



SOHO 中 CHINA

股份代號：410



2016

年報

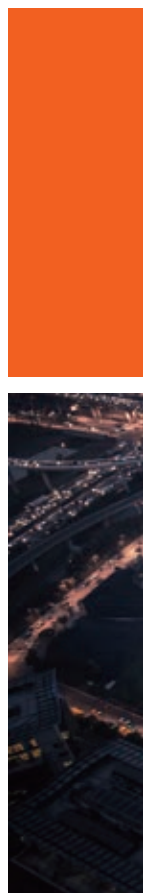
SOHO 中國有限公司

SOHO中國

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」）欣然公佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零一六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。本集團二零一六年度的經審核綜合年度業績經由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱並由董事會在二零一七年三月二十三日批准。

本期間，本集團實現營業額約人民幣1,577百萬元，比上年同期上升約58%，其中租金收入約為人民幣1,511百萬元，比上年同期上升約44%。本期間毛利潤率約為79%。本期間，本公司權益股東應佔純利約為人民幣910百萬元，比上年同期上升約69%。

二零一六年八月十七日，董事會建議向本公司股東宣派及派發每股人民幣0.19元特別股息，股東已於二零一六年九月二十七日召開的本公司召開的本公司股東特別大會（「股東特別大會」）上批准派發。董事會建議向本公司股東宣派及派發特別股息每股人民幣0.346元。惟需待股東將於二零一七年五月二十六日（星期五）召開的本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上批准派發。



目錄

2	主席報告書
5	業務回顧
18	環境、社會及管治報告
32	管理層討論及分析
38	董事會報告
57	關連交易
58	企業管治報告
74	公司資料
76	獨立核數師報告書



主席報告書

在過去的一年裏，中國GDP增速為6.7%，比二零一五年下降0.2個百分點。受到宏觀環境的影響，國內辦公樓租賃需求疲軟，與此同時，供給仍在增加。市場報告顯示，二零一六年北京和上海優質辦公樓的租金水平延續了穩中有升的態勢，但是出租率卻略有下降。

儘管身處的大環境極具挑戰，SOHO中國仍然憑借豐富的租賃經驗和高質量的物業管理服務，在租金上漲幅度和出租率方面的表現均超越整體市場。截止二零一六年十二月底，旗下物業的整體出租率已經達到約96%。到期合同新簽租金比舊合同租金整體上漲15%至25%。

二零一六年全年，SOHO中國取得來自物業出租的租金收入約人民幣15.11億元。自二零一二年宣佈轉型後的僅僅4年時間裏，物業出租年收入增長到當年的10倍。過去一年的業績正是SOHO中國在轉型過程中，堅持目標，腳踏實地，對公司長期發展戰略的又一次踐行。

二零一六年十二月，位於上海的SOHO天山廣場的辦公和商業部分竣工交付。該項目將成為本集團二零一七年租賃工作的重點。我們的目標是在未來的12個月裏將該項目的出租率提升至約90%，我們對此有極大的信心。目前，本集團仍有兩個項目在建，他們是位於北京的麗澤SOHO和位於上海的古北SOHO項目。按目前開發進度，預計到二零一八年底，公司全部自持物業項目都將完工，屆時公司將持有總建築面積約170萬平米的位於北京和上海城市核心地段的優質辦公物業。

二零一六年下半年，本集團審時度勢，成功以人民幣32.97億（含增值稅）的價格整售了位於上海的SOHO世紀廣場項目，該價格高於成本70%，且高出二零一六年六月三十日賬面重估價值約21%，對應的資本化率僅為約3.4%。該項目是SOHO中國於二零一一年購買的接近完工辦公樓，出售時已處於成熟穩定運營狀態。該項目面積僅佔SOHO中國持有總投資物業的約3.7%，銷售後並不會對本集團整體租金收入產生很大影響，因此本集團決定在市場物業價值較高的時期整售該項目。這不僅幫助公司盤活了資產，補充了流動資金，同時也向市場證明了SOHO中國自持辦公物業的高質量，高流動性和高價值。



我們相信，優質的物業管理不僅能夠提高寫字樓的品質和出租率，還能因此提升寫字樓整體的價值及市場流動性，也有助於寫字樓的出售。早在二零一零年SOHO中國開始提供物業管理業務，之後逐步全面接管SOHO中國過去開發銷售以及目前持有的辦公樓項目。截止二零一六年底，本集團管理着24個項目，近4百萬平米位於北京和上海核心地段的辦公物業。

SOHO中國在辦公樓宇中安裝了新風系統，實現了PM2.5大大低於國家標準，使人們能夠在沒有霧霾的情況下更好的工作。為實現高效高質管理，本集團研發了能源管理系統。二零一六年，本集團通過能源管理系統節約電耗5,849萬度，與國標水平相比節能率為15.8%。本集團也率先實施了設備設施管理系統，對超過25萬件設備設施實行實時監控檢測和定期維護，任務分派，及時預警、發現和解決問題。

為滿足辦公市場在互聯網新時代的需求，SOHO中國在二零一五年初推出了新一代共享辦公產品SOHO 3Q。SOHO中國已在自持物業中開辦了17個SOHO 3Q中心，並有2個正在建設中，共提供超過16,000個工位於北京及上海。SOHO 3Q現已成為北京和上海最大的共享辦公空間，為上萬名年輕創業者，提供了充滿活力的商務社區和靈活的辦公場所。入駐SOHO 3Q的公司，也涵蓋了IT、教育、金融、諮詢服務、文化傳媒等當今最火的行業。與國內辦公樓租賃需求亦表現疲軟相反，SOHO 3Q在二零一六年表現出的強勁增長動力讓我們感到欣喜。截至二零一六年底，SOHO 3Q的平均出租率已經達到了約85%。

市場總在變化，科技不斷發展，始終不變的則是人們對美的追求。SOHO中國將始終秉承誠實、公開、公正的商業原則，為全社會提供最優質的辦公場所，把美好的建築，潔淨的環境，便利的設施和高效的服務帶給大家。

業務回顧

本集團各主要投資物業項目租金收入及出租率信息如下：

項目名稱	權益	可租面積 ¹ (平方米)	租金收入 二零一六年 (人民幣千元)	出租率 ² 截至 二零一六年 十二月三十一日	出租率 ² 截至 二零一五年 十二月三十一日
已完工項目 – 北京					
前門大街項目	100.0%	35,317	97,541	95.8%	81.4%
望京SOHO塔三	100.0%	133,766	328,057	97.4%	100.0%
光華路SOHO II	100.0%	94,279	211,973	97.4%	84.7%
已完工項目 – 上海					
SOHO世紀廣場 ⁴	100.0%	42,954	95,450	94.0%	100.0%
SOHO復興廣場	100.0%	88,234	148,050	96.6%	94.5%
凌空SOHO	100.0%	128,175	143,282	93.6%	72.9%
虹口SOHO	100.0%	70,042	79,334	95.4%	33.9%
外灘SOHO	61.5%	73,781	164,670	96.2%	60.5%
SOHO天山廣場 ³	100.0%	92,769	N/A	N/A	N/A
正在建設的項目 – 北京和上海					
麗澤SOHO – 北京	100.0%	133,780	N/A	N/A	N/A
古北項目 – 上海	100.0%	113,416	N/A	N/A	N/A

- 附註：
1. 歸屬於本集團部分，不含SOHO天山廣場的酒店部分
 2. 出租率的計算包括辦公及零售物業，以及SOHO 3Q (如有)
 3. SOHO天山廣場於二零一七年初開始招租
 4. 出售SOHO世紀廣場的交易於2016年12月完成

望京SOHO

望京SOHO總建築面積近510,000平方米，是北京望京地區的大型寫字樓及商舖項目。該項目由三棟（塔一、塔二和塔三）建築構成。塔一、塔二已於二零一四年全部出售。

本集團目前持有望京SOHO塔三約133,766平方米可租面積作為投資物業，其中用作辦公部分約為123,568平方米，用作零售部分約為10,198平方米。塔三於二零一四年九月竣工。

望京地區逐漸成為位於北京東北部的互聯網公司的新興集中區域。望京地區目前也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SOHO高度近200米，現已成為從機場高速路進入北京市區的第一地標性建築和連接點。



光華路SOHO II

光華路SOHO II位於北京中央商務區核心，毗鄰地鐵1號綫和10號綫。該區域是北京成熟的商業區域。光華路SOHO II的總建築面積約165,201平方米，歸屬於本集團的可租面積約為94,279平方米，其中辦公部分約為63,308平方米，零售面積約為30,971平方米。該項目已於二零一四年十一月竣工。SOHO中國的3Q旗艦店－光華路3Q，就位於光華路SOHO II的二層至地下一層，總的座位數為3,621個。



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平方米，目前其中約35,317平方米可供出租經營。本集團致力於將前門大街項目發展成為旅遊景點，憑藉前門地區遊客流量大的特點和優勢，進一步吸引和鞏固符合項目定位的高質量租戶。



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，是北京市重點發展的新興金融區，該區域將成為金融街的擴展，而金融街區域是全球租金最昂貴的辦公區域之一。麗澤金融商務區將開發建設高檔寫樓、公寓、會展以及商業休閒等建築設施，將為金融街區域周邊金融類企業的持續擴張提供良好的支持。

本公司於二零一三年九月以人民幣19.22億元成功競得麗澤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。

麗澤SOHO規劃的總建築面積約172,800平方米，可租建築面積約133,780平方米。

該項目正在開發建設中。本集團將持有麗澤SOHO作為投資物業。本集團將持有麗澤SOHO作為投資物業。







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，鄰近商業氣氛最多彩多姿之上海新天地商區。SOHO復興廣場總建築面積約135,052平方米，可租面積約88,234平方米，其中辦公面積約46,344平方米，零售面積約41,890平方米。該項目已於二零一四年九月竣工。



凌空SOHO

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虹橋國際機場、虹橋高鐵及地鐵等現代交通方式的匯聚點。

凌空SOHO已於二零一四年十一月竣工。本公司在二零一四年九月將凌空SOHO接近半數的可租面積出售予攜程，該項出售完成之後，本集團持有的凌空SOHO的可租面積約為128,175平方米，其中，辦公面積約為103,014平方米，零售面積約為25,161平方米。



虹口SOHO

虹口SOHO位於四川北路商圈內最成熟、核心的地段，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。

該項目總建築面積約為93,800平方米，可租面積約為70,042平方米，其中辦公面積約為65,304平方米，零售面積約為4,738平方米。該項目已於二零一五年七月竣工。



外灘SOHO

外灘SOHO處於上海外灘區域處於外灘第一排的黃金地段，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。

該項目歸屬於本集團的可租面積約為73,781平方米，其中，辦公面積約為50,439平方米，零售面積約為23,342平方米。該項目於二零一五年八月竣工。

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，虹橋涉外貿易中心是上海市第一個涉外商務區，外資企業雲集，同時也匯聚了長寧區的主要辦公、商業和高端住宅項目。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。

SOHO天山廣場的總建築面積約166,597平方米。該項目辦公和商業部分於二零一六年十二月竣工，可租建築面積約92,769平方米，其中，辦公面積約為74,727平方米，零售面積約為18,042平方米。另外天山酒店目前仍處於在建中，建築面積約18,981平方米。



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，距SOHO天山廣場僅有1公里。

於二零一三年四月，本集團成功以人民幣31.9億元投得該地塊的土地使用權。該地塊東至伊犁路，南至紅寶石路，西至瑪瑙路，北至虹橋路。該項目竣工之後，將與地鐵10號線伊犁路站地下連通，同時，緊鄰古北高島屋商場及古北財富中心等甲級寫字樓。

該項目的總建築面積約158,648平方米，地上建築面積約為113,416平方米。本集團將該項目持有作為投資物業。該項目正在開發建設中。



項目權益出售

二零一六年七月二十九日，搜候（上海）投資有限公司（「上海搜候」）（本公司的間接全資附屬公司）與國華人壽保險有限公司（獨立第三方）（「買方」）訂立協議，據此，上海搜候同意按代價人民幣3,221,580,750元（經扣除增值稅）向買方出售SOHO世紀廣場。詳細資訊請參見公司於二零一六年七月二十九日披露的公告。

截至二零一六年年底，全部手續已經完成。

環境、社會及管治報告

本報告是SOHO中國首次向社會發佈之環境、社會及管治報告。我們力求通過本報告向社會披露公司環境、社會及管治之理念與實踐，促進各利益相關方與公司的了解與互動。本報告乃遵守香港聯合交易所主板上市規則附錄二十七及根據本公司實際情況而編製。

環境、社會及管治管理理念

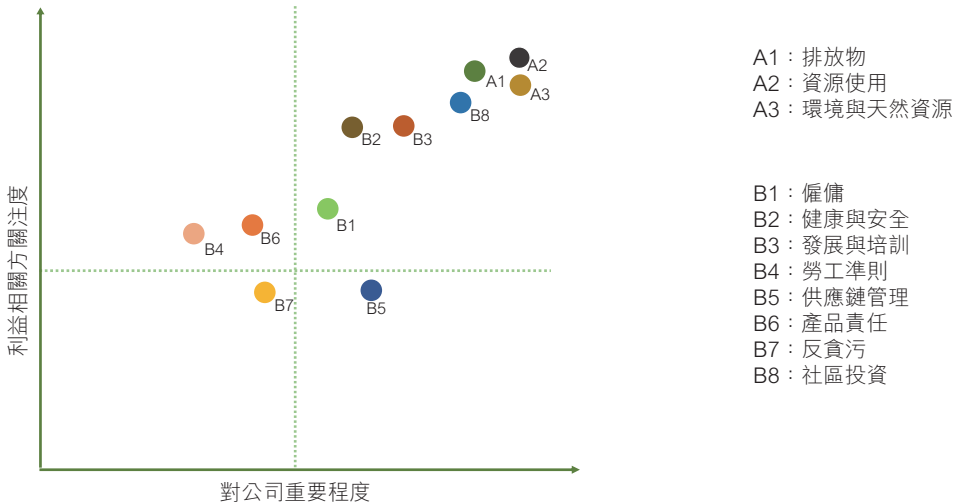
本公司的環境、社會及管治核心理念，是實現環境、經濟與社會三者的可持續發展，同時識別利益相關方的權益，以達到向社會提供有價值的服務。我們希望通過此份報告，與社會大眾及利益相關方一同分享我們在環境、社會及管治方面的表現，獲取更多的反饋意見，不斷提高本公司在環境、社會及管治方面的表現。

利益相關方溝通與回應

本公司通過多種渠道主動與各利益相關方進行溝通交流，及時獲取利益相關方最新需求，並積極地予以回應。我們的利益相關方包括：投資者／股東、政府、員工、供應商、消費者、社區。

利益相關方	期望與要求	溝通與回應
投資者／股東	<ul style="list-style-type: none">• 投資回報• 降低經營風險• 保障股東權益• 信息公開	<ul style="list-style-type: none">• 提升運營效益• 完善管理制度• 與投資者保持互信關係• 定期披露年報
政府	<ul style="list-style-type: none">• 遵紀守法• 信息公開• 促進當地經濟發展	<ul style="list-style-type: none">• 積極遵守當地法律法規• 定期提交監管報告• 積極納稅，響應國家政策
員工	<ul style="list-style-type: none">• 福利待遇• 職業發展與晉升• 勞工健康• 平等機會	<ul style="list-style-type: none">• 合理薪酬• 多元化培訓通道• 保障勞工權益• 公開招聘

利益相關方	期望與要求	溝通與回應
供應商	<ul style="list-style-type: none"> 誠信履約 管理公開透明 互利共贏 	<ul style="list-style-type: none"> 真誠合作 責任採購，定期檢查 積極開展溝通
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 誠信履約 服務質量 意見投訴與處理 消費者隱私保護 	<ul style="list-style-type: none"> 合規銷售服務 服務質量控制 投訴處理機制 客戶信息保密機制
社區居民	<ul style="list-style-type: none"> 公益慈善 推動社區事業發展 	<ul style="list-style-type: none"> 舉辦公益活動 推行教育公益活動，受益周圍社區



環境責任（層面A1-A3）

SOHO中國是綠色開發、環保節能的實踐者，作為北京和上海地區最大的甲級辦公樓開發商，SOHO中國一直在探索建築項目環保節能的辦法。在政策合規方面，本公司嚴格遵循《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國節約能源法》、《土壤污染防治行動計劃》等法律法規，積極響應國家環保政策，打造綠色建築，減少溫室氣體和廢棄物排放。

綠色施工

對於在建類項目，本公司2012從年開始將綠色建築評估體系(LEED)的相關設計要求正式編入設計手冊，成為SOHO設計標準。對新建和重大改建項目採用LEED-CS (LEED for Core and Shell)評估體系，針對可持續建築場址、水資源利用、建築節能與大氣、資源與材料、室內空氣質量、設計創新地域優勢6個方面進行綜合考察。當前已有10個項目獲得LEED正式認證或預認證，包括銀河SOHO、望京SOHO、光華路SOHO2、SOHO復興廣場、虹口SOHO、凌空SOHO、外灘SOHO、SOHO天山廣場、麗澤SOHO和古北SOHO，LEED認證面積達228萬平米。

