

綜合財務報表附註

截至2009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訂及經修訂國際財務報告準則(「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」)(下文總稱「新訂及經修訂國際財務報告準則」)。該等新訂及經修訂國際財務報告準則於2009年1月1日開始的本集團財政年度生效。

國際財務報告準則(修訂本)	於2008年發佈的改進國際財務報告準則，不包括於2009年7月1日或之後開始年度期間生效的國際財務報告準則第5號修訂本
國際財務報告準則(修訂本)	於2009年發佈的有關國際會計準則第39號第80段修訂的改進國際財務報告準則
國際會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈列
國際會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
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
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
國際財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷
國際財務報告準則第7號(修訂本)	改進金融工具的披露
國際財務報告準則第8號	營運分部
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
國際財務報告詮釋委員會詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
國際財務報告詮釋委員會詮釋第15號	房地產建造協議
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
國際財務報告詮釋委員會詮釋第18號	客戶資產的轉移

只影響呈列及披露的新訂及經修訂國際財務報告準則

國際會計準則第1號(經修訂) 財務報表呈列

國際會計準則第1號(經修訂)引入詞彙變動(包括綜合財務報表的經修訂標題)並導致綜合財務報表的格式及內容變更。

此外，由於本集團於本年度內追溯應用會計政策，故採用國際會計準則第1號(經修訂)已導致於2008年1月1日的綜合財務狀況表的呈列方式變更(如下列示)。

國際財務報告準則第8號 營運分部

國際財務報告準則第8號乃一項披露準則，此準則要求定義營運分部需與內部為分部間分配資源及評估業績而報告之財務信息採用相同劃分分部的基準。採用國際財務報告準則第8號與原先採用國際會計準則第14號定義的主要可報告分部相同，不會導致集團重列報告分部，並且對本集團已報告的業績或財務狀況並無影響。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

影響已報告業績及/或財務狀況的新訂及經修訂國際財務報告準則

國際財務報告詮釋委員會詮釋第15號 房地產建造協議

於以前年度，當物業完工前以預售方式銷售，有關收入及溢利乃於銷售協議生效時或於該發展物業竣工並由有關政府機關發出相關竣工證明文件後(已較後者為準)確認。對此類房產交易會計處理方法訂出更詳細指引的國際財務報告詮釋委員會詮釋第15號發佈後，現要求銷售物業的收入於根據銷售協議向買方交付物業後確認。

物業銷售收入確認的會計政策變更需要追溯調整，因此與截至2009年12月31日止年度的綜合收益表同期比較報表已重列物業銷售收入與相關的銷售成本及物業銷售所產生的稅金。

由於上述會計政策的變動產生的影響，各呈列項目於本期間及過往期間於綜合收益表中列示如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元
營業額增加(減少)	2,034	(1,490)
銷售成本(增加)減少	(802)	496
稅項(增加)減少	(413)	320
年度溢利增加(減少)	819	(674)
以下應佔：		
本公司股東	789	(682)
非控制股東權益	30	8
	819	(674)

以上會計政策變動對本集團於2008年12月31日及2008年1月1日之財務狀況累計影響概述如下：

	2008年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 1月1日 人民幣百萬元
待售物業增加	1,061	581
應收賬款、按金及預付款項減少	(229)	(262)
應付賬款、已收按金及應計費用增加	(2,336)	(813)
稅項負債減少	133	27
遞延稅項負債減少	382	165
	(989)	(302)
儲備減少	(945)	(250)
非控制股東權益減少	(44)	(52)
	(989)	(302)

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

影響已報告業績及/或財務狀況的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

國際財務報告詮釋委員會詮釋第15號 房地產建造協議(續)

會計政策變動對本集團每股基本及攤薄盈利的影響如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣元	2008年 人民幣元
對每股基本及攤薄盈利的影響		
未經調整前所報告之數字	0.39	0.59
因發行紅股作出調整(附註11)	-	(0.05)
因會計政策變動作出調整	0.16	(0.15)
經重列	0.55	0.39

國際財務報告準則(修訂本)於2008年發佈的改進國際財務報告準則

採用包括於2008年發佈的改進國際財務報告準則中之國際會計準則第40號(修訂本)「投資物業」，已影響本集團將來用作投資物業的在建或發展中物業的會計處理。採用國際會計準則第40號(修訂本)，要求該等物業歸納於該準則範圍內，並在該等物業之公平值可以可靠計量情況下，根據本集團之會計政策採用公平價值模型記賬。

過去，在建物業或發展中物業中的租賃土地及建築部分分別列示。租賃土地計入經營性租賃，建築部分以成本減去累計減值損失入賬。根據相關過渡性條款，自2009年1月1日起，本集團採用國際會計準則第40號(修訂本)。採用修訂本後，本集團將來用作投資物業的在建或發展中物業包括用於租賃的土地和建築部分，於2009年1月1日的賬面值分別為人民幣62.46億元和人民幣24.11億元，已重分類為投資物業。公平值能够可靠計量的在建或發展中投資物業已於2009年12月31日以公平值入賬。於2009年12月31日，這些物業的公平值為人民幣61.29億元，截至2009年12月31日止年度公平值增加的人民幣2.77億元已在綜合收益表中列示。其他無法按公平值計量的在建或發展中投資物業按成本扣除減值後列示，其於2009年12月31日的賬面值為人民幣56.93億元。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

影響已報告業績及/或財務狀況的新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則(修訂本)於2008年發佈的改進國際財務報告準則(續)

此外，本集團的一些聯營公司乃主要從事物業發展業務。此等聯營公司擁有在建或發展中的投資物業。採用國際會計準則第40號(修訂本)後使本集團應佔聯營公司業績增加人民幣4.96億元。此增長主要是聯營公司所持在建或發展中投資物業的公平值增加所致(扣除相關稅金)，其中歸屬於本集團權益人民幣4.96億元已在本集團截至2009年12月31日止年度的綜合收益表中列示。

上述會計政策變動對本年度財務業績的影響按綜合收益表的科目列示如下：

	截至2009年 12月31日止年度 人民幣百萬元
投資物業公平值增加	277
應佔聯營公司業績增加	496
稅項前溢利	773
稅項增加	(69)
年度溢利增加	704
以下應佔：	
本公司股東	797
非控制股東權益	(93)
	704

除上述者外，採用該等新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團於本期間或過往會計期間的綜合財務報表並無重大影響。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

已發佈但尚未生效的準則及詮釋

本集團並無提早採用以下已由國際會計準則委員會發佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋：

國際財務報告準則(修訂本)	於2008年發佈的作為改進國際財務報告準則一部分的國際財務報告準則第5號修訂本 ¹
國際財務報告準則(修訂本)	於2009年發佈的改進國際財務報告準則 ²
國際會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露 ⁶
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
國際會計準則第32號(修訂本)	供股權分類 ⁴
國際會計準則第39號(修訂本)	合資格被對沖項目 ¹
國際財務報告準則第1號(修訂本)	首次採用者的額外免除 ³
國際財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算之股份支付的交易 ³
國際財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
國際財務報告詮釋委員會詮釋第14號(修訂本)	最低資本要求之預付款項 ⁶
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 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁵

1 於2009年7月1日或之後開始年度期間生效。

2 於2009年7月1日或2010年1月1日或之後開始年度期間酌情生效。

3 於2010年1月1日或之後開始年度期間生效。

4 於2010年2月1日或之後開始年度期間生效。

5 於2010年7月1日或之後開始年度期間生效。

6 於2011年1月1日或之後開始年度期間生效。

7 於2013年1月1日或之後開始年度期間生效。

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日或之後的首個年度報告期開始當日或其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的會計處理，該變動將作為股權交易列賬。

國際財務報告準則第9號「金融工具」對金融資產的分類及計量作出新要求，並將於2013年1月1日起生效，且容許提早採用。該準則要求所有屬於國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內的已確認金融資產以攤銷成本或公平值計量。具體來說，(i)以收取合約現金流為目的的經營模式持有，及(ii)合約現金流僅為支付未償還本金及本金利息的債務投資，一般以攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則以公平值計量。採用國際財務報告準則第9號可能影響本集團金融資產的分類及計量。

