



SOHO中國有限公司 **二零零八年年報**



创造CBD繁华 Building Downtown Prosperity

SOHO中國有限公司(「公司」或「本公司」)的董事會(「董事會」)謹此公布本公司及其附屬公司(合稱「集團」或「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度按香港會計師公會頒布的《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。本集團二零零八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二零零九年三月十二日批准。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團實現營業額為人民幣3,121百萬元，毛利為人民幣1,544百萬元，毛利潤率為49%。本公司權益股東應佔截至二零零八年十二月三十一日止年度純利為人民幣399百萬元。

董事會建議以全年純利的130%派發二零零八年的股息，即每股人民幣0.10元，待股東於二零零九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。以二零零七年十二月三十一日股價(港幣8.10元)與二零零八年十二月三十一日股價(港幣3.33元)計，二零零七年底股息收益率為1.3%，二零零八年底股息收益率為3.4%。

目錄

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

主席報告書

二零零八年是充滿不確定性的一年，在全球金融危機的巨大衝擊下，市場環境非常複雜，波動劇烈。在信息高度發達的今天，對這次危機原因的分析、對未來的預測和探討非常多，各種觀點汗牛充棟，眾說紛紜。SOHO中國身處其中，如同一條在驚濤駭浪中行駛的船隻，環境的變化莫測增加了許多判斷和決策上的困難。但在這種複雜的環境下，理性地確定方向，發展公司業務，正是我們自己反省、學習和成長的過程。

回顧二零零八年，上半年政府仍對房地產行業表示擔憂，各種宏觀調控房地產的措施仍在加緊實施，新的調控措施還在不斷出臺；到二零零八年六月份，人民銀行仍在提高對房地產市場會產生巨大影響的存款準備金；至二零零八年十月份，政府對房地產的政策突然發生轉變，從中央政府到地方政府不斷推出各種救市政策，尤其是一些地方政府出臺的救市政策力度之大前所未聞，銀行對房地產行業的貸款也放鬆了。到了年末，開發商未償還的貸款基本全部被延期，真正體現了「出手要快，出拳要重」的指導思想。

二零零八年北京奧運會傾注了北京人民和全中國人民的精力、熱情和時間。北京市政府也不惜從五月底就開始對施工工地採取停工的措施，要盡全力辦一次歷史上水平最高的奧運盛會，這項措施的實施延後了我們項目的交付和銷售收入在財務上的計入。團結、犧牲、愛國的精神在奧運會的籌備和舉辦期間得到了充分體現。但同時，我們也要非常警惕「以自我為中心」意識的滋長，「惟我獨尊」等這些民族極端主義的東西一旦冒頭，將阻礙社會的文明進步和改革開放，也一定會阻礙公司的發展。



主席報告書(續)

二零零八年下半年以來，從國際金融市場不斷傳來各種壞消息，市場上有各種反應：有人在反省，有人在預測，二零零八年確實發生了許多這樣的事情。在如此的大風大浪中，我們首先要反思的是SOHO中國發展的方向是否正確？對SOHO中國而言，對中國的房地產行業而言，這將是一次巨大的考驗。我們需不需要調整我們的發展方向？這是我們在這一年思考最多的問題。

在《聖經》的「創世紀」中，用了大量篇幅描述了諾亞方舟的製造、洪水來臨和人類得救的過程。《聖經》中的這個故事，是一個象徵性的比喻，其實這洪水就是極端物質主義的氾濫，而方舟就是人類的信仰。二零零八年的洪水來了，這就是極端物質主義的氾濫，解救我們的方舟又在哪里？製造方舟的歌斐木在哪里？我們要到哪里去尋找？這是二零零八年結束後每個人都在思考的問題。

全球金融危機對中國經濟的影響很大。中國經濟作為一個出口導向型經濟體，受到很大打擊。工廠關閉、建築工地停工、至少2,000萬民工無工返鄉、地方財政收入減少等等，我們每天都會從新聞中讀到這些消息。

在將來的三至五年，中國經濟幾乎每個行業的不變趨勢是生產過剩，勞動力、原材料以及土地等全部都面臨過剩。政府雖然很快出臺了4萬億人民幣的刺激方案和十大振興規劃，旨在刺激投資、減少失業和維持社會穩定，但是，在國內消費不能提高的前提下，有些措施實際上加劇了生產過剩。

對於房地產行業，政府計劃未來三年將供應990萬套保障性住房，進一步加大了住宅供應的過剩，使住宅市場的空間進一步受到擠壓。同時，政府也表現出很大決心來穩定住宅價格。先是對首次購房者的按揭利率給予30%的折扣，最近溫家寶總理在人大會議的政府工作報告中宣佈放鬆對二套房按揭的限制，這將大大刺激一些城市，如北京和上海的居民的購買需求，這些城市的居民中約有85%都已經擁有第一套住房。

但是，目前房屋二手房市場還不健全，沒有成交統計的公開數據，按揭申請困難，週期長，而且交易的費用和稅收還是很高。政府完全清楚這些問題，正在積極尋求解決的方法。但在市場信息和配套設施完善之前，二手房市場的潛力還不能充分體現，同時也會阻礙一手房市場的發展。

在這樣的市場環境中，借這個機會，我們也可以將二零零八年SOHO中國發生的幾件事情列舉出來，反思一下：

SOHO中國購買項目不變的原則是「雪中送炭，而不是錦上添花」。洞察市場上最基本的需求，儘量排除市場上虛假的繁榮對我們的判斷造成誤導。

從總體來看，二零零八年全國土地資產的平均價格下降了50%，這就意味著在二零零八年，任何購買土地資產的交易在年底看來都會是一個錯誤。SOHO中國從二零零八年初開始，就採取了保守的「防禦性戰略」，在奧運會之前，購買了「朝陽門SOHO」和「中關村SOHO」，尤其是「朝陽門SOHO」收購金額高達人民幣55億元。現在回頭反思，朝陽門SOHO地處東二環以裏，是北京最好的地段，因為市場的劇烈變化，在二零零九年價格有所下跌，但仍然遠遠低於平均下跌幅度，它所處的不可複製的繁華地段決定了跌幅不可能與全國平均跌幅接近。這讓我們看到，SOHO中國一直堅持的在大城市繁華地段開發商業地產的策略優勢，這個項目的取得是SOHO中國在北京最繁華的地段發展商業地產難得的機會。

「中關村SOHO」項目規模較小，基本是成型項目，經過內裝修的改造之後就可以銷售，實現銷售收入和利潤。

奧運會之後，公司在收購項目方面果斷地採取了「冬眠戰略」。二零零八年奧運之後，市場進一步波動，SOHO中國直至今天大半年的時間沒有購進一塊土地和一個項目，公司從少動作轉向不動作。誠實、克制和紀律性是我們在市場上一定要遵守的原則和法寶，正是這些法寶在保護著我們公司健康地發展。雖然沒有交易的動作，但我們一直緊密關注市場的變化，以積累足夠的力量在市場穩定下來時全力抄底。未來的一段時間一定還會有波動，中國的房地產和全世界的經濟一樣，仍處在不確定的狀態之中。但SOHO中國將在新的一年，用我們所擁有的現金和銀行提供的兼併貸款，在北京和上海市場全力抄底。全球經濟危機給我們創造了可以低價獲取最繁華地段的百年不遇的機會。

我們對市場的原則就是了解市場上最需要的產品，然後生產市場上最需要的產品。對房地產產品而言，最重要的有兩點：地段和產品的類型。地段我們仍然會選擇城市最繁華的地段；在產品的類型上，我們會選擇與政府大量保障性住房不發生衝突的商業和寫字樓產品為主。繁華地段的土地和項目只有在金融危機發生時才可能給我們提供最佳取得機會，同時，在金融危機的環境中，繁華地段的土地資產是價格波動最小的資產。

主席報告書(續)

如果把公司購買土地資產比喻成SOHO中國的吸氣，那麼房屋的銷售就是SOHO中國的呼氣。這一呼一吸構成了SOHO中國生命的基本狀態。均勻、平穩地呼吸，也成為SOHO中國健康發展的標誌。

SOHO中國二零零八年預售收入高達77億元人民幣，三里屯SOHO在銷售的過程中連續7次逆市提價，預售收入位列二零零八年北京市房屋銷售的第一名。大家在追問三里屯SOHO熱銷背後的故事和原因，其實也只有兩條：優質的地段和創新的產品。在二零零八年初，在全國房地產市場銷售額急劇下滑的過程中，公司就確立了以銷售為指導的原則。從「呼、吸」這兩方面來看，SOHO中國是健康的。二零零八年，SOHO中國預售收入為人民幣77億元，年底賬面現金和存款為人民幣107億元，形成很穩健的財務結構，以對付市場上可能發生的任何波動和危機。

未來SOHO中國在市場中取勝的武器是什麼？仍是創新的產品和有價值的品牌。創新產品是創造力的體現，在激烈競爭的市場中，唯有創新的產品才讓市場耳目一新。SOHO中國過去15年經驗證明，創新的產品是銷售的原動力。同時，SOHO中國

在未來的建築中更要重視綠色建築的開發和創新。品牌推廣不僅僅是漂亮的廣告，創新、誠實和負責任是SOHO品牌的核心。

中國的市場有巨大的潛力，改革開放讓這潛力得到了釋放，這個釋放過程還在繼續。

的確「信心比黃金和貨幣更重要」，SOHO中國將把對未來市場的信心通過我們具體行動體現出來。二零零八年因奧運會停工，造成了部分利潤延後計帳，公司董事會決定將用利潤的130%用於股東分紅。

中國房地產市場的潛力主要來自於城市化。在中國城市化的過程中，人們不僅需要住房，更需要辦公就業的場所，而SOHO中國就是在城市化過程中，扮演為人們提供辦公、就業場所的供應商。在二零零八年，在SOHO中國建設的項目中，就有近3,000家的公司，高達11萬人在其中辦公，這也只是這個巨大市場中的一小部分。未來還會有更多人員和公司來到城市，在城市工作、學習、就業，SOHO中國就是他們工作、學習、就業場所的提供者。

展望新的二零零九年，任何有洞察力的人都樂觀不起來。的確，我們看到金融危機的蔓延，保護主義的抬頭，我們可能要一起穿越一段最黑暗的時間。但這並不可怕，這將是黎明前的黑暗。只要我們方向正確，燦爛的黎明在等待著我們。

我們正處在一個巨大時代的變革中，一個舊的時代在金融危機的帶動下，正在土崩瓦解，而一個被無數先輩和仁人志士預示和憧憬的美好新世界，正在舊世界的瓦解崩潰中脫穎而出。這次空前的經濟危機，反映出對人類本性認識的嚴重謬誤和錯位，也讓我們看到了什麼是真正的財富：是清潔的空氣、水源；沒有被污染的土地、食物；發展所需的礦產、能源；我們居住和工作的房屋，更是負責任的精神和誠實的品德……貨幣及其它衍生產品都是派生出來的，我們看到，一旦失去了真正財富的支撐，這一切都會灰飛煙滅。

我們在二零零八年遇到過困難，二零零九年還會有新的困難，對SOHO中國而言，一切困難都是成長過程中的困難，所有的故事都是成長的故事，我們在經歷成長，走向成熟。

「願每度的清晨比昨天更美好，讓每度的明天比昨日更富饒。」

潘石屹

主席

二零零九年三月十二日

業務回顧

二零零八年，本集團完成總預售／銷售額人民幣**7,725**百萬元，比二零零七年增長**92%**。集團預售／銷售面積達**158,278**平方米(不含車位)，均價每平方米人民幣**48,718**元，比二零零七年均價上漲**36%**。

二零零八年集團的預售／銷售額主要來自於三個項目：三里屯SOHO、光華路SOHO與SOHO北京公館。

項目名稱	總可售面積* (平方米)	截至二零零八年	截至二零零八年	於二零零八年	於二零零八年	於二零零八年
		十二月三十一日止 已售面積佔 可售面積比率	十二月三十一日止 預售／銷售金額 (人民幣千元)	預售／銷售金額* (人民幣千元)	預售／銷售面積* (平方米)	預售／銷售均價 (人民幣元／平方米)
三里屯SOHO	355,164	40%	6,920,644	6,920,644	140,608	49,219
光華路SOHO	59,645	99%	2,235,908	84,385	2,194	38,462
SOHO北京公館	54,325	42%	1,086,148	632,808	12,955	48,847

* 各項目總可售面積、預售／銷售面積及金額不含車位部分

二零零八年，本集團主要進行四個項目的開發：光華路SOHO、三里屯SOHO、SOHO北京公館以及光華路SOHO II。

二零零八年，集團收購了兩個項目：二零零八年五月收購朝陽門SOHO以及二零零八年八月收購中關村SOHO。

二零零八年，光華路SOHO與SOHO北京公館竣工，建築面積共142,416平米。另外，朝陽門SOHO項目一期，119,874平米於收購前已完工，其中53,075平米於項目收購前已售。截至二零零八年十二月三十一日，本集團在建和開發項目面積約為1,079,822平米。

項目名稱	類型	總建築面積** (平米)	集團所佔比例
三里屯SOHO	商鋪、辦公、住宅	465,680	95%
光華路SOHO II	商鋪、辦公	190,000	100%
朝陽門SOHO二、三期	商鋪、辦公、公寓	365,292	100%
中關村SOHO	商鋪、辦公	58,850	100%
合計		1,079,822	

** 項目預測面積

業務回顧(續) 已竣工項目

本集團於二零零八年期間共完成光華路SOHO和SOHO北京公館兩個項目的建設。



光華路SOHO位於北京中央商務區，臨近中國國際貿易中心以及秀水市場。該項目包括相連的四幢商業大樓，總建築面積約為75,798平方米。截至二零零八年十二月三十一日，光華路SOHO商鋪和辦公面積已完成99%的預售／銷售，預售／銷售總金額約人民幣2,263百萬元。

SOHO北京公館位於北京市中心燕莎商圈，屬於高檔公寓項目，總建築面積約為66,618平米。本公司於二零零七年十一月二日收購該項目，離公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「SOHO中國上市」)後不到一個月的時間。收購總價為人民幣1,412百萬元。因收購時主體建築已完成，SOHO北京公館於二零零七年十二月十九日開始預售。截至二零零八年十二月三十一日，預售／銷售金額已達到約人民幣1,099百萬元。二零零八年預售／銷售均價達到人民幣48,847元／平米。



業務回顧(續) 在建項目

截至二零零八年十二月三十一日，在建項目有三里屯SOHO、光華路SOHO II、朝陽門SOHO以及中關村SOHO。

三里屯SOHO位於北京第二使館區及工人體育場附近，鄰近著名的三里屯娛樂區。總規劃建築面積約為465,680平米，是北京市中心可供出售的最大型的商業與住宅的綜合項目之一。該項目將包含五幢辦公樓和四幢公寓以及商業裙樓，由露天廣場相互連接。三里屯SOHO於二零零八年七月十二日開始預售，預售一周內達到可觀的人民幣4,650百萬元的預售金額。截至二零零八年十二月三十一日，預售金額約人民幣6,921百萬元，均價為人民幣49,219元/平米，已預售面積為140,608平米。

