建築面積計算）為人民幣5,716元/平方米。本年度綠城集團的新增土地儲備主要集中在浙江（包括杭州），江蘇、上海、合肥、北京、天津、大連、青島和鄭州等地區的城市中心和區域中心。

本年度新增土地儲備項目列表

項目	區域	權益	土地面積 千平方米	建築面積 千平方米	總土地款 人民幣 百萬元
城市中心					
杭州新華造紙廠地塊	杭州	35%	37	90	2,005
杭州喜得寶地塊	杭州	42.5%	45	139	2,910
杭州慶春廣場商業地塊	杭州	30%	28	195	2,650
杭州西湖大道項目	杭州	56%	11	27	不適用
杭州望江項目	杭州	56%	11	52	不適用
杭州紫蘭公寓	杭州	8%	26	53	903
杭州南星橋項目	杭州	8%	23	32	778
杭州麗園	杭州	9%	28	53	522
北京奧悅華庭項目	北京	100%	28	63	不適用
諸暨項目	浙江	60%	357	735	2,718
慈溪慈園	浙江	60%	63	169	1,089
臨安錦玉園	浙江	65%	23	73	92
台州學院路項目	浙江	49%	107	257	1,520
麗水江濱舊城改造項目	浙江	37.5%	189	416	2,000
台州體育中心南項目	浙江	45%	144	288	1,130
無錫蠡湖項目	江蘇	100%	223	525	2,900
蘇州玫瑰園	江蘇	100%	214	128	3,600
蘇州御園	江蘇	100%	156	125	2,500
無錫立信大道西項目	江蘇	49%	172	377	1,159
大連深藍中心二期	遼寧	100%	7	47	167
青島膠州項目	山東	100%	417	1,042	726
天津塘沽響螺灣項目	天津	80%	17	209	不適用

本年度新增土地儲備項目列表（續）

項目	區域	權益	土地面積 千平方米	建築面積 千平方米	總土地款 人民幣 百萬元
區域中心					
杭州田園40號地塊	杭州	100%	35	70	667
杭州田園41號地塊	杭州	8%	29	53	533
杭州田園81號地塊	杭州	50%	24	38	428
杭州海棠公寓	杭州	42%	33	73	306
杭州月明路項目	杭州	55%	98	244	3,752
杭州申花路項目	杭州	25%	34	82	957
富陽金橋北路地塊	浙江	40%	153	307	1,125
北京通州新華大街地塊	北京	100%	40	178	1,242
安徽翡翠湖玫瑰園	安徽	100%	333	667	2,600
發展新區					
上海唐鎮項目	上海	100%	58	87	1,661
紹興百合公寓	浙江	42%	111	278	1,220
鄭州中牟新縣城項目	河南	100%	79	135	不適用
風景區					
臨安青山溪園項目	浙江	65%	196	196	145
舟山朱家尖地塊	浙江	100%	211	157	252
鄭州雁鳴湖項目	河南	100%	457	312	不適用
合計			4,217	7,972	

截至2009年12月31日，綠城集團共有儲備項目96個，分佈在中國34個城市，土地儲備總建築面積為3,083萬平方米，按權益計算為2,076萬平方米，地上可售總面積2,127萬平方米，權益地上可售面積為1,427萬平方米。

土地儲備平均成本（以地上可售面積加持有物業計算）為人民幣4,260元/平方米。在總地上可售面積中，有338萬平方米已經推盤，90%的已推盤面積已經售出。

管理層 討論與分析

財務分析

本年度盈利與本公司股東應佔利潤

本年度本集團盈利人民幣1,092百萬元，較2008年同期的人民幣567百萬元，增加人民幣525百萬元，增長率為92.6%。本年度淨利潤率為12.5%，較2008年同期的8.5%，增長4個百分點。

本年度實現基本每股收益人民幣0.64元，攤薄每股收益人民幣0.62元，股本回報率11.4%；2008年兩者分別為每股收益人民幣0.35元及人民幣0.34元，股本回報率6.6%。本公司股東應佔利潤為人民幣1,012百萬元，比2008年的人民幣540百萬元增加87.4%。

營業收入

營業收入本年度創歷史新高。截至2009年12月31日，實現營業收入為人民幣8,727百萬元，較2008年的人民幣6,635百萬元增長31.5%，從2007年至2009年，連續兩年營業收入同比增長率分別為15.6%和31.5%，年複合增長率為23.3%。本集團營業收入基本來自物業銷售，也涵蓋建築材料銷售、電腦系統設計及安裝、酒店經營方面等業務。本年度來自物業銷售的收入佔98.9%，物業銷售收入從2008年的人民幣6,553百萬元增加31.7%至本年度的人民幣8,632百萬元，確認銷售建築面積943,504平方米，對比2008年的884,918平方米，增加6.6%。

2009年的物業銷售收入主要來自杭州、上海和青島。來自杭州項目的銷售收入達人民幣4,133百萬元，銷售面積達368,064平方米，佔總物業銷售額的47.9%，佔總銷售面積的39.0%，按銷售額和銷售面積比例計算均佔據首位，其次分別是上海和青島，分別佔物業銷售額的14.9%、12.3%，佔總銷售面積的6.3%、20.3%。

淨銷售均價有較大提升，由2008年的每平方米人民幣7,404元增加23.6%至本年度的每平方米人民幣9,149元。淨銷售均價的提升，銷售地域和銷售物業類型變化是主要因素。首先，按銷售地域劃分，本年度一線城市銷售收入比重相對較大，主要集中在杭州地區項目（收入佔比47.9%，淨銷售均價每平方米人民幣11,229元）、上海地區項目（銷售收入佔比14.9%，淨銷售均價每平方米人民幣21,809元），而2008年來自二線城市的銷售收入比重較大，主要集中在寧波地區項目（銷售收入佔比30.6%，淨銷售均價每平方米人民幣6,618元）、舟山地區項目（銷售收入佔比11.8%，淨銷售均價每平方米人民幣6,351元）。其次，從銷售物業類型劃分，公寓銷售面積佔總銷售面積的比例由2008年度的67.1%提升至本年度的87.2%；尤其是寧波研發園的寫字樓項目為政府定價限價房，售價較低，寧波研發園於本年度銷售面積僅為4,501平方米（佔總銷售面積0.5%），較2008年度結轉的179,255平方米（佔總銷售面積20.3%）大幅降低。

物業銷售成本

物業銷售成本包括土地成本、建築成本、裝修成本和資本化利息開支等。本年度物業銷售成本從2008年度的人民幣4,734百萬元增加35.0%至2009年度的人民幣6,392百萬元，佔總銷售成本的99.6%，每平方米物業銷售成本由2008年度的人民幣5,350元增長26.6%至2009年度的人民幣6,775元。其原因，一是成本較高的公寓銷售面積佔總銷售面積的比例由2008年的67.1%提升至本年度的87.2%，而成本較低的寫字樓項目銷售面積佔總銷售面積的比例從2008年度的20.3%大幅降低至本年度的0.5%，導致本年度每平方米物業銷售成本的增長。二是本集團一貫致力於精品路線，加強產品的更新換代；全面推廣和完善綠城園區服務體系，提升產品的附加值，這也從一定程度導致成本的提升。

毛利率

2009年物業銷售毛利率自2008年的27.8%下降至25.9%。本年度綜合毛利率降低的原因，一是本年度所確認的部分營業收入為往年市場低迷期間作出的合約銷售額，當時集團堅持不降價但提高產品附加值原則，帶來了成本的增加。二是青島理想之城作為集團進入青島的首個項目，銷售收入佔比12.3%，但毛利率只有4.8%。三是本集團堅持「早銷、快銷、多銷」的策略，加快資產周轉速度，一定程度上影響了產品的定價。

其他收入

其他收入主要包括利息收入、政府補貼、匯兌損益和品牌使用費等。本年度取得其他收入人民幣241百萬元，比2008年人民幣329百萬元減少26.7%，主要是匯兌收益大幅減少所致。2008年人民幣持續升值約達7%，以美元計算的2013年到期的**高收益債券**和2006年發行的**可轉換債券**產生匯兌收益人民幣228百萬元。本年度人民幣匯率相對平穩；此外，集團已提前回購**90.3%**的**高收益債券**及全部贖回以美元計算的**2006年發行的可轉換債券**，產生匯兌收益較少，抵減外幣存款產生的匯兌損失後，產生淨匯兌損失人民幣2百萬元。本年度利息收入人民幣103百萬元，比2008年人民幣59百萬元增加74.6%，主要是因為本年度收取聯（合）營公司的利息收入較上年同期增加所致。本年度品牌使用費收入人民幣92百萬元，比2008年人民幣10百萬元增加較多，因本期預售金額創歷史新高，故與物業預售相關的品牌使用費收入也相應提高。

回購高息債及贖回可轉換債券收益

2009年5月份本公司提前回購部分2013年到期的**高收益債券**（回購比例為**90.3%**）產生收益人民幣328百萬元，2009年1月份贖回2006年發行的**可轉換債券**產生收益人民幣11百萬元。

信託相關金融衍生工具公平值變化

本年度與信託有關的金融衍生工具公平值改變產生虧損人民幣79百萬元。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，並按照公平值計量計提虧損。

銷售及行政開支

本年度發生銷售及行政開支人民幣1,246百萬元，相比於2008年同期人民幣737百萬元增加人民幣509百萬元，增長69.1%，佔營業額百分比從2008年11.1%增加至14.3%。分項計算，行政開支從2008年的人民幣444百萬元增加83.1%至本年度的人民幣811百萬元。人力資源成本是行政開支中的最大單一開支，相比2008年人民幣121百萬元增加183.5%至人民幣343百萬元，人力資源成本的大幅增加主要與本年度授出四批購股權有關，同時也與房產項目數量增多及擴充人才儲備有關，本年度因為授出購股權確認的人力資源成本為人民幣107百萬元。銷售開支從2008年的人民幣294百萬元增加48.0%至本年度的人民幣435百萬元，其中增長額最大的是銷售系統人力資源成本，從2008年的人民幣52百萬元增加121.2%至人民幣115百萬元，這與銷售強勁導致銷售人員激勵性薪酬支出增長有關。其次是營銷活動和廣告費，因本年度開盤的樓盤較多，從2008年的人民幣146百萬元增加42.5%至人民幣208百萬元。本年度銷售開支雖有較多增長，但僅只相當於本集團預售合約的1.3%，比2008年的2.8%仍有大幅降低。

管理層 討論與分析

減值準備轉回

2008年計提減值準備人民幣275百萬元，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，舟山桂花城計提減值準備人民幣3百萬元。由於本年度市場回暖，故不存在新的減值的情況。2008年計提的南通玉蘭公寓、千島湖玫瑰園評估減值於本年度全部沖回。

融資成本

本年度的利息開支自2008年的人民幣401百萬元增加64.1%至人民幣658百萬元。總的利息開支由2008年的人民幣1,386百萬元增加33.7%至人民幣1,853百萬元，原因是項目增多，平均借貸資金總額增加所致，但該利息開支中已有人民幣1,196百萬元資本化，資本化佔比64.5%，而2008年的資本化利息為人民幣985百萬元，佔總的利息開支比71.1%，資本化率有所降低，主要是因為2009年新取得項目多數尚未開工所致。

聯營及合營公司的收益

本年度聯營及合營公司收益人民幣615百萬元，比2008年收益人民幣384百萬元增加人民幣231百萬元，聯營及合營公司的銷售建築面積660,877平方米對比2008年的660,973平方米基本持平，但淨銷售均價每平方米由2008年的人民幣8,886元增加至2009年的人民幣10,387元，同時毛利率從2008年的29.0%增加至本年度的32.2%。本年度杭州新綠園項目一期整體交付，取得銷售額人民幣1,423百萬元，佔2009年合營及聯營公司總銷售收入的20.7%，為本集團貢獻利潤總額人民幣211百萬元，淨銷售均價每平方米達人民幣20,874元，毛利率

高達42.5%，直接帶來了本年度聯（合）營公司銷售毛利率的較大提升。本年度杭州留庄項目全部交付，取得銷售額人民幣1,530百萬元，佔2009年合營及聯營公司總銷售收入的22.3%，為本集團貢獻利潤總額人民幣130百萬元，淨銷售均價每平方米達人民幣28,790元，直接導致了本年度聯（合）營公司淨銷售均價的大幅增長。

稅項費用

2009年稅項包括人民幣168百萬元的土地增值稅與人民幣310百萬元的企業所得稅。本年度土地增值稅佔物業銷售額的1.9%，比2008年5.3%有所下降，原因在於若干項目的毛利率偏低、上海綠城項目多計提土地增值稅沖回所致。本年度企業所得稅稅負22.1%，較2008年33.3%降低11.2%，原因一是本年度高收益債券回購和2006可換股債券贖回產生的收益無需計算企業所得稅，二是本年度取得較多的本集團聯合營公司收益，其企業所得稅不在此列支。

預收賬款

截至2009年12月31日，預收賬款餘額本集團為人民幣23,301百萬元，相比2008年人民幣6,137百萬元，增長279.7%；聯營及合營公司為人民幣14,670百萬元，相比2008年人民幣5,058百萬元，增長190.0%。

融資來源及流動資金比率

於2009年12月31日，本集團的流動現金為人民幣11,782百萬元（2008年：人民幣1,718百萬元）及總借貸人民幣24,861百萬元（2008年：人民幣16,118百萬元）。淨資本負債比例（淨負債除以淨資本），由2008年的140.1%降低至2009年12月31日的105.1%。

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，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年發行的可換股債券及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。除本年度與中行簽訂一份一年期美元匯率掉期合同以鎖定兩筆外幣貸款匯率以外，本集團於2009年12月31日並無訂立任何其他外匯對沖安排。

財務保證

某些銀行為本集團物業的購買者提供抵押借款，本集團就此等抵押借款作出保證。在2009年12月31日，抵押貸款保證為人民幣10,106百萬元（2008年：人民幣3,900百萬元）。

資產抵押

截至2009年12月31日，本集團已經向銀行抵押賬面值人民幣23,207百萬元（2008年：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、銀行存款、應收聯營公司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

於2009年12月31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21,485百萬元（2008年12月31日：人民幣7,904百萬元）。

員工

截至2009年12月31日，公司共有員工2,880人（截至2008年12月31日：2,637人），其中本科及以上員工1,493人，約佔52%，具有中高級技術職稱767人，約佔27%，經營管理層人員258人（指集團部門經理及項目公司總助以上職位），約佔9%。

公司榮譽

2009年，本集團面對嚴峻的市場考驗，發展穩健，依然在行業內、客戶中保持了良好的公司形象、口碑，公司榮獲「2009年度中國企業集團房地產行業納稅十強」，連續六年榮膺中國房地產百強企業綜合實力前十名、榮膺中國房地產公司品牌價值前十名。

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的獎勵，充分調動員工工作熱情和責任心。

前景展望

放眼2010年，將是機遇與挑戰並存的一年。本集團對房地產業健康發展的長期趨勢充滿信心，對綠城走精品發展之路堅定不移。集團認為，2010年房地產市場將會繼續向前發展，我們也將會密切注意市場的變化並相應調整發展策略。同時，集團亦認為，宏觀調控措施的出臺將會帶來更大規模的市場整合，實力雄厚、業內口碑良好的企業將會脫穎而出，得益於市場的優化整合。

項目開發

基於對市場形勢的判斷，綠城集團調整2010年項目開發進度，預計共有70個項目（或項目分期）開工，新開工建築面積為1,113萬平方米，較2009年增加187%。

2010年，綠城集團預計共有28個項目（或項目分期）竣工，竣工總建築面積為289萬平方米，較2009年增加50%。其中地上可售總建築面積為196萬平方米。歸屬於綠城集團的總建築面積為170萬平方米，其中地上可售建築面積為113萬平方米。

管理層 討論與分析

2010年動工的建築面積

	總建築面積 千平方米	比例
第一季度	2,051	19%
第二季度	4,668	42%
第三季度	3,385	30%
第四季度	1,029	9%
總計	11,133	100%

2010年計劃竣工項目列表

	所屬省份	項目名稱	分期	權益比例	總建築面積 (平方米)	地上 可售面積 (平方米)	截止 2009年末 已售 (平方米)
子公司	杭州	杭州桃花源南區	G	51.0%	16,193	11,905	8,794
	杭州	杭州蔚藍公寓		95.5%	59,553	43,218	42,542
	杭州	杭州玉蘭公寓		95.5%	62,789	42,543	42,190
	杭州	杭州藍庭	二期頤養公寓	85.0%	15,429	6,802	-
	杭州	杭州藍庭	三期	85.0%	100,611	72,964	71,600
	浙江	寧波研發園	二期	60.0%	319,789	231,071	177,434
	浙江	新昌玫瑰園	一期	80.0%	64,601	55,090	23,216
	浙江	新昌玫瑰園	二期	80.0%	37,573	37,573	6,119
	浙江	桐廬桂花園	三期	100.0%	29,433	19,733	12,911
	浙江	長興廣場	一期	51.0%	94,237	74,495	62,622
	浙江	象山百合公寓	一期	50.0%	97,615	71,306	59,657
	浙江	千島湖度假公寓	二期(酒店)	80.0%	89,422	-	-
	浙江	千島湖度假公寓	三期	80.0%	30,350	23,596	9,699
	北京	北京御園	二期(B、C標段 含六號樓)	100.0%	62,040	43,318	40,370
	北京	北京百合公寓	七期	80.0%	57,449	38,639	30,517
	北京	北京百合公寓	八期	80.0%	54,191	42,737	41,996
	北京	北京奧悅華庭項目		100.0%	63,156	-	-
	江蘇	南京玫瑰園	二期AB組團	70.0%	14,428	10,199	5,098
	江蘇	南通玉蘭公寓	一期	75.0%	52,791	40,525	37,239
	湖南	長沙青竹園	北區四期	52.5%	13,673	13,673	-
	湖南	長沙青竹園	南區二期	52.5%	12,656	9,387	-
	安徽	合肥玉蘭公寓	一期	59.4%	148,550	116,348	46,449
	安徽	合肥玉蘭公寓	二期	59.4%	60,505	43,829	39,342
	新疆	新疆百合公寓	一期1標	50.0%	39,530	21,977	12,185
小計					1,596,564	1,070,928	769,980

2010年計劃竣工項目列表(續)

	所屬省份	項目名稱	分期	權益比例	交付 總建築面積 (平方米)	地上 可售面積 (平方米)	截止 2009年末 已售 (平方米)
聯營公司	杭州	杭州翡翠城	五一2期	45.0%	51,976	33,306	33,219
	杭州	杭州新綠園	二期	50.0%	28,871	21,642	21,258
	杭州	杭州星橋紫桂公寓	一期	35.0%	24,342	16,651	12,322
	杭州	杭州紫薇公寓	一期	35.0%	104,882	86,465	86,465
	杭州	杭州紫薇公寓	配套工程	35.0%	14,338	-	-
	杭州	杭州鬱金香岸	二期	50.0%	173,720	114,652	114,652
	浙江	德清百合公寓	二期	24.5%	139,613	107,957	99,011
	浙江	臨安青山湖玫瑰園	一期	50.0%	48,238	40,541	40,541
	浙江	海寧百合新城	別墅五期	50.0%	24,772	17,535	17,245
	浙江	海寧百合新城	高層二期	50.0%	71,377	54,185	49,931
	江蘇	南通如東湖畔居	三期2標	50.0%	44,681	32,811	22,904
	山東	濟南全運村	全運村一期	45.0%	564,918	368,130	261,034
小計					1,291,728	893,875	758,582
合計					2,888,292	1,964,803	1,528,562

物業銷售

綠城集團將繼續依據對市場形勢的整體判斷，制定合理的銷售計劃，調節推盤節奏。2010年，綠城集團預計有75個項目(或項目分期)推盤，預計新增地上可售總面積約為594萬平方米。其中，杭州地區新增161萬平方米，浙江地區(除杭州)新增206萬平方米。





蕩滌

城市的浮華

董事 及 高級管理層

下表列出董事（「董事」）及高級管理層在本公司的職位：

姓名	年齡	職銜
宋卫平先生	51	執行董事及董事會（「董事會」）主席
壽柏年先生 ⁽³⁾	56	執行董事及董事會常務副主席及行政總裁
羅釗明先生	43	執行董事及董事會副主席
陳順華先生 ⁽²⁾	47	執行董事及營運總裁
郭佳峰先生	45	執行董事及執行總經理
賈生華先生 ⁽¹⁾⁽²⁾	48	獨立非執行董事
蔣偉先生 ⁽¹⁾	47	獨立非執行董事
柯煥章先生	71	獨立非執行董事
史習平先生 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	64	獨立非執行董事
唐世定先生 ⁽¹⁾⁽³⁾	68	獨立非執行董事
徐耀華先生 ⁽¹⁾⁽³⁾	60	獨立非執行董事
曹舟南先生	41	執行總經理
應國永先生	48	執行總經理
錢曉華先生	46	執行總經理
楊佐勇先生	47	執行總經理
王虹斌先生	41	執行總經理
郭曉明先生	38	執行總經理
韓波先生	36	執行總經理
林戰先生	39	首席財務官、公司秘書及合資格會計師

附註：

- (1) 董事會審核委員會（「審核委員會」）成員
- (2) 董事會薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員
- (3) 董事會提名委員會（「提名委員會」）成員



執行董事及董事會主席

宋卫平 1

執行董事、董事會常務副主席
及行政總裁

壽柏年 2

執行董事及董事會副主席

羅釗明 3

執行董事及營運總裁

陳順華 4

執行董事及執行總經理

郭佳峰 5

董事 及 高級管理層

董事會

本公司的董事會由11名董事組成，其中6名為獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括：召開股東會議、於股東會議上報告董事會的工作、推行於股東大會上通過的決議案、確定本公司業務計劃及投資計劃、制定年度預算及最後賬目、制定關於本公司利潤分派及註冊資本增減的議案，以及行使本公司組織章程（「組織章程」）所賦予的其他權力、職能及職責。本公司與各執行董事及獨立非執行董事訂立了服務合約。

執行董事

宋卫平

執行董事及董事會主席
現年：51歲



宋卫平主要負責制訂本公司的發展策略，以及監督項目規劃、設計和市場營銷。他亦為本公司若干附屬公司或聯營公司的董事。宋先生1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。他於1995年1月創立本公司。於2004年及2005年，宋先生榮獲由浙江日報社、全國工商聯住宅產業商會及中國建築業協會專業委員會共同頒發的浙江省住宅產業十大領軍人物的榮譽。於2004年，宋先生獲得中國建築藝術獎（個人貢獻獎）。宋先生是浙江省房地產協會的副主席。宋先生透過其控股公司Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司持有的股份成為本公司控股股東。他亦為Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司的董事。宋先生是夏一波女士的配偶。

壽柏年

執行董事及董事會常務副主席
及行政總裁
現年：56歲



壽柏年主要負責本公司的整體業務運作及財務管理。他亦為本公司若干附屬公司或聯營公司的董事。壽先生在1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。他曾於1982年至1998年間在浙江省鄞縣縣政府、寧波市政府辦公廳及中國華能集團浙江公司工作。1998年4月，壽先生加入本公司。他是杭州市房地產協會的副主席。壽先生透過其控制公司Profitwise Limited持有的股份成為本公司控股股東。他亦為Profitwise Limited的董事。

羅釗明

執行董事及董事會副主席
現年：43歲



羅釗明主要負責本公司在環渤海區域、東三省區域及江蘇、安徽、新疆等地的項目拓展及開發運營，以及本公司客戶關係管理和園區服務體系建設。羅先生於2005年畢業於同濟大學，獲管理學博士學位。於1993年5月，羅先生出任北京亞運花園房地產開發有限公司總經理一職。於1995年5月，羅先生出任香江國際發展有限公司董事兼總裁職位至2006年1月。於2006年10月羅先生成立北京萊福建設有限公司，並獲委任為董事兼總裁。現時，羅先生亦出任其擁有權益的四間項目公司的副主席，該四間項目公司為於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市的遠洋地產控股有限公司的間接非全資附屬公司。他亦是Tandellen Group Limited的董事。

陳順華

執行董事及營運總裁
現年：47歲



陳順華主要負責本公司在杭州、寧波、濟南、青島、無錫、南通等30餘個項目的房地產開發。他於1999年獲浙江大學頒發的管理科學與工程文憑，亦在2002年獲香港公開大學頒授的商業管理碩士學位。陳先生於1992年至2002年，在浙江省廣播電視房地產開發公司先後任職總會計師及總經理。他於2002年12月加入本公司。

郭佳峰

執行董事及執行總經理
現年：45歲



郭佳峰主要負責湖南長沙、浙江杭州、浙江舟山等地10餘個項目的房地產開發。他在1981年畢業於浙江建築工業學校，獲工業與民用建築文憑。郭先生擁有超過25年的行業經歷，在項目開發、工程營造方面具有豐富的經驗。他於2000年4月加入本公司。

董事 及 高級管理層

獨立非執行董事

賈生華

獨立非執行董事
現年：48歲



賈生華現為浙江大學社會科學學部副主任及浙江大學房地產研究中心主任。賈先生是浙江佳力科技股份有限公司、深圳證券交易所上市公司廣宇集團股份有限公司及上海證券交易所上市公司浙江中大集團股份有限公司的獨立非執行董事。由1989年至1995年，賈先生在中國任教及研究房地產經濟學、房地產開發及企業管理，並於1993年至1994年在德國進修。賈先生畢業於西北農業大學，擁有博士學位，主修農業經濟學及管理。他現為浙江省企業管理研究會、杭州市土地學會及浙江省土地學會的會員。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。

蔣偉

獨立非執行董事
現年：47歲



蔣偉現時是華潤（集團）有限公司（「華潤」）的董事及副總經理。華潤是業務多元化的集團，主要業務涉及生產及分銷消費產品、房地產開發、基建公用事業及相關行業。蔣先生辭任華潤首席財務官，由2010年1月11日起生效。蔣先生從位於中國北京的對外經濟貿易大學取得國際貿易學士學位及國際商業及財務碩士學位。蔣先生為中國萬科企業股份有限公司董事，該公司為深圳證券交易所上市公司，主要在中國從事房地產開發業務。他亦為以下香港上市公司的非執行董事：華潤創業有限公司、華潤置地有限公司、華潤電力控股有限公司、華潤微電子有限公司及中國資本（控股）有限公司。彼亦為聯交所上市公司大同機械企業有限公司之執行董事。蔣先生於業務規劃和財務控制方面經驗豐富。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。

柯煥章

獨立非執行董事
現年：71歲



柯煥章具備超過40年於住房、城鄉建設及城市規劃領域的經驗。柯先生於1962年畢業於東南大學（前稱南京工學院），主修建築學。於1979年至1986年，柯先生於北京市規劃局擔任副處長及副局長。於1986年9月至2001年3月，柯先生於北京市城市規劃設計研究院擔任院長及教授級高級城市規劃師。於2003年3月，柯先生退任院長的職務，擔任北京市城市規劃設計研究院的顧問總規劃師。

史習平

獨立非執行董事
現年：64歲



史習平在財經及證券界逾30年經驗，持有香港大學法律碩士學位。他現時是香港證券及期貨事務上訴審裁處成員。史先生曾出任聯交所紀律上訴委員會委員直至2009年12月，他亦曾出任市場失當行為審裁處成員，聯交所理事，主板上市委員會委員，及曾為香港交易及結算所有限公司現貨市場諮詢小組委員會委員。同時，史先生亦為寶威控股有限公司之非執行董事、國美電器控股有限公司、海港企業有限公司，及盈進集團控股有限公司之獨立非執行董事，以上皆為香港之上市公司。史先生已於2008年1月23日和2009年11月3日分別辭去兩間香港上市公司大誠電訊科技有限公司和中青基業集團有限公司的董事職務。史先生為英格蘭及威爾斯會計師公會、香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員，他同時亦為香港董事學會之資深會員。史先生於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。

董事 及 高級管理層

唐世定

獨立非執行董事
現年：68歲



唐世定於1992年至2002年期間擔任浙江省建設廳副廳長，現時是浙江省房地產業協會會長，是中國房地產協會的特邀顧問，中國房地產及住宅研究會房地產綜合開發委員會專家組成員，2003年12月起，唐先生還獲任中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會委員。他發表的文章包括《浙江房地產成長模式和發展趨勢》。唐先生目前擔任深圳證券交易所上市公司萊茵達置業股份有限公司及上海證券交易所上市公司錢江水利開發股份有限公司的獨立非執行董事。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。

徐耀華

獨立非執行董事
現年：60歲



徐耀華現為華高和升財務顧問有限公司主席及全國工商聯併購公會副會長。他曾任香港證券專業學會主席、香港交易及結算所有限公司營運總裁、聯交所行政總裁及深圳證券交易所諮詢顧問及理事。於過去三年，徐先生於以下香港上市公司擔任獨立非執行董事一職：新昌管理集團有限公司及慧峰集團有限公司。他現任多間香港、上海及納斯達克上市公司之獨立非執行董事，包括：中國工商銀行（亞洲）有限公司、中國誠通發展集團有限公司、太平洋網絡有限公司、中遠國際控股有限公司、中國電力國際發展有限公司、中海石油化學股份有限公司、中國匯源果汁集團有限公司、新濠博亞娛樂有限公司、ATA Inc及中海油田服務股份有限公司。他畢業於美國田納西州大學，持有理學士（科學）及工程學碩士（工業工程學）學位，並修畢哈佛大學美國肯尼迪政府研究院政府高級經理管理學課程。他在財務及行政、企業和策略策劃、信息科技以及人力資源管理方面具有豐富經驗。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。

高級管理層

曹舟南，現年41歲，為本公司執行總經理。他主要負責集團整體運營管理。他於1991年畢業於浙江財經學院，主修財務會計；2009年獲得加拿大魁北克大學碩士學位，主修工商管理。1991年至1995年，任職於浙江省財政廳；1996年至1998年，任職於浙江省雲和縣人民政府縣長助理；1998年至2001年，任職於浙江省財政廳副處長；2001年至2009年，任職於浙江鐵路集團副總經理；2009年2月加入本公司，任公司執行總經理。

應國永，現年48歲，為本公司執行總經理。他主要負責本公司杭州濱江區、臨安，浙江德清、慈溪、麗水、台州，河南鄭州，山東新泰等10餘個項目的管理、監督和策略協調。他在1985年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修法律。於1985年至2001年，他曾在不同的實體，包括浙江省團校、共青團浙江省委及浙江省中青國際旅遊有限公司任職。他於2001年6月加入本公司。

錢曉華，現年46歲，為本公司執行總經理。他主要負責本公司商用物業開發管理。他亦是上海靜宇置業有限公司的總經理。他在1984年畢業於北京航空學院，擁有學士學位，主修固體力學，在2002年畢業於中歐國際工商學院，擁有碩士學位，主修商業管理。於1995年至2005年，他在上海中橋基建(集團)股份有限公司任職董事及行政總裁。他於2005年2月加入本公司。

楊佐勇，現年47歲，為本公司執行總經理。他主要負責本公司杭州、溫州、台州、長興、諸暨等10餘個項目的開發管理，亦是溫州綠城房地產開發有限公司、諸暨越都置業有限公司、杭州金馬房地產有限公司的董事長兼總經理。他於1999年畢業於中央黨校，主修經濟管理。於1984年至2006年，楊先生在杭州市西湖區分別擔任多個政府部門的高級管理職位。他於2007年1月加入本公司。

王虹斌，現年41歲，為本公司執行總經理。他主要負責上海地區及大連地區6個項目公司的開發管理。他於1989年畢業於同濟大學，主修建築工程。1989年至1997年，任職於舟山市房地產經營公司，1997年1月加入本公司，任公司副總經理，2002年至2004年11月間，任上海海南都置地發展有限公司、上海德普置業發展有限公司高層管理崗位，2004年12月起任上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司的總經理。

郭曉明，現年38歲，為本公司執行總經理。他主要負責杭州、象山、海南7個項目的開發管理。他於1996年至1999年，在公司杭州九溪玫瑰園項目任施工員、工程部副經理。1999年至2007年，在杭州桃花源房地產開發有限公司先後任工程部副經理、工程部經理、總經理助理、副總經理及總經理。郭先生在工程營造方面具有豐富的經驗。他於1996年8月加入本公司。

韓波，現年36歲，為本公司執行總經理。他主要分管本公司工程系統管理，同時負責杭州、千島湖、湖州地區6個項目公司的開發管理。他於1996年畢業於浙江大學，擁有學士學位，主修建築工程。1996年至1998年，任職於浙江城建工程監理有限責任公司。1998年11月加入本公司，在公司杭州桂花城項目任工程管員，在公司杭州紫桂花園項目任工程主管，2001年至2006年，在杭州綠城房地產開發有限公司(春江花月項目)先後任工程部副經理、工程部經理、總經理助理及副總經理，2006年5月起任浙江嘉和實業有限公司(麗江公寓項目)的總經理。

林戰，現年39歲，為本公司的首席財務官、公司秘書及合資格會計師。於2008年10月加入本公司前，林先生於一家主要的國際投資銀行工作，在審計及投資銀行方面擁有逾10年經驗。林先生持有香港中文大學工商管理學學士學位及倫敦經濟及政治學院會計及財務學碩士學位，亦是香港會計師公會會員。

企業 管治 報告

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2009年12月31日止年度全年遵守載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14的企業管治常規守則（「守則」），惟下列守則條文除外：

守則第A.4.2條規定，所有為填補臨時空缺而獲委任之董事須於獲委任後首個股東大會上進行選舉。但本公司組織細則規定該等董事須任職直至下屆股東大會為止，屆時將符合資格膺選連任。

為符合守則第A.4.2條規定，須於本公司下屆股東週年大會上提呈特別決議案，修訂本公司組織細則，令所有為填補臨時空缺而獲委任之董事須於獲委任後首個股東大會上由股東重選。

(A) 董事會

本公司董事會由11名董事組成，包括執行董事宋卫平先生（主席）、壽柏年先生（行政總裁）、羅釗明先生、陳順華先生及郭佳峰先生，以及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、唐世定先生及徐耀華先生。本公司業務的整體管理由董事會負責。

董事會負責管理本公司的所有重要事項，包括制定及批准所有政策、整體戰略、內部監控和風險管理系統，及監察高級管理層的表現。董事須就本公司的利益作客觀決定。目前，董事會由11名董事組成，包括5名執行董事及6名獨立非執行董事。其履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的標準。本公司向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至2009年12月31日止年度全年遵守標準守則的規定。

