

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號法例，經合併及修訂)於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司。本公司股份已於2006年10月4日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司董事認為，在完成載於附註36(a)的對附屬公司的收購後，其最終控股公司為Shui On Company Limited(「SOCL」，一間於英屬維爾京群島註冊成立的私人有限責任公司)。

本公司的註冊辦事處及主要營業地點的地址已在年報的「公司資料」一節披露。

本公司為一間投資控股公司。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(「國際財務報告準則」)

於本年度，本集團已採用下列新訂及經修訂國際財務報告準則，該等經修訂國際財務報告準則於2012年1月1日開始的本集團財政年度生效。

國際財務報告準則第7號的修訂	金融工具：披露 — 轉讓金融資產
國際會計準則第12號的修訂	遞延稅項：收回相關資產

本集團首次採用國際會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」的修訂。在該修訂下，除在若干情況下有關假設被推翻外，為計量遞延稅項，假設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將透過銷售而收回。

本集團使用公平值模式計量其投資物業。由於應用國際會計準則(「國際會計準則」)第12號的修訂，董事覆核了本集團的投資物業組合，並確定本集團位於中華人民共和國(「中國」)的投資物業乃以旨在隨時間推移而耗盡投資物業的絕大部分經濟利益的商業模式持有，而國際會計準則第12號的修訂所載的假設已被推翻。因此，應用國際會計準則第12號的修訂不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。



2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

除上文所述者外，於本年度採用上述國際財務報告準則的修訂對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或此等綜合財務報表所載披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則的修訂	對國際財務報告準則2009年至2011年周期之年度改進 ¹
國際財務報告準則第7號的修訂	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 ¹
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號的修訂	國際財務報告準則第9號強制生效日期及過渡性披露 ³
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第11號及 國際財務報告準則第12號的修訂	綜合財務報表、共同安排及於其他實體之權益之披露： 過渡性指引 ¹
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第27號的修訂	投資實體 ²
國際財務報告準則第9號	金融工具 ³
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
國際財務報告準則第11號	共同安排 ¹
國際財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 ¹
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
國際會計準則第19號(2011年重訂本)	僱員福利 ¹
國際會計準則第27號(2011年重訂本)	獨立財務報表 ¹
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 ¹
國際會計準則第1號的修訂	其他全面收入項目之列示 ⁴
國際會計準則第32號的修訂	抵銷金融資產及金融負債 ²
國際財務報告詮釋委員會詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本 ¹

1 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效

2 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效

4 於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效

國際財務報告準則第9號「金融工具」

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、計量以及撤銷確認之新規定。

國際財務報告準則第9號規定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後續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商業模式持有，且合約現金流僅為支付未償還本金及其利息的債務投資，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股權投資則於後續報告期末按公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，公司可以選擇在其他全面收入中呈列股權投資(並非為銷售而持有)公平值之後續變化，並在損益中僅確認股息收入。該等選擇權不可撤銷。

國際財務報告準則第9號於2015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2015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，採用此新訂準則將不會對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。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

國際財務報告準則第10號「綜合財務報表」

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」內有關綜合財務報表的部分。常務解釋委員會發佈之第12號「合併—特殊目的實體」將於國際財務報告準則第10號生效之日起撤銷。國際財務報告準則第10號中僅有一個綜合基準，即控制權。此外，國際財務報告準則第10號對控制權的新定義包含三層含義：(a)具備掌控被投資方的權力，(b)通過被投資方的經營活動，有權接受其可變回報，及(c)具備對被投資方行使其權力從而影響投資者回報金額之能力。國際財務報告準則第10號已新增多項指引以處理複雜情況。

本公司董事預期，採用國際財務報告準則第10號將會對綜合財務報告所呈報的金額產生重大影響。具體而言，採用國際財務報告準則第10號會影響本集團於富岸集團有限公司(「富岸」，目前被歸屬為本集團的聯營公司)所擁有權益之會計處理。考慮到對控制權的新定義及國際財務報告準則第10號中對控制權的額外指引，採用國際財務報告準則第10號將會產生重大影響，因為在新會計準則下富岸將被視為本集團的一間附屬公司。如果將富岸視為本集團的附屬公司進行合併，富岸的資產、負債以及收入和費用會在綜合財務狀況表和綜合全面收益表中分別作為單獨的列示項呈報，而不是在本集團的綜合財務報表中作為一項被呈報。董事正在就決定採用國際財務報告準則第10號，並量化其影響作出詳細評審。

國際財務報告準則第13號「公平值計量」

國際財務報告準則第13號為指導公平值計量及有關公平值計量的披露提供單一的來源。該準則界定了公平值，為公平值的計量建立了一個框架，並規定披露有關公平值的計量。國際財務報告準則第13號適用範圍寬泛：適用於金融工具項目及非金融工具項目(其他國際財務報告準則規定或准許該等項目以公平值計量並披露有關公平值的計量)，惟特殊情況除外。一般而言，國際財務報告準則第13號對披露的規定較現行準則的規定廣泛。例如，現時僅國際財務報告準則第7號「金融工具：披露」要求以三級公平值架構為基準對金融工具作出定量及定性披露，此規定將透過國際財務報告準則第13號擴大至涵蓋其範圍內的所有資產及負債。

國際財務報告準則第13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。

國際財務報告準則第13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，採用此新訂準則可能影響於每個報告期末以公平值計量的本集團投資物業的估值，並且須於綜合財務報表作出更廣泛的披露。

國際會計準則第1號之修訂「其他全面收入項目之列示」

國際會計準則第1號之修訂「其他全面收入項目之列示」為全面收益表和收益表引入新術語。按照國際會計準則第1號之修訂，「全面收益表」將易名為「損益及其他全面收益表」，「收益表」將易名為「損益表」。國際會計準則第1號之修訂容許在呈報損益及其他全面收益時選擇單一報表或兩份獨立但連續的報表。然而，國際會計準則第1號之修訂要求其他全面收入的項目分為兩類：(a)不會隨後重新歸入損益的項目；及(b)達成特定條件時會隨後重新歸入損益的項目。就其他全面收入徵收的利得稅須按同樣基準分攤—對於呈報其他全面收入時可選擇呈報除稅前或除稅後，該修訂並無作出改動。

國際會計準則第1號之修訂於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效。呈列其他全面收入項目的方式將於以後會計期間採用該修訂時作相應修改。

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對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。



3. 主要會計政策

除投資物業及若干衍生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，其收入及支出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悉數抵銷。

於附屬公司的非控制股東權益乃獨立於本集團的股本權益予以呈列。

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。

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，惟控制方須持續擁有權益。

綜合收益表包括各合併實體自最早呈列日或首次受共同控制日(如期間較短，則不論共同控制下合併的日期)以來的業績。

綜合財務報表的可比較金額乃按猶如該等實體已於以往報告期或自其首次受共同控制日起(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所有權出現變動

本集團於附屬公司所有權的變動並無導致本集團對附屬公司失去控制權，則作為股權交易入賬。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。

3. 主要會計政策(續)

本集團於現有附屬公司的所有權出現變動(續)

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則(i)於失去控制權當日撤銷按賬面值確認該附屬公司之資產(包括任何商譽)和負債，(ii)於失去控制權當日撤銷按賬面值確認前附屬公司任何非控制權益(包括歸屬於該等權益的其他全面收入的任何組成部分)，及(iii)確認所收代價公平值及任何保留權益公平值之總額，產生的差額確認為歸屬於本集團損益的收益或虧損。倘附屬公司的資產按重估金額或公平值列賬，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集團直接出售相關資產入賬，即按相關國際財務報告準則的規定重新劃分為損益或直接轉撥至保留盈利。控制權失去日於前附屬公司保留的任何投資的公平值，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首次確認時的公平值，或(如適用)被視為於聯營公司或共同控制實體首次確認的投資成本。

業務合併

收購業務採用收購法入賬。在業務合併中轉讓的代價按公平值計量，乃由本集團對被收購方的前業主轉讓的資產、承擔的負債、以及由本集團為換取被收購方控制權而發行的權益於收購日的公平值的總和而計算得出的。與收購相關的成本通常在產生時於損益中確認。

於收購日，取得的可辨認資產和承擔的負債按公平值確認，惟以下除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的負債或資產乃分別根據國際會計準則第12號所得稅及國際會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 被收購方與以股份為基礎的支付安排相關的負債或權益工具，或者本集團用以取代被收購方以股份為基礎的支付安排而進行的以股份為基礎的支付安排，乃按照國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」於收購日進行計量(見下文會計政策)；及
- 按照國際財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產及終止經營」被分類為持有待售的資產(或出售組)乃按照該準則進行計量。

商譽是以轉讓的代價、被收購方的任何非控制性權益及收購方先前已持有被收購方股權的公平值(如有)的總額超過於收購日獲得的可辨認資產及承擔的負債的差額計量。如果重新評估後，於收購日已獲得的可辨認資產及承擔的負債的差額超過轉讓的代價、於被收購方的非控制性權益金額與收購方先前於被收購方持有權益的公平值(如有)的總和，其差額立即作為議價收購收益於損益中確認。

非控制性權益代表所有權利益及賦予其持有人於清算時對實體資產淨值的比例份額，於初始確認時可以以公平值計量，也可以以非控制性權益於已確認的被收購方可辨認資產淨值的金額中所佔的比例份額計量。計量基準的選擇以交易為基礎。其他類型的非控制性權益以公平值或(倘適用)其他準則列明之基礎計量。



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。投資物業包括持有的未確定將來用途的土地，該等土地被視為持有作資本增值用途。

初步確認時，投資物業以成本計量，包括任何直接應佔開支。在建或發展中投資物業所涉及的建造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。

於初步確認後，於每個報告期末使用公平值模式計量投資物業的公平值。因投資物業公平值變動所產生的盈虧於產生期間計入綜合收益表內。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用且預期其於處置後不會產生未來經濟利益時撤銷確認。該項資產撤銷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)於撤銷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續累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

自有經營之在建酒店以成本減其後續累計減值虧損(如有)列賬。成本組成有開發支出，包括可直接歸屬於開發的專業費用及於開發期間資本化之借貸成本。房屋成本在酒店開始經營時確認折舊。

折舊乃以直線法確認，於樓宇及酒店物業的估計可使用年期或樓宇及酒店物業所在的租賃土地的年期(以較短者為準)攤銷其成本。

折舊乃以直線法確認，經計及物業、廠房及設備項目(不包括在建樓宇、酒店物業及酒店)的估計剩餘價值後，於該等項目的估計可使用年期攤銷其成本。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撤銷確認。撤銷確認資產所產生的任何盈虧(按該項目的銷售所得款項及賬面值之間的差額計算)於撤銷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建造期間的資本化借款費用。

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。

3. 主要會計政策(續)

待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃根據土地及開發總成本分配至待售物業之金額確定。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

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方的財務及營運政策的決策權利，但並非控制或共同控制該等政策。

聯營公司的業績、資產及負債按權益會計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，並隨後按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，本集團會確認額外虧損。

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，於本集團綜合財務報表確認與聯營公司交易所產生的損益，但只限於該聯營公司與本集團無關之權益應佔部分。

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、資產及負債按權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體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，本集團會確認額外虧損。

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，於本集團綜合財務報表確認與共同控制實體交易所產生的損益，但只限於該共同控制實體與本集團無關之權益應佔部分。



3. 主要會計政策(續)

減值

於報告期末，本集團會審閱其有形資產的賬面值，以確定有否跡象顯示其資產出現減值虧損。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。如不可能估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確定一個合理且一致的分派基準時，企業資產也可分派至個別現金產生單位，否則，企業資產將被分派至能確定一個合理且一致的分派基準的最小現金產生單位。

可收回金額為公平值減銷售成本的餘額與在用價值之間的較高者。於評估在用價值時，會採用反映現時市場對貨幣時間價值及針對該資產的風險(並未調整對未來現金流量的估計)評值的稅前貼現率，將估計的未來現金流量將貼現至其現有價值。

若一項資產(或一項現金產生單位)的可收回金額預期低於其賬面值時，該資產(或現金產生單位)的賬面值將會扣減至其可收回金額。減值虧損即時於綜合收益表確認。

當減值虧損其後被撥回，資產賬面值(或現金產生單位)會增加至經修訂的估計可收回金額，但增加後的賬面值不可超過假定該資產(或該現金產生單位)於往年未確認減值虧損情況下的賬面值。減值虧損撥回一律即時確認為收入。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文的訂約方，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始以公平值計量。初始確認時，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)將視乎情況於金融資產或金融負債的公平值中加入或扣除。對於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

本集團的金融資產被歸類為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法為一種計算金融資產攤銷成本及於相關期間內分攤利息收入的方法。實際利率法乃指於初始確認時將金融資產在預期年期(或較短的年期，倘適用)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。

債務工具的利息收入基於實際利率法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款額而並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款、應收貸款、向聯營公司的貸款、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、受限制之銀行存款以及銀行結餘及現金)以實際利率法按攤銷成本減去任何已確定減值虧損入賬。

