



二零一二年年報



绿城中國控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司) (股票代碼：03900)

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。

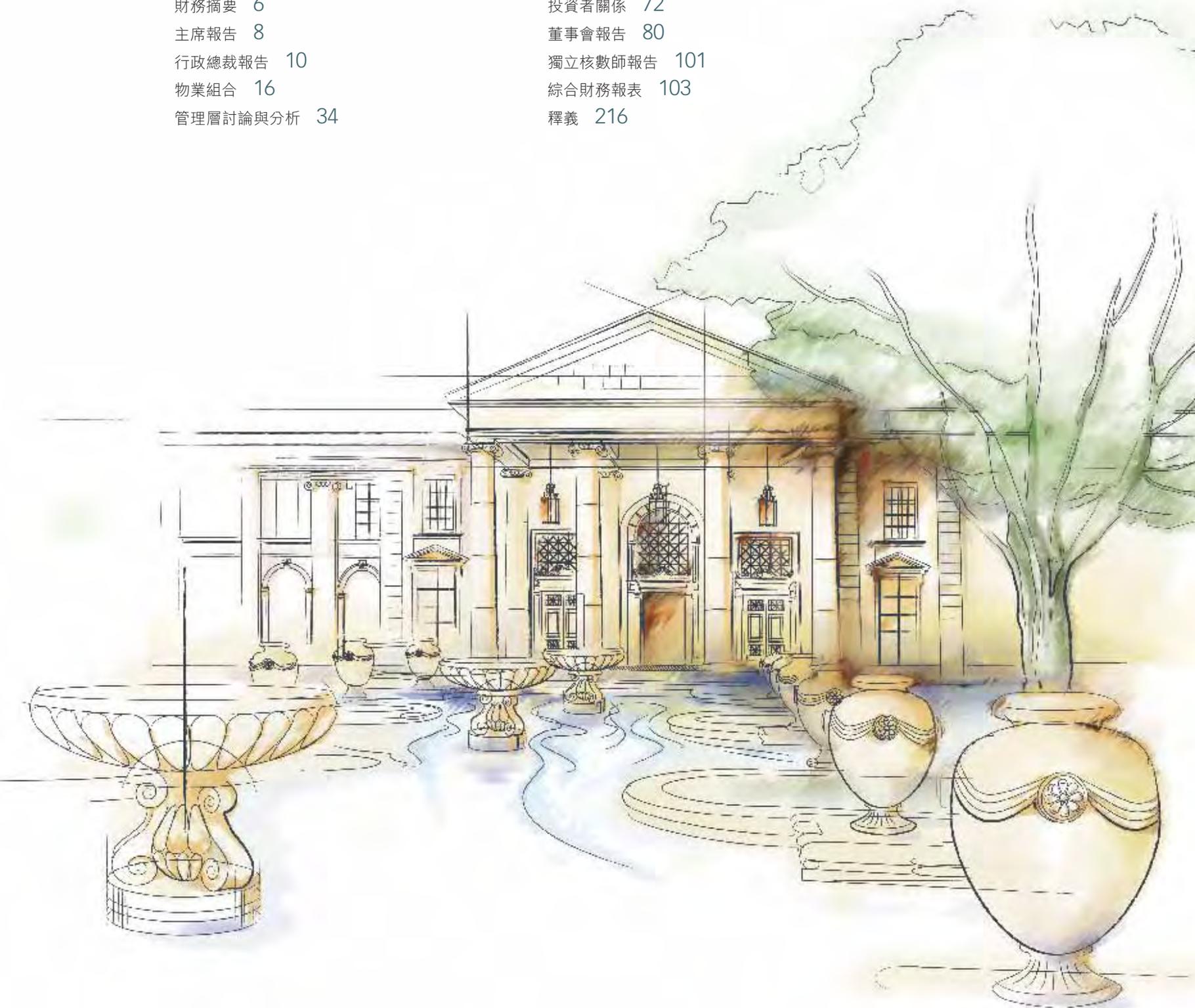
在這裡，一磚一瓦由我們的智慧和心血砌築，一草一木是我們生命和人生價值的轉移。您欣喜開懷的笑容，是對我們的最高讚譽。

邁向氣宇非凡之門，通往優雅廳堂之時，我們惟願您充分體會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。倘佯於人間桃源，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

公司簡介	2
公司資料	4
財務摘要	6
主席報告	8
行政總裁報告	10
物業組合	16
管理層討論與分析	34

董事及高級管理層履歷	52
企業管治報告	62
投資者關係	72
董事會報告	80
獨立核數師報告	101
綜合財務報表	103
釋義	216



公司簡介

綠城中國控股有限公司是中國名列前茅的房產開發商之一，以優秀的物業品質保持行業領先地位。2005年至2012年，公司連續八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」。

在《2012年中國城市居民居住滿意度研究報告》上，本集團蟬聯中國城市「居民居住整體滿意度優秀企業」第一的殊榮。其中，「業主忠誠度、企業形象、規劃設計、工程質量、物業服務、銷售服務」六個分項均獲第一。

集團成立十八年以來，以中國大陸經濟發展最發達的省份之一浙江省為主要基地，樓盤遍佈浙江省內經濟最繁榮的城市包括杭州市、寧波市、溫州市、台州市、紹興市以及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、湖南省長沙市及新疆烏魯木齊市等），並取得了持續增長的經營業績，在各地確立了優秀的品牌形象。綠城專注於高品質物業的開發，住宅產品類型不斷

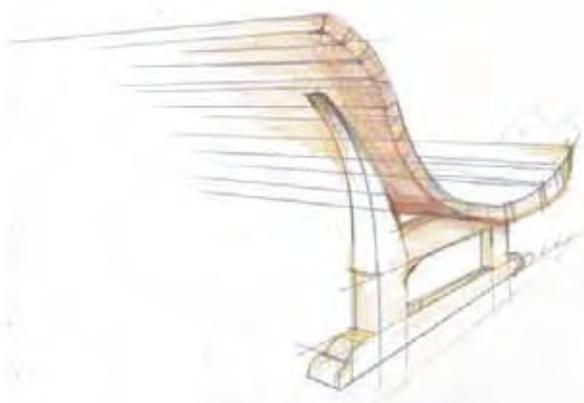
豐富和完善，已形成別墅、平層官邸、多層公寓、高層公寓、城市綜合體、大型社區、商用物業等廣為市場接受的高品質產品系列。

2012年6月8日，綠城引進九龍倉作為戰略性股東，九龍倉合共投資約港幣51億元（約人民幣41.6億），包括認購配售股份約4.9億股，佔擴大後本公司總股本的24.6%；及認購永久次級可換股可贖回證券。

此外，於2012年6月22日，綠城與融創達成協議，共同組建合資公司—上海融創綠城房地產開發有限公司，其中，綠城與融創將各持有合資平台公司50%的股權。

和中港兩家實力雄厚的房產鉅子聯盟，結成戰略合作夥伴，充分表明房地產業內人仕對綠城產品及開發能力的肯定以及公司未來發展的信心。

於2012年12月31日，綠城集團在全國擁有超過4,100萬平方米總建築面積的優質土地儲備，確保了公司未來五年的持續穩定發展。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項目的開發經驗和超卓的營運能力，為集團的快速發展提供了強勁動力。





杭州西溪誠園

公司資料

董事會

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)
郭佳峰先生
曹舟南先生

非執行董事

吳天海先生
徐耀祥先生

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
許雲輝先生

審核委員會

史習平先生(主席)
徐耀祥先生
賈生華先生
蔣偉先生
唐世定先生
許雲輝先生

提名委員會

史習平先生(主席)
壽柏年先生
徐耀祥先生
唐世定先生
許雲輝先生

薪酬委員會

賈生華先生(主席)
壽柏年先生
吳天海先生
史習平先生

附註：

以下變更在截至2012年12月31日止年度內生效：

- (i) 許雲輝先生獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會成員，自2012年4月1日生效。
- (ii) 吳天海先生獲委任為本公司的非執行董事，自2012年6月15日生效。
- (iii) 吳天海先生獲委任為本公司的薪酬委員會成員，自2012年7月16日生效。
- (iv) 徐耀祥先生獲委任為本公司的非執行董事、審核委員會及提名委員會成員，自2012年8月2日生效。

註冊辦事處

M&C Corporate Services Limited
PO Box 309, Uglad House
South Church Street
George Town
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

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

開曼群島主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road, George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

香港法律方面：
亞司特律師事務所

中國法律方面：
浙江天冊律師事務所

開曼群島及英屬維京群島法律方面：
Maples and Calder

公司秘書

馮征先生

授權代表

壽柏年先生
馮征先生

主要往來銀行

東亞銀行有限公司
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
中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
廣東發展銀行股份有限公司

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)

香港主要辦公地點

香港中環皇后大道中16-18號
新世界大廈1期1406-1408室

投資者關係部

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

股票代碼

香港聯交所：03900

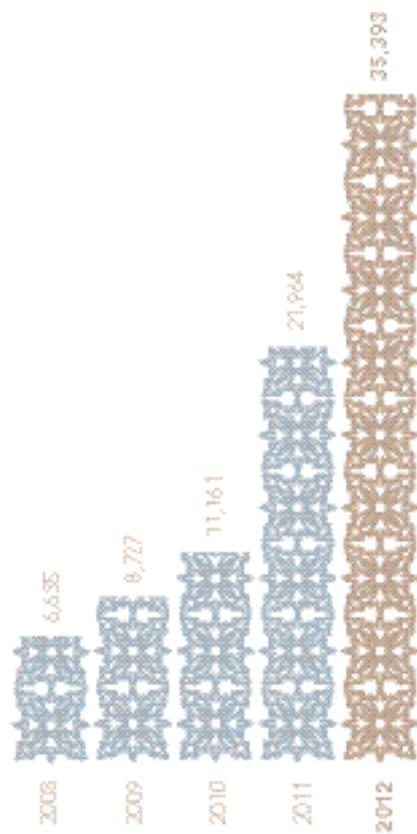
網頁

www.chinagreentown.com
www.greentownchina.com

財務摘要

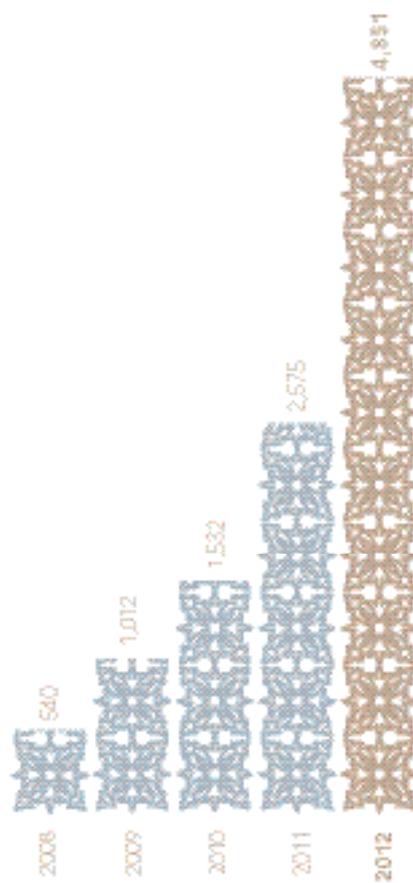
收入

截至12月31日止年度
(人民幣百萬元)



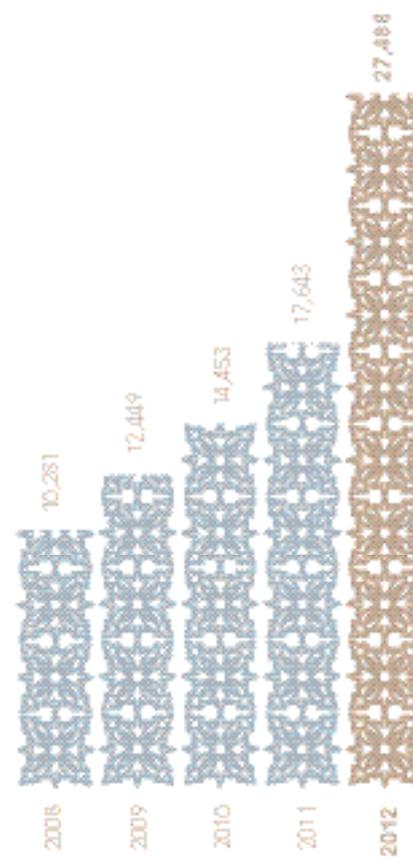
本公司股東應佔利潤

截至12月31日止年度
(人民幣百萬元)



權益總額

於12月31日
(人民幣百萬元)



五年財務概要

綜合業績

	截至12月31日止年度				
	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	6,635,357	8,727,429	11,161,260	21,963,747	35,392,506
銷售成本	(4,765,728)	(6,415,278)	(7,759,927)	(14,555,354)	(24,678,810)
毛利	1,869,629	2,312,151	3,401,333	7,408,393	10,713,696
其他收入	356,192	625,862	1,232,230	1,000,840	1,744,672
開支	(1,413,842)	(1,983,175)	(2,198,221)	(2,541,686)	(2,714,643)
分佔共同控制實體及聯營公司業績	383,731	615,372	564,971	833,167	513,475
除稅前利潤	1,195,710	1,570,210	3,000,313	6,700,714	10,257,200
稅項	(629,088)	(478,078)	(1,084,766)	(2,582,772)	(4,204,149)
本年利潤	566,622	1,092,132	1,915,547	4,117,942	6,053,051
應佔利潤：					
本公司股東	540,285	1,012,120	1,531,774	2,574,637	4,851,123
非控股股東權益	26,337	80,012	383,773	1,543,305	1,201,928
	566,622	1,092,132	1,915,547	4,117,942	6,053,051

綜合資產及負債

	於12月31日				
	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產總額	42,815,076	75,475,752	125,358,954	127,976,528	107,707,296
負債總額	32,533,750	63,027,176	110,906,263	110,333,214	80,219,221
權益總額	10,281,326	12,448,576	14,452,691	17,643,314	27,488,075

主席報告



尊敬的各位股東：

2012年，對於綠城不僅僅是一個年份，更是一種精神和象徵。

2012年公司面臨嚴峻考驗：市場的挑戰，現金流的壓力，自身管理的瓶頸……2012是一把尺子，丈量出我們與理想的距離。

在困難與挫折面前，我們作出選擇：一個是堅持，一個是改變。

多年的商場悟道，我們懂得了一些關於企業和居住的基本道理。所謂「道」，堅持正

確的方向，面朝大路、昂首挺胸、努力前行。我們基本的價值體系和價值方向，不會改變，不容改變，必須堅持。

同時，我們用變革者的姿態擁抱撲面而來的暴風雨，實現了幾個關鍵的轉變，確立了由自主經營的模式向包括自主經營、商業代建、政府代建、保障房建設等多元化渠道發展的輕資產運營模式的轉型，確立了由純高端產品向更適合市場的多元化產品開發、有重點地向養老地產、旅遊地產

等作戰略轉型，確立了由傳統的自有團隊銷售模式向經紀人制度的全民銷售模式轉型。

這一年，我們銘記、感恩、珍惜。

如果沒有眾志成城、堅守信念的同仁，就沒有綠城躊躇滿志、脫胎換骨的決心與勇氣。

如果沒有目光堅定、追求品質的客戶，就沒有房產行業雖屢經考驗仍有無限前景的可能。

如果沒有肝膽相照、雪中送炭的同行，就沒有合作共贏、穩健運營的理想與實現。

如果沒有審時度勢、秉承正義的媒體朋友，就沒有懸崖之上被尊重與信賴的貴族。

如果沒有深明大義、滿懷正能量的各級政府，就沒有凜冽寒冬中那一份對春天的守候與期待。

是無數個合力，造就了綠城的夢想與榮光。

我們期望在2013年成就更多。

只要綠城具備基本的生存能力，只要中國的城市化進程仍在延續，只要人民大眾渴望美好生活的願景依舊，那麼我們就應該、也可以做得更好。

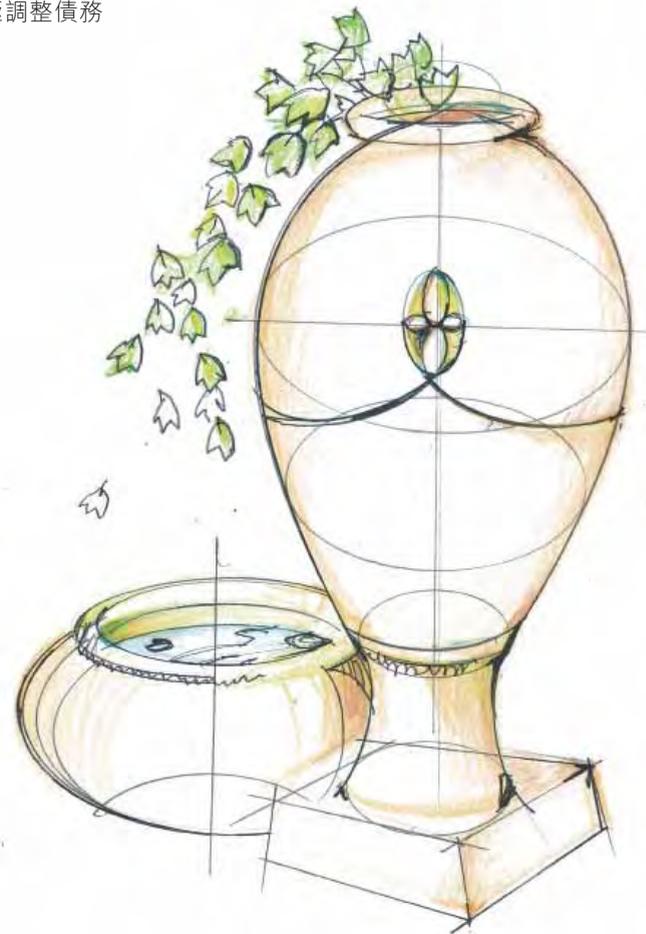
2013年，我們充滿信心，世界在全球化的背景下更加豐富和包容，中國在城市化的進程中更加開放和蓬勃。公司在這樣的背景下，理應有所轉變與提升，在不斷追求精緻品質的同時，也要確保整體運營上的穩健，適度提升周轉速度，積極調整債務結構，合理控制成本支出。

綠城人將和所有追求美好生活的人一起，為理想的實現繼續努力，執著前行。2013年，願更多人能享受到城市文明的成果。

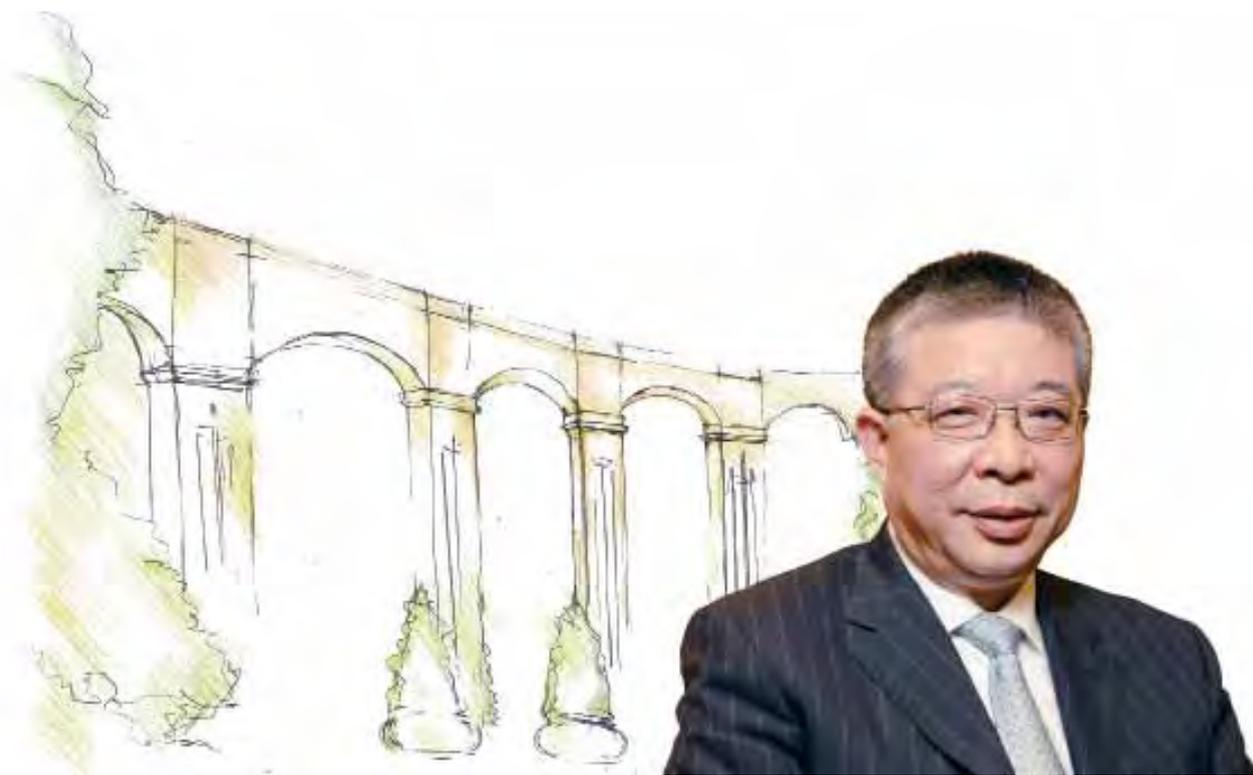
董事會主席

宋卫平

2013年3月22日



行政總裁報告



尊敬的各位股東：

2012年，綠城18歲，我們再次站在了風口浪尖，雖然整個過程跌宕起伏，但我們從容把控成功應對，克服了各種困難與挑戰！18歲，綠城走向成熟。

經過18年的努力，現在的綠城在行業地位、客戶口碑、品牌價值等各方面取得了顯著成就：

- 連續第八年入選中國房地產企業綜合實力TOP 10。公司一直致力於打造第一品級的房產品，且被廣大業內人士及客戶所認可。即使在最艱難時刻，公司也從未放棄這一理念，反而在保證精緻品質以及服務品質的同時，加大了對物業類型、戶型設計、產品定位的研究，以期進一步契合市場需求。

- 成為口碑最好的開發企業之一。在中國指數研究院發布的2012中國城市居民居住滿意度調查中，不僅蟬聯整體滿意度優秀企業第一名，還囊括了物業服務、產品質量、規劃設計、銷售服務、企業形象、客戶忠誠度全部六個分項的第一。
- 銷售業績隨著市場的回暖穩步攀升。公司向經紀人模式轉型，積極開展全員營銷活動，全年共取得人民幣546億元的銷售業績(含協議)，位列行業第五。
- 負債率迅速大幅降低。為配合今後輕資產的發展路線，公司積極與各方溝通，果斷處置部分項目。既加大回流緩解資金壓力，同時使公司淨資產負債率回歸至合理水平。



— 「綠城中國」在資本市場表現搶眼。於2012年12月31日，股價由年初的3.33港元上漲326%至14.2港元，漲幅成為香港上市的內地房地產企業之首。以優異的成績回到行業前列。

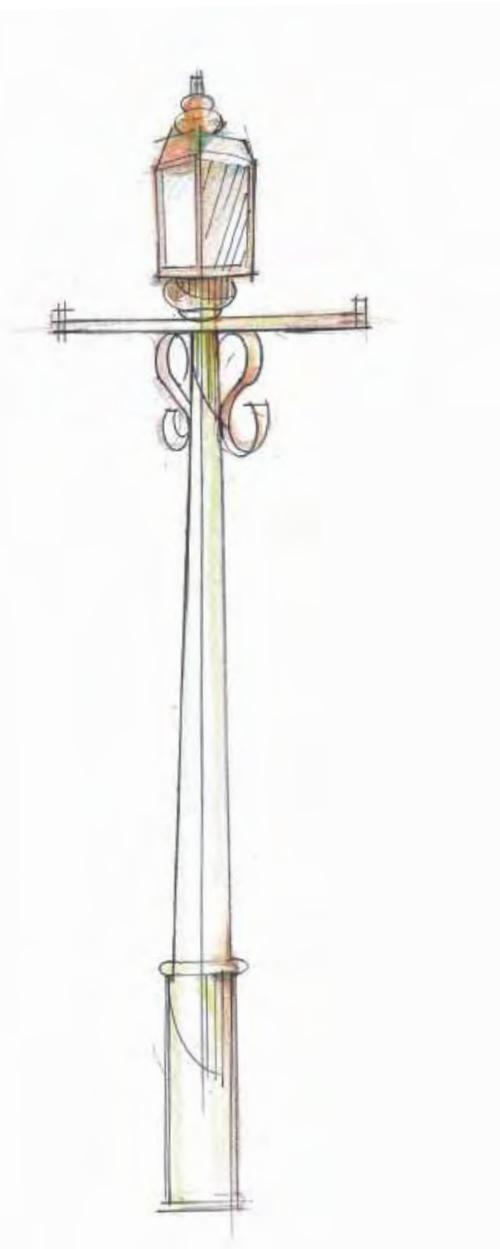
— 土地儲備充足。公司4,100多萬方的土地儲備可以支撐公司未來5年的發展。

在取得諸多成績的同時，我們清醒看到，隨著市場競爭加劇，企業分化日增，行業集中度不斷提高，優勝劣汰的趨勢愈加明晰。為此，今年我們在學習同行的先進理

念和實操經驗上，成功引入了戰略投資者九龍倉，並攜手融創共同開發項目，使公司在轉型道路上邁出關鍵而又堅實的兩步：

— 九龍倉作為具有百年歷史的優秀公司，在應對行業風險和市場變動等方面有著豐富的實踐經驗，且其在境外資本市場中的影響力可有效幫助公司改善債務結構，降低融資成本。

— 融創作為一家活躍且富有激情的公司，正處於快速擴張階段。該公司在營銷策略及銷售管理等方面有著「先天的優勢」，較強的執行能力亦是公司學習的對象。



公司希望借助這兩次合作，形成優勢互補、協作共贏的局面，提升自我抵禦風險、提高效益的能力。

展望2013年，我們相信中國樓市調控的總基調不會改變，房地產市場調控政策不會放鬆。公司對此時刻保持清晰的認識與判斷，將繼續強化銷售力度，持續提升產品和服務品質，實施穩健的財務政策，積極調整債務結構，努力提高產品管控水平，加強內部精細化管理，走輕資產發展的道路……通過不懈努力，使綠城的核心競爭力和品牌價值得到新的提升，為城市創造更多的美麗。

行政總裁

壽柏年

2013年3月22日







物業組合





物業組合

綠城在 中國



總建築面積超過
4,100萬平方米

浙江
(不包括杭州)

31.3%

佔總土地儲備比例(%)

13,114,098

總建築面積(平方米)

山東

20.3%

佔總土地儲備比例(%)

8,485,293

總建築面積(平方米)

杭州

10.3%

佔總土地儲備比例(%)

4,323,730

總建築面積(平方米)

江蘇

8.9%

佔總土地儲備比例(%)

3,707,968

總建築面積(平方米)

遼寧

7.4%

佔總土地儲備比例(%)

3,092,373

總建築面積(平方米)

海南

5.2%

佔總土地儲備比例(%)

2,187,154

總建築面積(平方米)

天津

3.2%

佔總土地儲備比例(%)

1,346,988

總建築面積(平方米)

河北

2.9%

佔總土地儲備比例(%)

1,194,769

總建築面積(平方米)

上海

2.4%

佔總土地儲備比例(%)

988,754

總建築面積(平方米)

新疆

2.2%

佔總土地儲備比例(%)

934,439

總建築面積(平方米)

安徽

2%

佔總土地儲備比例(%)

828,377

總建築面積(平方米)

北京

1.4%

佔總土地儲備比例(%)

605,765

總建築面積(平方米)

河南

1.4%

佔總土地儲備比例(%)

595,403

總建築面積(平方米)

湖南

1.1%

佔總土地儲備比例(%)

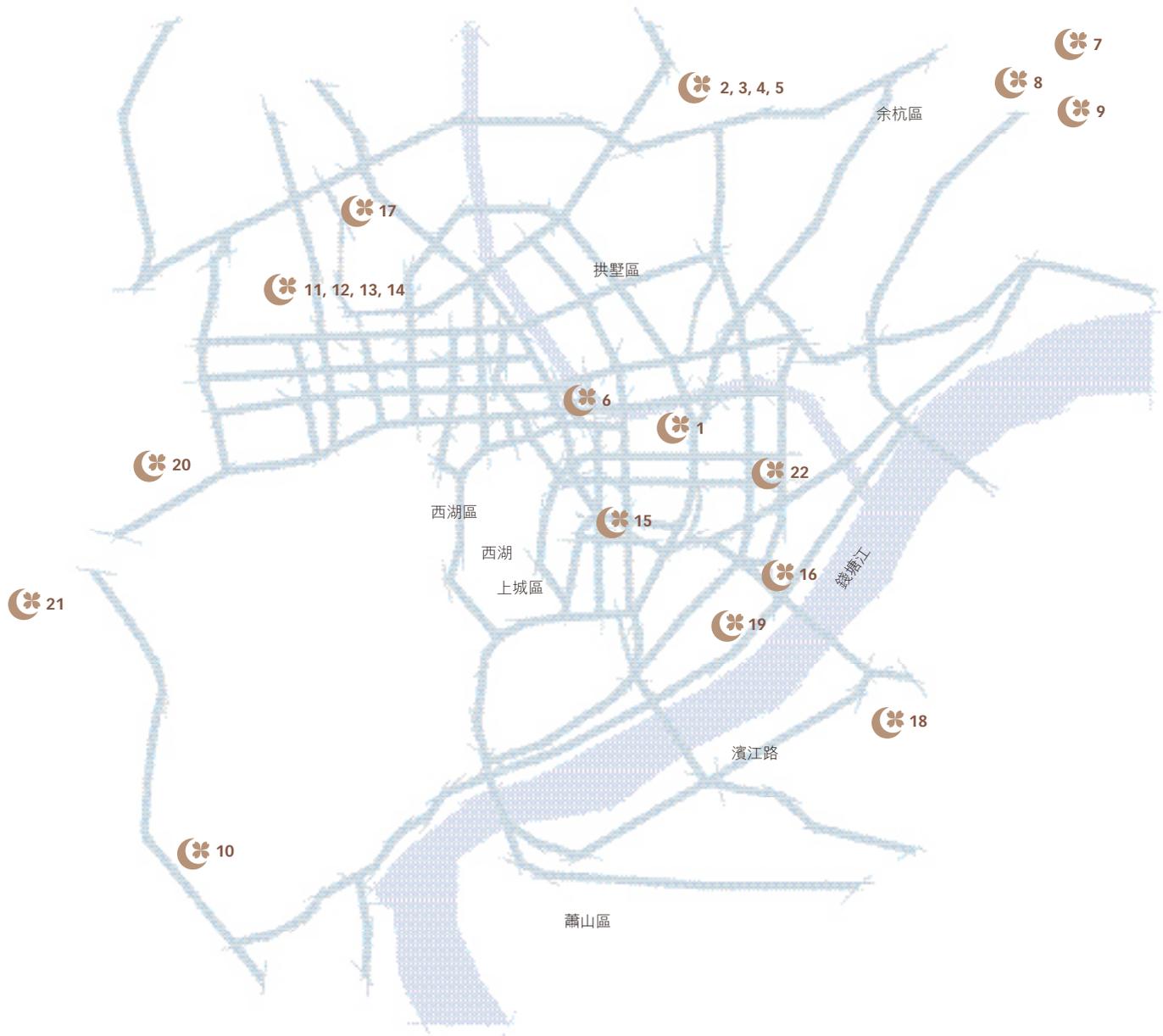
468,910

總建築面積(平方米)

	項目數目	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	比例
杭州	22	2,073,926	4,323,730	10.3%
浙江(不包括杭州)	34	6,858,338	13,114,098	31.3%
江蘇	8	1,369,859	3,707,968	8.9%
上海	7	595,926	988,754	2.4%
山東	9	3,960,781	8,485,293	20.3%
海南	1	2,303,960	2,187,154	5.2%
北京	3	294,295	605,765	1.4%
其他城市	12	3,948,512	8,461,259	20.2%
合計	96	21,405,597	41,874,021	100%

註： 總建築面積及可售面積會隨著規劃調整而有所更改，一切以最終測量為準。

長江三角洲地區 杭州



物業組合

項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
1 杭州蘭園	多層住宅、高層住宅、酒店式公寓	35%	44,502	213,291
2 杭州田園牧歌風禾苑	高層住宅	100%	34,914	97,581
3 杭州田園牧歌聽泉苑	多層住宅、高層住宅	8%	29,200	73,718
4 杭州田園牧歌攬翠苑	多層住宅、高層住宅	50%	24,060	56,763
5 杭州田園牧歌麓雲苑	多層住宅、高層住宅、別墅	33%	116,208	291,166
6 杭州武林壹號	高層住宅	50%	104,442	461,607
7 杭州藍庭	綜合社區	85%	205,730	347,190
8 杭州星橋紫桂公寓	多層住宅	35%	10,864	13,660
9 杭州玉園	高層住宅	100%	78,386	309,723
10 杭州雲栖玫瑰園	別墅	51%	176,751	79,911
11 杭州西溪誠園知敬苑、正信苑	高層住宅	100%	44,870	144,925
12 杭州西溪誠園明禮苑	高層住宅、酒店式公寓	49%	62,972	196,574
13 杭州西溪誠園守純苑	高層住宅、寫字樓	50%	61,461	191,212
14 杭州西溪誠園致誠苑	高層住宅	40%	50,013	161,030
15 杭州元福里項目	商業	56%	10,558	27,238
16 杭州望江寫字樓項目	寫字樓	56%	9,095	45,048
17 杭州慧園	高層住宅	25%	34,289	113,789
18 杭州明月江南	高層住宅	55%	102,411	335,906
19 杭州藍色錢江	城市綜合體	100%	21,970	117,861
20 杭州翡翠城	綜合社區	45%	541,830	636,152
21 杭州桃花源	別墅	64%	281,492	133,046
22 百大綠城西子國際	城市綜合體	30%	27,908	276,339
合計			2,073,926	4,323,730

浙江



物業組合

城市	項目數目	土地面積(平方米)	總建築面積(平方米)
1 臨安	4	1,406,753	643,960
2 建德	1	52,000	164,888
3 寧波	3	191,273	1,186,632
4 紹興	3	236,659	734,893
5 海寧	1	81,983	295,029
6 湖州	1	189,393	264,039
7 舟山	5	1,930,529	3,091,248
8 慈溪	2	116,802	360,381
9 德清	1	288,000	449,144
10 台州	5	1,232,467	3,171,678
11 麗水	1	189,194	558,791
12 新昌	1	89,076	42,347
13 桐鄉	1	233,132	203,245
14 富陽	1	153,336	418,429
15 溫州	2	200,932	668,168
16 諸暨	1	225,882	682,181
17 長興	1	40,927	179,045
合計	34	6,858,338	13,114,098

物業組合

項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
1 臨安曼陀花園	別墅	15%	153,724	62,625
2 臨安青山湖玫瑰園	別墅	50%	1,092,261	412,273
3 臨安青山湖紅楓園	別墅	65%	138,269	72,511
4 臨安錢王文化廣場	高層住宅	65%	22,499	96,551
5 建德新安江項目	高層住宅	70%	52,000	164,888
6 台州玫瑰園	高層住宅、別墅	55.2%	213,941	308,793
7 台州玉蘭廣場	城市綜合體	49%	81,574	318,766
8 台州紫薇花園	高層住宅	10%	107,184	360,064
9 台州海棠花苑	高層住宅、別墅	10%	144,175	400,550
10 台州寧江明月	高層住宅	51%	685,593	1,783,505
11 寧波皇冠花園	寫字樓、酒店式公寓	60%	37,032	159,844
12 寧波研發園	寫字樓	60%	40,436	110,956
13 寧波中心	城市綜合體	45.1%	113,805	915,832
14 湖州御園	多層住宅、高層住宅、別墅	70%	189,393	264,039
15 德清英溪桃源	多層住宅、高層住宅、別墅、酒店	100%	288,000	449,144
16 長興廣場	城市綜合體	51%	40,927	179,045
17 舟山玫瑰園南區及老海洋學院西地塊	多層住宅、高層住宅、別墅	100%	229,281	379,629
18 舟山長峙島項目	綜合社區	96.875%	1,394,179	2,248,638
19 舟山岱山蔚藍公寓	高層住宅、寫字樓	60%	92,122	207,418
20 舟山朱家尖東沙度假村南區	酒店式公寓、酒店	100%	97,729	124,917
21 舟山朱家尖東沙度假村北區	別墅、酒店式公寓	90%	117,218	130,646
22 麗水秀麗春江	高層住宅、別墅	37.5%	189,194	558,791

物業組合

項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
23 海寧百合新城	綜合社區	50%	81,983	295,029
24 烏鎮頤樂學院項目	頤樂學院、多層住宅、別墅	50%	233,132	203,245
25 富陽富春和園	高層住宅、別墅	40%	153,336	418,429
26 溫州鹿城廣場	城市綜合體	60%	74,278	371,715
27 溫州海棠灣	多層住宅、高層住宅、別墅	40%	126,654	296,453
28 慈溪慈園	高層住宅	60%	62,576	171,034
29 慈溪城南項目	高層住宅	30%	54,226	189,347
30 新昌玫瑰園	別墅	80%	89,076	42,347
31 紹興玉園	別墅	51%	58,960	42,034
32 紹興百合花園	高層住宅、寫字樓	51%	111,155	384,559
33 紹興玉蘭花園	高層住宅、別墅、寫字樓、酒店式公寓	35%	66,544	308,300
34 諸暨綠城廣場	城市綜合體	60%	225,882	682,181
合計			6,858,338	13,114,098

