

绿城房产

GREENTOWN



為 城 市 創 造 美 麗

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)

二零零八年年報

*僅供識別

“綠城家園引領家居生活方式

典雅建築風格展現生活品味與文化的活力交融

承接城市文脈和尊重自然山水的建築個性

讓居者享受優雅、精緻之生活方式”

自創始之初，綠城一直以“創造城市的美麗”為己任，
在房產品開發的過程及後期服務過程中，皆懷理想主義之
人本精神，以品質房產為客戶營造理想生活。





目錄



公司資料	2
公司簡介	5
物業組合分析	8
主席報告	34
行政總裁報告	35
管理層討論與分析	44
董事及高級管理層	60
企業管治報告	68
董事會報告	75



公司資料

董事

執行董事

宋卫平先生 (主席)
壽柏年先生 (常務副主席)
陳順華先生
郭佳峰先生

獨立非執行董事

賈生華先生
蔣偉先生
史習平先生
徐耀華先生
唐世定先生

公司秘書

林戰先生

合資格會計師

林戰先生

指定聯繫人

壽柏年先生
林戰先生

審核委員會

徐耀華先生
史習平先生
賈生華先生
唐世定先生
蔣偉先生

薪酬委員會

賈生華先生
史習平先生
陳順華先生

提名委員會

史習平先生
徐耀華先生
壽柏年先生
唐世定先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

開曼群島主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

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

公司資料



香港辦事處地點

香港中環皇后大道中16-18號
新世界大廈1期1406-1408室

本公司的法律顧問

香港法律及美國法律方面：
盛德律師事務所

中國法律方面：
浙江天冊律師事務所

開曼群島法律及英屬維京群島法律方面：
Maples and Calder

主要往來銀行

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

投資者關係

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

股份代號

香港聯交所：3900.HK

網頁

www.chinagreentown.com
www.greentownchina.com





公司簡介

綠城中國控股有限公司（「綠城」或「本公司」與其附屬公司（「本集團」或「綠城集團」）是中國名列前茅的住宅物業開發商之一，以優秀的房產品品質佔據行業內的領先地位。2005年至2009年，公司連續五年被國務院發展研究中心企業所、中國房地產業協會、清華大學房地產研究所、中國指數研究院等四家機構聯合評為中國房地產企業綜合實力TOP10。

集團成立十四年以來，以中國大陸經濟最活躍和發達的省份之一浙江省為重要基地，在浙江省內經濟最發達的城市帶包括杭州市、寧波市、溫州市、台州市、紹興市以及浙江省內的全國經濟百強縣、市擁有相當規模的業務和廣泛的知名度及美譽度。伴隨2000年開始的全國拓展戰略，公司已經成功拓展至中國長三角其他重要城市（包括上海、南京、無錫、南通）、環渤海經濟圈重要城市（包括北京、青島、濟南、大連）、其他省會城市（安徽省合肥市、河南省鄭州市、湖南省長沙市、新疆烏魯木齊市等），並取得了持續增長的經營業績，在當地確立了優秀的品牌形象。綠城已經站在全國性優秀開發商的行列。

截至2008年12月31日，綠城集團在全國擁有將近1,900萬平方米地上可售面積及持有物業面積的優質土地儲備，確保集團未來五年的持續穩定發展。更重要的是，公司優秀的人力資源儲備、高效率的集團管理架構、在浙江省以及已進入城市的優秀品牌形象、高品質項目建設和營運能力的積累，為集團的快速發展提供了很好的保障。









物業組合分析

	佔總土地儲備 比例	進入城市	項目數目	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
浙江	62.1%	杭州	23	2,823,861	5,166,247
		舟山	4	4,294,806	4,098,316
		寧波	2	211,675	682,170
		紹興	2	306,531	703,458
		淳安	2	287,116	471,055
		德清	2	135,497	260,467
		桐廬	2	124,959	148,527
		海寧	1	438,772	778,817
		溫州	1	130,899	656,318
		湖州	1	289,359	359,323
		台州	3	467,010	908,736
		長興	1	112,889	343,717
		臨安	2	1,208,772	468,208
		新昌	1	251,071	157,212
		象山	1	89,514	198,237
慈溪	1	121,988	225,203		
江蘇	4.3%	南通	2	208,626	401,324
		南京	1	239,441	85,169
		無錫	1	180,826	591,320
上海(直轄市)	2.5%	上海	4	762,036	625,319
北京(直轄市)	2.7%	北京	3	522,668	680,434
山東	16.2%	青島	1	1,110,476	2,193,874
		濟南	1	874,093	1,884,492
遼寧	0.4%	大連	1	10,800	111,710
安徽	1.2%	合肥	3	97,200	309,299
湖南	1.2%	長沙	1	1,104,416	297,007
河南	0.7%	鄭州	1	84,609	173,752
新疆	1.7%	烏魯木齊	2	427,167	428,240
海南	7.0%	陵水	1	1,991,706	1,754,910
合計			71	18,908,783	25,162,861

物業組合分析



綠城在中國

綠城已進入的省份及直轄市

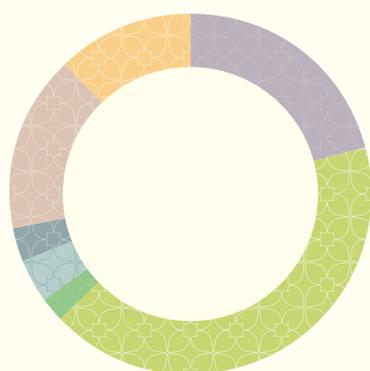


物業組合分析

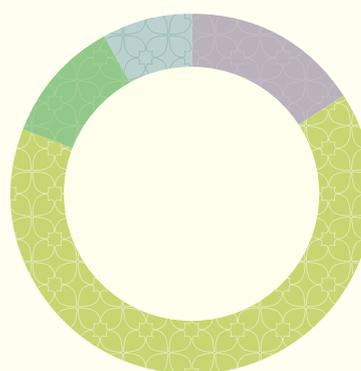
本節針對截止2008年12月31日公司土地儲備（不包括於2008年12月31日前已竣工交付的項目或項目分期）進行地區分析。

	項目個數	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
杭州	23	2,823,861	5,166,247
浙江 (除杭州)	26	8,470,858	10,459,764
江蘇	4	628,893	1,077,813
上海	4	762,036	625,319
北京	3	522,668	680,434
山東	2	1,984,569	4,078,366
遼寧	1	10,800	111,710
其他省會城市	8	3,705,098	2,963,208
合計	71	18,908,783	25,162,861

總建築面積按地區分佈：



總建築面積按物業類型分佈：



物業組合分析



長江三角洲地區

杭州留莊



杭州新綠園



杭州麗江公寓



物業組合分析



物業組合分析



項目名稱	物業類型	綠城權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1 杭州麗江公寓	高層公寓	100%	100,809	326,381
2 杭州九溪玫瑰園	酒店	100%	18,351	5,623
3 杭州蔚藍公寓	高層公寓	95.5%	17,501	59,553
4 杭州玉蘭公寓	高層公寓	95.5%	15,486	62,789
5 杭州藍庭	綜合社區	85%	356,432	655,991
6 杭州藍色錢江	酒店、高層公寓	60%	84,255	411,353
7 杭州未來世界項目	排屋	51%	223,654	83,500
8 杭州保椒路項目	高層公寓	100%	25,041	69,690
9 杭州桃花源南區	別墅	51%	537,999	199,055
10 杭州杭汽發項目	酒店、商業、高層公寓	50%	104,070	446,503
11 杭州鬱金香岸	高層公寓	50%	98,503	193,770
12 杭州新綠園	高層公寓	50%	27,666	113,848
13 杭州蕭山項目	高層公寓	50%	51,175	108,480
14 杭州翡翠城	綜合社區	45%	653,066	1,151,824
15 杭州留莊	多層公寓	45%	51,062	77,567
16 杭州星橋紫桂公寓	多層、高層公寓	35%	75,776	135,291
17 杭州紫薇公寓	高層公寓	35%	57,666	116,466
18 杭州桃花源錦蘭苑	排屋	26%	14,871	4,500
19 杭州蔣村1-2號地塊	高層公寓	50%	89,534	247,492
20 杭州蔣村10號地塊	高層公寓	50%	61,461	154,935
21 杭州蔣村7號地塊	高層公寓	49%	62,972	175,077
22 臨平人民大道項目	高層公寓	100%	78,386	302,290
23 杭州大兜路項目	高層公寓	30%	18,125	64,269
合計			2,823,861	5,166,247

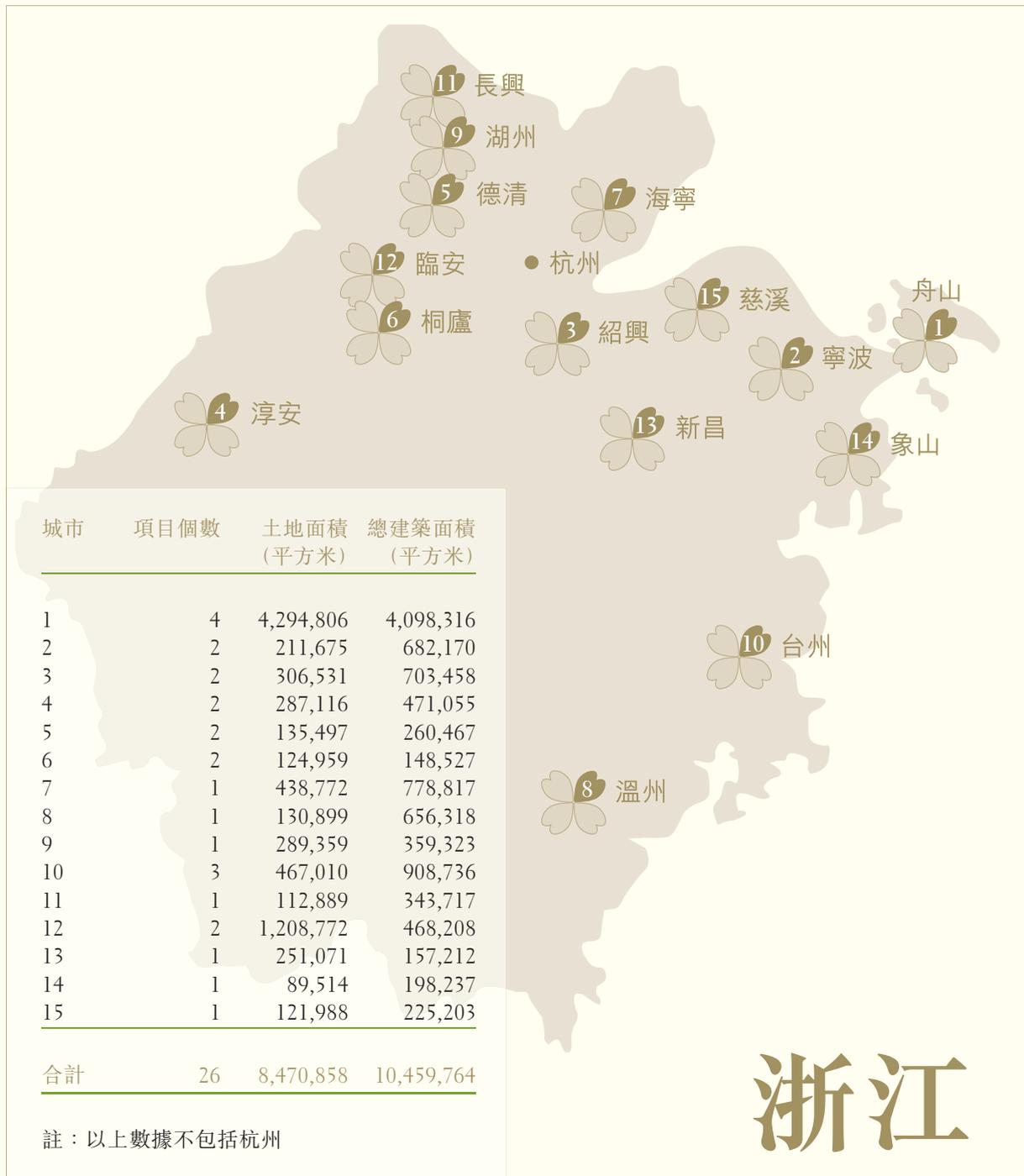


物業組合分析

杭州項目竣工時間表：

項目	總建築面積 (平方米)	地上 可售面積 (平方米)	截止2008年末 已售面積 (平方米)	歷史平均 售價 (元/平方米)	目前/預計 售價 (元/平方米)
2009年					
杭州藍庭二期	99,270	70,159	38,280	8,089	8,357
杭州翡翠城商業中心、幼稚園	58,284	-	-	-	-
杭州翡翠城五-1期	47,496	36,365	25,819	10,027	10,542
杭州翡翠城七-1期	42,200	25,808	3,297	12,400	11,840
杭州留莊	77,567	57,307	42,994	官邸公寓 33,596單身 公寓20,614	官邸公寓 32,989單身 公寓19,631
杭州九溪玫瑰園三標段	5,623	-	-	-	-
杭州麗江公寓一期	177,581	135,371	68,231	14,745	13,000
杭州鬱金香岸3#樓	20,050	11,873	8,767	8,314	10,070
杭州新綠園一期(部份)	90,730	57,670	55,207	25,500	26,400
杭州桃花源南區F區塊	25,351	19,581	4,217	40,054	40,636
杭州桃花源南區多層公寓	17,343	16,325	6,994	5,183	5,015
合計	661,495	430,459	253,806	-	-
2010年					
杭州蔚藍公寓一期	59,553	43,233	38,684	公寓25,210 商鋪38,460	公寓29,281 商鋪39,146
杭州玉蘭公寓一期	62,789	42,809	31,817	15,806	18,881
杭州藍庭三期	100,611	73,925	4,680	5,734	7,000
杭州星橋紫桂公寓一期	65,354	46,884	尚未開盤	-	-
杭州翡翠城五-2期	51,342	33,769	297	10,478	9,968
杭州鬱金香岸二期	173,720	112,160	22,186	公寓10,036 排屋19,224	公寓10,395 排屋23,524
杭州紫薇公寓居住(高層)	102,128	83,771	41,534	9,487	9,748
杭州紫薇公寓配套(學校)	14,338	-	-	-	-
杭州未來世界項目一期	18,000	10,000	尚未開盤	-	-
杭州未來世界項目二期	27,000	18,039	尚未開盤	-	-
杭州未來世界項目三期	23,000	13,800	尚未開盤	-	-
杭州未來世界項目四期	11,500	7,000	尚未開盤	-	-
杭州未來世界項目酒店	4,000	-	-	-	-
杭州桃花源南區E1	8,750	6,250	尚未開盤	-	-
杭州桃花源南區G	18,038	12,265	7,161	30,872	33,424
杭州桃花源南區E2	22,892	14,576	尚未開盤	-	-
杭州新綠園一期剩餘	23,118	22,117	14,725	27,823	26,192
合計	786,133	540,598	161,085	-	-
2010年以後	3,718,619	2,560,243	-	-	-

物業組合分析





物業組合分析

溫州鹿城廣場



物業組合分析



浙江（不包括杭州）項目竣工時間表：

項目	綠城權益	總建築面積 (平方米)	地上 可售面積 (平方米)	截止2008年底 已售面積 (平方米)	歷史 平均售價 (元/平方米)	目前售價 (元/平方米)
2009年						
新昌玫瑰園酒店主樓	80%	37,657	-	-	-	-
新昌玫瑰園員工宿舍	80%	-	-	-	-	-
新昌玫瑰園娛樂中心	80%	13,007	-	-	-	-
新昌玫瑰園酒店別墅	80%	-	-	-	-	-
海寧百合新城高層一期	50%	77,632	61,201	55,983	公寓4,455 商鋪11,115	公寓5,741 商鋪售罄
海寧百合新城別墅四期	50%	57,274	40,807	20,541	19,207	18,554
千島湖度假公寓一期1號樓	80%	49,003	36,629	26,885	17,896	20,187
桐廬桂花園二期	100%	102,865	80,754	10,422	6,181	5,510
桐廬玫瑰園	51%	16,229	11,912	尚未開盤	-	-
德清桂花城二期	46.6%	120,353	97,237	19,907	5,866	5,729
合計	-	474,020	328,540	133,738	-	-
2010年						
新昌玫瑰園一期A	80%	57,733	51,565	7,576	平層6,739 小院11,051 獨立11,565	平層6,926 小院12,419 獨立12,288
新昌玫瑰園一期B	80%	32,652	31,289	尚未開盤	-	-
寧波皇冠花園二期（高層）	60%	188,833	132,414	尚未開盤	-	-
紹興玉園一期	51%	23,554	14,528	尚未開盤	-	-
紹興玉園二期	51%	40,640	27,931	尚未開盤	-	-
紹興玉園三期	51%	13,030	9,500	尚未開盤	-	-
海寧百合新城別墅五期	50%	24,767	17,535	尚未開盤	-	-
海寧百合新城高層二期	50%	71,377	53,270	14,327	5,952	5,253
湖州御園一期	70%	101,662	56,860	尚未開盤	-	-
千島湖度假公寓酒店	80%	92,608	-	-	-	-
桐廬桂花園三期	100%	29,433	19,774	尚未開盤	-	-
臨安青山湖玫瑰園一期	50%	57,149	30,907	17,473	18,954	17,155
德清百合公寓二期	24.5%	140,114	108,122	8,080	5,745	5,858
長興廣場一期（高層）	51%	94,239	74,535	2,462	公寓5,855 商鋪28,320	公寓6,564 商鋪19,381
象山百合公寓	50%	198,237	133,179	7,732	9,326	9,401
千島湖度假公寓一期剩餘	80%	15,678	13,215	1,594	26,308	22,831
合計	-	1,181,706	774,624	59,243	-	-
2010年以後	-	8,804,038	5,882,928	-	-	-