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

於報告期末評估貸款及應收款項是否有減值跡象。於初始確認後，倘發生一項或多項事件導致有客觀證據證明貸款及應收款項之估計未來現金流量受到影響，則貸款及應收款項會被視為已減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行方或對應方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或逾期利息及本金償還；或
- 借款人有可能破產或進行財務重組；或
- 因財政困難而導致該金融資產失去活躍市場。

就某些類別的金融資產(如貿易應收賬款)而言，無法獨立進行減值評估的資產將另行基於綜合考慮進行減值評估。

顯示應收款項出現減值的客觀證據包括本集團過往收款經驗、組合內超過信貸期的逾期還款數目上升、以及國家或地區經濟狀況出現明顯變動導致應收款項未能償還。

確認的減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額。

所有金融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之欠款及貿易應收賬款除外，在此情況下，其賬面值透過使用撥備賬目予以減值。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之欠款及貿易應收賬款被視為無法收回，則於撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之款項計入綜合收益表。

倘若後續期間貸款及應收款項的減值虧損金額減少，而有關減幅與確認減值後發生的事件可客觀地相連的，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虧損之情況下應有之已攤銷成本。

金融負債及權益性工具

集團實體發行的金融負債及權益性工具乃根據所訂立的合約安排的實質內容及金融負債和權益性工具的定義分類為金融負債或權益。

權益性工具

權益性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。本公司發行的權益性工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)記賬。

本集團所發行的永久資本證券(包括本集團無合約責任向持有人派付現金或其他金融資產或持有人可根據可能對本集團不利的有關條件交換金融資產或金融負債)乃分類為權益性工具並初步以已收所得款項入賬。



3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益性工具(續)

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分攤利息費用的方法。實際利率為可透過金融負債預計年期(或較短的年期,倘適用)準確折算預計未來現金付款(包括所有支付或收到的構成實際利率組成部分的費用、交易費用及其他溢價或折價)於該工具初始確認時賬面淨額適用的利率。

利息開支根據實際利率法確認。

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,於初始確認時按合約安排之實質內容及金融負債和權益性工具之定義分類至彼等各自之項目。可以固定金額之現金或另一項金融資產交換本公司固定數目的權益性工具的方式結清的兌換權部分被分類為權益性工具。

於初始確認時,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負債部分之公平值之差額(即持有人將債券兌換為公司自有之權益性工具之兌換權)計入權益(可換股債券權益儲備)內。

於後續期間,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份之選擇權)將保留於可換股債券權益儲備內,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分。有關權益部分的交易成本會直接計入權益,而有關負債部分之交易成本計入負債部分之賬面值,並於可換股債券年期內按實際利率法攤銷。

票據

本集團發行之票據以實際利率法按已攤銷成本入賬。交易成本包括在票據的賬面值內,並於票據年期內按實際利率法攤銷。

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及銀行與其他借貸)採用實際利率法、按攤銷成本作後續計量。

衍生金融工具及對沖

衍生工具初始以衍生工具合約簽訂日的公平值確認,其後則以報告期末的公平值重新計量。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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

衍生金融工具及對沖(續)

內在衍生工具

當包含於非衍生主體合約中之衍生工具之風險及特性與主體合約之相應部份並無密切關連，同時主體合約並非按公平值(公平值之變動於損益表確認)計量時，該等衍生工具乃被視作獨立的衍生工具。

對沖會計處理

本集團指定若干衍生工具為現金流量對沖工具。於對沖關係開始時，本集團已記錄對沖工具和被對沖項目的關係，及進行各類對沖交易的風險管理目標及其策略。此外，於對沖的開始和進行期間，本集團記錄對沖關係中的對沖工具是否高度有效地抵銷被對沖項目的現金流量變動。

指定及符合現金流量對沖的衍生工具的公平值變動中有效的部分在其他全面收入中確認並於對沖儲備中累積，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獲確認，先前於其他全面收入確認及在對沖儲備中累積的金額則也在有關期間獲重分類至綜合收益表。

當本集團解除對沖關係、對沖工具已屆滿、售出、終止、行使，或當其不再適合對沖會計法，對沖會計法將被終止。當時在其他全面收入及對沖儲備中累積的任何損益會保留在權益表內，並於預計的交易最終在綜合收益表內確認時獲得確認。當預期預計的交易不再會發生，在權益表內累計的損益將即時在綜合收益表內獲確認。

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內按公平值計算的金融擔保合約，初始以公平值減去發出金融擔保合約的直接交易成本確認。初始確認後，本集團將按：(i) 根據國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約下責任的金額；及(ii) 根據收益確認政策以初始確認金額減累計攤銷(如適用)後的金額，以較高者為準，計量金融擔保合約。

撤銷確認

本集團僅當從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或轉讓金融資產及其所有權之實質上的所有的風險及回報給另一個實體時，撤銷確認金融資產。倘本集團並無轉讓或保留所有權之實質上的所有的風險及回報，並繼續控制該已轉讓資產，則本集團會繼續確認資產，惟以其繼續涉及之程度為限，並確認相關負債。

於完全撤銷確認一項金融資產時，該項資產的賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收入確認並已於權益累計確認的累計損益之和的差額，將在綜合收益表內確認。

本集團於並僅於本集團之責任獲解除、取消或屆滿時撤銷確認金融負債。撤銷確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額乃在綜合收益表內確認。



3. 主要會計政策(續)

租約

當租賃條款實質上轉移了所有權的所有風險和回報予承租人時，租賃獲分類為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃於有關租期內以直線法於損益內確認。

本集團作為承租人

經營租賃應付的租金乃於有關租期內以直線法確認為開支，除非另有較時間性模式更具代表性的系統性基準，可用於據此消耗租賃資產之經濟效益。經營租賃下之或然租金在產生當期作為開支確認。

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獲資本化，作為此等資產成本的一部分。於此等資產實質上已可作其擬定用途或出售時即停止將該等借貸成本的資本化。指定用途借貸在用於認可資產的開支之前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。

現時應付稅項乃根據年內的應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括應於其他年度課稅的收入項目或可於其他年度抵稅的開支項目，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中所列的稅項前溢利。本集團的即期稅項負債採用報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

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末進行評估，如不再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產，遞延稅項資產須相應減少。

遞延稅項資產及負債以預期於負債被償還或資產被變現時適用之稅率衡量，並根據報告期末已頒佈或實際上頒佈之稅率(及稅務法規)計算。

計量遞延稅項負債及資產，反映了本集團預期於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值方式下所產生的稅務結果。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

就計量使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，該等物業之賬面金額乃假定將透過銷售收回，除非該假設被駁回。於投資物業可折舊及以其業務目標乃於隨著時間流逝耗用投資物業內含之絕大部分經濟利益，而非透過銷售之業務模式持有的情況下，有關假設被否定。倘假設被否定，該投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產根據上文國際會計準則第12號所載的一般準則(即如何將物業收回之預期方式)計量。

即期及遞延稅項於綜合收益表內確認，惟倘其與其他全面收入中確認的項目或直接於權益表中確認的項目關聯，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益表確認。

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。於報告期末，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、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。以外幣為單位、按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。因重新換算按公平值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額，於產生期間在損益內確認，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入表中確認。

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末現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)則於其他全面收入確認，並於權益中累計(匯兌儲備)。海外業務在權益中累積的匯兌差額於該項海外業務出售時重新分類至損益表。

按權益結算以股份支付的交易

授予僱員的購股權(包括董事)

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，並相應增加權益(購股權儲備)。

於報告期末，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，致使累計開支反映經修訂的估計，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喪失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盈利。



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授出的購股權的公平值計量。於對應方提供服務時，該所獲服務的公平價值確認為開支，並相應增加權益(購股權儲備)，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。

就界定退休福利計劃而言，提供福利的成本乃採用預計單位基數法計算，於報告期末進行精算估值。精算盈虧若超過本集團界定福利責任的現值及計劃資產於上一個報告期末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剩餘工作年期進行攤銷。若有關福利已經歸屬予僱員，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

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，若補助金補償的費用或虧損已經產生，則政府補助金於應收時在綜合收益表確認。

收益確認

收益乃按已收及應收代價的公平值計量，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後的金額。

在正常業務過程中銷售已建成物業產生的收入於根據銷售合同向買方交付物業後予以確認。

來自經營租賃項下物業的租金收入，於租賃相關期間按直線法於綜合收益表確認。為協商與安排經營租賃產生的初始直接費用計入租賃資產的賬面值，並在租期內按直線法確認。

來自酒店經營的收益於提供有關服務時確認。

物業管理收入及與租賃相關的收入於有關服務提供時在綜合收益表確認。

金融資產的利息收入於經濟利益很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乃參考尚未償還之本金額及適用實際利率(實際利率乃將金融資產預期年期內預計未來現金收入準確地折現為該資產於初始確認時的賬面淨值的利率)、按時間基準計提。

4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源

在應用本集團的會計政策(見附註3概述)時，本公司董事須就無法從其他來源即時獲取其賬面值之資產和負債之賬面值作出判斷、估計和假設。估計和有關的假設乃基於其過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果與預計可能出現誤差。

估計和有關假設將持續予以檢討。對會計估計作出之修訂如只影響該修訂之期間，則會於對估計作出修訂之期間確認，如影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

應用會計政策時的關鍵性判斷

以下為董事應用本集團會計政策過程中所作出且對於綜合財務報表確認之金額構成最重大影響之關鍵性判斷(不包括該等所涉及之估計)。

投資物業的遞延稅項

就計量利用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審核本集團的投資物業組合並斷定本集團的投資物業乃以旨在隨著時間過去而消耗該等投資物業包含之絕大部分經濟利益之商業模式(而非透過銷售)持有。因此，在計量本集團投資物業的遞延稅項時，董事已決定推翻採用公平值模式計量的投資物業透過銷售全部收回的假設。於2012年12月31日，本集團就重估投資物業確認遞延稅項人民幣37.28億元(2011年：人民幣25.26億元)。

永久資本證券

根據永久資本證券(定義見附註32)的條款，本公司一間附屬公司(作為永久資本證券的發行人)可選擇贖回永久資本證券並可酌情推遲分派永久資本證券之票面息。然而，若永久資本證券的任何分派尚未支付或遭延遲，本公司及發行人將不能宣派或派付任何股息。本公司董事認為，此限制不會引起本集團贖回永久資本證券或對永久資本證券作出任何分派的責任。因此，永久資本證券被分類為權益性工具，其賬面值為人民幣30.93億元(2011年：無)，詳情請參閱附註32。

估計不確定性因素之主要來源

以下討論在附註40(b)中披露的是有關未來會導致下個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的重大風險和其他於報告期末對估計不明朗因素的主要來源的主要假設。

投資物業

已完工投資物業及若干在建或發展中投資物業乃根據獨立專業估值師的估值以公平值模式計量。釐定公平值時，估值師乃基於涉及對市場情況的若干估計的估值法。在依賴估值報告的同時，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市況。估值基準於附註13披露。該等假設的變動會導致本集團投資物業公平值的變動，以及對綜合收益表所報盈虧的相應調整。



4. 關鍵性會計判斷和估計不確性因素之主要來源(續)

估計不確定性因素之主要來源(續)

土地增值稅

本集團在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的稅務機關落實土地增值稅的計算及支付。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。最終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

本集團及應佔聯營公司於本年度的營業額分析如下：

	2012年			2011年		
	集團	應佔 聯營公司	總計	集團	應佔 聯營公司	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
物業發展：						
物業銷售收入	3,541	244	3,785	7,581	160	7,741
物業投資：						
投資物業租金收入	952	27	979	744	19	763
酒店經營收入	193	—	193	14	—	14
物業管理費收入	36	—	36	38	—	38
租金相關收入	68	—	68	53	—	53
	1,249	27	1,276	849	19	868
其他	31	—	31	54	—	54
總計	4,821	271	5,092	8,484	179	8,663

就管理而言，本集團基於其業務活動進行組織，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，主要為住宅單位

物業投資 — 辦公室及零售商舖出租、物業管理及酒店經營

5. 營業額及分部資料(續)

截至2012年12月31日止年度

	報告分部				
	物業發展	物業投資	總計	其他	綜合
	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
分部收入					
本集團營業額	3,541	1,249	4,790	31	4,821
應佔聯營公司營業額	244	27	271	–	271
分部收入總計	3,785	1,276	5,061	31	5,092
業績					
本集團分部業績	928	3,301	4,229	19	4,248
利息收入					181
收購附屬公司收益					50
應佔聯營公司業績					82
財務費用，包括匯兌差額					(459)
未分類開支淨額					(384)
稅項前溢利					3,718
稅項					(1,363)
年度溢利					2,355
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	58	4,918	4,976	495	5,471
在建或發展中投資物業的開發成本 及預付租賃款項	–	4,904	4,904	–	4,904
發展中待售物業的開發成本	7,614	–	7,614	–	7,614
物業、廠房及設備折舊	63	100	163	13	176
預付租賃款項撥回綜合收益表	–	2	2	–	2
投資物業的公平值增值	–	2,698	2,698	–	2,698
財務狀況表					
資產					
分部資產	25,981	50,200	76,181	5	76,186
於聯營公司的權益					1,264
向聯營公司貸款					1,659
聯營公司欠款					484
未分類企業資產					10,024
綜合資產總額					89,617
負債					
分部負債	(6,900)	(736)	(7,636)	(2)	(7,638)
應付聯營公司款項					(11)
未分類企業負債					(44,700)
綜合負債總額					(52,349)



