

綜合財務報表附註

截至2010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46。下文統稱本公司及其附屬公司為本集團。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為本公司的功能貨幣。

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2009年發佈的改進國際財務報告準則 |
| 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 |
| 國際會計準則第27號(2008年經修訂) | 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(2008年經修訂) | 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 |

除下文所述者外，於本年度內採用的新訂及經修訂國際財務報告準則對該等綜合財務報表所呈報的金額及/或該等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

國際會計準則第1號的修訂財務報表呈列(作為於2009年發佈的改進國際財務報告準則一部分)

國際會計準則第1號的修訂澄清，透過發行權益的潛在償債方案，與其流動或非流動的分類並不相關。

為與國際會計準則第1號的修訂一致，本集團將於本年度內已發行的可換股債券的負債部份根據可能要求作出現金結算的時間分類為非流動(見附註30)。該修訂對過往年度所呈報的金額並無產生影響，此乃由於本集團以往並未發行該性質的工具。

國際財務報告準則第3號(2008年經修訂)業務合併

本集團根據未來適用法將國際財務報告準則第3號(2008年經修訂)「業務合併」應用於收購日期為2010年1月1日或以後的業務合併。

由於在本年度內並無國際財務報告準則第3號(2008年經修訂)適用的交易，因此，應用國際財務報告準則第3號(2008年經修訂)所作出的修訂不會對本集團本會計期間或過往會計期間的綜合財務報表產生影響。

適用國際財務報告準則第3號(2008年經修訂)及其他國際財務報告準則相應變更的未來交易，可能影響到本集團於未來期間的業績。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

國際會計準則第27號(2008年經修訂)綜合及獨立財務報表

應用國際會計準則第27號(2008年經修訂)令本集團對本集團於附屬公司擁有權之變動的會計政策改變。

具體來說，經修訂的準則影響本集團於附屬公司擁有權之變動(但並無導致失去控制權)所採用的會計政策。於以往年度，由於國際財務報告準則中並無具體規定，因此於現有附屬公司的權益增加會以收購附屬公司的同一方式處理，而商譽或議價購入收益會於適用情況確認；至於在現有附屬公司出現不涉及失去控制權之權益減少，已收代價與對於非控股權益之調整兩者之間的差額會於損益內確認。根據國際會計準則第27號(2008年經修訂)，所有該等增加或減少於權益內處理，對商譽或損益並不構成影響。

該等變動已根據國際會計準則第27號(2008年經修訂)相關過渡規定由2010年1月1日起開始應用。應用經修訂的準則已影響本集團於本年度內收購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」)(本集團的附屬公司)額外權益的會計處理(附註36(a))。會計政策變動已令本集團應佔上海楊浦中央社區發展有限公司被收購淨資產賬面值之額外權益較收購成本超出人民幣3,400萬元，該超出額將直接於權益確認，並非於綜合收益表內確認。因此，會計政策變動已引致本年度溢利減少人民幣3,400萬元。

該等會計政策變動對本集團本年度每股基本及攤薄收益的影響如下：

| 對每股基本及攤薄收益的影響 | 每股基本收益 | 每股攤薄收益 |
|---------------|--------|--------|
| | 人民幣元 | 人民幣元 |
| 未經調整前報告之數字 | 0.56 | 0.54 |
| 因會計政策變動作出調整 | (0.01) | (0.01) |
| 調整後報告之數字 | 0.55 | 0.53 |

已發佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提早採用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋：

| | |
|------------------------|--|
| 國際財務報告準則(修訂本) | 於2010年發佈的改進國際財務報告準則 ¹ |
| 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 ² |
| 國際財務報告準則第1號(修訂本) | 嚴重惡性通貨膨脹及首次採納者的去除固定日期 ³ |
| 國際財務報告準則第7號(修訂本) | 披露 — 金融資產轉撥 ³ |
| 國際財務報告準則第9號 | 金融工具 ⁴ |
| 國際會計準則第12號(修訂本) | 遞延稅項：收回相關資產 ⁵ |
| 國際會計準則第24號(2009年經修訂) | 有關連人士之披露 ⁶ |
| 國際會計準則第32號(修訂本) | 供股權分類 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19號 | 以股本工具抵銷金融負債 ² |

¹ 於2010年7月1日或2011年1月1日之後開始年度期間動情生效(如適用)

² 於2010年7月1日之後開始年度期間生效

³ 於2011年7月1日之後開始年度期間生效

⁴ 於2013年1月1日之後開始年度期間生效

⁵ 於2012年1月1日之後開始年度期間生效

⁶ 於2011年1月1日之後開始年度期間生效

⁷ 於2010年2月1日之後開始年度期間生效

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新訂及經修訂準則及詮釋(續)

於2009年11月頒佈及2010年10月修訂的國際財務報告準則第9號「金融工具」引入金融資產與金融負債之分類及計量以及終止確認之新規定。

特別是國際財務報告準則第9號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。具體而言，以收取合約現金流為目的的經營模式持有，及合約現金流僅為支付未償還本金及其利息的債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則於隨後會計年度按公平值計量。

國際財務報告準則第9號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，且容許提早採用。

本公司董事預期，國際財務報告準則第9號將於2013年1月1日開始的年度期間在本集團綜合財務報表內採用，採用新訂準則將不會就本集團金融資產及金融負債所呈報的金額產生重大影響。

國際會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」的修訂主要處理根據國際會計準則第40號「投資物業」所使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項的計量方式。根據該修訂，計量使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產乃假定投資物業的賬面值將透過銷售收回，惟於若干情況下有關假設被否定則除外。本集團所有的投資物業坐落於中華人民共和國(「中國」)境內。本公司董事正評估相應的財務影響。

本公司董事預期，採用其他新訂及經修訂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。

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

將全面收入總額分配至非控制股東權益

一間附屬公司的綜合收入及開支總額歸屬於本公司股東及非控制股東權益，即使這會導致非控制股東權益產生結餘赤字。於2010年1月1日之前，非控制股東權益所適用的虧損超越該附屬公司權益中的非控制股東權益，除該非控制股東權益須承擔約束性責任及有能力支付額外投資以彌補虧損外不分配。

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。

本集團於現有附屬公司的擁有權出現變動

本集團於現有附屬公司的擁有權於2010年1月1日或之後出現變動

本集團於附屬公司擁有權的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，則作為股本交易入賬。本集團的權益及非控制股東權益的賬面值經調整以反映彼等於附屬公司的有關權益變動。非控制股東權益的變動金額均已根據應佔權益變動淨資產的賬面值調整，已付或已收代價的公平值直接於權益中確認並歸屬於本公司股東。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，出售時產生的損益以下列兩者的差額計算：(i) 已收代價的公平值與任何保留權益的公平值的總和及(ii) 附屬公司及任何非控制股東權益的資產(包括商譽)及負債的過往賬面值。倘附屬公司的若干資產按重估金額或公平值計量，而相關累計盈虧已於其他全面收益表確認及於權益累計，先前於其他全面收益表確認及於權益累計的金額猶如本公司直接出售相關資產入賬(即重新劃分為損益或直接轉撥至保留盈利)。於控制權失去當日前附屬公司保留的任何投資公平值，會根據國際會計準則第39號「金融工具：確認及計量」於往後的會計處理中被視為初步確認時的公平值，或(如適用)其初步確認投資於聯營公司或共同控制實體時的成本。

本集團於現有附屬公司的擁有權於2010年1月1日之前出現變動

增加於現有附屬公司的權益與收購附屬公司的處理方式相同，商譽或議價購入收益於適用時確認。就於附屬公司之權益(不論有關出售事項是否將導致本集團失去對附屬公司之控制權)減少而言，已收代價與調整非控制股東權益的差額乃於綜合收益表內確認。

3. 主要會計政策(續)

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彼等之公平值。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。

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。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用及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(如有)列賬。