降低廢氣排放

本公司已採取一系列措施以減少廢氣的排放，例如在材料選擇方面，我們優先使用低揮發性材料，減少有害、有異味及潛在刺激性的室內空氣污染物，保證安裝人員和住戶健康和居住舒適；在建築的通風、採暖、空調和製冷設備中，不使用含氯氟烴(CFC)的製冷劑，冷水機組採用滿足國家環保要求的冷媒；同時在建築物停車場的設計過程中，我們會提供數量為總停車容量5%的低揮發高效燃料車輛的便利停車位，對於低揮發高效燃料車輛停車收費提供至少兩年的優惠政策，收費低於普通車位20%；安裝選擇性加油充電站，數量滿足場地總停車容量的3%。

節材計劃

本公司制定並實施了施工期間廢棄物管理制度，對於公司項目在建階段，75%的由於施工、拆除和場地清理而產生的廢棄物，如紙、硬紙板、玻璃、塑料和金屬，會被回收。施工現場提供方便的地點用於儲存，最後交由擁有相關資質的第三方公司統一處理。

節水計劃

本公司在多個建築項目中進行暴雨雨水控制，減少泛流，分離暴雨雨水中固體懸浮物，結合新近採用的高效灌溉技術，將收集的雨水及建築內循環水用於景觀補水、綠化澆灌等。辦公樓宇內多採用節水用具，如雙沖馬桶、低流量水龍頭等，公共衛生間潔具採用感應式水龍頭及沖水閥，減少沖洗水量，提高水資源利用率。

土壤保護

本公司對於所有在建項目均制定並貫徹施工期間防止水土流失和預防土壤污染的控制計劃，重點注意防止水土流失和沉積控制，通過採取保護場地內原有植被、土壤固化、設置沉澱池等措施，把因施工行為而造成的土壤流失、沉積最小化。

綠色運營

本公司建立了一系列節能管理制度，如《能源數據管理制度》、《長城腳下的公社設備運行及節能管理規定》、《SOHO 3Q節能管理制度》、《辦公室節能管理制度》等，將節能環保的理念貫徹落實到日常辦公細節中。同時積極學習借鑑國內外綠色建築設計運營經驗，引入全新的能源管理系統，開創共享辦公的商業模式，以降低企業經營對環境造成的影響。

能源管理系統

本公司在項目設計中，通過引入能源管理系統，將所有與地產開發相關的信息集成到一個三維可視化模型上。這是一個着眼於建築全生命周期的信息化平台，項目信息能夠得到便捷、有效的傳遞，開發商可以避免由於信息模糊、不對稱造成的「推倒重來」式的浪費，實現樓宇從設計、建設到運營全部網絡化的高效管理。實行實時採集5萬個能耗、環境、樓控視頻監控數據，全方位分析診斷數據，優化能源管理，保障大樓節能高效運行。同時公司內部實行能源排名管理，每月公示各項目節能成效和關鍵能源指標，將數據進行全方面的分析及診斷，進一步優化大樓的物業品質，以達到控制能源消耗，提升資源使用效率的目的。據統計，2016年全年共完成節能分析周報、月報204份，22個配有能源管理平台系統的項目總能耗為31,089萬度，與國家建築節能標準對比，節能5,849萬度，節能率15.8%。

設備設施管理平台

同時本公司通過建立《設備設施管理制度》，針對所有項目建立了設備設施管理平台及相關管理措施，對25萬個設備設施進行有序管理，包括設備設施標準化信息台賬管理、標準化巡檢管理、標準化維保管理。設備設施的平台化管理有助於延長設備設施壽命，降低能源消耗，提升資源使用效率。據統計，2016年，23個配有設備設施管理平台的項目公區能耗14,361萬度，其中19個可同比項目公區能耗10,438萬度，與歷史同期比節能1,159萬度，節能率9.9%。

降低溫室氣體排放

本公司嚴格遵照國家發展改革委發佈的《溫室氣體自願減排交易管理暫行辦法》，積極參與溫室氣體自願減排交易。以旗下望京SOHO為例。在建築設計、施工、管理、調優和驗證等方面採用全生命周期節能措施，後期管理調優階段採用能源管理系統。通過採用幕牆系統外遮陽和LOW-E玻璃應用，製冷空調系統高效率製冷機、水泵二次變頻、冷卻塔風機聯合變頻等節能技術應用，新風全熱回收系統應用、電梯系統同步無齒輪電機及群控系統應用，室內環境品質控制，公區照明系統調控、地下車庫電伴熱系統整改，冷站運行優化，減少維護結構的空氣滲透等一系列節能措施，減少項目的電力和熱力消耗，從而有效減少溫室氣體排放。

望京SOHO每年節能2,402萬度電，相當於8.3個奧林匹克森林公園一年吸收的二氧化碳量，如果有1,000個同等規模的建築達到這樣的節能水平，每年則可節省240億度電，相當於北京市所有大小森林一年吸收二氧化碳總量的3.4倍，同等於300萬輛汽車行駛一年所產生的二氧化碳排放總量。

SOHO 3Q共享辦公

SOHO 3Q是本公司在共享經濟時代開創的全新辦公方式，通過標準化的集約設計和公共區域的分時共享，提高空間使用率，相同面積承載更多的辦公人群，為客戶提供時尚、靈活、便捷服務的同時，降低人均能源消耗量。通過轉變商業模式，為節能減排做出更大的貢獻。

自2015年初推出此類服務以來，SOHO 3Q已成為中國最大的共享辦公空間，截止2016年底，已投入使用了19個3Q中心、共17,000多個座位分佈在北京、上海的核心地段。如果有10%（即5,000萬平米）的傳統寫字樓能轉變為共享辦公模式，即可為額外500萬人提供辦公空間。

人均辦公面積（平米／人）

傳統寫字樓	10
共享辦公	5.5

員工關懷（層面B1）

員工是企業發展的根基，本公司一直積極保障員工各項基本權益。在僱傭方面，公司嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國未成年人保護法》、《中華人民共和國婦女兒童權益保護法》等相關規定，確保僱傭條件的公平性，不存在任何性別、種族、宗教或者其他任何方面的歧視，杜絕和堅決抵制僱傭童工和強制勞動等行為。所有在崗勞動合同制員工均與公司簽訂了勞動合同，派遣員工亦根據國家相關政策，享受所有法定福利待遇，我們亦提供法定福利給臨時員工。我們確認本集團於2016年並沒有非法工作之情況，僅上海分公司有一項員工仲裁事件。

2016年公司員工總數為2,237人，其中女性員工人數為741人，佔比33.12%，中高層管理人員中，女性的比例為25.4%。正式員工勞動合同簽訂率為100%。

員工相關指標統計	
2016年	
僱員總數	2,237
男性	1,496
女性	741

員工年齡分佈相關指標統計	
2016年	
20-29歲	833
30-39歲	981
40-49歲	347
50-59歲	74
60歲或以上	2

構建合理的薪酬體系，完善員工福利

本公司為所有僱員提供具有競爭力的薪酬福利，按照當地政策，為旗下所有員工繳納國家規定的各項社會保險、住房公積金和醫療保障，並額外為員工購買商業保險。2016年起，為吸引、保留、激勵員工，本公司建立了月度績效考評制度，全面推行績效運營管理體系。員工通過績效系統錄入關鍵績效指標，由上級部門基於工作完成時間和工作質量對其進行考評。績效評估結果分為ABCD四個等級，評估結果與績效工資一一對應，從而調動公司員工的工作積極性。

公司重視員工職業健康，除了嚴格遵守國家關於假期以及工作時間方面政策、鼓勵員工勞逸結合、合理平衡工作與生活、為員工提供優於國家政策的各項假期以外，還提供年假及定期為員工開展健康體檢、洗牙、運動會等活動。

員工健康與安全（層面B2）

安全運營是企業可持續發展的基礎，本公司嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》、《特種設備質量監督與安全監察規定》等規定，不斷提高員工安全責任意識，加強工作場所的安全監控力度，最大限度保障員工的生命安全。本公司制定了《質量、環境、職業健康安全手冊》，主要內容包括安全監控管理、消防工作規範、消防應急預案等內容。例如配備相應的消防水系統、火災自動報警／聯動控制系統、燃氣報警系統、應急照明、疏散指示系統、滅火器、消防栓、氣體滅火系統，以確保員工在安全的環境下工作，並定期對消防設施、電梯等特種設備進行檢查、維修和保養，確保正常運行。在高空作業上，本公司制定了相關規章制度。如在《外牆清洗安全管理規定》中，本公司明確了外牆清洗等高空作業的安全管理要求，組織專人對外牆清洗的安全工作進行管理，確保外牆清洗工作安全、有序進行。

本公司已獲得OHSAS18001職業健康及安全管理體系的認證，並以OHSAS18001職業健康安全管理体系為指導，每月組織員工識別管理工作場所內的危險源，對現場發現的危險源及時組織管理人員進行處置，確保公區的地面保持完好、平整，各類井蓋到位、完好，各類突出物有警示或保護。此外物業部門全體員工均參與安全教育及消防安全培訓，並定期開展應急演練，確保員工不僅具有自我保護能力，也能在必要時參與突發事件的應急處置工作。

SOHO中國物業每年委託中國質量認證中心進行獨立的第三方質量、環境、職業健康安全管理体系審核工作，評估SOHO中國物業對相關法律、法規的遵守情況。到目前為止，SOHO中國未發生違反質量、環境和職業健康安全相關法律、法規的問題。

本公司每年度定期組織員工體檢，體檢項目包括內科、肝功、血常規等內容。2016年，公司員工體檢覆蓋率達100%。

本公司在冬季和夏季分別為員工提供防寒、防暑措施，如在暑期為在室外工作的員工準備防暑、降溫飲料，向全體員工發放防暑費。同時為特種作業人員配備了符合國家標準的勞動防護用品，如防噪音耳塞、絕緣靴、絕緣手套、防靜電服等。

本公司關愛每一名員工，為員工提供舒適的辦公環境，定期對辦公空間進行消毒作業，確保辦公環境衛生、清潔。公司對於女員工的健康和權益尤為重視，對處於妊娠期的女同事主動安排適宜的工作崗位，允許其在工作期間穿着舒適、得體的便裝，為哺乳期的女同事提供每天一小時的哺乳假。

根據統計，2016年內本集團未發生任何違反安全工作等相關法律法規的案例。

搭建知識管理平台，推行多元化培訓體系（層面B3）

本公司緊緊圍繞集團戰略需求的部署，針對公司主要的三類業務模式：出租物業、酒店自營和 SOHO 3Q，開發出多元化的培訓體系，致力於打造符合戰略需要、具有較強執行能力和綜合競爭能力的人才隊伍。公司內部知識管理平台對培訓工作進行統一管理，採用線上學習，線下培訓與月度測試相結合的模式，營造學習氛圍，打造學習型組織。

知識管理平台簡介：

公司通過知識管理平台管理員工培訓，很好地解決了成本、時間衝突、場地限制等問題，人力資源部負責維護開發相關課程。知識管理平台為員工提供在線互動式培訓平台，為員工提供各類課程，方便員工隨時學習一門有用的課程，每月對員工學習成效進行檢測。

同時制定了電子課程開發與製作的激勵政策，鼓勵公司員工開發自製課程，將專業的知識轉化成快速課件和微課程，不僅降低公司課件採購成本，而且有效積累公司特有的寶貴專業知識。

勞工準則（層面B4）

員工權益

本公司所有崗位用工均按照國家《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》的相關規定執行，積極遵守相關勞動法律規範，保障員工勞動權益，營造優質、安全及穩定的工作環境，嚴格確保作業場所的衛生安全並妥善照料員工的身心健康。本年度並未發生任何歧視事件，無雇用童工，亦無任何侵犯員工人權之情況、強迫員工勞動或涉及侵犯員工利益等事情發生。

供應鏈管理（層面B5）

SOHO中國採用「採購平台」對供應商及招標過程進行管理，管理的原則為「公開、公平、公正」，面向社會公開招聘優秀供應商，在採購外網上發佈招標公告、入圍公告、中標公告。整個招標過程公開透明並接受社會監督，形成對全公司各類供應商資質驗真、入庫審核、入圍審核、履約評估的全流程管理模式。公司與供應商的合約條款明確列明供應商必須遵守相關的本地法例法規，並接受本公司的定期評估，確保每一個供應商都能遵守相關法律法規。SOHO中國要求新引入的每一家供應商簽署《SOHO中國承諾函》，閱讀並接受《SOHO中國黑名單供應商管理制度》，如出現不遵守相關法律、法規和規則制度的情況，SOHO中國會停止與該供應商的合作。

嚴格的准入門檻：

SOHO中國具有一套完善的供應商「入庫標準」，供應商在採購平台外網註冊時需提供公司資質資料、行業特性資質資料、體系認證資質資料及其他相關文件。採購平台審核驗證合格並符合供應商入庫標準後方可入庫，成為SOHO中國供應商庫中的一員。針對具體的招標業務，SOHO中國有完整的供應商「入圍標準」，符合入圍標準的供應商進入招標環節。入圍的供應商在採購外網公示，接受社會監督，避免圍標串標情況發生。

供應商履約評估管理：

SOHO中國具有一套完整的履約評估體系。對不同分類的供應商，制定了履約評估打分標準，對供應商在合同履約的過程階段、總結階段和維保階段進行打分評估。評估結果客觀地反映了供應商在合同履約過程中的表現。對優秀的供應商，SOHO中國會給予表彰；對履約評估分數低於70分的供應商，會暫停供應商付款並協助供應商進行改進。

供應商數據庫管理：

SOHO中國借助企業資源規劃(ERP)和供應商數據庫系統，實現了供應商按服務資質進行分類管理。系統記錄了供應商的工商信息、服務資質、簽約合同、履約評估分數等全方面資料。SOHO中國實行供應商資源共享策略，各地項目執行聯合招標、集中採購，大大降低了採購成本。此外借助商務智能(BI)系統，實時展現招採過程中各個節點動態數據。為採購策略制定提供了數據分析基礎。

產品責任（層面B6）

知識產權

本公司重視知識產權的保護工作，加強知識產權的管理，保護自有產權，並充分尊重他人合法權益。公司向客戶提供的項目方案書、項目建議書及其衍生作品、持股方案設計、案例分析、成果、階段性成果等的任何著作權、專利權、專有技術和商標權，皆由客戶單獨所有。而公司與第三方供應商簽署的合同中，涉及軟件開發、方案設計的著作權會被強調歸屬SOHO中國，重大合同會增加保密條款並在項目啟動初期要求供應商簽署保密協議，涉及到知識產權的問題會在協議中詳細規定。2016年，本公司未發生在知識產權方面的問題或糾紛。

消費者資料保障及隱私

本公司積極規範消費者隱私保護工作，嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》等法律法規的規定，對客戶信息嚴格保密。同時制定了一系列具體措施，例如禁止銷售方出賣客戶隱私，僅對有查詢權且攜帶法律文件的機構開放部份查詢權限，確保不會讓第三者私自接觸客戶個人隱私信息。對紙質版、電子版在內的客戶信息數據進行專人專崗管理、專用計算機管理、定時專項管理等多項措施，責任到人，加強客戶數據的安全保管，避免客戶個人信息洩露帶來的法律風險，切實有效保護客戶隱私。在系統的安全管理方面，本公司有明確的安全保障要求，同時更會邀請外部審核機構進行監督及審核，確保系統運行安全流暢。針對網絡隱私問題，本公司出台了《SOHO中國網絡隱私政策》，進一步規範客戶隱私的保護工作。

根據統計，2016年內本集團未發生任何侵犯個人資料及隱私相關法律法規的案例。

產品及服務的投訴

本公司物業部門建立了全國統一的呼叫中心，隨時受理客戶的服務需求。呼叫中心每天統計客戶投訴情況，並會在第一時間將客戶投訴傳遞給責任部門，並會在當天將投訴信息反饋至公司管理層。

項目	客戶投訴相關績效指標統計	
	2015年	2016年
客戶投訴事件(次)	203	85
客戶滿意度(%/分)	98.24%	94.75分

註：2016年起客戶滿意度改為百分制

廣告營銷與品牌標識

本公司在廣告宣傳工作方面嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》、《中華人民共和國商標法》、《互聯網廣告管理暫行辦法》等相關法律法規，並嚴格貫徹執行《住建部關於市場宣傳要求的專項通知》等行業標準。通過制定《SOHO中國推廣部業務操作手冊》、《標識管理手冊》等相關制度，建立了完善的品牌推廣機制，以充分發揮企業品牌對創新的激勵、引領、保障和評價作用。為完善品牌標識保護機制，公司新近出台了《關於假冒SOHO中國官網的處理流程制度》，保證SOHO中國官網對外公佈信息的權威性、準確性，防範並禁止任何假冒網站信息對公司信譽、商業機會、經濟利益等造成損害。

同時，為了防止相關標識被盜用，本公司採取將不常用的商標每三年使用一次的措施，謹防他人向國家工商行政管理總局商標管理局提出撤銷三年不使用註冊商標申請。對冒用商標，本公司通過主動排查及他人舉報而知情。同時，提供商標、產權服務的外部供應商也會協助開展相關排查工作。如侵權網站為公司供應商所有，該供應商會被列入公司黑名單。此外，本公司會對SOHO 3Q合作夥伴的商標進行嚴格審核，確保其具有商標權。

