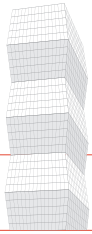


SOHO 中國有限公司

年報

2018



# 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」）截至二零一八年十二月三十一日止年度（「本年度」）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。本集團二零一八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」）審閱並由董事會在二零一九年三月二十九日批准。

本年度，本集團實現營業額約人民幣**1,721**百萬元。本年度租金收入約為人民幣**1,735**百萬元，較二零一七年約人民幣**1,669**百萬元上漲約**4%**。剔除虹口SOHO和凌空SOHO分別於二零一七年和二零一八年整售的影響，本集團目前持有的項目租金收入較二零一七年同比上漲約**18%**。

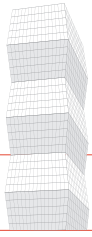
董事會建議派發截至二零一八年十二月三十一日的末期股息每股人民幣**0.03**元（二零一七年：無）。



# 目錄

2	主席報告書
6	業務回顧
16	環境、社會及管治報告
43	管理層討論及分析
46	董事會報告
65	關連交易
66	企業管治報告
82	公司資料
85	獨立核數師報告書





# 主席報告書

從今年開始，我想和股東們聊聊財務報表之外的思考。

## 1、中國為什麼能夠高速發展？

我常常在想中國這些年為什麼能夠高速發展？

第一個原因是因為窮、基數低，所以發展空間還很大。第二個原因是通過幾張網，把各種資源充分調動起來了。鐵路網、公路網，再加上互聯網，讓中國成了全世界效率最高的國家。

舉個例子，有次我在北京路邊小賣店裡買包紙巾，只要3塊錢，發現沒帶錢，老闆說微信就行，我用手機一下就付了。但前幾個月，我在紐約看到一個老太太買香水，付錢的時候，從她的小包裡慢慢掏出一疊支票，仔細寫了後撕給店員。支票跟手機支付的效率根本沒法比。這就是中國優勢、中國速度的冰山一角。

新的一年，促進中國高速增長的這些因素並沒有消失，人口還是很多，人均基數還是很低，高速公路、高鐵、互聯網、手機信號，這些最重要的增長因素仍然保持著優勢，因此中國經濟還會繼續增長下去，這是我們心裡的判斷。

## 2、二零一九年一月古北SOHO投入使用

新的一年開始了，我們要向股東們匯報一下我們取得的成果。經過2,100多天的努力，二零一九年一月，我們在上海的又一個地標建築－古北SOHO竣工了。

古北SOHO建築面積16萬平方米，建在上海古北國際核心商務區，由國際知名的建築事務所KPF設計，靈感來自羅馬尼亞的地標雕塑無盡之柱。她是我們對上海、對股東交出的一份新的答卷。古北SOHO陸陸續續迎來了很多朋友和客戶，我們會用心把這座大樓運營好，服務好這座樓裡的所有客戶。

## 3、二零一九年七月麗澤SOHO將完工

二零一九年七月，我們建設的巔峰之作－麗澤SOHO將竣工投入使用。麗澤SOHO位於北京麗澤金融商務區，建築面積17萬平方米，是我們繼銀河SOHO、望京SOHO、凌空SOHO之後，與紮哈·哈迪德建築事務所合作的第四個項目，也是紮哈建築裡最難的一座，建成後將是世界上最高的中庭。

這裏將是未來北京最重要的交通樞紐之一。五條地鐵線交匯於此，11號線、14號線、16號線，還有新機場快軌線、麗澤商務區金融街直連線。北京新機場的值機樓還會建在這裏。這些都會極大地提升麗澤SOHO的價值。我們和大家一樣期待麗澤SOHO的華麗亮相。

#### 4、5G等技術進步是彌合的、團結的力量

5G，從本質來說是促進了人和人之間的合作，對世界進步來說是一股強大的彌合的、團結的力量。

從技術來說，5G會比4G的速度提升100倍。速度提升一兩倍已經快得不得了，100倍的提高已經難以想象了。中國移動、中國電信等公司要投入人民幣一萬億元在5G上，這是其他國家和公司不敢做、也做不到的。中國可能是最先普及5G的國家。

二零一九年六月，我們要讓SOHO中國的每一個項目上都覆蓋上5G，要讓5G鋪滿SOHO中國的每一個角落。

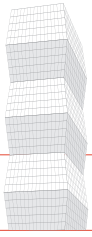
#### 5、二零一九年的兩個可能：房地產稅對SOHO中國沒有影響

二零一九年可能會發生兩件大事，第一件就是「房地產稅」。

現行的「房產稅」是依照國務院的行政法規和各地方性法規實施的，房產稅主要適用於持有房產的企業，對個人消費者有很多稅收優惠減免。我們在做辦公樓的20多年裡，每年都繳12%的房產稅。

今年兩會上總理說要穩步推進房地產稅立法工作，這是二零一九年房地產市場影響最大的因素。也就是說，現行的「房產稅」將依據稅收法律實行。從名稱上看，房地產稅法很可能包括的內容更加廣泛，有可能會在現行房產稅、土地使用稅的基礎上整合併推出新的內容。

其中最重要的是如何對個人持有的不動產徵收財產稅。但是計稅依據、稅率形式、稅率等都需要反覆評估。根據其他國家的經驗，房地產稅對調節房屋的交易價格影響有限，但是可以起到打擊炒房投機的行為，為政府提供穩定的公共財政來源。



## 6、二零一九年的兩個可能：中國貨幣政策利好

二零一九年影響中國經濟的第二件大事就是貨幣政策。為了讓經濟運行保持在合理區間，今年國家可能會採取更為寬鬆的貨幣政策，會有更多的資金流入市場。這麼錢去哪裡呢？二零一八年很多行業的泡沫都破了，我想今年資金還是會往高價值、高流動性的房地產行業流入，而資金量最為集中的應該還是北京和上海的房子。SOHO中國的資產全部是位於北京上海核心地段的辦公樓，因此二零一九年我們的資產價值將會繼續增值，給股東帶來更好的資本增值。

## 7、大城市聚合效應

不管是中國，還是世界上的其他國家，一個共通的現象是：資金、人才以及各種各樣的資源都會向大城市聚集。有個朋友告訴我，巴黎的GDP佔整個法國的GDP比重的近三分之一。在中國，北京、上海這兩個超大型城市也聚集了大量的資金、公司和人才。

這麼多資源聚集在一起，就會像核聚變一樣，釋放出巨大的、難以估計的能量。在這樣的趨勢判斷下，我們把SOHO中國的資產聚集在了北京和上海，這些資產在未來還會繼續增值。

## 8、SOHO中國是一家什麼樣的公司

SOHO中國到底是一家什麼樣的公司？我經常會反思這個問題。

在中國房地產的黃金20年裡，我們在北京上海的城市核心地段開發了500萬平方米建築，今天有超過40萬人在我們管理的物業項目中辦公。

過去的20多年裡，我們一直在不斷追求建築藝術、建築質量和水平的提高。但是今天，我們發現這些還遠遠不夠。現在人們對辦公樓的需求不僅僅是一個空間，人們更需要的是這個空間裡的手機和互聯網信號。因為沒有網絡的我們就像處在一個信息孤島上，無法與外界溝通聯繫，一切都無從談起。

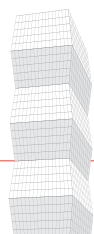
二零一九年六月，我們要讓SOHO中國管理的每一個項目、每一個角落都覆蓋5G。在我心裡，我們建設的辦公樓是一個底層的基礎，我們要和運營商一起在上面搭建起最快捷的網絡服務，只有這樣才能為客戶提供更好的發展平台，這個平台上才能孕育出有生命力的公司。

## 9、團結合作才是最強大的力量

二零一八年，我們的世界被各種力量拉扯著。其中一種是分力，我們看到極端的民族主義在抬頭，貿易戰在加劇，分裂的力量在全球範圍內興起。但還有另外一種更強大的力量，就是合力，包括5G等科技的進步、一帶一路的推進、人們對世界和平團結的渴望等。

作為一個企業家，過去幾十年的經歷讓我意識到：團結合作是給社會真正創造財富的原因。如果我們所處的環境是一個分裂的、不合作的環境，經濟就不發展，市場就不繁榮，企業就賺不到錢。只有我們所處的環境是一個合作的、互相依靠的環境，經濟才能發展，市場才會繁榮，企業才能賺到錢。





# 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	可租面積 <sup>1</sup> (平方米)	租金收入 二零一八年 (人民幣千元)	出租率 <sup>2</sup>	出租率 <sup>2</sup>
			截至 二零一八年 十二月三十一日	截至 二零一七年 十二月三十一日
已完工項目 – 北京				
前門大街項目	34,907	117,287	100%	100%
望京SOHO	148,151	385,563	98%	99%
光華路SOHO II	94,279	274,792	95%	97%
銀河／朝陽門SOHO	45,101	97,513	97%	98%
已完工項目 – 上海				
SOHO復興廣場	88,234	224,653	96%	95%
外灘SOHO	72,826	195,868	87%	96%
SOHO天山廣場	97,751	178,862	95%	64%
凌空SOHO <sup>3</sup>	128,175	70,357	99%	99%
正在建設的項目 – 北京和上海				
麗澤SOHO – 北京	133,780	N/A	N/A	N/A
古北SOHO <sup>4</sup> – 上海	112,154	N/A	N/A	N/A

- 附註：
- 截至二零一八年十二月三十一日歸屬於本集團部份。
  - 辦公室及商舖物業，包含SOHO 3Q (如有)的出租率。
  - 出售凌空SOHO的交易於二零一八年四月十六日完成。表中所列示凌空SOHO的二零一八年出租率為於二零一八年四月十六日的出租率。
  - 古北SOHO已於二零一九年一月竣工。



## 北京主要項目

### 望京SOHO

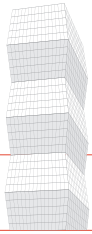
望京SOHO總建築面積約510,000平方米，是北京望京地區的大型寫字樓及商鋪項目。該項目由三棟（塔一、塔二和塔三）建築構成。塔一、塔二已於二零一四年底前幾乎全部出售。

本集團目前持有望京SOHO塔三整棟和塔一及塔二的部份單位。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。



望京SOHO



## 業務回顧

### 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號線和10號線。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117,179平方米，歸屬於本集團的可租面積約為94,279平方米，其中辦公部份約為63,308平方米，商舖面積約為30,971平方米。該項目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。

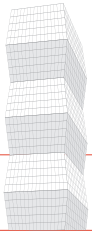


### 前門大街項目

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舖面積約為54,691平方米，目前其中約34,907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。



前門大街項目



## 業務回顧

### 麗澤SOHO

麗澤SOHO位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11號線、14號線、16號線、新機場快線以及麗澤商務區金融街直連線相連。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字樓、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。

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。



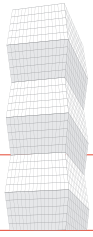
## 上海主要項目

### 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，鄰近上海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124,461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，商舖面積約41,890平方米。該項目於二零一四年九月竣工。



SOHO復興廣場



## 業務回顧

### 外灘SOHO

外灘SOHO處於上海外灘區域第一排的黃金地段，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72,826平方米，其中，辦公面積約為51,317平方米，商舖面積約為21,509平方米。該項目於二零一五年八月竣工。



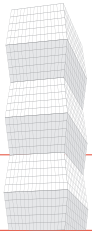
### SOHO天山廣場

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，直達地鐵2號線婁山關站。

SOHO天山廣場的總建築面積約156,991平方米。該項目辦公和商舖部份於二零一六年十二月竣工，可租建築面積約97,751平方米，其中，辦公面積約為74,497平方米，商舖面積約為23,254平方米。另外座落於上海天山廣場的凱悅嘉軒酒店已於二零一七年十一月份完工，並於二零一八年二月底開始營業。



SOHO天山廣場



## 業務回顧

### 古北SOHO

古北SOHO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。

該項目東至伊犁路，南至紅寶石路，西至瑪瑙路，北至虹橋路。該項目與地鐵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153,505平方米，可租建築面積約112,154平方米。該項目於二零一九年一月竣工，目前出租工作正在進行中。



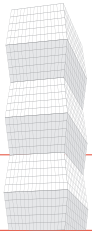


### 項目權益出售

於二零一七年十月十七日，搜候（香港）有限公司（本公司的全資附屬公司）（作為賣方）、本公司（作為擔保人）與獨立第三方（作為買方）就建議出售凌空SOHO項目簽訂股權出售框架協議，詳情請參閱本公司於二零一七年十月二十三日披露的公告。凌空SOHO項目的協定資產價格約為人民幣5,008百萬元。該交易已於二零一八年四月十六日完成交割。



凌空SOHO



# 環境、社會及管治報告

本報告是SOHO中國第三份環境、社會及管治報告。我們希望本報告所披露的公司可持續發展理念與實踐，能夠促進各利益相關方對公司的了解和溝通，從而積極推動公司持續進步。

本報告參照聯交所《環境、社會及管治報告指引》進行編寫，涵蓋了SOHO中國在本年度的環境、社會及管治相關事項。

本報告涵蓋的範圍與本年報涵蓋範圍一致，重點披露2018年1月1日至2018年12月31日期間SOHO中國在環境、社會及管理理念與實踐方面的績效表現，所有數據均來自SOHO中國內部文件或統計報告。

## 1. 環境、社會及管治管理

SOHO中國一向秉承「推動社會物質發展的同時，推動精神的進步與成長」的理念，致力於做負責任的社會公民，高度重視環境、社會及管治工作，推進可持續發展進程，將社會責任及環境保護相關議題納入公司治理和日常運營中。

### 1.1. 利益相關方溝通與回應

SOHO中國高度重視與利益相關方的溝通，結合自身可持續發展影響範圍與行業背景確定了核心利益相關方。我們通過搭建多元化的溝通渠道，定期了解公司員工、高層管理人員等內部利益相關方的意見和建議，以及政府、客戶、供應商、消費者、社區、媒體等外部利益相關方的反饋與期待，並積極給予有針對性的回應。

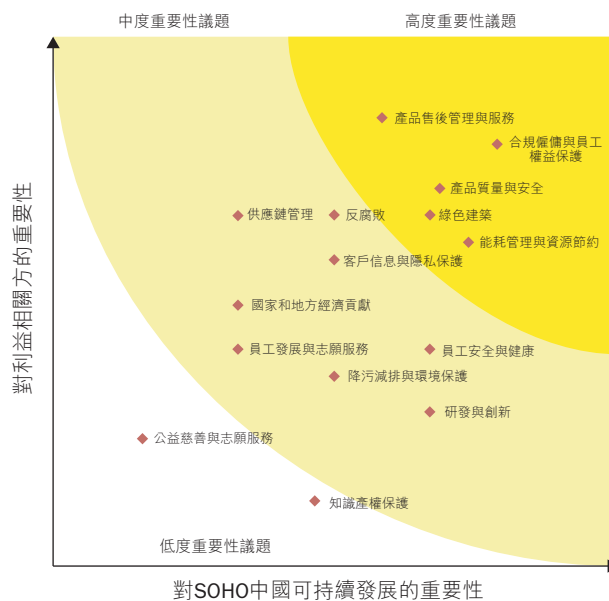
利益相關方	期望與要求	溝通與回應
投資者／股東	<ul style="list-style-type: none"><li>投資回報</li><li>降低經營風險</li><li>保障股東權益</li><li>信息公開</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>提升運營效益</li><li>完善管理制度</li><li>與投資者保持互信關係</li><li>定期披露年報及中報</li></ul>
政府	<ul style="list-style-type: none"><li>遵紀守法</li><li>信息公開</li><li>促進當地經濟發展</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>積極遵守當地法律法規</li><li>定期提交監管報告</li><li>積極納稅，響應國家政策</li></ul>

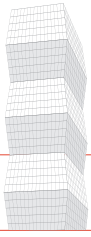
利益相關方	期望與要求	溝通與回應
員工	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 福利待遇</li> <li>· 職業發展與晉升</li> <li>· 勞工健康</li> <li>· 平等機會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 合理薪酬</li> <li>· 多元化培訓通道</li> <li>· 保障勞工權益</li> <li>· 公開招聘</li> </ul>
供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 誠信履約</li> <li>· 管理公開透明</li> <li>· 互利共贏</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 真誠合作</li> <li>· 責任採購及定期檢查</li> <li>· 積極開展溝通</li> </ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 誠信履約</li> <li>· 服務質量</li> <li>· 意見投訴與處理</li> <li>· 消費者隱私保護</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 合規銷售服務</li> <li>· 服務質量控制</li> <li>· 投訴處理機制</li> <li>· 客戶信息保密機制</li> </ul>
社區居民	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 公益慈善</li> <li>· 推動社區事業發展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 舉辦公益活動</li> <li>· 推行教育公益活動</li> </ul>

### 1.2. 重大性議題評估

SOHO中國以利益相關方調查問卷的數據分析結果為基礎，結合企業發展宏觀背景、國內外社會責任標準分析、公司發展戰略與經營重點、行業對標等多種渠道，通過「對利益相關方的重要性」和「對企業可持續發展的重要性」兩個維度，識別出SOHO中國2018年環境、社會及管治重大性議題，並制定關鍵議題的矩陣圖。我們將在本報告對下列議題相關工作的管理情況及工作成果進行披露，以更好地響應利益相關方的建議和期望。

SOHO中國2018年環境、社會及管治重大議題矩陣





## 2. 環境責任

SOHO中國始終遵循「美學典範、低碳標桿、綠色健康、權威認定」的發展理念，嚴格遵守《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》等環保節能法律法規，國務院發佈的《「十三五」控制溫室氣體排放工作方案》、《國務院關於印發打贏藍天保衛戰三年行動計劃的通知》、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》等溫室氣體減排要求。以此為依據，SOHO中國制定了《環境因素識別與評價控制程序》等環境管理制度。

SOHO中國遵守並履行《北京市發展和改革委員會關於開展碳排放權交易試點工作的通知》、《北京市大氣污染防治條例》等相關地方規定，積極控制溫室氣體排放，推進能源利用效率提升及污染物排放降低工作。

同時，SOHO中國通過對建築的設計、施工及運營過程全方位推行減排降污措施，以健全的管理體系與制度，全面的績效指標，持續降低污染物排放量及能源消耗量。

指標	2018年
廢水排放總量(噸) <sup>1</sup>	1,836.00
COD排放量(噸)	0.60
溫室氣體排放總量(範疇一及範疇二)(噸) <sup>2</sup>	52,739.11
直接排放(範疇一)(噸)	15.10
天然氣	15.10
間接排放(範疇二)(噸)	52,724.01
外購電力	52,724.01
全年每平方米建築面積溫室氣體排放(噸/平方米)	0.08

註：

- 1 大氣污染物排放僅適用於在建項目，施工期間根據環評報告採取相應措施，大氣污染物排放濃度及速率均滿足相關標準；水污染物僅適用於在建項目，排放量根據環評報告預估值計算。
- 2 溫室氣體清單包括二氧化碳、甲烷和氧化亞氮，主要源自外購電力及天然氣。溫室氣體核算乃按二氧化碳當量呈列，並根據公司項目所在地北京市節能降耗和應對氣候變化數據填報系統公佈的排放因子及上海市發展和改革委員會公佈的《上海市旅遊飯店、商場、房地產業及金融業辦公建築溫室氣體排放核算與報告方法》排放因子和政府間氣候變化專門委員會(IPCC)刊發的《2006年IPCC國家溫室氣體清單指南》進行核算。

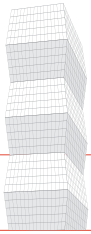
## 2.1. 綠色設計

SOHO中國致力於構建綠色空間，將綠色建築評估體系(LEED)相關設計要求納入設計手冊，在建項目全部為綠色建築，設計遵行美國LEED-CS金級標準及我國綠色建築二星級標準。具體包括節地與室外環境、節水與水資源利用、節能與能源利用、節材與材料資源利用、室內環境質量、施工管理及運營管理等幾個方面，從而直接或間接實現降低溫室氣體及污染物排放目的，同時實現資源有效利用及廢棄物有效治理管理。截止目前，SOHO中國已有10個項目獲得LEED正式認證或預認證，認證面積達228萬平方米。

案例：綠色建築項目－古北SOHO

古北SOHO是本公司在上海的最新力作，坐落於上海古北國際商務區的核心區域，總建築面積達153,505平方米。古北SOHO屬於超甲級辦公樓，目前已經獲得LEED-CS金級認證證書以及二星級綠色建築設計標識證書。

節能方面，古北SOHO應用了高效的圍護結構系統、暖通空調系統、智能照明控制系統、節能型電氣設備系統等，同時應用了太陽熱水系統，實現較美國ASHRAE90.1的基準建築節能19.03%；節水方面，古北SOHO合理回收和利用雨水，同時採用節水器具系統，實現較LEED標準節水達46.32%。



古北SOHO



LEED-CS金級認證證書



綠色建築二星級設計評價標識認證證書

案例：綠色建築項目－麗澤SOHO

麗澤SOHO項目是SOHO中國代表性綠色建築項目，位於北京麗澤路南側、麗澤金融商務區的核心位置。麗澤SOHO項目已取得LEED-CS金級預認證，並正在申報綠色建築二星級設計評價標識認證。

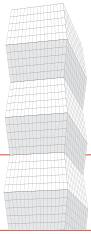
麗澤SOHO採用的綠色低碳技術包括：太陽能熱水裝置、空調節能技術、電機節能技術、太陽能利用技術、雨水利用技術、節水器具及節水控制技術等。同時，麗澤SOHO建立了三維可視化BIM運維管理系統，其中包括實時監管節能運行的能源及設備設施管理系統。



麗澤SOHO



LEED-CS金級預認證證書



### 2.2. 綠色施工

SOHO中國在建項目均實施綠色施工方案，在節地、節材等方面全方位實踐減排降污措施。對污染廢棄物採取減量化、資源化方案，實現回收至少75%的施工、拆除和場地清理廢棄物。

環境保護方面，我們使用環保材料如粘合劑、清潔劑、裝飾裝修材料等，實現室內空氣環境質量提高，打造健康生活環境的目的。施工現場生活區設置封閉式垃圾容器，生活垃圾實行袋裝化，並及時清運。對建築垃圾進行分類，並收集至現場封閉式垃圾站，集中運輸。

資源節約方面，我們通過自然採光優化利用、能源系統優化運行實現滿足聲光熱濕空氣品質的前提下的節能運行，促進能源系統帶來的溫室氣體及污染物排放對環境的破壞。水資源利用方面通過雨水回收利用、中水利用、節水器具應用達到節約用水目的。

場地資源利用方面，SOHO中國致力於保護場地原始生態條件，嚴格實行施工期防止水土流失控制計劃，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，確保將施工導致的土壤流失、沉積最小化。

