



SOHO中國有限公司  
年報 2009



创造CBD繁华 Building Downtown Prosperity

SOHO中國有限公司(「公司」或「本公司」)的董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度(「年度」或「本期間」)按香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)中相關的規定而編製的經審核綜合業績。本集團二零零九年度的經審核綜合業績經由本公司審核委員會審閱並由董事會在二零一零年三月十一日批准。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額人民幣7,413百萬元，同比上升138%。毛利為人民幣3,857百萬元，毛利潤率為52%。本公司權益股東應佔年度純利為人民幣3,300百萬元，同比上升727%。

董事會建議以全年核心純利(不含投資物業的評估增值部分)的61%派發截至二零零九年十二月三十一日止年度期末股息，即每股人民幣0.2元，待股東於二零一零年五月召開的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上通過決議後派發。

## 目錄

2	主席報告書
6	業務回顧
15	企業社會責任
16	管理層討論及分析
20	董事會報告
35	關連交易
38	企業管治報告
46	公司資料
1	獨立核數師報告書

# 主席 報告書



我們共同度過了極不平凡的二零零九年。回首二零零九年，我們大家同舟共濟，經歷了前所未有的驚濤駭浪。直到歲末，我們還心有餘悸。

二零零九年年初，百年不遇的金融海嘯在撞擊著我們，衝擊著我們的體制、觀念和所有的一切。世界各國的領導人、政府在各地用各種方式進行緊急磋商，之前人類大多數的時間處在爭鬥、戰爭和冷漠的隔閡中，如此大規模、大範圍的合作和磋商實為罕有。從積極的方面看，金融危機促進了全人類的團結，在危機中，人們向人類一體的新世界邁出了艱難但很堅定的一大步。

下半年，經濟迅速升溫，尤其是在中國，在中國的房地產行業，身處其中的人們有種坐過山車的感覺。在這樣複雜的市場環境下，SOHO中國創造了歷史上前所未有的好業績，甚至大大超出了我們年初的計劃。

二零零九年，我們超額完成了年初制訂的各項銷售指標、工程施工指標、收購目標以及財務指標。

二零零九年，SOHO中國在銷售上首次突破百億。我們的銷售隊伍在二零零八年底和二零零九年上半年艱難的市場環境下得到更好的鍛煉，最終137億的銷售業績使我們成為北京市場佔有率第一的開發商。三里屯SOHO的一期(北區5個辦公樓與3個商鋪)約24萬平方米於二零零九年底交房，該項目近160億的銷售額中一部分於二零零九年入帳，並將在二零一零年成為集團營業收入的主要貢獻項目。

二零零九年，SOHO中國走出北京，成功跨入上海市場。收購SOHO東海廣場符合集團在北京及上海最繁華黃金地段開發商業物業的核心策略，成功地「將不良資產轉化為高利潤」，收購SOHO嘉盛中心是此策略的又一體現。與收購土地相比，建成項目成本相對低、資金周轉快、市場風險小。SOHO東海廣場與嘉盛中心都取得了優異的銷售成績，吸引了新的區域客戶、使客戶構成更為多樣化，驗證了公司開拓新市場的能力。公司二零零九年的收購金額同比增加65%，收購面積增加50%。此策略為公司未來發展打下堅實穩健的基礎，同時也將公司調整到可以應對市場變化的良好狀態。

SOHO中國一直力求保持穩健的財務結構。於二零零九年，我們獲得來自於中國銀行、招商銀行200億的信貸額度，並以3.75%的利率發行了可轉換債券，同時也通過收購項目等途徑逐步增加公司的借貸率，提高資本運用效率。公司仍然手握充裕現金，有利於在合適時機進行收購。

## 主席報告書

過去兩年的金融危機，衝擊著現有的經濟秩序和金融秩序，對全球經濟的影響仍餘波未平。但同時我們通過這次危機也發現，一個更全球化、更公平、更有利於中國發展的新經濟秩序，正在逐步建立並成長著。

在未來新的經濟秩序中，中國房地產市場仍有巨大發展空間。

中國的城市化在未來幾年也是不可改變的大趨勢。中國大規模的城市化過程，為房地產行業提供了巨大的發展空間。城市化對房子既有居住類型的需求，也有對辦公、商業的需求，各種類型的房子要形成一定的比例，既解決人們的住房問題，也解決人們辦公、就業、消費的場所問題。

在過去的幾年時間，政府和企業在住宅建設上投入很大力量，而在中國城市化道路上，為中國自己企業服務的辦公用房、商業用房在北京和上海相對不足。從市場上租金回報率來看，商業用房的回報率遠遠高於住宅就能說明這一情況。

在看好房地產長期發展的同時我們也看到，金融危機及救市政策引起了一些新問題，需要我們在新的一年裡認真面對。政府在二零零九年出臺了很多政策刺激經濟，這使得生產過剩這一本來就

存在於中國經濟中幾乎每個行業的問題愈加明顯。房地產行業參與者感受到了更為強大的政府力量。在中國目前，政策的信號強度大於市場信號。在信貸充裕以及通貨膨脹預期下，儘管某些住宅產品的回報率極低，價格仍然高漲。中國的經濟增長主要靠投資拉動，過去一年大量資金湧入房地產市場，使某些房地產產品價格在過去一年翻番上漲。同時國內消費力不足，實體經濟依然不景氣，造成房地產與實體經濟嚴重脫節，房地產空置率居高不下。

公司對市場的看法是：行業週期趨向縮短，政策對市場波動影響較強，在二零一零年，政府為控制住宅價格、控制資產泡沫，已經在政策上收緊了對房地產業的貸款。二零一零年對房地產市場是不確定的一年，公司對於收購的態度是謹慎的，同時也準備好了銷售額逾人民幣400億元的可售物業，足夠滿足公司未來三年的銷售增長。市場向好，我們可銷售物業，市場出現波動，我們手握現金可進行收購。

公司的長期目標是成為一家健康發展、穩健增長的公司。在二零一零年和今後一段時間，在中國經濟受政策影響大幅度波動的時候，公司將信守穩妥的中庸之道的原則，保持企業健康發展，增強抵禦市場風險和波動的能力。

我們看到實體經濟的恢復還任重道遠。目前的所有措施只是在物質層面上，在貨幣供應量上打轉，如果沒有精神的引領是走不出危機的。在如此大起大伏的一年內，感謝信仰給予我們心靈的安寧，給予我們力量、方向和目標。無論何時何地，我們做每一件事情，都會想一想是否與自己的成長、公司的成長和社會的進步這一目標相一致。

謹以此與各位朋友們共勉。

**潘石屹**

主席

二零一零年三月十一日

# 業務回顧

二零零九年，本集團完成總合同銷售金額人民幣13,680百萬元，比二零零八年增長77%。合同銷售面積達312,243平方米(不含車位)，比二零零八年上漲97%，均價每平方米人民幣43,252元。

二零零九年集團的合同銷售額主要來自於以下項目：三里屯SOHO、中關村SOHO、朝陽門SOHO一期、二期以及SOHO北京公館。

項目名稱	總可售面積* (平方米)	推出的總 可售面積* (平方米)	截至二零零九年 十二月三十一日		於二零零九年 合同銷售金額* (人民幣千元)	於二零零九年 合同銷售面積* (平方米)	於二零零九年 合同銷售均價 (人民幣元/平方米)
			止已售面積 佔推出的總 可售面積比率	截至二零零九年 十二月三十一日 止合同銷售金額* (人民幣千元)			
三里屯SOHO	354,900	354,900	93%	15,786,371	8,865,727	188,111	47,130
中關村SOHO	44,362	33,244	91%	1,193,887	1,193,887	30,165	39,579
朝陽門SOHO一期	53,936	46,394	100%	1,368,479	1,368,479	46,394	29,497
朝陽門SOHO二期	34,428	29,828	97%	1,331,398	1,331,398	28,848	46,152
SOHO北京公館	53,001	53,001	78%	1,864,944	778,796	18,625	41,815

\* 各項目總可售面積、推出的總可售面積、合同銷售面積及金額不含車位部分。



二零零九年，三里屯SOHO一期、朝陽門SOHO二期以及中關村SOHO竣工，總建築面積(「總建築面積」)共約36萬平方米(含車位)。截至二零零九年十二月三十一日，本集團正在開發、尚未銷售或尚未交付的主要項目如下，其中天安門南(前門)項目為本集團目前唯一的投資物業。

項目名稱	類型	總建築面積 (平方米)	集團所佔比例 (%)
三里屯SOHO二期	商鋪、住宅	223,000	95%
朝陽門SOHO二期	商鋪、辦公	60,000	100%
光華路SOHO II	商鋪、辦公	167,000	100%
銀河SOHO	商鋪、辦公	334,000	100%
SOHO東海廣場	商鋪、辦公	80,000	100%
望京B29地塊	商鋪、辦公	500,000	100%
SOHO嘉盛中心	商鋪、辦公	103,000	100%
天安門南(前門)	商鋪	55,000	100%
<b>合計</b>		<b>1,522,000</b>	

## 業務回顧

### 開發項目

二零零九年，本集團主要進行了以下項目的開發：三里屯SOHO、中關村SOHO、朝陽門SOHO二期、銀河SOHO（即朝陽門SOHO三期）和光華路SOHO II。

#### 三里屯SOHO

三里屯SOHO位於北京第二使館區及工人體育場附近，鄰近著名的三里屯娛樂區。總規劃建築面積約為465,371平方米，是北京市中心可供出售的最大型的商業與住宅的綜合項目之一。該項目包含五幢辦公樓和四幢公寓以及商業裙樓，由露天廣場相互連接。三里屯SOHO於二零零八年七月十二日開始預售，截至二零零九年十二月三十一日，合同銷售面積達328,718平方米（不含車位），均價人民幣48,024元／平方米，總合同銷售金額達人民幣15,886百萬元。

於二零零九年期間，三里屯SOHO一期總建面積約24萬平米已竣工並交付使用。三里屯SOHO二期正在建設中，預計將於二零一零年竣工並交付使用。



三里屯SOHO



三里屯SOHO

#### 中關村SOHO

中關村SOHO位於北京中關村中心。中關村被稱為「中國硅谷」，是眾多中國知名高科技與互聯網公司選擇為公司總部的地區，也是新興中小型企業聚集的活力四射的高科技中心商務區。中關村SOHO為一個辦公與商業綜合項目，其建設用地面積為5,654平方米，總建築面積為59,060平方米。本集團於二零零八年八月收購該項目，收購總價為人民幣890百萬元。中關村SOHO項目的建設工程於收購時已基本完工，並於二零零九年全部竣工。

中關村SOHO的銷售於二零零九年五月八日開始。中關村SOHO的地下一層的商业部份以及地上兩層的辦公面積尚未推出銷售。截至二零零九年十二月三十一日，合同銷售面積30,165平方米(不含車位)，佔推出的總可售面積91%，均價為人民幣39,579元/平方米，合同銷售總金額達人民幣1,201百萬元。



中關村SOHO

#### 光華路SOHO II

光華路SOHO II位於北京中央商務區中心(「CBD」)，總規劃建築面積約167,000平方米。該項目為本集團位於北京CBD的第六個項目，目前已開工建設。



光華路SOHO II

## 業務回顧

### 朝陽門SOHO

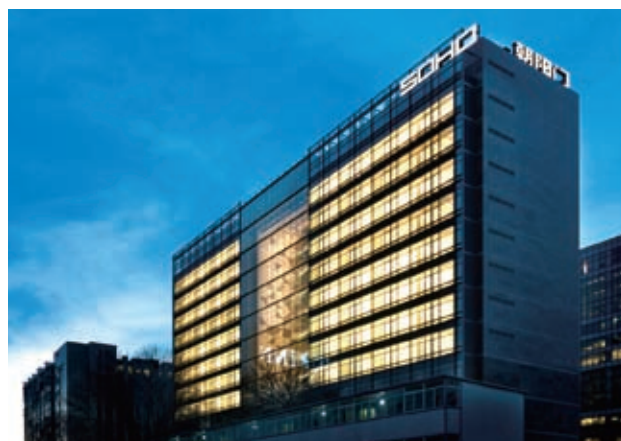
朝陽門SOHO (原名「凱恒中心」) 位踞北京東城區朝陽門內大街。項目總建設用地面積約為68,642平方米，沿東二環路伸延五百米。項目位處二號、六號兩條地鐵線的交匯點，有望獲得極高人流。集團於二零零八年五月收購該項目，收購總價約為人民幣5,544百萬元。在收購前，凱恒中心已獲中國銀行購入項目一期約53,075平方米 (佔總規劃建築面積約11%)，成為該行北京分行總部的辦公地點。

於二零零九年六月五日，本集團將該項目一期46,394平方米整售，整售金額為人民幣1,221百萬元。本集團持有收購公司9.1%的股份，且可行使選擇權，以人民幣288百萬元將本集團在收購公司的9.1%的股權轉讓給收購公司的控股股東。本集團已於二零零九年內行使了該選擇權。

該項目二期於二零零九年七月十三日開始預售，預售當天銷售金額達人民幣963百萬元。截至二零零九年十二月三十一日，該項目二期已預售面積達28,848平方米 (不含車位)，佔推出的總可售面積97%，合同銷售金額達人民幣1,331百萬元，合同銷售均價為人民幣46,152元/平方米。

朝陽門SOHO一期、二期的地下一層商業部分尚未推出銷售。

朝陽門SOHO一期於收購時已完工。二期的建設已於二零零九年完成，將於二零一零年上半年交付使用。



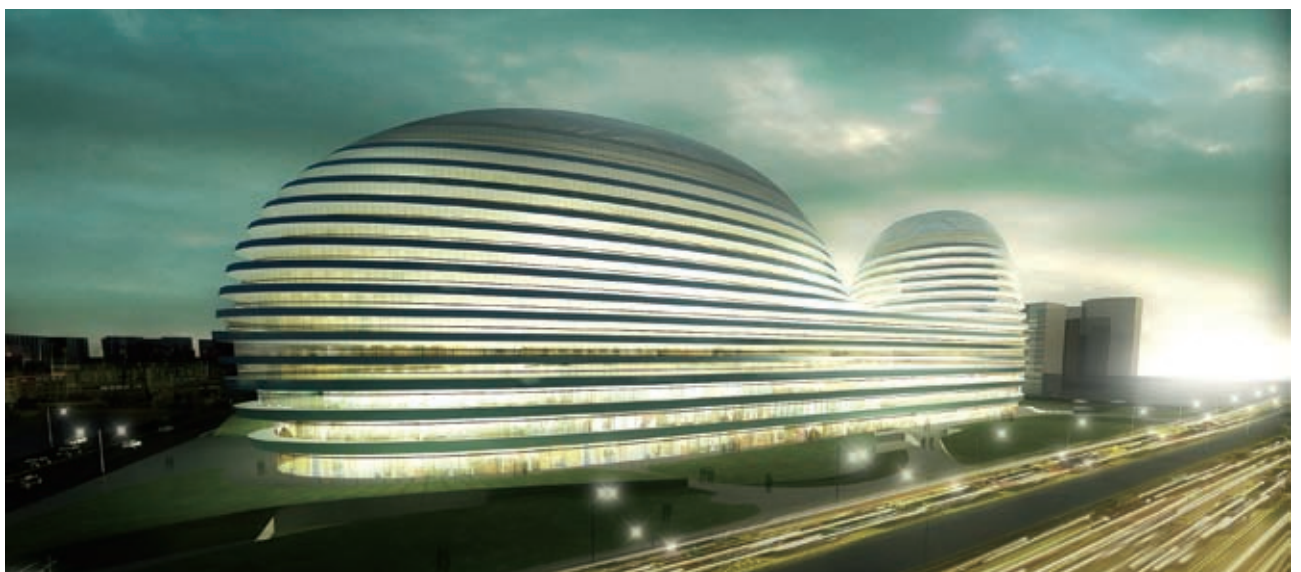
朝陽門SOHO二期

### 銀河SOHO

銀河SOHO (即朝陽門SOHO三期)由紮哈•哈迪德設計室設計，並將開發成為優質創新的商業樓宇。銀河SOHO總建面積約為334,000平米，將成為集團位於北京二環路內的標誌性建築。



銀河SOHO - 內部



銀河SOHO - 外部

## 業務回顧

### 新收購項目

二零零九年，集團收購了四個項目，合計收購總金額近人民幣10,560百萬元，同比增加65%，共收購總建面積近738,540平米，同比增加50%。詳情如下：

項目	收購時間	總建面積 (平米)	購買價 (人民幣百萬元)
天安門南(前門)	二零零九年五月	54,691	1,770
SOHO東海廣場	二零零九年八月	80,509	2,450
望京B29地塊	二零零九年九月	500,000	4,000
SOHO嘉盛中心	二零零九年十一月	103,340	2,340
合計		<b>738,540</b>	<b>10,560</b>

#### 天安門南(前門)

本集團於二零零九年五月十五日訂立一份框架協議和一份補充協議，以通過北京丹石投資管理有限公司(「北京丹石」)(公司董事會主席潘石屹先生控制的一家公司)購買54,691平米的天安門南(前門)項目的商鋪面積。總購買價為人民幣1,768百萬元，每平米人民幣32,328元。其中約22,763平米位於前門大街(已建成)，約31,928平米位於前門大街東側(大部分未建成)。

這兩項協議旨在重組於二零零七年初由相同協議方訂立并在公司的招股章程中披露的原有安排，該安排使集團擁有自北京丹石購買其在天安門南(前門)項目中100%的經濟權益的權利。然而，在兩年的不懈努力後，該轉讓仍未得到所須的政府批准。因此，各方同意對原有安排進行修改，使得本集團可以通過北京丹石直接購買屬項目中最優質的面積。此外，本集團還將享有優先購買權來開發項目的剩餘部分。對天安門南(前門)項目的重組建議於二零零九年六月十六日本公司舉行的股東特別大會上獲獨立股東批准。

本集團將持有的這些已建成的商鋪面積作為投資物業。於二零零九年十二月三十一日，集團所持有的完工面積中近90%已簽署租賃合同。



天安門南(前門)

### **SOHO東海廣場**

本集團於二零零九年八月十八日收購上海東海廣場一期，並更名為SOHO東海廣場。對價包括相等於人民幣2,450百萬元以及交易完成前投資於項目公司的營運資金的美金款項。SOHO東海廣場位於上海南京西路1486號，坐落於南京西路中央商務區中心，臨近五星級酒店、高檔購物中心、兩個地鐵站(十號線及已規劃的四號線)及上海主要東西公路幹線—延安路高架。該項目樓高217米，共52層，是上海最高的大廈之一，地上總建面積71,671平米，為商業面積；地下總建面積8,838平米，為車庫與倉儲。

這宗收購是集團期待已久，正式進軍上海物業市場的重要舉措。本集團也在積極尋找更多快將落成或已落成可於市場推出的物業，以在相對較短時間內實現回報。



SOHO東海廣場

## 業務回顧

### 望京B29地塊

於二零零九年九月三日，本集團通過公開招拍掛程序，以人民幣40億元成功投得位於北京朝陽區望京地區的B29地塊（「B29地塊」）之土地使用權。

B29地塊將被建成總建面積近50萬平方米的大規模寫字樓及商場物業。望京地區是北京目前規模最大、最成熟的高端居住區域，但缺乏具規模的寫字樓和商業設施。B29地塊建成後，將使望京地區的城市規劃更加平衡、完整。B29地塊緊鄰兩條地鐵線、一條輕軌線和機場高速路，交通十分便利，最高建築高度可達200米，建成後將成為從機場高速路進入北京市區的第一個地標建築和視角點。望京地區目前是眾多跨國公司的中國總部所在地，該項目就緊鄰戴姆斯勒、西門子、微軟、卡特彼勒等公司的中國總部。

### SOHO嘉盛中心

於二零零九年十一月十八日，本集團收購了「嘉盛中心」，一幢位於中國北京市東三環路的三十七層辦公及零售綜合樓宇。「嘉盛中心」為已落成的甲級樓宇，總建面積為103,340平方米，地上總可售建築面積為82,165平方米。嘉盛中心位於北京東三環路繁華地段、緊鄰北京CBD及三里屯，並連接十號線地鐵，交通四通八達。本集團在完成收購後將其更名為「SOHO嘉盛中心」。

本集團二零一零年一月二十日正式銷售SOHO嘉盛中心，截至二零一零年二月二十八日，合同銷售面積達5.9萬平方米（不含車位），均價人民幣43,630元／平方米，合同銷售總金額達人民幣2,579百萬元。



SOHO嘉盛中心



# 企業 社會責任



SOHO中國基金會是公司出資並全權管理運營的公益慈善機構，其使命是要在推動社會物質發展的同時，推動我們精神進步和成長。公司每年在為社會和股東創造巨額財富的同時，SOHO中國基金會也在創辦各種慈善資助項目，通過對這些項目投入資金和SOHO員工的實際參與，使我們的精神品質得到提升，使我們的物質財富和精神財富同步發展。每個項目在捐贈資金的同時，還吸引和鼓勵公司的每一位員工能夠參與到每一個慈善項目中來，除了付出金錢之外，還要付出時間、感情、智慧，來服務和回饋社會。

二零零九年基金會投放於三個服務項目：兒童美德教育課程，貧困地區學校修建衛生間和捐助貧困大學生。

SOHO中國基金會繼二零零八年在甘肅天水地區進行兒童美德教育課程項目的試點推廣成功後，擴大美德教師培訓規模，截止目

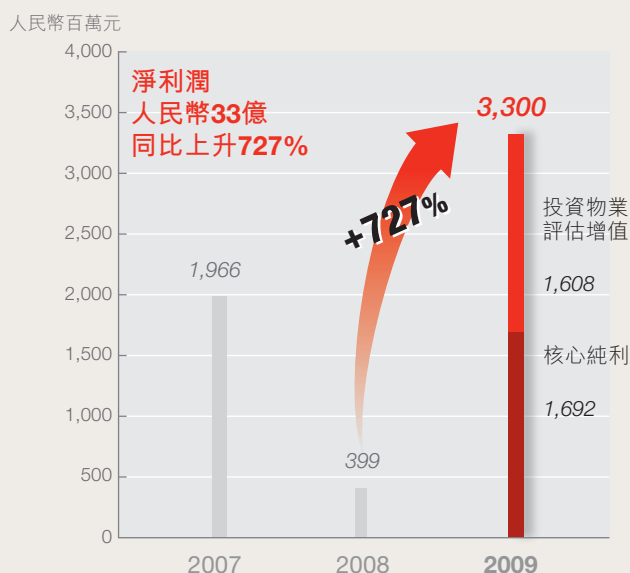
前已經有348名教師參加了美德教育課程培訓，18000多名孩子受益。二零一零年計劃培訓老師600名，將有更多孩子受益。

