



SOH O中國有限公司（「本公司」或「公司」或「SOHO中國」）董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」或「集團」）截至二零一一年十二月三十一日止年度（「本年度」或「本期間」）按香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）中相關的規定而編製的經審核綜合業績。本集團二零一一年度的經審核綜合業績經由本公司審核委員會審閱並由董事會在二零一二年三月十四日批准。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額約人民幣5,685百萬元。毛利為約人民幣2,731百萬元，毛利潤率為約48%。本公司權益股東應佔年度純利為約人民幣3,892百萬元，同比上升約7%。核心純利（不含投資物業的評估增值）為約人民幣1,422百萬元。

董事會建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度末期股息，即每股人民幣0.11元，待股東於二零一二年五月召開的本公司股東週年大會（「股東週年大會」）上通過決議後派發。

目錄

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

主席報告書 /

二零一一年中國房地產行業經歷了從未有過的挑戰與考驗。從一月份開始，一系列的緊縮政策相繼出臺，限購限價政策從一線城市推行到全國四十多個城市。為進一步緊縮貨幣流動性，年內中國人民銀行連續六次上調存款準備金率，三次上調金融機構人民幣存貸款基準利率。各種調控政策累加效應在下半年得以顯現，房地產成交量迅速下滑。根據中國指數研究數據信息中心數字，二零一一年一線城市樓市總體成交量同比下降19.49%，二線城市樓市總體成交量同比下跌18.01%。這使得開發商資金情況更趨緊張。





在如此嚴峻的條件下，我們看到更多的公司開始在市場中出售手中的優質資產。這些或是土地或是已經建成的商業物業的優質資產，都為本集團充實土地儲備提供了大量的機會。二零一一年是SOHO中國收穫的一年。在堅實穩健的財務原則和資金實力的支持下，本集團全年項目收購總金額超過人民幣150億元，創下年度收購金額最高記錄。年內收購的新土地或項目均集中在上海交通便利，位置優越的區域。在僅僅兩年多的時間裡，本集團就在上海地區獲得了10個項目，其中兩個更是位於上海外灘的黃金地段，本集團將成為上海外灘最大的業主。目前本集團已經基本構建起北京上海兩個一線城市均衡發展的結構框架，初步完成了區域佈局與擴張。SOHO中國在土地儲備方面的成功拓展，不僅由於市場資金緊張導致可供購買的土地和項目增多，更是得益於本集團長期堅持的穩健財務原則和謹慎的收購策略，使得我們有能力、有準備牢牢把握轉瞬即逝的機會。

在大多數開發商開始為資金狀況、融資渠道擔憂的時候，二零一一年中，得益於資本市場對本集團的青睞，本集團在11家銀行的幫助下，以較低的成本成功完成6.05億美元的銀團貸款。充足的資金為本集團今後的收購、開發和經營提供了堅實有力的財務支持。

樓盤銷售方面，二零一一年本集團合同銷售金額約為人民幣109億元。二零一一年上半年的一系列針對住宅市場的調控政策，不直接涉及商業地產，但本集團上半年沒有可以推出銷售的新項目。下半年有三個新項目開盤銷售，其中，丹棱SOHO在7月份開盤，開盤當天即賣掉91%，寫字樓部份更是全部售罄，完成銷售額約人民幣14.5億元。望京SOHO8月份開盤，僅第一周銷售額就達到了人民幣26億元。但市場進入9月份之後，流動性開始收縮，影響了我們的銷售。

與此同時，我們從租賃市場看到，北京和上海的市場對商業地產的需求仍然十分旺盛。根據世邦魏理仕發佈的市場信息，二零一一年第四季度北京、上海的優質寫字樓租金同比分別上漲50.8%和16.9%，租金水準創造出歷史最高水平。出租率也同比大幅上漲，北京、上海一些優質地段的寫字樓幾乎達到了滿租的狀況。租賃市場的火爆再次證明商業物業的價值得到了市場的認可。而面對旺盛的需求，供應量卻是十分有限的。而可散售的商業物業供應量更是有限。

一旦資金流動性放鬆或市場信心恢復，商業物業的銷售會因為對於商業物業的需求的推動迅速反彈。目前市場流動性仍趨緊，本集團相信年內終將會放開並對二零一二年的物業銷售充滿信心也做好各種準備。與二零一一年不同的是，二零一二年公司擁有充足的可銷售資源。目前總可售物業金額約為人民幣240億元，下半年還有兩個項目（凌空SOHO和SOHO世紀廣場）預計將取得銷售許可證，全年總可售物業金額超過人民幣300億元。

本集團相信二零一二年還會有更多的收購機會出現，本集團將繼續關注北京、上海及其他一線城市的最佳商業物業的收購機會。手握人民幣157億元現金並處於淨現金狀態，SOHO中國仍是唯一一家有實力的買家。

本集團二零一二年的收購目標為人民幣100億元。本集團將堅持現有的商業模式，謹慎選擇，繼續收購最優質的資產，增加本公司價值。

創新一直是SOHO中國的靈魂。我們一直跟世界知名的建築設計師合作，務求創造最獨特、符合未來工作和生活要求和趨勢的建築。在建築施工上，我們更是引進先進的系統和技術。我們引入BIM系統，用於建築的設計、施工和工程管理，將設計、預算、採購、施工、銷售等部門有效連接起來、協同作業，減少浪費，提高效率，保證工程質量。創新的設計理念需要用先進的技術加以實施呈現，這都使得我們的產品更加獨特。

暫時的困難與考驗動搖不了我們堅持商業地產之路的信心。SOHO中國將利用優勢，牢牢抓住市場機遇，不斷創新發展，為公司和社會創造更多物質與精神財富。

潘石屹

主席

二零一二年三月十四日

業務回顧 /

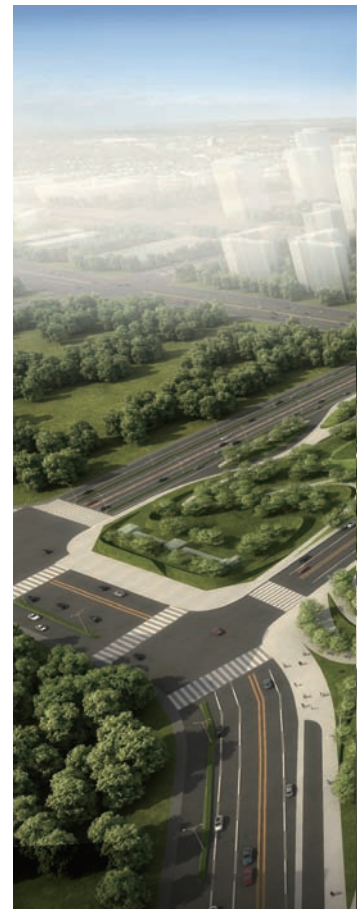
合同銷售

二零一一年，本集團完成總合同銷售金額約人民幣10,913百萬元。合同銷售面積達183,827平方米（不含車位），均價每平方米約人民幣58,649元。

二零一一年本集團的合同銷售額主要來自於以下項目：望京SOHO、銀河SOHO、SOHO中山廣場、丹棱SOHO以及SOHO東海廣場。

項目名稱	本期間合同 銷售金額 (人民幣千元)	本期間合同 銷售面積* (平方米)	本期間合同 銷售均價* (人民幣元/ 平方米)	總可售面積* (平方米)	截至	截至
					二零一一年 十二月 三十一日止 已售面積佔 總可售面積* 比率	二零一一年 十二月 三十一日止 累計合同 銷售金額 (人民幣千元)
望京SOHO	4,679,041	87,656	52,938	406,777	22%	4,679,041
銀河SOHO	2,290,057	23,814	95,261	258,401	90%	16,927,482
SOHO中山廣場	1,657,575	33,067	48,957	112,864	29%	1,657,575
丹棱SOHO	1,452,442	28,801	49,563	31,601	91%	1,452,442
SOHO東海廣場	471,243	7,414	63,565	71,671	93%	4,287,369
其他	362,814	3,075				
共計	10,913,172	183,827	58,649			

* 各項目總可售面積、合同銷售面積及合同銷售均價不含車位及庫房部份。





開發中的項目

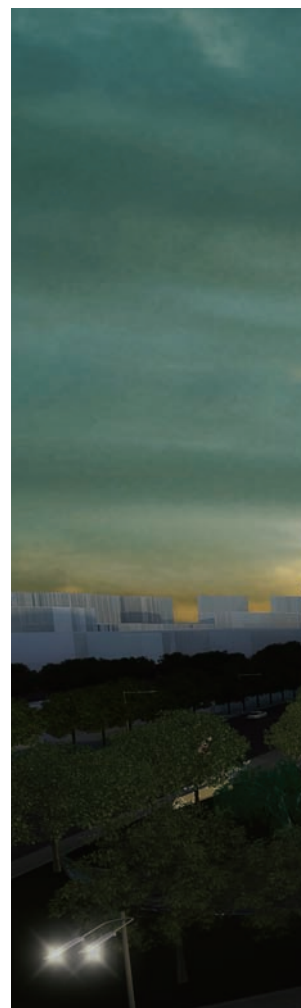
本期間天安門南（前門）項目二期一部份竣工。二零一一年本公司完成收購總金額超過人民幣150億元。收購的項目或土地均為位於上海優質核心地段的商業項目。

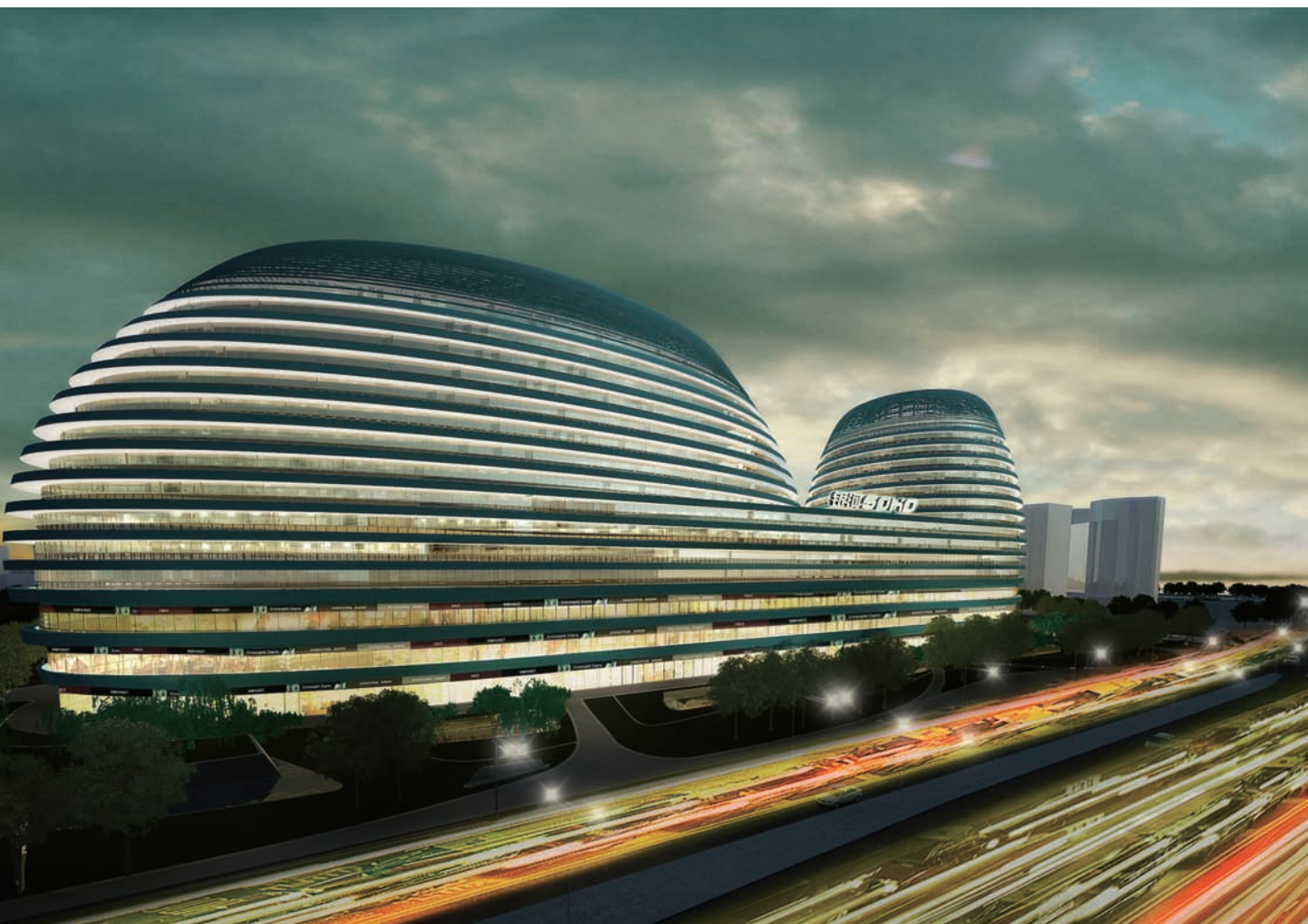
於二零一二年三月三十一日，本集團正在開發的主要物業如下，其中天安門南（前門）項目為本集團自持之投資物業，大部份已經竣工並正在出租經營。

	項目名稱	地點	物業類型	總建築面積* (平方米)	本集團所佔 權益比例 (%)
現有項目	銀河SOHO	北京	辦公、商業	330,000	100%
	望京SOHO	北京	辦公、商業	520,000	100%
	光華路SOHO II	北京	辦公、商業	167,000	100%
	天安門南（前門）	北京	商業	55,000	100%
	凌空SOHO	上海	辦公、商業	350,000	100%
	外灘SOHO	上海	辦公、商業	189,000	61.51%
	SOHO復興廣場	上海	辦公、商業	137,000	100%
新收購項目	SOHO靜安廣場	上海	辦公、商業、 公寓	81,000	100%**
	SOHO海倫廣場	上海	辦公、商業	152,000	100%
	SOHO中山廣場	上海	辦公、商業	142,000	100%
	虹口SOHO	上海	辦公、商業	97,000	100%
	SOHO世紀廣場	上海	辦公、商業	59,000	100%
	外灘8-1地塊	上海	辦公、商業	423,000	50%
	共計			2,702,000	

* 計劃總建築面積。

** 根據收購協議，本集團將於轉讓項目在建工程的法定條件被滿足後收購SOHO靜安廣場的土地使用權及項目在建工程。





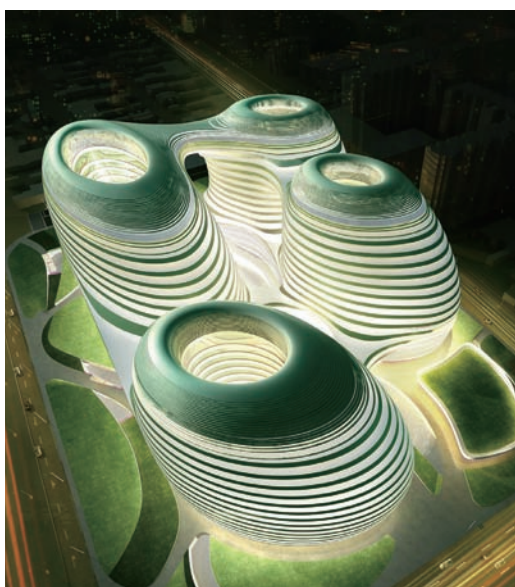
主要項目

望京 SOHO

望京SOHO將被建成總建築面積近520,000平方米的大規模寫字樓及商場物業。望京地區是北京目前最成熟的高端居住區域，但缺乏具規模的寫字樓和商業設施。望京SOHO建成後，將使望京地區的城市規劃更加平衡、完整。該項目最高建築高度可達200米，建成後將成為從機場高速路進入北京市區的第一個地標建築和視角點。望京地區目前是眾多跨國公司的中國總部所在地，該項目就緊鄰戴姆勒、西門子、微軟、卡特彼勒等公司的中國總部。

望京SOHO由紮哈·哈迪德設計師設計，目前該項目已經開工建設。二零一一年六月二十五日，本公司舉行了望京項目銷售中心亮相活動。望京SOHO於二零一一年八月二十日開始預售。截至二零一一年十二月三十一日，該項目已實現累計合同銷售金額約人民幣4,679百萬元。辦公部份銷售均價約為人民幣49,354元每平方米，商鋪部份銷售均價約為人民幣86,748元每平方米。





銀河 SOHO

銀河SOHO總建築面積約為330,000平米。由紮哈·哈迪德設計師設計，建成後將成為位於北京東二環內的標誌性建築。

銀河SOHO項目於二零一零年六月二十六日開盤預售。截至二零一一年十二月三十一日，該項目已累計銷售大約90%可售面積（不含車位），辦公部份銷售均價約為人民幣63,673元每平米，商鋪部份銷售均價約為人民幣86,182元每平米。於本期間末，項目總合同銷售金額約人民幣16,927百萬元。該項目目前主體結構已完工，項目整體預計於二零一二年竣工。



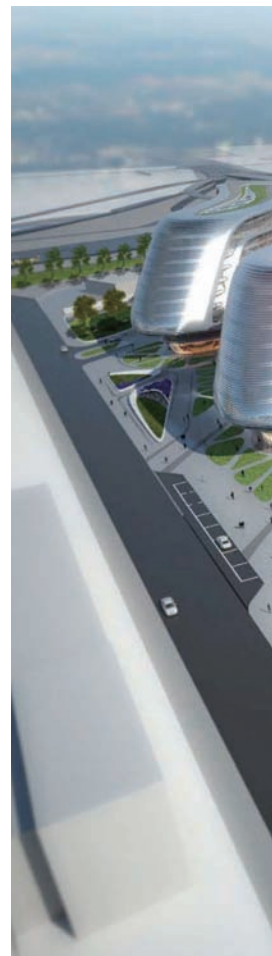
光華路 SOHO II

光華路SOHO II位於北京中央商務區中心，光華路SOHO項目正對面。總規劃建築面積約167,000平米。該項目的地下部份已經完工。

天安門南 (前門)

該項目位於天安門廣場南邊的前門大街和東側地區，本集團擁有權益之商業面積約為54,691平米。其中一期位於前門大街，面積約22,763平米，已全部建成。二期位於大街東側地塊，面積約31,928平米，其中約14,084平米已經完工，其餘部份尚在建設中。二期預計於二零一二年全部竣工。

本集團計劃持有整個天安門南項目作為投資物業。竣工部份已經出租經營，目前出租率已達約74%。





凌空 SOHO

凌空SOHO(原虹橋SOHO)土地面積為86,164平方米,地上的規劃總建築面積為215,410平方米,總建築面積約為350,000平方米。該項目位於上海虹橋臨空經濟園區,緊鄰全球規模最大的上海虹橋交通樞紐。上海虹橋交通樞紐為航空、高速鐵路、地鐵等現代交通方式的匯聚點,為全球規模最大的交通樞紐和上海當前最具活力的地區。從虹橋交通樞紐到達長三角地區最繁華城市只需半小時左右,使該交通樞紐及其周邊成為中國最具發展潛力的區域。

該項目正在開發建設中。

外灘 SOHO

該項目總佔地面積約22,462平方米，規劃總建築面積約為189,000平方米。本集團以人民幣2,250百萬元的對價收購了項目公司大股東鼎鼎國際投資股份有限公司（「國鼎」）90%的權益，並由此間接持有項目公司61.506%的權益。國鼎享有約132,000平方米的總體規劃建築面積，其中包括65,000平方米的地上寫字樓和商業面積，以及17,000平方米的地下商業面積。

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

該項目目前規劃設計工作已基本完成並已開工建設。

本集團計劃持有該項目作為投資物業。

SOHO 復興廣場

本集團於二零一零年十月十二日以約人民幣12.1億元收購了持有SOHO復興廣場（原復興路SOHO）的項目公司之48.4761%股權。根據合作框架協議計算之同等代價，本集團分別於二零一一年三月及二零一二年三月通過兩次收購增持此項目公司股權至100%。SOHO復興廣場位於上海最繁華及最具現代魅力的商業街淮海中路，直達地鐵10號線及13號線（在建），鄰近商業氣氛最多彩多姿之上海新天地。項目作商業及辦公用途，總規劃建築面積約137,000平方米。