材料資源利用方面，SOHO中國通過施工和建築運行實現本地材料、可再生材料、可再循環材料、可再利用材料、綠色物業運維材料、綠色辦公耗材等最大化利用，降低材料生產及運輸過程造成的資源消耗及污染物排放。

指標	2018年
建築垃圾 (噸)	80,286.85

### 2.3. 綠色運營

SOHO中國所有運行建築遵照綠色建築運行維護的設計宗旨，全面實施節能、節水、節材、環境保護等措施。我們以能源及設備設施管理平台為主要抓手，實現建築全生命周期能源高效利用，在運行階段制定並實施一系列管理制度包括但不限於如下：《能源數據管理制度》、《SOHO中國辦公室節能管理制度》、《設備設施管理平台制度》、《公共照明管理規定》、《公社節能管理規定》、《資產管理公司能源考核利潤核算辦法》、《SOHO 3Q節能管理制度》。我們以科學的管理體系做好資源合理使用和節能減排，並由本集團品質部有效監督實施質量及實行月度考評。



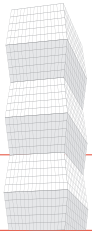
能源利用方面，我們通過圍護結構、空調系統、照明及設備實施系統實現建築節能設計及運行，優化能源使用結構及能源利用效率，以此促進溫室氣體及污染物減排。同時，SOHO中國嚴格控制制冷系統使用環保冷媒，減少對大氣臭氧層的破壞。

對於能源數據的管控，SOHO中國所有建築均建立了能源及設備設施管理平台，通過平台實現集團化統一監管、項目單獨管理及操作人員現場管理。

指標	2018年
能源消耗總量(兆瓦時) <sup>1</sup>	64,651.48
直接能源消耗(兆瓦時)	6,903.88
天然氣(兆瓦時)	6,903.88
間接能源消耗(兆瓦時)	57,747.60
電力(兆瓦時)	57,747.60
全年每平方米建築面積能源消耗(兆瓦時/平方米) <sup>2</sup>	0.09

註：

- 1 披露範圍內無柴油、煤等其他直接能源使用。能源消耗量數據是根據電力及燃料的消耗量及中華人民共和國國家質量監督檢驗總局及中國國家標準化管理委員會刊發的《綜合能耗計算通則(GB/T 2589-2008)》提供的有關轉換因子進行計算，包含電力和天然氣。
- 2 每平方米建築面積能源消耗指每平方米建築面積耗費能源量。



案例：SOHO 3Q能源管理

SOHO 3Q是SOHO中國在共享經濟時代開創的全新辦公方式，自2015年推出以來，已成為中國最大的共享辦公空間，為客戶創造更好的辦公體驗。通過標準化的集約設計和公共區域的分時共享，SOHO 3Q提高空間使用率，相同面積承載更多的辦公人群，降低人均能源消耗，進一步實現節能減排的目標。

為有效提高能源使用效率，本公司制定《SOHO 3Q節能管理制度》，逐步推動標準化能源管理系統在SOHO 3Q中的應用。同時，SOHO 3Q通過建立能源及設備設施管理平台，對能源進行統一監督與管理。在照明管理上，體量較小的SOHO 3Q項目採用就地開關面板實現照面控制調節，對於大型項目，公共區域的照明和空調採用樓宇自控進行自動控制。在空調管理上，公共區域和辦公區域的空調系統一般採用兩管制風機盤管和新風系統，新風經過3級過濾，PM2.5過濾效率約90%。

水資源利用方面，我們通過實施節水運行管理制度，應用回收雨水及中水實現再生水應用。例如，我們採用雙沖馬桶、低流量水龍頭、感應式水龍頭及沖水閥，減少沖洗水量。物業採用高效灌溉技術，使用收集的雨水或場地內循環水，比傳統方法減少灌溉用飲用水消耗量的50%。

指標	2018年
自來水(噸)	624,591.30
全年每平方米建築面積自來水用量(噸/平方米)	0.89

固體廢棄物管理方面，我們實施垃圾管理制度，員工清潔的少量垃圾可倒入垃圾桶內，量大的垃圾直接運送到垃圾房，保潔工作人員每天在規定時間收集垃圾桶內的垃圾並集中轉運至垃圾站。廢舊報紙、雜誌、紙張、玻璃、金屬、塑料等可回收垃圾可定期與不定期處理。垃圾房垃圾實行乾濕分離處理，分類存放，垃圾房設置清洗裝置，每日定時噴灑化學藥劑，防止發生蟲害、污染避免異味排放。均交由指定資質的供應商統一處理。

指標 <sup>1</sup>	2018年
無害廢棄物 (噸) <sup>2</sup>	11,400.8
生活垃圾	7,192.90
餐廚垃圾	4,207.90
全年每平方米建築面積無害廢棄物 (噸／平方米)	0.02
有害廢棄物 (噸) <sup>3</sup>	0.71
廢硒鼓	0.005
廢墨盒	0.005
廢熒光燈管	0.68
全年每平方米建築面積有害廢棄物 (噸／平方米)	0.000001

註：

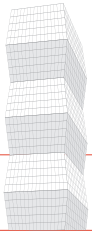
- 1 包裝物數據不適用本公司。
- 2 無害廢棄物均交由回收商進行處理，主要包括生活垃圾以及自有食堂產生的餐廚垃圾。
- 3 有害廢棄物均交由第三方或供應商處理，主要包括廢硒鼓，廢墨盒及廢熒光燈管。

### 3. 員工責任

SOHO中國嚴格遵守《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》及其他相關的法律法規，基於此建立並完善了員工僱傭及管理規章制度，以此確保員工的合法權益得以保障。

#### 3.1. 招聘與僱傭管理

2018年，本公司通過多種渠道尋找多樣化的人才，為各種專業和管理類型的人員提供平台和創造職業發展機遇。我們對候選人一視同仁，秉承相互尊重、公平公正的原則，避免任何性別、年齡、種族，宗教或者其他任何方面的歧視。對於崗位的設定，根據不同業務模式特點及崗位需求，本公司靈活採用標準工時和不定時工作制，有效實施對員工的勞動保護。

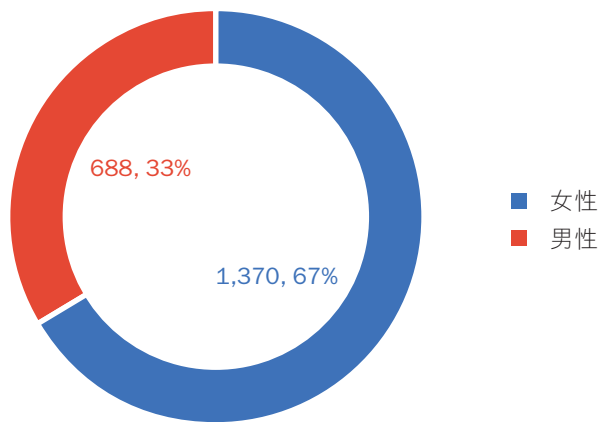


## 環境、社會及管治報告

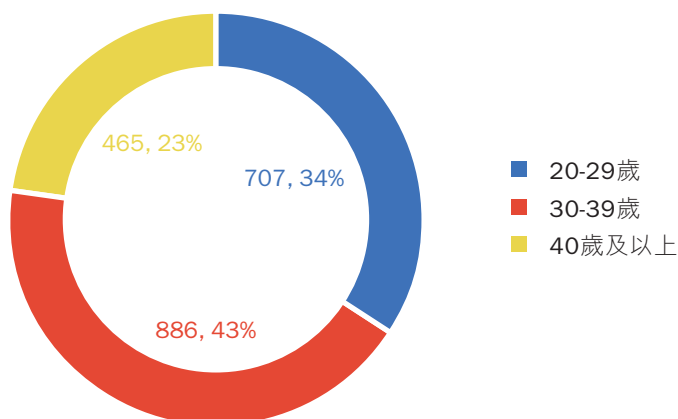
為了保障員工權益，促進合法僱傭體系建設，本公司在招聘和僱傭過程中嚴格防範僱傭風險，並對勞動派遣人員進行合理規範的管理。本公司嚴格禁止聘用童工或其他任何強制勞工的行為，並訂立了一系列政策確保內部控制體系以避免此類現象發生。如發現任何違規情況，管理人員將接受嚴厲懲罰。同時，我們開展了一系列措施嚴控僱傭風險，我們嚴格對員工進行僱傭前的背景調查，要求員工在辦理入職手續時提供相關證件，並在登記過程中嚴格審核員工畢業證、身份證等證件；對於勞動派遣人員的管理，本公司要求勞務派遣供應商的人資管理標準必須滿足國家法律法規，如工時休假政策，婦女保護等。

本公司堅持公平公正的原則，積極在工作環境中尊重每一位員工的權益，注重工作環境中多樣性文化的培育。2018年內在宿舍管理員以及助理工作崗位上，公司共僱傭5名殘疾人士。

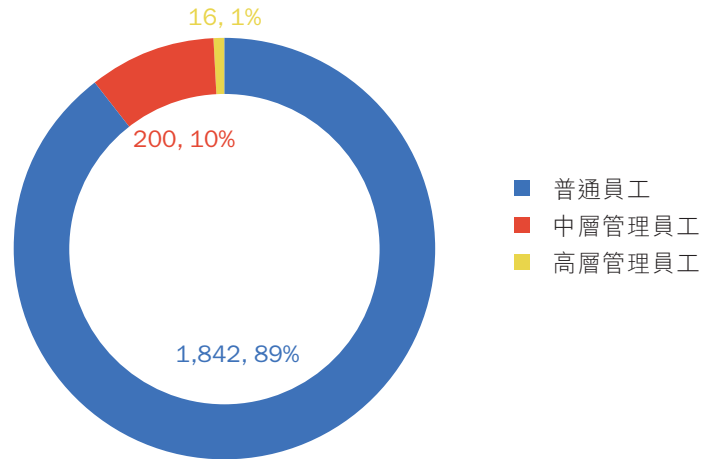
員工性別組成（單位：人，佔比）



員工年齡組成（單位：人，佔比）



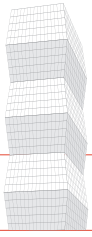
員工類型組成 (單位：人，佔比)



### 3.2. 薪資福利管理

2018年，SOHO中國不斷完善和優化員工薪酬福利管理制度和績效考核制度，有效地激勵了員工在工作中更加進取。同時，本公司不斷建立健全員工職業晉升通道，保障了員工的職業和個人發展。為了進一步從健康方面保障員工利益，2018年SOHO中國全體員工均參與健康體檢以及員工商業補充保險計劃，全面保障全體員工健康。根據國家及各地相關制度，本公司為所有員工繳納規定的各項社會保險和住房公積金。同時，為了激發員工動力和增強員工凝聚力，SOHO中國不斷地創新應用薪酬、股權激勵機制，努力提升一線員工和基層人員的薪資水平。

為了調動員工的自主積極性，發揮員工的個人潛能，2018年，我們持續完善月度績效考評制度，對員工工作質量和效率進行考評，績效考評結果分為ABCD四個等級，評估結果與績效工資對應。同時，為了吸引和保留高素質優秀員工，完善人才梯隊建設，2018年我們全面更新了全系統的績效考核體系，提高了員工薪酬、完善了各項福利待遇。



### 3.3. 職業健康與安全管理

SOHO中國一直將保障員工的職業健康與安全作為公司的首要任務，各級管理人員亦都將保障職業健康與安全作為自身的核心工作之一。我們嚴格遵守相關法律法規，如《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國職業病防治法》等，並依此制定了《質量、環境、職業健康安全手冊》、《安全管理手冊》、《環境和職業健康運行控制程序》、《環境因素識別與評價控制程序》、《危險源辨識、風險評價和風險控制程序》等相關內部管理制度，建立了職業健康與安全管理體系，涵蓋員工職業健康、安全管理、消防安全管理、特定高危工作管理等方方面面。SOHO中國致力於將員工健康安全風險降到最低，2018年，本公司內無嚴重工傷事件發生。

#### 職業健康及安全管理體系

本公司已獲得OHSAS18001職業健康及安全管理體系認證，並嚴格按體系進行安全生產的監督管理工作。我們以OHSAS18001職業健康安全體系為指導，組織員工識別工作場所內的危險源，定期開展應急演練，全力保障員工健康和 safety。

此外，作為地產行業的領軍企業，我們高度重視工地安全管理，本公司嚴格遵循國家安全生產法律法規，並在根據安全法規進一步制定了《關於工程管理中重大傷亡事故的處理辦法》，要求各管理人員認真抓好施工現場的安全管理工作，將項目工地安全事故加入績效考核，項目工地一旦發生安全事故，取消當年項目績效。本公司亦組織危險源識別和管理的培訓，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，提醒員工防範此類安全風險。

#### 員工安全培訓教育

為了保障員工的職業健康與安全，本公司制定了相關政策和措施，從實際行動上做起，開展員工培訓和風險預防教育。公司全體員工均參與職業健康、安全管理教育及消防安全培訓，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。本公司為員工繳納工傷保險費，組織員工進行安全培訓，積極參與應急預案演練。

#### 高危工作管理和員工保護

對於高危工作崗位和特種作業崗位，我們對操作人員的人身安全提供了一系列的保護措施，同時員工亦有權主動選擇是否操作或者從事相關工作。為了保護特種作業人員的人身安全，公司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。為保證工作場地安全性，本公司每月組織對現場的危險源管理情況進行檢查，對現場發現的危險源及時組織管理人員進行處置，確保現場全體人員的安全。本公司還為暑期在室外工作的員工準備防暑、降溫飲料，為員工發放防暑費。

#### 供應商安全管理

在涉及到外部供應商開展高危工作時，我們首先會篩選符合國家以及行業資質的供應商，要求供應商嚴格遵守國家職業健康安全相關法律，並強制要求供應商為高危崗位提供保護措施，努力做到各個環節保障員工安全。

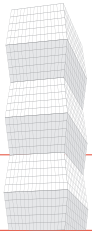
#### 消防安全管理

消防安全方面，本公司嚴格遵守《中華人民共和國消防法》，按照法律法規配備相應的消防設施、設備，包括消防水系統、火災自動報警／聯動控制系統、燃氣報警系統、應急照明系統、疏散指示系統、滅火器、消防栓、氣體滅火系統等。定期對消防設施、設備進行檢查、維修和保養，確保消防系統正常運行，並在《安全管理手冊》等內部制度中明確包括安全監控管理、消防工作規範、消防應急預案等內容，確保消防安全管理工作得到有效開展。

### 3.4. 員工關愛

SOHO中國一直在積極地推動員工關愛事業，努力將員工關愛落到實處，真正幫助員工實現職業和個人追求。並在建設人才團隊的過程中培育出誠實，團結，創新的企業文化。

本公司在2018年不斷提升員工辦公環境和品質，為員工提供健康良好的工作環境。本公司經常號召全體員工關注身體健康，在換季月份提示大家預防感冒等流行疾病，亦在公司內部準備了及時的日常藥物。2018年度集團總部和各級公司開展了多次體檢項目，並舉辦各類職業健康安全講座，冬季和夏季分別為員工提供防寒、防暑措施。我們持續改善辦公環境，如提供新風系統和空氣淨化器等。我們還提供純淨的飲用水，定期對辦公空間進行消殺作業，確保辦公環境衛生、清潔。同時，本公司持續修繕員工宿舍，改善居住條件，讓員工能夠切實感受到企業對員工的關愛。



此外，針對於女員工特殊需求，本公司對處於妊娠期的女同事安排適宜的工作崗位，允許其在工作期間穿著舒適、得體的便裝，為哺乳期的女同事提供每天一小時的哺乳假。

### 3.5. 員工發展與培訓

員工的發展是企業不斷前進的源動力，本公司深刻意識到企業的可持續發展與人才隊伍建設體系息息相關。我們致力於培育人才和發展管理人才團隊，也充分鼓勵員工開發個體潛能，積極追求職業和生活機遇，帮助大家實現工作和生活的平衡。2018年，我們不斷完善培訓體系，充分利用知識管理平台，有效地提高了員工的學習熱情和學習效果。本公司亦持續改進績效考核制度並加大對人才建設的投入，幫助人才在工作中得到成長，實現價值。2018年，知識管理平台共進行專項培訓10種，培訓場次29場，累計培訓時長65.7小時，參加培訓5,254人次；資管物業項目進行三類常規培訓312場次，累計培訓時長551.5小時，參加培訓6,536人次；另外，2018年專項以及常規考試36種，組織考試222場，參考人次24,274人次。

#### 培訓體系

為了滿足多樣性人才的職業發展需求，助力員工發展，SOHO中國為各級員工提供了專業工作技能培訓並實行定期考核，培訓考試合格後才可以上崗。針對公司不同業務板塊，建立了相應的培訓體系，以滿足各個業務單元人才發展的需要。2018年，SOHO中國進行了多次全系統培訓，如，資訊科技技術培訓，法律知識的等技術及專業技能培訓。同時，針對財務知識和英語等其他專業技能開發了線上課程，並開放給全體員工學習。員工接受培訓後職業技能得到了豐富和提升。

物業作為SOHO中國服務的重要一環，完整的員工培訓對於公司尤其重要。我們具有完善的培訓體系，培訓滿足各個崗位人才發展需求，包含了專業知識、規章制度培訓和崗位技能等培訓。同時，物業中心設有專職培訓經理，為員工培訓提供了組織及制度保障。

#### 知識管理平台

本公司開發了內部的知識管理平台，便於員工自己在業餘時間學習技能。我們為員工提供了各類課程的在線互動式培訓，很好地幫助員工自主選擇學習時間地點，增強了培訓的靈活性。同時，本公司制定了知識平台相關激勵政策，鼓勵電子課程開發與製作，同時本公司鼓



勵員工根據自身工作特長，開發學習分享課程，將專業的知識和經驗轉化為快速課件和微課程，並開放與公司內部員工共享，形成了良好的互動機制，有效地為員工和本公司積累了豐富的行業與專業知識。

#### 4. 供應鏈管理

與供應商資源共享，和諧共贏是SOHO中國一貫堅持的原則。本公司不斷優化自身的供應商管理水平，助力實現全產業鏈可持續發展。

SOHO中國為促進供應商的高效管理採取了一系列的措施，本公司與供應商的合約條款列明，供應商必須遵守本地的相關法例法規，SOHO中國同時制定了《SOHO中國黑名單供應商管理制度》對供應商進行管控。進入SOHO中國供應商庫的企業需要經過採購平台審核驗真合格並符合供應商入庫標準，在採購平台外網註冊時需提供資質資料、行業特性資質資料、體系認證資質資料。

同時，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》。一旦出現不遵守法律、法規和規則制度的情況，SOHO中國即立刻停止與該供應商的合作。2018年，我們完善了採購平台外網的溝通反饋方式，鼓勵公眾和員工對可疑的腐敗行為進行舉報，並承諾一旦接到反饋，我們會安排獨立的專職人員進行調查，本公司的審核部門、採購平台中心則與各個部門保持緊密溝通，以監察及確保招標和採購過程符合公開、公正、公平的原則。同時，本公司在採購平台網站對黑名單供應商進行了公示，社會企業和個人可在SOHO採購平台外網查看黑名單供應商最新信息，降低企業採用黑名單供應商帶來的風險。截止至2018年底，本公司針對166家供應商採取了懲戒措施，將166家違反SOHO中國制度要求的供應商納入黑名單。

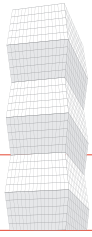
##### ERP管理

SOHO中國踐行與供應商共享資源的策略，各地項目執行聯合招標、集中採購，降低了採購成本，提升了採購的效率，降低了與供應商合作的風險。

通過對企業ERP供應商數據庫系統的應用，SOHO中國目前已經實現了分類管理供應商，數據庫系統會按照供應商的服務資質來分類處理並記錄了完整的工商信息、服務資質、簽約合同、履約評估分數等資料。

##### 商務智能系統

商務智能(BI)系統是SOHO中國為實時展現招標和採購過程中各個節點動態數據而設計及開發的數據系統。此系統為本公司的採購策略制定提供了數據分析基礎，更好的利用了大數據和智能系統，逐步幫助SOHO中國實現管理平台化和技術化。



## 環境、社會及管治報告

截至2018年12月31日，SOHO中國原物料統購供應商的總數量達到了15,118個，90%以上原料統購供應商分佈在華北及華東區域，其中有8,552家位於華北地區，有5,404家位於華東地區。

指標	數量
供應商總數量	15,118
華東地區供應商數量	5,404
華南地區供應商數量	667
華中地區供應商數量	73
華北地區供應商數量	8,552
西北地區供應商數量	48
西南地區供應商數量	107
東北地區供應商數量	80
港澳台地區供應商數量	53
海外供應商數量	134

註：

1. 供應商所在地按其註冊地址確定。
2. 華東地區：上海、江蘇、浙江、安徽、福建、江西及山東
3. 華南地區：廣東、廣西及海南
4. 華中地區：湖北、湖南及河南
5. 華北地區：北京、天津、河北、山西及內蒙古
6. 西北地區：寧夏、新疆、青海、陝西及甘肅
7. 西南地區：重慶、四川、貴州、雲南及西藏
8. 東北地區：遼寧、吉林及黑龍江
9. 港澳台地區：台灣、香港及澳門

### 綠色採購理念

SOHO中國在採購過程中堅定地貫徹綠色採購的理念，從2009年開始，SOHO中國所有新建項目按照美國綠色建築委員會(USGBC)的LEED金級標準來制定採購制度和具體要求。招標文件貫徹了我們綠色採購的理念，清楚列明對建築可持續發展的標準和要求，涉及建設活動中污染防治、廢棄物管理、可再生材料及本地材料的利用，低排放材料的使用、能源系統的調試等，並要求我們的供應商嚴格按照要求履行合同。

2018年，SOHO中國完善了線上採購系統，設計並採用了綠色低碳的競價模式，公司採購全面轉向在線流程，所有供應商不必現場述標，不必提交紙質方案，減少了辦公用品消耗及由於旅途而產生的資源浪費，體現了SOHO中國綠色低碳的發展理念，這也和SOHO中國對待供應商公平公開的原則相一致。

## 5. 產品責任

SOHO中國嚴格遵守國家有關產品服務質量、責任方面的法律法規，包括《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國廣告法》、《中華人民共和國商標法》等，以此確保本公司的產品和服務質量控制始終處於行業內的高水平。本公司致力於提升各個業務環節的質量水平，贏取客戶對公司品牌的長期信賴。

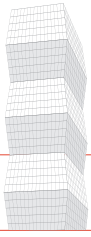
### 5.1 助力行業效率的提升

SOHO中國作為全國領先的商業地產開發者，不僅關注自身業務的可持續發展，也大力助推行業的高效、健康發展。本公司積極開發創新的合作模式，與各行業領先企業達成多種形式的戰略合作，以此來推動地產行業和其生態圈行業的共同進步。

