



二零一一年年報



綠城中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股票代碼：03900)

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

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

邁向氣宇非凡之門，通往優雅廳堂之時，我們惟願您充分體會人生時光之從容與優雅。追求經典風格與現代設計彼此交融，恰如其分地滿足舒適生活之需，尊享現代城市文明成果，崇尚精緻、完美之居者理想。倘伴於人間桃源，耳目一新，心曠神怡，倍感人、房產品與自然之絕妙詩畫。在綠城家園安居，珍藏美麗，暢享寧靜。





目錄

公司簡介	2
公司資料	4
財務摘要	6
主席報告	8
行政總裁報告	10
物業組合	12
管理層討論與分析	36
董事及高級管理層履歷	54
企業管治報告	60
投資者關係	68
董事會報告	72
獨立核數師報告	91
綜合財務報表	92
釋義	214

公司簡介



綠城中國控股有限公司是中國名列前茅的房產開發商之一，以優秀的物業品質保持行業領先地位。2005年至2012年，公司連續八年被國務院發展研究中心企業所、中國房地產業協會、清華大學房地產研究所、中國指數研究院等四家權威機構聯合評定為「中國房地產企業綜合實力TOP10」。

在《2011年中國城市居民居住滿意度研究報告》上，綠城集團於「居民居住滿意度」優秀企業評價排名中，名列第一。同時，在業主忠誠度、工程質量、物業服務、銷售服務四項指標評價中，均排名第一。

集團成立十八年以來，以中國大陸經濟發展最發達的省份之一浙江省為主要基地，樓盤遍佈浙江省內經濟最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。綠城專注於高品質物業的開發，住宅產品類型不斷豐富和完善，已形成別墅、平層官邸、多層公寓、高層公寓、城市綜合體、大型社區、商用物業等廣為市場接受的高品質產品系列，綠城現已位居全國性優秀開發商的前列。

截至2011年12月31日，綠城集團在全國擁有超過4,000萬平方米總建築面積的優質土地儲備，確保了集團未來五至七年的持續穩定發展。公司憑藉優秀的人力資源儲備、高效率的集團管理架構，在業務所及的城市成功豎立優秀的品牌形象，並累積了大量高品質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。



北京御園

公司資料

董事會

執行董事

宋卫平先生(主席)
壽柏年先生(常務副主席)
羅釗明先生(副主席)
郭佳峰先生
曹舟南先生
獨立非執行董事
賈生華先生
蔣偉先生
柯煥章先生
史習平先生
唐世定先生
許雲輝先生

審核委員會

史習平先生(主席)
賈生華先生
蔣偉先生
唐世定先生
許雲輝先生

提名委員會

史習平先生(主席)
壽柏年先生
唐世定先生
許雲輝先生

薪酬委員會

賈生華先生(主席)
壽柏年先生
史習平先生

註冊辦事處

M&C Corporate Services Limited
PO Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-11047
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

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

法律顧問

香港法律方面：
亞司特律師事務所

中國法律方面：
浙江天冊律師事務所

開曼群島及英屬維京群島法律方面：

Maples and Calder

公司秘書

馮征先生

授權代表

壽柏年先生
馮征先生

附註：

- (1) 以下變更在截至2011年12月31日止年度內生效：
- (i) 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。
 - (ii) 曹舟南先生獲委任為本公司的執行董事，自2011年7月1日起生效。
 - (iii) 肖志岳先生辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席兼成員及提名委員會成員，自2012年1月1日起生效。
 - (iv) 史習平先生獲委任為本公司審核委員會主席，自2012年1月1日起生效。
- (2) 以下變更在2011年12月31日之後生效：
- (i) 許雲輝先生獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會成員，自2012年4月1日起生效。

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

股票代碼

香港聯交所：03900

網頁

www.chinagreentown.com

www.greentownchina.com

杭州總部

中國浙江省杭州市杭大路1號
黃龍世紀廣場A座10樓(郵編：310007)

香港主要辦公地點

香港中環皇后大道中16-18號
新世界大廈1期1406-1408室

投資者關係部

電郵：ir@chinagreentown.com

電話：(852) 2523 3137

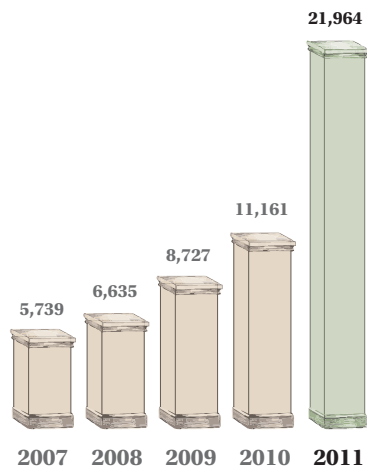
傳真：(852) 2523 6608



財務摘要

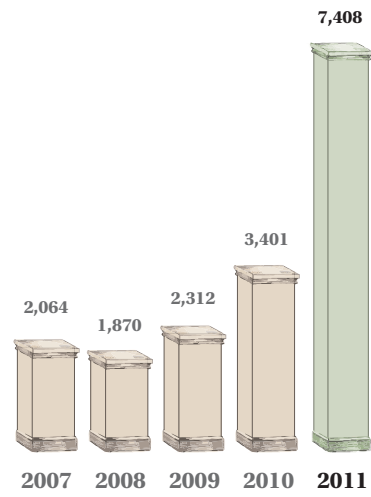
收入

截至12月31日止年度
(人民幣百萬元)



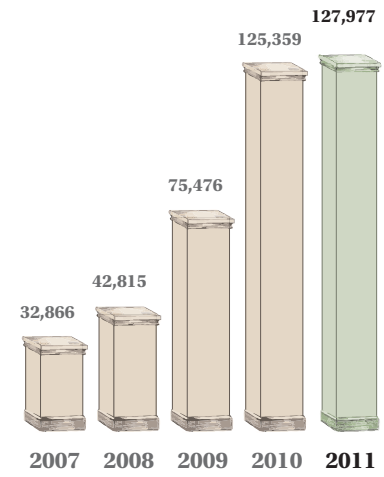
毛利

截至12月31日止年度
(人民幣百萬元)



資產總額

於12月31日
(人民幣百萬元)



紹興玉園

五年財務概要

綜合業績

	截至12月31日止年度				
	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	2011年 人民幣千元
收入	5,738,791	6,635,357	8,727,429	11,161,260	21,963,747
銷售成本	(3,675,198)	(4,765,728)	(6,415,278)	(7,759,927)	(14,555,354)
毛利	2,063,593	1,869,629	2,312,151	3,401,333	7,408,393
其他收入	287,909	356,192	625,862	1,232,230	1,000,840
開支	(736,210)	(1,413,842)	(1,983,175)	(2,198,221)	(2,541,686)
分佔共同控制實體及聯營公司業績	120,181	383,731	615,372	564,971	833,167
除稅前利潤	1,735,473	1,195,710	1,570,210	3,000,313	6,700,714
稅項	(729,884)	(629,088)	(478,078)	(1,084,766)	(2,582,772)
年內利潤	1,005,589	566,622	1,092,132	1,915,547	4,117,942
應佔利潤：					
本公司股東	923,376	540,285	1,012,120	1,531,774	2,574,637
非控股股東權益	82,213	26,337	80,012	383,773	1,543,305
	1,005,589	566,622	1,092,132	1,915,547	4,117,942

綜合資產及負債

	於12月31日				
	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	2011年 人民幣千元
資產總額	32,865,845	42,815,076	75,475,752	125,358,954	127,976,528
負債總額	23,379,343	32,533,750	63,027,176	110,906,263	110,333,214
權益總額	9,486,502	10,281,326	12,448,576	14,452,691	17,643,314

主席報告



尊敬的各位股東：

2011年，和很多房地產同行一樣，綠城經歷了從深秋到嚴寒的時光。傳媒的聚焦，更是讓綠城站上風口浪尖，成為公眾眼裡的一個風向標。所幸，公司穿越種種風雨，時至今日，運轉正常。而為了綠城的基業長存，在理性分析大局，積極反省自身之後，我們認為，須在三個方面做更多的努力：我們要著力於對中國基本國情做深入思考和再研究，我們也要著力於對公司發展戰略進行優化調整，我們還要著力於鞏固和提升公司的行業基本功。

首先，我們要研究中國基本國情，因為公司此前所經歷的房地產調控已經給予我們足夠的教訓。尤其是2011年，對調控烈度預判的不足使得公司蒙受了很大損失，也招致外界輿論的種種風波。顯然，我們不能只專注於低頭做事，而是要環顧天下，從宏觀到微觀，全方位思考中國現代化進程的種種問題。當然，我們首先仍堅信，長遠來看我國城市化進程方興未艾，不可逆轉。但在保有這份信心之外，我們也必須對這個進程的曲折性有所認識。人類文明史上的任何變遷都不可能一帆風順，而中國的城市化進程又是如此複雜龐大的課題，我們必須努力順應時勢，這其中就算有多少艱難困苦，也是我們努力參與城市化進程的應有之義。從這個角度來看，2011年的蕭瑟，對綠城而言，與其說是一種打擊，不如說，是一次嚴酷的歷練。

其次，我們要對公司發展戰略進行優化調整，這是對自身反省的結果。過去，因為對城市化建設的曲折性認識得不夠，我們希望公司大步流星地向前邁進，但此後我們要建立更為穩妥的財務模型。公司的長處，我們要發揮到極致，所以我們要堅持公司的核心競爭力，主力打造中高端房地產商品。這一陣線雖也有挑戰重重，但不能退後一步，而且，我們在不斷提高房產品質的同時，也已經著手提升服務品質，以期將綠城的品牌形象更立體化。總之，日後公司會專注於做精做強，而非做大做強。在商品房之外，我們也十分重視政府保障房建設的參與。儘管從經濟利益角度而言，承建保障房獲利相對微薄，但我們相信，這是一個龐大而有意義的事業，長遠來看，能讓綠城收穫良多。當更多人享受到綠城房產品和優質服務的時候，公司的品牌生命力會更旺盛。

再次，我們必須繼續苦練基本功，這是我們在行業內立足前列的根本。去年，在遭受市場打擊的情況下，我們從不同的調研報告中看到綠城的業主滿意度成績突出，這令我們欣慰，但同時我們也看到諸多同行在比肩接踵。可以設想，如果我們有一絲懈怠，就有可能流失業主忠誠度，而在行業面臨洗牌的時局之時，這是需要我們格外注意的。因此，強化內功，持續提升產品品質、服務品質是至關重要的。

2012年，中國的房地產市場或許仍要面對長久的苦寒，公司對此有足夠的準備。《詩經》有云：「春日遲遲，卉木萋萋」。春天雖然遲遲未到，但當它姍姍而來之時，草木皆會一片蓬勃生機。綠城會傾盡全力，走在春天裡。

最後，衷心感謝全體股東、董事以及各中介機構給予綠城的關心與支持，同時也感謝集團全體員工辛勤的汗水與付出。

董事會主席

宋卫平

2012年3月30日



行政總裁報告



尊敬的各位股東：

時有春夏秋冬，但從2006年至今的六年時間裡，國內房地產行業所經歷的僅有夏冬兩季，從2009年的盛夏到2010年的初冬再到2011年的嚴冬，形勢可謂急轉直下。對此綠城人毫無抱怨，在積極面對宏觀調控政策所帶來的壓力與影響之時，深入地反思自身的戰略方向，剖析自身的短板與不足，創新業務發展模式，確保公司順勢成長，做到春播秋收，保持穩健的發展態勢。

2011年回顧

銷售情況：2011年，綠城集團累計共實現銷售金額人民幣353億元(包括人民幣331億元的合同銷售額和人民幣22億元的協議銷售額)，其中歸屬於本集團的權益金額為人民幣233億元。此次宏觀調控對一線城市及高端房產所形成的巨大衝擊力，使得市場需求受到抑制，本集團的物業銷售較去年同期有較大的降幅，但銷售總額排名仍位居前十之列，品牌認知度及綜合實力處於行業領先位置。

開發規模：鑒於2011年嚴峻的宏觀調控環境及低迷的行情走勢，綠城集團在整體開發進度上也做了相應的調整。放緩開發節奏，減少新開工面積，加大資金的有效使用率成為我們的應對策略。2011年，綠城集團新開工面積639萬平方米，較年初制定的開工計劃下調29%，這一調整充分考慮了各項目在短期和中期的營運情況，使各個項目的開發進度更趨合理。

產品服務：綠城集團一貫堅持前瞻的定位、創新的設計、優越的服務，堅定不移地走第一品級發展之路。通過開展第三代高層公寓及排屋等契合市場需求的專題研究，為公司產品的多元化發展以及贏得客戶認可提供強有力的支持。同時，綠城首創的園區生活服務體系已經全面推廣，日漸成為業主生活的主要依託，樹立了行業內的標桿。公司通過組織社會優質資源，向業主提供幼年教育、青年生活、老年健康等全生命週期服務，進一步提升房產品的附加值和競爭力。

2012前景展望

2012年國家或將延續現有的宏觀調控政策，鞏固調控成果，房地產行業的發展格局難有較大變動。從商品房10年黃金週期逐步過渡到分層分類的住房體系，房地產要想從根本上擺脫困境，持續健康發展，必須實行制度化改革與轉型，走符合市場需求及規律的道路。公司全體上下對未來將要面對的經營局面，尤其是在銷售和融資等方面，已經從思想上、行動上做好了充分的準備。接下來，我們要著力於對中國基本國情做深入思考和再研究，我們也要著力於對公司發展戰略進行優化調整，我們還要著力於鞏固和提升公司的行業基本功。

銷售：綠城集團以往積極的土地購置和擴張策略，為公司贏得了約人民幣1,330億元的可售房源，即使面對嚴厲的限購政策，假設公司的去化率只有30%，也有約人民幣400億元的銷售收入。鑒於限購令的推行對客戶辦理按揭貸款的重大影響，偏好高端房產品的消費者會存在一次性付款的消費行為，利於公司回籠資金。同時公司大力推行「經紀人模式」，倡導「全民銷售」，積極推動營銷轉型，在逆境中拉動業績增長。

成本管控：綠城集團堅持精品立身，以出色的產品質量滿足不同消費者的需求。但公司也充分意識到成本管控的重要性，已聘請國內權威的專業諮詢機構以輔助公司推進改革、節省資源、提升效率。公司期望借此打造成成本集約化管理，進一步提升公司的競爭力，並為消費者提供高性價比的產品。與此同時，綠城集團也在全面推進電子化的網

絡採購平台，以規模化的採購實現集約化經營，為股東創造更高的價值。

負債率：我們明白高負債率一直是投資者對綠城關注的重點，但這是公司過去幾年從地區性企業成長為全國性企業，從打造少數代表性樓盤到以超過100個精品樓盤創造全國60多個城市美麗所必須經歷的階段。我們現在非常清晰地認識到負債率過高所衍生的問題，力爭在短期內使其降到100%以下，並在中長期回歸到行業的平均水平。隨著今後銷售總量的增加、土地購買策略的調整及運營成本的系統管控，公司對此充滿信心。

土地儲備：截止2011年年底綠城集團全國土地儲備達四千多萬平方米，因公司當前的土地儲備已經相當豐厚，已滿足未來5-7年的開發使用，因此公司在未來的土地購置上會更加審慎，一定會先衡量公司的現金流及財政狀況後再做購地決策，並多以合作開發或代建等模式進行。

代建業務：隨著綠城建設管理的成立，綠城集團的代建業務已全面正式展開。一方面公司無需資本投入，重點通過品牌 and 管理的輸出獲取利潤，減輕公司的資金壓力。另一方面通過代建合作，公司一樣能擴大自身的業務和品牌的影響力，打開新興市場，特別是三四線城市，為未來的盈利打好基礎。此項精心打造的高端業務模式所帶來的股本回報十分吸引。

項目合作：以「優勢互補、合作共贏」為原則的項目合作開發將會進一步加強。秉承以往成功的合作經驗，我們與這些項目合作夥伴建立了良好的信任，雙方的合作模式也已形成默契。在國家信貸政策收緊的情況下，這些合作夥伴將會通過自身在社會上的影響力與資源上的優勢，為我們帶來實質性的幫助。

戰略合作：除了項目層面的合作夥伴，綠城集團將會進一步發揮品牌優勢，積極與一些大型國有金融企業洽談組建投資公司等事宜，引入一批長期穩定且具備相當實力的股東，共同投資開發房地產業務，包括住宅地產、商業地產、主題地產等多元化產品，為綠城後續的轉型升級鋪平道路。戰略合作的推行與升級，將不僅為本集團提供充裕的資金來源，也對於後續的項目拓展以及戰略轉型提供更為強有力的支撐。

總結

雖然房地產現階段正經受難以預測的衝擊和波動，但在城市化和人口紅利的推動下，市場整體向上的大趨勢並沒有改變。隨著國家保障制度的不斷完善，中國房地產市場將會演變成保障性住房和商品房的二元化市場，在滿足基本住房需求的基礎上，將會更加催生人們對於房產品更高的嚮往和追求。而這正切合綠城長期堅持的精品立身、品質說話的發展道路，秉承「為員工創造平台、為客戶創造價值、為城市創造美麗、為社會創造財富」的綠城，將會更加堅定自身的理想，大步向前，正道以遠。

行政總裁

壽柏年

2012年3月30日



物業組合



湖州御園





物業組合

綠城在 中國



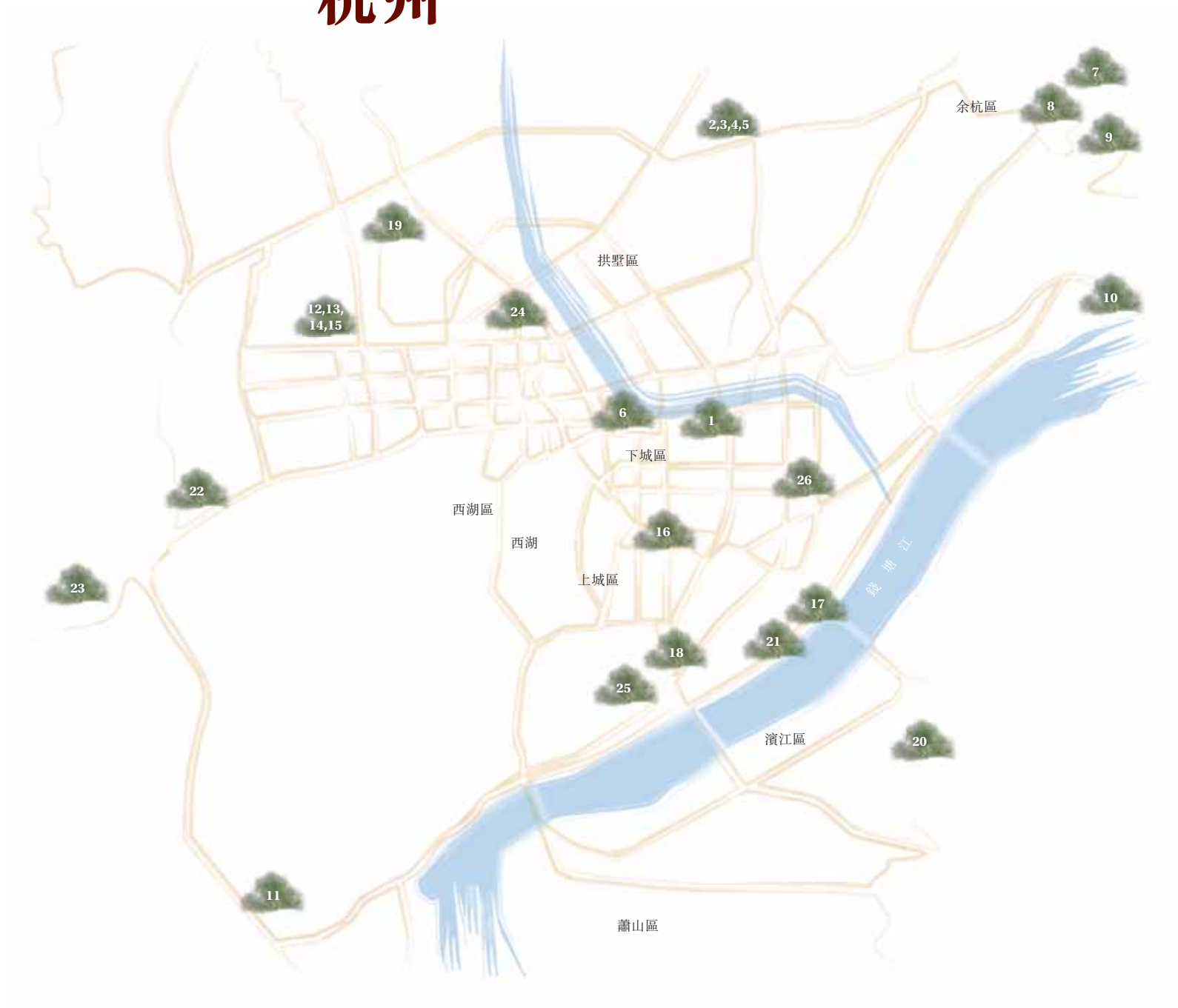
總建築面積超過
4,000萬平方米

江蘇 10.8% 佔總土地儲備比例(%) 4,412,933 總建築面積(平方米)	杭州 13.1% 佔總土地儲備比例(%) 5,386,999 總建築面積(平方米)	新疆 1.7% 佔總土地儲備比例(%) 686,824 總建築面積(平方米)
遼寧 7.1% 佔總土地儲備比例(%) 2,893,558 總建築面積(平方米)	安徽 2.1% 佔總土地儲備比例(%) 868,813 總建築面積(平方米)	海南 4.1% 佔總土地儲備比例(%) 1,675,992 總建築面積(平方米)
北京 1.5% 佔總土地儲備比例(%) 634,193 總建築面積(平方米)	上海 2.6% 佔總土地儲備比例(%) 1,081,189 總建築面積(平方米)	天津 0.5% 佔總土地儲備比例(%) 209,688 總建築面積(平方米)
河南 1.8% 佔總土地儲備比例(%) 725,206 總建築面積(平方米)	浙江(不包括杭州) 30.7% 佔總土地儲備比例(%) 12,563,268 總建築面積(平方米)	河北 1.4% 佔總土地儲備比例(%) 555,154 總建築面積(平方米)
湖南 0.6% 佔總土地儲備比例(%) 259,355 總建築面積(平方米)	山東 22.0% 佔總土地儲備比例(%) 9,025,942 總建築面積(平方米)	

	項目數目	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	比例
杭州	26	2,378,145	5,386,999	13.1%
浙江(不包括杭州)	37	6,939,613	12,563,268	30.7%
江蘇	11	1,928,980	4,412,933	10.8%
上海	6	580,030	1,081,189	2.6%
山東	9	3,934,712	9,025,942	22.0%
海南	1	1,991,706	1,675,992	4.1%
北京	4	292,855	634,193	1.5%
其他省會城市	11	3,664,854	6,198,598	15.2%
合計	105	21,710,895	40,979,114	100.0%

註： 總建築面積及可售面積會隨著規劃調整而有所更改，一切以最終測量為準。

長江三角洲地區 杭州



二零一一年年報
物業組合

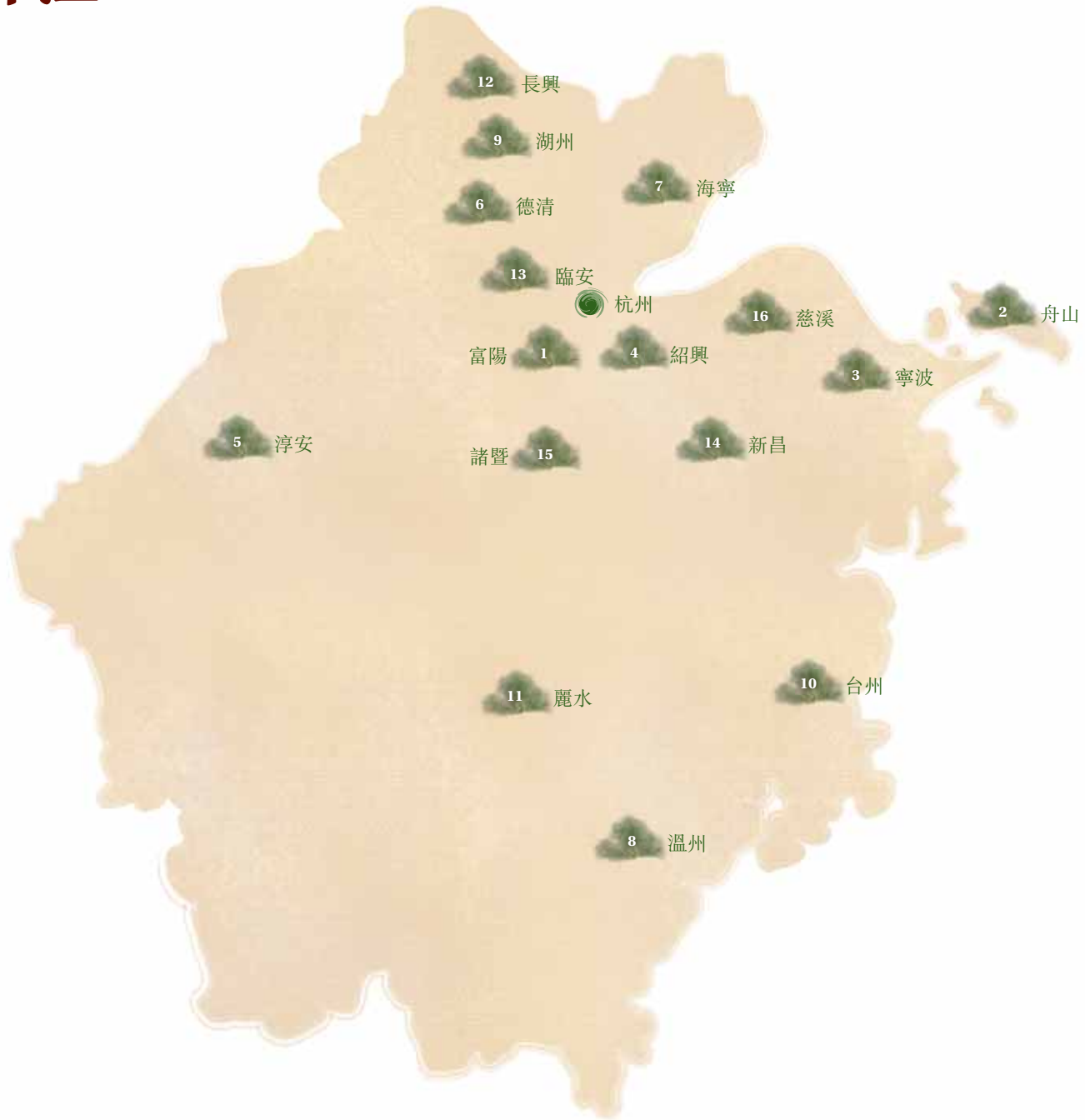
項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1 杭州蘭園	多層住宅、高層住宅、酒店式公寓	35%	44,502	211,028
2 杭州田園牧歌風禾苑(40#)	高層住宅	100%	34,914	99,133
3 杭州田園牧歌聽泉苑(41#)	多層住宅、高層住宅	8%	29,196	72,434
4 杭州田園牧歌攬翠苑(81#)	多層住宅、高層住宅	50%	24,060	58,176
5 杭州田園牧歌麓雲苑(24#)	多層住宅、高層住宅、別墅	33%	116,208	294,667
6 杭州杭汽發項目	高層住宅	50%	104,442	461,607
7 杭州藍庭	綜合社區	85%	231,538	386,347
8 杭州星橋紫桂公寓	多層住宅、高層住宅	35%	34,157	81,006
9 杭州玉園	高層住宅	100%	78,386	309,596
10 杭州麗江公寓	高層住宅	100%	39,818	151,760
11 杭州雲棲玫瑰園	別墅	51%	176,793	79,931
12 杭州西溪誠園知敬苑、正信苑	高層住宅	100%	89,534	287,100
13 杭州西溪誠園明禮苑	高層住宅、酒店式公寓	49%	62,972	196,547
14 杭州西溪誠園守純苑	高層住宅、寫字樓	50%	61,461	199,435
15 杭州西溪誠園致誠苑	高層住宅	40%	50,013	161,030
16 杭州西湖大道項目	寫字樓	56%	10,558	27,700
17 杭州望江項目	寫字樓	56%	11,022	54,321
18 杭州麗園	高層住宅、寫字樓	9%	27,503	73,906
19 杭州慧園	高層住宅	25%	34,289	100,530
20 杭州明月江南	高層住宅	55%	102,411	332,018
21 杭州藍色錢江	城市綜合體	100%	66,090	340,478
22 杭州翡翠城	綜合社區	45%	464,833	823,159
23 杭州桃花源	別墅	64%	406,814	185,105
24 杭州紫蘭公寓	高層住宅	8%	25,856	72,861
25 杭州御園	多層住宅、別墅	8%	22,867	50,785
26 杭州慶春廣場項目	酒店式公寓、寫字樓	30%	27,908	276,339
合計			2,378,145	5,386,999