根據統計，2016年內本集團未發生任何違反廣告營銷與品牌標準相關法律法規的案例。

反貪污和反洗錢（層面B7）

本公司嚴格遵守《中華人民共和國反洗錢法》、《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國招標投標法》等法律法規，倡導「誠實、團結、創新」的企業文化，根據公司企業管治準則，建立了崗位風險防範體系，執行不相容崗位分權管理機制，對公司內部各個崗位的角色定位及職責權限均有清晰指引。同時在《員工行為守則》中，對員工在銷售採購、利益衝突、接待應酬、信息保密等業務流程的職業操守進行了強化規範。本公司每年定期舉辦廉潔教育，深化廉潔文化建設，並對主要業務人員舉行包括《員工行為準則》在內的從業知識測試，測試結果將作為績效考核、職業晉升等的重要參考依據。

本公司要求旗下分公司在財務管理方面嚴格執行《企業會計準則》，加強財務抽查審計，預防財務風險。同時明確反腐倡廉的管理要求，拓寬公司內外檢舉渠道，設立了暢通、高效的管理體系，支持員工對任何涉嫌違反廉潔守則的行為直接進行舉報，在門戶網站公佈信訪舉報電話和舉報郵箱，並會確保舉報人的身份保密。

在招投標管理方面，本公司嚴格執行《採購平台供應商管理制度》，發佈投標管理公開信，以書面形式提醒投標人，禁止贈送禮物或提供利益給公司員工，並提供投訴舉報方式；與商業合作夥伴簽訂合同的同時簽署廉潔協議書，防止各種不正當行為的發生，以保護各方利益。供應商一旦被查實存在圍標、串標及其他違紀行為，將進入供應商黑名單管理。根據統計，2016年度內本公司沒有出現重大違反廉潔守則和反洗錢守則個案。隨着業務的發展，本公司將進一步完善反貪污的制度體系，加大監管力度，為可持續發展提供有力保障。

社區投資（層面B8）

培育英才

SOHO中國基金會成立於2005年，是由SOHO中國有限公司出資並全權管理運營的公益慈善機構。宗旨為在推動社會物質發展的同時，推動我們精神的進步與成長。在培養社會未來棟梁方面，本公司通過開展多個教育類公益項目，惠及各個年齡段的學子。

兒童美德教育

兒童美德發展工程旨在提升少年兒童的個人責任感和集體責任感，激發他們追求卓越的品質。年齡在幼兒園至小學三年級之間的孩子們將接受美德教育的訓練，包括禮貌、責任感、誠實和幫助別人等美德素質。美德教育特別為早期兒童教育量身定做，考慮到不同年齡段的孩子接受信息的方式不同，有針對性地結合歌曲、遊戲和互動活動等，系統地教授美德。

為了幫助參加培訓的教師更好地講授美德課程，「兒童美德發展工程」每年派出專人，去當地學校進行3-4次回訪，觀察教師授課，和教師交談，和學生交流，組織校長培訓，組織地區性的教師交流，不斷加強美德教師間的溝通，形成地區性的美德教授氛圍。

學校文明衛生間

整潔是「兒童美德教育課程」中19種美德中首先講授的美德，SOHO中國基金會針對天水地區學校衛生間設施落後的情況，同步為開設美德課程的學校建設文明衛生間，即「兒童美德工程－學校文明衛生間項目」。在對甘肅天水兒童美德教育情況的回訪過程中，發現多所學校衛生間比較陳舊、簡陋，沒有水洗手，衛生條件較差，無法保證最基本的衛生要求，還有一部份房屋屬於C、D級危房，並且存在塌陷的現象。這項建設項目已經建成了15所水廁，30所旱所，已使將近35,000個孩子受益。

陽光學子工程

SOHO中國基金會致力於解決部份家庭經濟困難大學生的實際困難，幫助他們順利完成學業。我們為成績出色、品質優秀且經濟困難的大學生承擔一部份學費和生活費用。同時，我們鼓勵受捐助學生通過參加義務勞動和公益活動回報他們所在的社區。從2009年起，基金會共捐助超過3,200名來自農村的貧困大學生。

SOHO中國助學金

這是一項高達一億美金的教育資助項目，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，十六名名來自哈佛大學及耶魯大學中國學者獲得了SOHO中國助學金。2016年，SOHO中國助學金項目資助的哈佛大學及耶魯大學的學生為31人。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。

美麗中國

SOHO中國基金會一直關注中國貧困地區的教育狀況。美麗中國項目致力於解決中國教育資源分配不均的目標與此非常契合，我們選擇與美麗中國合作，希望能通過教育改善貧困家庭的境況。在美麗中國服務的地區，班級人數過多，教師得不到良好的職業培訓，學生的成績落後於全國平均水平。這些孩子獲得的教育資源遠不及城市地區的同齡孩子，很難通過教育改變他們的命運。美麗中國吸引中美兩國頂尖院校的青年領袖加入，將這些優秀的人才派到雲南和廣東的教育薄弱地區進行為期兩年的支教。通過這些充滿熱情的優秀年輕人，改善上述地區的教育狀況，使當地學生獲得更多教育機會。與此同時，SOHO中國為這些優秀的年輕人提供實習崗位，在北京和上海的不同部門進行實習，幫助他們積累職場經驗。

管理層討論及分析

財務回顧

營業收入

二零一六年營業額約為人民幣1,577百萬元，較二零一五年約人民幣995百萬元上漲約人民幣582百萬元，上漲約58%。主要原因是本期間光華路SOHO II、外灘SOHO、虹口SOHO、凌空SOHO等項目的出租率有了大幅提高，導致租金收入有了顯著上漲。

物業租賃

二零一六年租金收入約為人民幣1,511百萬元，較二零一五年約人民幣1,052百萬元增加約人民幣459百萬元，同比上升約44%。



盈利能力

二零一六年毛利潤約為人民幣1,242百萬元，較二零一五年毛利潤約人民幣734百萬上漲約69%，變化主要源於本公司本期間內租金收入有了顯著上漲。本年度毛利潤率約為79%（二零一五年：約74%）。

二零一六年除稅前溢利約為人民幣1,999百萬元，較二零一五年除稅前溢利約人民幣1,407百萬元上漲約42%。

二零一六年本公司權益股東應佔純利約為人民幣910百萬元，較二零一五年上漲約69%。本年度，本集團因提前償付境外債務而產生了人民幣約360百萬元非經常性財務費用。



管理層討論及分析

費用控制

二零一六年的分銷費用約為人民幣62百萬元，比二零一五年的約人民幣69百萬元下降約10%，主要由於本集團於本期間實施更嚴格的成本控制。

二零一六年的行政費用約為人民幣265百萬元，比二零一五年的約人民幣251百萬元上升約6%，主要由於本集團於本期SOHO 3Q業務不斷發展，規模擴大，相關運營和管理費用增加所致。

財務收益及費用

二零一六年的財務收益約為人民幣121百萬元，二零一五年約為人民幣380百萬元。財務收益減少主要由於現金水平減少，以及市場利率下降。

二零一六年的財務費用約為人民幣821百萬元，包括為提前償還境外債務而產生的人民幣約360百萬元的非經常性財務費用。相比二零一五年財務費用的人民幣927百萬元，財務費用的減少主要由於本期間有息負債減少，及資金成本下降。

投資物業的評估增值

二零一六年的投資物業的評估增值約為人民幣1,270百萬元，其中包括本年度完工的SOHO天山廣場的辦公和商業部分的物業增值。

所得稅

二零一六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。本年度的中國企業所得稅約為人民幣1,091百萬元，較二零一五年的約人民幣844百萬元增加約人民幣247百萬元。本期間的土地增值稅約為人民幣312百萬元，較二零一五年的約人民幣73百萬元增加約人民幣239百萬元，主要因為於本年度處置了SOHO世紀廣場。本期間遞延稅約人民幣205百萬元，比二零一五年的人民幣253百萬元減少約人民幣48百萬元。

優先票據、企業債務、銀行貸款及資產抵押

根據本公司二零一六年四月七日和二零一六年六月六日的公告，本公司於二零一六年六月六日購回（「贖回」）了二零二二年到期的400百萬美元7.125%的優先票據（「二零二二年票據」）的全部剩餘未償付本金總額253,269,000美元。完成回購後，二零二二年票據已被註銷。



管理層討論及分析

根據公司二零一五年十一月十三日、二零一六年一月六日和二零一六年一月二十二日的公告，北京望京搜候房地產有限公司（「北京望京」），一家全資控股子公司，在境內發行三年期票面利率為3.45%的境內企業債券，本金為人民幣3,000百萬元。於二零一六年十二月三十一日，本集團企業債券共計約人民幣2,989百萬元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的銀行貸款共計約人民幣12,447百萬元。銀行貸款中的約人民幣2,955百萬元將於一年內到期，約人民幣641百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣2,679百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣6,172百萬元將於五年以上到期。於二零一六年十二月三十一日，本集團約人民幣12,447百萬元的銀行貸款以本集團的土地使用權、物業以及有限制銀行存款。

於二零一六年十二月三十一日，本集團優先票據、企業債券與銀行貸款共計約人民幣15,436百萬元，佔總資產比率約為23%（二零一五年十二月三十一日：約25%）。淨借貸（銀行貸款+優先票據+企業債券－現金及現金等價物及銀行存款）與股東權益比率約為32%（二零一五年十二月三十一日：約24%）。

匯兌波動及利率風險

本集團主要以人民幣開展業務。若干銀行存款和銀行貸款以港元及美元計值。為優化負債結構，控制境內外利率及匯率環境的變化可能帶來的風險，本集團本期間內，提前償還了銀團貸款644百萬美元和4,050百萬港元，提前贖回了境外優先票據的所有未償還本金總額約253百萬美元，使得本公司截至本期末的境外債務只佔總負債的約7%（二零一五年底約為56%）。同時本公司於二零一六年十二月三十一日的債務融資成本降低至約4.4%。本期間，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。

或有負債

截至二零一六年十二月三十一日，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。於二零一六年十二月三十一日，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2,286百萬元（二零一五年十二月三十一日約為人民幣4,482百萬元）。

於二零一六年十二月三十一日，本公司為一家（二零一五年：零家）附屬公司的公司債券提供了擔保該公司債券本金為人民幣3,000,000,000元（二零一五年：人民幣零元）。

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當事人。雖然目前仍然無法斷定有關或有事項、訴訟及法律程序的結果，但基於現有信息及據董事會所深知、全悉及確信，任何因此產生的負債將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

截至二零一六年十二月三十一日，本集團全部有關物業開發和投資的資本承擔約為人民幣3,775百萬元（二零一五年十二月三十一日約為人民幣5,553百萬元）。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

截至二零一六年十二月三十一日，本集團僱員人數為2,237人，其中含長城腳下的公社僱員217人及物業公司僱員1,683人。

本集團的僱員薪酬組合包括基本薪金及考評薪金。考評薪金根據表現考評按月度釐定。租賃員工的薪酬主要由與銷售租賃表現掛鈎的佣金和獎金組成。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」部份。本集團主要業務在截至二零一六年十二月三十一日止年度期間並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零一六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。

二零一六年八月十七日，董事會建議向本公司股東宣派及派發特別股息每股人民幣0.19元，特別股息已於二零一六年九月二十七日召開的本公司股東特別大會上獲准派發。

二零一七年三月二十三日，董事會建議向本公司股東自股份溢價賬宣派及派發特別股息每股人民幣0.346元。惟需待股東將於二零一七年五月二十六日（星期五）召開的股東週年大會上批准派發。董事會沒有建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息（二零一五年：每股人民幣零元）。

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：

	二零一六年	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年 (重述)
單位：人民幣千元					
營業額	1,577,215	995,165	6,098,088	14,621,436	16,142,984
稅前溢利	1,999,350	1,407,468	6,689,396	12,470,385	18,194,772
附稅	(1,090,610)	(843,996)	(2,537,935)	(5,034,304)	(7,547,921)
年度溢利	908,740	563,472	4,151,461	7,436,081	10,646,851
以下各方應佔部份：					
本公司權益股東	910,232	537,632	4,079,831	7,388,049	10,584,876
非控股權益	(1,492)	25,840	71,630	48,032	61,975
每股基本盈利(人民幣)	0.175	0.104	0.781	1.492	2.051
每股基本攤薄盈利(人民幣)	0.175	0.104	0.780	1.404	1.897
每股中期股息(人民幣)	-	-	0.12	0.12	0.12
每股末期股息(人民幣)	-	-	0.13	0.13	0.13
每股特別股息*(人民幣)	0.536	0.696	-	-	-

註：* 包含於二零一六年八月和二零一七年三月公佈的特別股息，金額分別為人民幣0.19／股和人民幣0.346／股。

綜合資產負債表於十二月三十一日：

	二零一六年	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年
單位：人民幣千元					
非流動資產	58,263,115	57,714,069	59,088,013	55,810,572	45,205,058
流動資產	9,142,730	14,118,003	17,731,159	22,012,453	35,372,513
流動負債	12,813,107	12,007,112	11,516,800	19,251,402	25,046,565
流動(負債)/資產淨值	(3,670,377)	2,110,891	6,214,359	2,761,051	10,325,948
資產總值減流動負債	54,592,738	59,824,960	65,302,372	58,571,623	55,531,006
非流動負債	18,945,061	22,102,432	24,842,404	20,085,828	23,820,544
資產淨值	35,647,677	37,722,528	40,459,968	38,485,795	31,710,462
股本	106,112	106,112	106,112	107,868	106,029
儲備	34,432,900	36,493,759	39,257,039	37,352,740	30,593,478
本公司權益股東應佔權益總額	34,539,012	36,599,871	39,363,151	37,460,608	30,699,507
非控股權益	1,108,665	1,122,657	1,096,817	1,025,187	1,010,955
權益總額	35,647,677	37,722,528	40,459,968	38,485,795	31,710,462

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26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權益變動表內。

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12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415百萬美元及4,263百萬港元（相等於約550百萬美元）（「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」）。於二零一六年三月七日，本公司提前悉數償還了二零一三年銀團貸款的全部剩餘本金。

於二零一四年六月二十四日，本公司（作為借款人）就金額為250百萬美元（「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」）。於二零一六年三月四日，本公司提前悉數償還了二零一四年銀團貸款的全部剩餘本金。

於二零一四年十一月十八日，本公司（作為借款人）就金額為1,170百萬港元（「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 Limited¹（作為原來信託人，自二零一六年一月起，信託人由HSBC International Trustee Limited變更為Cititrust Private Turst (Cayman) Limited。）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，所有或部份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。於二零一六年十二月三十一日，信託為本公司全部已發行股本約63.9309%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（於二零一六年五月十八日獲委任）

獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）

孫強先生

查懋誠先生

熊明華先生

潘石屹先生及潘張欣女士均已與本公司訂立服務協議，由二零一七年一月一日起計為期三年，可由任何一方可發出不少於一個月事先書面通知予以終止。閻岩女士及唐正茂女士已與本公司訂立服務協議，分別自二零一五年十一月七日及二零一六年五月十八日起生效，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，所有在應屆股東週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，五十四歲，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，並將公司發展成為北京、上海最大的甲級寫字樓開發商。2015年，潘先生推出靈活便捷的新產品SOHO3Q，引領移動互聯網時代的共用辦公新潮流。

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。

潘先生曾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」；二零一四年，入選《人物》雜誌「年度公益面孔」；二零一五年，受比爾·蓋茨先生邀請，加入「能源突破聯盟」；二零一六年，入選《第一財經週刊》「中國商業創新50人」榜單。

潘張欣女士

行政總裁

潘張欣女士，五十一歲，執行董事兼本公司行政總裁。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。

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，以資助希望到世界一流大學深造的貧困中國學生。

閻岩女士

總裁

閻岩女士，五十三歲，執行董事兼本公司總裁，負責本公司的企業拓展及全面管理。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。

唐正茂女士

財務總裁

唐正茂女士，四十七歲，執行董事及財務總裁，負責本公司的財務管理、投資者關係及企業融資。唐女士與本公司任職逾十年，於二零零二年加盟本公司前，彼曾於紐約瑞士信貸第一波士頓投資銀行部工作。二零一四年離開後，二零一六年重新加入，重新加入前於紅星美凱龍家居集團股份有限公司任副總經理。彼於耶魯大學獲得工商管理碩士學位，並於上海復旦大學獲得經濟學碩士及學士學位。

獨立非執行董事

孫強先生

孫強先生，六十歲，獨立非執行董事。孫先生為中華股權投資協會之創始人和現任主席，以及中華地產開發投資商會之創始人和常務副會長。彼亦為美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院亞洲董事會校董、大自然保護協會亞太協會的理事及黑土地集團有限公司創始人兼董事長。於創立黑土地集團有限公司之前，彼為全球私募基金公司華平有限公司之亞太區主席、全球管理委員會成員。孫先生於美國及亞洲之私募基金投資行業擁有逾25年經驗。孫先生獲得北京外國語大學學士學位，賓夕法尼亞大學勞德研究院國際管理(MA)學位及沃頓商學院工商管理碩士(MBA)學位。

查懋誠先生

查懋誠先生，六十七歲，獨立非執行董事，彼為香港興業國際集團有限公司（聯交所上市公司，股份代號0480）副主席兼董事總經理及新世界發展有限公司（聯交所上市公司，股份代號0017）替任獨立非執行董事。

