

SOHO 中國有限公司 年報 2012



# SOHO CHINA

SOHO中國有限公司(「本公司」、「公司」、「我們」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年度業績。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%。

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，惟需待股東將於二零一三年五月召開的本公司股東周年大會(「股東周年大會」)上批准派發。

## 目錄

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

## 主席報告書

在二零一二年結束、二零一三年到來之際，我們反省公司過去一年所走過的路，調整我們的步伐、方向和策略。

如同所有的反省一樣，先看我們所處的大環境，這樣才能更清楚我們所處的地位和階段。避免犯「井底之蛙」的錯誤。



主席報告書



## 主席報告書

正如大家看到的那樣：全球經濟並不穩定，中國國內發展不平衡；互聯網技術正在衝擊著社會的各個角落，有聚合的力量、團結的力量，也有撕裂、分散的力量，兩種力量並存，並巨大地衝擊著我們所處的社會；生產過剩幾乎存在於每個行業，房地產行業並不例外，馬克思關於生產過剩帶來的問題，也適合今天的生產過剩。這些矛盾和衝突從各個具體事件表現出來。單從這些事件來看難免給人們增加一些失望和悲觀。

但我們始終堅定的相信人類文明是不斷向前演進著的，這是任何力量都不能改變的大趨勢。昨天如此、今天如此、明天也是如此。這是人類社會永恒不變的趨勢和規律。我們仔細觀察以上矛盾問題，會從這些表象的背後看到隱藏在其中的奧秘，會從失望中看到希望。從低沉、悲觀之中看到曙光。

在互聯網將舊社會秩序打破的同時，正在建立一種新的秩序，一些行業和產品死亡了，而另一些更有生命力的產品誕生了。一些行業死亡了，另一些更有生命力的行業誕生了。

幾年前，我們通過思考和磋商，確定了公司的發展戰略和方向，即：北京和上海繁華地段以寫字樓為主的項目的發展。每年年終，我們反省這些戰略和方向是否正確，我們是否失去了一些機會或走錯了道路：

1. 二零一二年我們取得了突出的業績，這就是評價我們前幾年戰略方向是否正確的標準，一條重要的標準。二零一二年公司的營業額約為人民幣153億元，同比增長約169%。毛利潤率約為59%。實現淨利潤人民幣約106億元，同比增長約172%。核心純利(不含投資物業的評估增值)約人民幣33億元，同比上升約135%。核心純利潤率為約22%。
2. 從財務指標上看，我們具備最穩健的財務支持，年底淨負債率僅有2.6%，現金超過人民幣220億元，這足以應對未來可能發生的任何經濟、市場的波動和振盪，並使得我們有實力繼續在兩個核心市場進行收購。本集團認為二零一三年市場上仍有收購機會，我們將繼續在北京、上海進行收購。
3. 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，有時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的。而這些基礎是任何其他二線城市完全不具備的。
4. 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巨大，未來幾年會越來越大，我們的應對的辦法是減少商鋪，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的物業。

## 主席報告書

二零一二年是本公司表現突出的一年—本集團取得了亮麗的業績，資產負債實力進一步加強，成功發行十億美元優先票據，而二零一二年公司最重要的一件事就是「轉型」，以售轉為租來抓住市場機遇並為公司今後發展奠定永續基礎。這次轉型曾讓一些朋友擔心，SOHO中國有沒有足夠的資金實力完成這次轉型。今年的業績和財務指標就是對擔心的最好的回答！轉型後SOHO中國業績將會更穩健。

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？二零一二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，採購產品質量在上升，成本在下降。二零一二年我們做的這兩件事，儘管表現方式不盡相同，但實質都一樣，都是靠公開透明促進市場的公正發展。在潛規則橫行、腐敗成風的社會環境中，解決這個問題的良方是公開透明，公開透明同時也為我們公司健康穩定發展提供了保護。

二零一三年的每一天，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、社會上需要的產品，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、為社會生產需要的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。

潘石屹

主席

二零一三年三月六日

## 業務回顧

### 合同銷售

二零一二年，本集團主要銷售銀峰SOHO(原望京SOHO)及SOHO中山廣場，此兩項目合同銷售金額人民幣約9,468百萬元，均價每平米約人民幣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* (平方米)	本期間合同銷售均價* (人民幣元/平米)	總可售面積* (平方米)	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份。

### 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	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



業務回顧



業務回顧

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平米。約35,000平米建成並在出租運營。



業務回顧

## 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。



業務回顧

# 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。二零一四年銀峰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元每平米，商鋪部分銷售均價約為人民幣91,078元每平米。本集團計劃持有該項目塔三約134,000平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。

業務回顧

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平米，包括約42,522平米的辦公面積及約432平米的商鋪面積。

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。



業務回顧

# 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號線(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平米，規劃總建築面積約為189,000平米。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平米的總體規劃建築面積，其中包括65,000平米的地上寫字樓和商業面積，以及17,000平米的地下商業面積。

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。

業務回顧

## 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。

業務回顧

## 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。截至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。

業務回顧

# 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號線婁山關站，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。

業務回顧

## 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平米，包括100,218平米辦公面積以及12,691平米商業面積。

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號線宋園路站及地鐵3、4及10號線虹橋路站，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。

## 企業社會責任

SOHO中國基金會是SOHO中國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。在為社會和股東創造巨額財富的同時，公司藉由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。

二零一二年SOHO中國基金會主要投放仍然為兒童美德教育工程和部分公益捐款。SOHO中國基金會自二零零八年起在甘肅天水地區開始兒童美德教育課程項目試點推廣，經過五年的持續努力，已將美德教育成功推廣到天水地區200多所學校，並輻射到廣西、貴州、西安、平涼及北京打工子弟學校。截至二零一二年底基金會資助1,495名老師和252名校長參加了美德教育課程培訓，這些美德老師們每年可將美德教育傳播給6萬多個孩子。

二零一二年基金會還參加了由中華少年兒童慈善救助基金會發起的「給孩子送雙運動鞋」公益活動，及外交部主辦的「大愛無國界」公益活動，捐款幫助白內障病人的救助。

基金會將繼續引導並率先實踐社會責任，積極參與各項公益事業，並將帶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

## 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，微增約人民幣43百萬元，增幅約為20%。行政費用相當於佔本年度營業額的1.7%。

### 財務收入及費用

二零一二年的財務收入為人民幣433百萬元，二零一一年的財務收入為人民幣559百萬元，財務收入微幅下降人民幣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產生的利息所致。

## 管理層討論及分析

### 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)權益比為2.6%(二零一一年：-10%)。

### 匯兌波動風險

本集團主要以人民幣為單位開展業務。若干銀行存款及銀行貸款以港元及美元計值，而本集團的可換股債券及優先票據分別以港元及美元計值。然而，本集團的經營現金流量及流動資金毋須受匯兌波動之重大影響。於二零一二年十二月三十一日，並無作出任何外幣對沖安排。



## 管理層討論及分析

### 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，這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，這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。

於本報告發出日期，本公司董事(「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。

### 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。

### 僱員及薪酬政策

截止二零一二年十二月三十一日，本集團僱員人數為2,582人，其中含北京和上海的銷售人員161人，長城腳下的公社和博鰲藍色海岸度假村僱員258人，物業管理公司僱員1,656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。本公司亦根據公司於二零零七年九月十四日採納的購股權計劃，分別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及二零一二年十一月六日授予本公司不同董事及僱員購股權，同時本公司董事會於二零一零年十二月二十三日採納僱員股份獎勵計劃(「僱員股份獎勵計劃」)，作為薪酬安排的一部份。

公司高級管理層為六人。

# 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」部份。本集團主要業務在截至二零一二年十二月三十一日止年度期間並無重大變動。

## 業績及股息

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利以及本公司及本集團截至當日的財務狀況載於經審核綜合財務報表部份。

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為每股人民幣0.13元(二零一一年：每股人民幣0.11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份。

綜合損益表截至十二月三十一日止年度：

	二零一二年	二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零零八年
單位：人民幣千元					
營業額	15,305,129	5,684,822	18,215,091	7,413,451	3,121,375
除稅前溢利	18,194,772	6,861,880	8,700,068	5,658,710	1,149,159
所得稅	(7,547,921)	(2,375,458)	(4,928,485)	(2,264,020)	(726,219)
年度溢利	10,646,851	4,486,422	3,771,583	3,394,690	422,940
以下各方應佔部份：					
本公司權益股東	10,584,876	3,892,308	3,636,156	3,300,178	399,073
非控股權益	61,975	594,114	135,427	94,512	23,867
每股基本盈利(人民幣)	2.051	0.751	0.701	0.636	0.076
每股基本攤薄盈利(人民幣)	1.897	0.716	0.673	0.625	0.076
每股中期股息(人民幣)	0.12	0.14	0.12	0.00	0.00
每股末期股息(人民幣)	0.13	0.11	0.14	0.20	0.10

## 董事會報告

綜合資產負債表於十二月三十一日：

	二零一二年	二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零零八年
單位：人民幣千元					
非流動資產	<b>45,205,058</b>	16,146,673	9,711,396	5,427,663	1,572,874
流動資產	<b>35,372,513</b>	43,533,101	38,219,036	32,328,658	24,498,210
流動負債	<b>25,046,565</b>	23,044,487	18,853,899	11,958,573	8,846,894
流動資產淨值	<b>10,325,948</b>	20,488,614	19,365,137	20,370,085	15,651,316
資產總值減流動負債	<b>55,531,006</b>	36,635,287	29,076,533	25,797,748	17,224,190
非流動負債	<b>23,820,544</b>	13,417,665	9,097,165	8,355,221	3,099,303
<b>資產淨值</b>	<b>31,710,462</b>	23,217,622	19,979,368	17,442,527	14,124,887
股本	<b>106,029</b>	107,502	107,485	107,485	107,485
儲備	<b>30,593,478</b>	21,615,261	19,135,247	17,116,130	13,880,557
本公司權益股東應佔權益總額	<b>30,699,507</b>	21,722,763	19,242,732	17,223,615	13,988,042
非控股權益	<b>1,010,955</b>	1,494,859	736,636	218,912	136,845
<b>權益總額</b>	<b>31,710,462</b>	23,217,622	19,979,368	17,442,527	14,124,887

## 股本與購股權

本公司在本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」)和本公司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25及27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25與綜合權益變動表內。

本公司於二零一二年十二月三十一日可供分派儲備載於經審核的綜合財務報表附註25內。

## 優先購買權

本公司之公司章程細則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。

## 董事會報告

## 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。

## 遵照上市規則第13.18條及第13.21條披露資訊

二零一一年六月二十二日，本公司(作為借款人)與一個由多家銀行組成的銀團就一筆最多相等於605,000,000美元的三年期可轉讓貸款融資訂立融資協議。此筆銀團貸款將以倫敦銀行同業拆息/香港銀行同業拆息(視適用情況而定)與息差之總和之息率計息，息差為每年3.55厘。此筆銀團貸款將用作撥付本集團一般企業資金所需。

二零一二年六月五日，本公司(作為借款人)與一個由多家銀行組成的銀團就一筆最多相等於626,000,000美元的三年期可轉讓貸款融資(「銀團貸款」)訂立融資協議(與二零一一年六月二十二日訂立之融資協議統稱為「融資協議」)。銀團貸款將以倫敦銀行同業拆息/香港銀行同業拆息(視適用情況而定)與息差之總和之息率計息，息差為每年4.25厘。銀團貸款將用作撥付本集團一般企業資金所需。

根據融資協議之條款，倘(其中包括)本公司(作為借款人)與本公司若干附屬公司(作為擔保人)未能促成下列事項：

- 1 潘張欣女士(「張女士」)及The Little Brothers Settlement(「信託」，由張女士(作為財產授予人)與HSBC International Trustee Limited(作為原來信託人)於二零零五年十一月二十五日訂立之財產授予契約構成，據此，張女士亦為財產保護人及受益人)須合共繼續實益擁有本公司全部已發行股本最少51%；及
- 2 潘石屹先生及張女士仍將分別繼續擔任本公司主席及行政總裁。

本公司根據融資協議及相關文件之一切未償還負債將即時到期及須予償還。於二零一二年十二月三十一日，信託為本公司全部已發行股本約65.0176%之實益擁有人。

## 董事

本年度內及直至本報告日期止本公司董事(「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)

唐正茂女士(財務總裁)

陰傑先生(高級副總裁)(二零一二年十月二十二日獲委任)

## 董事會報告

**獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)**

Ramin Khadem博士

查懋誠先生

衣錫群先生

陰傑先生於二零一二年十月二十二日獲委任為執行董事。根據本公司的公司章程細則第86(3)條，陰先生任期至即將舉行之股東周年大會之時，並有資格且願意於股東周年大會上膺選連任。

根據本公司的公司章程細則第87(1)及87(2)條，潘石屹先生、查懋誠先生及唐正茂女士須於即將舉行之股東周年大會上輪換退任，並願意於股東周年大會上膺選連任。

潘石屹先生、潘張欣女士及閻岩女士均已與本公司訂立服務協議，由二零一一年一月一日起計為期三年，可由任何一方可發出不少於一個月事先書面通知予以終止。唐正茂女士已與本公司訂立服務合同，自二零一零年十二月二十四日起為期三年，可由任何一方事先向另一方發出不少於一個月書面通知予以終止。陰傑先生已與本公司訂立服務合同，自二零一二年十月二十二日起為期三年，可由任何一方事先向另一方發出不少於一個月書面通知予以終止。

各獨立非執行董事均已與本公司訂立委聘書，由二零一三年四月一日至二零一四年三月三十一日止，可由任何一方事先向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止。

除上文所披露者外，所有在應屆股東周年大會上膺選連任的董事，均未與本公司或其任何附屬公司訂立任何本公司不可在一年內毋須支付任何補償即終止的服務合約(除正常法定補償外)。

**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，四十九歲，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開發。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。

潘石屹為當選新浪網二零零九及二零一零年度新浪樂居「地產風雲人物」；榮獲二零零八年「安永中國企業家獎」；二零零四及二零零六年，被新浪網選為「地產10大影響力人物」；二零零五年，他被《財富》(中文版)選為中國最具影響力的25位商界領袖之一；二零一一年，再次當選新浪樂居「二零一一年中國房地產年度人物」。二零一二年，當選新浪樂居「二零一二年中國房地產微博領袖人物」。

## 董事會報告

**潘張欣女士***行政總裁*

**潘張欣女士**，四十七歲，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開發。

張女士於二零零五年被「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。二零零八及二零一一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、二零一零和二零一一年被《金融時報》評選為「全球商界最有影響力50位女性之一」，二零一一年榮獲華美協進社二零一一年度「藍雲獎」，二零一一年亦榮登美國《財富》雜誌「全球最具影響力50位商界女性排行榜」。彼亦曾在多個論壇上發表過講演，包括二零零三年中國企業高峰會、二零零三年世界經濟發展宣言、二零零五年財富全球論壇及二零零八年、二零零九年和二零一零年世界經濟論壇年會。

**閻岩女士***總裁*

**閻岩女士**，四十九歲，本公司執行董事兼總裁，負責本公司的企業拓展、成本預算控制及全面管理。彼於一九九六年十二月加盟本公司，歷任公司首席運營官、財務總裁和公司總裁。閻女士於一九八六年獲得天津大學土木工程學士。彼於中國房地產開發行業擁有十八年的相關經驗。

**唐正茂***財務總裁*

**唐正茂女士**，四十二歲，本公司執行董事兼財務總裁(「財務總裁」)。唐女士於本公司任職逾十年，任職財務總裁之前先後出任金融與投資者關係部總監以及財務總監。唐女士負責本公司的財務管理、投資者關係及企業融資。於二零零二年加盟本公司前，彼曾於紐約瑞士信貸第一波士頓投資銀行部工作。彼於耶魯大學獲得工商管理碩士學位，並於上海復旦大學獲得經濟學碩士及學士學位。