上海



物業組合

項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
1 上海長風地塊項目	酒店式公寓、寫字樓	31.5%	90,270	354,753
2 上海黃浦8號	寫字樓	40%	3,223	23,636
3 上海玫瑰園	別墅	50%	263,663	72,668
4 上海黃浦灣	高層住宅	25.5%	30,670	160,363
5 上海森蘭項目	高層住宅、別墅	24.5%	75,100	145,170
6 上海浦東唐鎮五街坊項目	高層住宅、別墅	25%	60,200	85,725
7 上海浦東唐鎮新市鎮項目	多層住宅、高層住宅	24.5%	72,800	146,439
合計			595,926	988,754

江蘇省

項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
1 南京玫瑰園	別墅	70%	54,066	20,188
2 南通啓東玫瑰園	多層住宅·高層住宅	51%	162,666	456,407
3 蘇州御園	多層住宅·別墅	50%	155,667	216,503
4 蘇州玫瑰園	多層住宅·別墅	33.34%	213,853	166,921
5 無錫玉蘭花園	高層住宅	42.5%	46,614	121,610
6 無錫茉莉花園	高層住宅	19.5%	171,810	575,436
7 常州玉蘭廣場	高層住宅	35.65%	342,566	1,382,148
8 無錫蠡湖香樟園	高層住宅·別墅	49%	222,617	768,755
合計			1,369,859	3,707,968

環渤海地區 北京



項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
1 北京御園	多層住宅	100%	241,247	229,445
2 北京京杭廣場	高層住宅、酒店式公寓、寫字樓	49%	39,455	280,031
3 北京霄雲路項目	寫字樓	100%	13,593	96,289
合計			294,295	605,765

山東、遼寧、天津及河北

項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
1 青島理想之城	綜合社區	80%	934,950	1,843,816
2 青島膠州紫薇廣場	多層住宅、高層住宅、商業	100%	422,806	1,143,829
3 青島深藍廣場	城市綜合體	40%	34,923	357,674
4 濟南全運村	綜合社區	45%	542,004	1,102,781
5 濟南百合花園	高層住宅	49%	256,003	663,975
6 濟南東舍坊項目	酒店式公寓、寫字樓	39%	16,830	149,560
7 山東東營理想之城	綜合社區	8%	1,318,585	2,453,110
8 山東雪野湖項目	別墅、酒店式公寓、酒店	49%	178,148	126,006
9 新泰玉蘭花園	多層住宅、高層住宅	70%	256,532	644,542
10 瀋陽全運村	綜合社區	50%	1,139,253	2,708,908
11 大連深藍中心二期	寫字樓	80%	9,180	63,665
12 大連不朽巷項目	多層住宅、高層住宅、酒店式公寓	40%	85,700	319,800
13 唐山南湖春曉	高層住宅、酒店式公寓、寫字樓	54.4%	371,803	1,194,769
14 天津濱海中心商務區項目	城市綜合體	24%	362,700	1,137,300
15 天津藍色海岸	城市綜合體	40%	17,161	209,688
合計			5,946,578	14,119,423

其他城市

項目	物業類型	權益	土地面積	建築面積
1 合肥翡翠湖玫瑰園	多層住宅、高層住宅、別墅	100%	295,205	828,377
2 新疆百合公寓	多層住宅、高層住宅、寫字樓	50%	221,685	934,439
3 長沙青竹園	別墅	49.5%	946,411	468,910
4 鄭州雁鳴湖玫瑰園	別墅、酒店	100%	223,752	100,893
5 鄭州中牟百合花園	多層住宅、高層住宅	100%	79,678	174,525
6 河南信陽百合新城	多層住宅、高層住宅、酒店	20%	195,984	319,985
7 海南清水灣	綜合社區	51%	2,303,960	2,187,154
合計			4,266,675	5,014,283





管理層討論與分析





管理層討論與分析

經營管理回顧

回望2012年，公司在面對市場波動和持續宏觀調控時，積極調整自身的戰略方向，從積極擴張轉變為穩健運營，在持續提升產品品質和服務質量的前提下，從市場終端入手，改變營銷模式，建立經紀人銷售制度，並引入戰略投資者改善資本結構，降低負債水平，既可借鑒雙方優勢，發揮協同作用，又能進一步提升公司品牌價值及核心競爭力。

業績概覽

本集團2012年取得收入人民幣35,393百萬元，較2011年人民幣21,964百萬元增加人民幣13,429百萬元，增長61.1%。另外2012年淨利潤再創歷史新高，從2011年度的人民幣4,118百萬元增加人民幣1,935百萬元至人民幣6,053百萬元，增長47.0%。本集團股東應佔利潤從2011年的人人民幣2,575百萬元增加人民幣2,276百萬元到2012年的人人民幣4,851百萬元，增長率88.4%。從2009年至2012年，連續三年股東應佔利潤同比增長率分別為51.4%、68.1%和88.4%，年複合增長率為68.6%。本年度實現每股基本盈利人民幣2.57元，較2011年的每股人民幣1.57元增長63.7%。



海南清水灣

蟬聯居住滿意度第一

由中國指數研究院和中國房地產指數系統專門成立的課題組對包括北京、上海、廣州、深圳、重慶、天津、杭州、武漢、青島、寧波、蘇州、南京12大城市的近百家企業和上萬戶受訪者進行的調查顯示，本集團在綜合評價中蟬聯中國城市居民居住整體滿意度第一，同時在各分項指標包括工程質量、規劃設計、銷售服務、物業服務、企業形象、業主忠誠度全部六項中獲第一。這一結果也充分說明了公司的發展理念得到了市場及客戶的極大認可。

銷售模式轉型

銷售始終是公司的第一要務。2012年綠城集團推動銷售模式轉型，快速實現由傳統售樓模式轉為經紀人作業模式，由以往現場接待、介紹、體驗的坐銷模式轉為主動出擊、尋找客戶、服務客戶的行銷模式。

此外，公司一方面改進原有銷售獎金提成辦法，有效激勵並挖掘經紀人潛力，適度加大績效考核力度，實現優勝劣汰，另一方面又建立起公開透明的房源信息平台，積極調動內部員工和社會力量，推進並落實全員營銷活動，全力提升銷售額。

引進戰略投資者

本集團於2012年6月8日宣佈與九龍倉及其全資附屬公司達成認購協議及投資協議，向九龍倉之全資附屬公司定向發行股票和發行永久次級可換股可贖回證券，交易金額總計約港幣51億元(約人民幣41.6億元)。在2012年8月完成配發後，九龍倉持有綠城股票約5.2億股，佔總股本24.6%，成為綠城第二大股東，並由此獲得兩席董事會席位及新組建投資委員會中的一席席位。隨後不久，公司又與九龍倉聯合取得大連不朽巷地塊，此舉也將雙方從原有的



上海玫瑰園

戰略合作進一步推進到項目合作，充分發揮綠城的優越產品開發與執行能力和九龍倉的財務管理及融資優勢。雙方的協同效應也逐步開始顯現。

於2012年6月22日，本集團與融創達成協議，將旗下上海玉蘭花園、上海黃浦灣、蘇州御園、蘇州玫瑰園、無錫玉蘭廣場、無錫茉莉花園、常州玉蘭廣場、天津藍色海岸等八個項目與融創按各50%的權益進行合作，並成立雙方按註冊資本金各50%組建的合資公司(「融創綠城」)，同時另將上海玫瑰園50%之股權轉讓至融創置地。此次交易綠城轉讓上述九個項目權益的50%，收取對價人民幣33.6億元。完成上述交易後，本公司借助融創綠城合資公司，積極開展與外界的合作，先後取得位於上海的三幅優質地塊。由於綠城在產品開發、建築設計和園區服務上擁有突出優

勢，而融創在市場定位、成本控制和銷售管理方面也有豐富經驗，此次戰略合作將會給雙方帶來巨大協同效益。

全年預售情況

2012年本集團對銷售方面進行了全方位的改革，從以坐銷接待為主的案場銷售模式轉變為利用一切資訊尋找客戶的經紀人模式，化被動為主動，最大程度地激發銷售人員的熱情，並盤活所有可售資源，以開放式的平台來迎接每一位優秀的經紀人。

截至2012年12月31日止年度，綠城集團的銷售物業面積約283萬平方米，較2011年增長約61.7%，銷售金額約人民幣546億元(歸屬於本集團的權益金額為人民幣273億元)，較2011年的人民幣353億元增長約54.6%，以超額36.5%完成2012年年初人民幣400億元的銷售目標。整體銷售均價為每平方米人民幣19,891元。

開發規模

2012年，綠城集團順應宏觀形勢，合理調節開發節奏，同時調整產品結構，在確保產品品質和客戶滿意度的前提下，最終實現新開工總建築面積約469萬平方米。同時，綠城集團在2012年實現竣工面積約413萬平方米。截至2012年12月31日，綠城集團共有82個在建項目，在建總建築面積約1,657萬平方米。

土地儲備

綠城集團全年新購7個土地項目，新增項目總建築面積約為210萬平方米，歸屬於本集團約為68萬平方米。新增項目的總土地款約為人民幣120億元，其中大部份由合作伙伴支付，歸屬於本集團支付的約為人民幣7億元。項目樓面地價平均成本約為每平方米人民幣5,693元。

項目	權益	總土地款 (人民幣百萬元)	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
杭州建德項目	70.0%	479	52,000	124,900
大連不朽巷項目	40.0%	2,028	85,700	240,000
天津濱海中心商務區項目	24.0%	4,678	362,700	1,137,300
上海浦東森蘭項目	24.5%	2,124	75,100	120,100
上海浦東唐鎮5街坊項目	25.0%	834	60,200	72,200
烏鎮頤樂學院項目	50.0%	188	233,200	299,900
上海浦東唐鎮新市鎮項目	24.5%	1,644	72,800	109,200
總計		11,975	941,700	2,103,600

於2012年12月31日，綠城集團共有96個土地儲備項目(包括在建及待建)，總建築面積達4,187萬平方米，歸屬於本集團的權益建築面積為2,258萬平方米，總可售面積為2,755萬平方米，權益可售面積為1,459萬平方米。樓面地價平均成本為每平方米人民幣2,670元，現有總土地儲備可以支撐綠城集團未來5年發展。

前景展望

國家持續宏觀調控和不利的房地產市場環境，曾一度給本集團經營帶來壓力。面對經營困境，本集團主動求變，積極轉型，通過一系列的決策，並在全體員工的奮力拼搏下，2012年，本集團有效地將壓力和挑戰轉換成正能量，不僅化解了生存危機，而且交出了一份令人滿意的成績單。

經過宏觀調控的洗禮，我們的隊伍得到了歷練，員工得到了成長；我們的機制更具競爭力，管控更加聚焦目標；我們的發展思路更加清晰，發展目標更加明確，我們更有信心面對未來市場的嚴峻挑戰。2013年，我們仍將銷售作為各條工作的主線，在「精緻品質、穩健運營」的經營策略指引下，重點關注「管控能力、經營績效、精緻品質、基礎工作」的全面提升，我們滿懷激情，充滿信心，因為我們堅信「真誠、善意、精緻、完美」的理念定會贏得市場和社會的認同。

持續提升產品和服務品質

品質是本公司的立身之本。即使在面臨經營壓力的情況下，本公司仍始終將品質放在第一位，始終堅守產品品質和服務品質，始終堅持「營造加法」法則。

2012年，本公司蟬聯中國城市居民居住整體滿意度第一的殊榮。客戶和社會對我們的支持，得益於我們對城市居民居住生活的理解，得益於我們對城市居民理想生活的追求，得益於我們對城市居住文明發展的責任。但伴隨著社會經濟發展和人們生活水平的不斷提高，客戶對城市居住生活內涵的理解不斷加深，對城市居住生活品質的追求不斷增強，使我們深感在產品和服務品質方面仍有很大的提升空間。客戶的滿意，是本公司成功運營的重要標準；客戶的追求，是對綠城精緻品質的鞭策。我們將致力於產品和服務品質持續提升，以更加出色的產品和服務滿足客戶更高層次的需求。

產品多元化

房產品，是藝術的創造者和建設者生命價值的體現。本公司把「實施精品戰略，打造百年精品」作為產品營造的主基調。在精品戰略的指引下，本公司營造出了「別墅、多

層公寓、高層公寓、城市綜合體、大型社區、商用物業」等六大經典序列產品，贏得了「中國高端物業營造專家」的美譽。

為了讓更多人住上好房子，讓更多人享受城市文明發展帶來的品質生活，我們將在保證精緻品質的前提下，根據市場需求，不斷推進產品多元化，推動業務發展模式的轉型，由住宅項目為主向以新興城市中心的城市生活綜合體項目發展，同時，推進養老地產和旅遊地產的拓展和開發。

財務穩健

本集團致力令淨資產負債率穩定在合理水平，並已取得市場的認同。我們將會繼續努力，使債務到期時間分佈更為均衡，並儘量降低短期債務，使本集團的期初現金存款能夠覆蓋一年內到期的債務。我們也會拓展融資渠道以調整債務組合，降低平均借貸成本，繼續留意變現部分回收周期較長的項目，以改善本集團的現金流和土地儲備結構。

成本管控

加強項目開發的全過程、全成本管控。重點是要通過電子商務集中採購中心，努力降低物資採購成本，並建立針對不同地區、不同產品類型的成本目標管理和考核獎懲體系。同時，本集團為保證今後的開發項目均能帶來合理的內部收益率，在項目初期將充分借鑒投資委員會的專業意見和前瞻性判斷，加強對新地塊及項目的風險投資回報評估，在資金流動性得到充足保障的前提下，合理運用財務槓桿，獲取最大收益。

輕資產戰略

經過18年的發展，本集團的核心優勢逐步得以鞏固、完善和體現，同時近幾年嚴厲的宏觀調控也讓本集團不停地思考和探索今後的發展方向，尋找新的著力點。本集團將放棄以往過度追求規模擴張的進取路線，更多地依托於品牌 and 管理的輸出，充分發揮他們的商業價值。本集團憑藉自身

在規劃、設計、營造等方面的專業能力和資源整合管理能力，一方面維持獨立或合作的項目開發模式不變，提高周轉收益率的同時，另一方面透過與外部機構廣泛的代建合作，在控制負債率和資本支出的前提下為本集團創造新的市場和利潤空間。

區域佈局

本集團將重新審視現有的項目佈局，著重考慮區域內的聯動和發展，立足當下，深耕細作，鞏固自身已有的區域優勢。同時在項目拓展方面，本集團亦將根據未來現金流狀況來做購地決策，並借助品牌影響力，以多元化的渠道、合理的價格適度補充土地儲備，支持未來5年發展的需求。



北京御園

全年計劃竣工情況

2013年，本集團預計新開工建築面積約為748萬平方米。此外，預計會有44個項目(或項目分期)將於2013年竣工，竣工總建築面積預期約為573萬平方米。

2013年全年計劃竣工項目列表

附屬公司

項目名稱	分期	權益	建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
諸暨綠城廣場	海棠公寓南區北區	60.0%	119,405	95,524
舟山長峙島項目	一期	96.875%	27,071	17,007
舟山玫瑰園南區及老海洋學院西地塊	南區	100.0%	42,730	41,182
鄭州中牟百合花園	一期、二期	100.0%	174,525	159,965
長興廣場	三期	51.0%	30,432	14,515
新泰玉蘭花園	一期	70.0%	181,406	154,435
新疆百合公寓	四期	50.0%	133,844	98,969
杭州田園牧歌風禾苑	風禾苑	100.0%	97,581	66,076
青島理想之城	三期	80.0%	202,308	159,925
青島理想之城	喜來登酒店	80.0%	54,480	0
寧波研發園	三期	60.0%	110,599	88,479
寧波皇冠花園	三期	60.0%	75,062	60,050
臨安青山湖紅楓園	一期	65.0%	27,469	26,980
湖州御園	三期獨棟別墅	70.0%	32,200	19,552
湖州御園	四期高層	70.0%	103,305	88,406
合肥翡翠湖玫瑰園	三期	100.0%	19,755	12,432
合肥翡翠湖玫瑰園	二期	100.0%	94,443	91,020
杭州雲栖玫瑰園	一期、四期	51.0%	45,182	22,111
杭州玉園	一期	100.0%	149,282	113,436
杭州西溪誠園知敬苑	幼兒園	100.0%	5,037	0
杭州西溪誠園正信苑	正信苑	100.0%	144,925	95,949
杭州桃花源	六期、十期、十二期	64.0%	57,980	37,006
杭州藍庭	五期	85.0%	77,756	55,028
杭州藍色錢江	三期、四期、五期	100.0%	152,427	121,941
海南清水灣	觀瀾苑	51.0%	91,330	63,601
海南清水灣	威斯汀酒店	51.0%	71,329	6,048
海南清水灣	新月墅	51.0%	34,904	11,519
海南清水灣	聞濤苑	51.0%	22,319	17,147
海南清水灣	品霞苑	51.0%	32,458	8,120
德清英溪桃源	一期	100.0%	108,004	90,019
慈溪慈園	一期	60.0%	173,470	136,892
上海玫瑰園	六期	50.0%	37,315	23,164
			2,730,333	1,996,498

共同控制實體／聯營公司

項目名稱	分期	權益	建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
杭州星橋紫桂公寓	四期	35.0%	13,660	12,528
唐山南湖春曉	二期	54.4%	132,131	124,942
台州海棠花苑	一期別墅	10.0%	40,398	38,407
台州海棠花苑	一期公寓	10.0%	33,295	6,858
瀋陽全運村	公寓	50.0%	571,671	484,401
瀋陽全運村	持有物業	50.0%	201,191	0
瀋陽全運村	商業	50.0%	51,774	30,389
紹興玉園	三期、五期	51.0%	24,857	19,880
紹興玉蘭花園	二期	35.0%	240,532	180,150
上海黃浦8號	一期	40.0%	23,637	18,919
臨安青山湖玫瑰園	二期	50.0%	7,787	6,224
麗水秀麗春江	一期	37.5%	149,337	144,512
濟南全運村	六期、八期、十期	45.0%	339,970	334,557
杭州西溪誠園守純苑	守純苑	50.0%	154,314	129,522
杭州西溪誠園明禮苑	明禮苑	49.0%	129,458	80,344
杭州明月江南	一期	55.0%	150,612	114,591
海寧百合新城	四期	50.0%	92,589	80,375
富陽富春和園	一期、二期	40.0%	172,889	138,312
無錫玉蘭花園	高層	42.5%	76,832	73,503
無錫蠡湖香樟園	一期、二期	49.0%	169,877	148,648
蘇州御園	一期、二期	50.0%	218,039	123,070
小計			2,994,850	2,290,132
總計			5,725,183	4,286,630

於2012年12月31日，綠城集團尚未在收益表確認的銷售收入為人民幣754億元(按本集團權益計為人民幣436億元)，預期這些收益大部份將在未來兩年逐步確認入帳，故本公司對盈利前景感到樂觀。

財務分析

收入

本集團的收入主要來自物業銷售，也包括酒店營運收入、物業租金收入、項目管理收入、銷售建築材料收入、設計及裝修收入等。本集團2012年取得收入人民幣35,393百萬元，較2011年的人民幣21,964百萬元增加人民幣13,429百萬元，增長61.1%。

本年度實現物業銷售收入人民幣34,214百萬元，佔總收入的96.7%，較2011年的人民幣21,071百萬元增長62.4%，主要是交付項目較多，銷售面積增加所致。本年度本集團結轉面積1,912,061平方米，較2011年的1,037,720平方米增長84.3%。本年度交付物業銷售均價為每平方米人民幣17,894元，較2011年的每平方米人民幣20,305元降低了11.9%，主要是2011年交付的銷售均價為每平方米人民幣39,912元的溫州鹿城廣場總銷售收入佔比高達41.3%，在一定程度上拉高了2011年的銷售均價。

2012年附屬公司交付的樓盤情況如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
杭州藍色錢江	高層住宅	139,270	5,428	15.9%	38,975
杭州西溪誠園知敬苑	高層住宅	92,296	2,633	7.7%	28,528
諸暨綠城廣場	高層住宅、別墅	197,904	2,456	7.2%	12,410
杭州麗江公寓	高層住宅	103,222	2,352	6.9%	22,786
上海黃浦灣(上半年)	高層住宅	37,627	2,220	6.5%	59,000
寧波皇冠花園	高層住宅、寫字樓	144,678	2,116	6.2%	14,626
舟山玉蘭花園	高層住宅	159,588	2,082	6.1%	13,046
北京誠園	高層住宅	43,030	1,420	4.1%	33,000
海南清水灣	高層住宅	44,871	1,170	3.4%	26,075
大連深藍中心	酒店式公寓	69,613	1,113	3.2%	15,988
舟山長峙島項目	多層住宅	109,889	1,095	3.2%	9,965
台州玫瑰園	高層住宅、別墅	69,601	1,021	3.0%	14,669
其他		700,472	9,108	26.6%	13,003
合計		1,912,061	34,214	100.0%	17,894

備註： 上述面積包括地上及地下銷售面積。

本年度杭州地區項目實現銷售收入人民幣12,761百萬元，佔比37.3%，位居首位。舟山地區項目實現銷售收入人民幣4,297百萬元，佔比12.6%，上海地區項目實現銷售收入人民幣3,042百萬元，佔比8.9%，分別位居第二和第三。

本年度公寓銷售收入人民幣29,264百萬元，佔比85.5%，平層官邸銷售收入人民幣556百萬元，佔比1.6%，別墅銷售收入人民幣4,293百萬元，佔比12.6%，寫字樓銷售收入人民幣101百萬元，佔比0.3%。

本年度本集團實現設計及裝修收入人民幣325百萬元，較2011年的人民幣303百萬元增長7.3%，隨著設計及裝修業務規模的不斷擴大，設計及裝修收入實現持續增長。

本年度本集團實現酒店運營收入人民幣298百萬元，較2011年的人民幣251百萬元增長18.7%，已投入運營的綠城千島湖喜來登度假酒店、杭州玫瑰園度假酒店及舟山喜來登綠城酒店，隨著酒店運營的成熟，收入不斷增加。

本年度本集團實現投資性物業租金收入人民幣111百萬元，較2011年的人民幣90百萬元增長23.3%，主要是北京奧克伍德公寓的房租價格有所提高所致。

本年度本集團實現項目管理服務收入人民幣255百萬元，較2011年的人民幣199百萬元增長28.1%，主要是本公司之附屬公司綠城房產建設管理有限公司的代建收入。

物業銷售毛利率

本年度本集團實現物業銷售毛利人民幣9,989百萬元，物業銷售毛利率為29.2%，較2011年的32.6%有所下降，與2010年的29.0%持平。2011年交付物業中，佔總物業銷售收入比例41.3%的溫州鹿城廣場項目，位於浙江省發達城市溫州，為高檔精裝修高層公寓，實現毛利率高達38.7%，這在很大程度上拉升了2011年的物業銷售毛利率。

其他收入

其他收入主要包括利息收入、信託收入、淨匯兌收益和政府補貼等。本年度本集團取得其他收入人民幣1,001百萬元，較2011年的人民幣683百萬元增長46.6%，其中利息收入從2011年的人民幣376百萬元增加至2012年的人民幣700百萬元，主要是收取共同控制實體及聯營公司的利息收入有所增加所致。



杭州翡翠城



蘇州御園

2012年本集團取得淨滙兌收益人民幣26百萬元，比2011年的人民幣196百萬元有大幅減少，主要是人民幣升值趨緩及外幣借款餘額減少較多所致。截至2012年12月31日，本集團有美金銀行借款234百萬美元(2011年12月31日：367百萬美元)、港幣銀行借款1,010百萬港元(2011年12月31日：2,532百萬港元)、高收益債券39百萬美元(2011年12月31日：39百萬美元)。

2012年本集團取得信託收入人民幣131百萬元，為2009年購買中海綠城1號房地產投資基金(「中海信託」)次級單位取得的收益。2009年本集團與中海信託有限公司訂立信託協議，認購次級信託單位的60%，而該信託於2012年1月到期。2012年本集團收到該次級單位收益人民幣131百萬元，同時沖回協議中有關的信託單位認股權、擔保及人民幣1元期權等金融衍生工具，產生收益人民幣83百萬元，計入信託相關金融衍生工具公平值變化。

銷售及行政開支

本年度本集團發生銷售開支人民幣665百萬元及行政開支人民幣1,404百萬元，相比2011年的人民幣600百萬元和人民幣1,320百萬元，分別增長10.8%和6.4%。

人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，本年度產生人民幣668百萬元，與2011年的人民幣671百萬元相比，基本持平。本年度產生營銷活動和廣告策劃費為人民幣407百萬元(2011年：人民幣273百萬元)，佔本集團物業預售合約的比重為1.3%(2011年：1.2%)，有所上漲，其中2012年產生銷售代理費人民幣135百萬元(2011年：人民幣7百萬元)，主要為支付給經紀人的費用，2012年銷售模式改變，

項目銷售人員轉變為經紀人，並充分調動內部員工和第三方中介機構等社會力量，全力促進銷售成交。

融資成本

本年度本集團計入綜合全面收益表的利息支出為人民幣564百萬元(2011年：人民幣416百萬元)。本年度總利息開支為人民幣3,481百萬元，較2011年的人民幣3,553百萬元減少2.0%，儘管平均利率從2011年的8.1%上升至本年度的8.8%，但本期平均借貸金額減少所致。本年度資本化利息人民幣2,917百萬元，資本化比率為83.8%，較2011年的88.3%有所下降，本年度部分附屬公司股權的出售在一定程度上影響了資本化率。



新昌玫瑰園

分佔共同控制實體及聯營公司的業績

本年度本集團分佔共同控制實體及聯營公司業績為人民幣513百萬元，較2011年的人民幣833百萬元，減少人民幣320百萬元，主要是2011年交付面積較多，且物業銷售毛利率較高所致。本年度共同控制實體及聯營公司結轉物業銷售收入人民幣9,849百萬元，較2011年的人民幣11,333百萬元減少13.1%，主要是物業交付面積從2011年的831,779平方米減少至2012年的680,676平方米所致。

2012年共同控制實體及聯營公司交付的樓盤情況如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
海寧百合新城	高層住宅、平層官邸	159,734	1,870	19.0%	11,707
慈溪玫瑰園	高層住宅、別墅	82,830	1,678	17.0%	20,258
台州玉蘭廣場瓊華園	高層住宅	43,207	995	10.1%	23,029
無錫玉蘭花園	高層住宅	105,263	932	9.5%	8,854
無錫蠡湖香樟園	別墅	27,655	640	6.5%	23,142
上海黃浦灣(下半年)	高層住宅	8,292	602	6.1%	72,600
杭州翡翠城	低層住宅	30,082	493	5.0%	16,389
上海玉蘭花園	低層住宅	9,634	432	4.4%	44,841
紹興玉園	別墅	18,028	419	4.3%	23,242
其他		195,951	1,788	18.1%	9,125
合計		680,676	9,849	100.0%	14,469

備註： 上述面積包括地上及地下銷售面積。

稅項

本年度稅項包括人民幣2,066百萬元的土地增值稅(2011年：人民幣1,020百萬元)和人民幣2,138百萬元的企業所得稅(2011年：人民幣1,563百萬元)。本年度企業所得稅的實際稅負為27.85%(撇除分佔共同控制實體和聯營公司的業績)，高於法定稅率25.0%，主要是因為若干尚未開始預售和境外的附屬公司虧損未確認遞延稅項資產及若干不可扣除的開支所導致。

減值虧損計提與撥回

鑒於中國房地產市場限購和信貸收緊政策帶來的風險和不確定性，本集團委聘戴德梁行有限公司對部分物業予以評估。根據評估結果，2012年本公司之附屬公司新昌綠城置業有限公司就其酒店物業計提減值撥備人民幣81百萬元。

另外，本年度本集團之聯營公司溫州綠城發展房地產開發有限公司就其發展中物業減值人民幣233百萬元，台州綠城泰業房地產開發有限公司撥回上年計提的減值虧損人民幣99百萬元。

預收賬款

預收賬款為物業預售收到的款項。該款項於物業交付時結轉為銷售收入。於2012年12月31日，本集團有預收賬款餘額人民幣28,848百萬元，相比於2011年12月31日的人民幣45,759百萬元減少人民幣16,911百萬元，主要是本年度物業交付較多及部份

附屬公司權益轉讓所致。另外，於2012年12月31日，共同控制實體及聯營公司共有預收賬款餘額人民幣36,512百萬元，相比於2011年12月31日的人民幣22,020百萬元增加人民幣14,492百萬元。

九龍倉之投資

於2012年6月8日，本集團與九龍倉及其全資附屬公司訂立認購協議和投資協議，由九龍倉之全資附屬公司Target Smart Investments Limited以認購價每股5.2港元

分兩批分別認購本公司發行的327,849,579股及162,113,714股股份，由九龍倉之全資附屬公司Enzio Investments Limited認購本公司之全資附屬公司Active Way Development Limited發行的永久次級可換股可贖回證券2,550百萬港元。截至2012年12月31日，本公司已收到上述款項，合計5,098百萬港元(約人民幣4,160百萬元)。



杭州麗江公寓

與融創組建合資公司

於2012年6月22日，本集團與融創置地訂立合作框架協議，成立一間合資公司，由本集團和融創各佔50%股權，本集團將持有的下述八個項目之權益轉讓予此合資公司。由於本公司不會控制合資公司董事會，該合資公司是融創之附屬公司，而不是本公司的附屬公司。

	轉讓權益	項目名稱
上海華浙外灘置業有限公司	51.0%	上海黃浦灣
上海綠順房地產開發有限公司	100.0%	上海玉蘭花園
蘇州綠城御園房地產開發有限公司	90.5%	蘇州御園
蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司	66.67%	蘇州玫瑰園
無錫綠城房地產開發有限公司	85.0%	無錫玉蘭花園
常州綠城置業有限公司	37.0%	常州玉蘭廣場
天津逸駿投資有限公司	80.0%	天津藍色海岸
無錫太湖綠城置業有限公司	39.0%	無錫太湖項目 (現稱：無錫茉莉花園)

同時，本集團出售一家全資附屬公司上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司(「綠城森林」)50%之股權予融創置地，出售後，綠城森林的董事會仍由本公司控制，因此綠城森林仍是本公司之附屬公司。

截至2012年12月31日，本集團收到上述9個項目的權益轉讓及相關股東貸款，增加本集團現金流入人民幣3,358百萬元。

項目出讓

於2011年12月29日，本集團簽訂關於出售一家全資附屬公司杭州綠城合升投資有限公司(「綠城合升」)的股權轉讓協議，將所持有的綠城合升100%的股權及股東貸款，作價人民幣1,040百萬元出售予SOHO中國有限公司(「SOHO中國」，股票代碼：00410.HK)之全資附屬公司。綠城合升持有上海海之門項目10%股權。該項交易於本年度完成。

於2012年1月5日，本集團簽訂關於出售一家全資附屬公司無錫綠城湖濱置業有限公司(現稱：無錫融創綠城湖濱置業有限公司(「融創綠城湖濱」))的股權轉讓協議，將所持有的融創綠城湖濱的51%的股權，以代價人民幣51百萬元出售予融創置地。融創綠城湖濱開發無錫蠡湖香樟園項目。該項目交易於本年度完成。

於2012年4月17日，本集團及馬鞍山華龍置業發展有限公司(兩方均為賣方)與SOHO中國及其全資附屬公司(作為買方)簽訂關於出售上海綠城廣場置業有限公司(「上海綠城廣場」)的框架協議，分別將所持有的上海綠城廣場70%的股權和30%的股權及股東貸款，出售予SOHO中國之全資附屬公司，共作價人民幣2,138百萬元。上海綠城廣場開發上海天山路項目。該項交易於本年度完成。

於2012年9月17日，本集團簽訂關於出售一家全資附屬公司唐山綠城房地產開發有限公司(「唐山綠城」)的股權轉讓協議，將唐山綠城的60%股權，作價人民幣30百萬元出售予一家聯營公司。唐山綠城開發唐山南湖春曉項目。該項交易於本年度完成。

於2012年9月22日，本集團簽訂關於出售一家全資附屬公司青島綠城華景置業有限公司(「青島綠城華景」)投資合作協議書，將青島綠城華景的60%股權，作價人民幣228百萬元出售予山東高速股份有限公司(於上海證券交易所上市，證券代碼：600350)之全資附屬公司山東高速投資發展有限公司。青島綠城華景開發青島深藍廣場項目。該項交易於本年度完成。

另外，本集團在本年度向一家非關聯公司分別出售了兩家聯營公司台州綠城房地產有限公司和台州綠城能源房地產有限公司的35%和39%股權，分別作價人民幣35百萬元和人民幣39百萬元。該項交易於本年度完成。

上述七個項目的股權轉讓及相關股東貸款的收回，合計增加本集團現金流入人民幣

5,788百萬元，截至2012年12月31日，已收到相關款項人民幣5,464百萬元。

融資來源及流動資金

於2012年12月31日，本集團有現金及銀行存款(包括抵押銀行存款)人民幣7,898百萬元(2011年12月31日：人民幣5,884百萬元)，總借貸人民幣21,373百萬元(2011年12月31日：人民幣32,112百萬元)。淨資產負債率(淨負債除以淨資產)為49.0%，較於2011年12月31日的148.7%大幅下降，主要是因為本集團引進九龍倉作為戰略股東、向融创轉讓項目並成立合資公司及其他項目的轉讓，使本集團有豐富的現金流入，歸還了多項信託和銀行借款，使淨資產負債率大幅度下降。

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以人民幣結算。由於本集團存有外幣存款、外幣借款和外幣第三方欠款，且於2006年發行的高收益債券均以美元交割，故集團面對外匯風險。但本集團的經營現金流量或流動資金並不會因任何匯率波動而產生重大影響。本集團截至2012年12月31日並無訂立任何其他外匯對沖安排。

財務保證

若干銀行為本集團物業的購買者提供抵押借款，本集團就此等抵押借款作出保證。於2012年12月31日，抵押貸款保證為人民幣17,144百萬元(2011年12月31日：人民幣18,886百萬元)。

資產抵押

於2012年12月31日，本集團向銀行及其他金融機構就其授予一般信貸抵押賬面總值人民幣24,848百萬元(2011年12月31日：人民幣35,773百萬元)的樓宇、酒店、預付租賃款、投資性物業、可供發展物業、發展中物業、已竣工可出售物業、抵押銀行存款、於共同控制實體權益及於聯營公司權益。

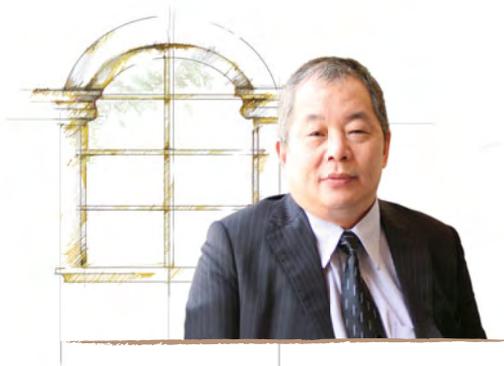
資本承擔

於2012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但未撥備的資本開支承擔為人民幣15,276百萬元(2011年12月31日：人民幣19,327百萬元)。

資本開支計劃

考慮到複雜多變的經濟環境，本集團對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性。除了於下列「結算日後事項」所述之外，目前沒有其他任何重大的資本開支計劃。

董事及高級管理層履歷



宋卫平

董事會主席及執行董事
出生於1958年

宋卫平先生於1995年1月創立本公司，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。他同時擔任本公司若干附屬公司及聯營公司的董事。宋先生1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。於2004年及2005年，宋先生榮獲由浙江日報、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)。宋先生是中國房地產業協會第六屆理事會副會長以及浙江省房地產協會的副會長。宋先生通過於彼之控股公司Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司持有股份成為本公司控股股東並就證券及期貨條例第XV部而言，於本公司股份中擁有權益或被視作於本公司股份中擁有權益。彼亦為Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司的董事。宋先生的配偶夏一波女士通過彼之控股公司Wisearn Limited於本公司股份中擁有權益。



壽柏年

董事會常務副主席、執行董事及行政總裁
出生於1954年

壽柏年先生主要負責本公司的整體業務運作及財務管理。他同時擔任本公司若干附屬公司及聯營公司的董事。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會長。壽先生通過於彼之控制公司Profitwise Limited持有股份成為本公司控股股東並就證券及期貨條例第XV部而言，於本公司股份中擁有權益或被視作於本公司股份中擁有權益。彼亦為Profitwise Limited的董事。



羅釗明

董事會副主席及執行董事
出生於1966年

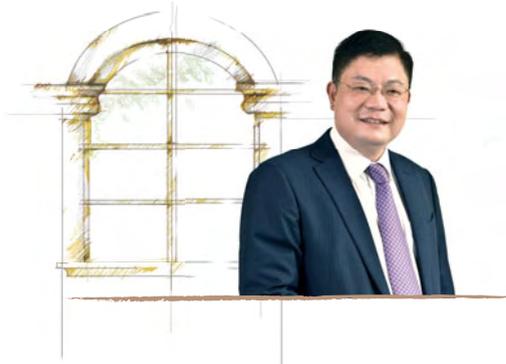
羅釗明先生主要負責本集團在環渤海區域、東三省區域及江蘇、安徽、新疆等地的項目拓展及開發運營，以及本集團客戶關係管理和園區服務體系建設。羅先生於2005年畢業於同濟大學，獲管理學博士學位。於1993年5月，羅先生出任北京亞蓮花園房地產開發有限公司總經理一職。於1995年5月，羅先生出任香江國際發展有限公司董事兼行政總裁職位至2006年1月。於2006年10月羅先生成立北京萊福建設有限公司，並擔任董事兼行政總裁。就證券及期貨條例第XV部而言，羅先生藉(其中包括)其控制的法團Tandellen Group Limited持有股份被視為擁有或擁有本公司股份的權益。羅先生亦是Tandellen Group Limited的董事。他於2009年7月加入本公司。