案例：SOHO中國與中國電信北京公司戰略合作搶先實現5G網絡覆蓋

SOHO中國與中國電信5G戰略合作已正式簽署，雙方商定，共同向SOHO中國北京樓宇入駐用戶提供5G網絡覆蓋，以及優質的固移網絡服務保障，聯合推進5G業務應用及產業合作落地。





SOHO中國董事長潘石屹先生認為5G作為先進科技是推動社會進步的重要力量，為此他倡議所有房地產開發商，物業產權人、物業管理人，積極地提供5G鋪設條件。此次達成5G網絡戰略合作後，雙方將攜手為SOHO中國的客戶提供更加領先的網絡體驗和更為普及優惠的通信服務。本次雙方在5G和信息化領域的深化合作，進一步實現了優勢互補，強強聯合，必將帶動SOHO中國數字化、信息化、智能化水平的持續增強。

*案例：SOHO中國牽手好租共建中國首個互聯網商業地產分銷租賃平台*

SOHO中國已率先從傳統「開發－銷售」轉向「開發－自持」的模式，轉而開始進行互聯網化的戰略轉型，提供更靈活的辦公服務產品。於2018年11月12日，SOHO中國房屋分銷租賃平台和SOHO 3Q系統開發運維攜手好租，通過互聯網力量應用打造運維系統乃至平台，進一步加快SOHO中國互聯網化的進程。

該平台可以幫助SOHO中國更好的管理中介渠道及小業主房源，實現資源與渠道的實時真實房源對接。好租的專業經紀人團隊線下作業優勢，將助力SOHO中國提升去化效率或出租率，助力行業效率的提升。

### 5.2 知識產權保護

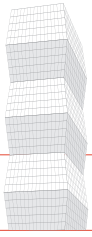
在採購及使用應用軟件方面，本公司要求總部及各所屬企業尊重知識產權，使用正版應用軟件，避免由軟件版權產生安全漏洞與法律糾紛。在本公司與第三方簽署的合同中，涉及軟件開發、方案設計的著作權會被強調歸屬本公司，且會在重大合同中增加保密條款。本公司在重大項目啟動初期會要求供應商簽署保密協議，並會對涉及到知識產權的問題，在合同協議中作詳細規定。2018年，本公司在保密及著作權方面無問題與糾紛。

### 5.3 廣告營銷與品牌標識

本公司嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》、《互聯網廣告管理暫行辦法》、《廣告管理條例施行細則》、《中華人民共和國商標法》等國家、地方和行業協會制定的法律法規、司法解釋和自律準則進行廣告宣傳和標識使用，並根據房地產行業特點，嚴格貫徹執行住建部頒佈的《關於進一步規範房地產開發企業經營行為維護房地產市場秩序的通知》及《關於2015年頒佈的新廣告法的延伸標準》。本公司還在公司內部制定了品牌標識的使用規範和執行要求，要求從總部到各子公司、分公司嚴格執行《廣告法》和住建部關於市場宣傳要求的專項通知。

本公司根據業務發展需要積極主動申請新的註冊商標專用權，對於商標相關事務向知識產權供應商做註冊，續展，法務等諮詢。本公司一方面通過境內境外商標註冊、商標監測等方式維護自身商標專用權，另一方面，尊重合作方的商標權，嚴格遵守商標使用許可範圍，並協助合作方抵制侵權行為。本公司在2018年建立完善法律管理平台系統，通過系統管理，規範商標申請及維護工作流程，從而有效管理商標信息。

本公司嚴格遵守《中華人民共和國網絡安全法》以及最高人民法院和最高人民檢察院發佈的《關於辦理侵犯公民個人信息刑事案件適用法律若干問題的解釋》，積極響應國家的號召，在本公司的知識管理平台上發佈了《關於假冒SOHO中國官網的處理流程制度》、《SOHO中國假冒網站處理流程》等內容，供全體員工學習，保障自身權益，共同維護網絡空間安全秩序。



### 5.4 物業服務

為了持續完善與優化物業服務，本公司不斷推進物業管理制度規範化、物業服務流程標準化，逐步建立與完善客戶服務體系，加強物業人員培訓，以提升物業服務效率和質量。

制度上，本公司遵守《中華人民共和國物權法》、《物業管理條例》等物業行業相關法律法規要求，深入了解客戶需求，不斷改進，致力於承擔社會責任，為客戶提供高品質物業服務。SOHO中國物業還在公司內部制定了《質量、環境、職業健康安全手冊》、《客戶服務管理手冊》、《工程管理工作手冊》、《環境管理工作手冊》、《安全管理工作手冊》等規章制度，為提供健康、安全、優質的物業服務提供制度保障。持續改進、不斷提高服務水平，既是時代發展對物業公司的要求，也是本公司社會責任感的體現。2018年，除繼續落實公司原有的規章制度外，公司還修訂了《SOHO物業公司合同履約管理制度》、《SOHO中國物業場地管理制度》等制度文件，新增《資管公司及物業項目計劃管理制度》、《外包人員入場手續管理規定》、《物業及資管公司運營商機房管理制度》等制度規範。

管理上，SOHO中國在本年度對物業團隊進行重組，深化互聯網化變革，將物業工作更多的放到互聯網平台上，讓服務變得更加優質、高效。我們開發並上線了專門的設備管理平台，對設備設施進行實時監控，保障設備運行狀態良好，公司出台並執行了《設備設施管理平台制度》，涵蓋設備台賬、巡檢、維保、維修、能源消耗統計等諸多內容，依據本制度，一線工程師可直接在該平台進行操作，保障每台物業設備的可靠和高效運行。針對日常工作中可能發生的特殊情況，我們還制定了《風險和機遇的應對控制程序》，通過規避、降低、分擔等方式對其予以控制，並依據《應急準備和響應控制程序》編製針對各種特殊情況的《應急預案匯編》，包括：《突發事件處理措施》、《電梯困人應急處理措施》、《消防應急報警、滅火及疏散方案》、《突發性公共衛生事件應急預案》、《緊急停電應急處理措施》等12項。此外，公司具有完善的檢查體系，依據公司管理重心，修訂《物業品質檢查評估管理辦法》，由品質保證部

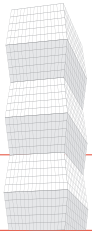
牽頭每月依據《物業品質檢查評估管理辦法》對現場人員服務狀態、場所環境、設施運行情況進行檢查，如對電梯、二次生活供水、污水排放、消防設施等進行檢定、檢測。確保各項工作執行符合政制度要求。

本著對客戶負責的原則，2018年增加對物業外委合同履約情況的檢查。具體包括非工程類和工程類的檢查。非工程類主要檢查外包保安人員的身高、體重、年齡，外包清潔人員的年齡以及其他外包服務人員的著裝與儀容儀表是否符合合同規定要求；工程類檢查則是依據《物業公司合同履約管理制度》、《工程類外包合同執行管理規定制度》，對工程施工狀況進行檢查，如人員資格證書是否齊全、使用材料是否與合同規定一致、成品保護是否到位、工程質量是否良好等諸多內容。公司通過對外委合同履約情況的檢查，加強對外包單位的管理控制，及時發現質量、安全隱患，逐步提高服務水平，將保障業主、客戶權益作為工作的重中之重。為了保障消防安全，我們依據《安全管理手冊》，對樓宇內的可疑人員、違反大廈消防管理的各類行為、消防設施完好情況進行定期巡查。包括二次裝修現場的安全檢查、餐飲商舖燃氣報警裝置的檢查、節假日前消防安全檢查等，確保無消防事故發生。2018年，物業項目中未發生事故事件，火災事件發生為「0」。

此外，日常工作中，本公司多措並舉，提升物業品質，致力於為客戶打造健康安全的環境。為了保證空氣質量，我們在所有新建項目中引入新風過濾系統，為大家提供過濾PM2.5的健康空氣，並堅持每天通過微博、電梯間屏幕等渠道，向全社會公開檢測結果。為了給客戶提供清潔水源，我們定時對生活水箱及相關設備設施進行依法清洗，並為客戶提供達到航天員飲用標準的潔淨直飲水。

### 5.5 消費者資料保障及隱私

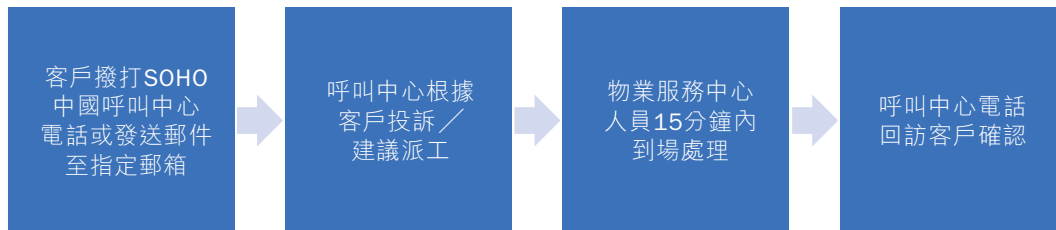
本公司在管理過程中，嚴格遵循《中華人民共和國消費者權益保護法》等國家相關法律法規、行業監管要求，嚴格執行涉及客戶隱私保護的管理制度，要求員工加強保密意識，保護客戶隱私與信息數據安全，確保不會讓第三者私自接觸客戶個人隱私信息。針對網絡隱私問題，本公司還出台了《SOHO中國網絡隱私政策》，進一步規範客戶隱私的保護工作。本公司建立了嚴密的安全管理系統，為了確保系統的穩定安全運行，定期聘請外部審核機構進行監督、審核及維護。對紙質版、電子版在內的客戶信息數據公司實行專人專崗管理、專用計算機管理和定時專項管理，多措並舉，加強客戶數據的安全保管，避免客戶個人信息洩露帶來的法律風險，切實有效保護客戶隱私。對於有查詢權且攜帶法律文件的政府機關（如法院、檢察院、公安局等）工作人員查看部分隱私信息的要求，須先經過我們內部的嚴格審查。



此外，我們會針對新的業務以及新出現的消費者隱私保護相關的問題，對員工進行統一培訓。根據統計，2018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。

### 5.6 客戶的投訴

為了給客戶提供實時服務，SOHO中國物業部門建立了全國統一的呼叫中心，形成了處理客戶投訴的標準流程，以便高效處理客戶投訴意見。呼叫中心在接收到客戶反饋後，第一時間將信息分派至相關責任部門，以便對客戶問題進行及時處理，並要求物業服務中心人員15分鐘內到場處理。呼叫中心會對投訴意見的處理結果做回訪調查。一些重要的投訴信息將會在當天被反饋至公司管理層。本公司與客戶之間保持坦誠、友善的溝通，與客戶建立良性互動關係。同時，根據客戶投訴內容，對意見進行分類登記、整理，定期對客戶投訴信息統計分析總結，不斷提升公司服務水平。



項目	2018年數據
客戶投訴事件(次)	104
客戶滿意度(分)	96.95

註：2016年起客戶滿意度改為百分制。2018年SOHO中國客戶滿意度較上年有所提升。

## 6 反貪污

SOHO中國十分重視反腐倡廉工作，在生產運營和管理過程中不斷加大反腐倡廉宣傳，持續優化廉潔從業規範，加強過程監督，重視預防警示。有關防止賄賂、勒索及洗黑錢方面，本公司嚴格遵守《中華人民共和國公司法》、《中國人民共和國反洗錢法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》、《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》、《中華人民共和國反壟斷法》、《中華



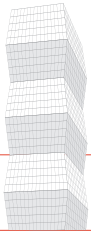
人民共和國招投標法》等對本公司有重大影響的法律法規，加強反腐敗、反貪腐賄賂與內控合規管理等一系列管理制度，提倡「誠實、團結、創新」的企業文化，明確反腐倡廉的管理要求，推進了相關崗位人員在業務流程中履職意識，完善相應風險控制措施。

### 6.1 員工職業道德建設

本公司要求各級員工恪守廉潔底線，接受相關的法律法規培訓及警示教育。第一，通過在員工手冊中明確與防止賄賂、勒索及欺詐有關的要求及指引，制定相關道德操守相關政策，並按照不同業務線及經營職務的崗位屬性，定制個性化指引，嚴格要求員工遵守員工手冊。同時，員工手冊及內部政策由相關部門定期審閱並根據最新的法律法規及時更新，確保員工手冊的時效性。對於員工手冊中有關「避免不當支付行為」的規定，要求每名員工簽認。第二，本公司每月定期開展新員工職業道德培訓。人事部、內審部、法律部、招採部等均會從各自專業角度對員工就《員工手冊》的內容組織培訓，涵蓋合規、反腐敗內容。內審部作為講師之一，會結合審計案例強調廉潔的重要性和貪污腐敗對員工職業生涯的嚴重影響，以及公司對此類事項的嚴肅處理態度。2018年5月法律部對公司全員進行了職業道德培訓和合規培訓，內容包含反不正當競爭、反賄賂（相關刑法）、反洗錢、利益衝突、禮物招待等，旨在加強員工對SOHO中國「誠實、團結、創新」的企業文化的認同感和責任感，深刻認識到腐敗危害，從自身做起，共同抵制腐敗現象發生。本公司每年定期舉辦廉潔教育，定期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。第三，本公司每年都會對具體業務進行專項審計，以防止賄賂、勒索及欺詐等事件發生。

### 6.2 投訴及跟進措施

為了進一步暢通投訴舉報渠道，本公司設置了舉報熱線、郵箱、網頁，供員工及第三方通過郵件、電話、書信往來，向內審部門舉報員工或供應商的不當行為或令人質疑的業務，防止商業賄賂、侵佔、欺詐、利益衝突、偽造財務數據、濫用資產等情況的發生。我們要求內審部門繼續完善投訴跟進措施，提高案件調查及處理效率。



公開透明的投訴渠道和高效的跟進措施，是公司與客戶、供應商之間的溝通橋樑，有利於提升了客戶滿意度和信任感，促進公司可持續發展。本年度，本公司共收到投訴事項10例，主要集中在兩方面，主要來源於對招投標結果的質疑和對客戶服務的反饋。經調查，這些投訴基本上與貪污受賄不相關，且已經通過暢通、有效的溝通能夠得到有效解決。

本年度，SOHO中國沒有發生涉及貪污、賄賂相關的訴訟案件。本公司將不斷健全反貪污的制度體系，形成嚴密的管理體系，防範廉潔從業風險。

## 7 社區投資

SOHO中國於2005年成立SOHO中國基金會，旨在推動社會物質發展的同時，推動精神的進步與成長。本公司情繫教育，通過開展多個教育類公益項目，惠及各年齡段的學子。

### 7.1 SOHO中國助學金

SOHO中國基金會的SOHO中國助學金項目，是一項耗資1億美元的教育資助倡議，為在世界頂尖學府攻讀本科學歷的中國學生提供助學金。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，為更多需要財務支持的中國學生提供教育財務資助。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。2018年，SOHO中國助學金項目共資助哈佛大學和耶魯大學的42名中國本科學生。截至2018年底，SOHO中國共資助了129人次中國學生。

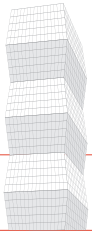
### 7.2 潘集寨教育扶貧

SOHO中國持續關心貧困地區的學生，長期在硬件和軟件等方面對中國西部貧困地區的學生和老師給予資助和支持。2018年，本公司為在甘肅地區援建的天水市潘集寨學校的學生和老師提供校服、文具等，重新裝修學生宿舍，持續改善學校環境，並且發動聯合社會各界力量成功引入了人工智能教育，進一步推動實現數據化、切片化、個性化教學方式在課堂的應用，通過互聯網技術改善教育資源不均衡現狀。2019年，公司還將在甘肅天水捐建一所幼兒園，為當地社區的學齡前兒童提供優質的教育。

案例：SOHO中國基金會在潘集寨學校啟動「盒你同行－人工智能助學公益計劃」

2018年11月，SOHO中國基金會與作業盒子共同發起「盒你同行－人工智能助學公益計劃」，在SOHO中國基金會在天水市潘集寨學校共同成立了國內首個小學人工智能教學實驗班，是人工智能教學技術在小學公立校授課場景中的首次創新應用。

「盒你同行－人工智能助學公益計劃」重點通過互聯網和人工智能教學技術為鄉村學校的師生提供智能化、個性化的教學方案，並通過相配套的定制化人工智能教學內容、教師培訓、教師信息化教學能力考核等綜合服務，通過機器手段全方位提升學校的教學能力水平。「盒你同行」應用的人工智能課程是由作業盒子依託於AIOC(Artificial Intelligence-Oriented-Content)戰略和國內外優質教研以及名師資源，根據不同區域教學特徵和不同個體的學情圖譜，深度研發定制的多維度、多粒度的智能自適應學習體系。



SOHO中國主席潘石屹先生、作業盒子創始人劉夜在北京與天水的學生們一起上課



潘集寨學校的第一堂人工智能課

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 營業額及租金收入

本年度營業額約為人民幣1,721百萬元，包括租金收入約人民幣1,735百萬元，及由存貨銷售退房產生的項目銷售約人民幣-14百萬元。本年度租金收入較二零一七年約人民幣1,669百萬元上漲約4%。剔除虹口SOHO和凌空SOHO分別於二零一七年和二零一八年整售的影響，本集團目前持有的項目租金較2017年同期上漲約18%。

### 盈利能力

二零一八年毛利潤約為人民幣1,285百萬元，較二零一七年毛利潤約人民幣1,453百萬元略有下降，主要因為虹口SOHO和凌空SOHO分別於二零一七年和二零一八年出售。二零一八年，物業租賃業務的毛利率約為75%。

由於本年度錄得較少的投資物業評估增值，本年度歸屬本公司權益股東稅後淨利潤約為人民幣1,925百萬元。二零一七年歸屬本公司權益股東稅後淨利潤約為人民幣4,733百萬元。

### 費用控制

二零一八年的分銷費用約為人民幣37百萬元，較二零一七年的約人民幣72百萬元下降約48%。

二零一八年的行政費用約為人民幣240百萬元，較二零一七年的約人民幣299百萬元下降約20%。

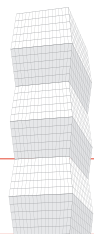
### 財務收益及費用

二零一八年的財務收益約為人民幣121百萬元，二零一七年約為人民幣95百萬元，主要源自二零一八年內較高的平均現金餘額和更有效的資金管理。

二零一八年的財務費用約為人民幣592百萬元，二零一七年財務費用約人民幣584百萬元，整體保持穩定。

### 投資物業的評估增值

二零一八年的投資物業評估增值約為人民幣1,093百萬元，二零一七年約為人民幣7,126百萬元。二零一七年，本集團對投資性物業進行了全面的重估，產生了較大的資產評估增值，反映了市場資本化率的下降以及在之前一次評估後租金的大幅上漲。二零一八年的評估增值反映了房地產市場較為平穩的狀況。



### 所得稅

二零一八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343百萬元。本年度的土地增值稅約為人民幣-27百萬元，主要由於賬面沖回了以往年度多計提的土地增值稅。本年度遞延稅約為人民幣693百萬元，較二零一七年的約人民幣2,864百萬元下降了人民幣2,171百萬元，主要由於本年度確認了較少投資物業評估增值。

### 企業債務、銀行貸款及其他貸款及資產抵押

根據本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」），一家本公司全資控股子公司，在中國發行三年期票面利率為3.45%的境內企業債券（「望京境內企業債券」），本金為人民幣3,000百萬元。於二零一八年十二月三十一日，望京境內企業債券賬面值約人民幣3,000百萬元。截至本公告日，望京境內企業債券已於到期日全部償還完畢。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的總借貸，不包含望京境內企業債券，共計約人民幣17,694百萬元。借貸中的約人民幣964百萬元將於一年內到期，約人民幣1,648百萬元將於一年以上兩年以內到期，約人民幣2,632百萬元將於兩年以上五年以內到期，約人民幣12,450百萬元將於五年以上到期。於二零一八年十二月三十一日，本集團約人民幣17,694百萬元總借貸，不包含望京境內企業債券，以本集團的投資物業或銀行存款作抵押。

於二零一八年十二月三十一日，本集團總借貸共計約人民幣20,694百萬元，相等於佔總資產比率約為30%（二零一七年十二月三十一日：約30%）。淨借貸（總借貸－現金及現金等價物－銀行存款及結構性存款）與歸屬本公司股東權益比率約為43%（二零一七年十二月三十一日：約51%）。

### 匯兌波動及利率風險

於二零一八年十二月三十一日，本公司的外幣債務總額約為人民幣723百萬元，佔本公司總借貸約3.5%。同時，本公司於二零一八年十二月三十一日的債務融資成本仍保持較低水平，約4.6%。本年度，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

截至二零一八年十二月三十一日，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。於二零一八年十二月三十一日，本集團就相關協議向銀行提供擔保的按揭貸款金額約人民幣252百萬元（截至二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,427百萬元）。

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。

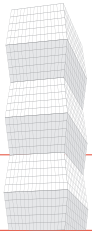
### 承擔

截至二零一八年十二月三十一日，本集團全部有關物業開發和投資的資本承擔和不可撤銷的經營性租賃約為人民幣2,819百萬元（截至二零一七年十二月三十一日：約人民幣2,661百萬元）。資本承擔的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

截至二零一八年十二月三十一日，本集團僱員人數為2,058人，其中包括長城腳下的公社僱員208人及物業公司僱員1,548人。

本集團的僱員薪酬組合包括基本薪金、考評薪金及股份支付。考評薪金基於月度考評釐定。資產管理團隊和SOHO 3Q管理團隊的考評薪金基於相應項目的利潤進行考評。



# 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。本集團主要業務在本年度期間並無重大變動。

## 業績及股息

本集團在本年度之溢利以及本公司及本集團於二零一八年十二月三十一日的財務狀況載於經審核綜合財務報表部份。

董事會建議派發截至二零一八年十二月三十一日的末期股息每股人民幣0.03元（二零一七年：無）。惟須待股東於應屆本公司股東週年大會（「股東週年大會」）批准後方可作實。

### 股息政策

董事會已批准及採納一項股息政策（「股息政策」），該政策為在建議或宣派股息時，一方面讓本公司股東分享本公司溢利，同時預留足夠儲備以共本公司日後發展之用。

董事會有權根據本公司組織章程細則（「組織章程細則」）和所有適用的法律法規，向本公司股東宣派及派發股息。本公司不會保證將會在任何特定期間內建議或宣佈派發任何特定金額的股息。

