
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何內容或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有綠城中國控股有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3900)

有關海企綠城收購事項及
上海綠源出售事項的
須予披露交易、主要交易
及關連交易

有關成立信託的
須予披露交易、主要交易、關連交易
及持續關連交易

獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問

MIZUHO

瑞穗證券亞洲有限公司

董事會函件載於本通函第15至56頁，獨立董事委員會函件載於本通函第57至58頁，獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問瑞穗證券亞洲有限公司的函件（當中載有其就交易向獨立董事委員會及股東提供的意見）載於本通函第59至79頁。

* 僅供識別

2009年6月30日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	15
獨立董事委員會函件	57
瑞穗證券亞洲有限公司函件	59
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 海企綠城的財務資料	II-1
附錄三 — 無錫綠城的財務資料	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 杭州土地、上海土地及無錫土地的估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「賬目管理協議」	指	信託人及信託的賬簿管理人（作為一方）與海企綠城或無錫綠城（視情況而定）（作為另一方）於信託成立日期就管理其賬目訂立的兩份賬目管理協議；
「經調整股權認沽權認沽價」	指	提前償還發生時股權認沽權的行使價；
「附帶交易」	指	本通函「C.附帶交易」一節所提述的附帶交易；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「受益人」	指	信託的受益人及「受益人」指其中任何一位受益人；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港及中國的銀行開門營業的日子（星期六、星期日及公眾假日除外）；
「本公司」	指	綠城中國控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市；
「完成」	指	根據買賣協議完成海企綠城收購事項及上海綠源出售事項；
「完成日期」	指	2009年4月16日，即買賣協議的最後一項先決條件達成或獲豁免之日；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「地產服務商協議」	指	綠城房地產及信託人於信託成立日期訂立的地產服務商協議，據此，綠城房地產已獲委任為房地產服務商，有關詳情載於本通函「C.附帶交易」一節「7.綠城房地產提供房地產服務」一分節；

釋 義

「董事」	指	本公司董事；
「分派日期」	指	於提前償還及行使股權認沽權後分派浮動信託利益的日期或在行使信託單位認沽權前分派特別信託利益的日期，有關詳情載於本通函「B.認購信託單位」一節「計算及分派信託利益」一分節；
「提前償還」	指	提前償還海企綠城貸款及／或無錫綠城貸款；
「提前償還日期」	指	提前償還的日期；
「經擴大集團」	指	緊隨完成及無錫綠城出售事項及海企綠城收購事項完成後連同海企綠城及無錫綠城在內的集團；
「股權認沽權」	指	根據股權認沽權協議已授予信託人的認沽權，有關詳情載於本通函「C.附帶交易」一節「3.股權認沽權」一分節；
「股權認沽權協議」	指	綠城房地產及信託人於信託成立日期訂立的股權認沽權協議，據此，綠城房地產向信託人授予股權認沽權，信託人有義務行使股權認沽權並要求綠城房地產或其提名人收購海企綠城權益及無錫綠城權益，有關詳情載於本通函「C.附帶交易」一節「3.股權認沽權」一分節；
「股權認沽權認沽價」	指	發生重大不利事件或信託成立日期後第33個月屆滿時股權認沽權的行使價；
「股權抵押」	指	海企綠城股權抵押及無錫綠城股權抵押；

「股權抵押協議」	指	海企綠城股權抵押協議及無錫綠城股權抵押協議；
「最後賬目」	指	經本公司及海港企業共同委任的核數師審核後的最後賬目；
「建築面積」	指	建築面積；
「綠城實體」	指	本公司，綠城房地產及上海綠宇；
「綠城各方」	指	綠城房地產、杭州康居、所有其他由綠城房地產直接或間接全資擁有或控制的實體，以及所有受綠城房地產控制方或各方共同控制的其他實體；
「綠城房地產」	指	綠城房地產集團有限公司，一家於中國成立的外商獨資企業，及為本公司的間接全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保」	指	綠城房地產根據擔保協議向信託人提供的擔保，有關詳情載於本通函「C.附帶交易」一節「5.提供擔保及保證金」一分節；
「擔保協議」	指	綠城房地產及信託人於信託成立日期就提供擔保及保證金訂立的擔保協議；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「海企綠城」	指	杭州綠城海企房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，其於最後實際可行日期由杭州康居擁有30%權益、信託擁有25%權益及綠城房地產擁有45%權益；
「海企綠城收購事項」	指	本公司根據買賣協議收購杭州權益及杭州股東貸款；

「海企綠城出售事項」	指	杭州康居根據海企綠城出售協議向信託出售海企綠城權益；
「海企綠城出售協議」	指	杭州康居及信託人於信託成立日期訂立的出售協議，據此，杭州康居同意向信託出售海企綠城權益，有關詳情載於本通函「C.附帶交易」一節「1.出售海企綠城權益及無錫綠城權益」一分節；
「海企綠城權益」	指	杭州康居所持有海企綠城25%的股權，為海企綠城出售事項的主體；
「海企綠城股權抵押」	指	杭州康居及綠城房地產（作為抵押人）向信託人（作為承押人）根據海企綠城股權抵押協議抵押於海企綠城的股權；
「海企綠城股權抵押協議」	指	杭州康居及綠城房地產（作為抵押人）與信託人（作為承押人）於信託成立日期訂立的股權抵押協議，據此，杭州康居及綠城房地產已同意向信託抵押彼等各自於海企綠城的權益，有關詳情載於本通函「C.附帶交易」一節「6.抵押海企綠城及無錫綠城的股權」一分節；
「海企綠城貸款」	指	信託根據海企綠城貸款協議向海企綠城所提供的人民幣1,250,000,000元（相等於1,425,000,000港元）的貸款；
「海企綠城貸款協議」	指	海企綠城及信託人於信託成立日期訂立的貸款協議，據此，信託已同意向海企綠城提供海企綠城貸款，有關詳情載於本通函「C.附帶交易」一節「2.提供海企綠城貸款及無錫綠城貸款」一分節；

釋 義

「海企綠城人民幣1元股權購買協議」	指	綠城各方及信託人於信託成立日期訂立的股權購買協議，據此，綠城各方已同意以人民幣1元的代價向信託出售彼等餘下的所有海企綠城權益，有關詳情載於本通函「C.附帶交易」一節「8.人民幣1元期權」一分節；
「海企綠城人民幣1元期權」	指	綠城各方根據海企綠城人民幣1元股權購買協議授予信託的期權，有關詳情載於本通函「C.附帶交易」一節「8.人民幣1元期權」一分節；
「杭州康居」	指	杭州康居投資管理有限公司，一家於中國成立的外商獨資企業，及為本公司的間接全資附屬公司；
「杭州土地」	指	一幅位於中國杭州錢江新城的土地（中國杭州杭儲出200717號地塊）；
「杭州權益」	指	海企綠城註冊資本中的40%權益，於完成前由南京聚龍持有；
「杭州股東貸款」	指	南京聚龍墊支予海企綠城的款項，於買賣協議日期約為人民幣982,392,000元；
「海港企業」	指	海港企業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「華寶信託貸款」	指	華寶信託有限責任公司根據日期為2009年3月3日的信託貸款協議將向上海項目公司提供的信託貸款人民幣150,000,000元，其中人民幣30,000,000元於買賣協議日期已支取；

「工商銀行」	指	中國工商銀行股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於聯交所（股份代號：1398）及上海證券交易所上市。工商銀行為獨立第三方；
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由董事會委任的全體獨立非執行董事（史習平先生除外，彼亦為海港企業的獨立非執行董事，並已於就批准海企綠城收購事項及上海綠源出售事項舉行的董事會會議上放棄投票）組成，以就交易向股東提供建議；
「獨立財務顧問」或 「瑞穗證券」	指	瑞穗證券亞洲有限公司，一間獲准從事證券及期貨條例第1類（買賣證券）、第2類（買賣期權合約）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團及就交易向獨立董事委員會及股東提供建議的獨立財務顧問；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方，且並非本公司的關連人士，及「獨立第三方」指其中任何一方；
「投資顧問」	指	信託的投資顧問中國工商銀行股份有限公司（浙江分行）；
「投資管理委員會」	指	信託的投資管理委員會，有關詳情載於本通函「B.認購信託單位」一節「成立投資管理委員會」一分節；
「投資回報」	指	信託因行使股權認沽權而將予實現的投資回報；
「次級信託單位」	指	信託的次級信託單位及「次級信託單位」指其中一個單位；
「次級信託單位 認沽權認沽價」	指	與次級信託單位有關的信託單位認沽權的行使價；

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2009年6月26日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款協議」	指	海企綠城貸款協議及無錫綠城貸款協議；
「貸款」	指	海企綠城貸款及無錫綠城貸款，及「貸款」指其中一項貸款；
「重大不利事件」	指	應與本通函「B.認購信託單位」一節「重大不利事件」一分節所界定者具有相同涵義；
「錢先生」	指	錢曉華，本公司執行總經理，亦為本公司多家附屬公司的董事；
「南京聚龍」	指	南京聚龍房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，為海港企業的間接全資附屬公司；
「其他受益人」	指	受益人，不包括綠城房地產；
「完成後調整」	指	南京聚龍或綠城房地產及上海綠宇就上海綠源出售事項根據買賣協議就應付代價作出的調整（如有），詳情載於本通函「A.買賣協議」一節「有關上海綠源出售事項代價的完成後調整」一分節；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣；
「項目公司」	指	海企綠城、無錫綠城以及於中國從事物業發展的其他項目公司；

釋 義

「項目公司出售事項」	指	海企綠城出售事項及無錫綠城出售事項，詳情載於本通函「C.附帶交易」一節「1.出售海企綠城權益及無錫綠城權益」一分節；
「項目公司出售協議」	指	海企綠城出售協議及無錫綠城出售協議；
「項目公司股東」	指	海企綠城及無錫綠城的股東（綠城房地產及杭州康居以外）；
「藍色錢江項目」	指	藍色錢江項目，位於杭州土地的物業發展項目，有關詳情載於本通函「E.一般資料」一節「有關杭州土地及藍色錢江項目」一分節；
「合資格投資者」	指	為獨立第三方並符合成為信託協議所規定的次級信託單位認購方標準的投資者，「合資格投資者」指其中任一位投資者；
「房地產項目」	指	藍色錢江項目及太湖項目以及由項目公司持有的其他房地產項目；
「房地產服務」	指	綠城房地產根據地產服務商協議提供的房地產服務；
「地產服務商」	指	綠城房地產，信託的房地產服務商；
「保證金」	指	綠城房地產已向南京聚龍支付人民幣25,000,000元作為保證金的金額，以確保綠城房地產及／或上海綠宇履行買賣協議項下的若干責任；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「人民幣1元股權購買協議」	指	海企綠城人民幣1元股權購買協議及無錫綠城人民幣1元股權購買協議；
「人民幣1元期權」	指	海企綠城人民幣1元期權及無錫綠城人民幣1元期權；

釋 義

「優先級信託單位」	指	信託的優先級信託單位，「優先級信託單位」指其中任一個單位；
「優先級信託單位認沽權認沽價」	指	有關優先級信託單位的信託單位認沽權的行使價；
「結算日期」	指	每個曆年12月份的第20日；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）；
「上海建設銀行貸款」	指	中國建設銀行上海支行根據日期為2009年1月8日的貸款協議向上海項目公司提供的貸款人民幣800,000,000元，其中人民幣150,000,000元已於買賣協議日期支取；
「上海完成賬目」	指	上海項目公司截至完成日期的未經審核資產負債表及損益賬目；
「上海土地」	指	中國上海楊浦區新江灣城D1地塊；
「上海綠宇」	指	上海綠宇房地產開發有限公司，一家於中國成立的外商獨資企業，為本公司間接全資附屬公司；
「上海綠源出售事項」	指	根據買賣協議出售本公司的上海權益及上海股東貸款；
「上海管理賬目」	指	上海項目公司於2009年3月30日的管理賬目；
「上海項目」	指	按本通函「E.一般資料」一節「有關上海土地及上海項目的資料」一分節所述發展上海土地；
「上海項目公司」	指	上海綠源房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期分別由綠城房地產及上海綠宇擁有99.9%及0.1%權益；

釋 義

「上海權益」	指	於完成前由綠城房地產及上海綠宇分別持有的上海項目公司註冊資本99.9%及0.1%權益；
「上海股東出資」	指	上海項目公司股東出資的註冊股本及墊支的股東貸款金額；
「上海股東貸款」	指	由綠城房地產及上海綠宇墊付予上海項目公司之款項，於買賣協議日期為數約人民幣1,088,649,998元；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；
「買賣協議」	指	本公司、海港企業、南京聚龍、綠城房地產、上海綠宇、上海項目公司及海企綠城於2009年4月10日就海企綠城收購事項及上海綠源出售事項訂立之買賣日期；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「認購方」	指	信託的認購方，包括工商銀行（作為其人民幣投資計劃的管理人）、綠城房地產及其他合資格投資者；
「認購事項」	指	綠城房地產根據信託協議認購不少於次級信託單位總數的60%；
「保證金」	指	綠城房地產根據擔保協議向信託提供的保證金人民幣10,000,000元，有關詳情載於本通函「C.附帶交易」一節「5.提供擔保及保證金」一分節；

釋 義

「太湖項目」	指	無錫太湖新城項目，位於無錫土地的物業發展項目，有關詳情載於本通函「E.一般資料」一節「有關無錫土地及太湖項目的資料」一分節；
「信託的現金資產總值」	指	信託尚未投資於海企綠城及無錫綠城的任何初始信託資本，信託於提前償還及行使股權認沽權後所收取的任何其他金額；
「交易文件」	指	買賣協議、股權認沽權協議、信託單位認沽權協議、海企綠城貸款協議、擔保協議、人民幣1元股權購買協議及股權抵押協議；
「交易」	指	根據交易文件擬進行的交易；
「信託」	指	名為「中海•綠城1號房地產投資基金」的信託，詳情載於本通函「B.認購信託單位」一節；
「信託協議」	指	由綠城房地產與信託人於2009年4月14日訂立的信託協議；
「信託資產」	指	信託的資產；
「信託資本」	指	由認購方注入信託的資金；
「信託文件」	指	信託協議、項目公司出售協議、股權認沽權協議、信託單位認沽權協議、海企綠城貸款協議、擔保協議、人民幣1元股權購買協議及股權抵押協議；
「信託成立日期」	指	2009年4月20日，信託成立的日期；
「信託利益」	指	信託產生的總收入；
「信託終止日期」	指	根據信託協議的條款終止信託的日期；

「信託單位」	指	優先級信託單位及次級信託單位，「信託單位」指其中任一個單位；
「信託單位認沽權」	指	根據信託單位認沽權協議授予其他受益人的認沽權，有關詳情載於本通函「C.附帶交易」一節「4.信託單位認沽權」一分節；
「信託單位認沽權協議」	指	綠城房地產及其他受益人於信託成立日期訂立的信託單位認沽權協議，據此，信託單位認沽權已授予其他受益人，有關詳情載於本通函「C.附帶交易」一節「4.信託單位認沽權」一分節；
「信託人」	指	中海信托股份有限公司，一家在中國成立的有限公司及為與本公司無關的獨立第三方，其於最後實際可行日期由中國海洋石油總公司擁有95%權益及中國中信集團擁有5%權益；
「無錫綠城」	指	無錫綠城房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限公司，其於最後實際可行日期由信託擁有45%權益、綠城房地產擁有40%權益、錢先生擁有10%權益及無錫新城擁有5%權益；
「無錫綠城出售事項」	指	綠城房地產根據無錫綠城出售協議向信託出售無錫綠城權益；
「無錫綠城出售協議」	指	綠城房地產與信託人於信託成立日期訂立的出售協議，據此，綠城房地產已同意向信託出售無錫綠城權益，有關詳情載於本通函「C.附帶交易」一節「1.出售海企綠城權益及無錫綠城權益」一分節；

「無錫綠城股權抵押」	指	綠城房地產（作為抵押人）向信託人（作為承押人）根據無錫綠城股權抵押協議抵押無錫綠城的股權；
「無錫綠城股權抵押協議」	指	綠城房地產（作為抵押人）與信託人（作為承押人）於信託成立日期訂立的股權抵押協議，據此，綠城房地產已同意將彼等各自於無錫綠城的權益抵押予信託，有關詳情載於本通函「C.附帶交易」一節「6.抵押海企綠城及無錫綠城的股權」一分節；
「無錫綠城權益」	指	綠城房地產所持有不超逾45%的無錫綠城的股權，為無錫綠城出售事項的主體；
「無錫綠城貸款」	指	信託根據無錫綠城貸款協議向無錫綠城提供的貸款人民幣437,100,000元（相等於498,294,000港元）；
「無錫綠城貸款協議」	指	無錫綠城與信託人於信託成立日期訂立的貸款協議，據此，信託已同意向無錫綠城提供無錫綠城貸款，有關詳情載於本通函「C.附帶交易」一節「2.提供海企綠城貸款及無錫綠城貸款」一分節；
「無錫綠城人民幣1元股權購買協議」	指	綠城房地產與信託人於信託成立日期訂立的股本權益購買協議，據此，綠城房地產已同意向信託出售彼等餘下的所有無錫綠城權益，代價為人民幣1元，有關詳情載於本通函「C.附帶交易」一節「8.人民幣1元期權」一分節；

釋 義

「無錫綠城人民幣1元期權」	指	綠城房地產根據無錫綠城人民幣1元股權購買協議授予信託期權，有關詳情載於本通函「C.附帶交易」一節「8.人民幣1元期權」一分節；
「無錫土地」	指	位於中國江蘇省無錫市貢湖大道以西，立信大道以東，吳越路以北，高浪路以南的一塊土地的A部份；
「無錫新城」	指	無錫市新城建設投資管理有限公司，一家在中國成立的有限公司及為與本公司無關的獨立第三方；及
「%」	指	百分比。

* 僅供識別

就本通函而言，貨幣換算採用人民幣1.00元兌1.14港元的匯率（倘適用）。此匯率僅作參考，並不表示任何人民幣或港元金額已按或可按該匯率兌換。



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3900)

執行董事：

宋卫平先生 (主席)

壽柏年先生 (執行副主席)

陳順華先生

郭佳峰先生

註冊辦事處：

M&C Corporate Services Limited

PO Box 309GT, Ugland House

South Church Street

George Town, Grand Cayman

Cayman Islands

獨立非執行董事：

徐耀華先生

賈生華先生

蔣偉先生

史習平先生

唐世定先生

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中16-18號

新世界大廈一座

14樓1406-8室

敬啟者：

有關海企綠城收購事項及
上海綠源出售事項的
須予披露交易、主要交易
及關連交易

有關成立信託的
須予披露交易、主要交易、關連交易
及持續關連交易

緒言

於2009年4月14日，董事會宣佈：

- (1) 本公司與 (其中包括) 海港企業於2009年4月10日簽訂買賣協議，據此(i)海港企業有條件同意促使將杭州權益 (佔海企綠城40%權益) 及杭州股東貸款

* 僅供識別

出售予綠城房地產，總代價為人民幣1,382,392,000元；及(ii)本公司有條件同意促使將上海權益（佔上海項目公司100%權益）及上海股東貸款出售予南京聚龍，總代價為人民幣1,230,173,997元；及

- (2) 本公司全資附屬公司綠城房地產與受託人於2009年4月14日簽訂信託協議，並已於信託成立日期或前後簽訂附帶交易。

就買賣協議及而言，由於(i)海企綠城收購事項的適用百分比比率（定義見上市規則）高於25%但低於100%及(ii)上海綠源出售事項的適用百分比比率高於5%但低於25%，故此根據上市規則，海企綠城收購事項及上海綠源出售事項各自按獨立基準分別構成本公司的主要交易及須予披露交易。此外，由於海港企業為南京聚龍的最終實益擁有人，而南京聚龍則為本公司的非全資附屬公司海企綠城的主要股東，因此，就上市規則而言，海港企業為本公司的關連人士，而海企綠城收購事項及上海綠源出售事項根據上市規則均構成本公司的關連交易。因此，根據上市規則第14.24條，海企綠城收購事項及上海綠源出售事項均須遵守上市規則第14章及第14A章有關申報、公佈及須獲獨立股東批准的規定。

就信託協議及附帶交易而言，鑒於認購事項、項目公司出售事項及行使股權認沽權各自的適用百分比比率（定義見上市規則）乃高於5%但低於25%，故各認購事項、項目公司出售事項及行使股權認沽權按個別而言構成本公司上市規則項下的須予披露交易。鑒於信託單位認沽權及綠城房地產提供擔保及保證金各自的適用百分比比率（定義見上市規則）乃高於25%但低於100%，故各信託單位認沽權及綠城房地產提供擔保及保證金按個別而言構成本公司上市規則項下的主要交易。根據上市規則第14.76條，人民幣1元期權將構成本公司上市規則項下的主要交易。根據上市規則第14.24條，信託協議、項目公司出售協議、股權認沽權協議、人民幣1元股權購買協議、信託單位認沽權協議、擔保協議及其項下擬進行交易將須遵守上市規則第14章的報告、公佈及股東批准的規定。

海企綠城收購事項及上海綠源出售事項於2009年4月16日完成。待海企綠城收購事項及海企綠城出售事項完成後，海企綠城將仍為本公司的附屬公司且信託成為海企綠城的主要股東，因而成為本公司的關連人士。故此，提供海企綠城貸款、股權認沽權、信託單位認沽權、提供擔保及保證金、設立股權抵押及人民幣1元期權構成本公司上市規則項下的關連交易。鑒於有關提供海企綠城貸款、股權認沽權、信託單位認沽權、提供擔保及保證金及設立股權抵押各自的適用百分比比率超過2.5%，故該等交易各自構成本公司的非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章的報告、公佈及獨立股東批准的規定。根據上市規則第14A.71條，人民幣1元期權將須遵守上市規則第14A章的所有有關關連交易的規定。綠城房地產提供房地產服務亦構成本公司一項持續關連交易。鑒於有關綠城房地產提供房地產服務的其中一項適用百分比比率超過0.1%但低於2.5%，故該交易將獲豁免遵守獨立股東批准的規定，但須遵守上市規則第14A章的報告及公佈規定。

鑑於(i)海港企業並無於任何股份中擁有權益，同時倘本公司須就批准海企綠城收購事項及上海綠源出售事項而召開股東大會，概無股東須就此放棄投票；(ii)信託並無於本公司任何股份中擁有權益，同時倘本公司須就信託文件及其項下擬進行的交易而召開股東大會，概無股東須就此放棄投票；及(iii)一批有密切聯繫的股東Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited（分別持有492,124,000股股份、68,859,000股股份及384,490,500股股份，合共佔於最後實際可行日期本公司已發行股本約61.5%）已根據上市規則第14A.43條以書面方式批准(i)海企綠城收購事項及上海綠源出售事項；及(ii)信託文件及其項下擬進行的交易，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A章有關須獲獨立股東批准的規定。聯交所已向本公司授出豁免嚴格遵守上市規則第14A.43條召開股東大會的規定以按書面方式批准(i)海企綠城收購事項及上海綠源出售事項；及(ii)信託文件及其項下擬進行的交易。根據上市規則第14.44條，Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited發出的書面批准已獲接受作為替代舉行股東大會以批准(i)海企綠城收購事項及上海綠源出售事項；及(ii)信託文件及其項下擬進行的交易。因此，本公司將不會召開股東大會。本通函所載資料僅供股東參考。

本公司已成立獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事（史習平先生除外）組成）以就交易向股東提供意見，並已委任瑞穗證券為獨立財務顧問以就交易向獨立董事委員會及股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關買賣協議，信託協議項下擬進行的交易及附帶交易的進一步詳情；(ii)獨立財務顧問函件（當中載有其就交易致獨立董事委員會及股東的意見）；及(iii)獨立董事委員會就交易提供的推薦意見。

A. 買賣協議

日期： 2009年4月10日

訂約方：

- (1) 本公司；
- (2) 海港企業；
- (3) 南京聚龍；
- (4) 綠城房地產；
- (5) 上海綠宇；
- (6) 上海項目公司；及
- (7) 海企綠城

海企綠城收購事項

待收購資產： 於買賣協議日期，海企綠城分別由南京聚龍擁有40%權益、綠城房地產擁有5%權益及杭州康居擁有55%權益。根據買賣協議，海港企業有條件同意促使南京聚龍向綠城房地產出售杭州權益（佔海企綠城40%權益）以及杭州股東貸款。

代價： 海企綠城收購事項的總代價為人民幣1,382,392,000元，其中杭州權益佔人民幣400,000,000元，杭州股東貸款佔人民幣982,392,000元，而代價已以下列方式支付：

(a) 首期定金人民幣100,000,000元已於買賣協議簽訂日期以現金支付；及

- (b) 餘額人民幣1,282,392,000元當中，(i)人民幣1,230,173,997元已與上海綠源收購事項的整筆代價（即人民幣1,230,173,997元）對銷；及(ii)人民幣52,218,003元已於完成日期以現金支付。

海企綠城收購事項的代價乃經本公司與海港企業公平磋商後釐定，並已參考（其中包括）南京聚龍應佔杭州土地的收購成本（包括契稅）人民幣1,437,880,000元。

海企綠城收購事項的代價將以本集團內部資源提供資金。

董事（包括獨立非執行董事）認為海企綠城收購事項的代價屬公平合理。

上海綠源出售事項

待出售資產： 於買賣協議日期，上海項目公司分別由綠城房地產擁有99.9%權益及上海綠宇擁有0.1%權益。根據買賣協議，本公司有條件同意促使綠城房地產及上海綠宇向南京聚龍出售上海權益（佔上海項目公司100%權益）以及上海股東貸款。

代價： 上海綠源出售事項的總代價為人民幣1,230,173,997元，其中上海權益佔人民幣141,524,000元，上海股東貸款佔人民幣1,088,649,997元（可根據下文標題為「有關上海綠源出售事項代價的完成後調整」分段所述予以調整），該代價已於完成日期抵銷海企綠城收購事項的部份代價（即人民幣1,230,173,997元）。

上海綠源出售事項的代價乃經本公司與海港企業公平磋商後釐定，並已參考（其中包括）上海土地的收購成本（包括契稅）人民幣1,297,800,000元。

董事（包括獨立非執行董事）認為上海綠源出售事項的代價屬公平合理。

有關上海綠源出售事項代價的完成後調整

根據買賣協議，上海綠源出售事項代價可作出完成後調整，而完成後調整將於本公司向海港企業交付上海完成賬目後釐定。上海完成賬目須按以下基準釐定：(i)上海土地的估值金額為人民幣1,112,000,000元，即土地收購協議所示上海土地的收購成本（不包括契稅）人民幣1,260,000,000元減人民幣148,000,000元；及(ii)上海項目公司其他資產按中國普遍接納的會計原則及其他相關中國法規。倘本公司與海港企業可於海港企業接獲上海完成賬目當日起計十個營業日內一致同意上海完成賬目的內容，上海完成賬目將為上海項目公司的最後賬目。

倘本公司與海港企業未能於海港企業接獲上海完成賬目當日起計十個營業日內一致同意上海完成賬目的內容，本公司與海港企業將共同委任一名核數師對上海項目公司的賬目進行審核。

倘(i)上海管理賬目所示上海股東出資金額高於上海項目公司最後賬目所示上海股東出資金額，本公司將促使綠城房地產及上海綠宇於發出上海項目公司最後賬目當日起計五個營業日內按實際金額基準以現金向南京聚龍償付超出上海項目公司最後賬目所示上海股東出資的部份；或(ii)倘上海管理賬目所示上海股東出資金額低於上海項目公司最後賬目所示上海股東出資金額，海港企業將促使南京聚龍於發出上海項目公司最後賬目當日起計五個營業日內按實際金額基準以現金向綠城房地產及上海綠宇支付不足部份。

本公司已向海港企業交付上海完成賬目。概無就上海綠源出售事項代價作出完成後調整。

先決條件

完成須待（其中包括）下列條件達成（或獲豁免，視情況而定）後方可作實：

- (a) 本公司根據其公司章程及上市規則的有關規定，獲其董事會及其股東同意及批准買賣協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 海港企業根據其公司章程及上市規則的有關規定，獲其董事會及其股東同意及批准買賣協議及其項下擬進行的交易；
- (c) 綠城實體已就買賣協議項下擬進行的交易獲一切所需任何第三方同意（包括任何政府機構或監管機構）（惟不包括分別根據上海建設銀行貸款及華寶信託貸款將自中國建設銀行及華寶信託有限責任公司獲取的同意書），且概無政府機構擬或已採取任何行動以禁止或限制或延遲履行買賣協議項下擬進行的交易或買賣協議的完成或影響上海綠源出售事項完成後上海項目公司的運作；
- (d) 海港企業及南京聚龍已就買賣協議項下擬進行的交易獲一切所需任何第三方同意（包括任何政府機構或監管機構）（惟不包括自杭州的中國建設銀行獲取的同意書，且綠城實體已同意南京聚龍無須獲取杭州的中國建設銀行的同意書），且概無政府機構擬或已採取任何行動以禁止或限制或延遲履行南京聚龍於上海綠源出售事項的部份或完成上海綠源出售事項；

- (e) 綠城實體已就轉讓上海權益、新採納的上海項目公司公司章程及有關新法人代表、董事、總經理及監事的委任向有關中國機構辦妥登記手續，以及上海項目公司登記為南京聚龍全資公司，且已發出上海項目公司新營業執照；
- (f) 上海項目公司具有不少於人民幣180,000,000元現金，以償還上海建設銀行貸款及華寶信託貸款本金、利息及賠償及其他相關開支；
- (g) 於完成日期綠城實體概無重大違反彼等於買賣協議內所作任何聲明、保證及承諾；
- (h) 截至完成日期，概無發生任何可能導致對上海項目公司產生重大不利影響的事件；
- (i) 於完成日期海港企業及南京聚龍概無重大違反彼等於買賣協議內所作任何聲明、保證及承諾；及
- (j) 南京聚龍已就上海土地的土地使用權證登記為上海項目公司的唯一股東。

本公司須促使達成買賣協議第(a)、(c)、(e)至(h)及(j)項條件，而海港企業須促使達成(b)、(d)及(i)項條件。先決條件須於2009年5月15日（或本公司及海港企業可能同意的其他日期）或之前達成或獲豁免。倘先決條件未能於上述日期或之前達成或獲豁免（視情況而定），本公司或海港企業可終止買賣協議。於最後實際可行日期，所有條件均已達成。

完成

海企綠城收購事項及上海綠源出售事項已於2009年4月16日（即買賣協議的最後一項先決條件達成或獲豁免的日期）完成。

於完成日期，綠城房地產已向南京聚龍支付保證金，以確保綠城房地產及／或上海綠宇履行買賣協議項下若干責任，而南京聚龍須於完成日期後第90日向綠城房地產（代表其本身及代表上海綠宇）退還保證金連同應計利息，惟南京聚龍須有權自保證金扣除綠城房地產及／或上海綠宇根據買賣協議須支付或賠償海港企業及／或南京聚龍的任何款項。

倘本公司已達成買賣協議第(a)、(c)、(e)至(h)及(j)項條件及履行買賣協議項下的付款責任，而完成未能順利達致乃由於海港企業失責所致，海港企業須促使南京聚龍(i)向綠城房地產及上海綠宇轉讓上海權益及上海股東貸款；及(ii)向綠城房地產退回南京聚龍根據買賣協議接獲的付款人民幣52,218,003元及保證金（連同利息，如有）；及(iii)向綠城房地產雙倍退還綠城房地產根據買賣協議支付的初步按金人民幣100,000,000元，作為綠城實體的賠償。

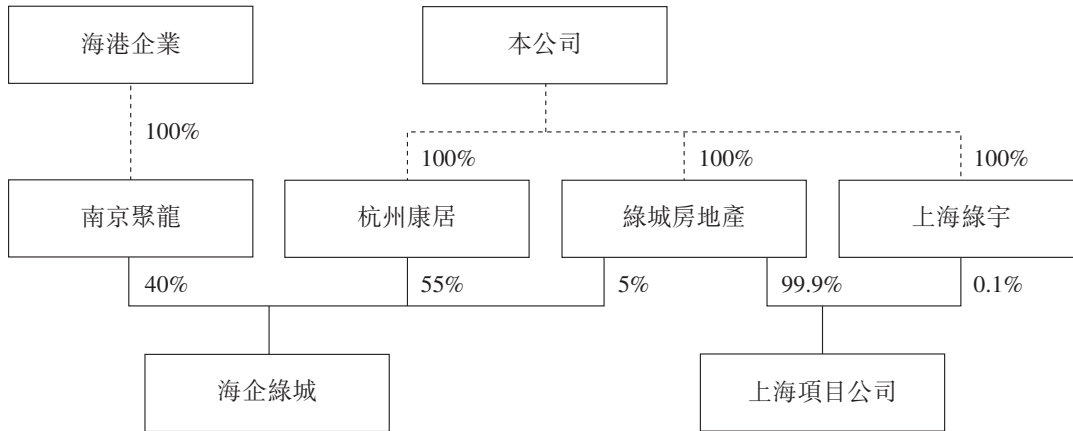
倘完成未能順利於2009年5月15日（或本公司及海港企業可能同意的其他日期）或之前達成乃由於綠城實體失責所致，南京聚龍有權沒收綠城房地產向海港企業支付的初步按金人民幣100,000,000元，作為海港企業及南京聚龍的賠償。

買賣協議已於2009年4月16日完成。於完成日期，綠城房地產已向南京聚龍支付保證金，以確保綠城房地產及／或上海綠宇履行買賣協議項下若干責任。海企綠城收購事項於信託成立日期或前後完成後，海企綠城由杭州康居擁有30%權益，由綠城房地產擁有45%權益，及由信託擁有25%權益，且海企綠城繼續作為本公司非全資附屬公司。上海綠源出售事項完成後，上海項目公司終止作為本公司附屬公司。

董事會函件

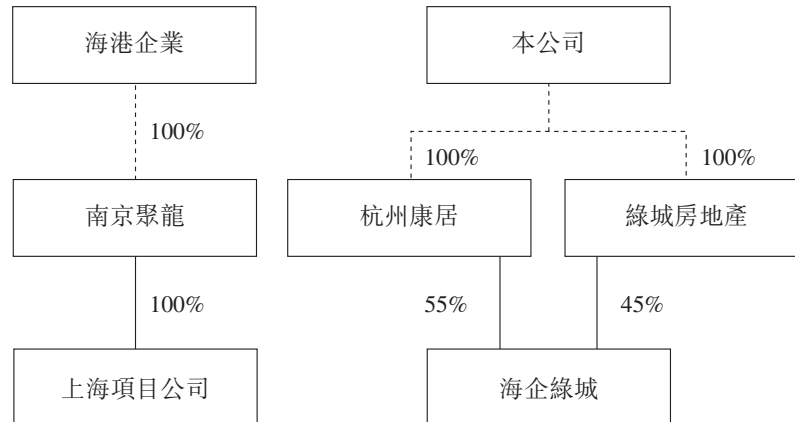
下圖顯示海企綠城及上海項目公司於海企綠城收購事項、上海綠源出售事項及海企綠城收購事項完成前後的股權架構：

於海企綠城收購事項及上海綠源出售事項完成前



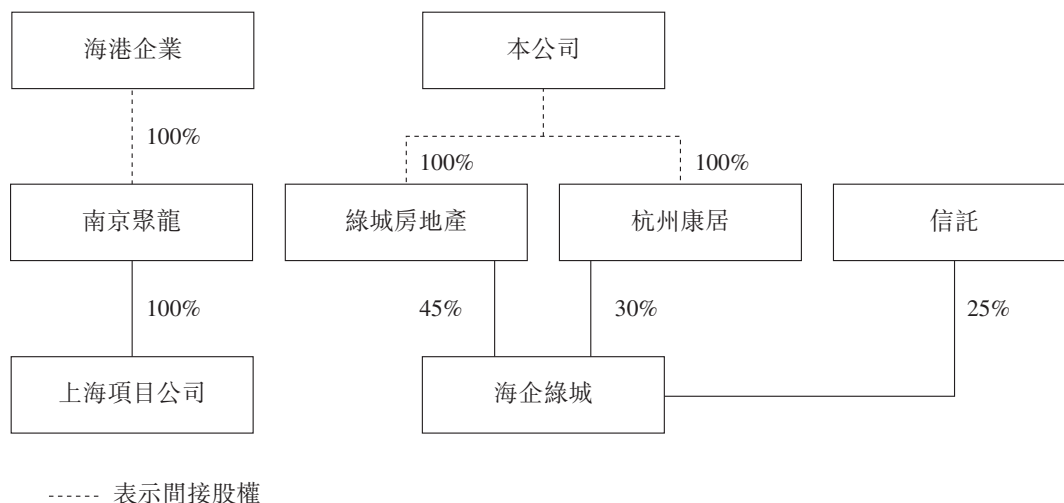
----- 表示間接股權

於海企綠城收購事項及上海綠源出售事項完成後



—— 表示間接股權

於海企綠城收購事項、上海綠源出售事項完成及海企綠城收購事項後



B. 認購信託單位

於2009年4月14日，綠城房地產與信託人訂立信託協議，據此，綠城房地產同意認購不少於次級信託單位的60%，上限金額為人民幣300,000,000元（相等於約342,000,000港元）（假設綠城房地產按每份認購價人民幣1.00元認購所有次級信託單位及初始信託資本等於信託資本上限），而下限金額則為人民幣90,000,000元（相等於102,600,000港元）（假設綠城房地產按每份認購價人民幣1.00元認購次級信託單位的60%及初始信託資本等於信託資本下限），認購金額將以其內部資源以現金支付。下文為信託協議的主要條款。

信託協議的主要條款

目的

信託人作為信託投資於項目公司的信託人。

初始信託資本

根據信託協議，初始信託資本將不超過人民幣1,983,000,000元（相等於約2,260,600,000港元）（「信託資本上限」）但不少於人民幣991,500,000元（相等於約1,130,300,000港元）（「信託資本下限」），由優先級信託單位及次級信託單位組成，而優先級信託單位的最低數目將不少於850,000,000個單位，優先級信託單位與次級信託單位的比例為85:15。工商銀行（作為其人民幣理財計劃的管理人身份）將以現金認購所有優先級信託單位，而綠城房地產及合資格投資者將以現金認購次級信託單位。

董事會函件

	假設上限 1,700,000,000個 優先級信託單位 獲認購	假設下限 850,000,000個 優先級信託單位 獲認購
受益人將認購的優先級 信託單位數目	1,700,000,000個 優先級信託單位	850,000,000個 優先級信託單位
受益人將認購的次級 信託單位數目	300,000,000個 次級信託單位	150,000,000個 次級信託單位
初始信託資本總額	人民幣1,983,000,000元	人民幣991,500,000元

信託已於2009年4月20日成立，初始信託資本金額為人民幣1,983,000,000元。

先決條件

信託須待下列所有條件達成後，方告成立：

- (i) 工商銀行（作為其人民幣理財計劃的管理人身份）所認購優先級信託單位的數目不少於850,000,000個單位；
- (ii) 所認購優先級信託單位與所認購次級信託單位的比例為85:15；
- (iii) 信託文件及其下擬進行交易已按照上市規則獲股東批准；
- (iv) 根據海企綠城及無錫綠城的公司章程授予項目公司股東的股權優先購買權乃分別獲有關項目公司股東豁免，並已取得有關項目公司股東就綠城房地產及杭州康居（視情況而定）根據股權抵押協議抵押於海企綠城及無錫綠城的其餘股權的股東批准；及
- (v) 海企綠城或無錫綠城（視情況而定）董事會批准向海企綠城及無錫綠城提供貸款。

於最後實際可行日期，所有條件均已達成。

單位價格及認購價

每個優先級信託單位的單位價格為人民幣0.99元及每個次級信託單位的單位價格為人民幣1.00元。綠城房地產同意認購不少於次級信託單位的60%，金額上限為約人

董事會函件

民幣300,000,000元（相等於約342,000,000港元），下限金額則為約人民幣90,000,000元（相等於102,600,000港元），認購金額將以其內部資源以現金支付。綠城房地產應付次級信託單位的認購價格上限及下限的計算方法如下：

(i) 假設綠城房地產認購所有次級信託單位：

	假設初始信託資本 等於信託資本上限	假設初始信託資本 等於信託資本下限
綠城房地產將認購的 次級信託單位數目	300,000,000個 次級信託單位	150,000,000個 次級信託單位
綠城房地產將支付的 認購價格總額	人民幣300,000,000元	人民幣150,000,000元

(ii) 假設綠城房地產認購次級信託單位的60%：

	假設初始信託資本 等於信託資本上限	假設初始信託資本 等於信託資本下限
綠城房地產將認購的 次級信託單位數目	180,000,000個 次級信託單位	90,000,000個 次級信託單位
綠城房地產將支付的 認購價格總額	人民幣180,000,000元	人民幣90,000,000元

於信託成立日期，綠城房地產已支付認購價格總額人民幣180,000,000元以認購180,000,000個次級單位。

年期及提前贖回

信託由信託成立日期起計為期三年，可根據下文「終止」及「延長」兩分節所載條件提前終止及進一步延長。信託單位不得提前贖回。

信託的投資

成立信託乃旨在以(i)收購各項目公司股權不少於10%但不多於60%；及(ii)動用不少於信託資本85%為項目公司提供貸款的方式投資於房地產項目。

在初期，信託人將僅按下列方式投資於海企綠城及無錫綠城：

- (i) 收購海企綠城權益及無錫綠城權益，有關詳情載於本通函「C. 附帶交易」一節「1.出售海企綠城權益及無錫綠城權益」一分節；及
- (ii) 分別向海企綠城及無錫綠城提供海企綠城貸款及無錫綠城貸款，有關詳情載於本通函「C. 附帶交易」一節「2.提供海企綠城貸款及無錫綠城貸款」一分節。

