

綜合財務報表附註

截至2008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47。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(「國際財務報告詮釋委員會詮釋」)(下文統稱「新國際財務報告準則」)。該等國際財務報告準則於2008年1月1日開始的本集團財政年度生效。

國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	金融資產的重新分類
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
國際財務報告詮釋委員會詮釋第12號	服務經營權安排
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 — 對界定福利資產、最低資金規定及其相互作用的限制

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呈列的業績及財務狀況並無重大影響。因此，無須對過往期間作出調整。

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註釋。

國際財務報告準則(修訂本)	2008年5月的改進國際財務報告準則 ¹
國際財務報告準則(修訂本)	2009年4月的改進國際財務報告準則 ²
國際會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈列 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)	綜合及獨立財務報表 ⁴
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 ³
國際會計準則第39號(修訂本)	合資格被對沖項目 ⁴
國際財務報告準則第1號及國際會計準則第27號(修訂本)	附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本 ³
國際財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ³
國際財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
國際財務報告準則第7號(修訂本)	改進金融工具的披露 ³
國際財務報告準則第8號	營運分部 ³
國際財務報告詮釋委員會詮釋第9號及國際會計準則第39號(修訂本)	內在衍生工具 ⁵
國際財務報告詮釋委員會詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ⁶
國際財務報告詮釋委員會詮釋第15號	房地產建造協議 ³
國際財務報告詮釋委員會詮釋第16號	海外運營淨投資套期 ⁷
國際財務報告詮釋委員會詮釋第17號	向所有者分派非現金資產 ⁴
國際財務報告詮釋委員會詮釋第18號	客戶資產的轉移 ⁸

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日或之後開始年度期間生效，惟國際財務報告準則第5號之修訂本於2009年7月1日或之後開始年度期間生效的除外
- 2 於2009年1月1日，2009年7月1日，以及2010年1月1日或之後開始年度期間酌情生效
- 3 於2009年1月1日或之後開始年度期間生效
- 4 於2009年7月1日或之後開始年度期間生效
- 5 於2009年6月30日期末或之後開始年度期間生效
- 6 於2008年7月1日或之後開始年度期間生效
- 7 於2008年10月1日或之後開始年度期間生效
- 8 適用於2009年7月1日或之後的轉移

採用國際財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響對收購日期在始於2009年7月1日或之後的首個年報期開始當日或之後的業務合併之會計處理。國際會計準則第27號(經修訂)將會影響母公司對於在附屬公司中不會導致喪失控制權的權益變動之會計處理，該變動將作為股權交易列賬。國際財務報告詮釋委員會詮釋第15號將影響物業銷售收入的確認時間。採用包括在改進國際財務報告準則中的國際會計準則第40號(修訂本)投資物業，將會影響本集團發展中物業及發展將來用作投資物業的會計處理。採用國際會計準則第40號(修訂本)要求，屬於第40號範圍的物業要採用公平值入賬，以便與本集團的會計政策保持一致。而這些物業現根據國際會計準則第16號物業、廠房及設備要求採用歷史成本扣除減值後入賬。此修訂本預期於本集團2009年1月1日起的會計年度生效。

本公司董事預計採用其他新準則、修訂本或詮釋對本集團的業績及財政狀況並無重大影響。

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一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(酌情生效)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。

3. 主要會計政策(續)

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。

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撇銷其成本。

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損作出撥備及確認負債。

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司的權益(續)

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。

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、開發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。

3. 主要會計政策(續)

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。

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、向聯營公司貸款、聯營公司欠款、有關連人士欠款、附屬公司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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項減值(續)

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。

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。

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、附屬公司少數股東貸款，一名董事貸款及銀行借貸)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

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及有效的對沖工具，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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

衍生金融工具及對沖(續)

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。

現時應付稅項根據年內的應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括其他年度的應課稅收入或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅或不得扣稅的項目，故此應課稅溢利有別於綜合收益表所列的溢利。本集團的即期稅項負債使用結算日已頒佈或實質上頒佈的稅率計算。

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以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。

3. 主要會計政策(續)

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。

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。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)。

3. 主要會計政策(續)

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。

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。有關未來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。

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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
物業發展：		
物業銷售收入	2,939	4,085
物業投資：		
投資物業租金收入	497	401
經營服務式公寓收入	25	25
物業管理費	32	19
租金相關收入	39	29
	593	474
其他	24	11
	3,556	4,570

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。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

5. 營業額及分部資料(續)

業務分部(續)

截至2008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				
分部營業額	2,939	593	24	3,556
業績				
分部業績	1,331	824	14	2,169
利息收入				227
部分出售附屬公司股本權益的收益				1,883
應佔聯營公司業績				44
財務費用，經扣除匯兌收益				(133)
未分類開支淨額				(471)
稅項前溢利				3,719
稅項				(977)
年度溢利				2,742
其他資料				
資本增置	13	148	11	172
發展中物業及預付租賃款項的開發成本	–	2,677	–	2,677
發展中待售物業的開發成本	4,535	–	–	4,535
物業、廠房及設備折舊	25	10	16	51
預付租賃款項撥回綜合收益表	–	1	–	1
出售物業、廠房及設備的虧損	14	–	–	14
按權益結算以股份支付的開支	54	–	–	54
資產負債表				
資產				
分部資產	20,357	9,298	67	29,722
於聯營公司的權益				296
向聯營公司的貸款				1,331
聯營公司欠款				450
未分類企業資產				3,251
綜合資產總額				35,050
負債				
分部負債	(2,577)	(263)	(1)	(2,841)
未分類企業負債				(13,045)
綜合負債總額				(15,886)

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				
分部營業額	4,085	474	11	4,570
業績				
分部業績	2,151	915	9	3,075
利息收入				208
收購附屬公司額外股本權益的收益				80
出售及部分出售附屬公司股本權益的收益				845
應佔聯營公司業績				26
財務費用，經扣除匯兌收益				(125)
未分類開支淨額				(422)
稅項前溢利				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	9	29	15	53
發展中物業及預付租賃款項的開發成本	-	1,793	-	1,793
發展中待售物業的開發成本	1,887	-	-	1,887
物業、廠房及設備折舊	7	10	11	28
預付租賃款項撥回綜合收益表	-	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				
分部資產	15,394	8,246	78	23,718
於聯營公司的權益				85
向聯營公司的貸款				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)

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。

綜合財務報表附註

截至2008年12月31日止年度

6. 其他收入

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
利息收入	81	135
銷售物業的非即期應收賬款估算利息收入	15	14
部分出售附屬公司股本權益應收代價的利息收入	30	52
部分出售附屬公司股本權益應收代價的估算利息收入	-	7
來自聯營公司的利息收入	11	-
向聯營公司貸款之估算利息收入	89	-
來自同系附屬公司之利息收入	1	-
雜項收入	6	11
已收地區政府補助	109	50
	342	269