杭州項目竣工時間表：

	項目	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
2012	杭州藍庭	四期	85%	39,155	24,212
	杭州星橋紫桂公寓	三期	35%	67,346	45,950
	杭州麗江公寓	二期	100%	151,760	112,247
	杭州西溪誠園知敬苑、正信苑	一期	100%	142,175	94,715
	杭州麗園	一期	9%	66,897	45,567
	杭州麗園	二期	9%	7,009	4,719
	杭州藍色錢江	二期	100%	47,244	34,916
	杭州藍色錢江	三期	100%	175,373	122,491
	杭州翡翠城	六期	45%	49,551	29,622
	杭州翡翠城	七期(部份)	45%	31,958	18,072
	杭州桃花源	七期	64%	13,942	8,836
	杭州桃花源	九期	64%	52,948	34,281
	杭州紫蘭公寓	一期	8%	72,861	52,147
	合計			918,219	627,775

項目	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	
2013	杭州田園牧歌風禾苑(40 [*])	風禾苑	100%	99,133	64,779
	杭州藍庭	五期	85%	77,756	44,887
	杭州星橋紫桂公寓	四期	35%	13,660	12,527
	杭州玉園	一期	100%	149,282	115,490
	杭州雲棲玫瑰園	一期	51%	38,786	22,111
	杭州雲棲玫瑰園	二期	51%	7,100	4,545
	杭州雲棲玫瑰園	四期(會所)	51%	6,381	-
	杭州西湖大道項目	一期	56%	27,700	10,670
	杭州明月江南	一期	55%	169,400	123,222
	杭州藍色錢江	四期	100%	64,491	45,546
	杭州藍色錢江	五期(商業)	100%	53,370	-
	杭州翡翠城	七期(部份)	45%	51,331	25,075
	杭州西溪誠園守純苑	一期	50%	163,246	99,965
	杭州西溪誠園守純苑	二期	50%	36,189	20,837
	杭州西溪誠園知敬苑、正信苑	二期	100%	144,925	95,949
	杭州西溪誠園明禮苑	一期	49%	129,458	80,344
	杭州桃花源	十期	64%	31,018	19,962
	杭州桃花源	十二期	64%	13,106	8,219
	合計			1,276,332	794,128
2013年以後	合計			3,192,448	2,009,008

浙江



二零一一年年報
物業組合

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	421,738
2 舟山	6	2,007,299	3,397,108
3 寧波	3	246,410	1,364,264
4 紹興	3	300,953	736,874
5 淳安	2	130,603	154,145
6 德清	1	194,677	279,077
7 海寧	1	178,384	533,729
8 溫州	2	200,932	668,168
9 湖州	1	189,393	263,939
10 台州	6	739,860	1,777,207
11 麗水	1	194,382	572,776
12 長興	1	68,641	199,869
13 臨安	4	1,674,182	694,986
14 新昌	1	126,799	40,880
15 諸暨	1	344,683	965,412
16 慈溪	3	189,079	493,096
合計	37	6,939,613	12,563,268

綠城中國控股有限公司
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)
1 臨安曼陀花園	別墅	15%	138,200	69,251
2 臨安青山湖玫瑰園	別墅	50%	1,334,423	346,958
3 臨安青山湖紅楓園	別墅	65%	161,255	111,807
4 臨安錢王文化廣場	高層住宅	65%	40,304	166,970
5 千島湖玫瑰園	別墅	51%	80,393	59,839
6 千島湖度假公寓	高層住宅	80%	50,210	94,306
7 台州玉蘭廣場	城市綜合體	49%	81,574	313,128
8 台州玉蘭廣場瓊華園	高層住宅	40%	32,101	121,517
9 台州玫瑰園	高層住宅、別墅	55.2%	294,177	438,474
10 台州海棠花苑	高層住宅、別墅	45%	144,175	399,202
11 台州黃岩新前街項目	城市綜合體	41%	80,649	144,822
12 台州紫薇花園	高層住宅	49%	107,184	360,064
13 寧波東部新城項目	高層住宅、寫字樓、酒店式公寓	45.1%	113,805	906,082
14 寧波皇冠花園	高層住宅、寫字樓、酒店式公寓	60%	92,169	347,583
15 寧波研發園	寫字樓	60%	40,436	110,599
16 長興廣場	城市綜合體	51%	68,641	199,869
17 舟山玉蘭花園	高層住宅	100%	62,843	195,539
18 舟山長峙島項目	綜合社區	96.9%	1,541,204	2,515,735
19 舟山朱家尖東沙度假村(北區)	別墅、酒店式公寓	90%	117,218	130,646
舟山朱家尖東沙度假村(南區)	酒店式公寓、酒店	100%	97,729	124,917
20 舟山百合公寓	酒店式公寓	100%	22,623	82,431
21 舟山岱山蔚藍公寓	高層住宅、寫字樓、酒店	60%	142,801	305,111
22 舟山玫瑰園南區	多層住宅	100%	22,881	42,729
23 麗水秀麗春江	高層住宅、別墅	37.5%	194,382	572,776

二零一一年年報
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)
24 海寧百合新城	綜合社區	50%	178,384	533,729
25 富陽富春和園	高層住宅、別墅	40%	153,336	421,738
26 溫州海棠灣	多層住宅、高層住宅、別墅	25%	126,654	296,453
27 溫州鹿城廣場	城市綜合體	60%	74,278	371,715
28 湖州御園	多層住宅、高層住宅、別墅	70%	189,393	263,939
29 慈溪玫瑰園	高層住宅	49%	72,277	134,231
30 慈溪城南項目	高層住宅	30%	54,226	189,348
31 慈溪慈園	高層住宅	60%	62,576	169,499
32 新昌玫瑰園	別墅	80%	126,799	40,880
33 德清英溪桃源	多層住宅、高層住宅、別墅、商業	100%	194,677	279,077
34 紹興玉園	別墅	51%	123,254	74,750
35 紹興玉蘭花園	高層住宅、寫字樓	35%	66,544	308,300
36 紹興百合花園	高層住宅、寫字樓、別墅	51%	111,155	353,824
37 諸暨綠城廣場	城市綜合體	60%	344,683	965,430
合計			6,939,613	12,563,268

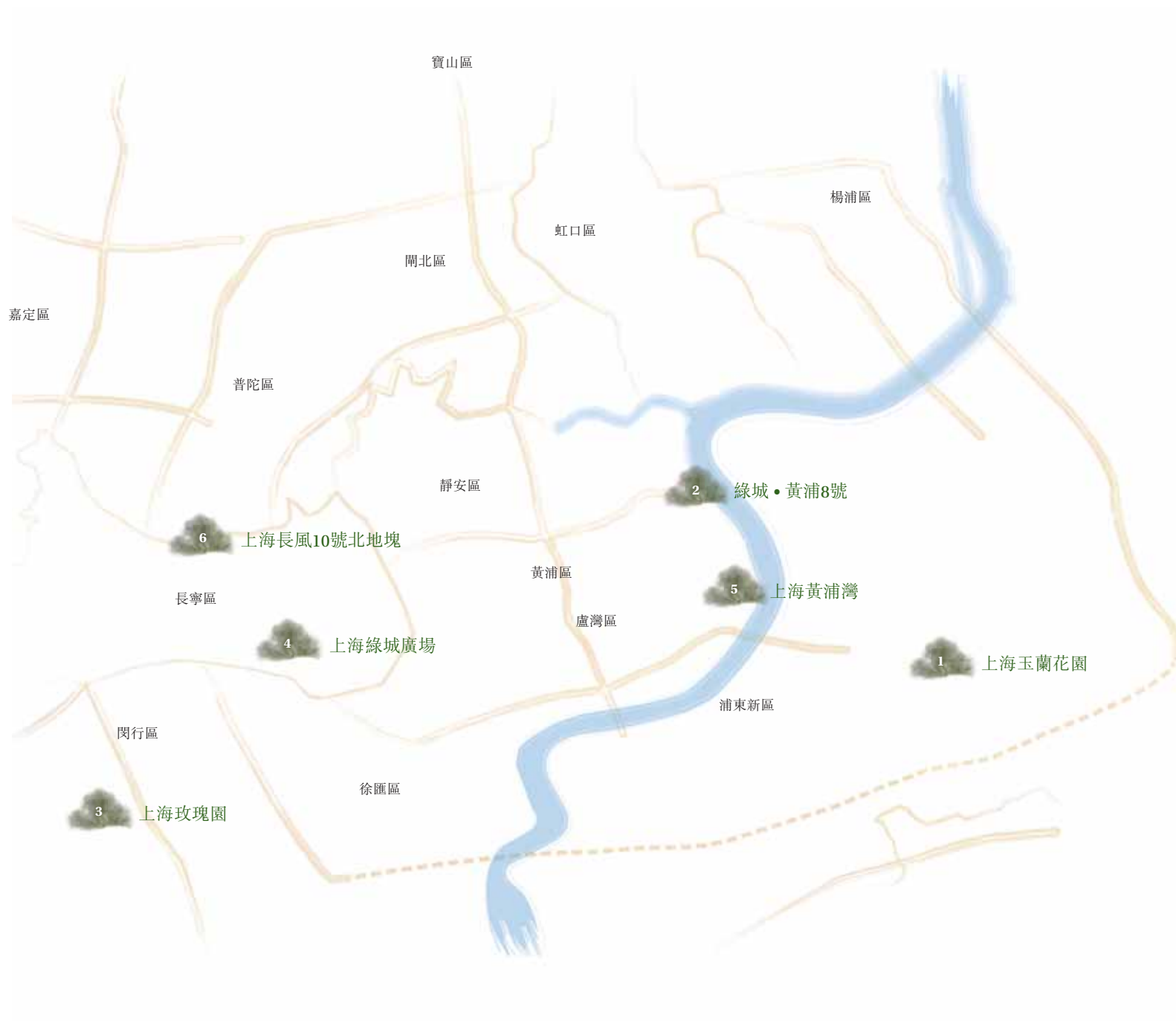
浙江(不包括杭州)項目竣工時間表：

	項目	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
2012	寧波皇冠花園	二期	60%	187,739	128,415
	寧波皇冠花園	三期(部份)	60%	41,169	26,669
	紹興玉園	二期	51%	19,362	12,598
	紹興玉園	四期	51%	13,352	8,762
	海寧百合新城	五期	50%	85,342	52,983
	海寧百合新城	十四期	50%	82,188	46,737
	海寧百合新城	十五期	50%	71,170	56,699
	千島湖度假公寓	五期	80%	94,306	73,154
	千島湖玫瑰園	二期	51%	59,839	31,535
	舟山百合公寓	一期	100%	82,431	64,870
	舟山長峙島項目	三期	96.9%	149,669	94,430
	舟山長峙島項目	社區綜合樓	96.9%	7,550	-
	舟山岱山蔚藍公寓	一期	60%	71,601	56,400
	舟山玉蘭花園	一期	100%	195,539	145,003
	臨安錢王文化廣場	一期	65%	73,254	57,694
	慈溪玫瑰園	二期	49%	134,231	84,540
	台州玫瑰園	一期	55.2%	47,528	30,816
	台州玫瑰園	二期	55.2%	82,153	54,136
	台州玉蘭廣場瓊華苑	一期	40%	121,517	68,797
	諸暨綠城廣場	二期	60%	66,824	51,414
	諸暨綠城廣場	三期	60%	22,012	13,890
	諸暨綠城廣場	四期	60%	92,407	75,860
	諸暨綠城廣場	五期	60%	103,721	72,767
	長興廣場	二期	51%	76,137	56,166
	臨安青山湖玫瑰園	二期	50%	49,239	41,452
	合計				2,030,280

項目	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	
2013	寧波皇冠花園	三期(部份)	60%	118,675	76,183
	紹興玉園	三期	51%	12,328	5,848
	紹興玉園	五期	51%	29,708	19,010
	紹興玉蘭花園	二期	35%	240,532	186,474
	海寧百合新城	十六期	50%	92,589	69,495
	湖州御園	二期	70%	54,938	29,908
	湖州御園	三期	70%	32,200	19,552
	湖州御園	四期	70%	176,801	130,503
	舟山玫瑰園南區	一期	100%	42,729	23,819
	舟山長峙島項目	五期	96.9%	27,071	17,006
	舟山長峙島項目	十期(會所)	96.9%	15,000	-
	舟山岱山蔚藍公寓	二期	60%	52,585	40,390
	舟山朱家尖東沙度假村	一期	90%	25,512	10,800
	臨安青山湖紅楓園	一期	65%	26,979	20,622
	臨安青山湖紅楓園	三期(會所)	65%	3,300	-
	慈溪慈園	一期	60%	169,499	125,335
	德清英溪桃源	一期	100%	154,451	100,817
	台州海棠花苑	一期	45%	39,262	20,017
	*台州海棠花苑	二期	45%	33,295	3,125
	麗水秀麗春江	一期	37.5%	186,553	132,547
	富陽富春和園	一期	40%	46,176	21,501
	富陽富春和園	二期	40%	127,859	90,581
	富陽富春和園	五期(幼兒園)	40%	4,109	-
	諸暨綠城廣場	六期	60%	65,574	52,311
	諸暨綠城廣場	七期	60%	53,773	42,535
	諸暨綠城廣場	八期	60%	30,134	16,483
	諸暨綠城廣場	九期	60%	23,111	11,518
	長興廣場	三期	51%	30,432	14,515
	臨安青山湖玫瑰園	三期	50%	46,769	46,769
	合計			1,961,944	1,327,664
2013年以後	合計			8,571,044	5,803,715

* 台州海棠花苑二期含部份安置房，不納入銷售。

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 上海玉蘭花園	多層住宅、高層住宅	100%	58,163	134,231
2 綠城·黃浦8號	寫字樓	40%	2,762	23,821
3 上海玫瑰園	別墅	100%	356,191	94,675
4 上海綠城廣場	城市綜合體	70%	25,594	171,154
5 上海黃浦灣	高層住宅	51%	47,050	236,178
6 上海長風10號北地塊	酒店式公寓、寫字樓	31.5%	90,270	421,130
合計			580,030	1,081,189

上海項目竣工時間表：

	項目	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
2012	上海玉蘭花園	一期(部份)	100%	57,659	42,567
	綠城·黃浦8號	一期	40%	23,821	20,821
	上海玫瑰園	四期	100%	10,422	6,533
	上海玫瑰園	五期	100%	11,585	7,471
	上海黃浦灣	一期	51%	75,815	56,680
	合計			179,302	134,072
2013	上海玉蘭花園	一期(部份)	100%	76,572	46,755
	上海玫瑰園	六期	100%	37,315	23,865
	合計			113,887	70,620
2013年以後	合計			788,000	412,234

江蘇省

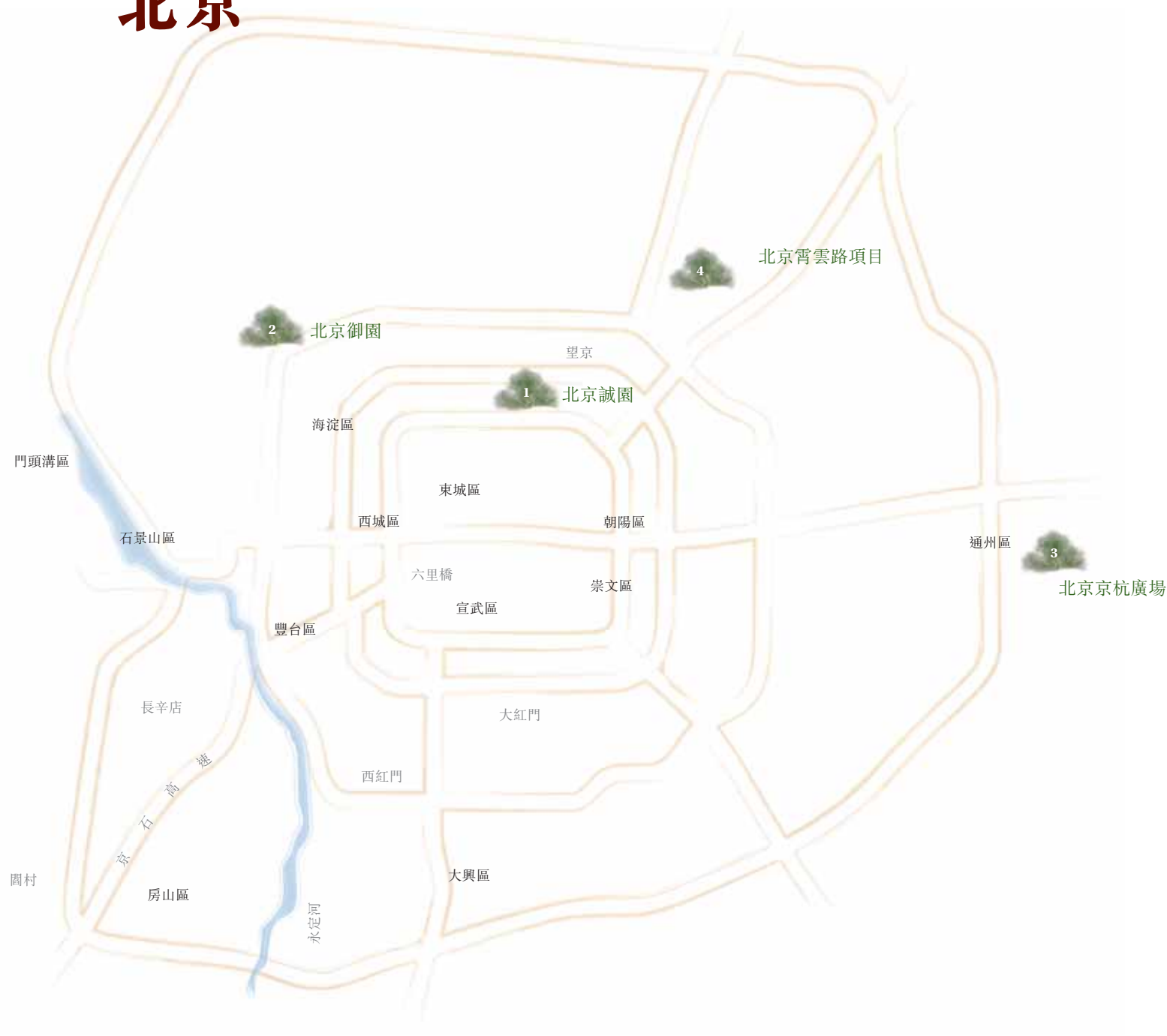
項目	物業類型	權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1 無錫玉蘭花園	高層住宅	85%	131,154	377,619
2 無錫立信大道西項目	高層住宅	39%	171,810	575,436
3 無錫蠡湖香樟園	高層住宅、別墅	100%	222,617	768,755
4 南京玫瑰園	別墅	70%	143,402	57,304
5 南通玉蘭公寓	高層住宅	77%	31,342	81,402
6 南通如東湖畔居	多層住宅、高層住宅	50%	62,524	101,047
7 南通啟東玫瑰園	多層住宅、高層住宅	51%	162,666	585,961
8 蘇州葉山島項目	別墅	70%	220,693	35,000
9 蘇州玫瑰園	多層住宅、別墅	66.7%	213,853	166,921
10 蘇州御園	多層住宅、別墅	100%	155,667	216,503
11 常州玉蘭廣場	高層住宅	54.5%	413,252	1,446,985
合計			1,928,980	4,412,933

江蘇項目竣工時間表：

	項目	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
2012	無錫玉蘭花園	二期(部份)	85%	199,709	188,229
	無錫蠡湖香樟園	一期(部份)	100%	27,329	22,037
	南京玫瑰園	四期	70%	37,116	24,864
	南通玉蘭公寓	三期	77%	81,402	61,462
	南通如東湖畔居	五期	50%	101,047	76,766
	合計			446,603	373,358
2013	無錫蠡湖香樟園	一期(部份)	100%	47,476	14,355
	無錫蠡湖香樟園	二期	100%	239,058	153,069
	南京玫瑰園	五期	70%	20,188	13,143
	蘇州御園	一期	100%	144,521	85,129
	蘇州御園	二期	100%	71,982	35,492
	合計			523,225	301,188
2013年以後	合計			3,443,105	2,221,792

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 北京誠園	高層住宅	50%	9,091	26,000
2 北京御園	多層住宅	100%	230,716	231,029
3 北京京杭廣場	高層住宅、酒店式公寓	49%	39,455	280,875
4 北京霄雲路項目	寫字樓	100%	13,593	96,289
合計			292,855	634,193

北京項目竣工時間表：

	項目	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
2012	北京誠園	三期	50%	26,000	24,972
	合計			26,000	24,972
2013	北京御園	三期	100%	78,430	54,004
	合計			78,430	54,004
2013年以後	合計			529,763	300,086

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)
1 青島理想之城	綜合社區	80%	1,009,900	2,011,612
2 青島膠州紫薇廣場	多層住宅、高層住宅、商業	100%	418,657	1,217,166
3 青島深藍廣場	綜合社區	100%	34,924	351,192
4 濟南全運村	綜合社區	45%	552,112	1,156,995
5 濟南百合花園	高層住宅	49%	256,003	663,975
6 濟南東舍坊項目	酒店式公寓、寫字樓	39%	16,830	149,600
7 山東東營項目	綜合社區	8%	1,211,582	2,673,150
8 山東雪野湖項目	別墅、酒店、酒店式公寓	49%	178,172	157,710
9 新泰玉蘭花園	多層住宅、高層住宅	70%	256,532	644,542
10 天津藍色海岸	城市綜合體	80%	17,161	209,688
11 瀋陽全運村項目	綜合社區	50%	1,139,253	2,708,908
12 唐山南湖春曉	高層住宅、寫字樓、酒店式公寓	100%	165,834	555,154
13 大連深藍中心一期	酒店式公寓	80%	10,857	117,565
14 大連深藍中心二期	寫字樓	100%	9,180	67,085
合計			5,276,997	12,684,342

山東、遼寧、天津及河北項目竣工時間表：

項目	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
2012 青島理想之城	二期(部份)	80%	138,416	74,019
青島膠州紫薇廣場	一期	100%	185,693	145,743
唐山南湖春曉	一期	100%	71,088	53,423
大連深藍中心一期	一期	80%	117,565	91,091
濟南全運村	六期(部份)	45%	15,120	13,690
合計			527,882	377,966

項目	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	
2013	青島理想之城	三期(部份)	80%	202,308	146,507
	青島理想之城	十期	80%	362,539	141,692
	青島膠州紫薇廣場	三期	100%	29,372	17,706
	青島膠州紫薇廣場	八期	100%	108,654	28,897
	濟南全運村	五期	45%	110,776	72,798
	濟南全運村	六期(部份)	45%	56,220	26,756
	濟南全運村	八期	45%	183,160	135,381
	濟南全運村	十期	45%	29,241	21,053
	新泰玉蘭花園	一期	70%	172,644	123,086
	瀋陽全運村項目	一期(部份)	50%	887,198	478,549
	唐山南湖春曉	二期	100%	131,129	90,688
	合計			2,273,241	1,283,113
2013年以後	合計			9,883,219	6,978,252