針對農村地區學校衛生間條件簡陋，也是最容易發生擠塌事故的地方，公司自二零零八年起發動了「兒童美德工程-天水學校衛生間建設項目」，將衛生間設施的建設和美德培訓課程捆綁推廣，預計受益學校1800所小學，50多萬學生。現已完成25所學校衛生間的建設。

SOHO中國基金會出資200萬元捐助了天水師範學院的1000名來自農村的貧困女大學生，讓更所立志從事教育工作的師範學生得到幫助。

公司將繼續引導並率先實踐社會責任，繼續積極參與各項公益事業，並將帶來和發動企業員工和更多的社會資源共同參與。

# 管理層 討論及分析



## 營業額

二零零九年營業額(扣除營業稅後)為人民幣7,413百萬元，較二零零八年的人民幣3,121百萬元增加人民幣4,292百萬元，增加幅度為138%。主要原因是由於二零零九年結算的建築面積的增加，本期間結算的建築面積為177,483平米(不含車位面積)，較二零零八年結算的建築面積80,598平米增加120%。二零零九年結算的建築面積(不含車位)平均售價為人民幣40,956元/平米，較二零零八年為人民幣38,467元/平米有所增長，增長幅度為6%。二零零九年度確認的營業額主要來源於三里屯SOHO一期、中關村SOHO、朝陽門SOHO一期及SOHO北京公館項目。

## 已出售物業的成本

二零零九年結算物業成本為人民幣3,556百萬元，較二零零八年人民幣1,577百萬元增加人民幣1,979百萬元。成本比去年增加，主要是由於結算的物業建築面積增加所致。

## 毛利

二零零九年毛利為人民幣3,857百萬元，較二零零八年的毛利人民幣1,544百萬元，增加人民幣2,313百萬元，增加幅度為150%。二零零九年毛利率為52%，二零零八年毛利率為49%。

## 銷售費用

二零零九年的銷售費用為人民幣262百萬元，較二零零八年的銷售費用人民幣238百萬元，增加人民幣24百萬元，增幅為10%。銷售費用與二零零八年相比有小幅增長，主要是由於本公司的二零零九年合同銷售金額及營業額均比上年度有大幅增長，但銷售費用相對於合同銷售金額和營業額比率均有下降。二零零九年銷售費用佔合同銷售金額比率為2%(二零零八年：3%)，佔營業額比率為3.5%(二零零八年：7.6%)。

### 行政費用

二零零九年的行政費用為人民幣185百萬元，較二零零八年的行政費用人民幣243百萬元，減少人民幣58百萬元，減幅達24%。行政費用與去年相比下降顯著，主要是由於本集團在二零零九年通過部門整合、預算管理等措施，提高內部管理效率。儘管集團規模和銷售額擴大，但行政開支得以節省縮減。

### 財務收入

二零零九年的財務收入為人民幣234百萬元，二零零八年的財務收入為人民幣205百萬元，財務收入增加人民幣29百萬元，增加幅度14%。財務收入的增加，主要來源於已實現的匯兌淨收益以及一些現金管理工具。

### 財務費用

二零零九年的財務費用為人民幣147百萬元，二零零八年的財務費用為人民幣136百萬元。財務費用小幅增加8%，主要由本公司於二零零九年七月二日發行的可轉換債券產生的利息費用導致。

### 投資物業的評估增值

二零零九年的投資物業的評估增值為人民幣2,144百萬元，來自於天安門南(前門)項目已完工的22,454平米。二零零八年本集團沒有投資物業的評估增值。

### 除稅前溢利

二零零九年的除稅前溢利為人民幣5,659百萬元，較二零零八年的除稅前溢利人民幣1,149百萬元增加人民幣4,510百萬元，增加幅度為393%。除稅前溢利的大幅增加，主要來源於毛利和上述投資物業的評估增值的增加。

### 所得稅

本集團所得稅包括中國企業所得稅以及土地增值稅。二零零九年的中國企業所得稅為人民幣1,182百萬元，較二零零八年的人民幣249百萬元增加人民幣933百萬元。二零零九年的土地增值稅為人民幣1,082百萬元，較二零零八年的人民幣477百萬元增加人民幣605百萬元。所得稅額隨著利潤的增加而增加。

### 本公司權益股東所佔純利

二零零九年本公司權益股東所佔純利為人民幣3,300百萬元，較二零零八年的純利人民幣399百萬元增加人民幣2,901百萬元。除去投資物業的評估增值，核心業務純利為人民幣1,692百萬元，較二零零八年增長324%。

### 現金及現金等價物

於二零零九年十二月三十一日，現金及現金等價物為人民幣9,242百萬元，較於二零零八年十二月三十一日的人民幣9,909百萬元減少人民幣667百萬元。二零零九年內，本集團通過銷售物業以及發行可轉換債券和銀行貸款等實現的現金流入，與用作支付土地收購或項目收購成本及項目建築成本，以及作為營運資金及經營費用等的現金支出基本持平。

### 收購子公司淨現金流出

二零零九年收購子公司淨現金流出為人民幣4,768百萬元，較二零零八年的人民幣1,599百萬元增加人民幣3,169百萬元。二零零九年該項支出主要是用以收購SOHO東海廣場以及SOHO嘉盛中心兩個項目。二零零八年該項支出主要是用以收購朝陽門SOHO項目。

## 管理層討論及分析

### 流動資產總額及流動比率

於二零零九年十二月三十一日，流動資產總額為人民幣32,329百萬元，較於二零零八年十二月三十一日的人民幣24,498百萬元增加人民幣7,831百萬元，增加幅度為32%。流動比率(流動資產總額/流動負債)由二零零八年十二月三十一日的2.77下降為於二零零九年十二月三十一日的2.70。

### 可轉換債券、銀行貸款及資產抵押

於二零零九年七月二日，本公司發行了價值港幣2,800百萬元的五年期可轉換債券(「可轉債」)，票面利率為3.75%。債券持有人可於二零零九年八月十一日至二零一四年六月二十五日期間以港幣5.88元/股的初始轉換價格將所持債券轉換為公司普通股。於二零零九年十二月三十一日，該可轉債的債務價值為人民幣1,959百萬元，股權價值為人民幣514百萬元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的銀行貸款共計人民幣6,320百萬元。銀行貸款中的人民幣350百萬元已於二零一零年一月到期，人民幣200百萬元將於二零一零年四月到期，人民幣2,400百萬元將於二零一一年九月到期，人民幣1,800百萬元將於二零一二年三月到期，等值人民幣1,570百萬元的美金於二零一二年八月到期。於二零零九年十二月三十一日，本集團的人民幣4,750百萬元銀行貸款以本集團的土地使用權、物業及有限制銀行存款作抵押。

於二零零九年十二月三十一日，本集團可轉債與銀行貸款共計人民幣8,278百萬元，佔總資產比率為21.9%(二零零八年：16.2%)。淨借貸(銀行貸款 + 可轉債 - 現金及現金等價物及銀行存款)權益比為-13.0%(二零零八年：-46.2%)。

### 利率風險

本集團的貸款利率主要基於中國人民銀行貸款基準利率的基礎上設定的浮動利率及三個月倫敦銀行同業拆借利率(「LIBOR」)。二零零九年，中國人民銀行未對人民幣貸款基準利率進行過調整，LIBOR由年初的1.4%水準持續下降至0.25%水準。本集團承受的利率風險主要來自本集團的債務貸款利率的波動，利率上調可導致本集團的借貸成本增加。

### 匯率波動風險

本集團主要以人民幣經營業務。二零零九年，美元兌換人民幣的匯率中間價由年初的100美元兌683.46元人民幣，下跌至年終的100美元兌682.82元人民幣。若匯率出現大幅波動，本集團通過發行可轉債及銀行貸款籌集的外幣資金，將面臨出現匯兌損失的風險。

### 或有負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團對其物業買家的按揭貸款向銀行提供人民幣3,702百萬元的擔保(二零零八年十二月三十一日為人民幣2,959百萬元)。增加主要是由於累計合同銷售金額的逐漸增大。

### 資本承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團已簽訂合約的有關物業開發活動的資本承擔為人民幣1,083百萬元(二零零八年十二月三十一日為人民幣1,661百萬元)。該金額主要由已簽訂合約的物業開發項目的建築成本及土地收購成本構成。

### 僱員及薪酬政策

截止到二零零九年十二月三十一日，公司僱員人數為1,118人，其中含銷售與租務人員392人，長城腳下的公社與博鰲藍色海岸度假村僱員387人。原營運總裁蘇鑫於二零零九年九月三十日辭去營運總裁及執行董事職務，公司高級管理層變動為七人。

本公司的僱員薪酬包括基本薪金及考評薪金。考評薪金根據表現考評按季度釐定。銷售員工的薪酬主要由與銷售表現掛鈎的佣金組成。於公司在香港證券交易所（「聯交所」）上市後，本公司亦於二零零七年九月十四日、二零零八年一月三十日、二零零八年六月三十日授予本公司高級僱員購股權，作為彼等薪酬安排的一部分。



三里屯SOHO – 廣場

# 董事會 報告

## 主營業務

本公司主要業務為投資房地產開發。本集團之具體業務詳情載於本年報之「業務回顧」部分。集團主要業務在此年度間並無重大變動。

## 業績及股息

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之溢利以及本公司及集團截至當日的財務狀況載於財務報表部分。

董事會已通過決議建議派發截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之末期股息為每股人民幣0.20元(二零零八年：每股人民幣0.10元)。

## 財務概要

下表為本集團過去五年財務狀況概要。此概要並非經審核之財務報表部分。

綜合損益表截至十二月三十一日止年度

	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
單位：人民幣千元					
營業額	7,413,451	3,121,375	6,953,580	1,740,312	3,842,449
除稅前溢利	5,658,710	1,149,159	3,756,790	787,197	1,653,574
所得稅	(2,264,020)	(726,219)	(1,769,382)	(377,467)	(788,526)
年度溢利	3,394,690	422,940	1,987,408	409,730	865,048
以下各方應佔部分					
本公司權益股東	3,300,178	399,073	1,965,660	340,852	709,641
少數股東權益	94,512	23,867	21,748	68,878	155,407
結算日後建議分派末期股息	1,037,531	518,766	523,241	–	33,866
每股基本盈利(人民幣)	0.636	0.076	0.477	0.091	0.189
每股基本攤薄盈利(人民幣)	0.625	0.076	0.477	0.091	0.189

綜合資產負債表於十二月三十一日

	二零零九年	二零零八年	二零零七年	二零零六年	二零零五年
<b>單位：人民幣千元</b>					
非流動資產	5,427,663	1,572,874	2,071,746	798,502	609,554
流動資產	32,328,658	24,498,210	21,386,429	7,631,139	5,318,538
流動負債	11,958,573	8,846,894	7,685,385	6,039,360	4,654,401
流動資產淨值	20,370,085	15,651,316	13,701,044	1,591,779	664,137
資產總值減流動負債	25,797,748	17,224,190	15,772,790	2,390,281	1,273,691
非流動負債	8,355,221	3,099,303	1,154,429	867,501	66,287
<b>資產淨值</b>	<b>17,442,527</b>	<b>14,124,887</b>	<b>14,618,361</b>	<b>1,522,780</b>	<b>1,207,404</b>
股本	107,485	107,485	108,352	79,642	79,642
儲備	17,116,130	13,880,557	14,347,480	1,280,541	896,451
本公司權益股東應佔權益總額	17,223,615	13,988,042	14,455,832	1,360,183	976,093
少數股東權益	218,912	136,845	162,529	162,597	231,311
<b>權益總額</b>	<b>17,442,527</b>	<b>14,124,887</b>	<b>14,618,361</b>	<b>1,522,780</b>	<b>1,207,404</b>

**股本與購股權**

本公司在二零零九年度內的股本與購股權變動詳情及本公司股東於二零零七年九月十四日通過決議採納的首次公開招股前購股權計劃(「首次公開招股前購股權計劃」)和股東於二零零七年九月十四日批准的首次公開招股後購股權計劃(「購股權計劃」)詳情載於經審核的綜合財務報表附註21與23內。

**儲備**

本公司及本集團在本年度內儲備變動詳情載於經審核的綜合財務報表附註21與綜合權益變動表內。

## 董事會報告

### 購買、出售及贖回本公司上市證券

於二零零九年九月十四日，為了設立一項可供本集團若干高級管理人員(包括執行董事)參與的僱員股份獎勵計劃，本集團通過本公司全資附屬公司—— Charm Beat International Limited於市場上購入2,210,000股本公司股份，總代價為港幣9,960,300元。設立僱員股份獎勵計劃的目的，是為了向集團的發展作出貢獻的參與者提供激勵，以保留僱員，使本集團能夠持續發展。這些股份以庫存股份持有，已從本公司權益股東應佔股權總額中扣除。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零零九年十二月三十一日止全年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 優先購買權

本公司之公司章程並無有關優先購買權之規定，開曼群島法律亦無針對此類權利之限制。

### 物業及設備

本年度，本集團物業及設備之變動詳情載於經審核的綜合財務報表附註11內。

### 董事

本年度內及直至本報告日期止本公司董事如下：

#### 執行董事

潘石屹先生(主席)

潘張欣女士(行政總裁)

閻岩女士(總裁)

蘇鑫先生(營運總裁)(於二零零九年九月三十日起離任)

王少劍先生(財務總裁)

#### 獨立非執行董事

Ramin Khadem博士

查懋誠先生

衣錫群先生

根據本公司的公司章程細則第87(1)及87(2)條，潘石屹先生、閻岩女士及Ramin Khadem博士須於即將舉行之股東週年大會上輪換退任，並願意於股東週年大會上膺選連任。



## 董事及高級管理層履歷

### 執行董事

#### 潘石屹先生

##### 董事會主席

潘石屹先生，四十六歲，本公司之執行董事兼董事會主席。潘先生於一九九五年共同創辦本公司的前身公司紅石實業有限公司，自此與其妻子潘張欣女士共同帶領本公司進行全部項目的發展。在此之前，潘先生於一九九二年共同創辦了北京萬通實業股份有限公司。

潘先生於二零零四年及二零零六年當選為新浪網「房地產業界十大影響力人物」之一，於二零零五年榮獲《財富》雜誌(中文版)選為「中國二十五位最具影響力的商界領袖」之一，於二零零七年當選北京市人大代表，二零零八年榮獲「安永中國企業家獎」，二零零九年獲「新浪樂居地產風雲人物」獎。

#### 潘張欣女士

##### 行政總裁

潘張欣女士，四十五歲，本公司執行董事兼行政總裁。彼於一九九五年共同創辦本公司的前身公司紅石實業有限公司，自此與其丈夫潘石屹先生共同帶領本公司進行全部項目的發展。

張女士於二零零五年至今被「達沃斯世界經濟論壇」評選為「全球年輕領袖」之一。作為對張女士在促進亞洲建築發展方面努力的表彰，張女士於二零零二年獲la Biennale di Venezia (威尼斯雙年展)頒發特殊大獎建築藝術推動大獎。二零零八年榮登美國權威雜誌《福布斯》公佈的「全球100位最有影響力女性」榜，二零零九年被《金融時報》評選為「全球商界最有影響力50位女性之一」。彼亦曾在多個論壇上發表過講演，包括二零零五年財富全球論壇及二零零三年中國企業高峰會及二零零八年、二零零九年世界經濟論壇年會。

#### 閻岩女士

##### 總裁

閻岩女士，四十六歲，本公司執行董事兼總裁，負責本公司的企業拓展、成本預算及全面管理。彼於一九九六年十二月加盟本公司。閻女士於一九八六年獲得天津大學土木工程學士學位。彼於中國房地產開發行業擁有十七年的相關經驗。

## 董事會報告

### 王少劍先生

#### 財務總裁

王少劍先生，四十六歲，本公司執行董事兼財務總裁，負責本公司的財務策略及管理事宜。王先生於二零零八年六月加盟本公司。他獲得美國明尼蘇達大學工商管理碩士學位及哈姆萊大學的理學士學位。王先生在企業管理以及基金運營方面積累大量及豐富經驗。他亦擁有逾十年美國股票市場及納斯達克上市的多家跨國企業的財務營運及項目管理經驗。王先生同時亦擔任納斯達克上市公司PacificNet Inc.的非執行董事。

### 獨立非執行董事

#### Ramin Khadem 博士

Ramin Khadem 博士，六十五歲，本公司獨立非執行董事，彼為法國斯特拉斯堡International Space University理事會主席。彼為國際空間貿易機構的董事會成員。彼為ManSat Ltd. (該公司為國際航太業界的需求服務)及Near Earth L.L.C. (為一家專為衛星、媒體及電信客戶及投資者提供服務的投資銀行)的諮詢局成員。彼亦為Odyssey Moon Ltd. (一家從事月球經營計劃業務的公司)的主席。Khadem博士於二零零零年十月至二零零四年七月間擔任Inmarsat Ventures Limited (前稱Inmarsat Ventures Plc (「Inmarsat」))的執行董事，亦於二零零三年十二月至二零零四年七月間擔任Inmarsat Group Holdings Limited的執行董事，負責Inmarsat Group的整體財務管理及表現。自一九九三年起，彼一直擔任Inmarsat的財務總裁，在此之前，彼曾在Inmarsat擔任多個職位，包括財務總監、財務經理及行政總監。Khadem博士畢業於伊利諾大學並獲得電機工程理學學士學位，並持有麥吉爾大學經濟學博士學位。

### 查懋誠先生

查懋誠先生，六十歲，本公司獨立非執行董事，彼為香港興業國際集團有限公司(聯交所上市的股份代號480)副主席兼董事總經理及新世界發展有限公司(聯交所上市的股份代號0017)替任獨立非執行董事。彼亦為浙江省中國人民政治協商會議委員及香港理工大學理事會理事。查先生畢業於史丹福大學並獲得工商管理碩士學位，亦持有威斯康辛大學理學學士學位。

### 衣錫群先生

衣錫群先生，六十二歲，本公司獨立非執行董事。彼於二零零三年至二零零九年期間曾任北京控股有限公司(聯交所上市的股份代號392)主席。彼於一九七五年畢業於北京化工學院，後獲得清華大學經濟及管理工程碩士學位。衣先生於一九八六至一九八七年期間曾主持北京市人民政府經濟體制改革辦公室工作，任北京市西城區區長、北京市市長助理，兼任北京市對外經濟貿易委員會主任及北京市經濟技術開發區管委會主任。衣先生為招商銀行股份有限公司(聯交所上市的股份代號3968)的獨立非執行董事。彼亦為中國產業發展促進會副會長、京城企業協會會長。衣先生在宏觀及微觀經濟管理方面擁有精深知識及豐富經驗。

## 高級管理層

### 李虹先生

高級副總裁

李虹先生，四十七歲，為本公司高級副總裁之一，負責監督工程項目管理，於一九九七年加盟本公司。李先生於一九八五年獲得哈爾濱工業大學建築學院理學學士學位。彼於中國房地產開發行業擁有二十一年的相關經驗。

### 許洋先生

高級副總裁

許洋先生，五十歲，為本公司高級副總裁之一，負責監督市場推廣、租賃及客戶服務，於一九九九年加盟本公司。許先生畢業於北京科技大學。彼於中國房地產開發行業擁有十一年的相關經驗。

### 賴楚珊女士

首席法律顧問

賴楚珊女士，三十七歲，為本公司首席法律顧問，負責本公司的法律事務，於二零零八年五月加盟本公司。賴女士分別於一九九五年和一九九六年獲得香港大學法學(榮譽)學士學位和法學(優異成績)專業證書，並於一九九七年獲得牛津大學法學碩士學位。賴女士具有香港和英格蘭及威爾士執業律師資格。在加盟本公司之前，賴女士在兩家知名國際律師事務所執業超過10年。

### 趙桂林先生

合資格會計師

趙桂林先生，四十六歲，合資格會計師及本公司的財務主管，負責本公司的財務管理、會計與審核、稅項、財務報表、銀行信貸及其它日常財務行政工作。趙先生擁有超過二十一年的工作經驗，並已在本公司全職工作十三年時間。趙先生由二零零七年五月十五日起註冊為香港執業會計師及於二零零四年獲得澳洲迪肯大學會計學碩士學位，具備澳洲公認會計師資格。彼於一九九四年獲得中國公認會計師資格，一九九八年獲得中國註冊稅務顧問資格。趙先生一九八八年畢業於吉林大學，獲得理工碩士學位。

### 魏偉峰先生

公司秘書

魏偉峰先生，四十八歲，本公司之公司秘書。魏先生為KCS Hong Kong Limited(一所在香港提供企業秘書服務及會計服務的公司)的董事兼上市公司服務部主管。魏先生目前為香港特許秘書公會副會長及該會轄下的會籍委員會主席。彼亦為香港特許秘書公會資深會員、英國特許秘書及行政人員公會資深會員，香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會會員。魏先生持有香港理工大學企業融資碩士學位、美國安德魯大學工商管理碩士及英國華瑞議普敦大學法律(榮譽)學士學位。他現為上海財經大學金融博士(論文階段)。

## 董事會報告

### 董事薪酬

經二零零九年五月十九日舉行的二零零九年股東週年大會決議通過，董事薪酬乃由董事會決定，參照董事職務、責任與表現以及本集團業績而定。

二零零九年內各董事薪酬詳情如下：

2009	董事袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	小計 人民幣千元	以股份為 基礎的支付 (附註 i) 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>執行董事</b>						
潘石屹	240	5,191	37	5,468	—	5,468
潘張欣	240	4,613	—	4,853	—	4,853
閻岩	240	4,647	37	4,924	1,044	5,968
蘇鑫(於二零零九年九月三十日離任)	180	3,092	27	3,299	726	4,025
王少劍	240	4,611	—	4,851	217	5,068
<b>獨立非執行董事</b>						
Ramin Khadem	308	—	—	308	—	308
查懋誠	220	—	—	220	—	220
衣錫群	220	—	—	220	—	220
	1,888	22,154	101	24,143	1,987	26,130

附註：

- (i) 這項是指根據本公司首次公開招股前購股權計劃和購股權計劃授予董事的購股權的估計價值。這些購股權的價值是按照經審核綜合財務報表附註1(n)(ii)所列本集團有關以股份為基礎的支付交易的會計政策計量。實物福利的詳情，包括主要條款和授予購股權的數目，載列於經審核綜合財務報表附註23。

在本年度，本集團並未向董事支付任何酬金，作為吸引他們加盟本集團或加盟本集團時的獎金或離職賠償，而本公司並無董事在年內放棄或同意放棄任何酬金。

### 董事及最高行政人員在本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條的規定記入該條所指的登記冊，或須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)內的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)的規定知會本公司及聯交所的股份權益及淡倉如下：

#### (i) 於本公司已發行普通股之權益

姓名	個人權益	家族權益	公司權益	普通股數目	股權概約百分比
潘石屹	-	3,324,100,000(L) 116,480,191(S)	-	3,324,100,000(L) 116,480,191(S)	64.0771% 2.2453%
潘張欣	-	-	3,324,100,000(L) 116,480,191(S)	3,324,100,000(L) 116,480,191(S)	64.0771% 2.2453%
閻岩	2,213,500(L) (附註2)	-	-	2,213,500(L)	0.0427%
Ramin Khadem	300,000(L)	-	-	300,000(L)	0.0058%
王少劍	500,000(L) (附註3)	-	-	500,000(L)	0.0096%

