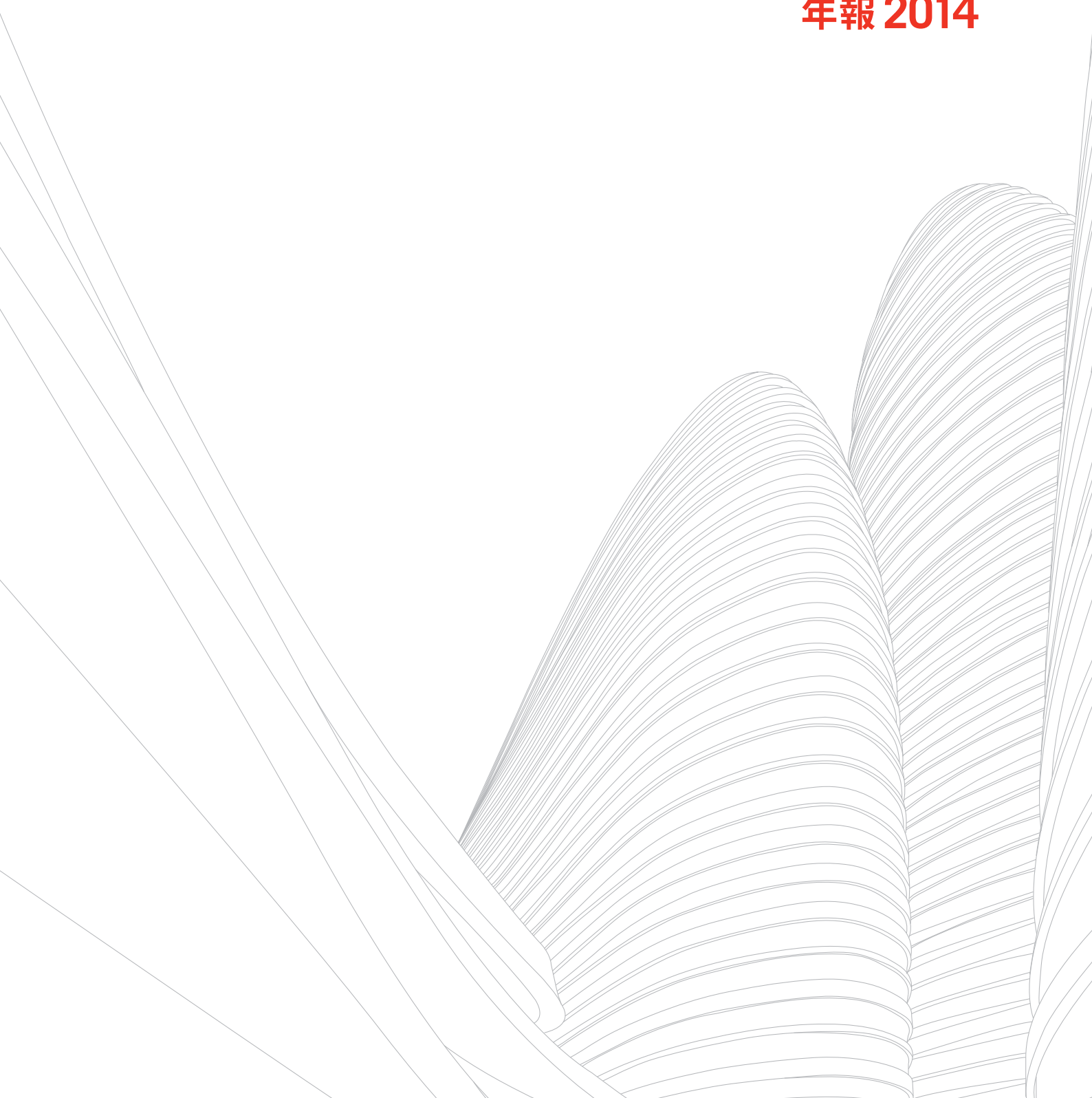


SOHO中國有限公司

年報 2014



SOHO CHINA

SOHO中國有限公司(「本公司」、「公司」、「我們」或「SOHO中國」)的董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公布本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一四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。本集團二零一四年度的經審核綜合年度業績經由本公司審核委員會審閱並由董事會在二零一五年三月六日批准。

本期間，本集團實現營業額約人民幣6,098百萬元，其中物業銷售收入為人民幣5,674百萬元，比去年同期下降約60%；租金收入約為人民幣424百萬元，比上年同期上升約52%。本期間毛利潤率約為50%。本期間，本公司權益股東應佔純利約為人民幣4,080百萬元，比上年同期下降約45%。本期間權益股東應佔核心純利(不含投資物業淨評估增值)約為人民幣1,778百萬元，比去年下降約60%。本期間核心純利潤率約為29%。

董事會建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度末期股息，每股人民幣0.13元，惟需待股東將於二零一五年五月八日(星期五)召開的本公司股東周年大會(「股東周年大會」)上批准派發。

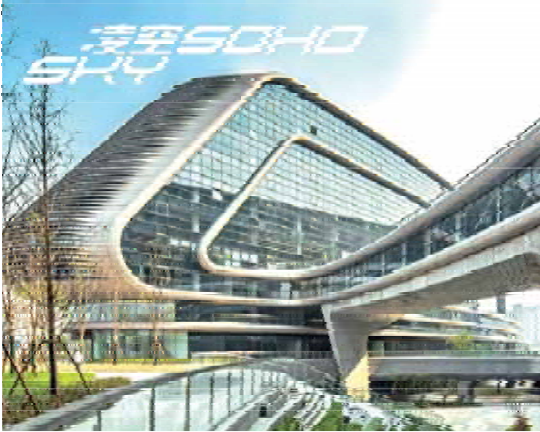


目錄

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
38	關連交易
39	企業管治報告
51	公司資料
1	獨立核數師報告書



主席報告書



得益於強健的資產負債表，高效及公開透明的租賃系統，扎實穩健的運營管理，和團隊的不懈努力，二零一四年SOHO中國作為中國領先的優質辦公樓業主在各方面的業務都取得了不斷的突破和進步。



二零一四年SOHO中國取得營業額約人民幣6,098百萬元，毛利潤率約50%，本公司權益股東應佔淨利潤約為人民幣4,080百萬元。核心淨利潤(不含投資者物業淨增值)約為人民幣1,778百萬元，核心淨利潤率約為29%。隨著公司更多投資物業完工並開始出租，可租面積規模增大，租金增長迅速。二零一四年SOHO中國取得租金收入約人民幣424百萬元，比去年同期上漲約52%。前門大街項目和SOHO世紀廣場年租金收入同比分別上升約32%和24%，二零一四年下半年新交付的望京SOHO塔三、SOHO復興廣場和凌空SOHO也開始提供租金貢獻。截至二零一四年底，公司擁有現金約人民幣125億元，淨資產負債率僅為19%。SOHO中國在收購方面一直秉承謹慎和反周期運作的原則。二零一四年公司沒有新收購任何土地或項目。相反，公司以股權或資產轉讓方式出售了位於上海的三個項目，總代價約為人民幣8,282百萬元。中長期而言，我們仍然持續看好北京和上海這兩座中國國際化大都市核心地段的優質辦公樓項目，並會在適當的時候逐步擴大我們的資產規模。

二零一四年位於北京的望京SOHO塔三和光華路SOHO II，以及位於上海的SOHO復興廣場和凌空SOHO這四個投資物業項竣工，使我們持有截至二零一四年已完工投資物業總建築面積達838,000平方米。這也意味著我們手中近一半面積的投資物業已經建好並在出租。剩下的一半按照公司的工程計劃，預計將在二零一八年底以前全部完工。屆時SOHO中國將持有北京和上海城市核心地段以辦公樓為主的完工商業物業約180萬平方米。

出租運營方面，上海浦東陸家嘴地區優質辦公樓的空置率二零一四年底僅為約1.6%。受惠於陸家嘴地區的強勁需求，SOHO世紀廣場項目二零一四年一直處於接近滿租狀態。前門大街項目到二零一四年底出租率達76.2%，仍然以引入高質量及符合項目定位的商戶入住為原則。此外，今年新竣工的望京SOHO塔三和SOHO復興廣場的出租業績也十分令人欣喜。望京SOHO塔三於二零一四年九月完工交付，在二零一四年四月下旬開始預租工作。截至二零一四年十二月三十一日，該總建築面積17萬平方米的項目出租率約為68.9%，其超過70%面積的租戶為高科技或互聯網企業。SOHO復興廣場的總建築面積約137,000平方米，於二零一四年九月完工交付。該項目的出租率於二零一四年底達到約64.4%。二零一四年十一月，光華路SOHO II和凌空SOHO相繼完工，相關的預租工作也已經展開，勢頭良好。截至二零一四年十二月底，光華路SOHO II和凌空SOHO的出租率分別為6.0%和7.3%。

在管理和運營投資物業方面，SOHO中國秉承創新的原則，建立了自己獨特的租賃系統平台 www.sohochinালেasing.com。我們將包括租金、單位面積、交付條件、租賃合同範本、租期、租金支付方式等租賃相關資料都通過互聯網向全社會公開。我們相信，這種公開透明和標準化的租賃系統平台不但十分符合我們租戶的利益，同時對公司自身的長遠發展也意義重大。首先，它能增加公司能接觸到的以國內公司為主的大量潛在租戶。其次，它能大大提高租賃效率，讓公司在最短的時間內提升其投資物業的出租率。我們相信保持高出租率對於商業物業運營是非常重要的，因為出租率越高的物業越能吸引潛在的辦公和商業租戶。同時，公開透明和標準化也能幫助公司大大節省於租賃業務有關的運營成本。

二零一四年北京和上海的辦公樓租賃市場需求旺盛，空置率持續保持在歷史低位，租金水平也有穩步提高。根據第一太平戴維斯的市場報告，二零一四年底北京優質辦公樓租金為人民幣317元每平方米每月，同比上升2.2%；空置率為4.8%，與去年同期基本持平。上海的優質辦公樓租金為人民幣262元每平方米每月，同比上升1.8%；空置率為8.6%，與去年同期同樣基本持平。儘管中國經濟增長速度在2014年內有顯著的放緩跡象，SOHO中國對於未來北京上海城市核心地段的優質辦公樓的市場仍然充滿信心。我們相信，隨著城市發展水平的不斷提高，一方面，兩個城市都會有新的供給進入辦公樓市場，但是另一方面需求也在穩步提高。特別是核心地段物業的稀缺性會使得物業的資產價值得到更大的保障和持續的提升。

在過去的30年中，中國經歷了快速發展，從計劃經濟到市場經濟，改革開放改善了人民的生活質量。但是為了經濟發展，全國各地進行了大量建設，工業化的程度飛速提高，這些給環境帶來了巨大的壓力，空氣質量惡化，淡水儲量下降，使公眾健康受到影響。

SOHO中國為建築的外觀設計和創新定制了很高的標準。我們聘請世界頂級建築師，在北京和上海都留下了地標式的建築。我們始終最重視工程質量，不斷提高項目的建造水準。不僅如此，環境質量也是我們最關心的事情之一。公司很早就將世界上首要的綠色建築認證系統「能源與環境設計先鋒(LEED)」融入到建築項目中。SOHO中國目前擁有12個已註冊或已通過認證的LEED項目，其中包括SOHO復興廣場及望京SOHO的LEED-CS金級正式認證。LEED是一個覆蓋全球範圍的強有力的評價系統，主要從「可持續性建築場址」，「水資源利用」，「能源與大氣」，「材料與資源」，「室內環境質量」，「設計創新與地域優先」等六個方面對建築進行綜合考察、評判其對環境的影響。

PM2.5的問題已經成為一個全社會廣泛關注的問題。我們看到生活在城市里的人90%的時間是在室內或汽車內度過的，能把這些空氣質量治理好，也是益事。於是我們從北京的銀河SOHO項目開始安裝PM2.5淨化設備並取得了成功。現在不論室外的空氣質量怎樣，銀河SOHO室內的空氣質量都能遠遠低於國家最頂標準，甚至在大部分時間裡低於美國標準。今後SOHO中國開發的所有建築都會安裝PM2.5淨化設備，讓所有在SOHO中國物業裡工作和生活的人們都能享受健康和清潔的空氣。

我們近年做的另外一件建築環保的事情是成立了SOHO中國節能中心。因為空氣污染的根源是能源消耗，而作為開發商我們能控制管理的就是建築能耗，我們就決心要把建築能耗降下來。2014年是SOHO中國節能工作開創性的一年。在這一年裡，我們在節能中心搭建起一整套技術領先、數據量龐大、結構複雜的節能管理系統。而且建立了一個橫跨設計、項目、物業等多個部門的管理團隊，持續跟踪項目，不斷研究、策劃、實施可以減少能源消耗的措施。我們的目標是SOHO中國的新建完成項目能耗節省都能達到30%或以上。我們相信，通過能效控制系統降低建築的能耗，不僅能節省成本，還能從根源出發保護我們生活的環境。

業務回顧

截至二零一四年十二月三十一日，本公司持有的出租物業具體信息詳見下表：

狀態/完工時間	項目名稱	城市	權益 %	總建築 面積 平米	可租面積 平米	辦公 平米	商鋪 平米	酒店 平米	物業價值 截至 二零一四年 十二月 人民幣 百萬元
已完工	前門大街項目	北京	100%	54,700	54,691		54,691		
已完工	SOHO世紀廣場	上海	100%	59,000	42,954	42,522	432		
已完工	望京SOHO塔三	北京	100%	170,000	127,894	123,568	4,326		
已完工	光華路SOHO II	北京	100%	166,000	95,906	64,032	31,874		
已完工	凌空SOHO	上海	100%	171,500	128,128	102,964	25,164		
已完工	SOHO復興廣場	上海	100%	137,000	88,328	57,039	31,289		
已完工	其他 ^(註1)	北京/上海	100%	80,000	62,349	23,888	38,461		
在建/二零一五年五月	外灘SOHO	上海	90%	130,000	75,475	51,615	23,860		
在建/二零一五年八月	虹口SOHO	上海	100%	96,000	65,069	60,729	4,340		
在建/二零一六年十一月	SOHO天山廣場	上海	100%	170,000	111,684	72,643	15,139	23,902	
在建/二零一八年	麗澤SOHO	北京	100%	170,000	124,000				
在建/二零一八年	古北項目	上海	100%	150,000	105,476				
小計				1,554,200	1,081,954				52,875
合營公司/二零一五年	8-1項目	上海	50%	213,000	145,485				
已完工	長城腳下的公社	北京	100%	30,714	30,714			30,714	
總計				1,797,914	1,258,153				

註：

1. 其他包括銀河SOHO，望京SOHO塔一和塔二及SOHO東海廣場的自持部分物業。

於二零一四年底本公司各出租物業項目租金收入及出租率具體信息如下：

項目名稱	完工時間	可租面積 平米	二零一四年 租金收入 人民幣 百萬元	二零一三年 租金收入 人民幣 百萬元	同比變化 %	出租率 截至 二零一四年 十二月 三十一日 %	出租率 截至 二零一三年 十二月 三十一日 %
前門大街項目	二零一零年/ 二零一二年	35,317	108	82	31.7%	76.2%	65.4%
SOHO世紀廣場	二零一二年	42,954	108	87	24.1%	94.5%	99.0%
望京SOHO塔三	二零一四年九月	127,894	48	不適用	不適用	68.9%	不適用
SOHO復興廣場	二零一四年九月	88,328	31	不適用	不適用	64.4%	不適用
凌空SOHO	二零一四年十一月	128,128	2	不適用	不適用	7.3%	不適用
光華路SOHO II	二零一四年十一月	95,906	不適用	不適用	不適用	6.0%	不適用
其他 ¹		63,390	127	110	15.5%		
共計		581,917	424	279	51.7%		