物業組合分析

淳安千島湖度假公寓



新昌玫瑰園

物業組合分析



江蘇省

	項目名稱	物業類型	綠城權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1	南通玉蘭公寓	高層公寓	75%	76,261	173,710
2	無錫太湖新城項目	高層公寓、商業	85%	180,826	591,320
3	南通如東湖畔居	多層、高層公寓	50%	132,365	227,614
4	南京玫瑰園	別墅	70%	239,441	85,169
	合計			628,893	1,077,813



南京玫瑰園



物業組合分析

江蘇項目竣工時間表：

項目	總建築面積 (平方米)	地上	截止2008年底	歷史	
		可售面積 (平方米)	已售面積 (平方米)	平均售價 (元/平方米)	目前售價 (元/平方米)
2009年					
南通如東湖畔居二期	46,557	28,892	18,175	公寓3,124 商鋪6,997	公寓3,195 商鋪5,104
南通如東湖畔居三 - 1期	31,373	23,803	5,875	3,618	3,839
南京玫瑰園會所	4,475	-	-	-	-
合計	82,405	52,695	24,050	-	-
2010年					
南通玉蘭公寓一期	52,791	41,008	-	9,500	9,500
南通如東湖畔居三 - 2期	44,681	32,479	116	3,450	3,700
南京玫瑰園二期	22,250	16,210	尚未開盤	-	-
合計	119,722	89,697	116	-	-
2010年以後	875,686	607,862	-	-	-



南京玫瑰園

物業組合分析



項目名稱	物業類型	綠城權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1 上海玫瑰園	別墅	100.0%	634,681	188,311
2 上海黃浦灣*	高層公寓	51.0%	63,360	255,349
3 上海東海廣場	寫字樓	49.0%	4,741	38,117
4 上海新江灣項目	高層公寓	100.0%	59,254	143,542
合計			762,036	625,319

*註： 前名上海董家渡項目



物業組合分析

上海項目竣工時間表：

項目	總建築面積 (平方米)	地上 可售面積 (平方米)	截止2008年底 已售面積 (平方米)	歷史 平均售價 (元/平方米)	目前售價 (元/平方米)
2009年 上海玫瑰園二-1期	34,677	21,483	5,359	46,201	46,629
2010年 上海玫瑰園二-2期	12,149	7,534	尚未開盤	-	-
2010年以後	578,493	362,714	-	-	-



上海黃浦灣

物業組合分析



上海玫瑰園



物業組合分析

環渤海地區



項目名稱	物業類型	綠城權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1 北京御園	平層官邸	100%	323,010	307,464
2 北京百合公寓	綜合社區	80%	167,430	268,550
3 北京南沙灘項目	高層公寓	50%	32,228	104,420
合計			522,668	680,434

物業組合分析



北京御園



北京項目竣工時間表：

項目	總建築面積 (平方米)	地上 可售面積 (平方米)	截止2008年底 已售面積 (平方米)	歷史 平均售價 (元/平方米)	目前售價 (元/平方米)
2009年					
北京百合公寓六期	52,177	38,868	26,854	公寓6,279 商鋪9,806	公寓6,882 商鋪9,804
北京百合公寓學校、幼稚園	13,341	-	-	-	-
北京御園一期1號樓、二期西會所	14,397	2,770	2,420	42,202	售罄
合計	79,915	41,638	29,274	-	-
2010年					
北京百合公寓七期	57,449	38,639	2,442	7,146	7,163
北京百合公寓八期	54,191	42,737	4,319	6,200	6,422
北京御園二期部份	62,040	43,239	尚未開盤	-	-
北京南沙灘項目一期	19,192	-	尚未開盤	-	-
合計	192,872	124,615	6,761	-	-
2010年以後	407,647	284,732	-	-	-



物業組合分析

北京百合公寓



北京御園

物業組合分析



濟南全運村



青島、濟南及大連

	項目名稱	物業類型	綠城權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1	青島理想之城	大型社區	80%	1,110,476	2,193,874
2	濟南全運村項目	大型社區	45%	874,093	1,884,492
3	大連項目	高層公寓	100%	10,800	111,710
	合計			1,995,369	4,190,076



物業組合分析

環渤海地區項目竣工時間表：

	項目	總建築面積 (平方米)	地上 可售面積 (平方米)	截止2008年底 已售面積 (平方米)	歷史 平均售價 (元/平方米)	目前售價 (元/平方米)
2009年	青島理想之城一期	237,944	173,914	74,232	多層6,624 高層5,642 商鋪11,251	多層7,065 高層6,131 商鋪10,930
	濟南全運村項目酒店	79,523	-	-	-	-
	合計	317,467	173,914	74,232	-	-
2010年	濟南全運村項目酒店式公寓	138,336	98,510	-	-	-
	濟南全運村項目一期	562,513	370,174	25,819	多層8,273 高層7,791	多層8,094 高層7,806
	合計	700,849	468,684	25,819	-	-
2010年以後		3,171,760	2,253,949	-	-	-



青島理想之城

物業組合分析



其他省會城市

合肥桂花園



	項目名稱	物業類型	綠城權益	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
1	合肥桂花園	高層公寓	90%	21,568	53,541
2	合肥百合公寓	高層公寓	70.2%	16,952	46,462
3	合肥玉蘭公寓	高層公寓	70.2%	58,680	209,296
4	海南陵水項目	別墅、多層、高層公寓	51%	1,991,706	1,754,910
5	鄭州百合公寓	多層公寓	37.7%	84,609	173,752
6	長沙青竹園	別墅	52.5%	1,104,416	297,007
7	新疆玫瑰園	別墅	61.2%	29,760	12,662
8	新疆百合公寓	多層公寓	50%	397,407	415,578
	合計			3,705,098	2,963,208



物業組合分析

其他省會城市項目竣工時間表：

項目	總建築面積 (平方米)	地上 可售面積 (平方米)	截止2008年底 已售面積 (平方米)	歷史 平均售價 (元/平方米)	目前售價 (元/平方米)
2009年					
合肥桂花園五期	53,541	37,033	12,980	4,991	5,188
合肥百合公寓四期	46,462	35,150	14,499	5,828	6,011
長沙青竹園北區三期	12,876	12,660	尚未開盤	-	-
長沙青竹園南區一期	7,350	4,703	尚未開盤	-	-
新疆玫瑰園四期	12,662	12,662	1,063	14,328	15,665
鄭州百合公寓三期D地塊	94,170	69,318	19,589	8,213	8,195
鄭州百合公寓四期	79,582	57,835	尚未開盤	-	-
合計	306,643	229,361	48,132	-	-
2010年					
合肥玉蘭公寓一期	148,550	116,348	7,030	5,367	5,835
合肥玉蘭公寓二期	60,746	44,072	尚未開盤	-	-
長沙青竹園北區四期	10,128	10,128	尚未開盤	-	-
新疆百合公寓一期	30,664	20,592	尚未開盤	-	-
合計	250,088	191,140	7,030	-	-
2010年以後	2,406,477	2,100,130	-	-	-

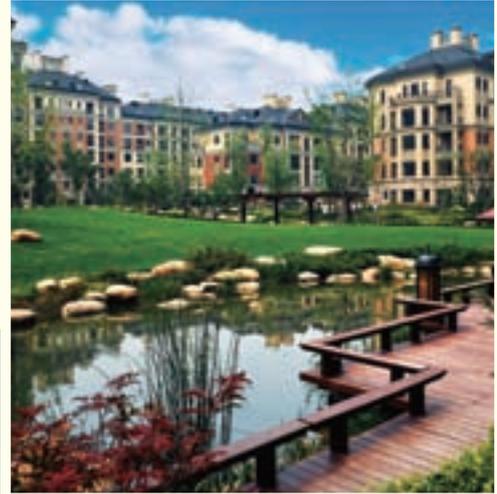


新疆玫瑰園

物業組合分析



鄭州百合公寓



合肥百合公寓







主席報告



主席致辭

過去的2008年，在公司的成長發展歷史上，是極其不平凡的一年。在這一年里，市場、政策發生了巨大的波動、轉折，作為與宏觀經濟聯繫緊密的房地產行業，也經歷了眾所周知的劇烈變化，公司在2008年同樣承受了巨大挑戰。

公司在如此劇烈變化的市場中還能夠取得略好於2007年的銷售業績，與其說有運氣的成分，不如說公司的產品已經得到市場的認可和喜愛，是市場預期不明朗情況下的良好選擇。市場給公司堅定走品質地產路線提供了更多的信心。

市場劇烈變化，也是一貼「清醒劑」，可以讓公司認識在市場蓬勃時容易被忽略的問題。高品質的背後，蘊涵更多的是對品質的深度理解和合理詮釋，並不單純依靠成本的堆砌，更不可以「閉着眼睛亂花錢」；管理成本的高效益，是公司基礎管理的長期核心內容。面向市場的全面預算管理的推行和堅決實施，是今後公司管理的核心要義之一。

劇烈變化的市況中，只有抱堅定的信念、有優秀的業務素養、勇於迎接挑戰的員工和管理隊伍才能創造優秀的業績。優秀的員工，在任何時候都是公司的核心財富；培養優秀的員工，在任何時候都是公司經營管理的第一任務。要以最大的決心，將綠城還原為學校，傾力建設員工的培訓、教育體系，這是公司的長期重要策略。

新的一年，市場已經有了一些回暖。當各方還在為房地產的「小陽春」能夠持續多久問題爭論不休的時候，我們希望新的「春天」的到來會比任何人的想像要早。同時我們相信，中國快速城市化背景下的中國房地產業具有堅實的需求基礎，而且這樣的城市化進程，會是我們所有人都未曾經歷和無法預料的迅猛。

衷心感謝各位股東、董事的理解、支持，感謝全體員工的辛勤努力。

宋卫平
董事會主席
2009年4月26日

行政總裁報告



尊敬的各位股東：

2008年是公司發展歷程上收獲頗豐卻又充滿艱辛的一年，也是綠城發展史上非常重要的一年。繼2006年成功上市，2007年公司銷售額第一次突破百億後，2008年公司規模進一步擴大，產品和服務品質進一步提高，保持在國內行業內的優勢地位。2008年公司不但成功儲備了一系列優質土地，同時，上市後獲得的多個項目如杭州蔚藍公寓、玉蘭公寓、溫州鹿城廣場、寧波皇冠花園、濟南全運村等亦正式推向市場，並取得了優異的銷售成績。另一方面，受國內外經濟形勢影響，2008年下半年的銷售額明顯低於預期。銷售放緩及新項目融資亦導致公司的負債率在2008年出現大幅攀升。





行政總裁報告

縱使市場形勢劇烈波動，綠城仍在挑戰中成長。綠城從一家純粹的私人公司轉變為一家公眾公司，從擇址一隅到遍布全國30餘个城市，從丹桂獨香到桂花、桃花、百合、玫瑰齊馨，我們從來就是在困境中發展壯大的。我們並不害怕短期的市場調整，並堅信，發展壯大的根本原因與動力，源自於對城市文明價值、居住價值、房產品價值和服務價值的持續探索、深入挖掘和不斷實踐。時至今日，綠城的產品、服務與品牌能得到客戶的認同非一日之功，乃日積月累，一以貫之公司的核心價值觀。我們相信公司及管理層在不斷反省與學習中必能繼續贏得客戶及股東的肯定和信任。

一、 穩健中求發展 – 2008年的主要亮點與反思

2008年顯然是不平凡的一年。金融危機的持續升級使全球經濟發生了巨大波動。儘管中國的經濟及金融機構基本面良好，但其住宅市場亦因實體經濟放緩及消費者對未來收入預期的急劇轉變而受到沖擊。回顧2008年，公司在經營上既有值得嘉許的地方，但也不無遺憾及反思之處。

年度亮點

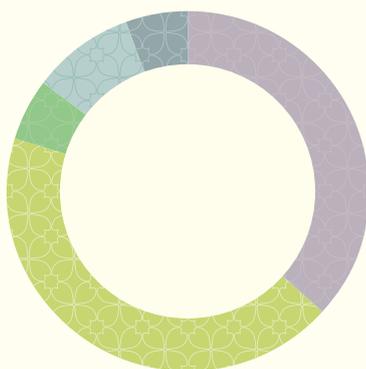
- 1、 **產品和服務品質進一步提升。**公司一貫堅持產品設計獨特性、產品定位前瞻性、產品業態創新性、生產運作連續性和園區服務優越性相結合，堅定不移的走品質發展之路。公司開展綠城第二代高層公寓產品、排屋、小戶型之專題研究，精裝修產品得到廣泛認同，景觀設計及營造品質有了較大提高，公司的產品優勢得以進一步的提升和強化。同時，公司全面推出園區生活服務體系，組織社會優質資源，向業主提供入住後生活、健康、教育全方位的服務，提升產品的附加價值和競爭力。

行政總裁報告

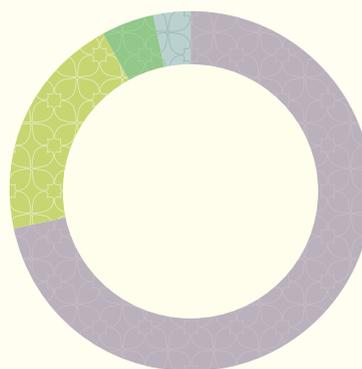


- 2、**銷售成績亮眼。**2008年，公司完成銷售／預售金額約為152億元人民幣，其中歸屬於公司的銷售／預售金額約為102億元人民幣，創歷史最好成績。從地域分布看，杭州實現銷售面積34萬平方米，銷售金額56億人民幣，浙江省其它地區實現銷售面積57萬平方米，銷售金額65億人民幣，分別佔2008年公司整體銷售收入的37%和43%，浙江省內項目整體去化率達57%，其中杭州蔚藍公寓、杭州玉蘭公寓、寧波皇冠花園等項目整體去化率超過80%，公司在浙江市場的品牌影响力和市場覆蓋率進一步增強。

2008年銷售額分類情況



37% 杭州
43% 浙江 (除杭州)
5% 其他長三角中心城市
9% 環渤海區域重要城市
6% 中西部其他省會城市



72% 公寓類
20% 別墅類
5% 寫字樓
3% 商鋪



行政總裁報告

- 3、 **開發規模合理調整。**鑑於放緩的房地產市場，公司在2008年第三季度已開始縮減新開工面積。2008年，公司新開工面積300萬平方米，較2007年386萬平方米的新開工規模降低了22%。調低新開工面積是由於公司在保存現金流的前提下，充分考慮了各項目近期和中期的現金流產生能力，合理調整了各個項目的開發進度。截至2008年年底，公司在建項目47個，在建面積631萬平方米，比2007年同期增長17%。
- 4、 **合作戰略得以鞏固。**以「優勢互補、合作共贏」為原則的項目開發合作戰略進一步顯現優勢，繼之前的成功合作後，2008年，公司再次攜手浙江日報公司、浙江能源公司、浙江鐵路投資公司、中青旅控股、西子電梯公司等戰略合作夥伴，共同拓展房地產市場。2008年新增土地儲備中，有12宗是通過合作取得，合共387萬平方米佔2008年新增土地儲備的90%。

反思

- 1、 **土地儲備增加導致負債率過高。**2008年，公司通過合作和收購共獲得了14個項目，新增總建築面積428萬平方米，其中歸屬於本公司的總建築面積為241萬平方米。截至2008年底，公司共有71個在建、待建項目，總土地儲備建築面積為2,516萬平方米，比去年同期增長13%，其中歸屬於本公司為1,529萬平方米，比去年同期增長12%。一方面，優質土地的獲取有利於公司的進一步發展和全國化策略，但另一方面，在市場形勢發生變化時，過多土地儲備容易造成公司整體資金流通性下降。同時，新建項目的銀行貸款增加亦令公司的資本負債比率（淨負債除以淨資本）由2007年12月31日的88%增長到2008年的140%。
- 2、 **項目監管力度待加強。**公司2008年共有7個項目或分期，總建築面積27萬平方米未按期竣工，這些項目的延期竣工造成2008年竣工面積比2007年年報中披露的竣工計劃下降7%，對公司2008財政年度的業績產生一定程度的不利影響，項目監管及計劃管理力度亟待加強，以使項目開發計劃順利完成。

行政總裁報告



二、 前景展望與思考 – 2009年戰略主軸

2008年，國際金融危機的持續蔓延，國內經濟形勢的巨大變化，國內房地產業的劇烈波動，使公司的經營發展承受了艱難的挑戰。2008年第四季度開始，中國政府對振興經濟的果斷決策和一系列重大措施的實施，使得中國經濟已經開始出現復甦的跡象。