**陰傑先生***高級副總裁*

**陰傑先生**，四十五歲，為本公司首席建築師，負責公司設計與工程體系，於二零零九年加盟本公司。陰先生於一九九二年獲得美國華盛頓大學學士學位，具有美國華盛頓州註冊建築師資格。在加盟本公司之前，陰先生在美國知名建築事務所執業17年。

## 董事會報告

**獨立非執行董事****Ramin Khadem博士**

**Ramin Khadem博士**，六十八歲，本公司獨立非執行董事，彼為法國斯特拉斯堡International Space University理事會成員。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的財務總監，在此之前，彼曾在Inmarsat擔任多個職位，包括財務總監、財務經理及財務及行政總監。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碩士及博士學位。

**查懋誠先生**

**查懋誠先生**，六十三歲，本公司獨立非執行董事，彼為香港興業國際集團有限公司(一家在聯交所上市的公司，股份代號480)副主席兼董事總經理及新世界發展有限公司(一家在聯交所上市的公司，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**，六十五歲，本公司獨立非執行董事，中國股權投資基金協會副會長，北京股權投資基金協會副會長以及第一屆輪值主席。一九八六年至一九八七年，曾主持北京市人民政府經濟體制改革辦公室工作。一九八七年至一九九一年出任北京市西城區區長。自一九九一年起，先後擔任北京市市長助理，同時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。一九九九年獲委任為北控集團子公司京泰實業(集團)有限公司總經理及北京控股有限公司董事。二零零三年任京泰實業(集團)有限公司董事長及北京控股有限公司(一家在聯交所上市的公司，股份代號392)董事局主席。二零零四年十二月任北京控股集團有限公司董事長。期間曾任北京股權投資發展基金有限公司董事長。現任中國股權投資基金協會副會長，北京股權投資基金協會副會長、招商銀行(一家在聯交所上市的公司，股份代號3968)獨立董事、浙商金匯信託股份有限公司獨立董事、卓亞(企業融資)有限公司獨立董事、京城企業協會會長，中國產業發展促進會副會長、中關邨顧問委員會委員。

## 董事會報告

**高級管理層****吳宣靈女士***高級副總裁*

**吳宣靈女士**，四十八歲，負責物業管理、內部管理、酒店業務管理以及商舖租務的全面工作，於二零一零年加盟本公司。吳女士於一九八七年獲得美國威斯康辛大學市場行銷管理及金融學士學位。在加盟本公司之前，吳女士擁有15年的包括管理及物業運營方面的在華地產相關經驗。

**馬秀娟女士***公司秘書*

**馬秀娟女士**，五十四歲，本公司公司秘書。馬小姐目前為一家在香港提供企業服務及會計服務為主的公司 KCS Hong Kong Limited(凱譽香港有限公司)的董事兼公司註冊及合規部主管。彼在公司秘書服務專業擁有超過三十年的工作經驗，包括曾任於聯交所上市的上市公司的公司秘書職務、為客戶在不同區域例如香港、開曼群島和英屬維京群島等地設立公司，以及對公司重組項目、公司股東及董事的合規合法服務的經驗。馬小姐持有蘇格蘭University of Strathclyde工商管理碩士學位，並為香港特許秘書公會和英國特許秘書及管理人員公會的資深會員。



## 董事會報告

## 董事薪酬

經二零一二年五月十八日舉行的二零一二年股東周年大會決議通過，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。

二零一二年內各董事薪酬詳情如下：

二零一二年	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(主席)	240	5,926	33	6,199	-	6,199
潘張欣	240	5,201	-	5,441	-	5,441
閻岩	240	5,251	33	5,524	1,911	7,435
唐正茂	240	3,723	-	3,963	635	4,598
陰傑(二零一二年 十月二十二日獲委任)	50	971	7	1,028	124	1,152
<b>獨立非執行董事</b>						
Ramin Khadem	308	-	-	308	-	308
查懋誠	272	-	-	272	-	272
衣錫群	272	-	-	272	-	272
總計	1,862	21,072	73	23,007	2,670	25,677

附註：

- (i) 這項是指根據僱員股份獎勵計劃及購股權計劃授予董事的獎勵股份及購股權的公允價值。這些獎勵股份及購股權的價值是按照經審核綜合財務報表附註1(p)(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獎勵股份及購股權數目，載列於經審核綜合財務報表附註27。

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。

## 高級管理層薪酬

高級管理層薪酬參照其職務、責任與表現以及本集團業績而定。在本年度，除五名兼任高級管理人員之執行董事外之高級管理層個人薪酬大於人民幣五十萬元。

## 董事會報告

## 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

於二零一二年十二月三十一日，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須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)	-	3,324,100,000 (L)	65.0176% (L)
潘張欣	-	-	3,324,100,000 (L)	3,324,100,000 (L)	65.0176% (L)
閻岩	16,351,857 (L)	-	-	16,351,857 (L)	0.3198% (L)
	(附註2)				
唐正茂	891,666 (L)	-	-	891,666 (L)	0.0174% (L)
	(附註3)				
陰傑(二零一二年 十月二十二日 獲委任)	337,416 (L)	-	-	337,416 (L)	0.0066% (L)
	(附註4)				
Ramin Khadem	300,000 (L)	-	-	300,000 (L)	0.0059% (L)

附註：

- (1) 字母「L」表示董事於該等證券之好倉。
- (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股購股權及於二零一二年十一月六日授出的8,184,000股購股權；及(iii)6,024,357股實益擁有股份。
- (3) 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331,250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223,000股購股權；及(iii)337,416股實益擁有股份。
- (4) 該等相關股份的權益指337,416股實益擁有股份。

## 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	4,950,000	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，據本公司董事所深知，於二零一二年十二月三十一日，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。

## 董事會報告

## 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，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
HSBC International Trustee Limited(附註2)	受託人	3,325,633,000 (L)	65.0476% (L)
Capevale Limited	所控制的法團的權益	3,324,100,000 (L)	65.0176% (L)
Boyce Limited(附註3)	實益擁有人	1,662,050,000 (L)	32.5088% (L)
Capevale Limited(附註4)	實益擁有人	1,662,050,000 (L)	32.5088% (L)

附註：

- (1) 字母「L」表示股東於該等證券或相關股份之好倉。
- (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3,325,633,000股股份(好倉)。Boyce Limited(於英屬處女群島註冊成立的公司)為1,662,050,000股股份(好倉)的實益擁有人。Capevale Limited(於英屬處女群島註冊成立的公司)為1,662,050,000股股份(好倉)的實益擁有人。
- (3) Boyce Limited(於英屬處女群島註冊成立的公司)為Capevale Limited(於開曼群島註冊成立的公司)的全資附屬公司。
- (4) Capevale Limited(於英屬處女群島註冊成立的公司)為Capevale Limited(於開曼群島註冊成立的公司)的全資附屬公司。

除上文所披露外，據本公司董事所知，於二零一二年十二月三十一日，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」的部份所披露外，於本年度終或本年度內任何時間，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，於二零一二年十二月三十一日，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」及「首次公開招股前購股權計劃」的部份所披露外，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。

### 僱員股份獎勵計劃

於二零一零年十二月二十三日，本公司採納僱員股份獎勵計劃。僱員股份獎勵計劃旨在表彰本集團若干僱員作出的貢獻，並對彼等給予獎勵，以挽留彼等為本集團持續經營業務及發展效力，以及吸引合適人選進一步發展本集團業務。

於本年度內，僱員股份獎勵計劃受託人依據僱員股份獎勵計劃的規則及信託契約條款以總額約21,784,000港元在聯交所購入合共3,878,500股本公司股份。本年度，根據僱員股份獎勵計劃向僱員包括董事授出6,466,200股股份。

## 董事會報告

## 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根據購股權計劃授出購股權（「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，董事會可於全權酌情甄選下向(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於該等第(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。

於二零一二年十二月三十一日，根據購股權計劃可供發行及尚未行使的股份數目為11,090,000股（二零一一年十二月三十一日：3,599,000股），相當於本公司已發行股本0.22%（二零一一年十二月三十一日：0.07%），523,000股（二零一一年：693,700股）於本期間內註銷。

## 董事會報告

根據購股權計劃已授出及於二零一二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	授出日期	購股權數目					於 二零一二年 十二月三十一日 尚未行使
		於 二零一二年 一月一日 尚未行使	本期間內 已授出	本期間內 已行使	本期間內 已註銷	本期間內 已失效	
<b>(1) 董事</b>							
閻岩	二零零八年一月三十日(附註1)	901,000	-	-	-	-	901,000
	二零一二年十一月六日(附註3)	-	8,184,000	-	-	-	8,184,000
唐正茂	二零零八年一月三十日(附註1)	223,000	-	-	-	-	223,000
<b>(2) 其他僱員</b>							
其他僱員	二零零八年一月三十日(附註1)	2,005,000	-	-	523,000	-	1,482,000
其他僱員	二零零八年六月三十日(附註2)	470,000	-	170,000	-	-	300,000
<b>合計</b>		<b>3,599,000</b>	<b>8,184,000</b>	<b>170,000</b>	<b>523,000</b>	<b>-</b>	<b>11,090,000</b>

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 交易日收市價 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 交易日收市價 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

(3) 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 交易日收市價 港元
8,184,000	二零一三年十一月六日至 二零一二年十一月五日***	5.53	5.67

## 董事會報告

- \* 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。
- \*\*\* 於二零一二年十一月六日授出的購股權可於行使期間開始至二零一二年十一月五日購股權有效期屆滿之期間內行使。自授出當日起計滿首六年各年內歸屬並有權行使最多十分之一的購股權；而餘下的五分之二的購股權可於授出當日起計滿第七週年歸屬。

## 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：

- (i) 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；
- (ii) 首次公開招股前購股權計劃的年期為六年，自二零零七年十月八日起；
- (iii) 因行使首次公開招股前購股權計劃授出的所有購股權（「首次公開招股前購股權」）而予以發行的股份總數共12,058,000股股份，佔完成首次公開招股後本公司經擴大已發行股本約0.23%；及
- (iv) 除已授出的首次公開招股前購股權外，由於授出購股權的權利將於本公司上市後終止，故於本公司上市日期（即二零零七年十月八日）或之後將不會進一步授出首次公開招股前購股權。

於二零一二年十二月三十一日，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5,481,660股（二零一一年十二月三十一日：6,854,340股），相當於本公司已發行股本0.11%（二零一一年十二月三十一日：0.13%）。1,372,680股首次公開招股前購股權於本期間內註銷。



## 董事會報告

下表載列首次公開招股前購股權計劃授出之未行使首次公開招股前購股權之詳情：

承授人姓名及類別	於二零零七年 九月十四日 授出購股權之 數目(附註)	於二零一二年 一月一日 尚未行使	購股權數目			於二零一二年 十二月三十一日 尚未行使
			本期間內 已行使	本期間內 已註銷	本期間內 已失效	
<b>(1) 董事</b>						
閻岩	1,242,500	1,242,500	-	-	-	1,242,500
蘇鑫 (於二零零九年九月三十日辭職)	750,000	-	-	-	-	-
唐正茂	331,250	331,250	-	-	-	331,250
<b>(2) 本集團僱員</b>						
	9,734,250	5,280,590	-	1,372,680	-	3,907,910
	12,058,000	6,854,340	-	1,372,680	-	5,481,660

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首次公開招股前購股權可以每股8.3港元的價格行使。所有根據首次公開招股前購股權計劃而授出的首次公開招股前購股權將不可於本公司上市日期後首十二個月內獲行使。首次公開招股前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。首三分之一之首次公開招股前購股權可於授出當日起計一年屆滿後行使；另外三分之一可於授出當日起計兩年屆滿後行使；而餘下三分之一可於授出當日起計三年屆滿後行使。

## 主要供貨商及客戶

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團向本集團前五名最大客戶之銷售額未超過本集團總銷售額之30%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團向本集團前五名最大供應商之採購額佔本集團總採購額65.8%，且向本集團最大供應商之採購額佔本集團總採購額25.9%。

就董事會所知，各董事、其各自的關聯人士，及就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東於本年度概無於上述本集團五大客戶及供應商中擁有任何權益。

## 慈善捐助

於二零一二年，本集團向不同慈善機構共捐贈善款約人民幣12百萬元。

## 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。

## 董事會報告

## 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。

## 重大法律訴訟

除或有負債中披露之有關外灘8-1地塊項目相關信息外，據董事所知，本年度無重大法律訴訟。

## 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。回購具體信息詳見下表。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託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(「僱員股份獎勵計劃」)的規則及信託契約條款，以總額約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。

回購月份	購回股份數目	每股已付價格		總金額 (百萬港元)
		最高價 港元	最低價 港元	
二零一二年八月	24,598,500	5.40	4.93	131
二零一二年九月	22,390,000	4.86	4.72	107
二零一二年十月	18,290,500	5.10	4.77	91
二零一二年十一月	10,930,500	5.70	5.46	61
二零一二年十二月	22,300,500	6.27	5.86	134
<b>總計</b>	<b>98,510,000</b>			<b>525</b>

董事會報告

## 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。於即將召開之股東周年大會上，本集團將提呈議案，建議聘請羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)為本公司下一財政年度之核數師。

代表董事會

**潘石屹**

主席

香港

二零一三年三月六日

## 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性關連交易(「關連交易」)。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。截至二零一二年十二月三十一日本公司的關連交易情況如下：

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) 北京鴻運置業股份有限公司與北京中鴻天房地產有限公司(「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，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%。未付金額在還款日前(即二零零八年六月三十日及二零零八年十二月三十一日)分別按中國人民銀行現行借款利率支付利息。截止二零一二年十二月三十一日，未償還總額為人民幣3,916,128元，計入應收利息為人民幣498,210元。

(b) 北京澤利投資有限公司(「北京澤利」)與中鴻天訂立的物業購買合同

如招股章程中披露，截止二零零七年七月二十三日在上述物業購買協議項下的未付總金額為人民幣15,572,207元，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%。未付金額在還款日前(即二零零八年六月三十日及二零零八年十二月三十一日)分別按中國人民銀行現行借款利率支付利息。截止二零一二年十二月三十一日，未償還總額及應收利息共計為人民幣20,080,000元已付清。

## 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一個單位，以及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元的部份購買價款，該按揭由本集團提供擔保。在截至二零一二年十二月三十一日止年度內，此等擔保已於上述物業房產證在相關銀行辦理抵押登記後解除。

獨立非執行董事已審閱本年度內的上述關連交易，並確認該等關連交易：

- (i) 於本集團的日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款或就本集團而言按不遜於提供予獨立第三方或由獨立第三方提供的條款訂立；及
- (iii) 按照公平合理及符合本公司股東整體利益的條款根據規管該等交易的有關協議訂立。

此外，本公司已委聘其核數師對上文所述本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度訂立的關連交易實施審計程序並呈報彼等的調查結果。核數師已發出函件，當中載列彼等對上文所述關連交易的調查結果及結論，函件副本亦已呈交聯交所。

本公司確認本公司依照《上市規則》章節14A所列信息披露規定披露了相關信息。

## 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，本公司在截至二零一二年十二月三十一日止年度內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。

### 遵守《上市公司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二零一二年十二月三十一日止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。

本公司之日常業務乃由董事會授權予由董事會各董事委員會領導及監管之管理層處理，惟董事會仍保留審批中期及年度財務報表、股息政策、年度預算、業務計劃及重大營運事務的權力。