查先生為香港貿易發展局香港日本經濟委員會主席、香港藝術節主席、查氏信託基金會董事成員、求是科技基金會執行委員會委員和桑麻基金會受託人。

查先生畢業於史丹福大學並獲得工商管理碩士學位，並為該大學的Sloan Fellow，同時持有威斯康辛大學理學學士學位。查先生亦於2010年獲香港理工大學頒發大學院士榮銜。

熊明華先生

熊明華先生，五十二歲，獨立非執行董事。熊先生為七海資本（一間專注於投資美國及中國具有全球跨界發展潛力的科技創新公司之風險投資公司）之創始人兼董事長。熊先生於二零零五年至二零一三年為騰訊控股有限公司（聯交所上市公司，股份代號：700）之首席技術官，負責整體平台的產品戰略規劃、新產品創新、核心技術研發及卓越工程管理。加入騰訊之前，彼在微軟公司任職九年，負責網絡瀏覽器、視窗系統及MSN的產品管理工作，並創建了MSN中國開發中心。彼亦為中國上海的MSN中國開發中心創辦人。在此之前，熊先生曾任職於IBM紐約總部互聯網部門。熊先生於一九八七年取得中國國防科技大學信息系統工程的工程學士學位，並於一九九零年在北京的中國國防科技信息中心獲得信息搜索碩士學位。

高級管理層

陰傑先生

高級副總裁

陰傑先生，四十九歲，為本公司高級副總裁兼首席建築師，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。

徐強先生

副總裁

徐強先生，四十四歲，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17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、凌空SOHO、外灘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，四十歲，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。

錢霆先生

副總裁

錢霆先生，四十歲，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。擁有十七年中國房地產業銷售和租賃的相關經驗。

徐晉女士

副總裁

徐晉女士，四十五歲，為本公司副總裁。負責本公司物業管理。於二零零一年二月加盟本公司，歷任人事行政部總監，採購部總監，副總裁。徐女士於一九九四年獲得北京物資學院工程管理專業學士學位，於房地產開發行業擁有超過20年的相關經驗。

公司秘書

莫明慧女士

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（公司秘書服務公司）之董事。彼擁有逾20年的專業及上市公司秘書工作經驗。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。莫女士目前亦擔任多家上市公司的公司秘書或聯席公司秘書職務。

董事薪酬

經二零一六年五月十八日舉行的二零一六年股東週年大會決議通過，董事薪酬乃由董事會決定，參照董事職務、責任與表現以及本集團業績而定。

二零一六年內各董事薪酬詳情如下：

二零一六年	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) 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事						
潘石屹(主席)	240	2,509	196	2,945	-	2,945
潘張欣	180	1,444	116	1,740	-	1,740
閻岩	240	4,086	186	4,512	-	4,512
唐正茂*	149	2,163	71	2,383	-	2,383
獨立非執行董事						
查懋誠	287	-	-	287	-	287
熊明華	287	-	-	287	-	287
孫強	287	-	-	287	-	287
總計	1,670	10,202	569	12,441	-	12,441

* 唐正茂於二零一六年五月十八日任職。

附註：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(q)(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。

應付高級管理層成員的年度薪酬

截至二零一六年十二月三十一日止年度按薪酬組別劃分的本集團高級管理層成員年度薪酬如下：

薪酬組別（人民幣）	人數
0-1,000,000	0
1,000,001-2,000,000	1
2,000,001-3,000,000	3
3,000,001-4,000,000	1

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

於二零一六年十二月三十一日，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) (附註2)	-	3,324,100,000 (L)	63.9309%
潘張欣	-	-	3,324,100,000 (L) (附註3)	3,324,100,000 (L)	63.9309%
閻岩	17,693,270 (L)	-	-	17,693,270 (L)	0.3403%
唐正茂	173,637 (L)	-	-	173,637 (L)	0.0033%

附註：

- (1) 字母「L」表示董事於該等證券之好倉。
- (2) 潘先生於Boyce Limited及Capevale Limited持有的3,324,100,000股股份中擁有視作權益，即如下附註(3)所述其配偶潘張欣女士的權益
- (3) 於英屬處女群島註冊成立的Boyce Limited及Capevale Limited (「Capevale BVI」) 各自於1,662,050,000股股份中擁有權益。Boyce Limited及Capevale BVI為於開曼群島註冊成立的Capevale Limited的全資附屬公司。Cititrust Private Trust (Cayman) Limited (以其作為信託受託人的身份) 乃Capevale Limited (於開曼群島註冊成立的公司) 已發行股本中全部股份的法定擁有人。Cititrust Private Trust (Cayman)根據The Little Brothers Settlement (信託)為信託的受益人 (包括潘張欣女士) 持有該等股份。

(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，於二零一六年十二月三十一日，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

於二零一六年十二月三十一日，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，以下本公司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
Cititrust Private Trust (Cayman) Limited (附註2)	受託人	3,324,100,000 (L)	63.9309% (L)
Capevale Cayman (附註2)	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 BVI (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) *Cititrust Private Trust (Cayman) Limited* (以其作為信託受託人的身份) 乃 *Capevale Limited* (於開曼群島註冊成立的公司) 已發行股本中全部股份的法定擁有人。*Boyce Limited* 和 *Capevale BVI* 為 *Capevale Cayman* 的全資附屬公司且各自於 1,662,050,000 股股份中擁有權益。因而，*Cititrust Private Trust (Cayman) Limited* 通過 *Capevale Cayman* 間接持有 *Boyce Limited* 和 *Capevale BVI* 的全部權益，進而通過 *Boyce Limited* 和 *Capevale* 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)。
- (3) *Boyce Limited* (於英屬處女群島註冊成立的公司) 為 *Capevale Cayman* (於開曼群島註冊成立的公司) 的全資附屬公司。
- (4) *Capevale BVI* (於英屬處女群島註冊成立的公司) 為 *Capevale Cayman* (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，於二零一六年十二月三十一日，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

於截至二零一六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份業務的管理及行政有關的合約。

董事在交易、安排或重大合約中重大利益

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，而本公司董事或與本公司董事相關主體直接或間接於其中擁有重大權益之重大交易、安排或合約。

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，於二零一六年十二月三十一日，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。

獲准許的彌償條文

本公司章程細則規定，各董事及其他高級管理人員應就以下方面從公司財產和利潤中獲得賠償，由於在其各自相關職務或託管中或相關的其他情況下履行其職責或假定職責時的任何作為、發生的任何事件或疏忽，而可能引致的所有訴訟、成本、費用、損失、損害與開支。同時規定上述人員因欺詐等行為而導致的損失不因獲得賠償。

此外，本公司已就董事可能面臨的相關法律行動安排適當的董事及高級職員責任保險。

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。

本年度，僱員股份獎勵計劃的受託人根據僱員股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總額約4,267,599港元於聯交所購入合共1,131,000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。

除非獲本公司股東批准，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。

截至本年報日期，購股權計劃下尚可發行的總股數為8,184,000股，約為公司已發行股份的0.16%。

根據購股權計劃已授出及於二零一六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					於二零一六年十二月三十一日尚未行使
		於二零一六年一月一日尚未行使	本期間內已授出	本期間內已行使	本期間內已註銷	本期間內已失效	
董事							
閻岩	二零一二年十一月六日(附註1)	8,184,000	-	-	-	-	8,184,000
合計		8,184,000	-	-	-	-	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
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；而餘下的五分之二之購股權可於授出當日起計滿第七週年歸屬。

股本掛鈎協議

除董事會報告所載的本公司購股權計劃及僱員股份獎勵計劃外，於本年度或本年度終，本公司並無訂立將導致或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何將導致或可能導致本公司發行股份的協議的股本掛鈎協議。

主要供貨商及客戶

截至二零一六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貨品或提供服務的收入未超過本集團總銷售貨品或提供服務的百分比之30%。

截至二零一六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49%，且向本集團最大供應商之採購額佔本集團總採購額15%。

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%之任何本公司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。

業務審視

關於對本集團年內業務的審視與對未來業務發展以及本集團環保政策的論述均載於本年報第2頁至第4頁的主席報告書中，而有關本集團可能面對的風險及不明朗因素的描述，亦載於本年報第2頁至第4頁的主席報告書。綜合財務報告書附註2刊載了本集團的財務風險管理政策。本年報第39頁至第40頁刊載集團財務摘要，以財務關鍵表現指標分析本集團年內表現。此外，關於本集團與持份者關係刊於本年報第37頁及第53至55頁之董事會報告中。對本集團有重大影響的相關法律及規例之遵守情況刊於第58頁至第73頁之企業管制報告中。

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

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

本期間，本公司沒有於聯交所回購任何公司股份。此外，僱員股份獎勵計劃的受託人根據僱員股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總額約4,267,599港元在聯交所購入合共1,131,000股股份。除此以外，本公司及其任何附屬公司於本期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

已發行債券

本集團於截至二零一六年一月由本集團之全資子公司北京望京搜候房地產有限公司於境內發行了三年期境內企業債券，本金為人民幣3,000百萬元，票面利率為3.45%。

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。於即將召開之二零一七年度股東週年大會上，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

二零一七年三月二十三日

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。截至二零一六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.35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（「鴻運」）與北京中鴻天房地產有限公司（「中鴻天」）於二零零七年七月二十四日訂立的物業購買協議如招股章程中披露，截至二零零七年七月二十四日在該些物業購買協議及其補充協議項下的未付總金額為人民幣3,916,128元，鴻運須於二零零八年六月三十日支付50%未付金額並於二零零八年十二月三十一日支付餘下的50%。未付金額在還款日前（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。截至二零一六年十二月三十一日，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。鴻運持有中鴻天17%的股份，中鴻天為本公司非全資子公司。因而與本集團構成關聯方。

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二零一六年十二月三十一日止年度訂立的關連交易實施審計程序並呈報彼等的調查結果。核數師已發出函件，當中載列彼等對上文所述關連交易的調查結果及結論，函件副本亦已呈交聯交所。本公司確認本公司依照《上市規則》章節14A所列信息披露規定披露了相關信息。

企業管治報告

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

在上述條款下面，董事會在企業管制方面的職責如下：

1. 制定及檢討本集團的企業管制政策及常規；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察董事及僱員的操守準則及合規手冊（如有）；及
5. 檢討本公司遵守企業管治守則的情況和在企業管治報告內的披露。

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。

董事會由七位董事組成，包括四位執行董事：潘石屹先生（主席）、潘張欣女士（行政總裁）、閻岩女士、唐正茂女士及三位獨立非執行董事：孫強先生、查懋誠先生及熊明華先生（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。舉行董事會定期會議前，會向各董事發出至少十四天通知。各會議之所有相關資料會於開會前至少三天送交予董事。董事由本公司股東以普通決議案或由董事會委任，以填補董事會空缺或加盟現有董事會。在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一（或倘人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的的人數）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

獨立非執行董事的任期為三年，須於股東週年大會上輪換退任，並可符合資格膺選連任。

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，董事會舉行過五次會議。各董事於董事會會議的出席率如下：

董事	出席次數／舉行會議次數
執行董事	
潘石屹	5/5
潘張欣	5/5
閻岩	5/5
唐正茂（於二零一六年五月十八日獲委任）	3/5
獨立非執行董事	
孫強	5/5
查懋誠	5/5
熊明華	5/5

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，即孫強先生、查懋誠先生及熊明華先生，並由孫強出任審核委員會主席。如上市規則第3.10(2)條所要求，孫強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。

於二零一六年，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
孫強(主席)	2/2
查懋誠	2/2
熊明華	2/2

審核委員會已審閱由內審部和風險管理及內控系統提交的內部審核計劃報告及向董事會建議風險管理及內部監控等事宜，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二零一六年六月三十日止期間中期業績及截至二零一六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二零一六年核數師費用，並向董事會建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司二零一七年度的核數師，惟須經股東於即將舉行的二零一七年股東週年大會上批准，方可作實。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）由三名獨立非執行董事組成，即查懋誠先生、孫強先生及熊明華先生，由查懋誠先生出任薪酬委員會主席。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
孫強	1/1
熊明華	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。

二零一六年內各董事的薪酬，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31。

提名委員會

本公司提名委員會（「提名委員會」）包括兩名獨立非執行董事及一名執行董事，分別為潘石屹先生、查懋誠先生及熊明華先生。委員會由潘石屹先生擔任主席。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）在公司股東週年大會上回答提問。

本年度，提名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
潘石屹（主席）	2/2
查懋誠	2/2
熊明華	2/2

提名委員會已檢討本公司架構，員工人數及組成。

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。

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。編製截至二零一六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。

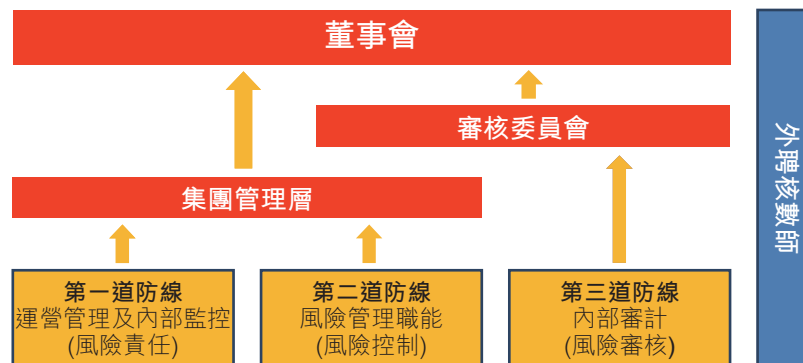
內部監控及風險管理

董事會確認其有責任監察本集團風險管理及內部監控系統，並透過審核委員會至少每年檢討其成效。審核委員會協助董事會履行其監察及企業管治職責，涵蓋本集團的財務、營運、合規、風險管理及內部監控，以及財務資源及內部審計職能。

本集團已建立一個具備明確職責等級及報告程序的組織架構。風險管理及合規部門與集團內部審計處協助董事會及／或審核委員會持續檢討本集團風險管理及內部監控系統的成效。審核委員會定期向董事報告可能影響本集團表現的主要風險。

適當的政策及監控經已訂立及制定，以確保保障資產不會在未經許可下使用或處置，依從及遵守相關規則及規例，根據相關會計標準及監管申報規定保存可靠的財務及會計記錄，以及適當地識別及管理可能影響本集團表現的主要風險。有關系統及內部監控只合理而非絕對保證可防範重大失實陳述或損失，因為其目的均旨在管理，而非消除未能達成業務目標的風險。

本集團的風險管理框架以下圖列示的「三道防線」模式作為指引：



風險管理及合規部門協調企業風險管理活動並檢討本集團風險管理的重要方向，於每次定期舉行的會議上向審核委員會匯報本集團的重大風險及適當減低及／或轉移已識別的風險措施等事宜。本集團各營運單位（作為風險負責人）自行識別、評估、紓緩及監察其風險，並每半年向風險管理及合規部門匯報有關風險管理活動。

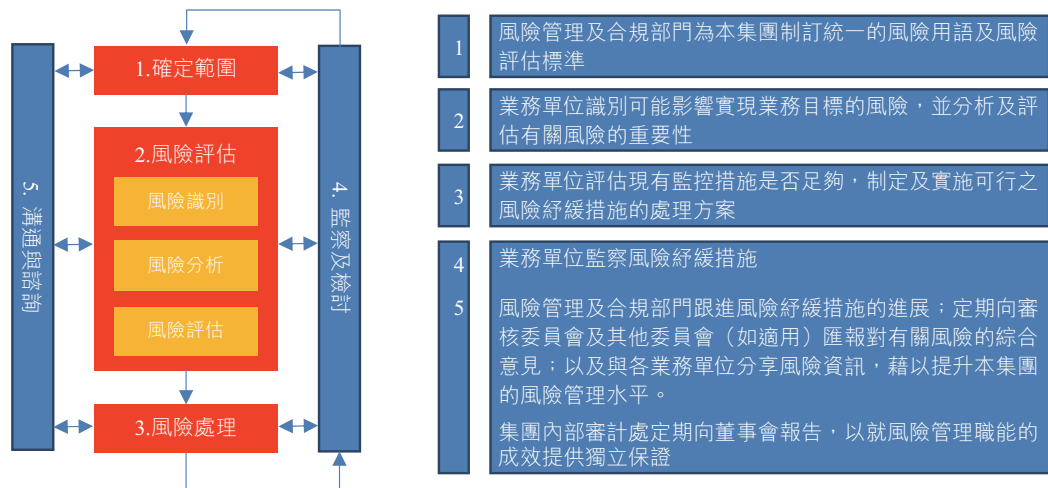
集團內部審計處於全年每個定期舉行的會議上向審核委員會匯報其於上一個期間有關內部監控是否足夠及其成效等的工作結果，包括但不限於指出無法執行任何該等監控程序的失誤或任何程序出現重大弱點。

集團內部審計處採納以風險控制為本的審核方法。集團內部審計處的全年工作計劃，涵蓋本集團營運、業務及服務單位各項主要工作及程序，並按照管理層的要求進行特別檢討，而審核結果會交予審核委員會。內部審計處會查察審核事務，並於其後跟進，力求妥善實行，並會定期向審核委員會匯報其進展。