董事會於建議或宣派股息前，須考慮下列有關本集團的因素：

- 物業運營狀況
- 現金流狀況；
- 實際和預計財務情況；
- 資本需求和支出計劃；
- 市場環境和發展戰略；及
- 董事會認為任何可能相關的其他因素。

任何本公司財政年度的股息均須由股東批准，且不得超過董事會所建議之金額。董事會將不時檢討股息政策是否適宜。

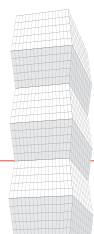


## 財務概要

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：

	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年
單位：人民幣千元					
營業額	1,720,860	1,962,610	1,577,215	995,165	6,098,088
稅前溢利	2,957,422	8,325,644	1,999,350	1,407,468	6,689,396
附稅	(1,008,774)	(3,534,103)	(1,090,610)	(843,996)	(2,537,935)
年度溢利	1,948,648	4,791,541	908,740	563,472	4,151,461
以下各方應佔部份：					
本公司權益股東	1,924,966	4,733,481	910,232	537,632	4,079,831
非控股權益	23,682	58,060	(1,492)	25,840	71,630
每股基本盈利（人民幣）	0.371	0.912	0.175	0.104	0.781
每股基本攤薄盈利（人民幣）	0.371	0.912	0.175	0.104	0.780
每股中期股息（人民幣）	-	-	-	-	0.12
每股末期股息（人民幣）	0.03	-	-	-	0.13
每股特別股息（人民幣）	-	0.922	0.536	0.696	-



## 董事會報告

綜合資產負債表於十二月三十一日：

	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年
單位：人民幣千元					
非流動資產	61,027,478	59,015,582	58,263,115	57,714,069	59,088,013
流動資產	9,071,567	12,201,960	9,142,730	14,118,003	17,731,159
流動負債	8,994,514	12,011,751	12,813,107	12,007,112	11,516,800
流動資產／(負債)淨值	77,053	190,209	(3,670,377)	2,110,891	6,214,359
資產總值減流動負債	61,104,531	59,205,791	54,592,738	59,824,960	65,302,372
非流動負債	25,311,094	25,478,494	18,945,061	22,102,432	24,842,404
資產淨值	35,793,437	33,727,297	35,647,677	37,722,528	40,459,968
股本	106,112	106,112	106,112	106,112	106,112
儲備	34,640,698	32,598,240	34,432,900	36,493,759	39,257,039
本公司權益股東應佔權益總額	34,746,810	32,704,352	34,539,012	36,599,871	39,363,151
非控股權益	1,046,627	1,022,945	1,108,665	1,122,657	1,096,817
權益總額	35,793,437	33,727,297	35,647,677	37,722,528	40,459,968

### 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29及30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15內。

## 遵照上市規則第13.18條及第13.21條披露資訊

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（「二零一四年貸款協議」）。

根據二零一四年貸款協議條款，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：

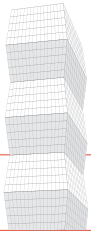
1. 潘石屹先生（「潘先生」）及潘張欣女士（「張女士」）通過The Little Brothers Settlement（「信託」）直接或間接，由張女士（作為財產授予人）與HSBC International Trustee Limited<sup>4</sup>（作為原來信託人，自二零一六年一月起，信託人由HSBC International Trustee Limited變更為Cititrust Private Turst (Cayman) Limited。）於二零零五年十一月二十五日訂立之財產契約構成，據此，張女士亦為財產保護人及受益人）合共繼續實益擁有本公司全部已發行股本最少51%；及
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／或本公司根據二零一四年貸款協議及相關文件之一切未償還有關二零一四年雙邊貸款的負債將即時到期及須予償還。

於二零一七年十一月三日，本公司（作為借款人）及本公司若干附屬公司（作為擔保人）與一個由多家銀行組成的財團就一筆相等於400百萬美元（「二零一七年銀團貸款總承擔」）的一年期貸款融資（「二零一七年銀團貸款」）訂立信貸協議（「二零一七年信貸協議」）。

根據二零一七年信貸協議，本公司須（其中包括）確保：

1. 潘先生或張女士於任何時候繼續擔任本公司主席；
2. 潘先生或張女士於任何時候繼續擔任本公司行政總裁；及
3. 潘先生及張女士直接或間接透過信託安排、代名人股東或其他方式合共繼續實益擁有本公司全部已發行股本最少51%。



## 董事會報告

倘上述契諾遭任何違反，則融資代理可以且應該（若大部分貸款人如此指示）通知本公司：(a)取消二零一七年銀團貸款總承擔的全部或部分款項；(b)宣佈二零一七年信貸協議及／或其他有關二零一七年銀團貸款文件項下所有或部分未償還款項(i)即時到期應付，及／或(ii)須按融資代理根據大部分貸款人的指示所作出的要求償還；及／或(c)行使或直接令證券代理行使其二零一七年信貸協議及其他有關二零一七年銀團貸款文件下的任何或全部權利、權力、授權、指示或補救措施。

於二零一八年十二月三十一日，二零一七年銀團貸款已悉數償還。

於二零一八年十二月三十一日，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) (於二零一八年三月八日辭任)

唐正茂女士 (財務總裁) (於二零一八年八月十七日辭任)

#### 獨立非執行董事 (「獨立非執行董事」)

孫強先生

查懋誠先生 (於二零一八年八月十七日辭任)

熊明華先生

黃晶生先生 (其委任自二零一八年八月一日起生效)

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，可由任何一方發出不少於一個月事先書面通知予以終止。孫強先生及熊明華先生均已與本公司訂立委任函，由二零一八年五月八日起計為期三年，可由任何一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。黃晶生先生已與本公司訂立委任函，由二零一八年八月一日起計為期三年，可由任何一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

於二零一八年三月八日，閻岩女士因尋求個人發展而辭任執行董事。於二零一八年八月十七日，唐正茂女士及查懋誠先生均為專注發展其他事務而分別辭任執行董事及獨立非執行董事。

根據章程細則第87(1)條，潘張欣女士及孫強先生須於股東周年大會上輪席退任，彼等合資格並願意膺選連任。

根據章程細則第86(3)條，黃晶生先生將留任至股東周年大會為止，彼合資格並願意膺選連任。

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

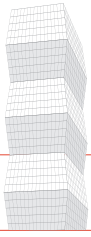
##### 潘石屹先生

##### 董事會主席

潘石屹先生，五十六歲，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SOHO 3Q，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

#### 執行董事

潘張欣女士（「張女士」），五十三歲，執行董事兼本公司首席執行官。張女士於1995年聯合創建了SOHO中國有限公司。作為首席執行官，她帶領公司成為中國最大的甲級寫字樓開發商之一。SOHO中國在北京和上海開發的總面積已超過500萬平方米（5,400萬平方尺）。她與世界頂級建築師合作打造地標性建築，為中國城市的天際線增添了不少亮點。

張女士1965年生於北京，14歲到香港一間工廠工作了五年。她後來赴英國求學，從塞薩克斯大學獲得經濟學士學位，從劍橋大學獲得發展經濟學碩士學位。

張女士曾就職於高盛以及華爾街投資銀行旅行家集團，之後回到北京與丈夫潘石屹先生創立SOHO中國。2007年，SOHO中國成功在香港上市融資19億美金，創造了當時亞洲商業地產公司最大的首次公開募股記錄。

張女士成功的企業家形象和個人奮鬥史使她成為國際上公認的中國經濟發展的符號性人物。作為微博名人，她擁有1,000多萬粉絲，並經常在微博上分享她對商業、企業家精神和健康的觀點。

張女士還因她對中國建築藝術的推動作出的巨大貢獻獲得了許多國際獎項，其中就包括2002年因長城腳下的公社項目在第八屆威尼斯雙年展上獲得的「個人建築藝術推動大獎」。

她是紐約現代藝術博物館委員會的成員、亞洲協會委員會的成員、達沃斯世界經濟論壇的成員、美國外交關係協會顧問委員會的成員、亞洲企業領袖會議與哈佛大學全球顧問委員會的成員。張女士還是塞薩克斯大學的榮譽法學博士、哈佛大學肯尼迪學院訪問研究員。

2005年，張女士與丈夫潘石屹先生創建了SOHO中國基金會，旨在通過創造教育機會提升社會流動性。2014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。目前基金會已經與哈佛大學和耶魯大學簽署總額為2,500萬美金的捐贈協議，助學金已經支持40多位中國學生在哈佛大學和耶魯大學進修本科學位。

張女士和丈夫潘石屹先生深切關注環境問題。他們加入了比爾蓋茨倡議成立的能源突破聯盟，謀求在未來實現能源零排放。SOHO中國致力於建造符合LEED標準的項目，樓宇採用智能技術管理，實現節能達40%。

#### 獨立非執行董事

##### 孫強先生

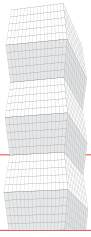
孫強先生（「孫先生」），六十二歲，獨立非執行董事。孫先生是全球最大的另類投資公司TPG的中國管理合夥人。在加入TPG之前，他曾創建農業投資公司黑土地集團並任其董事長。在創建黑土地之前，孫先生是美國華平投資亞太區主席。加入華平之前，孫先生曾就職於高盛香港亞洲投資銀行部，任執行董事。孫先生在美國和亞洲有27年的私募投資經驗。

孫先生獲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。他曾完成聯合國譯員訓練班提供的研究生課程，並在聯合國總部秘書處擔任過三年翻譯。

孫先生是中華股權投資協會(CVCA)的創始人和名譽理事長，以及中華房地產投資開發商會(CREDIA)的創始人和現任常務副會長。孫先生現擔任美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院亞洲董事會校董，孫先生也是中國企業傢俱樂部理事。

##### 熊明華先生

熊明華先生，五十四歲，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。



## 董事會報告

### 黃晶生先生

**黃晶生先生**，六十一歲，獨立非執行董事。董先生現任哈佛中心上海（「哈佛」）董事總經理。彼於多年從事創業投資和私募股權投資行業之後加入哈佛。黃先生最近曾任德太集團（「德太」）成長基金和人民幣基金（「RMB」）駐中國上海合夥人。在加入德太之前，彼曾任貝恩投資董事總經理，建立並管理其上海辦公室。彼的其他投資行業職業，包括先後出任軟銀亞洲信息基礎投資基金（「SAIF賽富」）中國區董事總經理，香港新意控股公司企業風險投資公司合夥人，以及英特爾公司戰略投資機構高級經理。於他進入投資行業前，黃先生亦擔任美國GartnerGroup公司亞太地區市場研究部總監，共同創始美通無限公司並任其市場部副總裁，並於中國傳媒大學任英語講師。加入哈佛之前，彼曾任中華股權投資協會（「CVCA」）理事及上海國際股權投資基金協會（「SHPEA」）副理事長。黃先生獲哈佛大學商學院工商管理碩士學位、斯坦福大學社會學碩士學位及北京外國語大學英語學士學位。黃先生擔任聯交所主板上市公司碧生源控股有限公司的獨立非執行董事。

### 高級管理層

#### 倪葵陽女士

##### 首席財務官

倪葵陽女士，四十一歲，為本公司首席財務官。她於二零零八年七月加入本公司，於二零一一年至二零一三年擔任本公司財務總監。倪女士於二零一四年出任本公司副總裁並於二零一八年十月出任首席財務官。倪女士在會計及財務方面擁有逾20年的經驗。倪女士於一九九九年畢業於中國石油大學會計系，獲學士學位。倪女士為中國註冊會計師協會會員。

#### 徐晉女士

##### 副總裁

徐晉女士，四十七歲，為本公司副總裁。負責本公司資產及物業管理。於二零零一年二月加盟本公司，歷任人事行政部總監，採購部總監及副總裁。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。



**方力維女士**

*副總裁*

方力維女士，三十八歲，為本公司副總裁，兼任SOHO3Q行政總裁。主要負責SOHO旗下一SOHO3Q「共享辦公」項目的運營與日常管理。於二零一四年五月加盟SOHO中國有限公司，曾任SOHO中國旗下長城腳下公社的總經理。方女士就讀於瑞士酒店管理學院酒店管理專業，在加盟本公司前，曾供職於大型國際連鎖酒店集團。

**徐強先生**

*副總裁*

徐強先生，四十七歲，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19年期間，先後成功主持SOHO現代城、建外SOHO、光華路SOHO、三里屯SOHO、望京SOHO、凌空SOHO、外灘SOHO、SOHO天山廣場、古北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。

**錢靈先生**

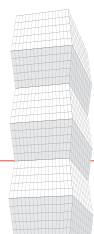
*副總裁*

錢靈先生，四十二歲，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，以及持有物業大宗交易業務。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。擁有十九年中國房地產業銷售和租賃的相關經驗。

**公司秘書**

**黃秀萍女士**

黃秀萍女士，本公司公司秘書（「公司秘書」）。黃女士於二零一八年十月十二日獲委任為公司秘書。黃女士為達盟香港有限公司（一間全球企業服務公司）上市服務部之副董事。彼於公司秘書領域擁有逾15年經驗，並為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。



## 董事會報告

### 董事薪酬

經二零一八年五月二十九日舉行的股東週年大會（「二零一八年股東週年大會」）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。

二零一八年內各董事薪酬詳情如下：

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
<b>執行董事</b>							
潘石屹(主席)	240	2,160	883	35	124	55	3,497
潘張欣	240	1,920	301	-	186	-	2,647
閻岩*	45	462	308	6	106	9	936
唐正茂*	151	1,093	730	-	71	-	2,045
<b>獨立非執行董事</b>							
黃晶生**	118	-	-	-	-	-	118
查懋誠***	179	-	-	-	-	-	179
熊明華	283	-	-	-	-	-	283
孫強	283	-	-	-	-	-	283
合計	1,539	5,635	2,222	41	487	64	9,988

附註：

\* 閻岩和唐正茂分別於二零一八年三月八日和二零一八年八月十七日辭任

\*\* 黃晶生的委任自二零一八年八月一日起生效

\*\*\* 查懋誠於二零一八年八月十七日辭任

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2(p)(ii)所列本集團有關以股份為基礎的支付交易的會計政策計量。實物福利的詳情，包括主要條款和授予獎勵股份及購股權數目，載列於經審核綜合財務報表附註30。

在本年度，本集團並未通過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薪酬。

## 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

截至二零一八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：

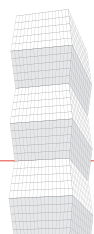
薪酬組別 (人民幣)	人數
0 – 1,000,000	0
1,000,001 – 2,000,000	2
2,000,001 – 3,000,000	2
3,000,001 – 4,000,000	1

## 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

於二零一八年十二月三十一日，董事及本公司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（香港法例第571章））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%



## 董事會報告

附註：

- (1) 字母「L」表示董事於該等證券之好倉。
- (2) 潘先生持有的3,324,100,000股股份擁有的視作權益，即如下附註(3)所述其配偶潘張欣女士的權益。根據潘石屹先生於二零一八年一月一日所提交的權益披露表格，潘先生現為一項由其配偶潘張欣女士創立的全權信託的實益擁有人。
- (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 (「Capevale Cayman」) 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 Cayman已發行股本中全部股份的法定擁有人。Cititrust Private Trust (Cayman) Limited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 (附註)	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%

附註： 通過北京紅石實業有限責任公司持有該等權益。

除上文所披露外，據董事所深知，於二零一八年十二月三十一日，董事或本公司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

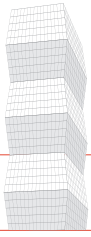
於二零一八年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條存放於公司的主要股東登記冊顯示，除了以上就若干董事或本公司最高行政人員披露的權益外，以下本公司股東已知會本公司其於本公司已發行股本的相關權益如下：

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 Cayman* (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 BVI* 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* 的全資附屬公司。
- (4) *Capevale BV* (於英屬處女群島註冊成立的公司) 為 *Capevale Cayman* 的全資附屬公司。

除上文所披露外，據董事所知，於二零一八年十二月三十一日，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

於截至二零一八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，於二零一八年十二月三十一日，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管理人員責任保險。

### 僱員股份獎勵計劃

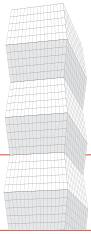
於二零一零年十二月二十三日，本公司採納僱員股份獎勵計劃。僱員股份獎勵計劃旨在表彰本集團若干僱員作出的貢獻，並對彼等給予獎勵，以挽留彼等為本集團持續經營業務及發展效力，以及吸引合適人選進一步發展本集團業務。

於本年度，僱員股份獎勵計劃的受託人沒有購入或賣出股份。於本年度，本集團未授予僱員股份（二零一七年：無）。

### 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。購股權計劃已於二零一七年九月十三日到期。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。



## 董事會報告

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

於二零一八年十二月三十一日，本公司並沒有根據購股權計劃可供發行及尚未行使的股份（二零一七年：8,184,000股股份），相當於本公司二零一八年十二月三十一日及本報告日期已發行股份總數之約0.00%（二零一七年十二月三十一日：0.16%），概無購股權於本年度內註銷（二零一七年：無）。8,184,000購股權於本年度因閻岩女士於二零一八年三月八日生效之辭任而失效。

根據購股權計劃已授出及於二零一八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				於二零一八年 十二月三十一日 尚未行使
		於二零一八年 一月一日 尚未行使	本年度內 已授出	本年度內 已行使	本年度內 已註銷 已失效	
<b>董事</b>						
閻岩（於2018年 3月8日辭任）	二零一二年十一月六日 (附註1)	8,184,000	-	-	-	8,184,000
<b>合計</b>		<b>8,184,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,184,000</b>

附註：

(1) 購股權詳情：

已授出購股權數目	行使期間	每股股份行使價 (港元)	授予日前一個 交易日每股股份 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周年歸屬。



### 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

截至二零一八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5%。

截至二零一八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15%，且向本集團最大供應商之採購額佔本集團總採購額5%。

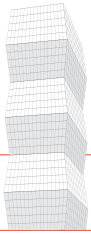
就董事會所知，各董事、其各自的緊密關聯人士，及就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何本公司股東於本年度概無於上述本集團前五名最大客戶及供應商中擁有任何權益。

### 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董事會報告以及本年報第16頁至42頁之環境、社會及管治報告。而有關本集團可能面對的風險及不明朗因素的描述，載於本年報第2頁至第5頁的主席報告書。綜合財務報告書附註4刊載了本集團的財務風險管理政策。本年報第47頁至第48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45頁及第61至63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66頁至第81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。



## 董事會報告

### 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

本年度，本公司及其任何附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。於本年度，僱員股份獎勵計劃的受託人沒有購入或賣出股份。

### 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。於即將召開之應屆股東週年大會上，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

二零一九年三月二十九日

## 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。截至二零一八年十二月三十一日本公司的關連交易情況如下：

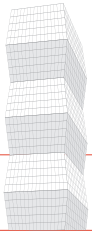
豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條有關公告規定的持續關連交易：

北京鴻運置業股份有限公司與北京中鴻天房地產有限公司訂立的物業購買協議如招股章程中披露，截至二零零七年七月二十四日在該些物業購買協議及其補充協議項下的未付總金額為人民幣3,916,128元，須於二零零八年六月三十日支付50%未付金額並於二零零八年十二月三十一日支付餘下的50%。未付金額在還款日前（即二零零八年六月三十日及二零零八年十二月三十一日）分別按中國人民銀行現行借款利率支付利息。截止二零一八年十二月三十一日，相關未付款金額已結算。

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，並確認該關連交易：

1. 該等交易在本公司及其附屬公司的日常業務中訂立；
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二零一八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第14A章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。

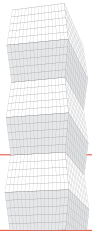
於二零一八年十二月三十一日，董事會由五位董事組成，包括兩位執行董事：潘石屹先生（主席）及潘張欣女士（行政總裁）；及三位獨立非執行董事：孫強先生、熊明華先生及黃晶生先生（有關彼等之履歷詳情載於本報告之「董事及高級管理層履歷」一節）。

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執行董事兼本公司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。

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，以便能為本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

董事會主席與本公司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。本公司行政總裁負責管理本公司日常業務，實施董事會所制定的政策、業務目標及計劃，並就本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，董事會舉行過四次會議。各董事於董事會會議的出席率如下：

董事	出席次數／舉行會議次數
<b>執行董事</b>	
潘石屹	4/4
潘張欣	4/4
閻岩 (於二零一八年三月八日辭任)	1/4
唐正茂 (於二零一八年八月十七日辭任)	2/4
<b>獨立非執行董事</b>	
孫強	4/4
查懋誠 (於二零一八年八月十七日辭任)	2/4
熊明華	4/4
黃晶生 (其委任自二零一八年八月一日起生效)	2/4

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、熊明華先生及黃晶生先生，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。

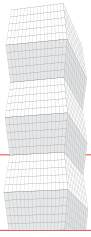
董事會授權審核委員會評核有關財務報表並提供建議及意見，其職責包括：

#### 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、風險管理及內部監控系統

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報告制度、風險管理以及內部監控系統，與高級管理人員討論風險管理及內部監控系統，並確保高級管理人員已履行職責建立及維持有效的系統，包括會計及財務匯報職能是否有足夠的資源，資歷及經驗，以及培訓課程及有關預算是否充足。

審核委員會的職權及職責詳情載於其職權範圍內，其可從本公司及聯交所網站下載。

於二零一八年，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 (於二零一八年八月十七日辭任)	2/2
熊明華	2/2
黃晶生 (其委任自二零一八年八月一日起生效)	1/2

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二零一八年六月三十日止期間中期業績及截至二零一八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二零一八年核數師費用，並向董事會建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司二零一九年度的核數師，惟須經本公司股東於應屆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，即黃晶生先生、孫強先生及熊明華先生，由黃晶生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，就非執行董事的薪酬安排向董事會做出建議。薪酬委員會的職權及職責詳情載於其職權範圍內，其可從本公司及聯交所網站下載。



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 (於二零一八年八月十七日辭任)	1/1
黃晶生 (主席) (委任為薪酬委員會成員自二零一八年八月一日起生效及於二零一八年八月十七日調任為薪酬委員會主席)	1/1
孫強	1/1
熊明華	1/1

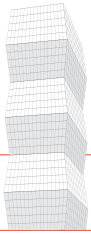
公司秘書保存完整的薪酬委員會會議記錄。薪酬委員會已經審閱本公司的薪酬政策，服務合同的條款及各執行董事和高級管理層的工作表現。薪酬委員會認為本公司應付予各執行董事及高級管理層的薪酬均按服務合同條款支付，薪酬水準公平合理，並無對本公司造成額外的負擔。

二零一八年內各董事的薪酬，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35。

### 提名委員會

本公司提名委員會（「提名委員會」）由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，分別為潘石屹先生、熊明華先生和黃晶生先生。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，可于子公司和聯交所網站下載。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
潘石屹（主席）	1/1
查懋誠（於二零一八年八月十七日辭任）	1/1
熊明華	1/1
黃晶生（其委任自二零一八年八月一日起生效）	0/1