董事會由八位董事組成，包括五位執行董事：潘石屹先生(主席)、潘張欣女士(行政總裁)、閻岩女士、唐正茂女士及陰傑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報告之「董事及高級管理層履歷」一節)。

## 企業管治報告

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。在每屆股東周年大會上，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，但膺選連任及接受續聘。

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條及第3.10A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以及獨立非執行董事的人數至少佔董事會三分之一。

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，並確保各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日常業務，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有責任。

### 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，任期由二零一三年四月一日至二零一四年三月三十一日。

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序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

## 董事會會議

於二零一二年，董事會舉行過七次會議。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	6/7
潘張欣	6/7
閻岩	7/7
唐正茂	7/7
陰傑(二零一二年十月二十二日獲委任)	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
Ramin Khadem	4/7
查懋誠	3/7
衣錫群	4/7

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，確保董事會職權範圍得到遵守。
- 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，Ramin Khadem博士具備適當專業會計及財務管理專業才能。



## 企業管治報告

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序是否有效；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序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。

於二零一二年，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，並已對本公司的資源是否足夠做出審閱。同時，審核委員會已審閱本公司截至二零一二年六月三十日止期間中期業績及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。

審核委員會亦已審閱二零一二年核數師費用，並向董事會建議聘用羅兵咸永道會計師事務所為本公司二零一三年度的核數師，惟須經股東於即將舉行的股東周年大會上批准，方可作實。

## 企業管治報告

## 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確定本公司各執行董事及高級管理層人員薪酬，評估本公司執行董事及高級管理層的表現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。

於二零一二年，薪酬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
查懋誠(主席)	2/2
Ramin Khadem	2/2
衣錫群	2/2

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，薪酬水準公平合理，並無對本公司造成額外的負擔。

二零一二年內各董事的薪酬，請參閱董事會報告中標題為「董事薪酬」部份以及經審核的綜合財務報表附註6。

## 提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十三日成立。提名委員會之權力及職務載於其職權範圍內。其職責如下：

- (1) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (2) 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提出建議；
- (3) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (4) 就董事委任或重新委任以及董事(特別是本公司主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；

## 企業管治報告

- (5) 遵守任何不時由董事會規定或載於公司規章或由上市規則或適用法律施加的要求、指示及規則；及
- (6) 確保委員會主席，或在委員會主席缺席時由另一名委員（或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表）在公司股東周年大會上回答提問。

提名委員會成員包括兩名獨立非執行董事及一名執行董事，分別為Ramin Khadem博士、查懋誠先生及潘張欣女士。委員會由查懋誠先生擔任主席。提名委員會接納並批准陰傑先生為董事會成員。於二零一二年，提名委員會並無舉行實際會議。

### 提名董事之程序

1. 當董事會出現空缺時，董事會將評估董事會所需技能、知識及經驗，並識別空缺之任何需求（例如，倘屬獨立非執行董事，則需為獨立人士）。
2. 編製一份特定空缺所需之角色及能力之說明資料。
3. 透過個人聯繫／董事會成員、高級管理人員、業務夥伴及投資者之推薦物色候選人清單。
4. 安排與各候選人面見，讓董事會評估候選人是否符合提名董事之既定書面標準。一名或多名董事會成員將出席面見。
5. 核實候選人提供之資料。
6. 召開董事會會議，以商討及表決獲提名或加入董事會之候選人。

### 提名董事之標準

1. 所有董事之共同標準
  - (a) 性格及誠信。
  - (b) 承擔董事會受信責任之意向。
  - (c) 董事會目前對特定經驗或專業知識之需求及候選人是否符合該等需求。

## 企業管治報告

- (d) 相關經驗，包括在策略／政策制定方面之經驗、在架構複雜機構之高級管理經驗、行業經驗及對本公司所有產品及程序之熟悉程度。
- (e) 與董事會及本公司相關之重要業務或公關經驗，而該等經驗對董事會及本公司有利。
- (f) 對影響本公司之問題之認知程度。
- (g) 客觀分析複雜業務問題及執行中肯業務判斷之能力。
- (h) 對董事會活動投入專業才幹之能力及意向。
- (i) 切合本公司之文化。

## 2. 非執行董事／獨立非執行董事之適用標準

- (a) 對本公司事務投入充分時間之意向及能力，以有效地履行董事職責，包括出席董事會及委員會會議，並積極參與該等會議。
- (b) 候選人在其行業之成就。
- (c) 具備出眾的專業水平及個人聲望。
- (d) 候選人符合上市規則有關董事獨立性之標準之能力。

## 合規委員會

合規委員會包括兩名獨立非執行董事、一名執行董事及一名高級管理人員，分別為衣錫群先生、Ramin Khadem博士、潘張欣女士及賴楚珊女士。委員會由衣錫群先生擔任主席。賴楚珊女士已於二零一三年二月辭任。董事會授權合規委員會制定本公司企業管治政策。

合規委員會的主要職責包括：

- (1) 協助本公司履行中國、香港、開曼群島或任何其他合適的司法管轄區之所有適用法律規例下的其責任，包括但不限於《上市規則》；
- (2) 主動或應董事會的委派，就合規事宜進行調查，並對任何發現進行研究；

## 企業管治報告

- (3) 檢討並就改善本公司的內部監控程序提出建議；
- (4) 監察本公司的內部監控框架的維護，發展和提高；
- (5) 檢討及監察本集團的合規和內部監控環境，並制定機制和程序；
- (6) 向董事會提出建議，以提高本集團之合規環境和內部監控之有效性；
- (7) 檢討本公司的企業管治政策及常規，以及本公司的內部監控經理編制的定期報告，並要求內部監控經理編製關於特定問題的指定報告；及
- (8) 制訂、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)。

於二零一二年，合規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
衣錫群(主席)	1/1
Ramin Khadem	1/1
潘張欣	0/1
賴楚珊	1/1

於二零一二年，合規委員會就運營中出現的一些問題及管理層採取的應對措施進行了討論，審議了內審部工作總結及二零一二年內審計劃，並決議向董事會建議通過並公告因上市規則的修改而對合規委員會職權範圍進行的修訂。

### 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。編製截至二零一二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。

## 企業管治報告

### 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。

本公司已設立審計運營部，為本公司內部監控系統的重要一環。

審計運營部於二零一二年對重要業務流程的內部控制進行了梳理，保證了本公司重要內部控制環節制度的健全性和執行的有效性。

審計運營部對本公司重要的費用預算和流程進行了專項審計，落實公司財務監控、運作監控、合規監控以及風險管理工作。

董事會負責本公司的內部監控系統，並通過公司審計運營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二零一二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
二零一二年核數服務	人民幣6.47百萬元
非核數服務：	
香港利得稅合規服務	人民幣0.10百萬元
香港薪俸稅代理申請服務	人民幣0.03百萬元
審慎調查服務	人民幣0.80百萬元

### 與投資界有效溝通

公司十分重視與投資者保持高效和緊密的溝通。本公司投資者關係部致力於為股東、可轉股債券持有人、以及投資界提供最高效、有效的途徑，以獲取公司的資訊，投資者關係隊伍除了定時發佈年報、中報公告外，日常也積極地通過電郵電話與投資界溝通，並主動參加多個全球投資會議和論壇。

於二零一二年，本公司參加了十二場位於香港、新加坡、上海及北京的全球性的投資峰會和地產公司日等活動，並於三月和八月分別安排全球業績路演，會見了美國、英國、新加坡以及香港等地來自逾二百家機構的近三百位投資人士。

## 企業管治報告

於二零一二年，股東周年大會於二零一二年五月十八日舉行，各董事出席情況如下：

	出席率／會議數目
<b>執行董事</b>	
潘石屹先生	1/1
潘張欣女士	0/1
閻岩女士	0/1
唐正茂女士	1/1
陰傑先生(二零一二年十月二十二日獲委任)	0/0
<b>獨立非執行董事</b>	
Ramin Khadem博士	1/1
查懋誠先生	0/1
衣錫群先生	0/1

本公司二零一二年股東周年大會讓董事會直接與股東溝通。董事會主席，審核委員會主席連同外聘核數師均有出席於二零一二年五月十八日舉行之二零一二年股東周年大會，解答股東提問。

## 公司秘書

本公司委任馬秀絹女士(凱譽香港有限公司董事)為公司秘書。其於本公司的主要公司聯絡人為本公司執行董事兼財務總裁唐正茂女士。為遵守上市規則第3.29條，馬女士於截至二零一二年十二月三十一日止年度已接受不少於15個小時之相關專業培訓。

## 股東權利

### 召開股東特別大會及提呈議案

根據本公司章程細則，任何一名或以上於遞呈要求日期時持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會上投票權)十分之一(1/10)的股東，均有權要求召開股東特別大會(「股東特別大會」)及於會上提出議案。股東召開股東特別大會及提出議案的程序如下：

- (1) 請求人須簽署書面請求列明召開大會的主要商議事項，並送達本公司於香港的主要營業地點，地址為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈8樓，抬頭致公司秘書。
- (2) 若在送達要求之日起計二十一日內，本公司董事無按既定程序召開股東特別大會，請求人自身可按盡量接近董事會召開大會的相同方式召開股東大會，而所有因董事會不能召開股東大會而請求人自身召開的股東大會產生的合理成本應由本公司向請求人給予報銷。

## 企業管治報告

### 向董事會提出查詢

股東欲向董事會提出有關本公司的查詢，可將其查詢電郵至電郵地址：ir@sohochina.com。

### 修訂本公司章程大綱及章程細則

依據二零一二年五月十八日本公司股東大會批准的特別決議，本公司股東決議修訂其章程大綱及章程細則（合稱「章程大綱」）及採納經修訂及重述的章程大綱，加入對章程大綱作出之修訂，以(a)確保章程大綱遵守經修訂上市規則；及(b)加入董事會建議作出的若干輕微修訂。

主要修訂包括以下各項：

- (a) 倘董事或主要股東於董事會將予考慮的事宜中出現利益衝突，而董事會認為屬重大者，則須舉行實質董事會會議而非透過書面決議案處理；
- (b) 於考慮董事是否擁有重大利益時不得允許董事否定5%權益，此舉將防止其構成法定人數的一部份或於董事會會議上表決；及
- (c) 允許主席於本公司股東大會上豁免以投票方式表決程序及行政事宜。有關對現有章程大綱建議的修訂詳情將載於寄發予股東的股東周年大會通函。

除上述者外，年內，本公司的章程文件並無重大變動。

### 董事培訓

本公司將於每位新委任董事履新時，提供全面、正式兼特為其而設之就任須知，以使該董事對本公司之業務及運作均有適當之理解，以及完全清楚其本人按上市規則及有關監管規定所應負之責任及義務。

全體董事分別為潘石屹先生、潘張欣女士、閻岩女士、唐正茂女士、陰傑先生、Ramin Khadem博士、查懋誠先生及衣錫群先生，每周會獲提供有關本集團業務、營運及財務事宜的評論及適用法律及監管規定之監管最新資料。此外，所有董事亦已參與其他有關上市公司董事角色、職能及職責的課程，並透過參與培訓課程或網上支援或閱讀相關資料，進一步提升其專業發展。



## 公司資料

### 執行董事

潘石屹 (主席)  
潘張欣 (行政總裁)  
閻岩  
唐正茂  
陰傑 (二零一二年十月二十二日獲委任)

### 非執行獨立董事

Ramin Khadem  
查懋誠  
衣錫群

### 公司秘書

馬秀絹

### 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

### 提名委員會成員

查懋誠 (主席)  
潘張欣  
Ramin Khadem

### 合規委員會成員

衣錫群 (主席)  
Ramin Khadem  
潘張欣  
賴楚珊 (二零一三年二月已離職)

### 授權代表

潘張欣  
馬秀絹

### 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

## 公司資料

## 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

Royal Bank of Canada Trust Company  
(Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road, George Town  
Grand Cayman KY 1-1110  
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

金杜萬盛律師事務所  
香港中環夏慤道10號  
和記大廈9樓

## 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

中國銀行股份有限公司  
中國中信銀行股份有限公司  
中國招商銀行股份有限公司  
中國民生銀行  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國工商銀行(澳門)股份有限公司  
渣打銀行(香港)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

## 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」)已審核刊於第三至第九十二頁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二零一二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二零一二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解釋資料。

## 董事就綜合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》的披露規定編製真實而公允的綜合財務報表，並負責董事認為編製財務報表所必需的有關內部監控，以確保有關綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。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，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合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綜合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真實而公允的綜合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，以及評價綜合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》真實而公允地反映貴公司和貴集團於二零一二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綜合溢利和現金流量，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

二零一三年三月六日

## 綜合損益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營業額	2	15,305,129	5,684,822
已出售物業的成本		(6,298,439)	(2,954,246)
毛利		9,006,690	2,730,576
投資物業的評估增值	10	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		(151,885)	(134,097)
經營溢利		18,117,533	6,451,894
融資收入	3(a)	432,516	559,453
融資費用	3(a)	(558,432)	(350,752)
政府補助	4	203,155	201,285
除稅前溢利	3	18,194,772	6,861,880
所得稅	5(a)	(7,547,921)	(2,375,458)
年度溢利		10,646,851	4,486,422
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		61,975	594,114
年度溢利		10,646,851	4,486,422
每股盈利(人民幣)	9		
基本		2.051	0.751
攤薄		1.897	0.716

第十三至第九十二頁的附註屬本財務報表的一部分。本公司就本年度溢利應付權益股東股息的詳情載於附註25(b)。

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年度溢利		<b>10,646,851</b>	4,486,422
年度其他全面收益(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	25(d)(iii)	<b>(153)</b>	(19,655)
辦公室物業重估盈餘	11(a)	-	70,481
<b>年度全面收益總額</b>		<b>10,646,698</b>	4,537,248
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		<b>10,584,723</b>	3,943,134
非控股權益		<b>61,975</b>	594,114
<b>年度全面收益總額</b>		<b>10,646,698</b>	4,537,248

## 綜合資產負債表

二零一二年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	<b>38,310,000</b>	13,334,500
物業及設備	11	<b>682,084</b>	688,140
銀行存款	18	<b>137,647</b>	1,222,115
合營公司權益	13	<b>4,065,532</b>	–
遞延稅項資產	14(b)	<b>2,009,795</b>	901,918
非流動資產總值		<b>45,205,058</b>	16,146,673
<b>流動資產</b>			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	15	<b>10,048,137</b>	23,428,529
存款及預付款項	16	<b>2,599,287</b>	5,066,025
應收賬款及其他應收款	17	<b>662,937</b>	549,471
銀行存款	18	<b>2,353,429</b>	2,582,919
現金及現金等價物	19	<b>19,708,723</b>	11,906,157
流動資產總值		<b>35,372,513</b>	43,533,101
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	20	<b>3,922,219</b>	2,214,593
銷售按金	21	<b>8,896,083</b>	13,198,710
應付賬款及其他應付款	22	<b>2,657,017</b>	1,949,503
稅項	14(a)	<b>9,571,246</b>	5,681,681
流動負債總額		<b>25,046,565</b>	23,044,487
<b>流動資產淨值</b>		<b>10,325,948</b>	20,488,614
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>55,531,006</b>	36,635,287

第十三至第九十二頁的附註屬本財務報表的一部分。

## 綜合資產負債表(續)

二零一二年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	20	<b>10,791,280</b>	9,422,836
可轉換債券	23	<b>2,092,476</b>	1,986,897
優先票據	24	<b>6,198,433</b>	—
應付合約保留金		<b>660,189</b>	276,677
遞延稅項負債	14(b)	<b>4,078,166</b>	1,731,255
<b>非流動負債總額</b>		<b>23,820,544</b>	13,417,665
<b>資產淨值</b>		<b>31,710,462</b>	23,217,622
<b>資本和儲備</b>	25		
股本		<b>106,029</b>	107,502
儲備		<b>30,593,478</b>	21,615,261
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>30,699,507</b>	21,722,763
<b>非控股權益</b>		<b>1,010,955</b>	1,494,859
<b>權益總額</b>		<b>31,710,462</b>	23,217,622