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)
1 合肥翡翠湖玫瑰園	高層住宅、別墅	100%	333,374	868,813
2 新疆百合公寓	多層住宅、高層住宅、寫字樓	50%	309,552	686,824
3 長沙青竹園	別墅	49.5%	948,467	259,355
4 鄭州雁鳴湖項目	別墅	100%	456,691	230,697
5 鄭州中牟百合花園	多層住宅、高層住宅	100%	78,501	174,524
6 河南信陽南灣湖項目	多層住宅、高層住宅、酒店	20%	195,984	319,985
7 海南清水灣	綜合社區	51%	1,991,706	1,675,992
合計			4,314,275	4,216,190

其他省會城市項目竣工時間表：

項目	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
2012	合肥翡翠湖玫瑰園	一期(部份)	45,676	45,676
	合肥翡翠湖玫瑰園	五期(學校)	23,360	-
	新疆百合公寓	三期	52,980	31,083
	海南清水灣	一期	93,332	64,711
合計			215,348	141,470

	項目	分期	權益	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)
2013	合肥翡翠湖玫瑰園	一期(部份)	100%	69,224	14,341
	合肥翡翠湖玫瑰園	二期	100%	247,996	201,924
	合肥翡翠湖玫瑰園	三期	100%	82,734	41,268
	新疆百合公寓	四期	50%	133,844	74,690
	長沙青竹園	三期	49.5%	8,257	8,257
	長沙青竹園	四期	49.5%	8,429	8,429
	鄭州中牟百合花園	一期(部份)	100%	85,213	62,632
	鄭州中牟百合花園	一期(部份)	100%	89,311	70,050
	海南清水灣	二期	51%	91,330	63,601
	海南清水灣	四期(酒店)	51%	85,453	-
	海南清水灣	九期(商業中心)	51%	68,805	-
	合計			970,596	545,192
2013年以後	合計			3,030,246	2,275,115

管理層討論與分析



杭州翡翠城





管理層討論與分析



經營管理回顧

業績概覽

本公司2011年淨利潤創歷史新高，從2010年度的人民幣1,916百萬元增加人民幣2,202百萬元至人民幣4,118百萬元，增長114.9%。淨利潤率從2010年的17.2%上升到2011年的18.7%。

本公司股東應佔利潤從2010年的人民幣1,532百萬元增加人民幣1,043百萬元至本年度的人民幣2,575百萬元，增長68.1%。從2008年至2011年，連續三年股東應佔利潤同比增長率分別為87.4%、51.4%和68.1%，年複合增長率為68.3%。

撇除若干項目(2007年可換股債券淨虧損、2010年部分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、可供發展物業減值虧損、發展中

物業減值虧損、物業、廠房及設備減值虧損撥回和投資物業公平值變化收益)的稅後淨影響，2011年股東應佔核心利潤為人民幣2,589百萬元，較2010年的1,297百萬元增加人民幣1,292百萬元，增長99.6%。

本年度實現基本每股收益人民幣1.57元，較2010年的每股人民幣0.93元增長68.8%。

物業銷售

2011年，中國房地產市場繼續受到宏觀調控政策的影響，表現波動，綠城集團(包括綠城中國控股有限公司與其附屬公司連同其共同控制實體及聯營公司)積極回應市場挑戰，調整戰略方向與業務發展模式，累計取得銷售金額人民幣353億元(包括協議銷售22億人民幣)，歸屬於本集團的權益



南京玫瑰園

金額為人民幣233億元。綠城集團實現銷售面積175萬平方米，整體銷售均價為每平方米人民幣19,987元。

市場認受性

本年度本集團銷售總額排名位列全國前十，且品牌認知度及綜合實力持續處於行業領先位置。特別是由中國指數研究院和中國房地產指數系統出具的《2011年中國城市居民居住滿意度研究報告》顯示，綠城在「居民居住滿意度」優秀企業綜合評價排名中位列第一。在業主忠誠度、工程品質、物業服務、銷售服務四項指標評價中，均排名第一。從「業主忠誠度」這一分項指標來看，綠城會10萬名會員中，重複購買或推薦親朋購買綠城房子的達40%以上。從「工程品質滿意度」中的六個細項評價得分中，獲樓外公共

建築品質、樓體建築工程品質、房屋內設備品質、房屋內部管道品質、房屋內建築品質五項第一。

此外，由中國房地產TOP10研究組發佈的2011年中國房地產品牌價值研究成果顯示，綠城品牌價值從2010年的80億元飆升至2012年的126億元，並連續八年名列中國房地產公司品牌價值TOP10。同時本集團還成為2011中國房地產品牌效益創造力典範的唯一獲獎單位，充分說明了市場、消費者和投資者對於綠城品牌的信心和認同。

開發規模

2011年，綠城集團根據市場環境及公司自身運營情況，結合年初制定的整體推盤計畫，適時調整開發節奏，適度控制開發規模，最終實現新開工總

建築面積為639萬平方米，比原定計劃900萬平方米減少29%。同時，綠城集團在2011年實現竣工面積約244萬平方米，其中可售面積約為182萬平方米。截至2011年12月31日，綠城集團共有80個在建項目，在建總建築面積達1,600萬平方米。

土地儲備

2011年，綠城集團順應宏觀形勢，採取了「積極銷售、謹慎買地」的策略，審慎把握拿地時機，積極引入合作夥伴，通過招拍掛以及股權收購等方式，在浙江省內的台州、新昌、慈溪，以及上海、遼寧、河南、山東等地區購置土地，共新增9塊優質土地，佔地面積約309萬平方米，總建築面積約681萬平方米，其中205萬平方米歸屬於本集團。總土地款為人民幣111億元，平均樓面地價為每平方米人民幣1,626元，由本集團承擔的土地款約為人民幣16億元。

2011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	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	樓面地價
				本集團支付 的土地款 (人民幣： 百萬元)			平均成本 (人民幣： 元/平方米)
山東東營項目	山東	8%	3,450	16	1,211,582	2,673,150	1,291
瀋陽全運村項目	遼寧	50%	3,127	630	1,139,253	2,708,908	1,154
台州黃岩新前街項目	浙江	41%	750	150	80,649	144,822	5,179
上海長風10號北地塊	上海	31.5%	2,430	620	90,270	421,130	5,770
慈溪城南項目	浙江	30%	615	103	54,266	189,348	3,248
濟南東舍坊項目A地塊	山東	39%	466	25	16,830	149,600	3,115
河南信陽南灣湖項目	河南	20%	105	10	195,984	319,985	328
新昌玫瑰園四期	浙江	80%	68	54	126,799	40,880	1,663
山東雪野湖項目	山東	49%	58	25	178,172	157,710	368
總計			11,069	1,633	3,093,805	6,805,533	1,626

截至2011年年底，綠城集團累計土地儲備約4,098萬平方米，佈局更趨均衡穩健，足夠可支撐集團未來五至七年的發展。鑒於本集團目前已擁有充足的土地儲備，2012年，我們將採取較審慎的策略，暫時沒有購置土地的計劃。

企業管理

公司是全體工作者發現自我價值、提升自我價值、實現自我價值的公共平台。企業的生存、成長與發展是目中有、胸有成竹、腹有良策、腳踏實地、行有成果的工作者勞動成果的聚合。2011年，在各界朋友多樣的目光關注中，公司堅持自身一貫的價值觀與理想，直面挑戰，奮力拼搏，在淡市中積極探索經營管理策略，圍繞「行銷」、「成本」、「進度」、「精細化」、「本體」、「服務」六大關鍵詞，改進提升公司的核心競爭力。

1) 行銷

2011年公司的銷售經歷了前所未有的考驗。但是，公司上下齊心、群策群力，在緊密關注市場變化的同時，深入開展全員行銷的政策，在淡市中錘煉團隊，推動項目銷售成交。此外，在2012年第一季度公司迅速推進銷售轉型工作，將銷售由傳統模式轉變為經紀人模式，發動一切有利因素促進銷售。

2) 成本

公司一直堅持品質、成本、進度的三位一體項目管控機制。成本管控作為集團發展過程中的一塊短板，一直受到外界的關注。2011年，全公司首先從轉變觀念入手，通過內外部的培訓，提升整體成本管理意識。同時，公司重點優化成本管理體系，落實全面普查與重點督查相結合的成本督導工作。與此相適應，公司全面推進了電子商務材料采供平台的建設，拓寬資訊管道，提高採購效率，嚴控採購成本。

3) 進度

2011年，公司始終致力於加強進度管理，提升管控水準，在細化工程進度管控節點，強化進度動態監控，優化項目開發節奏等方面投入了大量時間與精力，並完善了項目進度紅黃牌制度，加強了對項目進度的提前預警和干預支持機制。



4) 精細化

精細化管理的全面推進，是公司精品戰略的深化。公司一方面通過編製、下發《綠城集團工程精細化管理指引》，逐步建立、推廣、落實精細化管理標準。另一方面通過《幕牆系列設計導則》、《法式合院品類研究》等課題成果，為精細化管理提供有力支撐。

5) 本體

員工是企業之本。為實現公司業務發展對員工隊伍的需求，同時為員工創造更好的發展平台，通過進一步完善分層分類的培訓體系，開展一系列梯隊培訓，繼續實施工程經理、財務經理、成本經理、採購經理等資格認證，並引進優秀專業人才，優化人才結構，促進員工隊伍的自我成長與進步。

6) 服務

公司以「贏得客戶的微笑」為基本的價值評判，一方面以客戶關懷和關係維護為切入點，以提高投訴處理效率和滿意度為關鍵點，建立起完善的客戶投訴處理聯動機制；另一方面，園區生活服務體系不斷豐富體系內涵和服務內容，我們舉辦的園區活動日漸成為業主生活的重要組成部分。

拓展代建管理業務

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，開創綠城品牌輸出和管理輸出的新紀元。在保證自主投資房地產規模穩步增長的同時，綠城著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，同時透過與政府、大型國企、實力個人、其他機構等開展廣泛合作，承接房地產項目代建業務，在不增加負債的前提下通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。截至2011年12月31日，綠城建設管理已簽約項目共計61個，總規劃建築面積約1,250萬平方米。

前景展望

2012年，延續調控的基調將在未來一段時間存在，我們應該理性地加快戰略轉變和模式轉型，審時度勢地把握市場節奏和公司策略，適時適度地調整對應的運營策略，提高決策的前瞻性和靈活性。

2012年，轉型將成為綠城的主題，從戰略到產品再到銷售，都將有所變化。戰略上，綠城將不再通過高負債率追求規模擴張，而是在保證高品質的前提下側重於依靠品牌和管理輸出實現穩建發展，盡快將負債率降低至較合理的水準。產品上，綠城將進一步開發多元化的房產品類，滿足不同階層的客戶需求。銷售上，綠城將從傳統模式過渡到經紀人佣金制，整合社會一切資源，發動全社會經紀人共同銷售綠城房產品，形成內、外部人員有序競爭的銷售局面，拉動公司業績增長。

2012年，綠城集團預計新開工建築面積約為580萬平方米。此外，預計會有43個項目(或項目分期)將於2012年竣工，竣工總建築面積為434萬平方米。其中可售面積為309萬平方米，歸屬於本集團的可售面積為221萬平方米。



北京誠園

2012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)	
附屬公司	合肥翡翠湖玫瑰園	一期部份	45,676	45,676	
		五期(學校)	23,360	0	
	北京誠園	三期	26,000	24,972	
	新疆百合公寓	三期	52,980	31,083	
	南京玫瑰園	四期	37,116	24,864	
	千島湖度假公寓	五期	94,306	73,154	
	寧波皇冠花園	二期	60.0%	187,739	128,415
		三期部份	60.0%	41,169	26,669
	杭州麗江公寓	二期	100.0%	151,760	112,247
	無錫蠡湖香樟園	一期部份	100.0%	27,329	22,037
	南通玉蘭公寓	三期	77.0%	81,402	61,462
	杭州西溪誠園知敬苑、正信苑	一期	100.0%	142,175	94,715
	千島湖玫瑰園	二期	51.0%	59,839	31,535
	杭州藍庭	四期部份	85.0%	39,155	24,212
	青島理想之城	二期部份	80.0%	138,416	74,019
	青島膠州紫薇廣場	一期	100.0%	185,693	145,743
	唐山南湖春曉	一期	100.0%	71,088	53,423
	舟山百合公寓	一期	100.0%	82,431	64,870
	舟山長峙島項目	三期	96.9%	149,669	94,430
		社區綜合樓	96.9%	7,550	0
	舟山岱山蔚藍公寓	一期	60.0%	71,601	56,400
	舟山玉蘭花園	一期	100.0%	195,539	145,003
	臨安錢王文化廣場	一期	65.0%	73,254	57,694
	台州玫瑰園	一期	55.2%	47,528	30,816
		二期	55.2%	82,153	54,136
	杭州藍色錢江	二期	100.0%	47,244	34,916
		三期	100.0%	175,373	122,491
		二期	60.0%	66,824	51,414
	諸暨綠城廣場	三期	60.0%	22,012	13,890

項目	分期	權益	總建築 面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	
	四期	60.0%	92,407	75,860	
	五期	60.0%	103,721	72,767	
長興廣場	二期	51.0%	76,137	56,166	
上海玉蘭花園	一期部分	100.0%	57,659	42,567	
上海玫瑰園	四期	100.0%	10,422	6,533	
	五期	100.0%	11,585	7,471	
上海黃浦灣	一期	51.0%	75,815	56,680	
大連深藍中心	一期	80.0%	117,565	91,091	
杭州桃花源	九期	64.0%	52,948	34,281	
	七期	64.0%	13,942	8,836	
海南清水灣	一期	51.0%	93,332	64,711	
小計			3,131,914	2,217,249	
共同控制實體/ 聯營公司	杭州星橋紫桂公寓	三期	35.0%	67,346	45,950
	紹興玉園	二期	51.0%	19,362	12,598
		四期	51.0%	13,352	8,762
	無錫玉蘭花園	二期部分	85.0%	199,709	188,229
	海寧百合新城	十四期	50.0%	82,188	46,737
		十五期	50.0%	71,170	56,699
		五期	50.0%	85,342	52,983
	濟南全運村	六期部份	45.0%	15,120	13,690
	杭州麗園	整體	9.0%	73,906	50,286
	慈溪玫瑰園	二期	49.0%	134,231	84,540
	台州玉蘭廣場瓊華園	整體	40.0%	121,517	68,797
	杭州翡翠城	六期	45.0%	49,551	29,622
		七期部份	45.0%	31,958	18,072
	綠城•黃浦8號	一期	40.0%	23,821	20,821
	杭州紫蘭公寓	一期	8.0%	72,861	52,147
	臨安青山湖玫瑰園	二期	50.0%	49,239	41,452
	南通如東湖畔居	五期	50.0%	101,047	76,766
小計			1,211,720	868,151	
總計			4,343,634	3,085,400	

截至2011年12月31日，綠城集團尚有未在收益表確認的銷售收入為人民幣797億元(按本集團權益計為人民幣536億元)，這些收益大部份將在未來兩年逐步確認入帳。故本公司對盈利前景感到樂觀。

財務分析

收入

本集團的收入主要來自物業銷售，也涵蓋了酒店營運收入、物業租金收入、項目管理收入、銷售建築材料收入、設計及裝修收入等。本集團2011年實現收入人民幣21,964百萬元，較2010年的人民幣11,161百萬元增加人民幣10,803百萬元，增長96.8%。

2011年本集團實現物業銷售收入為人民幣21,071百萬元，佔總收入的95.9%，較2010年度的人民幣10,816百萬元增長94.8%，主要是交付較多高端物業進而銷售單價提升較多所致。2011年本集團交付物業銷售均價為每平方米人民幣20,305元，較2010年度的每平方米人民幣9,057元大幅提高，幅度達124.2%。



千島湖玫瑰園

2011年交付的樓盤情況

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米)	銷售收入 (人民幣： 百萬元)	銷售比重	銷售均價 (人民幣： 元/平方米)
溫州鹿城廣場	高層住宅	217,957	8,699	41.3%	39,912
杭州藍色錢江	高層住宅	52,912	1,316	6.2%	24,871
杭州丁香公館	高層住宅	88,196	1,248	5.9%	14,150
北京誠園	高層住宅	33,818	1,211	5.7%	35,809
北京御園	平層官邸	30,205	1,068	5.1%	35,358
新疆百合公寓	平層官邸	74,295	837	4.0%	11,266
千島湖玫瑰園	別墅、高層住宅	97,279	815	3.9%	8,378
象山百合公寓	高層住宅	54,258	752	3.6%	13,860
上海玫瑰園	別墅	21,166	750	3.6%	35,434
北京百合公寓	高層住宅	77,027	722	3.4%	9,373
湖州御園	別墅	30,664	538	2.6%	17,545
杭州桃花源南區	別墅	14,257	501	2.4%	35,141
其他		245,686	2,614	12.3%	10,640
合計		1,037,720	21,071	100%	20,305

如上所述，其中溫州地區項目實現銷售收入人民幣8,699百萬元，佔比41.3%，位居首位，另外，杭州地區項目實現銷售收入人民幣4,911百萬元，佔比23.3%，北京地區項目實現銷售收入人民幣3,001百萬元，佔比14.2%，分別位居第二和第三。

本年公寓銷售收入人民幣16,242百萬元，佔比77.1%，別墅銷售收入人民幣2,898百萬元，佔比13.8%，平層官邸銷售收入人民幣1,905百萬元，佔比9.0%，寫字樓銷售收入人民幣26百萬元，佔比0.1%。

本年本集團實現設計及裝修收入人民幣303百萬元，較2010年的人民幣30百萬元，有大幅度增長，隨著設計及裝修業務規模的擴大，設計及裝修收入預計將不斷增加。

本年本集團實現酒店運營收入人民幣251百萬元，較2010年的人民幣193百萬元，增長30.1%。2010年初開始運營的綠城千島湖喜來登度假酒店，及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和新昌綠城雷迪森大酒店，客源穩固且各方面市場均培育成熟，酒店運營收入不斷增加。

本年本集團實現投資性物業租金收入人民幣90百萬元，較2010年的人民幣33百萬元，有大幅增長，主要是2010年開始投入運營的北京奧克伍德公寓的租金收入，2011年平均入住率達77.3%。

本年本集團實現項目管理收入人民幣199百萬元，較2010年的人民幣36百萬元大幅增長，增長幅度達452.8%，主要是本公司之附屬公司綠城房產建設管理有限公司的代建收入，隨著公司向輕資產方向發展，項目管理收入預計會不斷增加。



杭州桃花源



毛利率

本年本集團實現毛利人民幣7,408百萬元，毛利率為33.7%，較2010年的30.5%有較大增長。其中，本年物業銷售毛利為人民幣6,879百萬元，物業銷售毛利率為32.6%，較2010年的29.0%明顯上升。在已交付物業中，佔總物業銷售收入41.3%的溫州鹿城廣場項目，位於浙江省發達城市溫州，且為高檔精裝修高層公寓，實現毛利人民幣3,363百萬元，毛利率達38.7%；另外，佔總物業銷售收入5.9%的杭州丁香公館，於本年實現毛利人民幣586百萬元，毛利率達47.0%。這些項目的交付在很大程度上提升了本年的物業銷售毛利率。

其他收入

其他收入主要包括利息收入、信託收入、外匯淨收益、政府補助和品牌使用費等。本年本集團取得其他收入人民幣683百萬元，較2010年的人民幣649百萬元增長5.2%，略有增長，主要是外匯淨收益增加所致。

2011年本集團產生外匯淨收益人民幣196百萬元，比2010年的外匯淨收益人民幣99百萬元有大幅增長，主要是因為本年人民幣升值以及較多外幣借款所致。本年人民幣兌美元及港元的匯率升值約5%（2010年升值約3%），且於2011年12月31日，本集團有美金銀行借款367百萬美元（2010年12月31日：329百萬美元）、港幣銀行借款2,532百萬港元（2010年12月31日：2,150百萬港元）、高收益債券39百萬美元（2010年12月31日：39百萬美元）。



南京玫瑰園

銷售及行政開支

本年本集團發生銷售開支約人民幣600百萬元和行政開支約人民幣1,320百萬元，合共約人民幣1,920百萬元，相比2010年的人民幣1,658百萬元，增加人民幣262百萬元，增長15.8%。

人力資源成本是銷售及行政開支中的最大單一支出，2011年產生人民幣671百萬元(2010年：人民幣579百萬元)，同比增長15.9%，主要是因為本年擴充人才儲備所致。2011年營銷活動和廣告策劃費為人民幣273百萬元(2010年：人民幣262百萬元)，佔本集團物業預售合約的比重為1.2%(2010年：0.8%)，同期相比略有上升。本年產生日常營運費用人民幣584百萬元(2010年：人民幣479百萬元)，同比增長21.9%，主要是因為隨著公司規模的不斷擴大，辦公費、會務費、差旅費、水電物管費、租賃費、折舊費等基本開支均有一定幅度的上升所致。

融資成本

本年本集團計入綜合全面收益表的利息支出為人民幣416百萬元(2010年：人民幣340百萬元)。本年度總的利息開支為人民幣3,553百萬元(2010年：人民幣2,662百萬元)，增加33.5%，主要是平均借貸金額和借貸成本有所增加所致，其中平均借貸成本從2010年的7.3%增至本年的8.1%。本年資本化利息人民幣3,137百萬元，利息資本化率為88.3%，與2010年的87.2%基本持平。

分佔共同控制實體及聯營公司的業績

本年本集團分佔共同控制實體及聯營公司業績人民幣833百萬元，較2010年的人民幣565百萬元，增加47.4%。本年共同控制實體及聯營公司結轉物業銷售收入人民幣11,333百萬元，較2010年的人民幣9,432百萬元增長20.2%，主要是交付較多高端物業進而銷售均價提升較多所致，銷售均價從2010年的每平方米人民幣8,988元上升至2011年的每平方米人民幣13,625元。物業銷售毛利率從2010年的24.7%上升至2011年的30.5%。



杭州藍庭

本年共同控制實體及聯營公司交付的項目情況列示如下：

項目名稱	物業類型	銷售面積 (平方米)	銷售收入 (人民幣 百萬元)	銷售比重	銷售均價 (人民幣元/ 平方米)
紹興玉蘭花園	高層住宅	218,129	2,450	21.6%	11,232
台州玉蘭廣場	高層住宅	95,043	1,803	15.9%	18,970
杭州翡翠城	高層住宅	107,214	1,558	13.7%	14,532
無錫玉蘭花園	高層住宅	118,262	1,258	11.1%	10,637
杭州海棠公寓	高層住宅	73,609	1,120	9.9%	15,216
杭州錦蘭公寓	高層住宅	43,023	996	8.8%	23,150
慈溪玫瑰園	多層住宅、高層住宅	59,699	955	8.4%	15,997
紹興玉園	別墅	23,571	586	5.2%	24,861
其他		93,229	607	5.4%	6,511
合計		831,779	11,333	100%	13,625

稅項費用

本年稅項包括人民幣1,020百萬元的土地增值稅(2010年：人民幣392百萬元)和人民幣1,563百萬元的企業所得稅(2010年：人民幣693百萬元)。本年企業所得稅的實際稅負為32.2%(撇除於共同控制實體和聯營公司的收益)，高於法定稅率25.0%，主要是因為若干尚未開始預售和境外的附屬公司虧損未確認遞延稅項資產、股息預提所得稅及若干不可扣除的開支所導致。



北京誠園

2010年部分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，協議有關的信託單位認股權、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。中海信託於2012年1月到期。本年信託相關金融衍生工具公平值變化產生收益人民幣169百萬元。2010年因部分贖回信託貸款及信託相關金融衍生工具公平值變化產生淨虧損人民幣21百萬元。

減值準備

鑒於中國政府對中國房地產市場限購和信貸收緊政策帶來的風險和不確定性，本集團委聘戴德梁行有限公司對部分可供發展物業及發展中物業予以評估。根據評估結果，2011年本公司之附屬公司計提減值準備人民幣193百萬元，其中舟山朱家尖東沙度假村南區項目評估減值人民幣144百萬

元，蘇州玫瑰園項目評估減值人民幣62百萬元，舟山喜來登酒店沖回2008年的評估減值人民幣13百萬元。另外，本集團之聯營公司台州黃岩新前街項目評估減值人民幣99百萬元。

預收賬款

預收賬款為物業預售收到的款項。該款項於物業交付時結轉為銷售收入。於2011年12月31日，本集團有預收賬款餘額人民幣45,759百萬元，相比於2010年12月31日的人民幣47,547百萬元減少人民幣1,788百萬元，主要是本年結轉收入較多所致。另外，共同控制實體及聯營公司有預收賬款餘額人民幣22,020百萬元，相比於2010年12月31日的人民幣20,440百萬元增加人民幣1,580百萬元，增長7.7%。



南京玫瑰園





杭州春江花月

融資來源及流動資金

於2011年12月31日，本集團有銀行結餘及現金、抵押銀行存款共人民幣5,884百萬元(2010年12月31日：人民幣14,973百萬元)及總借貸人民幣32,112百萬元(2010年12月31日：人民幣34,047百萬元)。淨資本負債率(淨負債除以淨資產)為148.7%，雖然與2010年12月31日的132.0%相比有所上升，但是較2011年6月30日的163.2%有明顯的下降，且公司正努力向輕資產、代建、服務產品的創新升級、多元化轉型，及致力於實施嚴謹的資金管理制度，以確保公司的持續發展。於2011年12月31日，本集團尚有約人民幣260億元的可用授信額度。

於2011年12月31日，本集團有抵押銀行存款人民幣2,269百萬元，主要包括本集團向銀行就其一般信貸抵押貸款提供保證金人民幣2,075百萬元和本集團向銀行就物業的購買者的抵押貸款提供保證金人民幣83百萬元。

於2011年12月31日，本集團總借貸人民幣32,112百萬元中，人民幣計價的借款有27,506百萬元(佔比85.6%)，美元計價的借款折合人民幣2,553百萬元(佔比8.0%)，港元計價的借款折合人民幣2,053百萬元(佔比6.4%)。

項目出讓

於2011年12月29日，本集團簽訂關於出售一家全資附屬公司杭州綠城合升投資有限公司(「綠城合升」)的股權轉讓協議，將所持有的綠城合升100%的股權及股東貸款，作價人民幣1,040百萬元出售予SOHO中國有限公司(香港上市公司，股票代碼：00410)之全資附屬公司上海長燁投資管理諮詢有限公司。綠城合升持有上海海之門項目10%股權。截至2011年12月31日，上述交易尚未完成。