本公司董事預期，採用其他新訂及經修訂國際財務報告準則、國際會計準則及國際財務報告詮釋委員會詮釋對綜合財務報表並無重大影響。

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。

於附屬公司的非控制股東權益乃獨立於本集團股東的股權予以辨別。於淨資產的非控制股東權益包括該等權益於原業務合併日期的款項，以及自合併日期起非控制股東應佔的股權變動。

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以往報告期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。

3. 主要會計政策(續)

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損不會於綜合財務狀況表內確認。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或該資產對收益造成影響時撥回綜合收益表。

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

投資物業是指持有以賺取租金及/或資本增值之物業。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公平值。因投資物業公平值變動所產生的任何盈虧於產生期間計入綜合收益表內。

自2009年1月1日起，在建或發展中投資物業按已落成投資物業相同的方式列賬。具體而言，在建或發展中投資物業所涉及的建築成本已資本化作為在建或發展中投資物業賬面值的一部分。在建或發展中投資物業在報告期末以公平值計量。如在建或發展中投資物業的公平值與其賬面值出現任何差異，則會於產生期間的綜合收益表內確認。於2009年1月1日前，投資物業中的租賃土地及建築部分分別列示。租賃土地計入經營性租賃，建築部分以成本減去減值損失計量(如有)。

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。

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。

3. 主要會計政策(續)

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

於2009年1月1日之前，正在興建或發展作未來投資物業用途的物業列為興建中物業，直至建築工程或發展完成為止，屆時該物業將重新分類及其後作為投資物業列賬。該物業於當日的公平值與其過往的賬面值間的任何差異，已於綜合收益表內確認。在採用國際會計準則第40號後，該物業於2009年1月1日重新分類為投資物業(見附註2)。

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財務狀況表內記賬。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。

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財務狀況表內記賬。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。

3. 主要會計政策(續)

減值

於各報告期結束後，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。

金融工具

倘集團實體成為該工具的合約條文的訂約方，則於綜合財務狀況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。實際利率法乃指於初步確認時將金融資產在預期壽命(或適用的較短時間)內的估計未來現金收入(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)準確地折現成該金融資產的賬面淨值所適用的利率。

收入根據實際利率法按債務工具確認。

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

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報告期結束時，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、附屬公司非控制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報告期結束時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(或於初步確認時賬面淨值較短的年期，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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本(續)

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、應付聯營公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、附屬公司非控制股東貸款，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，其後則以各報告期結束時的公平值重新計量。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。

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。

3. 主要會計政策(續)

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。

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期間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報告期結束時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暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般則於可扣減暫時差額有可能用以抵銷應課稅溢利時，就所有可扣減暫時差額予以確認。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，否則會就與於附屬公司及聯營公司有關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。與此等投資及權益相關的可扣減暫時差額所引致的遞延稅項資產，僅會於可能有充足的應課稅溢利被暫時差異所抵銷，且預期暫時差額可於可見將來撥回時才予以確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期結束時進行檢討，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。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

在負債被償還或資產被變現時，遞延稅項資產及負債以該期間預期之適用稅率衡量，並根據於各報告期結束時已頒佈或實際上頒佈之稅率(及稅務法例)計算。計算遞延稅項負債及資產，乃反映本集團預期於各報告期結束時收回或償還其資產及負債賬面值之方式所產生的稅務結果。遞延稅項須於綜合收益表內確認，惟倘遞延稅項於其他全面收益表，或直接於權益表中確認，則遞延稅項亦分別於其他全面收益表或直接於權益表處理。

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。於各報告期結束時，以外幣為單位的貨幣項目乃按當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。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生的匯兌差額，於產生期間在綜合收益表確認，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，有關匯兌差額乃在其他全面收入表中確認，並於權益表中累計，同時於出售海外業務時，由權益表重新分類至綜合收益表。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，惟重新換算直接在其他全面收入表內確認盈虧的非貨幣項目產生的匯兌差額除外，在此情況下，匯兌差額亦會直接在其他全面收益表中確認。

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各報告期結束時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期內的平均匯率換算，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)均於其他全面收益表確認，並於股本中累計(匯兌儲備)。

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，並按各報告期結束時的通行匯率換算。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)。

於各報告期結束時，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。

3. 主要會計政策(續)

按權益結算以股份支付的交易(續)

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，而精算估值於各報告期結束時列賬。精算盈虧若超逾本集團的界定福利責任現值及其資產於上一個報告期結束時的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。

在綜合財務狀況表內確認的金額，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

於集團將補助金補償的相關成本計入綜合收益表時的期間進行確認，若已計入綜合收益表相關成本的政府補助金於應收時確認。

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。

在正常業務過程中作銷售用途的已建成物業，其收入於根據銷售合同向買方交付物業後予以確認。

來自經營租賃的租金收入，於各租賃期內綜合收益表按直線法確認。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在綜合收益表確認。

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在綜合收益表確認為收入。

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)，本公司董事已於各報告期結束時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

本集團於本年度期間的營業額分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元 (經重列)
物業發展：		
物業銷售收入	6,078	1,449
物業投資：		
投資物業租金收入	542	497
經營服務式公寓收入	18	25
物業管理費	28	32
租金相關收入	55	39
	643	593
其他	37	24
	6,758	2,066

本集團已採用於2009年1月1日起生效之國際財務報告準則第8號營運分部。該準則要求定義營運分部需與本集團由主要經營決策者(即本集團董事)為了分部間分配資源及評估業績而定期檢討之內部報告採用相同劃分分部的基準。採用國際財務報告準則第8號與原先採用國際會計準則第14號定義的主要可報告分部相同，不會導致集團重列報告分部，並且對本集團已報告的業績或財務狀況並無影響。

為便於管理，本集團的業務活動大致劃分為兩個主要可報告分部 — 物業發展及物業投資。

5. 營業額及分部資料(續)

可報告分部的的主要業務如下：

物業發展 — 發展及銷售物業

物業投資 — 物業出租、物業管理及經營服務式公寓

截至2009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				
分部收入	6,078	643	37	6,758
業績				
分部業績	2,757	962	8	3,727
利息收入				149
收購附屬公司額外股本權益的收益				6
應佔聯營公司業績				436
財務費用，經扣除匯兌收益				(89)
未分類開支淨額				(335)
稅項前溢利				3,894
稅項				(1,301)
年度溢利				2,593
其他資料				
包括在計量分部溢利或虧損或分部資產的金額：				
已完工投資物業、物業、廠房及設備的資本增值	10	8	32	50
在建或發展中物業的開發成本	—	3,548	—	3,548
發展中待售物業的開發成本	4,205	—	—	4,205
物業、廠房及設備折舊	10	27	16	53
預付租賃款項撥回綜合收益表	—	1	—	1
投資物業公平值的增加	—	536	—	536
財務狀況表				
資產				
分部資產	13,430	21,639	59	35,128
於聯營公司的權益				862
向聯營公司的貸款				1,273
聯營公司欠款				147
未分類企業資產				5,182
綜合資產總額				42,592
負債				
分部負債	(3,618)	(643)	(1)	(4,262)
應付聯營公司款項				(45)
未分類企業負債				(15,711)
綜合負債總額				(20,018)

5. 營業額及分部資料(續)

截至2008年12月31日止年度(經重列)

	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				
分部收入	1,449	593	24	2,066
業績				
分部業績	337	824	14	1,175
利息收入				227
出售部分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				2,725
稅項				(657)
年度溢利				2,068
其他資料				
包括在計量分部溢利或虧損或分部資產的金額：				
已完工投資物業、物業、廠房及設備的資本增值	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
投資物業公平值的增加	–	382	–	382
財務狀況表				
資產				
分部資產	21,222	9,298	67	30,587
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				35,915
負債				
分部負債	(4,431)	(263)	(1)	(4,695)
未分類企業負債				(13,045)
綜合負債總額				(17,740)