7. 經營溢利

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
年度經營溢利乃經扣除(計入)下列項目後得出：		
呆壞賬撥備	-	7
核數師酬金	6	6
物業、廠房及設備折舊	51	28
預付租賃款項撥回	130	100
減：資本化至發展中物業的金額	(129)	(99)
	1	1
出售物業、廠房及設備的虧損	14	1
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	3
薪金、花紅及津貼	37	17
股份支付費用	5	8
	44	28
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	291	266
退休福利成本	25	22
股份支付費用	49	28
	365	316
僱員福利開支總額	409	344
減：資本化至發展中物業的金額	(107)	(82)
	302	262
已售物業成本確認為開支	1,377	1,790
經營租賃的租金費用	40	31

8. 財務費用，經扣除滙兌收益

	2008年 人民幣百萬元	2007年 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	496	211
須於五年內全數償還的應付附屬公司少數股東款項的利息 (附註24及附註43(b))	4	4
須於五年內全數償還的一家附屬公司的一名少數股東提供貸款的利息 (附註31及附註43(b))	88	–
須於五年內全數償還的一名董事貸款的利息(附註32及附註43(b))	9	–
須於五年內全數償還的一家附屬公司的一名少數股東提供貸款 的估算利息(附註31及附註43(b))	6	10
票據利息(附註25)	246	329
減：交叉貨幣利率掉期合約的利息收入淨額	(25)	(96)
利息成本總額	824	458
減：資本化至發展中物業的金額	(618)	(358)
	206	100
票據提早贖回權公平值變動的虧損(附註25)	13	17
交叉貨幣利率掉期合約的公平值變動(附註28(a))	242	188
銀行借貸及其他融資活動的滙兌收益淨額	(343)	(197)
其他財務費用	15	17
	133	125

本集團於截至2008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9.6%(2007年：4.7%)的年資本化比率計算。

9. 稅項

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
中國企業所得稅：		
即期稅項		
– 年度撥備	316	650
遞延稅項(附註33)		
– 年度撥備	190	289
– 上一年度撥備過度	(68)	–
– 中國企業所得稅稅率變動影響	–	(343)
	122	(54)
中國土地增值稅		
– 年度撥備	269	224
– 上一年度撥備不足	270	–
	539	224
	977	820

9. 稅項(續)

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25% (2007: 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」)。於2007年12月6日，國務院頒佈了新稅法的執行條例。根據新稅法及執行條例，自2008年1月1日起本集團若干附屬公司適用的企業所得稅稅率由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。

按照財政部和國家稅務總局的聯合通知—財稅[2008]第1號文，自2008年1月1日產生的利潤分配股息，適用於中華人民共和國企業所得稅稅法。有關未分配收益的人民幣5,600萬元之遞延稅項已計入截至2008年12月31日止的綜合收益表內。

土地增值稅的撥備乃根據有關中國稅務法律與條例載列的規定計提。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。

截至2008年12月31日止年度，本集團調整了上海太平橋項目不同發展階段的中國物業發展公司之間若干公共設施成本分攤方案。經調整後的分攤方案已於最近向有關地方稅務局申報並獲得其認可，致使土地增值稅撥備的會計估算有所改變，本集團因此相應進一步撥備了土地增值稅人民幣2.70億元，並從截至2008年12月31日止年度的綜合收益表中扣除。有鑑於此，本集團已將遞延稅務負債相應減少人民幣6,800萬元，並計入當年的綜合收益表內。

由綜合收益表的稅項前溢利至年度稅項支出的調整列示如下：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
稅項前溢利	3,719	3,687
按稅率25%(2007: 33%)計算中國企業所得稅	930	1,217
中國土地增值稅	269	224
中國土地增值稅的稅務影響	(67)	(74)
來自中國收入的預提所得稅之遞延稅項	56	-
應佔聯營公司業績的稅務影響	(11)	(9)
不可用作扣稅開支的稅務影響	186	142
不用課稅收入的稅務影響	(662)	(349)
未確認稅務虧損的稅務影響	74	12
上一年度中國土地增值稅撥備不足	270	-
上一年度遞延稅項撥備過度	(68)	-
適用稅率減少導致期初遞延稅項負債減少	-	(343)
年度稅項支出	977	820

10. 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	2008年					2008年	2007年
		袍金	薪金及 其他福利	與表現 掛鈎的獎金	退休福利 成本	股份支付 的費用	總計	總計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
羅康瑞先生		-	-	-	-	-	-	-
王克活先生	(a)	-	3,276	9,308	285	3,512	16,381	-
李子尚先生	(a)	-	3,276	7,725	-	2,814	13,815	-
夏達臣先生	(b)	-	2,952	9,623	-	(1,793)	10,782	16,627
王英偉先生	(c)	-	-	-	-	-	-	2,868
龐約翰爵士	(d)	271	-	-	-	-	271	1,182
梁振英議員	(e)	271	-	-	-	-	271	1,182
鄭維健博士	(d)	361	-	-	-	-	361	1,279
馮國綸博士	(d)	361	-	-	-	-	361	1,279
白國禮教授	(d)	451	-	-	-	-	451	1,376
麥卡錫•羅傑博士	(d)	361	-	-	-	-	361	1,279
邵大衛先生	(d)	271	-	-	-	-	271	1,182
2008年總計		2,347	9,504	26,656	285	4,533	43,325	28,254
2007年總計		2,522	9,808	7,798	96	8,030	28,254	

附註：

- (a) 於年內委任的執行董事
- (b) 已於年內辭任的執行董事
- (c) 已於2007年辭任的執行董事
- (d) 獨立非執行董事
- (e) 非執行董事

本集團五名最高薪酬僱員中，三名(2007年：一名)為本公司執行董事，彼等的酬金載於上表。餘下兩名(2007年：四名)的酬金如下：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
薪金及其他福利	7	17
與表現掛鈎的獎金	3	9
退休福利成本	1	1
股份支付費用	5	3
	16	30

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	2008年 僱員數目	2007年 僱員數目
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
8,500,001 港元至9,000,000 港元	2	-
9,000,001 港元至9,500,000 港元	-	1
	2	4

截至2007年12月31日止年度及2008年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

11. 股息

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
已派2008年中期股息每股港幣7仙(2007年：每股港幣5仙)	257	203
擬派2008年末期股息每股港幣1仙(2007年：每股港幣10仙)	37	373
	294	576

董事建議派發2008年末期股息每股港幣1仙(相當於人民幣0.88分)。另外，董事會建議按每十股送一股新股之比率派發紅股予本公司股東。該等末期股息及紅股須待股東於股東周年大會上批准。

於2008年10月，已向股東派付2008年中期股息每股港幣7仙(相當於人民幣6.1分)。

於2008年6月，已向股東派付2007年末期股息每股港幣10仙(相當於人民幣8.9分)。

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

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

12. 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計算：

盈利

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
用以計算每股基本盈利及每股攤薄盈利的盈利， 即本公司股東應佔年度溢利	2,480	2,462

股份數目

	2008年 百萬股	2007年 百萬股
用以計算每股基本盈利的股份的加權平均數	4,186	4,185
潛在攤薄股份的影響：		
本公司已發行購股權	18	15
用以計算每股攤薄盈利的股份加權平均數	4,204	4,200

12. 每股盈利(續)

股份數目(續)

