

Sketches of Greentown



綠城中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(香港上市股票代碼: 03900)

二零一零年年報



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

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

邁向氣宇非凡之門，通往優雅廳堂之時，我們惟願您充分體味人生時光之從容與優雅。

追求經典風格與現代設計彼此交融，恰如其分地滿足舒適生活之需，尊享現代城市文明成果，崇尚精緻、完美之居者理想。倘佯於人間桃源，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	12
公司資料	14
財務摘要	16
物業組合	18
主席報告	38
行政總裁報告	40
管理層討論與分析	44
董事及高級管理層	56
企業管治報告	64
投資者關係	68
董事會報告	70
獨立核數師報告	90
綜合財務報表	92
釋義	196

寧波

皇冠花園

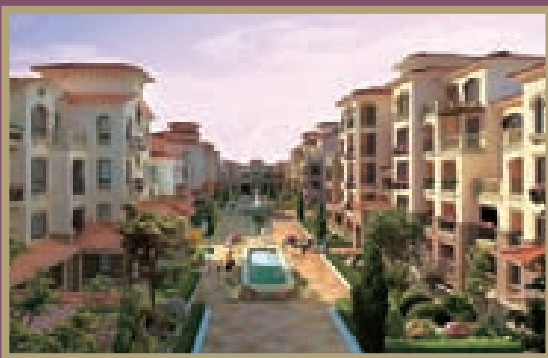


位於寧波國家高新區核心位置，毗鄰規劃中高新區CBD，緊臨東部新城及新行政中心，與約22公頃濃蔭碧翠的院士公園為鄰。項目總佔地面積近15萬平方米，總建築面積近53萬平方米，規劃成為住宅、商業和酒店的城市綜合體，建築形態以新古典主義為神韻，園區景觀清新自然。



杭州

藍庭

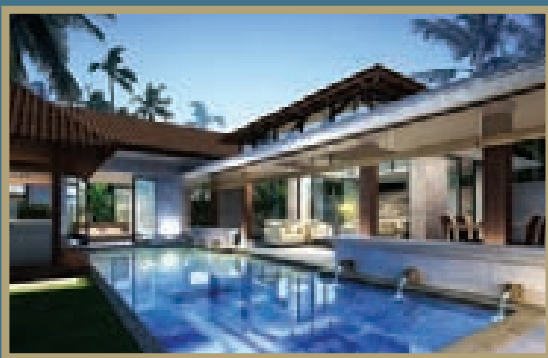


項目位於臨平茅山腳下，總佔地面積約43萬平方米，總建築面積約79萬平方米，保持了地塊獨有的優美自然環境，以庭院為基本單元，景觀上運用地中海庭院、中心花園，以及摩爾式園林等元素，將中國傳統人居理念精髓與地中海浪漫情懷相融合，構築出濃郁的綠城風格的地中海庭院生活社區。



海南

清水灣



佔地約199萬平方米，規劃總建築面積約168萬平方米，擁有近2公里的海岸線。項目集高爾夫球場、豪華度假酒店、海景公寓、高爾夫別墅、商業中心及各類濱海度假服務設施於一體。通過精雕細琢的品質營造，項目旨在建成亞洲一流並享譽世界的環境優美、設施完備、管理先進、極富熱帶海島情調的海濱旅遊觀光休閒度假勝地。



慈溪

玫瑰園

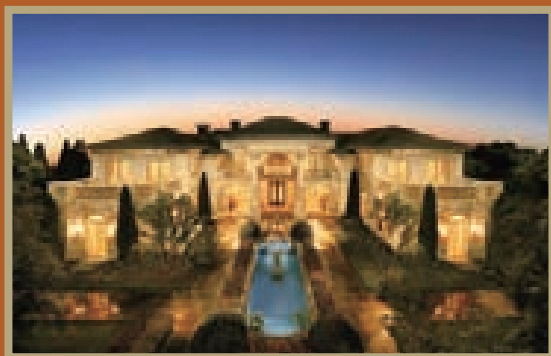


位於慈溪市中心低容積率的宜居大盤，佔地面積約12萬平方米，總建築面積約23萬平方米，囊括法式排屋、平層大宅和新古典主義的景觀公寓等物業形態，秉持歐洲經典的宮廷園林藝術風格，把宮廷園林的恢弘尊貴氣度與典雅尊貴的園區居住氛圍相結合，賦予建築物恒定、堅固、沉穩與莊重的形體與氣度。



上海

玫瑰園



上海市區低容積率大型別墅區，總占地面積約80萬平方米，規劃總建築面積約24萬平方米。上海老洋房的深宅大院與優雅的歐洲風格建築混搭；與建築和諧配合的各類形庭院；加上極富裝飾意味的地磚、噴水池、鑄鐵和欄杆等的細節，這些元素構成了上海玫瑰園的完美印象，讓生活充滿了藝術般的享受。



公司 簡介



綠城中國控股有限公司（「綠城」或「本公司」）與其附屬公司（「本集團」），連同其聯營公司及合營公司（「綠城集團」）是中華人民共和國（「中國」）名列前茅的住宅物業開發商之一，以優秀的房產品質保持行業領先地位。2005年至2011年，公司連續七年被國務院發展研究中心企業所、中國房地產業協會、清華大學房地產研究所、中國指數研究院等四家權威機構聯合評定為「中國房地產企業綜合實力TOP10」。

集團成立十六年以來，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發達的城市包括杭州市、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中國長三角其他重要城市（包括上海、南京、蘇州、無錫及南通）、環渤海經濟圈重要城市（包括北京、天津、青島、濟南及大連）以及其他省會城市（安徽省合肥市、河南省鄭州市、湖南省長沙市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。綠城現已位居全國性優秀開發商的前列。

截至2010年12月31日，綠城集團在全國擁有超過3,700萬平方米總建築面積的優質土地儲備，確保了集團未來三至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，在浙江省以及業務所及的城市成功豎立優秀的品牌形象，並累積了大量高品質的項目建設和超卓的營運能力，為集團的快速發展提供了強勁動力。



海南清水灣



上海玉蘭花園



杭州藍色錢江



北京御園

公司 資料

董事

執行董事

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

獨立非執行董事

賈生華先生
蔣偉先生
柯煥章先生
史習平先生
唐世定先生
肖志岳先生

公司秘書

馮征先生

授權代表

壽柏年先生
馮征先生

審核委員會

肖志岳先生 (主席)
賈生華先生
蔣偉先生
史習平先生
唐世定先生

提名委員會

史習平先生 (主席)
壽柏年先生
唐世定先生
肖志岳先生

薪酬委員會

賈生華先生 (主席)
壽柏年先生
史習平先生

附註：

截至本年報日期有以下變更，而上文所述為變更後之成員名單：

- (1) 徐耀華先生於2010年6月3日輪席退任本公司的獨立非執行董事，及不再出任為審核委員會主席以及提名委員會成員；
- (2) 肖志岳先生於2010年6月3日獲委任為本公司的獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員；
- (3) 馮征先生於2010年8月1日獲委任為本公司之首席財務官、公司秘書及授權代表；
- (4) 陳順華先生於2010年12月10日辭任本公司的執行董事及薪酬委員會成員之職務；及
- (5) 壽柏年先生於2011年3月28日獲委任為本公司的薪酬委員會成員。

核數師

德勤•關黃陳方會計師事務所

註冊辦事處

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

香港股份過戶登記分處

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

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

法律顧問

香港法律及美國法律方面：
霍金路偉律師行

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

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

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

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)

投資者關係

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

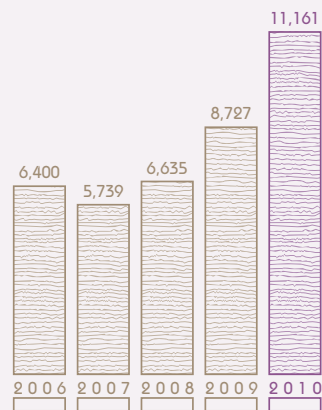
網頁

www.chinagreentown.com
www.greentownchina.com

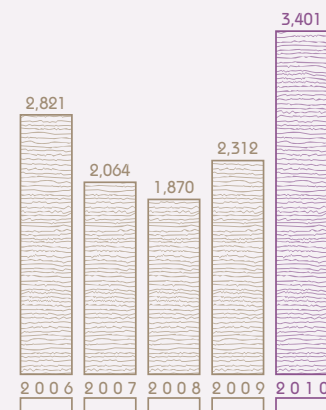
財務摘要



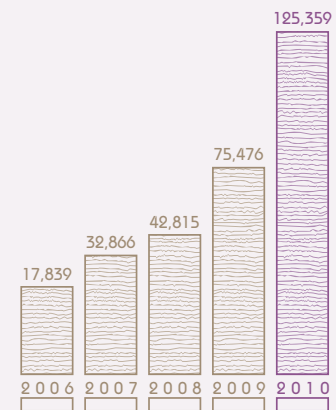
收入
截至12月31日止年度
(人民幣百萬元)



毛利
截至12月31日止年度
(人民幣百萬元)



總資產
於12月31日
(人民幣百萬元)



五年財務概要

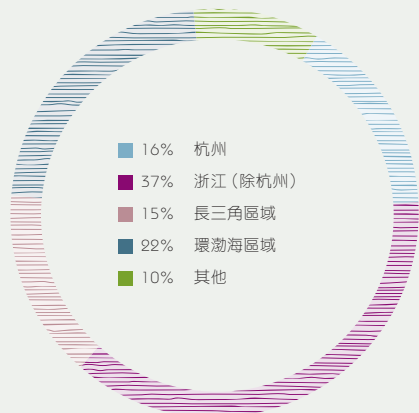
綜合業績

	截至12月31日止年度				
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	6,400,467	5,738,791	6,635,357	8,727,429	11,161,260
銷售成本	(3,579,946)	(3,675,198)	(4,765,728)	(6,415,278)	(7,759,927)
毛利	2,820,521	2,063,593	1,869,629	2,312,151	3,401,333
其他收入	139,551	287,909	356,192	625,862	1,232,230
開支	(751,475)	(736,210)	(1,413,842)	(1,983,175)	(2,198,221)
分佔聯營公司及共同控制實體業績	(36,730)	120,181	383,731	615,372	564,971
除稅前溢利	2,171,867	1,735,473	1,195,710	1,570,210	3,000,313
稅項	(883,373)	(729,884)	(629,088)	(478,078)	(1,084,766)
年內溢利	1,288,494	1,005,589	566,622	1,092,132	1,915,547
應佔溢利：					
本公司股東	1,269,066	923,376	540,285	1,012,120	1,531,774
非控股股東權益	19,428	82,213	26,337	80,012	383,773
	1,288,494	1,005,589	566,622	1,092,132	1,915,547

綜合資產及負債

	於12月31日				
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
資產總額	17,838,533	32,865,845	42,815,076	75,475,752	125,358,954
負債總額	13,099,899	23,379,343	32,533,750	63,027,176	110,906,263
權益總額	4,738,634	9,486,502	10,281,326	12,448,576	14,452,691

綠城在中國



總建築面積超過
3,700萬平方米

江蘇

12.3%

佔總土地儲備比例(%)

4,602,964

總建築面積(平方米)

遼寧

0.5%

佔總土地儲備比例(%)

184,650

總建築面積(平方米)

北京

1.9%

佔總土地儲備比例(%)

725,614

總建築面積(平方米)

海南

4.5%

佔總土地儲備比例(%)

1,675,992

總建築面積(平方米)

湖南

0.7%

佔總土地儲備比例(%)

271,600

總建築面積(平方米)

杭州

16.3%

佔總土地儲備比例(%)

6,083,125

總建築面積(平方米)

安徽

2.2%

佔總土地儲備比例(%)

819,876

總建築面積(平方米)

上海

3.0%

佔總土地儲備比例(%)

1,108,376

總建築面積(平方米)

浙江

(不包括杭州)

37.2%

佔總土地儲備比例(%)

13,944,937

總建築面積(平方米)

山東

16.8%

佔總土地儲備比例(%)

6,277,494

總建築面積(平方米)

新疆

1.6%

佔總土地儲備比例(%)

607,538

總建築面積(平方米)

河南

1.1%

佔總土地儲備比例(%)

399,030

總建築面積(平方米)

天津

0.6%

佔總土地儲備比例(%)

210,000

總建築面積(平方米)

河北

1.3%

佔總土地儲備比例(%)

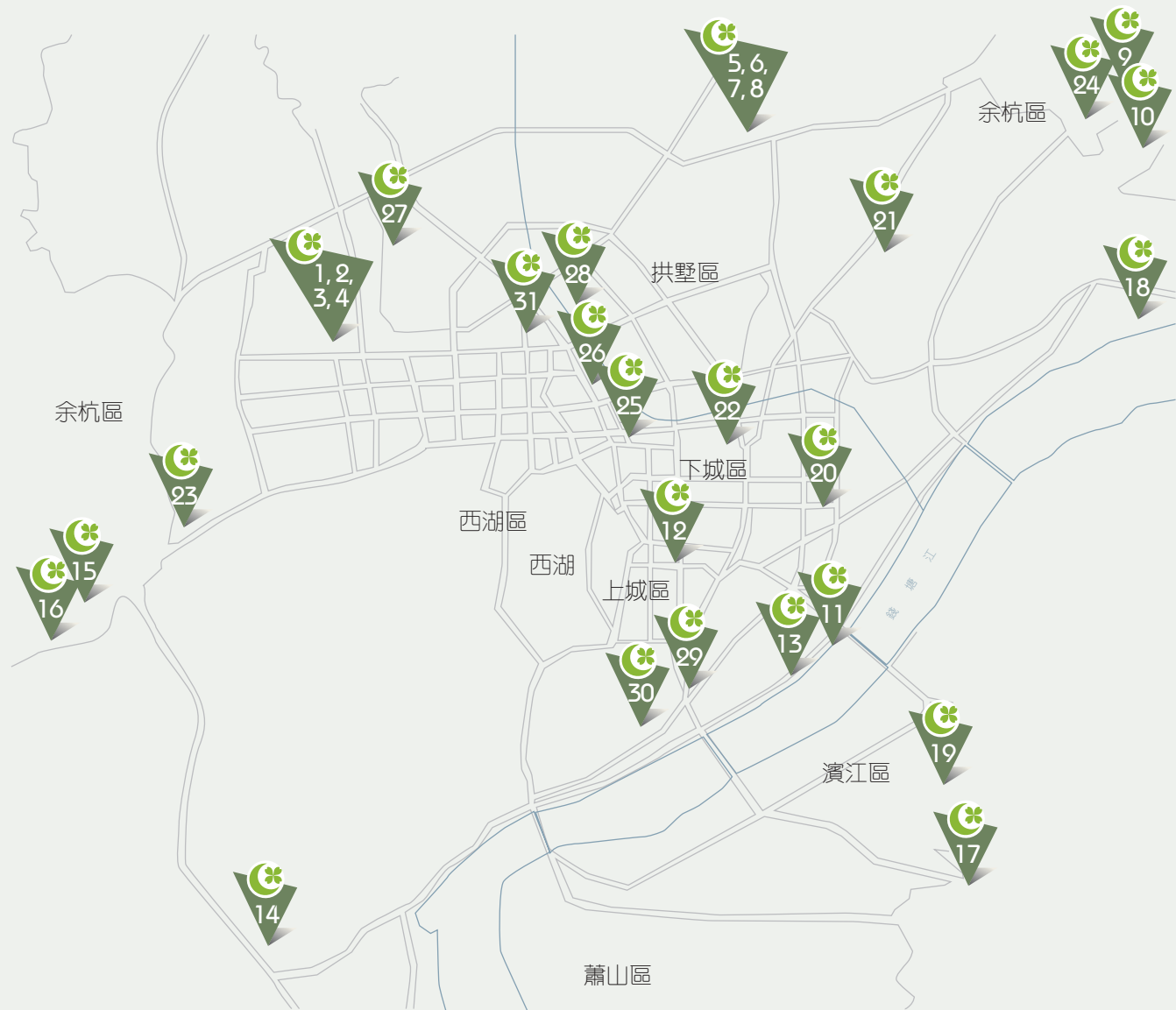
503,924

總建築面積(平方米)

	項目個數	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	比例
浙江(不包括杭州)	36	7,547,722	13,944,937	37.2%
山東	6	2,572,473	6,277,494	16.8%
杭州	31	2,732,319	6,083,125	16.3%
江蘇	11	2,041,999	4,602,964	12.3%
海南	1	1,991,706	1,675,992	4.5%
上海	7	669,696	1,108,376	3.0%
北京	4	374,217	725,614	1.9%
其他省會城市	8	2,398,968	2,996,618	8.0%
合計	104	20,329,100	37,415,120	100.0%

長江三角洲地區

杭州



	項目名稱	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1	杭州西溪誠園知敬苑及正信苑	高層住宅	100.0%	89,534	283,108
2	杭州西溪誠園明禮苑	高層住宅	49.0%	62,972	196,574
3	杭州西溪誠園守純苑	高層住宅	50.0%	61,461	190,496
4	杭州蔣村B-19項目	高層住宅	40.0%	50,013	105,027
5	杭州田園牧歌流雲苑	高層住宅	100.0%	34,914	78,181
6	杭州田園牧歌聽泉苑	高層、法式多層	8.0%	29,200	72,281
7	杭州田園81#地塊	高層、法式多層	50.0%	24,060	58,176
8	杭州田園24#地塊	高層住宅、別墅	33.0%	116,208	223,000
9	杭州藍庭	綜合社區	85.0%	264,472	354,077
10	杭州玉園	高層住宅	100.0%	78,386	317,575
11	杭州望江項目	寫字樓	56.0%	11,000	51,796
12	杭州西湖大道項目	別墅	56.0%	10,558	26,903
13	杭州藍色錢江	城市綜合體	100.0%	84,255	405,148
14	杭州雲棲玫瑰園	別墅	51.0%	176,756	80,742
15	杭州桃花源南區	別墅	64.0%	462,438	205,486
16	杭州桃花源錦蘭苑	別墅	32.6%	14,871	7,975
17	杭州丁香公館	高層住宅	50.0%	51,175	109,010
18	杭州麗江公寓	高層住宅	100.0%	39,818	151,760
19	杭州明月江南	高層住宅	55.0%	102,411	336,343
20	杭州慶春廣場項目	寫字樓、酒店式公寓、酒店、購物中心	30.0%	27,908	276,339
21	杭州海棠公寓	高層住宅	42.0%	33,196	94,461
22	杭州蘭園	高層住宅	42.5%	44,502	212,217
23	杭州翡翠城	綜合社區	45.0%	551,543	1,188,067
24	杭州星橋紫桂公寓	多層住宅、高層住宅	35.0%	40,227	88,638
25	杭州杭汽發項目	高層住宅	50.0%	104,442	461,607
26	杭州新華造紙廠項目	高層住宅	35.0%	37,360	130,000
27	杭州申花路項目	高層住宅	25.0%	34,289	105,813
28	杭州錦蘭公寓	高層住宅	50.0%	18,124	58,534
29	杭州麗園	高層住宅、寫字樓	9.0%	27,503	73,906
30	杭州御園	高層住宅	8.0%	22,867	50,784
31	杭州紫蘭公寓	高層住宅	8.0%	25,856	89,101
	總計			2,732,319	6,083,125

杭州項目竣工時間表：

	項目	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截至2010年 未已售面積 (平方米)	歷史平均售價 (人民幣/平方米)	目前售價 (人民幣/平方米)
2011	杭州藍庭四期(部分)	85.0%	25,562	16,273	15,661	8,438	9,009
	杭州藍庭六期(部分)	85.0%	33,728	23,487	23,219	10,675	11,395
	杭州藍色錢江一期	100.0%	63,284	49,537	49,537	29,066	售罄
	杭州桃花源南區七期	64.0%	13,942	8,836	8,094	23,084	23,100
	杭州桃花源南區八期	64.0%	20,371	13,828	13,828	36,553	售罄
	杭州桃花源南區九期(部分)	64.0%	10,638	6,908	6,908	39,085	售罄
	杭州桃花源錦蘭苑	32.6%	7,975	5,006	5,006	30,519	售罄
	杭州丁香公館	50.0%	109,010	78,444	69,842	17,570	23,770
	杭州海棠公寓	42.0%	94,461	71,260	68,668	16,869	20,567
	杭州翡翠城五期(部分)	45.0%	166,699	115,784	100,069	16,012	19,273
	杭州星橋紫桂公寓二期	35.0%	7,632	5,622	5,531	9,788	9,788
	杭州錦蘭公寓	50.0%	58,534	44,338	40,825	24,992	25,300
	合計		611,836	439,323	407,188		

	項目	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截至2010年 末已售面積 (平方米)	歷史平均售價 (人民幣/平方米)	目前售價 (人民幣/平方米)
2012	杭州西溪誠園知敬苑	100.0%	142,175	94,085	91,315	29,109	30,000
	杭州藍庭四期(部分)	85.0%	33,171	24,533	11,759	13,781	13,781
	杭州藍色錢江二期	100.0%	48,630	34,916	34,916	住宅: 29,066 商舖: 36,623	售罄
	杭州藍色錢江三期	100.0%	175,373	121,605	85,429	50,977	60,960
	杭州雲棲玫瑰園五期	51.0%	6,521	-	尚未開盤	-	-
	杭州桃花源南區九期(部分)	64.0%	42,310	27,373	6,280	45,202	48,475
	杭州桃花源南區十期	64.0%	30,589	19,320	尚未開盤	-	-
	杭州麗江公寓二期	100.0%	151,760	112,247	79,342	25,117	33,086
	杭州翡翠城六期	45.0%	46,445	29,622	2,810	25,280	26,000
	杭州翡翠城七期(部分)	45.0%	181,241	124,736	8,007	23,520	23,748
	杭州星橋紫桂公寓三期	35.0%	67,346	45,950	24,184	9,843	10,511
	杭州星橋紫桂公寓四期	35.0%	13,660	12,527	尚未開盤	-	-
	杭州麗園一期	9.0%	66,897	46,567	21,237	46,527	53,064
	杭州麗園二期	9.0%	7,009	4,719	尚未開盤	-	-
	杭州紫蘭公寓一期	8.0%	89,101	52,147	41,375	31,368	33,455
	合計		1,102,228	750,347	406,654		
2012年以後			4,369,061	2,886,384	239,876		

浙江



	城市	項目個數	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1	富陽	1	153,336	419,924
2	舟山	6	2,213,680	3,519,556
3	寧波	3	246,418	1,322,153
4	紹興	3	418,644	993,928
5	淳安	2	229,306	318,238
6	德清	1	194,677	270,509
7	海寧	1	202,697	563,862
8	溫州	2	257,549	979,584
9	湖州	1	289,319	365,369
10	台州	5	718,306	2,084,120
11	麗水	1	189,195	577,199
12	長興	1	75,151	246,750
13	臨安	4	1,708,475	766,248
14	新昌	1	55,273	20,132
15	象山	1	54,838	100,942
16	諸暨	1	356,295	995,956
17	慈溪	2	184,564	400,467
	合計	36	7,547,723	13,944,937

附註：上述數據不包括杭州。

物業組合

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
臨安錦玉園	高層住宅	65.0%	40,304	170,502
臨安青山湖紅楓園	多層住宅、別墅	65.0%	195,548	110,588
臨安青山湖玫瑰園	別墅	50.0%	1,334,423	346,958
臨安翠湖尊邸	別墅	15.0%	138,200	138,200
千島湖度假公寓	城市綜合體	80.0%	75,185	118,744
千島湖玫瑰園	別墅、高層住宅	51.0%	154,121	199,494
寧波皇冠花園	高層住宅	60.0%	92,169	342,371
寧波研發園	寫字樓	60.0%	40,439	109,500
寧波東部新城項目	高層住宅	45.1%	113,810	870,282
新昌玫瑰園	別墅	80.0%	55,273	20,132
舟山玉蘭花園	高層住宅	100.0%	62,843	195,539
舟山百合公寓	酒店式公寓	100.0%	22,623	82,431
舟山長峙島項目*	綜合社區	96.9%	1,541,204	2,436,308
舟山岱山蔚藍公寓	高層住宅	60.0%	142,800	309,059
舟山朱家尖東沙度假村**	別墅、高層住宅、酒店	90.0%	214,929	236,180
舟山海洋學院項目	多層住宅	100.0%	229,281	260,039
慈溪慈園	高層住宅	60.0%	62,576	172,573
慈溪玫瑰園	別墅、高層住宅、多層住宅	49.0%	121,988	227,894

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
紹興百合花園	高層住宅	51.0%	111,154	346,752
紹興玉蘭花園	高層住宅	35.0%	124,113	544,976
紹興玉園	別墅	51.0%	183,377	102,200
台州玫瑰園	高層住宅、別墅	60.0%	294,177	467,063
台州玉蘭廣場	城市綜合體	49.0%	140,669	740,132
台州玉蘭廣場瓊華苑	高層住宅	40.0%	32,101	122,095
台州學院路項目	高層住宅	49.0%	107,184	365,821
台州體育場南項目	別墅、高層住宅	45.0%	144,175	389,009
長興廣場	高層住宅	51.0%	75,151	246,750
諸暨綠城廣場	城市綜合體	60.0%	356,295	995,956
溫州龍灣項目	別墅、高層住宅	40.0%	126,650	323,300
溫州鹿城廣場	城市綜合體	60.0%	130,899	656,284
象山百合公寓	高層住宅	50.0%	54,838	100,942
湖州御園	高層住宅、別墅	70.0%	289,319	365,369
德清英溪桃源	高層住宅、別墅	100.0%	194,677	270,509
富陽富春和園	高層住宅、別墅	40.0%	153,336	419,924
海寧百合新城	綜合社區	50.0%	202,697	563,862
麗水秀麗春江	高層住宅、別墅	37.5%	189,195	577,199
總計			7,547,723	13,944,937

* 舟山長峙島瑞豐地塊(佔地面積約463,060平方米)權益為59.8%；

** 舟山朱家尖東沙度假村項目住宅物業(佔地面積117,200平方米)權益為90%，酒店及酒店式公寓(總佔地面積97,729平方米)權益為100%。

浙江（不包括杭州）項目竣工時間表：

	項目	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截至2010年底 已售面積 (平方米)	歷史平均售價 (人民幣/平方米)	目前售價 (人民幣/平方米)
2011	千島湖度假公寓四期	80.0%	24,640	15,832	11,196	26,965	33,761
	千島湖玫瑰園一期	51.0%	139,655	96,889	89,646	8,836	12,270
	新昌玫瑰園三期	80.0%	20,132	19,909	6,260	15,045	14,571
	諸暨綠城廣場一期	60.0%	30,995	23,583	21,543	11,691	39,991
	溫州鹿城廣場一期	60.0%	143,297	116,662	114,476	42,960	售罄
	溫州鹿城廣場二期	60.0%	141,272	105,011	102,104	江景：45,165 非江景：32,000	50,000
	象山百合公寓二期	50.0%	100,942	72,516	48,452	14,129	16,494
	湖州御園一期	70.0%	102,311	57,605	25,392	18,811	18,039
	海寧百合新城高層三期（部分）	50.0%	60,263	45,990	42,432	5,779	9,223
	紹興玉蘭花園一期	35.0%	236,676	198,767	185,764	12,856	14,674
	紹興玉園一期	51.0%	23,712	14,528	14,528	42,749	售罄
	慈溪玫瑰園一期	49.0%	93,646	62,519	50,433	18,252	21,004
	台州玉蘭廣場一期	49.0%	154,434	115,413	91,603	18,904	24,808
	合計		1,271,975	945,224	803,831		

	項目	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截至2010年底 已售面積 (平方米)	歷史平均售價 (人民幣/平方米)	目前售價 (人民幣/平方米)
2012	臨安錦玉園一期	65.0%	71,304	57,701	40,859	13,815	14,987
	臨安青山湖玫瑰園二期	50.0%	49,239	41,452	16,921	22,788	25,172
	千島湖度假公寓五期	80.0%	94,104	73,155	23,664	17,199	21,474
	千島湖玫瑰園二期	51.0%	59,839	31,547	2,125	25,783	23,460
	寧波皇冠花園二期	60.0%	187,308	128,433	125,128	住宅：15,977 商舖：21,103	商舖：25,516
	舟山玉蘭花園	100.0%	195,539	145,003	138,673	14,236	17,478
	舟山百合公寓	100.0%	82,431	64,870	64,129	13,173	12,919
	舟山長峙島項目一期	96.9%	149,669	95,468	45,759	11,492	11,970
	舟山長峙島項目二期	96.9%	21,613	13,500	尚未開盤	-	-
	舟山岱山蔚藍公寓一期	60.0%	71,601	57,303	31,147	6,705	7,332
	台州玫瑰園一期	60.0%	52,299	30,816	26,402	15,082	21,843
	台州玫瑰園二期	60.0%	92,987	54,140	30,307	排屋：23,938 公寓：12,463	公寓：15,797
	台州玉蘭廣場瓊華苑	40.0%	122,095	68,665	32,018	22,833	23,908
	長興廣場二期	51.0%	136,750	104,803	44,728	10,498	12,252
	諸暨綠城廣場二期	60.0%	321,131	232,683	195,950	別墅：41,244 公寓：11,443 商舖：24,790	別墅：35,350 公寓：12,600 商舖：25,000
	海寧百合新城多層五期	50.0%	85,342	52,983	37,038	18,743	21,250
	海寧百合新城高層三期(部分)	50.0%	153,358	103,437	98,461	8,100	9,100
	紹興玉園二期	51.0%	19,392	19,363	5,281	36,315	37,209
	慈溪玫瑰園二期	49.0%	134,248	85,201	33,595	29,170	23,220
	合計		2,100,249	1,460,523	992,185		
2012年以後			10,572,712	7,033,379	323,171		

上海



	項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1	上海玫瑰園	別墅	100.0%	485,914	142,596
2	上海黃埔灣	高層住宅	51.0%	47,050	236,178
3	上海玉蘭花園	多層住宅	100.0%	58,163	135,663
4	上海天山路項目	商業、酒店	70.0%	25,594	162,000
5	上海東海廣場	寫字樓	49.0%	4,741	38,117
6	上海外灘寫字樓改建項目	寫字樓	40.0%	2,762	23,822
7	上海外灘國際金融服務中心(8-1)地塊	寫字樓	10.0%	45,472	370,000
	合計			669,696	1,108,376