三里屯SOHO的投資者全部為中國國內客戶，其中一半左右是老客戶及轉介客戶。三里屯SOHO的逆市銷售是項目地理位置、創新的設計定位與公司銷售能力的共同結果，再次證明了「開發—出售」城市中心商用物業的經營模式的成功和穩健。





光華路SOHO II位於北京中央商務區中心，總規劃建築面積約190,000平米。本公司於二零零七年十一月二日收購該項目，離SOHO中國上市後不到一個月的時間。公司正在積極完成開工前的各項準備工作。

業務回顧(續) 在建項目(續)



朝陽門SOHO(原名「凱恒中心」)位踞北京東城區朝陽門內大街，總建設用地面積約為68,642平米，沿東二環路伸延五百米。項目位處二號、六號兩條地鐵線的交匯點，有望成為北京最高人流量的商業地區之一。項目的總規劃建築面積約為485,166平米，將是本集團繼建外SOHO之後開發的第二大項目。公司於二零零八年五月收購該項目，收購總價約為人民幣5,544百萬元。在收購前，朝陽門SOHO已獲中國銀行購入項目一期53,075平米的樓面面積(佔總規劃建築面積的11%)，成為該行北京分行總部的辦公地點。集團已聘請紮哈•哈迪德設計室設計此項目，並將其發展成為優質創新的商業樓宇。



中關村SOHO位於北京中關村中心。中關村被稱為「中國矽谷」，是眾多中國知名高科技與互聯網公司選擇為公司總部的地區，也是新興中小型企業聚集的活力四射的高科技中心商務區。中關村SOHO為一個辦公與商業綜合項目，其建設用地面積為5,654平方米，總建築面積為58,850平方米。公司於二零零八年八月收購該項目，收購總價為人民幣890百萬元。中關村SOHO項目的建設工程於收購時已基本完工。本公司會將中關村SOHO項目的室內設計與裝潢升級，將其打造成為中關村區內的地標樓宇之一。中關村SOHO的銷售預計將於二零零九年上半年開始。



企業社會責任



SOHO中國及SOHO中國基金會(「基金會」)始終將社會責任作為企業核心競爭力，通過持續增加在教育及相關領域的投入，通過員工自願參與慈善項目的行動，全面發揮企業及個人的社會責任。

基金會在二零零八年初資助了甘肅省天水地區40名邊遠鄉村教師到北京進行美德培訓，該項目通過培訓授課教師，講授美德課程提高兒童道德修養。經過回訪，美德課程得到學生們的普遍歡迎。應當地教師和學生的需求，我們計劃將該項目擴大培訓規模，在二零零九年選出100名鄉村教師參加培訓，讓更多的小孩子接受美德教育，提升少年兒童精神品質。

針對農村地區學校衛生條件簡陋的情況，SOHO中國發動公司員工參與設計和建設的「兒童美德工程—天水學校衛生間建設項目」已經在二零零八年十二月順利竣工。目前已經有10所學校，超過一萬名學生開始使用衛生、清潔的水沖式廁所。這些衛生設施將極大改善當地孩子的衛生習慣，減少消化系統疾病的發生。

SOHO中國於二零零八年出資人民幣4.8百萬元實施「陽光學子計劃」，在北京的12所大學資助了1,200名家庭經濟困難的大學生，並通過和每個學校學生面對面的交流，架起學校和社會的橋樑。同時我們也積極和西部師範學校聯繫，將慈善和教育更緊密聯繫起來，讓更多立志從事教育工作的師範生得到慈善捐助。

SOHO中國還積極捐助遭受自然災害的地區和民眾、為西部貧困地區修築道路、為不發達地區學校捐贈電腦、通過殘疾人福利基金會和慈善協會幫助弱勢和貧困人群。SOHO中國和基金會二零零八年各類慈善捐款共計人民幣18百萬元。

SOHO中國還將繼續引導並率先實踐社會責任，繼續積極參與各項慈善公益事業，並將帶領和發動企業自身員工和更多的社會資源共同參與。

管理層討論及分析

營業額

二零零八年營業額(扣除營業稅後)為人民幣3,121百萬元，較二零零七年的人民幣6,954百萬元減少人民幣3,833百萬元，減少幅度為55%。主要原因是由於二零零八年結算的建築面積的減少。由於奧運會的影響，三里屯SOHO工期被延遲，使其約人民幣4,300百萬元的預售收入以及約人民幣1,000百萬元的淨利潤未能於二零零八年結算。二零零八年結算的建築面積為80,598平米(不含車位面積)，較二零零七年結算的建築面積282,052平米減少71%。二零零八年結算的建築面積(不含車位面積)平均售價為每平方米人民幣38,467元，較二零零七年為每平方米人民幣24,441元有所增長，增長幅度為57%。二零零八年度的營業額主要來源於光華路SOHO及SOHO北京公館項目。

已出售物業的成本

二零零八年結算物業成本為人民幣1,577百萬元，較二零零七年的成本人民幣3,157百萬元減少人民幣1,580百萬元。成本比去年減少，主要是由於結算的物業建築面積減少所致。

毛利

二零零八年毛利為人民幣1,544百萬元，較二零零七年的毛利人民幣3,797百萬元，減少人民幣2,253百萬元，減少幅度為59%。二零零八年毛利率為49%，二零零七年毛利率為55%。

銷售費用

二零零八年的銷售費用為人民幣238百萬元，較二零零七年的銷售費用人民幣221百萬元，增加人民幣17百萬元，增幅為8%。銷售費用與去年相比有小幅增長，主要是由於本公司為三里屯SOHO項目及SOHO北京公館項目進行全面銷售推廣而產生的較高費用導致。

行政費用

二零零八年的行政費用為人民幣243百萬元，較二零零七年的行政費用人民幣142百萬元，增加人民幣101百萬元，增幅達71%。行政費用與去年相比增長顯著，主要是由於SOHO中國上市後業務經營規模和專業管理團隊擴大，以及與上市公司相關的專業服務增加。

財務收入

二零零八年的財務收入為人民幣205百萬元，二零零七年的財務收入為人民幣334百萬元。財務收入的減少，一方面由於二零零七年利息收入中包含了SOHO中國上市時大量申購資金產生的利息，二零零八年沒有這方面收入；另一方面由於二零零八年銀行利率不斷下降，導致集團資金餘額產生的利息收入減少。

財務費用

二零零八年的財務費用為人民幣136百萬元，二零零七年的財務費用為人民幣4.5百萬元。財務費用的增加，主要由於匯率變動導致的匯兌損失增加所致。

除稅前溢利

二零零八年的除稅前溢利為人民幣1,149百萬元，較二零零七年的除稅前溢利人民幣3,757百萬元減少人民幣2,608百萬元。除稅前溢利減少主要是由於上述較低的毛利導致。

管理層討論及分析(續)

所得稅

所得稅包括中國企業所得稅以及土地增值稅。二零零八年的中國企業所得稅為人民幣314百萬元，較二零零七年的人民幣852百萬元減少人民幣538百萬元。二零零八年的土地增值稅為人民幣477百萬元，較二零零七年的土地增值稅人民幣909百萬元減少人民幣432百萬元。稅額隨著利潤的減少和所得稅稅率的下調而減少。

由於新的中國企業所得稅法的實施，本集團於中國的附屬公司，不包括海南紅石實業有限公司(「海南紅石」)，適用的中國企業所得稅稅率從二零零八年一月一日起由33%下調為25%，而海南紅石適用的所得稅稅率則由二零零八年一月一日起計五年的過渡期內由15%逐漸增加至25%的標準稅率。

純利

二零零八年本公司權益股東所佔純利為人民幣399百萬元，較二零零七年的純利人民幣1,966百萬元減少人民幣1,567百萬元。

現金及現金等價物

於二零零八年十二月三十一日，現金及現金等價物為人民幣9,909百萬元，較於二零零七年十二月三十一日的人民幣13,749百萬元減少人民幣3,840百萬元，減少幅度為28%。現金主要用作支付土地收購或項目收購成本及項目建築成本，以及作為營運資金及經營費用。

流動資產總額及流動比率

於二零零八年十二月三十一日，流動資產總額為人民幣24,498百萬元，較於二零零七年十二月三十一日的人民幣21,386百萬元增加人民幣3,112百萬元，增加幅度為15%。流動比率(流動資產總額/流動負債)由二零零七年十二月三十一日的2.78略下降為二零零八年十二月三十一日的2.77。

銀行貸款及資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團的銀行貸款共計人民幣4,233百萬元，佔總資產比率為16.2%，比於二零零七年十二月三十一日的銀行貸款佔總資產的比率8.5%上升7.7%。於二零零八年十二月三十一日，淨借貸(銀行貸款－現金及銀行存款)權益比為-46.2%。銀行貸款中的人民幣1,000百萬元於二零零九年二月到期，人民幣17百萬元於二零零九年四月到期，人民幣216百萬元於二零零九年十二月到期，剩餘的人民幣3,000百萬元於二零一一年九月到期。於二零零八年十二月三十一日，本集團的人民幣4,000百萬元銀行貸款以本集團的土地使用權及物業作抵押。

利率風險

本集團的貸款利率基於中國人民銀行(「人民銀行」)的浮動利率。二零零八年，人民銀行先後五次下調人民幣貸款基準利率，一年期貸款基準利率從年初的7.47%，逐步調整為年末的5.31%。我們承受的利率風險主要來自我們的債務貸款利率的波動，利率上調可導致我們的借貸成本增加。

匯率波動風險

本集團主要以人民幣經營業務。二零零八年，美元兌換人民幣的匯率中間價由年初的100美元兌729.96元人民幣，下跌至年末的100美元兌683.46元人民幣。由於中國的外匯管制政策，本集團將SOHO中國上市所得美元和港幣上市收入匯入中國並兌換成人民幣的過程受到一定限制，導致二零零八年出現人民幣124百萬元的匯兌淨損失。

或有負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團對其物業買家的按揭貸款向銀行提供人民幣2,959百萬元的擔保(於二零零七年十二月三十一日提供的擔保為人民幣3,168百萬元)。

資本承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團已簽訂合約的有關物業開發活動的資本承擔為人民幣1,661百萬元(於二零零七年十二月三十一日集團的資本承擔為人民幣1,642百萬元)。該金額主要由已簽訂合約的物業開發項目的建築成本及土地收購成本構成。於二零零八年十二月三十一日，本集團已簽訂合約的向權益投資的資本承擔為人民幣5,394百萬元。該金額是與收購北京天街置業發展有限公司的權益有關，該收購仍待政府審批通過。

僱員

於二零零八年十二月三十一日，僱員人數(不含長城腳下的公社與博鰲藍色海岸的僱員)為三百三十七人，另有銷售與租務人員二百五十人。

公司高級管理層由六人增至八人。原財務總裁閻岩女士擢升為總裁。王少劍先生分別於二零零八年六月二日及二零零八年六月二十五日獲委任為財務總裁及執行董事，賴楚珊女士於二零零八年五月二十六日起出任為公司首席法律顧問。

薪酬政策

本公司追求薪酬系統的簡明化和科學化，在設計及管理薪酬系統的過程中始終遵從五個基本原則，即公平公正原則、競爭性原則、激勵性原則、與公司經濟效益相結合原則和合法性原則。公司執行董事的薪酬也會與本公司的業績、利潤及市場的環境掛鉤。

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鉤的佣金組成。於SOHO中國上市後，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授予本公司高級僱員購股權，作為彼等薪酬安排的一部分。

上市所得款項用途

SOHO中國上市所得款項部分已用於本集團的地產發展項目。

董事會報告

本公司董事(「董事」)欣然提呈SOHO中國及其附屬公司截至二零零八年十二月三十一日止年度的董事會報告及經審核之財務報表。

主營業務

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

業績及股息

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利以及本公司及本集團截至當日的財務狀況載於財務報表部分。

董事會已通過決議建議派發截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之末期股息為每股人民幣0.10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分。

綜合損益表截至十二月三十一日止年度

	2008	2007	2006	2005	2004
單位：人民幣千元					
營業額	3,121,375	6,953,580	1,740,312	3,842,449	2,332,149
除稅前溢利	1,149,159	3,756,790	787,197	1,653,574	808,781
所得稅	(726,219)	(1,769,382)	(377,467)	(788,526)	(384,408)
年度溢利	422,940	1,987,408	409,730	865,048	424,373
以下各方應佔部分：					
本公司權益股東	399,073	1,965,660	340,852	709,641	317,898
少數股東權益	23,867	21,748	68,878	155,407	106,475
結算日後建議分派末期股息	518,766	523,241	—	33,866	78,183
每股基本及攤薄盈利(人民幣)	0.076	0.477	0.091	0.189	0.085

綜合資產負債表於十二月三十一日

	2008	2007	2006	2005	2004
單位：人民幣千元					
非流動資產	1,572,874	2,071,746	798,502	609,554	472,412
流動資產	24,498,210	21,386,429	7,631,139	5,318,538	5,923,371
流動負債	8,846,894	7,685,385	6,039,360	4,654,401	5,905,491
流動資產淨值	15,651,316	13,701,044	1,591,779	664,137	17,880
資產總值減流動負債	17,224,190	15,772,790	2,390,281	1,273,691	490,292
非流動負債	3,099,303	1,154,429	867,501	66,287	28,082
資產淨值	14,124,887	14,618,361	1,522,780	1,207,404	462,210
股本	107,485	108,352	79,642	79,642	79,642
儲備	13,880,557	14,347,480	1,280,541	896,451	264,993
本公司權益股東應佔權益總額	13,988,042	14,455,832	1,360,183	976,093	344,635
少數股東權益	136,845	162,529	162,597	231,311	117,575
權益總額	14,124,887	14,618,361	1,522,780	1,207,404	462,210

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21與23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21內。

購買、出售及贖回本公司上市證券

本公司在截至二零零八年十二月三十一日止年度內，購回本公司普通股合計44,756,000股，佔回購前本公司發行總股本0.855%。所有購回的股份已正式註銷。本年度公司回購股份的詳情載於經審核的綜合財務報表附註21內。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會報告(續)

慈善捐贈

於二零零八年，基金會和本集團向社會共捐贈各類善款人民幣18百萬元。

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12內。

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)

蘇鑫先生(營運總裁)

王少劍先生(財務總裁)(於二零零八年六月二十五日獲委任)

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86(3)條，王少劍先生須於即將舉行之股東週年大會上告退，並願意於股東週年大會上膺選連任。

根據本公司的公司章程細則第87(1)及87(2)條，蘇鑫先生、查懋誠先生及衣錫群先生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。

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，四十五歲，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十二個項目及天安門南(前門)項目的發展。在此之前，潘先生於一九九二年共同創辦了北京萬通實業股份有限公司。

潘先生於二零零四年及二零零六年當選為新浪網「房地產業界十大影響力人物」之一，於二零零五年榮獲《財富》雜誌(中文版)選為「中國二十五位最具影響力的商界領袖」之一，於二零零七年當選北京市人大代表，二零零八年榮獲「安永中國企業家獎」。

潘張欣女士

行政總裁

潘張欣女士，四十四歲，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十二個項目及天安門南(前門)項目的發展。