	2008年	2007年
每股基本盈利	人民幣59分 港幣65仙	人民幣59分 港幣61仙
每股攤薄盈利(附註(a))	人民幣59分 港幣65仙	人民幣59分 港幣61仙

附註：

- (a) 除了2008年11月3日給予的購股權外，由於2008年給予的購股權的行使價高於本年度的市場平均價，已給予的購股權並未產生攤薄影響(2007年：由於2007年8月1日、2007年10月2日、2007年11月1日及2007年12月3日給予的購股權的行使價高於該年度的市場平均價，所有已給予的購股權未產生攤薄影響)。
- (b) 以上的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率換算，即2008年以人民幣1.000元兌港幣1.108元、2007年以人民幣1.000元兌港幣1.026元換算。

13. 投資物業

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
按公平值		
年初	7,994	6,205
收購附屬公司(附註34)	48	-
添置	8	9
轉撥自預付租賃款項及發展中物業(附註15及16)	34	1,203
在綜合收益表確認的公平值增值	382	577
年末	8,466	7,994

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2008年12月31日及2007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。

14. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 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2007年1月1日	151	102	253
轉撥自發展中物業	48	16	64
添置	–	44	44
出售一家附屬公司	–	(7)	(7)
出售	–	(19)	(19)
於2007年12月31日	199	136	335
收購附屬公司(附註34)	59	1	60
轉撥自發展中物業	35	–	35
添置	–	56	56
出售	(9)	(16)	(25)
於2008年12月31日	284	177	461
累計折舊			
於2007年1月1日	24	41	65
本年度折舊	6	22	28
於出售一家附屬公司時對銷	–	(2)	(2)
於出售時對銷	–	(16)	(16)
於2007年12月31日	30	45	75
本年度折舊	10	41	51
於出售時對銷	(6)	(2)	(8)
於2008年12月31日	34	84	118
賬面值			
於2008年12月31日	250	93	343
於2007年12月31日	169	91	260

由於董事認為，土地及樓宇部分的分配無法準確作出，故結算日的業主自用租賃土地及樓宇人民幣5,700萬元包括在物業、廠房及設備中。

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内扣除估計剩餘價值後予以折舊。

15. 預付租賃款項

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
年初	4,325	3,710
添置	2,105	1,100
轉撥至投資物業(附註13)	(10)	(385)
年度撥回(附註7)	(130)	(100)
年末	6,290	4,325

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。

16. 發展中物業

	非即期		即期	
	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
按成本值				
年初	1,734	1,760	6,281	4,749
添置	572	693	4,535	1,887
預付租賃款項撥回資本化至發展中物業(附註7)	129	99	–	–
轉撥至投資物業(附註13)	(24)	(818)	–	–
轉撥至待售物業	–	–	(2,995)	(291)
轉撥至物業、廠房及設備	–	–	(35)	(64)
年末	2,411	1,734	7,786	6,281

所有發展中物業均位於中國。

於2008年12月31日列為發展中物業即期部分賬面值人民幣70.99億元(2007年：人民幣45.42億元)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。

17. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
投資成本，非上市	227	59
應佔收購後溢利	69	26
	296	85
向聯營公司的貸款	1,331	981
聯營公司欠款	450	12

本集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
總資產	4,875	2,445
總負債	(3,972)	(2,126)
資產淨值	903	319
本集團應佔聯營公司資產淨值	296	85
收益	–	6
年度溢利	71	42
本集團應佔聯營公司年度業績	44	26

17. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款(續)

於2008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
富岸集團有限公司(「富岸」)(附註)	中外合營企業	61.54%	英屬處女群島 “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

附註：由於本集團僅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。

於聯營公司的貸款指授予富岸的附屬公司以供開發名為大連天地•軟件園的中國大連物業發展項目的貸款。根據附註43(a)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9.6%(2007年：5.4%)按經攤銷成本列賬。

聯營公司欠款為無抵押、按年利率5.8%(2007：零)計息，並按要求償還。

18. 於一家共同控制實體的權益/一家共同控制實體欠款

	2008年 人民幣百萬元	2007年 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2008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 普通股本面值比例	註冊及經營地點	主要業務
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。

19. 應收賬款、按金及預付款項

	2008年 人民幣百萬元	2007年 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)	283	272
遞延租金應收款項	46	40
	329	312
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	263	340
減：呆壞賬撥備	-	(9)
	263	331
部分出售附屬公司股本權益的應收代價(附註b)	339	1,136
遷置費用的預付款項(附註c)	474	558
收購土地的按金(附註41(a)(v))	-	1,200
其他按金、預付款項及應收款項	94	252
	1,170	3,477

19. 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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
尚未到期	129	284
30日內	6	4
31 – 60日	6	23
61 – 90日	–	1
90日以上	122	19
	263	331

計入本集團貿易應收賬款的賬面值總額為人民幣1.34億元(2007年：人民幣0.47億元)，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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
30日內	6	4
31 – 60日	6	23
61 – 90日	–	1
90日以上	122	19
	134	47

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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
年初結餘	9	2
貿易應收賬款確認的減值虧損	–	7
於不可收回時撤銷的款項	(9)	–
年末結餘	–	9

19. 應收賬款、按金及預付款項(續)

呆壞賬撥備的變動：(續)

於2007年12月31日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的結餘總額為人民幣900萬元。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2008年12月31日應收的所有款項中人民幣1.62億元(2007年：人民幣1.52億元)為免息，而餘下人民幣1.21億元(2007年：人民幣1.20億元)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2008年12月31日的結餘指出售Foresight Profits Limited及偉華有限公司部分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2007年12月31日的結餘指出售Fieldcity Investments Limited及Portspin Limited部分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(c)及(d)所載的條款償還。
- (c) 於2008年12月31日的結餘指根據本集團的一般運營周期資本化入發展中物業，但預期於結算日起十二個月內不會實現。

20. 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6.94億元(2007年：人民幣2.37億元)的存款已為獲得長期銀行貸款而抵押，故列為非流動資產。

銀行結餘按介乎年息0.4%至1.7%的市場利率計息(2007年：0.7%至1.7%)。已抵押銀行存款按年固定利率0.4%至4.7%計息(2007年：0.7%至1.7%)。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除。

21. 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。

22. 應收貸款

貸款以人民幣列值，為無抵押、按年固定利率5.9%至7.5%(2007年：5.9%)計息及須於2009年6月24日或之前償還。

23. 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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
下列人士欠款：		
– 股東	–	1
– 同系附屬公司	62	40
– 本公司一名董事擁有實益權益的公司(附註)	–	3
有關連人士欠款	62	44
應付下列人士款項：		
– 股東	1	17
– 同系附屬公司	32	22
應付有關連人士款項	33	39

附註：

本公司董事羅康瑞先生擁有此有關連公司的實益權益。

該等款項為無抵押、免息及按要求償還。

24. 附屬公司少數股東欠款/應付附屬公司少數股東款項

附屬公司少數股東欠款/應付附屬公司少數股東款項的資料如下：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
附屬公司少數股東欠款		
免息	176	6
應付附屬公司少數股東款項		
免息	172	792
按年利率5%計息	84	84
按年利率8%計息	502	–
	758	876

