

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

1 一般事項

瑞安房地產有限公司(「本公司」)於2004年2月12日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3法例，經合併及修訂)於開曼群島註冊成立並登記為一家獲豁免有限公司。本公司股份已於2006年10月4日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司董事認為，其母公司及最終控股公司為Shui On Company Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的私人有限公司。本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址已在年報的「公司資料」一節披露。

本公司為一家投資控股公司。本公司附屬公司的主要業務載於附註48。下文統稱本公司及其附屬公司為本集團。

2 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團首次採用下列由國際會計準則委員會頒佈的新國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋(下文統稱「新國際財務報告準則」)。該等國際財務報告準則於2007年1月1日開始的本集團財政年度生效。

國際會計準則第1號(修訂本)	資本披露
國際財務報告準則第7號	金融工具：披露
國際財務報告詮釋委員會詮釋第7號	根據國際會計準則第29號於惡性通脹經濟中的財務報告採用重列法
國際財務報告詮釋委員會詮釋第8號	國際財務報告準則第2號的範圍
國際財務報告詮釋委員會詮釋第9號	內在衍生工具重估
國際財務報告詮釋委員會詮釋第10號	中期財務報告及減值

採用新國際財務報告準則對本年度或過往會計年度已編製及已呈列的業績及財務狀況無任何重大影響。因此，毋須對過往期間作出調整。

本集團已追溯應用國際會計準則第1號(修訂本)及國際財務報告準則第7號項下的披露規定。根據國際會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」的規定於過往年度呈列的若干資料已經移除，同時根據國際會計準則第1號(修訂本)及國際財務報告準則第7號的規定的有關比較資料已於本年度首次呈列。

本集團並無提早採用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則或詮釋。

國際會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈列 ¹
國際會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
國際會計準則第32號及第1號(修訂本)	可贖回金融工具及清盤產生的責任 ¹
國際財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ¹
國際財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
國際財務報告準則第8號	營運分部 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第11號	國際財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易 ³
國際財務報告詮釋委員會詮釋第12號	服務經營權安排 ⁴
國際財務報告詮釋委員會詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ⁵
國際財務報告詮釋委員會詮釋第14號	國際會計準則第19號一對界定利益資產、最低資金規定及其相互作用的限制 ⁴

2 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

- ¹ 於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效
- ² 於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效
- ³ 於2007年3月1日或之後開始的年度期間生效
- ⁴ 於2008年1月1日或之後開始的年度期間生效
- ⁵ 於2008年7月1日或之後開始的年度期間生效

本公司董事預期，採用該等準則、修訂或詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響，惟採用國際財務報告準則第3號(經修訂)及國際會計準則第27號(經修訂)除外。採用國際財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響收購日期為2009年7月1日或之後開始的首個年報期開始之日或之後之業務合併之會計處理。國際會計準則第27號(經修訂)將會影響有關母公司於附屬公司所擁有權益而不會導致喪失控制權之變動之會計處理，該變動將被列作股權交易。

3 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，綜合財務報表乃根據下文所述的會計政策，以歷史成本法編製。

綜合財務報表已按照國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

本公司所採用的主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制實體(本公司附屬公司)的財務報表。控制指本公司有權掌握1個實體的財務及營運政策，以從其活動取得利益。

年內所收購或出售的附屬公司，其業績由收購生效日期起或截至出售生效日期止(視乎情況而定)載入綜合收益表。

如有需要，將對附屬公司財務報表作出調整，務求使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內公司間的交易、結餘、收入及開支已於綜合賬目時抵銷。

於綜合附屬公司的淨資產的少數股東權益乃獨立於本集團於當中的股權予以辨別。於淨資產的少數股東權益包括該等權益於原業務合併日期的款項，以及自合併日期起少數股東應佔的股權變動。適用於少數股東且超過少數股東於該附屬公司股權的權益的虧損乃相對於本集團的權益而予以分配，惟以有約束責任及可作出額外投資以彌補虧損的少數股東為限。

3 主要會計政策 (續)

共同控制合併業務的合併會計處理

綜合財務報表包括在受共同控制的情況下合併的合併實體的財務報表，猶如該等財務報表自合併實體首次受控制方控制當日起已合併計算。

合併實體的淨資產乃按控制方所認為的現有賬面值進行合併，並無就商譽或於共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超逾成本的差額確認金額，惟控制方須繼續擁有權益。

綜合收益表包括各合併實體自最早呈列日期或合併實體首次受共同控制當日以來(以期限較短期間為準，而不論共同控制下合併的日期)的業績。

綜合財務報表的可比較金額乃按猶如該等實體按先前結算日或其首次受控制方控制日期起(以期限較短者為準)合併的方式呈列。

收購一家附屬公司的額外權益

本集團增加其於一家已由本公司控制實體的權益時，由該項收購產生的商譽指收購額外權益的成本及本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平值增加之間的差額。重估附屬公司的可識別資產、負債及或然負債至目前公平值的重估盈餘或虧絀不會於綜合資產負債表內確認。所收購額外權益應佔淨資產的公平值(即綜合賬目時的金額減商譽的金額)及賬面值之間的差額確認為儲備變動。該差額指由於本集團於附屬公司權益增加，自原有收購日期產生的該部分重估差額，及於該附屬公司出售與其有關的資產時撥回綜合收益表。

於收購日期，本集團重估企業的可識別資產、負債及或然負債的識別及計量方法。倘本集團於該等項目公平淨值的額外權益超出收購成本，在重新評估後的任何超出部分(即收購的收益)，本集團會即時於綜合收益表內確認。

投資物業

初步確認時，投資物業以成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業則使用公平值模式計量其公平值。因投資物業公平值變動所產生的任何盈虧於產生年度計入綜合收益表內。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用或預期該項出售不會產生未來經濟利益時取消確認。該項資產取消確認所產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額及賬面值之間的差額計算)於取消確認該項目年度計入綜合收益表。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

折舊乃以直線法作出撥備，於樓宇的估計可使用年期撇銷其成本，倘可使用年期較短，則指樓宇所在的租賃土地的年期計算折舊。

3 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

折舊乃以直線法作出撥備，經計及物業、廠房及設備項目(不包括樓宇)的估計剩餘價值後，於該等項目的估計可使用年期撤銷其成本。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該項目不會產生未來經濟利益時取消確認。該項目取消確認所產生的任何盈虧(按該項目的出售所得款項淨額及賬面值之間的差額計算)於取消確認該項目年度計入綜合收益表。

預付租賃款項

租賃土地的預付租賃款項以直線法於土地使用權期間於綜合收益表扣除。

發展中物業

租賃土地及樓宇處於用作生產、租賃或行政用途或投資潛力的發展過程中時，租賃土地部分歸類為預付租賃款項，並按直線法於租賃年期攤銷。於工程進行期間，就租賃土地所作的撥備乃計入為發展中物業成本的一部分。

擬持作自用的發展中物業或該等物業的投資潛力以成本減任何可識別減值虧損列賬及列為非流動資產。

擬持作出售的發展中物業按成本及可變現淨值兩者之間較低者入賬並列作流動資產。

於聯營公司的權益

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體，但其並非附屬公司或於合營企業的權益。重大影響力指參與被投資公司的財務及營運政策的決策權利，但並非控制或聯合控制該等政策。

聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司的投資首先按成本記錄，隨後根據本集團應佔聯營公司收購後淨資產份額變動作出調整，並減去任何可識別減值虧損後於綜合資產負債表內記賬。倘本集團應佔聯營公司的虧損等於或超出其於該聯營公司的權益(不包括實質上組成本集團於該聯營公司的投資淨額的任何長期權益)，則本集團會不再繼續確認其應佔進一步虧損。倘本集團須向聯營公司承擔法定或推定責任或代表聯營公司作出付款時，則本集團會將額外應佔虧作出撥備及確認負債。

本集團所佔的可識別資產、負債及或然負債的公平值淨額超出收購成本的部分，在重新評估後，即時於綜合收益表內確認。

本集團旗下實體與本集團的聯營公司交易時，損益以本集團應佔有關聯營公司的權益予以抵銷。

3 主要會計政策(續)

於共同控制實體的權益

共同控制實體指以合營企業安排另行成立的獨立實體，其合營方可共同控制該實體的經濟活動。

共同控制實體的業績、資產及負債按權益法計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體的投資以就本集團應佔共同控制實體的淨資產成本以及收購後變動作出調整，減去任何可識別減值虧損於綜合資產負債表內記賬。倘本集團應佔共同控制實體的虧損等於或超出其於該共同控制實體的權益(包括實質上組成本集團於該共同控制實體的投資淨額的任何長期權益)，則本集團會不再繼續確認其應佔進一步虧損。倘本集團須向共同控制實體承擔法定或推定責任或代表共同控制實體作出付款時，則本集團會就額外應佔虧損作出撥備及確認負債。

本集團所佔的可識別資產、負債及或然負債的公平值淨額超出收購成本的部分，在重新評估後，即時於綜合收益表內確認。

本集團旗下實體與本集團的共同控制實體交易時，損益以本集團應佔有關共同控制實體的權益予以抵銷。

減值

於各結算日，本集團均會審閱其資產的賬面值，以確定其資產有否出現減值虧損的跡象。若某項資產的可收回款額預期低於其賬面值時，該資產的賬面值將會扣減至其可收回款額。減值虧損一律即時確認為開支。

當減值虧損其後被撥回，資產賬面值會增加至經修訂後估計的可收回款額，但增加後的賬面值不可超過該資產於往年未確認減值虧損時的賬面值。減值虧損撥回一律即時確認為收入。

待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本包括土地成本、發展支出及撥充資本的借貸成本(如適用)。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

金融工具

倘集團實體成為該工具的合約條文的訂約方，則於綜合資產負債表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初步以公平值計量。初步確認時，收購金融資產或發行金融負債產生的直接交易成本(以公平值計入損益賬的金融資產及金融負債除外)將視乎情況從金融資產或金融負債的公平值中加入或扣除。收購以公平值計入損益賬的金融資產或金融負債產生的直接交易成本即時在綜合收益表確認。

金融資產

本公司的金融資產主要為貸款及應收款項。所有一般的金融資產買賣於交易日確認或取消確認。一般的金融資產買賣指購買或出售根據市場規則或慣例設定的時限內交付的金融資產。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

實際利率法

實際利率法為一種計算金融資產的攤銷成本及於有關期間內攤分利息收入的方法。實際利率法乃將估計未來現金收入(包括所有費用及其代價或組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的重要部分的收入)通過金融資產預期壽命(或較短的年期,倘適用)準確地折現的利率。

收入根據實際利率法按債務工具確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步確認後的每個結算日,貸款及應收款項(包括應收賬款、應收貸款、向一家聯營公司貸款、一家聯營公司欠款、有關連人士欠款、一家附屬公司的一名少數股東欠款以及銀行結餘及已抵押銀行存款)以實際利率法按攤銷成本減去任何已確定減值虧損入賬。

貸款及應收款項減值

貸款及應收款項於每個結算日評估是否有減值跡象,於初步確認後倘有客觀證據證明貸款及應收款項發生一項或多項事件令貸款及應收款項之估計未來現金流量受到影響,則貸款及應收款項已減值。

客觀減值證據包括:

- 發行方或對應方遇到嚴重財政困難;或
- 逾期或拖欠利息或本金還款;或
- 借款人有可能破產或進行財務重組。

倘有客觀證據證明資產已減值,則貸款及應收款項的減值虧損在綜合收益表確認,並按資產賬面值與按原實際利率貼現的估計日後現金流量現值的差額計算。

所有財務資產的減值虧損直接在貸款及應收款項的賬面值中予以扣除,惟一家共同控制實體欠款及貿易應收賬款則除外,在此情況下,其賬面值透過使用撥備賬款予以減值。撥備賬目的賬面值變動於綜合收益表內確認。倘一家共同控制實體欠款及貿易應收賬款被視為無法收回,則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入綜合收益表。

金融負債及股本

集團實體發行的金融負債及股本工具乃根據所訂立的合約安排的實質內容及金融負債及股本工具的定義分類。就金融負債及股本工具採用的會計政策載於下文。

實際利率法

實際利率法為一種計算金融負債的攤銷成本及於有關期間內攤分利息費用的方法。實際利率為可透過相關金融負債的預計年期(或較短的年期,倘適用)準確折算預計未來現金付款的利率。

利息開支根據實際利率法確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

股本工具

股本工具指證實扣除所有負債後集團資產的剩餘權益的任何合約。本公司發行的股本工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

可轉換可贖回優先股

次級可轉換可贖回優先股被視為複合工具，包括負債部分、股本部分及與主合約並無密切關係的附設衍生工具。於發行當日，負債部分以類似無兌換特性的不可轉換債務的現行市場利率估計公平值。發行可轉換可贖回優先股所得款項與指定予負債部分的公平值之間的差額，相當於持有人轉換優先股為本公司股本的內含認購期權，差額計入權益表(資本儲備)內。

於其後的期間，可轉換可贖回優先股的負債部分採用實際利率法按經攤銷成本列賬。權益部分(即可轉換負債部分為本公司普通股的選擇權)將繼續於資本儲備直至附設選擇權獲行使為止(在該情況下，於資本儲備中所列的結餘將撥往股份溢價)。如選擇權於到期日仍未獲行使，則於資本儲備中所列的結餘將撥往保留盈利。於選擇權獲轉換或到期時並無於綜合收益表內確認任何損益。

高級優先股包括負債部分、與主合約並無密切關係的附設衍生工具(負債部分)及並非以固定金額換取固定數目的股本工具予以結算的轉換權。負債部分、附設衍生工具及轉換權於初步確認時按公平值確認。其後，負債部分採用實際利率法按經攤銷成本計算。之後，附設衍生工具按公平值計算，而有關變動於綜合收益表中確認。與該等非上市股本工具有關，而其公平值無法可靠計算，並須以交付該等工具結算的轉換權時，按成本值計算。當其後能夠可靠計算時，則轉換權須按公平值重新計算，而其賬面值與公平值之間的差額於綜合收益表中確認。

與發行可轉換可贖回優先股有關的發行成本按照所得款項的比例分攤至負債及股本/轉換權部分。與股本部分及轉換權衍生工具有關的發行成本分別直接於權益表及綜合收益表扣除。與負債部分有關的發行成本計入負債部分的賬面值內，並採用實際利率法於可轉換貸款票據的期間內攤銷。

