

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**SOHO CHINA LIMITED**

**SOHO 中國有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：410)

**截止二零一二年十二月三十一日  
年度業績公告**

- 實現營業額約人民幣15,305百萬元，同比上升約169%
- 實現本公司權益股東應佔年度純利約人民幣10,585百萬元，同比上升約172%
- 實現核心純利(不含投資物業的評估增值)約人民幣3,335百萬元，同比上升約135%，主要原因是由於二零一二年銀河SOHO項目完工交付，結算建築面積大幅提高
- 二零一二年核心純利潤率約為22%
- 截止二零一二年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款共計約人民幣22,200百萬元，淨負債與本公司股東應佔權益比率為2.6%
- 建議派發末期股息每股人民幣0.13元

SOHO中國有限公司(「本公司」或「SOHO中國」)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」)截至二零一二年十二月三十一日止年度(「本年度」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(「聯交所」)證券上市規則》(「上市規則」)中的相關規定而編製的經審核綜合業績。本集團二零一二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二零一三年三月六日批准。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣15,305百萬元(同比上升約169%)，毛利潤約為人民幣9,007百萬元，毛利潤率約為59%。本公司權益股東應佔年度純利約為人民幣10,585百萬元，同比上升約172%。核心純利(不含投資物業的評估增值)約為人民幣3,335百萬元，同比上升約135%。核心純利潤率約為22%。營業額和核心純利於本年度的上升主要由於二零一二年銀河SOHO項目完工交付，結算建築面積大幅提高所致。

董事會建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.13元，惟需待股東於二零一三年五月十四日(星期二)召開的本公司股東周年大會(「股東周年大會」)上批准派發。

綜合損益表  
截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
營業額	3	15,305,129	5,684,822
已出售物業的成本		<u>(6,298,439)</u>	<u>(2,954,246)</u>
毛利		9,006,690	2,730,576
投資物業的評估增值		9,604,777	4,027,445
其他收益及收入		239,015	276,142
銷售費用		(326,970)	(237,661)
行政費用		(254,094)	(210,511)
其他經營費用		<u>(151,885)</u>	<u>(134,097)</u>
經營溢利		18,117,533	6,451,894
融資收入	4(a)	432,516	559,453
融資費用	4(a)	(558,432)	(350,752)
政府補助	5	<u>203,155</u>	<u>201,285</u>
除稅前溢利	4	18,194,772	6,861,880
所得稅	6	<u>(7,547,921)</u>	<u>(2,375,458)</u>
年度溢利		<u>10,646,851</u>	<u>4,486,422</u>
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		10,584,876	3,892,308
非控股權益		<u>61,975</u>	<u>594,114</u>
年度溢利		<u>10,646,851</u>	<u>4,486,422</u>
每股盈利(人民幣)	7		
基本		<u>2.051</u>	<u>0.751</u>
攤薄		<u>1.897</u>	<u>0.716</u>

綜合資產負債表  
二零一二年十二月三十一日

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		38,310,000	13,334,500
物業及設備		682,084	688,140
銀行存款		137,647	1,222,115
合營公司權益		4,065,532	-
遞延稅項資產		2,009,795	901,918
		<u>45,205,058</u>	<u>16,146,673</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業		10,048,137	23,428,529
存款及預付款項		2,599,287	5,066,025
應收賬款及其他應收款	8	662,937	549,471
銀行存款		2,353,429	2,582,919
現金及現金等價物		19,708,723	11,906,157
		<u>35,372,513</u>	<u>43,533,101</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		3,922,219	2,214,593
銷售按金		8,896,083	13,198,710
應付賬款及其他應付款	9	2,657,017	1,949,503
稅項		9,571,246	5,681,681
		<u>25,046,565</u>	<u>23,044,487</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>10,325,948</u>	<u>20,488,614</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>55,531,006</u>	<u>36,635,287</u>

綜合資產負債表  
二零一二年十二月三十一日(續)

	附註	<u>2012年</u>	<u>2011年</u>
		人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		10,791,280	9,422,836
可轉換債券		2,092,476	1,986,897
優先票據		6,198,433	—
應付合約保留金		660,189	276,677
遞延稅項負債		4,078,166	1,731,255
		<u>23,820,544</u>	<u>13,417,665</u>
<b>資產淨值</b>		<u>31,710,462</u>	<u>23,217,622</u>
<b>資本和儲備</b>			
股本	10	106,029	107,502
儲備		<u>30,593,478</u>	<u>21,615,261</u>
本公司權益股東應佔權益總額		30,699,507	21,722,763
非控股權益		<u>1,010,955</u>	<u>1,494,859</u>
<b>權益總額</b>		<u>31,710,462</u>	<u>23,217,622</u>

## 1 財務報表的編製基準

本財務報表是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋SOHO中國有限公司(「本公司」)和各附屬公司(以下統稱「本集團」)以及本集團於合營公司的權益。

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。

## 2 會計政策的修訂

香港會計師公會頒佈了數項《香港財務報告準則》的修訂。這些修訂在本集團及本公司的當前會計期間首次生效。當中與本集團財務報表相關的變動如下：

- 《香港財務報告準則》第7號修訂—「*金融工具：披露—金融資產的轉讓*」
- 《香港會計準則》第12號修訂—「*所得稅：遞延稅項—相關資產的收回*」

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

這些變動的影響論述如下：

- 《香港財務報告準則》第7號的修訂要求實體在年度財務報表內就所有尚未悉數終止確認的已轉讓金融資產，以及已悉數終止確認但仍繼續涉及的任何已轉讓資產作出若干披露，不論有關的轉讓交易何時進行。然而，有關實體毋須在採納該等修訂的首個年度披露比較期間的事項。本集團在以往或當前期間並無就金融資產進行任何重大轉讓，因此毋須依照有關修訂在當前會計期間予以披露。
- 根據《香港會計準則》第12號，實體在計量遞延稅項時需考慮其預期收回有關資產賬面金額的方式所產生的稅務結果。就此而言，《香港會計準則》第12號的修訂引入一項可予以推翻的假設，即根據《香港會計準則》第40號「投資物業」以公允價值入賬的投資物業賬面金額將通過出售收回。如果有關投資物業可予以折舊，而持有投資物業的商業模式的目的，是把投資物業絕大部分的經濟利益隨著時間消耗，而非通過出售消耗，則這項假設可按物業個別情況推翻。