董事就財務報表的責任

董事知悉彼等須負責根據法定要求及適用會計準則編製本集團的財務報表。董事亦確認本集團的財務報表已按時公佈。

本公司外聘核數師就本集團財務報表的申報責任載於本年報「獨立核數師報告」第96頁。

主席及行政總裁

為加強董事各自的獨立性、義務及責任，主席與行政總裁分為兩個職務。主席領導董事會，並負責根據本公司採納的良好企業管治令董事會有效發揮功能及董事會的有效性。他亦負責為本公司傳入企業文化及發展策略計劃。行政總裁專注發展及執行目標及經董事會批准及授權的政策。行政總裁亦主要負責本集團日常管理及營運，亦制定本公司的組織架構、控制系統及內部程序並提交董事會批准。

本公司的董事會主席為宋衛平先生，行政總裁為壽柏年先生。

獨立非執行董事

獨立非執行董事於董事會內擔當重要角色，運用其獨立判斷及其意見對董事會的決定起重要作用。其中，他們就本公司的策略事項、表現及控制提供公正意見。全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，及向董事會提供專業意見。根據公司組織細則，董事會成員中獨立非執行董事必須佔大多數。董事會亦考慮獨立非執行董事可就本公司的業務策略、業績及管理提供獨立意見，因而可計及本公司及股東的利益，從而保障其整體利益。截至2009年12月31日止年度，本公司全體獨立非執行董事確認對本公司的獨立性符合上市規則規定。

會議

董事會定期舉行會議討論本集團的整體策略及營運和財務表現。董事可親身出席或透過電子媒介參與。回顧年內召開20次董事會會議。每位董事出席董事會會議次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
宋衛平先生（主席）	12/20
壽柏年先生（行政總裁）	20/20
羅釗明先生*	4/7
陳順華先生	15/20
郭佳峰先生	15/20
獨立非執行董事	
賈生華先生	15/20
蔣偉先生	11/20
柯煥章先生**	5/10
史習平先生	13/20
唐世定先生	17/20
徐耀華先生	16/20

* 羅釗明先生於2009年7月17日獲委任為本公司執行董事。

** 柯煥章先生於2009年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。

全體董事於會議前獲提供有關事項的相關材料。他們可隨時個別聯絡高級管理層及公司秘書及就本公司的開支尋求獨立專業意見。全體董事有機會於董事會會議的議事章程加入事項。本公司向董事發出合理的董事會會議通告，而董事會程序均遵守公司組織細則及相關規則及條例。

董事委任、重選及辭任

本公司各執行董事及獨立非執行董事與本公司訂立特定年期的服務合約，有關詳情載於「董事會報告－董事服務合約」一節。該年期於董事退任時可於股東週年大會上由本公司續約。根據公司組織細則，於股東週年大會上，當時三份之一（或倘並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數）的董事須輪值退任，且每名董事（包括按特別年期委任者）須最少每三年輪值退任一次。

羅釗明先生、蔣偉先生、柯煥章先生、史習平先生及徐耀華先生將於下屆股東週年大會（「股東週年大會」）上退任，並根據公司組織細則重選連任。羅釗明先生、蔣偉先生、柯煥章先生及史習平先生將合資格並願膺選連任，惟徐耀華先生不選擇連任。

董事會委員會

董事會已成立具定義職權範圍的提名委員會、審核委員會及薪酬委員會。董事委員會的職權範圍可於本公司網頁瀏覽。董事委員會獲提供足夠的資源履行其責任，及於合理要求時可就本公司的開支在適當情況下尋求獨立專業意見。

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先生（主席）、壽柏年先生、唐世定先生及徐耀華先生。

提名委員會於提名新董事時採納若干標準及程序。主要標準包括候選人的專業背景、本集團行業之經驗、候選人於其受僱的其他公司的往績記錄、以及來自管理團隊及其他可靠來源的建議。

審核委員會自本公司截至2009年12月31日止年度舉行過二次會議。審核委員會各成員於會議的出席紀錄如下：

獨立非執行董事	出席次數／ 會議舉行次數
徐耀華先生（主席）	3/3
賈生華先生	2/3
蔣偉先生	2/3
史習平先生	2/3
唐世定先生	3/3

截至2009年12月31日止年度，提名委員會舉行過一次會議，及提名委員會成員已審閱董事會的組成，釐定董事的技能及經驗是否適合本公司業務，向董事會就重新委任董事提供建議，並評估非執行董事的獨立性。每位成員出席提名委員會會議次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
壽柏年先生（行政總裁）	1/1
獨立非執行董事	
史習平先生（主席）	1/1
唐世定先生	1/1
徐耀華先生	1/1

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。審核委員會的主席為徐耀華先生。

該兩次會議上，審核委員會審閱了本集團全年業績及中期業績，及外部核數師就會計事項審閱及審閱過程中的主要發現而編製的報告。審核委員會亦審議並討論由本公司內部審計部編製的2009年內部審計報告。

薪酬委員會

薪酬委員會負責推薦建議董事的薪酬及其他福利。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先生（主席）、陳順華先生及史習平先生組成。

年內，薪酬委員會舉行過一次會議，薪酬委員會成員已審閱董事的薪酬待遇及本公司的薪酬政策，有關詳情載於「董事會報告－薪酬政策」一節。薪酬委員會亦審議本公司有關董事及高級管理層員工的薪酬政策及架構。每位成員出席薪酬委員會會議次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
陳順華先生	1/1
獨立非執行董事	
賈生華先生（主席）	1/1
史習平先生	1/1

(B) 財務呈報及內部監控

財務呈報

董事會在財務部門的支持下負責編製本公司及本集團的財務報表。於編製財務報表時採納國際財務報告準則，使用並應用一致的適用會計政策。

董事會的目的是向股東於年報及中期呈列本集團清晰及平衡的評估，並及時作出合適的披露及公佈。

本公司的外部核數師德勤•關黃陳方會計師行的呈報責任載於本年報「獨立核數師報告」一節內。

外部核數師的薪酬

德勤•關黃陳方會計師行自2004年起獲委任為本公司的外部核數師。

回顧年內，向德勤•關黃陳方會計師行就為本公司提供法定審核服務的應付費用為5,106,000港元。非審核服務費用總數為1,232,000港元，包括下列服務費用：

	港元
審閱2009年中期業績	1,021,000

內部監控

董事會負責本集團的內部監控及檢討其功效。特別設計的程序保障資產不會在未授權下使用或處置，以確保維護合規的會計記錄為內部使用或刊發提供可靠財務數據；確保遵守適用法律、法規及條例。董事已對本集團內部監控系統的有效性作出檢討。本公司已於年內對本公司的內部管理及營運作出一般檢討及監控。內部審計部門以對本公司、其附屬公司、聯營公司及共同控制實體進行審計。內部審計部門進行的工作將確保內部監控到位及適當發揮預定功能。

外部核數師進行審核的過程中，將會向本公司呈報他們所注意到的本集團內部監控及會計程序的不足之處。

本公司於2009年舉行的主要投資者關係活動：

活動	日期
2008年全年業績公佈－新聞 發佈會及分析員會議	4月
股東週年大會	6月
國際路演（英國及美國）	7月
2009年中期業績公佈－新聞 發佈會及分析員會議	9月
香港及國際路演（香港、深圳及 新加坡）	9月

(C) 與股東的溝通及投資者關係

本公司設立及保留與本公司股東及公眾人士聯絡的不同渠道，以確保他們同步獲悉本公司的最新信息及發展。有關本公司財務結果、公司數據、物業項目及主要事項的數據可透過刊發中期報告及年報、公告、通函、新聞稿及業務通訊發佈。

董事會相信有效的投資關係有助降低資金成本，改善本公司股票的市場流動性，從而建立更穩固的股東基礎。因此，本公司承諾保持公司高透明度及遵守向股東、投資者、分析員及銀行家合時披露相關信息的政策，使他們保持留意我們的公司策略及業務經營是投資者關係管理的其中一個重要任務。

本公司的投資者關係隊伍定期與投資者舉行會議，讓他們獲悉公司的最新業務發展及公司策略。一系列的公關活動於本公司若干重大事件例如業績公告、重要業務發展或財務活動後舉辦。董事及高級管理層將會出席活動親身解答投資者的問題及疑慮。業績公佈後的分析員會議及新聞發佈會亦會於網上播放使更合時發佈資料及更廣泛接觸投資者。

截至2009年12月31日，本公司的股權架構多元化，並維持上市規則要求的足夠公眾持有量。

展望將來，本公司的投資者關係隊伍將繼續加強本公司及投資者的聯絡質量及保持公司透明度。為確保容易獲得本公司的最新消息，所有本公司刊發的數據包括法定公告、新聞稿及業務通訊會盡快上載至本公司網頁www.greentownchina.com。公眾人士亦可聯絡投資者關係部（電話：(852)2523 3137）或電郵至ir@chinagreentown.com或於股東週年大會或特別股東大會直接向董事會或高級管理層查詢。

2010年主要投資者關係活動：

活動	日期
2009年全年業績公佈－新聞 發佈會及分析員會議	4月
香港及國際路演	4月及9月
股東週年大會	6月
2010年中期業績公佈－新聞 發佈會及分析員會議	8月或9月

董事會 報告

董

事公佈本集團截至2009年12月31日止年度的年報和經審核綜合財務報表（「綜合財務報表」）。

公司重組

本公司於2005年8月31日於開曼群島根據開曼群島公司法（2004年第二修訂本）註冊成立為獲豁免有限責任公司。

本公司的股份（「股份」）於2006年7月13日起在聯交所主板上市。

主要活動

本公司是一間投資控股公司。其附屬公司、共同控制實體和聯營公司的活動分別載於綜合財務報表的附註41、17和18。

業績和派息

本集團截至2009年12月31日止年度的業績已在本年報「獨立核數師報告」第98頁的綜合全面收益表公佈。

董事會建議向於2010年6月3日（星期四）名列本公司股東名冊的本公司股東，派付截至2009年12月31日止年度末期股息每股26港仙（「2009年末期股息」）。2009年末期股息將於股東在本公司舉行的2010年度股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後於2010年6月11日（星期五）或之前派付。

物業、廠房及設備

有關本集團年內的物業、廠房及設備的變動情況載於綜合財務報表附註15。

股本

有關本公司年內股本的變動情況載於綜合財務報表附註30。

可換股債券

有關年內的2006年可換股債券及2007年可換股債券的變動情況載於綜合財務報表附註28。

購買、出售及贖回本公司上市證券

截至2009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。

可分發儲備

截至2009年12月31日，本集團的儲備已載於年報內的「綜合權益變動報表」中。

董事

本公司於截至2009年12月31日止年度及至本年報期內的董事如下：

執行董事

宋卫平
壽柏年
羅釗明
陳順華
郭佳峰

獨立非執行董事

賈生華
蔣偉
柯煥章
史習平
唐世定
徐耀華

根據本公司組織細則第130條，蔣偉先生、史習平先生和徐耀華先生在將要召開的股東週年大會輪值退任，而根據組織細則第114條，羅釗明先生和柯煥章先生須於股東週年大會退任。羅釗明先生、蔣偉先生、柯煥章先生及史習平先生均合資格及願膺選連任，惟徐耀華先生不選擇連任。

本公司根據上市規則第3.13條接受每位獨立非執行董事的年度獨立身份確認書。本公司認為每位獨立非執行董事均為獨立人士。

董事服務合約

執行董事已各自與本公司訂立為期三年的服務合約。由其中一方發出不少於三個月之事先書面通知予以終止。

各獨立非執行董事已獲本公司委任，為期一年。

除上述外，並無擬於股東週年大會上重選的董事與本公司訂立本公司不得於一年內毋須賠償（法定賠償除外）而予以終止的任何服務合約。

董事及行政總裁的證券權益

截至2009年12月31日，本公司董事及行政總裁及彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例（「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》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	個人於股份的權益	個人於相關股份的權益 (授予董事的購股權)	家族權益	公司權益	其他權益	持有股份及相關股份數目 (附註1)	佔公司股權概約百分比
宋卫平先生	-	1,089,000(L) (附註2)	68,859,000(L) (附註3)	492,124,000(L) (附註3)	-	562,072,000(L)	34.23%
壽柏年先生	-	609,000(L) (附註4)	-	384,490,500(L) (附註5)	-	385,099,500(L)	23.46%
羅釗明先生	-	15,000,000(L) (附註6)	-	100,000,000(L) (附註7)	-	115,000,000(L)	7.00%
陳順華先生	376,500 (L) (附註8)	376,500(L) (附註8)	-	-	-	753,000(L)	0.05%
郭佳峰先生	-	576,000(L) (附註9)	-	-	-	576,000(L)	0.04%

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於有關證券的好倉。
- (2) 根據本公司股東於2006年6月22日通過的一項決議案所採納的購股權計劃（「購股權計劃」），1,089,000份購股權已於2009年1月22日授予宋卫平先生，且自2009年1月22日至2019年1月21日可按每股2.89港元的價格行使。
- (3) 包括透過受控制公司Delta House Limited持有的392,124,000股股份(L)、由宋卫平先生的控制公司香港丹桂基金會有限公司所持有的100,000,000股股份(L)，以及由其配偶夏一波女士擁有的控股公司Wisearn Limited持有的68,859,000股股份(L)視為擁有權益。

董事會 報告

- (4) 根據購股權計劃，1,056,000份購股權已於2009年1月22日授予壽柏年先生，且自2009年1月22日至2019年1月21日可按每股2.89港元的價格行使。
- (5) 透過受控制公司Profitwise Limited持有的權益。
- (6) 根據購股權計劃，15,000,000份購股權已於2009年7月17日授予羅釗明先生，並自2009年7月17日至2019年7月16日可按每股11.59港元的價格行使。
- (7) 包括由羅釗明先生及其配偶阮宜玲女士各自擁有50%的公司Tandellen Group Limited (「Tandellen」) 持有的100,000,000股份(L)視為擁有權益。
- (8) 根據購股權計劃，753,000份購股權已於2009年1月22日授予陳順華先生，且自2009年1月22日至2019年1月21日可按每股2.89港元的價格行使。於2009年9月21日，陳順華先生通過行使購股權認購376,500股股份。
- (9) 根據購股權計劃，576,000份購股權已於2009年1月22日授予郭佳峰先生，且自2009年1月22日至2019年1月21日可按每股2.89港元的價格行使。

聯屬公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	聯屬公司的名稱	個人權益	家族權益	佔聯屬公司已發行股本的股權概約百分比
宋卫平先生	Delta House Limited	實益擁有人	-	100%
	Wisearn Limited	-	實益擁有人	100%
	香港丹桂基金會有限公司	實益擁有人	-	50%
壽柏年先生	Profitwise Limited	實益擁有人	-	100%
羅釗明先生	Tandellen Group Limited	實益擁有人	-	50%
		-	實益擁有人	50%
郭佳峰先生	Jamuta Investments Limited	實益擁有人	-	100%

除上述所披露外，於2009年12月31日，概無本公司董事及行政總裁以及彼等聯繫人持有本公司或其任何聯屬公司的股份、相關股份或債券的權益或淡倉。

主要股東的證券權益

於2009年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置的主要股東登記冊，以下股東（除「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露者外）已知會本公司彼等擁有本公司股份及相關股份的有關權益：

主要股東名稱	股份或相關股份的權益或淡倉 (附註1)	持有權益的身份	佔本公司權益概約百分比(%)
夏一波女士	562,072,000 (L) (附註2)	控股公司的權益及配偶的權益	34.23%
Delta House Limited	392,124,000 (L) (附註3)	實益擁有人	23.88%
香港丹桂基金會有限公司	100,000,000 (L) (附註3)	實益擁有人	6.09%
Profitwise Limited	384,490,500 (L) (附註4)	實益擁有人	23.42%
阮宜玲女士	115,000,000 (L) (附註5)	控股公司的權益及配偶的權益	7.00%
Tandellen Group Limited	100,000,000 (L) (附註6)	實益擁有人	6.09%
Lehman Brothers Holdings Inc.	101,400,450 (L) (附註7)	控股公司的權益	6.18%
	31,868,575 (S) (附註7)	控股公司的權益	1.94%

附註：

- (1) 字母「L」指好倉，字母「S」指淡倉。
- (2) 夏一波女士作為Wisearn Limited的唯一股東被視為持有68,859,000股股份(L)的權益、被視為擁有由Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司（該兩家公司均為其配偶宋卫平先生的控股公司）分別持有的392,124,000股股份(L)及100,000,000股股份(L)的權益，以及被視為擁有由宋先生持有的1,089,000份購股權的權益。
- (3) 宋卫平先生的一家控股公司持有的權益，與上文「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露重複。

董事會 報告

- (4) 壽柏年先生的一家控股公司持有的權益，與上文「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露重複。
- (5) 阮宜玲女士被視為持有Tandellen Group Limited所持有的100,000,000股股份(L)的權益，該公司由其及其配偶羅釗明先生各擁有50%，以及被視為持有在其配偶羅釗明先生所持有的15,000,000份購股權(L)的權益。
- (6) 羅釗明先生的控股公司與上文「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露者重複。
- (7) Lehman Brothers Holdings Inc.透過其於以下公司（持有本公司的直接權益）的控制權，持有本公司合共101,400,450股股份(L)及31,868,575股股份(S)權益：
- Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited於本公司持有10,768,010股股份(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34,157,882股股份(L)及23,917,500股股份(S)。Lehman Brothers International (Europe)由Lehman Brothers Holdings Inc.全資擁有。
 - Lehman Brothers Inc.於本公司持有2,009,575股股份(L)及2,009,575股股份(S)。Lehman Brothers Inc.由Lehman Brothers Holdings Inc.全資擁有。
 - Lehman Brothers Finance S.A.於本公司持有54,464,983股股份(L)及5,941,500股股份(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，35,065,892股股份(L)及3,773,000股股份(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35,065,892股股份(L)
- 透過實物結算衍生工具（於場外）持有173,000股股份(S)
- 透過現金結算衍生工具（於場外）持有3,600,000股股份(S)

除上文所披露權益外，於2009年12月31日，本公司並無獲知會任何其他須予知會的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

購股權計劃

本公司的購股權計劃乃根據2006年6月22日主要為向本集團董事及僱員提供獎勵及／或鼓勵而通過的股東決議案而採納，購股權計劃將於2016年6月21日屆滿。根據購股權計劃，董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司董事）授出購股權以認購本公司股份。

根據該計劃而可能授出的購股權所涉及的股份總數，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過本公司於任何時候的已發行股份的10%。於任何一年向任何個人授出或可能授出的購股權而已發行及將予發行的股份數目，在未經本公司股東事先批准的情況下，不得超過本公司於任何時候已發行股份的1%。授予本公司獨立非執行董事及主要股東的購股權倘超過本公司股本的0.1%或價值超過5,000,000港元，亦須經本公司股東事先批准。

購股權可由購股權授出日期起至購股權計劃屆滿期間內隨時行使（除非該計劃另有規則）。行使價由董事會釐定，將不少於以下較高者：(i)本公司股份於授出日期在聯交所每日報價表所示的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前5個營業日在聯交所每日報價表所示的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。購股權計劃的詳細條款載於綜合財務報表附註35。

於截至2009年12月31日止12個月內，根據購股權計劃於2009年1月22日、2009年5月13日、2009年6月22日及2009年7月17日分別授出、已行使及註銷的購股權詳情如下：

承授人姓名	年初尚未行使的購股權數目	年內授出的購股權數目 (附註5)	年內已行使的購股權數目	年內失效的購股權數目	年末尚未行使的購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限(附註5)	每股行使價 (港元)
宋卫平先生	-	544,500	-	-	544,500	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	-	272,250	-	-	272,250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	-	272,250	-	-	272,250	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	-	1,089,000	-	-	1,089,000			
壽柏年先生	-	528,000	447,000	-	81,000	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	-	264,000	-	-	264,000	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	-	264,000	-	-	264,000	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	-	1,056,000	447,000	-	609,000			
羅釗明先生	-	7,500,000	-	-	7,500,000	2009年7月17日	2009年7月17日至2019年7月16日	11.59
	-	3,750,000	-	-	3,750,000	2009年7月17日	2010年7月17日至2019年7月16日	11.59
	-	3,750,000	-	-	3,750,000	2009年7月17日	2011年7月17日至2019年7月16日	11.59
	-	15,000,000	-	-	15,000,000			
陳順華先生	-	376,500	376,500	-	-	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	-	188,250	-	-	188,250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	-	188,250	-	-	188,250	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	-	753,000	376,500	-	376,500			
郭佳峰先生	-	288,000	-	-	288,000	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	-	144,000	-	-	144,000	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	-	144,000	-	-	144,000	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	-	576,000	-	-	576,000			
曹舟南先生 (附註1)	-	3,300,000	-	-	3,300,000	2009年5月13日	2009年5月13日至2019年5月12日	7.16
	-	3,400,000	-	-	3,400,000	2009年5月13日	2011年5月13日至2019年5月12日	7.16
	-	3,300,000	-	-	3,300,000	2009年5月13日	2012年5月13日至2019年5月12日	7.16
	-	10,000,000	-	-	10,000,000			

董事會 報告

承授人姓名	年初尚未行使的購股權數目	年內授出的購股權數目 (附註5)	年內已行使的購股權數目	年內失效的購股權數目	年末尚未行使的購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限 (附註5)	每股行使價 (港元)
本公司的附屬公司、聯屬公司及共同控制實體的若干其他僱員	-	33,882,000 (附註2)	3,665,000	-	30,217,000	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	-	19,377,500 (附註3)	-	89,500	19,288,000	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	-	9,688,750	-	44,750	9,644,000	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	-	9,688,750	-	44,750	9,644,000	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	-	72,637,000	3,665,000	179,000	65,319,000			
浙江綠城物業管理有限公司、杭州金沙港旅遊文化有限公司及綠城控股集團有限公司(該等公司均為宋卫平先生及壽柏年先生的聯屬公司)的若干僱員	-	872,500	-	-	872,500	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	-	436,250	-	-	436,250	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	-	436,250	-	-	436,250	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	-	1,745,000 (附註4)	-	-	1,745,000			
總計	-	102,856,000	4,488,500	179,000	98,188,500			

附註：

- (1) 本公司的執行總經理
- (2) 已授出41,806,000份購股權，但只有33,882,000份購股權獲授納
- (3) 已授出45,242,000份購股權，但只有38,755,000份購股權獲授納
- (4) 已授出2,129,000份購股權，但只有1,745,000份購股權獲授納
- (5) 購股權行使期的詳情載於經審核綜合財務報表附註35。

截至本年度，合共4,488,500份購股權獲行使及179,000份購股權行使失效。

購股權估值

本公司採用二項式估值模式（「模式」）為所授購股權估值。模式所用的主要參數及本年內所授購股權的相關公平值載於經審核綜合財務報表附註35。

有關購買股份或債券的安排

除上文「購股權計劃」一段所披露及「關連交易及持續關連交易」一段所披露有關向郭佳峰先生的一間全資附屬公司授予新股份作為收購Grandlink Development Limited的部份代價，以及向羅釗明先生的一家控股公司發行新股份作為收購Skymoon International Limited的代價外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內概無訂立任何安排，以致董事以收購本公司或任何其他實體的股份或債務證券（包括債券）的方式而從中獲利。

董事在重要合約中的權益

除經審核綜合財務報表附註39披露外，本公司、其控股公司或附屬公司並無簽訂截至年底或截至2009年12月31日止年度內任何時間仍有效、且董事在其中擁有直接或間接重大權益的重要合約。

關連交易及持續關連交易

本集團截至2009年12月31日止年度進行的重大關連人士交易於綜合財務報表附註39披露。

亦構成本公司的關連交易或持續關連交易的上述關連人士交易其中部份詳情，根據上市規則第14A章披露如下：

(A) 關連交易

(a) 海港企業

於2009年4月10日，本公司與（其中包括）海港企業有限公司（「海港企業」）訂立買賣協議（「海港企業協議」），據此(i)海港企業有條件同意促使(a)於海港企業協議項下的交易完成（「完成」）前，將杭州綠城海企房地產開發有限公司（「杭州項目公司」）註冊資本中40%的權益（「杭州銷售權益」），由海港企業的間接全資附屬公司南京聚龍房地產開發有限公司（「南京聚龍」）所持有，及(b)將於海港企業協議（「杭州股東貸款」）日期由南京聚龍向杭州項目公司預付的股東貸款約人民幣982,392,000元，出售予本公司的全資附屬公司綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產」），總代價為人民幣1,382,392,000元；及(ii)本公司有條件同意促使(a)於完成前，將上海綠源房地產開發有限公司（「上海項目公司」），由綠城房地產及本公司的間接全資附屬公司上海綠宇房地產開發有限公司（「上海綠宇」）分別擁有99.9%及0.1%的權益（註冊資本中99.1%及0.1%的權益（「上海銷售權益」），及(b)將由綠城房地產及上海綠宇向上海項目公司預付的股東貸款約人民幣1,088,649,998元，出售予南京聚龍，總代價為人民幣1,230,173,997元。

董事會 報告

由於海港企業為南京聚龍的最終實益擁有人，而南京聚龍則為本公司的非全資附屬公司杭州項目公司的主要股東，因此，就上市規則而言，海港企業為本公司的關連人士，而海港企業協議項下的交易根據上市規則均構成本公司的關連交易。

海港企業協議的詳情於本公司日期為2009年4月14日的公佈及本公司日期為2009年6月30日的通函中披露。

(b) 中海信託

於2009年4月14日，綠城房地產與中海信託股份有限公司（「中海信託」，作為名為「中海·綠城1號房地產投資基金」信託（「信託」）之信託人）訂立信託協議（「信託協議」），據此，綠城房地產同意認購信託不少於60%的次級信託單位（「次級信託單位」），金額上限為人民幣300,000,000元（假設綠城房地產按每份認購價人民幣1.00元認購所有次級信託單位及初始信託資本等於人民幣1,983,000,000元），而下限金額則為人民幣90,000,000元（假設綠城房地產按每份認購價人民幣1.00元認購60%的次級信託單位及初始信託資本等於人民幣991,500,000元）。

根據信託協議，(i)本公司的全資附屬公司杭州康居投資管理有限公司（「杭州康居」）將與信託人訂立一份銷售協議，據此，其將向信託出售不多於杭州康居所持有的杭州綠城海企房地產開發有限公司（「海企綠城」）25%的股本權益（「海企綠城權

益」），代價不超過人民幣250,000,000元；以及綠城房地產將與信託人訂立一份銷售協議，據此，其將向信託出售不多於綠城房地產所持有的無錫綠城房地產開發有限公司（「無錫綠城」，連同海企綠城，統稱「項目公司」）45%的股本權益（「無錫綠城權益」），代價不超過人民幣45,900,000元（「出售事項」）；以及(ii)信託與海企綠城及無錫綠城將訂立有關貸款協議（「貸款協議」），據此，信託將於出售事項完成後，分別向海企綠城提供人民幣1,250,000,000元的貸款，以及向無錫綠城提供人民幣437,100,000元的貸款（「貸款」）。

此外，根據信託協議：

- (i) 綠城房地產將與信託人訂立一份股權認沽權協議（「股權認沽權協議」），據此，於若干條件下或發生若干事件時，綠城房地產將向信託人授予認沽權，信託人可行使該認沽權並要求綠城房地產或其代名人收購信託所持有的全部或部份（視情況而定）海企綠城權益及無錫綠城權益。
- (ii) 綠城房地產與其他信託受益人（「其他受益人」）將訂立多項信託單位認沽權協議，據此，在發生若干事件時，其他受益人將有權行使認沽權，要求綠城房地產收購其他受益人所持有的所有信託單位。

- (iii) 綠城房地產將與信託人訂立一份擔保協議，據此，綠城房地產將向信託人提供擔保及支付保證金人民幣10,000,000元，作為（其中包括）貸款協議及股權認沽權協議（其中包括）項下綠城房地產、杭州康居及／或各項目公司履約及責任的保證。
- (iv) 為保證（其中包括）償還綠城房地產或其代名人股權認沽權協議項下貸款的本金及應計利息以及債務，杭州康居及綠城房地產（作為抵押人）與信託人（作為承押人）將訂立一份股權抵押協議，據此，杭州康居及綠城房地產將彼等各自於海企綠城的其餘股權抵押予信託人；而綠城房地產（作為抵押人）與信託人（作為承押人）將訂立另一份股權抵押協議，據此，綠城房地產將其於無錫綠城的其餘股權抵押予信託人。
- (v) 綠城房地產與信託人將訂立一份地產服務商協議，據此，綠城房地產將獲委任為信託的房地產服務商，任期為33個月，於此期間，信託將（其中包括）管理藍色錢江項目及無錫太湖新城項目以及項目公司持有的其他房地產項目。
- (vi) 為保障信託受益人的權益，綠城房地產及杭州康居亦將與信託人訂立股權購買協議，據此，在發生若干事件時，綠城房地產及杭州康居須出售彼等於海企綠城或無錫綠城（視情況而定）的其餘股權予信託，代價為人民幣1元。

信託協議的詳情於本公司日期為2009年4月15日的公佈中披露。

(c) *Skymoon*

於2009年5月7日，本公司、才智控股有限公司（「才智」，本公司的直接全資附屬公司）、Tandellen Group Limited（「Tandellen」）與羅釗明先生（「羅先生」）訂立一份協議（「Skymoon協議」，經日期為2009年5月8日的補充協議修訂），據此，Tandellen有條件同意向才智出售銷售股份，為Skymoon International Limited全部已發行股本，代價為610,000,000港元，按發行價每股6.10港元向Tandellen（或其代名人）配發及發行100,000,000股本公司新股份的方式悉數支付（「Skymoon收購事項」）。

由於同意於Skymoon收購事項完成後委任羅先生為本公司董事，故根據上市規則，Skymoon收購事項構成本公司的關連交易。

Skymoon收購事項的詳情於本公司日期為2009年5月8日及2009年7月15日的公佈及本公司日期為2009年5月29日的通函中披露。

董事會 報告

(d) 上海華浙

於2009年8月9日及2009年8月11日，本公司的間接非全資附屬公司上海華浙外灘置業有限公司（「上海華浙」）及壽柏年先生（「壽先生」）及其配偶姚浣菁女士（統稱「買方」）訂立兩份協議（「第一份協議及第二份協議」），據此，上海華浙同意出售及買方同意購買位於上海的兩項物業，代價分別為人民幣21,460,074元及人民幣14,479,909元（可予以調整）。

買方為本公司執行董事兼主要股東壽先生及其配偶姚浣菁女士，因此按上市規則之定義，買方乃本公司之關連人士。根據上市規則，訂立第一份協議及第二份協議構成本公司之關連交易。

第一份協議及第二份協議的詳情於本公司日期為2009年8月13日的公佈中披露。

(e) 天津逸駿

於2009年12月3日，綠城房地產（作為買方）與聊城市環海聯合房地產開發有限公司（「環海聯合」）及浙江益豐投資有限公司（「浙江益豐」）（統稱賣方）訂立一份股份轉讓框架協議（「股份轉讓協議」）。

根據股份轉讓協議，綠城房地產同意(i)分別向環海聯合及浙江益豐收購天津逸駿投資有限公司（「天津逸駿」）31%及49%的股本權益，代價為人民幣8,000,000元（可予以調整）（「天津逸駿收購事項」）；(ii)在天津逸駿收購事項完成後，於股份轉讓協議簽立日期，提供最高數額等於天津逸駿全部應付款項的貸款，以終止若干合約責任；及(iii)向天津逸駿提供貸款，以供其償還有關債權人的應付款項。於天津逸駿收購事項完成後，本公司（透過綠城房地產）及環海聯合將分別持有天津逸駿80%及20%的股本權益。

預計到天津逸駿收購事項，綠城房地產亦已向天津逸駿提供貸款，以供支付有關兩幅地塊（天津逸駿擁有項目所在地）的欠款金額及相關稅項及印花稅。

環海聯合及浙江益豐由毛志金先生（「毛先生」）全資擁有。由於逸豐（中國）投資有限公司（由毛先生擁有99.99%權益）及添智企業有限公司（本公司的全資附屬公司）分別持有一家合營公司49%及51%股權，根據上市規則，毛先生及賣方環海聯合及浙江益豐均為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，天津逸駿收購事項及股份轉讓協議項下擬進行的其他交易（統稱「天津逸駿交易」）構成本公司之關連交易。

天津逸駿交易的詳情於本公司日期為2009年12月3日的公佈中披露。

(f) 創興

於2009年12月16日，本公司、Richwise、Jamuta Investments Limited (「Jamuta」) 與郭佳峰先生 (「郭先生」) 訂立股份購買協議 (「股份購買協議」)，據此 (其中包括)，才智同意購買，而Jamuta同意出售創興發展有限公司 (「創興」) 之全部已發行股本 (「創興收購事項」)，代價為人民幣250,000,000元，按以下方式付款：(i) 才智為舟山易華設計諮詢有限公司 (由郭先生全資擁有) 取得人民幣4,000,000元的貸款，以為郭先生與舟山易華訂立另一協議項下之代價集資，根據該協議，舟山易華同意購買，而郭先生同意出售舟山祥和設計諮詢有限公司 (由郭先生全資擁有) 的全部股本權益，代價為人民幣4,000,000元；(ii) 人民幣96,000,000元現金；及(iii) 人民幣150,000,000元則以向Jamuta (或其代名人) 按發行價每股13.09港元配發及發行13,010,000股本公司之新股份之方式作出。

郭先生為本公司的執行董事，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。Jamuta因由郭先生全資擁有而被視為郭先生的聯繫人。創興收購事項為本公司及Jamuta間之交易，因此根據上市規則構成本公司的關連交易。創興收購事項涉及向Jamuta發行新股份，故根據上市規則，亦構成本公司之股份交易。

