

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中適用的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。

截至2013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2012年12月31日止年度的年度財務報表所用的會計政策一致。

採用新訂或經修訂國際財務報告準則

於本中期期間，本集團首次採用下列於2013年1月1日開始的年度期間生效的新訂或經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則的修訂	對2009年至2011年周期之國際財務報告準則之年度改進
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
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
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11號	共同安排
國際財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露
國際財務報告準則第13號	公平值計量
國際會計準則第19號(2011年重訂本)	僱員福利
國際會計準則第27號(2011年重訂本)	獨立財務報表
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
國際會計準則第1號的修訂	其他全面收入項目之列示
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

國際財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團於本中期期間首次採用國際財務報告準則第13號。國際財務報告準則第13號為指導及披露公平值計量提供單一的來源，並替代了之前納入各種國際財務報告準則中的規定。國際會計準則第34號已作出相應修訂，規定於中期簡明綜合財務報表作出若干披露。

國際財務報告準則第13號適用範圍寬泛，同時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)，惟少數情況除外。國際財務報告準則第13號包含對「公平值」的新定義，並界定了公平值為在當前市場情況下，於計量日在主要(或最有利)市場進行的有序交易中，出售一項資產會收到的價格或轉移一項負債需支付的價格。根據國際財務報告準則第13號，無論價格是否可直接觀察或使用另一種估值技術估計，公平值為平倉價。國際財務報告準則第13號亦包括廣泛的披露規定。

根據國際財務報告準則第13號的過渡性條款，本集團已按未來適用法採用新的公平值計量及披露規定。公平值信息之披露載於附註21。



2. 主要會計政策(續)

國際會計準則第19號「僱員福利」(2011年重訂本)

於本中期期間，本集團首次採用國際會計準則第19號「僱員福利」(2011年重訂本)及相關後續修訂。

國際會計準則第19號(2011年重訂本)改變了界定福利計劃及終止福利之會計處理。最重大的轉變與界定福利責任及計劃資產的會計處理有關。該等修訂規定確認界定福利責任以及計劃資產公平值發生的變化，從而取消國際會計準則第19號過往版本允許的「緩衝區法」並加快確認過往服務成本。所有精算估值盈虧須即時透過其他全面收入確認，以令於綜合財務狀況表確認之淨退休金資產或負債可反映界定福利計劃虧絀或盈餘之全面價值。此外，在國際會計準則第19號過往版本中採用的計劃資產之利息成本及預期回報已被國際會計準則第19號(2011年重訂本)採用的「淨利息」金額取代，該「淨利息」金額通過應用折現率計算淨界定福利負債或資產。應用國際會計準則第19號(2011年重訂本)對本集團本期間及過往期間之業績及財務狀況並無重大影響。因此，無須對本集團本期間及過往期間的每股基本及攤薄盈利作出調整。

國際會計準則第1號的修訂「其他全面收入項目之列示」

國際會計準則第1號的修訂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號的修訂，全面收益表易名為損益及其他全面收益表，收益表易名為損益表。國際會計準則第1號的修訂容許選擇以單一報表或兩份獨立但連續的報表呈報損益及其他全面收益。

然而，國際會計準則第1號的修訂規定在其他全面收益部分中作出額外披露，使其他全面收入項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至溢利或虧損的項目；及(b)達成特定條件時可能隨後重新分類至溢利或虧損的項目。就其他全面收入項目徵收的所得稅須按同樣基準分攤，即該修訂並未對現有呈報稅前或稅後其他全面收入的選擇權作出改動。該修訂已追溯採用，因此其他全面收入項目之列示已作修改以反映準則的變動。

除如上所述外，於本中期期間採用其他新訂或經修訂國際財務報告準則對該等簡明綜合財務報表所報告之金額及/或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