該項目目前正在建設中。本集團計劃持有該項目作為投資物業。

新收購項目

SOHO靜安廣場

本集團於二零一一年三月三十一日訂立框架協議收購上海曹家渡地塊，後命名為SOHO靜安廣場。該項目作商業、辦公室及公寓用途，佔地面積約14,832平方米，總規劃建築面積共約81,000平方米，其中地上建築面積約51,136平方米。

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

該項目規劃設計工作已經開始。

SOHO海倫廣場

本集團於二零一一年四月十三日以人民幣24.7億元之對價通過參加浙江產權交易所籌辦及舉行之競價會成功競買收購上海海倫路地塊，後命名為SOHO海倫廣場。該地塊面積約28,103平方米，用作商場及辦公用途，總規劃建築面積約152,000平方米，包括地上寫字樓及商場面積約112,132平方米及地下商場面積及配套停車位約39,900平方米。

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

該項目規劃設計工作已經開始。

SOHO中山廣場

本集團於二零一一年五月六日訂立框架協議以約人民幣32億元收購上海一商業地產項目，後命名為SOHO中山廣場。該項目佔地面積約16,176平方米，為商業及辦公用途，由兩座樓宇組成，總建築面積為142,184平方米，包括100,199平方米辦公面積以及12,664平方米商業面積。

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

SOHO中山廣場於二零一一年八月十四日，收購三個月後開始銷售。截至二零一一年十二月三十一日，該項目已實現合同銷售金額約人民幣1,658百萬元，銷售均價約為人民幣48,957元每平方米。

虹口SOHO

本集團於二零一一年五月三十一日訂立股權與債權轉讓協議以人民幣約15億元收購上海虹口區海南路10號之地塊土地，後命名為虹口SOHO。該收購於二零一一年七月完成。虹口SOHO項目佔地面積約為16,427平方米，用作商業及辦公用途，總可銷售建築面積約為66,833平方米，包括約60,194平方米地上辦公面積和約6,639平方米之地上及地下商業面積。

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

該項目規劃設計工作已經開始。

SOHO世紀廣場

本集團於二零一一年八月五日訂立收購協議收購嘉瑞國際廣場之目標物業，收購完成後項目命名為SOHO世紀廣場。收購的物業為SOHO世紀廣場整幢大樓（不包括24樓及地庫中的40個停車位），可售總建築面積約42,972平方米，包括約42,540平方米地上建築面積作辦公室用途及約432平方米地上建築面積作零售用途。

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

該項目建設目前接近完工，預計二零一二年完工交付本集團。

外灘8-1地塊

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

外灘8-1地塊佔地面積約45,472平方米，規劃用作綜合辦公、商業、金融及文化藝術用途。該項目規劃的總建築面積為422,825平方米，地上總建築面積約271,529平方米（其中可售建築面積為269,968平方米，包括商業面積40,590平方米、辦公面積190,000平方米、酒店面積30,000平方米及文化藝術中心面積9,378平方米）以及地下建築面積151,296平方米（包括地下零售面積51,002平方米）。30,000平方米酒店面積以及6,000平方米地下配套用房的權益已出售予第三方。

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

該項目已經開工建設。

企業社會責任 /

SOH中國基金會是SOHO中國出資並全權管理運營的公益慈善機構，其使命是要在推動社會物質發展的同時，推動我們精神進步和成長。在為社會和股東創造巨額財富的同時，公司藉由SOHO中國基金會也在創辦各種慈善資助項目，通過對這些項目投入資金和SOHO員工的實際參與，使我們的精神品質得到提升，使我們的物質財富和精神財富同步發展。每個項目在捐贈資金的同時，還吸引和鼓勵公司的每一位員工能夠參與到每一個慈善項目中來，除了付出金錢之外，還要付出時間、感情、智慧，來服務和回饋社會。



二零一一年SOHO中國基金會主要投放兒童美德教育工程和部份公益捐款。SOHO中國基金會自二零零八年起在甘肅天水地區開始兒童美德教育課程項目的試點推廣，經過四年的持續努力，已將美德教育成功推廣到天水地區200多所學校及西安的5所學校。二零一一年美德教育又拓展到貴州及雲南。截止到二零一一年底SOHO中國基金會資助了1,347名老師和252名校長參加了美德教育課程培訓，這些美德老師們每年可將美德教育傳播給6萬多個孩子。

SOHO中國基金會將繼續引導並率先實踐社會責任，積極參與各項公益事業，並將帶動SOHO員工和更多的社會資源共同參與。



管理層討論及分析 /

財務回顧

物業發展

二零一一年營業額（扣除營業稅後）約為人民幣5,685百萬元，較二零一零年的人民幣18,215百萬元減少約人民幣12,530百萬元，下降幅度約為69%。主要原因是由於二零一一年本公司完工項目較少，結算的建築面積減少。本期間結算的建築面積約為100,315平方米（不含車位面積），較二零一零年結算的建築面積約409,106平方米下降約75%。二零一一年結算的建築面積（不含車位面積）平均售價約為每平方米人民幣56,670元，較二零一零年的每平方米約人民幣44,524元有所增長，增長幅度約為27%。二零一一年度確認的營業額主要來源於丹棱SOHO、SOHO東海廣場、三里屯SOHO及SOHO中山廣場等。





盈利能力

二零一一年的毛利潤約為人民幣2,731百萬元，較二零一零年毛利潤約人民幣9,257百萬元下降約人民幣6,526百萬元，下降幅度約為71%。二零一一年的毛利潤率約為48%。

二零一一年的除稅前溢利約為人民幣6,862百萬元，較二零一零年的除稅前溢利約人民幣8,700百萬元減少約人民幣1,838百萬元，下降幅度約為21%。除稅前溢利的減少，主要源於本期間毛利的減少。

二零一一年本公司權益股東所佔純利約為人民幣3,892百萬元，較二零一零年的純利約人民幣3,636百萬元增加約人民幣256百萬元。主要是由於本期間投資物業增多導致物業評估增值大量增加。除去投資物業的評估增值，核心純利為人民幣1,422百萬元。

二零一一年核心純利潤率約為25%，較二零一零年核心純利潤率19%有所提高。

費用控制

二零一一年的銷售費用約為人民幣238百萬元，較二零一零年的銷售費用約人民幣547百萬元減少約人民幣310百萬元，降幅約為57%。銷售費用下降主要是由於本公司二零一一年確認收入面積和營業額下降所致。

二零一一年的行政費用約為人民幣211百萬元，較二零一零年的行政費用約人民幣205百萬元，增加約人民幣6百萬元，增幅約為2.8%。雖然本公司大力拓展上海市場且開發規模比二零一零年大大增加，但本期間行政費用比二零一零年僅稍有增長。

財務收入及費用

二零一一年的財務收入為人民幣559百萬元，二零一零年的財務收入為人民幣224百萬元，財務收入增加人民幣335百萬元，增幅約為149%。雖然二零一一年底現金低於二零一零年，但由於二零一一年本公司加強了現金管理使得財務收入顯著增加。





二零一一年度的財務費用約為人民幣351百萬元，二零一零年的財務費用約為人民幣292百萬元。財務費用增加約人民幣58百萬元，增加幅度約20%。財務費用增加主要是由於本年度新增貸款產生的利息所致。

投資物業的評估增值

二零一一年度的投資物業的評估增值約為人民幣4,027百萬元，主要源於本期間本集團擁有更多投資物業的確認，包含已完工和未完工的物業項目。

所得稅

本集團所得稅包括中國企業所得稅以及土地增值稅。二零一一年度的中國企業所得稅約為人民幣1,553百萬元，較二零一零年的約人民幣1,903百萬元減少約人民幣350百萬元。二零一一年度的土地增值稅約為人民幣822百萬元，較二零一零年的約人民幣3,025百萬元減少約人民幣2,203百萬元。所得稅額隨著利潤的減少而減少。

財政補貼

二零一一年本集團獲得政府財政補貼約人民幣201百萬元，二零一零年約為人民幣44百萬元。財政補貼是地方政府根據相關規定對於具有一定貢獻企業給予的獎勵。

可換股債券、銀行貸款及資產抵押

於二零一一年六月二十二日，本公司與一個由多家銀行組成的銀團就一筆最多相等於605百萬美元的三年期可轉讓貸款融資（「銀團貸款」）訂立融資協議。銀團貸款以倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息（視適用情況而定）與息差之總和之息率計息，息差為每年3.55釐。銀團貸款將用作撥付本集團一般企業資金所需。

於二零零九年七月二日，本公司發行了價值港幣2,800百萬元的五年期可換股債券（「可轉債」），票面利率為每年3.75%。債券持有人可於二零零九年八月十一日至二零一四年六月二十五日期間以每股港幣5.88元／股的初始轉換價格將所持債券轉換為本公司普通股。轉換價格因宣告二零零九年末期股息、二零一零年中期股息及二零一零年末期股息進行了調整。於二零一一年十二月三十一日轉換價格為每股港幣5.42元。於二零一一年十二月三十一日，該可轉債的債務價值約為人民幣1,987百萬元，股權價值約為人民幣514百萬元。





於二零一一年十二月三十一日，本集團的銀行貸款共計約人民幣**11,637**百萬元。銀行貸款中的約人民幣**2,215**百萬元將於一年內到期，約人民幣**3,656**百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣**5,311**百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣**455**百萬元將於五年以上到期。於二零一一年十二月三十一日，本集團的約人民幣**11,631**百萬元銀行貸款以本集團的土地使用權、物業、有限制銀行存款以及本集團附屬公司的股權作抵押。

於二零一一年十二月三十一日，本集團可轉債與銀行貸款共計約人民幣**13,624**百萬元，佔總資產比率約為**22.8%**（二零一零年：**22.2%**）。淨借貸（銀行貸款+可轉債－現金及現金等價物及銀行存款）權益比為**-10%**（二零一零年：**-57%**）。

或有負債

二零一一年十二月三十一日，本集團與一些銀行簽訂了協議對其物業買家的按揭貸款提供擔保。於二零一一年十二月三十一日，本集團就該些協議向銀行提供擔保的按揭貸款金額約人民幣**4,776**百萬元（二零一零年十二月三十一日約為人民幣**6,587**百萬元）。

資本承擔

二零一一年十二月三十一日，本集團已簽訂合約的有關物業開發活動的資本承擔為約人民幣**4,547**百萬元（二零一零年十二月三十一日為人民幣**4,819**百萬元）。該金額主要由已簽訂合約的物業開發項目的建築合約成本及土地使用權收購成本構成。本集團已簽訂合約的有關權益投資的資本承擔為約人民幣**3,756**百萬元（二零一零年十二月三十一日為零），與收購SOHO世紀廣場及外灘**8-1**項目有關。

僱員及薪酬政策

截止到二零一一年十二月三十一日，本集團僱員人數為**2,359**人，其中含北京和上海的銷售與租務人員**97**人，長城腳下的公社和博鰲藍色海岸度假邨僱員**314**人，物業公司僱員**1,531**人。

本公司的僱員薪酬包括基本薪金及考評薪金。考評薪金根據表現考評按季度釐定。銷售員工的薪酬主要由與銷售表現掛鈎的佣金組成。本公司亦根據公司於二零零七年九月十四日採納的購股權計劃，分別於二零零七年九月十四日、二零零八年一月三十日和二零零八年六月三十日授予本公司不同董事及僱員購股權，同時本公司董事會於二零一零年十二月二十三日採納僱員股份獎勵計劃（「僱員股份獎勵計劃」），作為薪酬安排的一部份。

公司高級管理層為七人。

董事會報告 /

主營業務

本公司主要業務為投資房地產開發。本集團之具體業務詳情載於本年報之「業務回顧」部份。集團主要業務在本年度間並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利以及本公司及集團截至當日的財務狀況載於財務報表部份。

董事會已通過決議建議派發截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之末期股息為每股人民幣0.11元（二零一零年：每股人民幣0.14元）。

財務概要

下表為本集團過去五年財務狀況概要。此概要並非經審核之財務報表部份。

綜合損益表截至十二月三十一日止年度

	二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年
單位：人民幣千元					
營業額	5,684,822	18,215,091	7,413,451	3,121,375	6,953,580
除稅前溢利	6,861,880	8,700,068	5,658,710	1,149,159	3,756,790
所得稅	(2,375,458)	(4,928,485)	(2,264,020)	(726,219)	(1,769,382)
年度溢利	4,486,422	3,771,583	3,394,690	422,940	1,987,408
以下各方應佔部份					
本公司權益股東	3,892,308	3,636,156	3,300,178	399,073	1,965,660
非控股權益	594,114	135,427	94,512	23,867	21,748
每股基本盈利（人民幣）	0.751	0.701	0.636	0.076	0.477
每股基本攤薄盈利（人民幣）	0.716	0.673	0.625	0.076	0.477
每股中期股息（人民幣）	0.14	0.12	0	0	0
每股末期股息（人民幣）	0.11	0.14	0.2	0.1	0.1

綜合資產負債表於十二月三十一日

	二零一一年	二零一零年	二零零九年	二零零八年	二零零七年
單位：人民幣千元					
非流動資產	16,146,673	9,711,396	5,427,663	1,572,874	2,071,746
流動資產	43,533,101	38,219,036	32,328,658	24,498,210	21,386,429
流動負債	23,044,487	18,853,899	11,958,573	8,846,894	7,685,385
流動資產淨值	20,488,614	19,365,137	20,370,085	15,651,316	13,701,044
資產總值減流動負債	36,635,287	29,076,533	25,797,748	17,224,190	15,772,790
非流動負債	13,417,665	9,097,165	8,355,221	3,099,303	1,154,429
資產淨值	23,217,622	19,979,368	17,442,527	14,124,887	14,618,361
股本	107,502	107,485	107,485	107,485	108,352
儲備	21,615,261	19,135,247	17,116,130	13,880,557	14,347,480
本公司權益股東應佔權益總額	21,722,763	19,242,732	17,223,615	13,988,042	14,455,832
非控股權益	1,494,859	736,636	218,912	136,845	162,529
權益總額	23,217,622	19,979,368	17,442,527	14,124,887	14,618,361

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24及26內。

儲備

本公司及本集團在本年度內儲備變動詳情載於經審核的綜合財務報表附註24與綜合權益變動表內。

本公司於二零一一年十二月三十一日可供分派儲備載於經審核的綜合財務報表附註24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財務報表附註11內。

遵照上市規則第13.18條及第13.21條披露資訊

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

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

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

本公司根據融資協議及相關文件之一切未償還負債將即時到期及須予償還。於二零一一年十二月三十一日，信託為本公司全部已發行股本約64.06%之實益擁有人。

董事

本年度內及直至本報告日期止本公司董事如下：

執行董事

潘石屹先生（主席）
潘張欣女士（行政總裁）
閻岩女士（總裁）
唐正茂女士（財務總裁）

獨立非執行董事

Ramin Khadem博士
查懋誠先生
衣錫群先生

根據本公司的公司章程細則第87(1)及87(2)條，衣錫群先生、閻岩女士及Ramin Khadem博士須於即將舉行之股東週年大會上輪換退任，並願意於股東週年大會上膺選連任。

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

各獨立非執行董事均已與本公司訂立委聘書，由二零一二年一月一日至二零一三年三月三十一日止，可由任何一方事先向另一方發出不少於三個月書面通知予以終止。

除上文所披露者外，所有在應屆股東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，四十八歲，本公司之執行董事兼董事會主席。潘先生於一九九五年共同創辦本公司的前身公司紅石實業有限公司，自此與其妻子潘張欣女士共同帶領本公司進行全部項目的開發。在此之前，潘先生於一九九二年共同創辦了北京萬通實業股份有限公司。

潘石屹為當選新浪網2009及2010年度新浪樂居「地產風雲人物」；榮獲2008年「安永中國企業家獎」；2004及2006年，被新浪網選為「地產10大影響力人物」；2005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；2011年，再次當選新浪樂居「2011年中國房地產年度人物」。

潘張欣女士

行政總裁

潘張欣女士，四十六歲，本公司執行董事兼行政總裁。彼於一九九五年共同創辦本公司的前身公司紅石實業有限公司，自此與其丈夫潘石屹先生共同帶領本公司進行全部項目的開發。

張女士於二零零五年被「達沃斯世界經濟論壇」評選為「全球年輕領袖」之一。作為對張女士在促進亞洲建築發展方面努力的表彰，張女士於二零零二年獲*la Biennale di Venezia*（威尼斯雙年展）頒發特殊大獎建築藝術推動大獎。二零零八及二零一一年榮登美國權威雜誌《福布斯》公佈的「全球100位最有影響力女性」榜，二零零九、二零一零和二零一一年被《金融時報》評選為「全球商界最有影響力50位女性之一」，二零一一年榮獲華美協進社2011年度「藍雲獎」，二零一一年亦榮登美國《財富》雜誌「全球最具影響力50位商界女性排行榜」。彼亦曾在多個論壇上發表過講演，包括二零零三年中國企業高峰會、二零零三年世界經濟發展宣言、二零零五年財富全球論壇及二零零八年、二零零九年和二零一零年世界經濟論壇年會。

閻岩女士

總裁

閻岩女士，四十八歲，本公司執行董事兼總裁，負責本公司的企業拓展、成本預算控制及全面管理。彼於一九九六年十二月加盟本公司，歷任公司首席運營官、財務總裁和公司總裁。閻女士於一九八六年獲得天津大學土木工程學士。彼於中國房地產開發行業擁有十八年的相關經驗。

唐正茂

財務總裁

唐正茂女士，四十一歲，本公司執行董事兼財務總裁。唐女士於本公司任職逾九年，任職財務總裁之前先後出任金融與投資者關係部總監以及財務總監。唐女士負責本公司的財務管理、投資者關係及企業融資。於二零零二年加盟本公司前，彼曾於紐約瑞士信貸第一波士頓投資銀行部工作。彼於耶魯大學獲得工商管理碩士學位，並於上海復旦大學獲得經濟學碩士及學士學位。

獨立非執行董事

Ramin Khadem博士

Ramin Khadem博士，六十七歲，本公司獨立非執行董事，彼為法國斯特拉斯堡International Space University理事會成員。彼為國際空間貿易機構的董事會成員。彼為ManSat Ltd.（該公司為國際航太業界的需求服務）及Near Earth L.L.C.（為一家專為衛星、媒體及電信客戶及投資者提供服務的投資銀行）的諮詢局成員。彼亦為Odyssey Moon Ltd.（一家從事月球經營計劃業務的公司）的主席。Khadem博士於二零零零年十月至二零零四年七月間擔任Inmarsat Ventures Limited（前

稱Inmarsat Ventures Plc (「Inmarsat」)的執行董事，亦於二零零三年十二月至二零零四年七月間擔任Inmarsat Group Holdings Limited的執行董事，負責Inmarsat Group的整體財務管理及表現。自一九九三年起，彼一直擔任Inmarsat的財務總監，在此之前，彼曾在Inmarsat擔任多個職位，包括財務總監、財務經理及財務及行政總監。Khadem博士畢業於伊利諾大學並獲得電機工程理學學士學位，並持有麥吉爾大學經濟學碩士及博士學位。

查懋誠先生

查懋誠先生，六十二歲，本公司獨立非執行董事，彼為香港興業國際集團有限公司（一家在聯交所上市的公司，股份代號480）副主席兼董事總經理及新世界發展有限公司（一家在聯交所上市的公司，股份代號0017）替任獨立非執行董事。彼亦為浙江省中國人民政治協商會議委員及香港理工大学理事會理事。查先生畢業於史丹福大學並獲得工商管理碩士學位，亦持有威斯康辛大學理學學士學位。

