

## 財務資料

閣下應將本節與附錄－A「本集團的會計師報告」所載的本公司經審核綜合財務報表（包括相關附註）一併閱讀。財務報表乃根據香港財務報告準則編製。本公司另已將北京天街的財務報表（包括相關附註）載於附錄－B「北京天街的會計師報告」。該等財務報表亦根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析載有若干前瞻性陳述，反映本公司現時對日後事項及財務表現的看法。該等陳述乃本公司基於對過往趨勢的經驗和見解、現況及預期日後發展，以及本公司認為合乎該等情況的其他因素而作出的假設及分析。然而，實際結果及發展能否符合本公司預期及預測，則視乎本公司未能控制的多項風險及不確定因素而定。請參閱本招股章程「風險因素」一節。

### 概覽

我們是一家擁有驕人過往盈利業績的商用物業發展商，主要集中發展北京市中心，具有行業領袖地位，並憑藉創新的設計享譽中外且屢獲殊榮。公司由我們享負盛名的董事潘先生及張女士所創辦。

於二零零四年、二零零五年、二零零六年及截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的營業額及溢利主要來自我們的建外SOHO項目及SOHO尚都項目。我們的現有及大致上已完成項目包括三里屯SOHO、光華路SOHO、SOHO尚都、朝外SOHO、長城腳下的公社及建外SOHO七期（為其最後一期），總建築面積達878,422平方米。我們亦已完成SOHO尚都三期，並預期於二零零七年完成建外SOHO七期及朝外SOHO。於二零零七年六月三十日，我們已分別預售建外SOHO七期、SOHO尚都及朝外SOHO總可銷售建築面積的96.8%、99.6%及99.4%。我們於二零零七年五月開始預售光華路SOHO，而於二零零七年六月三十日，我們已預售總可銷售建築面積的86.3%。我們預期於二零零七年第四季開始預售三里屯SOHO。作為我們定價策略的一部分，我們通常將項目較後期物業定價至高於前期物業價格的水平。因此，項目每期的毛利率通常會較上一期有所增加。

我們截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月的綜合營業額及溢利包括來自尚都一期的營業額及溢利。請參閱下文「一經營業績」。

### 近期發展－待收購北京天街及透過公開招標收購11塊地塊

我們近期與一家名為北京天街的公司訂立多份協議以收購該公司的49%股權。有關收購須待取得中國政府批文，方可作實。倘我們未能取得所需批文，我們或無權享有天安門南（前門）項目的任何經濟利益，此可能對我們的未來盈利造成重大影響。請參閱「附錄－C－天安門南（前門）項目」。在我們取得收購有關股權的必需批文的前提下，有關北京天街的合作協議（經修訂）一般規定，不包括12處文物保護單位：(1)我們將發展、設計、興建、出售、租賃及經營北京天街收購的全部44塊地塊；及(2)我們有權享有北京天街就任何44塊地塊產生的所有收入扣除就其引起的所有成本及開支後的金額。

## 財務資料

北京天街由二零零四年八月十四日至二零零七年三月三十一日期間的財務資料載於本招股章程附錄一B「北京天街的會計師報告」。根據現時建議安排及北京天街的組織章程細則，於收購49%股權後，倘我們取得所需中國政府批文，我們將擁有北京天街的控制權。因此，我們一旦取得收購北京天街49%股權的所需中國政府批文，我們預期開始將北京天街的財務報表綜合於我們的綜合財務報表內。然而，務請注意，即使北京天街的財務報表綜合於我們的綜合財務報表內，我們仍不會管理北京天街的若干業務，而我們將無權享有該部分業務的任何淨收入。請參閱「附錄一C—天安門南(前門)項目—各地塊的經濟利益及管理權」。

倘我們取得全部所需中國政府批文，預期天安門南(前門)項目以建築面積計將是我們於未來兩年交付的最大型項目之一。因此，在成功收購的前提下，我們預期此項目對我們於未來期間的經營業績及財政狀況將有重大影響。倘我們未能取得該等所需批文，我們或無權享有此項目的任何經濟利益，此可能對我們的未來盈利造成重大影響。雖然已取得有關許可證的若干地塊的初步建築及改造工程已於二零零七年第二季開始，北京天街目前正在申請額外所需的有關發展及建設許可證。因此，北京天街尚未產生或確認任何營業額，但已產生少量不同的經營開支。預期天安門南(前門)項目將分期完成，預期第一期將於二零零八年第四季前完成，而最後一期將於二零零九年第三季前完成。預期預售將於二零零八年上半年開始。我們目前計劃銷售少於50%的可銷售建築面積，並保留其餘物業(我們預期將主要包括零售物業)，作為中長線投資用途。