就本集團位於中國內地的投資物業而言，本集團釐定持有這些投資物業的商業模式的目的，是把投資物業絕大部分的經濟利益隨著時間消耗，因而推翻了《香港會計準則》第12號修訂中有關該等物業的假設。因此，本集團已按該等物業通過使用而收回價值時適用的稅率，繼續計量這些物業的遞延稅項。

### 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：

	<u>2012年</u>	<u>2011年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
出售物業單位	15,157,006	5,593,729
投資物業的租金收入	<u>148,123</u>	<u>91,093</u>
	<u>15,305,129</u>	<u>5,684,822</u>

#### (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、已落成投資物業和發展中項目)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竣工備案表。

##### (ii) 已落成投資物業

此分部包括一個為賺取租金收入而持有的已完工項目。

##### (iii) 發展中項目

此分部包括發展中的項目。

#### (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收入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。

分部之間銷售的價格是參照本集團就相若訂購向外部人士收取的價格而釐定。

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、合營公司權益、現金及現金等價物、銀行存款、銀行貸款和增置的投資物業及物業和設備。

截至二零一二年及二零一一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：

損益表項目	持作銷售用途的 已完工項目		已落成投資物業		發展中項目		總額	
	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011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
須報告分部收入	15,157,006	5,593,729	148,123	91,093	-	-	15,305,129	5,684,822
已出售物業的成本	(6,298,439)	(2,954,246)	-	-	-	-	(6,298,439)	(2,954,246)
須報告分部毛利	8,858,567	2,639,483	148,123	91,093	-	-	9,006,690	2,730,576
投資物業的評估增值	-	-	2,699,530	1,585,793	7,324,414	2,579,522	10,023,944	4,165,315
經營收入/(費用)淨額	(137,503)	41,464	(28,760)	(18,061)	45,544	(51,315)	(120,719)	(27,912)
融資收入	336,526	333,535	251	1,288	85,322	150,966	422,099	485,789
融資費用	(28,452)	(126,539)	(65,544)	(76,089)	(41,944)	(93,689)	(135,940)	(296,317)
政府補助	199,429	192,305	3,726	7,966	-	1,014	203,155	201,285
須報告分部除稅前溢利	9,228,567	3,080,248	2,757,326	1,591,990	7,413,336	2,586,498	19,399,229	7,258,736
所得稅	(5,255,135)	(1,422,067)	(709,231)	(397,997)	(1,806,493)	(660,597)	(7,770,859)	(2,480,661)
須報告分部溢利	<u>3,973,432</u>	<u>1,658,181</u>	<u>2,048,095</u>	<u>1,193,993</u>	<u>5,606,843</u>	<u>1,925,901</u>	<u>11,628,370</u>	<u>4,778,075</u>



	持作銷售用途的		已落成投資物業		發展中項目		總額	
	已完工項目		2012年	2011年	2012年	2011年	2012年	2011年
	2012年	2011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

資產負債表項目

投資物業	-	-	10,730,000	5,332,500	27,580,000	8,002,000	38,310,000	13,334,500
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	5,592,279	5,718,209	-	-	5,340,271	18,021,736	10,932,550	23,739,945
合營公司權益	-	-	-	-	4,065,532	-	4,065,532	-
現金及現金等價物	6,833,121	8,873,968	11,095	16,955	3,517,660	1,648,841	10,361,876	10,539,764
銀行存款	1,024,424	818,266	-	-	1,271,342	2,838,133	2,295,766	3,656,399
銀行貸款	1,000,000	1,500,000	845,000	925,000	2,923,610	2,800,000	4,768,610	5,225,000
須報告分部資產	41,821,344	32,833,720	10,890,831	5,542,011	56,537,095	43,685,066	109,249,270	82,060,797
須報告分部負債	24,836,591	18,906,954	2,947,565	2,281,378	37,367,099	35,613,848	65,151,255	56,802,180
增置的投資物業及物業和設備	15,156	51,448	126	469,207	561,746	2,849,853	577,028	3,370,508

(d) 須報告分部溢利或虧損、資產及負債的調節

	<u>2012年</u>	<u>2011年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
<b>投資物業的評估增值</b>		
須報告投資物業評估增值	10,023,944	4,165,315
調整就編製綜合財務報表時資本化的費用	<u>(419,167)</u>	<u>(137,870)</u>
投資物業的綜合評估增值	<u>9,604,777</u>	<u>4,027,445</u>
<b>溢利</b>		
須報告分部溢利	11,628,370	4,778,075
集團內部溢利抵銷	(288,283)	(23,810)
未分配總部和公司支出	<u>(693,236)</u>	<u>(267,843)</u>
綜合溢利	<u>10,646,851</u>	<u>4,486,422</u>
<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	10,932,550	23,739,945
集團內部交易抵銷	<u>(884,413)</u>	<u>(311,416)</u>
綜合發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	<u>10,048,137</u>	<u>23,428,529</u>
<b>銀行存款</b>		
須報告分部銀行存款	2,295,766	3,656,399
未分配總部及公司銀行存款	<u>195,310</u>	<u>148,635</u>
綜合銀行存款	<u>2,491,076</u>	<u>3,805,034</u>