票據及認股權證

於發行當日，已收的所得款項淨額根據公平值分配至票據及認股權證。發行成本根據發行當日的相關公平值分攤至票據及認股權證。票據其後採用實際利率法按經攤銷成本計算。

其他金融負債

本公司的其他金融負債包括應付賬款、應付有關連人士款項、應付附屬公司少數股東款項、一家附屬公司的一名少數股東貸款及銀行借貸其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

3. 主要會計政策 (續)

金融工具(續)

衍生金融工具及對沖

衍生工具初步以衍生工具合約簽訂日的公平值確認，其後則以各結算日的公平值重新計量。所產生的收益或虧損將即時在綜合收益表內確認，除非該衍生工具乃指定而有效的對沖工具，在此情況下，於綜合收益表內確認的時間取決於對沖關係的性質。本集團指定若干衍生工具用作現金流量對沖。

附設衍生工具

倘其他金融工具或其他主合約附設的衍生工具的風險及特點與主合約的風險及特點並無密切關係，且主合約不以公平值計量及其公平值變動非於綜合收益表確認，則被視為獨立衍生工具。

對沖會計處理

本集團指定若干衍生工具為現金流量對沖工具。於對沖關係開始時，本集團已記錄對沖工具和被對沖項目的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖的開始和進行期間，本集團記錄對沖關係中的對沖工具是否高度有效地抵銷被對沖項目的現金流量變動。

指定及符合現金流量對沖的對沖工具的公平值變動，其有效部分在權益表內遞延，其無效部分產生的收益或虧損則即時在綜合收益表內確認為其他收入或其他開支的一部分。當被對沖項目在綜合收益表內確認，在權益表遞延的金額則也在綜合收益表內重新確認。

當本集團解除對沖關係、對沖工具已屆滿、售出、終止、行使或不再符合對沖會計法，對沖會計法將被終止。當時在權益表內遞延的任何累計損益會繼續留在權益表，並於預測交易最終在綜合收益表內確認時獲得確認。當預測交易預期不會再發生，在權益表遞延的累計損益將即時在綜合收益表內確認。

金融擔保合約

金融擔保合約規定，當特定債務人未能根據債務工具內原有或經修改的條款於到期日償還債務，發行人便須給予特定款項以償還持有方的損失。由本集團發出而並無指定在損益賬按公平值計算的金融擔保合約，初步按公平值減發出金融擔保合約直接交易成本確認。初步確認後，本集團將應按：(i) 根據國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii) 根據國際會計準則第18號「收益」以初步確認金額減根據累計攤銷(如適用)後的金額，以較高者為準，將金融擔保合約入賬。

取消確認

若從資產收取現金流量的權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已轉讓其金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則金融資產將不再確認。於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於股本權益確認的累計損益之和的差額，將在綜合收益表內確認。

倘於有關合約的特定責任獲解除、取消或屆滿時，金融負債將不再確認。取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額乃在綜合收益表內確認。

3. 主要會計政策 (續)

租約

根據經營租賃應付的租金以直線法按有關租約年期於綜合收益表扣除。作為吸引訂立經營租賃的已收及應收利益，乃於租約年期以直線法確認為租金開支的扣減。

借貸成本

與收購、建造或生產認可資產直接相關的借貸成本均撥充資本，作為此等資產成本的一部分。於此等資產大體上已可作其擬定用途或出售時即停止將該等借貸成本撥充資本。指定用途借貸在用作認可資產的開支作短暫投資所賺取的投資收入，從合資格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於綜合收益表內確認。

稅項

稅項指現時應付稅項與遞延稅項的總和。

遞延稅項乃就綜合財務報表所列的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基兩者的差額確認，以資產負債表負債法計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，遞延稅項資產則於可扣減暫時差異有可能用於抵銷應課稅溢利時予以確認。倘暫時差額來自商譽或交易時最初確認的對應課稅溢利或會計溢利無影響的其他資產及負債(業務合併除外)，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

除非本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額不大可能於可見將來撥回，否則會就於附屬公司及聯營公司的投資及於合營企業的權益所產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

遞延稅項資產的賬面值乃於各結算日進行檢討，如不再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產的金額，則遞延稅項資產須相應減低。遞延稅項按預期於償還債項或將資產變現的期間適用的稅率計算。

遞延稅項須於綜合收益表內扣除或入賬，惟倘遞延稅項與直接於權益表扣除或入賬的項目有關，則遞延稅項亦於權益表處理。

外幣

編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(即外幣)進行的交易以其各自的功能貨幣(即有關實體經營所在的主要經濟環境的貨幣)按交易日期的通行匯率記錄。於各結算日，以外幣為單位的貨幣項目乃按結算日的通行匯率重新換算。以外幣為單位及按公平值列賬的非貨幣項目，按釐定公平值當日的通行匯率重新換算。按外幣計算歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

3. 主要會計政策(續)

外幣(續)

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生的匯兌差額，於產生期間在收益表確認，惟組成本公司海外業務的投資淨額部分的貨幣項目所產生的匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額乃在綜合財務報表的權益表中確認。因重新換算按公平值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額，於產生期間在收益表確認，惟重新換算直接在權益表內確認盈虧的非貨幣項目產生的差額除外，在此情況下，匯兌差額亦會直接在權益表中確認。

就呈報綜合財務報表而言，本集團的海外業務資產及負債均按結算日的通行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即人民幣)，而其收入及開支項目乃按年內的平均匯率換算，惟倘該期內匯率大幅波動，則使用交易當日的匯率換算。由此產生的匯兌差額(如有)均確認為股本的獨立部分(匯兌儲備)。該等匯兌差額於出售海外業務的期間在綜合收益表內確認。

由於收購海外業務而產生的商譽及可識別資產的公平值調整乃視作該海外業務的資產及負債，並按結算日的通行匯率換算。所產生的匯兌差額在匯兌儲備確認。

按權益結算以股份支付的交易

授予僱員及董事的購股權

已獲服務的公平值乃參考購股權於授出日期的公平值釐定，以直線法於歸屬期內列作開支，並相應增加僱員的股本(購股權儲備)。

於各結算日，本集團會對預期最終歸屬的購股權的估計數目進行修訂。修訂估計的影響(如有)於綜合收益表內確認，並對購股權儲備作出相應調整。

於行使購股權時，先前已在購股權儲備內確認的金額將轉撥至股份溢價賬。倘購股權於歸屬日期後沒收或於到期日尚未獲行使，則先前已在購股權儲備內確認的金額將轉撥至保留溢利。

授予顧問的購股權

發行以換取服務的購股權乃按所獲服務的公平值計量。倘公平值無法可靠計量，則該所獲服務乃參考購股權授出的公平值計量。該所獲服務的公平價值乃即時確認為開支，惟該服務確認為資產除外。權益已作出相應調整(購股權儲備)。

退休福利成本

支付予國家管理的退休福利計劃及強制性公積金計劃的款項乃於僱員提供服務後而享有供款時作為開支扣除。

就界定退休福利計劃而言，提供福利的成本乃採用預計單位基數法計算，而精算估值於各結算日列賬。精算盈虧若超逾本集團的退休福利責任現值及其資產公平值兩者中較高數額的10%，則該等精算盈虧須按參與該計劃僱員的預期平均餘下工作年期內攤銷。若有關福利經已歸屬予僱員，過往服務成本將即時確認，否則將於參與界定退休福利計劃僱員的未來平均服務年期內以直線法攤銷，直至經修訂福利歸屬予其參加僱員為止。此計算方法產生的任何資產僅限於未確認精算虧損及過往服務成本，加上可動用退款的現值，並減去該計劃的未來供款。

3. 主要會計政策(續)

退休福利成本(續)

在綜合資產負債表內確認的金額，按界定福利責任的現值，並就未確認的精算盈虧以及未確認的與過往服務有關的退休福利成本作出調整，再減去該計劃資產的公平值計算。此計算方法產生的任何資產僅限於未確認精算虧損及過往服務成本，加上可動用退款的現值，並減去該計劃的未來供款。

政府補助金

為確認本集團過往發展時而授予，且無進一步相關成本的政府補助金於應收時確認為收入。

收益確認

收益乃按已收及應收代價的公平值計算，指於一般業務過程中出售貨品及提供服務的應收款項扣除折扣及銷售相關稅項。

發展作銷售用途的物業收入，如於發展完成前並無安排預售，則於落成後簽訂具約束力的銷售協議時確認。

落成前根據預售安排預售的物業收入，乃於簽訂具約束力的銷售協議或有關政府機構發出有關已落成證書(以較後者為準)時確認。於此階段前自買家收取的款項以銷售物業的客戶訂金入賬，並作流動負債呈列。

來自經營租賃的租金收入，於各租賃期內按直線法確認。為協商與安排經營租賃產生的初步直接費用加於租賃資產的賬面值上，並在租期內按直線法確認。

經營服務式公寓產生的收益於提供服務後確認。

物業管理、項目管理及服務費於提供服務的有關期間按適當基準確認。

銷售貨品乃於貨品擁有權的主要風險及回報轉讓予買家時確認，一般為貨品已交付及所有權已轉讓時。

金融資產的利息收入乃根據尚未償還本金額及適用實際利率，按時間基準累計，實際利率乃將估計未來現金收入通過金融資產預期壽命準確地折現為該資產的賬面淨值的利率。

4 估計不明朗因素的主要來源

在應用本集團會計政策的過程中(詳情見附註3)，本公司董事已於結算日作出以下判斷及估計不明朗因素的主要來源。有關未来的主要假設如涉及導致下個財政年度的資產及負債賬面值有重大調整的重大風險，其討論如下。

投資物業

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列值。釐定公平值時，估值師以涉及對若干市況估計的估值法為準計算。在依賴估值報告之時，本公司董事已自行作出判斷，並信納進行估值時所用的假設能反映現時市況。該等假設的任何變動均會改變本集團投資物業的公平值，並須對綜合收益表所報盈虧作相應調整。

4. 重要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

土地增值稅

本集團在中華人民共和國(「中國」)須繳付土地增值稅。然而，有關稅項的執行及繳納因中國各城市不同的稅務司法權區而有異，且本集團尚未與中國任何地區稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方法。因此，本集團於釐訂土地增值稅及其相關所得稅撥備的金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層的最佳估計，計提土地增值稅。最後稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額將於本集團與地方稅務機關落實有關稅項期間對所得稅撥備構成影響。

5. 營業額及分部資料

本年度本集團的營業額分析如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
物業發展：		
物業銷售收入	4,085	4,283
物業投資：		
投資物業租金收入	401	358
經營服務式公寓收入	25	25
物業管理費	19	22
租金相關收入	29	24
	474	429
其他	11	17
	4,570	4,729

業務分部

為便於管理，本集團的業務活動根據兩個主要業務分部-物業發展及物業投資大致分類。此等分部為本集團申報其主要分部資料的基準。

主要業務如下：

物業發展 — 發展及銷售物業

物業投資 — 物業出租、管理及經營服務式公寓

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

5. 營業額及分部資料(續)

業務分部(續)

截至2007年12月31日止年度

	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
營業額				
分部銷售	4,085	474	11	4,570
業績				
分部業績	2,151	915	9	3,075
利息收入				208
財務費用				(125)
出售及部分出售附屬公司股本權益的收益				845
收購附屬公司額外股本權益的收益				80
應佔聯營公司溢利				26
未分類開支淨額				(422)
除稅前溢利				3,687
稅項				(820)
年度溢利				2,867
其他資料				
呆壞賬撥備	-	7	-	7
資本增置	3,625	93	15	3,733
物業、廠房及設備折舊於綜合收益表扣除	7	10	11	28
預付租賃款項撥回於綜合收益表扣除	-	1	-	1
出售物業、廠房及設備的虧損	-	1	-	1
按權益結算以股份支付的開支	36	-	-	36
資產負債表資產				
資產				
分部資產	15,394	8,246	78	23,718
於聯營公司的權益				85
向聯營公司貸款				981
一家聯營公司欠款				12
未分類企業資產				5,083
綜合資產總額				29,879
負債				
分部負債	(1,445)	(215)	(3)	(1,663)
未分類企業負債				(11,510)
綜合負債總額				(13,173)

5. 營業額及分部資料(續)

業務分部(續)

截至2006年12月31日止年度

	物業發展 人民幣百萬元	物業投資 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	綜合 人民幣百萬元
營業額				
分部銷售	4,283	429	17	4,729
業績				
分部業績	2,616	431	(9)	3,038
利息收入				96
財務費用				(118)
部分出售附屬公司股本權益的收益				582
應佔聯營公司溢利				1
衍生金融工具公平值變動的虧損				(500)
未分類開支淨額				(314)
除稅前溢利				2,785
稅項				(1,145)
年度溢利				1,640
其他資料				
一家共同控制實體欠款撥備	-	-	1	1
呆壞賬撥備	-	1	-	1
資本增置	4,463	134	18	4,615
物業、廠房及設備折舊於綜合收益表扣除	2	14	11	27
預付租賃款項撥回於綜合收益表扣除	-	1	-	1
出售物業、廠房及設備的虧損	-	2	1	3
資產負債表資產				
資產				
分部資產	13,306	6,440	62	19,808
於聯營公司的權益				3
一家聯營公司欠款				2
未分類企業資產				6,222
綜合資產總額				26,035
負債				
分部負債	(1,302)	(173)	(3)	(1,478)
未分類企業負債				(9,392)
綜合負債總額				(10,870)

綜合財務報表附註

截至2007年12月31日止年度

5. 營業額及分部資料(續)

地域分部

本集團超過90%營業額及經營溢利貢獻來自中國客戶，因此並無呈報地域分部的分析。

由於本集團的資產及負債大部分位於中國，因此概無列示本集團資產及負債的地域分部資料。

6. 其他收入

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
利息收入	135	90
銷售物業的非即期應收賬款估算利息收入	14	–
出售附屬公司股本權益應收代價的利息收入	52	–
就出售附屬公司股本權益的應收代價的估算利息收入(附註20及43(e))	7	6
雜項收入	11	14
已收地區政府補助	50	68
	269	178