於二零零七年三月三十一日，北京天街的總資產為人民幣3,829,400,000元，其中人民幣3,575,200,000元為發展中物業。發展中物業主要包括重新安置成本人民幣3,076,500,000元、地價人民幣148,600,000元以及資本化財務成本人民幣222,300,000元(主要為人民幣2,100,000,000元銀行貸款的資本化利息)。

於二零零七年三月三十一日，北京天街的總負債為人民幣3,536,900,000元，主要包括尚未償還銀行貸款人民幣2,100,000,000元、關連人士(即崇文區財政局)貸款人民幣641,000,000元以及應付關連人士款項及關連人士貸款人民幣643,000,000元(其中包括應付潘先生控制的實體北京丹石的款項人民幣500,000,000元，即根據合作協議(經修訂)向潘先生控制的實體收取的首期資金)。提供首期資金為數人民幣500,000,000元，連同於二零零七年四月向北京丹石收取的第二期資金為數人民幣500,000,000元的責任，將於及倘轉讓北京天街的49%股權予我們後，由我們承擔。

有關項目的其他詳細資料，請參閱「業務—我們的項目—天安門南(前門)項目」、「風險因素—雖然我們已訂立多份協議收購天安門南(前門)項目的權益，但我們現時並無直接持有該項目的任何權益。我們建議收購天安門南(前門)項目必須通過中國政府的審批程序，而有關程序需時且不明確。倘我們未能取得該等所需批文，我們或無權享有此項目的任何經濟利益，此可能對我們的未來盈利造成重大影響。即使假設我們取得所需批文，但由於項目為尚在初步發展階段的大型兼非常矚目的項目，我們可能需要訂立其他協議及申請其他批文」及「附錄一C—天安門南(前門)項目」。

### 影響經營業績及財政狀況的因素

我們的經營業績及財政狀況一直並會繼續受多項因素所影響，包括下文所載因素。

#### 可動用資金

在所發展項目產生現金流入前，物業發展項目需要支出大量資金收購土地，而建築工程更需經年累月方可完成。因此，我們的物業能獲得充足的融資，對我們的業務有關鍵影響。

於二零零四年、二零零五年、二零零六年及截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們主要透過預售及銷售旗下物業為我們的項目籌集資金。預售所得款項即我們在完工前銷售物業而收取的銷售所得款項。

我們在獲取相關政府機關授出的預售許可證後開始進行預售。過去，我們約30%至40%的客戶毋須按揭融資而直接支付購買價，但近期此比率已在目前預售的項目中增加至約40%至50%。在該等情況下，我們通常要求在簽訂預售合約時支付購買價的10%，並於其後四個月內支付另外合共85%購買價，餘下款項則於交付物業時支付。就借取按揭貸款置業的客戶而言，我們通常要求彼等於簽訂預售合約後四個月內預先支付單位購買價的最少40%至50%（就商用物業而言）及20%至30%（就住宅物業而言）作為訂金，並於有關物業封頂或完工時向與買家訂立按揭協議的有關銀行收取餘下購買價，而封頂或完工階段可能與簽訂預售合約相差一至兩年時間。我們須將此購買價餘額其中一部分（金額通常少於按揭貸款的10%）存於提供按揭貸款的銀行，作為我們為買家借取按揭提供擔保的保證金，直至買家取得物業權證並將其抵押予商業銀行為止，而有關手續一般於物業單位交付買家後兩年內完成。

除預售及銷售所得款項外，我們亦不時利用銀行貸款作為另一融資途徑。有關我們的銀行貸款的討論，請參閱「一債務及或然負債－銀行借款」。

未來我們預期以內部產生的現金流量、銀行貸款、全球發售所得款項及其他資本市場活動所得資金作為新項目的資金。我們能否取得資金受多項因素影響，包括「風險因素」一節所討論的因素。