創興收購事項之詳情於本公司日期為2009年12月16日的公佈及本公司日期為2010年1月1日的通函中披露。

(g) 平安信託

於2009年12月31日，綠城房地產與平安信託投資有限公司 (「平安信託」) 訂立一份合作框架協議 (「合作框架協議」)，據此，綠城房地產同意 (其中包括) (i) 透過向浙江報業綠城房地產開發有限公司 (「浙江報業項目公司」) 注資 (「注資」) 人民幣300,000,000元的方式收購浙江報業項目公司之75%直接股權；(ii) 在注資後，在達成若干條件的前提下以人民幣200,000,000元將其於浙江報業項目公司之50%股權 (「銷售權益」) 出售予平安信託 (「出售事項」)；(iii) 待達成若干條件後，透過若干銀行向浙江報業項目公司提供合計人民幣1,300,000,000元之貸款 (「委託貸款」)，並在達成若干條件的前提下向平安信託轉讓該委託貸款 (「轉讓委託貸款」)；(iv) 根據合作框架協議提供並促使提供以平安信託為受益人之若干抵押 (「抵押組合」)，為履行浙江報業項目公司於委託貸款 (待其轉讓予平安信託) 及綠城房地產於綠城房地產與平安信託將訂立的協議 (據此，綠城房地產將同意以人民幣200,000,000元自平安信託回購銷售權益) 項下之責任作出擔保；及(v) 於出售事項完成之日起計十二(12)個月後以人民幣200,000,000元向平安信託回購浙江報業項目公司之50%股權 (「回購事項」)。

董事會 報告

在出售事項完成後，綠城房地產實際控制浙江報業項目公司之50%股權，其餘50%股權由平安信託持有。鑒於綠城房地產有權控制浙江報業項目公司董事會組成之主要部份，故浙江報業項目公司於出售事項後繼續為本公司之附屬公司。平安信託成為浙江報業項目公司之主要股東，因而於出售事項後為本公司之關連人士。

根據上市規則，注資、出售事項及轉讓委託貸款，提供抵押組合及回購事項共同構成本公司之須予披露交易（「須予披露交易」）。由於在平安信託購買銷售權益後，其已成為本公司之關連人士，故根據上市規則，平安信託向浙江報業項目公司提供委託貸款、綠城房地產及浙江報業項目公司向平安信託授予抵押組合及回購事項構成本公司之關連交易（「關連交易」）。

須予披露交易及關連交易之詳情於本公司日期為2009年12月31日的公佈及本公司日期為2010年1月21日的通函中披露。

(B) 獲豁免持續關連交易

(a) 商標特許

於2006年6月22日，本公司與綠城控股集團有限公司（「綠城控股集團」）訂立商標特許協議（「商標特許協議」）。綠城控股集團是宋卫平先生及其配偶夏一波女士與壽

柏年先生（統稱「原有股東」）擁有的聯屬公司，是「綠城」及「綠城房產」（羅馬字體、簡體及繁體中文字以及符號形式（「商標」））在中國的商標及服務商標註冊持有人。根據商標特許協議，綠城控股集團授予本集團不可撤銷及獨家的商標使用權，在本集團的地產發展業務中免費使用這些商標。商標特許協議為期十年，於協議屆滿日前一個月可應本公司要求自動續期十年。

根據上市規則，綠城控股集團及原有股東其他聯繫人為本公司關連人士，因此上述交易構成本公司的關連交易。商標特許協議項下擬進行的交易的詳情於本公司2006年6月30日招股章程（「招股章程」）「關連交易－獲豁免持續關連交易」一節披露。

(b) 提供房地產服務

誠如「關連方交易及持續關連交易－關連交易－(b)中泰信託」一段所披露，根據綠城房地產與中泰信託日期為2009年4月14日的信託協議，綠城房地產及信託人已訂立顧問協議（「顧問協議」），據此，綠城房地產已獲委任為地產服務商，於信託的33個月期間內（其中包括）錢江項目及太湖項目及管理項目公司所持有的其他房地產項目。

綠城房地產將於結算日、分派日期及信託終止日期後收取定額顧問費用（收費基準為參考尚存信託單位總數的面值及信託的投資日數每年按0.25%計算）及表現花紅。

預期於截至2011年12月31日止三個年度各年，綠城房地產將收取的定額顧問費用年度最高金額及表現花紅（如有）不會超過人民幣5,100,000元。

顧問協議詳情於本公司日期為2009年4月14日的公佈內披露。

(C) 非豁免持續關連交易

(a) 持續關連交易

全球發售（定義見本公司招股章程）前，本公司訂立（其中包括）以下協議（「持續關連交易協議」），為期至截至2008年12月31日止三個財政年度：

- (1) (i)本公司與綠城控股集團於2006年6月22日就位於中國浙江省杭州市西湖區杭大路1號黃龍世紀廣場(a)A區10樓，(b)B區1樓111室及(c)B區9樓的若干房產及物業（「現有商業物業」）訂立物業租賃協議，總建築面積約3,457.6平方米，作一般商業用途；及(ii)本公司與浙江世紀廣場投資有限公司（「浙江世紀廣場」）於2006年6月22日就若干房產及物業訂立物業租賃協議，作一般商業用途（統稱「物業租賃協議」）。物業租賃協議自2006年1月1日起生

效，為期三年，截至2008年12月31日止三年度本公司根據物業租賃協議應付的總租金為人民幣6,350,000元，該租金釐定為物業租賃協議的年度上限。並無租金檢討條文。浙江世紀廣場由綠城控股集團持有40%權益，因此為綠城控股集團的聯繫人；

- (2) 本集團於2006年6月22日與綠城控股集團全資擁有的浙江綠城足球俱樂部有限公司（「綠城足球俱樂部」）簽訂廣告服務協議（「廣告服務協議」）。據此綠城足球俱樂部向本公司提供廣告服務，包括在綠城足球俱樂部參與的足球比賽及活動中展示本公司的綠城房地產品牌，作為市場推廣計劃，向觀眾及透過多個報道足球活動的公眾媒體向更多大眾宣傳本公司品牌。廣告服務協議自2006年1月1日起生效，為期三年。假設綠城足球俱樂部成功晉級中超聯賽，參考中超聯賽其他球會提供同類廣告及推廣服務的市價後，本公司於2007年及2008年向綠城足球俱樂部支付年度廣告費人民幣40,000,000元，該金額釐定為廣告服務協議的年度上限。由於綠城足球俱樂部由綠城控股集團全資擁有，因此根據上市規則為綠城控股集團的聯繫人及本公司關連人士；及

董事會 報告

- (3) 本公司於2006年6月22日與原有股東及綠城控股集團就以下交易訂立綜合服務協議（「綜合服務協議」）：
- (i) 原有股東透過聯繫人同意向本公司的物業發展提供室內裝修服務，條款不遜於其不時向任何第三方提供的條款，但本公司並無義務只採用原有股東或其聯屬公司提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可向原有股東提前三個月發出預先書面通知，終止原有股東或其聯屬公司關於任何項目提供的室內裝修服務。截至2008年12月31日止三年度室內裝修服務的年費估計分別不超過人民幣30,000,000元、人民幣40,000,000元及人民幣50,000,000元，該等金額釐定為綜合服務協議的室內裝修服務的年度上限；
 - (ii) 綠城控股集團同意透過其附屬公司浙江綠城物業管理有限公司（「浙江綠城物業」）向本公司提供交付前期物業管理服務（包括若干物業管理諮詢服務、保安服務及其他相關服務），條款不遜於其不時向任何第三方提供的條款，但本公司並無義務只採用綠城控股集團提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可向綠城控股集團提前三個月發出預先書面通知，終止綠城控股集團關於任何項目提供的物業管理服務。截至2008年12月31日止三年度綠城控股集團提供物業管理服務的年度開支估計分別不超過人民幣11,000,000元、人民幣12,000,000元及人民幣14,000,000元，該等金額釐定為綜合服務協議的物業管理服務的年度上限；及

- (iii) 綠城控股集團同意透過其聯營公司就本公司的物業開發供應若干建築材料，條款不遜於其不時向任何第三方提供的條款，但本公司並無義務只採用綠城控股集團提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可向綠城控股集團提前三個月發出預先書面通知，終止綠城控股集團關於任何個別供應合約的建築材料供應。截至2008年12月31日止三年度購買綠城控股集團供應的建築材料的年度成本估計分別不超過人民幣2,000,000元、人民幣3,000,000元及人民幣4,000,000元，該等金額釐定為綜合服務協議的建築材料供應的年度上限。

根據上市規則，綠城控股集團及原有股東其他聯繫人為本公司關連人士，因此上述交易構成本公司的關連交易。持續關連交易協議項下擬進行交易的詳情於招股章程「關連交易－非豁免持續關連交易」一節披露。

(b) 重訂持續關連交易

基於本集團不斷發展，及根據對日後需求的內部預測，本公司於2008年12月1日訂立以下協議（「重訂持續關連交易協議」），由2009年1月1日起至2011年12月31日止，為期三年：

- (1) (i)本公司與綠城控股集團就現有商業物業訂立物業租賃協議，作一般商業用途；(ii)與綠城控股集團就位於中國浙江省杭州市西湖區杭大路1號黃龍世紀廣場A區3樓的物業訂立租賃協議，建築面積約700平方米（「額外商業物業」），作一般商業用途；及(iii)與綠城控股集團訂立框架物業租賃協議，向綠城控股集團租賃30個住宅單位，其中26個位於中國浙江省杭州市西湖區文二西路紫桂花園，4個單位位於中國浙江省杭州市西湖區文一西路532號（「員工宿舍」），作為本集團的員工宿舍（統稱「重訂物業租賃協議」）。根據重訂物業租賃協議，截至2011年12月31日止三年度本公司應付總租金為人民幣8,060,000元（現有商業物業及額外商業物業為人民幣7,560,000元，員工宿舍為人民幣500,000元），該租金釐定為重訂物業租賃協議的年度上限。並無租金檢討條文；

董事會 報告

(2) 本集團與綠城足球俱樂部簽訂廣告服務協議（「重訂廣告服務協議」），條款與廣告服務協議相若。根據重訂廣告服務協議，截至2011年12月31日止三年度本公司應付的年度廣告服務費為人民幣40,000,000元，該金額釐定為重訂廣告服務協議的年度上限；及

(3) 本公司與原有股東及綠城控股集團就以下交易訂立綜合服務協議（「重訂綜合服務協議」）：

(i) 原有股東同意向本公司的物業發展提供室內裝修服務，條款與綜合服務協議相若。根據重訂綜合服務協議，截至2011年12月31日止三年度本公司應付的室內裝修服務年度總費用為人民幣10,000,000元，該金額釐定為重訂綜合服務協議的室內裝修服務的年度上限；

(ii) 綠城控股集團同意透過其附屬公司浙江綠城物業向本公司的物業發展提供(其中包

括) 物業管理服務，條款與綜合服務協議相若。根據重訂綜合服務協議，截至2011年12月31日止三年度本公司就物業管理服務的年度開支估計分別為人民幣14,000,000元、人民幣16,000,000元及人民幣18,000,000元，該等金額釐定為重訂綜合服務協議的物業管理服務的年度上限；

(iii) 綠城控股集團同意透過其聯營公司就本公司的物業開發供應若干建築材料，條款與綜合服務協議相若。截至2011年12月31日止三年度本公司購買綠城控股集團所供應建築材料應付的年度成本估計分別為人民幣2,000,000元、人民幣2,500,000元及人民幣3,000,000元，該等金額釐定為重訂綜合服務協議的建築材料供應的年度上限；及

- (iv) 綠城控股集團同意透過其聯營公司向本公司提供(其中包括)交付前酒店管理服務(包括若干諮詢服務及其他相關服務)及交付後酒店管理及經營服務(包括租賃業務),條款不遜於其不時向任何第三方提供的條款,但本公司並無義務只採用綠城控股集團提供的服務,亦可完全不採用其服務。本公司可向綠城控股集團提前三個月發出預先書面通知,終止綠城控股集團關於任何項目提供的酒店管理服務。截至2011年12月31日止三年度本公司應付的年度總開支為人民幣2,000,000元,該金額釐定為重訂綜合服務協議的酒店管理服務的年度上限。

重訂持續關連交易協議項下擬進行交易的詳情載於本公司2008年12月1日的公佈。

根據重訂持續關連交易協議,截至2009年12月31日止年度該等交易各自的年度金額如下:

截至2009年12月31日止 年度本公司支付的開支	人民幣千元
根據重訂物業租賃協議 的年租	7,886
根據重訂廣告服務協議 的廣告費	40,000
根據重訂綜合服務協議 的室內裝修服務費	791
根據重訂綜合服務協議 的物業管理服務費	13,899
根據重訂綜合服務協議 的材料購買成本	1,707
根據重訂綜合服務協議的 酒店管理服務費	1,737

本公司獨立非執行董事已審閱商標特許協議及重訂持續關連交易協議項下擬進行的交易,並確認該等交易:

- (a) 由本公司成員在日常業務中訂立;
- (b) (i) 按一般商業條款訂立;或
- (ii) 按不遜於給予獨立第三方(或自獨立第三方所得)的條款訂立;或
- (iii) 按公平合理且符合本公司股東整體利益的條款訂立;及

董事會 報告

(c) 根據監管該等交易的有關協議訂立。

本公司核數師已審閱商標特許協議及重訂持續關連交易協議項下擬進行的交易，並確認該等交易：

- (a) 已獲董事會批准；
- (b) 根據本公司經審核綜合財務報表附註39(i)所載的定價政策訂立；
- (c) 根據監管該等交易的有關協議訂立；及
- (d) 並無超出有關該等交易在本公司招股章程或公佈所披露的上限。

董事認為，以上所有交易均於本集團的日常業務過程中訂立，屬正常商業條款且公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

董事在競爭業務的權益

年內及截至本報告日期，除下文所披露者外，根據上市規則之定義，概無董事被視為於與本集團業務直接或間接構成或很可能構成競爭的業務中擁有權益。

綠城控股集團從事多種業務，包括若干物業發展與銷售。

於2006年6月22日，宋卫平先生、壽柏年先生、夏一波女士及綠城控股集團有限公司與本公司訂立非競爭契約（「非競爭契約」），承諾彼等本身不會並促使其控制的聯屬公司（本公司附屬公司及聯屬公司除外）不在中

國從事任何房地產開發業務（但酒店發展及物業管理除外），惟綠城控股集團有限公司可繼續八個物業項目（「除外項目」）的發展及銷售。根據非競爭契約，綠城控股集團有限公司授予本公司收購除外項目的選擇權。非競爭契約的條款詳情載於本公司的招股章程內「業務」一節。

根據2007年3月26日舉行的特別股東大會通過的普通決議案，八項除外項目當中三項被本公司收購。於截至2007年12月31日止年度，綠城控股集團有限公司向一名獨立第三方出售一項除外項目。截至2009年12月31日，仍有四項根據非競爭契約的除外項目。

羅釗明先生於2009年7月17日獲委任為本公司執行董事兼副主席。於委任之日，羅先生為杭州遠洋萊福房地產開發有限公司、杭州遠洋運河商務區開發有限公司、杭州遠洋新河酒店置業有限公司及杭州遠洋天祺置業有限公司的董事兼副主席。該等公司乃於中國註冊成立的公司，主要業務為物業發展。於2010年1月20日，羅先生不再為杭州遠洋運河商務區開發有限公司、杭州遠洋新河酒店置業有限公司及杭州遠洋天祺置業有限公司的董事兼副主席。於本報告日期，羅先生仍然為杭州遠洋萊福房地產開發有限公司的董事兼副主席。

於2009年7月17日獲委任之日，羅先生透過其所控制之公司，分別間接持有杭州遠洋運河商務區開發有限公司、杭州遠洋新河酒店置業有限公司及杭州遠洋天祺置業有限公司30%股權。於2010年1月18日，該等股權轉讓予聯交所上市公司遠洋地產控股有限公司的另一家附屬公司。於本報告日期，羅先生並無直接或間接持有該等公司任何股權。

薪酬政策

本集團的僱員薪酬政策由薪酬委員會制訂，薪酬按僱員的表現、學歷和經驗擬定。

董事的薪酬詳情載於經審核綜合財務報表附註11，董事薪酬由薪酬委員會參考本公司的業績、董事個人表現和比較市場統計擬定。

本公司已採納購股權計劃，作為對董事和合資格僱員的獎勵。有關購股權計劃的詳情載於經審核綜合財務報表附註35。

主要顧客和供貨商

年內，本集團五大顧客的總銷售額少於本集團總銷售額的30%，而本集團最大顧客的銷售額少於本集團總銷售額的10%。

年內，本集團從五大供貨商的總購買額少於本集團的總購買額的30%，而本集團從最大供貨商的總購買額少於本集團的總購買額的10%。

董事、董事的聯繫人或本公司股東（就董事所知持有本公司股本超過5%人士）於截至2009年12月31日止年度並無在本集團五大供貨商或顧客中持有任何權益。

優先購股權

本公司的組織細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，而須本公司按現有股東所持現有股權的比例向其發行新股。

退休福利計劃

本集團已為所有香港僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃是根據強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃內的資產與本集團的資產分開持有並由一獨立受託人管理。根據

強積金計劃，僱主及僱員均需要按條款中指定的供款比率向強積金計劃作出供款。

本集團在中國的附屬公司僱用的僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。中國附屬公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，作為退休福利計劃福利的資金。本集團對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出規定的供款。

公眾持股量的足夠性

就本公司所了解的公開資料及本公司董事所知，按上市規則的規定，本公司截至2009年12月31日止年度維持足夠公眾持股量。

捐款

截至2009年12月31日止年度，本公司的慈善捐款為人民幣2,528,000元。

結算日後的事項

結算日後，本集團之重大結算日後事項及詳情載於綜合財務報表附註40。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行將於應屆股東週年大會上退任。本公司將於應屆股東週年大會上提呈續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

代表董事會

宋卫平

主席

2010年4月19日





續寫人類

城市傳奇...

Deloitte. 德勤

致綠城中國控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師行已審核過綠城中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱為「貴集團」)的綜合財務報表(載於第98至189頁),包括截至2009年12月31日的綜合財務狀況表,及截至該年度止的綜合全面收益表,綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及重要會計政策和其他說明附註。

董事對綜合財務報表的責任

貴公司董事負責根據國際財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實公平呈列上述綜合財務報表。這責任包括設計、實行及維持與編製及真實公平呈列綜合財務報表而不會有重大誤陳(由於欺詐或舞弊)的相關內部控制措施,選取及應用適當的會計政策,以及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

本核數師的責任是基於我們的審核對綜合財務報表發表意見,並根據我們協定的聘任條款只向閣下全體報告而不作其他用途。我們不會就本報告內容對任何其他人士承擔責任。我們按照香港會計師公會發出的香港審核準則進行審核。這些準則規定我們須符合道德要求來計劃和進行審核,以取得有關綜合財務報表是否沒有重大誤陳的合理保證。

審核包括執行程序以取得有關綜合財務報表內的金額和披露的審核憑證。所選用的程序取決於核數師的判斷,包括估計綜合財務報表是否有重大誤陳的風險(不論是由於欺詐或舞弊)。在作出這些風險評估時,核數師考慮與公司編製及真實公平呈列綜合財務報表的有關的內部控制措施以設計適用於該情況的審核程序,但並非為就公司的控制措施有效性表達意見。審核亦包括評估所使用的會計政策是否合適及董事作出的會計估計是否合理,以及評估綜合財務報表的整體呈列。

我們相信所取得的審核憑證充分並適合作為我們審核意見的基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，上述綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於2009年12月31日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度之財務業績及現金流量狀況，並已按照香港公司條例中有關披露資料之規定而適當編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2010年4月19日

綜合全面收益表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	7	8,727,429	6,635,357
銷售成本		(6,415,278)	(4,765,728)
毛利		2,312,151	1,869,629
其他收入	8	241,144	329,145
發展中物業減值虧損撥回		42,433	-
銷售開支		(435,095)	(293,686)
行政開支		(811,382)	(443,565)
融資成本	9	(657,798)	(401,290)
物業、廠房及設備減值虧損	15	-	(53,000)
投資物業公平值減少	16	-	(1,052)
發展中物業減值虧損		-	(190,433)
已竣工可出售物業減值虧損		-	(30,816)
贖回2006年可換股債券淨收益及2006年可換股債券內置 金融衍生工具公平值改變	28	11,494	19,477
信託相關金融衍生工具公平值變化	27	(78,900)	-
回購高收益債券淨收益	29	327,967	-
出售聯營公司淨收益		-	27
部份出售附屬公司淨收益		2,824	7,543
分佔聯營公司業績		456,031	242,158
分佔共同控制實體業績		159,341	141,573
除稅前溢利	10	1,570,210	1,195,710
稅項	12	(478,078)	(629,088)
年內溢利及全面收益總額		1,092,132	566,622
以下人士應佔：			
本公司股東		1,012,120	540,285
少數股東		80,012	26,337
		1,092,132	566,622
每股盈利	14		
基本		人民幣0.64元	人民幣0.35元
攤薄		人民幣0.62元	人民幣0.34元

綜合財務狀況表

於2009年12月31日

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,965,833	1,321,909
投資物業	16	25,000	25,000
於聯營公司權益	17	1,762,099	1,434,510
於共同控制實體權益	18	235,543	326,217
可供出售投資	19	204,074	8,500
預付租賃款	20	150,882	148,647
預付租金		13,026	11,664
遞延稅項資產	21	451,859	260,832
應收關連方欠款	27(B)	10,000	-
其他應收款項	35	60,359	-
		4,878,675	3,537,279
流動資產			
可供發展物業	22	14,162,037	6,152,221
發展中物業	23	29,980,628	23,250,049
已竣工可出售物業		1,669,485	1,962,108
存貨		19,962	11,954
內置金融衍生工具	28	-	157
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	24	3,706,736	1,334,601
應收關連方欠款	39(ii)	7,102,762	4,215,415
預付所得稅		946,883	297,522
其他預付稅項		1,226,415	335,532
抵押銀行存款	24, 36	2,376,822	220,217
銀行結餘及現金	24	9,405,347	1,498,021
		70,597,077	39,277,797
流動負債			
貿易及其他應付款項	25	5,033,225	3,392,250
預售訂金		23,300,783	6,136,522
應付關連方欠款	39(ii)	5,362,052	5,279,321
應付股息		1,367	1,367
應付所得稅		1,672,212	1,204,898
其他應付稅項		911,754	269,849
內置金融衍生工具	28	-	22,725
銀行及其他借款			
— 一年內到期	26	8,465,194	3,867,741
可換股債券	28	2,188,166	-
高收益債券	29	-	2,701,186
		46,934,753	22,875,859
淨流動資產		23,662,324	16,401,938
總資產減流動負債		28,540,999	19,939,217

綜合財務狀況表

於2009年12月31日

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他借款			
— 一年後到期	26	13,946,235	7,385,305
應付關連方欠款	27(D)	1,367,015	-
信託相關金融衍生工具	27(D)	338,080	-
可換股債券	28	-	2,163,523
高收益債券	29	261,514	-
遞延稅項負債	21	179,579	109,063
		16,092,423	9,657,891
		12,448,576	10,281,326
資本及儲備			
股本	30	166,605	157,395
儲備		9,437,541	8,052,075
本公司股東應佔權益		9,604,146	8,209,470
少數股東權益		2,844,430	2,071,856
		12,448,576	10,281,326

載於第98至189頁的綜合財務報表由董事會於2010年4月19日批准及授權發行，並由以下代表簽署：

壽柏年
董事

陳順華
董事

綜合權益變動報表

截至2009年12月31日止年度

	本公司股東應佔									
	股本	股份溢價	特別儲備	法定儲備	轉換 選擇權儲備	購股權 儲備	保留溢利	小計	少數股東 權益	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	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
於2008年1月1日	157,395	5,731,008	(678)	255,045	350,806	-	1,613,892	8,107,468	1,379,034	9,486,502
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	540,285	540,285	26,337	566,622
股息 (附註13)	-	-	-	-	-	-	(438,283)	(438,283)	(9,740)	(448,023)
購入附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(216,536)	(216,536)
附屬公司少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	277,140	277,140
部份出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	81,493	81,493
收購附屬公司 (附註31)	-	-	-	-	-	-	-	-	534,128	534,128
轉撥 (附註i)	-	-	-	24,871	-	-	(24,871)	-	-	-
於2008年12月31日	157,395	5,731,008	(678)	279,916	350,806	-	1,691,023	8,209,470	2,071,856	10,281,326
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	1,012,120	1,012,120	80,012	1,092,132
股息 (附註13)	-	-	-	-	-	-	(406,910)	(406,910)	(34,268)	(441,178)
已發行股份	8,815	528,876	-	-	-	-	-	537,691	-	537,691
確認權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	107,413	-	107,413	-	107,413
確認購股權溢價	-	-	-	-	-	132,932	-	132,932	-	132,932
行使購股權	395	15,151	-	-	-	(4,116)	-	11,430	-	11,430
購入附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(354,483)	(354,483)
不再併表計算一間附屬公司 (附註27(C))	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,196)	(6,196)
部份出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	3,636	3,636
附屬公司少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	993,873	993,873
收購附屬公司 (附註31)	-	-	-	-	-	-	-	-	90,000	90,000
轉撥 (附註i)	-	-	-	(14,682)	-	-	14,682	-	-	-
於2009年12月31日	166,605	6,275,035	(678)	265,234	350,806	236,229	2,310,915	9,604,146	2,844,430	12,448,576

附註：

- (i) 法定儲備為不可分派，於該儲備的轉撥由有關公司的董事會根據有關的中華人民共和國（「中國」）法律及法規釐定。該儲備於取得有關機關批准後，可用來抵銷累計虧損及增加資本。

綜合現金流量報表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利		1,570,210	1,195,710
按以下調整：			
應佔聯營公司業績		(456,031)	(242,158)
應佔共同控制實體業績		(159,341)	(141,573)
折舊及攤銷		80,555	74,705
物業、廠房及設備減值虧損		-	53,000
發展中物業減值虧損		-	190,433
已竣工可出售物業減值虧損		-	30,816
發展中物業減值虧損撥回		(42,433)	-
利息收入		(103,182)	(59,074)
融資成本		657,798	401,290
未變現外匯淨虧損(收益)		632	(184,476)
出售物業、廠房及設備收益		(520)	(5,609)
投資物業公平值減少		-	1,052
權益結算的股份支付		107,413	-
贖回2006年可換股債券淨收益及內置金融衍生工具公平值改變		(11,494)	(19,477)
信託相關金融衍生工具公平值變化		78,900	-
回購高收益債券淨收益		(327,967)	-
部份出售附屬公司淨收益		(2,824)	(7,543)
出售聯營公司淨收益		-	(27)
營運資金變動前的經營現金流量		1,391,716	1,287,069
可供發展物業(增加)減少		(6,362,858)	5,216,292
發展中物業增加		(6,146,103)	(9,443,689)
已竣工可出售物業減少(增加)		284,653	(866,476)
存貨增加		(8,008)	(6,767)
貿易及其他應收款項、訂金及預付款(增加)減少		(1,654,215)	479,915
應收關連人士款項增加		(2,238,909)	(2,006,838)
其他預付稅項增加		(890,883)	(127,813)
預付租金(增加)減少		(1,362)	1,648
預售訂金增加		17,164,261	2,553,467
貿易及其他應付款項增加		81,071	219,244
應付關連人士款項增加(減少)		2,158,148	(609,220)
其他應付稅項增加		641,925	72,044
經營活動產生(所用)之現金		4,419,436	(3,231,124)
已付所得稅		(780,832)	(544,239)
經營活動產生(所用)之現金淨額		3,638,604	(3,775,363)

綜合現金流量報表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
投資活動			
購入物業、廠房及設備		(676,620)	(297,258)
出售物業、廠房及設備所得款項		5,580	12,609
預付租賃款增加		(6,557)	(6,777)
於聯營公司的投資		(190,700)	(321,485)
於共同控制實體的投資		(40,000)	-
向聯營公司及共同控制實體收取股息		559,101	19,260
出售於聯營公司的權益所得款項		-	38,909
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等價物)	31	270,335	(75,722)
購入附屬公司額外權益		(9,200)	(217,873)
不再併表計算一間附屬公司	27	(246,150)	-
出售附屬公司所得款項(扣除所出售現金及現金等價物)	32	(336,363)	-
部份出售附屬公司所得款項		6,460	89,036
第三方墊款		(583,348)	(12,478)
關連方墊款		(709,439)	(435,814)
已抵押之銀行存款(增加)減少		(2,156,605)	286,065
利息收入		139,461	54,906
購買可供出售投資		(195,574)	(7,500)
用於投資活動淨現金		(4,169,619)	(874,122)
融資活動			
銀行及其他貸款籌集		18,631,024	7,186,555
銀行及其他貸款還款		(7,691,641)	(3,107,911)
來自關連方墊款		839,546	654,182
附屬公司少數股東注資		993,873	277,140
支付利息		(1,709,556)	(1,285,240)
支付本公司股東股息		(406,910)	(438,283)
支付少數股東股息		(34,268)	(9,740)
回購高收益債券		(2,122,427)	-
贖回2006年可換股債券		(84,497)	-
發行購股權所得款項		12,214	-
行使購股權所得款項		11,430	-
融資活動產生淨現金		8,438,788	3,276,703
現金及現金等價物淨增加(減少)		7,907,773	(1,372,782)
年初現金及現金等價物		1,498,021	2,876,925
匯率變動對以外幣持有之現金結餘之影響		(447)	(6,122)
年終現金及現金等價物		9,405,347	1,498,021
銀行結餘及現金		9,405,347	1,498,021

綜合財務報表附註

截至2009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。本公司的註冊辦事處地址於本年報的「公司資料」一節中披露。

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報告準則（「國際財務報告準則」）

在本年度，本集團採用以下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（「詮釋委員會」）頒佈的新及經修訂準則、修訂及詮釋（「新及經修訂國際財務報告準則」）。

國際會計準則第1號（2007年經修訂）	呈報財務報表
國際會計準則第23號（2007年經修訂）	借貸成本
國際會計準則第32號及第1號（修訂本）	可沽售金融工具及破產債務
國際財務報告準則第1號及 國際會計準則第27號（修訂本）	附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本
國際財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及取消
國際財務報告準則第7號（修訂本）	改進金融工具的披露
國際財務報告準則第8號	營運分類
國際財務報告詮釋委員會第9號及 國際會計準則第39號（修訂本）	內置衍生工具
國際財務報告詮釋委員會第13號	客戶忠誠計劃
國際財務報告詮釋委員會第15號	興建房地產協議
國際財務報告詮釋委員會第16號	對沖海外營運之淨投資
國際財務報告詮釋委員會第18號	來自客戶的資產轉讓
國際財務報告準則（修訂本）	於2008年頒佈之國際財務報告準則之改進，惟於2009年7月1日或 之後開始之年度期間生效之國際財務報告準則第5號之修訂除外
國際財務報告準則（修訂本）	於2009年頒佈之國際財務報告準則之改進，涉及國際會計準則 第39號第80段之修訂

除下文所述者外，採納新及經修訂國際財務報告準則不會對本集團於當期或前期會計期間的綜合財務報表構成重大影響。

僅影響呈報及披露的新及經修訂國際財務報告準則

國際會計準則第1號（2007年經修訂）呈報財務報表

國際會計準則第1號（2007年經修訂）引入術語變動（包括經修訂之財務報表標題）及財務報表格式及內容變動。

國際財務報告準則第8號營運分類

國際財務報告準則第8號為有關重新釐訂本集團呈報分部的披露準則（見附註7）。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

2. 應用新及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

僅影響呈報及披露的新及經修訂國際財務報告準則（續）

改進金融工具的披露（國際財務報告準則第7號金融工具：披露的修訂）

國際財務報告準則第7號之修訂擴大有關以公平值計量之金融工具按公平值計量之披露規定。該修訂亦擴大及修訂了有關流動資金風險的披露規定。本集團並無根據該等修訂所載之過渡條文就擴大披露規定提供比較資料。

國際會計準則第1號呈報財務報表的修訂

作為國際財務報告準則（2008年）改進的一部份，國際會計準則第1號呈報財務報表已予修訂，以澄清根據國際會計準則第39號金融工具：確認和計量分類為持有作買賣的衍生工具應當作流動或非流動項目呈報。修訂規定主要持有作買賣的衍生工具將呈報為流動項目而不論其到期日。此外，修訂規定並非持有作買賣的衍生工具將根據其結算日而分類為流動或非流動項目。在修訂前，本集團根據國際會計準則第39號將分類為持有作買賣的衍生工具全部呈報為流動項目。修訂對本集團在呈報期間的業績概無影響。

本集團未有提早採用下列已頒佈但未生效的新及經修訂準則、修訂或詮釋。

國際財務報告準則（修訂本）	修訂國際財務報告準則第5號，作為對2008年頒佈的國際財務報告準則的部份改進 ¹
國際財務報告準則（修訂本）	對2009年頒佈的國際財務報告準則的改進 ²
國際會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 ⁶
國際會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
國際會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ⁴
國際會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
國際財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者的額外豁免 ³
國際財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者就國際財務報告準則第7號披露比較數字獲得之有限度豁免 ⁵
國際財務報告準則第2號（修訂本）	集團現金結算的股份支付交易 ³
國際財務報告準則第3號（經修訂）	企業合併 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
國際財務報告詮釋委員會第14號（修訂本）	最低資金規定之預付款項 ⁶
國際財務報告詮釋委員會第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
國際財務報告詮釋委員會第19號	金融負債與權益工具抵銷 ⁵

¹ 於2009年7月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2009年7月1日及2010年1月1日（視適用情況而定）或之後開始年度期間生效的修訂本

³ 於2010年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2010年2月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2010年7月1日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

採納國際財務報告準則第3號（經修訂）對於本集團業務合併（其收購日期是於2010年1月1日或之後）的會計可能構成影響。國際會計準則第27號（經修訂）對於更改本集團在附屬公司擁有權益的會計處理會構成影響。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

2. 應用新及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

僅影響呈報及披露的新及經修訂國際財務報告準則（續）

國際財務報告準則第9號金融工具引入金融資產分類及計量的新規定，將於2013年1月1日起生效，並准許提早應用。該準則規定，所有屬於國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內的已確認金融資產，將按攤銷成本或公平值計量。特別是，(i)於目標為收取合約現金流量的業務模式內持有；及(ii)具有純粹用以支付本金及未付本金的利息的合約現金流量的債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資均按公平值計量。應用國際財務報告準則第9號或會影響本集團金融資產的分類及計量。