7. 其他開支

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
認股權證公平值變動的虧損(附註26)	–	357
高級優先股兌換權公平值變動的虧損(附註34)	–	143
衍生金融工具公平值變動的虧損	–	500
首次公開發售的開支	–	152
予慈善組織的捐贈	13	6
	13	658

8. 經營溢利

年度經營溢利乃經扣除(計入)下列項目後得出：

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
呆壞賬撥備	7	1
一家共同控制實體欠款撥備	-	1
核數師酬金	6	6
物業、廠房及設備折舊	28	28
減：發展中物業的資本化金額	-	(1)
	28	27
預付租賃款項撥回	100	118
減：發展中物業的資本化金額	(99)	(117)
	1	1
出售物業、廠房及設備的虧損	1	3
僱員福利開支		
董事酬金	20	29
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	266	166
股份支付費用	36	-
退休福利成本	22	15
僱員福利開支總額	344	210
減：發展中物業的資本化金額	(82)	(64)
	262	146
已售物業成本確認為開支	1,790	1,552
經營租賃的租金收費	31	24

9. 財務費用

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
須於五年內全數償還的銀行貸款及透支利息	211	213
須於五年內全數償還的應付股東利息(附註43(e))	-	1
須於五年內全數償還的應付一家附屬公司的一名少數股東款項的利息 (附註25及43(e))	4	4
須於五年內全數償還的一家附屬公司一名少數股東提供的貸款估算利息 (附註32及43(e))	10	9
就購入附屬公司額外權益的應付代價的利息(附註43(e))	-	32
可轉換可贖回優先股利息(附註34)	-	273
票據利息(附註26)	329	322
減：交叉貨幣掉期合約的利息收入淨額	(96)	-
利息成本總額	458	854
減：發展中物業的資本化金額	(358)	(643)
	100	211
票據提早贖回權公平值變動的虧損(收益)(附註26)	17	(23)
融資活動的匯兌收益淨額	(9)	(78)
其他財務費用	17	8
	125	118

本集團於截至2007年12月31日止年度由一般借貸組合資本化的借貸成本，按認可資產開支約4.7%(2006年：11.6%)資本化比率計算。

10. 稅項

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
中國企業所得稅：		
即期稅項		
– 年度撥備	650	167
– 上一年度撥備不足	–	17
	650	184
遞延稅項(附註33)		
– 年度撥備	289	785
– 中國企業所得稅稅率變動影響	(343)	–
	(54)	785
中國土地增值稅	224	176
	820	1,145

由於本集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

本集團各公司年內的應課稅溢利按適用所得稅率33%就中國企業所得稅作出撥備。

於2007年3月16日，中國政府根據中華人民共和國第63號主席令頒佈《中國企業所得稅法》(「新稅法」)，新稅法規定自2008年1月1日起若干附屬公司適用的稅率由33%改為25%。遞延稅項餘額已作調整，以反映預期將應用於資產變現或負債清償相關期間的稅率。

土地增值稅的撥備乃根據有關中國稅務法律與法規載列的規定計提。土地增值稅已按增值的累進稅率範圍及若干可扣稅項目(包括土地成本、借貸成本及有關物業發展開支)予以撥備。

由綜合收益表的除稅前溢利至年度稅項支出的調整列示如下：

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
除稅前溢利	3,687	2,785
按稅率33%計算中國企業所得稅	1,217	919
中國土地增值稅	224	176
中國土地增值稅的稅務影響	(74)	(58)
應佔聯營公司溢利的稅務影響	(9)	–
不可用作扣稅開支的稅務影響	142	337
不用課稅收入的稅務影響	(349)	(252)
未確認稅務虧損的稅務影響	12	13
使用以往未確認稅務虧損的稅務影響	–	(4)
確認以往未確認稅務虧損產生遞延稅項資產的稅務影響	–	(3)
適用稅率減少導致期初遞延稅項負債減少	(343)	–
上一年度撥備不足	–	17
年度稅項支出	820	1,145

11. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

已付或應付本公司董事的酬金如下：

董事姓名	附註	薪金及		與表現 掛鈎的獎金	退休福利 成本	2007年 總計	2006年 總計
		袍金	其他福利				
		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
羅康瑞先生		-	-	-	-	-	13
王英偉先生	(a)	-	2,772	-	96	2,868	11,397
夏達臣先生		-	7,036	7,798	-	14,834	6,110
龐約翰爵士	(b)	291	-	-	-	291	97
梁振英議員	(c)	291	-	-	-	291	182
鄭維健博士	(b)	388	-	-	-	388	130
馮國綸博士	(b)	388	-	-	-	388	242
白國禮教授	(b)	485	-	-	-	485	303
麥卡錫·羅傑博士	(b)	388	-	-	-	388	242
邵大衛先生	(b)	291	-	-	-	291	182
王克活先生	(d)	-	-	-	-	-	6,687
許誠新先生	(d)	-	-	-	-	-	3,151
2007年總計		2,522	9,808	7,798	96	20,224	28,736
2006年總計		1,378	15,288	11,271	799	28,736	

附註：

(a) 已於年內辭任的執行董事

(b) 獨立非執行董事

(c) 非執行董事

(d) 已於2006年辭任執行董事並成為高級管理層

本集團五名最高薪酬僱員中，一名(2006年：四名)為本公司執行董事，彼等的酬金載於上表。餘下四名(2006年：一名)的酬金如下：

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
薪金及其他福利	17	7
與表現掛鈎的獎金	9	-
退休福利成本	1	-
	27	7

11. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員 (續)

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

	2007 僱員數目	2006 僱員數目
酬金範圍		
4,000,001 港元至4,500,000 港元	1	—
6,000,001 港元至6,500,000 港元	1	—
6,500,001 港元至7,000,000 港元	1	1
9,000,001 港元至9,500,000 港元	1	—
	4	1

12. 股息

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
2007年已派中期股息每股5港仙(2006年：零)	203	—
2007年擬派末期股息每股10港仙(2006年：每股6港仙)	373	248
	576	248

於2007年，已向股東派付2006年末期股息每股6港仙(相當於人民幣5.9分)。

於2007年10月，已向股東派付2007年中期股息每股5港仙(相當於人民幣4.8分)(2006年：零)。

董事建議派發2007年末期股息每股10港仙(相當於人民幣8.9分)，惟須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准。

13. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃以下列數據為準：

盈利

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
用以計算每股基本盈利的盈利，即本公司股東應佔年度溢利	2,462	1,146
潛在攤薄股份的影響：		
於綜合收益表扣除的可轉換可贖回優先股的利息	-	4
高級優先股轉換權公平值變動的虧損	-	143
用以計算每股攤薄盈利的盈利	2,462	1,293

股份數目

	2007 百萬股	2006 百萬股
用以計算每股基本盈利的股份的加權平均數	4,185	2,405
潛在攤薄股份的影響：		
可轉換可贖回優先股	-	1,003
瑞虹新城買賣協議的額外代價(附註43(b))	-	2
本公司已發行購股權	15	-
用以計算每股攤薄盈利的股份的加權平均數	4,200	3,410

	2007	2006
每股基本盈利(附註(a))	人民幣0.59元 0.61港元	人民幣0.48元 0.47港元
每股攤薄盈利(附註(a))	人民幣0.59元 0.61港元	人民幣0.38元 0.37港元

附註：

(a) 以上的港元金額僅供參考，並根據國際會計準則第21號「外匯匯率變動的影響」以相應年度的平均匯率換算，即2007年以人民幣1元兌港元1.026元，2006年以人民幣1元兌港元0.976元換算。

(b) 由於該等購股權的行使價較年內股份的平均市價為高，故於2007年8月1日、2007年10月2日、2007年11月1日及2007年12月3日已授出的購股權並無攤薄影響。

14. 投資物業

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
按公平值		
年初	6,205	5,877
添置	9	105
轉撥自預付租賃款項及發展中物業(附註16及17)	1,203	78
在綜合收益表確認的公平值增值	577	145
年末	7,994	6,205

投資物業均位於中國，為中/長期租賃。所有投資物業已根據經營租賃出租。

本集團於2007年12月31日及2006年12月31日的投資物業公平值由與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師卓德萊坊測計師行有限公司進行估值後得出；該估值師具備合適資格，最近曾在相關地點的類似物業進行估值。該估值乃採用將收入淨額撥充資本的估值方法，根據來自物業收入面值的基準進行估值。就目前閑置的物業而言，乃根據其擁有典型租期且將假設及合理的市值租金撥充資本的基準進行估值。

本集團所有為賺取租金而根據經營租賃持有的投資物業乃分類為投資物業，並以公平值模式入賬。

15. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣百萬元	傢俱、裝置 設備及汽車 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
按成本值			
於2006年1月1日	134	92	226
添置	17	35	52
出售	–	(25)	(25)
於2006年12月31日	151	102	253
轉撥自發展中物業	48	16	64
添置	–	44	44
出售附屬公司	–	(7)	(7)
出售	–	(19)	(19)
於2007年12月31日	199	136	335
累計折舊			
於2006年1月1日	17	42	59
本年度折舊	7	21	28
於出售時對銷	–	(22)	(22)
於2006年12月31日	24	41	65
本年度折舊	6	22	28
於出售附屬公司時對銷	–	(2)	(2)
於出售時對銷	–	(16)	(16)
於2007年12月31日	30	45	75
賬面值			
於2007年12月31日	169	91	260
於2006年12月31日	127	61	188

所有樓宇均位於中國並按樓宇的50年估計可使用年期以直線法計算折舊，倘可使用年期較短，則按樓宇所在的租賃土地的年期計算折舊。

傢俱、裝置、設備及汽車乃採用直線法，按為期3至5年的估計可使用年期內扣除估計剩餘價值後予以折舊。

16. 預付租賃款項

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
年初	3,710	2,664
添置	1,100	1,195
轉撥至投資物業(附註14)	(385)	(31)
年度撥回(附註8)	(100)	(118)
年末	4,325	3,710

預付租賃款項成本指支付予中國政府的金額，租期介乎40至70年。

17. 發展中物業

	非即期		即期	
	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
按成本值				
年初	1,760	1,127	4,749	5,244
添置	693	563	1,887	2,700
資本化預付租賃款項撥回至發展中物業(附註8)	99	117	-	-
轉撥至投資物業(附註14)	(818)	(47)	-	-
轉撥至待售物業	-	-	(291)	(3,195)
轉撥至物業、廠房及設備	-	-	(64)	-
年末	1,734	1,760	6,281	4,749

所有發展中物業均位於中國。

於2007年12月31日列為發展中物業即期部分賬面值人民幣4,542百萬元(2006年：人民幣4,133百萬元)指預期於結算日後超過12個月方告落成及可供出售的物業的賬面值。

18. 於聯營公司的權益/向聯營公司貸款/應收一家聯營公司欠款

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
投資成本，非上市	59	2
應佔收購後溢利	26	1
	85	3
於聯營公司貸款	981	-
一家聯營公司欠款	12	2

本集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
總資產	2,445	15
總負債	(2,126)	(4)
資產淨值	319	11
本集團應佔聯營公司資產淨值	85	3
收益	6	4
年度溢利	42	2
本集團應佔聯營公司年度溢利	26	1

18. 於聯營公司的權益/向聯營公司貸款/應收一家聯營公司欠款(續)

於2007年12月31日，本集團主要聯營公司的資料如下：

聯營公司名稱	法定實體形式	本集團持有已發行 普通股本/註冊 股本面值比例	註冊成立/ 註冊及經營地點	主要業務
新昌瑞安物業管理(上海)有限公司(附註(i))	有限公司	50%	香港	投資控股
上海淞滬公共交通樞紐建設發展有限公司	中外合營企業	25%	中國	交通系統開發
富岸集團有限公司(「富岸」)(附註(ii))	中外合營企業	61.54%	BVI	投資控股
大連乾通科技發展有限公司	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連瑞聖軟件發展有限公司	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連德蘭軟件發展有限公司	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連嘉道科技發展有限公司	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連軟件園瑞安開發有限公司	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連軟件園瑞安發展有限公司	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發

附註：

- (i) 由於本集團有權委任新昌瑞安物業管理(上海)有限公司五名董事中的兩名董事，因此對該公司有重大影響力。
- (ii) 由於本集團有權委任該公司十名董事中的四名董事，故本集團對富岸並無控制權。

於聯營公司貸款指授予富岸的附屬公司以供開發名為大連天地•軟件園(前稱大連軟件園二期)的中國大連物業發展項目的貸款。根據附註43(d)所提述的於2007年5月25日訂立的合營協議，該等貸款均為無抵押、免息且並無固定還款期限，直至萬盈國際有限公司(「萬盈」)(富岸的一位股東且為獨立第三方)已向富岸的附屬公司注入其應佔股東貸款。其後，該等貸款將按年利率10%計息，惟須待股東批准。該等貸款以實際年利率5.4%按經攤銷成本列賬。

一家聯營公司欠款為無抵押、免息及按要求償還。

19. 於一家共同控制實體的權益/一家共同控制實體欠款

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
投資成本，非上市	-	-
應佔收購後虧損	-	-
	-	-
一家共同控制實體欠款	11	11
減：撥備	(11)	(11)
	-	-

於2007年12月31日，本集團共同控制實體的資料如下：

共同控制實體名稱	法定實體形式	本集團持有已發行		註冊及經營地點	主要業務
		普通股	本面值比例		
Crystal Jade Food and Beverage (Hangzhou) Limited	有限公司	50%		香港	投資控股

一家共同控制實體欠款為無抵押、免息及按要求償還。

20. 應收賬款、按金及預付款項

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
非即期應收賬款包括以下項目：		
銷售物業的應收款項(附註a)	272	114
遞延租金應收款項	40	33
	312	147
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	340	294
減：呆壞賬撥備	(9)	(2)
	331	292
部分出售附屬公司股本權益的應收代價(附註b)	1,136	389
遷置費用的預付款項	558	617
收購土地的按金(附註41(b)(v))	1,200	-
其他按金、預付款項及應收款項	252	149
	3,477	1,447

20. 應收賬款、按金及預付款項(續)

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期清償的物業銷售產生的應收款項；及
- (ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期清償的應收租金。