5. 營業額及分部資料(續)

截至2011年12月31日止年度

	報告分部				
	物業發展	物業投資	總計	其他	綜合
	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
分部收入					
本集團營業額	7,581	849	8,430	54	8,484
應佔聯營公司營業額	160	19	179	–	179
分部收入總計	7,741	868	8,609	54	8,663
業績					
本集團分部業績	2,781	3,190	5,971	43	6,014
利息收入					152
應佔聯營公司業績					137
財務費用，包括匯兌差額					94
未分類開支淨額					(337)
稅項前溢利					6,060
稅項					(2,062)
年度溢利					3,998
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	14	263	277	5	282
在建或發展中投資物業的開發成本 及預付租賃款項	–	8,510	8,510	–	8,510
發展中待售物業的開發成本	7,784	–	7,784	–	7,784
物業、廠房及設備折舊	23	32	55	12	67
預付租賃款項撥回綜合收益表	–	2	2	–	2
投資物業的公平值增值	–	2,696	2,696	–	2,696
財務狀況表					
資產					
分部資產	20,832	38,067	58,899	27	58,926
於聯營公司的權益					1,057
向聯營公司貸款					1,366
聯營公司欠款					446
未分類企業資產					6,809
綜合資產總額					68,604
負債					
分部負債	(4,110)	(768)	(4,878)	(1)	(4,879)
應付聯營公司款項					(5)
未分類企業負債					(34,249)
綜合負債總額					(39,133)

5. 營業額及分部資料(續)

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額。

分部溢利指未分攤中央行政成本、董事薪酬、利息收入、收購附屬公司收益、應佔聯營公司業績、財務費用及匯兌差額之各分部所賺取之溢利。此乃向主要營運決策者(即本公司執行董事)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、向聯營公司貸款、聯營公司欠款、附屬公司非控制股東欠款、遞延稅項資產、有關連公司欠款、已抵押銀行存款、受限制之銀行存款、銀行結餘及現金及其他未分配企業資產外，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、銀行及其他借貸、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配企業負債外，所有負債均分配予可報告分部。

本集團超過90%的營業額及經營溢利來自中國客戶的貢獻，因此，並無呈報地域分部的分析。

由於本集團的資產絕大部分位於中國，因此概無列示本集團非流動資產的地域分部資料。

6. 其他收入

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
銀行利息收入	78	84
來自聯營公司欠款的利息收入(附註17及41)	17	9
向聯營公司貸款的利息收入(附註17及41)	38	26
來自有關連公司的利息收入(附註23及41)	4	–
向聯營公司貸款之估算利息收入(附註17及41)	44	33
雜項收入	14	89
已收地方政府補助	37	3
收購附屬公司的收益(附註36(a))	50	–
	282	244



7. 經營溢利

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
經營溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	5	5
物業、廠房及設備折舊	177	69
減：資本化至發展中待售物業的金額	(1)	(2)
	176	67
預付租賃款項撥回	14	7
減：資本化至物業、廠房及設備的金額	(12)	(5)
	2	2
出售物業、廠房及設備的虧損	1	-
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	2	2
薪金、花紅及津貼	29	21
退休福利成本	2	2
股份支付費用	6	(4)
	39	21
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	404	346
退休福利成本	27	23
股份支付費用	12	19
	443	388
僱員福利開支總額	482	409
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業的金額	(146)	(106)
	336	303
已售物業成本確認為開支	2,178	4,485
經營租賃之最低租金費用	43	40

8. 財務費用，包括匯兌差額

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
銀行貸款之利息		
– 須於五年內全數償還	910	669
– 無須於五年內全數償還	153	121
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26)	151	151
附屬公司非控制股東所提供貸款之估算利息(附註26)	15	–
應付有關連公司款項之利息(附註23及41)	5	–
可換股債券利息(附註30)	243	230
票據利息(附註31)	972	485
指定為現金流量對沖利率掉期合約的利息開支淨額	38	144
利息開支總額	2,487	1,800
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	(2,002)	(1,608)
列入綜合收益表的利息開支	485	192
銀行借貸及其他融資活動的匯兌收益淨額	(54)	(311)
其他	28	25
	459	(94)

本集團於截至2012年12月31日止年度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7.6% (2011年：7.2%)的資本化比率計算。

9. 稅項

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
中國企業所得稅		
– 當前撥備	419	704
遞延稅項(附註34)		
– 當年撥備	610	717
中國土地增值稅		
– 當年撥備	334	641
	1,363	2,062



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。

本集團各公司於年內的應課稅溢利已按適用所得稅率25%(2011年：25%)就中國企業所得稅作出撥備。

中國企業所得稅法規定中國企業實體向香港居民公司(股息的受益人)就2008年1月1日後所產生的溢利分紅時須繳納預提所得稅，稅率為5%。於2012年12月31日及2011年12月31日，就有關溢利的臨時性差異已全數撥備遞延稅項。

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節列示如下：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
稅項前溢利	3,718	6,060
按稅率25%(2011年：25%)計算中國企業所得稅	930	1,515
中國土地增值稅	334	641
中國土地增值稅的稅務影響	(83)	(160)
來自中國收入的預提所得稅之遞延稅項	(1)	68
應佔聯營公司業績的稅務影響	(20)	(34)
不可用於扣稅的開支的稅務影響	293	211
不用課稅收入的稅務影響	(77)	(127)
未確認稅務虧損的稅務影響	14	2
使用以往未確認的稅務虧損的稅務影響	(27)	(54)
年度稅項支出	1,363	2,062

10. 董事及行政總裁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	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	2012年總計	2011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	人民幣千元
羅康瑞先生	(a)	-	-	-	-	-	-	-	-
李進港先生	(a)	-	4,235	6,558	4,071	1,872	3,527	20,263	11,249
尹焯強先生	(a)	-	4,833	5,355	3,660	-	2,733	16,581	8,456
王克活先生	(b)	-	-	-	-	-	-	-	(1,143)
黃月良先生	(c)	366	-	-	-	-	-	366	122
梁振英先生	(d)	-	-	-	-	-	-	-	248
龐約翰爵士	(e)	325	-	-	-	-	-	325	331
馮國綸博士	(e)	366	-	-	-	-	-	366	373
白國禮教授	(e)	488	-	-	-	-	-	488	497
麥卡錫•羅傑博士	(e)	325	-	-	-	-	-	325	331
邵大衛先生	(e)	244	-	-	-	-	-	244	248
鄭維健博士	(f)	-	-	-	-	-	-	-	278
2012年總計		2,114	9,068	11,913	7,731	1,872	6,260	38,958	20,990
2011年總計		2,428	8,319	8,578	4,438	1,501	(4,274)	20,990	

附註：

- (a) 執行董事
- (b) 於2011年內辭任的執行董事
- (c) 於2011年內委任的非執行董事
- (d) 已於2011年內辭任的非執行董事
- (e) 獨立非執行董事
- (f) 已於2011年辭任的獨立非執行董事

李進港先生同時也是本公司的行政總裁，以上披露的他的酬金包含他作為行政總裁為公司服務所得。

本集團五名最高薪酬僱員中，兩名(2011年：兩名)為本公司執行董事，彼等的酬金載於上表。餘下三名(2011年：三名)的酬金如下：

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
薪金	6	7
其他福利	8	6
與表現掛鈎的獎金	3	2
退休福利成本	2	1
股份支付的費用	4	2
	23	18



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：

	2012年 僱員數目	2011年 僱員數目
酬金範圍		
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	–	1
港幣7,000,001元至港幣7,500,000元	–	1
港幣8,000,001元至港幣8,500,000元	1	1
港幣9,500,001元至港幣10,000,000元	1	–
港幣10,500,001元至港幣11,000,000元	1	–
	3	3

截至2012年12月31日止年度及2011年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

11. 股息

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
已派2012年中期股息每股港幣2.5仙(2011年：每股港幣2.5仙)	122	107
擬派2012年末期股息每股港幣3.5仙(2011年：每股港幣10仙)	170	473
	292	580

董事於2013年3月28日建議派發截至2012年12月31日止年度的末期股息每股港幣3.5仙(相當於人民幣2.8分)，合計港幣2.10億元(相當於人民幣1.70億元)，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准。

於2013年3月28日，本公司公佈建議供股，按3股現有股份獲配發1股供股股份的比例發行供股股份(附註42)。如果供股股份(在已全額支付的情況下)在2012年末期股息登記日期或之前獲配發及發行，並且股東於即將召開的股東週年大會上批准2012年末期股息，則在2012年末期股息登記日期名列於本公司股東名冊的已全額支付供股權股份的持有人，將與現有已發行股份持有人有相同資格獲得2012年末期股息每股港幣3.5仙。在此等情況下，2012年末期股息合計將達港幣2.80億元(相當於人民幣2.26億元)。

於2012年10月已向股東派付2012年中期股息每股港幣2.5仙(相當於人民幣2.1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，2012年中期股息以現金及/或本公司股份派付。65.5%的股東選擇按每股港幣2.932元收取股份以代替現金股息，因此，33,360,452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。

11. 股息(續)

於2012年6月，2011年末期股息每股港幣10仙(相當於人民幣8分)已於2012年6月7日舉行之股東週年大會獲本公司股東批准。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，2011年末期股息已於2012年7月以現金及/或本公司股份派付。70.5%的股東選擇按每股港幣3.176元收取股份以代替現金股息，因此，129,436,566股本公司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2011年10月已向本公司股東派付2011年中期股息每股港幣2.5仙(相當於人民幣2.1分)。

2010年末期股息每股港幣5仙(相當於人民幣4.2分)已於2011年5月19日舉行之股東週年大會獲本公司股東批准，並已於2011年6月派付予本公司股東。

因股東選擇接受股份，於截至2012年12月31日止年度，本公司合共已發行162,797,018股普通股。該等股份發行詳情見附註28。

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

	2012年 人民幣百萬元	2011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	2,029	3,428

股份數目

	2012年 百萬	2011年 百萬
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,773	5,212
潛在攤薄股份的影響：		
可換股債券	696	669
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	6,469	5,881
每股基本盈利(附註(b))	人民幣35分 港幣43仙	人民幣66分 港幣80仙
每股攤薄盈利(附註(b))	人民幣31分 港幣38仙	人民幣58分 港幣70仙

附註：

(a) 由於已給予的購股權的行使價高於2012年及2011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2012年以人民幣1.000元兌港幣1.229元、2011年以人民幣1.000元兌港幣1.208元換算。

13. 投資物業

	已完工 投資物業	按公平值列賬之 在建或發展中 投資物業	按成本列賬之 在建或發展中 投資物業	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
於2011年1月1日	14,119	6,815	5,959	26,893
添置	40	4,856	3,220	8,116
出售附屬公司(附註36(c))	–	–	(348)	(348)
於出售時對銷	(596)	–	–	(596)
轉撥	–	344	(344)	–
於完成時轉撥	2,801	(2,801)	–	–
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	(31)	(335)	–	(366)
於綜合收益表確認的公平值增值	1,648	1,048	–	2,696
於2011年12月31日	17,981	9,927	8,487	36,395
於2011年12月31日				
– 以公平值列示	17,981	9,927	–	27,908
– 以成本列示	–	–	8,487	8,487
於2012年1月1日	17,981	9,927	8,487	36,395
添置	3	1,981	2,734	4,718
收購附屬公司(附註36(a))	2,676	189	–	2,865
於出售時對銷	(24)	–	–	(24)
轉撥	–	1,432	(1,432)	–
於完成時轉撥	773	(773)	–	–
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	(28)	–	–	(28)
於綜合收益表確認的公平值增值	708	1,990	–	2,698
於2012年12月31日	22,089	14,746	9,789	46,624
於2012年12月31日				
– 以公平值列示	22,089	14,746	–	36,835
– 以成本列示	–	–	9,789	9,789

投資物業均位於中國，其中人民幣57.86億元(2011年：人民幣35.10億元)的投資物業為長期租賃持有，人民幣408.38億元(2011年：人民幣328.85億元)的投資物業為中期租賃持有。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的情況下，該等在建或發展中投資物業按成本扣減減值(如有)計量，直至於發展計劃，土地與拆遷成本，建造成本完結其公平值能夠可靠計量。

本集團於2012年12月31日、2011年12月31日、在建或發展中投資物業開發完工後轉撥當日及轉撥至物業、廠房及設備當日的投資物業公平值乃基於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於該等日期進行的估值得出。

13. 投資物業(續)

就已完工投資物業而言，該估值乃主要採用直接比較法及將收入淨額撥充資本的方法(倘適用)進行。於估值時，物業內所有可出租單位的市值租金乃參照可出租單位以及毗鄰相似物業的其他出租單位已取得的租金進行評估。採用之撥充資本比率乃參照當地相似物業的收益率結合估值師根據各物業的特質進行調整。