折舊乃以直線法確認，於樓宇的估計可使用年期或更短的樓宇所在的租賃土地的年期撇銷其成本。

折舊乃以直線法確認，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。估計可使用年期、剩餘價值及折舊確認方法於各報告期末審閱，任何估計變動的影響按未來適用法入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產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

分類為經營租賃的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。

發展中待售物業

發展中待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬並列作流動資產。成本包括土地成本，已發生的開發支出，並在適當情況下包括資本化的借款費用。

待相關政府部門出具相應的完工證明時，發展中待售物業結轉至待售物業。

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。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

3. 主要會計政策(續)

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於綜合財務狀況表內確認，並隨後於本集團應佔聯營公司的損益及其他全面收入作出調整。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(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。僅當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，本集團會將額外虧損確認。

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。

本集團旗下實體與其聯營公司交易時，與聯營公司交易所產生的損益只會在有關聯營公司之權益與本集團無關的情況下，才於本集團綜合財務報表確認。

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初步以成本於綜合財務狀況表內確認，並隨後於本集團應佔共同控制實體的損益及其他全面收入作出調整。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。僅當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，本集團會將額外虧損確認。

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。

本集團旗下實體與其共同控制實體交易時，與共同控制實體交易所產生的損益只會在有關共同控制實體之權益與本集團無關的情況下，才於本集團綜合財務報表確認。

減值

於報告期末，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。如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值損失(如有)的程度。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。

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。

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(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓的所有費用支出或收入)準確地折現成該金融資產的賬面淨值所適用的利率。

利息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，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、有關連公司欠款、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。

貸款及應收款項的減值

貸款及應收款項於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
- 違反合約，如逾期或拖欠利息及本金還款；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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

貸款及應收款項的減值(續)

倘若其後期間貸款及應收款項的減值虧損金額減少，而有關減幅可客觀地與確認減值後發生的事件有關係，則先前確認之減值虧損透過綜合收益表撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面值不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

金融負債及股本工具

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。

可換股債券

本集團發行之可換股債券包括負債及兌換權部分，於初步確認時分開分類至彼等各自之項目。以固定金額現金或另一項金融資產交換本公司固定數目的股本工具的方式結清的兌換權部分乃分類為股本工具。

於初步確認時，負債部分之公平值乃按類似非可換股債項之現行市場利率釐定。發行可換股債券之所得款項總額與轉撥負債部分(即持有人將貸款票據兌換為權益之兌換權)之公平值之差額計入本公司自有的股本工具(可換股債券權益儲備)內。

於往後期間，可換股債券之負債部分以實際利率法按已攤銷成本列賬。權益部分(即將負債部分兌換為本公司普通股股份之選擇權)將保留於可換股債券權益儲備，直至附帶之選擇權獲行使為止(在此情況，可換股債券權益儲備之結餘將轉撥至股份溢價)。倘選擇權於到期日未獲行使，可換股債券權益儲備之結餘將轉撥至保留溢利。選擇權獲兌換或到期時將不會於損益表確認任何盈虧。

有關發行可換股債券之交易成本按所得款項總額分配比例分配至負債及權益部份。有關權益部份的交易成本會計入權益，而有關負債部份之交易成本計入負債部份之賬面值，並於可換股債券年期內按實際利率法攤銷。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

票據

於發行當日，已收的所得款項淨額根據公平值分配至票據。交易成本包括在票據的賬面值並於票據年期內採用實際利率法按經攤銷成本計算。

其他金融負債

本集團的其他金融負債(包括應付賬款、應付有關連公司款項、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，非控制股東貸款及銀行借貸)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

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。

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。

3. 主要會計政策(續)

取消確認(續)

於取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收入確認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

當租賃條款實質上轉移了所有風險和報酬的所有權給承租人時，租賃分類為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

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。修訂於歸屬期間估計的影響(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。該所獲服務或對應方提供服務的公平價值乃確認為開支，並在權益(購股權儲備)作出相應增加，惟該服務確認為資產除外。

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。

在綜合財務狀況表內確認的退休福利責任，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於經濟利益可能會流入本集團且收入金額可以可靠釐定時確認。金融資產的利息收入於初步確認時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

已完工投資物業及在建或發展中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場情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

本集團於本年度的營業額分析如下：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| 物業發展： | | |
| 物業銷售收入 | 4,133 | 6,078 |
| 物業投資： | | |
| 投資物業租金收入 | 597 | 542 |
| 經營服務式公寓收入 | 22 | 18 |
| 物業管理費 | 34 | 28 |
| 租金相關收入 | 53 | 55 |
| | 706 | 643 |
| 其他 | 40 | 37 |
| | 4,879 | 6,758 |

就管理而言，本集團基於本集團的業務活動進行組織，這些活動大致分為物業發展及物業投資。

5. 營業額及分部資料(續)

兩大報告及經營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 | 4,133 | 706 | 40 | 4,879 |
| 業績 | | | | |
| 分部業績 | 1,323 | 3,120 | 26 | 4,469 |
| 利息收入 | | | | 150 |
| 應佔聯營公司業績 | | | | 58 |
| 財務費用，經扣除匯兌收益 | | | | 42 |
| 未分類開支淨額 | | | | (352) |
| 稅項前溢利 | | | | 4,367 |
| 稅項 | | | | (1,357) |
| 年度溢利 | | | | 3,010 |
| 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 | 23 | 47 | 5 | 75 |
| 在建或發展中物業的開發成本 | - | 3,790 | - | 3,790 |
| 發展中待售物業的開發成本 | 4,884 | - | - | 4,884 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 13 | 39 | 14 | 66 |
| 呆壞賬撥備 | - | 4 | - | 4 |
| 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 | - | 2,711 | - | 2,711 |
| 財務狀況表 | | | | |
| 資產 | | | | |
| 分部資產 | 19,070 | 27,571 | 58 | 46,699 |
| 於聯營公司的權益 | | | | 920 |
| 向聯營公司的貸款 | | | | 1,270 |
| 聯營公司欠款 | | | | 318 |
| 未分類企業資產 | | | | 7,046 |
| 綜合資產總額 | | | | 56,253 |
| 負債 | | | | |
| 分部負債 | (4,427) | (464) | (3) | (4,894) |
| 應付聯營公司款項 | | | | (29) |
| 未分類企業負債 | | | | (25,302) |
| 綜合負債總額 | | | | (30,225) |

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

5. 營業額及分部資料(續)

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)

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，即本公司董事報告的方式，以供其分配資源及評估業績之用。

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、有關連公司欠款、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、應付有關連公司款項、應付附屬公司非控制股東款項、附屬公司非控制股東貸款、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

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 銀行利息收入 | 75 | 56 |
| 銷售物業的非即期應收賬款利息收入 | 8 | 7 |
| 銷售物業的非即期應收賬款估算利息收入 | - | 17 |
| 部分出售附屬公司股本權益應收代價的利息收入 | - | 2 |
| 來自聯營公司欠款的利息收入 | 8 | 11 |
| 向聯營公司貸款的利息收入 | 23 | - |
| 向聯營公司貸款之估算利息收入 | 36 | 55 |
| 來自一家同系附屬公司之利息收入 | - | 1 |
| 來自一家附屬公司的一名非控制股東擔保費收入 | 19 | - |
| 雜項收入 | 24 | 1 |
| 已收地方政府補助 | 33 | 20 |
| | 226 | 170 |

