

經甄選的簡明綜合財務報表解釋附註

截至2010年6月30日止6個月

1. 一般事項

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定及國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)而編製。

2. 主要會計政策

除若干投資物業及衍生金融工具以公平值計量外，簡明綜合財務報表按歷史成本法編製。

除下文所述者外，簡明綜合財務報表所用的會計政策與編製本集團於截至2009年12月31日止年度的年度財務報表所用者貫徹一致。

於本中期期間，本集團首次採用下列由國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則(「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2010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
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
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
國際會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
國際財務報告準則第1號(修訂本)	首次採用者的額外免除
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
國際財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
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

本集團採用國際財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」來處理收購日期處於2010年1月1日或其後開始的業務合併的會計事宜。本集團亦採用國際會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」處理於2010年1月1日或其後於附屬公司取得控制權及失去控制權後的附屬公司擁有權變動所牽涉的會計事宜。

由於在本中期報告期間，概無進行適用國際財務報告準則第3號(經修訂)和國際會計準則第27號(經修訂)的交易，因此採用國際財務報告準則第3號(經修訂)和國際會計準則第27號(經修訂)沒有對本集團目前或過往會計期間的簡明綜合財務報表產生任何影響。

如本集團日後進行的交易涉及國際財務報告準則第3號(經修訂)、國際會計準則第27號(經修訂)及其他國際財務報告準則的相應修訂本，則將會影響本集團未來期間的業績。

採用其他新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團目前或過往會計期間的簡明綜合財務報表並無影響。

2. 主要會計政策(續)

本集團並無提前採用下列由國際會計準則委員會頒布且尚未生效的國際財務報告準則、國際會計準則及國際財務報告詮釋委員會詮釋：

國際財務報告準則(修訂本)	2010年國際財務報告準則的改進 ¹
國際會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露 ⁴
國際會計準則第32號(修訂本)	供股權分類 ²
國際財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者有關國際財務報告準則第7號披露比較數字的有限豁免 ³
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
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 ⁴
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 ³

1 於2010年7月1日及2011年1月1日或之後開始年度期間生效(如適用)

2 於2010年2月1日或之後日期開始年度期間生效

3 於2010年7月1日或之後日期開始年度期間生效

4 於2011年1月1日或之後日期開始年度期間生效

5 於2013年1月1日或之後日期開始年度期間生效

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提出新要求及適用於2013年1月1日開始生效，並准許提早應用。此準則要求適用於國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」確認的所有金融資產以攤銷成本或公平值計量。此準則明確指出(i)持有的目的是按業務模式去收取合同的現金流及(ii)合同現金流僅用於支付本金且未償還本金的利息的債務投資通常以攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資均以公平值計量。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本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

3. 營業額及分部資料

本集團於本期間的營業額分析如下：

	截至6月30日止6個月	
	2010年 人民幣百萬元 (未經審核)	2009年 人民幣百萬元 (未經審核)
物業發展：		
物業銷售收入	2,778	1,010
物業投資：		
投資物業租金收入	269	260
經營服務式公寓收入	12	9
物業管理費	16	13
租金相關收入	29	23
	326	305
其他	17	20
	3,121	1,335

為便於管理，本集團的業務活動大致劃分為以下兩個主要可報告分部 — 物業發展及物業投資。

3. 營業額及分部資料(續)

兩個主要可報告分部的主要業務如下：

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2010年6月30日止6個月(未經審核)

	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	2,778	326	17	3,121
業績				
分部業績	898	1,698	10	2,606
利息收入				69
應佔聯營公司業績				68
財務費用，經扣除匯兌收益				(36)
未分類開支淨額				(167)
稅項前溢利				2,540
稅項				(832)
期間溢利				1,708

截至2009年6月30日止6個月(未經審核)

	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	1,010	305	20	1,335
業績				
分部業績	18	439	11	468
利息收入				107
應佔聯營公司業績				398
財務費用，經扣除匯兌收益				(60)
未分類開支淨額				(179)
稅項前溢利				734
稅項				(78)
期間溢利				656

4. 經營溢利

	截至6月30日止6個月	
	2010年 人民幣百萬元 (未經審核)	2009年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營溢利乃經扣除(計入)下列項目後得出：		
呆壞賬撥備	4	-
物業、廠房及設備折舊	29	25
減：資本化至發展中物業的金額	-	(1)
	29	24
預付租賃款項撥回	1	1
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	1	1
薪金、花紅及津貼	19	8
股份支付費用	1	2
	21	11
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	174	138
退休福利成本	12	13
股份支付費用	16	28
	202	179
僱員福利開支總額	223	190
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	(51)	(43)
	172	147
已售物業成本確認為開支	1,761	886
經營租賃的租金費用	19	23
利息收入	(69)	(107)