就按公平值列賬之在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得的相關規劃的批復完工。就已完工投資物業市值的估值，主要參考鄰近地域相似物業的銷售業績，同時，根據估值師判斷的不同地段的差異以及各物業的其他不同特質進行調整。該估值也將發展物業的開發成本納入考慮，包括建設成本、財務費用和專業費用及開發商的利潤率(於估值日反映物業開發的剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易和不同區域類似已完工物業市場價值的分析。

14. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 人民幣百萬元	酒店物業 人民幣百萬元	發展中酒店 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2011年1月1日	434	91	–	247	772
轉撥自投資物業(附註13)	31	–	335	–	366
添置	–	–	198	44	242
出售	–	–	–	(8)	(8)
於2011年12月31日	465	91	533	283	1,372
收購一間附屬公司(附註36(a))	456	1,826	–	34	2,316
轉撥自投資物業(附註13)	28	–	–	–	28
轉自發展中待售物業(附註16)	–	–	46	–	46
轉自待售物業	15	–	–	–	15
於完成時轉撥	–	623	(623)	–	–
添置	34	–	343	99	476
出售	–	–	–	(11)	(11)
於2012年12月31日	998	2,540	299	405	4,242
累計折舊					
於2011年1月1日	38	18	–	176	232
本年度折舊	24	2	–	43	69
於出售時對銷	–	–	–	(8)	(8)
於2011年12月31日	62	20	–	211	293
本年度折舊	31	85	–	61	177
於出售時對銷	–	–	–	(10)	(10)
於2012年12月31日	93	105	–	262	460
賬面值					
於2012年12月31日	905	2,435	299	143	3,782
於2011年12月31日	403	71	533	72	1,079

14. 物業、廠房及設備(續)

由於董事認為無法準確作出土地與樓宇部分的分配，報告期末的業主自用租賃土地及樓宇人民幣5.93億元(2011年：人民幣1億元)、酒店物業人民幣23.67億元(2011年：無)及發展中酒店人民幣4,100萬元(2011年：人民幣5.33億元)計入物業、廠房及設備中。

所有土地、樓宇、酒店物業及發展中酒店均位於中國，其中人民幣5,400萬元(2011年：人民幣4,200萬元)的土地、樓宇、酒店物業及發展中酒店為長期租賃持有，人民幣35.85億元(2011年：人民幣9.65億元)的土地、樓宇、酒店物業及發展中酒店為中期租賃持有。

以上物業、廠房及設備，除發展中酒店外，按以下年折舊率採用直線法予以折舊：

土地與樓宇	按50年與所在土地的租賃年期(以較短者為準)
酒店物業	按50年與所在土地的租賃年期(以較短者為準)
家具、裝置、設備及汽車	20%到33-1/3%

15. 預付租賃款項

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
年初	500	73
添置	—	434
轉撥自發展中待售物業(附註16)	185	—
年度撥回(附註7)	(14)	(7)
年末	671	500

預付租賃款項成本指支付予中國政府為中期租賃持有的土地使用權的金額。

16. 發展中待售物業

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
年初	17,247	14,308
添置	7,614	7,784
轉撥至物業、廠房及設備(附註14)	(46)	—
轉撥至預付租賃款項(附註15)	(185)	—
轉撥至待售物業	(4,480)	(4,845)
年末	20,150	17,247

所有發展中物業均位於中國。其中長期租賃的待售物業的賬面值為人民幣187.34億元(2011年：人民幣158.26億元)中期租賃的待售物業的賬面值為14.16億元(2011年：人民幣14.21億元)。

於2012年12月31日列為發展中待售物業的賬面值為人民幣169.36億元(2011年：人民幣154.45億元)，乃預期於報告期結束後超過12個月方告落成的物業的賬面值。

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

		2012年	2011年
	附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
投資成本，非上市		482	357
應佔收購後溢利		782	700
		1,264	1,057
向聯營公司的貸款			
– 免息	(a)	727	808
– 按年利率5%至6.15%(2011:5%)計息	(b)	932	558
		1,659	1,366
聯營公司欠款	(c)	484	446
應付聯營公司款項	(d)	11	5

本集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
總資產	12,390	10,868
總負債	(9,493)	(8,294)
資產淨值	2,897	2,574
本集團應佔聯營公司資產淨值	1,264	1,057

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
收益	565	372
年度溢利	133	224
本集團應佔聯營公司年度業績	82	137

附註：

- 向聯營公司的貸款指授予富岸(本集團的一間聯營公司)的附屬公司以供開發位於中國大連之大連天地項目的貸款。根據於2007年5月25日與創域集團有限公司(「創域」，本公司的一間間接附屬公司)、明域集團有限公司(「明域」、瑞安建業有限公司(「瑞建」、本公司最終控股公司Shui On Company Limited「SOCL」的聯營公司)的直接全資附屬公司)、以及萬盈國際有限公司(「萬盈」、獨立第三方)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，直至萬盈已向富岸的附屬公司注入其應佔股東貸款。其後，該等貸款將按年利率5%計息，惟須待股東批准。該等貸款以實際年利率7.29%(2011年：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%至6.15%(2011：5%)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%(2011年：6.1%)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。



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2012年12月31日及2011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 股本面值之比例	註冊成立/註冊 及經營地點	主要業務
富岸(附註1及2)	中外合營企業	61.54%	英屬維爾京群島 (「BVI」)	投資控股
大連乾通科技發展有限公司(附註3)	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(附註3)	中外合營企業	48%	中國	軟件園開發
大連德蘭軟件發展有限公司(附註3)	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(附註3)	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(附註3)	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(附註3)	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富岸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日與創域、明域及萬盈訂立的合營協議，各訂約方同意成立一間合營公司—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其61.54%、28.20%及10.26%的權益。
- 上述公司是富岸的非全資附屬公司。

18. 於一間共同控制實體的權益/一間共同控制實體欠款

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
投資成本，非上市	—	—
應佔收購後虧損	—	—
	—	—
一間共同控制實體欠款	11	11
減：撥備	(11)	(11)
	—	—

於2012年12月31日及2011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/註冊股本 面值之比例		註冊成立/註冊 及經營地點	主要業務
		2012年	2011年		
翡翠飲食(杭州)有限公司	有限責任公司	50%	50%	香港	投資控股
上海禮興酒店有限公司(「上海禮興」)	對外合資公司	50%	—	中國	投資控股

一間共同控制實體欠款為無抵押、免息並按要求償還。

19. 應收賬款、按金及預付款項

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
非即期應收賬款包括以下項目：		
免租期的租金應收款項	102	86
即期應收賬款包括以下項目：		
貿易應收賬款	316	458
拆遷費用的預付款項(附註)	1,695	1,815
其他按金、預付款項及應收款項	595	230
	2,606	2,503

附註：

該結餘指一旦拆建完成，該餘額將被資本化至發展中待售物業，但根據本集團的一般運營週期預期於報告期結束後十二個月內不會實現。

貿易應收賬款包括：

- (i) 根據有關買賣協議的條款已到期、應獲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、應獲清償的應收租金。

19. 應收賬款、按金及預付款項(續)

於各報告期末，貿易應收賬款(如有呆壞賬撥備則扣除)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)如下：

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
尚未到期	303	401
逾期30日內	2	32
逾期31 – 60日	3	23
逾期61 – 90日	2	1
逾期90日以上	6	1
	316	458

計入本集團貿易應收賬款的賬面值總額為人民幣1,300萬元(2011年：人民幣5,700萬元)的應收款項於報告期末到期，本集團並未就此作出減值虧損撥備。根據以往經驗，本公司董事認為該些餘額無需確認減值準備，因為收款信用期沒有重大變化並且該些餘額仍舊是可收回的。

已逾期但未出現減值的貿易應收賬款的賬齡：

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
逾期30日內	2	32
逾期31 – 60日	3	23
逾期61 – 90日	2	1
逾期90日以上	6	1
	13	57

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至報告期末有關貿易應收款項的信貨質素的任何變動。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租賃應收賬款的任何潛在損失，應收租金一般不需要呆壞賬撥備。

20. 已抵押銀行存款/受限制之銀行存款/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17.20億元(2011年：人民幣11.43億元)的存款已為獲得長期銀行貸款而被抵押，故列為非流動資產。

銀行結餘按年息介乎0.35%至1.35%(2011年：0.5%至1.5%)的市場利率計息。已抵押銀行存款按介乎0.35%至1.35%(2011年：0.5%至1.5%)的年固定利率計息。已抵押銀行存款將於償還相關銀行借貸時解除。

受限制之銀行存款人民幣1.83億元(2011年：人民幣3.35億元)，指本集團存於銀行、但只能應用於本集團指定物業發展項目的存款。受限制之銀行存款按年息介乎0.35%至1.35%(2011年：0.5%至1.5%)的市場利率計息。

21. 待售物業

本集團的待售物業位於中國。所有待售物業按成本入賬。

22. 應收貸款

2011年該等款項乃以人民幣列值、無抵押、按介乎6.4%至6.7%的年固定利率計息並已於2012年3月獲償還之委托貸款。

23. 有關連公司欠款/應付有關連公司款項

有關連公司欠款為無抵押、免息並按要求償還，其中有一筆人民幣7,600萬元(2011年：無)的無抵押，年息介乎6.1%至6.6%之間，自報告期末一年以內償還的關連公司欠款例外。

應付有關連公司款項為無抵押、免息並按要求償還，其中有一筆人民幣1億元(2011年：無)的無抵押，年息為6.1%，自報告期末一年以內償還的應付關連公司款項例外。

關連公司為SOCL的附屬公司，而非本集團或SOCL的聯營公司。

24. 附屬公司非控制股東欠款/應付附屬公司非控制股東款項

附屬公司非控制股東欠款為無抵押、免息並按要求償還，其中有兩筆分別為人民幣3,100萬元(2011年：無)的無抵押，年息為6.6%，和人民幣2,200萬元(2011年：無)的無抵押，年息為7.2%的，償還期同樣為自報告期末一年以內的附屬公司非控制股東欠款例外。

應付附屬公司非控制股東款項為無抵押、免息並按要求償還。



25. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
貿易應付賬款賬齡分析(根據發票日期)：		
0 – 30日	2,443	2,519
31 – 60日	29	4
61 – 90日	16	5
90日以上	80	11
	2,568	2,539
應付保留工程款項(附註(a))	448	224
契稅、營業稅及其他應付稅項	325	397
物業銷售的已收按金及預收款項	3,551	860
投資物業租金的已收按金及預收款項	324	259
出售附屬公司部分股本權益所收按金(附註(b))	352	352
應計費用	335	437
	7,903	5,068

附註：

(a) 應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

(b) 根據2011年11月29日由Shui On Development (Holdings) Limited(「SOD」)與Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.(「三井」，一間聯營公司的附屬公司的一個非控制股東)訂立的買賣協議，SOD同意出售，且三井同意向SOD收購SOD於Value Land Limited(「Value Land」，本公司的一間間接全資附屬公司，在中國佛山進行物業開發)的49%股權，代價為人民幣3.91億元。其中，人民幣3.52億元已於2011年12月收訖，餘額人民幣3,900萬元將於根據買賣協議條款完成交易後收取。交易於2013年2月4日完成。交易完成後，本集團持有Value Land的51%股權，並始終保有對Value Land的控制權。

26. 附屬公司非控制股東貸款

附屬公司非控制股東貸款的賬面值分析如下：

計值貨幣	年利率	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行指定利率的110% (2011年：110%)(附註(a))	1,648	1,460
港幣	免息(附註(a)和(b))	406	–
美元	中國人民銀行指定利率的110% (2011年：110%)(附註(a))	430	618
		2,484	2,078

附註：

(a) 該貸款無抵押，在本集團附屬公司無能力償還之前不會要求償還，並且只有在雙方均同意的情況下才要求償還。董事認為該貸款不會於報告期結束後的十二個月內償還。

(b) 該貸款本金為人民幣4.56億元，並且以每年6.7%的有效利率進行成本攤銷。

27. 銀行及其他借貸

	2012年 人民幣百萬元	2011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	5,103	8,774
– 1年以上，但不超過2年	3,867	3,490
– 2年以上，但不超過5年	8,623	3,026
– 超過5年	1,210	1,138
	18,803	16,428
其他借貸須於以下期間內償還：		
– 1年以上，但不超過2年	–	315
銀行及其他借貸總計	18,803	16,743
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(5,103)	(8,774)
於一年後到期的款項	13,700	7,969

本集團銀行及其他借貸的賬面值分析如下：

計值貨幣	利率	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
人民幣	中國人民銀行指定利率的90%至140% (2011年：90%至120%)	9,735	6,760
港幣	香港銀行同業拆息加1.5%至4.6% (2011年：香港銀行同業拆息加2%至4.5%)	6,561	9,166
美元	新加坡銀行同業拆息加2.75%至3.5% (2011年：新加坡銀行同業拆息加2.75%至3.5%)	377	502
美元	倫敦銀行同業拆息加3.1%至4.6% (2011年：倫敦銀行同業拆息加14%)	2,130	315
		18,803	16,743