衣錫群先生

衣錫群先生，六十四歲，本公司獨立非執行董事，中國股權投資基金協會副會長，北京股權投資基金協會副會長以及第一屆輪值主席。1986年至1987年，曾主持北京市人民政府經濟體制改革辦公室工作。1987年至1991年出任北京市西城區區長。自1991年起，先後擔任北京市市長助理，同時兼任北京市對外經濟貿易委員會主任及北京市經濟技術開發區管委會主任。1999年獲委任為北控集團子公司京泰實業（集團）有限公司總經理及北京控股有限公司董事。2003年任京泰實業（集團）有限公司董事長及北京控股有限公司（一家在聯交所上市的公司，股份代號392）董事局主席。2004年12月任北京控股集團有限公司董事長。期間曾任北京股權投資發展基金有限公司董事長。現任中國股權投資基金協會副會長，北京股權投資基金協會副會長、招商銀行（一家在聯交所上市的公司，股份代號3968）獨立董事、浙商金匯信託股份有限公司獨立董事、卓亞（企業融資）有限公司獨立董事、京城企業協會會長，中國產業發展促進會副會長、中關邨顧問委員會委員。

高級管理層

陰傑先生

高級副總裁

陰傑先生，四十四歲，為本公司首席建築師，負責公司設計與工程體系，於二零零九年加盟本公司。陰先生於一九九二年獲得美國華盛頓大學學士學位，具有美國華盛頓州註冊建築師資格。在加盟本公司之前，陰先生在美國知名建築事務所執業17年。

王勝江先生

公司副總裁

王勝江先生，三十九歲，負責本公司銷售、租務體系全面管理工作。王先生於一九九四年獲得天津大學土木工程系學士學位，並於二零一二年獲得清華大學經管學院EMBA碩士學位。王先生擁有超過十七年的建築、房地產開發相關工作經驗，並已於本公司全職工作12年。

賴楚珊女士

公司副總裁

賴楚珊女士，三十九歲，為本公司首席法律官，負責本公司的法律事務，於二零零八年五月加盟本公司。賴女士分別於一九九五年和一九九六年獲得香港大學法學（榮譽）學士學位和法學（優異成績）專業證書，並於一九九七年獲得牛津大學法學碩士學位。賴女士具有香港和英格蘭及威爾士執業律師資格。在加盟本公司之前，賴女士在兩家知名國際律師事務所執業超過10年。

馬秀娟女士

公司秘書

馬秀娟女士，五十三歲，本公司公司秘書。彼在公司秘書服務專業擁有超過三十年的工作經驗，包括曾任上市公司的公司秘書職務、為客戶在不同區域例如香港、開曼群島和英屬維京群島等地設立公司，以及對公司重組項目、公司股東及董事的合規合法服務的經驗。馬小姐目前為一家在香港提供企業服務及會計服務為主的公司KCS Hong Kong Limited（凱譽香港有限公司）的董事兼公司註冊及合規部主管。馬小姐持有University of Strathclyde工商管理碩士學位，並為香港特許秘書公會和英國特許秘書及管理人員公會的資深會員。

董事薪酬

經二零一一年五月十一日舉行的二零一一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。

二零一一年內各董事薪酬詳情如下：

二零一一年	董事袍金 人民幣千元	薪金津貼及 實物福利 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	小計 人民幣千元	以股份為 基礎的支付 (附註(i)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事						
潘石屹(主席)	240	5,528	30	5,798	-	5,798
潘張欣	240	4,947	-	5,187	-	5,187
閻岩	240	5,050	30	5,320	657	5,977
唐正茂	240	3,844	-	4,084	219	4,303
獨立非執行董事						
Ramin Khadem	298	-	-	298	-	298
查懋誠	255	-	-	255	-	255
衣錫群	255	-	-	255	-	255
總計	1,768	19,369	60	21,197	876	22,073

附註：

- (i) 這項是指根據本公司僱員股份獎勵計劃授予董事的獎勵股份的公允價值。這些獎勵股份的價值是按照經審核綜合財務報表附註1(p)(ii)所列本集團有關以股份為基礎的支付交易的會計政策計量。實物福利的詳情，包括主要條款和授予獎勵股份數目，載列於經審核綜合財務報表附註26(b)。

在本年度，本集團並未向董事支付任何酬金，作為吸引他們加盟本集團或加盟本集團時的獎金或離職賠償，而本公司並無董事在年內放棄或同意放棄任何酬金。

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

於二零一一年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條的規定記入該條所指的登記冊，或須根據上市規則內的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）的規定知會本公司及聯交所的股份權益及淡倉如下：

(i) 於本公司已發行普通股之權益

姓名	個人權益	家族權益	公司權益	普通股數目	股權概約百分比
潘石屹	-	3,324,100,000 (L)	-	3,324,100,000 (L)	64.0648% (L)
	-	262,721,286 (S)	-	262,721,286 (S)	5.0634% (S)
潘張欣	-	-	3,324,100,000 (L)	3,324,100,000 (L)	64.0648% (L)
	-	-	262,721,286 (S)	262,721,286 (S)	5.0634% (S)
閻岩	2,519,500 (L)	-	-	2,519,500 (L)	0.0486% (L)
	(附註 2)				
唐正茂	656,250 (L)	-	-	656,250 (L)	0.0126% (L)
	(附註 3)				
Ramin Khadem	300,000 (L)	-	-	300,000 (L)	0.0058% (L)

附註：

- (1) 字母「L」表示董事於該等證券之好倉，字母「S」表示董事於該等證券之淡倉。
- (2) 該等相關股份的權益指(i)根據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」）授出的1,242,500股購股權；(ii)根據購本公司股東於二零零七年九月十四日批准的購股權計劃（「購股權計劃」）而於二零零八年一月三十日授出的901,000股購股權；(iii)70,000股實益擁有股份；及(iv)根據本公司於二零一零年十二月二十三日採納的僱員股份獎勵計劃（「僱員股份獎勵計劃」）於二零一一年三月九日授出的306,000股股份。
- (3) 該等相關股份的權益指(i)根據首次公開招股前購股權計劃授出的331,250股購股權；(ii)根據購股權計劃而於二零零八年一月三十日授出的223,000股購股權；及(iii)根據僱員股份獎勵計劃於二零一一年三月九日授出的102,000股股份。

(ii) 於本公司相聯法團已發行之普通股之權益

姓名	相聯法團名稱	權益性質	權益股本金 (美元)	股權概約百分比
潘石屹	北京紅石建外房地產開發有限公司	受控制法團權益	1,275,000	4.25%
	北京搜候房地產有限責任公司	實益擁有人	4,950,000	5.00%
	北京紅石新城房地產有限公司	實益擁有人	500,000	5.00%
	北京山石房地產有限責任公司	實益擁有人	1,935,000	5.00%
閻岩	北京紅石建外房地產開發有限公司	受控制法團權益	225,000	0.75%

除上文所披露外，據本公司董事所知，於二零一一年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條的規定須列入該條所述之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之股份權益及淡倉。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一一年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條存放於公司的主要股東登記冊顯示，除了以上就若干董事披露的權益外，以下股東已知會本公司其於本公司已發行股本的相關權益如下：

姓名	權益性質	普通股數目	股權概約百分比
HSBC International Trustee Limited (附註2)	受託人	3,327,259,000 (L)	64.1256% (L)
		262,721,286 (S)	5.0634% (S)
Capevale Limited	所控制的法團的權益	3,324,100,000 (L)	64.0648% (L)
		262,721,286 (S)	5.0634% (S)
Boyce Limited (附註3)	實益擁有人	1,662,050,000 (L)	32.0324% (L)
		262,721,286 (S)	5.0634% (S)
Capevale Limited (附註4)	實益擁有人	1,662,050,000 (L)	32.0324% (L)
JP Morgan Chase & Co	所控制的法團的權益	261,534,289 (L)	5.0405% (L)
		11,150,000 (S)	0.2149% (S)
		182,308,354	3.5136%
		(可供借出的股份)	(可供借出的股份)

附註：

- (1) 字母「L」表示股東於該等證券或相關股份之好倉，字母「S」表示股東於該等證券或相關股份之淡倉。
- (2) HSBC International Trustee Limited (以其作為信託受託人的身份) 乃Capevale Limited (於開曼群島註冊成立的公司) 已發行股本中全部股份的法定擁有人。其中HSBC International Trustee Limited根據信託為信託的受益人 (包括潘張欣女士) 持有3,327,259,000股股份 (好倉) 及262,721,286股股份 (淡倉)。Boyce Limited (於英屬處女群島註冊成立的公司) 為1,662,050,000股股份 (好倉) 及262,721,286股股份 (淡倉) 的實益擁有人。Capevale Limited (於英屬處女群島註冊成立的公司) 為1,662,050,000股股份 (好倉) 的實益擁有人。
- (3) Boyce Limited (於英屬處女群島註冊成立的公司) 為Capevale Limited (於開曼群島註冊成立的公司) 的全資附屬公司。
- (4) Capevale Limited (於英屬處女群島註冊成立的公司) 為Capevale Limited (於開曼群島註冊成立的公司) 的全資附屬公司。

除上文所披露外，據本公司董事所知，於二零一一年十二月三十一日，概無任何人士於本公司股份或相關股份中持有須根據證券及期貨條例第336條登記於該條中所述的登記冊的權益及淡倉。

董事在重要合同中的利益

除本報告書中標題為「關連交易」的部份所披露外，於本年度終或本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無簽訂任何涉及本集團業務，而本公司董事直接或間接於其中擁有重大權益之重大合約。

董事在競爭業務中的權益

除本公司日期為二零零七年九月二十一日的招股章程所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，概無董事及彼等各自的聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

董事購買本公司股份權利

除下段標題為「購股權計劃」及「首次公開招股前購股權計劃」的部份所披露外，本公司本年度內任何時間並無向任何董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲之子女授出任何權利，可藉購入本公司之股份或債權證，而彼等於本年度亦無行使該等權利，而且本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使任何董事可獲得適用於任何其他法人團體之該等權利。

僱員股份獎勵計劃

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

於本年度內，僱員股份獎勵計劃受託人以總額21,539,000港元在聯交所購入合共4,383,000股本公司股份。本年度，根據僱員股份獎勵計劃向僱員包括董事授出735,000股股份。

購股權計劃

本公司已於二零零七年九月十四日採納購股權計劃，由二零零七年九月十四日起十年期間內有效與生效。購股權計劃旨在令本公司向已根據購股權計劃授出購股權（「購股權」）的參與者提供認購公司股份取得公司的權益的機會，並鼓勵參與者努力提升本公司的價值，為本公司及其股東整體爭取利益。購股權計劃亦使本公司能靈活地挽留、激勵、回饋、酬報、補償參與者及／或為參與者提供利益。根據購股權計劃，董事會可於全權酌情甄選下向(i)本集團任何成員公司的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）、僱員及高級職員及(ii)本集團任何成員公司的任何顧問、專業顧問、代理人、業務伙伴、合營企業業務伙伴及服務供應商於該等第(ii)項所列的人士統稱為（「業務聯繫人」）作出要約接納購股權（統稱「參與者」）。參與者接納購股權的授出時須支付1.00港元。

除非獲股東批准，在任何十二個月期間根據購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃授予每名參與者的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權）獲行使時已發行及將發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%。倘再授出購股權會導致如上所述發行的股數超過上述的1%上限，將須事先獲得股東批准，而有關參與者及其聯繫人（定義見上市規則）須放棄投票。購股權可予行使的期間將最遲於向參與者做出售出購股權要約的有關日期起計十年屆滿。

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

於二零一一年十二月三十一日，根據購股權計劃可供發行及尚未行使的股份數目為3,599,000股（二零一零年：5,292,000股），相當於本公司已發行股本0.07%（二零一零年：0.10%），693,700股（二零一零年：1,606,000股）於本期間內註銷。

根據購股權計劃已授出及於二零一一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 二零一一年 十二月三十一日 尚未行使
		於二零一一年 一月一日 尚未行使	本期間 內已授出	本期間內已 行使	本期間內已 註銷	本期間內已 失效	
(1) 董事							
閻岩	二零零八年一月三十日(附註1)	901,000	-	-	-	-	901,000
唐正茂	二零零八年一月三十日(附註1)	223,000	-	-	-	-	223,000
(2) 其他僱員	二零零八年一月三十日(附註1)	3,588,000	-	926,000	657,000	-	2,005,000
其他僱員	二零零八年六月三十日(附註2)	580,000	-	73,300	36,700	-	470,000
合計		5,292,000	-	999,300	693,700	-	3,599,000

附註：

(1) 購股權詳情：

已授出購股權數目	行使期間	每股行使價 港元	授予日前一個 交易日收市價 港元
7,259,000	二零零九年一月三十日至 二零一四年一月二十九日*	6.10	5.87

(2) 購股權詳情：

已授出購股權數目	行使期間	每股行使價 港元	授予日前一個 交易日收市價 港元
1,080,000	二零零九年六月三十日至 二零一四年六月二十九日**	4.25	4.34

* 於二零零八年一月三十日授出的購股權可於行使期間開始至二零一四年一月二十九日購股權有效期屆滿之期間內行使。首三分之一的購股權可於授出當日起計一年屆滿後行使；另外三分之一的購股權可於授出當日起計兩年屆滿後行使；而餘下三分之一的購股權可於授出當日起計三年屆滿後行使。

** 於二零零八年六月三十日授出的購股權可於行使期間開始至二零一四年六月二十九日購股權有效期屆滿之期間內行使。首三分之一的購股權可於授出當日起計一年屆滿後行使；另外三分之一的購股權可於授出當日起計兩年屆滿後行使；而餘下三分之一的購股權可於授出當日起計三年屆滿後行使。

首次公開招股前購股權計劃

本公司於二零零七年九月十四日採納首次公開招股前購股權計劃，其條款大致上與購股權計劃的條款相同，惟：

- (i) 首次公開招股前購股權計劃的每股行使價須等於公司股票首次公開招股的每股發售價；
- (ii) 首次公開招股前購股權計劃的年期為六年，自二零零七年十月八日起；
- (iii) 因行使首次公開招股前購股權計劃授出的所有購股權而予以發行的股份總數共12,058,000股股份，佔完成全球發售後本公司經擴大已發行股本約0.23%；及
- (iv) 除已授出的購股權外，由於授出購股權的權利將於本公司上市後終止，故於本公司上市日期（即2007年10月8日）或之後將不會進一步授出購股權。

於二零一一年十二月三十一日，根據首次公開招股前購股權計劃可供發行及尚未行使的股份數目為6,854,340股（2010：8,405,280股），相當於本公司已發行股本0.13%（2010：0.16%）。1,550,940股購股權於本期間內註銷。

下表載列首次公開招股前購股權計劃授出之未行使購股權之詳情：

承授人姓名及類別	購股權數目					
	於 二零零七年 九月十四日 授出購股權 之數目 (附註)	於 二零一一年 一月一日 尚未行使	年內已行使	年內已註銷	年內已失效	於 二零一一年 十二月 三十一日 尚未行使
(1) 董事						
閻岩	1,242,500	1,242,500	-	-	-	1,242,500
蘇鑫 (於二零零九年九月三十日辭職)	750,000	-	-	-	-	-
唐正茂	331,250	331,250	-	-	-	331,250
(2) 本集團僱員	9,734,250	6,831,530	-	1,550,940	-	5,280,590
	12,058,000	8,405,280	-	1,550,940	-	6,854,340

附註：

根據首次公開招股前購股權計劃於二零零七年九月十四日授出之所有購股權可以每股8.3港元的價格行使。所有根據首次公開招股前購股權計劃而授出的購股權將不可於本公司上市日期後首十二個月內獲行使。於二零零七年九月十四日根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權可於二零零八年十月八日開始至二零一三年十月七日購股權有效期屆滿之期間內行使。首三分之一的購股權可於授出當日起計一年屆滿後行使；另外三分之一的購股權可於授出當日起計兩年屆滿後行使；而餘下三分之一的購股權可於授出當日起計三年屆滿後行使。

主要供貨商及客戶

本年度內，本集團向本集團前五名最大供貨商之採購額未超過本集團總採購額之30%。本集團向本集團前五名最大客戶之銷售額未超過本集團總銷售額之30%。

慈善捐助

於二零一一年，本集團向不同慈善機構共捐贈善款約人民幣11百萬元。

充足之公眾持股量

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

遵守《企業管治常規守則》

董事認為，本公司在本年報所涵蓋的會計期間一直遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治常規守則》的守則條文。

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

除僱員股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總額21,539,000港元在聯交所購入合共4,383,000股本公司股份外，本公司或任何附屬公司於二零一一年均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

核數師

本集團之綜合財務報表已經由畢馬威會計師事務所（「畢馬威」）所審核。於即將召開之股東週年大會上，本集團將提呈議案，續聘畢馬威為本集團下一財政年度之核數師。

代表董事會

潘石屹

主席

香港

二零一二年三月十四日

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。截至二零一一年十二月三十一日本公司的關連交易情況如下：

1. 豁免嚴格遵守上市規則第14A.47條有關公告規定的持續關連交易

- (a) 北京澤利投資有限公司（「北京澤利」）與北京中鴻天房地產有限公司（「中鴻天」）訂立的物業購買合同

如招股章程中披露，截至二零零七年七月二十三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15,572,207元，北京澤利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（二零零八年六月三十日及二零零八年十二月三十一日）按中國人民銀行現行借款利率支付利息。截止二零一一年十二月三十一日，補充協議項下的未償還總額為人民幣15,572,207元，計入應收利息為人民幣1,981,096元。

- (b) 北京鴻運置業股份有限公司（「鴻運」）與中鴻天訂立的物業購買協議

如招股章程中披露，截至二零零七年七月二十四日在該些物業購買協議及其補充協議項下的未付總金額為人民幣3,916,128元，鴻運須於二零零八年六月三十日支付50%未付金額並於二零零八年十二月三十一日支付餘下的50%。未付金額在還款日前（二零零八年六月三十日及二零零八年十二月三十一日）按中國人民銀行現行借款利率支付利息。截止二零一零年十二月三十一日，補充協議項下的未償還總額為人民幣3,916,128元，計入應收利息為人民幣498,210元。

(c) 本集團與閻岩女士及其聯繫人訂立的四項關連交易

如招股章程中披露，本集團與閻岩女士及其聯繫人訂立四份購買協議購買朝外SOHO的一個單位、建外SOHO一個單位，以及SOHO尚都的兩個單位。閻岩女士及其聯繫人通過按揭的方式支付上述四個單位元的部份購買價款，該按揭由本集團提供擔保。本集團於二零一一年十二月三十一日止年度提供的關於SOHO尚都的兩個單位的此等擔保餘額為人民幣565,250元。

獨立非執行董事已審閱本年度內的上述關連交易，並確認該等關連交易：

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

此外，本公司已委聘其核數師對上文所述本集團於截至二零一一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。

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

董事認為，本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治常規守則》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截至二零一一年十二月三十一日止年度皆有遵守標準守則所載之標準。

董事會

董事會負有領導及監控公司的責任，並集體負責統管並監督以促進公司成功。董事會在主席的領導下，負責批准及監察公司的整體策略和政策，批准年度預算和業務計劃、評估公司表現以及監督管理層的工作。

董事會由七位董事組成，包括四位執行董事：潘石屹先生（主席）、潘張欣女士（行政總裁）、閻岩女士及唐正茂女士及三位獨立非執行董事：Ramin Khadem博士、查懋誠先生及衣錫群先生（有關彼等之履歷詳情載於本報告之「董事及高級管理層履歷」一節）。

董事會每年最少舉行四次定期會議（每季一次），並會於有需要時舉行會議。舉行董事會會議前，會向各董事發出至少十四天通知。各會議之所有相關資料會於開會前至少三天送交予董事。董事由本公司股東以普通決議案或由董事會委任，以填補董事會空缺或加盟現有董事會。在每屆股東週年大會上，當時在任的三分之一（或倘人數並非三的倍數，則為最接近但不高於三分之一的人數）的董事須輪換退任，但膺選連任及接受新的委任。