3. 營業額及分部資料

本集團及應佔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)					
	2013年			2012年		
	集團 人民幣百萬元	應佔 聯營公司 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元	集團 人民幣百萬元	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	2,913	128	3,041	1,062	187	1,249
物業投資：						
投資物業租金收入	518	15	533	446	13	459
酒店經營收入	133	–	133	65	–	65
物業管理費收入	14	–	14	18	–	18
租金相關收入	36	–	36	34	–	34
	701	15	716	563	13	576
其他	9	–	9	18	–	18
總計	3,623	143	3,766	1,643	200	1,843

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

3. 營業額及分部資料(續)

	截至2013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				
本集團營業額	2,913	701	9	3,623
應佔聯營公司營業額	128	15	–	143
分部收入總計	3,041	716	9	3,766
業績				
本集團分部業績	746	1,459	(1)	2,204
利息收入				106
應佔聯營公司業績				3
財務費用·包括匯兌差額				(94)
未分類開支淨額				(153)
稅項前溢利				2,066
稅項				(743)
期間溢利				1,323

3. 營業額及分部資料(續)

	截至2012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				
本集團營業額	1,062	563	18	1,643
應佔聯營公司營業額	187	13	–	200
分部收入總計	1,249	576	18	1,843
業績				
本集團分部業績	191	1,551	12	1,754
利息收入				99
收購附屬公司收益				50
應佔聯營公司業績				2
財務費用，包括匯兌差額				(244)
未分類開支淨額				(181)
稅項前溢利				1,480
稅項				(512)
期間溢利				968

分部收入指本集團及應佔聯營公司之營業額。

分部業績指未分配中央行政費用、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或產生的虧損。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。



4. 經營溢利

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)	2012年 人民幣百萬元 (未經審核)
經營溢利已扣除(計入)：		
物業、廠房及設備折舊	93	59
減：資本化至發展中待售物業之金額	(1)	—
	92	59
預付租賃款項撥回	7	5
減：資本化至物業、廠房及設備之金額	(6)	(4)
	1	1
僱員福利開支		
董事酬金		
袍金	1	1
薪金、花紅及津貼	11	22
退休福利成本	1	1
股份支付費用	1	2
	14	26
其他員工成本		
薪金、花紅及津貼	251	233
退休福利成本	18	13
股份支付費用	5	6
	274	252
僱員福利開支總額	288	278
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	(83)	(81)
	205	197
已售物業成本確認為開支	1,922	711
經營租賃的租金費用	22	29
利息收入	(106)	(99)

5. 財務費用，包括匯兌差額

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)	2012年 人民幣百萬元 (未經審核)
銀行貸款利息		
– 須於五年內全數償還	583	402
– 無須於五年內全數償還	66	74
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	72	75
一間附屬公司的一個非控制股東所提供貸款之估算利息	11	5
應付一間有關連公司款項之利息(附註20)	1	–
可換股債券利息	217	120
票據利息	582	410
指定為現金流量對沖交叉貨幣掉期合約的利息開支淨額	11	–
指定為現金流量對沖利率掉期合約的利息開支淨額	10	45
利息開支總額	1,553	1,131
減：資本化至在建或發展中投資物業及發展中待售物業之金額	(1,256)	(1,018)
列入簡明綜合損益表的利息開支	297	113
銀行借貸及其他融資活動的匯兌(收益)虧損淨額	(205)	68
其他	2	63
	94	244

本集團於截至2013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8.1%(截至2012年6月30日止6個月：約7.7%)的資本化比率計算。

6. 稅項

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)	2012年 人民幣百萬元 (未經審核)
中華人民共和國(「中國」)企業所得稅	162	156
遞延稅項	334	321
中國土地增值稅	247	35
	743	512

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2012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	
	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)	2012年 人民幣百萬元 (未經審核)
已公開宣布並支付2012年末期股息(2012年：已公開宣布2011年末期股息)	223	473
公開宣布2013年中期股息每股港幣2.2仙(2012年：港幣2.5仙)	140	122

於本中期期末後，董事會宣布派發2013年中期股息每股港幣2.2仙(相當於人民幣1.7分)，合計港幣1.76億元(相當於人民幣1.40億元)。

於2013年5月，2012年末期股息每股港幣3.5仙(相當於人民幣2.8分)，合計港幣2.80億元(相當於人民幣2.23億元)，已於2013年5月29日舉行之股東周年大會獲本公司股東批准，並已於2013年6月派發予本公司股東。