	<u>2012年</u>	<u>2011年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
<b>現金及現金等價物</b>		
須報告分部現金及現金等價物	10,361,876	10,539,764
未分配總部及公司現金及現金等價物	<u>9,346,847</u>	<u>1,366,393</u>
綜合現金及現金等價物	<u><u>19,708,723</u></u>	<u><u>11,906,157</u></u>
<b>銀行貸款</b>		
須報告分部銀行貸款	4,768,610	5,225,000
未分配總部及公司銀行貸款	<u>9,944,889</u>	<u>6,412,429</u>
綜合銀行貸款	<u><u>14,713,499</u></u>	<u><u>11,637,429</u></u>
<b>資產</b>		
須報告分部資產	109,249,270	82,060,797
集團內部結餘抵銷	(45,137,154)	(28,638,995)
未分配總部及公司資產	<u>16,465,455</u>	<u>6,257,972</u>
綜合資產總值	<u><u>80,577,571</u></u>	<u><u>59,679,774</u></u>
<b>負債</b>		
須報告分部負債	65,151,255	56,802,180
集團內部結餘抵銷	(44,575,478)	(28,444,034)
未分配總部及公司負債	<u>28,291,332</u>	<u>8,104,006</u>
綜合負債總額	<u><u>48,867,109</u></u>	<u><u>36,462,152</u></u>

#### 4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

##### (a) 融資收入和融資費用

	<u>2012年</u>	<u>2011年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
<b>融資收入</b>		
利息收入	(432,516)	(425,127)
外匯收益淨額	-	(69,254)
結算按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產收益淨額：		
持作買賣用途	-	(65,072)
	<u>(432,516)</u>	<u>(559,453)</u>
<b>融資費用</b>		
須於5年內全數償還的銀行貸款利息	754,652	538,062
須於5年後全數償還的銀行貸款利息	22,039	57,961
可轉換債券的利息支出	190,938	185,290
優先票據的利息支出	60,823	-
減：資本化為發展中物業的利息支出	(494,099)	(451,614)
	534,353	329,699
匯兌虧損淨額	4,777	-
銀行手續費及其他	19,302	21,053
	<u>558,432</u>	<u>350,752</u>

##### (b) 員工成本

	<u>2012年</u>	<u>2011年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
薪金、工資及其他福利	209,105	193,937
界定供款退休計劃供款	15,048	13,122
以權益結算的以股份為基礎的支付費用	4,524	1,579
	<u>228,677</u>	<u>208,638</u>

##### (c) 其他項目

	<u>2012年</u>	<u>2011年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
折舊	<u>22,934</u>	<u>19,323</u>

## 5 政府補助

根據各地政府頒佈的地方法規，本集團就部分已完工項目收到當地財政局合共人民幣203,155,000元(二零一一年：人民幣201,285,000元)的政府補助。

## 6 所得稅

	<u>2012年</u>	<u>2011年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅		
－ 年度準備	2,977,642	485,418
－ 以往年度準備(過剩)/不足	(78,887)	27,815
土地增值稅	3,410,132	822,163
遞延稅項	<u>1,239,034</u>	<u>1,040,062</u>
	<u>7,547,921</u>	<u>2,375,458</u>

根據開曼群島和英屬維爾京群島的規則及法規，本公司和本公司註冊於英屬維爾京群島及開曼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》，本公司於中國的附屬公司適用的所得稅稅率為25% (二零一一年：24%至25%)。

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。

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，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。就須繳納預扣稅的股息，對於已宣派的股息提取預扣稅準備，而對於在可見的將來宣派的股息，則確認相應的遞延所得稅負債。

## 7 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10,584,876,000元(二零一一年：人民幣3,892,308,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數5,160,850,000股(二零一一年：5,185,179,000股)計算，方法如下：

普通股的加權平均數

	附註	2012年 千股	2011年 千股
於1月1日的已發行普通股		5,188,656	5,187,657
已行使股份期權的影響	10(i)	53	658
已回購並注銷股份的影響	10(ii)	(20,520)	–
庫存股份的影響	10(iii)	(7,551)	(3,136)
已歸屬獎勵股份的影響		212	–
年內普通股加權平均數		<u>5,160,850</u>	<u>5,185,179</u>

### (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10,775,814,000元(二零一一年：人民幣4,077,598,000元)，以及普通股的加權平均數5,680,015,000股(二零一一年：5,696,893,000股)計算，方法如下：

#### (i) 本公司普通股權益股東應佔溢利(攤薄)

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
普通股權益股東應佔溢利	10,584,876	3,892,308
經扣除稅務影響的可轉換債券負債部分的實際利息	190,938	185,290
普通股權益股東應佔溢利(攤薄)	<u>10,775,814</u>	<u>4,077,598</u>

#### (ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	2012年 千股	2011年 千股
普通股加權平均數	5,160,850	5,185,179
轉換可轉換債券的影響	516,605	510,646
根據僱員股份期權計劃視作已發行股份的影響	–	470
視作歸屬獎勵股份的影響	2,560	598
普通股加權平均數(攤薄)	<u>5,680,015</u>	<u>5,696,893</u>

## 8 應收賬款及其他應收款

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
應收賬款	(i)	161,038	161,162
其他應收款		513,622	389,861
減：呆賬準備		(11,723)	(1,552)
		<u>662,937</u>	<u>549,471</u>

(i) 應收賬款按到期日劃分的的賬齡分析如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
即期	75,089	47,380
逾期1個月以下	1,075	33,189
逾期1至6個月	2,613	1,000
逾期6個月至1年	9,388	16,960
逾期1年以上	72,873	62,633
逾期金額	<u>85,949</u>	<u>113,782</u>
	<u>161,038</u>	<u>161,162</u>

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。在收到租金按金前，本集團不會將物業交付予租客；在買方全數繳付售價前，本集團不會向其發出房產證。

## 9 應付賬款及其他應付款

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
應計土地及建造開支	(i)	1,091,125	774,648
收購附屬公司及合營公司的應付價款		100,000	71,318
應付關聯人士款項		342,078	327,308
其他		676,064	569,946
按攤銷成本計量的金融負債		2,209,267	1,743,220
其他應付稅項		447,750	206,283
		<u>2,657,017</u>	<u>1,949,503</u>