董事會於二零一三年三月六日核准並許可發出。

董事

潘石屹

潘張欣



## 資產負債表

二零一二年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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
銀行存款	18	–	148,635
非流動資產總值		294,423	443,058
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	17	15,539,275	15,746,009
銀行存款		195,310	–
現金及現金等價物	19	9,314,175	1,307,747
流動資產總值		25,048,760	17,053,756
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	20	2,432,219	628,293
其他應付款		122,769	48,999
應付附屬公司款項		1,121,036	1,004,253
流動負債總額		3,676,024	1,681,545
流動資產淨值		21,372,736	15,372,211
<b>資產總值減流動負債</b>			
資產總值減流動負債		21,667,159	15,815,269
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	20	5,456,313	3,733,631
可轉換債券	23	2,092,476	1,986,897
優先票據	24	6,198,433	–
非流動負債總額		13,747,222	5,720,528
資產淨值		7,919,937	10,094,741

第十三至第九十二頁的附註屬本財務報表的一部分。

## 資產負債表(續)

二零一二年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>資本和儲備</b>	25		
股本		<b>106,029</b>	107,502
儲備		<b>7,813,908</b>	9,987,239
<b>權益總額</b>		<b>7,919,937</b>	10,094,741

董事會於二零一三年三月六日核准並許可發出。

董事

潘石屹

潘張欣

# 綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

附註	本公司權益股東應佔部分										非控股		
	股本	股份溢價	庫存股份	資本	資本儲備	匯兌儲備	重估儲備	一般	公積金	保留溢利	總額	權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	贖回儲備	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
於二零一一年一月一日	107,485	11,424,236	(8,775)	867	561,389	(623,637)	216,232	402,387	7,162,548	19,242,732	736,636	19,979,368	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	3,892,308	3,892,308	594,114	4,486,422	
其他全面收益	-	-	-	-	-	(19,655)	70,481	-	-	50,826	-	50,826	
溢利和全面收益總額	-	-	-	-	-	(19,655)	70,481	-	3,892,308	3,943,134	594,114	4,537,248	
庫存股份	25(c)(iii)	-	-	(17,525)	-	-	-	-	-	(17,525)	-	(17,525)	
就上年度批准的股息	25(d)(i)	-	-	-	-	-	-	-	(726,050)	(726,050)	-	(726,050)	
就本年度宣派的股息	25(d)(i)	-	-	-	-	-	-	-	(726,102)	(726,102)	-	(726,102)	
根據僱員股份期權													
計劃發行的股份	25(c)(i)	17	6,534	-	-	(1,556)	-	-	-	4,995	-	4,995	
僱員股份獎勵計劃	27(d)	-	-	-	-	1,579	-	-	-	1,579	-	1,579	
轉入一般公積金	25(d)(iv)	-	-	-	-	-	-	44,797	(44,797)	-	-	-	
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	-	161,309	161,309	
實現重估儲備		-	-	-	-	-	(97,186)	-	97,186	-	-	-	
來自非控股權益持有人的													
資本出資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,000	6,000	
分派予非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,200)	(3,200)	
於二零一二年十二月三十一日	107,502	11,430,770	(26,300)	867	561,412	(643,292)	189,527	447,184	9,655,093	21,722,763	1,494,859	23,217,622	

## 綜合權益變動表(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

附註	本公司權益股東應佔部分										非控股			
	資本				一般			公積金		保留溢利		總額	權益	權益總額
	股本	股份溢價	庫存股份	贖回儲備	資本儲備	匯兌儲備	重估儲備	公積金	保留溢利	總額	權益			
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	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一二年一月一日	107,502	11,430,770	(26,300)	867	561,412	(643,292)	189,527	447,184	9,655,093	21,722,763	1,494,859	23,217,622		
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	10,584,876	10,584,876	61,975	10,646,851		
其他全面收益	-	-	-	-	-	(153)	-	-	-	(153)	-	(153)		
溢利和全面收益總額	-	-	-	-	-	(153)	-	-	10,584,876	10,584,723	61,975	10,646,698		
回購本身股份	25(c)(i)	(1,476)	-	(362)	-	-	-	-	-	(1,838)	-	(1,838)		
-已付面值	-	(317,853)	(108,770)	-	-	-	-	-	-	(426,623)	-	(426,623)		
-已付溢價	-	(1,476)	-	1,476	-	-	-	-	-	-	-	-		
-儲備間轉撥	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
庫存股份	25(c)(ii)	-	-	(17,625)	-	-	-	-	-	(17,625)	-	(17,625)		
就上年度批准的股息	25(b)(ii)	-	(570,056)	-	-	-	-	-	-	(570,056)	-	(570,056)		
就本年度宣派的股息	25(b)(i)	-	(618,918)	-	-	-	-	-	-	(618,918)	-	(618,918)		
根據僱員股份期權														
計劃發行的股份	25(c)(i)	3	763	-	-	(178)	-	-	-	588	-	588		
僱員股份獎勵計劃	27(b)	-	-	-	-	4,328	-	-	-	4,328	-	4,328		
僱員股份期權計劃	27(a)	-	-	-	-	196	-	-	-	196	-	196		
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的														
股份	27(b)	-	52	960	-	(1,012)	-	-	-	-	-	-		
轉入一般公積金	25(d)(i)	-	-	-	-	-	-	52,622	(52,622)	-	-	-		
收購非控股權益														
(控股權不變)	25(f)	-	-	-	-	-	-	-	21,969	21,969	(576,879)	(554,910)		
來自非控股權益持有人的														
資本出資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,000	31,000		
於二零一二年十二月三十一日		106,029	9,923,282	(152,097)	2,343	564,746	(643,445)	189,527	499,806	20,209,316	30,699,507	1,010,955	31,710,462	

# 綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前溢利	<b>18,194,772</b>	6,861,880
調整項目：		
投資物業的評估增值	<b>(9,604,777)</b>	(4,027,445)
折舊	<b>22,934</b>	19,323
融資收入	<b>(432,516)</b>	(559,453)
利息支出	<b>534,353</b>	329,699
匯兌虧損淨額	<b>4,777</b>	–
已確認應收賬款及其他應收款的減值損失	<b>15,114</b>	3,881
出售物業及設備虧損	<b>364</b>	180
附屬公司清算收益	<b>–</b>	(109,018)
以權益結算的以股份為基礎的支付費用	<b>4,524</b>	1,579
營運資金變動：		
存款及預付款項減少／(增加)	<b>120,004</b>	(3,836,087)
應收賬款及其他應收款(增加)／減少	<b>(80,653)</b>	239,956
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業減少／(增加)	<b>2,380,314</b>	(2,962,535)
銷售按金(減少)／增加	<b>(4,302,627)</b>	6,478,619
應付賬款及其他應付款增加／(減少)	<b>979,081</b>	(3,436,518)
<b>經營業務產生／(所用)的現金</b>	<b>7,835,664</b>	(995,939)
已收利息	<b>432,494</b>	377,274
已付利息	<b>(849,895)</b>	(620,642)
已付所得稅	<b>(2,355,882)</b>	(2,990,350)
<b>經營活動產生／(所用)的現金淨額</b>	<b>5,062,381</b>	(4,229,657)

第十三至第九十二頁的附註屬本財務報表的一部分。

## 綜合現金流量表(續)

截至二零一二年十二月三十一日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>投資活動的現金流量</b>			
購入投資物業付款		(527,554)	(419,671)
購入物業及設備付款		(17,360)	(59,748)
出售物業及設備所得款項		157	849
3個月以上的銀行及其他金融機構定期存款(增加)/減少		(512,698)	2,986,499
銀行存款減少		1,313,958	35,881
合營公司墊款		(2,367,349)	-
收購附屬公司的現金流出淨額		(2,200,686)	(1,630,466)
收購合營公司權益付款		(598,183)	-
收購非控股權益付款		(500,000)	-
購入按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產付款		-	(15,483,824)
結算按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項		-	15,548,896
<b>投資活動(所用)/產生的現金淨額</b>		<b>(5,409,715)</b>	978,416
<b>融資活動的現金流量</b>			
新增銀行貸款所得款項		6,035,016	5,301,279
償還銀行貸款		(2,998,470)	(3,325,935)
發行優先票據所得款項		6,201,383	-
回購本身股份		(384,300)	-
根據僱員股份期權計劃發行股份所得款項	25(c)(i)	588	4,995
為僱員股份獎勵計劃購入庫存股份付款	25(c)(iii)	(17,625)	(17,525)
已付本公司權益股東的股息		(1,188,974)	(1,452,152)
來自非控股權益持有人的資本出資		-	6,000
分派予非控股權益		-	(32,350)
<b>融資活動產生的現金淨額</b>		<b>7,647,618</b>	484,312
<b>現金及現金等價物增加/(減少)淨額</b>		<b>7,300,284</b>	(2,766,929)
一月一日的現金及現金等價物		11,202,232	14,034,497
<b>外幣匯率變動的影響</b>		<b>(10,416)</b>	(65,336)
<b>十二月三十一日的現金及現金等價物</b>	19	<b>18,492,100</b>	11,202,232

# 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1(c)。

### (b) 財務報表的編製基準

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本公司和各附屬公司（統稱「本集團」）以及本集團於合營公司的權益。

本公司的功能貨幣為港幣。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。

除以下資產與負債是按公允價值入帳（見下文所載的會計政策）外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 投資物業（參閱附註1(g)）；
- 辦公室物業（參閱附註1(h)）；
- 劃歸為可供出售證券或買賣證券的金融工具（參閱附註1(f)(i)）；及
- 衍生金融工具（參閱附註1(f)(ii)）。

## 財務報表附註

**1 主要會計政策(續)****(b) 財務報表的編製基準(續)**

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32。

**(c) 會計政策的修訂**

香港會計師公會頒布了數項《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。

**《香港財務報告準則》第7號修訂—「金融工具：披露」**

《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。



財務報表附註

## 1 主要會計政策(續)

### (c) 會計政策的修訂(續)

#### 《香港會計準則》第12號修訂—「所得稅」

根據《香港會計準則》第12號，實體在計量遞延稅項時須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」以公允價值入帳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。

### (d) 附屬公司和非控股權益

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。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有的附屬公司權益，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。就每項企業合併而言，本集團可選擇按公允價值或所佔附屬公司可辨別資產的淨值計量任何非控股權益。

## 1 主要會計政策(續)

### (d) 附屬公司和非控股權益(續)

非控股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。非控股權益持有人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非控股權益持有人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。來自非控股權益持有人的貸款和對這些持有人的其他合約義務是按負債的性質，根據附註1(l)、(m)或(n)在綜合資產負債表內列為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動，如不會導致喪失控制權，便會按權益交易列賬，並在綜合權益項目中調整控股及非控股權益的數額，以反映相對權益的變動，但不會調整商譽，亦不會確認損益。

當本集團喪失於附屬公司的控制權時，按出售有關附屬公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。在喪失控制權日期所保留有關附屬公司的權益，按公允價值確認，此筆金額在該權益初始確認於金融資產時當作其公允價值，或(如適用)在初始確認於聯營公司或合營公司的投資(參閱附註1(e))時當作成本。

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(l))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。

### (e) 聯營公司和合營公司

聯營公司是指本集團或本公司對其有重大影響，但沒有控制或共同控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

合營公司是指本集團或本公司與其他方根據合約安排經營的實體。有關的合約安排確定，本集團或本公司與一名或以上的其他方共同控制該實體的經濟活動。

## 財務報表附註

## 1 主要會計政策(續)

**(e) 聯營公司和合營公司(續)**

於聯營公司或合營公司的投資是按權益法記入綜合財務報表，但劃歸為持有待售(或已計入劃歸為持有待售的處置組合)的投資除外。按照權益法，有關投資以成本初始入帳，並就本集團於收購日所佔被投資公司可辨別資產淨值的公允價值超過投資成本的數額(如有)作出調整，然後就本集團所佔被投資公司資產淨值的收購後變動以及與這些投資有關的任何減值虧損作出調整(參閱附註1(i))。於收購日超過成本的任何數額、本集團年內所佔被投資公司的收購後稅後業績和任何減值虧損在綜合收益表中確認，而本集團所佔被投資公司的收購後稅後其他全面收益項目則在綜合全面收益表中確認。

當本集團對聯營公司或合營公司承擔的虧損額超過其所佔權益時，本集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代被投資公司作出付款則除外。就此而言，本集團所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成本集團在聯營公司或合營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

本集團與聯營公司和合營公司之間交易所產生的未變現損益，均按本集團於被投資公司所佔的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在損益中確認。

當本集團不再對聯營公司有重大影響力或對合營公司實施共同控制時，按出售有關被投資公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。在喪失重大影響力或共同控制權日期所保留有關前被投資公司的權益，按公允價值確認，此筆金額在該權益初始確認於金融資產時當作其公允價值，或(如適用)在初始確認於聯營公司的投資(參閱附註1(e))時當作成本。

本公司資產負債表所示於聯營公司和合營公司的投資，是按成本減去減值虧損(參閱附註1(i))後入帳，但劃歸為持有待售(或已計入劃歸為持有待售的處置組合)的投資除外。

## 1 主要會計政策(續)

### (f) 金融工具

#### (i) 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

如果金融資產在初始確認時被分類或指定為持作買賣用途，即可分類為按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。如果本集團根據本集團既定風險管理或投資策略管理這類投資，並基於其公允價值作出買賣決定，金融資產即屬指定為按公允價值計量且其變動計入損益。應佔交易成本於產生時在損益中確認。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產是以公允價值計量，其變動在損益中確認。

#### (ii) 衍生金融工具

衍生金融工具以公允價值初始確認。本集團會於結算日重新計量公允價值，由此產生的收益或虧損即時在損益中確認。然而，如屬符合現金流量套期會計條件或用作對境外經營的淨投資套期的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須依據套期項目的性質確認。

### (g) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或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(包括已落成投資物業及在建投資物業)按公允價值入帳，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(s)(ii)所述方式入帳。

### (h) 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)入帳。

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。

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)及設備項目是以成本減去累計折舊和減值虧損(參閱附註1(i))後記入資產負債表。

## 財務報表附註

## 1 主要會計政策(續)

## (h) 物業及設備(續)

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。

成本包含其購入資產的直接應佔支出和為使資產投入運作狀態作原定用途而產生的任何其他直接應佔成本。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(即不可超過完工日後的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)。

## 1 主要會計政策(續)

### (i) 資產減值

#### (i) 投資和應收款的減值

本集團已於每個資產負債表日審閱已按成本或攤銷成本入帳的投資和流動與非流動應收款，以確定是否有客觀的減值跡象。減值的客觀跡象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；
- 債務人很可能面臨破產或其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成負面影響的重大變動；及
- 於權益工具的投資的公允價值顯著或長期跌至低於成本。

如有任何這類跡象存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 就於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資(包括按權益法確認的投資)(參閱附註1(e))而言，計量減值虧損的辦法是按附註1(i)(ii)將投資的可收回數額與其賬面金額作一比較。如果按附註1(i)(ii)用以釐定可收回數額的估計數額出現了正面的變化，有關的減值虧損便會轉回。
- 就以攤銷成本入帳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。

## 1 主要會計政策(續)

### (i) 資產減值(續)

#### (i) 投資和應收款的減值(續)

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應收賬款及其他應收款，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)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)