本年度，提名委員會已審閱並討論本公司架構，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. 召開提名委員會，以商討和評估候選人是否勝任，以及討論向董事會提出議案。
7. 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。

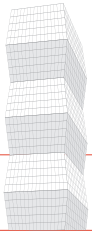
## 提名董事之標準

### 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

本公司採納於二零一三年八月二十日制定的董事會成員多元化政策「董事會成員多元化政策」。

董事會成員多元化政策列載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。編製截至二零一八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。

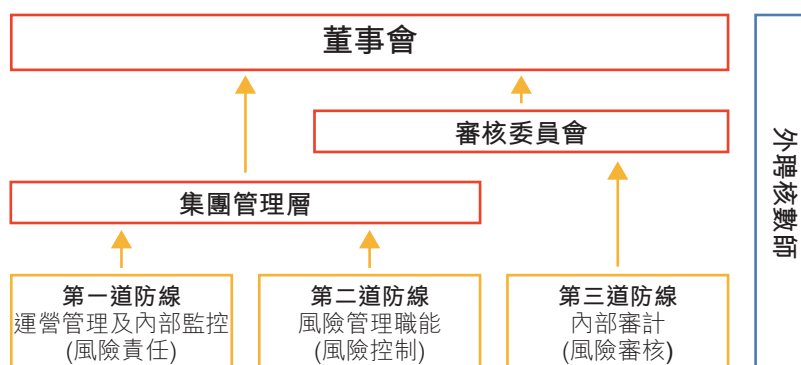
### 內部監控及風險管理

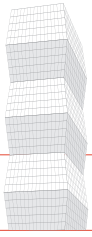
董事會確認其有責任監察本集團風險管理及內部監控系統，並透過審核委員會至少每年檢討其成效。審核委員會協助董事會履行其監察及企業管治職責，涵蓋本集團的財務、營運、合規、風險管理及內部監控，以及財務資源及內部審計職能。

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。

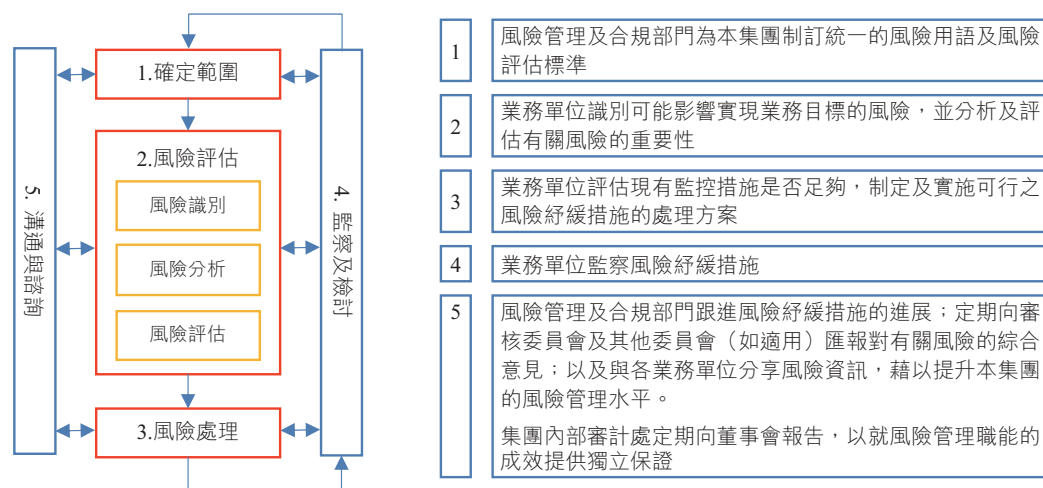
集團內部審計處於全年每個定期舉行的會議上向審核委員會匯報其於上一個期間有關內部監控是否足夠及其成效等的工作結果，包括但不限於指出無法執行任何該等監控程序的失誤或任何程序出現重大弱點。

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。

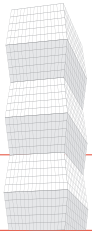
集團高級管理層於風險管理及合規部門與集團內部審計處的支援下，負責風險管理及內部監控系統的設計、執行及監察，並負責定期向董事會及／或審核委員會匯報有關系統的成效。

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。

於二零一八年，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。

於二零一八年，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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團就核數師提供法定審核服務及非審核服務之已支付及應付酬金共人民幣4.72百萬元。非審核服務主要指中期財務資料的審閱、商定程序服務及香港利得稅合規服務。

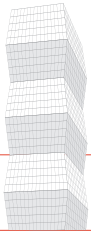
### 與投資界有效溝通

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中期及年度業績公告及報告外，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，本公司於二零一八年五月二十九日舉行二零一八年股東週年大會，各董事出席情況如下：

	出席率／會議數目 二零一八年 股東週年大會
<b>執行董事</b>	
潘石屹先生	0/1
潘張欣女士	0/1
閻岩女士 (於二零一八年三月八日辭任)	0/1
唐正茂女士 (於二零一八年八月十七日辭任)	1/1
<b>獨立董事</b>	
孫強先生	0/1
查懋誠先生 (於二零一八年八月十七日辭任)	0/1
熊明華	0/1
黃晶生 (其委任自二零一八年八月一日起生效)	0/1

本公司二零一八年股東週年大會為董事與本公司股東提供了交流的機會，已考慮重選董事事宜。



### 公司秘書

本公司於二零一八年一月一日至二零一八年十月十二日期間委任莫明慧女士（達盟香港有限公司的上市服務部董事）為其公司秘書，並於二零一八年十月十二日至二零一八年十二月三十一日期間委任黃秀萍女士（達盟香港有限公司的上市服務部副董事）為公司秘書。彼等於本公司的主要聯絡人分別於二零一八年一月一日至二零一八年八月十六日期間為執行董事兼本公司財務總裁唐正茂女士及二零一八年八月十七日至二零一八年十二月三十一日期間為本公司首席財務官倪葵陽女士。為遵守上市規則第3.29條，本年度，莫女士與黃女士分別參加了不少於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31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](mailto:ir@sohochina.com)。

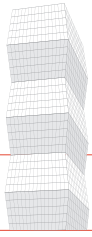
#### 修訂本公司章程大綱及章程細則

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。

本年度，全體董事，包括潘石屹先生、潘張欣女士、閻岩女士、唐正茂女士、孫強先生、查懋誠先生、熊明華先生及黃晶生先生，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 (於二零一八年三月八日辭任)  
唐正茂 (於二零一八年八月十七日辭任)

## 非執行獨立董事

孫強  
熊明華  
黃晶生 (其委任自二零一八年八月一日起生效)  
查懋誠 (於二零一八年八月十七日辭任)

## 公司秘書

黃秀萍 (於二零一八年十月十二日獲委任)  
莫明慧 (於二零一八年十月十二日辭任)

## 審核委員會成員

孫強 (主席)  
熊明華  
黃晶生 (其委任自二零一八年八月一日起生效)  
查懋誠 (於二零一八年八月十七日辭任)

## 薪酬委員會成員

黃晶生 (主席)  
(其委任自二零一八年八月一日起生效)  
孫強  
熊明華  
查懋誠 (於二零一八年八月十七日辭任)

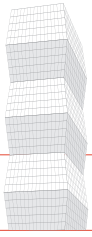
## 提名委員會成員

潘石屹 (主席)  
黃晶生 (其委任自二零一八年八月一日起生效)  
熊明華  
查懋誠 (於二零一八年八月十七日辭任)

## 授權代表

潘張欣  
黃秀萍 (於二零一八年十月十二日獲委任)  
莫明慧 (於二零一八年十月十二日辭任)

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31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



## 公司資料

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

### 股份代號

410

# 獨立核數師報告

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91至176頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一八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佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一八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。

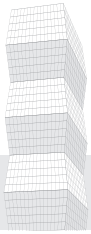
## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《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佈的《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。

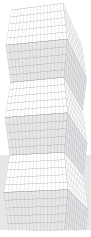
關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>投資性物業之估值</p> <p>請參閱綜合財務報表附註14。</p>	
<p>於二零一八年十二月三十一日，貴集團以公允價值計量的投資性物業達58,338百萬元，年度公允價值收益為1,093百萬元。貴集團聘請獨立的專業評估機構（「評估機構」）進行估值，在此基礎上釐定投資性物業的公允價值。</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 我們就評估機構的勝任能力及客觀性進行了評估。</li><li>• 我們獲得每項物業的估值報告，並就評估機構採用的估值方法的恰當性進行評價。</li></ul>
<p>貴集團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>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 通過獨立地收集和分析交易市場中可比物業的資料諸如物業的位置、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，每項物業每平方米租金，每平方米預估價格和現行市場每平方米土地價格。</li></ul>



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"> <li>• 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屬性差異調整（例如但不僅限於物業的位置及面積）後每平方米預估價格。</li> <li>• 在建投資性物業：在建投資性物業的估值為假設開發法和成本法的平均值。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。成本法相關的關鍵假設包括現行市場每平方米土地價格。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 我們評估了每項在建物業續建開發成本與管理層已批准的項目預算的一致性，且我們根據貴集團已完工投資物業的實際成本，對已批准項目預算的合理性進行了評估。</li> <li>• 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。</li> <li>• 鑒於上述各項，我們認為管理層就相關關鍵假設作出的重大判斷及估計在可接受範圍。</li> </ul>

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。

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。



### 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佈的《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。

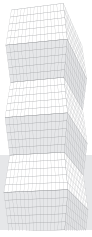
審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

### 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，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。



## 獨立核數師報告

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、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。

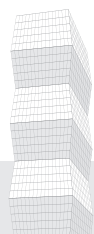
**羅兵咸永道會計師事務所**  
執業會計師

香港，二零一九年三月二十九日

## 合併損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	6	1,720,860	1,962,610
銷售成本	7	(435,497)	(509,431)
<b>毛利</b>		<b>1,285,363</b>	<b>1,453,179</b>
投資物業的評估增值	14	1,092,853	7,125,702
其他利得－淨額	9	987,816	383,308
其他收入及收益	10	644,932	491,062
分銷費用	7	(37,472)	(72,043)
行政費用	7	(240,069)	(298,850)
其他經營費用	7	(305,315)	(267,599)
<b>經營利潤</b>		<b>3,428,108</b>	<b>8,814,759</b>
財務收益	11	121,276	95,088
財務費用	11	(591,962)	(584,203)
<b>除稅前溢利</b>		<b>2,957,422</b>	<b>8,325,644</b>
所得稅費用	12	(1,008,774)	(3,534,103)
<b>年度利潤</b>		<b>1,948,648</b>	<b>4,791,541</b>
<b>利潤歸屬於：</b>			
本公司權益股東		1,924,966	4,733,481
非控股權益		23,682	58,060
<b>年度利潤</b>		<b>1,948,648</b>	<b>4,791,541</b>
<b>每股收益（以每股人民幣計）</b>			
基本每股收益	13	0.371	0.912
稀釋每股收益	13	0.371	0.912

第98至第176頁的附註屬本合併財務報表的一部分。



## 合併綜合收益表

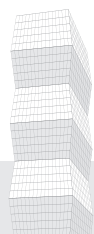
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年度利潤	1,948,648	4,791,541
年度其他綜合收益		
可能會重分類至損益的項目		
外幣報表折算差	114,086	20,715
可能不會重分類至損益的項目		
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益投資的變動	(209)	-
本年度其他綜合收益	113,877	20,715
本年度綜合收益	2,062,525	4,812,256
歸屬於：		
— 本公司權益股東	2,038,843	4,754,196
— 非控股權益	23,682	58,060
本年度綜合收益	2,062,525	4,812,256

第98至第176頁的附註屬本合併財務報表的一部分。

# 合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	58,338,000	56,276,000
物業及設備	15	1,404,440	1,194,330
無形資產		4,067	4,780
遞延所得稅資產	18	603,951	680,412
應收賬款及其他應收款	21	361,661	326,761
存款及預付款項	20	169,133	169,133
銀行存款	22	130,051	364,166
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產		16,175	-
		<b>61,027,478</b>	59,015,582
<b>流動資產</b>			
持作銷售用途的已落成物業	19	2,728,240	2,820,840
存款及預付款項	20	365,671	302,427
應收賬款及其他應收款	21	411,500	433,597
銀行存款及結構性存款	22	4,844,232	260,194
現金及現金等價物	23	721,924	3,701,791
持有至待售資產	24	-	4,683,111
		<b>9,071,567</b>	12,201,960
<b>總資產</b>		<b>70,099,045</b>	71,217,542
<b>權益和負債</b>			
<b>歸屬於本公司所有</b>			
股本	29	106,112	106,112
其他儲備	29	34,640,698	32,598,240
		<b>34,746,810</b>	32,704,352
<b>非控制性權益</b>		<b>1,046,627</b>	1,022,945
<b>總權益</b>		<b>35,793,437</b>	33,727,297

第98至第176頁的附註屬本合併財務報表的一部分。



## 合併資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他貸款	25	16,730,195	14,899,162
公司債券	28	-	2,994,283
應付合約保留金		518,644	139,159
遞延所得稅負債	18	8,062,255	7,445,890
		<b>25,311,094</b>	<b>25,478,494</b>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款及其他貸款	25	964,189	3,140,391
公司債券	28	2,999,632	-
預收款項及銷售按金	26	98,528	520,054
合同負債	26	108,729	-
應付賬款及其他應付款	27	2,972,596	3,353,745
即期所得稅負債		1,850,840	2,016,669
持有至代售負債	24	-	2,980,892
		<b>8,994,514</b>	<b>12,011,751</b>
<b>總負債</b>		<b>34,305,608</b>	<b>37,490,245</b>
總權益及負債		<b>70,099,045</b>	<b>71,217,542</b>

第98至第176頁的附註屬本合併財務報表的一部分。

財務報表已由董事會於二零一九年三月二十九日批核，並代表董事會簽署。

潘石屹  
董事姓名

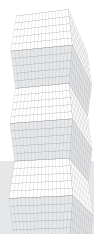
潘張欣  
董事姓名



# 合併權益變動表

	本公司權益股東應佔部分													
	資本											總額	非控股權益	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	一般公積金	保留溢利					
附註 29	人民幣千元 (b)	人民幣千元 (c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (c)	人民幣千元 (c)	人民幣千元 (c)	人民幣千元 (c)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
於二零一七年一月一日		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	
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	4,733,481	4,733,481	58,060	4,791,541	
其他綜合收益		-	-	-	-	-	20,715	-	-	-	20,715	-	20,715	
<b>綜合總收益</b>		-	-	-	-	-	20,715	-	-	4,733,481	4,754,196	58,060	4,812,256	
庫存股份	29(b)(ii)	-	-	(8,598)	-	-	-	-	-	-	(8,598)	-	(8,598)	
就上年度批准的股息		-	(1,796,777)	-	-	-	-	-	-	-	(1,796,777)	-	(1,796,777)	
就本年度宣派的股息		-	(599,315)	-	-	-	-	-	-	(4,188,168)	(4,787,483)	-	(4,787,483)	
僱員股份獎勵計劃	30(b)	-	-	-	-	2,729	-	-	-	-	2,729	-	2,729	
僱員股份期權計劃	30(a)	-	-	-	-	1,273	-	-	-	-	1,273	-	1,273	
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份	30(b)	-	1,234	4,741	-	(5,975)	-	-	-	-	-	-	-	
分派非控制性權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(143,780)	(143,780)	
轉入一般公積金	29(c)(v)	-	-	-	-	-	-	-	40,721	(40,721)	-	-	-	
於二零一七年十二月三十一日		106,112	17,291	(34,583)	9,661	46,150	(1,799,985)	189,527	645,045	33,525,134	32,704,352	1,022,945	33,727,297	
於二零一八年一月一日		106,112	17,291	(34,583)	9,661	46,150	(1,799,985)	189,527	645,045	33,525,134	32,704,352	1,022,945	33,727,297	
本年度溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	1,924,966	1,924,966	23,682	1,948,648	
其他綜合收益		-	-	-	-	(209)	114,086	-	-	-	113,877	-	113,877	
<b>綜合總收益</b>		-	-	-	-	(209)	114,086	-	-	1,924,966	2,038,843	23,682	2,062,525	
僱員股份獎勵計劃	30(b)	-	-	-	-	3,615	-	-	-	-	3,615	-	3,615	
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份	30(b)	-	116	3,557	-	(3,673)	-	-	-	-	-	-	-	
轉入一般公積金	29(c)(v)	-	-	-	-	-	-	-	478	(478)	-	-	-	
於二零一八年十二月三十一日		106,112	17,407	(31,026)	9,661	45,883	(1,685,899)	189,527	645,523	35,449,622	34,746,810	1,046,627	35,793,437	

第98至第176頁的附註屬本合併財務報表的一部分。



# 合併現金流量表

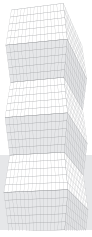
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>		
除稅前溢利	2,957,422	8,325,644
調整項目：		
投資物業的評估增值	(1,092,853)	(7,125,702)
折舊及攤銷	96,726	59,238
財務收益	(121,276)	(95,088)
利息支出	593,031	581,065
匯兌(溢利)/虧損淨額	(1,871)	2,130
處置投資物業收益	(210)	(13,373)
處置附屬公司收益	(987,606)	(369,959)
處置合營公司虧損	-	24
處置固定資產虧損	1,342	1,960
以權益結算的以股份為基礎的支付費用	3,615	4,002
營運資金變動：		
存款及預付款項增加	(74,383)	(25,856)
應收賬款及其他應收款增加	(17,721)	(17,005)
持作銷售用途的已落成物業增加	(6,826)	(170,488)
預收款項及銷售按金(減少)/增加	(32,694)	219,775
應付賬款及其他應付款增加	65,842	155,743
<b>經營業務產生的現金</b>	<b>1,382,538</b>	<b>1,532,110</b>
已收利息	109,851	100,098
已付利息	(918,704)	(837,356)
已付所得稅	(211,514)	(4,005,928)
<b>經營活動產生/(所用)的淨現金</b>	<b>362,171</b>	<b>(3,211,076)</b>

第98至第176頁的附註屬本合併財務報表的一部分。

## 合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>投資活動的現金流量</b>		
投資物業的購置及建築付款	(824,035)	(1,320,762)
購入物業及設備付款	(163,272)	(9,258)
處置已完工投資物業現金流入	17,048	149,549
銀行存款減少／(增加)	150,567	(27,496)
結構性存款(增加)	(2,500,490)	-
處置附屬公司現金流入	2,579,943	2,565,797
處置附屬公司支付的所得稅	(295,394)	-
購買無形資產	(922)	-
處置合營公司現金流入	-	6,253
出售設備所得款	335	-
購買以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	(16,384)	-
<b>投資活動(所用)／產生的淨現金</b>	<b>(1,052,604)</b>	<b>1,364,083</b>
<b>融資活動的現金流量</b>		
新增銀行貸款所得款項	653,132	12,159,830
新增其他貸款所得款項	3,500,000	-
償還銀行貸款及其他貸款	(4,472,047)	(3,675,283)
受限制銀行存款增加	(2,010,000)	-
為僱員股份獎勵計劃購入庫存股份付款	-	(8,598)
已付本公司權益股東的股息	-	(6,584,260)
分派非控制性權益	-	(143,780)
<b>融資活動(所用)／產生的淨現金</b>	<b>(2,328,915)</b>	<b>1,747,909</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(3,019,348)</b>	<b>(99,084)</b>
<b>年初現金及現金等價物</b>	<b>3,701,791</b>	<b>3,864,045</b>
<b>現金及現金等價物匯兌溢利／(虧損)</b>	<b>39,481</b>	<b>(48,063)</b>
<b>現金及現金等價物轉至持有至代售</b>	<b>-</b>	<b>(15,107)</b>
<b>年終現金及現金等價物</b>	<b>721,924</b>	<b>3,701,791</b>

第98至第176頁的附註屬本合併財務報表的一部分。



# 財務報表附註

## 1 基本資料

SOHO中國有限公司（「本公司」）和各附屬公司（以下統稱「本集團」）為一家主要從事房地產開發與投資的企業。本集團主要經營活動發生在中華人民共和國境內（「中國」）。

本公司為一間註冊並成立於開曼群島的有限責任公司。本公司註冊地址為：開曼群島，聖開曼KY1-1111，克里奇特區，哈坎斯，2681信箱。

本公司在聯交所上市。

除非另有說明，本綜合財務報表以人民幣列報。本綜合財務報表於二零一九年三月二十九日許可發出。

## 2 重要會計政策摘要

### 2(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》（「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2(c)。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(b) 編製基準

截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併財務報表根據香港財務報告準則及香港法例公司條例第622章之規定所編制。

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列報。人民幣是從事本集團主要業務的附屬公司的功能貨幣。

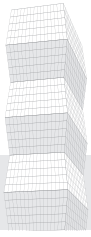
除以下資產與負債是按公允價值入帳(見下文所載的會計政策)外,編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準:

- 投資物業(參閱附註2(e));
- 辦公室物業(參閱附註2(g));
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產(參閱附註2(j))
- 以公允價值計量且其變動計入損益的結構性存款(參閱附註2(j))

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5。



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(c) 會計政策和披露的變更

- (i) 本集團已採納的新訂和已修改於二零一八年開始生效的準則

本集團已就二零一八年一月一日開始生效的年度首次採納下列準則和修改：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」
- 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」
- 以股份為基礎的支付交易的分類和計量 – 香港財務報告準則第2號 (修改)
- 香港財務報告準則2014-2016週期的年度改進
- 投資性房地產的轉撥 – 香港會計準則第40號 (修改)，及
- 詮釋第22號外幣交易及預付代價

除了香港財務報告準則9號和15號 (參閱附註3)，採納上述修改並未對當期或前期確認的數額產生任何重大影響。大部分修改亦將不會對未來期間構成重大影響。

- (ii) 尚未採納的新準則和解釋

部分已頒佈的新會計準則和解釋無須於截至二零一八年十二月三十一日止的報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等準則和解釋。本集團對此等新準則和解釋的影響評估如下：

- 香港財務報告準則第16號租賃

#### 變動的性質

香港財務報告準則第16號於二零一六年一月發佈。因經營與融資租賃之間的差異被取消，其將導致近乎所有租賃均於資產負債表中確認。根據新準則，主體須確認資產 (租賃資產的使用權) 和支付租金的負債。豁免僅適用於短期和低價值的租賃。

有關出租人的會計處理將不會有重大變動。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(c) 會計政策和披露的變更 (續)