註釋：

- (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按到期日劃分的賬齡分析如下：

	<u>2012年</u>	<u>2011年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	326,956	236,604
1個月至3個月內到期	<u>764,169</u>	<u>538,044</u>
	<u>1,091,125</u>	<u>774,648</u>

## 10 股本及庫存股份

- (i) 股本

	附註	<u>2012年</u>		<u>2011年</u>	
		股份數目	股本	股份數目	股本
		(千股)	人民幣千元	(千股)	人民幣千元
法定股本：					
每股面值港幣0.02元普通股		<u>7,500,000</u>		<u>7,500,000</u>	
已發行及繳足普通股：					
於1月1日		5,188,656	107,502	5,187,657	107,485
回購並註銷本身股份	(ii)	(76,210)	(1,476)	-	-
根據僱員股份期權計劃發行的股份		<u>170</u>	<u>3</u>	<u>999</u>	<u>17</u>
於12月31日		<u>5,112,616</u>	<u>106,029</u>	<u>5,188,656</u>	<u>107,502</u>

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，獲行使的期權以港幣722,000元(二零一一年：港幣5,960,000元)的價款認購了本公司170,000股普通股(二零一一年：999,000股普通股)，其中港幣3,000元(二零一一年：港幣20,000元)計入股本，其餘港幣719,000元(二零一一年：港幣5,940,000元)計入股份溢價。已從資本儲備轉撥港幣218,000元(二零一一年：港幣1,857,000元)到股份溢價。



(ii) 回購本身股份

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司從香港聯合交易所主板回購本身股份，詳情如下：

	已回購 股份數目	所支付的 最高 每股價格 港幣	所支付的 最低 每股價格 港幣	所支付的 價格總額 港幣千元
2012年8月	(24,598,500)	5.40	4.93	130,960
2012年9月	(22,390,000)	4.86	4.72	107,593
2012年10月	(18,290,500)	5.10	4.77	90,806
2012年11月	(10,930,500)	5.70	5.46	61,430
	<u>(76,209,500)</u>			<u>390,789</u>

本公司註銷了回購股份中的76,209,500股股份。本公司已發行股本因而削減，減少額為這些股份的面值。根據開曼群島《公司法》第37條，本公司已從股份溢價轉撥相等於已註銷股份的面值港幣1,524,000元到資本贖回儲備。

(iii) 庫存股份

	2012年		2011年	
	股份數目 (千股)	庫存股份 人民幣千元	股份數目 (千股)	庫存股份 人民幣千元
於1月1日	6,593	26,300	2,210	8,775
為僱員股份獎勵計劃購入的股份	3,879	17,625	4,383	17,525
將註銷的已回購股份	22,300	109,132	-	-
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份	(262)	(960)	-	-
於12月31日	<u>32,510</u>	<u>152,097</u>	<u>6,593</u>	<u>26,300</u>

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團附屬公司於香港聯合交易所主板購入本公司3,878,500股股份(二零一一年：4,383,000股股份)，總價款為港幣21,784,000元(二零一一年：港幣21,539,000元)，以便推行於二零一一年十二月二十三日、二零一二年一月十三日和二零一二年十一月七日推出的僱員股份獎勵計劃(參閱附註27(b))。

於二零一二年十二月，本公司以總價款港幣134,495,000元從香港聯合交易所主板回購了22,300,500股股份。這批股份已於二零一三年一月十一日註銷。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度購買庫存股份的詳情如下：

年／月	已購買 股份數目	所支付的 最高 每股價格 港幣	所支付的 最低 每股價格 港幣	所支付的 價格總額 港幣千元
2012年6月	155,500	5.37	5.27	838
2012年10月	188,000	5.01	5.01	945
2012年11月	3,535,000	5.64	5.63	20,001
2012年12月	22,300,500	6.27	5.86	134,495
	<u>26,179,000</u>			<u>156,279</u>

(iv) 於結算日未滿期及未行使股份期權的條款

行使期	行使價	2012年 數目	2011年 數目
2008年10月8日至2013年10月7日	港幣8.30元	5,481,660	6,854,340
2009年1月30日至2014年1月29日	港幣6.10元	2,606,000	3,129,000
2009年6月30日至2014年6月29日	港幣4.25元	300,000	470,000
2013年11月6日至2022年11月5日	港幣5.53元	8,184,000	–
		<u>16,571,660</u>	<u>10,453,340</u>

每項股份期權賦予持有人認購一股本公司普通股的權利。

## 11 股息

(i) 年度應付本公司權益股東的股息

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已宣派及支付的中期股息每股普通股 人民幣0.12元(2011年：每股普通股人民幣0.14元)	619,697	726,412
結算日後建議分派的末期股息每股普通股 人民幣0.13元(2011年：每股普通股人民幣0.11元)	<u>655,601</u>	<u>570,752</u>
	<u>1,275,298</u>	<u>1,297,164</u>

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

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付 的末期股息每股普通股人民幣0.11元 (2011年：每股普通股人民幣0.14元)	<u>570,752</u>	<u>726,359</u>

## 業務回顧及市場展望

幾年前，本集團通過思考和磋商，確定了本集團的發展戰略和方向，即：北京和上海繁華地段以寫字樓為主項目的開發與投資。本集團2012年取得的成績是驚人的：本集團取得高質量的利潤，進一步鞏固資產負債表的實力，並成功發行10億美元債券。最重要的是本集團開始了從「開發-銷售」向「開發-持有」的戰略轉型，旨在把握市場機遇，為公司長遠發展奠定堅實的基礎。本集團認為「開發-持有」模式產生的租金收入比「開發-銷售」模式產生的銷售收入更穩定，可預見性更強。

2012年本集團取得了突出的業績。本集團的營業額約達人民幣15,305百萬元，同比大幅增長約169%。毛利潤率約達59%。實現淨利潤約人民幣10,585百萬元，同比大幅增長約172%。核心純利(不含投資物業的評估增值)約為人民幣3,335百萬元，同比上升約135%。核心純利潤率約為22%。