倘初始信託資本少於信託資本上限，則信託資本將優先用作收購海企綠城權益及提供海企綠城貸款後，繼而用作收購無錫綠城權益及提供無錫綠城貸款。在收回部份初始信託資本後，信託人在獲得受益人的特別決議後可將信託資本循環投資於海企綠城及無錫綠城以外並符合若干投資標準的項目公司。海企綠城出售事項及無錫綠城出售事項並非互為條件。於最後實際可行日期，由於初始信託資本達信託資本上限，信貸以上文所述投資於海企綠城及無錫綠城。

股息分派

各項目公司將根據有關項目公司董事會的決議在其財政年度結束後90日內分派其可供分派股息。

成立投資管理委員會

信託已成立投資管理委員會，由五名成員組成，其中兩名成員將由工商銀行提名，一名成員由投資顧問提名，一名成員由地產服務商提名，及一名成員由信託人提名。委員會的責任包括但不限於釐定：(i)將對信託造成重大不利影響的任何事項；及(ii)信託在若干條件下是否須予提前終止。

投資管理委員會的決定對受益人及信託人同具約束力。

計算及分派信託利益

信託利益須根據信託資產淨值（經扣除所有相應成本及費用及所有債務）計算後以現金分派，而有關金額不得超過信託於分派當時的現金資產總值。優先級信託單位的受益人可較次級信託單位受益人優先獲得信託利益。信託利益將以下列方式分派：(i)於信託期內：(a)以固定信託利益方式於結算日期後分派；(b)以浮動信託利益方式於提前償還及行使股權認沽權後分派；(c)以特別信託利益方式於行使信託單位認沽權前分派；及(ii)於信託終止後分派。

(i) 於信託期內分派

(a) 於結算日期後分派固定信託利益

只有優先級信託單位受益人有權收取信託的固定信託利益，固定信託利益於各結算日期後一段期間內以現金支付。各優先級信託單位的固定信託利益乃參考信託的投資日數按固定年率8.5%計算。

如信託於各結算日期的現金資產總值少於應向所有優先級信託單位受益人分派的固定信託利益，任何不足之額將於下一個結算日期較其他信託利益分派優先向優先級信託單位受益人分派。

(b) 於提前償還及行使股權認沽權後分派浮動信託利益及退還部份信託單位本金

如受益人通過舉行受益人會議的方式決議不再將由信託於提前償還及行使股權認沽權後從項目公司及綠城房地產或其代名人（視情況而定）收取的款項循環投資，而信託於分派當時的現金資產總值等於或超過人民幣450,000,000元，則受益人有權收取浮動信託利益及退還部份信託單位本金。各優先級信託單位的浮動信託利益乃按浮動率（浮動率乃參考信託的投資日數，根據年率8.5%加上各信託單位的年化收益率與8.5%的差額的分數計算），並減去已分派予各優先級信託單位的受益人的累積信託利益計算；而各次級信託單位的浮動信託利益乃參考信託的投資日數按不超過浮動年率45%，再減去已分派予各次級信託單位的受益人的累積信託利益計算。

於有關分派完成後，若干信託單位的本金額將退還予受益人，而有關信託單位將會註銷並自信託單位的總數扣除。將予分派及註銷的優先級信託單位及次級信託單位數目乃根據信託的現金資產總值與分派予優先級信託單位及次級信託單位受益人的浮動信託利益總額以及應付予地產服務商的應計表現花紅的差額計算。退還的優先級信託單位與次級信託單位的比例為85:15。

(c) 於行使信託單位認沽權前分派特別信託利益

受益人有權於行使信託單位認沽權前獲得信託的特別信託利益，特別信託利益乃參考信託的投資日數按固定年率11.5%（適用於優先級信託單位）及45%（適用於次級信託單位），再減去已向各優先級信託單位及各次級信託單位（視情況而定）的受益人分派的累積信託利益計算。

如信託單位的現金資產總值少於行使信託單位認沽權前應付信託單位受益人的特別信託利益金額，有關差額將由綠城房地產支付。

(ii) 於信託終止後分派

於信託終止後，信託利益將按下列次序分派：

- (1) 固定信託利益及由優先級信託單位受益人支付的信託本金額將分派予優先級信託單位受益人；
- (2) 由次級信託單位受益人支付的信託本金額將分派予次級信託單位受益人；
- (3) 將分派予優先級信託單位受益人（如有）的浮動信託利益；及
- (4) 將分派予次級信託單位受益人（如有）的浮動信託利益。

於信託終止後，將分派予各優先級信託單位受益人的固定信託利益須參考信託的投資日數按固定年率8.5%，並減去已分派予各優先級信託單位受益人的累積信託利益計算。將分派予各優先級信託單位受益人的浮動信託利益須參考尚存的優先級信託單位及次級信託單位總數，根據信託經扣除分派予所有尚存的優先

級信託單位受益人的固定信託利益總額及分派予所有尚存的優先級信託單位及次級信託單位受益人的信託本金總額後的餘下現金資產總值的分數計算；而將分派予各次級信託單位受益人的浮動信託利益須參考信託的投資日數根據次級信託單位的年化收益率或年率45%的較低者計算。

終止

信託將於發生下列任何事件後終止：

- (i) 信託期限屆滿；
- (ii) 受益人已經以舉行受益人會議的方式批准終止信託；
- (iii) 信託資本獲全面償付，且並無循環投資；
- (iv) 信託資本於信託成立日期起計33個月屆滿後獲全面償付；及
- (v) 根據投資管理委員會的決定，發生信託人認為根據信託協議的條款會對信託構成重大不利影響的任何有關綠城房地產的不利事件。

延長

如發生下列任何事件，信託期限將會延長：

- (i) 信託資產涉及任何訴訟或仲裁程序，且其执行程序尚未終結；
- (ii) 信託人、受益人與認購方達成一致協議；
- (iii) 信託資產於信託期限屆滿後尚未全面變現；及
- (iv) 如信託協議的條款以及有關法律及規例規定須予以延長。

重大不利事件

如發生任何重大不利事件，信託人將有義務：

- (i) 要求有關項目公司即時償還貸款及其應計利息；

- (ii) 要求綠城各方根據海企綠城人民幣1元股權購買協議及無錫綠城人民幣1元股權購買協議向信託出售其餘下的全部海企綠城權益及無錫綠城權益；及／或
- (iii) 行使股權認沽權。

於發生重大不利事件後，如信託無法收回貸款及應計利息及股權認沽權認沽價或經調整股權認沽權認沽價（視情況而定），信託人將有義務行使信託單位認沽權。

「重大不利事件」乃指下列任何事件：

- (i) 任何房地產項目延遲超過90日，而被投資顧問及投資管理委員會視為對信託構成重大不利影響；
- (ii) 投資顧問及／或投資管理委員會根據信託協議的條款通知信託人有關重大不利事件；
- (iii) 任何項目公司無法按時償還貸款及應計利息；
- (iv) 房地產項目的平均售價低於目標售價的80%，而投資顧問認為對信託構成重大不利影響；及
- (v) 綠城房地產或其代名人於行使股權認沽權後無法按時支付股權認沽權認沽價或經調整股權認沽權認沽價（視情況而定）。

C. 附帶交易

於信託成立日期或前後，已進行下列交易：

1. 出售海企綠城權益及無錫綠城權益

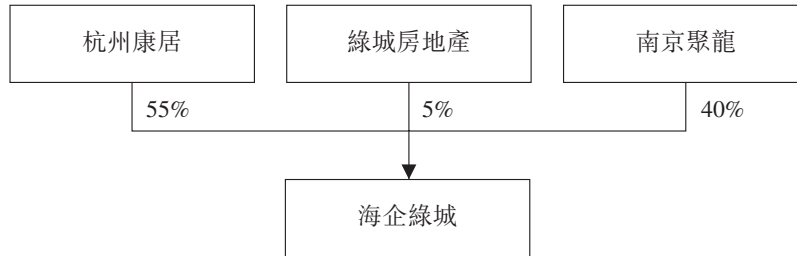
海企綠城

杭州康居與信託人於信託成立日期訂立海企綠城出售協議，據此，杭州康居以代價人民幣250,000,000元（相等於約285,000,000港元）（乃參考海企綠城的繳足註冊資本釐定）向信託出售海企綠城權益的25%。

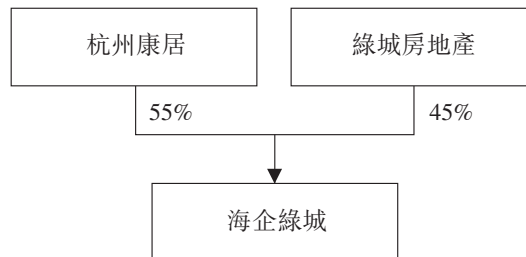
海企綠城收購事項已於2009年4月16日完成及海企綠城出售事項已於信託成立日期或前後完成。待海企綠城出售事項完成後，海企綠城分別由杭州康居及綠城房地產分別擁有30%及45%，其仍為本公司的附屬公司。

緊隨海企綠城出售事項完成前後，海企綠城的股權架構如下：

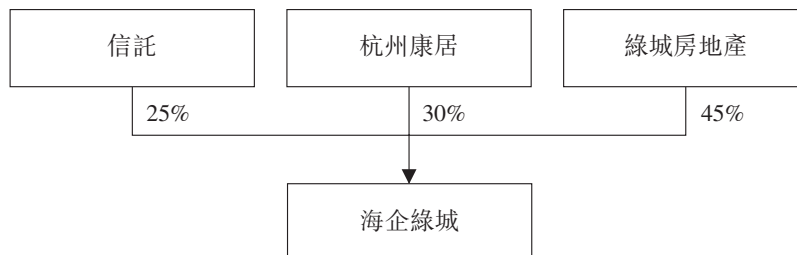
(a) 海企綠城收購事項完成前



(b) 緊隨海企綠城收購事項完成後



(c) 緊隨海企綠城出售事項完成後



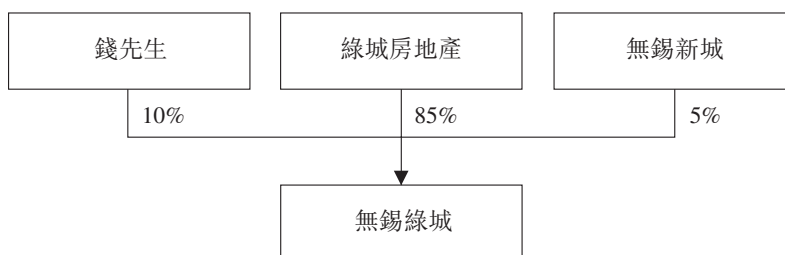
無錫綠城

綠城房地產與信託人於信託成立日期訂立無錫綠城出售協議，據此，綠城房地產以代價人民幣45,900,000元（相等於約52,300,000港元）（乃參考無錫綠城繳足註冊資本釐定）向信託出售無錫綠城權益的45%。

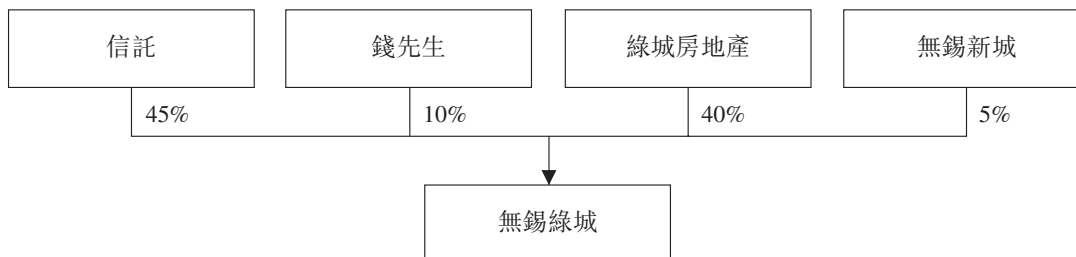
無錫綠城出售事項已於信託成立日期完成，於無錫綠城出售事項完成後，無錫綠城分別由信託、綠城房地產、錢先生及無錫新城擁有45%、40%、10%及5%。

緊隨無錫綠城出售事項完成前後，無錫綠城的股權架構如下：

(a) 無錫綠城出售事項完成前



(b) 緊隨無錫綠城出售事項完成後



2. 提供海企綠城貸款及無錫綠城貸款

於海企綠城出售事項完成後，海企綠城與信託人已於信託成立日期訂立海企綠城貸款協議，據此，信託已同意向海企綠城提供海企綠城貸款人民幣1,250,000,000元（相等於約1,425,000,000港元），藉以為藍色錢江項目第一期的發展及建築提供資金，以及任何其他遵守相關法例、規例及規定的目的。

於無錫綠城出售事項完成後，無錫綠城與信託人已於信託成立日期訂立無錫綠城貸款協議，據此，信託已同意向無錫綠城提供無錫綠城貸款人民幣437,100,000元（相等於約498,300,000港元），藉以為無錫太湖新城項目第一期的發展及建築提供資金，以及任何其他遵守相關法例、規例及規定的目的。

根據信託協議的條款，貸款將僅用於海企綠城及無錫綠城的房地產項目，而海企綠城及無錫綠城已取得(i)國有土地使用證；(ii)建設用地規劃許可證；(iii)建設工程規劃許可證；及(iv)建築工程施工許可證，以及任何其他遵守有關法律、規例及規定的用途。

貸款按年利率14%計息。貸款的本金將由海企綠城或無錫綠城（視情況而定）於各到期日一次性償還，到期日將於信託成立日期起計33個月內，惟以下情況則除外，倘藍色錢江項目及無錫太湖新城項目（視情況而定）第一期的地上總建築面積的40%獲出售，則有關項目公司將償還貸款本金的一半；而倘藍色錢江項目及無錫太湖新城項目（視情況而定）第一期的地上總建築面積的80%獲出售，則海企綠城或無錫綠城（視情況而定）將償還貸款本金的全部。在其他情況下，倘下列條件全部獲達成，則海企綠城或無錫綠城（視情況而定）可要求分多期提前償還：

- (i) 信託已成立超過六個月；
- (ii) 有關貸款已提取超過六個月；
- (iii) 已向信託人就提前償還發出一個月的事前書面通知；
- (iv) 每次還款將不少於貸款協議所載有關貸款本金額的三分之一或人民幣250,000,000元（相等於約285,000,000港元）（以較低者為準）；及
- (v) 綠城房地產或其代名人已收購信託所持有海企綠城或無錫綠城（視情況而定）的股權，其與海企綠城權益或無錫綠城權益（視情況而定）的比例相等於海企綠城或無錫綠城（視情況而定）償還有關貸款本金額與海企綠城貸款或無錫綠城貸款（視情況而定）的百分比。

海企綠城、無錫綠城及綠城各方各自向信託人承諾，貸款須較綠城各方向海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）提供的其他貸款優先償還。

3. 股權認沽權

綠城房地產及信託人於信託成立日期訂立股權認沽權協議，據此，綠城房地產向信託人授出一項股權認沽權，信託人有義務於以下任何事件發生時行使股權認沽權，要求綠城房地產或其提名人購入信託所持的海企綠城權益及無錫綠城權益：

- (i) 於重大不利事件發生時；
- (ii) 於信託成立日期後第33個月屆滿時；或
- (iii) 於提前償還時（惟綠城房地產或其提名人根據股權認沽權將予購入的海企綠城權益及／或無錫綠城權益須與海企綠城及／或無錫綠城已償還貸款的本金額同一比例）。

於重大不利事件發生時或於信託成立日期後滿第33個月時，股權認沽權可按以下公式計算的認沽價予以行使：

$$\text{股權認沽權認沽價} = A \times B \times \left(1 + \frac{40\% \times C}{360}\right) - \sum (D \times E)$$

其中：

A： 信託於有關項目公司股權的投資成本

$$B = \frac{B1}{B2}$$

其中：

B1： 於股權認沽權獲行使時，信託所持有關項目公司的股權

B2： 根據有關出售協議出售予信託的有關項目公司的股權

C： 信託於有關項目公司的投資日數

D： 有關項目公司每年派付予信託的實際股息

$$E = \frac{E1}{E2}$$

其中：

E1：於股權認沽權獲行使時，信託所持有關項目公司的股權

E2：於有關項目公司支付年度股息時，信託所持有關項目公司的股權

於提前償還時，股權認沽權可按以下經調整公式計算的認沽價予以行使：

$$\text{經調整股權認沽權認沽價} = A \times F \times \left(1 + \frac{40\% \times C}{360}\right) - \Sigma (D \times G)$$

其中：

A：信託於有關項目公司的股權的投資成本

C：信託於有關項目公司的投資日數

D：有關項目公司每年派付予信託的實際股息

$$F = \frac{F1}{F2}$$

其中：

F1：綠城房地產或其代名人將予收購有關項目公司的股權，與已償還貸款的本金額同一比例

F2：根據有關出售協議出售予信託的於有關項目公司的股權

$$G = \frac{G1}{G2}$$

其中：

G1：綠城房地產或其代名人將予收購有關項目公司的股權，與已償還貸款的本金額同一比例

G2：於有關項目公司支付年度股息時，信託所持有關項目公司的股權

倘綠城房地產或其提名人未能履行其或彼等於股權認沽權協議項下的責任，信託人可按項目公司股權價值（價值將由獨立估值師（倘投資管理委員會認為需如此進行）釐定）不少於90%的代價，將股權轉讓予其他第三方。

4. 信託單位認沽權

綠城房地產與其他受益人已於信託成立日期訂立信託單位認沽權協議，據此，綠城房地產將信託單位認沽權授予其他受益人，其他受益人將須於（其中包括）發生重大不利事件時行使信託單位認沽權，要求綠城房地產購入所有由其他受益人擁有的信託單位，惟一筆金額不超過分派時信託的現金資產總值（扣除所有相應成本及費用後計算）的特別信託利益須於信託人行使信託單位認沽權前分派予受益人。分派特別信託利益詳情載於本通函「B. 認購信託單位」一節「計算及分派信託利益」一分節及「於行使信託單位認沽權前分派特別信託利益」一分節。

信託單位認沽權可參考信託投資日數按固定年率11.5%（就優先級信託單位而言）或45%（就次級信託單位而言），再減去已向各優先級信託單位或各次級信託單位（視情況而定）的受益人分派的累積信託利益計算的認沽價予以行使。

5. 提供擔保及保證金

綠城房地產及信託人已於信託成立日期訂立擔保協議，據此，綠城房地產已同意向信託提供擔保及支付保證金，作為綠城房地產、海企綠城、無錫綠城及／或綠城各方履行履約及責任的保證，詳情如下：

擔保

綠城房地產須向信託提供擔保，以擔保（其中包括）下列責任（「**擔保責任**」）：

- (i) 海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）於海企綠城貸款協議及／或無錫綠城貸款協議下的聲明、保證及其他責任；

- (ii) 海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）於賬目管理協議下的付款責任，包括支付藍色錢江項目及太湖新城項目的成本；
- (iii) 海企綠城於海企綠城出售協議下的聲明、保證及其他責任；
- (iv) 綠城各方（綠城房地產除外）於人民幣1元股權購買協議下的聲明、保證及其他責任；及
- (v) 支付信託因執行擔保而產生的所有成本（包括法律成本及其他有關成本）、損失及賠償。

保證金

綠城房地產須向信託支付保證金，以擔保（其中包括）下列責任（「保證金責任」）：

- (i) 綠城房地產於無錫綠城出售協議及地產服務商協議下的聲明、保證及其他責任；
- (ii) 綠城房地產及杭州康居於股權認沽權協議下的聲明、保證及其他責任；
- (iii) 海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）於海企綠城貸款協議及／或無錫綠城貸款協議下的聲明、保證及其他責任；
- (iv) 海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）於賬目管理協議下的付款責任，包括支付藍色錢江項目及太湖新城項目的成本；
- (v) 綠城各方於人民幣1元股權購買協議下的聲明、保證及其他責任；
- (vi) 綠城房地產承諾在房地產項目資金不足的情況下向項目公司進一步注資；及
- (vii) 信託因執行保證金而產生的所有成本（包括法律成本及其他有關成本）、損失及賠償。

根據擔保協議，綠城房地產有義務（包括但不限於）：

- (i) 在海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）未能如期還款的情況下，向信託悉數支付海企綠城貸款及／或無錫綠城貸款的未償還金額及應計利息；
- (ii) 彌償信託因下列各方違反下列各項下的聲明、保證及其他責任而產生的實際損失：
 - (a) 海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）違反海企綠城貸款協議及／或無錫綠城貸款協議；
 - (b) 綠城房地產或其代名人違反股權認沽權協議；
 - (c) 綠城房地產違反地產服務商協議；
 - (d) 綠城各方違反人民幣1元股權購買協議；
 - (e) 綠城房地產承諾在房地產項目資金不足的情況下向項目公司進一步注資；及
- (iii) 就海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）違反賬目管理協議下的付款責任所產生的實際損失，向信託作出彌償。

擔保及保證金須於其各自的有關協議下的擔保責任及保證金責任到期後兩年期間內有效，有關協議將於海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）償還所有未償還貸款及應計利息後終止。

於信託成立日期或前後，綠城房地產已向信託支付保證金。倘信託期內概無發生觸發綠城房地產須履行擔保協議項下責任的事件，保證金須全數退還綠城房地產。

6. 抵押海企綠城及無錫綠城的股權

為保證（其中包括）海企綠城及無錫綠城（視情況而定）償還海企綠城貸款及無錫綠城貸款的本金及彼等的應計利息，有關各方已訂立下列股權抵押協議：

- (i) 海企綠城股權抵押協議已於信託成立日期訂立，據此，杭州康居及綠城房地產（作為抵押人）同意將彼等各自於海企綠城的權益抵押予信託人（作為承押人），以為海企綠城在海企綠城貸款協議項下的債務，以及綠城房地產於股權認沽權協議項下的責任作出擔保；及
- (ii) 無錫綠城股權抵押協議已於信託成立日期訂立，據此，綠城房地產（作為抵押人）同意將其於無錫綠城的股權抵押予信託人（作為承押人），以為無錫綠城在無錫綠城貸款協議項下的債務，以及綠城房地產於股權認沽權協議項下的責任作出擔保。

7. 綠城房地產提供房地產服務

於信託成立日期，綠城房地產及信託人訂立地產服務商協議，為期三年，據此，綠城房地產已獲委任為信託期內的地產服務商，對房地產項目進行（其中包括）管理。

綠城房地產將於各結算日、分派日期及信託終止日期後收取定額顧問費用（收費基準為參考尚存信託單位總數面值及信託的投資日數每年按0.25%計算）及表現花紅。於信託限期屆滿後，倘信託資產未全數變現，或倘任何貸款及其應計利息未全數償付，或倘變現後任何項目公司的股權價值低於股權認沽權認沽價，綠城房地產將無權收取表現花紅。

在地產服務商協議截至2011年12月31日止三個年度各年的年期內，預期綠城房地產將收取的定額顧問費用及表現花紅（如有）的年度上限金額將不會超過下列上限：

- (i) 截至2009年12月31日止年度為人民幣5,100,000元；
- (ii) 截至2010年12月31日止年度為人民幣5,100,000元；及
- (iii) 截至2011年12月31日止年度為人民幣5,100,000元。

上述年度上限乃假設(i)將支付予房地產服務商的固定顧問費用上限(乃參考於信託成立日期後滿33個月時尚存信託單位數目上限(即2,000,000,000個信託單位)計算);及(ii)將不會向房地產服務商支付表現花紅(基於按信託協議所載有關計算貸款利息、股權認沽權及優先級信託單位利益的公式及按信託資本的15%投資於項目公司及信託資本的85%以向項目公司提供貸款的方式,次級信託單位的年回報率將不超過45%)。

8. 人民幣1元期權

為保障受益人在發生「B. 認購信託」一節「重大不利事件」一分節所述的重大不利事件時的權益,信託人與綠城各方於信託成立日期訂立人民幣1元股權購買協議,據此,綠城各方將人民幣1元期權授予信託,而信託有權行使人民幣1元期權並要求綠城各方以人民幣1元向信託出售彼等於海企綠城及／或無錫綠城的其餘權益,詳情如下:

海企綠城人民幣1元期權

信託人與綠城各方於信託成立日期訂立海企綠城人民幣1元股權購買協議,據此,綠城各方同意於發生任何重大不利事件後以人民幣1元的代價向信託出售彼等餘下的全部海企綠城權益。然而,如(i)所有海企綠城貸款及其應計利息已經償還;及(ii)變現後的海企綠城權益的價值不少於股權認沽權認沽價,則信託須按相同代價向綠城各方售回有關的全部海企綠城其餘權益。

無錫綠城人民幣1元期權

於信託成立日期,信託人與綠城房地產訂立無錫綠城人民幣1元股權購買協議,據此,綠城房地產同意於發生任何重大不利事件後以人民幣1元的代價向信託出售彼等餘下的全部無錫綠城權益。然而,如(i)所有無錫綠城貸款及其應計利息已經償還;及(ii)變現後的無錫綠城權益的價值不少於股權認沽權認沽價,則信託須按相同代價向綠城房地產售回有關的全部無錫綠城權益。

D. 原因及利益

進行海企綠城收購事項的理由

董事相信杭州的經濟及社會發展將持續興旺，有助推動當地房地產市場的長期健康發展，彼等亦對杭州（本公司目前總部所在）的物業市場抱樂觀態度。因此，鑑於海企綠城收購事項將令本公司從藍色錢江項目獲得最大利益及經濟回報，董事認為海企綠城收購事項符合本公司及股東的整體最佳利益。此外，擁有海企綠城的控制權亦將有助提升其營運效率。

董事（包括獨立非執行董事）認為，海企綠城收購事項的條款乃正常商業條款，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

進行上海綠源出售事項的理由

儘管董事對上海房地產市場的長期潛力抱樂觀態度，但彼等認為上海綠源出售事項將令本集團得以變現其於上海項目公司的投資及運用上海綠源出售事項所得款項以增加於海企綠城的股權。

董事（包括獨立非執行董事）認為，上海綠源出售事項的條款乃正常商業條款，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

訂立信託協議及附帶交易的理由

董事認為訂立信託協議及附帶交易將有助本公司籌集資金支付相關項目公司的開發和建設及減少本公司的負債。

董事認為信託協議及附帶交易乃由綠城房地產、工商銀行及信託人經公平磋商後按正常商業條款訂立，且信託協議及附帶交易的條款乃公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

E. 一般資料

有關本集團的資料

本集團為中國一間領先的住宅物業發展商，主要從事發展高質素住宅物業，以中國中至高收入住戶為目標對象。綠城房地產、杭州康居及上海綠宇均為本公司的間接全資附屬公司，主要從事住宅物業發展業務。

有關海港企業及南京聚龍的資料

海港企業及其附屬公司的主要業務為擁有酒店及物業及投資。自2007年9月起，海港企業進行一項有關在中國物業投資的重大業務計劃，並已在中國四個城市常州、蘇州、重慶及杭州購買多個地盤。

有關海企綠城的資料

海企綠城於2007年11月23日在中國成立，於最後實際可行日期分別由綠城房地產、杭州康居及信託擁有45%、30%及25%權益。海企綠城於2009年3月31日的註冊資本為人民幣1,000,000,000元。海企綠城主要從事物業開發及管理業務。於2009年3月31日，綠城房地產、杭州康居及南京聚龍已分別向海企綠城注入註冊資本人民幣50,000,000元、人民幣550,000,000元及人民幣400,000,000元，並提供股東貸款約人民幣1,067,138,060元、人民幣399,699,940元及人民幣982,392,000元，以供海企綠城用作收購杭州土地。

截至最後實際可行日期，海企綠城尚未錄得任何收入。根據本通函附錄二所載海企綠城自2007年11月23日（即其成立日期）至2007年12月31日止期間的會計師報告，海企綠城錄得虧損淨額約人民幣1,044,000元。根據本通函附錄二所載海企綠城的會計師報告，海企綠城於截至2008年12月31日止年度錄得虧損淨額約人民幣152,683,000元。

於2008年12月31日，海企綠城有經審核資產總值約人民幣4,132,574,000元（主要為於杭州土地的投資）及經審核負債總額約人民幣4,186,301,000元（主要為綠城房地產、南京聚龍及杭州康居截至2008年12月31日的墊款）。根據海企綠城按照中國公認會計原則編製的經審核賬目，海企綠城於2009年3月20日有資產淨值約人民幣745,300,000元。

本通函附錄二所載海企綠城的會計師報告乃按照國際財務報告準則編製。

有關杭州土地及藍色錢江項目的資料

杭州土地位於中國杭州錢江新城中央商業區，佔地面積約為84,255平方米。海企綠城從事藍色錢江項目，即將杭州土地開發為高層住宅及商業樓宇，規劃建築面積約為410,000平方米。藍色錢江項目分三期開發。於最後實際可行日期，海企綠城已取得藍色錢江項目第一期的(i)國有土地使用證；(ii)建設用地規劃許可證；(iii)建設工程規劃許可證（第一期）；及(iv)建築工程施工許可證（第一期）。藍色錢江項目預期於2011年至2013年分不同階段完工。

本公司已委聘與本公司及其附屬公司及聯營公司的任何董事、行政總裁及主要股東概無關連的獨立估值師對藍色錢江項目進行估值，而杭州土地的估值報告詳情載於本通函附錄五。

發展中杭州土地的估值及賬面值金額對賬如下：

	海企綠城 人民幣千元
於2008年12月31日之賬面值	
發展中物業	3,710,451
於2009年1月1日至2009年4月30日期間之變動增加	<u>111,860</u>
於2009年4月30日之賬面值	3,822,311
估值虧損 (附註)	<u>(119,311)</u>
於2009年4月30日之估值	<u><u>3,703,000</u></u>

附註：注意到有關海企綠城持有之發展中物業之估值虧損乃主要由於2009年4月30日不包括盈利元素。

有關上海項目公司的資料

上海項目公司於2008年2月3日在中國成立，於買賣協議日期分別由綠城房地產及上海綠宇擁有99.9%及0.1%權益。上海項目公司於2009年3月30日的註冊資本為人民幣289,524,000元。上海項目公司主要從事物業開發及管理以及內部裝修業務。於2009年3月30日，綠城房地產及上海綠宇分別向上海項目公司注入註冊資本人民幣289,234,476元及人民幣289,524元，並提供股東貸款約人民幣678,165,803元及人民幣410,484,195元以供上海項目公司用作收購上海土地。

截至買賣協議日期，上海項目公司尚未錄得任何收入。根據上海項目公司自2008年2月3日（即其成立日期）起至2008年12月31日止期間的經審核賬目，上海項目公司並無錄得任何溢利或虧損淨額。

於2008年12月31日，上海項目公司有經審核資產淨值約人民幣289,524,000元、經審核資產總值約人民幣1,359,449,632元（主要為於上海土地的投資）及經審核負債總額約人民幣1,069,925,632元（主要為綠城房地產及上海綠宇截至2008年12月31日的墊款）。

上海項目公司的經審核賬目乃按照中國公認會計原則編製。

有關上海土地及上海項目的資料

上海土地位於中國上海楊浦區新江灣城D1地塊，地盤面積約為59,254平方米。於最後實際可行日期，上海項目公司已取得上海土地的土地使用權證及所需的建設工程施工許可證。預期上海土地將開發成為住宅樓宇。預期上海項目將於2010年11月竣工。

本公司已委聘與本公司及其附屬公司及聯營公司的任何董事、行政總裁及主要股東概無關連的獨立估值師對上海項目進行估值，而上海土地的估值報告詳情載於本通函附錄五內。

有關信託人的資料

信託人為一間分別由中國海洋石油總公司及中國中信集團擁有95%及5%權益的非銀行金融機構。該機構獲中國銀行業監督管理委員會發給許可證，主要業務為向公司及私人客戶提供金融及投資服務。據董事經作出一切合理查詢後所得到的認識、資料及理解，信託人及其最終實益擁有人為獨立第三方。

有關工商銀行的資料

工商銀行為中國最大的商業銀行，透過16,807個國內機構、98個海外機構及1,326間往來銀行，向全球逾2,510,000位公司銀行客戶及180,000,000位個人銀行客戶提供各類金融產品及服務。據董事經作出一切合理查詢後所得到的認識、資料及理解，工商銀行為獨立第三方，其股份分別在聯交所及上海證券交易所上市。

有關無錫綠城的資料

無錫綠城於2007年12月7日在中國成立，註冊資本為人民幣102,000,000元，於最後實際可行日期由信託擁有45%、綠城房地產擁有40%、錢先生擁有10%及無錫新城擁有5%。

根據無錫綠城按照中國公認會計師原則編製的經審核賬目，無錫綠城於2009年3月20日的資產淨值為人民幣355,100,000元（相等於約404,800,000港元）。於2008年12月31日，無錫綠城的經審核資產淨值約為人民幣42,922,000元。根據本通函附錄三所載無錫綠城的會計師報告，無錫綠城於截至2008年12月31日止財政年度錄得虧損淨額（不論稅務及非經常項目前後）人民幣59,010,000元（相等於約51,763,158港元）。本通函附錄三所載無錫綠城的會計師報告乃按照國際財務報告準則編製。於無錫綠城出售事項完成後，無錫綠城不再為本公司的附屬公司。

有關無錫土地及太湖項目的資料

無錫土地位於中國江蘇省無錫市（西至貢湖大道，東至立信大道，北至吳越路，南至高浪路）A部份土地，地盤面積約180,826平方米。無錫綠城從事無錫太湖新城項目，即開發高層住宅及商業樓宇，規劃建築面積約為590,000平方米。於最後實際可行日期，無錫綠城已取得太湖項目第一期的(i)國有土地使用證；(ii)建設用地規劃許可證；(iii)建設工程規劃許可證（第一期）；及(iv)建築工程施工許可證（第一期）。預期太湖項目第一期將於2011年完工。

本公司已委聘與本公司及其附屬公司及聯營公司的任何董事、行政總裁及主要股東概無關連的獨立估值師對太湖項目進行估值，而無錫土地的估值報告詳情載於本通函附錄五。

發展中無錫土地的估值及賬面值金額對賬如下：

	無錫綠城 人民幣千元
於2008年12月31日之賬面值	
發展中物業	668,788
於2009年1月1日至2009年4月30日期間之	
變動增加	<u>38,771</u>
於2009年4月30日之賬面值	707,559
估值盈餘	<u>84,441</u>
於2009年4月30日之估值	<u><u>792,000</u></u>

F. 管理層就海企綠城及無錫綠城財務狀況及經營業績的討論及分析

以下為管理有關海企綠城及無錫綠城表現的討論及分析：

(1) 過往表現回顧

海企綠城

海企綠城乃於2007年11月23日註冊成立。其主要從事藍色錢江項目的開發及管理。由於藍色錢江項目仍處發展階段，海企綠城截至最後實際可行日期並未錄得任何收入。因此，海企綠城於2007年11月23日至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度分別錄得虧損約人民幣1,044,000元及人民幣152,683,000元。

由於海企綠城於2007年11月23日至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度均在中國杭州開展業務，故其並無任何地區分類資料。

由於海企綠城於2007年11月23日至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度僅從事藍色錢江項目的發展，故其並無任何業務分類資料。

無錫綠城

無錫綠城乃於2007年12月7日註冊成立。其主要從事太湖項目的開發及管理。由於太湖項目仍處發展階段，無錫綠城截至最後實際可行日期並未錄得任何收入。因此，無錫綠城於2007年12月7日至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度分別錄得虧損約人民幣68,000元及人民幣59,010,000元。

由於無錫綠城於2007年12月7日至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度均在中國江蘇開展業務，故其並無任何地區分類資料。

由於無錫綠城於2007年12月7日至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度僅從事太湖項目的發展，故其並無任何業務分類資料。

(2) 重大收購及出售

海企綠城

除於藍色錢江項目的權益外，海企綠城於2007年11月23日至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度並無任何重要投資、重大收購及出售事項。

無錫綠城

除於太湖項目的權益外，無錫綠城於2007年12月7日至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度並無任何重要投資、重大收購及出售事項。

(3) 融資資源及流動資金

海企綠城

海企綠城於2007年12月31日及2008年12月31日的經審核負債總額分別為人民幣3,490,953,000元及人民幣4,186,301,000元。於2007年12月31日及2008年12月31日，海企綠城的銀行結餘及現金分別為約人民幣18,363,000元及人民幣410,976,000元。海企綠城於2007年12月31日概無任何銀行借貸。海企綠城於2008年12月31日的銀行借貸為約人民幣500,000,000元，每年平均利率為5.67%。海企綠城一般透過銀行貸款、預售訂金及股東貸款為其經營籌集資金。

海企綠城於2007年12月31日的資本負債比率為零。由於海企綠城於2008年12月31日處於負資產狀況，故未有相關資本負債比率。

除實收資本於2008年8月1日增加外，海企綠城的資本架構於2007年11月23日至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度並無任何變動。

無錫綠城

無錫綠城於2007年12月31日及2008年12月31日的經審核負債總額分別為人民幣295,000元及人民幣660,021,000元。於2007年12月31日及2008年12月31日，無錫綠城的銀行結餘及現金分別為約人民幣9,976,000元及人民幣26,822,000元。無錫綠城分別於2007年12月31日及2008年12月31日概無任何銀行借貸。

由於無錫綠城於2007年12月31日及2008年12月31日並無任何銀行借貸，故其資本負債比率為零。

除實收資本於2008年1月30日增加外，無錫綠城的資本架構於2007年12月7日至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度並無任何變動。

(4) 或然負債

海企綠城

海企綠城於2007年12月31日及2008年12月31日概無任何重大或然負債。

無錫綠城

無錫綠城於2007年12月31日及2008年12月31日概無任何重大或然負債。

(5) 僱員及酬金政策

海企綠城

於2007年12月31日及2008年12月31日，海企綠城分別聘用10名及36名僱員。海企綠城乃參考市場條款以及各個僱員的表現、資質及經驗為其員工支付酬金。海企綠城於2007年11月23日至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度的員工成本總額（包括薪金、袍金及其他福利）分別為約人民幣341,000元及人民幣5,548,000元。

無錫綠城

於2007年12月31日及2008年12月31日，無錫綠城分別聘用8名及26名僱員。無錫綠城乃參考市場條款以及各個僱員的表現、資質及經驗為其員工支付酬金。無錫綠城於2007年12月7日至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度的員工成本總額（包括薪金、袍金及其他福利）分別為約人民幣21,000元及人民幣1,846,000元。

(6) 資產抵押

海企綠城

海企綠城於2007年12月31日概無抵押任何資產。海企綠城將其總金額達人民幣2,315,537,000元的發展中物業及銀行存款抵押予銀行，以作為其獲授一般銀行融資額度的擔保。

無錫綠城

無錫綠城於2007年12月31日概無抵押任何資產。無錫綠城於2008年12月31日將其金額為人民幣4,000,000元的銀行存款抵押予銀行，以作為其獲授一般銀行融資額度的擔保。

(7) 外匯風險

海企綠城

由於海企綠城的大部分資產及負債均以人民幣計值，故海企綠城並無匯率波動風險。於2007年11月23日至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度，海企綠城並未使用任何財務工具作對沖用途。

無錫綠城

由於無錫綠城的大部分資產及負債均以人民幣計值，故無錫綠城並無匯率波動風險。於2007年12月7日至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度，無錫綠城並未使用任何財務工具作對沖用途。

(8) 展望

於海企綠城收購事項及海企綠城出售事項完成後，海企綠城仍為本公司的附屬公司，而本公司於藍色錢江項目的實際股權將達75%。藍色錢江項目將分三期發展。於最後實際可行日期，海企綠城已就藍色錢江項目第一期獲得(i)國有土地使用證；(ii)建設用地規劃許可證；(iii)建設工程規劃許可證（第一期）；及(iv)建築工程施工許可證（第一期）。藍色錢江項目預期將於2011年至2013年期間分期完工。董事相信，杭州經濟及社會發展的持續繁榮將促進當地房地產市場長期、健康發展，彼等亦對杭州（本公司目前的總部所在地）房地產市場的前景持樂觀態度。

於無錫綠城出售事項完成後，無錫綠城將由綠城房地產擁有40%權益且不再為本公司的附屬公司，而本公司於太湖項目的實際股權將達40%。無錫綠城從事無錫太湖新城項目，即發展規劃建築面積約為590,000平方米的高層住宅及商

業樓宇。於最後實際可行日期，無錫綠城已就無錫太湖新城項目第一期取得(i)國有土地使用證；(ii)建設用地規劃許可證；(iii)建設工程規劃許可證（第一期）；及(iv)建築工程施工許可證（第一期）。太湖項目第一期預期將於2011年完工。

G. 上海綠源出售事項的財務影響

本集團已於完成日期採用上海綠源出售事項的代價（即人民幣1,230,200,000元）部分抵銷海企綠城收購事項的代價（即人民幣1,382,400,000元）。於上海綠源出售事項完成後，本集團不再擁有上海項目公司的任何權益，因此，其資產、負債及財務業績將不再併入本集團相關賬項。由於上海綠源出售事項的代價與計及上海權益及上海股東貸款相關減值虧損後的合計賬面淨值大致相若，預計不會自上海綠源出售事項錄得任何重大損益。

H. 海企綠城收購事項的財務影響

於完成海企綠城收購事項前，海企綠城為本公司擁有大多數權益的附屬公司。於完成海企綠城收購事項後，海企綠城已成為本公司的全資附屬公司，因此，其資產、負債及財務業績將繼續併入本集團相應賬項。