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，不會對綜合財務報表構成重大影響。

3. 重要會計政策

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按公平值量度，如下文會計政策所解釋。

綜合財務報表按國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例的規定作出適當披露。

綜合基準

綜合財務報表載有本公司及由本公司控制的實體（其附屬公司）的財務報表。倘若本公司有權監督任何實體的財務及營運政策而從其業務中獲益，則被視為擁有控制權。

於年內收購或出售的附屬公司業績均自收購生效日期起或出售生效日期止（如適用）計入綜合全面收益表。

如有需要，可能會對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司保持一致。

所有集團內的交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時抵銷。

綜合附屬公司資產淨值內的少數股東權益與本集團所佔的權益分開列賬。少數股東權益包括該等權益於原業務合併日期的數額及少數股東應佔該合併日期以來的股權變動。適用於少數股東的虧損超出於附屬公司的少數股東權益的數額將與本集團的權益中抵銷，惟少數股東具約束力責任及可以追加其他投資補足虧損者除外。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

3. 重要會計政策（續）

業務合併

收購業務使用收購會計法列賬。收購成本乃按為換取獲收購公司控制權而於交換日期所給予的資產、所產生或所承擔的負債及所發行的權益工具的總公平值，加上業務合併的直接應佔成本計算。符合國際財務報告準則第3號「業務合併」的確認條款的獲收購公司的可識別資產、負債及或然負債按收購當日的公平值確認。

因收購產生的商譽，即業務合併成本高於本集團於被收購者的可識別資產、負債及已確認或然負債公平淨值的權益的數額，作為一項資產確認及初步按成本衡量。倘於重新評估後，本集團於被收購者的可識別資產、負債及或然負債公平值的權益高於業務合併成本，則超出之數即時於損益表中確認。

獲收購公司的少數股東權益初步按少數股東於已確認資產、負債及或然負債的公平淨值比例計算。

收購資產

倘本集團收購一組不構成業務的資產或資產淨值，收購成本可按其於收購日期之相關公平值劃分為集團個別可識別資產及負債。

收購一間並非業務的附屬公司或聯營公司的額外權益將入賬為收購資產的額外權益。已付或應付代價與獲收購權益應佔少數股東權益之間的差額將分配於獲收購相關資產的價值。本項交易並無確認商譽或收購折讓。

出售一間並非業務的附屬公司或聯營公司的部份權益將入賬為出售資產的部份權益。已收或應收代價與獲出售權益應佔淨資產之間的差額將記入出售所發生的年度的損益賬。

於聯營公司的投資

聯營公司是一家本集團可行使重大影響力的實體，但並非附屬公司或合營企業。重大影響力指可參與受投資公司之財務及營運決策，但不能控制或同時控制該等政策。

聯營公司的業績以及資產及負債以權益會計法於財務報表內計賬。根據權益法，於聯營公司的權益以經集團分佔聯營公司的資產淨值於收購後的變化調整，減任何已識別的減值虧損作為成本減個別投資價值的減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘若本集團於聯營公司的虧損攤分等於或超逾本集團於聯營公司的權益（包括任何大致上組成本集團於聯營公司淨投資一部份的長期權益），本集團不再確認其進一步虧損的攤分。只在本集團代該聯營公司招致法律或推定責任或支付款項時，額外的虧損攤分才會作出撥備及確認負債。

倘若集團實體與本集團的聯營公司交易，其損益抵銷以於該聯營公司的權益為限。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

3. 重要會計政策（續）

共同控制實體

涉及成立獨立實體，由合營企業方共同控制其實體的經濟活動的合營企業安排稱為共同控制實體。

共同控制實體的業績和資產與負債以權益會計法加入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制實體的投資以經集團分佔共同控制實體的資產淨值於收購後的變化調整，減任何已識別的減值虧損作為成本於綜合財務狀況表中列賬。倘集團佔共同控制實體的虧損相等於或超過其於該共同控制實體的權益（包括任何大致上組成本集團於共同控制實體淨投資一部份的長期權益），則集團不再確認其後的虧損。只在集團代該共同控制實體產生法律或推定責任或付款時，額外的虧損攤分才會再提撥分佔虧損。

當集團實體與本集團共同控制實體交易時，損益按本集團在共同控制實體的權益為限抵銷。

收入確認

收入按已收取或應收取代價的公平值計算，並指按正常業務過程中提供貨品及服務的應收款項，扣除折讓及銷售相關稅項。

來自於日常業務過程中銷售物業的收入於有關物業已竣工及交付買家時確認。提早售出物業所收到的訂金列賬為預售訂金。

其他貨品的銷售收入於交付貨品及轉移所有權時確認。

服務收入於服務提供時確認。

利息收入乃參考未償還本金及適用利率按時間基準累計，且以適用利率計算，即可於整個金融資產的預計年期估值未來現金收入精確貼現至於初次確認後資產的賬面值的利率計算。

租金收入，包括對以經營租賃租出的物業預先發出發票的租金，是以直線法按有關租賃的年期確認。

外幣

在編製個別實體的財務報表時，以實體功能貨幣（即實體經營所在的主要經濟環境）以外的貨幣（外幣）進行的交易按交易日適用的匯率入賬。於各報告期末時，以外幣列值的貨幣項目以該日期適用的匯率重新換算。以外幣歷史成本計算的非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時產生的匯兌差額於期內計入損益表。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

3. 重要會計政策（續）

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產（乃指需要花費一定時間籌備作擬訂用途或出售的資產）直接應佔的借貸成本作為該等資產成本的一部份，直至資產隨後作擬定用途或銷售為止。於合資格資產出現開支時的具體借款的短期投資賺取的投資收入從適合作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間確認為費用。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項是根據有關年度期間的應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合全面收益表所列的利潤，原因在於應課稅溢利不包括其他年度應課稅收入或可扣稅開支，亦不包括完全毋須課稅或不得扣稅的收益表項目。本集團的當期稅項負債是採用於各報告期末時已施行或實質上施行的稅率計算。

遞延稅項是根據財務報表所列的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用的有關稅基的暫時差額而預期應付或可收回的稅項，以資產負債表債務法入賬。應課稅暫時差額一旦出現，一般會確認遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於有可能取得應課稅溢利及利用可扣減暫時差額時確認。倘若暫時差額是基於商譽（或負商譽）或所涉資產和負債在首次入賬時不會對應課稅溢利或會計溢利有影響的交易（業務合併除外）所產生，則不會確認有關資產和負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司之投資及於共同控制實體之投資而產生之應課稅暫時性差異而確認，惟若本集團可控制有關暫時性差異之回撥，以及暫時性差異在可見將來都不能回撥則除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額之益處且預計於可見將來可以撥回時確認。

於各報告期末時均會檢查遞延稅項資產的賬面值，並會於再不可能有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時作出削減。

遞延稅項資產及負債按預期於期間內可應用之稅率以於各報告期末時已施行或大部份施行之稅率（及稅法）之稅率為基準。遞延稅項負債及資產之計量反映稅務影響，可由本集團於各報告期末時之預期之方式以收回或結算其資產及負債之賬面值。遞延稅項於損益表確認，惟倘其與其他全面收益或直接於權益確認之項目有關之情況下，遞延稅項資產亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

3. 重要會計政策 (續)

政府資助

政府資助乃於本集團將擬用作補貼相關成本之津貼確認為開支之期間內有系統地於損益確認。政府資助於需將津貼與擬補貼之成本配對之期間內有系統地確認為收益。作為已承擔開支或虧損或作為無未來相關成本而本公司提供即時財務援助之補貼所收取之政府資助，於可收取之期間內在損益確認。

租賃

倘租賃的條款將絕大部份的風險與回報擁有權轉讓予承租人，則租賃列為財務租賃。所有其他租賃列為經營租賃。

本集團作為出租人

來自經營租賃的租金收入以直線法於有關租賃期內於損益內確認。磋商安排經營租賃的初步直接成本加於出租資產賬面值，及以直線法於租賃期內確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃付款乃以直線法於有關租賃期內確認為開支。作為鼓勵訂立經營租賃所收取及應收的利益以直線法於租賃期內確認為扣減租金開支。

租賃土地及樓宇

就租賃分類而言，租賃土地及樓宇中土地及樓宇部份乃分開計算，除非租金支出無法可靠地在土地及樓宇部份之間作出分配，則在此情況下，整份租賃一般作為融資租賃處理並列賬為物業、廠房及設備。若租金支出能可靠地分配，土地的租賃權益乃列賬為經營租約並以直線法於有關租賃期內攤銷。

退休福利成本

本集團加入界定為計劃供款的國家退休福利計劃，根據該計劃，本集團須按照合資格員工工資一定比例繳納福利金。因為員工提供服務而為之繳納的退休福利計劃供款作為費用扣除。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括為生產或供應貨品或服務或行政用途而持有的土地及樓宇（在建工程除外），是按成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。

折舊（不包括在建工程）是按資產自其全面投入運作日期起估計使用年期及經考慮其的估計剩餘價值後，以直線法攤銷其成本。

在建工程指用作生產或其自有用途的在建中物業、廠房及設備，並按成本減任何已識別減值虧損列賬。當在建工程已完成亦可開始作預期用途之時，會轉撥至適當類別的物業、廠房及設備項下，並按其他物業資產之相同基準開始計算折舊。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

3. 重要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

是項物業、廠房及設備在處置時或預期繼續使用資產不會有未來經濟利益時不再確認。不再確認資產產生的損益 (按處置所得款項淨額與項目賬面值之差計算) 乃列入項目不再確認的年度的損益。

未來作為業主佔用用途之在建租賃土地及樓宇

當租賃土地及樓宇在建以作生產或作行政用途時，租賃土地部份乃分類為預付租賃款項，並以直線法於租期內攤銷。於建築期內，就租賃土地之已確認攤銷支出乃納入為在建樓宇之成本。在建樓宇乃按成本減任何已識別減值虧損列賬。樓宇於可供使用時開始折舊 (即當位於管理層能按計劃的方式運作所需要的地點及條件)。

投資物業

投資物業指為收取租金或資本增值而持有之物業。

投資物業於首次確認時按成本 (包括任何直接開支) 入賬。初步確認後，投資物業即採用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值變化所產生損益均計入產生期間之損益表。

投資物業於處置或當投資物業永久不再使用或不再預期從其處置獲取未來經濟利益時，不再確認入賬。因不再確認入賬而產生的任何損益 (按處置所得款項淨額與資產賬面值差額計算)，於項目不再確認之年度在損益中入賬。

有形資產減值

於各報告期末時，本集團會對有形資產的賬面值進行審查，以確定是否有跡象顯示這些資產已發生減值虧損。如果存在這種跡象，則會對資產的可收回金額作出估計，以確定減值虧損的程度 (如有)。如果估計資產的可收回金額低於其賬面值，則將該資產的賬面值削減至其可收回金額。減值虧損會立即確認為一項開支。

如果減值虧損隨後撥回，則該資產的賬面值會增加至其可收回金額的重新估計值；但增加後的賬面值不得超過該資產於過往年度未確認減值虧損時應確定的賬面值。減值虧損的撥回立即確認為一項收入。

可供發展物業

可供發展物業指位於中國的批租土地，有待發展供日常業務過程中的日後銷售，按成本和可變現淨值的較低者入賬。成本包括有關土地使用權成本及其他直接成本。可變現淨值指在日常業務過程中估計售價減估計竣工成本及進行銷售的估計必需成本。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

3. 重要會計政策（續）

發展中物業

發展中物業指位於中國在日常業務過程中開發作日後銷售的批租土地，按成本和可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借貸成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務過程中估計售價減估計竣工成本及進行銷售的估計必需成本。

已竣工可出售物業

已竣工可出售物業按成本和可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借貸成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務過程中估計售價減進行銷售的估計必需成本。

當持有物業的目的，由在日常業務過程中出售改變為賺取租金或／及資本增值而不是在日常業務過程中出售，本集團將已竣工可出售物業轉列為投資物業，並於與另一方訂立經營租約開始之時起轉列。物業於轉列之日的公平值與之前的賬面值之間的差額會列入損益表。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。存貨以先進先出法計價。

金融工具

當一間集團實體成為工具合約條文之訂約方時，金融資產與金融負債乃在綜合財務狀況表上確認。金融資產與金融負債初步按公平值計算。收購或發行金融資產與金融負債直接應佔之交易成本（按公平值經損益入賬之金融資產與金融負債除外）乃在適當情況下，於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值內扣除。收購按公平值經損益入賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益中確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為以下三個類別其中之一，包括以公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。

實際利息法

實際利息法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃透過金融資產之預計年期或於適當時按更短期間將估計的日後業務收入（包括交易成本、已付或已收不構成實際利率整體所必需的所有費用及其他溢價或折讓）精確折讓至最初確認時之賬面淨值的利率。

利息收入按實際利息法確認。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

3. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

實際利息法 (續)

以公平值計入損益之金融資產

以公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產。

下列情況下金融資產分類為持作買賣：

- 所收購之金融資產主要用於在不久將來銷售；或
- 屬於本集團整體管理之可識別金融工具組合之一部份，且近期事實上有出售以賺取短期溢利之模式；或
- 屬並無指定及具有有效對沖作用之衍生工具。

按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，重估所產生之公平值之變動於變動產生期間直接於損益內確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定收款額但並無於活躍市場內報價之非衍生金融資產。於初次確認後，貸款及應收款項（包括貿易及其他應收款項、應收聯營公司款項、抵押銀行存款、銀行結餘及現金）採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

可供出售金融資產

可供出售金融資產指不是被指定或劃分為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項、持有到期投資的其他非衍生工具。

就可供出售股本投資而言，倘沒有於活躍市場內報價，而其公平值亦未能可靠計量，則於初次確認後於各報告期末時按成本值減任何已識別減值虧損計量。（見下文有關金融資產減值虧損之會計政策）。

金融資產之減值

金融資產（不包括按公平值計入損益之金融資產）乃於各報告期末時評估減值跡象。若金融資產於初次確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明金融資產之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

就可供出售股本投資而言，有關投資公平值重大或持續下跌至低於成本視為客觀減值證據。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財務困難；或
- 逾期或拖欠利息或本金支付；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

3. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產之減值 (續)

就若干金融資產 (如貿易及其他應收款項) 而言, 不會單獨作出減值之資產會於其後彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括集團過往收款記錄、延遲付款組合之增加數額超出90日的平均信貸期及及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

就按攤銷成本入賬之金融資產而言, 倘具備客觀證據顯示資產減值, 則減值虧損於損益確認, 並按資產賬面值與根據原實際利率計算之估計未來現金流量之現值之差額計量。

就按成本入賬之金融資產而言, 減值虧損金額按資產賬面值與預計未來現金流量現值 (按同類金融資產目前的市場回報率折現) 兩者之差額計量。該等減值虧損其後將不會撥回。

就所有金融資產而言, 金融資產之賬面值乃根據減值虧損直接扣減, 惟應收貿易款項除外, 其賬面值乃利用撥備賬扣減。撥備賬賬面值之變動乃於損益中確認。倘貿易或其他應收款項被視為無法收回, 則從撥備賬撤銷。此前被撤銷的款項於隨後收回後, 在損益中對銷。

就按攤銷成本入賬之金融資產而言, 倘於其後之期間, 減值虧損之金額出現減少而當該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生之事件聯繫, 則此前確認之減值虧損於其後之期間於損益撥回, 惟於撥回減值日期當日之資產賬面值沒有超出倘沒有確認減值之原有攤銷成本, 方可進行撥回。

金融負債及權益

由集團實體發行之金融負債及權益工具按所訂立之合約安排性質, 以及按金融負債及權益工具之定義而分類。

權益工具為證明本集團資產剩餘權益 (經扣除其所有負債) 之任何合約。本集團之金融負債一般劃分為按公平值計入損益之金融負債及其他金融負債。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債之攤銷成本及於相關期間分攤利息成本之方法。實際利率指按金融負債之預期可使用年期或較短期間內 (如適用) 實際折現估計未來現金付款之利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

3. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

實際利率法 (續)

以公平值計入損益之金融負債

以公平值計入損益之金融負債包括持作買賣之金融負債。

下列情況下金融負債分類為持作買賣：

- 所收購之金融負債主要用於在不久將來回購；或
- 屬於本集團整體管理之可識別金融工具組合之一部份，且近期事實上有出售以賺取短期溢利之模式；或
- 屬並無指定及具有有效對沖作用之衍生工具。

按公平值計入損益之金融負債按公平值計量，重估所產生之公平值之變動於變動產生期間直接於損益內確認。

其他金融負債

其他金融負債，包括銀行及其他借款、貿易及其他應付款項、應付關連人士款項及應付股息，其後採用實際利率法按攤銷成本計算列賬。

可換股債券

(i) 發行含有負債部份、換股權衍生工具及提早贖回衍生工具的可換股債券

本集團發行含有負債、換股權及提早贖回權（並非與掛鈎負債部份緊密相關）的可換股債券於初步確認時分別分類為各自的分項。以交付固定數目現金或其他金融資產以外方式支付的本公司自有權益工具換股權被視為換股權衍生工具。於發行日，負債、換股權及贖回部份均以公平值確認。

於其後期間，可換股債券的負債部份使用實際利率法按攤銷成本列賬。換股權及贖回部份按公平值變化計量，於損益中確認。

與發行可換股債券有關的交易費用按公平值分配予負債、換股權及贖回權部份。與換股權及贖回權衍生工具有關的交易費用即時在損益中入賬。與負債部份有關的交易費用計入負債部份的賬面值，並使用實際利率法在可換股債券期內攤銷。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

3. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

實際利率法 (續)

可換股債券 (續)

(ii) 含有負債及權益部份及緊密相關的提早贖回權的可換股債券

本集團發行含有負債、換股權及提早贖回權的可換股債券。提早贖回權與主體負債部份緊密相關，因此不會另行入賬。負債及換股權於初步確認時分別分類為各自的分項。以交付固定數目現金或其他金融資產支付的本公司自有權益工具換股權被歸類為換股權衍生工具。於發行日，負債部份的公平值以同類非換股債務的當時市場利率釐定。發行可換股債券所得款項總額與負債部份所分配的公平值（代表持有人將債券換為股票的換權）之間的差異列入權益賬下（換股權儲備）。

於其後期間，可換股債券的負債部份使用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部份（代表轉換負債部份為本公司普通股的選擇權）將在換股權儲備保留，直至內置換股權被行使為止（在此情況下，列入換股權儲備的結餘將轉撥至股份溢價賬）。倘換股權期滿日仍未行使，換股權儲備所列結餘將轉入保留盈利。換股之時或換股權期滿時不會確認為損益。

與發行可換股債券有關的交易費用按所得款項總額的比例分配予負債及權益部份。與權益部份有關的交易費用即時在損益中入賬。與負債部份有關的交易費用計入負債部份的賬面值，並使用實際利率法在可換股債券期內攤銷。

高收益債券

本公司發行含有負債及提早贖回權（與主合約並無密切關連）的高收益債券在初步確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部份均按公平值確認。

在其後期間，高收益債券的負債部份使用實際利率法按攤銷成本列賬。提早贖回權按公平值計量，其變化在損益中確認。

與發行高收益債券有關的交易費用按有關公平值的比例分配予負債及提早贖回權部份。與提早贖回權有關的交易費用即時確認為損益。與負債部份有關的交易費用計入負債部份的賬面值，並使用實際利率法在高收益債券期內攤銷。

權益工具

權益工具由本公司發行及按所得款項入賬（扣除直接發行成本）。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

3. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

內置衍生工具

於非衍生主體合約的內置衍生工具在其風險及特徵並非與主體合約有密切關係且主體合同不以公允價值計價 (公允價值變動不確認為損益) 時視為獨立衍生工具。

財務保證合同

財務保證合同乃規定發行人在由於某欠債人未能按照某債務工具的原有或修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付的合約。集團發行的財務保證合同倘不作為按公平值計入損益的，則以其於最初發行時公平值減與發行財務保證合同直接有關的交易成本之餘額確認記賬。初步確認後，集團按下列較高者衡量該財務保證合同：(i)按國際會計準則37號「提撥、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)初步確認金額減 (如適用) 按國際會計準則18號「收入」確認的累計攤銷。

終止確認

金融資產在收取資產現金流量終止時，或金融資產已轉讓而集團將金融資產的絕大部份風險及回報轉讓時終止確認。在終止確認金融資產時，資產的賬面值與已收及可收代價之差在損益中確認。

金融負債在有關合約中列明的應付責任已解除、取消或到期時終止確認。終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之差於損益中確認。

股份支付交易

權益結算的股份支付交易

授予僱員之購股權

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)。已收或應收購股權受讓人的額外費用確認為購股權儲備。

於各報告期末時，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) 將確認為損益，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持續於購股權儲備內持有。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

4. 估計不明朗因素的主要來源

有關未來的主要假設及於報告期末估計不明朗因素的其他主要來源（其具有導致下個財政年度的資產及負債的賬面值出現大幅調整的重大風險）披露如下。

發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值

於各報告期末發展中物業及尚未出售的落成物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。

發展中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出和預計落成成本釐定。持作出售的落成物業可變現淨值乃參考管理層根據當時市況減適用的可變銷售支出釐定。在評估過程中，管理層亦會參考獨立合資格專業估值師按可比較市場價格進行的物業估值。倘市況或要求有變，管理層須修訂這些估計。倘實際市況差於管理層所預計，則可能須對發展中物業價值及已竣工可出售物業作出調整。於2009年12月31日，發展中物業及已竣工可出售物業的賬面值分別為人民幣29,980,628,000元（2008年：人民幣23,250,049,000元）及人民幣1,669,485,000元（2008年：人民幣1,962,108,000元），已扣除累計減值虧損分別為無（2008年：人民幣190,433,000元）及無（2008年：人民幣30,816,000元）。之前年度所作的發展中物業及持作出售的落成物業的累計減值虧損於2009年透過出售相關項目公司或是增加相關可變現淨值估計的方式已回撥。

應收貿易款項減值估計

在釐定是否有客觀的減值虧損跡象時，本集團考慮未來現金流量的估計。減值虧損金額按資產的賬面值及按金融資產的原實際利率（即於初步確認時用以計算的實際利率）貼現的估計未來現金流量現值（不計尚未產生的未來進賬虧損）。倘實際未來現金流量少於預期，則可能產生重大減值虧損。

土地增值稅

土地增值稅的撥備為人民幣801,199,000元（2008年：人民幣640,056,000元）列入應付所得稅項，其估計是按照有關的中國稅務法律和法規的規定而作出。實際的土地增值稅負債須視乎物業發展項目落成後中國稅務機關決定，而中國稅務機關可能不同意土地增值稅的撥備計算。

可換股債券

如在附註28中的描述本公司的可換股債券包括負債部份及含有多項內置衍生工具：於報告期末按公平值經損益重新估量。本公司聘請一名獨立估值師協助釐定內置衍生工具的公平值。釐定公平值是在考慮過多項因素，包括本集團財務及經營業績；全球的一般經濟前景及影響本集團業務的具體經濟及競爭因素；中國地產市場的性質和前景；本集團的業務計劃及前景；本集團面對的業務風險；以及可比較公司債券的市場回報及回報波幅。這最終確定價值是根據普遍接納估值程序及慣例，該等程序及慣例大量應用假設及考慮到很多不確定因素，它們並非全部可輕易量化及確定程度。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

4. 估計不明朗因素的主要來源 (續)

信託

如在附註27中的描述，信託相關安排包含有多項於報告期末按公平值經損益重新估量的衍生工具。本公司聘請一名獨立估值師協助釐定此等衍生工具的公平值。釐定公平值考慮了多項因素，包括：相關項目價值、中國地產市場的現狀、本集團的業務計劃及前景、本集團面對的業務風險、經參考政府債券的市場回報及地產價格指數波幅。此最終確定價值是基於普遍接納估值程序及慣例，該等程序及慣例大量應用假設及考慮到很多不確定因素，它們並非全部可輕易量化或確定程度。

5. 資本風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團旗下的實體將能持續經營，並同時通過優化負債及權益結餘使股東的回報最大化。本集團整體的策略是跟上年度相同。

本集團的資本結構包含淨負債，包括附註26至29所披露的借款（已扣除現金及現金等價物）及本公司股東應佔的權益（包括已發行股本、儲備及保留盈利）。

本公司董事會定期檢查資本結構。作為檢查的一部份，董事會考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會根據董事的建議，以支付股息、新發行股份及股份回購、新發債務或贖回現有債務等方式，平衡其整體資本結構。

6. 金融工具

(a) 金融工具的類別

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
金融資產		
按公平值計入損益持作買賣用途	-	157
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）	20,313,198	6,347,361
可供出售金融資產	204,074	8,500
金融負債		
按公平值計入損益持作買賣用途	338,080	22,725
攤銷成本	36,124,668	24,790,693

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括可出售投資、內置金融衍生工具、貿易及其他應收款項、抵押銀行存款、應收關連方款項、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關連方款項、應付股息、銀行及其他借款、信託相關金融衍生工具、可換股債券及高收益債券。這些金融工具詳情於各附註披露。與這些金融工具相關的風險包括市場風險(外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低風險的政策載於下文。管理層管理及監察這些風險，確保及時及有效地採取適當的措施。本集團所承受的該等風險或其處理及計量風險的方式概無重大變動。

市場風險

(i) 外匯風險

本集團有以外幣計值的銀行結餘、應付關連人士款項、銀行及其他借款、可換股債券及高收益債券，故本集團須承受外幣風險。

以下為於報告期末本集團以外幣列值貨幣資產及貨幣負債賬面值：

	負債		資產	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
港元	395,635	450,646	123,003	42,729
美元	1,814,160	2,792,334	645,657	50,797

本集團沒有使用任何衍生工具合約對沖外匯風險，惟於年內本集團訂立人民幣無本金交割遠期合約，於2010年5月25日按人民幣兌美元6.7768的匯率，購買139,387,000美元。並無就該外幣遠期合約確認金融資產或負債，乃由於其公平值並不重要。

敏感度分析

本集團主要面對人民幣與港元及美元之間匯率波動的外匯風險。美元的風險主要來自本公司銀行結餘及現金、銀行及其他借款、可換股債券及高收益票據。

下表載列本集團因人民幣兌其他外幣匯率上升及下跌5% (2008年：5%) 的敏感度。5%是代表管理層對合理可能出現的匯率變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣列值的貨幣項目結餘及外幣遠期合約，並在年結時按匯率變動5%修訂換算。以下正數顯示當人民幣兌有關貨幣匯率上升，稅後溢利隨之增加。當人民幣兌有關貨幣匯率下跌5%，對稅後溢利有對應之相反影響。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(i) 外匯風險 (續)

敏感度分析 (續)

	港元的影響		美元的影響	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
損益	9,737	19,425	7,805	130,787

(ii) 利率風險

本集團面對與銀行定息存款、應收／付關連方款項、銀行及其他借款、可換股債券及高收益債券公平值有關的風險 (有關詳情見附註24、26、27、28、29及39)。

本集團面對與現金流利率風險有關的浮息銀行存款、應收／付關連方欠款及銀行及其他借款風險 (有關詳情見附註24、26及39)。

本集團沒有使用任何衍生工具合約對沖利率風險。

本集團面對的金融負債利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

敏感度分析

以下的敏感度分析是根據非衍生工具市場存款及貸款利率風險而作出的。浮息銀行存款、其他借款及應付關聯人士往來方面，準備分析之時假設報告期末結欠在整個年度為未清償。5點子 (2008年：5點子) 的市場存款利率升幅或跌幅及50點子 (2008年：50點子) 的市場貸款利率升幅或跌幅代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘若市場貸款利率上升／下跌50點子，及所有其他可變數維持不變，本集團截至2009年12月31日止年度的稅後溢利則下跌／上升人民幣79,021,000元 (2008年：下跌／上升人民幣17,185,000元)，主要是由於本集團面對其浮息銀行及其他借款及應付關連方款項的利率風險。

信貸風險

於2009年12月31日，本集團面對的最高信貸風險將令本集團由於未能解除對方的義務及本集團因以下發出財務擔保而導致財務虧損：

- 於綜合財務狀況表列出的各已確認金融資產賬面值；及
- 於附註38披露的或然負債金額。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

為減低信貸風險，本集團管理層指派團隊負責決定信貸限額，審批信貸及其他監察程序，確保可採取跟進行動追討逾期貿易債務及關連方所欠的款項。此外，本集團於各報告期末檢查各筆逾期貿易欠款的可收回金額，以確保可就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險可大大減低。

流動資金的信貸風險受到限制，因為對方是獲國際信貸評級機構給予高信貸評級或聲譽良好的銀行。

本集團以地域計的信貸風險集中主要在中國。本集團並無重大信貸風險，因風險在多名合作方和客戶上分散。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團保持的現金及現金等價物的水平獲管理層視為足夠供本集團經營及降低現金流量波動的影響。管理層監察銀行借款的動用及確保遵守貸款約定。

本集團依賴銀行及其他借款、可換股債券及高收益債券作為一項重要流動資金來源。

下表詳列本集團餘下訂約非衍生金融負債的到期日，乃根據經協商之償還條款釐定。下表是根據金融負債非貼現現金流並根據本集團被要求支付的最早日期制定。下表包含利息及本金現金流。

此外，下表詳列本集團就其衍生金融工具所作的流動資金分析。下表乃根據以淨額結算的衍生工具之非貼現合約現金流入及流出淨額而編製。本集團對於衍生金融工具之流動資金分析乃根據合約到期日而編列，因為管理層認為合約到期日對於了解衍生工具現金流量之時間性十分重要。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資本風險及利率風險表

	加權 平均利率 %	一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流 人民幣千元	按2009年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
2009年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	4,182,125	351,000	-	4,533,125	4,533,125
應付股息	-	1,367	-	-	1,367	1,367
銀行及其他借款						
— 固定利率	5.32%	2,741,977	213,761	101,191	3,056,929	2,867,924
— 浮動利率	5.95%	7,038,880	14,029,624	1,215,851	22,284,355	19,543,505
應付關連方款項						
— 免息	-	2,454,550	-	-	2,454,550	2,454,550
— 固定利率	12.55%	2,032,294	-	-	2,032,294	1,805,105
— 浮動利率	8.2%	2,671,804	-	-	2,671,804	2,469,412
2007年可換股債券	-	2,387,293	-	-	2,387,293	2,188,166
高收益債券	9%	23,762	331,344	-	355,106	261,514
財務保證合同	-	10,196,230	5,079,700	-	15,275,930	-
		33,730,282	20,005,429	1,317,042	55,052,753	36,124,668
衍生 - 結算淨額						
外匯匯兌遠期合約	-	(5,374)	-	-	(5,374)	-
2008年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	3,136,040	256,210	-	3,392,250	3,392,250
應付股息	-	1,367	-	-	1,367	1,367
銀行及其他借款						
— 固定利率	7.42%	3,495,376	7,269,820	-	10,765,196	9,554,035
— 浮動利率	7.77%	1,213,353	672,892	15,810	1,902,055	1,699,011
應付關連方款項						
— 免息	-	2,345,151	-	-	2,345,151	2,345,151
— 固定利率	6.12%	53,423	-	-	53,423	50,669
— 浮動利率	7.96%	3,113,027	-	-	3,113,027	2,883,501
2006年可換股債券	6%	4,921	86,936	-	91,857	73,423
2007年可換股債券	-	-	2,440,238	-	2,440,238	2,090,100
高收益債券	9%	246,046	3,677,016	-	3,923,062	2,701,186
財務保證合同	-	4,078,870	466,800	-	4,545,670	-
		17,687,574	14,869,912	15,810	32,573,296	24,790,693

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資本風險及利率風險表 (續)

以上財務保證合同所計入的金額乃於對約方申索擔保金額時本集團根據安排須償付全數擔保金額的最高金額。根據於報告期末的預期，本集團認為很可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計視乎對約方根據擔保提出申索的可能性而定，而此可能性則視乎獲擔保對約方所持有的應收帳款會否蒙受信貸虧損。

倘浮動利率的變動與於報告期末所釐定的估計利率不同，則以上所包括的非衍生金融負債的浮動利率的金額會變動。

(c) 公平值

金融資產及金融負債 (包括衍生工具) 的公平值乃按貼現現金流量分析的一般接納定價模式或使用現行市場交易的價格釐定。對於期權主導的衍生工具，公平值乃使用期權定價模式 (例如二項式模式) 估計。

除下表所列者外，董事認為在綜合財務報表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債賬面值約為其公平值。

	2009年		2008年	
	負債部份 賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	負債部份 賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
金融負債				
2006年可換股債券	-	-	73,423	64,009 ¹
2007年可換股債券	2,188,166	2,254,144²	2,090,100	900,900 ²
高收益債券	261,514	254,338²	2,701,186	1,011,521 ²

1 根據按市場利率折讓的現金流分析

2 根據報價

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

6. 金融工具 (續)

(c) 公平值 (續)

於財務狀況表確認的公平值計量

下表提供初始確認後按公平值計量的金融工具分析，基於公平值的可觀察程度分為一至三級。

- 第一級公平值計量源自於活躍市場相同資產或負債的報價 (未調整)。
- 第二級公平值計量源自除一級內資產及負債的報價以外的可觀察輸入數據，不論直接 (即作為價格) 或間接 (即源自價格)。
- 第三級公平值計量源自包括並非基於可觀察市場數據 (無法觀察輸入數據) 之資產或負債輸入數據之估值方法。

	2009年 第三級 人民幣千元
公平值計入損益之金融負債 信託相關金融衍生工具	338,080

金融負債的第三級公平值計量的對賬

	信託相關 金融衍生工具 人民幣千元
於2009年1月1日	-
發行	259,180
損益中之虧損總額 (記入信託相關金融衍生工具公平值變化)	78,900
於2009年12月31日	338,080

7. 收入及分部資料

來自本集團主要產品及服務的收入分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
物業銷售	8,631,978	6,552,608
酒店業務	72,229	50,078
銷售建築材料	2,613	11,620
其他業務	20,609	21,051
	8,727,429	6,635,357

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

7. 收入及分部資料 (續)

本集團自2009年1月1日起採納國際財務報告準則第8號營運分類。國際財務報告準則第8號為有關披露的準則，規定營運分類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。準則的前身國際會計準則第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國，因此本集團並無呈列任何分部資料。與以前根據國際會計準則第14號釐定分部相比採納國際財務報告準則第8號會導致重新釐定本集團的呈報分部。