儘管我們對中國經濟的復甦和快速城市化背景下的中國房地產行業的長遠發展充滿堅定的信心，但我們非常清醒地認識到，2009年，仍將會是充滿挑戰的一年，國際金融危機尚在持續，國內經濟的全面復甦仍存在一定的變數，房地產行業也可能經歷新的調整。公司以堅定的信心、周密的計劃、穩健的執行迎接2009年的挑戰，並強化效率、突出效益，以創造更好的業績。

基於對市場形勢的分析，我們對公司各項目業務保持謹慎態度。2009年預計新開工建築面積214萬平方米，比2008年降低29%，竣工交付總建築面積為196萬平方米，整體開發進度將會基於整體房地產市場形勢再做適當的調整，並着重開展以下幾方面的工作：

- 1、 **加強人力資源和企業文化建設。**公司發展壯大過程中，堅定地認為「人才是公司的第一產品」，是決定一切工作品質的首要因素。公司致力於建設學習型企業，將綠城還原為學校，大力提升員工的業務素養、工作技能和工作品質；進一步加強企業文化建設，凝聚和提升企業文化精髓，使企業文化建設和員工自身價值的提升相結合，為公司的發展提供最根本的保障和動力。
- 2、 **傾力營造百年精品工程。**公司將致力於持續提升產品與服務的品質，強化公司的品質優勢，優化品牌價值，使綠城的產品成為滿足基礎居住價值、住宅審美價值、園區生活服務價值和增值與傳承的財富價值的集合。
- 3、 **加大銷售力度。**2009年初，公司整體地上可售面積為112萬平方米，預計新增可售面積為198萬平方米，其中包括杭州藍色錢江、上海黃浦灣、溫州鹿城廣場、北京御園、濟南全運村等位於城市核心地段的高品質項目會全新推盤或推出新的項目分期。公司將會充分挖掘產品自身價值，靈活運用營銷策略，合理定價，以爭取銷售額最大化。



行政總裁報告

2009年可售房源情況

單位：平方米

城市	2009年初 可售面積	2009年新推 房源面積	2009年 總可售面積
杭州	289,835	535,044	824,879
浙江(除杭州)	384,075	1,003,334	1,387,409
江蘇	91,483	85,742	177,225
上海	21,441	57,051	78,492
北京	21,623	67,568	89,191
其它城市	315,355	233,644	548,999
合計	1,123,812	1,982,383	3,106,195

- 4、 **強化項目把控力度，提升資產週轉效率。**公司將緊緊圍繞「提升經營管理水平」這一目標，實行全面預算管理，切實加強規劃設計階段、項目營造階段的成本分析與控制，降低管理成本費用，全面提升產品的贏利能力。同時必須以「模塊化、標準化」為開發機制，縮短項目開發週期，策略性調整在建項目規模和開發速度，提升資產週轉效率。
- 5、 **提升理財能力，優化資本結構。**公司將切實加強現金流管理，實施集團公司與項目公司現金流管理考核，着力提升理財能力。繼續強化財務管理，拓寬融資渠道，進一步改善負債結構，並通過合理定價加快銷售節奏，放緩土地擴張，合理控制現金流支出，積極負債管理，以達到優化整體資本結構的目的，提升公司抗風險的能力。

行政總裁報告



各位股東，2009年公司將堅守公司的核心價值觀和核心能力，以推行全面預算管理為契機，優化自身資源配置，改良資產結構，以優質的產品、服務和穩健的財務表現來獲得客戶、市場的認可，提高自身競爭力，實現公司、股東、合作夥伴和員工的共贏。

本人謹此感謝公司的股東、董事在2008年市場極為波動時對綠城的一貫支持的同時，給予公司理解和信任；感謝廣大員工一年來對公司的辛勤付出。

壽柏年

行政總裁

2009年4月26日







管理層討論與分析

營運回顧

在過去的一年裡，集團秉持着「為城市創造美麗，為客戶創造價值」的開發理念，致力於為社會創造文明、和諧、溫馨、優雅的居住文化和人文環境，秉承真誠、善意、精緻、完美的企業理念，產品和服務品質得以持續提升，報告期內主要業績如下：

項目開發

公司順應市場形勢，根據每個項目的實際情況，合理調節開發進度及規模，同時，充分利用已有成熟產品系列和經驗豐富的管理團隊，縮短項目開發週期，相繼有38個項目及分期新開工，新開工建築面積為300萬平方米，較去年同期下降22%。

截至2008年12月31日，本集團有47個項目處於開發過程中，總建築面積為631萬平方米。

相繼有30個項目及分期竣工，竣工總建築面積約為207萬平方米，較去年同期增長29%；竣工可售面積156萬平方米，其中87%即135萬平方米已於2008年12月底之前售出，尚餘21萬平方米已竣工物業待售，其中包括3萬方商業配套等尚未推出市場銷售。



管理層討論與分析

2008年度竣工項目表

	地區	項目名稱	分期	權益	截止		
					總建築面積 (平方米)	地上可售面積 (平方米)	2008年底已售面積 (平方米)
子公司	杭州	杭州桃花源南區	一期C	51%	34,800	23,495	23,109
	杭州	杭州桃花源南區	一期D2	51%	4,500	4,300	3,010
	杭州	杭州桃花源十錦園		100%	3,000	2,948	2,036
	杭州	杭州藍庭	一期	85%	117,768	80,055	74,280
	浙江	舟山玫瑰園		100%	6,786	4,079	3,521
	浙江	寧波研發園	一期	60%	216,302	155,017	149,266
	浙江	寧波皇冠花園	一期	60%	194,366	132,604	121,507
	浙江	桐廬桂花園	一期	100%	22,988	16,221	10,987
	浙江	舟山桂花城	二期	100%	211,569	165,335	119,815
	上海	上海玫瑰園	一期 (部份)	100%	32,734	19,384	15,494
	北京	北京百合公寓	五期	80%	42,293	34,930	34,930
	江蘇	南京玫瑰園	一期	70%	29,631	21,590	17,506
	安徽	合肥百合公寓	一期 (部份)	70.2%	2,273	2,273	
	安徽	合肥百合公寓	三期	70.2%	100,256	78,480	75,093
	安徽	合肥桂花園	四期	90%	56,948	45,411	43,364
	湖南	長沙桂花城	三期	51%	96,394	75,563	52,876
	湖南	長沙青竹園	北區二期 (部份)	52.5%	15,789	15,789	2,732
	新疆	新疆玫瑰園	三期	61.2%	18,874	18,874	11,186
小計					1,207,271	896,348	760,712



管理層討論與分析

2008年度竣工項目表 (續)

地區	項目名稱	分期	權益	截止			
				總建築面積 (平方米)	地上可售面積 (平方米)	2008年底已售面積 (平方米)	
聯營公司	杭州	杭州翡翠城	二期	45%	32,902	20,945	20,945
	杭州	杭州翡翠城	三期	45%	125,837	90,512	86,517
	杭州	杭州鬱金香岸	一期	50%	114,619	99,873	97,688
	浙江	海寧百合新城	多層四期	50%	65,736	40,729	40,639
	浙江	海寧百合新城	商業配套	50%	30,749	8,599	
	浙江	海寧百合新城	別墅二期	50%	30,313	30,061	28,594
	浙江	海寧百合新城	別墅三期	50%	18,999	18,999	18,999
	浙江	德清桂花城	一期部份	46.6%	45,350	38,976	32,976
	浙江	寧波綠園		50%	137,961	99,953	62,919
	浙江	寧波桂花園	二期	60%	60,478	49,034	48,869
	上海	上海東海廣場	一期	49%	81,247	71,667	71,667
	江蘇	南通如東湖畔居	一期	50%	39,153	32,630	25,997
	河南	鄭州百合公寓	三期C	37.7%	80,047	59,414	55,913
小計					863,391	661,392	591,722
合計					2,070,662	1,557,740	1,352,433

物業銷售

報告期內，全年實現物業銷售／預售面積約為123萬平方米，銷售／預售金額約為152億元，與去年同期持平。其中於杭州市取得人民幣56億元的銷售／預售金額，佔總額的37%，與去年同期比較略有升幅；於浙江省（除杭州）取得人民幣65億元的銷售／預售金額，佔總額43%，較去年同期增長56%，進一步奠定了浙江省在公司戰略佈局中的核心地位；歸屬於本公司的物業銷售／預售面積約為80萬平方米；銷售／預售金額約為102億元；地上物業的平均項目價格為11,910元／平方米，其中公寓類銷售均價為11,168元／平方米，別墅類銷售均價為23,877元／平方米。

本公司全面實施「精品戰略」，產品品質及公司品牌影響力持續提升，通過實景展示、體驗式營銷，確保了公司產品在市場上卓越的競爭能力。截至2008年12月31日，本公司於2008年及2009年竣工項目的銷售／預售面積比例分別約為87%及44%。

管理層討論與分析



土地儲備

2008年，公司依托自身的產品、服務和品牌優勢，謹慎尋找發展良機，加大與浙江日報集團、浙江能源集團、浙江鐵路投資集團、中青旅控股、西子集團等具有強大資金實力和品牌效益的優質企業的合作深度，攜手競得蔣村地塊、慈溪項目、台州西商務區C2地塊等優質項目，共享雙方合作資源，有效控制財務風險，提高資產回報率。堅持以杭州為核心，以極具品牌輻射效應的浙江市場為重點，着重拓展長三角重要城市。

報告期內，本公司新進入浙江象山、慈溪、海南陵水和遼寧大連4個城市，新增項目14個，其中12個項目與合作夥伴攜手取得，新增土地儲備佔地面積為316萬平方米，新增土地儲備總建築面積約為428萬平方米，其中歸屬於本公司的總建築面積為241萬平方米，土地儲備的增加為公司的全國拓展戰略和持續發展進一步奠定了基礎。



管理層討論與分析

拓展方式	區域	項目名稱	土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	公司權益
招拍掛	杭州	杭州蔣村1-2號地塊	89,534	247,492	50%
	杭州	杭州蔣村7號地塊	62,972	175,077	49%
	杭州	杭州蔣村10號地塊	61,461	154,935	50%
	杭州	臨平人民大道項目	78,386	302,290	100%
	浙江	象山百合公寓	89,514	198,237	50%
	浙江	慈溪項目	121,988	225,203	49%
	浙江	台州西商務區C-2地塊	32,101	120,347	40%
	浙江	舟山岱山對港島	142,800	269,700	60%
	浙江	臨安石臨公路南側 1、2、3號地塊	138,930	178,059	50%
	北京	北京南沙灘項目	32,228	104,420	50%
	海南	海南陵水項目	1,991,706	1,754,910	51%
	遼寧	大連項目	10,800	111,710	100%
	小計			2,852,420	3,842,380
收購股權	杭州	杭州大兜路項目	18,125	64,269	30%
	浙江	台州路橋項目	294,240	376,611	60%
小計			312,365	440,880	
總計			3,164,785	4,283,260	



管理層討論與分析

截至2008年12月31日，本集團已進入全國29個城市，共有在建、待建項目71個，土地儲備總建築面積從2007年12月31日止的2,222萬平方米增加到2,516萬平方米，歸屬於本公司的建築面積為1,529萬平方米。其中杭州有23個在建／待建項目，總建築面積為517萬方，浙江省（除杭州外）有26個在建／待建項目，總建築面積為1,046萬方，兩者共佔總土地儲備的62%。展望未來，公司發展策略主要集中在開發現有土地儲備上，而目前的土地儲備足以應對公司未來5年的發展需要。

財務分析

營業額收入

營業額包括物業銷售收入、建築材料銷售收入、電腦系統設計及安裝收入、酒店收入等。截至2008年12月31日止12個月，營業額為人民幣6,635百萬元，而2007年的營業額為5,739百萬元，增加15.6%。其中來自物業銷售的收入佔98.8%，物業銷售營業額從2007年的人民幣5,690百萬元增加15.2%至本期的人民幣6,553百萬元，確認銷售建築面積884,918平方米，對比2007年的652,158平方米，增加35.7%，銷售均價每平方米由2007年的人民幣8,725元下降15.1%至本期的人民幣7,404元。

對比年初的計劃，子公司部份主要有6個項目沒有按時完成，共計194,555平方米。分別是因銷售計劃調整而放緩建設進度的桃花源南區二期F區塊、上海玫瑰園二期、長沙青竹園北區二期部份、政府外部市政配套拖延影響的北京御園一期部份、工程進度延誤影響的青島理想之城一期部份及因調整工程進度而影響的杭州九溪玫瑰園三標段。

2008年的銷售主要來自寧波、杭州、舟山、安徽。來自寧波項目的銷售額達人民幣2,003百萬元，佔總物業銷售總額的30.6%，按比例計算佔據首位，其次是杭州19.9%，舟山11.9%，安徽10.1%。相比於2007年，本期物業銷售收入有所增加，主要為本期交付項目增加較多，特別是寧波地區。相比於07年，本期的銷售均價下降較多，一方面，07年物業銷售除來自杭州地區項目以外多集中在上海（收入佔比：32.9%）、北京項目（收入佔比：21.2%），而本期多集中在寧波、舟山、安徽項目，上海、北京由於所處地域優勢，且綠城樓盤的品牌優勢已充分體現，所以銷售單價較高。另一方面，相比於07年，別墅結轉總額佔物業銷售總額的38.1%，本期別墅結轉比例有所下降，本期結轉別墅人民幣2,010百萬元，只佔物業銷售總額的30.7%，這也導致了本期銷售均價的下降。下表按項目列示銷售面積、營業額、本集團權益百分比：



管理層討論與分析

項目	銷售面積 平方米	營業額 人民幣百萬元	本集團權益
杭州			
桃花源南區	36,030	680	51%
綠城藍庭	76,470	392	85%
桃花源西區	3,113	85	100%
春江花月	4,006	64	100%
桐廬桂花園	9,510	63	100%
其他	732	23	
	129,861	1,307	
浙江(杭州外)地區			
寧波皇冠花園	123,393	1,181	60%
寧波研發園	179,255	822	60%
舟山桂花城	122,818	780	100%
上虞桂花園	2,493	10	51%
	427,959	2,793	
安徽			
合肥桂花園	50,622	220	90%
合肥百合公寓	86,405	444	70%
	137,027	664	
上海			
上海玫瑰園	25,492	542	100%
上海綠城	7,344	62	100%
	32,836	604	
湖南			
長沙桂花城	75,126	340	51%
長沙青竹園	11,661	167	52%
	86,787	507	
江蘇			
南京玫瑰園	24,122	300	70%
北京			
北京百合公寓	35,177	160	80%
北京御園	817	33	100%
	35,994	193	
新疆			
新疆玫瑰園	10,332	185	61%
總計	884,918	6,553	



管理層討論與分析

銷售毛利率

2008年物業銷售毛利率自2007年的36.1%減少至27.8%。本集團一直致力於產品品質的改善，包括以較高的建築成本持續提升其產品檔次，在一定程度上影響了毛利率。另一方面，物業銷售收入佔比18.0%的寧波皇冠項目是08年3月新收購項目，收購時項目一期工程已接近完工狀態，所以收購成本較高，毛利率較低，為25.9%；物業銷售收入佔比12.5%的寧波研發園項目，由於主要是為政府定價限價房，故毛利較低為15.6%。而07年收入佔比32.9%的上海綠城、上海玫瑰園，地處經濟發達的上海，綠城樓盤的品牌優勢也已充分體現，因此售價較高，毛利率也較高，07年上海綠城、上海玫瑰園毛利率分別為46.7%和44.6%。

其他收益

其他收益包括利息收入、政府補貼、匯兌收益等。本年度取得其他收益人民幣329百萬元，比2007年人民幣271百萬元上升21.4%。2008年取得匯兌收益人民幣228百萬元，主要為人民幣持續升值約達7%，以美元計算的債券產生的匯兌收益所致。本期利息收入人民幣59百萬元，比2007年人民幣134百萬元，減少較多，因07年配股及人民幣可轉債資金境外暫存產生較大利息收入。

銷售及行政開支

銷售及行政開支合共增加人民幣247百萬元或50.4%至人民幣737百萬元，佔營業額百分比從2007年8.5%增加至11.1%。分開計算，行政開支從2007年的人民幣294百萬元增加50.7%至本期的人民幣443百萬元。人力資源成本是行政開支中的最大單一開支，相比2007年人民幣97百萬元增加24.7%至人民幣121百萬元，這與房產項目數量增多及人才儲備有關。行政成本中的折舊費從2007年的人民幣23百萬元增加200.0%至本期的人民幣69百萬元，本期新增舟山喜來登酒店與杭州玫瑰園酒店固定資產計提折舊人民幣25百萬元。銷售開支從2007年的人民幣196百萬元增加50.0%至本期的人民幣294百萬元，相當於2008年子公司預售額的2.8%，比2007年的2.3%有所增加，增長額最大的是營銷活動和廣告費，從2007年的人民幣97百萬元增加50.5%至人民幣146百萬元。



管理層討論與分析

減值準備

2008年有計提減值準備人民幣274百萬元，其中上海新江灣項目計提減值人民幣148百萬元，舟山喜來登酒店評估減值人民幣53百萬元，合肥桂花園計提減值人民幣28百萬元，南通玉蘭公寓評估減值人民幣21百萬元，千島湖玫瑰園評估減值人民幣21百萬元。