附註：

- (1) 字母「L」表示董事於該等證券之好倉，字母「S」表示董事於該等證券之淡倉。
- (2) 該等相關股份的權益指(i)根據首次公開招股前購股權計劃授出的1,242,500股購股權；(ii)根據購股權計劃而於二零零八年一月三十日授出的901,000股購股權；及(iii)70,000股實益擁有股份。
- (3) 該等相關股份的權益指根據購股權計劃而於二零零八年六月三十日授出的購股權。

## 董事會報告

### (ii) 於本公司相聯法團已發行之普通股之權益

姓名	相聯法團名稱	權益性質	權益股本金 (美元)	股權概約百分比
潘石屹	北京紅石建外房地產開發有限公司	受控制法團權益	1,275,000	4.25%
	北京搜候房地產有限責任公司	實益擁有人	2,970,000	5.00%
	北京紅石新城房地產有限公司	實益擁有人	500,000	5.00%
	北京山石房地產有限責任公司	實益擁有人	1,935,000	5.00%
閻岩	北京紅石建外房地產開發有限公司	受控制法團權益	225,000	0.75%

除上文所披露外，據董事所知，於二零零九年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條的規定須列入該條所述之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之股份權益及淡倉。

### 主要股東於本公司股份、相關股份的權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條存放於公司的主要股東登記冊顯示，除了以上就若干董事披露的權益外，以下股東已知會本公司其於本公司已發行股本的相關權益如下：

姓名	權益性質	普通股數目	股權概約百分比
潘張欣	信託受益人	3,324,100,000 (L) 116,480,191 (S)	64.0771% 2.2453%
HSBC International Trustee Limited(附註2)	受託人	3,328,024,000 (L) 116,480,191 (S)	64.1527% 2.2453%
Capevale Limited	所控制的法團的權益	3,324,100,000 (L) 116,480,191 (S)	64.0771% 2.2453%
Boyce Limited(附註3)	實益擁有人	1,662,050,000 (L) 116,480,191 (S)	32.0385% 2.2453%
Capevale Limited(附註4)	實益擁有人	1,662,050,000 (L)	32.0385%

附註:

- (1) 字母「L」表示股東於該等證券之好倉，字母「S」表示股東於該等證券之淡倉。
- (2) HSBC International Trustee Limited (以其作為信託受託人的身份)乃Capevale Limited (於開曼群島註冊成立的公司)已發行股本中全部股份的法定擁有人。其中HSBC International Trustee Limited根據信託為信託的受益人(包括潘張欣女士)持有3,324,100,000股股份(好倉)及116,480,191股股份(淡倉)。Boyce Limited及Capevale Limited(均於英屬處女群島註冊成立的公司)為1,662,050,000股股份(概約佔本公司股份32.04%)的登記擁有人。
- (3) Boyce Limited(於英屬處女群島註冊成立)為Capevale Limited(於開曼群島註冊成立的公司)的全資附屬公司。潘張欣女士為Boyce Limited的唯一董事。
- (4) Capevale Limited (於英屬處女群島註冊成立)為Capevale Limited (於開曼群島註冊成立的公司)的全資附屬公司。潘張欣女士為Capevale Limited的唯一董事。

除上文所披露外，據本公司董事所知，於二零零九年十二月三十一日，概無任何人士於本公司股份或相關股份中持有須根據證券及期貨條例第336條登記於該條中所述的登記冊的權益及淡倉。

## 董事會報告

### 董事在重要合同中的利益

除本報告書中標題為「關連交易」的部分所披露外，於年終或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無簽訂任何涉及本集團業務，而本公司董事直接或間接於其中擁有重大權益之重大合約。

### 董事在競爭業務中的權益

除本公司日期為二零零七年九月二十一日的招股章程所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，概無董事及彼等各自的聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

### 董事購買本公司股份權利

除下段標題為「購股權計劃」的部分所披露外，本公司本年度內任何時間並無向任何董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲之子女授出任何權利，可藉購入本公司之股份或債權證，而彼等於本年度亦無行使該等權利，而且本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使任何董事可獲得適用於任何其他法人團體之該等權利。

### 購股權計劃

本公司已於二零零七年九月十四日採納購股權計劃，由二零零七年九月十四日起十年期間內有效與生效。購股權計劃旨在令本公司向已授出購股權（「購股權」）的參與者提供認購公司股份取得公司的權益的機會，並鼓勵參與者努力提升本公司的價值，為本公司及其股東整體爭取利益。購股權計劃亦使本公司能靈活地挽留、激勵、回饋、酬報、補償參與者及/或為參與者提供利益。根據購股權計劃，董事會可能全權酌情甄選下向(i)本集團任何成員公司的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）、僱員及高級職員及(ii)本集團任何成員公司的任何顧問、專業顧問、代理人、業務夥伴、合營企業業務夥伴及服務供應商（該等第(ii)項所列的人士統稱為「業務聯繫人」）作出要約接納購股權（統稱「參與者」）。參與者接納購股權的授出時須支付1.00港元。

除非獲股東批准，在任何十二個月期間根據購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃授予每名參與者的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使時已發行及將發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%。倘再授出購股權會導致如上所述發行的股數超過上述的1%上限，將須事先獲得股東批准，而有關參與者及其聯繫人（定義見上市規則）須放棄投票。購股權可予行使的期間將最遲於向參與者做出售出購股權要約的有關日期起計十年屆滿。



根據購股權計劃授予的購股權之認購價格乃由董事釐定，且該價格不得低於以下三者之較高者：(i)股份於要約日期在聯交所發出的每日報表所報的收市價；(ii)股份於緊接要約日期前五個聯交所營業日在聯交所發出的每日報表所報的平均收市價；及(iii)股份於授出日期的面值。

於二零零九年十二月三十一日，根據購股權計劃可供發行及尚未行使的股份數目為6,898,000股(二零零八年：7,734,000股)，相當於本公司已發行股本0.13%(二零零八年：0.15%)，836,000股於本年內註銷。

根據購股權計劃已授出及於二零零九年十二月三十一日尚未行使之購股權詳情如下：

承授人姓名及類別	授予日期	購股權數目					於二零零九年 十二月三十一日 尚未行使
		於二零零九年 一月一日尚未行使	本年內已授出	本年內已行使	本年內已註銷	本年內已失效	
(1) 董事							
閻岩	二零零八年一月三十日(附註1)	901,000	-	-	-	-	901,000
蘇鑫	二零零八年一月三十日(附註1)	693,000	-	-	693,000	-	-
(於二零零九年 九月三十日起 離職)							
王少劍	二零零八年六月三十日(附註2)	500,000	-	-	-	-	500,000
(2) 其他僱員	二零零八年一月三十日(附註1)	5,060,000	-	-	143,000	-	4,917,000
其他僱員	二零零八年六月三十日(附註2)	580,000	-	-	-	-	580,000
合計		7,734,000	-	-	836,000	-	6,898,000

## 董事會報告

附註：

(1) 購股權詳情：

已授出購股權數目	行使期間	每股行使價 港元	授予日前一個 交易日收盤價 港元
7,259,000	二零零九年一月三十日至二零一四年一月二十九日*	6.10	5.87

(2) 購股權詳情：

已授出購股權數目	行使期間	每股行使價 港元	授予日前一個 交易日收盤價 港元
1,080,000	二零零九年六月三十日至二零一四年六月二十九日**	4.25	4.34

\* 於二零零八年一月三十日授出的購股權可於行使期間開始至二零一四年一月二十九日購股權有效期屆滿之期間內行使。首三分之一的購股權可於授出當日起計一年屆滿後行使；另外三分之一的購股權可於授出當日起計兩年屆滿後行使；而餘下三分之一的購股權可於授出當日起計三年屆滿後行使。

\*\* 於二零零八年六月三十日授出的購股權可於行使期間開始至二零一四年六月二十九日購股權有效期屆滿之期間內行使。首三分之一的購股權可於授出當日起計一年屆滿後行使；另外三分之一的購股權可於授出當日起計兩年屆滿後行使；而餘下三分之一的購股權可於授出當日起計三年屆滿後行使。

### 首次公開招股前購股權計劃

本公司於二零零七年九月十四日採納首次公開招股前購股權計劃，其條款大致上與購股權計劃的條款相同，惟：

- 首次公開招股前購股權計劃的每股行使價須等於公司股票首次公開招股的每股發售價；
- 首次公開招股前購股權計劃的年期為六年；

(iii) 因行使首次公開招股前購股權計劃授出的所有購股權而予以發行的股份總數共12,058,000股股份，佔完成全球發售後本公司經擴大已發行股本約0.23%；及

(iv) 除已授出的購股權外，由於授出購股權的權利將於二零零七年十月八日或之後終止，故於二零零七年十月八日或之後將不會進一步授出購股權。

於二零零九年十二月三十一日，根據首次公開招股前購股權計劃可供發行及尚未行使的股份數目為10,190,575股(二零零八年：11,326,365股)，相當於本公司已發行股本0.20%(二零零八年：0.22%)。1,135,790股購股權於本年內註銷。

下表載列首次公開招股前購股權計劃授出之未行使購股權之詳情：

承授人姓名及類別	購股權數目					
	二零零七年 九月十四日 授出購股權 之數目 (附註)	於二零零九年 一月一日 尚未行使	年內已行使	年內已註銷	年內已失效	於二零零九年 十二月三十一日 尚未行使
(1) 董事						
閻岩	1,242,500	1,242,500	-	-	-	1,242,500
蘇鑫(於二零零九年九月三十日起離職)	750,000	750,000	-	750,000	-	-
(2) 本集團僱員	10,065,500	9,333,865	-	385,790	-	8,948,075
	12,058,000	11,326,365	-	1,135,790	-	10,190,575

附註：

根據首次公開招股前購股權計劃於二零零七年九月十四日授出之所有購股權可以每股8.3港元的價格行使。於二零零七年九月十四日根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權可於二零零八年十月八日開始至二零一三年十月七日購股權有效期屆滿之期間內行使。首三分之一的購股權可於授出當日起計一年屆滿後行使；另外三分之一的購股權可於授出當日起計兩年屆滿後行使；而餘下三分之一的購股權可於授出當日起計三年屆滿後行使。

## 董事會報告

### 慈善捐贈

於二零零九年，本集團向社會共捐贈善款人民幣10百萬元。

### 充足之公眾持股量

按照本公司公開可得之資料及就本公司董事所知，於本年報日期，本公司最少25%之已發行股本總額乃由公眾人士持有。

### 遵守《企業管治常規守則》

董事認為，本公司在本年報所涵蓋的會計期間一直遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治常規守則》的守則條文。

### 重大法律訴訟

據董事所知，本年度無重大法律訴訟。

### 核數師

本集團之綜合財務報表已經由畢馬威會計師事務所(「畢馬威」)所審核。於即將召開之股東週年大會上，本集團將提呈議案，續聘畢馬威為本集團下一財政年度之核數師。

代表董事會

潘石屹

主席

香港

二零一零年三月十一日

# 關連 交易

本年度內，本集團與上市規則定義的本公司的關連人士進行了如下持續關連交易。持續關連交易的細節已於日期為二零零七年九月二十一日的首次公開發行公司股份的招股章程(「招股章程」)中，標題為「與本公司控股股東及創辦人的關係」一章中披露了。截至二零零九年十二月三十一日公司持續關連交易情況如下：

1. 豁免嚴格遵守上市規則第14A.47條有關公告規定的持續關連交易

(a) 北京澤利投資有限公司(「北京澤利」)與北京中鴻天房地產有限公司(「中鴻天」)訂立的物業購買合同

如招股章程中披露，截至二零零七年七月二十三日在該些物業購買協議及其補充協議項下的未付總金額為人民幣15,572,207元。北京澤利須於二零零八年六月三十日支付50%未付金額，並於二零零八年十二月三十一日支付餘下的50%。未付金額按中國人民銀行現行借款利率支付利息。根據二零零七年七月二十三日的補充協議三，任何在二零零八年十二月三十一日前未付的款項可能以日後中鴻天宣派的股息或分配抵消。根據該補充協議所載的條款，本集團於二零零九年十二月三十一日止年度並無收取任何付款或利息，而截止二零零九年十二月三十一日，補充協議項下的未償還總額亦無超出招股章程所披露的金額。

(b) 北京鴻運置業股份有限公司(「鴻運」)與中鴻天訂立的物業購買協議

如招股章程中披露，截至二零零七年七月二十四日在該些物業購買協議及其補充協議項下的未付總金額為人民幣3,916,128元，鴻運須於二零零八年六月三十日支付50%未付金額，並於二零零八年十二月三十一日支付餘下的50%。未付金額按中國人民銀行現行借款利率支付利息。根據二零零七年七月二十四日的補充協議三，任何在二零零八年十二月三十一日前未付的款項可能以日後中鴻天宣派的股息或分配抵消。根據該補充協議所載的條款，本集團於二零零九年十二月三十一日止年度並無收取任何付款或利息，而截止二零零九年十二月三十一日，補充協議項下的未償還總額亦無超出招股章程所披露的金額。

## 關連交易

### (c) 本集團與閻岩女士及其聯繫人訂立的四項關連交易

如招股章程中披露，本集團與閻岩女士及其聯繫人訂立四份購買協議購買朝外SOHO的一個單位、建外SOHO的一個單位和SOHO尚都的兩個單位。閻岩女士及其聯繫人通過按揭的方式支付上述四個單位的部分購買價款，該按揭由本集團提供擔保。本集團為Zen Investment Company Limited提供的擔保已經於二零零八年九月二十六日終止。本集團於二零零九年十二月三十一日止年度提供的擔保符合該等物業購買合同所載的有關條款，而本集團於二零零九年十二月三十一日止年度提供的擔保並無超出招股章程所披露的金額。

### (d) 本集團與蘇鑫先生訂立的三項關連交易

如招股章程中披露，本集團與蘇鑫先生訂立三份購買協議購買建外SOHO的一個單位、SOHO尚都的一個單位以及SOHO現代城的一個單位。蘇鑫先生通過按揭的方式支付上述三個單位的部分購買價款，該按揭由本集團提供擔保。本集團為蘇鑫先生購買建外SOHO的單位提供的擔保已經於二零零八年三月二十一日終止。本集團於二零零九年十二月三十一日止年度提供的擔保符合該等物業購買合同所載的有關條款，而本集團於二零零九年十二月三十一日止年度提供的擔保並無超出招股章程所披露的金額。

## 2. 豁免嚴格遵守上市規則第14A.47條及第14A.48條有關公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

### (a) 收購北京天街置業發展有限公司(「北京天街」)股權的協議

如招股章程中披露，本集團為收購北京天街的股權簽署了一系列協議，包括：

- 由北京丹石、SOHO China (BVI-9) Limited (「BVI-9」)、北京市崇文區人民政府國有資產監督管理委員會(「區國資委」)、北京崇遠投資經營公司(「崇遠」)於二零零七年五月十六日簽署的股權轉讓協議
- 根據二零零七年五月十四日的補充協議二和二零零七年九月十一日的補充協議四由北京紅石建外房地產開發有限公司(「紅石建外」)支付給北京天街人民幣31.5億元
- 根據二零零七年六月六日的補充協議三將廣和查樓從北京天街轉讓到北京天街置業發展有限公司
- 潘石屹先生、閻岩女士、北京丹石、紅石建外、BVI-9和本公司之間的過渡協議

所有上述協議均需得到中國政府的批准，但儘管本公司和北京丹石做出不懈努力爭取必須的政府批准，仍未能取得該些批准。於二零零九年五月十五日，北京丹石、北京天街、崇遠與區國資委簽署了一份框架協議，並且潘石屹先生、閻岩女士、北京丹石、紅石建外、BVI-9與本公司簽署了一份補充協議(框架協議與補充協議以下合稱「重組協議」)，以重組上述協議項下的安排。重組協議的詳情已在本集團於二零零九年六月一日頒佈的通函中披露。重組協議已在二零零九年六月十六日召開的本公司股東特別大會上獲得獨立股東的批准。重組協議允許本集團從北京丹石取得購買天安門南(前門)項目的商鋪物業的權利。此外，有關收購北京天街的股權的協議也於二零零九年九月一日根據重組協議終止。截至二零零九年十二月三十一日，上述所有協議項下的北京天街的股權轉讓和付款均沒有發生。

(b) 北京搜候物業管理有限公司(「北京搜候物業」)與北京丹石訂立的項目管理協議

如招股章程中披露，北京搜候物業與北京丹石訂立了項目管理協議，據此，北京搜候物業向北京丹石提供特定服務，服務費為協議年期內前門項目的估計總建設成本的5%。項目管理協議已於二零零九年九月一日根據重組協議終止。截至二零零九年十二月三十一日止，本集團沒有收到上述服務費。

本公司的核數師已根據上市規則第14A.38條向董事會匯報以上持續關連交易。獨立非執行董事已遵照上市規則第14A.37條的規定審閱持續關連交易，並確認該等持續關連交易乃由本公司於一般及日常業務過程中按照正常商業條款或按不低於由本公司向獨立第三方提供的或由獨立第三方提供給公司的條款進行，並符合監管該等持續關連交易的協議的條款，而該等條款屬公平合理，符合本公司股東的整體利益。

# 企業管治 報告

本公司致力樹立高標準之企業管治，並相信此舉對公司發展及保障本公司股東利益十分重要。本公司已經採納良好的管治與披露常規，並不斷改良，建立高度操守的企業文化。

董事認為，本公司於截至二零零九年十二月三十一日年度一直遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治常規守則》的守則條文。

## 遵守標準守則

本公司已採用上市規則附錄十所載之標準守則作為董事們進行證券交易行為的標準。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均確認於截至二零零九年十二月三十一日年度皆有遵守標準守則所載之標準。

## 董事會

董事會負有領導及監控公司的責任，並集體負責統管並監督以促進公司成功。董事會在主席的領導下，負責批准及監察公司的整體策略和政策，批准年度預算和業務計劃、評估公司表現以及監督管理層的工作。

董事會由七位董事組成，包括四位執行董事：潘石屹先生(主席)、潘張欣女士(行政總裁)、閻岩女士及王少劍先生及三位獨立非執行董事：Ramin Khadem博士、查懋誠先生及衣錫群先生(有關彼等之履歷詳情載於本年報「董事會報告」內之「董事及高級管理層履歷」一節)。

董事會每年最少舉行四次定期會議(每季一次)，並會於有需要時舉行會議。舉行董事會會議前，會向各董事發出至少十四天通知。各會議之所有相關資料會於開會前至少三天送交予董事。董事由本公司股東以普通決議案或由董事會委任，以填補董事會空缺或加盟現有董事會。在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一(或倘人數並非三的倍數，則為最接近但不高於三分之一的人數)的董事須輪換退任，但膺選連任及接受新的委任。

董事會主席潘石屹先生為本公司執行董事兼行政總裁潘張欣女士之丈夫。除上述披露者外，董事會成員之間概無其他包括財務、業務、家屬或其他重大或相關的關係。



本公司董事會乃根據上市規則第3.10條之規定組成。三名獨立非執行董事中，至少有一名或多名具備財務專業知識。

就本公司之業務而言，董事會之構架顯示其核心能力平衡，以便能為公司提供一個有效的領導和所需的專業知識。

本公司已為董事和高級行政人員購買責任保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的法律責任。

### **主席及行政總裁**

董事會主席與行政總裁分別由潘石屹先生和潘張欣女士擔任，為兩個明確劃分的不同職位。董事會主席負責管理董事會，並領導其制定本公司整體策略、業務發展方向，並確保董事均可適時獲得足夠、完整及可信的資料及在董事會會議內提出的問題獲得合理解釋。行政總裁負責管理公司業務，實施董事會所制定的政策、業務目標及計劃，並就公司整體營運向董事會負責。

### **獨立非執行董事**

根據守則條文，每名獨立非執行董事均須獲委任一個指定年期並接受重選。本公司各獨立非執行董事已與本公司續訂委聘書，任期由二零一零年一月一日至二零一零年十二月三十一日。

根據上市規則第3.13條所載之指引，本公司已收到每名獨立非執行董事有關其獨立性之確認書，故董事會認為該等董事均為獨立人士。董事會認為獨立非執行董事能夠為本公司在發展策略、風險管理以及管理程式等方面提供獨立意見，令本公司及所有股東的利益均能獲得考慮及提供充分保障。

## 企業管治報告

### 高級管理層及合規委員會成員的委任及變更

蘇鑫先生自二零零九年九月三十日起辭去本公司的執行董事、營運總裁兼合規委員會成員的職務。自其離職後，閻岩女士自二零零九年九月三十日起被委任為合規委員會成員。董事會於二零一零年三月三十一日進一步批准變更合規委員會成員，閻岩女士與王少劍先生已不再是合規委員會成員。

### 董事會會議

於二零零九年，董事會舉行過五次會議。各董事於董事會會議的出席率如下：

董事	出席次數／舉行會議次數
<b>執行董事</b>	
潘石屹	5/5
潘張欣	5/5
閻岩	5/5
蘇鑫(附註1)	3/4(附註2)
王少劍	5/5
<b>獨立非執行董事</b>	
Ramin Khadem	5/5
查懋誠	5/5
衣錫群	3/5

附註1： 已於二零零九年九月三十日辭任執行董事。

附註2： 於二零零九年一月一日至二零零九年九月三十日期間，董事會舉行過四次會議。

於董事會會議期間，本公司高級管理層及時向各位董事提供本公司業務活動及發展之資料，並與獨立非執行董事會晤，以聽取彼等對本公司業務發展及營運事宜之意見。

## 資料提供及使用

- 董事會及董事會屬下的委員會會議記錄由指定秘書保管，任何董事可在合理的通知時間後查閱
- 所有董事均可有權獲得公司秘書的意見和服務，確保董事會章程得到遵守
- 董事可於適當情況下合理要求諮詢獨立專業意見，費用由公司承擔

## 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即Ramin Khadem博士、查懋誠先生及衣錫群先生，並由Ramin Khadem博士出任主席。如上市規則第3.10(2)條所要求的，Ramin Khadem博士具備適當專業會計及財務管理專業才能。

董事會授權審核委員會評核有關財務報表並提供建議及意見，其職責包括：

### 1. 與本公司核數師關係

負責向董事會建議有關外部核數師的委任、續聘及撤換等事宜；檢討及監查外聘核數師是否獨立客觀及核數程式是否有效；就外聘核數師提供核數服務制定政策，並予以執行；如有需要在本公司管理層不在場情況下，與外部核數師討論審核有關事項。