於2012年10月，2012年中期股息每股港幣2.5仙(相當於人民幣2.1分)，合計港幣1.45億元(相當於人民幣1.22億元)，已派發予本公司股東。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股全新及已繳足普通股股份已予發行。該等新普通股股份與當時的本公司現有股份享有同等地位。

7. 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)，合計港幣5.91億元(相當於人民幣4.73億元)，已於2012年6月7日舉行之股東周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普通股股份已予發行。該等新普通股股份與當時的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：

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)	2012年 人民幣百萬元 (未經審核)
盈利		
用以計算每股基本盈利及每股攤薄盈利的盈利， 即本公司股東應佔期間溢利	1,051	825

	截至6月30日止6個月	
	2013年 百萬 (未經審核)	2012年 百萬 (未經審核) (重列)
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	6,973	5,930
潛在攤薄股份的影響：		
可換股債券	794	736
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	7,767	6,666

用以計算截至2013年6月30日及2012年6月30日止6個月每股基本盈利的普通股加權平均數已就於2013年5月20日完成之供股的紅股份進行調整。

由於已給予的購股權的行使價高於截至2013年6月30日止6個月及截至2012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

	2013年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2012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	25,306	22,089
在建或發展中投資物業：		
以公平值列示	14,287	14,746
以成本列示	10,276	9,789
	24,563	24,535
	49,869	46,624

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2013年1月1日(經審核)	22,089	14,746	9,789	46,624
添置	–	1,868	487	2,355
於完成時轉撥	3,138	(3,138)	–	–
於出售時對銷	(254)	–	–	(254)
轉撥自物業、廠房及設備	6	–	–	6
於簡明綜合損益表確認的公平值增值	327	811	–	1,138
於2013年6月30日(未經審核)	25,306	14,287	10,276	49,869
於2012年1月1日(經審核)	17,981	9,927	8,487	36,395
收購附屬公司(附註17(a))	2,676	189	–	2,865
添置	7	858	1,271	2,136
於完成時轉撥	577	(577)	–	–
轉撥	–	621	(621)	–
轉撥至物業、廠房及設備	(9)	–	–	(9)
於簡明綜合損益表確認的公平值增值	400	868	–	1,268
於2012年6月30日(未經審核)	21,632	11,886	9,137	42,655

9. 投資物業(續)

投資物業均位於中國，其中人民幣59.70億元(2012年6月30日：人民幣37.40億元)的投資物業為長期租賃持有，人民幣438.99億元(2012年6月30日：人民幣389.15億元)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、土地與拆遷成本及建造成本完結時，其公平值才能夠可靠計量。

本集團於2013年6月30日、2012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自/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。

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覆完工。估值的主要輸入值包括已完工投資物業的市值，乃參考鄰近地域相似物業的銷售業績估計，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。



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	2013年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2012年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
於聯營公司的權益			
投資成本，非上市		482	482
應佔收購後溢利		785	782
		1,267	1,264
向聯營公司的貸款			
– 免息	(a)	740	727
– 按年利率5%至6.15%計息	(b)	920	932
		1,660	1,659
聯營公司欠款	(c)	515	484
應付聯營公司款項	(d)	–	11

附註：

- (a) 向聯營公司的貸款指授予富岸集團有限公司(「富岸」，本集團的一間聯營公司)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(本公司的一間間接附屬公司)、明域集團有限公司(瑞安建業有限公司(「瑞建」)的一間直接全資附屬公司，瑞建乃本公司最終控股公司Shui On Company Limited「SOCL」的聯營公司)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%(2012年12月31日：7.29%)按經攤銷成本列賬。
- (b) 該等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%(2012年12月31日：5%至6.15%)計息且並無固定還款期限。
- (c) 聯營公司欠款為無抵押、按年利率6.1%(2012年12月31日：6.1%)計息，並按要求償還。
- (d) 應付聯營公司款項為無抵押、免息並按要求償還。