董事會主席潘石屹先生為本公司執行董事兼行政總裁潘張欣女士之丈夫。除上述披露者外，董事會成員之間概無其他包括財務、業務、家屬或其他重大或相關的關係。

本公司董事會乃根據上市規則3.10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。

就本公司之業務而言，董事會之構架顯示其核心能力平衡，以便能為公司提供一個有效的領導和所需的專業知識。

本公司已為董事和高級行政人員購買責任保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的法律責任。

主席及行政總裁

董事會主席與行政總裁分別由潘石屹先生和潘張欣女士擔任，為兩個明確劃分的不同職位。董事會主席負責管理董事會，並領導其制定本公司整體策略、業務發展方向，並確保各董事均可適時獲得足夠、完整及可信的資料及在董事會會議內提出的問題獲得合理解釋。行政總裁負責管理公司業務，實施董事會所制定的政策、業務目標及計劃，並就公司整體營運向董事會負有責任。

獨立非執行董事

根據守則條文，每名獨立非執行董事均須獲委任一個指定年期並接受重選。本公司各獨立非執行董事已與本公司續訂委聘書，任期由二零一二年一月一日至二零一三年三月三十一日。

根據上市規則第3.13條所載之指引，本公司已收到每名獨立非執行董事有關其獨立性之確認書，故董事會認為該等董事均為獨立人士。董事會認為獨立非執行董事能夠為本公司在發展策略、風險管理以及管理程序等方面提供獨立意見，令本公司及所有股東的利益均能獲得考慮及提供充分保障。

董事會會議

於二零一一年，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
執行董事	
潘石屹	4/4
潘張欣	4/4
閻岩	4/4
唐正茂	4/4
獨立非執行董事	
Ramin Khadem	4/4
查懋誠	4/4
衣錫群	3/4

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Ramin Khadem博士、查懋誠先生及衣錫群先生，並由Ramin Khadem博士出任主席。如上市規則第3.10(2)所要求的，Ramin Khadem博士具備適當專業會計及財務管理專業才能。

董事會授權審核委員會評核有關財務報表並提供建議及意見，其職責包括：

1. 與本公司核數師關係

負責向董事會建議有關外部核數師的委任、續聘及撤換等事宜；檢討及監查外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；就外聘核數師提供核數服務制定政策，並予以執行；如有需要在本公司管理層不在場情況下，與外部核數師討論審核有關事項。

2. 審閱公司財務資料

監查公司財務報表及年度報告及賬目及半年度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見。

3. 監察公司財務報告制度及內部監控程序

本公司各業務部門的操作程序均設置內部審核和監控功能。審核委員會亦會檢討公司的財務監控、內部監控以及風險管理制度，並確保內部監控機制有足夠的資源及有效的運行，包括在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

於二零一一年，審核委員會舉行過兩次會議。以下是各委員出席會議情況：

委員	出席次數／舉行會議次數
Ramin Khadem (主席)	2/2
查懋誠	1/2
衣錫群	1/2

審核委員會已審閱由內審部提交的內部審核計劃報告及向董事會建議風險及內部監控等事宜，並已對本公司的資源是否足夠做出審閱。同時，審核委員會已審閱本公司截至二零一一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二零一一年核數師費用，並向董事會建議重新聘用畢馬威會計師事務所為本公司二零一二年度的核數師，惟須經股東於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。

薪酬委員會

薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成，即查懋誠先生、Ramin Khadem博士及衣錫群先生，由查懋誠先生出任主席。薪酬委員會的主要職責是評估本公司執行董事及高級管理層的表現並向董事會做出薪酬安排建議，以及評估並做出員工福利安排建議。

於二零一一年，薪酬委員會舉行過一次會議。以下是各委員出席會議情況：

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

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

二零一一年內各董事的薪酬，請參閱董事會報告中標題為「董事薪酬」部份以及經審核的綜合財務報表附註6。

提名、委任及重選董事

本年度內，本公司並無設立提名委員會。議定委任董事的程序及提名適當人士供股東在股東大會選舉為替補董事及新增董事，均由董事會負責。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東大會為止，並於該大會上膺選連任，而獲委任新加入現行董事會的任何董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。於股東大會前寄發予股東之通函，將載有關於選舉董事的詳盡資料包括所有候選連任董事的詳細履歷，確保股東就選舉董事作知情決定。

在此報告發佈時，董事會已成立提名委員會（「提名委員會」）並採取提名委員會的職權範圍。提名委員會成員將由董事會委任之董事組成。董事會已委任執行董事潘張欣女士，獨立非執行董事 Ramin Khadem 博士及獨立非執行董事查懋誠先生為提名委員會成員。查先生獲委任為提名委員會主席。

合規委員會

合規委員會目前由兩名獨立非執行董事、一名執行董事及一名高級管理人員組成，即衣錫群先生、Ramin Khadem 博士、潘張欣女士以及賴楚珊女士，並由衣錫群先生出任主席。

於二零一一年，合規委員會舉行過一次會議。以下是各委員出席會議情況：

委員	出席次數／舉行會議次數
衣錫群（主席）	1/1
Ramin Khadem	1/1
潘張欣	1/1
賴楚珊	1/1

董事編制財務報表之責任

董事負責監督年度賬目編制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。編制截至二零一一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制。董事確認，本集團之綜合財務報表之編制乃符合法定要求及適用會計準則。

內部監控

董事會有責任維持及檢討本公司的內部監控系統，以保證本公司的資產及股東權益。董事會亦會檢討內部監控及風險管理系統以確保其有效性。

本公司已設立審計運營部，為本公司內部監控系統的重要一環。

審計運營部於二零一一年對重要業務流程的內部控制進行了梳理，保證了本公司重要內部控制環節制度的健全性和執行的有效性。

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

董事會負責本公司的內部監控系統，並通過公司審計運營部對系統的有效性進行定期檢討。董事會認為於本期間，現存之內部監控體系在財務、營運、合規及風險管理各範疇內運行穩健有效。

核數師酬金

畢馬威為本公司獨立外聘核數師。本公司已支付及應付予畢馬威有關截至二零一一年十二月三十一日止年度內所提供服務的酬金如下：

所提供服務	已付／應付費用
二零一一年度核數服務	人民幣5.94百萬元
非核數服務：	
香港利得稅合規服務	人民幣0.03百萬元
轉移定價服務	人民幣0.24百萬元

與投資界有效溝通

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

於二零一一年，我們參加了十二場位於新加坡、香港、上海、北京以及青島的全球性的投資峰會和地產公司日等活動，並於三月份和八月份分別安排全球業績路演，會見了美國、英國、新加坡和香港等地來自於逾二百家機構的近三百位投資人士。

公司的二零一零年股東週年大會讓董事會直接與股東溝通。董事會主席、審核委員會主席連同外聘核數師均有出席於二零一一年五月十一日舉行之二零一零年股東週年大會，解答股東提問。

執行董事	潘石屹 (主席) 潘張欣 (行政總裁) 閻岩 唐正茂
非執行獨立董事	Ramin Khadem 查懋誠 衣錫群
公司秘書	馬秀絹
合資格會計師	趙桂林, 執業會計師 (澳洲), 執業會計師 (香港)
審核委員會成員	Ramin Khadem (主席) 查懋誠 衣錫群
薪酬委員會成員	查懋誠 (主席) Ramin Khadem 衣錫群
合規委員會成員	衣錫群 (主席) Ramin Khadem 潘張欣 賴楚珊
提名委員會成員	查懋誠 (主席) 潘張欣 Ramin Khadem
授權代表	潘張欣 馬秀絹
註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
公司總部	中國北京市 朝陽區朝外大街乙6號 朝外SOHO A區11層 100020

香港主要營業地點

香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈
8樓

開曼群島主要股份過戶登記處

Bank of Butterfield International (Cayman) Ltd.
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. Box 705
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

香港法律顧問

金杜萬盛律師事務所
香港中環皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈13樓

核數師

畢馬威會計師事務所
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

主要往來銀行

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

網址

www.sohochina.com

股份代號

410

致SOHO中國有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核刊於第57至第144頁SOHO中國有限公司(「貴公司」)和各附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一一年十二月三十一日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表和 貴公司於二零一一年十二月三十一日的資產負債表,以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製真實而公允的綜合財務報表,並負責董事認為編製財務報表所必需的有關內部監控,以確保有關綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們僅向整體股東報告。除此以外,我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容,對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製真實而公允的綜合財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公允地反映 貴公司和 貴集團於二零一一年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合溢利和現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一二年三月十四日

綜合損益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度 /

(以人民幣列示)

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
營業額	2	5,684,822	18,215,091
已出售物業的成本		(2,954,246)	(8,958,349)
毛利		2,730,576	9,256,742
投資物業的評估增值	10	4,027,445	165,000
其他收益及收入		276,142	207,438
銷售費用		(237,661)	(547,437)
行政費用		(210,511)	(204,776)
其他經營費用		(134,097)	(153,132)
經營溢利		6,451,894	8,723,835
融資收入	3(a)	559,453	224,394
融資費用	3(a)	(350,752)	(292,351)
政府補助	4	201,285	44,190
除稅前溢利	3	6,861,880	8,700,068
所得稅	5(a)	(2,375,458)	(4,928,485)
年度溢利		4,486,422	3,771,583
以下各方應佔部份：			
本公司權益股東		3,892,308	3,636,156
非控股權益		594,114	135,427
年度溢利		4,486,422	3,771,583
每股盈利 (人民幣)	9		
基本		0.751	0.701
攤薄		0.716	0.673

第65至第144頁的附註屬本財務報表的一部份。本公司就本年度溢利應付權益股東股息的詳情載於附註24(b)。

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度 /

(以人民幣列示)

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年度溢利		4,486,422	3,771,583
年度其他全面收益 (除稅並經重新分類調整) :			
換算境外經營的財務報表的匯兌差額	24(d)(iii)	(19,655)	41,556
辦公室物業重估盈餘 (扣除遞延稅項)	11(a)	70,481	-
年度全面收益總額		4,537,248	3,813,139
以下各方應佔部份 :			
本公司權益股東		3,943,134	3,677,712
非控股權益		594,114	135,427
年度全面收益總額		4,537,248	3,813,139

第65至第144頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合資產負債表

二零一一年十二月三十一日 /

(以人民幣列示)

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	10	13,334,500	3,085,000
物業及設備	11	688,140	554,161
銀行存款	18	1,222,115	3,840,915
合營公司權益	13	-	1,211,900
遞延稅項資產	14(b)	901,918	1,019,420
非流動資產總值		16,146,673	9,711,396
流動資產			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	15	23,428,529	18,697,483
存款及預付款項	16	5,066,025	1,006,408
應收賬款及其他應收款	17	549,471	790,224
銀行存款	18	2,582,919	-
現金及現金等價物	19	11,906,157	17,724,921
流動資產總值		43,533,101	38,219,036
流動負債			
銀行貸款	20	2,214,593	2,580,744
銷售按金	21	13,198,710	6,720,091
應付賬款及其他應付款	22	1,949,503	2,586,354
稅項	14(a)	5,681,681	6,966,710
流動負債總額		23,044,487	18,853,899
流動資產淨值		20,488,614	19,365,137
資產總值減流動負債		36,635,287	29,076,533

第65至第144頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合資產負債表
二零一一年十二月三十一日 (續) /

(以人民幣列示)

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款	20	9,422,836	6,052,171
可轉換債券	23	1,986,897	1,984,828
應付合約保留金		276,677	273,732
遞延稅項負債	14(b)	1,731,255	786,434
非流動負債總額		13,417,665	9,097,165
資產淨值		23,217,622	19,979,368
資本和儲備	24		
股本		107,502	107,485
儲備		21,615,261	19,135,247
本公司權益股東應佔權益總額		21,722,763	19,242,732
非控股權益		1,494,859	736,636
權益總額		23,217,622	19,979,368

董事會於二零一二年三月十四日核准並許可發出。

董事
潘石屹

潘張欣

第65至第144頁的附註屬本財務報表的一部份。

資產負債表

二零一一年十二月三十一日 /

(以人民幣列示)

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資	12	294,423	294,423
銀行存款	18	148,635	-
非流動資產總值		443,058	294,423
流動資產			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業		-	31,662
應收賬款及其他應收款	17	15,746,009	14,542,590
現金及現金等價物	19	1,307,747	457,312
流動資產總值		17,053,756	15,031,564
流動負債			
銀行貸款	20	628,293	680,744
其他應付款		48,999	64,005
應付附屬公司款項		1,004,253	1,032,489
流動負債總額		1,681,545	1,777,238
流動資產淨值		15,372,211	13,254,326
資產總值減流動負債		15,815,269	13,548,749
非流動負債			
銀行貸款	20	3,733,631	-
可轉換債券	23	1,986,897	1,984,828
非流動負債總額		5,720,528	1,984,828
資產淨值		10,094,741	11,563,921
資本和儲備			
股本	24	107,502	107,485
儲備		9,987,239	11,456,436
權益總額		10,094,741	11,563,921

董事會於二零一二年三月十四日核准並許可發出。

董事
潘石屹

潘張欣

第65至第144頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度 /

(以人民幣列示)

附註	本公司權益股東應佔部份										非控股		
	股本	股份溢價	庫存股份	資本	資本儲備	匯兌儲備	重估儲備	一般	公積金	保留溢利	總額	權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日	107,485	11,424,236	(8,775)	867	559,934	(665,193)	216,232	395,681	5,193,148	17,223,615	218,912	17,442,527	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	3,636,156	3,636,156	135,427	3,771,583	
其他全面收益	-	-	-	-	-	41,556	-	-	-	41,556	-	41,556	
全面收益總額	-	-	-	-	-	41,556	-	-	3,636,156	3,677,712	135,427	3,813,139	
就上年度批准的股息 24(b)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,037,531)	(1,037,531)	-	(1,037,531)	
就本年度宣派的股息 24(b)(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	(622,519)	(622,519)	-	(622,519)	
僱員股份期權計劃	-	-	-	-	1,455	-	-	-	-	1,455	-	1,455	
轉入一般公積金 24(d)(v)	-	-	-	-	-	-	-	6,706	(6,706)	-	-	-	
購入附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	409,149	409,149	
來自非控股權益持有人的資本出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,270	35,270	
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(62,122)	(62,122)	
於2010年12月31日	107,485	11,424,236	(8,775)	867	561,389	(623,637)	216,232	402,387	7,162,548	19,242,732	736,636	19,979,368	
於2011年1月1日	107,485	11,424,236	(8,775)	867	561,389	(623,637)	216,232	402,387	7,162,548	19,242,732	736,636	19,979,368	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	3,892,308	3,892,308	594,114	4,486,422	
其他全面收益	-	-	-	-	-	(19,655)	70,481	-	-	50,826	-	50,826	
全面收益總額	-	-	-	-	-	(19,655)	70,481	-	3,892,308	3,943,134	594,114	4,537,248	
庫存股份 24(c)(ii)	-	-	(17,525)	-	-	-	-	-	-	(17,525)	-	(17,525)	
就上年度批准的股息 24(b)(ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	(726,050)	(726,050)	-	(726,050)	
就本年度宣派的股息 24(b)(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	(726,102)	(726,102)	-	(726,102)	
根據僱員股份期權計劃發行的股份 24(c)(i)	17	6,534	-	-	(1,556)	-	-	-	-	4,995	-	4,995	
僱員股份獎勵計劃 26(b)	-	-	-	-	1,579	-	-	-	-	1,579	-	1,579	
轉入一般公積金 24(d)(v)	-	-	-	-	-	-	-	44,797	(44,797)	-	-	-	
購入附屬公司 30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	161,309	161,309	
實現重估儲備	-	-	-	-	-	-	(97,186)	-	97,186	-	-	-	
來自非控股權益持有人的資本出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,000	6,000	
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,200)	(3,200)	
於2011年12月31日	107,502	11,430,770	(26,300)	867	561,412	(643,292)	189,527	447,184	9,655,093	21,722,763	1,494,859	23,217,622	

第65至第144頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度 /

(以人民幣列示)

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
經營活動		
除稅前溢利	6,861,880	8,700,068
調整項目：		
投資物業的評估增值	(4,027,445)	(165,000)
折舊	19,323	18,302
融資收入	(559,453)	(224,394)
利息支出	329,699	265,914
出售物業及設備虧損	180	241
附屬公司清算收益	(109,018)	-
以權益結算的以股份為基礎的支付費用	1,579	1,455
營運資金變動：		
存款及預付款項增加	(3,836,087)	(63,003)
應收賬款及其他應收款減少／(增加)	243,837	(118,845)
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業(增加)／減少	(2,962,535)	6,173,839
銷售按金增加	6,478,619	1,405,817
應付賬款及其他應付款增加	(3,436,518)	(920,802)
經營業務(所用)／產生的現金	(995,939)	15,073,592
已收利息	377,274	153,707
已付利息	(620,642)	(509,669)
已付所得稅	(2,990,350)	(1,927,683)
經營活動(所用)／產生的現金淨額	(4,229,657)	12,789,947

第65至第144頁的附註屬本財務報表的一部份。

綜合現金流量表
截至二零一一年十二月三十一日止年度（續） /

（以人民幣列示）

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
投資活動的現金流量			
購入投資物業付款		(419,671)	(52,705)
購入物業及設備付款		(59,748)	(6,156)
出售物業及設備所得款項		849	269
3個月以上的銀行及其他金融機構定期存款 減少／(增加)		2,986,499	(1,571,313)
銀行存款減少／(增加)		35,881	(2,563,224)
收購附屬公司的現金流出淨額		(1,630,466)	(1,521,935)
收購合營公司權益付款		-	(961,900)
購入按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產付款		(15,483,824)	-
結算按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產所得款項		15,548,896	-
投資活動產生／(所用)的現金淨額		978,416	(6,676,964)
融資活動的現金流量			
新增銀行貸款所得款項		5,301,279	5,802,703
償還銀行貸款		(3,325,935)	(3,489,448)
根據僱員股份期權計劃發行股份所得款項	24(c)(i)	4,995	-
購入庫存股份付款	24(c)(ii)	(17,525)	-
已付本公司權益股東的股息		(1,452,152)	(1,660,050)
來自非控股權益持有人的資本出資		6,000	35,270
分派予非控股權益		(32,350)	(1,972)
融資活動產生的現金淨額		484,312	686,503
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(2,766,929)	6,799,486
1月1日的現金及現金等價物		14,034,497	7,122,768
外幣匯率變動的影響		(65,336)	112,243
12月31日的現金及現金等價物	19	11,202,232	14,034,497

第65至第144頁的附註屬本財務報表的一部份。

1 主要會計政策

(a) 合規聲明

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

香港會計師公會頒佈了若干新訂和經修訂的《香港財務報告準則》。這些準則在本集團和本公司當前的會計期間開始生效或可供提前採用。在與本集團有關的範圍內初始應用這些新訂和經修訂的準則所引致當前和以往會計期間的會計政策變動，已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註1(c)。

(b) 財務報表的編製基準

截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司(統稱「本集團」)。

本公司的功能貨幣為港幣。本綜合財務報表以人民幣千元為單位。人民幣是從事本集團主要業務的附屬公司的功能貨幣。除了以下所載會計政策所闡述的投資物業(參閱附註1(g))、辦公室物業(參閱附註1(h))、衍生金融工具(參閱附註1(f))及可轉換債券(參閱附註1(i))是按公允價值入賬外，本綜合財務報表是以歷史成本作為編製基準。

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。

1 主要會計政策（續）

(b) 財務報表的編製基準（續）

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31。

(c) 會計政策的修訂

香港會計師公會頒佈了多項《香港財務報告準則》的修訂和一項新詮釋。這些修訂和詮釋在本集團及本公司的當前會計期間首次生效。當中《香港會計準則》第24號（2009年修訂本）—「關聯方的披露」及《香港財務報告準則》的改進（2010年）與本集團財務報表相關。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

這些變動的影響論述如下：

- 《香港會計準則》第24號（2009年修訂本）修訂了「關聯方」一詞的定義。因此，本集團重新評估了關聯方的身份，總結是以上定義修訂並無嚴重影響本集團在當前和過往期間所作的關聯方披露事項。《香港會計準則》第24號（2009年修訂本）也修訂了有關政府實體的披露要求。本集團由於並非政府實體，所以並無因此受到影響。
- 「《香港財務報告準則》的改進（2010年）」綜合準則對《香港財務報告準則》第7號—「金融工具：披露」的披露要求實施多項修訂。本集團就金融工具所作的披露事項（參見附註27）符合了經修訂的披露要求。這些修訂並無嚴重影響在當前和過往期間已於財務報表確認的金額的分類、確認和計量。