I. 項目公司出售予信託及信託提供海企綠城貸款及無錫綠城貸款的財務影響

董事將項目公司出售事項所得款項及海企綠城貸款及無錫綠城貸款用於削減本集團債務及為藍色錢江項目及太湖項目的發展及建設提供資金。根據股權認沽權協議，本集團須於信託成立日期後第33個月屆滿時或之前以可予釐定之價格向信託購買海企綠城之25%股權及無錫綠城之45%股權。就會計處理而言，信託與本集團就海企綠城之25%股權及無錫綠城之45%股權訂立之買賣安排會被列作一項融資安排。出售事項完成後，海企綠城仍為本集團之全資附屬公司，而無錫綠城成為本集團之聯營公司，乃由於本集團並無對無錫綠城項目公司之控制權，惟其可於無錫綠城之透過委任一名董事，對無錫綠城施加重大影響。

J. 上市規則的含義

就買賣協議而言，由於(i)海企綠城收購事項的適用百分比比率（定義見上市規則）高於25%但低於100%；及(ii)上海綠源出售事項的適用百分比比率高於5%但低於25%，故此根據上市規則，海企綠城收購事項及上海綠源出售事項各自按獨立基準分別構成本公司的主要交易及須予披露交易。此外，由於海港企業為南京聚龍的最終實益擁有人，而南京聚龍則為本公司的非全資附屬公司海企綠城的主要股東，因此，就上市規則而言，海港企業為本公司的關連人士，而海企綠城收購事項及上海綠源出售事項根據上市規則均構成本公司的關連交易。因此，根據上市規則第14.24條，海企綠城收購事項及上海綠源出售事項均須遵守上市規則第14章及第14A章有關報告、公佈及須獲獨立股東批准的規定。

就信託協議及附帶交易而言，鑒於認購事項、項目公司出售事項及行使股權認沽權各自的適用百分比比率（定義見上市規則）乃高於5%但低於25%，故各認購事項、項目公司出售事項及行使股權認沽權按個別而言根據上市規則構成本公司的須予披露交易。鑒於信託單位認沽權及綠城房地產提供擔保及保證金各自的適用百分比比率（定義見上市規則）乃高於25%但低於100%，故各信託單位認沽權及綠城房地產提供擔保及保證金按個別而言構成本公司的主要交易。根據上市規則第14.76條，人民幣1元期權將構成本公司的主要交易。根據上市規則第14.24條，信託協議、項目公司出售協議、股權認沽權協議、人民幣1元股權購買協議、信託單位認沽權協議、擔保協議及其項下擬進行交易將須遵守上市規則第14章的報告、公佈及股東批准的規定。

完成海企綠城收購事項及上海綠源收購事項已於2009年4月16日生效，待海企綠城收購事項及海企綠城出售事項完成後，海企綠城將仍為本公司的附屬公司及信託將成為海企綠城的主要股東，因而成為本公司的關連人士。故此，提供海企綠城貸款、股權認沽權、信託單位認沽權、提供擔保及保證金、設立股權抵押及人民幣1元期權將構成本公司的關連交易。鑒於有關提供海企綠城貸款、股權認沽權、信託單位認沽權、提供擔保及保證金及設立股權抵押各自的適用百分比比率超過2.5%，故該等交易各自根據上市規則將構成本公司的非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章的報告、公佈及獨立股東批准的規定。根據上市規則

第14A.71條，人民幣1元期權將須遵守上市規則第14A章的所有有關關連交易的規定。綠城房地產提供房地產服務根據上市規則將亦構成一項本公司的持續關連交易。鑒於有關綠城房地產提供房地產服務的其中一項適用百分比比率超過0.1%但低於2.5%，故該交易將獲豁免遵守獨立股東批准的規定，但須遵守上市規則第14A章的報告及公佈規定。

鑑於(i)海港企業並未於任何股份擁有權益及倘本公司就批准海企綠城收購事項及上海綠源出售事項舉行股東大會，概無任何股東須棄權投票；(ii)信託並未於本公司任何股份擁有權益及倘本公司就信託文件及據此擬進行的交易舉行股東大會，概無任何股東須棄權投票；及(iii)Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited（彼等為一組緊密聯繫股東，目前分別持有492,124,000股股份、68,859,000股股份及384,490,500股股份，於最後實際可行日期，合共佔本公司已發行股本約61.5%）已根據上市規則第14A.43條以書面形式批准(i)海企綠城收購事項及上海綠源出售事項；及(ii)信託文件及據此擬進行的交易，本公司已根據上市規則第14A.43條向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准的規定。聯交所已根據上市規則第14A.43條以書面形式向本公司授出豁免，豁免嚴格遵守舉行股東大會批准(i)海企綠城收購事項及上海綠源出售事項；及(ii)信託文件及據此擬進行的交易。根據上市規則第14.44條，Delta House Limited、Wisearn Limited及Profitwise Limited的書面批准亦已獲接納，代替舉行股東大會以批准(i)海企綠城收購事項及上海綠源出售事項；及(ii)信託文件及據此擬進行的交易。因此，毋須舉行股東大會。本通函所載資料僅供股東參考。

K. 推薦意見

謹請閣下垂注本通函第57至58頁載列的獨立董事委員會函件，當中載有其就交易致股東的推薦意見。亦請閣下垂注本通函第59至79頁載列瑞穗證券的意見函件，當中載有其就交易致獨立董事委員會及股東的意見，以及達致其意見時所考慮的主要因素及理由。

董事認為，買賣協議及信託協議下擬進行的交易及附帶交易的條款乃按公平基準磋商及交易將按一般商業條款進行，且其條款公平合理及符合股東整體利益。

董事會函件

經考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為，交易乃按公平基準磋商及交易將按一般商業條款進行，且其條款公平合理及符合股東整體利益。

根據上市規則第14.44條，買賣協議、信託文件及其項下擬進行的交易須在股東大會上獲過半數股東投票贊成批准。然而，書面股東批准可予接納，以代替舉行股東大會，惟無任何股東須於批准買賣協議、信託文件及其項下擬進行的交易的股東大會棄權投票，並已取得持有有權出席股東大會及於會上投票的證券面值50%以上的股東的股東書面批准。因概無股東須於批准買賣協議、信託文件及其項下擬進行的交易的股東大會上棄權投票，根據上市規則第14.44條，該等股東書面批准將獲接納，代替舉行股東大會。

亦請 閣下垂注本通函附錄載列的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
宋卫平

2009年6月30日



GREENTOWN CHINA HOLDINGS LIMITED

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3900)

敬啟者：

有關海企綠城收購事項及
上海綠源出售事項的
須予披露交易、主要交易
及關連交易

有關成立信託的
須予披露交易、主要交易、關連交易
及持續關連交易

吾等謹提述本公司致股東日期為2009年6月30日的通函（「**通函**」），本函件構成其部分。除非文義另有指明，否則本函件內所用詞彙具有通函「釋義」一節所賦予該等詞彙的相同涵義。

吾等已獲董事會授權組成獨立董事委員會，以就交易對本公司及股東而言是否屬公平合理向股東提供意見。

吾等謹請閣下注意通函第59至79頁載列的獨立財務顧問瑞穗證券亞洲有限公司（「**瑞穗證券**」）（獲委任以就交易向獨立董事委員會及股東提供意見）的意見函件及通函第15至56頁載列的董事會函件。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮（其中包括）瑞穗證券所考慮的因素及理由及其意見函件載列的意見後，吾等認為，交易對股東而言屬公平合理及符合股東整體利益。

此致

列位股東 台照

綠城中國控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

徐耀華先生

賈生華先生

蔣偉先生

唐世定先生

謹啟

2009年6月30日

以下為瑞穗證券亞洲有限公司（獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問）就交易的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

MIZUHO

瑞穗證券亞洲有限公司

香港中環添美道1號
中信大廈11樓
電話：2685-2000 傳真：2685-2400

敬啟者：

**有關海企綠城收購事項及
上海綠源出售事項的
須予披露交易、主要交易
及關連交易**

**有關成立信託的
須予披露交易、主要交易及關連交易**

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東就交易的獨立財務顧問。有關交易的詳情載於 貴公司致股東的日期為2009年6月30日的通函（「**通函**」，本函件乃其組成之部分）的董事會函件（「**董事會函件**」）內。除非文義另有所指，否則本函件所用的詞彙與通函所定義者具相同涵義。

就買賣協議而言，由於(i)海企綠城收購事項的適用百分比比率（定義見上市規則）高於25%但低於100%及(ii)出售事項的適用百分比比率高於5%但低於25%，根據上市規則，海企綠城收購事項及上海綠源出售事項單獨計算分別構成 貴公司的主要交易及須予披露交易。

此外，由於海港企業乃南京聚龍的最終實益擁有人，而南京聚龍乃 貴公司非全資附屬公司海企綠城的主要股東，因此就上市規則而言，海港企業乃 貴公司的關連人士，而海企綠城收購事項及上海綠源出售事項均構成 貴公司於上市規則項下的關連交易。因此，根據上市規則第14.24條，海企綠城收購事項及上海綠源出售事項須遵守上市規則第14及14A章的報告、公佈及獨立股東批准的規定。

就附帶交易而言，鑒於行使股權認沽權的適用百分比比率（定義見上市規則）高於5%但低於25%，根據上市規則，行使股權認沽權構成 貴公司的須予披露交易。鑒於信託單位認沽權及綠城房地產提供擔保及保證金各自的適用百分比比率（定義見上市規則）乃高於25%但低於100%，故各信託單位認沽權及綠城房地產提供擔保及保證金按個別而言構成上市規則項下 貴公司的主要交易。根據上市規則第14.76條，人民幣1元期權將構成上市規則項下 貴公司的主要交易。

海企綠城收購事項及上海綠源認購事項於2009年4月16日完成。待海企綠城收購事項及海企綠城出售事項完成後，海企綠城將仍為 貴公司的附屬公司及信託將成為海企綠城的主要股東，因而成為 貴公司的關連人士。故此，提供海企綠城貸款、股權認沽權、信託單位認沽權、提供擔保及保證金、設立股權抵押及人民幣1元期權將構成上市規則項下 貴公司的關連交易。鑒於提供海企綠城貸款、股權認沽權、信託單位認沽權、提供擔保及保證金及設立股權抵押各自的適用百分比比率超過2.5%，故該等交易各自將構成 貴公司的非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章的報告、公佈及獨立股東批准的規定。根據上市規則第14A.71條，人民幣1元期權將須遵守上市規則第14A章的所有有關關連交易的規定。

吾等的工作範圍包括評估交易條款就股東而言是否公平合理，以及交易是否符合 貴公司及股東的整體利益。

吾等意見的基準

吾等於達致意見的過程中依賴 貴公司董事、顧問及代表向吾等提供的資料、意見和事實及作出的陳述（包括通函所載或所述的資料、意見和事實及作出的陳述）。吾等亦已假設通函所載或所述的資料及陳述的各方面於其作出時為真確無誤，且直至通函寄發日期仍為真確無誤。吾等並無理由懷疑 貴公司董事及高級管理層提供予吾等的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。吾等亦依賴若干公開資料，並假設該等資料準確可靠，而吾等並無對該等資料進行獨立核證。吾等獲董事告知且相信通函並無遺漏重大事實。

吾等認為，吾等已獲得充足資料，讓吾等可達致知情觀點並作為吾等倚賴於通函內所載資料的準確性作為吾等的意見提供合理基礎的依據。然而，吾等並無就資料進行獨立核證，吾等亦無就 貴公司或其任何附屬公司或聯營公司或目標集團的業務及事務或其他前景進行任何形式的深入調查。

所考慮的主要因素及理由

吾等達成意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

A. 買賣協議項下的海企綠城收購事項及上海綠源出售事項

1. 買賣協議

貴公司與（其中包括）海港企業於2009年4月10日簽訂買賣協議，據此(i)海港企業有條件同意促使將杭州權益（佔海企綠城40%權益）及杭州股東貸款出售予綠城房地產，總代價為人民幣1,382,392,000元；及(ii) 貴公司有條件同意促使將上海權益（佔上海項目公司100%權益）及上海股東貸款出售予南京聚龍，總代價為人民幣1,230,173,997元。吾等已審閱買賣協議，並無發現任何不尋常條款。

2. 訂立買賣協議的理由

正如董事會函件所述，董事認為海企綠城收購事項將容許 貴公司充分獲取藍色錢江項目的好處及經濟回報。此外，董事認為上海綠源出售事項將令 貴集團得以變現其於上海項目公司的投資及運用上海綠源出售事項所得款項以增加於海企綠城的股權。

根據 貴公司日期為2008年12月31日的年報（「2008年年報」），於2008年12月31日 貴公司約20%及3%的土地儲備分別位於杭州及上海。海企綠城收購事項及上海綠源出售事項將容許 貴集團集中發展現時 貴公司根據地杭州。此外，於完成海企綠城收購事項後， 貴公司於海企綠城的權益將由60%增加至100%。董事認為由於海企綠城收購事項將容許 貴公司充分獲取藍色錢江項目的好處及經濟回報，因此符合 貴公司及股東的整體利益。此外，董事認為對海企綠城擁有大多數控制權將有助改善海企綠城的營運效率。

3. 海企綠城及藍色錢江項目的資料

海企綠城為一家於中國成立的有限公司，於買賣協議日期由綠城房地產擁有5%權益、杭州康居擁有55%權益及南京聚龍擁有40%權益。海企綠城於2009年3月31日的註冊股本為人民幣1,000,000,000元。海企綠城主要從事物業發展及管理。於2009年3月31日，綠城房地產、杭州康居及南京聚龍已分別向海企綠城注入註冊資本人民幣50,000,000元、人民幣550,000,000元及人民幣400,000,000元，以及股東貸款約人民幣1,067,138,060元、人民幣399,699,940元及人民幣982,392,000元，以供海企綠城用作收購杭州土地。杭州土地位於中國杭州錢江新城中央商業區，佔地面積約為84,255平方米。

海企綠城從事藍色錢江項目，進行杭州土地高層住宅及商業樓宇的開發。藍色錢江項目預期於2011及2013年分期完成。

截至最後實際可行日期，海企綠城尚未錄得任何收入。根據通函附錄二所載的海企綠城會計師報告，自2007年11月23日（即其成立日期）至2007年12月31日止期間，海企綠城錄得虧損淨額約人民幣1,044,000元。根據通函附錄二所載的海企綠城會計師報告，海企綠城於截至2008年12月31日止年度錄得虧損淨額約人民幣152,683,000元。

根據本通函附錄二所載海企綠城之會計師報告，於2008年12月31日，海企綠城有經審核資產總值約人民幣4,132,574,000元（主要為於杭州土地的投資）及經審核負債總額約人民幣4,186,301,000元（主要為綠城房地產、南京聚龍及杭州康居截至2008年12月31日的墊款）。根據海企綠城自2009年1月1日起至2009年3月20日止期間的經審核賬目（按照中國公認會計原則編製），海企綠城於2009年3月20日有資產淨值約人民幣745,300,000元。

有關海企綠城、杭州土地及藍色錢江項目的詳情，請參閱董事會函件「有關海企綠城的資料」及「有關杭州土地及藍色錢江項目的資料」段落。

4. 上海項目公司的資料

上海項目公司為一家於中國成立的有限公司，於買賣協議日期分別由綠城房地產及上海綠宇擁有99.9%及0.1%權益。上海項目公司於2009年3月30日的註冊資本為人民幣289,524,000元。上海項目公司主要從事物業開發及管理以及內部裝修業務。於2009年3月30日，綠城房地產及上海綠宇分別向上海項目公司注入註冊資本人民幣289,234,476元及人民幣289,524元，並提供股東貸款約人民幣678,165,803元及人民幣410,484,195元以供上海項目公司用作收購上海土地。

上海土地預期發展為住宅樓宇。上海項目預期於2010年11月完成。截至買賣協議日期，上海項目公司尚未錄得任何收入。根據上海項目公司自2008年2月3日（即其成立日期）起至2008年12月31日止期間的經審核賬目，上海項目公司並無錄得任何溢利或虧損淨額。

於2008年12月31日，上海項目公司有經審核資產淨值約人民幣289,524,000元、經審核資產總值約人民幣1,359,449,632元（主要為於上海土地的投資）及經審核負債總額約人民幣1,069,925,632元（主要為綠城房地產及上海綠宇截至2008年12月31日的墊款）。上海項目公司之經審核賬目乃根據中國公認會計準則編製。

5. 海企綠城收購事項的代價

收購杭州權益及杭州股東貸款的總代價為人民幣1,382,392,000元，其中杭州權益佔人民幣400,000,000元及杭州股東貸款佔人民幣982,392,000元。正如董事會函件所述，海企綠城收購事項的代價乃經 貴公司與海港企業公平磋商後釐定，並已參考（其中包括）南京聚龍應佔杭州土地的收購成本（包括契稅）人民幣1,437,880,000元。

海企綠城於2007年11月23日成立。於2009年3月31日，綠城房地產、杭州康居及南京聚龍已分別向海企綠城注入註冊股本人民幣50,000,000元、人民幣550,000,000元及人民幣400,000,000元以及股東貸款約人民幣1,067,138,060元、人民幣399,699,940元及人民幣982,392,000元，以供海企綠城收購杭州土地。吾等注意到海企綠城收購事項代價相等於南京聚龍注入的註冊股本及股東貸款總額。

吾等明白海企綠城的主要資產為於杭州土地的投資，其正處於發展階段及藍色錢江項目尚未產生任何溢利。

吾等認為於評估海企綠城收購事項代價是否公平合理時，應考慮獨立專業估值師戴德梁行對藍色錢江項目現況的估值。

戴德梁行於2009年4月30日對藍色錢江項目現況的估值為人民幣3,703,000,000元。因此，南京聚龍應佔藍色錢江項目估值為人民幣1,481,200,000元，較海企綠城收購事項的代價高出約7.1%。基於上述，吾等認為海企綠城收購事項的代價屬公平合理。

6. 上海綠源出售事項的代價

出售上海權益及上海股東貸款的總代價為人民幣1,230,173,997元，其中上海權益佔人民幣141,524,000元，上海股東貸款佔人民幣1,088,649,997元（可根據董事會函件標題為「有關上海綠源出售事項代價的完成後調整」分段所述予以調整），該代價已於完成日期抵銷海企綠城收購事項的部份代價（即人民幣1,230,173,997元）。

上海綠源出售事項的代價乃經 貴公司與海港企業公平磋商後釐定，並已參考（其中包括）上海土地的收購成本（包括契稅）人民幣1,297,800,000元。

根據買賣協議，上海綠源出售事項代價可作出完成後調整，而完成後調整將於 貴公司向海港企業交付上海完成賬目後釐定。上海完成賬目須按以下基準釐定：(i)上海土地的估值金額為人民幣1,112,000,000元，即土地收購協議所示上海土地的收購成本（不包括契稅）人民幣1,260,000,000元減人民幣148,000,000元；及(ii)與上海項目公司其他資產有關的按中國普遍接納的會計原則及其他相關中國法規。

倘 貴公司與海港企業未能於海港企業接獲上海完成賬目當日起計十個營業日內一致同意上海完成賬目的內容， 貴公司與海港企業將共同委任一名核數師對上海項目公司的賬目進行審核。

倘(i)上海管理賬目所示上海股東出資金額高於上海項目公司最後賬目所示上海股東出資金額，貴公司將促使綠城房地產及上海綠宇於發出上海項目公司最後賬目當日起計五個營業日內按實際金額基準以現金向南京聚龍償付超出上海項目公司最後賬目所示上海股東出資的部份；或(ii)倘上海管理賬目所示上海股東出資金額低於上海項目公司最後賬目所示上海股東出資金額，海港企業將促使南京聚龍於發出上海項目公司最後賬目當日起計五個營業日內按實際金額基準以現金向綠城房地產及上海綠宇支付不足部份。

正如董事會函件所述，貴公司已向海港企業交付上海完成賬目。概無就上海綠源出售事項代價作出完成後調整。

上海項目公司於2008年2月3日成立。吾等明白上海項目公司的主要資產為於上海土地的投資，其正處於發展階段及上海項目尚未產生任何溢利。

吾等認為於評估上海綠源出售事項的代價是否公平合理時，應考慮獨立專業估值師戴德梁行對上海土地的估值。

戴德梁行於2009年4月30日對上海土地的估值為人民幣1,220,000,000元，較上海綠源出售事項的代價略低（約0.8%）。基於上述，吾等認為上海綠源出售事項的代價屬公平合理。

7. 海企綠城收購事項及上海綠源出售事項的財務影響

於海企綠城收購事項完成前，海企綠城乃貴公司擁有大多數權益的附屬公司。自海企綠城收購事項完成後，海企綠城已成為貴公司的全資附屬公司，因此其資產、負債及財務業績將繼續綜合計入貴集團內。

於上海綠源出售事項完成後，貴集團於上海項目公司不再擁有任何權益，因此其資產、負債及財政業績不再綜合計入貴集團內。由於上海綠源出售事項的代價與上海權益及上海股東貸款合計賬面淨值（已計入相關減值虧損）大致相同，預期上海綠源出售事項不會產生重大收益或虧損。

董事會擬將上海綠源出售事項所得款項用作支付海企綠城收購事項的部分代價。因此，貴集團因海企綠城收購事項及上海綠源出售事項流出的現金淨額將為人民幣152,218,003元。根據2008年年報，貴集團於2008年12月31日的現金結餘為人民幣1,498,021,000元。由於海企綠城收購事項及上海綠源出售事項而流出的現金淨額佔貴集團於2008年12月31日的現金結餘約10.2%。

8. 意見

經考慮上述主要原因及因素，吾等認為買賣協議的條款就股東利益而言屬公平合理，而海企綠城收購事項及上海綠源出售事項乃按一般商業條款進行及符合貴公司及股東的整體利益。

B. 與信託有關的附帶交易

1. 背景

認購信託單位及附帶交易

於2009年4月14日，貴公司的全資附屬公司綠城房地產與信託人訂立信託協議，據此，綠城房地產同意認購不少於次級信託單位的60%，總代價的上限金額為人民幣300,000,000元（相等於約342,000,000港元）（假設綠城房地產按每份認購價人民幣1.00元認購所有次級信託單位及初始信託資本等於信託資本上限），而下限金額則為人民幣90,000,000元（相等於約102,600,000港元）（假設綠城房地產按每份認購價人民幣1.00元認購次級信託單位的60%及初始信託資本等於信託資本下限），認購金額將以其內部資源以現金支付。

有關認購信託單位及信託協議的詳情，請參閱董事會函件「認購信託單位」一節。

於信託成立日期或前後，已進行下列交易：

出售海企綠城權益及無錫綠城權益

杭州康居與信託人於信託成立日期訂立海企綠城出售協議，據此，杭

州康居以代價人民幣250,000,000元（相等於約285,000,000港元）（乃參考海企綠城的繳足註冊資本釐定）向信託出售海企綠城權益的25%。

綠城房地產與信託人於信託成立日期訂立無錫綠城出售協議，據此，綠城房地產以代價人民幣45,900,000元（相等於約52,300,000港元）（乃參考無錫綠城繳足註冊資本釐定）向信託出售無錫綠城權益的45%。

有關海企綠城出售協議及無錫綠城出售協議的詳情，請參閱董事會函件「C. 附帶交易」一節「1. 出售海企綠城權益及無錫綠城權益」一分節。

提供海企綠城貸款及無錫綠城貸款

於海企綠城出售事項完成後，海企綠城與信託人已於信託成立日期訂立海企綠城貸款協議，據此，信託已同意向海企綠城提供海企綠城貸款人民幣1,250,000,000元（相等於約1,425,000,000港元），藉以為藍色錢江項目第一期的發展及建築提供資金，以及任何其他遵守相關法例、規例及規定的目的。

待無錫綠城出售事項完成後，無錫綠城與信託人已於信託成立日期訂立無錫綠城貸款協議，據此，信託已同意向無錫綠城提供無錫綠城貸款人民幣437,100,000元（相等於約498,300,000港元），藉以為無錫太湖新城項目第一期的發展及建築提供資金，以及任何其他遵守相關法例、規例及規定的目的。

股權認沽權

綠城房地產及信託人於信託成立日期訂立股權認沽權協議，據此，綠城房地產向信託人授出股權認沽權，信託人須於(i)信託成立日期後第33個月屆滿時；(ii)發生重大不利事件時；或(iii)提前償還時，行使股權認沽權，要求綠城房地產或其提名人購入由信託所持的海企綠城權益及無錫綠城權益。

信託單位認沽權

綠城房地產與其他受益人已於信託成立日期訂立信託單位認沽權協議，據此，綠城房地產將信託單位認沽權授予其他受益人，其他受益人將於（其中包括）發生重大不利事件時行使信託單位認沽權，並要求綠城房地產購入所有由其他受益人擁有的信託單位，惟一筆金額不超過分派時信託的現金資產總值（扣除所有相應成本及費用後計算）的特別信託利益須於信託人行使信託單位認沽權前分派予受益人。

提供擔保及保證金

綠城房地產及信託人已於信託成立日期訂立擔保協議，據此，綠城房地產已同意向信託人提供擔保及支付保證金，作為綠城房地產、海企綠城、無錫綠城及／或綠城各方履行履約及責任的保證，詳情載於董事會函件「C. 附帶交易」一節「5. 提供擔保及保證金」一分節。

抵押海企綠城及無錫綠城的股權

為保證（其中包括）海企綠城及無錫綠城（視情況而定）償還海企綠城貸款及無錫綠城貸款的本金及應計利息，於信託成立日期，杭州康居及綠城房地產（作為抵押人）與信託人（作為承押人）已訂立海企綠城股權抵押協議，據此，杭州康居及綠城房地產已同意將其各自於海企綠城的其餘股權抵押予信託人；而綠城房地產（作為抵押人）與信託人（作為承押人）已訂立無錫綠城股權抵押協議，據此，綠城房地產已同意其於無錫綠城的其餘股權抵押予信託人。

人民幣1元期權

為保障受益人在發生重大不利事件時的權益，信託人及綠城各方於信託成立日期訂立人民幣1元股權購買協議，據此，綠城各方將人民幣1元期權授予信託，信託須行使人民幣1元期權並可要求綠城各方以人民幣1元向信託出售彼等於海企綠城及／或無錫綠城的其餘權益。

2. 訂立附帶交易的理由

董事認為訂立信託協議及附帶交易將有助 貴公司籌集資金支付相關項目公司的開發和建設並償還債務。此外，董事認為董事會函件「附帶交易」一節所載的附帶交易乃由綠城房地產、工商銀行及信託人經公平磋商後按正常商業條款訂立。工商銀行及信託人為 貴公司的獨立第三方。

由於貸款毋須抵押杭州土地及無錫土地的土地使用權或 貴集團的其他土地權益，致使 貴公司獲得額外資金支付相關項目公司，而不影響項目公司獲取銀行融資或項目貸款（一般須抵押土地使用權）的能力。此外，出售海企綠城權益及無錫綠城權益將使 貴公司從信託籌集額外資金。

3. 提供海企綠城貸款

待海企綠城出售事項完成後，海企綠城與信託人已訂立海企綠城貸款協議，據此，信託已同意向海企綠城提供海企綠城貸款人民幣1,250,000,000元（相等於約1,425,000,000港元），藉以為藍色錢江項目第一期的發展及建築提供資金，以及任何其他遵守相關法例、規例及規定的目的。有關海企綠城貸款的詳情，請參閱董事會函件「提供海企綠城貸款及無錫綠城貸款」一節。

貸款按年利率14%計息。貸款的本金將由海企綠城（視情況而定）於到期日一次性償還，到期日將於信託成立日期起計33個月內，惟以下情況則除外，倘藍色錢江項目第一期的地上總建築面積的40%已售出，則有關項目公司須償還貸款本金的一半；而倘藍色錢江項目第一期的地上總建築面積的80%已售出，則海企綠城須償還貸款本金的全部。在其他情況下，倘下列條件全部獲達成，則海企綠城可要求分多期提前償還：

- (i) 信託已成立超過六個月；
- (ii) 有關貸款已提取超過六個月；
- (iii) 已向信託人就提前償還發出一個月的事前書面通知；

- (iv) 每次償還有關貸款的本金額將不少於貸款協議所載有關貸款本金額的三分之一或人民幣250,000,000元（相等於約285,000,000港元）（以較低者為準）；及
- (v) 綠城房地產或其代名人已收購信託所持有海企綠城的股權，比例相等於海企綠城償還有關貸款本金額的百分比。

海企綠城及綠城各方各自向信託人承諾，貸款須較綠城各方向海企綠城提供的其他貸款優先償還。

吾等知悉 貴公司曾考慮其他籌資途徑，而該等方法的指示性利率較貸款的利率為高。

4. 股權認沽權

綠城房地產與信託人於信託成立日期或前後訂立股權認沽權協議，據此，綠城房地產向信託人授出一項股權認沽權，信託人須於以下任何事件發生時行使股權認沽權，要求綠城房地產或其提名人購入信託所持的海企綠城權益及無錫綠城權益：

- (i) 於重大不利事件發生時；
- (ii) 於信託成立日期後第33個月屆滿時；或
- (iii) 於提前償還時（惟綠城房地產或其提名人根據股權認沽權將予購入的海企綠城權益及／或無錫綠城權益須與海企綠城及／或無錫綠城已償還貸款的本金額同一比例）。

於重大不利事件發生時或於信託成立日期後滿第33個月時，股權認沽權可按以下公式計算的認沽價予以行使：

$$\text{股權認沽權認沽價} = A \times B \times \left(1 + \frac{40\% \times C}{360}\right) - \sum (D \times E)$$

其中：

A： 信託於有關項目公司股權的投資成本

$$B = \frac{B1}{B2}$$

其中：

B1： 於股權認沽權獲行使時，信託所持有關項目公司的股權

B2： 根據有關出售協議出售予信託的有關項目公司的股權

C： 信託於有關項目公司的投資日數

D： 有關項目公司每年派付予信託的實際股息

$$E = \frac{E1}{E2}$$

其中：

E1： 於股權認沽權獲行使時，信託所持有關項目公司的股權

E2： 於有關項目公司支付年度股息時，信託所持有關項目公司的股權

於提前償還時，股權認沽權可按以下經調整公式計算的認沽價予以行使：

$$\text{經調整股權認沽權認沽價} = A \times F \times \left(1 + \frac{40\% \times C}{360}\right) - \sum (D \times G)$$

其中：

A： 信託於有關項目公司的股權的投資成本

C： 信託於有關項目公司的投資日數

D： 有關項目公司每年派付予信託的實際股息

$$F = \frac{F1}{F2}$$

其中：

F1：綠城房地產或其代名人將予收購有關項目公司的股權，與已償還貸款的本金額同一比例

F2：根據有關出售協議出售予信託的於有關項目公司的股權

$$G = \frac{G1}{G2}$$

其中：

G1：綠城房地產或其代名人將予收購有關項目公司的股權，與已償還貸款的本金額同一比例

G2：於有關項目公司支付年度股息時，信託所持有關項目公司的股權

倘綠城房地產或其提名人未能履行其或彼等於股權認沽權協議項下的責任，信託人可按項目公司股權價值（價值將由獨立估值師（倘投資管理委員會認為需如此進行）釐定）不少於90%的代價，將股權轉讓予其他第三方。

吾等注意到股權認沽權認沽價及經調整股權認沽權認沽價將按信託於有關項目公司股權的投資成本的40%年度回報計算，並減去有關項目公司每年支付予信託的有關股息作出調整。貴公司認為成立信託的主要目的為籌集資金支付相關項目公司所持有的開發和建設項目。由於股權認沽權可於發生重大不利事件時、於信託成立日期後第33個月屆滿時或於提前償還時行使，該安排可使貴公司於信託成立日期後第33個月屆滿時或於提前償還後保留其於有關項目公司的原有股權。信託根據信託協議及其他附帶交易提供予有關項目公司的貸款的條款及條件實際上與提供予綠城房地產的項目貸款的條款及條件相同。因此，股權認沽權認沽價與信託於有關項目公司股權的投資成本（按40%年度回報計算）的差額須被視作融資活動的實際利息付款的一部份。

假設信託於海企綠城權益及無錫綠城的股權的投資成本分別為人民幣250,000,000元及人民幣45,900,000元，且於信託成立日期後第33個月屆滿時行使股權認沽權前並無支付任何股息，股權認沽權認沽價將為人民幣621,400,000元。因此，信託於海企綠城及無錫綠城的股權於33個月期間的投資總回報將約為人民幣325,500,000元。

經計及按海企綠城貸款及無錫綠城貸款總額人民幣1,687,100,000元（按33個月基準）支付予信託的總利息人民幣649,500,000元、信託於海企綠城及無錫綠城的股權之總投資成本「股權投資成本」人民幣295,900,000元以及信託於海企綠城及無錫綠城的股權的投資總回報人民幣325,500,000元後，貸款的實際年度回報及股權投資成本將約為人民幣354,500,000元，即實際年度收益率約17.9%。

誠如上文所述，吾等知悉 貴公司已尋求其他集資途徑。而該等方法的指示性利率較貸款及股權投資成本的實際年度收益率高。

5. 信託單位認沽權

綠城房地產與其他受益人已於信託成立日期訂立信託單位認沽權協議，據此，綠城房地產將信託單位認沽權授予其他受益人，其他受益人將於（其中包括）發生重大不利事件時行使信託單位認沽權，強制要求綠城房地產購入所有由其他受益人擁有的信託單位，惟一筆金額不超過分派時信託的現金資產總值（扣除所有相應成本及費用後計算）的特別信託利益須於信託人行使信託單位認沽權前分派予受益人。（分派特別信託利益詳情，請參閱董事會函件「計算及分派信託利益」一節「於行使信託單位認沽權前分派特別信託利益」一段。）。

信託單位認沽權可參考信託投資日數按固定年率11.5%（就優先級信託單位而言）及45%（就次級信託單位而言），再減去已向各優先級信託單位或各次級信託單位（視情況而定）的受益人分派的累積信託利益計算的認沽價予以行使。

由於在發生重大不利事件後，如信託無法收回貸款及應計利息及股權認沽權認沽價或經調整股權認沽權認沽價（視情況而定），信託人方有權行使信託單

位認沽權，信託單位認沽權可視作信託單位持有人於發生任何違約事件時收回彼等於綠城房地產的投資的機制。

假設(i)於信託成立日期後第33個月屆滿前即刻發生重大不利事件；(ii)於行使信託單位認沽權前信託並無向信託單位持有人分派任何信託收益；及(iii)優先級信託單位及次級信託單位的總數分別為1,700,000,000及300,000,000，須支付予信託單位持有人的特別信託利益總額將約為人民幣903,500,000元。

此外，假設(i)綠城房地產並無認購任何信託單位，(ii)投資期為33個月及(iii)按1,700,000,000個優先級信託單位及300,000,000個次級信託單位計算的初始信託資本為人民幣1,983,000,000元。於行使信託單位認沽權後，根據信託單位認沽權的認沽價，信託單位持有人投資成本之年度回報將約人民幣328,600,000元及年度收益率將約為16.6%。

吾等知悉 貴公司曾考慮其他籌資途徑，而該等方法的指示性利率較信託單立認沽權的年度收益率為高。有鑑於此，吾等認為信託單位認沽權的認沽價乃屬合理。

6. 提供擔保及保證金

綠城房地產與信託人已於信託成立日期訂立擔保協議，據此，綠城房地產同意向信託提供擔保及支付保證金，作為綠城房地產、海企綠城、無錫綠城及／或綠城各方履行履約及責任的保證，詳情如下：

擔保

綠城房地產須向信託提供擔保，以擔保（其中包括）下列責任（「**擔保責任**」）：

- (i) 海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）於海企綠城貸款協議及／或無錫綠城貸款協議下的聲明、保證及其他責任；
- (ii) 海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）於賬目管理協議下的付款責任，包括支付藍色錢江項目及太湖新城項目的成本；

- (iii) 海企綠城於海企綠城出售協議下的聲明、保證及其他責任；
- (iv) 綠城各方（綠城房地產除外）於人民幣1元股權購買協議下的聲明、保證及其他責任；及
- (v) 支付信託因執行擔保而產生的所有成本（包括法律成本及其他有關成本）、損失及賠償。

保證金

綠城房地產須向信託支付保證金，以擔保（其中包括）下列責任（「保證金責任」）：

- (i) 綠城房地產於無錫綠城出售協議及地產服務商協議下的聲明、保證及其他責任；
- (ii) 綠城房地產及杭州康居於股權認沽權協議下的聲明、保證及其他責任；
- (iii) 海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）於海企綠城貸款協議及／或無錫綠城貸款協議下的聲明、保證及其他責任；
- (iv) 海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）於賬目管理協議下的付款責任，包括支付藍色錢江項目及太湖新城項目的成本；
- (v) 綠城各方於人民幣1元股權購買協議下的聲明、保證及其他責任；
- (vi) 綠城房地產承諾在房地產項目資金不足的情況下向項目公司進一步注資；及
- (vii) 信託因執行保證金而產生的所有成本（包括法律成本及其他有關成本）、損失及賠償。

根據擔保協議，綠城房地產有義務（包括但不限於）：

- (i) 在海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）未能如期還款的情況下，向信託悉數支付海企綠城貸款及／或無錫綠城貸款的未償還金額及應計利息；
- (ii) 彌償信託因下列各方違反下列各項下的聲明、保證及其他責任而產生的實際損失：
 - (a) 海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）違反海企綠城貸款協議及／或無錫綠城貸款協議；
 - (b) 綠城房地產或其代名人違反股權認沽權協議；
 - (c) 綠城房地產違反地產服務商協議；
 - (d) 綠城各方違反人民幣1元股權購買協議；
 - (e) 綠城房地產承諾在房地產項目資金不足的情況下向項目公司進一步注資；及
- (iii) 就海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）違反賬目管理協議下的付款責任所產生的實際損失，向信託作出彌償。

擔保及保證金須於其各自的有關協議下的擔保責任及保證金責任到期後兩年期間內有效，有關協議將於海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）償還所有未償還貸款及應計利息後終止。

倘信託期內概無發生觸發綠城房地產須履行擔保協議項下責任的事件，保證金須全數退還綠城房地產。

吾等知悉綠城房地產就其附屬公司所借的大部份境內銀行貸款作出擔保。借方、賣方或服務提供者向貸方或買方（視情況而定）提供擔保或保證金並不罕見。

7. 抵押海企綠城及無錫綠城的股權

為保證（其中包括）海企綠城及無錫綠城（視情況而定）償還海企綠城貸款及無錫綠城貸款的本金及彼等的應計利息，有關各方已訂立下列股權抵押協議：

- (i) 海企綠城股權抵押協議已於信託成立日期訂立，據此，杭州康居及綠城房地產（作為抵押人）同意將彼等各自於海企綠城的權益抵押予信託人（作為承押人），以為海企綠城在海企綠城貸款協議項下的債務，以及綠城房地產於股權認沽權協議項下的責任作出擔保；及
- (ii) 無錫綠城股權抵押協議已於信託成立日期訂立，據此，綠城房地產（作為抵押人）同意將其於無錫綠城的股權抵押予信託人（作為承押人），以為無錫綠城在無錫綠城貸款協議項下的債務，以及綠城房地產於股權認沽權協議項下的責任作出擔保。

吾等明白綠城房地產及其附屬公司的項目貸款通常以土地使用權作為抵押。借款人及／或其控股股東向貸款人抵押若干資產以獲取貸款協議項下之責任並非不尋常。鑒於杭州康居及綠城房地產將彼等於海企綠城及無錫綠城的股權抵押予信託，概無由海企綠城及無錫綠城擁有的物業土地使用權抵押予信託。因此，除通常要求以土地使用權作為抵押的銀行融資或項目貸款外，信託為貴公司獲取額外資金提供靈活性。

8. 人民幣1元期權

為保障受益人在發生董事會函件「重大不利事件」一段所述的重大不利事件時的權益，信託人與綠城各方於信託成立日期訂立人民幣1元股權購買協議，據此，綠城各方將人民幣1元期權授予信託，信託有義務行使人民幣1元期權，可要

求綠城各方以人民幣1元出售彼等於海企綠城及／或無錫綠城的其餘股權，詳情如下：

海企綠城人民幣1元期權

信託人與綠城各方於信託成立日期訂立海企綠城人民幣1元股權購買協議，據此，綠城各方已同意於發生任何重大不利事件後以人民幣1元的代價向信託出售彼等餘下的全部海企綠城權益。然而，如(i)所有海企綠城貸款及其應計利息已經償還；及(ii)變現後的海企綠城權益的價值不少於股權認沽權認沽價，則信託須按相同代價向綠城各方售回有關的全部海企綠城其餘權益。

無錫綠城人民幣1元期權

信託人與綠城房地產於信託成立日期訂立無錫綠城人民幣1元股權購買協議，據此，綠城房地產已同意於發生任何重大不利事件後以人民幣1元的代價向信託出售彼等餘下的全部無錫綠城權益。然而，如(i)所有無錫綠城貸款及其應計利息已經償還；及(ii)變現後的無錫綠城權益的價值不少於股權認沽權認沽價，則信託須按相同代價向綠城房地產售回有關的全部無錫綠城權益。

正如上述，吾等明白 貴公司認為成立信託的主要目的為籌集資金以便為發展及興建項目公司持有的項目融資。此外，人民幣1元期權乃為發生重大不利事件時保障受益人權益。重大不利事件可視為違反貸款協議的事件。此外，人民幣1元期權可視為在發生任何違約事件時容許信託獲取抵押資產（即海企綠城及／或無錫綠城的股權）的機制。因此，人民幣1元期權並非不尋常安排。