### 2. 審閱公司財務資料

監查公司財務報表及年度報告及賬目及半年度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見。

### 3. 監察公司財務報告制度及內部監控程序

本公司各業務部門的操作程式均設置內部審核和監控功能。審核委員會亦會檢討公司的財務監控、內部監控以及風險管理制度，並確保內部監控機制有足夠的資源及有效的運行，包括在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

## 企業管治報告

於二零零九年，審核委員會舉行過兩次會議。以下是各委員出席會議情況：

委員	出席次數／舉行會議次數
Ramin Khadem(主席)	2/2
查懋誠	1/2
衣錫群	2/2

審核委員會已審閱由內審部提交的內部審核計劃報告及向董事會建議風險及內部監控等事宜，並已對本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工之資歷和經驗以及其員工培訓計劃及有關預算方面是否足夠做出審閱。同時，審核委員會已審閱本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核綜合財務業績並認為本公司已遵守所有適用之會計標準及規定，並做出充分之披露。

審核委員會亦已審閱二零零九年核數師費用，並向董事會建議重新聘用畢馬威會計師事務所為本公司二零一零年度的核數師，惟須經股東於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。

### 薪酬委員會

薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成，即查懋誠先生、Ramin Khadem博士及衣錫群先生，由查懋誠先生出任主席。薪酬委員會的主要職責是評估本公司執行董事及高級管理層的表现並向董事會做出薪酬安排建議，以及評估並做出員工福利安排建議。

於二零零九年，薪酬委員會舉行過一次會議。以下是各委員出席會議情況：

委員	出席次數／舉行會議次數
查懋誠(主席)	1/1
Ramin Khadem	1/1
衣錫群	0/1

公司秘書保存完整的薪酬委員會會議記錄。薪酬委員會已經審閱本公司的薪酬政策，服務合同的條款及各執行董事和高級管理層的工作表現。薪酬委員會認為本公司應付予各執行董事及高級管理層的薪酬均按服務合同條款支付，薪酬水準合理，並無對本公司造成額外的負擔。

二零零九年內各董事的薪酬，請參閱本報告中標題為「董事薪酬」部分以及經審核的綜合財務報表附註7。

### 提名、委任及重選董事

本公司並無設立提名委員會。議定委任董事的程式及提名適當人士供股東在股東週年大會選舉為替補董事及新增董事，均由全體董事會負責。

於二零零九年度獲董事會委任的董事，任期僅至即將舉行的股東週年大會為止，屆時將可膺選連任。於股東週年大會前寄發予股東之通函，將載有關於選舉董事的詳盡資料包括所有候選連任董事的詳細履歷，確保股東就選舉董事作知情決定。

### 合規委員會

如本企業管治報告中「高級管理層及合規委員會成員的委任及變更」部份提及，於合規委員會成員變更後，合規委員會目前由兩名獨立非執行董事、一名執行董事及一名高級管理人員組成，即衣錫群先生、Ramin Khadem博士、潘張欣女士以及賴楚珊女士，並由衣錫群先生出任主席。原合規委員會成員蘇鑫先生自二零零九年九月三十日起已辭任。

於二零零九年，合規委員會舉行過兩次會議。以下是各委員出席會議情況：

委員	出席次數／舉行會議次數
衣錫群(主席)	2/2
Ramin Khadem	2/2
潘張欣	0/2
蘇鑫(附註1)	1/2
閻岩(附註2)	0/0
王少劍	2/2
賴楚珊	2/2

附註1：自二零零九年九月三十日起已辭任合規委員會成員。於二零零九年一月一日至二零零九年九月三十日期間，合規委員會共舉行了兩次會議。

附註2：自二零零九年九月三十日起被委任合規委員會成員。於二零零九年九月三十日至二零零九年十二月三十一日期間，合規委員會沒有舉行會議。

## 企業管治報告

### 董事編製財務報表之責任

董事負責監督年度賬目編製以真實公允的反映本集團年內的財務狀況、經營業績與現金流量。編製截至二零零九年十二月三十一日止年度報表時，董事已選用合適的會計政策，並已採用合適的會計準則。基於審慎合理的判斷及評估；董事已確保賬目以持續經營基準編製。董事確認，本集團之綜合財務報表之編製乃符合法定要求及適用會計準則。

### 內部監控

董事會有責任維持及檢討本公司的內部監控系統，以保證本公司的資產及股東權益。董事會亦會檢討內部監控及風險管理系統以確保其有效性。

本公司已設立內審部，為本公司內部監控系統的重要一環。內審部於二零零九年編定了《SOHO中國內部控制手冊》對公司內部控制進行了梳理，保證了本公司內部控制制度的健全性、有效性。內審部對本公司重要業務流程和費用預算進行了專項審計，落實公司財務監控、運作監控、合規監控以及風險管理工作。二零零九年公司亦聘請了德勤會計師事務所作為公司內部控制顧問對選定流程進行復核。

董事會負責本公司的內部監控系統，並通過公司內審部對系統的有效性進行定期檢討。董事會認為於本期間，現存之內部監控體系在財務、營運、合規及風險管理各範疇內運行穩健有效。

### 核數師酬金

畢馬威為本公司獨立外聘核數師。本公司已支付及應付予畢馬威有關截至二零零九年十二月三十一日止年度內所提供服務的酬金如下：

所提供服務	已付／應付費用
二零零九年度核數服務	人民幣6.20百萬元
非核數服務：	
財務審慎服務	人民幣1.08百萬元
香港利得稅合規服務	人民幣0.11百萬元
轉移定價服務	人民幣0.14百萬元

### 與投資界有效溝通

公司的投資者關係部致力於為股東及投資界提供最高效、有效的途徑，以獲取公司的資訊。為使股東、可轉債持有人、以及投資界瞭解公司的發展，投資者關係隊伍除了及時發佈年報、中報和季度業績公告外，日常也積極地通過電郵電話定時及時溝通投資界，並進行數次國際國內路演和主動參加多個投資銀行舉辦的全球投資會議和論壇。

於二零零九年，我們參加了十二場位於美國、英國、新加坡、香港、上海以及北京的全球性的投資峰會，會見了來自於逾二百三十家機構的近三百位投資人士。

在公司的行政總裁潘張欣女士的帶領下，公司分別於二零零九年三月和九月進行了業績路演，拜訪了香港、新加坡、倫敦、紐約以及波士頓的投資者。於二零零九年十二月進行了中國大陸非籌資路演，拜訪了北京、上海、深圳的投資者。

公司於二零零九年十月在北京、上海進行了企業日活動，接待了來自香港、上海、北京等地的分析師以及投資者，活動內容包括公司物業考察以及管理層會面。

公司的二零零九年股東週年大會提供理想的場合讓董事會直接與股東溝通。董事會主席及審核委員會主席連同外聘核數師均出席於二零零九年五月十九日舉行之股東週年大會，解答股東提問。

# 公司 資料

## 執行董事

潘石屹(主席)  
潘張欣(行政總裁)  
閻岩  
王少劍

## 非執行獨立董事

Ramin Khadem  
查懋誠  
衣錫群

## 公司秘書

魏偉峰

## 合資格會計師

趙桂林，執業會計師(澳洲)，執業會師(香港)

## 審核委員會成員

Ramin Khadem(主席)  
查懋誠  
衣錫群

## 薪酬委員會成員

查懋誠(主席)  
Ramin Khadem  
衣錫群

## 合規委員會成員

衣錫群(主席)  
Ramin Khadem  
潘張欣  
賴楚珊

## 授權代表

潘張欣  
魏偉峰

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands



公司總部

中國北京市  
朝陽區朝外大街乙6號  
朝外SOHO A區11層  
100020

香港主要營業地點

香港  
皇后大道中15號  
置地廣場  
告羅士打大廈  
8樓

開曼群島主要股份過戶登記處

Bank of Butterfield International (Cayman) Ltd.  
Butterfield House  
68 Fort Street  
P.O. Box 705  
George Town  
Grand Cayman  
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716室

香港法律顧問

萬盛國際律師事務所  
香港中環皇后大道中15號  
置地廣場  
告羅士打大廈13樓

## 公司資料

核數師

畢馬威會計師事務所  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

主要往來銀行

中國中信銀行股份有限公司  
中國招商銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司

網址

[www.sohochina.com](http://www.sohochina.com)

股份代號

410

# 獨立核數師 報告書

## 獨立核數師報告書

致SOHO中國有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核刊於第3至第68頁SOHO中國有限公司(「貴公司」)和各附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零九年十二月三十一日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表和貴公司於二零零九年十二月三十一日的資產負債表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及根據情況作出合理的會計估計。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港核數準則》進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 獨立核數師報告書

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映貴公司和貴集團於二零零九年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一零年三月十一日

# 綜合損益表

## 截至二零零九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>營業額</b>	3	<b>7,413,451</b>	3,121,375
已出售物業的成本		<b>(3,556,393)</b>	(1,577,391)
<b>毛利</b>		<b>3,857,058</b>	1,543,984
投資物業的評估增值	11	<b>2,144,461</b>	–
其他經營收入		<b>115,065</b>	91,831
銷售費用		<b>(262,084)</b>	(237,820)
行政費用		<b>(184,801)</b>	(242,637)
其他經營費用		<b>(121,857)</b>	(101,655)
<b>經營溢利</b>		<b>5,547,842</b>	1,053,703
融資收入	4(a)	<b>233,693</b>	204,671
融資費用	4(a)	<b>(146,620)</b>	(135,552)
政府補助	5	<b>23,795</b>	26,337
<b>除稅前溢利</b>	4	<b>5,658,710</b>	1,149,159
所得稅	6(a)	<b>(2,264,020)</b>	(726,219)
<b>年度溢利</b>		<b>3,394,690</b>	422,940
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		<b>3,300,178</b>	399,073
少數股東權益		<b>94,512</b>	23,867
<b>年度溢利</b>		<b>3,394,690</b>	422,940
年度應付本公司權益股東的股息：			
結算日後建議分派末期股息	21(b)	<b>1,037,531</b>	518,766
<b>每股盈利(人民幣)</b>	10		
基本		<b>0.636</b>	0.076
攤薄		<b>0.625</b>	0.076

第11至第68頁的附註屬本財務報表的一部分。

# 綜合全面收益表

## 截至二零零九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年度溢利		<b>3,394,690</b>	422,940
年度其他全面支出(除稅並經重新分類調整):			
換算境外經營的財務報表的匯兌差額	21(d)(iii)	<b>(58,902)</b>	(255,826)
辦公室物業重估增值(扣除遞延稅項)	21(d)(iv)	-	4,880
年度全面收益總額		<b>3,335,788</b>	171,994
以下各方應佔部分:			
本公司權益股東		<b>3,241,276</b>	148,127
少數股東權益		<b>94,512</b>	23,867
年度全面收益總額		<b>3,335,788</b>	171,994

第11至第68頁的附註屬本財務報表的一部分。

# 綜合資產負債表

## 二零零九年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	11(a)		
— 投資物業		<b>2,920,000</b>	—
— 其他物業及設備		<b>672,211</b>	700,721
		<b>3,592,211</b>	700,721
銀行存款	16	<b>1,277,691</b>	782,346
遞延稅項資產	13(b)	<b>557,761</b>	89,807
非流動資產總值		<b>5,427,663</b>	1,572,874
<b>流動資產</b>			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	14	<b>21,520,795</b>	13,898,145
應收賬款及其他應收款	15	<b>1,565,984</b>	691,261
現金及現金等價物	17	<b>9,241,879</b>	9,908,804
流動資產總值		<b>32,328,658</b>	24,498,210
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	18	<b>550,000</b>	1,233,238
應付賬款及其他應付款	19	<b>7,708,176</b>	5,335,269
稅項	13(a)	<b>3,700,397</b>	2,278,387
流動負債總額		<b>11,958,573</b>	8,846,894
流動資產淨值		<b>20,370,085</b>	15,651,316
資產總值減流動負債		<b>25,797,748</b>	17,224,190

第11至第68頁的附註屬本財務報表的一部分。

## 綜合資產負債表(續)

### 二零零九年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	18	5,769,660	3,000,000
可轉換債券	20	1,958,783	—
應付合約保留金		22,241	26,719
遞延稅項負債	13(b)	604,537	72,584
非流動負債總額		<b>8,355,221</b>	3,099,303
<b>資產淨值</b>		<b>17,442,527</b>	14,124,887
<b>資本和儲備</b>	21		
股本		107,485	107,485
儲備		17,116,130	13,880,557
本公司權益股東應佔權益總額		<b>17,223,615</b>	13,988,042
少數股東權益		<b>218,912</b>	136,845
<b>權益總額</b>		<b>17,442,527</b>	14,124,887

董事會於二零一零年三月十一日核准並許可發出。

董事  
潘石屹                      潘張欣

第11至第68頁的附註屬本財務報表的一部分。



# 資產負債表

## 二零零九年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資	12	294,423	294,423
<b>流動資產</b>			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業		80,265	80,265
應收賬款及其他應收款	15	13,499,024	10,258,840
現金及現金等價物	17	1,062,772	1,386,573
流動資產總值		14,642,061	11,725,678
<b>流動負債</b>			
其他應付款		24,261	33,665
應付附屬公司款項		683,982	764,012
流動負債總額		708,243	797,677
<b>流動資產淨值</b>		13,933,818	10,928,001
<b>資產總值減流動負債</b>		14,228,241	11,222,424
<b>非流動負債</b>			
可轉換債券	20	1,958,783	—
<b>資產淨值</b>		12,269,458	11,222,424
<b>資本和儲備</b>	21		
股本		107,485	107,485
儲備		12,161,973	11,114,939
<b>權益總額</b>		12,269,458	11,222,424

董事會於二零一零年三月十一日核准並許可發出。

董事

潘石屹

潘張欣

第11至第68頁的附註屬本財務報表的一部分。

# 綜合權益變動表

## 截至二零零九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	資本								少數			
		股本	股份溢價	贖回儲備	庫存股份	資本儲備	匯兌儲備	重估儲備	一般公積金	保留溢利	總額	股東權益	權益總額
		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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2008年1月1日		108,352	11,424,236	-	-	10,365	(350,465)	211,352	218,082	2,833,910	14,455,832	162,529	14,618,361
回購本身股份	21(c)(i)	(867)	-	-	-	-	-	-	-	-	(867)	-	(867)
-已付面值		-	-	-	-	-	-	-	-	(112,925)	(112,925)	-	(112,925)
-已付溢價		-	-	867	-	-	-	-	-	(867)	-	-	-
-儲備間轉撥		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
就上年度批准的股息	21(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	(523,241)	(523,241)	-	(523,241)
以權益結算的以股份為基礎的交易	23	-	-	-	-	25,526	-	-	-	-	25,526	-	25,526
轉入一般公積金	21(d)(v)	-	-	-	-	-	-	-	40,961	(40,961)	-	-	-
來自少數股東的資本出資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,465	3,465
購入少數股東權益	21(f)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,410)	(4,410)	-	(4,410)
分配予少數股東		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(53,016)	(53,016)
年度全面收益總額		-	-	-	-	-	(255,826)	4,880	-	399,073	148,127	23,867	171,994
於2008年12月31日		107,485	11,424,236	867	-	35,891	(606,291)	216,232	259,043	2,550,579	13,988,042	136,845	14,124,887
於2009年1月1日		107,485	11,424,236	867	-	35,891	(606,291)	216,232	259,043	2,550,579	13,988,042	136,845	14,124,887
庫存股份	21(c)(ii)	-	-	-	(8,775)	-	-	-	-	-	(8,775)	-	(8,775)
可轉換債券的權益部分	20	-	-	-	-	514,395	-	-	-	-	514,395	-	514,395
就上年度批准的股息	21(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	(518,766)	(518,766)	-	(518,766)
以權益結算的以股份為基礎的交易	23	-	-	-	-	9,648	-	-	-	-	9,648	-	9,648
轉入一般公積金	21(d)(v)	-	-	-	-	-	-	-	136,638	(136,638)	-	-	-
購入少數股東權益	21(f)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,205)	(2,205)	-	(2,205)
分配予少數股東		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,445)	(12,445)
年度全面收益總額		-	-	-	-	-	(58,902)	-	-	3,300,178	3,241,276	94,512	3,335,788
於2009年12月31日		107,485	11,424,236	867	(8,775)	559,934	(665,193)	216,232	395,681	5,193,148	17,223,615	218,912	17,442,527

第11至第68頁的附註屬本財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

## 截至二零零九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利		5,658,710	1,149,159
調整項目：			
— 投資物業的評估增值		(2,144,461)	—
— 折舊		24,010	22,311
— 融資收入		(233,693)	(204,671)
— 利息支出		137,120	8,210
— 外匯虧損淨額		—	124,063
— 出售物業及設備虧損		16	753
— 以權益結算的以股份為基礎的支付費用		9,648	25,526
<b>營運資金變動前經營溢利</b>		<b>3,451,350</b>	<b>1,125,351</b>
應收賬款及其他應收款增加		(385,148)	(280,388)
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業增加		(2,733,483)	(746,491)
應付賬款及其他應付款增加／(減少)		3,464,945	(904,944)
<b>經營業務產生／(所用)的現金</b>		<b>3,797,664</b>	<b>(806,472)</b>
已收利息		150,878	205,605
已付利息		(322,585)	(161,403)
已付所得稅		(647,728)	(1,332,814)
<b>經營活動產生／(所用)的現金淨額</b>		<b>2,978,229</b>	<b>(2,095,084)</b>
<b>投資活動的現金流量</b>			
購入固定資產付款		(1,352,793)	(17,976)
出售物業及設備所得款項		87	911
3個月以上的銀行及其他金融機構定期存款增加		(1,097,111)	(1,022,000)
銀行存款(增加)／減少		(495,345)	464,900
購入衍生金融工具付款		(22,138)	(28,248)
結算衍生金融工具所得款項		84,344	16,015
新增予關聯人士的貸款		(10,333)	(32,680)
關聯人士償還貸款		42,246	74,891
收購附屬公司的現金流出淨額		(4,768,003)	(1,599,498)
購入少數股東權益	21(f)	(2,205)	(3,810)
<b>投資活動所用的現金淨額</b>		<b>(7,621,251)</b>	<b>(2,147,495)</b>

第11至第68頁的附註屬本財務報表的一部分。

## 綜合現金流量表(續)

### 截至二零零九年十二月三十一日止年度

(以人民幣列示)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>融資活動的現金流量</b>			
新增銀行貸款所得款項		<b>2,153,972</b>	3,000,000
償還銀行貸款		<b>(1,117,550)</b>	(2,537,936)
發行可轉換債券所得款項		<b>2,467,864</b>	–
支付發行可轉換債券的交易成本		<b>(38,510)</b>	–
回購本身股份付款	21(c)(i)	–	(113,792)
購入庫存股份付款	21(c)(ii)	<b>(8,775)</b>	–
向第三方償還貸款		<b>(36,401)</b>	(15,000)
來自少數股東的資本出資		–	3,465
已付本公司權益股東的股息		<b>(518,766)</b>	(523,241)
分派予少數股東		<b>(12,445)</b>	(53,016)
<b>融資活動產生/(所用)的現金淨額</b>		<b>2,889,389</b>	(239,520)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(1,753,633)</b>	(4,482,099)
年初的現金及現金等價物		<b>8,886,804</b>	13,748,792
外幣匯率變動的影響		<b>(10,403)</b>	(379,889)
年末的現金及現金等價物	17	<b>7,122,768</b>	8,886,804

第11至第68頁的附註屬本財務報表的一部分。

# 財務報表附註

## 1 主要會計政策

### (a) 合規聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒布的所有適用的《香港財務報告準則》(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的披露規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。以下是本集團採用的主要會計政策概要。

香港會計師公會頒布了若干新訂和經修訂的《香港財務報告準則》。這些準則在本集團和本公司當前的會計期間開始生效或可供提前採用。在與本集團有關的範圍內初始應用這些新訂和經修訂的準則所引致當前和以往會計期間的會計政策變動，已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註2。

### (b) 財務報表的編製基準

截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)。

本綜合財務報表以人民幣千元為單位。人民幣是從事本集團主要業務的附屬公司的功能貨幣。除了以下所載會計政策所闡述的投資物業(參閱附註1(e))、辦公室物業(參閱附註1(f))、衍生金融工具(參閱附註1(d))及可轉換債券(參閱附註1(j))是按公允價值入賬外，本綜合財務報表是以歷史成本作為編製基準。

管理層需在編製符合《香港財務報告準則》的財務報表時作出會對會計政策的應用，以及對資產、負債、收入和支出的列報金額造成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成為了管理層在無法從其他途徑下得知資產與負債的賬面價值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計金額。

管理層會持續審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果該項修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用《香港財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及主要的估計數額不確定因素的討論內容，載列於附註28。

### (c) 附屬公司和少數股東權益

附屬公司是指受本集團控制的實體。控制是指本集團有權支配某一實體的財務和經營政策，並藉此從其活動中取得利益。在評估控制存在與否時，需要考慮現時可行使的潛在表決權。

於附屬公司的投資會由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中合併計算。集團內部往來的餘額和交易，以及集團內部交易所產生的任何未實現利潤，會在編製綜合財務報表時全額抵銷。集團內部交易所引致未實現損失的抵銷方法與未實現收益相同，但抵銷額只限於沒有減值證據顯示的部分。

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (c) 附屬公司和少數股東權益(續)

少數股東權益是指非本公司直接或透過附屬公司間接擁有的權益所佔附屬公司資產淨值的部分。另本集團沒有因與這些權益持有人協議任何額外條款而導致本集團整體需就這些權益承擔符合金融負債定義的合約義務。少數股東權益在綜合資產負債表內的權益項目中，與本公司權益股東應佔的權益分開列示。少數股東所佔本集團業績的權益，會按照本年度損益總額和全面收益總額在少數股東權益與本公司權益股東之間進行分配，並在綜合損益表和綜合全面收益表中列示。本集團在收購少數股東權益時購入少數股東權益的已付價款與賬面金額之間的差額作為股權交易處理。

如果歸屬少數股東的虧損超過其所佔附屬公司的權益，超額部分和任何歸屬少數股東的進一步損失應沖減本集團所佔權益；但如少數股東須履行具有約束力的義務，並且能夠作出額外投資以彌補該損失則除外。如果附屬公司其後錄得利潤，所有有關利潤應分配予本集團的權益，直至本集團以往所承擔少數股東應佔的損失全部彌補為止。

在本公司資產負債表內，於附屬公司的投資是按成本減去減值虧損(參閱附註1(g))後列賬，但如有關投資被劃歸為持有待售(或包括在劃歸為持有待售的處置組中)則除外。

#### (d) 衍生金融工具

衍生金融工具以公允價值初始確認。本集團會在每個結算日重新計量其公允價值，由此產生的收益或虧損即時在損益中確認。然而，如果符合現金流量對沖會計處理或用作對境外經營的淨投資對沖的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須根據對沖項目的性質予以確認。