註：

1. 其他指公司過往開發的項目中未出售的單元。

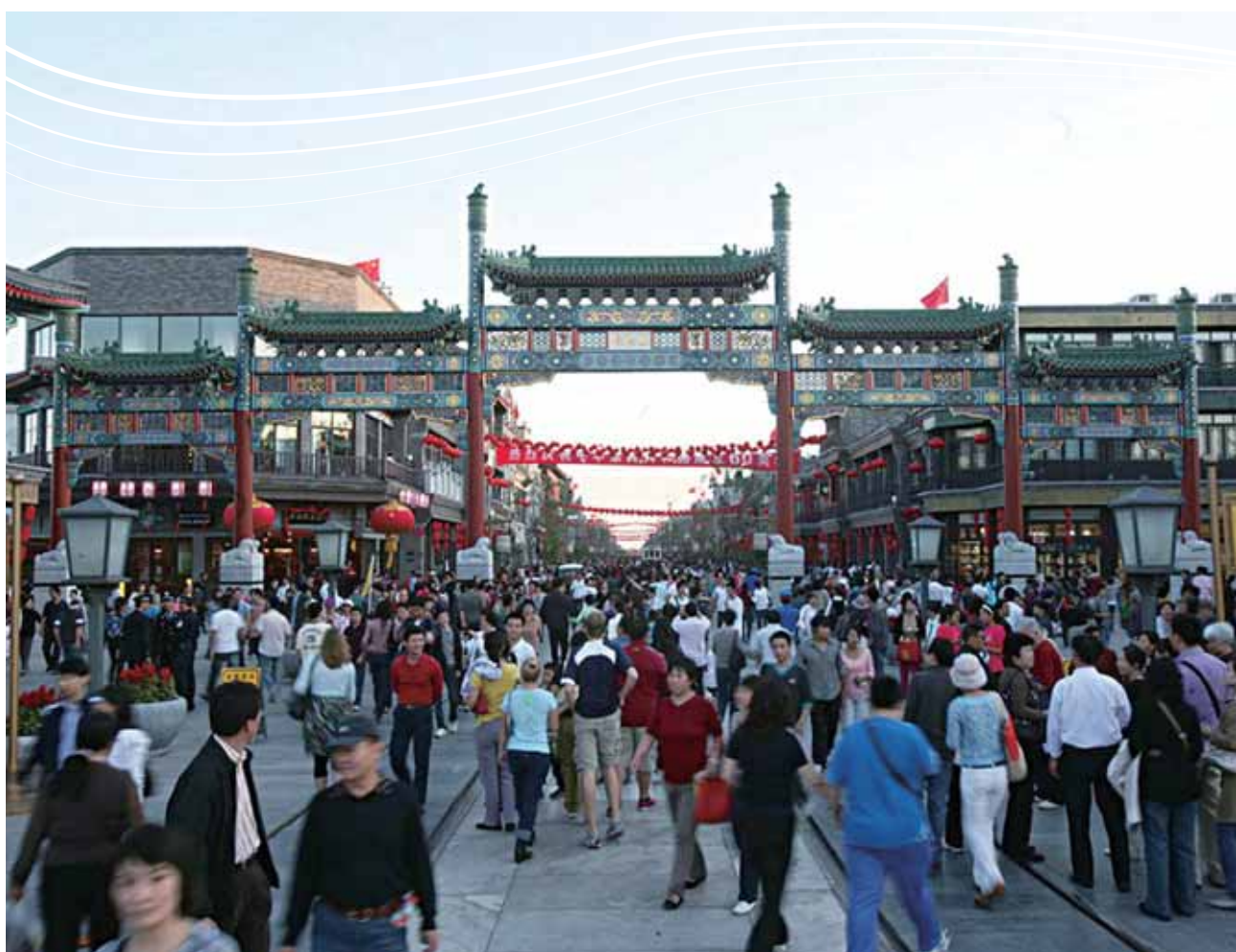
已完工項目

前門大街項目

前門大街項目位於天安門廣場南邊的前門大街和東側地區，周邊為最大胡同(傳統北京院落)保護區之一。本集團擁有權益之商業面積約為54,691平米，目前其中約35,317平米可供出租經營。本集團將天安門南項目作為投資物業，旨在持續將其開發為享譽國內及其他亞洲國家的著名「旅遊目的地」。

本集團對前門大街項目的租賃成功地進行了重新定位，引進許多國際著名及本土品牌。目前已有三星、聯想、CJ和杜莎夫人蠟像館。

截至二零一四年十二月三十一日，前門大街項目在租部分出租率已達76.2%。





SOHO世紀廣場

該項目為本集團在上海首個已完工的全部自持的辦公樓作為投資物業，目前該項目已幾乎滿租，其中大約一半面積租給上海期貨交易所，餘下面積的租戶主要也是金融機構和服務業公司。

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。

望京SOHO

望京SOHO總建築面積近520,000平米，總可售可租面積約為417,358平米，由紮哈•哈迪德設計師設計，是北京望京地區的大規模寫字樓及商鋪項目。該項目由三棟樓宇組成(塔一、塔二和塔三)。

望京SOHO塔一、二於二零一三年底竣工並於二零一四年底銷售完畢並大部份確認收入。塔三於二零一四年九月交付。塔三的預租工作從二零一四年四月底開始，截至二零一四年十二月三十一日，出租率已達68.9%。

望京SOHO所處的望京地區是北京目前最成熟的高端居住區域，但相對缺乏具規模的寫字樓和商業設施。

二零一四年望京SOHO全部建成，使得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，現已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，包括戴姆勒、西門子、微軟、卡特彼勒等。







望京
WANGJING
SOHO



SOHO復興廣場

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（在建中），鄰近商業氣氛最多彩多姿之上海新天地商區。項目由一棟27層的辦公樓和4座裙樓構成，集5A甲級辦公空間和商業配套於一體。

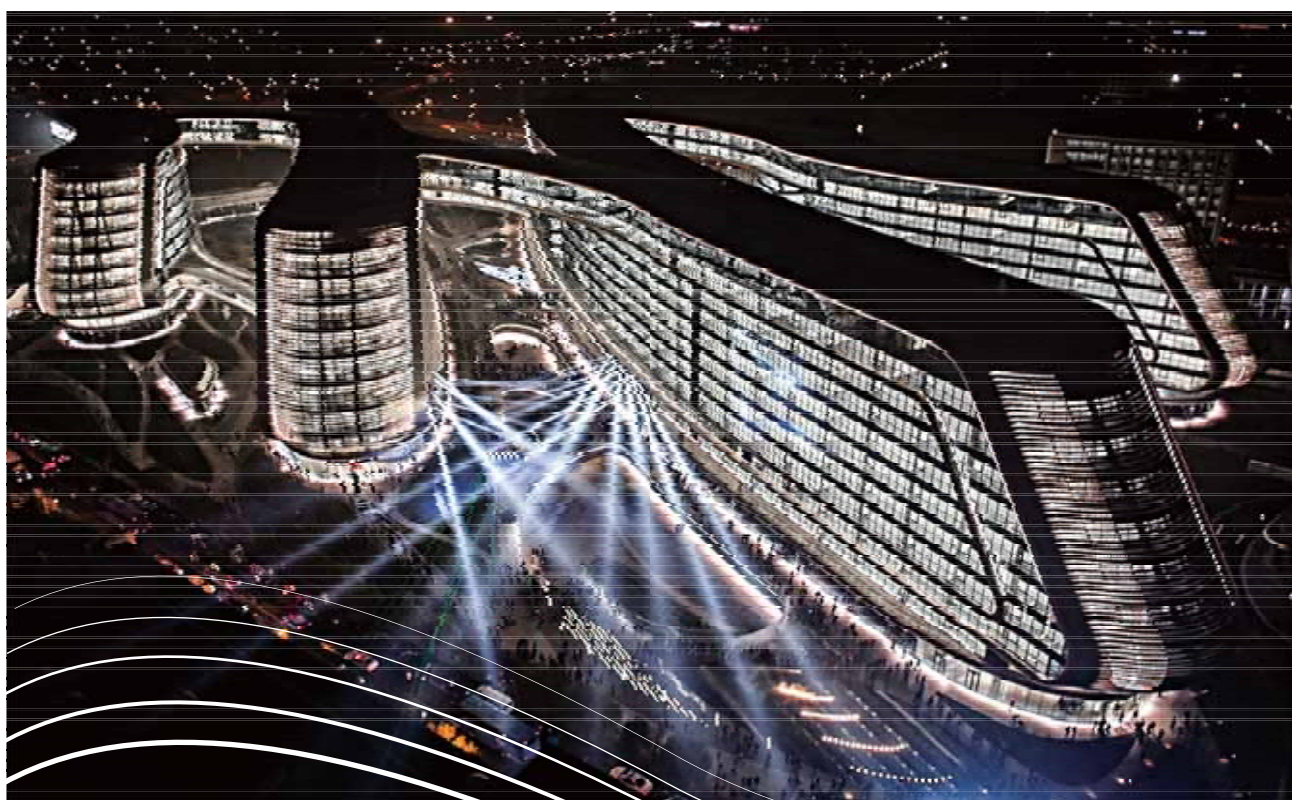
SOHO復興廣場於二零一四年九月完工。截至二零一四年十二月三十一日，SOHO復興廣場的出租率為64.4%。

凌空SOHO

凌空SOHO於二零一四年十一月完工。截至二零一四年十二月三十一日，
凌空SOHO的出租率為7.3%。

凌空SOHO位於上海虹橋臨空經濟園區，緊鄰上海虹橋交通樞紐。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。

於二零一四年九月二十九日，本集團與攜程上海及關聯公司達成框架協定，出售部分凌空SOHO物業，
包括總可售建築面積100,167平米物業及若干配套設施。總交易金額約為
人民幣30.5億(折合約美元4.9億)。本集團將繼續持有凌空SOHO餘下部分作為投資物業。





光華路 SOHO II

光華路SOHO II位於北京中央商務區核心，緊鄰地鐵一號線和十號線。作為北京最成熟的商務區，CBD有濃郁的國際都市氛圍，佔據全市70%涉外資源。

項目由5棟集辦公和商業於一體的建築構。

光華路SOHO II於二零一四年十一月竣工。截至二零一四年十二月三十一日該項目的出租率為6.0%。

在建項目

外灘SOHO

外灘SOHO位於上海外灘於永安路以東、新永安路以南、中山東二路以西、新開河路及人民路以北，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。該項目目前正在開發建設中，預計二零一五年五月完工。本集團將外灘SOHO作為投資物業。



虹口 SOHO

虹口SOHO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。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。該項目目前正在開發建設中，預計二零一五年八月竣工完工。本集團將虹口SOHO作為投資物業。

SOHO 天山廣場

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，外資企業雲集，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。

該項目目前正在開發建設中，預計二零一六年完工。集團將該項目作為投資物業。

麗澤SOHO

麗澤SOHO於北京麗澤金融商務區最核心位置。北側緊鄰麗澤路，距西二環1公里。交通非常便利，將與地鐵14號線、16號線結合建設。北京麗澤金融商務區地處北京西二、三環路之間，作為金融街的擴展，是北京市重點發展的新興金融功能區。麗澤金融商務區將開發建設高檔寫字樓、公寓、會展以及商業休閒等建築設施，將為北京的新興金融機構以及金融企業總部提供新的發展空間。

於二零一三年九月，本集團成功以人民幣19.22億元投得麗澤SOHO項目的土地使用權。目前麗澤金融商務區已引進百餘家金融機構和大型企業，包括中國證券金融股份有限公司、中華聯合財險等金融企業，新華社金融資訊交易所、中鐵銀通、中通財務等金融機構。

該項目設計規劃工作已經開始。預計二零一八年完工。本集團將麗澤SOHO作為投資物業。





古北項目

古北項目位於上海市長寧區虹橋涉外貿易中心核心地段。

於二零一三年四月，本集團成功以人民幣31.9億元投得一塊位於上海市長寧區古北的地塊的土地使用權。該地塊東至伊犁路，南至紅寶石路，西至瑪瑙路，北至虹橋路道路隔離帶。

該項目設計規劃工作已經開始。預計二零一八年完工。項目建成後將與地鐵10號線伊犁路站地下連通。緊鄰古北高島屋商場及古北財富中心等甲級寫字樓。本集團將該項目作為投資物業。

外灘8-1地塊 項目 權益出售

截至二零一四年十二月三十一日，本集團通過上海海之門房地產投資管理有限公司間接持有外灘8-1地塊項目公司50%的權益。該項目目前正在開發建設中。

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集團的外灘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。

於二零一四年二月二十七日，本集團與金融街控股股份有限公司訂立協議，據此，本集團同意以總對價約人民幣52.3億元向金融街控股股份有限公司出售SOHO海倫廣場及SOHO靜安廣場之全部股權。

於二零一四年九月二十六日，本集團與攜程上海和攜程關連公司就出售凌空SOHO部分其可售面積約100,167平米的物業及配套設施訂立框架協議，總對價約為人民幣30.5億元。

出售這些物業事項將使本集團所持現金增加，有利於本集團持續關注市場狀況，以發掘在北京和上海的黃金地段收購優質資產的機遇。

企業社會責任

SOHO中國基金會

SOHO中國基金會成立於2005年，是由SOHO中國有限公司出資的公益慈善機構。SOHO中國是目前中國位居前列的地產開發商，由董事潘石屹先生及張欣女士所創建。SOHO中國基金會捐助的項目主要集中在教育項目，秉承一重要信念，那就是教育不僅僅能改變人生，更是促進社會發展的變革力量。

2014年，SOHO中國基金會啟動了SOHO中國助學金計劃。SOHO中國助學金計劃是一項高達一億美金的教育獎助項目，為那些被世界頂尖學府錄取，攻讀本科學歷的中國學生提供經濟資助。

我們的宗旨是為中國最優秀的學生提供世界上最好的教育為更多需要財務支援的中國學生提供教育財務資助。我們專注於資助本科的貧困學生，因為我們相信本科學生是目前得到最少財務資助的群體，同時本科時期也是最具有改變一位學生的時段。

SOHO中國助學金計劃正努力提升公知度，積極普及國際頂級學府的「需求無關」錄取政策，鼓勵優異的中國學生申請這些大學。助學金計劃還將為在申請學校和錄取過程中需要幫助的學生提供協助。

2014年，SOHO中國助學金與哈佛大學及耶魯大學簽訂捐贈協議，為就讀於兩所名校的中國學生提供了財政資助。第一批(八名)SOHO中國學者誕生於哈佛大學，於2014年秋季被授予獎學金。2015年秋季，又將誕生十六名來自哈佛大學及耶魯大學SOHO中國學者，未來人數還會增加。

同時，SOHO中國助學金也在積極地尋求與更多世界頂級學府合作以拓展並強大基金會的這一教育資助項目。

財務回顧

物業發展

二零一四年營業額約為人民幣6,098百萬元，較二零一三年約人民幣14,621百萬元下降約人民幣8,523百萬元，下降約58%。營業額的下降主要由於二零一四年物業銷售收入較二零一三年的人民幣14,342百萬元下降約60%至人民幣5,674百萬元，為本公司業務模式從「開發銷售」向「開發自持」轉變所致。二零一四年的物業銷售收入要來源於望京SOHO、銀河SOHO及SOHO中山廣場等項目。

物業租賃

二零一四年租金收入約為人民幣424百萬元，較二零一三年約人民幣279百萬元增加約人民幣145百萬元，同比上升約52%。主要原因是於前門大街項目和SOHO世紀廣場二零一四年的平均出租率較二零一三年同期提升，同時本年新落成的望京SOHO塔三，SOHO復興廣場和凌空SOHO也有相當的租金貢獻。

盈利能力

二零一四年毛利潤約為人民幣3,078百萬元，較二零一三年同期毛利潤約人民幣8,114百萬元下降約62%。本期間毛利潤率約為50%（二零一三年：55%）。

二零一四年除稅前溢利約為人民幣6,689百萬元，較二零一三年同期除稅前溢利約人民幣12,470百萬元下降約46%。除稅前溢利的變化主要源於本公司業務模式轉變以致銷售物業減少所致。

二零一四年本公司權益股東所佔純利約為人民幣4,080百萬元，較二零一三年同期下降約45%。除去投資物業的評估增值，核心純利約為人民幣1,778百萬元，同比下降約60%。二零一四年核心純利潤率約為29%，與二零一三年的30%基本持平。

費用控制

二零一四年的銷售費用約為人民幣200百萬元，比二零一三年的人民幣373百萬元下降46%，主要由於本期間銷售收入減少所致。

二零一四年的行政費用約為人民幣278百萬元，比二零一三年的人民幣348百萬元下降20%，主要由於僱員薪金總額減少所致。

財務收入及費用

二零一四年的財務收入約為人民幣708百萬元，約為二零一四年現金及存款平均餘額的6.1%，二零一三年為4.9%。財務收入的增加體現了本年度良好的現金管理收益。

二零一四年的財務費用約為人民幣330百萬元，較二零一三年增加約人民幣204百萬元。財務費用的增加主要由於本期間做資本化的利息減少所致。

投資物業的評估增值

二零一四年的投資物業的評估增值約為人民幣3,125百萬元，主要由於本期間本集團完工物業帶來的增值。

所得稅

二零一四年本集團所得稅包括中國企業所得稅、土地增值稅以及遞延稅項。本期間的中國企業所得稅約為人民幣508百萬元，較二零一三年的約人民幣1,863百萬元減少約人民幣1,355百萬元。本期間的土地增值稅約為人民幣823百萬元，較二零一三年的約人民幣2,137百萬元減少約人民幣1,314百萬元。本期間遞延稅約人民幣1,207百萬元，比二零一三年的人民幣1,034百萬元增加約人民幣173百萬元。