張女士於二零零五年至今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。彼於二零零八年榮登美國權威雜誌《福布斯》公布的「全球100位最有影響力女性」榜。彼亦曾在多個論壇上發表過講演，包括二零零五年財富全球論壇及二零零三年中國企業高峰會及二零零三年世界經濟發展宣言大會。

閻岩女士

總裁

閻岩女士，四十五歲，本公司執行董事兼總裁，負責本公司的企業拓展、成本預算及全面管理。彼於一九九六年十二月加盟本公司。閻女士於一九八六年獲得天津大學土木工程學士學位。彼於中國房地產開發行業擁有十六年的相關經驗。

蘇鑫先生

營運總裁

蘇鑫先生，四十一歲，本公司執行董事兼營運總裁，負責本公司的日常營運事宜，包括銷售與人力資源。蘇先生於一九九八年三月加盟本公司。蘇先生於一九九一年獲得同濟大學工程力學學士學位，並於二零零五年獲得中歐國際工商學院行政人員工商管理碩士學位。彼於中國房地產開發行業擁有十一年的相關經驗。

董事會報告(續)

王少劍先生

財務總裁

王少劍先生，四十五歲，本公司執行董事兼財務總裁，負責本公司的財務策略及管理事宜。王先生於二零零八年六月加盟本公司。他獲得美國明尼蘇達大學工商管理碩士學位及哈姆萊大學的理學士學位。王先生在企業管理以及基金營運方面積累大量及豐富經驗。他亦擁有逾十年美國股票市場及納斯達克上市的多家跨國企業的財務營運及項目管理經驗。王先生同時亦擔任納斯達克上市公司 PacificNet Inc. 的非執行董事。

獨立非執行董事

Ramin Khadem博士

Ramin Khadem博士，六十四歲，本公司獨立非執行董事，彼為法國斯特拉斯堡International Space University理事會主席。彼為國際空間貿易機構的董事會成員。彼為ManSat Ltd.(該公司為國際航天業界的需求服務)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學學士學位，並持有麥吉爾大學(McGill University)經濟學博士學位。

查懋誠先生

查懋誠先生，五十九歲，本公司獨立非執行董事，彼為香港興業國際集團有限公司(聯交所上市的股份代號480)副主席兼董事總經理及新世界發展有限公司(聯交所上市的股份代號0017)替代獨立非執行董事。彼亦為浙江省中國人民政治協商會議委員及香港理工大學理事會理事。查先生畢業於史丹福大學並獲得工商管理碩士學位，彼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，六十一歲，本公司獨立非執行董事，彼為北京控股有限公司(聯交所上市的股份代號392)主席。彼於一九七五年畢業於北京化工學院，後獲得清華大學經濟及管理工程碩士學位。一九八六年至一九八七年，衣先生主管北京市政府經濟體制改革委員會的工作，一九八七年至一九九一年擔任北京西城區區長。一九九一年以來，衣先生一直擔任北京市市長助理，以及北京市對外經濟貿易委員會和北京經濟技術開發區管理委員會主任。衣先生為招商銀行股份有限公司(聯交所上市的股份代號3968)的獨立非執行董事。彼亦為香港中國企業協會副會長以及京城企業協會會長。衣先生在宏觀及微觀經濟管理方面擁有精深知識及豐富經驗。

高級管理層

李虹先生

高級副總裁

李虹先生，四十六歲，為本公司高級副總裁之一，負責監督工程項目管理，於一九九七年加盟本公司。李先生於一九八五年獲得哈爾濱工業大學建築學院理學學士學位。彼於中國房地產開發行業擁有二十年的相關經驗。

許洋先生

高級副總裁

許洋先生，四十九歲，為本公司高級副總裁之一，負責監督市場推廣、租賃及客戶服務，於一九九九年加盟本公司。許先生畢業於北京科技大學。彼於中國房地產開發行業擁有十年的相關經驗。

賴楚珊女士

首席法律顧問

賴楚珊女士，三十六歲，為本公司首席法律顧問，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十年。

趙桂林先生

合資格會計師

趙桂林先生，四十五歲，合資格會計師及本公司的財務主管，負責本公司的財務管理、會計與審核、稅項、財務報表、銀行信貸及其它日常財務行政工作。趙先生擁有超過二十年的工作經驗，並已在本公司全職工作十二年時間。趙先生由二零零七年五月十五日起註冊為香港執業會計師及於二零零四年獲得澳洲迪肯大學會計學碩士學位，具備澳洲公認會計師資格。彼於一九九八年獲得中國註冊稅務顧問資格，一九九四年獲得中國公認會計師資格。趙先生一九八八年畢業於吉林大學，獲得理工碩士學位。

魏偉峰先生

公司秘書

魏偉峰先生，四十七歲，本公司之公司秘書。魏先生為KCS Hong Kong Limited(一所在香港提供企業秘書服務及會計服務的公司)的董事兼上市公司服務部主管。魏先生目前為香港特許秘書公會副會長及該會轄下會員委員會主席。彼亦為香港特許秘書公會資深會員、英國特許秘書及行政人員公會的資深會員，香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會會員、香港董事學會及香港證券學會會員。魏先生持有香港理工大學企業融資碩士學位、美國安德魯大學(Andrews University)工商管理碩士及英國華瑞漢普敦大學(University of Wolverhampton)法律(榮譽)學士學位。他現為上海財經大學金融博士(論文階段)。

董事會報告(續)

董事薪酬

經於二零零八年五月十三日舉行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。二零零八年內各董事薪酬詳情如下：

二零零八年	董事袍金	薪金、津貼及 實物福利	退休計劃供款	小計	以股份為基礎 的支付 (附註)	總計
人民幣千元						
執行董事						
潘石屹(主席)	240	9,264	33	9,537		9,537
潘張欣	240	8,399		8,639		8,639
閻岩	240	3,796	33	4,069	2,715	6,784
蘇鑫	240	3,570	33	3,843	1,800	5,643
王少劍 (二零零八年六月二十五日獲委任)	120	1,676		1,796	367	2,163
獨立非執行董事						
Ramin Khadem	309			309		309
查懋誠	220			220		220
衣錫群	220			220		220

附註：這項是指根據本公司首次公開招股前購股權計劃和購股權計劃授予董事的購股權的估計價值。這些購股權的價值是按照經審核的綜合財務報表附註1(n)(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購股權的數目，載列於經審核的綜合財務報表附註23。

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。

董事會已批准董事長與行政總裁的要求，將他們的薪金下降50%，於二零零九年一月起生效。

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

於二零零八年十二月三十一日，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根據證券及期貨條例第352條的規定須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」)的規定須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)	64.077%
潘張欣	—	—	3,324,100,000(L)	3,324,100,000(L)	64.077%
閻岩	2,143,500(L) (附註2)	—	—	2,143,500(L)	0.0413%
蘇鑫	1,443,000(L) (附註3)	—	—	1,443,000(L)	0.0278%
Ramin Khadem	300,000(L)	—	—	300,000(L)	0.0058%
王少劍	500,000(L) (附註4)	—	—	500,000(L)	0.0096%

附註：

(1) 字母「L」表示董事於該等證券之好倉。

(2) 該等相關股份的權益指(i)根據首次公開招股前購股權計劃授出的1,242,500股購股權；及(ii)根據購股權計劃而於二零零八年一月三十日授出的901,000股購股權。

(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750,000股購股權；及(ii)根據購股權計劃而於二零零八年一月三十日授出的693,000股購股權。

(4) 該等相關股份的權益指根據購股權計劃而於二零零八年六月三十日授出的購股權。

董事會報告(續)

(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	間接	1,275,000	4.25%
	北京搜候房地產有限責任公司	實益擁有人	2,475,000	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	間接	225,000	0.75%

除上文所披露外，據董事所知，於二零零八年十二月三十一日，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。

主要股東於本公司股份、相關股份的權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，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
潘張欣	信託受益人	3,324,100,000(L)	64.077%
HSBC International Trustee Limited (附註2)	受託人	3,327,009,000(L)	64.133%
Capevale Limited	受控制的法團的權益	3,324,100,000(L)	64.077%
Boyce Limited(附註3)	實益擁有人	1,662,050,000(L)	32.039%
Capevale Limited (附註4)	實益擁有人	1,662,050,000(L)	32.039%

附註：

- (1) 字母「L」表示股東於該等證券之好倉。
- (2) HSBC International Trustee Limited(以其作為信託受託人的身份)乃Capevale Limited(於開曼群島註冊成立的公司)已發行股本中全部股份的法定擁有人。其中HSBC International Trustee Limited根據信託為信託的受益人(包括潘張欣女士)持有3,324,100,000股份。Boyce Limited及Capevale Limited(均於英屬處女群島註冊成立的公司)為1,662,050,000股股份(概約佔本公司股份32.039%)的登記擁有人。
- (3) Boyce Limited(於英屬處女群島註冊成立)為Capevale Limited(於開曼群島註冊成立的公司)的全資附屬公司。潘張欣女士為Boyce Limited的唯一董事。
- (4) Capevale Limited(於英屬處女群島註冊成立)為Capevale Limited(於開曼群島註冊成立的公司)的全資附屬公司。潘張欣女士為Capevale Limited的唯一董事。

除上文所披露外，據董事所知，於二零零八年十二月三十一日，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。

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，於年終或年內任何時間，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，於二零零八年十二月三十一日，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」的部分所披露外，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，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。

董事會報告(續)

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，董事會可能全權酌情甄選向下(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(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作出授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，但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。

於二零零八年十二月三十一日，根據購股權計劃可供發行及尚未行使的股份數目為7,734,000股(二零零七年：0股)，相當於本公司已發行股本0.15%(二零零七年：0%)，605,000股於年內註銷。

根據購股權計劃已授出及於二零零八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				於二零零八年 十二月三十一日 尚未行使
		年內已授出	年內已行使	年內已註銷	年內已失效	
(1) 董事						
閻岩	二零零八年一月三十日(附註1)	901,000	—	—	—	901,000
蘇鑫	二零零八年一月三十日(附註1)	693,000	—	—	—	693,000
王少劍	二零零八年六月三十日(附註2)	500,000	—	—	—	500,000
(2) 其他僱員						
其他僱員	二零零八年一月三十日(附註1)	5,665,000	—	605,000	—	5,060,000
其他僱員	二零零八年六月三十日(附註2)	580,000	—	—	—	580,000
合計		8,339,000	—	605,000	—	7,734,000

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盤價 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盤價 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；
- (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SOHO中國上市後終止，故於SOHO中國上市日期或之後將不會進一步授出購股權。

於二零零八年十二月三十一日，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11,326,365股(二零零七年：12,058,000股)，相當於本公司已發行股本0.22%(二零零七年：0.23%)。731,635購股權於年內註銷。

董事會報告(續)

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)	於二零零八年 一月一日 尚未行使	年內已行使	年內已註銷	年內已失效	於二零零八年 十二月三十一日 尚未行使
(1) 董事 閻岩 蘇鑫	1,242,500 750,000	1,242,500 750,000	— —	— —	— —	1,242,500 750,000
(2) 本集團僱員	10,065,500	10,065,500	—	731,635	—	9,333,865
	12,058,000	12,058,000	—	731,635	—	11,326,365

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SOHO中國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。

充足之公眾持股量

按照本公司公開可得之資料及就董事所知，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。

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。

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
二零零九年三月十二日

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關連交易。持續性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。截至二零零八年十二月三十一日公司持續性關連交易情況如下：

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%。未付金額按中國人民銀行現行借款利率支付利息。根據二零零七年七月二十三日的補充協議三，任何在二零零八年十二月三十一日前未付的款項可能以日後中鴻天宣派的股息或分配抵消。根據該補充協議所載的條款，本集團於截止二零零八年十二月三十一日止年度並無收取任何付款或利息，而截止二零零八年十二月三十一日，補充協議項下的未償還總額亦無超出招股章程所披露的金額。

(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%。未付金額按中國人民銀行現行借款利率支付利息。根據二零零七年七月二十四日的補充協議三，任何在二零零八年十二月三十一日前未付的款項可能以日後中鴻天宣派的股息或分配抵消。根據該補充協議所載的條款，本集團於截止二零零八年十二月三十一日止年度並無收取任何付款或利息，而截止二零零八年十二月三十一日，補充協議項下的未償還總額亦無超出招股章程所披露的金額。

(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一個單位和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的部分購買價款，該按揭由本集團提供擔保。本集團為Zen Investment Company Limited提供的擔保已經於二零零八年九月二十六日終止。本集團於截止二零零八年十二月三十一日止年度提供的擔保符合該等物業購買合同所載的有關條款，而本集團於二零零八年十二月三十一日止年度提供的擔保並無超出招股章程所披露的金額。

關連交易(續)

(d) 本集團與蘇鑫先生訂立的三項關連交易

如招股章程中披露，本集團與蘇鑫先生訂立三份購買協議購買建外SOHO的一個單位、SOHO尚都的一個單位以及SOHO現代城的一個單位。蘇鑫先生通過按揭的方式支付上述三個單位的部分購買價款，該按揭由本集團提供擔保。本集團為蘇鑫先生購買建外SOHO單位提供的擔保已經於二零零八年三月二十一日終止。本集團於截止二零零八年十二月三十一日止年度提供的擔保符合該等物業購買合同所載的有關條款，而本集團於二零零八年十二月三十一日止年度提供的擔保並無超出招股章程所披露的金額。

2. 豁免嚴格遵守上市規則第14A.47條及第14A.48條有關公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

(a) 收購北京天街置業發展有限公司(「北京天街」)股權的協議

如招股章程中披露，本集團為收購北京天街的股權簽署了一系列協議，包括：

- 由北京丹石、SOHO China (BVI-9) Limited (「BVI-9」)、北京市崇文區人民政府國有資產監督管理委員會、北京崇遠投資經營公司於二零零七年五月十六日簽署的股權轉讓協議
- 根據二零零七年五月十四日的補充協議二和二零零七年九月十一日的補充協議四紅石建外支付給北京天街人民幣31.5億元
- 根據二零零七年六月六日的補充協議三將廣和查樓從天街公司轉讓到天市置業公司
- 潘石屹先生、閻岩女士、北京丹石、紅石建外、BVI-9和本公司之間的過渡協議

截至二零零八年十二月三十一日，所有上述協議尚未得到中國政府的批准，而北京天街的股權轉讓和付款均沒有發生。

(b) 北京搜候物業管理有限公司(「北京搜候物業」)與北京丹石訂立的項目管理協議

如招股章程中披露，北京搜候物業與北京丹石訂立了項目管理協議，據此，北京搜候物業向北京丹石提供特定服務，服務費為協議年期內前門項目的估計總建設成本的5%。截至二零零八年十二月三十一日，本集團沒有收到上述服務費。

本公司的核數師已根據上市規則第14A.38條向董事會匯報以上持續關連交易。獨立非執行董事已遵照上市規則第14A.37條的規定審閱持續關連交易，並確認該等持續關連交易乃由本公司於一般及日常業務過程中按照正常商業條款或按不低於由本公司向獨立第三方提供的或由獨立第三方提供給公司的條款進行，並符合監管該等持續關連交易的協議的條款，而該等條款屬公平合理，符合本公司股東的整體利益。