附屬公司少數股東欠款/應付附屬公司少數股東款項為無抵押及按要求償還。

25. 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。

25. 票據及認股權證 (續)

票據的主要條款

該等票據為：

- (a) 票據發行人的般無抵押責任；
- (b) 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；
- (c) 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
- (d) 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，每半年於期末支付並於2008年10月12日到期。

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：

- (a) 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；
- (b) 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
- (c) 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：

- (a) 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。

25. 票據及認股權證(續)

認股權證的主要條款(續)

(b) 認股權證指轉換權的公平值。

(c) 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。

	票據 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2007年1月1日	2,762	(29)	2,733
匯兌調整	(182)	1	(181)
本年度收取利息	329	–	329
本年度已付利息	(242)	–	(242)
公平值變動的虧損	–	17	17
於2007年12月31日	2,667	(11)	2,656
匯兌調整	(130)	(2)	(132)
本年度收取利息	246	–	246
本年度已付利息	(221)	–	(221)
公平值變動的虧損	–	13	13
年內贖回	(2,562)	–	(2,562)
於2008年12月31日	–	–	–

26. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
貿易應付賬款賬齡分析：		
尚未到期	691	495
30日內	85	288
31 – 60日	9	–
61 – 90日	1	1
90日以上	4	1
	790	785
應付保留工程款項(附註)	120	78
契稅應付款項、應付營業稅及其他應付稅項	815	555
物業銷售的已收按金及預收款項	7	39
投資物業租金的已收按金及預收款項	156	142
應計費用	194	169
	2,082	1,768

附註：

保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

27. 銀行借貸

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
須於以下期間內償還		
– 1年內或應要求	1,953	1,514
– 1年以上，但不超過2年	1,550	586
– 2年以上，但不超過5年	4,346	2,149
– 超過5年	349	156
	8,198	4,405
減：流動負債下於一年內到期的款項	(1,953)	(1,514)
於一年後到期的款項	6,245	2,891

本集團銀行貸款的賬面值分析如下：

計值貨幣	利率	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行訂明利率的90%至110% (2007年：90%至100%)	1,794	1,135
	固定利率5.59%	–	100
		1,794	1,235
港幣	香港銀行同業拆息加0.85%至4.5% (2007年：香港銀行同業拆息加0.8%至2.75%)	5,654	3,170
美元	倫敦銀行同業拆息加6%至10%	750	–
		8,198	4,405

於2008年12月31日，銀行貸款的加權平均實際利率為6.0%(2007年：5.5%)，進一步分析如下：

	2008年	2007年
以人民幣為單位	5.5%	7.0%
以港幣為單位	5.5%	4.9%
以美元為單位	10.8%	–

於結算日的銀行貸款由附註39所載的資產作抵押。

28. 指定為對沖工具的衍生金融工具

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。

(a) 交叉貨幣利率掉期合約

於2007年12月31日，本集團擁有未結算交叉貨幣利率掉期合約，按3.75億美元的面值以年固定利率8.5%收取利息及按人民幣29.31億元的面值以年固定利率5.2%支付利息。據此，於到期日換取本金，將收取3.75億美元及支付人民幣29.31億元。本集團已指定該交叉貨幣利率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。該交叉貨幣利率掉期合約的條款經協商以與票據條款相配合。

2008年4月，交叉貨幣利率掉期合約提早終止。交叉貨幣利率掉期合約產生的公平值虧損為人民幣1.58億元(2007年：人民幣3.16億元)，已在對沖儲備中進行初步處理；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1.04億元(2007年：人民幣2.37億元)。於2008年10月票據到期時，對沖儲備的餘額人民幣1.38億元於綜合收益表確認。

(b) 利率掉期合約

截至2008年12月31日止年度，本集團訂立利率掉期合約對沖利率波動產生的現金流量變動。根據有關合約，本集團將獲得以香港銀行同業拆息浮息計算之利息，並按合計港幣45.81億元的面值以年固定利率3.32%至3.58%支付利息。本集團已指定該等利率掉期合約作為對沖工具，以抵銷本集團以香港銀行同業拆息加2.75%至2.90%的浮息計算的面值為港幣45.81億元，並於2013年3月或之前到期的銀行借貸有關的利息付款變動。利率掉期合約的主要條款經協商以與相關銀行貸款條款相配合。

於截至2008年12月31日止年度，利率掉期產生的公平值變動人民幣1.36億元於權益中作為對沖儲備遞延入賬，將於預期需清償相關銀行貸款的利息付款時間在數個日期於綜合收益表確認。

29. 股本

	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2007年1月1日	12,000,000,000	30,000	4,185,097,171	10,463
於行使認股權證時發行股份	-	-	500,000	1
於2007年及2008年12月31日	12,000,000,000	30,000	4,185,597,171	10,464

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
在綜合資產負債表顯示為	84	84

30. 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2008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6,300萬元(2007年：人民幣1,200萬元)撥回綜合收益表，及於出售附屬公司部分股權後將金額人民幣1,700萬元(2007年：零)撥回綜合收益表(附註36(b))。

(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4.83億元，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31(a)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2,100萬元。
- (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9,900萬元。

31. 附屬公司的少數股東貸款

附屬公司的少數股東貸款賬面值分析如下：

以下列貨幣計值	年利率	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
人民幣	免息(附註a)	199	193
美元	8.42%(附註b)	670	–
		869	193
就披露目的分析			
非流動		670	93
流動		199	100
		869	193

(a) 於2008年12月31日該貸款為無抵押，並按要求償還。該金額按攤銷成本以實際年利率5.3%入賬。

於2007年12月31日該貸款餘額為無抵押，並按攤銷成本以實際年利率5.3%入帳。於2007年12月31日餘額中人民幣1.00億元為應要求償還，而剩餘金額0.93億元不會於結算日起的十二個月內償還。

(b) 該貸款並無抵押並不會於結算日起的十二個月內償還。

32. 董事貸款

此貸款按美元計值、無抵押、按倫敦同業銀行拆息加8厘計息，且無固定還款期。

董事確認該金額不會於結算日後十二個月內償還，因而被分類為非流動負債。

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	來自中國 收入的預提 所得稅	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	人民幣 百萬元
於2007年1月1日	156	1,175	(62)	721	–	63	2,053
稅率變更的影響	(66)	(285)	9	14	–	(15)	(343)
撥入流動稅項負債	–	–	20	(757)	–	10	(727)
於綜合收益表扣除(計入)	52	144	9	89	–	(5)	289
於2007年12月31日	142	1,034	(24)	67	–	53	1,272
上一年度撥備過度	(68)	–	–	–	–	–	(68)
撥自流動稅項負債	744	–	–	–	–	–	744
於綜合收益表扣除(計入)	(147)	96	(7)	182	56	10	190
於2008年12月31日	671	1,130	(31)	249	56	63	2,138

33. 遞延稅項資產/負債(續)