融資成本

本年度入合併損益表的利息開支自2007年的人民幣217百萬元增加84.8%至人民幣401百萬元。總的利息開支由2007年的人民幣732百萬元增加89.3%至1,386百萬元，原因是項目增多，平均借貸資金增加及平均銀行借貸利率由2007年的6.7%增加至本期的7.7%，但該利息開支中已有人民幣985百萬元資本化，資本化佔比71.1%，而2007年的資本化利息為人民幣515百萬元，佔總的利息開支比70.4%，與07年基本持平。

聯營及合營公司的收益（虧損）

聯營及合營公司收益人民幣384百萬元，比2007年收益人民幣120百萬元增加264百萬元，銷售建築面積660,973平方米對比2007年的622,602平方米，增加6.2%，但銷售均價每平方米由2007年的人民幣4,610元增加至2008年的人民幣8,886元，同時銷售毛利率從2007年的25.2%增加至本期的29.0%。上海東海廣場一期順利整體交付，直接帶來本期利潤人民幣175百萬元，因其是寫字樓，每平方米銷售單價達人民幣23,459元，從而直接導致了本期聯（合）營公司每平方米銷售單價的迅猛增長。本期聯（合）營公司毛利率的增長主要因為鄭州百合公寓毛利率的增長，鄭州百合公寓由於其較早投入市場，綠城樓盤的品牌優勢在當地逐漸體現，銷售價格逐年上升，本期每平方米銷售價格人民幣5,992元，相比2007年每平方米銷售價格人民幣4,141元，增長44.7%，同時毛利率也從2007年的18.0%增長至本期41.0%。

稅項費用

本年度稅項包括人民幣346百萬的土地增值稅與人民幣283百萬元的企業所得稅。本年度土地增值稅佔物業銷售營業額的5.3%，比2007年7.3%有所下降，原因是2007年交付的別墅項目較多。企業所得稅實際稅率63.3%（撇除聯營及合營公司的收益與可換股債券評估的增值）。若干尚未開始預售的子公司虧損未提及遞延稅款借項及若干不可扣除開支導致實際稅率與標準稅率25%的差異。

本期盈利與權益持有人應佔利潤

本期盈利減少43.6%至人民幣567百萬元，純利潤率為8.5%，2007年兩者分別為人民幣1,006百萬元及17.5%。若剔除可換股債券及物業評估增減值因素，盈利為人民幣822百萬元及純利潤率為12.4%，2007年分別為人民幣1,018百萬元及17.7%。

管理層討論與分析



本集團權益持有人應佔利潤為人民幣540百萬元，比2007年的人人民幣923百萬元，減少41.5%。

實現基本每股收益0.35元，攤薄每股收益0.34元，股本回報率6.6%；2007年兩者分別為每股收益0.63元及0.61元，股本回報率14.8%。權益持有人應佔利潤減少而本期加權平均普通股股數和平均股東權益相比於2007年都有所增加，分別增加62,391,650股和人民幣1,918百萬元，因此本期每股收益和股本回報率下降。

預收賬款

截至2008年12月31日，預收賬款餘額子公司為人民幣6,137百萬元，相比2007年人民幣3,583百萬元，增長71.3%；聯營及合營公司為人民幣5,058百萬元，相比2007年人民幣6,603百萬元，減少23.4%。

融資來源及流動資金比率

於2008年12月31日，本集團的現金為人民幣1,718百萬元（2007年：人民幣3,383百萬元）及總借貸人民幣16,118百萬元（2007年：人民幣11,754百萬元）。資本負債比例（淨負債除以淨資本），由2007年的88.2%增加至2008年12月31日的140.1%。於2009年3月31日，本集團有現金人民幣4,363百萬元及總借貸人民幣19,724百萬元。

匯率波動風險

本集團之營運所在地主要在中華人民共和國，大部份的收入與支出均為人民幣，由於發行可換股債券及高收益債券收取的款項均為美元，故集團面對外匯風險。但本集團的經營現金流量或流動資金並不受任何匯率波動影響。本集團於2008年12月31日並無訂立任何外匯對沖安排。

財務保證

某些銀行為本集團物業的購買者提供抵押借款，本集團就此等抵押借款作出保證。在2008年12月31日，抵押貸款保證為人民幣3,900百萬元（2007年：人民幣1,989百萬元）。

資產抵押

2008年12月31日，本集團已經向銀行抵押賬面值人民幣12,216百萬元（2007年：人民幣7,004百萬元）的樓宇、酒店、預付租賃款、在建工程、可供發展物業、發展中物業、已竣工可出售物業及銀行存款，作為一般銀行融資的抵押。

員工

截至2008年12月31日，公司共有員工2,637人（截至2007年12月31日：1,755人），其中本科及以上員工1,260人，約佔48%，具有中高級技術職稱740人，約佔28%，經營管理層人員242人（指集團部門經理及項目公司總助以上職位），約佔9%。



管理層討論與分析

公司榮譽

2008年，公司面對嚴峻的市場考驗，發展穩健，依然在行業內、客戶中保持了良好的公司形象、口碑，公司榮獲「2008年度中國企業集團房地產行業納稅十強」，連續五年榮膺中國房地產百強企業綜合實力前十名、榮膺中國房地產公司品牌價值前十名。

薪酬政策

員工的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例確定。本公司定期檢討薪酬政策，並按個別員工的表現評估，派發花紅及現金作為對員工的獎勵，充分調動員工工作熱情和責任心。

未來展望

2009年，將仍會是異常艱辛及不確定的一年。國際金融危機持續，國內整體宏觀經濟發展勢頭受到抑制，房地產行業亦難獨善其身。與此同時，我們看到國家積極的財政政策，適度放鬆的貨幣政策及2008年四季度以來中央和地方政府對振興經濟的一系列政策正產生積極的作用，中國經濟和房地產市場有望逐漸回穩。我們認為，中國經濟良好的發展前景、城市化進程加速、房地產支柱產業地位、人們改善型居住需求的持續增長等基本因素沒有改變。我們對中國房地產市場的長期發展充滿信心，但也對短期內中國經濟復甦的不確定性、房地產市場持續調整這一可能有清醒的認識並做好充分準備。

項目開發

鑑於市場不確定性增加，公司將加強09年計劃管理與實施過程控制，合理調整土地開發速度。預計共有43個項目及分期（包括公司擁有股權的合營公司項目）新開工，新開工建築面積為214萬平方米，較2008年同期下調29%，根據市場情況，公司將可能再對2009年開發計劃作出相應調整。

2009年，本集團預計有35個項目及分期項目完工交付，交付總建築面積為196萬平方米，較2008年同期略降5%，其中地上可售建築面積為128萬平方米，歸屬於公司的完工項目總建築面積預計約為130萬平方米，其中可售建築面積約為85萬平方米。



管理層討論與分析

2009年度開工地區分佈情況

地區	總建築面積 (平方米)	比例
杭州	759,816	35%
浙江	1,025,833	48%
上海	17,421	1%
江蘇	62,883	3%
北京	104,420	5%
新疆	30,664	1%
海南	29,000	1%
遼寧	111,700	5%
合計	2,141,737	100%



管理層討論與分析

2009年度項目竣工計劃表

	地區	項目	分期	權益	交付	截至	
					總建築面積 (平方米)	地上可售面積 (平方米)	
子公司	杭州	杭州藍庭	二期	85%	99,270	70,159	38,280
	杭州	杭州九溪玫瑰園	三標段	100%	5,623	不適用	
	杭州	杭州麗江公寓	一期	100%	177,581	135,371	68,231
	杭州	杭州桃花源南區	F區塊	51%	25,351	19,581	4,217
	杭州	杭州桃花源南區	多層公寓	51%	17,343	16,325	6,994
	浙江	新昌玫瑰園	酒店主樓、 員工宿舍	80%	37,657	不適用	
	浙江	新昌玫瑰園	娛樂中心、 酒店別墅	80%	13,007	不適用	
	浙江	千島湖度假公寓	一期部份	80%	49,003	36,629	26,885
	浙江	桐廬桂花園	二期	100%	102,865	80,754	10,422
	浙江	桐廬玫瑰園		51%	16,229	11,912	
	上海	上海玫瑰園	二 - 2期	100%	34,677	21,483	5,359
	北京	北京百合公寓	六期	80%	52,177	38,868	26,854
	北京	北京百合公寓	學校、幼兒園	80%	13,341	不適用	
	北京	北京御園	一期部份 二期會所	100%	14,397	2,770	2,420
	江蘇	南京玫瑰園	會所	70%	4,475	不適用	
	安徽	合肥桂花園	五期	90%	53,541	37,033	12,980
	安徽	合肥百合公寓	四期	70.2%	46,462	35,150	14,499
	湖南	長沙青竹園	北區三期	52.5%	12,876	12,660	
	湖南	長沙青竹園	南區一期	52.5%	7,350	4,703	
	山東	青島理想之城	一期	80%	237,944	173,914	74,232
	新疆	新疆玫瑰園	四期	61.2%	12,662	12,662	1,063
	小計				1,033,831	709,974	292,436



管理層討論與分析

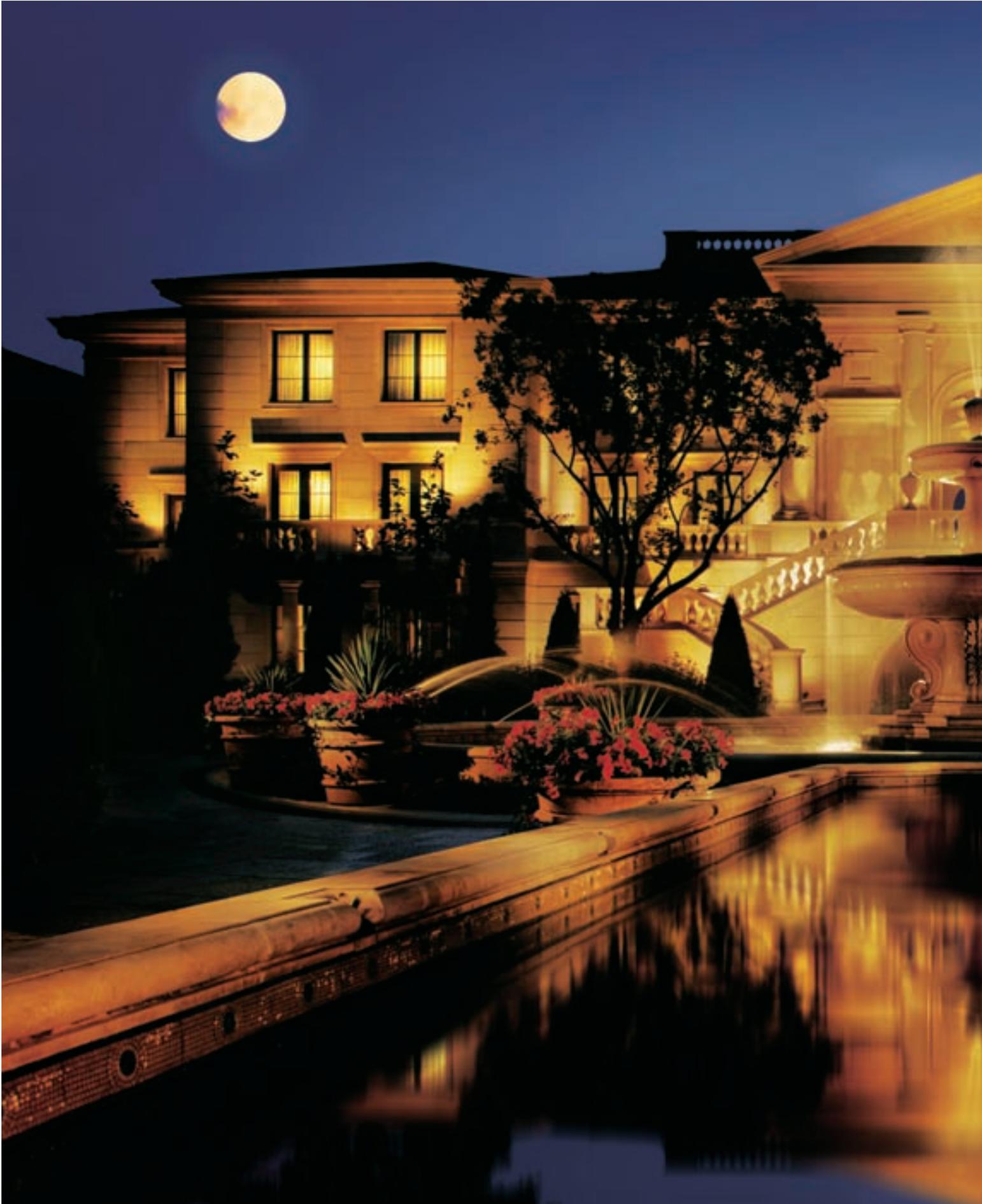
2009年度項目竣工計劃表 (續)

	地區	項目	分期	權益	交付		截至
					總建築 面積 (平方米)	地上 可售面積 (平方米)	2008年 末已售 (平方米)
聯營公司	杭州	杭州翡翠城	商業中心、幼兒園	45%	58,284	不適用	
	杭州	杭州翡翠城	五-1期	45%	47,496	36,365	25,819
	杭州	杭州翡翠城	七-1期	45%	42,200	25,808	3,297
	杭州	杭州留莊		45%	77,567	57,307	42,994
	杭州	杭州鬱金香岸	3#樓	50%	20,050	11,873	8,767
	杭州	杭州新綠園	一期部份	50%	90,730	57,670	55,207
	浙江	海寧百合新城	高層一期	50%	77,632	61,201	55,983
	浙江	海寧百合新城	別墅四期	50%	57,274	40,807	20,541
	浙江	德清桂花城	二期	46.6%	120,353	97,237	19,907
	河南	鄭州百合公寓	三期D	37.7%	94,170	69,318	19,589
	河南	鄭州百合公寓	四期	37.7%	79,582	57,835	
	江蘇	南通如東湖畔居	二期	50%	46,557	28,892	18,175
	江蘇	南通如東湖畔居	三-1期	50%	31,373	23,803	5,875
	山東	濟南市全運村項目	酒店	45%	79,523	不適用	
小計					922,791	568,116	276,154
合計					1,956,622	1,278,090	568,590

物業銷售

2009年本公司將針對新增可售項目，準確把握市場形式，合理制定推盤和銷售計劃。公司堅信走品質發展之路、營造百年精品工程是綠城的既定方針，是公司未來幾年發展的主基調，也是抵禦市場風險、成就真正優秀企業的最重要保障。

2009年，本公司預計有63個項目和分期項目推盤，新增可售面積約198萬平方米，連同2008年底已推盤項目的可售存貨，2009年可供出售面積約為310萬平方米。







董事及高級管理層



董事會執行董事及
執行總經理
郭佳峰

董事會主席
宋卫平

董事會常務副主席及
行政總裁
壽柏年

董事會執行董事及
營運總裁
陳順華



董事及高級管理層

下表列出董事（「董事」）及高級管理層在本公司的職位：

姓名	年齡	職銜
宋卫平先生	50	執行董事及董事會（「董事會」）主席
壽柏年先生 ⁽³⁾	55	執行董事及董事會常務副主席及行政總裁
陳順華先生 ⁽²⁾	46	執行董事及營運總裁
郭佳峰先生	44	執行董事及執行總經理
賈生華先生 ⁽¹⁾⁽²⁾	47	獨立非執行董事
蔣偉先生 ⁽¹⁾	46	獨立非執行董事
史習平先生 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	63	獨立非執行董事
徐耀華先生 ⁽¹⁾⁽³⁾	58	獨立非執行董事
唐世定先生 ⁽¹⁾⁽³⁾	67	獨立非執行董事
馬力先生	51	執行總經理
應國永先生	47	執行總經理
錢曉華先生	45	執行總經理
楊佐勇先生	46	執行總經理
王虹斌先生	40	執行總經理
郭曉明先生	37	執行總經理
韓波先生	35	執行總經理
林戰先生	38	首席財務官、公司秘書及合資格會計師

附註：

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



董事及高級管理層

董事會

本公司的董事會由9名董事組成，其中5名為獨立非執行董事。董事會的權力及職責包括：召開股東會議、於股東會議上報告董事會的工作、推行於股東大會上通過的決議案、確定本公司業務計劃及投資計劃、製定年度預算及最後賬目、製定關於本公司利潤分派及註冊資本增減的議案，以及行使本公司組織章程（「組織章程」）所賦予的其它權力、職能及職責。本公司與各執行董事及獨立非執行董事訂立了服務合約。

執行董事



▶ 宋卫平

執行董事及主席

現年:50歲

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

▶ 壽柏年

執行董事及常務副主席及行政總裁

現年：55歲



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

董事及高級管理層



▶ 陳順華

執行董事及營運總裁

現年:46歲

陳順華主要負責管理本公司的日常運作，包括人力資源、銷售及客戶關係，以及本公司在北京市、杭州、濟南、青島、寧波等20餘個項目的房地產開發。他於1999年獲浙江大學頒發的管理科學與工程文憑，亦在2002年獲香港公開大學頒授的商業管理碩士學位。陳先生於1992年至2002年，在浙江省廣播電視房地產開發公司先後任職總會計師及總經理。他於2002年12月加入本公司。