#### (ii) 尚未採納的新準則和解釋 (續)

##### 影響

本集團設立了項目團隊，根據香港財務報告準則第16號中租賃會計的新規定對本集團去年所有租賃安排進行了審閱。該準則將主要影響本集團作為承租人經營租賃的會計處理。

截至報告日，本集團擁有人民幣1,447,771,000元的不可撤銷經營租賃承諾，參閱附註33。

針對經營性租賃承諾，本集團預期於二零一九年一月一日於綜合資產負債表內確認使用權資產和租賃負債（預付款項和預提租賃付款額進行調整後的金額），並確認相關遞延所得稅資產，初始採用不可撤銷的租賃付款現值計量。本集團預期在租賃期內於合併損益表中確認租賃資產的折舊和租賃負債的利息。於綜合現金流量表內，租賃負債本金部分的還款將被分類為融資活動的現金流量。

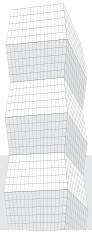
新確認租賃資產即使用權資產是非流動非金融資產，租賃負債需要根據付款時間確劃分流動金融負債以及非流動金融負債。

由於租賃負債本金部分的還款將被分類為融資活動的現金流量，因此經營現金流量將增加及融資現金流量將減少。

##### 本集團採納日期

本集團將在香港財務報告準則第16號的強制採納日二零一九年一月一號採用該準則。本集團打算採用簡易過渡方法，不對首次採納上一年度的比較金額進行重述。在過渡日，房產租賃的使用權資產將視同始終採用新準則進行計量。

概無尚未生效且預計對本集團於目前或未來報告期間及對可見未來交易造成重大響的其他準則。



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(d) 附屬公司和非控股權益

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

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

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

非控股權益在合併資產負債表內的權益項目中，與本公司權益股東應佔的權益分開列示。非控股權益持有人所佔本集團業績的權益，會按照本年度損益總額和綜合收益總額在非控股權益持有人與本公司權益股東之間進行分配，並在合併損益表和合併綜合收益表中列示。來自非控股權益持有人的貸款和對這些持有人的其他合約義務是按負債的性質，根據附註2(l)或附註2(m)在合併資產負債表內列為金融負債。

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

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



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(d) 附屬公司和非控股權益 (續)

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2(j)）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。

### 2(e) 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。

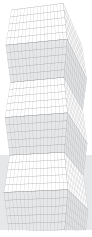
投資物業是以初始成本計量，其中包括相關交易成本及借款費用（如適用）。

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2(s)(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。



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(e) 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，在投資物業被終止確認（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。

### 2(f) 無形資產

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。

### 2(g) 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。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(g) 物業及設備 (續)

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

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

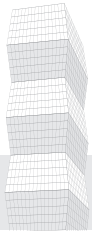
服務式公寓物業（本集團用以賺取公寓服務收入的業主自用物業）及設備項目是以成本減去累計折舊和減值虧損（參閱附註2(k)）後記入資產負債表。

租賃物業，辦公室設備及汽車以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損（如有）入賬。

租賃物業裝修的估計可使用年期乃剩餘租期與可使用年期之較短者。資產餘值及可使用年期會於各結算日審閱及在適當時調整。倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則會即時撇減至其可收回金額。

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。



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(g) 物業及設備 (續)

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

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

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

### 2(h) 應收賬款

應收賬款為在日常經營活動中就商品銷售或服務執行而應收客戶的款項。應收賬款通常於正常經營周期內結算,因此所有應收賬款均分類為流動資產。

應收賬款按可無條件獲得的對價金額進行初始確認,但當其包含重大融資成分時,按公允價值進行初始確認。本集團持有應收賬款的目的是收取合同現金流量,因此後續使用實際利率法按攤餘成本計量應收賬款。關於本集團應收賬款會計處理的更多信息,參閱附註2(j)。關於本集團的減值政策,參閱附註4.1。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(i) 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

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

— 以供出售的發展中物業

以供出售的發展中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2(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。

— 持有待售的已落成物業

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。

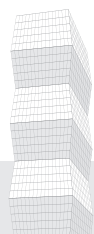
### 2(j) 投資及其他金融資產

(i) 分類

自二零一八年一月一日起，本集團按以下計量類別對金融資產進行分類：

- 後續以公允價值計量（且其變動計入其他綜合收益或損益）的金融資產，及
- 以攤餘成本計量的金融資產。

該分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及該資產的合同現金流量特徵。



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(j) 投資及其他金融資產 (續)

#### (i) 分類 (續)

對於以公允價值計量的金融資產，其利得和損失計入損益或其他綜合收益。對於非交易性的權益工具投資，其利得和損失的計量將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益。

僅當管理該等資產的業務模式發生變化時，本集團才對金融資產進行重分類。

#### (ii) 確認和終止確認

常規方式購買及出售的金融資產於交易日確認。交易日是指本集團承諾購買或出售資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已經轉移了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，金融資產即終止確認。

#### (iii) 計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，本集團以其公允價值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的交易費用計入損益。

確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流是否僅為支付本金和利息時，應整體考慮金融資產。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(j) 投資及其他金融資產 (續)

#### (iii) 計量 (續)

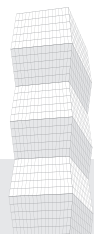
##### 債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下三種計量類別：

- 以攤餘成本計量：對於持有以收取合同現金流量的資產，如果合同現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產以攤餘成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計算，計入財務收入。終止確認時產生的利得或損失直接計入損益，並與匯兌利得和損失一同列示在其他利得／(損失)中。減值損失作為單獨的科目在損益表中列報。
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益：對於業務模式為持有以收取現金流量及出售的金融資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產被分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益。除減值利得或損失、利息收入以及匯兌利得和損失計入損益外，帳面價值的變動計入其他綜合收益。該等金融資產終止確認時，之前計入其他綜合收益的累計利得或損失從權益重分類至損益中，並計入其他利得／(損失)。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入財務收入。匯兌利得和損失在其他利得／(損失)中列示，減值損失作為單獨的科目在損益表中列報。於2018年12月31日，本集團無該類債務工具。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益標準的金融資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入損益。對於後續以公允價值計量且其變動計入損益的債務工具，其利得或損失計入損益，並於產生期間以淨值在其他利得／(損失)中列示。

##### 權益工具

本集團以公允價值對所有權益投資進行後續計量。如果本集團管理層選擇將權益投資的公允價值利得和損失計入其他綜合收益，則當終止確認該項投資時，不會將公允價值利得和損失重分類至損益。對於股利，當本集團已確立收取股利的權利時，該等投資的股利才作為其他收益而計入損益。



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(j) 投資及其他金融資產 (續)

#### (iii) 計量 (續)

##### 權益工具 (續)

對於以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，其公允價值變動列示於損益表的其他利得／(損失)(如適用)。對於以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益投資，其減值損失(以及減值損失轉回)不與其他公允價值變動分別列示。

#### (iv) 減值

對於以攤餘成本計量和以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具，本集團就其預期信用損失做出前瞻性評估。減值方法取決於其信用風險是否顯著增加。

對於應收賬款，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時計量應收賬款整個存續期的預期信用損失。

#### (v) 截至二零一七年十二月三十一日前採用的會計政策

本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號，但選擇不重述比較數據。因此，本集團將繼續按照之前的會計政策對提供的比較數據進行會計處理。

截止到二零一七年十二月三十一日，本集團的金融資產寶包括應收賬款及其他應收款，其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後所得的金額入帳。在這樣的情況下，應收款以成本減去呆帳減值準備後所得的金額入帳。

本集團已於每個資產負債表日審閱已按攤銷成本入帳的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；



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(j) 投資及其他金融資產 (續)

#### (v) 截至二零一七年十二月三十一日前採用的會計政策 (續)

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

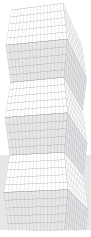
如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過損益轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損的情況下而確定的金額。

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。

### 2(k) 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，便會對資產的可收回金額進行估計。



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(k) 其他資產的減值 (續)

#### — 計算可收回金額

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

#### — 確認減值虧損

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

#### — 轉回資產損失

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。

### 2(l) 附息借款

附息借款按公允價值減去相關交易成本後初始確認。初始確認後，附息借款以攤銷成本入帳，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。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(m) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值初始確認。除按附註2(r)(i)計量的財務擔保負債外，應付賬款及其他應付款其後按攤銷成本入帳；但如貼現影響並不重大，則按成本入帳。

### 2(n) 現金及現金等價物

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

### 2(o) 持有待售的處置組

當處置組的賬面值將主要透過一項出售交易收回而該項出售被視為極可能時，分類為持作出售。處置組（不包括如以下解釋的若干資產）按賬面值與公允價值減去處置費用兩者的較低者列賬。遞延稅項資產、金融資產（於子公司和聯營的投資除外）和投資性房地產，乃分類為持作出售，將繼續根據本公司二零一八年十二月三十一日年度財務報告中所載的政策計量。

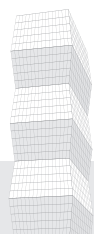
### 2(p) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

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

#### (ii) 以股份為基礎的支付

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



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(p) 僱員福利 (續)

#### (ii) 以股份為基礎的支付 (續)

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。

若員工未滿足服務條件，則股份期權作廢，以前確認與該股份期權相關的任何費用在作廢時予以沖回。

### 2(q) 所得稅

本年度所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益中確認，但如果是在其他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。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(q) 所得稅 (續)

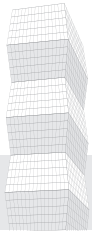
除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（僅限於有可能得以利用來抵扣未來可能取得的應稅利潤的部分）均予以確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生的遞延稅項資產的未來應稅利潤包括因轉回目前存在的應稅暫時性差異而產生的金額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時性差異預計轉回的期間內轉回或遞延稅項資產所引起的可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在確定目前存在的應稅暫時性差異是否足以支持確認由未被使用的可抵扣稅項虧損和稅款減免所產生的遞延稅項資產時應採用同一準則，即該暫時性差異是與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在能夠使用可抵扣稅項虧損和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

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

當投資物業根據附註2(e)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分的經濟利益隨著時間消耗，而非通過出售消耗為目的商業模式下持有。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。



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(q) 所得稅 (續)

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。

### 2(r) 已作出財務擔保、準備和或有負債

#### (i) 已作出財務擔保

財務擔保合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。

財務擔保的公允價值是基於債務工具規定的合同價款與不提供擔保時需支付價款之間的現金流量差額的現值，或應向履行義務的第三方支付的金額予以確定。

如與子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。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(r) 已作出財務擔保、準備和或有負債 (續)

#### (ii) 其他準備和或有負債

當本集團因過往事件招致現有法定或推定責任，且履行有關責任極可能需要付出資源，而相關金額能可靠估計時，方會確認準備。不會就未來經營虧損確認準備。

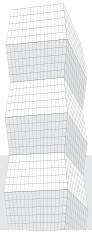
倘存在多項同類責任時，履行該等責任是否需要資源流出須考慮整體責任的類別。即使同一類別的任何一項責任導致資源流出可能性極低，亦須確認準備。

準備乃按預期履行責任所涉支出的現值，以反映貨幣時間價值及有關責任特定風險的現時市場評估的稅前利率計算。因時間流逝而導致的準備金額增加確認為利息開支。

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。

### 2(s) 收入確認

收入以體現本集團日常經營活動中向客戶轉讓物業或服務的數額計量，並反映集團預期交換該等物業或服務而應得的對價。收入以扣除折扣以及抵銷與本集團公司間內部銷售後來列示。



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(s) 收入確認 (續)

#### (i) 出售物業

收入在資產控制權轉移至客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是在某一時間點轉移，取決於合約的條款約定與適用於合約的法律規定。如果集團滿足下列條件時，資產的控制權將在一段時間內發生轉移：

- 本集團履約過程中，客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建和增強由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的資產具有不可替代用途，且本集團在整個合約期間內有就累計至今已完成的履約部份的可強制執行的付款請求權。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，則本集團按在整個合約期間已完成履約義務的進度確認收入。否則，收入在客戶獲得資產控制權的某一時間點確認。

於二零一八年和二零一七年十二月三十一日，對於在某一時點轉移物業控制權的物業銷售，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回對價時確認。

在確定合同交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據合同的融資成份來調整合同承諾對價。

#### (ii) 經營租賃的租金收入

已簽訂租賃合同的經營租賃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。變動的租金收入應在收入實際發生的會計年度確認。

#### (iii) 服務收入

集團提供的服務包括物業管理服務和酒店經營，服務收入於提供服務的會計期間確認。



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(s) 收入確認 (續)

#### (iv) 股息

投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

#### (v) 利息收入

出於現金管理目的而持有的金融資產的利息收入列示為財務收入。

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產帳面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產除外。發生信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產帳面價值減去損失撥備後的淨額計算。

#### (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，佣金收入於提供代理服務的會計期間確認。

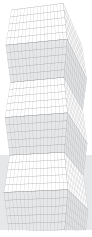
### 截止二零一七年十二月三十一日止採納的會計政策

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，但選擇不重述比較數據。因此，本集團將繼續按照之前的會計政策對提供的比較數據進行會計處理。比較期年度的會計政策如下：

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。銷售物業收入已扣除任何營業折扣。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款則記入資產負債表的銷售按金內。



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(s) 收入確認 (續)

#### (vi) 佣金收入 (續)

##### 截止二零一七年十二月三十一日止採納的會計政策 (續)

#### (ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的期間內均等地分攤在損益中；但如另有一種方法更能代表使用租賃資產所得的利益模式則除外。授予的租金優惠應作為累計應收租金的一個完整部份計入損益。或有租金應在收入實際發生的會計年度確認。

#### (iii) 服務收入

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

#### (iv) 股息

投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

#### (v) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

#### (vi) 佣金收入

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

### 2(t) 政府補助

當可以合理地確定本集團將會收到政府補助且本集團將會符合所有附帶條件時，政府補助便會在資產負債表內按其公允價值初始確認。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規則地在損益中確認為其他收入及收益。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(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。

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。

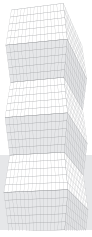
當確認處置境外經營包括處置涉及喪失控制權所產生的損益時，與該境外經營有關的累計匯兌差額會由權益重新分類為損益。

### 2(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分。

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

所有其他借款費用應於借款發生期間確認為損益。



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(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認在損益中做為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

### 2(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。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(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分準則，則可以合計。

### 2(z) 抵銷金融工具

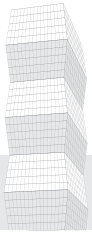
當有法定強制性權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時確認資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表列報其淨額。法定強制性權利必須不得依賴未來事件，而在一般業務過程中以及倘若公司或對手方一旦出現違約、清算或破產時，具有強制執行性。

### 2(aa) 股本

普通股被分類為權益。直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款的減少（扣除稅項）。

### 2(ab) 庫存股份

當本集團購買其自身股票並將其庫藏時，為庫存股份支付的金額從權益中扣除，不應在損益中確認利得和損失。在購回或出售本集團的自身權益工具時所支付或收取的對價應直接在權益中確認。



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### 2(ac) 每股收益

#### (i) 基本每股收益

基本每股收益根據歸屬於本公司所有者的利潤扣除非普通股相關的權益服務成本，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算，應考慮調整本年發行普通股的分紅要素，但不包括本公司購回的普通股。

#### (ii) 稀釋每股收益

稀釋每股收益假設所有可稀釋的潛在普通股被兌換後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。應考慮稀釋性潛在普通股相關的利息和其他融資成本的稅後影響以及全部具稀釋性潛在普通股轉換成普通股時將發行的普通股的加權平均數。

## 3 會計政策的修訂

如附註2(c)解釋的，本集團自二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號及第15號，本附註介紹了採納該等修改對本集團會計政策的影響。

### 3(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號導致會計政策的變動。香港財務報告準則第9號取代了香港會計準則第39號「金融工具」關於金融資產和金融負債的確認、分類與計量、金融工具終止確認、金融資產減值與套期會計處理的相關規定。香港財務報告準則第9號同時也對其他與金融工具相關的財務報告準則產生了重大影響，例如香港財務報告準則第7號「金融工具－披露」。

本集團管理層評估了本集團所持有金融資產和金融負債於香港財務報告準則第9號首次採納日（二零一八年一月一日）的業務模式類型以及該資產和負債的合同現金流量特徵，香港財務報告準則第9號對本集團金融工具的分類與計量沒有重大影響。

### 3 會計政策的修訂 (續)

#### 3(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

以往年度，根據已發生損失模型對以攤餘成本計量的貿易應收款和其他金融資產的減值進行評估。已知無法收回的應收款通過直接減少帳面價值予以核銷。對於這些應收賬款，其經評估後的減值損失計入單獨的減值撥備中。本集團認為出現以下任一跡象即表明存在減值證據：

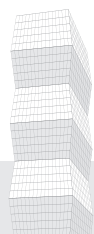
- 債務人出現重大的財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金付款；
- 債務人很可能面臨破產或其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成負面影響的重大變動；及
- 於權益工具的投資的公允價值顯著或長期跌至低於成本。

本集團需要根據香港財務報告準則第9號就每類金融資產各自修訂減值方式。減值方式變動對本集團保留盈利及股本並無重大影響。

#### 3(b) 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」

採納香港財務報告準則第15號導致會計政策的變動。香港財務報告準則第15號取代了香港會計準則第18號「收入」(「香港會計準則18」) 和第11號「建造合同」(「香港會計準則11」) 關於收入和成本的確認、分類與計量。根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已採納修訂追溯方法應用新規則，並確認截至二零一八年一月一日採用保留盈利或其他儲備的累積影響，並未重列二零一七財政年度的比較數字。

管理層重新評估了其業務模式和合同條款以衡量採納新準則的影響，除下述重分類的影響外，對本集團財務報表無其他重大影響。



### 3 會計政策的修訂 (續)

#### 3(b) 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」(續)

(i) 合同負債的列示

於二零一八年一月一日重新分類，以符合香港財務報告準則第15號所用術語：

- 與房地產開發活動有關的就進度款確認的合同負債於以往年度列示為預收款項及銷售按金

	採納香港會計 準則第18號 的賬面價值 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	重分類 人民幣千元	採納香港財務 報告準則第15號 的賬面價值 二零一八年 一月一日 人民幣千元
<b>合併資產負債表 (摘錄)</b>			
預收款項及銷售按金	520,054	(108,729)	411,325
合同負債	-	108,729	108,729

### 4 財務風險管理

#### 4.1 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（包括外匯風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險）、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。在香港聯繫外匯制度下，香港同美元掛鈎，本集團認為港幣同美元交易無重大外匯風險。本集團並無對其外幣風險作出套期。本集團管理外匯風險敞口，會考慮在必要時利用套期對沖重大外幣風險。



## 4 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### (a) 市場風險 (續)

##### (i) 外匯風險 (續)

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。

與實體相關的以非功能性貨幣列示的金額如下：

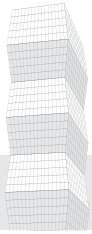
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
人民幣		
－ 現金及現金等價物	1,761	5,699
－ 應收附屬公司款項	726,574	712,675
－ 應付附屬公司款項	(695,051)	(674,893)

於二零一八年十二月三十一日，人民幣兌港幣的匯率上升或下降5%且其他變量保持不變，本年稅後利潤將下降或上升人民幣1,664,000元（二零一七年：人民幣2,174,000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其他貸款。本集團的銀行貸款和其他貸款分別披露於附註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。

於二零一八年十二月三十一日，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98,423,000元（二零一七年：人民幣111,288,000元）。



## 4 財務風險管理 (續)

### 4.1 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。於二零一八年十二月三十一日，管理層並不預期信用風險會導致任何重大虧損。

本集團持有的如下類型的金融資產在預期信用損失模型的適用範圍內：

- 應收賬款
- 其他應收款

現金及現金等價物和銀行存款亦須遵循香港財務報告準則第9號的減值要求，但本集團認為其不存在重大的信用風險。因為本集團現金及現金等價物和銀行存款主要存放於聲譽良好並擁有較高信用評級的國有銀行和其他大中型上市銀行，幾乎不會產生因銀行違約而導致的重大損失。

#### (i) 應收賬款

本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信用損失，即對所有應收賬款確認整個存續期的預期損失撥備。除以前年度單獨確認且全額計提的壞賬損失人民幣32,001,000元外，本集團根據信用風險特徵、逾期天數和歷史實際違約信息對應收賬款分組，預期信用損失也包括前瞻性因素資訊。

## 4 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### (b) 信用風險 (續)

##### (i) 應收賬款 (續)

於二零一八年十二月三十一日，應收賬款的損失準備對綜合財務報表其損失影響並不重大，應收賬款的預期信用損失率評估結果如下：

二零一八年 十二月三十一日	逾期1個月 即期	逾期1個月 以下	逾期1至 6個月	逾期6個月 至一年	逾期一年 以上
預期信用損失率	0.1%	0.5%	1%	5%	10%

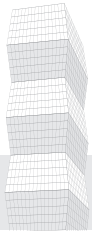
於二零一八年一月一日，採用香港財務報告準則第9號計提的壞賬損失影響並不重大。

當本集團不能合理預期可收回的款項時，則將相應的應收賬款核銷。表明無法合理預期能夠收回款項的跡象包括債務人無法按計劃償付本集團款項。本集團本年度內沒有應收賬款核銷。

##### (ii) 其他應收款

就二零一八年一月一日的其他應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損的一般方法，因為初步確認後信貸風險並未顯著增加，因此確認的損失僅限於12個月預期信用損失。

本集團將其他應收款項分為三階段反映其信貸風險以及如何確定各階段的虧損撥備。



## 4 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### (b) 信用風險 (續)

##### (ii) 其他應收款 (續)

本集團預期信貸損失模型的假設摘要如下：

分類	分類定義	確認預期信用損失準備的依據
階段一	違約風險較低並且客戶具備履行合同現金流量義務的較強能力	十二個月預期信用損失。若存續期少於十二個月，則預期信用損失以其整個存續期進行測量。
階段二	應收款項自初始確認後信用風險顯著增加	整個存續期預期信用損失
階段三	應收款項自初始確認後發生信用減值	整個存續期預期信用損失

本集團通過及時適當地提供預期損失來說明其信用風險。在計算預期信貸損失率時，本集團考慮各類應收款項的歷史損失率，並根據前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

除以前年度單獨確認且全額計提的壞賬損失人民幣28,143,000元外，其他應收款項因為其信用風險在初始確認後並未顯著增加，剩餘部分其他應收款確認的虧損撥備限於12個月預期虧損。

## 4 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### (b) 信用風險 (續)

##### (ii) 其他應收款 (續)

截至二零一八年十二月三十一日，其他應收款的預期信用損失率評估如下，減值損失對綜合財務報表影響並不重大。

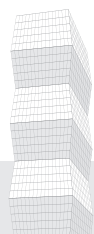
二零一八年 十二月三十一日	服務採購存款	來自政府相關 機構以外的 第三方的應收款	其他
預期信用損失率	0.1%	0.5%	0.5%