於2012年1月5日，本集團簽訂關於出售一家全資附屬公司無錫綠城湖濱置業有限公司(「無錫湖濱」)的股權轉讓協議，將所持有的無錫湖濱51%的股權，以註冊資本金成本作價人民幣51百萬元出售予融創中國控股有限公司

(香港上市公司，股票代碼：01918)之全資附屬公司天津融創置地有限公司。無錫湖濱主要持有並開發無錫蠡湖香樟園項目。上述所披露事項是2011年12月31日的結算日後事項。

另外，本集團於2011年還向非關聯人士出售了其持有的三間聯營公司杭州綠城墅園置業有限公司、杭州綠城錦玉置業有限公司、上海靜宇置業有限公司的全部或部分股權。

上述五個項目的股權轉讓及相關股東貸款的收回，合計增加本集團現金流入人民幣3,237百萬元，截至2011年12月31日，已經收到相關款項人民幣1,465百萬元。

匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中華人民共和國，大部分的收入與支出均以人民幣結算。由於本集團存有外幣存款、外幣借款和外幣第三方欠款，且於2006年發行的高收益債券均以美元交割，故集團面對外匯風險。但本集團的經營現金流量或流動資金並不會因任何匯率波動而產生重大影響。本集團截至2011年12月31日並無訂立任何外匯對沖安排。

財務保證

若干銀行為本集團物業的購買者提供抵押借款，本集團就此等抵押借款作出保證。於2011年12月31日，抵押貸款保證為人民幣18,886百萬元(2010年12月31日：人民幣18,658百萬元)。

資產抵押

於2011年12月31日，本集團向銀行及其他金融機構就其授予專項及一般信貸抵押賬面總值人民幣35,773百萬元(2010年12月31日：人民幣36,264百萬元)的樓宇、酒店、預付租賃款、投資性物業、可供發展物業、發展中物業、已竣工可出售物業、銀行存款、應收關聯人士欠款及於聯營公司權益。

資本承擔

於2011年12月31日，本集團就可供發展物業、發展中物業或在建工程已訂約資本開支但未撥備的承擔為人民幣19,327百萬元(2010年12月31日：人民幣17,447百萬元)。

資本開支計劃

考慮到複雜多變的經濟環境，本集團對資金運用採取十分謹慎的態度，以確保資金鏈的安全性。所以目前沒有任何重大的資本開支計劃。



董事及高級管理層履歷



宋卫平
董事會主席及執行董事
出生於1958年

宋卫平先生於1995年1月創立本公司，主要負責制訂本公司的發展策略，以及監督項目規劃、設計和市場營銷。他同時擔任本公司若干附屬公司及聯營公司的董事。宋先生1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。於2004年及2005年，宋先生榮獲由浙江日報、全國工商聯住宅產業商會及中國建築業協會專業委員會共同頒發的浙江省住宅產業十大領軍人物的榮譽。於2004年，宋先生獲得中國建築藝術獎(個人貢獻獎)。宋先生是中國房地產業協會第六屆理事會副會長以及浙江省房地產協會的副會長。宋先生通過於彼之控股公司Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司持有股份成為本公司控股股東並就證券及期貨條例第XV部而言，於本公司股份中擁有權益或被視作於本公司股份中擁有權益。彼亦為Delta House Limited及香港丹桂基金會有限公司的董事。宋先生的配偶夏一波女士通過彼之控股公司Wisearn Limited於本公司股份中擁有權益。



壽柏年
董事會常務副主席、
執行董事及行政總裁
出生於1954年

壽柏年先生主要負責本公司的整體業務運作及財務管理。他同時擔任本公司若干附屬公司及聯營公司的董事。壽先生在1982年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修歷史。他曾於1982年至1998年間在浙江省鄞縣縣政府、寧波市政府辦公廳及中國華能集團浙江公司工作。1998年4月，壽先生加入本公司。他是杭州市房地產協會的副會長。壽先生通過於彼之控制公司Profitwise Limited持有股份成為本公司控股股東並就證券及期貨條例第XV部而言，於本公司股份中擁有權益或被視作於本公司股份中擁有權益。彼亦為Profitwise Limited的董事。



羅釗明
董事會副主席及
執行董事
出生於1966年

羅釗明先生主要負責本公司在環渤海區域、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。



曹舟南
執行董事及
執行總經理
出生於1969年

曹舟南先生主要負責集團整體運營管理工作，並擔任本集團附屬公司—綠城建設管理總經理，負責由綠城管理的項目代建業務的各項工作。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，出任浙江省鐵路集團副總經理；他於2009年2月加入本公司。



賈生華
獨立非執行董事
出生於1962年

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



蔣偉
獨立非執行董事
出生於1963年

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



柯煥章
獨立非執行董事
出生於1938年

柯煥章先生現為北京市城市規劃設計研究院的顧問總規劃師。柯先生於1962年畢業於東南大學(前稱南京工業學院)，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。他於2011年4月不再擔任香港證券及期貨事務上訴審裁處委員。史先生曾出任聯交所理事及主板上市委員會委員，目前他擔任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獨立非執行董事：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）。史先生已於2011年10月1日辭任香港上市的寶威控股有限公司（股票代碼：0024.HK）的獨立非執行董事。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



唐世定
獨立非執行董事
出生於1942年

唐世定先生現為中國房地產協會、浙江省房地產協會的顧問以及中國房地產與住宅研究會房地產綜合開發委員會專家組成員。唐先生於1992年至2002年期間擔任浙江省建設廳副廳長，從2003年12月起，唐先生還獲委任為中國土木工程學會住宅工程指導工作委員會委員。他發表的文章包括《浙江房地產成長模式和發展趨勢》等。唐先生目前擔任於深圳上市的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。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，並於2011年12月15日辭任本公司獨立非執行董事一職，由2012年1月1日起生效。

高級管理層

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

應國永，出生於1961年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的執行總經理。他主要負責本集團杭州濱江區、臨安、浙江德清、慈溪、麗水、台州、河南鄭州、山東新泰等項目的開發管理工作。他在1985年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修法律。於1985年至2001年，他曾在包括浙江省團校、共青團浙江省委及浙江省中青國際旅遊有限公司任職。他於2001年6月加入本集團。

錢曉華，出生於1963年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的執行總經理。他主要負責本公司商業項目開發管理工作。他在1984年畢業於北京航空學院，擁有學士學位，主修固體力學，在2002年畢業於中歐國際工商學院，擁有碩士學位，主修商業管理。於1995年至2005年，他在上海中橋基建(集團)股份有限公司任職董事及行政總裁。他於2005年2月加入本集團。

楊佐勇，出生於1962年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的執行總經理。他主要負責本公司杭州、溫州、台州、長興及諸暨等項目的開發管理工作，他亦是本集團以下附屬公司的董事長兼總經理：溫州綠城房地產開發有限公司、諸暨越都置業有限公司及杭州金馬房地產有限公司。他於1999年畢業於中央黨校，主修經濟管理。於1984年至2006年，楊先生在杭州市西湖區分別擔任多個政府部門的高級管理職位。他於2007年1月加入本集團。

王虹斌，出生於1968年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的執行總經理。他主要負責上海地區及大連地區項目的開發管理工作。他於1989年畢業於同濟大學，主修建築工程。1989年至1997年，任職於舟山市房地產經營公司，1997年1月加入本集團，曾任本集團若干項目公司高層管理崗位，由2004年12月起擔任本集團附屬公司—上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司的總經理。

郭曉明，出生於1972年，為本集團主要附屬公司綠城房地產集團有限公司的執行總經理。他主要負責杭州、象山、蘇州、海南等項目的開發管理工作。他於1996年至1999年，在本集團杭州九溪玫瑰園項目任施工員、工程部副經理。1999年至2007年，在本集團附屬公司—杭州桃花源房地產開發有限公司先後任工程部副經理、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)先後任工程部副經理、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年於香港上市的寶業集團股份有限公司(股票代碼：02355.HK)擔任財務總監兼董事會秘書，在1994年至2004年於羅兵咸永道會計師事務所工作。馮先生擁有超過7年於香港上市的中國公司從事財務及會計管理、合併及收購、融資及投資者關係的經驗，以及10年於一家「四大」國際會計師事務所從事有關審計、會計及商業諮詢的經驗。馮先生畢業於澳洲昆士蘭科技大學，擁有學士學位，主修會計，為香港會計師公會資深會員及澳洲資深註冊會計師。馮先生現時在香港上市的海南美蘭國際機場股份有限公司(股票代碼：00357.HK)擔任獨立非執行董事，同時他亦於2011年6月獲委任為寶業集團股份有限公司的非執行董事。



企業管治報告



紹興玉園





企業管治報告



青島理想之城

本公司認為崇高的企業管治標準有助加強企業的經營表現及管理層的責任承擔。董事會一直盡力遵守企業管治原則及採納有效的企業管治守則並符合合法及商業準則，專注內部監控及公平披露的工作。

本公司於截至2011年12月31日止年度全年均遵守了載於上市規則附錄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、戰略發展、內部監控和風險管理系統，及監察高級管理層的表現。

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2011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責任載於本年報第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使董事會有效發揮功能。他亦負責為本公司建立企業文化及發展策略。行政總裁則專注發展及執行經董事會批准及授權的政策。行政總裁亦主要負責本集團日常管理及營運，亦制定本公司組織架構、管理系統及內控程序。

本公司的董事會主席為宋卫平先生，行政總裁為壽柏年先生。

獨立非執行董事

獨立非執行董事於董事會內擔當重要角色，運用其獨立的判斷及意見對董事會的決策起重要作用。其中，他們就本公司的策略發展、經營表現及內控系統提供多方面及公正的意見。各獨立非執行董事均擁有廣泛的學術、專業、行業專長及管理經驗，並向董事會提供既專業又符合企業自身情況的意見。截至2011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。

董事會會議

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8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)	3/8
壽柏年先生(常務副主席)	7/8
羅釗明先生(副主席)	4/8
郭佳峰先生	6/8
曹舟南先生*	2/8
獨立非執行董事	
賈生華先生	6/8
蔣偉先生	2/8
柯煥章先生	4/8
史習平先生*	5/8
唐世定先生	6/8
肖志岳先生*	3/8

- * 曹舟南先生於2011年7月1日獲委任為執行董事。
- * 肖志岳先生辭任為獨立非執行董事、審核委員會主席兼成員及提名委員會成員，自2012年1月1日起生效。
- * 史習平先生獲委任為審核委員會主席，自2012年1月1日起生效。

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

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均與本公司訂立特定年期的服務合約或委任函，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。根據公司章程，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。

宋卫平先生、壽柏年先生、羅釗明先生、曹舟南先生(曹先生於2011年7月1日獲委任為本公司執行董事)，及許雲輝先生(許先生於2012年4月1日獲委任為本公司獨立非執行董事)將於本公司2012年度股東週年大會上退任，並根據公司章程重選連任。所有退任董事將合資格並願膺選連任。



南京玫瑰園

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

本公司審核委員會成員全部是獨立非執行董事。審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務申報程序及內部監控制度，對集團內部審核部門制定的內審計劃提出意見並審閱內部審核部門呈交的報告。負責審議獨立核數師的委任、辭任或撤換事宜以及評估其所提供服務的質素和審計費用的合理性，並向董事會提交相關的建議。

本年度完成的主要工作包括：

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

審核委員會於截至2011年12月31日止年度舉行過2次會議。審核委員會各成員於會議的出席記錄如下：

	出席次數/ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
肖志岳先生(主席)*	2/2
賈生華先生	2/2
蔣偉先生	1/2
史習平先生*	1/2
唐世定先生	2/2

* 史習平先生獲委任為本公司審核委員會主席，自2012年1月1日起生效，以代替肖志岳先生於當天起生效的辭任。

提名委員會

提名委員會主要負責考慮及向董事會推薦合資格人士成為董事會成員，亦負責定期及於需要時檢討董事會架構、規模及組成。提名委員會截至2011年12月31日止年度之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。

提名委員會於提名新董事時採納若干標準及程序。主要標準包括候選人的專業背景、本集團行業之經驗以及候選人於其受僱公司的往績記錄等。

截至2011年12月31日止年度，提名委員會舉行過2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。於2011年，每位成員出席提名委員會會議之次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
史習平先生(主席)	2/2
唐世定先生	2/2
肖志岳先生*	2/2
執行董事	
壽柏年先生	2/2

* 肖志岳先生於2012年1月1日起辭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。薪酬委員會截至2011年12月31日止年度之成員由賈生華先生(主席)、史習平先生及壽柏年先生組成。

截至2011年12月31日止年度，薪酬委員會舉行過2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。於2011年，薪酬委員會各成員出席會議之次數載於下表：

	出席次數／ 會議舉行次數
獨立非執行董事	
賈生華先生(主席)	2/2
史習平先生	2/2
執行董事	
壽柏年先生	1/2

(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	2011年 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)
審計服務(包括中期審閱)	5,040	4,800
非審計服務(主要為 稅務諮詢服務)	-	500
合計	5,040	5,300

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2012年之獨立核數師，並將提請股東週年大會審議。



長沙青竹園

內部監控

董事會負責本集團的內部監控及檢討其功效。設計特定的程序保障公司資產不會在未授權下使用或處置；並確保維護合規的會計記錄為內部使用及對外刊發的可靠財務數據；確保遵守適用法律、法規及條例。董事已對本集團內部監控系統的有效性作出檢討；並已於年內對本公司的內部管理及營運作出檢討及監控。本公司成立的內

部審計部門也已對本公司、其附屬公司、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)。



杭州桃花源



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、新聞稿及每月通訊而獲得。

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，並建立更穩固的股東基礎。因此，本公司承諾保持公司高透明度及遵守向股東、投資者、分析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。

年內，本公司安排了80餘次參觀考察項目，進行了200餘次的投資者訪問和電話會議，並參加了投資銀行組織的16場投資者推介會。通過各種投資者關係活動，集團與投資者的互動不斷加深，經營的透明度亦獲得持續提升。



本公司於2011年舉行的主要投資者關係活動如下：

活動	日期
2010年全年業績公佈之新聞發佈會及分析員會議	3月29日
2011年股東週年大會	6月13日
2011年中期業績公佈之新聞發佈會及分析員會議	8月29日

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6日	傑富瑞中國房地產日	傑富瑞	香港
1月7日	瑞信銀行香港峰會	瑞信銀行	香港
1月12日至1月13日	德意志銀行中國概念北京峰會	德意志銀行	北京
1月17日至1月18日	瑞銀大中華地區論壇	瑞銀	上海
3月31日至4月1日	摩根大通投資者論壇	摩根大通	新加坡
4月13日至4月14日	野村中國會議	野村證券	杭州
6月1日至6月3日	摩根大通投資者論壇	摩根大通	北京
6月27日至6月28日	三星亞洲投資者會議	三星證券	香港
7月14日	花旗投資者論壇	花旗	香港
9月26日	瑞銀證券房屋峰會	瑞銀	香港
10月13日至10月14日	法國巴黎銀行中國經濟發展論壇	法國巴黎銀行	青島
10月19日至10月20日	花旗大中華投資者峰會	花旗	澳門
10月27日至10月28日	高盛2011年中國投資前沿年會	高盛	北京
11月2日至11月3日	美國銀行美林新中國會議	美國銀行美林證券	北京
11月24日至11月25日	傑富瑞中國香港房地產投資峰會	傑富瑞	香港
11月30日至12月1日	里昂中國及香港房產峰會	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、新聞稿及每月通訊會合時地上載至本公司網頁www.chinagreentown.com。有興趣人士亦可聯絡投資者關係部(電話：+852 2523 3137)或電郵至ir@chinagreentown.com查詢。



董事會報告



杭州桃花源





董事會報告

董事會謹向股東提呈本集團截至2011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、18和17。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2011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2011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7頁。

儲備

本集團於2011年度之儲備變動詳情載列於本年度報告第95頁至96頁之綜合權益變動報表。

股息

本公司董事會建議不派發末期股息(2010年：末期股息每股人民幣0.36元)。本年度已派發的中期股息為每股人民幣0.1元，因此本年度的股息總額為每股人民幣0.1元。

分部資料

本集團的呈報分部如下：

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

截至2011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知，按上市規則的規定，本公司截至2011年12月31日止年度維持了足夠的公眾持股量。

可換股債券

有關年內的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、出售或贖回本公司上市證券

截至2011年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

董事

本公司於截至2011年12月31日止年度及至本年報期內的董事如下：

執行董事

宋卫平先生(主席)

壽柏年先生(常務副主席)

羅釗明先生(副主席)

郭佳峰先生

曹舟南先生(自2011年7月1日起生效)

獨立非執行董事

賈生華先生

蔣偉先生

柯煥章先生

史習平先生

唐世定先生

肖志岳先生(至2011年12月31日)

年內，曹舟南先生於2011年7月1日獲委任為執行董事。肖志岳先生辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席兼成員及提名委員會成員，自2012年1月1日起生效。史習平先生獲委任為本公司審核委員會主席，由2012年1月1日起生效。

根據本公司章程細則第130條，宋卫平先生、壽柏年先生及羅釗明先生須於股東週年大會輪值退任，而根據公司章程細則第114條，曹舟南先生及獨立非執行董事許雲輝先生(由董事會委任，自2012年4月1日起生效)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初步為期三年的服務合約，任期持續直至其中一方發出不少於三個月之事先書面通知予以終止。

各獨立非執行董事已獲本公司委任，為期三年。

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

本集團董事及高級管理人員履歷簡介載於年報第54頁至第59頁。

董事酬金

每名董事的酬金均已具名披露，詳情載於綜合財務報表附註11。

最高薪酬人士

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

獨立非執行董事之獨立性

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

董事及行政總裁的證券權益

截至2011年12月31日，本公司董事及行政總裁及彼等的聯繫人於本公司及其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	於相關股份的個人權益	家族權益	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	33.05%
壽柏年先生	609,000 (附註3)	-	384,490,500 (附註4)	385,099,500	23.48%
羅釗明先生	15,000,000 (附註6)	-	100,000,000 (附註5)	115,000,000	7.01%
郭佳峰先生	576,000 (附註3)	-	13,010,000 (附註7)	13,586,000	0.83%
曹舟南先生	10,000,000 (附註8)	-	-	10,000,000	0.61%

附註：

- (1) 宋卫平先生為Delta House Limited (「Delta」)的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有Delta所持有372,124,000股之本公司股份的權益。香港丹桂基金會有限公司(「香港丹桂基金會有限公司」)為一家由宋卫平先生成立的擔保有限公司性質的慈善機構—該慈善機構是根據香港法例第112章的稅務條例第88條獲豁免繳稅公共性質的慈善機構，由於宋先生為其唯一的成員，根據證券及期貨條例第XV部，宋先生被視為擁有香港丹桂基金會有限公司所持有100,000,000股之本公司股份的權益(儘管宋先生並非實益擁有該等股份)。
- (2) 宋卫平先生在由Wisearn Limited (「Wisearn」)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 (「Profitwise」)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 (「Tandellen」)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。
- (8) 根據購股權計劃，該等購股權已於2009年5月13日授出，且自2009年5月13日至2019年5月12日可按每股7.16港元的價格行使。

於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團的名稱	身份	註冊資本權益	總註冊資本 的百分比
宋卫平先生(附註1)	綠城房產建設管理有限公司	實益擁有人	人民幣72,000,000	36%
曹舟南先生(附註2)	綠城房產建設管理有限公司	實益擁有人	人民幣54,000,000	27%

附註：

- (1) 宋卫平先生於綠城房產建設管理有限公司的註冊資本實益為人民幣72,000,000。
- (2) 曹舟南先生於綠城房產建設管理有限公司的註冊資本實益為人民幣54,000,000。

除上述所披露外，於2011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2011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	33.05%
Delta	(附註3)	372,124,000 (L)	實益擁有人	22.69%
香港丹桂基金會有限公司	(附註3)	100,000,000 (L)	實益擁有人	6.10%
Profitwise	(附註4)	384,490,500 (L)	實益擁有人	23.44%
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	7.01%
Tandellen	(附註6)	100,000,000 (L)	實益擁有人	6.10%
Lehman Brothers Holdings Inc.	(附註7)	101,400,450 (L)	控股公司的權益	6.18%
		31,868,575 (S)	控股公司的權益	1.94%

附註：

- (1) 字母「L」指好倉，字母「S」指淡倉。
- (2) 夏一波女士作為Wisearn的唯一股東，根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有Wisearn所持有68,859,000股本公司股份的權益。夏女士為宋卫平先生之配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，夏女士亦被視為於：(i) 由宋先生作為唯一股東之Delta所持有的372,124,000股股份(ii) 由宋先生作為唯一會員而成立的慈善機構的香港丹桂基金會有限公司所持有的100,000,000股股份(儘管宋先生及夏女士並非實益擁有該等股份)；及(iii) 宋先生所持有1,089,000份購股權中擁有權益。上述即指合共542,072,000股本公司股份。
- (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。
- (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。
- (5) 阮宜玲女士被視為在由Tandellen持有的100,000,000股(L)股份中擁有權益，該公司由其及其配偶羅釗明先生各擁有50%，及被視為在由羅先生持有的15,000,000股(L)購股權中擁有權益。
- (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.根據其權益備案披露中於其控制之實體於合共101,400,450股(L)股份及31,868,575股(S)股份中持有權益。

除上文所披露權益外，於2011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

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。

於本年報日期，根據購股權計劃可供發行之股份總數為27,014,150股，佔本公司已發行股本約1.65%。

購股權計劃(續)

於截至2011年12月31日止12個月內，根據購股權計劃於2009年1月22日、2009年5月13日、2009年6月22日及2009年7月17日分別授出、已行使及註銷的購股權詳情如下：

承授人姓名	年初 尚未行使的 購股權數目	年內 授出的 購股權數目	年內 已行使的 購股權數目	年內 已註銷的 購股權數目	年內 失效的 購股權數目	年未 尚未行使的 購股權數目	授出日期	可行使購股權的期限	每股 行使價 (港元)
董事									
宋卫平先生	544,500	-	-	-	-	544,500	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	-	-	-	272,250	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	272,250	-	-	-	-	272,250	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	1,089,000	-	-	-	-	1,089,000			
壽柏年先生	81,000	-	-	-	-	81,000	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	264,000	-	-	-	-	264,000	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	264,000	-	-	-	-	264,000	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	609,000	-	-	-	-	609,000			
羅釗明先生	7,500,000	-	-	-	-	7,500,000	2009年7月17日	2009年7月17日至2019年7月16日	11.59
	3,750,000	-	-	-	-	3,750,000	2009年7月17日	2010年7月17日至2019年7月16日	11.59
	3,750,000	-	-	-	-	3,750,000	2009年7月17日	2011年7月17日至2019年7月16日	11.59
	15,000,000	-	-	-	-	15,000,000			
陳順華先生(附註1)	250	-	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
	188,500	-	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2)	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			
員工									
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	11,495,000	-	902,000	-	-	10,593,000	2009年1月22日	2009年1月22日至2019年1月21日	2.89
	7,388,000	-	519,000	-	-	6,869,000	2009年1月22日	2010年1月22日至2019年1月21日	2.89
	8,222,750	-	759,750	-	-	7,463,000	2009年1月22日	2011年1月22日至2019年1月21日	2.89
	18,592,500	-	-	-	774,000	17,818,500	2009年6月22日	2009年6月22日至2019年6月21日	11.00
	9,296,250	-	-	-	387,000	8,909,250	2009年6月22日	2010年6月22日至2019年6月21日	11.00
	9,296,250	-	-	-	387,000	8,909,250	2009年6月22日	2011年6月22日至2019年6月21日	11.00
	64,290,750	-	2,180,750	-	1,548,000	60,562,000			
綠城物業服務集團 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	93,498,250	-	2,369,250	-	1,548,000	89,581,000			

購股權計劃(續)

附註：

- (1) 陳順華先生辭任為執行董事，自2010年12月10日起生效。
- (2) 於2011年7月1日起，曹舟南先生獲委任為執行董事。
- (3) 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2,369,250份購股權獲行使，及1,548,000份購股權失效。

購股權估值

本公司採用二項式估值模式及柏力克舒爾斯期權定價模式(統稱「模式」)為所授購股權估值。模式所用的主要參數及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2011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2011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。上述部分關連人士交易的詳情亦構成本公司的關連交易或持續關連交易，須根據上市規則第14A章披露如下：

(A) 關連交易

於2011年，本集團訂立下列須根據上市規則第14A章申報規定之關連交易：

於2011年6月3日，本公司的間接全資附屬公司綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產」）、羅釗明先生全資擁有的北京綠城陽光投資有限公司（「綠城陽光」）及兩家於中國成立的有限責任公司（分別為「合資夥伴甲」及「合資夥伴乙」，均為獨立第三方）就於中國成立一家有限責任公司（「合資公司」）訂立投資協議（「投資協議」）。合資公司的業務範圍包括在中國進行城市建設、基礎設施建設、養老和健康產業投資、股權投資、項目投資、投資管理諮詢、企業管理諮詢及受託資產有償管理。

根據投資協議，合資公司的註冊資本為人民幣2,000,000,000元。綠城房地產、綠城陽光、合資夥伴甲及合資夥伴乙分別同意向合資公司註冊資本出資人民幣480,000,000元、人民幣120,000,000元、人民幣1,200,000,000元及人民幣200,000,000元，分別佔合資公司股權的24%、6%、60%及10%。訂約各方同意於合資公司成立時初步出資20%，而餘下的80%將於合資公司成立後兩年內支付。

因羅先生為本公司執行董事，故彼為本公司的關連人士。由於羅先生有權於綠城陽光股東大會上行使或控制行使30%或以上投票權，故根據上市規則第14A.11條，綠城陽光為羅先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，成立合資公司將構成本公司的關連交易。

投資協議的詳情已於本公司日期為2011年6月3日的公告內披露。

(B) 持續關連交易

於2011年，本集團訂立下列持續關連交易（「非豁免持續關連交易」），該等交易須根據上市規則第14A章作出申報：

(a) 物業租賃協議

於2008年12月1日，本公司與綠城控股集團有限公司（「綠城控股集團」）訂立兩份物業租賃協議（「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

關連交易及持續關連交易(續)