集團內部審計處獨立向董事會、審核委員會及本集團行政管理人員保證本集團的內部監控充足並有效。集團內部審計主管向本集團的審核委員會主席、行政總裁及首席財務官直接匯報。

集團高級管理層於風險管理及合規部門與集團內部審計處的支援下，負責風險管理及內部監控系統的設計、執行及監察，並負責定期向董事會及／或審核委員會匯報有關系統的成效。

本集團採用ISO 31000：2009風險管理－原則及指引作為管理業務及營運風險的方針。下圖列示識別、評估及管理本集團重大風險時所使用的主要程序：



本集團已採納多項政策及程序，以評估及審慎地提高風險管理及內部監控系統的成效，包括要求本集團行政管理層定期評估並須至少每年親身驗證有關事宜實為妥當及有效運作。本集團相信，這將有助提升本集團日後的企業管治及業務經營水平。

本集團已將其風險管理系統貫穿至核心業務營運中。本公司各營運單位將持續地檢討及評估可能對達成營運單位及／或本公司業務目標的能力造成影響的潛在風險的狀況。相關檢討流程包括評估現有內部監控系統是否繼續切合業務需要、是否足夠應對潛在風險及／或是否需予以補充。相關檢討結果錄入各營運單位之風險登記冊，用於監控並載入本集團綜合風險登記冊，以用於分析潛在策略影響，及用於向本公司之高級管理層及董事作常規匯報用途。

審核委員會已制定並監督一項舉報政策及一套綜合程序。據此，僱員、客戶、供應商及其他相關方能對涉及本公司的任何實際或疑似不當行為作出舉報，從而使有關事宜可按適當及具透明度的方式立即展開調查及得到有效處理。審核委員會主席已委派集團內部審計主管代為接收任何有關舉報，監察隨後的調查工作，以及向其提供任何調查資料（包括建議），以供審核委員會考慮。

本集團對公司責任政策及各附屬程序所載的內幕消息的處理和發佈進行規範，以確保內幕消息在獲適當批准披露前一直保密，並確保有效及一致地發佈有關消息。

於2016年，風險管理及合規部門與各營運單位、高級管理層及董事緊密合作，務求改善風險管理系統。相關舉措有（其中包括）增加培訓課程及風險工作坊的數目；進一步規範化風險匯報用語、類別及量化；使內部監控的評估更密切地結合其潛在風險；以及與指定董事就本公司風險管理系統的設計、營運及查證進行更深入及更頻繁的溝通。風險管理及合規部門已向董事會及審核委員會遞交有關風險管理監控的最新報告，以及協助董事檢討年內本集團風險管理及內部監控系統的成效。

於2016年，集團內部審計處對本集團風險管理及內部監控系統成效展開篩查檢討，涵蓋財務、營運及合規監控方面，並著重檢討資訊科技及保安、資料私隱及保護、業務持續性管理及採購方面的監控。此外，集團主要業務及企業職能部門主管須對其主要監控作出自我監控評估。有關結果由集團內部審計處評估並向審核委員會匯報，審核委員會審閱其資料後再向董事會匯報。審核委員會及董事會並不知悉任何需關注事項會對本集團的財務狀況或營運業績產生重大影響，並認為風險管理及內部監控系統的運作整體上充足且有效，包括在資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及在會計、內部審核及財務匯報職能的預算等方面均屬充足。

除本集團對風險管理及內部監控進行檢討外，外聘核數師的法定審核工作內容亦包括對若干重要的風險管理及內部監控是否足夠及其成效進行評估。其建議會在適當情況下被加以採納，有助於改善風險管理及內部監控。

核數師酬金

羅兵咸永道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有關截至二零一六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
二零一六年度核數服務	人民幣4.00百萬元
非核數服務：	
香港和澳門利得稅合規服務	人民幣0.18百萬元
審慎調查服務	-
環境、社會及管治合規服務	人民幣0.28百萬元

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，本公司參加了十餘場於北京、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。於北京和上海接待多次投資者拜訪，參觀上海復興SOHO、外灘SOHO、光華路SOHO和望京SOHO，以及上海、北京多處SOHO 3Q中心。並於二零一六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投資者會面。

本年度，本公司於二零一六年五月十八日舉行股東週年大會（「二零一六年股東週年大會」）及二零一六年九月二十七日舉行股東特別大會（「二零一六年股東特別大會」），各董事出席情況如下：

	出席率／會議數目	
	二零一六年 股東週年大會	二零一六年 股東特別大會
執行董事		
潘石屹先生	0/1	0/1
潘張欣女士	0/1	0/1
閻岩女士	0/1	0/1
唐正茂女士（於二零一六年五月十八日獲委任）	1/1	1/1
獨立董事		
孫強先生	0/1	0/1
查懋誠先生	0/1	0/1
熊明華	0/1	0/1

本公司二零一六年股東週年大會以考慮宣派及派付特別股息及委任唐正茂女士為執行董事及公司財務總裁。

董事會召開並舉行二零一六年股東特別大會，以考慮宣派及派付特別股息。

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執行董事及財務總裁唐正茂女士。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

本公司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、唐正茂女士、孫強先生、查懋誠先生及熊明華先生，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。

公司資料

執行董事

潘石屹 (主席)
潘張欣 (行政總裁)
閻岩
唐正茂 (於二零一六年五月十八日獲委任)

非執行獨立董事

孫強
查懋誠
熊明華

公司秘書

莫明慧

審核委員會成員

孫強 (主席)
查懋誠
熊明華

薪酬委員會成員

查懋誠 (主席)
孫強
熊明華

提名委員會成員

潘石屹 (主席)
查懋誠
熊明華

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

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 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

獨立核數師報告書

致SOHO中國有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

SOHO中國有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第82至168頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一六年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合利潤表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項為投資性物業之估值。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p data-bbox="304 779 501 808">投資性物業之估值</p> <p data-bbox="304 835 619 864">請參閱綜合財務報表附註11。</p> <p data-bbox="304 898 826 1055">於二零一六年十二月三十一日，貴集團以公允價值模型計量的投資性物業達55,087百萬元，年度重估收益為1,270百萬元。貴集團聘請獨立的專業評估機構（以下簡稱「評估機構」）進行估值，在此基礎上厘定投資性物業的公允價值。</p> <p data-bbox="304 1088 826 1151">貴集團在中國大陸的投資性物業組合包括已完工投資性物業和在建投資性物業。</p>	<p data-bbox="826 898 1367 965">我們就評估機構的勝任能力及客觀性進行了評估。</p> <p data-bbox="826 1010 1367 1077">我們獲得了每項物業的估值報告，並就估值機構採用的估值方法的恰當性進行評估。</p> <p data-bbox="826 1122 1367 1296">通過獨立地收集和分析交易市場中可比物業的資料及諸如貴集團物業的位置、物業面積等特徵，我們對估值中採用的相關關鍵假設的合理性進行了評估，包括資本化率及每項物業每平方米租金和每平方米預估價格。</p>

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<ul style="list-style-type: none">· 已完工投資性物業：已完工投資性物業的估值為收益法和直接比較法的平均值。收益法相關的關鍵假設包括資本化率和每平方米租金。直接比較法相關的關鍵假設是在參考可比物業的近期交易及關鍵性控制程式差異調整（例如但不僅限於物業的位置及面積）後每平方米預估價格。· 在建投資性物業：在建投資性物業的估值採用的是假設開發法。相關的關鍵假設包括資本化率、每平方米租金、預估每平方米價格、落成成本和開發商利潤。	<p>我們核查了每項在建物業完工的開發成本這一關鍵假設，並根據已批准的預算及比較貴集團已完工的投資性物業的實際成本，對此假設的合理性進行了評估。</p> <p>結合該行業中預估及經驗上的開發商平均利潤率範圍，我們評估了關鍵假設開發商利潤的合理性。</p> <p>鑒於以上程式，我們認為管理層在相關關鍵假設中所作出的重大判斷和估計均在可接受範圍內。</p>
<p>所有相關的關鍵假設均受市場行情和物業組合中每項物業的特徵影響。</p>	
<p>因投資性物業在綜合財務報表中體量重大，且在其估值中所採用的關鍵假設涉及重大判斷和估計，故我們尤為重視。</p>	

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）報告我們的意見，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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程式以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整体列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳廣得。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一七年三月二十三日

合併損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收入	4	1,577,215	995,165
銷售成本	5	(334,717)	(261,248)
毛利		1,242,498	733,917
投資物業的評估增值	11	1,270,367	204,053
其他利得－淨額	7	501,348	1,238,003
其他收益		385,007	408,462
分銷費用	5	(62,037)	(69,413)
行政費用	5	(264,506)	(250,859)
其他經營費用	5	(369,248)	(298,545)
經營利潤		2,703,429	1,965,618
財務收益	8	121,195	380,485
財務費用	8	(820,525)	(926,911)
分佔合營公司業績		(4,749)	(11,724)
除稅前溢利		1,999,350	1,407,468
所得稅費用	9	(1,090,610)	(843,996)
年度利潤		908,740	563,472
利潤歸屬於：			
本公司權益股東		910,232	537,632
非控股權益		(1,492)	25,840
年度利潤		908,740	563,472
每股收益（以每股人民幣計）	10		
基本每股收益		0.175	0.104
稀釋每股收益		0.175	0.104

第89至第168頁的附註屬本合併財務報表的一部份。

合併綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年度利潤	908,740	563,472
年度其他綜合收益		
可能被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	-	(72,323)
換算境外經營的財務報表的匯兌差額	(183,746)	(749,481)
本年度其他綜合收益	(183,746)	(821,804)
本年度綜合收益	724,994	(258,332)
歸屬於：		
— 本公司權益股東	726,486	(284,172)
— 非控股權益	(1,492)	25,840
本年度綜合收益	724,994	(258,332)

第89至第168頁的附註屬本合併財務報表的一部份。

合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
投資物業	11	55,087,000	55,004,000
物業及設備	12	795,939	843,691
銀行存款	20	338,764	354,689
無形資產		6,393	8,063
合營公司權益	14	6,277	11,026
遞延所得稅資產	16(b)	1,572,908	1,439,106
應收賬款及其他應收款	19	286,701	53,494
存款及預付款項	18	169,133	-
		58,263,115	57,714,069
流動資產			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	17	4,226,843	4,204,072
存款及預付款項	18	315,484	455,155
應收賬款及其他應收款	19	478,258	801,209
銀行存款	20	258,100	251,600
現金及現金等價物	21	3,864,045	8,405,967
		9,142,730	14,118,003
總資產		67,405,845	71,832,072
權益和負債			
歸屬於本公司所有			
股本	26	106,112	106,112
其他儲備		34,432,900	36,493,759
		34,539,012	36,599,871
非控制性權益		1,108,665	1,122,657
總權益		35,647,677	37,722,528

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行貸款	22	9,491,838	14,345,757
公司債券	25	2,989,123	-
優先票據		-	1,614,493
應付合約保留金		123,173	135,346
遞延所得稅負債	16(b)	6,340,927	6,001,871
衍生金融工具	15	-	4,965
		18,945,061	22,102,432
流動負債			
銀行貸款	22	2,954,963	1,921,483
租賃及銷售按金	23	302,948	320,222
應付賬款及其他應付款	24	3,923,376	4,578,666
即期所得稅負債		5,631,820	5,186,741
		12,813,107	12,007,112
總負債		31,758,168	34,109,544
總權益及負債		67,405,845	71,832,072

第89至第168頁的附註屬本合併財務報表的一部份。

財務報表已由董事會於二零一七年三月二十三日批核，並代表董事會簽署。

潘石屹
董事姓名

潘張欣
董事姓名

合併權益變動表

附註	本公司權益股東應佔部份											非控股	
	資本				一般			總額		權益	權益總額		
	股本	股份溢價	庫存股份	購回儲備	資本儲備	匯兌儲備	重估儲備	公積金	留存收益	人民幣千元	人民幣千元		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一五年一月一日	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	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	537,632	537,632	25,840	563,472	
其他綜合收益	-	-	-	-	-	(821,804)	-	-	-	(821,804)	-	(821,804)	
綜合總收益	-	-	-	-	-	(821,804)	-	-	537,632	(284,172)	25,840	(258,332)	
庫存股份	26(b)(iii)	-	(3,357)	-	-	-	-	-	-	(3,357)	-	(3,357)	
就上年度批准的股息	26(a)(iii)	(674,874)	-	-	-	-	-	-	-	(674,874)	-	(674,874)	
就本年度宣派的股息	26(a)(i)	(1,806,978)	-	-	-	-	-	-	-	(1,806,978)	-	(1,806,978)	
僱員股份獎勵計劃	27(b)	-	-	-	5,796	-	-	-	-	5,796	-	5,796	
僱員股份期權計劃	27(a)	-	-	-	1,252	-	-	-	-	1,252	-	1,252	
根據僱員股份獎勵計劃													
歸屬的股份	27(b)	1,376	7,052	-	(8,428)	-	-	-	-	-	-	-	
轉入一般公積金	26(c)(v)	-	-	-	-	-	-	16,096	(16,096)	-	-	-	
對衝金額		-	-	-	(947)	-	-	-	-	(947)	-	(947)	
於二零一五年十二月三十一日	106,112	5,202,742	(32,338)	9,661	46,487	(1,636,954)	189,527	567,436	32,147,198	36,599,871	1,122,657	37,722,528	
於二零一六年一月一日	106,112	5,202,742	(32,338)	9,661	46,487	(1,636,954)	189,527	567,436	32,147,198	36,599,871	1,122,657	37,722,528	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	910,232	910,232	(1,492)	908,740	
其他綜合收益	-	-	-	-	-	(183,746)	-	-	-	(183,746)	-	(183,746)	
綜合總收益	-	-	-	-	-	(183,746)	-	-	910,232	726,486	(1,492)	724,994	
庫存股份	26(b)(iii)	-	(3,636)	-	-	-	-	-	-	(3,636)	-	(3,636)	
就上年度批准的股息	26(a)(iii)	(1,807,179)	-	-	-	-	-	-	-	(1,807,179)	-	(1,807,179)	
就本年度宣派的股息	26(a)(i)	(986,535)	-	-	-	-	-	-	-	(986,535)	-	(986,535)	
僱員股份獎勵計劃	27(b)	-	-	-	3,743	-	-	-	-	3,743	-	3,743	
僱員股份期權計劃	27(a)	-	-	-	1,297	-	-	-	-	1,297	-	1,297	
根據僱員股份獎勵計劃													
歸屬的股份	27(b)	3,121	5,248	-	(8,369)	-	-	-	-	-	-	-	
分派非控制性權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,500)	(12,500)	
轉入一般公積金	26(c)(v)	-	-	-	-	-	-	36,888	(36,888)	-	-	-	
對衝金額	15	-	-	-	4,965	-	-	-	-	4,965	-	4,965	
於二零一六年十二月三十一日	106,112	2,412,149	(30,726)	9,661	48,123	(1,820,700)	189,527	604,324	33,020,542	34,539,012	1,108,665	35,647,677	

第89至第168頁的附註屬本合併財務報表的一部份。

合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
除稅前溢利	1,999,350	1,407,468
調整項目：		
投資物業的評估增值	(1,270,367)	(204,053)
折舊及攤銷	55,940	43,419
財務收益	(121,195)	(380,485)
利息支出	802,194	860,092
分佔合營公司業績	4,749	11,724
匯兌虧損淨額	2,242	36,550
處置投資物業收益	(501,348)	-
應收賬款及其他應收款的減值損失(轉回)/確認	(1,500)	20,278
處置附屬公司收益	-	(114,728)
清算附屬公司收益	-	(72,323)
處置合營公司收益	-	(1,050,952)
以權益結算的以股份為基礎的支付費用	5,040	7,048
營運資金變動：		
存款及預付款項減少	10,083	26,591
應收賬款及其他應收款減少/(增加)	39,227	(137,432)
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業增加	(47,925)	(266,657)
租賃及銷售按金減少	(17,274)	(17,048)
應付賬款及其他應付款(減少)/增加	(142,877)	10,010
經營業務所用的現金	816,339	179,502
已收利息	106,153	380,485
已付利息	(1,083,303)	(1,352,459)
已付所得稅	(441,236)	(651,286)
經營活動產生淨現金	(602,047)	(1,443,758)

合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
投資活動的現金流量		
投資物業的購置及建築付款	(1,768,550)	(1,355,122)
購入物業及設備付款	(6,518)	(176,674)
處置已完工投資物業現金流入	3,235,721	24,755
銀行存款減少／(增加)	9,425	(189,796)
購入無形資產付款	-	(8,063)
購入發展中物業付款	-	(530,799)
出售物業及設備所得款項	-	425
三個月以上的銀行及其他金融機構定期存款減少	-	100,000
處置附屬公司現金流入	-	656,460
處置合營公司現金流入	-	5,085,234
投資活動產生淨現金	1,470,078	3,606,420
融資活動的現金流量		
新增銀行貸款所得款項	6,376,883	3,674,058
新增公司債券所得款項	2,984,230	-
償還銀行貸款	(10,390,401)	(2,017,040)
優先票據的回購	(1,658,836)	(4,848,542)
支付借款輔助費	-	(72,599)
為僱員股份獎勵計劃購入庫存股份付款	(3,636)	(3,357)
已付本公司權益股東的股息	(2,793,714)	(2,481,852)
分派非控制性權益	(12,500)	-
融資活動所用的淨現金	(5,497,974)	(5,803,332)
現金及現金等價物減少淨額	(4,629,943)	(3,640,670)
年初現金及現金等價物	8,405,967	11,961,801
現金及現金等價物匯兌利得	88,021	84,836
年終現金及現金等價物	3,864,045	8,405,967