分部溢利指各分部不包括中央行政成本、董事薪金、聯營公司的業績及財務費用所賺取之溢利。分部溢利是向主要經營決策者報告的方式，以供其分配資源及評估業績之用。

5. 營業額及分部資料(續)

為監察分部表現及於各分部間分配資源：

- 除於聯營公司的權益、向聯營公司的貸款、聯營公司欠款、附屬公司的非控制股東欠款、遞延稅項資產、有關連人士欠款、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金及其他未分類企業資產外，所有資產均分配予可報告分部；及
- 除應付聯營公司款項、應付有關人士款項、應付附屬公司非控制股東款項、附屬公司非控制股東貸款、銀行借貸、稅項負債、遞延稅項負債、指定為對沖工具的衍生金融工具及其他未分類企業負債外，所有負債均分配予可報告分部。

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

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元
利息收入	56	81
銷售物業的非即期應收賬款利息收入	7	–
銷售物業的非即期應收賬款估算利息收入	17	15
部分出售附屬公司股本權益應收代價的利息收入	2	30
來自聯營公司欠款的利息收入	11	11
向聯營公司貸款之估算利息收入	55	89
來自一家同系附屬公司之利息收入	1	1
雜項收入	1	6
股息再投資退稅及已收地方政府補助	20	109
	170	342

7. 經營溢利

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元 (經重列)
經營溢利乃經扣除(計入)下列項目後得出：		
核數師酬金	5	6
物業、廠房及設備折舊	54	51
減：資本化至發展中物業的金額	(1)	–
	53	51
預付租賃款項撥回	1	130
減：資本化至發展中物業的金額	–	(129)
	1	1
出售物業、廠房及設備的虧損	–	14
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	2
薪金、花紅及津貼	14	37
退休福利成本	1	–
股份支付費用	(2)	5
	15	44
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	261	291
退休福利成本	34	25
股份支付費用	49	49
	344	365
僱員福利開支總額	359	409
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業的金額	(78)	(107)
	281	302
已售物業成本確認為開支	3,080	881
經營租賃的租金費用	45	40

8. 財務費用，經扣除匯兌收益

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣百萬元	2008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	507	468
須於五年內全數償還附屬公司非控制股東之款項利息(附註24及43(b))	46	4
須於五年內全數償還一家附屬公司一名非控制股東所提供 貸款之利息(附註30及43(b))	56	88
須於五年內全數償還一名董事貸款之利息(附註31及43(b))	35	9
須於五年內全數償還一家附屬公司一名非控制股東所提供 貸款之估算利息(附註30及43(b))	1	6
票據利息(附註38)	–	246
加：指定為現金流量對沖利率掉期合約的利息開支淨額(附註27(a))	116	28
減：指定為現金流量對沖交叉貨幣利率掉期合約的利息收入淨額	–	(25)
利息開支總額	761	824
減：資本化至在建或發展中投資物業及待售物業的金額	(634)	(618)
	127	206
票據提早贖回權公平值變動的虧損(附註38)	–	13
交叉貨幣利率掉期合約的公平值變動(附註27(b))	–	242
銀行借貸及其他融資活動的匯兌收益淨額	(44)	(343)
其他財務費用	6	15
	89	133

本集團於截至2009年12月31日止年度由一般借貸組合資本化的借貸成本，乃按合格資產開支約8.4%(2008年：9.6%)的年資本化比率計算。

9. 稅項

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元 (經重列)
中國企業所得稅		
即期稅項	537	135
遞延稅項(附註32)		
– 年度撥備	297	173
– 上一年度撥備過度	–	(87)
	297	86
中國土地增值稅		
– 年度撥備	467	90
– 上一年度撥備不足	–	346
	467	436
	1,301	657

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已按適用所得稅率25%(2008年：25%)就中國企業所得稅作出撥備。

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的發展開支)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的分攤方案。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計有所改變，本集團因此相應進一步預提了土地增值稅人民幣3.46億元(經重列)，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8,700萬元，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：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元 (經重列)
稅項前溢利	3,894	2,725
按稅率25%(2008: 25%)計算中國企業所得稅	974	681
中國土地增值稅	467	90
中國土地增值稅的稅務影響	(117)	(23)
來自中國收入的預提所得稅之遞延稅項	33	19
應佔聯營公司業績的稅務影響	(109)	(11)
不可用作扣稅開支的稅務影響	74	230
不用課稅收入的稅務影響	(29)	(662)
未確認稅務虧損的稅務影響	10	74
使用以往未確認稅務虧損的稅務影響	(2)	-
上一年度中國土地增值稅撥備不足	-	346
上一年度遞延稅項撥備過度	-	(87)
年度稅項支出	1,301	657

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	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	2009年 總計	2008年 總計
		人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
羅康瑞先生		-	-	-	-	-	-	-
王克活先生		-	3,198	911	896	1,564	6,569	16,381
尹焯強先生	(a)	-	2,516	3,312	-	-	5,828	-
李子尚先生	(b)	-	3,060	822	-	(3,306)	576	13,815
夏達臣先生	(c)	-	-	-	-	-	-	10,782
龐約翰爵士	(d)	308	-	-	-	-	308	271
梁振英議員	(e)	264	-	-	-	-	264	271
鄭維健博士	(d)	353	-	-	-	-	353	361
馮國綸博士	(d)	374	-	-	-	-	374	361
白國禮教授	(d)	485	-	-	-	-	485	451
麥卡錫·羅傑博士	(d)	353	-	-	-	-	353	361
邵大衛先生	(d)	264	-	-	-	-	264	271
2009年總計		2,401	8,774	5,045	896	(1,742)	15,374	43,325
2008年總計		2,347	9,504	26,656	285	4,533	43,325	

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2008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，兩名(2008年：三名)為本公司執行董事，彼等的酬金載於上表。餘下三名(2008年：兩名)的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元
薪金及其他福利	7	7
與表現掛鈎的獎金	4	3
退休福利成本	2	1
股份支付費用	3	5
	16	16

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	截至12月31日止年度	
	2009年僱員數目	2008年僱員數目
5,500,001 港元至 6,000,000 港元	1	-
6,000,001 港元至 6,500,000 港元	1	-
7,000,001 港元至 7,500,000 港元	1	-
8,500,001 港元至 9,000,000 港元	-	2
	3	2

截至2008年12月31日止年度及2009年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

11. 股息

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元
已派2009年中期股息每股港幣1仙(2008年：每股港幣7仙)	44	257
擬派2009年末期股息每股港幣12仙(2008年：每股港幣1仙)	530	37
	574	294

董事建議派發截至2009年12月31日止年度的末期股息每股港幣12仙(相當於人民幣11分)，合計港幣6.03億元(相當於人民幣5.30億元)，惟須待股東於應屆股東周年大會上批准。待股東來香港聯合交易所有限公司批准後，擬派末期股息將以現金形式派發，且股東可選擇以全新及已繳足股份代替全部或部分現金收取末期股息。

於2009年10月，已向股東派付2009年中期股息每股港幣1仙(相當於每股人民幣0.88分)。

於2009年6月，已向股東派付2008年末期股息每股港幣1仙(相當於每股人民幣0.88分)。此外，按十股送一股的比例派發紅股予本公司股東，相當於總共418,559,717股普通股。紅股與現有普通股享有同等地位。

於2008年10月，已向股東派付2008年中期股息每股港幣7仙(相當於每股人民幣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(相當於每股人民幣8.9分)。

12. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

盈利

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元 (經重列)
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	2,673	1,798

12. 每股盈利(續)

股份數目

	截至12月31日止年度	
	2009年 百萬	2008年 百萬 (經重列)
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	4,823	4,605
潛在攤薄股份的影響：		
本公司已發行購股權(附註a)	—	18
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	4,823	4,623