(B) 非豁免持續關連交易(續)

(a) 物業租賃協議(續)

- (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」)。

根據物業租賃協議，截至2011年12月31日止三個年度各年，本公司應付租金的年度上限為人民幣8,060,000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)，該金額釐定為截至2011年12月31日止三個年度各年物業租賃協議的年度上限。物業租賃協議內並無租金檢討條文。

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

物業租賃協議的詳情已於本公司日期為2008年12月1日的公告內披露。

(b) 廣告服務協議

於2008年12月1日，本公司與浙江綠城足球俱樂部有限公司(「綠城足球俱樂部」)訂立廣告服務協議(「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宣傳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導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，根據廣告服務協議，截至2011年12月31日止三個年度各年，本公司應付的年度廣告費總額為人民幣40,000,000元，該金額釐定為截至2011年12月31日止三個年度各年廣告服務協議的年度上限。

於2011年12月15日，鑒於本集團不斷發展，本公司已訂立補充廣告服務協議(「補充廣告服務協議」)，以擴大綠城足球俱樂部根據廣告服務協議向本公司提供的廣告服務範疇。鑒於綠城足球俱樂部在中國全國的知名度日增，本公司認為綠城足球俱樂部向本集團所提供廣告服務的市場推廣效益不斷提高。本公司尤其認為，綠城足球俱樂部近年有效提升本公司在國內的企業形象。本公司同意加強此等市場推廣活動力度，以配合本集團持續業務增長及鞏固本集團在中國的企業形象。就此，截至2011年12月31日止年度的廣告服務費的年度上限根據補充廣告服務協議修訂為人民幣70,000,000元。

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

廣告服務協議及補充廣告服務協議的詳情已分別於本公司日期為2008年12月1日及2011年12月15日的公告內披露。

關連交易及持續關連交易(續)

(B) 非豁免持續關連交易(續)

(c) 綜合服務協議

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

(1) 室內裝修服務

根據綜合服務協議，原有股東透過彼等的聯繫人向本公司的物業發展提供室內裝修服務，條款不遜於原有股東不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只採用原有股東提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止於本公司任何項目提供的有關服務。根據綜合服務協議，截至2011年12月31日止三個年度各年，本公司應付的室內裝修服務費的年度上限為人民幣10,000,000元。

(2) 物業管理服務

根據綜合服務協議，綠城控股集團透過其聯繫人向本公司的物業發展提供物業管理服務，條款不遜於綠城控股集團不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只採用綠城控股集團提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可提前三個月發出預先書面通知，終止於本公司任何項目提供的有關服務。根據綜合服務協議，截至2011年12月31日止三個年度，本公司應付的物業管理服務費的年度上限分別為人民幣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、原有股東及綠城控股集團訂立補充協議(「補充綜合服務協議」)，據此(其中包括)，截至2011年12月31日止兩個年度，本公司應付的物業管理服務費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) 供應建築材料

根據綜合服務協議，綠城控股集團透過其聯營公司向本公司的物業發展供應若干建築材料，條款不遜於綠城控股集團不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只購買綠城控股集團供應的建築材料，亦可完全不購買其材料。本公司可向綠城控股集團提前三個月發出預先書面通知，終止關於任何個別供應合約的建築材料購買。根據綜合服務協議，截至2011年12月31日止三個年度，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，本公司訂立補充綜合服務協議，據此(其中包括)，根據綜合服務協議，截至2011年12月31日止兩個年度，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。

關連交易及持續關連交易(續)

(B) 非豁免持續關連交易(續)

(c) 綜合服務協議(續)

(4) 酒店管理服務

根據綜合服務協議，綠城控股集團透過其聯營公司向本公司的酒店發展項目提供酒店管理服務，條款不遜於綠城控股集團不時給予任何第三方的條款。本公司並無義務只採用綠城控股集團提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可向綠城控股集團提前三個月發出預先書面通知，終止就本公司任何項目提供的有關服務。根據綜合服務協議，截至2011年12月31日止三個年度，本公司應付的酒店管理服务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，本公司訂立補充綜合服務協議，據此(其中包括)，根據綜合服務協議，截至2011年12月31日止兩個年度，本公司應付的酒店管理服务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(經補充綜合服務協議修訂)項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

綜合服務協議及補充綜合服務協議的詳情已分別於本公司日期為2008年12月1日及2010年12月23日的公告內披露。

(d) 提供房地產服務

於2009年4月14日，綠城房地產與中海信託股份有限公司(「中海信託」)訂立一份信託協議(「信託協議」)，據此，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」)。根據房地產顧問協議，綠城房地產已獲委任為根據信託協議所成立的信託(「信託」)地產服務商，於信託的33個月期間內(其中包括)管理錢江項目及太湖項目及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期、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。於截至2011年12月31日止三個年度各年，綠城房地產已收取的定額顧問費用年度最高金額及表現花紅(如有)並未超過人民幣5,100,000元。

由於信託為本公司的附屬公司杭州綠城海企房地產開發有限公司之主要股東，信託為本公司的關連人士，而房地產顧問協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

房地產顧問協議及信託協議的詳情已於本公司日期為2009年4月14日的公告內披露。

關連交易及持續關連交易(續)

(B) 非豁免持續關連交易(續)

(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其發展項目之早期教育參與服務，由2010年1月1日起至2011年12月31日止，為期兩年。服務已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。綠城教育根據教育服務框架協議向本集團提供的服務並不具排他性，本集團可就同等服務委聘其他服務供應商。根據教育服務框架協議，截至2011年12月31日止兩個年度，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已於本公司2010年12月23日的公告內披露。

(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。服務已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。綠城健康根據健康管理服務框架協議向本集團提供的服務並不具排他性，本集團可就同等服務委聘其他服務供應商。根據健康管理服務框架協議，截至2011年12月31日止兩個年度，本公司應付的健康管理服務費用的年度上限分別為人民幣5,000,000元及人民幣25,000,000元。

由於原有股東共同有權(無論直接或間接)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已於本公司日期為2010年12月23日的公告內披露。

關連交易及持續關連交易(續)

(B) 非豁免持續關連交易(續)

(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。服務已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。綠城醫院根據醫療服務框架協議向本集團提供的服務並不具排他性，本集團可就同等服務委聘其他服務供應商。根據醫療服務框架協議，截至2011年12月31日止兩個年度，本公司應付的醫療服務費用的年度上限分別為人民幣2,000,000元及人民幣6,000,000元。

由於原有股東共同有權(無論直接或間接)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已於本公司日期為2010年12月23日的公告內披露。

截至2011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2011年12月31日止年度交易金額	人民幣千元
根據物業租賃協議的年租	7,556
根據廣告服務協議的廣告費，經補充廣告服務協議修訂及補充	70,000
根據綜合服務協議的室內裝修服務費，經補充綜合服務協議修訂及補充	3,132
根據綜合服務協議的物業管理服務費，經補充綜合服務協議修訂及補充	69,605
根據綜合服務協議的材料購買成本，經補充綜合服務協議修訂及補充	5,849
根據綜合服務協議的酒店管理服務費，經補充綜合服務協議修訂及補充	4,016
根據房地產顧問協議的房地產顧問費	3,125
根據教育服務框架協議的教育服務費	433
根據健康管理服務框架協議的健康管理服務費	1,210
根據醫療服務框架協議的醫療服務費	868

關連交易及持續關連交易(續)

(B) 非豁免持續關連交易(續)

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佈的香港保證委聘準則第3000號「審核或審閱歷史財務資料以外的保證服務」及參照應用指引第740號「根據香港上市規則就持續關連交易發出的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。核數師已根據主板上市規則第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與本公司訂立非競爭契約(「非競爭契約」)，承諾彼等本身不會並促使其控制的聯屬公司(本公司附屬公司及聯營公司除外)不在中國從事任何房地產開發業務(但酒店發展及物業管理除外)，惟綠城控股集團可繼續八個物業項目(「除外項目」)的發展及銷售。根據非競爭契約，綠城控股集團授予本公司收購除外項目的選擇權。非競爭契約的條款詳情載於本公司的招股章程內「業務」一節。

根據2007年3月26日舉行的股東特別大會通過的普通決議案，八項除外項目當中三項被本公司收購。於截至2007年12月31日止年度，綠城控股集團向一名獨立第三方出售一項除外項目。截至2011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。

董事在競爭業務的權益(續)

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2011年12月31日止年度並無在本集團五大供貨商或顧客中持有任何權益。

優先購股權

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

人力資源

截至2011年12月31日，本集團總共僱用4,383名僱員(2010年：3,435名)。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。本公司薪酬委員會及董事會定期檢討本集團的薪酬政策及待遇，並且按個別僱員的表現評價贈予花紅及現金獎勵作為對僱員的激勵。

本公司已採納購股權計劃，作為對董事和合資格僱員的獎勵。有關購股權計劃的詳情載於綜合財務報表附註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2011年12月31日止年度，本公司的慈善捐款為人民幣5,028,000元。

結算日後的事項

本集團之重大發生於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2012年6月8日(星期五)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2012年5月31日(星期四)至2012年6月8日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票的人士，所有過戶文檔連同有關股票必須在2012年5月30日(星期三)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2011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

2012年3月30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213頁)，包括於2011年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重要會計政策概要和其他說明資料。

董事對綜合財務報表的責任

貴公司董事負責根據國際財務報告準則及香港公司條例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

本核數師行的責任是基於我們的審核對綜合財務報表發表意見，並根據我們協定的聘任條款只向閣下全體報告而不作其他用途。我們不會就本報告內容對任何其他人士承擔責任。我們按照香港會計師公會發出的香港審核準則進行審核。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2011年12月31日的財務狀況及貴集團截至該日止年度之利潤及現金流量狀況，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

2012年3月30日

綜合全面收益表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	7	21,963,747	11,161,260
銷售成本		(14,555,354)	(7,759,927)
毛利		7,408,393	3,401,333
其他收入	8	683,146	649,402
銷售開支		(599,914)	(541,191)
行政開支		(1,320,020)	(1,116,891)
融資成本	9	(415,698)	(340,063)
物業、廠房及設備減值虧損撥回	15	13,067	39,933
可供發展物業減值虧損		(62,187)	-
發展中物業減值虧損		(143,867)	-
投資物業公平值變化產生收益	16	5,000	-
已竣工可出售物業轉至投資物業的公平值收益		-	528,144
2007年可換股債券淨虧損	28	-	(148,158)
2010年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	27	168,960	(21,359)
出售附屬公司淨收益	32	3,639	4,361
出售聯營公司淨收益		104,507	10,390
部份出售一間聯營公司的收益		1,573	-
不再併表計算一間附屬公司的收益	27	20,948	-
出售共同控制實體的淨虧損		-	(30,559)
分佔聯營公司業績		777,498	300,265
分佔共同控制實體業績		55,669	264,706
除稅前利潤	10	6,700,714	3,000,313
稅項	12	(2,582,772)	(1,084,766)
年內利潤及全面收益總額		4,117,942	1,915,547
以下人士應佔：			
本公司股東		2,574,637	1,531,774
非控股股東權益		1,543,305	383,773
		4,117,942	1,915,547
每股盈利	14		
基本		人民幣1.57元	人民幣0.93元
攤薄		人民幣1.55元	人民幣0.92元

綜合財務狀況表

於2011年12月31日

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	2,861,141	2,448,260
投資物業	16	1,730,000	1,725,000
於聯營公司權益	17	5,866,392	3,224,763
於共同控制實體權益	18	1,061,033	732,137
可供出售投資	19	303,300	428,944
預付租賃款	20	196,726	151,110
預付租金		15,358	13,559
遞延稅項資產	21	728,165	588,782
應收關聯人士欠款	27	-	10,000
其他應收款項	35	-	30,180
		12,762,115	9,352,735
流動資產			
可供發展物業	22	14,127,886	19,230,262
發展中物業	23	67,597,987	57,391,838
已竣工可出售物業		2,956,620	1,976,802
存貨		73,387	57,404
可供出售投資	19	234,720	-
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	24	5,180,473	4,195,959
應收關聯人士欠款	39(ii)	15,131,620	14,954,680
預付所得稅		1,509,285	1,298,136
其他預付稅項		2,518,644	1,928,245
抵押銀行存款	24, 36	2,268,642	2,565,234
銀行結餘及現金	24	3,615,149	12,407,659
		115,214,413	116,006,219
流動負債			
貿易及其他應付款項	25	13,238,106	8,927,970
預售訂金		45,758,782	47,547,368
應付關聯人士欠款	39(ii)	13,689,413	16,594,933
應付股息		164,026	-
應付所得稅		2,935,305	1,733,344
其他應付稅項		926,474	643,786
銀行及其他借款			
— 一年內到期	26	15,877,335	11,993,908
信託相關金融衍生工具	27	82,520	-
可換股債券	28	186,466	-
		92,858,427	87,441,309

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
淨流動資產		22,355,986	28,564,910
總資產減流動負債		35,118,101	37,917,645
非流動負債			
銀行及其他借款			
—一年後到期	26	15,806,358	21,621,422
應付關聯人士欠款	27, 39(ii)	992,174	781,338
信託相關金融衍生工具	27	-	251,480
可換股債券	28	-	178,110
高收益債券	29	241,718	253,854
遞延稅項負債	21	434,537	378,750
		17,474,787	23,464,954
		17,643,314	14,452,691
資本及儲備			
股本	30	166,441	166,243
儲備		11,773,458	10,033,271
本公司股東應佔權益		11,939,899	10,199,514
非控股股東權益		5,703,415	4,253,177
		17,643,314	14,452,691

載於第92至213頁的綜合財務報表由董事會於2012年3月30日批准及授權發行，並由以下代表簽署：

壽柏年
董事

羅釗明
董事

綜合權益變動表

截至2011年12月31日止年度

	本公司股東應佔							小計	非控股 股東權益	總計
	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	保留盈利 人民幣千元			
於2010年1月1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
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	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
購入一間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

綠城中國控股有限公司
綜合權益變動表
截至2011年12月31日止年度

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

附註：

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

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
經營活動		
除稅前利潤	6,700,714	3,000,313
按以下調整：		
分佔聯營公司業績	(777,498)	(300,265)
分佔共同控制實體業績	(55,669)	(264,706)
折舊及攤銷	147,604	133,772
商譽減值虧損	-	9,682
物業、廠房及設備減值虧損撥回	(13,067)	(39,933)
可供發展物業減值虧損	62,187	-
發展中物業減值虧損	143,867	-
利息收入	(376,158)	(444,545)
信託收入	(17,469)	(32,592)
融資成本	415,698	340,063
未變現外匯淨收益	(141,797)	(98,955)
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	118	(13,380)
投資物業公平值改變	(5,000)	-
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	11,907	46,166
2007年可換股債券淨虧損	-	148,158
2010年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	(168,960)	21,359
出售附屬公司淨收益	(3,639)	(4,361)
出售共同控制實體淨虧損	-	30,559
出售聯營公司淨收益	(104,507)	(10,390)
部分出售一間聯營公司收益	(1,573)	-
不再併表計算一間附屬公司的收益	(20,948)	-
營運資金變動前的經營現金流量	5,795,810	1,992,801
可供發展物業減少(增加)	3,281,496	(5,331,678)
發展中物業增加	(9,936,958)	(26,109,626)
已竣工可出售物業增加	(979,818)	(307,317)
存貨增加	(15,983)	(36,803)
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項減少	70,415	708,880
應收關聯人士款項減少(增加)	266,683	(8,297,479)
其他預付稅項增加	(590,403)	(701,763)
預付租金增加	(1,799)	(533)
預售訂金(減少)增加	(443,996)	24,246,586
貿易及其他應付款項增加	4,754,075	5,436,457
應付關聯人士款項(減少)增加	(926,936)	3,211,418
其他應付稅項增加(減少)	282,754	(267,969)
經營產生(所用)之現金	1,555,340	(5,457,026)
已付所得稅	(1,680,219)	(1,315,615)
經營活動所用之現金淨額	(124,879)	(6,772,641)

綠城中國控股有限公司
綜合現金流量表
截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
投資活動			
購入物業、廠房及設備		(569,242)	(585,193)
出售物業、廠房及設備所得款項		6,388	28,020
預付租賃款增加		(51,123)	(228)
於聯營公司的投資		(2,368,374)	(1,361,211)
於共同控制實體的投資		(249,383)	(403,527)
向聯營公司及共同控制實體收取股息		-	329,086
出售於聯營公司的權益所得款項		50,000	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	(19,998)	(90,361)
不再併表計算一間附屬公司	27	(579,578)	-
出售附屬公司(扣除所出售現金及現金等價物)	32	(15,685)	40,792
部分出售於聯營公司權益的所得款項		26,250	-
出售一間附屬公司已收取的訂金		900,000	-
(向)來自第三方墊款		(923,460)	499,738
(向)來自關聯人士墊款		(433,623)	55,004
抵押銀行存款減少(增加)		296,592	(188,412)
已收利息		520,934	439,626
已收信託收入		17,469	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		(109,076)	(293,900)
投資活動所用之現金淨額		(3,501,909)	(1,379,849)

二零一一年年報
綜合現金流量表
截至2011年12月31日止年度

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
融資活動		
銀行及其他借款籌集	14,958,498	28,263,587
銀行及其他借款還款	(16,290,135)	(17,176,578)
(償還)來自關聯人士借款	(519,696)	2,650,750
信託貸款籌集	3,323,750	3,150,000
償還信託貸款	(3,150,000)	-
附屬公司非控股股東注資	32,915	866,896
已付利息	(2,820,814)	(2,511,651)
已付本公司股東股息	(589,036)	(535,038)
已付非控股股東權益股息	(35,470)	(102,832)
贖回2007年可換股債券	-	(2,199,926)
行使購股權所得款項	5,738	7,678
已收購股權溢價	28,149	-
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	(105,754)	(355,008)
部分出售附屬公司所得款項	5,120	146,148
融資活動(所用)產生之現金淨額	(5,156,735)	11,145,411
現金及現金等價物淨(減少)增加	(8,783,523)	2,992,921
年初現金及現金等價物	12,407,659	9,405,347
匯率變動對以外幣持有之現金結餘之影響	(8,987)	9,391
年終現金及現金等價物	3,615,149	12,407,659
銀行結餘及現金	3,615,149	12,407,659

綜合財務報表附註

截至2011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解釋公告

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解釋委員會頒佈的新訂及經修訂準則及解釋公告，該等準則及解釋公告自本集團於2011年1月1日開始之財政年度生效。

在本年度應用新訂及經修訂國際財務報告準則，不會對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載披露構成重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及解釋公告

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國際財務報告準則：

國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓金融資產 ¹
國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷金融資產與金融負債 ²
國際財務報告準則第9號	金融工具 ³
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)	國際財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡披露 ³
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
國際財務報告準則第11號	合營安排 ²
國際財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露 ²
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目呈列 ⁵
國際會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁴
國際會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利 ²
國際會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 ²
國際會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營公司的投資 ²
國際會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產與金融負債 ⁶
國際財務報告解釋公告第20號	露天礦藏生產階段的剝除成本 ²

¹ 於2011年7月1日或以後開始的年度期間生效

² 於2013年1月1日或以後開始的年度期間生效

³ 於2015年1月1日或以後開始的年度期間生效

⁴ 於2012年1月1日或以後開始的年度期間生效

⁵ 於2012年7月1日或以後開始的年度期間生效

⁶ 於2014年1月1日或以後開始的年度期間生效

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及解釋公告(續)

國際財務報告準則第9號金融工具

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

國際財務報告準則第9號的主要規定闡述如下：

- 國際財務報告準則第9號規定所有屬於國際會計準則第39號*金融工具：確認及計量*範圍內的已確認金融資產其後以攤銷成本或公平值計量。具體而言，倘債項投資於目的為收取合約性現金流量的業務模式下持有及附有純粹作本金及尚未償還本金的利息付款的合約性現金流量，則一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債項投資及權益投資於其後報告期末按公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回的選擇，於其他全面收益內呈列權益投資(並非持作買賣)公平值的其後變動，一般僅有股息收入方會於損益內確認。
- 就金融負債之分類計量而言，國際財務報告準則第9號的最重大影響乃有關金融負債(指定為透過損益按公平值列賬)因信貸風險變動引起公平值變動之呈報。具體而言，根據國際財務報告準則第9號，對於指定為透過損益按公平值列賬的金融負債，由金融負債的信貸風險變動引起的金融負債公平值變動金額於其他全面收益確認，除非於其他全面收益確認該項金融負債信貸風險變動的影響將會導致或擴大損益的會計錯配。由金融負債的信貸風險引起的公平值變動其後不會重新分類至損益。於過往根據國際會計準則第39號的規定，指定為透過損益按公平值列賬的金融負債的所有公平值變動金額均於損益中呈列。

董事預期，於將來採納之國際財務報告準則第9號或會對本集團金融資產及金融負債之呈報金額產生重大影響。關於本集團之金融資產，直至詳細審閱已經完成，否則提供該影響之合理估計並不可行。

有關綜合、合營安排、聯營公司及披露之新訂或經修訂準則

於2011年5月，有關綜合、合營安排、聯營公司及披露之五項準則組合頒佈，包括國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號、國際財務報告準則第12號、國際會計準則第27號(2011年經修訂)及國際會計準則第28號(2011年經修訂)。

該等五項準則之主要規定概述如下。

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

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解釋公告(續)

有關綜合、合營安排、聯營公司及披露之新訂或經修訂準則(續)

國際財務報告準則第11號取代國際會計準則第31號合營公司權益及常務解釋委員會第13號共同控制實體－合營方作出之非貨幣出資。國際財務報告準則第11號針對將兩個或以上擁有共同控制權的團體之合營安排作分類。按照國際財務報告準則第11號，合營安排分為共同經營或合營公司兩種，取決於安排下團體的權利和義務，而按照國際會計準則第31號，合營安排分為共同控制實體、共同控制資產及共同控制經營三類。

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

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

該五項準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用，惟該五項準則須同時提早應用。

董事預期，本集團之綜合財務報表將於2013年1月1日開始之年度期間採納該五項準則。應用該五項準則可能會對綜合財務報表所呈報之金額產生重大影響。然而，董事尚未對應用此等準則的影響進行詳盡分析，故尚未量化影響程度。

國際財務報告準則第13號公平值計量

國際財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量的披露的單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值的框架以及有關公平值計量的披露規定。國際財務報告準則第13號的範圍廣泛，其應用於其他國際財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，國際財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限國際財務報告準則第7號金融工具：披露項下的金融工具的三級公平值等級的量化及定性披露將藉國際財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。

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

董事預期，本集團之綜合財務報表將於2013年1月1日開始之年度期間採納國際財務報告準則第13號，而應用新準則能會對綜合財務報表所呈報之金額產生重大影響並將導致綜合財務報表的披露更為全面。

3. 重要會計政策

綜合財務報表是以歷史成本法編製，除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。

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。

附屬公司的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

一間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。

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。

倘本集團失去一間附屬公司之控制權，則其(i)於失去控制權當日取消按賬面值確認該附屬公司之資產(包括任何商譽)及負債，(ii)於失去控制權當日取消確認前附屬公司任何非控股股東權益(包括彼等應佔之其他全面收益之任何組成部份)之賬面值，及(iii)確認所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額，所產生之差額於損益內確認為本集團應佔之收益或虧損。倘該附屬公司之資產按重估金額或公平值列賬，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集團已直接出售相關資產的方式入賬(即按適用國際財務報告準則之規定重新分類至損益或直接轉撥至保留利潤)。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：確認及計量，將被視為就其後入賬而言初步確認的公平值，或(如適用)於一間共同控制實體或一間聯營公司的投資的初步確認成本。

3. 重要會計政策(續)

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；
- 與被收購方的以股份為基礎的付款安排或為取代被收購方的以股份為基礎的付款安排而訂立的本集團的以股份為基礎的付款安排有關的負債或權益工具，乃於收購日期按國際財務報告準則第2號以股份為基礎的付款計量(請參閱以下會計政策)；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(如適用)計量。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債，或然代價按其收購日期公平值計量並視為於業務合併中所轉撥代價之一部分。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，並就商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」(自收購日期起計不會超過一年)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。

3. 重要會計政策(續)

業務合併(續)

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報告日期重新計量，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)於隨後報告日期重新計量，而相應的收益或虧損則於損益中確認。

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)。

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，本集團將就仍未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。

收購資產

倘本集團收購一間附屬公司、一組不構成業務的資產或淨資產，收購成本可按其於收購日期之相關公平值劃分為集團個別可識別資產及負債。收購一間附屬公司以收購資產入賬將不會確認商譽。

於聯營公司權益

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。

聯營公司的業績以及資產及負債以權益法核算計入綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司權益按成本加本集團於收購後分佔聯營公司的損益及其他全面收益，減任何已識別的減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘若本集團於聯營公司的虧損攤分等於或超過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。

3. 重要會計政策(續)

於聯營公司權益(續)

收購成本高出本集團分佔聯營公司於收購日期確認的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的差額確認為商譽，計入投資的賬面值。

倘出售聯營公司會導致本集團失去對該聯營公司的重大影響力，則任何保留投資會按當日之公平值計量，並以其根據國際會計準則第39號初步確認為金融資產之公平值作其公平值。先前已保留應佔聯營公司權益賬面值與其公平值之間之差額，乃於釐定出售該聯營公司之收益或虧損時計入。此外，本集團將先前於其他全面收益就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與倘該聯營公司直接出售相關資產或負債時所規定之基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收益確認收益或虧損，則將於出售相關資產或負債時重新分類至損益，當本集團失去對該聯營公司之重大影響力時，本集團將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

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法核算計入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制實體的權益按成本加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，減任何已識別的減值虧損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。

3. 重要會計政策(續)

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。

品牌使用費按協議費用率於品牌使用者結轉物業銷售收入或預售時確認。

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。

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。

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專門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確認。

3. 重要會計政策(續)

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利潤計算。應課稅利潤有別於綜合全面收益表所列的利潤，原因在於應課稅利潤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利潤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未來應課稅利潤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利潤或會計利潤有影響的交易(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利潤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利潤收回全部或部分資產時作出削減。

遞延稅項資產及負債按預期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。

3. 重要會計政策(續)