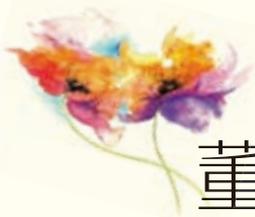
郭佳峰 ◀

執行董事及執行總經理

現年：44歲



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



董事及高級管理層

獨立非執行董事

▶ 賈生華

獨立非執行董事

現年:47歲



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

◀ 蔣偉

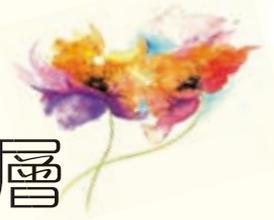
獨立非執行董事

現年:46歲



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

董事及高級管理層



▶ 史習平

獨立非執行董事

現年:63歲

史習平在財經及證券界逾30年經驗，持有香港大學法律碩士學位。他現時為聯交所紀律上訴委員會委員，及市場失當行為審裁處的成員。史先生曾出任聯交所理事及主板上市委員會委員，亦曾為香港交易及結算所有限公司現貨市場諮詢小組委員會委員。同時，史先生亦為寶威控股有限公司之非執行董事；國美電器控股有限公司、海港企業有限公司、中青基業集團有限公司及盈進集團控股有限公司之獨立非執行董事，以上皆為香港之上市公司。史先生為英格蘭及威爾斯會計師公會、香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員，他同時亦為香港董事學會之資深會員。史先生於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。

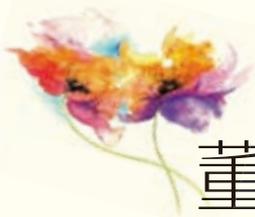
徐耀華 ◀

獨立非執行董事

現年:58歲



徐耀華現為華高和升財務顧問有限公司主席及全國工商聯併購公會副會長。他曾任香港證券專業學會主席、香港交易及結算所有限公司營運總裁、聯交所行政總裁及深圳證券交易所諮詢顧問及理事。於過去三年，徐先生於以下香港上市公司擔任獨立非執行董事一職：中信21世紀有限公司、金融社控股有限公司及新昌管理集團有限公司。他現時是多間香港上市公司的獨立非執行董事，包括：中國工商銀行（亞洲）有限公司、慧峰集團有限公司、中國誠通發展集團有限公司、太平洋網絡有限公司、中國國際遠洋控股有限公司、中國電力國際發展有限公司、中海石油化學股份有限公司及中國匯源果汁集團有限公司。此外，徐先生亦為納斯達克上市公司的獨立非執行董事，包括：新濠博亞娛樂有限公司及ATA Inc。他畢業於美國田納西州大學，持有理學士（科學）及工程學碩士（工業工程學）學位，並修畢哈佛大學美國肯尼迪政府研究院政府高級經理管理學課程。他在財務及行政、企業和策略策劃、信息科技以及人力資源管理方面具有豐富經驗。他於2006年6月22日獲委任為本公司獨立非執行董事。



董事及高級管理層



▶ 唐世定

獨立非執行董事

現年.67歲

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

高級管理層

馬力，現年51歲，為本公司執行總經理。他主要負責監督項目建造、精裝修管理及成本控制。他在1982年畢業於浙江大學，擁有學士學位，主修工業與民用建築工程。於1982年至1993年，他在浙江省郵電規劃設計院工作，1989年至1992年擔任副總工程師一職。於1993年至2000年，他在浙江華能房地產開發公司任職，1996年至2000年任職總經理。馬先生於2000年6月加入本公司。

應國永，現年47歲，為本公司執行總經理，亦是浙江綠城西子房地產集團有限公司及浙江中青旅綠城投資置業有限公司總經理，他主要負責本公司與西子集團、中青旅等合作的10個項目的管理、監督和策略協調。他在1985年畢業於杭州大學，擁有學士學位，主修法律。於1985年至2001年，他曾任職於不同的實體，包括浙江省團校、共青團浙江省委及浙江省中青國際旅遊有限公司任職。他於2001年6月加入本公司。

錢曉華，現年45歲，為本公司執行總經理。他主要負責本公司商用物業開發管理。他亦是上海靜宇置業有限公司的總經理。他在1984年畢業於北京航空學院，擁有學士學位，主修固體力學，在2002年畢業於中歐國際工商學院，擁有碩士學位，主修商業管理。於1995年至2005年，他在上海中橋基建（集團）股份有限公司任職董事及行政總裁。他於2005年2月加入本公司。



董事及高級管理層

楊佐勇，現年46歲，為本公司執行總經理，他主要負責本公司杭州、溫州、台州、長興等10餘個項目的開發管理，亦是溫州綠城房地產開發有限公司的董事長兼總經理。他於1999年畢業於中央黨校，主修經濟。於1984年至2006年，楊先生在杭州市西湖區分別擔任多個政府部門的高級管理職位。他於2007年1月加入本公司。

王虹斌，現年40歲，為本公司執行總經理，他主要負責上海地區及大連地區6個項目公司的開發管理。他於1989年畢業於同濟大學，主修建築工程。1989年至1997年，任職於舟山市房地產經營公司，1997年1月加入本公司，任公司副總經理，2002年至2004年11月間，任上海南都置地發展有限公司、上海德普置業發展有限公司高層管理崗位，2004年12月起任上海綠城森林高爾夫別墅開發有限公司的總經理。

郭曉明，現年37歲，為本公司執行總經理，他主要負責杭州、南京、海南8個項目的開發管理。他於1996年至1999年，在公司杭州九溪玫瑰園項目任施工員、工程部副經理。1999年至2007年，在杭州桃花源房地產開發有限公司先後任工程部副經理、工程部经理、總經理助理、副總經理及總經理。郭先生在工程營造方面具有豐富的經驗。他於1996年8月加入本公司。

韓波，現年35歲，為本公司執行總經理。他主要負責杭州、千島湖、湖州地區6個項目公司的開發管理。他於1996年畢業於浙江大學，擁有學士學位，主修建築工程。1996年至1998年，任職於浙江城建工程監理有限責任公司。1998年11月加入本公司，在公司杭州桂花城項目任工程管理員，在公司杭州紫桂花園項目任工程主管，2001年至2006年，在杭州綠城房地產開發有限公司（春江花月項目）先後任工程部副經理、工程部经理、總經理助理及副總經理，2006年5月起任浙江嘉和實業有限公司（麗江公寓項目）的總經理。

林戰，現年38歲，為本公司的首席財務官、公司秘書及合資格會計師。於2008年10月加入本公司前，林先生於一家主要的國際投資銀行工作，在審計及投資銀行方面擁有逾10年經驗。林先生持有香港中文大學工商管理學學士學位及倫敦經濟及政治學院會計及財務學碩士學位，亦是香港會計師公會會員。



企業管治報告

本公司確認及重視高企業管治標準有助加強表現及盈利能力。董事會盡力遵守企業管治原則及採納有效的企業管治守則並符合合法及商業準則，專注例如內部監控、公平披露及向所有股東的盈利能力。

本公司已於截至2008年12月31日止年度全年遵守載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14的企業管治常規守則（「守則」）。

(A) 董事會

本公司董事會由九名董事組成，包括執行董事宋卫平先生（主席）、壽柏年先生（行政總裁）、陳順華先生及郭佳峰先生，以及獨立非執行董事賈生華先生、蔣偉先生、史習平先生、徐耀華先生及唐世定先生。本公司業務的整體管理由董事會負責。

董事會負責管理本公司的所有重要事項，包括製定及批准所有政策、整體戰略、內部監控和風險管理系統，及監察高級管理層的表現。董事須就本公司的利益作客觀決定。目前，董事會由9名董事組成，包括4名執行董事及5名獨立非執行董事。其履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄10的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的標準。本公司向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至2008年12月31日止年度全年遵守標準守則的規定。

董事就財務報表的責任

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

企業管治報告



本公司外聘核數師就本集團財務報表的申報責任載於本年報「獨立核數師報告」第2頁。

主席及行政總裁

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

本公司的董事會主席為宋卫平先生，行政總裁為壽柏年先生。

獨立非執行董事

獨立非執行董事於董事會內擔當重要角色，運用其獨立判斷及其意見對董事會的決定起重要作用。其中，他們就本公司的策略事項、表現及控制提供公正意見。全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，及向董事會提供專業意見。根據公司組織細則，董事會成員中獨立非執行董事必須佔大多數。董事會亦考慮獨立非執行董事可就本公司的業務策略、業績及管理提供獨立意見，因而可計及本公司及股東的利益，從而保障其整體利益。截至2008年12月31日止年度，本公司全體獨立非執行董事確認對本公司的獨立性符合上市規則規定。



企業管治報告

本公司其中一位獨立非執行董事將於即將舉行的股東週年大會中退任並進行重選。

會議

董事會定期舉行會議討論本集團的整體策略及營運和財務表現。董事可親身出席或透過電子媒介參與。回顧年內召開4次董事會會議。每位董事出席董事會會議次數載於下表：

出席次數／會議舉行次數

執行董事

宋卫平先生 (主席)	4/4
壽柏年先生 (行政總裁)	4/4
陳順華先生	4/4
郭佳峰先生	3/4

獨立非執行董事

賈生華先生	4/4
蔣偉先生	3/4
史習平先生	3/4
徐耀華先生	4/4
唐世定先生	4/4

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

董事委任、重選及辭任

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

企業管治報告



董事會委員會

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

提名委員會

提名委員會主要負責考慮及向董事會推薦合資格人士成為董事會成員，亦負責定期及需要時檢討董事會架構、規模及組成。提名委員會成員包括史習平（主席）、徐耀華、壽柏年及唐世定。

截至2008年12月31日止年度，提名委員會並無舉行會議，但提名委員會成員已審閱董事會的組成，釐定董事的技能及經驗是否適合本公司業務。

審核委員會

審核委員會負責檢討及監管本集團的財務呈報過程、內部監控及審閱本公司的財務報表。審核委員會定期與本公司的外部核數師會面討論核數進度及會計事項。他們的書面職權範圍符合守則的規定。審核委員會成員包括全部5名獨立非執行董事。審核委員會的主席為徐耀華。

審核委員會自本公司截至2008年12月31日止年度舉行過三次會議。審核委員會各成員於會議的出席紀錄如下：

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



企業管治報告

該兩次會議上，審核委員會審閱了本集團全年業績及中期業績，及外部核數師就會計事項審閱及審閱過程中的主要發現而編製的報告。審核委員會全體成員均有出席該兩次會議。

薪酬委員會

薪酬委員會負責推薦建議董事的薪酬及其它福利。全體董事的薪酬須受薪酬委員會定期監察以確保他們的薪酬水平及補償合理。他們的書面職權範圍符合守則的規定。薪酬委員會成員由賈生華（主席）、史習平及陳順華組成。

薪酬委員會於年內並無舉行過會議，但薪酬委員會已審閱董事的薪酬待遇及本公司的薪酬政策，有關詳情載於「董事會報告－薪酬政策」一節。

(B) 財務呈報及內部監控

財務呈報

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

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

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

外部核數師的薪酬

德勤•關黃陳方會計師行自2004年起獲委任為本公司的外部核數師。

企業管治報告



回顧年內，向德勤•關黃陳方會計師行就為本公司提供法定審核服務的應付費用為4,298,000港元。非審核服務費用總數為1,010,000港元，包括下列服務費用：

港元

審閱2008年中期業績	1,001,000
-------------	-----------

內部監控

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

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

(C) 與股東的溝通及投資者關係

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

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

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



企業管治報告

截至2008年12月31日，本公司的股權架構多元化，並維持上市規則要求的足夠公眾持有量。

本公司於2008年舉行的主要投資者關係活動：

活動	日期
2007年全年業績公佈－新聞發佈會及分析員會議	4月
香港及國際路演	4月
股東週年大會	5月
2008年中期業績公佈－新聞發佈會及分析員會議	9月
國際路演(香港、新加坡、美國及歐洲)	9至10月

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

2009年主要投資者關係活動：

活動	日期
2008年業績公佈－新聞發佈會及分析員會議	4月
香港及國際路演	9月
股東週年大會	6月
2009年中期業績公佈－新聞發佈會及分析員會議	9月

董事會報告



董事公佈本集團截至2008年12月31日止年度的年報和綜合經審核財務報表。

公司重組

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

本公司的股份於2006年7月13日起在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

主要活動

本公司是一間投資控股公司。其附屬公司、共同控制實體和聯營公司的活動分別載於綜合財務報表的附註39、16和17。

業績和派息

本集團截至2008年12月31日止年度的業績已在本年報「獨立核數師報告」第4頁的綜合損益表公佈。

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。

物業、廠房及設備

有關本集團年內的物業、廠房及設備的變動情況載於綜合財務報表附註14。

股本

有關本公司年內股本的變動情況載於綜合財務報表附註28。

可換股債券

有關年內的2006年可換股債券及2007年可換股債券的變動情況載於綜合財務報表附註26。



董事會報告

購買、出售及贖回本公司上市證券

截至2008年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券。

可分發儲備

截至2008年12月31日，本集團的儲備已載於年報內的「綜合股本變動報表」中。

董事

本公司於截至2008年12月31日止年度及至本年報期內的董事如下：

執行董事

宋卫平
壽柏年
陳順華
郭佳峰

獨立非執行董事

賈生華
蔣偉
史習平
唐世定
徐耀華

根據公司章程第130條，宋卫平先生、壽柏年先生和唐世定先生在將要召開的股東週年大會（「股東週年大會」）輪值退任，他們均願膺選連任。

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

董事會報告



董事服務合約

執行董事已各自與本公司訂立服務合約，自2006年6月22日起為期三年。各服務合約可由其中一方發出不少於三個月之事先書面通知予以終止。

各獨立非執行董事已獲本公司委任，任期由2008年1月1日起為期一年。

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

董事及行政總裁的證券權益

截至2008年12月31日，本公司董事、行政總裁及彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	估本公司 股權概約 百分比
宋衛平先生	-	68,859,000(L) ⁽¹⁾	492,124,000(L) ⁽¹⁾	-	560,983,000(L)	36.49%
壽柏年先生	-	-	384,490,500(L) ⁽²⁾	-	384,490,500(L)	25.00%

附註：

(1) 包括透過控股公司Delta House Limited持有492,124,000股(L)的權益，及由控股公司Wisearn Limited持有的68,859,000股(L)視為權益，該公司由其配偶夏一波女士持有。

(2) 壽柏年先生透過控股公司Profitwise Limited持有的權益。

除上述所披露外，於2008年12月31日，概無董事、行政總裁及其聯繫人持有本公司或其聯屬公司的股份、相關股份或債券的權益或淡倉。



董事會報告

主要股東

於2008年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置的主要股東登記冊，以下股東（除「董事及最高行政人員的證券權益」一節所披露者外）已知會本公司彼等擁有本公司已發行股份有關權益：

名稱	持有普通股數目	權益種類	佔本公司 股權百分比
夏一波女士	560,983,000(L) ⁽¹⁾	控股公司的權益及與其配偶持有權益	36.49%
Delta House Limited	492,124,000(L) ⁽²⁾	實益擁有人	32.01%
Profitwise Limited	384,490,500(L) ⁽³⁾	實益擁有人	25.01%
Lehman Brothers Holdings Inc.	101,400,450(L) ⁽⁴⁾	控股公司的權益	6.60%
	31,868,575(S) ⁽⁴⁾	控股公司的權益	2.07%
Warburg Pincus & Co.	92,289,000(L) ⁽⁵⁾	控股公司的權益	6.00%
Warburg Pincus Private Equity IX, L.P.	92,289,000(L) ⁽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(L)的權益，及由控股公司Delta House Limited持有的492,124,000股(L)視為權益，該公司由其配偶宋衛平先生持有。
- (2) 宋衛平先生透過控股公司持有的權益，為上文「董事的股份權益及淡倉」一節披露的重複。
- (3) 壽柏年先生透過控股公司持有的權益，為上文「董事的股份權益及淡倉」一節披露的重複。

董事會報告



(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) 「L」字母代表好倉。「S」字母代表淡倉。

除上文所披露權益外，於 2008 年 12 月 31 日，本公司並無獲知會任何其他須予披露的本公司已發行股本權益或淡倉。

購股權

有關本公司購股權計劃的詳情載於綜合財務報表附註 33。

本公司至 2008 年 12 月 31 日止並無授出本公司購股權計劃的購股權。

有關購買股份或債券的安排

除上文「購股權計劃」一段所披露外，本公司、其控股公司或其附屬公司於年內概無訂立安排使其董事參與認購本公司或任何聯屬公司的股份或債券而從中獲利。



董事會報告

董事在重要合約中的權益

除綜合財務報表附註37披露外，本公司、其控股公司或附屬公司並無簽訂截至年底或截至2008年12月31日止年度內任何時間仍有效、且董事在其中擁有直接或間接重大權益的重要合約。