於二零一八年一月一日，採用香港財務報告準則第9號計提的壞賬損失影響並不重大。

其他應收款在無合理預期的回收時予以註銷。無合理預期回收的指標包括債務人未能與本集團訂立還款計劃。本集團於年內並未將其他應收款項註銷。

#### (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。



## 4 財務風險管理 (續)

### 4.1 財務風險因素 (續)

#### (c) 流動性風險 (續)

下表顯示本集團的非衍生金融負債，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。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
<b>二零一八年十二月三十一日</b>					
銀行貸款及其他貸款	1,680,018	2,471,190	4,741,223	15,548,891	24,441,322
公司債券	3,007,373	-	-	-	3,007,373
應付合約保留金	-	264,833	206,289	47,522	518,644
應付賬款及其他應付款， 不包括 非金融負債	2,906,835	-	-	-	2,906,835
按揭擔保	251,578	-	-	-	251,578
	<b>7,845,804</b>	<b>2,736,023</b>	<b>4,947,512</b>	<b>15,596,413</b>	<b>31,125,752</b>
<b>二零一七年十二月三十一日</b>					
銀行貸款及其他貸款	3,799,611	1,641,197	4,244,047	12,965,904	22,650,759
公司債券	103,500	3,008,625	-	-	3,112,125
應付合約保留金	-	-	139,159	-	139,159
應付賬款及其他應付款， 不包括非金融負債	3,250,475	-	-	-	3,250,475
按揭擔保	1,426,885	-	-	-	1,426,885
	<b>8,580,471</b>	<b>4,649,822</b>	<b>4,383,206</b>	<b>12,965,904</b>	<b>30,579,403</b>

## 4 財務風險管理 (續)

### 4.2 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，除以資產總值。銀行和付息借款包括披露在附註25中的銀行借款人民幣17,694,384,000元和附註28中的公司債券人民幣2,999,632,000元。於二零一八年十二月三十一日，本集團的該比率為29.52%（二零一七年：32.31%）。

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，以維持藉較高借貸水平可能獲得的較高股東回報，與健全資金狀況所得的好處及安全性之間取得平衡，並因應經濟狀況轉變對資本結構作出調整。

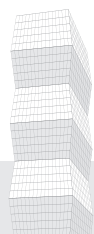
### 4.3 公允價值估計

投資物業，物業及設備中的辦公室物業及以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益或損益的金融資產以公允價值列示，其他金融工具與二零一八年和二零一七年十二月三十一日的帳面價值同公允價值差異不大，按照帳面價值的數額列賬。

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) 除了層級1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）。



## 4 財務風險管理 (續)

### 4.3 公允價值估計 (續)

如下表格披露了本集團二零一八年以及二零一七年以公允價值計量資產和負債，按公允價值計量的投資性房地產的披露載於附註14。

	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
<b>資產</b>				
<b>二零一八年十二月三十一日</b>				
投資物業	-	-	58,338,000	58,338,000
辦公室物業	-	-	288,984	288,984
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產				
— 結構性存款	1,970,490	530,000	-	2,500,490
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產				
— 對私募基金的股權投資	-	-	16,175	16,175
<b>資產總計</b>	<b>1,970,490</b>	<b>530,000</b>	<b>58,643,159</b>	<b>61,143,649</b>
<b>資產</b>				
<b>二零一七年十二月三十一日</b>				
投資物業	-	-	56,276,000	56,276,000
辦公室物業	-	-	298,338	298,338
<b>資產總計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>56,574,338</b>	<b>56,574,338</b>

年內層級一、層級二和層級三之間並無轉撥。

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。



## 5 應用本集團會計政策時的主要會計判斷

編製本賬項時所用的估計和判斷是以歷史經驗及其他因素（包括相信在各相關情況下合理的未來事項預測）為基準作出持續評估。

本集團對未來作出估計和假設。所得的會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估計和假設討論如下。

### (a) 投資物業的估值

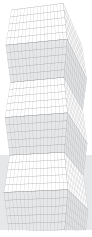
如附註14(b)所述，投資物業根據獨立專業估值師所進行的估值按公允價值入帳，並且已適當地參考同類物業的市場交易資料或已考慮到來自該等物業的租金收入，以及物業市場潛在租金變化。具體投資物業的評估方法已於附註14(b)中列報。

### (b) 所得稅及土地增值稅

因主要在中國境內從事物業發展和物業投資，本集團主要繳納中國稅種。在確定所得稅撥備時需要重大判斷。在正常業務過程中，許多交易與計算的最終稅負並不確定。本公司以估計會否應付額外稅項為基礎，確認預計稅務負債。最終稅負結果與初始記錄不同的情況下，這些差異將會影響確定有關撥備期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

中國各個城市的稅務機構對土地增值稅的執行與結算方法各異。土地增值稅根據土地增值額，按照30%到60%的累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售額減去可抵扣的成本得出，可抵扣的成本包括土地使用權、借貸成本、營業稅、物業開發和其他相關開支。當物業所有權轉讓時，產生該等有關稅項。

土地增值與相關稅負程度的確定，需要作出重大判斷。本集團根據對稅收法規的理解，管理層以最佳估計為基礎確認土地增值稅。最終稅負結果與初期記錄不同的情況下，這些差異將會影響該等與當地稅務機構清算期間的綜合收益表。



## 6 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）的發展策略管理業務。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。

#### (i) 物業發展項目

此分部主要包括為銷售而持有的項目。

#### (ii) 物業投資項目

此分部主要包括為賺取租金收入而持有的物業投資項目。

### (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。

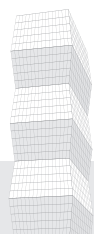
管理層所獲提供的分部資料包括營業額、已出售物業的成本、租賃業務的成本、毛利、投資物業的評估增值、經營費用淨額、折舊及攤銷、財務收益、財務費用、所得稅費用、投資物業、持作銷售用途的已落成物業、現金及現金等價物、銀行存款及結構性存款、銀行貸款及其他貸款、須報告分部資產、須報告分部負債和增置的投資物業及物業和設備。

## 6 分部報告 (續)

### (b) 分部業績、資產及負債 (續)

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度提供予本集團高級管理層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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>損益表項目</b>						
須報告分部收入	68,499	293,334	1,652,361	1,669,276	1,720,860	1,962,610
已出售物業的成本/ 租賃業務的成本	(11,733)	(183,692)	(423,764)	(325,739)	(435,497)	(509,431)
須報告分部毛利	56,766	109,642	1,228,597	1,343,537	1,285,363	1,453,179
投資物業的評估增值	-	-	1,092,853	7,125,702	1,092,853	7,125,702
經營(費用)/收入淨額	(19,693)	(2,451)	311,658	187,232	291,965	184,781
折舊及攤銷	(43,895)	(45,104)	(52,499)	(13,199)	(96,394)	(58,303)
財務收益	101,068	58,443	8,634	17,854	109,702	76,297
財務費用	(6,293)	(17,094)	(523,996)	(604,915)	(530,289)	(622,009)
須報告分部除稅前溢利	114,027	109,065	2,881,086	6,981,752	2,995,113	7,090,817
所得稅抵免/(費用)	28,296	(31,996)	(1,016,319)	(2,784,254)	(988,023)	(2,816,250)
須報告分部溢利	142,323	77,069	1,864,767	4,197,498	2,007,090	4,274,567
<b>資產負債表項目</b>						
投資物業	-	-	58,338,000	56,276,000	58,338,000	56,276,000
持作銷售用途的已落成物業	2,728,240	2,820,840	-	-	2,728,240	2,820,840
現金及現金等價物	131,811	1,583,767	433,738	1,305,018	565,549	2,888,785
銀行存款及結構性存款	2,604,163	588,573	2,218,150	35,787	4,822,313	624,360
銀行貸款及其他貸款	-	-	16,971,673	14,594,040	16,971,673	14,594,040
須報告分部資產	15,829,117	16,308,620	82,460,449	79,123,543	98,289,566	95,432,163
須報告分部負債	11,989,049	12,145,733	30,395,558	25,691,314	42,384,607	37,837,047
增量的投資物業及物業和設備	3,326	448,718	2,381,495	9,403,827	2,384,821	9,852,545



## 6 分部報告 (續)

## (c) 須報告分部溢利或虧損、資產及負債的調節

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>溢利</b>		
須報告分部溢利	2,007,090	4,274,567
未分配總部和公司(虧損)/溢利	(58,442)	516,974
合併溢利	1,948,648	4,791,541
<b>所得稅</b>		
須報告分部所得稅	(988,023)	(2,816,250)
未分配總部和公司所得稅	(20,751)	(717,853)
合併所得稅	(1,008,774)	(3,534,103)
<b>資產</b>		
須報告分部資產	98,289,566	95,432,163
未分配總部及公司資產	24,649,711	18,195,894
集團內部結餘抵消	(52,840,232)	(42,410,515)
合併資產總值	70,099,045	71,217,542
<b>負債</b>		
須報告分部負債	42,384,607	37,837,047
未分配總部及公司負債	44,680,133	42,024,689
集團內部結餘抵消	(52,759,132)	(42,371,491)
合併負債總額	34,305,608	37,490,245

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。於二零一八年和二零一七年十二月三十一日止年度，所有本集團外部客戶的收入都來自中國境內。

於二零一八年十二月三十一日，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59,915,640,000元(二零一七年：人民幣57,644,243,000元)，香港附屬公司非流動資產總額為人民幣零元(二零一七年：人民幣零元)。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，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。

## 6 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)

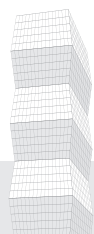
物業發展項目的收入在時點確認。

物業投資項目的收入根據租賃條款在租賃期間分期等額確認。

## 7 按性質分類的費用

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
房產稅及其他稅費		250,218	318,182
員工福利支出	8	220,291	209,483
物業管理成本及日常維護費		148,461	129,786
租賃費用	(i)	124,280	–
折舊及攤銷		96,726	59,238
辦公費用		48,925	61,912
租賃佣金		48,079	63,726
廣告及市場費用		31,714	58,156
稅務諮詢費用		6,450	28,557
核數師薪酬			
– 審核服務		3,950	4,925
– 非審核服務		772	848
已出售物業成本		(3,736)	183,692
其他費用		42,223	29,418
<b>銷售成本、分銷費用、行政費用和 其他經營費用合計</b>		<b>1,018,353</b>	<b>1,147,923</b>

(i) 租賃費用為SOHO 3Q共享辦公業務支付給第三方的租金及物業費。

**8 員工福利支出**

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		202,443	191,490
界定供款退休計劃供款		14,233	13,991
以權益結算的以股份為基礎的支付費用	30	3,615	4,002
		<b>220,291</b>	<b>209,483</b>

本集團參加由當地政府為其職工設立的界定供款退休計劃。

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。

**(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兩位（二零一七年：四位）董事，他們的薪酬在附註35列報的分析中反映。本年度支付予三位（二零一七年：一位）人士的薪酬如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金及其他酬金	8,054	2,235
退休計劃供款	166	51
	<b>8,220</b>	<b>2,286</b>

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	二零一八年	二零一七年
薪酬範圍（人民幣）		
人民幣2,000,000 – 人民幣3,000,000	2	1
人民幣3,000,000 – 人民幣4,000,000	1	-

於二零一八年及二零一七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。

## 9 其他利得 – 淨額

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
處置投資物業利得		210	13,373
處置附屬公司利得	(i)	987,606	369,959
處置合營公司利得		-	(24)
		<b>987,816</b>	<b>383,308</b>

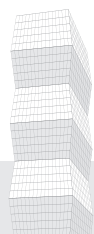
- (i) 於二零一七年十一月二十日，本集團與活佳有限公司（獨立第三方）就出售永卓越有限公司及其附屬公司訂立協議，而永卓越有限公司及其附屬公司直接持有凌空SOHO項目公司的全部股權。

於二零一八年四月十六日，該交易已交割完成。處置淨利得為人民幣987,606,000元，並計入‘其他利得 – 淨額’中。該項處置具體請參見附註31。

## 10 其他收入及收益

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
政府補助	(i)	276,293	171,369
包乾制物業管理收入		167,379	177,510
酒店收入		81,255	54,265
酬金制物業管理收入		38,739	38,602
其他		81,266	49,316
		<b>644,932</b>	<b>491,062</b>

- (i) 政府補助是本集團根據當地相關政策收到的獎勵，這些補助無未履行的條件和或有事項。

**11 財務收益及費用**

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
財務收益		
利息收入	121,276	95,088
	121,276	95,088
財務費用		
銀行貸款利息	826,316	776,351
公司債券的利息支出	108,849	108,660
減：資本化為發展中投資物業的利息支出*	(342,134)	(303,946)
	593,031	581,065
匯兌(溢利)/虧損淨額	(1,871)	2,130
銀行手續費及其他	802	1,008
	591,962	584,203

\* 借款費用按每年4.51%至4.90%的比率資本化(二零一七年：4.51%至4.90%)。

**12 所得稅費用**

(a) 合併損益表所示的所得稅費用為：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	342,896	(110,609)
— 中國土地增值稅	(26,948)	780,887
遞延稅項	692,826	2,863,825
	1,008,774	3,534,103

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。



## 12 所得稅費用（續）

(a) 合併損益表所示的所得稅費用為：（續）

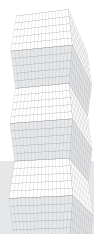
根據《中華人民共和國企業所得稅法》，本公司於中國的附屬公司適用的所得稅稅率為25%（二零一七年：25%）。

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

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，本公司於中國的附屬公司須就其向外資控股公司宣派在二零零八年一月一日以後所賺取溢利而產生的股息繳納10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息，對於已宣派的股息提取預扣稅準備，而對於在可見的將來宣派的股息，則確認相應的遞延所得稅負債。

(b) 按適用稅率計算的稅項支出及會計溢利調節如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除稅前溢利	2,957,422	8,325,644
按除稅前溢利以25%（二零一七年：25%） 的稅率計算的所得稅	739,356	2,081,411
可就中國企業所得稅扣減的土地增值稅 的稅務影響	6,737	(195,222)
未確認的稅項虧損	118,731	73,964
以往年度確認稅項虧損轉回	32,140	33,107
所得稅匯算清繳差異調整	17,900	10,674
不可扣減支出的稅務影響	120,858	176,742
年度土地增值稅準備	(26,948)	780,887
股息代扣稅	-	572,540
實際稅項支出	1,008,774	3,534,103

**13 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1,924,966,000元（二零一七年：人民幣4,733,481,000元），以及本年度已發行普通股的加權平均數5,191,638,000股（二零一七年：5,192,530,000股）計算，方法如下：

普通股的加權平均數

	附註	二零一八年 千股	二零一七年 千股
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	29(b)(ii)	(8,005)	(7,375)
已歸屬獎勵股份的影響	30(b)	119	381
年內普通股加權平均數		5,191,638	5,192,530

**(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1,924,966,000元（二零一七年：人民幣4,733,481,000元），以及普通股的加權平均數5,191,638,000股（二零一七年：5,192,530,000股）計算，方法如下：

**(i) 本公司普通股權益股東應佔溢利（攤薄）**

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
普通股權益股東應佔溢利	1,924,966	4,733,481
普通股權益股東應佔溢利（攤薄）	1,924,966	4,733,481

**(ii) 普通股的加權平均數（攤薄）**

	二零一八年 千股	二零一七年 千股
普通股加權平均數	5,191,638	5,192,530
視作歸屬獎勵股份的影響	-	-
普通股加權平均數（攤薄）	5,191,638	5,192,530

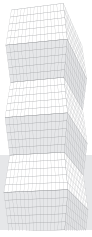
## 14 投資物業

	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
<b>公允價值</b>			
於二零一七年一月一日	48,926,000	6,161,000	55,087,000
增置	253,621	889,525	1,143,146
轉撥自己完工待售物業	1,133,328	-	1,133,328
處置子公司	(3,446,000)	-	(3,446,000)
處置投資物業	(126,176)	-	(126,176)
持有至代售投資物業	(4,641,000)	-	(4,641,000)
公允價值收益	4,204,227	2,921,475	7,125,702
於二零一七年十二月三十一日	46,304,000	9,972,000	56,276,000
於二零一八年一月一日	46,304,000	9,972,000	56,276,000
增置	55,268	930,717	985,985
處置投資物業	(16,838)	-	(16,838)
公允價值收益	680,570	412,283	1,092,853
於二零一八年十二月三十一日	47,023,000	11,315,000	58,338,000

### (a) 投資物業估值

下表分析了投資物業的公允價值。

描述	於二零一八年十二月三十一日使用 重要的不可觀察的參數(層級三)	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
投資物業：		
－ 在建投資物業	11,315,000	9,972,000
－ 位於北京的已落成投資物業	25,088,000	24,662,000
－ 位於上海的已落成投資物業	21,935,000	21,642,000
	58,338,000	56,276,000



## 14 投資物業（續）

### (a) 投資物業估值（續）

#### 集團評估過程

集團投資物業已於二零一八年十二月三十一日及二零一七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」）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審閱。此小組直接向首席財務官（「財務總監」）和審核委員會（「審計委員會」）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

### (b) 投資物業估值

#### 估值技術

在建物業的公允價值由假設開發法和成本法的平均值確定。

已完工物業的公允價值由收益法和直接比較法的平均值確定。

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根據不同重要屬性（包括但不限於：區位因素以及財產大小）進行調整。該方法重要的輸入是預計價格（每平方米）。

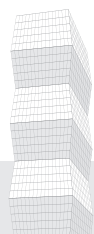
在使用收益法時，將會使用並考慮重要的不可觀察的輸入，詳見下文：

## 14 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	二零一八年 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	11,315,000	假設開發法 成本法	預計價格 (每平方米)	人民幣53,000元 – 人民幣65,744元	每平方米價格越高， 公允價值越高
			落成成本 (每平方米)	人民幣2,685元 – 人民幣6,174元	落成成本越高， 公允價值越低
			開發商利潤 (每平方米)	人民幣3,301元 – 人民幣6,058元	開發商利潤越高， 公允價值越低
			現行市場土地價格 (每平方米)	人民幣29,000元 – 人民幣40,000元	現行市場土地 價格越高， 公允價值越高
			資本化率	4.6%-4.8%	資本化率越高， 公允價值越低



## 14 投資物業 (續)

### (b) 投資物業估值 (續)

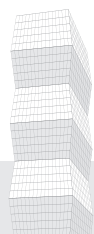
使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料 (續)

描述	二零一八年 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
已落成自持物業 (位於北京)	25,088,000	收益法 直接比較法	資本化率	4.6%-6.6%	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4.4元－ 人民幣16.5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43,749元－ 人民幣145,482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)	21,935,000	收益法 直接比較法	資本化率	4.6%-5.9%	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4.0元－ 人民幣13.8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39,000元－ 人民幣98,000元	每平方米價格越高， 公允價值越高

(c) 本集團部分投資物業已抵押銀行貸款及其他貸款，參見附註25。

## 15 物業及設備

	樓宇及租賃 物業裝修 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
<b>於二零一七年一月一日</b>				
成本	865,429	124,491	5,618	995,538
累計折舊	(124,386)	(70,224)	(4,989)	(199,599)
<b>賬面淨值</b>	<b>741,043</b>	<b>54,267</b>	<b>629</b>	<b>795,939</b>
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>				
期初賬面淨值	741,043	54,267	629	795,939
增加	455,790	2,186	-	457,976
出售	-	(1,960)	-	(1,960)
折舊開支	(30,035)	(27,242)	(348)	(57,625)
<b>期終賬面淨值</b>	<b>1,166,798</b>	<b>27,251</b>	<b>281</b>	<b>1,194,330</b>
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>				
成本	1,321,219	124,717	5,618	1,451,554
累計折舊	(154,421)	(97,466)	(5,337)	(257,224)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,166,798</b>	<b>27,251</b>	<b>281</b>	<b>1,194,330</b>
<b>於二零一八年一月一日</b>				
成本	1,321,219	124,717	5,618	1,451,554
累計折舊	(154,421)	(97,466)	(5,337)	(257,224)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,166,798</b>	<b>27,251</b>	<b>281</b>	<b>1,194,330</b>
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度</b>				
期初賬面淨值	1,166,798	27,251	281	1,194,330
增加	298,332	6,158	2,387	306,877
出售及報廢	-	(1,660)	(17)	(1,677)
折舊開支	(80,150)	(14,487)	(453)	(95,090)
<b>期終賬面淨值</b>	<b>1,384,980</b>	<b>17,262</b>	<b>2,198</b>	<b>1,404,440</b>
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>				
成本	1,619,551	129,215	7,988	1,756,754
累計折舊	(234,571)	(111,953)	(5,790)	(352,314)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,384,980</b>	<b>17,262</b>	<b>2,198</b>	<b>1,404,440</b>



## 15 物業及設備 (續)

### (a) 辦公室物業重估

本集團包含在樓宇及租賃物業裝修辦中的辦公室物業人民幣128,434,000元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二零一八年十二月三十一日的賬面金額與其公允價值的差別不大。

假如本集團的辦公室物業是按成本減去累計折舊後入帳，則這些物業於二零一八年十二月三十一日的賬面金額應為人民幣95,893,000元(二零一七年：人民幣98,976,000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。本年該估值方法沒有變化。

(b) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，無物業及設備根據借款協議質押為抵押品。

## 16 於附屬公司的投資

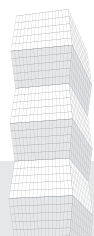
下表只載列對本集團的業績、資產或負債有重大影響的附屬公司詳情。除另外列明者外，所持股份類別為普通股。

公司名稱	成立／註冊 成立及 經營地點	主要業務	已發行／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	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	99,000,000美元	-	95%



## 16 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
北京千禧房地產開發有限公司***	中國北京	發展北京公館	人民幣96,000,000元	-	100%
北京野力房地產開發有限公司***	中國北京	投資光華路SOHO II	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 銀河／朝陽門SOHO	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及 丹棱SOHO	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	投資前門大街項目	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	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	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	120,000,000美元	-	100%
北京豐石房地產開發有限公司***	中國北京	投資麗澤SOHO	人民幣 1,750,000,000元	-	100%



16 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	135,000,000美元	-	61.506%
上海虹圖投資管理諮詢有限公司***	中國上海	投資SOHO中山廣場	人民幣5,000,000元	-	100%
上海虹索投資管理諮詢有限公司***	中國上海	投資SOHO中山廣場	人民幣5,000,000元	-	100%
上海長殷投資管理諮詢有限公司***	中國上海	投資SOHO中山廣場	人民幣100,000元	-	100%
上海長邁投資管理諮詢有限公司***	中國上海	投資SOHO中山廣場	人民幣100,000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	人民幣955,000,000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	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	投資古北SOHO	人民幣 3,190,000,000元	-	100%