1 主要會計政策 (續)

(d) 附屬公司和非控股權益

附屬公司是指受本集團控制的實體。控制是指本集團有權支配某一實體的財務和經營政策，並藉此從其活動中取得利益。在評估控制存在與否時，需要考慮現時可行使的潛在表決權。

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

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

非控股權益在綜合資產負債表內的權益項目中，與本公司權益股東應佔的權益分開列示。非控股權益持有人所佔本集團業績的權益，會按照本年度損益總額和全面收益總額在非控股權益持有人與本公司權益股東之間進行分配，並在綜合損益表和綜合全面收益表中列示。來自非控股權益持有人的貸款和對這些持有人的其他合約義務是按負債的性質，根據附註1(l)、(m)或(n)在綜合資產負債表內列為金融負債。

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

1 主要會計政策 (續)

(d) 附屬公司和非控股權益 (續)

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

在本公司資產負債表內，於附屬公司的投資是按成本減去減值虧損（參閱附註1(i)）後列賬，但如有關投資被劃歸為持有待售（或包括在劃歸為持有待售的處置組中）則除外。

(e) 聯營公司和合營公司

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

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

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

1 主要會計政策 (續)

(e) 聯營公司和合營公司 (續)

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

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

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

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

(f) 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

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

1 主要會計政策 (續)

(g) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而擁有的土地及／或建築物，當中包括尚未確定未來用途持有的土地，以及正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業（包括已落成投資物業及在建投資物業）按公允價值入賬，但於結算日仍在建造或開發，而且當時無法可靠地確定公允價值的投資物業則除外。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入是按照附註1(s)(ii)所述方式入賬。

(h) 物業及設備

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

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

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

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

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

1 主要會計政策 (續)

(h) 物業及設備 (續)

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

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

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

- 建於租賃土地上的辦公室物業和服務式公寓物業按尚余租賃期和預計可用期限（即不可超逾完工日後的40年）兩者中的較短期間計提折舊。
- 辦公室設備 5年
- 汽車 8年

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

1 主要會計政策 (續)

(i) 資產減值

(i) 債務與權益證券投資和應收款的減值

本集團已於每個資產負債表日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務與權益證券投資（於附屬公司的投資除外，參閱附註1(i)(ii)）和流動與非流動應收款，以確定是否有客觀的減值跡象。減值的客觀跡象包括本集團注意到有關以下一宗或多宗損失事件的可觀察數據：

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

如有任何這類跡象存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 就按權益法確認於聯營公司及合營公司的投資（參閱附註1(e)）而言，計量減值虧損的辦法是按附註1(i)(ii)將整項投資的可收回數額與其賬面金額作一比較。如果按附註1(i)(ii)用以釐定可收回數額的估計數額出現了正面的變化，有關的減值虧損便會轉回。

1 主要會計政策 (續)

(i) 資產減值 (續)

(i) 債務與權益證券投資和應收款的減值 (續)

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

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

減值虧損會直接沖銷相應的資產，但就以應收賬款及其他應收款確認的減值虧損而言，其可收回性被視為可疑，但不是可能性極低者則除外。在這種情況下，減值虧損會採用準備賬來記錄。當本集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接沖銷應收賬款及其他應收款，與該債務有關而在準備賬內持有的任何數額也會轉回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其他變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在損益中確認。

(ii) 其他資產的減值

本集團在每個結算日審閱內部和外來的信息，以確定物業及設備（以重估金額列賬的辦公室物業除外）和於附屬公司的投資（不包括劃歸為持有待售（或已計入劃歸為持有待售的處置組合）的投資）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。

1 主要會計政策 (續)

(i) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產的減值 (續)

如果出現任何這類跡象，便會估計資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

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

— 確認減值虧損

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

— 轉回減值虧損

如果用以確定可收回金額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回。

所轉回的減值虧損以在以往年度沒有確認任何減值虧損的情況下而確定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益中。

1 主要會計政策（續）

(i) 資產減值（續）

(iii) 中期財務報告和減值

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，本集團須就財政年度的首六個月編製符合《香港會計準則》第34號「中期財務報告」規定的中期財務報告。本集團在中期期末採用了在財政年度終結時會採用的相同減值測試、確認和轉回準則（參閱附註1(i)(i)和(ii)）。

(j) 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

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

— 發展以供出售物業

發展以供出售物業的成本包含已明確分辨的成本，包括土地收購成本、累計發展成本、材料與供應品、工資和其他直接開支、適當比例間接費用，以及資本化的借款費用（參閱附註1(u)）。可變現淨值是以估計售價減去估計完工成本和將於物業出售時產生的成本後所得的金額。

— 持作轉售的已落成物業

就本集團發展的已落成物業而言，成本按未出售物業應佔該發展項目總發展成本的比例確定。可變現淨值是以估計售價減去將於物業出售時產生的成本後所得的金額。

持有待售的已落成物業成本包括所有採購成本、加工成本和使物業處於當前地點和狀況的其他成本。

1 主要會計政策 (續)

(k) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款按公允價值初始確認，其後以實際利率法按攤銷成本減去呆賬減值準備（參閱附註1(i)）後所得的金額入賬；但如應收款為提供予關聯人士並不設固定還款期的免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆賬減值準備（參閱附註1(i)）後所得的金額入賬。

(l) 可轉換債券

如果可轉換債券的持有人有權選擇將債券轉換為權益股本，而且轉換時所發行股份的數目和所收取的對價價值不會改變，這些債券便會列作複合金融工具。複合金融工具包含負債部份和權益部份。

初始確認時，可轉換債券的負債部份是以與不附帶轉換權的同類負債初始確認時適用的市場利率計算貼現的未來利息和本金付款的現值計量。所得款項超過初始確認為負債部份的數額會確認為權益部份。發行複合金融工具的相關交易成本會按照所得款項的比例分配至負債和權益部份。

負債部份其後以攤銷成本列賬。就負債部份在損益中確認的利息支出是以實際利率法計算。權益部份則在資本儲備中確認，直至債券被轉換或贖回為止。

如果債券被轉換，資本儲備和負債部份的賬面值會於轉換時轉入股本和股份溢價，作為發行股份的對價。如果債券被贖回，則將資本儲備直接轉入保留溢利。

1 主要會計政策 (續)

(m) 附息借款

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

(n) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值初始確認。除按附註1(r)(i)計量的財務擔保負債外，應付賬款及其他應付款其後按攤銷成本入賬；但如貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(o) 現金及現金等價物

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

(p) 僱員福利

(i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

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

按照相關的中華人民共和國（「中國」）法規向界定供款退休計劃作出的供款於產生時在損益中列支。

1 主要會計政策 (續)

(p) 僱員福利 (續)

(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計量，並會考慮到期權授予條款和條件。獎勵股份的公允價值是按授予日的股票報價計量。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有期權或獎勵股份的權利，在考慮到期權或獎勵股份歸屬的可能性後，授予期權或獎勵股份的估計公允價值便會在整個歸屬期間內分攤。

本公司會在歸屬期間內審閱預期歸屬的股份期權或獎勵股份數目。已於以往年度確認的累計公允價值的任何調整會在審閱當年計入損益；但如果原來的員工費用符合確認為資產的條件，便會對資本儲備作出相應的調整。已確認為費用的金額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬期權或獎勵股份的實際數目(同時對資本儲備作出相應的調整)；但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會失去股份期權。權益金額在資本儲備中確認，直至期權獲行使或獎勵股份獲轉予僱員(轉入股份溢價賬)或期權到期(直接轉入保留溢利)時為止。

(iii) 辭退福利

辭退福利只會在本集團有正式的具體辭退計劃並且沒有撤回該計劃的現實可能性時，以表明本集團決意終止僱用或因僱員自願接受精減而提供辭退福利時確認。

1 主要會計政策 (續)

(q) 所得稅

本年度所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益中確認，但如果是在其他全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則相關稅款分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

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

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

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

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

1 主要會計政策 (續)

(q) 所得稅 (續)

已確認遞延稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已執行或在結算日實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不貼現計算。

本集團會在每個結算日審閱遞延稅項資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能取得足夠的應稅利潤以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會減少；但是如果日後有可能取得足夠的應稅利潤，有關減少金額便會轉回。

因分派股息而額外產生的所得稅是在支付相關股息的責任確立時予以確認。

當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延稅項資產只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，才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債：

- 當期稅項資產與負債：本公司或本集團計劃按淨額為基礎結算，或同時變現該資產和清算該負債；或
- 遞延稅項資產與負債：這些資產與負債必須與同一稅務機關向以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應稅實體；或
 - 不同的應稅實體。這些實體計劃在日後每個預期有大額遞延稅項負債需要清算或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額為基礎實現當期稅項資產和清算當期稅項負債，或同時變現該資產和清算該負債。

1 主要會計政策 (續)

(r) 已作出財務擔保、準備和或有負債

(i) 已作出財務擔保

財務擔保合約需要那些規定發行人(即擔保人)支付指定款項,以補償該擔保的受益人(「持有人」)因某一特定債務人根據債務工具的條款不能償付到期債務而產生的損失。

如果本集團作出財務擔保,擔保的公允價值(除非公允價值能夠可靠地估計,否則為交易價格)在應付賬款及其他應付款中初始確認為遞延收益。就作出擔保而已收或應收的對價而言,對價會按照本集團適用於該類資產的政策確認。如果沒有已收或應收對價,即期費用會在任何遞延收益初始確認時計入損益。

初始確認為遞延收益的擔保金額會在擔保期內於損益中攤銷為已作出財務擔保的收入。此外,如果(i)擔保的持有人可能根據這項擔保向本集團提出申索,以及(ii)向本集團提出的申索金額預期高於應付賬款及其他應付款現時就這項擔保入賬的金額(即初始確認的金額減去累計攤銷後所得金額),準備便會根據附註1(r)(iii)確認。

(ii) 透過企業合併承擔的或有負債

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

1 主要會計政策 (續)

(r) 已作出財務擔保、準備和或有負債 (續)

(iii) 其他準備和或有負債

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

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

(s) 收入確認

收入是按已收或應收價款的公允價值計量。如果經濟利益很可能會流入本集團，而收入和成本（如適用）又能夠可靠地計量時，下列各項收入便會在損益中確認：

(i) 銷售物業

銷售持有待售物業所產生的收入在所有權的重大風險和回報轉予買方時在損益中確認。本集團認為所有權的重大風險和回報是在物業竣工並交付買方時轉移。銷售物業收入不包括營業稅，並已扣除任何營業折扣。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款則記入資產負債表的銷售按金內。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的期間內均等地分攤在損益中；但如另有一種方法更能代表使用租賃資產所得的利益模式則除外。經營租賃的租金收入不包含營業稅。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部份。或有租金在其賺取的會計期間內確認為收入。

1 主要會計政策 (續)

(s) 收入確認 (續)

(iii) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

(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) 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。

(vi) 政府補助

當可以合理地確定本集團將會收到政府補助並履行該補助的附帶條件時，政府補助便會在資產負債表內初始確認。用於彌補本集團已產生開支的補助，會在開支產生的期間有系統地在損益中確認為收入。用於彌補本集團資產成本的補助，則會從該資產的賬面金額中扣除，其後以減少折舊支出的方式按該資產的可使用期限在損益中確認。

(t) 外幣換算

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

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

1 主要會計政策 (續)

(t) 外幣換算 (續)

境外經營的業績按與交易日的外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。資產負債表項目則按結算日的外幣收市匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額在其他全面收益中確認，並在權益中的匯兌儲備中分開累計。

當確認處置境外經營所產生的損益時，與該境外經營有關的累計匯兌差額會由權益重新分類為損益。

(u) 借款費用

與收購、建造或生產需要長時間才可以達到擬定可使用或可銷售狀態的資產直接相關的借款費用予以資本化，作為資產成本的一部份。其他借款費用於產生期間列支。

借款費用應在資產開支和借款費用產生時，並在使資產達到擬定可使用或可銷售狀態所必須的準備工作進行期間開始予以資本化，以作為合資格資產成本的一部份。在使合資格資產達到擬定可使用或可銷售狀態所必須的幾乎全部準備工作實質上已中止或已完成時，借款費用便會暫停或停止資本化。

(v) 經營租賃付款

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，均等地分攤在損益中；但如另有一種方法更能代表租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均確在損益中認為租賃淨付款總額的組成部份。或有租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

1 主要會計政策 (續)

(w) 關聯人士

(a) 如屬以下人士，即該人士或該人士的近親是本集團的關聯人士：

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

(b) 如符合下列任何條件，即企業實體是本集團的關聯人士：

- (i) 該實體與本集團隸屬同一集團（即各母公司、附屬公司和同系附屬公司彼此間有關聯）。
- (ii) 一家實體是另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業）。
- (iii) 兩家實體是同一第三方的合營企業。
- (iv) 一家實體是第三方實體的合營企業，而另一實體是第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為本集團或作為本集團關聯方的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受到上述第(a)項內所認定人士控制或共同控制。
- (vii) 上述第(a)(i)項內所認定人士對該實體有重大影響力或是該實體（或該實體母公司）的關鍵管理人員。

一名個人的近親是指與有關實體交易並可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員。

1 主要會計政策 (續)

(x) 分部報告

本集團最高層管理人員定期取得用以對本集團各項業務及經營地區進行資源分配及績效評估的財務資料，而經營分部和財務報表所呈示各分部項目的數額會從中確定。

個別重要的經營分部不會合計以供財務報告之用，但如該等經營分部的產品和服務性質、生產工序性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務的方法以至監管環境的本質等經濟特性均屬類似，則作別論。個別不重要的經營分部如果符合以上大部份準則，則可以合計。

2 營業額及分部報告

(a) 營業額

本集團主要從事物業發展和物業投資。營業額是指出售物業單位所得收入及投資物業的租金收入 (已扣除營業稅)，詳情如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
出售物業單位	5,593,729	18,105,453
投資物業的租金收入	91,093	109,638
	5,684,822	18,215,091

(b) 分部報告

本集團根據目前項目 (劃分為持作銷售用途的已完工項目、已落成投資物業和發展中項目) 的發展狀況管理業務。就以提供予本集團最高層管理人員作資源分配和績效評估用途的內部報告資料一致的方式列報分部資料而言，本集團呈列以下三個須報告分部。沒有業務分部為組成下列的須報告分部而被合併計算。

2 營業額及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

(i) 持作銷售用途的已完工項目

此分部包括已完工項目，本集團已取得該等項目的竣工備案表。

(ii) 已落成投資物業

此分部包括一個為賺取租金收入而持有的已完工項目。

(iii) 發展中項目

此分部包括發展中的項目。

(c) 分部業績、資產及負債

為了評估分部業績和在分部間進行資源分配的目的，本集團高層管理人員根據以下基礎監察各個須報告分部的業績、資產及負債：

分部資產及負債包括所有非流動資產及負債和流動資產及負債，但不包括未分配總部和公司資產及負債。

分配至須報告分部的收入及支出是以這些分部所生成的銷售和這些分部所產生的費用或屬於這些分部的資產所產生的折舊或攤銷費用而定。總部和公司支出不會分配至個別分部。

分部溢利是指個別分部產生的除稅後溢利。

分部之間銷售的價格是參照本集團就相若訂購向外部人士收取的價格而釐定。

管理層所獲提供的分部資料包括營業額、已出售物業的成本、毛利、投資物業的評估增值、經營費用淨額、融資收入、融資費用、政府補助、所得稅、投資物業、發展中物業及持作銷售用途的已落成物業、現金及現金等價物、銀行存款、銀行貸款和增置的投資物業及物業和設備。

2 營業額及分部報告 (續)

(c) 分部業績、資產及負債 (續)

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度提供予本集團最高層管理人員用作分配資源和評估分部業績的本集團須報告分部資料如下：

	持作銷售用途的 已完工項目		已落成投資物業		發展中項目		總額	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
損益表項目								
須報告分部收入	5,593,729	18,105,453	91,093	109,638	-	-	5,684,822	18,215,091
已出售物業的成本	(2,954,246)	(8,958,349)	-	-	-	-	(2,954,246)	(8,958,349)
須報告分部毛利	2,639,483	9,147,104	91,093	109,638	-	-	2,730,576	9,256,742
投資物業的評估增值	-	-	1,585,793	165,000	2,579,522	-	4,165,315	165,000
經營收入/(費用)淨額	41,464	(537,016)	(18,061)	(12,524)	(51,315)	31,818	(27,912)	(517,722)
融資收入	333,535	110,226	1,288	439	150,966	40,304	485,789	150,969
融資費用	(126,539)	(89,901)	(76,089)	(35,021)	(93,689)	(1,121)	(296,317)	(126,043)
政府補助	192,305	43,584	7,966	606	1,014	-	201,285	44,190
須報告分部除稅前溢利	3,080,248	8,673,997	1,591,990	228,138	2,586,498	71,001	7,258,736	8,973,136
所得稅	(1,422,067)	(4,607,237)	(397,997)	(58,337)	(660,597)	(27,277)	(2,480,661)	(4,692,851)
須報告分部溢利	1,658,181	4,066,760	1,193,993	169,801	1,925,901	43,724	4,778,075	4,280,285
資產負債表項目								
投資物業	-	-	5,332,500	3,085,000	8,002,000	-	13,334,500	3,085,000
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	5,718,209	4,310,400	-	-	18,021,736	14,551,698	23,739,945	18,862,098
現金及現金等價物	8,873,968	9,133,533	16,955	126,202	1,648,841	7,628,566	10,539,764	16,888,301
銀行存款	818,266	3,475,864	-	-	2,838,133	365,051	3,656,399	3,840,915
銀行貸款	1,500,000	1,800,000	925,000	925,000	2,800,000	1,900,000	5,225,000	4,625,000
須報告分部資產(包括於合營公司的投資)	32,833,720	27,924,091	5,542,011	4,140,916	43,685,066	31,922,348	82,060,797	63,987,355
須報告分部負債	18,906,954	24,522,362	2,281,378	2,266,774	35,613,848	15,462,439	56,802,180	42,251,575
增置的投資物業及物業和設備	51,448	6,106	469,207	-	2,849,853	50	3,370,508	6,156

2 營業額及分部報告 (續)

(d) 須報告分部溢利或虧損、資產及負債的調節

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
投資物業的評估增值		
須報告投資物業評估增值	4,165,315	165,000
調整就編製綜合財務報表時資本化的費用	(137,870)	-
投資物業的綜合評估增值	4,027,445	165,000
溢利		
須報告分部溢利	4,778,075	4,280,285
集團內部溢利抵銷	(23,810)	(31,809)
未分配總部和公司支出	(267,843)	(476,893)
綜合溢利	4,486,422	3,771,583
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業		
須報告分部發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	23,739,945	18,862,098
集團內部交易抵銷	(311,416)	(164,615)
綜合發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	23,428,529	18,697,483
銀行存款		
須報告分部銀行存款	3,656,399	3,840,915
未分配總部及公司銀行存款	148,635	-
綜合銀行存款	3,805,034	3,840,915

2 營業額及分部報告 (續)

(d) 須報告分部溢利或虧損、資產及負債的調節 (續)

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
現金及現金等價物		
須報告分部現金及現金等價物	10,539,764	16,888,301
未分配總部及公司現金及現金等價物	1,366,393	836,620
綜合現金及現金等價物	11,906,157	17,724,921
銀行貸款		
須報告分部銀行貸款	5,225,000	4,625,000
未分配總部及公司銀行貸款	6,412,429	4,007,915
綜合銀行貸款	11,637,429	8,632,915
資產		
須報告分部資產	82,060,797	63,987,355
集團內部結餘抵銷	(28,638,995)	(21,019,059)
未分配總部及公司資產	6,257,972	4,962,136
綜合資產總值	59,679,774	47,930,432
負債		
須報告分部負債	56,802,180	42,251,575
集團內部結餘抵銷	(28,444,034)	(20,915,600)
未分配總部及公司負債	8,104,006	6,615,089
綜合負債總額	36,462,152	27,951,064