郭佳峰

執行董事及執行總經理
出生於1965年

郭佳峰先生主要負責湖南長沙、浙江杭州、浙江舟山等地項目的房地產開發工作。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26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。



曹舟南

執行董事及執行總經理
出生於1969年

曹舟南先生主要負責集團整體運營管理工作，並擔任本集團附屬公司—綠城建設管理總經理，負責由綠城管理的項目代建業務。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，出任浙江省雲和縣人民政府縣長助理；1998年至2001年，出任浙江省財政廳副處長；2001年至2009年，出任浙江省鐵路集團副總經理；他於2009年2月加入本公司。



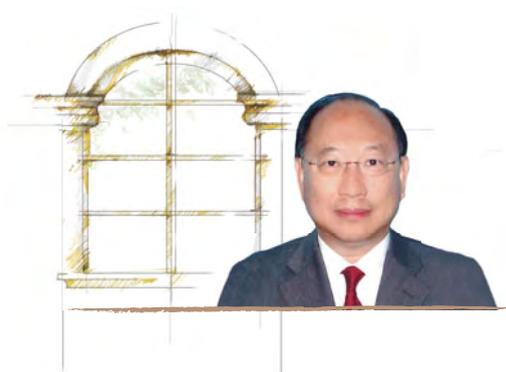
吳天海

非執行董事
出生於1952年

吳天海先生，自1994年出任於香港上市的九龍倉集團有限公司(股票代碼：00004.HK)副主席兼常務董事。彼於1981年加入九龍倉集團，並於1987年成為董事兼財務總裁。彼於1989年5月獲委任為常務董事及於1994年6月獲委任為副主席。在九龍倉集團之主要附屬公司中，吳先生為以下公司的董事會主席：海港企業有限公司(股票代碼：00051.HK)、有線寬頻通訊有限公司(股票代碼：01097.HK)、現代貨箱碼頭有限公司、九倉電訊有限公司及天星小輪有限公司。

吳先生亦為會德豐有限公司(股票代碼：00020.HK)副主席及Joyce Boutique Holdings Limited(股票代碼：00647.HK)的主席。彼亦為會德豐地產(新加坡)有限公司(其於新加坡上市)的副主席。

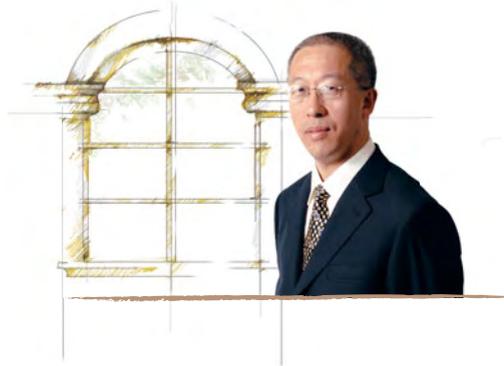
吳先生於香港出生及長大。彼曾於1971年至1975年間就讀美國威斯康星州Ripon的Ripon College及德國波恩大學，以數學為主修科畢業。彼為香港總商會副主席及香港僱主聯合會委員。他於2012年6月15日獲委任為本公司非執行董事。



徐耀祥

非執行董事
出生於1946年

徐耀祥先生，乃會德豐有限公司(股票代碼：00020.HK)及其附屬公司九龍倉集團有限公司(股票代碼：00004.HK)兩間公司之執行董事兼集團財務總監。徐先生於1996年加入會德豐／九龍倉集團，彼目前亦為會德豐若干其他附屬公司之董事，包括海港企業有限公司(股票代碼：00051.HK)及有線寬頻通訊有限公司(股票代碼：01097.HK)，以及于新加坡上市的會德豐地產(新加坡)有限公司。彼亦為會德豐地產有限公司(其於2010年7月成為會德豐之全資附屬公司前乃一間公眾上市公司)之副主席。此外，彼亦為Joyce Boutique Holdings Limited(股票代碼：00647.HK)之董事。徐先生為特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會計師、英國皇家特許管理會計師公會資深會員、英國特許秘書及行政人員公會資深會士及加拿大註冊會計師。他於2012年8月2日獲委任為本公司非執行董事。



賈生華

獨立非執行董事
出生於1962年

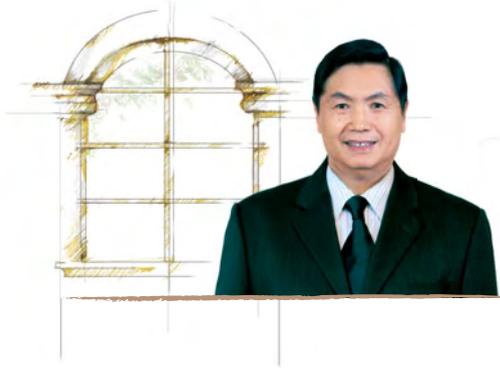
賈生華先生現為浙江大學教授，擔任社會科學部副主任及房地產研究中心主任。賈先生畢業於西北農業大學，擁有博士學位，主修農業經濟學及管理。由1989年起，賈先生在中國任教及研究房地產經濟學、房地產開發及企業管理，並於1993年至1994年在德國進修。他現為浙江省企業管理研究會、浙江省土地學會及杭州市土地學會的會員，擔任浙江省房地產業協會理事、中國房地產研究會專家委員會委員。目前賈先生擔任於上海上市的浙江中大集團股份有限公司(股票代碼：600704.SH)、深圳上市的銀億房地產股份有限公司(股票代碼：000981.SZ)和榮安地產股份有限公司(股票代碼：000517.SZ)之獨立非執行董事。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



蔣偉

獨立非執行董事
出生於1963年

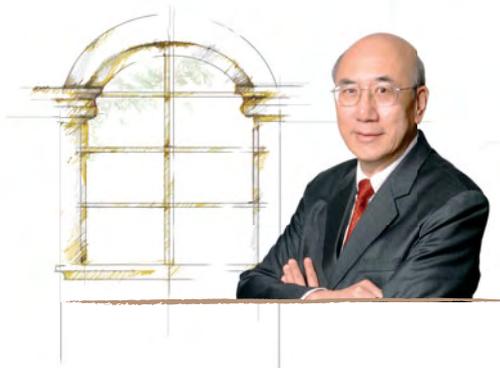
蔣偉先生現為華潤(集團)有限公司的董事及副總經理。蔣先生從中國北京的對外經濟貿易大學取得國際貿易學士學位及國際商業及財務碩士學位。蔣先生於業務規劃和財務管控方面經驗豐富。蔣先生為深圳上市的中國萬科企業股份有限公司(股票代碼：000002.SZ)之董事，他亦為香港上市的中國資本(控股)有限公司(股票代碼：00170.HK)之非執行董事及香港上市的大同機械企業有限公司(股票代碼：00118.HK)之執行董事。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



柯煥章

獨立非執行董事
出生於1938年

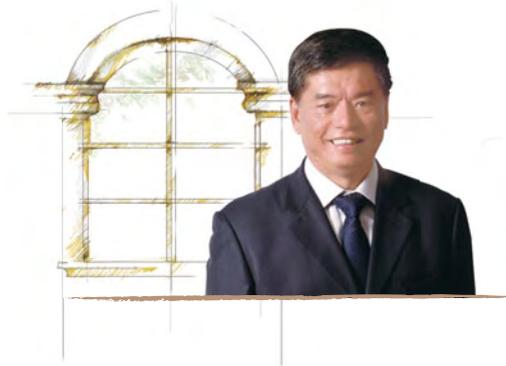
柯煥章先生現為北京市城市規劃設計研究院的顧問總規劃師。柯先生於1962年畢業於東南大學(前稱南京工學院)，主修建築學。柯先生具備超過40年於住房、城鄉建設及城市規劃領域的經驗。於1979年至1986年，柯先生於北京市規劃局擔任副處長及副局長。於1986年9月至2001年3月，柯先生於北京市城市規劃設計研究院擔任院長及教授級高級城市規劃師。他於2009年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



史習平

獨立非執行董事
出生於1945年

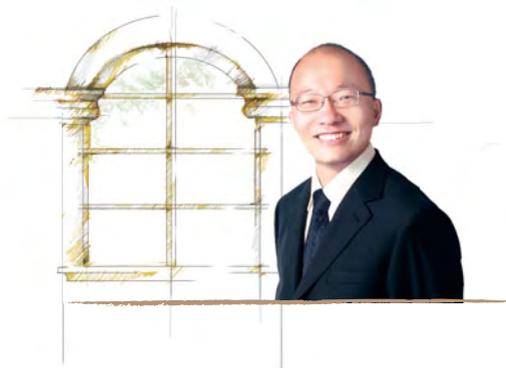
史習平先生在財務及證券界擁有超過三十年經驗。他畢業於香港大學，取得該大學的法律碩士學位。他曾擔任證券及期貨事務上訴委員會委員，亦曾擔任香港聯合交易所有限公司理事及主板上市委員會成員。史先生是國美電器控股有限公司(股票代碼：00493.HK)、海港企業有限公司(股票代碼：00051.HK)，及盈進集團控股有限公司(股票代碼：01386.HK)的獨立非執行董事，該三間公司均於香港上市。史先生為英格蘭及威爾斯會計師公會、香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員，他同時亦為香港董事學會之資深會員。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



唐世定

獨立非執行董事
出生於1942年

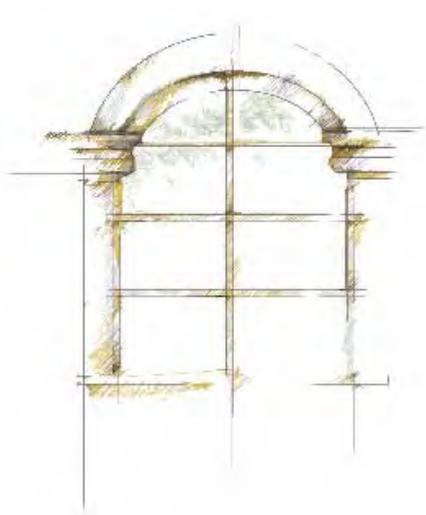
唐世定先生現為中國房地產協會、浙江省房地產業協會的顧問以及中國房地產與住宅研究會房地產綜合開發委員會專家組成員。唐先生於1992年至2002年期間擔任浙江省建設廳副廳長，從2003年12月起，唐先生還獲委任為中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會委員。他發表的文章包括《浙江房地產成長模式和發展趨勢》等。唐先生目前擔任於深圳上市的亞廈裝飾股份有限公司(股票代碼：002375.SZ)之獨立非執行董事。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



許雲輝

獨立非執行董事
出生於1976年

許雲輝先生為PAG(前稱Pacific Alliance Group)的管理合夥人。之前許先生曾出任黑石集團董事總經理。許先生於2005年至2006年出任Mellon Bank旗下的紐約對沖基金Mellon HBV Alternative Strategies LLC董事總經理一職，並擔任中國不良資產投資部主管。許先生於2004年取得歐洲工商管理學院的工商管理碩士學位，亦於2002年取得香港大學國際及公共事務碩士學位。許先生於1998年取得香港大學工商管理學士學位。許先生持有英國特許會計師公會頒發的特許會計師資格、美國特許金融分析師協會認可的特許金融分析師資格及香港特許秘書及行政人員公會頒發的特許公司秘書資格。許先生於2012年10月獲委任為美國上市的中國城鄉控股有限公司(NYSE: CNR)之獨立非執行董事。他於2012年4月1日獲委任為本公司獨立非執行董事。



高級管理層

傅林江，出生於1958年，為本公司執行總經理。他主要負責集團整體運營管理工作。他畢業於上海電力學院，主修熱能動力工程；2002年獲得馬斯特里赫特管理學院碩士學位，主修國際工商管理。具有全國高級職業經理資格、高級工程師、高級經濟師職稱。1980年至2010年，傅先生先後擔任大型國企總經理、董事長、黨委書記等職，2006年至今兼任上海電力學院教授。他曾獲全國「五一」勞動模範、浙江省勞動模範稱號。他於2010年6月加入本公司。

應國永，出生於1961年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的執行總經理。他主要負責本集團杭州濱江區、臨安、浙江德清、慈溪、麗水、台州、河南鄭州、山東新泰等項目的開發管理工作。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月加入本集團。

錢曉華，出生於1963年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的執行總經理。他主要負責本公司商業項目開發管理工作。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月加入本集團。

楊佐勇，出生於1962年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的執行總經理。他主要負責本公司杭州、溫州、台州、長興及諸暨等項目的開發管理工作，他亦是本集團以下附屬公司的董事長兼總經理：溫州綠城房地產開發有限公司、諸暨越都置業有限公司及杭州金馬房地產有限公司。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月加入本集團。

王虹斌，出生於1968年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的執行總經理。他主要負責上海地區及大連地區項目的開發管理工作。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月加入本集團，曾任本集團若干項目公司高層管理崗位，由2004年12月起擔任本集團附屬公司—上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司的總經理。

郭曉明，出生於1972年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的執行總經理。他主要負責杭州、象山、蘇州、海南等項目的開發管理工作。他於1996年至1999年，在本集團杭州九溪玫瑰園項目任施工員、工程部副經理。1999年至2007年，在本集團附屬公司—杭州桃花源房地產開發有限公司先後任工程副經理、工程經理、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，出生於1974年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的執行總經理。他主要分管本集團工程系統管理，同時負責杭州、千島湖、湖州地區等項目的開發管理工作。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。他於1998年11月加入本集團，在杭州桂花城項目任工程管理員，在杭州紫桂花園項目任工程主管，2001年至2006年，在本集團附屬公司—杭州綠城房地產開發有限公司(春江花月項目)先後任工程副經理、工程經理、總經理助理及副總經理，2006年5月起任本集團附屬公司—浙江嘉和實業有限公司(麗江公寓項目)的總經理。

馮征，出生於1969年，為本公司首席財務官、公司秘書兼本公司其中一名授權代表。於2010年8月加入本集團前，在2004年至2010年於香港上市的寶業集團股份有限公司(股票代碼：02355.HK)擔任財務總監兼董事會秘書，在1994年至2004年於羅兵咸永道會計師事務所工作。馮先生擁有超過8年於香港上市的中國公司從事財務及會計管理、合併及收購、融資及投資者關係的經驗，以及10年於一家「四大」國際會計師事務所從事有關審計、會計及商業諮詢的經驗。馮先生畢業於澳洲昆士蘭科技大學，擁有學士學位，主修會計，為香港會計師公會資深會員及澳洲資深註冊會計師。馮先生現時在香港上市的海南美蘭國際機場股份有限公司(股票代碼：00357.HK)擔任獨立非執行董事，同時他亦擔任寶業集團股份有限公司的非執行董事。





企業管治報告





企業管治報告



海南清水灣

本公司認為崇高的企業管治標準有助加強企業的經營表現及管理層的責任承擔。董事會一直盡力遵守企業管治原則，並採納有效的企業管治機制，專注內部監控及透明、公平和及時的披露工作。

除了以下披露的內容外，本公司於截至2012年12月31日止年度全年均遵守了載於聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14的企業管治守則(「企業管治守則」，適用於涵蓋2012年4月1日後期間的財務報告)及其先前版本《企業管治常規守則》所載的所有守則條文。

執行董事曹舟南先生及獨立非執行董事蔣偉先生和史習平先生由於需處理其他公務，故此無法按照企業管治守則第A.6.7條出席本公司於2012年6月8日舉行的股東週年大會。

另外，非執行董事吳天海先生及獨立非執行董事蔣偉先生、柯煥章先生、史習平先生和許雲輝先生由於需處理其他公務，故此無法按照企業管治守則第A.6.7條出席本公司於2012年8月1日舉行的特別股東大會。

(A) 董事會

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、戰略發展、內部監控和風險管理系統，及監察高級管理層的表現。

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)
郭佳峰先生
曹舟南先生

非執行董事

吳天海先生(自2012年6月15日生效)
徐耀祥先生(自2012年8月2日生效)

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
許雲輝先生(自2012年4月1日生效)

遵守上市公司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，每位董事確認於截至2012年12月31日止年度全年其已遵守了標準守則的規定。有關僱員若可能擁有關於本集團尚未公開的股價敏感資料，亦須遵守不比標準守則寬鬆之書面指引。

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。本公司董事及獨立核數師就本集團財務報表的各自責任載於本年報第101頁之「獨立核數師報告」。

主席及行政總裁

為加強獨立性、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使董事會有效發揮功能。他亦負責為本公司建立企業文化及發展策略。行政總裁則專注發展及執行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，亦制定本公司組織架構、管理系統及內控程序。

本公司的董事會主席為宋卫平先生，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，運用其獨立的判斷及建議對董事會的決策起重要作用。其中，他們就本公司的策略發展、經營表現及內控系統提供多方面及公正的意見。各獨立非執行董事均擁有廣泛的學術、專業、行業專長及管理經驗，並向董事會提供既專業又符合企業自身情況的建議。截至2012年12月31日止年度，本公司每位獨立非執行董事均確認其對本公司的獨立性符合上市規則的規定。

董事會會議及股東大會

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視像／電話會議參與。於2012年度內共召開9次董事會會議及2次股東大會。每位董事出席董事會會議及股東大會之次數載於下表：

	出席次數／ 董事會會議 舉行次數	出席次數／ 股東大會會議 舉行次數
執行董事		
宋卫平先生(主席)	9/9	2/2
壽柏年先生(常務副主席)	9/9	2/2
羅釗明先生(副主席)	9/9	2/2
郭佳峰先生	9/9	2/2
曹舟南先生	8/9	1/2
非執行董事		
吳天海先生*	2/4	0/1
徐耀祥先生**	1/2	不適用
獨立非執行董事		
賈生華先生	8/9	2/2
蔣偉先生	7/9	0/2
柯煥章先生	7/9	1/2
史習平先生	8/9	0/2
唐世定先生	9/9	2/2
許雲輝先生***	6/6	1/2

- * 自2012年6月15日起，吳天海先生獲委任為本公司非執行董事；及自2012年7月16日起，吳先生獲委任為薪酬委員會委員。
- ** 自2012年8月2日起，徐耀祥先生獲委任為本公司非執行董事、審核委員會委員及提名委員會委員。該兩次於2012年舉行的股東大會於徐先生成為本公司非執行董事前召開。
- *** 自2012年4月1日起，許雲輝先生獲委任為本公司獨立非執行董事。

全體董事均於會議前獲提供有關會議議題的相關材料。他們可隨時聯絡個別高級管理人員及公司秘書，並由本公司承擔費用去尋求獨立專業意見。全體董事均有機會於董事會會議的議程上要求加入新議題。本公司於合理時間前向各董事發出董事會會議通告，而董事會程序均按照本公司章程細則及相關規則及條例進行。

董事委任、重選及辭任

本公司各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均與本公司訂立特定年期的服務合約或委任函，有關該等服務合約或委任函的年期、董事的委任、重選及辭任的詳情已載於「董事會報告－董事」及「一董事服務合約」章節。

董事持續專業發展

本公司各董事已根據企業管治守則的要求在2012年度內參與持續專業發展。

全體董事(由九龍倉提名的吳天海先生及徐耀祥先生除外)於2012年均曾接受由本公司安排的培訓。由於該等培訓於吳先生及徐先生獲委任為本公司非執行董事之前舉辦，故彼等並無接受該等培訓，而彼等告知彼等於2012年已個別參與其他適當持續專業發展。

董事會委員會

董事會已成立具定義職權範圍的審核委員會、提名委員會及薪酬委員會(統稱「董事會委員會」)。董事會委員會的職權範圍可於本公司及聯交所的網頁瀏覽。董事會委員會獲提供足夠的資源履行其責任，及於合理要求時可由本公司承擔費用在適當情況下尋求獨立專業意見。

審核委員會

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務申報程序及內部監控及風險管理制度，對集團內部審核部門制定的內審計劃提出意見並審閱內部審核部門呈交的報告。負責審議獨立核數師的委任、辭任或撤換事宜以及評估其所提供服務的質素、獨立性和客觀性和審計費用的合理性，並向董事會提交相關的建議。本公司審核委員會成員全部由獨立非執行董事及非執行董事組成。截至2012年12月31日止年度之成員包括獨立非執行董事史習平先生(主席)、非執行董事徐耀祥先生和獨立非執行董事賈生華先生、蔣偉先生、唐世定先生和許雲輝先生。

本年度完成的主要工作包括：

- 審閱本集團的年度和中期業績公告、報告及財務報表；
- 檢討和建議本集團採納的會計政策及會計實務處理事項；
- 監察集團內部審核部門的工作及審閱其呈交之報告；
- 就集團的重大交易事項提供意見及向管理層提出應該關注的風險；及
- 審議核數師的審計費用並提呈董事會批准。

審核委員會於截至2012年12月31日止年度舉行過2次會議。審核委員會各成員於會議的出席記錄如下：

	出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
史習平先生(主席)	2/2
賈生華先生	2/2
蔣偉先生	1/2
唐世定先生	2/2
許雲輝先生*	1/1
徐耀祥先生**	1/1

* 自2012年4月1日起，許雲輝先生獲委任為本公司審核委員會委員。

** 自2012年8月2日起，徐耀祥先生獲委任為本公司審核委員會委員。

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，亦負責定期及於需要時檢討董事會架構、規模及組成。提名委員會截至2012年12月31日止年度之成員包括獨立非執行董事史習平先生(主席)、執行董事壽柏年先生、非執行董事徐耀祥先生和獨立非執行董事唐世定先生及許雲輝先生。

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、本集團行業之經驗以及候選人於其受僱公司的往績記錄等。

截至2012年12月31日止年度，提名委員會舉行過3次會議，分別提名了許雲輝先生為本公司獨立非執行董事，吳天海先生及徐耀祥先生為本公司非執行董事。有關提名是根據提名政策作出，並對該等的董事之教育背景、工作及專業經驗、行業知識等作出考慮。同時提名委員會成員已檢討董事會的組成，考慮了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，並評估獨立非執行董事的獨立性。於2012年，每位成員出席提名委員會會議之次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
史習平先生(主席)	3/3
唐世定先生	3/3
許雲輝先生*	2/2
執行董事	
壽柏年先生	3/3
非執行董事	
徐耀祥先生**	1/1

* 自2012年4月1日起，許雲輝先生獲委任為本公司提名委員會委員。
** 自2012年8月2日起，徐耀祥先生獲委任為本公司提名委員會委員。

薪酬委員會

薪酬委員會負責推薦及向董事會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。薪酬委員會截至2012年12月31日止年度之成員由獨立非執行董事賈生華先生(主席)和史習平先生、執行董事壽柏年先生及非執行董事吳天海先生組成。

截至2012年12月31日止年度，薪酬委員會舉行過1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及架構，有關詳情載於「董事會報告－人力資源」一節。於2012年，薪酬委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
賈生華先生(主席)	1/1
史習平先生	1/1
執行董事	
壽柏年先生	1/1
非執行董事	
吳天海先生*	不適用#

* 自2012年7月16日起，吳天海先生獲委任為本公司薪酬委員會委員。

2012年度內的1次薪酬委員會會議在吳先生成為本公司非執行董事前舉行。

企業管治職能

董事會負責釐定本公司之企業管治政策及履行企業管治職能如下：

- 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並就有關變動及更新提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守準則及合規手冊(如有)；
- 檢討本公司遵守企業管治守則之情況及在企業管治報告內之披露；及
- 該等董事會須負責企業管治守則(經不時修訂)所載之其他企業管治責任及職能。

其他－投資委員會

根據本集團、九龍倉及其附屬公司於2012年6月8日訂立的投資協議，本公司已成立投資委員會，並委任三名成員(即執行董事宋卫平先生及壽柏年先生以及非執行董事吳天海先生(為九龍倉集團代表))以就投資事宜向本集團提供指引及給予監督。由本集團所執行於任何物業開發項目內的任何土地收購或投資，須提交予投資委員會以供考慮。只要本公司的淨資產負債率為100%或以上，必須獲得九龍倉集團代表的書面同意。

(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。

獨立核數師

德勤•關黃陳方會計師事務所自2004年起獲委任為本公司的獨立核數師。

獨立核數師為本公司提供的審計及非審計服務所得酬金如下：

服務項目	2012年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元)
審計服務(包括中期審閱)	5,040	5,040
非審計服務(主要為重大交易出具告慰函)	227	—
合計	5,267	5,040

本公司審核委員會和董事會已同意續聘德勤•關黃陳方會計師事務所作為本集團2013年之獨立核數師，並將提請於2013年6月17日(星期一)召開的本公司股東週年大會審議。

內部監控

董事會負責本集團的內部監控及檢討其功效。設計特定的程序保障公司資產不會在未授權下使用或處置；並確保維護合規的會計記錄為內部使用及對外刊發的可靠財務數據；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；並已於年內對本公司的內部管理及營運作出檢討及監控。本公司成立的內部審計部門也已對本公司、其附屬公司、共同控制實體及聯營公司進行了抽樣式的內審工作。內部審計部門進行的工作包括確保內部監控到位及適當發揮預定功能。

獨立核數師進行審核的過程中，亦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(如有)。

(C) 股東權利

根據公司章程細則，股東將有權要求召開本公司的股東特別大會(「股東特別大會」)。合共持有本公司附帶本公司股東大會的投票權的繳足股本不少於十分之一(10%)的兩名或以上股東可以書面形式發出請求召開股東特別大會。由有關股東正式簽署的書面請求必須陳述該大會的目的，且必須遞交至本公司的香港辦事處。

欲於股東大會上動議一項決議案的股東可遵循上段所載的程序。

經股東於2012年6月8日舉行之股東週年大會上批准後，本公司遵照適用法例及規例修訂其組織章程大綱及章程細則，並其後採納該新的組織章程大綱及章程細則。該新版本已於本公司網站及聯交所網站刊登。

投資者關係

投資者關係及與股東溝通

本公司設置與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。有關本公司財務數據、物業項目及主要事項的資料可透過刊發的年報及中期報告、公告、通函、新聞稿、每月通訊及本公司網站而獲得。

董事會相信有效的投資者關係有助降低融資成本，改善本公司股份的市場流動性，並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、分析師及銀行家及時披露相關信息的政策。

本公司的投資者關係隊伍定期與投資者舉行會議，讓他們獲悉本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、重要業務發展或融資活動後舉辦。董事及高級管理層將會出席活動親身解答投資者的問題。業績公佈後的分析師會議及新聞發佈會亦會於網上播放令相關資料得到更及時地發布及更廣泛地接觸投資者。

年內，我們安排了130餘次參觀考察本集團的項目，進行了200餘次的投資者會面和電話會議，並參加了投資銀行組織的26場投資者推介會。通過各種投資者關係活動，集團與投資者的互動不斷加深，公司的透明度亦獲得持續提升。



本公司於2012年舉行的主要投資者關係活動如下：

活動	日期
2011年年度業績公佈之新聞發佈會及分析師會議	2012年 4月2日
2012年股東週年大會	2012年 6月8日
綠城與九龍倉戰略合作新聞發佈會	2012年 6月8日
綠城與融創中國戰略合作新聞發佈會	2012年 6月22日
2012年股東特別大會	2012年 8月1日
2012年中期業績公佈之新聞發佈會及分析師會議	2012年 8月27日



投資者關係

年內，除了接待投資者及分析員到訪本公司和參加「一對一」的會議之外，本公司亦參加了下列重要投資者關係活動：

日期	活動名稱	地點	主辦機構
2012年1月5日至1月6日	野村中國房地產企業日	香港	野村證券
2012年1月9日至1月10日	第十二屆瑞銀大中華研討會	上海	瑞銀
2012年4月25日至4月26日	野村2012年中國投資者論壇	廈門	野村證券
2012年5月8日	申銀萬國2012年度港股研討會	杭州	申銀萬國
2012年5月9日	國元(香港)2012年下半年房地產行業專題策略會	深圳	國元
2012年5月10日至5月11日	麥格理2012年大中華會議	香港	麥格理
2012年5月11日	第十屆中銀國際投資者會議	北京	中銀國際
2012年5月14日至5月16日	第17屆里昂證券中國投資論壇	北京	里昂證券
2012年5月21日至5月22日	巴克萊銀行亞洲房產峰會	香港	巴克萊銀行
2012年6月13日至6月15日	摩根大通第8周年中國會議	北京	摩根大通
2012年6月19日	招商證券2012年中期投資策略會	深圳	招商證券
2012年7月5日	花旗香港／中國投資者峰會	香港	花旗
2012年7月12日至7月13日	美銀美林大中華房地產企業日	香港	美國銀行美林證券
2012年9月6日至9月7日	瑞銀2012證券房屋峰會	香港	瑞銀
2012年10月15日至10月16日	麥格理中國地產企業日	香港	麥格理
2012年10月29日至10月30日	高盛2012年大中華區CEO峰會	香港	高盛
2012年11月1日至11月2日	花旗大中華投資者峰會	澳門	花旗
2012年11月1日至11月2日	法國巴黎銀行第十九屆中國經濟發展論壇	昆明	法國巴黎銀行
2012年11月5日至11月6日	摩根士丹利亞太區企業會	香港	摩根士丹利
2012年11月8日至11月9日	美銀美林2012年中國投資峰會	北京	美國銀行美林證券
2012年11月21日至11月22日	里昂證券房地產峰會	香港	里昂證券
2012年11月26日至11月27日	CIMB第8屆香港／中國主題會議	香港	CIMB
2012年11月29日	2012中金投資論壇(北京)	北京	中金
2012年12月4日	3年翻一番／5年翻兩番亞太新興企業秋季投資者大會	香港	渣打銀行
2012年12月5日	美銀美林大中華房地產企業日	香港	美國銀行美林證券
2012年12月14日	招商證券二零一三年投資策略會	深圳	招商證券

本公司股價於2012年上漲326%，成為表現最為優異的在香港上市的中國房地產股份。本公司相信，此可證明投資者對公司的經營情況和發展有更深入的认识和認可。



投資者關係

由2013年1月1日至本年報日期止期間內，有17家投資銀行為綠城發出研究報告*，其中13份評級為買入，4份評級為中性。

投資銀行	建議	研究報告	投資銀行	建議	研究報告
德意志銀行	買入		建銀國際	買入	
瑞銀	買入		高盛	買入	
Jefferies	買入		法國巴黎銀行	買入	
中金	買入		第一上海	買入	

* 此等研究報告均代表外界對本公司的獨立意見，並獨立編製，且未經本公司核實或授權，故並不構成本年報一部分，亦不屬於本公司刊發的任何刊物或其任何見解、建議或意見。

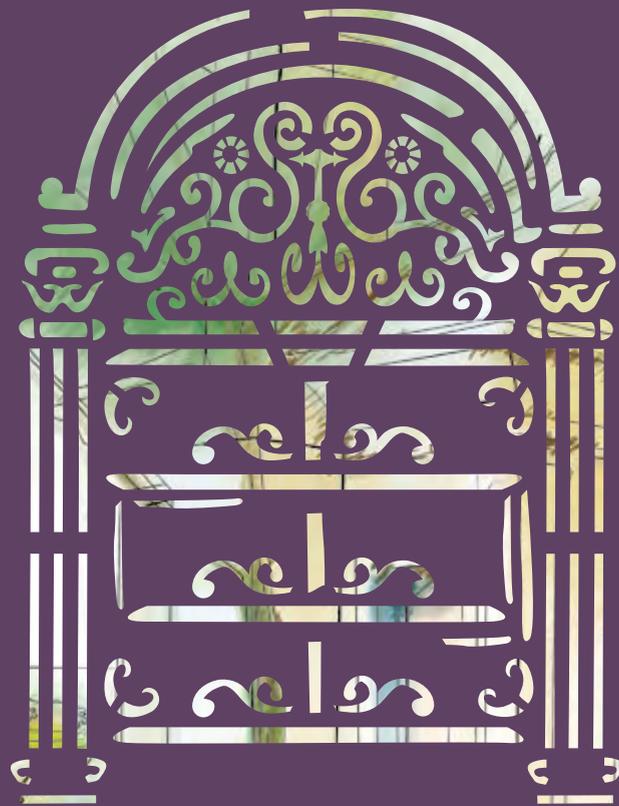
投資銀行	建議	研究報告	投資銀行	建議	研究報告
海通國際	買入		交銀國際	中性	
美國銀行美林證券	買入		華泰證券	買入	
招商證券	買入		渣打銀行	中性	
瑞士信貸	中性		花旗	中性	

本公司的投資者關係隊伍將繼續加強和提升與投資者的聯絡及溝通質量，並且保持公司的透明度。為確保容易獲得本公司的最新消息，所有本公司刊發的資料包括公告、中期及年度報告、新聞稿及每月通訊會及時地上載至本公司網頁www.chinagreentown.com。有興趣人士亦可聯絡投資者關係部(電話：+85225233137)或電郵至ir@chinagreentown.com查詢。





董事會報告





董事會報告

董事會謹向股東提呈本集團截至2012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」)。

公司成立

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。

本公司的股份於2006年7月13日起在聯交所主板上市。

主要業務

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44、18和17。本集團主要業務性質於截至2012年12月31日止年度(「本年度」)並無重大變化。

財務狀況及業績

本集團於2012年12月31日之財務狀況載列於本年度報告第104頁至第105頁的按國際財務報告準則編製的綜合財務狀況表中。

本集團截至2012年12月31日止年度之業績載列於本年度報告第103頁的按國際財務報告準則編製的綜合全面收益表中。

本集團過往五個財政年度之財務摘要載列於本年度報告第7頁。

儲備

本集團於2012年度之儲備變動詳情載列於本年度報告第106頁至107頁之綜合權益變動報表。

股息

董事會建議向於2013年7月2日(星期二)名列本公司股東名冊的本公司股東，派付截至2012年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.5元(「2012年末期股息」)。2012年末期股息將於股東在2013年6月17日(星期一)在本公司舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後於2013年7月12日(星期五)派付。本年度沒有派發任何中期股息，因此本年度的股息總額(須獲上述批准)為每股人民幣0.5元。

分部資料

本集團的呈報分部如下：

- 1 物業發展
- 2 酒店業務
- 3 物業投資
- 4 其他(包括銷售建築材料、電子工程、設計及裝修、項目管理等)

截至2012年12月31日止年度的分部資料載列於綜合財務報表附註7。

物業、廠房及設備

有關本集團於本年度的物業、廠房及設備的變動情況載於綜合財務報表附註15。

股票發行及配售情況

	首次公開發行	配售1	配售2	配售3
上市地方	聯交所主板	聯交所主板	聯交所主板	聯交所主板
發行價／配售價	每股8.22港元	每股16.35港元	每股5.20港元	每股5.20港元
上市日期	2006年7月13日	2007年5月4日	2012年6月15日	2012年8月2日
發行股數	347,402,500股	141,500,000股	327,849,579股	162,113,714股

股本

有關本公司於本年度股本的變動情況載於綜合財務報表附註30。

公眾持股量的足夠性

就本公司所了解的公開資料及董事所知，按上市規則的規定，本公司截至2012年12月31日止年度維持了足夠的公眾持股量。

可換股債券

有關本年度的2007年可換股債券的變動情況載於綜合財務報表附註28。

永久次級可換股可贖回證券

有關本年度的2012年永久次級可換股可贖回證券的變動情況載於綜合財務報表附註31。

購買、出售或贖回本公司上市證券

除以上披露的內容外，截至2012年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司的上市證券。

董事

本公司於截至2012年12月31日止年度及至本年報期內的董事如下：

執行董事

宋卫平先生(主席)

壽柏年先生(常務副主席)

羅釗明先生(副主席)

郭佳峰先生

曹舟南先生

非執行董事

吳天海先生(自2012年6月15日生效)

徐耀祥先生(自2012年8月2日生效)

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

許雲輝先生(自2012年4月1日生效)

史習平先生獲委任為本公司審核委員會主席，自2012年1月1日起生效。許雲輝先生獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會成員，自2012年4月1日起生效。吳天海先生於2012年6月15日獲委任為本公司的非執行董事，並於2012年7月16日獲委任為本公司的薪酬委員會成員。徐耀祥先生獲委任為本公司的非執行董事、審核委員會及提名委員會成員，自2012年8月2日生效。

根據本公司章程細則第130條，當時在任三分之一(或倘並非三或三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)的董事須輪值退任，且每名董事須最少每三年輪值退任一次。蔣偉先生、柯煥章先生、史習平先生、郭佳峰先生及賈生華先生將於本公司股東週年大會退任，並根據本公司章程細則將合資格並願膺選連任。

董事服務合約

執行董事已各自與本公司訂立初步為期三年的服務合約，任期持續直至其中一方發出不少於三個月之事先書面通知予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已獲本公司委任，為期三年。

除上述者外，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。

董事及高級管理人員履歷

本集團董事及高級管理人員履歷簡介載於年報第52頁至第59頁。

董事酬金

每名董事的酬金均已具名披露，詳情載於綜合財務報表附註11。

最高薪酬人士

本集團本年度獲最高薪酬之首五名人士之有關資料已於綜合財務報表附註11中披露。

獨立非執行董事之獨立性

董事會已收到所有獨立非執行董事按照上市規則第3.13條就其獨立性而提交的確認函，認為現任獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載的相關指引，仍然屬於獨立人士。

