

經甄選的簡明綜合財務報表解釋附註

截至2011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

除若干投資物業及若干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，截至2011年6月30日止6個月之簡明綜合財務報表所用的會計政策與編製本集團於截至2010年12月31日止年度的年度財務報表所用者一致。

於本中期期間，本集團首次採用下列新訂及經修訂準則及詮釋(「新訂及經修訂國際財務報告準則」)：

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
國際會計準則第24號(2009年經修訂)	有關連人士之披露
國際會計準則第32號(修訂本)	供股權分類
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
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

於當前中期期間採用的新訂及經修訂國際財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所呈報的金額及/或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

本集團並無提早採用國際會計準則委員會已發佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋。以下新訂及經修訂準則及詮釋已發佈但尚未生效：

國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓金融資產 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ²
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
國際財務報告準則第11號	共同安排 ²
國際財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 ²
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目的列示 ³
國際會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁴
國際會計準則第19號(2011年重訂本)	僱員福利 ²
國際會計準則第27號(2011年重訂本)	獨立財務報表 ²
國際會計準則第28號(2011年重訂本)	於聯營公司及合營公司之投資 ²

1 於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效

4 於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效

2. 主要會計政策(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、計量及終止確認之新規定。

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，於每一個會計期間的期末一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資則於每一個會計期間的期末按公平值計量。

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」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通過銷售收回，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均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。

國際財務報告準則第10號替代了國際會計準則第27號綜合及獨立財務報表中關於綜合財務報表的部分。在國際財務報告準則第10號中只有一個綜合基準，即控制。另外，國際財務報告準則第10號對控制的新定義包括三層含義：(a) 具備掌控被投資方的權利，(b) 通過涉入被投資方的經營活動，有權接受其可變利益，及(c) 具備利用其所掌控的對被投資方權利的能力從而可以影響其利益的金額。本公司董事正評估相應的財務影響。

除上述者外，本公司董事預期，採用該等新訂及經修訂的準則及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

本集團及聯營公司於本期間的營業額分析如下：

	截至6月30日止6個月(未經審核)			2010年 集團及總計 人民幣百萬元
	集團 人民幣百萬元	2011年 應佔聯營公司 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	
物業發展：				
物業銷售收入	1,356	144	1,500	2,778
物業投資：				
投資物業租金收入	354	3	357	269
經營服務式公寓收入	7	-	7	12
物業管理費收入	19	-	19	16
租金相關收入	25	-	25	29
	405	3	408	326
其他	27	-	27	17
總計	1,788	147	1,935	3,121

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。

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

3. 營業額及分部資料(續)

截至2011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
分部收入				
本集團收入	1,356	405	27	1,788
應佔聯營公司收入	144	3	-	147
總計	1,500	408	27	1,935
業績				
本集團分部業績	446	913	21	1,380
應佔聯營公司業績	19	78	-	97
總計	465	991	21	1,477
利息收入				74
財務費用，經扣除匯兌收益				(51)
未分類開支淨額				(174)
稅項前溢利				1,326
稅項				(447)
期間溢利				879

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
分部收入				
本集團收入	2,778	326	17	3,121
業績				
本集團分部業績	898	1,698	10	2,606
應佔聯營公司業績	-	68	-	68
總計	898	1,766	10	2,674
利息收入				69
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

分部收入是指本集團及應佔聯營公司於本期間之物業銷售收入、租金及相關收入、經營服務式公寓收入、物業管理費收入和餐飲收入。

4. 經營溢利

	截至6月30日止6個月	
	2011年 人民幣百萬元 (未經審核)	2010年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營溢利已扣除(計入)：		
呆壞賬撥備	-	4
物業、廠房及設備折舊	31	29
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	11	19
退休福利成本	2	-
股份支付費用	1	1
	15	21
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	195	174
退休福利成本	10	12
股份支付費用	12	16
	217	202
僱員福利開支總額	232	223
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	(52)	(51)
	180	172
已售物業成本確認為開支	846	1,761
經營租賃的租金費用	20	19
利息收入	(74)	(69)