於結算日，貿易應收賬款(扣除呆壞賬撥備)的賬齡分析如下：

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
尚未到期	284	190
30日內	4	53
31 – 60日	23	12
61 – 90日	1	4
90日以上	19	33
	331	292

計入本集團貿易應收賬款的應收款項的賬面值總額為人民幣47百萬元(2006年：人民幣102百萬元)，該款項於結算日到期，因本集團持有的抵押品高於該款項，故本集團並未就減值虧損作出撥備。

已逾期但未出現減值的貿易應收賬款的賬齡：

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
30日內	4	53
31 – 60日	23	12
61 – 90日	1	4
90日以上	19	33
	47	102

本集團已悉數就證明不可收回的所有貿易應收賬款作出撥備。

呆壞賬撥備的變動：

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
年初結餘	2	1
貿易應收賬款確認的減值虧損	7	1
年末結餘	9	2

20. 應收賬款、按金及預付款項(續)

呆壞賬撥備的變動：(續)

計入呆壞賬撥備且已展開清盤或出現重大經濟困難的個別已出現減值的貿易應收賬款，結餘總額為人民幣9百萬元(2006：人民幣2百萬元)。本集團並無持有該等結餘的任何抵押。

附註：

- (a) 該款項為無抵押及須於2010年12月31日或之前償還。於2007年12月31日應收的所有款項中人民幣152百萬元(2006年：無)為免息，而餘下人民幣120百萬元(2006年：人民幣114百萬元)則以下方法計息：
- (i) 由2007年1月1日至2007年12月31日，整筆款項均免息
 - (ii) 由2008年1月1日至2008年12月31日，一半款項免息，餘款則按年利率5%計息
 - (iii) 由2009年1月1日至2009年12月31日，整筆款項均按一般年利率6%計息
 - (iv) 由2010年1月1日至2010年12月31日，整筆款項均按一般年利率8%計息
- 該款項以實際年利率8%按經攤銷成本列賬。
- (b) 於2007年12月31日的結餘指出售FieldcityInvestmentsLimited及PortspinLimited部份股本權益的應收代價。該等款項為無抵押、按中國人民銀行年借貸利率計息及根據附註36(a)及(b)所載的條款償還。
- 於2006年12月31日的結餘指出售ScoreHighLimited部份股本權益的應收代價。該款項為無抵押、免息及根據附註36(d)所載的條款償還。該款項以實際年利率8%按經攤銷成本列賬。

21. 已抵押銀行存款/銀行結餘

已抵押銀行存款指本集團為獲得銀行融資而抵押予銀行的存款。人民幣237百萬元(2006年：人民幣368百萬元)的存款已為獲得長期銀行貸款而抵押，故列為非流動資產。

銀行結餘按介乎0.7%至1.7%的市場利率計息(2006年：0.7%至5.0%)。已抵押銀行存款按固定利率0.7%至1.7%計息(2006年：0.7%至5.1%)。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除。

22. 待售物業

本集團的待售物業均位於中國。所有待售物業按成本入賬。

23. 應收貸款

貸款以人民幣列值，為無抵押、按年利率5.9%(2006年：5.0%)計息及須於2008年6月26日償還。

24. 有關連人士欠款/應付有關連人士款項

有關連人士欠款/應付有關連人士款項的資料如下：

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
以下人士欠款：		
– 股東	1	1
– 同系附屬公司	40	69
– 本公司一名董事擁有實益權益的公司(附註)	3	4
– 一名董事	–	11
– 主要管理層的近親	–	15
有關連人士欠款	44	100
應付下列人士款項：		
– 股東	17	19
– 同系附屬公司	22	54
應付有關連人士款項	39	73

附註：本公司董事羅康瑞擁有此有關連公司的實益權益。

一名董事及主要管理層近親的欠款指根據有關買賣協議的條款已到期清償的物業銷售產生的應收款項。有關連公司欠款/應付有關連公司款項餘款為無抵押、免息及按要求償還。

25. 附屬公司少數股東欠款/應付附屬公司少數股東款項

於2007年12月31日，除應付一家附屬公司一名少數股東的款項人民幣84百萬元(2006年：人民幣84百萬元)為按年利率5%(2006年：5%)計息外，其餘款項均為無抵押、免息及應要求償還。

26. 票據及認股權證

於2005年10月12日，本公司(作為認股權證發行人)與本公司全資附屬公司Shui On Development (Holding) Limited (「票據發行人」)發行1,750份A級單位及2,000份B級單位(統稱為「單位」)。每份A級單位包括一份本金額為100,000美元的票據及1,071份認股權證，而每份B級單位包括一份本金額為100,000美元的票據及1,000份認股權證。票據及認股權證於發行日期後可即時分開發售。

票據的主要條款

該等票據為：

- 票據發行人的無抵押責任；
- 票據特別指明所附帶的付款權利為對票據發行人任何現有及日後付款責任的優先權；
- 與票據發行人所有其他無抵押、非從屬債項有同等的付款權(惟須受限於根據適用法律該等非從屬債項的任何優先權)；及
- 實質上從屬於票據發行人附屬公司的所有現有及日後責任。

該等票據按年利率8.5%計息，每半年於期末支付及將於2008年10月12日到期(提早贖回除外)。

26. 票據及認股權證 (續)

票據的主要條款 (續)

票據發行人可選擇按相等於下文所載本金額百分比加直至贖回日期應計及未付利息的贖回價購回部分及全部票據(倘為於下文所示各年度10月12日起開始的12個月期間內贖回)：

各年度12個月期間開始	百分比
2005年	108.50%
2006年	104.25%
2007年	100.00%

認股權證的主要條款

各認股權證：

- 於2007年6月30日、2007年12月31日、2008年6月30日或2008年10月12日可行使，或於合資格首次公開發售(定義見認股權證協議)，認股權證於合資格首次公開發售日期或之後任何時間均可行使；
- 倘於合資格首次公開發售前行使，持有人則可於行使時自本公司收取一筆現金，金額相等於按每股股份0.01美元行使價，本公司若干已繳足及毋須課稅普通股的公平值(定義見認股權證協議第6.01(g)節)，相等於X(定義見認股權證協議第4.01(k)節)；惟須按認股權證協議訂明的若干情況作出調整，及
- 倘於合資格首次公開發售日期或之後任何時間行使，持有人可於行使時自本公司收取一筆現金，金額相等於按每股股份0.01美元行使價，本公司若干已繳足及毋須課稅普通股的公平值，相等於Y(定義見認股權證協議第4.01(k)節)，惟須按認股權證協議訂明的情況作出調整；惟倘本公司向認股權證發行或交付股份毋須受任何普通股持有人先決條件所規限，而每股股份的行使價等於或大於每股普通股面值，則本公司可全權以交付普通股代替現金。

發行該單位已收的所得款項淨額包括以下需根據國際會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」分開作會計處理的部分：

- 票據指以合約釐定按可資比較信貸狀況及根據相同條款提供大致上相同現金流量但並無轉換權的工具，當時於市場上的利率折現未來現金流量的現值。
於有關期間，利息乃按自該單位發行後於有關期間票據約12厘的實際利率計算。
- 認股權證指轉換權的公平值。
- 於2005年10月12日至2008年10月11日止期間，發行人可選擇提早贖回所有或部分票據。

26. 票據及認股權證(續)

	票據 人民幣百萬元	認股權證 人民幣百萬元	提早贖回權 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2006年1月1日	2,787	232	(6)	3,013
匯兌調整	(109)	(6)	–	(115)
本年度收取利息(附註9)	322	–	–	322
本年度已付利息	(238)	–	–	(238)
公平值變動的虧損(收益)(附註7及9)	–	357	(23)	334
年內行使	–	(583)	–	(583)
於2006年12月31日	2,762	–	(29)	2,733
匯兌調整	(182)	–	1	(181)
本年度收取利息(附註9)	329	–	–	329
本年度已付利息	(242)	–	–	(242)
公平值變動的虧損(附註9)	–	–	17	17
於2007年12月31日	2,667	–	(11)	2,656

根據於2006年8月有關本公司、JP Morgan Chase Bank, N.A.(作為認股權證代理人)與JP Morgan Bank Luxembourg S.A.(作為註冊處)於2005年10月12日訂立的認股權證協議的修訂協議，倘根據香港合資格首次公開發售(定義見協議)刊發招股章程，則本公司所有認股權證將視為於投資者根據香港合資格首次公開發售獲配發普通股同日自動獲行使，而持有人毋須交付認股權證或任何行使通知或就認股權證支付行使價，而認股權證股份將於同日自動獲行使時發行及配發。於2006年10月4日，所有認股權證已自動行使，並兌換為本公司107,370,582股普通股。

27. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
貿易應付賬款賬齡分析：		
尚未到期	495	722
30日內	288	14
61 – 90日	1	–
90日以上	1	–
	785	736
應付保留工程款項(附註)	78	76
契稅應付款項、應付營業稅及其他應付稅項	555	475
物業銷售的已收按金及預收款項	39	20
投資物業租金的已收按金及預收款項	142	124
應計費用	169	123
	1,768	1,554

附註：預期保留工程款項根據各合約於保留期到期時獲償還。

28. 銀行借貸

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
須於以下期間內償還		
– 1年內或應要求	1,514	1,683
– 1年以上，但不超過2年	586	287
– 2年以上，但不超過5年	2,149	1,745
– 超過5年	156	–
	4,405	3,715
減：流動負債下於一年內到期的款項	(1,514)	(1,683)
於一年後到期的款項	2,891	2,032

本集團銀行貸款的賬面值分析如下：

計值貨幣	年利率	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行訂明利率的90% 至100%	1,135	657
	固定利率5.59%	100	–
	中國人民銀行指定的六個月人民幣 基本借貸利率	–	875
		1,235	1,532
港元	香港銀行同業拆息加0.8%至2.75%	3,170	2,183
		4,405	3,715

於2007年12月31日，銀行貸款的加權平均實際利率為5.5%（2006年：5.2%），進一步分析如下：

	2007年	2006年
以人民幣為單位	7.0%	5.8%
以港元為單位	4.9%	4.7%

於結算日的銀行貸款由附註39所載的資產作抵押。

29. 指定為對沖工具的衍生金融工具

於2007年12月31日，本集團擁有交叉貨幣掉期合約，按375百萬美元(2006年：188百萬美元)的面值以年固定利率8.5%(2006年：8.5%)收取利息及按人民幣2,931百萬元(2006年：人民幣1,467百萬元)的面值以年固定利率5.2%(2006年：5.2%)支付利息。據此，於到期日換取本金，將收取375百萬美元及支付人民幣2,931百萬元。本集團已指定該交叉貨幣掉期合約作為抵消與本集團已發行票據有關的貨幣波動所產生的現金流量變動的對沖。該交叉貨幣掉期合約的條款經協商以與票據條款相配合。

於結算日衍生金融工具按公平值計量。公平值乃由對應方金融機構提供的估值而予以釐定。

截至2007年12月31日止年度，交叉貨幣掉期合約產生的公平值調整為人民幣316百萬元(2006年：人民幣7百萬元)，已作為對沖儲備於權益中遞延；指定為對沖項目的票據負債所產生的相應匯兌收益已於綜合收益表中確認為人民幣237百萬元(2006年：人民幣2百萬元)。對沖儲備的結餘預計將於結算日隨後十個月內的多個日期於綜合收益表確認，於該期間內，票據利息及本金預計將予償付。

30. 股本

於2006年5月20日，本公司通過一項決議案將本公司法定及已發行股本中每股普通股0.01美元的面值分拆為四股每股面值0.0025美元的普通股(「股份分拆」)。此外，本公司透過額外增設8,000,000,000股每股面值0.0025美元的新增普通股增加法定股本。綜合財務報表有關本公司股份及每股金額的提述已就股份分拆進行重列。

	法定		已發行及繳足	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
每股面值0.0025美元的普通股 (於股份分拆後)：				
於2006年1月1日	4,000,000,000	10,000	1,747,466,668	4,369
於2006年5月20日的增幅	8,000,000,000	20,000	–	–
向滙豐投資者發行股份(附註a)	–	–	145,009,345	363
於配發及公開發售時發行股份(附註b)	–	–	671,874,600	1,680
於兌換可轉換可贖回優先股時發行股份(附註34)	–	–	1,229,642,644	3,074
於行使認股權證時發行股份(附註26)	–	–	107,370,582	268
發行股份(附註43(a)及(b))	–	–	283,733,332	709
於2006年12月31日	12,000,000,000	30,000	4,185,097,171	10,463
於行使購股權時發行股份	–	–	500,000	1
於2007年12月31日	12,000,000,000	30,000	4,185,597,171	10,464

30. 股本 (續)

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
在綜合資產負債表顯示為	84	84

附註：

- (a) 根據本公司與HSBC Securities Investments (Asia) Limited(滙豐投資者)於2006年6月4日訂立的協議，本公司向滙豐投資者按每股普通股5.35港元發行145,009,345股每股面值0.0025美元的普通股，總現金代價為100,000,000美元。
- (b) 於2006年10月4日，本公司以配售及公开发售的方式進行首次公开发售，按每股5.35港元發行556,000,000股每股面值0.0025美元的新普通股，以換取現金。
- 於2006年10月11日，本公司行使超額配股權，按每股5.35港元發行115,874,600股每股面值0.0025美元的新普通股，以換取現金。

所有於年內發行的股份與其他已發行的股份在所有方面均享有同等權利。

31. 其他儲備

(a) 合併儲備指以下總和：

- (i) 本公司發行股本及股份溢價與被收購附屬公司的控股公司合共股本及股份溢價面值的差額；
- (ii) 於2004年集團重組後視為少數股東應佔溢利轉換；及
- (iii) 於2004年集團重組後自一名少數股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值及賬面值的差額。

(b) 特別儲備指自少數股東收購附屬公司額外權益應佔資產淨值公平值及賬面值的差額，該差額於出售附屬公司或與該項資產有關的附屬公司出售該資產時(以較早發生者為準)於綜合收益表確認。