## 16 於附屬公司的投資（續）

\* 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。

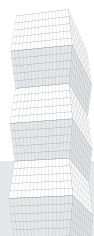
\*\*\* 該公司是一家於中國註冊的有限責任公司。

非控制利益總值為人民幣1,046,627,000元（二零一七年：人民幣1,022,945,000元），為本集團總權益的2.9%。

投票權與持股權不存在差異。

## 17 金融工具（按類別）

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>根據資產負債表的資產</b>		
按攤銷計量		
應收賬款及其他應收款，不包括預付款	773,161	760,358
銀行存款	2,473,793	624,360
現金及現金等價物	721,924	3,701,791
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產結構性存款	2,500,490	-
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	16,175	-
	<b>6,485,543</b>	<b>5,086,509</b>
<b>根據資產負債表的負債</b>		
按攤銷計量		
公司債券	2,999,632	2,994,283
銀行貸款及其他貸款	17,694,384	18,039,553
應付賬款及其他應付款，不包括應付稅項	2,906,834	3,250,475
應付合約保留金	518,644	139,159
	<b>24,119,494</b>	<b>24,423,470</b>



## 18 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 超過十二個月後收回的遞延所得稅資產	596,631	630,599
— 在十二個月內收回的遞延所得稅資產	7,320	49,813
	<b>603,951</b>	<b>680,412</b>
遞延所得稅負債：		
— 超過十二個月後收回的遞延所得稅負債	(8,062,255)	(7,445,890)
— 在十二個月內收回的遞延所得稅負債	-	-
	<b>(8,062,255)</b>	<b>(7,445,890)</b>
遞延所得稅負債淨額	<b>(7,458,304)</b>	<b>(6,765,478)</b>

(b) 截至二零一八年十二月三十一日及二零一七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	稅項虧損 人民幣千元	未支付的 已計提的 成本和費用 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	辦公室物業 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一七年一月一日		226,841	1,346,066	(6,277,750)	(63,176)	(4,768,019)
在損益列支	12(a)	(35,140)	(808,171)	(2,020,514)	-	(2,863,825)
轉撥至持有待售 處置子公司		-	(13,689)	580,702	-	567,013
		(35,495)	-	334,848	-	299,353
於二零一七年 十二月三十一日		156,206	524,206	(7,382,714)	(63,176)	(6,765,478)
於二零一八年一月一日		156,206	524,206	(7,382,714)	(63,176)	(6,765,478)
在損益計入列支	12(a)	(67,319)	(9,142)	(616,365)	-	(692,826)
於二零一八年 十二月三十一日		88,887	515,064	(7,999,079)	(63,176)	(7,458,304)

## 18 遞延所得稅 (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而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301,120,000元(二零一七年：204,453,000元)，該等金額是由於相關附屬公司在二零一八年十二月三十一日為數人民幣1,204,480,000元(二零一七年：人民幣817,812,000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。於二零一八年十二月三十一日，其中分別為數人民幣80,974,000元、人民幣255,716,000元、人民幣97,011,000元、人民幣295,856,000元和人民幣474,923,000元的稅項虧損的應用限期分別在二零一九年、二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年屆滿。

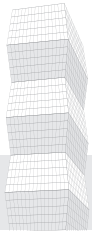
於二零一八年十二月三十一日，與中國附屬公司的未分派溢利有關的暫時差異為人民幣40,477,615,000元(二零一七年：人民幣40,806,244,000元)。由於本公司能夠控制這些附屬公司的股息政策，並已決定有關溢利很可能不會在可見的將來分派，故尚未就因分派這些保留溢利而應付的稅項確認人民幣4,047,762,000元(二零一七年：人民幣4,080,624,000元)的遞延所得稅負債。

## 19 持作銷售用途的已落成物業

持作銷售用途的已落成物業主要是位於中國境內的商業物業及停車場。二零一七年及二零一八年未確認減值準備。

## 20 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。



## 21 應收賬款及其他應收款

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應收賬款	(a)	148,178	145,469
其他應收款		685,127	675,033
減：呆帳準備	(b)	(60,144)	(60,144)
		773,161	760,358
減：非流動部份		(361,661)	(326,761)
流動部分		411,500	433,597

應收賬款及其他應收款的賬面金額近似於截至二零一八年和二零一七年十二月三十一日的各自的公允價值。

### (a) 賬齡分析

應收賬款按到期日劃分的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期	75,294	81,476
逾期1個月以下	12,412	11,631
逾期1至6個月	17,926	9,064
逾期6個月至1年	234	396
逾期1年以上	42,312	42,902
逾期金額	72,884	63,993
	148,178	145,469

本集團的信貸政策載列於附註4.1(b)。

### (b) 應收賬款及其他應收款減值

本集團對應用香港報告準則第9號「金融工具」規定的簡化模式計算預期信貸虧損，即對所有應收賬款採用整個存續期預期信用損失方法估算，參閱附註4.1(b)。

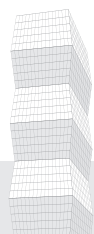
## 22 銀行存款及結構性存款

### (a) 銀行存款

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
受限制銀行存款	(i)	2,010,000	-
銀行貸款及其他貸款擔保	25(b)(i)	322,608	330,435
按揭貸款擔保	(ii)	141,185	260,194
建造費用擔保		-	33,731
		<b>2,473,793</b>	<b>624,360</b>
減：非流動部份	25(b)(i)	(130,051)	(364,166)
流動部分		<b>2,343,742</b>	<b>260,194</b>

上述銀行存款受到以下限制：

- (i) 本集團已就有息貸款訂立了一系列協議。於二零一八年十二月三十一日，本集團以存款人民幣2,010,000,000元（二零一七年：無）的款項作為抵押。於二零一九年一月，該抵押已經解除。
- (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。於二零一八年十二月三十一日，本集團以存款人民幣141,185,000元（二零一七年：人民幣260,194,000元）為該協議下的按揭款提供擔保。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。

**22 銀行存款及結構性存款（續）****(b) 結構性存款**

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
結構性存款	(i)	2,500,490	-

- (i) 結構性銀行存款按公允價值計量，其變動計入損益。於二零一八年十二月三十一日，本集團持有的結構性銀行存款中包含人民幣1,970,490,000元可於每個工作日按發行銀行披露的每日收益率獲得收益並轉換為現金及現金等價物。結構性銀行存款的公允價值與二零一八年十二月三十一日的賬面金額相近，公允價值基於使用市場收益率貼現的現金流的方法，結構性存款在公允價值層級一和層級二列示。

**23 現金及現金等價物**

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
現金	252	40
銀行和其他金融機構存款	515,776	1,406,593
銀行和其他金融機構定期存款	205,896	2,295,158
資產負債表內的現金及現金等價物	721,924	3,701,791
合併現金流量表內的現金及現金等價物	721,924	3,701,791

**24 處置資產組**

於二零一七年十二月三十一日，永卓越有限公司（「永卓越」）是在香港成立的有限公司，擁有集團的一項投資物業即凌空SOHO項目，在董事會批准出售此業務後已列報為持有待售。該項交易已於二零一八年上半年完成（參閱附註31）。



## 25 銀行貸款和其他貸款

(a) 貸款如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行貸款	10,444,384	14,249,553
其他貸款	7,250,000	3,790,000
	<b>17,694,384</b>	<b>18,039,553</b>

(b) 貸款的還款期如下：

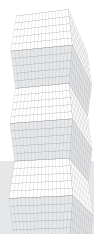
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
1年內或按要求償還	964,189	3,140,391
1年以上至2年	1,648,513	942,971
2年以上至5年	2,632,008	2,931,077
5年後	12,449,674	11,025,114
	<b>16,730,195</b>	<b>14,899,162</b>
	<b>17,694,384</b>	<b>18,039,553</b>

該集團以人民幣、港幣和美元計價的貸款分別為：

	截止12月31日	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
－ 人民幣	16,971,673	14,594,041
－ 港幣	722,711	1,935,202
－ 美元	-	1,510,310
	<b>17,694,384</b>	<b>18,039,553</b>

銀行貸款的抵押情況如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
有抵押	17,694,384	18,039,553



## 25 銀行貸款和其他貸款（續）

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

(i) 於二零一八年十二月三十一日，為數人民幣17,694,384,000元（二零一七年：人民幣15,448,226,000元）的本集團銀行貸款及其他貸款以下列項目作抵押：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
投資物業	53,535,000	41,534,000
銀行存款	322,608	330,435
	<b>53,857,608</b>	<b>41,864,435</b>

(ii) 於二零一八年十二月三十一日，本集團的其他貸款由本公司提供擔保並由某一設立在中華人民共和國境內的子公司的股權作抵押。

(d) 按攤銷成本計量的銀行貸款及其他貸款的實際年利率如下：

	二零一八年 %	二零一七年 %
計入流動負債的銀行貸款及其他貸款	2.41-5.50	2.03-5.15
計入非流動負債的銀行貸款及其他貸款	2.41-5.50	2.03-5.15

(e) 銀行貸款及其他貸款於二零一八年和二零一七年十二月三十一日的賬面價值與其公允價值無重大不同。

## 26 合同負債和預收款項及銷售按金

合同負債和預收款項及銷售按金是指就銷售和租賃物業單位而收取，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。

## 27 應付賬款及其他應付款

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
應計建造開支	(i)	1,144,415	1,338,438
應付關聯方款項		936,552	835,064
押金保證金		205,427	556,305
其他		620,441	520,668
按攤銷成本計量的金融負債		2,906,835	3,250,475
其他應付稅項	(ii)	65,761	103,270
		2,972,596	3,353,745

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。

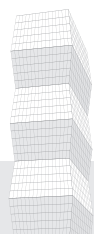
應付的應計建造開支按到期日劃分的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	937,595	1,202,406
1個月至3個月內到期	206,820	136,032
	1,144,415	1,338,438

(ii) 其他應付稅項主要包括應付增值稅、應付契稅、應付城市房地產稅和應付印花稅。

## 28 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。該筆企業債券已於二零一九年一月二十六日全部償還完畢。

**29 股本、儲備及股息****(a) 股息**

於二零一九年三月二十九日，董事會擬宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息每股普通股人民幣0.030元，累計金額為人民幣155,986,000元。(二零一七年：宣派及支付歸屬於二零一七年每股普通股人民幣0.922元，並支付歸屬於二零一六年每股普通股人民幣0.346元)

**(b) 股本及庫存股份****(i) 股本**

	二零一八年		二零一七年	
	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

截至二零一八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（二零一七年：無）。

**(ii) 庫存股份**

	附註	二零一八年		二零一七年	
		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		8,005	34,583	6,893	30,726
為僱員股份獎勵計劃購入 的股份		-	-	2,338	8,598
根據僱員股份獎勵計劃 歸屬的股份	30(b)	(890)	(3,557)	(1,226)	(4,741)
於十二月三十一日		7,115	31,026	8,005	34,583

## 29 股本、儲備及股息（續）

### (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。

#### (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30）。

#### (iii) 匯兌儲備

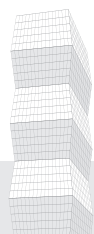
匯兌儲備包含換算境外經營的財務報表所產生的一切外匯差異。匯兌儲備按照附註2(u)所載列的會計政策處理。

#### (iv) 重估儲備

本公司已設立重估儲備，並按照附註2(g)所載就辦公室物業所採納的會計政策處理。

#### (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。



### 30 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	自授予日起7年內 按比例可行權	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		

### 30 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) 於結算日未滿期及未行使股份期權的條款

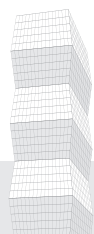
行使期	行使價	二零一八年 數目	二零一七年 數目
二零一三年十一月六日 至二零二二年十一月五日	港幣5.53	-	8,184,000
		-	8,184,000

每項股份期權賦予持有人認購一股本公司普通股的權利。

##### (iii) 股份期權的數目和加權平均行使價如下：

	二零一八年		二零一七年	
	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 本年作廢	5.53 (5.53)	8,184 (8,184)	5.53 -	8,184 -
於年末尚未行使	-	-	5.53	8,184
於年末可行使	-	-	5.53	4,092

於二零一八年度該期權由於某董事離職而作廢。



### 30 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）

##### (iv) 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。

	於二零一二年 十一月六日 授予的股份期權	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
於計量日的公允價值	港幣1.79	港幣1.51	港幣2.24	港幣3.25
股價	港幣5.53	港幣4.25	港幣6.10	港幣8.30
行使價	港幣5.53	港幣4.25	港幣6.10	港幣8.30
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）	48.37%	49.36%	46.35%	45.91%
預期股息	5.56%	2.28%	0.52%	0.48%
無風險利率 （按照外匯基金票據計算）	0.65%	3.11%	1.98%	3.93%

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。



### 30 以權益結算的以股份為基礎的交易（續）

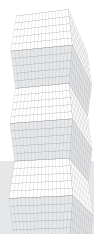
#### (b) 僱員股份獎勵計劃

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之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。

於二零一七年和二零一八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	-	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	(1,705,114)	5.61	二零一三年十一月七日至 二零一四年十一月七日	0.85年
二零一一年十一月	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	0.85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	0.85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	0.85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	0.85年
二零一二年十一月	3,270,300	18,503	二零一三年三月	1,428,500	-	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	(410,683)	6.55	二零一四年四月四日至 二零一七年四月四日	-
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						
二零一七年六月	656,000	2,524						
二零一七年十月	638,000	2,902						
二零一七年十二月	1,045,500	4,671						
合計	15,677,500	75,904		9,911,200	(2,115,797)			

**30 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）**

已獎勵但未歸屬的股份和紅股數目的變動詳情如下：

	二零一八年 已獎勵股份和 紅股數目	二零一七年 已獎勵股份和 紅股數目
於一月一日結餘	4,930,306	5,198,970
已歸屬 紅股	(516,670)	(804,080)
— 分配予得獎人	743,562	957,398
— 已歸屬	(373,065)	(421,982)
於十二月三十一日結餘	4,784,133	4,930,306

**31 處置子公司**

截至2018年12月31日止，本集團在下列公司出售其權益：

公司名稱	處置日期	股權權益比例		收益 人民幣千元
		直接持有	間接持有	
永卓越	16/04/2018	—	100%	3,001,965

出售所得及收益詳情如下：

	在處置日期 人民幣千元
處置子公司的對價	3,001,965
處置子公司的賬面價值	(2,014,359)
處置總公司利得	987,606

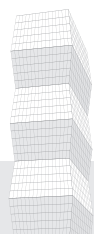
出售子公司的所得如下：

	帳面價值 人民幣千元
二零一七年現金收入	246,760
二零一八年現金收入	2,755,205
總額	3,001,965

**31 處置子公司 (續)**

處置所產生的資產和負債如下：

	帳面價值 人民幣千元
現金及現金等價物	175,262
應收賬款及其他應收款	1,531,128
投資物業	4,641,000
遞延所得稅資產	13,689
應付帳款及其他應付款	(1,708,654)
預收款項及銷售按金	(5,925)
即期所得稅負債	(61,454)
銀行貸款及其他貸款	(1,980,000)
遞延所得稅負債	(590,687)
<b>子公司的淨資產</b>	<b>2,014,359</b>
與子公司處置有關的現金流入，現金淨額：	
截至二零一八年十二月三十一日止年度獲得的現金收益	2,755,205
子公司的現金和現金等價物	(175,262)
<b>截至二零一八年十二月三十一日止年度的現金流入量</b>	<b>2,579,943</b>

**32 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	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>資產</b>			
非流動資產			
於附屬公司的投資		330,787	327,213
		330,787	327,213
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項		20,306,070	19,404,713
應收賬款及其他應收款		3,868	2,793
現金及現金等價物		250,756	434,768
		20,560,694	19,842,274
<b>總資產</b>		20,891,481	20,169,487
<b>權益和負債</b>			
<b>權益</b>			
股本	32 (b)	106,112	106,112
儲備	32 (b)	(1,642,875)	(1,401,480)
<b>總權益</b>		(1,536,763)	(1,295,368)

## 32 控股公司的資產負債表及儲備變動（續）

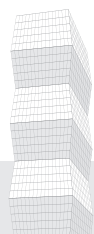
## (a) 控股公司的資產負債表（續）

附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款和其他貸款	310,084	709,452
	<b>310,084</b>	709,452
<b>流動負債</b>		
銀行貸款和其他貸款	412,627	2,736,060
其他應付款	61,119	59,779
應付附屬公司款項	21,644,414	17,959,564
	<b>22,118,160</b>	20,755,403
<b>總負債</b>	<b>22,428,244</b>	21,464,855
<b>總權益及負債</b>	<b>20,891,481</b>	20,169,487

控股公司的資產負債表已由董事會於二零一九年三月二十九日核准，並代表董事會簽署。

潘石屹  
董事姓名

潘張欣  
董事姓名



### 32 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	保留溢利/ 累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零一七年一月一日		106,112	2,399,162	9,661	48,123	(2,243,504)	(2,547,843)	(2,228,289)
本年度溢利		-	-	-	-	-	7,463,837	7,463,837
其他綜合收益		-	-	-	-	62,820	-	62,820
本年度綜合收益總額		-	-	-	-	62,820	7,463,837	7,526,657
就上年度批准的股息		-	(1,799,035)	-	-	-	-	(1,799,035)
就本年度宣派的股息		-	(600,127)	-	-	-	(4,193,834)	(4,793,961)
僱員股份獎勵計劃	30(b)	-	-	-	2,729	-	-	2,729
僱員股份期權計劃	30(a)	-	-	-	1,273	-	-	1,273
根據僱員股份獎勵 計劃歸屬的股份	30(b)	-	1,234	-	(5,976)	-	-	(4,742)
於二零一七年 十二月三十一日		106,112	1,234	9,661	46,149	(2,180,684)	722,160	(1,295,368)
於二零一八年一月一日		106,112	1,234	9,661	46,149	(2,180,684)	722,160	(1,295,368)
本年度溢利		-	-	-	-	-	(164,423)	(164,423)
其他綜合收益		-	-	-	(208)	(76,822)	-	(77,030)
本年度綜合收益總額		-	-	-	(208)	(76,822)	(164,423)	(241,453)
僱員股份獎勵計劃 根據僱員股份獎勵計劃 歸屬的股份	30(b) 30(b)	- -	- 116	- -	3,615 (3,673)	- -	- -	3,615 (3,557)
於二零一八年 十二月三十一日		106,112	1,350	9,661	45,883	(2,257,506)	557,737	(1,536,763)

### 33 承擔及或有負債

#### (a) 承擔

- (i) 就發展中物業及投資物業而言，於二零一八年和二零一七年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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已訂約	699,472	1,180,391
已授權但尚未訂約	672,005	804,138
	<b>1,371,477</b>	<b>1,984,529</b>

#### (b) 擔保

本集團已就提供予物業單位買方的按揭貸款，與多家銀行訂立協議。本集團就這些銀行提供予買方的按揭貸款作出擔保。就大部分按揭而言，當物業的業權契據交予銀行作為有關按揭貸款的抵押品時（一般是在向買方交付物業單位後一年內），擔保便告解除。於二零一八年十二月三十一日，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251,578,000元（二零一七年：人民幣1,426,885,000元）。

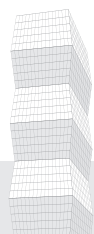
#### (c) 投資物業及持有待售物業

##### (i) 經營租約－出租人

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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年以內	1,486,606	1,359,860
一年以上五年以下	1,638,650	2,051,891
五年以上	141,649	201,001
	<b>3,266,905</b>	<b>3,612,752</b>

**33 承擔及或有負債 (續)****(c) 投資物業及持有待售物業 (續)****(ii) 經營租約 – 承租人**

未來最低租金付款總額須於下列期間支付：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
一年以內	144,393	56,673
一年以上五年以下	626,564	357,793
五年以上	676,814	262,212
	<b>1,447,771</b>	<b>676,678</b>

本集團就租賃物業應付之經營租約付款涉及其若干用於分租之商業物業及其若干辦公室物業。租約之議定平均租賃期通常為五至十年。

**34 重大關聯方交易****(a) 應付關聯方款項及相關交易**

已計入流動負債的應付關聯方款項如下：

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
華鑫置業(集團)有限公司(「華鑫置業」)	(i)	406,366	355,622
上海農村商業銀行	(i)	406,366	355,622
王任生	(i)	123,820	123,820
		<b>936,552</b>	<b>835,064</b>

- (i) 於二零一八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、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936,552,000元(二零一七年：人民幣835,064,000元)。有關墊款為免息、無抵押，且無固定還款期。



### 34 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35所披露）及若干最高酬金人士（如附註8(a)所披露）的款項，詳情如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
短期僱員福利	17,978	16,084
離職後福利	230	153
以股份為基礎的支付	3,615	4,002
	<b>21,823</b>	20,239

### 35 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：

截至二零一八年十二月三十一日止年度：

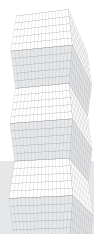
姓名	其他福利的					退休福利	總計
	袍金	薪金	酌情獎金	房屋津貼	估計金錢價值	計劃的 僱主供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事							
潘石屹 (主席)	240	2,160	883	35	124	55	3,497
潘張欣	240	1,920	301	-	186	-	2,647
閻岩*	45	462	308	6	106	9	936
唐正茂*	151	1,093	730	-	71	-	2,045
獨立非執行董事							
黃晶生**	118	-	-	-	-	-	118
查懋誠***	179	-	-	-	-	-	179
熊明華	283	-	-	-	-	-	283
孫強	283	-	-	-	-	-	283
總計	1,539	5,635	2,222	41	487	64	9,988

附註：

\* 閻岩和唐正茂分別於二零一八年三月和八月離職

\*\* 黃晶生於二零一八年八月任職

\*\*\* 查懋誠於二零一八年八月離職



### 35 董事的利益和權益 (續)

#### (a) 董事及行政總裁薪酬 (續)

每名董事及行政總裁的薪酬如下：

截至二零一七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
執行董事							
潘石屹 (主席)	240	1,350	750	32	107	51	2,530
潘張欣	240	1,200	600	-	169	-	2,209
閻岩	240	2,772	1,376	32	138	51	4,609
唐正茂	240	2,262	1,157	-	71	-	3,730
獨立非執行董事							
查懋誠	291	-	-	-	-	-	291
熊明華	291	-	-	-	-	-	291
孫強	291	-	-	-	-	-	291
總計	1,833	7,584	3,883	64	485	102	13,951

#### (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