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。

截至二零零八年十二月三十一日止之年度，本公司已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（「守則條文」）。

遵守《上市公司董事進行證券交易的標準守則》

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二零零八年十二月三十一日止之年內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。

董事會由八位董事組成，包括五位執行董事：潘石屹先生(主席)、潘張欣女士(行政總裁)及閻岩女士、蘇鑫先生及王少劍先生及三位獨立非執行董事：Ramin Khadem博士、查懋誠先生及衣錫群先生(有關彼等之履歷詳情載於本年報之「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特別會議。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，但可應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第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。

企業管治報告(續)

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訂立委聘書，任期由二零零八年五月十一日至二零零九年十二月三十一日。

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式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。

董事及高級管理人員的委任及變更

經董事會批准，王少劍先生獲委任為本公司執行董事，由二零零八年六月二十五日起生效；閻岩女士獲委任為公司總裁，由二零零八年六月二十五日起生效。董事會進一步批准，王少劍先生獲委任為公司財務總裁，而閻岩女士則不再擔任財務總裁的職位，由二零零八年六月二日起生效。賴楚珊女士獲委任為公司首席法律顧問，由二零零八年五月二十六日起生效。

董事會會議

於二零零八年，董事會舉行過五次會議。各董事於董事會會議的出席率如下：

董事	出席次數／舉行會議次數
執行董事	
潘石屹	5/5
潘張欣	5/5
閻岩	5/5
蘇鑫	5/5
王少劍(於二零零八年六月二十五日起獲委任)	2/2(附註)
獨立非執行董事	
Ramin Khadem	5/5
查懋誠	5/5
衣錫群	3/5

附註：於二零零八年六月二十五日至二零零八年十二月三十一日期間，董事會舉行了兩次會議。

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，確保董事會章程得到遵守
- 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

企業管治報告(續)

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。Ramin Khadem博士具備適當專業會計及財務管理資格。如上市規則第3.10(2)所要求的，Ramin Khadem博士具備適當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式是否有效；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

監查公司年度報告中的財務報表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式

本公司各業務部門的操作程式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，並確保監控程式有足夠的資源及有效的運行。

於二零零八年，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
Ramin Khadem	2/2
查懋誠	2/2
衣錫群	2/2

審核委員會已審閱由內審部提交的內部審核計劃報告及向董事會建議風險及內部監控等事宜。同時，審核委員會已審閱本公司截至二零零八年六月三十日止六個月之中期業績及截至二零零八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二零零八年核數師費用，並向董事會建議重新聘用畢馬威為本公司二零零九年度的核數師，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。

於二零零八年，薪酬委員會舉行過兩次會議。以下是各委員出席會議情況：

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

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

二零零八年內各董事的薪酬，請參閱本報告中標題為「董事薪酬」部分以及經審核的綜合財務報表附註7。

提名、委任及重選董事

本公司並無設立提名委員會。議定委任董事的程式及提名適當人士供股東在股東週年大會選舉為替補董事及新增董事，均由全體董事會負責。閻岩女士獲委任為總裁，以及王少劍先生獲委任為財務總裁及執行董事，均已被董事會批准，彼等於服務合同中之薪酬安排已被薪酬委員會批准。

於二零零八年度獲董事會委任的董事，任期僅至即將舉行的股東週年大會為止，屆時將可膺選連任。於股東週年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。

企業管治報告(續)

合規委員會

合規委員會由兩名獨立非執行董事、三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、蘇鑫先生、王少劍先生以及賴楚珊女士，並由衣錫群先生出任主席。

於二零零八年，合規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
衣錫群	2/2
Ramin Khadem	2/2
潘張欣	2/2
蘇鑫	1/2
王少劍(於二零零八年九月十八日起獲委任)	0/0(附註)
賴楚珊(於二零零八年九月十八日起獲委任)	0/0(附註)

附註：於二零零八年九月十八日至二零零八年十二月三十一日期間，合規委員會沒有舉行會議。

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。編製截至二零零八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

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。

本公司已設立內審部，為本公司內部監控系統的重要一環。二零零八年公司亦聘請了德勤會計師事務所作為公司內部控制顧問協助公司開展風險評估、制定內部稽核計劃，並進行內部稽核以加強內部控制系統。

董事會負責本公司的內部監控系統，並通過公司內審部對系統的有效性進行定期檢討。董事會認為於二零零八年，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二零零八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
二零零八年度核數服務	人民幣7.6百萬元
非核數服務：	
財務審慎調查服務	人民幣0.48百萬元
香港利得稅合規服務	港幣0.02百萬元

與投資界有效溝通

公司的投資者關係部致力於為股東以及投資界提供最高效、有效的途徑，以獲取公司的資訊。為使股東以及投資界了解公司的發展，投資者關係隊伍積極地通過電郵溝通，並主動參加多個位於亞洲的投資論壇。於二零零八年，我們參加了十二場位於香港、新加坡、澳門、上海以及北京的全球性的投資峰會，會見了來自於近二百家機構的近三百位投資人士。在公司的行政總裁潘張欣女士的帶領下，公司於二零零八年三月進行了全球範圍的非籌資路演，拜訪了香港、新加坡、倫敦、紐約以及波士頓的投資者。

公司的二零零八年股東週年大會提供理想的場合讓董事會直接與股東溝通。董事會、審核委員會、薪酬委員會及合規委員會的主席，連同外聘核數師均有出席於二零零八年五月十三日舉行之股東週年大會，解答股東提問。

公司資料

執行董事

潘石屹(主席)
潘張欣(行政總裁)
閻岩
蘇鑫
王少劍

獨立非執行董事

Ramin Khadem
查懋誠
衣錫群

公司秘書

魏偉峰

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
蘇鑫
王少劍
賴楚珊

授權代表

潘張欣
魏偉峰

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
合規顧問	百德能證券有限公司 香港 德輔道中4號 渣打銀行大廈22樓
香港法律顧問	萬盛國際律師事務所 香港中環金融街8號 國際金融中心二期37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	中國中信銀行股份有限公司 中國 北京市 東城區 朝陽門北大街8號 富華大廈 C座
網址	www.sohochina.com
股份代號	410

獨立核數師報告書

獨立核數師報告書

致SOHO中國有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核刊於第46至第108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二零零八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、綜合權益變動表和綜合現金流量表和貴公司於二零零八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附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及根據情況作出合理的會計估計。

核數師的責任

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

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

審核涉及執程序以獲取有關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及真實而公平地列報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》真實而公平地反映貴公司和貴集團於二零零八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

二零零九年三月十二日

綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
營業額	3	3,121,375	6,953,580
已出售物業的成本		<u>(1,577,391)</u>	<u>(3,156,638)</u>
毛利		1,543,984	3,796,942
其他經營收入		91,831	90,664
銷售費用		(237,820)	(220,934)
行政費用		(242,637)	(141,885)
其他經營費用		<u>(101,655)</u>	<u>(97,720)</u>
經營溢利		1,053,703	3,427,067
財務收入	4(a)	204,671	334,257
財務費用	4(a)	(135,552)	(4,534)
政府補助	5	<u>26,337</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	4	1,149,159	3,756,790
所得稅	6(a)	<u>(726,219)</u>	<u>(1,769,382)</u>
年度溢利		<u>422,940</u>	<u>1,987,408</u>
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		399,073	1,965,660
少數股東權益		<u>23,867</u>	<u>21,748</u>
年度溢利		<u>422,940</u>	<u>1,987,408</u>
年度應付本公司權益股東的股息：			
結算日後建議分派末期股息	10	<u>518,766</u>	<u>523,241</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣)	11	<u>0.076</u>	<u>0.477</u>

綜合資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	12(a)	700,721	819,782
銀行存款	17	782,346	1,247,246
遞延稅項資產	14(b)	89,807	4,718
非流動資產總值		<u>1,572,874</u>	<u>2,071,746</u>
流動資產			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	15	13,898,145	7,286,183
應收賬款和其他應收款	16	691,261	351,454
現金及現金等價物	18	9,908,804	13,748,792
流動資產總值		<u>24,498,210</u>	<u>21,386,429</u>
流動負債			
銀行貸款	19	1,233,238	1,000,000
應付賬款和其他應付款	20	5,335,269	3,952,978
稅項	14(a)	2,278,387	2,732,407
流動負債總額		<u>8,846,894</u>	<u>7,685,385</u>
流動資產淨值		<u>15,651,316</u>	<u>13,701,044</u>
資產總值減流動負債		<u>17,224,190</u>	<u>15,772,790</u>

綜合資產負債表

二零零八年十二月三十一日(續)

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款	19	3,000,000	1,000,000
應付合約保留金		26,719	103,398
遞延稅項負債	14(b)	72,584	51,031
非流動負債總額		<u>3,099,303</u>	<u>1,154,429</u>
資產淨值		<u>14,124,887</u>	<u>14,618,361</u>
資本和儲備			
股本	21(a)	107,485	108,352
儲備		<u>13,880,557</u>	<u>14,347,480</u>
本公司權益股東應佔權益總額		13,988,042	14,455,832
少數股東權益		<u>136,845</u>	<u>162,529</u>
權益總額		<u>14,124,887</u>	<u>14,618,361</u>

董事會於二零零九年三月十二日核准並許可發出。

董事

潘石屹

潘張欣

資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	12(b)	—	120,311
於附屬公司的投資	13	294,423	294,423
非流動資產總值		294,423	414,734
流動資產			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業		80,265	—
其他應收款		—	16,591
應收附屬公司款項		10,258,840	6,602,898
現金及現金等價物	18	1,386,573	5,700,984
流動資產總值		11,725,678	12,320,473
流動負債			
其他應付款		33,665	8,022
應付附屬公司款項		764,012	349,112
流動負債總額		797,677	357,134
流動資產淨值		10,928,001	11,963,339
資產總值減流動負債		11,222,424	12,378,073
資產淨值		11,222,424	12,378,073
資本和儲備			
股本	21(b)	107,485	108,352
儲備		11,114,939	12,269,721
權益總額		11,222,424	12,378,073

董事會於二零零九年三月十二日核准並許可發出。

董事

潘石屹

潘張欣

第53至第108頁的附註屬本財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
於1月1日的權益總額		14,618,361	1,522,780
年度溢利	21(a)	422,940	1,987,408
直接在權益確認的所得淨額：			
辦公室物業的重估盈餘(扣除遞延稅項)	21(a)	4,880	114,166
換算境外經營的財務報表的匯兌差額	21(a)	(255,826)	(350,465)
年度已確認收支淨額		171,994	1,751,109
以下各方應佔部分			
本公司權益股東		148,127	1,729,361
少數股東權益		23,867	21,748
		171,994	1,751,109
年度內已宣派或核准的股息：			
本公司權益股東	10	(523,241)	—
少數股東權益		(53,016)	(18,423)
		(576,257)	(18,423)
資本交易所產生的權益變動：			
在全球發售中發行股份	21(a)	—	11,914,605
發行費用	21(a)	—	(536,718)
以權益結算的以股份為基礎的交易	21(a)	25,526	10,365
回購股份	21(a)		
—已付面值		(867)	—
—已付溢價		(112,925)	—
來自少數股東的資本出資	21(a)	3,465	35,474
購入少數股東權益	21(a)	(4,410)	(60,831)
		(89,211)	11,362,895
於12月31日的權益總額	21(a)	14,124,887	14,618,361

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
		人民幣千元	人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利		1,149,159	3,756,790
調整項目：			
— 折舊		22,311	27,610
— 融資收入		(204,671)	(334,257)
— 利息支出		8,210	—
— 外匯虧損淨額		124,063	—
— 出售物業及設備虧損		753	234
— 以權益結算的以股份為基礎的交易		25,526	10,365
營運資金變動前經營溢利		<u>1,125,351</u>	<u>3,460,742</u>
應收賬款和其他應收款(增加)/減少		(280,388)	307,457
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業(增加)/減少		(746,491)	786,135
應付賬款和其他應付款減少		(904,944)	(2,427,258)
經營業務(所用)/產生的現金		(806,472)	2,127,076
已收利息		205,605	297,639
已付利息		(161,403)	(127,342)
已付所得稅		(1,332,814)	(315,824)
經營活動(所用)/產生的現金淨額		<u>(2,095,084)</u>	<u>1,981,549</u>
投資活動的現金流量			
購入物業及設備付款		(17,976)	(11,694)
出售物業及設備所得款項		911	216
三個月以上的銀行定期存款增加		(1,022,000)	—
銀行存款減少/(增加)		464,900	(906,371)
購入衍生金融工具付款		(28,248)	—
結算衍生金融工具所得款項		16,051	—
新增予關聯人士的貸款		(32,680)	(1,384,118)
關聯人士償還貸款		74,891	1,557,132
收購附屬公司的現金流出淨額		(1,599,498)	(592,562)
購入少數股東權益	21(f)	(3,810)	(60,831)
出售投資所得款項		—	16,522
提供予關聯人士的委託貸款		—	(1,144,200)
關聯人士償還委託貸款		—	1,144,200
投資活動所用的現金淨額		<u>(2,147,495)</u>	<u>(1,381,706)</u>

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度(續)

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
融資活動的現金流量			
新增銀行貸款所得款項		3,000,000	1,200,000
償還銀行貸款		(2,537,936)	—
回購股份付款	21(c)(iii)	(113,792)	—
向第三方償還貸款		(15,000)	(120,000)
在全球發售中發行普通股所得款項		—	11,914,605
支付發行普通股的交易成本		—	(532,910)
來自少數股東的資本出資		3,465	35,474
已付本公司權益股東的股息		(523,241)	—
分派予少數股東		(53,016)	(105,653)
		<u>(239,520)</u>	<u>12,391,516</u>
融資活動(所用)/產生的現金淨額		<u>(239,520)</u>	<u>12,391,516</u>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(4,482,099)	12,991,359
年初的現金及現金等價物		13,748,792	1,081,050
外幣匯率變動的影響		<u>(379,889)</u>	<u>(323,617)</u>
年末的現金及現金等價物	18	<u>8,886,804</u>	<u>13,748,792</u>

財務報表附註

1 主要會計政策

(a) 合規聲明

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

香港會計師公會頒布了若干新訂和經修訂的《香港財務報告準則》。這些準則在本集團和本公司當前的會計期間開始生效或可供提前採用。在與本集團有關的範圍內初始應用這些新訂和經修訂的準則所引致當前和以往會計期間的會計政策變動，已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註2。

(b) 財務報表的編製基準

截至二零零八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。除了以下會計政策所載的投資物業(參閱附註1(f))、辦公室物業(參閱附註1(g))及衍生金融工具(參閱附註1(e))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。

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，以及對下年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註28。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(c) 附屬公司和少數股東權益

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

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

少數股東權益是指非本公司直接或透過附屬公司間接擁有的權益所佔附屬公司資產淨值的部分。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。少數股東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。少數股東所佔本集團業績的權益，會按照本年度損益總額在少數股東權益與本公司權益股東之間進行分配，並在綜合損益表中列示。本集團在收購少數股東權益時購入少數股東權益的已付價款與賬面金額之間的差額作為股權交易處理。