優先票據、銀行貸款及資產抵押

於二零一二年十月三十一日，本公司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」)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行貸款共計約人民幣14,200百萬元。銀行貸款中的約人民幣1,353百萬元將於一年內到期或按要求償還，約人民幣1,924百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣10,288百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣635百萬元將於五年以上到期。於二零一四年十二月三十一日，本集團的約人民幣14,200百萬元銀行貸款以本集團的土地使用權、物業以及某些附屬公司的股權作為抵押，或以本集團若干附屬公司提供擔保。

於二零一四年十二月三十一日，本集團優先票據與銀行貸款共計約人民幣20,262百萬元，佔總資產比率約為26%(二零一三年十二月三十一日：22%)。於二零一四年十二月三十一日，淨借貸(銀行貸款+優先票據-現金及現金等價物及銀行存款)與總權益比率約為19%(二零一三年十二月三十一日：17%)。

匯兌波動及利率風險

本集團主要以人民幣開展業務。若干銀行存款及銀行貸款以港元及美元計值，同時本集團的優先票據以美元計值。然而，本集團的經營現金流量及流動資金並未因匯兌波動受到重大影響。二零一三年九月，本集團安排銀團貸款中美元計值部分美元415百萬元進行了利率互換交易以對沖利率風險。

或有負債

截至二零一四年十二月三十一日，本集團與若干銀行簽訂了協議對其物業買家的按揭貸款提供擔保。於二零一四年十二月三十一日，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6,433百萬元(二零一三年十二月三十一日約為人民幣6,339百萬元)。

有關外灘8-1項目的訴訟，於本公司在二零一四年三月四日刊發之截至二零一三年十二月三十一日止年度業績公告以來無重大變化。

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

截至二零一四年十二月三十一日，本集團全部有關物業開發和投資的資本承擔約為人民幣6,209百萬元(二零一三年十二月三十一日約為人民幣7,131百萬元)。該金額主要由已簽訂合約和已授權但尚未簽訂合約的項目建築合約成本構成。

僱員及薪酬政策

截至二零一四年十二月三十一日，本集團僱員人數為2,735人(截至二零一三年為2,442人)，其中含長城腳下的公社僱員255人及物業公司僱員2,083人。

本集團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。本公司亦根據於二零零七年九月十四日採納的購股權計劃，向本公司不同董事及僱員授予股權。同時本公司亦根據董事會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」)向僱員包括若干董事授出本公司股份，作為薪酬安排的一部份。

董事會報告

主營業務

本公司主要業務包括投資房地產開發、物業租賃和物業經營。本集團之主要業務詳情載於本報告之「業務回顧」部分。本集團主要業務在截至二零一四年十二月三十一日止年度期間並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零一四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二零一四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(二零一三年：每股人民幣0.13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：

	二零一四年	二零一三年	二零一二年 (重述)	二零一一年	二零一零年
單位：人民幣千元					
營業額	6,098,088	14,621,436	16,142,984	5,684,822	18,215,091
稅前溢利	6,689,396	12,470,385	18,194,772	6,861,880	8,700,068
附稅	(2,537,935)	(5,034,304)	(7,547,921)	(2,375,458)	(4,928,485)
年度溢利	4,151,461	7,436,081	10,646,851	4,486,422	3,771,583
以下各方應佔部分：					
本公司權益股東	4,079,831	7,388,049	10,584,876	3,892,308	3,636,156
非控股權益	71,630	48,032	61,975	594,114	135,427
每股基本盈利(人民幣)	0.781	1.492	2.051	0.751	0.701
每股基本攤薄盈利(人民幣)	0.780	1.404	1.897	0.716	0.673
每股中期股息(人民幣)	0.12	0.12	0.12	0.14	0.12
每股末期股息(人民幣)	0.13	0.13	0.13	0.11	0.14

綜合資產負債表於十二月三十一日：

	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年	二零一零年
單位：人民幣千元					
非流動資產	59,088,013	55,810,572	45,205,058	16,146,673	9,711,396
流動資產	17,731,159	22,012,453	35,372,513	43,533,101	38,219,036
流動負債	11,516,800	19,251,402	25,046,565	23,044,487	18,853,899
流動資產淨值	6,214,359	2,761,051	10,325,948	20,488,614	19,365,137
資產總值減流動負債	65,302,372	58,571,623	55,531,006	36,635,287	29,076,533
非流動負債	24,842,404	20,085,828	23,820,544	13,417,665	9,097,165
資產淨值	40,459,968	38,485,795	31,710,462	23,217,622	19,979,368
股本	106,112	107,868	106,029	107,502	107,485
儲備	39,257,039	37,352,740	30,593,478	21,615,261	19,135,247
本公司權益股東應佔權益總額	39,363,151	37,460,608	30,699,507	21,722,763	19,242,732
非控股權益	1,096,817	1,025,187	1,010,955	1,494,859	736,636
權益總額	40,459,968	38,485,795	31,710,462	23,217,622	19,979,368

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。

本公司於二零一四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。

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

於二零一三年九月二十七日，本公司(作為借款人)就金額為415,000,000美元及4,263,000,000港元(相等於約550,000,000美元)(「二零一三年銀團貸款總承諾」)的四年期可轉讓定期貸款(「二零一三年銀團貸款」)與銀團訂立貸款協議(「二零一三年貸款協議」)。

於二零一四年六月二十四日，本公司(作為借款人)就金額為250,000,000美元(「二零一四年銀團貸款總承諾」)的五年期可轉讓定期貸款(「二零一四年銀團貸款」)與銀團訂立貸款協議(「二零一四年六月貸款協議」)。

於二零一四年十一月十八日，本公司(作為借款人)就金額為1,170,000,000港元(「二零一四年雙邊貸款總承諾」)的五年期可轉讓定期貸款(「二零一四年雙邊貸款」)與銀團訂立貸款協議(「二零一四年十一月貸款協議」)。

根據二零一三年貸款協議，二零一四年六月貸款協議和二零一四年十一月貸款協議條款，本公司(作為借款人)與本公司若干附屬公司(作為擔保人)必須促成(其中包括)下列事項：

1. 潘石屹先生(「潘先生」)及潘張欣女士(「張女士」)通過the Little Brothers Settlement(「信託」直接或間接，由張女士(作為財產授予人)與HSBC International Trustee Ltd(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契約構成，據此，張女士亦為財產保護人及受益人)合共繼續實益擁有本公司全部已發行股本最少51%；及
2. (i)潘先生或張女士於任何時候仍繼續擔任本公司主席；或(ii)潘先生或張女士於任何時候仍繼續擔任本公司行政總裁，除非主席或行政總裁職位自潘先生或張女士各自終止擔任本公司主席或行政總裁(視情況而定)當日起計三十日內由主要貸款人批准的一名人士替任。

如未能滿足上述專項，除其它原因外，所有或部分二零一三年銀團貸款、二零一四年銀團貸款及二零一四年雙邊貸款總承諾將有可能被取消，及/或本公司根據二零一三年貸款協議、二零一四年六月貸款協議及二零一四年十一月貸款協議及相關文件之一切未償還有關二零一三年銀團貸款、二零一四年銀團貸款以及二零一四年雙邊貸款的負債將即時到期及須予償還。於二零一四年十二月三十一日，信託為本公司全部已發行股本約63.9570%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(已於二零一四年五月十三日辭任)

陰傑先生(已於二零一四年五月十三日退任)

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

根據本公司的公司章程細則第87(1)及87(2)條，衣錫群先生及Ramin Khadem博士須於即將舉行之股東周年大會上退任。兩位退任董事將不會提出於二零一五年股東周年大會上膺選連任。

潘石屹先生及潘張欣女士均已與本公司訂立服務協議，由二零一四年一月一日起計為期三年，可由任何一方發出不少於一個月事先書面通知予以終止。閻岩女士已與本公司訂立服務合同，自二零一二年十一月七日起為期七年，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。

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，五十一歲，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。

潘先生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」。二零一三年六月，榮獲「第五屆SEE-TNC生態獎」評委特別獎。二零一三年十二月，榮獲「2013騰訊房產最具社會責任人物獎」。

潘先生與妻子張欣在二零零五年創建了SOHO中國基金會，旨在通過教育幫助改變貧困狀態。在二零一四年，SOHO中國基金會啟動了金額達1億美元的SOHO中國助學金項目，以資助中國學生到世界一流大學深造。

潘張欣女士

行政總裁

潘張欣女士，四十九歲，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。張女士多次入選由國際知名媒體如《福布斯》、《財富》、《金融時報》評選的「全球最具影響力的商界女性」。作為商業和建築設計的意見領袖，張女士是美國外交協會國際顧問委員會和哈佛大學全球顧問委員會的成員，並擔任美麗中國的理事長。

張女士與丈夫潘石屹在二零零五年創建了SOHO中國基金會，旨在通過教育幫助改變貧困狀態。在二零一四年，SOHO中國基金會啟動了金額達1億美元的SOHO中國助學金項目，以資助中國學生到世界一流大學深造。

閻岩女士

總裁

閻岩女士，五十一歲，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和財務總裁。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超過二十年的相關經驗。

獨立非執行董事

Ramin Khadem博士

Ramin Khadem博士，七十歲，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需求服務)及Near Earth L.L.C.(為一家專為衛星、媒體及電信客戶及投資者提供服務的投資銀行)的諮詢局成員。彼亦為Odyssey Moon Ltd.(一家從事月球經營計畫業務的公司)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，他一直擔任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。近來在清華大學及負擔大學教授MBA課程。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，六十五歲，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)執行董事、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。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，六十七歲，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。1986年至1987年，曾主持北京市人民政府經濟體制改革辦公室工作。1987年至1991年出任北京市西城區區長。自1991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。1999年獲委任為北京控股有限公司董事局副主席及北控集團子公司京泰實業(集團)有限公司副董事長。2000年任北京控股有限公司董事局主席及京泰實業(集團)有限公司董事長、總經理。2004年12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。2008-2013年曾任招商銀行(香港聯交所上市公司，股票代碼：3968)獨立非執行董事。現任中國工商銀行(香港聯交所上市公司，股票代碼：1398)和卓亞資本有限公司(香港聯交所上市公司，股票代碼：8295)的獨立非執行董事，以及招商證券和浙商金匯信托股份有限公司的獨立董事，並獲聘擔任中關村企業家顧問委員會委員、中國國際金融有限公司顧問等職務。

高級管理層

林戰先生

財務總裁

林戰先生，四十四歲，為本公司財務總裁。加入本公司之前，林先生曾擔任萊蒙國際有限公司(香港聯交所上市公司，股份代碼：3668)的首席財務官即執行董事，以及綠城國際控股有限公司(香港聯交所上市公司，股份代碼：3900)的首席財務官。此外，林先生曾與國際審計事務所及多家國際投資銀行工作。整體而言，林先生具有逾二十年審計、股票研究、投資及財務管理工作經驗。林先生於1992年獲香港中文大學工商管理學士學位，並於1996年獲倫敦政治經濟學院會計及金融碩士學位。林先生也是香港會計師公會會員。

陰傑先生

高級副總裁

陰傑先生，四十七歲，為本公司首席建築師，負責公司設計研發中心的管理，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。

顧維先生

副總裁兼首席法律官

顧維先生，四十三歲，為本公司副總裁兼首席法律官，負責法律事務、合規管控、以及風險管理，於二零一三年加入本公司，顧先生於二零零二年獲得加州大學洛杉磯分校法律博士學位。在加盟本公司前，顧先生是一家世界知名的國際律師事務所的合夥人。

徐強先生

副總裁

徐強先生，四十二歲，為本公司副總裁。全面負責本公司各開發項目的工程管理工作。於一九九九年七月加盟本公司，歷任項目經理、項目總監和工程副總裁，服務公司近15年期間，先後成功主持SOHO現代城、建外SOHO、光華路SOHO、三裏屯SOHO、望京SOHO等多個開發項目的工程管理。徐強先生於一九九四年獲得北京建築工程學院供熱通風與空調學士學位。

倪葵陽女士

副總裁

倪葵陽女士，三十七歲，為本公司副總裁。負責本公司財務及資金管理。於二零零八年七月加盟本公司，歷任財務經理、財務總監及副總裁。倪葵陽女士於一九九九年獲得中國石油大學會計學士學位，擁有中國註冊會計師資格。在加盟本公司之前，曾供職於大型上市公司及資產管理公司，擁有豐富的財務管控及投融資管理經驗。

錢靈先生

副總裁

錢靈先生，三十八歲，為本公司副總裁。負責本公司物業租賃業務拓展及管理工作。於二零零二年十月加盟本公司，曾任本公司租售市場總監。於二零零零年獲得中國人民大學貿易經濟學士學位。擁有十五年中國房地產銷售和租賃的相關經驗。

莫明慧女士

公司秘書

莫明慧女士，本公司公司秘書。莫女士於二零一三年十二月二十日獲委任為本公司之公司秘書。莫女士為凱譽香港有限公司之董事。彼擁有逾18年的專業及內部公司秘書工作經驗。莫女士為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會的資深會員。莫女士目前亦擔任若干上市公司的公司秘書或聯席公司秘書職務。

董事薪酬

經二零一四年五月十三日舉行的二零一四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。

二零一四年內各董事薪酬詳情如下：

二零一四年	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
主席						
潘石屹	240	5,996	40	6,276	-	6,276
執行董事						
潘張欣	240	5,254	-	5,494	-	5,494
閻岩	240	5,417	40	5,697	1,221	6,918
唐正茂*	88	2,359	-	2,447	203	2,650
陰傑**	88	3,373	-	3,461	203	3,664
獨立非執行董事						
Ramin Khadem	301	-	-	301	-	301
查懋誠	265	-	-	265	-	265
衣錫群	265	-	-	265	-	265
	1,727	22,399	80	24,206	1,627	25,833

* 唐正茂於2014年5月13日辭職。

** 陰傑自2014年5月13日退任。

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(o)(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。

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

於二零一四年十二月三十一日，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)	63.9309%
潘張欣	-	-	3,324,100,000 (L)	3,324,100,000 (L)	63.9309%
閻岩	16,023,511 (L) (附註2)	-	-	16,023,511 (L)	0.3082%
Ramin Khadem	300,000 (L)	-	-	300,000 (L)	0.0058%

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)根據購股權計劃於二零一二年十一月六日授出的8,184,000股購股權及(ii) 7,839,511股實益擁有股份。

(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，於二零一四年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條的規定須列入該條所述之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之股份權益及淡倉。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，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	3,325,461,500 (L)	63.9570% (L)
Capevale Limited	所控制的法團的權益	3,324,100,000 (L)	63.9309% (L)
Boyce Limited(附註3)	所控制的法團的權益	1,662,050,000 (L)	31.9654% (L)
Capevale Limited(附註4)	所控制的法團的權益	1,662,050,000 (L)	31.9654% (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 Ltd.(以其作為信託受託人的身份)乃Capevale Ltd.(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 Ltd.根據信託為信託的受益人(包括潘張欣女士)持有3,324,100,000股股份(好倉)。Boyce Ltd.(於英屬處女群島註冊成立的公司)為持有1,662,050,000股股份(好倉)的權益。Capevale Ltd.(於英屬處女群島註冊成立的公司)為持有1,662,050,000股股份(好倉)的權益。
- (3) Boyce Ltd.(於英屬處女群島註冊成立的公司)為Capevale Ltd.(於開曼群島註冊成立的公司)的全資附屬公司。
- (4) Capevale Ltd.(於英屬處女群島註冊成立的公司)為Capevale Ltd.(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，於二零一四年十二月三十一日，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。

管理合約

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司並無訂立或存在任何與本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政有關的合約。

董事在重要合同中的利益

除本報告中標題為「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，於二零一四年十二月三十一日，概無董事及彼等各自的聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

董事購買本公司股份權利

除下段標題為「購股權計劃」的部份所披露外，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2,643,135港元在聯交所購入合共438,500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1,281,500股股份。

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，而有關參與者及其緊密聯繫人（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。

於二零一四年十二月三十一日，根據購股權計劃可供發行及尚未行使的股份數目為8,184,000股(參閱經審核財務報表附註25(c)(iv))(二零一三年十二月三十一日：8,229,000股)，相當於本公司已發行股份的0.16%(二零一三年十二月三十一日：0.15%)，於本期間內沒有股權失效(二零一三年：303,000股)。

根據購股權計劃已授出及於二零一四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 二零一四年 十二月 三十一日 尚未行使
		於 二零一四年 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	
(1) 董事						
閻岩	二零一二年十一月六日(附註2)	8,184,000	-	-	-	8,184,000
(2) 其他僱員						
	二零零八年一月三十日(附註1)	45,000	-	45,000	-	-
合計		8,229,000	-	45,000	-	8,184,000

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
8,184,000	二零一三年十一月六日至二零二二年十一月五日**	5.53	5.67

* 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二零二二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。