### (i) 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(i)(i)和(ii))。

### (j) 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帳。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(u))。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。



## 財務報表附註

**1 主要會計政策(續)****(k) 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，其後以實際利率法按攤銷成本減去呆帳減值準備(參閱附註1(i))後所得的金額入帳；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帳減值準備後所得的金額入帳。

**(l) 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，這些債券便會列作複合金融工具。複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。發行複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。

**(m) 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帳，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，均以實際利率法於借款期內在損益中確認。

**(n) 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(r)(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帳；但如貼現影響並不重大，則按成本入帳。

## 1 主要會計政策(續)

### (o) 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。

### (p) 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帳。

#### (ii) 以股份為基礎的支付

根據僱員股份期權計劃授予僱員的股份期權及根據僱員股份獎勵計劃授予僱員的股份(「獎勵股份」)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。股份期權的公允價值是在授予日以柏力克－舒爾斯期權定價模式或二叉樹定價法計量，並會考慮到期權授予條款和條件。獎勵股份的公允價值是按授予日的股票報價計量。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有一期權或獎勵股份的權利，在考慮到期權或獎勵股份歸屬的可能性後，授予期權或獎勵股份的估計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或獎勵股份數目。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，以反映所歸屬期權或獎勵股份的實際數目(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)或獎勵股份獲轉予僱員(計入庫存股份賬)或期權到期(直接轉入保留溢利)時為止。

## 財務報表附註

## 1 主要會計政策(續)

## (p) 僱員福利(續)

## (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。

## (q) 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。

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)。

## 財務報表附註

## 1 主要會計政策(續)

## (q) 所得稅(續)

當投資物業根據附註1(g)所載會計政策以公允價值入帳時，已確認遞延稅額會在報告日期按照以賬面金額出售該等資產時適用的稅率計量，除非該等物業可予以折舊，而持有該等物業的商業模式的目的，是把該等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。在所有其他情況，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，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。

## 財務報表附註

## 1 主要會計政策(續)

**(r) 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。

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帳的金額(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(r)(iii)確認。

**(ii) 透過企業合併承擔的或有負債**

如果公允價值能夠可靠地計量時,透過企業合併承擔的或有負債(即在收購日屬於現有負債)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數額減去累計攤銷(如適用)後所得數額和可能根據附註1(r)(iii)釐定的數額兩者中的較高額予以確認。如果不能可靠地計量公允價值或在收購日不屬於現有負債,透過企業合併承擔的或有負債會根據附註1(r)(iii)披露。

## 1 主要會計政策(續)

### (r) 已作出財務擔保、準備和或有負債(續)

#### (iii) 其他準備和或有負債

如果本集團或本公司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。

### (s) 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。

#### (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利益模式則除外。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) 服務收入

提供服務的收入會根據有關交易於報告日期的完成進度按比例確認為損益。完成進度是按完工價值進行評估。

## 財務報表附註

## 1 主要會計政策(續)

**(s) 收入確認(續)****(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) 利息收入**

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

**(vi) 傭金收入**

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傭金淨額。

**(vii) 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。

**(t) 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帳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。

## 財務報表附註

**1 主要會計政策(續)****(u) 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。

**(v) 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。或有租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

**(w) 關聯人士**

(a) 如屬以下人士，即該人士或該人士的近親是本集團的關聯人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 是本集團或本集團母公司的關鍵管理人員。

(b) 如符合下列任何條件，即企業實體是本集團的關聯人士：

- (i) 該實體與本集團隸屬同一集團(即各母公司、附屬公司和同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一家實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體是同一第三方的合營企業。
- (iv) 一家實體是第三方實體的合營企業，而另一實體是第三方實體的聯營公司。



財務報表附註

## 1 主要會計政策(續)

### (w) 關聯人士(續)

(b) 如符合下列任何條件，即企業實體是本集團的關聯人士：(續)

- (v) 該實體是為本集團或作為本集團關聯方的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受到上述第(a)項內所認定人士控制或共同控制。
- (vii) 上述第(a)(i)項內所認定人士對該實體有重大影響力或是該實體(或該實體母公司)的關鍵管理人員。

一名個人的近親是指與有關實體交易並可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員。

### (x) 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。

個別重要的經營分部不會合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 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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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	148,123	91,093
	<b>15,305,129</b>	5,684,822

## 2 營業額及分部報告(續)

### (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。

## 財務報表附註

## 2 營業額及分部報告(續)

## (c) 分部業績、資產及負債(續)

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：

	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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>損益表項目</b>								
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	3,973,432	1,658,181	2,048,095	1,193,993	5,606,843	1,925,901	11,628,370	4,778,075
<b>資產負債表項目</b>								
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

## 財務報表附註

## 2 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

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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	<b>10,023,944</b>	4,165,315
調整就編製綜合財務報表時資本化的費用	<b>(419,167)</b>	(137,870)
<b>投資物業的綜合評估增值</b>	<b>9,604,777</b>	4,027,445
<b>溢利</b>		
須報告分部溢利	<b>11,628,370</b>	4,778,075
集團內部溢利抵銷	<b>(288,283)</b>	(23,810)
未分配總部和公司支出	<b>(693,236)</b>	(267,843)
<b>綜合溢利</b>	<b>10,646,851</b>	4,486,422
<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	<b>10,932,550</b>	23,739,945
集團內部交易抵銷	<b>(884,413)</b>	(311,416)
<b>綜合發展中物業及持作銷售用途的已落成物業</b>	<b>10,048,137</b>	23,428,529
<b>銀行存款</b>		
須報告分部銀行存款	<b>2,295,766</b>	3,656,399
未分配總部及公司銀行存款	<b>195,310</b>	148,635
<b>綜合銀行存款</b>	<b>2,491,076</b>	3,805,034

財務報表附註

## 2 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)

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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	<b>10,361,876</b>	10,539,764
未分配總部及公司現金及現金等價物	<b>9,346,847</b>	1,366,393
<b>綜合現金及現金等價物</b>	<b>19,708,723</b>	11,906,157
<b>銀行貸款</b>		
須報告分部銀行貸款	<b>4,768,610</b>	5,225,000
未分配總部及公司銀行貸款	<b>9,944,889</b>	6,412,429
<b>綜合銀行貸款</b>	<b>14,713,499</b>	11,637,429
<b>資產</b>		
須報告分部資產	<b>109,249,270</b>	82,060,797
集團內部結餘抵銷	<b>(45,137,154)</b>	(28,638,995)
未分配總部及公司資產	<b>16,465,455</b>	6,257,972
<b>綜合資產總值</b>	<b>80,577,571</b>	59,679,774
<b>負債</b>		
須報告分部負債	<b>65,151,255</b>	56,802,180
集團內部結餘抵銷	<b>(44,575,478)</b>	(28,444,034)
未分配總部及公司負債	<b>28,291,332</b>	8,104,006
<b>綜合負債總額</b>	<b>48,867,109</b>	36,462,152

## 財務報表附註

## 3 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

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
利息收入	<b>(432,516)</b>	(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)
	<b>(432,516)</b>	(559,453)
<b>融資費用</b>		
須於5年內全數償還的銀行貸款利息	<b>754,652</b>	538,062
須於5年後全數償還的銀行貸款利息	<b>22,039</b>	57,961
可轉換債券的利息支出	<b>190,938</b>	185,290
優先票據的利息支出	<b>60,823</b>	–
減：資本化為發展中物業的利息支出*	<b>(494,099)</b>	(451,614)
	<b>534,353</b>	329,699
匯兌虧損淨額	<b>4,777</b>	–
銀行手續費及其他	<b>19,302</b>	21,053
	<b>558,432</b>	350,752

\* 借款費用按每年4.57%至8.32%的比率資本化（二零一一年：4.58%至7.44%）。

財務報表附註

## 3 除稅前溢利(續)

## (b) 員工成本

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		<b>209,105</b>	193,937
界定供款退休計劃供款		<b>15,048</b>	13,122
以權益結算的以股份為基礎的支付費用	27	<b>4,524</b>	1,579
		<b>228,677</b>	208,638

## (c) 其他項目

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
折舊	<b>22,934</b>	19,323
核數師酬金		
— 審核服務	<b>7,439</b>	6,711
— 稅務服務	<b>1,387</b>	1,199
— 其他服務	<b>798</b>	727
投資物業的應收租金減直接支出人民幣零元 (二零一一年：人民幣零元)	<b>148,123</b>	91,093

## 4 政府補助

根據各地政府頒布的地方法規，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。

## 財務報表附註

## 5 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	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
中國企業所得稅			
— 年度準備		<b>2,977,642</b>	485,418
— 以往年度準備(過剩)/不足		<b>(78,887)</b>	27,815
土地增值稅		<b>3,410,132</b>	822,163
遞延稅項	14(b)	<b>1,239,034</b>	1,040,062
		<b>7,547,921</b>	2,375,458

- (i) 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。
- (ii) 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%）。
- (iii) 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。
- (iv) 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。



財務報表附註

## 5 綜合損益表所示的所得稅(續)

(b) 按適用稅率計算的稅項支出及會計溢利對賬如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除稅前溢利	<b>18,194,772</b>	6,861,880
按除稅前溢利以25%(二零一一年：25%)的 稅率計算的所得稅	<b>4,548,693</b>	1,715,470
可在中國企業所得稅扣減的土地增值稅的稅務影響	<b>(837,253)</b>	(145,550)
以不同稅率計算溢利的影響	<b>103,149</b>	(86,467)
未使用而且未確認的可抵扣虧損的稅項影響	<b>2,354</b>	3,823
以往年度準備(過剩)/不足	<b>(78,887)</b>	27,815
不可扣減的支出的稅務影響	<b>399,733</b>	38,204
年度土地增值稅準備	<b>3,410,132</b>	822,163
實際稅項支出	<b>7,547,921</b>	2,375,458

財務報表附註

## 6 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6(i)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>二零一二年</b>						
主席						
潘石屹	240	5,926	33	6,199	-	6,199
執行董事						
潘張欣	240	5,201	-	5,441	-	5,441
閻岩	240	5,251	33	5,524	1,911	7,435
唐正茂	240	3,723	-	3,963	635	4,598
陰杰(於二零一二年十月二十二日 獲委任)	50	971	7	1,028	124	1,152
獨立非執行董事						
Ramin Khadem	308	-	-	308	-	308
查懋誠	272	-	-	272	-	272
衣錫群	272	-	-	272	-	272
	<b>1,862</b>	<b>21,072</b>	<b>73</b>	<b>23,007</b>	<b>2,670</b>	<b>25,677</b>

## 財務報表附註

## 6 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6(i)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一一年						
主席						
潘石屹	240	5,528	30	5,798	-	5,798
執行董事						
潘張欣	240	4,947	-	5,187	-	5,187
閻岩	240	5,050	30	5,320	657	5,977
唐正茂	240	3,844	-	4,084	219	4,303
獨立非執行董事						
Ramin Khadem	298	-	-	298	-	298
查懋誠	255	-	-	255	-	255
衣錫群	255	-	-	255	-	255
	1,768	19,369	60	21,197	876	22,073

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。

註釋：

- (i) 這項是指分別根據僱員股份期權計劃及僱員股份獎勵計劃授予董事的股份期權及股份的公允價值。這些股份期權及獎勵股份的價值是按照附註1(p)(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期權及股份的數目，載列於附註27。

## 財務報表附註

## 7 最高酬金人士

五名最高酬金人士包括三名(二零一一年：四名)董事，他們的酬金披露於附註6。餘下的二名最高酬金人士(二零一一年：一名)的總酬金如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
薪金及其他酬金	8,571	4,058
退休計劃供款	33	-
以股份為基礎的支付	1,123	132
	<b>9,727</b>	4,190

餘下的二名最高薪人士(二零一一年：一名)的酬金介乎下列範圍：

人民幣	二零一二年 人數	二零一一年 人數
4,000,001元至4,500,000元	-	1
4,500,001元至5,000,000元	2	-

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。

## 財務報表附註

## 8 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572,328,000元的虧損(二零一一年：人民幣279,946,000元)，並已在本公司財務報表內處理。

## 9 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	二零一二年 千股	二零一一年 千股
於一月一日的已發行普通股		<b>5,188,656</b>	5,187,657
已行使股份期權的影響	25(c)(i)	<b>53</b>	658
已回購並註銷股份的影響	25(c)(ii)	<b>(20,520)</b>	-
庫存股份的影響	25(c)(iii)	<b>(7,551)</b>	(3,136)
已歸屬獎勵股份的影響	27(b)	<b>212</b>	-
年內普通股加權平均數		<b>5,160,850</b>	5,185,179

## 財務報表附註

## 9 每股盈利(續)

## (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)

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
普通股權益股東應佔溢利	<b>10,584,876</b>	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	<b>190,938</b>	185,290
普通股權益股東應佔溢利(攤薄)	<b>10,775,814</b>	4,077,598

## (ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	二零一二年 千股	二零一一年 千股
普通股加權平均數	<b>5,160,850</b>	5,185,179
轉換可轉換債券的影響	<b>516,605</b>	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	<b>2,560</b>	598
普通股加權平均數(攤薄)	<b>5,680,015</b>	5,696,893

財務報表附註

## 10 投資物業—本集團

	已落成 投資物業 人民幣千元	發展中 投資物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一一年一月一日	3,085,000	–	3,085,000
增置	469,207	2,841,553	3,310,760
轉自發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	192,500	–	192,500
收購附屬公司	–	2,718,795	2,718,795
公允價值調整			
—現有投資物業	1,585,793	1,787,649	3,373,442
—轉撥入投資物業的發展中物業及 持作銷售用途的已落成物業	–	654,003	654,003
於二零一一年十二月三十一日	5,332,500	8,002,000	13,334,500
於二零一二年一月一日	<b>5,332,500</b>	<b>8,002,000</b>	<b>13,334,500</b>
增置	–	559,668	559,668
轉自發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	<b>2,863,826</b>	<b>11,947,229</b>	<b>14,811,055</b>
公允價值調整			
—現有投資物業	<b>277,500</b>	<b>428,332</b>	<b>705,832</b>
—轉撥入投資物業的發展中物業及 持作銷售用途的已落成物業	<b>2,256,174</b>	<b>6,642,771</b>	<b>8,898,945</b>
於二零一二年十二月三十一日	<b>10,730,000</b>	<b>27,580,000</b>	<b>38,310,000</b>

## 10 投資物業—本集團(續)

### (a) 投資物業重估

本集團的已落成投資物業於二零一二年十二月三十一日及二零一一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的同類型交易，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—世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)進行。

本集團管理層認為，於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日的發展中投資物業公允價值可合理地計量，因此本集團發展中投資物業以二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日的公允價值計量。由世邦魏理仕進行估值工作，採用了市場上常用的發展中物業估值方法—餘值法，即首先評估「假設」該物業已經完工時的市場價值，然後恰當地扣減尚需產生的建造成本、專業費用、利息費用和發展商溢利等。扣減後的數額以已調整至現值呈列，以反映發展中投資物業於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日的現況。

(b) 本集團部分投資物業已作銀行貸款抵押之用，詳情載於附註20。

(c) 於二零一二年十二月三十一日，於中國以中期租賃持有的投資物業的賬面淨值為人民幣38,310,000,000元(二零一一年：人民幣13,334,500,000元)。