如果歸屬少數股東的虧損超過其所佔附屬公司的權益，超額部分和任何歸屬少數股東的進一步損失應沖減本集團所佔權益；但如少數股東須履行具有約束力的義務，並且能夠作出額外投資以彌補該損失則除外。如果附屬公司其後錄得利潤，所有有關利潤應分配予本集團的權益，直至本集團以往所承擔少數股東應佔的損失全部彌補為止。

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(h))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。

(d) 其他權益證券投資

當權益證券無法在活躍市場取得報列市價，而且不能可靠地計量公允價值時，這些投資(不包括於附屬公司、聯營公司和共同控制實體的投資)便會以成本減去減值虧損(參閱附註1(h))後在資產負債表確認。

本集團會在承諾購買/出售投資時或於投資到期當日確認/終止確認有關的投資。

(e) 衍生金融工具

衍生金融工具以公允價值初始確認。本集團會在每個結算日重新計量其公允價值，由此產生的收益或虧損即時在損益中確認。然而，如果符合現金流量對沖會計處理或用作對境外經營的淨投資對沖的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須根據對沖項目的性質予以確認。

(f) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及為資本增值而擁有的土地及／或建築物。

投資物業按公允價值記入資產負債表中。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(q)(ii)所述方式入賬。

正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業均歸入物業及設備，並按成本列賬，直至建造或開發完成時，便會按公允價值重新劃歸為投資物業。有關這些物業於該日的公允價值與以往賬面金額之間的任何差異均在損益中確認。

(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)記入資產負債表內。

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(前稱酒店物業)(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(h))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儲備處理，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，該部份應貸記在損益中。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(g) 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所產生的損益為處置所得款項淨額與這些資產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。

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

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

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

(h) 資產減值

(i) 權益證券投資和其他應收款的減值

本集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的權益證券投資(於附屬公司的投資除外(參閱附註1(h)(ii))和其他流動與非流動應收款，以判斷是否有客觀的減值證據。如有客觀證據顯示一宗或多宗事件對資產的預計未來現金流量構成負面的影響，該投資或應收款便會被視為出現減值。

如有任何這類證據存在，便會確定減值虧損並按以下方式處理：

- 就以成本入賬的非掛牌權益證券而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與以類似金融資產的當時市場回報率折現(如果折現會造成重大的影響)的預計未來現金流量之間的差額計量。權益證券的減值虧損不可轉回。

- 就以攤銷成本入賬的應收賬款和其他應收款，以及其他金融資產而言，如折現影響重大，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）折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。

(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（以重估金額列賬的物業除外）和於附屬公司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。

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淨售價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）。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(h) 資產減值(續)

(ii) 其他資產的減值(續)

— 轉回減值虧損

如果用以確定可收回金額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回。

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

(iii) 中期財務報告和減值

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

以成本入賬的非掛牌權益證券已在中期確認的減值虧損不會在其後轉回。即使僅在該中期所屬的財政年度終結時才評估減值並確認沒有虧損或所確認的虧損較少，也不會轉回已確認的減值虧損。

(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和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、適當比例の間接費用，以及資本化的借款費用(參閱附註1(s))。可變現淨值是以估計售價減去估計完工成本和將於物業出售時產生的成本後所得的金額。

— 持作轉售的已落成物業

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

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

(j) 應收賬款和其他應收款

應收賬款和其他應收款按公允價值初始確認，其後按攤銷成本減去呆壞賬減值虧損(參閱附註1(h))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，應收賬款會按成本減去呆壞賬減值虧損(參閱附註1(h))後所得的金額入賬。

(k) 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，均以實際利息法於借款期內在損益中確認。

(l) 應付賬款和其他應付款

應付賬款和其他應付款按公允價值初始確認。除按附註1(p)(i)計量的財務擔保負債外，應付賬款和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。

(m) 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。

(n) 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。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(n) 僱員福利(續)

(ii) 以股份為基礎的支付

授予僱員的股份期權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。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。如果僱員須符合歸屬條件才能無條件地享有期權的權利，在考慮到期權歸屬的可能性後，估計授予期權的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。

(o) 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，但直接在權益中確認的相關項目，則在權益中確認。

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

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

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(僅限於有可能得以利用來抵扣未來可能取得的應稅利潤的部分)均予以確認。支援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援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。

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予以確認：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)。

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。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(p) 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)在應付賬款和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和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(p)(iii)確認。

(ii) 透過企業合併獲得的或有負債

如果公允價值能夠可靠地計量時，作為企業合併一部分獲得的或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金額減去累計攤銷(如適用)後所得金額和可能根據附註1(p)(iii)確定的金額兩者中的較高者予以確認。如果不能可靠地計量公允價值，透過企業合併獲得的或有負債會根據附註1(p)(iii)披露。

(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。

(q) 收入確認

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。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其賺取的會計期間內確認為收入。

(iii) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

(iv) 股息收入

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，則會在確定資產的賬面價值時將其扣除，並於其後按該資產的可用期限在損益中確認。

財務報表附註(續)

1 主要會計政策(續)

(r) 外幣換算

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

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

境外經營的業績按與交易日的外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。資產負債表項目則按結算日的外幣匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額直接確認在權益中並單獨列示。

處置境外經營時，已在權益中確認並與該境外經營有關的累計匯兌差額會包括在計算處置項目的損益內。

(s) 借款費用

借款費用於產生期間在損益中列支，但與收購、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則予以資本化。

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

(t) 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。租賃所涉及的激勵措施均確認為租賃淨付款總額的組成部分。

(u) 關聯人士

就本財務報表而言，下列的另一方可視為本集團的關聯人士：

- (i) 該另一方能夠透過一家或多家中介機構，直接或間接控制本集團或對本集團的財務和經營決策有重大影響，或可共同控制本集團；
- (ii) 本集團與該另一方在同一控制之下；
- (iii) 該另一方是本集團的聯營公司或本集團作為合營者的合營企業；
- (iv) 該另一方是本集團或本集團母公司的關鍵管理人員，或與此類個人關係密切的家庭成員，或受到此類個人控制、共同控制或重大影響的實體；
- (v) 該另一方是第(i)項內所述的另一方的關係密切的家庭成員，或受到此類個人控制、共同控制或重大影響的實體；或
- (vi) 該另一方是為本集團或作為本集團關聯人士的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

與個人關係密切的家庭成員是指預期他們在與實體的交易中，可能會影響該名個人或受其影響的家庭成員。

(v) 分部報告

分部是指本集團內可明確區分的組成部分，並且負責提供單項或一組相關的產品或服務(業務分部)，或在一個特定的經濟環境中提供產品或服務(地區分部)。分部之間的風險和報酬水平也不一樣。

按照本集團的內部財務報告系統，本集團已就本財務報表選擇以業務分部為報告分部信息的主要形式。由於本集團的所有業務均設於中國，因此並無編列地區分部信息。

分部收入、費用、經營成果、資產與負債包含直接歸屬某一分部，以及可按合理的基準分配至該分部的項目的金額。例如，分部資產可能包括發展中物業、持作銷售用途的已落成物業和應收賬款及貸款。分部收入、費用、資產和負債應在集團內部往來結餘和集團內部交易作為合併財務報表程序的一部分被抵銷之前確定；但如果集團內部往來結餘和交易發生在集團實體之間的單個分部內則除外。分部之間的轉移定價按照與其他外界人士相近的條款計算。

分部資本開支是指在當期購入預期可於超過一個期間內使用的分部資產(包括有形和無形資產)所產生的成本總額。

財務報表附註(續)

2 會計政策的修訂

香港會計師公會頒布了下列《香港財務報告準則》的新詮釋和修訂。這些新詮釋和修訂在本集團的當前會計期間首次生效：

- 《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》第11號，《香港財務報告準則》第2號—「集團及庫存股份交易」
- 《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》第12號—「服務寬減安排」
- 《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》第14號，《香港會計準則》第19號—「界定權益資產的限額、最低資金要求及其相互關係」
- 《香港會計準則》第39號修訂—「金融工具：確認及計量」和《香港財務報告準則》第7號—「金融工具：披露—金融資產的重新分類」

由於這些《香港財務報告準則》的發展事項與本集團所採納的會計政策一致，又或與本集團的業務無關，因此，它們對本集團的財務報表並無構成任何重大的影響。

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(參閱附註29)。

3 營業額及分部報告

營業額是指出售物業單位所得，並已扣除營業稅的收入。

本集團由以下業務分部組成：

- (i) SOHO物業

SOHO物業是指以「SOHO」品牌發展的項目。這些項目是由本公司董事管理。

(ii) 尚都一第一期

尚都項目第一期並不是以「SOHO」品牌發展。正如附註13(i)所述，與尚都項目第一期發展有關的所有風險和回報均由北京市華遠地產股份有限公司(「華遠」)和北京尚城房地產開發有限公司(「尚城」)承擔，而華遠及尚城均負責管理尚都項目第一期。與尚都項目第一期有關的損益和資產淨值均記入少數股東權益內。

區分業務分部的主要準則是這些項目均被獨立管理，而各物業均以不同的品牌發展。

	SOHO物業	尚都第一期	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2008年			
營業額	3,114,980	6,395	3,121,375
已出售物業的成本	<u>(1,572,452)</u>	<u>(4,939)</u>	<u>(1,577,391)</u>
毛利	1,542,528	1,456	1,543,984
其他經營收入	91,831	—	91,831
銷售費用	(236,632)	(1,188)	(237,820)
行政費用	(240,662)	(1,975)	(242,637)
其他經營費用	<u>(101,655)</u>	<u>—</u>	<u>(101,655)</u>
經營溢利／(虧損)	1,055,410	(1,707)	1,053,703
融資收入	204,284	387	204,671
融資費用	(135,547)	(5)	(135,552)
政府補助	<u>26,337</u>	<u>—</u>	<u>26,337</u>
除稅前溢利／(虧損)	1,150,484	(1,325)	1,149,159
所得稅	<u>(725,960)</u>	<u>(259)</u>	<u>(726,219)</u>
年度溢利／(虧損)	<u>424,524</u>	<u>(1,584)</u>	<u>422,940</u>
年度折舊	<u>22,311</u>	<u>—</u>	<u>22,311</u>
分部資產	<u>25,993,505</u>	<u>77,579</u>	<u>26,071,084</u>
分部負債	<u>11,838,168</u>	<u>108,029</u>	<u>11,946,197</u>
年度資本開支	<u>17,976</u>	<u>—</u>	<u>17,976</u>

財務報表附註(續)

3 營業額及分部報告(續)

	SOHO物業	尚都第一期	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2007年			
營業額	6,949,300	4,280	6,953,580
已出售物業的成本	<u>(3,153,304)</u>	<u>(3,334)</u>	<u>(3,156,638)</u>
毛利	3,795,996	946	3,796,942
其他經營收入	90,577	87	90,664
銷售費用	(220,900)	(34)	(220,934)
行政費用	(130,224)	(11,661)	(141,885)
其他經營費用	<u>(97,716)</u>	<u>(4)</u>	<u>(97,720)</u>
經營溢利/(虧損)	3,437,733	(10,666)	3,427,067
融資收入	333,701	556	334,257
融資費用	<u>(4,528)</u>	<u>(6)</u>	<u>(4,534)</u>
除稅前溢利/(虧損)	3,766,906	(10,116)	3,756,790
所得稅	<u>(1,769,214)</u>	<u>(168)</u>	<u>(1,769,382)</u>
年度溢利/(虧損)	<u>1,997,692</u>	<u>(10,284)</u>	<u>1,987,408</u>
年度折舊	<u>27,610</u>	—	<u>27,610</u>
分部資產	<u>23,301,216</u>	<u>156,959</u>	<u>23,458,175</u>
分部負債	<u>8,707,005</u>	<u>132,809</u>	<u>8,839,814</u>
年度資本開支	<u>11,694</u>	—	<u>11,694</u>

4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

(a) 財務收入和費用

	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
財務收入		
利息收入	(189,014)	(314,230)
衍生金融工具收益淨額	(15,657)	—
外匯收益淨額	—	(20,027)
	<u>(204,671)</u>	<u>(334,257)</u>
財務費用		
須於5年內全數償還的銀行及其他貸款利息	156,261	130,403
減：資本化為發展中物業的利息支出*	(148,051)	(130,403)
	8,210	—
外匯虧損淨額	124,063	—
銀行手續費及其他	3,279	4,534
	<u>135,552</u>	<u>4,534</u>

* 借款費用按每年5.16%至7.56%的比率資本化(二零零七年：6.30%至7.56%)。

(b) 員工成本

	<i>附註</i>	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
		人民幣千元	人民幣千元
薪金、工資及其他福利		147,939	102,562
界定供款退休計劃供款		9,098	7,060
以權益結算的以股份為基礎的支付	23	25,526	10,365
		<u>182,563</u>	<u>119,987</u>

財務報表附註(續)

4 除稅前溢利(續)

(c) 其他項目

	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
折舊	22,311	27,610
財務核數師酬金		
— 審核服務	9,674	4,834
— 其他服務	2,012	1,198
物業的經營租賃費用	3,957	1,709

5 政府補助

根據北京市崇文區人民政府所頒布的地方法規，本集團在截至二零零八年十二月三十一日止年度內收到北京市崇文區財政局就光華路SOHO項目給予的政府補助人民幣26,337,000元(二零零七年：人民幣零元)。

6 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	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
		人民幣千元	人民幣千元
年度準備			
— 中國企業所得稅		314,326	852,011
— 土地增值稅		477,056	909,113
遞延稅項	14(b)	<u>(65,163)</u>	<u>8,258</u>
		<u>726,219</u>	<u>1,769,382</u>

根據開曼群島和英屬維爾京群島的法規，本公司和本公司註冊於英屬維爾京群島的附屬公司均無須繳納任何所得稅。

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過了《中華人民共和國企業所得稅法》(「新稅法」)，並由二零零八年一月一日起開始生效。由於新稅法的實施，本公司於中國的附屬公司(不包括海南紅石實業有限公司(「海南紅石」))適用的所得稅稅率由33%下調至25%，而海南紅石適用的所得稅稅率則由二零零八年一月一日起計五年的過渡期內由15%逐漸增加至25%的標準稅率。

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。土地增值稅乃就增值額按30%至60%的遞增稅率繳納。

(b) 以會計溢利按適用稅率計算的金額與實際的稅項支出的調節如下：

	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利	<u>1,149,159</u>	<u>3,756,790</u>
按除稅前溢利以25%(2007年：33%)的稅率計算的所得稅	287,290	1,239,741
可在中國企業所得稅扣減的土地增值稅的稅務影響	(119,264)	(300,007)
以不同稅率計算虧損／(收入)的影響	13,945	(92,556)
不可確認的未經使用虧損的稅務影響	47,564	10,037
其他	19,628	3,054
年度土地增值稅準備	<u>477,056</u>	<u>909,113</u>
實際稅項支出	<u>726,219</u>	<u>1,769,382</u>

財務報表附註(續)