董事及行政總裁的證券權益

截至2012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及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	於相關股份的 個人權益	家族權益	受控法團權益	持有股份及 相關股份數目	持有本公司 已發行股本百分比
宋卫平先生	1,089,000(附註1)	68,859,000(附註2)	472,124,000(附註3)	542,072,000	25.29%
壽柏年先生	609,000(附註1)	—	384,490,500(附註4)	385,099,500	17.97%
羅釗明先生	15,000,000(附註5)	—	100,000,000(附註6)	115,000,000	5.37%
郭佳峰先生	336,000(附註1)	—	13,010,000(附註7)	13,346,000	0.62%
曹舟南先生	5,216,500(附註8)	—	—	5,216,500	0.24%

附註：

- (1) 指已根據購股權計劃於2009年1月22日授出之購股權，且自2009年1月22日至2019年1月21日期間可按每股2.89港元的價格行使。
- (2) 宋先生被視為於由Wisearn Limited(「Wisearn」)持有的股份中擁有權益，該公司由其配偶夏一波女士全資擁有。
- (3) 宋先生為Delta House Limited(「Delta」)的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有Delta所持有372,124,000股股份的權益。香港丹桂基金會有限公司(「香港丹桂基金會」)為一間由宋先生成立的擔保有限公司性質的慈善機構，該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構，由於宋先生為其唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋先生被視為擁有香港丹桂基金會所持有100,000,000股股份的權益(儘管宋先生並非實益擁有該等股份)。
- (4) 壽先生作為Profitwise Limited(「Profitwise」)的唯一股東，被視為擁有該等股份權益。
- (5) 該等購股權已根據購股權計劃於2009年7月17日授出，且自2009年7月17日至2019年7月16日期間可按每股11.59港元的價格行使。
- (6) 羅先生被視為於由Tandellen Group Limited(「Tandellen」)持有的該等股份中擁有權益，該公司由其及其配偶阮宜玲女士各擁有50%。
- (7) 郭佳峰先生作為Jamuta Investments Limited的唯一股東，被視為擁有該等股份權益。
- (8) 該等購股權已根據購股權計劃於2009年5月13日授出，且自2009年5月13日至2019年5月12日期間可按每股7.16港元的價格行使。

於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團的名稱	身份	註冊資本權益	總註冊資本的百分比
宋卫平先生(附註1)	綠城房產建設管理有限公司	實益擁有人	人民幣69,200,000元	34.6%
曹舟南先生(附註2)	綠城房產建設管理有限公司	實益擁有人	人民幣54,000,000元	27%

附註：

- (1) 宋卫平先生於綠城房產建設管理有限公司的註冊資本實益為人民幣69,200,000元。
- (2) 曹舟南先生於綠城房產建設管理有限公司的註冊資本實益為人民幣54,000,000元。

除上述所披露者外，於2012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相聯法團的股份、相關股份或債券的權益或淡倉。

主要股東的證券權益

於2012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：

主要股東姓名／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	持有本公司 已發行股本百分比
夏一波女士	(附註2) 542,072,000 (L)	受控法團的權益及配偶的權益	25.29%
Delta	(附註3) 372,124,000 (L)	實益擁有人	17.36%
香港丹桂基金會	(附註3) 100,000,000 (L)	實益擁有人	4.67%
Profitwise	(附註4) 384,490,500 (L)	實益擁有人	17.94%
阮宜玲女士	(附註5) 115,000,000 (L)	受控法團的權益及配偶的權益	5.37%
Tandellen	(附註6) 100,000,000 (L)	實益擁有人	4.67%
Lehman Brothers Holdings Inc.	(附註7) 101,400,450 (L)	受控法團的權益	4.73%
	31,868,575 (S)	受控法團的權益	1.49%
HSBC Trustee (Guernsey) Limited	(附註8) 869,446,387 (L)	受控法團的權益	40.57%
會德豐有限公司(「會德豐」)	(附註9) 869,446,387 (L)	受控法團的權益	40.57%
九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)	(附註10) 869,446,387 (L)	受控法團的權益	40.57%

主要股東的證券權益(續)

附註：

- (1) 字母「L」指長倉，字母「S」指短倉。
- (2) 夏女士作為Wisearn的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有Wisearn所持有68,859,000股股份的權益。夏女士為宋先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏女士亦被視為於以下各項中擁有權益：(i)由宋先生作為唯一股東之公司Delta所持有的372,124,000股股份；(ii)由宋先生作為唯一會員而成立的慈善機構香港丹桂基金會所持有的100,000,000股股份(儘管宋先生及夏女士並非實益擁有該等股份)；及(iii)宋先生所持有1,089,000份本公司購股權。上述指合共542,072,000股股份。
- (3) 受宋先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，有關詳情於上文披露。
- (4) 受壽先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，有關詳情於上文披露。
- (5) 阮宜玲女士被視為於由Tandellen持有的100,000,000股(L)股份中擁有權益，該公司由其及其配偶羅先生各擁有50%，及被視為於由羅先生持有的15,000,000份(L)購股權中擁有權益。
- (6) 受羅釗明先生控制的公司(就證券及期貨條例而言)，有關詳情於上文披露。
- (7) Lehman Brothers Holdings Inc.根據其權益備案披露，透過其受控法團(就證券及期貨條例而言)被視為於合共101,400,450股(L)股份及31,868,575股(S)股份中擁有權益。
- (8) HSBC Trustee (Guernsey) Limited透過其受控法團，即會德豐、Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited、Target Smart Investments Limited(「Target Smart」)及Enzio Investments Limited(「Enzio」)，被視為於869,446,387股(L)股份中擁有權益。該等視作權益包括由於永久次級可換股證券而於股份中的視作權益。
- (9) 會德豐透過其受控法團，即Wheelock Investments Limited、WF Investment Partners Limited、九龍倉、Wharf China Holdings Limited、Target Smart及Enzio，被視為於869,446,387股(L)股份中擁有權益。該等視作權益包括由於永久次級可換股證券而於股份中的視作權益。
- (10) 九龍倉透過其受控法團，即Wharf China Holdings Limited、Target Smart及Enzio被視為於869,446,387股(L)股份中擁有權益。該等視作權益包括由於永久次級可換股證券而於股份中的視作權益。

除上文所披露者外，於2012年12月31日，本公司並無獲知會於本公司股份或相關股份中有任何其他須知會本公司之權益或淡倉。

購股權計劃

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。

根據購股權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(除非購股權計劃另有規則)。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36。

於本年報日期，根據購股權計劃可供發行之購股權總數涉及27,014,150股，佔本公司已發行股本約1.26%。

購股權計劃(續)

於截至2012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	年內 已行使的 購股權數目	年內 已註銷的 購股權數目	年內 失效的 購股權數目	年未 尚未行使的 購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股 行使價 (港元)
董事									
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	81,000	-	-	-	-	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
	609,000	-	-	-	-	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			
郭佳峰先生	288,000	-	240,000	-	-	48,000	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	-	240,000	-	-	336,000			
曹舟南先生	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	-	1,483,500	-	-	1,916,500	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	-	4,783,500	-	-	5,216,500			
員工									
本公司的附屬公司、	10,593,000	-	5,048,000	-	-	5,545,000	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
聯營公司及共同	6,869,000	-	1,608,750	-	-	5,260,250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
控制實體的若干	7,463,000	-	1,398,750	-	-	6,064,250	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
其他僱員	17,818,500	-	85,000	-	417,500	17,316,000	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	8,909,250	-	12,500	-	208,750	8,688,000	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	8,909,250	-	125,000	-	208,750	8,688,000	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	60,562,000	-	8,165,500	-	835,000	51,561,500			
綠城物業服務集團	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
有限公司、杭州	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
金沙港旅遊文化	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
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									
	1,745,000	-	-	-	-	1,745,000			
總計	89,581,000	-	13,189,000	-	835,000	75,557,000			

於本年度，合共13,189,000份購股權獲行使及835,000份購股權失效。

購股權估值

本公司採用二項式估值模式及柏力克舒爾斯期權定價模式(統稱「模式」)為所授購股權估值。模式所用的主要參數及在2009年所授購股權的相關公平值載於綜合財務報表附註36。

董事在重要合約中的權益

除綜合財務報表附註40披露外，本公司、其控股公司或附屬公司並無簽訂於截至年底或截至2012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2012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40披露。上述部分關連人士交易的詳情亦構成本公司的關連交易或持續關連交易，須根據上市規則第14A章披露如下：

(A) 關連交易

於2012年，本集團訂立下列須根據上市規則第14A章申報規定之關連交易：

(a) 出售一間中國附屬公司

於2012年4月17日，SOHO中國有限公司之全資附屬公司(作為買方)及SOHO中國有限公司與綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)及馬鞍山華龍置業發展有限公司(「馬鞍山置業」)(作為賣方)以及本公司訂立框架協議(「框架協議」)，由賣方出售上海綠城廣場置業有限公司(「綠城廣場置業」)全部股權及由綠城房地產轉讓貸款之所有權利及擁有權，總代價為人民幣2,137,720,000元，可予調整(如有)。綠城廣場置業分別由綠城房地產及馬鞍山置業擁有70%及30%。根據框架協議就綠城房地產出售綠城廣場置業之70%股權及貸款轉讓應付予綠城房地產的總代價為人民幣1,615,848,200元，可予調整(如有)，包括(a)人民幣1,300,638,200元作為綠城房地產出售綠城廣場置業之70%股權之代價；及(b)人民幣315,210,000元作為貸款轉讓之代價。

綠城廣場置業之共同擁有人馬鞍山置業(該根據框架協議向買方出售其於綠城廣場置業之30%股權)，因其於綠城廣場置業之30%股權而為本公司之「控權人」(定義見上市規則)，因此框架協議項下擬進行的交易構成本公司之關連交易。

框架協議的詳情已於本公司日期為2012年4月17日及2012年4月30日的公告及2012年6月8日的通函內披露。

關連交易及持續關連交易(續)

(A) 關連交易(續)

(b) 發行新股份及永久次級可換股可贖回證券

於2012年6月8日，本公司與Target Smart Investments Limited(「股份投資者」)(九龍倉之全資附屬公司)及九龍倉訂立認購協議(「認購協議」)，據此，本公司有條件同意配發及發行，而股份投資者有條件同意按認購價5.20港元以現金認購327,849,579股股份(「第一批股份」)。第一批股份根據股東於2011年6月13日舉行之本公司股東週年大會上向董事授予之一般授權於2012年6月15日完成配發及發行。

於2012年6月8日，本公司及Active Way Development Limited(「發行人」)(為本公司之全資附屬公司)與股份投資者、Enzio Investments Limited(「永久次級可換股證券投資者」)(九龍倉之全資附屬公司)及九龍倉訂立投資協議(及於2012年7月16日訂立補充協議，統稱為「投資協議」)，據此，(i)本公司有條件同意按認購價5.20港元配發及發行，且股份投資者有條件同意按認購價5.20港元認購162,113,714股股份(「第二批股份」)；及(ii)發行人有條件同意發行永久次級可換股可贖回證券，而永久次級可換股可贖回證券投資者有條件同意以現金本金額2,550,000,000港元認購永久次級可換股可贖回證券。在永久次級可換股可贖回證券之條款及條件規限下，永久次級可換股可贖回證券可兌換為股份。本公司於2012年8月1日召開股東特別大會，得到獨立股東批准授予特別授權，以於永久次級可換股可贖回證券獲兌換時配發及發行第二批股份及兌換股份。永久次級可換股可贖回證券的及第二批股份的配發及發行已於2012年8月2日完成。

於2012年6月15日完成第一批股份認購後，股份投資者及其聯繫人士於362,738,079股股份中擁有權益，相當於經第一批股份認購擴大之本公司當時全部已發行股本約18.4%。因此，股份投資者成為主要股東，故根據投資協議配發及發行第二批股份及發行可換股證券(已於2012年8月2日完成)以及配發及發行兌換股份(如有)構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

認購協議及投資協議及有關交易的詳情已於本公司日期為2012年6月8日、2012年6月15日、2012年7月16日、2012年8月1日及2012年8月2日的公告及2012年7月17日的本公司通函內披露。

關連交易及持續關連交易(續)

(A) 關連交易(續)

(c) 與九龍倉集團組成合營企業

於2012年11月15日，本公司與九龍倉訂立框架協議(「框架協議」)，據此，九龍倉透過其全資附屬公司及本公司透過其全資附屬公司認購穎澤投資有限公司(「投資公司」)之新股份，致使投資公司將由九龍倉集團及本集團分別擁有60%及40%權益。於2012年11月14日，投資公司以土地代人民幣2,028,000,000元(相當於約2,526,000,000港元)成功向大連市國土資源和房屋局投得土地(「大連土地」)。根據框架協議，九龍倉集團及本集團將按60：40擁有權比例共同開發位於大連土地作為住宅物業。投資公司擬透過一間於中國成立的項目公司開發有關大連土地。預期項目公司之註冊資本將相當於土地代價，將由九龍倉集團及本集團分別按60%及40%支付，即本集團出資人民幣811,200,000元(相當於約1,101,000,000港元)的土地代價。此外，於取得土地使用權證及相關建築許可證前，任何資金需求將由九龍倉集團及本集團(以股權或股東貸款之方式)按其於投資公司之持股權益(即九龍倉集團佔60%及本集團佔40%)承擔。因此，本集團預期其根據交易之總財務承擔不會超過人民幣815,000,000元(相當於約1,015,000,000港元)。

於訂立框架協議日期，九龍倉集團實益擁有524,851,793股股份，相當於本公司24.6%股權，故為本公司之主要股東。因此，根據上市規則第14A章，九龍倉及其聯繫人士為本公司之關連人士，而框架協議下擬進行的交易構成本公司之關連交易。

框架協議的詳情已於本公司日期為2012年11月15日的公告內披露。

(B) 持續關連交易

於2012年，本集團訂立下列非豁免持續關連交易(「非豁免持續關連交易」)，該等交易須根據上市規則第14A章作出申報：

(a) 重訂物業租賃協議

於2008年12月1日，本公司與綠城控股集團有限公司(「綠城控股集團」)訂立物業租賃協議，據此，綠城控股集團將商業物業及員工宿舍租予本公司，分別作一般商業用途及作本集團員工宿舍之用。於2012年1月20日，本公司就物業(即商業物業及員工宿舍)與綠城控股集團訂立重訂物業租賃協議，年期直至2014年12月31日為止。

關連交易及持續關連交易(續)

(B) 持續關連交易(續)

(a) 重訂物業租賃協議(續)

根據重訂物業租賃協議，截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司應付租金的年度上限為人民幣8,630,000元(商業物業為人民幣8,130,000元及員工宿舍為人民幣500,000元)，該金額釐定為截至2014年12月31日止三個年度各年物業租賃協議的年度上限。

由於綠城控股集團為宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士(統稱「原有股東」)全資擁有，因此綠城控股集團為本公司的關連人士，而物業租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

物業租賃協議的詳情已於本公司日期為2012年1月20日的公告內披露。

(b) 重訂廣告服務協議

於2008年12月1日，本公司與浙江綠城足球俱樂部有限公司(「綠城足球俱樂部」)訂立廣告服務協議(經相同訂約方於2011年12月15日所訂立的補充廣告服務協議修訂及補充)，據此，綠城足球俱樂部向本公司提供廣告服務，包括於綠城足球俱樂部參與的足球比賽及活動中推廣本公司的綠城房地產品牌。於2012年1月20日，本公司與綠城足球俱樂部按照與廣告服務協議(經補充廣告服務協議修訂及補充)相若的條款訂立重訂廣告服務協議，年期直至2014年12月31日為止。

根據重訂廣告服務協議，截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司應付的年度廣告費總額為人民幣70,000,000元，該金額釐定為截至2014年12月31日止三個年度各年廣告服務協議的年度上限。

由於綠城足球俱樂部為綠城控股集團全資擁有的附屬公司，而綠城控股集團由原有股東控制，故綠城足球俱樂部為本公司的關連人士，重訂廣告服務協議(項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易)。

重訂廣告服務協議的詳情已於本公司日期為2012年1月20日的公告內披露。

關連交易及持續關連交易(續)

(B) 持續關連交易(續)

(c) 重訂綜合服務協議

於2008年12月1日，本公司、原股東與綠城控股集團就向本公司提供室內裝修服務、物業管理服務、供應若干苗木材料及酒店管理服務訂立綜合服務協議(經相同訂約方於2010年12月23日所訂立的補充綜合服務協議修訂及補充)，由2009年1月1日起至2011年12月31日止，為期三年。於2012年1月20日，本公司、原股東與綠城控股集團按照與綜合服務協議(經補充綜合服務協議修訂及補充)相若的條款訂立重訂綜合服務協議，年期直至2014年12月31日為止。

(1) 室內裝修服務

根據重訂綜合服務協議，原有股東透過彼等的聯繫人向本公司的物業發展提供室內裝修服務，條款不遜於原有股東不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只採用原有股東提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止於本公司任何項目提供的有關服務。根據重訂綜合服務協議，截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司應付的室內裝修服務費的年度上限為人民幣10,000,000元。

(2) 物業管理服務

根據重訂綜合服務協議，綠城控股集團透過其聯繫人向本公司的物業發展提供物業管理服務，條款不遜於綠城控股集團不時給予任何第三方的條款。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。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止於本公司任何項目提供的有關服務。根據重訂綜合服務協議，截至2014年12月31日止三個年度，本公司應付的物業管理服務費的年度上限分別為人民幣130,000,000元、人民幣180,000,000元及人民幣200,000,000元。

(3) 供應建築材料

根據重訂綜合服務協議，綠城控股集團透過其聯營公司向本公司的物業發展供應若干建築材料，條款不遜於綠城控股集團不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只購買綠城控股集團供應的建築材料，亦可完全不購買其材料。本公司可向綠城控股集團提前三個月發出預先書面通知，終止關於任何個別供應合約的建築材料購買。根據重訂綜合服務協議，截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司購買建築材料成本的年度上限為人民幣18,000,000元。

關連交易及持續關連交易(續)

(B) 持續關連交易(續)

(c) 重訂綜合服務協議(續)

(4) 酒店管理服務

根據重訂綜合服務協議，綠城控股集團透過其聯營公司向本公司的酒店發展項目提供酒店管理服務，條款不遜於綠城控股集團不時給予任何第三方的條款。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，終止就本公司任何項目提供的有關服務。根據重訂綜合服務協議，截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司應付的酒店管理服務開支的年度上限為人民幣10,000,000元。

由於綠城控股集團由原股東全資擁有，因此綠城控股集團為本公司的關連人士，而重訂綜合服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續性關連交易。

重訂綜合服務協議的詳情已於本公司日期為2012年1月20日的公告內披露。

(d) 重訂教育服務框架協議

於2010年12月23日，本公司與浙江綠城教育投資有限公司(「綠城教育」)訂立前期教育介入服務框架協議，綠城教育向本集團提供其發展項目之早期教育參與服務，由2010年1月1日起至2011年12月31日止，為期兩年。於2012年1月20日，本公司與綠城教育按照與教育服務框架協議相若的條款訂立重訂教育服務框架協議，年期直至2014年12月31日為止。服務是根據政府釐定或指示的價格或(若無政府定價或指示價)按獨立第三方根據一般商業條款就在同區、臨近地區或中國提供類似服務而可能收取的市價(包括投標價)收取費用。重訂教育服務框架協議項下的服務並非獨家服務，因而本集團可就相同服務委聘其他服務供應商。本公司亦可事先發出三個月書面通知終止綠城教育的服務。根據重訂教育服務框架協議，截至2014年12月31日止三個年度各年，本公司應付的早期教育介入服務費用的年度上限分別為人民幣10,000,000元。

由於綠城教育為原股東全資擁有，因此綠城教育為本公司的關連人士，而重訂教育服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

重訂教育服務框架協議的詳情已於本公司2012年1月20日的公告內披露。

關連交易及持續關連交易(續)

(B) 持續關連交易(續)

(e) 重訂健康管理服務框架協議

於2010年12月23日，本公司與浙江綠城健康促進管理有限公司(「綠城健康」)訂立健康管理服務框架協議，綠城健康向本集團提供健康管理服務，由2010年1月1日起至2011年12月31日止，為期兩年。於2012年1月20日，本公司與綠城健康按照與健康管理服務框架協議相若的條款訂立重訂健康管理服務框架協議，年期直至2014年12月31日為止。服務是根據政府釐定或指示的價格或(若無政府定價或指示價)按獨立第三方根據一般商業條款就在同區、臨近地區或中國提供類似服務而可能收取的市價(包括投標價)收取費用。重訂健康管理服務框架協議項下的服務並非獨家服務，因而本集團可就相同服務委聘其他服務供應商。本公司亦可事先發出三個月書面通知終止綠城健康的服務。根據重訂健康管理服務框架協議，截至2014年12月31日止三個年度，本公司應付的健康管理服務費用的年度上限分別為人民幣25,000,000元、人民幣50,000,000元及人民幣50,000,000元。

由於綠城健康為由綠城控股集團非全資擁有的附屬公司，綠城控股集團由原股東全資擁有，因此綠城健康為本公司的關連人士，而重訂健康管理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

重訂健康管理服務框架協議的詳情已於本公司日期為2012年1月20日的公告內披露。

(f) 重訂醫療服務框架協議

於2010年12月23日，本公司與浙江綠城醫院投資有限公司(「綠城醫院」)訂立醫療服務框架協議，綠城醫院向本集團提供醫療服務，由2010年1月1日起至2011年12月31日止，為期兩年。於2012年1月20日，本公司與綠城醫院按照與健康護理服務框架協議相若的條款訂立重訂健康護理服務框架協議，年期直至2014年12月31日為止。服務是根據政府釐定或指示的價格或(若無政府定價或指示價)按獨立第三方根據一般商業條款就在同區、臨近地區或中國提供類似服務而可能收取的市價(包括投標價)收取費用。重訂健康護理服務框架協議項下的服務並非獨家服務，因而本集團可就相同服務委聘其他服務供應商。本公司亦可事先發出三個月書面通知終止綠城醫院的服務。根據重訂醫療服務框架協議，截至2014年12月31日止三個年度，本公司應付的醫療服務費用的年度上限分別為人民幣15,000,000元、人民幣16,000,000元及人民幣17,000,000元。

由於綠城醫院由原股東控制，因此綠城醫院為本公司的關連人士，而重訂醫療服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

重訂醫療服務框架協議的詳情已於本公司日期為2012年1月20日的公告內披露。

關連交易及持續關連交易(續)

(B) 持續關連交易(續)

截至2012年12月31日止年度非豁免持續關連交易各自的年度金額如下：

截至2012年12月31日止年度交易金額	人民幣千元
根據重訂物業租賃協議的年租	8,623
根據重訂廣告服務協議的廣告費	70,000
根據重訂綜合服務協議的室內裝修服務費	—
根據重訂綜合服務協議的物業管理服務費	97,931
根據重訂綜合服務協議的材料購買成本	9,839
根據重訂綜合服務協議的酒店管理服務費	7,414
根據重訂教育服務框架協議的教育服務費	529
根據重訂健康管理服務框架協議的健康管理服務費	1,280
根據重訂醫療服務框架協議的醫療服務費	1,224

本公司獨立非執行董事已審閱非豁免持續關連交易，並確認該等交易：

- (a) 由本公司成員在日常及正常業務過程中訂立；
- (b) 按一般商業條款訂立，或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；及
- (c) 根據監管該等交易的有關協議訂立及按公平合理且符合本公司股東整體利益的條款訂立。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈的香港保證委聘準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的保證服務」及參照應用指引第740號「根據香港上市規則就持續關連交易發出的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據上市規則第14A.38條發出無保留意見函件，當中載有核數師對有關本集團的非豁免持續關連交易的調查及結論。本公司已將核數師函件副本送呈聯交所。

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，屬一般商業條款且公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

董事確認，本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

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營公司除外)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日期為2006年6月30日的招股章程內「業務」一節。

根據2007年3月26日舉行的股東特別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，綠城控股集團向一名獨立第三方出售一項除外項目。截至2012年12月31日，仍有四項根據非競爭契約的除外項目。

於2010年8月3日，宋卫平先生、綠城房地產及上海欣萍財務諮詢事務所就建立綠城建設管理訂立合資協議。宋卫平先生於綠城建設管理擁有34.6%權益。綠城建設管理主要在中國從事商業代建業務。董事認為綠城建設管理的業務可能對本集團的業務構成競爭。董事提議宋卫平先生豁免遵守非競爭契約，股東已於本公司在2010年9月7日舉行的股東特別大會上授出此項豁免。

於本報告日期，羅釗明先生為杭州遠洋萊福房地產開發有限公司(於中國註冊成立並主要業務為物業發展的公司)的董事兼副主席。

吳天海先生於2012年6月15日獲委任為本公司非執行董事。由委任日至本報告日期，吳先生並擔任為會德豐有限公司(於聯交所主板上市，股份代號為：00020)(「會德豐」)，九龍倉(於聯交所主板上市，股份代號為：00004)和海港企業有限公司(於聯交所主板上市，股份代號為：00051)(「海港企業」)的董事。會德豐、九龍倉和海港企業的部份業務為開發及銷售物業以及持有物業作租賃用途，因此，該等公司的有關業務可能對本集團的業務構成競爭。

徐耀祥先生於2012年8月2日獲委任為本公司非執行董事。由委任日至本報告日期，徐先生並擔任為會德豐、九龍倉和海港企業的董事。

本公司獨立非執行董事史習平先生為海港企業的獨立非執行董事。

以上所述非本集團的公司均分別由獨立的董事會及管理層管理，彼等各自向其所屬實體的權益人負責。

董事會認為本集團的業務與上述該等公司的業務，可基於各自利益獨立經營。

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2012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

本公司的章程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。

人力資源

截至2012年12月31日，本集團總共僱用4,670名僱員(2011年：4,383名)。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。本公司薪酬委員會及董事會定期檢討本集團的薪酬政策及待遇，並且按個別僱員的表現評價贈予花紅及現金獎勵作為對僱員的激勵。

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綜合財務報表附註36。

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。

捐款

截至2012年12月31日止年度，本公司的慈善捐款為人民幣4,648,000元。

結算日後的事項

2012年12月31日後發生的重大事項如下：

本公司於2013年1月28日發行了於2018年到期本金總額為400,000,000美元8.50%的優先票據(「2013年票據」)。2013年票據已得到聯交所批准上市及買賣。本公司發行2013年票據的所得款項淨額約為394,000,000美元，計劃用作為若干現有短期債項再融資及一般公司營運用途。

於2013年3月16日，本公司與融創(兩方均為買方)向China Gold Associates Limited(作為賣方)就有關購買3間中國項目公司的100%權益訂立框架協議，總代價為人民幣90.19億元(可予調整)。本公司和融創將通過雙方各佔50%權益的離岸合資公司收購該等中國項目公司的權益。上述框架協議的交易完成取決於某些先決條件的滿足。該等中國項目公司的投資項目位於上海市黃浦區。

股東週年大會

本公司擬於2013年6月17日(星期一)舉行股東週年大會。召開股東週年大會的通告將於適當時候按上市規則規定的方式刊發及寄發予本公司股東。

暫停辦理股份登記手續

本公司將於2013年6月11日(星期二)至2013年6月17日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票的人士，所有過戶文檔連同有關股票必須在2013年6月10日(星期一)下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖。

核數師

本集團截至2012年12月31日止年度之綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師行審核。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。

承董事會命

主席

宋卫平

2013年3月22日

獨立 核數師報告

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103至215頁)，當中包括於2012年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重要會計政策概要和其他說明資料。

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的披露規定真實公平地編製綜合財務報表，並負責為使綜合財務報表的編製不會有重大誤陳(無論由於欺詐或錯誤)而被董事視為必須的相關內部控制措施。

核數師的責任

本核數師行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。該等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不存有重大誤陳的合理保證。

審核包括執行程式以取得有關綜合財務報表內金額和披露的審核憑證。所選程式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(不論是由於欺詐或錯誤)。在作出該等風險評估時，核數師考慮與實體真實公平地編製綜合財務報表有關的內部控制措施以設計適用於該等情況的審核程式，但並非就實體內部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屬充分並適合作為我們審核意見的基礎。

意見

我們認為，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2012年12月31日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量狀況，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2013年3月22日

綜合 全面收益表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收入	7	35,392,506	21,963,747
銷售成本		(24,678,810)	(14,555,354)
毛利		10,713,696	7,408,393
其他收入	8	1,000,594	683,146
銷售開支		(665,170)	(599,914)
行政開支		(1,403,873)	(1,320,020)
融資成本	9	(564,115)	(415,698)
物業、廠房及設備減值虧損撥回	15	–	13,067
可供發展物業減值虧損		–	(62,187)
發展中物業減值虧損		–	(143,867)
物業、廠房及設備減值虧損	15	(81,485)	–
投資物業公平值變化產生收益	16	600	5,000
信託相關金融衍生工具公平值改變	27	82,520	168,960
出售附屬公司淨收益	33	549,697	3,639
就分階段達成業務合併時一間聯營公司重新計算至收購日期公平值的收益	32	3,399	–
出售聯營公司收益		56,505	104,507
部分出售一間聯營公司的收益		–	1,573
不再併表計算一間附屬公司的收益		–	20,948
重新併表計算一間附屬公司時重新計算一間聯營公司至收購日期公平值的收益	32	49,980	–
出售共同控制實體淨收益		1,377	–
分佔聯營公司業績		209,356	777,498
分佔共同控制實體業績		304,119	55,669
除稅前利潤	10	10,257,200	6,700,714
稅項	12	(4,204,149)	(2,582,772)
年內利潤及全面收益總額		6,053,051	4,117,942
以下人士應佔：			
本公司股東		4,851,123	2,574,637
非控股股東權益		1,201,928	1,543,305
		6,053,051	4,117,942
每股盈利	14		
基本		人民幣 2.57 元	人民幣1.57元
攤薄		人民幣 2.37 元	人民幣1.55元

綜合 財務狀況表

於2012年12月31日

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	3,675,256	2,861,141
投資物業	16	1,730,600	1,730,000
於聯營公司權益	17	6,573,266	5,866,392
於共同控制實體權益	18	1,003,745	1,061,033
可供出售投資	19	346,545	303,300
預付租賃款	20	254,968	196,726
預付租金		6,744	15,358
遞延稅項資產	21	782,241	728,165
		14,373,365	12,762,115
流動資產			
可供發展物業	22	6,020,524	14,127,886
發展中物業	23	43,136,154	67,597,987
已竣工可出售物業		7,330,358	2,956,620
存貨		76,299	73,387
可供出售投資	19	–	234,720
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	24	4,712,786	5,180,473
應收關聯人士欠款	40(ii)	21,619,085	15,131,620
預付所得稅		1,076,018	1,509,285
其他預付稅項		1,464,738	2,518,644
抵押銀行存款	24, 37	1,734,337	2,268,642
銀行結餘及現金	24	6,163,632	3,615,149
		93,333,931	115,214,413
流動負債			
貿易及其他應付款項	25	15,958,635	13,238,106
預售訂金		28,848,285	45,758,782
應付關聯人士欠款	40(ii)	7,125,114	13,689,413
應付股息		–	164,026
應付所得稅		5,389,742	2,935,305
其他應付稅項		985,100	926,474
銀行及其他借款			
–1年內到期	26	15,014,288	15,877,335
信託相關金融衍生工具	27	–	82,520
可換股債券	28	–	186,466
高收益債券	29	241,327	–
		73,562,491	92,858,427

綜合財務狀況表
於2012年12月31日

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
淨流動資產		19,771,440	22,355,986
總資產減流動負債		34,144,805	35,118,101
非流動負債			
銀行及其他借款			
—1年後到期	26	6,117,815	15,806,358
應付關聯人士欠款	27, 40(ii)	–	992,174
高收益債券	29	–	241,718
遞延稅項負債	21	538,915	434,537
		6,656,730	17,474,787
		27,488,075	17,643,314
資本及儲備			
股本	30	207,422	166,441
儲備		18,850,269	11,773,458
可換股證券	31	2,084,472	–
本公司股東應佔權益		21,142,163	11,939,899
非控股股東權益		6,345,912	5,703,415
		27,488,075	17,643,314

載於第103至215頁的綜合財務報表由董事會於2013年3月22日批准及授權發行，並由以下代表簽署：

壽柏年
董事

羅釗明
董事

綜合 權益變動表

截至2012年12月31日止年度

	本公司股東應佔								非控股		
	股本	股份溢價	特別儲備	法定儲備	換股權 儲備	購股權 儲備	可換股證券	保留盈利	小計	股東權益	權益總額
	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	人民幣千元
於2011年1月1日	166,243	6,291,728	(453,909)	339,060	27,275	270,652	-	3,558,465	10,199,514	4,253,177	14,452,691
年內利潤及全面收益											
總額	-	-	-	-	-	-	-	2,574,637	2,574,637	1,543,305	4,117,942
確認為分派的股息 (附註13)	-	-	-	-	-	-	-	(753,062)	(753,062)	-	(753,062)
派付予非控股股東 權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,470)	(35,470)
轉撥(附註i)	-	-	-	7,090	-	-	-	(7,090)	-	-	-
確認權益結算的											
股份支付	-	-	-	-	-	11,907	-	-	11,907	-	11,907
行使購股權	198	7,994	-	-	-	(2,454)	-	-	5,738	-	5,738
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,977)	(34,977)
購入附屬公司的											
額外權益	-	-	(97,583)	-	-	-	-	-	(97,583)	(8,171)	(105,754)
部分出售附屬公司	-	-	(1,252)	-	-	-	-	-	(1,252)	6,372	5,120
不再併表計算一間 附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,759)	(38,759)
一間附屬公司清盤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,977)	(14,977)
附屬公司非控股股東 注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,915	32,915
於2011年12月31日	166,441	6,299,722	(552,744)	346,150	27,275	280,105	-	5,372,950	11,939,899	5,703,415	17,643,314

綜合權益變動表
截至2012年12月31日止年度

	本公司股東應佔									非控股	
	股本	股份溢價	特別儲備	法定儲備	換股權 儲備	購股權 儲備	可換股證券	保留盈利	小計	股東權益	權益總額
	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	人民幣千元
	(附註i)										
年內利潤及全面收益 總額	-	-	-	-	-	-	-	4,851,123	4,851,123	1,201,928	6,053,051
派付予非控股股東											
權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(186,676)	(186,676)
轉撥(附註i)	-	-	-	103,320	-	-	-	(103,320)	-	-	-
已發行股份(附註30)	39,910	2,035,406	-	-	-	-	-	-	2,075,316	-	2,075,316
發行可換股證券 (附註31)	-	-	-	-	-	-	2,084,472	-	2,084,472	-	2,084,472
確認權益結算的											
股份支付	-	-	-	-	-	1,203	-	-	1,203	-	1,203
行使購股權	1,071	60,636	-	-	-	(13,445)	-	-	48,262	-	48,262
贖回2007年可換股債券 的轉撥(附註28)	-	-	-	-	(27,275)	-	-	27,275	-	-	-
出售附屬公司(附註33)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,407,985)	(1,407,985)
部分出售附屬公司	-	-	141,888	-	-	-	-	-	141,888	405,385	547,273
收購構成業務的 附屬公司(附註32)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102,857	102,857
附屬公司清盤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,072)	(6,072)
收購構成資產的 附屬公司(附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,000	17,000
附屬公司非控股股東 注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	516,060	516,060
於2012年12月31日	207,422	8,395,764	(410,856)	449,470	-	267,863	2,084,472	10,148,028	21,142,163	6,345,912	27,488,075

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中華人民共和國(「中國」)的有關法律及法規釐定。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 現金流量表

截至2012年12月31日止年度

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
經營活動		
除稅前利潤	10,257,200	6,700,714
按以下調整：		
分佔聯營公司業績	(209,356)	(777,498)
分佔共同控制實體業績	(304,119)	(55,669)
折舊及攤銷	169,381	147,604
物業、廠房及設備減值虧損撥回	–	(13,067)
物業、廠房及設備減值虧損	81,485	–
可供發展物業減值虧損	–	62,187
發展中物業減值虧損	–	143,867
利息收入	(700,482)	(376,158)
信託收入	(130,769)	(17,469)
融資成本	564,115	415,698
未變現外匯淨收益	(1,466)	(141,797)
出售物業、廠房及設備(收益)虧損	(806)	118
投資物業公平值改變	(600)	(5,000)
權益結算的股份支付	1,203	11,907
信託相關金融衍生工具的公平值改變	(82,520)	(168,960)
出售附屬公司淨收益	(549,697)	(3,639)
出售共同控制實體淨收益	(1,377)	–
出售聯營公司淨收益	(56,505)	(104,507)
部分出售一間聯營公司收益	–	(1,573)
就分階段達成業務合併時一間聯營公司重新計算至收購日期公平值的收益	(3,399)	–
不再併表計算一間附屬公司的收益	–	(20,948)
重新併表計算一間附屬公司時重新計算一間聯營公司至收購日期公平值的收益	(49,980)	–
營運資金變動前的經營現金流量	8,982,308	5,795,810
可供發展物業(增加)減少	(1,877,434)	3,281,496
發展中物業減少(增加)	12,407,149	(9,936,958)
已竣工可出售物業增加	(5,010,740)	(979,818)
存貨減少(增加)	19,067	(15,983)
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(增加)減少	(745,381)	70,415
應收關聯人士欠款(增加)減少	–	266,683
其他預付稅項減少(增加)	964,768	(590,403)
預付租金減少(增加)	6,687	(1,799)
預售訂金減少	(14,148,066)	(443,996)
貿易及其他應付款項增加	5,147,959	4,754,075
應付關聯人士欠款增加(減少)	–	(926,936)
其他應付稅項增加	62,425	282,754
經營產生的現金	5,808,742	1,555,340
已付所得稅	(1,108,948)	(1,680,219)
經營活動產生(所用)的現金淨額	4,699,794	(124,879)