從財務指標上看，本集團具備最穩健的財務支持，淨負債率僅有2.6%，現金超過人民幣220億元，這使得本集團在轉型過程中有充足資本應對未來可能發生的任何經濟、市場的波動和振蕩的同時，也能更好的抓住北京和上海兩個核心城市的收購機會。2013年我們仍將專注於上海和北京土地、項目的收購，2013年也充滿非常好的收購機會。

北京、上海兩地辦公樓租金在穩定上漲，有時北京上漲的快一些，有些上海上漲的更快一些，總體都是穩定上漲，這就是我們新的發展模式和戰略的基礎，從今天來看，我們的這些基礎是穩定，而這些基礎是任何其他二線城市完全不具備的。

商業用房指辦公樓和商鋪。由於網上購物的流行對商鋪的衝擊是巨大，未來幾年會越來越大，我們的應對辦法是減少商鋪，一定要建的商鋪以體驗店類型為主。如佳能、三星等一批大體驗店已經落戶我們物業。

我們處在一個被互聯網改變的社會中，SOHO中國如何適應這種變化呢？2012年我們將所有銷售和出租都放在互聯網上，在網上明碼標價，私下無一分錢的優惠和折扣，真正做到了對所有客戶公開、透明、公正。從根本上改變了房地產行業多少年來價格不透明的潛規則。良好銷售和出租的效果證明這一舉措十分正確。另一件事是將所有採購、招投標放在網上，真正做到公開透明，這樣吸引了大批正直的有實力的廠家參加，採購產品品質在上升，成本在下降。

2013年的每一天，我們仍會不斷反省，不斷修正我們的策略，讓SOHO中國不斷符合市場，適應市場的變化。但我們的指導思想永遠不變，建設市場上、社會上需要產品，撥開雲霧和泡沫、看到市場真正需求，不取巧、不在泡沫中去賭博。把為社會進步、為社會生產需要產品作為我們不變的方向，我們公司的發展就會是安全的，這樣的機構對於社會的進步就是有價值的。

## 業務回顧

### 合同銷售

二零一二年，本集團主要銷售來自銀峰SOHO(原望京SOHO)及SOHO中山廣場，此兩項目合同銷售金額共計人民幣約9,468百萬元，均價每平方米約人民幣50,531元。

項目名稱	本期間合同 銷售金額 (人民幣千元)	本期間合同 銷售面積* (平米)	本期間合同 銷售均價* (人民幣元 /平米)	總可售面積* (平米)	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止已售面積佔 總可售面積 比率*	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止累計合同 銷售金額 (人民幣千元)
銀峰SOHO塔1、2	8,086,488	153,349	52,196	283,204	83%	12,765,529
SOHO中山廣場	1,381,781	31,730	42,482	112,864	57%	3,039,355
<b>共計</b>	<b>9,468,269</b>	<b>185,079</b>	<b>50,531</b>			

\* 各項目總可售面積、合同銷售面積及合同銷售均價不含車位部分。

### 項目組合

本期間，SOHO世紀廣場及銀河SOHO兩項目竣工。二零一二年本公司完成收購SOHO天山廣場及SOHO復興廣場項目公司剩餘之20%股權。

於二零一二年十二月三十一日，本集團主要物業項目為：

	項目名稱	地點	物業類型	計劃總 建築面積 (平方米)	本集團所 佔權益比例 (%)
投資物業項目	天安門南(前門)	北京	商業	55,000	100%
	銀河SOHO及 朝陽門SOHO	北京	商業、辦公	45,000*	100%
	光華路SOHO II	北京	商業、辦公	167,000	100%
	銀峰SOHO (塔3)	北京	商業、辦公	170,000	100%
	SOHO世紀廣場	上海	商業、辦公	59,000	100%
	SOHO復興廣場	上海	商業、辦公	137,000	100%
	凌空SOHO	上海	商業、辦公	343,000	100%
	外灘SOHO	上海	商業、辦公	189,000	61.51%
	虹口SOHO	上海	商業、辦公	95,000	100%
	外灘8-1地塊	上海	商業、辦公、 金融、藝術、 文化	426,000	50%
	SOHO海倫廣場	上海	商業、辦公	169,000	100%
SOHO天山廣場	上海	商業、辦公、 酒店	170,000	100%	
銷售項目	銀峰SOHO (塔1、2)	北京	商業、辦公	350,000	100%
	SOHO中山廣場	上海	商業、辦公	142,000	100%
	SOHO靜安廣場	上海	公寓、商業、辦公	76,000	100%

\* 項目中本集團自持投資的可租面積

## 北京主要項目

### 天安門南(前門)

該項目位於天安門廣場南邊的前門大街和東側地區，本集團擁有權益之商業面積約為54,691平方米。約35,000平方米建成並在出租運營。

### 光華路SOHO II

光華路SOHO II位於北京中央商務區中心，光華路SOHO項目正對面。總規劃建築面積約167,000平方米。本集團計劃持有整個光華路SOHO II項目作為投資物業。該項目的地下部分已經完工。

## **銀河SOHO**

銀河SOHO總建築面積約為330,000平方米，由紮哈·哈迪德設計師設計，為北京東二環內的標誌性建築。

銀河SOHO項目於二零一零年六月二十六日開盤預售。截至二零一二年十二月三十一日，項目已實現累計合同銷售金額約人民幣16,173百萬元，辦公部分銷售均價約為人民幣63,634元每平方米，商鋪部分銷售均價約為人民幣86,311元每平方米。本集團計劃持有該項目大約34,096平方米可租面積作為投資物業。該項目已於二零一二年十一月完工交付。

## **銀峰SOHO**

銀峰SOHO(原望京SOHO)將被建成大規模寫字樓及商場項目，總建築面積近520,000平方米，總可售／可租面積為約420,000平方米。望京地區是北京目前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。2014年銀峰SOHO全部建成後，將使望京地區的城市規劃更加平衡、完整。該項目最高建築高度可達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，該項目就緊鄰戴姆勒、西門子、微軟、卡特彼勒等公司的中國總部。