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣55分 港幣63仙	2008年 (經重列) 人民幣39分 港幣43仙
每股基本盈利(附註b)	人民幣55分 港幣63仙	人民幣39分 港幣43仙
每股攤薄盈利(附註b)	人民幣55分 港幣63仙	人民幣39分 港幣43仙

附註：

- (a) 由於已給予的購股權的行使價高於2009年度的市場平均價，已給予的購股權並未產生攤薄影響(2008年：除了2008年11月3日給予的購股權外，由於給予的購股權的行使價高於該年度的市場平均價，其他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2009年以人民幣1,000元兌港幣1.135元，2008年以人民幣1,000元兌港幣1.108元換算。

13. 投資物業

	2009年			2008年 已完工 投資物業 人民幣百萬元
	已完工 投資物業 人民幣百萬元	在建或發展 中投資物業 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	
年初	8,466	—	8,466	7,994
自預付租賃款項及發展中物業 中重新分類(附註15及16)	—	8,657	8,657	—
收購附屬公司(附註34)	—	—	—	48
添置	3	3,548	3,551	8
於完成時轉撥	660	(660)	—	—
轉撥自預付租賃款項及完工發展中物業 (附註15及16)	—	—	—	34
轉撥自物業、廠房及設備	13	—	13	—
轉撥往物業、廠房及設備	(17)	—	(17)	—
在綜合收益表確認的公平值增值	259	277	536	382
年末	9,384	11,822	21,206	8,466
以公平值列示	9,384	6,129	15,513	8,466
以成本列示	—	5,693	5,693	—

13. 投資物業(續)

投資物業均位於中國，為中/長期租賃。所有已完工投資物業均已根據經營租賃出租。

當在建或發展中投資物業的公平值不能可靠計量，但預期該物業完工時其公平值能夠可靠計量情況下，這樣的在建或發展中投資物業根據國際會計準則第16號要求按成本模式計量，直到其公平值能夠可靠計量或項目完工時(以較早者為準)以公平值列示。

本集團於2009年12月31日及2008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。

就已完工投資物業而言，該估值乃採用將收入淨額撥充資本的估值方法，根據來自物業收入現值的基準進行估值。就目前閒置的物業而言，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。

就在建或發展中投資物業而言，使用直接比較的方法，參考可比地方同類交易進行估值，假設該投資物業將根據已提供的發展規劃完工，並且相關規劃的批復能夠取得。該估值也將發展的相關成本納入考慮，包括建設成本、財務費用、專業費用及開發商的利潤這些充分影響物業開發風險的項目。

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2008年1月1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
轉撥自發展中物業	16	–	16
轉撥自投資物業	17	–	17
轉撥往投資物業	(13)	–	(13)
添置	–	47	47
出售	–	(3)	(3)
於2009年12月31日	304	221	525
累計折舊			
於2008年1月1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
本年度折舊	7	47	54
於出售時對銷	–	(3)	(3)
於2009年12月31日	41	128	169
賬面值			
於2009年12月31日	263	93	356
於2008年12月31日	250	93	343
於2008年1月1日	169	91	260

14. 物業、廠房及設備(續)

由於董事認為，土地及樓宇部分的分配無法準確作出，故報告期結束時的業主自用租賃土地及樓宇人民幣5,500萬元(2008年：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內扣除估計剩餘價值後予以折舊。

15. 預付租賃款項

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元
年初	6,290	4,325
重新分類至投資物業(附註13)	(6,246)	-
添置	-	2,105
轉撥至投資物業(附註13)	-	(10)
年度撥回(附註7)	(1)	(130)
年末	43	6,290

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	
	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元
按成本值				
年初	2,411	1,734	7,786	6,281
重新分類至投資物業(附註13)	(2,411)	-	-	-
添置	-	572	4,205	4,535
預付租賃款項撥回資本化至發展中物業(附註7)	-	129	-	-
轉撥至投資物業(附註13)	-	(24)	-	-
轉撥至待售物業	-	-	(443)	(2,995)
轉撥至物業、廠房及設備	-	-	(16)	(35)
年末	-	2,411	11,532	7,786

所有發展中物業均位於中國。

於2009年12月31日列為發展中物業即期部分賬面值人民幣93.22億元(2008年：人民幣70.99億元)指預期於報告期結束後超過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/應付聯營公司款項

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 1月1日 人民幣百萬元
投資成本，非上市	357	227	59
應佔收購後溢利	505	69	26
	862	296	85
向聯營公司的貸款	1,273	1,331	981
聯營公司欠款	147	450	12
應付聯營公司款項	45	-	-

本集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元
總資產	6,716	4,875
總負債	(4,568)	(3,972)
資產淨值	2,148	903
本集團應佔聯營公司資產淨值	862	296

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元
收益	-	-
年度溢利	708	71
本集團應佔聯營公司年度業績	436	44

17. 於聯營公司的權益/向聯營公司的貸款/聯營公司欠款/應付聯營公司款項(續)

於2008年及2009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
大連德闌軟件發展有限公司	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。

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」)、瑞安建業有限公司(本公司主要股東 Shui On Company Limited「SOCL」的聯營公司)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國際有限公司(「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項目；而創域、明域及萬盈將分別擁有61.54%、28.20%及10.26%的權益。

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項目的貸款。根據合營協議，該等貸款均為無抵押、免息且並無固定還款期限，直至萬盈(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5%計息，惟須待股東批准。該等貸款以實際年利率7.3%(2008年：9.6%)按經攤銷成本列賬。

聯營公司欠款為無抵押、按年利率5.8%(2008：5.8%)計息，並按要求償還。

應付聯營公司款項為無抵押、免息並按要求償還。

18. 於一家共同控制實體的權益/一家共同控制實體欠款

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 1月1日 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	11
減：撥備	(11)	(11)	(11)
	-	-	-

於2008年及2009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

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 1月1日 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	59	46	40
	59	329	312

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元 (經重列)	2008年 1月1日 人民幣百萬元 (經重列)
即期應收賬款包括以下項目：			
貿易應收賬款(附註a)	186	34	78
減：呆壞賬撥備	-	-	(9)
	186	34	69
出售部分附屬公司股本權益的應收代價(附註b)	-	339	1,136
拆遷費用的預付款項(附註c)	483	474	558
收購土地的按金	-	-	1,200
其他按金、預付款項及應收款項	264	94	252
	933	941	3,215

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。

於各報告期結束時，貿易應收賬款(扣除呆壞賬撥備)的賬齡分析如下：

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元 (經重列)	2008年 1月1日 人民幣百萬元 (經重列)
尚未到期	172	25	22
30日內	5	6	4
31 – 60日	3	–	23
61 – 90日	2	–	1
90日以上	4	3	19
	186	34	69

計入本集團貿易應收賬款的賬面值總額為人民幣1,400萬元(2008年(經重列)：人民幣900萬元)，該款項於各報告期結束時到期，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：

	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元 (經重列)
30日內	5	6
31 – 60日	3	–
61 – 90日	2	–
90日以上	4	3
	14	9

本集團管理層認為，由於本集團從租戶收取的租金按金可避免無法收回賬款的潛在損失，故毋須提撥呆賬準備。

19. 應收賬款、按金及預付款項(續)

呆壞賬撥備的變動：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元
年初結餘	—	9
貿易應收賬款確認的減值虧損	—	—
於不可收回時撇銷的款項	—	(9)
年末結餘	—	—

附註：

(a) 該款項為無抵押且須於2010年12月31日或之前償還。

	2009年12月31日 人民幣百萬元	2008年12月31日 人民幣百萬元
非即期應收賬款		
免息(附註(ii))	—	162
計息(附註(iii))	—	121
	—	283
即期應收賬款		
免息	63	34
計息(附註(iii))	123	—
	186	34

(i) 這些應收款項以實際年利率8%，按經攤銷成本列賬，並已於2009年內提早悉數收回。

(ii) 這些應收款項按下列方法計息：

- 由2007年1月1日至2007年12月31日，整筆款項均免息；
- 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；
- 由2009年1月1日至2009年12月31日，整筆款項均按年利率6%計息；及
- 由2010年1月1日至2010年12月31日，整筆款項均按年利率8%計息。