7 董事酬金

董事酬金的詳情如下：

	董事袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休 計劃供款	小計	以股份為 基礎的支付 (附註(i))	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2008年						
主席						
潘石屹	240	9,264	33	9,537	—	9,537
執行董事						
潘張欣	240	8,399	—	8,639	—	8,639
閻岩	240	3,796	33	4,069	2,715	6,784
蘇鑫	240	3,570	33	3,843	1,800	5,643
王少劍(在2008年 6月25日獲委任)	120	1,676	—	1,796	367	2,163
獨立非執行董事						
Ramin Khadem	309	—	—	309	—	309
查懋誠	220	—	—	220	—	220
衣錫群	220	—	—	220	—	220
	<u>1,829</u>	<u>26,705</u>	<u>99</u>	<u>28,633</u>	<u>4,882</u>	<u>33,515</u>

	董事袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休 計劃供款	小計	以股份為 基礎的支付 (附註(i))	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2007年						
主席						
潘石屹	123	7,612	29	7,764	—	7,764
執行董事						
潘張欣	123	7,090	—	7,213	—	7,213
閻岩	60	2,724	29	2,813	1,068	3,881
蘇鑫(在2007年 2月23日獲委任)	60	2,539	29	2,628	645	3,273
獨立非執行董事						
Ramin Khadem *	82	—	—	82	—	82
查懋誠*	59	—	—	59	—	59
衣錫群*	59	—	—	59	—	59
	<u>566</u>	<u>19,965</u>	<u>87</u>	<u>20,618</u>	<u>1,713</u>	<u>22,331</u>

* 這些董事在2007年5月11日獲委任。

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。

附註：

- (i) 這項是指根據本公司股份期權計劃授予董事的購股權的估計價值。這些購股權的價值是按照附註1(n)(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購股權的數目，載列於附註23。

財務報表附註(續)

8 最高酬金人士

五名最高酬金人士包括四名(二零零七年：四名)董事，他們的酬金披露於附註7。餘下的一名最高酬金人士(二零零七年：一名)的總酬金如下：

	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他酬金	3,412	2,490
退休計劃供款	33	29
以股份為基礎的支付	<u>2,159</u>	<u>865</u>
	<u>5,604</u>	<u>3,384</u>

餘下的一名最高薪人士(二零零七年：一名)的酬金介乎下列範圍：

	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
人民幣	人數	人數
3,000,001元至3,500,000元	—	1
5,500,001元至6,000,000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。

9 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已在本公司財務報表內確認的人民幣39,757,000元的虧損(二零零七年：人民幣988,813,000元的溢利)。

10 股息

(a) 年度應付本公司權益股東的股息

	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
結算日後建議分派的末期股息每股人民幣0.10元 (2007年：每股人民幣0.10元)	<u>518,766</u>	<u>523,241</u>

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。

(b) 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

	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	人民幣千元	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， 每股人民幣0.10元(2007年：每股人民幣零元)	<u>523,241</u>	<u>—</u>

11 每股盈利

每股基本及攤薄盈利是按照本公司權益股東應佔溢利人民幣399,073,000元(二零零七年：人民幣1,965,660,000元)，以及本年度已發行普通股的加權平均數5,218,966,072股(二零零七年：4,120,603,250股)計算，方法如下：

普通股的加權平均數

	附註	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
		'000	'000
於1月1日的已發行普通股		5,232,413	3,750,000
在全球發售中發行股份的影響	21(c)(ii)	—	370,603
回購股份的影響	21(c)(iii)	<u>(13,447)</u>	<u>—</u>
普通股加權平均數		<u>5,218,966</u>	<u>4,120,603</u>

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利是按照與每股基本盈利相同的基準計算。於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，授予僱員的股份期權並無攤薄影響。

財務報表附註(續)

12 物業及設備

(a) 本集團

	辦公室物業	服務式 公寓物業	辦公室設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本或估值：					
於2007年1月1日	141,945	343,891	15,102	2,684	503,622
增置	—	—	9,550	2,144	11,694
重估盈餘	152,221	—	—	—	152,221
轉撥自發展中物業及持作 銷售用途的已落成物業 處置	129,806	113,016	—	—	242,822
	—	—	(1,217)	(742)	(1,959)
於2007年12月31日	423,972	456,907	23,435	4,086	908,400
代表：					
成本	—	456,907	23,435	4,086	484,428
估值-2007年	423,972	—	—	—	423,972
	423,972	456,907	23,435	4,086	908,400
於2008年1月1日	423,972	456,907	23,435	4,086	908,400
增置	—	8,405	7,604	1,967	17,976
重估盈餘	6,507	—	—	—	6,507
轉撥至發展中物業及持作 銷售用途的已落成物業 收購北京凱恒(附註27) 處置	(141,945)	—	—	—	(141,945)
	—	—	1,446	5,437	6,883
	—	—	(2,153)	(5,666)	(7,819)
於2008年12月31日	288,534	465,312	30,332	5,824	790,002
代表：					
成本	—	465,312	30,332	5,824	501,468
估值-2008年	288,534	—	—	—	288,534
	288,534	465,312	30,332	5,824	790,002

	辦公室物業	服務式 公寓物業	辦公室設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
累計折舊：					
於2007年1月1日	14,245	37,093	9,857	1,322	62,517
年度折舊	7,389	15,672	4,058	491	27,610
出售時撥回	—	—	(1,094)	(415)	(1,509)
	<u>21,634</u>	<u>52,765</u>	<u>12,821</u>	<u>1,398</u>	<u>88,618</u>
於2007年12月31日	<u>21,634</u>	<u>52,765</u>	<u>12,821</u>	<u>1,398</u>	<u>88,618</u>
於2008年1月1日	21,634	52,765	12,821	1,398	88,618
年度折舊	7,512	10,150	3,998	651	22,311
轉撥至發展中物業及持作 銷售用途的已落成物業 時撥回	(21,634)	—	—	—	(21,634)
收購北京凱恒(附註27)	—	—	1,211	4,930	6,141
出售時撥回	—	—	(998)	(5,157)	(6,155)
	<u>7,512</u>	<u>62,915</u>	<u>17,032</u>	<u>1,822</u>	<u>89,281</u>
於2008年12月31日	<u>7,512</u>	<u>62,915</u>	<u>17,032</u>	<u>1,822</u>	<u>89,281</u>
賬面淨值：					
於2008年12月31日	<u>281,022</u>	<u>402,397</u>	<u>13,300</u>	<u>4,002</u>	<u>700,721</u>
於2007年12月31日	<u>402,338</u>	<u>404,142</u>	<u>10,614</u>	<u>2,688</u>	<u>819,782</u>

財務報表附註(續)

12 物業及設備(續)

(b) 本公司

	<u>辦公室物業</u>
	人民幣千元
成本或估值：	
於2007年1月1日及2007年12月31日	141,945

代表：	
估值-2007年	141,945
	=====
於2008年1月1日	141,945
轉撥至發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	(141,945)

於2008年12月31日	-

累計折舊：	
於2007年1月1日	14,245
年度折舊	7,389

於2007年12月31日	21,634

於2008年1月1日	21,634
轉撥至發展中物業及持作銷售用途的已落成物業時撥回	(21,634)

於2008年12月31日	-

賬面淨值：	
於2008年12月31日	-
	=====
於2007年12月31日	120,311
	=====

- (c) 本集團的辦公室物業已於二零零八年及二零零七年十二月三十一日經由中國的獨立合資格估值師一統信資產評估有限責任公司以公開市值為基準進行重估。為數人民幣4,880,000元(二零零七年：人民幣114,166,000元)的重估盈餘已轉撥到本集團的重估儲備(已扣除遞延稅項)。

假如本集團的辦公室物業是按成本減去累計折舊後入賬，則這些物業於二零零八年十二月三十一日的賬面金額應為人民幣126,723,000元(二零零七年：人民幣162,800,000元)。

- (d) 在二零零八年十二月三十一日賬面淨值合共為人民幣683,419,000元(二零零七年：人民幣806,480,000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。

- (e) 本集團的部分服務式公寓物業已作銀行貸款抵押之用，詳情載列於附註19。

13 於附屬公司的投資—本公司

	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
非上市股份(按成本)	294,423	294,423

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	繳足資本	應佔股本權益 百分比	
				直接	間接
北京建華房地產開發有限公司*	中國北京	發展尚都項目	人民幣 103,970,000元	—	附註(i)
北京中鴻天房地產有限公司*	中國北京	發展SOHO現代城項目	15,000,000美元	—	54%
北京紅石新城房地產有限公司*	中國北京	發展「長城公社」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	—	95.4%

財務報表附註(續)

13 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	繳足資本	應佔股本權益 百分比	
				直接	間接
北京紅石建外房地產 開發有限公司*	中國北京	發展建外SOHO項目	30,000,000美元	—	95%
北京新石房地產經紀 有限公司**	中國北京	物業租賃及轉售服務	100,000美元	—	100%
北京搜候物業管理 有限公司**	中國北京	提供諮詢服務	8,000,000美元	—	100%
北京山石房地產有限 責任公司*	中國北京	發展光華路SOHO項目	38,700,000美元	—	95%
北京搜候房地產有限公司*	中國北京	發展三里屯SOHO項目	97,020,000美元	—	95%
北京朝外搜候房地產 有限公司*	中國北京	發展朝外SOHO項目	20,000,000美元	90%	9.5%
北京千禧房地產開發 有限公司***	中國北京	發展北京住宅項目	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II	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% 附註(ii)
北京索圖世紀投資管理 有限公司***	中國北京	發展中關村SOHO項目	人民幣 10,000,000元	—	100% 附註(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。

(i) 北京建華房地產開發有限公司(「建華」)

於二零零四年，本公司與華遠和尚城簽訂了一份合作框架協議，以購入建華的全部股本權益。建華一直從事位於北京朝陽區的尚都項目的開發工作。該項目擬定分三期開發。於二零零八年十二月三十一日，第一、第二及第三期建設工程已經完成，預售物業單位已交付予買方。

於二零零八年十二月三十一日，本公司持有建華95%的繳足資本。然而，根據本公司、華遠和尚城簽訂的合作框架協議及相關補充協議，華遠和尚城繼續負責尚都項目第一期的整體開發活動，包括建設、市場營銷、銷售與物業管理工作。本公司則負責尚都項目第二及第三期的開發工作，包括設計、建設、市場營銷與銷售活動和物業管理工作。有鑒於此，與尚都項目第一期有關的所有風險及回報均由華遠和尚城承擔，而與尚都項目第二及第三期有關的所有風險及回報則由本公司承擔。

自二零零四年起，建華入賬列為本公司的附屬公司，其財務報表合併在本公司的綜合財務報表內。根據合作框架協議和相關補充協議，華遠和尚城所佔與尚都項目第一期有關的損益及資產淨值會於本公司綜合財務報表中列為少數股東權益(參閱附註3(i))。

儘管華遠和尚城同意賠償本公司有關尚都項目第一期的所有損害及損失，但假如華遠和尚城違反與本公司的協議，本公司仍須承擔有關尚都項目第一期的所有損害及損失。

(ii) 北京凱恒房地產有限公司(「北京凱恒」)

於二零零八年，本集團與李軍陽先生、林戈女士、珠海經濟特區寶豐物業投資服務有限公司和北京住總集團有限責任公司訂立了一份股權轉讓協議，以收購北京凱恒的全部權益，而北京凱恒曾從事發展位於北京市朝陽區的凱恒中心(在本集團收購後改名為朝陽門SOHO項目)的業務。

(iii) 北京索圖世紀投資管理有限公司(「北京索圖」)

於二零零八年，本公司的一家全資附屬公司—北京索圖向第三方收購了一項土地使用權及其上所建樓宇(「中關村SOHO項目」)。

財務報表附註(續)

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：

	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
應付中國企業所得稅	232,948	1,144,815
應付土地增值稅	2,045,439	1,587,592
	<u>2,278,387</u>	<u>2,732,407</u>

(b) 遞延稅項

	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
已在資產負債表確認的遞延稅項資產	89,807	4,718
已在資產負債表確認的遞延稅項負債	(72,584)	(51,031)
	<u>17,223</u>	<u>(46,313)</u>

已在綜合資產負債表確認的遞延稅項資產/(負債)的組成部分和本年度變動如下：

	附註	資本化 稅項虧損	重估 利息支出	辦公室物業	衍生金融工具 的公允價值	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
於2007年1月1日		—	—	—	—	—
在損益計入/(列支)	6(a)	4,718	(12,976)	—	—	(8,258)
在重估儲備(列支)		—	—	(38,055)	—	(38,055)
於2007年12月31日		<u>4,718</u>	<u>(12,976)</u>	<u>(38,055)</u>	<u>—</u>	<u>(46,313)</u>
於2008年1月1日		4,718	(12,976)	(38,055)	—	(46,313)
在損益計入/(列支)	6(a)	85,089	(10,191)	—	(9,735)	65,163
在重估儲備(列支)		—	—	(1,627)	—	(1,627)
於2008年12月31日		<u>89,807</u>	<u>(23,167)</u>	<u>(39,682)</u>	<u>(9,735)</u>	<u>17,223</u>

(c) 未確認的遞延稅項資產

按照附註1(o)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於二零零八年十二月三十一日為數人民幣274,964,000元(二零零七年：人民幣114,732,000元)累積稅項虧損確認有關的遞延稅項資產。於二零零八年十二月三十一日，其中分別為數人民幣5,903,000元、人民幣17,000,000元、人民幣22,496,000元、人民幣38,372,000元及人民幣191,193,000元的稅項虧損的應用限期分別在二零零九年、二零一零年、二零一一年、二零一二年及二零一三年屆滿。

(d) 未確認的遞延稅項負債

根據新稅法，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。於二零零八年十二月三十一日，與這些附屬公司的未分派溢利有關的暫時差異為人民幣733,210,000元(二零零七年：人民幣零元)。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73,321,000元(二零零七年：人民幣零元)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

	2008年	2007年
	<u>人民幣千元</u>	<u>人民幣千元</u>
發展中物業	10,982,786	6,840,802
持作銷售用途的已落成物業	<u>2,915,359</u>	<u>445,381</u>
	<u>13,898,145</u>	<u>7,286,183</u>

(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：

	2008年	2007年
	<u>人民幣千元</u>	<u>人民幣千元</u>
中國		
— 長期租賃	2,405,026	1,884,322
— 中期租賃	<u>7,280,232</u>	<u>4,047,063</u>
	<u>9,685,258</u>	<u>5,931,385</u>

財務報表附註(續)

15 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業—本集團(續)

(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：

	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業	<u>8,934,837</u>	<u>4,834,619</u>

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二零零八年十二月三十一日止年度為人民幣1,577,391,000元(二零零七年：人民幣3,156,638,000元)。

(d) 本集團部分發展中物業及持作銷售用途的已落成物業已作銀行貸款抵押之用。詳情載於附註19。

16 應收賬款和其他應收款—本集團

	附註	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
		人民幣千元	人民幣千元
應收賬款	(i)	230,531	99,857
應收關聯人士款項及貸款	26(a)	35,221	77,127
應收貸款	(ii)	1,650	2,360
衍生金融工具		39,221	—
預付費用及其他應收款		<u>386,288</u>	<u>174,470</u>
		692,911	353,814
減：呆壞賬減值虧損		<u>(1,650)</u>	<u>(2,360)</u>
		<u>691,261</u>	<u>351,454</u>