本集團根據國際財務報告準則第8號的營運及呈報分部如下：

- 1 物業發展
- 2 酒店業務
- 3 其他（包括銷售建築材料、電子工程、設計及裝修等）

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營運分類，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（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營運分類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，來評估營運分類的表現。向主要決策者提供的財務資料乃以與編製綜合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。

概無客戶佔本集團收入的10%或更多。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

7. 收入及分部資料 (續)

本集團按報告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	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2009年12月31日止年度						
收入						
外界收入	8,631,978	72,229	23,222	8,727,429	-	8,727,429
分部間收入	-	4,264	431,193	435,457	(435,457)	-
總計	8,631,978	76,493	454,415	9,162,886	(435,457)	8,727,429
分部業績	1,191,718	(44,063)	(11,104)	1,136,551	(3,193)	1,133,358
未分配行政開支						(144,925)
未分配其他收入						353
未分配融資成本						(119,744)
信託相關金融衍生工具的 公平值改變						(78,900)
回購高收益債券淨收益						327,967
贖回2006年可換股債券 淨收益						11,494
未分配稅項						(37,471)
年內溢利						1,092,132

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

7. 收入及分部資料 (續)

	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	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2008年12月31日止年度						
收入						
外界收入	6,552,608	50,078	32,671	6,635,357	-	6,635,357
分部間收入	-	7,400	365,485	372,885	(372,885)	-
總計	6,552,608	57,478	398,156	7,008,242	(372,885)	6,635,357
分部業績	644,747	(64,399)	(16)	580,332	2,076	582,408
未分配行政開支						(19,166)
未分配其他收入						303,469
未分配融資成本						(298,809)
內置金融衍生工具公平值改變						19,477
未分配稅項						(20,757)
年內溢利						566,622

分部資產及負債

本集團按報告分部劃分之資產及負債分析如下：

分部資產

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
物業發展	70,525,033	40,937,232
酒店業務	1,898,790	1,250,845
所有其他分部	2,021,740	492,644
分部資產總額	74,445,563	42,680,721
未分配	1,030,189	134,355
綜合資產	75,475,752	42,815,076

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

7. 收入及分部資料 (續)

分部負債

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
物業發展	57,446,642	26,422,849
酒店業務	105,044	173,718
所有其他分部	1,618,585	521,743
分部負債總額	59,170,271	27,118,310
未分配	3,856,905	5,415,440
綜合負債	63,027,176	32,533,750

為監控分部表現並在各分部間分配資源：

- 所有資產分配予報告分部，惟不包括與非營運集團實體有關的銀行結餘及現金、物業、廠房及設備、貿易及其他應收款項、預付款項及訂金及遞延稅項資產。
- 所有負債分配予報告分部，惟不包括與非營運集團實體有關的高收益債券、可換股債券、信託相關金融衍生工具、銀行及其他借款及遞延稅項負債。

其他分部資料

截至2009年12月31日止年度

	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	報告 分部總計 人民幣千元	調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
包括於分部損益或 分部資產計量的金額：						
非流動資產添置 (附註)	237,518	671,173	57,525	966,216	27	966,243
於聯營公司的權益	1,762,099	-	-	1,762,099	-	1,762,099
於共同控制實體的權益	235,543	-	-	235,543	-	235,543
物業、廠房及設備折舊	48,443	28,126	3,246	79,815	1,333	81,148
發展中物業減值虧損撥回	(42,433)	-	-	(42,433)	-	(42,433)
出售物業、廠房及設備 (收益) 虧損	(540)	-	20	(520)	-	(520)
利息收入	(101,978)	(73)	(1,035)	(103,086)	(96)	(103,182)
融資成本	535,389	670	1,995	538,054	119,744	657,798
應佔聯營公司業績	(456,031)	-	-	(456,031)	-	(456,031)
應佔共同控制實體業績	(159,341)	-	-	(159,341)	-	(159,341)
稅項	439,358	-	1,249	440,607	37,471	478,078

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

7. 收入及分部資料 (續)

其他分部資料 (續)

截至2008年12月31日止年度

	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	報告 分部總計 人民幣千元	調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
包括於分部損益或 分部資產計量的金額：						
非流動資產添置 (附註)	394,116	345,174	1,780	741,070	3	741,073
於聯營公司的權益	1,434,510	-	-	1,434,510	-	1,434,510
於共同控制實體的權益	326,217	-	-	326,217	-	326,217
物業、廠房及設備折舊	44,159	24,882	2,781	71,822	2,074	73,896
物業、廠房及設備減值虧損	-	53,000	-	53,000	-	53,000
出售物業、廠房及設備收益	(5,609)	-	-	(5,609)	-	(5,609)
發展中物業及竣工可出售物業減值 虧損	221,249	-	-	221,249	-	221,249
利息收入	(57,178)	(266)	(526)	(57,970)	(1,104)	(59,074)
融資成本	102,383	-	98	102,481	298,809	401,290
應佔聯營公司業績	(242,158)	-	-	(242,158)	-	(242,158)
應佔共同控制實體業績	(141,573)	-	-	(141,573)	-	(141,573)
稅項	621,247	(13,250)	334	608,331	20,757	629,088

附註：非流動資產不包括可供出售投資、遞延稅項資產、應收關連方欠款及其他應收款項。

8. 其他收入

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行結餘利息收入	23,416	22,311
應收關連人士款項利息收入	79,766	36,763
政府補助 (附註)	15,335	8,590
外匯變動淨 (虧損) 收益	(2,117)	227,652
品牌使用費	91,702	10,093
其他	33,042	23,736
	241,144	329,145

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。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

9. 融資成本

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
下列項目的利息：		
– 5年內悉數償還的銀行借貸	964,011	909,147
– 毋須於5年內悉數償還的銀行借貸	31,482	1,088
– 其他借貸	441,917	111,190
應付關連方信託相關款項的實際利息開支(附註27)	199,363	-
2006年可換股債券的實際利息開支(附註28)	-	10,032
2007年可換股債券的實際利息開支(附註28)	98,066	93,670
高收益債券的利息(附註29)	118,632	261,128
	1,853,471	1,386,255
減：資本化於發展中物業	(1,144,669)	(973,515)
資本化於在建工程	(51,004)	(11,450)
	657,798	401,290

年內的一般貸款的資本化借貸成本計算，是按每年7.04%的資本化率(2008年：7.66%)資本化於待售及自用物業的發展。

10. 除稅前溢利

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除(計入)：		
薪金及其他福利	580,998	312,596
權益結算的股份支付	107,413	-
退休金計劃供款	16,402	19,393
員工成本(包括董事酬金)	704,813	331,989
減：資本化於發展中物業	(125,521)	(103,105)
	579,292	228,884
物業、廠房及設備折舊	81,148	73,896
減：資本化於發展中物業	(4,740)	(3,016)
	76,408	70,880
預付租賃款攤銷(包含於行政費用中)	4,147	3,825
核數師酬金	7,815	8,079
確認物業及存貨成本為開支	6,415,278	4,765,728
分佔聯營公司的稅項(包含於分佔聯營公司的業績中)	255,058	116,425
分佔共同控制實體的稅項(包含於共同控制實體的業績中)	73,232	81,162
出售物業、廠房及設備收益	(520)	(5,609)

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

11. 董事及僱員酬金

已付或應付11名（2008年：9名）本公司董事的酬金如下：

	宋卫平 人民幣千元	壽柏年 人民幣千元	羅釗明 人民幣千元	陳順華 人民幣千元	郭佳峰 人民幣千元	賈生華 人民幣千元	史習平 人民幣千元	徐耀華 人民幣千元	唐世定 人民幣千元	蔣偉 人民幣千元	柯煥章 人民幣千元	2009年總計 人民幣千元
袍金	-	-	-	-	-	120	176	176	120	176	60	828
其他酬金：												
薪金及其他福利	1,500	1,500	600	1,200	1,000	-	-	-	-	-	-	5,800
退休福利／公積金計劃供款	64	64	-	55	103	-	-	-	-	-	-	286
表現相關獎勵款項（附註）	736	736	190	1,285	300	-	-	-	-	-	-	3,247
權益結算的股份支付	973	944	37,025	556	82	-	-	-	-	-	-	39,580
總酬金	3,273	3,244	37,815	3,096	1,485	120	176	176	120	176	60	49,741

	宋卫平 人民幣千元	壽柏年 人民幣千元	羅釗明 人民幣千元	陳順華 人民幣千元	郭佳峰 人民幣千元	賈生華 人民幣千元	史習平 人民幣千元	徐耀華 人民幣千元	唐世定 人民幣千元	蔣偉 人民幣千元	柯煥章 人民幣千元	2008年總計 人民幣千元
袍金	-	-	-	-	-	120	181	181	120	181	-	783
其他酬金：												
薪金及其他福利	1,500	1,500	-	1,200	1,000	-	-	-	-	-	-	5,200
退休福利／公積金計劃供款	67	67	-	58	105	-	-	-	-	-	-	297
表現相關獎勵款項（附註）	450	450	-	360	300	-	-	-	-	-	-	1,560
總酬金	2,017	2,017	-	1,618	1,405	120	181	181	120	181	-	7,840

附註：表現相關獎勵款項按本集團兩個年度的業績的百分比決定。

概無董事於兩個年度放棄酬金。

本集團五名最高薪酬人士，四名（2008年：四名）為本公司董事，其酬金已於上文披露。餘下一名（2008年：一名）人士的酬金如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
薪金及其他福利	900	1,045
退休福利／公積金計劃供款	31	9
表現相關獎勵款項	499	-
權益結算的股份支付	15,250	-
	16,680	1,054

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

11. 董事及僱員酬金 (續)

彼之酬金屬於以下範圍：

	2009年 僱員人數	2008年 僱員人數
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1
18,500,001港元至19,000,000港元	1	-

年內，本集團並無向任何一名董事或5名最高薪金人士支付酬金以作為其加入本集團的鼓勵或離職的補償。

12. 稅項

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	392,391	359,160
土地增值稅	285,351	345,975
	677,742	705,135
過往年度撥備 (超額) / 不足：		
中國企業所得稅	38,302	1,892
土地增值稅	(117,455)	-
	(79,153)	1,892
遞延稅項 (附註21)：		
本年度	(120,511)	(77,939)
	(120,511)	(77,939)
	478,078	629,088

本公司及於香港註冊成立的集團實體並無作出所得稅撥備，乃由於其無應課稅溢利。

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。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

12. 稅項 (續)

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例,中國附屬公司自2008年1月1日以後的稅率為25%,惟下列實體除外:

	附註	企業所得稅率	
		2009年	2008年
上海綠宇房地產開發有限公司(「上海綠宇」)	(i)	20%	18%
新疆陽光綠城房地產開發有限公司(「新疆陽光」)	(ii)	12.5%	12.5%

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20%(2008年:18%)。

(ii) 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。

此外,企業所得稅法豁免兩個有直接投資關係的「居民企業」的合資格股息收入繳納所得稅。除此之外,所有該等股息須按企業所得稅法繳付5%或10%預扣稅。10%的預扣稅率適用於本集團。

截至2009年12月31日止年度的稅務開支可於綜合全面收益表除稅前溢利調整如下:

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
除稅前溢利	1,570,210	1,195,710
按中國企業適用所得稅率25%計的稅項(2008年:25%)	392,553	298,927
不同稅率的稅務影響	(54,452)	(24,626)
分佔聯營公司業績的稅務影響	(114,008)	(60,539)
分佔共同控制實體業績的稅務影響	(39,835)	(35,393)
就稅務目的而言不應課稅收入的稅務影響	(851)	(10,017)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅務影響	125,464	89,271
過往年度撥備不足	38,302	1,892
未確認稅務虧損的稅務影響	60,645	57,786
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	9,477	42,337
確認之前未確認之稅項虧損而產生的遞延稅項資產	(49,268)	(9,833)
確認之前未確認之稅務虧損	(1,698)	(3,589)
動用先前未確認可扣減暫時差額	(37,000)	-
年度土地增值稅撥備	285,351	345,975
土地增值稅撥回	(117,455)	-
土地增值稅的稅務影響	(69,147)	(83,859)
未分配溢利的稅務影響	50,000	20,756
年度稅務開支	478,078	629,088

截至2009年12月31日止年度的遞延稅項詳情載於附註21。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

12. 稅項 (續)

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，在中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按30%至60%的漸進稅率對增值額計算土地增值稅，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。

湖南由2002年9月1日起，舟山和新疆由2003年1月1日起、上虞由2004年1月1日起，安徽由2004年7月1日起、杭州由2004年10月1日起、上海浦東新區由2006年10月1日起及北京由2007年1月1日起，地方稅務局要求就預售和銷售物業預付土地增值稅。根據關於加強土地增值稅管理工作的通知，本集團須就普通標準住宅按0.5%-3%及其他物業按1%-6%對預售所得款項預付土地增值稅。

截至綜合財務報表批准日，負責執行土地增值稅條例的有關地方稅務局並無要求本集團支付除上述的預付土地增值稅外的任何土地增值稅。

截至2009年12月31日止年度，本集團根據相關中國稅法及規例所載的規定，估計及作出人民幣285,351,000元（2008年：人民幣345,975,000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。

於2009年，本集團決定解散其於中國的一家物業發展附屬公司及已開始清盤程序。截至本綜合財務報表獲授權刊發之日，該附屬公司已完成其稅務登記撤銷，並已從有關稅務機關收到稅務登記撤銷通知。董事認為該附屬公司的稅務責任應視為經法律正式終止，並於截至2009年12月31日止年度內撥回該附屬公司於過往年度作出的土地增值稅撥備人民幣117,455,000元（2008年：零）。

13. 股息

於2008年5月30日，已向股東支付股息每股32港仙或合共人民幣438,283,000元，作為2007年的末期股息。

於2009年7月16日，已向股東支付2008年的特別股息每股人民幣18分或合共人民幣276,725,000元。

於2009年10月23日，已向股東支付2009年的中期股息每股9.6港仙或合共人民幣130,185,000元。

董事建議派付末期股息每股26港仙（2008年：零），須待股東於即將舉行的股東週年大會上批准後方告作實。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

14. 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

	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（本公司股東應佔年度溢利）	1,012,120	540,285
有攤薄潛力股份的作用：		
內置金融衍生工具的公平值改變	-	(19,477)
2006年可換股債券的利息（定義見附註28）	-	10,032
贖回2006年可換股債券的淨收益	(11,494)	-
匯率變動影響	-	(7,109)
就每股攤薄盈利而言的盈利	1,000,626	523,731

股份數目

	2009年	2008年
就每股基本盈利而言加權平均普通股股數	1,584,339,528	1,537,361,607
有攤薄潛力普通股的作用：		
2006年可換股債券（定義見附註28）	324,301	10,760,900
購股權	22,806,031	-
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	1,607,469,860	1,548,122,507

2008年及2009年每股攤薄盈利的計算均無假設本公司的2007年可換股債券（定義見附註28）轉換為股份，因為假定行使會導致每股盈利增加。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 人民幣千元	土地及樓宇 人民幣千元	租賃資產 改良 人民幣千元	機器 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本								
於2008年1月1日	904,441	70,159	25,661	705	77,360	133,668	40,004	1,251,998
增添	-	72	12,597	1,402	31,249	29,094	222,844	297,258
轉移	24,847	-	-	-	-	-	(24,847)	-
轉入預付租賃款	(537)	-	-	-	-	-	-	(537)
收購附屬公司所得 (附註31)	-	365	-	137	548	3,190	-	4,240
處置	-	(1,985)	(281)	(25)	(634)	(6,175)	-	(9,100)
重新分類	(4,192)	4,192	-	-	-	-	-	-
於2008年12月31日	924,559	72,803	37,977	2,219	108,523	159,777	238,001	1,543,859
增添	31,501	106	10,067	5,596	21,969	25,272	633,113	727,624
轉移	333,067	-	-	-	-	-	(333,067)	-
收購附屬公司所得(附註31)	-	-	-	-	611	4,574	-	5,185
處置	-	(1,693)	(2,389)	-	(2,157)	(8,342)	-	(14,581)
重新分類	-	(15)	5	(1,008)	(128)	1,146	-	-
於2009年12月31日	1,289,127	71,201	45,660	6,807	128,818	182,427	538,047	2,262,087
折舊及減值								
於2008年1月1日	-	(16,133)	(10,785)	(235)	(16,840)	(53,161)	-	(97,154)
年度撥備	(24,882)	(2,455)	(7,958)	(318)	(19,128)	(19,155)	-	(73,896)
於損益確認減值虧損	(53,000)	-	-	-	-	-	-	(53,000)
於處置扣除	-	294	11	-	370	1,425	-	2,100
重新分類	-	-	-	-	-	-	-	-
於2008年12月31日	(77,882)	(18,294)	(18,732)	(553)	(35,598)	(70,891)	-	(221,950)
年度撥備	(28,126)	(3,093)	(8,709)	(138)	(20,846)	(20,236)	-	(81,148)
於處置扣除	-	379	405	-	366	5,694	-	6,844
重新分類	-	1	(1)	234	(4)	(230)	-	-
於2009年12月31日	(106,008)	(21,007)	(27,037)	(457)	(56,082)	(85,663)	-	(296,254)
賬面值								
於2009年12月31日	1,183,119	50,194	18,623	6,350	72,736	96,764	538,047	1,965,833
於2008年12月31日	846,677	54,509	19,245	1,666	72,925	88,886	238,001	1,321,909

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備（續）

在考慮過各可用年期後，使用以下的物業、廠房及設備（在建工程除外）的折舊攤銷率：

酒店樓宇	土地使用權年期或40年兩者較短者
土地及樓宇	土地使用權年期或20年兩者較短者
租賃資產改良	租賃期或5年期兩者較短者
機器	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
傢俱、裝置及設備	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
運輸工具	10%至20%

2008年內，本公司委聘與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司，為本集團的酒店大樓進行審閱，並釐定其中一幢大樓已由於經濟下滑影響該酒店大樓的表現而減值。因此，已於2008年就該酒店大樓確認人民幣53,000,000元的減值虧損。有關酒店大樓的可收回金額按使用價值釐定。計量有關酒店大樓使用價值的貼現率為10%。

於截至2009年12月31日止全年，本公司亦委聘戴德梁行有限公司以更新彼等對本集團的酒店大樓的審閱，及並無發現任何重大變化。

上述土地及樓宇位於：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
中國的土地： 中期租約	50,194	54,509

抵押以取得授予本集團銀行貸款額度的酒店大樓、土地及樓宇以及在建工程詳情於附註36披露。

16. 投資物業

	人民幣千元
公平值	
於2008年1月1日	26,052
於損益確認的公平值減少	(1,052)
於2008年及2009年12月31日	25,000

本集團截至2008年及2009年12月31日的投資物業公平值，已根據戴德梁行有限公司（與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師）於同日作出的估值而達致。專業估值師戴德梁行有限公司是香港測量師學會的成員。估價是參照類似物業的市場交易價格進行。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

16. 投資物業（續）

上述投資物業位於：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
中國的土地 中期租約	25,000	25,000

17. 於聯營公司的權益

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於聯營公司的非上市投資成本	1,357,755	1,175,255
分佔收購後溢利（扣除已收股息）	404,344	259,255
	1,762,099	1,434,510

於2008年及2009年12月31日，本集團於以下於中國成立及經營的聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔的股權		主要業務
		2009年	2008年	
杭州集美房地產開發有限公司	人民幣32,000,000元	30%	30%	房地產開發
杭州余杭綠城九洲房地產 開發有限公司	人民幣85,000,000元	35%	35%	房地產開發
杭州翡翠城房地產開發有限 公司（「杭州翡翠城」）	人民幣50,000,000元	45%	45%	房地產開發
上海靜宇置業有限公司	人民幣100,000,000元	49%	49%	物業投資
杭州錢新綠城房地產開發有限 公司（「杭州錢新綠城」）	人民幣30,000,000元	50% (i)	50% (i)	房地產開發
浙江發展綠城房地產開發 有限公司	人民幣50,000,000元	45%	45%	房地產開發

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

17. 於聯營公司的權益 (續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔的股權		主要業務
		2009年	2008年	
杭州濱綠房地產開發有限公司 (「杭州濱綠」)	人民幣389,140,188元	50% (iv)	50% (iv)	房地產開發
浙江中青旅綠城投資置業 有限公司 (「浙江中青旅」)	人民幣200,000,000元	49% (ii)	49% (ii)	投資與顧問服務
河南中州綠城置業投資 有限公司 (「河南中州」)	人民幣60,000,000元	38% (ii)	38% (ii)	房地產開發
德清西子房地產開發有限公司 (「德清西子」)	人民幣30,000,000元	25% (ii)	25% (ii)	房地產開發
德清綠城中田房地產有限公司 (「德清中田」)	人民幣50,000,000元	47% (ii)	47% (ii)	房地產開發
紹興金綠泉房地產開發有限 公司 (「紹興金綠泉」)	人民幣580,000,000元	35%	35%	房地產開發
濟南海爾綠城房地產有限公司 (「濟南海爾綠城」)	人民幣200,000,000元	45%	45%	房地產開發
無錫綠城房地產開發有限公司 (「無錫綠城」)	人民幣102,000,000元	85% (iii)	- (iii)	房地產開發
慈溪綠城投資置業有限公司 (「慈溪綠城」)	人民幣98,000,000元	49% (ii)	49% (ii)	房地產開發
台州浙能綠城置業有限公司 (「台州浙能」)	人民幣300,000,000元	49% (v)	49% (v)	房地產開發

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

17. 於聯營公司的權益 (續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔的股權		主要業務
		2009年	2008年	
杭州浙能綠城置業有限公司 (「杭州浙能」)	人民幣100,000,000元	49% (v)	49% (v)	房地產開發
台州浙信綠城房地產開發 有限公司 (「台州浙信」)	人民幣20,000,000元	40%	40%	房地產開發
台州綠城房地產有限公司 (「台州綠城」)	人民幣100,000,000元	45% (vi)	-	房地產開發
台州綠城能源房地產有限公司 (「台州綠城能源」)	人民幣100,000,000元	49% (vi)	-	房地產開發
杭州鐵綠商貿有限公司 (「杭州鐵綠」)	人民幣2,000,000元	45% (vi)	-	貿易
浙江鐵建綠城房地產開發 有限公司 (「浙江鐵建綠城」)	人民幣100,000,000元	38% (vi)	-	房地產開發
杭州百大置業有限公司 (「杭州百大」)	人民幣100,000,000元	30% (vii)	-	房地產開發
紹興綠城金昌置業有限公司 (「紹興綠城」)	人民幣100,000,000元	42% (vi)	-	房地產開發
杭州新綠西置業有限公司 (「杭州新綠西」)	人民幣10,000,000元	42% (vii)	-	房地產開發

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

17. 於聯營公司的權益 (續)

附註：

- (i) 杭州錢新綠城五名董事中僅兩名由本集團委任，而有效的董事會決議案須得到總票數的三分之二。本集團並無權力指揮杭州錢新綠城的財務及營運政策。因此，杭州錢新綠城被視為本集團的聯營公司。
- (ii) 河南中州、德清西子、德清中田及慈溪綠城均為浙江中青旅的附屬公司。
- (iii) 無錫綠城於2008年成為本集團附屬公司(附註31)。

無錫綠城根據附註27所載的信託協議於2009年成為本集團聯營公司。
- (iv) 杭州濱綠五名董事中僅兩名董事由本集團委任，而有效董事會決議須過半數票通過。本集團無權管理或共同控制杭州濱綠的財務及經營決策。因此，杭州濱綠入賬為本集團聯營公司。
- (v) 杭州浙能為台州浙能的附屬公司，兩間公司均於2008年新成立。
- (vi) 台州綠城、台州綠城能源、浙江鐵建綠城及紹興綠城均於2009年新成立。杭州鐵綠於2009年新成立，及由杭州翡翠城全資擁有。
- (vii) 杭州百大及杭州新綠西均於2009年新收購。

有關本集團聯營公司的財務資料概要列出如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
資產總值	33,559,496	19,525,949
負債總值	(28,947,362)	(16,041,310)
資產淨值	4,612,134	3,484,639
本集團分佔聯營公司資產淨值	1,762,099	1,434,510
收入	5,405,888	3,423,220
年度溢利	957,072	468,690
本集團年內分佔聯營公司的業績	456,031	242,158

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

18. 於共同控制實體權益

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於共同控制實體非上市投資成本	193,037	153,036
分佔收購後溢利 (扣除已收股息)	42,506	173,181
	235,543	326,217

於2008年及2009年12月31日，本集團於下列中國共同控制實體擁有權益：

共同控制實體名稱	註冊資本	本集團應佔的股權		主要業務
		2009年	2008年	
浙江報業綠城投資有限公司 (「浙江報業綠城」)	人民幣80,000,000元	50%	50%	投資控股
寧波浙報綠城房地產開發 有限公司	人民幣60,000,000元	50%	50%	房地產開發
寧波綠城桂花園房地產開發 有限公司 (「寧波綠城桂花園」)	人民幣20,000,000元	60% (i)	60% (i)	房地產開發
海寧綠城新湖房地產開發 有限公司 (「海寧綠城」)	人民幣20,000,000元	50% (v)	50% (v)	房地產開發
浙江綠西房地產集團有限公司 (「浙江綠西集團」) (原名為 ：浙江綠城西子房地產集團 有限公司)	人民幣100,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	實體投資、房地 產開發及經濟 信息諮詢
臨安西子房地產開發有限公司 (「臨安西子」)	人民幣80,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	房地產開發
南通嘉匯置業有限公司 (「南通嘉匯」)	人民幣30,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	房地產開發

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

18. 於共同控制實體權益 (續)

共同控制實體名稱	註冊資本	本集團應佔的股權		主要業務
		2009年	2008年	
浙江西子置業有限公司 (「浙江西子」)	人民幣80,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	房地產開發
浙江綠城新興置業有限公司 (「綠城新興」)	人民幣80,000,000元	35% (ii)	35% (ii)	房地產開發
紹興綠城寶業房地產開發 有限公司 (「紹興綠城寶業」)	人民幣100,000,000元	51% (iii)	51% (iii)	房地產開發
杭州凱喜雅房地產開發有限公司 (「杭州凱喜雅」)	人民幣100,000,000元	50% (ii)	30% (ii)	房地產開發
浙江報業綠城房地產開發有限 公司 (「浙江報業綠城房地產」)	人民幣400,000,000元	- (iv)	50% (iv)	房地產開發
南通金管家物業管理有限公司 (「南通金管家」)	人民幣500,000元	50% (ii)	50% (ii)	物業管理
浙江綠城新湖商業管理有限公司 (「浙江綠城新湖」)	人民幣5,000,000元	50% (v)	30% (v)	商業管理
浙江鐵投綠城投資有限公司 (「浙江鐵投綠城投資」)	人民幣80,000,000元	50% (vi)	-	投資控股
浙江鐵投綠城房地產開發有限 公司 (「浙江鐵投綠城房地產」)	人民幣80,000,000元	50% (vi)	-	房地產開發

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

18. 於共同控制實體權益 (續)

附註：

- (i) 浙江報業綠城及本公司的附屬公司才智控股有限公司(「才智控股」)，分別持有寧波綠城桂花園的70%及25%股權，因此寧波綠城桂花園為浙江報業綠城的附屬公司。寧波綠城桂花園5名董事中只有1名由本集團直接委任，而有效的董事會決議案須經總投票票數三分之二通過。本集團無權指示寧波綠城桂花園的財務及經營政策，因此，寧波綠城桂花園是作為本集團的一家共同控制實體的子公司，並以權益法核算。
- (ii) 臨安西子、南通嘉匯、浙江西子、綠城新興、杭州凱喜雅及南通金管家為浙江綠西集團的附屬公司。
- (iii) 紹興綠城實業五名董事其中三名由本集團委任，而有效之董事會決議案必須取得全體董事的一致批准。本集團概無權指示紹興綠城實業的財務及經營政策。因此，紹興綠城實業列為本集團的共同控制實體。
- (iv) 浙江報業綠城房地產於2009年成為本公司的附屬公司(附註31)。
- (v) 浙江綠城新湖於2009年成為海寧綠城的全資附屬公司。
- (vi) 浙江鐵投綠城投資及浙江鐵投綠城房地產均於2009年新成立。浙江鐵投綠城投資持有浙江鐵投綠城房地產的所有權益。

使用權益法而計為本集團於共同控制實體的權益的財務資料概要列出如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
流動資產	6,813,684	3,804,530
非流動資產	102,770	21,962
流動負債	(5,616,394)	(2,825,360)
非流動負債	(1,077,077)	(682,925)
收益	879,858	1,260,895
支出	(707,400)	(1,137,172)

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

18. 於共同控制實體權益 (續)

本集團已終止確認分佔若干共同控制實體的虧損，原因是分佔該等共同控制實體的虧損等於或多於佔該等共同控制實體的權益。年內及累計未確認分佔該等共同控制實體虧損的金額如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年內未確認分佔共同控制實體虧損	(13,355)	25,919
累計未確認分佔共同控制實體虧損	12,564	25,919

19. 可供出售投資

可供出售投資包括以下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
次級信託單位 (附註27(A))	180,000	-
非上市股本證券	24,074	8,500
	204,074	8,500

上述非上市股本證券乃由中國成立的私人實體發行。由於合理公平值估計範圍頗大，故董事認為可供出售投資的公平值不能可靠地量度，故於報告期末按成本減去減值列賬。

20. 預付租賃款

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本集團預付租賃款包括：		
中國租賃土地：		
中期租約	155,328	152,917
就呈報目的分析為：		
流動資產 (包括貿易及其他應收款項)	4,446	4,270
非流動資產	150,882	148,647
	155,328	152,917

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

21. 遞延稅項

下列為於現有及之前年度主要的已確認遞延稅項資產（負債）及變動：

	收入確認 與相關銷 售成本的 暫時差額	減值虧損	稅項虧損	公平值 調整	土地增值 稅撥備	未分配 溢利	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	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
於2008年1月1日	9,753	-	46,209	(85,496)	96,749	-	6,615	73,830
損益的貸記（扣減）	(6,849)	26,225	46,874	4,468	54,448	(20,756)	(26,471)	77,939
於2008年12月31日	2,904	26,225	93,083	(81,028)	151,197	(20,756)	(19,856)	151,769
損益的貸記（扣減）	12,034	(6,825)	139,805	28,097	13,642	(50,000)	(16,242)	120,511
於2009年12月31日	14,938	19,400	232,888	(52,931)	164,839	(70,756)	(36,098)	272,280

其他指主要就加速稅項折舊產生的暫時差異已確認的遞延稅項負債。

為綜合財務狀況表呈報目的，當有法律上可執行權利以流動稅項資產抵銷流動稅項負債及當遞延稅項是與同一個會計主體有關時，遞延稅項資產及負債即告抵銷。下列為就財務報告目的而言遞延稅項結餘分析：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
遞延稅項資產	451,859	260,832
遞延稅項負債	(179,579)	(109,063)
	272,280	151,769

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

21. 遞延稅項 (續)

於報告期末，本集團有可供使用的稅項虧損約人民幣1,541,267,000元（2008年：人民幣893,888,000元）可以用來抵銷日後溢利。其中約人民幣935,251,000元（2008年：人民幣391,217,000元）的稅項虧損已被確認為遞延稅項資產。由於未來溢利難料，故並無就餘下的人民幣606,016,000元（2008年：人民幣502,671,000元）確認遞延稅項資產。根據中國有關法律和法規，於報告期末未確認的稅項虧損在未來年期屆滿作廢：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
2009年	-	66,798
2010年	22,188	24,220
2011年	26,704	58,054
2012年	106,924	122,454
2013年	207,618	231,145
2014年	242,582	-
	606,016	502,671

根據最近的預算，管理層相信未來有足夠的溢利來實現就稅項虧損確認的遞延稅項資產。

於報告期末，本集團有可扣減暫時差額人民幣37,908,000元（2008年：人民幣169,348,000元），由於並無應課稅溢利抵銷可扣減暫時差額，故並無確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，從2008年1月1日起，所有中國附屬公司按所賺取之溢利而分派之股息均須徵收預扣稅。由於本集團能夠控制暫時性差額之回撥，故此，並無於綜合財務報表內就中國附屬公司之累計溢利款額達人民幣1,650,973,000元（2008年12月31日：人民幣484,306,000元）而產生之暫時性差額作出遞延稅項撥備，而此等暫時性差額可能不會於可見將來被回撥。

22. 可供發展物業

於2009年12月31日計入可供發展物業中有人民幣6,891,411,000元（2008年：人民幣2,712,195,000元）為就長期租賃土地的預付款項。於2009年12月31日，本集團正就計入可供發展物業結餘的土地申請土地使用權證。

所有可供發展物業預期在12個月後實現銷售。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

23. 發展中物業

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
長期租賃土地－成本	19,207,286	16,645,854
發展成本	8,496,511	5,117,146
資本化的融資成本	2,276,831	1,487,049
	29,980,628	23,250,049

款額達人民幣23,675,421,000元（2008年：人民幣18,822,664,000元）的發展中物業預期於12個月後方告落成可供出售。

年內，因中國房地產市場復蘇，發展中物業的可變現淨值顯著增加。因此，款額達人民幣190,433,000元（2008年：人民幣0元）發展中物業減值虧損撥回已於本年度透過出售有關項目公司或增加有關可變現淨值估計確認。

24. 其他流動資產

貿易及其他應收款項、訂金及預付款

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
貿易應收款項	179,933	205,844
其他應收款項	1,177,975	207,864
預付款及訂金	2,348,828	920,893
	3,706,736	1,334,601

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，其中賬齡為91日或以上的貿易應收款項均已過期但並未減值。本集團並不知悉貿易應收款項的信貸質量有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
0－30日	137,468	133,976
31－90日	8,353	34,123
91－180日	3,069	125
181－365日	15,155	1,025
超過365日	15,888	36,595
貿易應收款項	179,933	205,844

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。本集團並不知悉其貿易應收款項的信貸質量有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

於2009年12月31日列入其他應收款項中向第三方的墊支為人民幣641,373,000元（2008年：人民幣58,025,000元）。這些墊支乃免息、無抵押及預計於一年內收回。這些墊支主要為預付項目的投入款。本集團向第三方墊支總額有信貸集中風險85%（2008年：65%），乃來自前五名對手方。本集團並不知悉其向第三方墊支款項的信貸質量有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