主要供貨商及客戶

截至二零一四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%。

截至二零一四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45%，且向本集團最大供應商之採購額佔本集團總採購額14%。

就董事會所知，各董事、其各自的緊密關聯人士，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

於二零一四年，本集團向不同慈善機構共捐贈善款約人民幣129百萬元。

充足之公眾持股量

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

遵守《企業管治守則》

董事認為，本公司在本年度一直遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》條文。

重大法律訴訟

除本報告中標題為「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，本公司以總額約551,850,895港元在聯交所購回合共90,690,500股本公司股份。回購具體信息詳見下表。所有已購回股份均已被註銷。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2,643,135港元在聯交所購入合共438,500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* (港元)
		最高價 港元	最低價 港元	
二零一四年一月	12,918,000	6.50	6.05	80,607,827
二零一四年三月	1,268,500	6.26	5.77	7,698,729
二零一四年四月	13,762,500	6.50	5.97	85,428,865
二零一四年五月	11,425,000	6.37	5.95	70,182,290
二零一四年六月	43,291,000	6.32	5.76	258,590,909
二零一四年七月	8,025,500	6.25	6.01	49,342,275
共計	90,690,500	-	-	551,850,895

* 不含相關佣金，手續費等費用。

核數師

本集團本年度之綜合財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)所審核。於即將召開之二零一五年度股東周年大會上，本公司將提呈議案，建議續聘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

二零一五年三月六日

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。截至二零一四年十二月三十一日本公司的關連交易情況如下：

豁免嚴格遵守上市規則第14A.55條有關公告規定的持續關連交易：

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。截至二零一四年十二月三十一日，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。

執行董事與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：

1. 該等交易屬本公司及其附屬公司的日常業務；
2. 該等交易是按照一般商務條款進行，或如可供比較的交易不足以判斷該等交易的條款是否一般商務條款，則對本公司而言，該等交易的條款不遜於獨立第三方可取得或提供（視屬何情況而定）的條款；及
3. 該等交易是根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東的整體利益。

此外，本公司已委聘其核數師對上文所述本集團於截至二零一四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。

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，本公司在本年度內一直遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》的守則條文。

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本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。

董事會由六位董事組成，包括三位執行董事：潘石屹先生(主席)、潘張欣女士(行政總裁)、閻岩女士及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)。

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，則為最接近但不少於三分之一的人數)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。

董事會會議

於本年度，董事會舉行過六次會議。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
執行董事	
潘石屹	6/6
潘張欣	5/6
閻岩	6/6
唐正茂(已於二零一四年五月十三日辭任)	2/2
陰傑(已於二零一四年五月十三日退任)	0/2
獨立非執行董事	
Ramin Khadem	5/6
查懋誠	4/6
衣錫群	5/6

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。

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。

於二零一四年，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	2/2
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二零一四年六月三十日止期間中期業績及截至二零一四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二零一四年核數師費用，並向董事會建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司二零一五年度的核數師，惟須經股東於即將舉行的二零一五年股東周年大會上批准，方可作實。

薪酬委員會

薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成，即查懋誠先生、Ramin Khadem博士及衣錫群先生，由查懋誠先生出任主席。薪酬委員會的主要職責是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。

本年度，薪酬委員會舉行過一次會議。以下是各委員出席會議情況：

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

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

二零一四年內各董事的薪酬，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；
- (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。

本年度，提名委員會舉行過一次會議。以下是各委員出席會議情況：

委員	出席次數／舉行會議次數
查懋誠(主席)	1/1
潘張欣	1/1
Ramin Khadem	1/1

提名委員會已檢討本公司架構，人數及組成。

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。
- (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。

董事會成員多元化政策

本公司於二零一三年八月二十日採納董事會成員多元化政策(本政策)。

本政策列載本公司董事會(「董事會」)為達致成員多元化而採取的方針，政策內容如下：

政策聲明

本公司矢志在其業務的各方面達致機會平等，並不因種族、性別、傷殘、國籍、宗教信仰或哲學信念、年齡、性別取向、家庭狀況或任何其他因素而存在歧視。

本公司持續致力於提升其董事會效率並保持企業管治於最高水準，並認可及利用董事會成員多元化所帶來的裨益。本公司相信，多元化的角度可透過考慮多方面因素達致，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。本公司視於董事會層面推行觀點多元化乃支持其達致業務及戰略目標以及維持可持續發展的關鍵元素。

可計量目標

本公司提名委員會的主要職責乃物色合資格董事會成員人選，而於履行此職責時，其將充分考慮本政策。在適當考慮董事會成員多元化裨益的情況下，董事會的委任將持續按任人唯賢基準進行，並按客觀標準考慮甄選候選人。

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、潘張欣女士及顧維先生。委員會由衣錫群先生擔任主席。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；

- (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製的定期報告，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)。

本年度，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
顧維	1/1

本年度，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二零一四年內審計劃。

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。編製截至二零一四年十二月三十一日止年度報表時，董事已選用合適的會計政策，並已採用合適的會計準則。基於審慎合理的判斷及評估；董事已確保賬目以持續經營基準編製。董事確認，本集團之綜合財務報表之編製乃符合法定要求及適用會計準則。

內部監控

董事局有責任維持穩健及有效之內部監控系統，以保障股東之投資及公司的資產。董事會亦會定期檢討風險管理及內部監控系統以確保其穩健妥善且有效。

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。審計運營部於二零一四年採用風險導向、自上而下的審計方法，對重要業務流程的內部控制進行了梳理，同時對本公司成本管理、工程計劃及進度管理、租務管理及物業管理等重要流程進行了專項審計，落實了公司財務監控、運作監控、合規監控以及風險管理工作，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。

董事會有責任維持穩健及有效之內部監控系統，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

羅兵咸永道會計師事務為本公司獨立外聘核數師。本公司已支付及應付予羅兵咸永道會計師事務有關截至二零一四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
二零一四年度核數服務	人民幣3.81百萬元
非核數服務：	
香港和澳門利得稅合規服務	人民幣0.17百萬元
審慎調查服務	人民幣0.39百萬元

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。

本年度，本公司參加了十五場於北京、上海、香港、新加坡舉辦的全球性投資者峰會，與來自全球的機構投資者會面，不斷介紹和更新公司的經營情況。於二零一四年一月和六月分別在北京和上海舉辦三次公司日活動，邀請投資者和分析員參觀新落成項目。並於二零一四年三月和八月分別安排全球業績路演，去往美國、英國、新加坡以及香港等地與資界人士會面。

本年度，本公司於二零一四年五月十三日舉行股東周年大會（「二零一四年股東周年大會」），各董事出席情況如下：

出席率／會議數目	
執行董事	
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(於二零一四年五月十三日辭職)	1/1
陰傑先生(於二零一四年五月十三日退任)	0/1
獨立非執行董事	
Ramin Khadem博士	1/1
查懋誠先生	0/1
衣錫群先生	0/1

本公司二零一四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二零一四年股東周年大會，解答股東提問。

公司秘書

本公司委任莫明慧女士(凱譽香港有限公司董事)為其公司秘書。其於本公司的主要聯絡人為本公司副總裁兼首席法律官顧維先生。為遵守上市規則第3.29條，本年度，莫明慧女士參加了不少於15小時的相關專業培訓。

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，地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座36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。

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

本年度，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、Ramin Khadem博士、查懋誠先生及衣錫群先生，定期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。

執行董事	潘石屹(主席) 潘張欣(行政總裁) 閻岩
非執行獨立董事	Ramin Khadem 查懋誠 衣錫群
公司秘書	莫明慧
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 顧維
授權代表	潘張欣 莫明慧
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
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場
二座36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 KY1-1110
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

羅夏信律師事務所
香港金鐘道95號
統一中心18樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港
中環
遮打道10號
太子大廈22樓

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國交通銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

網址

www.sohochina.com

股份代號

410

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」)已審計列載於第3至88頁SOHO中國有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的合併和公司資產負債表與截至該日止年度的合併利潤表、合併綜合收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就合併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佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製合併財務報表，以令合併財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制，以使合併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計對該等合併財務報表作出意見，並按照委聘之條款3僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定合併財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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合併財務報表存在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合併財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一四年十二月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一五年三月六日

合併損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
營業額	2	6,098,088	14,621,436
營業成本		(3,019,934)	(6,507,677)
毛利		3,078,154	8,113,759
投資物業的評估增值	10	3,125,477	4,220,199
其他利得－淨值	3(c)	597,834	–
其他收益及收入		261,702	302,492
銷售費用		(199,703)	(372,880)
行政費用		(278,120)	(348,039)
其他經營費用		(273,971)	(126,868)
經營溢利		6,311,373	11,788,663
融資收入	3(a)	707,742	807,202
融資費用	3(a)	(329,719)	(125,480)
除稅前溢利	3	6,689,396	12,470,385
所得稅	5(a)	(2,537,935)	(5,034,304)
年度溢利		4,151,461	7,436,081
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		4,079,831	7,388,049
非控股權益		71,630	48,032
年度溢利		4,151,461	7,436,081
每股盈利(人民幣每股)	9		
基本		0.781	1.492
攤薄		0.780	1.404

第13至第88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)。

合併綜合收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年度溢利		4,151,461	7,436,081
年度其他綜合收益			
可能被重分類為收入或損益的項目			
從其他綜合收益到損益的重分類	3(c)(i)	(348,418)	—
換算境外經營的財務報表的匯兌差額	25(d)(iii)	(90,252)	266,965
年度其他綜合收益		(438,670)	266,965
年度綜合收益總額		3,712,791	7,703,046
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		3,641,161	7,655,014
非控股權益		71,630	48,032
年度綜合收益總額		3,712,791	7,703,046

第13至第88頁的附註屬本財務報表的一部分。

合併資產負債表

二零一四年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	10	52,875,060	48,728,000
物業及設備	11	650,618	672,523
銀行存款	19	39,485	124,699
合營公司權益	13	4,057,032	4,088,032
遞延稅項資產	15(b)	1,441,063	2,197,318
長期應收款		24,755	–
		59,088,013	55,810,572
流動資產			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	16	3,982,897	8,586,751
存款及預付款項	17	633,569	2,218,668
應收賬款及其他應收款	18	675,884	682,152
銀行存款	19	377,008	396,601
現金及現金等價物	20	12,061,801	10,128,281
		17,731,159	22,012,453
流動負債			
銀行貸款	21	1,353,285	2,760,194
銷售按金	22	337,270	3,112,341
應付賬款及其他應付款	23	4,620,667	3,586,042
稅項	15(a)	5,205,578	9,792,825
		11,516,800	19,251,402
流動資產淨值		6,214,359	2,761,051
資產總值減流動負債		65,302,372	58,571,623

第13至第88頁的附註屬本財務報表的一部分。

合併資產負債表

二零一四年十二月三十一日

(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款	21	12,846,904	8,285,990
優先票據	24	6,062,108	6,024,175
應付合約保留金		178,603	472,304
遞延稅項負債	15(b)	5,750,771	5,299,910
衍生金融工具	14	4,018	3,449
		24,842,404	20,085,828
資產淨值		40,459,968	38,485,795
資本和儲備	25		
股本		106,112	107,868
儲備		39,257,039	37,352,740
本公司權益股東應佔權益總額		39,363,151	37,460,608
非控股權益		1,096,817	1,025,187
權益總額		40,459,968	38,485,795

董事會於二零一五年三月六日核准並許可發出。

董事

潘石屹

潘張欣

第13至第88頁的附註屬本財務報表的一部分。

資產負債表

二零一四年十二月三十一日
(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	12	294,423	294,423
應收附屬公司往來款	18	743,253	1,258,273
		1,037,676	1,552,696
流動資產			
應收賬款及其他應收款	18	17,736,338	15,919,629
現金及現金等價物	20	1,482,660	1,179,157
		19,218,998	17,098,786
流動負債			
銀行貸款	21	287,930	–
其他應付款		84,601	84,792
應付附屬公司款項		2,806,693	783,272
		3,179,224	868,064
流動資產淨值		16,039,774	16,230,722
資產總值減流動負債		17,077,450	17,783,418
非流動負債			
銀行貸款	21	7,369,622	5,681,759
優先票據	24	6,062,108	6,024,175
衍生金融工具	14	4,018	3,449
		13,435,748	11,709,383
資產淨值		3,641,702	6,074,035

第13至第88頁的附註屬本財務報表的一部分。

資產負債表

二零一四年十二月三十一日
(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
資本和儲備	25		
股本		106,112	107,868
儲備		3,535,590	5,966,167
權益總額		3,641,702	6,074,035

董事會於二零一五年三月六日核准並許可發出。

董事

潘石屹

潘張欣

第13至第88頁的附註屬本財務報表的一部分。

合併權益變動表

截至二零一四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	資本贖回				一般			總額	權益	權益總額
				儲備	資本儲備	匯兌儲備	重估儲備	公積金	保留溢利	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	
於二零一三年一月一日	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	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	7,388,049	7,388,049	48,032	7,436,081	
其他綜合收益	-	-	-	-	-	266,965	-	-	-	266,965	-	266,965	
溢利和綜合收益總額	-	-	-	-	-	266,965	-	-	7,388,049	7,655,014	48,032	7,703,046	
回購本身股份	25(c)(i)												
—已付面值	(5,561)	-	432	-	-	-	-	-	-	(5,129)	-	(5,129)	
—已付溢價	-	(1,469,341)	108,700	-	-	-	-	-	-	(1,360,641)	-	(1,360,641)	
—儲備間轉撥	-	(5,561)	-	5,561	-	-	-	-	-	-	-	-	
庫存股份	25(c)(iii)	-	(1,212)	-	-	-	-	-	-	(1,212)	-	(1,212)	
就上年度批准的股息	25(b)(ii)	-	(642,776)	-	-	-	-	-	-	(642,776)	-	(642,776)	
就本年度宣派的股息	25(b)(i)	-	(581,253)	-	-	-	-	-	-	(581,253)	-	(581,253)	
根據僱員股份期權計劃發行的股份	25(c)(i)	41	15,671	-	-	(3,729)	-	-	-	11,983	-	11,983	
僱員股份獎勵計劃	27(b)	-	-	-	-	7,533	-	-	-	7,533	-	7,533	
僱員股份期權計劃	27(a)	-	-	-	-	1,266	-	-	-	1,266	-	1,266	
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份	27(b)	-	559	4,245	-	(4,804)	-	-	-	-	-	-	
轉入一般公積金	25(d)(v)	-	-	-	-	-	-	25,141	(25,141)	-	-	-	
來自非控股權益持有人的資本出資		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,800)	(33,800)	
可轉債的轉換		7,359	2,186,801	-	-	(390,469)	-	-	-	1,803,691	-	1,803,691	
可轉債的回購		-	-	-	-	(123,926)	-	-	-	(123,926)	-	(123,926)	
對衝金額		-	-	-	-	(3,449)	-	-	-	(3,449)	-	(3,449)	
於二零一三年十二月三十一日	107,868	9,427,382	(39,932)	7,904	47,168	(376,480)	189,527	524,947	27,572,224	37,460,608	1,025,187	38,485,795	

第13至第88頁的附註屬本財務報表的一部分。

合併權益變動表

截至二零一四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	資本贖回儲備	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	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
於二零一四年一月一日	107,868	9,427,382	(39,932)	7,904	47,168	(376,480)	189,527	524,947	27,572,224	37,460,608	1,025,187	38,485,795
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	4,079,831	4,079,831	71,630	4,151,461
其他綜合收益	-	-	-	-	-	(438,670)	-	-	-	(438,670)	-	(438,670)
溢利和綜合收益總額	-	-	-	-	-	(438,670)	-	-	4,079,831	3,641,161	71,630	3,712,791
回購本身股份	25(c)(i)											
- 已付面值	(1,757)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,757)	-	(1,757)
- 已付溢價	-	(436,580)	-	-	-	-	-	-	-	(436,580)	-	(436,580)
- 儲備間轉撥	-	(1,757)	-	1,757	-	-	-	-	-	-	-	-
庫存股份	25(c)(iii)	-	-	(2,092)	-	-	-	-	-	(2,092)	-	(2,092)
就上年度批准的股息	25(b)(ii)	-	(683,483)	-	-	-	-	-	-	(683,483)	-	(683,483)
就本年度宣派的股息	25(b)(i)	-	(623,722)	-	-	-	-	-	-	(623,722)	-	(623,722)
根據僱員股份期權計劃												
發行的股份	25(c)(i)	1	283	-	-	(67)	-	-	-	217	-	217
僱員股份獎勵計劃	27(b)	-	-	-	-	8,180	-	-	-	8,180	-	8,180
僱員股份期權計劃	27(a)	-	-	-	-	1,188	-	-	-	1,188	-	1,188
根據僱員股份獎勵計劃												
歸屬的股份	27(b)	-	1,095	5,991	-	(7,086)	-	-	-	-	-	-
轉入一般公積金	25(d)(iv)	-	-	-	-	-	-	26,393	(26,393)	-	-	-
對衝金額		-	-	-	-	(569)	-	-	-	(569)	-	(569)
於二零一四年十二月三十一日	106,112	7,683,218	(36,033)	9,661	48,814	(815,150)	189,527	551,340	31,625,662	39,363,151	1,096,817	40,459,968