關連交易及持續關連交易

本集團截至2008年12月31日止年度進行的重大關連人士交易於綜合財務報表附註37披露。

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

(A) 收購

於2008年8月4日，應波、宋淑萍、夏珏映（統稱「賣方」）、綠城房地產集團有限公司（「綠城房地產」）（本公司全資附屬公司）（作為買方）與杭州綠城裝飾工程有限公司（「杭州裝飾」）（作為賣方擔保人）訂立轉讓協議（「轉讓協議」）。根據轉讓協議，綠城房地產同意自賣方收購浙江華能裝飾工程有限公司（「華能裝飾」）的100%股權，總代價為人民幣6,460,295.69元（「收購」）。杭州裝飾同意擔任賣方的擔保人，承諾就因賣方未能履行轉讓協議下的任何責任而可能產生的所有虧損或損失，向綠城房地產作出彌償。宋淑萍為本公司主席兼執行董事宋卫平的姐姐／妹妹，而夏珏映為宋卫平的配偶夏一波的姑母。根據上市規則，宋淑萍及夏珏映為本公司的關連人士，因此，綠城房地產收購宋淑萍及夏珏映各自於華能裝飾的股權構成上市規則所指的本公司關連交易。

收購詳情載於本公司2008年8月4日的公佈。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購代價乃由賣方及綠城房地產經公平磋商釐定。董事（包括獨立非執行董事）亦認為，轉讓協議的條款屬正常商業條款，公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

董事會報告



(B) 獲豁免持續關連交易

商標特許

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

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

(C) 非豁免持續關連交易

(a) 現有持續關連交易

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

- (1) (i) 本公司與綠城控股集團於2006年6月22日就位於中國浙江省杭州市西湖區杭大路1號黃龍世紀廣場(a)A區10樓，(b)B區1樓111室及(c) B區9樓的若干物業（「現有商業物業」）訂立物業租賃協議，總建築面積約3,457.6平方米，作一般商業用途；及(ii) 本公司與浙江世紀廣場投資有限公司（「浙江世紀廣場」）於2006年6月22日就若干物業訂立物業租賃協議，作一般商業用途（統稱「物業租賃協議」）。物業租賃協議自2006年1月1日起生效，為期三年，截至2008年12月31日止三年度本公司應付物業租賃協議的總租金為人民幣6,350,000元，該租金釐定為物業租賃協議的年度上限。並無租金檢討條文。浙江世紀廣場由綠城控股集團持有40%權益，因此根據上市規則為綠城控股集團的聯繫人及本公司關連人士；



董事會報告

- (2) 本集團於2006年6月22日與綠城控股集團全資擁有的浙江綠城足球俱樂部有限公司（「綠城足球俱樂部」）簽訂廣告服務協議（「廣告服務協議」）。據此綠城足球俱樂部向本公司提供廣告服務，包括在綠城足球俱樂部參與的足球比賽及活動中展示本公司的綠城房地產品牌，作為市場推廣計劃，向觀眾及透過多個報道足球活動的公眾媒體向更多大眾宣傳本公司品牌。廣告服務協議自2006年1月1日起生效，為期三年。假設綠城足球俱樂部成功晉級中超聯賽，參考中超聯賽其他球會提供同類廣告及推廣服務的市價後，本公司於2007年及2008年向綠城足球俱樂部支付年度廣告費人民幣40,000,000元，該金額釐定為廣告服務協議的年度上限。由於綠城足球俱樂部由綠城控股集團全資擁有，因此根據上市規則為綠城控股集團的聯繫人及本公司關連人士；及
- (3) 本公司於2006年6月22日與原有股東及綠城控股集團就以下交易訂立綜合服務協議（「綜合服務協議」）：
- (i) 原有股東透過聯繫人同意向本公司的物業發展提供室內裝修服務，條款不遜於其不時向任何第三方提供的條款，但本公司並無義務只採用原有股東或其聯屬公司提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可向原有股東提前三個月發出預先書面通知，終止原有股東或其聯屬公司關於任何項目提供的室內裝修服務。截至2008年12月31日止三年度室內裝修服務的年費估計不超過人民幣30,000,000元、人民幣40,000,000元及人民幣50,000,000元，該等金額釐定為綜合服務協議的室內裝修服務的年度上限；

董事會報告



- (ii) 綠城控股集團同意透過其附屬公司浙江綠城物業管理有限公司（「浙江綠城物業」）向本公司提供前期物業管理服務（包括若干物業管理諮詢服務、保安服務及其他相關服務），條款不遜於其不時向任何第三方提供的條款，但本公司並無義務只採用綠城控股集團提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可向綠城控股集團提前三個月發出預先書面通知，終止綠城控股集團關於任何項目提供的室內裝修服務。截至2008年12月31日止三年度綠城控股集團提供物業管理服務的年度開支估計不超過人民幣11,000,000元、人民幣12,000,000元及人民幣14,000,000元，該等金額釐定為綜合服務協議的物業管理服務的年度上限；及
- (iii) 綠城控股集團同意透過其聯營公司就本公司的物業開發供應若干建築材料，條款不遜於其不時向任何第三方提供的條款，但本公司並無義務只採用綠城控股集團提供的服務，亦可完全不採用其服務。本公司可向綠城控股集團提前三個月發出預先書面通知，終止綠城控股集團關於任何個別供應合約的建築材料供應。截至2008年12月31日止三年度購買綠城控股集團供應的建築材料的年度成本估計不超過人民幣2,000,000元、人民幣3,000,000元及人民幣4,000,000元，該等金額釐定為綜合服務協議的建築材料供應的年度上限。

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



董事會報告

根據現有持續關連交易協議，截至2008年12月31日止年度該等交易各自的年度金額如下：

截至2008年12月31日止年度本公司支付的開支	人民幣千元
根據物業租賃協議的年租	4,949
根據廣告服務協議的廣告費	40,000
根據綜合服務協議的室內裝修服務費	21,304
根據綜合服務協議的物業管理服務費	11,153
根據綜合服務協議的材料購買成本	1,460

(b) 重訂持續關連交易

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

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

董事會報告



- (2) 本集團與綠城足球俱樂部簽訂廣告服務協議（「重訂廣告服務協議」），條款與廣告服務協議相若。根據重訂廣告服務協議，截至2011年12月31日止三年度本公司應付的年度廣告服務費為人民幣40,000,000元，該金額釐定為重訂廣告服務協議的年度上限；及
- (3) 本公司與原有股東及綠城控股集團就以下交易訂立綜合服務協議（「重訂綜合服務協議」）：
 - (i) 原有股東同意向本公司的物業發展提供室內裝修服務，條款與綜合服務協議相若。根據重訂綜合服務協議，截至2011年12月31日止三年度本公司應付的室內裝修服務年度總費用為人民幣10,000,000元，該金額釐定為重訂綜合服務協議的室內裝修服務的年度上限；
 - (ii) 綠城控股集團同意透過其附屬公司浙江綠城物業向本公司的物業發展提供物業管理服務，條款與綜合服務協議相若。根據重訂綜合服務協議，截至2011年12月31日止三年度本公司就物業管理服務的年度開支估計為人民幣14,000,000元、人民幣16,000,000元及人民幣18,000,000元，該等金額釐定為重訂綜合服務協議的物業管理服務的年度上限；
 - (iii) 綠城控股集團同意透過其聯營公司就本公司的物業開發供應若干建築材料，條款與綜合服務協議相若。截至2011年12月31日止三年度本公司購買綠城控股集團所供應建築材料應付的年度成本估計為人民幣2,000,000元、人民幣2,500,000元及人民幣3,000,000元，該等金額釐定為重訂綜合服務協議的建築材料供應的年度上限；及



董事會報告

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

重訂持續關連交易協議項下交易的詳情載於本公司2008年12月1日的公佈。

本公司獨立非執行董事已審閱商標特許協議及現有持續關連交易協議項下的交易，並確認該等交易：

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

本公司核數師已審閱商標特許協議及現有持續關連交易協議項下的交易，並確認該等交易：

- (a) 已獲董事會批准；
- (b) 根據本公司綜合財務報表附註37(i)所載的定價政策訂立；
- (c) 根據監管該等交易的有關協議訂立；及
- (d) 並無超出有關該等交易在本公司招股章程或公佈所披露的上限。

董事會報告



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

董事在競爭業務的權益

綠城控股集團從事多種業務，包括若干物業發展與銷售。

於2006年6月22日，各原有股東與本公司訂立非競爭契約（「非競爭契約」），承諾並促使其控制的聯屬公司（本公司成員除外）不在中國從事任何房地產開發業務（但酒店發展及物業管理除外），惟綠城控股集團可繼續八個物業項目（「除外項目」）的發展及銷售。根據非競爭契約，綠城控股集團授予本公司收購除外項目的選擇權。非競爭契約的詳情載於本公司日期為2006年6月30日的招股章程內「業務」一節。

根據2007年3月26日舉行的特別股東大會通過的普通決議案，八項除外項目當中三項被本公司收購。於截至2007年12月31日止年度，綠城控股集團有限公司向一名獨立第三方出售一項除外項目。截至2008年12月31日，仍有四項根據非競爭契約的除外項目。

薪酬政策

本集團的僱員薪酬政策由薪酬委員會制訂，薪酬按僱員的表現、學歷和經驗擬定。

董事的薪酬詳情載於綜合財務報表附註10，董事薪酬由薪酬委員會參考本公司的業績、董事個人表現和比較市場統計擬定。

本公司已採納購股權計劃，作為對董事和合資格僱員的獎勵。有關購股權計劃的詳情載於綜合財務報表附註33。



董事會報告

主要顧客和供貨商

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

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

董事、董事的聯繫人或本公司股東（就董事所知持有本公司股本超過5%人士）於截至2008年12月31日止年度並無在本集團五大供貨商或顧客中持有任何權益。

優先購股權

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

公眾持股量的足夠性

按上市規則的規定，本公司截至2008年12月31日止年度維持足夠公眾持股量。

捐款

截至2008年12月31日止年度，本公司的慈善捐款為人民幣1,267,164元。

結算日後的事項

結算日後，本集團之重大結算日後事項及詳載於綜合財務報表附註38。

核數師

德勤·關黃陳方會計師行自2004年起獲委任為本公司核數師，並在應屆股東週年大會上退任。本公司將於應屆股東週年大會上提呈續聘德勤·關黃陳方會計師行為本公司核數師之決議案。

承董事會命

宋卫平

主席

2009年4月26日

綠城中國控股有限公司

杭州總部

中國浙江省杭州市杭大路1號

黃龍世紀廣場A座10樓 (郵編：310007)

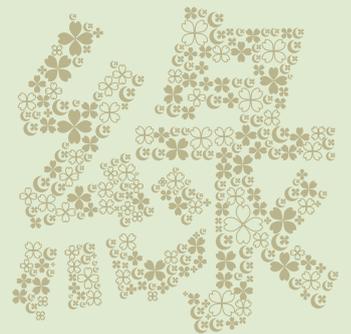
電話：(86-571) 8898 8888 傳真：(86-571) 8790 1717

香港辦事處

香港中環皇后大道中16-18號

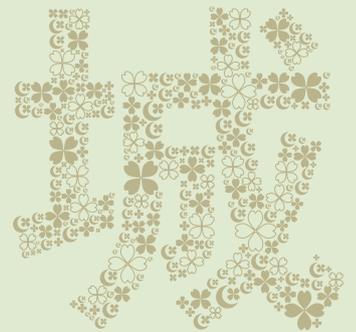
新世界大廈1期14樓1406-1408室

電話：(852) 2523 3137 傳真：(852) 2523 6608



绿城房产

GREENTOWN



為 客 戶 創 造 價 值

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)

二零零八年年報

* 僅供識別

目錄



獨立核數師報告	2-3
綜合損益表	4
綜合資產負債表	5-6
綜合股本變動報表	7-8
綜合現金流量報表	9-10
綜合財務報表附註	11-111
五年財務概要	112-113
物業評估報告及分析	114-148



獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致綠城中國控股有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師行已審核過綠城中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱為「貴集團」)的綜合財務報表(載於第4至111頁),包括截至2008年12月31日的綜合資產負債表,及截至該年度止的綜合收益表,綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及重要會計政策和其他說明附註。

董事對綜合財務報表的責任

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

核數師的責任

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

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

我們相信所取得的審核憑證充分及適當以作為我們審核意見的基礎。

獨立核數師報告



意見

我們認為，上述合併財務報表已根據國際財務報告準則真實與公平地反映貴集團於2008年12月31日的事務狀況及貴集團截至該日止年度之盈利及現金流量狀況，並已按照香港公司條例中有關披露資料之規定而適當編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2009年4月26日



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		(4,765,728)	(3,675,198)
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		141,573	53,531
除稅前溢利	9	1,195,710	1,735,473
稅項	11	(629,088)	(729,884)
年內溢利		566,622	1,005,589
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		540,285	923,376
少數股東損益		26,337	82,213
		566,622	1,005,589
股息	12	438,283	490,170
每股盈利	13		
基本		人民幣0.35元	人民幣0.63元
攤薄		人民幣0.34元	人民幣0.61元

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
		3,537,279	2,542,377
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
		39,277,797	30,323,468
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	—
		22,875,859	13,971,970
淨流動資產		16,401,938	16,351,498
總資產減流動負債		19,939,217	18,893,875



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
		9,657,891	9,407,373
		10,281,326	9,486,502
資本及儲備			
股本	28	157,395	157,395
儲備		8,052,075	7,950,073
本公司股權持有人應佔權益		8,209,470	8,107,468
少數股東權益		2,071,856	1,379,034
		10,281,326	9,486,502

載於第4至111頁的綜合財務報表由董事會於2009年4月26日批准及授權發行，並由以下代表簽署：

壽柏年
董事

陳順華
董事

綜合股本變動報表

截至2008年12月31日止年度



本公司股權持有人應佔

	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	少數股 東權益 人民幣千元	總計 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 轉讓 (附註ii)	-	-	-	186,455	-	(186,455)	-	71,302	71,302
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 轉讓 (附註ii)	-	-	-	24,871	-	(24,871)	-	534,128	534,128
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



綜合股本變動報表

截至2008年12月31日止年度

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



	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)



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
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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

2. 應用新及經修訂國際財務呈報準則（「國際財務呈報準則」）（續）

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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

3. 重要會計政策 (續)

業務合併

收購業務使用收購會計法列賬。收購成本乃按為換取獲收購公司控制權而於交換日期所給予資產的總公平價值、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逾本集團於聯營公司的權益（包括任何大致上組成本集團於聯營公司淨投資一部份的長期權益），本集團不再確認其進一步虧損的攤分。只在本集團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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



3. 重要會計政策 (續)

共同控制實體

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

共同控制實體的業績和資產與負債以權益會計法加入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制實體的投資以經集團分佔共同控制實體的資產淨值於收購後的變化調整，減任何已識別的減值虧損作為成本於綜合資產負債表中列賬。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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

3. 重要會計政策 (續)

借貸成本

收購、興建或生產合資格資產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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



3. 重要會計政策 (續)

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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

3. 重要會計政策 (續)

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。

折舊是以直線法不包在建工程按資產自其全面投入運作日期起計估計使用年期及經考慮其的估計剩餘價值後，以直線法攤銷其成本。

在建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。

作未來業主估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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



3. 重要會計政策 (續)

投資物業 (續)

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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

3. 重要會計政策 (續)

已竣工可出售物業

已竣工可出售物業按成本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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



3. 重要會計政策 (續)

財務工具 (續)

實際利息法 (續)

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）。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

3. 重要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產之減值虧損

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，則從撥備賬撇銷。此前被撇銷的款項於隨後收回後，在損益中對銷。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



3. 重要會計政策 (續)

財務工具 (續)

財務資產之減值虧損 (續)

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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

3. 重要會計政策 (續)

財務工具 (續)

實際利率法 (續)

其他財務負債

其他財務負債，包括銀行及其他借款、付款貿易款項及其他應付款項、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）。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



3. 重要會計政策 (續)

財務工具 (續)

實際利率法 (續)

可換股債券 (續)

(ii) 含有負債及權益部份及緊密相關的提早贖回權的可換股債券 (續)

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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

3. 重要會計政策 (續)

財務工具 (續)

權益工具

權益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，且主體合同不計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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



4. 估計不明朗因素的主要來源 (續)

發展中物業及已竣工可出售物業的可變現淨值 (續)

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26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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

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、存款、應付關連方款項、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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



5. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險

(i) 外匯風險

本集團有以外幣計值的銀行結餘、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



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

5. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(ii) 利率風險

本集團面對與銀行定息存款、應收關連方款項、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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



5. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

(iii) 其他市場風險 (續)

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／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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

5. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團持有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 %				按2008年	
		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
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
		13,608,704	14,403,112	15,810	28,027,626	24,790,693

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



5. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資本風險及利率風險表 (續)

	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
		10,045,503	8,060,276	3,476,539	21,582,318	18,534,910

(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 人民幣千元	公平值 人民幣千元	負債部份 賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
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



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

5. 財務工具 (續)

(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
	6,635,357	5,738,791

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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



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
	329,145	271,237

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)	261,128	274,534
	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	(11,450)	(37,675)
	401,290	217,269

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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

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、廠房及設備損益	(5,609)	–

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



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／公積金計劃供款	67	67	58	105	-	-	-	-	-	297
表現相關獎勵款項（附註）	450	450	360	300	-	-	-	-	-	1,560
總酬金	2,017	2,017	1,618	1,405	120	181	181	120	181	7,840