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。

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於綜合財務狀況表中入賬。

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。

3. 重要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

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(包括符合投資物業定義的經營租賃物業下的租賃權益)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。

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。

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。

3. 重要會計政策(續)

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。

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。

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(透過損益按公平值列賬之金融資產與金融負債除外)乃在適當情況下，於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值內扣除。收購透過損益按公平值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益中確認。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

本集團之金融資產分類為以下三個類別之一，包括透過損益按公平值列賬(「透過損益按公平值列賬」)之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融資產。分類乃視乎金融資產之性質及用途，並於初步確認時釐定。

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。

透過損益按公平值列賬之金融資產

透過損益按公平值列賬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利潤之模式；或
- 屬並無指定及具有有效對沖作用之衍生工具。

透過損益按公平值列賬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)。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

可供出售金融資產

可供出售金融資產指被指定或不是劃分為透過損益按公平值列賬之金融資產、貸款及應收款項或持有至到期投資的非衍生工具。

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(不包括透過損益按公平值列賬之金融資產)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另外彙集一併評估減值。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，減值虧損金額乃按資產賬面值與根據金融資產原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額計量。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值(續)

就按成本入賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與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。

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為金融負債或權益。

權益工具為證明於本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。由本集團發行之權益工具確認為扣除直接發行成本後所收取之所得款項。本集團之金融負債一般劃分為透過損益按公平值列賬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(包括所有構成實際利率整體部分在時點支付或收到的費用、交易費用及其他溢價或折價)恰好折現為該工具初步確認時賬面淨額所使用的利率。

利息開支乃按實際利率基準確認。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

透過損益按公平值列賬之金融負債

透過損益按公平值列賬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
- 於初步確認時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利潤之模式；或
- 屬並無指定及具有有效對沖作用之衍生工具。

透過損益按公平值列賬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。

可換股債券

含有負債及權益部分及緊密相關的提早贖回權的可換股債券

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)。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

可換股債券(續)

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(續)

於其後期間，可換股債券的負債部分使用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分(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。

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)。

3. 重要會計政策(續)

金融工具(續)

內置衍生工具

於非衍生主體合約的內置衍生工具在其風險及特徵並非與主體合約有密切關係且主體合約不以公平值計價(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透過損益按公平值列賬，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合約責任金額；及(ii)初步確認金額減(如適用)按收益確認政策確認的累計攤銷。

終止確認

本集團僅當從資產得到現金流量的合約權利屆滿或本集團已轉移該項資產擁有權的絕大部分風險及回報予另一實體時終止確認金融資產。倘本集團既未轉讓或保留擁有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則本集團按其持續參與程度繼續確認該資產及確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該項金融資產，並將已收取的款項確認為抵押借款。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。

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

3. 重要會計政策(續)

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。

於報告期末時，本集團均會修正其對預計最終歸屬權的購股權數目所作估計。於歸屬期內修正估計產生的影響(如有)將確認為損益，致令累計開支反映出經修訂估計，購股權儲備亦隨之作相應調整。

當購股權獲行使時，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作廢或於屆滿日期仍未行使時，原確認為購股權儲備的金額將持續於購股權儲備內持有。

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。

可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值

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

可供發展物業及發展中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出和至竣工時估計將要發生成本釐定。已竣工可出售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，則可能須對可供發展物業、發展中物業價值及已竣工可出售物業作出調整。於2011年12月31日，可供發展物業、發展中物業及已竣工可出售物業的賬面值分別為人民幣14,127,886,000元(2010年：人民幣19,230,262,000元)、人民幣67,597,987,000元(2010年：人民幣57,391,838,000元)及人民幣2,956,620,000元(2010年：人民幣1,976,802,000元)(分別扣除累計減值虧損人民幣62,187,000元(2010年：無)、人民幣143,867,000元(2010年：無)及人民幣零元(2010年：無))。

4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

投資物業之公平值

於2011年12月31日，綜合財務狀況表內之投資物業以其公平值約人民幣1,730,000,000元(2010年：人民幣1,725,000,000元)列賬。公平值乃根據獨立合資格專業估值師使用物業估值方法對該等物業進行之估值計算，採用直接比較估值法(如適用)參照有關市場上類似銷售交易，或將現有租約所得租金收入淨額資本化計算(以對物業權益的撥回潛在收入作適當撥備)。租金回報率及未來租金估計之有利或不利變動會導致本集團投資物業之公平值有所變動及須對綜合全面收益表所呈報損益金額作出相應調整。

應收貿易款項減值估計

在有客觀的減值虧損跡象時，本集團考慮未來現金流量來釐定減值虧損金額。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)估計的未來現金流量現值(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1,443,486,000元(2010年：人民幣734,399,000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。

信託

如附註27中所述，信託相關安排包含多項於報告期末透過損益按公平值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

	2011年 人民幣千元	2010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)	24,845,916	32,115,783
可供出售金融資產	538,020	428,944
金融負債		
透過損益按公平值列賬 信託相關金融衍生工具	82,520	251,480
攤銷成本	59,027,777	60,007,346

(b) 金融風險管理目標及政策

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

市場風險

(i) 外匯風險

本集團有以外幣計值的銀行結餘、其他應收款項、銀行及其他借款、應付關聯人士欠款及高收益債券，故本集團須承受外幣風險。

以下為於報告期末本集團以外幣列值貨幣資產及貨幣負債賬面值：

	負債		資產	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
港元	2,068,499	1,829,797	105,899	776,936
美元	2,553,392	3,373,411	48,180	518,830

本集團沒有使用任何衍生工具合約對沖外匯風險，惟於2010年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。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。

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

敏感度分析

本集團主要面對人民幣與港元或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欠款。

下表載列本集團因人民幣兌其他外幣匯率上升及下跌5%(2010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%，稅後利潤隨之增加。當人民幣兌有關貨幣匯率下跌5%，對稅後利潤有對應之相反影響。

	港元的影響		美元的影響	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
損益	73,598	39,482	93,945	81,946

(ii) 利率風險

本集團面對與固定利率的銀行存款、應收／付關聯人士欠款、銀行及其他借款、可換股債券及高收益債券有關的公平值利率風險(有關詳情見附註24、26、27、28、29及39)。

本集團面對與浮動利率的銀行存款、應收／付關聯人士欠款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。

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(續)

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。浮息的銀行存款、銀行及其他借款，以及應收／付關聯人士欠款，編製分析時假設報告期末結餘為整個年度結餘。5點子(2010年：5點子)的市場存款利率升幅或跌幅及50點子(2010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2011年12月31日止年度的稅後利潤將增加／減少人民幣1,356,000元(2010年：增加／減少人民幣4,653,000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2011年12月31日止年度的稅後利潤則下跌／上升人民幣109,742,000元(2010年：下跌／上升人民幣115,579,000元)，主要是由於本集團面對其浮息銀行及其他借款及應收／付關聯人士欠款的利率風險。

信貸風險

於2011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、其他應收款項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。為減低客戶抵押保證產生的信貸風險，本集團保留權利在客戶拖欠抵押付款時收回售予該等客戶的物業，而本集團已因其向銀行提供的保證將於接獲樓宇擁有權證時解除而要求該等客戶申請樓宇擁有權證。為減低就共同控制實體及聯營公司動用信貸額度而向銀行及其他人士提供保證的信貸風險，本集團已指派團隊負責評估有關實體的信貸結餘及可提供的保證限額。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險可大大減低。

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。除存放於中國若干大型國有銀行及商業銀行的流動資金的集中信貸風險外，本集團並無任何其他高度集中的信貸風險，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欠款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 %	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流 人民幣千元	按2011年 12月31日的 賬面值 人民幣千元
2011年						
非衍生金融負債						
貿易及其他應付款項	-	10,768,064	1,302,223	-	12,070,287	12,070,287
應付股息	-	164,026	-	-	164,026	164,026
銀行及其他借款						
— 固定利率	11.05%	3,063,588	2,294,781	8,357	5,366,726	4,551,565
— 浮動利率	6.13%	14,984,259	14,048,372	963,879	29,996,510	27,132,128
應付關聯人士欠款						
— 免息	-	4,708,789	-	-	4,708,789	4,708,789
— 固定利率	10.18%	8,258,527	-	-	8,258,527	7,495,342
— 浮動利率	7.27%	2,657,550	-	-	2,657,550	2,477,456
2007年可換股債券	-	189,734	-	-	189,734	186,466
高收益債券	9%	21,755	259,847	-	281,602	241,718
財務保證合同	-	22,963,660	-	-	22,963,660	-
		67,779,952	17,905,223	972,236	86,657,411	59,027,777

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 %	按要求或 一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總非貼現 現金流 人民幣千元	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
應付關聯人士欠款						
— 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)	-

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2011年12月31日，該等銀行貸款的非貼現本金總額達人民幣80,455,000元(2010年：人民幣204,320,000)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償還。屆時，本金額及利息現金流出總額將達人民幣99,286,000元(2010年：人民幣239,075,000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：

	2011年		2010年	
	負債部分賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元	負債部分賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
金融負債				
2007年可換股債券	186,466	158,048 ¹	178,110	154,007 ¹
高收益債券	241,718	169,365 ¹	253,854	238,622 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或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。

	2011年 第三級 人民幣千元	2010年 第三級 人民幣千元
透過損益按公平值列賬之金融負債		
信託相關金融衍生工具	82,520	251,480

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2010年1月1日	338,080
損益中之淨收益(計入2010年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)	(86,600)
於2010年12月31日	251,480
損益中之淨收益(計入2010年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)	(168,960)
於2011年12月31日	82,520

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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業銷售	21,071,067	10,816,049
酒店業務	250,993	193,018
項目管理	199,267	36,116
物業租金收入	90,052	32,962
設計及裝修	302,995	30,363
銷售建築材料	8,572	12,845
其他業務	40,801	39,907
	21,963,747	11,161,260

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

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

本集團根據國際財務報告準則第8號的報告及經營分部如下：

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

就物業發展業務而言，主要決策者審閱每項物業發展項目的財務資料，故每項物業發展項目構成獨立經營分部。然而，物業發展項目具有類似的經濟特性，且發展及銷售活動相似，客戶基礎亦相若。因此，所有物業發展項目均歸類為一個報告分部，以供分部呈報之用。

7. 收入及分部資料(續)

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

主要決策者根據從事有關分部活動的集團實體的除稅後利潤(包括應佔共同控制實體及聯營公司的業績)及有關融資成本，來評估經營分部的表現。向主要決策者提供的財務資料乃以與編製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。

本集團按報告及經營分部劃分的收入及業績分析如下：

	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總計 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2011年12月31日止年度							
分部收入							
外界收入	21,071,067	250,993	90,052	551,635	21,963,747	-	21,963,747
分部間收入	-	15,435	883	654,673	670,991	(670,991)	-
總計	21,071,067	266,428	90,935	1,206,308	22,634,738	(670,991)	21,963,747
分部業績	4,156,958	6,589	(17,761)	41,004	4,186,790	(16,317)	4,170,473
未分配行政開支							(51,235)
未分配其他收入							9,368
未分配融資成本							(32,411)
信託相關金融衍生工具公平值改變							168,960
未分配稅項							(147,213)
年內利潤							4,117,942

7. 收入及分部資料(續)

	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)
贖回部份信託貸款淨虧損及信託相關金融 衍生工具公平值改變							(21,359)
2007年可換股債券淨虧損							(148,158)
未分配稅項							(82,558)
年內利潤							1,915,547

7. 收入及分部資料(續)

分部資產及負債

本集團按報告及經營分部劃分之資產及負債分析如下：

分部資產

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業發展	119,352,193	115,537,454
酒店業務	2,469,622	2,118,317
物業投資	1,800,169	1,778,909
其他	2,579,308	3,294,050
分部資產總額	126,201,292	122,728,730
未分配	1,775,236	2,630,224
綜合資產	127,976,528	125,358,954

分部負債

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業發展	102,423,173	103,043,120
酒店業務	232,837	131,414
物業投資	1,229,673	1,320,550
其他	2,374,927	1,695,759
分部負債總額	106,260,610	106,190,843
未分配	4,072,604	4,715,420
綜合負債	110,333,214	110,906,263

為監控分部表現並在各分部間分配資源：

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

7. 收入及分部資料(續)

其他分部資料

截至2011年12月31日止年度

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

7. 收入及分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至2010年12月31日止年度

					報告分部		總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元	未分配 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
出售一間聯營公司的淨收益	(10,390)	-	-	-	(10,390)	-	(10,390)
出售共同控制實體的淨虧損	30,559	-	-	-	30,559	-	30,559
物業、廠房及設備折舊	59,274	65,892	5,750	4,105	135,021	1,129	136,150
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	(432,420)	(19)	(310)	(1,521)	(434,270)	(10,275)	(444,545)
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

附註： 非流動資產主要包括物業、廠房及設備，預付租賃款，於共同控制實體權益、於聯營公司權益和預付租金，而不包括可供出售投資、遞延稅項資產、應收關聯人士欠款及其他應收款項。

8. 其他收入

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銀行結餘利息收入	74,248	74,012
應收關聯人士欠款利息收入	301,910	370,533
信託收入	17,469	32,592
政府補助	9,938	12,991
外匯淨收益	196,459	98,955
品牌使用費	46,334	19,737
其他	36,788	40,582
	683,146	649,402

9. 融資成本

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
下列項目的利息：		
— 5年內悉數償還的銀行借款	2,228,791	1,756,587
— 毋須於5年內悉數償還的銀行借款	118,714	87,404
— 其他借款	543,471	174,331
應付信託相關關聯人士款項的實際利息開支(附註27)	630,801	577,344
2007年可換股債券的實際利息開支(附註28)	8,356	43,344
高收益債券的利息(附註29)	22,485	23,469
	3,552,618	2,662,479
減：資本化於發展中物業	(3,100,671)	(2,281,335)
資本化於在建工程	(36,249)	(41,081)
	415,698	340,063

本年度內的專項借款及一般貸款的資本化借款成本計算，是按每年8.10%的資本化率(2010年：7.30%)資本化於待售及自用物業的發展。

10. 除稅前利潤

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
除稅前利潤經扣除(計入)：		
薪金及其他福利	888,688	682,078
權益結算的股份支付	11,907	46,166
退休福利計劃供款	32,379	21,964
員工成本(包括董事酬金)	932,974	750,208
減：資本化於發展中物業	(262,013)	(171,151)
	670,961	579,057
物業、廠房及設備折舊	152,069	136,150
減：資本化於發展中物業	(9,767)	(6,824)
	142,302	129,326
預付租賃款攤銷(包括於行政開支中)	5,302	4,446
核數師酬金	14,087	10,266
確認為開支的物業及存貨成本	14,437,377	7,708,603
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	118	(13,380)
商譽減值虧損(包括於行政開支中)	-	9,682

11. 董事及僱員酬金

已付或應付11名(2010年：12名)本公司董事的酬金如下：

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

	宋衛平	壽柏年	羅釗明	陳順華 [^]	郭佳峰	賈生華	史習平	徐耀華 [*]	唐世定	蔣偉	柯煥章	肖志岳 [~]	2010年 總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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

[^] 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，並於2012年1月1日生效辭任。

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

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，四名(2010年：三名)為本公司董事，其酬金已於上文披露。餘下一名(2010年：兩名)人士的酬金如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
薪金及其他福利	684	1,977
退休福利／公積金計劃供款	43	42
表現相關獎勵款項	1,039	380
權益結算的股份支付	1	16,619
	1,767	19,018

彼之酬金屬於以下範圍：

	2011年 僱員人數	2010年 僱員人數
2,000,001港元至2,500,000港元	1	-
10,000,001港元至10,500,000港元	-	1
11,500,001港元至12,000,000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

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	1,653,519	621,370
土地增值稅	1,020,354	392,197
	2,673,873	1,013,567
過往年度撥備(超額)不足：		
中國企業所得稅	(2,954)	8,951
遞延稅項(附註21)：		
本年度	(88,147)	62,248
	2,582,772	1,084,766

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利潤。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司自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 2011年	2010年
新疆陽光綠城房地產開發有限公司(「新疆陽光」)	(i)	25%	12.5%

附註：

- (i) 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。

12. 稅項(續)

本年度的稅務開支與綜合全面收益表的利潤對賬如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
除稅前利潤	6,700,714	3,000,313
按中國企業適用所得稅率25%計的稅項(2010年：25%)	1,675,179	750,078
不同稅率的稅項影響	(11,502)	(47,916)
分佔聯營公司業績的稅項影響	(194,375)	(75,066)
分佔共同控制實體業績的稅項影響	(13,917)	(66,176)
就稅務目的而言不應課稅收入的稅項影響	(11,780)	(12,213)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅項影響	226,761	234,440
過往年度撥備(超額)不足	(2,954)	8,951
未確認稅務虧損的稅項影響	68,165	74,055
未確認可扣減暫時性差異的稅項影響	48,198	26,720
就先前未確認的稅項虧損確認遞延稅項資產	(20,201)	(89,337)
動用先前未確認稅項虧損	(18,549)	(54,609)
動用先前未確認可扣減暫時性差異	(13,675)	(17,690)
年度土地增值稅撥備	1,020,354	392,197
土地增值稅的稅項影響	(248,932)	(95,096)
未分配利潤的稅項影響	80,000	56,428
年度稅務開支	2,582,772	1,084,766

截至2011年12月31日止年度的遞延稅項詳情載於附註21。

中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，及由1995年1月27日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則，在中國銷售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按30%至60%的漸進稅率對增值額計算土地增值稅，而假設增值額不超過可扣減項目總額的20%，則普通標準住宅的物業銷售可獲豁免。

根據關於加強土地增值稅管理工作的通知，本集團須就普通標準住宅按0.5%-3%及其他物業按1%-6%對預售所得款項預付土地增值稅。

截至2011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1,020,354,000元(2010年：人民幣392,197,000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。

13. 股息

於2010年6月10日，已向股東支付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。

於2011年6月17日，已向股東支付2010年的末期股息每股人民幣0.36元，或合共人民幣589,036,000元。

於2011年8月26日，董事建議派付截至2011年6月30日止六個月的中期股息每股人民幣0.10元，或合共人民幣164,026,000元。中期股息其後於2012年3月19日派發。

董事建議不派付任何2011年末期股息。

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

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
就每股基本盈利而言的盈利(本公司股東應佔年度利潤)	2,574,637	1,531,774
有攤薄潛力股份的影響：		
2007年可換股債券的利息	8,356	-
就每股攤薄盈利而言的盈利	2,582,993	1,531,774

股份數目

	2011年	2010年
就每股基本盈利而言的加權平均普通股股數	1,639,318,123	1,644,066,844
有攤薄潛力普通股的影響：		
購股權	16,718,289	23,570,997
2007年可換股債券	8,297,621	-
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	1,664,334,033	1,667,637,841

2010年每股攤薄盈利的計算無假設將本公司尚未行使的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2010年1月1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 出售附屬公司(附註32)	-	(19,270)	(800)	(426)	(2,524)	(5,808)	-	(28,828)
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
增添	-	2,979	6,615	2,050	59,045	66,873	431,680	569,242
處置 出售附屬公司(附註32)	-	(645)	(670)	(154)	(8,444)	(9,894)	-	(19,807)
不再併表計算一間附屬 公司(附註27)	-	-	-	(2,949)	(1,744)	(6,865)	-	(11,558)
於2011年12月31日	2,102,916	59,898	68,286	10,539	233,223	279,875	604,730	3,359,467
折舊及減值								
於2010年1月1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)
年度撥備	(64,990)	(4,608)	(8,319)	(1,178)	(36,891)	(36,083)	-	(152,069)
於損益撥回減值虧損	13,067	-	-	-	-	-	-	13,067
於處置扣除	-	94	350	112	6,442	6,303	-	13,301
於出售附屬公司扣除 (附註32)	-	-	-	1,349	728	2,079	-	4,156
不再併表計算一間附屬 公司(附註27)	-	-	-	-	67	48	-	115
於2011年12月31日	(183,286)	(22,016)	(44,175)	(1,353)	(110,266)	(137,230)	-	(498,326)
賬面值								
於2011年12月31日	1,919,630	37,882	24,111	9,186	122,957	142,645	604,730	2,861,141
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

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)乃經計及其剩餘價值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，為本集團的酒店樓宇進行審閱。戴德梁行有限公司的專業估值師是香港測量師學會的成員。其中一幢樓宇已被釐定由於經濟下滑而不利影響該酒店樓宇的表現而減值。因此，已於2008年就該酒店樓宇確認人民幣53,000,000元的減值虧損。有關酒店樓宇的可收回金額按使用價值釐定。計量有關酒店樓宇使用價值的貼現率為10%。

於2011年12月31日，鑒於酒店業務表現向好，本集團委聘戴德梁行有限公司更新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2011年撥回酒店樓宇的減值虧損人民幣13,067,000元(2010年：人民幣39,933,000元)。

上述土地及樓宇、酒店樓宇位於：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
土地及樓宇		
根據下列租約持有的中國土地：		
中期租約	37,882	40,062
酒店樓宇		
根據下列租約持有的中國土地：		
中期租約	1,919,630	1,971,553

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

16. 投資物業

	人民幣千元
公平值	
於2010年1月1日	25,000
轉撥自己竣工可出售物業	1,700,000
於2010年12月31日	1,725,000
於損益確認的公平值增加	5,000
於2011年12月31日	1,730,000

本集團截至2011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。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。

集團所持有的，所有在經營租賃下的為收取租金或資本增值目的的物業權益用公平值計量，作為投資物業核算。

上述投資物業位於：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
根據下列租約持有的中國土地：		
中期租約	1,730,000	1,725,000

17. 於聯營公司權益

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於聯營公司的非上市投資成本	4,887,483	2,834,627
分佔收購後利潤(扣除已收股息)	978,909	390,136
	5,866,392	3,224,763

17. 於聯營公司權益(續)

於2010年及2011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	本集團應佔的權益		主要業務
		2011年	2010年	
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(「上海靜宇」)	人民幣100,000,000元	- (xii)	49%	房地產開發
杭州錢新綠城房地產開發有限公司(「杭州錢新綠城」)	人民幣30,000,000元	50% (i)	50% (i)	房地產開發
浙江發展綠城房地產開發有限公司	人民幣50,000,000元	45%	45%	房地產開發
杭州濱綠房地產開發有限公司(「杭州濱綠」)	人民幣1,389,140,188元	50% (iv)	50% (iv)	房地產開發
浙江中青旅綠城投資置業有限公司(「浙江中青旅」)	人民幣200,000,000元	49% (ii)	49% (ii)	投資與諮詢
河南中州綠城置業投資有限公司(「河南中州」)	人民幣60,000,000元	38% (ii)	38% (ii)	房地產開發
德清綠城西子房地產開發有限公司(「德清西子」)	人民幣30,000,000元	25% (ii)	25% (ii)	房地產開發

17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔的權益		主要業務
		2011年	2010年	
德清縣綠城中田房地產開發有限公司(「德清中田」)	人民幣50,000,000元	- (ii)	47% (ii)	房地產開發
紹興金綠泉置業有限公司(「紹興金綠泉」)	人民幣580,000,000元	35%	35%	房地產開發
濟南海爾綠城置業有限公司(「濟南海爾綠城」)	人民幣200,000,000元	45%	45%	房地產開發
無錫綠城房地產開發有限公司(「無錫綠城」)	人民幣102,000,000元	85% (iii)	85% (iii)	房地產開發
慈溪綠城投資置業有限公司(「慈溪綠城」)	人民幣98,000,000元	49% (ii)	49% (ii)	房地產開發
台州浙能綠城置業有限公司(「台州浙能」)	人民幣300,000,000元	49% (v)	49% (v)	房地產開發
杭州浙能綠城置業有限公司(「杭州浙能」)	人民幣300,000,000元	49% (v)	49% (v)	房地產開發
台州浙信綠城房地產開發有限公司(「台州浙信」)	人民幣20,000,000元	40%	40%	房地產開發
台州綠城房地產有限公司(「台州綠城」)	人民幣100,000,000元	45%	45%	房地產開發

17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔的權益		主要業務
		2011年	2010年	
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%	房地產開發
杭州鐵綠商貿有限公司(「杭州鐵綠」)	人民幣2,000,000元	45% (vi)	45% (vi)	貿易
浙江鐵建綠城房地產開發有限公司(「浙江鐵建綠城」)	人民幣100,000,000元	38%	38%	房地產開發
杭州百大置業有限公司(「杭州百大」)	人民幣728,000,000元	30%	30%	房地產開發
杭州新綠西置業有限公司(「杭州新綠西」)	人民幣10,000,000元	42%	42%	房地產開發
杭州賽麗綠城申花置業有限公司(「賽麗綠城」)	人民幣100,000,000元	25%	25% (viii)	房地產開發
寧波都市房產開發有限公司(「寧波都市」)	200,000,000美元	45%	45% (viii)	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%	33% (viii)	房地產開發
北京東部綠城置業有限公司(「東部綠城」)	人民幣50,000,000元	49%	49% (x)	房地產開發
杭州海航綠城置業有限公司(「海航綠城」)	人民幣1,860,180,000元	40%	40% (viii)	房地產開發

17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔的權益		主要業務
		2011年	2010年	
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%	40% (viii)	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	18% (viii)	19% (viii)	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	35% (viii)	43% (viii)	房地產開發
杭州綠城金久房地產開發有限公司(「綠城金久」)	人民幣100,000,000元	40%	40% (viii)	房地產開發
無錫太湖綠城置業有限公司(「太湖綠城」)	人民幣300,000,000元	39%	39% (viii)	房地產開發
上海綠恒房地產開發有限公司(「上海綠恒」)	人民幣100,000,000元	40%	40% (viii)	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	- (viii)	35% (viii)	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% (ix)	20% (ix)	房地產開發
溫州綠城發展房地產開發有限公司(「溫州綠城」)	人民幣200,000,000元	25% (vii)	-	房地產開發