3 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

(a) 融資收入和融資費用

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
融資收入		
利息收入	(425,127)	(153,707)
外匯收益淨額	(69,254)	(70,687)
結算按公允價值計量且其變動計入損益 的金融資產收益淨額：		
持作買賣用途	(65,072)	—
	(559,453)	(224,394)
融資費用		
須於5年內全數償還的銀行貸款利息	538,062	356,363
須於5年後全數償還的銀行貸款利息	57,961	34,134
可轉換債券的利息支出	185,290	185,511
減：資本化為發展中物業的利息支出*	(451,614)	(310,094)
	329,699	265,914
銀行手續費及其他	21,053	26,437
	350,752	292,351

* 借款費用按每年4.58%至7.44%的比率資本化(二零一零年：5.16%至8.05%)。

3 除稅前溢利 (續)

(b) 員工成本

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		193,937	178,122
界定供款退休計劃供款		13,122	10,852
以權益結算的以股份為基礎的支付費用	26	1,579	1,455
		208,638	190,429

(c) 其他項目

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
折舊	19,323	18,302
核數師酬金		
— 審核服務	6,711	6,937
— 稅務服務	1,199	2,029
— 其他服務	727	1,260
物業的經營租賃費用	-	5,747
投資物業的應收租金減直接支出人民幣零元 (2010年：人民幣零元)	91,093	109,638

4 政府補助

根據各地政府頒佈的地方法規，本集團就部份已完工項目收到北京市東城區財政局及上海市靜安區財政局合共人民幣201,285,000元（二零一零年：人民幣44,190,000元）的政府補助。

5 綜合損益表所示的所得稅

(a) 綜合損益表所示的所得稅為：

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
中國企業所得稅			
— 年度準備		485,418	2,143,577
— 以往年度準備不足		27,815	24,231
土地增值稅		822,163	3,025,314
遞延稅項	14(b)	1,040,062	(264,637)
		2,375,458	4,928,485

- (i) 根據開曼群島和英屬維爾京群島的規則及法規，本公司和本公司註冊於英屬維爾京群島及開曼群島的附屬公司均毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》，本公司於中國的附屬公司適用的所得稅稅率為24%至25%（二零一零年：22%至25%）。
- (iii) 根據中國土地增值稅法，土地增值稅是按本集團在中國發展以供銷售的物業而徵收。土地增值稅是就增值額按30%至60%的遞增稅率繳納。
- (iv) 根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，本公司於中國的附屬公司須就其向外資控股公司宣派在二零零八年一月一日以後所賺取溢利而產生的股息繳納10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息，對於已宣派的股息提取預扣稅準備，而對於在可見的將來宣派的股息，則確認相應的遞延所得稅負債。

5 綜合損益表所示的所得稅 (續)

(b) 按適用稅率計算的稅項支出及會計溢利對賬如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
除稅前溢利	6,861,880	8,700,068
按除稅前溢利以25% (2010年：25%) 的 稅率計算的所得稅	1,715,470	2,175,017
可在中國企業所得稅扣減的土地增值稅的稅務影響	(145,550)	(756,329)
就本集團於中國的附屬公司的溢利計提10%預扣稅的 影響 (附註5(a)(iv))	-	206,371
以不同稅率計算溢利的影響	(86,467)	48,861
未使用而且未確認的可抵扣虧損的稅項影響	3,823	(6,694)
以往年度準備不足	27,815	24,231
不可扣減的支出的稅務影響	38,204	211,714
年度土地增值稅準備	822,163	3,025,314
實際稅項支出	2,375,458	4,928,485

6 董事酬金

董事酬金的詳情如下：

	董事袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	小計 人民幣千元	以股份為 基礎的支付 (附註6(i)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
2011年						
主席						
潘石屹	240	5,528	30	5,798	-	5,798
執行董事						
潘張欣	240	4,947	-	5,187	-	5,187
閻岩	240	5,050	30	5,320	657	5,977
唐正茂	240	3,844	-	4,084	219	4,303
獨立非執行董事						
Ramin Khadem	298	-	-	298	-	298
查懋誠	255	-	-	255	-	255
衣錫群	255	-	-	255	-	255
	1,768	19,369	60	21,197	876	22,073

6 董事酬金 (續)

	董事袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物福利 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	小計 人民幣千元	以股份為 基礎的支付 (附註6(ii)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
2010年						
主席						
潘石屹	240	5,688	29	5,957	-	5,957
執行董事						
潘張欣	240	5,145	-	5,385	-	5,385
閻岩	240	5,009	29	5,278	164	5,442
王少劍 (在2010年5月31日辭任)	100	2,274	-	2,374	61	2,435
唐正茂 (在2010年12月24日 獲委任)	-	70	-	70	41	111
獨立非執行董事						
Ramin Khadem	298	-	-	298	-	298
查懋誠	255	-	-	255	-	255
衣錫群	255	-	-	255	-	255
	1,628	18,186	58	19,872	266	20,138

在本年度，本集團並無向董事支付任何酬金，作為吸引他們加盟本集團或加盟本集團時的獎金或離職賠償，而本公司並無董事在年內放棄或同意放棄任何酬金。

註釋：

- (i) 這項是指分別根據僱員股份期權計劃及僱員股份獎勵計劃授予董事的股份期權及獎勵股份的公允價值。這些股份期權及獎勵股份的價值是按照附註1(p)(ii)所列本集團有關以股份為基礎的支付交易的會計政策計量，並根據該政策，包括在歸屬前放棄權益工具的授予而轉回以往年度的應計款項的調整。

實物福利的詳情，包括主要條款和授予期權及獎勵股份的數目，載列於附註26。

7 最高酬金人士

五名最高酬金人士包括四名(二零一零年：三名)董事，他們的酬金披露於附註6。餘下的一名最高酬金人士(二零一零年：二名)的總酬金如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
薪金及其他酬金	4,058	7,502
退休計劃供款	-	29
以股份為基礎的支付	132	127
	4,190	7,658

餘下的一名最高薪人士(二零一零年：二名)的酬金介乎下列範圍：

人民幣	2011年 人數	2010年 人數
3,500,001元至4,000,000元	-	2
4,000,001元至4,500,000元	1	-

在本年度，本集團並無向五名最高薪人士支付任何酬金，作為吸引他們加盟本集團或加盟本集團時的獎金或離職賠償。

8 本公司權益股東應佔溢利

本公司權益股東應佔綜合溢利包括人民幣279,946,000元的虧損(二零一零年：人民幣171,078,000元)，並已在本公司財務報表內處理。

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利是按照本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣3,892,308,000元（二零一零年：人民幣3,636,156,000元），以及本年度已發行普通股的加權平均數5,185,179,000股（二零一零年：5,185,447,000股）計算，方法如下：

普通股的加權平均數

	附註	2011年 千股	2010年 千股
於1月1日的已發行普通股		5,187,657	5,187,657
已行使股份期權的影響	24(c)(i)	658	-
庫存股份的影響	24(c)(ii)	(3,136)	(2,210)
年內普通股加權平均數		5,185,179	5,185,447

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利是按照本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣4,077,598,000元（二零一零年：人民幣3,821,667,000元），以及普通股的加權平均數5,696,893,000股（二零一零年：5,675,558,000股）計算，方法如下：

(i) 本公司普通股權益股東應佔溢利（攤薄）

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
普通股權益股東應佔溢利	3,892,308	3,636,156
經扣除稅務影響的可轉換債券負債部份的實際利息	185,290	185,511
普通股權益股東應佔溢利（攤薄）	4,077,598	3,821,667

9 每股盈利 (續)

(b) 每股攤薄盈利 (續)

(ii) 普通股的加權平均數 (攤薄)

	2011年 千股	2010年 千股
普通股加權平均數	5,185,179	5,185,447
轉換可轉換債券的影響	510,646	489,724
根據僱員股份期權計劃視作已發行股份的影響	470	387
歸屬獎勵股份的影響	598	-
普通股加權平均數 (攤薄)	5,696,893	5,675,558

10 投資物業 – 本集團

附註	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
成本或估值：			
於2010年1月1日	2,920,000	-	2,920,000
公允價值調整	165,000	-	165,000
於2010年12月31日	3,085,000	-	3,085,000
於2011年1月1日	3,085,000	-	3,085,000
增置	469,207	2,841,553	3,310,760
轉自發展中物業及持作銷售用途 的已落成物業	192,500	-	192,500
收購附屬公司	-	2,718,795	2,718,795
公允價值調整	1,585,793	2,441,652	4,027,445
於2011年12月31日	5,332,500	8,002,000	13,334,500

10 投資物業 – 本集團 (續)

(a) 投資物業重估

本集團的已落成投資物業於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日進行重估，有關估值已適當地參考相關市場的同類型交易，並且考慮到以收益法作估值基準的影響（如適用）。估值工作由對所估值物業的所在地點和類別具有近期估值經驗的香港獨立合資格估值師－世邦魏理仕有限公司（「世邦魏理仕」）進行。

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

(b) 本集團部份投資物業已作銀行貸款抵押之用，詳情載於附註20。

(c) 於二零一一年十二月三十一日，於中國以中期租賃持有的投資物業的賬面淨值為人民幣13,334,500,000元（二零一零年：人民幣3,085,000,000元）。

11 物業及設備 – 本集團

	辦公室物業 人民幣千元	服務式 公寓物業 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本或估值：						
於2010年1月1日	288,534	455,017	33,587	7,092	-	784,230
增置	-	-	6,152	4	-	6,156
轉撥入發展中物業及持作 銷售用途的已落成物業	-	(129,351)	-	-	-	(129,351)
收購附屬公司	-	-	247	2,052	-	2,299
處置	-	-	(99)	(2,574)	-	(2,673)
於2010年12月31日	288,534	325,666	39,887	6,574	-	660,661
代表：						
成本	-	325,666	39,887	6,574	-	372,127
估值 – 2008年	288,534	-	-	-	-	288,534
	288,534	325,666	39,887	6,574	-	660,661
於2011年1月1日	288,534	325,666	39,887	6,574	-	660,661
增置	-	-	9,748	-	50,000	59,748
轉撥入在建工程	-	(306,946)	-	-	256,666	(50,280)
轉自在建工程	-	306,666	-	-	(306,666)	-
收購附屬公司(附註30)	-	-	368	391	-	759
處置	-	-	(3,356)	(1,696)	-	(5,052)
重估盈餘	65,928	-	-	-	-	65,928
於2011年12月31日	354,462	325,386	46,647	5,269	-	731,764
代表：						
成本	-	325,386	46,647	5,269	-	377,302
估值 – 2011年	354,462	-	-	-	-	354,462
	354,462	325,386	46,647	5,269	-	731,764

11 物業及設備 – 本集團 (續)

	辦公室物業 人民幣千元	服務式 公寓物業 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
累計折舊：						
於2010年1月1日	14,357	73,196	21,488	2,978	-	112,019
年度折舊	6,845	6,964	3,477	1,016	-	18,302
轉撥入發展中物業及 持作銷售用途的已落成 物業時撥回	-	(23,635)	-	-	-	(23,635)
收購附屬公司	-	-	192	1,785	-	1,977
處置後撥回	-	-	(49)	(2,114)	-	(2,163)
於2010年12月31日	21,202	56,525	25,108	3,665	-	106,500
於2011年1月1日	21,202	56,525	25,108	3,665	-	106,500
年度折舊	6,845	7,399	4,347	732	-	19,323
轉撥入在建工程時撥回	-	(50,280)	-	-	-	(50,280)
收購附屬公司(附註30)	-	-	77	74	-	151
處置後撥回	-	-	(3,157)	(866)	-	(4,023)
重估時抵銷	(28,047)	-	-	-	-	(28,047)
於2011年12月31日	-	13,644	26,375	3,605	-	43,624
賬面淨值：						
於2011年12月31日	354,462	311,742	20,272	1,664	-	688,140
於2010年12月31日	267,332	269,141	14,779	2,909	-	554,161

11 物業及設備 – 本集團 (續)

(a) 辦公室物業重估

本集團的辦公室物業已於二零一一年十二月三十一日由管理層參考適用的相關市場的同類交易，以公開市值為基準進行重估。於二零一一年十二月三十一日，為數人民幣70,481,000元（二零一零年：人民幣零元）的重估盈餘已在其他全面收益中確認，並在本集團的重估儲備（已扣除遞延稅項）中累計。

假如本集團的辦公室物業是按成本減去累計折舊後入賬，則這些物業於二零一一年十二月三十一日的賬面金額應為人民幣117,474,000元（二零一零年：人民幣120,557,000元）。

(b) 物業的賬面淨值分析如下：

在二零一一年十二月三十一日賬面淨值合計為人民幣666,204,000元（二零一零年：人民幣536,473,000元）的辦公室物業和服務式公寓物業，均位於中國以中期租賃持有。

(c) 本集團的辦公室物業和服務式公寓物業已作銀行貸款抵押之用，詳情載於附註20。

12 於附屬公司的投資 – 本公司

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非上市股份（按成本）	294,423	294,423

12 於附屬公司的投資 — 本公司 (續)

下表只載列對本集團的業績、資產或負債有重大影響的附屬公司詳情。

公司名稱	成立／註冊 成立地點	主要業務	已發行／ 實繳資本	應佔股本權益 百分比	
				直接	間接
北京紅石新城房地產 有限公司*	中國北京	發展長城腳下的公社項目 及經營服務式公寓業務	10,000,000美元	—	95%
海南紅石實業有限公司*	中國海南	發展博鰲藍色海岸項目	人民幣 20,000,000元	—	98.1%
北京搜候房地產有限公司*	中國北京	發展三里屯SOHO項目	99,000,000美元	—	95%
北京千禧房地產開發 有限公司***	中國北京	發展北京公館項目	人民幣 96,000,000元	—	100%
北京野力房地產開發 有限公司***	中國北京	發展光華路SOHO項目 第二期	人民幣 10,000,000元	—	100%
北京凱恒房地產有限公司*	中國北京	發展朝陽門SOHO項目	12,000,000美元	—	100%
北京索圖世紀投資管理 有限公司***	中國北京	發展中關邨SOHO項目及 丹棱SOHO項目	人民幣 10,000,000元	—	100%
北京展鵬世紀投資管理 有限公司***	中國北京	投資天安門南(前門) 項目	人民幣 50,000,000元	—	100%
SOHO Exchange Limited (前稱「MSREF Anderson」)	開曼群島	發展SOHO東海廣場項目	1,000美元	—	100%

12 於附屬公司的投資 – 本公司 (續)

公司名稱	成立／註冊 成立地點	主要業務	已發行／ 實繳資本	應佔股本權益 百分比	
				直接	間接
北京望京搜候房地產 有限公司*	中國北京	發展望京SOHO項目	99,000,000美元	—	100%
北京藍泉物業管理 有限公司**	中國北京	發展SOHO嘉盛中心項目	120,000,000 美元	—	100%
上海鼎鼎房地產開發 有限公司*	中國上海	投資外灘SOHO項目	135,000,000 美元	—	61.506%
搜候(上海)投資 有限公司***	中國上海	發展凌空SOHO(前稱 「虹橋搜候」)項目及 SOHO中山廣場項目	人民幣 200,000,000元	—	100%
上海弘聖房地產開發 有限公司***	中國上海	投資SOHO復興廣場項目	人民幣 840,000,000元	—	80% 註(i)
上海杭鋼嘉傑實業 有限公司***	中國上海	發展SOHO海倫廣場項目	人民幣 101,450,000元	—	100% 註(ii)
上海旭升置業有限公司**	中國上海	發展虹口SOHO項目	180,000,000 美元	—	100% 註(iii)

* 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。

12 於附屬公司的投資－本公司（續）

(i) 上海弘聖房地產開發有限公司（「上海弘聖」）

二零一一年，本公司全資附屬公司－搜候（上海）投資有限公司（「搜候上海」）以人民幣788,098,000元的價款進一步收購了本集團合營公司－上海弘聖的31.5239%股本權益。因此，本集團間接持有上海弘聖80%的股本權益。上海弘聖開發SOHO復興廣場項目，該項目位於中國上海盧灣區。

(ii) 上海杭鋼嘉傑實業有限公司（「上海杭鋼」）

二零一一年，搜候上海向第三方收購了上海杭鋼的全部股本權益，作價人民幣524,521,000元。上海杭鋼擁有海倫路站地塊（已易名為SOHO海倫廣場項目）的土地使用權，該項目位於中國上海虹口區。

(iii) 上海旭升置業有限公司（「上海旭升」）

二零一一年，本集團以價款人民幣332,009,000元收購了上海旭升。上海旭升擁有四川北路站地塊（已易名為虹口SOHO項目）的土地使用權，該項目位於中國上海虹口區。

13 合營公司權益 – 本集團

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應佔資產淨值	-	1,211,900

下表載列本集團在二零一零年十二月三十一日於合營公司權益的詳情：

合營公司名稱	企業組成模式	註冊成立地點	主要業務	繳足股本 / 註冊資本詳情	由附屬公司持有 所有權權益比率
上海弘聖	註冊成立	中國上海	投資SOHO復興廣場項目	人民幣 840,000,000元	48.4761% 註(i)

(i) 上海弘聖

於二零一零年，本集團與第三方達成合作框架協議，以收購上海弘聖的48.4761%股本權益。上海弘聖開發復興天地中心項目，該項目位於中國上海盧灣區43號地塊。於二零一一年，本集團再收購上海弘聖的31.5239%股本權益，上海弘聖自始成為本集團的附屬公司（參閱附註12(i)）。

合營公司的財務資料概要 – 本集團的實際權益：

	2010年 人民幣千元
非流動資產	30
流動資產	1,892,889
非流動負債	(533,238)
流動負債	(147,781)
資產淨值	1,211,900
收入	-
費用	-
年度虧損	-

14 綜合資產負債表所示的所得稅 — 本集團

(a) 綜合資產負債表所示的本期稅項為：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	1,197,308	1,898,219
應付土地增值稅	4,484,373	5,068,491
	5,681,681	6,966,710

(b) 已確認遞延稅項資產和負債：

(i) 已在綜合資產負債表確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部份和本年度變動如下：

附註	稅項虧損 人民幣千元	發展中物業及 持作銷售用途 的已落成物業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	辦公室物業 人民幣千元	就中國附屬公 司的新增權益 計提的預扣稅 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2010年1月1日	91,673	437,348	(536,115)	(39,682)	-	(46,776)
在損益(列支)/ 計入	5(a) (90,518)	490,061	(41,250)	-	(93,656)	264,637
收購附屬公司	-	15,125	-	-	-	15,125
於2010年 12月31日	1,155	942,534	(577,365)	(39,682)	(93,656)	232,986
於2011年1月1日	1,155	942,534	(577,365)	(39,682)	(93,656)	232,986
在損益計入/ (列支)	5(a) 12,987	(52,433)	(1,000,616)	-	-	(1,040,062)
在重估儲備列支	-	-	-	(23,494)	-	(23,494)
收購附屬公司	30 1,233	-	-	-	-	1,233
於2011年 12月31日	15,375	890,101	(1,577,981)	(63,176)	(93,656)	(829,337)

14 綜合資產負債表所示的所得稅 – 本集團 (續)**(b) 已確認遞延稅項資產和負債：(續)****(ii) 與綜合資產負債表的對賬：**

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已在綜合資產負債表確認的遞延稅項資產淨額	901,918	1,019,420
已在綜合資產負債表確認的遞延稅項負債淨額	(1,731,255)	(786,434)
	(829,337)	232,986

(c) 未確認的遞延稅項資產

按照附註1(q)所載列的會計政策，由於若干附屬公司不大可能獲得可供利用有關虧損的未來應稅溢利，因此本集團尚未就相關附屬公司在二零一一年十二月三十一日為數人民幣246,905,000元（二零一零年：人民幣243,122,000元）累積稅項虧損確認有關的遞延稅項資產。於二零一一年十二月三十一日，其中分別為數人民幣24,648,000元、人民幣116,294,000元、人民幣44,225,000元、人民幣39,523,000元、及人民幣22,215,000元的稅項虧損的應用限期分別在二零一二年、二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年屆滿。