上海項目竣工時間表：

	項目	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截至2010年底 已售面積 (平方米)	歷史平均售價 (人民幣/平方米)	目前售價 (人民幣/平方米)
2011	上海玫瑰園三期	100.0%	47,912	18,650	11,091	61,011	57,108
	上海黃埔灣一期	51.0%	75,815	56,681	37,593	62,108	73,363
	合計		123,727	75,331	48,684		
2012	上海玫瑰園四期	100.0%	10,422	6,533	2,479	61,475	59,790
	上海玫瑰園五期	100.0%	11,594	7,493	尚未開盤	-	-
	上海玉蘭花園	100.0%	135,663	86,477	尚未開盤	-	-
	上海外灘寫字樓改建項目	40.0%	23,822	20,575	經營性物業	-	-
	合計		181,501	121,078	2,479		
2012年以後	合計		803,148	509,427	-		

江蘇省

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
蘇州玫瑰園	別墅	66.7%	213,853	222,054
蘇州御園	別墅、多層住宅	100.0%	155,667	207,429
蘇州葉山島項目	別墅	70.0%	220,693	30,000
南京玫瑰園	別墅	70.0%	186,119	75,585
南通玉蘭公寓	高層住宅	77.0%	50,496	124,575
南通如東湖畔居	多層住宅、高層住宅	50.0%	62,524	101,047
無錫蠡湖香樟園	高層住宅、別墅	100.0%	222,622	761,519
無錫玉蘭花園	高層住宅	85.0%	180,826	561,268
無錫立信大道西項目	高層住宅	49.0%	170,960	490,642
常州項目	高層住宅	55.0%	415,252	1,576,645
南通啟東項目	多層住宅	51.0%	162,987	452,200
合計			2,041,999	4,602,964

江蘇項目竣工時間表：

	項目	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截至2010年底 已售面積 (平方米)	歷史平均售價 (人民幣/平方米)	目前售價 (人民幣/平方米)
2011	南京玫瑰園三期	70.0%	19,466	12,216	11,773	30,645	35,173
	南通玉蘭公寓二期	77.0%	43,173	32,212	30,271	11,832	21,631
	無錫玉蘭花園一期	85.0%	183,649	148,691	114,194	11,374	12,581
	合計		246,288	193,119	156,238		
2012	南通玉蘭公寓三期	77.0%	81,402	61,018	46,044	13,927	14,200
	南通如東湖畔居五期	50.0%	101,047	76,496	46,508	5,993	5,202
	無錫蠡湖香樟園一期	100.0%	74,805	36,392	13,820	23,922	23,366
	無錫玉蘭花園二期	85.0%	256,009	167,987	17,615	13,208	13,465
	蘇州御園一期	100.0%	139,696	85,628	尚未開盤	-	-
	合計		652,959	427,521	123,987		
2012年以後	合計		3,703,717	2,523,114	5,977		

環渤海地區

北京



	項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1	北京御園	多層住宅	100.0%	268,726	269,045
2	北京百合公寓	綜合社區	80.0%	43,112	91,392
3	北京誠園	高層住宅	50.0%	22,728	85,146
4	北京京杭廣場	商業、寫字樓、酒店式公寓	49.0%	39,651	280,031
	合計			374,217	725,614

北京項目竣工時間表：

	項目	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截至2010年底 已售面積 (平方米)	歷史平均售價 (人民幣／平方米)	目前售價 (人民幣／平方米)
2011	北京御園二期(部分)	100.0%	38,016	27,206	27,206	36,786	售罄
	北京百合公寓九期	80.0%	91,392	71,610	58,104	10,313	14,528
	北京誠園一期	50.0%	59,146	36,665	32,952	38,459	45,000
	合計		188,554	135,481	118,262		
2012	北京御園三期	100.0%	76,027	54,599	尚未開盤	-	-
	北京誠園二期	50.0%	26,000	24,972	14,410	47,702	48,000
	合計		102,027	79,571	14,410		
2012年以後	合計		435,033	205,005	-		

山東、遼寧、天津及河北

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
天津藍色海岸	城市綜合體	80.0%	17,161	210,000
青島理想之城	綜合社區	80.0%	1,020,400	2,033,954
青島膠州紫薇廣場	高層住宅	100.0%	418,657	1,548,219
青島審計局項目	高層住宅、商業	100.0%	34,923	326,822
新泰玉蘭花園	多層住宅、高層住宅	70.0%	256,400	619,986
大連深藍中心	高層住宅、寫字樓	80.0%	18,107	184,650
唐山南湖春曉	高層住宅	100.0%	165,829	503,924
濟南盛福莊項目	高層住宅	49.0%	256,003	636,400
濟南全運村項目	綜合社區	45.0%	586,090	1,112,113
合計			2,773,570	7,176,068

附註：大連深藍廣場項目住宅部份（佔地面積10,857平方米）權益為80%，寫字樓部份（佔地面積7,250平方米）權益為100%。

環渤海地區項目竣工時間表：

	項目	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截至2010年底已 售面積 (平方米)	歷史平均售價 (人民幣/平方米)	目前售價 (人民幣/平方米)
2012	青島膠州紫薇廣場一期	100.0%	185,693	148,794	52,417	6,536	6,960
	大連深藍中心一期	80.0%	117,565	93,729	28,039	24,455	25,628
	唐山南湖春曉一期	100.0%	132,605	118,590	20,661	9,042	10,230
	濟南全運村項目四期	45.0%	262,862	148,890	8,467	20,207	17,560
	合計		698,725	510,003	109,584		
2012年以後	合計		6,477,343	4,580,543	22,376		

其他省會城市

項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
長沙青竹園	別墅	49.5%	947,620	271,600
合肥翡翠湖玫瑰園	高層住宅、別墅	100.0%	333,373	819,876
鄭州雁鳴湖玫瑰園	別墅	100.0%	456,691	224,384
鄭州中牟百合花園	多層住宅	100.0%	78,501	174,646
新疆百合公寓	多層住宅	50.0%	381,685	607,538
海南清水灣	綜合社區	51.0%	1,991,706	1,675,992
合計			4,189,576	3,774,036

其他省會城市項目竣工時間表：

	項目	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截至2010年底 已售面積 (平方米)	歷史平均售價 (人民幣/平方米)	目前售價 (人民幣/平方米)
2011	長沙青竹園北區五期	49.5%	4,156	4,156	尚未開盤	-	-
	新疆百合公寓一期(部份)	50.0%	118,742	71,495	69,700	9,781	10,270
	合計		122,898	75,651	69,700		
2012	合肥翡翠湖玫瑰園一期	100.0%	106,437	60,621	11,713	17,508	17,981
	新疆百合公寓二期	50.0%	175,000	106,000	尚未開盤	-	-
	海南清水灣一期	51.0%	180,025	128,413	尚未開盤	-	-
	合計		461,462	295,034	11,713		
2012年以後	海南		1,495,967	896,900	-		
	安徽		713,439	544,622	7,188		
	河南		399,030	261,571	-		
	湖南		267,444	220,812	-		
	新疆		313,796	188,278	-		
	合計		3,189,676	2,112,183	7,188		

主席 報告



尊敬的各位股東：

2010年，綠城堅定秉持「以人為公司本體」之核心理念，克服宏觀經濟調控和行業市場波動，取得了良好的銷售成績和規模增長，社會和客戶持續增進認同，繼續位居國內房地產開發商規模和綜合實力前列。欣慰之餘，公司從沒有停止對行業現狀與發展前景的思考、研究和實踐公司價值的提升之道，以及對公司發展模式的探求反思與堅定轉型。可以說，2010年是綠城的轉型元年。

房地產作為國民經濟序列中的一個重要行業，在中國真正走上市場化、商品化道路，也不過是近二十年時間。可以說，伴隨著中國快速城市化進程而發展的房地產行業，以十餘年之期，走過了西方發達國家幾十年的發展階段，成就斐然。在這快速發展過程中，所有市場參與者，包括各級政府、金融機構、開發企業、各類客戶、投資者、仲介機構等，都朝著快速發展的方向，調整自身的步伐和節奏，但對行業的本源驅動、行業進步與社會經濟發展、房地產商品與保障屬性之間的平衡進行持續的制度性改進和完善，則相對滯後。

我們相信，之前以及當前的宏觀調控，是對行業發展的局部修正，是重新進行制度性設計與平衡的安排，目的是為了行業的持續健康發展。因此，理解和順應宏觀調控並視之為常態，相應調整公司的營運策略和增長模式，是企業應有的，也是必須有的認知。但無論如何，有一點可以肯定，現代化和城市化是中國經濟發展必然要經歷的重要且持續的階段，廣大居民對城市文明的追求以及改善自身居住條件的美好願望不會改變，房地產仍具有廣闊的發展空間和潛力。

作為在這行業內發展多年的房地產企業，綠城一直堅定地實踐著自身的理想。培養最優秀的專業力量，營造最優秀的房產品，為員工創造平臺，為客戶創造價值，為城市創造美麗，為社會創造財富。這樣的價值不會改變，因為我們深知房地產對城市、對社會、對文明的重要影響和作用；也因為我們深信，只有最優秀的員工才有可能營造最優秀的房產品，才能最大限度地滿足廣大居民改善居住條件的美好願望，公司才能真正贏得市場的長久認可。只有應勢而為的最優秀管治和最效率運營，才能保障公司的階段性優勢轉化為長期的勝勢，進而創造最大的效益，以滿足所有參與公司投資、建設與營運者最大的、長遠的價值。

正是基於以上對當前行業波動的分析 and 對公司價值長久而堅定的認知，在2010年，綠城開始著力推行更大範圍、更具針對性的項目經理和管理幹部培訓計劃；開始實施專業力量公司化，並著力對公司的管理架構、產品序列、成本管控體系進行整合和優化；在以往合作策略的基礎上，拓展商業代建模式。希望以此為機，鍛造優秀的經理人隊伍，更大程度地提升房地產管理部門的專業化、構造高效的管控體系，以專業化、標準化、資訊化促進管理能力的提升，以品牌和管理輸出模式的推廣進一步擴展公司的發展空間，實現管理和資本的適度分離和公司發展模式的逐步轉型。2011年，公司將進一步加大在這些方面的推進力度，增強公司在新一輪發展進程中的核心競爭力，為公司贏得更穩定、更持久的發展。

最後，向一直以來關心和支持公司發展的全體股東、董事和各機構表示誠摯的謝意，向為公司的發展勤奮辛勞工作的員工表示衷心的感謝。

宋卫平

董事會主席

2011年3月28日

行政總裁 報告



尊敬的各位股東：



望2010年，面臨市場劇烈波動，公司憑藉對市場的前瞻性把握和廣受市場歡迎的產品系列，以及全體員工的不懈努力，取得了公司歷史上最好的銷售業績，公司品牌得到市場更廣泛認可和喜愛，特別是在2010年公司新進入或產品首次面市的三、四線城市，如浙江的慈溪、麗水、諸暨、山東的新泰、河北的唐山等，公司均取得了優秀的業績，表明公司自2009年以來的「地域深耕、品牌強化」的策略取得成功，增強了公司進入經濟發達的縣域城市等三、四線城市的信心，為公司進一步選擇區域、分散投資、持續增長打下了很好的基礎。

公司發展十六年來，基於對中國城市化長期進程和發展階段的判斷，依托優秀的產品和逐步強化的品牌影響力，以及多年來與客戶、戰略伙伴、金融機構建立起來的高度信任與長期合作，採取了「高負債、快週轉」的經營策略。也正是這樣的策略，才使得公司有機會從一家小規模的地域性開發企業，迅速成長為銷售業績、土地儲備規模與質量均居全國前列的大型房地產企業，尤其是在此過程中，公司堅持不懈地抓員工的專業化和管理的標準化建設，致力於產品的品質提升和系列化，均為公司下一步持續穩定高品質的發展提供了很好的依托。

中國政府近年來宏觀調控政策的疊加效應，尤其是2010年以來的關於限制信貸、限制購買、收緊貨幣政策等方面的政策和措施，使行業的外部運營環境發生了重大的變化。面對新形勢，公司審時度勢，清晰地意識到公司過往發展戰略遇到的瓶頸、挑戰和風險，並自2010年下半年開始，着手主動調整經營策略，以實現經營增長方式的轉型升級，在市場動蕩中贏得主動。

2010年9月，公司成立專司負責商業代建業務的綠城房產建設管理有限公司（「綠城建設管理」，本集團附屬公司），代表着公司在開發模式轉型方面做出的重大探索和努力，也代表公司過往以與資金方、土地方、政府等機構進行合作開發的管理與品牌輸

上海玫瑰園



出的模式有了新的擴展。綠城建設管理成立以來的業務迅猛發展，證明公司在當前及下一階段進行以專業管理和優質品牌輸出為主要特徵的「輕資產」發展模式得到市場的進一步認可和歡迎。以公司十六年來積累的专业力量獲取市場報酬，以不斷提升的品牌號召力和影響力獲取市場溢價，拓展業務空間，不斷提高專業服務收益在公司收益結構中的比重，降低資本投資壓力，逐步實現資本投資與運營管理的雙軸協同發展，是公司下一步戰略的重要方向和努力目標。在此策略下，公司一方面將繼續固化和深

化原有战略合作伙伴的長期伙伴關係，一方面通過商業代建模式拓展與土地方的合作，以實現業務模式轉型。同時，公司正與有關金融機構一同探討、發起、建立以房地產股權投資為主要方向的基金管理業務，逐步打造和管理持續、穩定的投資基金業務，為「輕資產」運行開闢新的模式和渠道。

杭州雲棲玫瑰園





上海玫瑰園

公司堅定地認為，無論是自有資本投資的房地產管理，還是管理輸出和品牌輸出的業務，綠城企業文化和價值觀的傳承與發揚是首要任務，員工素質和技能的提高至關重要，管理的標準化和可移植性事關效率和品質，信息化是提高管理效率和品質、防範風險的科學路徑。2011年，公司將緊緊圍繞幹部與員工隊伍的培養、整合和優化管理標準與技術標準，推進信息化建設與應用等主要管理目標，化大力氣，下苦工夫，堅定不移地推進公司的本體建設與管理流程重構，以保障公司業務，特別是公司管理輸出和品牌輸出業務的開展。

新的一年，公司面臨的機遇大於挑戰。公司相信，2010年的轉型思考和實踐，使得公司能以更踏實的發展姿態面對2011年。2011年，公司將以合作策略和基金投資有選擇地進行三、四線城市的業務拓展，以審慎的財務策略保障公司運營，固本以培源，厚積而薄發，以轉型之勢贏得公司長久、穩定和有質量的發展。

最後，對全體股東、董事和員工一直以來的理解、支持和辛苦工作表示由衷謝意！

壽柏年

行政總裁

2011年3月28日

管理層 討論與分析

經營管理回顧

物業銷售

2010年是中國房地產市場格局發生深刻變化的一年：宏觀調控持續加強，市場的波動性加劇。在諸多外部不利環境因素影響下，本集團的項目前期工作、融資、銷售，以及資金回籠等面臨新的挑戰，但在本集團全體員工的共同努力下，憑借對品質的執著、對企業理想的不斷實踐，2010年本集團的發展穩步上揚，總合同銷售金額比上年略有上升。

2010年，綠城集團有85個在售項目，共取得總銷售金額約人民幣542億元，比2009年增長6%；其中歸屬於本集團權益為人民幣342億元，項目整體銷售率達到71%。卓越的產品品質繼續支撐銷售價格，物業銷售均價由2009年的每平方米人民幣14,684元，上升至2010年的每平方米人民幣19,403元，增幅達32%。其中公寓銷售均價為每平方米人民幣17,885元，別墅銷售均價為每平方米人民幣23,903元。

本年度，本集團陸續推出藍色錢江、翡翠城、西溪誠園和明月江南等全新項目或新的分期項目，使之成為今年杭州樓市耀眼的明星樓盤，繼續穩固了在杭州房地產市場的核心地位。本年度，綠城集團在杭州市場的銷售額累計達人民幣186億元，佔綠城集團

銷售總額的34%。與此同時，綠城分佈在杭州以外的眾多項目也同樣領先當地市場，濟南全運村、慈溪玫瑰園、慈溪慈園、北京誠園、諸暨綠城廣場、海寧百合新城等各個項目銷售額皆在人民幣10億元以上，均位居當地房地產市場前列。本年度，綠城集團旗下物業在浙江和杭州的市場佔有率，分別高達9.3%和14.7%，領先同儕。

由中國房地產TOP 10研究組發佈的2010年中國房地產品牌價值研究成果顯示，綠城以人民幣80億元的品牌價值位居全國第二，品牌價值年複合增長率42.61%，綠城品牌溢價範圍在每平方米人民幣2,500元到4,000元。

開發規模

2010年，根據市場情況及公司自身運營情況，結合整體推盤計劃，新開工的總建築面積為692萬平方米，比本年度初計劃1,113萬平方米減少38%。

本年度內，竣工總建築面積約為302萬平方米，可售面積約為206萬平方米，其中92%（即189萬平方米）已在2010年底之前售出，按時完成了本公司年初制定的竣工計劃。

於2010年12月31日，綠城集團共有68個在建項目，在建總建築面積達1,206萬平方米。

2010年竣工項目列表

	項目	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截至 2010年底 已售面積 (平方米)
附屬公司	杭州桃花源南區	六期	64.0%	16,193	11,510	11,010
	杭州蔚藍公寓	全部	95.5%	59,553	43,219	43,219
	杭州玉蘭公寓	全部	95.5%	62,789	42,326	42,326
	杭州藍庭	二期部份	85.0%	15,429	6,330	837
		三期	85.0%	100,611	72,964	72,624
	寧波研發園	二期	60.0%	319,789	231,071	222,845
	台州玫瑰園	浪琴灣高層	60.0%	67,028	53,950	53,950
	新昌玫瑰園	一期	80.0%	64,469	55,721	29,480
		二期	80.0%	17,373	17,373	14,583
	桐廬桂花園	三期	100.0%	29,433	19,732	19,732
	長興廣場	一期	51.0%	94,237	74,454	68,153
	象山百合公寓	一期	50.0%	89,941	63,632	60,572
	北京御園	二期部份	100.0%	24,016	17,230	15,300
	北京百合公寓	七期	80.0%	57,449	38,639	34,379
		八期	80.0%	54,191	42,737	42,083
	南京玫瑰園	二期	70.0%	14,428	10,237	10,237
	南通玉蘭公寓	一期	77.0%	52,791	40,526	38,680
	長沙青竹園	北區四期	49.5%	13,673	13,673	尚未開盤
		南區二期	49.5%	12,656	9,387	尚未開盤
	合肥玉蘭公寓	一期	59.4%	148,550	117,655	89,641
二期		59.4%	60,505	43,829	43,043	
新疆百合公寓	一期部份	50.0%	39,530	20,751	13,594	
千島湖度假公寓	三期	80.0%	30,350	22,749	13,944	
	酒店	80.0%	89,422	經營物業	不適用	
北京奧克伍德酒店	全部	100.0%	63,156	投資物業	不適用	
小計				1,597,562	1,069,695	940,232

2010年竣工項目列表（續）

	項目	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截至 2010年底 已售面積 (平方米)
共同控制實體／聯營公司	杭州翡翠城	五期部份	45.0%	51,341	33,306	33,219
	杭州新綠園	二期	50.0%	28,871	21,641	21,641
	杭州星橋紫桂公寓	一期	35.0%	44,061	27,736	21,869
	杭州紫薇公寓	全部	35.0%	119,220	89,965	89,965
	杭州鬱金香岸	二期	50.0%	173,720	116,810	116,810
	德清百合公寓	二期	24.5%	139,613	107,957	107,738
	臨安青山湖玫瑰園	一期	50.0%	48,238	40,541	40,541
	海寧百合新城	別墅五期 高層二期	50.0% 50.0%	24,772 71,377	17,535 54,185	17,535 50,262
	南通如東湖畔居	三期部份	50.0%	44,681	32,812	30,694
	濟南全運村項目	一期 三期	45.0% 45.0%	564,918 115,300	368,129 82,625	344,328 74,063
	小計			1,426,112	993,242	948,665
總計			3,023,674	2,062,937	1,888,897	

土地儲備

2010年，綠城集團通過招拍掛以及股權收購等方式，在浙江省內的杭州、舟山、德清、臨安、寧波、溫州，以及上海、北京、江蘇省、河北省、山東省等地區，共新增土地儲備項目18個，佔地面積約243萬平方米，規劃建築面積約491萬平方米，其中310萬平方米歸屬於本集團，總土地價款為人民幣223億元，其中歸屬於本集團承擔的土地款為人民幣128億元，平均樓面地價（以規劃建築面積計算）為每平方米人民幣4,538元。於2010年底，綠城集團累計土地儲備的總建築面積超過3,742萬平方米，其

中建築面積約2,422萬平方米歸屬於本集團，全國化佈局更趨均衡穩健，為今後的發展提供了堅實的保障。

土地儲備在本集團的發展中有著重要戰略地位，綠城在平衡運營風險與擴大發展空間的基礎上，靈活調整新增土地儲備的節奏，有選擇地尋求合作開發的模式，藉此提升購地能力，降低風險。

2010年新增土地儲備項目列表

項目	區域	權益	總土地款 (人民幣 百萬元)	歸屬於 綠城支付的 土地款 (人民幣 百萬元)	土地面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	樓面地價 (人民幣元/ 平方米)
杭州田園24#地塊	杭州	33.0%	1,700	561	116,208	185,933	9,143
杭州蔣村B-19項目	杭州	40.0%	1,806	241	50,013	105,027	17,196
舟山海洋學院	浙江	100.0%	1,112	1,112	229,281	252,209	4,409
德清英溪桃源	浙江	100.0%	93	93	94,251	94,251	987
	浙江	100.0%	99	99	100,426	100,426	990
寧波研發園三期	浙江	60.0%	70	42	40,439	80,878	866
寧波東部新城項目	浙江	45.1%	1,890	1,027	113,810	627,882	3,011
臨安翠湖尊邸項目*	浙江	15.0%	172	15	20,730	20,730	8,288
溫州龍灣項目	浙江	40.0%	3,099	1,240	126,650	189,975	16,313
上海外灘寫字樓改建項目	上海	40.0%	648	259	2,762	20,575	31,495
上海天山路項目	上海	70.0%	1,536	1,075	25,594	102,376	15,004
上海外灘國際金融服務中心(8-1)#地塊*	上海	10.0%	922	922	4,547	27,000	34,148
青島審計局項目	山東	100.0%	4,040	4,040	34,923	227,004	17,797
新泰玉蘭花園	山東	70.0%	346	242	256,400	564,080	613
濟南盛福莊項目	山東	49.0%	1,240	98	256,003	486,590	2,548
蘇州葉山島項目	江蘇	70.0%	280	280	220,693	19,862	14,097
常州項目	江蘇	54.5%	2,087	945	413,252	1,115,780	1,870
南通啟東項目	江蘇	51.0%	657	33	162,987	325,974	2,015
唐山南湖春曉	河北	100.0%	473	473	165,829	361,507	1,308
總計			22,270	12,797	2,434,798	4,908,059	4,538

* 附註： 本集團佔20%權益以下的項目及其相關數據僅按本集團的權益計算。

企業管理

2010年是本集團的本體建設年，我們深知員工是本公司的第一資產。隨著本集團規模日益壯大，對於戰略管理、營銷管控、資本運作、風險防範等方面的人才需求會更多更高，因此本集團圍繞著「固本培元、夯實基礎、提升能力、優化管控」的主線，以促進員工成長和團隊進步，作為本體建設的核心目標；從文化傳承、員工培育、員工發展及體系構建四個方面，進一步夯實人力資源建設基礎。

2010年，本集團在深化各專業系統垂直化管理的基礎上，深入推進公司化改革。目前已組建規劃設計、景觀、精裝修、造價諮詢、營銷、策劃等六大專業公司，優化整合專業資源，公司產品品質把控能力及營銷能力進一步加強，對本集團的整體發展形成強大支持。

拓展建設管理業務

2010年9月，整合綠城品牌及管理資源的專業房地產品牌服務管理公司－綠城建設管理正式成立，開創綠城進行品牌輸出和管理輸出的新紀元。在保持自主投資房地產規模穩步增長的同時，綠城着力拓展品牌輸出和管理輸出業務，充分發揮專業管理能力和資源整合能力的商業價值，同時透過與外部機構進行廣泛合作，在不增加負債的前提下透過提供服務提升收益，為本集團創造新的市場發展空間和利潤增長空間。綠城建設管理成立以來，截至2011年2月底已簽約項目達到27個，總建築面積已超過490萬平方米。

前景展望

2011年，國家經濟工作重點突出對通脹的管理，從而大幅收緊貨幣流動性，並加大了對房地產行業的調控力度，行業面臨限購限貸政策下市場成交量下滑和開發貸款收緊的雙重壓力，資金鏈面臨嚴峻考驗。對此，本集團將保持清醒的認識，積極應對，加大內生增長動力，加強風險控制，在確保經營安全的前提下，實現集團的持續增長。

2011年，綠城集團預期持續和新開盤銷售的項目將達98個，合共可售房源金額約人民幣1,200億元，集團將繼續實行「早銷、快銷、多銷」的快速周轉策略，順應市場對高品質產品和服務的需求，積極促銷，加快資金回籠，創造比上年更好的銷售業績。

2011年，綠城集團預計新開工建築面積約為900萬平方米，同時，集團將視市場情況，適度對工程進度作出合理調整。另外，綠城集團預計共有31個項目（或項目分期）於2011年竣工，竣工總建築面積為257萬平方米。其中可售面積為186萬平方米，歸屬於本集團的可售面積為109萬平方米。

2011年計劃竣工項目列表

	項目	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截至 2010年底 已售面積 (平方米)
附屬公司	杭州藍庭	四期部份	85.0%	25,562	16,258	15,661
		六期部份	85.0%	33,728	24,202	23,219
	杭州藍色錢江	一期	100.0%	63,284	50,734	49,537
	杭州桃花源南區	七期	64.0%	13,942	8,836	8,094
		八期	64.0%	20,371	13,828	13,828
		九期部份	64.0%	10,638	6,908	6,908
	杭州桃花源錦蘭苑	全部	32.6%	7,975	5,006	5,006
	杭州丁香公館	全部	50.0%	109,010	78,444	69,842
	千島湖度假公寓	四期	80.0%	24,640	15,832	11,196
	千島湖玫瑰園	一期	51.0%	139,655	96,889	89,646
	新昌玫瑰園	三期	80.0%	20,132	19,966	6,260
	諸暨綠城廣場	一期	60.0%	30,995	23,583	21,543
	溫州鹿城廣場	一期	60.0%	143,297	116,661	114,475
		二期	60.0%	141,272	105,011	102,105
	象山百合公寓	二期	50.0%	100,942	72,516	48,452
	湖州御園	一期	70.0%	102,311	57,429	25,392
	上海玫瑰園	三期	100.0%	47,912	18,650	11,091
	上海黃埔灣	一期	51.0%	75,815	56,013	37,593
	南京玫瑰園	三期	70.0%	19,466	12,216	11,773
	南通玉蘭公寓	二期	77.0%	43,173	32,212	30,271
	北京御園	二期部份	100.0%	38,016	27,206	27,206
	北京百合公寓	九期	80.0%	91,392	71,610	58,104
	北京誠園	一期	50.0%	59,146	35,519	32,952
	長沙青竹園	北區五期	49.5%	4,156	4,156	尚未開盤
	新疆百合公寓	一期部份	50.0%	118,742	71,495	69,700
小計				1,485,572	1,041,180	889,854

2011年計劃竣工項目列表（續）

	項目	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截至 2010年底 已售面積 (平方米)
共同控制實體／聯營公司	杭州海棠公寓	全部	42.0%	94,461	71,260	68,668
	杭州翡翠城	五期部份	45.0%	166,699	115,784	100,069
	杭州星橋紫桂公寓	二期	35.0%	7,632	5,622	5,531
	杭州錦蘭公寓	全部	50.0%	58,534	44,338	40,825
	海寧百合新城	高層三期部份	50.0%	60,263	45,990	42,432
	紹興玉蘭花園	一期	35.0%	236,676	198,767	185,764
	紹興玉園	一期	51.0%	23,712	14,528	14,528
	慈溪玫瑰園	一期	49.0%	93,646	62,519	50,433
	台州玉蘭廣場	一期	49.0%	154,434	115,413	91,603
	無錫玉蘭花園	一期	85.0%	183,649	148,691	114,194
小計				1,079,706	822,912	714,047
總計				2,565,278	1,864,092	1,603,901

截至2010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805億元（按本集團權益計為人民幣523億元），這些收益大部份將在未來兩年逐步確認入帳。故未來數年盈利增長趨勢明顯，本公司對盈利前景感到樂觀。

2011年，綠城集團全年應付土地款總額計人民幣198億元，其中由合作方承擔的土地款約人民幣126億元，綠城承擔的土地款僅人民幣72億元。截至本公告日，綠城迄今已支付人民幣26億元，2011年僅餘約人民幣46億元未付。今後，本集團的新增土地儲備將更多的憑藉自身優秀品牌的影響力和專業管理能力，擴大合作策略，引進具有資金

優勢的合作夥伴，通過合作共贏的方式實現企業的持續發展。同時，本集團將進一步推廣建設管理業務，在不增加負債的情況下擴大本集團的規模，提高資產回報率，拓展收入來源。

2011年，本集團將進一步重視財務風險的把控，加強資金管理和內控制度，強化成本管控體系，提高項目經濟效益。同時，在加強銀企合作傳統優勢的基礎上，拓展融資創新，並爭取經過兩三年的努力，將企業負債水平逐步控制至合理的水準。



新昌玫瑰園



象山百合公寓

面對嚴峻的宏觀環境，企業必須審時度勢地對發展策略和節奏做相應的調整。但我們堅信，戰勝各種困難的真正力量源自於企業所秉持的符合先進文化和普世價值的理念，所依託的具有使命感和學習精神而且忠誠於企業的員工團隊，所聚焦的對產品和服務品質精緻完美的不懈追求，所積累並不斷擴大的對各種社會資源的整合和優化能力。因此，在新的一年乃至將來，本集團都將堅定不移地繼續實施本體建設戰略、精品戰略、園區服務戰略、合作戰略，不斷優化和創新公司內部組織架構和標準化、資訊化建設，努力提高企業素質，以更好的服務於我們的員工、客戶、城市、社會和我們的股東，推動行業的健康發展和繁榮。

財務分析

業績

本集團2010年的經審核綜合收入為人民幣11,161百萬元，較2009年度增加27.9%；2010年的毛利為人民幣3,401百萬元，較2009年上升47.1%。本公司2010年股東應佔盈利為人民幣1,532百萬元，較2009年增加51.4%。若撇除了可換股債券贖回損益、高收益債券回購收益、信託回購損失及信託相關金融衍生工具公平值變化和投資物業