24. 其他流動資產（續）

其他應收款項在要求時償還。預付款及定金預計在12個月後收回。

並無就貿易應收款項和其他應收款項作出撥備。

銀行結餘及現金／抵押銀行存款

銀行結餘及現金包括本集團持有的現金及存作3個月或以下的短期銀行存款。銀行結餘附息為年利率0.36厘至1.71厘的（2008年：0.36厘至4.41厘）市場利率。

抵押銀行存款指抵押予銀行的存款作為授予本集團的短期銀行授信的抵押。抵押銀行存款附息為年利率0.36厘至4.14厘（2008年：1.98厘至5.58厘）的市場利率。

於2009年12月31日，本集團以人民幣計的銀行結餘及現金（包括抵押銀行存款）為人民幣11,119,796,000元（2008年：人民幣1,624,869,000元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

各集團實體功能貨幣外的銀行結餘及現金／已抵押銀行存款如下：

	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
於2009年12月31日	16,716	645,657
於2008年12月31日	42,729	50,640

25. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的到期分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
0－30日	2,373,452	1,693,002
31－90日	183,009	193,780
91－180日	172,634	109,312
181－365日	456,886	441,368
超過365日	247,648	187,846
貿易應付款項	3,433,629	2,625,308
其他應付款項及預提費用	1,599,596	766,942
	5,033,225	3,392,250

貿易應付款項及其他應付款項主要包括就貿易目的及持續成本的尚未償還金額。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

26. 銀行及其他借款

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
抵押銀行貸款 (附註36)	18,151,925	8,125,826
無抵押銀行貸款	3,542,036	1,690,140
	21,693,961	9,815,966
抵押其他貸款 (附註36)	227,474	517,400
無抵押其他貸款	489,994	919,680
	717,468	1,437,080
	22,411,429	11,253,046

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
還款金額如下：		
1年內或按要求	8,465,194	3,867,741
多於1年，但不超過2年	5,657,795	5,180,566
多於2年，但不超過3年	6,374,240	1,923,138
多於3年，但不超過4年	112,783	3,350
多於4年，但不超過5年	557,783	263,581
多於5年	1,243,634	14,670
	22,411,429	11,253,046
減：流動負債下1年內到期的欠款	(8,465,194)	(3,867,741)
1年後到期的欠款	13,946,235	7,385,305

銀行及其他借貸可進一步分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
固定利率	2,867,924	9,554,035
浮動利率	19,543,505	1,699,011
	22,411,429	11,253,046

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

26. 銀行及其他借款（續）

平均利率如下：

	2009年	2008年
銀行貸款	6.45%	7.82%
其他貸款	6.51%	8.14%

於報告期末，若干銀行貸款由以下公司的擔保支持：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
有抵押銀行貸款：		
少數股東	292,000	-
獨立第三方	27,549	30,610
無抵押銀行貸款：		
少數股東	102,000	-

27. 信託

於2009年4月14日，綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產」，本公司的全資附屬公司）與中海信託股份有限公司（「信託人」，作為中海·綠城1號房地產投資基金（「信託」）的信託人）訂立信託協議。根據信託條款，中國一家銀行已認購合共1,700,000,000個信託的優先級信託單位，即佔優先級信託單位總額100%及根據信託可供認購的信託單位總額85%，代價約人民幣1,683,000,000元。2009年4月17日，綠城房地產認購合共180,000,000個信託的次級信託單位，即佔次級信託單位總額60%及根據信託可供認購的信託單位總額9%，代價為人民幣180,000,000元。根據信託可供認購的餘下次級信託單位，即佔次級信託單位總額40%及根據信託可供認購的信託單位總額6%，由中國合資格投資者認購，代價為人民幣120,000,000元。信託於2009年4月20日全面設立（「信託成立日」），初始信託資本約為人民幣1,983,000,000元。

根據信託條款，綠城房地產及杭州康居投資管理有限公司（「杭州康居」，本公司全資附屬公司）與信託人訂立以下協議：

- (a) 於2009年4月14日及2009年4月17日，綠城房地產和杭州康居與信託人訂立個別股權買賣協議，以出售無錫綠城房地產開發有限公司（「無錫綠城」）45%股權，及杭州綠城海企房地產開發有限公司（「杭州綠城海企」）25%股權，代價分別為人民幣45,900,000元及人民幣250,000,000元（統稱「股權出售」）。綠城房地產出售所持無錫綠城45%股權於2009年4月15日完成。杭州康居出售所持杭州綠城海企25%股權於2009年4月17日完成。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

27. 信託 (續)

- (b) 2009年4月20日，信託人與無錫綠城及杭州綠城海企訂立個別貸款協議，據此，信託向無錫綠城提供本金額人民幣437,100,000元的貸款，及向杭州綠城海企提供本金額人民幣1,250,000,000元的貸款（統稱「信託貸款」）。信託貸款的年利率為14%，須於信託成立日之後第33個月悉數償還，惟倘若錢江項目（由杭州綠城海企負責）及太湖項目（由無錫綠城負責）（視情況而定）第一期總建築面積的40%已售出，則有關項目公司須償還有關信託貸款本金額的一半，而倘若錢江項目及太湖項目（視情況而定）第一期總地上建築面積的80%已售出，則有關項目公司須償還有關信託貸款的全部本金額。在其他情況下，杭州綠城海企或無錫綠城（視情況而定）可在符合下列所有條件下要求分期提早償還：
- (i) 信託已成立超過六個月；
 - (ii) 有關信託貸款已支用超過六個月；
 - (iii) 已提前一個月事先向信託人發出書面通知，表示提早償還；
 - (iv) 每次提早償還有關信託貸款的本金額不得少於貸款協議所列明有關信託貸款本金額的三分之一或人民幣250,000,000元（以較低者為準）；及
 - (v) 綠城房地產或其代名人已購入信託所持有杭州綠城海企或無錫綠城（視情況而定）的股本權益，而該權益比例相等於杭州綠城海企或無錫綠城（視情況而定）償還本金額的百分比。
- (c) 有關股權出售及信託貸款，綠城房地產和杭州康居與信託人就以下事項訂立各項額外協議：
- (i) 於股權出售所出售的股權，據此信託擁有權利（「股權認沽」）要求綠城房地產或其代名人，於(a)信託成立日期後計滿33個月；(b)發生任何影響無錫綠城、杭州綠城海企或綠城房地產的重大不利事件；或(c)提早償還信託貸款時，按預定購買價（「股權認沽價」）回購於股權出售所出售的股權。股權認沽價乃根據投資於無錫綠城及／或杭州綠城海企的天數，以固定年利率40%計算，並扣除無錫綠城及／或杭州綠城海企已支付的任何累計股息後釐定；
 - (ii) 對於綠城房地產與杭州康居在股權出售後當時所持無錫綠城及杭州綠城海企的餘下股權（「餘下股權」），據此信託人有權在發生任何重大不利事件時以代價人民幣1元收購餘下股權。然而，綠城房地產與杭州康居各自獲授認購權，倘信託貸款已償還，及倘股權認沽價值不低於股權認沽價，則可以代價人民幣1元向信託回購有關餘下股權（「人民幣1元期權」）；及
 - (iii) 信託受益人（綠城房地產除外）所持信託單位，據此，信託受益人獲授認沽權（「信託認沽」）要求綠城房地產，在(a)發生重大不利事件時；及(b)於行使股權認沽時信託未能取得若干協定最低回報的情況下，按預定購買價（「信託認沽價」）收購綠城房地產未持有的所有信託單位。信託認沽價乃根據投資於信託的天數，以固定年利率11.5%（就優先級信託單位而言）及年利率45%（就次級信託單位而言）計算，並扣除向優先級信託單位或次級信託單位（視情況而定）的受益人分派的任何累計信託收入後釐定。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

27. 信託 (續)

- (d) 根據信託條款，綠城房地產亦(i)就無錫綠城、杭州綠城海企及與綠城房地產有關的其他各方根據信託貸款的所有責任向信託人提供擔保(「擔保」)；及(ii)向信託人提供保證金人民幣10,000,000元(「保證金」)，作為對無錫綠城、杭州綠城海企及與綠城房地產有關的其他各方根據信託貸款及股權認沽的責任的擔保。此外，為擔保無錫綠城及杭州綠城海企根據信託貸款的責任，綠城房地產與杭州康居將各自於無錫綠城及杭州綠城海企的餘下股權全部抵押予信託人。

綠城房地產認購次級信託單位以及由信託人、綠城房地產及杭州康居訂立多項協議的會計處理方法如下：

- (A) 本集團按代價人民幣180,000,000元認購的180,000,000個次級信託單位作為可供出售投資入賬。次級單位的受益人在收取信託收入方面的權利後於優先級單位的受益人。次級單位的受益人僅享有浮動收入，乃根據投資於信託的天數，以最高45%的浮動年利率計算，並扣除向每名次級單位受益人分派的任何累計信託收入後釐定，於(i)提早償還信託貸款及行使股權認沽；(ii)行使信託認沽前；及(iii)信託終止時支付。
- (B) 本集團向信託人提供以作為本集團於信託項下責任的擔保的保證金人民幣10,000,000元，作為非流動性的應收關連方欠款入賬。當信託終止時，保證金將予退還。
- (C) 就會計處理而言，股權出售及股權認沽整體被視為出售及回購安排。信託與本集團之間有關杭州綠城海企25%權益及無錫綠城45%權益的出售及回購安排作為融資安排入賬，而非當作出售杭州綠城海企及無錫綠城的股權入賬。

於信託成立日，由於本集團對無錫綠城的控制權已轉讓予信託，故無錫綠城成為本集團的聯營公司，但仍可透過委任一名董事加入無錫綠城董事會而對其行使重大影響力。無錫綠城的資產及負債已不再併表計算，而被認為由本集團所持有的無錫綠城的85%權益使用權益法作為聯營公司入賬。

	2009年 人民幣千元
不再併表計算的資產淨值：	
物業、廠房及設備	2,637
遞延稅項資產	196
發展中物業	702,013
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	602
銀行結餘及現金	246,150
貿易及其他應付款項	(4,487)
應付關連方欠款	(505,892)
其他應付稅項	(1)
銀行借款	(400,000)
	41,218
少數股東權益	(6,196)
轉撥至於聯營公司的權益	35,022

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

27. 信託(續)

(D) 根據有關杭州綠城海企25%權益及無錫綠城45%權益的買賣協議從信託收取的所得款項淨額，以及信託貸款，已按下列方式分為負債部份及多項衍生工具：

(i) 負債部份指已訂約的已釐定未來現金流量，按當時具有可資比較信貸狀況及大致上可提供相同現金流量的工具所適用的通行市場利率，以相同條款貼現的現值，但不包含該衍生工具。

該年度所支付的利息是由信託成立日起計，以實際年利率約22%在負債部份計算。

就無錫綠城的45%權益及杭州綠城海企的25%權益所作的出售及買賣協議所收取的現金分別為人民幣45,900,000元及人民幣250,000,000元，已作為本集團借貸入賬。

由信託授予杭州綠城海企及無錫綠城本金額分別為人民幣1,250,000,000元及人民幣437,100,000元的信託貸款所收取的現金分別作為本集團及聯營公司借貸入賬。

負債部份分類為非流動性的應付關連方欠款。

(ii) 信託認沽、擔保及人民幣1元期權(合稱為「信託相關金融衍生工具」)按公平值作為獨立衍生工具入賬。

於該年度，負債部份及信託相關金融衍生工具的變動如下：

	負債部份 人民幣千元	信託認沽	擔保 人民幣千元	期權 人民幣千元	總額 人民幣千元
		人民幣1元 人民幣千元			
於2009年4月20日	1,286,720	186,360	71,730	1,090	1,545,900
年內利息費用	199,363	-	-	-	199,363
年內已付利息	(119,068)	-	-	-	(119,068)
公平值改變	-	(16,460)	96,220	(860)	78,900
於2009年12月31日	1,367,015	169,900	167,950	230	1,705,095

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

28. 可換股債券

(i) 2006年可換股債券

於2008年12月31日，本金總額12,000,000美元的有抵押2011年到期非強制性可換股債券（「2006年可換股債券」）尚未行使。2006年可換股債券於新加坡證券交易所上市。

2006年可換股債券主要條款如下：

(i) 選擇換股

2006年可換股債券可在上市日期後180日（包含180日）直至可換股債券到期日（即2011年1月10日）前第7個營業日期間內，隨時在持有人的選擇權下換股。視乎於有關可換股債券的信託契據所述發生的各項事件而定，非強制性可換股債券的初步換股價將是本公司於2006年在首次公開發售（「全球發售」）的股份發售價的104%。

(ii) 贖回

— 本公司選擇贖回

在全球發售後，本公司（在給予不少於30日及不多於60日的書面通知後）將有權要求2006年可換股債券持有人贖回這些2006年可換股債券，情況如下：

- 本公司可選擇在2008年7月10日後，但如本公司的股份在30個連續交易日（這期間最後一日不超過發出提早贖回通知日期最少5個交易日前）內的任何20個交易日各日的收市價最少為2006年可換股債券本金額的140%除以換股比率（相等於可換股債券本金額除以按1.00美元=7.75港元折算為美元的當時適用換股價，視乎有關2006年可換股債券具體調整而定），則在2011年1月10日前不少於7個營業日贖回全部（而非部份）2006年可換股債券；及
- 倘若原先發行的2006年可換股債券的尚未償還本金額合共少於該等債券總額的10%，則本公司可選擇贖回全部（而非部份）2006年可換股債券。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

28. 可換股債券 (續)

(i) 2006年可換股債券 (續)

(ii) 贖回 (續)

— 持有人選擇贖回

2006年可換股債券持有人有權要求本公司以非強制性可換股債券的尚未償還本金另加上上述2006年可換股債券的應計利息 (包括任何拖欠利息) 贖回可換股債券情況如下：

- 在上述持有人選擇下，於2009年1月10日 (即其發行日的第三週年) 贖回全部或部分上述2006年可換股債券；
- 當(a)任何人士或一些人士 (不計有關股東 (即宋卫平、壽柏年及夏一波) (『股東』)) 一起取得本公司已發行股本50%以上的投票權或可委任及／或免去本公司大部份董事職務的權利，或(b)本公司與任何人士合併或兼併或將本公司全部或絕大部份資產售予或轉讓予任何其他人士，以致他們 (不計原股東) 一起取得本公司已發行股本50%以上的投票權或可委任及／或免去本公司大部份董事職務的權利，從而導致控制權改變，則可贖回全部 (而非部份) 2006年可換股債券；及
- 倘若在全球發售後，本公司的股份不再獲准在聯交所上市及買賣，則可贖回全部 (而非部份) 2006年可換股債券。

發行可換股債券的所得款項淨額分為負債部分及各項內置財務衍生工具，詳情如下：

- (i) 負債部分指由合約釐定的未來不斷的現金流量以可資比較信貸情況及一致上可提供相同現金流量的適用工具，按相同條款以當時市場利率貼現的現值，但不計內置衍生工具。

年度的利息是以自可換股債券發行起計，運用每年實際利率約14厘計算負債成分。

- (ii) 內置衍生工具包括：

- (a) 債券持有人按與本公司股份於全球發售中的發售價掛鈎的轉換價轉換可換股債券為本公司的股本的選擇權公平值；
- (b) 本公司要求債券持有人贖回可換股債券的選擇權公平值；及
- (c) 債券持有人要求本公司贖回可換股債券的選擇權公平值。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

28. 可換股債券（續）

(i) 2006年可換股債券（續）

二項模式用於內置衍生工具的估值。輸入模式的資料如下：

	2008年12月31日
行使價	100%
無風險利率	3.00%
息率	2.64%
到期時間	2.0年
波幅	62%

附註：

- (a) 所採用的無風險利率為2011年到期的中國國際債券的市場收益率。
- (b) 於2008年12月31日採納的息率乃根據本公司過往兩年的息率。
- (c) 於2008年12月31日採納的波幅乃根據本公司過往兩年的股價波幅。
- (d) 贖回權公平值乃按「有或無」方法，即有或無贖回選擇權的換股權負債部份公平值。

用以計算內置衍生工具公平值的變數和假設乃基於董事的最佳估計。內置衍生工具價值隨若干主觀假設不同變數變化。

2009年1月9日，本公司於2006年可換股債券持有人行使贖回權時按12,360,000美元（相等於人民幣84,497,000元）（未兌換本金額加應計利息）贖回未兌換的2006年可換股債券，因而產生收益人民幣11,494,000元。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

28. 可換股債券 (續)

(i) 2006年可換股債券 (續)

年內，可換股債券的負債變動及內置衍生工具變動如下：

	負債部份 人民幣千元	轉換選擇權 人民幣千元	債券持有人 贖回選擇權 人民幣千元	發行人贖回 選擇權 人民幣千元	總數 人民幣千元
於2008年1月1日	73,391	54,025	7,597	(17,378)	117,635
匯兌調整	(4,910)	(1,832)	(932)	565	(7,109)
年內利息費用	10,032	-	-	-	10,032
年內已付／應付利息	(5,090)	-	-	-	(5,090)
公平值改變	-	(49,480)	13,347	16,656	(19,477)
於2008年12月31日	73,423	2,713	20,012	(157)	95,991
贖回	(73,423)	(2,713)	(20,012)	157	(95,991)
於2009年12月31日	-	-	-	-	-

(ii) 2007年可換股債券

於2007年5月18日，本公司發行本金總額人民幣2,310,000,000元於2012年到期美元交割零息可換股債券（「2007年可換股債券」）。2007年可換股債券亦於新加坡證券交易所有限公司上市。發行2007年可換股債券所得款項淨額主要用於為本集團開發現有項目及新項目提供資金（包括收購土地的成本），而其餘用作本集團的一般營運資金。

2007年可換股債券構成本公司直接、非次級、無條件及無抵押責任，並於任何時候各自擁有同等權益，以及並無任何優先權或優先次序。

2007年可換股債券的主要條款如下：

(i) 擔保

各首批子公司擔保人（定義見下文）已以共同及個別基準，無條件地及不可撤回地擔保準時支付本公司根據2007年可換股債券及於2007年5月18日訂立構成2007年可換股債券的信託契據（以不時經修訂或補充者為準，「信託契據」）明確應付的所有款項。各子公司擔保人就2007年可換股債券及信託契據的責任（「擔保」）載於信託契據。

首批子公司擔保（即包括截至2007年5月18日擔保高收益債券（如附註29所述）付款的所有子公司擔保人）為才智控股有限公司(BVI)、綠海國際有限公司(BVI)、華益投資有限公司(BVI)、佳卓企業有限公司(BVI)、添智企業有限公司(BVI)、Active Way Development Limited (BVI)及奮發投資有限公司(BVI)。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

28. 可換股債券 (續)

(ii) 2007年可換股債券 (續)

(i) 擔保 (續)

本公司將促使其各未來子公司 (如於2006年11月8日訂立構成高收益債券的雙聯契所定義)，擔保準時支付高收益債券或雙聯契應付的款項，以擔保支付根據2007年可換股債券或信託契據應付的任何款項。

待子公司擔保人根據雙聯契解除子公司擔保，子公司擔保人在擔保下的責任同時解除。

子公司擔保人根據擔保的付款責任在任何時候至少相等於所有其他現時及未來無抵押及非後償責任。

(ii) 美元交割

本公司及／或任何子公司擔保人就2007年可換股債券、擔保及／或信託契據結欠的所有款項及產生或根據2007年可換股債券、擔保及／或信託契據提出的所有申索只可以美元支付及交割。

(iii) 換股權

任何2007年可換股債券附帶的換股權，由債券持有人選擇於2007年6月28日起直至2012年5月11日營業時間結束時 (於證明債券的證書遞交以供轉換的地點) 或，如果債券於2012年5月18日 (「到期日」) 前要求贖回，則於指定贖回日期前不遲於七個營業日的日期營業時間結束時 (於上述地點) 隨時轉換。

轉換2007年可換股債券將發行的股份數目將以2007年可換股債券將轉換人民幣本金額 (以固定匯率1.00港元兌人民幣0.9843元折算為港元) 除以於轉換日期生效的換股價 (定義見下文) 釐定。

轉換將發行股份的價格 (「換股價」) 將初步為每股22.14港元，但將可就 (其中包括) 股份拆細或合併、發行紅股、供股、分派及其他具攤薄性事項作出調整。當前換股價為每股21.99港元。

(iv) 最終贖回

除非提前贖回、轉換或收購及註銷，否則本公司將於到期日按人民幣本金額的美元等值乘以105.638%贖回2007年可換股債券。

(v) 本公司選擇贖回

於2009年5月18日後但在到期日前，本公司可隨時向債券持有人、債券受託人及主要支付、轉換及轉讓代理發出不少於30日但不多於60日的通知 (該通知將不可撤回)，按提早贖回金額 (定義見下文) 的美元等值於贖回日贖回全部或部份2007年可換股債券，惟於連續30個交易日期間 (惟該30個交易日期間的最後一日須於發出該贖回通知當日前五個交易日內) 內任何20個交易日的每日股份收市價 (從聯交所每日報價表所得，按有關交易日適用的匯率換算為人民幣)，須最少為當時生效的換股價 (按1.00港元兌人民幣0.9843元的固定匯率換算為人民幣) 的120%，否則不得贖回。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

28. 可換股債券 (續)

(ii) 2007年可換股債券 (續)

(v) 本公司選擇贖回 (續)

如果於任何時間2007年可換股債券本金額至少90%已轉換、贖回、回購及註銷，本公司可隨時向債券持有人、債券受託人及主要支付、轉換及轉讓代理發出不少於30日但不多於60日的通知（該通知將不可撤回），按提早贖回金額（定義見下文）的美元等值贖回全部但並非部份2007年可換股債券。

2007年可換股債券的「提早贖回金額」，就2007年可換股債券的每人民幣100,000元本金額而言，以每半年基準計算，致使債券持有人的每年總收益率為1.1%。2007年可換股債券的每人民幣100,000元本金額適用提早贖回金額按照以下方式以每半年基準計算，四捨五入調整（如有需要）至小數點兩個位（惟倘釐定贖回的日期為半年度日期（如下文所載），該提早贖回金額將為下表所載就該半年度日期的金額）：

$$\text{提早贖回金額} = \text{之前贖回金額} \times (1+r/2)^{d/p}$$

之前贖回金額 = 緊接如以下所載釐定為贖回的半年度日期前就每人民幣100,000元本金額的提早贖回金額：

半年度日期	提早贖回金額 人民幣
2007年11月18日	100,550.00
2008年5月18日	101,103.03
2008年11月18日	101,659.09
2009年5月18日	102,218.22
2009年11月18日	102,780.42
2010年5月18日	103,345.71
2010年11月18日	103,914.11
2011年5月18日	104,485.64
2011年11月18日	105,060.31
2012年5月18日	105,638.14

$r = 1.1\%$ 以份數表示

d = 緊接半年度日期前（及包括該日在內）之日至釐定為贖回的日期（但不包括該日在內）之間的天數，以360日為一年作基準，包括12個月，每月30日，而就不完整月份，則為過去的天數

$p = 180$

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

28. 可換股債券 (續)

(ii) 2007年可換股債券 (續)

(vi) 債券持有人選擇贖回

2007年可換股債券持有人將有權選擇要求本公司於2010年5月18日按人民幣本金額的美元等值乘以103.346%贖回其全部或部份2007年可換股債券。

發行2007年可換股債券已收所得款項淨額已分為負債部份及權益部份如下：

- (i) 負債部份指按可比較信貸評級，並以相同條款（具有發行人及債券持有人提早贖回選擇權但並無換股權）提供大致相同現金流工具的現行市場利率，貼現合約釐定流入未來現金流的現值。由於提早贖回選擇權與主體負債部份緊密相關，故不會分開入賬。

期間內負債部份的利息運用實際利率約4.69%，由可換股債券發行時起計算。

- (ii) 權益部份指債券持有人選擇轉換可換股債券為本公司權益，相等於所得款項淨額與負債部份公平值的差額。

本年度2007年可換股債券負債部份及權益部份的變動載列如下：

	負債部份 人民幣千元	權益部份 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年1月1日	1,996,430	350,806	2,347,236
年內的利息費用	93,670	-	93,670
於2008年12月31日	2,090,100	350,806	2,440,906
年內的利息費用	98,066	-	98,066
於2009年12月31日	2,188,166	350,806	2,538,972

於2009年12月31日，2007年可換股債券分類為流動負債，因債券持有人有權要求本公司於2010年5月18日贖回所有或僅部份2007年可換股債券。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

29. 高收益債券

於2006年11月10日，本公司發行本金總額400,000,000美元的高收益債券。高收益債券指定於National Association of Securities Dealer Inc.的PORTAL市場進行交易並於新加坡證券交易所有限公司上市。高收益債券年息率9厘，須每半年於期末支付，並須於2013年11月8日前贖回，否則將於該日屆滿。

高收益債券的主要條款如下：

高收益債券為：

- (i) 本公司的一般責任；
- (ii) 由子公司擔保人（中國境內公司以外的子公司）以優先基準作出擔保及受契約若干限制約束（「子公司擔保」）；
- (iii) 償還次序優先於本公司任何現有及將來明確表示償還次序從屬於本債券的責任；
- (iv) 償還次序最低限度與本公司所有其他無抵押和非從屬負債相同（受該非從屬負債按適用法律的任何優先次序所限）；及
- (v) 有效地從屬於非擔保人子公司（中國境內公司）的所有現有及將來責任。

本公司及子公司擔保抵押人（如下文界定）於抵押品（如下文界定）抵押後及視乎若干限制而定，高收益債券將會：

- (i) 享有就本公司及子公司擔保抵押人之抵押品作出的抵押的第一優先留置權（視乎任何准許留置權而定）；
- (ii) 實際上較本公司就本公司為高收益債券作抵押作出的抵押品抵押價值的無抵押義務的支付權利為優先；及
- (iii) 實際上較子公司擔保抵押人就各子公司擔保抵押人為高收益債券作抵押作出的抵押品價值的無抵押義務的支付權利為優先（視乎根據適用法律上述無抵押義務的優先權利而定）。

本公司同意（為高收益債券持有人的利益）押記，或導致原屬子公司擔保人的押記人押記原屬子公司擔保人各自的股本以保障本公司根據高收益債券及契約的責任及子公司擔保人的押記人根據其子公司擔保的責任。原屬子公司擔保人的押記人將為才智控股。高收益債券及子公司擔保的抵押品可在若干資產出售成若干其他情況下解除或減低。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

29. 高收益債券（續）

於2010年11月8日或之後的任何時間及不時地，本公司可按相等於下述本金百分比的贖回價及贖回發生於自下述每一個年份各年11月8日起12個月期間內，於贖回日累計及未付利息，贖回全部或部份高收益債券。

期間	贖回價
2010年	104.50%
2011年	102.25%
2012年及之後	100.00%

於2010年11月8日之前的任何時間，本公司可選擇按高收益債券本金100%的贖回價加上於贖回日的適用溢價（如下文所界定）及累計未付利息（如有），贖回全部而非部份高收益債券。

「適用溢價」指於任何一個贖回日高收益債券按下列較高的價格(1)上述高收益債券本金額的1.00%；及(2)超過(A)於上述贖回日(i)上述高收益債券於2010年11月8日的贖回價另加(ii)直至2010年11月8日的上述高收益債券一切餘下應付的利息（但不計該贖回日的應計而未付利息），利息按相等於經調整國庫債券利率的貼現率計算，每年相等於可比較美國庫房債券到期的率息加100個基點，較(B)於上述到期日高收益債券的本金額為高的金額。

於2009年11月8日或之前的任何時間及不時地，本公司可（受若干條件限制）按高收益債券本金的109%的贖回價加上累計及未付利息（如有），以從出售若干種類的股本所得款項贖回最多為本債券本金總額35%的債券。

高收益債券含有負債部份及提早贖回權：

- (i) 負債部份指以合約釐定以相同條款按當時適用於可比較評級及提供大致上相同現金流量當時市場利率貼現的未來現金流量現值，但不計內置衍生工具。

年內利息以實際利率約9厘計算高收益債券自發行以來的負債部份為基準計算。

- (ii) 提早贖回權視為並非與主體合約有密切關係的內置衍生工具。董事認為提早贖回權的公平值於初步確認及2008年及2009年12月31日微不足道。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

29. 高收益債券（續）

於年內高收益債券的變動如下：

	人民幣千元
於2008年1月1日	2,879,761
匯兌調整	(185,293)
年內應計利息	261,128
年內已付／應付利息	(254,410)
於2008年12月31日	2,701,186
匯兌調整	(2,530)
回購	(2,440,317)
年內應計利息	118,632
年內已付／應付利息	(115,457)
於2009年12月31日	261,514

根據本公司所發行高收益債券的契約，本公司高級職員須證明於各財政年度年結日後120日內已審閱本公司及其受限制附屬公司（定義見契約）的業務以及本公司及其受限制附屬公司履行契約的情況，且本公司已符合所有有關責任，或倘未有履行有關責任，則詳列各項失責事件及其性質與狀況。本公司亦須負責通知信託人根據契約的任何失責事件或未有履行任何合約或協議的情況。

於審閱過程中，本公司注意到本公司未有履行或違反契約的若干合約（「違約事件」）。根據契約，倘發生違約事件及其根據契約持續，則信託人或持有當時尚未兌換高收益債券本金總額最少25%的持有人，可向本公司（及信託人，倘由持有人發出）發出書面通知，而信託人按持有人要求須宣佈高收益債券的本金、溢價（如有）及累計及未付利息，該等金額即時到期及應付。宣佈加速到期後，該等本金、溢價（如有）及累計及未付利息即時到期及應付。本公司董事認為，截至綜合財務報表獲授權刊發日期本集團並無接獲有關書面加速到期通知。

於2009年4月21日，本公司發出以現金回購其任何及所有未清償2013年到期400,000,000美元9.00%之高收益債券（「票據」）的收購要約（「收購要約」）。與收購要約有關，本公司也徵求票據的持有人（「持有人」）同意（「同意」）對2006年11月10日補充的票據契約書（「契約書」）有關票據契約的條款擬定的修改和棄權（「擬定的修改和棄權」）（「徵求同意」）（「徵求同意」與收購要約統稱「要約」）。要約已於2009年5月19日（「到期日」）紐約時間下午5時正屆滿。

持有人倘於紐約時間2009年5月4日（「同意日」）下午5時或之前有效交付票據且未有效收回其票據，可有資格每交付1,000美元本金票據收取850美元的全部對價，其中包含(i)金額775美元（「購買價格」）、(ii)金額59美元（由提早收購金額（「提早收購金額」）及(iii)同意付款金額16美元（「同意付款」）），加上直到付款日（不包括付款日）為止的累計未付利息。持有人在提前同意截止日之後但在到期日當日或之前有效交付票據將有資格僅收取購買價格，加上直到付款日（不包括付款日）為止的累計未付利息。持有人於提前同意截止日當日或之前未交付票據但有效發出同意，及於提前同意截止日當日或之前未有效撤銷其同意，僅有資格收取同意付款。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

29. 高收益債券（續）

於到期日：

- (i) 本金金額361,334,000美元的票據（佔未清償票據本金總額約90.3%）已有效交付且未收回；及
- (ii) 持有本金金額370,003,000美元的票據（佔未清償票據本金總額約92.5%）的持有人的同意（包括視作已發出的同意）已發出且並無撤銷。

本公司已接納所有票據並將付款。於償付要約後及於2009年12月31日，尚未清償票據本金為38,666,000美元。於2009年12月31日，尚未清償票據的賬面值為人民幣261,514,000元。

於2009年5月5日，本公司與子公司擔保人及受託人訂立載有擬定的修改和棄權的補充契約書，該補充契約書於簽立時隨即生效惟將直至付款日方告有效。擬定的修改和棄權（其中包括），

- (a) 大幅消除契約所載的一切限制契諾，包括對下列各項的限制：(i)舉債或借入優先股、(ii)受限制付款、(iii)除抵押品留置權以外的留置權、(iv)股息及其他影響附屬公司的付款限制、(v)銷售及發行受限制附屬公司的股本股份、(vi)受限制附屬公司發出擔保、(vii)售後租回交易、(viii)與股東及聯屬公司進行交易、(ix)業務活動、(x)受限制及不受限制附屬公司的命名及(xi)反重覆債項，並遵守合併、整合或銷售資產契諾內的若干財務規定；
- (b) 消除有關債券的任何違約事件；及
- (c) 豁免直接或間接因不遵守或可能不遵守契約書而引致或與之相關，已發生及持續的任何及所有違約或違約事件，以及可能發生或持續的任何及所有潛在違約或違約事件。

本公司就購買根據收購要約交付的票據及根據徵求同意發出的同意而已支付持有人的金額合共約為311,026,000美元（相等於人民幣2,122,427,000元）（包括應計利息及已付費用）。本公司已於2009年5月22日就全部交付票據及發出同意作出付款。

於2008年12月31日，由於本公司未有履行或違反契約書所載的若干契諾，而持有人並無同意放棄要求加快還款的權利，故票據分類為流動負債。當擬定的修改和棄權生效後，票據於2009年12月31日分類為非流動負債。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

30. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定 每股0.10港元的普通股 於2008年及2009年12月31日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及已繳足 每股0.10港元的普通股 於2008年1月1日及2008年12月31日	1,537,361,607	153,736
為收購Skymoon International Limited已發行股本之代價的發行 行使購股權	100,000,000 4,488,500	10,000 449
於2009年12月31日	1,641,850,107	164,185
列出的綜合資產負債表 於2009年12月31日		人民幣千元 166,605
於2008年12月31日		157,395

於2009年5月7日，本公司、才智控股有限公司（「才智」，本公司的全資附屬公司）、Tandellen Group Limited（「Tandellen」）及羅釗明先生（Tandellen的股東）訂立協議（經日期為2009年5月8日的補充協議修訂），據此，Tandellen有條件同意向才智出售Skymoon International Limited（「Skymoon International」）全部已發行股本，代價為610,000,000港元（相等於人民幣537,691,000元），將按每股6.1港元向Tandellen（或其代名人）配發及發行100,000,000股本公司新股份（「代價股份」）的方式悉數支付。Skymoon International持有力濤（杭州）建築設計諮詢有限公司的100%權益，而後者則持有杭州創景置業有限公司的100%權益。杭州創景置業有限公司持有北京萊福世紀置業有限公司的100%權益。