此外，如(i)所有無錫綠城貸款及其應計利息已經償還；及(ii)變現後的海企綠城權益及／或無錫綠城權益（視情況而定）的價值不少於股權認沽權認沽價，則綠城各方可按相同代價購回海企綠城及／或無錫綠城（視情況而定）股權。

意見

經考慮上述主要原因及因素後，吾等認為交易條款就股東的權益而言屬公平合理，及交易乃按一般商業條款訂立及符合 貴公司及股東的整體利益。

此致

綠城中國控股有限公司

獨立董事委員會及股東 台照

代表

瑞穗證券亞洲有限公司

資本市場及企業融資

董事總經理

劉紹基

謹啟

2009年6月30日

1. 財務概要

以下為摘錄自本公司2007年及2008年年報的財務概要。

綜合業績

	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	6,400,467	5,738,791	6,635,357
銷售成本	(3,579,946)	(3,675,198)	(4,765,728)
毛利	2,820,521	2,063,593	1,869,629
其他收入	139,551	287,909	356,192
開支	(751,475)	(736,210)	(1,413,842)
分佔聯營公司及共同 控制實體業績	(36,730)	120,181	383,731
除稅前溢利	2,171,867	1,735,473	1,195,710
稅項	(883,373)	(729,884)	(629,088)
年內來自持續經營業務的溢利	1,288,494	1,005,589	566,622
年內來自已終止業務的 溢利（虧損）	—	—	—
年內溢利	<u>1,288,494</u>	<u>1,005,589</u>	<u>566,622</u>
以下人士應佔：			
本公司股權持有人	1,269,066	923,376	540,285
少數股東權益	19,428	82,213	26,337
	<u>1,288,494</u>	<u>1,005,589</u>	<u>566,622</u>

綜合資產及負債

	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產	1,139,923	2,542,377	3,537,279
流動資產	16,698,610	30,323,468	39,277,797
流動負債	(7,532,932)	(13,971,970)	(22,875,859)
非流動負債	(5,566,967)	(9,407,373)	(9,657,891)
	<u>4,738,634</u>	<u>9,486,502</u>	<u>10,281,326</u>

2. 截至2008年12月31日止年度的經審核綜合財務報表

以下為摘錄自本公司2008年年報的本集團綜合財務報表。

綜合損益表

截至2008年12月31日止年度

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
收入	6	6,635,357	5,738,791
銷售成本		<u>(4,765,728)</u>	<u>(3,675,198)</u>
毛利		1,869,629	2,063,593
其他收入	7	329,145	271,237
銷售開支		(293,686)	(196,197)
行政開支		(443,565)	(293,654)
融資成本	8	(401,290)	(217,269)
已竣工可出售物業轉至投資 物業的公平值收益		—	16,658
物業、廠房及設備減值虧損	14	(53,000)	—
投資物業公平值減少	15	(1,052)	—
發展中物業減值虧損		(190,433)	—
已竣工可出售物業減值虧損		(30,816)	—
內置財務衍生工具公平值改變	26	19,477	(29,090)
出售聯營公司淨收益		27	—
部份出售附屬公司淨收益		7,543	—
收購附屬公司額外權益淨收益		—	14
分佔聯營公司業績		242,158	66,650
分佔共同控制實體業績		<u>141,573</u>	<u>53,531</u>
除稅前溢利	9	1,195,710	1,735,473
稅項	11	<u>(629,088)</u>	<u>(729,884)</u>
年內溢利		<u>566,622</u>	<u>1,005,589</u>

		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
	附註		
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		540,285	923,376
少數股東權益		<u>26,337</u>	<u>82,213</u>
		<u>566,622</u>	<u>1,005,589</u>
股息	12	<u>438,283</u>	<u>490,170</u>
每股盈利	13		
基本		<u>人民幣0.35元</u>	<u>人民幣0.63元</u>
攤薄		<u>人民幣0.34元</u>	<u>人民幣0.61元</u>

綜合資產負債表

於2008年12月31日

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	1,321,909	1,154,844
投資物業	15	25,000	26,052
於聯營公司權益	16	1,434,510	955,621
於共同控制實體權益	17	326,217	193,644
可供出售投資	18	8,500	1,000
預付租賃款	19	148,647	34,413
預付租金		11,664	13,312
遞延稅項資產	20	260,832	163,491
		<u>3,537,279</u>	<u>2,542,377</u>
流動資產			
可供發展物業	21	6,152,221	10,293,210
發展中物業	22	23,250,049	11,094,981
已竣工可出售物業		1,962,108	1,127,401
存貨		11,954	5,139
內置財務衍生工具	26	157	17,378
貿易及其他應收款項、訂金及 預付款項	23	1,334,601	2,260,651
應收關連方欠款	37(ii)	4,215,415	1,772,763
預付所得稅		297,522	166,996
其他預付稅項		335,532	201,742
抵押銀行存款	23, 34	220,217	506,282
銀行結餘及現金	23	1,498,021	2,876,925
		<u>39,277,797</u>	<u>30,323,468</u>

		2008年	2007年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	3,392,250	1,913,882
預售訂金		6,136,522	3,583,055
應付關連方欠款	37(ii)	5,279,321	4,865,677
應付股息		1,367	1,367
應付所得稅		1,204,898	912,301
其他應付稅項		269,849	197,794
內置財務衍生工具	26	22,725	61,622
銀行及其他借款			
— 一年內到期	25	3,867,741	2,436,272
高收益債券	27	2,701,186	—
		<u>22,875,859</u>	<u>13,971,970</u>
淨流動資產		<u>16,401,938</u>	<u>16,351,498</u>
總資產減流動負債		<u>19,939,217</u>	<u>18,893,875</u>
非流動負債			
銀行及其他借款			
— 一年後到期	25	7,385,305	4,368,130
可換股債券	26	2,163,523	2,069,821
高收益債券	27	—	2,879,761
遞延稅項負債	20	109,063	89,661
		<u>9,657,891</u>	<u>9,407,373</u>
		<u>10,281,326</u>	<u>9,486,502</u>
資本及儲備			
股本	28	157,395	157,395
儲備		<u>8,052,075</u>	<u>7,950,073</u>
本公司股權持有人應佔權益		8,209,470	8,107,468
少數股東權益		<u>2,071,856</u>	<u>1,379,034</u>
		<u>10,281,326</u>	<u>9,486,502</u>

綜合股本變動報表

截至2008年12月31日止年度

	本公司股權持有人應佔						少數股 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 (附註i)	法定儲備 人民幣千元 (附註ii)	轉換選擇 權儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	人民幣千元	
於2007年1月1日	138,690	2,800,030	(551)	147,941	—	1,287,663	4,373,773	364,861	4,738,634
年度溢利	—	—	—	—	—	923,376	923,376	82,213	1,005,589
年度確認的總收入	—	—	—	—	—	923,376	923,376	82,213	1,005,589
資本化發行 股息 (附註12)	—	—	—	—	—	(490,170)	(490,170)	(14)	(490,184)
因轉換可換股債券 發行股份	4,779	674,576	—	—	—	—	679,355	—	679,355
發行新股份	13,926	2,263,045	—	—	—	—	2,276,971	—	2,276,971
發行新股的交易費	—	(6,643)	—	—	—	—	(6,643)	—	(6,643)
可換股債券的股本 (附註26)	—	—	—	—	350,806	—	350,806	—	350,806
轉讓 (附註iii)	—	—	(127)	(79,351)	—	79,478	—	—	—
購入附屬公司的 額外權益	—	—	—	—	—	—	—	(12,753)	(12,753)
附屬公司少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	873,943	873,943
附屬公司清盤	—	—	—	—	—	—	—	(518)	(518)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	71,302	71,302
轉讓 (附註ii)	—	—	—	186,455	—	(186,455)	—	—	—
於2007年12月31日	157,395	5,731,008	(678)	255,045	350,806	1,613,892	8,107,468	1,379,034	9,486,502
年度溢利	—	—	—	—	—	540,285	540,285	26,337	566,622
年度確認的總收入	—	—	—	—	—	540,285	540,285	26,337	566,622
股息 (附註12)	—	—	—	—	—	(438,283)	(438,283)	(9,740)	(448,023)
購入附屬公司的 額外權益	—	—	—	—	—	—	—	(216,536)	(216,536)
附屬公司少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	277,140	277,140
部份出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	81,493	81,493
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	534,128	534,128
轉讓 (附註ii)	—	—	—	24,871	—	(24,871)	—	—	—
於2008年12月31日	157,395	5,731,008	(678)	279,916	350,806	1,691,023	8,209,470	2,071,856	10,281,326

附註：

- (i) 2007年1月1日的該金額為向本集團共同控股股東的關連公司出售附屬公司及聯營公司收益淨額，金額被當為注資及於本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市前集團重組（「集團重組」）時被確認為一項特別儲備及實收資本超出向股東的分派。
- (ii) 法定儲備為不可分派，於該儲備的轉撥由有關公司的董事會根據有關的中華人民共和國（「中國」）法律及法規釐定。該儲備於取得有關機關批准後，可用來抵銷累計虧損及增加資本。
- (iii) 2007年轉讓是在浙江省綠園房地產有限公司（「浙江綠園」）、杭州綠城房地產開發有限公司（「杭州綠城」）、杭州桂花城房地產開發經營有限公司（「杭州桂花城」）及杭州九溪渡假村有限公司（「杭州九溪」）結束業務時進行。

綜合現金流量報表

截至2008年12月31日止年度

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利		1,195,710	1,735,473
按以下調整：			
應佔聯營公司業績		(242,158)	(66,650)
應佔共同控制實體業績		(141,573)	(53,531)
折舊及攤銷		74,705	24,114
物業、廠房及設備減值虧損		53,000	—
發展中物業減值虧損		190,433	—
已竣工可出售物業減值虧損		30,816	—
利息收入		(59,074)	(134,423)
融資成本		401,290	217,269
未變現外匯淨收益		(184,476)	(186,735)
已竣工可出售物業轉至投資物業的 公平值收益		—	(16,658)
出售物業、廠房及設備收益		(5,609)	—
投資物業公平值減少		1,052	—
內置財務衍生工具公平值改變		(19,477)	29,090
附屬公司清盤的收益		—	(18)
部份出售附屬公司淨收益		(7,543)	—
收購附屬公司額外權益淨收益		—	(14)
出售聯營公司淨收益		(27)	—
營運資金變動前的經營現金流量		1,287,069	1,547,917
可供發展物業減少(增加)		5,216,292	(5,309,955)
發展中物業增加		(9,443,689)	(4,924,926)
已竣工可出售物業增加		(866,476)	(17,743)
存貨增加		(6,767)	(2,855)
貿易及其他應收款項、訂金及 預付款減少(增加)		479,915	(1,350,251)
應收關連人士款項增加		(2,006,838)	(1,325,067)
其他預付稅項增加		(127,813)	(130,403)
預付租金減少		1,648	637
預售訂金增加		2,553,467	1,911,465
貿易及其他應付款項增加		219,244	384,835
應付關連人士款項減少		(609,220)	(2,336,329)
其他應付稅項增加		72,044	104,936
用於經營活動現金		(3,231,124)	(11,447,739)
已付所得稅		(544,239)	(939,621)
用於經營活動淨現金		(3,775,363)	(12,387,360)

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
投資活動			
購入物業、廠房及設備		(297,258)	(755,552)
出售物業、廠房及設備所得款項		12,609	8,218
預付租賃款增加		(6,777)	—
於聯營公司的投資		(321,485)	(254,900)
於共同控制實體的投資		—	(51,000)
向聯營公司及共同控制實體			
收取股息		19,260	24,912
出售於聯營公司的權益所得款項		38,909	12,000
收購附屬公司（扣除所收購			
現金及現金等價物）	29	(75,722)	(333,240)
購入附屬公司所得額外權益		(217,873)	(22,501)
出售附屬公司所得款項（扣除			
所出售現金及現金等價物）	30	—	246,362
部份出售附屬公司所得款項		89,036	—
第三方墊款		(12,478)	(4,242)
關連方墊款（還款）		(435,814)	132,112
已抵押之銀行存款減少		286,065	124,098
利息收入		54,906	136,293
購買可供出售投資		(7,500)	—
用於投資活動淨現金		(874,122)	(737,440)
融資活動			
銀行及其他貸款籌集		7,186,555	6,004,602
銀行及其他貸款還款		(3,107,911)	(3,148,402)
來自關連方墊款		654,182	5,650,958
附屬公司少數股東注資		277,140	873,943
支付利息		(1,285,240)	(665,164)
支付本公司權益持有人股息		(438,283)	(490,170)
支付少數股東股息		(9,740)	(14)
發行可換股債券所得款項	26	—	2,291,097
附屬公司清盤時付款予			
少數股權持有人		—	(500)
發行股份所得款項		—	2,276,971
支付發行股份費用		—	(6,643)
從融資活動所得淨現金		3,276,703	12,786,678
現金及現金等價物淨減少		(1,372,782)	(338,122)
年初現金及現金等價物		2,876,925	3,249,014
匯率變動對以外幣持有之現金			
結餘之影響		(6,122)	(33,967)
年終現金及現金等價物		1,498,021	2,876,925
銀行結餘及現金		1,498,021	2,876,925

綜合財務報表附註

截至2008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日於聯交所主板上市。本公司的註冊辦事處於本年報的「公司資料」一節中披露。

綜合財務報表以人民幣呈列，該貨幣亦為本公司的功能貨幣。

本公司乃投資控股公司。其附屬公司（連同本公司統稱為「本集團」）的主要業務為於中國發展住宅物業。

2. 應用新及經修訂國際財務呈報準則（「國際財務呈報準則」）

在本年度而言，本集團首次運用以下由國際會計準則委員會（「準則委員會」）及準則委員會的國際財務呈報詮釋委員會（「詮釋委員會」）發出現正或已經生效的修訂及詮釋（「新國際財務呈報準則」）。

國際會計準則第39號及 國際財務呈報準則第7號（修訂）	財務資產的重新分類
國際財務呈報詮釋第11號	國際財務呈報準則第2號：集團及庫存股份交易
國際財務呈報詮釋第12號	服務經營權安排
國際財務呈報詮釋第14號	國際會計準則第19號－定額福利資產之限額、最低資本 規定及其相互配合關係

採納新國際財務呈報準則對於如何編製及呈列現行或前會計期間的業績及財務狀況並無構成重大影響。因此，無須對前期作任何調整。

本集團未有採用下列已發佈但未生效的新及經修訂準則、修訂或詮釋。

國際財務呈報準則（修訂）	2008年5月國際財務呈報準則之改進 ¹
國際財務呈報準則（修訂）	2009年4月國際財務呈報準則之改進 ²
國際會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈報 ³
國際會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ³
國際會計準則第27號（經修訂）	合併及單體財務報表 ⁴
國際會計準則第32及1號（修訂）	可回售財務工具及破產債務 ³
國際會計準則第39號（修訂）	合資格對沖項目 ⁴
國際財務呈報準則第1號及 國際會計準則第27號（修訂）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ³
國際財務呈報準則第2號（修訂）	行權條件及取消 ³
國際財務呈報準則第3號（經修訂）	企業合併 ⁴
國際財務呈報準則第7號（修訂）	改進金融工具的披露 ³
國際財務呈報準則第8號	營運分類 ³
國際財務呈報詮釋第9號及 國際會計準則第39號（修訂）	內置衍生工具 ⁵
國際財務呈報詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
國際財務呈報詮釋第15號	興建房地產協議 ³
國際財務呈報詮釋第16號	對沖海外營運之淨投資 ⁷
國際財務呈報詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
國際財務呈報詮釋第18號	來自客戶的資產轉讓 ⁸

- ¹ 由2009年1月1日起或以後的年度期間生效，惟國際財務呈報準則第5號的修訂於2009年7月1日起或以後的年度期間生效則除外
- ² 由2009年1月1日、2009年7月1日及2010年1月1日（如適用）起或以後的年度期間生效
- ³ 由2009年1月1日起或以後的年度期間生效
- ⁴ 由2009年7月1日起或以後的年度期間生效
- ⁵ 由2009年6月30日起或以後終結的年度期間生效
- ⁶ 由2008年7月1日起或以後的年度期間生效
- ⁷ 由2008年10月1日起或以後的年度期間生效
- ⁸ 適用於2009年7月1日或之後的轉讓

採納國際財務呈報準則第3號（經修訂）對於企業合併（其收購日期是於2010年1月1日或之後）的會計可能構成影響。國際會計準則第27號（經修訂）對於更改在附屬公司的母公司擁有權益（並無導致失去控制權）的本集團會計處理會構成影響。本公司董事預期採用該等其他新及經修訂準則、修訂或詮釋，不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

3. 重要會計政策

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

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

綜合基準

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

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

如有需要，可能會對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策符合本集團其他成員公司所使用。

所有集團內的交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時抵銷。

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

業務合併

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

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

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

收購資產

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

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

於聯營公司的投資

聯營公司是一家本集團可行使重大影響力的實體，但並非附屬公司或合營企業。

聯營公司的業績以及資產及負債以權益會計法於財務報表內計賬。根據權益法，於聯營公司的權益以經集團分佔聯營公司的資產淨值於收購後的變化調整，減任何已識別的減值虧損作為成本減個別投資價值的減值虧損於綜合資產負債表列賬。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份的長期權益），本集團不再確認其進一步虧損的攤分。只在本集團招致法律或推定責任或代該聯營公司支付款項時，額外的虧損攤分才會作出撥備及確認負債。

倘若集團實體與本集團的聯營公司交易，其損益抵銷以於該聯營公司的權益為限。

共同控制實體

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

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

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

收入確認

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

來自銷售已竣工可出售物業的收入呈當有關物業已竣工及交付買家時確認。提早售出物業所收到的訂金列賬為預售訂金。

其他貨品的收益於交付貨品及轉移所有權時確認。

服務收入於服務提供時確認。

利息收入乃參考未償還本金及適用利率按時間基準累計，且以適用利率計算，即可於整個財務資產的預計年期估值來現金收入完全貼現至資產的賬面值的利率計算。

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

外幣

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

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時產生的匯兌差額於期內計入損益表。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產直接應佔的借貸成本作為該等資產成本的一部份。當資產隨後作擬定用途或銷售，該等借貸成本不再資本化。於合資格資產出現開支時的具體借款的短期投資賺取的投資收入從適合作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間確認為費用。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

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

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

遞延稅項負債乃按於附屬公司及聯營公司之投資及於共同控制實體之投資而產生之應課稅暫時性差異而確認，惟若本集團可控制有關暫時性差異之回撥，以及暫時性差異在可見將來都不能回撥則除外。

每逢結算日均會檢討遞延稅項資產的賬面值，並會於再不可能有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時作出削減。

遞延稅項按債項償還或資產變現期間內適用的預計稅率計算。遞延稅項於收益表計作開支或收入，惟當遞延稅項與直接自權益扣除或計入權益的項目有關時，則遞延稅項也計入權益處理。

政府資助

倘合理保證資助將是已收及不附條件，則政府資助於綜合收益表確認為其他收入。

租賃

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

本集團作為出租人

來自經營租賃的租金收入以直線法於有關租賃期內確認於綜合收益表。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

經營租賃的應付租金以直線法於有關租賃期內在損益中扣除。作為鼓勵訂立經營租賃所收取及應收的利益以直線法於租賃期內確認為扣減租金開支。

租賃土地及樓宇

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

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，本集團須按照員工工資一定比例繳納。因為員工提供服務而為之繳納的退休福利計劃供款作為費用扣除。

物業、廠房及設備

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

折舊乃按物業、廠房及設備項目（在建工程除外）的估計使用年期及經考慮其估計剩餘價值後，以直線法攤銷其成本。

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

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

作未來業主佔用用途之發展中租賃土地及樓宇

當租賃土地及樓宇正在發展以作生產或作行政用途時，租賃土地部份乃分類為預付租賃款項，並以直線法於租期內攤銷。於建築期內，就租賃土地之已確認支出撥備乃納入為在建樓宇之部

份成本。在建樓宇乃按成本減任何已識別減值虧損列賬。樓宇於可供使用時開始折舊（即當位於管理層能按計劃的方式運作所需要的地點及條件）。

投資物業

投資物業指為收取租金或資本增值而持有之物業。

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

投資物業於處置或當投資物業永久不再使用或不再預期從其處置獲取未來經濟利益時，不再確認入賬。因不再確認入賬而產生的任何盈或虧（按處置所得款項淨額以及資產賬面值差額計算），於項目不再確認之年度在綜合收益表中入賬。

有形資產減值

於各結算日，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）。如果無法估計個別資產的可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單元的可收回金額。

可收回金額指減去銷售成本後的公平值與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計的日後現金流量乃按稅前折現率折現，以反映現時市場評估貨幣的時值及資產的特有風險。

如果估計資產（或現金產生單元）的可收回金額低於其賬面值，則將該資產（現金產生單元）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（現金產生單元）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（現金產生單元）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。

待發展的物業

待發展的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。成本包括有關土地使用權及其他直接成本。待發展的物業成本以成本減任何已識別的減值虧損列賬。

開發中物業

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

已竣工可出售物業

已竣工可出售物業按成本和可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權攤銷成本、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，本集團將已竣工可出售物業轉列為投資物業，並於與另一方訂立經營租約開始之時起轉列。物業於轉列之日的公平值與之前的賬面值之間的差額會列入損益表。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。存貨以先進先出法計價。

財務工具

當一間集團實體成為工具合同條文之訂約方時，財務資產與財務負債乃在綜合資產負債表上確認。財務資產與財務負債初步按公平值計算。收購或發行財務資產與財務負債直接應佔之交易成本（按公平值經損益入賬之財務資產與財務負債除外）乃在適當情況下，於初步確認時加入財務資產或財務負債之公平值或自財務資產或財務負債之公平值內扣除。收購按公平值經損益入賬之財務資產或財務負債直接應佔之交易成本即時於損益中確認。

財務資產

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

實際利息法

實際利息法乃計算財務資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃透過財務資產之預計年期或於適當時按較短期間精確折讓估計日後現金收入（包括支付或收取構成實際利率整體一部份之所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓）之比率。

利息收入按實際利息法確認。

以公平值計入損益之財務資產

以公平值計入損益之財務資產包括持作買賣之財務資產。

下列情況下財務資產分類為持作買賣：

- 所收購之財務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財務工具組合之一部份，且近期事實上有出售以賺取短期溢利之模式；或
- 屬並無指定及具有有效對沖作用之衍生工具。

於初次確認後之各結算日，按公平值計入損益之財務資產按公平值計量，公平值之變動於變動產生期間直接於損益內確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定收款額但並無於活躍市場內報價之非衍生財務資產。於初次確認後之各結算日，貸款及應收款項（包括應收貿易款項及其他應收款項、應收聯營公司款項、有抵押銀行存款、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。（見下文有關財務資產減值虧損之會計政策）。

可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，而無論是否被指定或劃分為按公平值計入損益之財務資產、貸款及應收款項、持有到期投資。

就可供出售股本投資而言，倘沒有於活躍市場內報價，而其公平值亦未能可靠計量，則於初次確認後之各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計量。（見下文有關財務資產減值虧損之會計政策）。

財務資產之減值

財務資產（不包括按公平值計入損益之財務資產）乃於各結算日評估減值跡象。若財務資產於初次確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明財務資產之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

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

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據可包括：

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

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

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

就按成本入賬的財務資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與預計未來現金流量現值（按同類財務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。

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

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

財務負債及股本權益

由集團實體發行之財務負債及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本工具之定義而分類。

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

實際利率法

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

利息開支乃按實際利率基準確認。

以公平值計入損益之財務負債

以公平值計入損益之財務負債分為兩個類別，持作買賣之財務資產及於初次確認時以公平值計入損益之財務資產。

下列情況下財務負債分類為持作買賣：

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

於初次確認後之各結算日，按公平值計入損益之財務負債按公平值計量，公平值之變動於變動產生期間直接於損益內確認。

其他財務負債

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

可換股債券

(i) 發行含有負債部份、換股權衍生工具及提早贖回衍生工具的可換股債券

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

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

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

(ii) 含有負債及權益部份及緊密相關的提早贖回權的可換股債券

本集團發行含有負債、換股權及提早贖回權的可換股債券。提早贖回權與主體負債部份緊密相關，因此不會另行入賬。負債及換股權於初步確認時分別分類為各自的分項。以交付固定數目現金或其他財務資產支付的本公司自有權益工具換股權被歸類為權益工具。於發行日，負債部份的

公平值以同類非換股債務的當時市場利率釐定。發行可換股債券所得款項總額與負債部份所分配的公平值（代表持有人將債券換為股票的換權）之間的差異列入權益賬下（換股權儲備）。

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

權益部份（代表轉換負債部份為本公司普通股的選擇權）將在換股權儲備保留，直至內置換股權被行使為止（在此情況下，列入換股權儲備的結餘將轉撥至股份溢價賬）。倘換股權期滿日仍未行使，換股權儲備所列結餘將在保留盈利發放。換股之時或換股權期滿時不會確認為損益。

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

高收益債券

本公司發行含有負債及提早贖回權（與主合約並無密切關連）的高收益債券在初步確認時分作不同類別。倘提早贖回權部份視為並非與主體合同有密切關係的內置衍生工具。於發行日，負債及提早贖回權部份均按公平值確認。

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

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

權益工具

權益工具由本公司發行及按所得款項入賬（扣除直接發行成本）。

內置衍生工具

於非衍生主體合同的內置衍生工具在其風險及特色並非與主體合同有密切關係時視為獨立衍生工具，且主體合同不以在損益中錄得的未變現損益公平值入賬。

財務擔保合同

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

終止確認

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

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

4. 估計不明朗因素的主要來源

與未來及於結算日的估計不明朗因素的主要來源，存在重大風險導致在未來財政年度調整資產與負債賬面值有關的主要假設披露如下。

發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值

於各財政期間開發中物業及尚未出售的落成物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。

開發中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出和預計落成成本釐定。持作出售的落成物業可變現淨值乃參考管理層根據當時市況減適用的可變銷售支出釐定。在評估過程中，管理層亦會參考獨立合資格專業估值師按可比較市場價格進行的物業估值。倘市況或要求有變，管理層須修訂這些估計。倘實際市況差於管理層所預計，則可能須對開發中物業價值及已竣工可出售物業作出調整。於2008年12月31日，發展中物業及已竣工可出售物業的賬面值分別為人民幣23,250,049,000元（2007年：人民幣11,094,981,000元）及人民幣1,962,108,000元（2007年：人民幣1,127,401,000元），已扣除累計減值虧損分別人民幣190,433,000元（2007年：無）及人民幣30,816,000元（2007年：無）。

應收貿易款項減值估計

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

土地增值稅

土地增值稅的撥備為人民幣640,056,000元（2007年：人民幣479,249,000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的決定，而中國稅務機關可能不同意土地增值稅的撥備計算。

可換股債券

如在附註25中的描述本公司的可換股債券包括負債部份及含有多項內置衍生工具：於其後各報告日期按公平值經損益重新估量。本公司聘請一名獨立估值師協助釐定內置衍生工具的公平值。釐定公平值是在考慮過多項因素，包括本集團財務及經營業績；全球的一般經濟前景及影響本集團業務的具體經濟及競爭因素；中國地產市場的性質和前景；本集團的業務計劃及前景；本集團面對的業務風險；以及可比較公司債券的市場回報及回報波幅。這最終確定價值是根據普遍接納估值程序及慣例，該等程序及慣例大量應用假設及考慮到很多不確定因素，它們並非全部可輕易量化及確定程度。

5. 財務工具

(a) 財務工具的類別

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
財務資產		
按公平值計入損益持作買賣用途	157	17,378
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）	6,347,361	5,647,171
可供出售財務資產	8,500	1,000
財務負債		
按公平值計入損益持作買賣用途	22,725	61,622
攤銷成本	24,790,693	18,534,910

(b) 財務風險管理目標及政策

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

市場風險

(i) 外匯風險

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

以下為於報告日期本集團以外幣列值貨幣資產及貨幣負債賬面值：

	負債		資產	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
港元	450,646	647,039	42,729	38,120
美元	2,792,334	3,014,774	50,797	469,274

本集團沒有使用任何衍生工具合約對沖外匯風險。

敏感度分析

本集團主要面對人民幣與港元及美元之間匯率波動的外匯風險。美元的風險主要來自本公司可換股債券及高收益票據。

下表載列本集團因人民幣兌其他外幣匯率上升及下跌5%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，並在年結時按匯率變動5%修訂換算。以下正數顯示當人民幣兌有關貨幣匯率上升，稅後溢利隨之增加。當人民幣兌有關貨幣匯率下跌5%，對稅後溢利有相同及相反影響。

	港元的影響		美元的影響	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
溢利或虧損	19,425	28,996	130,787	121,214

(ii) 利率風險

本集團面對與銀行定息存款、應收關連方款項、銀行及其他借款、可換股債券及高收益債券公平值有關的風險（有關詳情見附註23、25、26、27及37）。

本集團面對與現金流利率風險有關的不定息銀行存款、應付關連方欠款及銀行及其他借款風險（有關詳情見附註23、25及37）。

本集團沒有使用任何衍生工具合約對沖利率風險。

本集團面對的財務負債利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

敏感度分析

以下的敏感度分析是根據結算日的非衍生工具市場貸款利率風險而作出的。不定息銀行存款、其他借款及應付關聯人士往來方面，準備分析之時假設結算日結欠在整個年度為未清償。50點子升幅或跌幅代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘若市場貸款利率上升／下跌50點子，及所有其他可變數維持不變，本集團截至2008年12月31日的稅後溢利則下跌／上升人民幣17,185,000元（2007年：下跌／上升人民幣13,376,000元），主要是由於本集團面對其不定息銀行及其他借款及應付關連方款項的利率風險。

(iii) 其他市場風險

本集團主要透過可換股債券內置的換股權及贖回權面對股權價格風險，使可換股債券可轉換為本公司股份或贖回。兌換權及贖回權的公平值可能受短期（無風險）利率、本公司股價及股價波動的正面及反面影響。

敏感度分析

可換股債券內置財務衍生工具公平值按「二項式」期權定價模式估計。以下的敏感度分析是僅當管理層認為其他變數不會對內置財務衍生工具有重大財務影響時根據呈報日期的股權價格風險而決定。

倘本公司的股價上升／下跌5%而所有其他變數保持不變，截至2008年12月31日止年度的稅後溢利將減少人民幣212,000元／增加人民幣355,000元（2007年：減少人民幣3,718,000元／增加人民幣5,018,000元）。

管理層認為，敏感度分析不代表本身市場風險，原因是評估可換股債券內置財務衍生工具所用定價模式涉及多個變數，其中若干變數有相互影響。

信貸風險

於2008年12月31日，本集團面對的最高信貸風險將令本集團由於未能解除對方的義務及本集團因以下發出財務擔保而導致財務虧損：

- 於綜合資產負債表列出的各已確認財務資產賬面值；及
- 於附註36披露的或然負債金額。

為減低信貸風險，本集團指派團隊負責決定信貸限額，審批信貸及其他監察程序，確保可採取跟進行動追討過期貿易債務及關連方所欠的款項。此外，本集團於各結算日檢討各筆逾期貿易欠款的可收回金額，以確保可就不可收回金額作出足夠的減值虧損。就這方面，本公司董事認為本集團的信貸風險可大大減低。

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

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

流動資金風險

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

本集團依賴銀行及其他借款、可換股債券及高收益債券作為一項重要流動資金來源。

下表載列本集團餘下非訂約財務負債的到期日。就非衍生財務負債而言，下表是根據財務負債非貼現現金流並根據本集團被要求支付的最早日期制定。下表包含利息及本金現金流。

流動資本風險及利率風險表

	加權 平均利率 %	一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總貼現 現金流 人民幣千元	按2008年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
2008年						
非衍生財務負債						
貿易及其他應付款項	—	3,136,040	256,210	—	3,392,250	3,392,250
應付股息	—	1,367	—	—	1,367	1,367
銀行及其他借款						
— 固定利率	7.42%	3,495,376	7,269,820	—	10,765,196	9,554,036
— 浮動利率	7.77%	1,213,353	672,892	15,810	1,902,055	1,699,010
應付關連方款項						
— 免息	—	2,345,151	—	—	2,345,151	2,345,151
— 固定利率	6.12%	53,423	—	—	53,423	50,669
— 浮動利率	7.96%	3,113,027	—	—	3,113,027	2,883,501
2006年可換股債券	6%	4,921	86,936	—	91,857	73,423
2007年可換股債券	—	—	2,440,238	—	2,440,238	2,090,100
高收益債券	9%	246,046	3,677,016	—	3,923,062	2,701,186
		<u>13,608,704</u>	<u>14,403,112</u>	<u>15,810</u>	<u>28,027,626</u>	<u>24,790,693</u>

	加權 平均利率 %	一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總貼現 現金流 人民幣千元	按2007年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
2007年						
非衍生財務負債						
貿易及其他應付款項	—	1,835,216	78,666	—	1,913,882	1,913,882
應付股息	—	1,367	—	—	1,367	1,367
銀行及其他借款						
— 固定利率	7.21%	1,463,391	3,966,162	—	5,429,553	4,815,768
— 浮動利率	6.78%	1,454,747	425,173	335,561	2,215,481	1,988,634
應付關連方款項						
— 免息	—	2,813,566	—	—	2,813,566	2,813,566
— 固定利率	6.12%	50,623	—	—	50,623	47,869
— 浮動利率	7.69%	2,158,368	—	—	2,158,368	2,004,242
2006年可換股債券	6%	5,259	98,173	—	103,432	73,391
2007年可換股債券	—	—	2,440,238	—	2,440,238	1,996,430
高收益債券	9%	262,966	1,051,864	3,140,978	4,455,808	2,879,761
		<u>10,045,503</u>	<u>8,060,276</u>	<u>3,476,539</u>	<u>21,582,318</u>	<u>18,534,910</u>

(c) 公平值

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

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

	2008年		2007年	
	負債部份 賬面值	公平值	負債部份 賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
財務負債				
2006年可換股債券	73,423	64,009 ¹	73,391	77,994 ¹
2007年可換股債券	2,090,100	900,900 ²	1,996,430	不適用
高收益債券	2,701,186	1,011,521 ²	2,879,761	2,658,874 ²

¹ 根據按市場利率折讓的現金流分析

² 根據報價

(d) 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25至27所披露的借款（已扣除現金及現金等價物）及本公司股權持有人應佔的權益（包括已發行股本、儲備及保留盈利）。

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

6. 收入

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
物業銷售	6,552,608	5,690,089
電腦系統設計及裝置服務	17,834	4,629
銷售建築材料	11,620	32,202
酒店業務	50,078	7,390
其他業務	3,217	4,481
	<u>6,635,357</u>	<u>5,738,791</u>

本集團絕大部份活動從事物業發展及銷售，而本集團絕大部份的銷售向位於中國的客戶作出。董事認為這些活動構成單一業務分部及單一地區分部，因為這些業務都是相關且涉及相同風險和回報。因此，收入並無按業務或地區分析。本集團的資產及負債並無按地區分析呈列，因為本集團大部份資產及負債位於中國。

7. 其他收入

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
銀行結餘利息收入	22,311	111,226
應收關連人士款項利息收入	36,763	23,197
政府補助 (附註)	8,590	34,094
外匯變動淨收益	227,652	69,224
其他	33,829	33,496
	<u>329,145</u>	<u>271,237</u>

附註：政府補助主要指地方政府機關根據相關條例及法規給予的資助。

8. 融資成本

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
下列項目的利息：		
－ 5年內悉數償還的銀行借貸	909,147	350,756
－ 毋須於5年內悉數償還的銀行借貸	1,088	21,750
－ 其他借貸	111,190	3,875
2006年可換股債券的實際利息開支 (附註26)	10,032	25,065
2007年可換股債券的實際利息開支 (附註26)	93,670	56,139
高收益債券的利息 (附註27)	<u>261,128</u>	<u>274,534</u>
	1,386,255	732,119
減：資本化於發展中物業	(973,515)	(477,175)
資本化於興建中工程	<u>(11,450)</u>	<u>(37,675)</u>
	<u>401,290</u>	<u>217,269</u>

年內的一般貸款的資本化借貸成本計算，是按7.66%的資本化率（2007年：7.31%）資本化於待售及自用物業的發展。

9. 經營溢利

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除（計入）：		
薪金及其他福利	312,596	208,086
退休金計劃供款	19,393	11,257
減：資本化發展中物業	(103,105)	(60,068)
	<u>228,884</u>	<u>159,275</u>
物業、廠房及設備折舊	73,896	27,213
減：資本化發展中物業	(3,016)	(3,099)
	<u>70,880</u>	<u>24,114</u>
預付租賃款攤銷（包括行政費用）	3,825	—
核數師酬金	8,079	8,714
確認存貨成本為開支	4,765,728	3,675,198
分佔聯營公司的稅項（包括於分佔聯營公司的業績中）	116,425	96,069
分佔共同控制實體的稅項（包括於共同控制實體的業績中）	81,162	36,460
出售物業、廠房及設備收益	(5,609)	—
	<u>(5,609)</u>	<u>—</u>

10. 董事及僱員酬金

已付或應付9名（2007年：9名）本公司董事的酬金如下：

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

	宋卫平 人民幣千元	壽柏年 人民幣千元	陳順華 人民幣千元	郭佳峰 人民幣千元	賈生華 人民幣千元	史習平 人民幣千元	徐耀華 人民幣千元	唐世定 人民幣千元	蔣偉 人民幣千元	2007年總計 人民幣千元
袍金	-	-	-	-	120	194	194	120	194	822
其他酬金										
薪金及其他福利	1,500	1,500	1,200	1,000	-	-	-	-	-	5,200
退休福利／退休金										
計劃供款	64	64	55	82	-	-	-	-	-	265
表現相關獎勵										
款項 (附註)	450	450	360	360	-	-	-	-	-	1,620
總酬金	<u>2,014</u>	<u>2,014</u>	<u>1,615</u>	<u>1,442</u>	<u>120</u>	<u>194</u>	<u>194</u>	<u>120</u>	<u>194</u>	<u>7,907</u>

附註：表現相關獎勵款項按本集團兩個年度的營業額的百分比決定。

概無董事於兩個年度放棄酬金。

本集團五名最高薪酬人士，四名（2007年：四名）為本公司董事，其酬金已於上文披露。餘下一名（2007年：一名）人士的酬金如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
薪金及福利	1,045	1,382
退休福利／退休金計劃供款	9	12
表現相關獎勵款項	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1,054</u>	<u>1,394</u>

彼の酬金屬於以下範圍：

	2008年 僱員人數	2007年 僱員人數
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1

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

11. 稅項

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	359,160	454,870
土地增值稅	345,975	416,883
	<u>705,135</u>	<u>871,753</u>
過往年度撥備不足：		
中國企業所得稅	1,892	—
遞延稅項 (附註20)：		
本年度	(77,939)	(108,410)
稅率變動所致	—	(33,459)
	<u>(77,939)</u>	<u>(141,869)</u>
	<u>629,088</u>	<u>729,884</u>

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

所有中國集團實體須繳付應課稅收入的25% (2007年：33%) 作為企業所得稅，惟下列實體除外：

	附註	企業所得稅率 2008年	2007年
上海綠宇房地產開發有限公司(「上海綠宇」)	(i)	18%	15%
杭州玫瑰園渡假村有限公司(「杭州玫瑰園」)	(ii)	25%	27%
新疆陽光綠城房地產開發有限公司(「新疆陽光」)	(iii)	12.5%	豁免

附註：

- (i) 上海綠宇於上海浦東新區成立，因此繳付已減企業所得稅18% (2007年：15%)。
- (ii) 杭州玫瑰園於浙江省杭州之江國家旅遊渡假區成立，因此於2007年繳付已減企業所得稅27%。
- (iii) 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。

於2007年3月16日，全國人民代表大會根據中國國家第63號主席令頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》(「新法規」)，自2008年1月1日起生效。

於2007年12月6日，國務院公佈新法規的實施辦法。根據新法規及實施辦法，內地及外資企業的所得稅稅率統一為25%。

於2007年12月26日，新法規的實施辦法及過渡安排詳情分別獲頒佈，為現有稅務優惠政策訂下多項過渡期及過渡措施，包括根據舊稅法可享有較低所得稅率的企業有最多五年寬限期，並繼續享有指定年期的稅務優惠，直至指定年期屆滿。此外，新法規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，所有該等股息須按新法規繳付5%或10%預扣稅。

於年內的稅務開支可於綜合損益表除稅前溢利調整如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
除稅前溢利	1,195,710	1,735,473
按中國企業適用所得稅率25%計的稅項（2007年：33%）	298,927	572,707
不同稅率的稅務影響	(24,626)	(128,547)
分佔聯營公司業績的稅務影響	(60,539)	(21,994)
分佔共同控制實體業績的稅務影響	(35,393)	(17,665)
就稅務目的而言不應課稅收入的稅務影響	(10,017)	(11,031)
就稅務目的而言不可扣減開支的稅務影響	89,271	47,300
過往年度撥備不足	1,892	—
未確認稅務虧損的稅務影響	57,786	25,889
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	42,337	—
確認之前未確認之稅項虧損而產生的遞延稅項資產／ 之前未確認之可利用稅務虧損	(13,422)	(50,270)
適用稅率變動對年初遞延稅項結餘的影響	—	(33,459)
年度土地增值稅撥備	345,975	416,883
土地增值稅的稅務影響	(83,859)	(89,599)
確認適用稅率變動對遞延稅項的影響	—	19,670
未分配溢利的稅務影響	20,756	—
年度稅務開支	629,088	729,884