第13至第88頁的附註屬本財務報表的一部分。

合併現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	6,689,396	12,470,385
調整項目：		
投資物業的評估增值	(3,125,477)	(4,220,199)
折舊	31,842	29,215
融資收入	(707,742)	(674,222)
利息支出	260,553	108,128
匯兌虧損／(收益)淨額	34,975	(132,980)
已確認應收賬款及其他應收款的減值損失	1,384	60,914
出售物業及設備虧損	501	–
回購可轉換債券虧損	–	21,493
處置附屬公司收益	(605,096)	–
處置已完工投資物業虧損	7,262	–
以權益結算的以股份為基礎的支付費用	9,368	8,799
營運資金變動：		
存款及預付款項減少	99,583	228,710
應收賬款及其他應收款減少	21,084	46,971
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業減少	3,003,452	3,625,515
銷售按金減少	(2,775,071)	(5,783,742)
應付賬款及其他應付款增加／(減少)	10,647	(135,198)
經營業務產生的現金	2,956,661	5,653,789
已收利息	707,742	674,222
已付利息	(990,583)	(1,007,942)
已付所得稅	(6,050,006)	(3,495,562)
經營活動(所用)／產生的現金淨額	(3,376,186)	1,824,597
投資活動		
投資物業的購置及建築付款	(2,115,980)	(6,452,664)
購入物業及設備付款	(13,340)	(19,654)
出售物業及設備所得款項	2,902	–
三個月以上的銀行及其他金融機構定期存款減少	958,796	57,827
銀行存款減少	104,807	1,969,776
為合營公司墊款	31,000	–
收購合營公司權益付款	–	(22,500)
處置附屬公司現金流入	3,068,547	–
處置已完工投資物業現金流入	3,009,045	–
投資活動產生／(所用)的現金淨額	5,045,777	(4,467,215)

第13至第88頁的附註屬本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度
(以人民幣列示)

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
融資活動			
新增銀行貸款所得款項		7,149,918	6,921,523
償還銀行貸款		(4,103,864)	(10,415,450)
可轉債的回購		–	(475,568)
回購本身股份		(438,337)	(1,409,931)
根據僱員股份期權計劃發行股份所得款項	25(c)(i)	217	11,983
為僱員股份獎勵計劃購入庫存股份付款	25(c)(iii)	(2,092)	(1,212)
已付本公司權益股東的股息		(1,307,205)	(1,224,029)
分派予非控股權益		–	(33,800)
融資活動產生／(所用)的現金淨額		1,298,637	(6,626,484)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		2,968,228	(9,269,192)
一月一日的現金及現金等價物		9,069,485	18,492,100
外幣匯率變動的影響		(75,912)	(153,423)
十二月三十一日的現金及現金等價物	20	11,961,801	9,069,485

第13至第88頁的附註屬本財務報表的一部分。

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。

香港會計師公會頒佈了若干新訂和經修訂的《香港財務報告準則》。這些準則在SOHO中國有限公司(「本公司」)和各附屬公司(統稱「本集團」)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

截至二零一四年十二月三十一日止年度的合併財務報表涵蓋本公司和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。本合併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賬(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))。

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

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

- 《香港會計準則第32號》的修改「金融工具：呈報」
- 《香港財務報告準則第10號》、《香港財務報告準則第12號》以及《香港會計準則第27號》的修改「投資實體的合併處理」
- 《香港會計準則第36號》的修改「資產的減值」
- 《香港會計準則第39號》的修改「金融工具－確認與計量」
- 香港(國際財務報導解釋委員會)第21號「徵稅」
- 2012年年度改進

《香港會計準則第32號》的修改「金融工具：呈報」是有關資產與負債的對銷。此修改為香港會計準則第32號「金融工具：呈報」的應用指引，並澄清了在資產負債表中對銷金融資產和金融負債的若干規定。

《香港財務報告準則第10號》、《香港財務報告準則第12號》和《香港會計準則第27號》的修改「投資實體的合併處理」。該修改意味著基金以及類似實體可以免除將其大部分附屬公司列入合併範圍內而在利潤或損失中將其以公允價值計量。該修改提出一項例外，即滿足「投資企業」的實體並且顯示特殊特徵。修改同時在《香港財務報告準則第12號》中介紹了投資企業需進行的披露要求。

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策的修訂(續)

《香港會計準則第36號》的修改「資產減值」中有關可收回金額的披露。此修改針對有關已減值資產，若其可收回金額是根據公允價值減銷售成本計算時，該可收回金額的資訊披露。

《香港會計準則第39號》的修改「金融工具：確認及計量」—衍生工具的替代。此修改就一項套期工具替代至中央對手方，並符合指定條件時，提供了對終止採用套期會計法的豁免。

香港(國際財務報告解釋委員會)—解釋公告第21號「徵稅」是對《香港會計準則第37號》「準備、或有負債和或有資產」的解釋。《香港會計準則第37號》載列確認負債的標準，其中一項標準為規定主體因為一項過往事件而產生現有債務(稱為債務事件)。此解釋澄清了產生支付徵稅負債的債務事件指在相關法例中觸發支付徵稅的活動。

2012年年度改進包括2010–2012週期年度改進項目的變動，並影響六項準則。包括以下變化：

- 《香港財務報告準則第2號》「以股份為基礎的支付」
- 《香港財務報告準則第3號》「業務合併」
- 《香港財務報告準則第9號》「金融工具」
- 《香港會計準則第37號》「準備、或有負債和或有資產」
- 《香港會計準則第39號》「金融工具—確認與計量」

此等修改包括2010–2012週期年度改進項目的變動，並影響7項準則，但只有上述對二零一四年七月一日或之後的交易生效。

(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(包括結構性實體)。當本集團由於其參與該實體而有權獲得可變回報，並且有能力通過其控制力影響該回報時，本集團對該實體擁有控制權。

於附屬公司的投資會由控制開始當日至控制終止當日在合併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，會在編製合併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。

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。

非控股權益在合併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綜合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，並在合併損益表和合併綜合收益表中列示。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)或(m)在合併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，並在合併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(k))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。

根據《香港財務報告準則第11號》規定，對合營企業的投資根據合同中規定的每個投資人的權利和義務被分類為聯合經營或合營公司。本集團已經就合營協議的性質進行評價並將其確認為合營公司。

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合併財務報表，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賬，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(k))。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合併損益表中確認，而本集團所佔被投資公司的收購後稅後其他綜合收益項目則在合併綜合收益表中確認。

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或對合營公司實施共同控制時，除非將合營公司一部份處置給聯營企業，應將其於在被投資方的全部利益處置並將造成的利得或損失計入損益，任何於失去重大影響或控制當日保留在該前任被投資者中的利益應以公允價值確認並且該金額應根據初始確認金融資產的公允價值確定。

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(k))後入賬，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。

(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。

1 主要會計政策(續)

(f) 金融工具(續)

(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。

被指定並符合資格作為現金流量套期的衍生工具的公允價值變動的無效部份有關的利得和損失即時在損益表中「其他利得－淨額」內確認。

在權益累計的金額當被套期項目影響利潤或虧損時(例如：當被套期的預期銷售發生時)重分類至該期間的損益。與利率互換套期浮息借款的有效部份有關的利得或損失在損益表中「其他收入」內確認。然而，當被套期的預測交易導致一項非金融資產(例如：存貨或固定資產)的確認，之前在權益中遞延入賬的利得和損失自權益中撥出，並列入該資產成本的初始計量中。遞延金額最終在已售貨品成本(如屬存貨)或折舊(如屬固定資產)中確認。

當一項套期工具到期或售出後，或當套期不再符合套期會計的條件時，其時在權益中的任何累計利得和損失仍保留在權益內，並於預期交易最終在損益表內確認時確認入賬。當一項預測交易預期不會再出現時，在權益中申報的累計利得和損失即時轉撥入損益表中「其他利得－淨額」內。

(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。經營租賃下的土地應在符合投資物業定義時計入投資物業。在上述情況下，應將經營租賃調整為融資租賃。

投資物業是以初始成本計量，其中包括相關交易成本及借款費用(如適用)。

在初始確認後，投資物業，包括已完工投資物業以及在建投資物業，應以公允價值列報，除非該投資物業在資產負債表日處於建造或開發狀態且其公允價值在當時不能被如實確定。

1 主要會計政策(續)

(g) 投資物業(續)

公允價值是由專業獨立的評估師基於市場價值並在必要時根據特別資產的不同性質、地點或條件進行調整後評估的。如果上述信息不適用，本集團應使用其他估值方法，例如：次活躍市場中近期價格。被重新開發用作投資物業或用於次活躍市場的投資物業應繼續以公允價值計量。

任何由於投資物業的公允價值變動或投資物業的過期或處置的損益應確認入利得或損失。投資物業的租金收入應如附註1(r)(ii)中所描述的計提。

只有當未來有關資產的經濟收益很可能會流入本集團並且其成本可以可靠計量的情況下，才可以將後續費用從當前資產面值中扣減。所有其它的修理和維護費用均應在其發生的會計期間在合併損益表中反應。

只有當有證據表明下列情況發生時，投資物業可以被轉入或轉出：

- (a) 當經營租賃給其他方時，應將存貨轉入投資物業；
- (b) 當準備銷售時，應將投資物業轉入存貨；

當企業決定處置未經開發的投資物業時，在投資物業被取消確認(從資產負債表中刪除)並且不將其確認為存貨前，企業都應將其視為投資物業。相似的，如果企業重新開發已存在的投資物業並在可預見的將來用於投資物業，那麼該物業應保持為投資物業並且不能在重新開發過程中被重分類為自用物業。

(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)入賬。

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(k))後記入資產負債表。

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綜合收益，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(即不可超逾完工日後的40年)兩者中的較短期間計提折舊。
- 辦公室設備 5年
- 汽車 8年

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

1 主要會計政策(續)

(i) 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

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

— 發展以供出售物業

發展以供出售物業的成本包含已明確分辨的成本，包括土地收購成本、累計發展成本、材料與供應品、工資和其他直接開支、適當比例的間接費用，以及資本化的借款費用(參閱附註1(t))。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。

(j) 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賬減值準備(參閱附註1(k))後所得的金額入賬。

(k) 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賬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；
- 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。

1 主要會計政策(續)

(k) 資產減值(續)

(i) 投資和應收款的減值(續)

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(k)(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(k)(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。
- 就以攤銷成本入賬的應收賬款及其他流動應收款，以及其他金融資產而言，如貼現影響重大，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率(即在初始確認有關資產時計算的實際利率)貼現的預計未來現金流量現值之間的差額計量。
- 如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過損益轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損的情況下而確定的金額。

減值虧損會直接沖銷相應的資產，但就以應收賬款及其他應收款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便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。

1 主要會計政策(續)

(k) 資產減值(續)

(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)。

— 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。

(l) 附息借款

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

1 主要會計政策(續)

(m) 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(q)(i)計量的財務擔保負債外，應付賬款及其他應付款其後按攤銷成本入賬；但如貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(n) 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。

(o) 僱員福利

(i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

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

(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。

1 主要會計政策(續)

(o) 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。

(p) 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，但如果是在其他綜合收益或直接在權益中確認的相關項目，則相關稅款分別在其他綜合收益或直接在權益中確認。

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

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

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

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)。

1 主要會計政策(續)

(p) 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賬時，確認的遞延稅額是按照報告日以賬面金額出售該等資產時適用的稅率計量的，除非該等物業可予以折舊，且把該等物業絕大部分的經濟利益隨著時間消耗，而非通過出售消耗為目的的商業模式下持有。當在香港會計準則第40號準則下以公允價值計量的投資物業出售時，其遞延稅將被予以轉回。

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。

1 主要會計政策(續)

(q) 已作出財務擔保、準備和或有負債

(i) 已作出財務擔保

財務擔保合同指規定發行人根據債務工具的條款支付指定款項，以償付持有人因為指定債務人未能償還到期欠款而導致損失的合同。此等財務擔保提供予銀行、金融機構和其他團體，以擔保附屬公司或聯營向他們取得的抵押貸款、透支及其他銀行融資。

財務擔保在財務報表中按提供擔保日期的公允價值初始確認。財務擔保在簽發時的公允價值為零，這是因為所有擔保都是按公平交易原則協定，而協定的溢價價值相應於擔保債務的價值。未來溢價的應收款不作確認。初始確認後，本公司在該等擔保的負債按初始數額減根據《香港會計準則第18號》確認的費用攤銷，與需要結算該擔保數額的最佳估計兩者的較高者計量。此等估計根據類似交易和過往損失的經驗釐定，並附以管理層的判斷。賺取的費用收益以直線法按擔保年期確認。有關擔保的任何負債增加在合併損益表內其他經營費用中列報。

如與附屬公司或聯營的貸款或其他應收款有關的擔保是以免償方式提供，公允價值入賬為出資並確認為本公司財務報表的投資成本部份。

(ii) 透過企業合併承擔的或有負債

任何由於企業合併承擔的或有事項都應以公允價值在取得當日確認。後續被認為資產或負債的或有事項公允價值的變動應根據香港會計準則第39號確認為利得或損失或其他綜合收益變動。被分類為權益的或有事項不可被重新測量並且其後續處置應計入權益。

(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。

1 主要會計政策(續)

(r) 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。授予的租金優惠應作為累計應收租金的一個完整部份計入損益。或有租金應在收入實際發生的會計年度確認。

(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。

(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) 佣金收入

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

(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。

1 主要會計政策(續)

(s) 外幣換算

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

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

境外經營的業績按與交易日的外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。資產負債表項目則按結算日的外幣收市匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額在其他綜合收益中確認，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。

(t) 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。

對於有關合規資產的特殊借款短期投資獲得的投資收益可以從借款費用中扣除以予以資本化。

所有其他借款費用應於借款發生期間確認為損益。

(u) 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。

1 主要會計政策(續)

(v) 關聯方

- (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方：
- (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。
 - (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在與有關實體交易中可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員。

(w) 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，詳情如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
出售物業單位	5,674,440	14,342,233
投資物業的租金收入	423,648	279,203
	6,098,088	14,621,436

(b) 分部報告

本集團根據目前項目(劃分為物業發展項目和物業投資項目)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，本集團呈列以下兩個須報告分部。沒有業務分部為組成下列的須報告分部而被合併計算。

(i) 物業發展項目

此分部包括為銷售而持有的項目。

(ii) 物業投資項目

此分部包括為賺取租金收入而持有的已完工項目。

(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。

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、所得稅、投資物業、發展中物業及持作銷售用途的已落成物業、現金及現金等價物、銀行存款、銀行貸款和增置的投資物業及物業和設備。

2 營業額及分部報告(續)

(c) 分部業績、資產及負債(續)

截至二零一四年及二零一三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：

	物業發展項目		物業投資項目		總額	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
損益表項目						
須報告分部收入	5,674,440	14,342,233	423,648	279,203	6,098,088	14,621,436
營業成本	(2,907,914)	(6,492,042)	(112,020)	(15,635)	(3,019,934)	(6,507,677)
須報告分部毛利	2,766,526	7,850,191	311,628	263,568	3,078,154	8,113,759
投資物業的評估增值	-	-	3,125,477	4,220,199	3,125,477	4,220,199
經營收入/(費用)淨額	20,210	21,376	(30,981)	56	(10,771)	21,432
折舊	(31,495)	(29,024)	(347)	(191)	(31,842)	(29,215)
應收賬款和其他應收款的減值	(1,384)	(51,610)	-	(9,304)	(1,384)	(60,914)
融資收入	625,843	481,879	48,523	16,096	674,366	497,975
融資費用	(61,747)	(13,202)	(78,469)	(78,331)	(140,216)	(91,533)
須報告分部除稅前溢利	2,969,649	7,847,695	3,320,483	4,404,602	6,290,132	12,252,297
所得稅	(1,546,563)	(3,617,013)	(966,682)	(1,329,354)	(2,513,245)	(4,946,367)
須報告分部溢利	1,423,086	4,230,682	2,353,801	3,075,248	3,776,887	7,305,930
資產負債表項目						
投資物業	-	-	52,875,060	48,728,000	52,875,060	48,728,000
發展中物業及持作銷售用途的 已落成物業	3,982,897	8,586,751	-	-	3,982,897	8,586,751
現金及現金等價物	5,447,988	5,670,154	2,687,489	3,095,434	8,135,477	8,765,588
銀行存款	384,695	432,750	31,798	88,550	416,493	521,300
銀行貸款	-	180,000	5,919,703	3,198,750	5,919,703	3,378,750
須報告分部資產	45,327,331	34,385,236	62,753,548	44,678,511	108,080,879	79,063,747
須報告分部負債	26,532,761	16,324,892	24,516,871	12,978,379	51,049,632	29,303,271
增置的投資物業及物業和設備	13,340	19,655	4,147,060	10,418,000	4,160,400	10,437,655