增加的公允價值收益，股東應佔盈利為人民幣1,327百萬元，較2009年的人民幣732百萬元上升81.3%。每股基本盈利為人民幣0.93元。董事會建議派發截至2010年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.36元（2009年：26港仙）；連同2010年已派發的中期股息每股人民幣0.10元（2009年：9.6港仙），2010年合共派發股息為每股人民幣0.46元，派息率為50%。

營業收入

本集團的營業收入（扣除營業稅金）主要來自物業銷售，也涵蓋酒店營運收入、物業租金收入、項目管理及銷售建築材料收入等。2010年本集團實現營業收入人民幣11,161百萬元，較2009年的人民幣8,727百萬元增長27.9%，從2007年至2010年，連續三年營業收入同比增長率分別為15.6%、31.5%和27.9%，年複合增長率為24.8%。

2010年物業銷售收入為人民幣10,816百萬元，佔總營業收入的96.9%，較2009年的人民幣8,632百萬元增長25.3%，主要是結轉面積增加較多所致。2010年本集團結轉面積1,194,232平方米，較2009年的943,504平方米增長26.6%。

2010年交付的樓盤情況列示如下：

項目	物業類型	銷售面積 (平方米)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售比重	銷售單價 (人民幣元/ 平方米)
寧波研發園	寫字樓	276,206	1,366	12.6%	4,946
杭州蔚藍公寓	高層住宅	53,052	1,130	10.5%	21,300
合肥玉蘭公寓	高層住宅	136,499	787	7.3%	5,766
杭州玉蘭公寓	高層住宅	52,669	684	6.3%	12,987
象山百合公寓	高層住宅	60,083	604	5.6%	10,053
北京百合公寓	綜合社區	105,363	590	5.5%	5,600
長興廣場	高層住宅	69,205	586	5.4%	8,468
北京御園	平層官邸	14,891	587	5.4%	39,420
杭州藍庭	綜合社區	89,154	543	5.0%	6,091
其他		337,110	3,939	36.4%	11,685
合計		1,194,232	10,816	100.0%	9,057

其中杭州地區項目的銷售收入達人民幣3,680百萬元，佔總銷售收入34.0%，寧波地區項目銷售收入達人民幣1,995百萬元，佔總銷售收入18.4%，北京地區項目銷售收入達人民幣1,177百萬元，佔總銷售收入10.9%。2010年公寓銷售收入人民幣6,875百萬元，佔總銷售收入63.6%，寫字樓銷售收入人民幣1,365百萬元，佔總銷售收入12.6%，別墅銷售收入人民幣1,922百萬元，佔總銷售收入17.8%，平層官邸銷售收入人民幣654百萬元，佔總銷售收入6.0%。

2010年本集團實現酒店運營收入人民幣193百萬元，較2009年的人民幣72百萬元有大幅增長，其原因一方面是新昌綠城雷迪森大酒店和綠城千島湖喜來登度假酒店相繼於2009年下半年及2010年年初開始運營；另一方面，於前些年度已經運營的杭州玫瑰園度假酒店、舟山喜來登綠城酒店，其客戶資源基本培育成熟，酒店運營收入不斷增加。

2010年本集團實現投資物業租金收入人民幣33百萬元，主要為杭州深藍廣場商舖及本年開始投入運營的北京奧克伍德酒店的租金收入。

2010年本集團實現項目管理收入人民幣36百萬元，主要為綠城建設管理的項目管理收入，隨着項目管理規模的擴大，預計其收益在未來會不斷增加。

毛利率

2010年本集團實現毛利人民幣3,401百萬元，毛利率為30.5%，較2009年的26.5%有較大增長。其中物業銷售毛利為人民幣3,138百萬元，物業銷售毛利率為29.0%，較2009年的25.9%有所上升，主要由於本年結轉的高檔樓盤較多，如杭州蔚藍公寓、杭州玉蘭公寓及千島湖度假公寓等項目。

其他收入

其他收入主要包括利息收入、信託收入、政府補助、匯兌損益和品牌使用費等。2010年本集團取得其他收入人民幣649百萬元，較2009年的人民幣241百萬元增長169.3%，主要為利息收入和匯兌收益增加較多所致。

2010年本集團取得利息收入人民幣444百萬元，較2009年的利息收入103百萬元增加人民幣341百萬元，主要由於2010年預收賬款增加及集團整體資產規模擴大導致平均銀行存款餘額大幅提升。

2010年的信託收入人民幣33百萬元源自集團於2009年認購的中海•綠城1號房地產投資基金的次級信託單位。

2010年產生匯兌收益人民幣99百萬元，比2009年的匯兌損失人民幣2百萬元有大幅增長，主要源於2010年人民幣升值3%，而本公司有較多以美金和港幣計算的銀行借款，截至2010年12月31日，有美金銀行借款329百萬美元，港幣銀行借款2,150百萬港元。

銷售及行政開支

2010年本集團銷售及行政開支人民幣1,658百萬元，相比2009年的1,246百萬元，增加人民幣412百萬元，增長33.1%，佔銷售收入的14.9%，與2009年的14.3%相比略微上漲。

其中人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，2010年產生人民幣579百萬元（2009年：人民幣516百萬元），同比增長12.2%，主要是因為2010年房產項目數量增多及大量擴充人才儲備。2010年營銷活動和廣告策劃費為人民幣262百萬元（2009

年：人民幣208百萬元），較2009年增長26.0%，主要是由於2010年開盤的樓盤較多，不過2010年的發生額也僅相當於本集團預售合約的0.75%，比例較低。折舊費2010年為人民幣129百萬元，較2009年人民幣76百萬元增長69.7%，主要是新增千島湖喜來登度假酒店的資產折舊，及新昌綠城雷迪森大酒店2010年折舊時間多於2009年所致。另外辦公費、會務費、差旅費、水電物業管理費、租賃費等基本開支與2009年相比均有一定幅度的上升，主要是與本公司規模在擴大有關。

融資成本

2010年本集團計入綜合全面收益表的利息支出為人民幣340百萬元（2009年：人民幣658百萬元）。本年度總的利息開支為人民幣2,662百萬元（2009年：人民幣1,853百萬元），增加較多，主要由於項目增多及平均借貸資金增加所致。其中2010年資本化利息人民幣2,322百萬元，利息資本化率為87.2%（2009年：64.5%）。資本化率的提高主要因為取得土地後及時施工所致。

分佔聯營及共同控制實體的業績

2010年本集團分佔聯營及共同控制實體業績人民幣565百萬元，較2009年的人民幣615百萬元略有減少。2010年聯營及共同控制實體結轉物業銷售收入人民幣9,432百萬元，較2009年的人民幣6,865百萬元有大幅增加，主要是銷售結轉面積從2009年的660,877平方米增長58.8%至1,049,436平方米所致。但是2010年物業銷售單價和銷售毛利率下降較多，銷售單價從2009年的每平方米人民幣10,387元下降至2010年的每平方米人民幣8,988元，物業銷售毛利率從2009年的32.2%下降至2010年的24.7%，主要由於收入佔比44.1%的濟南全運村項目銷售單價為每平方米7,697元，毛利率為16.8%所致。濟南全運村項目2010年是首次結轉，項目盤量大且本次結轉的很大一部份銷售合約是在2008年金融危機期間簽訂的，毛利率在一定程度上受到影響。

2010年聯營及共同控制實體主要交付的項目列示如下：

項目	銷售面積 (平方米)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	權益	歸屬於 本集團收益 (人民幣 百萬元)
濟南全運村項目	540,396	4,160	45.0%	139
杭州鬱金香岸	119,735	1,462	50.0%	130
海寧百合新城	76,631	939	50.0%	120
德清百合公寓	116,407	629	24.5%	22
杭州新綠園	29,214	611	50.0%	105
杭州翡翠城	40,465	308	45.0%	44
合計	922,848	8,109		560

已竣工可出售物業轉至投資物業的公平值收益

2010年投入運營的北京奧克伍德酒店是以賺取租金為目的而持有的物業，被視為投資物業，並按照公允價值計量，2010年已竣工可出售物業轉至投資物業的公平值收益為人民幣528百萬元，扣除遞延所得稅項人民幣132百萬元後的公允價值收益淨額為人民幣396百萬元。

部份贖回信託貸款淨虧損及信託相關金融衍生工具公平值變化

2009年本集團與中海信託有限公司（「中海信託」）訂立信託協議（「信託協議」），協議有關的信託認股權、擔保及人民幣1元期權被視為金融衍生工具，並按照公平值計量計算損益。2010年，由於無錫玉蘭花園和杭州藍色錢江項目的價值提升而引起公平值改變、贖回杭州藍色錢江項目12.5%的股權及2010年8月份償還中海信託債務人民幣625百萬元導致虧損人民幣21百萬元。

回購高收益債券及贖回可換股債券損益

2010年5月份本公司贖回大部份2007年發行的可換股債券產生損失人民幣148百萬元。2009年本公司有提前回購2013年到期的低收益債券產生收益人民幣328百萬元和提前贖回2006年發行的可換股債券產生收益人民幣11百萬元。

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。截至2010年12月31日，本集團有預收賬款餘額人民幣47,547百萬元，相比於2009年的人民幣23,301百萬元增加人民幣24,246百萬元，增長104.1%；聯營及共同控制實體有人民幣20,440百萬元，相比於2009年的人民幣14,670百萬元增加人民幣5,770百萬元，增長39.3%。

融資來源及流動資金

截至2010年12月31日，本集團有現金及銀行存款人民幣14,973百萬元（2009年：人民幣11,782百萬元）及總借貸人民幣34,047百萬元（2009年：人民幣24,861百萬元）。淨負債率（淨負債除以淨資產）為132.0%，較2009年的105.1%有所上升，但是較2010年6月30日的158.8%有明顯地下降。本公司一直致力於實施嚴謹的資金管理制度，以確保公司的持續發展。

本集團總借貸人民幣34,047百萬元中，人民幣計價的借款有29,784百萬元（佔比87.5%），美元計價的借款折合人民幣2,433百萬元（佔比7.1%），港幣計價的借款折合人民幣1,830百萬元（佔比5.4%）。

匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中國，大部份的收入與支出均以人民幣結算。由於本集團存有外幣存款、外幣借款和外幣第三方欠款，且於2006年發行的高收益債券均以美元交割，故本集團面對外匯風險。但本集團的經營現金流量或流動資金並不因任何匯率波動而產生重大影響。除2010年與中國銀行簽訂一份一年期美元匯率遠期合同以鎖定一筆外幣貸款匯率以外，本集團截至2010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。截至2010年12月31日，抵押貸款保證為人民幣18,658百萬元（2009年：人民幣10,106百萬元）。

資產抵押

截至2010年12月31日，本集團已經向銀行就其授予的一般信貸抵押賬面值達人民幣36,264百萬元（2009年：人民幣23,157百萬元）的樓宇、酒店、預付租賃款、投資物業、可供發展物業、發展中物業、銀行存款、應收聯營公司欠款及於聯營公司權益。

資本承擔

截至2010年12月31日，本集團就可供發展物業、發展中物業及在建工程已訂約但未撥備的資本開支承擔為人民幣17,447百萬元（2009年：人民幣21,485百萬元）。

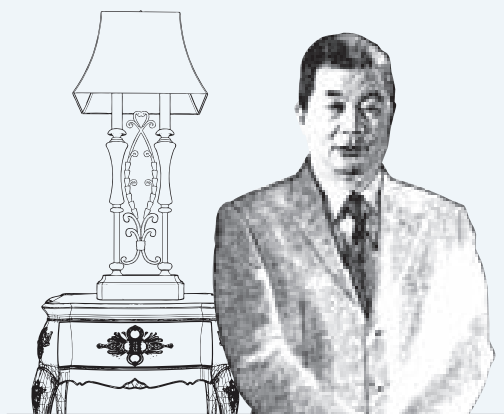
資本開支計劃

考慮到金融危機為未來帶來的不確定性，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。雖然目前沒有任何重大的資本開支計劃，但我們將密切關注市場的變化和企業發展的需要，在適當的時間以適當的價格進行增購土地及收購兼併和本集團業務相關的企業。

董事 及高級管理層



執行董事

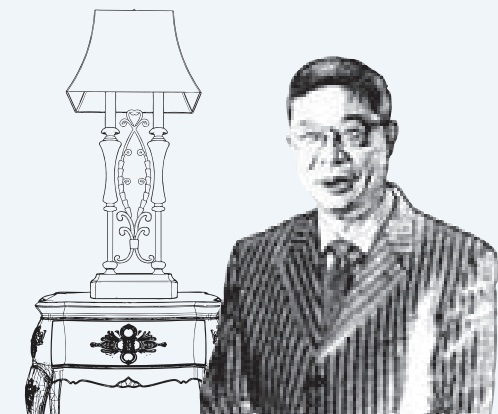


宋卫平

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。他亦為本公司若干附屬公司或聯營公司的董事。宋先生1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。於2004年及2005年，宋先生榮獲由浙江日報社、全國工商聯住宅產業商會及中國建築業協會專業委員會共同頒發的浙江省住宅產業十大領軍人物的榮譽。於2004年，宋先生獲得中國建築藝術獎（個人貢獻獎）。宋先生是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主席。宋先生透過其控股公司Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司持有的股份成為本公司控股股東。他亦為Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司的董事。宋先生是夏一波女士的配偶。



壽柏年

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

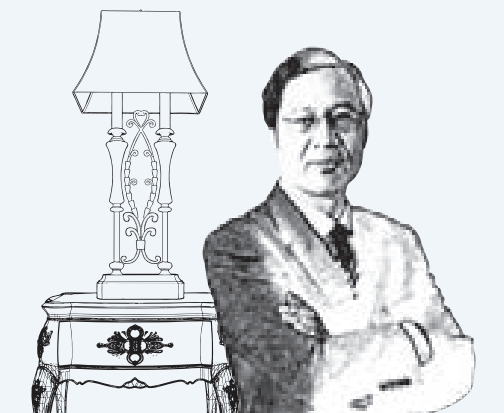


羅釗明

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公司在環渤海區域、東三省區域及江蘇、安徽、新疆等地的項目拓展及開發運營，以及本公司客戶關係管理和園區服務體系建設。羅先生於2005年畢業於同濟大學，獲管理學博士學位。於1993年5月，羅先生出任北京亞運花園房地產開發有限公司總經理一職。於1995年5月，羅先生出任香江國際發展有限公司董事兼行政總裁職位至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。羅先生現時亦是Tandellen Group Limited的董事。他於2009年7月加入本公司。

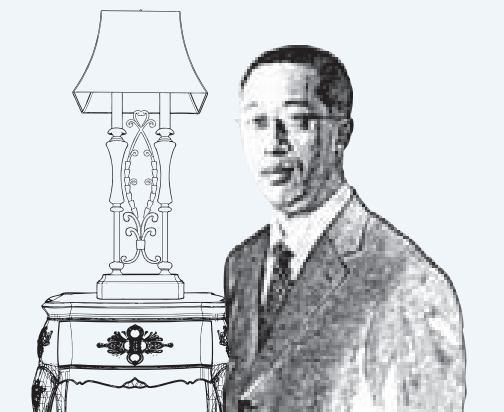


郭佳峰

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25年的行業經歷，在項目開發、工程營造方面具有豐富的經驗。他於2000年4月加入本公司。



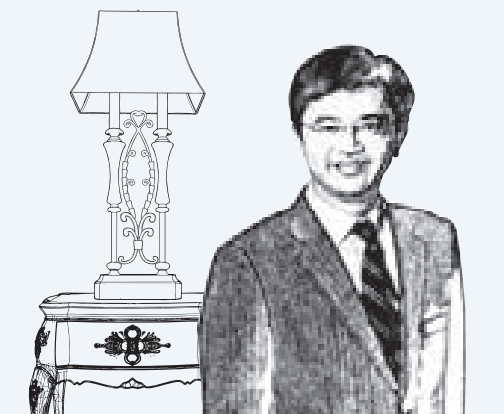
獨立非執行董事

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社會科學部副主任及浙江大學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、杭州市土地學會及浙江省土地學會的會員。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）之獨立非執行董事。賈先生已於2010年12月30日和2010年10月10日分別辭去浙江佳力科技股份有限公司及於深圳上市的廣宇集團股份有限公司（股票代碼：002133.SZ）之獨立非執行董事職務。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。

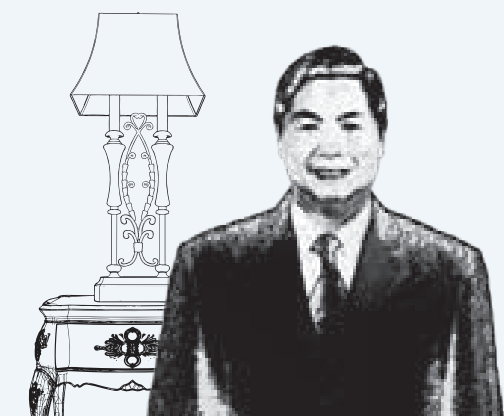


蔣偉

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控制方面經驗豐富。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.SH）之董事，他亦為以下於香港上市的公司之非執行董事：華潤創業有限公司（股票代碼：00291.HK）、華潤置地有限公司（股票代碼：01109.HK）、華潤電力控股有限公司（股票代碼：00836.HK）、華潤微電子有限公司（股票代碼：00597.HK）及中國資本（控股）有限公司（股票代碼：00170.HK）。彼亦為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。

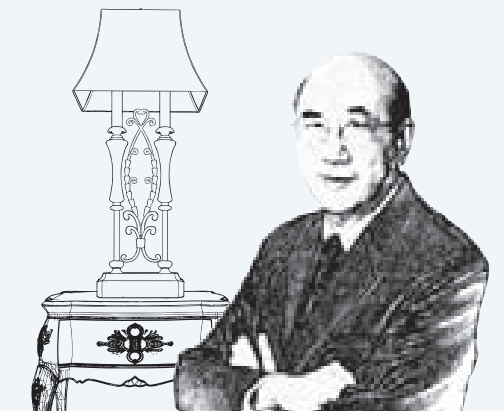


柯煥章

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（前稱南京工業學院），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。

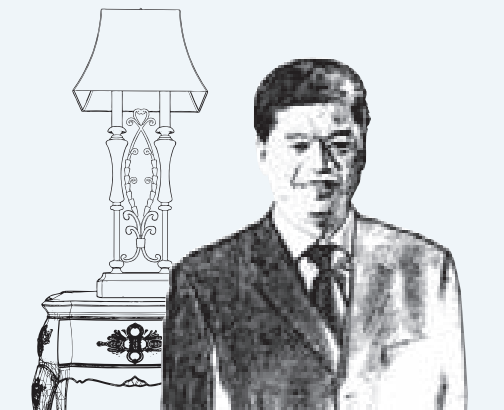


史習平

獨立非執行董事

出生於1945年

史習平先生現為香港證券及期貨事務上訴審裁處成員。史先生持有香港大學法律碩士學位，在財經及證券界擁有逾30年經驗。史先生曾出任聯交所理事，主板上市委員會委員，及曾為香港交易及結算所有限公司現貨市場諮詢小組委員會委員。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。同時，史先生亦為以下香港上市公司的非執行董事：寶威控股有限公司（股票代碼：00024.HK）、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）。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。

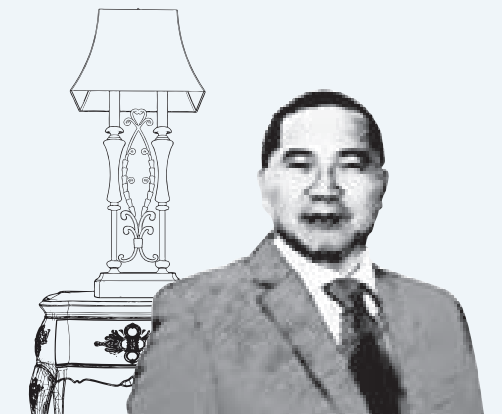


唐世定

獨立非執行董事

出生於1942年

唐世定先生現為浙江省房地產業協會會長、中國房地產協會的特邀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，2003年12月起，唐先生還獲任中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會委員。他發表的文章包括《浙江房地產成長模式和發展趨勢》。唐先生目前擔任於深圳上市的萊茵達置業股份有限公司（股票代碼：000558.SZ）及亞廈裝飾股份有限公司（股票代碼：002375.SZ）之獨立非執行董事；另外，亦擔任於上海上市的錢江水利開發股份有限公司（股票代碼：600283.SH）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。



肖志岳

獨立非執行董事

出生於1958年

肖志岳先生現為信達資本管理有限公司的行政總裁。肖先生於1982年在杭州大學取得經濟學學士學位，於1985年在倫敦大學倫敦經濟與政治學院法律系取得法律碩士學位及於1990年在倫敦大學倫敦英皇學院法律系取得哲學博士學位。肖先生於2007年至2009年於瑞士信貸（香港）有限公司擔任董事總經理，之前他於律師事務所擁有逾二十年的工作經驗。肖先生於1996年及1997年分別獲認為香港及英格蘭及威爾斯的律師。1996年至2007年，肖先生為國際律師事務所史密夫律師事務所的合夥人。肖先生亦擔任於深圳上市的寧波銀行股份有限公司（股票代碼：002142.SZ）之獨立非執行董事。他於2010年6月3日獲委任為本公司獨立非執行董事。

高級管理層

曹舟南，出生於1969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，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的各項工作。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，出任浙江鐵路集團副總經理；他於2009年2月加入本公司。

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部副經理、工程部经理、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、工程部经理、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年於香港上市的實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6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。於2010年7月20日，馮先生被提名擔任實業集團股份有限公司的非執行董事，有關委任將於實業集團股份有限公司即將舉行的股東大會批准後生效。



公司認為高尚的企業管治標準有助加強企業表現及管理層的责任承擔。董事會盡力遵守企業管治原則及採納有效的企業管治守則並符合合法及商業準則，專注例如內部監控及公平披露的工作。

本公司於截至2010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附錄14的企業管治常規守則。

(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、整體戰略、內部監控和風險管理系統，及監察高級管理層的表現。目前，董事會由10名董事組成，包括4名執行董事及6名獨立非執行董事。其履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的標準。本公司向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至2010年12月31日止年度全年均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，亦須遵守條款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申報責任載於本年報第90頁至第91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令董事會有效發揮功能及董事會的有效性。他亦負責為本公司傳入企業文化及發展策略。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、控制系統及內部程序。

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，運用其獨立判斷及其意見對董事會的決定起重要作用。其中，他們就本公司的策略事項、表現及控制提供公正意見。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，並向董事會提供專業意見。根據組織細則，董事會成員中獨立非執行董事必須佔大多數。截至2010年12月31日止年度，本公司全體獨立非執行董事均確認對本公司的獨立性符合上市規則規定。

會議

董事會定期舉行會議討論本集團的整體策略及營運和財務表現。董事可親身出席或透過視像／電話會議參與。年內共召開17次董事會會議。每位董事出席董事會會議之次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
執行董事	
宋卫平先生（主席）	3/17
壽柏年先生（常務副主席）	14/17
羅釗明先生（副主席）	6/17
郭佳峰先生	13/17
獨立非執行董事	
賈生華先生	11/17
蔣偉先生	4/17
柯煥章先生	6/17
史習平先生	14/17
唐世定先生	13/17
肖志岳先生*	3/3

* 肖志岳先生於2010年6月3日獲委任為獨立非執行董事。

全體董事均於會議前獲提供有關會議議題的相關材料。他們可隨時個別聯絡高級管理層及公司秘書，並由本公司承擔費用而尋求獨立專業意見。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，而董事會程序均遵守公司組織細則及相關規則及條例。

董事委任、重選及辭任

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

郭佳峰先生、賈生華先生、唐世定先生及肖志岳先生將於本公司下屆股東週年大會（「股東週年大會」）上退任，並根據公司組織細則重選連任。所有退任董事將合資格並願膺選連任。

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

審核委員會負責檢討及監管本集團的財務呈報過程、內部監控及審閱本公司的財務報表。審核委員會定期與本公司的外部核數師會面討論審計進度及會計事項。審核委員會包括5名成員，即肖志岳先生（主席）、賈生華先生、蔣偉先

生、史習平先生及唐世定先生，彼等全部為獨立非執行董事。肖志岳先生為審核委員會主席，替任於2010年6月3日辭任審核委員會主席兼成員職務的徐耀華先生。

審核委員會於截至2010年12月31日止年度舉行過兩次會議。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	
肖志岳先生（主席）*	1/1
賈生華先生	2/2
蔣偉先生	2/2
史習平先生	2/2
唐世定先生	2/2

* 肖志岳先生於2010年6月3日獲委任為審核委員會主席。

該兩次會議上，審核委員會審閱了本集團全年業績及中期業績，及獨立核數師就會計事項及審計過程中的主要發現而編製的報告。審核委員會亦審議了本公司內部審計部門編製的內部審計報告。

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。提名委員會成員包括史習平先生（主席）、壽柏年先生、唐世定先生及肖志岳先生。徐耀華先生於2010年6月3日辭任提名委員會成員。

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的其他公司的往績記錄等。

截至2010年12月31日止年度，提名委員會舉行過一次會議，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。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）	1/1
唐世定先生	1/1
肖志岳先生*	1/1
執行董事	
壽柏年先生	1/1

* 肖志岳先生於2010年6月3日獲委任為提名委員會成員。

薪酬委員會

薪酬委員會負責推薦建議董事的薪酬及其他福利。全體董事的薪酬須受薪酬委員會定期監察以確保他們的薪酬水平及補償合理。薪酬委員會成員由賈生華先生（主席）、史習平先生及壽柏年先生組成。陳順華先生於2010年12月10日辭任薪酬委員會的成員，而壽柏年先生於2011年3月28日獲委任為薪酬委員會的成員。

截至2010年12月31日止年度，薪酬委員會舉行過一次會議，薪酬委員會成員已審閱董事的薪酬待遇及本公司的薪酬政策，有關詳情載於「董事會報告－人力資源」一節。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	
陳順華先生	1/1

(B) 財務呈報及內部監控

財務呈報

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

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	2010年 (人民幣千元)	2009年 (人民幣千元)
審計服務（包括中期審閱）	4,800	4,455
非審計服務（主要為稅務諮詢服務）	500	—
合計	5,300	4,455

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2011年之獨立核數師，並將提請股東週年大會審議。

內部監控

董事會負責本集團的內部監控及檢討其功效。特別設計的程序保障資產不會在未授權下使用或處置，以確保維護合規的會計記錄為內部使用或刊發提供可靠財務數據；確保遵守適用法律、法規及條例。董事已對本集團內部監控系統的有效性作出檢討。本公司已於年內對本公司的內部管理及營運作出檢討及監控。本公司成立的內部審計部門也已對本公司、其附屬公司、聯營公司及共同控制實體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）。

投資者關係

投資者關係及與股東溝通

本公司設立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、新聞稿及業務通訊而獲得。

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，從而建立更穩固的股東基礎。因此，本公司承諾保持公司高透明度及遵守向股東、投資者、分析員及銀行家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。業績公佈後的分析員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佈及更廣泛地接觸投資者。

本公司於2010年舉行的主要投資者關係活動如下：

活動	日期
2009年全年業績公佈－新聞發佈會及分析員會議	4月
2010年股東週年大會	6月
2010年中期業績公佈－新聞發佈會及分析員會議	9月

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	主辦機構	地點
1月11日至12日	德意志銀行中國概念北京峰會2010	德意志銀行	北京
4月21日	摩根大通2010中國投資論壇	摩根大通	香港
4月22日	第一上海之深圳路演	第一上海	深圳
4月23日	摩根大通新加坡路演	摩根大通	新加坡
4月26日至27日	德意志銀行倫敦路演	德意志銀行	倫敦
4月28日至30日	德意志銀行紐約路演	德意志銀行	紐約
6月9日至11日	摩根大通2010中國投資論壇	摩根大通	北京
6月23日	瑞信之中國投資論壇	瑞信	上海
7月5日	法國巴黎銀行中國房地產日	法國巴黎銀行	香港
7月9日	里昂證券香港／中國房地產日	里昂證券	香港
9月9日	瑞銀香港／中國投資者論壇	瑞銀	香港
9月19日至22日	建銀國際之投資者論壇	建銀國際	北京

日期	活動名稱	主辦機構	地點
10月14日至15日	法國巴黎銀行中國經濟發展論壇	法國巴黎銀行	桂林
10月21日至22日	花旗金融2010年之大中華投資者論壇	花旗金融	澳門
11月1日至2日	高盛2010年中國投資前沿年會	高盛	北京
11月3日	美國銀行美林中國投資論壇	美國銀行美林	北京
11月16日	2010年大和證券投資論壇	大和證券	香港
11月25日	里昂證券香港／中國房地產日	里昂證券	香港

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、新聞稿及業務通訊會合時地上載至本公司網頁www.greentownchina.com。有興趣人士亦可聯絡投資者關係部（電話：(852)2523 3137）或電郵至ir@chinagreentown.com查詢。

董事會報告

董

事會謹向股東提呈本集團截至2010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42、17和18。本集團主要業務性質於本年度並無重大變化。

財務狀況及業績

本集團於2010年12月31日之財務狀況載列於本年度報告第93頁至第94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2010年12月31日止年度按國際財務報告準則編製之業績載列於本年度報告第92頁之綜合全面收益表中。

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17頁。

儲備

本集團於2010年度之儲備變動詳情載列於第95頁至96頁之綜合權益變動報表。

股息

董事會建議向於2011年6月13日（星期一）名列本公司股東名冊的本公司股東，派付截至2010年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.36元。2010年末期股息將於股東在即將舉行的股東週年大會上批准後於2011年6月17日（星期五）派付。

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2010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

有關本集團年內的物業、廠房及設備的變動情況載於綜合財務報表附註15。

股票發行及配售情況

	首次公開發行	配售
上市地方	香港聯交所主版	香港聯交所主版
發行價／配售價	每股8.22港元	每股16.35港元
上市日期	2006年7月13日	2007年5月4日
發行股數	347,402,500股	141,500,000股

股本

有關本公司年內股本的變動情況載於綜合財務報表附註30。

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深知，按上市規則的規定，本公司截至2010年12月31日止年度維持足夠公眾持股量。

可換股債券

有關年內的2007年可換股債券的變動情況載於綜合財務報表附註28。

購買、出售及贖回本公司上市證券

本年度內，根據於2010年6月3日舉行的股東週年大會上自股東獲得的授權購買本公司股份，本公司於聯交所回購本公司股本中累計21,076,500股股份，佔公司總已發行股本的比例為1.28%（該等股份其後被本公司註銷），購買的最高價為每股8.63港元，最低價為每股7.31港元，支付總金額約為人民幣155百萬元。