截至2008年12月31日止年度的遞延稅項詳情載於附註20。

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，在中國轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施的一切收入，須按由30%至60%的漸進稅率對增值額計算土地增值稅，而假設增值不超過可扣減項目總額的20%，則普通標準住宅的物業銷售可獲豁免。

湖南由2002年9月1日起，舟山和新疆由2003年1月1日起，上虞由2004年1月1日起，安徽由2004年7月1日起，杭州由2004年10月1日起，上海浦東新區由2006年10月1日起及北京由2007年1月1日起，地方稅務局要求就預售和銷售物業預付土地增值稅。根據關於加強土地增值稅管理工作的通知，本集團須就普通標準住宅按0.5－2%及其他物業按1－6%對預售所得款項預付土地增值稅。

於綜合財務報表日期，負責執行土地增值稅條例的地方有關稅務局並無要求本集團支付除上述的預付土地增值稅外的任何土地增值稅。

截至2008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345,975,000元（2007年：人民幣416,883,000元）的土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由地方稅務機關決定，而稅務機關可能會不同意計算土地增值稅撥備的基準。

12. 股息

於2007年5月21日，已向股東支付股息每股36港仙或合共人民幣490,170,000元，作為2006年的末期股息。

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

董事目前並不建議宣派及派付截至2008年12月31日止財政年度的末期股息。然而，董事保留權利於本年報日期或之後宣派及派付截至2008年12月31日止財政年度的股息。

13. 每股盈利

本公司普通股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利據以下數字計算：

盈利

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於每股基本盈利而言的盈利 （本公司股權持有人應佔年度溢利）	540,285	923,376
有攤薄潛力普通股的作用：		
內置財務衍生工具的公平值變動	(19,477)	—
2007年可換股債券的利息（定義見附註26）	—	21,852
2006年可換股債券的利息（定義見附註26）	10,032	—
匯率變動影響	(7,109)	—
	<u>523,731</u>	<u>945,228</u>
於每股攤薄盈利而言的盈利	<u>523,731</u>	<u>945,228</u>

股份數目

	2008年	2007年
就每股基本盈利而言加權平均普通股股數	1,537,361,607	1,474,969,957
有攤薄潛力普通股的作用：		
2007年可換股債券（定義見附註26）	—	66,213,853
2006年可換股債券（定義見附註26）	10,760,900	—
	<u>1,548,122,507</u>	<u>1,541,183,810</u>
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	<u>1,548,122,507</u>	<u>1,541,183,810</u>

由於行使會導致每股盈利增加，故2007年每股攤薄盈利的計算並無假設本公司的2006年可換股債券（定義見附註26）轉換為股份。

由於行使會導致每股盈利增加，故2008年每股攤薄盈利的計算並無假設本公司的2007年可換股債券（定義見附註26）轉換為股份。

14. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇	土地及樓宇	租賃資產改良	機器	傢俱、裝置及設備	運輸工具	在建工程	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
成本								
於2007年1月1日	–	67,170	22,691	1,354	26,186	110,334	283,558	511,293
增添	–	3,011	3,576	284	54,011	37,045	695,300	793,227
轉移	904,441	–	–	–	–	–	(904,441)	–
轉入預付租賃款	–	–	–	–	–	–	(34,413)	(34,413)
收購附屬公司所得	–	–	–	–	205	1,650	–	1,855
處置	–	(22)	(606)	(12)	(3,963)	(15,361)	–	(19,964)
重新分類	–	–	–	(921)	921	–	–	–
於2007年12月31日	904,441	70,159	25,661	705	77,360	133,668	40,004	1,251,998
增添	–	72	12,597	1,402	31,249	29,094	222,844	297,258
轉移	24,847	–	–	–	–	–	(24,847)	–
轉入預付租賃款	(537)	–	–	–	–	–	–	(537)
收購附屬公司所得	–	365	–	137	548	3,190	–	4,240
處置	–	(1,985)	(281)	(25)	(634)	(6,175)	–	(9,100)
重新分類	(4,192)	4,192	–	–	–	–	–	–
於2008年12月31日	924,559	72,803	37,977	2,219	108,523	159,777	238,001	1,543,859
折舊及攤銷								
於2007年1月1日	–	(11,471)	(8,371)	(430)	(14,840)	(46,575)	–	(81,687)
年度撥備	–	(4,668)	(2,912)	(104)	(4,513)	(15,016)	–	(27,213)
於處置扣除	–	6	498	12	2,800	8,430	–	11,746
重新分類	–	–	–	287	(287)	–	–	–
於2007年12月31日	–	(16,133)	(10,785)	(235)	(16,840)	(53,161)	–	(97,154)
年度撥備	(24,882)	(2,455)	(7,958)	(318)	(19,128)	(19,155)	–	(73,896)
於綜合損益表								
確認減值虧損	(53,000)	–	–	–	–	–	–	(53,000)
於處置扣除	–	294	11	–	370	1,425	–	2,100
重新分類	–	–	–	–	–	–	–	–
於2008年12月31日	(77,882)	(18,294)	(18,732)	(553)	(35,598)	(70,891)	–	(221,950)
賬面值								
於2008年12月31日	846,677	54,509	19,245	1,666	72,925	88,886	238,001	1,321,909
於2007年12月31日	904,441	54,026	14,876	470	60,520	80,507	40,004	1,154,844

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

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

年內，本公司委聘與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司，為本集團的酒店大樓進行審閱，並釐定其中一幢大樓已由於經濟下滑影響該酒店大樓的表現而減值。因此，已就該酒店大樓確認人民幣53,000,000元（2007年：無）的減值虧損。有關酒店大樓的可收回金額按使用價值釐定。計量有關酒店大樓使用價值的貼現率為10%。

上述土地及樓宇位於：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
中國的土地：		
中期租約	54,509	54,026

抵押以取得批予本集團銀行貸款額度的土地及樓宇詳情於附註34披露。

15. 投資物業

	人民幣千元
公平值	
於2007年1月1日	—
已竣工可出售物業轉入	26,052
於2007年12月31日	26,052
於綜合損益表確認的公平值減少	(1,052)
於2008年12月31日	25,000

本集團截至2008年12月31日的投資物業公平值，已根據戴德梁行有限公司（與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師）於同日作出的估值而達致。專業估值師戴德梁行有限公司是香港測量師學會的成員，擁有合適的資歷，而且在近期亦有評估相關地點類似物業的經驗。估值是參照類似物業的市場交易價格進行。

上述投資物業位於：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
中國的土地		
中期租約	25,000	26,052

16. 於聯營公司的權益

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於聯營公司的非上市投資成本	1,175,255	944,550
分佔收購後溢利	259,255	11,071
	<u>1,434,510</u>	<u>955,621</u>

於2007及2008年12月31日，本集團於以下於中國成立及經營的聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔 的股權		主要業務
		2008年	2007年	
杭州集美房地產開發有限公司	人民幣32,000,000元	30%	30%	房地產開發
杭州余杭綠城九洲 房地產開發有限公司	人民幣85,000,000元	35%	35%	房地產開發
杭州翡翠城房地產開發 有限公司	人民幣50,000,000元	45%	45%	房地產開發
上海靜宇置業有限公司	人民幣100,000,000元	49%	49%	物業投資
杭州錢新綠城房地產開發 有限公司（「杭州錢新綠城」）	人民幣30,000,000元	50% (i)	50% (i)	房地產開發
浙江發展綠城房地產開發 有限公司	人民幣50,000,000元	45%	45%	房地產開發
杭州濱綠房地產開發 有限公司（「杭州濱綠」）	人民幣389,140,188元	50% (v)	40% (v)	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%	49%	投資與 顧問服務
河南中州綠城置業投資 有限公司（「河南中州」）	人民幣60,000,000元	38% (ii)	38% (ii)	房地產開發
德清西子房地產開發 有限公司（「德清西子」）	人民幣30,000,000元	25% (ii)	25% (ii)	房地產開發
德清綠城中田房地產 有限公司（「德清中田」）	人民幣50,000,000元	47% (ii)	47% (ii)	房地產開發
紹興金綠泉房地產開發 有限公司（「紹興金綠泉」）	人民幣580,000,000元	35%	35%	房地產開發
濟南海爾綠城房地產 有限公司（「濟南海爾綠城」）	人民幣200,000,000元	45% (iii)	45% (iii)	房地產開發

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔 的股權		主要業務
		2008年	2007年	
無錫綠城房地產開發 有限公司（「無錫綠城」）	人民幣102,000,000元	— (iv)	39% (iv)	房地產開發
無錫太湖綠城房地產開發 有限公司	人民幣100,000,000元	—	39%	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)	—	房地產開發
台州浙能綠城置業有限公司 （「台州浙能」）	人民幣300,000,000元	49% (vi)	—	房地產開發
杭州浙能綠城置業有限公司 （「杭州浙能」）	人民幣100,000,000元	49% (vi)	—	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10,000,000元	40%	—	房地產開發

附註：

- (i) 杭州錢新綠城五名董事中只有兩名由本集團委任，而有效的董事會決議案須得到總票數的三分之二。本集團並無權力指揮杭州錢新綠城的財務及營運政策。因此，杭州錢新綠城被視為本集團的聯營公司。
- (ii) 河南中州、德清西子、德清中田及慈溪綠城均為浙江中青旅的附屬公司。
- (iii) 濟南海爾綠城的股權是由海爾集團公司以委託形式為本集團持有。
- (iv) 無錫綠城於2008年成為本集團附屬公司（附註29）。
- (v) 杭州濱綠五名董事中僅兩名董事由本集團委任，而有效董事會決議須過半數票通過。本集團無權管理或共同控制杭州濱綠的財務及經營決策。因此，杭州濱綠入賬為本集團聯營公司。
- (vi) 杭州浙能為台州浙能的附屬公司，兩間公司均於2008年新成立。

有關本集團聯營公司的財務資料概要列出如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
資產總值	19,525,949	11,916,880
負債總值	(16,041,310)	(9,818,443)
資產淨值	<u>3,484,639</u>	<u>2,098,437</u>
本集團分佔聯營公司資產淨值	<u>1,434,510</u>	<u>948,621</u>
收入	<u>3,423,220</u>	<u>1,891,402</u>
年度溢利	<u>468,690</u>	<u>124,965</u>
本集團年內分佔聯營公司的業績	<u>242,158</u>	<u>66,650</u>

本集團已終止確認其分佔若干聯營公司的虧損，因為其分佔該等聯營公司的虧損相等於或超過其於該等聯營公司的權益。摘錄自該等聯營公司的有關經審核數的不確認金額（於有關期間及累計）如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
年度未確認分佔聯營公司虧損	<u>—</u>	<u>6,350</u>
累計未確認分佔聯營公司虧損	<u>—</u>	<u>7,000</u>

17. 於共同控制實體權益

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於共同控制實體非上市投資成本	153,036	153,036
分佔收購後溢利	<u>173,181</u>	<u>40,608</u>
	<u>326,217</u>	<u>193,644</u>

於2007年及2008年12月31日，本集團於下列中國共同控制實體擁有權益：

共同控制實體名稱	註冊資本	本集團應佔 的股權		主要業務
		2008年	2007年	
浙江報業綠城投資有限公司 (「浙江報業綠城」)	人民幣80,000,000元	50%	50%	投資控股
寧波浙報綠城房地產開發 有限公司	人民幣60,000,000元	50%	50%	房地產開發
寧波綠城桂花園房地產開發 有限公司 (「寧波綠城桂花園」)	人民幣20,000,000元	60% (i)	60% (i)	房地產開發
海寧綠城新湖房地產開發 有限公司 (「海寧綠城」)	人民幣20,000,000元	50%	50%	房地產開發
浙江綠城西子房地產集團 有限公司 (「浙江綠城西子」)	人民幣100,000,000元	50%	50%	投資控股
臨安西子房地產開發 有限公司 (「臨安西子」)	人民幣80,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	房地產開發
南通嘉匯置業有限公司 (「南通嘉匯」)	人民幣30,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	房地產開發
浙江西子置業有限公司 (「浙江西子」)	人民幣80,000,000元	50% (ii)	50% (ii)	房地產開發
浙江綠城新興置業有限公司 (「綠城新興」)	人民幣80,000,000元	35% (ii)	35% (ii)	房地產開發
紹興綠城寶業房地產開發有限 公司 (「紹興綠城寶業」)	人民幣100,000,000元	51% (iii)	51% (iii)	房地產開發
杭州凱喜雅房地產開發有限 公司 (「杭州凱喜雅」)	人民幣10,000,000元	30% (ii)	—	房地產開發
浙江報業綠城房地產開發有限 公司 (「浙江報業綠城房地產」)	人民幣100,000,000元	50% (iv)	—	房地產開發
南通金管家物業管理有限公司 (「南通金管家」)	人民幣500,000元	50% (ii)	—	物業管理
浙江綠城新湖商業管理有限 公司 (「浙江綠城新湖」)	人民幣5,000,000元	30% (v)	—	商業管理

附註：

- (i) 浙江報業綠城及本集團的附屬公司才智控股有限公司（「才智控股」），分別持有寧波綠城桂花園的70%及25%股權，因此寧波綠城桂花園為浙江報業綠城的附屬公司。寧波綠城桂花園五名董事中只有一名由本集團直接委任，而有效的董事會決議案須經總投票票數三分之二通過。本集團無權指揮寧波綠城桂花園的財務及經營政策，因此，寧波綠城桂花園是作為本集團的一家共同控制實體。
- (ii) 臨安西子、南通嘉匯、浙江西子、綠城新興、杭州凱喜雅及南通金管家為浙江綠城西子的附屬公司。
- (iii) 紹興綠城實業五名董事其中三名由本集團委任，而有效之董事會決議案必須取得全體董事的一致批准。本集團概無權指示紹興綠城實業的財務及經營政策。因此，紹興綠城實業列為本集團的共同控制實體。
- (iv) 浙江報業綠城房地產為浙江報業綠城新成立的全資附屬公司。
- (v) 浙江綠城新湖為海寧綠城新成立的非全資附屬公司。

使用權益法而計為本集團的共同控制實體的財務資料概要列出如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
流動資產	<u>3,804,530</u>	<u>3,064,320</u>
非流動資產	<u>21,962</u>	<u>14,234</u>
流動負債	<u>(2,825,360)</u>	<u>(2,340,266)</u>
非流動負債	<u>(682,925)</u>	<u>(539,833)</u>
收入	<u>1,260,895</u>	<u>546,293</u>
支出	<u>(1,137,172)</u>	<u>(492,762)</u>

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

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
年內未確認分佔共同控制實體虧損	<u>25,919</u>	<u>—</u>
累計未確認分佔共同控制實體虧損	<u>25,919</u>	<u>—</u>

18. 可供出售投資

可供出售投資即非上市股本證券。由於合理公平值估計範圍頗大，故董事認為其公平值不能可靠地量度，故於各結算日按成本減去減值列賬。

19. 預付租賃款

	2008年 人民幣千元	2007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	152,917	34,413
	<u>152,917</u>	<u>34,413</u>
就呈報目的分析為：		
流動資產（包括貿易及其他應收款項）	4,270	—
非流動資產	148,647	34,413
	<u>152,917</u>	<u>34,413</u>

20. 遞延稅項

下列為於現有及之前年度主要的已確認遞延稅項資產（負債）及變動：

	收入確認 與相關 銷售成本的 暫時差額 人民幣千元	減值虧損 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	未分配溢利 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2007年1月1日	9,660	—	24,191	(129,961)	30,013	—	(1,942)	(68,039)
年度綜合損益表的貸記	534	—	23,530	3,631	72,739	—	7,976	108,410
稅率變動影響	(441)	—	(1,512)	40,834	(6,003)	—	581	33,459
於2007年12月31日	9,753	—	46,209	(85,496)	96,749	—	6,615	73,830
年度綜合收益表 的貸記（扣減）	(6,849)	26,225	46,874	4,468	54,448	(20,756)	(26,471)	77,939
於2008年12月31日	<u>2,904</u>	<u>26,225</u>	<u>93,083</u>	<u>(81,028)</u>	<u>151,197</u>	<u>(20,756)</u>	<u>(19,856)</u>	<u>151,769</u>

其他指主要就加速稅項折舊產生的暫時差異已確認的遞延稅項負債。

為資產負債表呈報目的，當有法律上可執行權利以流動稅務資產抵銷流動稅務負債及當遞延所得稅是與同一個會計主體有關時，遞延稅務資產及負債即告抵銷。下列為就財務報告目的而言遞延稅項結餘分析：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
遞延稅項資產	260,832	163,491
遞延稅項負債	(109,063)	(89,661)
	<u>151,769</u>	<u>73,830</u>

於資產負債表日期，本集團有可供使用的稅項虧損約人民幣893,888,000元（2007年：人民幣533,113,000元）可以用來抵銷日後溢利。其中遞延稅項資產約人民幣391,217,000元（2007年：人民幣182,638,000元）的稅項虧損已被確認。由於未來溢利難料，故並無就餘下的人民幣502,671,000元（2007年：人民幣350,475,000元）確認遞延稅項資產。根據中國有關法律和法規，於結算日未確認的稅務虧損在未來年期屆滿作廢：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
2008年	—	16,933
2009年	66,798	68,996
2010年	24,220	29,079
2011年	58,054	74,704
2012年	122,454	160,763
2013年	231,145	—
	<u>502,671</u>	<u>350,475</u>

根據最近的預算，管理層相信未來有足夠的利潤來實現確認在稅項損失中的遞延稅項資產。

於結算日，本集團有可扣減暫時差額人民幣169,348,000元（2007年：無），由於並無應課稅溢利抵銷可扣減暫時差額，故並無確認遞延稅項資產。

21. 可供發展物業

於2008年12月31日計入可供發展物業中有人民幣2,712,195,000元（2007年：人民幣7,873,257,000元）為就長期租賃土地的預付款項。於2008年12月31日，本集團正就計入可供發展物業結餘的土地申請土地使用權證。

所有的可供發展物業預期在12個月後實現銷售。

22. 發展中物業

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
長期租賃土地 — 成本	16,645,854	6,304,871
發展成本	5,117,146	3,867,732
資本化的融資成本	1,487,049	922,378
	<u>23,250,049</u>	<u>11,094,981</u>

款額達人民幣18,822,664,000元（2007年：人民幣7,885,905,000元）的發展中物業預期於結算日12個月後方告落成可供出售。

23. 其他流動資產

貿易及其他應收款項、訂金及預付款

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
貿易應收款項	205,844	246,965
其他應收款項	207,864	244,236
預付款及訂金	920,893	1,769,450
	<u>1,334,601</u>	<u>2,260,651</u>

本集團給予其客戶90日的平均信貸期。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
0－30日	133,976	196,988
31－90日	34,123	27,935
91－180日	125	14,798
181－365日	1,025	3,756
超過365日	36,595	3,488
貿易應收款項	<u>205,844</u>	<u>246,965</u>

本集團大部份客戶均向銀行取得按揭購買彼等的物業。倘客戶未能取得按揭及履行其與本集團訂立之物業買賣協議，本集團有權撤銷協議，收回並於市場轉售物業。

於2008年12月31日列入其他應收款項中是向第三方的墊支，為人民幣58,025,000元（2007年：人民幣45,547,000元）。這些墊支是免息、無抵押及在要求時償還。

其他應收款項在要求時償還。

並無就貿易應收款項作出撥備。對其他應收款項的估計不可收回金額作出的撥備變動如下：

呆賬撥備變動

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
年初結餘	—	8,087
撇銷為無法收回之款項	—	(8,087)
年終結餘	<u>—</u>	<u>—</u>

銀行結餘及現金／已抵押銀行存款

銀行結餘及現金包括本集團持有的現金及存作3個月或以下的短期銀行存款。銀行結餘附息為年利率0.36厘至4.41厘（2007年：0.72厘至4.60厘）市場利率。

已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。已抵押銀行存款附息，年利率為1.98厘至5.58厘（2007年：2.25厘至5.80厘）的市場利率。

於2008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1,624,869,000元（2007年：人民幣2,893,191,000元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

各集團實體功能貨幣外的銀行結餘及現金、已抵押銀行存款如下：

	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
於2008年12月31日	42,729	50,640
於2007年12月31日	<u>38,120</u>	<u>451,896</u>

24. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要由貿易採購的未償還金額組成。貿易應付款項的到期分析如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
0－30日	1,693,002	998,408
31－90日	193,780	8,895
91－180日	109,312	3,939
181－365日	441,368	72,638
超過365日	<u>187,846</u>	<u>220,165</u>
貿易應付款項	2,625,308	1,304,045
其他應付款項及預提費用	<u>766,942</u>	<u>609,837</u>
	<u>3,392,250</u>	<u>1,913,882</u>

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。

25. 銀行及其他借款

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
抵押銀行貸款 (附註33)	8,125,826	5,378,402
無抵押銀行貸款	1,690,140	1,350,000
	<u>9,815,966</u>	<u>6,728,402</u>
抵押其他貸款 (附註33)	517,400	—
無抵押其他貸款	919,680	76,000
	<u>1,437,080</u>	<u>76,000</u>
	<u>11,253,046</u>	<u>6,804,402</u>
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
還款金額如下：		
1年內或按要求	3,867,741	2,436,272
多於1年，但不超過2年	5,180,566	1,614,530
多於2年，但不超過3年	1,923,138	2,434,134
多於3年，但不超過4年	3,350	4,530
多於4年，但不超過5年	263,581	4,530
多於5年	14,670	310,406
	<u>11,253,046</u>	<u>6,804,402</u>
減：流動負債下1年內到期的欠款	<u>(3,867,741)</u>	<u>(2,436,272)</u>
1年後到期的欠款	<u>7,385,305</u>	<u>4,368,130</u>
銀行及其他借貸可進一步分析如下：		
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
固定利率	9,554,035	4,815,768
浮動利率	1,699,011	1,988,634
	<u>11,253,046</u>	<u>6,804,402</u>
所支付的平均利率如下：		
	2008年	2007年
銀行貸款	7.82%	6.73%
其他貸款	8.14%	7.98%

於結算日，若干銀行貸款以下公司的擔保支持：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
有抵押銀行貸款：		
獨立第三方	30,610	33,056

26. 可換股債券

(i) 2006年可換股債券

於2006年1月10日，本公司發行本金總額130,000,000美元的可換股債券（「2006年可換股債券」），包括65,000,000美元的有抵押2011年到期強制性可換股債券及65,000,000美元的有抵押2011年到期非強制性可換股債券。強制性可換股債券有兩批，A批為本金40,000,000美元的強制性可換股債券，B批為本金25,000,000美元的強制性可換股債券。可換股債券於新加坡證券交易所上市。就發行可換股票據，由有關原股東（即宋卫平、壽柏年及夏一波）（「股東」）持有的每名銷售股東的51%股份，及由本公司持有的才智控股51%的股份就所有可換股債券持有人的利益由抵押信託人質押。該等股份可在本公司首次公開發售（「全球發售」）發生後予以解除。

強制性可換股債券主要條款如下：

(i) 強制性轉換

緊隨全球發售完成前，除非之前已贖回或購買或取消，否則強制性可換股債券在若干情況下須按強制轉換價強制轉換為繳足股份，而倘全球發售於到期日或之前進行，則強制轉換價初步為全球發售的本公司股份發售價90.25%。

(ii) 選擇性轉換

B批強制性可換股債券可按持有人選擇由上市日期後180日（包含180日）直至可換股債券到期日前第7個營業日（即2011年1月10日）隨時轉換。視乎發生信託契據所述有關可換股債券的事項而定，B批可換股債券的初步換股價為本公司股份於全球發售中的發售價104%。

(iii) 贖回

— 本公司選擇贖回

本公司可於上市日期7個曆月或之後當日給予信託人，主要代理及債券持有人不少於30日及不多於60日通知，按其當時本金額連同任何應計利息及應計未付利息（如有）贖回全部或部份B批強制性可換股債券。

— 最終贖回

除非如本文所規定之前已贖回、轉換或購買或取消，否則本公司將於到期日按該贖回金額讓強制性可換股債券持有人獲得以強制性可換股債券本金額年度計回報率20%回報贖回。

非強制性可換股債券主要條款如下：

(i) 選擇換股

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

(ii) 贖回

— 本公司選擇贖回

在是次全球發售後，本公司（在給予不少於30日或不多於60日的書面通知後）將有權要求本公司的非強制性可換股債券持有人贖回這些非強制性可換股債券，情況如下：

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

— 持有人選擇贖回

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

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

於全球發售完成前，可換股債券的初步年息率為10厘。適用的非強制性可換股債券年息率將於全球發售完成後調整為6厘，而本公司於2006年6月21日向一名債券持有人作出承諾，據此本公司同意每年向該債券持有人支付相當於其持有的尚未償還的非強制性可換股債券本金額的額外1%。這項承諾由2006年7月13日（本公司股份於聯交所上市日期）起生效。

根據一份由可換股債券持有人及本公司於2006年6月23日訂立的協議，強制可換股債券持有人可選擇要求本公司於全球發售完成後按可給予債券持有人20厘年率化的每年回報率的贖回金額，連同任何應計利息贖回其強制性可換股債券。

發行可換股債券的所得款項淨額分為負債成分及各項內置財務衍生工具，詳情如下：

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

年度的利息是以自可換股債券發行起計，運用每年實際利率約14厘計算負債成分。

- (ii) 內置衍生工具包括：

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

於2007年1月18日、2007年2月2日及2007年4月12日，本金總額分別為22,000,000美元、10,000,000美元及5,000,000美元的非強制性可換股債券按換股價每股8.55港元轉換為本公司的股份。於2007年8月14日、2007年8月29日及2007年11月5日，本金總額分別為9,800,000美元、1,900,000美元及4,300,000美元的非強制性可換股債券按換股價每股8.31港元轉換為本公司的股份。於上述轉換後，48,459,107股新股獲發行。

於2008年12月31日，本金總額為12,000,000美元（2007年：12,000,000美元）的非強制性可換股債券尚未兌換。

於相關估值日，二項模式用於內置衍生工具的估值。輸入模式的資料如下：

	2007年1月18日	2007年2月2日	2007年4月12日
行使價	100%	100%	100%
無風險利率	5.28%	5.33%	5.11%
息率	3.00%	3.00%	3.00%
到期時間	4.0年	3.9年	3.7年
波幅	48.00%	48.00%	48.00%

	2007年8月14日	2007年8月29日	2007年11月5日
行使價	100%	100%	100%
無風險利率	5.09%	4.82%	4.55%
息率	3.00%	3.00%	2.00%
到期時間	3.4年	3.4年	3.2年
波幅	48.00%	48.00%	47.00%

	2007年12月31日	2008年12月31日
行使價	100%	100%
無風險利率	4.35%	3.00%
息率	2.00%	2.64%
到期時間	3.0年	2.0年
波幅	48%	62%

附註：

- (a) 所採用的無風險利率為2011年到期的中國國際債券的市場收益率。
- (b) 2007年12月31日前所採用的息率乃按過去3至4年可比較公司的息率。於2008年12月31日採納的息率乃根據本公司過往兩年的息率。
- (c) 2007年12月31日前所採用的波幅乃按過去3至4年可以較公司的中位股價波幅。於2008年12月31日採納的波幅乃根據本公司過往兩年的股價波幅。
- (d) 贖回權公平值乃按「有或無」方法，即有或無贖回權的換股權負債部份公平值。

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

年內，可換股債券的負債變動及內置衍生工具變動如下：

	負債部份	轉換選擇權	債券持有人 贖回選擇權	發行人 贖回選擇權	總數
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2007年1月1日	392,849	412,518	38,020	(70,911)	772,476
匯兌調整	(9,526)	(11,361)	(919)	1,984	(19,822)
年內利息費用	25,065	—	—	—	25,065
年內已付／應付利息	(9,819)	—	—	—	(9,819)
公平值改變	—	7,045	(29,504)	51,549	29,090
年內轉換	<u>(325,178)</u>	<u>(354,177)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(679,355)</u>
於2007年12月31日	73,391	54,025	7,597	(17,378)	117,635
匯兌調整	(4,910)	(1,832)	(932)	565	(7,109)
年內利息費用	10,032	—	—	—	10,032
年內已付／應付利息	(5,090)	—	—	—	(5,090)
公平值改變	<u>—</u>	<u>(49,480)</u>	<u>13,347</u>	<u>16,656</u>	<u>(19,477)</u>
於2008年12月31日	<u>73,423</u>	<u>2,713</u>	<u>20,012</u>	<u>(157)</u>	<u>95,991</u>

(ii) 2007年可換股債券

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

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

2007年可換股債券的主要條款如下：

(i) 擔保

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

首批子公司擔保人（即包括截至2007年5月18日擔保高收益債券（如附註27所述）付款的所有子公司擔保人）為才智控股有限公司(BVI)、綠海國際有限公司(BVI)、華益投資有限公司(BVI)、佳卓企業有限公司(BVI)、添智企業有限公司(BVI)、Active Way Development Limited (BVI)及奮發投資有限公司(BVI)。

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

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

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

(ii) 美元交割

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

(iii) 換股權

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

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

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

(iv) 最終贖回

除非在債券的條款及條件所指的情況下提前贖回、轉換或收購及註銷，否則本公司將於到期日按人民幣本金額的美元等值乘以105.638%贖回2007年可換股債券。

(v) 本公司選擇贖回

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

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

2007年可換股債券的「提早贖回金額」，就2007年可換股債券的每人民幣100,000元本金額而言，以每半年基準計算，致使債券持有人的每年總收益率為1.1%。2007年可換股債

券的每人民幣100,000元本金額適用提早贖回金額按照以下方式以每半年基準計算，四捨五入調整（如有需要）至小數點兩個位（惟倘釐定贖回的日期為半年度日期（如下文所載），該提早贖回金額將為下表所載就該半年度日期的金額）：

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

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2007年可換股債券的每人民幣100,000元本金額的提早贖回金額：

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

$r = 1.1\%$ 以份數表示

$d =$ 緊接半年度日期前（及包括該日在內）的那1天至釐定為贖回的日期（但不包括該日在內）之間的日數，以360日為一年作基準，包括12個月，每月30日，而就不完整月份，則為過去の日數

$p = 180$

(vi) 債券持有人選擇贖回

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

發行2007年可換股債券已收所得款項淨額已分為負債部份及權益部份如下：

(i) 負債部份指按可比較信貸評級，並以相同條款（具有債券持有人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。由於發行人贖回選擇權與主體負債部份緊密相關，故不會分開入賬。

期間內負債部份的利息運用實際利率約4.69%，由可換股債券發行時起計算。

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

本年度2007年可換股債券負債部份及權益部份的變動載列如下：

	負債部份 人民幣千元	權益部份 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2007年5月18日發行的可換股債券	1,940,291	350,806	2,291,097
年內的利息費用	56,139	—	56,139
於2007年12月31日	1,996,430	350,806	2,347,236
年內的利息費用	93,670	—	93,670
於2008年12月31日	2,090,100	350,806	2,440,906

27. 高收益債券

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

高收益債券的主要條款如下：

高收益債券為：

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

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

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

本公司同意押記，或導致原屬子公司擔保人的押記人押記原屬子公司擔保人各自的股本以保障本公司根據債券及契約的責任及子公司擔保人的押記人根據其子公司擔保的責任。原屬子公司擔保人的押記人將為才智控股。抵押品已作出抵押時，高收益債券及子公司擔保可在若干資產出售成若干其他情況下解除或減低。

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

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，本公司可選擇按債券本金100%的贖回價加上於贖回日的適用溢價（如下文所界定）及累計未付利息（如有），贖回全部而非部份本債券。

「適用溢價」指於任何一個贖回日高收益票據按下列較高的價格(1)上述高收益債券本金額的1.00%；及(2)超過(A)於上述贖回日(i)上述高收益債券於2010年11月8日的贖回價另加(ii)直至2010年11月8日的上述高收益票據一切餘下應付的利息（但不計該贖回日的應計而未付利息），利息按相等於經調整國庫債券利率的貼現率計算，每年相等於可比較美國庫房債券到期的率息加100個基點，較(B)於上述到期日高息債券的本金額為高的金額。

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

高收益債券含有負債部份及提早贖回權：

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

年內利息以實際利率約9厘計算高收益債券自發行以來的負債部份。

- (ii) 提早贖回權視為並非與主體合約有密切關係的內置衍生工具。董事認為提早贖回權的公平值於初步確認及2007年及2008年12月31日微不足道。

於年內高收益債券的變動如下：

	人民幣千元
於2007年1月1日	3,070,822
匯兌調整	(198,241)
年內應計利息	274,534
年內已付／應付利息	(267,354)
於2007年12月31日	2,879,761
匯兌調整	(185,293)
年內應計利息	261,128
年內已付／應付利息	(254,410)
於2008年12月31日	<u>2,701,186</u>

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

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

於2009年4月21日，本公司已開始以現金要約收購所有未兌換高收益債券。詳情請參閱附註38(v)。

由於持有人未同意豁免於結算日提出加速還款的權利，故高收益債券於截至2008年12月31日止年度的綜合財務報表分類為流動負債。

28. 股本

	股份數目	股本 千港元
法定		
每股0.10港元的普通股		
於2007年及2008年12月31日	10,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足		
每股0.10港元的普通股		
於2007年1月1日	1,347,402,500	134,740
轉換可換股債券發行股份	48,459,107	4,846
發行新股	141,500,000	14,150
於2007年及2008年12月31日	1,537,361,607	153,736
		人民幣千元
列出的綜合資產負債表		
於2007年及2008年12月31日		157,395

於2007年1月18日、2007年2月2日及2007年4月12日，本金總額分別為22,000,000美元、10,000,000美元及5,000,000美元的2006年可換股債券按換股價每股8.55港元轉換為本公司的股份。於2007年8月14日、2007年8月29日及2007年11月5日，本金總額分別為9,800,000美元、1,900,000美元及4,300,000美元的2006年可換股債券按換股價每股8.31港元轉換為本公司的股份。於上述轉換後，48,459,107股新股獲發行。

於2007年5月4日，壽柏年擁有的本公司主要股東Profitwise Limited（「Profitwise」）與其聯席賬簿管理人及本公司訂立配售及認購協議。根據協議，Profitwise同意透過其聯席賬簿管理人向獨立投資者配售本公司股份141,500,000股，每股作價16.35港元。於2007年5月8日，根據協議，Profitwise認購本公司新股141,500,000股，每股作價16.35港元，與配售價相同。

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。

29. 收購附屬公司

2007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	本集團實際 收購股權	代價 人民幣千元
養生堂浙江千島湖 房地產有限公司	房地產開發	2007年11月12日	51%	68,330
中稷集團（香港）國際 金融投資有限公司 （「中稷集團」）	投資控股	2007年12月19日	100%	135,010
德和國際實業有限公司 （「德和」）	投資控股	2007年12月19日	100%	135,000
舟山瑞豐房地產開發 有限公司（「舟山瑞豐」）	房地產開發	2007年12月19日	48% (附註)	—
舟山順帆房地產開發 有限公司（「舟山順帆」）	房地產開發	2007年12月19日	58% (附註)	—
舟山卓成房地產開發 有限公司（「舟山卓成」）	房地產開發	2007年12月19日	58% (附註)	—
舟山明程房地產開發 有限公司（「舟山明程」）	房地產開發	2007年12月19日	58% (附註)	—
舟山乾源房地產開發 有限公司（「舟山乾源」）	房地產開發	2007年12月19日	58% (附註)	—
城建中稷（浙江）實業 發展有限公司 （「城建中稷」）	房地產開發	2007年12月19日	58% (附註)	—
北京城建中稷實業發展 有限公司 （「北京城建中稷」）	房地產開發	2007年12月19日	60% (附註)	—
				338,340

附註：北京城建中稷、城建中稷、舟山瑞豐、舟山順帆、舟山卓成、舟山明程及舟山乾源為中稷集團及德和的子公司。

2008年內收購的附屬公司詳情如下：

收購公司	主要業務	收購日期	本集團實際 收購股權	代價 人民幣千元
新疆燁城萬順房地產開發有限公司	房地產開發	2008年1月8日	51%	12,372
杭州金馬房地產有限公司	房地產開發	2008年6月27日	51%	45,983
無錫綠城房地產開發有限公司（「無錫綠城」）	房地產開發	2008年2月3日	46% (i)	46,920
湖州新錦江房地產開發有限公司（「湖州新錦江」）	房地產開發	2008年1月17日	80%	237,400
寧波太平洋實業有限公司	房地產開發	2008年3月31日	60%	581,118
浙江華能裝飾工程有限公司	物業設計及裝修服務	2008年8月4日	100%	6,460
台州吉利嘉苑房地產有限公司（「台州吉利嘉苑」）	房地產開發	2008年6月10日	60%	24,000
台州翡翠物業管理有限公司（「台州翡翠」）	物業管理	2008年6月10日	60% (ii)	—
				<u>954,253</u>

附註：

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

收購附屬公司的影響概要如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
購入的資產淨值：		
物業、廠房及設備	4,240	1,855
遞延稅項資產	36	—
可供發展物業	1,071,144	1,054,364
發展中物業	2,026,444	—
存貨	48	50
貿易及其他應收款項	228,403	528
預付所得稅	680	—
其他預付稅項	5,977	—
銀行結餘及現金	146,693	5,100
貿易及其他應付款項	(1,216,810)	(138,847)
應付關連方欠款	(368,682)	(473,333)
其他應付稅項	(11)	(75)
銀行借款	(370,000)	(40,000)
	<u>1,528,162</u>	<u>409,642</u>
少數股東權益	<u>(534,129)</u>	<u>(71,302)</u>
	994,033	338,340
減：之前收購並歸類為聯營公司的權益	<u>(39,780)</u>	<u>—</u>
	<u>954,253</u>	<u>338,340</u>
總代價，由以下方式償付：		
其他應付款項	44,823	—
現金	222,415	338,340
預付款項及訂金	<u>687,015</u>	<u>—</u>
	<u>954,253</u>	<u>338,340</u>
收購產生的現金淨（流出）流入		
已付現金	(222,415)	(338,340)
銀行結餘及所得現金	<u>146,693</u>	<u>5,100</u>
	<u>(75,722)</u>	<u>(333,240)</u>

由於收購的附屬公司並非業務，這些收購會計算為資產及負債收購。

30. 出售附屬公司

於2007年2月18日，本集團向綠城控股集團有限公司出售其於嘉慧國際有限公司（「嘉慧國際」，一間全資附屬公司）之全部股本權益，代價為人民幣81,000元。

於2007年9月20日，本集團出售其於紹興金綠泉（前稱寧波創富置業有限公司，於2007年5月14日成立）的65%股本權益，代價為人民幣247,000,000元。其之後變為集團擁有35%權益的聯營公司。

於各出售日，出售附屬公司的淨資產如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
出售以下淨資產		
可供發展物業	—	569,200
貿易及其他應收款項、訂金及預付款	—	40
銀行結餘及現金	—	719
應付關連方欠款	—	(189,878)
	—	380,081
轉撥至於聯營公司權益	—	(133,000)
總代價，以現金支付	—	247,081
出售產生的淨現金流入（流出）		
現金代價收入	—	247,081
銀行結餘及現金處置	—	(719)
	—	246,362

31. 經營租賃承擔

集團作為承租人

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
有關年度大廈租賃於經營租賃下作出的最低租賃付款	22,378	14,156

於各結算日，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：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
1年內	13,849	12,434
於第2至第5年內	44,699	17,490
5年以後	33	2,857
	58,581	32,781

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

集團作為出租人

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
物業租金收入，扣除微不足道支出	5,681	3,447

於結算日，本集團就以下的未來最低租賃支付與租戶訂立合同：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
1年內	2,730	2,141
於第2至第5年內	7,227	7,338
於5年後	8,983	11,323
	<u>18,940</u>	<u>20,802</u>

物業租金收入為本集團可收到的租金收入。租金磋商為由2至15年的固定租金。

32. 承擔

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
就可供發展物業、發展中物業或在建工程		
已訂約但未於綜合財務報表中撥備的承擔	<u>7,903,986</u>	<u>5,814,769</u>

此外，本集團分佔其共同控制實體的承擔如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>2,262,631</u>	<u>239,505</u>

33. 購股權

本公司的購股權計劃（「該計劃」）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，該計劃將會於2016年6月21日屆滿，根據該計劃，本公司董事會可向合資格人士（包括本公司及其子公司董事）授出購股權以認購本公司的股份。

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

授出購股權時毋須支付代價。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。

自該計劃採納以來及直至2008年12月31日，並無授出、行使或取消購股權。

若干購股權其後於2009年1月22日授出。詳情請參閱附註38(ii)。

34. 資產抵押

於結算日，以下資產已抵押予銀行，以作為授予本集團一般銀行融資額度的擔保：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
土地及樓宇	35,724	35,469
酒店樓宇	873,990	745,016
預付租賃款	41,999	8,501
在建工程	31,023	22,322
可供發展物業	749,267	1,102,836
發展中物業	10,101,999	4,349,082
已竣工可出售物業	161,448	234,208
銀行存款	220,217	506,282
	<u>12,215,667</u>	<u>7,003,716</u>

35. 退休福利計劃

在中國僱用的僱員是關於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。

36. 或然負債**擔保**

本集團於2008年12月31日對銀行向購買本集團已發展物業的客戶提供的按揭貸款，向銀行提供約人民幣3,900,370,000元（2007年：人民幣1,988,688,000元）的擔保。這些由本集團提供的擔保，在銀行收到客戶向銀行提交的房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押後即會解除。