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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
利潤		
須報告分部利潤	3,776,887	7,305,930
未分配總部和公司利潤	374,574	130,151
合併利潤	4,151,461	7,436,081
所得稅		
須報告分部所得稅	(2,513,245)	(4,946,367)
未分配總部和公司所得稅	(24,690)	(87,937)
合併所得稅	(2,537,935)	(5,034,304)
銀行存款		
須報告分部銀行存款	416,493	521,300
未分配總部及公司銀行存款	–	–
合併銀行存款	416,493	521,300
現金及現金等價物		
須報告分部現金及現金等價物	8,135,477	8,765,588
未分配總部及公司現金及現金等價物	3,926,324	1,362,693
合併現金及現金等價物	12,061,801	10,128,281
銀行貸款		
須報告分部銀行貸款	5,919,703	3,378,750
未分配總部及公司銀行貸款	8,280,486	7,667,434
合併銀行貸款	14,200,189	11,046,184
資產		
須報告分部資產	108,080,879	79,063,747
未分配總部及公司資產	29,196,880	27,868,475
集團內部結餘抵銷	(60,458,587)	(29,109,197)
合併資產總值	76,819,172	77,823,025
負債		
須報告分部負債	51,049,632	29,303,271
未分配總部及公司負債	45,759,131	39,138,357
集團內部結餘抵銷	(60,449,559)	(29,104,398)
合併負債總額	36,359,204	39,337,230

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)

本公司在開曼群島註冊，大部份主要附屬公司處在中華人民共和國境內。所有本集團境外客戶的收入都於二零一四年和二零一三年十二月三十一日導入中華人民共和國境內。

於二零一四年十二月三十一日，境內除去金融工具和遞延所得稅資產的非流動資產總金額為人民幣57,646,950,000元(二零一三年：人民幣52,729,683,000元)，香港附屬公司非流動資產總額為人民幣零元(二零一三年：人民幣123,370,000元)。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團沒有與單一客戶的交易額佔對外交易總額的10%以上。

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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
融資收入		
利息收入	707,742	674,222
匯兌收益淨額	-	132,980
	707,742	807,202
融資費用		
須於5年內全數償還的銀行貸款利息	579,946	617,593
須於5年後全數償還的銀行貸款利息	95,437	59,826
可轉換債券的利息支出	-	172,861
優先票據的利息支出	397,208	402,378
減：資本化為發展中物業的利息支出*	(812,038)	(1,144,530)
	260,553	108,128
匯兌虧損淨額	34,975	-
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產：持有至到期投資	22,019	3,654
銀行手續費及其他	12,172	13,698
	329,719	125,480

* 借款費用按每年4.91%至6.58%的比率資本化(二零一三年：4.49%至6.77%)。

3 除稅前溢利(續)

(b) 員工成本

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		242,162	249,727
界定供款退休計劃供款		15,333	15,249
以權益結算的以股份為基礎的支付費用	31(b)	9,368	8,799
		266,863	273,775

(c) 其他利得－淨值

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
處置附屬公司利得	28	256,678	—
清算附屬公司利得	(i)	348,418	—
出售投資物業虧損	(ii)	(7,262)	—
		597,834	—

(i) 2014年清算附屬公司產生淨收益人民幣348,418,000元，為由匯兌儲備轉至損益的匯兌收益。

(ii) 本集團與攜程上海和攜程關連公司就出售若干物業及配套設施訂立框架協議，總對價約為人民幣30.5億元。該等物業包括總可售建築面積100,167平方米的物業及若干配套設施。交易淨虧損約人民幣7,262,000元確認在合併損益表中「其他利得－淨值」項中。

(d) 其他項目

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
折舊	31,842	29,215
核數師酬金		
— 審核服務	5,208	5,543
— 稅務服務	349	2,672
— 其他服務	278	1,706
租金收入	423,648	279,203

4 政府補助

根據各地政府頒佈的地方法規，本集團就部分已完工項目收到當地財政局共人民幣零元(二零一三年：人民幣154,548,000元)的政府補助。

5 合併損益表所示的所得稅

(a) 合併損益表所示的所得稅為：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
中國企業所得稅		
— 年度準備	502,204	1,855,264
— 以往年度準備不足	5,510	7,740
土地增值稅	823,105	2,137,079
遞延稅項	1,207,116	1,034,221
	2,537,935	5,034,304

- (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%(二零一三年：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。

5 合併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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
除稅前溢利	6,689,396	12,470,385
按除稅前溢利以25%(二零一三年：25%)的 稅率計算的所得稅	1,672,349	3,117,596
可在中國企業所得稅扣減的土地增值稅的稅務影響	(205,776)	(534,270)
未使用而且未確認的可抵扣虧損的稅項影響	198,090	234,278
以前年度代扣所得稅轉回	–	(34,756)
以往年度準備不足	5,510	7,740
不可扣減的支出的稅務影響	26,355	106,637
利用以前年度未確認的暫時性差異	105,801	–
非課稅收益	(87,499)	–
年度土地增值稅準備	823,105	2,137,079
實際稅項支出	2,537,935	5,034,304

6 董事酬金

董事酬金的詳情如下：

	薪金、津貼及 董事袍金		退休計劃 供款	小計	以股份 為基礎的 支付	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		(附註6(i)) 人民幣千元	
二零一四年						
主席						
潘石屹	240	5,996	40	6,276	–	6,276
執行董事						
潘張欣	240	5,254	–	5,494	–	5,494
閻岩	240	5,417	40	5,697	1,221	6,918
唐正茂*	88	2,359	–	2,447	203	2,650
陰傑**	88	3,373	–	3,461	203	3,664
獨立非執行董事						
Ramin Khadem	301	–	–	301	–	301
查懋誠	265	–	–	265	–	265
衣錫群	265	–	–	265	–	265
	1,727	22,399	80	24,206	1,627	25,833

* 唐正茂於2014年5月辭職。

** 陰傑自2014年5月起不再擔任董事。

6 董事酬金(續)

	薪金、津貼及 董事袍金		退休計劃 供款	小計	以股份 為基礎的 支付	總計
	實物福利				(附註6(i))	
	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
二零一三年						
主席						
潘石屹	240	6,039	37	6,316	-	6,316
執行董事						
潘張欣	240	5,336	-	5,576	-	5,576
閻岩	240	5,531	37	5,808	1,401	7,209
唐正茂	240	4,156	-	4,396	467	4,863
陰傑	240	4,282	37	4,559	607	5,166
獨立非執行董事						
Ramin Khadem	297	-	-	297	-	297
查懋誠	261	-	-	261	-	261
衣錫群	261	-	-	261	-	261
	2,019	25,344	111	27,474	2,475	29,949

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(o)(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。

7 最高酬金人士

五名最高酬金人士中四名(二零一三年：五名)為董事，他們的酬金披露於附註6。除董事外餘下的最高酬金人士的總酬金如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
薪金及其他酬金	2,680	—
退休計劃供款	—	—
以股份為基礎的支付	733	—
	3,413	—

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本集團未對五名最高收入個人支付關於誘導其加入本集團或離職補償的酬金。

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723,846,000元的虧損(二零一三年：人民幣762,816,000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4,079,831,000元(二零一三年：人民幣7,388,049,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數5,224,777,000股(二零一三年：4,952,995,000股)計算，方法如下：

普通股的加權平均數

	附註	二零一四年 千股	二零一三年 千股
於一月一日的已發行普通股		5,290,169	5,112,616
已行使股份期權的影響	25(c)(i)	45	926
已回購並註銷股份的影響	25(c)(ii)	(56,987)	(196,691)
庫存股份的影響	25(c)(iii)	(9,423)	(10,341)
已歸屬獎勵股份的影響	27(b)	973	662
可轉債的轉換		–	45,823
年內普通股加權平均數		5,224,777	4,952,995

(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4,079,831,000元(二零一三年：人民幣7,560,910,000元)，以及普通股的加權平均數5,228,432,000股(二零一三年：5,384,372,000股)計算，方法如下：

(i) 本公司普通股權益股東應佔溢利(攤薄)

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
普通股權益股東應佔溢利	4,079,831	7,388,049
經扣除稅務影響的可轉換債券負債部分的 實際利息	–	172,861
普通股權益股東應佔溢利(攤薄)	4,079,831	7,560,910

9 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利(續)

(ii) 普通股的加權平均數(攤薄)

	二零一四年 千股	二零一三年 千股
普通股加權平均數	5,224,777	4,952,995
轉換可轉換債券的影響	–	430,103
根據僱員股份期權計劃視作已發行股份的影響	892	1,274
視作歸屬獎勵股份的影響	2,763	–
普通股加權平均數(攤薄)	5,228,432	5,384,372

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
於二零一三年一月一日	10,730,000	27,580,000	38,310,000
增置	24,908	8,298,893	8,323,801
轉撥入持作銷售用途的已落成物業	(2,126,000)	–	(2,126,000)
公允價值調整	156,092	4,064,107	4,220,199
於二零一三年十二月三十一日	8,785,000	39,943,000	48,728,000
於二零一四年一月一日	8,785,000	39,943,000	48,728,000
增置	10,453	4,875,607	4,886,060
轉撥自發展中投資物業	25,153,483	(25,153,483)	–
轉撥自己完工待售物業	1,885,216	–	1,885,216
處置投資物業	(2,761,838)	(2,987,855)	(5,749,693)
公允價值調整	2,544,386	581,091	3,125,477
於二零一四年十二月三十一日	35,616,700	17,258,360	52,875,060

10 投資物業—本集團(續)

(a) 投資物業重估

評估工作由香港具有資格的第三方估值師—世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)進行。

本集團的投資物業評估過程和評估技術請參見附註29(e)。

(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21。

(c) 於二零一四年十二月三十一日，賬面淨值為人民幣52,875,060,000元(二零一三年：人民幣48,728,000,000元)的投資物業在中國境內並處於租賃合同期內。

投資物業公允價值分層披露請參見附註29(e)。

11 物業及設備—本集團

	辦公室物業 人民幣千元	服務式 公寓物業 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本或估值：					
於二零一三年一月一日	354,462	330,390	49,978	5,685	740,515
增置	—	—	20,001	—	20,001
處置	—	—	(5,213)	—	(5,213)
於二零一三年 十二月三十一日	354,462	330,390	64,766	5,685	755,303
代表：					
成本	—	330,390	64,766	5,685	400,841
估值—二零一三年	354,462	—	—	—	354,462
於二零一四年一月一日	354,462	330,390	64,766	5,685	755,303
增置	—	—	10,425	2,915	13,340
處置	—	—	(12,589)	(2,982)	(15,571)
於二零一四年 十二月三十一日	354,462	330,390	62,602	5,618	753,072
代表：					
成本	—	330,390	62,602	5,618	398,610
估值—二零一四年	354,462	—	—	—	354,462
累計折舊：					
於二零一三年一月一日	9,354	20,758	25,589	2,730	58,431
年度折舊	9,354	8,536	10,682	643	29,215
處置後撥回	—	—	(4,866)	—	(4,866)
於二零一三年 十二月三十一日	18,708	29,294	31,405	3,373	82,780
於二零一四年一月一日	18,708	29,294	31,405	3,373	82,780
年度折舊	9,354	8,536	13,003	949	31,842
處置後撥回	—	—	(10,973)	(1,195)	(12,168)
於二零一四年 十二月三十一日	28,062	37,830	33,435	3,127	102,454

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綜合收益中確認，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二零一四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賬，則這些物業於二零一四年十二月三十一日的賬面金額應為人民幣108,225,000元(二零一三年：人民幣111,308,000元)。

辦公室物業的公允價值是根據類似物業的銷售價格以及樓層和方位的不同進行調整後重新估值並且是處在公允價值層級三。

(b) 物業的賬面淨值分析如下：

在二零一四年十二月三十一日賬面淨值合計為人民幣618,960,000元(二零一三年：人民幣636,850,000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21。

(d) 本年折舊費用有人民幣100,000元(二零一三年：人民幣62,000元)計入主營業務成本，有人民幣149,000元(二零一三年：人民幣379,000元)計入銷售費用，有人民幣31,593,000元(二零一三年：人民幣28,774,000元)計入管理費用。

12 於附屬公司的投資—本公司

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非上市股份(按成本)	294,423	294,423

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1,100,000,000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%
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 望京SOHO項目	99,000,000美元	-	100%

12 於附屬公司的投資—本公司(續)

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%
北京豐石房地產開發 有限公司***	中國北京	投資北京麗澤項目	人民幣1,750,000,000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1,500,000,000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955,000,000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%
上海長坤房地產投資 有限公司*	中國上海	投資上海古北項目	人民幣3,190,000,000元	-	100%

* 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。

非控制利益總值為人民幣1,096,817,000元(二零一三年：人民幣1,025,187,000元)，其對本集團不重大。

投票權與持股權不存在差異。

13 合營公司權益—本集團

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應佔淨資產股份	950,699	950,699
向合營公司貸款	3,106,333	3,137,333
	4,057,032	4,088,032

下表載列本集團在二零一四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1,000,000,000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%
希傑SOHO北京商貿有限公司	註冊成立	中國北京	商業	人民幣45,000,000元	50%

這些合營公司的經營成果對本集團的財務成果不重大。

於上海海之門物業投資管理有限公司的利益詳情：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應佔淨資產股份	927,949	927,949
向合營公司貸款	3,106,333	3,137,333
	4,034,282	4,065,282

該貸款為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3,106,333,000元(二零一三年：人民幣3,137,333,000元)的墊款。除為數人民幣288,660,000元(二零一三年：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。

於二零一二年六月四日，本集團獲送達由上海市第一中級人民法院所發出的傳票，內容為關於持有上海海之門另外50%股權的複星國際有限公司(「複星集團」)旗下一家附屬公司提出的法律訴訟，要求法院頒佈法令，判決本集團收購上海海之門一事無效。複星集團認為有關交易違反其可購入外灘8-1地塊餘下股權的優先購買權。

13 合營公司權益—本集團(續)

於二零一三年四月二十四日，上海市第一中級人民法院發出審訊判決(「審訊判決」)。根據該審訊判決，本集團收購上海海之門一事被判令無效。

本公司相關的附屬公司就審訊判決向上海高級人民法院提起上訴(上訴)。本公司及其中國法律顧問認為，由於上訴結果待定，因此該判決無強制執行權利且不會生效，本公司相關的附屬公司依然持有上海海之門的權利利益。倘複星集團在這項訴訟中獲得勝訴，上海海之門將終止作為本集團的合營公司，而就收購上海海之門支付的價款將由原有股東退還。因此，本公司認為審訊判決對本集團經營成果與財務狀況無重大負面影響。

截至本報告日期，上訴結果未決。本公司董事在諮詢中國法律顧問后不認為需根據上訴或法院判決作出任何準備或對合營公司投資作出任何減值。

14 金融工具

	二零一四年		二零一三年	
	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元
利率互換—現金流對衝	-	4,018	-	3,449

交易性衍生品被分類為流動資產或負債。如果對衝衍生品的到期日大於12個月，則其全部公允價值被分類為非流動資產或負債；如果其到期日小於12個月，則其全部公允價值被分類為流動資產或負債。

沒有需要記錄的對境外實體對衝的無效淨投資。

互換交易起始於二零一三年十月二十三日並將於二零一七年十月二十三日到期。本公司每月獲得關於倫敦同業拆借利率的浮動利率並支付1.007%的固定利率。

於二零一四年十二月三十一日估計的在外利率互換協議的本金金額為415,000,000美元(二零一三年：415,000,000美元)。

15 合併資產負債表所示的所得稅—本集團

(a) 合併資產負債表所示的本期稅項為

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	460,382	2,706,894
應付土地增值稅	4,745,196	7,085,931
	5,205,578	9,792,825

(b) 已確認遞延稅項資產和負債

(i) 已在合併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	未支付的 已計提的 成本和費用 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	辦公室物業 人民幣千元	就中國 附屬公司的 新增權益 計提的預扣稅 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一三年 一月一日		11,634	1,994,629	(3,917,802)	(63,176)	(93,656)	(2,068,371)
將遞延所得稅負債 重分類為當期稅費		-	-	-	-	58,900	58,900
在損益計入／(列支)	5(a)	2,558	173,085	(1,303,520)	-	34,756	(1,093,121)
於二零一三年 十二月三十一日		14,192	2,167,714	(5,221,322)	(63,176)	-	(3,102,592)
於二零一四年 一月一日		14,192	2,167,714	(5,221,322)	(63,176)	-	(3,102,592)
在損益計入／(列支)	5(a)	11,967	(768,223)	(450,860)	-	-	(1,207,116)
於二零一四年 十二月三十一日		26,159	1,399,491	(5,672,182)	(63,176)	-	(4,309,708)