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

董事

本公司於截至2010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（主席）
壽柏年（常務副主席）
羅釗明（副主席）
郭佳峰

獨立非執行董事

賈生華
蔣偉
柯煥章
史習平
唐世定
肖志岳

年內，肖志岳先生於2010年6月3日獲委任為獨立非執行董事。徐耀華先生於2010年6月3日已輪值退任獨立非執行董事，而陳順華先生於2010年12月10日辭任執行董事。

根據本公司組織細則第130條，郭佳峰先生、賈生華先生及唐世定先生須於股東週年大會輪值退任，而根據組織細則第114條，肖志岳先生須於股東週年大會退任。所有退任董事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為期三年的服務合約，可由其中一方發出不少於三個月之事先書面通知予以終止。

各獨立非執行董事已獲本公司委任，為期一年。

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

董事及高級管理人員履歷

截至本報告日期的本集團董事及高級管理人員履歷簡介載於年報第56頁至第63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2010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（「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	控股公司權益	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3)	68,859,000 (附註2)	472,124,000 (附註1)	542,072,000	33.10%
壽柏年先生	609,000 (附註3)	—	384,490,500 (附註4)	385,099,500	23.52%
羅釗明先生	15,000,000 (附註6)	—	100,000,000 (附註5)	115,000,000	7.02%
郭佳峰先生	576,000 (附註3)	—	13,010,000 (附註7)	13,586,000	0.83%

附註：

- (1) 宋卫平先生為Delta House Limited的唯一股東，被視為擁有372,124,000股之股份的權益。香港丹桂基金會有限公司持有100,000,000股之股份，而宋先生為其唯一的成員。香港丹桂基金會有限公司為一家由宋卫平先生成立的無股本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。
- (2) 宋卫平先生在由Wisearn Limited持有的股份中被視為擁有權益，該公司由其配偶夏一波女士全資擁有。
- (3) 根據股東於2006年6月22日通過的一項決議案所採納的購股權計劃，該等購股權已於2009年1月22日授出，且自2009年1月22日至2019年1月21日可按每股2.89港元的價格行使。
- (4) 壽柏年先生作為Profitwise Limited的唯一股東，被視為擁有該等股份權益。
- (5) 羅釗明先生在由Tandellen Group Limited持有的該等股份中被視為擁有權益，該公司由其及其配偶阮宜玲女士各擁有50%。
- (6) 根據股東於2006年6月22日通過的一項決議案所採納的購股權計劃，該等購股權已於2009年7月17日授出，且自2009年7月17日至2019年7月16日可按每股11.59港元的價格行使。
- (7) 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。

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	持有股份數目	持有相聯法團已發行股本的百分比
宋卫平先生	綠城房產建設管理有限公司	實益擁有人	72,000,000	36%

除上述所披露外，於2010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2010年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置的主要股東登記冊，以下股東（除「董事及行政總裁的證券權益」一節所披露者外）已知會本公司彼等擁有本公司股份及相關股份的有關權益：

主要股東名稱		股份或相關股份的權益或淡倉 (附註1)	持有權益的身份	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)	控股公司的權益及配偶的權益	33.10%
Delta House Limited	(附註3)	372,124,000 (L)	實益擁有人	22.72%
香港丹桂基金會有限公司	(附註3)	100,000,000 (L)	實益擁有人	6.11%
Profitwise Limited	(附註4)	384,490,500 (L)	實益擁有人	23.48%
阮宜玲女士	(附註5)	115,000,000 (L)	控股公司的權益及配偶的權益	7.02%
Tandellen Group Limited	(附註6)	100,000,000 (L)	實益擁有人	6.11%
Lehman Brothers Holdings Inc.	(附註7)	101,400,450 (L)	控股公司的權益	6.19%
		31,868,575 (S)	控股公司的權益	1.95%

附註：

- | | |
|---|---|
| (1) 字母「L」指好倉，字母「S」指淡倉。 | (4) 受壽柏年先生控制的公司，詳情載於上文「董事及行政總裁的證券權益」一節。 |
| (2) 夏一波女士作為Wisearn Limited的唯一股東，被視為持有68,859,000股(L)股份的權益，及被視為擁有由Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司分別持有的372,124,000股(L)股份及100,000,000股(L)股份的權益，該兩間公司均由其配偶宋卫平先生控制，以及被視為在由宋先生持有的1,089,000份購股權中擁有權益。 | (5) 阮宜玲女士被視為在由Tandellen Group Limited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釗明先生各擁有50%，及被視為在由羅先生持有的15,000,000份(L)購股權中擁有權益。 |
| (3) 受宋卫平先生控制的公司，詳情載於上文「董事及行政總裁的證券權益」一節。 | (6) 受羅釗明先生控制的公司，詳情載於上文「董事及行政總裁的證券權益」一節。 |

(7) Lehman Brothers Holdings Inc. 基於其於以下持有本公司直接權益的公司的控制權，於合共 101,400,450 股(L) 股份及 31,868,575 股(S) 股份中持有權益：

- Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited 持有 10,768,010 股(L) 股份。Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited 由 LBCCA Holdings I LLC 及 LBCCA Holdings II LLC 各自擁有 50%。LBCCA Holdings I LLC 及 LBCCA Holdings II LLC 分別由 Lehman Brothers Holdings Inc. 全資擁有。
- Lehman Brothers International (Europe) 持有 34,157,882 股(L) 股份及 23,917,500 股(S) 股份。Lehman Brothers International (Europe) 由 Lehman Brothers Holdings Plc. 全資擁有，而 Lehman Brothers Holdings Plc 由 Lehman Brothers Holdings Inc. 全資擁有。
- Lehman Brothers Inc. 持有 2,009,575 股(L) 股份及 2,009,575 股(S) 股份。Lehman Brothers Inc. 由 Lehman Brothers Holdings Inc. 全資擁有。
- Lehman Brothers Finance S.A. 持有 54,464,983 股(L) 股份及 5,941,500 股(S) 股份。Lehman Brothers Finance S.A. 由 Lehman Brothers Holdings Inc. 全資擁有。

在 Lehman Brothers Holdings Inc. 於本公司的全部權益中，35,065,892 股(L) 股份及 3,773,000 股(S) 股份透過衍生工具持有如下：

- 透過實物結算衍生工具（於場外）持有 35,065,892 股(L) 股份
- 透過實物結算衍生工具（於場外）持有 173,000 股(S) 股份
- 透過現金結算衍生工具（於場外）持有 3,600,000 股(S) 股份

除上文所披露權益外，於 2010 年 12 月 31 日，本公司並無獲知會任何其他須予知會的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

購股權計劃

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

根據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 35。

於截至2010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	年內失效的 購股權數目	年末 尚未行使的 購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股行 使價 (港元)
宋卫平先生	544,500	–	–	–	544,500	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	–	–	–	272,250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	–	–	–	272,250	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	1,089,000	–	–	–	1,089,000			
壽柏年先生	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			
陳順華先生	188,250	–	188,000	–	250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	188,250	–	–	–	188,250	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	376,500	–	188,000	–	188,500			
郭佳峰先生	288,000	–	–	–	288,000	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	144,000	–	–	–	144,000	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	144,000	–	–	–	144,000	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	576,000	–	–	–	576,000			
曹舟南先生(附註1)	3,300,000	–	–	–	3,300,000	2009年5月13日	2009年5月13日至2019年5月12日	7.16
	3,400,000	–	–	–	3,400,000	2009年5月13日	2011年5月13日至2019年5月12日	7.16
	3,300,000	–	–	–	3,300,000	2009年5月13日	2012年5月13日至2019年5月12日	7.16
	10,000,000	–	–	–	10,000,000			

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	年內失效的 購股權數目	年末 尚未行使的 購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股行 使價 (港元)
本公司的附屬公司、 聯營公司及共同控制 實體的若干其他僱員	13,276,000	-	1,781,000	-	11,495,000	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	8,470,500	-	1,082,500	-	7,388,000	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	8,470,500	-	-	247,750	8,222,750	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	19,288,000	-	-	695,500	18,592,500	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	9,644,000	-	-	347,750	9,296,250	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	9,644,000	-	-	347,750	9,296,250	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	68,793,000	-	2,863,500	1,638,750	64,290,750			
浙江綠城物業管理有限 公司、杭州金沙港 旅遊文化有限公司及 綠城控股集團有限公司 (該等公司均為宋卫平 先生及壽柏年先生的 聯屬公司)的若干僱員	872,500	-	-	-	872,500	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	436,250	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	436,250	-	-	-	436,250	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	1,745,000	-	-	-	1,745,000			
總計	98,188,500	-	3,051,500	1,638,750	93,498,250			

附註：

- (1) 本公司的執行總經理。
- (2) 上述購股權的歸屬期為自授出日期開始至其可予行使為止。

於年內，合共3,051,500份購股權獲行使，及1,638,750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本年內所授購股權的相關公平值載於綜合財務報表附註35。

董事在重要合約中的權益

除綜合財務報表附註39披露外，本公司、其控股公司或附屬公司並無簽訂截至年底或截至2010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2010年12月31日止年度進行的重大關連人士交易於綜合財務報表附註39披露。

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

(A) 關連交易

於2010年，本集團根據上市規則第14A章申報規定，訂立下列關連交易：

- (a) 於2010年1月6日，杭州千島湖綠城投資置業有限公司（「杭州千島湖」（本公司之間接非全資附屬公司）與宋卫平先生訂立商品房買賣合同，據

此，杭州千島湖同意出售，及宋先生同意購買一項位於中國浙江省杭州市淳安縣千島湖鎮清風苑千島湖度假公寓2幢1單元12A01室的物業（「物業」），代價為人民幣29,830,104元（可予調整）。該物業為項目物業之一，由杭州千島湖開發作銷售用途。出售物業乃於本集團之日常及一般業務過程中進行。

由於宋卫平先生（本公司執行董事及主要股東）為本公司之關連人士，該交易構成本公司之關連交易。

商品房買賣合同之詳情已於本公司日期為2010年1月6日之公告披露。

- (b) 於2010年1月6日，舟山綠城房地產開發有限公司（「舟山綠城」）（本公司之間接全資附屬公司）與北京城建投資發展股份有限公司（「北京城建投資」）訂立股權轉讓協議，據此，(a) 舟山綠城同意購買北京城建投資於北京城建中稷實業發展有限公司（「北京城建」）直接擁有之40%股權，代價為人民幣250,000,000元；及(b) 舟山綠城同意向北京城建投資償還北京城建投資提供予北京城建合共人民幣207,744,110元之股東貸款及相關應計利息。於交易前，北京城建由中稷集團（香港）國際金融投資有限公司（「中稷集團」）、德和國際實業有限公司（「德和」）及北京城建投資分別擁有30%、30%及40%之權益。中稷集團及德和均為本公司間接非全資全屬公司。於交易後，北京建建成為本公司之間接全資附屬公司。

由於北京城建投資為北京城建之主要股東，故北京城建投資為本公司之關連人士，該交易構成本公司之關連交易。

股權轉讓協議詳情已分別於本公司日期為2010年1月11日之公告及日期為2010年2月24日之通函披露。

- (c) 於2010年1月27日，綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產」）（本公司之間接全資附屬公司）及上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司（「上海綠城項目公司」）（本公司當時之間接全資附屬公司）與中泰信托有限責任公司（「中泰信托」）訂立合作框架協議（「中泰信托合作協議」），據此（其中包括），中泰信托同意以資金不少於人民幣880,000,000元及不多於人民幣1,650,000,000元成立信託並擔任信託之信託人，且綠城房地產同意以最高認購價人民幣150,000,000元認購信託全部一般單位。

根據中泰信托合作協議，(a)中泰信托須使用金額為人民幣96,080,000元之部分信託資本注資上海綠城項目公司（「注資」），此後，綠城房地產及中泰信托將分別持有上海綠城項目公司51%及49%的股權；(b)綠城房地產須與中國一金融機構訂立委託貸款協議，以透過該金融機構向

上海綠城項目公司提供不少於人民幣783,920,000元之股東貸款（「股東貸款」）；(c) 綠城房地產須轉讓部份股東貸款予中泰信托（「轉讓股東貸款」），金額根據中泰信托合作協議釐定；(d) 綠城房地產須就其於上海綠城項目公司之51%直接股權向中泰信托提供擔保及股份抵押，以確保履行上海綠城項目公司有關目標股東貸款及其應計利息之還款責任；(e) 綠城房地產須就中泰信托優先信託單位提供回報擔保及就上海綠城項目公司資產淨額提供擔保；及(f) 倘上海綠城項目公司於二零一零年分派股息，綠城房地產須將有關中泰信托所持49%上海綠城項目公司股權之股息存入託管戶口，以確保綠城房地產交易下之付款責任。

於注資後，中泰信托成為上海綠城項目公司之主要股東及上海綠城項目公司成為本公司之非全資附屬公司，因而中泰信托成為本公司之關連人士。由綠城房地產向中泰信托之轉讓股東貸款、由中泰信托向上海綠城項目公司提供之目標股東貸款及由綠城房地產向中泰信托提供抵押及擔保，構成本公司關連交易。

中泰信托合作協議之詳情已分別於本公司日期為2010年1月27日之公告及日期為2010年3月12日之通函披露。

(d) 於2010年8月3日，綠城房地產、宋卫平先生及上海欣萍財務諮詢事務所（「顧問公司」）訂立合資合同（「合資合同」）以成立合資公司—綠城房產建設管理有限公司（「合資公司」）。據此，綠城房地產已同意向合資公司出資人民幣74,000,000元。綠城房地產、宋卫平先生及顧問公司將分別擁有合資公司37%、36%及27%之股權。顧問公司將代表兩家擬建公司（「擬建公司」）持有其於合資公司之股權，而該等擬建公司分別由曹舟南先生及應國永先生（代表其本人及本集團若干僱員（包括合資公司僱員）及/或合資公司若干外部顧問）成立及擁有。合資公司之主要業務將為於中國從事物業建設管理及提供諮詢服務。

誠如日期為2006年6月30日之招股章程所披露，宋卫平先生（其中包括）已於日期為2006年6月22日之非競爭契約（「非競爭契約」）中向本集團承諾，除在非競爭契約中載列之若干例外情況外，其將不會參與，亦將促使其控制之相關公司（本集團成員公司除外）不參與任何與本集團核心業務有或可能會有競爭關係之業務。董事認為合資公司之業務活動可能與本集團之業務有競爭關係。宋卫平先生向本公司就適用於合資公司將在中國開展之物業建設管理及諮詢服務業務尋求非競爭限制之豁免（「豁免」）。

由於宋先生為本公司之執行董事及主要股東，故其亦為本公司之關連人士。於合資公司成立後，由於擬建公司成為合資公司（本公司之非全資附屬公司）之主要股東，因而擬建公司為本公司之關連人士。曹舟南先生（合資公司之董事及主要股東）及應國永先生（合資公司之董事）均為本公司之關連人士。因此，合資公司之成立及授出豁免構成本公司之關連交易。

合資合同及授出豁免之詳情已分別於本公司日期為2010年8月3日之公告及日期為2010年8月23日之通函披露。

(e) 於2010年12月31日，綠城房地產與北京創景天時管理諮詢有限公司（「創景」）訂立股權轉讓協議，據此，綠城房地產同意向創景收購其於杭州遠洋萊福房地產開發有限公司（「萊福」）30%之股權，代價為人民幣60,000,000元（可予調整）。

由於創景由羅釗明先生（執行董事）全資擁有，故創景為本公司之關連人士。綠城房地產收購萊福構成本公司之關連交易。

股權轉讓協議之詳情已於本公司日期為2010年12月31日之公告披露。

(B) 豁免持續關連交易

(a) 商標特許

於2006年6月22日，本公司與綠城控股集團有限公司（「綠城控股集團」）訂立商標特許協議（「商標特許協議」）。綠城控股集團是宋卫平先生及其配偶夏一波女士與壽柏年先生（統稱「原有股東」）擁有的聯屬公司，是「綠城」及「綠城房產」（羅馬字體、簡體及繁體中文字以及符號形式（「商標」））在中國的商標及服務商標註冊持有人。根據商標特許協議，綠城控股集團授予本集團不可撤銷及獨家的商標使用權，在本集團的地產發展業務中免費使用這些商標。商標特許協議為期十年，於協議屆滿日前一個月可應本公司要求自動續期十年。

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

(C) 非豁免持續關連交易

於2010年，本集團有下列上市規則第14A章所定義的非豁免持續關連交易（「非豁免持續關連交易」）：

(a) 物業租賃協議

本公司於2008年12月1日與綠城控股集團有限公司（「綠城控股集團」）訂

立兩份物業租賃協議（「重訂物業租賃協議」），每份由2009年1月1日起至2011年12月31日止為期三年：

- (1) 物業租賃協議，據此，本公司同意租用位於中國浙江省杭州市西湖區杭大路1號黃龍世紀廣場(i)A區10樓；(ii)B區1樓111室；(iii)B區9樓及；(iv)A區3樓的若干房產及物業（統稱「商業物業」），作一般商業用途；及
- (2) 框架物業租賃協議，據此，本公司同意租用30個住宅單位，作為本集團的員工宿舍，其中26個位於中國浙江省杭州市西湖區文二西路紫桂花園，4個單位位於中國浙江省杭州市西湖區文一西路532號（統稱「員工宿舍」）。

根據重訂物業租賃協議，截至2011年12月31日止三年度各年，本公司應付租金的年度上限為人民幣8,060,000元（商業物業為人民幣7,560,000元及員工宿舍為人民幣500,000元）。並無租金檢討條文。

重訂物業租賃協議的詳情載於本公司2008年12月1日的公佈。

由於綠城控股集團由原有股東全資擁有，綠城控股集團為本公司的關連人士，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。

(b) 廣告服務協議

本公司於2008年12月1日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（「重訂廣告服務協議」），由2009年1月1日起至2011年12月31日止為期三年，據此，綠城足球俱樂部同意向本公司提供廣告服務，包括在綠城足球俱樂部參與的足球比賽及活動中展示本公司的綠城房地產品牌，作為市場推廣計劃，向觀眾及透過多個報道足球活動的公眾媒體向更多大眾宣傳本公司品牌。假設綠城足球俱樂部於2009年至2011年仍將有資格參加中超聯賽，根據重訂廣告服務協議，截至2011年12月31日止三年度各年，本公司應付的年度廣告費總額為人民幣40,000,000元，該金額釐定為截至2011年12月31日止三年度各年重訂廣告服務協議的年度上限。

由於綠城足球俱樂部由綠城控股集團全資擁有，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，且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載於本公司2008年12月1日的公佈。

(c) 綜合服務協議

於2008年12月1日，本公司與原有股東及綠城控股集團訂立綜合服務協議（「重訂綜合服務協議」）提供下列服務，由2009年1月1日起至2011年12月31日止，為期三年：

- (1) 原有股東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向任何第三方提供的條款。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。本公司可向原有股東提前三個月發出預先書面通知，終止原有股東於本公司任何項目提供的室內裝修服務。根據重訂綜合服務協議，截至2011年12月31日止三年度各年，本公司應付的室內裝修服務費用的年度上限為人民幣10,000,000元。
- (2) 綠城控股集團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向任何第三方提供的條款。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，終止綠城控股集團於本公司任何項目提供的物業管理服務。根據重訂綜合

服務協議，截至2011年12月31日止三年度，本公司應付的物業管理服務費用的年度上限分別為人民幣14,000,000元、人民幣16,000,000元及人民幣18,000,000元。

鑒於中國物業市場及本集團業務增長，本公司對根據綜合服務協議提供的物業管理服務的需求已高於預期。於2010年12月23日，本公司與原有股東及綠城控股集團訂立補充協議（「補充協議」），據此（其中包括），根據重訂綜合服務協議，截至2011年12月31日止兩年度，本公司應付的物業管理服務費用的年度上限分別修訂為人民幣45,000,000元及人民幣80,000,000元。

- (3) 綠城控股集團向本公司的物業發展供應建築材料，條款不遜於綠城控股集團不時向任何第三方提供的條款。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，終止綠城控股集團關於任何個別供應合約的建築材料供應。根據重訂綜合服務協議，截至2011年12月31日止三年度，本公司購買建築材料成

本的年度上限分別為人民幣2,000,000元、人民幣2,500,000元及人民幣3,000,000元。

鑒於中國物業市場及本集團業務增長，本公司對根據綜合服務協議供應的建築材料的需求已高於預期。於2010年12月23日，本公司訂立補充協議，據此（其中包括），根據重訂綜合服務協議，截至2011年12月31日止兩年度，本公司購買建築材料成本的年度上限分別修訂為人民幣5,000,000元及人民幣18,000,000元。

- (4) 綠城控股集團透過其聯營公司向本公司的酒店管理提供酒店管理服務，條款不遜於綠城控股集團不時向任何第三方提供的條款。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，終止綠城控股集團於本公司任何項目提供的酒店管理服務。根據重訂綜合服務協議，截至2011年12月31日止三年度，本公司應付的酒店服務開支的年度上限為人民幣2,000,000元。

鑒於中國物業市場及本集團業務增長，本公司對根據綜合服務協議提供的酒店管理服務的需求已高於預期。於2010年12月23日，本公司訂立補充協議，據此（其中包括），根據重訂綜合服務協議，截至2011年12月31日止兩年度，本公司應付的酒店管理服務開支的年度上限分別修訂為人民幣3,000,000元及人民幣5,000,000元。

由於原有股東共同有權在綠城控股集團的股東大會上行使或控制行使30%或以上的投票權，綠城控股集團為本公司的關連人士，而綜合服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

重訂綜合服務協議及補充協議的詳情分別載於本公司2008年12月1日及2010年12月23日的公佈。

(d) 提供房地產服務

根據綠城房地產與中海信託股份有限公司（「中海信託」）日期為2009年4月14日的信託協議（「信託協議」），綠城房地產及中海信託已訂立房地產顧問協議（「房地產顧問協議」），據此，綠城房地產已獲委任為根據信託協議所成立的信託（「信託」）的地產服務商，於信託的33個月期間內（其中包括）錢江項目及太湖項目及管理項目公司根據信託所持有的其他房地產項目。

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

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

房地產顧問協議及信託協議詳情於本公司日期為2009年4月14日的公佈內披露。

(e) 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（「教育服務框架協議」），綠城教育向本集團提供早期教育參與服務，由2010年1月1日起至2011年12月31日止，為期兩年。服務將按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。綠城教育將根據教育服務框架協議向本集團提供的服務並非排他性的，本集團可就同等服務委聘其他服務供應商。本公司亦可向綠城教育提前三個月發出預先書面通知，終止其提供的服務。根據教育服務框架協議，截至2011年12月31日止兩年度，本公司應付的早期教育參與服務費用的年度上限分別為人民幣2,000,000元及人民幣10,000,000元。

由於原有股東共同有權（無論是直接或間接）在綠城教育的股東大會上行使或控制行使30%或以上的投票權，綠城教育為本公司的關連人士，而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。

教育服務框架協議的詳情載於本公司2010年12月23日的公佈。

(f) 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（「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。服務將按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。綠城健康將根據健康管理服務框架協議向本集團提供的服務並非排他性的，本集團可就同等服務委聘其他服務供應商。本公司亦可向綠城健康提前三個月發出預先書面通知，終止其提供的服務。根據健康管理服務框架協議，截至2011年12月31日止兩年度，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5,000,000元及人民幣25,000,000元。

由於原有股東共同有權（無論是直接或間接）在綠城健康的股東大會上行使或控制行使30%或以上的投票權，綠城健康為本公司的關連人士，而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。

健康管理服務框架協議的詳情載於本公司2010年12月23日的公佈。

(g) 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（「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。服務將按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。綠城醫院將根據醫療服務框架協議向本集團提供的服務並非排他性的，本集團可就同等服務委聘其他服務供應商。本公司亦可向綠城醫院提前三個月發出預先書面通知，終止其提供的服務。根據醫療服務框架協議，截至2011年12月31日止兩年度，本公司應付的醫療服務費用的年度上限分別為人民幣2,000,000元及人民幣6,000,000元。

由於原有股東共同有權（無論是直接或間接）在綠城醫院的股東大會上行使或控制行使30%或以上的投票權，綠城醫院為本公司的關連人士，而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。

醫療服務框架協議的詳情載於本公司2010年12月23日的公佈。

截至2010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2010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	7,992
根據重訂廣告服務協議的廣告費	40,000
根據重訂綜合服務協議的室內裝修服務費	200
根據重訂綜合服務協議的物業管理服務費	43,476
根據重訂綜合服務協議的材料購買成本	3,215
根據重訂綜合服務協議的酒店管理服務費	2,824
根據房地產顧問協議的房地產顧問費	4,579
根據教育服務框架協議的教育服務費	16
根據健康管理服務框架協議的健康管理服務費	1,373
根據醫療服務框架協議的醫療服務費	40

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) (i) 按一般商業條款訂立；或
- (ii) 按不遜於給予獨立第三方（或自獨立第三方所得）的條款訂立；或
- (iii) 按公平合理且符合本公司股東整體利益的條款訂立；及
- (c) 根據監管該等交易的有關協議訂立。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會頒布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」及參照執行指引第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。核數師已根據主板上市規則第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。

董事在競爭業務的權益

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

綠城控股集團從事多種業務，包括若干物業發展與銷售。

於2006年6月22日，宋卫平先生、壽柏年先生、夏一波女士及綠城控股集團有限公司與本公司訂立非競爭契約（「非競爭契約」），承諾彼等本身不會並促使其控制的聯屬公司（本公司附屬公司及聯營公司除外）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），惟綠城控股集團有限公司可繼續八個物業項目（「除外項目」）的發展及銷售。根據非競爭契約，綠城控股集團有限公司授予本公司收購除外項目的選擇權。非競爭契約的條款詳情載於本公司的招股章程內「業務」一節。

根據2007年3月26日舉行的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，綠城控股集團有限公司向一名獨立第三方出售一項除外項目。截至2010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合同，宋卫平先生於其中擁有36%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。合資合同的詳情載於本報告第80頁。

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

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

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2010年12月31日止年度並無在本集團五大供貨商或顧客中持有任何權益。

優先購股權

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

人力資源

截至2010年12月31日，本集團總共僱用3,435名僱員（2009年：2,880）。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35。

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2010年12月31日止年度，本公司的慈善捐款為人民幣5,336,000元。

結算日後的事項

結算日後，本集團之重大結算日後事項及詳情載於綜合財務報表附註41。

股東週年大會

本公司擬於2011年6月13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2011年6月7日（星期二）至2011年6月13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。為符合資格享有2010年末期股息及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2011年6月3日（星期五）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2010年12月31日止年度之綜合財務報表已由德勤•關黃陳方會計師事務所審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈續聘德勤•關黃陳方會計師事務所為本公司核數師之決議案。

承董事會命
主席
宋卫平

2011年3月28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92至195頁),包括截至2010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,綜合權益變動報表及綜合現金流量表,以及重要會計政策和其他說明資料。

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之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

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

審核包括執行程式以取得有關綜合財務報表內的金額和披露的審核憑證。所選用的程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)。在作出這些風險評估時,核數師考慮與公司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情況的審核程式,但並非就公司的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充分並適合作為我們審核意見的基礎。

意見

我們認為，上述綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於2010年12月31日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量狀況，並已按照香港公司條例中有關披露資料之規定而妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2011年3月28日

綜合

全面收益表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	7	11,161,260	8,727,429
銷售成本		(7,759,927)	(6,415,278)
毛利		3,401,333	2,312,151
其他收入	8	649,402	241,144
發展中物業減值虧損撥回		–	42,433
銷售開支		(541,191)	(435,095)
行政開支		(1,116,891)	(811,382)
融資成本	9	(340,063)	(657,798)
物業、廠房及設備減值虧損撥回	15	39,933	–
已竣工可出售物業轉至投資物業的公平值收益		528,144	–
贖回2006年可換股債券淨收益	28	–	11,494
2007年可換股債券淨虧損	28	(148,158)	–
部分贖回信託貸款淨虧損及信託相關金融衍生工具的公平值改變	27	(21,359)	(78,900)
回購高收益債券淨收益	29	–	327,967
出售附屬公司淨收益	32	4,361	–
出售聯營公司淨收益		10,390	–
出售共同控制實體淨虧損		(30,559)	–
部分出售附屬公司淨收益		–	2,824
分佔聯營公司業績		300,265	456,031
分佔共同控制實體業績		264,706	159,341
除稅前溢利	10	3,000,313	1,570,210
稅項	12	(1,084,766)	(478,078)
年內溢利及全面收益總額		1,915,547	1,092,132
以下人士應佔：			
本公司股東		1,531,774	1,012,120
非控股股東權益		383,773	80,012
		1,915,547	1,092,132
每股盈利	14		
基本		人民幣0.93元	人民幣0.64元
攤薄		人民幣0.92元	人民幣0.62元

綜合 財務狀況表

於2010年12月31日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	2,448,260	1,965,833
投資物業	16	1,725,000	25,000
於聯營公司權益	17	3,224,763	1,762,099
於共同控制實體權益	18	732,137	235,543
可供出售投資	19	428,944	204,074
預付租賃款	20	151,110	150,882
預付租金		13,559	13,026
遞延稅項資產	21	588,782	451,859
應收關聯人士款項	27	10,000	10,000
其他應收款項	35	30,180	60,359
		9,352,735	4,878,675
流動資產			
可供發展物業	22	19,230,262	14,162,037
發展中物業	23	57,391,838	29,980,628
已竣工可出售物業		1,976,802	1,669,485
存貨		57,404	19,962
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	24	4,195,959	3,706,736
應收關聯人士款項	39(ii)	14,954,680	7,102,762
預付所得稅		1,298,136	946,883
其他預付稅項		1,928,245	1,226,415
抵押銀行存款	24, 36	2,565,234	2,376,822
銀行結餘及現金	24	12,407,659	9,405,347
		116,006,219	70,597,077
流動負債			
貿易及其他應付款項	25	8,927,970	5,033,225
預售訂金		47,547,368	23,300,783
應付關聯人士款項	39(ii)	16,594,933	5,362,052
應付股息		-	1,367
應付所得稅		1,733,344	1,672,212
其他應付稅項		643,786	911,754
銀行及其他借款 (一年內到期)	26	11,993,908	8,574,034
可換股債券	28	-	2,188,166
		87,441,309	47,043,593