於2012年12月31日，銀行及其他借貸的加權平均實際利率為5.6%(2011年：4.9%)，進一步分析如下：

	2012年	2011年
以人民幣計值	7.0%	6.8%
以港幣計值	4.0%	3.3%
以美元計值	4.3%	7.8%

於報告期末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2011年1月1日及 2011年12月31日	12,000,000,000	30,000	5,211,587,981	13,029
發行股份以代替現金股息(附註11)	-	-	162,797,018	407
收購附屬公司股本權益而發行新股 (附註36(a))	-	-	626,909,643	1,567
於2012年12月31日	12,000,000,000	30,000	6,001,294,642	15,003

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
在綜合財務狀況表顯示為	114	102

29. 儲備

(a) 合併儲備指以下總和：

- (i) 本公司發行的股本及股份溢價與被收購附屬公司的控股公司的合共股本及股份溢價面值之間的差額；
- (ii) 於2004年集團重組後被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之間的差額。

(b) 特別儲備包括：

- (i) 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損益時(以較早發生者為準)於綜合收益表確認。

截至2011年12月31日止年度，於附屬公司出售與其有關的資產時撥回綜合收益表人民幣4,000萬元。

- (ii) 截至2011年12月31日止年度於特別儲備確認的人民幣1.04億元指在瑞虹新城項目一塊土地上發展住宅的額外權益已付代價的公平值與資產淨值的賬面值之間的差額。

29. 儲備(續)

(c) 其他儲備包括：

- (i) SOCL的附屬公司瑞安投資有限公司(「瑞安投資」)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年一間附屬公司的一名非控制股東的免息貸款於初始確認時的公平值調整產生的資本投入人民幣2,100萬元。
- (iii) 於2006年因保留盈利撥充資本作為於中國的一間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) 於截至2010年12月31日止年度確認的人民幣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%的額外權益應佔的已付代價的公平值與資產淨值的賬面值之間的差額。
- (v) 本年度已確認的其他儲備人民幣1.88億元指本集團於Foresight Profits Limited (「Foresight」)享有4.81%的額外權益應佔資產淨值賬面值。本集團通過向Foresight注資獲取額外權益。
- (vi) 本年度已確認的人民幣1.38億元指已收代價公平值與部分出售Glory Land Limited的49%權益應佔資產淨值賬面值之間的差額。

30. 可換股債券

於2010年9月29日，本公司發行以人民幣計值、以美元結算的票息率為4.5%的可換股債券，本金總額為人民幣2.72億元，初始轉換價為每股港幣4.87元，按人民幣1.00元兌港幣1.1439元的固定匯率進行轉換。由於可換股債券發行以後分紅，換股價已由港幣4.87元調整為港幣4.47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，按任何債券持有人的選擇權贖回該持有人之全部或部分債券，贖回價為與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之債券，贖回價為與本金人民幣金額等值之美元連同截至贖回日之應計利息，前提是本公司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日的股份收市價按適用於相關交易日之通行匯率換算為人民幣的金額，至少須等於當時生效贖回價(按人民幣1.00元=港幣1.1439元之固定匯率換算為人民幣)之130%。

本公司可於任何時間贖回全部但並非部分當時尚未贖回之債券，贖回價為與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至少有90%的最初所發行的人民幣本金額債券已轉換、贖回或購回及註銷。



30. 可換股債券(續)

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：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
於1月1日	2,225	2,117
年內應計利息	243	230
減：已付利息	(122)	(122)
於12月31日	2,346	2,225

於初始確認時的負債部分的實際利率為10.7%每年。

負債部分於起始時之公平值按由一間獨立估價師進行之估值釐定。

31. 票據

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
於1月1日	6,520	2,945
發行於2015年到期的優先票據	6,952	3,500
發行優先票據開支	(137)	(70)
年內應計利息	972	485
減：已付利息	(794)	(340)
匯兌	6	–
於12月31日	13,519	6,520
減：流動負債項下於一年內到期的款項	(2,980)	–
於一年後到期的款項	10,539	6,520

於2010年12月23日，SOD向獨立第三方發行人民幣30.00億元並於2013年12月23日到期的三年期優先票據(「2013年人民幣票據」)。2013年人民幣票據按人民幣計值、以美元結算，票面息率為每年6.875%，每半年支付票息。

於2011年1月26日，SOD進一步向獨立第三方發行人民幣35.00億元並於2015年1月26日到期的四年期優先票據(「2015年人民幣票據」)。2015年人民幣票據按人民幣計值、以美元結算，票面息率為每年7.625%，每半年支付票息。

於2012年1月26日，本公司全資附屬公司Shui On Development (Singapore) Pte. Ltd.(「SODSG」)向獨立第三方發行新加坡幣2.50億元(相當於人民幣12.41億元)並於2015年1月26日到期的三年期優先票據(「2015年新加坡幣票據」)。2015年新加坡幣票據以新加坡幣計值及結算，票面息率為每年8%，每半年支付票息。

SOD分別於2012年2月16日和2012年2月29日向獨立第三方發行美元4.00億元(相當於人民幣25.20億元)及美元7,500萬元(相當於人民幣4.72億元)於2015年2月16日到期的三年期優先票據(「2015年美元票據」)。2015年美元票據以美元計值及結算，票面息率為每年9.75%，每半年支付票息。

31. 票據(續)

於2012年8月6日，SOD以本金的102.785%加計2012年2月16日至2012年8月6日期間的利息向獨立第三方進一步發行美元4.00億元(相當於人民幣27.19億元)的優先票據(「追加票據」)。該等追加票據併入2015年美元票據形成單一種類，並且同樣於2015年2月16日到期。該等追加票據以美元計值，票面息率為每年9.75%，每半年支付票息。

票據的主要條款

2013年人民幣票據為：

- (a) 較SOD現有及日後發生的指明較票據之後獲償之債務擁有優先獲償權；
- (b) 至少與SOD其他一切無抵押、非後償債務享有同等獲償權(除非相關法例規定該等非後償債務須優先償還)；
- (c) 由本公司優先擔保；
- (d) 實際上較本公司及SOD有抵押債務(如有)之後獲償，惟以有關之抵押資產價值為限；及
- (e) 實際上較SOD附屬公司全部現有及日後債務之後獲償。

於2013年人民幣票據到期日之前任何時間，SOD可自行選擇購回全部或部分票據。根據本公司、SOD及2013年人民幣票據受託管理人之間的書面協議，贖回價相等於100%的贖回票據的本金，另加截至(但不包括)贖回日之適用溢價(參看以下定義)及應計而未付之利息(如有)。董事認為，在初始確認時及報告期末，選擇提前回購2013年人民幣票據的公平值是不重大的。

在2013年人民幣票據到期或被完全贖回時或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於本公司股東應佔溢利在考慮一些2013年人民幣票據發行條款中的調整後的20%。

2015年人民幣票據為：

- (a) 較SOD現有及日後發生的指明較票據之後獲償之債務擁有優先獲償權；
- (b) 至少與SOD其他一切無抵押、非後償債務享有同等獲償權(除非相關法例規定該等非後償債務須優先償還)；
- (c) 由本公司優先擔保；
- (d) 實際上較SOD及本公司有抵押債務(如有)之後獲償，惟以有關之抵押資產價值為限；及
- (e) 實際上較SOD附屬公司全部現有及日後債務之後獲償。

於2015年人民幣票據到期日之前任何時間，SOD可自行選擇購回全部或部分票據。根據本公司、SOD及2015年人民幣票據受託管理人之間的書面協議，贖回價相等於100%的贖回票據的本金額，另加截至(但不包括)贖回日之適用溢價(參看以下定義)及應計而未付之利息(如有)。董事認為，在初始確認時及報告期末，選擇提前回購2015年人民幣票據的公平值是不重大的。

在2015年人民幣票據到期或被完全贖回時或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於本公司股東應佔溢利在考慮若干2015年人民幣票據發行條款中的調整後的20%。



31. 票據(續)

票據的主要條款(續)

2015年新加坡幣票據的主要條款為：

- (a) 較SODSG現有及日後發生的指明較2015年新加坡幣票據之後獲償之債務擁有優先獲償權；
- (b) 至少與SODSG其他一切無抵押、非後償債務享有同等獲償權(除非相關法例規定該等非後償債務須優先償還)；
- (c) 由本公司優先擔保；
- (d) 實際上較本公司、SOD及SODSG有抵押債務(如有)之後獲償，惟以有關之抵押資產價值為限；及
- (e) 實際上較SOD附屬公司的全部現有及日後債務之後獲償。

於2015年新加坡幣票據到期日之前任何時間，SODSG可自行選擇贖回全部或部分2015年新加坡幣票據。根據本公司、SODSG及2015年新加坡幣票據受託管理人之間的書面協議，贖回價相等於100%的贖回2015年新加坡幣票據的本金額，另加截至(但不包括)贖回日之適用溢價(參看以下定義)及應計而未付之利息(如有)。董事認為，在初始確認時及報告期末，選擇提前回購2015年人民幣票據的公平值是不重大的。

在所有票據或2015年新加坡幣票據到期或被完全贖回時或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於股東應佔溢利在考慮若干票據及2015年新加坡幣票據發行條款中的調整後的20%。

2013年人民幣票據、2015年人民幣票據及2015年新加坡幣票據的「適用溢價」指就該等票據於任何贖回日期而言，下列各項的較高者：(1)有關票據的本金的1.00%及(2)超出(A)於有關(i)票據的贖回金額加(ii)至票據到期日為止該票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日期應計未付利息)於有關贖回日期的現值(按相等於2.50%折讓率計算)超出(B)贖回日期票據本金的差價。

2015年美元票據的主要條款為：

- (a) 較SOD現有及日後發生的指明較2015年美元票據之後獲償之債務擁有優先獲償權；
- (b) 至少與SOD其他一切無抵押、非後償債務享有同等獲償權(除非相關法例規定該等非後償債務須優先償還)；
- (c) 由本公司優先擔保；
- (d) 實際上較本公司及SOD有抵押債務(如有)之後獲償，惟以有關之抵押資產價值為限；及
- (e) 實際上較SOD附屬公司全部現有及日後債務之後獲償。

於2015年美元票據到期日之前任何時間，SOD可自行選擇贖回全部或部分2015年美元票據。根據本公司、SOD及2015年美元票據受託管理人之間的書面協議，贖回價相等於100%的贖回2015年美元票據的本金額，另加截至(但不包括)贖回日之適用溢價(參看以下定義)及應計而未付之利息(如有)。董事認為，在初始確認時及報告期末，選擇提前回購2015年人民幣票據的公平值是不重大的。

31. 票據(續)

票據的主要條款(續)

2015年美元票據的主要條款為：(續)

2013年美元票據的「適用溢價」指就該等票據於任何贖回日期而言，下列各項的較高者：(1)有關票據的本金的1.00%及(2)超出(A)於有關(ii)票據的贖回金額加(ii)至票據到期日為止該票據一切規定的既定利息支付餘額(但不包括至贖回日期應計未付利息)於有關贖回日期的現值(按經調整票據利率加100個基點折讓率計算)超出(B)贖回日期票據本金的差價。

在所有票據或2015年美元票據到期或被完全贖回時或之前的任何時間，於每兩個半年度，本公司的股利支付額僅限於股東應佔溢利在考慮一些票據及2015年美元票據發行條款中的調整後的20%。

32. 永久資本證券

於2012年12月4日，SOD按100%發行價格發行美元5.00億元(相當於人民幣31.37億元)10.125%有擔保永久資本證券(「永久資本證券」)。永久資本證券乃就一般企業融資目的而發行，由本公司擔保並且由SOD在永久資本證券項下優先支付所有到期款項。永久資本證券之票息由2013年6月10日起每半年於期末支付，並可由SOD酌情遞延。永久資本證券並無固定到期日，且可由SOD選擇於2017年12月10日或以後按其本金連同任何應計、未付或遞延票息付款以贖回。此外，倘任何票息有未付或遞延，本公司與SOD將不能宣派、支付股息或進行分派或類似定期付款，或購回、贖回或以其他方式收購任何較低或同等級別的證券，包括本集團與SOD的普通股。

33. 指定為對沖工具的衍生金融工具

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

於2012年12月31日及2011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，本集團將獲得分別以香港銀行同業拆息浮息及倫敦銀行同業拆息浮息計算之利息，並按合計港幣35.30億元(2011年：港幣82.10億元)及美元1.50億元(2011年：無)的名義本金以介乎0.63%至1.45%(2011年：0.69%至3.58%)及介乎0.70%至0.71%(2011年：無)的固定利率支付利息。本集團已指定該利率掉期合約作為對沖工具，以分別抵銷本集團以香港銀行同業拆息加介乎3.0%至4.5%(2011年：2.4%至3.65%)的浮息及倫敦同行同業拆息加3.1%(2011年：無)的浮息計算的面值為港幣35.30億元(2011年：港幣82.10億元)、於2015年6月或之前到期及面值為美元1.50億元(2011年：無)、於2015年3月或之前到期的若干銀行借貸有關的利息付款的變動。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2012年12月31日止年度，利率掉期產生的公平值收益人民幣5,400萬元(2011年：人民幣6,800萬元)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利息的各個日期於綜合收益表確認。