11. 應收賬款、按金及預付款項

	2013年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2012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：		
免租期的租金應收款項	101	102
即期應收賬款、按金及預付款項包括以下項目：		
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	378	303
逾期30日內	17	2
逾期31 – 60日	3	3
逾期61 – 90日	1	2
逾期90日以上	8	6
	407	316
拆遷費用的預付款項(附註)	1,816	1,695
其他按金、預付款項及應收款項	646	595
	2,869	2,606

附註：

該結餘指一旦拆遷完成，將被資本化至發展中待售物業的金額，而該等拆遷程序乃依照本集團的一般營運週期而定。預計該結餘於報告期末起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。



12. 於合營公司的權益/向一間合營公司的貸款

	附註	2013年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2012年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
於合營公司的權益			
投資成本，非上市		25	—
應佔收購後業績		—	—
		25	—
向一間合營公司的貸款			
	(a)	265	—
一間合營公司欠款			
	(b)	11	11
減：撥備		(11)	(11)
		—	—

附註：

- (a) 向一間合營公司的貸款為無抵押，按中國人民銀行既定年利率計息，並須於2015年至2018年間分期償還。
(b) 一間合營公司欠款為無抵押，免息並按要求償還。

於2013年6月30日及2012年12月31日，本集團合營公司的資料如下：

合營公司名稱	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
		2013年 6月30日	2012年 12月31日		
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」)	中外合資企業	50%	50%	中國	投資控股
上海永麟投資管理有限公司 (「上海永麟」)	中外合資企業	19.8%*	—	中國	物業發展

* 根據上海永麟之備忘錄與公司章程，本集團與其他權益持有者(「合作伙伴」，持有上海永麟80.2%權益的一個獨立第三方)對上海永麟擁有共同控制權。雙方對上海永麟之淨資產擁有權力，並且上海永麟相關業務之決定，需獲得雙方一致同意。

13. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2013年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2012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)：		
0-30日	1,850	2,443
31-60日	8	29
61-90日	24	16
90日以上	204	80
	2,086	2,568
應付保留工程款項(附註)	469	448
契稅、營業稅及其他應付稅項	273	325
物業銷售的已收按金及預收款項	6,560	3,551
投資物業租金的已收按金及預收款項	338	324
處置附屬公司部份權益所收按金(附註17(c))	-	352
應計費用	329	335
	10,055	7,903

附註：

應付保留工程款項預期根據各合約於保留期到期時支付。

14. 股本

	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2012年1月1日	12,000,000,000	30,000	5,211,587,981	13,029
收購附屬公司股本權益而發行新股 (附註17(a))	-	-	626,909,643	1,567
於2012年6月30日	12,000,000,000	30,000	5,838,497,624	14,596
於2013年1月1日	12,000,000,000	30,000	6,001,294,642	15,003
根據供股發行新股(附註)	-	-	2,000,431,547	5,001
於2013年6月30日	12,000,000,000	30,000	8,001,726,189	20,004

	2013年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2012年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
於簡明綜合財務狀況表顯示為	145	114

附註：

於2013年5月20日，本公司完成按每3股現有股份認購1股供股股份發行2,000,431,547股供股股份(「供股」)，認購價為每股供股股份港幣1.84元。未扣除股份發行開支港幣4,400萬元(相當於人民幣3,800萬元)的現金所得款項約港幣37.19億元(相當於人民幣29.37億元)，用作支付土地拆遷費用、償還現有債務以及用作集團一般營運資金之用途。該等股份在各方面與當時已發行的現有股份享有同等地位。

15. 指定為對沖工具的衍生金融工具

利率掉期合約

於2013年6月30日及2012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，本集團將分別按於2013年6月30日合計港幣43.27億元(2012年12月31日：港幣35.30億元)、美元3.05億元(2012年12月31日：美元1.50億元)及人民幣2.56億元(2012年12月31日：無)的名義本金，獲得以香港銀行同業拆息浮息、倫敦銀行同業拆息浮息及中國人民銀行指定利率之120%計算之利息，同時以介乎0.53%至1.45%(2012年12月31日：0.63%至1.45%，介乎0.54%至0.71%(2012年12月31日：0.70%至0.71%))及7.85%的固定利率支付利息，並按比例償還相關銀行借貸。