本集團亦就以下公司已動用的銀行貸款額度提供擔保：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
聯營公司	179,800	118,750
共同控制實體	465,500	218,200
	<u>645,300</u>	<u>336,950</u>

於結算日，因於聯營公司的權益而產生的或有負債：

	2008年 人民幣千元	2007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	<u>933,780</u>	<u>604,366</u>

於結算日，因於共同控制實體的權益而產生的或有負債：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
為客戶利益而由共同控制實體向銀行提供按揭貸款擔保	623,284	476,781

37. 關連方披露

(i) 年內，除於附註35所披露的外，本集團與關連方有以下重大交易：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
出售予股東的物業	13,160	3,893
出售予行政人員的物業	233,100	22,222
出售予附屬公司少數股東的物業	216,019	—
出售予聯營公司及共同控制實體的物料	7,260	34,089
從聯營公司收取的工程服務收入	4,525	—
從共同控制實體收取的工程服務收入	1,427	—
從股東公司收取的工程服務收入	2,037	1,659
支付／應付租金予		
— 股東公司	5,098	4,949
— 少數股東	173	—
從股東公司購入(附註)	1,460	301
支付／應付予股東公司的室內裝修服務費	21,304	25,995
支付／應付予少數股東的銷售佣金	6,301	—
支付／應付予股東公司的物業管理費	11,153	10,415
應收款項的利息收入：		
— 聯營公司	72,491	18,918
— 共同控制實體	82,572	2,517
應付款項之利息支出：		
— 聯營公司	90,620	16,252
— 共同控制實體	77,138	14,637
— 少數股東	69,809	9,114
支付／應付予股東公司的廣告開支	40,000	40,000
支付／應付予股東公司的其他服務費	4,506	1,061
支付／應付予股東公司的工程設計費	—	—
從共同控制實體所得的服務收入	10,093	—
從共同控制實體所得的酒店服務收入	148	—
從聯營公司所得的酒店服務收入	502	—
從股東公司所得的酒店服務收入	275	—

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

董事認為上述交易是在本集團日常業務過程中及按與對方協定的條款進行。

股東公司指股東擁有的公司。

(ii) 於結算日，本集團與關連方的結餘如下：

項目相關	2008年				合計	
	項目相關		非項目相關		合計	
	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：						
股東公司	—	6,793	—	158	—	6,951
少數股東	—	268,415	—	493,834	—	762,249
聯營公司	953,197	1,644,077	—	44	953,197	1,644,121
共同控制實體	753,759	68,095	—	15	753,759	68,110
行政人員	—	25,546	—	1,482	—	27,028
	<u>1,706,956</u>	<u>2,012,926</u>	<u>—</u>	<u>495,533</u>	<u>1,706,956</u>	<u>2,508,459</u>

本集團欠以下人士：

股東	—	13,115	—	—	—	13,115
股東公司	—	138	—	4,007	—	4,145
少數股東	560,419	1,696,406	—	570,515	560,419	2,266,921
聯營公司	—	12,807	1,679,199	—	1,679,199	12,807
共同控制實體	184,258	—	510,294	—	694,552	—
行政人員	—	48,163	—	—	—	48,163
	<u>744,677</u>	<u>1,770,629</u>	<u>2,189,493</u>	<u>574,522</u>	<u>2,934,170</u>	<u>2,345,151</u>

項目相關	2007年				合計	
	項目相關		非項目相關		合計	
	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：						
股東公司	—	3,994	—	—	—	3,994
少數股東	—	89,892	—	59,502	—	149,394
聯營公司	468,369	546,104	—	—	468,369	546,104
共同控制實體	19	603,136	—	—	19	603,136
行政人員	—	1,530	—	217	—	1,747
	<u>468,388</u>	<u>1,244,656</u>	<u>—</u>	<u>59,719</u>	<u>468,388</u>	<u>1,304,375</u>

本集團欠以下人士：

股東	—	—	—	—	—	—
股東公司	—	14,011	—	—	—	14,011
少數股東	—	2,720,708	—	2,040	—	2,722,748
聯營公司	—	63,207	1,063,491	—	1,063,491	63,207
共同控制實體	313,000	—	675,620	—	988,620	—
行政人員	—	13,600	—	—	—	13,600
	<u>313,000</u>	<u>2,811,526</u>	<u>1,739,111</u>	<u>2,040</u>	<u>2,052,111</u>	<u>2,813,566</u>

就與關連方的項目性結餘：

- (a) 高級職員貿易應付結餘主要來自物業銷售，正常信貸期為兩個月。
- (b) 股東公司貿易應付結餘主要來自施工預付款及貿易應收款項。

施工預付款按施工合同發單及在建築成本產生後經核證及同意後一至兩個月內清付。

貿易應收款項主要來自物料銷售，正常信貸期為兩個月。
- (c) 少數股東／聯營公司／共同控制實體項目應付結餘主要是向這些少數股東／聯營公司／共同控制實體的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，這些結餘預計當有關項目展開預售時清付。
- (d) 股東及高級職員貿易應收結餘主要是預售訂金。
- (e) 股東公司貿易應收結餘主要來自施工採購，正常信貸期為建築成本產生，並經核實及同意後兩個月。通常直至項目竣工，達85%的建築成本發放，直至項目成本最終決算，達95%的建築成本發放。達5%的建築成本作為保證金將扣於2至5年內發放。
- (f) 少數股東／共同控制實體項目應收結餘主要來自這些少數股東／共同控制實體的項目墊支，並與項目發展週期一致，董事認為，這些結餘預計當有關項目展開預售時清付。
- (g) 聯營公司／共同控制實體項目應收結餘主要是預付分派。

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

- (a) 項目性應收聯營公司的款項於2008年12月31日為人民幣254,277,000元（2007年：人民幣61,671,000元），以固定年息8.29厘至10.98厘（2007年：10.98厘）計息。

項目性應收聯營公司的款項於2008年12月31日為人民幣698,920,000元（2007年：人民幣406,698,000元），以浮動年息7.30厘至7.85厘（2007年：6.56厘至7.20厘）計息。
- (b) 項目性應收共同控制實體的款項於2008年12月31日為人民幣727,689,000元（2007年：無），以固定年息10.98厘計息。

項目性應收共同控制實體的款項於2008年12月31日為人民幣26,070,000元（2007年：人民幣19,000元），以浮動年息9.01厘（2007年：6.46厘）計息。
- (c) 項目性應收少數股東的款項於2008年12月31日為人民幣560,419,000元（2007年：無），以浮動年息7.06厘至15.00厘計息。
- (d) 項目性應付共同控制實體的款項於2008年12月31日為人民幣184,258,000元（2007年：人民幣313,000,000元），以浮動年息7.12厘（2007年：8.29厘）計息。
- (e) 非項目性應收聯營公司的款項於2008年12月31日為人民幣50,669,000元（2007年：人民幣47,869,000元），以固定年息6.12厘（2007年：6.12厘）計息。

非項目性應付聯營公司的款項於2008年12月31日為人民幣1,628,530,000元（2007年：人民幣1,015,622,000元），以浮動年息7.17厘至8.26厘（2007年：6.81厘至8.61厘）計息。

- (f) 非項目性應付共同控制實體的款項於2008年12月31日為人民幣510,294,000元（2007年：人民幣675,620,000元），以浮動年息7.97厘至9.01厘（2007年：7.42厘至8.87厘）計息。

- (iii) (a) 於年內，除附註29所披露外，本集團向關連方收購如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
從股東公司購入聯營公司的權益(i)	—	122,000
從少數股東購入部份附屬公司的權益(ii)	<u>214,357</u>	<u>17,500</u>

附註：

- (i) 於2007年2月13日，本集團與綠城控股集團有限公司訂立收購協議，收購浙江中青旅綠城投資置業有限公司（「浙江中青旅綠城」）的49%股權，代價為人民幣122,000,000元。身為本公司主要股東之股東擁有綠城控股集團有限公司合計100%股本。由於綠城控股集團有限公司持有浙江中青旅綠城49%股權，綠城控股集團有限公司及浙江中青旅綠城為本公司的關連人士。因此，此收購項目構成本公司的關連交易。本公司於2007年3月9日刊發有關此收購的通函。根據2007年3月26日舉行的股東特別大會，收購已獲股東批准。
- (ii) 於2007年1月5日，本集團訂立協議，收購新時代置業有限公司（「新時代置業」）於北京興業萬發房地產開發有限公司（「北京興業萬發」，本公司的附屬公司）持有的35%股權，代價為人民幣17,500,000元。由於新時代置業為北京興業萬發的主要股東，此收購構成本公司的關連交易。

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

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

2008年12月15日，本集團額外注資人民幣27,000,000元至本公司附屬公司安徽綠城聯華房地產開發有限公司，所持權益由54%增至70%。該交易視為少數股東收購附屬公司額外權益。

- (b) 於年內，除附註30所披露的外，本集團向關連方作出的出售如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
向股東公司出售附屬公司的權益	<u>—</u>	<u>81</u>

(iv) 主要管理人員補償

年內，董事及主要管理人員薪酬如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
短期福利	25,970	26,007
離職福利	506	453
	<u>26,476</u>	<u>26,460</u>

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。

38. 結算日後事項

於2008年12月31日後發生的重大事項如下：

- (i) 2009年1月12日，本公司於未兌換2006年可換股債券持有人行使贖回權時按12,360,000美元（未兌換本金額加應計利息）贖回未兌換的2006年可換股債券。
- (ii) 2009年1月22日，根據購股權計劃，本公司向其執行董事及其他僱員授出合共45,280,000股購股權（「購股權」）以認購本公司每股面值0.10港元之普通股（「股份」），惟須待承受人（「承受人」）接納方可作實。每股購股權賦予購股權持有人權利，可於行使該購股權時按行使價每股2.89港元認購一股股份，有關價格乃以下各項之較高者：(i)於2009年1月22日，即授出日期（「授出日期」）股份收市價每股2.75港元；(ii)緊接授出日期前五個營業日股份平均收市價每股2.89港元；及(iii)股份面值。購股權可於以下期間行使：(i)於2009年1月22日之後任何時間行使授予各承受人之最多50%購股權；(ii)由2009年1月22日起計12個月屆滿後任何時間行使授予各承受人之最多75%購股權；及(iii)由2009年1月22日起計24個月屆滿後任何時間行使授予各承受人之所有餘下購股權，及在各種情況下，不遲於2019年1月21日行使。於合共45,280,000股購股權中，其中3,474,000股購股權乃授予下列本公司執行董事，詳情如下：

董事姓名	購股權數目
宋卫平先生	1,089,000
壽柏年先生	1,056,000
陳順華先生	753,000
郭佳峰先生	576,000

本公司董事正評估授出購股權的財務影響。

- (iii) 2009年4月10日，本公司與海港企業有限公司（「海港企業」）簽訂買賣協議，據此(i)海港企業有條件同意促使將通過全資子公司南京聚龍房地產開發有限公司所持杭州綠城海企房地產開發有限公司（「杭州綠城海企」，本集團擁有60%權益的附屬公司）40%權益及杭州綠城海企股東貸款出售予綠城房地產集團（本集團的全資附屬公司），總代價為人民幣1,382,392,000元；及(ii)本公司有條件同意促使將所持上海綠源房地產開發有限公司（「上海綠源」）100%權益及上海綠源股東貸款出售予南京聚龍房地產開發有限公司（海港企業的全資附屬公司），總代價為人民幣1,230,174,000元。買賣協議項下交易已於2009年4月16日完成，完成後杭州綠城海企成為本公司全資附屬公司，上海綠源不再為本公司附屬公司。

- (iv) 於2009年4月14日，綠城房地產與中海信託股份有限公司（「信託人」，作為中海•綠城1號房地產投資基金（「信託」）的信託人）訂立信託協議。根據信託條款，約於2009年4月20日，中國一家主要財務機構認購合共1,700,000,000個信託的優先級信託單位，即優先級信託單位總額100%及根據信託可供認購的信託單位總額85%，代價約人民幣1,683,000,000元。2009年4月17日，綠城房地產認購合共180,000,000個信託的次級信託單位，即次級信託單位總額60%及根據信託可供認購的信託單位總額9%，代價為人民幣180,000,000元。根據信託可供認購的餘下次級信託單位，即根據信託可供認購的信託單位總額6%，由中國合資格投資者認購，總代價為人民幣120,000,000元。信託於2009年4月20日全面設立（「信託成立日」），初始信託資本約為人民幣1,983,000,000元。根據信託條款，綠城房地產及杭州康居投資管理有限公司（「杭州康居」，本集團全資附屬公司）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，綠城房地產與杭州康居與信託人訂立個別股權買賣協議，以出售綠城房地產所持無錫綠城房地產開發有限公司（「無錫綠城」，本集團擁有85%權益的附屬公司）45%權益，及杭州康居所持杭州綠城海企25%權益，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%權益於2009年4月15日完成。杭州康居出售所持杭州綠城海企25%權益於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，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」）。信託貸款的利率為14%，須於支付後第33個月悉數償還，並受無錫綠城及杭州綠城海企若干提早還款權所限。
- (c) 就股權出售及信託貸款而言，綠城房地產與杭州康居與信託人就以下事項訂立各項額外協議：
- (i) 於股權出售所出售的股權，據此信託擁有認沽權（「股權認沽」）以要求綠城房地產或其代名人，於信託成立日期後計滿33個月、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信託貸款於到期前償還時按預定購買價（「股權認沽價」）購回於股權出售所出售的股權；
- (ii) 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，及倘股權認沽不低於股權認沽價，則可以代價人民幣一元向信託購回有關餘下股權；及
- (iii) 信託受益人所持信託單位（綠城房地產除外），據此，信託受益人獲授認沽權（「信託認沽」）要求綠城房地產，在(a)發生重大不利事件時；及(b)於行使股權認沽時信託未能取得若干協定最低回報，則可按預定購買價（「信託認沽價」）收購綠城房地產未持有的所有信託單位。

- (d) 根據信託條款，綠城房地產亦(i)就無錫綠城、杭州綠城海企及與綠城房地產有關的其他各方根據信託貸款的所有責任向信託人提供擔保；及(ii)向信託人提供保證金人民幣10,000,000元，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。

本公司董事正評估上述交易的財務影響。

- (v) 於2009年4月21日，本公司發出開始以現金購買其任何及所有未清償2013年到期400,000,000美元9.00%之收益票據（「票據」）的收購要約（「收購要約」）。與收購要約有關，本公司也在徵求票據的持有人（「持有人」）同意（「同意」）對2006年11月10日補充的票據契約書（「契約書」）有關票據契約的條款擬定的修改和棄權（「擬定的修改和棄權」）（「徵求同意」）（「徵求同意」與收購要約統稱「要約」）。擬定的修改和棄權生效後將大幅消除或修訂全部限制性承諾、某些違約事件和契約書中包含的某些其他條款，以及放棄追究契約書項下任何及所有已經或正在發生的實際的違約或違約事件，以及契約書項下可能已經或正在發生的任何及所有潛在的違約或違約事件。豁免須獲得佔未兌換票據大部份本金總額的票據有人同意，即於綜合財務報表日期為400,000,000美元。除非經本公司另外延期，要約將於2009年5月19日紐約時間下午五點到期。持有人於2009年5月4日（「同意日」）紐約時間下午五點當時或之前（除非經本公司另外延期）有效交付票據且未有效收回其票據將有資格收取每1,000美元本金支付850美元的全部對價（「全部對價」），其中包含(i) 775美元的金額（「購買價格」）、(ii) 構成提早收購金額的59美元的金額（「提早收購金額」）及(iii) 16美元的同意付款（「同意付款」），加上直到付款日（「付款日」）（不包括付款日）為止的累計未付利息。持有人在提前同意截止日之後但在到期日當日或之前有效交付票據將有資格僅收取購買價格，加上直到付款日（不包括付款日）為止的累計未付利息。持有人於提前同意截止日當日或之前未交付票據但有效發出同意，及於提前同意截止日當日或之前未有效吊銷其同意，將僅有資格收取同意付款。根據收購要約交付票據的所有持有人還被視為根據徵求同意發出其關於該等票據的同意。預期支付全部對價、購買價格和同意付款的付款日將在2009年5月26日當天或前後發生。

採納擬定的修改和棄權以及支付同意付款應以下列作為先決條件（其中包括）即最少取得代表當時未清償票據（不包括本公司或其任何關聯公司擁有的票據）累計本金的多數的持有人的同意（「必要同意」）。完成要約須待取得必要同意及達成或放棄載於收購要約和徵求同意聲明的要約的慣例條件，方可作實。

39. 附屬公司詳情

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
才智控股有限公司	英屬維爾京群島 2004年11月16日	100美元	100%	100%	—	—	投資控股	私人有限公司
綠海國際有限公司	英屬維爾京群島 2005年2月8日	100美元	—	—	100%	100%	投資控股	私人有限公司
佳卓企業有限公司	英屬維爾京群島 2005年11月25日	100美元	—	—	100%	100%	投資控股	私人有限公司
華益投資有限公司	英屬維爾京群島 2005年11月25日	100美元	—	—	100%	100%	投資控股	私人有限公司
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	全外資企業
上海綠宇房地產開發 有限公司	中國 2000年7月19日	人民幣 100,000,000元	—	—	100%	100%	房地產開發	全外資企業
安徽綠城房地產開發 有限公司	中國 2001年8月9日	人民幣 30,000,000元	—	—	90%	90%	房地產開發	有限責任公司
安徽綠城聯華房地產開發 有限公司	中國 2002年7月9日	人民幣 50,000,000元	—	—	70%	54%	房地產開發	有限責任公司
北京綠城投資有限公司	中國 2002年6月3日	人民幣 50,000,000元	—	—	100%	100%	投資管理	有限責任公司
杭州桃花源房地產開發 有限公司	中國 1998年4月29日	人民幣 10,000,000元	—	—	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州中山房地產開發 有限公司（「杭州中山」）	中國 1993年3月16日	—	—	—	— (附註ii)	100%	房地產開發	有限責任公司
上虞市綠城房地產開發 有限公司	中國 2002年8月2日	人民幣 30,000,000元	—	—	51%	51%	房地產開發	有限責任公司

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
上海綠城森林高爾夫 別墅開發有限公司	中國 2002年6月19日	人民幣 100,000,000元	—	—	100%	100%	房地產開發	有限責任公司
浙江綠城電子工程 有限公司	中國 2001年12月20日	人民幣 5,000,000元	—	—	90%	90%	電腦軟件、 網絡系統及 電子設備 設計、開發、 裝置及銷售	有限責任公司
舟山綠城房地產開發 有限公司 (「舟山綠城」)(附註i)	中國 1999年12月16日	人民幣 50,000,000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
北京綠城房地產經紀 有限公司	中國 2003年10月15日	人民幣 2,000,000元	—	—	100%	100%	房地產經紀 及顧問	有限責任公司
上海綠景置業有限公司	中國 2003年1月2日	人民幣 46,660,000元	—	—	60%	60%	房地產開發	有限責任公司
浙江綠城房地產營銷 有限公司	中國 2003年3月31日	人民幣 5,000,000元	—	—	100%	100%	房地產銷售 及顧問	有限責任公司
北京格林順達貿易 有限公司 (「北京格林順達」)	中國 2004年4月15日	—	—	—	— (附註ii)	100%	建築材料貿易	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
杭州綠城置業投資 有限公司	中國 2004年9月30日	人民幣 15,000,000元	—	—	75%	75%	房地產開發	有限責任公司

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
湖南綠城投資置業 有限公司	中國 2003年11月14日	人民幣 80,000,000元	—	—	51%	51%	房地產投資 及開發	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	—	—	52%	52%	房地產開發	有限責任公司
上海華浙外灘置業 有限公司	中國 2002年9月26日	人民幣 50,000,000元	—	—	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
新疆陽光綠城房地產開發 有限公司	中國 2004年1月17日	人民幣 20,000,000元	—	—	61%	61%	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	中國 1999年11月12日	人民幣 30,000,000元	—	—	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
寧波高新區研發 園綠城建設 有限公司	中國 2003年8月21日	人民幣 50,000,000元	—	—	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
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
浙江綠城材料設備 有限公司	中國 2005年7月20日	人民幣 50,000,000元	—	—	100%	100%	建築材料貿易	有限責任公司
上海爾海投資諮詢 有限公司	中國 2005年7月18日	人民幣 1,000,000元	—	—	100%	100%	房地產顧問	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
青島綠城置業有限公司 (「青島綠城置業」)	中國 2006年1月23日	—	—	—	— (附註v)	80%	房地產開發	中外合資企業

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
杭州綠城東部建設 有限公司	中國 2006年2月14日	人民幣 333,000,000元	—	—	96%	96%	房地產開發	中外合資企業
杭州玫瑰園渡假村 有限公司	中國 2006年8月15日	27,000,000美元	—	—	100%	100%	房地產開發	全外資企業
杭州千島湖綠城投資置業 有限公司	中國 2005年6月15日	人民幣 30,000,000元	—	—	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
杭州千島湖綠城遊艇 有限公司	中國 2006年6月19日	人民幣 5,000,000元	—	—	80%	80%	房地產開發	有限責任公司
杭州桐廬綠城置業 有限公司	中國 2006年9月1日	人民幣 80,000,000元	—	—	100%	100%	房地產開發	中外合資企業
南京天浦置業有限公司	中國 2002年11月12日	人民幣 50,000,000元	—	—	70%	70%	房地產開發	有限責任公司
奮發投資有限公司	英屬維爾京群島 2006年8月2日	100美元	—	—	100%	100%	投資控股	私人有限公司
Active Way Development Limited	英屬維爾京群島 2006年11月8日	100美元	—	—	100%	100%	投資控股	私人有限公司
添智企業有限公司	英屬維爾京群島 2006年7月13日	100美元	—	—	100%	100%	投資控股	私人有限公司
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%	100%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠濱房地產開發 有限公司	中國 2006年12月25日	49,800,000美元	—	—	100%	60%	房地產開發	全外資企業
浙江台州綠城置業有限公司 (「浙江台州綠城」)	中國 2006年12月26日	—	—	—	— (附註ii)	100%	房地產開發	全外資企業
浙江益豐投資諮詢 有限公司	中國 2006年12月21日	人民幣 100,000,000元	—	—	51%	51%	諮詢服務	中外合資企業

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
桐廬九洲房地產有限公司	中國 2002年10月16日	人民幣 12,500,000元	—	—	51%	51%	房地產開發	有限責任公司
杭州綠城棲霞置業 有限公司	中國 2007年8月24日	人民幣 50,000,000元	—	—	100%	100%	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 767,923,810.50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
溫州綠城家景房地產開發 有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣 386,000,000元	—	—	60%	60%	房地產開發	中外合資企業
杭州綠銀置業有限公司 （「杭州綠銀」）	中國 2007年7月9日	人民幣 28,000,000元	—	—	26% <i>(附註iii)</i>	26%	房地產開發	有限責任公司
南通綠城房地產開發 有限公司	中國 2007年8月23日	人民幣 50,000,000元	—	—	75%	75%	房地產開發	有限責任公司
青島綠城華川置業 有限公司 （「青島綠城華川」）	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	中外合資企業
杭州華基投資管理 有限公司	中國 2006年8月25日	4,000,000美元	—	—	90%	90%	房地產開發	中外合資企業
城建中樞（浙江）實業發展 有限公司	中國 2005年5月5日	人民幣 160,000,000元	—	—	58% <i>(附註iv)</i>	58%	房地產開發	有限責任公司

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
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	—	—	36% (附註iv)	48%	房地產開發	有限責任公司
舟山順帆房地產開發有限公司	中國 2007年4月17日	—	—	—	— (附註iv)	58%	房地產開發	有限責任公司
舟山市卓成房地產開發有限公司	中國 2007年4月24日	—	—	—	— (附註iv)	58%	房地產開發	有限責任公司
舟山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	—	—	58% (附註iv)	58%	房地產開發	有限責任公司
寧波太平洋置業有限公司	中國 2003年7月11日	人民幣 177,000,000元	—	—	60%	—	房地產開發	有限責任公司
台州吉利嘉苑房地產開發有限公司	中國 2001年10月15日	人民幣 40,000,000元	—	—	60%	—	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	—	—	58% (附註iv)	58%	房地產開發	有限責任公司
海南桃花源置業有限公司	中國 2007年11月14日	人民幣 30,000,000元	—	—	51%	51%	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
養生堂浙江千島湖房地產有限公司	中國 2005年1月24日	人民幣 30,000,000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 100,000,000元	—	—	60%	60%	房地產開發	有限責任公司

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
上海雅舍裝飾工程 有限公司	中國 2007年8月13日	人民幣 2,000,000元	—	—	100%	100%	建築材料貿易	有限責任公司
上海怡境園林景觀工程 有限公司	中國 2007年8月13日	人民幣 2,000,000元	—	—	100%	100%	綠化工程及 管理	有限責任公司
杭州奮發投資諮詢 有限公司	中國 2007年2月6日	人民幣 229,800,000元	—	—	100%	100%	諮詢服務	全外資企業
杭州綠城東富投資諮詢 有限公司	中國 2007年2月1日	人民幣 230,000,000元	—	—	100%	100%	諮詢服務	全外資企業
杭州添智企業諮詢 有限公司	中國 2007年2月1日	人民幣 230,000,000元	—	—	100%	100%	諮詢服務	全外資企業
杭州綠城綠智投資諮詢 有限公司	中國 2007年2月1日	人民幣 230,000,000元	—	—	100%	100%	諮詢服務	全外資企業
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%	房地產發展	全外資企業
杭州康居投資管理 有限公司	中國 2007年4月30日	人民幣 456,500,000元	—	—	100%	100%	房地產發展	全外資企業
溫州睿佳置業 有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣 386,000,000元	—	—	100%	100%	房地產發展	全外資企業
溫州卓著置業有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣 386,000,000元	—	—	100%	100%	房地產發展	全外資企業
長沙慧霖投資諮詢 有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣 230,000,000元	—	—	100%	100%	顧問服務	全外資企業
杭州致達置業有限公司	中國 2007年5月30日	人民幣 230,000,000元	—	—	100%	100%	房地產發展	全外資企業

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
杭州時富置業有限公司	中國 2007年6月6日	人民幣 228,000,000元	—	—	100%	100%	房地產發展	全外資企業
杭州添惠置業有限公司	中國 2007年6月6日	人民幣 380,000,000元	—	—	100%	100%	房地產發展	全外資企業
杭州益廬投資管理 有限公司	中國 2007年10月12日	人民幣 102,449,800元	—	—	100%	100%	房地產發展	全外資企業
益添有限公司	英屬維爾京群島 2007年7月3日	—	—	—	100%	100%	投資控股	私人有限公司
佳譽有限公司	英屬維爾京群島 2007年10月9日	—	—	—	100%	100%	投資控股	私人有限公司
凱智有限公司	英屬維爾京群島 2007年10月9日	—	—	—	100%	100%	投資控股	私人有限公司
天勝企業有限公司	英屬維爾京群島 2007年10月9日	—	—	—	100%	100%	投資控股	私人有限公司
峰力企業有限公司	英屬維爾京群島 2007年10月9日	—	—	—	100%	100%	投資控股	私人有限公司
寧波創瑞置業有限公司	中國 2007年5月11日	—	—	—	100%	100%	房地產發展	全外資企業
寧波瑞利置業有限公司	中國 2007年5月16日	—	—	—	100%	100%	房地產發展	全外資企業
中稷集團（香港）國際金融 投資有限公司	香港 2003年6月6日	10,000港元	—	—	100% <i>(附註iv)</i>	100%	投資控股	私人有限公司
德和國際實業有限公司	香港 2004年7月26日	10港元	—	—	100% <i>(附註iv)</i>	100%	投資控股	私人有限公司
浩生投資有限公司	英屬維爾京群島 2007年4月5日	—	—	—	100%	100%	投資控股	私人有限公司
杭州普潤投資管理 有限公司	中國 2007年6月6日	—	—	—	100%	100%	房地產發展	全外資企業

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
北京城建中稷實業發展 有限公司	中國 2004年11月18日	人民幣 100,000,000元	—	—	60% <i>(附註iv)</i>	60%	房地產發展	中外合資企業
杭州恒都投資管理諮詢 有限公司	中國 2007年11月14日	29,800,000美元	—	—	100%	100%	房地產發展	全外資企業
溫州綠景置業有限公司	中國 2007年11月26日	人民幣 206,250,000元	—	—	100%	60%	酒店建設和營運	全外資企業
無錫綠城房地產開發 有限公司	中國 2007年12月7日	人民幣 102,000,000元	—	—	85%	39%	房地產發展	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%	—	房地產發展	有限責任公司
長興綠城房地產開發 有限公司	中國 2008年1月30日	人民幣 100,000,000元	—	—	51%	—	房地產發展	有限責任公司
北京綠城銀石房地產開發 有限公司	中國 2008年2月20日	人民幣 50,000,000元	—	—	72%	—	房地產發展	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 50,000,000元	—	—	50% <i>(附註vi)</i>	—	房地產發展	有限責任公司
舟山蔚藍海岸房地產開發 有限公司	中國 2008年5月6日	人民幣 50,000,000元	—	—	60%	—	房地產發展	有限責任公司
新疆燁城萬順房地產開發 有限公司	中國 2001年10月23日	人民幣 24,260,000元	—	—	51%	—	房地產發展	有限責任公司

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
上海綠源房地產開發有限公司	中國 2008年2月3日	人民幣 289,524,000元	—	—	100%	—	房地產發展	有限責任公司
安領控股有限公司	英屬維爾京群島 2008年1月28日	—	—	—	100%	—	投資控股	私人有限 責任公司
時凱控股有限公司	英屬維爾京群島 2008年3月12日	—	—	—	100%	—	投資控股	私人有限 責任公司
永裕投資有限公司	英屬維爾京群島 2008年3月28日	—	—	—	100%	—	投資控股	私人有限 責任公司
忠富投資有限公司	英屬維爾京群島 2008年2月18日	—	—	—	100%	—	投資控股	私人有限 責任公司
佳城投資有限公司	英屬維爾京群島 2008年3月28日	—	—	—	100%	—	投資控股	私人有限 責任公司
北京亞奧房地產開發有限公司	中國 2008年8月19日	人民幣 50,000,000元	—	—	50% (附註vi)	—	房地產發展	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 24,000,000元	—	—	100%	—	房地產發展	有限責任公司
寧波象山綠城房地產開發有限公司	中國 2008年2月19日	人民幣 100,000,000元	—	—	50% (附註vi)	—	房地產發展	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	12,000,000 美元	—	—	51%	—	房地產發展	中外合資企業
杭州綠城進出口貿易有限公司	中國 2008年4月29日	人民幣 1,000,000元	—	—	100%	—	進出口貿易	有限責任公司
北京綠城閣瑞建築規劃設計諮詢有限公司	中國 2008年5月14日	人民幣 350,000元	—	—	100%	—	建築工程及 設計顧問服務	有限責任公司
北京興業萬發商務會所有限公司	中國 2008年9月22日	人民幣 10,000,000元	—	—	100%	—	物業管理	有限責任公司

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
浙江華能裝飾工程 有限公司	中國 1993年9月15日	人民幣 6,000,000元	—	—	100%	—	物業設計及 裝修服務	有限責任公司
浙江綠城商業經營管理 有限公司	中國 2008年7月14日	人民幣 10,000,000元	—	—	100%	—	業務管理	有限責任公司
新疆陽光綠城物業管理 有限公司	中國 2008年7月16日	人民幣 600,000元	—	—	57%	—	物業管理	有限責任公司
台州綠城翡翠物業管理 有限公司	中國 2007年6月7日	人民幣 1,000,000元	—	—	60%	—	物業管理	有限責任公司
浙江綠城融信置業 有限公司	中國 2008年6月24日	人民幣 200,000,000元	—	—	50% (附註vi)	—	投資控股	有限責任公司

附註：

- (i) 根據舟山綠城及舟山綠城酒店投資有限公司於2005年10月11日簽訂的併入協議，各方擁有人議決舟山綠城吸收合併舟山綠城酒店投資有限公司，並購於2007年1月14日完成。
- (ii) 杭州中山、北京格林順達及浙江台州綠城都已結業。
- (iii) 杭州綠銀為杭州余杭綠城持有51%股權的附屬公司。
- (iv) 北京城建、城建、舟山市瑞豐、舟山順帆、舟山市卓成、舟山明程及舟山市乾源為中稷集團及德和的附屬公司。
- (v) 根據青島綠城華川及青島綠城置業董事會與擁有人於2007年10月的議決，雙方擁有人議決青島綠城華川應與青島綠城置業吸收合併。合併於2008年7月2日完成。
- (vi) 本集團可控制董事會，且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。

3. 債項

借貸

於2009年4月30日（即本通函付印前就債項聲明而言之最後實際可行日期）營業截止時，經擴大集團之未償借款約人民幣19,128,819,000元，其詳情載列如下：

(i) 銀行及其他借款

	於2009年 4月30日 人民幣千元
抵押銀行貸款	10,863,164
無抵押銀行貸款	<u>2,221,140</u>
	<u>13,084,304</u>
抵押其他貸款	257,900
無抵押其他貸款	<u>864,804</u>
	<u>1,122,704</u>
	<u>14,207,008</u>

(ii) 應付關連方欠款

	於2009年 4月30日 人民幣千元
應付下列各方款項：	
附屬公司之少數股東	2,576,237
聯營公司	1,830,394
共同控制實體	<u>515,180</u>
	<u>4,921,811</u>

資產抵押

於2009年4月30日（即本通函付印前就債項聲明而言之最後實際可行日期）營業截止時，經擴大集團之以下資產已抵押予銀行，以作為授予經擴大集團一般銀行融資額度的擔保：

	於2009年 4月30日 人民幣千元
土地及樓宇	32,171
酒店樓宇	896,909
預付租賃款	43,193
在建工程	47,099
可供發展物業	743,693
發展中物業	11,547,018
已竣工可出售物業	37,580
銀行存款	659,132
	<u>14,006,795</u>

債務證券

於2009年4月30日（即本通函付印前就債項聲明而言之最後實際可行日期）營業截止時，經擴大集團之未償債務證券約人民幣4,890,798,000元，其詳情載列如下：

	於2009年 4月30日 人民幣千元
高收益債券	2,768,928
可換股債券	2,121,870
	<u>4,890,798</u>

或然負債

於2009年4月30日（即本通函付印前就債項聲明而言之最後實際可行日期）營業截止時，經擴大集團對銀行向購買經擴大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4,163,303,000元的擔保。

經擴大集團亦已就由下列公司動用之銀行融資向銀行提供擔保：

	於2009年 4月30日 人民幣千元
聯營公司	1,160,200
共同控制實體	<u>505,500</u>
	<u><u>1,665,700</u></u>

除上文所述者以及集團內部之負債及經擴大集團於日常業務過程中之正常應付賬款外，經擴大集團於2009年4月30日營業時間結束時並無任何未償還之已發行及未贖回或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。董事確認，自2009年4月30日以來，經擴大集團之債務及或然負債並無任何重大變動。

4. 營運資金

經計及經擴大集團可動用之信貸融資及內部資源後，且不考慮不可預見之情況，董事認為經擴大集團具備足夠營運資金應付由本通函日期起計12個月期間之需要。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並無知悉自2008年12月31日（本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或經營狀況有任何重大變動。

6. 本集團之未來前景

本公司對中國物業市場於近期至中期之前景持樂觀態度。雖然中國經濟目前仍受全球性持續金融危機影響，但由於中國城市化建設的迅速發展及其龐大的人口對住房的強勁需求，國內住宅市場自2009年第二季度以來的成交量已呈現出強勁反彈。

於2009年，新開展項目之總樓面面積預計將達3,300,000平方米，而已竣工項目之總樓面面積合共將達1,960,000平方米。

本公司將加強市場銷售之力度以改善其資產週轉、現金流量及財務狀況。預計總樓面面積合共3,100,000平方米將於2009年期間投付銷售／預售。截至2009年5月31日，本公司錄得已訂約及協議銷售／預售額約人民幣152億元，同比增長114%。本公司旨在於2009年全年取得已訂約及協議銷售／預售總額至少人民幣250億元。



德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

二零零九年六月三十日

敬啟者：

以下乃吾等就杭州綠城海企房地產開發有限公司（「海企綠城」）於2007年11月23日（成立日期）至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度（「有關期間」）的財務資料（「財務資料」）而編製的報告，以供載入綠城中國控股有限公司（「貴公司」）就(i)該公司收購海企綠城額外權益及出售上海綠源房地產開發有限公司權益；及(ii)設立中海•綠城1號房地產投資基金而編製並於2009年6月30日刊發的通函（「該通函」）。

海企綠城為於2007年11月23日於中華人民共和國（「中國」）成立的有限公司。

海企綠城之財政年度結算日為12月31日。

海企綠城於2007年11月23日（成立日期）至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度的法定財務報表乃根據有關中國會計原則及財務法規編製，並經於中國註冊的中滙會計師事務所有限公司審核。

就本報告而言，海企綠城董事已根據國際財務報告準則編製有關期間的財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核。

吾等已根據香港會計師公會建議的核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」審查了相關財務報表。

本報告所載海企綠城於有關期間的財務資料乃根據相關財務報表編製。就編製財務資料而言，吾等認為相關財務報表毋須作出任何調整。

相關財務報表由海企綠城董事批准刊發及由彼等負責。貴公司董事對載有本報告的通函的內容負責。吾等的責任是根據相關財務報表編製本報告所載的財務資料，並就財務資料發表意見，並向閣下呈報吾等的意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實與公平地反映了海企綠城於2007年及2008年12月31日的財務狀況及其於2007年11月23日（成立日期）至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度的業績及現金流量。

I. 財務資料

損益表

		於2007年 11月23日 (成立日期)	截至2008年 12月31日 止年度	至2007年 12月31日 期間
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	6	—	—	—
其他收入		213		14
銷售開支		(1,443)		(277)
行政開支		(5,949)		(781)
融資成本	7	(145,504)		—
除稅前虧損	8	(152,683)		(1,044)
稅項	10	—		—
年內／期內虧損		<u>(152,683)</u>		<u>(1,044)</u>
海企綠城股權持有人應佔		<u>(152,683)</u>		<u>(1,044)</u>

資產負債表

	附註	於12月31日	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	4,220	889
流動資產			
可供發展物業	12	—	3,490,050
發展中物業	13	3,710,451	—
其他應收款項、訂金及預付款項		352	607
抵押銀行存款	14, 20	6,575	—
銀行結餘及現金	14	410,976	18,363
		4,128,354	3,509,020
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	24,614	87
應付關連人士欠款	22 (ii)	3,661,654	3,490,831
其他應付稅項		33	35
		3,686,301	3,490,953
淨流動資產		442,053	18,067
總資產減流動負債		446,273	18,956
非流動負債			
銀行借款 — 一年內到期	16	500,000	—
		(53,727)	18,956
資本及儲備			
已繳股本	17	100,000	20,000
儲備		(153,727)	(1,044)
海企綠城股權持有人應佔權益		(53,727)	18,956

股本變動報表

	已繳股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2007年11月23日（成立日期）	<u>20,000</u>	<u>—</u>	<u>20,000</u>
期內虧損及於期內確認的總開支	<u>—</u>	<u>(1,044)</u>	<u>(1,044)</u>
於2007年12月31日	<u>20,000</u>	<u>(1,044)</u>	<u>18,956</u>
年內虧損及於年內確認的總開支	<u>—</u>	<u>(152,683)</u>	<u>(152,683)</u>
注資	<u>80,000</u>	<u>—</u>	<u>80,000</u>
於2008年12月31日	<u><u>100,000</u></u>	<u><u>(153,727)</u></u>	<u><u>(53,727)</u></u>

現金流量報表

	截至2008年 12月31日 止年度 人民幣千元	於2007年 11月23日 (成立日期) 至2007年 12月31日 期間 人民幣千元
經營活動		
除稅前虧損	(152,683)	(1,044)
按以下調整：		
折舊	749	1
融資成本	145,504	—
營運資金變動前的經營現金流量	(6,430)	(1,043)
可供發展物業減少(增加)	3,490,050	(3,490,050)
發展中物業增加	(3,640,110)	—
應收款項、訂金及預付款減少(增加)	255	(607)
貿易及其他應付款項增加	24,527	87
其他應付稅項(減少)增加	(2)	35
用於經營活動現金	(131,710)	(3,491,578)
已付所得稅	—	—
用於經營活動淨現金	(131,710)	(3,491,578)
投資活動		
購入物業、廠房及設備	(4,130)	(890)
已抵押之銀行存款增加	(6,575)	—
用於投資活動現金	(10,705)	(890)
融資活動		
所籌得的銀行借款	500,000	—
來自(或預付)關連方墊款	(39,636)	3,490,831
注資	80,000	20,000
已付利息	(5,336)	—
從融資活動所得淨現金	535,028	3,510,831
現金及現金等價物淨增加	392,613	18,363
年／期初的現金及現金等價物	18,363	—
年／期終的現金及現金等價物	410,976	18,363
銀行結餘及現金	410,976	18,363

財務資料附註

1. 一般資料

海企綠城於2007年11月23日於中國浙江省杭州市註冊成立為有限公司。其母公司為杭州康居投資管理有限公司（「杭州康居」）（於中國成立）及其最終控股公司為本公司。海企綠城註冊辦事處地址為中國浙江省杭州市錢江路639號6樓。