第89至第168頁的附註屬本合併財務報表的一部份。

合併報表附註

1 重要會計政策摘要

(a) 合規聲明

本財務報表是按照香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)、香港公認會計原則和香港《公司條例》的披露規定編製。本財務報表同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》披露規定。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(d)。

(b) 財務報表的編製基準

截至二零一六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帳(見下文所載的會計政策)外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準：

- 投資物業(參閱附註1(h))；
- 辦公室物業(參閱附註1(j))；
- 按公允價值且其變動計入損益的金融資產(參閱附註1(g)(i))；及
- 衍生金融工具(參閱附註1(g)(ii))。

1 重要會計政策摘要 (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3。

(c) 持續經營

於二零一六年十二月三十一日，本集團的流動負債超過流動資產約人民幣3,670,377,000元。本公司董事考慮本集團可利用的資金來源如下：

- 於二零一六年十二月三十一日未利用的銀行授信及於二零一七年一月新獲得的銀行借款合計約人民幣6,760,709,000元；
- 基於本集團的信用歷史，來自於銀行和其他金融機構的其他可利用資金來源。

本公司董事相信本集團擁有充足的資源自可預見未來期間內持續經營。並且因此，本公司董事認為以持續經營為基礎編製本合併財務報告是合適的。

1 重要會計政策摘要 (續)

(d) 會計政策和披露的變動

(a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

本集團已於二零一六年一月一日或之後開始的財政年度首次採納下列修改：

- 收購共同營運權益的入賬 — 香港財務報告準則第11號的修改；
- 澄清折舊和攤銷的可接受方法 — 香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修改；
- 香港財務報告準則二零一二至二零一四週期的年度改進；及
- 披露倡議 — 香港會計準則第1號的修改。

採納該等修改對當期和任何前期並無影響，且不大可能會對未來期間產生影響。

(b) 尚未採納的新準則和解釋

多項新準則和準則的修改及解釋在二零一六年一月一日後開始的年度期間生效，但未有在本合併財務報表中應用。此等準則、修改和解釋預期不會對本集團的合併財務報表造成重大影響，惟以下列載者除外：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」

此項新準則針對金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，並介紹套期會計的新規定和金融資產的新減值模型。

雖然本集團尚未對金融資產的分類和計量進行詳細評估，但目前被分類為可供出售金融資產的債務票據似乎符合條件，可分類為按公允價值且其變動計入其他綜合收益(FVOCI)，因此該等資產的入賬並無改變。

1 重要會計政策摘要 (續)

(d) 會計政策和披露的變動 (續)

(b) 尚未採納的新準則和解釋 (續)

本集團持有的其他金融資產包括：

- 現分類為可供出售而其可選擇FVOCI的股權工具；
- 現按公允價值而其變動透過損益入賬的股權投資(FVPL)，其將很可能繼續按香港財務報告準則第9號下的相同基準入賬。

因此，本集團不預期新指引會對其金融資產的分類和計量有重大影響。

由於新規定僅影響被指定為按公允價值透過損益入賬的金融負債的會計法，而本集團並無任何該等負債，這將不會對本集團的金融負債有任何影響。終止確認規則引自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，沒有任何變動。

新套期會計規則將套期會計更緊密配合本集團的風險管理實務。作為一般性原則，因為準則引入更多原則為本的方針，所以更多套期關係可能符合套期會計條件。儘管本集團尚未作出詳細評估，但當香港財務報告準則第9號生效時，本集團當前的套期關係仍將符合條件繼續適用套期會計。因此，本集團預期不會對其套期會計有重大影響。

新減值模型要求按預期信貸損失(ECL)確認減值撥備，而非僅發生的信貸損失(根據香港會計準則第39號)。其適用於按攤銷成本分類的金融資產、按FVOCI計量的債務工具、香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」下的合同資產、應收租賃款、貸款承擔和若干財務擔保合同。儘管本集團尚未詳細評估新模型將如何影響其減值撥備，但有可能導致提早確認信貸損失。

新準則亦增加了披露規定和列報的改變。預期將改變本集團有關其金融工具的披露性質和範圍，尤其是在新準則採納的年度內。

1 重要會計政策摘要 (續)

(d) 會計政策和披露的變動 (續)

(b) 尚未採納的新準則和解釋 (續)

香港財務報告準則第9號必須在二零一八年一月一日後之後開始的財政年度起應用。根據香港財務報告準則第9號的過渡性條款，只容許就二零一五年二月一日前開始的年度報告期分階段提早採納。在該日後，新規則必須全數採納。本集團不打算在強制性日期前採納香港財務報告準則第9號。

- 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」

香港會計師公會已發佈收入確認的新準則。此將取代香港會計準則第18號(涵蓋出售貨品和提供服務產生的收入)和香港會計準則第11號(涵蓋建造合同)。新準則的原則為收入於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。此準則容許全面追溯採納或經修改追溯方式採納。

管理層現評估應用新準則對集團財務報表的影響，並已確定下述處理很可能受到影響：

服務收入 — 採用香港財務報告準則第15號或會導致確認獨立履約責任，這有可能影響收入的確認時間；

履行合同時產生的若干成本的會計處理 — 根據香港財務報告準則第15號，目前被支銷的若干成本可能需要確認為資產；及

退貨權 — 香港財務報告準則第15號要求在資產負債表內獨立呈報從客戶收回貨品的權利和退款責任。

現階段，本集團未能估計新準則對集團財務報表的影響。本集團將在未來十二個月對影響作出更詳細的評估。

香港財務報告準則第15號必須在二零一八年一月一日或之後開始的財政年度採納。現階段，本集團預計不會在生效日期前採納此準則。

1 重要會計政策摘要 (續)

(d) 會計政策和披露的變動 (續)

(b) 尚未採納的新準則和解釋 (續)

- 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號「租賃」將導致差不多所有租賃在資產負債表內確認，經營租賃與融資租賃的劃分已被刪除。根據該新準則，資產（該租賃項目的使用權）與支付租金的金融負債被確認。唯一例外者為短期和低價值租賃。

對出租人的會計處理將不會有重大改變。

此新準則必須在二零一九年一月一日或之後開始的財政年度採納。現階段，本集團預計不會在生效日期前採納此準則。

沒有其他尚未生效的香港財務報告準則或香港（國際財務報告解釋委員會）－解釋公告預期會對本集團有重大影響。

(e) 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份。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有的附屬公司權益，另本集團沒有因與這些權益持有人協議任何額外條款而導致本集團整體需就這些權益承擔符合金融負債定義的合約義務。就每項企業合併而言，本集團可選擇按公允價值或所佔附屬公司可辨別資產的淨值計量任何非控股權益。

1 重要會計政策摘要 (續)

(e) 附屬公司和非控股權益 (續)

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(n)或附註1(o)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(f)）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(m)）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。

(f) 合營公司

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 重要會計政策摘要 (續)

(f) 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帳，並就本集團於收購日所佔被投資公司可辨別資產淨值的公允價值超過投資成本的數額（如有）作出調整，然後就本集團所佔被投資公司資產淨值的收購後變動以及與這些投資有關的任何減值虧損作出調整（參閱附註1(m)）。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合營公司投資淨額一部份的長期權益為準。

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合營公司的投資，是按成本減去減值虧損（參閱附註1(m)）後入帳，但劃歸為持有待售（或已計入劃歸為持有待售的處置組合）的投資除外。

1 重要會計政策摘要 (續)

(g) 金融工具

(i) 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

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

(ii) 衍生金融工具

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

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－淨值」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－淨值」內。

1 重要會計政策摘要 (續)

(h) 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。

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(t)(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。

1 重要會計政策摘要 (續)

(h) 投資物業 (續)

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。

(i) 無形資產

(i) 電腦軟件

購入的電腦軟件許可證按購入和達致使用該特定軟件而產生的成本為基準作資本化處理。此等成本按其估計可使用年期攤銷，攤銷年期不超過10年。與維護電腦軟件程式有關的成本在產生時確認為費用。

(j) 物業及設備

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

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

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

1 重要會計政策摘要 (續)

(j) 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，超出部份應在損益中列支；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，該部份應貸記在損益中。

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

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

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

- 建於租賃土地上的辦公室物業和服務式公寓物業按尚餘租賃期和預計可用期限（即不可超過完工日後的10至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

1 重要會計政策摘要 (續)

(j) 物業及設備 (續)

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

(k) 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

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

— 發展以供出售物業

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

(l) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款按公允價值初始確認，其後以實際利率法按攤銷成本減去呆帳減值準備 (參閱附註1(m)) 後所得的金額入帳。

1 重要會計政策摘要 (續)

(m) 資產減值

(i) 投資和應收款的減值

本集團已於每個資產負債表日審閱已按成本或攤銷成本入帳的投資和流動與非流動應收款，以確定是否有客觀的減值跡象。減值的客觀跡象包括本集團注意到有關以下一宗或多宗損失事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大的財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金付款；
- 債務人很可能面臨破產或其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成負面影響的重大變動；及
- 於權益工具的投資的公允價值顯著或長期跌至低於成本。

如有任何這類跡象存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

就於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資（包括按權益法確認的投資）（參閱附註1(f)）而言，計量減值虧損的辦法是按附註1(m)(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(m)(ii)用以釐定可收回數額的估計數額出現了正面的變化，有關的減值虧損便會轉回。

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

1 重要會計政策摘要 (續)

(m) 資產減值 (續)

(i) 投資和應收款的減值 (續)

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。

(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。

1 重要會計政策摘要 (續)

(m) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產的減值 (續)

— 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)。

— 轉回資產損失

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。

(n) 附息借款

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

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

1 重要會計政策摘要 (續)

(p) 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。

(q) 僱員福利

(i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

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

(ii) 以股份為基礎的支付

根據僱員股份期權計劃授予僱員的股份期權及根據僱員股份獎勵計劃授予僱員的股份(「獎勵股份」)按公允價值確認為員工成本，而權益中的資本儲備亦會相應增加。股份期權的公允價值是在授予日以柏力克－舒爾斯期權定價模式或二叉樹定價法計量，並會考慮到期權授予條款和條件。獎勵股份的公允價值是按授予日的股票報價計量。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有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 重要會計政策摘要 (續)

(r) 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份）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份則除外）；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 重要會計政策摘要 (續)

(r) 所得稅 (續)

當投資物業根據附註1(h)所載會計政策以公允價值入帳時，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份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 重要會計政策摘要 (續)

(s) 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。

1 重要會計政策摘要 (續)

(s) 已作出財務擔保、準備和或有負債 (續)

(iii) 其他準備和或有負債

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

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

(t) 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。

1 重要會計政策摘要 (續)

(t) 收入確認 (續)

(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。

(u) 外幣換算

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

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

1 重要會計政策摘要 (續)

(u) 外幣換算 (續)

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。

(v) 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份。

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。

(w) 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份。或有租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

1 重要會計政策摘要 (續)

(x) 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。

1 重要會計政策摘要 (續)

(y) 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份準則，則可以合計。

2 財務風險管理

2.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括匯率風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險及價格風險）、信用風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具套期若干承受的風險。風險管理由中央司庫部（集團司庫）按照董事會批准的政策執行。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

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。不論人民幣兌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。

人民幣與其他貨幣之間的兌換率須受中國政府頒佈的有關外匯管制的規則及規例所規限。

2 財務風險管理 (續)

2.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(i) 外匯風險 (續)

與實體相關的以非功能性貨幣列示的金額如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
人民幣		
－ 現金及現金等價物	3,452	166,515
－ 應收附屬公司款項	718,462	699,522
－ 應付附屬公司款項	(663,337)	(299,595)

於二零一六年十二月三十一日，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2,929,000元（二零一五年：人民幣28,322,000元）。

(ii) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的利率風險來自長期借款包括銀行貸款和公司債。本集團的銀行貸款和公司債分別披露於附註22及附註25。以浮動利率獲得的借款令本集團承受現金流量利率風險，部份為按浮動利率持有的現金所抵消。以固定利率獲得的借款令本集團承受公允價值利率風險。於二零一六年及二零一五年內，本集團按浮動利率計算的借款以人民幣、港元和美元為單位。

於二零一六年十二月三十一日，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77,484,000元（二零一五年：人民幣86,236,000元）

2 財務風險管理 (續)

2.1 財務風險因素 (續)

(b) 信用風險

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。本集團就其金融資產面臨的最大信貸風險來自受限制的貿易及其他應收款的賬面值。

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。

評估貿易及其他應收款項的可回收性會將對手財務狀況，過往經驗及其他因素考慮在內。管理層並不預期對手的不履行會導致任何重大虧損。

(c) 流動性風險

現金流量預測是在集團的經營主體執行，並由集團財務總計。集團財務監控集團的流動資金需求的滾動預測，確保有足夠資金應付經營需要，但同時經常維持充足的未提取承諾借款額度，以使集團不違反其任何借款限額或條款（如適用）。此等預測考慮了集團債務融資計劃、條款遵從、符合內部資產負債表比率目標，及（如適用）外部的監管或法例規定 — 例如貨幣限制。

2 財務風險管理 (續)

2.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動性風險 (續)

下表顯示本集團及本公司的非衍生金融負債及以淨額結算的衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合同到期日的剩餘期間進行分析。如衍生金融負債的到期對了解現金流量的時間性是必須的，衍生金融負債亦包括在內。在表內披露的金額為未經貼現的合同現金流。

	1年內 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
二零一六年十二月三十一日					
銀行貸款	3,498,849	1,095,045	2,947,418	6,453,185	13,994,497
公司債券	108,736	108,927	3,007,772	-	3,225,435
應付合約保留金	123,173	-	-	-	123,173
應付賬款及其他應付款， 不包括非金融負債	3,806,682	-	-	-	3,806,682
	7,537,440	1,203,972	5,955,190	6,453,185	21,497,787
二零一五年十二月三十一日					
銀行貸款	2,596,341	4,105,919	8,936,713	2,512,830	18,151,803
優先票據	1,702,415	-	-	-	1,702,415
應付合約保留金	135,346	-	-	-	135,346
應付賬款及其他應付款， 不包括非金融負債	4,199,633	-	-	-	4,199,633
	8,633,735	4,105,919	8,936,713	2,512,830	24,189,197

2 財務風險管理 (續)

2.2 資本風險管理

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（包括公司債券和優先票據），除以資產總值。於二零一六年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為22.90%（二零一五年：24.89%）。

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。

2.3 公允價值估計

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二零一六年和二零一五年十二月三十一日的公允價值差異不大的數額列賬。

本集團在估計授予本集團僱員股份期權的公允價值時所用的方法和主要假設載列於附註27。每股獎勵股份的公允價值為在授予日可直接從股市取得的股價。

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

下表根據評估方法分析了以公允價值計量的投資物業。不同層級定義如下：

- (a) 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（層級一）。
- (b) 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（層級二）。
- (c) 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入（即非可觀察輸入）（層級三）。

2 財務風險管理 (續)

2.3 公允價值估計 (續)

按公允價值計量的投資性房地產的披露載於附註11。

	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				
二零一六年十二月三十一日				
投資物業	-	-	55,087,000	55,087,000
辦公室物業	-	-	307,692	307,692
資產總計	-	-	55,394,692	55,394,692
資產				
二零一五年十二月三十一日				
投資物業	-	-	55,004,000	55,004,000
辦公室物業	-	-	317,046	317,046
資產總計	-	-	55,321,046	55,321,046
負債				
二零一五年十二月三十一日				
用於對衝的衍生品	-	4,965	-	4,965
負債總計	-	4,965	-	4,965

年內第1、第2和第3層之間並無轉撥。

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。

年內估值技術並無任何變動。

3 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50%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。

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

倘若竣工成本有所增加或銷售淨值有所減少，可變現淨值將會減少，這可能需要為發展中物業及持作銷售用途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。

3 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（續）

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) 投資物業的估值

如附註11(b)所述，投資物業根據獨立專業估值師所進行的估值按公允價值入帳，並且已適當地參考同類物業的市場交易資料或已考慮到來自該等物業的租金收入，以及物業市場潛在租金變化。具體投資物業的評估方法已於附註11(b)中列報。

(d) 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。

4 分部報告

(a) 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。

4 分部報告 (續)

(b) 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、租賃業務的成本、毛利、投資物業的評估增值、經營費用淨額、折舊及攤銷、應收賬款及其他應收款的減值損失轉回／(確認)、財務收益、財務費用、所得稅費用、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。

4 分部報告 (續)

(b) 分部業績、資產及負債 (續)