收購Skymoon International已於2009年7月16日完成（見附註31）。

發行的所有股份與其他已發行股份在各方面具有同等地位。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

31. 收購附屬公司

2008年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	本集團收購之 實際股權	代價 人民幣千元
新疆燁城萬順房地產 開發有限公司	房地產開發	2008年1月8日	51%	12,373
杭州金馬房地產有限公司	房地產開發	2008年6月27日	51%	45,982
無錫綠城房地產開發有限公司 (「無錫綠城」)	房地產開發	2008年2月3日	85% (i)	46,920
湖州新錦江房地產開發 有限公司(「湖州新錦江」)	房地產開發	2008年1月17日	80%	237,400
寧波太平洋實業有限公司	房地產開發	2008年3月31日	60%	581,118
浙江華能裝飾工程有限公司	物業設計及 裝修服務	2008年8月4日	100%	6,460
台州吉利嘉苑房地產 有限公司(「台州吉利嘉苑」)	房地產開發	2008年6月10日	60%	24,000
台州翡翠物業管理有限公司 (「台州翡翠」)	物業管理	2008年6月10日	60% (ii)	-
				954,253

附註：

- (i) 無錫綠城之前為本集團擁有39%權益的聯營公司。收購後，本集團擁有無錫綠城85%權益。
- (ii) 台州翡翠為台州吉利嘉苑的附屬公司。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

31. 收購附屬公司 (續)

2009年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	本集團收購之 實際股權	代價 人民幣千元
浙江報業綠城房地產開發 有限公司 (附註i)	房地產開發	2009年5月18日	100%	100,000
杭州休博園湖畔綠景休閒開發 有限公司 (「杭州休博園」) (附註ii)	房地產開發	2009年5月25日	50%	60,000
河南錦江置業有限公司	房地產開發	2009年11月17日	100%	136,733
諸暨市越都置業有限公司 (「諸暨越都」) (附註iii)	房地產開發	2009年7月7日	90%	270,000
Skymoon International Limited (附註iv)	房地產開發	2009年7月16日	100%	537,691
				1,104,424

附註：

- (i) 浙江報業綠城房地產之前為本集團一間共同控制實體浙江報業綠城投資有限公司的全資附屬公司。
- (ii) 本集團有權利委派杭州休博園董事會的大多數董事，從而有權指示該實體的財務及營運政策，因此該公司作為本集團的附屬公司入賬。
- (iii) 2009年11月30日，諸暨越都之30%權益隨後出售予一少數股東。詳情載於附註39(iii)(b)。
- (iv) Skymoon International持有力濤(杭州)建築設計諮詢有限公司的100%股權，而力濤(杭州)建築設計諮詢有限公司則持有杭州創景置業有限公司的100%股權，杭州創景置業有限公司則持有北京萊福世紀置業有限公司的100%股權。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

31. 收購附屬公司 (續)

收購附屬公司的影響概要如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
購入的淨資產：		
物業、廠房及設備	5,185	4,240
遞延稅項資產	-	36
可供發展物業	1,646,701	1,071,144
發展中物業	1,323,029	2,026,444
存貨	-	48
貿易及其他應收款項	75,883	228,403
預付所得稅	-	680
其他預付稅項	-	5,977
銀行結餘及現金	718,462	146,693
貿易及其他應付款項	(1,627,001)	(1,216,810)
應付關連方欠款	(148,564)	(368,682)
其他應付稅項	(70)	(11)
銀行借款	(799,000)	(370,000)
	1,194,625	1,528,162
少數股東權益	(90,000)	(534,129)
	1,104,625	994,033
減：之前收購並歸類為聯營公司／共同控制實體的權益	(201)	(39,780)
	1,104,424	954,253
總代價，由以下方式償付：		
其他應付款項	118,606	44,823
現金	448,127	222,415
發行股票	537,691	687,015
	1,104,424	954,253
收購產生的現金淨流入(流出)		
已付現金	(448,127)	(222,415)
銀行結餘及所得現金	718,462	146,693
	270,335	(75,722)

由於收購的附屬公司並非業務，這些收購會計算為資產及負債收購。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

32. 出售附屬公司

於2009年4月10日，本公司與海港企業有限公司（「海港企業」）簽訂買賣協議，據此(i)海港企業有條件同意促使將通過全資附屬公司南京聚龍房地產開發有限公司（「南京聚龍」）將所持杭州綠城海企（本公司擁有60%權益的附屬公司）40%權益及對杭州綠城海企股東貸款出售予綠城房地產，總代價為人民幣1,382,392,000元；及(ii)本公司有條件同意促使將所持上海綠源房地產開發有限公司（「上海綠源」）100%權益及對上海綠源股東貸款出售予南京聚龍，總代價為人民幣1,230,174,000元。收購杭州綠城海企40%權益及對杭州綠城海企股東貸款的代價，其中部份由出售上海綠源100%權益及對上海綠源股東貸款的代價支付，而部份以現金代價人民幣152,218,000元支付。買賣協議項下交易已於2009年4月16日完成，完成後杭州綠城海企成為本公司全資附屬公司，而上海綠源不再為本公司附屬公司。

於出售日，出售上海綠源的資產淨值及股東貸款如下：

	2009年 人民幣千元
出售以下淨資產	
物業、廠房及設備	40
發展中物業	1,284,982
貿易及其他應收款項、訂金及預付款	1,243
銀行結餘及現金	184,145
貿易及其他應付款項	(36,231)
應付關連方欠款	(1,117,994)
其他應付稅項	(89)
銀行借款	(180,000)
	136,096
股東貸款	1,088,650
	1,224,746
結算方式：	
已付現金代價	(152,218)
杭州綠城海企淨資產的40%	1,376,964
	1,224,746
出售產生的淨現金流出	
已付現金	(152,218)
銀行結餘及現金處置	(184,145)
	(336,363)

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

33. 經營租賃承擔

集團作為承租人

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
有關年度大廈租賃於經營租賃下作出的最低租賃付款	34,289	22,378

於報告期期末，本集團於不可撤銷經營租賃下對未來最低租賃付款的到期承擔如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1年內	26,307	13,849
於第2至第5年內	26,334	44,699
5年以後	2,602	33
	55,243	58,581

經營租賃付款為本集團就若干辦公室物業所支付的租金。租金磋商為由2至10年的固定租金。

集團作為出租人

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
物業租金收入，扣除微不足道支出	5,344	5,681

於報告期期末，本集團就以下的未來最低租賃支付與租戶訂立合約：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1年內	3,939	2,730
於第2至第5年內	10,003	7,227
5年以後	7,013	8,983
	20,955	18,940

物業租金收入為本集團可收到的租金收入。租金磋商為由2至15年的固定租金。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

34. 承擔

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
就可供發展物業、發展中物業或在建工程已訂約但未於綜合財務報表中撥備的承擔	21,485,272	7,903,986

此外，本集團分佔其共同控制實體的承擔如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已訂約但未撥備	533,741	2,262,631

35. 股份支付交易

本公司的購股權計劃（「該計劃」）乃根據2006年6月22日的股東決議案而採納，其目的是向本集團董事及僱員提供獎勵及／或鼓勵。該計劃將會於2016年6月21日屆滿，根據該計劃，本公司董事會可向合資格人士（包括本公司及其子公司董事）授出購股權以認購本公司的股份。

根據該計劃授出的購股權所涉及的股份總數不得超過本公司於任何一個時間的已發行股份10%（毋須本公司股東批准的情況下）。就授出任何一年可向任何人士授出購股權所涉及的已發行及將予發行的股份數目不得超過本公司於任何一個時間的已發行股份1%（毋須股東批准的情況下）。授予本公司獨立非執行董事及主要股東的購股權倘超過本公司已發行股本的0.1%或價值超過5百萬港元，則須經本公司股東事先批准。

購股權可由購股權授出日期起至該計劃屆滿期間內隨時行使（除非該計劃另有規則）。行使價由本公司董事釐定，將不少於以下較高者：(i)本公司股份於授出日期的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前5個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

35. 股份支付交易（續）

於2009年授出的特定購股權類別詳情如下：

	授出日期	歸屬期間	行使期間	行使價格	公平值
2009A	2009年1月22日	2009年1月22日至 2011年1月21日	2009年1月22日至 2019年1月21日	2.89港元	1.19港元
2009B	2009年5月13日	2009年5月13日至 2012年5月12日	2009年5月13日至 2019年5月12日	7.16港元	3.41港元
2009C	2009年6月22日	2009年6月22日至 2011年6月21日	2009年6月22日至 2019年6月21日	11.00港元	4.71港元
2009D	2009年7月17日	2009年7月17日至 2011年7月16日	2009年7月17日至 2019年7月16日	11.59港元	4.17港元

於2009年1月22日、5月13日、6月22日及7月17日（授出日期）本公司股份的收市價分別為2.75港元、7.16港元、11.00港元及11.52港元。

購股權可於以下期間行使：

2009A

- (i) 每名承受人獲授的購股權其中最多50%可於2009年1月22日起任何時間行使；
- (ii) 每名承受人獲授的購股權其中累計最多75%可於2009年1月22日起計12個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承受人獲授的所有餘下購股權可於2009年1月22日起計24個月屆滿後任何時間行使，惟在任何情況下不得遲於2019年1月21日行使。

2009B

- (i) 每名承受人獲授的購股權其中最多33%可於2009年5月13日起任何時間行使；
- (ii) 每名承受人獲授的購股權其中累計最多67%可於2009年5月13日起計24個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承受人獲授的所有餘下購股權可於2009年5月13日起計36個月屆滿後任何時間行使，惟在任何情況下不得遲於2019年5月12日行使。

2009C

- (i) 每名承受人獲授的購股權其中最多50%可於2009年6月22日起任何時間行使；
- (ii) 每名承受人獲授的購股權其中累計最多75%可於2009年6月22日起計12個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承受人獲授的所有餘下購股權可於2009年6月22日起計24個月屆滿後任何時間行使，惟在任何情況下不得遲於2019年6月21日行使。

2009D

- (i) 每名承受人獲授的購股權其中最多50%可於2009年7月17日起任何時間行使；
- (ii) 每名承受人獲授的購股權其中累計最多75%可於2009年7月17日起計12個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承受人獲授的所有餘下購股權可於2009年7月17日起計24個月屆滿後任何時間行使，惟在任何情況下不得遲於2019年7月16日行使。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

35. 股份支付交易（續）

下表披露年內由董事及僱員持有本公司之購股權變動：

購股權類型	於2009年 1月1日尚 未行使	年內授出	年內行使	年內失效	2009年 12月31日
2009A	-	37,356,000	(4,488,500)	-	32,867,500
2009B	-	10,000,000	-	-	10,000,000
2009C	-	40,500,000	-	(179,000)	40,321,000
2009D	-	15,000,000	-	-	15,000,000
	-	102,856,000	(4,488,500)	(179,000)	98,188,500
可於年終行使					45,150,000
加權平均行使價			2.89港元		

每次接納獲授的購股權時須支付1.00港元。此外，(i)就2009A購股權而言，若干承受人須預先支付購股權額外費用每份購股權1.00港元；及(ii)就2009C購股權而言，若干承受人須分三年支付購股權額外費用每份購股權3.50港元。於2009年12月31日，根據購股權額外費用的支付條款，為數人民幣60,359,000元及人民幣60,359,000元的購股權額外費用已分別計入流動性的其他應收款項及非流動性的其他應收款項。

於各自授出日期，2009A、2009B、2009C及2009D購股權的估計公平值分別為人民幣39,173,000元、人民幣30,023,000元、人民幣168,173,000元及人民幣55,132,000元。

計算購股權公平值時使用以下假設：

	2009A	2009B	2009C	2009D
授出日期股價	2.75港元	7.16港元	11.00港元	11.52港元
行使價	2.89港元	7.16港元	11.00港元	11.59港元
預計年期	10年	10年	10年	5.1年
預期波幅	58%	59%	59%	57%
股息率	2.81%	2.81%	4.16%	4.16%
無風險利率	1.450%	2.372%	2.951%	1.79%

二項式模式被用作估計2009A、2009B及2009C購股權的公平值。柏力克舒爾斯期權定價模式被用作估計2009D購股權的公平值。在計算購股權公平值時使用的變數及假設乃基於董事的最佳估計。變數及假設的變化或會導致購股權公平值的變動。

預期波幅乃以可資比較上市公司股價於最近期間之歷史波幅而釐定。因不可轉讓性、行使限制及行為考慮因素之影響，該模式所使用之預期可用年期已根據管理層之最佳估計作出調整。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

35. 股份支付交易 (續)

截至2009年12月31日止年度，本集團就本公司授出購股權確認的開支總額為人民幣107,413,000元（2008年：無）。

於每個呈報日期期末，本集團修訂其對預期最終行權的購股權數目的估計。對估計所作修訂的影響（如有）將確認為損益，並對購股權儲備作出相應調整。

36. 資產抵押

於報告期期末，以下資產已抵押予銀行，以作為授予本集團一般銀行融資額度的擔保：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
土地及樓宇	65,449	35,724
酒店樓宇	1,042,707	873,990
預付租賃款	60,865	41,999
在建工程	8,369	31,023
可供發展物業	1,242,287	749,267
發展中物業	17,705,303	10,101,999
已竣工可出售物業	104,818	161,448
銀行存款	2,376,822	220,217
應收聯營公司款項	510,000	-
於聯營公司的權益	90,000	-
	23,206,620	12,215,667

37. 退休福利計劃

本集團在中國的附屬公司僱用的僱員屬中國政府管理的國家退休福利計劃成員。中國附屬公司須將發薪的若干百分比向退休福利計劃供款，作為退休福利計劃福利的資金。本集團對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出規定的供款。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

38. 或然負債

擔保

本集團於2009年12月31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10,106,230,000元（2008年：人民幣3,900,370,000元）的擔保。這些由本集團提供的擔保，在銀行收到客戶向銀行提交的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。

本集團亦就以下公司已動用的銀行貸款額度提供擔保：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
聯營公司	3,730,700	179,800
共同控制實體	1,439,000	465,500
	5,169,700	645,300

於報告期末，因於聯營公司的權益而產生的或有負債：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
為客戶利益而由聯營公司向銀行提供的按揭貸款擔保	1,921,789	933,780

於報告期末，因於共同控制實體的權益而產生的或有負債：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
為客戶利益而由共同控制實體向銀行提供按揭貸款擔保	528,385	623,284

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

39. 關連方披露

(i) 年內，除於綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關連方有以下交易：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
出售予股東的物業	65,770	13,160
出售予行政人員的物業	54,960	233,100
出售予附屬公司少數股東的物業	253,389	216,019
出售予聯營公司及共同控制實體的物料	1,694	7,260
從聯營公司收取的工程服務收入	5,650	4,525
從共同控制實體收取的工程服務收入	1,098	1,427
從股東公司收取的工程服務收入	-	2,037
支付／應付租金予		
－ 股東公司	7,886	5,098
－ 少數股東	200	173
從股東公司購入（附註）	1,707	1,460
支付／應付予股東公司的室內裝修服務費	791	21,304
支付／應付予少數股東的銷售佣金	-	6,301
支付／應付予股東公司的物業管理費	13,899	11,153
應收款項的利息收入：		
－ 聯營公司	89,361	72,491
－ 共同控制實體	163,681	82,572
應付款項之利息支出：		
－ 聯營公司	3,982	90,620
－ 共同控制實體	17,669	77,138
－ 少數股東	3,199	69,809
支付／應付予股東公司的廣告開支	40,000	40,000
支付予股東公司的其他服務費	5,645	4,506
從共同控制實體和聯營公司應收取的品牌使用費	84,500	10,093
支付／應付予股東公司的酒店管理費	1,737	-
從共同控制實體所得的酒店服務收入	-	148
從聯營公司所得的酒店服務收入	-	502
從股東公司所得的酒店服務收入	12	275

附註：向股東公司購入指購入建築承辦商使用的原材料，其成本包括於整個建築合約內。

董事認為上述交易是在本集團日常業務過程中及按參考當時市價的條款進行。

股東公司指股東擁有的公司及聯屬公司。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

39. 關連方披露 (續)

(ii) 於報告期末，本集團與關連方的結餘如下：

	2009年					
	項目相關		非項目相關		合計	
	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元
以下人士欠本集團：						
股東公司	-	63,379	-	-	-	63,379
少數股東	-	2,128,539	-	311,843	-	2,440,382
聯營公司	1,831,210	1,743,547	-	379,727	1,831,210	2,123,274
共同控制實體	20,000	161,327	-	413,402	20,000	574,729
行政人員	-	59,788	-	-	-	59,788
	1,851,210	4,156,580	-	1,104,972	1,851,210	5,261,552
本集團欠以下人士：						
股東	-	13,160	-	-	-	13,160
股東公司	-	3,219	-	-	-	3,219
少數股東	1,689,902	534,037	-	699,747	1,689,902	1,233,784
聯營公司	-	5,383	2,021,489	12,798	2,021,489	18,181
共同控制實體	561,824	486,833	1,302	563,150	563,126	1,049,983
行政人員	-	136,223	-	-	-	136,223
	2,251,726	1,178,855	2,022,791	1,275,695	4,274,517	2,454,550
	2008年					
	項目相關		非項目相關		合計	
	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元
以下人士欠本集團：						
股東公司	-	6,793	-	158	-	6,951
少數股東	-	268,415	-	493,834	-	762,249
聯營公司	953,197	1,644,077	-	44	953,197	1,644,121
共同控制實體	753,759	68,095	-	15	753,759	68,110
行政人員	-	25,546	-	1,482	-	27,028
	1,706,956	2,012,926	-	495,533	1,706,956	2,508,459
本集團欠以下人士：						
股東	-	13,115	-	-	-	13,115
股東公司	-	138	-	4,007	-	4,145
少數股東	560,419	1,696,406	-	570,515	560,419	2,266,921
聯營公司	-	12,807	1,679,199	-	1,679,199	12,807
共同控制實體	184,258	-	510,294	-	694,552	-
行政人員	-	48,163	-	-	-	48,163
	744,677	1,770,629	2,189,493	574,522	2,934,170	2,345,151

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

39. 關連方披露 (續)

(ii) 於報告期末，本集團與關連方的結餘如下：(續)

就與關連方的項目性結餘：

(a) 應收高級職員貿易結餘主要來自物業銷售，正常信貸期為兩個月。

(b) 應收股東公司貿易結餘主要來自施工預付款及貿易應收款項。

施工預付款按施工合約發單及在建築成本產生後經核證及同意後一至兩個月內清付。

貿易應收款項主要來自物料銷售，正常信貸期為兩個月。

(c) 應收少數股東／聯營公司／共同控制實體項目結餘主要是向這些少數股東／聯營公司／共同控制實體的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，這些結餘預計當有關項目展開預售時清付。

(d) 應付股東及高級職員貿易結餘主要是預售訂金。

(e) 應付股東公司貿易結餘主要來自施工採購，正常信貸期為建築成本產生，並經核實及同意後兩個月。通常直至項目竣工，達85%的建築成本發放，直至項目成本最終決算，達95%的建築成本發放。達5%的建築成本作為保證金將扣於2至5年內發放。

(f) 應付少數股東／共同控制實體項目結餘主要來自這些少數股東／共同控制實體的項目墊支，並與項目發展週期一致，董事認為，這些結餘預計當有關項目展開預售時清付。

(g) 應付聯營公司／共同控制實體項目結餘主要是預付分派。

應收(應付)關連方的非計息結餘為無抵押及於要求時償還。應收(應付)關連方的計息結餘主要條款如下：

(a) 於2009年12月31日項目性應收聯營公司的款項中有人民幣1,321,210,000元(2008年：人民幣254,277,000元)，以固定年息5.4厘至8.29厘(2008年：8.29厘至10.98厘)計息。

於2009年12月31日項目性應收聯營公司的款項中有人民幣510,000,000元(2008年：人民幣698,920,000元)，以浮動年息5.84厘(2008年：7.30厘至7.85厘)計息。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

39. 關連方披露 (續)

(ii) 於報告期末，本集團與關連方的結餘如下：(續)

- (b) 於2009年12月31日項目性應收共同控制實體的款項中有人民幣20,000,000元(2008年：人民幣727,689,000元)，以固定年息6.91厘計息(2008年：10.98厘)。

於2008年12月31日項目性應收共同控制實體的款項中有人民幣26,070,000元，以浮動年息9.01厘計息。

- (c) 於2009年12月31日項目性應付少數股東的款項中有人民幣207,744,000元(2008年：人民幣560,419,000元)，以浮動年息12.28厘(2008年：10.98厘至14厘)計息。

於2009年12月31日項目性應付少數股東的款項中有人民幣1,482,158,000元(2008年：無)，以固定年息10.98厘至14厘(2008年：無)計息。

- (d) 於2009年12月31日項目性應付共同控制實體的款項中有人民幣361,644,000元(2008年：人民幣184,258,000元)，以浮動年息7.82厘(2008年：7.12厘)計息。

於2009年12月31日項目性應付共同控制實體的款項中有人民幣200,180,000元(2008年：無)，以固定年息10厘(2008年：無)，計息。

- (e) 於2009年12月31日非項目性應付聯營公司的款項中有人民幣122,767,000元(2008年：人民幣50,669,000元)，以固定年息5.31厘(2008年：6.12厘)計息。

於2009年12月31日非項目性應付聯營公司的款項中有人民幣1,898,722,000元(2008年：人民幣1,628,530,000元)，以浮動年息7.82厘(2008年：7.17厘至8.26厘)計息。

- (f) 於2009年12月31日非項目性應付共同控制實體的款項中有人民幣1,302,000元(2008年：人民幣510,294,000元)，以浮動年息7.82厘至9.01厘(2008年：7.97厘至9.01厘)計息。

(iii) (a) 於年內，除附註31和32所披露外，本集團向關連方收購如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
從少數股東購入附屬公司的額外權益	9,200	214,357

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

39. 關連方披露 (續)

(iii) (a) 於年內，除附註31所披露外，本集團向關連方收購如下：(續)

2008年1月14日，本集團訂立協議，收購杭州濱江房地產股份有限公司所持本公司附屬公司杭州綠濱房地產開發有限公司的40%權益，代價為人民幣155,007,000元。

2008年10月6日，本集團訂立協議，收購斜正剛所持本公司附屬公司湖州新錦江的20%權益，代價為人民幣59,350,000元。

於2009年3月28日，本集團訂立協議，收購北京乾田置業有限公司於北京綠城銀石置業有限公司持有的10%股權，代價為人民幣5,000,000元。

於2009年4月10日，本集團訂立協議，收購南京聚龍於杭州綠城海企持有的40%股權。詳情請參閱附註32。

於2009年6月23日，本集團訂立協議，收購合肥創億投資公司於安徽綠城房地產開發有限公司(本公司的附屬公司)持有的9%股權，代價為人民幣4,200,000元。

(b) 於年內，除附註32所披露的外，本集團向關連方作出的出售如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
向少數股東出售附屬公司的權益	90,000	-

於2009年11月23日，本集團訂立協議，出售綠城房地產於諸暨市越都置業有限公司(本公司於2009年新認購的附屬公司)持有的30%股權予一少數股東，代價為人民幣90,000,000元。

(iv) 主要管理人員補償

年內，董事及主要管理人員薪酬如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
短期福利	18,776	25,970
離職福利	150	506
股份支付	56,386	-
	75,312	26,476

董事及主要管理人員的酬金由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

40. 報告期完結後事項

於2009年12月31日後發生的重大事項如下：

- (i) 於2009年12月3日，綠城房地產（作為買方）與聊城市環海聯合房地產開發有限公司（「環海聯合」）及浙江益豐投資有限公司（「浙江益豐」）（作為賣方）訂立股份轉讓協議。根據股份轉讓協議，綠城房地產同意向環海聯合及浙江益豐分別收購天津逸駿投資有限公司（「天津逸駿」）31%及49%股權，總代價為人民幣8,000,000元（可予調整）。

該等收購已於2010年1月13日完成。本公司董事現正評估該等收購之財務影響。

- (ii) 於2009年12月16日，本公司、才智控股有限公司（本公司全資附屬公司）、郭佳峰先生（本公司執行董事）與Jamuta Investments Limited（「Jamuta」，郭先生全資擁有之公司）訂立一份協議，據此（其中包括），才智同意購買，而Jamuta同意以人民幣250,000,000元（「代價」）出售創興發展有限公司（「創興」）（Jamuta之全資附屬公司）之全部已發行股本。

此項收購完成前，郭先生全資擁有Jamuta，而Jamuta擁有創興，創興則全資擁有舟山易華設計諮詢有限公司（「舟山易華」）。此外，於此項收購完成前，郭先生全資擁有舟山祥和設計諮詢有限公司（「舟山祥和」），舟山祥和擁有杭州余杭綠城房地產開發有限公司（「余杭綠城」）13%之股權，而余杭綠城其餘51%及36%之股權分別由綠城房地產及其他投資者擁有。於此項收購完成前，舟山易華將根據另一協議向郭先生收購舟山祥和之全部股權。

緊接此項收購完成前，創興將間接（透過舟山易華及舟山祥和）擁有余杭綠城13%之股權。代價將以下列方式支付：(i)人民幣4,000,000元之貸款將由才智向舟山易華提供，為其向郭先生收購舟山祥和之全部股權提供資金；(ii)現金人民幣96,000,000元；及(iii)人民幣150,000,000元，按發行價按每股13.09港元向Jamuta（或其代名人）配發及發行13,010,000股本公司新股。

此項收購已於2010年1月6日完成。本公司董事現正評估此項收購之財務影響。

- (iii) 於2009年12月31日，本公司全資附屬公司綠城房地產與平安信託投資有限公司（「平安信託」）訂立合作框架協議，據此，綠城房地產同意（其中包括）(i)透過向浙江報業綠城房地產注資人民幣300,000,000元；(ii)在注資後，在達成若干條件的前提下以人民幣200,000,000元將其於浙江報業綠城房地產之50%股權出售予平安信託；(iii)待達成若干條件後，透過若干銀行向浙江報業綠城房地產提供合計人民幣1,300,000,000元的委託貸款，並向平安信託轉讓該委託貸款；(iv)提供並促使提供以平安信託為受益人之抵押組合，為履行浙江報業綠城房地產於委託貸款（待其轉讓予平安信託）及綠城房地產於回購協議項下之責任作出擔保；及(v)於出售事項完成之日起計12個月後以人民幣200,000,000元向平安信託回購浙江報業項目公司之50%股權。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

40. 報告期完結後事項 (續)

平安信託已同意於注資後成立金額達人民幣1,500,000,000元之信託，用於向綠城房地產收購浙江報業綠城房地產50%股權及委託貸款。信託之期限為信託成立日起計12個月，或倘委託貸款獲延期，則為15個月。

信託於2010年1月13日成立，上述交易於2010年1月13日完成。本公司董事現正評估此等收購之財務影響。

- (iv) 於2010年1月6日，本公司之全資附屬公司舟山綠城房地產開發有限公司（「舟山綠城」）與北京城建投資發展股份有限公司（「北京城建投資」）訂立股權轉讓協議，據此(a)舟山綠城同意購買及北京城建投資同意出售其於北京城建中稷實業發展有限公司（「北京城建」）的40%股權，代價為人民幣250,000,000元；及(b)舟山綠城同意償還北京城建投資向北京城建作出的股東貸款，以及就此應付北京城建投資的利息。

北京城建由北京城建投資、中稷集團（香港）國際金融投資有限公司（「中稷集團」）及德和國際實業有限公司（「德和」）分別擁有40%、30%及30%股權。中稷集團及德和均為本公司的間接全資附屬公司。待收購事項完成後，本公司將間接全資擁有北京城建，而北京城建則直接或間接擁有城建中稷（浙江）實業發展有限公司、舟山明程房地產開發有限公司、舟山乾源房地產開發有限公司及舟山瑞豐房地產開發有限公司及長峙島項目的若干權益。

此項收購已於2010年1月21日完成。本公司董事現正評估此等收購之財務影響。

- (v) 於2010年1月27日，綠城房地產、上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司（「上海綠城項目公司」，本公司之全資附屬公司）與中泰信托有限責任公司（「中泰信托」）訂立合作框架協議。根據合作框架協議，(a)中泰信托須成立信託，資金不多於人民幣1,650,000,000元及不少於人民幣880,000,000元，旨在(i)由中泰信托為認購上海綠城項目公司49%股權向上海綠城項目公司注資人民幣96,080,000元；及(ii)收購將由綠城房地產向上海綠城項目公司提供不少於人民幣783,920,000元的股東貸款的其中部分（「目標股東貸款」）；(b)中泰信托將擔任信託之信託人；(c)綠城房地產將自其內部資源以現金認購所有一般單位；(d)中泰信托須使用金額為人民幣96,080,000元之部分信託資本作注資，以認購上海綠城項目公司49%股權；(e)信託成立日前，綠城房地產須與中國一金融機構訂立委託貸款協議，透過該金融機構向上海綠城項目公司提供股東貸款；(f)成立信託後，綠城房地產須轉讓目標股東貸款予中泰信托，目標股東貸款之代價應為扣除注資金額後之信託資本結餘；(g)綠城房地產須就上海綠城項目公司有關於目標股東貸款及其應計利息之還款責任向中泰信托提供擔保；(h)綠城房地產須就其於上海綠城項目公司之51%直接股權向中泰信托作出股份抵押，以確保履行上海綠城項目公司有關於目標股東貸款及其應計利息之還款責任；(i)綠城房地產須向中泰信托提供回報擔保及資產淨額擔保；及(j)綠城房地產須將託管股息存入託管戶口，以確保綠城房地產履行於交易文件下之付款責任。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

40. 報告期完結後事項 (續)

於信託成立日或之前，綠城房地產及中泰信托將與保管銀行訂立保管協議。根據保管協議，綠城房地產須就保管信託資本向保管銀行支付金額不多於人民幣30,000,000元之保管費。

於注資前，綠城房地產持有上海綠城項目公司全部股權。於注資後，中泰信托將直接持有上海綠城項目公司49%股權，而綠城房地產則將直接持有上海綠城項目公司餘下51%股權。

信託於2010年2月11日成立，上述交易於2010年2月11日完成。本公司董事現正評估此等收購之財務影響。

- (vi) 於2010年3月31日，杭州綠城置業投資有限公司（「杭州綠城置業投資」，本公司全資附屬公司）及綠城房地產與青島海信房地產股份有限公司（「青島海信」）及濟南海信置業有限公司（「濟南海信」，青島海信之全資附屬公司）訂立一份股權轉讓協議，據此，杭州綠城置業投資同意按合計人民幣1,240,330,000元之總代價向濟南海信收購山東東城置業有限公司之100%股權。

截至本綜合財務報表獲授權刊發之日，此項收購仍未完成。本公司董事現正評估此項收購之財務影響。

- (vii) 於2010年4月16日（即就2007年可換股債券提交認沽行使通知之截止日期），本公司自若干債券持有人收到認沽行使通知，要求本公司贖回面值總額為人民幣2,128,700,000元之部份2007年可換股債券，佔截至2009年12月31日已發行2007年可換股債券面值總額之92.15%。該部份2007年可換股債券將於2010年5月18日以人民幣2,199,926,000元被贖回。

此外，面值總額為人民幣1,700,000元之部份若干2007年可換股債券之持有人選擇按每股21.99港元之轉換價將其所持債券轉換為78,540股本公司股份。該等轉換股份已於2010年4月16日發行。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

41. 附屬公司詳情

於2008年及2009年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期	已發行及繳足 股本／註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2009年	2008年	2009年	2008年		
綠城房地產集團有限公司	中國 1995年1月6日	人民幣 895,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	外商獨資企業
上海綠城森林高爾夫別墅開發 有限公司	中國 2002年6月19日	人民幣 100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
舟山綠城房地產開發有限公司	中國 1999年12月16日	人民幣 100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
北京陽光綠城房地產開發 有限公司	中國 2001年1月15日	人民幣 50,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
北京興業萬發房地產開發 有限公司	中國 2000年10月26日	人民幣 50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
湖南青竹湖國際商務社區 有限公司	中國 2003年9月26日	人民幣 50,600,000元	-	-	52%	52%	房地產開發	有限責任公司
上海華浙外灘置業有限公司	中國 2002年9月26日	人民幣 50,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
杭州余杭綠城房地產開發 有限公司（杭州余杭綠城） （附註i）	中國 1999年11月12日	人民幣 30,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
寧波高新區研發園綠城建設 有限公司	中國 2003年8月21日	人民幣 50,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

41. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期	已發行及繳足 股本／註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2009年	2008年	2009年	2008年		
杭州余杭金騰房地產開發有限公司	中國 2001年12月25日	人民幣 50,000,000元	-	-	85%	85%	房地產開發	有限責任公司
浙江嘉和實業有限公司	中國 1995年4月25日	人民幣 50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城東部建設有限公司	中國 2006年2月14日	人民幣 333,000,000元	-	-	96%	96%	房地產開發	中外合資企業
杭州玫瑰園渡假村有限公司	中國 2006年8月15日	人民幣 184,410,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州千島湖綠城投資置業有限公司	中國 2005年6月15日	人民幣 30,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
杭州桐廬綠城置業有限公司	中國 2006年9月1日	人民幣 80,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	中外合資企業
南京天浦置業有限公司	中國 2002年11月12日	人民幣 50,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
新昌綠城置業有限公司	中國 2006年12月12日	人民幣 77,600,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
溫州綠城房地產開發有限公司	中國 2007年2月15日	人民幣 768,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
溫州綠城家景房地產開發有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣 386,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
杭州綠銀置業有限公司 (「杭州綠銀」)	中國 2007年7月9日	人民幣 28,000,000元	-	-	26% (附註i)	26% (附註i)	房地產開發	有限責任公司
南通綠城房地產開發有限公司	中國 2007年8月23日	人民幣 50,000,000元	-	-	75%	75%	房地產開發	有限責任公司