財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，該貨幣亦為海企綠城的功能貨幣。

海企綠城的主要業務為在中國開發住宅及商業物業。

2. 應用新及經修訂國際財務呈報準則（「國際財務呈報準則」）

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，海企綠城於整個有關期間一直貫徹採納其於2008年1月1日開始的財政年度生效的國際會計準則（「國際會計準則」）、國際財務呈報準則、修訂及詮釋（「國際財務呈報詮釋委員會」）。

海企綠城未有提前採用下列已發佈但未生效的新及經修訂準則、修訂或詮釋。

國際財務呈報準則（修訂）	2008年5月國際財務呈報準則之改進 ¹
國際財務呈報準則（修訂）	2009年4月國際財務呈報準則之改進 ²
國際會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈報 ³
國際會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ³
國際會計準則第27號（經修訂）	合併及單體財務報表 ⁴
國際會計準則第32及1號（修訂）	可回售財務工具及破產債務 ³
國際會計準則第39號（修訂）	合資格對沖項目 ⁴
國際財務呈報準則第1號及 國際會計準則第27號（修訂）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ³
國際財務呈報準則第2號（修訂）	行權條件及取消 ³
國際財務呈報準則第2號（修訂）	集團的現金結算的股份支付交易 ⁵
國際財務呈報準則第3號（經修訂）	企業合併 ⁴
國際財務呈報準則第7號（修訂）	改進金融工具的披露 ³
國際財務呈報準則第8號	營運分類 ³
國際財務呈報詮釋第9號及 國際會計準則第39號（修訂）	內置衍生工具 ⁶
國際財務呈報詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁷
國際財務呈報詮釋第15號	興建房地產協議 ³
國際財務呈報詮釋第16號	對沖海外營運之淨投資 ⁸
國際財務呈報詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
國際財務呈報詮釋第18號	來自客戶的資產轉讓 ⁹

¹ 由2009年1月1日起或以後的年度期間生效，惟國際財務呈報準則第5號的修訂於2009年7月1日起或以後的年度期間生效則除外

² 由2009年1月1日、2009年7月1日及2010年1月1日（如適用）起或以後的年度期間生效

³ 由2009年1月1日起或以後的年度期間生效

⁴ 由2009年7月1日起或以後的年度期間生效

⁵ 由2010年1月1日起或以後的年度期間生效

⁶ 由2009年6月30日起或以後終結的年度期間生效

⁷ 由2008年7月1日起或以後的年度期間生效

⁸ 由2008年10月1日起或以後的年度期間生效

⁹ 適用於2009年7月1日或之後的轉讓

海企綠城董事預期採用該等新及經修訂準則、修訂或詮釋，不會對海企綠城的業績及財務狀況構成重大影響。

3. 重要會計政策

財務資料乃按歷史成本法並根據下文所載符合國際財務呈報準則的會計政策編製。此外，財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露規定。

收入確認

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

來自銷售可出售物業的收入當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紀錄為預售訂金。

財務資產的利息收入乃參考未償還本金及適用實際利率按時間基準累計，即可於整個財務資產的預計年期估計未來現金收入完全貼現至資產的賬面淨值的利率計算。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產直接應佔的借貸成本作為該等資產成本的一部份。當資產隨後作擬定用途或銷售，該等借貸成本不再資本化。於合資格資產出現開支時的具體借款的短期投資賺取的投資收入從適合作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間／年度確認為費用。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項是根據有關期間／年度的應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於損益表所列的純利，原因在於應課稅溢利不包括其他年度應課稅收入或可扣稅開支，亦不包括完全毋須課稅或不得扣稅的損益表項目。海企綠城的當期稅項負債是採用於結算日已施行或實質上施行的稅率計算。

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

每逢結算日均會檢討遞延稅項資產的賬面值，並會於再不可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產時作出削減。

遞延稅項按債項償還或資產變現期間內適用的預計稅率計算。遞延稅項於損益表計作開支或收入，惟當遞延稅項與直接自權益扣除或計入權益的項目有關時，則遞延稅項也計入權益處理。

租賃

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

海企綠城作為承租人

經營租賃的應付租金以直線法於有關租賃期內在損益中扣除。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。

退休福利成本

海企綠城加入界定為計劃供款的國家退休福利計劃，根據該計劃，海企綠城須按照員工工資一定比例繳納。因為員工提供服務而為之繳納的退休福利計劃供款作為費用扣除。

物業、廠房及設備

為生產或提供貨品或服務或為行政用途而持有的物業、廠房及設備，是按成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。

折舊乃按物業、廠房及設備項目的估計使用年期及經考慮其估計剩餘價值後，以直線法攤銷其成本。

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

有形資產減值

於各結算日，海企綠城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）。如果無法估計個別資產的可收回金額，則海企綠城會估計該資產所屬現金產生單元的可收回金額。

可收回金額指減去銷售成本後的公平值與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計的日後現金流量乃按稅前折現率折現，以反映現時市場評估貨幣的時值及資產的特有風險。

如果估計資產（或現金產生單元）的可收回金額低於其賬面值，則將該資產（現金產生單元）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（現金產生單元）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（現金產生單元）於過往年度未確認減值虧損時應確定的賬面值。減值虧損的撥回立即確認為一項收入。

可供發展物業

可供發展物業指位於中國的批租土地（即土地使用權），有待發展供日常業務過程中的日後銷售。成本包括有關土地使用權及其他直接成本。可供發展物業成本以成本減任何已識別的減值虧損列賬。

開發中物業

開發中物業指位於中國在日常業務過程中開發作日後銷售的批租土地，按成本和可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權攤銷成本、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。

財務工具

當海企綠城成為工具合同條文之訂約方時，財務資產與財務負債乃在資產負債表上確認。財務資產與財務負債初步按公平值計算。收購或發行財務資產與財務負債直接應佔之交易成本（按公平值經損益入賬之財務資產與財務負債除外）乃在適當情況下，於初步確認時加入財務資產或財務負債之公平值或自財務資產或財務負債之公平值內扣除。

財務資產

海企綠城之財務資產分類為貸款及應收款項。

實際利息法

實際利息法乃計算財務資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃透過財務資產之預計年期或於適當時按較短期間精確折讓估計日後現金收入（包括支付或收取構成實際利率整體一部份之所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓）之比率。

利息收入按實際利息法確認。

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財務資產。於初次確認後之各結算日，貸款及應收款項（包括其他應收款項、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（見下文有關財務資產減值虧損之會計政策）。

財務資產之減值

財務資產乃於各結算日評估減值跡象。若財務資產於初次確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明財務資產之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

減值之客觀證據可包括：

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

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

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

財務負債及股本權益

由海企綠城發行之財務負債及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為證明海企綠城資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。

實際利率法

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

利息開支乃按實際利率基準確認。

財務負債

財務負債包括銀行借款、貿易及其他應付款項以及應付關連人士款項，其後採用實際利率法按攤銷成本計算列賬。

權益工具

權益工具由海企綠城發行及按所得款項入賬（扣除直接發行成本）。

終止確認

財務資產在收取資產現金流量終止時，或財務資產已轉讓而海企綠城將財務資產的絕大部份風險及回報轉讓時終止確認。在終止確認財務資產時，資產的賬面值與已收及可收代價之差在損益中確認。

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

4. 估計不明朗因素的主要來源

與未來及於結算日的估計不明朗因素的主要來源，存在重大風險導致在未來財政年度調整資產與負債賬面值有關的主要假設披露如下。

發展中物業的可變現淨值

於各財政期間發展中物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。

開發中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出和預計落成成本釐定。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，管理層將修訂這些估計。倘實際市況差於管理層所預計，則可能須對開發中物業價值作出調整。於2007年及2008年12月31日，發展中物業的賬面值分別為零及人民幣3,710,451,000元。

5. 財務工具

(a) 財務工具的類別

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
財務資產		
貸款及應收款項（包括現金及現金等價物）	417,824	18,518
財務負債		
攤銷成本	4,186,268	3,490,918

(b) 財務風險管理目標及政策

海企綠城的主要財務工具包括其他應收款項、抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、應付關連人士款項及銀行借款。這些財務工具詳情於各附註披露。與這些財務工具相關的風險包括利率風險、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。海企綠城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。

利率風險

海企綠城面對與銀行定息存款及應付關連人士款項有關的公平值利率風險（有關詳情見附註14及22(ii)）。

海企綠城亦面對與不定息銀行存款及銀行借款有關的現金流量利率風險（有關詳情見附註14及16）。

海企綠城沒有使用任何衍生工具合約對沖利率風險。

海企綠城面對的財務負債利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

敏感度分析

以下的敏感度分析是根據結算日的非衍生工具市場貸款利率風險而作出的。海企綠城並無對不定息銀行存款作出分析，此乃由於其對市場利率變動的敏感度被視為極低。就2008年12月31日的不定息銀行借款而言，該分析乃假設於結算日未償還之結餘於整個年度仍未償還而編製。50點子升幅或跌幅代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘若市場貸款利率上升／下跌50點子，及所有其他可變數維持不變，海企綠城截至2008年12月31日止年度的虧損將不受影響。截至2008年12月31日止年度，額外利息支出人民幣2,500,000元將於發展中物業資本化。

信貸風險

於2007年及2008年12月31日，海企綠城面對的最高信貸風險來自資產負債表所列的有關已確認財務資產的眼面值。該信貸風險將因對方未能履行責任而導致海企綠城出現財務虧損。

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

海企綠城以地域計的信貸風險集中主要在中國。海企綠城無明顯重大信貸風險，因風險在多名合作方和客戶上分散（存置於多間銀行的存款除外）。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，海企綠城保持的現金及現金等價物的水平獲管理層視為足夠供海企綠城經營及紓減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。

海企綠城依賴應付關連人士款項及銀行借款作為一項重要流動資金來源。

2008年12月31日以後，海企綠城亦已透過與一信託之間的一系列安排，獲得額外資金，詳情載於附註23。

下表載列海企綠城餘下非訂約財務負債的到期日。就非衍生財務負債而言，下表是根據財務負債非貼現現金流並根據海企綠城被要求支付的最早日期制定。下表包含利息及本金現金流。

流動資本風險及利率風險表

	加權 平均利率 %	一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總貼現 現金流 人民幣千元	按2008年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
2008年						
非衍生財務負債						
貿易及其他應付款項	—	23,614	1,000	—	24,614	24,614
銀行借款						
— 浮動利率	5.67%	28,350	548,116	—	576,466	500,000
應付關連人士款項						
— 免息	—	1,782,347	—	—	1,782,347	1,782,347
— 固定利率	10.98%	2,085,654	—	—	2,085,654	1,879,307
		<u>3,919,965</u>	<u>549,116</u>	<u>—</u>	<u>4,469,081</u>	<u>4,186,268</u>
按2008年						
	加權 平均利率 %	一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總貼現 現金流 人民幣千元	12月31日 的賬面值 人民幣千元
2007年						
非衍生財務負債						
貿易及其他應付款項	—	87	—	—	87	87
應付關連人士款項						
— 免息	—	1,850,731	—	—	1,850,731	1,850,731
— 固定利率	10.98%	1,820,183	—	—	1,820,183	1,640,100
		<u>3,671,001</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,671,001</u>	<u>3,490,918</u>

(c) 公平值

財務資產及財務負債的公平值乃按貼現現金流量分析的一般接納定價模式或使用現行市場交易的價格釐定。

董事認為在財務資料以攤銷成本入賬的財務資產及財務負債賬面值約為其公平值。

(d) 資本風險管理

海企綠城管理其資金，以確保其將能持續經營，並同時通過優化負債及權益結餘使股東的回報最大化。海企綠城的整體策略於有關期間保持不變。

海企綠城的資本結構包含淨負債，包括分別於附註16及22(ii)披露的銀行借款及應付關連人士款項（已扣除現金及現金等價物）及海企綠城股權持有人應佔的權益（包括已繳股本及儲備）。

海企綠城董事會定期檢討資本結構。作為檢討的一部份，董事會考慮資本成本及與各類資本有關的風險。海企綠城會根據董事的建議，以支付股息、注資及減資、新發債務或贖回現有債務等方式，平衡其整體資本結構。

6. 收入

海企綠城於中國從事物業發展，這些活動構成單一業務分部及單一地區分部。於有關期間概無確認任何收入，因為海企綠城的物業仍處在發展階段。此外，海企綠城的資產及負債並無按地區分析呈列，因為海企綠城的資產及負債位於中國。

7. 融資成本

	截至2008年 12月31日 止年度 人民幣千元	自2007年 11月23日 (成立日期) 至2007年 12月31日 止期間 人民幣千元
下列項目的利息：		
— 5年內悉數償還的銀行借貸	5,336	—
— 應付關連人士款項	210,459	—
減：資本化於發展中物業	(70,291)	—
	<u>145,504</u>	<u>—</u>

8. 除稅前虧損

	截至2008年 12月31日 止年度 人民幣千元	自2007年 11月23日 (成立日期) 至2007年 12月31日 止期間 人民幣千元
除稅前虧損經扣除：		
薪金及其他福利	5,548	341
退休金計劃供款	261	4
減：資本化於發展中物業	(2,251)	—
	<u>3,558</u>	<u>345</u>
物業、廠房及設備折舊	799	1
減：資本化於發展中物業	(50)	—
	<u>749</u>	<u>1</u>
核數師酬金	<u>35</u>	<u>4</u>

9. 董事及僱員酬金

已付或應付海企綠城董事的酬金如下：

	趙錦標 人民幣千元	楊榮泉 人民幣千元	柴宏達 人民幣千元	周安檣 人民幣千元	吳梓源 人民幣千元	截至2008年 12月31日 止年度 人民幣千元
袍金	—	—	—	—	—	—
其他酬金：						
薪金及其他福利	—	444	—	—	—	444
退休福利／公積金計劃供款	—	63	—	—	—	63
表現相關獎勵款項	—	133	—	—	—	133
	<u>—</u>	<u>640</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>640</u>

	自2007年 11月23日 (成立日期) 至2007年 12月31日 止期間				
	趙錦標 人民幣千元	楊榮泉 人民幣千元	柴宏達 人民幣千元	周安禧 人民幣千元	吳梓源 人民幣千元
袍金	-	-	-	-	-
其他酬金：					
薪金及其他福利	-	90	-	-	-
退休福利／公積金計劃供款	-	-	-	-	-
表現相關獎勵款項	-	22	-	-	-
	<u>-</u>	<u>22</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>112</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>112</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

概無董事於有關期間放棄酬金。

海企綠城五名最高薪酬人士，一名為海企綠城董事，其酬金已於上文披露。餘下四名人士的酬金如下：

	自2007年 11月23日 (成立日期) 至2007年 12月31日 止期間	
	截至2008年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2007年 12月31日 止期間 人民幣千元
薪金及福利	823	106
退休福利／公積金計劃供款	114	4
表現相關獎勵款項	<u>244</u>	<u>28</u>
	<u>1,181</u>	<u>138</u>

彼等的酬金均低於1,000,000港元。

於有關期間，海企綠城並無向任何一名董事或5名最高薪金人士支付酬金以作為其加入海企綠城的鼓勵或離職的補償。

10. 稅項

由於海企綠城於有關期間並無應課稅溢利，故並無作出企業所得稅撥備。

於2007年及2008年，海企綠城分別須繳付應課稅收入的33%及25%作為企業所得稅。

於2007年3月16日，中國根據中國國家第63號主席令頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》（「新法規」）。於2007年12月6日，中國國務院公佈新法規的實施辦法。根據新法規及實施辦法，海企綠城的企業所得稅稅率自2008年1月1日起由33%下調至25%。

於年／期內的稅務開支可於損益表除稅前虧損調整如下：

	截至2008年 12月31日 止年度 人民幣千元	自2007年 11月23日 (成立日期) 至2007年 12月31日 止期間 人民幣千元
除稅前虧損	(152,683)	(1,044)
按中國企業適用所得稅率25%/33%計的稅項 未確認稅務虧損的稅務影響	(38,171) 38,171	(344) 344
年度／期內稅務開支	<u>—</u>	<u>—</u>

於2007年及2008年12月31日，海企綠城分別有可供使用的稅項虧損約人民幣1,044,000元及人民幣153,727,000元可以用來抵銷日後溢利。根據中國有關法律和法規，稅項虧損最長可由產生年份起於五年內結轉。由於未來溢利難料，故並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

11. 物業、廠房及設備

	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	總計 人民幣千元
成本					
於2007年11月23日 (成立日期)	—	—	—	—	—
增添	220	66	3	601	890
於2007年12月31日	220	66	3	601	890
增添	562	294	221	3,053	4,130
於2008年12月31日	782	360	224	3,654	5,020
折舊					
於2007年11月23日 (成立日期)	—	—	—	—	—
期內撥備	—	(1)	—	—	(1)
於2007年12月31日	—	(1)	—	—	(1)
年度撥備	(152)	(44)	(22)	(581)	(799)
於2008年12月31日	(152)	(45)	(22)	(581)	(800)
賬面值					
於2008年12月31日	630	315	202	3,073	4,220
於2007年12月31日	220	65	3	601	889

上述物業、廠房及設備項目乃以直線法按下列年率折舊：

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%

12. 可供發展物業

可供發展物業指就為長期租賃土地而作出的預付款項。於2007年12月31日，海企綠城正就該土地申請土地使用權證。

13. 發展中物業

	於12月31日	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
長期租賃土地－成本	3,597,377	—
發展成本	42,783	—
資本化的融資成本	70,291	—
	<u>3,710,451</u>	<u>—</u>

可供發展物業預期在12個月後實現銷售。

14. 其他流動資產

銀行結餘及現金／抵押銀行存款

銀行結餘及現金包括海企綠城持有的現金及存作3個月或以下的短期銀行存款。於2007年及2008年12月31日，銀行結餘附息分別為年利率0.72厘及0.36厘。

抵押銀行存款指抵押予銀行的存款作為授予海企綠城的銀行授信的抵押。於2008年12月31日，抵押銀行存款附息年利率為1.71厘。

於2007年及2008年12月31日，所有銀行結餘及現金（包括抵押銀行存款）乃以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

15. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要由貿易採購的未償還金額組成。貿易應付款項的到期分析如下：

	於12月31日	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
0－30日	<u>20,206</u>	<u>—</u>
貿易應付款項	20,206	—
其他應付款項及預提費用	<u>4,408</u>	<u>87</u>
	<u>24,614</u>	<u>87</u>

貿易應付款項及其他應付款項主要包括應付分銷商款項及持續成本。

16. 銀行借款

於2008年12月31日的銀行借款包括一筆由海企綠城的發展中物業及銀行存款作擔保、於2011年到期及本金額為人民幣500,000,000元的不定息銀行貸款（有關詳情見附註20）。利率乃每12個月予以重訂。於2008年期間，銀行貸款的平均年利率為5.67%。

17. 實繳資本

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
已註冊及實繳資本：		
杭州康居	55,000	11,000
南京聚龍房地產開發有限公司（「南京聚龍」）	40,000	8,000
綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產」）	5,000	1,000
	<u>100,000</u>	<u>20,000</u>

根據海企綠城日期為2008年8月1日的股東書面決議案，海企綠城實繳資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣100,000,000元。

18. 經營租賃承擔

海企綠城作為承租人

	截至2008年 12月31日 止年度 人民幣千元	自2007年 11月23日 （成立日期） 至2007年 12月31日 止期間 人民幣千元
有關年度／期內大廈租賃於經營租賃下作出的 最低租賃付款	<u>606</u>	<u>200</u>

於各結算日，海企綠城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：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
1年內	608	599
於第2至第5年內	2,358	2,527
5年以後	<u>—</u>	<u>419</u>
	<u>2,966</u>	<u>3,545</u>

經營租賃付款為海企綠城就若干辦公室物業所支付的租金。租金磋商為由6年的固定租金。

19. 承擔

	於12月31日	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
就可供發展物業及發展中物業已訂約 但未於財務資料中撥備的承擔	132,525	27,588

20. 資產抵押

於結算日，以下資產已抵押予銀行，以作為授予海企綠城一般銀行融資額度的擔保：

	於12月31日	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業	2,308,962	—
銀行存款	6,575	—
	2,315,537	—

21. 退休福利計劃

海企綠城的僱員是關於中國政府管理的國家退休福利計劃成員。海企綠城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。海企綠城對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出規定的供款。

22. 關連人士披露

(i) 於有關期間，海企綠城與關連人士有以下重大交易：

關連人士名稱	交易性質	截至2008年	自2007年
		12月31日	11月23日
		止年度	(成立日期)
		人民幣千元	至2007年
			12月31日
			止期間
			人民幣千元
綠城房地產	收購物業、廠房及設備	1,500	—
綠城房地產	利息開支	210,459	—
杭州綠城酒店管理有限公司	服務費	175	—
浙江綠城物業管理有限公司	服務費	161	—

杭州綠城酒店管理有限公司及浙江綠城物業管理有限公司均由綠城主要股東控制。

董事認為上述交易是在海企綠城日常業務過程中及按與對方協定的條款進行。

(ii) 於結算日，海企綠城與關連人士的結餘如下：

	於12月31日					
	2008年			2007年		
	項目相關 人民幣千元	非項目相關 人民幣千元	合計 人民幣千元	項目相關 人民幣千元	非項目相關 人民幣千元	合計 人民幣千元
應付：						
— 南京聚龍	1,382,632	—	1,382,632	1,396,000	—	1,396,000
— 綠城房地產	1,879,307	—	1,879,307	1,640,100	—	1,640,100
— 杭州康居	399,700	—	399,700	454,731	—	454,731
— 綠城控股集團有限公司	—	15	15	—	—	—
	<u>3,661,639</u>	<u>15</u>	<u>3,661,654</u>	<u>3,490,831</u>	<u>—</u>	<u>3,490,831</u>

綠城控股集團有限公司乃由綠城的主要股東控制。

海企綠城股東應收項目相關結餘主要來自這些股東的項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，這些結餘預計當有關項目展開預售時清付。

除應付綠城房地產款項外，應付關連人士的結餘為無抵押、免息及於要求時償還。於2007年及2008年12月31日，應付綠城房地產款項乃以年息10.98厘計息。

23. 結算日後事項

於2008年12月31日後發生的重大事項如下：

- (i) 根據海企綠城的股東書面決議案，海企綠城實繳資本於2009年3月11日由人民幣100,000,000元增加至人民幣500,000,000元，並於2009年3月17日進一步增加至人民幣1,000,000,000元。
- (ii) 2009年4月10日，該公司與（其中包括）海港企業有限公司（「海港企業」）簽訂買賣協議，據此，海港企業有條件同意促使向該公司的全資附屬公司綠城房地產出售由海港企業的全資子公司於海企綠城持有的40%權益及南京聚龍給予海企綠城的股東貸款，總代價為人民幣1,382,392,000元。該交易於2009年4月16日完成。
- (iii) 於2009年4月17日，杭州康居與中海信托股份有限公司（「信託人」，作為中海•綠城1號房地產投資基金（「信託」）的信託人）訂立股權買賣協議，以出售其於海企綠城25%之權益予信託，代價為人民幣250,000,000元。該交易於2009年4月17日完成。

於2009年4月20日，信託人與海企綠城訂立貸款協議，據此，信託向海企綠城提供本金額人民幣1,250,000,000元的貸款。該貸款的利率為14%，須於支付後第33個月悉數償還，並受海企綠城若干提早還款權所限。

II. 結算日後財務報表

海企綠城並無編製於2008年12月31日以後任何期間的經審核財務報表。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港



德勤 • 關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

二零零九年六月三十日

敬啟者：

以下乃吾等就無錫綠城房地產開發有限公司（「無錫綠城」）於2007年12月7日（成立日期）至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度（「有關期間」）的財務資料（「財務資料」）而編製的報告，以供載入綠城中國控股有限公司（「貴公司」）就(i)該公司收購杭州綠城海企房地產開發有限公司額外權益及出售上海綠源房地產開發有限公司權益；及(ii)設立中海 • 綠城1號房地產投資基金而於2009年6月30日編製的通函（「該通函」）。

無錫綠城為於2007年12月7日於中華人民共和國（「中國」）成立的有限公司。

無錫綠城之財政年度結算日為12月31日。

無錫綠城於2007年12月7日（成立日期）至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度的法定財務報表乃根據有關中國會計原則及財務法規編製，並經於中國註冊的無錫中證會計師事務所有限公司審核。

就本報告而言，無錫綠城董事已根據國際財務報告準則編製有關期間的財務報表（「相關財務報表」）。吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核。

吾等已根據香港會計師公會建議的核數指引第3.340號「售股章程及申報會計師」審查了相關財務報表。

本報告所載無錫綠城於有關期間的財務資料乃根據相關財務報表編製。就編製財務資料而言，吾等認為相關財務報表毋須作出任何調整。

相關財務報表由無錫綠城董事批准刊發及由彼等負責。貴公司董事亦對載有本報告的通函的內容負責。吾等的責任是根據相關財務報表編製本報告所載的財務資料，並就財務資料發表意見，並向閣下呈報吾等的意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實與公平地反映了無錫綠城於2007年及2008年12月31日的財務狀況及其於2007年12月7日（成立日期）至2007年12月31日期間及截至2008年12月31日止年度的業績及現金流量。

I. 財務資料

損益表

		於2007年 12月7日 (成立日期)	截至2008年 12月31日 止年度	至2007年 12月31日 期間
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	6	—	—	—
其他收入		241		3
銷售開支		(617)		(1)
行政開支		(4,473)		(70)
融資成本	7	(54,161)		—
除稅前虧損	8	(59,010)		(68)
稅項	10	—		—
年內／期內虧損		<u>(59,010)</u>		<u>(68)</u>
無錫綠城股權持有人應佔		<u>(59,010)</u>		<u>(68)</u>

資產負債表

	附註	於12月31日	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	<u>2,745</u>	<u>17</u>
流動資產			
發展中物業	12	668,788	—
其他應收款項、訂金及預付款項		588	234
抵押銀行存款	13, 18	4,000	—
銀行結餘及現金	13	<u>26,822</u>	<u>9,976</u>
		<u>700,198</u>	<u>10,210</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	1,073	2
應付關連人士欠款	20(ii)	658,948	291
其他應付稅項		<u>—</u>	<u>2</u>
		<u>660,021</u>	<u>295</u>
淨流動資產		<u>40,177</u>	<u>9,915</u>
總資產減流動負債		<u><u>42,922</u></u>	<u><u>9,932</u></u>
資本及儲備			
已繳股本	15	102,000	10,000
儲備		<u>(59,078)</u>	<u>(68)</u>
無錫綠城股權持有人應佔權益		<u><u>42,922</u></u>	<u><u>9,932</u></u>

股本變動報表

	已繳股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2007年12月7日（成立日期）	<u>10,000</u>	<u>—</u>	<u>10,000</u>
期內虧損及於期內確認的總開支	<u>—</u>	<u>(68)</u>	<u>(68)</u>
於2007年12月31日	<u>10,000</u>	<u>(68)</u>	<u>9,932</u>
年內虧損及於年內確認的總開支	<u>—</u>	<u>(59,010)</u>	<u>(59,010)</u>
注資	<u>92,000</u>	<u>—</u>	<u>92,000</u>
於2008年12月31日	<u><u>102,000</u></u>	<u><u>(59,078)</u></u>	<u><u>42,922</u></u>

現金流量報表

	截至2008年 12月31日 止年度 人民幣千元	於2007年 12月7日 (成立日期) 至2007年 12月31日 期間 人民幣千元
經營活動		
除稅前虧損	(59,010)	(68)
按以下調整：		
折舊	192	—
融資成本	54,161	—
營運資金變動前的經營現金流量	(4,657)	(68)
發展中物業增加	(668,781)	—
應收款項、訂金及預付款增加	(354)	(234)
貿易及其他應付款項增加	1,071	2
其他應付稅項(減少)增加	(2)	2
用於經營活動現金	(672,723)	(298)
已付所得稅	—	—
用於經營活動淨現金	(672,723)	(298)
投資活動		
購入物業、廠房及設備	(2,927)	(17)
已抵押之銀行存款增加	(4,000)	—
用於投資活動現金	(6,927)	(17)
融資活動		
來自關連方墊款	604,496	291
注資	92,000	10,000
從融資活動所得現金	696,496	10,291
現金及現金等價物淨增加	16,846	9,976
年／期初的現金及現金等價物	9,976	—
年／期終的現金及現金等價物	26,822	9,976
銀行結餘及現金	26,822	9,976

財務資料附註

1. 一般資料

無錫綠城於2007年12月7日於中國江蘇省無錫市註冊成立為有限公司。其母公司為綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產」）（於中國成立）及其最終控股公司為本公司。無錫綠城註冊辦事處地址為中國江蘇省無錫市太湖大道2288號10樓。

財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，該貨幣亦為無錫綠城的功能貨幣。

無錫綠城的主要業務為在中國開發住宅及商業物業。

2. 應用新及經修訂國際財務呈報準則（「國際財務呈報準則」）

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，無錫綠城於整個有關期間一直貫徹採納其於2008年1月1日開始的財政年度生效的國際會計準則（「國際會計準則」）、國際財務呈報準則、修訂及詮釋（「國際財務呈報詮釋委員會」）。

無錫綠城未有提前採用下列已發佈但未生效的新及經修訂準則、修訂或詮釋。

國際財務呈報準則（修訂）	2008年5月國際財務呈報準則之改進 ¹
國際財務呈報準則（修訂）	2009年4月國際財務呈報準則之改進 ²
國際會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈報 ³
國際會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ³
國際會計準則第27號（經修訂）	合併及單體財務報表 ⁴
國際會計準則第32及1號（修訂）	可回售財務工具及破產債務 ³
國際會計準則第39號（修訂）	合資格對沖項目 ⁴
國際財務呈報準則第1號及 國際會計準則第27號（修訂）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ³
國際財務呈報準則第2號（修訂）	行權條件及取消 ³
國際財務呈報準則第2號（修訂）	集團的現金結算的股份支付交易 ⁵
國際財務呈報準則第3號（經修訂）	企業合併 ⁴
國際財務呈報準則第7號（修訂）	改進金融工具的披露 ³
國際財務呈報準則第8號	營運分類 ³
國際財務呈報詮釋第9號及 國際會計準則第39號（修訂）	內置衍生工具 ⁶
國際財務呈報詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁷
國際財務呈報詮釋第15號	興建房地產協議 ³
國際財務呈報詮釋第16號	對沖海外營運之淨投資 ⁸
國際財務呈報詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
國際財務呈報詮釋第18號	來自客戶的資產轉讓 ⁹

¹ 由2009年1月1日起或以後的年度期間生效，惟國際財務呈報準則第5號的修訂於2009年7月1日起或以後的年度期間生效則除外

² 由2009年1月1日、2009年7月1日及2010年1月1日（如適用）起或以後的年度期間生效

³ 由2009年1月1日起或以後的年度期間生效

⁴ 由2009年7月1日起或以後的年度期間生效

⁵ 由2010年1月1日起或以後的年度期間生效

⁶ 由2009年6月30日起或以後終結的年度期間生效

⁷ 由2008年7月1日起或以後的年度期間生效

⁸ 由2008年10月1日起或以後的年度期間生效

⁹ 適用於2009年7月1日或之後的轉讓

無錫綠城董事預期採用其他新及經修訂準則、修訂或詮釋，不會對無錫綠城的業績及財務狀況構成重大影響。

3. 重要會計政策

財務資料乃按歷史成本法並根據下文所載符合國際財務呈報準則的會計政策編製。此外，財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露規定。

收入確認

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

來自銷售可出售物業的收入當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紀錄為預售訂金。

財務資產的利息收入乃參考未償還本金及適用實際利率按時間基準累計，即可於整個財務資產的預計年期估計未來現金收入完全貼現至資產的賬面淨值的利率計算。

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產直接應佔的借貸成本作為該等資產成本的一部份。當資產隨後作擬定用途或銷售，該等借貸成本不再資本化。於合資格資產出現開支時的具體借款的短期投資賺取的投資收入從適合作資本化的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間／年度確認為費用。

稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項的總和。

當期應付稅項是根據有關期間／年度的應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於損益表所列的純利，原因在於應課稅溢利不包括其他年度應課稅收入或可扣稅開支，亦不包括完全毋須課稅或不得扣稅的損益表項目。無錫綠城的當期稅項負債是採用於結算日已施行或實質上施行的稅率計算。

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

每逢結算日均會檢討遞延稅項資產的賬面值，並會於再不可能有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產時作出削減。

遞延稅項按債項償還或資產變現期間內適用的預計稅率計算。遞延稅項於損益表計作開支或收入，惟當遞延稅項與直接自權益扣除或計入權益的項目有關時，則遞延稅項也計入權益處理。

租賃

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

無錫綠城作為承租人

經營租賃的應付租金以直線法於有關租賃期內在損益中扣除。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。

退休福利成本

無錫綠城加入界定為計劃供款的國家退休福利計劃，根據該計劃，無錫綠城須按照員工工資一定比例繳納。因為員工提供服務而為之繳納的退休福利計劃供款作為費用扣除。

物業、廠房及設備

為生產或提供貨品或服務或為行政用途而持有的物業、廠房及設備，是按成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。

折舊乃按物業、廠房及設備項目的估計使用年期及經考慮其估計剩餘價值後，以直線法攤銷其成本。

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

有形資產減值

於各結算日，無錫綠城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）。如果無法估計個別資產的可收回金額，則無錫綠城會估計該資產所屬現金產生單元的可收回金額。

可收回金額指減去銷售成本後的公平值與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計的日後現金流量乃按稅前折現率折現，以反映現時市場評估貨幣的時值及資產的特有風險。

如果估計資產（或現金產生單元）的可收回金額低於其賬面值，則將該資產（現金產生單元）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（現金產生單元）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（現金產生單元）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。

開發中物業

開發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（即土地使用權），按成本和可變現淨值的較低者入賬。成本包括土地使用權攤銷成本、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。

財務工具

當無錫綠城成為工具合同條文之訂約方時，財務資產與財務負債乃在資產負債表上確認。財務資產與財務負債初步按公平值計算。收購或發行財務資產與財務負債直接應佔之交易成本（按公平值經損益入賬之財務資產與財務負債除外）乃在適當情況下，於初步確認時加入財務資產或財務負債之公平值或自財務資產或財務負債之公平值內扣除。

財務資產

無錫綠城之財務資產分類為貸款及應收款項。

實際利息法

實際利息法乃計算財務資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃透過財務資產之預計年期或於適當時按較短期間精確折讓估計日後現金收入（包括支付或收取構成實際利率整體一部份之所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓）之比率。

利息收入按實際利息法確認。

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財務資產。於初次確認後之各結算日，貸款及應收款項（包括其他應收款項、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（見下文有關財務資產減值虧損之會計政策）。

財務資產之減值

財務資產乃於各結算日評估減值跡象。若財務資產於初次確認後發生一項或多項事件而導致有客觀證據證明財務資產之估計未來現金流量受到影響，則視為出現減值。

減值之客觀證據可包括：

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

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

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

財務負債及股本權益

由無錫綠城發行之財務負債及股本工具按所訂立之合約安排性質，以及財務負債及股本工具之定義而分類。

股本工具為證明無錫綠城資產剩餘權益（經扣除其所有負債）之任何合約。

實際利率法

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

利息開支乃按實際利率基準確認。

財務負債

財務負債包括貿易及其他應付款項以及應付關連人士款項，其後採用實際利率法按攤銷成本計算列賬。

權益工具

權益工具由無錫綠城發行及按所得款項入賬（扣除直接發行成本）。

終止確認

財務資產在收取資產現金流量終止時，或財務資產已轉讓而無錫綠城將財務資產的絕大部份風險及回報轉讓時終止確認。在終止確認財務資產時，資產的賬面值與已收及可收代價之差在損益中確認。

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

4. 估計不明朗因素的主要來源

與未來及於結算日的估計不明朗因素的主要來源，存在重大風險導致在未來財政年度調整資產與負債賬面值有關的主要假設披露如下。

發展中物業的可變現淨值

於各財政期間發展中物業按成本與可變現淨值的較低者入賬。

開發中物業的可變現淨值乃參考管理層根據當時市況對售價的估計，減適用的可變銷售支出和預計落成成本釐定。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，管理層將修訂這些估計。倘實際市況差於管理層所預計，則可能須對開發中物業價值作出調整。於2007年及2008年12月31日，發展中物業的賬面值分別為零及人民幣668,788,000元。

5. 財務工具

(a) 財務工具的類別

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
財務資產		
貸款及應收款項 (包括現金及現金等價物)	31,113	10,050
財務負債		
攤銷成本	660,021	293

(b) 財務風險管理目標及政策

無錫綠城的主要財務工具包括其他應收款項、抵押銀行存款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項及應付關連人士款項。這些財務工具詳情於各附註披露。與這些財務工具相關的風險包括利率風險、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。無錫綠城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。

利率風險

無錫綠城面對與銀行定息存款及應付關連人士款項有關的公平值利率風險 (有關詳情見附註13及20(ii))。

無錫綠城亦面對與不定息銀行存款有關的現金流量利率風險 (有關詳情見附註13)。

無錫綠城沒有使用任何衍生工具合約對沖利率風險。

無錫綠城面對的財務負債利率風險詳情載於本附註流動資金風險管理一節。

敏感度分析

無錫綠城並無編製敏感度分析，此乃由於不定息銀行存款對市場利率變動的敏感度被視為極低。

信貸風險

於2007年及2008年12月31日，無錫綠城面對的最高信貸風險來自資產負債表所列的有關已確認財務資產的賬面值。該信貸風險將因對方未能履行責任而導致無錫綠城出現財務虧損。

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

無錫綠城以地域計的信貸風險集中主要在中國。無錫綠城無明顯重大信貸風險，因風險在多名合作方和客戶上分散 (存置於多間銀行的存款除外)。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，無錫綠城保持的現金及現金等價物的水平獲管理層視為足夠供無錫綠城經營及紓減現金流量波動的影響。

無錫綠城依賴應付關連人士款項作為一項重要流動資金來源。

2008年12月31日後，無錫綠城亦已透過與一信託的一系列安排獲得額外資金，詳情載於附註21。

下表載列無錫綠城餘下非訂約財務負債的到期日。就非衍生財務負債而言，下表是根據財務負債非貼現現金流並根據無錫綠城被要求支付的最早日期制定。下表包含利息及本金現金流。

流動資本風險及利率風險表

	加權 平均利率 %	一年以下 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總未貼現 現金流 人民幣千元	按2008年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
2008年						
非衍生財務負債						
貿易及其他應付款項	-	1,073	-	-	1,073	1,073
應付關連人士款項						
— 固定利率	10.98%	731,301	-	-	731,301	658,948
		<u>732,374</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>732,374</u>	<u>660,021</u>
按2007年						
非衍生財務負債						
貿易及其他應付款項	-	2	-	-	2	2
應付關連人士款項						
— 免息	-	291	-	-	291	291
		<u>293</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>293</u>	<u>293</u>

(c) 公平值

財務資產及財務負債的公平值乃按貼現現金流量分析的一般接納定價模式或使用現行市場交易的價格釐定。

董事認為在財務資料以攤銷成本入賬的財務資產及財務負債賬面值約為其公平值。

(d) 資本風險管理

無錫綠城管理其資金，以確保其將能持續經營，並同時通過優化負債及權益結餘使股東的回報最大化。無錫綠城的整體策略於有關期間保持不變。

無錫綠城的資本結構包含淨負債，包括於附註20(ii)披露的應付關連人士款項（已扣除現金及現金等價物）及無錫綠城股權持有人應佔的權益（包括已繳股本及儲備）。

無錫綠城董事會定期檢討資本結構。作為檢討的一部份，董事會考慮資本成本及與各類資本有關的風險。無錫綠城會根據董事的建議，以支付股息、注資及減資、新發債務或贖回現有債務等方式，平衡其整體資本結構。

6. 收入

無錫綠城於中國從事物業發展，這些活動構成單一業務分部及單一地區分部。於有關期間概無確認任何收入，因為無錫綠城的物業仍處在發展階段。此外，無錫綠城的資產及負債並無按地區分析呈列，因為無錫綠城的資產及負債位於中國。

7. 融資成本

	截至2008 年12月31日 止年度 人民幣千元	自2007年 12月7日 (成立日期)至 2007年 12月31日 止期間 人民幣千元
應付關連人士款項的利息	54,161	—
減：資本化於發展中物業	—	—
	<u>54,161</u>	<u>—</u>

8. 除稅前虧損

	截至2008年 12月31日 止年度 人民幣千元	自2007年 12月7日 (成立日期) 至2007年 12月31日 止期間 人民幣千元
除稅前虧損經扣除：		
薪金及其他福利	1,846	21
退休金計劃供款	163	—
減：資本化於發展中物業	(484)	—
	<u>1,525</u>	<u>21</u>
物業、廠房及設備折舊	199	—
減：資本化於發展中物業	(7)	—
	<u>192</u>	<u>—</u>
核數師酬金	<u>20</u>	<u>—</u>

9. 董事及僱員酬金

已付或應付無錫綠城董事的酬金如下：

						截至2008年 12月31日 止年度 人民幣千元
	陳順華 人民幣千元	錢曉華 人民幣千元	顧國華 人民幣千元	張明春 人民幣千元	楊春曉 人民幣千元	
袍金	-	-	-	-	-	-
其他酬金：						
薪金及其他福利	-	-	317	-	-	317
退休福利／公積金計劃供款	-	-	81	-	-	81
表現相關的獎勵款項	-	-	95	-	-	95
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>493</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>493</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>493</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>493</u>
						自2007年 12月7日 (成立日期) 至2007年 12月31日 止期間 人民幣千元
	陳順華 人民幣千元	錢曉華 人民幣千元	顧國華 人民幣千元	張明春 人民幣千元	楊春曉 人民幣千元	
袍金	-	-	-	-	-	-
其他酬金：						
薪金及其他福利	-	-	-	-	-	-
退休福利／公積金計劃供款	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