截至2007年12月31日止年度，附屬公司出售與其有關的資產時將金額人民幣12百萬元(2006年：人民幣23百萬元)撥回綜合收益表。

(c) 其他儲備包括：

- (i) Shui On Company Limited的附屬公司瑞安投資有限公司於2004年豁免應付的人民幣483百萬元，該金額相當於原本已由瑞安投資有限公司的同系附屬公司上海瑞安房地產發展管理有限公司支付的，並向本公司若干附屬公司收取的發展成本。
- (ii) 誠如附註32所載於2005年一家附屬公司的一名少數股東的免息貸款於初步確認時的公平值調整產生的出資人民幣21百萬元。
- (iii) 於2006年因保留溢利撥充資本作為中國一家附屬公司的註冊資本所產生的儲備人民幣99百萬元。

32. 一家附屬公司的一名少數股東貸款

該金額為無抵押、免息，並須以每期人民幣100百萬元分兩期於2008年3月31日(或該附屬公司之該少數股東同意的其他日子)及2009年3月31日償還。該金額按攤銷成本以實際年利率5.3%(2006年：5.3%)入賬。於2005年，初步確認時的公平值調整人民幣29百萬元已計入權益。

33. 遞延稅項資產/負債

以下為於本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項(資產)負債及有關變動：

	加速稅項折舊	物業重估	稅項虧損	確認銷售及相關銷售成本	其他	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2006年1月1日	113	1,127	(38)	–	26	1,228
年內於收益表扣除(計入)	43	48	(24)	721	(3)	785
年內於儲備扣除	–	–	–	–	40	40
於2006年12月31日	156	1,175	(62)	721	63	2,053
稅率變動之影響	(66)	(285)	9	14	(15)	(343)
撥入流動稅項負債	–	–	20	(757)	10	(727)
年內於收益表扣除(計入)	52	144	9	89	(5)	289
於2007年12月31日	142	1,034	(24)	67	53	1,272

在資產負債表的呈報上，若干遞延稅項資產(負債)已作抵銷。下文為用作財務申報的遞延稅項資產結餘分析：

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
遞延稅項資產	(89)	(4)
遞延稅項負債	1,361	2,057
	1,272	2,053

於結算日，本集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為人民幣231百萬元(2006年：人民幣288百萬元)。已就稅項虧損人民幣98百萬元(2006年：人民幣187百萬元)確認遞延稅項資產。因未來溢利的不可預測性，概無就其餘稅項虧損人民幣133百萬元(2006年：人民幣101百萬元)確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下截至12月31日止年度屆滿：

	2007 人民幣百萬元	2006 人民幣百萬元
2007年	–	1
2008年	5	5
2009年	15	15
2010年	39	41
2011年	38	39
2012年	36	–
	133	101

34. 可轉換可贖回優先股

法定：

	股份數目			每股面值	每股面值	總計
	股份數目			0.01美元的	0.01美元的	
	次級優先股	高級優先股	總計	次級優先股	高級優先股	
於2006年1月1日	220,000,000	180,000,000	400,000,000	2,200	1,800	4,000
於兌換已發行優先股為 普通股時註銷	(220,000,000)	(180,000,000)	(400,000,000)	(2,200)	(1,800)	(4,000)
於2006年及 2007年12月31日	-	-	-	-	-	-

已發行及繳足：

	股份數目			每股面值	每股面值	總計
	股份數目			0.01美元的	0.01美元的	
	次級優先股	高級優先股	總計	次級優先股	高級優先股	
於2006年1月1日	220,000,000	180,000,000	400,000,000	1,810	1,481	3,291
年內轉換	(220,000,000)	(180,000,000)	(400,000,000)	(1,810)	(1,481)	(3,291)
於2006年及 2007年12月31日	-	-	-	-	-	-

以上所有次級優先股及高級優先股均是以每股1美元發行。

於2006年1月，本公司接獲可轉換可贖回優先股持有人的通知，將10,000,000股每股面值0.01美元的高級優先股兌換為8,115,547股每股面值0.01美元的普通股(其後於2006年5月分拆為32,462,188股每股面值0.0025美元的普通股)。普通股已於2006年3月發行。

於2006年10月4日，所有當時的次級優先股及剩餘的高級優先股已根據本公司的公司章程細則條文兌換為1,197,180,456股每股面值0.0025美元的普通股；有關條文規定，所有優先股於涉及合資格首次公开发售(定義見本公司的公司章程細則)的本公司證券於一證券交易所首次上市日期後須兌換為普通股。

根據本公司於2006年6月6日通過的決議案，待兌換次級優先股及高級優先股而發行普通股後，所有次級優先股及高級優先股應佔的法定但未發行股本(包括因兌換產生的次級優先股及高級優先股應佔的法定但未發行股本)已作註銷。

34. 可轉換可贖回優先股(續)

可轉換可贖回優先股的變動如下：

	負債部分	股本部分	高級優先股 的兌換權	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於2006年1月1日	2,874	423	—	3,297
匯兌調整	(70)	—	—	(70)
年內收取利息(附註9)	273	—	—	273
年內已付利息	(112)	—	—	(112)
公平值變動(附註7)	—	—	143	143
年內兌換	(2,965)	(423)	(143)	(3,531)
於2006年及2007年12月31日	—	—	—	—

該等優先股的主要條款如下：

兌換

(i) 強制性兌換：

本公司根據本公司的公司章程細則向優先股的持有人發出通知，可要求將所有優先股兌換為普通股，惟(a)兌換日期為2004年5月31日後至少18個月；及(b)兌換僅於涉及合資格首次公開發售(定義見本公司的公司章程細則)的本公司證券於一證券交易所首次上市日期(並非之前)後或當時已發行優先股的持有人批准的較早日期生效，則屆時所有優先股將在本公司或本公司成員公司並無作出任何進一步行動的情況下，自動兌換為根據當時有效的兌換率釐定的繳足普通股數目。

(ii) 選擇性兌換：

(a) 優先股持有人擁有選擇權於優先股配發日期後隨時兌換為根據當時有效的兌換率釐定的入賬列為繳足普通股數目，而毋須支付任何額外的相關代價；及

(b) 根據協議(見附註43(a))，本公司擁有選擇權，於本公司發出催繳股本的日期起計滿六十日的任何時間，倘優先股持有人繼續無力履行認購該催繳股本項下的額外優先股的責任，而有關持有人已認購的優先股不得由本公司的其他成員公司認購，則兌換為根據當時有效的兌換率釐定的入賬列為繳足普通股數目。

(iii) 兌換價：

次級優先股及高級優先股分別按初步兌換價1.07美元及1.35美元兌換為普通股。兌換價可根據本公司的公司章程細則而予以調整。於本公司普通股作股份分拆後，次級優先股及高級優先股的兌換價已按照本公司的公司章程細則予以調整。

(iv) 倘高級優先股獲強制性兌換，有權進行強制性兌換的高級優先股持有人的普通股的數目上限，為就持有人投資有關高級優先股而向持有人提供的內部回報率27.5%的普通股數目，該數目乃根據香港公認財務慣例計算，而上述轉換產生的普通股乃以本公司股份根據首次公開發售可供認購時的價格進行估值。

34. 可轉換可贖回優先股 (續)

贖回

(i) 次級優先股

- (a) 持有人可於2009年5月31日前任何時間，以書面通知要求本公司以不少於100,000股股份的倍數於2010年5月31日贖回所有或部分股份；
- (b) 倘根據該等協議宣佈出現違約事件(定義見該等協議)情況，則最少擁有當時已發行次級優先股70%的持有人可以書面通知要求本公司於書面通知日期起計6個月內贖回所有或部分股份；及
- (c) 在上文第(ii)(a)及(ii)(b)點以及強制性兌換的規限下，本公司須於2011年5月31日贖回所有當時已發行的次級優先股。

本公司應付的贖回價將為任何欠款或計至相關贖回日期的次級優先股應付現金股息的應計費用總和，加次級優先股發行價、加相等於以截至相關贖回日期已發行次級優先股總數除以股本參與(定義見本公司的公司章程細則)產生的溢價。

(ii) 高級優先股

- (a) 持有人可於2008年5月31日前任何時間，以書面通知要求本公司以不少於100,000股股份的倍數於2009年5月31日贖回所有或部分股份；
- (b) 倘根據該等協議宣佈出現違約事件(定義見該等協議)情況，則最少擁有當時已發行高級優先股70%的持有人可以書面通知要求本公司於書面通知日期起計6個月內贖回所有或部分股份；及
- (c) 在上文第(ii)(a)及(ii)(b)點以及強制性兌換的規限下，本公司須於2011年5月31日贖回所有當時已發行的次級優先股。

本公司應付的贖回價將為任何欠款或計至相關贖回日期的高級優先股應付現金股息及累計股息的應計費用總和，加高級優先股發行價、加相等於以截至相關贖回日期已發行高級優先股總數除以股本參與(定義見本公司的公司章程細則)產生的溢價。採用折現系數(定義見本公司的公司章程細則)之前，高級優先股投資帶給其持有人的整體回報(包括股本參與)上限為內部回報率27.5%。

股息

- (i) 次級優先股授權其持有人自次級優先股發行日期起，以發行價年利率7%收取固定累計優先現金股息，每半年支付一次，且支付次序較普通股之股息優先。
- (ii) 高級優先股授權其持有人以下權利：
 - (a) 高級優先股自發行日期起以發行價按年利率7.5%計算，並須每半年派付的固定累計優先現金股息；及
 - (b) 高級優先股自發行日期起以發行價按年利率7.5%計算，並須於贖回日期派付的固定累計優先現金股息。

高級優先股的現金股息較普通股及次級優先股享有優先獲派股息的權利。

34. 可轉換可贖回優先股 (續)

自發行可轉換可贖回優先股收取的所得款項淨額，包括以下須根據國際會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」獨立作會計處理的部分：

- (a) 債務部分指市場以當時利率折現至以相同條款提供大致上相同現金流量但並無轉換權的可資比較信貸地位工具的合約釐定未來現金流量現值。

於截至2006年12月31日止年度收取的利息，自可轉換可贖回優先股發行當時起以有關年度的債務部分按實際利率約12%計算。

- (b) 股本部分指所附設可將本公司負債轉換為股本的轉換權的公平值。

- (c) 附設衍生工具，包括：

(i) 分別就次級優先股及高級優先股而言，持有人將贖回日期由2010年5月31日順延至2011年5月31日及由2009年5月31日順延至2011年5月31日的選擇權。

(ii) 贖回次級優先股及高級優先股後本公司須支付的溢價，相等於股本參與(定義見本公司公司章程細則第3B.22條及第3A.22條)除以直至贖回日期已發行的次級/高級優先股總數所得出的金額。就高級優先股而言，採用折現系數(定義見本公司的公司章程細則第3A.22條)之前，高級優先股投資帶給其持有人的整體回報(包括股本參與)上限為內部回報率27.5%。

本公司董事認為，附設衍生工具於2006年10月4日(即所有發行在外優先股獲兌換的日期)的公平值為零。

- (d) 於高級優先股強制性兌換的情況下，有權進行強制性兌換的高級優先股持有人的普通股的數目上限，為就持有人投資有關高級優先股而向持有人提供的內部回報率27.5%的普通股數目，該數目根據香港公認財務慣例計算，而上述轉換產生的普通股已以本公司股份根據首次公開發售可供認購時的價格進行估值。

高級優先股份的具上限兌換權乃以發行本公司股份方式支付，而該等股份於2006年1月1日的公平值無法可靠計算。

於2006年10月4日(所有發行在外高級優先股獲兌換的日期)，兌換權的公平值為人民幣143百萬元。

35. 收購附屬公司的額外股本權益的收益

收購 Profitstock Holding Limited 的已發行股本 30%

根據 Equity Millennium Limited 及信興中國投資有限公司(統稱為「賣方」)與本公司全資附屬公司 Shui On Development (Holding) Limited (「SOD」)(作為買方)而於2007年7月31日訂立買賣協議，據此 SOD 同意向賣方收購當時擁有70%的附屬公司 Profitstock Holding Limited 的已發行股本30%。此外，SOD 亦同意收購賣方向 Profitstock 提供達人民幣121百萬元股東貸款的利益。收購 Profitstock 已發行股本30%及股東貸款的利益的代價達116百萬美元(相當於約人民幣870百萬元)，須以現金分兩期收取。首期款項58百萬美元(相當於人民幣438百萬元)已於2007年7月支付。第二期餘款58百萬美元(相當於人民幣432百萬元)已於2007年10月交易結束時支付。

35. 收購附屬公司的額外股本權益 (續)

收購 Profitstock Holding Limited 的已發行股本 30% (續)

上述收購產生的收益人民幣 80 百萬元，即本集團應佔 Profitstock 被收購淨資產公平值之附加權益超逾收購成本的部分，已於截至 2007 年 12 月 31 日止年度綜合收益表內確認。

36. 出售附屬公司的股本權益

	二零零七年 人民幣百萬元	二零零六年 人民幣百萬元
仍控股出售附屬公司部分權益的收益：		
– Fieldcity Investments Limited 已發行股本 25% (附註 a)	480	–
– Portspin Limited 已發行股本 49% (附註 b)	364	–
– Score High Limited 已發行股本 19.8% (附註 d)	–	582
	844	582
出售附屬公司權益的收益：		
– Bestwealth Holdings Limited 全部已發行股本 (附註 c)	1	–
	845	582

附註：

(a) 出售 Fieldcity Investments Limited 已發行股本 25%

根據 SOD (作為賣方) 與獨立第三方 (作為買方) 於 2007 年 6 月 29 日訂立的買賣協議，SOD 同意向買方出售本公司當時的全資附屬公司 Fieldcity Investments Limited (「Fieldcity」) 已發行股本 25%。此外，買方亦同意收購 SOD 向 Fieldcity 作出的 98 百萬美元 (相當於約人民幣 746 百萬元) 股東貸款的利益。出售權益的代價及股東貸款的利益達人民幣 1,245 百萬元，分五期收取。首期款項為人民幣 62 百萬元，已於 2007 年 6 月收到。第二至第三期款項各計人民幣 249 百萬元，按中國人民銀行 (「中國人民銀行」) 的指定利率計息，於 2007 年 10 月及 2008 年 3 月收到。第四至第五期款項各計人民幣 374 百萬元及 311 百萬元，按中國人民銀行 (「中國人民銀行」) 的指定利率計息，須分別於 2008 年 7 月及 2008 年 10 月收到。