本集團已指定該等利率掉期合約作為對沖工具，以抵銷本集團分別於2015年10月、2015年10月及2016年6月或之前到期，分別以香港銀行同業拆息加介乎3%至4.6%(2012年12月31日：3.0%至4.5%)的浮息、倫敦銀行同業拆息加介乎3.1%至4.6%(2012年12月31日：3.1%)的浮息及中國人民銀行指定利率之120%(2012年12月31日：無)計息，本金額分別為港幣43.27億元(2012年12月31日：港幣35.30億元)、美元3.05億元(2012年12月31日：美元1.50億元)及人民幣2.56億元(2012年12月31日：無)的若干銀行借貸利息付款的變動。利率掉期合約的主要條款經協商以與相關銀行借貸的條款相配合。

於截至2013年6月30日止6個月，利率掉期產生的公平值收益人民幣1,800萬元(截至2012年6月30日止6個月：人民幣1,800萬元)於權益中作為對沖儲備遞延入賬，預計將於須清償相關銀行貸款利息的各個日期於簡明綜合損益表確認。

於截至2012年6月30日止6個月，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，先前於其他全面收入中確認並於對沖儲備中累計的人民幣600萬元被重新分類至溢利或虧損。

交叉貨幣掉期合約

於截至2013年6月30日止6個月，本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，以抵銷因本集團於2015年1月26日到期的新加坡幣2.50億元三年期票據(「2015年新加坡幣票據」)所產生的現金流量變動。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%，每半年後支付票息。

根據該等掉期合約，本集團將按本金額新加坡幣2.50億元，獲得以固定年利率8%計算之利息，同時每半年支付按於2015年1月26日到期的三年期、合計人民幣12.69億元的面值、以介乎9.57%至9.68%的固定利率計算的利息。交叉貨幣掉期合約經協商以與2015年新加坡幣票據的清償期相配合。

於截至2013年6月30日止6個月，交叉貨幣掉期合約產生的公平值虧損人民幣5,400萬元於其他全面收入中確認，其中公平值虧損人民幣6,000萬元於被對沖項目影響溢利或虧損的同一期間由對沖儲備重新分類至溢利或虧損。

16. 以股份付款的交易

根據股東於2007年6月8日通過的一項決議，本公司購股權計劃(「計劃」)獲採納，主要目的是向董事、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2013年6月30日，148,553,275份購股權(2012年12月31日：173,134,188份購股權)已根據該計劃授出並仍未行使，佔本公司該日已發行股份之1.9%(2012年12月31日：2.9%)。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。

本集團已於簡明綜合損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600萬元(截至2012年6月30日止6個月：人民幣800萬元)。