綜合財務狀況表

於2010年12月31日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重列)
淨流動資產		28,564,910	23,553,484
總資產減流動負債		37,917,645	28,432,159
非流動負債			
銀行及其他借款 (一年後到期)	26	21,621,422	13,837,395
應付關聯人士款項	27	781,338	1,367,015
信託相關金融衍生工具	27	251,480	338,080
可換股債券	28	178,110	-
高收益債券	29	253,854	261,514
遞延稅項負債	21	378,750	179,579
		23,464,954	15,983,583
		14,452,691	12,448,576
資本及儲備			
股本	30	166,243	166,605
儲備		10,033,271	9,437,541
本公司股東應佔權益		10,199,514	9,604,146
非控股股東權益		4,253,177	2,844,430
		14,452,691	12,448,576

載於第92至195頁的綜合財務報表由董事會於2011年3月28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 權益變動報表

截至2010年12月31日止年度

	本公司股東應佔							小計 人民幣千元	非控股股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註i)	換股權儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元			
於2009年1月1日	157,395	5,731,008	(678)	279,916	350,806	-	1,691,023	8,209,470	2,071,856	10,281,326
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	1,012,120	1,012,120	80,012	1,092,132
確認為分派的股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	(406,910)	(406,910)	-	(406,910)
派予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(34,268)	(34,268)
轉撥(附註i)	-	-	-	(14,682)	-	-	14,682	-	-	-
收購附屬公司時發行的股份(附註31)	8,815	528,876	-	-	-	-	-	537,691	-	537,691
確認權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	107,413	-	107,413	-	107,413
確認購股權溢價	-	-	-	-	-	132,932	-	132,932	-	132,932
行使購股權	395	15,151	-	-	-	(4,116)	-	11,430	-	11,430
購入附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(354,483)	(354,483)
不再併表計算一間附屬公司(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,196)	(6,196)
部分出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	3,636	3,636
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	993,873	993,873
收購附屬公司(附註31)	-	-	-	-	-	-	-	-	90,000	90,000
於2009年12月31日	166,605	6,275,035	(678)	265,234	350,806	236,229	2,310,915	9,604,146	2,844,430	12,448,576

綜合權益變動報表

截至2010年12月31日止年度

	本公司股東應佔							小計 人民幣千元	非控股股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註i)	換股權儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元			
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	1,531,774	1,531,774	383,773	1,915,547
確認為分派的股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	(533,671)	(533,671)	-	(533,671)
派付予非控股股東權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(102,832)	(102,832)
轉撥(附註i)	-	-	-	73,826	-	-	(73,826)	-	-	-
向本公司前首席財務官發行的薪酬股份	65	8,148	-	-	-	-	-	8,213	-	8,213
購入附屬公司的額外權益時發行的股份(附註31)	1,145	148,781	-	-	-	-	-	149,926	-	149,926
確認權益結算的股份支付	-	-	-	-	-	37,953	-	37,953	-	37,953
行使購股權	267	10,941	-	-	-	(3,530)	-	7,678	-	7,678
已購回及註銷股份	(1,846)	(153,060)	-	-	-	-	-	(154,906)	-	(154,906)
轉換2007年可換股債券發行的股份	7	1,883	-	-	(258)	-	-	1,632	-	1,632
贖回2007年可換股債券的轉撥	-	-	-	-	(323,273)	-	323,273	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,866)	(8,866)
購入附屬公司的額外權益	-	-	(463,054)	-	-	-	-	(463,054)	(41,880)	(504,934)
部分出售附屬公司	-	-	9,823	-	-	-	-	9,823	136,325	146,148
收購附屬公司(附註31)	-	-	-	-	-	-	-	-	175,331	175,331
附屬公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	866,896	866,896
於2010年12月31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

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 現金流量報表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利		3,000,313	1,570,210
按以下調整：			
分佔聯營公司業績		(300,265)	(456,031)
分佔共同控制實體業績		(264,706)	(159,341)
折舊及攤銷		133,772	80,555
商譽減值虧損		9,682	-
物業、廠房及設備減值虧損撥回		(39,933)	-
發展中物業減值虧損撥回		-	(42,433)
利息收入		(444,545)	(103,182)
信託收入		(32,592)	-
融資成本		340,063	657,798
未變現外匯淨(收益)虧損		(98,955)	632
出售物業、廠房及設備收益		(13,380)	(520)
已竣工可出售物業轉至投資物業的公平值收益		(528,144)	-
權益結算的股份支付		46,166	107,413
贖回2006年可換股債券淨收益		-	(11,494)
2007年可換股債券淨虧損		148,158	-
部分贖回信託貸款淨虧損及信託相關金融衍生工具的公平值改變		21,359	78,900
回購高收益債券淨收益		-	(327,967)
部分出售附屬公司淨收益		-	(2,824)
出售附屬公司淨收益		(4,361)	-
出售共同控制實體淨虧損		30,559	-
出售聯營公司淨收益		(10,390)	-
營運資金變動前的經營現金流量		1,992,801	1,391,716
可供發展物業增加		(5,331,678)	(6,362,858)
發展中物業增加		(26,109,626)	(6,146,103)
已竣工可出售物業(增加)減少		(307,317)	284,653
存貨增加		(36,803)	(8,008)
貿易及其他應收款項、訂金及預付款減少(增加)		708,880	(1,654,215)
應收關聯人士款項增加		(8,297,479)	(2,238,909)
其他預付稅項增加		(701,763)	(890,883)
預付租金增加		(533)	(1,362)
預售訂金增加		24,246,586	17,164,261
貿易及其他應付款項增加		5,436,457	81,071
應付關聯人士款項增加		3,211,418	2,158,148
其他應付稅項(減少)增加		(267,969)	641,925
經營活動(所用)產生之現金		(5,457,026)	4,419,436
已付所得稅		(1,315,615)	(780,832)
經營活動(所用)產生之現金淨額		(6,772,641)	3,638,604

綜合現金流量報表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
投資活動			
購入物業、廠房及設備		(585,193)	(676,620)
出售物業、廠房及設備所得款項		28,020	5,580
預付租賃款增加		(228)	(6,557)
於聯營公司的投資		(1,361,211)	(190,700)
於共同控制實體的投資		(403,527)	(40,000)
向聯營公司及共同控制實體收取股息		329,086	559,101
出售於聯營公司的權益所得款項		26,908	-
出售於共同控制實體的權益		22,187	-
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等價物)	31	(90,361)	270,335
不再併表計算一間附屬公司	27	-	(246,150)
出售附屬公司所得款項(扣除所處置現金及現金等價物)	32	40,792	(336,363)
部分出售附屬公司所得款項		-	6,460
來自第三方墊款		499,738	(583,348)
來自(向)關聯人士墊款		55,004	(709,439)
抵押銀行存款增加		(188,412)	(2,156,605)
已收利息		439,626	139,461
已收信託收入		32,592	-
退還部分分類為可供出售投資的中海信託本金		69,030	-
購買可供出售投資		(293,900)	(195,574)
投資活動所用之現金淨額		(1,379,849)	(4,160,419)

綜合現金流量報表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
融資活動			
銀行及其他借款籌集		28,263,587	18,631,024
銀行及其他借款還款		(17,176,578)	(7,691,641)
來自關聯人士借款		2,650,750	839,546
信託貸款籌集		3,150,000	–
附屬公司非控股股東注資		866,896	993,873
支付利息		(2,511,651)	(1,709,556)
支付本公司股東股息		(535,038)	(406,910)
支付非控股股東權益股息		(102,832)	(34,268)
回購高收益債券		–	(2,122,427)
贖回2006年可換股債券		–	(84,497)
贖回2007年可換股債券		(2,199,926)	–
發行購股權所得款項		–	12,214
行使購股權所得款項		7,678	11,430
回購股份付款		(154,905)	–
部分贖回信託貸款		(903,710)	–
購入附屬公司額外權益		(355,008)	(9,200)
部分出售附屬公司所得款項		146,148	–
融資活動產生之現金淨額		11,145,411	8,429,588
現金及現金等價物淨增加			
年初現金及現金等價物		9,405,347	1,498,021
匯率變動對以外幣持有之現金結餘之影響		9,391	(447)
年終現金及現金等價物		12,407,659	9,405,347
銀行結餘及現金		12,407,659	9,405,347

綜合 財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司於2005年8月31日根據公司法（2004年修訂本）於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司，其股份於2006年7月13日於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司的註冊辦事處地址於本年報的「公司資料」一節中披露。

綜合財務報表以人民幣（「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

在本年度，本集團採用多項由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）及國際會計準則委員會的國際財務報告準則詮釋委員會頒佈的新訂及經修訂準則及詮釋，該等準則及詮釋自本集團於2010年1月1日開始之財政年度生效。

除下文所述者外，應用新訂及經修訂準則及詮釋不會對本集團於當期或前期會計期間的綜合財務報表構成重大影響。

國際財務報告準則第3號（經修訂）業務合併

國際財務報告準則第3號（經修訂）自2010年1月1日起採用。如下文所述，該準則的採用對本期間本集團收購錢王美廬餐飲有限公司（「錢王美廬」）及浙江綠城廣告策劃有限公司（「浙江綠城廣告策劃」）的會計處理並無構成重大變動。

採納國際財務報告準則第3號（經修訂）的影響如下：

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

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）

國際財務報告準則第3號（經修訂）業務合併（續）

該等政策變動於本期間並無對收購錢王美廬及浙江綠城廣告策劃的會計處理構成重大影響。

採用國際財務報告準則第3號（經修訂）並無影響附註31所披露收購其他附屬公司的會計處理，因為收購該等附屬公司被視為收購資產及負債而非業務合併。

國際會計準則第27號（經修訂）綜合及個別財務報表

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

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

期內，就非業務而購入附屬公司額外權益而言，政策變動的影響為人民幣463,000,000元，即(i)代價人民幣505,000,000元（包括現金人民幣355,000,000元及按公平值發行新股份人民幣150,000,000元）；與(ii)非控股股東權益賬面值人民幣42,000,000元之間的差額，已直接於權益中確認。倘應用先前的會計政策，計入金額將調增至所收購相關資產中（包括可供發展物業及發展中物業）。因此，會計政策的變動對期內的溢利並無影響。此外，已付予非控股股東的現金代價人民幣355,000,000元入賬為融資活動所用現金流量，而在以前年度，該等現金流量乃分類為投資活動。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團未有提早採用下列已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則及詮釋：

國際財務報告準則（修訂本）	於2010年發佈的國際財務報告準則的改進 ¹
國際財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者就國際財務報告準則第7號披露比較數字獲得之有限度豁免 ²
國際財務報告準則第7號（修訂本）	披露－轉讓金融資產 ³
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
國際會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
國際會計準則第24號（經修訂）	關聯人士披露 ⁶
國際會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ⁷
國際財務報告詮釋委員會第14號（修訂本）	最低資金規定之預付款項 ⁶
國際財務報告詮釋委員會第19號	金融負債與權益工具抵銷 ²

¹ 於2010年7月1日及2011年1月1日（視情況而定）或之後開始之年度期間生效

² 於2010年7月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2011年7月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2012年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於2011年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於2010年2月1日或之後開始之年度期間生效

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）

國際財務報告準則第9號*金融工具*（於2009年11月頒佈），引入了分類及計量金融資產的新要求。國際財務報告準則第9號*金融工具*（於2010年11月經修訂）加入有關金融負債及有關終止確認的要求。

- 根據國際財務報告準則第9號，屬國際會計準則第39號*金融工具：確認和計量*範圍內所有已確認的金融資產隨後將按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於旨在收回合約現金流之業務模式所持有的債務投資及其合約現金流僅為償還未償還本金的本金及利息的債務投資，一般按其後會計期末的攤銷成本計量。所有其他債務投資和股權投資按其後會計期末的公平值計量。
- 就金融負債而言，大幅變動多與以公平值計入損益之金融負債有關。具體而言，根據國際財務報告準則第9號，對於指定以公平值計入損益之金融負債，除非於其他全面收益確認該項負債信貸風險變動的影響會導致或擴大損益的會計錯配，否則該項負債的信貸風險變動引起的金融負債公平值變動金額須於其他全面收益呈列。金融負債信貸風險引起的公平值變動其後不會重新分類至損益。根據國際會計準則第39號之規定，指定以公平值計入損益之金融負債的所有公平值變動金額均於損益表確認。

國際財務報告準則第9號於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效，可提早採用。董事預測國際財務報告準則第9號將於本集團截至2013年12月31日止年度的綜合財務報表中採用，且採用國際財務報告準則第9號或會影響本集團金融資產及金融負債的分類及計量。

國際會計準則第12號（修訂本）*遞延稅項：相關資產的收回*主要涉及根據國際會計準則第40號*投資物業*的公平值模式計量的投資物業的遞延稅項計量。根據上述修訂本，按公平值模式計量的投資物業的遞延稅項資產及遞延稅項負債計量時假設投資物業的賬面值將通過出售收回，除非在若干情況下該假設被推翻。董事正在評估採納國際會計準則第12號（修訂本）對綜合財務報表的影響。

董事預計採用其他新訂及經修訂準則及詮釋不會對綜合財務報表有重大影響。

3. 重要會計政策

綜合財務報表是以歷史成本法編製，但若干金融工具及投資物業則按公平值計量，如下文會計政策所解釋。

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

3. 重要會計政策（續）

綜合基準

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

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

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

所有集團內的重重大交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時抵銷。

綜合附屬公司淨資產內非控股股東權益與本集團所佔的權益分開列賬。

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的變動

於2010年1月1日或之後本集團於現有附屬公司的擁有權權益的變動

倘本集團於附屬公司的擁有權權益變動並無導致本集團失去對附屬公司的控制權，則此權益變動將會以權益交易入賬。本集團的權益及非控股股東權益的賬

面值乃作出調整，以反映彼等於附屬公司的相關權益變動。經調整的非控股股東權益金額與已支付或已收取代價的公平值間的任何差額乃直接於權益確認，並歸於本公司股東。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則於出售時的損益乃以下列兩項之差額計算：(i)所收取代價的公平值與任何保留權益公平值的總和，及(ii)附屬公司先前的資產（包括商譽）及負債及任何非控股股東權益的賬面值。倘附屬公司的若干資產按重估金額或公平值計量，而相關累計損益已於其他全面收益確認並於權益累計，則早前於其他全面收益確認及於權益累計的金額將會以猶如本公司已直接出售相關資產的方式入賬（即重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利）。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司的任何投資公平值，則根據香港會計準則第39號*金融工具：確認和計量*，將被視為就其後入賬而言初步確認的公平值，或（如適用）於聯營公司或共同控制實體的投資的初步確認成本。

於2010年1月1日之前本集團於現有附屬公司的擁有權權益的變動

收購並非業務的附屬公司的額外權益將入賬為收購資產的額外權益。已付或應付代價與獲收購權益應佔少數股東權益的賬面值之間的差額將分配至獲收購相關資產的價值。本項交易並無確認商譽或收購折讓。

出售並非業務的附屬公司的部分權益將入賬為出售資產的部分權益。已收或應收代價與獲出售權益應佔淨資產賬面值之間的差額將記入出售所發生年度的損益賬。

3. 重要會計政策（續）

業務合併

於2010年1月1日或之後發生的業務合併

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，而公平值包括交易當日本集團為換取被收購者的控制權而向被收購者的前擁有人轉讓資產或承擔負債以及本集團發行的股本權益的公平值。與收購有關的成本一般會於發生時在損益確認。

於收購日，所收購的可識別資產及承擔的負債應按其在購買日的公平值予以確認，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遵循國際會計準則第12號－*所得稅*和國際會計準則第19號－*僱員福利*予以確認和計量；
- 與被收購者的股份支付交易有關的負債或權益工具或以本集團的股份支付交易替換被收購者的股份支付交易相關的負債或權益工具應遵循國際財務報告準則第2號－*股份支付*在收購日予以計量；及
- 按照國際財務報告準則第5號－*持有待售的非流動資產和已終止業務*劃歸為持有待售的資產（或處置組）應遵循該準則予以計量。

商譽乃按所轉讓代價、於被收購者的任何非控股股東權益金額以及收購方先前於被收購者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承擔負債於收購當日的淨值部分予以計量。如果在重新評估後，所收購可識別資產及

承擔負債於收購當日的淨值超出所轉讓代價、於被收購者的任何非控股股東權益金額以及收購方先前於被收購者持有的股本權益公平值（如有）總額，則超出部分隨即作為議價購入收益於損益確認。

非控股股東權益為現有擁有權益。倘發生清盤，該項權益可賦予其持有人以一定比例分佔實體的淨資產。初步可以公平值或非控股股東權益以一定比例分佔的被收購者已確認的可識別淨資產的金額計量。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其他計量基準計量。

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撥代價之一部分。或然代價的公平值變動（證實為按計量期間調整）可追溯調整，並就商譽或議價購入收益作出相應調整。計量期間調整為於計量期間就於收購日期存在的事實及情況獲得的其他資料產生的調整。計量期間自收購日期起計不會超過一年。

證實為並非按計量期間調整的或然代價的公平值變動的隨後入賬取決於或然代價如何劃分。劃分為權益的或然代價並無於隨後申報日期重新計量，而其隨後結算則於權益內入賬。劃分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）於隨後申報日期重新計量，而相應的收益或虧損則於損益中確認。

3. 重要會計政策 (續)

業務合併 (續)

於2010年1月1日或之後發生的業務合併 (續)

倘業務合併乃分階段完成，本集團先前於被收購者持有的股權重新計量至收購日期（即本集團獲得控制權當日）的公平值，而所產生的收益或虧損（如有）於損益中確認。如果出售於被收購者的權益，則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數額乃重新劃分至損益（倘此類處理方式更為適用）。

先前持有的股權的價值變動於其他全面收益中確認及於收購日期之前於權益累計，而該價值變動於本集團獲得被收購者的控制權時重新劃分至損益。

倘業務合併的初步入賬未能於合併發生報告期間完結前完成，本集團將就仍為完成入賬項目呈報撥備金額。該等撥備款項於計量期間（見上文）內作出調整，或確認額外資產或負債，以反映獲得的有關於收購當日存有的事實及情況的新資料（如獲知）會影響於當日確認的款額。

於2010年1月1日或之前發生的業務合併

收購業務採用購買法進行會計處理。收購成本以本集團為換取被收購者的控制權而給予的資產，產生或承擔的負債與發行的權益工具於交換當日的公平值總額，以及業務合併直接應佔的任何成本作計量。被收購者符合相關確認條件的可識別資產、負債及或然負債，一般按彼等於收購日期的公平值確認。

於收購時產生的商譽被確認為資產，並初步以成本（即收購成本超出本集團於確認的可識別資產、負債及或然負債的已確認金額的權益部分）計量。重新評估後，倘若本集團於被收購者的可識別資產、負債及或然負債的已確認金額的權益超出收購成本，則超出部分隨即於損益確認。

被收購者的非控股股東權益初步按非控股股東分佔被收購者的已確認資產，負債與或然負債的股權比例計量。

或然代價僅在可能及可以可靠計量時予以確認。對或然代價的隨後調整確認為收購成本。

分階段完成的業務合併乃按不同階段分別入賬。各階段均將釐定商譽。任何額外收購不會影響先前確認的商譽。

收購資產

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

於聯營公司的投資

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

3. 重要會計政策 (續)

於聯營公司的投資 (續)

聯營公司的業績以及資產及負債以權益會計法於綜合財務報表內計賬。根據權益法，於聯營公司的投資以本集團於收購後分佔聯營公司的損益及其他全面收益的比例變化調整，減任何已識別的減值虧損作為成本於綜合財務狀況表列賬。倘若本集團於聯營公司的虧損攤分等於或超逾本集團於聯營公司的權益（包括任何大致上組成本集團於聯營公司淨投資一部分的長期權益）攤分，本集團不再確認攤分其後的虧損。只在本集團代該聯營公司招致法律或推定責任或支付款項時，額外的虧損攤分才會作出撥備及確認負債。

倘若集團實體與本集團的聯營公司交易，其損益抵銷以本集團於該聯營公司的權益為限。

共同控制實體

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

共同控制實體的業績和資產與負債以權益會計法於綜合財務報表入賬。根據權益法，於共同控制實體的投資以本集團於收購後分佔共同控制實體的損益及其他全面收益的比例變化調整，減任何已識別的減值虧損作為成本於綜合財務狀況表中列賬。倘本集團攤分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）攤分，則本集團不再確認攤分其後的虧損。只在本集團代該共同控制實體產生法律或推定責任或支付款項時，額外的虧損攤分才會作出撥備及確認負債。

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

收入確認

收入按已收取或應收取代價的公平值計算，並指按正常業務過程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。

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

其他貨品的銷售收入於交付貨品及轉移所有權時確認。

服務收入於服務提供時確認。

金融資產產生的利息收入乃參考未償還本金及適用利率按時間基準累計，該適用利率指於金融資產的預計年期內可將該資產的估計未來現金收入精確折現至該資產於初次確認時的賬面值的利率。

租金收入，包括就以經營租賃租出的物業預先發出的發票租金額，是以直線法於有關租賃年期確認。

3. 重要會計政策 (續)

外幣

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

結算貨幣項目及換算貨幣項目時產生的匯兌差額於產生期內計入損益表。

借貸成本

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

所有其他借貸成本於產生年度在損益賬確認。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項是根據有關年度期間的應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於綜合全面收益表所列的溢利，原因在於應課稅溢利不包括其他年度應課稅收入或可扣減開支，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是採用於報告期末時已施行或實質上施行的稅率計算。

遞延稅項是根據綜合財務報表所列的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所使用的有關稅基的暫時性差異而確認，以資產負債表債務法入賬。應課稅暫時性差異一旦出現，一般會確認遞延稅項負債，而遞延稅項資產則於應課稅溢利可用於扣減暫時性差異時確認。倘若暫時性差異是基於商譽或所涉資產和負債在首次確認時不會對應課稅溢利或會計溢利有影響的交易（業務合併除外）所產生，則不會確認有關資產和負債。

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

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

3. 重要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項資產及負債按預期負債可結算或資產可變現的期間內所適用之稅率計量，以於報告期末時已施行或實質施行之稅率（及稅法）為基準。遞延稅項負債及資產之計量反映稅務影響，可由本集團於報告期末時按預期之方式以收回或結算其資產及負債之賬面值。遞延稅項於損益表確認，惟倘其與其他全面收益或直接於權益確認之項目有關之情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

政府資助

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

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

租賃

倘租賃的條款將絕大部分的風險與擁有權回報轉讓予承租人，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法於有關租賃期內於損益內確認。磋商安排經營租賃的初步直接成本加於出租資產賬面值，及以直線法於租賃期內確認為開支。

本集團作為承租人

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

租賃土地及樓宇

倘租約包括土地及樓宇部分，則本集團根據對各部分的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）乃按租賃土地部分及樓宇部分於租約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「預付租賃款項」並按直線法於租賃期內攤銷（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，整份租約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，整份租約分類為經營租賃。

3. 重要會計政策 (續)

退休福利成本

本集團加入界定為計劃供款的國家退休福利計劃，根據該計劃，本集團須按照合資格員工工資一定比例向該計劃供款。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），是按成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。

折舊的確認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，並以未來適用法計及已入賬估計的任何變動的影響。

用於生產、提供貨物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的減值虧損列賬。成本包括為資產合法擁有時發生的專業費、根據本集團會計政策可資本化的借貸成本以及（如適用）建築期內撥備的預付租賃款項攤銷。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）被適當地劃分為物業、廠房及設備。與其他物業資產一樣，當這些資產達到預期用途時開始折舊。

是項物業、廠房及設備在處置時或預期繼續使用資產不會有未來經濟利益時終止確認。處置或停用物業、廠房及設備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。

投資物業

投資物業指為收取租金或資本增值而持有之物業。

投資物業初步按成本（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。投資物業公平值變化所產生損益均計入產生期間之損益表。

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。

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

3. 重要會計政策（續）

有形資產減值

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

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

可供發展物業

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

發展中物業

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

已竣工可出售物業

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

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

存貨

存貨（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兩者中的較低者列賬。存貨以先進先出法計價。

3. 重要會計政策 (續)

金融工具

當一間集團實體成為工具合約條文之訂約方時，金融資產與金融負債乃在綜合財務狀況表上確認。

金融資產與金融負債初步按公平值計算。收購或發行金融資產與金融負債直接應佔之交易成本(以公平值計入損益之金融資產與金融負債除外)乃在適當情況下，於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值內扣除。收購以公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益中確認。

金融資產

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

實際利率法

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

利息收入按實際利率法確認。

以公平值計入損益之金融資產

以公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產。

下列情況下金融資產分類為持作買賣：

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

以公平值計入損益之金融資產按公平值計量，重新計量所產生之公平值變動於變動產生期間直接於損益內確認。

貸款及應收款項

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

可供出售金融資產

可供出售金融資產指被指定或不是劃分為以公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資的非衍生工具。

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（續）

就可供出售股本投資而言，倘沒有於活躍市場內報價，而其公平值亦未能可靠計量，則於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之會計政策）。

金融資產之減值

金融資產（不包括以公平值計入損益之金融資產）乃於報告期末時評估減值跡象。若有客觀證據顯示於初次確認後因發生一項或多項事件而導致金融資產之估計未來現金流量受到影響，則視為金融資產出現減值。

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

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

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

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

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

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

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

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

3. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益

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

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

實際利率法

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

利息開支乃按實際利率基準確認。

以公平值計入損益之金融負債

以公平值計入損益之金融負債包括持作買賣之金融負債。

下列情況下金融負債分類為持作買賣：

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

以公平值計入損益之金融負債按公平值計量，重新計量所產生之公平值變動於變動產生期間直接於損益內確認。

其他金融負債

其他金融負債，包括銀行及其他借款、貿易及其他應付款項、應付關聯人士款項及應付股息，其後採用實際利率法按攤銷成本計算列賬。包含給予貸款人隨時收回貸款之無條件權利之條款（「按要求償還條款」）之定期貸款乃分類為流動負債，由截至2010年12月31日止財政年度起生效。於2010年12月31日，總賬面值為人民幣204,320,000元的銀行貸款（須於報告期末起一年後償還，但載有按要求償還條款）已被分類為流動負債。於2009年12月31日，總賬面值為人民幣108,840,000元載有按要求償還條款的銀行貸款已由非流動負債重新分類為流動負債，以便與本年度的分類相符。由於載有按要求償還條款的銀行貸款已於2009年1月1日被分類為流動負債，故重新分類對本集團於2009年1月1日的財務狀況並無影響。因此，該等綜合財務報表並無呈列2009年1月1日的綜合財務狀況表。

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

- (i) 含有負債部分、換股權衍生工具及提早贖回衍生工具的可換股債券

本集團發行含有負債、換股權及提早贖回權 (並非與主體負債部分緊密相關) 的可換股債券於初步確認時分別分類為各自的分項。以交付固定數目現金或其他金融資產換取本公司固有數目的自有權益工具以外方式結算的換股權被視為換股權衍生工具。於發行日，負債、換股權及贖回權部分均以公平值確認。

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。換股權及贖回權衍生工具按公平值計量，公平值變動則於損益中確認。

與發行可換股債券有關的交易費用按彼等各自的公平值比例分配予負債、換股權及贖回權部分。與換股權及贖回權衍生工具有關的交易費用即時在損益中列支。與負債部分有關的交易費用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。

- (ii) 含有負債及權益部分及緊密相關的提早贖回權的可換股債券

本集團發行含有負債、換股權及提早贖回權的可換股債券。提早贖回權與主體負債部分緊密相關，因此不會另行入賬。負債及換股權於初步確

認時分別分類為各自的分項。以交付固定數目現金或其他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歸類為權益工具。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異 (代表持有人將債券換為權益的換股權) 列入權益賬下 (換股權儲備)。

於其後期間，可換股債券的負債部分使用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分 (代表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，直至內置換股權被行使為止 (在此情況下，列入換股權儲備的結餘將轉撥至股份溢價賬)。倘換股權直至期滿日仍未行使，換股權儲備所列結餘將轉入保留盈利。換股之時或換股權期滿時不會於損益確認盈虧。

與發行可換股債券有關的交易費用按所得款項總額的比例分配予負債及權益部分。與權益部分有關的交易費用直接於權益扣除。與負債部分有關的交易費用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。

3. 重要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益 (續)

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作不同類別。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, 其公平值變化在損益中確認。

與發行高收益債券有關的交易費用按有關公平值的比例分配予負債及提早贖回權部分。與提早贖回權有關的交易費用即時於損益列支。與負債部分有關的交易費用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所收所得款項入賬 (扣除直接發行成本)。

內置衍生工具

於非衍生主體合約的內置衍生工具在其風險及特徵並非與主體合約有密切關係且主體合約不以公平值計價 (公平值變動於損益確認) 時視為獨立衍生工具。

財務保證合同

財務保證合同乃規定發行人在由於某欠債人未能按照某債務工具的原有或修訂條款在債務到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付的合同。本集團發行的財務保證合同倘不以公平值計入損益, 則以其公平值減與發行財務保證合同直接有關的交易成本之餘額作出初始確認。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「提撥、或然負債及或然資產」釐定的金額; 及(ii) 初步確認金額減 (如適用) 按國際會計準則第18號「收入」確認的累計攤銷。

終止確認

金融資產在收取資產現金流量的權利終止時, 或金融資產已轉讓而集團將金融資產的絕大部分風險及所有權回報轉讓時終止確認。在終止確認金融資產時, 資產的賬面值與已收及應收代價總和之差在損益中確認。

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

股份支付交易

權益結算的股份支付交易

授予僱員之購股權

參考於授出日期授出購股權的公平值而釐定所收取服務的公平值, 乃於歸屬期間內以直線法支銷, 並於權益中記錄相應增加 (購股權儲備)。已收或應收購股權受讓人的購股權溢價確認為購股權儲備。

3. 重要會計政策 (續)

股份支付交易 (續)

權益結算的股份支付交易 (續)

授予僱員之購股權 (續)

於報告期末時，本集團均會修正其對預計最終行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) 將確認為損益，購股權儲備亦隨之作相應調整。

當購股權獲行使時，原確認為購股權儲備的金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後失效或於屆滿日期仍未行使時，原確認為購股權儲備的金額將持續於購股權儲備內持有。

4. 估計不明朗因素的主要來源

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

發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值

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

發展中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出和預計已竣工成本釐定。持作出售的已竣工物業可變現淨值乃參考管理層根據當時市況減適用的可變銷售支出釐定。在評估過程中，管理層亦會參考獨立合資格專業估值師按可比較市場價格進行的物業估值。倘市況或要

求有變，管理層須修訂這些估計。倘實際市況差於管理層所預計，則可能須對發展中物業價值及已竣工可出售物業作出調整。於2010年12月31日，發展中物業及已竣工可出售物業的賬面值分別為人民幣57,391,838,000元 (2009年：人民幣29,980,628,000元) 及人民幣1,976,802,000元 (2009年：人民幣1,669,485,000元)。