上述收購產生的收益人民幣 480 百萬元已在截止 2007 年 12 月 31 日止年度綜合收益表內確認。

(b) 出售 Portspin Limited 已發行股本 49%

根據 SOD (作為賣家) 及上文 (a) 所述的獨立第三方 (作為買家) 於 2007 年 6 月 29 日訂立的買賣協議，SOD 同意購買本公司當時的全資附屬公司 Portspin Limited 的已發行股本 49%。出售權益的代價約達人民幣 364 百萬元，分三期收取。首期款項為人民幣 18 百萬元，已於 2007 年 6 月收到。第二期款項為人民幣 182 百萬元，按中國人民銀行的指定利率計息，已於 2007 年 10 月收到。剩餘的第三期款項為人民幣 164 百萬元，按中國人民銀行的指定利率計息，已於 2008 年 3 月收到。

上述收購產生的收益人民幣 364 百萬元已在截止 2007 年 12 月 31 日止年度綜合收益表內確認。

36. 出售附屬公司的股本權益(續)

(c) 出售 Bestwealth Holdings Limited 所有已發行股本

於2007年2月14日，本集團向下文(d)所述的獨立第三方(作為買家)出售 Bestwealth Holdings Limited 的所有股本權益，現金總代價為人民幣11百萬元。已出售附屬公司於出售當日的資產淨值如下：

	人民幣百萬元
已出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	5
銀行結餘及現金	7
其他應付款項及應計費用	(1)
匯兌儲備變現	(1)
	10
出售收益	1
現金代價	11
出售帶來的現金流量淨值：	
現金代價	11
出售的銀行余額及現金	(7)
	4

Bestwealth Holdings Limited 對本集團當前及過往年度業績及現金流的影響並不重大。

(d) 出售 Score High Limited 已發行股本 19.8%

根據SOD(作為賣方)與獨立第三方(作為買方)於2006年9月1日訂立的買賣協議，SOD同意向買方出售 Score High Limited(本公司當時的全資附屬公司)已發行股本的9.9%。出售股本權益的代價人民幣503百萬元分兩期以美元支付。第一期合共人民幣352百萬元已於2006年11月支付，而第二期合共人民幣151百萬元已於2007年6月支付。

根據SOD(作為賣方)與本公司優先股股東(作為買方)於2006年9月9日訂立的買賣協議，SOD同意根據協議的條款及條件，向買方再出售 Score High Limited 已發行股本9.9%。出售股本權益的代價人民幣503百萬元須分三期以美元支付。第一期合共人民幣252百萬元已於2006年11月支付，而第二期合共人民幣75百萬元亦已於2007年3月支付，第三期餘額合共人民幣176百萬元已於2007年6月支付。

上述收購產生的收益人民幣582百萬元(已扣除就2007年3月及2007年6月到期的代價初步確認的公平值調整人民幣20百萬元)已在截至2006年12月31日止年度的綜合收益表上確認。

37. 以股份付款的交易

根據股東於2007年6月8日通過的一項決議，本公司購股權計劃(「計劃」)獲採納，首要目的是向董事、合資格僱員及顧問作出獎勵。在未取得本公司股東事先批准前，根據計劃可能授出之購股權所涉及之股份總數不得超過本公司任何時候已發行股份之10%。

於2007年12月31日，150,409,189股購股權已根據計劃授出並仍未行使，佔本公司該日已發行股份之3.6%。該計劃准許董事會授出購股權時施加任何條件，包括購股權歸屬及行使前須達到的業績目標。

37. 以股份付款的交易 (續)

每名合資格參與者於接受一份購股權時須自授出日起1個月內向本公司支付1港元。

合資格僱員及一名董事獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個1/7部分	自授出日至 第2個週年日	授出日第2個週年日至 第7個週年日
授出之第2個1/7部分	自授出日至 第3個週年日	授出日第3個週年日至 第8個週年日
授出之第3個1/7部分	自授出日至 第4個週年日	授出日第4個週年日至 第9個週年日
授出之第4個1/7部分	自授出日至 第5個週年日	授出日第5個週年日至 第9個週年日
授出之第5個1/7部分	自授出日至 第6個週年日	授出日第6個週年日至 第9個週年日
授出之第6個1/7部分	自授出日至 第7個週年日	授出日第7個週年日至 第9個週年日
授出之最後1個1/7部分	自授出日至 第8個週年日	授出日第8個週年日至 第9個週年日

顧問獲授購股權的歸屬期及行使期如下：

	歸屬期	行使期
授出之第1個1/5部分	於授出日無條件並全數歸屬	授出日第5個週年日之前
授出之第2個1/5部分	自授出日至第1個週年日	授出日第6個週年日之前
授出之第3個1/5部分	自授出日至第2個週年日	授出日第7個週年日之前
授出之第4個1/5部分	自授出日至第3個週年日	授出日第8個週年日之前
授出之最後1個1/5部分	自授出日至第4個週年日	授出日第9個週年日之前

獨立非執行董事、一名非執行董事及一名顧問獲授的購股權於授出日為無條件並全額歸屬，且在授出日第5個週年日或之前行使。

截至2007年12月31日止年度期間，於6月20日、8月1日、10月2日、11月1日及12月3日授出購股權。該等日期授出購股權行使價各為7.00港元、8.18港元、10.00港元、11.78港元及9.88港元，授出日股份收市價各為6.98港元、7.99港元、10.00港元、11.78港元及9.88港元。該等日期授出購股權的加權平均估計公平值各為2.90港元、3.15港元、3.96港元、4.58港元及3.73港元。該等公平值以二項式模型衡量。輸入該模型的數值如下：

預期波幅	40% 至 45%
預計年期	3.42 年至 8.76 年
無風險利率	2.62% 至 4.68%
預計股息率	2.0% 至 2.5%

預期波幅乃經使用過去7年同行業上市公司波幅釐定。本模式所使用之預計年期，已根據管理層之最佳估計就不可轉讓、行使限制及行為考慮等影響作出調整。

37. 以股份付款的交易 (續)

本集團確認，截至2007年12月31日止年度，與本公司授出的購股權有關的開支總額為人民幣36百萬元(2006年：零)。

對於年內行使的購股權，行使日期的股價為7.95港元。

本公司購股權變動如下：

授出日	期權數目				於2007年 12月31日
	於2007年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	
2007年6月20日	–	146,888,190	(500,000)	(8,721,392)	137,666,798
2007年8月1日	–	1,636,903	–	(201,710)	1,435,193
2007年10月2日	–	5,222,500	–	(22,500)	5,200,000
2007年11月1日	–	4,550,064	–	(44,566)	4,505,498
2007年12月3日	–	1,601,700	–	–	1,601,700
	–	159,899,357	(500,000)	(8,990,168)	150,409,189
年末可行使期權目					3,700,000

38. 公積金及退休金計劃

香港

本集團參與一項根據職業退休計劃條例註冊的界定福利計劃(「該計劃」)，以及根據強制性公積金計劃條例而於2000年12月設立的強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃由本集團於2004年成立。該等計劃的資產與本集團的資產分開持有，並交由受託人管理及投資於證券及基金。於強積金計劃設立前為該計劃成員的僱員可選擇繼續參與該計劃，或轉撥至強積金計劃，而於2000年12月1日或之後加入本集團的所有新入職僱員均須參加強積金計劃。

強積金計劃

參加強積金計劃的成員按其有關收入5%向強積金計劃作出供款，而本集團的僱主供款則介乎僱員薪金的5%至10%，視乎僱員任職本集團的年期而定。

截至2007年12月31日止年度，本集團於強積金計劃的供款達人民幣256,000元(2006年：人民幣110,000元)，並於綜合收益表中列為員工成本。上述財政期間，可收回的僱主自願性供款款額不多，並已用於抵減強積金計劃僱主供款。

該計劃

參加僱員按其於該計劃的薪金百分之五對該計劃作出供款，而本集團的供款乃按照該計劃的精算師所提出的建議執行。現時僱主供款以參加該計劃成員的薪金百分之五至百分之十計算。根據該計劃，僱員有權取得的退休福利，相當於轉撥自其他計劃的福利總額，加上僱主基本供款及僱員基本供款連同2003年9月1日前每年不少於6厘利息及2003年9月1日或之後按供款計算每年1厘利息的累計總和或以最終薪金乘以年屆60歲退休年齡時的任職年期乘以1.8倍計算(以較高者為準)。1997年前參加該計劃的成員，男性的退休年齡為60歲，而女性則為55歲。本集團並無提供其他員工退休後福利。

38. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

華信惠悅顧問有限公司的黃毅林女士(精算師公會的資深會員)於2006年12月31日及2007年12月31日對該計劃的資產現值及界定福利責任的折現值作出最近期的精算估值。精算方式以預計單位基數法計算界定福利責任的折現值及相關的本年度服務成本。

於結算日所採用的主要精算假設如下：

	2007年	2006年
折現率	3.50%	3.75%
未來薪酬升幅	2008年：14% 2009年：11% 2010年：8% 2011年：5%	3%
計劃資產的預期回報率	8.25%	8.25%

根據上述精算估值，本集團於2007年12月31日於該計劃的應佔資產公平值為人民幣75百萬元(2006年：人民幣66百萬元)，相當於成員累算福利84%(2006年：112%)。

截至2006年12月31日及2007年12月31日止年度，就界定福利計劃而在綜合收益表中確認的淨開支如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
即期服務成本	3	2
利息成本	2	2
該計劃資產的預期回報	(5)	(3)
在綜合收益表確認的員工成本淨額	-	1

截至2007年12月31日及2006年12月31日止年度，本集團自該計劃資產所獲分配的實際回報分別為收益人民幣14百萬元及人民幣16百萬元。

本集團就履行該計劃的責任而載入資產負債表的金額如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
界定福利責任的現值	89	59
未確認的精算收益(虧損)	(20)	2
該計劃資產的公平值	(75)	(66)
界定福利資產	(6)	(5)

38. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

本年度界定福利責任的現值變動如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
於1月1日	59	44
匯兌調整	(4)	(2)
即期服務成本	3	2
利息成本	2	2
該計劃參與者的供款	1	2
精算虧損	31	10
已轉讓參與者的轉入負債	-	1
已付福利	(3)	-
於12月31日	89	59

本年度該計劃資產的公平值變動如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
於1月1日	(66)	(47)
匯兌調整	4	2
該計劃資產的預期回報	(5)	(3)
精算收益	(9)	(13)
僱主供款	(1)	(2)
該計劃參與者的供款	(1)	(2)
已付福利	3	-
轉入資產	-	(1)
於12月31日	(75)	(66)

於結算日計劃資產主要分類如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
股權	42	37
對沖基金	16	14
債券及現金	17	15
	75	66

本集團預計於下個財政年度期間向界定福利計劃作出供款人民幣1百萬元(2006年：人民幣2百萬元)。

中國

根據中國有關法律及法規，若干在中國成立的附屬公司須向退休福利計劃以其僱員薪金一個特定比例作出供款，為僱員的退休福利撥資。本集團僅須根據個別計劃就退休福利計劃作出所須供款。

39. 資產抵押

於結算日，本集團已抵押以下資產，作為取得若干銀行融資的擔保：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
投資物業	7,937	6,205
物業、廠房及設備	134	89
預付租賃款項	187	261
發展中物業	2,339	1,053
待售物業	212	950
銀行存款	854	1,202
	11,663	9,760

上文抵押銀行存款包括為擔保一家附屬公司獲得銀行融資而已抵押予一家銀行之人民幣285百萬元(2006年：零)。

此外，於結算日，若干於附屬公司的股本權益亦已抵押予銀行作為取得銀行融資的擔保。

40. 租賃安排

作為出租人

截至2007年12月31日止年度從投資物業所賺取的物業租金收入(扣除支銷)為人民幣339百萬元(2006年：人民幣323百萬元)。所持有投資物業有於其後一至十三年有按固定租金與承租人訂約。若干租賃包括截至2007年12月31日止年度確認的或然租金收入達人民幣5百萬元(2006年：人民幣10百萬元)。

於結算日，本集團已和承租人訂定以下將來最低租賃付款，有關到期日如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
一年內	417	405
第二年至第五年(包括首尾兩年)	701	499
五年以上	145	127
	1,263	1,031

作為承租人

於結算日，本集團已訂有不可取消的經營租賃的最低租賃付款，有關到期日如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
一年內	47	30
第二年至第五年(包括首尾兩年)	50	49
五年以上	83	101
	180	180

經營租賃指本集團為其若干辦公室及零售物業應付的租金。議定的租賃年期平均為一至二十年。

41. 承擔及或然事件

(a) 資本承擔

於各結算日，本集團的承擔如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
已訂約但未撥備：		
中國發展中物業的資本開支	5,046	3,874
收購物業、廠房及設備的資本開支	19	2

(b) 其他承擔

- (i) 於2004年9月13日，本集團與Shui On Company Limited的附屬公司瑞安建築有限公司訂立協議，以組成一家公司，而本集團可分佔該公司的業績的1%，並向該公司提供不超過人民幣320,000元資金。Shui On Company Limited 為本公司的最終控股公司。

於2007年12月31日及2006年12月31日，本集團概無向該公司出資。

於2004年8月，本集團與瑞安建築有限公司共同發出達7百萬港元的擔保函予一名第三方，作為該公司的履約擔保。

- (ii) 根據與中國上海市虹口區的上海市虹口區衛生局於2006年6月20日簽訂的協議，本集團承諾在虹口區瑞虹新城區興建醫院，作為撤走原本位於該區的多家醫療及健康服務的補償。於2007年12月31日，概無就該醫院簽訂任何建築合約。由於金額不能可靠計量因此並無於綜合財務報表內就建築成本作出撥備。
- (iii) 根據與中國上海盧灣區政府（「盧灣區政府」）簽訂的協議，本集團承諾於盧灣區太平橋興建若干教育設施，作為拆卸數幢原本位於該區的教育設施的補償。於2007年12月31日，概無就該等教育設施簽訂任何建築合約。由於金額不能可靠計量因此並無於綜合財務報表內就建築成本作出撥備。
- (iv) 根據與上海市江灣體育場於2006年9月20日簽訂的協議，本集團承諾支付最低固定金額人民幣24百萬元，以獲授權於2007年1月1日至2026年12月31日期間經營位於上海楊浦區江灣地區的體育設施。
- (v) 於2007年11月30日，本集團於中國廣東省佛山市禪城區與土地交易中心簽訂確認協議，確認本集團成功競得位於佛山的一塊土地。根據確認協議，收購該地塊土地使用權的總代價為人民幣7,510百萬元。於2007年12月31日，本集團已支付可退還按金人民幣1,200百萬元（2006年：零）予土地交易中心，以收購位於佛山的土地。