5. 財務費用，經扣除匯兌收益

	截至6月30日止6個月	
	2010年 人民幣百萬元 (未經審核)	2009年 人民幣百萬元 (未經審核)
須於五年內全數償還的銀行貸款及透支利息	248	198
須於五年內全數償還附屬公司非控制股東款項之利息(附註20)	4	25
須於五年內全數償還附屬公司非控制股東所提供貸款之利息(附註20)	64	30
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20)	-	1
須於五年內全數償還一名董事貸款之利息(附註20)	-	23
加：指定為現金流量對沖利率掉期合約的利息開支淨額	66	53
利息開支總額	382	330
減：資本化至在建或發展中投資物業及待售物業的金額	(356)	(311)
	26	19
銀行借貸及其他融資活動的匯兌收益淨額	(48)	(12)
其他財務費用	58	53
	36	60

本集團於截至2010年6月30日止6個月由一般借貸組合資本化的借貸成本，乃按合格資產開支約6.6%(截至2009年6月30日止6個月：約5.5%)的年度資本化比率計算。

6. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2010年 人民幣百萬元 (未經審核)	2009年 人民幣百萬元 (未經審核)
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	152	73
遞延稅項	480	(23)
中國土地增值稅	200	28
	832	78

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。

本集團各公司於期間內的應課稅溢利已按適用的所得稅率25%(截至2009年6月30日止6個月：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發展開支)予以撥備。

7. 股息

	截至6月30日止6個月	
	2010年 人民幣百萬元 (未經審核)	2009年 人民幣百萬元 (未經審核)
已批准2009年末期股息(2009年：已派2008年末期股息)	530	37
宣佈派發2010年中期股息每股港幣6仙(2009年：港幣1仙)	270	44

董事會宣佈派發2010年中期股息每股港幣6仙(相當於每股人民幣5.3分)(2009年：港幣1仙，相當於人民幣0.88分)。擬派2010年中期股息將以現金及/或公司股份派發，股東將有權選擇以全新及已繳足股份代替現金收取全部或部分中期股息，惟須待香港聯合交易所有限公司批准。

於2010年5月，本公司股東於股東週年大會上批准2009年末期股息每股港幣12仙(相當於人民幣11分)。2009年末期股息已於2010年7月以現金及/或公司股份派付，且股東亦賦予選擇權以全新及已繳足股份代替現金收取全部或部分末期股息。

於2009年6月，已向本公司股東派付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。紅股在所有方面與現有普通股享有同等地位。

8. 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6月30日止6個月	
	2010年 人民幣百萬元 (未經審核)	2009年 人民幣百萬元 (未經審核)
用以計算每股基本盈利及每股攤薄盈利的盈利， 即本公司股東應佔期間溢利	1,557	718

股份數目

	截至6月30日止6個月	
	2010年 百萬 (未經審核)	2009年 百萬 (未經審核)
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,023	4,620
潛在攤薄股份的影響： 本公司已發行購股權(附註)	—	44
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,023	4,664

附註：

由於給予的購股權的行使價高於本期間的市場平均價，已給予的購股權並未產生攤薄影響(截至2009年6月30日止6個月；除了2008年11月3日已給予的購股權外，由於2008年給予的購股權的行使價高於該期間的市場平均價，已給予的購股權並未產生攤薄影響)。

9. 投資物業

	2010年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2009年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
為獲取租金或資本增值或兩者皆有而持有的已完工投資物業	9,749	9,384
在建或發展中投資物業		
以公平值列示	8,381	6,129
以成本列示	5,546	5,693
	13,927	11,822
	23,676	21,206

投資物業於本期間及過往期間的變動如下：

	截至6月30日止6個月	
	2010年 人民幣百萬元 (未經審核)	2009年 人民幣百萬元 (未經審核)
於1月1日的結餘	21,206	8,466
自預付租賃款項及發展中物業中重新分類	-	8,657
於出售時抵銷	(162)	-
收購一家附屬公司	67	-
添置	1,104	2,605
在簡明綜合收益表確認的公平值增值	1,461	199
於6月30日的結餘	23,676	19,927

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或為資本增值目的持有。

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2010年6月30日及2009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。

10. 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

		2010年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2009年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
投資成本，未上市		357	357
應佔收購後溢利		573	505
		930	862
向聯營公司的貸款			
– 免息	(a)	804	1,273
– 按年利率5%計息	(b)	477	–
		1,281	1,273
聯營公司欠款	(c)	299	147
應付聯營公司款項	(d)	37	45