17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔的權益		主要業務
		2011年	2010年	
大冶有色綠城房地產開發有限公司(「大冶有色綠城」)	人民幣160,000,000元	30% (vii)	-	房地產開發
中投發展有限責任公司(「中投發展」)	人民幣2,000,000,000元	24% (vii)	-	基礎設施建設及 投資控股
上海綠城益達投資有限公司(「綠城益達」)	人民幣2,000,000元	40% (vii)	-	投資控股
台州綠城泰業房地產開發有限公司(「台州泰業」)	人民幣100,000,000元	41% (vii)	-	房地產開發
慈溪綠城房地產發展有限公司(「慈溪綠城房地產」)	人民幣98,000,000元	30% (vii)	-	房地產開發
浙江綠城天台山旅遊投資有限公司(「天台山旅遊」)	人民幣30,000,000元	30% (vii)	-	房地產開發
上海浙鐵綠城房地產開發有限公司(「浙鐵綠城」)	人民幣50,000,000元	32% (vii)	-	房地產開發
西南綠城房地產開發有限公司(「西南綠城」)	人民幣100,000,000元	14% (vii)	-	房地產開發
浙江綠城佳園建設工程管理有限公司(「綠城佳園」)	人民幣20,000,000元	34% (vii)	-	項目管理

17. 於聯營公司權益(續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔的權益		主要業務
		2011年	2010年	
山東高速綠城萊蕪雪野湖開發有限公司(「綠城高速雪野湖」)	人民幣50,000,000元	49% (vii)	-	房地產開發
山東財富縱橫置業有限公司(「山東財富縱橫」)	人民幣50,000,000元	39% (xi)	-	房地產開發
盛聯管理有限公司(「盛聯管理」)	50,000美元	25% (xi)	-	投資控股
信陽市萬恒置業有限公司(「信陽市萬恒」)	人民幣50,000,000元	20% (xi)	-	房地產開發
杭州遠洋天祺置業有限公司(「遠洋天祺」)	147,760,000美元	25% (xi)	-	房地產開發
杭州遠洋運河商務區開發有限公司(「遠洋運河商務區」)	143,210,000美元	25% (xi)	-	房地產開發
杭州遠洋新河酒店置業有限公司(「遠洋新河酒店」)	83,620,000美元	25% (xi)	-	房地產開發
德發國際有限公司(「德發」)	10,000港元	25% (xi)	-	投資控股
天澤發展有限公司(「天澤」)	1,000,000港元	25% (xi)	-	投資控股

17. 於聯營公司權益(續)

附註：

- (i) 杭州錢新綠城五名董事中僅兩名由本集團委任，而有效的董事會決議案須得到總票數的三分之二。本集團並無權力控制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。
- (ii) 河南中州、德清西子、德清中田及慈溪綠城均為浙江中青旅的附屬公司。德清中田於2011年清盤。
- (iii) 在本集團根據附註27(I)(C)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。
- (iv) 杭州濱綠五名董事中僅兩名董事由本集團委任，而有效的董事會決議案須過半數票通過。本集團無權力控制或共同控制杭州濱綠的財務及經營政策。因此，杭州濱綠列為本集團聯營公司。
- (v) 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集團有限公司(「綠城房地產」)。
- (vi) 杭州鐵綠為杭州翡翠城的全資附屬公司。
- (vii) 該等聯營公司乃於2011年新成立。西南綠城由本公司非全資附屬公司綠城房產建設管理有限公司及本公司全資附屬公司綠城房地產集團有限公司分別擁有17%及8%。
- (viii) 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。本集團並無權力控制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。綠城房產建設管理有限公司的1.6%股權已於2011年出售，故本集團持有綠城易居的應佔股權有所減少。綠城錦玉的7.5%股權已於2011年出售。綠城墅園的35%股權已於2011年出售。
- (ix) 上海青蓮於2010年收購，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%。
- (x) 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。
- (xi) 該等聯營公司於2011年新收購。遠洋天祺、遠洋運河商務區、遠洋新河酒店、德發及天澤為盛聯管理的附屬公司。
- (xii) 上海靜宇的49%股權已於2011年出售。

17. 於聯營公司權益(續)

有關本集團聯營公司的財務資料概要列出如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
資產總值	81,374,228	53,555,250
負債總值	(64,391,603)	(45,068,300)
資產淨值	16,982,625	8,486,950
本集團分佔聯營公司資產淨值	5,866,392	3,224,763
收入	9,535,330	6,131,317
年度利潤	1,645,639	691,954
本集團年內分佔聯營公司的業績	777,498	300,265

18. 於共同控制實體權益

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於共同控制實體的非上市投資成本	917,589	605,398
分佔收購後利潤(扣除已收股息)	143,444	126,739
	1,061,033	732,137

18. 於共同控制實體權益(續)

於2010年及2011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	本集團應佔的權益		主要業務
		2011年	2010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(「寧波浙報」)	人民幣60,000,000元	- (ix)	50%	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」)	人民幣100,000,000元	50% (i)	50% (i)	投資控股、房地產開發及業務諮詢
臨安西子房地產開發有限公司(「臨安西子」)	人民幣80,000,000元	50% (i)	50% (i)	房地產開發
南通嘉匯置業有限公司(「南通嘉匯」)	人民幣30,000,000元	50% (i)	50% (i)	房地產開發
浙江西子置業有限公司(「浙江西子」)	人民幣80,000,000元	50% (i)	50% (i)	房地產開發
浙江綠城新興置業有限公司(「綠城新興」)	人民幣80,000,000元	35% (i)	35% (i)	房地產開發
紹興綠城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% (ii)	51% (ii)	房地產開發

18. 於共同控制實體權益(續)

共同控制實體名稱	註冊資本	本集團應佔的權益		主要業務
		2011年	2010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% (i)	50% (i)	房地產開發
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% (iii)	50% (iii)	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% (iv)	50% (iv)	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% (iv)	50% (iv)	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% (v)	49% (v)	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	45%	45% (vi)	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%	50% (vi)	房地產開發
杭州臨宜房地產開發有限公司(「杭州臨宜」)	50,000,000美元	50%	50% (vi)	房地產開發
杭州綠城中勝置業有限公司(「綠城中勝」)	人民幣100,000,000元	55% (viii)	-	房地產開發
瀋陽全運村建設發展有限公司(「瀋陽全運村」)	人民幣300,000,000元	50% (vii)	-	房地產開發

18. 於共同控制實體權益(續)

附註：

- (i) 臨安西子、南通嘉匯、浙江西子、綠城新興及杭州凱喜雅為浙江綠西集團的附屬公司。
- (ii) 紹興綠城實業五名董事中三名由本集團委任，而有效之董事會決議案必須取得全體董事的一致批准。本集團概無權控制紹興綠城實業的財務及經營政策。因此，紹興綠城實業列為本集團的共同控制實體。
- (iii) 浙江綠城新湖為海寧綠城的全資附屬公司。
- (iv) 浙江鐵投綠城投資持有浙江鐵投綠城房地產的所有權益。
- (v) 山東東城的49%股權乃於2010年購入。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。因此，山東東城列為本集團的共同控制實體。
- (vi) 該等共同控制實體於2010年成立。綠城智能科技由本集團非全資附屬公司浙江綠城電子工程有限公司擁有50%。
- (vii) 該等共同控制實體於2011年新成立。
- (viii) 綠城中勝於2011年不再為附屬公司及不再併表計算，並列為本集團的共同控制實體。詳情見附註27(VII)。
- (ix) 寧波浙報於2011年清盤。

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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
流動資產	9,924,116	7,782,780
非流動資產	47,039	92,387
流動負債	(6,367,105)	(5,732,483)
非流動負債	(2,529,087)	(1,424,360)
收益	1,048,723	1,743,008
支出	(987,625)	(1,483,054)

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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年內未確認分佔共同控制實體虧損	44,279	4,228
累計未確認分佔共同控制實體虧損	61,071	16,792

19. 可供出售投資

可供出售投資包括以下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動部分：		
中海信託的非上市次級信託單位(附註27)	-	110,970
中泰信託的非上市一般單位(附註27)	-	150,000
非上市股本證券	303,300	167,974
	303,300	428,944
流動部分：		
中海信託的非上市次級信託單位(附註27)	110,970	-
華寶信託的非上市次級信託單位(附註27)	23,750	-
非上市股本證券	100,000	-
	234,720	-
	538,020	428,944

上述非上市信託單位及股本證券乃由中國成立的私人實體發行。由於合理公平值估計範圍頗大，故董事認為可供出售投資的公平值不能可靠地量度，故於報告期末按成本減去減值列賬。包含在流動部分的非上市股本證券指本集團於上海海之門房地產管理有限公司(「上海海之門」)持有的10%股權。於2011年12月29日，本集團有條件同意出售杭州綠城合升投資有限公司(「綠城合升」)(其持有上海海之門10%股權)的全部股權予上海長燁投資管理諮詢有限公司(其為獨立第三方)。

20. 預付租賃款

	2011年 人民幣千元	2010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	201,377	155,556
就呈報目的分析為：		
流動資產(包括於貿易及其他應收款項)	4,651	4,446
非流動資產	196,726	151,110
	201,377	155,556

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	未分配利潤 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年1月1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
在損益賬(扣除)貸記	(2,720)	43,978	64,736	(38,516)	95,141	(80,000)	5,528	88,147
不再併表計算一間 附屬公司(附註27)	-	-	(4,551)	-	-	-	-	(4,551)
於2011年12月31日	10,142	52,890	399,580	(240,228)	298,285	(207,184)	(19,857)	293,628

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當期稅項資產抵銷當期稅項負債及當遞延稅項是與同一個法律主體及財政機構有關時，遞延稅項資產及負債即告抵銷。下列為就財務報告目的而作的遞延稅項結餘分析：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
遞延稅項資產	728,165	588,782
遞延稅項負債	(434,537)	(378,750)
	293,628	210,032

21. 遞延稅項(續)

於報告期末，本集團有尚未動用的稅項虧損人民幣2,471,047,000元(2010年：人民幣2,147,087,000元)，可以用來抵銷日後利潤。其中人民幣1,602,020,000元(2010年：人民幣1,361,279,000元)的稅項虧損已確認遞延稅項資產。由於未來利潤難料，故並無就餘下的稅項虧損人民幣869,027,000元(2010年：人民幣785,808,000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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
2011年	-	21,246
2012年	84,874	86,771
2013年	199,683	201,764
2014年	168,472	228,433
2015年	150,804	247,594
2016年	265,194	-
	869,027	785,808

根據最近的預算，管理層相信未來有足夠的利潤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192,792,000元(2010年：人民幣106,880,000元)，由於可能並無應課稅利潤抵銷可扣減暫時性差異，故並無就該暫時性差異確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，從2008年1月1日起，所有中國附屬公司按所賺取之利潤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利潤人民幣4,567,640,000元(2010年12月31日：人民幣2,700,973,000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2011年12月31日本集團計入可供發展物業中有人民幣10,271,888,000元(2010年：人民幣11,804,525,000元)的長期租賃土地正申請土地使用權證。

所有可供發展物業預期自報告期末起計12個月後實現銷售。

23. 發展中物業

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
長期租賃土地－成本	40,728,038	39,987,244
發展成本	21,945,782	13,486,921
資本化的融資成本	4,924,167	3,917,673
	67,597,987	57,391,838

有人民幣43,290,608,000元(2010年：人民幣42,495,327,000元)的用於銷售的發展中物業預期自報告期末起計12個月後實現銷售。

24. 其他流動資產

貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
貿易應收款項	402,958	246,800
其他應收款項	2,858,368	2,006,616
預付款項及訂金	1,142,132	1,942,543
來自出售一家附屬公司及出售／部分出售聯營公司的應收代價	777,015	-
	5,180,473	4,195,959

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

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
0-30日	117,337	165,138
31-90日	87,885	10,885
91-180日	49,955	31,498
181-365日	45,672	7,009
超過365日	102,109	32,270
貿易應收款項	402,958	246,800

24. 其他流動資產(續)

貿易及其他應收款項、訂金及預付款項(續)

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。本集團不認為其貿易應收款項的信貸質量有任何重大變動，並認為可收回該等款項。

於2011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2,036,094,000元(2010年：人民幣1,112,634,000元)。這些墊支乃免息、無抵押及預計於一年內收回，惟金額為人民幣1,467,158,000元(2010年：人民幣815,526,000元)的款項例外，其附息年利率8厘至12厘(2010年：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%(2010年：82%)，乃來自前五名對手方。本集團不認為其向第三方墊支款項的信貸質量有任何重大變動，並認為可收回該等款項。列入墊支中人民幣824,670,000元(2010年：人民幣815,526,000元)已由綠城合升(本集團於2011年12月29日同意有條件出售的全資附屬公司)墊支予上海海之門。詳情見附註19。

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

來自出售一家附屬公司及出售／部分出售聯營公司的應收代價乃無抵押和免息，該種代價將於2012年度收回。

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。銀行結餘附息為年利率0.5厘至3.1厘的(2010年：0.4厘至2.6厘)市場利率。

抵押銀行存款指抵押予銀行的存款作為授予本集團的短期銀行授信的抵押。抵押銀行存款附息為年利率0.5厘至4.5厘(2010年：0.4厘至3.0厘)的市場利率。

於2011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5,853,788,000元(2010年：人民幣14,555,710,000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2011年12月31日	13,328	16,675
於2010年12月31日	10,938	406,245

25. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
0-30日	5,606,464	2,452,105
31-90日	378,790	285,936
91-180日	727,779	712,622
181-365日	611,788	731,915
超過365日	586,084	685,063
貿易應付款項	7,910,905	4,867,641
其他應付款項及預提費用	4,427,201	4,060,329
出售一間附屬公司訂金	900,000	-
	13,238,106	8,927,970

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

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
有抵押銀行貸款(附註36)	22,871,749	26,950,924
無抵押銀行貸款	4,354,311	3,933,507
	27,226,060	30,884,431
有抵押其他貸款(附註36)	3,523,543	2,230,200
無抵押其他貸款	934,090	500,699
	4,457,633	2,730,899
	31,683,693	33,615,330

26. 銀行及其他借款(續)

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
還款金額如下*：		
1年內	15,796,880	11,789,588
多於1年，但不超過2年	13,310,259	10,533,285
多於2年，但不超過3年	956,151	9,324,617
多於3年，但不超過4年	314,214	135,647
多於4年，但不超過5年	315,964	150,647
多於5年	909,770	1,477,226
	31,603,238	33,411,010
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	11,164	4,320
多於2年，但不超過3年	12,766	200,000
多於3年，但不超過4年	13,300	-
多於4年，但不超過5年	13,300	-
多於5年	29,925	-
	80,455	204,320
	31,683,693	33,615,330
減：流動負債下一年內到期的欠款	(15,877,335)	(11,993,908)
於非流動負債下的金額	15,806,358	21,621,422

* 到期金額乃按貸款協議所載償還日期為準。

銀行及其他借款可進一步分析如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
固定利率	4,551,565	3,235,379
浮動利率	27,132,128	30,379,951
	31,683,693	33,615,330

26. 銀行及其他借款(續)

按浮動利率計息的銀行及其他借款如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
中國人民銀行基準利率	22,767,762	26,350,509
倫敦銀行同業拆款利率	2,311,674	2,199,645
香港銀行同業拆款利率	2,052,692	1,829,797
	27,132,128	30,379,951

平均利率如下：

	2011年	2010年
銀行貸款	6.67%	5.73%
其他貸款	11.62%	8.23%

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2011年12月31日	2,052,692	2,311,674
於2010年12月31日	1,829,797	2,199,645

於報告期末，若干銀行貸款由以下公司的擔保支持：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
有抵押銀行貸款：		
附屬公司的非控股股東	432,000	699,331
獨立第三方	243,837	24,462
無抵押銀行貸款：		
附屬公司的非控股股東	100,000	100,000

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

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

- (a) 於2009年4月14日及2009年4月17日，綠城房地產和杭州康居與信託人訂立個別股權買賣協議，以出售無錫綠城45%股權，及杭州綠城海企房地產開發有限公司(「杭州綠城海企」)25%股權，代價分別為人民幣45,900,000元及人民幣250,000,000元(統稱「股權出售」)。綠城房地產出售所持無錫綠城45%股權於2009年4月15日完成。杭州康居出售所持杭州綠城海企25%股權於2009年4月17日完成。
- (b) 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厘，須於信託成立日之後第33個月悉數償還，惟倘若錢江項目(由杭州綠城海企負責)及太湖項目(由無錫綠城負責)(視情況而定)第一期總地上建築面積(「建築面積」)的40%已售出，則有關項目公司須償還有關信託貸款本金額的一半，而倘若錢江項目及太湖項目(視情況而定)第一期總地上建築面積的80%已售出，則有關項目公司須償還有關信託貸款的全部本金額。在其他情況下，杭州綠城海企或無錫綠城(視情況而定)可在符合下列所有條件下要求分期提早償還：
 - (i) 中海信託已成立超過六個月；
 - (ii) 有關信託貸款已支用超過六個月；
 - (iii) 已提前一個月事先向信託人發出書面通知，表示提早償還；
 - (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)償還信託貸款本金額的百分比。

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厘(就優先級信託單位而言)及年利率45厘(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(「信託擔保」)；及(ii)向信託人提供保證金人民幣10,000,000元(「保證金」)，作為對無錫綠城、杭州綠城海企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厘的浮動年利率計算，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欠款入賬。當中海信託終止時，保證金將予退還。
- (C) 就會計處理而言，股權出售及股權認沽整體被視為出售及回購安排。中海信託與本集團之間有關杭州綠城海企25%權益及無錫綠城45%權益的出售及回購安排作為融資安排入賬，而非當作出售杭州綠城海企及無錫綠城的股權入賬。

於信託成立日期，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。

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，已作為本集團為期33個月借貸入賬。

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

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

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

二項模式用於信託相關金融衍生工具的估值。於各自估值日期的輸入模式資料如下：

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

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

27. 信託(續)

(I) 與中海信託股份有限公司的合作(續)

(D) (續)

(ii) (續)

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
於2010年1月1日	1,367,015	169,900	167,950	230	1,705,095
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)
於2010年12月31日	781,338	239,620	8,180	3,680	1,032,818
年內利息費用	255,097	-	-	-	255,097
年內已付利息	(88,715)	-	-	-	(88,715)
公平值改變	-	(157,800)	(8,180)	(2,980)	(168,960)
於2011年12月31日	947,720	81,820	-	700	1,030,240

* 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。

由於錢江項目總地上建築面積的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)

(I) 與中海信託股份有限公司的合作(續)

於2011年12月31日，負債部分分類為流動的應付非控股股東欠款，而信託相關金融衍生工具分類為流動負債。保證金亦於2011年12月31日分類為流動的應收關聯人士欠款。

(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期起計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，綠城房地產擁有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。

27. 信託(續)

(II) 與平安信託投資有限公司合作(續)

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欠款。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
年內利息費用	145,375
年內已付利息	(75,417)
於2010年12月31日	1,569,958
年內利息費用	53,250
年內已付利息	(123,208)
年內償還本金	(1,500,000)
於2011年12月31日	-

(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。

27. 信託(續)

(III) 與中泰信託有限責任公司合作(續)

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個甲組優先級單位(甲組優先級單位，期限為12個月)及496,100,000個乙組優先級單位(乙組優先級單位，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。

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級單位的受益人。信託收入將於有關信託單位到期或終止後(a)以現金支付優先級單位及(b)以現金、股權或其他方式支付一般單位。

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厘，由信託成立日期起計算。

27. 信託(續)

(III) 與中泰信託有限責任公司合作(續)

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
年內利息費用	133,180
年內已付利息	(46,349)
於2010年12月31日	1,736,831
年內利息費用	42,251
年內已付利息	(129,082)
年內償還本金	(1,650,000)
於2011年12月31日	-

(IV) 與華寶信託有限責任公司合作

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

於股權出售前，綠城房地產持有蘇州御園全部股權。於股權出售後，綠城房地產有權委任蘇州御園董事會之大部分成員，故蘇州御園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次級單位的投資，其依然實際擁有蘇州御園之100%所有權權益。

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

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

27. 信託(續)

(IV) 與華寶信託有限責任公司合作(續)

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蘇州御園的股權。

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

負債於年內變動載列如下：

	人民幣千元
於2011年4月15日	823,750
年內利息費用	55,533
於2011年12月31日	879,283

(V) 與北京國際信託有限公司合作

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

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

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

27. 信託(續)

(V) 與北京國際信託有限公司合作(續)

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

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

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

負債於年內變動載列如下：

	人民幣千元
於2011年3月31日	2,500,000
年內利息費用	224,669
年內已付利息	(140,008)
於2011年12月31日	2,584,661

27. 信託(續)

(VI) 摘要

於年內多項信託融資安排之負債部分及信託相關金融衍生工具之變動如下：

	負債部分# 人民幣千元	信託相關 金融衍生工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年1月1日	1,367,015	338,080	1,705,095
期內籌集信託貸款	3,150,000	-	3,150,000
期內利息費用	577,344	-	577,344
期內支付利息	(210,481)	-	(210,481)
贖回	(795,751)	-	(795,751)
公平值變化	-	(86,600)	(86,600)
於2010年12月31日	4,088,127	251,480	4,339,607
期內籌集信託貸款	3,323,750	-	3,323,750
期內利息費用	630,801	-	630,801
期內償還本金	(3,150,000)	-	(3,150,000)
期內支付利息	(481,014)	-	(481,014)
公平值變化	-	(168,960)	(168,960)
於2011年12月31日	4,411,664	82,520	4,494,184

* 於2011年12月31日，分別約人民幣4,411,664,000元(2010年：人民幣3,306,789,000元)及人民幣零元(2010年：人民幣781,338,000元)計入流動及非流動應付關聯人士欠款。

27. 信託(續)

(VII) 不再併表計算綠城中勝

年內，本集團連同綠城中勝(擁有55%權益之附屬公司)之非控股權益持有人與信託公司就綠城中勝訂立信託融資安排，為期一年。有關信託融資安排涉及綠城中勝之董事會成員組合變動，導致本集團失去對綠城中勝之控制權，惟能保留共同控制權。因此，綠城中勝不再為本公司附屬公司，於本期間已不再併表計算，並入賬列為本集團之共同控制實體。

於不再併表計算當日，綠城中勝之不再併表計算資產淨值如下：

	2011年 人民幣千元
不再併表計算資產淨值：	
物業、廠房及設備	3,451
遞延稅項資產	4,551
可供發展物業	1,820,880
發展中物業	2,285,940
貿易及其他應收款項	679
銀行結餘及現金	579,578
貿易及其他應付款項	(1,485,764)
應付關聯人士欠款	(1,378,532)
預售訂金	(1,344,590)
其他應付稅項	(61)
銀行借款	(400,000)
	86,132
非控股股東權益	(38,759)
不再併表計算一間附屬公司之收益	20,948
轉撥至於共同控制實體之權益	68,321

28. 可換股債券

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

2007年可換股債券構成本公司直接、非從屬、無條件及無抵押責任，並於任何時間各自享有同等權益，以及彼此間並無任何優先權或優先次序。

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）已按共同及個別基準，無條件地及不可撤回地擔保準時支付本公司根據2007年可換股債券及日期為2007年5月18日構成2007年可換股債券的信託契據（經不時經修訂或補充，「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）（「才智」）、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（定義見日期為2006年11月8日構成高收益債券的雙聯契），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年可換股債券及信託契據應付的任何款項。

待附屬公司擔保人根據日期為2006年11月8日的雙聯契解除附屬公司擔保，附屬公司擔保人（定義見附註29）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。

28. 可換股債券(續)

(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，可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)，或如果該等債券於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。

(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) 本公司選擇提早贖回

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僅部分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個交易日的每日股份收市價(從聯交所每日報價表所得，按有關交易日適用的匯率換算為人民幣)，須最少為當時生效的換股價(按1.00港元兌人民幣0.9843元的固定匯率換算為人民幣)的120%，否則不得贖回。

倘於任何時間2007年可換股債券本金額至少90%已轉換、贖回、收購及註銷，本公司可向債券持有人、債券受託人及主要代理發出不少於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。

28. 可換股債券(續)

(v) 本公司選擇提早贖回(續)

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程式以每半年基準計算，已作四捨五入調整(如有需要)至小數點兩個位(如0.005則向上調整，惟倘釐定贖回的日期為半年度日期(如下文所載)，該提早贖回金額將為下表所載就該半年度日期的金額)：

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

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

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

$r = 1.1\%$ 以分數表示

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)之間的天數，以360日為一年作基準(包括12個月，每月30日)，而屬不完整月份，則為已過去的天數

$p = 180$

28. 可換股債券(續)

(vi) 債券持有人選擇提早贖回

於2010年5月18日，2007年可換股債券持有人將有權按持有人之選擇權要求本公司按相等於其人民幣本金額之美元等值乘以103.346%贖回該等持有人之全部或僅部分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拆為負債部分及權益部分如下：

- (a) 負債部分指按可比較信貸評級，並以相同條款(具有發行人及債券持有人提早贖回選擇權但並無換股權)提供大致相同現金流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。

期間內負債部分應計利息運用實際利率約4.69厘，由可換股債券發行時起計算。

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

年內2007年可換股債券負債部分及權益部分的變動載列如下：

	負債部分 人民幣千元	權益部分 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年1月1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
年內應計利息	8,356	-	8,356
於2011年12月31日	186,466	27,275	213,741

於2010年4月16日(遞交2007年可換股債券認沽行使通知的最後期限)，本公司接獲若干債券持有人的認沽行使通知，要求本公司贖回本金總額為人民幣2,128,700,000元(佔於2009年12月31日尚未贖回2007年可換股債券本金總額的92.15%)的部分2007年可換股債券。於2010年5月18日，支付人民幣2,199,926,000元贖回該部分2007年可換股債券。於截至2010年12月31日止年度，因修訂對2007年可換股債券預定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，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港元將彼等所持有者轉換為本公司78,540股股份。該等轉換股份於2010年4月16日發行。

於2011年12月31日，剩餘的2007年可換股債券於2012年5月18日到期及分類為流動負債。

29. 高收益債券

於2006年11月10日，本公司按面值發行本金總額400,000,000美元的高收益債券。高收益債券指定於National Association of Securities Dealer Inc.的PORTAL市場進行交易並於新加坡證券交易所有限公司上市。高收益債券年息率9厘，須每半年於期末支付，並將於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(根據中國法律設立者以外的附屬公司)以優先基準作出擔保及受契約若干限制約束(「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(根據中國法律設立的附屬公司)的所有現有及將來責任。

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

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

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

29. 高收益債券(續)