	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／公積金計劃供款	64	64	55	82	-	-	-	-	-	265
表現相關獎勵款項（附註）	450	450	360	360	-	-	-	-	-	1,620
總酬金	2,014	2,014	1,615	1,442	120	194	194	120	194	7,907

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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

10. 董事及僱員酬金 (續)

概無董事於兩個年度放棄酬金。

本集團五名最高薪酬人士，四名(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／公積金計劃供款	9	12
表現相關獎勵款項	-	-
	1,054	1,394

彼的酬金屬於以下範圍：

	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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



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
	705,135	871,753
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)
	(77,939)	(141,869)
	629,088	729,884

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



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

11. 稅項 (續)

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度假區成立，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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



11. 稅項 (續)

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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

11. 稅項 (續)

中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，及由1995年1月27日起生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則，在中國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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



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)	—
於每股攤薄盈利而言的盈利	523,731	945,228

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	—
就每股攤薄盈利而言的加權平均普通股股數	1,548,122,507	1,541,183,810

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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 人民幣千元	土地及 樓宇 人民幣千元	租賃資產 改良 人民幣千元	機器 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本								
於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

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



14. 物業、廠房及設備 (續)

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

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

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



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

15. 投資物業 (續)

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
	1,434,510	955,621

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

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



16. 於聯營公司的權益 (續)

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



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

16. 於聯營公司的權益 (續)

聯營公司名稱	註冊資本	本集團應佔的股權		主要業務
		2008年	2007年	
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
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5名董事中只有2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30)。
- (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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



16. 於聯營公司的權益 (續)

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	3,484,639	2,098,437
本集團分佔聯營公司資產淨值	1,434,510	948,621
收入	3,423,220	1,891,402
年度溢利	468,690	124,965
本集團年內分佔聯營公司的業績	242,158	66,650

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	-	6,350
累計未確認分佔聯營公司虧損	-	7,000

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	173,181	40,608
	326,217	193,644



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

17. 於共同控制實體權益 (續)

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

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



17. 於共同控制實體權益 (續)

共同控制實體名稱	註冊資本	本集團應佔的股權		主要業務
		2008年	2007年	
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



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

17. 於共同控制實體權益 (續)

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5名董事中只有1名由本集團直接委任，而有效的董事會決議案須經總投票票數三分之二通過。本集團無權指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) 紹興綠城寶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寶業的財務及經營政策。因此，紹興綠城寶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	3,804,530	3,064,320
非流動資產	21,962	14,234
流動負債	(2,825,360)	(2,340,266)
非流動負債	(682,925)	(539,833)
收入	1,260,895	546,293
支出	(1,137,172)	(492,762)

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



17. 於共同控制實體權益 (續)

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

	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	25,919	—
累計未確認分佔共同控制實體虧損	25,919	—

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
	152,917	34,413
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
	152,917	34,413



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

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		稅項虧損	公平值調整	土地增值稅		其他	總計
	的暫時差額	減值虧損			撥備	未分配溢利		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於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	2,904	26,225	93,083	(81,028)	151,197	(20,756)	(19,856)	151,769

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)
	151,769	73,830

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



20. 遞延稅項 (續)

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	-
	502,671	350,475

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
	23,250,049	11,094,981

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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

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
	1,334,601	2,260,651

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	205,844	246,965

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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



23. 其他流動資產 (續)

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
撤銷為無法收回之款項	-	(8,087)
年終結餘	-	-

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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

23. 其他流動資產 (續)

銀行結餘及現金已抵押銀行存款 (續)

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	38,120	451,896

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	187,846	220,165
貿易應付款項	2,625,308	1,304,045
其他應付款項及預提費用	766,942	609,837
	3,392,250	1,913,882

貿易應付款項及其他應付款項主要包括就貿易目的及持續成本的尚未償還金額。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



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34)	8,125,826	5,378,402
無抵押銀行貸款	1,690,140	1,350,000
	9,815,966	6,728,402
抵押其他貸款 (附註34)	517,400	–
無抵押其他貸款	919,680	76,000
	1,437,080	76,000
	11,253,046	6,804,402

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
	11,253,046	6,804,402
減：流動負債下1年內到期的欠款	(3,867,741)	(2,436,272)
1年後到期的欠款	7,385,305	4,368,130

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
	11,253,046	6,804,402



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

25. 銀行及其他借款 (續)

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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



26. 可換股債券 (續)

(i) 2006年可換股債券 (續)

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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

26. 可換股債券 (續)

(i) 2006年可換股債券 (續)

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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



26. 可換股債券 (續)

(i) 2006年可換股債券 (續)

(ii) 贖回 (續)

— 持有人選擇贖回

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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

26. 可換股債券 (續)

(i) 2006年可換股債券 (續)

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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



26. 可換股債券 (續)

(i) 2006年可換股債券 (續)

(ii) 內置衍生工具包括：(續)

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

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%



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

26. 可換股債券 (續)

(i) 2006年可換股債券 (續)

(ii) 內置衍生工具包括：(續)

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年可比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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



26. 可換股債券 (續)

(i) 2006年可換股債券 (續)

年內，可換股債券的負債變動及內置衍生工具變動如下：

	負債部份 人民幣千元	轉換選擇權 人民幣千元	債券持有人 贖回選擇權 人民幣千元	發行人 贖回選擇權 人民幣千元	總數 人民幣千元
於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	(325,178)	(354,177)	-	-	(679,355)
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	-	(49,480)	13,347	16,656	(19,477)
於2008年12月31日	73,423	2,713	20,012	(157)	95,991



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

26. 可換股債券 (續)

(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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



26. 可換股債券 (續)

(ii) 2007年可換股債券 (續)

(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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

26. 可換股債券 (續)

(ii) 2007年可換股債券 (續)

(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）：

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

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



26. 可換股債券 (續)

(ii) 2007年可換股債券 (續)

(v) 本公司選擇贖回 (續)

之前贖回金額=緊接如以下所載釐定為贖回的半年度日期前就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) 之間的天數, 以360日為一年作基準, 包括12個月, 每月30日, 而就不完整月份, 則為過去的天數

$p = 180$

(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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

26. 可換股債券 (續)

(ii) 2007年可換股債券 (續)

發行2007年可換股債券已收所得款項淨額已分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

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



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）。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

27. 高收益債券 (續)

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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



27. 高收益債券 (續)

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	2,701,186



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

27. 高收益債券 (續)

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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

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)	—

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



29. 收購附屬公司 (續)

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
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%	12,373
杭州金馬房地產有限公司	房地產開發	2008年6月27日	51%	45,982



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

29. 收購附屬公司 (續)

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
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)	—
				954,253

附註：

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

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



29. 收購附屬公司 (續)

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)
	1,528,162	409,642
少數股東權益	(534,129)	(71,302)
	994,033	338,340
減：之前收購並歸類為聯營公司的權益	(39,780)	—
	954,253	338,340
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	687,015	—
	954,253	338,340
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	146,693	5,100
	(75,722)	(333,240)

由於收購的附屬公司並非業務，這些收購會計算為資產及負債收購。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

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

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



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

經營租賃付款為貴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
	18,940	20,802

物業租金收入為本集團可收到的租金收入。租金磋商為由2至15年的固定租金。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

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	7,903,986	5,814,769

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	2,262,631	239,505

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)。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



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
	12,215,667	7,003,716

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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

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
	645,300	336,950

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	933,780	604,366

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

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



37. 關連方披露

(i) 年內，除於附註33及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參考當時市價的條款進行。

股東公司指股東擁有的公司。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

37. 關連方披露 (續)

(ii) 於結算日，本集團與關連方的結餘如下：

	2008年					
	項目相關		非項目相關		合計	
	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元
以下人士欠本集團：						
股東公司	-	6,793	-	158	-	6,951
少數股東	-	268,415	-	493,834	-	762,249
聯營公司	953,197	1,644,077	-	44	953,197	1,644,121
共同控制實體	753,759	68,095	-	15	753,759	68,110
行政人員	-	25,546	-	1,482	-	27,028
	1,706,956	2,012,926	-	495,533	1,706,956	2,508,459
本集團欠以下人士：						
股東	-	13,115	-	-	-	13,115
股東公司	-	138	-	4,007	-	4,145
少數股東	560,419	1,696,406	-	570,515	560,419	2,266,921
聯營公司	-	12,807	1,679,199	-	1,679,199	12,807
共同控制實體	184,258	-	510,294	-	694,552	-
行政人員	-	48,163	-	-	-	48,163
	744,677	1,770,629	2,189,493	574,522	2,934,170	2,345,151

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



37. 關連方披露 (續)

(ii) 於結算日，本集團與關連方的結餘如下：(續)

	2007年					
	項目相關		非項目相關		合計	
	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元	計息 人民幣千元	免息 人民幣千元
以下人士欠本集團：						
股東公司	-	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
	468,388	1,244,656	-	59,719	468,388	1,304,375
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
	313,000	2,811,526	1,739,111	2,040	2,052,111	2,813,566

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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

37. 關連方披露 (續)

(ii) 於結算日，本集團與關連方的結餘如下：(續)

- (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) 項目性應收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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



37. 關連方披露 (續)

(ii) 於結算日，本集團與關連方的結餘如下：(續)

(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28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)	214,357	17,500

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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

37. 關連方披露 (續)

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

附註：(續)

(iii) 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。

(iii) (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	-	81

(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
	26,476	26,460

董事及主要管理人員的酬金由薪酬委員會按個別表現及市場趨勢釐定。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



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
宋衛平先生	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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

38. 結算日後事項 (續)

於2008年12月31日後發生的重大事項如下：(續)

(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) 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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



38. 結算日後事項 (續)

於2008年12月31日後發生的重大事項如下：(續)

(iv) (續)

- (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。



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

38. 結算日後事項 (續)

於2008年12月31日後發生的重大事項如下：(續)

- (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4億美元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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



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



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

39. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
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	-	-	-	-	100%	房地產開發	有限責任公司 (附註ii)
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
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

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



39. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
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	-	-	-	-	100%	建築材料貿易	有限責任公司 (附註ii)
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



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

39. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
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
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 (「新疆陽光綠城」)	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

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



39. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	應佔權益		主要活動	法定形式		
			直接	間接				
			2008年	2007年				
杭州余杭金騰房地產開發有限公司	中國 2001年12月25日	人民幣 50,000,000元	-	-	85%	85%	房地產開發	有限責任公司
浙江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	中國 2006年1月23日	-	-	-	-	80%	房地產開發	中外合資企業
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



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

39. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
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	-	-	-	-	100%	房地產開發	全外資企業 (附註ii)

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



39. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
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
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%	26%	房地產開發	有限責任公司 (附註iii)
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	中國 2007年8月21日	人民幣 517,764,600元	-	-	80%	80%	房地產開發	有限責任公司



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

39. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
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%	58%	房地產開發	有限責任公司 (附註iv)
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%	48%	房地產開發	有限責任公司 (附註iv)
舟山順帆房地產開發 有限公司	中國 2007年4月17日	-	-	-	-	58%	房地產開發	有限責任公司 (附註iv)
舟山市卓成房地產開發 有限公司	中國 2007年4月24日	-	-	-	-	58%	房地產開發	有限責任公司 (附註iv)
舟山明程房地產開發有限公司	中國 2003年7月11日	人民幣 10,000,000元	-	-	58%	58%	房地產開發	有限責任公司 (附註iv)
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

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



39. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
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%	58%	房地產開發	有限責任公司
					(附註iv)			
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
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



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

39. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
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

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



39. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
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
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



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

39. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
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%	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%	100%	投資控股	私人有限公司
浩生投資有限公司	英屬維兩京群島 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
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%	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

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



39. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
湖州新錦江房地產開發有限公司	中國 2004年2月3日	人民幣 50,000,000元	-	-	70%	-	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%	-	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
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



綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

39. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
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%	-	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%	-	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

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度



39. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	應佔權益				主要活動	法定形式
			直接		間接			
			2008年	2007年	2008年	2007年		
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
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%	-	投資控股	有限責任公司 (附註vi)

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。



五年財務概要

綜合業績

	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	2,739,082	2,535,075	6,400,467	5,738,791	6,635,357
銷售成本	(1,856,846)	(1,639,634)	(3,579,946)	(3,675,198)	(4,765,728)
毛利	882,236	895,441	2,820,521	2,063,593	1,869,629
其他收入	65,106	129,638	139,551	287,909	356,192
開支	(250,646)	(344,748)	(751,475)	(736,210)	(1,413,842)
分佔聯營公司及共同控制實體業績	(42,963)	31,228	(36,730)	120,181	383,731
除稅前溢利	653,733	711,559	2,171,867	1,735,473	1,195,710
稅項	(202,030)	(125,112)	(883,373)	(729,884)	(629,088)
年內來自持續經營的溢利	451,703	586,447	1,288,494	1,005,589	566,622
年內來自已終止業務的溢利(虧損)	(5,934)	322	-	-	-
年內溢利	445,769	586,769	1,288,494	1,005,589	566,622
以下人士應佔：					
本公司股權持有人	454,395	622,688	1,269,066	923,376	540,285
少數股東權益	(8,626)	(35,919)	19,428	82,213	26,337
	445,769	586,769	1,288,494	1,005,589	566,622

五年財務概要



綜合資產及負債

	2004年 人民幣千元	2005年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產	402,335	812,985	1,139,923	2,542,377	3,537,279
流動資產	9,988,497	11,768,697	16,698,610	30,323,468	39,277,797
流動負債	(8,372,926)	(9,221,956)	(7,532,932)	(13,971,970)	(22,875,859)
非流動負債	(1,336,678)	(2,496,593)	(5,566,967)	(9,407,373)	(9,657,891)
	681,228	863,133	4,738,634	9,486,502	10,281,326

附註：

1. 本集團截至2004年及2005年12月31日止年度的業績及於2004年及2005年12月31日的資產及負債摘錄自本公司於2006年6月30日刊發的招股章程。本集團截至2006年12月31日止年度的業績及財政狀況於2006年年報披露。本集團截至2007年及2008年12月31日止年度的業績及於2007年及2008年12月31日的資產及負債於年報第4至111頁。
2. 由截至2007年12月31日止財政年度起，為配合市場慣例，本集團決定分類土地增值稅為所得稅，並於綜合財務報表作為所得稅項呈列。2006年的呈列方式已重新分類，而本集團的損益表及資產負債表於2007年年報披露。截至2004年及2005年12月31日止年度，土地增值稅分類為銷售成本的部份。並無就節錄自截至2004及2005年止年度的業績作出任何調整。



物業評估報告及分析

估值報告編號：F08-001149
參考編號：KFC/WKC/KHC/jc
日期：2009年4月6日

敬啟者：

估值的說明、目的及日期

本測量師行遵照綠城中國控股有限公司（「貴公司」）的要求，對隨附估值概要所列 貴公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持物業的價值進行估值。本測量師行確認曾進行視察，作出相關查詢並進一步收集本測量師行認為必要的資料，以呈述本測量師行對該物業於2008年12月31日（「估值日」）的市值的意見。

市值的定義

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

估值的基準及假設

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

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

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

物業評估報告及分析



估值方法

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

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

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

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



物業評估報告及分析

資料來源

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

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

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

實地視察

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

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

物業評估報告及分析



貨幣

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

本測量師行的估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

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

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



物業評估報告及分析

估值概要

物業	於2008年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日 貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
第一類 – 貴公司於中國持作銷售的物業權益			
1. 中華人民共和國浙江省寧波市江東區聚賢路寧波研發園一期未售部份	30,000,000	60	18,000,000
2. 中華人民共和國浙江省寧波市江東區院士路皇冠花園一期未售部份	129,000,000	60	77,400,000
3. 中華人民共和國浙江省上虞市百官街道臨運街桂花城未售部份	36,500,000	51	18,615,000

物業評估報告及分析



物業	於2008年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
4. 中華人民共和國北京市房山區閻村鎮南梨園村北百合公寓1-5期未售部份	117,000,000	80	93,600,000
5. 中華人民共和國浙江省舟山市定海區文化路168號玫瑰園未售部份	91,900,000	100	91,900,000
6. 中華人民共和國浙江省舟山市定海區臨城新區港島路桂花城未售部份	410,000,000	100	410,000,000
7. 中華人民共和國安徽省合肥市高新區桂花城1至4期未售部份	91,000,000	90	81,900,000



物業評估報告及分析

物業	於2008年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
8. 中華人民共和國湖南省長沙市雨花區雨花大道南側桂花城1、2及3期未售部份	290,000,000	51	147,900,000
9. 中華人民共和國湖南省長沙市開福區撈刀河鎮青竹園1及2期未售部份	250,000,000	52.47	131,175,000
10. 中華人民共和國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市水磨溝區水磨溝路新疆玫瑰園2、3期未售部份	251,000,000	61.2	153,612,000
11. 中華人民共和國上海浦東新區錦和路上海綠城未售的1個商業單元及1005車位單元	209,000,000	100	209,000,000