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

7. 經營溢利

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| 經營溢利乃經扣除(計入)下列項目後得出： | | |
| 核數師酬金 | 5 | 5 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 67 | 54 |
| 減：資本化至發展中待售物業的金額 | (1) | (1) |
| | 66 | 53 |
| 預付租賃款項撥回 | 1 | 1 |
| 出售物業、廠房及設備的虧損 | 1 | - |
| 呆壞賬撥備 | 4 | - |
| 僱員福利開支 | | |
| 董事酬金 | | |
| 袍金 | 2 | 2 |
| 薪金、花紅及津貼 | 25 | 14 |
| 退休福利成本 | 2 | 1 |
| 股份支付費用 | 2 | (2) |
| | 31 | 15 |
| 其他員工成本 | | |
| 薪金、花紅及津貼 | 309 | 261 |
| 退休福利成本 | 23 | 34 |
| 股份支付費用 | 17 | 49 |
| | 349 | 344 |
| 僱員福利開支總額 | 380 | 359 |
| 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 | (91) | (78) |
| | 289 | 281 |
| 已售物業成本確認為開支 | 2,619 | 3,080 |
| 經營租賃的租金費用 | 54 | 45 |

8. 財務費用，經扣除匯兌收益

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009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 | 573 | 507 |
| 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41(b)) | - | 46 |
| 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26及41(b)) | 125 | 56 |
| 須於五年內全數償還一名董事貸款之利息(附註41(b)) | - | 35 |
| 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26及41(b)) | - | 1 |
| 可換股債券利息(附註30) | 56 | - |
| 票據利息(附註31) | 5 | - |
| 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32) | 129 | 116 |
| 利息開支總額 | 888 | 761 |
| 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 | (796) | (634) |
| 列入綜合收益表的利息開支 | 92 | 127 |
| 銀行借貸及其他融資活動的匯兌收益淨額 | (200) | (44) |
| 其他 | 66 | 6 |
| | (42) | 89 |

本集團於截至2010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6.6%(2009年：8.4%)的年資本化比率計算。

9. 稅項

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|------------|-----------------|-----------------|
| 中國企業所得稅 | | |
| – 即期撥備 | 335 | 537 |
| 遞延稅項(附註33) | | |
| – 年度撥備 | 807 | 297 |
| 中國土地增值稅 | | |
| – 年度撥備 | 215 | 467 |
| | 1,357 | 1,301 |

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%(2009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。

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：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| 稅項前溢利 | 4,367 | 3,894 |
| 按稅率 25%(2009：25%)計算中國企業所得稅 | 1,092 | 974 |
| 中國土地增值稅 | 215 | 467 |
| 中國土地增值稅的稅務影響 | (54) | (117) |
| 來自中國收入的預提所得稅之遞延稅項 | 76 | 33 |
| 應佔聯營公司業績的稅務影響 | (14) | (109) |
| 不可用作扣稅開支的稅務影響 | 122 | 74 |
| 不用課稅收入的稅務影響 | (85) | (29) |
| 未確認稅務虧損的稅務影響 | 6 | 10 |
| 使用以往未確認稅務虧損的稅務影響 | (1) | (2) |
| 年度稅項支出 | 1,357 | 1,301 |

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 | 2010年 總計 | 2009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 | | - | 3,254 | 4,336 | 731 | 1,013 | 9,334 | 6,569 |
| 尹焰強先生 | | - | 3,334 | 7,837 | - | - | 11,171 | 5,828 |
| 李進港先生 | (a) | - | 2,926 | 3,752 | 754 | 773 | 8,205 | - |
| 李子尚先生 | (b) | - | - | - | - | - | - | 576 |
| 龐約翰爵士 | (c) | 348 | - | - | - | - | 348 | 308 |
| 梁振英議員 | (d) | 261 | - | - | - | - | 261 | 264 |
| 鄭維健博士 | (c) | 349 | - | - | - | - | 349 | 353 |
| 馮國綸博士 | (c) | 391 | - | - | - | - | 391 | 374 |
| 白國禮教授 | (c) | 522 | - | - | - | - | 522 | 485 |
| 麥卡錫·羅傑博士 | (c) | 349 | - | - | - | - | 349 | 353 |
| 邵大衛先生 | (c) | 261 | - | - | - | - | 261 | 264 |
| 2010年總計 | | 2,481 | 9,514 | 15,925 | 1,485 | 1,786 | 31,191 | 15,374 |
| 2009年總計 | | 2,401 | 8,774 | 5,045 | 896 | (1,742) | 15,374 | |

附註：

- (a) 於年內委任的執行董事
- (b) 已於2009年辭任的執行董事
- (c) 獨立非執行董事
- (d) 非執行董事

本集團五名最高薪酬僱員中，三名(2009年：兩名)為本公司執行董事，彼等的酬金載於上表。餘下兩名(2009年：三名)的酬金如下：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|----------|-----------------|-----------------|
| 薪金及其他福利 | 5 | 7 |
| 與表現掛鈎的獎金 | 3 | 4 |
| 退休福利成本 | 1 | 2 |
| 股份支付費用 | 1 | 3 |
| | 10 | 16 |

10. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員(續)

其餘最高薪酬僱員的酬金介乎以下範圍：

| | 2010年 僱員數目 | 2009年 僱員數目 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 酬金範圍 | | |
| 5,000,001 港元至 5,500,000 港元 | 1 | – |
| 5,500,001 港元至 6,000,000 港元 | 1 | 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 |
| | 2 | 3 |

截至2010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

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| 已派2010年中期股息每股港幣6仙(2009年：每股港幣1仙) | 270 | 44 |
| 擬派2010年末期股息每股港幣5仙(2009年：每股港幣12仙) | 220 | 530 |
| | 490 | 574 |

董事於2011年3月16日建議派發截至2010年12月31日止年度的末期股息每股港幣5仙(相當於人民幣4.2分)，合計港幣2.61億元(相當於人民幣2.20億元)，惟須待股東於應屆股東周年大會上批准。

於2010年11月，已向股東派付2010年中期股息每股港幣6仙(相當於每股人民幣5.3分)。2010年中期股息已以現金及/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中期股息。71.7%的股東選擇按每股港幣3.84元收取股份以代替現金股息，因此57,753,920股全新及已繳足股份已予發行。該等新股份與本公司現有股份享有同等地位。

於2010年5月，本公司股東於2010年5月27日舉行之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。69.0%的股東選擇按每股港幣3.168元收取股份以代替現金股息，因此131,177,173股全新及已繳足股份已予發行。該等新股份與本公司現有股份享有同等地位。

於年內應股東選擇收取股份已發行合共188,931,093股，該等詳情載於附註28。

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)。

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

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009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 | 2,809 | 2,673 |

股份數目

| | 2010年 百萬 | 2009年 百萬 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| 用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數 | 5,091 | 4,823 |
| 潛在攤薄股份的影響： | | |
| 可換股債券 | 168 | — |
| 用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數 | 5,259 | 4,823 |
| 每股基本盈利(附註(b)) | 人民幣55分 港幣63仙 | 人民幣55分 港幣63仙 |
| 每股攤薄盈利(附註(b)) | 人民幣53分 港幣61仙 | 人民幣55分 港幣63仙 |

附註：

(a) 由於已給予的購股權的行使價高於2010年及2009年的市場平均價，已給予的購股權並未產生攤薄影響。

(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2010年以人民幣1,000元兌港幣1.150元，2009年以人民幣1,000元兌港幣1.135元換算。