於截至2012年12月31日止年度，若干利率掉期合約提前終止，原因在於相關銀行借貸提前償還。於利率掉期合約終止時，先前於其他綜合收入中確認並於對沖儲備中累計的人民幣4,700萬元(2011年：無)被重分類為損益。



34. 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	投資物業重估	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2011年1月1日	1,025	1,931	(20)	(35)	118	(180)	2,839
於綜合收益表扣除(計入)	80	595	3	(24)	68	(5)	717
於2011年12月31日	1,105	2,526	(17)	(59)	186	(185)	3,556
於綜合收益表扣除(計入)	67	672	(104)	(132)	(1)	108	610
收購附屬公司(附註36(a))	148	530	(26)	–	21	96	769
於2012年12月31日	1,320	3,728	(147)	(191)	206	19	4,935

為綜合財務狀況表呈報之目的，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：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
遞延稅項資產	(93)	(154)
遞延稅項負債	5,028	3,710
	4,935	3,556

於報告期末，本集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為人民幣7.34億元(2011年：人民幣2.67億元)。已就該稅項虧損確認人民幣5.87億元(2011年：人民幣6,600萬元)遞延稅項資產。因未來溢利的不可預測性，概無就其餘稅項虧損人民幣1.47億元(2011年：人民幣2.01億元)確認遞延稅項資產。未確認之稅項虧損將於以下截至12月31日止年度到期：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
2012年	–	7
2013年	34	135
2014年	7	7
2015年	39	43
2016年	52	9
2017年	15	–
	147	201

35. 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年設立。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已是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的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2012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

僱員按其薪金的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。現時僱主供款介乎參加該計劃成員的薪金的5%至10%。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任何福利的總額，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厘的利息及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倍的計算所得(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2012年12月31日及2011年12月31日對該計劃的資產及界定福利責任的現值作出精算估值。以預計單位基數法計量界定福利責任的現值及相關的本年度服務的成本。

於報告期末所採用的主要精算假設如下：

	2012年	2011年
折現率	0.5%	1.4%
預計薪酬升幅	2013+: 5.0%	2012+: 5.0%
計劃資產的預期回報率	7.0%	7.0%

精算估值顯示，本集團於2012年12月31日於該計劃的應佔資產的公平值為人民幣4,100萬元(2011年：人民幣3,300萬元)，相當於為成員計提的福利的42%(2011年：38%)。



35. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

截至2012年12月31日及2011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：

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
即期服務成本	3	3
利息成本	1	2
計劃資產的預期回報	(2)	(3)
年內確認的精算虧損淨額	4	2
在綜合收益表確認的員工成本淨額	6	4

截至2012年12月31日止年度，本集團自計劃資產所獲分配的實際回報為虧損人民幣400萬元(2011年：收益人民幣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：

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
界定福利責任的現值	98	86
未確認的精算虧損	(45)	(46)
計劃資產的公平值	(41)	(33)
界定福利負債	12	7

界定福利責任的現值變動如下：

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於1月1日	86	85
匯兌調整	—	(3)
即期服務成本	3	3
利息成本	1	2
計劃參與者的供款	1	1
精算虧損	7	15
已付福利	—	(17)
於12月31日	98	86

35. 公積金及退休金計劃(續)

香港(續)

該計劃(續)

該計劃資產的公平值變動如下：

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於1月1日	(33)	(53)
匯兌調整	–	3
計劃資產的預期回報	(2)	(3)
精算(收益)虧損	(2)	6
僱主的供款	(2)	(2)
計劃參與者的供款	(2)	(1)
已付福利	–	17
於12月31日	(41)	(33)

於報告期末計劃資產主要分類如下：

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
股權	23	18
對沖基金	7	7
債券及現金	11	8
	41	33

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(2011年：人民幣300萬元)。

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以其僱員薪金的一個特定比例向退休福利計劃作出供款，為僱員的退休福利撥資。本集團就退休福利計劃的唯一責任乃根據個別計劃作出所須供款。



36. 收購與出售

(a) 收購附屬公司

根據由Rich Bright Holdings Limited(「富明」，本公司的一間間接控制全資附屬公司)作為買方，Cassidy Enterprises Corp.(「Cassidy」，Shui On Investment Company(「瑞安投資」)的一間間接控制全資附屬公司)和瑞安投資作為賣方於2011年9月9日訂立的買賣協議，富明同意分別向Cassidy和瑞安投資收購於Rimmer Investments Limited(「利盟」，間接擁有瑞安廣場，此乃位於中國上海市黃浦區的一棟辦公及零售綜合物業)的整體權益及Magic Garden Investment Limited(「妙園」，間接實益擁有位於中國上海市黃浦區的新天地朗廷酒店)66.7%的權益。

新天地朗廷酒店為上海禮興(一間在中國成立的公司，本集團透過Landton Limited(「禮東」)擁有其50%權益。禮東為Victorious Run Limited(「VRL」)擁有的一間全資附屬公司，而VRL為妙園擁有的一間全資附屬公司)。根據妙園、上海禮興、禮東、VRL及上海禮興的其他合營者之間的股東協議，本集團擁有對新天地朗廷酒店的唯一經營權和控制權，並全權負責開發、建造和經營過程中發生的所有成本，或享有經營產生的收入。因此，新天地朗廷酒店的相關資產、負債、收入及開支均綜合載入本集團之綜合財務報表。

SOCL是收購前間接持有本公司48%的已發行股份的主要股東。完成對利盟及妙園的收購後，SOCL成為本公司的最終控股公司。羅康瑞先生，本公司主席，擁有SOCL的控制權。

對利盟及妙園之收購於2012年3月16日完成。交易完成後，利盟及妙園成為本公司的附屬公司。本公司董事認為，收購利盟及妙園將加強本集團在上海的商業投資表現，進一步鞏固本集團在中國房地產市場上的優勢地位，並著眼於上海作為中國主要的金融和商務中心所具有的發展潛力。此次收購預計將為本集團的收入流做出積極的貢獻。

利盟及妙園的收購代價乃基於收購日所獲得的資產和負債的公平值確定，並透過發行本公司626,909,643股股份結算。於收購日所獲得的資產和負債的公平值如下：

	利盟	妙園	總額
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
投資物業	2,676	189	2,865
物業、廠房及設備	456	1,860	2,316
應收賬款，按金及預付款項	4	28	32
銀行結餘及現金	84	27	111
應收有關連公司款項	203	—	203
有關連公司欠款	—	(581)	(581)
一間附屬公司的一名非控制股東貸款	—	(306)	(306)
應付賬款、已收按金及應計費用	(35)	(213)	(248)
應付一間附屬公司的一名非控制股東款項	(18)	—	(18)
稅項負債	(4)	—	(4)
銀行借貸	(921)	(203)	(1,124)
遞延稅項負債	(675)	(94)	(769)
	1,770	707	2,477
收購附屬公司收益：			
轉讓代價			1,766
加：非控制股東權益			661
減：所收購的資產和負債的公平值			(2,477)
			(50)
收購產生的現金流入：			
所收購的現金及現金等價物			111

36. 收購及出售(續)

(a) 收購附屬公司(續)

收購日利盟及妙園之非控制股東權益乃根據非控制股東權益佔利盟及妙園資產淨值公平值的比例份額確定，該金額為人民幣6.61億元。

於截至2012年12月31日止年度的溢利中有人民幣1.16億元的溢利歸屬於利盟及妙園。於截至2012年12月31日止年度的營業額中有人民幣2.70億元來自利盟及妙園。

倘對妙園的收購於2012年1月1日完成，本集團於年內的總營業額將為人民幣48.84億元，於年內的虧損將為人民幣23.86億元。備考資料僅供說明之用，並非必然預示倘收購於2012年1月1日完成時本集團實際可以達致之收益及業績，亦非用以預測未來業績。

(b) 收購附屬公司額外權益

(i) 截至2012年12月31日止年度，本公司之間接非全資附屬公司Foresight Profits Limited(「Foresight」)(間接持有一間負責瑞虹新城項目的中國公司的全部所有權權益)的股本有所增加，由擁有Foresight 75%股權之SOD以港幣11.74億元(相當於人民幣9.52億元)之代價注入全部增加部分的股本。Elegant Partners Limited(「EPL」，持有Foresight 25%股權之非控制股東)不參與向Foresight注入任何額外資本。於交易完成後，SOD於Foresight之股權由75%增加4.81%至79.81%，而非控制股東於Foresight之股權由25%減少4.81%至20.19%。

截至2012年12月31日止年度，特別儲備中確認的人民幣1.88億元代表本集團於Foresight資產淨值賬面值額外權益所佔的份額。

(ii) 截至2011年12月31日止年度，根據SOD、Foresight、Hollyfield Holdings Limited、Selfers Limited、Silomax Limited(本公司之間接附屬公司)及EPL於2012年4月1日訂立之補充股東協議，EPL及SOD分別同意以人民幣3.78億元的代價出售及收購EPL於瑞虹新城項目其中某一階段相關的權益。

EPL同意將該代價人民幣3.78億元作為瑞虹新城項目的融資款項預支予Foresight，計入附屬公司非控制股東的貸款。EPL的該項資金為無抵押，按中國人民銀行指定利率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。



36. 收購及出售(續)

(c) 出售附屬公司

於截至2011年12月31日止年度，本集團出售若干於中國杭州從物業發展項目的附屬公司予一獨立第三方，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
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12月31日止年度，已出售的附屬公司並無為本集團帶來任何營業額或業績。

(d) 出售附屬公司部分股本權益

根據SOD作為賣方及三井作為買方於2012年8月22日訂立的買賣協議，三井同意購買Glory Land Investment Limited(「Glory Land」，本公司的一間間接控制全資附屬公司，於中國佛山從物業發展業務)49%的全部已發行股本及向三井的股東貸款人民幣8,600萬元，現金代價總額為人民幣2.24億元。

交易完成後，本集團於Glory Land的所有權權益降至51%並仍對Glory Land擁有控制權。截至2012年12月31日止年度，已收代價的公平值與部分出售Glory Land的49%權益應佔資產淨值的賬面值間的差額人民幣1.38億元直接於權益中確認。

37. 以股份付款的交易

根據股東於2007年6月8日通過的一項決議案，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2012年12月31日，173,134,188份購股權(2011年：112,704,751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2.9%(2011年：2.2%)。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。行使價由本公司董事會釐定，不得低於以下各項的較高者(i)本公司股份於授出日的收市價；(ii)股份授出日前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份的面值。

37. 以股份付款的交易(續)

於截至2012年12月31日止年度，合共79,509,246股購股權已授予若干董事及若干合資格僱員。有關詳情如下：

授出日期	行使價 港幣元	授出日 股份收市價 港幣元	授出日 加權平均 估計公平值 港幣元	授出購股權 數目
2012年1月18日	2.61	2.61	0.94	40,771,000
2012年9月3日	5.35	2.83	0.54	38,738,246
				79,509,246

該等購股權的公平值乃採用二項式模式衡量。該模型之輸入項目如下：

	於2012年1月18日 授出	於2012年9月3日 授出
預期波幅	50%	50%
預計年期	4.9年	4.8至5.7年
無風險利率	0.64%至0.88%	0.18%至0.35%
預計股息率	2.4%	3.2%

預期波幅乃按本公司自2006年10月上市起之歷史股價波幅釐定。

本模式所使用之預計年期，已根據管理層之最佳估計就不可轉讓、行使限制及行為考慮等影響作出調整。

每名合資格參與者於接受一份購股權時須自授出日起一個月內向本公司支付港幣1.00元。

於2012年1月18日，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50%部分	自授出日至2013年第2季度的任何日期(由薪酬委員會釐定)	自2013年第2季度的任何日期(由薪酬委員會釐定)至2020年1月17日
授出之第2個25%部分	自授出日2013年12月31日	自2014年1月1日至2020年1月17日
最後1個25%部分	自授出日2014年12月31日	自2015年1月1日至2020年1月17日



37. 以股份付款的交易(續)

餘下授出中，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
授出之最後一個1/7部分	自授出日第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
授出第2個1/5部分	自授出日第1個週年日	授出日第6個週年日之前
授出第3個1/5部分	自授出日第2個週年日	授出日第7個週年日之前
授出第4個1/5部分	自授出日第3個週年日	授出日第8個週年日之前
授出最後1個1/5部分	自授出日第4個週年日	授出日第9個週年日之前