(d) 未確認的遞延稅項負債

於二零一一年十二月三十一日，與中國附屬公司的未分派溢利有關的暫時差異為人民幣11,437,786,000元（二零一零年：人民幣5,280,469,000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1,143,779,000元（二零一零年：人民幣528,047,000元）的遞延稅項負債。

15 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業 – 本集團

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
發展中物業	18,083,646	14,816,008
持作銷售用途的已落成物業	5,344,883	3,881,475
	23,428,529	18,697,483

(a) 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業所包括的租賃土地的賬面價值分析如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
中國		
– 長期租賃	131,511	209,739
– 中期租賃	18,613,515	14,362,693
	18,745,026	14,572,432

(b) 預期超過一年以後方可變現的發展中物業的金額分析如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
發展中物業	12,929,899	13,243,249

所有其他發展中物業及持作銷售用途的已落成物業均預期可在一年內變現。

(c) 已出售物業的成本在截至二零一一年十二月三十一日止年度為人民幣2,954,246,000元（二零一零年：人民幣8,958,349,000元）。

(d) 本集團部份發展中物業及持作銷售用途的已落成物業已作銀行貸款抵押之用。詳情載於附註20。

16 存款及預付款項

存款及預付款項主要是指就購置物業開發項目及建造費用預付的款項。

預期於超過一年後才收回或確認為支出的本集團存款及預付款項合共人民幣1,570,562,000元(二零一零年：人民幣491,103,000元)。

17 應收賬款及其他應收款

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
本集團			
應收賬款	(a)	161,162	360,211
其他應收款		389,861	433,876
減：呆賬準備	(b)	(1,552)	(3,863)
		549,471	790,224
本公司			
應收附屬公司款項		15,746,009	14,542,590

(a) 賬齡分析

應收賬款的賬齡分析如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期	47,380	291,972
逾期1個月以下	33,189	3
逾期1至6個月	1,000	6,400
逾期6個月至1年	16,960	852
逾期1年以上	62,633	60,984
逾期金額	113,782	68,239
	161,162	360,211

本集團的信貸政策載列於附註27(a)。

17 應收賬款及其他應收款（續）

(b) 應收賬款及其他應收款減值

應收賬款及其他應收款的減值虧損會採用準備賬來記錄，除了本集團認為收回的可能性極低，則會將減值虧損的數額直接沖銷應收賬款及其他應收款（參閱附註1(i)(i)）。

本年度呆賬準備的變動如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1月1日	3,863	7,720
已確認／(轉回)減值虧損淨額	3,881	(3,857)
註銷不可收回的款項	(6,192)	-
於12月31日	1,552	3,863

於二零一一年十二月三十一日，本集團已個別釐定為減值的應收賬款及其他應收款為人民幣1,552,000元（二零一零年：人民幣3,863,000元）。個別減值的應收款與債務人遇上財政困難有關，管理層評估無法收回該等應收款。因此，本集團已確認呆賬特定準備金額人民幣1,552,000元（二零一零年：人民幣3,863,000元）。本集團並無就這些結餘持有任何抵押品。

17 應收賬款及其他應收款（續）

(c) 沒有減值的應收賬款及其他應收款

並未被個別或整體視為減值的應收賬款及其他應收款的賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
沒有逾期或減值	224,649	563,106	15,746,009	14,542,590
逾期1個月以下	54,785	30,227		
逾期1至6個月	106,081	50,287		
逾期6個月至1年	28,613	43,761		
逾期1年以上	135,343	102,843		
	324,822	227,118		
	549,471	790,224		

沒有逾期或減值的應收款與最近均沒有拖欠記錄的客戶及債務人有關。

已逾期但未減值的應收款主要涉及眾多獨立客戶及債務人，該等客戶的物業單位的所有權仍未轉讓，而有關債務人均在本集團保持良好往績記錄。根據以往經驗，由於有關應收款的信貸質素並沒有重大改變，管理層認為可以全數收回余款，因此相信無須為該等余款作任何減值準備。於二零一一年十二月三十一日，本集團以為數人民幣93,064,000元（二零一零年：人民幣243,004,000元）的物業單位所有權作為應收賬款的抵押品，但並未就其他應收款持有任何抵押品。

18 銀行存款

附註	本集團		本公司	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
作以下用途的非流動資產				
銀行存款：				
按揭貸款擔保 (i)	818,266	1,109,093	-	-
銀行貸款擔保 (ii)	148,635	2,571,727	148,635	-
建造費用擔保 (iii)	255,214	160,095	-	-
	1,222,115	3,840,915	148,635	-
作以下用途的流動資產				
銀行存款：				
銀行貸款擔保 (ii)	705,000	-		
與已收預售所得款項 相關的受限制現金 (iv)	1,877,919	-		
	2,582,919	-		
	3,805,034	3,840,915		

上述銀行存款受到以下限制：

- (i) 本集團已就提供予物業單位買方的按揭貸款，與多家銀行訂立協議。於二零一一年十二月三十一日，本集團根據這些協議存入了人民幣818,266,000元（二零一零年：人民幣1,109,093,000元）的款項，以作為分期償還按揭貸款的抵押品。倘若按揭人無法支付每月按揭分期款項，有關銀行可動用最多達未償還按揭分期款項的抵押存款。假如存款結餘不足，則可要求本集團償還尚欠餘額。當買家將業權契據交予銀行作抵押之用或償還有關按揭貸款時，這些擔保按金的責任便告解除。

18 銀行存款 (續)

- (ii) 於二零一一年十二月三十一日，本集團以存款人民幣853,635,000元(二零一零年：人民幣2,571,727,000元)為銀行貸款提供不可解除的擔保。倘若本集團未能償還有關的銀行貸款，有關銀行可動用有關的存款以抵償銀行貸款。如果存款結餘不足，銀行可要求本集團償還結欠的餘額。
- (iii) 於二零一一年十二月三十一日，根據一項政府規定，本集團以存款人民幣255,214,000元(二零一零年：人民幣160,095,000元)作為應付承建商建造費用的不可撤銷擔保。倘若本集團無法支付有關的建造費用，有關銀行可動用相關的存款。假如存款結餘不足，則可要求本集團償還尚欠餘額。
- (iv) 根據相關政府規定，於二零一一年十二月三十一日，本集團部份項目開發公司須將已收預售物業款項合共人民幣1,877,919,000元(二零一零年：人民幣零元)存放在指定的銀行賬戶，作為相關物業的建造工程的擔保按金。有關按金只可在獲得住房和城鄉建設部及相關銀行批准後才可用於購買建造物料，以及支付相關物業的建造費用。這些擔保按金的責任將根據相關預售物業的落成階段予以解除。

19 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
現金	748	1,121	-	-
銀行和其他金融機構存款	6,662,633	9,899,550	92,265	457,312
銀行和其他金融機構定期存款	5,242,776	7,824,250	1,215,482	-
資產負債表內的現金及現金等價物	11,906,157	17,724,921	1,307,747	457,312
減：3個月以上的銀行和其他 金融機構定期存款	703,925	3,690,424		
綜合現金流量表內的現金及現金 等價物	11,202,232	14,034,497		

20 銀行貸款

(a) 銀行貸款的還款期如下：

	本集團		本公司	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
1年內或按要求償還	2,214,593	2,580,744	628,293	680,744
1年以上至2年	3,656,815	3,323,222	1,866,815	-
2年以上至5年	5,311,021	1,803,949	1,866,816	-
5年後	455,000	925,000	-	-
	9,422,836	6,052,171	3,733,631	-
	11,637,429	8,632,915	4,361,924	680,744

銀行貸款的抵押情況如下：

	本集團		本公司	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
有抵押	11,631,129	6,428,949	4,361,924	-
無抵押	6,300	2,203,966	-	680,744
	11,637,429	8,632,915	4,361,924	680,744

20 銀行貸款 (續)

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

- (i) 於二零一一年十二月三十一日，為數人民幣5,853,293,000元（二零一零年：人民幣4,625,000,000元）的本集團銀行貸款及為數人民幣628,293,000元（二零一零年：人民幣零元）的本公司銀行貸款以下列項目作抵押：

	本集團		本公司	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
發展中物業及持作銷售 用途的已落成物業	10,241,027	4,310,772	-	-
投資物業	7,266,000	3,085,000	-	-
銀行存款	705,000	503,741	705,000	-
	18,212,027	7,899,513	705,000	-

- (ii) 於二零一一年十二月三十一日，為數人民幣360,548,000元（二零一零年：人民幣367,026,000元）的銀行貸款是以本集團旗下兩家附屬公司—北京望京搜候房地產有限公司的50%股份及北京宜潤世紀投資管理諮詢有限公司的100%股份作抵押。
- (iii) 於二零一一年十二月三十一日，本集團為數人民幣1,683,657,000元（二零一零年：人民幣1,436,923,000元）的銀行貸款是以本集團附屬公司—鼎鼎國際投資有限公司的股份及價值人民幣666,204,000元的物業及設備（二零一零年：一筆為數人民幣2,067,986,000元的受限制銀存款作抵押），並由潘石屹先生和潘張欣女士提供擔保（參閱附註29(c)(ii)）。
- (iv) 於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司為數人民幣3,733,631,000元（二零一零年：人民幣零元）的銀行貸款是以為數人民幣148,635,000元的銀行存款及本公司所有外資附屬公司（不包括27家直接或間接持有SOHO東海廣場項目、望京SOHO項目及外灘SOHO項目的外資附屬公司）的資產總值及股份作抵押。

20 銀行貸款 (續)

(c) 按攤銷成本計量的銀行貸款的實際年利率如下：

	本集團		本公司	
	2011年 %	2010年 %	2011年 %	2010年 %
計入流動負債的 銀行貸款	2.15%-7.05%	2.7%-5.16%	1.51%-2.7%	2.7%
計入非流動負債的 銀行貸款	4.58%-7.44%	2.03%-8.05%	4.58%-4.63%	-

(d) 為數人民幣3,733,631,000元(二零一零年：人民幣零元)的銀行貸款須受涉及本集團部份經營業績和財務狀況的目標以及分派本公司權益股東應佔溢利的比率的契諾所限，這些規限常見於與金融機構作出的借貸安排。本集團定期檢討這些契諾是否得到履行。本集團管理流動資金風險的其他詳情載於附註27(b)。於二零一一年十二月三十一日，本集團並無違反任何與所提取貸款相關的契諾(二零一零年：人民幣零元)。

21 銷售按金 – 本集團

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

22 應付賬款及其他應付款 – 本集團

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應計土地及建造開支	(i)	774,648	806,709
收購附屬公司及合營公司的應付價款		71,318	621,461
應付關聯人士款項	29(a)	327,308	350,628
其他		569,946	605,870
		1,743,220	2,384,668
按攤銷成本計量的金融負債			
其他應付稅項	(ii)	206,283	201,686
		1,949,503	2,586,354

註釋：

- (i) 這些應付的應計土地及建造開支預期將於一年內全數償還。

應計土地及建造開支的賬齡分析如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	236,604	134,318
1個月至3個月內到期	538,044	672,391
		806,709

- (ii) 其他應付稅項主要包括應付營業稅、應付契稅、應付城市房地產稅、應付印花稅和應付代扣代繳稅。

23 可轉換債券

於二零零九年七月二日，本公司發行了於二零一四年到期的可轉換債券，年利率為3.75%。已發行可轉換債券的本金總額為港幣2,800,000,000元。持有人可於二零零九年八月十一日或以後至二零一四年六月二十五日（包含此日）期間，選擇以初始轉換價每股港幣5.88元，將每份債券轉換為本公司每股面值港幣0.02元的繳足普通股，但持有人在之前已贖回、轉換或購買及註銷債券則除外。初始換股價可因為（其中包括）股份合併、股份拆細或重新分類、溢利或儲備資本化、資本分派、配股、按低於現行市價發行、換股權的修訂、向股東提供的其他優惠及其他事項（有關優惠或事項對本公司已發行股本構成攤薄影響）而調整。如果調整（下調，如適用）數額將低於當時有效的換股價的1%，則毋須作出調整。毋須作出的調整及尚未下調的換股價款額須結轉並計入其後的調整。有關利息每半年支付一次。該等可轉換債券於新加坡證券交易所上市。

於二零一一年十二月三十一日，可轉換債券的轉換價由於派發的二零零九年及二零一零年股息已調整為每股港幣5.42元。

初始確認時，可轉換債券的負債部份是以與不附帶轉換權的同類負債初始確認時適用的市場利率計算貼現的未來利息和本金付款的現值計量。負債部份的利息支出是按實際利率法以適用的實際利率9.32%計算。發行可轉換債券所得款項（扣除發行費用後）超過初始確認為負債部份的數額會在權益中的資本儲備確認。可轉換債券的負債和權益部份的初始賬面金額在發行時分別為人民幣1,914,959,000元和人民幣514,395,000元。

於二零一一年十二月三十一日，可轉換債券的負債部份（包括應計利息）和權益部份的賬面金額分別為人民幣1,986,897,000元（二零一零年：人民幣1,984,828,000元）和人民幣514,395,000元（二零一零年：人民幣514,395,000元）。

24 股本、儲備及股息

(a) 權益組成部份的變動

本集團綜合權益的每個組成部份的期初和期末結餘的對賬，載列於綜合權益變動表。下表載列本公司個別權益組成部份在年初與年終的變動詳情：

本公司

	附註	資本							總額
		股本	股份溢價	贖回儲備	資本儲備	匯兌儲備	重估儲備	保留溢利	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日		107,485	11,424,236	867	559,934	(1,091,686)	97,186	1,171,436	12,269,458
年度全面收益總額		-	-	-	-	(476,977)	-	1,430,035	953,058
就上年度批准的股息	24(b)	-	-	-	-	-	-	(1,037,531)	(1,037,531)
就本年度宣派的股息	24(b)	-	-	-	-	-	-	(622,519)	(622,519)
僱員股份期權計劃		-	-	-	1,455	-	-	-	1,455
於2010年12月31日		107,485	11,424,236	867	561,389	(1,568,663)	97,186	941,421	11,563,921
於2011年1月1日		107,485	11,424,236	867	561,389	(1,568,663)	97,186	941,421	11,563,921
年度全面收益總額		-	-	-	-	(503,037)	-	480,054	(22,983)
實現重估儲備		-	-	-	-	-	(97,186)	97,186	-
就上年度批准的股息	24(b)	-	-	-	-	-	-	(726,359)	(726,359)
就本年度宣派的股息	24(b)	-	-	-	-	-	-	(726,412)	(726,412)
根據僱員股份期權計劃									
發行的股份	24(c)(i)	17	6,534	-	(1,556)	-	-	-	4,995
僱員股份獎勵計劃	26(b)	-	-	-	1,579	-	-	-	1,579
於2011年12月31日		107,502	11,430,770	867	561,412	(2,071,700)	-	65,890	10,094,741

24 股本、儲備及股息 (續)

(b) 股息

(i) 年度應付本公司權益股東的股息

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已宣派及支付的中期股息 每股普通股人民幣0.14元 (2010年：每股普通股人民幣0.12元)	726,412	622,519
結算日後建議分派的末期股息 每股普通股人民幣0.11元 (2010年：每股普通股人民幣0.14元)	570,752	726,272
	1,297,164	1,348,791

於結算日後建議分派的末期股息尚未在結算日確認為負債。

(ii) 屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付的應付本公司權益股東的股息

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
屬於上一財政年度，並於本年度核准及 支付的末期股息每股普通股人民幣0.14元 (2010年：每股普通股人民幣0.20元)	726,359	1,037,531

24 股本、儲備及股息 (續)**(c) 股本及庫存股份****(i) 股本**

	2011年		2010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1月1日	5,187,657	107,485	5,187,657	107,485
根據僱員股份期權計劃 發行的股份	999	17	-	-
於12月31日	5,188,656	107,502	5,187,657	107,485

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，獲行使的期權以港幣5,960,000元的價款認購了本公司999,000股普通股，其中港幣20,000元計入股本，其餘港幣5,940,000元計入股份溢價。按照附註1(p)(ii)所載的政策，本公司已從資本儲備轉撥港幣1,857,000元到股份溢價。

24 股本、儲備及股息 (續)

(c) 股本及庫存股份 (續)

(ii) 庫存股份

	2011年		2010年	
	股份數目 (千股)	庫存股份 人民幣千元	股份數目 (千股)	庫存股份 人民幣千元
於1月1日	2,210	8,775	2,210	8,775
購買庫存股份	4,383	17,525	-	-
於12月31日	6,593	26,300	2,210	8,775

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團附屬公司於香港聯合交易所購入本公司4,383,000股股份，總價款為港幣21,539,000元，以便推行於二零一零年十二月二十三日推出的僱員股份獎勵計劃（參閱附註26(b)）。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度購買庫存股份的詳情如下：

月份 / 年份	已購買 股份數目	所支付的最 高每股價格 港幣	所支付的最 高每股價格 港幣	所支付的 價格總額 港幣千元
2011年9月	232,000	4.99	4.99	1,157
2011年10月	3,113,000	5.09	4.75	15,194
2011年11月	1,038,000	5.01	4.98	5,188
	4,383,000			21,539

24 股本、儲備及股息（續）

(c) 股本及庫存股份（續）

(iii) 於結算日未滿期及未行使股份期權的條款

行使期	行使價	2011年 數目	2010年 數目
2008年10月8日至2013年10月7日	港幣8.30元	6,854,340	8,405,280
2009年1月30日至2014年1月29日	港幣6.10元	3,129,000	4,712,000
2009年6月30日至2014年6月29日	港幣4.25元	470,000	580,000
		10,453,340	13,697,280

每項股份期權賦予持有人認購一股本公司普通股的權利。有關這些期權的詳情載於財務報表附註26。

(d) 儲備的性質和用途

(i) 股份溢價

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

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

24 股本、儲備及股息 (續)

(d) 儲備的性質和用途 (續)

(ii) 資本儲備

資本儲備是指已授予本公司僱員但未行使的按實際或估計數目計算的股份期權和獎勵股份的公允價值 (參閱附註26) 及可轉換債券的權益部份 (參閱附註23)。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包含換算境外經營的財務報表所產生的一切外匯差異。匯兌儲備按照附註1(t)所載列的會計政策處理。

(iv) 重估儲備

本公司已設立重估儲備，並按照附註1(h)所載就辦公室物業所採納的會計政策處理。

本公司有關辦公室物業的重估儲備的可分派數額為人民幣零元 (二零一零年：人民幣38,986,000元)。

(v) 一般公積金

根據本公司於中國的附屬公司的公司章程，附屬公司必須把某個百分比按中國會計法規釐定的除稅後溢利轉入一般公積金。提撥百分比由附屬公司的董事會決定。一般公積金可用來抵銷累積虧損或增加附屬公司的資本；除非公司被清算，否則一般公積金不得用作分派。

(e) 儲備的可分派程度

於二零一一年十二月三十一日，可供分派予本公司權益股東的儲備總額為人民幣11,496,660,000元 (二零一零年：人民幣12,404,643,000元)，包括分別在附註24(d)(i)及附註24(d)(iv)披露的股份溢價和可分派重估儲備。董事於結算日後建議分派末期股息每股普通股人民幣11分 (二零一零年：每股普通股人民幣14分)，合共人民幣570,752,000元 (二零一零年：人民幣726,272,000元)。這些股息於結算日尚未確認為負債。

24 股本、儲備及股息（續）

(f) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本集團持續經營的能力，從而使其能夠透過按風險水平為物業進行合適的定價，以及憑借以合理成本取得融資，可以融資房地產項目的開發和建造工作，並且繼續為股東提供回報。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以便嚴格地控制債務水平。本集團的策略是只在項目可於短期內開始發展的情況下才會購入土地，以縮窄購入與開發土地之間的時間，因而能夠有效地運用本公司的資本。

與行業的慣常做法一致，本集團是以本集團所界定的資產負債比率（與二零零七年的定義相同）為基礎，監管其資本架構。該比率為銀行和付息借款總和（包括可轉換債券），除以資產總值。於二零一一年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為**22.83%**（二零一零年：22.15%）。