5. 財務費用，經扣除匯兌收益

	截至6月30日止6個月	
	2011年 人民幣百萬元 (未經審核)	2010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	378	248
須於五年內全數償還的附屬公司非控制股東款項之利息(附註21)	-	4
須於五年內全數償還的附屬公司非控制股東所提供貸款之利息(附註21)	78	64
可換股債券利息	114	-
票據利息(附註15)	232	-
加：指定為現金流量對沖利率掉期合約的利息開支淨額	71	66
利息開支總額	873	382
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	(746)	(356)
列入簡明綜合收益表的利息開支	127	26
銀行借貸及其他融資活動的匯兌收益淨額	(103)	(48)
其他	27	58
	51	36

本集團於截至2011年6月30日止6個月由一般借貸組合資本化的借貸成本，乃根據合格資產開支以按年約7.3%(截至2010年6月30日止6個月：約6.6%)的資本化比率計算。

6. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2011年 人民幣百萬元 (未經審核)	2010年 人民幣百萬元 (未經審核)
中國企業所得稅	116	152
遞延稅項	241	480
中國土地增值稅	90	200
	447	832

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所得稅率25%(截至2010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的發展開支)予以撥備。

7. 股息

	截至6月30日止6個月	
	2011年 人民幣百萬元 (未經審核)	2010年 人民幣百萬元 (未經審核)
已批准並支付2010年末期股息(2010年：已支付2009年末期股息)	220	530
宣佈派發2011年中期股息每股港幣2.5仙(2010年：港幣6仙)	107	270

於本中期末後，董事會宣佈派發2011年中期股息每股港幣2.5仙(相當於每股人民幣2.1分)(2010年：港幣6仙，相當於人民幣5.3分)。

於2011年5月19日，本公司股東於股東週年大會上批准2010年末期股息每股港幣5仙(相當於人民幣4.2分)並於2011年6月派付予本公司股東。

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)。由於股東被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，2010年中期股息已以現金及/或公司股份派付。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)。由於股東被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，2009年末期股息已於2010年7月以現金及/或公司股份派付。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。

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	
	2011年 人民幣百萬元 (未經審核)	2010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	784	1,557

股份數目

	截至6月30日止6個月	
	2011年 百萬 (未經審核)	2010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	5,212	5,023
潛在攤薄股份的影響： 可換股債券	662	-
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,874	5,023

附註：

由於已給予的購股權的行使價高於截至2011年6月30日止6個月及截至2010年6月30日止6個月的市場平均價，已給予的購股權並未產生攤薄影響。

9. 投資物業

	2011年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2010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	14,508	14,119
在建或發展中投資物業：		
以公平值列示	7,839	6,815
以成本列示	10,275	5,959
	18,114	12,774
	32,622	26,893

投資物業於本期間及過往期間的變動如下：

	按公平值列賬之 已完工 投資物業 人民幣百萬元	按公平值列賬之 在建或發展 中投資物業 人民幣百萬元	按成本列賬之 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2011年1月1日(經審核)	14,119	6,815	5,959	26,893
於出售時對銷	(36)	-	-	(36)
出售附屬公司(附註18(c))	-	-	(348)	(348)
添置	4	578	4,898	5,480
於完成時轉撥	28	(28)	-	-
轉撥	-	234	(234)	-
轉撥至物業、廠房及設備	(28)	-	-	(28)
於簡明綜合收益表確認的公平值增值	421	240	-	661
於2011年6月30日(未經審核)	14,508	7,839	10,275	32,622
於2010年1月1日(經審核)	9,384	6,129	5,693	21,206
於出售時對銷	(162)	-	-	(162)
收購附屬公司(附註18(a))	-	-	67	67
添置	4	312	788	1,104
於完成時轉撥	139	(139)	-	-
轉撥	-	1,002	(1,002)	-
於簡明綜合收益表確認的公平值增值	384	1,077	-	1,461
於2010年6月30日(未經審核)	9,749	8,381	5,546	23,676

9. 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或為資本增值目的而持有。

於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。

本集團於2011年6月30日、2010年12月31日及在建或發展中投資物業開發完工後轉讓日期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。

就按公平值列賬之在建或發展中投資物業，使用市場估值的方法，參考可比物業銷售憑證進行估值，並就任何差異作出調整，及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

	附註	2011年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2010年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
投資成本，非上市		357	357
應佔收購後溢利		660	563
		1,017	920
向聯營公司的貸款			
– 免息	(a)	808	805
– 按年利率5%計息	(b)	571	465
		1,379	1,270
聯營公司欠款	(c)	334	318
應付聯營公司款項	(d)	16	29