截至二零一六年及二零一五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	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
損益表項目						
須報告分部收入	66,649	(57,333)	1,510,566	1,052,498	1,577,215	995,165
已出售物業的成本/ 租賃業務的成本	(28,750)	(6,267)	(305,967)	(254,981)	(334,717)	(261,248)
須報告分部毛利/(虧損)	37,899	(63,600)	1,204,599	797,517	1,242,498	733,917
投資物業的評估增值	-	-	1,270,367	204,053	1,270,367	204,053
經營(費用)/收入淨額	(131,969)	100,398	66,988	63,944	(64,981)	164,342
折舊及攤銷	(48,754)	(35,688)	(7,366)	(7,731)	(55,940)	(43,419)
應收賬款及其他應收款的 減值損失轉回/(確認)	1,500	-	-	(20,278)	1,500	(20,278)
財務收益	29,347	74,291	74,211	233,149	103,558	307,440
財務費用	(10,406)	(9,888)	(359,554)	(367,181)	(369,960)	(377,069)
須報告分部除稅前 (虧損)/溢利	(97,912)	187,864	2,483,270	677,334	2,385,358	865,198
所得稅費用	(44,156)	(154,352)	(1,000,067)	(306,992)	(1,044,223)	(461,344)
須報告分部(虧損)/溢利	(142,068)	33,512	1,483,203	370,342	1,341,135	403,854
資產負債表項目						
投資物業	-	-	55,087,000	55,004,000	55,087,000	55,004,000
發展中物業及持作銷售 用途的已落成物業	4,226,843	4,204,072	-	-	4,226,843	4,204,072
現金及現金等價物	127,306	53,924	3,510,612	4,622,257	3,637,918	4,676,181
銀行存款	551,758	547,924	45,106	58,365	596,864	606,289
銀行貸款	-	-	11,429,402	7,907,937	11,429,402	7,907,937
須報告分部資產	21,692,347	19,285,189	90,752,115	83,519,676	112,444,462	102,804,865
須報告分部負債	16,433,407	13,837,247	36,945,714	31,444,404	53,379,121	45,281,651
增置的投資物業及物業和設備	5,983	5,827	2,827,400	2,360,030	2,833,383	2,365,857

4 分部報告 (續)

(c) 須報告分部溢利或虧損、資產及負債的調節

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
溢利		
須報告分部溢利	1,341,135	403,854
未分配總部和公司(虧損)/溢利	(432,395)	159,618
合併溢利	908,740	563,472
所得稅		
須報告分部所得稅	(1,044,223)	(461,344)
未分配總部和公司所得稅	(46,387)	(382,652)
合併所得稅	(1,090,610)	(843,996)
銀行存款		
須報告分部銀行存款	596,864	606,289
合併銀行存款	596,864	606,289
現金及現金等價物		
須報告分部現金及現金等價物	3,637,918	4,676,181
未分配總部及公司現金及現金等價物	226,127	3,729,786
合併現金及現金等價物	3,864,045	8,405,967
銀行貸款		
須報告分部銀行貸款	11,429,402	7,907,937
未分配總部及公司銀行貸款	1,017,399	8,359,303
合併銀行貸款	12,446,801	16,267,240
資產		
須報告分部資產	112,444,462	102,804,865
未分配總部及公司資產	16,481,588	20,880,985
集團內部結餘抵消	(61,520,205)	(51,853,778)
合併資產總值	67,405,845	71,832,072
負債		
須報告分部負債	53,379,121	45,281,651
未分配總部及公司負債	39,880,447	40,664,322
集團內部結餘抵銷	(61,501,400)	(51,836,429)
合併負債總額	31,758,168	34,109,544

4 分部報告 (續)

(c) 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(「中國」)境內。所有本集團境外客戶的收入都於二零一六年和二零一五年十二月三十一日導入中國境內。

於二零一六年十二月三十一日，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56,064,742,000元(二零一五年：人民幣55,866,780,000元)，香港附屬公司非流動資產總額為人民幣零元(二零一五年：人民幣零元)。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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。

5 按性質分類的費用

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
營業稅金及附加		303,385	323,778
員工福利支出	6	219,183	246,149
逾期繳稅附加費		130,542	-
日常維護費		63,289	49,620
物業管理成本		56,828	53,296
折舊及攤銷		55,940	43,419
辦公費用		50,516	37,522
租賃佣金		49,813	27,320
廣告及市場費用		43,979	50,159
已出售物業成本		28,750	6,267
法律服務費用		9,690	7,382
核數師薪酬			
- 審核服務		4,681	5,205
- 非審核服務		823	1,410
應收賬款及其他應收款的減值損失(轉回)/確認		(1,500)	20,278
其他費用		14,589	8,260
銷售成本、分銷費用、行政費用和 其他經營費用合計		1,030,508	880,065

6 員工福利支出

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		199,794	221,558
界定供款退休計劃供款		14,349	17,543
以權益結算的以股份為基礎的支付費用	30(b)	5,040	7,048
		219,183	246,149

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。截至二零一六年及二零一五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。

供款合計人民幣2,584,000元（二零一五年：人民幣3,323,000元）須於年終向基金支付。

(a) 五名最高酬金人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士包括三位（二零一五年：三位）董事，他們的薪酬在附註31列報的分析中反映。本年度支付予其餘兩位（二零一五年：兩位）人士的薪酬如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金及其他酬金	5,865	7,021
退休計劃供款	98	44
	5,963	7,065

6 員工福利支出 (續)

(a) 五名最高酬金人士 (續)

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	二零一六年	二零一五年
薪酬範圍 (人民幣)		
人民幣2,000,000 – 人民幣3,000,000	1	–
人民幣3,000,000 – 人民幣4,000,000	1	2

於二零一六年及二零一五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。

7 其他利得 – 淨額

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
處置投資物業利得	(i)	501,348	–
處置附屬公司利得		–	114,728
清算附屬公司利得		–	72,323
處置合營公司利得		–	1,050,952
		501,348	1,238,003

- (i) 於二零一六年七月二十九日，本公司與國華人壽保險股份有限公司簽訂協定，以人民幣3,221,581,000元的代價出售SOHO世紀廣場項目；產生相對應的其他利得 – 淨值約人民幣501,073,000元。

8 財務收益及費用

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
財務收益		
利息收入	121,195	380,485
	121,195	380,485
財務費用		
銀行貸款利息	836,908	783,874
優先票據的利息支出	260,616	553,727
公司債券的利息支出	101,041	-
減：資本化為發展中物業的利息支出*	(396,371)	(477,509)
	802,194	860,092
匯兌虧損淨額	2,242	36,550
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產結算虧損淨額：持有至到期投資	15,185	21,377
銀行手續費及其他	904	8,892
	820,525	926,911

* 借款費用按每年4.51%至4.90%的比率資本化（二零一五年：4.90%至6.58%）。

9 所得稅費用

(a) 合併損益表所示的所得稅費用為：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
中國企業所得稅		
— 年度準備	546,445	488,592
— 以往年度準備不足	26,769	29,113
土地增值稅	312,142	73,234
遞延稅項	205,254	253,057
	1,090,610	843,996

- (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%（二零一五年：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50%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。

9 所得稅費用（續）

(b) 按適用稅率計算的稅項支出及會計溢利對賬如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
除稅前溢利	1,999,350	1,407,468
按除稅前溢利以25%（二零一五年：25%）的 稅率計算的所得稅	499,838	351,867
可就中國企業所得稅扣減的土地增值稅的稅務影響	(78,036)	(18,309)
未確認的稅項虧損	18,849	72,343
以往年度準備不足	26,769	29,113
不可扣減支出的稅務影響	287,298	353,289
非課稅收益	-	(18,081)
年度土地增值稅準備	312,142	73,234
股息代扣稅	23,750	-
實際稅項支出	1,090,610	843,996

10 每股收益

(a) 基本每股收益

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910,232,000元（二零一五年：人民幣537,632,000元），以及本年度已發行普通股的加權平均數5,192,502,000股（二零一五年：5,192,476,000股）計算，方法如下：

普通股的加權平均數		二零一六年 千股	二零一五年 千股
	附註		
於一月一日的已發行普通股		5,199,524	5,199,524
庫存股份的影響	26(b)(ii)	(7,610)	(8,157)
已歸屬獎勵股份的影響	27(b)	588	1,109
年內普通股加權平均數		5,192,502	5,192,476

10 每股收益（續）

(b) 稀釋每股收益

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910,232,000元（二零一五年：人民幣537,632,000元），以及普通股的加權平均數5,192,556,000股（二零一五年：5,194,068,000股）計算，方法如下：

(i) 本公司普通股權益股東應佔溢利（攤薄）

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
普通股權益股東應佔溢利	910,232	537,632
普通股權益股東應佔溢利（攤薄）	910,232	537,632

(ii) 普通股的加權平均數（攤薄）

	二零一六年 千股	二零一五年 千股
普通股加權平均數	5,192,502	5,192,476
視作歸屬獎勵股份的影響	54	1,592
普通股加權平均數（攤薄）	5,192,556	5,194,068

11 投資物業

	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
公允價值			
於二零一五年一月一日	35,616,700	17,258,360	52,875,060
增置	61,755	1,675,731	1,737,486
轉撥自發展中投資物業	10,377,000	(10,377,000)	-
轉撥自己完工待售物業	187,401	-	187,401
公允價值調整	(160,856)	364,909	204,053
於二零一五年十二月三十一日	46,082,000	8,922,000	55,004,000
於二零一六年一月一日	46,082,000	8,922,000	55,004,000
增置	73,900	1,449,725	1,523,625
轉撥自發展中投資物業	4,840,000	(4,840,000)	-
轉撥自己完工待售物業	32,873	-	32,873
處置投資物業	(2,743,865)	-	(2,743,865)
公允價值調整	641,092	629,275	1,270,367
於二零一六年十二月三十一日	48,926,000	6,161,000	55,087,000

(a) 二零一六年十二月三十一日，本集團就未來修理及維修並無未準備的合同債務（二零一五年：無）。

11 投資物業（續）

(b) 投資物業估值

本集團投資物業估值由獨立評估師－仲量聯行有限公司（「仲量聯行」）及世邦魏理仕有限公司（「世邦魏理仕」）執行以確定投資物業於二零一六年十二月三十一日及二零一五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。

描述	於二零一六年 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	6,161,000
－ 位於北京的已落成投資物業	22,287,000
－ 位於上海的已落成投資物業	26,639,000
	55,087,000

集團評估過程

集團投資物業已於二零一六年十二月三十一日及二零一五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－仲量聯行有限公司（「仲量聯行」）及世邦魏理仕有限公司（「世邦魏理仕」）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

11 投資物業（續）

(b) 投資物業估值（續）

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。

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方米售價。

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：

11 投資物業（續）

(b) 投資物業估值（續）

使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料

描述	二零一六年 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	6,161,000	假設開發法	每平米售價	辦公室： 18,800-37,400 租賃： 18,800-37,400	每平米售價越高， 公允價值越高
			落成成本（每平米）	人民幣10,553元－ 人民幣12,564元	落成成本越高， 公允價值越低
			開發商利潤（每平米）	人民幣4,555元－ 人民幣6,971元	開發商利潤越高， 公允價值越低
已落成自持物業 （位於北京）	22,287,000	直接比較法 收益法	資本化率	4.5%-4.9%	資本化率越高， 公允價值越低
			每平米租金收入 （每平米每天）	人民幣6.9元－ 人民幣16.4元	每平方米租金越高， 公允價值越高
			預計價格（每平米）	人民幣51,400元－ 人民幣131,900元	每平方米價格越高， 公允價值越高
已落成自持物業 （位於上海）	26,639,000	直接比較法 收益法	資本化率	5.1%-5.7%	資本化率越高， 公允價值越低
			每平米租金收入 （每平米每天）	人民幣4.6元－ 人民幣15.1元	每平方米租金越高， 公允價值越高
			預計價格（每平米）	人民幣31,400元－ 人民幣89,900元	每平方米價格越高， 公允價值越高

(c) 本集團部份投資物業已作銀行貸款抵押之用，詳情載於附註22。

12 物業及設備

	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
於二零一五年一月一日					
成本	354,462	330,390	62,602	5,618	753,072
累計折舊	(28,062)	(37,830)	(33,435)	(3,127)	(102,454)
賬面淨值	326,400	292,560	29,167	2,491	650,618
截至二零一五年 十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	326,400	292,560	29,167	2,491	650,618
增加	-	180,577	56,340	-	236,917
出售	-	-	(969)	-	(969)
折舊開支	(9,354)	(13,158)	(19,976)	(931)	(43,419)
處置後轉回	-	-	544	-	544
期終賬面淨值	317,046	459,979	65,106	1,560	843,691
於二零一五年 十二月三十一日					
成本	354,462	510,967	117,973	5,618	989,020
累計折舊	(37,416)	(50,988)	(52,867)	(4,058)	(145,329)
賬面淨值	317,046	459,979	65,106	1,560	843,691
於二零一六年一月一日					
成本	354,462	510,967	117,973	5,618	989,020
累計折舊	(37,416)	(50,988)	(52,867)	(4,058)	(145,329)
賬面淨值	317,046	459,979	65,106	1,560	843,691
截至二零一六年 十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	317,046	459,979	65,106	1,560	843,691
增加	-	-	6,518	-	6,518
折舊開支	(9,354)	(26,628)	(17,357)	(931)	(54,270)
期終賬面淨值	307,692	433,351	54,267	629	795,939
於二零一六年 十二月三十一日					
成本	354,462	510,967	124,491	5,618	995,538
累計折舊	(46,770)	(77,616)	(70,224)	(4,989)	(199,599)
賬面淨值	307,692	433,351	54,267	629	795,939

12 物業及設備（續）

(a) 辦公室物業重估

本集團的辦公室物業已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。本集團辦公室物業於二零一六年十二月三十一日的賬面金額與其公允價值的分別不大。

假如本集團的辦公室物業是按成本減去累計折舊後入帳，則這些物業於二零一六年十二月三十一日的賬面金額應為人民幣102,059,000元（二零一五年：人民幣105,142,000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) 本年折舊費用有人民幣零元（二零一五年：人民幣零元）計入主營業務成本，有人民幣140,000元（二零一五年：人民幣135,000元）計入銷售費用，有人民幣54,130,000元（二零一五年：人民幣43,284,000元）計入管理費用。
- (c) 於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，無物業及設備根據借款協議質押為抵押品。
- (d) 二零一六年度，本集團並無就合資格資產資本化借款成本。

13 於附屬公司的投資

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	已發行及 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%

13 於附屬公司的投資 (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%
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%

13 於附屬公司的投資（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
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 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1,108,665,000元（二零一五年：人民幣1,122,657,000元），其對本集團不重大。

投票權與持股權不存在差異。

14 合營公司權益

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應佔淨資產股份	6,277	11,026
	6,277	11,026

下表載列本集團在二零一六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。

15 金融工具（按類別）

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
根據資產負債表的資產 按攤銷計量		
應收賬款及其他應收款，不包括預付款	764,959	854,703
銀行存款	596,864	606,289
現金及現金等價物	3,864,045	8,405,967
	5,225,868	9,866,959

15 金融工具（按類別）（續）

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
根據資產負債表的負債		
按攤銷計量		
優先票據	-	1,614,493
公司債券	2,989,123	-
借款	12,446,801	16,267,240
應付賬款及其他應付款，不包括應付稅項	3,806,682	4,199,633
	19,242,606	(22,081,366)
套期衍生工具		
利率互換－現金流對衝	-	4,965

16 遞延所得稅

(a) 遞延所得稅資產與遞延所得稅負債的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
－ 超過12個月後收回的遞延所得稅資產	1,439,850	1,357,223
－ 在12個月內收回的遞延所得稅資產	133,058	81,883
	1,572,908	1,439,106
遞延所得稅負債：		
－ 超過12個月後收回的遞延所得稅負債	(6,340,927)	(6,001,871)
－ 在12個月內收回的遞延所得稅負債	-	-
	(6,340,927)	(6,001,871)
遞延所得稅（負債）／資產淨額	(4,768,019)	(4,562,765)

16 遞延所得稅 (續)

(b) 截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，未考慮遞延所得稅資產與負債在同一稅務機關抵銷，遞延所得稅資產與負債的變動情況如下所示：

以下各項來自遞延稅項：	附註	未支付的已計提				總額
		稅項虧損 人民幣千元	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	
於二零一五年一月一日		26,159	1,399,491	(5,672,182)	(63,176)	(4,309,708)
在損益計入/(列支)	9(a)	34,246	(36,379)	(250,924)	-	(253,057)
於二零一五年十二月三十一日		60,405	1,363,112	(5,923,106)	(63,176)	(4,562,765)
於二零一六年一月一日		60,405	1,363,112	(5,923,106)	(63,176)	(4,562,765)
在損益計入/(列支)	9(a)	83,629	50,173	(339,056)	-	(205,254)
於二零一六年十二月三十一日		144,034	1,413,285	(6,262,162)	(63,176)	(4,768,019)

16 遞延所得稅 (續)

(b) (續)

對可抵扣虧損確認為遞延所得稅資產的數額，是按透過很可能產生的未來應課稅利潤實現的相關稅務利益而確認。稅項虧損的應用期限將在五年內屆滿。本集團未確認遞延所得稅資產為人民幣107,881,000元(二零一五年：94,586,000元)，該等金額是由於相關附屬公司在二零一六年十二月三十一日為數人民幣431,524,000元(二零一五年：人民幣378,344,000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。於二零一六年十二月三十一日，其中分別為數人民幣41,998,000元、人民幣88,255,000元、人民幣33,096,000元、人民幣192,780,000元和人民幣75,395,000元的稅項虧損的應用限期分別在二零一七年、二零一八年、二零一九年、二零二零年及二零二一年屆滿。