為資產負債表呈報目的，若干遞延稅項(資產)負債已作抵銷。下文為用作財務報告目的的遞延稅項結餘分析：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
遞延稅項資產	(113)	(89)
遞延稅項負債	2,251	1,361
	2,138	1,272

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5.54億元(2007年：人民幣2.31億元)。已就稅項虧損確認人民幣1.26億元(2007年：人民幣0.98億元)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4.28億元(2007年：人民幣1.33億元)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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
2008年	–	5
2009年	15	15
2010年	50	39
2011年	35	38
2012年	68	36
2013年	260	–
	428	133

34. 收購附屬公司

(a) 收購Smithton Limited全部股本權益

根據本公司間接持有的全資附屬公司Foresight Profits Limited(「Foresight」)(作為買方)與Shui On Company Limited間接持有的全資附屬公司Smithton Limited(「Smithton」)(作為賣方)於2008年2月26日訂立的買賣協議，Foresight同意向Smithton收購其於Silomax Limited(「Silomax」)已發行股本的全部投資及Silomax拖欠Smithton貸款約為港幣1.47億元(相當於約人民幣1.38億元)，代價約港幣1.54億元(相當於約人民幣1.45億元)。Silomax為持有上海瑞虹新城一期的項目公司的間接擁有人。

由於購入的附屬公司為投資及物業控股公司，並無業務營運，故此項交易作為購買資產及負債而非業務合併列賬。

(b) 收購豐誠物業管理服務有限公司50%股本權益

根據本公司當時的一間間接全資附屬公司瑞億有限公司(「瑞億」)(作為買方)與新昌物業及設施管理(中國)有限公司(「新昌」)(作為賣方)於2008年10月2日訂立的一份買賣協議，瑞億同意自新昌收購豐誠物業管理服務有限公司(「豐誠」，前稱新昌瑞安管理服務(上海)有限公司)的全部已發行股本投資連同豐誠應付新昌的一筆人民幣200萬元貸款，總代價為港幣600萬元(相等於人民幣500萬元)。自此，豐誠成為本集團的間接全資附屬公司。

於上述收購前，豐誠為本集團的聯營公司，因本集團持有豐誠50%股本權益並基於本集團有權委任豐誠的五名董事內其中兩名董事而可對其施加重大影響。

34. 收購附屬公司(續)

於交易中收購的資產淨值如下：

已收購資產淨值：	收購 Silomax	收購豐誠	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
投資物業	48	–	48
物業、廠房及設備	60	–	60
待售物業	1	–	1
關連公司欠款	23	–	23
應收賬款、按金及預付款項	2	2	4
銀行結餘及現金	14	5	19
來自 Smithton 的貸款	(138)	–	(138)
應付關連公司款項	–	(3)	(3)
其他應付款項及應計費用	(3)	(1)	(4)
	7	3	10
自 Silomax 轉讓貸款	138	–	138
自 Synergis 轉讓貸款	–	2	2
已收購資產淨值	145	5	150
總代價支付方式：			
現金	114	5	119
其他應付款項(附註)	31	–	31
	145	5	150
	收購 Silomax	收購豐誠	總計
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於收購時產生的現金流出淨額：			
已收購銀行結餘及現金	14	5	19
已付現金代價	(114)	(5)	(119)
	(100)	–	(100)

附註：

其他應付款項均為無抵押、免息及應要求償還。

根據買賣協議，Silomax 及其附屬公司於 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。於截至 2008 年 12 月 31 日止年度內，Silomax 及其附屬公司為集團帶來的營業額及溢利分別為人民幣 700 萬元及人民幣 500 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(「Profitstock」)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 1.21 億元股東貸款的利益。收購 Profitstock 已發行股本 30% 及股東貸款的利益的代價達 1.16 億美元(相當於約人民幣 8.70 億元)，須以現金分兩期支付。首期款項 5,800 萬美元(相當於人民幣 4.38 億元)已於 2007 年 7 月支付。第二期餘款 5,800 萬美元(相當於人民幣 4.32 億元)已於 2007 年 10 月交易結束時支付。

上述收購產生的收益人民幣 8,000 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

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
仍控股部分出售附屬公司權益的收益：		
– 偉華有限公司已發行股本 25%(附註 a)	1,021	–
– Foresight Profits Limited 已發行股本 25%(附註 b)	862	–
– Fieldcity Investments Limited 已發行股本 25%(附註 c)	–	480
– Portspin Limited 已發行股本 49%(附註 d)	–	364
	1,883	844
出售附屬公司權益的收益：		
– Bestwealth Holdings Limited 的全部股本權益(附註 e)	–	1
	1,883	845

36. 出售附屬公司的股本權益(續)

(a) 出售偉華有限公司已發行股本25%

根據一間本集團間接持有80.2%股份權益的附屬公司Score High Limited(「Score High」)(作為賣方)與Winnington Capital Limited(「WCL」, 持有Score High 19.8%股權的少數股東)(作為買方)於2008年8月21日訂立的買賣協議並於2008年8月29日簽訂了補充協議作修正, Score High同意向WCL出售偉華有限公司(「偉華」), 為Score High當時的全資附屬公司)已發行股本25%, 現金代價為人民幣10.21億元。

於截至2008年12月31日止年度, 本集團已收到首期及第二期款項總額人民幣8.17億元。按中國人民銀行指定利率計息的第三期款項人民幣2.04億元已於2009年3月31日收到。

上述部分出售產生的收益人民幣10.21億元已於截至2008年12月31日止年度的綜合收益表中確認。

根據該買賣協議, Score High同時向WCL授予認購期權以行使價人民幣10.72億元加等同於股東貸款的金額進一步收購偉華的25%已發行股本及向WCL轉讓有關連股東貸款。此項認購期權可於2008年12月1日至2008年12月31日期內行使, 惟於期內並未行使。於結算日後, Score High已與WCL訂立日期為2009年1月6日的補充契據並將認購期權行使期延長至2009年4月30日。

(b) 出售 Foresight Profits Limited 已發行股本25%

根據本公司全資附屬公司Shui On Development (Holding) Limited(「SOD」)(作為賣方)與WCL(作為買方)於2008年5月19日訂立的買賣協議, SOD同意向WCL出售本公司當時的全資附屬公司Foresight已發行股本25%, 現金代價為人民幣11.25億元。首期款項為人民幣9.90億元, 集團已於2008年6月交易完成後收到。第二期款項為人民幣1.35億元, 按中國人民銀行的指定利率計息, 已於2009年3月收到。

上述部分出售產生的收益人民幣8.62億元已在截止2008年12月31日止年度內綜合收益表內確認。

根據這項買賣協議, SOD同時向WCL授予認購期權以行使價人民幣11.34億元, 進一步收購Foresight的24%已發行股本。這項認購期權可於2008年12月1日至2008年12月31日期內行使, 惟於期內並未行使。於結算日後, SOD已與WCL訂立日期為2009年1月6日的補充契據並將認購期權行使期延長至2009年4月30日。

36. 出售附屬公司的股本權益(續)