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1,800萬元(2011年：人民幣1,500萬元)。

於截至2012年12月31日及2011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：

授出日期	行使價 港幣元	期權數目				於2012年 12月31日
		於2012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	72,175,413	-	-	(10,664,969)	61,510,444
2007年8月1日	8.18	808,631	-	-	(24,174)	784,457
2007年10月2日	10.00	1,679,722	-	-	(105,453)	1,574,269
2007年11月1日	11.78	497,855	-	-	(49,643)	448,212
2007年12月3日	9.88	116,156	-	-	(14,675)	101,481
2008年1月2日	8.97	2,848,402	-	-	(124,224)	2,724,178
2008年2月1日	8.05	1,269,992	-	-	(412,402)	857,590
2008年3月3日	7.68	490,381	-	-	(38,832)	451,549
2008年5月2日	7.93	4,440,654	-	-	(678,717)	3,761,937
2008年6月2日	7.34	10,570,579	-	-	(816,203)	9,754,376
2008年7月2日	6.46	696,537	-	-	(250,858)	445,679
2009年9月4日	4.90	17,110,429	-	-	(2,578,710)	14,531,719
2012年1月18日	2.61	-	40,771,000	-	(1,010,000)	39,761,000
2012年9月3日	5.35	-	38,738,246	-	(2,310,949)	36,427,297
		112,704,751	79,509,246	-	(19,079,809)	173,134,188
分類為：						
董事		7,131,120	18,831,214	-	(3,752,682)	22,209,652
顧問		1,500,000	-	-	(700,000)	800,000
僱員		104,073,631	60,678,032	-	(14,627,127)	150,124,536
		112,704,751	79,509,246	-	(19,079,809)	173,134,188
可行使期權數目		43,104,768				53,817,874

授出日期	行使價 港幣元	期權數目				於2011年 12月31日
		於2012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	91,390,892	-	-	(19,215,479)	72,175,413
2007年8月1日	8.18	1,109,933	-	-	(301,302)	808,631
2007年10月2日	10.00	2,066,456	-	-	(386,734)	1,679,722
2007年11月1日	11.78	724,550	-	-	(226,695)	497,855
2007年12月3日	9.88	580,866	-	-	(464,710)	116,156
2008年1月2日	8.97	3,178,009	-	-	(329,607)	2,848,402
2008年2月1日	8.05	1,444,882	-	-	(174,890)	1,269,992
2008年3月3日	7.68	633,008	-	-	(142,627)	490,381
2008年5月2日	7.93	5,421,932	-	-	(981,278)	4,440,654
2008年6月2日	7.34	13,665,712	-	-	(3,095,133)	10,570,579
2008年7月2日	6.46	947,231	-	-	(250,694)	696,537
2009年9月4日	4.90	20,989,141	-	-	(3,878,712)	17,110,429
		142,152,612	-	-	(29,447,861)	112,704,751
分類為：						
董事		12,620,443	-	-	(5,489,323)	7,131,120
顧問		1,500,000	-	-	-	1,500,000
僱員		128,032,169	-	-	(23,958,538)	104,073,631
		142,152,612	-	-	(29,447,861)	112,704,751
可行使期權數目		35,906,115				43,104,768

38. 資產抵押

於報告期末，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：

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
投資物業	32,546	20,959
物業、廠房及設備	918	592
預付租賃款項	460	41
發展中待售物業	7,031	4,537
待售物業	30	266
應收賬款	55	56
銀行存款	2,163	2,512
	43,203	28,963

上述2011年已抵押銀行存款包括為擔保一間聯營公司獲得銀行融資而已抵押予一間銀行之人民幣2.65億元，其已在今年解除擔保。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以資產淨值賬面值人民幣160.29億元(2011年：人民幣156.88億元)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收入人民幣9.52億元(2011年：人民幣7.44億元)扣除支出人民幣1.59億元(2011年：人民幣1.22億元)後，為人民幣7.93億元(2011年：人民幣6.22億元)。所持有的投資物業已於其後一至十五年按固定租金與承租人訂約。若干租賃包括截至2012年12月31日止年度確認的或然租金收入達人民幣2,100萬元(2011年：人民幣1,500萬元)。該等或然租金一般以承租人營業額的特定比例確認。

於報告期末，本集團已就未來最低租賃付款與承租人訂約，有關到期日如下：

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
一年以內	1,018	765
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,414	1,196
五年以上	113	93
	2,545	2,054

39. 租賃安排(續)

作為承租人

於報告期末，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：

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
一年以內	31	95
第二年至第五年(包括首尾兩年)	62	60
五年以上	45	54
	138	209

經營租賃付款額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十二年。

40. 承諾及或然事件

(a) 資本及其他承諾

(i) 於報告期末，本集團的承諾如下：

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	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	7,312	5,278
發展中待售物業的開發成本	7,130	6,689
	14,442	11,967

(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一間醫院，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2012年及2011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。



40. 承諾及或然事件(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(2011年：人民幣3.24億元)予一間虹口區政府指定的公司獲取銀行借貸，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2012年12月31日及2011年12月31日，此項安排並未執行。
- (ii) 於2011年12月31日，本集團已授予一間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，該聯營公司已支取銀行貸款人民幣250百萬元。該等擔保於2012年解除。
- (iii) 於2012年12月31日，本集團已提供最高擔保人民幣3.45億元(2011年：人民幣3.45億元)，以就其聯營公司一富岸與三井成立一間合營公司提供抵押。

本公司董事就所要求的資源流出的可能性以及對債務金額可否作出可靠估計作出判斷，以決定是否根據本集團金融擔保合約來確認金融負債。

本公司董事認為，本集團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2012年12月31日及2011年12月31日的綜合財務狀況表確認任何價值。針對實際發生的支出而非預期支出，損失的撥備將在綜合財務狀況表中予以確認。

41. 有關連人士交易

除附註10、17、18、23、24、25(b)、26、36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：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
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	9	30
差旅開支	10	11
項目管理費收入	-	15
利息收入	4	-
利息開支	5	-
SOCAM及其附屬公司，SOCL的聯營公司		
租金及樓宇管理費收入	2	-
項目工程成本	914	746
物業銷售	-	19
聯營公司		
項目管理費收入	11	19
估算利息收入	44	33
利息收入	55	35
共同控制實體		
租金及樓宇管理費收入	4	4
董事		
物業銷售	1	4
高級管理層		
物業銷售	3	3
當期薪酬	43	34
退休福利	2	1
購股權開支	10	4
	55	39

42. 報告日期後事項

於2013年3月28日，本公司公佈建議供股，以認購價港幣1.84元、按3股現有股份獲配發1股供股股份的比例發行供股股份。欲知更多關於建議供股之信息，請參照本公司日期為2013年3月28日之公佈。



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，其包括附註27、30及31所披露的銀行及其他借貸，可換股債券及票據，分別扣除銀行結餘及現金，受限制之銀行存款及已抵押銀行存款，及本公司權益持有人應佔權益，包括已發行股本與儲備、永久資本證券及非控制股東權益。

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及受限制之銀行存款)兩者間的差額，再除以權益總額計算。審核在作出各重要融資或投資決定之前進行，至少每季度一次。

報告期結束時資本負債比率如下：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
銀行及其他借貸	18,803	16,743
可換股債券	2,346	2,225
票據	13,519	6,520
已抵押銀行存款	(2,163)	(2,512)
受限制之銀行存款	(183)	(335)
銀行結餘及現金	(6,287)	(3,523)
負債淨額	26,035	19,118
權益總額	37,268	29,471
負債淨額除以權益總額	70%	65%

44. 金融工具

a. 金融工具類別

	2012年 人民幣百萬元	2011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)	11,594	9,140
金融負債		
指定為對沖工具的衍生金融工具	23	150
攤銷成本	42,475	32,199

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、受限制之銀行存款、銀行結餘及現金、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、銀行及其他借貸、可換股票據及票據。

有關該等金融工具的詳情乃於相關附註披露。與該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該等風險，以確保能即時及有效地採取適當措施。

本集團金融工具產生的主要風險為貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱並同意管理各風險的政策有關概要如下。

貨幣風險

本集團所有營業額均以人民幣計值。然而，本集團有部分銀行結餘及債務責任乃以外幣計值。故此，本集團須承受匯率波動的風險。管理層密切監察外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

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：

	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
港幣		
資產	3,200	2,470
負債	7,471	9,249
美元		
資產	2,323	34
負債	8,916	1,507
新加坡幣		
負債	1,298	—



44. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

貨幣風險(續)

敏感度分析

本集團主要面臨港幣、美元及新加坡幣貨幣風險。

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。在內部5%為向主要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變動可能性的合理評估。

敏感度分析僅包括以外幣計值的未結付貨幣項目(假設整個年度的報告期末餘額未獲結付)，並因外匯匯率變動5%對其於結算日的換算作出調整。以下正值表明人民幣兌相關貨幣升值5%時溢利的增加值。當人民幣兌相關貨幣貶值5%，則會對溢利構成相應負面影響，而以下結餘或會為負值。

	附註	2012年 人民幣百萬元	2011年 人民幣百萬元
港幣			
溢利或虧損	(i)	203	323
美元			
溢利或虧損	(ii)	314	70
新加坡幣			
溢利或虧損	(iii)	62	-

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、應付款項及票據之未收回風險。
- (iii) 其主要屬於以新加坡幣為單位而尚未於年末受現金流對沖限制之優先票據之未收回風險。

本年度本集團對外幣的敏感度所表明的溢利增加，主要由於港幣、美元及新加坡幣兌人民幣均大幅貶值而美元及新加坡幣銀行借貸增加所致。

管理層認為，由於年末敞口並不能反映當年的變動情況，因此敏感度分析並不能代表外匯匯率變動的固有風險。

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，主要涉及其浮動利率的銀行及其他借貸、附屬公司非控制股東貸款。本集團的政策維持其借貸以浮動利率計息，以使公平值利率風險最小化。

本集團金融負債所面臨的利率風險載於本附註流動資金風險管理一節。本集團的現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息、新加坡銀行同業拆息及中國人民銀行指定利率(源自本集團港幣、美元及人民幣借貸)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33。

44. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

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和附屬公司的非控制股東貸款而言，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。在內部向主要管理人員報告利率風險時乃採用100個基點的增減幅度，其代表管理層對利率變動可能性的合理評估。

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2012年12月31日止年度的溢利將減少/增加人民幣3,400萬元(2011年：減少/增加人民幣1,300萬元)。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

於2012年12月31日，本集團面臨的最大信貸風險乃產生自綜合財務狀況表各自已確認財務資產及附註40所披露有關本集團發出財務擔保的或然負債金額。有關信貸風險將導致本集團因未能解除對方的責任及本集團所提供的財務擔保而產生財務虧損。

本集團的信貸風險主要源於其聯營公司貸款，應收賬款、應收聯營公司款項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2012年12月31日最大債務人結欠約人民幣9,100萬元源自銷售物業，向聯營公司的貸款人民幣17.84億元及應收聯營公司款項人民幣4.84億元(2011年：最大債務人結欠約人民幣2.27億元源自銷售物業，向聯營公司的貸款人民幣13.66億元，應收聯營公司款項人民幣4.46億元及應收貸款人民幣1.52億元)。

由於資金存放於香港及中國的具良好信譽的金融機構，故有關流動資金的信貸風險有限。

流動資金風險

本集團旨在利用銀行及其他借貸，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。本集團亦監察現時及預期流動資金需求，以及定期監察其符合借款契約規定，確保其維持充裕的營運資金及充足而穩定的資金來源，以滿足其流動資金需求。

下表詳細說明本集團金融負債的合約期限。該表格依據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。



44. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

流動資金及利率風險表

	加權平均	1年內	1年以上但	2年以上但	5年以上	未折讓現金	於2012年
	實際利率	或應要求	不超過2年	不超過5年		流量總額	12月31日的
	%	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
2012年							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及應計費用	-	4,000	-	-	-	4,000	4,000
浮息銀行及其他借貸	5.6%	6,535	5,127	9,693	1,262	22,617	18,803
可換股債券	10.7%	2,995	-	-	-	2,995	2,346
票據	8.6%	4,111	905	10,726	-	15,742	13,519
有關連公司欠款							
- 免息	-	682	-	-	-	682	682
- 浮息	6.1%	106	-	-	-	106	100
應付聯營公司款項	-	11	-	-	-	11	11
應付附屬公司非控制股東款項	-	530	-	-	-	530	530
附屬公司非控制股東貸款							
- 免息	-	-	-	406	-	406	406
- 浮息	6.8%	139	833	282	1,478	2,732	2,078
金融擔保合約	-	345	-	-	-	345	-
		19,454	6,865	21,107	2,740	50,166	42,475
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具		23	-	-	-	23	23

	加權平均	1年內	1年以上但	2年以上但	5年以上	未折讓現金	於2011年
	實際利率	或應要求	不超過2年	不超過5年		流量總額	12月31日的
	%	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
2011年							
非衍生金融負債							
應付賬款、已收按金及應計費用	-	3,856	-	-	-	3,856	3,856
浮息銀行及其他借貸	4.9%	9,402	4,197	3,458	1,263	18,320	16,743
可換股債券	10.7%	122	3,056	-	-	3,178	2,225
票據	7.8%	473	3,473	3,900	-	7,846	6,520
有關連公司欠款	-	368	-	-	-	368	368
應付聯營公司款項	-	5	-	-	-	5	5
應付附屬公司非控制股東款項	-	404	-	-	-	404	404
自附屬公司非控制股東							
- 浮息	7.2%	150	150	450	2,228	2,978	2,078
金融擔保合約	-	610	-	-	-	610	-
		15,390	10,876	7,808	3,491	37,565	32,199
衍生工具 — 淨額結算							
現金流量對沖工具		150	-	-	-	150	150