銀峰SOHO塔一、二於二零一一年八月二十日開始預售。截至二零一二年十二月三十一日，該項目已實現累計合同銷售金額約人民幣12,766百萬元。辦公部分銷售均價約為人民幣49,321元每平方米，商鋪部分銷售均價約為人民幣91,078元每平方米。本集團計劃持有該項目塔三約134,000平方米可租面積作為投資物業。銀峰SOHO由紮哈·哈迪德設計師設計，正在開發建設中。塔一和塔二預計將於二零一三年完工交付，塔三預計將於二零一四年完工交付。

## **上海主要項目**

### **SOHO世紀廣場**

本集團於二零一一年八月完成收購嘉瑞國際廣場之目標物業。收購的物業為SOHO世紀廣場整幢大樓(不包括24樓及地庫中的40個停車位)，可租總建築面積約42,954平方米，包括約42,522平方米的辦公面積及約432平方米的商鋪面積。

SOHO世紀廣場位於上海浦東區世紀大道，坐落於浦東竹園商業區，鄰近陸家嘴金融區，距離金茂大廈與東方明珠電視塔僅三公里。SOHO世紀廣場交通便利，擁有便利的軌道交通網絡及路面交通系統，步行五分鐘可到達地鐵4號線的浦電路站，步行八分鐘可到達地鐵2、4、6及9號線的換乘車站世紀大道站。世紀大道站為目前中國最大的地鐵交通樞紐。

本集團持有該項目作為投資物業。該項目已於二零一二年交付本集團，目前正在出租經營中。

### **凌空SOHO**

凌空SOHO(原虹橋SOHO)土地面積為86,164平方米，地上的規劃總建築面積為216,000平方米，總建築面積約為343,000平方米。該項目位於上海虹橋臨空經濟園區，緊鄰全球規模最大的上海虹橋交通樞紐。上海虹橋交通樞紐為航空、高速鐵路、地鐵等現代交通方式的匯聚點，為全球規模最大的交通樞紐和上海當前最具活力的地區。從虹橋交通樞紐到達長三角地區最繁華城市只需半小時左右，使該交通樞紐及其周邊成為中國最具發展潛力的區域。

該項目正在開發建設中。本集團計劃持有該項目作為投資物業。

### **SOHO復興廣場**

本集團於二零一零年十月十二日以約人民幣12.1億元收購了持有SOHO復興廣場(原復興路SOHO)的項目公司之48.4761%股權。二零一一年三月和二零一二年四月分別再以按合作框架協議計算之同等代價兩次增持該項目公司股權至100%。SOHO復興廣場位於上海最繁華及最具現代魅力的商業街淮海中路，直達地鐵10號線及13號綫(在建)，鄰近商業氣氛最多彩多姿之上海新天地。項目作商業及辦公用途，總規劃建築面積約137,000平方米。

該項目正在開發建設中。本集團計劃持有該項目作為投資物業。

## **外灘SOHO**

該項目總佔地面積約22,462平方米，規劃總建築面積約為189,000平方米。本集團持有項目公司大股東鼎鼎國際投資股份有限公司(「國鼎」)90%的權益，並由此間接持有項目公司61.506%的權益。國鼎享有約132,000平方米的總體規劃建築面積，其中包括65,000平方米的地面寫字樓和商業面積，以及17,000平方米的地下商業面積。

外灘SOHO位於永安路以東、新永安路以南、中山東二路以西、新開河路及人民路以北處，處於外灘第一排的黃金寶地，毗鄰上海最知名的景點城隍廟，地處外灘立體交通樞紐及遊艇碼頭旁，具有極為成熟和活躍的商業氛圍。

該項目正在開發建設中。本集團計劃持有該項目作為投資物業。

## **虹口SOHO**

本集團於二零一一年七月完成收購上海虹口區海南路10號之地塊土地，後命名為虹口SOHO。虹口SOHO項目佔地面積約為16,427平方米，用作商業及辦公用途，總可租建築面積約為70,325平方米，包括約65,467平方米地上辦公面積和約4,858平方米之地上及地下商業面積。

虹口SOHO位於地鐵10號線四川北路站，距離地鐵3號線及4號線之換乘站寶山路站僅300米。地塊位於上海三大商圈之一的四川北路商圈內最成熟、核心的地段。

該項目正在開發建設中。本集團計劃持有該項目作為投資物業。

## **SOHO靜安廣場**

本集團於二零一一年三月三十一日訂立框架協議收購上海曹家渡地塊，後命名為SOHO靜安廣場。該項目作商業、辦公室及公寓用途，佔地面積約14,832平方米，總規劃建築面積共約76,362平方米，其中地上建築面積約51,130平方米。

SOHO靜安廣場於上海靜安區曹家渡商圈，臨近長壽路商業街，周邊商業氛圍活躍、地鐵2號線、3號線、7號線及11號線環繞，未來此區域還將增加地鐵13號線和14號線，是靜安區的另一辦公、商業和高檔公寓聚集區域。

該項目的規劃及設計工作基本完成。



## **SOHO海倫廣場**

本集團於二零一一年四月收購上海海倫路車站地塊，後命名為SOHO海倫廣場。該地塊面積約28,103平方米，用作商場及辦公用途，總規劃建築面積約168,873平方米，包括地上寫字樓及商場面積約115,180平方米及地下商場面積及配套停車位約53,693平方米。

SOHO海倫廣場位於中國上海虹口區地鐵10號線海倫路車站，所處的地段為虹口區的中心區域，毗鄰四川北路商圈，距離市中心人民廣場僅2.5公里，距浦東陸家嘴及外灘僅6分鐘車程。地鐵10號線、4號線在此交匯，10號線貫穿上海主要商圈，被譽為上海的地下「黃金走廊」；4號線是上海最中心的軌道環線，環接浦西與浦東。