概無董事於有關期間豁免任何酬金。

無錫綠城五名最高薪酬人士，於截至2008年12月31日止年度一名為無錫綠城董事，其酬金已於上文披露，而自2007年12月7日（成立日期）至2007年12月31日止期間，概無任何人士為無錫綠城董事。自2007年12月7日（成立日期）至2007年12月31日止期間及截至2008年12月31日止年度餘下五名及四名人士的酬金分別如下：

	截至2008年 12月31日 止年度 人民幣千元	自2007年 12月7日 (成立日期) 至2007年 12月31日 止期間 人民幣千元
薪金及福利	521	53
退休福利／公積金計劃供款	277	15
表現相關的獎勵款項	<u>156</u>	<u>-</u>
	<u>954</u>	<u>68</u>

彼等的酬金均低於1,000,000港元。

於有關期間，無錫綠城並無向任何一名董事或5名最高薪金人士支付酬金以作為其加入無錫綠城的鼓勵或離職的補償。

10. 稅項

由於無錫綠城於有關期間並無應課稅溢利，故並無作出企業所得稅撥備。

於2007年及2008年，無錫綠城分別須繳付應課稅收入的33%及25%作為企業所得稅。

於2007年3月16日，中國根據中國國家第63號主席令頒佈《中華人民共和國企業所得稅法》（「新法規」）。於2007年12月6日，中國國務院公佈新法規的實施辦法。根據新法規及實施辦法，無錫綠城的企業所得稅稅率自2008年1月1日起由33%下調至25%。

於年／期內的稅務開支可於損益表除稅前虧損調整如下：

	截至2008 年12月31日 止年度 人民幣千元	自2007年 12月7日 (成立日期) 至2007年 12月31日 止期間 人民幣千元
除稅前虧損	(59,010)	(68)
按中國企業適用所得稅率25%／33%計的稅項	(14,752)	(22)
未確認稅務虧損的稅務影響	14,752	22
年度／期內稅務開支	—	—

於2007年及2008年12月31日，無錫綠城分別有可供使用的稅項虧損約人民幣68,000元及人民幣59,078,000元可以用來抵銷日後溢利。根據中國有關法律和法規，稅項虧損最長可由產生年份起於五年內結轉。由於未來溢利難料，故並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

11. 物業、廠房及設備

	租賃 資產改良 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	總計 人民幣千元
成本				
於2007年12月7日（成立日期）	—	—	—	—
增添	—	17	—	17
於2007年12月31日	—	17	—	17
增添	1,606	722	599	2,927
於2008年12月31日	1,606	739	599	2,944
折舊				
於2007年12月7日（成立日期）及 2007年12月31日	—	—	—	—
年內撥備	(134)	(27)	(38)	(199)
於2008年12月31日	(134)	(27)	(38)	(199)
賬面值				
於2008年12月31日	1,472	712	561	2,745
於2007年12月31日	—	17	—	17

上述物業、廠房及設備項目乃以直線法按下列年率折舊：

租賃資產改良	租賃期或5年期兩者較短者
傢俱、裝置及設備	10%至33 $\frac{1}{3}$ %
運輸工具	10%至20%

12. 發展中物業

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
長期租賃土地 — 成本	636,240	—
發展成本	32,548	—
	668,788	—

可供發展物業預期在12個月後實現銷售。

13. 其他流動資產

銀行結餘及現金／抵押銀行存款

銀行結餘及現金包括無錫綠城持有的現金及存作3個月或以下的短期銀行存款。於2007年及2008年12月31日，銀行結餘附息分別為年利率0.72厘及0.36厘。

抵押銀行存款指抵押予銀行的存款作為授予無錫綠城的短期銀行授信的抵押。於2008年12月31日，抵押銀行存款附息年利率為3.06厘。

於2007年及2008年12月31日，所有銀行結餘及現金（包括抵押銀行存款）乃以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。

14. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要由貿易採購的未償還金額組成。貿易應付款項的到期分析如下：

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
0－30日	5	—
31－90日	199	—
91－180日	413	—
貿易應付款項	617	—
其他應付款項及預提費用	456	2
	<u>1,073</u>	<u>2</u>

貿易應付款項及其他應付款項主要包括就應付分銷商款項及持續成本。

15. 實繳資本

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
已註冊及實繳資本：		
無錫市新城建設投資管理有限公司	5,100	5,100
綠城房地產	86,700	3,900
錢曉華	10,200	1,000
	<u>102,000</u>	<u>10,000</u>

根據無錫綠城日期為2008年1月30日的股東書面決議案，無錫綠城實繳資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣102,000,000元。

16. 經營租賃承擔

無錫綠城作為承租人

	截至2008年 12月31日 止年度 人民幣千元	自2007年 12月7日 (成立日期) 至2007年 12月31日 止期間 人民幣千元
有關年度／期內大廈租賃於經營租賃下作出的最低租賃付款	540	24

於各結算日，無錫綠城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：

	於12月31日 2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
1年內	775	213
於第2至第5年內	344	—
	1,119	213

經營租賃付款為無錫綠城就若干辦公室物業所支付的租金。租金磋商為由2年的固定租金。

17. 承擔

	於12月31日 2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
就發展中物業 已訂約但未於財務資料中撥備的承擔	—	563,080

18. 資產抵押

於結算日，以下資產已抵押予銀行，以作為授予無錫綠城一般銀行融資額度的擔保：

	於12月31日 2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
銀行存款	4,000	—

19. 退休福利計劃

無錫綠城的僱員是關於中國政府管理的國家退休福利計劃成員。無錫綠城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。無錫綠城對退休福利計劃的唯一責任是按照計劃作出規定的供款。

20. 關連人士披露

- (i) 於有關期間，無錫綠城與一名關連人士有以下重大交易：

關連人士名稱	交易性質	2008年	2007
		人民幣千元	人民幣千元
綠城房地產	利息開支	54,161	—

董事認為上述交易是在無錫綠城日常業務過程中及按與對方協定的條款進行。

- (ii) 於結算日，無錫綠城與關連人士的結餘如下：

	於12月31日					
	2008年			2007年		
	項目相關 人民幣千元	非項目相關 人民幣千元	合計 人民幣千元	項目相關 人民幣千元	非項目相關 人民幣千元	合計 人民幣千元
應付						
— 綠城房地產	658,948	—	658,948	—	—	—
— 無錫太湖綠城房地產 開發有限公司 (「無錫太湖綠城」)	—	—	—	—	291	291
	<u>658,948</u>	<u>—</u>	<u>658,948</u>	<u>—</u>	<u>291</u>	<u>291</u>

無錫太湖綠城曾為本公司的聯營公司。

綠城房地產應收項目相關結餘為項目墊支，並與項目發展週期一致。董事認為，該結餘預計當有關項目展開預售時清付。

應付無錫太湖綠城的款項為無抵押、免息及於要求時償還。應付綠城房地產款項為無抵押、於要求時償還及以年息10.98厘計息。

21. 結算日後事項

於2008年12月31日後發生的重大事項如下：

- (i) 於2009年4月14日，綠城房地產與中海信託股份有限公司（「信託人」，作為中海•綠城1號房地產投資基金（「信託」）的信託人）訂立股權買賣協議，以出售其於無錫綠城45%之權益予信託，代價為人民幣45,900,000元。該交易於2009年4月15日完成。

於2009年4月20日，信託人與無錫綠城訂立貸款協議，據此，信託向無錫綠城提供本金額人民幣437,100,000元的貸款。該貸款的利率為14%，須於支付後第33個月悉數償還，並受無錫綠城若干提早還款權所限。

II. 結算日後財務報表

無錫綠城並無編製於2008年12月31日以後任何期間的經審核財務報表。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

有關未經審核備考財務資料的會計師報告

致綠城中國控股有限公司各董事

吾等就綠城中國控股有限公司（「貴公司」）的董事編製，僅供說明之用的 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料作出報告，以提供有關(i)收購杭州綠城海企房地產開發有限公司的額外權益及出售上海綠宇房地產開發有限公司的權益；及(ii)成立中海•綠城1號房地產投資基金（合稱「信託安排」）對所呈報的財務資料可能產生的影響，以供載入於2009年6月30日刊發的通函（「通函」）附錄四內。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函附錄四。

貴公司董事及申報會計師的責任

貴公司董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段，並參照由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製的未經審核備考財務資料負全責。

吾等的責任是根據上市規則第4章第29(7)段的規定就未經審核備考財務資料出具意見，並向閣下報告吾等的意見。對於吾等先前就該等用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料發出的任何報告，吾等概不承擔任何超出此等報告發出當日吾等對獲發出報告有關人士所負的責任。

意見基礎

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報準則第300號「投資通函內有關備考財務資料的會計師報告」進行工作。有關工作主要包括比較未經調整財務資料與資料來源文件，考慮支持各項調整的憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該項工作並不涉及對任何相關財務資料作出獨立審查。

吾等在策劃和履行工作時，均以取得所有吾等認為必需的一切資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就 貴公司董事是否按上述與 貴集團會計政策一致的基準妥善編製未經審核備考財務資料，及就調整是否符合根據上市規則第4章第29(1)段規定披露的未經審核備考財務資料，作出合理的保證。

未經審核備考財務資料根據 貴公司董事的判斷及假設編撰，僅供說明之用，而且基於其自身假設性質使然，不能作為日後將會發生任何事件的保證或跡象，亦未必能夠預示 貴集團於2008年12月31日或任何未來日期的財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段規定披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

2009年6月30日

A. 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

隨附(i)海企綠城收購事項及上海綠源出售事項；及(ii)成立信託（合稱「信託安排」）完成後本集團之未經審核備考財務資料已經編製以說明信託安排於完成後對本集團資產及負債之影響。

經擴大集團之未經審核備考資產負債表乃根據本集團於2008年12月31日之經審核綜合資產負債表為基礎編製，乃摘錄自本公司截至當日止年度之年報並經作出(a)信託安排直接應佔；及(b)可事實支持（猶如信託安排已於2008年12月31日完成）之備考調整。

未經審核備考財務資料已編製以提供由於信託安排導致之有關經擴大集團之資料。由於其僅就說明目的編製，故其並不代表於完成信託安排時經擴大集團之財務狀況。

B. 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

	於2008年 12月31日 貴集團 人民幣千元	備考調整 人民幣千元 附註(i)	小計 人民幣千元	人民幣千元 附註(ii)	人民幣千元 附註(iii)(a)	人民幣千元 附註(iii)(b)	備考調整 人民幣千元 附註(iv)	人民幣千元 附註(v)	人民幣千元 附註(vi)	備考 經擴大集團 人民幣千元
非流動資產										
物業、廠房及 設備	1,321,909	(645)	1,321,264		(2,745)					1,318,519
投資物業	25,000		25,000							25,000
於聯營公司權益	1,434,510		1,434,510		36,483		437,100 (437,100)			1,470,993
於共同控制 實體權益	326,217		326,217							326,217
可供出售投資	8,500		8,500	180,000						188,500
預付租賃款	148,647		148,647							148,647
預付租金	11,664		11,664							11,664
遞延稅項資產	260,832		260,832							260,832
長期按金	-		-					10,000		10,000
	<u>3,537,279</u>		<u>3,536,634</u>							<u>3,760,372</u>

	於2008年 12月31日 貴集團 人民幣千元	備考調整 人民幣千元 附註(i)	小計 人民幣千元	人民幣千元 附註(ii)	人民幣千元 附註(iii)(a)	人民幣千元 附註(iii)(b)	備考調整 人民幣千元 附註(iv)	人民幣千元 附註(v)	人民幣千元 附註(vi)	備考 經擴大集團 人民幣千元
流動資產										
可供發展物業	6,152,221		6,152,221							6,152,221
發展中物業	23,250,049	(1,214,646)	22,183,403		(668,788)					21,366,615
已竣工可出售 物業	1,962,108		1,962,108							1,962,108
存貨	11,954		11,954							11,954
內置財務 衍生工具	157		157							157
貿易及其他應收 款項、訂金及 預付款項	1,334,601	(1,247)	1,333,354		(588)					1,332,766
應收關連方欠款	4,215,415	(2)	4,215,413		(658,948)					4,874,361
預付所得稅	297,522		297,522							297,522
其他預付稅項	335,532		335,532							335,532
抵押銀行存款	220,217		220,217		(4,000)					216,217
銀行結餘及現金	1,498,021	(152,913)	1,345,108	(180,000)	19,079	250,000	1,250,000	(10,000)		2,674,187
	<u>39,277,797</u>		<u>38,056,989</u>							<u>39,223,640</u>
流動負債										
貿易及其他 應付款項	3,392,250	(1,461)	3,390,789		(1,073)					3,389,716
預售訂金	6,136,522		6,136,522							6,136,522
應付關連方欠款	5,279,321	(1,382,632)	3,896,689							3,896,689
應付股息	1,367		1,367							1,367
應付所得稅	1,204,898		1,204,898							1,204,898
其他應付稅項	269,849	(32)	269,817							269,817
內置財務 衍生工具	22,725		22,725							22,725
銀行及其他借款 — 一年內										
到期	3,867,741		3,867,741							3,867,741
高收益債券	2,701,186		2,701,186							2,701,186
	<u>22,875,859</u>		<u>21,491,734</u>							<u>21,490,661</u>
淨流動資產	<u>16,401,938</u>		<u>16,565,255</u>							<u>17,732,979</u>
總資產減流動 負債	<u>19,939,217</u>		<u>20,101,889</u>							<u>21,493,351</u>
非流動負債										
銀行及其他借款 — 一年後										
到期	7,385,305		7,385,305		45,900	250,000	1,250,000		(276,020)	8,655,185
可換股債券	2,163,523		2,163,523							2,163,523
遞延稅項負債	109,063		109,063							109,063
衍生工具	—		—						276,020	276,020
	<u>9,657,891</u>		<u>9,657,891</u>							<u>11,203,791</u>
淨資產	<u>10,281,326</u>		<u>10,443,998</u>							<u>10,289,560</u>

附註：

- (i) 該調整與下列事項有關：(i)由本集團自海港企業收購海企綠城（一間非全資附屬公司）之40%股權及股東貸款，總代價為人民幣1,382,392,000元；及(ii)由本集團出售上海綠源之全部股權及股東貸款予海港企業，總代價為人民幣1,230,173,997元。收購海企綠城之40%股權及股東貸款之代價乃分別透過出售上海綠源之全部股權及股東貸款以及現金代價人民幣152,218,003元支付。於增購40%股權後，本集團已持有海企綠城之全部股權。

該調整指終止確認上海綠源之資產及負債以及 貴集團支付予海港企業之現金代價人民幣152,218,003元。

- (ii) 該調整指本集團以代價人民幣180,000,000元認購信託之180,000,000個次級信託單位。

- (iii) 該等調整與本集團出售予信託(i)於海企綠城之25%股權（代價為人民幣250,000,000元）；及(ii)於無錫綠城之45%股權（代價為人民幣45,900,000元）有關。根據股權認沽權協議，本集團須於信託成立日期後第33個月屆滿時或之前以可予釐定之價格向信託購買海企綠城之25%股權及無錫綠城之45%股權。就會計處理而言，信託與本集團就海企綠城之25%股權及無錫綠城之45%股權訂立之買賣安排會被列作一項融資安排。出售事項完成後，海企綠城仍為本集團之全資附屬公司，而無錫綠城成為本集團之聯營公司，乃由於本集團並無對無錫綠城項目公司之控制權，但其可於無錫綠城之透過委任一名董事，對無錫綠城施加重大影響。

- (a) 該調整指(i)終止綜合無錫綠城之資產及負債及採用權益法將本集團所持無錫綠城（作為聯營公司）之85%股權列賬；及(ii)確認就出售無錫綠城之45%權益而訂立之買賣安排所產生之借款現金人民幣45,900,000元。

- (b) 該調整持確認就出售海企綠城之25%股權而訂立之買賣安排所產生之借款現金人民幣250,000,000元。

- (iv) 該調整與確認收取由信託授予海企綠城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元之貸款有關。

- (v) 該調整與由本集團提供予信託之信託人之擔保人民幣10,000,000元作為信託項下本集團之若干承擔之抵押有關。該擔保將於終止信託時退還。

- (vi) 該調整與確認被視為衍生工具之(i)信託單位認沽權；(ii)擔保；及(iii)相關交易文件所載按公平值列值的人民幣1元期權（列作獨立衍生工具）有關。該等衍生工具之詳情載於本通函「4. 信託單位認沽權」、「5. 提供擔保及保證金」及「8. 人民幣1元期權」各節。信託成立日期信託安排下確認之借貸及衍生工具之公平值於本通函日期尚未落實，可能予以進一步變更。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對中國物業權益於2009年4月30日之價值而發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦
10樓

敬啟者：

估值指示、估值目的及估值日期

茲遵照 閣下之指示對由綠城中國控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）所持位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益（誠如所附之估值概要所列）進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向 貴集團提供該等物業權益於2009年4月30日（「估值日」）之市值意見。

估值基準及市值之定義

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版）所載之規定。

該等物業權益之估值乃吾等對市值之意見。根據香港測量師學會物業估值準則所擬定義，市值乃指「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在知情及自願之情況下審慎進行交易而可換取之估計金額」。

估值基準及假設

吾等之估值並不包括因特別條款或情況（如反常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士授予之特別考慮因素或特許權或任何特別價值因素）所引致之估計價格升值或貶值。

在對位於中國之物業權益進行估值時，吾等假設在支付每年象徵式土地使用費後，已獲授有關物業權益於特定土地使用年期內之可轉讓土地使用權，而任何地價亦已全數支付。吾等倚賴 貴集團就該等物業權益之業權而提供之意見，並已評估該等物業之整體權益。

於對該等物業權益進行估值時，吾等假設有關物業之承批人於整段未屆滿之獲批年期內，有權在自由及不受干擾之情況下，使用或轉讓物業權益。

吾等在本估值中，並無計及該等物業之任何抵押、按揭或所欠負之款項或出售成交時可能產生之任何開支。除另有指明外，吾等假設該等物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

在對該等物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會頒佈之物業估值準則（2005年第一版）所載之規定。

估值方法

該等物業乃於中國持作發展中物業。吾等已按該等物業將按 貴集團提供予吾等之最新發展建議（如有）進行發展及竣工之基準進行估值。吾等假設已就發展建議從有關政府當局獲得一切同意書、批文及許可證，且無任何繁瑣條件或延誤。吾等亦假設該等發展項目之設計及建設符合當地規劃條例，並已經有關當局批准。在達致吾等之估值意見時，吾等已採納直接比較法及參考相關市場內可資比較之銷售證據，而吾等亦已計及已支出之建築成本及將會支出以完成發展之成本，藉以反映已發展竣工後之質素。「建議開發項目完成時之資本值」指吾等對物業總售價之意見，並假設其於估值日期已經竣工。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供有關該等物業之業權文件摘要，惟並無查閱文件正本，以確定是否有任何並未顯示於吾等所獲副本上之修訂。

於進行估值時，吾等在一定程度上頗為依賴 貴集團及其中國法律顧問浙江天冊律師事務所提供有關中國物業權益之資料，並已接受 貴集團向吾等提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇之識別資料、開發項目之預期落成日期、泊車位數目、佔用詳情、開發計劃、建設成本、地盤及樓面面積、 貴集團所佔權益等意見及其他一切有關事宜。

隨附之估值證書所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲取之資料為基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料（該等資料對本估值十分重要）之真確性及準確性。根據 貴集團給予吾等之意見， 貴集團所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下，視察物業之內部。然而，吾等並無進行實地勘測，以確定土地狀況及有關設施等是否適合任何未來發展。吾等編製估值時已假設此等方面乃符合要求，並於建築期間不會招致任何特殊開支或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業確無腐壞、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另有說明外，吾等無法進行實地測量，以核實物業的地盤及建築面積，吾等假設交予吾等之文件所示之面積均為正確。

吾等之估值中並無就該等物業權益的任何抵押、按揭或欠款，或就於銷售成交時可能導致之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業權益不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

貨幣

除有另說明者外，於吾等之估值中，所有金額均以中國法定貨幣人民幣（人民幣）列示。

吾等之估值概要如下，並隨附估值證書。

此致

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

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
中國房地產估值師
R.P.S.(GP), MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

2009年6月30日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國及香港物業估值方面擁有逾22年經驗。

估值概要

物業	貴集團應佔	
	於2009年4月 30日現況下的 資本值 人民幣	於2009年4月 30日現況下的 資本值 人民幣
1. 建議中的錢江新城，位於中國浙江省杭州市上城區之江路與望江東路交匯處	3,703,000,000	2,777,250,000
2. 位於中國江蘇省無錫市貢湖大道以西，立信大道以東，吳越路以北及高浪路以南的一塊土地的A部份	792,000,000	316,800,000
3. 位於中國上海楊浦區政澄路以西、國曉路以北、淞滬路以東、殷行路以南新江灣城443街坊1丘的擬發展項目	1,220,000,000	—
總計：		<u>3,094,050,000</u>

估值證書

貴集團在中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下的資本值
1. 建議中的錢江新城， 位於中國浙江省杭 州市上城區之江路 與望江東路交匯處	該物業由一幅地盤面積約 84,255平方米的地塊組成。 根據 貴集團提供的發展計 劃，該物業規劃分三期進行發 展，預計於2011年11月至2013 年6月期間竣工。	該發展項目一期正進 行地基工程，而其二 期及三期為待發展的 閒置地塊。	人民幣 3,703,000,000元 (貴集團應佔 75%權益： 人民幣 2,777,250,000元)

該物業將提供的建築面積如
下：

計劃用途	概約建築面積 平方米
酒店	40,771
辦公室	43,005
商用	10,319
住宅	197,358
會所	811
公共配套	3,649
附屬樓宇	885
總計	296,798

此外，竣工後該物業的地下層
將提供約1,932個泊車位，總
建築面積約110,458平方米。

該物業已獲授作住宅用途的土地
使用權為期70年，以及作商
用／綜合（辦公）用途的土地
使用權為期40年。

附註：

- (1) 根據杭州市土地管理局所發出的5份國有土地使用證，該物業（總地盤面積為84,255平方米）的土地使用權已授予杭州綠城海企房地產發展有限公司，詳情如下：

證書編號	位置	地盤面積 平方米	到期日	土地用途
杭上國用 (2008)000135號	上城區望江東路與 鯤鵬路交叉口西北側	29,017	2077年12月2日	住宅
杭上國用 (2008)000136號	上城區望江東路與 鯤鵬路交叉口西北側	2,514	2047年12月2日	商用
杭上國用 (2008)000137號	上城區望江東路與 鯤鵬路交叉口西北側	618	2047年12月2日	綜合（辦公）
杭上國用 (2008)000138號	上城區望江東路與 鯤鵬路交叉口西北側	30,136	2077年12月2日	住宅
杭上國用 (2008)000139號	上城區望江東路與 鯤鵬路交叉口西北側	21,970	2047年12月2日	商用
總計：		84,255		

- (2) 根據土地使用權出讓合同第HTHZ(2007)32號，該物業的土地使用權已授予杭州葛洲壩實業投資有限公司、綠城房地產集團有限公司及杭州康居投資管理有限公司，土地出讓金總額約為人民幣3,490,000,000元，詳情如下：

土地出讓合同編號	地點	地盤面積 平方米	用途	土地使用期	發展規模
HTHZ(2007)32號	上城區，東至之江路，南至杭政儲出(2005)41號、42號地塊，西至富春江路，北至望江路	84,255	住宅／商用及金融	70年（住宅）／40年（商用及金融）	296,799平方米

- (3) 根據一份由杭州市規劃局發出的建設用地規劃許可證，建議發展項目的詳情概述如下：

許可證編號	地盤面積 平方米	發證日期
DZD330100200800389號	84,255	2008年7月30日

- (4) 根據一份由杭州市規劃局發出的建設工程規劃許可證，建議發展項目的詳情概述如下：

許可證編號	建築面積 平方米	發證日期
JZD330100200800447號	114,130	2008年11月13日

- (5) 根據一份由杭州市建設委員會發出的建設工程施工許可證，建議發展項目的詳情概述如下：

許可證編號	建築面積 平方米	發證日期
330100200811270101號	114,130	2008年11月27日

- (6) 據 貴集團告知，截至2009年4月30日已用總建築成本約人民幣23,300,000元，估計尚需建築成本約人民幣2,837,000,000元以完成該發展項目。吾等於估值過程中，已計及上述已支出的建築成本。

- (7) 倘若該建議發展項目竣工，其資本值約人民幣10,269,000,000元。

- (8) 根據日期為2007年11月23日的營業執照第330100000021195號，杭州綠城海企房地產發展有限公司成為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，經營有效期為2007年11月23日至2027年11月22日。

- (9) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 杭州綠城海企房地產發展有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權轉讓該物業土地使用權的剩餘年期而無需向政府支付額外土地出讓金或其他繁重開支；
- (ii) 附屬設施的所有土地出讓金及其他費用均已悉數支付；
- (iii) 該發展項目的設計及建設均符合當地規劃規定，並已獲有關部門批准；及
- (iv) 該物業可自由向買家出售。

(10) 根據 貴公司提供的資料，業權及主要批准及執照的授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
紅線圖	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年4月30日 現況下的資本值
2. 位於中國江蘇省無錫市貢湖大道以西，立信大道以東，吳越路以北及高浪路以南的一塊土地的A部份	該物業由一幅地盤面積約180,826.2平方米的地塊的部份組成。 據 貴集團所告知，該物業規劃發展為一綜合發展項目，包括住宅樓宇、零售商舖、泊車位、儲藏室及其他配套設施。	該物業的前期建設工程正在進行中。	人民幣 792,000,000元 (貴集團應佔 40%權益： 人民幣 316,800,000元)
	建議開發計劃的詳情概述如下：		
	計劃用途 概約建築面積 平方米		
	住宅	374,305	
	零售	17,050	
	配套設施	6,462	
	總計：	<u>397,817</u>	
	此外，竣工後該物業的地下層將提供約3,874個泊車位，總建築面積約187,946平方米。		
	該物業一期預計於2011年12月竣工。		
	該物業已獲授作住宅用途及商用用途的土地使用權，分別為期70年及40年。		

附註：

- (1) 根據中華人民共和國無錫市國土資源局（授予人）與無錫太湖新城建設投資管理有限公司（承授人）於2007年9月6日訂立的國有土地使用權出讓合同XGTCH (2007)第41號，該物業的總地盤面積約為562,289.5平方米（包括A部份、B部份及C部份），已獲授作住宅用途、商用用途及辦公室用途的土地使用權分別為期70年、40年及50年，代價為人民幣548,230,000元。

根據合作開發合約，無錫太湖新城建設投資管理有限公司與綠城房地產集團有限公司合作成立一家名為無錫綠城房地產開發有限公司的新公司，以開發總地盤面積約180,826.2平方米的A部份土地，該土地已授予承授人作住宅用途及商用用途，分別為期70年及40年。

- (2) 根據無錫市政府於2008年2月3日所發出的3份國有土地使用證，該物業（總地盤面積為180,826.2平方米）的土地使用權已歸屬於無錫綠城房地產開發有限公司，作住宅及商用用途，詳情如下：

證書編號	位置	地盤面積 平方米
XBGY(2008)14號	太湖新城中心區A-1	49,672.30
XBGY(2008)15號	太湖新城中心區A-2	84,540.40
XBGY(2008)16號	太湖新城中心區A-3	46,613.50
總計：		180,826.20

- (3) 根據無錫市規劃局於2008年2月3日所發出的建設用地規劃許可證第3202112008B0003號，該物業的地盤規劃乃符合城市規劃的規定及該物業獲准開發的總地盤面積為180,826.3平方米。
- (4) 根據無錫市城鄉建設委員會分別於2008年11月24日及2008年11月25日發出的兩份建設工程規劃許可證第JZDF-3202112008B0113號及第JZDF-3202112008B0114號，該物業建設工程的規劃乃符合城市規劃的規定及該物業獲准開發的總建築面積為216,532平方米。
- (5) 根據無錫市城鄉建設委員會於2008年12月10日發出的建設工程施工許可證第3202112008121000002A號，總建築面積為113,031平方米的該物業的建設工程已獲批准施工。
- (6) 據 貴集團告知，截至2009年4月30日已用總建築成本約人民幣5,250,000元，估計尚需建築成本約人民幣2,112,000,000元以完成該發展項目。吾等於估值過程中，已計及上述已支出的建築成本。
- (7) 倘若該建議發展項目竣工，其資本值約人民幣4,398,000,000元。
- (8) 根據日期為2008年2月3日的營業執照第320211000200802030021N號，無錫綠城房地產開發有限公司成為有限公司，註冊資本為人民幣102,000,000元，經營有效期自2007年12月7日開始。

- (9) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 綠城房地產集團有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權轉讓該物業土地使用權的剩餘年期而無需向政府支付額外土地出讓金或其他繁重開支；
 - (ii) 所有土地出讓金、公共設施費用、附屬基礎設施費用以及為建議的發展項目拆遷任何原住居民的補償及安置費用均已悉數支付；
 - (iii) 該物業的建議設計及建設已獲有關政府部門批准；及
 - (iv) 該物業可自由向買家出售而不附帶任何產權負擔。
- (10) 根據 貴公司提供的資料，業權及主要批文及許可證的授出狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

附註：

- (1) 根據上海楊浦房屋土地資源管理局（授予人）與綠城房地產集團有限公司及添智企業有限公司（統稱為承授人）訂立的上海國土使用權出讓合同(2007)第113號，該物業的土地使用權（總地盤面積約為59,253.7平方米）的土地使用權已授予承授人，為期70年，作住宅用途，直至2077年7月8日屆滿。

上述土地出讓合同的詳情如下：

容積率 ： 不超過1.7

中央綠化率 ： 不少於15%

單位尺寸 ： 建築面積不超過90平方米的公寓須佔新住宅項目總發展建築面積的70%（或以上）

土地出讓金 ： 人民幣1,260,000,000元

- (2) 根據日期為2007年7月9日的新江灣城D1地段的城鎮規劃補充協議，綠城房地產集團有限公司及添智企業有限公司須向上海市城市建設投資開發總公司支付城市規劃配套費人民幣29,212,074元。

- (3) 根據上海房屋土地資源管理局頒發的房地產所有權證第(2008)019788號，該物業的業權所有權（總地盤面積為59,253.7平方米）的業權所有權已歸屬於上海綠源房地產開發有限公司，為期70年，作住宅用途，直至2077年7月8日屆滿。

- (4) 根據上海楊浦規劃局頒發的日期為2008年4月28日的建設土地規劃許可證第(2008)10080428E00545號，土地總面積約59,253.7平方米已獲准由綠城房地產集團有限公司負責開發。

- (5) 根據上海楊浦規劃局頒發的日期為2008年10月31日的建設工程規劃許可證第(2008)10081021F02597號，該物業的地庫（總建築面積為39,315平方米）已獲准進行建設工程。

根據上海楊浦規劃局頒發的日期為2008年10月30日的建設工程規劃許可證第(2008)10081030F2681號，該物業（總建築面積為104,227平方米）已獲准進行建設工程。

- (6) 根據上海建設委員會頒佈的建設工程施工許可證第310110200803260619 0801YP0006 D01-D03號，Greentown Yu Lan Gong Guan（總建築面積為143,542平方米）已獲准進行建設工程。

- (7) 據 貴集團告知，截至2009年4月30日已用總建築成本約人民幣117,000,000元，估計尚需建築成本約人民幣994,000,000元以完成該發展項目。吾等於估值過程中，已計及上述已支出的建築成本。

- (8) 根據日期為2008年2月3日的營業執照第310000400561290號，上海綠源房地產開發有限公司成為有限公司，註冊資本為人民幣1,447,620,000元，經營有效期為2008年2月3日至2038年2月2日。

- (9) 倘若該建議發展項目竣工，其資本值約為人民幣3,160,000,000元。

(10) 吾等已獲 貴集團法律顧問提供有關該物業的法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 上海綠源房地產開發有限公司擁有該物業的適當合法業權，有權轉讓該物業土地使用權的剩餘年期而無需向政府支付額外土地出讓金或其他繁重開支；
- (ii) 所有土地出讓金、公共設施費用、附屬基礎設施費用以及為建議的發展項目拆遷任何原住居民的補償及安置費用均已悉數支付；
- (iii) 該物業的建議設計及建設已獲有關政府部門批准；及
- (iv) 該物業可自由向買家出售不附帶任何產權負擔。

(11) 根據 貴集團提供的資料，業權及主要批准及執照的授出狀況如下：

房地產所有權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設土地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則載列有關本集團資料。董事對本通函所載內容的準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏其他事實，致使其中內容有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事的股份權益

於最後實際可行日期，除下文所披露外，本公司各董事或主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及相關股份，概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知長倉會本公司及聯交所的權益或淡倉：

(i) 本公司股份及相關股份的長倉

董事姓名	股份總數	可認購本公司 股份的購股權	根據股權 衍生工具 所持股份數目	所持 權益身份	權益佔本公司 已發行股本 的百分比
宋卫平先生	68,859,000 (附註1)	—	—	控股公司 的權益	4.48%
	492,124,000 (附註2)	—	—	控股公司 的權益	32.01%
	—	1,089,000 (附註3)	—	實益擁有人	0.07%
壽柏年先生	384,490,500 (附註4)	—	—	控股公司 的權益	25.01%
	—	1,056,000 (附註3)	—	實益擁有人	0.07%

董事姓名	股份總數	可認購本公司 股份的購股權	根據股權 衍生工具 所持股份數目	所持 權益身份	權益佔本公司 已發行股本 的百分比
陳順華先生	–	753,000 (附註3)	–	實益擁有人	0.05%
郭佳峰先生	–	576,000 (附註3)	–	實益擁有人	0.04%

附註：

- (1) 宋卫平先生在該等由Wisearn Limited持有的普通股中具有權益，該公司由其配偶夏一波女士全資擁有。
- (2) 宋卫平先生作為Delta House Limited唯一股東，擁有該等普通股。
- (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唯一股東，擁有該等普通股。

(ii) 相聯法團股份及相關股份的長倉

董事姓名	相聯法團 的名稱	控股公司 所持權益	個人權益	家族權益	普通股數目（長倉） 佔相聯法團 已發行股本 的概約 百分比
宋卫平先生	Delta House Limited	–	實益擁有人	–	100%
	Wisearn Limited	–	–	實益擁有人	100%
壽柏年先生	Profitwise Limited	–	實益擁有人	–	100%

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，除下文所披露外，就董事所知，概無任何人士（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉：

名稱	持有 普通股數目	權益種類	佔本公司 股權概約 百分比
夏一波女士	560,983,000(L) (附註1)	控股公司的權益及 與其他人士共同 持有權益	36.49%
Delta House Limited	492,124,000(L) (附註2)	實益擁有人	32.01%
Profitwise Limited	384,490,500(L) (附註3)	實益擁有人	25.01%
Lehman Brothers Holdings Inc.	101,400,450(L) (附註4)	控股公司的權益	6.60%
	31,868,575(S) (附註4)	控股公司的權益	2.07%
Warburg Pincus & Co	92,289,000(L) (附註5)	控股公司的權益	6.00%
Warburg Pincus Private Equity IX, L.P.	92,289,000(L) (附註5)	實益擁有人	6.00%

附註：

- (1) 夏一波女士透過Wisearn Limited持有68,859,000股的權益，及由控股公司Delta House Limited持有的492,124,000股視為權益，該公司由其配偶宋卫平先生持有。
- (2) 宋卫平先生透過控股公司持有的權益，為上文「董事的股份權益」一節所披露重複。
- (3) 壽柏年先生透過控股公司持有的權益，為上文「董事的股份權益」一節所披露重複。

- (4) Lehman Brothers Holdings Inc.基於其於以下公司的控制權，持有於本公司的直接權益，於本公司合共101,400,450股(L)及31,868,575股(S)持有權益：

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

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

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

- (5) Warburg Pincus Private Equity IX, L.P.由Warburg Pincus IX LLC全資擁有，而Warburg Pincus IX LLC由Warburg Pincus Partners LLC全資擁有，而Warburg Pincus Partners LLC由Warburg Pincus & Co. 全資擁有。

- (6) 字母「L」指長倉，字母「S」指短倉。

3. 重大合約

經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年直至最後實際可行日期（包括該日）所訂立的確屬或可能屬重大的合約（並非於經擴大集團日常業務過程中所訂立者）如下：

- (1) 本公司與海港企業於2007年10月17日訂立之合營協議，涉及成立一家由本公司擁有60%權益之合營企業；
- (2) 綠城房地產（本公司之全資附屬公司）與應波先生、宋淑萍女士及夏珏映女士於2008年8月4日訂立之轉讓協議，涉及以代價人民幣6,460,296元收購浙江華能裝飾工程有限公司的100%股權；
- (3) 買賣協議；

- (4) 信託協議；
- (5) 賬目管理協議；
- (6) 地產服務商協議；
- (7) 股權認沽權協議；
- (8) 擔保協議；
- (9) 海企綠城出售協議；
- (10) 海企綠城股權抵押協議；
- (11) 海企綠城貸款協議；
- (12) 海企綠城人民幣1元股權購買協議；
- (13) 信託單位認沽權協議；
- (14) 無錫綠城出售協議；
- (15) 無錫綠城股權抵押協議；
- (16) 無錫綠城貸款協議；
- (17) 無錫綠城人民幣1元股權購買協議；
- (18) 本公司、子公司擔保人（定義見本通函）與德意志銀行美洲信託公司（作為受託人）於2009年5月5日訂立之補充契約書，涉及日期為2006年11月10日的優先票據契約書有關條款的修改和棄權；
- (19) Richwise Holdings Limited（「**Richwise**」）、本公司、Tandellen Group Limited（「**Tandellen**」）與羅釗明先生（「**羅先生**」）於2009年5月7日訂立之協議，涉及由Richwise向Tandellen收購Skymoon International Limited之全部已發行股本（「**Skymoon收購**」）；及
- (20) Richwise、本公司、Tandellen與羅先生於2009年5月8日訂立之補充協議，內容涉及Skymoon收購。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司訂立並非於一年內到期或本公司不可於一年內終止而毋須作出補償（法定賠償除外）的服務合約。

5. 董事的競爭業務權益

除下文所述者外，於最後實際可行日期，董事或彼等各自的聯繫人並無擁有與經擴大集團業務有直接或間接競爭或有可能競爭而根據上市規則須予以披露的任何業務權益。

董事姓名	競爭實體 的名稱	競爭實體的 業務性質	董事於競爭 實體的權益性質
宋卫平先生	綠城控股集團 有限公司	開發及銷售 其餘除外項目 (附註)	董事及主要股東
壽柏年先生	綠城控股集團 有限公司	開發及銷售 其餘除外項目 (附註)	董事及主要股東

附註：

日期為2006年6月22日的不競爭契據所提述的八個物業項目（「除外項目」）中的其餘四個項目（「其餘除外項目」），有關詳情披露於本公司日期為2008年6月30日的招股章程。

6. 重大不利變動

本公司並不知悉經擴大集團的財務或經營狀況自2008年12月31日（即本公司最近期公佈經審核財務報表的結算日期）以來有任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

瑞穗證券、德勤•關黃陳方會計師行及戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）已發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其有關函件並引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

以下為於本通函所載曾提供彼等各自意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
瑞穗證券	一間根據證券及期貨條例可從事第1類（買賣證券）、第2類（買賣期權合約）、第4類（就證券提供意見）、第6類（為機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動的持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執行會計師
戴德梁行	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，瑞穗證券、德勤•關黃陳方會計師行及戴德梁行概無於經擴大集團任何成員公司自2008年12月31日（即本公司最近期公佈經審核財務報表的結算日期）以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及並無於經擴大集團任何成員公司的股本中擁有任何實益權益及概無任何權利（不論可否依法強制執行）認購或委託他人認購經擴大集團任何成員公司的證券。

8. 訴訟

就本公司目前所知，於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，經擴大集團成員公司亦無涉及任何待決或提出或面臨任何重大訴訟或申索。

9. 一般事項

- (a) 概無董事於經擴大集團任何成員公司自2008年12月31日（即本公司最近期公佈經審核賬目的結算日期）以來直至最後實際可行日期所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司所訂立的任何仍然存續，且就經擴大集團的業務而言屬重大的合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司的公司秘書為林戰先生。林先生為香港會計師公會會員。

- (d) 本公司的註冊地址為M&C Corporate Services Limited, PO Box 309GT, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港主要營業地點為香港皇后大道中16-18號新世界大廈一座14樓1406-08室。
- (f) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司。
- (g) 本公司的主要股份過戶登記處為Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited (前稱Butterfield Fund Services (Cayman) Limited)。
- (h) 本通函概以英文版本為準，中文版本僅作參考用途。

10. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起至2009年7月16日(包括該日)期間的任何營業日(公眾假期除外)的正常營業時間內，於本公司的香港主要營業地點香港皇后大道中16-18號新世界大廈一座14樓1406-08室，可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2008年12月31日止兩個年度各年的年報；
- (c) 獨立董事委員會致股東函件，全文載於本通函第57至58頁；
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及股東意見函件，全文載於本通函第59至79頁；
- (e) 海企綠城的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 無錫綠城的會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (g) 由德勤•關黃陳方會計師行發出的有關經擴大集團的未經審核備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄四；
- (h) 本通函附錄五所載戴德梁行就杭州土地、上海土地及無錫土地發出的估值報告；

- (i) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (j) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述書面同意書；及
- (k) 本通函。