這些應收款項以實際年利率8%(2008年：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，按中國人民銀行一年期借貸利率計息及已於截至2009年12月31日止年度悉數收回。

(c) 該結餘指根據本集團的一般運營周期資本化入發展中待售物業，但預期於報告期末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12.22億元(2008年：人民幣6.94億元)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1.4%的市場利率計息(2008年：0.4%至1.7%)。已抵押銀行存款按年固定利率0.4%至1.4%計息(2008年：0.4%至4.7%)。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%(2008年：5.9%至7.5%)計息及須於2010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：

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 1月1日 人民幣百萬元
下列人士欠款：			
– 股東	–	–	1
– 同系附屬公司	–	62	40
– 有關連公司(附註)	73	–	3
有關連人士欠款	73	62	44
應付下列人士款項：			
– 股東	–	1	17
– 同系附屬公司	–	32	22
– 有關連公司(附註)	69	–	–
應付有關連人士款項	69	33	39

附註：
有關連公司為SOCL的附屬公司或聯營公司。

該等款項為無抵押、免息及按要求償還。

24. 附屬公司的非控制股東欠款/應付附屬公司非控制股東款項

附屬公司的非控制股東欠款/應付附屬公司非控制股東款項的資料如下：

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 1月1日 人民幣百萬元
附屬公司的非控制股東欠款			
免息	17	176	6
應付附屬公司非控制股東款項			
免息	191	172	792
按年利率5%計息	84	84	84
按年利率7.6%計息	200	–	–
按年利率8%計息	–	502	–
	475	758	876

附屬公司的非控制股東欠款/應付附屬公司非控制股東款項為無抵押及按要求償還。

25. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元 (經重列)	2008年 1月1日 人民幣百萬元 (經重列)
貿易應付賬款賬齡分析：			
尚未到期	1,138	691	495
30日內	5	85	288
31 – 60日	6	9	–
61 – 90日	2	1	1
90日以上	–	4	1
	1,151	790	785
應付保留工程款項(附註)	128	120	78
契稅、營業稅及其他應付稅項	442	678	498
物業銷售的已收按金及預收款項	2,235	2,480	909
投資物業租金的已收按金及預收款項	174	156	142
應計費用	175	194	169
	4,305	4,418	2,581

附註：
換行應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

26. 銀行借貸

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 1月1日 人民幣百萬元
須於以下期間內償還			
– 1年內或應要求	2,098	1,953	1,514
– 1年以上，但不超過2年	934	1,550	586
– 2年以上，但不超過5年	6,684	4,346	2,149
– 超過5年	487	349	156
	10,203	8,198	4,405
減：流動負債下於一年內到期的款項	(2,098)	(1,953)	(1,514)
於一年後到期的款項	8,105	6,245	2,891

26. 銀行借貸(續)

本集團銀行貸款的賬面值分析如下：

計值貨幣	利率	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行指定利率的95%至115% (2008年：90%至110%)	3,595	1,794
港幣	香港銀行同業拆息加2%至4.5% (2008年：香港銀行同業拆息加0.85%至4.5%)	6,349	5,654
美元	倫敦銀行同業拆息加0%至2.5% (2008年：倫敦銀行同業拆息加6%至10%)	259	750
		10,203	8,198

於2009年12月31日，銀行貸款的加權平均實際利率為4.1%(2008年：6.0%)，進一步分析如下：

	2009年 12月31日	2008年 12月31日
以人民幣為單位	5.7%	5.5%
以港幣為單位	3.3%	5.5%
以美元為單位	2.8%	10.8%

於報告期結束時的銀行貸款由附註39所載的資產作抵押。

27. 指定為對沖工具的衍生金融工具

於報告期末衍生金融工具按公平值計算。公平值乃按對應方金融機構提供的估值釐定。

(a) 利率掉期合約

於2008年及2009年12月31日，本集團有未結算利率掉期合約，以抵銷因利率波動所產生的現金流量變動。根據有關掉期合約，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2009年12月31日止年度，利率掉期產生的公平值收益人民幣4,500萬元(2008年：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的多個日期於綜合收益表確認。

27. 指定為對沖工具的衍生金融工具(續)

(b) 交叉貨幣利率掉期合約

於2008年1月1日，本集團擁有未結算交叉貨幣利率掉期合約，按美元3.75億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，將收取美元3.75億元及支付人民幣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，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。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。

28. 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2008年1月1日及2008年12月31日	12,000,000,000	30,000	4,185,597,171	10,464
發行紅股(附註11)	-	-	418,559,717	1,046
發行新股	-	-	418,500,000	1,046
於2009年12月31日	12,000,000,000	30,000	5,022,656,888	12,556
		2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 1月1日 人民幣百萬元
在綜合財務狀況表顯示為		99	84	84

於2009年6月，以每股港幣4.87元的價格向獨立第三方發行418,500,000股新普通股。發行新股所得款項總額約為港幣20.38億元(相當於人民幣17.97億元)。新普通股與現有普通股享有同等地位。

每股港幣4.87元的發行價，代表本公司股票於2009年6月10日以收市價每股港幣5.24元折讓大約7%。董事認為，配售條款乃按一般商業條款及當時市場情況在公平合理的基礎上訂立，新股發行均符合本公司及股東之整體利益。

29. 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年集團重組後視為非控制股東應佔溢利的轉換；及
- (iii) 於2004年集團重組後自一名非控制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

特別儲備指自非控制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，該差額於出售資產，出售與該項資產有關的附屬公司資產，或該項有關資產影響溢利或虧損時(以較早發生者為準)於綜合收益表確認。

截至2009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2.05億元(2008年(經重列)：人民幣5,000萬元)撥回綜合收益表。此外，確認與其有關資產公平值變動產生的金額為人民幣9,100萬元(2008年：零)撥回綜合收益表。

截至2008年12月31日止年度，出售部分附屬公司的權益時將金額人民幣1,700萬元撥回綜合收益表(附註35(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) 如附註30(a)所載，於2005年一家附屬公司的一名非控制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；及
- (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不可分派儲備人民幣9,900萬元。

30. 附屬公司的非控制股東貸款

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 1月1日 人民幣百萬元
非即期	670	670	93
即期	442	199	100
	1,112	869	193

附屬公司的非控制股東貸款賬面值分析如下：

以下列貨幣計值	年利率	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣	免息(附註a)	-	199
美元	免息(附註b)	442	-
美元	8.4% (2008年：8.4%)(附註c)	670	670
		1,112	869

附註：

- (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。
 (b) 該貸款為無抵押，並按要求償還。
 (c) 該貸款並無抵押並不會於報告期末的十二個月內償還。

31. 一名董事貸款

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。此貸款已於2009年悉數償還。

32. 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2008年1月1日	142	1,034	(24)	146	-	(26)	1,272
追溯採用國際財務報告詮釋委員會 詮釋第15號的影響	-	-	-	(165)	-	-	(165)
於2008年1月1日(經重列)	142	1,034	(24)	(19)	-	(26)	1,107
上一年度撥備過度	-	-	-	-	-	(87)	(87)
撥自流動稅項負債	563	-	-	-	-	-	563
於綜合收益表扣除(計入)	78	96	(7)	(21)	19	8	173
於2008年12月31日	783	1,130	(31)	(40)	19	(105)	1,756
於綜合收益表扣除(計入)	130	134	(9)	(29)	33	38	297
於2009年12月31日	913	1,264	(40)	(69)	52	(67)	2,053

32. 遞延稅項資產/負債(續)

為綜合財務狀況表呈報目的，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：

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元 (經重列)	2008年 1月1日 人民幣百萬元 (經重列)
遞延稅項資產	(139)	(146)	(124)
遞延稅項負債	2,192	1,902	1,231
	2,053	1,756	1,107