該項目正在開發建設中。本集團計劃持有該項目作為投資物業。

## **外灘8-1地塊**

本集團於二零一一年十二月二十九日訂立股權與債權轉讓協議，以人民幣40億元間接收購上海海之門房地產投資管理有限公司50%的權益。截止二零一二年十二月三十一日，本集團現有間接持有上海外灘8-1地塊項目公司50%的權益。

外灘8-1地塊佔地面積約45,472平方米，規劃用作綜合辦公、商業、金融及文化藝術用途。該項目規劃的總建築面積為426,073平方米，地上總建築面積約274,777平方米(其中可租建築面積為269,968平方米，包括商業面積40,590平方米、辦公面積190,000平方米、酒店面積30,000平方米及文化藝術中心面積9,378平方米)以及地下建築面積151,296平方米(包括地下零售面積51,002平方米)。30,000平方米酒店面積以及6,000平方米地下配套用房的權益已出售予第三方。

外灘8-1地塊位於上海黃浦區外灘的豫園與十六鋪世博水門之間，毗鄰外灘交通樞紐以及本公司於二零一零年六月收購的外灘SOHO項目。外灘8-1地塊處於黃浦江畔，可飽覽黃浦江景緻，並與浦東上海環球金融中心及金茂大廈隔江相望。

該項目已開工建設。本集團計劃持有該項目作為投資物業。

## **SOHO天山廣場**

本集團於二零一二年四月十七日宣佈訂立框架協議，以總代價人民幣約2,129百萬元收購位於上海長寧區天山路項目，後改名為SOHO天山廣場。該項目佔地總面積約25,594平方米，總建築面積約170,000平方米，用作辦公及商業用途，地上建築面積約106,441平方米(其中可租建築面積約102,357平方米)。

SOHO天山廣場位於上海長寧區虹橋涉外貿易中心最核心地段，區域是上海市第一個涉外商務區，入駐內外資企業及機構4,400多家，外國企業雲集，50%以上之公司為外資企業及機構，包括英特爾、通用電氣、三星、殼牌等跨國企業。SOHO天山廣場緊鄰天山路商業街，毗鄰內環線和地鐵2號綫婁山關站，周邊商業氛圍活躍，所在區域是長寧區的辦公、商業和高檔公寓聚集地。SOHO天山廣場建成後將大大提升區內辦公和商業設施的品質。

該項目已開工建設。本集團計劃持有該項目作為投資物業。

## **SOHO中山廣場**

本集團於二零一一年五月六日收購上海一商業地產項目，後命名為SOHO中山廣場。該項目佔地面積約16,176平方米，為商業及辦公用途，由兩座樓宇組成，總建築面積為142,000平方米，包括100,218平方米辦公面積以及12,691平方米商業面積。

SOHO中山廣場位於上海長寧區中山西路，位於虹橋商務區核心地段，距徐家匯商圈及中山公園商圈只有約2公里，離虹橋交通樞紐約8公里。SOHO中山廣場擁有便利的交通網絡，鄰近地鐵10號綫宋園路站及地鐵3、4及10號綫虹橋路站，緊鄰中山西路、內環高架路，交通便利。

截至二零一二年十二月三十一日，該項目已實現累計合同銷售金額約人民幣3,039百萬元。

## 財務回顧

### 物業發展

二零一二年營業額(扣除營業稅後)約為人民幣15,305百萬元，較二零一一年的人民幣5,685百萬元增加約人民幣9,620百萬元，大幅上升約169%。主要原因是由於二零一二年銀河SOHO項目完工交付，結算的建築面積大幅提高。本期間結算的建築面積約為236,848平米(不含車位面積)，較二零一一年結算的建築面積約100,315平米上升136%。二零一二年結算的可售面積(不含車位面積)平均售價每平米約為人民幣66,639元，較二零一一年的每平米約人民幣56,670元有所增長，增長幅度約為18%。二零一二年度確認的營業額主要來源於銀河SOHO及SOHO中山廣場等項目。

### 盈利能力

二零一二年的毛利潤約為人民幣9,007百萬元，較二零一一年毛利潤約人民幣2,731百萬元增加約人民幣6,276百萬元，大幅上漲約230%。二零一二年的毛利潤率約為59%。

二零一二年的除稅前溢利約為人民幣18,195百萬元，較二零一一年的除稅前溢利約人民幣6,862百萬元大幅上升約人民幣11,333百萬元，上漲幅度約為165%。除稅前溢利的增加，主要源於本期間毛利潤和更多投資物業重估增值增加所致。

二零一二年本公司權益股東所佔純利約為人民幣10,585百萬元，較二零一一年的純利約人民幣3,892百萬元大幅增加約人民幣6,693百萬元。主要是由於本期間銷售物業確認面積大幅增加以及投資物業增多導致物業評估增值大量增加。除去投資物業的評估增值，核心純利為人民幣3,335百萬元。

二零一二年核心純利潤率約為22%。

### 費用控制

二零一二年的銷售費用約為人民幣327百萬元，相當於本年度營業額的約2.1%。

二零一二年的行政費用約為人民幣254百萬元，較二零一一年的行政費用約人民幣211百萬元，增加約人民幣43百萬元，增幅約為20%。行政費用約相當於本年度營業額的1.7%。

## 財務收入及費用

二零一二年的財務收入約為人民幣433百萬元，比二零一一年的財務收入約為人民幣559百萬元減少約人民幣127百萬元。

二零一二年的財務費用約為人民幣558百萬元，二零一一年的財務費用約為人民幣351百萬元。財務費用增加約人民幣208百萬元，增加幅度約59%。財務費用增加主要是由於本年度新增借款增加所致。