13. 投資物業

| | 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 |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------|
| 於2009年1月1日 | 8,466 | – | 8,466 |
| 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 |
| 添置 | 3 | 3,548 | 3,551 |
| 於完成時轉撥 | 660 | (660) | – |
| 轉撥自物業、廠房及設備(附註14) | 13 | – | 13 |
| 轉撥往物業、廠房及設備(附註14) | (17) | – | (17) |
| 在綜合收益表確認的公平值增值 | 259 | 277 | 536 |
| 於2009年12月31日 | 9,384 | 11,822 | 21,206 |
| 於2009年12月31日 | | | |
| 以公平值列示 | 9,384 | 6,129 | 15,513 |
| 以成本列示 | – | 5,693 | 5,693 |
| 於2010年1月1日 | 9,384 | 11,822 | 21,206 |
| 添置 | 42 | 3,790 | 3,832 |
| 收購一家附屬公司(附註35) | – | 67 | 67 |
| 於出售時對銷 | (162) | – | (162) |
| 於完成時轉撥 | 3,965 | (3,965) | – |
| 轉撥自物業、廠房及設備(附註14) | 39 | – | 39 |
| 轉撥往物業、廠房及設備(附註14) | (258) | – | (258) |
| 轉撥往預付租賃款項(附註15) | (31) | – | (31) |
| 轉撥往發展中待售物業(附註16) | – | (511) | (511) |
| 在綜合收益表確認的公平值增值 | 1,140 | 1,571 | 2,711 |
| 於2010年12月31日 | 14,119 | 12,774 | 26,893 |
| 於2010年12月31日 | | | |
| 以公平值列示 | 14,119 | 6,815 | 20,934 |
| 以成本列示 | – | 5,959 | 5,959 |

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而持有。

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，該等在建或發展中投資物業按成本模式計量，直至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。

13. 投資物業(續)

本集團於2010年12月31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。

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 | | | |
| 於2009年1月1日 | 284 | 177 | 461 |
| 轉撥自投資物業(附註13) | 17 | - | 17 |
| 轉撥往投資物業(附註13) | (13) | - | (13) |
| 轉撥自發展中物業(附註16) | 16 | - | 16 |
| 添置 | - | 47 | 47 |
| 出售 | - | (3) | (3) |
| 於2009年12月31日 | 304 | 221 | 525 |
| 轉撥自投資物業(附註13) | 258 | - | 258 |
| 轉撥往投資物業(附註13) | (42) | - | (42) |
| 添置 | 5 | 28 | 33 |
| 出售 | - | (2) | (2) |
| 於2010年12月31日 | 525 | 247 | 772 |
| 累計折舊 | | | |
| 於2009年1月1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 |
| 本年度折舊 | 18 | 49 | 67 |
| 轉撥至投資物業(附註13) | (3) | - | (3) |
| 於出售時對銷 | - | (1) | (1) |
| 於2010年12月31日 | 56 | 176 | 232 |
| 賬面值 | | | |
| 於2010年12月31日 | 469 | 71 | 540 |
| 於2009年12月31日 | 263 | 93 | 356 |

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

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4,800萬元(2009年：人民幣5,500萬元)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，倘樓宇所在的租賃土地的可使用年期較短，則按此計算折舊。

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

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| 年初 | 43 | 6,290 |
| 重新分類至投資物業(附註13) | - | (6,246) |
| 轉撥自投資物業(附註13) | 31 | - |
| 年度撥回(附註7) | (1) | (1) |
| 年末 | 73 | 43 |

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 | |
|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
| 年初 | - | 2,411 | 11,532 | 7,786 |
| 重新分類至投資物業(附註13) | - | (2,411) | - | - |
| 轉撥自投資物業(附註13) | - | - | 511 | - |
| 添置 | - | - | 4,839 | 4,205 |
| 收購一間附屬公司(附註35) | - | - | 45 | - |
| 轉撥至待售物業 | - | - | (2,619) | (443) |
| 轉撥至物業、廠房及設備(附註14) | - | - | - | (16) |
| 年末 | - | - | 14,308 | 11,532 |

所有發展中物業均位於中國。

於2010年12月31日列為發展中物業即期部分賬面值人民幣115.24億元(2009年：人民幣93.22億元)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

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|----------|-----------------|-----------------|
| 投資成本，非上市 | 357 | 357 |
| 應佔收購後溢利 | 563 | 505 |
| | 920 | 862 |
| 向聯營公司的貸款 | 1,270 | 1,273 |
| 聯營公司欠款 | 318 | 147 |
| 應付聯營公司款項 | 29 | 45 |

本集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 總資產 | 8,822 | 6,716 |
| 總負債 | (6,564) | (4,568) |
| 資產淨值 | 2,258 | 2,148 |
| 本集團應佔聯營公司資產淨值 | 920 | 862 |

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 收益 | - | - |
| 年度溢利 | 94 | 708 |
| 本集團應佔聯營公司年度業績 | 58 | 436 |

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2010年12月31日及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。截至2010年12月31日，於聯營公司的貸款中人民幣4.65億元(2009年：零)以年利率5%計息，其餘的餘額人民幣8.05億元(2009年：人民幣12.73億元)均按攤銷成本採用實際年利率5.4%(2009年：7.3%)計息。

聯營公司欠款為無抵押、按年利率5.7%(2009年：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

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009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2010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

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| 非即期應收賬款包括以下項目： | | |
| 遞延租金應收款項 | 64 | 59 |
| 即期應收賬款包括以下項目： | | |
| 貿易應收賬款(附註a) | 146 | 186 |
| 拆遷費用的預付款項(附註b) | 1,304 | 483 |
| 為發展中待售物業而收購土地的按金 | 1,838 | - |
| 其他按金、預付款項及應收款項 | 316 | 264 |
| | 3,604 | 933 |

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。

19. 應收賬款、按金及預付款項(續)

於各報告期結束時，貿易應收賬款(如有呆壞賬撥備則扣除)的賬齡分析如下：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|----------|-----------------|-----------------|
| 尚未到期 | 122 | 172 |
| 30日內 | 20 | 5 |
| 31 – 60日 | 1 | 3 |
| 61 – 90日 | – | 2 |
| 90日以上 | 3 | 4 |
| | 146 | 186 |

計入本集團貿易應收賬款的賬面值總額為人民幣2,400萬元(2009年：人民幣1,400萬元)，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：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|----------|-----------------|-----------------|
| 30日內 | 20 | 5 |
| 31 – 60日 | 1 | 3 |
| 61 – 90日 | – | 2 |
| 90日以上 | 3 | 4 |
| | 24 | 14 |

呆壞賬撥備的變動：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 年初結餘 | – | – |
| 貿易應收賬款確認的減值虧損 | 4 | – |
| 於不可收回時撇銷的款項 | (4) | – |
| 年末結餘 | – | – |

在釐定貿易應收款項是否可收回時，本集團會考慮由最初授出信貸日期起有關貿易應收款項的信貸質素的任何變動。由於本集團已從租戶處收取租賃按金來擔保來自無法收回債務的任何潛在損失，備抵壞賬和呆賬一般不需要撥備。

19. 應收賬款、按金及預付款項(續)

附註：

(a) 該款項為無抵押且於2010年12月31日或之前可償還。

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| 即期應收賬款 | | |
| 免息 | 146 | 63 |
| 計息(附註(i)) | - | 123 |
| | 146 | 186 |

附註(i)應收賬款按下列方法計息：

- 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
 - 於2010年，整筆款項均按年利率8%計息。該款項已全部於2010年收回。
- 這些應收款項以實際年利率8%，按經攤銷成本列賬。

(b) 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15.69億元(2009年：人民幣12.22億元)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(2009年：0.4%至1.4%)。已抵押銀行存款按年固定利率0.4%至1.4%計息(2009年：0.4%至1.4%)。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6.4%(2009年：5.9%至7.5%)計息及須於2011年12月或之前償還。

23. 有關連公司欠款/應付有關連公司款項

該等款項為無抵押、免息及按要求償還。有關連公司為SOCL的附屬公司或聯營公司。

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：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 附屬公司的非控制股東欠款 | | |
| 免息 | 38 | 17 |
| 應付附屬公司非控制股東款項 | | |
| 免息 | 462 | 191 |
| 按年利率5%計息 | - | 84 |
| 按年利率7.6%計息 | - | 200 |
| | 462 | 475 |