於截至2013年6月30日及2012年6月30日止6個月概無任何購股權獲行使。本公司購股權之變動載列如下：

授出日期	行使價 港幣元 (附註)	購股權數目					
		於2013年 1月1日	供股調整 (附註)	於期間內 授出	於期間內 行使	於期間內 失效	於2013年 6月30日
2007年6月20日	6.45	61,510,444	5,123,811	—	—	(4,610,000)	62,024,255
2007年8月1日	7.54	784,457	64,847	—	—	(20,959)	828,345
2007年10月2日	9.22	1,574,269	130,093	—	—	(43,064)	1,661,298
2007年11月1日	10.86	448,212	38,069	—	—	—	486,281
2007年12月3日	9.11	101,481	8,609	—	—	—	110,090
2008年1月2日	8.27	2,724,178	226,486	—	—	(59,125)	2,891,539
2008年2月1日	7.42	857,590	69,013	—	—	(45,190)	881,413
2008年3月3日	7.08	451,549	33,954	—	—	(51,597)	433,906
2008年5月2日	7.31	3,761,937	306,484	—	—	(152,205)	3,916,216
2008年6月2日	6.77	9,754,376	732,356	—	—	(1,137,241)	9,349,491
2008年7月2日	5.95	445,679	32,997	—	—	(56,610)	422,066
2009年9月4日	4.52	14,531,719	1,131,994	—	—	(1,247,388)	14,416,325
2012年1月18日	2.41	39,761,000	3,256,520	—	—	(29,713,833)	13,303,687
2012年9月30日	4.93	36,427,297	2,964,847	—	—	(1,563,781)	37,828,363
總計		173,134,188	14,120,080	—	—	(38,700,993)	148,553,275
分類為：							
董事		22,209,652	1,879,535	—	—	(8,904,048)	15,185,139
顧問		800,000	68,000	—	—	(217,000)	651,000
僱員		150,124,536	12,172,545	—	—	(29,579,945)	132,717,136
		173,134,188	14,120,080	—	—	(38,700,993)	148,553,275
期初及期末 可行使購股權數目		53,817,874					73,800,844

附註：
尚未行使購股權的數目及行使價因完成供股而有所調整。

17. 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及瑞安投資收購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幢辦公及零售綜合物業)的全部權益及Magic Garden Investments 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。

新天地朗廷酒店由上海禮興擁有。上海禮興在中國成立, 由本集團透過Landton Limited(「禮東」, 為妙園全資附屬公司Victorious Run Limited「VRL」的全資附屬公司)持有其50%股本權益。根據妙園、上海禮興、禮東、VRL及上海禮興的其他合營者之間所訂立的股東協議, 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。本公司主席羅康瑞先生擁有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。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。

17. 收購與出售(續)

(a) 收購附屬公司(續)

利盟及妙園的收購代價乃基於收購日所獲得的資產及負債的公平值釐定，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及負債的公平值載列如下：

	利盟 人民幣百萬元	妙園 人民幣百萬元	總計 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
有關連公司欠款	203	–	203
應付有關連公司款項	–	(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：所獲得資產及負債的公平值			(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

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淨資產公平值的比例份額釐定，該金額為人民幣6.61億元。

於截至2012年6月30日止6個月的溢利中有人民幣6,800萬元的溢利歸屬於利盟及妙園。於截至2012年6月30日止6個月的營業額中有人民幣1.00億元來自利盟及妙園。

倘對利盟及妙園的收購於2012年1月1日完成，本集團於截至2012年6月30日止6個月的總營業額將為人民幣17.07億元，於截至2012年6月30日止6個月的溢利將為人民幣9.75億元。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入及業績，亦非用以預測未來業績。

17. 收購與出售(續)

(b) 收購附屬公司額外權益

- (i) 截至2013年6月30日止6個月，本集團向一名非控制權益持有人收購其於若干附屬公司的全部股本權益，即上海柏興房地產有限公司(「柏興」，本集團擁有97%股本權益的附屬公司)註冊股本的3%、上海紀興房地產有限公司(「紀興」，本集團擁有97%股本權益的附屬公司)註冊股本的3%、上海太平橋房產管理有限公司(「太平橋管理」，本集團擁有99%股本權益的附屬公司)註冊股本的1%、上海新天地廣場有限公司(「新天地廣場」，本集團擁有97%股本權益的附屬公司)註冊股本的3%、上海興邦房地產有限公司(「興邦」，本集團擁有99%股本權益的附屬公司)註冊股本的1%、上海興啓房地產有限公司(「興啓」，本集團擁有97%股本權益的附屬公司)註冊股本的3%，現金代價總額為人民幣1.77億元。收購完成後，柏興、紀興、太平橋管理、新天地廣場、興邦及興啓成為本集團的全資附屬公司。

截至2013年6月30日止6個月，其他儲備中確認的人民幣5,200萬元，代表已付現金代價與向非控制權益持有人收購柏興、紀興、太平橋管理、新天地廣場、興邦及興啓的額外權益所佔淨資產賬面值之間的差額。