(i) 應收賬款的賬齡分析如下：

	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
即時或逾期1個月內	93,767	34,934
逾期1至6個月	68,780	32,883
逾期6個月至1年	9,996	2,515
逾期1年以上	57,988	29,525
	<u>230,531</u>	<u>99,857</u>

本集團的信貸政策載於附註24(a)。

(ii) 應收貸款來自本公司的附屬公司—北京中鴻天房地產有限公司(「中鴻天」)提供予部分物業單位買方的長期融資安排，以融資物業單位購入價的部分首期付款。買方其後將自行負責與第三方銀行達成融資安排，以支付購入價的餘額。這些款項屬無抵押、帶息，並須在最多十年內每月分期償還。就未償還貸款餘額收取的利息是按照中國人民銀行(「人行」)所報的適用按揭利率計算。於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，本集團已就應收貸款的整筆賬面金額提撥了呆壞賬減值虧損。

17 銀行存款—本集團

	附註	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
		人民幣千元	人民幣千元
作以下用途的銀行存款：			
按揭貸款擔保	(a)	616,333	447,246
建築費用擔保	(b)	166,013	—
關聯人士擔保	(c)	—	800,000
		<u>782,346</u>	<u>1,247,246</u>

財務報表附註(續)

17 銀行存款—本集團(續)

上述銀行存款的限制如下：

- (a) 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。於二零零八年十二月三十一日，本集團根據這些協議存入了人民幣616,333,000元(二零零七年：人民幣447,246,000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。
- (b) 於二零零八年十二月三十一日，根據一項於二零零八年生效的政府新規定，本集團存入了人民幣166,013,000元(二零零七年：人民幣零元)存款，作為應付承建商建築費用的不可撤銷擔保。倘若本集團無法支付有關的建築費用，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。
- (c) 於二零零七年十二月三十一日，本集團就提供予一家由潘石屹先生控制的公司—北京丹石投資管理有限公司(「北京丹石」)的數額相同的銀行信貸融通，於一個有限制銀行賬戶存入了人民幣800,000,000元。倘若北京丹石無法償付該銀行信貸融通的到期款項，銀行可動用最多達逾期款項的有限制存款。經銀行書面同意，本集團可動用有限制銀行賬戶內的資金。這項擔保於二零零八年五月終止。

18 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	2008年	2007年	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金	2,125	2,158	—	—
銀行和其他金融機構存款	4,613,530	8,890,108	109,382	844,458
銀行定期存款	5,293,149	4,856,526	1,277,191	4,856,526
資產負債表內的現金及現金等價物	9,908,804	13,748,792	1,386,573	5,700,984
減：3個月以上的銀行定期存款	1,022,000	—	—	—
綜合現金流量表內的現金及現金等價物	8,886,804	13,748,792	—	—

19 銀行貸款－本集團

銀行貸款的還款期如下：

	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
1年內或按要求償還	1,233,238	1,000,000
1年以上至3年	<u>3,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
	<u>4,233,238</u>	<u>2,000,000</u>

於二零零八年十二月三十一日，須於一年內償還的銀行貸款人民幣1,000,000,000元(二零零七年：人民幣2,000,000,000元)是以長城公社項目的服務式公寓物業(賬面金額為人民幣293,598,000元)和三里屯SOHO項目的土地使用權(賬面金額為人民幣3,342,583,000元)作為抵押；而須於2011年償還的銀行貸款人民幣3,000,000,000元(二零零七年：人民幣零元)則以朝陽門SOHO項目的物業(賬面金額為人民幣5,614,867,000元)作為抵押。這些銀行貸款是按人行的基本貸款利率，以浮動利率計息。

20 應付賬款和其他應付款－本集團

	附註	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
		人民幣千元	人民幣千元
應計土地及建造開支	(i)	1,200,680	1,604,970
銷售按金	(ii)	2,611,535	1,610,957
來自第三方的貸款	(iii)	39,784	54,784
應付員工薪金和福利		32,738	32,911
其他應付稅項	(iv)	174,836	14,570
收購附屬公司的應付價款	(v)	1,106,479	533,390
衍生金融工具		11,331	—
其他		<u>157,886</u>	<u>101,396</u>
		<u>5,335,269</u>	<u>3,952,978</u>

財務報表附註(續)

20 應付賬款和其他應付款－本集團(續)

附註：

- (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：

	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	392,564	1,214,552
1個月至3個月內到期	808,116	390,418
	<u>1,200,680</u>	<u>1,604,970</u>

- (ii) 銷售按金是指就銷售物業單位而收取，但沒有按照本集團的收入確認政策確認為收入的所得款項。
- (iii) 這項款項是指建華就尚都項目第一期獲得來自京華信托投資公司的貸款。這筆貸款為免息、無抵押及沒有固定還款期。
- (iv) 其他應付稅項包括應付營業稅、應付契稅、應付城市房地產稅和應付預扣稅。
- (v) 這項款項是指下列購入附屬公司的應付價款：

	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
北京凱恒	673,351	—
北京千禧房地產開發有限公司(「北京千禧」)	101,500	198,940
北京野力房地產開發有限公司	331,628	334,450
	<u>1,106,479</u>	<u>533,390</u>

21 股本及儲備

(a) 本集團

附註	股本		資本				一般		總額	少數		
	股本	股份溢價	贖回儲備	資本儲備	匯兌儲備	重估儲備	公積金	保留盈利		股東權益	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	
於2007年1月1日	79,642	75,059	—	—	—	97,186	110,910	997,386	1,360,183	162,597	1,522,780	
在全球發售中發行股份	21(c)(ii)	28,710	11,885,895	—	—	—	—	—	11,914,605	—	11,914,605	
發行費用		—	(536,718)	—	—	—	—	—	(536,718)	—	(536,718)	
以權益結算的以股份為基礎的交易	21(d)(ii)	—	—	—	10,365	—	—	—	10,365	—	10,365	
換算境外經營的財務報表的匯兌差額	21(d)(iii)	—	—	—	—	(350,465)	—	—	(350,465)	—	(350,465)	
辦公室物業的重估盈餘(扣除遞延稅項)	21(d)(iv)	—	—	—	—	—	114,166	—	114,166	—	114,166	
轉入一般公積金	21(d)(v)	—	—	—	—	—	102,796	(102,796)	—	—	—	
年度溢利		—	—	—	—	—	—	1,965,660	1,965,660	21,748	1,987,408	
來自少數股東的資本出資		—	—	—	—	—	—	—	—	35,474	35,474	
購入少數股東權益	21(f)	—	—	—	—	—	4,376	(26,340)	(21,964)	(38,867)	(60,831)	
分派予少數股東		—	—	—	—	—	—	—	—	(18,423)	(18,423)	
於2007年12月31日		<u>108,352</u>	<u>11,424,236</u>	<u>—</u>	<u>10,365</u>	<u>(350,465)</u>	<u>211,352</u>	<u>218,082</u>	<u>2,833,910</u>	<u>14,455,832</u>	<u>162,529</u>	<u>14,618,361</u>
於2008年1月1日		108,352	11,424,236	—	10,365	(350,465)	211,352	218,082	2,833,910	14,455,832	162,529	14,618,361
回購股份	21(c)(iii)											
—已付面值		(867)	—	—	—	—	—	—	(867)	—	(867)	
—已付溢價		—	—	—	—	—	—	(112,925)	(112,925)	—	(112,925)	
—儲備間轉撥		—	—	867	—	—	—	(867)	—	—	—	
就上年度批准的股息	10	—	—	—	—	—	—	(523,241)	(523,241)	—	(523,241)	
以權益結算的以股份為基礎的交易	21(d)(ii)	—	—	—	25,526	—	—	—	25,526	—	25,526	
換算境外經營的財務報表的匯兌差額	21(d)(iii)	—	—	—	—	(255,826)	—	—	(255,826)	—	(255,826)	
辦公室物業的重估盈餘(扣除遞延稅項)	21(d)(iv)	—	—	—	—	—	4,880	—	4,880	—	4,880	
轉入一般公積金	21(d)(v)	—	—	—	—	—	40,961	(40,961)	—	—	—	
年度溢利		—	—	—	—	—	—	399,073	399,073	23,867	422,940	
來自少數股東的資本出資		—	—	—	—	—	—	—	—	3,465	3,465	
購入少數股東權益	21(f)	—	—	—	—	—	—	(4,410)	(4,410)	—	(4,410)	
分派予少數股東		—	—	—	—	—	—	—	—	(53,016)	(53,016)	
於2008年12月31日		<u>107,485</u>	<u>11,424,236</u>	<u>867</u>	<u>35,891</u>	<u>(606,291)</u>	<u>216,232</u>	<u>259,043</u>	<u>2,550,579</u>	<u>13,988,042</u>	<u>136,845</u>	<u>14,124,887</u>

財務報表附註(續)

21 股本及儲備(續)

(b) 本公司

	附註	股本	股份溢價	資本贖回儲備	資本儲備	匯兌儲備	重估儲備	保留盈利	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
於2007年1月1日		79,642	75,059	—	—	—	97,186	124,979	376,866
年度溢利		—	—	—	—	—	—	997,580	997,580
在全球發售中發行股份	21(c)(ii)	28,710	11,885,895	—	—	—	—	—	11,914,605
發行費用		—	(536,718)	—	—	—	—	—	(536,718)
以權益結算的以股份為基礎的交易	21(d)(ii)	—	—	—	10,365	—	—	—	10,365
換算財務報表的匯兌差額	21(d)(iii)	—	—	—	—	(384,625)	—	—	(384,625)
於2007年12月31日		<u>108,352</u>	<u>11,424,236</u>	<u>—</u>	<u>10,365</u>	<u>(384,625)</u>	<u>97,186</u>	<u>1,122,559</u>	<u>12,378,073</u>
於2008年1月1日		108,352	11,424,236	—	10,365	(384,625)	97,186	1,122,559	12,378,073
年度溢利		—	—	—	—	—	—	142,732	142,732
回購股份	21(c)(iii)								
—已付面值		(867)	—	—	—	—	—	—	(867)
—已付溢價		—	—	—	—	—	—	(112,925)	(112,925)
—儲備間轉撥		—	—	867	—	—	—	(867)	—
就上年度批准的股息	10	—	—	—	—	—	—	(523,241)	(523,241)
以權益結算的以股份為基礎的交易	21(d)(ii)	—	—	—	25,526	—	—	—	25,526
換算財務報表的匯兌差額	21(d)(iii)	—	—	—	—	(686,874)	—	—	(686,874)
於2008年12月31日		<u>107,485</u>	<u>11,424,236</u>	<u>867</u>	<u>35,891</u>	<u>(1,071,499)</u>	<u>97,186</u>	<u>628,258</u>	<u>11,222,424</u>

(c) 股本

	附註	2008年		2007年	
		股份數目 (‘000)	人民幣千元	股份數目 (‘000)	人民幣千元
法定股本：					
每股面值港幣0.02元普通股	(i)	<u>7,500,000</u>		<u>7,500,000</u>	
已發行及繳足普通股：					
於1月1日		5,232,413	108,352	750,000	79,642
股份分拆	(i)	—	—	3,000,000	—
在全球發售中發行股份	(ii)	—	—	1,482,413	28,710
回購股份	(iii)	<u>(44,756)</u>	<u>(867)</u>	—	—
於12月31日		<u>5,187,657</u>	<u>107,485</u>	<u>5,232,413</u>	<u>108,352</u>

(i) 股份分拆

根據本公司全體股東於二零零七年五月二十九日通過的一項書面決議，議決把本公司股本中的每股已發行及未發行普通股，由每股面值港幣0.10元分拆為5股每股面值港幣0.02元的普通股，使本公司港幣150,000,000元的法定股本分為7,500,000,000股每股面值港幣0.02元的普通股，而港幣75,000,000元的已發行股本則分為3,750,000,000股每股面值港幣0.02元的普通股。

(ii) 在全球發售中發行股份

於二零零七年十月，本公司完成了本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板公開上市的工作，以發售價每股港幣8.30元合共發行了1,482,413,000股每股面值港幣0.02元普通股，包括香港公開發行和配售予其他被選的機構和專業投資者(統稱「全球發售」)。本公司的全部股份均在聯交所上市。

財務報表附註(續)

21 股本及儲備(續)

(c) 股本(續)

(iii) 回購股份

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司回購了本公司在聯交所上市的股份，詳情如下：

	回購股份數目	已付每股 最高價格	已付每股 最低價格	已付價格總額
		港幣	港幣	港幣千元
2008年6月16日	3,719,000	4.40	4.10	15,956
2008年6月17日	1,224,500	4.44	4.38	5,396
2008年6月18日	1,044,000	4.49	4.34	4,598
2008年6月20日	1,453,000	4.35	4.10	6,073
2008年6月24日	489,000	4.10	4.07	2,002
2008年6月30日	415,000	4.34	4.21	1,770
2008年7月3日	1,672,000	4.07	4.00	6,727
2008年7月15日	906,500	4.25	4.11	3,776
2008年8月12日	1,991,500	4.00	3.95	7,933
2008年8月13日	2,676,000	4.00	3.95	10,652
2008年10月8日	9,844,000	2.29	2.19	21,882
2008年10月9日	1,920,000	2.34	2.23	4,435
2008年10月10日	2,651,000	2.26	2.14	5,917
2008年10月15日	60,000	2.42	2.42	145
2008年10月16日	2,600,000	2.21	2.13	5,608
2008年10月17日	2,700,000	2.23	2.02	5,819
2008年10月22日	1,300,000	2.30	2.23	2,966
2008年10月27日	2,650,000	2.28	2.18	5,874
2008年10月28日	810,000	2.00	1.90	1,602
2008年10月29日	2,700,000	2.17	2.02	5,706
2008年10月30日	280,500	2.15	2.13	600
2008年11月21日	1,650,000	2.39	2.26	3,815
	<u>44,756,000</u>			<u>129,252</u>

本公司把所購回的股份予以註銷，因此本公司的已發行股本已相應減去這些股份的面值。根據開曼群島《公司法》第37條，相等於已註銷股份面值港幣895,000元的金額已由保留盈利轉入資本贖回儲備。就回購股份已付的溢價港幣128,357,000元已從保留盈利中扣除。

(iv) 於結算日未滿期及未行使股份期權的條款

行使期	行使價	2008年	2007年
		數目	數目
2008年10月8日至2013年10月7日	港幣8.30元	11,326,365	12,058,000
2009年1月30日至2014年1月29日	港幣6.10元	6,654,000	—
2009年6月30日至2014年6月29日	港幣4.25元	1,080,000	—
		<u>19,060,365</u>	<u>12,058,000</u>

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列於財務報表附註23。

(d) 儲備的性質和用途

(i) 股份溢價

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

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

(ii) 資本儲備

資本儲備是指按照附註1(n)(ii)所載就以股份為基礎的支付所採納的會計政策確認的，已授予本公司僱員但未行使的股份期權的公允價值(參閱附註23)；計算時以有關期權的實際或估計數目為準。