應收貿易款項減值估計

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

土地增值稅的撥備為人民幣734,399,000元 (2009年：人民幣801,199,000元) (列入應付所得稅項)，其估計是按照有關的中國稅務法律和法規的規定而作出。實際的土地增值稅負債須視乎物業發展項目落成後中國稅務機關決定，而中國稅務機關可能不同意土地增值稅的撥備計算。

4. 估計不明朗因素的主要來源 (續)

信託

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

5. 資本風險管理

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

本集團的資本結構包含淨負債，包括附註26至29及附註39(ii)所披露的借款（已扣除現金及現金等價物）及資本及儲備。

本公司董事會定期檢查資本結構。作為檢查的一部分，董事會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) 金融工具的類別

	2010年 人民幣千元	2009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)	32,115,783	20,313,198
可供出售金融資產	428,944	204,074
金融負債		
按公平值計入損益 信託相關金融衍生工具	251,480	338,080
攤銷成本	60,007,346	36,124,668

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

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、銀行及其他借款、應付關聯人士款項及高收益債券，故本集團須承受外幣風險。

以下為於報告期末本集團以外幣列值貨幣資產及貨幣負債賬面值：

	負債		資產	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
港元	1,829,797	395,635	776,936	123,003
美元	3,373,411	1,814,160	518,830	645,657

本集團沒有使用任何衍生工具合約對沖外匯風險，惟於年內本集團訂立人民幣無本金交割遠期合約，於2011年5月21日按人民幣兌美元6.6900的匯率，購買101,068,000美元（2009年：於2010年5月25日按人民幣兌美元6.7768的匯率，購買139,387,000美元）。並無就該外幣遠期合約確認金融資產或負債，乃由於其公平值並不重要。

敏感度分析

本集團主要面對人民幣與港元及美元之間匯率波動的外匯風險。美元的風險主要來自本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款項。

下表載列本集團因人民幣兌其他外幣匯率上升及下跌5%（2009年：5%）的敏感度。5%是代表管理層對合理可能出現的匯率變動的評估。敏感度分析僅包括以外幣列值的貨幣項目結餘及外幣遠期合約，並在年結時按匯率變動5%修訂換算。以下正數顯示當人民幣兌有關貨幣匯率上升5%，稅後溢利隨之增加。當人民幣兌有關貨幣匯率下跌5%，對稅後溢利有對應之相反影響。

	港元的影響		美元的影響	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
損益	39,482	9,737	81,946	7,805

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

本集團面對與銀行定息存款、應收／付關聯人士款項、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39)。

本集團面對與浮息銀行存款、應收／付關聯人士款項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39)。

本集團沒有使用任何衍生工具合約對沖利率風險。

本集團面對的金融負債利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

敏感度分析

以下的敏感度分析是根據非衍生工具市場存款及貸款利率風險而作出的。浮息銀行存款、銀行及其他借款，以及應收／付關聯人士款項，編製分析時假設報告期末結欠在整個年度為未清償。5點子 (2009年：5點子) 的市場存款利率升幅或跌幅及50點子 (2009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2010年12月31日止年度的稅後溢利將增加／減少人民幣4,653,000元 (2009年：增加／減少人民幣3,527,000元)，主要是由於本集團面對其浮息銀行存款的利率風險。

倘若市場貸款利率上升／下跌50點子，及所有其他可變數維持不變，本集團截至2010年12月31日止年度的稅後溢利則下跌／上升人民幣115,579,000元 (2009年：下跌／上升人民幣82,548,000元)，主要是由於本集團面對其浮息銀行及其他借款及應收／付關聯人士款項的利率風險。

信貸風險

於2010年12月31日，本集團面對的最高信貸風險將令本集團由於未能解除對方的義務及本集團因以下作出財務擔保而導致財務虧損：

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

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及關聯人士所欠的款項。此外，本集團於各報告期末檢查各筆逾期貿易欠款的可收回金額，以確保可就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險可大大減低。

6. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

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

本集團以地域計的信貸風險主要集中在中國。本集團並無高度集中的信貸風險，因風險在多名合作方和客戶上分散。

流動資金風險

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

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

下表詳列本集團餘下訂約非衍生金融負債的到期日，下表乃根據以本集團須償還金融負債的最早日期釐定的金融負債的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已計入最早時段（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。下表乃根據以淨額結算的衍生工具之非貼現合約現金流入及流出淨額而編製。本集團對於衍生金融工具之流動資金分析乃根據合約到期日而編列，因為管理層認為合約到期日對於瞭解衍生工具現金流量之時間性十分重要。

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)

流動資金風險及利率風險表

	加權平均利率 %	一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流 人民幣千元	按2010年 12月31日的 賬面值 人民幣千元
2010年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	–	7,782,615	801,166	–	8,583,781	8,583,781
銀行及其他借款						
– 固定利率	8.48%	3,264,099	655,731	42,767	3,962,597	3,235,379
– 浮動利率	5.41%	10,792,257	21,715,299	1,525,579	34,033,135	30,379,951
應付關聯人士款項						
– 免息	–	4,867,620	–	–	4,867,620	4,867,620
– 固定利率	9.28%	10,098,191	–	–	10,098,191	9,240,978
– 浮動利率	7.35%	3,507,735	–	–	3,507,735	3,267,673
2007年可換股債券	–	–	185,609	–	185,609	178,110
高收益債券	9%	22,847	295,739	–	318,586	253,854
財務保證合同	–	22,943,985	–	–	22,943,985	–
		63,279,349	23,653,544	1,568,346	88,501,239	60,007,346
衍生 – 結算淨額						
外匯匯兌遠期合約	–	(6,802)	–	–	(6,802)	–

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)

流動資金風險及利率風險表 (續)

	加權平均利率 %	一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流 人民幣千元	按2009年 12月31日的 賬面值 人民幣千元
2009年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	4,182,125	351,000	-	4,533,125	4,533,125
應付股息	-	1,367	-	-	1,367	1,367
銀行及其他借款						
- 固定利率	5.32%	2,741,977	213,761	101,191	3,056,929	2,867,924
- 浮動利率	5.95%	7,147,720	13,907,442	1,215,851	22,271,013	19,543,505
應付關聯人士款項						
- 免息	-	2,454,550	-	-	2,454,550	2,454,550
- 固定利率	12.55%	2,032,294	-	-	2,032,294	1,805,105
- 浮動利率	8.2%	2,671,804	-	-	2,671,804	2,469,412
2007年可換股債券	-	2,387,293	-	-	2,387,293	2,188,166
高收益債券	9%	23,762	331,344	-	355,106	261,514
財務保證合同	-	15,275,930	-	-	15,275,930	-
		38,918,822	14,803,547	1,317,042	55,039,411	36,124,668
衍生 - 結算淨額						
外匯匯兌遠期合約	-	(5,374)	-	-	(5,374)	-

按要求償還條款的銀行貸款已計入上述到期日分析的「一年以下」時間類別。於2010年12月31日及2009年12月31日，該等銀行貸款的非貼現本金總額分別達人民幣204,320,000元及人民幣108,840,000元。計及本集團之財務狀況，董事並不認為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協定還款日期於報告日後兩至三年償還。屆時，本金額及利息現金流出總額將達人民幣239,075,000元（2009年：人民幣122,181,000元）。

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)

流動資金風險及利率風險表 (續)

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

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

(c) 公平值

金融資產及金融負債 (包括衍生工具) 的公平值乃按貼現現金流量分析的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。

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

	2010年		2009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	178,110	154,007 ¹	2,188,166	2,254,144 ¹
高收益債券	253,854	238,622 ¹	261,514	254,338 ¹

¹ 根據報價

6. 金融工具 (續)

(c) 公平值 (續)

於財務狀況表確認的公平值計量

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

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

	2010年 第三級 人民幣千元	2009年 第三級 人民幣千元
公平值計入損益之金融負債 信託相關金融衍生工具	251,480	338,080

金融負債的第三級公平值計量的對賬

	信託相關金融 衍生工具 人民幣千元
於2009年1月1日 發行	- 259,180
損益中之淨虧損（計入信託相關金融衍生工具公平值 變化）	78,900
於2009年12月31日 損益中之淨收益（計入部分贖回信託貸款淨虧損及 信託相關金融衍生工具的公平值改變）	338,080 (86,600)
於2010年12月31日	251,480

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：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業銷售	10,816,049	8,631,978
酒店業務	193,018	72,229
項目管理	36,116	-
物業租金收入	32,962	998
設計及裝修	30,363	6,960
銷售建築材料	12,845	2,613
其他業務	39,907	12,651
	11,161,260	8,727,429

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)

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」)。營運分類乃根據本集團的內部報告來釐定，再交由主要決策者審閱以評核業績並分配資源，本集團的組織及管理亦基於此基準。

本集團的綜合收入及業績均源自中國 (居住國) 市場，且本集團差不多全部綜合資產均位於中國。本集團已確定四個呈報分部，即物業發展、酒店業務、物業投資及其他分部。

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一個獨立的營運分類。然而，物業發展項目具有類似的經濟特性，且物業發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若，因此就分部呈報而言，所有物業發展項目均歸類為一個呈報分部。

物業投資分部於年內確定為呈報分部，故已相應重列比較分部資料。就投資物業業務而言，主要決策者審閱各項投資物業的財務資料，故每項投資物業構成一個獨立的營運分類。然而，投資物業具有類似的經濟特性，且物業發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若，因此就分部呈報而言，所有投資物業均歸類為一個呈報分部。

主要決策者根據從事有關分部活動的集團實體的除稅後溢利包括應佔聯營公司及共同控制實體的業績及有關融資成本，來評估營運分部的表現。向主要決策者提供的財務資料乃以與編製綜合財務報表所採納之會計政策 (載於附註3) 一致的方式計量。

各分部間的銷售乃按各交易方之間協定的條款進行。

概無客戶佔本集團收入的10%或更多。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

7. 收入及分部資料 (續)

本集團按報告分部劃分的收入及業績分析如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	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2010年12月31日止年度							
分部收入							
外界收入	10,816,049	193,018	32,962	119,231	11,161,260	-	11,161,260
分部間收入	-	10,641	357	366,581	377,579	(377,579)	-
總計	10,816,049	203,659	33,319	485,812	11,538,839	(377,579)	11,161,260
分部業績	1,943,651	35,691	332,556	(8,144)	2,303,754	(4,260)	2,299,494
未分配行政開支							(97,632)
未分配其他收入							17,527
未分配融資成本							(51,767)
部分贖回信託貸款淨虧損及信託相關金融衍生工具的 公平值改變							(21,359)
2007年可換股債券淨虧損							(148,158)
未分配稅項							(82,558)
年內溢利							1,915,547

7. 收入及分部資料 (續)

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	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2009年12月31日止年度							
分部收入							
外界收入	8,631,978	72,229	998	22,224	8,727,429	-	8,727,429
分部間收入	-	4,264	-	431,193	435,457	(435,457)	-
總計	8,631,978	76,493	998	453,417	9,162,886	(435,457)	8,727,429
分部業績	1,191,718	(44,063)	1,537	(12,641)	1,136,551	(3,193)	1,133,358
未分配行政開支							(144,925)
未分配其他收入							353
未分配融資成本							(119,744)
信託相關金融衍生工具的公平值改變							(78,900)
購回高收益債券淨收益							327,967
贖回2006年可換股債券淨收益							11,494
未分配稅項							(37,471)
年內溢利							1,092,132

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

7. 收入及分部資料(續)

分部資產及負債

本集團按報告分部劃分之資產及負債分析如下：

分部資產

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業發展	115,537,454	70,525,033
酒店業務	2,118,317	1,898,790
物業投資	1,778,909	25,000
其他	3,294,050	1,996,740
分部資產總額	122,728,730	74,445,563
未分配	2,630,224	1,030,189
綜合資產	125,358,954	75,475,752

分部負債

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業發展	103,043,120	57,446,642
酒店業務	131,414	105,044
物業投資	1,320,550	2,383
其他	1,695,759	1,616,202
分部負債總額	106,190,843	59,170,271
未分配	4,715,420	3,856,905
綜合負債	110,906,263	63,027,176

為監控分部表現並在各分部間分配資源：

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

7. 收入及分部資料 (續)

其他分部資料

截至2010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	呈報分部總計 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)	1,844,360	447,633	32,958	8,884	2,333,835	3,377	2,337,212
於聯營公司的權益	3,224,763	-	-	-	3,224,763	-	3,224,763
於共同控制實體的權益	732,137	-	-	-	732,137	-	732,137
出售聯營公司淨收益	(10,390)	-	-	-	(10,390)	-	(10,390)
出售共同控制實體淨虧損	30,559	-	-	-	30,559	-	30,559
物業、廠房及設備折舊	52,450	65,892	5,750	4,105	128,197	1,129	129,326
物業、廠房及設備減值虧損撥回	-	(39,933)	-	-	(39,933)	-	(39,933)
出售物業、廠房及設備收益	(850)	-	-	-	(850)	(12,530)	(13,380)
利息收入	(465,012)	(19)	(310)	(1,521)	(466,862)	(10,275)	(477,137)
融資成本	228,415	1,771	50,785	7,325	288,296	51,767	340,063
分佔聯營公司業績	(300,265)	-	-	-	(300,265)	-	(300,265)
分佔共同控制實體業績	(264,706)	-	-	-	(264,706)	-	(264,706)
稅項	854,016	9,983	132,163	6,046	1,002,208	82,558	1,084,766

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

7. 收入及分部資料 (續)

其他分部資料 (續)

截至2009年12月31日止年度

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	呈報分部總計 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)	237,518	671,173	–	57,525	966,216	27	966,243
於聯營公司的權益	1,762,099	–	–	–	1,762,099	–	1,762,099
於共同控制實體的權益	235,543	–	–	–	235,543	–	235,543
物業、廠房及設備折舊	43,703	28,126	–	3,246	75,075	1,333	76,408
發展中物業減值虧損撥回	(42,433)	–	–	–	(42,433)	–	(42,433)
出售物業、廠房及設備 (收益) 虧損	(540)	–	–	20	(520)	–	(520)
利息收入	(101,978)	(73)	–	(1,035)	(103,086)	(96)	(103,182)
融資成本	535,389	670	–	1,995	538,054	119,744	657,798
分佔聯營公司業績	(456,031)	–	–	–	(456,031)	–	(456,031)
分佔共同控制實體業績	(159,341)	–	–	–	(159,341)	–	(159,341)
稅項	439,358	–	632	617	440,607	37,471	478,078

附註：非流動資產不包括可供出售投資、遞延稅項資產、應收關聯人士款項及其他應收款項。

8. 其他收入

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銀行結餘利息收入	74,012	23,416
應收關聯人士款項利息收入	370,533	79,766
信託收入	32,592	-
政府資助	12,991	15,335
外匯淨收益(虧損)	98,955	(2,117)
品牌使用費	19,737	91,702
其他	40,582	33,042
	649,402	241,144

9. 融資成本

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
下列項目的利息：		
— 5年內悉數償還的銀行借貸	1,817,079	964,011
— 毋須於5年內悉數償還的銀行借貸	26,912	31,482
— 其他借貸	174,331	441,917
應付關聯人士信託相關款項的實際利息開支 (附註27)	577,344	199,363
2007年可換股債券的實際利息開支(附註28)	43,344	98,066
高收益債券的利息(附註29)	23,469	118,632
	2,662,479	1,853,471
減：資本化於發展中物業	(2,281,335)	(1,144,669)
資本化於在建工程	(41,081)	(51,004)
	340,063	657,798

年內的一般貸款的資本化借貸成本計算，是按每年7.30%的資本化率(2009年：7.04%)資本化於待售及自用物業的發展。

10. 除稅前溢利

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除(計入)：		
薪金及其他福利	682,078	580,998
權益結算的股份支付	46,166	107,413
退休福利計劃供款	21,964	16,402
員工成本(包括董事酬金)	750,208	704,813
減：資本化於發展中物業	(171,151)	(125,521)
	579,057	579,292
物業、廠房及設備折舊	136,150	81,148
減：資本化於發展中物業	(6,824)	(4,740)
	129,326	76,408
預付租賃款攤銷(包含於行政成本中)	4,446	4,147
核數師酬金	10,266	7,815
確認物業及存貨成本為開支	7,759,927	6,415,278
分佔聯營公司的稅項 (包含於分佔聯營公司的業績中)	144,574	255,058
分佔共同控制實體的稅項 (包含於分佔共同控制實體的業績中)	191,352	73,232
出售物業、廠房及設備收益	(13,380)	(520)
商譽減值虧損(包含於行政成本中)	9,682	-

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

11. 董事及僱員酬金

已付或應付12名(2009年: 11名)本公司董事的酬金如下:

	宋卫平 人民幣千元	壽柏年 人民幣千元	羅釗明 人民幣千元	陳順華 [^] 人民幣千元	郭佳峰 人民幣千元	賈生華 人民幣千元	史習平 人民幣千元	徐耀華 [*] 人民幣千元	唐世定 人民幣千元	蔣偉 人民幣千元	柯煥章 人民幣千元	肖志岳 [~] 人民幣千元	2010年總計 人民幣千元
袍金	-	-	-	-	-	120	173	72	120	173	120	101	879
其他酬金:													
薪金及其他福利	1,833	1,833	1,200	1,130	1,000	-	-	-	-	-	-	-	6,996
退休福利/公積金計劃供款	65	65	25	56	95	-	-	-	-	-	-	-	306
表現相關獎勵款項(附註)	1,747	1,747	380	320	300	-	-	-	-	-	-	-	4,494
權益結算的股份支付	160	155	14,368	91	14	-	-	-	-	-	-	-	14,788
總酬金	3,805	3,800	15,973	1,597	1,409	120	173	72	120	173	120	101	27,463

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

[^] 陳順華先生辭任本公司執行董事，由2010年12月10日起生效。

^{*} 徐耀華先生輪席辭任本公司獨立非執行董事，由2010年6月3日起生效。

[~] 肖志岳先生獲委任為本公司獨立非執行董事，由2010年6月3日起生效。

附註：表現相關獎勵款項按本集團兩個年度的業績的百分比釐定。

11. 董事及僱員酬金 (續)

概無董事於兩個年度放棄酬金。

本集團五名最高薪酬人士，三名(2009年：四名)為本公司董事，其酬金已於上文披露。餘下兩名(2009年：一名)人士的酬金如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
薪金及其他福利	1,977	900
退休福利／公積金計劃供款	42	31
表現相關獎勵款項	380	499
權益結算的股份支付	16,619	15,250
	19,018	16,680

彼之酬金屬於以下範圍：

	2010年 僱員人數	2009年 僱員人數
10,000,001港元至10,500,000港元	1	—
11,500,001港元至12,000,000港元	1	—
18,500,001港元至19,000,000港元	—	1

年內，本集團並無向任何一名董事或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鼓勵或離職補償。

12. 稅項

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	621,370	392,391
土地增值稅	392,197	285,351
	1,013,567	677,742
過往年度撥備不足(超額)：		
中國企業所得稅	8,951	38,302
土地增值稅	—	(117,455)
	8,951	(79,153)
遞延稅項(附註21)：		
本年度	62,248	(120,511)
	62,248	(120,511)
	1,084,766	478,078

本公司及於香港註冊成立的集團實體並無作出所得稅撥備，乃由於其於香港並無獲得任何應課稅溢利。

本公司及於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)成立的集團實體並無作出所得稅撥備，乃由於其不須繳付任何所得稅。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

12. 稅項 (續)

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，中國附屬公司自2008年1月1日以後的稅率為25%，惟下列實體除外：

	附註	企業所得稅率	
		2010年	2009年
上海綠宇房地產開發有限公司 (「上海綠宇」)	(i)	—	20%
新疆陽光綠城房地產開發有限公司 (「新疆陽光」)	(ii)	12.5%	12.5%

附註：

- (i) 上海綠宇於上海浦東新區成立，因此於2009年按已減企業所得稅率20%繳稅。上海綠宇於2010年清算。
- (ii) 新疆陽光自其首個獲利年度2005年起獲豁免企業所得稅3年，其後3年獲減一半。

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

年內的稅務開支與綜合全面收益表的溢利對賬如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
除稅前溢利	3,000,313	1,570,210
按中國企業適用所得稅率25%計的稅項 (2009年：25%)	750,078	392,553
不同稅率的稅項影響	(47,916)	(54,452)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(75,066)	(114,008)
分佔共同控制實體業績的稅項影響	(66,176)	(39,835)
就稅務目的而言不應課稅收入的稅項影響	(12,213)	(851)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	234,440	125,464
過往年度撥備不足	8,951	38,302
未確認稅務虧損的稅項影響	74,055	60,645
未確認可扣減暫時性差異的稅項影響	26,720	9,477
就先前未確認的稅項虧損確認遞延稅項資產	(89,337)	(49,268)
動用先前未確認稅項虧損	(54,609)	(1,698)
動用先前未確認可扣減暫時性差異	(17,690)	(37,000)
年度土地增值稅撥備	392,197	285,351
土地增值稅撥回	—	(117,455)
土地增值稅的稅項影響	(95,096)	(69,147)
未分配溢利的稅項影響	56,428	50,000
年度稅務開支	1,084,766	478,078

截至2010年12月31日止年度的遞延稅項詳情載於附註21。

12. 稅項 (續)

中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，及由1995年1月27日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則，在中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按30%至60%的漸進稅率對增值額計算土地增值稅，而假如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2010年12月31日止年度，本集團根據相關中國稅法及規例所載的規定，估計及作出人民幣392,197,000元（2009年：人民幣285,351,000元）的土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。

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

13. 股息

於2009年7月16日，已向股東支付截至2008年12月31日止財務年度的特別股息每股人民幣0.18元或合共人民幣276,725,000元。

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

於2010年6月10日，已向股東股息支付2009年的末期股息每股26港仙或合共人民幣371,255,000元。

於2010年9月24日，已向股東支付2010年的中期股息每股人民幣0.10元，或合共人民幣162,416,000元。

董事建議派付2010年末期股息每股人民幣0.36元，須待股東於即將舉行的股東週年大會上批准後方告作實。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

14. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利根據以下數字計算：

盈利

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
就每股基本盈利而言的盈利（本公司股東應佔年度溢利）	1,531,774	1,012,120
有攤薄潛力股份的作用： 贖回2006年可換股債券的淨收益	-	(11,494)
就每股攤薄盈利而言的盈利	1,531,774	1,000,626

股份數目

	2010年	2009年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	1,644,066,844	1,584,339,528
有攤薄潛力普通股的作用： 2006年可換股債券（定義見附註28） 購股權	- 23,570,997	324,301 22,806,031
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	1,667,637,841	1,607,469,860

2009年及2010年每股攤薄盈利的計算均無假設本公司尚未行使的2007年可換股債券（定義見附註28）轉換為股份，因為假定行使會導致每股盈利增加。

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2009年1月1日	924,559	72,803	37,977	2,219	108,523	159,777	238,001	1,543,859
增添	31,501	106	10,067	5,596	21,969	25,272	633,113	727,624
轉撥	333,067	-	-	-	-	-	(333,067)	-
收購附屬公司所得(附註31)	-	-	-	-	611	4,574	-	5,185
處置	-	(1,693)	(2,389)	-	(2,157)	(8,342)	-	(14,581)
重新分類	-	(15)	5	(1,008)	(128)	1,146	-	-
於2009年12月31日	1,289,127	71,201	45,660	6,807	128,818	182,427	538,047	2,262,087
增添	-	5,017	17,573	3,533	58,071	53,477	447,522	585,193
轉撥	813,789	-	-	-	-	-	(813,789)	-
收購附屬公司所得(附註31)	-	616	-	2,169	1,765	7,030	1,270	12,850
處置	-	(19,270)	(800)	(426)	(2,524)	(5,808)	-	(28,828)
出售附屬公司(附註32)	-	-	(92)	(491)	(965)	(4,598)	-	(6,146)
於2010年12月31日	2,102,916	57,564	62,341	11,592	185,165	232,528	173,050	2,825,156
折舊及減值								
於2009年1月1日	(77,882)	(18,294)	(18,732)	(553)	(35,598)	(70,891)	-	(221,950)
年度撥備	(28,126)	(3,093)	(8,709)	(138)	(20,846)	(20,236)	-	(81,148)
於處置扣除	-	379	405	-	366	5,694	-	6,844
重新分類	-	1	(1)	234	(4)	(230)	-	-
於2009年12月31日	(106,008)	(21,007)	(27,037)	(457)	(56,082)	(85,663)	-	(296,254)
年度撥備	(65,288)	(4,373)	(9,197)	(1,560)	(26,304)	(29,428)	-	(136,150)
於損益撥回減值虧損	39,933	-	-	-	-	-	-	39,933
於處置扣除	-	7,878	-	49	1,612	4,649	-	14,188
於出售附屬公司扣除(附註32)	-	-	28	332	162	865	-	1,387
於2010年12月31日	(131,363)	(17,502)	(36,206)	(1,636)	(80,612)	(109,577)	-	(376,896)
賬面值								
於2010年12月31日	1,971,553	40,062	26,135	9,956	104,553	122,951	173,050	2,448,260
於2009年12月31日	1,183,119	50,194	18,623	6,350	72,736	96,764	538,047	1,965,833

15. 物業、廠房及設備（續）

上文所述之物業、廠房及設備項目（在建工程除外）乃以直線法按以下年率折舊：

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%

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，對本集團的酒店樓宇進行審閱，並釐定其中一幢樓宇已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的貼現率為10%。

於2010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彼等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年撥回酒店樓宇的減值虧損人民幣39,933,000元（2009年：無）。

上述土地及樓宇及酒店樓宇位於：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
土地及樓宇		
中國的土地：		
中期租約	40,062	50,194
酒店樓宇		
中國的土地：		
中期租約	1,971,553	1,183,119

抵押以取得授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36披露。

16. 投資物業

	人民幣千元
公平值	
於2009年1月1日及2009年12月31日	25,000
轉自已竣工可出售物業	1,700,000
於2010年12月31日	1,725,000

本集團截至2009年及2010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。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。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之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之可比較銷售交易作出。

16. 投資物業 (續)

上述投資物業位於：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
中國的土地： 中期租約	1,725,000	25,000

於2009年及2010年12月31日，本集團於以下於中國成立及經營的聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔的股權		主要業務
		2010年	2009年	
杭州集美房地產開發有限公司 (「杭州集美」)	人民幣32,000,000元	– (i)	30%	房地產開發
杭州余杭綠城九洲房地產開發有限公司	人民幣85,000,000元	35%	35%	房地產開發
杭州翡翠城房地產開發有限公司 (「杭州翡翠城」)	人民幣50,000,000元	45%	45%	房地產開發
上海靜宇置業有限公司	人民幣100,000,000元	49%	49%	物業投資
杭州錢新綠城房地產開發有限公司 (「杭州錢新綠城」)	人民幣30,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	房地產開發
浙江發展綠城房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	45%	45%	房地產開發
杭州濱綠房地產開發有限公司 (「杭州濱綠」)	人民幣389,140,188元	50% (v)	50% (v)	房地產開發

17. 於聯營公司的權益

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於聯營公司的非上市投資成本	2,834,627	1,357,755
分佔收購後溢利 (扣除已收股息)	390,136	404,344
	3,224,763	1,762,099

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

17. 於聯營公司的權益 (續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔的股權		主要業務
		2010年	2009年	
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% (iii)	49% (iii)	投資與顧問服務
河南中州綠城置業投資有限公司 (「河南中州」)	人民幣60,000,000元	38% (iii)	38% (iii)	房地產開發
德清西子房地產開發有限公司 (「德清西子」)	人民幣30,000,000元	25% (iii)	25% (iii)	房地產開發
德清綠城中田房地產有限公司 (「德清中田」)	人民幣50,000,000元	47% (iii)	47% (iii)	房地產開發
紹興金綠泉房地產開發有限公司 (「紹興金綠泉」)	人民幣580,000,000元	35%	35%	房地產開發
濟南海爾綠城房地產有限公司 (「濟南海爾綠城」)	人民幣200,000,000元	45%	45%	房地產開發
無錫綠城房地產開發有限公司 (「無錫綠城」)	人民幣102,000,000元	85% (iv)	85% (iv)	房地產開發
慈溪綠城投資置業有限公司 (「慈溪綠城」)	人民幣98,000,000元	49% (iii)	49% (iii)	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% (vi)	49% (vi)	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% (vi)	49% (vi)	房地產開發

17. 於聯營公司的權益 (續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔的股權		主要業務
		2010年	2009年	
台州浙信綠城房地產開發有限公司 (「台州浙信」)	人民幣20,000,000元	40%	40%	房地產開發
台州綠城房地產有限公司 (「台州綠城」)	人民幣100,000,000元	45%	45% (vii)	房地產開發
台州綠城能源房地產有限公司 (「台州綠城能源」)	人民幣100,000,000元	49%	49% (vii)	房地產開發
杭州鐵綠商貿有限公司 (「杭州鐵綠」)	人民幣2,000,000元	45%	45% (vii)	貿易
浙江鐵建綠城房地產開發有限公司 (「浙江鐵建綠城」)	人民幣100,000,000元	38%	38% (vii)	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% (viii)	房地產開發
紹興綠城金昌置業有限公司 (「紹興綠城金昌」)	人民幣100,000,000元	– (vii)	42% (vii)	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% (vii)	房地產開發
杭州綠城賽麗申花置業有限公司 (「綠城賽麗」)	人民幣100,000,000元	25% (ix)	–	房地產開發
寧波都市房產開發有限公司 (「寧波都市」)	人民幣1,354,844,000元	45% (ix)	–	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50,000,000元	33% (ix)	–	房地產開發

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

17. 於聯營公司的權益 (續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔的股權		主要業務
		2010年	2009年	
北京東部綠城置業有限公司 (「東部綠城」)	人民幣50,000,000元	49% (xi)	–	房地產開發
杭州海航綠城置業有限公司 (「海航綠城」)	人民幣903,000,000元	40% (ix)	–	房地產開發
浙江海航綠城投資有限公司 (「海航綠城投資」)	人民幣100,000,000元	40% (ix)	–	投資控股
綠城易居房屋銷售有限公司 (「綠城易居」)	人民幣50,000,000元	19% (ix)	–	房地產代理
杭州綠城錦玉置業有限公司 (「綠城錦玉」)	人民幣250,000,000元	43% (ix)	–	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% (ix)	–	房地產開發
無錫太湖綠城置業有限公司 (「太湖綠城」)	人民幣100,000,000元	39% (ix)	–	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% (ix)	–	房地產開發
杭州綠城墅園置業有限公司 (「綠城墅園」)	人民幣50,000,000元	35% (ix)	–	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% (x)	–	房地產開發