物業評估報告及分析



物業	於2008年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日 貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
12. 中華人民共和國上海市閔行區馬橋鎮 383街坊1/5丘上海玫瑰園一期10個未售 別墅及二期3個未售別墅	380,000,000	100	380,000,000
13. 中華人民共和國浙江省杭州市余杭區鳳 凰山中泰鄉桃花源西區十錦園7號、8號	60,000,000	100	60,000,000
14. 中華人民共和國浙江省德清縣武康鎮德 清桂花城一期未售部份	60,000,000	46.55	27,930,000
15. 中華人民共和國浙江省德清縣武康鎮綠 城西子百合公寓一期未售部份	25,000,000	24.5	6,125,000
16. 中華人民共和國河南省鄭州市鄭東新區 東風路鄭州百合公寓1、2及3C期 未售部份	160,000,000	37.73	60,368,000



物業評估報告及分析

物業	於2008年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
17. 中華人民共和國浙江省海寧市北至二環 南路西至海寧大街南至三環南路東至文 苑路海寧百合新城1至4、6至8及18期未 售部份（與第18號物業同時開發）	200,000,000	50	100,000,000
18. 中華人民共和國浙江省寧波市江東區滄 海路226號寧波綠園未售部份	436,000,000	50	218,000,000
19. 中華人民共和國浙江省寧波市鎮海區駱 駝街道G329國道桂花園未售部份	46,000,000	60	27,600,000
		小計：	2,313,125,000

物業評估報告及分析



物業	於2008年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日	
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元	
第二類 – 貴集團於中國持有及佔用的物業權益				
20.	中華人民共和國浙江省杭州市西湖區文 新路330號蘭桂花園公建西段商舖7號	30,000,000	100	30,000,000
21.	中華人民共和國浙江省杭州市西湖區文 苑路253、255號月桂花園物管樓	21,000,000	100	21,000,000
22.	中華人民共和國浙江省杭州市西湖區天 目山路151號丁香公寓110室	5,600,000	100	5,600,000



物業評估報告及分析

物業	於2008年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日 貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
23. 中華人民共和國浙江省杭州市西湖區文苑路丹桂公寓物管樓	63,000,000	100	63,000,000
24. 中華人民共和國浙江省杭州市下城區朝暉路203號深藍廣場101、201、202商舖	25,000,000	100	25,000,000
25. 中華人民共和國浙江省杭州市上城區錢江路140號春江花月商舖	2,700,000	100	2,700,000

物業評估報告及分析



物業	於2008年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
26. 中華人民共和國浙江省杭州市西湖區五雲西路8號九溪玫瑰園渡假村渡假酒店	215,000,000	100	215,000,000
27. 中華人民共和國浙江省杭州市西湖區紫荊花路69號桂花城會所一層2號	5,000,000	100	5,000,000
28. 中華人民共和國上海市長寧區仙霞路319號2701-2712單元、127-128號地下2層車位	37,600,000	100	37,600,000
29. 中華人民共和國北京市海澱區首體南路22號國興大廈26層	17,800,000	100	17,800,000



物業評估報告及分析

物業	於2008年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
30. 中華人民共和國北京市海淀區增光路37號中海馥園2號樓1203、1503單元及2個車位	6,300,000	100	6,300,000
31. 中華人民共和國浙江省舟山市定海區臨城新區琴島路101號舟山喜來登大酒店	700,000,000	100	700,000,000
32. 中華人民共和國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市水磨溝區水磨溝路新疆玫瑰園會所	39,000,000	61.2	23,868,000
		小計：	1,152,868,000

物業評估報告及分析



物業	於2008年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
第三類 – 貴公司於中國所持發展中物業			
33. 中華人民共和國浙江省杭州市江乾區九堡鎮楊公村在建中的杭州麗江公寓	1,265,000,000	100	1,265,000,000 (附註1)
34. 中華人民共和國浙江省杭州市江乾區鳳起東路以北在建中的杭州蔚藍公寓	615,000,000	95.5	587,325,000
35. 中華人民共和國浙江省杭州市江乾區規劃徐家洋路東側在建中的杭州玉蘭公寓	427,000,000	95.5	407,785,000
36. 中華人民共和國浙江省杭州市余杭區臨平街道上環橋村在建中的杭州綠城藍庭	1,377,000,000	85	1,170,450,000 (附註2)



物業評估報告及分析

物業	於2008年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日 貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
37. 中華人民共和國浙江省寧波市江東區聚賢路在建中的寧波研發園二期	270,000,000	60	162,000,000
38. 中華人民共和國浙江省寧波市江東區院士路在建中的寧波皇冠花園二期	391,000,000	60	234,600,000
39. 中華人民共和國浙江省紹興市陽明路1號在建中的御園	1,081,000,000	51	551,310,000
40. 中華人民共和國浙江省新昌縣七星街道蟠龍湖西郊環鄉公路旁在建中的新昌玫瑰園及綠城雷迪森大酒店	481,000,000	80	384,800,000

物業評估報告及分析



物業	於2008年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
41. 中華人民共和國北京市房山區閻村鎮南梨園村在建中的北百合公寓6-9期	537,000,000	80	429,600,000
42. 中華人民共和國北京市海淀區海淀鄉青龍橋北京御園部份	2,257,000,000	100	2,257,000,000
43. 中華人民共和國山東省青島市九水路以北、天水路以南、宜川路以東、銅川路及合川路以南、在建中的青島理想之城	3,200,000,000	80	2,560,000,000 (附註3)
44. 中華人民共和國浙江省杭州市余杭區星橋開發區大道杭州星橋項目	221,000,000	35	77,350,000



物業評估報告及分析

物業	於2008年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
45. 中華人民共和國浙江省紹興縣湖中路以西、華宇路以南GN-9a、GN-9b、GN-11號地塊在建中的紹興玉蘭花園	1,550,000,000	35	542,500,000
46. 中華人民共和國浙江省海寧市北至二環南路、西至海寧大街、南至三環南路、東至文宗路海寧百合新城在建中的第9至13期	900,000,000	50	450,000,000
47. 中華人民共和國浙江省杭州市淳安縣千島湖鎮清風苑在建中的綠城千島湖渡假公寓	963,000,000	80	770,400,000 (附註4)

物業評估報告及分析



物業	於2008年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
48. 中華人民共和國浙江省杭州市余杭區閑林鎮華豐村在建中的翡翠城	3,999,000,000	45	1,799,550,000
49. 中華人民共和國浙江省杭州市西湖區天目山路南側杭州留莊	1,174,000,000	45	528,300,000
50. 中華人民共和國浙江省杭州市桐廬縣桐君街道在建中的桐廬桂花園	317,000,000	100	317,000,000
51. 中華人民共和國浙江省杭州市桐廬縣桐君街道在建中的桐廬玫瑰園	84,000,000	51	42,840,000 (附註5)



物業評估報告及分析

物業	於2008年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日 貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
52. 中華人民共和國浙江省舟山市定海區臨城新區世紀大道在建中的酒店式公寓	140,000,000	100	140,000,000
53. 中華人民共和國安徽省合肥市高新區在建中的合肥桂花城5期	62,000,000	90	55,800,000
54. 中華人民共和國安徽省合肥市桐城南路在建中的合肥玉蘭公寓	304,000,000	70.2	213,408,000
55. 中華人民共和國安徽省合肥市蜀山區合作化南路27號合肥百合公寓4期	231,000,000	70.2	162,162,000

物業評估報告及分析



物業	於2008年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
56. 中華人民共和國湖南省長沙市開福區撈刀河鎮在建中的長沙青竹園3-10期	700,000,000	52.47	367,290,000
57. 中華人民共和國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市水磨溝區水磨溝路新疆玫瑰園4期	22,000,000	61.2	13,464,000
58. 中華人民共和國浙江省溫州市鹿城區濱江路與車站大道交叉口北側溫州鹿城廣場住宅一期及二期	3,058,000,000	60	1,834,800,000



物業評估報告及分析

物業	於2008年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日 貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
59. 中華人民共和國浙江省台州市椒江區中心大道以西市府大道以北學院路以東台州玉蘭廣場	897,000,000	49	439,530,000
60. 中華人民共和國浙江省杭州市上城區錢江新城望江地區F-05地塊杭州新綠園	1,126,000,000	50	563,000,000
61. 中華人民共和國上海市閔行區馬橋鎮383街坊上海玫瑰園在建中的部份2期	928,000,000	100	928,000,000
62. 中華人民共和國上海市黃浦區620街坊董家渡街道1/1丘在建中的上海黃浦灣一期	971,000,000	51	495,210,000

物業評估報告及分析



物業	於2008年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
63. 中華人民共和國上海市黃浦區政澄路以西、國曉路以北、淞滬路以東、殷行路以南新江灣城D1地塊上海新江灣項目	1,080,000,000	100	1,080,000,000
64. 中華人民共和國浙江省杭州市余杭區鳳凰山中泰鄉桃花源南區	3,020,000,000	51	1,540,200,000
65. 中華人民共和國浙江省寧波市象山縣丹東街道巨鷹路在建中的象山百合公寓	460,000,000	50	230,000,000
66. 中華人民共和國江蘇省南京市浦口區珍珠路在建中的南京玫瑰園	400,000,000	70	280,000,000



物業評估報告及分析

物業	於2008年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日 貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
67. 中華人民共和國浙江省德清縣武康鎮德清桂花城一期及二期在建項目	330,000,000	46.55	153,615,000
68. 中華人民共和國浙江省德清縣武康鎮綠城西子百合公寓二期在建項目	295,000,000	24.5	72,275,000
69. 中華人民共和國河南省鄭州市鄭東新區東風路鄭州百合公寓	600,000,000	37.73	226,380,000
70. 中華人民共和國浙江省杭州市蕭山區聞堰鎮黃山村在建中的杭州鬱金香岸	868,000,000	50	434,000,000

物業評估報告及分析



物業	於2008年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
71. 中華人民共和國浙江省杭州市臨安市青山湖街道民主村在建中的青山湖玫瑰園	1,124,000,000	50	562,000,000
72. 中華人民共和國江蘇省南通市如東鎮掘港村在建中的南通嘉匯湖畔居	145,000,000	50	72,500,000
73. 中華人民共和國浙江省杭州市江乾區機場路里街老閘弄口在建中的杭州紫薇公寓	375,000,000	35	131,250,000 (附註6)
74. 中華人民共和國江蘇省無錫市地塊(西至貢湖大道,東至立信大道,北至吳越路,南至高浪路)無錫太湖新城項目A部份土地	792,000,000	85	673,200,000



物業評估報告及分析

物業	於2008年12月31日	貴公司應佔權益	於2008年12月31日
	現況下的資本值		貴公司現況下
	人民幣元	%	應佔的資本值
			人民幣元
75. 中華人民共和國江蘇省南通市世紀大道南側崇海中學北側一幅地塊	532,000,000	75	399,000,000
76. 中華人民共和國浙江省杭州市上城區錢江新城杭州藍色錢江	3,705,000,000	60	2,223,000,000
77. 中華人民共和國山東省濟南市歷下區旅遊路濟南全運村項目	3,700,000,000	45	1,665,000,000 (附註7)
78. 中華人民共和國浙江省長興縣雉城鎮雉城村綠城長興廣場	595,000,000	51	303,450,000
		小計：	29,796,344,000

物業評估報告及分析



物業	於2008年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
第四類 – 貴集團於中國持作未來發展的物業			
79. 中華人民共和國浙江省寧波市江東區院 士路A01地塊	400,000,000	60	240,000,000
80. 中華人民共和國浙江省湖州市仁皇山新 區青銅北路西側	710,000,000	70	497,000,000
81. 中華人民共和國北京市朝陽區南沙灘東 路3號	628,000,000	50	314,000,000
82. 中華人民共和國浙江省海寧市、北至二 環南路、西至海寧大街、南至三環南 路、東至文苑路海寧百合新城擬建的14 至17期	600,000,000	50	300,000,000



物業評估報告及分析

物業	於2008年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日 貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
83. 中華人民共和國浙江省杭州市淳安縣千島湖鎮開發路養生堂項目	184,000,000	51	93,840,000
84. 中華人民共和國浙江省舟山市定海區長峙島7幅地塊 (LZ-CZ-01~05、08及09)	2,700,000,000	58.125	1,569,375,000 (附註8)
85. 中華人民共和國上海市黃浦區620街坊董家渡街道1/1丘上海黃浦灣二期及三期	1,350,000,000	51	688,500,000
86. 中華人民共和國浙江省杭州市余杭區 鳳中泰鄉杭州桃花源錦蘭苑	198,000,000	26.01	51,499,800

物業評估報告及分析



物業	於2008年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
87. 中華人民共和國浙江省舟山市定海區紫竹林舟山玉蘭花園	420,000,000	100	420,000,000 (附註9)
88. 中華人民共和國上海市靜安區南京西路1486號東海大廈2期	1,051,000,000	49	514,990,000 (附註10)
89. 中華人民共和國上海市閔行區馬橋鎮380街坊10/2、10/3、10/5、10/8丘上海玫瑰園3-6期	1,723,000,000	100	1,723,000,000
90. 中華人民共和國浙江省台州市路橋區台州汽車工業城內A-2、B、C、E地塊	754,000,000	60	452,400,000
		小計：	6,864,604,800



物業評估報告及分析

物業	於2008年12月31日 現況下的資本值 人民幣元	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日 貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
第五類 – 貴集團已訂約收購位於中國之物業權益			
91. 中華人民共和國北京市朝陽區霄雲路34號、東方東路8號地塊	399,000,000	72	287,280,000 (附註11)
92. 中華人民共和國浙江省杭州市余杭區餘政掛出(2008)15號地塊專案	1,070,000,000	100	1,070,000,000 (附註12)
93. 中華人民共和國浙江省杭州市西湖區規劃蔣村新區B-07、B-10地塊專案	1,899,000,000	50	949,500,000 (附註13)
94. 中華人民共和國浙江省杭州市拱墅區湖墅南路杭汽發項目	5,552,000,000	50	2,776,000,000 (附註14)

物業評估報告及分析



物業	於2008年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
95. 中華人民共和國浙江省杭州市西湖區轉塘鎮未來世界項目	912,000,000	51	465,120,000 (附註15)
96. 中華人民共和國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市水磨溝區河南路的一幅地塊	320,000,000	50	160,000,000 (附註16)
97. 中華人民共和國浙江省杭州市西湖區保俶路193號項目	220,000,000	100	220,000,000 (附註17)
98. 中華人民共和國浙江省溫州市濱江路與車站大道交叉口北側地塊	1,822,000,000	60	1,093,200,000 (附註18)
99. 中華人民共和國浙江省台州市椒江區台州經濟開發區西商務區C-2地塊	139,000,000	40	55,600,000 (附註19)



物業評估報告及分析

物業	於2008年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
100. 中華人民共和國浙江省杭州市西湖區規劃蔣村B-14、16地塊項目	960,000,000	49	470,400,000 (附註20)
101. 中華人民共和國遼寧省大連市沙河口區高爾基路南面一幅地塊	300,000,000	100	300,000,000 (附註21)
102. 中華人民共和國浙江省杭州市蕭山區休博園湖畔區地塊專案	249,000,000	50	124,500,000 (附註22)
103. 中華人民共和國海南省陵水黎族自治縣新村鎮19、20、21及22號宗地	780,000,000	51	397,800,000 (附註23)
104. 中華人民共和國浙江省杭州市拱墅區運河以東大兜路項目	371,000,000	30	111,300,000 (附註24)

物業評估報告及分析



物業	於2008年12月31日	貴公司應佔權益 %	於2008年12月31日
	現況下的資本值 人民幣元		貴公司現況下 應佔的資本值 人民幣元
105. 中華人民共和國浙江省慈溪金棉小區以西、劍山路以東、二環南路以北、虞家路以南的一幅地塊	923,000,000	49	452,270,000 (附註25)
		小計：	8,932,970,000
		總計：	49,059,911,800

附註：

- 於估值日期，該物業總地盤面積100,809平方米其中約36平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 於估值日期，該物業總地盤面積431,298平方米其中約3,677平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
- 於估值日期，該物業總地盤面積1,110,476平方米其中約1,001,263.50平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。



物業評估報告及分析

4. 於估值日期，該物業總地盤面積132,995平方米其中約4,728平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
5. 於估值日期，該物業總地盤面積33,087平方米其中約8,539平方米尚未取得該物業之國有土地使用證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
6. 於估值日期，尚未取得該物業之國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
7. 於估值日期，該物業總地盤面積873,900.6平方米其中約28,548.7平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
8. 於估值日期，該物業總地盤面積1,611,707平方米其中約740,062平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
9. 於估值日期，該物業總地盤面積49,655平方米其中約23,367平方米尚未取得國有土地使用權證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。
10. 於估值日期，該物業總地盤面積11,222平方米其中約6,481平方米尚未取得該物業之國有土地使用證。然而，本測量師行已按該物業已獲發有效的國有土地使用證，以及已全數結算地價、獲授證書的相關費用及地盤可即時發展的所需成本的假設，對物業進行估值，以資參考。

物業評估報告及分析



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



物業評估報告及分析

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

綠城中國控股有限公司

杭州總部

中國浙江省杭州市杭大路1號

黃龍世紀廣場A座10樓 (郵編：310007)

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

香港辦事處

香港中環皇后大道中16-18號

新世界大廈1期14樓1406-1408室

電話：(852) 2523 3137 傳真：(852) 2523 6608