#### (e) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及為資本增值而擁有的土地及/或建築物，當中包括尚未確定未來用途持有的土地，以及正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公允價值記入資產負債表中，但於結算日仍在建造或開發，而且當時無法可靠地確定公允價值的投資物業則除外。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入是按照附註1(q)(ii)所述方式入賬。

#### (f) 其他物業及設備

辦公室物業是以重估金額(即它們在重估日的公允價值減去任何其後累計折舊後所得的金額)記入資產負債表內。

重估工作應當經常進行，以確保這些資產的賬面金額與採用結算日的公允價值確定的金額之間不會出現重大差異。

## 1 主要會計政策(續)

### (f) 其他物業及設備(續)

服務式公寓物業(本集團用以賺取公寓服務收入的業主自用物業)及其他設備項目是以成本減去累計折舊和減值虧損(參閱附註1(g))後記入資產負債表。

重估辦公室物業所產生的變動一般會計入其他全面收益，並且在權益中的重估儲備分開累計，但以下情況例外：

- 如果出現的重估虧損就同一項資產而言超過在重估日以前計入儲備的金額，超出部分應在損益中列支；及
- 如果出現的重估盈餘就同一項資產而言相當於以往曾確認為損益的重估虧損，該部分應貸記在損益中。

資產成本包含其購入價和為使資產投入運作狀態作原定用途而產生的任何直接應佔成本。在資產投入運作後產生的開支只會在物業及設備項目所蘊含的未來經濟利益增加時，才會資本化。所有其他開支均在產生的期間內在損益中列支。

報廢或處置物業及設備項目所產生的損益為處置所得款項淨額與這些項目賬面金額之間的差額，並於報廢或處置日在損益中確認。任何相關的重估盈餘會由重估儲備轉入保留溢利，並不會重新分類為損益。

物業及設備項目的折舊是以直線法在以下預計可用期限內沖銷其成本或估值(已扣除估計殘值(如有))計算：

- 建於租賃土地上的辦公室物業和服務式公寓物業按尚餘租賃期和預計可用期限(即不可超逾完工日後的40年)兩者中的較短期間計提折舊。
- 辦公室設備 5年
- 汽車 8年

如果物業及設備項目的組成部分有不同的可用期限，有關項目的成本或估值會按照合理的基礎分配至各個部分，而且每個部分會分開計提折舊。本集團會每年審閱資產的可用期限和殘值(如有)。

### (g) 資產減值

#### (i) 應收款減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的流動與非流動應收款，以判斷是否有客觀的減值證據。客觀的減值證據包括本集團注意到有關以下一宗或多宗損失事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大的財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金付款；

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (g) 資產減值(續)

##### (i) 應收款減值(續)

- 債務人很可能面臨破產或其他財務重組。

如果出現任何這類跡象，就以攤銷成本入賬的應收賬款及其他流動應收款，以及其他金融資產而言，如貼現影響重大，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率(即在初始確認有關資產時計算的實際利率)貼現的預計未來現金流量現值之間的差額計量。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過損益轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損的情況下而確定的金額。

減值虧損會直接沖銷相應的資產，但就以應收賬款及其他應收款項下的貸款及應收款確認的減值虧損而言，其可收回性被視為可疑，但不是可能性極低者則除外。在這種情況下，減值虧損會採用準備賬來記錄。當本集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額會直接沖銷貸款及應收款，與該債務有關而在準備賬內持有的任何數額也會轉回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其他變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在損益中確認。

##### (ii) 其他資產的減值

本集團在每個結算日審閱內部和外來的信息，以確定物業及設備(以重估金額列賬的辦公室物業除外)和於附屬公司的投資是否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損已經不再存在或可能已經減少。

如果出現任何這類跡象，便會估計資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額是其公允價值減去出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間價值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來確定可收回金額。

- 確認減值虧損

當資產或所屬現金產出單元的賬面金額高於其可收回金額時，減值虧損便會在損益中確認。分配現金產出單元確認的減值虧損時，首先減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其他資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本後所得的金額或其使用價值(如能確定)。



## 1 主要會計政策(續)

### (g) 資產減值(續)

#### (ii) 其他資產的減值(續)

##### — 轉回減值虧損

如果用以確定可收回金額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回。

所轉回的減值虧損以在以往年度沒有確認任何減值虧損的情況下而確定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益中。

#### (iii) 中期財務報告和減值

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，本集團須就財政年度的首六個月編製符合《香港會計準則》第34號－「中期財務報告」規定的中期財務報告。本集團在中期期末採用了在財政年度終結時會採用的相同減值測試、確認和轉回準則(參閱附註1(g)(i)和(ii))。

### (h) 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

與物業發展活動有關的發展中物業及持作銷售用途的已落成物業是以成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本和可變現淨值的確定方法如下：

#### — 發展以供出售物業

發展以供出售物業的成本包含已明確分辨的成本，包括土地收購成本、累計發展成本、材料與供應品、工資和其他直接開支、適當比例的間接費用，以及資本化的借款費用(參閱附註1(s))。可變現淨值是以估計售價減去估計完工成本和將於物業出售時產生的成本後所得的金額。

#### — 持作轉售的已落成物業

就本集團發展的已落成物業而言，成本按未出售物業應佔該發展項目總發展成本的比例確定。可變現淨值是以估計售價減去將於物業出售時產生的成本後所得的金額。

持有待售的已落成物業成本包括所有採購成本、加工成本和使物業處於當前地點和狀況的其他成本。

### (i) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款按公允價值初始確認，其後按攤銷成本減去呆賬減值準備(參閱附註1(g))後所得的金額入賬；但如應收款為提供予關聯人士並不設固定還款期的免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆賬減值準備(參閱附註1(g))後所得的金額入賬。

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (j) 可轉換債券

如果可轉換債券的持有人有權選擇將債券轉換為權益股本，而且轉換時所發行股份的數目和所收取的對價價值不會改變，這些債券便會列作復合金融工具。復合金融工具包含負債部分和權益部分。

初始確認時，可轉換債券的負債部分是以與不附帶轉換權的同類負債初始確認時適用的市場利率計算貼現的未來利息和本金付款的現值計量。所得款項超過初始確認為負債部分的數額會確認為權益部分。發行復合金融工具的相關交易成本會按照所得款項的比例分配至負債和權益部分。

負債部分其後以攤銷成本列賬。就負債部分在損益中確認的利息支出是以實際利率法計算。權益部分則在資本儲備中確認，直至債券被轉換或贖回為止。

如果債券被轉換，資本儲備和負債部分的賬面值會於轉換時轉入股本和股份溢價，作為發行股份的對價。如果債券被贖回，則將資本儲備直接轉入保留溢利。

#### (k) 附息借款

附息借款按公允價值減去相關交易成本後初始確認。初始確認後，附息借款以攤銷成本入賬，而初始確認的金額與贖回價值之間的任何差異，連同任何應付利息和費用，均以實際利息法於借款期內在損益中確認。

#### (l) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值初始確認。除按附註1(p)(i)計量的財務擔保負債外，應付賬款及其他應付款其後按攤銷成本入賬；但如貼現影響並不重大，則按成本入賬。

#### (m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行和其他金融機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資在沒有涉及重大價值變動的風險下可以隨時轉算為已知數額的現金。

#### (n) 僱員福利

##### (i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些金額會以現值入賬。

按照相關的中華人民共和國(「中國」)法規向界定供款退休計劃作出的供款於產生時在損益中列支。

## 1 主要會計政策(續)

### (n) 僱員福利(續)

#### (ii) 以股份為基礎的支付

授予僱員的股份期權按公允價值確認為員工成本，而權益中的資本儲備亦會相應增加。公允價值是在授予日以柏力克－舒爾斯期權定價模式計量，並會考慮到期權授予條款和條件。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有期權的權利，在考慮到期權歸屬的可能性後，估計授予期權的公允價值便會在整個歸屬期間內分攤。

本公司會在歸屬期間內審閱預期歸屬的股份期權數目。已於以往年度確認的累計公允價值的任何調整會在審閱當年計入損益；但如果原來的員工費用符合確認為資產的條件，便會對資本儲備作出相應的調整。已確認為費用的金額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬期權的實際數目(同時對資本儲備作出相應的調整)；但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會失去股份期權。權益金額在資本儲備中確認，直至期權獲行使(轉入股份溢價賬)或期權到期(直接轉入保留溢利)時為止。

#### (iii) 辭退福利

辭退福利只會在本集團有正式的具體辭退計劃並且沒有撤回該計劃的現實可能性時，以表明本集團決意終止僱用或因僱員自願接受精減而提供辭退福利時確認。

### (o) 所得稅

本年度所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益中確認，但如果是在其他全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則相關稅款分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

當期稅項是按本年度應稅所得，根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應稅暫時性差異產生。暫時性差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未被使用的可抵扣稅項虧損和稅款減免所產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(僅限於有可能得以利用來抵扣未來可能取得的應稅利潤的部分)均予以確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生的遞延稅項資產的未來應稅利潤包括因轉回目前存在的應稅暫時性差異而產生的金額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時性差異預計轉回的期間內轉回或遞延稅項資產所引起的可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的那個期間內轉回。在確定目前存在的應稅暫時性差異是否足以支持確認由未被使用的可抵扣稅項虧損和稅款減免所產生的遞延稅項資產時應採用同一準則，即該暫時性差異是與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在能夠使用可抵扣稅項虧損和稅款減免的期間內轉回。

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (o) 所得稅(續)

沒有予以確認為遞延稅項資產與負債的暫時性差異源自以下有限的例外情況：不影響會計或應稅利潤的資產或負債的初始確認(如屬企業合併的一部分則除外)；以及於附屬公司的投資(如屬應稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時性差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異)。

已確認遞延稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不貼現計算。

本集團會在每個結算日審閱遞延稅項資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能取得足夠的應稅利潤以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會減少；但是如果日後有可能取得足夠的應稅利潤，有關減少金額便會轉回。

因分派股息而額外產生的所得稅是在支付相關股息的責任確立時予以確認。

當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延稅項資產只會在本公司或本集團有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債：

- 當期稅項資產與負債：本公司或本集團計劃按淨額為基礎結算，或同時變現該資產和清算該負債；或
- 遞延稅項資產與負債：這些資產與負債必須與同一稅務機關向以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應稅實體；或
  - 不同的應稅實體。這些實體計劃在日後每個預期有大額遞延稅項負債需要清算或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額為基礎實現當期稅項資產和清算當期稅項負債，或同時變現該資產和清算該負債。

#### (p) 已作出財務擔保、準備和或有負債

##### (i) 已作出財務擔保

財務擔保合約需要那些規定發行人(即擔保人)支付指定款項，以補償該擔保的受益人(「持有人」)因某一特定債務人根據債務工具的條款不能償付到期債務而產生的損失。

## 1 主要會計政策(續)

### (p) 已作出財務擔保、準備和或有負債(續)

#### (i) 已作出財務擔保(續)

如果本集團作出財務擔保，擔保的公允價值(除非公允價值能夠可靠地估計，否則為交易價格)在應付賬款及其他應付款中初始確認為遞延收益。就作出擔保而已收或應收的對價而言，對價會按照本集團適用於該類資產的政策確認。如果沒有已收或應收對價，即期費用會在任何遞延收益初始確認時計入損益。

初始確認為遞延收益的擔保金額會在擔保期內於損益中攤銷為已作出財務擔保的收入。此外，如果(i)擔保的持有人可能根據這項擔保向本集團提出申索，以及(ii)向本集團提出的申索金額預期高於應付賬款及其他應付款現時就這項擔保入賬的金額(即初始確認的金額減去累計攤銷後所得金額)，準備便會根據附註1(p)(iii)確認。

#### (ii) 透過企業合併獲得的或有負債

如果公允價值能夠可靠地計量時，作為企業合併一部分獲得的或有負債會以公允價值初始確認。以公允價值初始確認後，這些或有負債會以初始確認的金額減去累計攤銷(如適用)後所得金額和可能根據附註1(p)(iii)確定的金額兩者中的較高者予以確認。如果不能可靠地計量公允價值，透過企業合併獲得的或有負債會根據附註1(p)(iii)披露。

#### (iii) 其他準備和或有負債

如果本公司或本集團須就已發生的事件承擔法定或推定義務，因而預期很可能會導致經濟利益流出，在有關金額能夠可靠地估計時，本公司或本集團便會對該時間或金額不確定的其他負債計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計所需費用的現值計提準備。

如果經濟利益流出的可能性較低，或是無法對有關金額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。如果本集團的義務須視乎某項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露該義務為或有負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。

### (q) 收入確認

收入是按已收或應收價款的公允價值計量。如果經濟利益很可能會流入本集團，而收入和成本(如適用)又能夠可靠地計量時，下列各項收入便會在損益中確認：

#### (i) 銷售物業

銷售持有待售物業所產生的收入在所有權的重大風險和回報轉予買方時在損益中確認。本集團認為所有權的重大風險和回報是在物業竣工並交付買方時轉移。銷售物業收入不包括營業稅，並已扣除任何營業折扣。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款則記入資產負債表的銷售按金內。

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (q) 收入確認(續)

##### (ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的期間內均等地分攤在損益中；但如另有一種方法更能代表使用租賃資產所得的效益模式則除外。經營租賃的租金收入不包含營業稅。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其賺取的會計期間內確認為收入。

##### (iii) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

##### (iv) 股息

投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

##### (v) 佣金收入

如果本集團在一宗交易中擔任代理人，而非主事人，已確認的收入為本集團所賺取的佣金淨額。

##### (vi) 政府補助

當可以合理地確定本集團將會收到政府補助並履行該補助的附帶條件時，政府補助便會在資產負債表內初始確認。用於彌補本集團已產生開支的補助，會在開支產生的期間有系統地在損益中確認為收入。用於彌補本集團資產成本的補助，則會從該資產的賬面金額中扣除，其後以減少折舊支出的方式按該資產的可用期限在損益中確認。

#### (r) 外幣換算

年內的外幣交易按交易日的外幣匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產與負債則按結算日的外幣匯率換算。匯兌損益在損益中確認。

以歷史成本計量的外幣非貨幣性資產與負債是按交易日的外幣匯率換算。以外幣為單位並以公允價值入賬的非貨幣性資產與負債按確定公允價值當日的外幣匯率換算。

境外經營的業績按與交易日的外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。資產負債表項目則按結算日的外幣收市匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額在其他全面收益中確認，並在權益中的匯兌儲備中分開累計。

當確認處置境外經營所產生的損益時，與該境外經營有關的累計匯兌差額會由權益重新分類為損益。

## 1 主要會計政策(續)

### (s) 借款費用

與收購、建造或生產需要長時間才可以達到擬定可使用或可銷售狀態的資產直接相關的借款費用予以資本化，作為資產成本的一部分。其他借款費用於產生期間列支。

借款費用應在資產開支和借款費用產生時，並在使資產達到擬定可使用或可銷售狀態所必須的準備工作進行期間開始予以資本化，以作為合資格資產成本的一部分。在使合資格資產達到擬定可使用或可銷售狀態所必須的幾乎全部準備工作實質上已中止或已完成時，借款費用便會暫停或停止資本化。

### (t) 經營租賃付款

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，均等地分攤在損益中；但如另有一種方法更能代表租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均確在損益中認為租賃淨付款總額的組成部分。

### (u) 關聯人士

就本財務報表而言，下列的另一方可視為本集團的關聯人士：

- (i) 該另一方能夠透過一家或多家中介機構，直接或間接控制本集團或對本集團的財務和經營決策有重大影響，或可共同控制本集團；
- (ii) 本集團與該另一方在同一控制之下；
- (iii) 該另一方是本集團的聯營公司或本集團作為合營者的合營企業；
- (iv) 該另一方是本集團或本集團母公司的關鍵管理人員，或與此類個人關係密切的家庭成員，或受到此類個人控制、共同控制或重大影響的實體；
- (v) 該另一方是第(i)項內所述的另一方的關係密切的家庭成員，或受到此類個人控制、共同控制或重大影響的實體；或
- (vi) 該另一方是為本集團或作為本集團關聯人士的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

與個人關係密切的家庭成員是指預期他們在與實體的交易中，可能會影響該名個人或受其影響的家庭成員。

### (v) 分部報告

本集團最高層管理人員定期取得用以對本集團各項業務及經營地區進行資源分配及績效評估的財務資料，而經營分部和財務報表所呈示各分部項目的數額會從中確定。

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (v) 分部報告(續)

個別重要的經營分部不會會計以供財務報告之用，但如該等經營分部的產品和服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務的方法以至監管環境的本質等經濟特性均屬類似，則作別論。個別不重要的經營分部如果符合以上大部分準則，則可以合計。

### 2 會計政策的修訂

香港會計師公會頒布了一項新的《香港財務報告準則》和多項《香港財務報告準則》的修訂及新詮釋。這些新準則、修訂和新詮釋在本集團和本公司的當前會計期間首次生效。這些發展事項的以下內容與本集團的財務報表有關：

- 《香港財務報告準則》第8號—「經營分部」
- 《香港會計準則》第1號(二零零七年修訂)—「財務報表的列報」
- 《香港會計準則》第27號修訂—「綜合及獨立財務報表：於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本」
- 《香港會計準則》第23號(二零零七年修訂)—「借款費用」
- 《香港財務報告準則》第2號修訂—「以股份為基礎的支付：歸屬條件和註銷」
- 《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》第15號—「房地產建造協議」

由於《香港會計準則》第23號及《香港財務報告準則》第2號的修訂和《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》第15號的詮釋與本集團所採納的政策一致，因此，這些修訂和詮釋對本集團的財務報表並無構成任何重大的影響。其餘的發展事項的影響如下：

- 根據《香港財務報告準則》第8號的規定，本集團應根據本集團的主要經營決策者在考慮及管理本集團時所用的方法進行分部披露，應把各個須報告分部所報告的數額作為計量數據，以評估分部的業績和就營運事宜作出決策。這個方法有別於以往年度的分部資料列報方式，以往的列報方式是本集團按照相關產品及服務和按地區將本集團的財務報表分解為分部報告。採納《香港財務報告準則》第8號使分部資料的列報方式與提供予本集團最高層管理人員的內部報告模式更為一致，並可確定和列報更多須報告分部(參閱附註3)。所提供的相應數額與經修訂分部資料一致。
- 由於採納《香港會計準則》第1號(二零零七年修訂)，與權益股東以其身分進行交易而在期間產生權益變動的詳情，已跟所有其他收入和支出分開列報於經修訂的綜合權益變動表內。所有其他收入和支出項目如被確認為期間溢利或虧損的一部分，會列報在綜合損益表內，或是列報在一個新的主要報表(綜合全面收益表)內。相應數額已經重報，以配合新的列報方式。此項列報方式的變動並無影響所示期間已呈報的溢利或虧損、收支總額或資產淨值。



## 2 會計政策的修訂(續)

- 《香港會計準則》第27號修訂刪除了來自收購前溢利的股息須確認為被投資方所佔投資的賬面金額的減少而不可確認為收入的規定。因此，自二零零九年一月一日起，所有應收附屬公司股息(不管是來自收購前還是收購後溢利)將會在本公司的損益中確認，而在被投資方所佔投資的賬面金額將不會減少，但如賬面金額被評估為將會因被投資方宣派股息而出現減值則除外。如果出現這種情況，本公司除了在損益中確認股息收入外，還會確認減值虧損。根據修訂內的過渡性條文，這項新政策預期將適用於本期或未來期間和以往期間沒有予以重報的任何應收股息。

## 3 營業額及分部報告

### (a) 營業額

本集團主要從事物業發展和物業投資。營業額是指出售物業單位所得收入及投資物業的租金收入(已扣除營業稅)，詳情如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
出售物業單位	7,342,132	3,121,375
投資物業的租金收入	71,319	—
	<b>7,413,451</b>	3,121,375

### (b) 分部報告

本集團根據目前項目(劃分為持作銷售用途的已完工項目、發展中項目和投資物業)的發展狀況管理業務。就以提供予本集團最高層管理人員作資源分配和績效評估用途的內部報告資料一致的方式列報分部資料而言，本集團呈列以下三個須報告分部。沒有業務分部為組成下列的須報告分部而被合併計算。

#### (i) 持作銷售用途的已完工項目

此分部包括已完工項目，本集團已取得該等項目的完工證明書。

#### (ii) 發展中項目

此分部包括發展中的項目。

#### (iii) 投資物業

此分部包括一個為賺取租金收入而持有的已完工項目。

## 財務報表附註(續)

### 3 營業額及分部報告(續)

#### (c) 分部業績、資產及負債

為了評估分部業績和在分部間進行資源分配的目的，本集團高層管理人員根據以下基礎監察各個須報告分部的業績、資產及負債：

分部資產及負債包括所有非流動資產及負債和流動資產及負債，但不包括未分配總部和公司資產及負債。

分配至須報告分部的收入及支出是以這些分部所生成的銷售和這些分部所產生的費用或屬於這些分部的資產所產生的折舊或攤銷費用而定。總部和公司支出不會分配至個別分部。

分部溢利是指個別分部產生的除稅後溢利。

分部之間的轉移定價按照與其他外界人士相近的條款計算。

管理層所獲提供的分部資料包括營業額、已出售物業的成本、毛利、投資物業的評估增值、經營費用淨額、融資收入、融資費用、政府補助、所得稅、投資物業、發展中物業及持作銷售用途的已落成物業、現金及現金等價物、非流動資產的銀行存款、銀行貸款和固定資產資本開支。

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度提供予本集團最高層管理人員用作分配資源和評估分部業績的本集團須報告分部資料如下：

	持作銷售用途的 已完工項目		發展中項目		投資物業		總額	
	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年
	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
<b>損益表項目</b>								
須報告分部收入	<b>7,342,132</b>	3,121,375	-	-	<b>71,319</b>	-	<b>7,413,451</b>	3,121,375
已出售物業的成本	<b>(3,556,393)</b>	(1,577,391)	-	-	-	-	<b>(3,556,393)</b>	(1,577,391)
須報告分部毛利	<b>3,785,739</b>	1,543,984	-	-	<b>71,319</b>	-	<b>3,857,058</b>	1,543,984
投資物業的評估增值	-	-	-	-	<b>2,144,461</b>	-	<b>2,144,461</b>	-
經營費用淨額	<b>(229,073)</b>	(243,353)	<b>(73,855)</b>	(161,566)	<b>(4,603)</b>	-	<b>(307,531)</b>	(404,919)
融資收入	<b>35,188</b>	152,168	<b>95,880</b>	62,024	<b>823</b>	-	<b>131,891</b>	214,192
融資費用	<b>(81,550)</b>	(124,683)	<b>(12,092)</b>	(2,817)	<b>(6,215)</b>	-	<b>(99,857)</b>	(127,500)
政府補助	<b>23,795</b>	26,337	-	-	-	-	<b>23,795</b>	26,337
須報告分部除稅前 溢利/(虧損)	<b>3,534,099</b>	1,354,453	<b>9,933</b>	(102,359)	<b>2,205,785</b>	-	<b>5,749,817</b>	1,252,094
所得稅	<b>(1,704,167)</b>	(795,260)	<b>(23,739)</b>	52,308	<b>(551,446)</b>	-	<b>(2,279,352)</b>	(742,952)
須報告分部 溢利/(虧損)	<b>1,829,932</b>	559,193	<b>(13,806)</b>	(50,051)	<b>1,654,339</b>	-	<b>3,470,465</b>	509,142