綜合現金流量表
截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
投資活動			
購入物業、廠房及設備		(1,077,664)	(569,242)
出售物業、廠房及設備所得款項		4,766	6,388
預付租賃款增加		(67,336)	(51,123)
於聯營公司的投資		(509,207)	(2,368,374)
於共同控制實體的投資		(50,000)	(249,383)
向聯營公司及共同控制實體收取股息		879,726	–
出售於聯營公司權益的所得款項		110,300	50,000
出售於共同控制實體權益的所得款項		5,976	–
來自出售作為出售／部分出售附屬公司及聯營公司一部分的股東貸款所得款項		4,392,611	–
來自收取出售／部分出售附屬公司及聯營公司的應收代價及過往年度確認的 有關股東貸款的所得款項		751,515	–
收購構成業務的附屬公司(扣除已收購現金及現金等價物)	32	60,311	(19,998)
收購構成資產的附屬公司	42	61,621	–
不再併表計算一間附屬公司		–	(579,578)
出售附屬公司(扣除已出售現金及現金等價物)	33	2,452,999	(15,685)
部分出售於聯營公司權益的所得款項		–	26,250
出售一間附屬公司已收取的訂金		–	900,000
來自第三方還款(向第三方墊款)		286,270	(923,460)
向關聯人士墊款		(2,436,836)	(433,623)
抵押銀行存款減少		534,305	296,592
已收利息		1,090,204	520,934
已收信託收入		130,769	17,469
出售(購買)可供出售投資		91,175	(109,076)
投資活動產生(所用)的現金淨額		6,711,505	(3,501,909)

綜合現金流量表
截至2012年12月31日止年度

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
融資活動		
銀行及其他借款籌集	11,483,218	14,958,498
銀行及其他借款還款	(18,505,478)	(16,290,135)
償還來自關聯人士的借款	(2,168,517)	(519,696)
信託貸款籌集	–	3,323,750
償還信託貸款	(819,650)	(3,150,000)
附屬公司非控股股東注資	516,060	32,915
已付利息	(3,586,481)	(2,820,814)
已付本公司股東股息	(164,026)	(589,036)
已付非控股股東權益股息	(186,676)	(35,470)
贖回2007年可換股債券	(189,725)	–
行使購股權所得款項	48,262	5,738
發行新股份所得款項	2,075,316	–
發行可換股證券所得款項	2,084,472	–
已收取購股權溢價	3,122	28,149
購入附屬公司額外權益	–	(105,754)
部分出售附屬公司所得款項	547,273	5,120
融資活動所用的現金淨額	(8,862,830)	(5,156,735)
現金及現金等價物淨增加(減少)	2,548,469	(8,783,523)
年初現金及現金等價物	3,615,149	12,407,659
匯率變動對以外幣持有現金結餘的影響	14	(8,987)
年終現金及現金等價物	6,163,632	3,615,149
按銀行結餘及現金列示	6,163,632	3,615,149

綜合 財務報表附註

截至2012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間獲豁免有限公司，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年報「公司資料」一節披露。

綜合財務報表以人民幣(「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供銷售住宅物業。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

本年度應用的新訂及經修訂準則及詮釋

本年度本集團已應用由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈，於本集團2012年1月1日開始的財政年度生效的多項國際財務報告準則的修訂本。

在本年度應用該等國際財務報告準則的修訂本並無對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露構成重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團未有提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則2009年至2011年週期的年度改進 ¹
國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷金融資產與金融負債 ¹
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	國際財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露 ³
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號及國際財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及於其他實體的權益披露：過渡指引 ¹
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ²
國際財務報告準則第9號	金融工具 ³
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
國際財務報告準則第11號	合營安排 ¹
國際財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露 ¹
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
國際會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益項目 ⁴
國際會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利 ¹
國際會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 ¹
國際會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營公司的投資 ¹
國際會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產與金融負債 ²
國際財務報告解釋公告第20號	露天礦藏生產階段的剝除成本 ¹

¹ 於2013年1月1日或以後開始的年度期間生效

² 於2014年1月1日或以後開始的年度期間生效

³ 於2015年1月1日或以後開始的年度期間生效

⁴ 於2012年7月1日或以後開始的年度期間生效

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

於2012年6月頒佈的國際財務報告準則2009年至2011年週期的年度改進

國際財務報告準則2009年至2011年週期的年度改進包括對多項國際財務報告準則的修訂。該等修訂於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。國際財務報告準則的修訂包括對國際會計準則第1號呈列財務報表的修訂、國際會計準則第16號物業、廠房及設備的修訂及對國際會計準則第32號金融工具：呈列的修訂。

國際會計準則第1號規定追溯應用會計政策變動，或追溯重列賬目或追溯重新分類的實體，須呈列上一個期間開始時的財務狀況表(第三財務狀況表)。國際會計準則第1號的修訂澄清實體僅於追溯應用、重列賬目或重新分類對第三財務狀況表的資料有重大影響，且第三財務狀況表毋須隨附相關附註時，方須呈列第三財務狀況表。

國際會計準則第16號的修訂釐清，倘零部件、備用設備及服務設備符合國際會計準則第16號中物業、廠房及設備的定義，則分類為物業、廠房及設備，否則分類為存貨。董事預計應用該等修訂將不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

國際會計準則第32號的修訂釐清，向權益工具持有人所作分派的所得稅及權益交易的交易成本應根據國際會計準則第12號所得稅入賬。由於本集團已採納該處理方式，董事預計國際會計準則第32號的修訂將不會對本集團的綜合財務報表產生影響。

國際財務報告準則第9號金融工具

於2009年頒佈的國際財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量的新規定。國際財務報告準則第9號於2010年的修訂包括金融負債分類及計量以及終止確認的規定。

國際財務報告準則第9號的主要規定闡述如下：

- 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其後以攤銷成本或公平值計量。具體而言，倘債項投資於目的為收取合約現金流量的業務模式下持有及附有純粹作本金及尚未償還本金利息付款的合約現金流量，則一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益投資於其後報告期末按公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇，於其他全面收益內呈列權益投資(並非持作買賣)公平值的其後改變，一般僅有股息收入會於損益內確認。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

國際財務報告準則第9號金融工具(續)

- 就指定為透過損益按公平值列賬的金融負債計量而言，國際財務報告準則第9號規定，由金融負債信貸風險改變引起的金融負債公平值改變金額於其他全面收益確認，除非於其他全面收益確認該項負債信貸風險改變的影響將會導致或擴大損益的會計錯配。由金融負債信貸風險引起的公平值改變其後不會重新分類至損益。根據國際會計準則第39號，指定為透過損益按公平值列賬的金融負債公平值改變全部金額均於損益中呈列。

國際財務報告準則第9號於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。

董事預期，於將來採納國際財務報告準則第9號或會對本集團金融資產及金融負債的呈報金額產生影響。關於本集團的金融資產，直至詳細審閱已經完成，否則提供該影響的合理估計並不可行。

有關綜合、合營安排、聯營公司及披露的新訂或經修訂準則

於2011年5月，有關綜合、合營安排、聯營公司及披露的五項準則組合獲頒佈，包括國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號、國際財務報告準則第12號、國際會計準則第27號(2011年經修訂)及國際會計準則第28號(2011年經修訂)。

該等五項準則的主要規定概述如下。

國際財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表的國際會計準則第27號綜合及獨立財務報表一部分及常務詮釋委員會第12號綜合—特殊目的實體。國際財務報告準則第10號載有控制權的新定義，當中包括三個元素：(a)對被投資方的權力，(b)來自參與被投資方可變回報的風險或權利，及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額的能力。國際財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

國際財務報告準則第11號取代國際會計準則第31號於合營公司的權益及常務詮釋委員會第13號共同控制實體—合營方作出的非貨幣出資。國際財務報告準則第11號處理兩方或以上擁有共同控制權的合營安排分類。按照國際財務報告準則第11號，合營安排分類為共同經營或合營公司，取決於安排下各方的權利和義務，而按照國際會計準則第31號，合營安排分為共同控制實體、共同控制資產及共同控制經營三類。

此外，根據國際財務報告準則第11號，合營公司須採用權益法記賬，而根據國際會計準則第31號，共同控制實體可採用權益法或比例法記賬。

國際財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未經綜合的結構實體中擁有權益的實體。整體而言，國際財務報告準則第12號的披露規定較現行準則所規定者更為全面。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

有關綜合、合營安排、聯營公司及披露的新訂或經修訂準則(續)

該等五項準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用，惟所有該等五項準則須同時提早應用。

董事預計，本集團的綜合財務報表將於2013年1月1日開始的年度期間採納該等五項準則。應用該等五項準則可能會對綜合財務報表所呈報的金額產生影響。然而，董事尚未對應用該等準則的影響進行詳盡分析，故尚未量化影響程度。

國際財務報告準則第13號公平值計量

國際財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量披露的單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值的框架以及規定須披露公平值計量。國際財務報告準則第13號的範圍廣泛，其應用於其他國際財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，國際財務報告準則第13號的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限國際財務報告準則第7號*金融工具：披露*項下的金融工具三級公平值等級的量化及定性披露將藉國際財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋其範圍內的所有資產及負債。

國際財務報告準則第13號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

董事預計，本集團的綜合財務報表將於2013年1月1日開始的年度期間採納國際財務報告準則第13號，而應用新準則可能會對綜合財務報表所呈報的金額產生影響並將導致綜合財務報表的披露更為全面。

國際會計準則第1號呈列其他全面收益項目的修訂

國際會計準則第1號呈列其他全面收益項目的修訂為全面收益表及收益表引入新術語。根據國際會計準則第1號的修訂，「全面收益表」易名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」易名為「損益表」。國際會計準則第1號的修訂保留以單一報表或兩份獨立但連續的報表呈列損益及其他全面收益的選擇權。然而，國際會計準則第1號的修訂規定其他全面收益項目須組成兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於符合特定條件時，其後可重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準分配—該等修訂並無更改以除稅前或扣除稅項後的方式呈列其他全面收益項目的選擇權。

國際會計準則第1號的修訂於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效。倘於未來會計期間應用有關修訂，其他全面收益項目的呈列將會作出相應變更。

3. 重要會計政策

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟誠如下文所載會計政策所解釋，若干金融工具及投資物業乃按公平值計量則除外。

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規定作出的適當披露。

綜合基準

綜合財務報表包含本公司及由本公司控制的實體(其附屬公司)的財務報表。倘本公司有權控制一間實體的財務及營運政策而從其業務中獲益，則取得控制權。

於年內所收購或出售附屬公司的收入及開支均自收購生效日期起或直至出售生效日期止(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所用者保持一致。

所有集團內公司間進行的重大交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時抵銷。

附屬公司的非控股股東權益與本集團所佔權益分開呈列。

將全面收益總額分配至非控股股東權益

附屬公司的全面收益及開支總額歸屬於本公司股東及非控股股東權益，即使此舉會導致非控股股東權益產生虧絀結餘。

本集團於現有附屬公司的擁有權權益改變

倘本集團於現有附屬公司的擁有權權益改變並無導致本集團失去對附屬公司的控制權，則此權益改變將會以權益交易入賬。本集團的權益及非控股股東權益賬面值均作出調整，以反映其於附屬公司的相關權益改變。經調整的非控股股東權益金額與已付或已收代價公平值間的任何差額直接於權益確認，並歸於本公司股東。

3. 重要會計政策(續)

綜合基準(續)

本集團於現有附屬公司的擁有權權益改變(續)

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則其(i)於失去控制權當日按賬面值終止確認附屬公司的資產(包括任何商譽)及負債，(ii)於失去控制權當日終止確認前附屬公司任何非控股股東權益(包括其應佔的其他全面收益任何部分)的賬面值，及(iii)確認已收取代價的公平值及任何保留權益的公平值總額，所產生的任何差額於損益內確認為本集團應佔的盈虧。倘附屬公司的資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計盈虧已於其他全面收益確認並於權益累計，則之前於其他全面收益確認並於權益累計的金額將會以猶如本集團已直接出售相關資產的方式入賬(即按適用國際財務報告準則的規定重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。於失去控制權當日於前附屬公司保留的任何投資公平值就根據國際會計準則第39號*金融工具：確認及計量*的其後入賬而言，被視為初步確認的公平值，或(如適用)於一間共同控制實體或一間聯營公司投資的初步確認成本。

業務合併

收購業務採用收購法進行會計處理。業務合併中轉讓的代價會以公平值計量，而公平值按本集團為換取被收購方的控制權而向被收購方的前擁有人轉讓資產或承擔負債的收購日期公平值以及本集團發行的股本權益總和計算。與收購有關的成本一般會於產生時在損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公平值確認，但以下各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排相關的負債或資產應分別按國際會計準則第12號*所得稅*及國際會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；
- 與被收購方的股份支付安排或為取代被收購方的股份支付安排而訂立的本集團股份支付安排有關的負債或權益工具，於收購日期按國際財務報告準則第2號*股份支付計量*(見下文會計政策)；及
- 按照國際財務報告準則第5號—*持有待售非流動資產及已終止業務*分類為持有待售資產(或出售組別)根據該準則計量。

商譽按所轉讓代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額以及收購方先前於被收購方持有的股本權益公平值(如有)總額超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日的淨值部分計量。倘重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日的淨值超出所轉讓代價、於被收購方的任何非控股股東權益金額以及收購方先前於被收購方持有的權益公平值(如有)總額，則超出部分隨即作為議價購入收益於損益確認。

3. 重要會計政策(續)

業務合併(續)

倘發生清盤，為現有擁有權益且賦予其持有人以一定比例分佔實體的資產淨值的非控股股東權益，初步可按公平值或非控股股東權益以一定比例分佔的被收購方已確認的可識別資產淨值的金額計量。計量基準的選擇乃根據個別交易基準作出。其他類型的非控股股東權益以其公平值或另一準則所規定的基準(如適用)計量。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公平值計量並視為於業務合併中所轉讓代價的一部分。或然代價的公平值改變(合資格按計量期間調整)會追溯調整，並就商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」(自收購日期起計不可超過一年)就於收購日期所存在事實及情況獲得的其他資料產生的調整。

並非按計量期間調整的或然代價公平值改變的其後入賬取決於或然代價的分類。分類為權益的或然代價不會於其後報告日期重新計量，而其隨後結算則於權益內入賬。分類為資產或負債的或然代價根據國際會計準則第39號或國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產(如適用)於其後報告日期重新計量，而相應盈虧則於損益確認。

倘業務合併乃分階段完成，本集團先前於被收購方持有的股本權益重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)公平值，而所產生盈虧(如有)於損益確認。先前於其他全面收益確認的該項權益在收購日期之前產生的金額乃重新分類至損益(倘出售於被收購方的權益，此類處理方式屬適當)。

倘業務合併的初步入賬未能於合併發生的報告期末前完成，本集團將就仍未完成入賬的項目呈報撥備金額。該等撥備金額於計量期間(見上文)內作出調整，或確認額外資產或負債，以反映獲得有關於收購日前存有事實及情況的新資料(如獲知)會影響於當日確認的金額。

收購資產

倘本集團收購一間附屬公司、一組不構成業務的資產或淨資產，收購成本則按其於收購日期的相關公平值於集團個別可識別資產及負債之間分配。收購一間以收購資產入賬的附屬公司將不會確認商譽。

3. 重要會計政策(續)

於聯營公司的投資

聯營公司為一間本集團可行使重大影響力的實體，但並非附屬公司或合營公司。重大影響力指可參與被投資方的財務及營運政策決策，但不能控制或共同控制該等政策。

聯營公司的業績以及資產及負債以權益會計法計入該等綜合財務報表。就權益會計而言，聯營公司財務報表乃使用本集團於類似情況相近交易及事件的統一會計政策編製。根據權益法，於聯營公司的投資按經本集團於收購後分佔聯營公司損益及其他全面收益的改變調整的成本減任何已識別減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘本集團分佔一間聯營公司的虧損等於或超逾其於該聯營公司的權益(包括任何大致上組成本集團於聯營公司淨投資一部分的長期權益)，則本集團不再確認其進一步分佔的虧損。在本集團代該聯營公司承擔法律或推定責任或支付款項情況下方會就額外分佔虧損作出撥備及確認負債。

收購成本超出本集團分佔一間聯營公司於收購日期確認的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的任何差額確認為商譽，並計入投資賬面值。

倘出售一間聯營公司會導致本集團失去對該聯營公司的重大影響力，則任何保留投資會按當日的公平值計量，該公平值被視為其根據國際會計準則第39號初步確認為金融資產的公平值。先前保留權益應佔聯營公司賬面值與其公平值之間的差額於釐定出售該聯營公司的盈虧時計入。此外，本集團將先前於其他全面收益就該聯營公司確認的所有金額入賬，基準與倘該聯營公司直接出售相關資產或負債時所規定的基準相同。因此，倘於出售相關資產或負債時該聯營公司先前於其他全面收益確認的盈虧將重新分類至損益，則本集團在失去對該聯營公司的重大影響力時將盈虧由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘集團實體與本集團一間聯營公司進行交易，損益則以本集團於相關聯營公司的權益為限進行抵銷。

共同控制實體

涉及成立獨立實體，由合營方共同控制實體經濟活動的合營公司安排稱為共同控制實體。

共同控制實體的業績以及資產及負債以權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體的投資按經本集團於收購後分佔共同控制實體損益及其他全面收益的改變調整的成本減任何已識別減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘本集團分佔一間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分的長期權益)，則本集團不再確認其進一步分佔的虧損。在本集團代該共同控制實體承擔法律或推定責任或支付款項情況下才會就額外分佔虧損作出撥備及確認負債。

3. 重要會計政策(續)

共同控制實體(續)

採用權益會計法記賬的共同控制實體財務報表乃使用本集團於類似情況相近交易及事件的統一會計政策編製。

倘集團實體與本集團共同控制實體進行交易，損益按本集團在該共同控制實體的權益為限進行抵銷。

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量，指於正常業務中出售貨品及提供服務的已收或應收款項(扣除折讓及銷售相關稅項)。

來自於日常業務中銷售物業的收入於有關物業已竣工及交付買家時確認。預售物業所收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。

品牌使用費按協議費用率於品牌使用者結轉物業銷售收入或預售物業時確認。

金融資產產生的利息收入乃參考未償還本金及適用實際利率按時間基準累計，該適用實際利率為透過金融資產的預計年期將估計未來現金收入精確貼現至該資產於初部確認時的賬面淨值的利率。

租金收入，包括就根據經營租賃租出的物業預先發出的發票租金，乃以直線基準於有關租賃期間確認。

外幣

在編製各個別集團實體財務報表時，以實體功能貨幣(即實體經營所在主要經濟環境的貨幣)以外貨幣(外幣)進行的交易按交易日當時匯率換算為相關功能貨幣入賬。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目按該日期當時匯率重新換算。以外幣歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生的匯兌差額於產生期間在損益確認。

3. 重要會計政策(續)

借款成本

收購、興建或生產合資格資產(指需花費長時間籌備作擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本均加入該等資產成本，直至資產大致上可作擬定用途或出售為止。專門借款用於合資格資產開支前作短期投資賺取的投資收入從合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本於產生年度在損益確認。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項乃根據年內應課稅利潤計算。應課稅利潤有別於綜合全面收益表所報的「除稅前利潤」，原因在於其不包括其他年度應課稅或可扣減的收入及開支項目，亦不包括完全毋須課稅或不得扣減的項目。本集團的當期稅項負債採用於報告期末時已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就綜合財務報表的資產及負債賬面值與計算應課稅利潤所使用的有關稅基的暫時性差異確認，並以資產負債表債務法入賬。所有應課稅暫時性差異一般會確認為遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於未來應課稅利潤可用於扣減暫時性差異時確認。倘暫時性差異是由商譽或在不會對應課稅利潤或會計利潤有影響的交易(業務合併除外)中首次確認其他資產及負債所產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃就於附屬公司及聯營公司的投資及於合營公司權益所產生的應課稅暫時性差異確認，惟倘本集團可控制有關暫時性差異的回撥，以及暫時性差異在可見將來不能回撥者除外。與該等投資及權益相關的可扣減暫時性差異所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅利潤可以使用暫時性差異利益且預計可於可見將來撥回時確認。

於報告期末時均會檢查遞延稅項資產賬面值，並會於再不可能有足夠應課稅利潤收回全部或部分資產時作出削減。

遞延稅項資產及負債按預期結算負債或變現資產期間內所適用的稅率計量，並以於報告期末時已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)為基準。遞延稅項負債及資產的計量反映稅務影響，可由本集團於報告期末時按預期的方式收回或結算其資產及負債賬面值。

3. 重要會計政策(續)

稅項(續)

就計量按公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業賬面值乃假設可通過銷售全數收回，惟該假設被推翻則除外。倘投資物業可予折舊且按目標為隨時間的推移消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式(而非透過銷售)持有，則假設被推翻。倘假設被推翻，則有關投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據國際會計準則第12號所載的上述一般原則(即根據將如何收回有關物業的預期方式)計量。

遞延稅項於損益確認，惟其與其他全面收益或直接於權益確認的項目有關則除外，於該情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘當期稅項或遞延稅項因對業務合併進行初始會計處理而產生，稅務影響計入業務合併的會計處理內。

政府補助

在合理地保證本集團會遵守政府補助的附帶條件以及將會得到補助後，政府補助方會予以確認。

政府補助於本集團將擬用作補貼相關成本的補助確認為開支的期間內有系統地於損益確認。政府補助於須將補助與擬補貼的成本配對的期間內有系統地確認為收入。作為已發生開支或虧損或作為無未來相關成本而向本集團提供即時財務援助的補貼所收取的政府補助，於可收取期間內在損益確認。

租賃

倘租賃條款將擁有權絕大部分風險與回報轉讓予承租人，則租賃列為融資租賃。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基準於有關租賃期內於損益確認。磋商安排經營租賃的初步直接成本加在出租資產賬面值，以直線基準於租賃期內確認為開支。

本集團作為承租人

經營租賃付款以直線基準於有關租賃期內確認為開支。作為訂立經營租賃的鼓勵所收取及應收的利益以直線基準於租賃期內確認為扣減租金開支。

3. 重要會計政策(續)

租賃(續)

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部分，則本集團根據對各部分擁有權所附帶的絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團的評估，獨立將各部分分類評估為融資租賃或經營租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一次過預付款項)按租賃的土地部分及樓宇部分於租賃開始時的租賃權益相對公平值比例於土地及樓宇部分之間分配。

倘能可靠分配租賃款項，作為經營租賃入賬的租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈列為「預付租賃款」並按直線基準於租賃期內攤銷(被分類及按公平值模式入賬的投資物業除外)。當租賃款項未能於土地及樓宇部分之間可靠分配時，整項租賃一般分類為融資租賃並作為物業、廠房及設備入賬，除非明顯兩個部分均為經營租賃，在該情況下，整項租賃分類為經營租賃。

退休福利成本

本集團加入國家退休福利計劃，即界定供款計劃，根據該計劃，本集團須按照合資格員工工資一定比例向該計劃供款。一旦員工提供令其有權享受供款的服務時，則向該退休福利計劃作出的付款列為開支。

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)，按成本減累計折舊及累計減值虧損於綜合財務狀況表入賬。

確認折舊旨在於項目估計可使用年期內按直線法撇減物業、廠房及設備項目(不包括在建工程)的成本減該等項目的剩餘價值。本集團於各報告期末審視估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法，並按未來適用基準計及已入賬估計的任何改變影響。

用於生產、供應或行政用途的在建中物業、廠房及設備以成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括為專業費及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策可資本化的借款成本以及(如適用)建築期內撥備的預付租賃款攤銷。該等物業完工後並達到預期用途時(即當處於能按管理層計劃的方式運作所需要的地點及條件)被適當地分類為物業、廠房及設備。該等資產按與其他物業資產相同的基準，在達到預期用途時開始折舊。

物業、廠房及設備項目在出售時或預期繼續使用資產不會有未來經濟利益時終止確認。出售或停用物業、廠房及設備項目產生的任何盈虧按出售所得款項及資產賬面值之間的差額釐定，並於損益確認。

3. 重要會計政策(續)

投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有的物業(包括以其他方式符合投資物業定義的物業經營租賃下的租賃權益)。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後，投資物業即採用公平值模式按公平值計量。投資物業公平值改變所產生盈虧於產生期間計入損益。

在建投資物業產生的建設成本乃作為在建投資物業的部分賬面值予以資本化。

投資物業於出售或當投資物業永久不再使用或預期不再從其出售獲取未來經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生的任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值差額計算)，於項目終止確認的年度內計入損益。

有形資產減值

於報告期末，本集團會對有形資產賬面值進行審查，以確定是否有跡象顯示該等資產已發生減值虧損。如果存在有關跡象，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)。倘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。減值虧損會即時確認為開支。

倘隨後撥回減值虧損，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。減值虧損的撥回即時確認為收入。

可供發展物業

可供發展物業指在日常業務中有待發展作日後銷售的中國租賃土地，按成本與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中估計售價減估計竣工成本及進行銷售的估計必需成本。可供發展物業於發展開始後轉為發展中物業。

發展中物業

發展中物業指在日常業務中開發作日後銷售的租賃中國土地及樓宇，按成本與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、資本化借款成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務中估計售價減估計竣工成本及進行銷售的估計必需成本。發展中物業於發展完工時轉為已竣工可出售物業。

3. 重要會計政策(續)

已竣工可出售物業

已竣工可出售物業按成本與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、資本化借款成本及其他直接開發開支。可變現淨值指在日常業務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中出售改變為賺取租金或／及資本增值，則本集團將已竣工可出售物業轉為投資物業，並於與另一方訂立經營租賃開始之時作證。物業於轉撥之日的公平值與之前賬面值之間的差額於損益確認。

存貨

存貨(不包括可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業)按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本以先進先出法計算。

金融工具

當一間集團實體成為工具合約條文的訂約方時，金融資產與金融負債在綜合財務狀況表確認。

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的交易成本(透過損益按公平值列賬的金融資產與金融負債除外)在適當情況下，於初步確認時加入金融資產或金融負債的公平值或自金融資產或金融負債的公平值內扣除。收購透過損益按公平值列賬的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

金融資產

本集團金融資產分類為以下兩個類別之一，包括貸款及應收款項及可供出售金融資產。分類乃視乎金融資產的性質及用途而定，並於初步確認時釐定。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產攤銷成本及按有關期間攤分利息收入的方法。實際利率乃透過金融資產的預期年期或較短期間(如適用)將估計未來現金收入(包括構成實際利率整體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至初步確認時賬面淨值的利率。

利息收入按實際利率基準確認。

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的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收關聯人士欠款、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的會計政策)。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定或並非分類為透過損益按公平值列賬的金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資的非衍生工具。

本集團持有分類為可供出售及於活躍市場買賣的權益及債務證券於各報告期末以公平值計量。可供出售貨幣金融資產的有關使用實際利率法計算利息收入及可供出售權益投資的股息賬面值改變於損益確認。可供出售金融資產賬面值的其他改變於其他全面收益確認並於投資重估儲備一項中累計。倘投資被出售或釐定出現減值，則之前於投資重估儲備累計的累計盈虧重新分類至損益(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

當本集團確立權利收取股息時，可供出售權益工具的股息於損益確認。

就可供出售權益投資而言，倘於活躍市場並無市場報價，而其公平值亦未能可靠計量，則於報告期末時按成本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的會計政策)。

金融資產減值

金融資產於報告期末評估減值跡象。倘有客觀證據顯示於初步確認後因發生一項或多項事件而導致金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視為出現減值。

就可供出售權益投資而言，有關投資公平值大幅或持續下跌至低於成本被視為減值客觀證據。

就所有其他金融資產而言，減值客觀證據可包括：

- 發行人或交易方遇到嚴重財務困難；或
- 違反合約，如逾期或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 因財務困難導致金融資產失去活躍市場。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

就若干金融資產類別(如貿易及其他應收款項)而言，評定為不會單獨作出減值的資產會另外彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值的客觀證據包括本集團過往收款記錄、延遲付款組合的增加數額超出90日的平均信貸期及國家或地區經濟狀況出現與拖欠應收款項有關的明顯變動。

就按攤銷成本入賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值兩者的差額確認。

就按成本入賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按同類金融資產目前的市場回報率貼現的估計未來現金流量現值兩者的差額計量。有關減值虧損不會於其後期間將撥回。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值乃使用撥備賬扣減。撥備賬的賬面值改變於損益確認。倘貿易或其他應收款項被視為無法收回，則從撥備賬撤銷。倘此前被撤銷的款項於隨後收回，則計入損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損金額出現減少且該等減少可客觀地與確認減值虧損後所發生的事件有關，則此前確認的減值虧損透過損益撥回，惟於撥回減值日期當日的資產賬面值並未超出倘並無確認減值的原有攤銷成本則除外。

金融負債及權益

由集團實體發行的金融負債及權益工具按所訂立的合約安排性質以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具為證明於本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)的任何合約。由本集團發行的權益工具確認為扣除直接發行成本後所收取的所得款項。本集團的金融負債一般分類為透過損益按公平值列賬的金融負債及其他金融負債。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

實際利率法

實際利率法為計算金融負債攤銷成本及按相關期間分攤利息開支的方法。實際利率乃透過金融負債的預期可使用年期或較短期間內(如適用)將估計未來現金付款(包括所有構成實際利率整體部分在時點支付或收到的費用、交易成本及其他溢價或折讓)精確折現至初步確認時賬面淨額的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

透過損益按公平值列賬的金融負債

透過損益按公平值列賬的金融負債包括持作買賣的金融負債。

在下列情況下金融負債分類為持作買賣：

- 產生的主要目的為在不久將來回購；或
- 於初步確認時屬於本集團整體管理的可識別金融工具組合一部分，且近期事實上有出售以賺取短期利潤的模式；或
- 屬並無指定及並非為有效對沖工具的衍生工具。

透過損益按公平值列賬的金融負債按公平值計量，重新計量所產生的公平值改變於產生期間直接於損益確認。

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、應付關聯人士欠款、可換股債券負債部分、高收益債券負債部分及應付股息，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

可換股債券

可換股債券含有負債及權益部分及緊密相關的提早贖回權。

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分緊密相關，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相關項目。以交付固定數目現金或另一項金融資產換取本公司固有數目的自有權益工具方式結算的換股權被分類為權益工具。於發行日，負債部分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分所分配的公平值之間的差額(指持有人將債券換為權益的換股權)計入權益(換股權儲備)。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

可換股債券(續)

於其後期間，可換股債券的負債部分使用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分(指轉換負債部分至本公司普通股的選擇權)將在換股權儲備保留，直至內置換股權獲行使為止(在此情況下，列入換股權儲備的結餘將轉撥至股份溢價賬)。倘換股權於屆滿日期仍未行使，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於損益確認盈虧。

與發行可換股債券有關的交易成本按所得款項總額的比例分配予負債及權益部分。與權益部分有關的交易成本直接於權益扣除。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面值，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單獨分類作相關項目。於發行日，負債及提早贖回權部分均按公平值確認。

在其後期間，高收益債券的負債部分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，其公平值改變在損益確認。

與發行高收益債券有關的交易成本按有關公平值的比例分配至負債及提早贖回權部分。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益列支。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面值，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已收所得款項入賬(扣除直接發行成本)。

可換股證券

並無償還其本金或支付任何分派的合約責任的可換股證券(倘或當宣派相關分派時被視為權益股息)乃分類為權益。

內置衍生工具

於非衍生主體合約的內置衍生工具在符合衍生工具的定義時視為獨立衍生工具，其風險及特徵並非與主體合約有密切關係且主體合約不以公平值計價(公平值改變於損益確認)。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

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經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同。本集團發行並非指定為透過損益按公平值列賬的財務保證合同，初步以其公平值減與發行財務保證合同直接應佔的交易成本確認。初步確認後，本集團按下列較高者計量財務保證合同：(i)按國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的合約責任金額；及(ii)初步確認金額減(如適用)按收入確認政策確認的累計攤銷。

終止確認

本集團僅在從資產得到的現金流量合約權利屆滿或本集團已轉移金融資產擁有權的絕大部分風險及回報予另一實體時終止確認金融資產。倘本集團並未轉讓或保留擁有權絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團按其持續參與程度繼續確認該資產及確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該項金融資產，並將已收取所得款項確認為抵押借款。在終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和的差額在損益確認。

當且僅當本集團的責任獲解除、取消或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。獲終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益確認。

股份支付交易

權益結算的股份支付交易

授予僱員的購股權

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，乃於歸屬期內以直線基準支銷，並於權益中(購股權儲備)記錄相應增加。已收或應收受讓人的購股權溢價於購股權儲備確認。

於報告期末，本集團會修正其對預期最終歸屬權的購股權數目所作估計。於歸屬期內修正估計產生的影響(如有)將於損益確認，致令累計開支反映經修訂估計，購股權儲備亦隨之作相應調整。

當購股權獲行使時，之前於購股權儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後作廢或於屆滿日期仍未行使時，之前於購股權儲備確認的金額將持續於購股權儲備內持有。

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的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賬面值出現大幅調整的重大風險)披露如下。

可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值

於各報告期末可供發展物業、發展中物業及尚未出售的已竣工物業按成本與可變現淨值中的較低者入賬。

可供發展物業及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及至竣工所需預計成本釐定。已竣工可出售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，管理層須修訂該等估計。倘實際市況差於管理層所預計，則可能須對可供發展物業、發展中物業價值及已竣工可出售物業作出額外調整。於2012年12月31日，可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的賬面值分別為人民幣6,020,524,000元(2011年：人民幣14,127,886,000元)、人民幣43,136,154,000元(2011年：人民幣67,597,987,000元)及人民幣7,330,358,000元(2011年：人民幣2,956,620,000元)(分別扣除累計減值虧損人民幣零元(2011年：人民幣62,187,000元)、人民幣143,867,000元(2011年：人民幣143,867,000元)及人民幣零元(2011年：人民幣零元))。

投資物業公平值

於2012年12月31日，投資物業在綜合財務狀況表內以其公平值約人民幣1,730,600,000元(2011年：人民幣1,730,000,000元)列賬。公平值乃根據獨立合資格專業估值師使用物業估值技術對該等物業進行的估值計算，物業估值技術採用將現有租約所得租金收入淨額資本化的投資方法(對物業權益的撥回潛在收入作適當撥備)，或(如適用)直接比較估值法參照有關市場上類似銷售交易。租金回報率及未來租金估計的有利或不利變動會導致本集團投資物業的公平值有所改變及須對綜合全面收益表所呈報盈虧金額作出相應調整。

貿易應收款項估計減值

在有客觀減值虧損跡象時，本集團考慮未來現金流量估計以釐定減值虧損。減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率(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(不包括尚未產生的未來進賬虧損)的差額計量。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(「土地增值稅」)撥備估計為人民幣2,237,657,000元(2011年：人民幣1,443,486,000元)(列入應付所得稅項)，乃按照中國有關稅務法律和法規所載規定而作出。實際土地增值稅負債須在物業發展項目落成後由中國稅務機關決定，而中國稅務機關可能不同意土地增值稅的撥備計算基準。

5. 資本風險管理

本集團管理其資金，以確保本集團旗下實體將能持續經營，並同時通過優化債務及權益平衡使股東回報最大化。本集團整體策略與上年度維持不變。

本集團的資本結構包含淨債務，當中包括附註26至29及40(ii)所披露的借款(已扣除現金及現金等價物)及資本與儲備。

本公司董事定期檢討資本結構。作為檢討的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本集團會以支付股息、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) 金融工具類別

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	32,939,725	24,845,916
可供出售金融資產	346,545	538,020
金融負債		
透過損益按公平值列賬信託相關金融衍生工具	-	82,520
攤銷成本	44,192,216	59,027,777

(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供出售投資、貿易及其他應收款項、應收關聯人士欠款、抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關聯人士欠款、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。金融工具詳情於各附註披露。與該等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。管理層管理及監察該等風險，確保及時及有效地採取適當措施。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。

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險

(i) 外匯風險

本集團有以外幣計值的銀行結餘、其他應收款項、應收關聯人士欠款、銀行及其他借款、應付關聯人士欠款及高收益債券，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的貨幣資產及貨幣負債賬面值：

	負債		資產	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
港元(「港元」)	818,959	2,068,499	456,264	105,899
美元(「美元」)	1,710,876	2,553,392	83,678	48,180

本集團並無使用任何衍生工具合約對沖外匯風險。

敏感度分析

本集團主要面對人民幣與港元／美元之間匯率波動的風險。港元／美元的風險主要來自本集團銀行結餘及現金、其他應收款項、銀行及其他借款、高收益債券及應付關聯人士欠款。

下表載列本集團因人民幣兌有關外幣匯率上升及下跌5%(2011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尚未償還貨幣項目及外幣遠期合約，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5%，除稅後利潤隨之增加。當人民幣兌有關貨幣匯率下跌5%，對除稅後利潤有相等及相反影響。

	港元的影響		美元的影響	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
損益	13,601	73,598	61,020	93,945

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團面對與固定利率的銀行存款、應收／付關聯人士欠款、銀行及其他借款、可換股債券及高收益債券有關的公平值利率風險(有關詳情見附註24、26、27、28、29及40)。