41. 承擔及或然事件(續)

(c) 或然負債

金融擔保合約：

- (i) 根據與中國上海市虹口區政府(「虹口區政府」)及其教育局於2002年7月31日訂立的協議，本集團將擔保不超過人民幣324百萬元(2006年：人民幣324百萬元)予一家虹口區政府指定的公司的銀行借貸，作為發展一幅土地時地盤拆遷工程的財務安排的一部分。於2007年12月31日，此項安排下的款額並未被支取。
- (ii) 於2006年12月31日，本公司若干附屬公司因銀行授予其住宅物業買家按揭貸款而向銀行作出人民幣414百萬元尚未解除的擔保。於2007年12月31日，概無上述尚未解除的擔保。
- (iii) 於2007年12月31日，本集團已就授予一名聯繫人士的銀行信貸融資向銀行作出人民幣285百萬元之擔保。人民幣285百萬元已由該聯繫人士於2007年12月31日全額使用。

本公司董事認為，本集團的金融擔保合約的公平值於首次確認時並無重大影響，董事認為參與各方違約的可能性相當低，故並無於2007年12月31日及2006年12月31日的綜合資產負債表確認任何價值。

42. 主要非現金交易

截至2007年及2006年12月31日止年度，就收購及出售附屬公司的權益而進行非現金交易的詳情分別載於附註35及36。

43. 有關連人士交易

除附註18、19、24、25、31、32及41所述的有關連人士交易及結餘外，本集團與Shui On Company Limited若干附屬公司進行的交易如下：

- (a) 根據瑞安投資有限公司(作為賣方)、本公司(作為買方)與Shui On Company Limited(作為擔保人)於2004年2月18日訂立的買賣協議(「太平橋買賣協議」)，本公司同意向瑞安投資有限公司收購待售股份、債務的權益及利益(定義見太平橋買賣協議)，惟須受制於及根據太平橋買賣協議所訂定的條款及條件。該收購透過發行301,000,000股本公司每股面值0.01美元的普通股(其後於2006年5月分拆為1,204,000,000股每股0.0025美元的普通股)償付，且已於2004年5月31日完成。

根據太平橋買賣協議，倘太平橋買賣協議所定的表現目標均可達成，則Shui On Company Limited的附屬公司瑞安投資有限公司可收取本公司支付的額外代價，金額上限達74百萬美元。任何額外代價須由本公司透過向瑞安投資有限公司配發及發行有關數目的普通股(每股面值0.01美元，入賬列作繳足，就此而言的價值為每股1.00美元)的方式償付。

於2006年10月4日，本公司發行及配發合共272,000,000股每股面值0.0025美元入賬列為繳足的普通股予瑞安投資有限公司，作為結算根據太平橋買賣協議的額外代價。

43. 有關連人士交易 (續)

- (b) 根據瑞安建業有限公司(「瑞安建業」)(作為賣方)與本公司(作為買方)於2004年2月18日訂立的買賣協議(「Rainbow買賣協議」)，本公司同意向瑞安建業收購Foresight Profits Limited全部已發行股本及Foresight Profits Limited全資附屬公司Hollyfield Holdings Limited所擁有金額的利益(緊接Rainbow買賣協議完成前由瑞安建業應佔)，惟須受制於及根據Rainbow買賣協議所訂定的條款及條件。該收購透過發行130,000,000股本公司每股面值0.01美元的普通股(其後於2006年5月分拆為520,000,000股每股0.0025美元的普通股)償付，且已於2004年5月31日完成。

根據Rainbow買賣協議，倘Rainbow買賣協議所定的表現目標均可達成，則Shui On Company Limited的附屬公司瑞安建業可收取本公司支付的額外代價，金額上限達8.8百萬美元。任何額外代價須由本公司透過向瑞安建業配發及發行有關數目的普通股(每股面值0.01美元，入賬列作繳足，就此而言的價值為每股1.00美元)的方式償付。

於2005年12月9日，本公司發行及配發合共5,866,667股每股面值0.01美元入賬列為繳足的普通股(其後於2006年5月分拆為23,466,668股每股0.0025美元的普通股)予瑞安建業，作為結算根據Rainbow買賣協議的額外代價。

於2006年3月2日，本公司發行及配發合共2,933,333股每股面值0.01美元入賬列為繳足的普通股(其後於2006年5月分拆為11,733,332股每股0.0025美元的普通股)予瑞安建業，作為結算根據Rainbow買賣協議的額外代價。

- (c) 根據太平橋買賣協議(附註43(a))，Shui On Company Limited的附屬公司瑞安投資有限公司已於2004年5月31日就可能收取的稅項開支而向本公司授出一項彌償保證；該可能收取的稅項開支乃於有關上海太平橋區人工湖及地下停車場的發展成本不能就太平橋買賣協議所述若干附屬公司作出稅項用途時產生。
- (d) 根據2007年5月25日與本公司間接附屬公司創域集團有限公司(「創域」、瑞安建業的直接全資附屬公司明域集團有限公司(「明域」)以及獨立第三方萬盈訂立的合營協議；據此，各訂約方同意成立一家合營公司—富岸，以開發及經營位於中國大連的大連天地軟件園；而創域、明域及萬盈將分別擁有61.54%、28.20%及10.26%的權益。

43. 有關連人士交易 (續)

(e) 本公司亦與有關連人士進行以下交易，本公司若干董事及高級管理層於其中擁有實益權益如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
同系附屬公司		
租金及樓宇管理收入	-	1
項目管理費收入	-	1
項目工程費	117	30
租金及樓宇管理費開支	22	18
代理費	-	11
銷售及市場推廣開支	-	1
項目管理費	10	-
聯營公司		
樓宇管理費開支	3	-
股東		
利息開支	-	1
發還已收員工成本	-	1
發還已付員工成本	-	2
租金及樓宇管理費開支	-	3
附屬公司少數股東		
利息收入	7	6
利息開支	14	45
物業管理費	-	3
共同控制實體		
租金及樓宇管理費收入	4	5
租金及樓宇管理費開支	-	1
一名董事		
物業銷售	-	15
高級管理層		
物業銷售	7	-
高級管理層的近親		
物業銷售	-	15

44. 結算日後事項

- (a) 於2008年1月15日，本集團同意透過相當於約人民幣437百萬元(約470百萬港元)的股東貸款進一步向為開發大連天地•軟件園而成立本集團最終持有48%實際權益的合資企業增加資金，交易詳情載於2008年1月16日的本公司公告。
- (b) 根據2008年2月26日瑞安集團的間接全資附屬公司Smithton Limited(「Smithton」)作為賣方與本公司的間接全資附屬公司Foresight Profits Limited(「Foresight」)作為買方訂立的協議，Foresight同意向Smithton收購其於Silomax的全部權益(即Silomax的100%已發行股本及金額約147百萬港元的貸款(相當於約人民幣137百萬元))。Silomax為持有上海瑞虹新城一期的項目公司的間接擁有人。

44. 結算日後事項

Foresight須支付Smithton的現金代價為約153百萬港元(相當於約人民幣142百萬元並可予調整)。於以上協議簽訂時，Foresight已向Smithton支付首筆10%的代價。代價餘額將於收購完成日Foresight與Smithton雙方同意的其他日期支付。代價將由本公司內部資源撥付。

收購Smithton已於2008年2月28日完成。根據以上協議條款，Silomax於2007年12月31日或之後所產生的全部溢利或虧損將均由本集團承擔。

45. 資本風險管理

本集團管理其資本，旨在透過優化債務及權益平衡使得股東回報最大化的同時，確保本集團內實體能夠保持其持續經營能力。近年來，本集團的整體策略並未改變。

本集團的資本架構包括債務淨額(包括附註26及28所披露的票據及銀行借貸，已扣除銀行結餘及現金、及已抵押銀行存款及本公司權益持有人應佔權益(包括已發行股本與儲備及少數股東權益))。

本公司董事採用資本負債比率審核本集團的資本架構，其以銀行貸款及應付票據的總和與銀行結餘及現金的總和(包括已抵押銀行存款)兩者間的差額，再除以權益總額計算。審核至少每季度一次，且在作出各重要融資或投資決定之前進行。

年末資本負債比率如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
票據	2,667	2,762
銀行借貸	4,405	3,715
已抵押銀行存款	(854)	(1,202)
銀行結餘及現金	(2,843)	(4,452)
負債淨額	3,375	823
權益總額	16,706	15,165
負債淨額除以權益總額	20.2%	5.4%

46. 金融工具

a. 金融工具類別

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
金融資產		
透過損益列賬的公平值	11	29
借款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	8,769	7,583
金融負債		
指定為對沖工具的衍生金融工具	(323)	(7)
攤銷成本	(9,598)	(8,287)

46. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括應收賬款、應收貸款、聯營公司貸款、一家聯營公司欠款、有關連人士欠款、一家附屬公司的一名少數股東欠款、已抵押銀行存款、應付賬款、應付有關連人士款項、應付附屬公司少數股東款項及一家附屬公司的一名少數股東貸款及銀行借貸。

有關該等金融工具的詳情乃於相關附註披露。與此等金融工具有關的風險，以及減低此等風險的政策載於下文。管理層負責管理及監察此等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

本集團金融工具產生的主要風險為貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱並同意管理各該等風險的政策有關概要如下。

貨幣風險

本集團所有營業額均以人民幣計值。然而，本集團有部分銀行結餘及債務責任乃以外幣計值。故此，本集團須承受匯率波動的風險。本集團為減輕貨幣風險，已訂立極有效的交叉貨幣掉期合約(已獲指定為對沖工具)；據此，須於2008年10月償還的美元票據的本金已對沖人民幣。有關對沖工具的詳情載於附註29。本集團將繼續檢討該等對沖工具及相關策略在監控貨幣風險中的成效。

於報告日期，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
港元		
資產	401	2,463
負債	(3,296)	(2,342)
美元		
資產	689	1,634
負債	(3,063)	(3,425)

敏感度分析

本集團主要面臨港元及美元貨幣風險。

下表詳細說明本集團對人民幣兌相關外幣的匯率上調及下調5%的敏感度。5%乃為在內部向關鍵管理人員報告外幣風險時所採用的敏感度比率，其代表管理層對外匯匯率合理可能變動的評估。

敏感度分析僅包括以外幣計值的未結付貨幣項目(假設整個年度的餘額未獲結付)，並因外匯匯率變動5%對其於本年末的換算作出調整。以下正值表明人民幣兌相關貨幣升值5%時溢利及其他權益的增加值。當人民幣兌相關貨幣貶值5%，則會對溢利及其他權益構成相應負面影響，而以下結餘或會為負值。

46. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

敏感度分析(續)

	附註	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
港元			
溢利或虧損	(i)	138	(6)
美元			
溢利或虧損	(ii)	98	85
其他權益	(iii)	15	—

(i) 其主要屬於以港元為單位而尚未於年末受現金流對沖限制之應收款項及應付款項之未收回風險。

(ii) 其主要屬於以美元為單位而尚未於年末受現金流對沖限制之應收款項及應付款項之未收回風險。

(iii) 其乃由於被指定作為與本集團以美元為單位的優先票據相關現金流對沖的衍生工具的公平值變動。

本集團對外幣的敏感度在本年度提高主要由於港元及美元兌人民幣均大幅貶值而外幣銀行借貸增加所致。

利率風險

本集團的收入及經營現金流量大致獨立於市場利率變動。本集團所承擔的利率變動風險，主要涉及其浮息借貸。本集團的政策為維持其借貸以浮動利率計息，以使公平值利率風險最小化。

本集團金融負債所面臨的利率風險載於本附註流動資金風險管理一節。本集團的現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息及中國人民銀行指定利率(源自本集團港元及人民幣借貸)的浮動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於非衍生工具於結算日所面臨的利率風險而釐定。就浮息銀行借貸而言，該分析乃假設於結算日的未償還負債金額於整個年度尚未結付而編製。在內部向關鍵管理人員報告利率風險時乃採用50個基點的增加或減少，其代表管理層對利率合理可能變動的評估。

倘利率上升/下降50個基點，而其他不確定因素保持不變，則本集團於截至2007年12月31日止年度的溢利將減少/增加人民幣22百萬元(2006年：減少/增加人民幣19百萬元)。其主要由於本集團浮息銀行借貸所面臨的風險所致。

本集團對利率的敏感度在本年度上升主要由於浮息債務工具增加所致。

46. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險

本集團的主要金融資產為銀行結餘及現金、抵押銀行存款、應收賬款、應收貸款、聯營公司貸款、一家聯營公司欠款、一家附屬公司的一名少數股東欠款以及關連公司欠款，為本集團有關金融資產的信貸風險上限。

本集團的信貸風險主要源於其應收賬款及應收貸款。綜合資產負債表上所呈報的金額經已扣除呆壞賬備抵，為由本集團管理層根據過往經驗及彼等對當時經濟環境的評估估計得出。

本集團並無高度集中的信貸風險，風險分散於大量對應方及客戶，惟於2007年及2006年12月31日最大債務人分別結欠約人民幣114百萬元及人民幣125百萬元(分別源自銷售物業及聯營公司貸款人民幣981百萬元以及應收貸款人民幣240百萬元)除外。

由於對應方多為具良好信譽的金融機構的銀行，故有關流動資金的信貸風險有限。

流動資金風險

本集團旨在利用銀行及其他借貸，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。本集團亦監察現時及預期流動資金需求，以及定期監察其符合借款契約規定，確保其維持充裕的營運資金及充足而穩定的資金來源，以滿足其流動資金需求。