## 財務報表附註

## 11 物業及設備—本集團

	服務式		辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 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：</b>						
於二零一一年一月一日	288,534	325,666	39,887	6,574	-	660,661
增置	-	-	9,748	-	50,000	59,748
轉撥入在建工程	-	(306,946)	-	-	256,666	(50,280)
轉自在建工程	-	306,666	-	-	(306,666)	-
收購附屬公司	-	-	368	391	-	759
處置	-	-	(3,356)	(1,696)	-	(5,052)
重估盈餘	65,928	-	-	-	-	65,928
於二零一一年十二月三十一日	354,462	325,386	46,647	5,269	-	731,764
<b>代表：</b>						
成本	-	325,386	46,647	5,269	-	377,302
估值—二零一一年	354,462	-	-	-	-	354,462
	354,462	325,386	46,647	5,269	-	731,764
於二零一二年一月一日	<b>354,462</b>	<b>325,386</b>	<b>46,647</b>	<b>5,269</b>	-	<b>731,764</b>
增置	-	<b>5,004</b>	<b>10,406</b>	<b>1,950</b>	-	<b>17,360</b>
收購附屬公司(附註31)	-	-	<b>42</b>	-	-	<b>42</b>
處置	-	-	<b>(7,117)</b>	<b>(1,534)</b>	-	<b>(8,651)</b>
於二零一二年十二月三十一日	<b>354,462</b>	<b>330,390</b>	<b>49,978</b>	<b>5,685</b>	-	<b>740,515</b>
<b>代表：</b>						
成本	-	<b>330,390</b>	<b>49,978</b>	<b>5,685</b>	-	<b>386,053</b>
估值—二零一一年	<b>354,462</b>	-	-	-	-	<b>354,462</b>
	<b>354,462</b>	<b>330,390</b>	<b>49,978</b>	<b>5,685</b>	-	<b>740,515</b>

## 財務報表附註

## 11 物業及設備—本集團(續)

	服務式		辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 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>累計折舊：</b>						
於二零一一年一月一日	21,202	56,525	25,108	3,665	-	106,500
年度折舊	6,845	7,399	4,347	732	-	19,323
轉撥入在建工程時撥回	-	(50,280)	-	-	-	(50,280)
收購附屬公司	-	-	77	74	-	151
處置後撥回	-	-	(3,157)	(866)	-	(4,023)
重估時抵銷	(28,047)	-	-	-	-	(28,047)
於二零一一年十二月三十一日	-	13,644	26,375	3,605	-	43,624
於二零一二年一月一日	-	<b>13,644</b>	<b>26,375</b>	<b>3,605</b>	-	<b>43,624</b>
年度折舊	<b>9,354</b>	<b>7,114</b>	<b>5,915</b>	<b>551</b>	-	<b>22,934</b>
收購附屬公司(附註31)	-	-	3	-	-	3
處置後撥回	-	-	(6,704)	(1,426)	-	(8,130)
於二零一二年十二月三十一日	<b>9,354</b>	<b>20,758</b>	<b>25,589</b>	<b>2,730</b>	-	<b>58,431</b>
<b>賬面淨值：</b>						
於二零一二年十二月三十一日	<b>345,108</b>	<b>309,632</b>	<b>24,389</b>	<b>2,955</b>	-	<b>682,084</b>
於二零一一年十二月三十一日	354,462	311,742	20,272	1,664	-	688,140

財務報表附註

**11 物業及設備—本集團(續)****(a) 辦公室物業重估**

本集團的辦公室物業已於二零一一年十二月三十一日由管理層參考適用的相關市場的同類交易，以公開市值為基準進行重估。於二零一一年十二月三十一日，為數人民幣70,481,000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。本集團辦公室物業於二零一二年十二月三十一日的賬面金額與其公允價值的分別不大。

假如本集團的辦公室物業是按成本減去累計折舊後入帳，則這些物業於二零一二年十二月三十一日的賬面金額應為人民幣114,391,000元(二零一一年：人民幣117,474,000元)。

**(b) 物業的賬面淨值分析如下：**

在二零一二年十二月三十一日賬面淨值合計為人民幣654,740,000元(二零一一年：人民幣666,204,000元)的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。

**(c) 本集團的辦公室物業和服務式公寓物業已作銀行貸款抵押之用，詳情載於附註20。****12 於附屬公司的投資—本公司**

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非上市股份(按成本)	294,423	294,423

## 財務報表附註

## 12 於附屬公司的投資—本公司(續)

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。除另外列明者外，所持股份類別為普通股。

公司名稱	成立/註冊 成立及 經營地點	主要業務	已發行/ 實繳資本	應佔股本權益 百分比	
				直接	間接
北京紅石新城房地產 有限公司*	中國北京	發展長城腳下的公社項目及 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%
北京搜候房地產有限公司*	中國北京	發展三裏屯SOHO項目	99,000,000美元	-	95%
北京千禧房地產開發 有限公司***	中國北京	發展北京公館項目	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	投資光華路SOHO項目 第二期	人民幣10,000,000元	-	100%
北京凱恒房地產有限公司*	中國北京	投資及發展 朝陽門SOHO項目及 銀河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項目及 丹棱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(前門)項目	人民幣50,000,000元	-	100%

## 財務報表附註

## 12 於附屬公司的投資—本公司(續)

公司名稱	成立/註冊		已發行/ 實繳資本	應佔股本權益	
	成立及 經營地點	主要業務		百分比	直接
SOHO Exchange Limited	開曼群島	投資及發展SOHO東海廣場 項目	1,000美元	-	100%
北京望京搜候房地產 有限公司*	中國北京	投資及發展銀峰SOHO項目	99,000,000美元	-	100%
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	120,000,000美元	-	100%
上海鼎鼎房地產開發 有限公司*	中國上海	投資外灘SOHO項目	135,000,000美元	-	61.506%
搜候(上海)投資 有限公司***	中國上海	投資凌空SOHO項目及 SOHO世紀廣場項目， 發展SOHO中山廣場項目	人民幣200,000,000元	-	100%
上海弘聖房地產開發 有限公司***	中國上海	投資SOHO復興廣場項目	人民幣840,000,000元	-	100% 註(i)
上海杭鋼嘉杰實業 有限公司***	中國上海	投資SOHO海倫廣場項目	人民幣101,450,000元	-	100%
上海旭升置業有限公司**	中國上海	投資虹口SOHO項目	180,000,000美元	-	100%
上海綠城廣場置業 有限公司***	中國上海	投資及發展 SOHO天山廣場項目	人民幣1,550,000,000元	-	100% 註(ii)

\* 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。

## 財務報表附註

## 12 於附屬公司的投資—本公司(續)

## (i) 上海弘聖房地產開發有限公司(「上海弘聖」)

二零一二年，本公司全資附屬公司—搜候(上海)投資有限公司(「搜候上海」)以人民幣500,000,000元的價款向第三方收購了上海弘聖餘下的20%的股本權益。此後，上海弘聖成為本集團的全資附屬公司。上海弘聖開發SOHO復興廣場項目，該項目位於中國上海盧灣區。

## (ii) 上海綠城廣場置業有限公司(「上海綠城」)

二零一二年，搜候上海以總價款人民幣2,129,420,000元收購了上海綠城的全部股本權益。上海綠城開發SOHO天山廣場項目，該項目位於中國上海崇明區。

## 13 合營公司權益—本集團

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應佔資產淨值		928,199	—
合營公司貸款	(i)	3,137,333	—
		<b>4,065,532</b>	—

下表載列本集團在二零一二年十二月三十一日於合營公司權益的詳情：

合營公司名稱	企業組成模式	註冊成立及 經營地點	主要業務	繳足股本/ 註冊資本詳情	由附屬公司持有 所有權權益比率
上海海之門房地產投資管理有限公司	註冊成立	中國上海	投資外灘8-1 地塊項目	人民幣100,000,000元	50%
上海盈碧長升企業管理有限公司	註冊成立	中國上海	物業管理	人民幣500,000元	50%

這些合營公司對本集團的財務成果不重大。

註釋：

- (i) 一家合營公司的貸款已計入於該合營公司的權益中，該貸款是指向上海海之門房地產投資管理有限公司(「上海海之門」)作出為數人民幣3,137,333,000元的墊款。除為數人民幣288,660,000元的墊款按固定年利率13.8%計息外，餘下的墊款為免息。所有墊款無抵押，且無固定還款期。

## 財務報表附註

## 14 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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	3,169,541	1,197,308
應付土地增值稅	6,401,705	4,484,373
	<b>9,571,246</b>	5,681,681

## (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：

以下各項來自遞延稅項：	附註	稅項虧損 人民幣千元	發展中 物業及持作 銷售用途的		就中國 附屬公司的 新增權益		總額 人民幣千元
			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	計提的預扣稅 人民幣千元	
於二零一一年一月一日		1,155	942,534	(577,365)	(39,682)	(93,656)	232,986
在損益計入／(列支)	5(a)	12,987	(52,433)	(1,000,616)	-	-	(1,040,062)
在重估儲備列支		-	-	-	(23,494)	-	(23,494)
收購附屬公司		1,233	-	-	-	-	1,233
於二零一一年十二月三十一日		15,375	890,101	(1,577,981)	(63,176)	(93,656)	(829,337)
於二零一二年一月一日		15,375	890,101	(1,577,981)	(63,176)	(93,656)	(829,337)
在損益計入／(列支)	5(a)	(3,741)	1,104,528	(2,339,821)	-	-	(1,239,034)
於二零一二年十二月三十一日		11,634	1,994,629	(3,917,802)	(63,176)	(93,656)	(2,068,371)

財務報表附註

## 14 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) 與綜合資產負債表的對賬：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已在綜合資產負債表確認的遞延稅項資產淨額	2,009,795	901,918
已在綜合資產負債表確認的遞延稅項負債淨額	(4,078,166)	(1,731,255)
	<b>(2,068,371)</b>	(829,337)

## (c) 未確認的遞延稅項資產

按照附註1(q)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二零一二年十二月三十一日為數人民幣244,960,000元(二零一一年：人民幣246,905,000元)累積稅項虧損確認有關的遞延稅項資產。於二零一二年十二月三十一日，其中分別為數人民幣105,456,000元、人民幣33,261,000元、人民幣32,372,000元、人民幣22,215,000元、及人民幣51,656,000元的稅項虧損的應用限期分別在二零一三年、二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年屆滿。

## (d) 未確認的遞延稅項負債

於二零一二年十二月三十一日，與中國附屬公司的未分派溢利有關的暫時差異為人民幣26,302,812,000元(二零一一年：人民幣11,437,786,000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2,630,281,000元(二零一一年：人民幣1,143,779,000元)的遞延稅項負債。



## 財務報表附註

## 15 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業—本集團

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
發展中物業	5,195,232	18,083,646
持作銷售用途的已落成物業	4,852,905	5,344,883
	<b>10,048,137</b>	23,428,529

(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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
中國		
— 長期租賃	112,911	131,511
— 中期租賃	6,689,068	18,613,515
	<b>6,801,979</b>	18,745,026

(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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
發展中物業	941,951	12,929,899

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二零一二年十二月三十一日止年度為人民幣6,298,439,000元(二零一一年：人民幣2,954,246,000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20。

## 財務報表附註

## 16 存款及預付款項

存款及預付款項主要是指就購置物業開發項目及建造費用預付的款項。

預期於超過一年後才收回或確認為支出的本集團存款及預付款項合共人民幣1,189,282,000元(二零一一年：人民幣1,570,562,000元)。

## 17 應收賬款及其他應收款

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>本集團</b>			
應收賬款	(a)	<b>161,038</b>	161,162
其他應收款		<b>513,622</b>	389,861
減：呆帳準備	(b)	<b>(11,723)</b>	(1,552)
		<b>662,937</b>	549,471
<b>本公司</b>			
應收附屬公司款項		<b>15,539,275</b>	15,746,009

## (a) 賬齡分析

應收賬款按到期日劃分的賬齡分析如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
即期	<b>75,089</b>	47,380
逾期1個月以下	<b>1,075</b>	33,189
逾期1至6個月	<b>2,613</b>	1,000
逾期6個月至1年	<b>9,388</b>	16,960
逾期1年以上	<b>72,873</b>	62,633
逾期金額	<b>85,949</b>	113,782
	<b>161,038</b>	161,162

本集團的信貸政策載列於附註28(a)。

財務報表附註

## 17 應收賬款及其他應收款(續)

## (b) 應收賬款及其他應收款減值

應收賬款及其他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應收賬款及其他應收款(參閱附註1(i)(i))。

本年度呆帳準備的變動如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於一月一日	1,552	3,863
已確認減值虧損淨額	15,114	3,881
註銷不可收回的款項	(4,943)	(6,192)
於十二月三十一日	11,723	1,552

於二零一二年十二月三十一日，本集團已個別釐定為減值的應收賬款及其他應收款為人民幣11,723,000元(二零一一年：人民幣1,552,000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，本集團已確認呆帳特定準備金額人民幣11,723,000元(二零一一年：人民幣1,552,000元)。本集團並無就這些結餘持有任何抵押品。

## (c) 沒有減值的應收賬款及其他應收款

並未被個別或整體視為減值的應收賬款及其他應收款的賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
沒有逾期或減值	413,818	224,649	15,539,275	15,746,009
逾期1個月以下	48,547	54,785		
逾期1至6個月	19,870	106,081		
逾期6個月至1年	36,015	28,613		
逾期1年以上	144,687	135,343		
	249,119	324,822		
	662,937	549,471		

## 財務報表附註

## 17 應收賬款及其他應收款(續)

## (c) 沒有減值的應收賬款及其他應收款(續)

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。於二零一二年十二月三十一日，本集團以租金按金作為應收租金的抵押品，以物業單位所有權作為應收賬款(為數人民幣61,006,000元(二零一一年：人民幣93,064,000元))及其他應收款(為數人民幣57,262,000元(二零一一年：人民幣20,889,000元))的抵押品，但並未就剩餘其他應收款持有任何抵押品。

## 18 銀行存款

	附註	本集團		本公司	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
作以下用途的					
非流動資產銀行存款：					
按揭貸款擔保	(i)	—	818,266	—	—
銀行貸款擔保	(ii)	—	148,635	—	148,635
建造費用擔保	(iii)	<b>137,647</b>	255,214	—	—
		<b>137,647</b>	1,222,115	—	148,635
作以下用途的					
流動資產銀行存款：					
按揭貸款擔保	(i)	<b>337,271</b>	—	—	—
銀行貸款擔保	(ii)	<b>882,464</b>	705,000	<b>195,310</b>	—
與已收預售所得款項相關的 受限制現金	(iv)	<b>1,133,694</b>	1,877,919	—	—
		<b>2,353,429</b>	2,582,919	<b>195,310</b>	—
		<b>2,491,076</b>	3,805,034	<b>195,310</b>	148,635

## 財務報表附註

## 18 銀行存款(續)

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。於二零一二年十二月三十一日，本集團根據這些協議存入了人民幣337,271,000元(二零一一年：人民幣818,266,000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。當買家將業權契據交予銀行作抵押之用或償還有關按揭貸款時，這些擔保按金的責任便告解除。
- (ii) 於二零一二年十二月三十一日，本集團以存款人民幣882,464,000元(二零一一年：人民幣853,635,000元)為銀行貸款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。
- (iii) 於二零一二年十二月三十一日，根據一項政府規定，本集團以存款人民幣137,647,000元(二零一一年：人民幣255,214,000元)作為應付承建商建造費用的不可撤銷擔保。倘若本集團無法支付有關的建造費用，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。
- (iv) 根據相關政府規定，於二零一二年十二月三十一日，本集團部分項目開發公司須將已收預售物業款項合共人民幣1,133,694,000元(二零一一年：人民幣1,877,919,000元)存放在指定的銀行賬戶，作為相關物業的建造工程的擔保按金。有關按金只可在獲得住房和城鄉建設部及相關銀行批准後才可用於購買建造物料，以及支付相關物業的建造費用。這些擔保按金的責任將根據相關預售物業的落成階段予以解除。