本集團亦面對與浮動利率的銀行存款、應收／付關聯人士欠款以及銀行及其他借款有關的現金流利率風險(有關詳情見附註24、26及40)。

本集團並無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的市場存款及貸款利率風險作出。就浮動利率的銀行存款、銀行及其他借款，以及應收／付關聯人士欠款而言，編製分析時假設報告期末尚未償還結餘於整個年度尚未償還。5點子(2011年：5點子)的市場存款利率升幅或跌幅及50點子(2011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。

倘市場存款利率上升／下降5點子，而所有其他變數維持不變，本集團截至2012年12月31日止年度的除稅後利潤將增加／減少人民幣2,311,000元(2011年：增加／減少人民幣1,356,000元)，此乃主要由於本集團面對其浮動利率銀行存款的利率風險。

倘若市場貸款利率上升／下跌50點子，而所有其他可變數維持不變，本集團截至2012年12月31日止年度的除稅後利潤將減少／增加人民幣62,522,000元(2011年：減少／增加人民幣109,742,000元)，此乃主要由於本集團面對其浮動利率銀行及其他借款及應收／付關聯人士欠款的利率風險。

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險

於2012年12月31日，本集團面對將令本集團由於未能解除交易方的義務及本集團因以下作出財務擔保而導致財務虧損的最高信貸風險：

- 於綜合財務狀況表所列各已確認金融資產的賬面值；及
- 於附註39披露的或然負債金額。

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式，確保可採取跟進行動追討過期貿易債務、其他應收款項及應收關聯人士欠款。此外，本集團於各報告期末檢討各筆逾期貿易債務的可收回金額，以確保可就不可收回金額作出足夠的減值虧損。為減低客戶抵押保證產生的信貸風險，本集團保留權利在客戶拖欠抵押付款時收回售予該等客戶的物業，而本集團已因其向銀行提供的該等保證將於接獲樓宇擁有權證時解除而要求該等客戶申請樓宇擁有權證。為減低就共同控制實體及聯營公司動用信貸額度而向銀行及其他人士提供保證的信貸風險，本集團已指派團隊負責評估有關實體的信貸結餘及可提供的保證限額。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有限，原因是交易方為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主要集中在中國。除存放於中國若干大型國有銀行及商業銀行的流動資金集中信貸風險外，本集團並無任何其他高度集中的信貸風險，原因在於風險在多名交易方和客戶上分散。

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水準獲管理層視為足夠供本集團經營及降低現金流量的波動影響。管理層監察銀行借款的動用情況及確保遵守貸款契諾。

本集團依賴銀行及其他借款、信託貸款、可換股債券、高收益債券及應付關聯人士欠款作為一項重要流動資金來源。

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)

下表詳列本集團餘下訂約非衍生金融負債的到期日。該表已根據以本集團須還款的最早日期釐定的金融負債非貼現現金流量編製。特別是，具有按要求償還條款的銀行貸款計入最早時段(無論銀行是否有可能選擇行使其權利)。其他非衍生金融負債的到期日乃根據協定償還日期釐定。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。該表已根據以淨額結算的衍生工具非貼現合約現金流入及流出淨額編製。本集團對於衍生金融工具的流動資金分析乃根據合約到期日編製，原因為管理層認為合約到期日對於瞭解衍生工具現金流量的時間性十分重要。

流動資金及利率風險表

	加權 平均利率	按要求或 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 現金流量 人民幣千元	於2012年 12月31日的 賬面值 人民幣千元
2012年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	14,426,570	1,267,102	-	15,693,672	15,693,672
銀行及其他借款						
— 固定利率	13.71%	4,796,679	1,903,742	92,142	6,792,563	5,719,056
— 浮動利率	7.08%	12,092,626	4,350,168	818,825	17,261,619	15,413,047
應付關聯方欠款						
— 免息	-	3,984,322	-	-	3,984,322	3,984,322
— 固定利率	4.94%	1,974,274	-	-	1,974,274	1,881,247
— 浮動利率	7.46%	1,353,515	-	-	1,353,515	1,259,545
高收益債券	9%	260,210	-	-	260,210	241,327
財務保證合同	-	25,396,108	-	-	25,396,108	-
		64,284,304	7,521,012	910,967	72,716,283	44,192,216

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)

流動資金及利率風險表(續)

	加權 平均利率	按要求或 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	於2011年 12月31日的 賬面值 人民幣千元
2011年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	10,768,064	1,302,223	-	12,070,287	12,070,287
應付股息	-	164,026	-	-	164,026	164,026
銀行及其他借款						
— 固定利率	11.05%	3,063,588	2,294,781	8,357	5,366,726	4,551,565
— 浮動利率	6.13%	14,984,259	14,048,372	963,879	29,996,510	27,132,128
應付關聯方欠款						
— 免息	-	4,708,789	-	-	4,708,789	4,708,789
— 固定利率	10.18%	8,258,527	-	-	8,258,527	7,495,342
— 浮動利率	7.27%	2,657,550	-	-	2,657,550	2,477,456
2007年可換股債券	-	189,734	-	-	189,734	186,466
高收益債券	9%	21,755	259,847	-	281,602	241,718
財務保證合同	-	23,163,660	-	-	23,163,660	-
		67,979,952	17,905,223	972,236	86,857,411	59,027,777

具有按要求償還條款的銀行貸款計入上述到期日分析的「一年以下」時間範圍。於2012年12月31日，該等銀行貸款的非貼現金總額達人民幣69,291,000元(2011年：人民幣80,455,000元)。經計及本集團的財務狀況，董事並不相信銀行將行使要求即時還款的酌情權。董事相信，該等銀行貸款將會根據貸款協議所載的預定還款日期於報告日後償還。屆時，本金額及利息現金流出總額將達人民幣86,263,000元(2011年：人民幣99,286,000元)。

以上財務保證合同所計入的金額乃於交易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，此項估計視乎交易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交易方所持有的財務應收款項會否蒙受信貸虧損。

倘浮動利率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金額會變動。

6. 金融工具(續)

(c) 公平值

金融資產及金融負債(包括衍生工具)的公平值按貼現現金流量分析的公認定價模式或使用現行市場交易的價格或利率釐定。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。

除下表所詳述者外，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：

	2012年		2011年	
	負債部分賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	負債部分賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
金融負債				
2007年可換股債券	—	—	186,466	158,048 ¹
高收益債券	241,327	248,200 ¹	241,718	169,365 ¹

¹ 根據報價

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報價以外的資產或負債可觀察輸入數據，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)的資產或負債輸入數據的估值方法。

	2012年 第三級 人民幣千元	2011年 第三級 人民幣千元
透過損益按公平值列賬的金融負債		
信託相關金融衍生工具	—	82,520

6. 金融工具(續)

(c) 公平值(續)

金融負債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2011年1月1日	251,480
損益中的淨收益(計入信託相關金融衍生工具的公平值改變)	(168,960)
於2011年12月31日	82,520
損益中的淨收益(計入信託相關金融衍生工具的公平值改變)	(82,520)
於2012年12月31日	-

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：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業銷售	34,214,430	21,071,067
酒店業務	298,476	250,993
項目管理	254,783	199,267
物業租金收入	111,480	90,052
設計及裝修	324,800	302,995
銷售建築材料	104,320	8,572
其他業務	84,217	40,801
	35,392,506	21,963,747

本集團的主要經營決策者已確定為執行董事及若干高級管理人員(合稱為「主要決策者」)。經營分部乃根據本集團遞交主要決策者以評核業績並分配資源的內部報告釐定。此亦為本集團組織及管理的基準。

本集團的綜合收入及業績均源自中國(居住國)市場，且本集團幾乎全部綜合資產均位於中國。本集團已確定四個報告分部，即物業發展、酒店業務、物業投資及其他分部。

7. 收入及分部資料(續)

本集團根據國際財務報告準則第8號的報告及經營分部如下：

- 1 物業發展
- 2 酒店業務
- 3 物業投資
- 4 其他(包括銷售建築材料、電子工程、設計及裝修、項目管理等)

就物業發展業務而言，主要決策者審閱每項物業發展項目的財務資料，故每項物業發展項目構成獨立經營分部。然而，物業發展項目具有類似的經濟特性，且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報告分部，以供分部呈報之用。

就物業投資業務而言，主要決策者審閱每項投資物業的財務資料，故每項投資物業項目構成獨立經營分部。然而，投資物業具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有投資物業均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

主要決策者根據從事有關分部活動的集團實體的除稅後利潤(包括應佔共同控制實體及聯營公司的業績)及有關融資成本，以評估經營分部表現。向主要決策者提供的財務資料以與編製綜合財務報表所採納的會計政策(於附註3論述)一致的方式計量。

各分部間的銷售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。

7. 收入及分部資料(續)

本集團按報告及經營分部劃分的收入及業績分析如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	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2012年12月31日止年度							
分部收入							
對外收入	34,214,430	298,476	111,480	768,120	35,392,506	-	35,392,506
分部間收入	-	11,707	703	1,054,283	1,066,693	(1,066,693)	-
總計	34,214,430	310,183	112,183	1,822,403	36,459,199	(1,066,693)	35,392,506
分部業績	6,269,967	(41,654)	(17,566)	(17,043)	6,193,704	(47,573)	6,146,131
未分配行政開支							(48,252)
未分配其他收入							19,762
未分配融資成本							(13,659)
信託相關金融衍生工具 公平值改變							82,520
未分配稅項							(133,451)
年內利潤							6,053,051
截至2011年12月31日止年度							
分部收入							
對外收入	21,071,067	250,993	90,052	551,635	21,963,747	-	21,963,747
分部間收入	-	15,435	883	654,673	670,991	(670,991)	-
總計	21,071,067	266,428	90,935	1,206,308	22,634,738	(670,991)	21,963,747
分部業績	4,156,958	6,589	(17,761)	41,004	4,186,790	(16,317)	4,170,473
未分配行政開支							(51,235)
未分配其他收入							9,368
未分配融資成本							(32,411)
信託相關金融衍生工具 公平值改變							168,960
未分配稅項							(147,213)
年內利潤							4,117,942

7. 收入及分部資料(續)

分部資產及負債

本集團按報告及經營分部劃分之資產及負債分析如下：

分部資產

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業發展	97,895,112	119,352,193
酒店業務	2,951,674	2,469,622
物業投資	1,784,857	1,800,169
其他	2,721,404	2,579,308
分部資產總額	105,353,047	126,201,292
未分配	2,354,249	1,775,236
綜合資產	107,707,296	127,976,528

分部負債

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業發展	73,911,205	102,423,173
酒店業務	180,623	232,837
物業投資	1,091,446	1,229,673
其他	4,230,237	5,492,789
分部負債總額	79,413,511	109,378,472
未分配	805,710	954,742
綜合負債	80,219,221	110,333,214

為監控分部表現並在各分部間分配資源：

- 所有資產分配予經營分部，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、可供出售投資、貿易及其他應收款項、訂金及預付款項以及遞延稅項資產。
- 所有負債分配予經營分部，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、其他應付稅項以及遞延稅項負債。

7. 收入及分部資料(續)

其他分部資料

截至2012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	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	報告分部總計 人民幣千元	未分配 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)	2,896,640	92,718	147	21,081	3,010,586	-	3,010,586
於聯營公司權益	6,573,266	-	-	-	6,573,266	-	6,573,266
於共同控制實體權益	1,003,745	-	-	-	1,003,745	-	1,003,745
出售聯營公司收益	(56,505)	-	-	-	(56,505)	-	(56,505)
出售共同控制實體的 淨收益	(1,377)	-	-	-	(1,377)	-	(1,377)
出售附屬公司的淨收益	(549,697)	-	-	-	(549,697)	-	(549,697)
重新併表計算一間附屬公司 時聯營公司重新計算至 收購日期公平值的收益	(49,980)	-	-	-	(49,980)	-	(49,980)
就分階段達成業務合併時 一間聯營公司重新計算 至收購日期公平值的收益	(3,399)	-	-	-	(3,399)	-	(3,399)
物業、廠房及設備折舊	69,129	75,676	7,469	17,503	169,777	-	169,777
物業、廠房及設備減值虧損	-	81,485	-	-	81,485	-	81,485
出售物業、廠房及設備收益	(580)	(13)	(17)	(196)	(806)	-	(806)
利息收入	(665,745)	(10,134)	(20,039)	(3,078)	(698,996)	(1,486)	(700,482)
融資成本	370,896	4,683	70,405	104,472	550,456	13,659	564,115
分佔聯營公司業績	(209,356)	-	-	-	(209,356)	-	(209,356)
分佔共同控制實體業績	(304,119)	-	-	-	(304,119)	-	(304,119)
稅項	4,061,183	(2,482)	277	11,720	4,070,698	133,451	4,204,149

7. 收入及分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至2011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	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	報告分部總計 人民幣千元	未分配 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)	2,769,975	496,407	704	40,747	3,307,833	407	3,308,240
於聯營公司權益	5,866,392	-	-	-	5,866,392	-	5,866,392
於共同控制實體權益	1,061,033	-	-	-	1,061,033	-	1,061,033
出售聯營公司的淨收益	(104,507)	-	-	-	(104,507)	-	(104,507)
部份出售一間聯營公司 的收益	(1,573)	-	-	-	(1,573)	-	(1,573)
出售附屬公司(收益)虧損	(3,907)	-	-	268	(3,639)	-	(3,639)
不再併表計算一間附屬公司 的收益	(20,948)	-	-	-	(20,948)	-	(20,948)
物業、廠房及設備折舊	41,960	89,031	7,452	13,118	151,561	508	152,069
物業、廠房及設備減值虧損 撥回	-	(13,067)	-	-	(13,067)	-	(13,067)
出售物業、廠房及設備虧損	390	-	28	44	462	(344)	118
利息收入	(368,482)	(1,573)	(69)	(5,809)	(375,933)	(225)	(376,158)
融資成本	285,569	5,165	53,512	39,041	383,287	32,411	415,698
分佔聯營公司業績	(777,498)	-	-	-	(777,498)	-	(777,498)
分佔共同控制實體業績	(55,669)	-	-	-	(55,669)	-	(55,669)
稅項	2,411,369	3,333	128	20,729	2,435,559	147,213	2,582,772

附註：非流動資產主要包括物業、廠房及設備、預付租賃款、於共同控制實體權益、於聯營公司權益及預付租金，而不包括可供出售投資及遞延稅項資產。

8. 其他收入

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
銀行結餘利息收入	80,825	74,248
應收關聯人士欠款利息收入	619,657	301,910
信託收入	130,769	17,469
政府補助	46,416	9,938
淨匯兌收益	26,126	196,459
品牌使用費	50,198	46,334
其他	46,603	36,788
	1,000,594	683,146

9. 融資成本

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
下列項目的利息：		
— 須於5年內悉數償還的銀行借款	1,601,308	2,228,791
— 毋須於5年內悉數償還的銀行借款	52,181	118,714
— 須於5年內悉數償還的其他借款	1,460,947	543,471
應付信託相關關聯人士款項的實際利息開支(附註27)	341,024	630,801
2007年可換股債券的實際利息開支(附註28)	3,259	8,356
高收益債券的利息(附註29)	21,899	22,485
	3,480,618	3,552,618
減：資本化於發展中物業	(2,913,604)	(3,100,671)
資本化於在建工程	(2,899)	(36,249)
	564,115	415,698

本年度內的專項貸款及一般借款的資本化借款成本，是按每年8.80%的資本化率(2011年：8.10%)資本化於待售及自用物業的發展開支計算。

10. 除稅前利潤

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
除稅前利潤經扣除(計入)：		
薪金及其他福利	900,970	888,688
權益結算的股份支付	1,203	11,907
退休福利計劃供款	38,564	32,379
員工成本(包括董事酬金)	940,737	932,974
減：資本化於發展中物業	(273,150)	(262,013)
	667,587	670,961
物業、廠房及設備折舊	169,777	152,069
減：資本化於發展中物業	(9,490)	(9,767)
	160,287	142,302
預付租賃款攤銷(包括於行政開支中)	9,094	5,302
核數師酬金	18,101	14,087
確認為開支的物業及存貨成本	24,522,092	14,437,377
出售物業、廠房及設備(收益)虧損	(806)	118

11. 董事、行政總裁及僱員酬金

已付或應付13名(2011年：11名)本公司董事及行政總裁的酬金如下：

	宋卫平	壽柏年	羅劍明	郭佳峰	曹舟南*	吳天海^	徐耀祥*	賈生華	史習平	唐世定	蔣偉	柯煥章	許雲輝*	2012年總計
	人民幣千元													
袍金	-	-	-	-	-	141	108	225	236	225	236	225	195	1,591
其他酬金：														
薪金及其他福利	2,000	2,000	1,200	1,000	1,200	-	-	-	-	-	-	-	-	7,400
退休福利/公積金														
計劃供款	83	83	68	91	16	-	-	-	-	-	-	-	-	341
表現相關獎勵款項(附註)	2,058	2,058	380	598	360	-	-	-	-	-	-	-	-	5,454
權益結算的股份支付	-	-	-	-	1,203	-	-	-	-	-	-	-	-	1,203
總酬金	4,141	4,141	1,648	1,689	2,779	141	108	225	236	225	236	225	195	15,989

	宋卫平	壽柏年	羅劍明	郭佳峰	曹舟南*	賈生華	史習平	唐世定	蔣偉	柯煥章	肖志岳	2011年總計
	人民幣千元											
袍金	-	-	-	-	-	120	166	120	166	120	166	858
其他酬金：												
薪金及其他福利	2,000	2,000	1,200	1,000	1,200	-	-	-	-	-	-	7,400
退休福利/公積金計劃供款	78	78	64	86	48	-	-	-	-	-	-	354
表現相關獎勵款項(附註)	450	450	360	359	925	-	-	-	-	-	-	2,544
權益結算的股份支付	9	8	3,738	1	5,162	-	-	-	-	-	-	8,918
總酬金	2,537	2,536	5,362	1,446	7,335	120	166	120	166	120	166	20,074

11. 董事、行政總裁及僱員酬金(續)

[^] 吳天海先生獲委任為本公司非執行董事，自2012年6月15日起生效。彼亦獲委任為薪酬委員會成員，自2012年7月16日起生效。

* 徐耀祥先生獲委任為本公司非執行董事、審核委員會及提名委員會成員，自2012年8月2日起生效。

+ 許雲輝先生獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會成員，自2012年4月1日起生效。

- 肖志岳先生辭任本公司獨立非執行董事，自2012年1月1日起生效。

曹舟南先生獲委任為本公司執行董事，由2011年7月1日起生效。上述所披露酬金包括僱員及董事身份的酬金。

壽柏年先生亦為本公司行政總裁，且上文所披露其酬金包括其作為行政總裁所提供服務的酬金。

附註： 表現相關獎勵款項按本集團兩個年度的業績百分比釐定。

概無董事於兩個年度放棄任何酬金。

本集團五名最高薪酬人士中，三名(2011年：四名)為本公司董事，其酬金已於上文披露。餘下兩名(2011年：一名)人士的酬金如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
薪金及其他福利	1,590	684
退休福利／公積金計劃供款	118	43
表現相關獎勵款項	3,165	1,039
權益結算的股份支付	-	1
	4,873	1,767

該等人士的酬金屬於以下範圍：

	2012年 僱員人數	2011年 僱員人數
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1
3,500,001港元至4,000,000港元	1	-

年內，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金以作為其加入本集團或加入本集團時的獎勵或離職補償。

12. 稅項

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
當期稅項：		
中國企業所得稅	2,192,930	1,653,519
土地增值稅	2,066,294	1,020,354
	4,259,224	2,673,873
過往年度超額撥備：		
中國企業所得稅	(54,006)	(2,954)
遞延稅項(附註21)：		
本年度	(1,069)	(88,147)
	4,204,149	2,582,772

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，此乃由於其於香港並無獲得任何應課稅利潤。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

此外，企業所得稅法規定兩個有直接投資關係的「居民企業」的合資格股息收入可豁免繳納所得稅。否則，有關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。

12. 稅項(續)

年內稅務開支與綜合全面收益表的利潤對賬如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
除稅前利潤	10,257,200	6,700,714
按中國企業適用所得稅率25%計算的稅項(2011年：25%)	2,564,300	1,675,179
不同稅率的影響	(17,164)	(11,502)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(52,339)	(194,375)
分佔共同控制實體業績的稅項影響	(76,030)	(13,917)
就稅務目的而言不應課稅收入的稅項影響	(138,095)	(11,780)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	191,671	226,761
過往年度超額撥備	(54,006)	(2,954)
未確認稅項虧損的稅項影響	122,906	68,165
未確認可扣減暫時性差異的稅項影響	-	48,198
就先前未確認的稅項虧損確認遞延稅項資產	(9,826)	(20,201)
動用先前未確認稅項虧損	(6,988)	(18,549)
動用先前未確認可扣減暫時性差異	-	(13,675)
年度土地增值稅撥備	2,066,294	1,020,354
土地增值稅的稅項影響	(516,574)	(248,932)
未分配利潤的稅項影響	130,000	80,000
年度稅務開支	4,204,149	2,582,772

截至2012年12月31日止年度的遞延稅項詳情載於附註21。

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，而假設增值額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。

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2012年12月31日止年度，本集團根據相關中國稅法及規例所載規定，估計及作出人民幣2,066,294,000元(2011年：人民幣1,020,354,000元)的土地增值稅撥備。實際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。

13. 股息

於2011年6月17日，已向股東派付2010年的末期股息每股普通股人民幣0.36元或合共人民幣589,036,000元。

於2012年3月19日，已向股東派付2011年的中期股息每股普通股人民幣0.10元或合共人民幣164,026,000元。

董事並無宣派截至2011年12月31日止年度的任何末期股息，亦無宣派截至2012年6月30日止六個月的任何中期股息。

董事建議派付截至2012年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣0.5元，惟須待股東於應屆股東週年大會批准。

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

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
就每股基本盈利而言的盈利	4,851,123	2,574,637
有攤薄潛力股份的影響：		
2007年可換股債券的利息(定義見附註28)	3,259	8,356
就每股攤薄盈利而言的盈利	4,854,382	2,582,993

股份數目

	2012年	2011年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	1,889,150,532	1,639,318,123
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	15,782,728	16,718,289
2007年可換股債券(定義見附註28)	3,091,716	8,297,621
可換股證券(定義見附註31)	143,502,407	-
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	2,051,527,383	1,664,334,033

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2011年1月1日	2,102,916	57,564	62,341	11,592	185,165	232,528	173,050	2,825,156
添置	-	2,979	6,615	2,050	59,045	66,873	431,680	569,242
處置	-	(645)	(670)	(154)	(8,444)	(9,894)	-	(19,807)
出售附屬公司(附註33)	-	-	-	(2,949)	(1,744)	(6,865)	-	(11,558)
不再併表計算一間附屬公司	-	-	-	-	(799)	(2,767)	-	(3,566)
於2011年12月31日	2,102,916	59,898	68,286	10,539	233,223	279,875	604,730	3,359,467
添置	1,634	4,573	10,002	4,894	25,097	30,087	1,001,377	1,077,664
轉撥	628,913	174,668	-	-	-	-	(803,581)	-
處置	(8)	-	(2,878)	(17)	(2,221)	(8,647)	-	(13,771)
出售附屬公司(附註33)	-	(3,068)	(6,108)	(1,286)	(8,742)	(15,954)	-	(35,158)
收購構成資產的附屬公司 (附註42)	-	-	-	1,185	1,248	4,235	-	6,668
收購構成業務的 附屬公司(附註32)	-	-	3,038	14	1,462	602	-	5,116
於2012年12月31日	2,733,455	236,071	72,340	15,329	250,067	290,198	802,526	4,399,986
折舊及減值								
於2011年1月1日	(131,363)	(17,502)	(36,206)	(1,636)	(80,612)	(109,577)	-	(376,896)
年度撥備	(64,990)	(4,608)	(8,319)	(1,178)	(36,891)	(36,083)	-	(152,069)
於損益撥回減值虧損	13,067	-	-	-	-	-	-	13,067
於處置扣除	-	94	350	112	6,442	6,303	-	13,301
於出售附屬公司扣除(附註33)	-	-	-	1,349	728	2,079	-	4,156
不再併表計算一間附屬公司	-	-	-	-	67	48	-	115
於2011年12月31日	(183,286)	(22,016)	(44,175)	(1,353)	(110,266)	(137,230)	-	(498,326)
年度撥備	(55,499)	(13,234)	(11,730)	(7,053)	(41,207)	(41,054)	-	(169,777)
於損益確認減值虧損	(81,485)	-	-	-	-	-	-	(81,485)
於處置扣除	5	-	1,772	16	1,493	6,525	-	9,811
於出售附屬公司扣除(附註33)	-	667	3,538	88	3,193	7,561	-	15,047
於2012年12月31日	(320,265)	(34,583)	(50,595)	(8,302)	(146,787)	(164,198)	-	(724,730)
賬面值								
於2012年12月31日	2,413,190	201,488	21,745	7,027	103,280	126,000	802,526	3,675,256
於2011年12月31日	1,919,630	37,882	24,111	9,186	122,957	142,645	604,730	2,861,141

15. 物業、廠房及設備(續)

上文所述物業、廠房及設備項目(在建工程除外)乃經計及其剩餘價值以直線基準按以下年率折舊：

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%

於2008年內，本集團委聘與本集團並無關聯的獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司，為本集團的酒店樓宇進行審閱。戴德梁行有限公司的專業估值師是香港測量師學會的成員。其中一幢樓宇已被釐定由於經濟下滑而不利影響該酒店樓宇的表現而減值。因此，已於2008年就該酒店樓宇確認人民幣53,000,000元的減值虧損。有關酒店樓宇的可收回金額按使用價值釐定。計量有關酒店樓宇使用價值金額的貼現率為10%。

於2010年12月31日及2011年12月31日，鑒於酒店業務表現向好，本集團委聘戴德梁行有限公司更新其對本集團酒店樓宇的審閱。因此，根據酒店樓宇的使用價值，於2010年及2011年撥回酒店樓宇的減值虧損分別為人民幣39,933,000元及人民幣13,067,000元。

於2012年內，本集團委聘戴德梁行有限公司，為本集團的酒店樓宇進行審閱。其中一幢樓宇已被釐定由於該酒店樓宇的預計表現而減值。因此，已於2012年就該酒店樓宇確認人民幣81,485,000元的減值虧損。有關酒店樓宇的可收回金額按使用價值釐定。計量有關酒店樓宇使用價值金額的貼現率為10%。

上述土地及樓宇以及酒店樓宇位於：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
土地及樓宇		
根據下列租約持有的中國土地：		
中期租約	201,488	37,882
酒店樓宇		
根據下列租約持有的中國土地：		
中期租約	2,413,190	1,919,630

抵押以取得批予本集團銀行貸款額度的酒店樓宇、土地及樓宇以及在建工程詳情於附註37披露。

16. 投資物業

	人民幣千元
公平值	
於2011年1月1日	1,725,000
於損益確認的公平值增加	5,000
於2011年12月31日	1,730,000
於損益確認的公平值增加	600
於2012年12月31日	1,730,600

本集團2012年及2011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。估值乃按投資方式資本化現有租約所得租金收入淨額並對物業權益的逆轉收入潛力作出適當考慮或(如適用)按直接比較法參照相關市場的可比較銷售交易作出。

本集團持有的所有經營租賃項下為賺取租金或資本增值目的的物業權益用公平值計量，作為投資物業核算。

上述投資物業位於：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
根據下列租約持有的中國土地：		
中期租約	1,730,600	1,730,000

17. 於聯營公司權益

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於聯營公司的非上市投資成本	6,051,578	4,887,483
分佔收購後利潤(扣除已收股息)	521,688	978,909
	6,573,266	5,866,392

17. 於聯營公司權益(續)

於2011年及2012年12月31日，本集團於以下於中國成立及經營的主要聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔的權益		主要業務
		2012年	2011年	
杭州余杭綠城九洲房地產開發有限公司 (「杭州余杭綠城」)	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
杭州濱綠房地產開發有限公司 (「杭州濱綠」)	人民幣1,389,140,188元	50% (iii)	50% (iii)	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% (i)	49% (i)	投資與諮詢
紹興金綠泉置業有限公司 (「紹興金綠泉」)	人民幣580,000,000元	35%	35%	房地產開發
濟南海爾綠城置業有限公司 (「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174,807,000元	43% (ii、xi)	85% (ii)	房地產開發

17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔的權益		主要業務
		2012年	2011年	
慈溪綠城投資置業有限公司 (「慈溪綠城」)	人民幣98,000,000元	49% (i)	49% (i)	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%	49%	房地產開發
杭州浙能綠城置業有限公司 (「杭州浙能」)	人民幣300,000,000元	49%	49%	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	– (iv)	45%	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	– (iv)	49%	房地產開發
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%	38%	房地產開發
杭州百大置業有限公司 (「杭州百大」)	人民幣530,000,000元	30%	30%	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%	42%	房地產開發

17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔的權益		主要業務
		2012年	2011年	
杭州賽麗綠城申花置業有限公司 (「賽麗綠城」)	人民幣100,000,000元	25%	25%	房地產開發
寧波都市房產開發有限公司 (「寧波都市」)	200,000,000美元	45%	45%	房地產開發
杭州紫元綠西房地產有限公司 (「紫元綠西」)	人民幣100,000,000元	33%	33%	房地產開發
北京東部綠城置業有限公司 (「北京東部綠城」)	人民幣50,000,000元	49%	49%	房地產開發
杭州海航綠城置業有限公司 (「海航綠城」)	人民幣1,860,180,000元	40%	40%	房地產開發
杭州綠城錦玉置業有限公司 (「綠城錦玉」)	人民幣250,000,000元	35%	35%	房地產開發
杭州綠城金久房地產開發有限公司 (「綠城金久」)	人民幣100,000,000元	40%	40%	房地產開發
上海綠恒房地產開發有限公司 (「上海綠恒」)	人民幣100,000,000元	40%	40%	房地產開發
上海青蓮房地產開發有限公司 (「上海青蓮」)	人民幣50,000,000元	20%	20%	房地產開發

17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔的權益		主要業務
		2012年	2011年	
溫州綠城發展房地產開發有限公司 (「溫州綠城」)	人民幣200,000,000元	40%	25%	房地產開發
大冶有色綠城房地產開發有限公司 (「大冶有色綠城」)	人民幣160,000,000元	30%	30%	房地產開發
中投發展有限責任公司 (「中投發展」)	人民幣2,000,000,000元	24%	24%	基礎設施建設及 投資控股
台州綠城泰業房地產開發有限公司 (「台州泰業」)	人民幣130,000,000元	— (vi)	41%	房地產開發
慈溪綠城房地產發展有限公司 (「慈溪綠城房地產」)	人民幣98,000,000元	30%	30%	房地產開發
上海浙鐵綠城房地產開發有限公司 (「浙鐵綠城」)	人民幣50,000,000元	32%	32%	房地產開發
山東高速綠城萊蕪雪野湖開發有限公司 (「綠城高速雪野湖」)	人民幣50,000,000元	49%	49%	房地產開發
山東財富縱橫置業有限公司 (「山東財富縱橫」)	人民幣50,000,000元	39%	39%	房地產開發
盛聯管理有限公司 (「盛聯管理」)	50,000美元	25% (vii)	25% (vii)	投資控股

17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔的權益		主要業務
		2012年	2011年	
信陽市萬恒置業有限公司 (「信陽市萬恒」)	人民幣50,000,000元	20%	20%	房地產開發
杭州遠洋天祺置業有限公司 (「遠洋天祺」)	147,760,000美元	25% (vii)	25% (vii)	房地產開發
杭州遠洋運河商務區開發有限公司 (「遠洋運河商務區」)	143,210,000美元	25% (vii)	25% (vii)	房地產開發
杭州遠洋新河酒店置業有限公司 (「遠洋新河酒店」)	83,620,000美元	25% (vii)	25% (vii)	房地產開發
德發國際有限公司 (「德發」)	10,000港元	25% (vii)	25% (vii)	投資控股
天澤發展有限公司 (「天澤」)	1,000,000港元	25% (vii)	25% (vii)	投資控股
穎澤投資有限公司 (「穎澤」)	10,000港元	40% (xiii)	—	投資控股
上海融創綠城房地產開發有限公司 (「融創綠城」)	人民幣2,000,000,000元	50% (ix)	—	投資控股
無錫融創綠城湖濱置業有限公司 (「融創綠城湖濱」)	人民幣100,000,000元	49% (viii)	—	房地產開發

17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔的權益		主要業務
		2012年	2011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	49% (x)	–	投資控股
上海華浙外灘置業有限公司 (「華浙外灘」)	人民幣50,000,000元	26% (xi)	–	房地產開發
上海綠順房地產開發有限公司 (「綠順房地產」)	人民幣1,000,000,000元	50% (xi)	–	房地產開發
蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司 (「蘇州綠城玫瑰園」)	人民幣360,000,000元	33% (xi)	–	房地產開發
蘇州綠城御園房地產開發有限公司 (「蘇州綠城御園」)	人民幣250,000,000元	50% (xi)	–	房地產開發
天津逸駿投資有限公司 (「天津逸駿」)	人民幣10,000,000元	40% (xi)	–	房地產開發
青島綠城華景置業有限公司 (「青島綠城華景」)	人民幣380,000,000元	40% (xii)	–	房地產開發
唐山綠城房地產開發有限公司 (「唐山綠城」)	人民幣50,000,000元	40% (v)	–	房地產開發

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

17. 於聯營公司權益(續)

附註：

- (i) 慈溪綠城為浙江中青旅的附屬公司。
- (ii) 由於本集團根據附註27(I)(C)所載的信託安排失去無錫綠城的控制權(但實質上仍持有無錫綠城85%股權)，無錫綠城於2009年成為本集團聯營公司。於2012年1月，由於本集團在中海信託屆滿後重新取得無錫綠城的控制權，無錫綠城成為本公司的附屬公司。於2012年7月，於無錫綠城的85%股權出售予本公司聯營公司融創綠城。詳情請參閱下文附註(xi)及附註33。
- (iii) 杭州濱綠五名董事中僅兩名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須過半數票通過。本集團無權力控制或共同控制杭州濱綠的財務及經營政策。因此，杭州濱綠列為本集團聯營公司。
- (iv) 於2012年，本集團向獨立第三方出售其於台州綠城的35%股權及於台州綠城能源的39%股權。
- (v) 由於本集團出售於唐山綠城的60%股權，故唐山綠城於2012年成為本集團的聯營公司。詳情請參閱附註33。
- (vi) 台州泰業於本集團收購台州泰業10%額外股權後在2012年成為本公司的附屬公司。詳情請參閱附註32。
- (vii) 遠洋天祺、遠洋運河商務區、遠洋新河酒店、德發及天澤為盛聯管理的附屬公司。
- (viii) 因為本集團出售融創綠城湖濱51%股權，故融創綠城湖濱於2012年成為本集團的聯營公司。詳情請參閱附註33。
- (ix) 融創綠城於2012年新成立。融創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二分之一。本集團並無權力控制或共同控制融創綠城的財務及營運政策。因此，融創綠城列為本集團的聯營公司。
- (x) 浙江報業綠城過往為本集團的共同控制實體。本集團於2012年向獨立第三方出售於浙江報業綠城的1%股權。
- (xi) 於2012年6月22日，本公司全資附屬公司綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)與天津融創置地有限公司(「融創置地」)(融創中國控股有限公司(「融創」)的全資附屬公司，聯交所上市公司及為獨立第三方)訂立合作框架協議，據此，融創置地收購綠城房地產(i)於七間附屬公司，即華浙外灘、綠順房地產、蘇州綠城御園、蘇州綠城玫瑰園、無錫綠城、常州綠城置業有限公司及天津逸駿(詳情請參閱附註33)；(ii)一間聯營公司，即無錫太湖綠城置業有限公司的股權，方式為(a)成立融創綠城，由綠城房地產及融創置地各自擁有其50%權益；及(b)融創綠城收購七間附屬公司及一間聯營公司的股權。融創置地亦直接收購本公司全資附屬公司上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司(「綠城森林」)50%股權，作為合作框架協議一部分。綠城森林的董事會仍由本公司控制，因此綠城森林仍是本公司之附屬公司。融創置地就轉讓於七間附屬公司及一間聯營公司的股權以及股東貸款予融創綠城及轉讓於綠城森林50%股權以及股東貸款予融創置地於綠城房地產支付的總代價約為人民幣3,357,936,000元。該交易已於2012年7月1日完成。
- (xii) 由於本集團出售青島綠城華景60%股權，故青島綠城華景於2012年成為本集團的聯營公司。詳情請參閱附註33。
- (xiii) 本公司於2012年以每股1.00港元認購穎澤400股新股。詳情請參閱附註40(iii)(c)。

17. 於聯營公司權益(續)

有關本集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
資產總值	131,687,887	81,374,228
負債總值	(112,353,134)	(64,391,603)
資產淨值	19,334,753	16,982,625
本集團分佔聯營公司資產淨值	6,573,266	5,866,392
總收入	7,202,157	9,535,330
年度總利潤	400,107	1,645,639
本集團年內分佔聯營公司的業績	209,356	777,498

18. 於共同控制實體權益

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於共同控制實體的非上市投資成本	829,559	917,589
分佔收購後利潤(扣除已收股息)	174,186	143,444
	1,003,745	1,061,033