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

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| 貿易應付賬款賬齡分析： | | |
| 尚未到期 | 1,683 | 1,138 |
| 30日內 | 68 | 5 |
| 31 – 60日 | 1 | 6 |
| 61 – 90日 | 1 | 2 |
| 90日以上 | 12 | - |
| | 1,765 | 1,151 |
| 應付保留工程款項(附註) | 169 | 128 |
| 契稅、營業稅及其他應付稅項 | 481 | 442 |
| 物業銷售的已收按金及預收款項 | 2,074 | 2,235 |
| 投資物業租金的已收按金及預收款項 | 242 | 174 |
| 應計費用 | 256 | 175 |
| | 4,987 | 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。

26. 附屬公司的非控制股東貸款

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|-----|-----------------|-----------------|
| 即期 | 300 | 442 |
| 非即期 | 1,653 | 670 |
| | 1,953 | 1,112 |

附屬公司的非控制股東貸款賬面值分析如下：

| 計值貨幣 | 年利率 | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|------|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| 人民幣 | 中國人民銀行指定利率的110%(附註a) | 1,003 | - |
| 人民幣 | 中國人民銀行指定利率的105.87%(附註b) | 300 | - |
| 美元 | 免息(附註c) | - | 442 |
| 美元 | 中國人民銀行指定利率的110%(2009年：8.4%)(附註a) | 650 | 670 |
| | | 1,953 | 1,112 |

附註：

(a) 該貸款無抵押並且只有在雙方均同意的情況下才要求償還。董事會認為該貸款不會於報告期末的十二個月內償還。

(b) 該貸款無抵押並於2011年4月償還。

(c) 該貸款無抵押並於今年結清。

27. 銀行及其他借貸

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| 銀行借貸須於以下期間內償還： | | |
| – 1年內或應要求 | 1,644 | 2,098 |
| – 1年以上，但不超過2年 | 6,321 | 934 |
| – 2年以上，但不超過5年 | 3,894 | 6,684 |
| – 超過5年 | 993 | 487 |
| | 12,852 | 10,203 |
| 其他借貸須於以下期間內償還： | | |
| – 2年以上，但不超過5年 | 331 | - |
| | 13,183 | 10,203 |
| 減：流動負債下於一年內到期的款項 | (1,644) | (2,098) |
| 於一年後到期的款項 | 11,539 | 8,105 |

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

27. 銀行及其他借貸(續)

本集團銀行及其他借貸的賬面值分析如下：

| 計值貨幣 | 利率 | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|------|--|-----------------|-----------------|
| 人民幣 | 中國人民銀行指定利率的90%至115% (2009年：90%至115%) | 4,576 | 3,595 |
| 港幣 | 香港銀行同業拆息加2%至4.5% (2009年：香港銀行同業拆息加2%至4.5%) | 8,276 | 6,349 |
| 美元 | 倫敦銀行同業拆息加14% (2009年：倫敦銀行同業拆息加0%至2.5%) | 331 | 259 |
| | | 13,183 | 10,203 |

於2010年12月31日，銀行及其他借貸的加權平均實際利率為4.4%(2009年：4.1%)，進一步分析如下：

| | 2010年 | 2009年 |
|---------|-------|-------|
| 以人民幣為單位 | 5.7% | 5.7% |
| 以港幣為單位 | 3.3% | 3.3% |
| 以美元為單位 | 14.3% | 2.8% |

於報告期結束時的銀行及其他借貸由附註38所載的資產作抵押。

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2009年1月1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 |
| 發行股份以代替現金股息(附註11) | - | - | 188,931,093 | 473 |
| 於2010年12月31日 | 12,000,000,000 | 30,000 | 5,211,587,981 | 13,029 |

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 在綜合財務狀況表顯示為 | 102 | 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)。新普通股與現有普通股享有同等地位。

28. 股本(續)

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，新股發行的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2010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3,000萬元(2009年：人民幣2.05億元)撥回綜合收益表。此外，截止2009年12月31日止年度，確認與其有關資產公平值變動產生的金額為人民幣9,100萬元撥回綜合收益表。

(c) 其他儲備包括：

- (i) 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所支付的，並向本公司若干附屬公司收取的發展成本。
- (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。
- (iv) 人民幣3,400萬元指2010年自非控制股東權益收購的楊浦中央社區發展有限公司16.8%額外權益應佔的已付代價的公平值與淨資產的賬面值之間的差額(附註36(a))。

30. 可換股債券

於2010年9月29日，本公司發行以人民幣計值及以美元結算的票息率4.5%的可換股債券，本金總額為人民幣27.20億元，初始轉換價為每股港幣4.87元，按固定匯率人民幣1.00元兌港幣1.1439元進行轉換。由於結付中期股息，換股價已由港幣4.87元調整為港幣4.78元。

債券可於2010年11月10日至2015年9月19日期間隨時兌換。本公司將於2013年9月29日，按任何債券持有人之選擇權贖回該持有人之全部或部分債券，贖回價相等於本金人民幣金額等值之美元，加上應計但未付利息。

倘若該可換股債券於到期日尚未轉換或贖回，則該債券將按其本金人民幣金額等值之美元連同應計但未付利息贖回。

本公司可於2013年9月29日後任何時間贖回全部但並非部分當時尚未贖回債券，贖回價相等於本金人民幣金額等值之美元連同截至固定贖回日之應計利息，條件為本公司股份收市價按適用於相關交易日之當前匯率換算為人民幣，於刊發有關贖回通知當日前30個連續交易日當中有任何20日，至少須等於當時生效贖回價之130%（按人民幣1.00元=港幣1.1439元之固定匯率換算為人民幣）。

本公司可於任何時間贖回全部但並非部分當時尚未贖回債券，贖回價相等於本金人民幣金額等值之美元連同應計但未付利息，倘於發出通知日期前最初所發行債券的人民幣本金額的90%已轉換、贖回或購回及註銷。

可換股債券包含權益及負債兩個部分。人民幣6.05億元的權益部分呈列於權益中（「可換股債券權益儲備」）。年內可換股債券負債部分之變動載列如下：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| 於1月1日 | - | - |
| 發行可換股債券 | 2,115 | - |
| 發行可換股債券費用 | (54) | - |
| 年內應計利息 | 56 | - |
| 於12月31日 | 2,117 | - |

負債部分實際年利率初步確認為10.7%。

負債部分於起始時之公平值按由一家獨立估價師進行之估值釐定。

31. 票據

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| 於1月1日 | - | - |
| 發行2013年到期的優先票據 | 3,000 | - |
| 發行優先票據費用 | (60) | - |
| 年內應計利息 | 5 | - |
| 於12月31日 | 2,945 | - |

於2010年12月23日，本公司全資附屬公司Shui On Development (Holding) Limited(「SOD」)發行人民幣30億元並於2013年12月23日到期的三年期優先票據(「2013年票據」)。2013年票據以人民幣計值並以美元結算，年票息率為6.875%，每半年支付票息。

票據的主要條款

2013年票據為：

- (a) 優先於SOD現有及日後指明較票據後償之付款責任；
- (b) 至少與SOD其他一切無抵押、非後償債務享有同等地位(除非相關法例規定其他之非後償債務須優先償還)；
- (c) 由本公司優先擔保；
- (d) 實際較SOD及本公司有抵押債務(如有)後償，惟以有關之抵押資產價值為限；及
- (e) 實際較SOD附屬公司全部現有及日後債務後償。

2013年票據之到期日前任何時間，SOD可自行選擇購回全部或部分票據，按本公司、SOD及受托管理人之間的書面協議，贖回價相等於100%贖回票據本金額，另加契約內所載截至(但不包括)贖回日期適用之溢價及應計而未付之利息(如有)。

在2013年票據到期或被完全贖回之時或之前的任何時間，於每兩個支付期時，在考慮一些2013年票據發行條款中的調整後，本公司的股利支付額僅限於本公司股東應佔溢利的20%。

32. 指定為對沖工具的衍生金融工具

於報告期結束時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12月31日及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55.81億元(2009年：45.81億元)的面值以年固定利率0.95%至3.58%(2009年：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3.65%(2009年：2.75%至2.90%)的浮息計算的面值為港幣55.81億元(2009年：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2010年12月31日止年度，利率掉期產生的公平值虧損人民幣700萬元(2009年：收益人民幣4,500萬元)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綜合收益表確認。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