#### 按合理成本收購合適位置的土地

我們能否持續發展，在很大程度上視乎我們能否按商業上可接受的價格，收購適合發展我們旗下物業的地段的優質土地。我們致力於北京市中心黃金地段發展及銷售商用物業，相信是我們高利潤業務模式的致勝關鍵。我們一直順利向多個來源（包括政府及私人）收購該等地段的土地。能否持續收購位於黃金地段的土地是我們經營業務的關鍵所在。

此外，土地收購成本是我們出售物業成本的主要部分之一。近年來，由於中國經濟持續經歷重大發展，市場對物業需求日增，以致土地收購成本呈現升勢。土地收購成本主要

## 財務資料

包括地價款及搬遷成本。二零零二年七月，中國政府實施若干規定，要求政府部門及機關透過競投程序如公開招標及拍賣，或於當地政府管理的土地交易所掛牌的形式，授出住宅或商用物業發展項目的國有土地使用權。該等競投程序大幅增加發展商收購土地的競爭，致使每平方米土地的收購成本進一步增加。

### 我們的經營業績波動

我們主要致力發展及銷售大型商用物業。預售開始至建築工程完結通常歷時一至兩年。我們於物業交付予買家時確認收益。因此，我們每段期間的經營業績可能有重大差別，視乎我們出售物業的建築面積及交付時間而定。我們通常於完成建築及交付大量項目或大型項目(或多期項目)的期間產生更高營業額。我們致力於發展少量大型項目，而非大量小規模物業，加重了項目交付時間對我們的經營業績構成的影響。請參閱「主要會計政策－收益確認」。

過去，我們透過預售方式出售我們絕大部分物業單位，我們預期，預售將繼續是我們未來銷售物業的主要特色。由於我們通常在預售日期後一至兩年才交付我們預售的物業，因此，我們會在預售後一至兩年才確認我們預售物業所得收益。我們於二零零四年及二零零五年訂立的購買合約(主要包括預售合約)的合約總值大致穩定，並於二零零六年有所增加。然而，在該三年內確認的營業額大幅波動，二零零五年攀上高峰，而二零零六年則大幅下滑。我們相信，各年度購買合約的合約總值與營業額不符及年度之間的營業額波動，主要由於在完成預售交易及於確認該銷售收益兩者間存在時差。同樣地，我們的銷售按金由二零零四年十二月三十一日至二零零五年十二月三十一日期間內大幅下跌，主要由於二零零五年所確認的營業額大幅增加。另一方面，我們的銷售按金由二零零五年十二月三十一日至二零零六年十二月三十一日期間大幅增加，主要由於在該期間內購買合約的合約總值增加，而二零零六年所確認的營業額下降所致。

銷售按金及購買合約的合約總值過往一直為我們提供於未來期間交付我們的物業時最終確認的營業額的重要指標。請參閱下文「截至二零零七年十二月三十一日止年度的溢利預測」及本招股章程附錄三「溢利預測」。

下表載列所示期間內我們的購買合約的合約總值及營業額，以及於所示期間期末的銷售訂金。

	於及截至十二月三十一日止年度			於及截至 三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	(人民幣百萬元)				
購買合約的合約總值 .....	3,359.6	3,277.9	4,065.5	497.1	943.1
營業額 .....	2,332.2	3,842.4	1,740.3	576.7	154.8
於年底的銷售訂金 .....	3,995.9	2,623.6	4,078.7	不適用	4,685.0

## 財務資料

截至二零零七年六月三十日止六個月，我們的購買合約的合約總值為人民幣3,284,700,000元。

請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－由於我們主要致力於發展及銷售大型商用物業，我們的大部分收益為非經常性收益，而我們不同時期的經營業績或會出現較大波動」。

### 北京房地產市場的表現

於二零零四年、二零零五年、二零零六年及截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的全部營業額均源自中國的業務，尤其是我們的業務主要集中於北京。中國的宏觀經濟因素及北京房地產市場的表現對我們的經營業績構成直接影響。北京房地產市場的表現受多項宏觀經濟因素所影響，包括中國經濟的增長，尤其是中上階層人數與購買力的增長、利率水平、人民幣匯率及中國（尤其是北京）的政治、經濟及監管環境。倘北京房地產經歷任何重大逆轉，我們的經營業績將會蒙受不利影響。請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們倚重北京房地產市場的表現」及「風險因素－與我們業務有關的風險－北京房地產市場在2008年奧運會後可能下跌」。