- (ii) 截至2012年6月30日止6個月，本公司之間接非全資附屬公司Foresight Profits Limited (「Foresight」，間接擁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Shui On Development (Holding) Limited(「SOD」，本公司的全資附屬公司，擁有Foresight 75%的股本權益)認購全部增加的股本，代價為港幣11.74億元(相當於人民幣9.52億元)。Elegant Partners Limited(「EPL」，擁有Foresight 25%股權之非控制股東)不參與向Foresight注入任何額外資本。於認購完成後，SOD於Foresight之股本權益由75%增加4.81%至79.81%，而非控制股東於Foresight之股本權益由25%減少4.81%至20.19%。

截至2012年6月30日止6個月，特別儲備中確認的人民幣1.88億元代表本集團於Foresight淨資產賬面值所佔的額外權益。

(c) 出售附屬公司部分股本權益

根據SOD與Mitsui Fudosan Residential Co., Ltd.(「三井」，一間聯營公司的附屬公司的一名非控制股東)於2011年11月29日訂立的買賣協議，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，在中國佛山從事物業開發)的49%股本權益及有關股東貸款人民幣2.98億元，現金代價總額為人民幣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3,900萬元於截至2013年6月30日止6個月內收取，即於根據買賣協議條款完成交易後收取。

於交易完成後，本集團於Value Land的所有權權益減少至51%，繼續擁有對Value Land的控制權。已收取現金代價人民幣9,300萬元與出售Value Land部分股本權益(49%)所佔淨資產賬面值之間的差額人民幣8,400萬元直接於截至2013年6月30日止6個月的權益中確認。

18. 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：

	2013年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2012年12月31日 人民幣百萬元 (經審核)
投資物業	39,572	32,546
物業、廠房及設備	2,754	918
預付租賃款項	455	460
發展中待售物業	8,897	7,031
待售物業	–	30
應收賬款	54	55
銀行存款	3,697	2,163
	55,429	43,203

於報告期末，若干於附屬公司的股本權益以淨資產賬面值人民幣 171.51 億元(2012年12月31日：人民幣 160.29 億元)亦已抵押予銀行作為本集團獲得銀行融資的擔保。

19. 承諾及或然事件

於報告期末，本集團的承諾如下：

	2013年6月30日 人民幣百萬元 (未經審核)	2012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	7,900	7,312
發展中待售物業的開發成本	6,703	7,130
	14,603	14,442

除上文所披露者外，本集團之資本和其他承諾及或然負債自 2012 年 12 月 31 日起概無重大變動。



20. 有關連人士交易

除簡明綜合財務狀況表及附註10、17中所述的有關連人士交易及結餘外，期內本集團亦有如下與有關連人士進行的交易：

	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣百萬元 (未經審核)	2012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	2	2
差旅開支	3	4
項目管理費收入	—	14
利息開支	1	—
SOCAM及其附屬公司，SOCL之聯營公司		
項目工程成本	218	373
聯營公司		
項目管理費收入	8	6
利息收入	33	16
估算利息收入	18	32
董事		
物業銷售	—	1
高級管理層		
物業銷售	2	1
短期福利	30	25
退休福利	—	—
股份支付	2	4
	32	29

21. 金融工具公平值計量

本集團的衍生金融工具於報告期末按公平值計量，按照公平值之可觀察程度歸合為第二級金融工具。第二級公平值計量乃以來自報價以外之資產或負債可觀察變數(無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)進行之計量。

本集團的利率掉期合約人民幣500萬元(2012年12月31日：人民幣2,300萬元)乃根據未來現金流之現值計量，根據遠期利率(報告期末的可觀察收益率曲線)及訂約利率估計，按反映不同交易對方信貸風險的比率折現。

本集團的交叉貨幣掉期合約人民幣5,400萬元(2012年12月31日：無)乃根據未來現金流之現值計量，根據遠期匯率(報告期末的可觀察遠期匯率)及訂約利率估計，按反映不同交易對方信貸風險的比率折現。