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2009年1月1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 |
| 於綜合收益表扣除(計入) | 112 | 678 | 20 | 34 | 76 | (113) | 807 |
| 轉撥至即期稅項 | - | (11) | - | - | (10) | - | (21) |
| 於2010年12月31日 | 1,025 | 1,931 | (20) | (35) | 118 | (180) | 2,839 |

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：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|--------|-----------------|-----------------|
| 遞延稅項資產 | (162) | (139) |
| 遞延稅項負債 | 3,001 | 2,192 |
| | 2,839 | 2,053 |

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5.11億元(2009年：人民幣6.33億元)。已就稅項虧損確認人民幣7,900萬元(2009年：人民幣1.60億元)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4.32億元(2009年：人民幣4.73億元)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：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|-------|-----------------|-----------------|
| 2010年 | - | 46 |
| 2011年 | 44 | 45 |
| 2012年 | 73 | 73 |
| 2013年 | 241 | 268 |
| 2014年 | 19 | 41 |
| 2015年 | 55 | - |
| | 432 | 473 |

34. 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2010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5%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5%至10%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2010年12月31日及2009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：

| | 2010年 | 2009年 |
|-------------|-------------|-------------|
| 折現率 | 2.7% | 2.6% |
| 未來薪酬升幅 | 2011+: 5.0% | 2010: 4.0% |
| | | 2011+: 5.0% |
| 該計劃資產的預期回報率 | 7.00% | 7.25% |

根據上述精算估值，本集團於2010年12月31日於該計劃的應佔資產公平值為人民幣5,400萬元(2009年：人民幣5,700萬元)，相當於成員累算福利63%(2009年：61%)。

34. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

截至2010年12月31日及2009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：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| 即期服務成本 | 3 | 4 |
| 利息成本 | 2 | 1 |
| 該計劃資產的預期回報 | (4) | (3) |
| 年內確認的精算虧損淨額 | 3 | 5 |
| 在綜合收益表確認的員工成本淨額 | 4 | 7 |

截至2010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600萬元(2009年：人民幣1,500萬元)。

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：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| 界定福利責任的現值 | 85 | 94 |
| 未確認的精算虧損 | (27) | (35) |
| 該計劃資產的公平值 | (53) | (57) |
| 界定福利負債 | 5 | 2 |

本年度界定福利責任的現值變動如下：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| 於1月1日 | 94 | 99 |
| 匯兌調整 | (2) | - |
| 即期服務成本 | 3 | 4 |
| 利息成本 | 2 | 1 |
| 該計劃參與者的供款 | 1 | 1 |
| 精算收益 | (3) | (8) |
| 轉出負債 | - | (2) |
| 已付福利 | (10) | (1) |
| 於12月31日 | 85 | 94 |

34. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

本年度該計劃資產的公平值變動如下：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|------------|-----------------|-----------------|
| 於1月1日 | (57) | (44) |
| 匯兌調整 | 2 | - |
| 該計劃資產的預期回報 | (4) | (3) |
| 精算收益 | (2) | (11) |
| 僱主供款 | (1) | (1) |
| 該計劃參與者的供款 | (1) | (1) |
| 已付福利 | 10 | 1 |
| 轉入資產 | - | 2 |
| 於12月31日 | (53) | (57) |

於報告期結束時該計劃資產主要分類如下：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|-------|-----------------|-----------------|
| 股權 | 30 | 30 |
| 對沖基金 | 12 | 15 |
| 債券及現金 | 11 | 12 |
| | 53 | 57 |

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200萬元(2009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。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

35. 收購附屬公司

截至2010年12月31日止年度，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 |
|--------------|--------|
| 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12月31日止年度，購入的公司並無為本集團帶來任何營業額或業績。

36. 收購附屬公司額外股本權益

(a) 上海楊浦中央社區發展有限公司16.8%股權

根據由光僑有限公司(「光僑」，本公司一家間接全資擁有附屬公司)及上海楊浦中央社區發展有限公司的一家非控制股東於2009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的註冊資本自60,500,000美元增加77,000,000美元至137,500,000美元。而光僑注入全部增加部分的股本，導致註冊資本由60,500,000美元增加至137,500,000美元及以現金注入溢價8,470,000美元(即總計85,470,000美元)。該上海楊浦中央社區發展有限公司的非控制股東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。截至2010年12月31日止年度之修訂協議完成後，光僑於上海楊浦中央社區發展有限公司的股本已自70.0%增加16.8%至86.8%，而該上海楊浦中央社區發展有限公司的非控制股東的權益已自30%減少16.8%至13.2%。

本集團應佔上海楊浦中央社區發展有限公司被收購淨資產賬面值之額外權益超逾收購成本部分的差額人民幣3,400萬元已於權益內直接確認(附註29(c))。

(b) Globe State Properties Limited(「Globe State」)30%股權

於2009年7月29日，本集團與本公司間接控股70%的Globe State的非控制股東簽訂一項買賣協議，收購彼等於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。

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%。

於2010年12月31日，142,152,612份購股權(2009年：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2.7%(2009年：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。

於2009年9月4日，本公司以總數23,728,888份行使價為港幣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份購股權。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。

除上述替代購股權的安排外，於截至2010年及2009年12月31日止年度概無授出購股權。

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。

37. 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。

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1,900萬元(2009年：人民幣4,700萬元)。

截至2010年12月31日及2009年12月31日止年度內，概無購股權獲行使。

37. 以股份付款的交易(續)

本公司購股權變動如下：

| 授出日 | 行使價 港幣 | 期權數目 | | | | 於2010年 12月31日 |
|------------|-----------|--------------------|------|------|---------------------|--------------------|
| | | 於2010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 | 106,632,098 | - | - | (15,241,206) | 91,390,892 |
| 2007年8月1日 | 8.18 | 1,269,802 | - | - | (159,869) | 1,109,933 |
| 2007年10月2日 | 10.00 | 2,468,768 | - | - | (402,312) | 2,066,456 |
| 2007年11月1日 | 11.78 | 1,301,615 | - | - | (577,065) | 724,550 |
| 2007年12月3日 | 9.88 | 1,234,329 | - | - | (653,463) | 580,866 |
| 2008年1月2日 | 8.97 | 3,358,409 | - | - | (180,400) | 3,178,009 |
| 2008年2月1日 | 8.05 | 1,717,382 | - | - | (272,500) | 1,444,882 |
| 2008年3月3日 | 7.68 | 735,670 | - | - | (102,662) | 633,008 |
| 2008年5月2日 | 7.93 | 7,238,273 | - | - | (1,816,341) | 5,421,932 |
| 2008年6月2日 | 7.34 | 15,231,560 | - | - | (1,565,848) | 13,665,712 |
| 2008年7月2日 | 6.46 | 1,482,175 | - | - | (534,944) | 947,231 |
| 2009年9月4日 | 4.90 | 23,705,524 | - | - | (2,716,383) | 20,989,141 |
| | | 166,375,605 | - | - | (24,222,993) | 142,152,612 |
| 可行使期權數目 | | 19,586,617 | | | | 35,906,115 |

| 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 |

38. 資產抵押

於報告期結束時，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 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|----------|-----------------|-----------------|
| 投資物業 | 17,091 | 13,243 |
| 物業、廠房及設備 | 114 | 128 |
| 預付租賃款項 | 42 | 43 |
| 發展中待售物業 | 6,065 | 4,948 |
| 待售物業 | 33 | 406 |
| 應收賬款 | 45 | 90 |
| 銀行存款 | 1,885 | 2,019 |
| | 25,275 | 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：人民幣2.65億元)。所有其他資產亦已抵押，作為本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本集團獲得銀行融資的擔保。