### 中國政府的監管及政策

我們的經營業績過去一直，而於未來亦會繼續受中國（尤其是北京）的監管環境影響，包括有關以下各項的政策：

- 土地收購；
- 預售；
- 按揭貸款的取得；
- 銷售或以其他方式轉讓土地使用權及完工物業；
- 稅項；
- 規劃及分區；及
- 樓房設計及建築。

近年來，中國政府及北京市政府推行了多項措施，旨在穩定房地產市場。其中多項措施乃針對住宅物業而推行。該等政策可能導致市況變動，包括有關物業的價格穩定性及供求平衡。例如，中國人民銀行於二零零六年兩度及於二零零七年迄今五度調高利率：於二零零六年四月二十八日、二零零六年八月十九日、二零零七年三月十八日、二零零七年五月十九日、二零零七年七月二十一日、二零零七年八月二十二日及二零零七年九月十五日。首次，按揭利率由6.12%增加至6.39%。於二零零六年八月十九日，按揭利率再增加至6.84%。於二零零七年三月十八日增加至7.11%、於二零零七年五月十九日增加至7.20%、於二零零七年七月二十一日增加至7.38%、於二零零七年八月二十二日增加至7.56%及於二

## 財務資料

零七年九月十五日增加至7.83%。上述所報利率均為五年期以上款項。此外，中國人民銀行已於二零零七年五度調高商業銀行的規定準備金比率，作為一項收緊銀根的舉措。如中國人民銀行採納任何可能限制銀行向企業借貸，尤其是向房地產發展商借貸的法規或措施，均會對我們構成極大影響。此外，我們的買家絕大部分均倚賴按揭貸款購置我們的物業。中國政府所採納旨在限制買家獲取按揭貸款或增加按揭融資成本的法規及措施，可能令市場對我們旗下物業的需求下降，因而對我們的營業額構成不利影響。

此外，於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈了旨在加強實施現行土地增值稅法例及法規的《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。請參閱「風險因素－與我們所屬行業有關的風險－中國稅務當局實施土地增值稅法規可能對我們的現金流量狀況造成不利影響」。

### 主要會計政策

我們已識別了若干會計原則，當中涉及有關若干會計項目的主觀假設及估計以及繁複判斷。我們於下文呈列了該等我們認為涉及編製我們的財務報時使用的最主要估計及判斷的會計政策。此外，收益確認十分重要，因此，即使不涉及主要估計及判斷，我們亦會在下文詳加討論。

我們的主要會計政策詳列於本招股章程附錄一A所載我們的綜合財務報表丙部附註1。該等會計政策對理解我們的財政狀況及經營業績十分重要。

### 收益確認

當擁有權的重大風險及回報均轉移至買家時，我們隨即於損益賬內確認銷售物業的營業額。我們認為當物業完工及交付予買家後，擁有權的主要風險及回報隨即轉移至買家。我們將於確認收益日期前出售物業所收取的訂金及分期付款於資產負債表內記錄為銷售訂金。銷售物業的營業額不包括營業稅，並已扣減任何交易折扣。儘管我們於交付物業時確認營業額，物業業權通常不會在交付後兩年內轉移。對於少量未有在交付物業時悉數付款的客戶而言，我們雖然確認有關該等銷售的全部營業額，但會待我們收取全數付款後才轉讓業權。客戶尚未支付的欠款在我們的資產負債表內列賬為貿易應收賬款。