下表詳細說明本集團金融負債的餘下合約期限。該表格乃根據於本集團被要求還款的最早日期的金融負債的未折讓現金流量而編製。該表包括利息及主要現金流量。

由於衍生工具以淨值結算，故呈報未折讓現金流量淨額。

流動資金及利率風險表

	加權平均 實際利率 %	1年內或 應要求 人民幣 百萬元	1年以 上，但不 超過2年 人民幣 百萬元	2年以 上，但不 超過5年 人民幣 百萬元	5年 以上 人民幣 百萬元	未折讓現金 流量總額 人民幣 百萬元	於2007年 12月31日 的賬面值 人民幣 百萬元
2007年							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	-	1,418	-	-	-	1,418	1,418
浮息銀行借貸	5.4%	1,561	634	2,678	303	5,176	4,405
優先票據	8.5%	2,972	-	-	-	2,972	2,667
應付關連人士款項	-	39	-	-	-	39	39
應付附屬公司少數股東款項	-	880	-	-	-	880	876
自一家附屬公司的一名少數股東貸款	-	193	-	-	-	193	193
		7,063	634	2,678	303	10,678	9,598
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具	-	323	-	-	-	323	323

46. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表(續)

	加權平均 實際利率 %	1年內或 應要求 人民幣 百萬元	1年以 上·但不 超過2年 人民幣 百萬元	2年以 上·但不 超過5年 人民幣 百萬元	5年 以上 人民幣 百萬元	未折讓現金 流量總額 人民幣 百萬元	於2006年 12月31日 的賬面值 人民幣 百萬元
2006年							
非衍生金融負債							
貿易及其他應付款項	-	1,287	-	-	-	1,287	1,287
浮息銀行借貸	5.2%	1,734	300	1,893	-	3,927	3,715
優先票據	8.5%	-	3,426	-	-	3,426	2,762
應付關連人士款項	-	73	-	-	-	73	73
應付附屬公司少數股東款項	-	271	-	-	-	271	267
自一家附屬公司的一名少數股東貸款	-	183	-	-	-	183	183
		3,548	3,726	1,893	-	9,167	8,287
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具	-	-	7	-	-	7	7

c. 公平值

金融資產及金融負債的公平值乃按以下方法釐定：

- 其他金融資產及金融負債(不包括衍生工具)的公平值按折讓現金流量分析或採用可觀察的現時市場交易所得的價格，根據公認定價模式釐定；及
- 衍生工具的公平值乃採用報價計算。倘未能取得有關報價，非期權衍生工具的公平值則採用折讓現金流量分析及有關的收益率曲線進行估計，而期權衍生工具的公平值乃採用期權定價模式進行估計。

董事認為，在財務報表按攤銷成本記賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

47. 本公司資產負債表概要

	2007年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元
於附屬公司的投資	1,237	1,237
附屬公司欠款	8,121	6,204
其他應收款項	-	32
銀行結餘	26	2,683
總資產	9,384	10,156
應付一家附屬公司款項	-	(29)
總負債	-	(29)
淨資產	9,384	10,127
股本	84	84
儲備	9,300	10,043
總股本	9,384	10,127

48. 附屬公司詳情

本公司附屬公司於2007年12月31日的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔 所持股權 (附註1)	經營地點	主要業務
民邦有限公司	香港 2001年1月5日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
億華投資有限公司	BVI 2007年10月18日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
瑞安啓豪有限公司	香港 2003年3月14日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
瑞億有限公司	香港 2003年11月19日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Bondwise Profits Limited	BVI 2000年12月28日	1股每股面值 1美元的普通股	70%	香港	投資控股
光僑有限公司	香港 2003年3月5日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Bright Power Enterprises Limited	BVI 2004年7月1日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
瑞安兆威有限公司	香港 2002年12月27日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Brixworth International Limited	BVI 2001年1月3日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
中輝投資有限公司	BVI 2007年10月23日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股

48. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔 所持股權 (附註1)	經營地點	主要業務
紀添有限公司	香港 1998年1月16日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Chinalink Capital Limited	BVI 2003年7月16日	999股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
中享有限公司	香港 2006年11月13日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
遠富(香港)有限公司	香港 2006年1月4日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
重慶瑞安天地房地產 發展有限公司	中國 2003年11月21日	註冊及繳足股本 140,000,000美元	79.398%	中國	物業發展
僑創有限公司	香港 2006年7月19日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
思福有限公司	香港 2000年12月1日	2股每股面值 1港元的普通股	70%	香港	投資控股
Costworth Investments Limited	BVI 2001年1月12日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
興合有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Cybricity Limited	香港 2000年4月28日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
遠祥有限公司	香港 2001年2月14日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
益厲有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Excel Efficient Limited	BVI 2002年8月19日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Fieldcity Investments Limited	BVI 2005年3月20日	100股每股面值 1美元的普通股	75%	香港	投資控股
德僑有限公司	香港 1998年4月24日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Foresight Profits Limited	BVI 2001年2月8日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Galore Profits Limited	BVI 2001年1月23日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Global Ocean Investments Limited	BVI 2002年11月1日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
彩南有限公司	香港 2002年10月30日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

48. 附屬公司詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔 所持股權 (附註1)	經營地點	主要業務
Globe State Properties Limited	BVI 2005年10月12日	100 股每股面值 1美元的普通股	70%	香港	投資控股
榮晉投資有限公司	BVI 2006年8月18日	1 股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
僑雄有限公司	香港 2003年3月14日	2 股每股面值 1港元的普通股	80.2%	香港	投資控股
瑞安君業有限公司	香港 2003年3月14日	2 股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
杭州西湖天地經營管理有限公司	中國 2003年3月6日	註冊及繳足股本 1,400,000美元	100%	中國	物業管理
杭州西湖天地開發有限公司	中國 2003年6月12日	註冊及繳足股本 34,540,000美元	100%	中國	物業發展
興天投資有限公司	BVI 2007年10月23日	1 股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Hollyfield Holdings Limited	毛里裘斯 2001年4月19日	2 股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Infoshore International Limited	BVI 2002年11月1日	1 股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
盈源有限公司	香港 2007年10月18日	1 股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
創域集團有限公司	BVI 2007年1月3日	1 股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
智潤投資有限公司	BVI 2007年8月10日	1 股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Interchina International Limited	BVI 2001年1月12日	100 股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
光駿有限公司	香港 2006年6月2日	1 股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Keen Allied Investments Limited	BVI 2002年9月18日	1 股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
京僑有限公司	香港 2006年10月3日	1 股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
啓萬有限公司	香港 1998年4月24日	2 股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
立恒有限公司	香港 2007年11月2日	每股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
駿家有限公司	香港 1997年6月4日	2 股每股面值 1港元的普通股	51%	香港	投資控股

48. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔 所持股權 (附註1)	經營地點	主要業務
樂基有限公司	香港 2002年11月8日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
妙佳投資有限公司	BVI 2007年7月19日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
妙輝投資有限公司	BVI 2007年9月18日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Marble Way Limited	BVI 1996年8月28日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Modern Prosper Investments Limited	BVI 2002年11月1日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
龍亞有限公司	香港 2003年10月31日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
New Power Profits Limited	BVI 2005年10月18日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
美來投資有限公司	BVI 2007年10月18日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
宏輝有限公司	香港 2002年11月13日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
永嘉有限公司	香港 2002年11月13日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
柏京有限公司	香港 2001年2月2日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
東享有限公司	香港 2007年10月23日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
太丰有限公司	香港 2002年9月11日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Portspin Limited	BVI 1997年5月22日	100股每股面值 1美元的普通股	51%	香港	投資控股
柏萬有限公司	香港 1998年4月15日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Profitstock Holdings Limited	BVI 2005年6月2日	100股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
南詠有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
才邦有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
晉湖投資有限公司	BVI 2007年8月23日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
Score High Limited	BVI 2003年2月12日	1,000股每股面值 1美元的普通股	80.2%	香港	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

48. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔 所持股權 (附註1)	經營地點	主要業務
上海柏興房地產有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足股本 人民幣151,300,000元	97%	中國	物業發展
上海復基房地產有限公司	中國 2004年1月18日	註冊股本 35,773,000美元 繳足股本 9,184,180美元	99%	中國	物業發展
上海復祥房地產有限公司	中國 2001年12月19日	註冊及繳足股本 人民幣645,000,000元	99%	中國	物業發展
上海紀興房地產有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足股本 人民幣71,600,000元	97%	中國	物業發展
上海京復房地產有限公司	中國 2001年12月26日	註冊及繳足股本 人民幣400,000,000元	99%	中國	物業發展
上海翠湖天地房地產 有限公司	中國 2001年5月23日	註冊及繳足股本 人民幣165,000,000元	69.3%	中國	物業發展
上海樂復房地產有限公司	中國 2004年2月20日	註冊股本 82,500,000美元 繳足股本50,551,600美元	99%	中國	物業發展
上海一品家餐飲有限公司	中國 2006年9月6日	註冊及繳足股本 1,050,000美元	100%	中國	餐飲業務
上海瑞虹新城有限公司	中國 2001年7月2日	註冊股本 人民幣1,400,000,000元 繳足股本 人民幣1,263,000,000元	99%	中國	物業發展
上海瑞珍餐飲有限公司	中國 2003年11月7日	註冊及繳足股本 2,100,000美元	99%	中國	餐飲業務
上海太平橋房產管理 有限公司	中國 2001年8月31日	註冊及繳足股本 200,000美元	99%	中國	物業管理
上海新天地廣場有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足股本 人民幣101,300,000元	97%	中國	物業發展
上海興邦房地產有限公司	中國 2001年6月21日	註冊及繳足股本 人民幣290,500,000元	99%	中國	物業發展

48. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔 所持股權 (附註1)	經營地點	主要業務
上海興啓房地產有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足股本 人民幣274,900,000元	97%	中國	物業發展
上海興僑房地產有限公司	中國 2004年1月18日	註冊股本 67,000,000美元 繳足股本 52,552,388美元	99%	中國	物業發展
上海楊浦中央社區 發展有限公司(附註4)	中國 2003年8月26日	註冊及繳足股本 60,500,000美元	70%	中國	物業發展
Shui On Development (Holding) Limited	開曼群島 2005年7月27日	22 股每股面值 0.01 美元的普通股	100%	中國	投資控股
瑞安房地產管理 有限公司	香港 2004年5月21日	1 股每股面值 1 港元的普通股	100%	香港	提供管理服務
Shui on Resort Community (Yunnan) Development Limited	開曼群島 2006年7月17日	1 股每股面值 0.01 美元的普通股	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(昆明)控股 有限公司	BVI 2006年7月18日	1 股每股面值 1 美元的普通股	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(昆明) 有限公司	香港 2006年7月25日	1 股每股面值 1 港元的普通股	100%	香港	投資控股
Shui On Secretaries & Nominees Limited	香港 2006年11月30日	1 股每股面值 1 港元的普通股	100%	香港	提供秘書服務
澤冠有限公司	BVI 2006年10月25日	1 股每股面值 1 美元的普通股	100%	香港	投資控股
耀好投資有限公司	BVI 2006年11月2日	1 股每股面值 1 美元的普通股	100%	香港	投資控股
僑邦有限公司	香港 2006年10月3日	1 股每股面值 1 港元的普通股	100%	香港	投資控股
華智投資有限公司	BVI 2006年5月12日	1 股每股面值 1 美元的普通股	100%	香港	投資控股
僑亨有限公司	香港 2002年10月28日	2 股每股面值 1 港元的普通股	100%	香港	投資控股
Sinothink Holdings Limited	BVI 2000年9月15日	100 股每股面值 1 美元的普通股	100%	香港	投資控股

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

48. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足股本/ 註冊資本	應佔 所持股權 (附註1)	經營地點	主要業務
源捷有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Smart Silver Limited	BVI 2002年12月18日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
新橋有限公司	香港 2005年2月25日	1股每股面值 1港元的普通股	75%	香港	投資控股
Timezone Management Limited	BVI 2001年2月28日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
峰潤有限公司	BVI 2006年7月18日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
凱天集團有限公司	BVI 2007年10月23日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
樂高有限公司	香港 2002年11月8日	2股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
武漢瑞安天地房地產發展 有限公司	中國 2005年8月2日	註冊股本 238,000,000美元 繳足股本 203,600,000美元	75%	中國	物業發展
武漢瑞安天地商貿有限公司	中國 2007年1月8日	註冊及繳足股本 600,000美元	100%	中國	零售業務
上海瑞安房地產發展有限公司	中國 2004年6月14日	註冊及繳足股本 5,350,000美元	100%	中國	管理

附註：

1. 本公司直接持有 Shui On Development (Holding) Limited 的股權。上述所有其他股權均由本公司間接持有。
2. 除杭州西湖天地開發有限公司、武漢瑞安天地商貿有限公司及上海瑞安房地產發展有限公司為外商獨資企業外，所有中國成立的附屬公司均為合營企業或合作經營企業。
3. 除 Shui On Development (Holding) Limited 外，概無附屬公司於2007年12月31日或年內任何時間擁有任何債務證券。
4. 根據由光僑有限公司（「光僑」一家間接全資擁有附屬公司）及上海楊浦知識創新區投資發展有限公司（「SYKIZ」）於2007年8月14日訂立的修訂協議（「修訂協議」）上海楊浦中央社區發展有限公司（「上海楊浦中央社區發展有限公司」）的註冊資本須自60,500,000美元增至77,000,000美元至137,500,000美元。光僑須自60,500,000美元以股本注入全部增加部分至77,000,000美元及以現金注入溢價8,470,000美元（即總計85,470,000美元）。SYKIZ 不參與向上海楊浦中央社區發展有限公司注入任何額外股本。修訂協議完成後，光僑於上海楊浦中央社區發展有限公司的股本將自70%增加16.8%至86.8%，而SYKIZ的權益將自30%減少16.8%至13.2%。
SYKIZ 已就增加註冊資本作出必須的申請。根據中國政府機構批准，修訂協議預期將緊隨獲得中國政府機構批准後完成。

49. 比較數字

於本年度，比較數字已予重列以符合本年度的呈列方式如下：

- (i) 綜合收益表已改為按開支功能呈列，令呈列更具相關性及意義。
- (ii) 於2007年9月，香港會計師公會財務報告委員會發行一會議概要，其中委員會作出結論土地增值稅乃為所得稅的一種形式且屬會計準則「所得稅」的範圍。因此，土地增值稅已自銷售成本重新分類為綜合收益表中的稅項。