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

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

於2010年11月8日之前的任何時間，本公司可選擇按相等於高收益債券本金100%的贖回價加上於贖回日的適用溢價(定義見下文)以及累計及未付利息(如有)，贖回全部而非部分高收益債券。

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

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

高收益債券包括負債部分及提早贖回權：

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

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

- (ii) 提早贖回權視為並非與主體合約有密切關係的內置衍生工具。董事認為提早贖回權的公平值於初步確認時及於2010年及2011年12月31日為微不足道。

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

29. 高收益債券(續)

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

於到期日：

- (i) 本金金額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)已有效發出且並無撤銷。

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

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

- (a) 大幅消除雙聯契所載的一切限制契諾，包括對下列各項的限制：(i)舉債或借入優先股、(ii)受限制付款、(iii)除抵押品留置權以外的留置權、(iv)股息及其他影響附屬公司的付款限制、(v)銷售及發行受限制附屬公司的股本股份、(vi)受限制附屬公司發出擔保、(vii)售後租回交易、(viii)與股東及聯屬公司進行交易、(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) 消除有關票據的若干違約事件；及
- (c) 豁免直接或間接因或就不遵守或可能不遵守雙聯契而已發生及持續發生的任何及所有實際違約或違約事件，以及根據雙聯契可能已發生或持續發生的任何及所有潛在違約或違約事件。

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

29. 高收益債券(續)

於年內高收益債券的變動如下：

	人民幣千元
於2010年1月1日	261,514
匯兌調整	(7,660)
年內已收利息	23,469
年內已付／應付利息	(23,469)
於2010年12月31日	253,854
匯兌調整	(12,136)
年內已收利息	22,485
年內已付／應付利息	(22,485)
於2011年12月31日	241,718

於2010年及2011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
<i>法定</i>		
每股面值0.10港元的普通股		
於2010年及2011年12月31日	10,000,000,000	1,000,000
<i>已發行及已繳足</i>		
每股面值0.10港元的普通股		
於2010年1月1日	1,641,850,107	164,185
轉換2007年可換股債券時發行	78,540	8
作為收購創興發展有限公司之部分代價時發行(附註31)	13,010,000	1,301
行使購股權	3,051,500	305
購回及註銷股份	(21,076,500)	(2,108)
向本公司前首席財務官發行薪酬股份	740,000	74
於2010年12月31日	1,637,653,647	163,765
行使購股權	2,369,250	237
於2011年12月31日	1,640,022,897	164,002
		人民幣千元
<i>於綜合財務狀況表呈列</i>		
於2011年12月31日		166,441
於2010年12月31日		166,243

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元已於截至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

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(「創興」)	投資控股	2010年1月6日	100%	附註(i)
天津逸駿投資有限公司	房地產開發	2010年1月13日	80%	8,000
杭州銀嘉房地產開發有限公司	房地產開發	2010年1月21日	56%	60,000
杭州錢王美廬餐飲管理有限公司(「錢王美廬」)	飲食及娛樂	2010年1月31日	80%	10,000
紹興綠城金昌置業有限公司(「紹興綠城金昌」)(附註(ii))	房地產開發	2010年4月12日	51%	30,000
新疆鴻遠投資有限公司	房地產開發	2010年7月29日	60%	25,500
北京金策國泰投資管理有限公司	投資管理	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	房地產開發	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(Jamuta之全資附屬公司)之全部已發行股本。

此項收購完成前，創興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，創興間接(透過舟山易華及舟山祥和)擁有余杭綠城13%之股權。代價將以下列方式支付：(i)人民幣4,000,000元之貸款將由才智向舟山易華提供，為其向郭先生收購舟山祥和之全部股權提供資金；(ii)現金人民幣96,000,000元；及(iii)人民幣150,000,000元，按發行價每股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，及入賬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。

2011年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	收購股權	代價 人民幣千元
綠城投資管理有限公司(「綠城投資」)(附註(a))	投資控股	2011年1月4日	100%	20,000
				20,000

附註：

- (a) 綠城投資乃從一間股東公司(定義見附註39)收購。綠城投資其後成立兩家從事投資業務的全資附屬公司。

31. 收購附屬公司(續)

收購該等附屬公司(除創興外)的影響概要如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
購入的資產淨值：		
物業、廠房及設備	-	12,850
可供發展物業	-	765,092
發展中物業	-	529,388
存貨	-	639
貿易及其他應收款項	20,027	703,689
應收關聯人士欠款	-	60,000
預付其他稅項	-	67
銀行結餘及現金	2	81,389
貿易及其他應付欠款	(29)	(283,922)
應付關聯人士欠款	-	(1,344,589)
應付所得稅	-	(98)
其他應付稅項	-	-
銀行借款	-	(166,892)
	20,000	357,613
商譽	-	9,682
非控股股東權益	-	(175,331)
	20,000	191,964
減：		
之前收購及歸類為共同控制實體／聯營公司的權益	-	(19,614)
	20,000	172,350
總代價，由以下方式償付：		
其他應付款項	-	600
現金	20,000	171,750
	20,000	172,350
收購產生的淨現金流出		
已付現金	(20,000)	(171,750)
銀行結餘及所得現金	2	81,389
	(19,998)	(90,361)

收購綠城投資已入賬列作資產收購。

32. 出售附屬公司

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」)的所有股權予第三方人士無錫華地投資管理有限公司。長興華地的100%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全部51%股權出售予附屬公司一名非控股股東夏松華。

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%股權出售予第三方人士中國葛洲壩集團房地產開發有限公司。餘下於北京東部綠城置業有限公司的49%權益以聯營公司入賬。

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

於2011年9月5日，本集團以現金代價人民幣25,500,000元將其於新疆鴻遠投資有限公司的全部60%股權出售予第三方人士上海捷辰投資諮詢有限公司。

32. 出售附屬公司(續)

出售該等附屬公司的影響概述如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
出售的資產淨值：		
物業、廠房及設備	7,402	4,759
可供發展物業	-	1,178,544
發展中物業	555,306	143,434
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	126,706	29,325
預付所得稅	116	632
銀行結餘及現金	15,685	47,081
遞延稅項資產	-	2,247
貿易及其他應付款項	(33,130)	(1,092,772)
預售訂金	-	(48,763)
應付關聯人士欠款	(415,242)	(98,776)
其他應付稅項	(5)	(2)
銀行借款	(200,000)	(50,000)
非控股股東權益	(34,977)	(8,866)
	21,861	106,843
出售附屬公司的收益	3,639	4,361
總代價	25,500	111,204
結算方式：		
已收現金	-	87,873
應收現金	25,500	-
轉撥至於一間聯營公司的權益	-	23,331
	25,500	111,204
出售產生的淨現金流入(流出)		
已收現金	-	87,873
銀行結餘及現金處置	(15,685)	(47,081)
	(15,685)	40,792

33. 經營租賃

本集團作為承租人

	2011年 人民幣千元	2010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	70,514	47,741

於報告期期末，本集團於不可撤銷經營租賃下對未來最低租賃付款的到期承擔如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
1年內	50,571	33,717
於第2至第5年內(包括首尾2年)	56,640	25,081
5年以後	796	4,495
	108,007	63,293

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

本集團作為出租人

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業租金收入，扣除微不足道支出	99,710	36,415

於報告期期末，本集團就以下的未來最低租賃支付與租戶訂立合約：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
1年內	32,016	25,898
於第2至第5年內(包括首尾2年)	18,090	10,776
5年以後	17,596	7,001
	67,702	43,675

物業租金收入為本集團應收到的租金收入。租賃磋商為由3個月至15年的固定租金。

34. 承擔

	2011年 人民幣千元	2010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	19,184,459	17,414,872
在建工程	142,190	32,217
	19,326,649	17,447,089

除上述者外，本集團分佔其共同控制實體的承擔如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
就可供發展物業及發展中物業已訂約但未撥備	1,757,029	351,575

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，其主要目的是向本集團董事及僱員提供獎勵及／或獎賞。該計劃將會於2016年6月21日屆滿，根據該計劃，本公司董事會可向合資格僱員(包括本公司及其附屬公司董事)授出購股權以認購本公司的股份。

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%(毋須獲本公司股東事先批准的情況下)。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%(毋須獲本公司股東事先批准的情況下)。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)本公司股份於授出日期的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前5個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

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)本公司股份的收市價分別為2.75港元、7.16港元、11.00港元及11.52港元。

購股權可於以下期間行使：

2009A

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

2009B

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

2009C

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

2009D

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

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

購股權類型	於2010年1月1日				2010年12月31日
	尚未行使	年內授出	年內行使	年內作廢	
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		

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2011年12月31日，根據購股權額外費用的支付條款，為數人民幣92,570,000元(2010年：人民幣90,539,000元)及人民幣零元(2010年：人民幣30,180,000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出現變動。

預期波幅乃以可資比較上市公司股價於最近期間之歷史波幅而釐定。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使用年期已根據管理層之最佳估計作出調整。

截至2011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11,907,000元(2010年：人民幣37,953,000元)。

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

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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
土地及樓宇	35,033	29,782
酒店樓宇	1,623,052	1,577,929
預付租賃款	139,037	135,631
可供發展物業	448,657	1,656,960
發展中物業	29,212,935	28,380,933
已竣工可出售物業	237,290	-
投資物業	1,700,000	1,700,000
銀行存款	2,268,642	2,565,234
應收聯營公司款項	-	78,820
於聯營公司權益	108,479	138,700
	35,773,125	36,263,989

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2011年12月31日就銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供人民幣18,886,018,000元(2010年：人民幣18,657,985,000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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
聯營公司	2,173,280	3,120,000
共同控制實體	1,904,362	1,930,000
	4,077,642	5,050,000

於報告期期末，因於聯營公司的權益而產生的或然負債：

	2011年 人民幣千元	2010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)	2,984,971	3,363,035

於報告期期末，因於共同控制實體的權益而產生的或然負債：

	2011年 人民幣千元	2010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)	1,394,135	761,407

董事認為上述擔保之公平值於首次確認時並不重大，及很大程度上不會引起流出結算。

39. 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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
出售予股東的物業	-	30,725
出售予行政人員的物業	16,162	50,378
出售予共同控制實體及聯營公司的物料(附註)	49,691	7,826
從聯營公司收取的工程服務收入(附註)	7,386	4,979
從共同控制實體收取的工程服務收入(附註)	1,367	1,794
從股東公司收取的工程服務收入	208	126
從共同控制實體及聯營公司收取的工程顧問服務收入(附註)	1,398	-
從股東公司收取的租金收入	377	-
從非控股股東收取的房地產服務收入	3,125	4,579
支付/應付租金予：		
— 股東公司	7,556	7,992
— 非控股股東	-	200
從股東公司購入(附註)	5,849	3,215
支付/應付予股東公司的室內裝修服務費	3,132	200
支付/應付予股東公司的物業管理費	69,605	43,476
應收款項的利息收入：		
— 聯營公司(附註)	373,852	355,859
— 共同控制實體(附註)	136,568	27,236
— 非控股股東	7,122	77,557
應付款項之利息支出：		
— 聯營公司(附註)	140,458	98,879
— 共同控制實體(附註)	53,193	28,210
— 非控股股東	727,482	499,732
支付/應付予股東公司的廣告開支	70,000	40,000
支付予股東公司的其他服務費	2,806	1,792
支付予非控股股東的其他服務費	128	-
從共同控制實體和聯營公司應收取的品牌使用費(附註)	52,121	15,990
支付/應付予股東公司的酒店管理費	4,016	2,824
從聯營公司所取的酒店服務收入(附註)	261	768
從共同控制實體所取的酒店服務收入(附註)	56	110
從股東公司所取的酒店服務收入	349	898
從共同控制實體及聯營公司所取的室內裝修服務收入(附註)	5,833	1,673
支付予股東公司的銷售佣金	305	443
支付予股東公司的健康管理服務費	1,210	1,373
支付予股東公司的保健服務費	868	40
支付予股東公司的教育服務費	433	16
從共同控制實體及聯營公司收取的推廣服務收入(附註)	20,747	-

附註：向股東公司購入指購入建築承辦商使用的原材料，其成本包括於整個建築合約內。與共同控制實體及聯營公司的交易於本集團應佔未實現利潤或虧損抵銷前以總數呈列。

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按與交易方之間協定條款進行。

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

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

	項目相關		2011年 非項目相關		總計	
	計息	免息	計息	免息	計息	免息
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以下人士欠本集團：						
股東	-	14,439	-	-	-	14,439
股東公司	-	-	-	46,232	-	46,232
非控股股東	2,782,025	3,363,817	473,751	88,185	3,255,776	3,452,002
聯營公司	5,876,353	745,702	-	17	5,876,353	745,719
共同控制實體	1,372,703	254,251	-	3,984	1,372,703	258,235
行政人員	-	92,555	-	17,606	-	110,161
	10,031,081	4,470,764	473,751	156,024	10,504,832	4,626,788
本集團欠以下人士：						
股東	-	13,160	-	-	-	13,160
股東公司	-	8,970	-	43,806	-	52,776
非控股股東	5,890,121	1,464,554	-	229,728	5,890,121	1,694,282
(包括信託相關(附註27))	4,411,664	-	-	-	4,411,664	-
聯營公司	2,855,152	2,282,973	-	1,719	2,855,152	2,284,692
共同控制實體	1,227,525	642,055	-	-	1,227,525	642,055
行政人員	-	21,074	-	750	-	21,824
	9,972,798	4,432,786	-	276,003	9,972,798	4,708,789

39. 關聯人士披露(續)

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

	項目相關		2010年 非項目相關		總計	
	計息	免息	計息	免息	計息	免息
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以下人士欠本集團：						
股東	-	30,725	-	-	-	30,725
股東公司	-	-	-	12,110	-	12,110
非控股股東	2,479,261	3,816,646	2,846	-	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	5,263,876	2,846	177,020	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	2,398,432	100,624	412,646	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	4,655,533	1,105,822	-	273,068	4,655,533	1,378,890
共同控制實體	1,125,261	632,426	-	1,059	1,125,261	633,485
行政人員	-	20,706	-	750	-	21,456
	12,408,027	4,172,546	100,624	695,074	12,508,651	4,867,620

與關聯人士的項目相關結餘：

- (a) 應收行政人員貿易結餘主要來自物業銷售，正常信貸期為兩個月。
- (b) 應收股東公司貿易結餘主要來自施工預付款項及貿易應收款項。

施工預付款按施工合約發單及在建築成本產生並經核證及同意後一至兩個月內清付。

貿易應收款項主要來自物料銷售，正常信貸期為兩個月。

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(除該等信託相關結餘外，所有均為無擔保)如下：(續)

- (c) 應收非控股股東項目相關結餘主要為預付分派。應收共同控制實體／聯營公司項目相關結餘主要是向此等共同控制實體／聯營公司的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，此等結餘預計當有關項目展開預售時清付。
- (d) 應付股東及行政人員貿易結餘主要是預售訂金。
- (e) 應付股東公司貿易結餘主要來自施工採購，正常信貸期於建築成本產生並經核證及同意後一至兩個月。通常直至建築項目竣工，達85%的建築成本發放；及直至項目成本最終決算，達95%的建築成本發放。達5%的建築成本作為保證金將扣起並於2至5年內發放。
- (f) 應付非控股股東項目相關結餘主要來自此等少數股東的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，此等結餘於要求償還時及預期當有關項目展開預售時清付。
- (g) 應付共同控制實體／聯營公司項目相關結餘主要是預付分派。

與關聯人士的非項目相關結餘主要為無抵押墊支及於要求時償還。

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

- (a) 於2011年12月31日項目相關應收非控股股東的款項中有人民幣2,782,025,000元(2010年：人民幣2,479,261,000元)，以固定年息7.31厘至7.82厘(2010年：6.81厘至7.82厘)計息。
- (b) 於2011年12月31日項目相關應收聯營公司的款項中有人民幣5,876,353,000元(2010年：人民幣3,743,648,000元)，以固定年息5.40厘至7.34厘(2010年：5.40厘至6.45厘)計息。

於2010年12月31日項目相關應收聯營公司的款項中有人民幣2,826,478,000元，以浮動年息5.29厘至7.10厘計息。

- (c) 於2011年12月31日項目相關應收共同控制實體的款項中有人民幣1,229,354,000元(2010年：人民幣471,551,000元)，以固定年息7.34厘計息(2010年：6.45厘至6.91厘)計息。

於2011年12月31日項目相關應收共同控制實體的款項中有人民幣143,349,000元，以浮動年息8.39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(除該等信託相關結餘外，所有均為無擔保)如下：(續)

(d) 於2011年12月31日項目相關應付非控股股東的款項中有人民幣5,890,121,000元(2010年：人民幣6,627,233,000元)，以固定年息7.34厘至22.00厘(2010年：6.23厘至22.00厘)計息。

(e) 於2011年12月31日項目相關應付共同控制實體的款項中有人民幣948,256,000元(2010年：人民幣556,095,000元)，以浮動年息6.33厘(2010年：5.31厘)計息。

於2011年12月31日項目相關應付共同控制實體的款項中有人民幣279,269,000元(2010年：人民幣569,166,000元)，以固定年息7.34厘(2010年：10厘)計息。

(f) 於2011年12月31日非項目相關應收非控股股東的款項中有人民幣473,751,000元(2010年：人民幣2,846,000元)，以浮動年息0.5厘至6.56厘(2010年：6.81厘)計息。

(g) 於2010年12月31日非項目相關應付非控股股東的款項中有人民幣100,624,000元，以固定年息10.98厘計息。

(h) 於2011年12月31日項目相關應付聯營公司的款項中有人民幣1,325,952,000元(2010年：人民幣1,943,954,000元)，以固定年息5.67厘至7.02厘(2010年：5.33厘至8.29厘)計息。

於2011年12月31日項目相關應付聯營公司的款項中有人民幣1,529,200,000元(2010年：人民幣2,711,579,000元)，以浮動年息7.85厘至8.50厘(2010年：5.67厘至8.50厘)計息。

39. 關聯人士披露(續)

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

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
從非控股股東購入附屬公司的額外權益	105,754	504,934

於2010年1月6日，本集團完成收購余杭綠城額外的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稷實業發展有限公司持有的40%股權，代價為人民幣250,000,000元。

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。

於2011年4月25日，本集團訂立協議，收購北京乾田置業有限公司於北京綠城銀石置業有限公司持有的18%股權，代價為人民幣105,754,000元。

39. 關聯人士披露(續)

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

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
向非控股股東出售附屬公司的權益	5,120	146,148

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。

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

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

(iv) 主要管理人員補償

年內，董事及主要管理人員薪酬如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
短期福利	21,365	21,549
離職福利	260	175
股份支付	8,947	38,477
	30,572	60,201

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。

40. 本公司財務狀況表

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
資產		
物業、廠房及設備	1,062	1,328
於一間附屬公司的投資以及應收附屬公司及關聯人士款項	8,545,378	8,408,585
其他應收款項	124,423	154,442
銀行結餘及現金	9,922	37,693
	8,680,785	8,602,048
負債		
其他應付款項	489,411	3,387
應付關聯人士欠款	4,614,559	4,222,137
應付股息	164,026	-
其他應付稅項	8,108	7,352
可換股債券	186,466	178,110
高收益債券	241,718	253,854
	5,704,288	4,664,840
資產減負債	2,976,497	3,937,208
資本及儲備		
股本	166,441	166,243
儲備	2,810,056	3,770,965
	2,976,497	3,937,208

41. 報告期完結後事項

於2011年12月31日後發生的重大事項如下：

於2012年1月5日，綠城房地產與一名獨立第三方天津融創置地有限公司(「融創置地」)訂立股權轉讓協議，據此，融創置地同意收購，綠城房地產同意出售於其全資附屬公司無錫綠城湖濱置業有限公司51%權益，現金代價為人民幣51,000,000元。交易於2012年1月13日完成。

42. 主要附屬公司詳情

於2010年及2011年12月31日，主要附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2011年	2010年	2011年	2010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)	49% (附註i)	房地產開發	有限責任公司
上海華浙外灘置業有限公司	中國 2002年9月26日	人民幣50,000,000元	-	-	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%	64%	房地產開發	有限責任公司

42. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2011年	2010年	2011年	2010年		
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
杭州余杭金騰房地產開發有限公司	中國 2001年12月25日	人民幣50,000,000元	-	-	85%	85%	房地產開發	有限責任公司
浙江嘉和實業有限公司	中國 1995年4月25日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州玫瑰園度假村有限公司	中國 2006年8月15日	人民幣184,410,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州千島湖綠城投資置業有限公司	中國 2005年6月15日	人民幣30,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
南京天浦置業有限公司	中國 2002年11月12日	人民幣50,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
新昌綠城置業有限公司	中國 2006年12月12日	人民幣77,600,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
溫州綠城房地產開發有限公司	中國 2007年2月15日	人民幣768,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
溫州綠城家景房地產開發有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣386,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業

42. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2011年	2010年	2011年	2010年		
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)	33% (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%	77%	房地產開發	有限責任公司
青島綠城華川置業有限公司	中國 2007年8月21日	人民幣517,764,600元	-	-	80%	80%	房地產開發	中外合資企業
舟山綠城聯海置業有限公司	中國 2007年6月5日	人民幣250,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
寧波太平洋實業有限公司	中國 2003年7月11日	人民幣177,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	外商合資企業
台州吉利嘉苑房地產開發有限公司	中國 2001年10月15日	人民幣40,000,000元	-	-	55%	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
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

42. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2011年	2010年	2011年	2010年		
長興綠城房地產開發有限公司	中國 2008年1月30日	人民幣100,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
新疆俊發綠城房地產開發有限公司	中國 2008年1月16日	人民幣211,079,000元	-	-	50% (附註ii)	50% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
北京亞奧綠城房地產開發有限公司	中國 2008年8月19日	人民幣50,000,000元	-	-	50% (附註ii)	50% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
杭州金馬房地產有限公司	中國 1992年10月22日	50,000,000美元	-	-	51%	51%	房地產開發	中外合資企業
杭州休博園湖畔綠景休閒開發有限公司	中國 2008年4月2日	人民幣120,000,000元	-	-	50% (附註ii)	50% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
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
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

42. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2011年	2010年	2011年	2010年		
寧波象山綠城房地產開發有限公司	中國 2008年2月19日	人民幣100,000,000元	-	-	50% (附註ii)	50% (附註ii)	房地產開發	有限責任公司
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%	60%	房地產開發	中外合資企業
溫州綠城置業有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣386,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
溫州綠景置業有限公司	中國 2007年11月26日	人民幣375,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
蘇州綠城玫瑰園房地產開發有限公司	中國 2009年12月7日	人民幣360,000,000元	-	-	67%	67%	房地產開發	有限責任公司
蘇州綠城御園房地產開發有限公司	中國 2009年12月22日	人民幣250,000,000元	-	-	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
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

42. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2011年	2010年	2011年	2010年		
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%	97%	房地產開發	有限責任公司
舟山市瑞豐房地產開發有限公司	中國 2005年4月12日	人民幣10,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
舟山市明程房地產開發有限公司	中國 2005年10月31日	人民幣10,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司
舟山市乾源房地產開發有限公司	中國 2005年10月31日	人民幣10,000,000元	-	-	97%	97%	房地產開發	有限責任公司
河南錦江置業有限公司	中國 2002年8月8日	人民幣80,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
無錫綠城湖濱置業有限公司	中國 2009年12月15日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	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. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2011年	2010年	2011年	2010年		
慈溪綠城房地產開發有限公司	中國 2009年7月27日	人民幣98,000,000元	-	-	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城玉園房地產開發有限公司	中國 2009年11月11日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
大連綠城房地產開發有限公司	中國 2008年11月11日	人民幣120,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
青島綠城華景置業有限公司	中國 2007年4月30日	人民幣380,000,000元	-	-	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
新泰綠城置業有限公司	中國 2010年1月12日	人民幣98,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
上海綠順房地產開發有限公司	中國 2010年1月29日	人民幣1,000,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
天津逸駿投資有限公司	中國 2008年1月11日	人民幣10,000,000元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司

42. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2011年	2010年	2011年	2010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%	100%	房地產開發	有限責任公司
德清綠城房地產開發有限公司	中國 2010年2月1日	人民幣100,000,000元	-	-	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
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%	70%	房地產開發	有限責任公司
紹興綠城金昌置業有限公司	中國 2009年11月6日	人民幣100,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
蘇州太湖綠城房地產開發有限公司	中國 2010年9月2日	人民幣8,000,000元	-	-	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
綠城房產建設管理有限公司	中國 2010年9月8日	人民幣200,000,000元	-	-	35% (附註ii)	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%	55%	房地產開發	有限責任公司
啟東綠城香格置業有限公司	中國 2009年10月27日	人民幣65,000,000元	-	-	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
北京雲溪綠城房地產開發有限公司	中國 2009年10月20日	人民幣10,000,000元	-	-	99%	99%	房地產開發	有限責任公司

42. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊地點及日期	註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2011年	2010年	2011年	2010年		
北京綠城銀石置業有限公司	中國 2008年2月20日	人民幣50,000,000元	-	-	100%	82%	房地產開發	有限責任公司
杭州銀嘉房地產開發有限公司	中國 2003年9月17日	人民幣100,000,000元	-	-	56%	56%	房地產開發	有限責任公司

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

附註：

- (i) 該等實體為本集團非全資附屬公司的附屬公司。
- (ii) 本集團有權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。

釋義

在本年度報告中，除非文意另有所指，否則下列詞彙具有如下特定意義：

股東週年大會	指	本公司訂於2012年6月8日(星期五)舉行的股東週年大會
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共同控制實體及聯營公司
本集團	指	綠城中國控股有限公司及其附屬公司
上市規則	指	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
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2011年12月31日止十二個月

綠城中國控股有限公司

杭州總部

中國浙江省杭州市杭大路1號,
黃龍世紀廣場A座10樓(郵編: 310007)
電話: (86-571) 8898 8888 傳真: (86-571) 8790 1717

香港辦事處

香港中環皇后大道中16-18號,
新世界大廈1期14樓1406-1408室
電話: (852) 2523 3137 傳真: (852) 2523 6608

www.chinagreentown.com

設計及制作: 卓智財經印刷有限公司
網址: www.ione.com.hk