## 財務報表附註

## 19 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
現金	516	748	-	-
銀行和其他金融機構存款	4,462,845	6,662,633	2,008,383	92,265
銀行和其他金融機構定期存款	15,245,362	5,242,776	7,305,792	1,215,482
資產負債表內的現金及現金等價物	19,708,723	11,906,157	9,314,175	1,307,747
減：3個月以上的銀行和其他金融機構定期存款	1,216,623	703,925		
綜合現金流量表內的現金及現金等價物	18,492,100	11,202,232		

財務報表附註

## 20 銀行貸款

(a) 銀行貸款的還款期如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
1年內或按要求償還	<b>3,922,219</b>	2,214,593	<b>2,432,219</b>	628,293
1年以上至2年	<b>6,364,664</b>	3,656,815	<b>3,670,604</b>	1,866,815
2年以上至5年	<b>4,111,616</b>	5,311,021	<b>1,785,709</b>	1,866,816
5年後	<b>315,000</b>	455,000	-	-
	<b>10,791,280</b>	9,422,836	<b>5,456,313</b>	3,733,631
	<b>14,713,499</b>	11,637,429	<b>7,888,532</b>	4,361,924

銀行貸款的抵押情況如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
有抵押	<b>14,713,499</b>	11,631,129	<b>7,888,532</b>	4,361,924
無抵押	-	6,300	-	-
	<b>14,713,499</b>	11,637,429	<b>7,888,532</b>	4,361,924

## 財務報表附註

## 20 銀行貸款(續)

(b) 於十二月三十一日，本集團及本公司的若干銀行貸款是以下列項目為抵押，並由實體或個人提供擔保：

(i) 於二零一二年十二月三十一日，為數人民幣4,265,934,000元(二零一一年：人民幣5,853,293,000元)的本集團銀行貸款及為數人民幣547,324,000元(二零一一年：人民幣628,293,000元)的本公司銀行貸款以下列項目作抵押：

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	<b>5,492,355</b>	10,241,027	—	—
投資物業	<b>14,656,500</b>	7,266,000	—	—
銀行存款	<b>687,154</b>	705,000	<b>687,154</b>	705,000
	<b>20,836,009</b>	18,212,027	<b>687,154</b>	705,000

(ii) 於二零一二年十二月三十一日，為數人民幣371,726,000元(二零一一年：人民幣360,548,000元)的銀行貸款是以本集團旗下兩家附屬公司—北京望京搜候房地產有限公司(「望京搜候」)的50%股份及北京宜潤世紀投資管理諮詢有限公司的100%股份作抵押，並由本公司提供擔保(參閱附註29(b))。

(iii) 於二零一二年十二月三十一日，本集團為數人民幣1,684,631,000元(二零一一年：人民幣1,683,657,000元)的銀行貸款是以本集團附屬公司—鼎鼎國際投資有限公司的股份及價值人民幣654,740,000元(二零一一年：人民幣666,204,000元)的物業及設備作抵押，並由潘石屹先生和潘張欣女士提供擔保(參閱附註30(c)(ii))，本公司也提供了擔保(參閱附註29(b))。

(iv) 於二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司為數人民幣7,341,208,000元(二零一一年：人民幣3,733,631,000元)的銀行貸款是以本公司所有外資附屬公司(不包括27家直接或間接持有SOHO東海廣場項目、銀峰SOHO項目及外灘SOHO項目的外資附屬公司)的資產總值及股份作抵押。

(v) 於二零一二年十二月三十一日，本集團為數人民幣1,050,000,000元(二零一一年：人民幣零元)的銀行貸款是以為數人民幣3,060,000,000元的光華路SOHO項目第二期投資物業以及本集團附屬公司上海綠城的100%股份作抵押，並由本集團附屬公司望京SOHO提供擔保。



財務報表附註

## 20 銀行貸款(續)

(c) 按攤銷成本計量的銀行貸款的實際年利率如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 %	二零一一年 %	二零一二年 %	二零一一年 %
計入流動負債的銀行貸款	<b>2.90-6.77</b>	2.15-7.05	<b>2.90-4.77</b>	1.51-2.7
計入非流動負債的銀行貸款	<b>4.57-8.32</b>	4.58-7.44	<b>4.57-5.91</b>	4.58-4.63

(d) 為數人民幣7,341,208,000元(二零一一年：人民幣3,733,631,000元)的銀行貸款須受涉及本集團部分經營業績和財務狀況的目標以及分派本公司權益股東應佔溢利的比率的契諾所限，這些規限常見於與金融機構作出的借貸安排。本集團定期檢討這些契諾是否得到履行。本集團管理流動資金風險的其他詳情載於附註28(b)。於二零一二年十二月三十一日，本集團並無違反任何與所提取貸款相關的契諾(二零一一年：人民幣零元)。

## 21 銷售按金—本集團

銷售按金是指就銷售物業單位而收取，但按照本集團的收入確認政策沒有確認為收入的所得款項。

## 財務報表附註

## 22 應付賬款及其他應付款—本集團

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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	30(a)	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	(ii)	447,750	206,283
		<b>2,657,017</b>	1,949,503

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：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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	764,169	538,044
	<b>1,091,125</b>	774,648

- (ii) 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。

財務報表附註

## 23 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。初始換股價可因為(其中包括)股份合併、股份拆細或重新分類、溢利或儲備資本化、資本分派、配股、按低於現行市價發行、換股權的修訂、向股東提供的其他優惠及其他事項(有關優惠或事項對本公司已發行股本構成攤薄影響)而調整。如果調整(下調，如適用)數額將低於當時有效的換股價的1%，則毋須作出調整。毋須作出的調整及尚未下調的換股價款額須結轉並計入其後的調整。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。

於二零一二年十二月三十一日，可轉換債券的轉換價由於派發的二零一零年及二零一一年股息已調整為每股港幣5.26元。

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。

於二零一二年十二月三十一日，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2,092,476,000元(二零一一年：人民幣1,986,897,000元)和人民幣514,395,000元(二零一一年：人民幣514,395,000元)。

## 24 優先票據

本公司於二零一二年十一月七日發行了總值1,000,000,000美元的優先票據(「優先票據」)，這些優先票據分別於二零一七年和二零二二年到期。優先票據的詳情如下：

當中600,000,000美元的優先票據(「二零一七年優先票據」)將於二零一七年到期，年息為5.750%，每半年支付一次。

當中400,000,000美元的優先票據(「二零二二年優先票據」)將於二零二二年到期，年息為7.125%，每半年支付一次。

於二零一二年十二月三十一日，這些優先票據由本公司66家於香港和英屬維爾京群註冊成立的附屬公司提供擔保。有關擔保責任將於本公司最終悉數支付這些優先票據後解除。

優先票據受到以下限制：本集團須履行對本集團債務及若干交易的限制的契諾。有關限制是在發行公司債中常見的。本集團定期監察其對這些契諾的遵循情況。於二零一二年十二月三十一日，本集團並無違反任何與優先票據有關的契諾。

## 財務報表附註

## 25 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
於二零一一年一月一日		107,485	11,424,236	867	561,389	(1,568,663)	97,186	941,421	11,563,921
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	480,054	480,054
其他全面收益		-	-	-	-	(503,037)	-	-	(503,037)
溢利和全面收益總額		-	-	-	-	(503,037)	-	480,054	(22,983)
實現重估儲備		-	-	-	-	-	(97,186)	97,186	-
就上年度批准的股息	25(b)	-	-	-	-	-	-	(726,359)	(726,359)
就本年度宣派的股息	25(b)	-	-	-	-	-	-	(726,412)	(726,412)
根據僱員股份期權計劃發行的股份	25(c)(i)	17	6,534	-	(1,556)	-	-	-	4,995
僱員股份獎勵計劃	27(b)	-	-	-	1,579	-	-	-	1,579
於二零一一年十二月三十一日		107,502	11,430,770	867	561,412	(2,071,700)	-	65,890	10,094,741

## 財務報表附註

## 25 股本、儲備及股息(續)

## (a) 權益組成部分的變動(續)

本公司(續)

	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	庫存股份 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	保留溢利/ 累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一二年一月一日		107,502	11,430,770	-	867	561,412	(2,071,700)	65,890	10,094,741
本年度虧損		-	-	-	-	-	-	(572,328)	(572,328)
其他全面收益		-	-	-	-	-	12,282	-	12,282
溢利和全面收益總額		-	-	-	-	-	12,282	(572,328)	(560,046)
回購本身股份	25(c)(i)	(1,476)	-	(362)	-	-	-	-	(1,838)
— 已付面值		-	(317,853)	(108,770)	-	-	-	-	(426,623)
— 已付溢價		-	(1,476)	-	1,476	-	-	-	-
— 儲備間轉撥		-	-	-	-	-	-	-	-
就上年度批准的股息	25(b)	-	(570,752)	-	-	-	-	-	(570,752)
就本年度宣派的股息	25(b)	-	(619,697)	-	-	-	-	-	(619,697)
根據僱員股份期權計劃發行的股份	25(c)(i)	3	763	-	-	(178)	-	-	588
僱員股份獎勵計劃	27(b)	-	-	-	-	4,328	-	-	4,328
僱員股份期權計劃	27(a)	-	-	-	-	196	-	-	196
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份	27(b)	-	52	-	-	(1,012)	-	-	(960)
於二零一二年十二月三十一日		106,029	9,921,807	(109,132)	2,343	564,746	(2,059,418)	(506,438)	7,919,937

## 財務報表附註

## 25 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

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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(二零一一年：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(二零一一年：每股普通股 人民幣0.11元)	655,601	570,752
	<b>1,275,298</b>	1,297,164

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

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 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 (二零一一年：每股普通股人民幣0.14元)	570,752	726,359

## 財務報表附註

## 25 股本、儲備及股息(續)

## (c) 股本及庫存股份

## (i) 股本

附註	二零一二年		二零一一年	
	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
法定股本： 每股面值港幣0.02元普通股	<b>7,500,000</b>		7,500,000	
已發行及繳足普通股：				
於一月一日	<b>5,188,656</b>	<b>107,502</b>	5,187,657	107,485
回購並註銷本身股份	<b>(76,210)</b>	<b>(1,476)</b>	-	-
根據僱員股份期權計劃 發行的股份	<b>170</b>	<b>3</b>	999	17
於十二月三十一日	<b>5,112,616</b>	<b>106,029</b>	5,188,656	107,502

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。按照附註1(p)(ii)所載的政策，本公司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。



財務報表附註

## 25 股本、儲備及股息(續)

## (c) 股本及庫存股份(續)

## (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
二零一二年八月	(24,598,500)	5.40	4.93	130,960
二零一二年九月	(22,390,000)	4.86	4.72	107,593
二零一二年十月	(18,290,500)	5.10	4.77	90,806
二零一二年十一月	(10,930,500)	5.70	5.46	61,430
	(76,209,500)			390,789

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。

## 財務報表附註

## 25 股本、儲備及股息(續)

## (c) 股本及庫存股份(續)

## (iii) 庫存股份

附註	二零一二年		二零一一年	
	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
於一月一日	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 27(b)	(262)	(960)	-	-
於十二月三十一日	32,510	152,097	6,593	26,300

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
二零一二年六月	155,500	5.37	5.27	838
二零一二年十月	188,000	5.01	5.01	945
二零一二年十一月	3,535,000	5.64	5.63	20,001
二零一二年十二月	22,300,500	6.27	5.86	134,495
	26,179,000			156,279

財務報表附註

## 25 股本、儲備及股息(續)

## (c) 股本及庫存股份(續)

## (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	二零一二年 數目	二零一一年 數目
二零零八年十月八日至 二零一三年十月七日	港幣8.30元	5,481,660	6,854,340
二零零九年一月三十日至 二零一四年一月二十九日	港幣6.10元	2,606,000	3,129,000
二零零九年六月三十日至 二零一四年六月二十九日	港幣4.25元	300,000	470,000
二零一三年十一月六日至 二零一二年十一月五日	港幣5.53元	8,184,000	-
		<b>16,571,660</b>	10,453,340

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於財務報表附註27(a)。

## (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備金或給予的折扣；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。

## (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和獎勵股份的公允價值(參閱附註27)及可轉換債券的權益部分(參閱附註23)。

## 25 股本、儲備及股息(續)

### (d) 儲備的性質和用途(續)

#### (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(t)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(h)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零元(二零一一年：人民幣零元)。

#### (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

於二零一二年十二月三十一日，可供分派予本公司權益股東的儲備總額為人民幣9,306,237,000元(二零一一年：人民幣11,496,660,000元)，包括分別在附註25(d)(i)及附註25(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13分(二零一一年：每股普通股人民幣11分)，合共人民幣655,601,000元(二零一一年：人民幣570,752,000元)。這些股息於結算日尚未確認為負債。

### (f) 收購非控股權益

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團以人民幣500,000,000元的價款向非控股股東收購了上海弘聖的20%股本權益，賬面總值人民幣520,537,000元，另以人民幣54,910,000元的價款向非控股股東收購了北京中鴻天房地產有限公司(「中鴻天」)的29%股本權益，賬面總值人民幣56,342,000元。收購價款超過帳面值的部分(人民幣20,537,000元和人民幣1,432,000元)已記錄在權益中。

財務報表附註

## 25 股本、儲備及股息(續)

### (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，以及憑藉以合理成本取得融資，可以融資房地產項目的開發和建造工作，並且繼續為股東提供回報。

本集團積極定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平可能帶來較高股東回報與穩健資本狀況所提供的優勢和保障兩者之間取得平衡，並因應經濟狀況轉變而調整資本架構。

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(包括可轉換債券和優先票據)，除以資產總值。於二零一二年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為28.55%(二零一一年：22.83%)。

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。

## 26 員工福利計劃

本集團參加由北京市人力資源和社會保障局及上海市人力資源和社會保障局為其職工設立的界定供款退休計劃。截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團須分別按北京及上海職工總薪金的20%及22%向該等退休計劃作出供款。

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。

## 27 以權益結算的以股份為基礎的交易

### (a) 僱員股份期權計劃

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至七年期間內歸屬，並可於歸屬後的六至十年期間內行使。每項股份期權賦予持有人認購一股本公司普通股的權利。

(i) 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：			
—於二零零七年十月八日	1,573,750	授予日起計3年	6年
—於二零零八年一月三十日	1,124,000	授予日起計3年	6年
—於二零零八年六月三十日	500,000	授予日起計3年	6年
—於二零一二年十一月六日	8,184,000	授予日起計7年	10年
授予僱員的期權：			
—於二零零七年十月八日	10,484,250	授予日起計3年	6年
—於二零零八年一月三十日	6,135,000	授予日起計3年	6年
—於二零零八年六月三十日	580,000	授予日起計3年	6年
股份期權總數	28,581,000		

## 財務報表附註

## 27 以權益結算的以股份為基礎的交易(續)

## (a) 僱員股份期權計劃(續)

(ii) 股份期權的數目和加權平均行使價如下：

	二零一二年		二零一一年	
	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	7.46	10,453	7.37	13,697
於年內授予	5.53	8,184	-	-
於年內已行使	4.25	(170)	5.96	(999)
於年內作廢	7.69	(1,895)	7.59	(2,245)
於年末尚未行使	6.51	16,572	7.46	10,453
於年末可行使	7.47	8,388	7.46	10,453

於二零一二年及二零一一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、港幣4.25元或港幣5.53元(二零一一年：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64個月(二零一一年：23個月)。

## 27 以權益結算的以股份為基礎的交易(續)

### (a) 僱員股份期權計劃(續)

#### (iii) 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或二叉樹定價法作出估計。股份期權的合約期已用作這些模型的輸入變量。柏力克－舒爾斯期權定價模式或二叉樹定價法也包含提早行使期權的預測。