於2011年及2012年12月31日，本集團於以下中國成立及經營的主要共同控制實體擁有權益：

共同控制實體名稱	註冊資本	本集團應佔的權益		主要業務
		2012年	2011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	— (v)	50%	投資控股
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%	50%	房地產開發
浙江綠西房地產集團有限公司 (「浙江綠西集團」)	人民幣100,000,000元	50% (i)	50% (i)	投資控股、房地產開發及 業務諮詢

18. 於共同控制實體權益(續)

共同控制實體名稱	註冊資本	本集團應佔的權益		主要業務
		2012年	2011年	
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% (i)	50% (i)	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% (i)	50% (i)	房地產開發
浙江西子置業有限公司 (「浙江西子」)	人民幣80,000,000元	50% (i)	50% (i)	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% (i)	35% (i)	房地產開發
紹興綠城實業房地產開發有限公司 (「紹興綠城實業」)	人民幣100,000,000元	51% (ii)	51% (ii)	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% (i)	50% (i)	房地產開發
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% (iii)	50% (iii)	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% (iii)	50% (iii)	房地產開發
山東東城置業有限公司 (「山東東城」)	人民幣200,000,000元	49% (iv)	49% (iv)	房地產開發

18. 於共同控制實體權益(續)

共同控制實體名稱	註冊資本	本集團應佔的權益		主要業務
		2012年	2011年	
杭州綠城北秀置業有限公司 (「綠城北秀」)	人民幣50,000,000元	50%	50%	房地產開發
杭州臨宜房地產開發有限公司 (「杭州臨宜」)	50,000,000美元	50%	50%	房地產開發
杭州綠城中勝置業有限公司 (「綠城中勝」)	人民幣100,000,000元	55% (vi)	55% (vi)	房地產開發
瀋陽全運村建設發展有限公司 (「瀋陽全運村」)	人民幣300,000,000元	50%	50%	房地產開發

上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的共同控制實體。董事認為，提供其他共同控制實體的詳情將導致資料過於冗長。

附註：

- (i) 臨安西子、南通嘉匯、浙江西子、綠城新興及杭州凱喜雅為浙江綠西集團的附屬公司。
- (ii) 紹興綠城實業五名董事中三名由本集團委任，而有效的董事會決議案須取得全體董事的一致批准。本集團概無權控制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。
- (iii) 浙江鐵投綠城投資持有浙江鐵投綠城房地產的100%股權。
- (iv) 山東東城五名董事中兩名由本集團委任，而餘下三名則由其他股權持有人委任，而有效的董事會決議案須經總票數五分之四通過。因此，山東東城列為本集團的共同控制實體。
- (v) 由於本集團向獨立第三方出售於浙江報業綠城的1%股權，浙江報業綠城於2012年成為本集團的聯營公司。
- (vi) 綠城中勝五名董事中三名由本集團委任，而餘下兩名則由其他股權持有人委任，而有效的董事會決議案須得到五分之四董事批准。本集團並無權力控制綠城中勝的財務及營運政策。因此，綠城中勝列為本集團的共同控制實體。

18. 於共同控制實體權益(續)

使用權益法入賬的本集團於共同控制實體的權益的財務資料概要載列如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
流動資產	11,297,308	9,924,116
非流動資產	361,274	47,039
流動負債	(8,560,331)	(6,367,105)
非流動負債	(2,173,423)	(2,529,087)
收入	1,561,408	1,048,723
支出	(1,275,135)	(987,625)

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分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：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年內未確認分佔共同控制實體虧損	17,846	44,279
累計未確認分佔共同控制實體虧損	78,917	61,071

19. 可供出售投資

可供出售投資包括以下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
非流動部分：		
非上市股本證券	346,545	303,300
流動部分：		
中海信託的非上市次級信託單位(附註27)	-	110,970
華寶信託的非上市次級信託單位(附註27)	-	23,750
非上市股本證券	-	100,000
	-	234,720
	346,545	538,020

上述非上市信託單位及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。於2011年包含在流動部分的非上市股本證券指本集團於上海海之門房地產管理有限公司(「上海海之門」)持有的10%股權。於2011年12月29日，本集團有條件同意出售杭州綠城合升投資有限公司(「綠城合升」)(其持有上海海之門10%股權)的全部股權予上海長燁投資管理諮詢有限公司(「上海長燁」)(其為獨立第三方，並為聯交所上市公司SOHO中國有限公司的全資附屬公司)。該出售已於2012年完成。

20. 預付租賃款

	2012年 人民幣千元	2011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	264,525	201,377
就呈報目的分析為：		
流動資產(包括於貿易及其他應收款項)	9,557	4,651
非流動資產	254,968	196,726
	264,525	201,377

21. 遞延稅項

下列為於當前及之前年度確認的主要遞延稅項資產(負債)及變動：

	收入確認 與相關銷售 成本的 暫時性差異		稅項虧損	公平值調整	土地		其他	總計
	減值虧損	增值稅撥備			未分配利潤			
	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2011年1月1日	12,862	8,912	339,395	(201,712)	203,144	(127,184)	(25,385)	210,032
在損益(扣除)貸記	(2,720)	43,978	64,736	(38,516)	95,141	(80,000)	5,528	88,147
不再併表計算一間附屬公司	-	-	(4,551)	-	-	-	-	(4,551)
於2011年12月31日	10,142	52,890	399,580	(240,228)	298,285	(207,184)	(19,857)	293,628
在損益(扣除)貸記	12,471	19,719	(223,475)	46,068	273,367	(130,000)	2,919	1,069
出售附屬公司(附註33)	6,509	(15,546)	(42,334)	-	-	-	-	(51,371)
於2012年12月31日	29,122	57,063	133,771	(194,160)	571,652	(337,184)	(16,938)	243,326

其他指主要就加速稅項折舊產生的暫時性差異已確認的遞延稅項負債。

為呈列綜合財務狀況表，當有法律上可執行權利以當期稅項資產抵銷當期稅項負債及當遞延稅項是與同一個法律主體及財政機構有關時，遞延稅項資產及負債即告抵銷。下列為就財務報告目的而作的遞延稅項結餘分析：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
遞延稅項資產	782,241	728,165
遞延稅項負債	(538,915)	(434,537)
	243,326	293,628

於報告期末，本集團有尚未動用的稅項虧損人民幣1,637,272,000元(2011年：人民幣2,471,047,000元)，可以用來抵銷日後利潤。其中人民幣535,086,000元(2011年：人民幣1,602,020,000元)的稅項虧損已確認遞延稅項資產。由於未來利潤難料，故並無就餘下的稅項虧損人民幣1,102,186,000元(2011年：人民幣869,027,000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將在下列年度屆滿：

21. 遞延稅項(續)

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
2012年	–	84,874
2013年	157,850	199,683
2014年	149,582	168,472
2015年	123,751	150,804
2016年	232,334	265,194
2017年	438,669	–
	1,102,186	869,027

根據最近的預算，管理層相信就稅項虧損確認的遞延稅項資產未來有足夠的利潤來實現。

於報告期末，本集團有可扣減暫時性差異人民幣192,792,000元(2011年：人民幣192,792,000元)，由於可能並無應課稅利潤抵銷可扣減暫時性差異，故並無就該暫時性差異確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，從2008年1月1日起，中國附屬公司按所賺取的利潤而宣派的股息均須徵收預扣稅。由於本集團能夠控制暫時性差異的回撥時間，故此，並無於綜合財務報表內就中國附屬公司的累計利潤人民幣7,600,973,000元(2011年12月31日：人民幣4,567,640,000元)應佔的若干暫時性差異作出遞延稅項撥備，而且此等暫時性差異可能不會於可見將來被回撥。

22. 可供發展物業

於2012年12月31日，本集團計入可供發展物業中有人民幣1,857,329,000元(2011年：人民幣10,271,888,000元)的長期租賃土地正申請土地使用權證。

所有可供發展物業預期自報告期末起計12個月後實現銷售。

23. 發展中物業

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
長期租賃土地—成本	22,615,786	40,728,038
發展成本	16,776,048	21,945,782
資本化的融資成本	3,744,320	4,924,167
	43,136,154	67,597,987

為數人民幣26,233,022,000元(2011年：人民幣43,290,608,000元)供銷售的發展中物業預期自報告期末起計12個月後實現銷售。

24. 其他流動資產

貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
貿易應收款項	459,907	402,958
其他應收款項	2,828,812	2,858,368
預付款項及訂金	1,100,461	1,142,132
來自出售一家附屬公司及出售／部分出售聯營公司的應收代價	323,606	777,015
	4,712,786	5,180,473

本集團給予其信譽良好的客戶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。本集團不認為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。

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
0-30日	80,382	117,337
31-90日	26,816	87,885
91-180日	130,170	49,955
181-365日	67,118	45,672
超過365日	155,421	102,109
貿易應收款項	459,907	402,958

本集團大部分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的物業買賣協議，本集團有權撤銷協議，收回並於市場轉售物業。本集團不認為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2012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1,749,824,000元(2011年：人民幣2,036,094,000元)。該等墊支為免息、無抵押及預計於一年內收回，惟金額為人民幣643,649,000元(2011年：人民幣1,467,158,000元)的款項除外，其附息年利率7%至15%(2011年：8%至12%)、無抵押及預計於一年內收回。該等墊支主要為潛在項目的定金。本集團向第三方墊支總額有信貸集中風險50%(2011年：82%)來自前五名對手方。本集團不認為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。

其他應收款項(不包括主要作為潛在項目定金的向第三方墊支)在要求時償還。預付款及訂金預計在12個月後實現回報。

24. 其他流動資產(續)

貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(續)

於2012年12月31日，來自出售一家附屬公司及出售／部分出售聯營公司的應收代價為無抵押、免息，並預期於2013年清償。

並無就貿易及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。銀行結餘付息為年利率0.4%至2.9%的(2011年：0.5%至3.1%)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。抵押銀行存款付息為年利率0.4%至4.7%(2011年：0.5%至4.5%)的固定利率。

於2012年12月31日，本集團以人民幣列值的銀行結餘及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣7,748,349,000元(2011年：人民幣5,853,788,000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／抵押銀行存款載列如下：

	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
於2012年12月31日	97,370	52,250
於2011年12月31日	13,328	16,675

25. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
0-30日	6,107,937	5,606,464
31-90日	1,933,377	378,790
91-180日	1,304,746	727,779
181-365日	870,156	611,788
超過365日	598,458	586,084
貿易應付款項	10,814,674	7,910,905
其他應付款項及預提費用	5,143,961	4,427,201
出售一間附屬公司訂金	-	900,000
	15,958,635	13,238,106

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。

26. 銀行及其他借款

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
有抵押銀行貸款(附註37)	14,725,150	22,871,749
無抵押銀行貸款	1,311,938	4,354,311
	16,037,088	27,226,060
有抵押其他貸款(附註37)	3,990,915	3,523,543
無抵押其他貸款	1,104,100	934,090
	5,095,015	4,457,633
	21,132,103	31,683,693
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
還款金額如下*：		
1年內	14,944,997	15,796,880
多於1年，但不超過2年	3,274,835	13,310,259
多於2年，但不超過3年	1,043,516	956,151
多於3年，但不超過4年	589,840	314,214
多於4年，但不超過5年	363,890	315,964
多於5年	845,734	909,770
	21,062,812	31,603,238
毋須於報告期末起計1年內償還但載有按要求時還款條款的貸款賬面值(於流動負債下呈列)，原本須按下列要求償還：		
多於1年，但不超過2年	12,766	11,164
多於2年，但不超過3年	13,300	12,766
多於3年，但不超過4年	13,300	13,300
多於4年，但不超過5年	13,300	13,300
多於5年	16,625	29,925
	69,291	80,455
	21,132,103	31,683,693
減：於流動負債下呈列的1年內到期的欠款	(15,014,288)	(15,877,335)
於非流動負債下的金額	6,117,815	15,806,358

* 到期金額乃按貸款協議所載償還日期為準。

26. 銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款可進一步分析如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
固定利率	5,719,056	4,551,565
浮動利率	15,413,047	27,132,128
	21,132,103	31,683,693

按浮動利率計息的銀行及其他借款如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
中國人民銀行基準利率	13,124,539	22,767,762
倫敦銀行同業拆款利率	1,469,549	2,311,674
香港銀行同業拆款利率	818,959	2,052,692
	15,413,047	27,132,128

平均利率如下：

	2012年	2011年
銀行貸款	7.19%	6.67%
其他貸款	12.39%	11.62%

以各集團實體功能貨幣以外的貨幣列值的銀行及其他借款載列如下：

	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
於2012年12月31日	818,959	1,469,550
於2011年12月31日	2,052,692	2,311,674

於報告期末，若干銀行貸款由以下公司作出擔保：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
有抵押銀行貸款：		
附屬公司的非控股股東	446,800	432,000
獨立第三方	643,964	243,837
無抵押銀行貸款：		
附屬公司的非控股股東	142,000	100,000
獨立第三方	1,000,000	—

27. 信託

(I) 與中海信託股份有限公司合作

於2009年4月14日，本公司的全資附屬公司綠城房地產與中海信託股份有限公司(作為中海綠城1號房地產投資基金(「中海信託」)的信託人)訂立信託協議。根據中海信託條款，中國一家銀行已認購合共1,700,000,000個中海信託的優先級信託單位，即佔優先級信託單位總額100%及根據中海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。於2009年4月17日，綠城房地產認購合共180,000,000個中海信託的次級信託單位，即佔次級信託單位總額60%及根據中海信託可供認購的信託單位總額9%，代價為人民幣180,000,000元。根據中海信託可供認購的餘下中海信託次級信託單位，即佔次級信託單位總額40%及根據中海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。中海信託於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。

根據中海信託條款，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。
- (b) 於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，中海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)第一期總地上建築面積(「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) 中海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；

27. 信託(續)

(I) 與中海信託股份有限公司合作(續)

- (b) (續)
- (iv) 每次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中海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)償還相關信託貸款本金額的百分比。
- (c) 有關股權出售及信託貸款，綠城房地產及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，據此中海信託擁有權利(「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於緊隨股權出售後所持無錫綠城及杭州綠城海企的餘下股權(「餘下股權」)，據此，信託人有權在發生若干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元向中海信託回購有關餘下股權(「人民幣1元期權」)；及
- (iii) 中海信託受益人(綠城房地產除外)所持信託單位，據此，中海信託受益人獲授認沽權(「信託認沽」)要求綠城房地產，在(a)發生若干重大不利事件時；及(b)於行使股權認沽時中海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」)收購綠城房地產當時未持有的所有信託單位。信託認沽價乃根據投資於中海信託的天數，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。
- (d) 根據中海信託條款，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(其中包括)信託貸款的所有責任向信託人提供擔保(「信託擔保」)；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、綠城房地產及與綠城房地產有關的其他各方根據(其中包括)信託貸款及股權認沽的責任的擔保。此外，為擔保(其中包括)無錫綠城及杭州綠城海企根據信託貸款的責任，綠城房地產及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。

27. 信託(續)

(I) 與中海信託股份有限公司合作(續)

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(如上文所述)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個中海信託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，乃根據投資於中海信託的天數，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)中海信託終止時支付。
- (B) 本集團向信託人提供以作為本集團於中海信託項下若干責任的擔保的保證金人民幣10,000,000元，作為應收關聯人士欠款入賬。當中海信託終止時，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。中海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，由於本集團有權委任杭州綠城海企董事會的大部分成員，故杭州綠城海企仍為本公司的附屬公司。此外，本集團透過其於中海信託次級信託單位的投資及有效的出售及回購安排而依然實際擁有杭州綠城海企全部所有權權益。

於信託成立日，由於本集團已失去對無錫綠城的控制權，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85%股權使用權益法作為聯營公司入賬。

27. 信託(續)

(I) 與中海信託股份有限公司合作(續)

(D) 根據有關杭州綠城海企25%權益及無錫綠城45%權益的出售及回購安排從中海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分及多項衍生工具：

(i) 負債部分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。

年內利息費用是由信託成立日起計，以實際年利率約22%在負債部分計算。

就無錫綠城的45%權益及杭州綠城海企的25%權益所作的出售及回購安排所收取的現金分別為人民幣45,900,000元及人民幣250,000,000元，已作為本集團為期33個月借貸入賬。

由中海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。

鑒於杭州綠城海企董事會中包含有中海信託的代表，負債部分分類為應付非控股股東欠款。

(ii) 信託認沽、信託擔保及人民幣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。

二項模式用於信託相關金融衍生工具的估值。於各自估值日期的輸入模式資料如下：

	2009年 4月20日	2009年 12月31日	2010年 12月31日	2011年 12月31日
無風險利率	1.582%	1.908%	2.962%	2.877%
股息率	—	—	—	—
到期時間	2.75年	2.05年	1.05年	0.05年
波幅	35% – 48%	37% – 48%	26% – 58%	19% – 46%

計算信託相關金融衍生工具的公平值所用的變數及假設乃基於董事的最佳估計。信託相關金融衍生工具的價值隨若干主觀假設不同變數而變化。

27. 信託(續)

(i) 與中海信託股份有限公司合作(續)

於年內，負債部分及信託相關金融衍生工具的變動載列如下：

	負債部分 人民幣千元	信託認沽 人民幣千元	擔保* 人民幣千元	人民幣 1元期權 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2011年1月1日	781,338	239,620	8,180	3,680	1,032,818
年內利息費用	255,097	-	-	-	255,097
年內已付利息	(88,715)	-	-	-	(88,715)
公平值變化	-	(157,800)	(8,180)	(2,980)	(168,960)
於2011年12月31日	947,720	81,820	-	700	1,030,240
年內利息費用	31,141	-	-	-	31,141
年內償還本金	(795,900)	-	-	-	(795,900)
年內已付利息	(182,961)	-	-	-	(182,961)
公平值變化	-	(81,820)	-	(700)	(82,520)
於2012年12月31日	-	-	-	-	-

* 擔保與中海信託向無錫綠城提供的人民幣437,100,000元的貸款及應計利息有關。

於2010年8月，杭州綠城海企償還其信託貸款本金額的一半，而杭州康居則以股權認沽價購回杭州綠城海企12.5%股權。此外，中海信託於2010年9月作出分派，而綠城房地產作為次級信託單位受益人獲得人民幣101,622,000元，相當於部分退回信託本金人民幣69,030,000元加上信託收入。

於2011年並無償還本金。

於中海信託在2012年1月到期後，杭州綠城海企償還其信託貸款本金額餘下的一半，而杭州康居則以股權認沽價購回杭州綠城海企餘下12.5%股權。綠城房地產以股權認沽價購回無錫綠城45%股權。由於本集團重獲無錫綠城的控制權，故無錫綠城成為本公司附屬公司。無錫綠城的資產及負債因而獲重新併表計算。詳情請參閱附註32。

27. 信託(續)

(II) 與華寶信託有限責任公司合作

於2011年3月25日，綠城房地產、蘇州綠城御園，綠城房地產的全資附屬公司，及華寶信託有限責任公司(作為信託人)訂立投資協議。根據投資協議，(i)信託人須成立信託，資金不少於人民幣723,750,000元及不多於人民幣823,750,000元，旨在收購蘇州綠城御園9.5%股權以及向蘇州綠城御園提供餘下信託資本作為信託貸款；(ii)信託人須按代價人民幣23,750,000元向綠城房地產收購蘇州綠城御園的9.5%股權，而綠城房地產於信託期內將有權就蘇州綠城御園該9.5%股權享有任何分派；(iii)綠城房地產須認購信託的次級單位；(iv)信託人須向蘇州綠城御園提供餘下信託資本作為信託貸款；(v)綠城房地產須抵押其於蘇州綠城御園的90.5%股權予信託人作為抵押品，及就蘇州綠城御園的責任向信託人提供擔保；及(vi)蘇州綠城御園須抵押其項目土地使用權予信託人作為抵押。

於股權出售前，綠城房地產持有蘇州綠城御園全部股權。於股權出售後，綠城房地產有權委任蘇州綠城御園董事會的大部分成員，故蘇州綠城御園於出售事項後繼續為本公司附屬公司。此外，鑒於綠城房地產對信託次級單位的投資，其依然實際擁有蘇州綠城御園全部所有權權益。

該信託(「華寶信託」)於2011年4月15日成立，上述交易於2011年4月15日完成。各信託單位的單位價格為人民幣1.00元。華寶信託的期限為由信託成立日起計18個月。

本集團以代價人民幣23,750,000元認購華寶信託的23,750,000個次級單位乃入賬列為可供出售投資。本集團作為次級單位的受益人在獲得信託收入時劣後於優先級單位的受益人。信託收入將於有關信託單位到期或終止後(a)以現金支付優先級單位及(b)以現金、股權或其他方式支付次級單位。

上述信託融資安排被視為出售及回購安排。此出售及回購安排列作融資安排而非出售蘇州綠城御園的股權。

鑒於蘇州綠城御園董事會中包含有華寶信託的代表，通過股權出售及信託貸款獲得的所得款項淨額被視為負債，並分類為應付非控股股東的即期款項。信託貸款人民幣800,000,000元的合約利率為年利率9.8%。期內的利息費用自信託成立日起，運用實際年利率約9.8%計算。

於2012年7月1日，本集團於取得華寶信託有限責任公司同意後，出售其於蘇州綠城御園的全部權益予一間聯營公司。詳情請參閱附註33。

華寶信託於2012年10月到期後清盤。

27. 信託(續)

(II) 與華實信託有限責任公司合作(續)

於年內負債變動載列如下：

	人民幣千元
於2011年4月15日	823,750
年內利息費用	55,533
於2011年12月31日	879,283
年內利息費用	41,026
年內已付利息	(81,532)
年內償還本金	(23,750)
出售一間附屬公司	(815,027)
於2012年12月31日	-

(III) 與北京國際信託有限公司合作

根據綠城房地產與北京國際信託有限公司(作為信託人)所訂立日期為2011年3月25日的合作協議以及日期為2011年3月25日及2011年4月26日的補充協議及理解備忘錄，(i)綠城房地產須成立一間全資附屬公司杭州綠華投資管理有限公司(「杭州綠華」)及轉讓其於青島綠城華景的90%股權予杭州綠華；(ii)信託人須成立信託，資金約為人民幣4,000,000,000元，旨在(a)分別以代價人民幣342,000,000元及人民幣38,000,000元向綠城房地產收購杭州綠華的全部股權及青島綠城華景的10%股權；及(b)向青島綠城華景作出金額約為人民幣3,620,000,000元的墊款；(iii)綠城房地產有權於信託成立日後12至18個月期間，按總代價人民幣4,000,000,000元向信託收購杭州綠華的全部股權、青島綠城華景的10%股權及償還信託墊款；(iv)信託有權於信託成立日起計18個月屆滿時，按任何價格向任何各方出售其於杭州綠華及青島綠城華景餘下股權的任何部分；及(v)倘信託的現金資產較協議所定為少，綠城房地產有責任於信託期內任何時間就信託現金短缺撥付資金，致使信託可支付信託費用及信託回報。

根據北京國際信託有限公司、綠城房地產、青島綠城華景及杭州綠華所訂立日期為2011年3月25日的項目管理協議，青島綠城華景及杭州綠華須在信託人的監察下，由綠城房地產指派的董事、監事及高級管理人員管理。

該信託(「北京信託」)於2011年3月31日成立。總共4,000,000,000個信託單位已獲認購，包括合資格投資者認購的2,500,000,000個優先級單位及綠城房地產認購的1,500,000,000個次級單位。各信託單位的單位價格為人民幣1.00元。北京信託的期限為由2011年3月31日起計18個月。

優先級單位的預計固定信託收入附息年利率7%至7.8%。次級單位並無享有任何固定信託收入，及在獲得信託分派時劣後於優先級單位。

27. 信託(續)

(III) 與北京國際信託有限公司合作(續)

董事認為，北京信託實際上為由本集團控制的特殊目的實體，乃由於(i)北京信託乃為本集團提供資金來源而成立；及(ii)鑒於本集團於次級單位的投資，其有權取得／面對北京信託的大部分利益及仍須承擔風險。因此，(i)北京信託已與本集團併表計算；及(ii)並無確認出售青島綠城華景及杭州綠華的股權，而青島綠城華景及杭州綠華繼續列為本公司的附屬公司。

本集團於次級單位的投資人民幣1,500,000,000元已與北京信託次級單位的認購抵銷。來自優先級單位持有人的餘下所得款項人民幣2,500,000,000元由北京信託取得，被視為負債，及分類為應付非控股股東的即期款項。期內的利息費用自信託成立日起，運用實際年利率約13.3%計算。

於2012年9月12日，杭州綠華以代價人民幣38,000,000元向北京信託收購青島綠城華景10%股權。於2012年9月25日，杭州綠華於取得北京國際信託有限公司的同意後，出售其於青島綠城華景的60%股權予一名獨立第三方，並保留青島綠城華景餘下40%股權作為聯營公司。詳情請參閱附註33。其後北京信託於償還信託資金後在2012年9月27日提前終止。

於年內負債變動載列如下：

	人民幣千元
於2011年3月31日	2,500,000
年內利息費用	224,669
年內已付利息	(140,008)
於2011年12月31日	2,584,661
年內利息費用	268,857
年內已付利息	(194,268)
出售一間附屬公司	(2,659,250)
於2012年12月31日	-

27. 信託(續)

(IV) 摘要

於年內多項信託融資安排的負債部分及信託相關金融衍生工具的變動載列如下：

	信託相關		總計 人民幣千元
	負債部分 人民幣千元	金融衍生工具 人民幣千元	
於2011年1月1日	4,088,127	251,480	4,339,607
年內籌集信託貸款	3,323,750	–	3,323,750
年內利息費用	630,801	–	630,801
年內償還本金	(3,150,000)	–	(3,150,000)
年內已付利息	(481,014)	–	(481,014)
公平值變化	–	(168,960)	(168,960)
於2011年12月31日	4,411,664	82,520	4,494,184
年內籌集信託貸款			
年內利息費用	341,024	–	341,024
年內償還本金	(819,650)	–	(819,650)
年內已付利息	(458,761)	–	(458,761)
出售附屬公司	(3,474,277)	–	(3,474,277)
公平值變化	–	(82,520)	(82,520)
於2012年12月31日	–	–	–

28. 可換股債券

於2007年5月18日，本公司按面值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、非從屬、無條件及無抵押責任，並於任何時間各自享有同等權益，以及彼此間並無任何優先權或優先次序。

有關2007年可換股債券之主要條款，請參閱2011年之綜合財務報表。

28. 可換股債券(續)

發行2007年可換股債券已收所得款項淨額已分拆為負債部分及權益部分如下：

- (a) 負債部分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量工具的現行市場利率，貼現合約釐定流入未來現金流量的現值。由於提早贖回選擇權與主體負債部分緊密相關，故不會分開入賬。

期間內負債部分應計利息運用實際利率約4.69%，由可換股債券發行時起計算。

- (b) 權益部分指債券持有人選擇轉換可換股債券為本公司權益，相等於已收所得款項淨額與負債部分公平值間的差額。

年內2007年可換股債券負債部分及權益部分的變動載列如下：

	負債部分 人民幣千元	權益部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年1月1日	178,110	27,275	205,385
年內已支付利息	8,356	–	8,356
於2011年12月31日	186,466	27,275	213,741
年內已支付利息	3,259	–	3,259
贖回	(189,725)	(27,275)	(217,000)
於2012年12月31日	–	–	–

於2010年4月16日(遞交2007年可換股債券認沽行使通知的最後期限)，本公司接獲若干債券持有人的認沽行使通知，要求本公司贖回本金總額為人民幣2,128,700,000元(佔於2009年12月31日尚未贖回2007年可換股債券本金總額的92.15%)的部分2007年可換股債券。於2010年5月18日，支付人民幣2,199,926,000元贖回該部分2007年可換股債券。於截至2010年12月31日止年度，因修訂對2007年可換股債券預計期限內預期付款的預測而於損益中確認虧損人民幣148,158,000元。

此外，本金總額為人民幣1,700,000元的2007年可換股債券的若干持有人選擇以換股價每股21.99港元將彼等所持有者轉換為本公司78,540股股份。該等轉換股份於2010年4月16日發行。

於2012年5月18日，餘下本金總額為人民幣179,600,000元的2007年可換股債券於到期時贖回，現金代價為人民幣189,725,000元。

29. 高收益債券

於2006年11月10日，本公司按面值發行本金總額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。高收益債券按年息率9%計息，須每半年於期末支付，並將於2013年11月8日到期，除非提前贖回。

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) 由附屬公司擔保人(根據中國法律設立者以外的附屬公司)以優先基準作出擔保及受若干限制約束(「附屬公司擔保」)；
- (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高收益債券的責任；
- (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(受該非從屬負債受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附屬公司(根據中國法律設立的附屬公司)的所有現有及將來責任。

本公司及附屬公司擔保押記人(定義見下文)於抵押品(定義見下文)抵押後及視乎若干限制而定，高收益債券將會：

- (i) 享有就本公司及附屬公司擔保押記人的抵押品所作出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價值的無抵押責任的支付權利為優先；及
- (iii) 實際上較附屬公司擔保押記人就各附屬公司擔保押記人為高收益債券作抵押作出的抵押品價值的無抵押責任的支付權利為優先(視乎根據適用法律上述無抵押義務的優先權利而定)。

本公司已同意(為高收益債券持有人的利益)抵押，或促使首批附屬公司擔保押記人抵押(視情況而定)首批附屬公司擔保人各自的股本(統稱「抵押品」)以擔保本公司履行根據高收益債券及雙聯契的責任以及附屬公司擔保押記人根據其附屬公司擔保的責任。首批附屬公司擔保押記人將為才智。高收益債券及附屬公司擔保的抵押品可在若干資產出售和若干其他情況下解除或減少。

29. 高收益債券(續)

本公司可於2010年11月8日或之後的任何時間及不時按相等於下述本金百分比的贖回價加上倘贖回發生於自下述各年的11月8日起計12個月期間內，於贖回日累計及未付利息，贖回全部或部分高收益債券。

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，本公司可選擇按相等於高收益債券本金100%的贖回價加上於贖回日的適用溢價(定義見下文)以及累計及未付利息(如有)，贖回全部而非部分高收益債券。

「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)(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到期應付的利息(但不計該贖回日的累計及未付利息)的現值(利息按相等於經調整國庫債券利率的貼現率計算，每年利率相等於可比較美國庫房債券到期的半年孳息加100個基點)，超出(B)於上述贖回日高收益債券的本金額的金額。

本公司可(受若干條件限制)於2009年11月8日或之前的任何時間及不時按高收益債券本金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。

高收益債券包括負債部分及提早贖回權：

- (i) 負債部分指以合約釐定以相同條款按當時適用於可比較信貸評級及提供大致上相同現金流量以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。

年內收取的利息以每年實際利率約9%對高收益債券自發行以來的負債部分為基準計算。

- (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時及於2011年及2012年12月31日為微不足道。

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美元的9.00%高收益債券(「票據」)的收購要約(「收購要約」)。與收購要約有關，本公司也徵求票據持有人同意(「同意」)對規管日期為2006年11月10日補充的票據契約(「雙聯契」)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」，與收購要約統稱「要約」)。要約已於紐約時間2009年5月19日(「到期日」)下午5時正屆滿。

29. 高收益債券(續)

持有人倘於紐約時間2009年5月4日(「同意日」)下午5時正或之前有效交付票據且未有效收回其票據，可有資格就每交付1,000美元本金票據收取850美元的全部對價(「總對價」)，其中包含(i)金額775美元(「購買價格」)、(ii)金額59美元(構成提早收購金額(「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(「結算日」)(不包括付款日)為止的累計未付利息。持有人在同意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，加上直到結算日(不包當日)為止的累計未付利息。持有人於同意日當日或之前未交付票據但有效發出同意，及於同意日當日或之前未有效撤銷其同意，僅有資格收取同意付款。

於到期日：

- (i) 本金額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)已有效發出且並無撤銷。

本公司已接納所有有關付款的票據。於償付要約後，尚未清償票據本金額為38,666,000美元。

於2009年5月5日，本公司與附屬公司擔保人及受託人訂立載有擬定的修改和棄權的補充雙聯契，該補充契約書於簽立時隨即生效惟將直至結算日(2009年5月22日)方告有效。擬定的修改和棄權(其中包括)，

- (a) 大幅消除雙聯契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)與股東及附屬公司進行交易、(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) 消除有關票據的若干違約事件；及
- (c) 豁免直接或間接因或不遵守或可能不遵守雙聯契而已發生及持續發生的任何及所有實際違約或違約事件，以及根據雙聯契可能已發生或持續發生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)(包括其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。

29. 高收益債券(續)

於年內高收益債券的變動載列如下：

	人民幣千元
於2011年1月1日	253,854
匯兌調整	(12,136)
年內利息費用	22,485
年內已付／應付利息	(22,485)
於2011年12月31日	241,718
匯兌調整	(391)
年內利息費用	21,899
年內已付／應付利息	(21,899)
於2012年12月31日	241,327

於2012年12月31日，由於高收益債券將於一年內到期，故分類為流動負債。

30. 股本

	股份數目	股本 千港元
<i>法定</i>		
每股面值0.10港元的普通股		
於2011年及2012年12月31日	10,000,000,000	1,000,000
<i>已發行及已繳足</i>		
每股面值0.10港元的普通股		
於2011年1月1日	1,637,653,647	163,765
行使購股權	2,369,250	237
於2011年12月31日	1,640,022,897	164,002
行使購股權	13,189,000	1,319
發行新股份(附註a)	327,849,579	32,785
發行新股份(附註b)	162,113,714	16,211
於2012年12月31日	2,143,175,190	214,317

30. 股本(續)

	人民幣千元
於綜合財務狀況表呈列	
於2012年12月31日	207,422
於2011年12月31日	166,441

附註：

- (a) 於2012年6月15日，本公司根據日期為2012年6月8日的認購協議，按每股5.20港元向聯交所上市公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的全資附屬公司Target Smart Investments Limited(「Target Smart」)配發及發行327,849,579股每股面值0.10港元的股份。收取的總代價約為1,704,818,000港元(相等於約人民幣1,386,221,000元)。
- (b) 於2012年8月2日，本公司根據日期為2012年6月8日的投資協議進一步按每股5.20港元向Target Smart配發及發行162,113,714股每股面值0.10港元的股份。收取的總代價約為842,991,000港元(相等於約人民幣689,095,000元)。

年內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。

31. 可換股證券

本公司全資附屬公司Active Way Development Limited(「Active Way」)於2012年8月2日根據日期為2012年6月8日的投資協議向九龍倉全資附屬公司Enzio Investments Limited發行以港元計值的本金總額為2,550,000,000港元的永久次級可換股可贖回證券(「可換股證券」)。本公司已同意以後償基準擔保Active Way準時支付根據可換股證券表明應償還的一切款項。可換股證券按每股股份7.4港元的初始兌換價兌換為最多344,594,594股本公司新股份(可作出兌換價調整)。可換股證券可於發行日期起計三年屆滿後任何時間兌換，惟倘就本公司所有未發行股份向股東作出要約或出現違約事件則作別論，在該情況下，可換股證券可於有關要約按照適用規則及法規正式作出公告時或之後或只要持續存在違約事件的情況下(視情況而定)隨時兌換。

可換股證券賦予持有人權利，自發行日期(包括該日)起至發行日期第一週年(惟不包括該日)按適用分派率收取分派(「分派」)，並於發行日期起第一週年派付，其後每半年期末派付。分派率應為(i)就自發行日期(包括該日)起至發行日期第五週年(惟不包括該日)期間而言，每年為9%；及(ii)就自發行日期第五週年(包括該日)起至發行日期第十週年(惟不包括該日)期間而言，每年為9%加2%及自發行日期第五週年後各個重設日(包括該日)起至其緊隨的重設日(惟不包括該日)的往後期間而言，為初始利差8.4%加適用的五年美國國債利率加每年2%。重設日界定為發行日期第五週年及發行日期第五週年後每五個曆年屆滿當日。適用的五年美國國債利率指按緊接美國聯邦儲備局理事會所頒佈計算重設的日期前一星期的平均現行利率。

Active Way可全權酌情選擇透過事先發出書面通知，將任何預訂分派延期至下一個預訂分派付款日期。Active Way可按照上述通知規定進一步將任何應計分派延期，且不受分派次數及可延期應計欠分派的任何限制。可換股證券任何應計分派及任何額外分派金額將於可換股證券持有人自願兌換後消除。除非及直至Active Way或本公司悉數償付所有未付的應計分派及任何額外分派金額，Active Way及本公司不得就任何股本(包括優先股)或平價證券宣派或支付任何股息、分派或作出付款，並將促使不會對當中任何股本(包括優先股)或平價證券派付股息或其他付款或作出贖回、削減、註銷、購回或以任何代價收購。

由於可換股證券並無對本集團施加償還本金或支付任何分派的合約責任，故不符合國際會計準則第32號項下金融負債的分類定義。因此，整個工具分類為權益，而分派於宣派時按權益股息處理。

32. 收購附屬公司

2011年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	收購實際股權	代價 人民幣千元
綠城投資管理有限公司(「綠城投資」) (附註(a))	投資控股	2011年1月4日	100%	20,000
				20,000

附註：

- (a) 綠城投資乃從一間股東公司(定義見附註40)收購。

2012年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	收購實際股權	代價 人民幣千元
無錫綠城房地產開發有限公司(附註(i))	房地產開發	2012年1月11日	85%	-
台州綠城泰業房地產開發有限公司 (附註(ii))	房地產開發	2012年9月27日	51%	13,000
杭州合仁裝飾有限公司(「杭州合仁」) (附註(iii))	設計及裝飾	2012年9月14日	32%	1,500
				14,500