39. 租賃安排

作為出租人

從投資物業所賺取的物業租金，扣除支出人民幣1,300萬元(2009年：人民幣1,000萬元)後，收入為人民幣5.84億元(2009年：人民幣5.32億元)。所持有投資物業已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2010年12月31日止年度確認的或然租金收入達人民幣1,200萬元(2009年：人民幣700萬元)。這些或然租金一般於承租人收入的特定百分比確認。

於報告期結束時，本集團已與承租人訂定以下將來最低租賃付款，有關到期日如下：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| 一年內 | 615 | 526 |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年) | 1,005 | 780 |
| 五年以上 | 117 | 100 |
| | 1,737 | 1,406 |

39. 租賃安排(續)

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：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| 一年內 | 44 | 46 |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年) | 39 | 71 |
| 五年以上 | 72 | 81 |
| | 155 | 198 |

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十三年。

40. 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：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| 已訂約但未撥備： | | |
| 在建或發展中投資物業的開發成本 | 4,673 | 6,534 |
| 發展中待售物業的開發成本 | 9,906 | 7,884 |
| | 14,579 | 14,418 |

(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2010年及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) 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，用以進一步籌資或財務資助。截至2010年12月31日止年度，本集團向該聯營公司進一步投資，因而於2010年12月31日，本集團並無有關於該聯營公司投資的未償還承擔。

40. 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(2009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2010年12月31日，此項安排下的款額並未被支取(2009年：零)。

(ii) 於2010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2.65億元的擔保(2009年：人民幣5.28億元)，而該聯營公司已支取銀行貸款人民幣2.50億元(2009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2010年12月31日及2009年12月31日的綜合財務狀況表確認任何價值。

41. 有關連人士交易

除附註17、18、23、24、26及40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及其附屬公司和聯營公司(本集團的附屬公司和聯營公司除外)

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|------------|------------------------|-----------------|
| 項目工程成本 | 466 | 196 |
| 租金及樓宇管理費開支 | 32 | 36 |
| 差旅開支 | 17 | - |
| 項目管理費收入 | 17 | 1 |
| 租金及樓宇管理費收入 | - | 2 |
| 利息收入 | - | 1 |

41. 有關連人士交易(續)

(b) 其他有關連人士

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| 聯營公司 | | |
| 項目管理費收入 | 22 | 8 |
| 估算利息收入 | 36 | 55 |
| 利息收入 | 31 | 11 |
| 附屬公司非控制股東 | | |
| 擔保費收入 | 19 | – |
| 利息收入 | – | 2 |
| 估算利息開支 | – | 1 |
| 利息開支 | 125 | 102 |
| 項目管理費開支 | 8 | 7 |
| 共同控制實體 | | |
| 租金及樓宇管理費收入 | 4 | 4 |
| 一名董事 | | |
| 利息開支 | – | 35 |
| 高級管理層 | | |
| 物業銷售 | 20 | 43 |
| 高級管理層直系家屬 | | |
| 物業銷售 | – | 20 |

42. 報告日期後事項

於2011年1月26日，SOD發行人民幣35.00億元到期日為2015年1月26日的四年期優先票據(「2015年票據」)。2015年票據按人民幣計值以美元結算，年票息率為7.625%，每半年支付票息。

43. 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，已包括附註27、30及31所披露的銀行及其他借貸，可換股債券及票據，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，亦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，其以可換股債券、票據、銀行及其他借貸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。

43. 資本風險管理(續)

報告期結束時資本負債比率如下：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|------------|-----------------|-----------------|
| 銀行及其他借貸 | 13,183 | 10,203 |
| 可換股債券 | 2,117 | - |
| 票據 | 2,945 | - |
| 已抵押銀行存款 | (1,885) | (2,019) |
| 銀行結餘及現金 | (4,905) | (2,928) |
| 負債淨額 | 11,455 | 5,256 |
| 權益總額 | 26,028 | 22,574 |
| 負債淨額除以權益總額 | 44% | 23% |

44. 金融工具

a. 金融工具類別

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| 金融資產 | | |
| 貸款及應收款項(包括銀行結餘及現金) | 12,730 | 7,827 |
| 金融負債 | | |
| 指定為對沖工具的衍生金融工具 | 218 | 211 |
| 攤銷成本 | 23,697 | 13,974 |

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、有關連公司欠款、附屬公司非控制股東欠款、已抵押銀行存款、應付賬款、應付有關連公司款項、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。

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之風險。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。

44. 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：

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| 港幣 | | |
| 資產 | 2,469 | 2,006 |
| 負債 | 8,365 | 6,458 |
| 美元 | | |
| 資產 | 1,374 | 313 |
| 負債 | 1,032 | 1,285 |

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。

| | 附註 | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|-----------|------|-----------------|-----------------|
| 港幣 | | | |
| 溢利或虧損 | (i) | 281 | 212 |
| 美元 | | | |
| 溢利或虧損 | (ii) | (16) | 46 |

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。

44. 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，倫敦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32。

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。就浮息銀行及其他借貸而言，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2010年12月31日止年度的溢利將減少/增加人民幣1,000萬元(2009年：減少/增加人民幣1,700萬元)。考慮利率掉期合約指定為對沖工具的影響之後，其主要由於本集團浮息銀行及其他借貸所面臨的風險所致。

本集團於本年度對利率的敏感度有所上升，主要由浮息債務工具增加所導致。

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有關連公司欠款，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、應收貸款及由本集團提供財務擔保的或然負債。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。

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2010年12月31日最大債務人結欠約人民幣6,800萬元(2009年：人民幣1.23億元)(源自銷售物業及聯營公司貸款人民幣12.70億元(2009年：人民幣12.73億元)以及應收貸款人民幣5.97億元(2009年：人民幣3.78億元))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。

44. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(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 | 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2010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 |
| 2010年 | | | | | | | |
| 非衍生金融負債 | | | | | | | |
| 應付賬款、已收按金及應計費用 | - | 2,913 | - | - | - | 2,913 | 2,913 |
| 浮息銀行及其他借貸 | 4.4% | 2,195 | 6,748 | 4,648 | 1,135 | 14,726 | 13,183 |
| 可換股債券 | 10.7% | 122 | 122 | 3,087 | - | 3,331 | 2,117 |
| 票據 | 7.5% | 206 | 206 | 3,206 | - | 3,618 | 2,945 |
| 應付有關連公司款項 | - | 95 | - | - | - | 95 | 95 |
| 應付聯營公司款項 | - | 29 | - | - | - | 29 | 29 |
| 應付附屬公司非控制股東款項 | - | 462 | - | - | - | 462 | 462 |
| 自附屬公司非控制股東貸款 | | | | | | | |
| - 浮息 | 6.1% | 407 | 101 | 303 | 1,754 | 2,565 | 1,953 |
| 金融擔保合約 | - | 265 | - | - | - | 265 | - |
| | | 6,694 | 7,177 | 11,244 | 2,889 | 28,004 | 23,697 |
| 衍生工具 — 淨額結算 | | | | | | | |
| 現金流量對沖工具 | - | 130 | 130 | - | - | 260 | 218 |
| 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 |
| 應付有關連公司款項 | - | 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 |

44. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

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於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。

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輸入報價計算。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

在其他綜合權益中已包括人民幣700萬元的虧損(2009年：收益人民幣4,500萬元)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。

45. 本公司財務狀況表概要

| | 2010年 人民幣百萬元 | 2009年 人民幣百萬元 |
|----------|-----------------|-----------------|
| 於附屬公司的投資 | 2,413 | 2,413 |
| 一家附屬公司貸款 | 6,747 | 6,365 |
| 附屬公司欠款 | 4,014 | 2,203 |
| 其他預付款項 | 22 | 22 |
| 銀行結餘 | 604 | - |
| 總資產 | 13,800 | 11,003 |
| 可換股債券 | 2,117 | - |
| 總負債 | 2,117 | - |
| 資產淨值 | 11,683 | 11,003 |
| 股本 | 102 | 99 |
| 儲備 | 11,581 | 10,904 |
| 總權益 | 11,683 | 11,003 |