## 投資物業的評估增值

二零一二年的投資物業的評估增值約為人民幣9,605百萬元，主要源於本期間本集團擁有更多投資物業的確認，包含已完工和未完工的物業項目。

## 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。二零一二年的中國企業所得稅約為人民幣4,138百萬元，較二零一一年的約人民幣1,553百萬元增加約人民幣2,585百萬元。二零一二年的土地增值稅約為人民幣3,410百萬元，較二零一一年的約人民幣822百萬元增加約人民幣2,588百萬元。所得稅額隨著利潤的增加而增加。

## 財政補貼

二零一二年本集團獲得政府財政補貼約人民幣203百萬元，二零一一年約為人民幣201百萬元。財政補貼是地方政府根據相關規定對於具有一定貢獻企業給予的獎勵。

## 優先票據、可換股債券、銀行貸款及資產抵押

於二零一二年十月三十一日，本集團成功發行了於二零一七年到期的六億美元5.750%優先票據及於二零二二年到期的四億美元7.125%優先票據(合稱「優先票據」)。

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換股債券(「可轉債」)，票面利率為每年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每股港幣5.88元的初始轉換價格將所持債券轉換為本公司普通股。於二零一二年十二月三十一日轉換價格為每股港幣5.26元。於二零一二年十二月三十一日，該可轉債的債務價值約為人民幣2,092百萬元，股權價值約為人民幣514百萬元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的銀行貸款共計約人民幣14,713百萬元。銀行貸款中的約人民幣3,922百萬元將於一年內到期，約人民幣6,365百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣4,111百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣315百萬元將於五年以上到期。於二零一二年十二月三十一日，本集團的約人民幣14,713百萬元銀行貸款以本集團的土地使用權、物業、有限制銀行存款以及某些子公司的股權作為抵押，或以本集團附屬公司提供擔保。

於二零一二年十二月三十一日，本集團優先票據，可轉債與銀行貸款共計約人民幣23,004百萬元，佔總資產比率約為28.5%(二零一一年：22.8%)。淨借貸(銀行貸款+優先票據+可轉債-現金及現金等價物及銀行存款)權益比約為2.6%(二零一一年：-10%)。

### 或有負債

二零一二年十二月三十一日，本集團與一些銀行簽訂了協議對其物業買家的按揭貸款提供擔保。於二零一二年十二月三十一日，本集團就該些協議向銀行提供擔保的按揭貸款金額約人民幣5,593百萬元(二零一一年十二月三十一日約為人民幣4,776百萬元)。

依據本公司二零一二年六月五日公告，於二零一二年六月四日，本集團收到上海市第一中級人民法院發出的傳召文件，事件源於復星國際有限公司(「復星集團」)附屬公司採取的法律行動。持有上海海之門50%股本權益的復星集團要求法院頒令，宣佈本集團收購上海海之門房地產投資管理有限公司(「上海海之門」)的行動無效。復星集團認為，是項交易違反了其優先收購外灘8-1地塊剩餘股本權益的權利。

本公司和中國內地法律顧問認為，是項收購並不涉及上海海之門的股本權益轉讓，因此，本公司相信收購上海海之門的全部股本權益並不構成復星集團所指稱的違反其優先收購權。

於本公告發出日期，本公董事(「董事」)諮詢中國內地法律顧問後，認為法院不大可能頒令指其收購無效。假如復星集團勝訴，本集團會停止將上海海之門列為本集團合營公司，並要求原有股東退回已付收購上海海之門的價款。

除了上述訴訟外，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。

## 資本承擔

二零一二年十二月三十一日，本集團已簽訂合約的有關物業開發活動的資本承擔為約人民幣4,903百萬元(二零一一年十二月三十一日約為人民幣4,547百萬元)。該金額主要由已簽訂合約的物業開發項目的建築合約成本及土地使用權收購成本構成。

## 其他資料

### 股息

董事會已通過決議建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股本公司面值0.02港元之發行股本(「股份」)人民幣0.13元(二零一一年：人民幣0.11元)，惟須待股東於二零一三年五月十四日(星期二)舉行之股東週年大會上批准。二零一二年本集團已支付中期股息每股人民幣0.12元。

### 暫停辦理股份登記

本公司將於二零一三年五月八日(星期三)至二零一三年五月十四日(星期二)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保出席股東周年大會並進行表決，各股東請將有關股票連同過戶檔於二零一三年五月七日(星期二)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心十七樓1712至1716室，辦理登記。

本公司亦將於二零一三年五月二十一日(星期二)至二零一三年五月二十七日(星期一)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權力能收取末期股息(股息的派發將於股東周年大會內決議及表決)，各股東請將有關股票連同過戶檔於二零一三年五月二十日(星期一)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心十七樓1712至1716室，辦理登記。

### 購買、出售及贖回本公司上市證券

本年度，本公司以總額525,284,000港元在聯交所購回合共98,510,000股本公司股份。於二零一三年一月十一日此等股份均已被註銷。此外，僱員股份獎勵計劃的受托人根據本公司於二零一零年十二月二十三日採納的僱員股份獎勵計劃的規則及信托契約條款，以總額21,784,000港元在聯交所購入合共3,878,500股本公司股份。除此以外，本公司及其任何附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 遵守《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「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本公司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本期間皆有遵守標準守則所載之標準。

## 遵守《企業管治常規守則》

董事認為，本公司在本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》(於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日)及《企業管治守則》(於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日)的守則條文，惟下列偏離除外。

守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會。然而，獨立非執行董事查懋誠先生及衣錫群先生因其他事務未能出席本公司於二零一二年五月十八日舉行的股東周年大會並已委任獨立非執行董事Ramin Khadem博士代表他們出席上述會議。

## 審計委員會

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零一二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。

## 業績公告發佈

本業績公告分別在聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站[www.sohochina.com](http://www.sohochina.com)登載。

承董事會命  
SOHO中國有限公司  
主席  
潘石屹

香港，二零一三年三月六日

於本公告日期，董事會包括執行董事潘石屹先生、潘張欣女士、閻岩女士、唐正茂女士及陰傑先生；獨立非執行董事為Ramin Khadem博士、查懋誠先生及衣錫群先生。