	於二零零八年 六月三十日 授予的 股份期權	於二零零八年 一月三十日 授予的 股份期權	於二零零七年 十月八日 授予的 股份期權	於二零一二年 十一月六日 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	港幣1.79元
股價	港幣4.25元	港幣6.10元	港幣8.30元	港幣5.53元
行使價	港幣4.25元	港幣6.10元	港幣8.30元	港幣5.53元
預期波幅(以柏力克－舒爾斯期權 定價模式或二叉樹定價法所用的 加權平均波幅列示)	49.36%	46.35%	45.91%	48.37%
預期股息	2.278%	0.5192%	0.478%	5.56%
無風險利率(按照外匯基金票據計算)	3.111%	1.980%	3.9275%	0.65%

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。



## 財務報表附註

## 27 以權益結算的以股份為基礎的交易(續)

## (b) 僱員股份獎勵計劃

本集團於二零一零年十二月二十三日推出一項可供本集團所有員工(包括但不限於執行董事)參與的僱員股份獎勵計劃。設立僱員股份獎勵計劃的目的,是為了留住僱員,使本集團能夠持續經營和發展。已歸屬的股份將無償轉予獲選員工。如果獲授予獎勵股份的股份在該等股份歸屬前離職,未歸屬的股份將作廢。

每股獲授予股份的公允價值是以授予日可直接從股市中取得的股價為準。獎勵股份是根據服務條件而授出,並無附帶任何市場條件。

於二零一一年和二零一二年已獎勵和歸屬股份的詳情如下:

購買股份月份	購買 股份數目	購買 股份價款 港幣千元	獎勵月份	獎勵 股份數目	已歸屬的 獎勵股份數目	每股平均 公允價值 港幣	歸屬期	剩餘 歸屬期
二零零九年九月	735,000	3,313	二零一一年三月	735,000	(262,000)	5.97	二零一二年三月九日至 二零一四年三月九日	0.18年至1.18年
二零零九年九月	1,299,500	5,857	二零一二年一月	1,299,500	-	5.24	二零一三年一月十三日至 二零一五年一月十三日	0.03年至2.03年
二零零九年九月	175,500	791	二零一二年十一月	175,500	-	5.61	二零一三年十一月七日至 二零一四年十一月七日	0.85年
二零一一年九月	232,000	1,157	二零一二年十一月	232,000	-	5.61	二零一三年十一月七日至 二零一四年十一月七日	0.85年
二零一一年十月	3,113,000	15,194	二零一二年十一月	3,113,000	-	5.61	二零一三年十一月七日至 二零一四年十一月七日	0.85年至6.85年
二零一一年十一月	1,038,000	5,188	二零一二年十一月	1,038,000	-	5.61	二零一三年十一月七日至 二零一四年十一月七日	6.85年
二零一二年六月	155,500	838	二零一二年十一月	155,500	-	5.61	二零一三年十一月七日至 二零一四年十一月七日	6.85年
二零一二年十月	188,000	945	二零一二年十一月	188,000	-	5.61	二零一三年十一月七日至 二零一四年十一月七日	6.85年
二零一二年十一月	3,535,000	20,001	二零一二年十一月	264,700	-	5.61	二零一三年十一月七日至 二零一四年十一月七日	6.85年
總額	10,471,500	53,284		7,201,200	(262,000)			

## 財務報表附註

## 27 以權益結算的以股份為基礎的交易(續)

## (b) 僱員股份獎勵計劃(續)

已獎勵股份和紅股數目的變動詳情如下：

	二零一二年 已獎勵股份和 紅股數目	二零一一年 已獎勵股份和 紅股數目
於一月一日結餘	784,500	—
已獎勵	6,466,200	735,000
已歸屬 紅股	(245,000)	—
—分配予得獎人	99,200	49,500
—已歸屬	(17,000)	—
於十二月三十一日結餘	7,087,900	784,500

## 28 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帳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。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，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。

## 財務報表附註

## 28 財務風險管理和公允價值(續)

## (b) 流動資金風險

本集團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)所得的款項和已收租客租金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和日後收取的租金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、發行可轉換債券和優先票據以及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。

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：

	二零一二年 合約未貼現現金流出量						二零一一年 合約未貼現現金流出量					
	1年內或 按獲通知時	1年後 但2年內	2年後 但5年內	5年後	總額	十二月 三十一日 賬面金額	1年內或 按獲通知時	1年後 但2年內	2年後 但5年內	5年後	總額	十二月 三十一日 賬面金額
	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
<b>本集團</b>												
銀行貸款	(4,578,561)	(6,562,780)	(4,840,241)	(337,039)	(16,318,621)	14,713,499	(2,731,026)	(4,063,370)	(5,680,761)	(506,508)	(12,981,665)	11,637,429
可轉換債券	(85,139)	(2,314,605)	-	-	(2,399,744)	2,092,476	(85,124)	(85,124)	(2,312,994)	-	(2,483,242)	1,986,897
優先票據	(336,917)	(395,986)	(4,974,139)	(3,435,112)	(9,142,154)	6,198,433	-	-	-	-	-	-
應付合約保留金	-	(487,303)	(172,886)	-	(660,189)	660,189	-	(26,677)	(250,000)	-	(276,677)	276,677
按攤銷成本計量的金融負債	(2,209,267)	-	-	-	(2,209,267)	2,209,267	(1,743,220)	-	-	-	(1,743,220)	1,743,220
	(7,209,884)	(9,760,674)	(9,987,266)	(3,772,151)	(30,729,975)	25,873,864	(4,559,370)	(4,175,171)	(8,243,755)	(506,508)	(17,484,804)	15,644,223
<b>本公司</b>												
銀行貸款	(2,756,045)	(3,921,900)	(1,867,108)	-	(8,545,053)	7,888,532	(776,169)	(2,044,495)	(1,943,475)	-	(4,764,139)	4,361,924
可轉換債券	(85,139)	(2,314,605)	-	-	(2,399,744)	2,092,476	(85,124)	(85,124)	(2,312,994)	-	(2,483,242)	1,986,897
優先票據	(336,917)	(395,986)	(4,974,139)	(3,435,112)	(9,142,154)	6,198,433	-	-	-	-	-	-
其他應付款	(122,769)	-	-	-	(122,769)	122,769	(43,377)	-	-	-	(43,377)	43,377
應付附屬公司款項	(1,121,036)	-	-	-	(1,121,036)	1,121,036	(1,004,253)	-	-	-	(1,004,253)	1,004,253
	(4,421,906)	(6,632,491)	(6,841,247)	(3,435,112)	(21,330,756)	17,423,246	(1,908,923)	(2,129,619)	(4,256,469)	-	(8,295,011)	7,396,451

## 財務報表附註

## 28 財務風險管理和公允價值(續)

**(c) 利率風險**

本集團的銀行貸款、可轉換債券和優先票據的利率分別披露於附註20、附註23及附註24。於二零一二年十二月三十一日，本集團的銀行存款的年利率介乎0.35%至3.30%(二零一一年：0.36%至3.30%)。

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款的整體借款利率每增加／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減少／增加約人民幣56,866,000元(二零一一年：人民幣23,643,000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與投資物業增加／減少約人民幣74,623,000元(二零一一年：人民幣69,364,000元)。此外，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190,450,000元(二零一一年：人民幣128,671,000元)。

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。分析是以與二零一一年相同的基準進行。

**(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。

財務報表附註

## 28 財務風險管理和公允價值(續)

## (d) 外幣風險(續)

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，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、銀行貸款和優先票據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	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元	二零一二年 千元	二零一一年 千元
美元				
—現金及現金等價物	<b>1,338,444</b>	211,062	<b>1,329,710</b>	149,651
—銀行貸款	<b>(990,000)</b>	(561,000)	<b>(660,000)</b>	(230,000)
—優先票據	<b>(1,000,000)</b>	—	<b>(1,000,000)</b>	—

美元兌人民幣的匯率上升或下降5%(假設這項變動在二零一二年十二月三十一日已經發生)，不會對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

## (e) 公允價值

所有金融工具均按照與二零一二年和二零一一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27。每股獎勵股份的公允價值為在授予日可直接從股市取得的股價。

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，入帳數字則以結算日的市場相關數據為準。

## 財務報表附註

## 29 承擔及或有負債

## (a) 承擔

- (i) 就發展中物業、投資物業及購置物業而言，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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已訂約	4,902,875	4,546,727
已授權但尚未訂約	6,998,629	7,228,262
	<b>11,901,504</b>	11,774,989

並未包含在上表的本集團應佔合營公司本身的資本承擔如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已授權但尚未訂約	2,493,810	—

- (ii) 就權益投資而言，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	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已訂約	—	3,756,152
已授權但尚未訂約	—	500,000
	—	4,256,152

## 29 承擔及或有負債(續)

### (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。於二零一二年十二月三十一日，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5,593,435,000元(二零一一年：人民幣4,776,176,000元)。

於二零一二年十二月三十一日，本公司為兩家(二零一一年：兩家)附屬公司為數人民幣2,056,357,000元(二零一一年：人民幣1,689,957,000元)的銀行貸款提供了擔保。

### (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

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，事件源於複星國際有限公司(「複星集團」)附屬公司採取的法律行動。持有上海海之門50%股本權益的複星集團要求法院頒令，宣布本集團收購上海海之門的行動無效。複星集團認為，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複星集團所指稱的違反其優先收購權。

於本報告發出日期，本公司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。假如複星集團勝訴，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。

## 財務報表附註

## 29 承擔及或有負債(續)

## (e) 投資物業及持作待售物業

本集團以經營租賃租出投資物業和部分持作待售物業。這些租賃一般初步為期一至八年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。

本集團根據不可解除的經營租賃在日後應收的最低租賃付款額總數如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
1年內	129,254	160,708
1年後但5年內	318,174	329,605
5年後	11,324	5,796
	<b>458,752</b>	496,109

## 30 重大關聯人士交易

## (a) 應付關聯人士款項及相關交易

已計入流動負債的應付關聯人士款項如下：

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
上海儀電	(i)	171,039	151,254
上海農村商業銀行	(i)	171,039	151,254
潘石屹先生		-	24,800
		<b>342,078</b>	327,308

- (i) 於二零一二年十二月三十一日的結餘主要為上海鼎鼎房地產開發有限公司的非控股權益持有人—上海儀電控股(集團)公司(「上海儀電」)和上海農村商業銀行一向本集團提供的墊款，金額為人民幣342,078,000元(二零一一年：人民幣302,508,000元)。有關墊款為免息、無抵押，且無固定還款期。



財務報表附註

## 30 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6所披露)及若干最高酬金人士(如附註7所披露)的款項，詳情如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
短期僱員福利	36,281	35,591
離職後福利	131	115
以股份為基礎的支付	4,525	1,360
	<b>40,937</b>	37,066

總薪酬已包括在「員工成本」內(參閱附註3(b))。

**(c) 其他關聯人士交易**

- (i) 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。於二零一二年十二月三十一日，紅石實業為這些買方提供的擔保為人民幣5,959,000元(二零一一年：人民幣10,831,000元)。擔保期一般介乎兩年至十七年。
- (ii) 於二零一二年十二月三十一日，潘石屹先生和潘張欣女士就本集團的長期銀行貸款人民幣1,684,631,000元(二零一一年：人民幣1,683,657,000元)，與一家銀行簽訂了擔保協議，有關擔保在償還貸款後便隨之解除。

- (d)** 上述關聯人士交易均不構成上市規則第14A章所定義的關聯交易或持續關聯交易。

## 財務報表附註

## 31 收購附屬公司

於二零一二年四月，搜候上海收購了上海綠城的全部股本權益，總價款為人民幣2,129,420,000元。上海綠城擁有中國上海市長寧區天山路一幅地塊的土地使用權。

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，因此這些資產與負債按收購資產入帳。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	39
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	2,174,684
應收賬款及其他應收款	703
現金及現金等價物	52
應付賬款及其他應付款	(46,058)
<b>資產與負債淨額</b>	<b>2,129,420</b>
總價款	2,129,420
現金價款	(52)
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度現金流出淨額</b>	<b>2,129,368</b>

## 32 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。

## 32 應用本集團會計政策時的主要會計判斷(續)

### (a) 土地增值稅(續)

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。

### (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(j)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帳。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帳於發展中物業，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帳。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。

## 32 應用本集團會計政策時的主要會計判斷(續)

### (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(i)(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。

### (e) 投資物業的估值

正如附註10(a)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帳，並且已適當地參考同類物業的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) 應收賬款及其他應收款的減值

本集團會對因客戶無法按要求付款而產生的應收賬款及其他應收款減值虧損作出估計。本集團的估計是以應收賬款及其他應收款結餘的賬齡、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) 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

在釐定按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值時，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

### 33 已頒布但尚未在截至二零一二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多項在截至二零一二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和五項新準則。這些準則變化包括下列可能與本集團有關的項目。

		在以下日期或 之後開始的 會計期間生效
《香港會計準則》第1號修訂	財務報表的列報－ 其他全面收益項目的列報	二零一二年七月一日
《香港財務報告準則》第10號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
《香港財務報告準則》第11號	合營安排	二零一三年一月一日
《香港財務報告準則》第12號	於其他實體所佔權益的披露	二零一三年一月一日
《香港財務報告準則》第13號	公允價值計量	二零一三年一月一日
《香港會計準則》第27號	單獨財務報表(二零一一年)	二零一三年一月一日
《香港會計準則》第28號	於聯營公司和合營公司的投資	二零一三年一月一日
《香港會計準則》第19號(經修訂)	僱員福利	二零一三年一月一日
《香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋》第20號	露天礦場生產階段的剝採成本	二零一三年一月一日
《香港財務報告準則》第7號修訂	金融工具：披露－披露－金融資產 與金融負債的抵銷	二零一三年一月一日
《香港財務報告準則》第1號修訂	首次採納香港財務報告準則 －政府貸款	二零一三年一月一日
二零零九年至二零一一年周期的 《香港財務報告準則》的年度改進		二零一三年一月一日
《香港財務報告準則》 第10號修訂「綜合財務報表」、 《香港財務報告準則》第11號 修訂「合營安排」、 《香港財務報告準則》第12號 修訂「於其他實體所佔權益的披露」	過渡指引	二零一三年一月一日
《香港財務報告準則》第10號、 第12號、第27號修訂	投資實體	二零一四年一月一日
《香港會計準則》第32號修訂	金融工具：列報－金融資產與金融 負債的抵銷	二零一四年一月一日
《香港財務報告準則》第9號	金融工具(二零零九年)	二零一五年一月一日
《香港財務報告準則》第9號	金融工具(二零一零年)	二零一五年一月一日
《香港財務報告準則》第9號 修訂「金融工具」、 《香港財務報告準則》 第7號修訂「金融工具：披露」	強制生效日期及過渡期的披露	二零一五年一月一日

本集團正在評估這些修訂和新準則對開始採用期間的預計影響。到目前為止，本集團相信，採納這些修訂和新準則對綜合財務報表應該不會構成重大影響。

## 財務報表附註

**34 最終控股公司**

於二零一二年十二月三十一日，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。

**35 報告期後非調整事項**

於二零一三年一月二十四日和二零一三年二月一日，本公司通過場外交易分別回購了港幣183,000,000元和港幣260,000,000元的可轉換債券(「回購債券」)。可轉換債券的本金總額原為港幣2,800,000,000元。

董事會進一步宣布：(1)回購債券將分別於二零一三年一月二十九日和二零一三年二月六日進行結算；(2)回購債券將於結算後註銷；及(3)可轉換債券在緊接註銷後的剩餘本金總額分別為港幣2,617,000,000元和港幣2,357,000,000元。