### 3 營業額及分部報告(續)

#### (c) 分部業績、資產及負債(續)

	持作銷售用途的 已完工項目		發展中項目		投資物業		總額	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>資產負債表項目</b>								
投資物業	-	-	-	-	2,920,000	-	2,920,000	-
發展中物業及持作銷售 用途的已落成物業	6,476,512	1,646,114	15,191,228	12,397,461	-	-	21,667,740	14,043,575
現金及現金等價物	2,233,776	3,236,584	5,398,684	5,256,033	10,537	-	7,642,997	8,492,617
非流動資產的銀行存款	643,386	642,418	634,305	139,928	-	-	1,277,691	782,346
銀行貸款	550,000	1,000,000	4,200,000	3,233,238	-	-	4,750,000	4,233,238
須報告分部資產	15,335,019	10,879,801	26,656,148	20,582,901	3,606,364	-	45,597,531	31,462,702
須報告分部負債	12,365,241	9,125,707	14,590,533	10,151,596	1,902,023	-	28,857,797	19,277,303
固定資產資本開支	3,523	12,435	1,996	5,541	775,539	-	781,058	17,976

## 財務報表附註(續)

### 3 營業額及分部報告(續)

#### (d) 須報告分部溢利或虧損、資產及負債的調節

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>溢利</b>		
須報告分部溢利	3,470,465	509,142
集團內部溢利抵銷	(45,993)	(50,198)
未分配總部和公司收入	(29,782)	(36,004)
綜合溢利	<b>3,394,690</b>	422,940
<b>發展中物業及持作銷售用途的已落成物業</b>		
須報告分部發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	21,667,740	14,043,575
集團內部交易抵銷	(146,945)	(145,430)
綜合發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	<b>21,520,795</b>	13,898,145
<b>現金及現金等價物</b>		
須報告分部現金及現金等價物	7,642,997	8,492,617
未分配總部及公司現金及現金等價物	1,598,882	1,416,187
綜合現金及現金等價物	<b>9,241,879</b>	9,908,804

### 3 營業額及分部報告(續)

#### (d) 須報告分部溢利或虧損、資產及負債的調節(續)

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>銀行貸款</b>		
須報告分部銀行貸款	4,750,000	4,233,238
未分配總部及公司銀行貸款	1,569,660	—
綜合銀行貸款	<b>6,319,660</b>	4,233,238
<b>資產</b>		
須報告分部資產	45,597,531	31,462,702
集團內部結餘抵銷	(12,293,596)	(8,344,147)
未分配總部及公司資產	4,452,386	2,952,529
綜合資產總值	<b>37,756,321</b>	26,071,084
<b>負債</b>		
須報告分部負債	28,857,797	19,277,303
集團內部結餘抵銷	(12,194,619)	(8,318,704)
未分配總部及公司負債	3,650,616	987,598
綜合負債總額	<b>20,313,794</b>	11,946,197

## 財務報表附註(續)

### 4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

#### (a) 融資收入和費用

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
利息收入	<b>(150,878)</b>	(189,014)
外匯收益淨額	<b>(48,499)</b>	-
衍生金融工具收益淨額	<b>(34,316)</b>	(15,657)
	<b>(233,693)</b>	(204,671)
<b>融資費用</b>		
須於5年內全數償還的銀行貸款利息	<b>248,993</b>	156,261
可轉換債券的利息支出	<b>89,619</b>	-
減：資本化為發展中物業的利息支出*	<b>(201,492)</b>	(148,051)
	<b>137,120</b>	8,210
外匯虧損淨額	-	124,063
銀行手續費及其他	<b>9,500</b>	3,279
	<b>146,620</b>	135,552

\* 借款費用按每年5.16%至7.56%的比率資本化(二零零八年：5.16%至7.56%)。

#### (b) 員工成本

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		<b>145,289</b>	147,939
界定供款退休計劃供款		<b>8,701</b>	9,098
以權益結算的以股份為基礎的支付費用	23	<b>9,648</b>	25,526
		<b>163,638</b>	182,563

#### 4 除稅前溢利(續)

##### (c) 其他項目

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
折舊	24,010	22,311
核數師酬金		
— 審核服務	7,743	9,674
— 稅務服務	1,701	1,257
— 其他服務	1,406	755
物業的經營租賃費用	1,658	3,957
投資物業的應收租金減直接支出		
人民幣零元(二零零八年：人民幣零元)	71,319	—

#### 5 政府補助

本集團就SOHO現代城項目根據北京市懷柔縣人民政府頒布的地方法規，收到北京市懷柔縣財政局人民幣8,840,000元(二零零八年：人民幣零元)的政府補助，並就光華路SOHO項目根據北京市崇文區人民政府頒布的地方法規，收到北京市崇文區財政局人民幣12,255,000元(二零零八年：人民幣26,337,000元)的政府補助，另就建外SOHO項目根據北京市朝陽區發展和改革委員會發出的《獎勵通知》，收到北京市朝陽區財政局人民幣2,700,000元(二零零八年：人民幣零元)的政府補助。

#### 6 綜合損益表所示的所得稅

##### (a) 綜合損益表所示的所得稅為：

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
中國企業所得稅			
— 年度準備		1,022,324	314,326
— 以往年度準備不足		30,785	—
土地增值稅		1,081,909	477,056
遞延稅項	13(b)	129,002	(65,163)
		<b>2,264,020</b>	726,219

根據開曼群島和英屬維爾京群島的法規，本公司和本公司註冊於英屬維爾京群島的附屬公司均毋須繳納任何所得稅。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，本公司於中華人民共和國的附屬公司適用的所得稅稅率為20%至25%（二零零八年：18%至25%）。

## 財務報表附註(續)

### 6 綜合損益表所示的所得稅(續)

#### (a) 綜合損益表所示的所得稅為(續)

根據中國土地增值稅法，土地增值稅是按本集團在中國發展以供銷售的物業而徵收。土地增值稅是就增值額按30%至60%的遞增稅率繳納。

#### (b) 按適用稅率計算的稅項支出及會計溢利對賬如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
除稅前溢利	<b>5,658,710</b>	1,149,159
按除稅前溢利以25%(2008年：25%)的稅率計算的所得稅	<b>1,414,678</b>	287,290
可在中國企業所得稅扣減的土地增值稅的稅務影響	<b>(270,477)</b>	(119,264)
以不同稅率計算(收入)/虧損的影響	<b>(34,944)</b>	13,945
不可確認的未經使用虧損的稅務影響	<b>3,787</b>	47,564
以往年度準備不足	<b>30,785</b>	-
不可扣減的支出的稅務影響	<b>38,282</b>	19,628
年度土地增值稅準備	<b>1,081,909</b>	477,056
實際稅項支出	<b>2,264,020</b>	726,219



## 7 董事酬金

董事酬金的詳情如下：

	董事袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	小計 人民幣千元	以股份為 基礎的支付 (附註7(i)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2009年</b>						
主席						
潘石屹	240	5,191	37	5,468	-	5,468
執行董事						
潘張欣	240	4,613	-	4,853	-	4,853
閻岩	240	4,647	37	4,924	1,044	5,968
蘇鑫 (在2009年9月30日辭任)	180	3,092	27	3,299	726	4,025
王少劍	240	4,611	-	4,851	217	5,068
獨立非執行董事						
Ramin Khadem	308	-	-	308	-	308
查懋誠	220	-	-	220	-	220
衣錫群	220	-	-	220	-	220
	<b>1,888</b>	<b>22,154</b>	<b>101</b>	<b>24,143</b>	<b>1,987</b>	<b>26,130</b>

## 財務報表附註(續)

### 7 董事酬金(續)

	董事袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	小計 人民幣千元	以股份為 基礎的支付 (附註7(i)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
2008年						
主席						
潘石屹	240	9,264	33	9,537	—	9,537
執行董事						
潘張欣	240	8,399	—	8,639	—	8,639
閻岩	240	3,796	33	4,069	2,715	6,784
蘇鑫	240	3,570	33	3,843	1,800	5,643
王少劍 (在2008年6月25日獲委任)	120	1,676	—	1,796	367	2,163
獨立非執行董事						
Ramin Khadem	309	—	—	309	—	309
查懋誠	220	—	—	220	—	220
衣錫群	220	—	—	220	—	220
	1,829	26,705	99	28,633	4,882	33,515

在本年度，本集團並無向董事支付任何酬金，作為吸引他們加盟本集團或加盟本集團時的獎金或離職賠償，而本公司並無董事在年內放棄或同意放棄任何酬金。

附註：

- (i) 這項是指根據本公司股份期權計劃授予董事的購股權的估計價值。這些購股權的價值是按照附註1(n)(ii)所列本集團有關以股份為基礎的支付交易的會計政策計量，並根據該政策，包括在歸屬前放棄權益工具的授予而轉回以往年度的應計款項的調整。

實物福利的詳情，包括主要條款和授予購股權的數目，載列於附註23。

## 8 最高酬金人士

五名最高酬金人士包括四名(二零零八年：四名)董事，他們的酬金披露於附註7。餘下的一名最高酬金人士(二零零八年：一名)的總酬金如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
薪金及其他酬金	3,497	3,412
退休計劃供款	37	33
以股份為基礎的支付	822	2,159
	<b>4,356</b>	<b>5,604</b>

餘下的一名最高薪人士(二零零八年：一名)的酬金介乎下列範圍：

人民幣	2009年 人數	2008年 人數
4,000,001元至4,500,000元	1	-
5,500,001元至6,000,000元	-	1

在本年度，本集團並無向五名最高薪人士支付任何酬金，作為吸引他們加盟本集團或加盟本集團時的獎金或離職賠償。

## 9 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔綜合溢利包括人民幣68,355,000元的虧損(二零零八年：人民幣39,757,000元)，並已在本公司財務報表內處理。

## 財務報表附註(續)

### 10 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利是按照本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣3,300,178,000元(二零零八年：人民幣399,073,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數5,187,003,000股(二零零八年：5,218,966,000股)計算，方法如下：

普通股的加權平均數

	附註	2009年 千股	2008年 千股
於1月1日的已發行普通股		<b>5,187,657</b>	5,232,413
回購本身股份的影響	21(c)(i)	-	(13,447)
庫存股份的影響	21(c)(ii)	<b>(654)</b>	-
於12月31日的普通股加權平均數		<b>5,187,003</b>	5,218,966

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利是按照本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣3,389,797,000元(二零零八年：人民幣399,073,000元)，以及普通股的加權平均數5,424,446,000股(二零零八年：5,218,966,000股)計算，方法如下：

(i) 本公司普通股權益股東應佔溢利(攤薄)

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
普通股權益股東應佔溢利	<b>3,300,178</b>	399,073
經扣除稅務影響的可轉換債券負債部分的實際利息	<b>89,619</b>	-
普通股權益股東應佔溢利(攤薄)	<b>3,389,797</b>	399,073

## 10 每股盈利(續)

### (b) 每股攤薄盈利(續)

#### (ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	2009年 千股	2008年 千股
於12月31日的普通股加權平均數	5,187,003	5,218,966
轉換可轉換債券的影響	237,443	-
於12月31日的普通股加權平均數(攤薄)	<b>5,424,446</b>	5,218,966

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，授予僱員的股份期權並無攤薄影響。

## 11 固定資產

### (a) 本集團

	服務式				小計	投資物業	總計
	辦公室物業	公寓物業	辦公室設備	汽車			
	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
<b>成本或估值：</b>							
於2008年1月1日	423,972	456,907	23,435	4,086	908,400	-	908,400
增置	-	8,405	7,604	1,967	17,976	-	17,976
重估盈餘	6,507	-	-	-	6,507	-	6,507
轉撥入發展中物業及 持作銷售用途的 已落成物業	(141,945)	-	-	-	(141,945)	-	(141,945)
收購附屬公司	-	-	1,446	5,437	6,883	-	6,883
處置	-	-	(2,153)	(5,666)	(7,819)	-	(7,819)
於2008年12月31日	288,534	465,312	30,332	5,824	790,002	-	790,002
<b>代表：</b>							
成本	-	465,312	30,332	5,824	501,468	-	501,468
估值－2008年	288,534	-	-	-	288,534	-	288,534
	288,534	465,312	30,332	5,824	790,002	-	790,002

## 財務報表附註(續)

### 11 固定資產(續)

#### (a) 本集團(續)

	服務式		辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	小計 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
	辦公室物業 人民幣千元	公寓物業 人民幣千元					
<b>成本或估值(續):</b>							
於2009年1月1日	288,534	465,312	30,332	5,824	790,002	–	790,002
增置	–	786	3,273	1,460	5,519	775,539	781,058
轉撥入發展中物業及 持作銷售用途的 已落成物業	–	(11,081)	–	–	(11,081)	–	(11,081)
收購附屬公司(附註27)	–	–	91	–	91	–	91
處置	–	–	(109)	(192)	(301)	–	(301)
公允價值調整	–	–	–	–	–	2,144,461	2,144,461
於2009年12月31日	288,534	455,017	33,587	7,092	784,230	2,920,000	3,704,230
<b>代表:</b>							
成本	–	455,017	33,587	7,092	495,696	–	495,696
估值 – 2009年	–	–	–	–	–	2,920,000	2,920,000
估值 – 2008年	288,534	–	–	–	288,534	–	288,534
	288,534	455,017	33,587	7,092	784,230	2,920,000	3,704,230

## 11 固定資產(續)

### (a) 本集團(續)

	服務式		辦公室設備	汽車	小計	投資物業	總計
	辦公室物業	公寓物業					
	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
<b>累計折舊：</b>							
於2008年1月1日	21,634	52,765	12,821	1,398	88,618	–	88,618
年度折舊	7,512	10,150	3,998	651	22,311	–	22,311
轉撥入發展中物業及 持作銷售用途的已落成 物業時撥回	(21,634)	–	–	–	(21,634)	–	(21,634)
收購附屬公司	–	–	1,211	4,930	6,141	–	6,141
處置後撥回	–	–	(998)	(5,157)	(6,155)	–	(6,155)
於2008年12月31日	7,512	62,915	17,032	1,822	89,281	–	89,281
於2009年1月1日	7,512	62,915	17,032	1,822	89,281	–	89,281
年度折舊	6,845	11,423	4,403	1,339	24,010	–	24,010
轉撥入發展中物業及 持作銷售用途的 已落成物業時撥回	–	(1,142)	–	–	(1,142)	–	(1,142)
收購附屬公司(附註27)	–	–	68	–	68	–	68
處置後撥回	–	–	(15)	(183)	(198)	–	(198)
於2009年12月31日	14,357	73,196	21,488	2,978	112,019	–	112,019
<b>賬面淨值：</b>							
於2009年12月31日	274,177	381,821	12,099	4,114	672,211	2,920,000	3,592,211
於2008年12月31日	281,022	402,397	13,300	4,002	700,721	–	700,721

## 財務報表附註(續)

### 11 固定資產(續)

#### (b) 本公司

	辦公室物業 人民幣千元
成本或估值：	
於2008年1月1日	141,945
轉撥入發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	(141,945)
	-----
於2008年12月31日、2009年1月1日及2009年12月31日	-
累計折舊：	
於2008年1月1日	21,634
轉撥入發展中物業及持作銷售用途的已落成物業時撥回	(21,634)
	-----
於2008年12月31日、2009年1月1日及2009年12月31日	-
賬面淨值：	
於2009年及2008年12月31日	-

#### (c) 投資物業重估

本集團的所有投資物業於二零零九年十二月三十一日進行重估，有關估值已適當地參考相關市場之同類型交易，並且考慮到以收益法作估值基準的影響(如適用)。估值工作由對所估物業的所在地點和類別具有近期估值經驗的香港獨立合資格估值師一世邦魏理仕有限公司進行。

#### (d) 辦公室物業重估

本集團的辦公室物業已於二零零八年十二月三十一日經由對所估物業的所在地點和類別具有近期估值經驗的中國獨立合資格估值師一統信資產評估有限責任公司以公開市值為基準進行重估。於二零零八年十二月三十一日，為數人民幣4,880,000元的重估盈餘已在其他全面收益中確認，並在本集團的重估儲備(已扣除遞延稅項)中累計。本集團辦公室物業的賬面金額與其於二零零九年十二月三十一日的公允價值數額差異不大。

假如本集團的辦公室物業是按成本減去累計折舊後入賬，則這些物業於二零零九年十二月三十一日的賬面金額應為人民幣123,640,000元(二零零八年：人民幣126,723,000元)。



## 11 固定資產(續)

### (e) 物業的賬面淨值分析

在二零零九年十二月三十一日賬面淨值合計為人民幣3,575,998,000元(二零零八年：人民幣683,419,000元)的投資物業、辦公室物業和服務式公寓物業，均位於中國以中期租賃持有。

(f) 本集團的部分服務式公寓物業已作銀行貸款抵押之用，詳情載列於附註18。

## 12 於附屬公司的投資—本公司

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非上市股份(按成本)	<b>294,423</b>	294,423

下表只載列對本集團的業績、資產或負債有重大影響的附屬公司詳情。

公司名稱	成立/註冊 成立地點	主要業務	繳足資本	應佔股本權益百分比	
				直接	間接
北京中鴻天房地產有限公司*	中國北京	發展SOHO現代城項目	15,000,000美元	-	54%
北京紅石新城房地產有限公司*	中國北京	發展「長城公社」項目 及經營服務式公寓業務	10,000,000美元	-	95%
海南紅石實業有限公司*	中國海南	發展博鰲藍色海岸項目	人民幣20,000,000元	-	98.1%
北京紅石建外房地產 開發有限公司*	中國北京	發展建外SOHO項目	30,000,000美元	-	95%
北京新石房地產經紀 有限公司**	中國北京	物業租賃及轉售服務	100,000美元	-	100%
北京搜候物業管理 有限公司**	中國北京	提供諮詢服務	8,000,000美元	-	100%
北京山石房地產 有限責任公司*	中國北京	發展光華路SOHO項目	38,700,000美元	-	95%

## 財務報表附註(續)

### 12 於附屬公司的投資—本公司(續)

公司名稱	成立/註冊 成立地點	主要業務	繳足資本	應佔股本權益百分比	
				直接	間接
北京搜候房地產有限公司*	中國北京	發展三裡屯SOHO項目	97,020,000美元	—	95%
北京朝外搜候房地產 有限公司*	中國北京	發展朝外SOHO項目	20,000,000美元	90%	9.5%
北京千禧房地產開發 有限公司***	中國北京	發展SOHO北京公館項目	人民幣96,000,000元	—	100%
北京野力房地產開發 有限公司***	中國北京	發展光華路 SOHO項目第二期	人民幣10,000,000元	—	100%
北京凱恆房地產有限公司*	中國北京	發展朝陽門SOHO項目	12,000,000美元	—	100%
北京索圖世紀投資管理 有限公司***	中國北京	發展中關村SOHO項目	人民幣10,000,000元	—	100%
北京展鵬世紀投資管理 有限公司***	中國北京	投資天安門南(前門)項目	人民幣10,000,000元	—	100% 附註(i)
SOHO Exchange Limited (前稱「MSREF Anderson」)	開曼群島	發展SOHO東海廣場項目	1,000美元	—	100% 附註(ii)
北京望京搜候房地產有限公司*	中國北京	發展望京SOHO項目	99,000,000美元	—	100% 附註(iii)
北京藍泉物業管理有限公司**	中國北京	發展SOHO嘉盛中心項目	12,000,000美元	—	100% 附註(iv)

\* 該公司是一家於中國註冊的中外合資經營企業。

\*\* 該公司是一家於中國註冊的外資企業。

\*\*\* 該公司是一家於中國註冊的有限責任公司。

## 12 於附屬公司的投資—本公司(續)

### (i) 北京展鵬世紀投資管理有限公司(「北京展鵬」)

於二零零七年，本集團與發展天安門南(前門)項目的工程公司——北京天街置業發展有限公司(「北京天街」)、由潘石屹先生控制的公司——北京丹石投資管理有限公司(「北京丹石」)，以及另外兩位持有北京天街的51%權益的權益股東簽訂了一系列的協議(「該等協議」)，據此，本集團同意收購包括由北京丹石於天安門南(前門)項目中持有的若干塊土地的所有權利和責任。根據該等協議，本集團同意收購由北京丹石持有於北京天街的49%股本權益。

由於仍然未獲得政府許可，簽署各方於二零零九年五月十五日簽訂了一份框架協議和一份補充協議(「重組協議」)，以重組該等協議。根據重組協議，本集團可向北京丹石收購其購買天安門南(前門)項目的部分物業的權利。

於二零零九年，根據重組協議，本公司全資附屬公司——北京展鵬向北京天街收購部分已落成物業。北京展鵬持有已收購物業以賺取租金收入，因此有關物業以投資物業入賬。

### (ii) SOHO Exchange Limited

於二零零九年，本集團與第三方簽訂了股權轉讓協議，以收購SOHO Exchange Limited(前稱「MSREF Anderson」)的全部權益，該公司擁有整個東海廣場一期。東海廣場一期是位於中國上海南京西路的多層辦公及零售綜合樓，該項目於收購後被本集團重新命名為SOHO東海廣場。

### (iii) 北京望京搜候房地產有限公司(「北京望京」)

於二零零九年，本集團收購了位於中國北京朝陽區望京商業中心地帶的B29地塊的土地使用權。

### (iv) 北京藍泉物業管理有限公司(「北京藍泉」)

於二零零九年，本集團與第三方訂立了股權轉讓協議，以收購Bluewater 2 Holding SRL(於巴巴多斯註冊成立)及其全資附屬公司——北京藍泉的全部已發行普通股。北京藍泉持有位於中國北京東三環路的三十七層辦公及零售綜合樓嘉盛中心，該中心於收購後被本集團重新命名為SOHO嘉盛中心。

## 財務報表附註(續)

### 13 綜合資產負債表所示的所得稅－本集團

(a) 綜合資產負債表所示的本期稅項為：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	767,241	232,948
應付土地增值稅	2,933,156	2,045,439
	<b>3,700,397</b>	2,278,387

(b) 已確認遞延稅項資產和負債：

(i) 已在綜合資產負債表確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分和本年度變動如下：

	附註	稅項虧損 人民幣千元	發展中 物業及持作 銷售用途的 已落成物業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	辦公室物業 人民幣千元	衍生 金融工具 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2008年1月1日		4,718	(12,976)	-	(38,055)	-	(46,313)
在損益計入／(列支)	6(a)	85,089	(10,191)	-	-	(9,735)	65,163
在重估儲備列支		-	-	-	(1,627)	-	(1,627)
於2008年12月31日		89,807	(23,167)	-	(39,682)	(9,735)	17,223
於2009年1月1日		89,807	(23,167)	-	(39,682)	(9,735)	17,223
在損益計入／(列支)	6(a)	(63,137)	460,515	(536,115)	-	9,735	(129,002)
收購附屬公司	27	65,003	-	-	-	-	65,003
於2009年12月31日		91,673	437,348	(536,115)	(39,682)	-	(46,776)