### 土地增值稅

我們須繳納中國的土地增值稅。土地增值稅乃按土地增值部分根據30%至60%不等的累進稅率徵收，而土地增值部分即銷售物業所得款項減可扣減開支，包括(i)土地收購成本；(ii)與土地發展、新樓房及相關設施有關的成本；(iii)土地發展及項目建築開支，包括融資成本及銷售與一般行政開支；(iv)於土地上任何現有樓房及建築物的評估價值；(v)有關轉讓房地產的稅項；及(vi)就身為房地產發展商的繳稅人而言，進一步獲得相等於上文(i)及(ii)的總和的20%的扣減項目。迄今為止，我們須就預售物業的所得款項總額按1%的比率預繳土地增值稅(SOHO現代城及建外SOHO一至三期除外，我們根據當時適用的法規按1-2%的比率預繳土地增值稅)，而我們相信其他物業發展商於北京亦須作出同樣付款。我們亦根據法

## 財務資料

律規定估計應付的土地增值稅的金額並作出充足撥備，並當我們確認來自銷售旗下物業的收益時，在我們的損益賬中將該等撥備確認作所得稅項目。我們於二零零四年、二零零五年及二零零六年分別確認人民幣176,500,000元、人民幣362,800,000元及人民幣162,400,000元的土地增值稅。於截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們已確認的土地增值稅為人民幣14,300,000元，而截至二零零六年三月三十一日止三個月則為人民幣59,600,000元。我們相信，我們已遵守不時生效的有關土地增值稅規則及法規。由於我們交付物業當時未必已完成項目全期工程或整個項目，因此，我們在估計以後的土地增值稅撥備時必須使用有關(其中包括)銷售項目全期或整個項目所產生的所得款項總額、土地增值總額及各項可扣減項目的重大判斷。有關稅務機關最後釐定的稅項可能與我們最初記錄的金額有別，因而影響相關期間的所得稅及遞延所得稅撥備。請參閱「風險因素—與我們所屬行業有關的風險—中國稅務當局實施土地增值稅法規可能對我們的現金流量狀況造成不利影響。」

### 發展中物業及持作待售落成物業

有關物業發展活動的發展中物業及持作待售落成物業按成本及可變現淨值兩者之較低者列值。作銷售用途的發展中物業成本由(i)特別識別成本，包括有關項目物料及供應品、工資及其他直接開支應佔的總建築成本，(ii)撥充資本的間接成本的適當部分，及(iii)撥充資本的借貸成本。我們參考現行市況釐定可變現淨值，包括我們認為十分類同的物業的價格，以及其他影響我們旗下物業價格的因素，再扣減適用的可變銷售開支及預期完工成本，因此需要作出主要估計及判斷。

我們發展的已落成物業的成本，乃根據未出售物業應佔該發展項目的總發展成本部分而釐定，該部分包括所有購買成本、轉換成本及在發展項目過程中產生的其他成本。我們參考現行市況釐定可變現淨值，包括我們認為十分類同的物業的價格，以及其他影響我們旗下物業價格的因素，再扣減適用的可變銷售開支，因此需要作出重大估計及判斷。

### 貿易應收賬款及應收貸款減值

我們會就因客戶未能支付置業所需款項而引致的貿易應收賬款及應收貸款的減值虧損作出估計。我們的估計是根據應收賬款及應收貸款結餘的賬齡、客戶信貸狀況及撇賬記錄而作出。如客戶陷入財政困境，實際撇銷或會高於我們所估計。

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的貿易應收賬款及應收貸款減值只包括我們過去向SOHO現代城項目的物業單位買家提供長期賣方融資安排以支付物業單位購買價部分初步訂金的有關撥備。

### 物業及設備減值

如情況顯示物業或設備的賬面淨值未必可以收回，有關資產可能會作「減值」論，並可能會根據本招股章程附錄一A「會計師報告」附註1(f)(ii)所述的物業及設備減值會計政策，確認為一項減值虧損。物業及設備的賬面值會定期審視，以評估可收回金額是否跌至低於賬面金額。如有任何事情或情況變動顯示資產的賬面值未必可收回，該等資產會進行減值測

## 財務資料

試。當發生以上情況時，賬面值會減至可收回金額。可收回金額為出售價格淨額（以公平值減出售成本計算）及可使用價值的較高者。在釐定可使用價值時，資產預期產生的現金流量會折讓至其現值，當中涉及有關公平市值售價水平及經營成本金額的重大判斷。我們在釐定可收回金額的合理約數時採用所有可得的資料，包括根據合理而有理據支持的售價及經營成本金額假設及預測而作出的估計。該等估計的變動可能對資產的賬面值構成重大影響，並可能導致未來期間出現額外減值支出或減值撥回。