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

根據 SOD(作為賣方)與 Trophy Property Development L. P.(「Trophy」, 由 WCL 管理的集體投資計劃)(作為買方)於 2007 年 6 月 29 日訂立的買賣協議, SOD 同意向 Trophy 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, Trophy 亦同意收購 SOD 向 Fieldcity 提供的 9,800 萬美元(相當於約人民幣 7.46 億元)股東貸款的利益。部分出售權益的代價及股東貸款的利益達人民幣 12.45 億元, 分五期收取。首期款項為人民幣 6,200 萬元, 已於 2007 年 6 月收到。第二及第三期款項各計人民幣 2.49 億元, 按中國人民銀行的指定利率計息, 已分別於 2007 年 10 月及 2008 年 3 月收到。第四及第五期款項各計人民幣 3.74 億元及 3.11 億元, 按中國人民銀行的指定利率計息, 已分別於 2008 年 7 月及 2008 年 10 月收到。

上述出售產生的收益人民幣 4.80 億元已在截至 2007 年 12 月 31 日止年度綜合收益表內確認。

(d) 出售 Portspin Limited 已發行股本 49%

根據 SOD(作為賣家)及 Trophy(作為買家)於 2007 年 6 月 29 日訂立的買賣協議, SOD 同意向 Trophy 出售本公司當時的全資附屬公司 Portspin Limited 的已發行股本 49%。部分出售權益的代價約達人民幣 3.64 億元, 分三期收取。首期款項為人民幣 1,800 萬元, 已於 2007 年 6 月收到。第二期款項為人民幣 1.82 億元, 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 1.64 億元, 按中國人民銀行的指定利率計息, 已於 2008 年 3 月收到。

上述出售產生的收益人民幣 3.64 億元已在截至 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(續)

(e) 出售 Bestwealth Holdings Limited 全部股本權益

於2007年2月14日，本集團向獨立第三方(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1,100萬元。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
出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	11
已出售銀行結餘及現金	(7)
	4

Bestwealth Holdings Limited 對本集團於出售年度的業績及現金流的影響並不重大。

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。根據該計劃，在未取得本公司股東事先批准前，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%。

37. 以股份付款的交易 (續)

於2008年12月31日，262,727,583股購股權(2007年：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6.3%(2007年：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。年內授出購股權的詳情如下：

授出日	行使價 港幣	授出日股份收市價 港幣	授出日加權平均 估計公平值 港幣	授出購股權數目
2007年6月20日	7.00	6.98	2.90	146,888,190
2007年8月1日	8.18	7.99	3.15	1,636,903
2007年10月2日	10.00	10.00	3.96	5,222,500
2007年11月1日	11.78	11.78	4.58	4,550,064
2007年12月3日	9.88	9.88	3.73	1,601,700
				159,899,357
2008年1月2日	8.97	8.90	3.35	3,725,183
2008年2月1日	8.05	8.05	2.93	2,419,238
2008年3月3日	7.68	7.68	2.80	813,794
2008年5月2日	7.93	7.93	2.91	9,722,499
2008年6月2日	7.34	7.34	2.75	15,905,938
2008年7月2日	6.46	6.30	2.39	1,784,027
2008年11月3日	1.60	1.60	0.65	100,250,000
				134,620,679

該等公平值以二項式模型衡量。輸入該模型的數值如下：

	2008	2007
預期波幅	40%至45%	40%至45%
預計年期	4.57年至8.79年	3.42年至8.76年
無風險利率	1.90%至3.51%	2.62%至4.68%
預計股息率	2.0%	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)

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港幣1.00元。

合資格僱員及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

一名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。

本集團已於綜合收益表內確認與本公司授出購股權有關的開支總額為人民幣5,400萬元(2007年：人民幣3,600萬元)。

於2008年，概無購股權獲行使。對於2007年度行使的購股權，行使日期的股價為港幣7.95元。

37. 以股份付款的交易(續)

本公司購股權變動如下：

授出日	期權數目				於2008年 12月31日
	於2008年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	
2007年6月20日	137,666,798	-	-	(18,919,254)	118,747,544
2007年8月1日	1,435,193	-	-	(64,180)	1,371,013
2007年10月2日	5,200,000	-	-	(355,000)	4,845,000
2007年11月1日	4,505,498	-	-	(233,444)	4,272,054
2007年12月3日	1,601,700	-	-	(101,212)	1,500,488
2008年1月2日	-	3,725,183	-	(275,917)	3,449,266
2008年2月1日	-	2,419,238	-	(319,872)	2,099,366
2008年3月3日	-	813,794	-	(39,062)	774,732
2008年5月2日	-	9,722,499	-	(1,926,225)	7,796,274
2008年6月2日	-	15,905,938	-	(68,119)	15,837,819
2008年7月2日	-	1,784,027	-	-	1,784,027
2008年11月3日	-	100,250,000	-	-	100,250,000
	150,409,189	134,620,679	-	(22,302,285)	262,727,583
可行使期權數目	3,700,000				3,900,000

授出日	於2007年 1月1日	年內授出	年內行使	年內失效	於2007年 12月31日
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
可行使期權數目	3,700,000				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。

38. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

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2008年12月31日止年度，本集團於綜合收益表中列為員工成本的強積金計劃供款少於人民幣100萬元。

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。

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2008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：

	2008年	2007年
折現率	1.20%	3.50%
未來薪酬升幅	2009 : 2% 2010+ : 5%	2008 : 14% 2009 : 11% 2010 : 8% 2011+ : 5%
該計劃資產的預期回報率	8%	8.25%

根據上述精算估值，本集團於2008年12月31日於該計劃的應佔資產公平值為人民幣4,400萬元(2007年：人民幣7,500萬元)，相當於成員累算福利44%(2007年：84%)。

截至2008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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
即期服務成本	4	3
利息成本	3	2
該計劃資產的預期回報	(6)	(5)
年內確認的精算虧損淨額	1	-
在綜合收益表確認的員工成本淨額	2	-

38. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

截至2008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虧損人民幣2,500萬元(2007年：收益人民幣1,400萬元)。

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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
界定福利責任的現值	99	89
未確認的精算虧損	(59)	(20)
該計劃資產的公平值	(44)	(75)
界定福利資產	(4)	(6)

本年度界定福利責任的現值變動如下：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
於1月1日	89	59
匯兌調整	(5)	(4)
即期服務成本	4	3
利息成本	3	2
該計劃參與者的供款	1	1
精算虧損	11	31
轉出負債	(1)	-
已付福利	(3)	(3)
於12月31日	99	89

本年度該計劃資產的公平值變動如下：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
於1月1日	(75)	(66)
匯兌調整	4	4
該計劃資產的預期回報	(6)	(5)
精算虧損(收益)	31	(9)
僱主供款	(1)	(1)
該計劃參與者的供款	(1)	(1)
已付福利	3	3
轉入資產	1	-
於12月31日	(44)	(75)

38. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

於結算日該計劃資產主要分類如下：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
股權	20	42
對沖基金	13	16
債券及現金	11	17
	44	75