附註：

- 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%(2010年12月31日：5.4%)按經攤銷成本列賬。
- 向聯營公司的貸款指授予富岸的附屬公司的貸款。該等貸款無抵押、按年利率5%計息且並無固定還款期限。
- 聯營公司欠款為無抵押、按年利率6.1%(2010年12月31日：5.7%)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。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2011年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2010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	56	64
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 (根據買賣協議的清償條款或向租戶發出的付款通知書)：		
尚未到期	321	122
逾期30日內	39	20
逾期31 – 60日	20	1
逾期61 – 90日	1	–
逾期90日以上	4	3
	385	146
拆遷費用的預付款項(附註)	3,210	1,304
收購土地的按金	–	1,838
其他按金、預付款項及應收款項	389	316
	3,984	3,604

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期清還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還的應收租金。

附註：

該結餘根據本集團的一般運營週期將資本化至發展中待售物業，但預期於報告期末起十二個月內不會實現。

12. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2011年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2010年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
貿易應付賬款賬齡分析(根據發票日期):		
0 – 60 日	1,537	1,751
61 – 90 日	1	1
90 日以上	40	13
	1,578	1,765
應付保留工程款項(附註)	209	169
契稅、營業稅及其他應付稅項	379	481
物業銷售的已收按金及預收款項	4,451	2,074
投資物業租金的已收按金及預收款項	250	242
應計費用	433	256
	7,300	4,987

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。

13. 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
於2011年1月1日 及2011年6月30日	12,000,000,000	30,000	5,211,587,981	13,029
			2011年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2010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			102	102

14. 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2011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1,000萬元(截至2010年6月30日止6個月：人民幣2,100萬元)撥回簡明綜合收益表。

人民幣1.04億元指就瑞虹新城項目的一塊住宅發展土地的額外權益已付代價的公平值與淨資產的賬面值之間的差額。

- (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，本公司主席羅康瑞先生享有其實益權益。
 - (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帳面值之間的差額。

15. 票據

	截至6月30日止6個月	
	2011年 人民幣百萬元 (未經審核)	2010年 人民幣百萬元 (未經審核)
於1月1日	2,945	–
發行於2015年到期的優先票據	3,500	–
發行優先票據費用	(70)	–
期間內應計利息	232	–
期間內已付利息	(104)	–
於06月30日	6,503	–

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30.00億元並於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。

於2011年1月26日，SOD再發行人民幣35.00億元並於2015年1月26日到期的四年期優先票據(「2015年票據」)。2015年票據以人民幣計值並以美元結算，年票息率為7.625%，每半年支付票息。

2015年票據的主要條款

- (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其他無一切抵押、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)；及
- (c) 由本公司優先擔保；
- (d) 實際較本公司及SOD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。

2015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2015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2015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%。

16. 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2011年6月30日及2010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82.10億元(2010年12月31日：港幣55.81億元)的面值以年固定利率0.69%至3.58%(2010年12月31日：0.95%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%(2010年12月31日：2.75%至3.65%)的浮息計算的面值為港幣82.10億元(2010年12月31日：港幣55.81億元)，並於2014年1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2011年6月30日止6個月，利率掉期產生的公平值收益人民幣300萬元(截至2010年6月30日止6個月：公平值虧損人民幣3,900萬元)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。

17. 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2011年6月30日，126,718,859份購股權(2010年12月31日：142,152,612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2.4%(2010年12月31日：2.7%)。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1,300萬元(截至2010年6月30日止6個月：人民幣1,700萬元)。

17. 以股份付款的交易(續)

截至2011年6月30日及2010年6月30日止6個月內，概無購股權獲行使。本公司購股權變動如下：

授出日期	行使價 港幣	期權數目				於2011年 6月30日
		於2011年 1月1日	於期間 內授出	於期間 內行使	於期間 內失效	
2007年6月20日	7.00	91,390,892	-	-	(10,405,481)	80,985,411
2007年8月1日	8.18	1,109,933	-	-	(250,173)	859,760
2007年10月2日	10.00	2,066,456	-	-	(250,571)	1,815,885
2007年11月1日	11.78	724,550	-	-	(109,687)	614,863
2007年12月3日	9.88	580,866	-	-	(384,338)	196,528
2008年1月2日	8.97	3,178,009	-	-	(145,961)	3,032,048
2008年2月1日	8.05	1,444,882	-	-	(86,159)	1,358,723
2008年3月3日	7.68	633,008	-	-	(87,848)	545,160
2008年5月2日	7.93	5,421,932	-	-	(859,170)	4,562,762
2008年6月2日	7.34	13,665,712	-	-	(1,579,959)	12,085,753
2008年7月2日	6.46	947,231	-	-	(208,393)	738,838
2009年9月4日	4.90	20,989,141	-	-	(1,066,013)	19,923,128
總計		142,152,612	-	-	(15,433,753)	126,718,859
於期初及期末可行使 期權數目		35,906,115				47,378,823