44. 金融工具(續)

b. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

上述金融擔保合約金額即若交易對方追討有關擔保，根據安排本集團可能被要求支付擔保總額的最高款項。根據報告期末的預測，本集團認為，根據安排償付的可能性很小。然而，此項估計可能會改變，取決於持有已擔保財務應收賬款的交易對方遭受信貸損失而按擔保條款追討的可能性。

倘浮動利率與報告期末所釐定的該等估計利率有所差異，則上述包括的浮動利率非衍生金融負債的金額將有所轉變。

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。

按照公平值觀察所得程度，衍生金融工具分類為第二級金融工具。第二級公平值計量乃來自報價以外，可直接(即價格本身)或間接(自價格衍生)自資產或負債觀察所得輸入數據得出。

d. 確認於綜合財務狀況表的公允價值計量

在其他綜合收入中已包括人民幣5,400萬元(2011年：人民幣6,800萬元)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

	2012年	2011年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
於附屬公司的投資	4,375	2,413
一間附屬公司的貸款	9,548	7,153
附屬公司欠款	1,809	4,149
其他預付款項	22	22
銀行結餘	1	1
總資產	15,755	13,738
可換股債券	2,346	2,225
總負債	2,346	2,225
資產淨值	13,409	11,513
股本	114	102
儲備(附註)	13,295	11,411
權益總額	13,409	11,513



45. 本公司財務狀況表概要(續)

附註：下表列示了本公司的儲備信息：

	股份溢價 人民幣百萬元	可換股債券 權益儲備 人民幣百萬元	其他儲備 人民幣百萬元	購股權儲備 人民幣百萬元	累計虧損 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
(附註29(c)(i))						
於2011年1月1日	12,985	605	483	155	(2,646)	11,582
年度溢利及全面總收入	-	-	-	-	141	141
確認以權益計算的股份支付的開支	-	-	-	15	-	15
以港幣7.5仙支付的股利總額，包括： 每股港幣5仙的2010年末期股息及每股 港幣港幣2.5仙的2011年中期股息	-	-	-	-	(327)	(327)
於2011年12月31日	12,985	605	483	170	(2,832)	11,411
年度溢利及全面總收入	-	-	-	-	294	294
發行新股	1,756	-	-	-	-	1,756
確認以權益計算的股份支付的開支	-	-	-	18	-	18
以港幣12.5仙支付的股利總額，包括： 每股港幣10仙的2011年末期股息及 每股港幣港幣2.5仙的2012年中期股息	-	-	-	-	(595)	(595)
發行股份代替現金股息	411	-	-	-	-	411
於2012年12月31日	15,152	605	483	188	(3,133)	13,295

46. 主要附屬公司詳情

本公司主要的附屬公司於2012年12月31日及2011年12月31日的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點 及日期	已發行及繳足 股本/註冊資本	應佔所持權益		經營地點	主要業務
			2012年 (附註1)	2011年		
合勝有限公司	BVI 2008年4月18日	1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股每股面值港幣1元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Beaming Leader Limited	BVI 2012年10月5日	7,000股每股面值1美元 的A類普通股及 3,000股每股面值 1美元的B類普通股	70%	-	香港	投資控股
柏旺發展有限公司	香港 2008年3月5日	1股每股面值港幣1元 的普通股	100%	100%	香港	投資控股
夏欣商業管理(香港) 有限公司(前稱中國 新天地(香港)有限公司)	香港 2011年4月4日	1股每股面值港幣1元 的普通股	70%	100%	香港	投資控股
億華投資有限公司 (附註5)	BVI 2007年10月18日	10股每股面值1美元的 A類普通股及10股每 股面值1美元的B類 普通股	A類股份： 100%	香港 100%	香港	投資控股
			B類股份： 51%	100%		
瑞億有限公司	香港 2003年11月19日	2股每股面值港幣1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/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		經營地點	主要業務
			2012年	2011年		
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股每股面值港幣1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
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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
中國新天地有限公司	BVI 2011年3月21日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
中國新天地有限公司 (前稱中國新天地有限公司)	開曼群島 2011年4月18日	1股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Development Company Limited	開曼群島 2011年11月3日	1股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Holding Company Limited	開曼群島 2011年10月27日	1股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
China Xintiandi Investment Company Limited	開曼群島 2011年10月27日	1股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
中國新天地管理(香港)有限公司	香港 2012年10月12日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	-	香港	暫停業務
China Xintiandi Property Company Limited	開曼群島 2011年10月27日	1股每股面值0.01美元的普通股	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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1元的普通股	51%	100%	香港	投資控股
Cybricity Limited	香港 2000年4月28日	2股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
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	科技開發

46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		經營地點	主要業務
			2012年 (附註1)	2011年		
東傑發展有限公司	香港 2008年4月18日	1股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
迅華有限公司	BVI 2008年4月23日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
豐誠物業管理服務有限公司	香港 2003年11月14日	100股每股面值港幣1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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Foresight Profits Limited	BVI 2001年2月8日	10,000股每股面值1美元的普通股	79.81%	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	註冊資本人民幣830,000,000元 繳足股本人民幣732,644,000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	註冊及繳足資本人民幣690,000,000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	註冊及繳足資本人民幣690,000,000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	註冊及繳足資本人民幣690,000,000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	註冊資本人民幣900,000,000元 繳足股本人民幣833,535,445元	51%	100%	中國	物業發展
佛山益康置業有限公司	中國 2008年1月8日	註冊資本人民幣1,000,000,000元 繳足股本人民幣790,169,074元	100%	100%	中國	物業發展
佛山益康酒店管理有限公司	中國 2011年8月8日	註冊及繳足資本人民幣5,000,000元	100%	-	中國	酒店管理
佛山詠瑞天地置業有限公司	中國 2008年3月21日	註冊及繳足資本人民幣690,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
佛山源康房地產發展有限公司	中國 2008年2月29日	註冊及繳足資本人民幣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 2011年8月3日	註冊及繳足資本人民幣1,000,000元	100%	100%	中國	零售業務

46. 主要附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		經營地點	主要業務
			2012年 (附註1)	2011年		
富譽有限公司	BVI 2010年4月1日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
毅益投資有限公司	BVI 2011年7月26日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	暫停業務
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股每股面值港幣1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
Glory Land Investment Limited	開曼群島 2012年7月3日	100股每股面值1美元的普通股	51%	-	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股每股面值港幣1元的A類股份及2股每股面值港幣1元的B類股份	A類股份： 80.2%	80.2%	香港	投資控股
			B類股份： 60.15%	60.15%		
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 7,000,000美元	100%	100%	中國	物業管理
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	79.81%	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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
喜邦有限公司	BVI 2008年4月18日	1股每股面值1美元的普通股	79.81%	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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
禮東有限公司	香港 1997年4月2日	2股每股面值港幣1元的普通股	66.7%	-	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/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		經營地點	主要業務
			2012年 (附註1)	2011年		
駿家有限公司	香港 1997年6月4日	2股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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(附註6)	BVI 2007年9月18日	10股每股面值1美元的A類普通股及10股每股面值1美元的B類普通股	A類股份： 100%	100%	香港	投資控股
			B類股份： 100%	100%		
妙園投資有限公司	BVI 2009年11月6日	3股每股面值1美元的普通股	66.7%	-	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
立順發展有限公司	香港 2010年10月26日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	暫停業務
龍亞有限公司	香港 2003年10月31日	2股每股面值港幣1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
樂億企業有限公司	香港 2010年10月26日	1股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Profitstock Holdings Limited	BVI 2005年6月2日	100股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
南詠有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
富明控股有限公司	BVI 2011年7月29日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
才邦有限公司	香港 2007年10月18日	1股每股面值港幣1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/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		經營地點	主要業務
			2012年 (附註1)	2011年		
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
Rimmer Investments Limited	BVI 1994年7月22日	1股每股面值1美元的普通股	100%	-	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	79.81%	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
上海九海利盟房地產有限公司	中國 1994年11月1日	註冊及繳足資本 30,000,000美元	80%	-	中國	物業投資
上海駿興房地產開發有限公司(附註7)	中國 2009年3月5日	註冊及繳足資本 人民幣2,511,300,000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%	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 240,500,000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	79.81%	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	註冊及繳足資本 人民幣3,900,000,000元	100%	100%	中國	物業發展
上海瑞虹新城有限公司	中國 2001年7月2日	註冊及繳足資本 人民幣5,700,000,000元	79.01%	74.25%	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/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		經營地點	主要業務
			2012年 (附註1)	2011年		
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 6,420,000美元	99%	99%	中國	餐飲業務
上海瑞安薈企業管理有限公司	中國 2010年7月29日	註冊及繳足資本 人民幣200,000元	100%	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 165,000,000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%	86.8%	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股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Shui On Development (Singapore) Pte. Limited	新加坡 2011年12月27日	1股每股面值10美元的普通股	100%	100%	新加坡	債務融資
瑞安房地產管理有限公司	香港 2004年5月12日	1股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	提供管理服務
昌益控股有限公司(前稱瑞安休閒社區(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
泓盈投資有限公司(前稱瑞安休閒社區(大理)有限公司)	香港 2008年5月13日	1股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(昆明)控股有限公司	BVI 2006年7月18日	1股每股面值1美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
瑞安休閒社區(昆明)有限公司	香港 2006年7月25日	1股每股面值港幣1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/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		經營地點	主要業務
			2012年 (附註1)	2011年		
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股每股面值港幣1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	79.81%	75%	香港	投資控股
僑邦有限公司	香港 2006年10月3日	1股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1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股每股面值港幣1元的普通股	75%	75%	香港	投資控股
Taipingqiao Holding Company Limited	BVI 2011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
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股每股面值港幣1元的普通股	79.81%	75%	香港	投資控股
泰隆發展有限公司	香港 2008年3月5日	1股每股面值港幣1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股每股面值港幣1元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Value Land Investment Limited	開曼群島 2011年9月2日	10,000股每股面值0.01美元的普通股	100%	100%	香港	投資控股
Victorious Run Limited	BVI 1997年1月23日	100股每股面值1美元的普通股	66.7%	-	香港	投資控股
威穎發展有限公司	香港 2008年4月18日	1股每股面值港幣1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 273,600,000美元	75%	75%	中國	物業發展及物業投資
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	79.81%	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/成立地點及日期	已發行及繳足股本/註冊資本	應佔所持權益		經營地點	主要業務
			2012年 (附註1)	2011年		
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950,000元	100%	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%	86.8%	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1,000,000元	79.81%	75%	中國	提供教育信息諮詢服務
上海瑞安房地產發展有限公司	中國 2004年6月14日	註冊及繳足資本 58,000,000美元	100%	100%	中國	提供管理服務
上海禮興酒店有限公司	中國 2002年8月21日	註冊及繳足資本 159,150,000美元	33.35%	-	中國	提供酒店及相關服務以及物業投資
武漢瑞安商祺房產管理有限公司	中國 2012年7月24日	註冊及繳足資本 14,400,000美元	75%	-	中國	物業投資
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 1,800,000美元	100%	100%	中國	零售業務
上海夏欣商業管理有限公司	中國 2012年5月31日	註冊及繳足資本 5,000,000美元	70%	-	中國	提供管理服務

附註：

1. 本公司直接持有 Shui On Development (Holding) Limited 的股權。上述所有其他股權均由本公司間接持有。
2. 除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、佛山瑞安房地產發展有限公司、佛山益康置業有限公司、佛山益康酒店管理有限公司、佛山源康房地產發展有限公司、佛山瑞安天地商貿有限公司、上海壹品家餐飲管理有限公司、上海瑞橋房地產發展有限公司、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、武漢瑞安天地商貿有限公司、武漢瑞安天地房地產發展有限公司、武漢瑞安商祺房產管理有限公司、上海瑞橋企業管理有限公司、上海瑞展教育信息諮詢有限公司、上海夏欣商業管理有限公司、上海瑞城房地產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2012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. 德華投資有限公司的A類普通股份賦予其持有人擁有與合有限公司(「興合」)於佛山瑞安房地產發展有限公司(「佛山瑞安」)90%權益的應佔權利；德華投資有限公司的B類普通股份賦予其持有人擁有(i)興合於佛山瑞安90%關於佛山的土地(第6號及16號地塊除外)；及(ii)興合於佛山中國項目公司(佛山瑞安除外)權益的應佔權利。
6. 妙輝投資有限公司A類普通股份賦予其持有人擁有南詠有限公司(「南詠」)於佛山咏瑞天地置業有限公司(「佛山咏瑞」)92%權益的應佔權利；妙輝投資有限公司的B類普通股份賦予其持有人擁有南詠於佛山中國項目公司(佛山咏瑞除外)權益的應佔權利。
7. 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%。