本公司或任何其附屬公司並無受制於任何外部施加的資本規定。

25 員工福利計劃

本集團參加由北京市人力資源和社會保障局及上海市人力資源和社會保障局為其職工設立的界定供款退休計劃。截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，本集團須分別按北京及上海職工總薪金的20%及22%向該等退休計劃作出供款。

除上述供款外，本集團並無其他義務支付員工的退休後福利。

26 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年期間內歸屬，並可於歸屬後的六年期間內行使。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2007年10月8日	1,573,750	授予日起計3年	6年
— 於2008年1月30日	1,124,000	授予日起計3年	6年
— 於2008年6月30日	500,000	授予日起計3年	6年
授予僱員的期權：			
— 於2007年10月8日	10,484,250	授予日起計3年	6年
— 於2008年1月30日	6,135,000	授予日起計3年	6年
— 於2008年6月30日	580,000	授予日起計3年	6年
股份期權總數	20,397,000		

26 以權益結算的以股份為基礎的交易（續）

(a) 僱員股份期權計劃（續）

(ii) 股份期權的數目和加權平均行使價如下：

	2011年		2010年	
	加權 平均行使價 港幣	期權數目 '000	加權 平均行使價 港幣	期權數目 '000
於年初尚未行使	7.37	13,697	7.30	17,089
於年內已行使	5.96	(999)	—	—
於年內作廢	7.59	(2,245)	6.99	(3,392)
於年末尚未行使	7.46	10,453	7.37	13,697
於年末可行使	7.46	10,453	7.59	11,933

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日尚未行使的期權的行使價為港幣8.30元、港幣6.10元或港幣4.25元，而加權平均尚余合約期為23個月（二零一零年：35個月）。

26 以權益結算的以股份為基礎的交易（續）

(a) 僱員股份期權計劃（續）

(iii) 股份期權的公允價值和所作假設

就授予股份期權而獲得服務的公允價值，是參照有關股份期權的公允價值計量，而後者是以柏力克舒爾斯期權定價模式作出估計。股份期權的合約期已用作這個模型的輸入變量。柏力克－舒爾斯期權定價模式也包含提早行使期權的預測。

	於2008年 6月30日 授予的股份期權	於2008年 1月30日 授予的股份期權	於2007年 10月8日 授予的股份期權
於計量日的公允價值	港幣1.51元	港幣2.24元	港幣3.25元
股價	港幣4.25元	港幣6.10元	港幣8.30元
行使價	港幣4.25元	港幣6.10元	港幣8.30元
預期波幅（以柏力克－舒爾斯期權 定價模式所用的加權平均波幅列示）	49.36%	46.35%	45.91%
期權期限（以柏力克－舒爾斯期權 定價模式所用的加權平均期限列示）	4年	4年	4年
預期股息	2.278%	0.5192%	0.478%
無風險利率（按照外匯基金票據計算）	3.111%	1.980%	3.9275%

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。

(b) 僱員股份獎勵計劃

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

26 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）

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

於二零一一年三月九日，在本集團於二零零九年九月購入的2,210,000股庫存股份中，735,000股已授予部份僱員。歸屬期為授予日起計三年。獎勵股份的公允價值為港幣4,380,000元。除了於二零一一年三月九日已授出735,000股外，本公司並無授予僱員任何股份。

27 財務風險管理和公允價值

本集團會在正常業務過程中出現信貸、流動資金、利率和貨幣風險。下文呈列有關本集團所承受的上述各項風險，以及本集團管理這些風險所採用的財務風險管理政策和慣常做法。

(a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款。管理層已實施信貸政策，並且不斷監察這些信貸風險的額度。

所有要求就超過某一數額的賬款獲得賒賬安排的客戶均須接受信用評估。在買方全數繳付售價前，本集團不會向其發出房產證。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團沒有出現信貸風險高度集中的情況。信貸風險上限為資產負債表中每項金融資產的賬面金額。

(b) 流動資金風險

本集團以往在很大程度上倚賴預售物業單位（即在房地產項目竣工前銷售）所得的款項來融資房地產項目的開發和建設。由於無法確保日後預售本集團現有房地產項目所得的款項能滿足本集團的資金需求，按照本集團的營運計劃，本集團有需要籌措額外的資金，以融資現有房地產項目的開發和建設。如果本集團無法獲得額外的資本或進行舉債融資，本集團可能需要縮減擴展計劃及營運規模。

27 財務風險管理和公允價值 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

本集團內的個別營運實體須負責本身的現金管理工作，包括現金盈餘的短期投資、發行可轉換債券和籌借貸款以應付預計現金需求（如果借款額超過某些預設授權上限時，便須尋求本公司董事會的批核）。本集團的政策是定期監察當時和預計的流動資金需求，以及是否符合借款契約的規定，以確保維持充裕的現金儲備，同時獲得大型金融機構承諾提供足夠的備用資金，以滿足短期和較長期的流動資金需求。

下表載列了本集團和本公司的金融負債於結算日以合約未貼現現金流量（包括按照合約利率或（如屬浮動利率）結算日的現行利率計算的利息付款）和本集團及本公司可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	2011年						2010年					
	合約未貼現現金流出量					12月31日 賬面金額	合約未貼現現金流出量					12月31日 賬面金額
	1年內或 按獲通知時	1年後 但2年內	2年後 但5年內	5年後	總額		1年內或 按獲通知時	1年後 但2年內	2年後 但5年內	5年後	總額	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
本集團												
銀行貸款	(2,731,026)	(4,063,370)	(5,680,761)	(506,508)	(12,981,665)	11,637,429	(2,923,484)	(3,505,539)	(2,948,027)	(1,295,116)	(10,672,166)	8,632,915
可轉換債券	(85,124)	(85,124)	(2,312,994)	-	(2,483,242)	1,986,897	(89,348)	(89,348)	(2,517,122)	-	(2,695,818)	1,984,828
應付合約保留金	-	(26,677)	(250,000)	-	(276,677)	276,677	-	(48,251)	(225,481)	-	(273,732)	273,732
按攤銷成本計量的 金融負債	(1,743,220)	-	-	-	(1,743,220)	1,743,220	(2,384,668)	-	-	-	(2,384,668)	2,384,668
	(4,559,370)	(4,175,171)	(8,243,755)	(506,508)	(17,484,804)	15,644,223	(5,397,500)	(3,643,138)	(5,690,630)	(1,295,116)	(16,026,384)	13,276,143
本公司												
銀行貸款	(776,169)	(2,044,495)	(1,943,475)	-	(4,764,139)	4,361,924	(684,828)	-	-	-	(684,828)	680,744
可轉換債券	(85,124)	(85,124)	(2,312,994)	-	(2,483,242)	1,986,897	(89,348)	(89,348)	(2,517,122)	-	(2,695,818)	1,984,828
其他應付款	(43,377)	-	-	-	(43,377)	43,377	(59,714)	-	-	-	(59,714)	59,714
應付附屬公司款項	(1,004,253)	-	-	-	(1,004,253)	1,004,253	(1,032,489)	-	-	-	(1,032,489)	1,032,489
	(1,908,923)	(2,129,619)	(4,256,469)	-	(8,295,011)	7,396,451	(1,866,379)	(89,348)	(2,517,122)	-	(4,472,849)	3,757,775

27 財務風險管理和公允價值 (續)

(c) 利率風險

本集團的銀行貸款及可轉換債券的利率分別披露於附註20及附註23。於二零一一年十二月三十一日，本集團的銀行存款的年利率介乎0.36%至3.30% (二零一零年：0.36%至2.50%)。

於二零一一年十二月三十一日，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23,643,000元 (二零一零年：人民幣30,853,000元)，並導致本集團的發展中物業及持作銷售用途的已落成物業增加／減少約人民幣69,364,000元 (二零一零年：人民幣40,611,000元)。此外，人民幣以外的外幣存款的整體銀行存款利率每增加／減少100個基點 (所有其他可變因素維持不變) 估計會導致本集團的除稅後溢利和保留溢利增加／減少約人民幣13,246,000元 (二零一零年：人民幣8,065,000元)。

上述敏感度分析的釐定已假設利率變動在結算日已經發生，並且應用在該日已存在的非衍生金融工具的利率風險額度。分析是以與二零一零年相同的基準進行。

(d) 外幣風險

由於人民幣不可自由換算為其他外幣，所有涉及人民幣的外匯交易必須通過人行或其他法定機構進行外匯買賣。外匯交易所採用的匯率為人行所公佈的匯率，該匯率可能受非特定貨幣籃子的有限制浮動匯率所限。

外幣付款 (包括中國境外收益的匯款) 均受外幣的可用性 (取決於本集團列示收益的外幣單位) 所限，或必須附有政府批文並通過人行進行。

本集團所有產生收入的業務均以人民幣進行交易。本集團以人民幣和港幣以外貨幣為單位的融資交易均須承擔外幣風險。不論人民幣和港幣對外幣出現減值或升值會影響本集團的經營業績。本集團並無對其外幣風險作出套期。

27 財務風險管理和公允價值 (續)

(d) 外幣風險 (續)

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，綜合資產負債表和本公司的資產負債表所示的現金及現金等價物和銀行貸款包括下列並非以相關實體的功能貨幣為單位的款項：

	本集團		本公司	
	2011年 千元	2010年 千元	2011年 千元	2010年 千元
美元				
— 現金及現金等價物	211,062	123,775	149,651	58,586
— 銀行貸款	(561,000)	(511,000)	(230,000)	—

美元兌人民幣的匯率上升或下降5% (假設這項變動在二零一一年十二月三十一日已經發生)，不會對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

(e) 公允價值

所有金融工具均按照與二零一一年和二零一零年十二月三十一日的公允價值差異不大的數額列賬。

本集團在估計授予本集團僱員股份期權的公允價值時所用的方法和主要假設載列於附註26。每股獎勵股份的公允價值為在授予日可直接從股市取得的股價。

遠期外匯合約採用上市價格或貼現合約遠期價格並扣除當前的現貨匯率，以市值計價。

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

28 承擔及或有負債 (續)

(a) 承擔

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

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已訂約	4,546,727	4,819,135
已授權但尚未訂約	7,228,262	5,496,593
	11,774,989	10,315,728

- (ii) 就權益投資而言，於十二月三十一日未償付而又未在財務報表內提撥準備的資本承擔如下：

	本集團	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已訂約	3,756,152	—
已授權但尚未訂約	500,000	—
	4,256,152	—

(b) 擔保

本集團已就提供予物業單位買方的按揭貸款，與多家銀行訂立協議。本集團就這些銀行提供予買方的按揭貸款作出擔保。就大部份按揭而言，當物業的業權契據交予銀行作為有關按揭貸款的抵押品時（一般是在向買方交付物業單位後一年內），擔保便告解除。於二零一一年十二月三十一日，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4,776,176,000元（二零一零年：人民幣6,587,052,000元）。

於二零一一年十二月三十一日，本公司為兩家（二零一零年：一家）附屬公司為數人民幣1,689,957,000元（二零一零年：人民幣1,523,222,000元）的銀行貸款提供了擔保。

28 承擔及或有負債 (續)

(c) 物業損壞保證

根據中國法規，購入物業的買方均能就某些損壞情況獲得為期一至五年的維修保證。這類保證由有關項目的承建商作出的背對背保證所涵蓋。

(d) 或有法律事項

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

(e) 投資物業及持作待售物業

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

本集團根據不可解除的經營租賃在日後應收的最低租賃付款額總數如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
1年內	160,708	117,457
1年後但5年內	329,605	261,243
5年後	5,796	2,099
	496,109	380,799

29 重大關聯人士交易

(a) 應付關聯人士款項及相關交易

已計入流動負債的應付關聯人士款項如下：

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
上海儀電	(i)	151,254	151,254
上海農村商業銀行	(i)	151,254	151,254
潘石屹先生	(ii)	24,800	48,120
		327,308	350,628

- (i) 於二零一一年及二零一零年十二月三十一日的結餘主要為上海鼎鼎房地產開發有限公司的非控股權益持有人上海儀電控股(集團)公司(「上海儀電」)和上海農村商業銀行在本集團進行收購前提供的墊款，金額為人民幣302,508,000元。有關墊款為免息、無抵押，且無固定還款期。
- (ii) 於二零一零年十二月三十一日的結餘為北京山石房地產有限責任公司(「北京山石」)和北京搜候房地產有限責任公司(「北京搜候」)應付非控股股東潘石屹先生的股息，北京山石於二零一零年九月宣派股息人民幣23,320,000元，北京搜候於二零一零年十二月宣派股息人民幣24,800,000元。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，北京山石已支付應付潘石屹先生的股息，而於二零一一年十二月三十一日的結餘是指北京搜候於二零一零年十二月宣派的股息中應付潘石屹先生的數額。

29 重大關聯人士交易 (續)

(b) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員的薪酬，包括支付本公司董事（如附註6所披露）及若干最高酬金人士（如附註7所披露）的款項，詳情如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
短期僱員福利	35,591	32,321
離職後福利	115	112
以股份為基礎的支付	1,360	520
	37,066	32,953

總薪酬已包括在「員工成本」內（參閱附註3(b)）。

(c) 其他關聯人士交易

- (i) 北京紅石實業有限責任公司（「紅石實業」）（一家由潘石屹先生控制的公司）已於一九九八年及一九九九年就提供予本集團若干物業買方的按揭貸款，與多家銀行訂立擔保協議。於二零一一年十二月三十一日，紅石實業為這些買方提供的擔保為人民幣10,831,000元（二零一零年：人民幣21,831,000元）。擔保期一般介乎兩年至十七年。
- (ii) 於二零一一年十二月三十一日，潘石屹先生和潘張欣女士就本集團的長期銀行貸款人民幣1,683,657,000元（二零一零年：人民幣1,436,923,000元），與一家銀行簽訂了擔保協議，有關擔保在償還貸款後便隨之解除。
- (iii) 於二零一一年五月二十四日，一家由潘張欣女士控制的公司－天津京石投資管理諮詢有限公司（「天津京石」）與本集團附屬公司－北京搜候訂立了兩份物業購買合約。據此，天津京石同意以人民幣45,776,000元的總價款購買三里屯SOHO項目的兩個單位，購買價款已於二零一一年十二月清償。

30 收購附屬公司

於二零一一年，本集團再購入上海弘聖的31.5239%股本權益、上海杭鋼的全部股本權益，以及上海旭升的全部股本權益，這些公司分別負責SOHO復興廣場項目、SOHO海倫廣場項目及虹口SOHO項目（參閱附註12）。

所收購的資產及所承擔的負債並不構成《香港財務報告準則》第3號所界定的業務，因此這些資產與負債按收購資產入賬。收購對本集團於收購日的資產和負債所構成的影響如下：

	附註	人民幣千元
投資物業	10	2,718,795
物業及設備	11	608
合營公司權益	13	(1,211,900)
遞延稅項資產	14(b)(i)	1,233
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業		3,989,984
應收賬款及其他應收款		1,064
現金及現金等價物		564,305
應付賬款及其他應付款		(3,158,152)
銀行貸款		(1,100,000)
非控股權益		(161,309)
資產與負債淨額		1,644,628
現金價款		1,644,628
所收購的現金		(564,305)
現金流出淨額		1,080,323

31 應用本集團會計政策時的主要會計判斷

編製本賬項時所用的估計和判斷是以歷史經驗及其他因素（包括相信在相關情況下合理的未來事項預測）為基準作出評估。本集團會作出有關未來的估計和假設。當然，所產生的會計估計將不大可能相等於相關的實際業績。可能對資產與負債的賬面金額產生重大影響的估計和假設主要包括與物業發展活動相關的項目。

(a) 土地增值稅

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

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

(b) 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業的準備

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

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

31 應用本集團會計政策時的主要會計判斷 (續)

(b) 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業的準備 (續)

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

(c) 確認及分配發展中物業的建造成本

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

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

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

(d) 物業及設備的減值

如有情況顯示某項物業或設備的帳面淨值可能無法收回，有關資產可能會被視為「減值」，並須根據附註1(i)(ii)中所載有關物業及設備減值的會計政策確認減值虧損，以減少其賬面金額至可收回數額。可收回數額是其淨售價與使用價值兩者中的較高額。在釐定使用價值時，由資產所產生的預計現金流量會被折現至其現值，而此需要本集團就未來收入及經營成本作出重大判斷。本集團利用所有現有的資料釐定可收回數額的合理概約金額，包括基於對未來收入及經營成本的合理及有依據的假設及預測而作出的估計。該等估計金額的變動可能對資產的賬面價值構成重大的影響，並可能導致在未來期間計提額外的減值虧損或撥回已計提的減值虧損。

31 應用本集團會計政策時的主要會計判斷（續）

(e) 投資物業的估值

正如附註10(a)所述，投資物業根據獨立專業估值師所進行的估值按公允價值入賬，並且已適當地參考同類物業的市場交易資料或已考慮到來自該等物業的租金收入，以及物業市場潛在租金變化。

在釐定公允價值時，估值師是基於估值方法，該估值方法涉及（其中包括）若干估算（包括同一地點和狀況的類似物業的市場交易價格、現時租金、適當的貼現率和預計未來市場租金）。管理層於倚賴估值報告時已行使判斷，並對估值方法反映現有市況感到滿意。

(f) 應收賬款及其他應收款的減值

本集團會對因客戶無法按要求付款而產生的應收賬款及其他應收款減值虧損作出估計。本集團的估計是以應收賬款及其他應收款結餘的賬齡、客戶的信用情況和以往的註銷記錄為基礎。如果客戶的財政狀況變差，實際的註銷數字可能會高於估計數字。

(g) 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

在釐定按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值時，本集團需要就詮釋估值技術所用的市場數據作出很大程度的判斷。使用不同的市場假設及／或估計方法均可能對估計公允價值金額產生重大的影響。

32 已頒佈但尚未在截至二零一一年十二月三十一日止年度生效的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒佈多項在截至二零一一年十二月三十一日止年度尚未生效，亦沒有在本財務報表採用的修訂、新準則和詮釋。這些準則變化包括下列可能與本集團有關的項目。

	在以下日期或之後開始的會計期間生效	
《香港財務報告準則》第1號修訂	首次採用香港國際財務報告準則－嚴重惡性通脹及剔除首次採用者的固定日期	2011年7月1日
《香港財務報告準則》第7號修訂	金融工具：披露－金融資產的轉讓	2011年7月1日
《香港會計準則》第12號修訂	所得稅－遞延稅項：相關資產的收回	2012年1月1日
《香港會計準則》第1號修訂	財務報表的列報－其他全面收益項目的列報	2012年7月1日
《香港財務報告準則》第10號	綜合財務報表	2013年1月1日
《香港財務報告準則》第11號	合營安排	2013年1月1日
《香港財務報告準則》第12號	於其他實體所佔權益的披露	2013年1月1日
《香港財務報告準則》第13號	公允價值計量	2013年1月1日
《香港會計準則》第27號	單獨財務報表（2011年）	2013年1月1日
《香港會計準則》第28號	於聯營公司和合營公司的投資	2013年1月1日
《香港會計準則》第19號（經修訂）	僱員福利	2013年1月1日
《香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋》第20號	露天礦場生產階段的剝採成本	2013年1月1日
《香港財務報告準則》第7號修訂	金融工具：披露－披露－金融資產與金融負債的抵銷	2013年1月1日
《香港會計準則》第32號修訂	金融工具：列報－金融資產與金融負債的抵銷	2014年1月1日
《香港財務報告準則》第9號	金融工具（2009年）	2015年1月1日
《香港財務報告準則》第9號	金融工具（2010年）	2015年1月1日
《香港財務報告準則》第9號修訂－金融工具及《香港財務報告準則》第7號修訂－金融工具：披露－強制生效日期及過渡期的披露		2015年1月1日

本集團正在評估這些修訂、新準則和詮釋對開始採用期間的預計影響。到目前為止，本集團相信，採納這些修訂、新準則和詮釋對本集團的經營業績和財政狀況應該不會構成重大影響。

33 最終控股公司

於二零一一年十二月三十一日，董事認為，本公司的最終控股公司為於開曼群島註冊成立的 Capevale Limited。這家公司並無編製財務報表以供公眾閱覽。

34 比較數字

若干比較數字已作出調整，以符合本年度披露的變動。