授出日期	行使價 港幣	期權數目				於2010年 6月30日
		於2010年 1月1日	於期間 內授出	於期間 內行使	於期間 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
總計		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

17. 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	自授出日第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	自授出日第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	自授出日第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	自授出日第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	自授出日第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	自授出日第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	自授出日第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。

18. 收購及出售

(a) 收購附屬公司

截至2010年6月30日止6個月期間，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。

(b) 收購一家附屬公司額外權益

根據SOD、Foresight Profits Limited (「Foresight」)、Hollyfield Holdings Limited、Selfers Limited、Silomax Limited (本公司的間接附屬公司)以及Elegant Partners Limited (「EPL」，持有Foresight 24.75%有效權益的一個非控制股東，該股東間接持有一間負責瑞虹新城項目的中國公司的有效權益)於2011年4月1日簽署的補充股東協議，EPL和SOD分別同意以人民幣3.78億元的代價處置和收購EPL於瑞虹新城項目其中某一階段相關的所有權益。

EPL同意將該項資金以人民幣3.78億元作為瑞虹新城項目的融資款項預支於Foresight。EPL的該項資金為無抵押，按中國人民銀行指定利率的110%計息並對償還時間沒有具體要求，直至Foresight具有償還能力，並由雙方就償還時間達成共識。本公司董事表示自本報告期期末起12個月內無該筆貸款償還計劃。

18. 收購及出售(續)

(c) 出售附屬公司

截至2011年6月30日止6個月期間，本集團出售若干擁有中國杭州土地物業發展權的附屬公司予一家獨立第三方，現金代價為人民幣4.38億元。於交易中出售的資產淨值如下：

	人民幣百萬元 (未經審核)
在建或發展中投資物業	348
銀行結餘及現金	96
其他應付款項及應計費用	(6)
已出售資產淨值	438
已收代價	438
出售收益	-
以現金及現金等值物支付之現金代價	438
減：出售之現金及現金等值物結餘	(96)
出售附屬公司之現金流入淨額	342

於截至2011年6月30日及2010年6月30日止6個月期間，已出售的附屬公司並無為本集團帶來任何營業額或業績。

19. 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：

	2011年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2010年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
投資物業	19,068	17,091
物業、廠房及設備	145	114
預付租賃款項	41	42
發展中待售物業	5,813	6,065
待售物業	19	33
應收賬款	62	45
銀行存款	3,282	1,885
	28,430	25,275

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(2010年12月31日：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。

20. 承擔及或然事件

於報告期結束時，本集團的承擔如下：

	2011年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2010年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
在建或發展中投資物業的開發成本	4,268	4,673
發展中待售物業的開發成本	10,404	9,906
	14,672	14,579

於2011年6月30日，本集團已提供最高額不超過人民幣2.40億元的擔保，以支持富岸集團(本集團一家聯營公司)與一家獨立第三方設立一家合資企業。

除上文披露外，本集團的資本和其他承擔及或然事件自2010年12月31日起並無重大變動。

21. 有關連人士交易

除簡明綜合財務狀況表及附註18(b)所述的與有關連人士進行交易及結餘外，期間內本集團與有關連人士進行的交易如下：

交易性質	截至6月30日止6個月	
	2011年 人民幣百萬元 (未經審核)	2010年 人民幣百萬元 (未經審核)
SOCL及其附屬公司(本集團的附屬公司除外)		
租金及樓宇管理費開支	16	13
差旅開支	1	11
項目管理費收入	7	5
SOCL的聯營公司		
項目工程成本	337	161
物業銷售	19	-
聯營公司		
利息收入	11	16
估算利息收入	17	19
項目管理費收入	9	8
附屬公司非控制股東		
利息開支	78	68
物業管理費開支	1	2
高級管理層		
物業銷售	7	20
酬金	36	35