46. 主要附屬公司詳情

本公司主要的附屬公司於2010年12月31日及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 | | 經營地點 | 主要業務 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------------|----------------|-------|------|---------------|
| | | | 2010年 (附註1) | 2009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% | 100% | 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 | 註冊及繳足資本 359,000,000美元 | 79.4% | 79.4% | 中國 | 物業發展及 物業投資 |
| 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% | 100% | 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 |

46. 主要附屬公司詳情(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 | | 經營地點 | 主要業務 |
|-------------------------------|-------------------|--|----------------|-------|------|------|
| | | | 2010年 (附註1) | 2009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 23,000,000美元 | 100% | 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 |
| 興運企業有限公司 | 香港 2010年2月5日 | 1股每股面值1港元的 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% | 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280,744,034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539,797,592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483,779,914元 | 100% | 100% | 中國 | 物業發展 |

46. 主要附屬公司詳情(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 | | 經營地點 | 主要業務 |
|-------------------------------------|--------------------|---|----------------|--------|------|------|
| | | | 2010年 (附註1) | 2009年 | | |
| 佛山源康房地產發展有限公司 | 中國 2008年2月29日 | 註冊及繳足資本 人民幣700,000,000元 | 100% | 100% | 中國 | 物業發展 |
| 佛山瑞安天地商貿有限公司 | 中國 2010年8月3日 | 註冊及繳足資本 人民幣1,000,000元 | 100% | - | 中國 | 零售業務 |
| 富薈有限公司 | BVI 2010年4月1日 | 1股每股面值1美元的 普通股 | 100% | - | 香港 | 投資控股 |
| Galore Profits Limited | BVI 2001年1月23日 | 1股每股面值1美元的 普通股 | 100% | 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 |
| 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% | 100% | 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 | 100股每股面值1港元的 A股普通股及 2股每股面值1港元 的B股普通股 | A股： 80.2% | 80.2% | 香港 | 投資控股 |
| 瑞安君業有限公司 | 香港 2003年3月14日 | 2股每股面值1港元的 普通股 | 60.15% | 60.15% | 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 | 註冊及繳足資本 51,800,000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 |

46. 主要附屬公司詳情(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 | | 經營地點 | 主要業務 |
|---------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------|-------|------|------|
| | | | 2010年 (附註1) | 2009年 | | |
| 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% | 75% | 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 |
| 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 |
| 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 |

46. 主要附屬公司詳情(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 | | 經營地點 | 主要業務 |
|--------------------|--------------------|---------------------------------|----------------|--------|------|---------------|
| | | | 2010年 (附註1) | 2009年 | | |
| 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 | 100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 |
| 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 | 物業發展及 物業投資 |
| 上海復基房地產有限公司 | 中國 2004年1月18日 | 註冊及繳足資本 35,773,000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 | 物業發展及 物業投資 |
| 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 | 物業發展及 物業投資 |
| 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 | 中國 2009年3月5日 | 註冊及繳足資本 人民幣920,000,000元 | 49.98% | 49.98% | 中國 | 物業發展 |
| 上海創智天地發展有限公司 | 中國 2010年6月9日 | 註冊及繳足資本 港幣1,550,000,000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 | 99% | 99% | 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 130,500,000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 | 物業發展及 物業投資 |
| 上海瑞橋房地產發展有限公司 | 中國 2010年12月28日 | 註冊資本 人民幣3,900,000,000元 未繳 | 100% | - | 中國 | 物業發展 |

46. 主要附屬公司詳情(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 | | 經營地點 | 主要業務 |
|--|--------------------|------------------------------|----------------|--------|------|---------------|
| | | | 2010年 (附註1) | 2009年 | | |
| 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3,300,000,000元 | 74.25% | 74.25% | 中國 | 物業發展及 物業投資 |
| 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 |
| 上海瑞安蒼企業管理有限公司 | 中國 2010年7月29日 | 註冊及繳足資本 人民幣200,000元 | 100% | - | 中國 | 提供業務 管理服務 |
| 上海太平橋房產管理有限公司 | 中國 2001年8月31日 | 註冊及繳足資本 200,000美元 | 99% | 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% | 97% | 中國 | 物業發展及 物業投資 |
| 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 | 物業發展及 物業投資 |
| 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 | 物業發展及 物業投資 |
| 上海興僑房地產有限公司 | 中國 2004年1月18日 | 註冊及繳足資本 115,000,000美元 | 99% | 99% | 中國 | 物業發展 |
| 上海楊浦中央社區發展有限公司 | 中國 2003年8月26日 | 註冊及繳足資本 137,500,000美元 | 86.8% | 70% | 中國 | 物業發展及 物業投資 |
| Shui On Development (Holding) Limited | 開曼群島 2005年7月27日 | 22股每股0.01美元的 普通股 | 100% | 100% | 香港 | 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 |

46. 主要附屬公司詳情(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 | | 經營地點 | 主要業務 |
|--|--------------------|--------------------------|--------|-------|------|---------------|
| | | | 2010年 | 2009年 | | |
| | | | (附註1) | | | |
| 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 |
| 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 | 10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% | 75% | 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 288,000,000美元 | 75% | 75% | 中國 | 物業發展及 物業投資 |

46. 主要附屬公司詳情(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 | | 經營地點 | 主要業務 |
|----------------------|------------------|----------------------------|----------------|-------|------|--------------------|
| | | | 2010年 (附註1) | 2009年 | | |
| 上海百麗房地產開發有限公司 | 中國 2002年8月29日 | 註冊及繳足資本 人民幣100,000,000元 | 75% | - | 中國 | 物業發展及 物業投資 |
| 上海豐誠物業管理有限公司 | 中國 2004年1月18日 | 註冊及繳足資本 人民幣12,079,950元 | 100% | 100% | 中國 | 物業管理 |
| 上海豐誠楊浦物業管理有限公司 | 中國 2010年7月21日 | 註冊及繳足資本 人民幣500,000元 | 100% | - | 中國 | 物業管理 |
| 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 | 86.8% | 70% | 中國 | 物業發展 |
| 上海瑞展教育信息諮詢有限公司 | 中國 2010年4月20日 | 註冊及繳足資本 人民幣100,000元 | 75% | - | 中國 | 提供教育 信息諮詢 服務 |
| 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450,000元 | 100% | 90% | 中國 | 物業管理 |
| 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 28,000,000美元 | 100% | 100% | 中國 | 提供管理 服務 |
| 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 |

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. 除大連穎佳科技發展有限公司、佛山安盈房地產開發有限公司、佛山瑞東置業有限公司、佛山瑞房置業有限公司、佛山瑞康天地置業有限公司、佛山房地產發展有限公司、佛山益康置業有限公司、佛山詠瑞天地置業有限公司、佛山源康房地產發展有限公司、佛山天地商貿有限公司、杭州西湖天地經營管理有限公司、杭州西湖天地開發有限公司、上海壹品家餐飲管理有限公司、上海瑞城房地產有限公司、上海瑞橋房地產發展有限公司、上海瑞安管業企業管理有限公司、武漢瑞安天地房地產發展有限公司、上海百麗房地產開發有限公司、上海豐誠物業管理有限公司、上海瑞安房地產發展有限公司、及武漢瑞安天地商貿有限公司等外商獨資企業外，所有於中國成立的附屬公司均為合資企業或合營企業。
3. 除 Shui On Development (Holding) Limited 外，概無附屬公司於2010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 Portspin Limited 的51%權益，而 Portspin Limited 持有上海駿興房地產開發有限公司的98%權益。因此，本集團於上海駿興房地產開發有限公司的實際權益為49.98%。