附註：

- (i) 無錫綠城先前根據中海信託安排入賬列作本集團聯營公司。年內，於中海信託到期後，無錫綠城成為本公司附屬公司。詳情請參閱附註27(i)。無錫綠城的全部股權其後於2012年7月1日出售予本集團一間聯營公司。詳情請參閱附註33。
- (ii) 台州泰業先前為本集團擁有41%權益的聯營公司。台州泰業從事物業開發業務。本集團收購額外10%股權，務求繼續擴充本集團的物業開發業務。
- (iii) 杭州合仁先前為綠城房產建設管理有限公司(「綠城建設管理」)(本集團擁有35%權益的附屬公司)擁有15%權益的可供出售投資。由於本集團有權委任綠城建設管理的大多數董事，因而有權指揮綠城建設管理的財務及經營政策，故綠城建設管理為本集團附屬公司。年內，綠城建設管理收購杭州合仁額外75%股權。因此，杭州合仁(即綠城建設管理擁有90%權益的附屬公司)亦入賬列作本集團附屬公司。杭州合仁主要從事設計及裝飾業務。收購該公司旨在為本集團物業發展公司提供設計及裝飾服務。

32. 收購附屬公司(續)

採用收購方法收購無錫綠城、台州泰業、杭州合仁。

收購該等附屬公司的影響概要如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
購入的資產淨值：		
物業、廠房及設備	5,116	—
發展中物業	1,764,835	—
已竣工可出售物業	270,678	—
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	56,538	20,027
應收關聯人士欠款	282,399	—
預付所得稅	23,504	—
其他預付稅項	18,239	—
銀行結餘及現金	74,811	2
貿易及其他應付款項	(131,239)	(29)
預售訂金	(400,476)	—
應付關聯人士欠款	(925,829)	—
應付所得稅	(33,159)	—
其他應付稅項	(25)	—
銀行及其他借款	(613,650)	—
	391,742	20,000
非控股股東權益	(102,857)	—
	288,885	20,000
減：		
轉撥自之前持有並歸類為聯營公司／可供出售投資的權益	(221,006)	—
就分階段達成業務合併時一間聯營公司重新計算至收購日期公平值的收益(附註i)	(3,399)	—
重新併表計算一間附屬公司時重新計算一間聯營公司至收購日期公平值的收益(附註ii)	(49,980)	—
	14,500	20,000
總代價，由以下方式償付：		
現金	14,500	20,000
	14,500	20,000
收購產生的淨現金流量：		
已付現金	(14,500)	(20,000)
所收購銀行結餘及現金	74,811	2
	60,311	(19,998)

附註：

- 本集團於之前入賬列作聯營公司的台州泰業的41%股權，於收購時按其公平值重新計量，帶來收益人民幣3,399,000元。
- 本集團於之前入賬列作聯營公司的無錫綠城的85%股權於中海信託到期後按其公平值重新計量，帶來收益人民幣49,980,000元。

32. 收購附屬公司(續)

於收購日公平值為人民幣338,937,000元的已收購應收款項(主要包括應收關聯人士欠款)總合約金額為人民幣338,937,000元,預期能夠全數收回。

於收購日期確認的非控股股東權益乃參考按比例應佔無錫綠城、台州泰業及杭州合仁資產淨值的已確認金額計量,為人民幣102,857,000元。

年內收入包括無錫綠城自收購日期起至年末止期間應佔的人民幣92,248,000元。台州泰業及杭州合仁自收購日期起至年末止期間並無為本集團貢獻任何收入。

無錫綠城應佔利潤為人民幣16,858,000元,該等款項已於本集團自收購日期起至年末止期間的利潤中確認。台州泰業的應佔虧損人民幣5,354,000元及杭州合仁的應佔收益人民幣1,000元已於本集團自收購日期起至年末止年度的利潤中確認。

假設收購無錫綠城、台州泰業及杭州合仁已於2012年1月1日生效,其對本集團截至2012年12月31日止年度的收入及利潤影響甚微。

33. 出售附屬公司

於2011年8月29日,本集團以零代價將其於新疆陽光綠城物業管理有限公司的全部57%股權出售予一間股東公司綠城物業服務集團有限公司。

於2011年9月5日,本集團以現金代價人民幣25,500,000元有條件地將其於新疆鴻遠投資有限公司(「新疆鴻遠」)的全部60%權益出售予獨立第三方上海捷辰投資諮詢有限公司(「捷辰」)。

於2012年1月13日,本集團向融創(聯交所上市公司及獨立第三方)的全資附屬公司融創置地出售全資附屬公司融創綠城湖濱的51%股本權益,現金代價為人民幣51,000,000元。融創綠城湖濱餘下49%股權作為聯營公司入賬。

於2012年2月27日,本集團向一名獨立第三方出售其於浙江綠城電子工程有限公司(「浙江綠城電子工程」)的81%股權,現金代價約為人民幣7,096,000元。本集團保留於浙江綠城電子工程餘下的9%股權,並將保留投資歸類為按成本計量的可供出售投資。

於2012年5月21日,本集團向上海長昇出售綠城合升100%股權,現金代價為人民幣130,330,000元。

33. 出售附屬公司(續)

於2012年6月18日，本集團向SOHO中國有限公司的全資附屬公司搜候(上海)投資有限公司出售其於上海綠城廣場置業有限公司的全部70%股權，現金代價約為人民幣1,289,736,000元。

於2012年7月1日，綠城房地產向融創綠城出售其於七間附屬公司，即華浙外灘、綠順房地產、蘇州綠城御園、蘇州綠城玫瑰園、無錫綠城、常州綠城置業有限公司及天津逸駿。詳情請參閱附註17。出售該七間附屬公司的總代價為人民幣2,311,290,000元。

於2012年8月27日，綠城建設管理向獨立第三方出售其於杭州綠城風景園林有限公司的全部股權，現金代價約為人民幣1,000,000元。

於2012年9月15日，本集團向獨立第三方出售其於青島綠城苗木有限公司的全部60%股權，現金代價約為人民幣1,200,000元。

於2012年9月25日，本集團向一名獨立第三方出售其於青島綠城華景的60%股權，現金代價約為人民幣228,000,000元。青島綠城華景餘下40%股權作為聯營公司入賬。詳情請參閱附註27(III)。

於2012年10月10日，本集團向一間其擁有24%權益的聯營公司的附屬公司出售其於唐山綠城房地產開發有限公司(「唐山綠城」)的60%股權，現金代價約為人民幣30,000,000元。本集團保留唐山綠城餘下的40%股權，並將保留投資歸類為聯營公司。

於2012年11月13日，本集團向獨立第三方出售其於浙江綠城聯合裝飾發展有限公司(「綠城聯合裝飾」)的60%股權，現金代價約為人民幣12,000,000元。本集團保留於綠城聯合裝飾餘下的40%股權，並將保留投資歸類為聯營公司。

33. 出售附屬公司(續)

出售該等附屬公司的影響概述如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
出售的資產淨值：		
物業、廠房及設備	20,111	7,402
可供發展物業	9,984,796	–
發展中物業	17,493,065	555,306
已竣工可出售物業	907,680	–
存貨	16,154	–
可供出售投資	100,000	–
於共同控制實體權益	5,000	–
預付租金	1,927	–
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	1,186,899	126,706
應收關聯人士欠款	691,845	–
預付所得稅	80,268	116
其他預付稅項	107,377	–
銀行結餘及現金	445,913	15,685
遞延稅項資產	94,705	–
遞延稅項負債	(43,334)	–
貿易及其他應付款項	(2,490,403)	(33,130)
預售訂金	(3,162,907)	–
應付關聯人士欠款	(15,294,162)	(415,242)
應付所得稅	(298,489)	–
其他應付稅項	(3,806)	(5)
銀行借款	(4,671,980)	(200,000)
非控股股東權益	(1,407,985)	(34,977)
	3,762,674	21,861
出售附屬公司淨收益	549,697	3,639
總代價	4,312,371	25,500
由以下方式償付：		
已收現金淨額(附註)	2,898,912	–
應收現金	7,123	25,500
轉撥至於聯營公司權益	1,381,798	–
轉撥至可供出售投資	24,538	–
	4,312,371	25,500
出售產生的淨現金流入(流出)：		
已收現金	2,898,912	–
銀行結餘及現金處置	(445,913)	(15,685)
	2,452,999	(15,685)

附註：根據日期為2012年6月22日的合作框架協議，就出售附屬公司所收取現金扣除本集團向融創綠城注資後呈列。

34. 經營租賃

本集團作為承租人

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年內大廈租賃於經營租賃下作出的最低租賃付款	78,905	70,514

於報告期末，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：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
1年內	42,914	50,571
於第2至第5年內(包括首尾2年)	26,434	56,640
5年以後	431	796
	69,779	108,007

經營租賃付款為本集團就若干辦公室物業所應付租金。租賃年期磋商為1至6年，租金固定。

本集團作為出租人

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業租金收入，扣除微不足道支出	122,604	99,710

於報告期末，本集團就以下未來最低租賃付款與租戶訂立合約：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
1年內	26,612	32,016
於第2至第5年內(包括首尾2年)	15,076	18,090
5年以後	12,274	17,596
	53,962	67,702

物業租金收入為本集團應收的租金收入。租賃年期磋商為3個月至15年，租金固定。

35. 承擔

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
就下列項目已訂約但未於綜合財務報表中撥備的承擔：		
可供發展物業及發展中物業	15,079,597	19,184,459
在建工程	196,766	142,190
	15,276,363	19,326,649

除上述者外，本集團分佔其共同控制實體的承擔如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
就可供發展物業及發展中物業已訂約但未撥備	2,283,607	1,757,029

36. 股份支付交易

本公司的購股權計劃（「該計劃」）乃根據股東於2006年6月22日通過的決議案採納，其主要目的是向本集團董事及僱員提供獎勵及／或獎賞。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。

根據該計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數不得超過本公司於任何時間已發行股份的10%（毋須獲本公司股東事先批准）。任何一年可向任何人士已授出或可能授出購股權所涉及的已發行及將予發行股份的數目不得超過本公司於任何時間已發行股份的1%（毋須獲本公司股東事先批准）。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，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，且將不少於以下各項的較高者：(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五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

36. 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	22/1/2009	22/1/2009-21/1/2011	22/1/2009-21/1/2019	2.89港元	1.19港元
2009B	13/5/2009	13/5/2009-12/5/2012	13/5/2009-12/5/2019	7.16港元	3.41港元
2009C	22/6/2009	22/6/2009-21/6/2011	22/6/2009-21/6/2019	11.00港元	4.71港元
2009D	17/7/2009	17/7/2009-16/7/2011	17/7/2009-16/7/2019	11.59港元	4.17港元

於授出日期2009年1月22日、5月13日、6月22日及7月17日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日起行使；
- (ii) 每名承受人獲授的購股權其中最多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日起行使；
- (ii) 每名承受人獲授的購股權其中最多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日起行使；
- (ii) 每名承受人獲授的購股權其中最多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日起行使；
- (ii) 每名承受人獲授的購股權其中最多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。

36. 股份支付交易(續)

下表披露年內由董事及僱員持有本公司的購股權變動：

購股權類型	於2012年				2012年
	1月1日尚未行使	年內授出	年內行使	年內作廢	12月31日
2009A	27,199,000	–	(8,295,500)	–	18,903,500
2009B	10,000,000	–	(4,783,500)	–	5,216,500
2009C	37,382,000	–	(110,000)	(835,000)	36,437,000
2009D	15,000,000	–	–	–	15,000,000
	89,581,000	–	(13,189,000)	(835,000)	75,557,000
可於年終行使					75,557,000
加權平均行使價格	8.21港元	–	4.51港元	11.00港元	8.82港元

購股權類型	於2011年				2011年
	1月1日尚未行使	年內授出	年內行使	年內作廢	12月31日
2009A	29,568,250	–	(2,369,250)	–	27,199,000
2009B	10,000,000	–	–	–	10,000,000
2009C	38,930,000	–	–	(1,548,000)	37,382,000
2009D	15,000,000	–	–	–	15,000,000
	93,498,250	–	(2,369,250)	(1,548,000)	89,581,000
可於年終行使					86,281,000
加權平均行使價格	8.12港元	–	2.89港元	11.00港元	8.21港元

就年內已行使購股權而言，於行使日期的加權平均股價為10.84港元(2011年：7.88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溢價每份購股權3.50港元。於2012年12月31日，根據購股權溢價的支付條款，為數人民幣89,448,000元(2011年：人民幣92,570,000元)的購股權溢價已計入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
行使年期	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%

36. 股份支付交易(續)

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出現變動。

預期波幅乃以可資比較上市公司股價於最近期間的歷史波幅而釐定。因不可轉讓性、行使限制及行為考慮因素的影響，該模式所使用的預計可使用年期已根據管理層的最佳估計作出調整。

截至2012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1,203,000元(2011年：人民幣11,907,000元)。

於每個報告期末，本集團修訂其對預期最終歸屬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。

37. 資產抵押

除附註27及29披露的該等抵押安排外，於報告期末，以下資產已抵押予銀行及其他機構，以作為授予本集團信貸融資額度的擔保：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
土地及樓宇	32,807	35,033
酒店樓宇	1,964,841	1,623,052
在建工程	262,565	–
預付租賃款	229,419	139,037
可供發展物業	261,497	448,657
發展中物業	17,540,720	29,212,935
已竣工可出售物業	900,363	237,290
投資物業	1,700,000	1,700,000
抵押銀行存款	1,734,337	2,268,642
於聯營公司權益	177,232	108,479
於共同控制實體權益	44,552	–
	24,848,333	35,773,125

38. 退休福利計劃

本集團在中國的附屬公司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。

39. 或然負債

(i) 擔保

本集團於2012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，向銀行提供人民幣17,144,296,000元（2011年：人民幣18,886,018,000元）的擔保。此等由本集團提供予銀行的擔保，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。

除附註27所披露者外，本集團亦就以下公司已動用的信貸融資額度向銀行及其他方提供擔保：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
聯營公司	3,821,076	2,173,280
共同控制實體	4,230,736	1,904,362
獨立第三方	200,000	200,000
	8,251,812	4,277,642

於報告期末，因於聯營公司的權益而產生的或然負債：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
應佔聯營公司為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	3,773,850	2,984,971

於報告期末，因於共同控制實體的權益而產生的或然負債：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
應佔共同控制實體為客戶利益而向銀行提供的按揭貸款擔保	1,333,389	1,394,135

董事認為上述擔保公平值於首次確認時並不重大，及很大程度上不會引起流出結算。

39. 或然負債(續)

(ii) 與浙江復星商業發展有限公司(「浙江復星」)的訴訟

於2011年12月29日，本公司全資附屬公司浙江嘉和實業有限公司(「綠城嘉和」)、上海証大房地產有限公司(聯交所上市公司及獨立第三方)全資附屬公司上海証大置業有限公司(「上海証大置業」)及SOHO中國有限公司全資附屬公司上海長燁訂立協議，據此，上海長燁有條件同意收購，而(i)綠城嘉和有條件同意出售其於綠城合升的100%股本權益及其向綠城合升授出的貸款；及(ii)上海証大置業有條件同意出售其於上海証大五道口房地產開發有限公司(「上海証大五道口」)的100%股本權益及其向上海証大五道口授出的貸款。根據日期為2012年1月9日的補充協議，有關訂約方同意上海長昇應承擔上海長燁於股權及債權轉讓項下的所有權利、義務及責任。綠城合升及上海証大五道口分別擁有上海海之門10%及40%股本權益，而聯交所上市公司復星國際有限公司的全資附屬公司浙江復星擁有上海海之門餘下的50%股本權益。上海海之門間接擁有上海一幅地塊全部權益。出售綠城合升的100%股本權益於2012年為本集團帶來收益人民幣115,330,000元。

於2012年5月30日，浙江復星向上海市第一中級人民法院(「該法院」)提起民事訴訟並收到該法院的受理通知，據此，浙江復星針對相關方發起民事訴訟，以通過要求宣佈該等交易無效而維護其於上述間接轉讓上海海之門股權的優先購買權。

於2012年6月4日，本集團接獲該法院發出有關該民事訴訟的傳票，據此，綠城嘉和被指為其中一名被告。

於2012年11月29日，初審於該法院舉行。截至此等財務報表日期，該法院並無再次召開審理及通過初步判決。

經諮詢其法律顧問後，本公司相信，由於浙江復星並非綠城合升的股權持有人，因而無權享有轉讓綠城合升的股本權益中的任何優先購買權，故此該等交易不構成浙江復星於傳票中指稱的綠城嘉和對優先購買權的違反。本公司認為，該民事訴訟不會對本集團的經營或財務狀況產生任何重大不利影響。

39. 或然負債(續)

(iii) 與趙星如女士(「趙女士」)的訴訟

於2010年7月26日及27日，綠城房地產與趙女士及周鼎文先生(「周先生」)訂立合作協議及補充協議(統稱「該等合作協議」)，據此，綠城房地產收購於新疆鴻遠的60%股本權益，代價為人民幣25,500,000元。此項收購已於2010年7月29日完成。此項收購以收購資產及負債入賬。

於2011年9月5日，本集團有條件地向捷辰出售其於新疆鴻遠的全部60%權益。

根據日期為2012年6月11日的終止協議，日期為2011年9月5日有關本集團將新疆鴻遠全部60%權益有條件出售以及委托捷辰管理的協議被終止。

於2012年11月5日，趙女士向新疆維吾爾自治區烏魯木齊中級人民法院(「烏魯木齊法院」)提出民事訴訟，並已接獲烏魯木齊法院的受理通知，據此，趙女士要求(i)解除該等合作協議；(ii)綠城房地產須向趙女士作出賠償人民幣11,000,000元；及(iii)綠城房地產須承擔有關訴訟成本。

於此等財務報表日期，尚未召開初步聆訊。

經徵詢本公司法律顧問後，本公司相信(i)趙女士提出的賠償要求並無充分證據支持；及(ii)無論該等合作協議的法律狀況如何，對本集團於新疆鴻遠的權益不會造成重大影響。本公司認為，此項民事訴訟不會對本集團的營運或財務狀況造成任何重大不利影響。

40. 關聯人士披露

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

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
出售予一名非控股股東的物業	1,737	–
出售予行政人員的物業	–	16,162
出售予共同控制實體及聯營公司的物料(附註)	81,050	49,691
從聯營公司收取的工程服務收入(附註)	1,308	7,386
從共同控制實體收取的工程服務收入(附註)	1,479	1,367
從股東公司收取的工程服務收入	–	208
從共同控制實體及聯營公司收取的工程顧問服務收入(附註)	25,669	1,398
從股東公司收取的租金收入	–	377
從非控股股東收取的房地產服務收入	223	3,125
支付／應付租金予：		
– 股東公司	8,623	7,556
– 非控股股東	500	–
從股東公司購入(附註)	9,839	5,849
支付／應付予股東公司的室內裝修服務費	–	3,132
支付／應付予股東公司的物業管理費	97,931	69,605
應收款項的利息收入：		
– 聯營公司(附註)	1,200,668	373,852
– 共同控制實體(附註)	116,119	136,568
– 非控股股東	12,375	7,122
應付款項的利息開支		
– 聯營公司(附註)	227,524	140,458
– 共同控制實體(附註)	4,544	53,193
– 非控股股東	599,803	727,482
支付／應付予股東公司的廣告開支	70,000	70,000
支付予股東公司的其他服務費	357	2,806
支付予非控股股東的其他服務費	–	128
從共同控制實體和聯營公司應收取的品牌使用費(附註)	54,148	52,121
支付／應付予股東公司的酒店管理費	7,414	4,016
從聯營公司所取的酒店服務收入(附註)	662	261
從共同控制實體所取的酒店服務收入(附註)	66	56
從股東公司所取的酒店服務收入	641	349
室內裝修服務收入：		
– 共同控制實體及聯營公司(附註)	107,273	5,833
– 非控股股東	70	–
支付予股東公司的銷售佣金	–	305
支付予股東公司的健康管理服務費	1,280	1,210
支付予股東公司的保健服務費	1,224	868
支付予股東公司的教育服務費	529	433
從共同控制實體及聯營公司收取的推廣服務收入(附註)	14,902	20,747
從共同控制實體及聯營公司收取的廣告收入(附註)	4,830	–
支付予聯營公司的景觀建設費(附註)	45,812	–
從股東公司收取的其他收入	198	–

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。與共同控制實體及聯營公司的交易於本集團應佔未實現利潤或虧損抵銷前以總數呈列。

40. 關聯人士披露(續)

(i) 年內，除於綜合財務報表其他附註所披露者外，本集團與關聯人士有以下交易：(續)

董事認為上述交易是在按與交易方之間協定條款進行。

宋卫平先生、壽柏年先生及夏一波女士各自為本公司「股東」，統稱為「股東」。股東公司指股東及聯屬公司擁有的公司。

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(除該等信託相關結餘外，所有均為無擔保)如下：

	2012年					
	項目相關		非項目相關		總計	
	計息	免息	計息	免息	計息	免息
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	
以下人士欠本集團：						
股東	-	14,439	-	-	-	14,439
股東公司	-	-	-	4,485	-	4,485
非控股股東	2,651,153	3,752,412	453,186	34,694	3,104,339	3,787,106
聯營公司	8,574,686	4,561,830	-	-	8,574,686	4,561,830
共同控制實體	1,322,714	177,299	-	1,668	1,322,714	178,967
行政人員	-	60,519	-	10,000	-	70,519
	12,548,553	8,566,499	453,186	50,847	13,001,739	8,617,346
本集團欠以下人士：						
股東	-	13,160	-	-	-	13,160
股東公司	-	16,538	-	18,850	-	35,388
非控股股東	322,276	1,023,312	-	1,894	322,276	1,025,206
聯營公司	1,677,069	2,655,171	-	311	1,677,069	2,655,482
共同控制實體	1,141,447	243,691	-	-	1,141,447	243,691
行政人員	-	11,395	-	-	-	11,395
	3,140,792	3,963,267	-	21,055	3,140,792	3,984,322

40. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(除該等信託相關結餘外，所有均為無擔保)如下：(續)

	項目相關		2011年 非項目相關		總計	
	計息	免息	計息	免息	計息	免息
	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
以下人士欠本集團：						
股東	-	14,439	-	-	-	14,439
股東公司	-	-	-	46,232	-	46,232
非控股股東	2,782,025	3,363,817	473,751	88,185	3,255,776	3,452,002
聯營公司	5,876,353	745,702	-	17	5,876,353	745,719
共同控制實體	1,372,703	254,251	-	3,984	1,372,703	258,235
行政人員	-	92,555	-	17,606	-	110,161
	10,031,081	4,470,764	473,751	156,024	10,504,832	4,626,788
本集團欠以下人士：						
股東	-	13,160	-	-	-	13,160
股東公司	-	8,970	-	43,806	-	52,776
非控股股東	5,890,121	1,464,554	-	229,728	5,890,121	1,694,282
(包括信託相關(附註27))	4,411,664	-	-	-	4,411,664	-
聯營公司	2,855,152	2,282,973	-	1,719	2,855,152	2,284,692
共同控制實體	1,227,525	642,055	-	-	1,227,525	642,055
行政人員	-	21,074	-	750	-	21,824
	9,972,798	4,432,786	-	276,003	9,972,798	4,708,789

與關聯人士的項目相關結餘：

- (a) 應收行政人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項及貿易應收款項。

施工預付款按施工合約發單及在建築成本產生並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。

40. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(除該等信託相關結餘外，所有均為無擔保)如下：(續)

- (c) 應收非控股股東項目相關結餘主要為預付分派。應收共同控制實體／聯營公司項目相關結餘主要是向此等共同控制實體／聯營公司的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，此等結餘預計當有關項目展開預售時清付。
- (d) 應付股東及行政人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，正常信貸期於建築成本產生並經核證及同意後一至兩個月。通常直至建築項目竣工，達85%的建築成本發放；及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起並於2至5年內發放。
- (f) 應付非控股股東項目相關結餘主要來自此等少數股東的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，此等結餘於要求償還時及預期當有關項目展開預售時清付。
- (g) 應付共同控制實體／聯營公司項目相關結餘主要是預付分派。

與關聯人士的非項目相關結餘主要為無抵押墊支及於要求時償還。

應收(應付)關聯人士欠款的免息結餘為無抵押及於要求時償還。應收(應付)關聯人士欠款的計息結餘主要條款如下：

- (a) 於2012年12月31日項目相關應收非控股股東的款項中有人民幣2,651,153,000元(2011年：人民幣2,782,025,000元)，以固定年息7.31%至7.82%(2011年：7.31%至7.82%)計息。
- (b) 於2012年12月31日項目相關應收聯營公司的款項中有人民幣8,574,686,000元(2011年：人民幣5,876,353,000元)，以固定年息5.40%至12.00%(2011年：5.40%至7.34%)計息。
- (c) 於2012年12月31日項目相關應收共同控制實體的款項中有人民幣1,322,714,000元(2011年：人民幣1,229,354,000元)，以固定年息6.67%(2011年：7.34%)計息。

於2011年12月31日項目相關應收共同控制實體的款項中有人民幣143,349,000元，以浮動年息8.39%計息。

- (d) 於2012年12月31日項目相關應付非控股股東的款項中有人民幣322,276,000元(2011年：人民幣5,890,121,000元)，以固定年息7.34%至8.00%(2011年：7.34%至22.00%)計息。

40. 關聯人士披露(續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘(除該等信託相關結餘外，所有均為無擔保)如下：(續)

- (e) 於2012年12月31日項目相關應付共同控制實體的款項中有人民幣1,141,447,000元(2011年：人民幣279,269,000元)，以固定年息0.50%至10.00%(2011年：7.34%)計息。

於2011年12月31日項目相關應付共同控制實體的款項中有人民幣948,256,000元以浮動年息6.33%計息。

- (f) 於2012年12月31日非項目相關應收非控股股東的款項中有人民幣453,186,000元(2011年：人民幣473,751,000元)，以浮動年息0.5%至6.56%(2011年：0.5%至6.56%)計息。

- (g) 於2012年12月31日項目相關應付聯營公司的款項中有人民幣417,524,000元(2011年：人民幣1,325,952,000元)，以固定年息0.5%至7.02%(2011年：5.67%至7.02%)計息。

於2012年12月31日項目相關應付聯營公司的款項中有人民幣1,259,545,000元(2011年：人民幣1,529,200,000元)，以浮動年息6.67%至8.21%(2011年：7.85%至8.50%)計息。

(iii) (a) 於年內，除附註32所披露者外，本集團向關聯人士作出的收購如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
從非控股股東購入附屬公司的額外權益	-	105,754

於2011年4月25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18%股權，代價為人民幣105,754,000元。

(b) 於年內，除附註33所披露者外，本集團向關聯人士作出的出售如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
向非控股股東出售附屬公司的權益	-	5,120

於2011年5月12日，本集團訂立協議，向一名第三方出售其於台州吉利嘉苑房地產開發有限公司持有的5%股權，代價為人民幣1,920,000元。

於2011年6月2日，本集團訂立協議，向一名第三方出售其於綠城房產建設管理有限公司持有的1.6%股權，代價為人民幣3,200,000元。

40. 關聯人士披露(續)

(iii) (續)

- (c) 於2012年11月15日，本集團與九龍倉(本公司非控股股東)訂立框架協議，據此，本公司以400港元(相當於人民幣324元)按每股1.00港元認購九龍倉間接全資附屬公司穎澤400股新股。本集團亦向穎澤墊付332,300,000港元(相當於人民幣269,462,000元)的股東貸款。認購事項後，本集團與九龍倉分別持有穎澤40%及60%股權。本集團以聯營公司將穎澤入賬。

(iv) 主要管理人員補償

年內，董事及其他主要管理人員薪酬如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
短期福利	23,366	21,365
離職福利	245	260
股份支付	1,203	8,947
	24,814	30,572

董事及主要管理人員的薪酬由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

41. 本公司財務狀況表

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
資產		
物業、廠房及設備	771	1,062
於一間附屬公司投資以及應收附屬公司及關聯人士款項	10,345,082	8,545,378
其他應收款項	121,186	124,423
銀行結餘及現金	48,276	9,922
	10,515,315	8,680,785
負債		
其他應付款項	110,087	489,411
應付關聯人士欠款	5,179,904	4,614,559
應付股息	-	164,026
其他應付稅項	6,630	8,108
可換股債券	-	186,466
高收益債券	241,327	241,718
	5,537,948	5,704,288
資產減負債	4,977,367	2,976,497
資本及儲備		
股本	207,422	166,441
儲備(附註)	4,769,945	2,810,056
	4,977,367	2,976,497

附註：
本公司的儲備變動如下：

	人民幣千元
於2011年1月1日	3,770,965
年內虧損	(225,294)
確認為分派的股息	(753,062)
確認權益結算的股份支付	11,907
行使購股權	5,540
於2011年12月31日	2,810,056
年內虧損	(123,911)
已發行股份	2,035,406
確認權益結算的股份支付	1,203
行使購股權	47,191
於2012年12月31日	4,769,945

42. 其他事項

根據日期為2012年6月11日的終止協議，日期為2011年9月5日有關本集團將新疆鴻遠全部60%權益有條件出售以及委托捷辰管理的協議被終止。因此，本集團恢復其對新疆鴻遠的控制權。於2012年進行重新合併的影響如下：

	2012年 人民幣千元
購入的資產淨值：	
物業、廠房及設備	6,668
發展中物業	750,452
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	174,362
銀行結餘及現金	61,621
貿易及其他應付款項	(40,856)
應付關聯人士欠款	(380,740)
其他應付稅項	(7)
銀行及其他借款(一年後到期)	(529,000)
	42,500
非控股股東權益	(17,000)
	25,500
總代價，由以下方式償付：	
撥回應收代價	25,500
	25,500
收購產生的淨現金流出	
已付現金	-
購入的銀行結餘及現金	61,621
	61,621

43. 報告期完結後事項

於2012年12月31日後發生的重大事項如下：

- (i) 於2013年1月28日，本公司與(其中包括)若干聯席牽頭經辦人及賬簿管理人就發行於2018年到期本金總額為400,000,000美元8.50%的優先票據(「2013年票據」)訂立購買協議。聯交所批准2013年票據上市及買賣。2013年票據的所得款項淨額約394,000,000美元擬用作為若干現有短期債項再融資，而餘額則撥作一般公司用途。
- (ii) 於2013年3月16日，本公司及融創(均作為買方)與China Gold Associates Limited(作為賣方)就有條件收購三間中國項目公司全部股本權益訂立框架協議，總代價為人民幣9,019,000,000元(可予調整)。本公司及融創將以雙方各佔50%權益的離岸合資公司收購上述中國項目公司權益。該三間中國項目公司擁有若干位於上海市黃浦區的房地產發展項目。收購事項於此等財務報表日期尚未完成。

44. 主要附屬公司詳情

於2011年及2012年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2012年	2011年	2012年	2011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 196,080,000元	-	-	50% (附註ii)	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開發有限公司	中國 2003年9月26日	人民幣 50,600,000元	-	-	49% (附註i)	49% (附註i)	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	-	-	- (附註iii)	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	-	-	64%	64%	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

44. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2012年	2011年	2012年	2011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
杭州玫瑰園度假村有限公司	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
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
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	-	-	77%	77%	房地產開發	有限責任公司
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

44. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2012年	2011年	2012年	2011年		
寧波太平洋實業有限公司	中國 2003年7月11日	人民幣 177,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	外商合資企業
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	-	-	55%	55%	房地產開發	有限責任公司
養生堂浙江千島湖房地產開發有限公司	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%	100%	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
北京亞奧綠城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
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)	50% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司

44. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2012年	2011年	2012年	2011年		
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 1,200,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	中外合資企業
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%	100%	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%	60%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城北盛置業有限公司	中國 2009年12月1日	人民幣 50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
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
唐山綠城房地產開發有限公司	中國 2009年11月3日	人民幣 50,000,000元	-	-	- (附註iii)	100%	房地產開發	有限責任公司
溫州景楊置業有限公司	中國 2010年7月19日	人民幣 340,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
溫州綠城置業有限公司	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
溫州綠景置業有限公司	中國 2007年11月26日	人民幣 375,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司	中國 2009年12月7日	人民幣 360,000,000元	-	-	- (附註iii)	67%	房地產開發	有限責任公司
蘇州綠城御園房地產開發有限公司	中國 2009年12月22日	人民幣 250,000,000元	-	-	- (附註iii)	100%	房地產開發	有限責任公司

44. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2012年	2011年	2012年	2011年		
安徽綠城玫瑰園房地產開發有限公司	中國 2009年12月23日	人民幣 200,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
舟山綠城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
舟山市普陀綠城房地產開發有限公司	中國 2009年11月5日	人民幣 50,000,000元	-	-	90%	90%	房地產開發	有限責任公司
舟山市普陀綠城實業投資有限公司	中國 2009年11月5日	人民幣 100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
城建中稷(浙江)實業發展有限公司	中國 2005年2月5日	人民幣 160,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司
舟山市瑞豐房地產開發有限公司	中國 2005年4月12日	人民幣 10,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
舟山市明程房地產開發有限公司	中國 2005年10月31日	人民幣 10,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司
舟山市乾源房地產開發有限公司	中國 2005年10月31日	人民幣 10,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司
河南錦江置業有限公司	中國 2002年8月8日	人民幣 80,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
無錫綠城湖濱置業有限公司	中國 2009年12月15日	人民幣 100,000,000元	-	-	-	100%	房地產開發	有限責任公司 (附註iii)
海南綠城高地投資有限公司	中國 2007年11月15日	人民幣 60,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司

44. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2012年	2011年	2012年	2011年		
慈溪綠城房地產開發有限公司	中國 2009年7月27日	人民幣 98,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城玉園房地產開發有限公司	中國 2009年11月11日	人民幣 50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
大連綠城房地產開發有限公司	中國 2008年11月11日	人民幣 120,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
青島綠城華景置業有限公司	中國 2007年4月30日	人民幣 380,000,000元	-	-	- (附註iii)	100%	房地產開發	有限責任公司
青島綠城膠州灣房地產開發有限公司	中國 2009年11月25日	33,333,000美元	-	-	100%	100%	房地產開發	中外合資企業
臨安綠城置業有限公司	中國 2009年7月2日	人民幣 50,000,000元	-	-	65%	65%	房地產開發	有限責任公司
新泰綠城置業有限公司	中國 2010年1月12日	人民幣 98,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
上海綠順房地產開發有限公司	中國 2010年1月29日	人民幣 1,000,000,000元	-	-	- (附註iii)	100%	房地產開發	有限責任公司
天津逸駿投資有限公司	中國 2008年1月11日	人民幣 10,000,000元	-	-	- (附註iii)	80%	房地產開發	有限責任公司
大連綠城置業有限公司	中國 2010年3月15日	人民幣 100,000,000元	-	-	90%	100%	房地產開發	有限責任公司
德清綠城房地產開發有限公司	中國 2010年2月1日	人民幣 100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
紹興綠城金昌置業有限公司	中國 2009年11月6日	人民幣 100,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司

44. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	應佔權益		主要活動	法定形式		
			直接	間接				
			2012年	2011年				
蘇州太湖綠城房地產開發有限公司	中國 2010年9月2日	人民幣 8,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
綠城房產建設管理有限公司	中國 2010年9月8日	人民幣 200,000,000元	-	-	35% (附註ii)	35% (附註ii)	項目管理	有限責任公司
常州綠城置業有限公司	中國 2010年11月1日	人民幣 837,500,000元	-	-	- (附註iii)	55%	房地產開發	有限責任公司
啟東綠城香格置業有限公司	中國 2009年10月27日	人民幣 65,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
北京雲溪綠城房地產開發有限公司	中國 2009年10月20日	人民幣 10,000,000元	-	-	99%	99%	房地產開發	有限責任公司
北京綠城銀石置業有限公司	中國 2008年2月20日	人民幣 50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州銀嘉房地產開發有限公司	中國 2003年9月17日	人民幣 100,000,000元	-	-	56%	56%	房地產開發	有限責任公司
台州綠城泰業房地產開發有限公司	中國 2011年2月18日	人民幣 130,000,000元	-	-	51%	-	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) 該等實體為本集團非全資附屬公司的附屬公司。
- (ii) 本集團有權委任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) 該等實體為本集團於本年度出售的附屬公司。詳情請參閱附註33。

釋義

在本年度報告中，除非文意另有所指，否則下列詞彙具有如下特定意義：

董事會	指	本公司董事會
本公司／綠城	指	綠城中國控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
總建築面積	指	總建築面積
綠城建設管理	指	綠城房產建設管理有限公司
綠城集團	指	綠城中國控股有限公司與其附屬公司連同其共同控制實體及聯營公司
本集團	指	綠城中國控股有限公司及其附屬公司
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
標準守則	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
中國	指	中華人民共和國
永久次級可換股可贖回證券	指	由本公司全資附屬公司Active Way Development Limited發行的以港元計值的永久次級可換股可贖回證券，本金總額為2,550,000,000港元
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
購股權計劃	指	本公司股東於2006年6月22日通過一項決議案所採納的購股權計劃
平方米	指	平方米
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
融創	指	融創中國控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代碼：01918)
融創置地	指	天津融創置地有限公司，根據中國法律成立的公司，為融創的全資附屬公司
九龍倉	指	九龍倉集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代碼：00004)
九龍倉集團	指	九龍倉及其附屬公司
本年度	指	截至2012年12月31日止年度



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

www.chinagreentown.com

設計及制作: 卓智財經印刷有限公司
網址: www.ione.com.hk