附註：

- (a) 向聯營公司的貸款指授予富岸集團有限公司(「富岸」)(本集團一家聯營公司)的附屬公司以供開發大連天地項目的貸款。根據於2007年5月25日訂立的合營協議，該等貸款為無抵押、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5%計息，惟須待股東批准。該等貸款以實際年利率5.4%(2009年12月31日：7.3%)按經攤銷成本列賬。
- (b) 向聯營公司的貸款為無抵押、按年利率5%計息，並按要求償還。
- (c) 聯營公司欠款為無抵押、按年利率6.1%(2009年12月31日：5.8%)計息，並按要求償還。
- (d) 應付聯營公司款項為無抵押、免息並按要求償還。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2010年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2009年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
非即期應收賬款包括以下項目：		
遞延租金應收款項	33	59
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款(扣除呆壞賬撥備)的賬齡分析：		
尚未到期	48	172
30日內	10	5
31 – 60日	3	3
61 – 90日	2	2
90日以上	8	4
	71	186
拆遷費用的預付款項(附註)	934	483
收購土地的按金	331	–
其他按金、預付款項及應收款項	250	264
	1,586	933

11. 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。

附註：

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。

12. 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。

於2010年6月30日及2009年12月31日，本集團擁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50.81億元(2009年12月31日：港幣45.81億元)的面值以固定利率1.32%至3.58%(2009年12月31日：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3.00%(2009年12月31日：2.75%至2.90%)的浮息計算的港幣50.81億元(2009年12月31日：港幣45.81億元)，並於2013年3月或之前到期的若干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2010年6月30日止6個月，利率掉期產生的公平值虧損人民幣3,900萬元(截至2009年6月30日止6個月：公平值收益人民幣6,000萬元)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簡明綜合收益表確認。

13. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2010年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2009年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應付賬款賬齡分析：		
尚未到期	1,245	1,138
30日內	24	5
31 – 60日	2	6
61 – 90日	1	2
90日以上	4	–
	1,276	1,151
應付保留工程款項(附註)	155	128
契稅、營業稅及其他應付稅項	402	442
物業銷售的已收按金及預收款項	974	2,235
投資物業租金的已收按金及預收款項	212	174
應計費用	162	175
	3,181	4,305

附註：

應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

14. 股本

每股面值0.0025美元的普通股	法定		已發行及繳足	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
於2009年1月1日	12,000,000,000	30,000	4,185,597,171	10,464
發行紅股(附註7)	—	—	418,559,717	1,046
發行新股	—	—	418,500,000	1,046
於2009年6月30日、 2010年1月1日及 2010年6月30日	12,000,000,000	30,000	5,022,656,888	12,556

	2010年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2009年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
在簡明綜合財務狀況表顯示為	99	99

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)。新普通股在所有方面與現有普通股享有同等地位。

15. 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)於簡明綜合收益表確認。

截至2010年6月30日止6個月，附屬公司出售與其有關的資產時將金額人民幣2,100萬元(截至2009年6月30日止6個月：無)撥回簡明綜合收益表。

15. 其他儲備(續)

(c) 其他儲備包括：

- (i) Shui On Company Limited(「SOCL」)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。SOCL為本公司的主要股東，羅康瑞先生(本公司主席兼行政總裁)，享有其受益權。
- (ii) 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。
- (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。

16. 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2010年6月30日，153,884,399份購股權(2009年12月31日：166,375,605份購股權)已根據計劃授出並仍未行使，佔本公司該日已發行股份之3.1%(2009年12月31日：3.3%)。該計劃准許董事會授出任何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。

本集團已於簡明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1,700萬元(截至2009年6月30日止6個月：人民幣3,000萬元)。

16. 以股份付款的交易(續)

截至2010年6月30日及2009年6月30日止6個月內，概無授出或行使購股權。本公司購股權變動如下：

授出日	行使價 港幣	購股權數目				於2010年 6月30日
		於2010年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	
2007年6月20日	7.00	106,632,098	-	-	(7,937,762)	98,694,336
2007年8月1日	8.18	1,269,802	-	-	(115,392)	1,154,410
2007年10月2日	10.00	2,468,768	-	-	(224,192)	2,244,576
2007年11月1日	11.78	1,301,615	-	-	(381,547)	920,068
2007年12月3日	9.88	1,234,329	-	-	(121,509)	1,112,820
2008年1月2日	8.97	3,358,409	-	-	(119,067)	3,239,342
2008年2月1日	8.05	1,717,382	-	-	(46,236)	1,671,146
2008年3月3日	7.68	735,670	-	-	(53,835)	681,835
2008年5月2日	7.93	7,238,273	-	-	(854,564)	6,383,709
2008年6月2日	7.34	15,231,560	-	-	(1,238,876)	13,992,684
2008年7月2日	6.46	1,482,175	-	-	(332,814)	1,149,361
2009年9月4日	4.90	23,705,524	-	-	(1,065,412)	22,640,112
總數		166,375,605	-	-	(12,491,206)	153,884,399
於期初及期末可行使 期權數目		19,586,617				32,418,733