15 合併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) 與合併資產負債表的對賬：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已在合併資產負債表確認的遞延稅項資產淨額	1,441,063	2,197,318
已在合併資產負債表確認的遞延稅項負債淨額	(5,750,771)	(5,299,910)
	(4,309,708)	(3,102,592)

於二零一四年十二月三十一日，有人民幣28,053,000元(二零一三年：人民幣60,784,000元)的遞延所得稅資產將在超過十二月後被轉回，並且有人民幣5,750,771,000元(二零一三年：人民幣5,299,910,000元)的遞延所得稅負債將在超過十二月後被轉回。

(c) 未確認的遞延稅項資產

按照附註1(p)所載列的會計政策，本集團未確認遞延所得稅資產為人民幣54,484,000元(二零一三年：54,525,250元)，該等金額是由於相關附屬公司在二零一四年十二月三十一日為數人民幣217,936,000元(二零一三年：人民幣218,101,000元)的累積稅項虧損，且未來很可能不會產生應稅溢利，以使該等虧損得以彌補。於二零一四年十二月三十一日，其中分別為數人民幣32,372,000元、人民幣22,215,000元、人民幣41,998,000元、人民幣88,255,000元和人民幣33,096,000元的稅項虧損的應用限期分別在二零一五年、二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年屆滿。

(d) 未確認的遞延稅項負債

於二零一四年十二月三十一日，與中國附屬公司的未分派溢利有關的暫時差異為人民幣39,393,501,000元(二零一三年：人民幣34,820,113,000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3,939,350,000元(二零一三年：人民幣3,482,011,000元)的遞延稅項負債。

16 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業－本集團

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
發展中物業	1,195,328	993,613
持作銷售用途的已落成物業	2,787,569	7,593,138
	3,982,897	8,586,751

(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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
中國		
－長期租賃	112,025	140,055
－中期租賃	1,469,222	2,760,025
	1,581,247	2,900,080

(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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
發展中物業	310,605	993,613

(c) 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21。

17 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110,000,000元(二零一三年：人民幣1,485,473,000元)。

18 應收賬款及其他應收款

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
本集團			
應收賬款	(a)	195,625	149,176
其他應收款		521,625	572,958
減：呆賬準備	(b)	(41,366)	(39,982)
		675,884	682,152
本公司			
應收附屬公司款項－			
非流動		743,253	1,258,273
流動		17,736,338	15,919,629

應收附屬公司金額為對附屬公司無固定還款期的無利息借款。

(a) 賬齡分析

應收賬款按到期日劃分的賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期	94,353	36,474
逾期1個月以下	8,347	19,752
逾期1至6個月	2,089	18,370
逾期6個月至1年	192	12,024
逾期1年以上	90,644	62,556
逾期金額	101,272	112,702
	195,625	149,176

本集團的信貸政策載列於附註29(a)。

18 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(k))。

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
於一月一日	39,982	11,723
已確認減值虧損淨額	7,384	60,914
壞賬準備轉回	(6,000)	-
註銷不可收回的款項	-	(32,655)
於十二月三十一日	41,366	39,982

於二零一四年十二月三十一日，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41,366,000元(二零一三年：人民幣39,982,000元)。個別減值的應收款是由於債務人發生財務困難，管理層評估無法收回該等應收款。因此，本集團已確認呆賬特定準備金額人民幣41,366,000元(二零一三年：人民幣39,982,000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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
沒有逾期或減值	458,035	383,077	18,479,591	17,177,902
逾期1個月以下	8,347	70,892		
逾期1至6個月	26,533	33,323		
逾期6個月至1年	34,909	43,433		
逾期1年以上	148,060	151,427		
	217,849	299,075		
	675,884	682,152		

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。

18 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)

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。於二零一四年十二月三十一日，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148,842,000元(二零一三年：人民幣66,552,000元)及其他應收款為數人民幣41,878,000元(二零一三年：人民幣38,420,000元)的抵押品，但並未就剩餘其他應收款持有任何抵押品。

19 銀行存款

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
劃分為非流動資產的銀行存款				
建造費用擔保 (i)	39,485	124,699	-	-
作以下用途的流動資產				
銀行存款：				
按揭貸款擔保 (ii)	257,008	396,601	-	-
銀行貸款擔保 21(b)(i)	120,000	-	-	-
	377,008	396,601	-	-
	416,493	521,300	-	-

19 銀行存款(續)

上述銀行存款受到以下限制：

- (i) 於二零一四年十二月三十一日，本集團根據政府法規存入了人民幣39,485,000元(二零一三年：人民幣124,699,000元)的款項，以作為應付建築商的建築費不可撤銷的抵押品。倘若本集團無法支付相關建築費用，有關銀行可動用抵押存款以償還相關餘額的合計。假如存款結餘不足，則可要求本集團償還尚欠餘額。
- (ii) 本集團與特定銀行簽訂提供給物業買方的抵押借款協議。於二零一四年十二月三十一日，本集團以存款人民幣257,008,000元(二零一三年：人民幣396,601,000元)為該協議下的按揭貸款提供擔保。倘若抵押人未能按月償還有關的銀行貸款，銀行可動用上限為在外的按揭貸款金額的擔保存款並要求本集團償還無效銀行存款餘額的抵押。上述擔保存款將在物業抵押給銀行或相關的抵押貸款償還給賣方後解除。

20 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
現金	1,404	401	-	-
銀行和其他金融機構存款	4,012,471	314,882	1,141,973	242,752
銀行和其他金融機構定期存款	8,047,926	9,812,998	340,687	936,405
資產負債表內的現金及現金等價物	12,061,801	10,128,281	1,482,660	1,179,157
減：3個月以上的銀行和其他金融機構定期存款	100,000	1,058,796		
合併現金流量表內的現金及現金等價物	11,961,801	9,069,485		

21 銀行貸款

(a) 銀行貸款的還款期如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
1年內或按要求償還	1,353,285	2,760,194	287,930	–
1年以上至2年	1,923,495	1,649,569	1,611,088	284,088
2年以上至5年	10,288,409	6,471,421	5,758,534	5,397,671
5年後	635,000	165,000	–	–
	12,846,904	8,285,990	7,369,622	5,681,759
	14,200,189	11,046,184	7,657,552	5,681,759

銀行貸款的抵押情況如下：

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
有抵押	14,200,189	5,364,425	7,657,552	–
無抵押	–	5,681,759	–	5,681,759
合計	14,200,189	11,046,184	7,657,552	5,681,759

21 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) 於二零一四年十二月三十一日，為數人民幣5,996,474,000元(二零一三年：人民幣3,378,750,000元)的本集團銀行貸款及為數人民幣369,910,000元(二零一三年：人民幣零元)的本公司銀行貸款以下列項目作抵押：

	本集團		本公司	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
發展中物業及持作銷售 用途的已落成物業	–	3,098,223	–	–
投資物業	12,163,376	12,000,999	–	–
銀行存款	120,000	–	–	–
	12,283,376	15,099,222	–	–

(ii) 於二零一四年十二月三十一日，本集團為數人民幣915,354,000元(二零一三年：人民幣1,612,468,000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618,960,000元(二零一三年：人民幣636,850,000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31(c))，本公司也提供了擔保(參閱附註30(b))。

(iii) 於二零一四年十二月三十一日，本集團及本公司有人民幣5,758,611,000元(二零一三年：人民幣5,681,759,000元)的銀行借款受本公司所有未設立在中華人民共和國境內的附屬公司(不包括3家直接或間接持有外灘SOHO項目的外資附屬公司)擔保。

(iv) 於二零一四年十二月三十一日，本集團為數人民幣1,529,750,000元(二零一三年：人民幣零元)的銀行貸款是以潘石屹先生及本公司所有未設立在中華人民共和國境內的附屬公司(不包括3家直接或間接持有外灘SOHO項目的外資附屬公司)提供擔保。

21 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	
	二零一四年 %	二零一三年 %	二零一四年 %	二零一三年 %
計入流動負債的銀行貸款	4.46-6.88	6.08-7.37	4.46-4.51	不適用
計入非流動負債的銀行貸款	2.73-6.77	4.46-6.77	2.73-4.54	4.46-4.54

(d) 為數人民幣9,576,716,000元(二零一三年：人民幣6,235,509,000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。本集團定期監控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29(b)。於二零一四年十二月三十一日，本集團並無違反任何與所提取貸款相關的契諾。

(e) 銀行借款於二零一四年和二零一三年十二月三十一日的賬面價值與其公允價值無重大不同。公允價值是根據市場利率現金流折現且處於公允價值層級二內。

22 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。

23 應付賬款及其他應付款—本集團

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
應計土地及建造開支	(i)	2,588,238	1,824,778
收購附屬公司及合營公司的應付價款		100,000	100,000
應付關聯人士款項	31(a)	731,654	452,719
其他		818,600	702,940
按攤銷成本計量的金融負債		4,238,492	3,080,437
其他應付稅項	(ii)	382,175	505,605
		4,620,667	3,586,042

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。

應付的應計土地及建造開支按到期日劃分的賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	2,143,849	1,333,232
1個月至3個月內到期	444,389	491,546
	2,588,238	1,824,778

- (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。

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。

於二零一四年以及二零一三年十二月三十一日，這些優先票據由本公司六十六家於香港、英屬維爾京群島和開曼群島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。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團並無違反任何與優先票據有關的契諾。

優先票據於二零一四年十二月三十一日的賬面價值與其公允價值無重大不同。其公允價值是根據市場報價且處在公允價值層級一內。

25 股本、儲備及股息

(a) 權益組成部分的變動

本集團合併權益的每個組成部分的期初和期末結餘的對賬，載列於合併權益變動表。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	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
於二零一三年一月一日		106,029	9,921,807	(109,132)	2,343	564,746	(2,059,418)	(506,438)	7,919,937
本年度虧損		-	-	-	-	-	-	(762,816)	(762,816)
其他綜合收益		-	-	-	-	-	(183,722)	-	(183,722)
虧損和綜合收益總額		-	-	-	-	-	(183,722)	(762,816)	(946,538)
回購本身股份	25(c)(i)								
- 已付面值		(5,561)	-	432	-	-	-	-	(5,129)
- 已付溢價		-	(1,469,341)	108,700	-	-	-	-	(1,360,641)
- 儲備間轉撥		-	(5,561)	-	5,561	-	-	-	-
可轉債的轉換		7,359	2,186,801	-	-	(390,469)	-	-	1,803,691
可轉債的購回		-	-	-	-	(123,926)	-	-	(123,926)
就上年度批准的股息	25(b)	-	(644,019)	-	-	-	-	-	(644,019)
就本年度宣派的股息	25(b)	-	(582,428)	-	-	-	-	-	(582,428)
根據僱員股份期權計劃發行的股份	25(c)(i)	41	15,671	-	-	(3,729)	-	-	11,983
僱員股份獎勵計劃	27(b)	-	-	-	-	7,533	-	-	7,533
僱員股份期權計劃	27(a)	-	-	-	-	1,266	-	-	1,266
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份	27(b)	-	559	-	-	(4,804)	-	-	(4,245)
對衝金額	14	-	-	-	-	(3,449)	-	-	(3,449)
於二零一三年十二月三十一日		107,868	9,423,489	-	7,904	47,168	(2,243,140)	(1,269,254)	6,074,035

25 股本、儲備及股息(續)

(a) 權益組成部分的變動(續)

本公司

	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	資本購回 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
於二零一四年一月一日		107,868	9,423,489	-	7,904	47,168	(2,243,140)	(1,269,254)	6,074,035
本年度虧損		-	-	-	-	-	-	(723,846)	(723,846)
其他綜合收益		-	-	-	-	-	36,147	-	36,147
虧損和綜合收益總額		-	-	-	-	-	36,147	(723,846)	(687,699)
回購本身股份	25(c)(i)	(1,757)	-	-	-	-	-	-	(1,757)
—已付面值		(1,757)	-	-	-	-	-	-	(1,757)
—已付溢價		-	(436,580)	-	-	-	-	-	(436,580)
—儲備間轉撥		-	(1,757)	-	1,757	-	-	-	-
就上年度批准的股息	25(b)	-	(684,570)	-	-	-	-	-	(684,570)
就本年度宣派的股息	25(b)	-	(624,752)	-	-	-	-	-	(624,752)
根據僱員股份期權計劃發行的股份	25(c)(i)	1	283	-	-	(67)	-	-	217
僱員股份獎勵計劃	27(b)	-	-	-	-	8,180	-	-	8,180
僱員股份期權計劃	27(a)	-	-	-	-	1,188	-	-	1,188
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份	27(b)	-	1,095	-	-	(7,086)	-	-	(5,991)
對衝金額	14	-	-	-	-	(569)	-	-	(569)
於二零一四年十二月三十一日		106,112	7,677,208	-	9,661	48,814	(2,206,993)	(1,993,100)	3,641,702

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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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(二零一三年：每股普通股 人民幣0.12元)	624,752	582,428
結算日後建議分派的末期股息每股普通股 人民幣0.13元(二零一三年：每股普通股 人民幣0.13元)	675,938	687,722
	1,300,690	1,270,750

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

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 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0.13元 (二零一三年：每股普通股人民幣0.13元)	684,570	644,019

25 股本、儲備及股息(續)

(c) 股本及庫存股份

(i) 股本

	二零一四年		二零一三年	
	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	7,500,000		7,500,000	
已發行及繳足普通股：				
於一月一日	5,290,169	107,868	5,112,616	106,029
於上一年度購回並與今年 註銷的股份	-	-	(22,300)	(432)
回購並註銷本身股份 (iii)	(90,691)	(1,757)	(264,861)	(5,129)
根據僱員股份期權計劃 發行的股份	45	1	2,558	41
可轉債的轉換	-	-	462,156	7,359
於十二月三十一日	5,199,523	106,112	5,290,169	107,868

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，獲行使的期權以人民幣216,550元(二零一三年：人民幣11,983,000元)的價款認購了本公司45,000股普通股(二零一三年：2,558,000股普通股)，其中人民幣872元(二零一三年：人民幣41,000元)計入股本及人民幣215,678元(二零一三年：人民幣11,942,000元)計入股份溢價。按照附註1(o)(ii)所載的政策，本公司已從資本儲備轉撥人民幣67,447元(二零一三年：人民幣3,729,000元)到股份溢價。

25 股本、儲備及股息(續)

(c) 股本及庫存股份(續)

(ii) 回購並註銷本身股份

於截至二零一四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 (股)	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
二零一四年一月	(12,918,000)	6.50	6.05	80,816
二零一四年三月	(1,268,500)	6.26	5.77	7,719
二零一四年四月	(13,762,500)	6.50	5.97	85,649
二零一四年五月	(11,425,000)	6.37	5.95	70,363
二零一四年六月	(43,291,000)	6.32	5.76	259,258
二零一四年七月	(8,025,500)	6.25	6.01	49,470
	(90,690,500)			553,275

本公司註銷了本年全部回購股份，相應的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1,813,810元(二零一三年：港幣5,743,230元)到資本贖回儲備。

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	二零一四年		二零一三年	
	股份數目 (千股)	庫存股本 人民幣千元	股份數目 (千股)	庫存股本 人民幣千元
於一月一日	9,252	39,932	32,510	152,097
將註銷的已回購股份	-	-	(22,300)	(109,132)
為僱員股份獎勵計劃 購入的股份	439	2,092	231	1,212
根據僱員股份獎勵計劃 歸屬的股份	27(b)	(1,682)	(1,189)	(4,245)
於十二月三十一日	8,009	36,033	9,252	39,932

於截至二零一四年十二月三十一日止年度購買庫存股份的詳情如下：

年/月	已回購 股份數目 (千股)	所支付的 平均每股價格 港幣	所支付的 價格總額 港幣千元
二零一四年六月	222	6.12	1,359
二零一四年十月	217	5.93	1,284
	439		2,643

(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	二零一四年 數目	二零一三年 數目
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	-	45,000
二零一三年十一月六日至 二零二二年十一月五日	港幣5.53	8,184,000	8,184,000
		8,184,000	8,229,000

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)。

25 股本、儲備及股息(續)

(d) 儲備的性質和用途

(i) 股份溢價

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

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

(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)。

(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(s)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(二零一三年：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。

25 股本、儲備及股息(續)

(e) 儲備的可分派程度

於二零一四年十二月三十一日，可供分派予本公司權益股東的儲備總額為人民幣5,684,108,000元(二零一三年：人民幣8,104,514,000元)，包括未分配利潤(虧損)、庫存股以及分別在附註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(二零一三年：每股普通股人民幣13分)，合共人民幣675,938,000元(二零一三年：人民幣687,722,000元)。這些股息於結算日尚未確認為負債。