### 確認及分配發展中物業的建築成本

物業的發展中成本於建築階段列作發展中物業處理，並於確認銷售物業後撥入損益賬。在結算發展成本及其他有關銷售物業的其他成本前，該等成本由我們根據管理層的最佳估計而計算。

在發展物業時，我們通常將發展項目分多期進行。某一期發展項目直接產生的個別成本列賬為該期的成本。多期工程均有產生的成本則根據各期的估計市值佔整個項目估計市值總額的百分比分配至每一期的賬目內，或如上述做法不切實可行，這些通常產生的成本會根據可售面積分配至每一期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本分配有別於初步估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。

### 若干財務報表項目的概述

下文概述了若干主要財務報表項目，我們認為了解該等項目對理解我們的財務報表有一定幫助。

#### 損益表項目

##### 營業額

營業額指銷售物業單位所得收益減營業稅。我們於交付物業時確認銷售收益。請參閱「—主要會計政策—收益確認」。

##### 已出售物業成本

我們的已出售物業成本包括收購土地的成本及建築成本。土地成本主要包括地價款及搬遷成本，其次則為有關籌建基礎設施的成本。政府就劃為商業用地的土地釐定的地價款一般高於劃為住宅用地的地價款。在我們的項目當中，我們所收購以在其上興建建外SOHO三期及朝外SOHO的土地為商業用地，而我們就興建建外SOHO餘下數期、SOHO尚都、SOHO現代城及三里屯SOHO而收購的土地則為商住兩用土地。建築成本包括設計及興建項目的所有成本，如向獨立承建商作出的付款、原材料成本、地基工程及附屬構築物、裝置、公用設施、相關基建如道路及管道及資本化融資成本。



## 財務資料

### 其他經營收益

我們的其他經營收益主要包括我們的酒店業務所產生的收入、租金收入及我們提供物業代理服務的佣金收入等。

### 銷售開支

我們的銷售開支主要包括廣告及宣傳開支及佣金，以及多項與我們的銷售及市場推廣活動有關的其他開支，包括市場推廣員工的薪金、我們為吸引若干物業買家而提供的物業管理費豁免、服務中心開支以及印花稅等。

### 行政開支

我們的行政開支主要包括董事酬金、我們員工的薪金及福利、折舊及辦公室開支等。

### 其他經營開支

我們的其他經營開支主要包括酒店經營開支、物業代理服務開支及慈善捐款。

### 利息收入

我們的利息收入主要包括就預售旗下物業所得銷售訂金而賺取的利息。

### 政府資助

我們於二零零四年及二零零五年獲地方政府就我們的SOHO現代城項目給予若干政府資助。由於我們已大致完成及交付我們的SOHO現代城項目，我們預期日後不會收取其他大額政府資助。

### 所得稅

中國所得稅撥備主要涉及中國企業所得稅及土地增值稅。於二零零四年、二零零五年及二零零六年及截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月，為我們的中國附屬公司提撥的中國企業所得稅撥備，是依據法定稅率18% (就海南紅石而言) 或33% (就我們在中國的其他附屬公司而言)，按根據中國的有關所得稅規則及法規而釐定的應課稅收入計算的。有關土地增值稅撥備，請參閱「影響我們經營業績的因素－土地增值稅」。

根據開曼群島的規則及法規，我們毋須支付任何開曼群島所得稅。請參閱「風險因素－與中華人民共和國有關的風險－新頒佈的中國稅法可影響本公司及股東所收股息的稅務豁免及提高我們的企業所得稅稅率」。

### 資產負債表項目

#### 發展中物業及持作待售落成物業

可供銷售的發展中物業的成本由特別識別成本構成，包括開發、材料及供應品總成本、工資及其他直接開支、撥充資本的間接成本及借貸成本的適當部分。物業成本在我們

## 財務資料

確認物業銷售前在我們的資產負債表列賬，直至在確認物業銷售後於我們的損益表中確認為出售物業的成本。我們根據未出售物業應佔有關發展項目總發展成本的部分釐定落成物業的成本。項目的總發展成本包括所有採購成本、轉換成本及發展項目所產生的其他成本。請參閱「—主要會計政策—可供出售的發展中物業成本」。