17. 於聯營公司的權益 (續)

附註：

- (i) 本集團於杭州集美的權益於2010年出售。
- (ii) 杭州錢新綠城五名董事中僅兩名由本集團委任，而有效的董事會決議案須得到總票數的三分之二。本集團並無權力指揮或共同控制杭州錢新綠城的財務及營運政策。因此，杭州錢新綠城列為本集團的聯營公司。
- (iii) 河南中州、德清西子、德清中田及慈溪綠城均為浙江中青旅的附屬公司。
- (iv) 在本集團根據附註27所載的信託安排轉讓無錫綠城的控制權予中海信託（但實質上仍持有無錫綠城85%的所有權權益）後，無錫綠城於2009年成為本集團聯營公司。
- (v) 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。本集團無權管理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。
- (vi) 於2009年，杭州浙能為台州浙能的附屬公司。於2010年，台州浙能將其於杭州浙能49%的股權轉讓予綠城房地產。
- (vii) 台州綠城、台州綠城能源、浙江鐵建綠城及紹興綠城金昌均於2009年成立。杭州鐵綠於2009年成立，及由杭州翡翠城全資擁有。紹興綠城金昌於2010年成為本集團的附屬公司。詳情請參閱附註31。
- (viii) 杭州百大及杭州新綠西均於2009年成立。

- (ix) 該等聯營公司於2010年新成立，綠城易居由本公司非全資附屬公司綠城房產建設管理有限公司擁有50%。綠城易居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過半數票通過。本集團並無權力指揮或共同控制綠城易居的財務及營運政策。因此，綠城易居列為本集團的聯營公司。
- (x) 上海青蓮於2010年新收購，由本集團非全資附屬公司上海華浙外灘置業有限公司擁有40%。
- (xi) 因為本集團出售東部綠城的51%股權，東部綠城於2010年成為本集團的聯營公司。詳情請參閱附註32。

有關本集團聯營公司的財務資料概要列出如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
資產總值	53,555,250	33,559,496
負債總值	(45,068,300)	(28,947,362)
資產淨值	8,486,950	4,612,134
本集團分佔聯營公司資產淨值	3,224,763	1,762,099
收入	6,131,317	5,405,888
年度溢利	691,954	957,072
本集團年內分佔聯營公司的業績	300,265	456,031

18. 於共同控制實體的權益

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於共同控制實體的非上市投資成本	605,398	193,037
分佔收購後溢利（扣除已收股息）	126,739	42,506
	732,137	235,543

18. 於共同控制實體的權益 (續)

於2009年及2010年12月31日，本集團於以下中國成立及經營的共同控制實體擁有權益：

共同控制實體名稱	註冊資本	本集團應佔的股權		主要業務
		2010年	2009年	
浙江報業綠城投資有限公司 (「浙江報業綠城」)	人民幣80,000,000元	50%	50%	投資控股
寧波浙報綠城房地產開發有限公司	人民幣60,000,000元	50%	50%	房地產開發
寧波綠城桂花園房地產開發有限公司 (「寧波綠城桂花園」)	人民幣20,000,000元	— (i)	60% (i)	房地產開發
海寧綠城新湖房地產開發有限公司 (「海寧綠城」)	人民幣20,000,000元	50%	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」) (原名為：浙江綠城西子房地產集團有限公司)	人民幣100,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	投資控股、房地產開發及 業務諮詢
臨安西子房地產開發有限公司 (「臨安西子」)	人民幣80,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	房地產開發
南通嘉匯置業有限公司 (「南通嘉匯」)	人民幣30,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	房地產開發
浙江西子置業有限公司 (「浙江西子」)	人民幣80,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	房地產開發
浙江綠城新興置業有限公司 (「綠城新興」)	人民幣80,000,000元	35% (ii)	35% (ii)	房地產開發
紹興綠城寶業房地產開發有限公司 (「紹興綠城寶業」)	人民幣100,000,000元	51% (iii)	51% (iii)	房地產開發

18. 於共同控制實體的權益 (續)

共同控制實體名稱	註冊資本	本集團應佔的股權		主要業務
		2010年	2009年	
杭州凱喜雅房地產開發有限公司 (「杭州凱喜雅」)	人民幣100,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	房地產開發
南通金管家物業管理有限公司 (「南通金管家」)	人民幣500,000元	— (ii)	50% (ii)	物業管理
浙江綠城新湖商業管理有限公司 (「浙江綠城新湖」)	人民幣5,000,000元	50% (iv)	50% (iv)	商業管理
浙江鐵投綠城投資有限公司 (「浙江鐵投綠城投資」)	人民幣80,000,000元	50%	50% (v)	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%	50% (v)	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% (vi)	—	房地產開發
杭州綠城智能科技有限公司 (「綠城智能科技」)	人民幣10,000,000元	50% (vii)	—	業務諮詢
杭州綠城北秀置業有限公司 (「綠城北秀」)	人民幣50,000,000元	50% (vii)	—	房地產開發

18. 於共同控制實體的權益 (續)

附註：

- (i) 浙江報業綠城及本公司的附屬公司才智控股有限公司(「才智控股」)，分別持有寧波綠城桂花園的70%及25%股權，因此寧波綠城桂花園為浙江報業綠城的附屬公司。寧波綠城桂花園五名董事中只有一名由本集團直接委任，而有效的董事會決議案須經總票數三分之二通過。本集團無權指示寧波綠城桂花園的財務及經營政策，因此，寧波綠城桂花園是作為本集團的一家共同控制實體的附屬公司，並以權益法核算。寧波綠城桂花園於2010年已清算。
- (ii) 臨安西子、南通嘉匯、浙江西子、綠城新興、杭州凱喜雅及南通金管家為浙江綠西集團的附屬公司。南通金管家的股權已於2010年售出。
- (iii) 紹興綠城實業五名董事中三名由本集團委任，而有效之董事會決議案必須取得全體董事的一致批准。本集團概無權指示紹興綠城實業的財務及經營政策。因此，紹興綠城實業列為本集團的共同控制實體。
- (iv) 浙江綠城新湖於2009年成為海寧綠城的全資附屬公司。
- (v) 浙江鐵投綠城投資及浙江鐵投綠城房地產均於2009年成立。浙江鐵投綠城投資持有浙江鐵投綠城房地產的所有權益。
- (vi) 山東東城的49%股權乃於2010年新購入。山東東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經總票數五分之四通過。本集團無權指示山東東城的財務及經營政策，因此，山東東城列為本集團的共同控制實體。

(vii) 該等共同控制實體於2010年新成立。

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列出如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
流動資產	7,782,780	6,813,684
非流動資產	92,387	102,770
流動負債	(5,732,483)	(5,616,394)
非流動負債	(1,424,360)	(1,077,077)
收益	1,743,008	879,858
支出	(1,483,054)	(707,400)

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：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年內未確認分佔共同控制實體虧損(收益)	4,228	(13,355)
累計未確認分佔共同控制實體虧損	16,792	12,564

19. 可供出售投資

可供出售投資包括以下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
中海信託的非上市次級信託單位(附註27)	110,970	180,000
中泰信託的非上市一般單位(附註27)	150,000	-
非上市股本證券	167,974	24,074
	428,944	204,074

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。由於合理公平價值估計範圍頗大，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。

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 人民幣千元	減值虧損 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	土地增值 稅撥備 人民幣千元	未分配溢利 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日	2,904	26,225	93,083	(81,028)	151,197	(20,756)	(19,856)	151,769
在損益賬貸記(扣除)	12,034	(6,825)	139,805	28,097	13,642	(50,000)	(16,242)	120,511
於2009年12月31日	14,938	19,400	232,888	(52,931)	164,839	(70,756)	(36,098)	272,280
在損益賬(扣除)貸記	(2,076)	(10,488)	106,507	(148,781)	38,305	(56,428)	10,713	(62,248)
於2010年12月31日	12,862	8,912	339,395	(201,712)	203,144	(127,184)	(25,385)	210,032

20. 預付租賃款

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
本集團預付租賃款包括：		
中國租賃土地：		
中期租約	155,556	155,328
就呈報目的分析為：		
流動資產(包括於貿易及其他應收款項)	4,446	4,446
非流動資產	151,110	150,882
	155,556	155,328

21. 遞延稅項 (續)

其他指主要就加速折舊稅項產生的暫時性差異已確認的遞延稅項負債。

為綜合財務狀況表呈報目的，當有法律上可執行權利以流動稅項資產抵銷流動稅項負債及當遞延稅項是與同一個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：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
遞延稅項資產	588,782	451,859
遞延稅項負債	(378,750)	(179,579)
	210,032	272,280

於報告期末，本集團有尚未動用的稅項虧損人民幣2,147,087,000元（2009年：人民幣1,541,267,000元），可以用來抵銷日後溢利。其中人民幣1,361,279,000元（2009年：人民幣935,251,000元）的稅項虧損已確認遞延稅項資產。由於未來溢利難料，故並無就餘下的稅項虧損人民幣785,808,000元（2009年：人民幣

606,016,000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：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
2010年	–	22,188
2011年	21,246	26,704
2012年	86,771	106,924
2013年	201,764	207,618
2014年	228,433	242,582
2015年	247,594	–
	785,808	606,016

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

於報告期末，本集團有可扣減暫時性差異人民幣106,880,000元（2009年：人民幣37,908,000元），由於可能並無應課稅溢利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，所有中國附屬公司按所賺取之溢利而分派之股息均須徵收預扣稅。由於本集團能夠控制暫時性差異之回撥時間，故此，並無於綜合財務報表內就中國附屬公司之累計溢利人民幣2,700,973,000元（2009年12月31日：人民幣1,650,973,000元）應佔之暫時性差異作出遞延稅項撥備，而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2010年12月31日計入可供發展物業中有人民幣11,804,525,000元(2009年：人民幣6,891,411,000元)為與中期租賃土地有關的款項，本集團正就該等土地申請土地使用權證。

所有可供發展物業預期在自報告期末起計12個月後實現銷售。

23. 發展中物業

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
長期租賃土地－成本	39,987,244	19,207,286
發展成本	13,486,921	8,496,511
資本化的融資成本	3,917,673	2,276,831
	57,391,838	29,980,628

款額達人民幣42,495,327,000元(2009年：人民幣23,675,421,000元)的以供銷售發展中物業預期於自報告期末起計12個月後方告落成可供出售。

於2009年，因中國房地產市場復甦，發展中物業的可變現淨值顯著增加。因此，款額達人民幣190,433,000元發展中物業減值虧損撥回已於2009年透過出售有關項目公司或增加有關可變現淨值估計確認。

24. 其他流動資產

貿易及其他應收款項、按金及預付款

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
貿易應收款項	246,800	179,933
其他應收款項	2,006,616	1,177,975
預付款及訂金	1,942,543	2,348,828
	4,195,959	3,706,736

本集團給予其客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下，其中賬齡為91日或以上的貿易應收款項均已過期但並未減值。本集團並不知悉貿易應收款項的信貸質量有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
0－30日	165,138	137,468
31－90日	10,885	8,353
91－180日	31,498	3,069
181－365日	7,009	15,155
超過365日	32,270	15,888
貿易應收款項	246,800	179,933

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之物業買賣協議，本集團有權撤銷協議，收回並於市場轉售物業。本集團並不知悉其貿易應收款項的信貸質量有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

24. 其他流動資產 (續)

貿易及其他應收款項、按金及預付款 (續)

於2010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1,112,634,000元(2009年:人民幣641,373,000元)。這些墊支乃免息、無抵押及預計於一年內收回,惟一筆金額為人民幣815,526,000元的款項例外,其付息8厘、無抵押及預計於一年內收回。這些墊支主要為潛在項目的投入款。本集團向第三方墊支總額有信貸集中風險82%(2009年:85%),乃來自前五名對手方。本集團並不知悉其向第三方墊支款項的信貸質量有任何重大變動,並認為可收回該等款項。

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個月後收回。

並無就貿易和其他應收款項作出撥備。

銀行結餘及現金 / 抵押銀行存款

銀行結餘及現金包括本集團持有的現金及存作3個月或以下的短期銀行存款。銀行結餘付息為年利率0.4厘至2.6厘的(2009年:0.36厘至1.71厘)市場利率。

抵押銀行存款指抵押予銀行的存款作為授予本集團的銀行授信的抵押。抵押銀行存款付息為年利率0.4厘至3.00厘(2009年:0.36厘至4.14厘)的市場利率。

於2010年12月31日,本集團以人民幣計的銀行結餘及現金(包括抵押銀行存款)為人民幣14,555,710,000元(2009年:人民幣11,119,796,000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 / 抵押銀行存款如下:

	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
於2010年12月31日	10,938	406,245
於2009年12月31日	16,716	645,657

25. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下:

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
0 - 30日	2,452,105	2,373,452
31 - 90日	285,936	183,009
91 - 180日	712,622	172,634
181 - 365日	731,915	456,886
超過365日	685,063	247,648
貿易應付款項	4,867,641	3,433,629
其他應付款項及預提費用	4,060,329	1,599,596
	8,927,970	5,033,225

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

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
抵押銀行貸款(附註36)	26,950,924	18,151,925
無抵押銀行貸款	3,933,507	3,542,036
	30,884,431	21,693,961
抵押其他貸款(附註36)	2,230,200	227,474
無抵押其他貸款	500,699	489,994
	2,730,899	717,468
	33,615,330	22,411,429

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (重列)
還款金額如下*：		
1年內	11,789,588	8,465,194
多於1年，但不超過2年	10,533,285	5,548,955
多於2年，但不超過3年	9,324,617	6,374,240
多於3年，但不超過4年	135,647	112,783
多於4年，但不超過5年	150,647	557,783
多於5年	1,477,226	1,243,634
	33,411,010	22,302,589
無須於報告期結束後1年內償還 但載有按要求時還款的條款 的貸款面值(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	4,320	108,840
多於2年，但不超過3年	200,000	—
	204,320	108,840
減：流動負債下1年內到期的欠款	33,615,330 (11,993,908)	22,411,429 (8,574,034)
於非流動負債下的金額	21,621,422	13,837,395

* 到期金額乃按貸款協議所載償還日期為準。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

26. 銀行及其他借款(續)

銀行及其他借款可進一步分析如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
固定利率	3,235,379	2,867,924
浮動利率	30,379,951	19,543,505
	33,615,330	22,411,429

按浮動利率計息的銀行及其他借款如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
中國人民銀行基準利率	26,350,509	17,991,252
倫敦銀行同業拆款利率	2,199,645	1,156,610
香港銀行同業拆款利率	1,829,797	395,643
	30,379,951	19,543,505

平均利率如下：

	2010年	2009年
銀行貸款	7.34%	6.45%
其他貸款	6.20%	6.51%

下表載列以各集團實體功能貨幣以外之貨幣列值的銀行及其他借款：

	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
於2010年12月31日	1,829,797	2,178,986
於2009年12月31日	395,644	1,552,645

於報告期末，若干銀行貸款由以下公司的擔保支持：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
有抵押銀行貸款：		
非控股股東 獨立第三方	699,331 24,462	292,000 27,549
無抵押銀行貸款：		
非控股股東	100,000	102,000

27. 信託

(i) 與中海信託股份有限公司的合作

於2009年4月14日，綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產」，本公司的全資附屬公司）與中海信託股份有限公司（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。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。

27. 信託 (續)

(I) 與中海信託股份有限公司的合作 (續)

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，以出售無錫綠城房地產開發有限公司（「無錫綠城」）45%股權，及杭州綠城海企房地產開發有限公司（「杭州綠城海企」）25%股權，代價分別為人民幣45,900,000元及人民幣250,000,000元（統稱「股權出售」）。綠城房地產出售所持無錫綠城45%股權於2009年4月15日完成。杭州康居出售所持杭州綠城海企25%股權於2009年4月17日完成。
- (b) 2009年4月20日，信託人與無錫綠城及杭州綠城海企訂立個別貸款協議，據此，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；
- (iv) 每次提早償還有關信託貸款的本金額不得少於貸款協議所列明有關信託貸款本金額的三分之一或人民幣250,000,000元（以較低者為準）；及
- (v) 綠城房地產或其代名人已購入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）償還本金額的百分比。

27. 信託 (續)

(I) 與中海信託股份有限公司的合作 (續)

(c) 有關股權出售及信託貸款，綠城房地產和杭州康居與信託人就以下事項訂立各項額外協議：

- (i) 於股權出售所出售的股權，據此中海信託擁有權利 (「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在股權出售後當時所持無錫綠城及杭州綠城海企的餘下股權 (「餘下股權」)，據此，信託人有權在發生任何重大不利事件時以代價人民幣1元收購餘下股權。然而，綠城房地產與杭州康居各自獲授認購權，倘信託貸款已償還，及倘股權認沽價值不低於股權認沽價，則可以代價人民幣1元向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信託款的所有責任向信託人提供擔保 (「擔保」)；及(ii)向信託人提供保證金人民幣10,000,000元 (「保證金」)，作為對無錫綠城、杭州綠城海企及與綠城房地產有關的其他各方根據信託貸款及股權認沽的責任的擔保。此外，為擔保無錫綠城及杭州綠城海企根據信託貸款的責任，綠城房地產與杭州康居將各自於無錫綠城及杭州綠城海企的餘下股權全部抵押予信託人。

27. 信託 (續)

(I) 與中海信託股份有限公司的合作 (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責任的擔保的保證金人民幣10,000,000元，作為非流動性的應收關聯人士款項入賬。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。

於信託成立日期，由於本集團有權委任杭州綠城海企董事會之大部分成員，故杭州綠城海企仍為本公司之附屬公司。此外，本集團透過其於中海信託次級信託單位之投資及有效之買賣安排而依然實際擁有杭州綠城海企之100%所有權權益。

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

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

27. 信託 (續)

(I) 與中海信託股份有限公司的合作 (續)

(D) 根據有關杭州綠城海企25%權益及無錫綠城45%權益的買賣協議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。

該年度所支付的利息是由信託成立日起計，以實際年利率約22%在負債部分計算。

就無錫綠城的45%權益及杭州綠城海企的25%權益所作的出售及買賣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，負債部分分類為非流動性的應付非控股股東款項。

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

27. 信託（續）

(I) 與中海信託股份有限公司的合作（續）

(D) （續）

(ii) （續）

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
無風險利率	1.582%	1.908%	2.962%
股息	–	–	–
到期時間	2.75年	2.05年	1.05年
波幅	35% – 48%	37% – 48%	26% – 58%

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。

於該年度，負債部分及信託相關金融衍生工具的變動如下：

	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
2009年4月20日	1,286,720	186,360	71,730	1,090	1,545,900
年內利息費用	199,363	–	–	–	199,363
年內已付利息	(119,068)	–	–	–	(119,068)
公平值改變	–	(16,460)	96,220	(860)	78,900
2009年12月31日	1,367,015	169,900	167,950	230	1,705,095

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

27. 信託 (續)

(I) 與中海信託股份有限公司的合作 (續)

(D) (續)

(ii) (續)

	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
年內利息費用	298,789	-	-	-	298,789
年內已付利息	(88,715)	-	-	-	(88,715)
贖回	(795,751)	-	-	-	(795,751)
公平值改變	-	69,720	(159,770)	3,450	(86,600)
2010年12月31日	781,338	239,620	8,180	3,680	1,032,818

* 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。

由於錢江項目總建築面積的40%已售出，根據信託貸款協議及股權認沽，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，所涉金額合共人民幣903,710,000元。人民幣21,359,000元的虧損，包括部分贖回信託貸款及信託相關金融衍生工具的公平值變動產生的虧損，已於截至2010年12月31日止年度的損益中確認。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。

27. 信託 (續)

除中海信託外，本集團於2010年訂立的其他信託融資安排如下：

(II) 與平安信託投資有限公司合作

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

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

信託(「平安信託」)於2010年1月13日成立，上述交易於2010年1月13日完成。

在出售事項完成前，綠城房地產控制浙江報業綠城房地產之100%股權。在出售事項於2010年1月13日完成後，鑒於綠城房地產有權委任浙江報業綠城房地產董事會之大部分成員，故浙江報業綠城房地產於出售事項後繼續為本公司之附屬公司。此外，根據已實行的買賣協議，綠城房地產依然實際擁有浙江報業綠城房地產之100%所有權權益。

上文所載的信託融資安排被視為一項售後購回安排。該售後購回安排乃列作融資安排，而非出售浙江報業綠城房地產的股權。

鑒於浙江報業綠城房地產董事會中包含有平安信託的代表，通過注資及委託貸款獲得的所得款項淨額被視為負債並被分類為即期應付非控股股東款項。委託貸款人民幣1,300,000,000元的合約年利率為11.5厘。期內負債的利息自信託成立日起計，運用實際年利率約10厘計算。

負債於年內的變動載列如下：

	人民幣千元
於2010年1月13日	1,500,000
年內應計利息	145,375
年內已付利息	(75,417)
於2010年12月31日	1,569,958

27. 信託 (續)

(III) 與中泰信託有限責任公司合作

於2010年1月27日，綠城房地產、上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司(「上海綠城」，本公司之間接全資附屬公司)與中泰信託有限責任公司(作為信託人)訂立合作框架協議。根據合作框架協議，(a)信託人須成立信託，資金不多於人民幣1,650,000,000元及不少於人民幣880,000,000元，旨在(i)由信託人為認購上海綠城49%股權向上海綠城注資人民幣96,080,000元；及(ii)收購將由綠城房地產向上海綠城提供不少於人民幣783,920,000元的股東貸款的其中部分(「目標股東貸款」)；(b)信託人將擔任信託之信託人；(c)綠城房地產將自其內部資源以現金認購所有一般單位；(d)信託人須使用金額為人民幣96,080,000元之部分信託資本作注資，以認購上海綠城49%股權；(e)信託成立日前，綠城房地產須與中國一金融機構訂立委託貸款協議，透過該金融機構向上海綠城提供股東貸款；(f)成立信託後，綠城房地產須轉讓目標股東貸款予信託人，目標股東貸款之代價應為扣除注資金額後之信託資本結餘；(g)綠城房地產須就上海綠城有關目標股東貸款及其應計利息之還款責任向信託人提供擔保；(h)綠城房地產須就其於上海綠城之51%直接股權向信託人作出股

權抵押，以確保履行上海綠城有關目標股東貸款及其應計利息之還款責任；(i)綠城房地產須向信託人提供回報擔保及資產淨額擔保；及(j)綠城房地產須將上海綠城可能分派之託管股息存入託管戶口，以確保綠城房地產履行於交易檔下之付款責任。

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

於注資前，綠城房地產持有上海綠城全部股權。於注資後，鑒於綠城房地產有權委任上海綠城董事會之大部分成員，故上海綠城於出售事項後繼續為本公司之附屬公司。此外，鑒於綠城房地產對信託一般單位的投資，其依然實際擁有上海綠城之100%所有權權益。

信託(「中泰信託」)於2010年2月11日成立，上述交易於2010年2月11日完成。總共1,650,000,000個信託單位已獲認購，包括合資格投資者認購的1,003,900,000個甲組優先單位(甲組優先單位，期限為12個月)及496,100,000個乙組優先單位(乙組優先單位，期限為18個月)以及綠城房地產150,000,000個一般單位(期限為18個月)。各信託單位的單位價格為人民幣1.00元。中泰信託的最大期限為由信託成立日期起計18個月。

27. 信託 (續)

(III) 與中泰信託有限責任公司合作 (續)

本集團以代價人民幣150,000,000元認購中泰信託的150,000,000個一般單位乃入賬列為可供出售投資。本集團作為一般單位的受益人在獲得信託收入時劣後於優先單位的受益人。信託收入將於有關信託單位到期或終止後(a)以現金支付優先單位及(b)以現金、股權或其他方式支付一般單位。

上述信託融資安排被視為售後購回安排。此售後購回安排列作融資安排而非出售上海綠城的股權。

鑒於上海綠城項目公司董事會中包含有中泰信託的代表，通過注資及目標股東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。目標股東貸款人民幣1,553,900,000元的合約利率為年利率9.3厘。期內的利息費用運用實際年利率約9.3%，由信託成立日起計算。

負債於年內變動載列如下：

	人民幣千元
於2010年2月11日	1,650,000
年內應計利息	133,180
年內已付利息	(46,349)
於2010年12月31日	1,736,831

28. 可換股債券

(i) 2006年可換股債券

於2009年1月9日，待2006年可換股債券持有人行使彼等的贖回權時，本公司以12,360,000美元（相等於人民幣84,497,000元，即未行使的本金額加應計利息）贖回未行使有抵押2011年到期的非強制性可換股債券（「2006年可換股債券」），取得收益人民幣11,494,000元。

(ii) 2007年可換股債券

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

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

28. 可換股債券 (續)

(ii) 2007年可換股債券 (續)

2007年可換股債券的主要條款如下：

(i) 擔保

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

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

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

待附屬公司擔保人根據雙聯契解除附屬公司擔保，附屬公司擔保人在擔保下的責任同時解除。

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

(ii) 美元交割

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

(iii) 換股權

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

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

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

28. 可換股債券 (續)

(ii) 2007年可換股債券 (續)

(iv) 最終贖回

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

(v) 本公司選擇贖回

於2010年5月18日後但在到期日前，本公司可隨時向債券持有人、債券受託人及主要支付、轉換及轉讓代理發出不少於30日但不多於60日的通知（該通知將不可撤回），按提早贖回金額（定義見下文）的美元等值於贖回日贖回全部或部分2007年可換股債券，惟於連續30個交易日期間（惟該30個交易日期間的最後一日須於發出該贖回通知當日前五個交易日內）內任何20個交易日的每日股票收市價（從聯交所每日報價表所得，按有關交易日適用的匯率換算為人民幣），須最少為當時生效的換股價（按1.00港元兌人民幣0.9843元的固定匯率換算為人民幣）的120%，否則不得贖回。

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

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

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

28. 可換股債券 (續)

(ii) 2007年可換股債券 (續)

(v) 本公司選擇贖回 (續)

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

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

$r = 1.1\%$ 以分數表示

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

$\rho = 180$

(vi) 債券持有人選擇贖回

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

發行2007年可換股債券已收所得款項淨額已分為負債部分及權益部分如下：

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

期間內負債部分的利息運用實際利率約4.69%, 由可換股債券發行時起計算。

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

28. 可換股債券 (續)

(ii) 2007年可換股債券 (續)

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2009年1月1日	2,090,100	350,806	2,440,906
年內應計利息	98,066	-	98,066
於2009年12月31日	2,188,166	350,806	2,538,972
贖回	(2,051,768)	(323,273)	(2,375,041)
轉換	(1,632)	(258)	(1,890)
年內應計利息	43,344	-	43,344
於2010年12月31日	178,110	27,275	205,385

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

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日尚未行使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年可換股債券預期期限內預期付款的預測而於盈虧中確認虧損人民幣148,158,000元。

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

於2010年12月31日，剩餘的2007年可換股債券於2012年5月18日到期及分類為非流動負債。

29. 高收益債券

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

高收益債券的主要條款如下：

高收益債券為：

- (i) 本公司的一般責任；
- (ii) 由附屬公司擔保人（中國境內公司以外的附屬公司）以優先基準作出擔保及受契約若干限制約束（「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（根據中國境內法律設立公司）的所有現有及將來責任。

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

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

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

29. 高收益債券 (續)

於2010年11月8日或之後的任何時間及不時地，本公司可按相等於下述本金百分比的贖回價及贖回發生於自下述每一個年份各年11月8日起12個月期間內，於贖回日累計未付利息，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，本公司可選擇按高收益債券本金100%的贖回價加上於贖回日的適用溢價（如下文所界定）及累計未付利息（如有），贖回全部而非部分高收益債券。

「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)超過(A)於上述贖回日(i)上述高收益債券於2010年11月8日的贖回價另加(ii)直至2010年11月8日的上述高收益債券一切餘下應付的利息（但不計該贖回日的應計而未付利息），利息按相等於經調整國庫債券利率的貼現率計算，每年相等於可比較美國庫房債券到期的半年率息加100個基點，較(B)於上述到期日高收益債券的本金額為高的金額。

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

高收益債券含有負債部分及提早贖回權：

- (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評級及提供大致上相同現金流量當時市場利率貼現的未來現金流量現值，但不計內置衍生工具。

年內利息以實際利率約9厘計算高收益債券自發行以來的負債部分為基準計算。

- (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及2009年及2010年12月31日微不足道。

29. 高收益債券 (續)

於年內高收益債券的變動如下：

	人民幣千元
於2009年1月1日	2,701,186
匯兌調整	(2,530)
購回	(2,440,317)
年內應計利息	118,632
年內已付／應付利息	(115,457)
於2009年12月31日	261,514
匯兌調整	(7,660)
年內應計利息	23,469
年內已付／應付利息	(23,469)
於2010年12月31日	253,854

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

持有人倘於紐約時間2009年5月4日（「同意日」）下午5時或之前有效交付票據且未有效收回其票據，可有資格每交付1,000美元本金票據收取850美元的全部對價（「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（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，加上直到付款日（不包括付款日）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) 本金金額361,334,000美元的票據（佔未清償票據本金總額約90.3%）已有效交付且未收回；及
- (ii) 持有本金金額370,003,000美元的票據（佔未清償票據本金總額約92.5%）的持有人的同意（包括視作已發出的同意）已發出且並無撤銷。

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

29. 高收益債券 (續)

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契約書，該補充契約書於簽立時隨即生效惟將直至付款日方告有效。擬定的修改和棄權 (其中包括)：

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

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

於2009年及2010年12月31日，票據在擬定的修改和棄權生效後被分類為非流動負債。

30. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定 每股面值0.10港元的普通股 於2009年及2010年12月31日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及已繳足 每股面值0.10港元的普通股 於2009年1月1日	1,537,361,607	153,736
作為收購Skymoon International Limited 已發行股本的代價的發行 (附註31)	100,000,000	10,000
行使購股權	4,488,500	449
於2009年12月31日	1,641,850,107	164,185
轉換2007年可換股債券時發行 作為收購創興發展有限公司之部分代價 的發行 (附註31)	78,540	8
行使購股權	13,010,000	1,301
購回及註銷股份	3,051,500	305
向本公司前首席財務官發行薪酬股份	(21,076,500)	(2,108)
	740,000	74
	1,637,653,647	163,765
		人民幣千元
於綜合資產負債表呈列 於2010年12月31日		166,243
於2009年12月31日		166,605

於2010年1月8日，本公司發行及配發740,000股普通股予本公司當時的首席財務官作為其薪酬待遇的一部分。因此，權益結算的股份支付開支人民幣8,213,000元已於2010年12月31日止年度的損益中確認。