(f) 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。於二零一四年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為26.38%(二零一三年：21.93%)。

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。截至二零一四年及二零一三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		

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：

	二零一四年		二零一三年	
	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	5.53	8,229	6.51	16,572
於年內授予	–	–	–	–
於年內已行使	6.10	(45)	5.88	(2,558)
於年內作廢	–	–	8.18	(5,785)
於年末尚未行使	5.53	8,184	5.53	8,229
於年末可行使	5.53	1,637	6.10	45

於二零一四年十二月三十一日尚未行使的期權的行使價為港幣5.53元(二零一三年：港幣6.10元或港幣5.53元)。

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	港幣2.24	港幣3.25	港幣1.79
股價	港幣4.25	港幣6.10	港幣8.30	港幣5.53
行使價	港幣4.25	港幣6.10	港幣8.30	港幣5.53
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	2.28%	0.52%	0.48%	5.56%
無風險利率(按照外匯基金票據計算)	3.11%	1.98%	3.93%	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。

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僱員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。

於二零一三年和二零一四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	(470,281)	5.97	二零一二年三月九日至 二零一四年三月九日	-
二零零九年九月	1,299,500	5,857	二零一二年一月	1,299,500	(794,887)	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
二零零九年九月	175,500	791	二零一二年十一月	175,500	(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	-
二零一一年九月	232,000	1,157	二零一二年十一月	232,000	(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	-
二零一一年十月	3,113,000	15,194	二零一二年十一月	3,113,000	(700,218)	5.61	二零一三年十一月七日至 二零一四年十一月七日	4.85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	4.85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	4.85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	4.85年
二零一二年十一月	264,700	1,498	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	4.85年
二零一二年十一月	3,270,300	18,503	二零一三年三月	1,428,500	(498,155)	6.08	二零一三年三月六日至 二零一六年三月六日	1.18年
二零一三年六月	230,500	1,536	二零一四年四月	1,281,500	-	6.55	二零一四年四月四日至 二零一七年四月四日	2.27年
二零一四年六月	222,000	1,359						
二零一四年十月	216,500	1,284						
合計	11,140,500	57,463		9,911,200	(2,871,041)			

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：

	二零一四年 已獎勵股份和 紅股數目	二零一三年 已獎勵股份和 紅股數目
於一月一日結餘	7,327,060	7,087,900
已獎勵	1,281,500	1,428,500
已歸屬 紅股	(1,537,670)	(1,118,337)
—分配予得獎人	—	—
—已歸屬	(144,031)	(71,003)
於十二月三十一日結餘	6,926,859	7,327,060

28 處置附屬公司

於二零一四年十二月三十一日，本集團處置下列附屬公司的權益利益：

公司名稱	處置日期	處置權益利益比例		收到款項 人民幣千元
		直接持有	間接持有	
上海杭鋼嘉傑實業有限公司	二零一四年二月二十七日	—	100%	3,072,485

於二零一四年二月二十七日，本集團與金融街控股股份有限公司(「金融街」)訂立協議，據此，本集團同意以對價約人民幣3,072,485,000元向金融街出售本集團通過全資附屬公司持有的SOHO海倫廣場的全部權益及其轉讓本集團全資附屬公司向上述項目公司提供的全部貸款。

28 處置附屬公司(續)

所獲得款項情況及處置收益情況如下：

	於處置日 人民幣千元
處置附屬公司所獲得款項	3,072,485
處置附屬公司的賬面價值－如下	(2,815,807)
處置附屬公司利得	256,678

該處置附屬公司淨資產情況如下：

	賬面價值 人民幣千元
投資物業	2,987,855
現金及現金等價物	3,938
遞延所得稅資產	1,178
應付賬款和其他應付款	(3,858)
遞延所得稅負債	(173,306)
附屬公司淨資產	2,815,807

與處置附屬公司相關的現金流入，扣除處置附屬公司持有的現金及現金等價物：

	賬面價值 人民幣千元
處置收到的現金及現金等價物	3,072,485
被處置附屬公司持有的現金及現金等價物	3,938
處置收到的現金淨額	3,068,547

28 處置附屬公司(續)

處置對合併利潤表的影響如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
評估增值	-	31,048
融資收入	17	8
融資費用	(4)	(41)
其他費用	(107)	(273)
稅前(虧損)/溢利	(94)	30,742
所得稅費用	-	(7,762)
年度(虧損)/溢利	(94)	22,980
以下各方應佔部分：		
本公司權益股東	(94)	22,980

29 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。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，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。

29 財務風險管理和公允價值(續)

(b) 流動風險

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。

本集團內經營實體應各自對其現金管理負責，包括多餘現金的短期投資、發行可轉換債券和優先票據以及為滿足現金的需求而借款(當超過預先確定的權限水平時應獲得管理層的批准)。本集團的政策規定應定期監督當前及預計流動性要求以及其是否符合借款協議，以保證其保持足夠的現金儲備以及充足的主要金融機構的融資額度以實現其短期及長期的流動性要求。

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：

	二零一四年 合約未貼現現金流出量					十二月 三十一日 賬面金額 (人民幣千元)	二零一三年 合約未貼現現金流出量					十二月 三十一日 賬面金額 (人民幣千元)
	1年內或 接獲通知時 (人民幣千元)	1年後 但2年內 (人民幣千元)	2年後 但5年內 (人民幣千元)	5年後 (人民幣千元)	總額 (人民幣千元)		1年內或 接獲通知時 (人民幣千元)	1年後 但2年內 (人民幣千元)	2年後 但5年內 (人民幣千元)	5年後 (人民幣千元)	總額 (人民幣千元)	
本集團												
銀行貸款	1,983,299	2,505,471	11,031,013	745,280	16,265,063	14,200,189	2,961,608	1,832,664	7,066,802	181,547	12,042,621	11,046,184
優先票據	385,497	385,497	4,373,870	2,944,974	8,089,838	6,062,108	384,105	384,105	4,600,111	3,133,807	8,502,128	6,024,175
應付合約保留金	178,603	-	-	-	178,603	178,603	472,303	-	-	-	472,303	472,303
按攤銷成本計量的金融負債	4,238,492	-	-	-	4,238,492	4,238,492	3,080,437	-	-	-	3,080,437	3,080,437
	6,785,891	2,890,968	15,404,883	3,690,254	28,771,996	24,679,392	6,898,453	2,216,769	11,666,913	3,315,354	24,097,489	20,623,099
本公司												
銀行貸款	552,482	1,846,868	5,981,157	-	8,380,507	7,657,552	-	492,959	5,854,301	-	6,347,260	5,681,759
其他應付款	84,601	-	-	-	84,601	84,601	84,792	-	-	-	84,792	84,792
優先票據	385,497	385,497	4,373,870	2,944,974	8,089,838	6,062,108	384,105	384,105	4,600,111	3,133,807	8,502,128	6,024,175
應付附屬公司款項	2,806,693	-	-	-	2,806,693	2,806,693	783,272	-	-	-	783,272	783,272
	3,829,273	2,232,365	10,355,027	2,944,974	19,361,639	16,610,954	1,252,169	877,064	10,454,412	3,133,807	15,717,452	12,573,998

29 財務風險管理和公允價值(續)

(c) 利率風險

本集團的銀行貸款和優先票據的利率分別披露於附註21及附註24。於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行存款的年利率介乎0.35%至2.86%(二零一三年：0.35%至3.30%)。

於二零一四年十二月三十一日，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34,454,000元(二零一三年：人民幣7,125,000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107,364,000元(二零一三年：人民幣100,962,000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87,097,000元(二零一三年：人民幣73,959,600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。分析是以與二零一三年相同的基準進行。

(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。本集團承擔的外幣風險主要來自於除其功能性貨幣(港幣)以外貨幣(人民幣)為單位的融資交易。不論人民幣對港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。

29 財務風險管理和公允價值(續)

(d) 外幣風險(續)

與實體相關的以非功能性貨幣列示的金額如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
人民幣		
—現金及現金等價物	1,275,502	758,450
—應收內部公司款項	3,098,198	1,570,289
—應付內部公司款項	(813,883)	(598,792)

於二零一四年十二月三十一日，人民幣兌港幣的匯率上升或下降5%且其他變量保持不變，本年稅後利潤將上升或下降人民幣133,493,000元(二零一三年：人民幣64,873,000元)。

(e) 公允價值

投資物業及現金流對衝以公允價值列示，其他金融工具均按照與二零一四年和二零一三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，入賬數字則以結算日的市場相關數據為準。

下表分析了公允價值評估方法下計量的投資物業和現金流對衝。不同層級的定義如下：

- 在活躍市場對相同的資產或負債的報價(未調整)(層級一)。
- 直接或間接加入了層級一報價以外能夠觀察到的資產和負債(即：源於報價)(層級二)。
- 加入了市場上無可觀察數據的資產和負債(即：不可觀察的輸入)(層級三)。

29 財務風險管理和公允價值(續)

(e) 公允價值(續)

下表顯示了本集團在二零一四年十二月三十一日金融資產和金融負債的公允價值。以公允價值計量的投資物業披露請參見附註10。

	層級一 人民幣千元	層級二 人民幣千元	層級三 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產				
投資物業	-	-	52,875,060	52,875,060
辦公室物業	-	-	354,462	354,462
資產總計	-	-	53,229,522	53,229,522
負債				
用於對衝的衍生品	-	4,018	-	4,018
負債總計	-	4,018	-	4,018

下表顯示了本集團在二零一三年十二月三十一日金融資產和金融負債的公允價值。

	層級一 人民幣千元	層級二 人民幣千元	層級三 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產				
投資物業	-	-	48,728,000	48,728,000
辦公室物業	-	-	354,462	354,462
總資產	-	-	49,082,462	49,082,462
負債				
用於對衝的衍生品	-	3,449	-	3,449
總負債	-	3,449	-	3,449

本集團的政策為於事項發生或條件改變而引起的轉換當日確認公允價值層級的轉入和轉出。本年無層級一、層級二和層級三間的轉換。

本集團投資物業估值由獨立評估師世邦魏理仕執行以確定投資物業於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的公允價值。下表以估值方法分析了投資物業的公允價值。

29 財務風險管理和公允價值(續)

(e) 公允價值(續)

公允價值層級

描述	於二零一四年 十二月三十一日 使用明顯的 不可觀察的 參數(層級三) 人民幣千元
投資物業：	
－ 在建投資物業	17,258,360
－ 位於北京的已落成投資物業	21,653,200
－ 位於上海的已落成投資物業	13,963,500
合計	52,875,060

集團評估過程

集團投資物業已於二零一四年十二月三十一日由具有認證的相關專業從業資格，並且在被評估物業所處的位置和領域具有近期經驗的獨立專業評估師評估。所有投資物業的當前使用均處於最高最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向首席財務官(CFO)和審核委員會(AC)匯報。

在每個財務年末財務部門會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入
- 分析與前期評估報告金額相比評估物業公允價值變動
- 與獨立估值師進行討論並報告給財務總監和審計委員會

估值技術

在建物業的公允價值由假設開發法確定。該估值方法主要是考慮物業的開發潛力後對其進行估值，具體為，基於物業在評估時點已完工的預計資本價值，扣減開發成本、開發商利潤以及不可預見費的價值。

已完工物業的評估主要使用直接比較法。最終的評估結果也會參考收益法的估值。

29 財務風險管理和公允價值(續)

(e) 公允價值(續)

估值技術(續)

本年度估值技術無變化。

在使用直接比較法時，所選擇的用於比較的物業售價受到不同重要屬性(包括但不限於：區位因素以及財產大小)的調整。該方法最重要的輸入是每平米售價。

在使用資本化法時，將會使用並考慮不可觀察的輸入。這些不可觀察的輸入包括：

關於使用重要不可觀察輸入的公允價值計量的信息

描述	二零一四年 十二月 三十一日的 公允價值 人民幣千元	評估工具	不可直接觀察到的 參數	不可直接觀察到的 參數範圍	不可直接觀察到的參數與 公允價值之間的關係
發展中物業	17,258,360	假設開發法	每平米售價 落成成本(每平米) 開發商利潤(每平米)	辦公室： 51,000-86,000 租賃： 61,000-100,000 人民幣2,900元－ 人民幣10,500元 人民幣1,730元－ 人民幣5,400元	每平米售價越高， 公允價值越高 落成成本越高， 公允價值越低 開發商利潤越高， 公允價值越低
已落成自持物業(位於北京)	21,653,200	直接比較法收益法	資本化率 每平米租金收入 (每平米每天) 預計價格(每平米)	4.7%-5.75% 人民幣10.0元－ 人民幣22.0元 人民幣51,700元－ 人民幣150,000元	資本化率越高， 公允價值越低 每平米租金越高， 公允價值越高 每平米價格越高， 公允價值越高
已落成自持物業(位於上海)	13,963,500	直接比較法收益法	資本化率 每平米租金收入 (每平米每天) 預計價格(每平米)	4.75%-6.0% 人民幣5.3元－ 人民幣12.0元 人民幣32,500元－ 人民幣102,000元	資本化率越高，公允價值越低 每平米租金越高， 公允價值越高 每平米價格越高， 公允價值越高

30 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	
	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
已訂約	1,395,531	3,671,378
已授權但尚未訂約	4,813,375	3,459,160
	6,208,906	7,130,538

(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。於二零一四年十二月三十一日，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6,433,147,000元（二零一三年：人民幣6,338,823,000元）。

於二零一四年十二月三十一日，本公司為一家（二零一三年：兩家）附屬公司為數人民幣915,354,000元（二零一三年：人民幣1,985,675,000元）的銀行貸款提供了擔保。

(c) 物業損壞保證

本集團將投資物業及部份持有待售物業以經營租賃形式出租。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八年的維修保證。這類保證由有關項目的承建商作出的背對背保證所涵蓋。

本集團未來最小不可撤銷經營租賃租金應收情況如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
一年以內	762,177	312,099
一年以上五年以下	2,042,304	802,512
五年以上	209,485	124,571
	3,013,966	1,239,182

30 承擔及或有負債(續)

(d) 或有法律事項

除了附註13所披露的訴訟外，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。

31 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	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
上海儀電	(i)	303,917	241,871
上海農村商業銀行	(i)	303,917	210,848
王任生	(i)	123,820	—
		731,654	452,719

(i) 於二零一四年十二月三十一日的結餘主要為本公司下屬附屬公司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」)、上海農村商業銀行和王任生向本集團提供的墊款，金額為人民幣731,654,000元(二零一三年：人民幣452,719,000元)。有關墊款為免息、無抵押，且無固定還款期。

(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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
短期僱員福利	26,806	29,838
離職後福利	80	111
以股份為基礎的支付	9,368	8,799
	36,254	38,748

總薪酬已包括在「員工成本」內(參閱附註3(b))。

31 重大關聯人士交易(續)

(c) 其他關聯人士交易

公司董事潘石屹先生和潘張欣女士就本集團的長期銀行貸款，與一家銀行簽訂了擔保協議。於二零一四年十二月三十一日，該等長期銀行貸款的金額為人民幣915,354,000元(二零一三年：人民幣1,612,468,000元)。有關擔保在償還貸款後便隨之解除。

公司董事潘石屹先生就本集團的長期銀行貸款，與一家銀行簽訂了擔保協議。於二零一四年十二月三十一日，該等長期銀行貸款的金額為人民幣1,529,750,000元(二零一三年：人民幣零元)。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。

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與物業投資活動相關的項目。

(a) 土地增值稅

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

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

32 應用本集團會計政策時的主要會計判斷(續)

(b) 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業的準備

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

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

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

(c) 確認及分配發展中物業的建造成本

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

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

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

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賬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(k)(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

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賬，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。具體投資物業的評估方法已於附註29(e)中列報。

(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。

33 已頒布但尚未在截至二零一四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二零一四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
香港財務報告準則第14號「監管遞延賬戶」	二零一六年一月一日
對香港財務報告準則第11號的修改「收購聯營企業利益的會計處理」	二零一六年一月一日
對香港會計準則第16、38號的修改「折舊和攤銷的可接受方法的澄清」	二零一六年一月一日
對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修改 「投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資」	二零一六年一月一日
香港會計準則第27號的修改「獨立財務報表中使用權益法」	二零一六年一月一日
2014年年度改進	二零一六年一月一日
對香港財務報告準則第10、12號及香港會計準則第28號的修改 「投資主體的合併」	二零一六年一月一日
對香港會計準則第1號的修改「主動披露」	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號「從簽訂合同的客戶處獲得的收入」	二零一六年七月一日
香港財務報告準則第9號「金融工具」	二零一八年一月一日

本集團未運用當前會計年度未生效的新準則或解釋。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。

34 最終控股公司

於二零一四年十二月三十一日，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。

SOHO T CHINA