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

41. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期	已發行及繳足 股本／註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2009年	2008年	2009年	2008年		
青島綠城華川置業有限公司	中國 2007年8月21日	人民幣 517,764,600元	-	-	80%	80%	房地產開發	中外合資企業
舟山綠城聯海置業有限公司	中國 2007年6月5日	人民幣 250,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
寧波太平洋置業有限公司	中國 2003年7月11日	人民幣 177,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
台州吉利嘉苑房地產開發 有限公司	中國 2001年10月15日	人民幣 40,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
養生堂浙江千島湖房地產 有限公司	中國 2005年1月24日	人民幣 200,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城海企房地產開發 有限公司	中國 2007年11月23日	人民幣 1,000,000,000元	-	-	100%	60%	房地產開發	有限責任公司
湖州新錦江房地產開發有限公司	中國 2004年2月3日	人民幣 50,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
長興綠城房地產開發有限公司	中國 2008年1月30日	人民幣 100,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
新疆俊發綠城房地產開發 有限公司	中國 2008年1月16日	人民幣 211,079,000元	-	-	50% (附註ii)	50% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
舟山蔚藍海岸房地產開發 有限公司	中國 2008年5月6日	人民幣 50,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
北京亞奧房地產開發有限公司	中國 2008年8月19日	人民幣 50,000,000元	-	-	50% (附註ii)	50% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

41. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期	已發行及繳足 股本／註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2009年	2008年	2009年	2008年		
寧波象山綠城房地產開發 有限公司	中國 2008年2月19日	人民幣 100,000,000元	-	-	50% (附註ii)	50% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
杭州金馬房地產有限公司	中國 1992年10月22日	50,000,000美元	-	-	51%	51%	房地產開發	中外合資企業
杭州休博園湖畔綠景休閒 開發有限公司	中國 2008年4月2日	人民幣 120,000,000元	-	-	50% (附註ii) (附註iii)	-	房地產開發	有限責任公司
浙江報業綠城房地產開發 有限公司	中國 2008年7月7日	人民幣 400,000,000元	-	-	100% (附註iii)	-	房地產開發	有限責任公司
北京萊福世紀置業有限公司	中國 2007年4月24日	人民幣 30,000,000元	-	-	100% (附註iii)	-	房地產開發	有限責任公司
諸暨市越都置業有限公司	中國 2008年10月31日	人民幣 300,000,000元	-	-	60% (附註iii)	-	房地產開發	有限責任公司

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致資料過於冗長。

附註：

- (i) 杭州綠銀為杭州余杭綠城持有51%股權的附屬公司。
- (ii) 本集團有權任命董事會中的大多數董事，故有權控制該等實體的財務及經營政策。因此，該等實體入賬為本集團附屬公司。
- (iii) 此等附屬公司乃於2009年新購得。詳情請參閱附註31。

五年財務概要

綜合業績

	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	2,535,075	6,400,467	5,738,791	6,635,357	8,727,429
銷售成本	(1,639,634)	(3,579,946)	(3,675,198)	(4,765,728)	(6,415,278)
毛利	895,441	2,820,521	2,063,593	1,869,629	2,312,151
其他收入	129,638	139,551	287,909	356,192	625,862
開支	(344,748)	(751,475)	(736,210)	(1,413,842)	(1,983,175)
分佔聯營公司及共同控制實體業績	31,228	(36,730)	120,181	383,731	615,372
除稅前溢利	711,559	2,171,867	1,735,473	1,195,710	1,570,210
稅項	(125,112)	(883,373)	(729,884)	(629,088)	(478,078)
年內來自持續經營的溢利	586,447	1,288,494	1,005,589	566,622	1,092,132
年內來自已終止業務的溢利	322	-	-	-	-
年內溢利	586,769	1,288,494	1,005,589	566,622	1,092,132
以下人士應佔：					
本公司股東	622,688	1,269,066	923,376	540,285	1,012,120
少數股東	(35,919)	19,428	82,213	26,337	80,012
	586,769	1,288,494	1,005,589	566,622	1,092,132

綜合資產及負債

	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非流動資產	812,985	1,139,923	2,542,377	3,537,279	4,878,675
流動資產	11,768,697	16,698,610	30,323,468	39,277,797	70,597,077
流動負債	(9,221,956)	(7,532,932)	(13,971,970)	(22,875,859)	(46,934,753)
非流動負債	(2,496,593)	(5,566,967)	(9,407,373)	(9,657,891)	(16,092,423)
	863,133	4,738,634	9,486,502	10,281,326	12,448,576

附註：

1. 本集團截至2005年12月31日止年度的業績及於2005年12月31日的資產及負債摘錄自本公司於2006年6月30日刊發的招股章程。本集團截至2006年及2007年12月31日止年度的業績及財政狀況於2006年及2007年年報披露。本集團截至2008年及2009年12月31日止年度的業績及於2008年及2009年12月31日的資產及負債於年報第98至189頁，並按綜合財務報表附註3所載的基準呈報。
2. 由截至2007年12月31日止財政年度起，為配合市場慣例，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項呈列。2006年的呈列方式已重新分類，且其損益表及資產負債表已於2007年年報披露。截至2004年及2005年12月31日止年度，土地增值稅分類為銷售成本的部份。並無就節錄自截至2004及2005年12月31日止年度的業績作出任何調整。

物業估值報告及分析

估值報告編號：F10-000313
參考編號：KFC/DW/VLW/kc
日期：2010年4月16日

敬啟者：

估值的說明、目的及日期

本測量師行遵照綠城中國控股有限公司（「貴公司」）的要求，對隨附估值概要所列 貴公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持物業的價值進行估值。本測量師行確認曾進行視察，作出相關查詢並進一步收集本測量師行認為必要的資料，以呈述本測量師行對該物業於2009年12月31日（「估值日」）的市值的意見。

市值的定義

本測量師行對每項物業的估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2005年初定本），市值的定義為「自願買方與自願賣方各自在知情、審慎而自願的情況下作出適當推銷後，於估值日通過公平交易將物業轉手的估計金額。」

估值的基準及假設

本測量師行的估值排除因特殊條款或情況（例如不尋常融資、售後租回安排、與買賣有關的任何人士授予的特殊代價或優惠，或任何影響價值的特殊因素）引致升跌的估計價格。

本測量師行對 貴集團位於中國的物業進行估值的基準為，有關的物業已經獲授在指定年期的可轉讓每年繳納名義土地使用費的土地使用權，而任何應付的地價亦已悉數繳付。本測量師行依據為有關每項物業的業權及 貴集團於該物業的權益的資料。於本測量師行對物業作出估值時，已假設 貴集團對各項物業有可執行的權利，並可於獲批的年期屆滿前的期間內，不受幹預地自由使用、佔用或轉讓物業。

就在中國的物業而言，根據 貴集團提供的資料，所有權的狀況及主要證書、批文及執照的出讓情況已載於相關估值證書的附註內。

物業估值報告及分析

估值方法

本測量師行對 貴集團所持有待售或分別由 貴集團於中國擁有並佔用的第一類及第二類物業估值時，以直接比較法假設各物業於其現況下的銷售，並參考相關市場上可供比較的銷售交易，對各物業進行估值。

第三類及第四類物業乃在中國持有作發展或未來發展。本測量師行根據 貴集團向本測量師行所提供的最新開發計劃（如有），以該等物業各自的開發及落成作為基準對各物業進行估值。本測量師行假設就開發建設已獲得有關政府機關的同意書、批文及執照，且並無出現繁瑣情況或延誤。本測量師行亦假設開發設計與興建乃符合當地政策規定，並已獲得有關機關批准。於達致本測量師行之估值意見時，本測量師行已採納直接比較法，參考相關市場上可供比較的銷售交易，並已考慮已支出建築成本及完成發展項目所需支出，以反映完成開發項目的實際情況。

有關 貴集團已訂約收購、位於中國作未來發展之第五類物業，本測量師行已獲 貴集團告知尚未取得該等物業之國有土地使用證，而本測量師行一般不會賦予該等物業商業價值。然而，根據 貴集團之特別說明，本測量師行按該等物業已獲得有效之國有土地使用證，並已全數結算獲授證書的地價及相關費用之基準下，對各項物業進行估值。本測量師行亦按照所有公共設施費用、配套基建費、拆遷及對原居民補償之費用已全數結算之基準進行估值。此外，我們已假設該等物業將根據 貴集團所提供的最新開發計劃發展及落成。本測量師行假設就開發計劃已獲得有關政府機關之所有同意書、批文及執照，且並無出現繁瑣情況或延誤。本測量師行亦假設發展之設計及興建乃符合當地政策規定，並已獲得有關機關批准。於達致本測量師行之估值意見時，本測量師行採納直接比較法，參考相關市場上可供比較的銷售交易，並已考慮完成發展項目所需支出之發展成本，以反映完成發展項目的實際情況。

根據 貴集團之特別說明，本測量師行已按假設該等物業已獲發有效之國有土地使用證，並已全數結算獲授國有土地使用證之地價及相關費用之基準，對各項物業進行估值（請參閱隨附估值概要所述之附註）。

資料來源

本測量師行已獲 貴集團提供有關物業所有權文件摘錄。然而，本測量師行並未查閱該些文件的原始文件以確定提呈給本測量師行的文件有否任何修改。

本測量師行於估值過程中依據 貴集團就中國物業所提供的資料，並就圖則批文、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇認證、樓宇竣工日期、泊車位數目、佔用詳情、發展計劃、建築成本、地盤及建築面積、 貴集團應佔權益及所有其他有關事項，採納本測量師行獲提供的意見。

隨附的估值證書所載的尺寸、量度及面積乃以本測量師行獲取的資料作為基準，因此僅為約數。本測量師行並無理由懷疑 貴集團向本測量師行提供的資料（該等資料對本估值有具體影響）的真確性及準確性。根據 貴集團給予本測量師行的意見， 貴集團所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

物業估值報告及分析

實地視察

本測量師行曾視察物業的外部，並在可能情況下，視察物業的內部。然而，本測量師行亦未進行實地勘測，以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。本測量師行編製估值時假設此等方面符合要求，並於建築期間不會招致任何特殊開支或延誤。此外，本測量師行並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，本測量師行無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀及其他結構性損壞。對任何該等服務的測試均無進行。除另行說明外，本測量師行無法進行實地測量，以核實物業的地盤及建築面積，本測量師行假設交予本測量師行文件所示的面積為正確。

本測量師行的估值中並無就該等物業權益的任何費用、按揭或欠款，或就於銷售時可能出現的任何開支或稅項計及撥備。除另行說明外，否則假設該等物業不受能影響其價值的債務障礙、限制及開支影響。

貨幣

除另行說明外，於本測量師行的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣列示。

本測量師行的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

中國
浙江省
杭州市
杭大路1號
黃龍世紀廣場
綠城中國控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師 (產業測量組)
中國房地產估值師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

物業估值報告及分析

估值概要

物業	於2009年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
第一類 – 貴集團於中國持作銷售的物業			
1. 中華人民共和國浙江省杭州市 余杭區臨平街道上環橋村綠城藍庭一至三期	365,000,000	85	310,250,000
2. 中華人民共和國浙江省杭州市 江幹區九堡鎮楊公村麗江公寓一期	179,800,000	100	179,800,000
3. 中華人民共和國浙江省杭州市 余杭區鳳凰山中泰鄉桃花源南區一、三期	33,000,000	51	16,830,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日		於2009年12月31日
	現況下的資本值	貴集團應佔權益	現況下 貴集團
	人民幣元	%	應佔的資本值
			人民幣元
4. 中華人民共和國浙江省杭州市 淳安縣千島湖鎮清風苑綠城千島湖度假公寓一期	556,000,000	80	444,800,000
5. 中華人民共和國浙江省寧波市 江東區聚賢路寧波研發園一期未售部分	10,000,000	60	6,000,000
6. 中華人民共和國浙江省杭州市 桐廬縣桐君街道桐廬桂花園一、二期	160,500,000	100	160,500,000
7. 中華人民共和國上海市閔行區馬橋鎮380街坊 10/2、10/3、10/5、10/8丘綠城玫瑰園一、二期	426,600,000	100	426,600,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
8. 中華人民共和國北京市房山區閻村鎮 南梨園村北百合公寓一至六期未售部分	46,000,000	80	36,800,000
9. 中華人民共和國山東省青島市 李滄區九水路以北，天水路以南，宜川路以東， 銅川路及合川路以南青島理想之城一期	72,000,000	80	57,600,000
10. 中華人民共和國湖南省長沙市 開福區撈刀河鎮青竹園北區一至三期、 南區一期未售部分	370,000,000	52.47	194,139,000
11. 中華人民共和國浙江省杭州市 蕭山區聞堰鎮黃山村西子鬱金香岸一、三期	68,700,000	50	34,350,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日		於2009年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
12. 中華人民共和國浙江省杭州市 上城區錢江新城望江地區F-05地塊新綠園一期	33,000,000	50	16,500,000
13. 中華人民共和國浙江省海寧市 北至二環南路，西至海寧大街，南至三環南路， 東至文苑路海寧百合新城一至四、六至九、 十一及十八期未售部分	366,000,000	50	183,000,000
14. 中華人民共和國浙江省德清縣 武康鎮綠城西子百合公寓一期	15,000,000	24.5	3,675,000
15. 中華人民共和國浙江省杭州市 桐廬縣桐廬街道綠城桐廬玫瑰園	268,000,000	51	136,680,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
16. 中華人民共和國浙江省寧波市 江東區滄海路226號綠園、綠園大廈未售部分	161,000,000	50	80,500,000
17. 中華人民共和國浙江省德清縣 武康鎮綠城德清桂花城一、二期未售部分	53,000,000	46.55	24,671,500
18. 中華人民共和國上海浦東新區 錦和路上海綠城657車位單元	111,000,000	100	111,000,000
19. 中華人民共和國安徽省合肥市 蜀山區合作化南路27號百合公寓未售物業	47,000,000	59.4	27,918,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
20. 中華人民共和國湖南省長沙市雨花區 雨花大道南側，桂花城一、二及三期未售部分	102,000,000	51	52,020,000
21. 中華人民共和國河南省鄭州市 鄭東新區東風路鄭州百合公寓未售部分	52,000,000	37.73	19,619,600
22. 中華人民共和國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市 水磨溝區水磨溝路新疆玫瑰園未售部分	142,000,000	61.2	86,904,000
		小計：	2,610,157,100

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
第二類 – 貴集團於中國持有及佔用的物業			
23. 中華人民共和國浙江省新昌縣七星街道 蟠龍湖西郊環鄉公路旁綠城雷迪森大酒店	680,000,000	80	544,000,000
24. 中華人民共和國浙江省舟山市 定海區臨城新區琴島路101號舟山喜來登大酒店	716,000,000	100	716,000,000
25. 中華人民共和國山東省濟南市 曆下區旅游路濟南海爾綠城項目二期酒店	1,340,000,000	45	603,000,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日		於2009年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
26. 中華人民共和國浙江省杭州市 西湖區五雲西路8號九溪玫瑰園度假村度假酒店	314,000,000	100	314,000,000
27. 中華人民共和國浙江省杭州市 西湖區文新路330號蘭桂花園公建西段商舖7號	31,000,000	100	31,000,000
28. 中華人民共和國浙江省杭州市 西湖區紫荊花路69號桂花城會所一層2號	5,100,000	100	5,100,000
29. 中華人民共和國浙江省杭州市 西湖區文苑路253、255號月桂花園物管樓	22,000,000	100	22,000,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
30. 中華人民共和國浙江省杭州市 西湖區天目山路151號丁香公寓110室商舖	6,100,000	100	6,100,000
31. 中華人民共和國浙江省杭州市 西湖區文苑路丹桂公寓物管樓	66,000,000	100	66,000,000
32. 中華人民共和國浙江省杭州市 下城區朝輝路203號深藍廣場101及201、202商舖	25,800,000	100	25,800,000
33. 中華人民共和國上海市長寧區仙霞路319號 遠東國際廣場2701-2712單元127-128號地下車位	37,900,000	100	37,900,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
34. 中華人民共和國北京市 海淀區首體南路22號國興大廈26層	19,200,000	100	19,200,000
		小計：	2,390,100,000
第三類 – 貴集團於中國持作發展的物業			
35. 中華人民共和國浙江省杭州市 江幹區鳳起東路以北蔚藍公寓	905,000,000	95.50	864,275,000
36. 中華人民共和國浙江省杭州市 江幹區規劃徐家洋路東側玉蘭公寓	730,000,000	95.50	697,150,000
37. 中華人民共和國浙江省杭州市 余杭區臨平街道上環橋村綠城藍庭四至六期	777,000,000	85	660,450,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
38. 中華人民共和國浙江省杭州市 西湖區規劃蔣村新區地號B-07及B-10地塊 西溪誠園一期	2,330,000,000	100	2,330,000,000 (附註1)
39. 中華人民共和國浙江省杭州市 江幹區九堡鎮楊公村麗江公寓二期	851,000,000	100	851,000,000
40. 中華人民共和國浙江省杭州市 上城區錢江新城藍色錢江項目一至三期	3,170,000,000	100	3,170,000,000
41. 中華人民共和國浙江省杭州市 余杭區鳳凰山中泰鄉桃花源南區二、五期	1,040,000,000	51	530,400,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
42. 中華人民共和國浙江省杭州市 蕭山區休博園湖畔區地塊項目	491,000,000	50	245,500,000
43. 中華人民共和國浙江省杭州市 淳安縣千島湖鎮清風苑綠城千島湖 度假公寓項目二至五期	1,960,000,000	80	1,568,000,000
44. 中華人民共和國浙江省杭州市 淳安縣千島湖鎮開發路千島湖玫瑰園項目	526,000,000	51	268,260,000
45. 中華人民共和國浙江省新昌縣七星街道 蟠龍湖西郊環鄉公路旁綠城新昌玫瑰園一、二期	505,000,000	80	404,000,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
46. 中華人民共和國浙江省溫州市 鹿城區濱江路與車站大道交叉口北側 溫州鹿城廣場住宅一期及二期	4,700,000,000	60	2,820,000,000
47. 中華人民共和國浙江省長興縣雉城鎮 雉城村(中心商務區A區\B區\D區) 綠城長興廣場一、二期	702,000,000	51	358,020,000
48. 中華人民共和國浙江省寧波市 江東區聚賢路寧波研發園二期	750,000,000	60	450,000,000
49. 中華人民共和國浙江省寧波市 江東區院士路皇冠花園二期	957,000,000	60	574,200,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日		於2009年12月31日
	現況下的資本值	貴集團應佔權益	現況下 貴集團
	人民幣元	%	應佔的資本值
			人民幣元
50. 中華人民共和國浙江省寧波市 象山縣丹東街道巨鷹路百合公寓	930,000,000	50	465,000,000
51. 中華人民共和國浙江省台州市 路橋區台州汽車工業城內A-2、B、C、E地塊， 路橋區螺洋街道銀安街兩側 (東方翡翠花園中間地塊) 台州玫瑰園	859,000,000	60	515,400,000
52. 中華人民共和國浙江省湖州市 仁皇山新區青銅北路西側一、二期	338,000,000	70	236,600,000
53. 中華人民共和國浙江省杭州市 桐廬縣桐君街道桐廬桂花園三期	122,000,000	100	122,000,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
54. 中華人民共和國浙江省舟山市 定海區臨城新區世紀大道酒店式公寓	174,000,000	100	174,000,000
55. 中華人民共和國浙江省舟山市 定海區紫竹林玉蘭花園	911,000,000	100	911,000,000 (附註2)
56. 中華人民共和國浙江省舟山市 岱山縣高亭鎮對港山地塊一期	101,000,000	60	60,600,000
57. 中華人民共和國浙江省舟山市 定海區長峙島01、05、08、09號地塊	2,200,000,000	58.125	1,278,750,000
58. 中華人民共和國浙江省諸暨市 舊城改造項目一、二期	1,750,000,000	60	1,050,000,000 (附註3)

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日		於2009年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
59. 中華人民共和國浙江省慈溪市澁山江以西， 教場山南路以東，新市路以北，西門學校以南 綠城澁山江項目	1,068,000,000	60	640,800,000
60. 中華人民共和國上海市閔行區馬橋鎮380街坊 10/2、10/3、10/5、10/8丘綠城玫瑰園3-7期	1,680,000,000	100	1,680,000,000
61. 中華人民共和國上海市黃浦區620街坊 董家渡街道1/1丘華浙外灘黃浦灣一期	2,132,000,000	51	1,087,320,000
62. 中華人民共和國江蘇省南通市 世紀大道99號玉蘭公寓在建工程	997,000,000	75	747,750,000
63. 中華人民共和國江蘇省南京市 浦口區珍珠路玫瑰園別墅二期及三期	833,000,000	70	583,100,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
64. 中華人民共和國北京市房山區閻村鎮 南梨園村百合公寓七至九期	663,000,000	80	530,400,000
65. 中華人民共和國北京市 朝陽區南沙灘東路3號地塊	772,000,000	50	386,000,000
66. 中華人民共和國北京市 海淀區海澱鄉青龍橋御園二期在建部分	1,124,000,000	100	1,124,000,000
67. 中華人民共和國北京市 朝陽區東直門外斜街8號院	1,140,000,000	100	1,140,000,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
68. 中華人民共和國遼寧省大連市 沙河口區高爾基路以南大連深藍中心一期	422,000,000	100	422,000,000
69. 中華人民共和國湖南省長沙市開福區撈刀河鎮 青竹園北區四、五期、南區二、三期及 餘下在建部分	800,000,000	52.47	419,760,000
70. 中華人民共和國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市 水磨溝區河南東路綠城百合公寓一期在建部份	191,000,000	50	95,500,000
71. 中華人民共和國浙江省杭州市 蕭山區聞堰鎮黃山村西子鬱金香岸二期	1,282,000,000	50	641,000,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
72. 中華人民共和國浙江省杭州市 拱墅區運河以東大兜路錦蘭公寓項目	820,000,000	50	410,000,000
73. 中華人民共和國浙江省杭州市余杭區星橋開發區 大道星橋紫桂公寓項目一、二期	278,000,000	35	97,300,000
74. 中華人民共和國浙江省杭州市 余杭區閒林鎮華豐村翡翠城四、五及七期	1,980,000,000	45	891,000,000
75. 中華人民共和國浙江省杭州市 江幹區九堡鎮江幹區科技園區西子海棠公寓項目	634,000,000	42	266,280,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日		於2009年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
76. 中華人民共和國浙江省杭州市臨安市青山湖街道民主村臨安青山湖玫瑰園一至七期	1,715,000,000	50	857,500,000
77. 中華人民共和國浙江省海寧市北至二環南路，西至海寧大街，南至三環南路，東至文宗路海寧百合新城十、十二、十三及十五期	705,000,000	50	352,500,000
78. 中華人民共和國浙江省紹興市陽明路1號紹興玉園一期	637,000,000	51	324,870,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
79. 中華人民共和國浙江省紹興縣湖中路以西、華宇路以南GN-9a、GN-9b號地塊，湖中路以東、華宇路以南GN-10a、GN-10b號地塊，廣電路以東、群賢路以北GN-11號地塊 紹興玉蘭花園一期	1,150,000,000	35	402,500,000
80. 中華人民共和國浙江省慈溪市金山區以西，劍山路以東，南二環路以北，虞家路以南 綠城玫瑰園	1,370,000,000	49	671,300,000
81. 中華人民共和國浙江省台州市椒江區中心大道以西市府大道以北學院路以東玉蘭廣場一期	1,061,000,000	49	519,890,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
82. 中華人民共和國浙江省台州市 椒江區台州經濟開發區西商務區C-2地塊 台州玉蘭廣場瓊華苑C2	246,000,000	40	98,400,000
83. 中華人民共和國浙江省德清縣 武康鎮綠城西子百合公寓二期在建項目	540,000,000	24.5	132,300,000
84. 中華人民共和國江蘇省南通市 如東鎮掘港村湖畔居三至五期在建工程	361,000,000	50	180,500,000
85. 中華人民共和國山東省濟南市 曆下區旅游路濟南海爾綠城項目一、三期	3,390,000,000	45	1,525,500,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
86. 中華人民共和國安徽省合肥市 包河區桐城南路玉蘭公寓	996,000,000	59.4	591,624,000
87. 中華人民共和國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市 水磨溝區高爾夫路綠城丁香花園一期在建部分	41,000,000	51	20,910,000
		小計：	37,444,609,000
第四類－貴集團於中國持作未來發展的物業			
88. 中華人民共和國浙江省杭州市 余杭區臨平街道上環橋村綠城藍庭七期	297,000,000	85	252,450,000
89. 中華人民共和國浙江省杭州市 上城區錢江新城藍色錢江項目四、五期	880,000,000	100	880,000,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日		於2009年12月31日
	現況下的資本值	貴集團應佔權益	現況下 貴集團
	人民幣元	%	應佔的資本值
			人民幣元
90. 中華人民共和國浙江省杭州市 余杭區鳳凰山中泰鄉桃花源南區四、六、七期	1,490,000,000	51	759,900,000
91. 中華人民共和國浙江省寧波市 江東區院士路皇冠花園三期	640,000,000	60	384,000,000
92. 中華人民共和國浙江省湖州市 仁皇山新區青銅北路西側三、四期	458,000,000	70	320,600,000 (附註4)
93. 中華人民共和國浙江省舟山市 定海區長峙島02、03、04號地塊	1,100,000,000	58.125	639,375,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
94. 中華人民共和國上海市黃浦區620街坊 董家渡街道1/1丘華浙外灘黃浦灣二、三期	2,831,000,000	51	1,443,810,000
95. 中華人民共和國江蘇省無錫市高浪路以南、 吳越路以北、麗新路以東、貢湖大道以西 規劃玉蘭花園	981,000,000	85	833,850,000
96. 中華人民共和國浙江省杭州市 余杭區星橋開發區大道星橋紫桂公寓三期	307,000,000	35	107,450,000
97. 中華人民共和國浙江省杭州市 余杭區閒林鎮華豐村翡翠城六、八至十一期	3,940,000,000	45	1,773,000,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
98. 中華人民共和國浙江省杭州市 上城區錢江新城望江地區F-05地塊新綠園二期	444,000,000	50	222,000,000
99. 中華人民共和國浙江省杭州市 臨安市青山湖街道民主村玫瑰園八期	758,000,000	50	379,000,000
100. 中華人民共和國浙江省海寧市，北至二環南路， 西至海寧大街，南至三環南路，東至文宗路擬 開發之海寧百合新城五、十四、十六及十七期	815,000,000	50	407,500,000
101. 中華人民共和國浙江省紹興市 陽明路1號紹興玉園二、三期	535,000,000	51	272,850,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
102. 中華人民共和國浙江省紹興縣湖中路以西、華宇路以南GN-9a、GN-9b號地塊，湖中路以東、華宇路以南GN-10a、GN-10b號地塊，廣電路以東、群賢路以北GN-11號地塊二期	735,000,000	35	257,250,000
103. 中華人民共和國浙江省台州市椒江區中心大道以西市府大道以北學院路以東玉蘭廣場二期	445,000,000	49	218,050,000
104. 中華人民共和國上海市靜安區南京西路1486號上海東海廣場二期	674,000,000	49	330,260,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日		於2009年12月31日
	現況下的資本值	貴集團應佔權益	現況下 貴集團
	人民幣元	%	應佔的資本值
			人民幣元
105. 中華人民共和國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市水磨溝區高爾夫路綠城丁香花園二、三期待開發部分	109,000,000	51	55,590,000
106. 中華人民共和國北京市朝陽區霄雲路34號、東方東路8號地塊（將共同再開發）	570,000,000	82	467,400,000
107. 中華人民共和國河南省鄭州市中牟縣雁鳴湖景區路以東、天明集團以西項目	255,000,000	100	255,000,000
108. 中華人民共和國河南省鄭州市中牟縣城西區經三路東、緯一路北項目	52,000,000	100	52,000,000

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
109. 中華人民共和國山東省濟南市 曆下區旅游路濟南海爾綠城項目四至十一期	3,050,000,000	45	1,372,500,000
110. 中華人民共和國浙江省杭州市 余杭區鳳凰山中泰鄉桃花源錦蘭苑	76,000,000	26.01	19,767,600
111. 中華人民共和國浙江省長興縣雉城鎮雉城村 (中心商務區A區／B區／D區) 綠城長興廣場 三期	121,000,000	51	61,710,000
112. 中華人民共和國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市 水磨溝區河南東路綠城百合公寓二、三、四期 待開發部分	235,000,000	50	117,500,000
		小計：	11,882,812,600

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
第五類 – 貴集團於中國訂約收購的物業權益			
113. 中華人民共和國浙江省舟山市 岱山縣高亭鎮對港山地塊二至五期	251,000,000	60	150,600,000 (附註5)
114. 中華人民共和國浙江省諸暨市 舊城改造項目三、四期	1,260,000,000	60	756,000,000 (附註6)
115. 中華人民共和國浙江省杭州市 西湖區蔣村西溪誠園二期	1,100,000,000	49	539,000,000 (附註7)
116. 中華人民共和國浙江省杭州市 西湖區轉塘鎮雲溪玫瑰園項目	1,180,000,000	51	601,800,000 (附註8)

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
117. 中華人民共和國浙江省杭州市 拱墅區田園40號地塊項目	670,000,000	100	670,000,000 (附註9)
118. 中華人民共和國浙江省杭州市 拱墅區田園81號地塊項目	430,000,000	50	215,000,000 (附註10)
119. 中華人民共和國浙江省杭州市 余杭區餘政掛出(2008)15號地塊 項目臨平人民大道項目	1,156,000,000	100	1,156,000,000 (附註11)
120. 中華人民共和國浙江省溫州市 鹿城區濱江路與車站大道交叉口北側 溫州鹿城廣場之規劃商舖及酒店項目	1,420,000,000	60	852,000,000 (附註12)

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日		於2009年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
121. 中華人民共和國浙江省紹興市 鏡湖新區外灘1號地塊	1,220,000,000	42	512,400,000 (附註13)
122. 中華人民共和國浙江省舟山市 普陀區朱家尖島東沙地塊	396,000,000	100	396,000,000 (附註14)
123. 中華人民共和國江蘇省無錫市 太湖大道以南、鴻橋路以東、 隱秀路以西地塊無錫蠡湖二號地塊項目	2,931,000,000	100	2,931,000,000 (附註15)
124. 中華人民共和國江蘇省蘇州市高和路以南、 獨墅湖以北地塊蘇州金雞湖項目	3,610,000,000	100	3,610,000,000 (附註16)
125. 中華人民共和國北京市海淀區 海淀鄉青龍橋御園三至五期待開發部分	2,137,000,000	100	2,137,000,000 (附註17)

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日		於2009年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
126. 中華人民共和國北京市通州區新華大街 及新華北路交叉口東北角地塊	1,300,000,000	100	1,300,000,000 (附註18)
127. 中華人民共和國山東省青島市李滄區九水路 以北、天水路以南、宜川路以東、 銅川路以南青島理想之城二至十一期	4,474,000,000	80	3,579,200,000 (附註19)
128. 中華人民共和國山東省膠州北京路以北、 規劃5號路以東十幅地塊	800,000,000	100	800,000,000 (附註20)
129. 中華人民共和國遼寧省大連市沙河口區 中山路以東、高爾基路以南地塊 大連深藍中心二期	246,000,000	100	246,000,000 (附註21)

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日		於2009年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
130. 中華人民共和國安徽省合肥市經濟技術開發區繁華大道與雲外路交叉處西南側地塊	2,700,000,000	100	2,700,000,000 (附註22)
131. 中華人民共和國海南省陵水黎族自治縣新村鎮19、20、21及22號宗地海南陵水項目	2,070,000,000	51	1,055,700,000 (附註23)
132. 中華人民共和國浙江省杭州市西湖區西溪誠園三期	1,050,000,000	50	525,000,000 (附註24)
133. 中華人民共和國浙江省杭州市拱墅區湖墅南路杭汽發項目	6,800,000,000	50	3,400,000,000 (附註25)
134. 中華人民共和國浙江省杭州市拱墅區湖墅南路186號新華集團地塊	2,080,000,000	35	728,000,000 (附註26)

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
135. 中華人民共和國浙江省杭州市 下城區環城東路和環城北路交叉口喜得寶地塊	2,960,000,000	42.5	1,258,000,000 (附註27)
136. 中華人民共和國浙江省杭州市 濱江區月明路地塊項目	3,830,000,000	55	2,106,500,000 (附註28)
137. 中華人民共和國浙江省臨安錢王文化廣場項目	440,000,000	65	286,000,000 (附註29)
138. 中華人民共和國浙江省臨安市臨安青山溪園項目	310,000,000	65	201,500,000 (附註30)
139. 中華人民共和國浙江省台州市 椒江區學院路東側、東海大道南側地塊	1,540,000,000	49	754,600,000 (附註31)
140. 中華人民共和國浙江省麗水市 蓮都區江濱路舊城改造地塊	1,660,000,000	37.5	622,500,000 (附註32)

物業估值報告及分析

物業	於2009年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴集團應佔權益 %	於2009年12月31日 現況下 貴集團 應佔的資本值 人民幣元
141. 中華人民共和國浙江省台州市 椒江區後許村地塊台州體育中心南項目	1,130,000,000	45	508,500,000 (附註33)
142. 中華人民共和國上海市浦東新區西至齊愛路、 北至唐龍路土地綠城上海唐鎮項目	1,670,000,000	100	1,670,000,000 (附註34)
143. 中華人民共和國江蘇省蘇州市 金雞湖大道以南地塊	2,500,000,000	100	2,500,000,000 (附註35)
		小計：	38,768,300,000
		總計：	93,095,978,700

附註：

- 於估值日期，該物業總地盤面積89,534平方米其中約44,870平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 於估值日期，該物業總地盤面積60,193平方米其中約33,905平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。

物業估值報告及分析

3. 於估值日期，該物業總地盤面積246,126平方米其中約182,404平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
4. 於估值日期，該物業總地盤面積146,756平方米其中約53,379平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
5. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
6. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
7. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
8. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
9. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
10. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
11. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
12. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
13. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。

物業估值報告及分析

14. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
15. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
16. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
17. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
18. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
19. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
20. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
21. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
22. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
23. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
24. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。

物業估值報告及分析

25. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
26. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
27. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
28. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
29. 於估值日期，該物業總地盤面積40,304平方米其中約22,741平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
30. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
31. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
32. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
33. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
34. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
35. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。

綠城中國控股有限公司

杭州總部

中國浙江省杭州市杭大路1號

黃龍世紀廣場A座10樓 (郵編: 310007)

電話: (86-571) 8898 8888 傳真: (86-571) 8790 1717

香港辦事處

香港中環皇后大道中16-18號

新世界大廈1期14樓1406-1408室

電話: (852) 2523 3137 傳真: (852)2523 6608