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. 收購附屬公司

2009年內收購的附屬公司詳情如下：

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

附註：

- (i) 浙江報業綠城房地產開發有限公司之前為本集團一家共同控制實體浙江報業綠城的全資附屬公司。
- (ii) 本集團有權任命杭州休博園董事會的大多數董事，而一項有效的董事會決議案要求獲得總票數的50%。因此，本集團有權指示該公司的財務及營運政策，因此該公司作為本集團的附屬公司入賬。
- (iii) 2009年11月30日，諸暨越都之30%權益隨後出售予一非控股股東。詳情載於附註39(iii)(b)。
- (iv) 於2009年5月7日，本公司、才智控股有限公司(「才智」，本公司的全資附屬公司)、Tandellen Group Limited(「Tandellen」)與羅釗明先生(「羅先生」，Tandellen的股東)訂立一份協議(經日期為2009年5月8日的補充協議修訂)，據此，Tandellen有條件同意向才智出售Skymoon International Limited全部已發行股本，代價為610,000,000港元(相等於人民幣537,691,000元)，按發行價每股6.1港元向Tandellen(或其代名人)配發及發行100,000,000股本公司新股份的方式悉數支付。收購Skymoon International於2009年7月16日完成。Skymoon International持有力濤(杭州)建築設計諮詢有限公司的100%權益，而後者則持有杭州創景置業有限公司的100%權益。杭州創景置業有限公司持有北京萊福世紀置業有限公司的100%權益。

31. 收購附屬公司 (續)

2010年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	本集團收購之 實際股權	代價 人民幣千元
創興發展有限公司	投資控股	2010年1月6日	100%	附註(i)
天津逸駿投資有限公司	房地產發展	2010年1月13日	80%	8,000
杭州銀嘉房地產開發有限公司	房地產發展	2010年1月21日	56%	60,000
錢王美廬餐飲有限公司 (「錢王美廬」)	飲食及娛樂	2010年1月31日	80%	10,000
紹興綠城金昌發展置業有限公司 (「紹興綠城金昌」) (附註(ii))	房地產發展	2010年4月12日	51%	30,000
新疆鴻遠投資有限公司	房地產發展	2010年7月29日	60%	25,500
北京金策國泰投資管理有限公司	房地產發展	2010年8月31日	51%	5,100
浙江綠城廣告策劃有限公司 (「浙江綠城廣告策劃」)	廣告	2010年12月7日	100%	600
啟東綠城香格置業有限公司	房地產發展	2010年12月31日	51%	33,150
				172,350

31. 收購附屬公司 (續)

附註：

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

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

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

此項收購已於2010年1月6日完成，及列作購買余杭綠城之額外股權。

- (ii) 紹興綠城金昌之前為本集團持有42%股權的聯營公司。

收購該等附屬公司的影響概要如下

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
購入的資產淨值：		
物業、廠房及設備	12,850	5,185
可供發展物業	765,092	1,646,701
發展中物業	529,388	1,323,029
存貨	639	-
貿易及其他應收款項	703,689	75,883
應收關聯人士款項	60,000	-
預付其他稅項	67	-
銀行結餘及現金	81,389	718,462
貿易及其他應付款項	(283,922)	(1,627,001)
應付關聯人士款項	(1,344,589)	(148,564)
應付所得稅	(98)	-
其他應付稅項	-	(70)
銀行借款	(166,892)	(799,000)
	357,613	1,194,625
商譽	9,682	-
非控股股東權益	(175,331)	(90,000)
	191,964	1,104,625
減：		
之前收購及歸類為共同控制實體／聯營公司的權益	(19,614)	(201)
	172,350	1,104,424
總代價，由以下方式償付：		
其他應付款項	600	118,606
現金	171,750	448,127
已發行股份	-	537,691
	172,350	1,104,424
收購產生的淨現金(流出)流入		
已付現金	(171,750)	(448,127)
所得銀行結餘及現金	81,389	718,462
	(90,361)	270,335

31. 收購附屬公司 (續)

由於收購的附屬公司並非業務，該等收購入賬列作資產及負債收購，惟錢王美廬及浙江綠城廣告策劃例外，收購錢王美廬及浙江綠城廣告策劃入賬列作業務收購。於收購日期確認的於錢王美廬的非控股股東權益為人民幣165,000元，乃參照其佔錢王美廬可識別資產淨值的比例計量。收購錢王美廬及浙江綠城廣告策劃所產生的商譽其後於本年撇銷。

錢王美廬及浙江綠城廣告策劃於其各自收購日期起至報告期末止期間分別向本集團貢獻收入人民幣14,700,000元及人民幣零元。錢王美廬及浙江綠城廣告策劃分別應佔虧損人民幣1,800,000元及人民幣20,000元，該等款項已於本集團由其各自收購日期起至報告期末止期間的溢利中確認。

假設收購錢王美廬及浙江綠城廣告策劃已於2010年1月1日生效，其對本集團截至2010年12月31日止年度的收入及溢利的影響甚微。

32. 出售附屬公司

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

於2010年3月31日，本集團以現金代價人民幣50,000,000元出售其於長興華地置業有限公司(「長興華地」)的所有股權予無錫華地投資管理有限公司。長興華地100%的股權先前由本公司非全資附屬公司長興綠城房地產開發有限公司持有。

於2010年7月1日，本集團以現金代價人民幣12,373,000元將其於新疆燁城萬順房地產開發有限公司的51%股權出售予夏松華。

於2010年8月31日，本集團以現金代價人民幣25,500,000元將其於全資附屬公司北京東部綠城置業有限公司的51%股權出售予中國葛洲壩集團房地產開發有限公司。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

32. 出售附屬公司 (續)

出售該等附屬公司的影響概述如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
出售的資產淨值		
物業、廠房及設備	4,759	40
可供發展物業	1,178,544	-
發展中物業	143,434	1,284,982
貿易及其他應收款項、訂金及預付款	29,325	1,243
預付所得稅	632	-
銀行結餘及現金	47,081	184,145
遞延稅項資產	2,247	-
貿易及其他應付款項	(1,092,772)	(36,231)
預售訂金	(48,763)	-
應付關聯人士款項	(98,776)	(1,117,994)
其他應付稅項	(2)	(89)
銀行借款	(50,000)	(180,000)
非控股股東權益	(8,866)	-
	106,843	136,096
股東貸款	-	1,088,650
出售一家附屬公司的收益	4,361	-
總代價	111,204	1,224,746
結算方式：		
已收現金	87,873	-
已付現金代價	-	(152,218)
轉撥至於聯營公司的權益	23,331	-
杭州綠城海企40%的淨資產	-	1,376,964
	111,204	1,224,746
出售產生的淨現金流入 (流出)		
已收現金	87,873	-
已付現金	-	(152,218)
銀行結餘及現金處置	(47,081)	(184,145)
	40,792	(336,363)

33. 經營租賃

本集團作為承租人

	2010年 人民幣千元	2009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	47,741	34,289

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：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
1年內	33,717	26,307
於第2至第5年內	25,081	26,334
5年以後	4,495	2,602
	63,293	55,243

經營租賃付款為本集團就若干辦公室物業所支付的租金。租金磋商為由1至6年的固定租金。

本集團作為出租人

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業租金收入，扣除微不足道支出	36,415	5,344

33. 經營租賃 (續)

本集團作為出租人 (續)

於報告期末，本集團就以下的未來最低租賃支付與租戶訂立合約：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
1年內	25,898	3,939
於第2至第5年內	10,776	10,003
5年以後	7,001	7,013
	43,675	20,955

物業租金收入為本集團可收到的租金收入。租金磋商為由3個月至15年的固定租金。

34. 承擔

	2010年 人民幣千元	2009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	17,414,872	20,880,533
在建工程	32,217	604,739
	17,447,089	21,485,272

此外，本集團分佔其共同控制實體的承擔如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已訂約但未撥備	351,575	533,741

35. 股份支付交易

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

根據該計劃授出的購股權所涉及的股份總數不得超過本公司於任何一個時間的已發行股份10%(毋須本公司股東批准的情況下)。任何一年可向任何人士授出購股權所涉及的已發行及將予發行的股份數目不得超過本公司於任何一個時間的已發行股份1%(毋須股東批准的情況下)。授予本公司獨立非執行董事及主要股東的購股權倘超過本公司已發行股本的0.1%或價值超過5,000,000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，將不少於以下較高者：(i)本公司股票於授出日期的收市價；(ii)股票於緊接授出日期前5個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股票的面值。

35. 股份支付交易（續）

於2009年授出的特定購股權類別詳情如下：

	授出日期	歸屬期間	行使期間	行使價格	公平值
2009A	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2009年1月22日、5月13日、6月22日及7月17日（授出日期）本公司股票的收市價分別為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) 每名承授人獲授的購股權其中最多50%可於2009年1月22日起任何時間行使；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中累計最多75%可於2009年1月22日起計12個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承授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) 每名承授人獲授的購股權其中最多33%可於2009年5月13日起任何時間行使；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中累計最多67%可於2009年5月13日起計24個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承授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) 每名承授人獲授的購股權其中最多50%可於2009年6月22日起任何時間行使；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中累計最多75%可於2009年6月22日起計12個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承授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) 每名承授人獲授的購股權其中最多50%可於2009年7月17日起任何時間行使；
- (ii) 每名承授人獲授的購股權其中累計最多75%可於2009年7月17日起計12個月屆滿後任何時間行使；及
- (iii) 每名承授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。

35. 股份支付交易 (續)

下表披露年內由董事及僱員持有本公司之購股權變動：

購股權類型	於2010年1月1日尚未行使	年內授出	年內行使	年內失效	2010年12月31日
2009A	32,867,500	–	(3,051,500)	(247,750)	29,568,250
2009B	10,000,000	–	–	–	10,000,000
2009C	40,321,000	–	–	(1,391,000)	38,930,000
2009D	15,000,000	–	–	–	15,000,000
	98,188,500	–	(3,051,500)	(1,638,750)	93,498,250
可於年終行使					64,038,688
加權平均行使價格			2.89港元		

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

每次接納獲授的購股權時須支付1.00港元。此外，(i)就2009A購股權而言，若干承受人須預先支付購股權額外費用每份購股權1.00港元；及(ii)就2009C購股權而言，若干承受人須分三年支付購股權額外費用每份購股權3.50港元。於2010年12月31日，根據購股權額外費用的支付條款，為數人民幣90,539,000元（2009年：人民幣60,359,000元）及人民幣30,180,000元（2009年：人民幣60,359,000元）的購股權額外費用已分別計入流動性的其他應收款項及非流動性的其他應收款項。

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

35. 股份支付交易（續）

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%

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

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

截至2010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37,953,000元（2009年：人民幣107,413,000元）。

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

36. 資產抵押

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：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
土地及樓宇	29,782	35,179
酒店樓宇	1,577,929	1,042,707
預付租賃款	135,631	60,865
在建工程	–	8,369
可供發展物業	1,656,960	1,242,287
發展中物業	28,380,933	17,705,303
已竣工可出售物業	–	104,818
投資物業	1,700,000	–
銀行存款	2,565,234	2,376,822
應收聯營公司款項	78,820	576,682
於聯營公司的權益	138,700	4,268
	36,263,989	23,157,300

37. 退休福利計劃

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

38. 或然負債

本集團於2010年12月31日就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣18,657,985,000元（2009年：人民幣10,106,230,000元）的擔保。這些由本集團提供的擔保，在銀行收到客戶向銀行提交的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。

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：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
聯營公司	3,120,000	3,730,700
共同控制實體	1,930,000	1,439,000
	5,050,000	5,169,700

於報告期期末，因於聯營公司的權益而產生的或有負債：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
為客戶利益而由聯營公司向銀行提供的按揭貸款擔保（集團分佔）	3,363,035	1,921,789

於報告期期末，因於共同控制實體的權益而產生的或有負債：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
為客戶利益而由共同控制實體向銀行提供的按揭貸款擔保（集團分佔）	761,407	528,385

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

39. 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：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
出售予股東的物業	30,725	65,770
出售予行政人員的物業	50,378	54,960
出售予附屬公司非控股股東的物業	-	253,389
出售予聯營公司及共同控制實體的物料	7,826	1,694
從聯營公司收取的工程服務收入	4,979	5,650
從共同控制實體收取的工程服務收入	1,794	1,098
從股東公司收取的工程服務收入	126	-
從非控股股東收取的房地產服務收入	4,579	3,403
支付／應付租金予：		
－ 股東公司	7,992	7,886
－ 非控股股東	200	200
從股東公司購入（附註）	3,215	1,707
支付／應付予股東公司的室內裝修服務費	200	791
支付／應付予股東公司的物業管理費	43,476	13,899
應收款項的利息收入：		
－ 聯營公司	355,859	89,361
－ 共同控制實體	27,236	163,681
－ 非控股股東	77,557	-

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應付款項之利息支出：		
－ 聯營公司	98,879	3,982
－ 共同控制實體	28,210	17,669
－ 非控股股東	499,732	3,199
支付／應付予股東公司的廣告開支	40,000	40,000
支付予股東公司的其他服務費	1,792	5,645
從共同控制實體和聯營公司應收取的品牌使用費	15,990	84,500
支付／應付予股東公司的酒店管理費	2,824	1,737
從聯營公司所得的酒店服務收入	768	-
從共同控制實體所得的酒店服務收入	110	-
從股東公司所得的酒店服務收入	898	12
從聯營公司所得的室內裝修服務收入	1,673	-
支付予共同股東公司的銷售佣金	443	-
支付予股東公司的健康管理服務費	1,373	-
支付予股東公司的保健服務費	40	-
支付予股東公司的教育服務費	16	-

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。

39. 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本集團日常業務過程中及按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均為「股東」，統稱為本公司「股東」。股東公司指股東擁有的公司及聯屬公司。

(ii) 於報告期期末，本集團與關聯人士的結餘如下：

	項目相關		2010年 非項目相關		總計	
	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元
以下人士欠本集團：						
股東	-	-	-	30,725	-	30,725
股東公司	-	-	-	12,110	-	12,110
非控股股東	2,479,261	2,946,909	2,846	869,737	2,482,107	3,816,646
聯營公司	6,570,126	904,009	-	144,269	6,570,126	1,048,278
共同控制實體	471,551	401,621	-	3,036	471,551	404,657
行政人員	-	110,875	-	17,605	-	128,480
	9,520,938	4,363,414	2,846	1,077,482	9,523,784	5,440,896
本集團欠以下人士：						
股東	-	13,160	-	-	-	13,160
股東公司	-	2,000	-	7,551	-	9,551
非控股股東	6,627,233	2,162,281	100,624	648,797	6,727,857	2,811,078
(包括信託相關(附註27))	4,088,127	-	-	-	4,088,127	-
聯營公司	-	32,967	4,655,533	1,345,923	4,655,533	1,378,890
共同控制實體	811,458	67,426	313,803	566,059	1,125,261	633,485
行政人員	-	20,706	-	750	-	21,456
	7,438,691	2,298,540	5,069,960	2,569,080	12,508,651	4,867,620

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

39. 關聯人士披露 (續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘如下：(續)

	項目相關		2009年 非項目相關		總計	
	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元
以下人士欠本集團：						
股東公司	-	63,379	-	-	-	63,379
非控股股東	-	2,128,539	-	311,843	-	2,440,382
聯營公司	1,831,210	1,743,547	-	379,727	1,831,210	2,123,274
共同控制實體	20,000	161,327	-	413,402	20,000	574,729
行政人員	-	59,788	-	-	-	59,788
	1,851,210	4,156,580	-	1,104,972	1,851,210	5,261,552
本集團欠以下人士：						
股東	-	13,160	-	-	-	13,160
股東公司	-	3,219	-	-	-	3,219
非控股股東	1,689,902	534,037	-	699,747	1,689,902	1,233,784
(包括信託相關(附註27))	1,367,015	-	-	-	1,367,015	-
聯營公司	-	5,383	2,021,489	12,798	2,021,489	18,181
共同控制實體	561,824	486,833	1,302	563,150	563,126	1,049,983
行政人員	-	136,223	-	-	-	136,223
	2,251,726	1,178,855	2,022,791	1,275,695	4,274,517	2,454,550

與關聯人士的項目結餘：

- (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及貿易應收款項。

施工預付款按施工合約發單及在建築成本產生後經核證及同意後一至兩個月內清付。

貿易應收款項主要來自物料銷售，正常信貸期為兩個月。

39. 關聯人士披露 (續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘如下：(續)

- (c) 應收非控股股東／聯營公司／共同控制實體項目結餘主要是向此等非控股股東／聯營公司／共同控制實體的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，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，正常信貸期為建築成本產生，並經核實及同意後一至兩個月。通常直至項目竣工，達85%的建築成本發放，直至項目成本最終決算，達95%的建築成本發放。達5%的建築成本作為保證金將扣於2至5年內發放。
- (f) 應付非控股股東／共同控制實體項目結餘主要來自此等非控股股東／共同控制實體的項目墊支，並與項目發展週期一致，董事認為，此等結餘預計當有關項目展開預售時清付。
- (g) 應付聯營公司／共同控制實體項目結餘主要是預付分派。

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

- (a) 於2010年12月31日項目性應收非控股股東的款項中有人民幣2,479,261,000元(2009年：無)，以固定年息6.81厘至7.82厘(2009年：無)計息。
- (b) 於2010年12月31日項目性應收聯營公司的款項中有人民幣3,743,648,000元(2009年：人民幣1,321,210,000元)，以固定年息5.40厘至6.45厘(2009年：5.4厘至8.29厘)計息。

於2010年12月31日項目性應收聯營公司的款項中有人民幣2,826,478,000元(2009年：人民幣510,000,000元)，以浮動年息5.29厘至7.10厘(2009年：5.84厘)計息。

- (c) 於2010年12月31日項目性應收共同控制實體的款項中有人民幣471,551,000元(2009年：人民幣20,000,000元)，以固定年息6.45厘至6.91厘計息(2009年：6.91厘)。
- (d) 於2009年12月31日項目性應付非控股股東的款項中有人民幣207,744,000元，以浮動年息12.28厘計息。

於2010年12月31日項目性應付非控股股東的款項中有人民幣6,627,233,000元(2009年：人民幣1,482,158,000元)，以固定年息6.23厘至14.00厘(2009年：10.98厘至14厘)計息。

39. 關聯人士披露 (續)

(ii) 於報告期末，本集團與關聯人士的結餘如下：(續)

(e) 於2010年12月31日項目性應付共同控制實體的款項中有人民幣556,095,000元(2009年：人民幣361,644,000元)，以浮動年息5.31厘(2009年：7.82厘)計息。

於2010年12月31日項目性應付共同控制實體的款項中有人民幣255,363,000元(2009年：人民幣200,180,000元)，以固定年息10厘(2009年：10厘)計息。

(f) 於2010年12月31日非項目性應收非控股股東的款項中有人民幣2,846,000元(2009年：無)，以固定年息6.81厘(2009年：無)計息。

(g) 於2010年12月31日非項目性應付非控股股東的款項中有人民幣100,624,000元(2009年：無)，以固定年息10.98厘(2009年：無)計息。

(h) 於2010年12月31日非項目性應付聯營公司的款項中有人民幣1,943,954,000元(2009年：人民幣122,767,000元)，以固定年息5.33厘至8.29厘(2009年：5.31厘)計息。

於2010年12月31日非項目性應付聯營公司的款項中有人民幣2,711,579,000元(2009年：人民幣1,898,722,000元)，以浮動年息5.67厘至8.50厘(2009年：7.82厘)計息。

(i) 於2010年12月31日非項目性應付共同控制實體的款項中有人民幣313,803,000元(2009年：人民幣1,302,000元)，以固定年息10厘(2009年：7.82厘至9.01厘)計息。

(iii) (a) 於年內，除附註31和32所披露外，本集團向關聯人士收購如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
從非控股股東購入附屬公司的額外權益	504,934	9,200

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

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

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

於2010年1月6日，本集團完成收購余杭綠城的13%股權，總代價約為人民幣250,000,000元。詳情請參閱附註31。

於2010年1月6日，本集團訂立協議，收購北京城建投資發展股份有限公司於北京城建中樞實業發展有限公司持有的40%股權，代價為人民幣250,000,000元。

39. 關聯人士披露 (續)

- (iii) (a) 於年內，除附註31和32所披露外，本集團向關聯人士收購如下：(續)

於2010年3月28日，本集團訂立協議，收購嵊州市貝榮置業有限公司於南通綠城房地產開發有限公司持有的2%股權，代價為人民幣1,000,000元。

於2010年5月28日，本集團訂立協議，收購三名個別股東於杭州綠城置業投資有限公司持有的25%股權，代價為人民幣3,750,000元。

- (iii) (b) 於年內，除附註32所披露的外，本集團向關聯人士作出的出售如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
向非控股股東出售附屬公司的權益	146,148	90,000

於2009年11月30日，本集團訂立協議，出售綠城房地產於諸暨市越都置業有限公司（於2009年收購的附屬公司）持有的30%股權予一非控股股東，代價為人民幣90,000,000元。

於2010年6月12日，由於兩名個別人士的資本注資人民幣150,000元，本集團於北京綠城閣瑞建築規劃設計諮詢有限公司的股權由100%攤薄至70%。

於2010年7月20日，本集團訂立協議，向一名第三方人士出售其於湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司持有的3%股權，代價為人民幣1,998,000元。

於2010年9月30日，本集團訂立協議，向兩名個別人士出售其於大連綠城房地產開發有限公司持有的20%股權，代價為人民幣24,000,000元。

於2010年12月14日，本集團訂立協議，向一名第三方人士出售其於蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司持有的33.33%股權，代價為人民幣120,000,000元。

(iv) 主要管理人員補償

年內，董事及主要管理人員薪酬如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
短期福利	21,549	18,776
離職福利	175	150
股份支付	38,477	56,386
	60,201	75,312

董事及主要管理人員的酬金由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

40. 本公司財務狀況表

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,328	91
於附屬公司投資	280,346	280,346
其他應收款項	30,180	60,359
	311,854	340,796
流動資產		
其他應收款項	124,262	95,042
應收關聯人士款項	8,128,239	7,809,923
銀行結餘及現金	37,693	26,666
	8,290,194	7,931,631
流動負債		
其他應付款項	3,387	3,501
應付關聯人士款項	4,222,137	600,446
其他應付稅項	7,352	10,811
可換股債券	-	2,188,166
	4,232,876	2,802,924
淨流動資產	4,057,318	5,128,707
總資產減流動負債	4,369,172	5,469,503
非流動負債		
銀行及其他借款	-	396,036
可換股債券	178,110	-
高收益債券	253,854	261,514
	431,964	657,550
	3,937,208	4,811,953
資本及儲備		
股本	166,243	166,605
儲備	3,770,965	4,645,348
	3,937,208	4,811,953

41. 報告期完結後事項

於2010年12月31日後發生的重大事項如下：

- (i) 於2010年12月31日，遠洋地產(香港)有限公司(「遠洋地產(香港)」)(遠洋地產控股有限公司(「遠洋」)之間接全資附屬公司)、本公司與浙江省鐵路投資集團有限公司(「浙江省鐵路集團」)訂立合作協議，據此，(i)遠洋地產(香港)同意出售而本公司同意由其本身或透過其指定海外聯屬公司購買盛聯管理有限公司(「盛聯」)(遠洋之間接全資附屬公司)已發行股本的24.5%；及(ii)遠洋地產(香港)同意出售而浙江省鐵路集團同意由其本身或透過其指定海外聯屬公司購買盛聯已發行股本的24.5%，應付予遠洋地產(香港)的總代價為約人民幣1,846,000,000元(即本公司及浙江省鐵路集團各自支付約人民幣923,000,000元)，按合作協議條款進行。盛聯為間接持有三個項目公司全部股權的投資控股公司。收購完成後，根據合作協議之條款，遠洋地產(香港)、本公司及浙江省鐵路集團將分別擁有盛聯的51%、24.5%及24.5%權益。

截至本綜合財務報表日期，收購尚未完成。本公司董事正在評估此次收購之財務影響。

42. 附屬公司詳情

於2009年及2010年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立／註冊地點及日期	已發行及繳足股本／註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2010年	2009年	2010年	2009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	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
舟山綠城房地產開發有限公司	中國 1999年12月16日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
北京陽光綠城房地產開發有限公司	中國 2001年1月15日	人民幣50,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
北京興業萬發房地產開發有限公司	中國 2000年10月26日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
湖南青竹湖國際商務社區開發有限公司	中國 2003年9月26日	人民幣50,600,000元	-	-	49% (附註i)	52%	房地產開發	有限責任公司
上海華浙外灘置業有限公司	中國 2002年9月26日	人民幣50,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
杭州余杭綠城房地產開發有限公司 (「杭州余杭綠城」)(附註i)	中國 1999年11月12日	人民幣30,000,000元	-	-	64%	51%	房地產開發	有限責任公司
寧波高新區研發園綠城建設有限公司	中國 2003年8月21日	人民幣50,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

42. 附屬公司詳情 (續)

於2009年及2010年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立／註冊地點及日期	已發行及繳足股本／註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2010年	2009年	2010年	2009年		
杭州余杭金騰房地產開發有限公司	中國 2001年12月25日	人民幣50,000,000元	-	-	85%	85%	房地產開發	有限責任公司
浙江嘉和實業有限公司	中國 1995年4月25日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城東部建設有限公司	中國 2006年2月14日	人民幣333,000,000元	-	-	96%	96%	房地產開發	中外合資企業
杭州玫瑰園度假村有限公司	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
杭州桐廬綠城置業有限公司	中國 2006年9月1日	人民幣80,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	中外合資企業
南京天浦置業有限公司	中國 2002年11月12日	人民幣50,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
新昌綠城置業有限公司	中國 2006年12月12日	人民幣77,600,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
溫州綠城房地產開發有限公司	中國 2007年2月15日	人民幣768,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業

42. 附屬公司詳情 (續)

於2009年及2010年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期	已發行及繳足股本／ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2010年	2009年	2010年	2009年		
濰州綠城家景房地產開發有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣386,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
杭州綠銀置業有限公司 (「杭州綠銀」)	中國 2007年7月9日	人民幣28,000,000元	-	-	33% (附註i)	26% (附註i)	房地產開發	有限責任公司
南通綠城房地產開發有限公司	中國 2007年8月23日	人民幣50,000,000元	-	-	77%	75%	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
寧波太平洋置業有限公司	中國 2003年7月11日	人民幣177,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
台州吉利嘉苑房地產開發有限公司	中國 2001年10月15日	人民幣40,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
養生堂浙江千島湖房地產開發有限公司	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

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

42. 附屬公司詳情 (續)

於2009年及2010年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期	已發行及繳足股本／ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2010年	2009年	2010年	2009年		
湖州新錦江房地產開發有限公司	中國 2004年2月3日	人民幣50,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
長興綠城房地產開發有限公司	中國 2008年1月30日	人民幣100,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
新疆俊發綠城房地產開發有限公司	中國 2008年1月16日	人民幣211,079,000元	-	-	50% (附註ii)	50% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
舟山蔚藍海岸房地產開發有限公司	中國 2008年5月6日	人民幣50,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
北京亞奧房地產開發有限公司	中國 2008年8月19日	人民幣50,000,000元	-	-	50% (附註ii)	50% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
寧波象山綠城房地產開發有限公司	中國 2008年2月19日	人民幣100,000,000元	-	-	50% (附註ii)	50% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
杭州金馬房地產有限公司	中國 1992年10月22日	50,000,000美元	-	-	51%	51%	房地產開發	中外合資企業
杭州休博園湖畔綠景休閒開發有限公司	中國 2008年4月2日	人民幣120,000,000元	-	-	50% (附註ii)	50% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
浙江報業綠城房地產開發有限公司	中國 2008年7月7日	人民幣400,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
北京萊福世紀置業有限公司	中國 2007年4月24日	人民幣30,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司

42. 附屬公司詳情 (續)

於2009年及2010年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期	已發行及繳足股本／ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2010年	2009年	2010年	2009年		
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	-	-	100%	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% (附註iv)	-	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	-	-	67%	100%	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	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
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

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

42. 附屬公司詳情 (續)

於2009年及2010年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立／註冊地點及日期	已發行及繳足股本／註冊資本	應佔權益		主要活動	法定形式		
			直接	間接				
			2010年	2009年				
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
城建中樞(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%	58%	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%	36%	房地產開發 (附註i)	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%	58%	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%	58%	房地產開發	有限責任公司
河南鄭東綠城房地產開發有限公司	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%	100%	房地產開發	有限責任公司
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

42. 附屬公司詳情 (續)

於2009年及2010年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立／註冊 地點及日期	已發行及繳足股本／ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2010年	2009年	2010年	2009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%	100%	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	-	-	100%	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
杭州綠城中勝置業有限公司	中國 2010年1月8日	人民幣100,000,000元	-	-	55% (附註iv)	-	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% (附註iv)	-	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	-	-	100% (附註iv)	-	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	-	-	80% (附註iii)	-	房地產開發	有限責任公司

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

42. 附屬公司詳情 (續)

於2009年及2010年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附屬公司名稱	註冊成立／註冊地點及日期	已發行及繳足股本／註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2010年	2009年	2010年	2009年		
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	-	-	100% (附註iv)	-	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% (附註iv)	-	房地產開發	有限責任公司
上海綠城廣場置業有限公司	中國 2010年5月28日	人民幣100,000,000元	-	-	70% (附註iv)	-	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% (附註iii)	42%	房地產開發	有限責任公司
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% (附註iv)	-	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	-	-	37% (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	-	-	55% (附註iv)	-	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% (附註iii)	-	房地產開發	有限責任公司

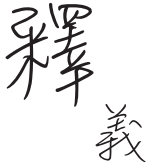
上表載列董事認為對本集團的業績或資產有重要影響的附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致資料過於冗長。

42. 附屬公司詳情 (續)

於2009年及2010年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

附註：

- (i) 該等實體為本集團非全資附屬公司的附屬公司。
- (ii) 本集團有權任命董事會中的大多數董事，故有權控制該等實體的財務及經營政策。因此，該等實體入賬為本集團附屬公司。
- (iii) 此等附屬公司乃於2010年新購得。詳情請參閱附註31。
- (iv) 該等附屬公司於2010年新成立。



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	本公司之董事會
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獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
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聯營公司及合營公司
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	聯交所證券上市規則
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
購股權	指	購股權計劃的購股權
平安信託	指	平安信託投資有限責任公司
中國	指	中華人民共和國
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日通過的一項決議案所採納的購股權計劃
聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
本年／年內	指	截至2010年12月31日止十二個月
中海信託	指	中海信託有限公司



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

設計及製作: 凸版快捷財經印刷有限公司

網址: www.toppanvite.com