(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(r)所載列的會計政策處理。

財務報表附註(續)

21 股本及儲備(續)

(d) 儲備的性質和用途(續)

(iv) 重估儲備

本公司已設立重估儲備，並按照附註1(g)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38,986,000元(二零零七年：人民幣9,869,000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

於二零零八年十二月三十一日，可供分派予本公司權益股東的儲備總額為人民幣628,258,000元(二零零七年：人民幣1,122,559,000元)，不包括分別在附註21(d)(i)及附註21(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10仙(二零零七年：每普通股人民幣10仙)，合共人民幣518,766,000元(二零零七年：人民幣523,241,000元)。這些股息於結算日尚未確認為負債。

(f) 購入少數股東權益

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團以合共人民幣4,410,000元(二零零七年：人民幣60,831,000元)的價款購入若干附屬公司賬面總值人民幣零元(二零零七年：人民幣38,867,000元)的少數股東權益。價款超過賬面價值的數額人民幣4,410,000元(二零零七年：人民幣21,964,000元)已作為股權交易處理。

(g) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本集團持續經營的能力，從而使其能夠透過按風險水平為物業進行合適的定價，以及憑藉以合理成本取得融資，可以融資房地產項目的開發和建築工作，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，除以資產總值。於二零零八年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為16.24%(二零零七年：8.53%)。

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。

22 員工福利計劃

本集團參加一項由北京市勞動局為其職工設立的界定供款退休計劃。截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，本集團須按職工總薪金的20%向該退休計劃作出供款。

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。

23 以權益結算的以股份為基礎的交易

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。

財務報表附註(續)

23 以權益結算的以股份為基礎的交易(續)

(a) 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：

	<u>票據數目</u>	<u>歸屬條件</u>	<u>期權合約期</u>
授予董事的期權：			
— 於2007年10月8日	1,992,500	授予日起計3年	6年
— 於2008年1月30日	1,594,000	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	10,065,500	授予日起計3年	6年
— 於2008年1月30日	5,665,000	授予日起計3年	6年
— 於2008年6月30日	<u>580,000</u>	授予日起計3年	6年
股份期權總數	<u><u>20,397,000</u></u>		

(b) 股份期權的數目和加權平均行使價如下：

	2008年		2007年	
	加權 平均行使價	期權數目	加權 平均行使價	期權數目
	港幣	'000	港幣	'000
於年初尚未行使	8.30	12,058	—	—
於年內授予	5.86	8,339	8.30	12,058
於年內作廢	7.30	(1,337)	—	—
於年末尚未行使	7.30	19,060	8.30	12,058
於年末可行使	8.30	3,775	8.30	—

於二零零八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(二零零七年：港幣8.30元)，而加權平均尚餘合約期為59個月(二零零七年：69個月)。

(c) 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%

財務報表附註(續)

23 以權益結算的以股份為基礎的交易(續)

(c) 股份期權的公允價值和所作假設(續)

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。

24 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和其他應收款。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。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，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。

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：

	2008年				資產負債表 賬面金額 人民幣千元	2007年				資產負債表 賬面金額 人民幣千元
	合約未貼現現金流量總額					合約未貼現現金流量總額				
	1年內或 接獲通知時 人民幣千元	1年後 但2年內 人民幣千元	2年後 但5年內 人民幣千元	總額 人民幣千元		1年內或 接獲通知時 人民幣千元	1年後 但2年內 人民幣千元	2年後 但5年內 人民幣千元	總額 人民幣千元	
本集團										
銀行貸款	(1,407,737)	(156,859)	(3,112,165)	(4,676,761)	4,233,238	(1,148,890)	(1,007,770)	—	(2,156,660)	2,000,000
應付合約保留金	—	(7,847)	(18,872)	(26,719)	26,719	—	(28,348)	(75,050)	(103,398)	103,398
應付賬款和其他應付款 (不包括銷售按金)	(2,723,734)	—	—	(2,723,734)	2,723,734	(2,342,021)	—	—	(2,342,021)	2,342,021
	<u>(4,131,471)</u>	<u>(164,706)</u>	<u>(3,131,037)</u>	<u>(7,427,214)</u>	<u>6,983,691</u>	<u>(3,490,911)</u>	<u>(1,036,118)</u>	<u>(75,050)</u>	<u>(4,602,079)</u>	<u>4,445,419</u>
本公司										
其他應付款	(16,822)	—	—	(16,822)	16,822	(8,022)	—	—	(8,022)	8,022
應付附屬公司款項	(764,012)	—	—	(764,012)	764,012	(349,112)	—	—	(349,112)	349,112
	<u>(780,834)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(780,834)</u>	<u>780,834</u>	<u>(357,134)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(357,134)</u>	<u>357,134</u>

(c) 利率風險

本集團的銀行貸款及給予／來自關聯人士的計息貸款的利率分別披露於附註19及附註26。於二零零八年十二月三十一日，本集團的銀行存款的年利率介乎0.36%至1.53%(二零零七年：0.72%至1.53%)。

財務報表附註(續)

24 財務風險管理和公允價值(續)

(c) 利率風險(續)

於二零零八年十二月三十一日，人民幣貸款的整體銀行借款利率每增加／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827,000元(二零零七年：人民幣零元)，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27,558,000元(二零零七年：人民幣20,000,000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15,211,000元(二零零七年：人民幣91,691,000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。分析是以與二零零七年相同的基準進行。

(d) 外幣風險

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

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

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

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，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	
	2008年	2007年	2008年	2007年
	千元	千元	千元	千元
美元	219,535	1,255,253	198,097	780,457

有關美元匯率波動的風險，本集團自二零零八年起訂立了多份外匯衍生工具合約去管理這方面的風險。這些外匯衍生工具合約的公允價值變動按照附註1(e)所載的會計政策在損益中確認。於二零零八年十二月三十一日，這些外匯衍生工具合約的名義金額達273,000,000美元。

美元兌人民幣的匯率上升或下降5%(假設這項變動在二零零八年十二月三十一日已經發生)並不會對本集團的經營業績和財政狀況構成重大影響。

(e) 公允價值

金融工具均按照與二零零八年和二零零七年十二月三十一日的公允價值分別不大的數額列賬。

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23。

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。

25 承擔及或有負債

(a) 承擔

(i) 就發展中物業而言，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	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	1,661,351	1,642,244
已授權但尚未訂約	4,513,257	1,579,157
	<u>6,174,608</u>	<u>3,221,401</u>

財務報表附註(續)

25 承擔及或有負債(續)

(a) 承擔(續)

(ii) 就向權益投資的資本注資而言，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	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	5,394,118	5,394,118

於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日的餘額是與購入發展天安門南(前門)項目的工程公司—北京天街置業發展有限公司(「北京天街」，由北京丹石擁有其49%的股本權益)的權益有關。截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團與北京天街、北京丹石和持有北京天街51%權益的另外兩名權益所有者簽訂了一系列協議(「該等協議」)。根據該等協議，本集團同意除其他項目外，購入與天安門南(前門)項目某些現時由北京丹石持有的地塊有關的所有權利和負債。根據該等協議，本集團也同意以人民幣144,100,000元的價款，購入北京丹石在北京天街所佔的49%股本權益，以及同意向北京天街提供人民幣3,150,000,000元委托貸款和承擔北京天街為數人民幣2,100,000,000元銀行貸款，合共人民幣5,250,000,000元。

(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。就大部分住宅按揭而言，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。就某些按揭貸款而言，與銀行訂立的協議規定擔保期一般為七至十七年，由按揭貸款合約生效當日起計。於二零零八年十二月三十一日，與這些協議有關的擔保金額約為人民幣22,313,000元(二零零七年：人民幣19,514,000元)。於二零零八年十二月三十一日，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2,959,478,000元(二零零七年：人民幣3,168,320,000元)，其中包括上述一般介乎七至十七年擔保期的擔保金額。

(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。

26 重大關聯人士交易**(a) 應收關聯人士款項及給予關聯人士的貸款，以及相關交易**

已計入流動資產的應收關聯人士款項及給予關聯人士的貸款如下：

		2008年	2007年
		人民幣千元	人民幣千元
北京鴻運置業股份有限公司	(i)	4,414	4,109
華遠	(ii)	30,807	73,018
		<u>35,221</u>	<u>77,127</u>

(i) 於二零零八年及二零零七年十二月三十一日的餘額是指中鴻天的投資者－北京鴻運置業股份有限公司(「北京鴻運」)在二零零二年向中鴻天購買若干物業單位的餘額。這筆貸款是按人行的基本貸款利率，以浮動利率計息，而且沒有抵押，並須於二零零八年十二月三十一日償付。截至二零零八年十二月三十一日止年度，已收北京鴻運的款項為人民幣零元(二零零七年：人民幣2,122,000元)。

(ii) 於二零零八年及二零零七年十二月三十一日的餘額是指建華就尚都項目第一期給予華遠的貸款。有關貸款為免息、無抵押及沒有固定還款期。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，建華給予華遠人民幣32,680,000元(二零零七年：人民幣84,000,000元)的貸款，並從華遠收取了人民幣74,891,000元(二零零七年：人民幣193,708,000元)的還款。

財務報表附註(續)

26 重大關聯人士交易(續)

(a) 應收關聯人士款項及給予關聯人士的貸款，以及相關交易(續)

- (iii) 截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度，向潘石屹先生、潘張欣女士及由他們控制的公司作出的貸款的最高餘額如下：

	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
北京紅石實業有限責任公司	—	37,314
香港中凱集團有限公司	—	69,999
海南利騰物業管理有限公司	—	15,321
潘石屹先生	—	63,306
潘張欣女士	—	131

(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7所披露)及若干最高酬金人士(如附註8所披露)的款項，詳情如下：

	<u>2008年</u>	<u>2007年</u>
	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	36,307	27,012
離職後福利	163	176
以股份為基礎的支付	8,523	3,737
	<u>44,993</u>	<u>30,925</u>

總薪酬已包括在「員工成本」內(參閱附註4(b))。

(c) 其他關聯人士交易

- (i) 提供予本集團的擔保

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。於二零零八年十二月三十一日，紅石實業為這些買方提供的擔保為人民幣47,684,000元(二零零七年：人民幣52,921,000元)。擔保期一般介乎兩年至十七年。

(ii) 本集團作出的擔保

於二零零七年十月，在全球發售完成後，一家由潘張欣女士控制的公司—晶智國際有限公司(「晶智」)向香港的東亞銀行存入了相等於人民幣880,000,000元的港幣有限制存款(「有限制港幣存款」)，為東亞銀行北京分行(「東亞北京」)授予北京丹石的人民幣800,000,000元銀行信貸融通(「東亞貸款」)作出擔保。北京丹石其後運用該筆銀行信貸融通的所得款項來償還從本集團獲得的部分委託貸款。在全球發售後，紅石建外和北京丹石與東亞北京簽訂了一份資金監管協議(「資金監管協議」)，以作為已就償還東亞貸款作出擔保的後備安排。根據資金監管協議，紅石建外將人民幣800,000,000元的款項存入東亞北京的一個有限制銀行賬戶(「有限制人民幣存款」)，作為授予北京丹石的銀行信貸融通的額外擔保。根據資金監管協議，東亞北京可以監管有限制人民幣存款；倘若北京丹石違反其與東亞北京所簽訂的貸款協議，東亞北京可在向紅石建外發出書面通知後，動用有限制人民幣存款來結算逾期款項。然而，協議的各方已同意，除非就東亞貸款作出的主要擔保、有限制港幣存款、晶智提供的押記契據和潘石屹先生及潘張欣女士提供的個人擔保無法在違約發生後的一個月內結算拖欠的款項，否則，有限制人民幣存款將不會有任何追索權。

於二零零七年十二月三十一日，有限制人民幣存款入賬列為附註17(c)所披露的銀行存款。這項擔保於二零零八年五月終止。

(iii) 潘張欣女士與北京千禧訂立的物業採購合約

潘張欣女士與本集團的一家附屬公司—北京千禧於二零零八年五月二十三日訂立了一份物業採購合約。根據該合約，潘張欣女士同意以人民幣12,327,000元的價款購入北京千禧項目的一個單位。潘張欣女士已於二零零八年八月十五日按照合約支付了人民幣12,327,000元。

財務報表附註(續)

27 收購北京凱恒

於二零零八年五月，本集團透過購入北京凱恒的全部股本權益收購了其資產與負債(參閱附註13(ii))。收購對本集團於收購日的資產和負債所構成的影響如下：

	收購時 公允價值
	人民幣千元
物業及設備	742
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	5,597,110
現金及現金等價物	42,938
銀行貸款	(1,771,174)
應付賬款和其他應付款	(1,654,091)
	<u>2,215,525</u>
可分資產與負債淨額	<u>2,215,525</u>
現金價款	2,215,525
應付價款	(673,351)
所收購的現金	(42,938)
	<u>1,499,236</u>
現金流出淨額	<u>1,499,236</u>

28 應用本集團會計政策時的主要會計判斷

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

(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準備

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

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

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

(c) 確認及分配發展中物業的建造成本

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

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

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

(d) 物業及設備的減值

倘若有情況顯示某一物業或設備的賬面淨值可能無法收回，有關資產可能會被視為「減值」，並須根據附註1(h)(ii)中列示的物業及設備減值的會計政策確認減值虧損。本集團會定期審閱物業及設備的賬面金額，以確定可收回金額是否低於賬面金額。當因事項或情況變動顯示這些資產的記錄賬面金額有未必能夠收回的跡象時，這些資產便需進行減值測試。如果發生減值情況，賬面金額便會減至可收回金額。可收回金額是淨銷售金額與使用價值的較高者。在釐定使用價值時，由資產帶來的預計現金流量會貼現至其現值，並需要對售價和經營成本金額作出重大判斷。本集團利用所有現有的資料對可收回金額作合理的估算，包括合理和可支持的假設，以及售價和經營成本金額的推算。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轉回已計提的減值虧損。

財務報表附註(續)

28 應用本集團會計政策時的主要會計判斷(續)

(e) 辦公室物業估值

正如附註12(c)所述，辦公室物業是以經由獨立合資格估值師進行估值的重估金額記入資產負債表。物業估值所採用的假設是以結算日的現行市況為準。

(f) 應收賬款和其他應收款的減值

本集團會對因客戶無法按要求付款而產生的應收賬款和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和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) 衍生金融工具

在釐定衍生金融工具的公允價值時，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。

29 已頒布但尚未在截至二零零八年十二月三十一日止年度生效的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒布多項在截至二零零八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。

本集團正在評估這些修訂、新準則和新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、新準則和新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。

此外，在二零零九年一月一日或以後開始的年度期間生效的《香港財務報告準則》第8號—「經營分部」和《香港會計準則》第1號(二零零七年修訂)—「財務報表的列報」可能引致財務報表須披露新的或經修訂的內容。

30 最終控股公司

於二零零八年十二月三十一日，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。

31 比較數字

若干比較數字已作出調整，以符合本年度的披露變動。

本文件為中文譯本。如中、英文本有歧義，概以英文本為準。