於報告期結束時，本集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為人民幣6.33億元(2008年：人民幣5.54億元)。已就稅項虧損確認人民幣1.60億元(2008年：人民幣1.26億元)為遞延稅項資產。因未來溢利的不可預測性，概無就其餘稅項虧損人民幣4.73億元(2008年：人民幣4.28億元)確認為遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於以下截至12月31日止年度屆滿：

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元
2009年	-	15
2010年	46	50
2011年	45	35
2012年	73	68
2013年	268	260
2014年	41	-
	473	428

33. 收購附屬公司的額外股本權益的收益

於2009年7月29日，本集團與本公司間接控股70%的Globe State Properties Limited(「Globe State」)的非控制股東簽訂一項買賣協議，收購他們於Globe State的全部權益，即Globe State的已發行股本的30%，同時包括Globe State應付非控制股東人民幣5,600萬元，總計現金代價為人民幣1.00億元。三分之一款項已於2009年7月支付，剩餘三分之二款項則於2009年12月買賣協議完成時支付。

上述收購產生的收益人民幣600萬元，即本集團應佔Globe State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2009年12月31日止年度綜合收益表內確認。

34. 收購附屬公司

(a) 收購 Silomax 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 SOCL 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，豐誠為本集團的一家聯營公司，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：

	收購Silomax 人民幣百萬元	收購豐誠 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
已收購資產淨值：			
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
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. 出售附屬公司的股本權益

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元
仍控股出售部分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
	–	1,883

(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%股權的非控制股東)(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2009年1月6日, Score High已與WCL訂立補充契據並將認購期權行使期延長至2009年4月30日。該認購期權於期內並未行使。

(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8.62億元已在截至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2009年1月6日, SOD與WCL訂立補充契據並將認購期權行使期延長至2009年4月30日。該認購期權於期內並未行使。

36. 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%。

於2009年12月31日，166,375,605項股購權(2008年：262,727,583項股購權)已根據計劃授出並仍未行使，佔本公司該日已發行股份之3.3%(2008年：6.3%)。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。

於2009年9月4日，本公司以總數23,728,888項行使價為港幣4.90元的購股權，替代於2008年11月3日授出，行使價為港幣1.60元的79,937,500項購股權。除了行使價提高及購股權數減少外，這些購股權的歸屬期及其他條款保持不變。

這些購股權行使價提高及購股權數減少並沒有使以股份付款安排的公平值增加。替代購股權的詳情如下：

替代購股權授出日	行使價 港幣	替代日股份 收市價 港幣	替代日加權 平均估計公平值 港幣	授出購股權數目
2009年9月4日	4.90	4.90	2.04	23,728,888

於2009年9月4日授出的購股權，於授出當日即被視同為替代已取消的執行價為港幣1.60元原始購股權。如執行價為港幣1.60元的原始購股權沒有取消，這些授出的替代購股權將不會生效，反之亦然。據此，這次替代被視為對已授出的原始購股權條款及條件的變更。

本公司購股權於2009年9月4日修訂前後的公平值以二項式模型衡量。輸入該模型的數值如下：

	修訂前	修訂後
預期波幅	50%	50%
預計年期	6.16年至8.16年	6.16年至8.16年
無風險利率	1.86%	1.86%
預計股息率	2.0%	2.0%

無風險利率為於授出日香港外匯基金票據的線性內推收益率。替代購股權於截至2009年12月31日止年度的預期波幅乃參考本公司及可資比較公司於授出日前6年的股價波動釐定。

36. 以股份付款的交易(續)

除上述替代購股權的安排外，於截至2009年12月31日止年度概無授出購股權。截至2008年12月31日止年度授出的購股權詳情如下：

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
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
				<u>134,620,679</u>

該等公平值以二項式模型衡量。輸入該模型的數值如下：

	2008年
預期波幅	40%至45%
預計年期	4.57至8.79年
無風險利率	1.90%至3.51%
預計股息率	2.0%

無風險利率為於授出日香港外匯基金票據的線性內推收益率。於截至2008年12月31日止年度內授出的購股權的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。

每名合資格參與者於接受一份購股權時須自授出日起一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

36. 以股份付款的交易(續)

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，且可在授出日第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4,700萬元(2008年：人民幣5,400萬元)。

截至2009年及2008年12月31日止年度內，概無購股權獲行使。

本公司購股權變動如下：

授出日	行使價 港幣	期權數目				於2009年 12月31日
		於2009年 1月1日	年內授出	年內取代	年內失效	
2007年6月20日	7.00	118,747,544	-	-	(12,115,446)	106,632,098
2007年8月1日	8.18	1,371,013	-	-	(101,211)	1,269,802
2007年10月2日	10.00	4,845,000	-	-	(2,376,232)	2,468,768
2007年11月1日	11.78	4,272,054	-	-	(2,970,439)	1,301,615
2007年12月3日	9.88	1,500,488	-	-	(266,159)	1,234,329
2008年1月2日	8.97	3,449,266	-	-	(90,857)	3,358,409
2008年2月1日	8.05	2,099,366	-	-	(381,984)	1,717,382
2008年3月3日	7.68	774,732	-	-	(39,062)	735,670
2008年5月2日	7.93	7,796,274	-	-	(558,001)	7,238,273
2008年6月2日	7.34	15,837,819	-	-	(606,259)	15,231,560
2008年7月2日	6.46	1,784,027	-	-	(301,852)	1,482,175
2008年11月3日	1.60	100,250,000	-	(79,937,500)	(20,312,500)	-
2009年9月4日	4.90	-	-	23,728,888	(23,364)	23,705,524
		262,727,583		(56,208,612)	(40,143,366)	166,375,605
可行使期權數目		3,900,000				19,586,617

36. 以股份付款的交易(續)

授出日	行使價 港幣	期權數目				於2008年 12月31日
		於2008年 1月1日	年內授出	年內取代	年內失效	
2007年6月20日	7.00	137,666,798	–	–	(18,919,254)	118,747,544
2007年8月1日	8.18	1,435,193	–	–	(64,180)	1,371,013
2007年10月2日	10.00	5,200,000	–	–	(355,000)	4,845,000
2007年11月1日	11.78	4,505,498	–	–	(233,444)	4,272,054
2007年12月3日	9.88	1,601,700	–	–	(101,212)	1,500,488
2008年1月2日	8.97	–	3,725,183	–	(275,917)	3,449,266
2008年2月1日	8.05	–	2,419,238	–	(319,872)	2,099,366
2008年3月3日	7.68	–	813,794	–	(39,062)	774,732
2008年5月2日	7.93	–	9,722,499	–	(1,926,225)	7,796,274
2008年6月2日	7.34	–	15,905,938	–	(68,119)	15,837,819
2008年7月2日	6.46	–	1,784,027	–	–	1,784,027
2008年11月3日	1.60	–	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

37. 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2009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。

37. 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2009年12月31日及2008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。

於報告期結束時所採用的主要精算假設如下：

	2009年 12月31日	2008年 12月31日
折現率	2.6%	1.2%
未來薪酬升幅	2010 : 4%	2009 : 2%
	2011+ : 5%	2010+ : 5%
該計劃資產的預期回報率	7.25%	8%

根據上述精算估值，本集團於2009年12月31日於該計劃的應佔資產公平值為人民幣5,700萬元(2008年：人民幣4,400萬元)，相當於成員累算福利61%(2008年：44%)。

截至2009年12月31日及2008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金額如下：

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元
即期服務成本	4	4
利息成本	1	3
該計劃資產的預期回報	(3)	(6)
年內確認的精算虧損淨額	5	1
在綜合收益表確認的員工成本淨額	7	2

截至2009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為收益人民幣1,500萬元(2008年：虧損人民幣2,500萬元)。

本集團就履行該計劃的責任而載入綜合財務狀況表的金額如下：

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 1月1日 人民幣百萬元
界定福利責任的現值	94	99	89
未確認的精算虧損	(35)	(59)	(20)
該計劃資產的公平值	(57)	(44)	(75)
界定福利負債(資產)	2	(4)	(6)