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100萬元(2007年：人民幣100萬元)。

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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
投資物業	8,308	7,937
物業、廠房及設備	129	134
預付租賃款項	599	187
發展中物業及發展中待售物業	2,018	2,339
待售物業	1,072	212
應收賬款	180	-
銀行存款	1,709	854
	14,015	11,663

上文抵押銀行存款包括為擔保一家聯營公司獲得銀行融資而已抵押予一家銀行之人民幣4.43億元(2007年：人民幣2.85億元)。

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2008年12月31日止年度從投資物業所賺取的物業租金收入(扣除支出)為人民幣4.88億元(2007年：人民幣3.39億元)。所持有投資物業有於其後一至十二年按固定租金與承租人訂約。若干租賃包括截至2008年12月31日止年度確認的或然租金收入達人民幣900萬元(2007年：人民幣500萬元)。

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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
一年內	527	417
第二年至第五年(包括首尾兩年)	827	701
五年以上	113	145
	1,467	1,263

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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
一年內	45	47
第二年至第五年(包括首尾兩年)	105	50
五年以上	90	83
	240	180

經營租賃付款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十六年。

41. 承擔及或然事件

(a) 資本及其他承擔

(i) 於各結算日，本集團的承擔如下：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
已訂約但未撥備：		
收購物業、廠房及設備的資本開支	2	19
發展中物業的開發成本	2,623	2,444
發展中待售物業的開發成本	2,793	2,602
	5,418	5,065

41. 承擔及或然事件(續)

(a) 資本及其他承擔(續)

- (ii) 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。

於2008年12月31日及2007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港幣700萬元的擔保函予一名第三方，作為該公司的履約擔保。

- (iii) 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地區興建醫院，作為撤走原本位於該地區的多家醫療及健康服務的補償。於2008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未于綜合財務報表內就建築成本作出撥備。
- (iv) 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，作為清拆數幢原本位於該區的教育設施的補償。於2008年12月31日，概無就該等教育設施簽訂任何建築合約。
- (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75.10億元，至2008年12月31日，其中人民幣28.64億元已支付予土地交易中心，當中人民幣12.32億元已確認為預付租賃款項，及餘下人民幣16.32億元已確認為發展中待售物業。餘款人民幣46.46億元將按土地拆遷進度分期支付(2007年：本集團已支付可退還按金人民幣12.00億元)。
- (vi) 於2008年4月28日，本集團同意向為開發大連天地•軟件園項目而成立的聯營公司提供相當於約人民幣11.28億元的進一步籌資或財務資助，藉此，本集團最終持有其48%實際權益。交易詳情載於日期為2008年4月28日的公佈及日期為2008年5月19日的通函內。

於2008年12月31日，本集團有與聯營公司投資相關的已訂約但未於綜合財務報表中撥備的承擔為約人民幣1.21億元(2007年：零)。

41. 承擔及或然事件(續)

(b) 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3.24億元(2007年：人民幣3.24億元)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2008年12月31日，此項安排下的款額並未被支取(2007年：零)。
- (ii) 於2008年12月31日，本集團已就授予一家聯營公司為其銀行信貸融資向銀行作出人民幣5.28億元的擔保(2007年：人民幣2.85億元)，而該聯營公司已支取銀行貸款人民幣4.80億元(2007年：人民幣2.50億元)。

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，並且董事認為參與各方違約的可能性相當低，故並無於2008年12月31日及2007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2008年及2007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34及36(e)。

43. 有關連人士交易

除附註17、18、23、24、31、32、34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)

(b) 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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
同系附屬公司		
項目工程成本	248	117
租金及樓宇管理費開支	28	22
項目管理費收入	4	10
利息收入	1	-
聯營公司		
樓宇管理費開支	3	3
估算利息收入	89	-
利息收入	11	-
股東		
租金及樓宇管理費收入	4	3
附屬公司少數股東		
估算利息收入	-	7
利息收入	30	52
估算利息開支	6	10
利息開支	92	4
項目管理費開支	4	3
共同控制實體		
租金及樓宇管理費收入	3	4
一名董事		
利息開支	9	-
高級管理層		
物業銷售	12	7
高級管理層直系家屬		
物業銷售	13	-

44. 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25及27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，還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。

44. 資本風險管理(續)

年末資本負債比率如下：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
票據	-	2,667
銀行借貸	8,198	4,405
已抵押銀行存款	(1,709)	(854)
銀行結餘及現金	(1,671)	(2,843)
負債淨額	4,818	3,375
權益總額	19,164	16,706
負債淨額除以權益總額	25%	20%

45. 金融工具

a. 金融工具類別

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
金融資產		
透過損益列賬的公平值	-	11
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	7,312	8,769
金融負債		
指定為對沖工具的衍生金融工具	(256)	(323)
攤銷成本	(12,507)	(9,598)

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、聯營公司欠款、有關連人士欠款、附屬公司少數股東欠款、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附屬公司的少數股東貸款、票據及銀行借貸。

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。管理層密切監察外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

45. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

貨幣風險(續)

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：

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
港幣		
資產	1,640	401
負債	(6,046)	(3,296)
美元		
資產	562	689
負債	(2,046)	(3,063)

敏感度分析

本集團主要面臨港幣及美元貨幣風險。

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。

敏感度分析僅包括在結算日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。

	附註	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
港幣			
溢利或虧損	(i)	210	138
美元			
溢利或虧損	(ii)	71	98
其他權益	(iii)	-	15

附註：

- (i) 其主要屬於以港幣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利潤或其他權益方面提高，主要由於港幣及美元兌人民幣均大幅貶值而外幣銀行借貸增加所致。

45. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

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(源自本集團港幣及人民幣借貸)的浮動。為減輕現金流量利率風險，本集團已訂立若干利率掉期合約(指定為對沖工具)，據此，本集團將獲得以香港銀行同業拆息浮息計算之利息，並以固定利率支付利息。利率掉期合約的詳情載於附註28(b)。

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100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100個基點，而其他不確定因素保持不變，則本集團於截至2008年12月31日止年度的溢利將減少/增加人民幣4,200萬元(2007年：倘變動50個基點，減少/增加人民幣2,200萬元)。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。

信貸風險

本集團的主要金融資產為銀行結餘及現金、已抵押銀行存款、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聯營公司貸款，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撥備，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2008年12月31日最大債務人結欠約人民幣1.62億元(2007年：人民幣1.52億元)(源自銷售物業及聯營公司貸款人民幣13.31億元(2007年：人民幣9.81億元)以及應收貸款人民幣4.14億元(2007年：人民幣2.40億元))除外。

由於資金存放於香港及中國的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。

45. 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)

下表詳細說明本集團金融負債的合約期限。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2008年 12月31日 的賬面值 人民幣 百萬元
2008年							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及 應計費用	-	2,082	-	-	-	2,082	2,082
浮息銀行借貸	6.0%	2,408	1,879	4,762	416	9,465	8,198
應付關連人士款項	-	33	-	-	-	33	33
應付附屬公司少數股東款項	6.0%	802	-	-	-	802	758
自附屬公司少數股東貸款							
- 浮息	8.4%	56	55	112	726	949	670
- 免息	-	200	-	-	-	200	199
自一名董事貸款	8.0%	45	612	-	-	657	567
		5,626	2,546	4,874	1,142	14,188	12,507
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具		98	98	98	-	294	256
2007年							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及 應計費用	-	1,418	-	-	-	1,418	1,418
浮息銀行借貸	5.4%	1,561	634	2,678	303	5,176	4,405
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	0.5%	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