### 13 綜合資產負債表所示的所得稅－本集團(續)

#### (b) 已確認遞延稅項資產和負債：(續)

(ii) 與資產負債表的對賬：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已在資產負債表確認的遞延稅項資產	557,761	89,807
已在資產負債表確認的遞延稅項負債	(604,537)	(72,584)
	<b>(46,776)</b>	17,223

#### (c) 未確認的遞延稅項資產

按照附註1(o)所載列的會計政策，由於若干附屬公司不大可能獲得可供利用有關虧損的未來應稅溢利，因此本集團尚未就相關附屬公司在二零零九年十二月三十一日為數人民幣284,210,000元(二零零八年：人民幣274,964,000元)累積稅項虧損確認有關的遞延稅項資產。於二零零九年十二月三十一日，其中分別為數人民幣14,312,000元、人民幣22,496,000元、人民幣33,618,000元、人民幣130,628,000元及人民幣83,156,000元的稅項虧損的應用限期分別在二零一零年、二零一一年、二零一二年、二零一三年及二零一四年屆滿。

#### (d) 未確認的遞延稅項負債

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，本公司於中國的附屬公司須就其向外資控股公司宣派在二零零八年一月一日以後所賺取溢利而產生的股息繳納10%的預扣稅。於二零零九年十二月三十一日，與這些附屬公司的未分派溢利有關的暫時差異為人民幣3,850,685,000元(二零零八年：人民幣733,210,000元)。由於本公司能夠控制這些附屬公司的股息政策，並已決定有關溢利很可能不會在可見的將來分派，故尚未就因分派這些保留溢利而應付的稅項確認人民幣385,069,000元(二零零八年：人民幣73,321,000元)的遞延稅項負債。

### 14 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業－本集團

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
發展中物業	13,153,953	10,982,786
持作銷售用途的已落成物業	8,366,842	2,915,359
	<b>21,520,795</b>	13,898,145

## 財務報表附註(續)

### 14 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業－本集團(續)

(a) 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業所包括的租賃土地的賬面價值分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
中國		
－長期租賃	1,454,227	2,405,026
－中期租賃	11,934,291	7,280,232
	<b>13,388,518</b>	9,685,258

(b) 預期超過一年以後方可變現的發展中物業的金額分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
發展中物業	<b>9,439,056</b>	8,934,837

所有其他發展中物業及持作銷售用途的已落成物業均預期可在一年內變現。

(c) 已出售物業的成本在截至二零零九年十二月三十一日止年度為人民幣3,556,393,000元(二零零八年：人民幣1,577,391,000元)。

(d) 本集團部分發展中物業及持作銷售用途的已落成物業已作銀行貸款抵押之用。詳情載於附註18。

### 15 應收賬款及其他應收款

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>本集團</b>			
應收賬款	(a)	567,996	230,531
應收關聯人士款項	26(a)	4,414	35,221
其他應收款		106,252	40,371
減：呆賬準備	(b)	(7,720)	(1,650)
貸款及應收款	(c)	670,942	304,473
存款及預付款		895,042	347,567
衍生金融工具		-	39,221
		<b>1,565,984</b>	691,261

## 15 應收賬款及其他應收款(續)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本公司			
應收附屬公司款項	(c)	<b>13,499,024</b>	10,258,840

### (a) 賬齡分析

應收賬款的賬齡分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
即期	<b>491,159</b>	93,231
逾期1個月以下	<b>12,412</b>	536
逾期1至6個月	<b>1,244</b>	68,780
逾期6個月至1年	<b>16,554</b>	9,996
逾期1年以上	<b>46,627</b>	57,988
逾期金額	<b>76,837</b>	137,300
	<b>567,996</b>	230,531

本集團的信貸政策載列於附註24(a)。

### (b) 貸款及應收款減值

貸款及應收款的減值虧損會採用準備賬來記錄，除了本集團認為收回的可能性極低，則會將減值虧損的數額直接沖銷貸款及應收款(參閱附註1(g)(i))。

本年度呆賬準備的變動如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於1月1日	<b>1,650</b>	2,360
已確認/(轉回)的減值虧損淨額	<b>6,070</b>	(710)
於12月31日	<b>7,720</b>	1,650

## 財務報表附註(續)

### 15 應收賬款及其他應收款(續)

#### (b) 貸款及應收款減值(續)

於二零零九年十二月三十一日，本集團已個別釐定為減值的貸款及應收款為人民幣7,720,000元(二零零八年：人民幣1,650,000元)。個別減值的應收款與債務人遇上財政困難有關，管理層評估無法收回該等應收款。因此，本集團已確認呆賬特定準備金額人民幣7,720,000元(二零零八年：人民幣1,650,000元)。本集團並無就這些結餘持有任何抵押品。

#### (c) 沒有減值的貸款及應收款

並未被個別或整體視為減值的貸款及應收款的賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
沒有逾期或減值	<b>491,159</b>	103,281	<b>13,499,024</b>	10,258,840
逾期1個月以下	<b>57,490</b>	2,743	-	-
逾期1至6個月	<b>8,504</b>	107,141	-	-
逾期6個月至1年	<b>42,572</b>	21,281	-	-
逾期1年以上	<b>71,217</b>	70,027	-	-
	<b>179,783</b>	201,192	-	-
	<b>670,942</b>	304,473	<b>13,499,024</b>	10,258,840

沒有逾期或減值的應收款與最近均沒有拖欠記錄的客戶及債務人有關。

已逾期但未減值的應收款主要涉及眾多獨立客戶及債務人，該等客戶的物業單位的所有權仍未轉讓，而有關債務人均在本集團保持良好往績記錄。根據以往經驗，由於有關應收款的信貸質素並沒有重大改變，管理層認為可以全數收回餘款，因此相信無須為該等餘款作任何減值準備。本集團持有物業單位的所有權作為應收賬款的抵押品，但並未就其他應收款持有任何抵押品。



## 16 銀行存款－本集團

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
作以下用途的銀行存款：			
按揭貸款擔保	(i)	557,041	616,333
建築費用擔保	(ii)	96,055	166,013
銀行貸款擔保	(iii)	624,595	—
		<b>1,277,691</b>	782,346

上述銀行存款受到以下限制：

- (i) 本集團已就提供予物業單位買方的按揭貸款，與多家銀行訂立協議。於二零零九年十二月三十一日，本集團根據這些協議存入了人民幣557,041,000元(二零零八年：人民幣616,333,000元)的款項，以作為分期償還按揭貸款的抵押品。倘若按揭人無法支付每月按揭分期款項，有關銀行可動用最多達未償還按揭分期款項的抵押存款。假如存款結餘不足，則可要求本集團償還尚欠餘額。
- (ii) 於二零零九年十二月三十一日，根據一項於二零零八年生效的政府新規定，本集團存入了人民幣96,055,000元(二零零八年：人民幣166,013,000元)存款，作為應付承建商建築費用的不可撤銷擔保。倘若本集團無法支付有關的建築費用，有關銀行可動用相關的存款。假如存款結餘不足，則可要求本集團償還尚欠餘額。
- (iii) 於二零零九年十二月三十一日，本集團以存款人民幣624,595,000元(二零零八年：人民幣零元)為銀行貸款人民幣2,400,000,000元提供不可解除的擔保。倘若本集團未能償還有關的銀行貸款，有關銀行可動用有關的存款以抵償銀行貸款。如果存款結餘不足，銀行可要求本集團償還結欠的餘額。

## 財務報表附註(續)

### 17 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
現金	1,805	2,125	-	-
銀行和其他金融機構存款	5,602,951	4,613,530	379,952	109,382
銀行和其他金融機構定期存款	3,637,123	5,293,149	682,820	1,277,191
資產負債表內的現金及現金等價物	9,241,879	9,908,804	1,062,772	1,386,573
減：3個月以上的銀行和其他金融機構定期存款	2,119,111	1,022,000		
綜合現金流量表內的現金及現金等價物	7,122,768	8,886,804		

### 18 銀行貸款－本集團

銀行貸款的還款期如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1年內或按要求償還	550,000	1,233,238
1年以上至2年	2,400,000	-
2年以上至5年	3,369,660	3,000,000
	5,769,660	3,000,000
	6,319,660	4,233,238

## 18 銀行貸款－本集團(續)

銀行貸款的抵押情況如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
有抵押	4,750,000	4,000,000
無抵押	1,569,660	233,238
	<b>6,319,660</b>	<b>4,233,238</b>

於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款人民幣2,350,000,000元是以持作銷售用途的已落成物業(總賬面金額為人民幣3,660,569,000元)作為抵押；銀行貸款人民幣2,400,000,000元是以有限制銀行存款人民幣624,595,000元作為抵押。除了須於二零一二年償還的銀行貸款人民幣1,569,660,000元是按倫敦銀行同業拆息加1.75%計息外，其餘銀行貸款均是按中國人民銀行(「人行」)的基本貸款利率，以浮動利率計息。

於二零零八年十二月三十一日，銀行貸款人民幣1,000,000,000元是以服務式公寓物業(賬面金額為人民幣293,598,000元)和發展中物業(賬面金額為人民幣3,342,583,000元)作為抵押；而銀行貸款人民幣3,000,000,000元則以發展中物業(賬面金額為人民幣5,614,867,000元)作為抵押。這些銀行貸款是按人行的基本貸款利率，以浮動利率計息。

## 19 應付賬款及其他應付款－本集團

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應計土地及建造開支	(i)	1,827,479	1,200,680
應付員工薪金和福利		32,832	32,738
收購附屬公司的應付價款		16,320	1,106,479
來自第三方的貸款		-	39,784
其他		234,588	157,886
按攤餘成本計量的金融負債		<b>2,111,219</b>	<b>2,537,567</b>
銷售按金	(ii)	5,314,274	2,611,535
其他應付稅項	(iii)	282,683	174,836
衍生金融工具		-	11,331
		<b>7,708,176</b>	<b>5,335,269</b>

## 財務報表附註(續)

### 19 應付賬款及其他應付款－本集團(續)

附註：

- (i) 這些應付的應計土地及建造開支預期將於一年內全數償還。

應計土地及建造開支的賬齡分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	350,494	392,564
1個月至3個月內到期	1,476,985	808,116
	<b>1,827,479</b>	1,200,680

- (ii) 銷售按金是指就銷售物業單位而收取，但尚未按照本集團的收入確認政策確認為收入的所得款項。
- (iii) 其他應付稅項主要包括應付營業稅、應付契稅、應付城市房地產稅、應付印花稅和應付代扣代繳稅。

### 20 可轉換債券

於二零零九年七月二日，本公司發行了於二零一四年到期的可轉換債券，年利率為3.75%。已發行可轉換債券的本金總額為港幣2,800,000,000元。持有人可於二零零九年八月十一日或以後至二零一四年六月二十五日(包含此日)期間，選擇以初始轉換價每股港幣5.88元，將每份債券轉換為本公司每股面值港幣0.02元的繳足普通股，但持有人在之前已贖回、轉換或購買及註銷債券則除外。有關利息每半年支付一次。該等可轉換債券於新加坡證券交易所上市。

初始確認時，可轉換債券的負債部分是以與不附帶轉換權的同類負債初始確認時適用的市場利率計算貼現的未來利息和本金付款的現值計量。負債部分的利息支出是按實際利率法以適用的實際利率9.32%計算。發行可轉換債券所得款項(扣除發行費用後)超過初始確認為負債部分的數額會在權益中的資本儲備確認。可轉換債券的負債和權益部分的初始賬面金額在發行時分別為人民幣1,914,959,000元和人民幣514,395,000元。

於二零零九年十二月三十一日，可轉換債券的負債部分(包括應計利息)和權益部分的賬面金額分別為人民幣1,958,783,000元和人民幣514,395,000元。

## 21 股本、儲備及股息

### (a) 權益組成部分的變動

本集團綜合權益的每個組成部分的期初和期末結餘的對賬，載列於綜合權益變動表。下表載列本公司個別權益組成部分在年初與年終的變動詳情：

#### 本公司

	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本 贖回儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2008年1月1日		108,352	11,424,236	-	10,365	(384,625)	97,186	1,122,559	12,378,073
回購本身股份	21(c)(i)	(867)	-	-	-	-	-	-	(867)
—已付面值		-	-	-	-	-	-	(112,925)	(112,925)
—已付溢價		-	-	867	-	-	-	(867)	-
—儲備間轉撥		-	-	-	-	-	-	(523,241)	(523,241)
就上年度批准的股息	21(b)	-	-	-	-	-	-	(523,241)	(523,241)
以權益結算的		-	-	-	-	-	-	-	-
以股份為基礎的交易	23	-	-	-	25,526	-	-	-	25,526
年度全面支出總額		-	-	-	-	(686,874)	-	142,732	(544,142)
於2008年12月31日		107,485	11,424,236	867	35,891	(1,071,499)	97,186	628,258	11,222,424
於2009年1月1日		107,485	11,424,236	867	35,891	(1,071,499)	97,186	628,258	11,222,424
可轉換債券的權益部分	20	-	-	-	514,395	-	-	-	514,395
就上年度批准的股息	21(b)	-	-	-	-	-	-	(518,766)	(518,766)
以權益結算的		-	-	-	-	-	-	-	-
以股份為基礎的交易	23	-	-	-	9,648	-	-	-	9,648
年度全面收入總額		-	-	-	-	(20,187)	-	1,061,944	1,041,757
於2009年12月31日		107,485	11,424,236	867	559,934	(1,091,686)	97,186	1,171,436	12,269,458

## 財務報表附註(續)

### 21 股本、儲備及股息(續)

#### (b) 股息

(i) 年度應付本公司權益股東的股息

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
結算日後建議分派的末期股息每股人民幣0.20元 (2008年：每股人民幣0.10元)	<b>1,037,531</b>	518,766

於結算日後建議分派的末期股息尚未在結算日確認為負債。

(ii) 屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付的應付本公司權益股東的股息

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付的末期股息每股人民幣0.10元 (2008年：每股人民幣0.10元)	<b>518,766</b>	523,241

#### (c) 股本

	附註	2009年		2008年	
		股份數目 (千股)	股本 人民幣千元	股份數目 (千股)	股本 人民幣千元
<b>法定股本：</b>					
每股面值港幣0.02元普通股		<b>7,500,000</b>		7,500,000	
<b>已發行及繳足普通股：</b>					
於1月1日		<b>5,187,657</b>	<b>107,485</b>	5,232,413	108,352
回購本身股份	(i)	-	-	(44,756)	(867)
庫存股份	(ii)	<b>(2,210)</b>	-	-	-
於12月31日		<b>5,185,447</b>	<b>107,485</b>	5,187,657	107,485

## 21 股本、儲備及股息(續)

### (c) 股本(續)

#### (i) 回購本身股份

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司回購了其本身在香港聯合交易所主板上市的股份，詳情如下：

	回購股份數目	已付每股 最高價格 港幣	已付每股 最低價格 港幣	已付價格總額 港幣千元
2008年6月16日	3,719,000	4.40	4.10	15,956
2008年6月17日	1,224,500	4.44	4.38	5,396
2008年6月18日	1,044,000	4.49	4.34	4,598
2008年6月20日	1,453,000	4.35	4.10	6,073
2008年6月24日	489,000	4.10	4.07	2,002
2008年6月30日	415,000	4.34	4.21	1,770
2008年7月3日	1,672,000	4.07	4.00	6,727
2008年7月15日	906,500	4.25	4.11	3,776
2008年8月12日	1,991,500	4.00	3.95	7,933
2008年8月13日	2,676,000	4.00	3.95	10,652
2008年10月8日	9,844,000	2.29	2.19	21,882
2008年10月9日	1,920,000	2.34	2.23	4,435
2008年10月10日	2,651,000	2.26	2.14	5,917
2008年10月15日	60,000	2.42	2.42	145
2008年10月16日	2,600,000	2.21	2.13	5,608
2008年10月17日	2,700,000	2.23	2.02	5,819
2008年10月22日	1,300,000	2.30	2.23	2,966
2008年10月27日	2,650,000	2.28	2.18	5,874
2008年10月28日	810,000	2.00	1.90	1,602
2008年10月29日	2,700,000	2.17	2.02	5,706
2008年10月30日	280,500	2.15	2.13	600
2008年11月21日	1,650,000	2.39	2.26	3,815
	<u>44,756,000</u>			<u>129,252</u>

本公司把所購回的股份予以註銷，因此本公司的已發行股本已相應減去這些股份的面值。根據開曼群島《公司法》第37條，相等於已註銷股份面值港幣895,000元的金額已由保留溢利轉入資本贖回儲備。就回購股份已付的溢價港幣128,357,000元已從保留溢利中扣除。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司並無回購任何本身的股份。

## 財務報表附註(續)

### 21 股本、儲備及股息(續)

#### (c) 股本(續)

##### (ii) 庫存股份

於二零零九年九月十四日，為了設立一項可供本集團若干高級管理人員(包括執行董事)參與的僱員股份獎勵計劃，本集團通過本公司全資附屬公司－ Charm Beat International Limited於市場上購入2,210,000股本公司股份，總代價為港幣9,960,300元。設立僱員股份獎勵計劃的目的，是為了留住僱員，使本集團能夠持續發展。這些股份以庫存股份持有，已從本公司權益股東應佔股權總額中扣除。

上述僱員股份獎勵於本報告刊發日仍未推出。

##### (iii) 於結算日未滿期及未行使股份期權的條款

行使期	行使價	2009年 數目	2008年 數目
2008年10月8日至2013年10月7日	港幣8.30元	<b>10,190,575</b>	11,326,365
2009年1月30日至2014年1月29日	港幣6.10元	<b>5,818,000</b>	6,654,000
2009年6月30日至2014年6月29日	港幣4.25元	<b>1,080,000</b>	1,080,000
		<b>17,088,575</b>	19,060,365

每項股份期權賦予持有人認購一股本公司普通股的權利。有關這些期權的詳情載列於財務報表附註23。

#### (d) 儲備的性質和用途

##### (i) 股份溢價

股份溢價賬是受開曼群島的《公司法》所規管，並可由本公司根據公司大綱及章程的規定(如有)，(a)向權益股東分派或派付股息；(b)繳足本公司將發行予權益股東作為繳足紅股的未發行股份；(c)贖回和回購股份(受開曼群島的《公司法》第37條所規限)；(d)撤銷本公司的開辦費用；(e)撤銷發行本公司股份或債券的費用或就此支付的佣金或給予的折扣；及(f)作為贖回或購入本公司任何股份或債券時須予支付的溢價。

除非本公司在緊接建議分派或派付股息當日，可償還日常業務過程中到期的債務外，否則，本公司不得自股份溢價賬向權益股東分派或派付任何股息。



## 21 股本、儲備及股息(續)

### (d) 儲備的性質和用途(續)

#### (ii) 資本儲備

資本儲備是指已授予本公司僱員但未行使的按實際或估計數目計算的股份期權的公允價值(參閱附註23)及可轉換債券的權益部分(參閱附註20)。

#### (iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包含換算境外經營的財務報表所產生的一切外匯差異。匯兌儲備按照附註1(r)所載列的會計政策處理。

#### (iv) 重估儲備

本公司已設立重估儲備，並按照附註1(f)所載就辦公室物業所採納的會計政策處理。

本公司有關辦公室物業的重估儲備的可分派數額為人民幣38,986,000元(二零零八年：人民幣38,986,000元)。

#### (v) 一般公積金

根據本公司於中國的附屬公司的公司章程，附屬公司必須把某個百分比按中國會計法規釐定的除稅後溢利轉入一般公積金。提撥百分比由附屬公司的董事會決定。一般公積金可用來抵銷累積虧損或增加附屬公司的資本；除非公司被清算，否則一般公積金不得用作分派。

### (e) 儲備的可分派程度

於二零零九年十二月三十一日，可供分派予本公司權益股東的儲備總額為人民幣1,171,436,000元(二零零八年：人民幣628,258,000元)，不包括分別在附註21(d)(i)及附註21(d)(iv)披露的股份溢價和可分派重估儲備。董事於結算日後建議分派末期股息每股普通股人民幣20仙(二零零八年：每普通股人民幣10仙)，合共人民幣1,037,531,000元(二零零八年：人民幣518,766,000元)。這些股息於結算日尚未確認為負債。

### (f) 購入少數股東權益

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團以合共人民幣2,205,000元(二零零八年：人民幣4,410,000元)的價款購入若干附屬公司賬面總值人民幣零元(二零零八年：人民幣零元)的少數股東權益。價款超過賬面價值的數額人民幣2,205,000元(二零零八年：人民幣4,410,000元)已作為股權交易處理。

### (g) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本集團持續經營的能力，從而使其能夠透過按風險水平為物業進行合適的定價，以及憑借以合理成本取得融資，可以融資房地產項目的開發和建築工作，並且繼續為股東提供回報。

## 財務報表附註(續)

### 21 股本、儲備及股息(續)

#### (g) 資本管理(續)

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以便嚴格地控制債務水平。本集團的策略是只在項目可於短期內開始發展的情況下才會購入土地，以縮窄購入與開發土地之間的時間，因而能夠有效地運用本公司的資本。

與行業的慣常做法一致，本集團是以本集團所界定的資產負債比率(與二零零七年的定義相同)為基礎，監管其資本架構。該比率為銀行和付息借款總和(包括可轉換債券)，除以資產總值。於二零零九年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為21.93%(二零零八年：16.24%)。

本公司或任何其附屬公司並無受制於任何外部施加的資本規定。

### 22 員工福利計劃

本集團參加一項由北京市勞動局為其職工設立的界定供款退休計劃。截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，本集團須按職工總薪金的20%向該退休計劃作出供款。

除上述供款外，本集團並無其他義務支付員工的退休後福利。

### 23 以權益結算的以股份為基礎的交易

本公司於二零零七年九月十四日採納一項首次公開招股前的股份期權計劃和首次公開招股的股份期權計劃；據此，本公司董事獲授權酌情邀請本集團的僱員(包括本集團內任何公司的董事)以港幣1元的價款接受股份期權，以認購本公司股份。股份期權的權利在授予日起計的三年期間內歸屬，並可於歸屬後的六年期間內行使。每項股份期權賦予持有人認購一股本公司普通股的權利。