於二零一六年十二月三十一日，與中國附屬公司的未分派溢利有關的暫時差異為人民幣41,492,200,000元(二零一五年：人民幣40,689,958,000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4,149,220,000元(二零一五年：人民幣4,068,996,000元)的遞延所得稅負債。

17 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
發展中物業	436,329	385,237
持作銷售用途的已落成物業	3,790,514	3,818,835
	4,226,843	4,204,072

發展中物業均處在中華人民共和國(「中國」)境內。

18 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、建造費用及稅費預付的款項。

19 應收賬款及其他應收款

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應收賬款	(a)	221,805	255,848
其他應收款		603,298	660,499
減：呆帳準備	(b)	(60,144)	(61,644)
		764,959	854,703
減：非流動部份		(286,701)	(53,494)
流動部份		478,258	801,209

應收賬款及其他應收款的賬面金額近似於截至二零一六年和二零一五年十二月三十一日的各自的公允價值。

19 應收賬款及其他應收款（續）**(a) 賬齡分析**

應收賬款按到期日劃分的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期	96,800	89,108
逾期1個月以下	30,431	26,191
逾期1至6個月	9,131	45,805
逾期6個月至1年	600	3,732
逾期1年以上	84,843	91,012
逾期金額	125,005	166,740
	221,805	255,848

本集團的信貸政策載列於附註2.1(b)。

(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(m)）。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於一月一日	61,644	41,366
已確認減值虧損淨額	-	20,278
呆賬準備轉回	(1,500)	-
於十二月三十一日	60,144	61,644

於二零一六年十二月三十一日，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60,144,000元（二零一五年：人民幣61,644,000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，本集團已確認呆帳特定準備金額人民幣60,144,000元（二零一五年：人民幣61,644,000元）。本集團並無就這些結餘持有任何抵押品。

19 應收賬款及其他應收款（續）

(c) 沒有減值的應收賬款

於二零一六年十二月三十一日，應收賬款人民幣93,004,000（二零一五年：人民幣134,739,000）經已逾期但並無減值。此等款項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。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。此等應收賬款的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
逾期1個月以下	13,431	9,191
逾期1至6個月	9,131	45,805
逾期6個月至1年	600	3,732
逾期1年以上	69,842	76,011
	93,004	134,739

20 銀行存款

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
劃分為非流動資產的銀行存款			
銀行貸款擔保	22(b)(i)	296,000	296,095
建造費用擔保	(i)	42,764	58,594
		338,764	354,689
作以下用途的流動資產銀行存款：			
按揭貸款擔保	(ii)	258,100	251,600
		596,864	606,289

20 銀行存款（續）

上述銀行存款受到以下限制：

- (i) 於二零一六年十二月三十一日，本集團根據政府法規存入了人民幣42,764,000元（二零一五年：人民幣58,594,000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。於二零一六年十二月三十一日，本集團以存款人民幣258,100,000元（二零一五年：人民幣251,600,000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。

21 現金及現金等價物

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
現金	390	384
銀行和其他金融機構存款	2,602,253	945,190
銀行和其他金融機構定期存款	1,261,402	7,460,393
資產負債表內的現金及現金等價物	3,864,045	8,405,967
合併現金流量表內的現金及現金等價物	3,864,045	8,405,967

22 銀行貸款

(a) 銀行貸款的還款期如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
1年內或按要求償還	2,954,963	1,921,483
1年以上至2年	640,638	3,500,549
2年以上至5年	2,679,617	8,485,208
5年後	6,171,583	2,360,000
	9,491,838	14,345,757
	12,446,801	16,267,240

本集團借款的賬面金額以下列貨幣為單位：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
— 人民幣	11,429,402	7,907,937
— 港幣	1,017,399	4,282,622
— 美元	-	4,076,681
	12,446,801	16,267,240

22 銀行貸款 (續)

(a) (續)

銀行貸款的抵押情況如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
有抵押	12,446,801	16,267,240
	12,446,801	16,267,240

(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) 於二零一六年十二月三十一日，為數人民幣12,446,801,000元（二零一五年：人民幣8,879,826,000元）的本集團銀行貸款以下列項目作抵押：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
投資物業	44,980,000	44,762,900
銀行存款	296,000	296,095
	45,276,000	45,058,995

(ii) 於二零一六年十二月三十一日，本集團有人民幣零元（二零一五年：人民幣5,786,706,000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。

(iii) 於二零一六年十二月三十一日，本集團為數人民幣零元（二零一五年：人民幣1,600,708,000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。

22 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：

	二零一六年 %	二零一五年 %
計入流動負債的銀行貸款	2.73-5.15	2.73-6.55
計入非流動負債的銀行貸款	2.73-5.15	2.73-6.58

(d) 為數人民幣1,017,399,000元(二零一五年：人民幣10,923,799,000元)的銀行貸款須受涉及本集團部份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2.1(c)。於二零一六年十二月三十一日，本集團並無違反任何與所提取貸款相關的契諾。

(e) 銀行借款於二零一六年和二零一五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。

23 租賃及銷售按金

租賃銷售按金是指就租賃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。

24 應付賬款及其他應付款

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
應計建造開支	(i)	1,819,899	2,402,210
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	30(a)	814,382	814,382
其他		1,072,401	883,041
		3,806,682	4,199,633
按攤銷成本計量的金融負債			
其他應付稅項	(ii)	116,694	379,033
		3,923,376	4,578,666

應付賬款及其他應付款的賬面價值接近其公允價值。

- (i) 這些應付的應計建造開支預期將於一年內全數償還。

應付的應計建造開支按到期日劃分的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	1,763,007	2,355,022
1個月至3個月內到期	56,892	47,188
		1,819,899
		2,402,210

- (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。

25 公司債券

二零一六年一月二十六日，本公司一家全部控股子公司，北京望京搜候房地產有限公司發行總金額3,000,000,000元，票面利率3.45%，為期三年的公司債券。該公司債券在上海股票交易所發行，並由本公司提供擔保。

26 股本、儲備及股息

(a) 股息

(i) 年度應付本公司權益股東的股息

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已宣派及支付的特別股息每股 普通股人民幣 0.19 元 (二零一五年：每股普通股人民幣 0.348 元)	987,910	1,809,434
結算日後建議分派的特別股息 每股普通股人民幣 0.346 元 (二零一五年：每股普通股人民幣 0.348 元)	1,799,035	1,809,434
	2,786,945	3,618,868

於結算日後建議分派的特別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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
屬於上一財政年度，並於本年度核准支付的 特別股息每股普通股人民幣 0.348 元 (二零一五年：每股普通股人民幣零元)	1,809,434	-
屬於上一財政年度，並於本年度核准支付的 末期股息每股普通股人民幣零元 (二零一五年：每股普通股人民幣 0.13 元)	-	675,765
	1,809,434	675,765

26 股本、儲備及股息（續）

(b) 股本及庫存股份

(i) 股本

	二零一六年		二零一五年	
	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	5,199,524	106,112	5,199,524	106,112
於十二月三十一日	5,199,524	106,112	5,199,524	106,112

截至二零一六年十二月三十一日年止年度，並無獲行使的期權購本公司普通股（二零一五年：無）。

(ii) 庫存股份

	附註	二零一六年		二零一五年	
		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		7,122	32,338	8,009	36,033
為僱員股份獎勵計劃 購入的股份		1,131	3,636	1,064	3,357
根據僱員股份獎勵計劃 歸屬的股份	27(b)	(1,360)	(5,248)	(1,951)	(7,052)
於十二月三十一日		6,893	30,726	7,122	32,338

26 股本、儲備及股息（續）

(b) 股本及庫存股份（續）

(ii) 庫存股份（續）

於截至二零一六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 股	所支付的 平均每股價格 港幣	所支付的 價格總額 港幣
二零一六年六月	752,500	3.5483	2,670,096
二零一六年十月	378,500	4.1802	1,582,206
	1,131,000		4,252,302

(iii) 於結算日未滿期及未行使股份期權的條款

行使期	行使價	二零一六年 數目	二零一五年 數目
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	8,184,000

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。

(c) 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。

26 股本、儲備及股息（續）

(c) 儲備的性質和用途（續）

(ii) 資本儲備

資本儲備是指已授予本公司僱員但未行使的按實際或估計數目計算的股份期權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(u)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(j)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（二零一五年：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。

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：

	二零一六年		二零一五年	
	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	8,184	5.53	8,184
於年末尚未行使	5.53	8,184	5.53	8,184
於年末可行使	5.53	3,274	5.53	2,455

於二零一六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（二零一五年：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。

於二零一五年和二零一六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	-	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	(396,899)	5.24	二零一三年一月十三日至 二零一四年一月十三日	-
二零零九年九月	175,500	791	二零一二年十一月	175,500	-	5.61	二零一三年十一月七日至 二零一四年十一月七日	-
二零一一年九月	232,000	1,157	二零一二年十一月	232,000	-	5.61	二零一三年十一月七日至 二零一四年十一月七日	-
二零一一年十月	3,113,000	15,194	二零一二年十一月	3,113,000	(1,300,448)	5.61	二零一三年十一月七日至 二零一四年十一月七日	2.85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	2.85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	2.85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	2.85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	2.85年
二零一二年十一月	3,270,300	18,503	二零一三年三月	1,428,500	(785,176)	6.08	二零一三年三月六日至 二零一六年三月六日	-
二零一三年六月	230,500	1,536	二零一四年四月	1,281,500	(828,829)	6.55	二零一四年四月四日至 二零一七年四月四日	0.27年
二零一四年六月	222,000	1,359						
二零一四年十月	216,500	1,284						
二零一五年六月	211,500	1,115						
二零一五年十二月	855,000	2,977						
二零一六年六月	752,500	2,670						
二零一六年十月	378,500	1,582						
合計	13,338,000	65,807		9,911,200	(3,311,352)			

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：

	二零一六年 已獎勵股份和 紅股數目	二零一五年 已獎勵股份和 紅股數目
於一月一日結餘	5,150,481	6,926,859
已歸屬 紅股	(987,599)	(1,760,613)
— 分配予得獎人	1,443,331	174,821
— 已歸屬	(372,554)	(190,586)
未歸屬股份作廢	(34,689)	—
於十二月三十一日結餘	5,198,970	5,150,481

28 控股公司的資產負債表及儲備變動

(a) 控股公司的資產負債表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的投資		294,748	294,748
長期應收款		-	53,494
應收附屬公司款項		-	212,715
		294,748	560,417
流動資產			
應收附屬公司款項		18,405,542	17,660,419
現金及現金等價物		187,289	2,779,252
		18,592,831	20,439,671
總資產		18,887,579	21,000,088
權益和負債			
權益			
股本	28(b)	106,112	106,112
儲備	28(b)	(2,334,401)	245,135
總權益		(2,228,289)	351,247

28 控股公司的資產負債表及儲備變動（續）

(a) 控股公司的資產負債表（續）

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行貸款		913,570	6,437,820
優先票據		-	1,614,493
衍生金融工具		-	4,965
		913,570	8,057,278
流動負債			
銀行貸款		103,829	1,921,483
其他應付款		56,907	63,575
應付附屬公司款項		20,041,562	10,606,505
		20,202,298	12,591,563
總負債		21,115,868	20,648,841
總權益及負債		18,887,579	21,000,088

控股公司的資產負債表已由董事會於二零一七年三月二十三日核准，並代表董事會簽署。

潘石屹
董事姓名

潘張欣
董事姓名

28 控股公司的資產負債表及儲備變動（續）

(b) 公司儲備變動

	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本贖回 儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一五年一月一日		106,112	7,677,208	9,661	48,814	(2,206,993)	(1,993,100)	3,641,702
本年度虧損		-	-	-	-	-	(900,582)	(900,582)
其他綜合收益		-	-	-	-	96,277	-	96,277
本年度綜合收益總額		-	-	-	-	96,277	(900,582)	(804,305)
回購本身股份								
— 已付面值		-	-	-	-	-	-	-
— 已付溢價		-	-	-	-	-	-	-
— 儲備間轉移		-	-	-	-	-	-	-
就上年度批准的股息	26(a)	-	(675,765)	-	-	-	-	(675,765)
就本年度宣派的股息	26(a)	-	(1,809,434)	-	-	-	-	(1,809,434)
僱員股份獎勵計劃	27(b)	-	-	-	5,796	-	-	5,796
僱員股份期權計劃	27(a)	-	-	-	1,252	-	-	1,252
根據僱員股份獎勵 計劃歸屬的股份	27(b)	-	1,376	-	(8,428)	-	-	(7,052)
對衝金額		-	-	-	(947)	-	-	(947)
於二零一五年 十二月三十一日		106,112	5,193,385	9,661	46,487	(2,110,716)	(2,893,682)	351,247
	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本贖回 儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一六年一月一日		106,112	5,193,385	9,661	46,487	(2,110,716)	(2,893,682)	351,247
本年度溢利		-	-	-	-	-	345,839	345,839
其他綜合收益		-	-	-	-	(132,788)	-	(132,788)
本年度綜合收益總額		-	-	-	-	(132,788)	345,839	213,051
就上年度批准的股息	26(a)	-	(1,809,434)	-	-	-	-	(1,809,434)
就本年度宣派的股息	26(a)	-	(987,910)	-	-	-	-	(987,910)
僱員股份獎勵計劃	27(b)	-	-	-	3,743	-	-	3,743
僱員股份期權計劃	27(a)	-	-	-	1,297	-	-	1,297
根據僱員股份獎勵 計劃歸屬的股份	27(b)	-	3,121	-	(8,369)	-	-	(5,248)
對衝金額	15	-	-	-	4,965	-	-	4,965
於二零一六年 十二月三十一日		106,112	2,399,162	9,661	48,123	(2,243,504)	(2,547,843)	(2,228,289)

29 承擔及或有負債

(a) 承擔

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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
已訂約	1,222,474	2,130,348
已授權但尚未訂約	2,552,150	3,423,096
	3,774,624	5,553,444

(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。就大部份按揭而言，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。於二零一六年十二月三十一日，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2,285,779,000元（二零一五年：人民幣4,481,661,000元）。

(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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
一年以內	1,555,475	1,290,019
一年以上五年以下	2,696,864	2,757,436
五年以上	250,065	263,479
	4,502,404	4,310,934

29 承擔及或有負債 (續)

(d) 或有法律事項

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

30 重大關聯人士交易

(a) 應付關聯人士款項及相關交易

已計入流動負債的應付關聯人士款項如下：

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
華鑫置業	(i)	345,281	345,281
上海農村商業銀行	(i)	345,281	345,281
王任生	(i)	123,820	123,820
		814,382	814,382

- (i) 於二零一六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－華鑫置業(集團)有限公司(「華鑫置業」)、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814,382,000元(二零一五年：人民幣814,382,000元)。有關墊款為免息、無抵押，且無固定還款期。

30 重大關聯人士交易 (續)

(b) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員的薪酬，包括支付本公司董事（如附註31所披露）及若干最高酬金人士（如附註6 (a)所披露）的款項，詳情如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
短期僱員福利	18,208	24,678
離職後福利	196	132
以股份為基礎的支付	5,040	7,048
	23,444	31,858

(c) 上述關連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。

31 董事的利益和權益

(a) 董事及行政總裁薪酬

每名董事及行政總裁的薪酬如下：

截至二零一六年十二月三十一日止年度：

姓名	袍金	薪金	酌情獎金	房屋津貼	其他福利的 估計金錢 價值	退休福利 計劃的 僱主供款	總計
	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
董事							
潘石屹	240	960	1,520	29	147	49	2,945
執行董事							
潘張欣	180	282	1,162	-	116	-	1,740
閻岩	240	2,237	1,820	29	137	49	4,512
唐正茂*	149	1,160	1,003	-	71	-	2,383
獨立非執行董事							
查懋誠	287	-	-	-	-	-	287
熊明華	287	-	-	-	-	-	287
孫強	287	-	-	-	-	-	287
總計	1,670	4,639	5,505	58	471	98	12,441

附註：

* 唐正茂於2016年5月任職。

31 董事的利益和權益 (續)

(a) 董事及行政總裁薪酬 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情獎金 人民幣千元	房屋津貼 人民幣千元	其他福利的 估計金錢 價值 人民幣千元	退休福利 計劃的 僱主供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事							
潘石屹	240	2,764	2,764	26	152	44	5,990
執行董事							
潘張欣	240	2,475	2,475	-	108	-	5,298
閻岩	240	2,696	2,292	26	110	44	5,408
林戰*	-	123	104	-	-	-	227
獨立非執行董事							
Ramin Khadem**	109	-	-	-	-	-	109
查懋誠	269	-	-	-	-	-	269
衣錫群**	96	-	-	-	-	-	96
熊明華***	174	-	-	-	-	-	174
孫強***	174	-	-	-	-	-	174
總計	1,542	8,058	7,635	52	370	88	17,745

附註：

* 林戰於2015年8月任職，於2015年9月離職。

** Ramin Khadem和衣錫群於2015年5月退休。

*** 熊明華和孫強於2015年5月任職。

(b) 董事在交易、安排或合同的重大權益

本年度內或年結時，本公司並無簽訂任何涉及本集團之業務而本公司之董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要交易、安排或合同。

SOHO  CHINA