45. 金融工具(續)

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：

- 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作為輸入值，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，在綜合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。

46. 本公司資產負債表概要

	2008年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元
於附屬公司的投資	1,237	1,237
附屬公司欠項	8,206	8,121
銀行結餘	22	26
總資產	9,465	9,384
應付一名少數權益股東	502	–
總負債	502	–
資產淨值	8,963	9,384
股本	84	84
儲備	8,879	9,300
總股本	8,963	9,384

47. 附屬公司詳情

本公司附屬公司於2008年12月31日的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊/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
合勝有限公司	BVI 2008年4月18日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
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
栢旺發展有限公司	香港 2008年3月5日	1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	10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	10股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
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	註冊及繳足資本 190,000,000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
東傑發展有限公司	香港 2008年4月18日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/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
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
迅華有限公司	BVI 2008年4月23日	1股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
豐誠物業管理服務 有限公司	香港 2003年11月14日	100股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
Fieldcity Investments Limited	BVI 2005年3月30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	100股每股面值 1美元的普通股	100%	香港	投資控股
佛山安盈房地產開發 有限公司	中國 2008年1月8日	註冊資本 人民幣700,000,000元 繳足資本 人民幣654,386,790元	100%	中國	物業發展
佛山瑞東置業有限公司	中國 2008年4月25日	註冊資本 人民幣690,000,000元 繳足資本 人民幣104,794,604元	100%	中國	物業發展
佛山瑞康天地置業 有限公司	中國 2008年5月21日	註冊資本 人民幣690,000,000元 繳足資本 人民幣104,029,965元	100%	中國	物業發展
佛山瑞安房地產發展 有限公司	中國 2008年1月8日	註冊資本 人民幣700,000,000元 繳足資本 人民幣681,146,580元	100%	中國	物業發展
佛山益康置業有限公司	中國 2008年1月8日	註冊資本 人民幣700,000,000元 繳足資本 人民幣674,698,168元	100%	中國	物業發展
佛山咏瑞天地置業 有限公司	中國 2008年3月21日	註冊資本 人民幣690,000,000元 繳足資本 人民幣103,742,060元	100%	中國	物業發展
佛山源康房地產發展 有限公司	中國 2008年2月29日	註冊資本 人民幣700,000,000元 繳足資本 人民幣600,714,100元	100%	中國	物業發展
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
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

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/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
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
榮輝控股有限公司	BVI 2008年1月15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 (附註4)	香港 2003年3月14日	2股每股面值 1港元的A股及 2股每股面值 1港元的B股	A股 80.2% B股: 60.15%	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	註冊及繳足資本 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	註冊資本 51,800,000美元 繳足資本 40,612,333美元	100%	中國	物業發展
興天投資有限公司	BVI 2007年10月23日	10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	75%	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	10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
喜邦有限公司	BVI 2008年4月18日	1股每股面值 1美元的普通股	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
昆明瑞房管理諮詢 有限公司	中國 2008年5月28日	註冊及繳足資本 500,000美元	100%	中國	提供管理服務
立恒有限公司	香港 2007年11月2日	1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
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

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/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
妙佳投資有限公司	BVI 2007年7月19日	10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	10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
悅濤有限公司	BVI 2008年4月23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
昇東有限公司	BVI 2008年4月18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	10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
偉華有限公司	BVI 2008年7月2日	100股每股面值 1美元的普通股	60.15%	香港	投資控股
正思有限公司	BVI 2008年7月2日	1股每股面值 1美元的普通股	80.2%	香港	投資控股
晉湖投資有限公司	BVI 2007年8月23日	10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
上海柏興房地產 有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣151,300,000元	97%	中國	物業發展

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/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
上海復基房地產 有限公司	中國 2004年1月18日	註冊資本 35,773,000美元 繳足資本 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	註冊及繳足資本 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	註冊及繳足資本 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	註冊及繳足資本 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	註冊及繳足資本 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	註冊及繳足資本 82,500,000美元	99%	中國	物業發展
上海壹品家餐飲管理 有限公司	中國 2006年9月6日	註冊及繳足資本 1,890,000美元	100%	中國	餐飲業務
上海瑞城房地產有限公司	中國 1996年5月6日	註冊及繳足資本 人民幣189,000,000元	75%	中國	物業發展
上海瑞虹新城有限公司	中國 2001年7月2日	註冊及繳足資本 人民幣1,400,000,000元	74.25%	中國	物業發展
上海瑞珍餐飲有限公司	中國 2003年11月7日	註冊及繳足資本 2,100,000美元	99%	中國	餐飲業務
上海新昌瑞安楊浦物業 管理有限公司	中國 2006年1月27日	註冊及繳足資本 人民幣500,000元	90%	中國	物業管理
上海太平橋房產管理 有限公司	中國 2001年8月31日	註冊及繳足資本 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	註冊及繳足資本 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	註冊及繳足資本 人民幣290,500,000元	99%	中國	物業發展
上海興啓房地產 有限公司	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣274,900,000元	97%	中國	物業發展

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/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
上海興僑房地產 有限公司	中國 2004年1月18日	註冊資本 115,000,000美元 繳足資本 67,000,000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5)	中國 2003年8月26日	註冊及繳足資本 60,500,000美元	70%	中國	物業發展
Selfers Limited	BVI 1995年11月29日	1股每股面值 1美元的普通股	75%	香港	投資控股
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12日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	提供管理服務
瑞安休閒社區(大理)控股 有限公司	BVI 2008年5月6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(大理) 有限公司	香港 2008年5月13日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(麗江)控股 有限公司	BVI 2008年4月28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(麗江) 有限公司	香港 2008年5月5日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(香格里拉) 控股有限公司	BVI 2008年5月6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(香格里拉) 有限公司	香港 2008年5月13日	1股每股面值 1港元的普通股	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 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
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
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
Silomax Limited	BVI 1996年3月25日	1股每股面值 1美元的普通股	75%	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

47. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊/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
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
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
新昌瑞安物業管理(上海) 有限公司	中國 2004年1月18日	註冊及繳足資本 375,000美元	100%	中國	物業管理
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
迪豐發展有限公司	香港 2008年4月18日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	香港	投資控股
泰隆發展有限公司	香港 2008年3月5日	1股每股面值 1港元的普通股	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
威穎發展有限公司	香港 2008年4月18日	1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	註冊及繳足資本 238,000,000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	註冊及繳足資本 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	註冊及繳足資本 5,350,000美元	100%	中國	提供管理服務

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2008年12月31日或年內任何時間擁有任何債務證券。
4. 僑雄有限公司B類普通股持有人擁有重慶超高層項目的權益，而A類普通股持有人擁有除重慶超高層項目外的重慶瑞安天地房地產發展有限公司的權益。
5. 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2008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美元增加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%。