授出日	行使價 港幣	購股權數目				於2009年 6月30日
		於2009年 1月1日	期內授出	期內行使	期內失效	
2007年6月20日	7.00	118,747,544	-	-	(4,895,062)	113,852,482
2007年8月1日	8.18	1,371,013	-	-	(64,180)	1,306,833
2007年10月2日	10.00	4,845,000	-	-	(2,125,000)	2,720,000
2007年11月1日	11.78	4,272,054	-	-	(10,611)	4,261,443
2007年12月3日	9.88	1,500,488	-	-	(151,820)	1,348,668
2008年1月2日	8.97	3,449,266	-	-	(44,593)	3,404,673
2008年2月1日	8.05	2,099,366	-	-	(291,923)	1,807,443
2008年3月3日	7.68	774,732	-	-	(19,531)	755,201
2008年5月2日	7.93	7,796,274	-	-	(312,102)	7,484,172
2008年6月2日	7.34	15,837,819	-	-	(551,766)	15,286,053
2008年7月2日	6.46	1,784,027	-	-	(108,357)	1,675,670
2008年11月3日	1.60	100,250,000	-	-	(10,609,375)	89,640,625
總數		262,727,583	-	-	(19,184,320)	243,543,263
於期初及期末可行使 期權數目		3,900,000				17,628,252

16. 以股份付款的交易(續)

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，且可在授出日第5個週年日或之前行使。

17. 收購附屬公司

截至2010年6月30日止6個月，本公司的一間附屬公司向一家獨立第三方收購一間於中國註冊成立的公司的全部權益，現金代價為人民幣1.09億元。購入的公司擁有一幅毗鄰上海瑞虹新城項目土地的物業開發權。

由於購入的附屬公司為投資及物業控股公司，業務營運輕微，故此項交易於截至2010年6月30日止6個月作為購買資產及負債而非業務合併列賬。

於交易中收購的資產淨值如下：

	人民幣百萬元 (未經審核)
在建或發展中投資物業	67
發展中待售物業	45
應收賬款、按金及預付款項	4
其他應付款項及應計費用	(7)
已收購資產淨值	109
現金代價	109

截至2010年6月30日止6個月，購入的公司並無為本集團帶來任何營業額或業績。

18. 資產抵押

於報告日期，本集團已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

	2010年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2009年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
投資物業	15,135	13,243
物業、廠房及設備	127	128
預付租賃款項	42	43
發展中待售物業	3,953	4,948
待售物業	116	406
應收賬款	69	90
銀行存款	2,014	2,019
	21,456	20,877

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(2009年12月31日：人民幣2.65億元)。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，於報告日期，若干於附屬公司的股本權益亦已抵押予銀行作為集團獲得銀行融資的擔保。

19. 承擔及或然事件

於各報告日期，本集團的承擔如下：

	2010年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2009年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
投資物業的開發成本	5,748	6,534
發展中待售物業的開發成本	8,737	7,884
	14,485	14,418

於2010年6月30日及2009年12月31日，開發成本承擔額包括就發展盧灣區太平橋地區的若干教育設施而補償原地教育設施的遷置成本。開發成本承擔額亦包括收購中國廣東省佛山市的土地使用權的餘下尚未償還的成本為數人民幣41.20億元(於2009年12月31日：人民幣43.24億元)，將按土地拆遷過程分階段支付。

除上文披露外，本集團的資本和其他承擔及或然事件自2009年12月31日起並無重大變動。

20. 有關連人士交易

除簡明綜合財務狀況表所述的有關連人士結餘外，期間內本集團與有關連人士進行的交易如下：

	截至6月30日止6個月	
	2010年 人民幣百萬元 (未經審核)	2009年 人民幣百萬元 (未經審核)
交易性質		
SOCL及其附屬公司和聯營公司(本集團的附屬公司和聯營公司除外)		
項目工程成本	161	67
租金及樓宇管理費開支	13	20
差旅開支	11	—
項目管理費收入	5	8
利息收入	—	1
聯營公司		
利息收入	16	—
估算利息收入	19	62
項目管理費收入	8	—
附屬公司非控制股東		
利息開支	68	55
估算利息開支	—	1
項目管理費開支	2	2
共同控制實體		
租金及樓宇管理費收入	2	2
一名董事		
利息開支	—	23
高級管理層		
物業銷售	20	2