37. 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：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元
於1月1日	99	89
匯兌調整	-	(5)
即期服務成本	4	4
利息成本	1	3
該計劃參與者的供款	1	1
精算(收益)虧損	(8)	11
轉出負債	(2)	(1)
已付福利	(1)	(3)
於12月31日	94	99

本年度該計劃資產的公平值變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元
於1月1日	(44)	(75)
匯兌調整	-	4
該計劃資產的預期回報	(3)	(6)
精算虧損(收益)	(11)	31
僱主供款	(1)	(1)
該計劃參與者的供款	(1)	(1)
已付福利	1	3
轉入資產	2	1
於12月31日	(57)	(44)

於報告期結束時該計劃資產主要分類如下：

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元
	股權	30
對沖基金	15	13
債券及現金	12	11
	57	44

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(2008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。

38. 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：

- (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)：

始自以下年度的12個月期間	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。

38. 票據及認股權證(續)

認股權證的主要條款(續)

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。

- (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2008年1月1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年及2009年12月31日	—	—	—

39. 資產抵押

於報告期結束時，本集團已抵押以下資產，作為取得若干銀行融資的擔保：

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元 (經重列)
投資物業	13,243	8,308
物業、廠房及設備	128	129
預付租賃款項	43	599
發展中物業	—	197
發展中待售物業	4,948	1,821
待售物業	406	1,236
應收賬款	90	72
銀行存款	2,019	1,709
	20,877	14,071

39. 資產抵押(續)

上述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2.65億元(2008年：人民幣4.43億元)。所有其他資產亦已抵押，作為集團獲得銀行融資的擔保。

此外，於報告期結束時，若干於附屬公司的股本權益亦已抵押予銀行作為集團取得銀行融資的擔保。

40. 租賃安排

作為出租人

從投資物業所賺取的物業租金(扣除支出)為人民幣1,000萬元(2008年：人民幣900萬元)後，收入為人民幣5.32億元(2008年：人民幣4.88億元)。所持有投資物業有於其後一至十一年按固定租金與承租人訂約。若干租賃包括截至2009年12月31日止年度確認的或然租金收入達人民幣700萬元(2008年：人民幣900萬元)。這些或然租金一般於客戶收入的特定百分比確認。

於報告期結束時，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：

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元
一年內	526	527
第二年至第五年(包括首尾兩年)	780	827
五年以上	100	113
	1,406	1,467

作為承租人

於報告期結束時，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：

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元
一年內	46	45
第二年至第五年(包括首尾兩年)	71	105
五年以上	81	90
	198	240

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十五年。

41. 承擔及或然事件

(a) 資本及其他承擔

(i) 於報告期結束時，本集團的承擔如下：

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 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
在建或發展中投資物業的開發成本	3,801	2,623
在建或發展中待售物業的開發成本	6,293	2,793
	10,094	5,418

(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2009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。於2009年12月31日，與教育設施相關的已承諾拆遷成本已包括在發展中待售物業的已承諾發展成本中。

(iv) 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2009年12月31日，其中人民幣31.86億元已支付予土地交易中心（2008年：人民幣28.64億元），當中人民幣9.94億元已於非流動資產中確認為在建或發展中投資物業（2008年：人民幣12.32億元已確認為預付租賃款項），及餘下人民幣21.92億元（2008年：人民幣16.32億元）已於流動資產中確認為發展中待售物業。餘款人民幣43.24億元（2008年：人民幣46.46億元）將按土地拆遷進度分期支付。

41. 承擔及或然事件(續)

(a) 資本及其他承擔(續)

- (v) 於2008年4月28日，本集團同意向為開發大連天地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2009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(2008年：人民幣1.21億元)。

(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(2008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2009年12月31日，此項安排下的款額並未被支取(2008年：零)。
- (ii) 於2009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(2008年：人民幣5.28億元)，而該聯營公司已支取銀行貸款人民幣4.80億元(2008年：人民幣4.80億元)。

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2009年12月31日及2008年12月31日的綜合財務狀況表確認任何價值。

42. 主要非現金交易

截至2009年及2008年12月31日止年度，就收購附屬公司的權益而進行非現金交易的詳情載於附註34。

43. 有關連人士交易

除附註17、18、23、24、30、31、34及41所述的有關連人士交易及結餘外，年內本集團與其他有關連人士進行的交易如下：

(a) SOCL及其與本集團無關的附屬公司和聯營公司

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元
項目工程成本	196	248
租金及樓宇管理費開支	36	28
項目管理費收入	1	4
租金及樓宇管理費收入	2	4
利息收入	1	1

43. 有關連人士交易(續)

(b) 其他有關連人士

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元 (經重列)
聯營公司		
項目管理費收入	8	–
樓宇管理費開支	–	3
估算利息收入	55	89
利息收入	11	11
附屬公司非控制股東		
利息收入	2	30
估算利息開支	1	6
利息開支	102	92
項目管理費開支	7	4
共同控制實體		
租金及樓宇管理費收入	4	3
一名董事		
利息開支	35	9
高級管理層		
物業銷售	43	12
高級管理層直系家屬		
物業銷售	20	5

44. 報告日期後事項

於2010年3月5日，本集團成功投得上海楊浦區一幅可供開發面積為159,600平方米的土地，代價為人民幣12.64億元。

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所披露的銀行借貸，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非控制股東權益。

本公司董事採用資本負債比率審核本集團的資本架構，其以銀行借貸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。

45. 資本風險管理(續)

報告期結束時資本負債比率如下：

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元 (經重列)
銀行借貸	10,203	8,198
已抵押銀行存款	(2,019)	(1,709)
銀行結餘及現金	(2,928)	(1,671)
負債淨額	5,256	4,818
權益總額	22,574	18,175
負債淨額除以權益總額	23%	27%

46. 金融工具

a. 金融工具類別

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元 (經重列)
金融資產		
貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金)	7,827	7,083
金融負債		
指定為對沖工具的衍生金融工具	211	256
攤銷成本	13,974	12,363

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、附屬公司非控制股東欠款、已抵押銀行存款、應付賬款、應付有關連人士款項、應付聯營公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、附屬公司非控制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、信貸風險及流動性風險。董事審閱並同意管理各該等風險的政策有關概要如下。

46. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

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。

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：

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元
港幣		
資產	2,006	1,640
負債	6,458	6,046
美元		
資產	313	562
負債	1,285	2,046

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%對其於報告期結束時的換算作出調整。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。

		截至12月31日	
	附註	2009年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元
港幣			
溢利或虧損	(i)	212	210
美元			
溢利或虧損	(ii)	46	71

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。

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。

46. 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性風險管理一節。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27(a)。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於非衍生工具於報告期結束時所面臨的利率風險而釐定。就浮息銀行借貸而言，該分析乃假設於報告期結束時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2009年12月31日止年度的溢利將減少/增加人民幣1,700萬元(2008年：減少/增加人民幣2,100萬元)。其主要由於本集團浮息銀行借貸所面臨的風險所致。

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、聯營公司欠款、附屬公司的非控制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。綜合財務狀況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。

46. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

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2009年12月31日最大債務人結欠約人民幣1.23億元(2008年：人民幣1.62億元)(源自銷售物業及聯營公司貸款人民幣12.73億元(2008年：人民幣13.31億元)以及應收貸款人民幣3.78億元(2008年：人民幣4.14億元))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。

流動性風險

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，以滿足其流動性需求。

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	1年內或	1年以上，	2年以上，	5年以上	未折讓現金	於2009年
	實際利率	應要求	但不超過2年	但不超過5年		流量總額	12月31日
	%	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	的賬面值
							人民幣百萬元
2009年							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及 應計費用	-	2,070	-	-	-	2,070	2,070
浮息銀行借貸	4.1%	2,482	1,249	7,141	543	11,415	10,203
應付關連人士款項	-	69	-	-	-	69	69
應付聯營公司款項	-	45	-	-	-	45	45
應付附屬公司非控制股東款項	4.1%	494	-	-	-	494	475
自附屬公司非控制股東貸款							
- 浮息	8.4%	56	56	168	670	950	670
- 免息	-	442	-	-	-	442	442
金融擔保合約	-	528	-	-	-	528	-
		6,186	1,305	7,309	1,213	16,013	13,974
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具		130	130	-	-	260	211

46. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

	加權平均 實際利率	1年內或 應要求	1年以上， 但不超過2年	2年以上， 但不超過5年	5年以上	未折讓現金 流量總額	於2008年 12月31日 的賬面值
	%	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
2008年(經重列)							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及 應計費用	-	1,938	-	-	-	1,938	1,938
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
應付附屬公司非控制股東款項	6.0%	802	-	-	-	802	758
自附屬公司非控制股東貸款							
- 浮息	8.4%	56	55	168	726	1,005	670
- 免息	-	200	-	-	-	200	199
一名董事貸款	8.0%	45	612	-	-	657	567
金融擔保合約	-	528	-	-	-	528	-
		6,010	2,546	4,930	1,142	14,628	12,363
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具		98	98	98	-	294	256

上述金融擔保合約金額即集團須按條款於持有方提出償付要求時，可能給予償付的最高損失額。集團根據報告期末的預測認為，按條款償付的可能性很小。然而，這項預測受制於持有方由于金融應收款項蒙受信用損失的可能性而對償付要求產生的改變。

46. 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。

d. 確認於綜合財務狀況表的公允價值計量

在其他綜合權益中包括了人民幣4,500萬元的收益(2008年：人民幣1.36億元)關於至報告期末僅持有的指定為現金流量對沖利率掉期合約。

47. 本公司財務狀況表概要

	2009年 12月31日 人民幣百萬元	2008年 12月31日 人民幣百萬元
於附屬公司的投資	2,413	1,237
一家附屬公司貸款	6,365	–
附屬公司欠款	2,203	8,206
其他預付款項	22	–
銀行結餘	–	22
總資產	11,003	9,465
應付一名非控制股東款項	–	502
總負債	–	502
資產淨值	11,003	8,963
股本	99	84
儲備	10,904	8,879
總權益	11,003	8,963

48. 附屬公司詳情

本公司附屬公司於2008年及2009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
			2009年	2008年		
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%	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%	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%	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%	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%	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%	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	100%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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	註冊資本 230,000,000美元 繳足資本 205,555,050美元	79.4%	79.4%	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%	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	100%	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%	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%	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%	100%	香港	投資控股
大理瑞安管理諮詢有限公司	中國 2008年9月9日	註冊及繳足資本 500,000美元	100%	100%	中國	提供管理服務

48. 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
			2009年	2008年		
大連穎佳科技發展有限公司	中國 2009年12月3日	註冊及繳足資本 230,000,000美元	100%	-	中國	科技發展
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%	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%	100%	香港	投資控股
益勵有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值 1港元的普通股	100%	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%	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%	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%	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%	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%	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	75%	75%	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	註冊及繳足資本 人民幣700,000,000元	100%	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%	100%	中國	物業發展
佛山瑞房置業有限公司	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105,768,504元	100%	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%	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	註冊及繳足資本 人民幣700,000,000元	100%	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	註冊及繳足資本 人民幣700,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山詠瑞天地置業 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%	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669,397,251元	100%	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%	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%	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%	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 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
			2009年	2008年		
Globe State Properties Limited	BVI 2005年10月12日	100股每股面值 1美元的普通股	100%	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%	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%	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%	80.2%	香港	投資控股
			B股： 60.15%	60.15%		
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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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	75%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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 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
			2009年	2008年		
麗江瑞安管理諮詢有限公司	中國 2008年11月10日	註冊及繳足資本 500,000美元	100%	100%	中國	提供管理服務
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%	100%	香港	投資控股
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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	80.2%	香港	投資控股
Selfers Limited	BVI 1995年11月29日	1股每股面值 1美元的普通股	75%	75%	香港	投資控股

48. 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
			2009年	2008年		
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%	97%	中國	物業發展
上海豐誠物業管理有限公司 (前稱新昌瑞安 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%	100%	中國	物業管理
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 9,376,343美元	99%	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%	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%	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%	99%	中國	物業發展
上海駿興房地產 開發有限公司 (附註5)	中國 2009年3月5日	註冊資本 人民幣920,000,000元 繳足資本 人民幣477,312,089元	49.98%	–	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	99%	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%	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%	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%	75%	中國	物業發展
上海瑞橋企業管理有限公司	中國 2009年4月23日	註冊及繳足資本 人民幣1,000,000元	70%	–	中國	物業發展
上海瑞虹新城有限公司	中國 2001年7月2日	註冊資本 人民幣2,000,000,000元 繳足資本 人民幣1,622,415,680元	74.25%	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%	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%	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%	99%	中國	物業管理

48. 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
			2009年	2008年		
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%	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%	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%	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	註冊資本 115,000,000美元 繳足資本 95,868,834美元	99%	99%	中國	物業發展
上海楊浦中央社區發展 有限公司(附註6)	中國 2003年8月26日	註冊資本 137,500,000美元 繳足資本 85,500,000美元	70%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	100%	香港	提供秘書服務

48. 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
			2009年	2008年		
Silomax Limited	BVI 1996年3月25日	1股每股面值 1美元的普通股	75%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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	75%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	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2009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. 本集團持有51%的權益 Portspin，持有98%的上海駿興房地產有限公司。本集團實際擁有上海駿興置業49.98的權益。
6. 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。光僑須注入股本全部增加部分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70.0%增加16.8%至86.8%，而SYKIZ的權益將自30%減少16.8%至13.2%。

財務概要

綜合收益表

截至12月31日止年度

	2005年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
營業額	1,018	4,729	4,570	2,066	6,758
本公司股東應佔溢利	380	1,146	2,462	1,798	2,673
非控制股東應佔溢利	166	494	405	270	(80)
年度溢利	546	1,640	2,867	2,068	2,593

綜合財務狀況表

於12月31日

	2005年 人民幣百萬元	2006年 人民幣百萬元	2007年 人民幣百萬元	2008年 人民幣百萬元	2009年 人民幣百萬元
投資物業	5,877	6,205	7,994	8,466	21,206
物業、廠房及設備	168	188	260	343	356
預付租賃款項	2,665	3,710	4,325	6,290	43
發展中物業	6,371	6,509	8,015	10,197	11,532
待售物業	157	1,799	325	3,090	627
於聯營公司的權益及向聯營公司的貸款	3	3	1,066	1,627	2,135
應收賬款、按金及預付款項	712	1,594	3,789	1,270	992
其他資產	278	373	408	1,252	754
已抵押銀行存款、銀行結餘及現金	2,398	5,654	3,697	3,380	4,947
總資產	18,629	26,035	29,879	35,915	42,592
流動負債	5,146	3,829	8,828	8,100	8,838
非流動負債	8,421	7,041	4,345	9,640	11,180
總負債	13,567	10,870	13,173	17,740	20,018
淨資產	5,062	15,165	16,706	18,175	22,574
應佔權益：					
本公司股東	4,756	13,952	15,878	16,863	21,579
非控制股東權益	306	1,213	828	1,312	995
權益總額	5,062	15,165	16,706	18,175	22,574

每股資料

截至12月31日止年度

	2005	2006	2007	2008	2009
基本每股盈利(人民幣)	0.22	0.48	0.59	0.39	0.55
每股股息					
– 已付中期股息(港幣)	–	–	0.05	0.07	0.01
– 擬派末期股息(港幣)	–	0.06	0.10	0.01	0.12
– 全年股息(港幣)	–	0.06	0.15	0.08	0.13
紅股	–	–	–	十送一	–

附註：

上述2005年至2007年度之財務概要未有就採納國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告詮釋委員會詮釋第15號「房地產建造協議」之影響作出重列。