## 23 以權益結算的以股份為基礎的交易(續)

(a) 以下是在有關年度內授予股份期權的條款和條件，而所有期權均採用實際交付股份的方式結算：

	票據數目	歸屬條件	期權合約期
授予董事的期權：			
— 於2007年10月8日	1,992,500	授予日起計3年	6年
— 於2008年1月30日	1,594,000	授予日起計3年	6年
— 於2008年6月30日	500,000	授予日起計3年	6年
授予僱員的期權：			
— 於2007年10月8日	10,065,500	授予日起計3年	6年
— 於2008年1月30日	5,665,000	授予日起計3年	6年
— 於2008年6月30日	<u>580,000</u>	授予日起計3年	6年
股份期權總數	<u>20,397,000</u>		

## 財務報表附註(續)

### 23 以權益結算的以股份為基礎的交易(續)

(b) 股份期權的數目和加權平均行使價如下：

	2009年		2008年	
	加權 平均行使價 港幣	期權數目 '000	加權 平均行使價 港幣	期權數目 '000
於年初尚未行使	7.30	19,060	8.30	12,058
於年內授予	-	-	5.86	8,339
於年內作廢	7.37	(1,971)	7.30	(1,337)
於年末尚未行使	7.30	17,089	7.30	19,060
於年末可行使	7.76	9,093	8.30	3,775

於二零零九年十二月三十一日尚未行使的期權的行使價為港幣8.30元、港幣6.10元或港幣4.25元(二零零八年：港幣8.30元、港幣6.10元或港幣4.25元)，而加權平均尚餘合約期為47個月(二零零八年：59個月)。

(c) 股份期權的公允價值和所作假設

就授予股份期權而獲得服務的公允價值，是參照有關股份期權的公允價值計量，而後者是以柏力克-舒爾斯期權定價模式作出估計。股份期權的合約期已用作這個模型的輸入變量。柏力克-舒爾斯期權定價模式也包含提早行使期權的預測。

	於2008年6月30日 授予的股份期權	於2008年1月30日 授予的股份期權	於2007年10月8日 授予的股份期權
於計量日的公允價值	港幣1.51元	港幣2.24元	港幣3.25元
股價	港幣4.25元	港幣6.10元	港幣8.30元
行使價	港幣4.25元	港幣6.10元	港幣8.30元
預期波幅(以柏力克-舒爾斯期權 定價模式所用的加權平均波幅列示)	49.36%	46.35%	45.91%
期權期限(以柏力克-舒爾斯期權 定價模式所用的加權平均期限列示)	4年	4年	4年
預期股息	2.278%	0.5192%	0.478%
無風險利率(按照外匯基金票據計算)	3.111%	1.980%	3.9275%

預期波幅是按照股價在最近期間的歷史波幅計算，並且依據已公開的資料，就預期的未來波幅變動作出調整。預期股息是按照本公司的股息政策計算。

股份期權是根據服務條件授予。本集團在計量所獲得服務於授予日的公允價值時，並沒有考慮這項條件。授予股份期權時並不附帶任何與市場有關的條件。

## 24 財務風險管理和公允價值

本集團會在正常業務過程中出現信貸、流動資金、利率和貨幣風險。下文呈列有關本集團所承受的上述各項風險，以及本集團管理這些風險所採用的財務風險管理政策和慣常做法。

### (a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款。管理層已實施信貸政策，並且不斷監察這些信貸風險的額度。

所有要求就超過某一數額的賬款獲得賒賬安排的客戶均須接受信用評估。在買方全數繳付售價前，本集團不會向其發出房產證。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團沒有出現信貸風險高度集中的情況。信貸風險上限為資產負債表中每項金融資產的賬面金額。

### (b) 流動資金風險

本集團以往在很大程度上倚賴預售物業單位(即在房地產項目竣工前銷售)所得的款項來融資房地產項目的開發和建設。由於無法確保日後預售本集團現有房地產項目所得的款項能滿足本集團的資金需求，按照本集團的營運計劃，本集團有需要籌措額外的資金，以融資現有房地產項目的開發和建設。如果本集團無法獲得額外的資本或進行舉債融資，本集團可能需要縮減擴展計劃及營運規模。

本集團內的個別營運實體須負責本身的現金管理工作，包括現金盈餘的短期投資、發行可轉換債券和籌借貸款以應付預計現金需求(如果借款額超過某些預設授權上限時，便須尋求本公司董事會的批核)。本集團的政策是定期監察當時和預計的流動資金需求，以及是否符合借款契約的規定，以確保維持充裕的現金儲備，同時獲得大型金融機構承諾提供足夠的備用資金，以滿足短期和較長期的流動資金需求。

## 財務報表附註(續)

### 24 財務風險管理和公允價值(續)

#### (b) 流動資金風險(續)

下表載列了本集團和本公司的金融負債於結算日以合約未貼現現金流量(包括按照合約利率或(如屬浮動利率)結算日的現行利率計算的利息付款)和本集團及本公司可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	2009年				資產負債表 賬面金額 人民幣千元	2008年				資產負債表 賬面金額 人民幣千元
	合約未貼現現金流量總額					合約未貼現現金流量總額				
	1年內或 按獲通知時 人民幣千元	1年後 但2年內 人民幣千元	2年後 但5年內 人民幣千元	總額 人民幣千元		1年內或 按獲通知時 人民幣千元	1年後 但2年內 人民幣千元	2年後 但5年內 人民幣千元	總額 人民幣千元	
<b>本集團</b>										
銀行貸款	(813,203)	(2,620,147)	(3,413,612)	(6,846,962)	6,319,660	(1,407,737)	(156,859)	(3,112,165)	(4,676,761)	4,233,238
可轉換債券	(92,450)	(92,450)	(2,696,470)	(2,881,370)	1,958,783	-	-	-	-	-
應付合約保留金	-	(164)	(22,077)	(22,241)	22,241	-	(7,847)	(18,872)	(26,719)	26,719
按攤餘成本計量的金融負債	(2,111,219)	-	-	(2,111,219)	2,111,219	(2,537,567)	-	-	(2,537,567)	2,537,567
	<b>(3,016,872)</b>	<b>(2,712,761)</b>	<b>(6,132,159)</b>	<b>(11,861,792)</b>	<b>10,411,903</b>	<b>(3,945,304)</b>	<b>(164,706)</b>	<b>(3,131,037)</b>	<b>(7,241,047)</b>	<b>6,797,524</b>
<b>本公司</b>										
可轉換債券	(92,450)	(92,450)	(2,696,470)	(2,881,370)	1,958,783	-	-	-	-	-
其他應付款	(22,419)	-	-	(22,419)	22,419	(14,980)	-	-	(14,980)	14,980
應付附屬公司款項	(683,982)	-	-	(683,982)	683,982	(764,012)	-	-	(764,012)	764,012
	<b>(798,851)</b>	<b>(92,450)</b>	<b>(2,696,470)</b>	<b>(3,587,771)</b>	<b>2,665,184</b>	<b>(778,992)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(778,992)</b>	<b>778,992</b>

#### (c) 利率風險

本集團的銀行貸款、借款、可轉換債券及給予／來自關聯人士的計息貸款的利率分別披露於附註18、附註20及附註26。於二零零九年十二月三十一日，本集團的銀行存款的年利率介乎0.36%至1.53%(二零零八年：0.36%至1.53%)。

於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款的整體銀行借款利率和可轉換債券的利率每增加／減少100個基點(所有其他可變因素維持不變)估計會導致本集團的除稅後溢利和保留溢利減少／增加約人民幣22,946,000元(二零零八年：人民幣827,000元)，並導致本集團的發展中物業及持作銷售用途的已落成物業增加／減少約人民幣36,962,000元(二零零八年：人民幣27,558,000元)。此外，人民幣以外的外幣存款的整體銀行存款利率每增加／減少100個基點(所有其他可變因素維持不變)估計會導致本集團的除稅後溢利和保留溢利增加／減少約人民幣9,341,000元(二零零八年：人民幣15,211,000元)。

## 24 財務風險管理和公允價值(續)

### (c) 利率風險(續)

上述敏感度分析的釐定已假設利率變動在結算日已經發生，並且應用在該日已存在的非衍生金融工具的利率風險額度。分析是以與二零零八年相同的基準進行。

### (d) 外幣風險

由於人民幣不可自由換算為其他外幣，所有涉及人民幣的外匯交易必須通過人行或其他法定機構進行外匯買賣。外匯交易所採用的匯率為人行所公布的匯率，該匯率可能受非特定貨幣籃子的有限制浮動匯率所限。

外幣付款(包括中國境外收益的匯款)均受外幣的可用性(取決於本集團列示收益的外幣單位)所限，或必須附有政府批文並通過人行進行。

本集團所有產生收入的業務均以人民幣進行交易。本集團以人民幣和港幣以外貨幣為單位的融資交易均須承擔外幣風險。不論人民幣和港幣對外幣出現減值或升值會影響本集團的經營業績。本集團並無對其外幣風險作出套期。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，綜合資產負債表和本公司的資產負債表所示的現金及現金等價物和銀行貸款包括下列並非以相關實體的功能貨幣為單位的款項：

	本集團		本公司	
	2009年 千元	2008年 千元	2009年 千元	2008年 千元
美元				
—現金及現金等價物	236,099	219,535	155,399	198,097
—銀行貸款	(230,000)	—	—	—

美元兌人民幣的匯率上升或下降5%(假設這項變動在二零零九年十二月三十一日已經發生)並不會對本集團的經營業績和財政狀況構成重大影響。

### (e) 公允價值

所有金融工具均按照與二零零九年和二零零八年十二月三十一日的公允價值差異不大的數額列賬。

本集團在估計授予本集團僱員股份期權的公允價值時所用的方法和主要假設載列於附註23。

遠期外匯合約採用上市價格或貼現合約遠期價格並扣除當前的現貨匯率，以市值計價。

如果採用現金流量貼現法，預計未來現金流量是以管理層的最佳估算為準，而貼現率為類似工具於結算日的市場相關比率。如果採用其他定價模型，入賬數字則以結算日的市場相關數據為準。

## 財務報表附註(續)

### 25 承擔及或有負債

#### (a) 承擔

(i) 就發展中物業而言，於十二月三十一日未償付而又未在財務報表內提撥準備的資本承擔如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已訂約	1,082,896	1,661,351
已授權但尚未訂約	3,336,512	4,513,257
	<b>4,419,408</b>	6,174,608

(ii) 就向權益投資的資本注資而言，於十二月三十一日未償付而又未在財務報表內提撥準備的資本承擔如下：

	本集團	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已訂約	-	5,394,118

於二零零八年十二月三十一日的餘額是與購入發展天安門南(前門)項目的工程公司—北京天街(由北京丹石擁有其49%的股本權益)的權益有關。如附註12(i)所披露，與向北京丹石收購北京天街的49%的股本權益有關的資本承擔已於二零零九年終止。

#### (b) 擔保

本集團已就提供予物業單位買方的按揭貸款，與多家銀行訂立協議。本集團就這些銀行提供予買方的按揭貸款作出擔保。就大部分住宅按揭而言，當物業的業權契據交予銀行作為有關按揭貸款的抵押品時(一般是在向買方交付物業單位後一年內)，擔保便告解除。就某些按揭貸款而言，與銀行訂立的協議規定擔保期一般為七至十七年，由按揭貸款合約生效當日起計。於二零零九年十二月三十一日，與這些協議有關的擔保金額約為人民幣18,317,000元(二零零八年：人民幣22,313,000元)。於二零零九年十二月三十一日，由本公司各附屬公司提供擔保的未償還按揭總額為人民幣3,701,817,000元(二零零八年：人民幣2,959,478,000元)，其中包括上述一般介乎七至十七年擔保期的擔保金額。

於二零零九年十二月三十一日，本公司為附屬公司的一筆金額為人民幣1,569,600,000元(二零零八年：人民幣零元)的銀行貸款提供了擔保。



## 25 承擔及或有負債(續)

### (c) 物業損壞保證

根據中國法規，購入物業的買方均能就某些損壞情況獲得為期一至五年的維修保證。這類保證由有關項目的承建商作出的背對背保證所涵蓋。

### (d) 或有法律事項

本集團在正常業務過程發生的一些訴訟中成為被告，並在其他法律程序中成為被點名一方。雖然目前仍然無法斷定有關或有事項、訴訟或其他法律程序的結果，但董事會認為因此產生的負債不會對本集團的財政狀況、流動資金或經營業績產生嚴重的負面影響。

## 26 重大關聯人士交易

### (a) 應收關聯人士款項及相關交易

已計入流動資產的應收關聯人士款項如下：

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
北京鴻運	(i)	4,414	4,414
華遠	(ii)	-	30,807
		<b>4,414</b>	<b>35,221</b>

(i) 於二零零九年及二零零八年十二月三十一日的餘額是指北京中鴻天房地產有限公司(「中鴻天」)的投資者－北京鴻運置業股份有限公司(「北京鴻運」)在二零零二年向中鴻天購買若干物業單位的餘額。這筆貸款是按人行的基本貸款利率，以浮動利率計息，而且沒有抵押，並須於二零零九年十二月三十一日償付。截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，已收北京鴻運的款項為人民幣零元。

(ii) 於二零零八年十二月三十一日的餘額是指北京建華房地產開發有限公司(「建華」)就尚都項目第一期給予北京市華遠房地產股份有限公司(「華遠」)的貸款。有關貸款為免息、無抵押及沒有固定還款期。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，建華給予華遠人民幣10,333,000元(二零零八年：人民幣32,680,000元)的貸款，並從華遠收取了人民幣42,246,000元(二零零八年：人民幣74,891,000元)的還款。

## 財務報表附註(續)

### 26 重大關聯人士交易(續)

#### (b) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員的薪酬，包括支付本公司董事(如附註7所披露)及若干最高酬金人士(如附註8所披露)的款項，詳情如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
短期僱員福利	34,528	36,307
離職後福利	175	163
以股份為基礎的支付	3,453	8,523
	<b>38,156</b>	44,993

總薪酬已包括在「員工成本」內(參閱附註4(b))。

#### (c) 其他關聯人士交易

##### (i) 提供予本集團的擔保

北京紅石實業有限責任公司(「紅石實業」)(一家由潘石屹先生控制的公司)已於一九九八年及一九九九年就提供予本集團若干物業買方的按揭貸款，與多家銀行訂立擔保協議。於二零零九年十二月三十一日，紅石實業為這些買方提供的擔保為人民幣46,835,220元(二零零八年：人民幣47,684,000元)。擔保期一般介乎兩年至十七年。

##### (ii) 潘張欣女士與北京紅石新城房地產有限公司(「紅石新城」)簽訂的物業購買合約

於二零零九年四月二十八日，一家由潘張欣女士控制的公司—天津京石投資管理諮詢有限公司(「天津京石」)與本集團附屬公司—紅石新城訂立了一份物業購買合約。據此，天津京石同意以人民幣15,300,000元的價款收購「長城公社」項目的一個單位，收購價款已於二零零九年清償。

## 27 收購附屬公司

於二零零九年，本集團購入SOHO東海廣場項目的工程公司－SOHO Exchange Limited及SOHO嘉盛中心項目的工程公司－Bluewater 2 Holding SRL的全部股本權益(參閱附註12(ii)和附註12(iv))。所收購的資產及所承擔的負債並不構成《香港財務報告準則》第3號所界定的業務，因此這些收購按收購資產入賬。收購對本集團於收購日的資產和負債所構成的影響如下：

	人民幣千元
物業及設備	23
遞延稅項資產	65,003
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	4,677,736
應收賬款及其他應收款	64,587
現金及現金等價物	185,351
銀行貸款	(1,050,000)
應付賬款及其他應付款	(79,505)
	<hr/>
可辨認資產與負債淨額	3,863,195
	<hr/>
現金價款	3,863,195
所收購的現金	(185,351)
	<hr/>
現金流出淨額	3,677,844
	<hr/>

## 28 應用本集團會計政策時的主要會計判斷

編製本賬項時所用的估計和判斷是以歷史經驗及其他因素(包括相信在各相關情況下合理的未來事項預測)為基準作出評估。本集團會作出有關未來的估計和假設。當然，所產生的會計估計將不大可能相等於相關的實際業績。可能對資產與負債的賬面金額產生重大影響的估計和假設主要包括與物業發展活動相關的項目。

### (a) 土地增值稅

中國土地增值稅是就土地增值(即銷售物業所得款項減去可減免費用，包括銷售費用、借款費用及所有物業發展費用後的數額)按30%至60%的累進比率徵收。

本集團須於中國繳納土地增值稅，有關稅款已計入本集團的所得稅中。然而，本集團尚未就本集團若干物業發展項目的土地增值稅申報表與稅務當局達成最後協定，因此在釐定土地增值額和其相關稅款時需要作出重大的判斷。最終稅務裁定在日常業務過程中尚未確定。本集團按照管理層的最佳估計確認這些負債。倘若這些事宜的最終稅務結果有別於初始記錄的數額，有關的差異將對作出裁定期間的所得稅和遞延所得稅準備構成影響。

## 財務報表附註(續)

### 28 應用本集團會計政策時的主要會計判斷(續)

#### (b) 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業的準備

如附註1(h)所解釋，本集團的發展中物業及持作銷售用途的已落成物業是以成本值與可變現淨值的較低者入賬。根據本集團的最近經驗及上述物業的性質，本集團基於現時的市場狀況，推算售價、發展中物業的竣工成本及出售這些物業所產生的成本。

倘若竣工成本有所增加或銷售淨值有所減少，可變現淨值將會減少，這可能需要為發展中物業及持作銷售用途的已落成物業提撥準備。這些準備須予以判斷及估計。如果預期與原來估計有所不同，於有關估計出現變動期內的物業賬面價值及準備將會相應地調整。

此外，根據中國物業市場的波動及個別物業的獨有性質，成本及收益的實際所得可能會高於或低於結算日的估計數額。準備的任何增加或減少將對未來年度的溢利或虧損構成影響。

#### (c) 確認及分配發展中物業的建造成本

物業的發展成本在建造階段入賬於發展中物業，並將於確認銷售這些物業時轉撥到損益。在最終結算發展成本及有關銷售物業的其他成本前，本集團會按照管理層的最佳估計累計這些成本。

當發展物業時，本集團一般會將發展項目分為多期階段。與發展某一期直接相關的特定成本以該期的成本入賬。各期共享的成本根據各期的估計市值佔整個項目總估計市值的百分比分配至各期，或倘若上述分配不能切實執行，共同成本則根據實用面積分配至各期。

當最終結算成本及相關成本分配有別於最初估計時，發展成本及其他成本的任何增加或減少將會影響未來年度的損益。

#### (d) 物業及設備的減值

如有情況顯示某項物業或設備的帳面淨值可能無法收回，有關資產可能會被視為「減值」，並須根據附註1(g)(ii)中所載有關物業及設備減值的會計政策確認減值虧損，以減少其賬面金額至可收回數額。可收回數額是其淨售價與使用價值兩者中的較高額。在釐定使用價值時，由資產所產生的預計現金流量會被折現至其現值，而此需要本集團就未來收入及經營成本作出重大判斷。本集團利用所有現有的資料釐定可收回數額的合理概約金額，包括基於對未來收入及經營成本的合理及有依據的假設及預測而作出的估計。該等估計金額的變動可能對資產的賬面價值構成重大的影響，並可能導致在未來期間計提額外的減值虧損或撥回已計提的減值虧損。

## 28 應用本集團會計政策時的主要會計判斷(續)

### (e) 投資物業的估值

正如附註11(c)所述，投資物業根據獨立專業估值師所進行的估值按公允價值入賬，並且已適當地參考同類物業之市場交易資料或已考慮到來自該等物業的租金收入，以及物業市場潛在租金變化。

在釐定公允價值時，估值師是基於估值方法，該估值方法涉及(其中包括)若干估算(包括同一地點和狀況的類似物業的市場交易價格、現時租金、適當的貼現率和預計未來市場租金)。管理層於倚賴估值報告時已行使判斷，並對估值方法反映現有市況感到滿意。

### (f) 貸款及應收款的減值

本集團會對因客戶無法按要求付款而產生的貸款及應收款減值虧損作出估計。本集團的估計是以貸款及應收款結餘的賬齡、客戶的信用情況和以往的註銷記錄為基礎。如果客戶的財政狀況變差，實際的註銷數字可能會高於估計數字。

### (g) 衍生金融工具

在釐定衍生金融工具的公允價值時，本集團需要就詮釋估值技術所用的市場數據作出很大程度的判斷。使用不同的市場假設及/或估計方法均可能對估計公允價值金額產生重大的影響。

## 財務報表附註(續)

### 29 已頒布但尚未在截至二零零九年十二月三十一日止年度生效的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒布以下在截至二零零九年十二月三十一日止年度尚未生效，亦沒有在本財務報表採用的修訂、新準則和詮釋。

		在以下日期或 之後開始的 會計期間生效
《香港財務報告準則》第3號(2008年修訂)	企業合併	2009年7月1日
《香港會計準則》第27號(2008年修訂)	綜合財務報表和單獨財務報表	2009年7月1日
《香港會計準則》第39號修訂	合資格對沖項目	2009年7月1日
《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》第17號	向擁有人分派非現金資產	2009年7月1日
《香港財務報告準則》的改進(2008年)	《香港財務報告準則》第5號修訂－ 持有待售的非流動資產和終止經營	2009年7月1日
《香港財務報告準則》的改進(2009年)		2009年7月1日或2010年1月1日
《香港財務報告準則》第1號修訂	首次採用香港財務報告準則－為首次 採用者提供額外豁免	2010年1月1日
《香港財務報告準則》第2號修訂	以股份為基礎的支付－集團以現金結算的 以股份為基礎的支付交易	2010年1月1日
《香港會計準則》第32號修訂	金融工具：列報－配股權的分類	2010年2月1日
《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》第19號	以權益工具消除金融負債	2010年7月1日
《香港財務報告準則》第1號修訂	首次採用香港財務報告準則－首次採用者 無須按照《香港財務報告準則》第7號 披露比較信息的有限豁免	2010年7月1日
《香港會計準則》第24號(2009年修訂)	關聯方披露	2011年1月1日
《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》 第14號修訂及《香港會計準則》第19號修訂	對設定受益資產的限制、 最低資金要求及其相互作用	2011年1月1日
《香港財務報告準則》第9號	金融工具	2013年1月1日

本集團正在評估這些修訂、新準則和詮釋對開始採用期間的預計影響。到目前為止，本集團相信，採納這些修訂、新準則和詮釋對本集團的經營業績和財政狀況應該不會構成重大影響。

### 30 最終控股公司

於二零零九年十二月三十一日，董事認為，本公司的最終控股公司為於開曼群島註冊成立的Capevale Limited。這家公司並無編製財務報表以供公眾閱覽。

### 31 比較數字

由於採用《香港會計準則》第1號(2007年修訂)－「財務報表的列報」和《香港財務報告準則》第8號－「經營分部」，故若干比較數字已作出調整，以符合本年度的列報方式，並提供二零零九年首次披露的項目的比較數額。有關這些準則變化的其他詳情載於附註2。

本文件為中文譯本。如中、英文本有歧義，概以英文本為準。