### 貿易應收賬款及應收貸款

貿易應收賬款主要包括我們在買家已預繳訂金但仍未根據銷售合約支付全數款項的情況下應收的銷售所得款項金額。應收貸款主要包括我們過去為SOHO現代城物業單位買家提供長期賣方融資安排以支付物業單位購買價的部分初步訂金而據此應收的款項。

### 銷售訂金

銷售訂金指銷售物業單位而收取但根據我們的收益確認政策並未確認為營業額的所得款項。

### 少數股東權益

於我們的資產負債表內列賬的少數股東權益指合資夥伴及少數權益持有人按比例應佔我們的項目公司的資產及負債。少數股東權益內亦包括華遠及尚城應佔尚都一期項目淨資產。有關尚都一期在我們的財務報表的呈報的討論，請參閱「—經營業績」。

### 經營業績

我們的經營業績乃根據香港財務報告準則編製，並以本招股章程附錄一A會計師報告所載財務報表為依據。我們截至二零零六年十二月三十一日止三個年度的綜合損益表及綜合現金流量表以及我們於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日的資產負債表均已反映我們的SOHO尚都項目一期的有關賬目。

於二零零四年三月，我們訂立尚都合作協議，收購一直從事發展SOHO尚都項目的建華置地的股權。該項目分三期進行。在二零零四年七月三十日完成收購後，建華置地成為我們的附屬公司，而其所有資產、溢利及虧損，包括有關SOHO尚都項目全部三期的資產、溢利及虧損，已根據香港財務報告準則於我們的賬目內全面綜合處理。

然而，根據尚都合作協議及有關補充協議，在完成收購後，華遠及尚城繼續承擔尚都一期全部發展活動的所有責任，並負責有關項目的興建(包括分包)、推廣、銷售及物業管理，而我們則承擔發展及經營二期及三期(「SOHO尚都」)的權利。因此，與尚都一期有關的所有風險、責任、負債及回報僅由華遠及尚城負責，而與尚都項目二期及三期有關者，則由本公司負責。我們已支付與SOHO尚都有關的初步基本建設成本作為本公司收購建華房地產的總代價的一部分。在我們的綜合財務報表內，我們已呈列華遠及尚城應佔有關尚都一期的溢利及資產淨值(即少數股東權益)。

## 財務資料

由於我們並非實際管理尚都一期，而我們亦無享有尚都一期的經濟利益，或就尚都一期的任何責任承擔義務，我們在下文呈列我們計入及不計入尚都一期的綜合損益表、資產負債表及現金流量資料。計入尚都一期的資料載於「綜合」標題下，乃摘錄自本招股章程附錄一A所載會計師報告B節。不計入尚都一期的資料載於「由我們管理的業務」標題下。「由我們管理的業務」中所載損益表資料概要乃摘錄自會計師報告C節附註2，而「由我們管理的業務」中所載資產負債表及現金流量表資料概要乃摘錄自減去會計師報告A節附註(i)所載尚都一期的相應金額後但於撤銷會計師報告C節附註2所載兩個分部間的結餘前我們的綜合資產負債表及現金流量表的各自結餘。

請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的綜合財務報表所載若干我們應佔的資產並非由我們管理，但我們可能須承擔該等資產的餘下責任」。

### 損益表資料摘要

	綜合				
	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年 (未經審核)	二零零七年
	(人民幣百萬元)				
營業額 .....	2,332.2	3,842.4	1,740.3	576.7	154.8
已出售物業成本 .....	(1,359.2)	(1,997.1)	(819.2)	(270.7)	(79.1)
毛利 .....	973.0	1,845.3	921.1	306.0	75.7
其他經營收益 .....	19.6	26.5	67.2	6.0	13.8
銷售開支 .....	(83.5)	(113.5)	(89.5)	(24.1)	(20.4)
行政開支 .....	(83.1)	(98.2)	(92.7)	(21.9)	(27.5)
其他經營開支 .....	(19.6)	(13.6)	(34.9)	(4.7)	(13.4)
經營溢利 .....	806.4	1,646.5	771.2	261.3	28.2
利息收入 .....	8.8	15.8	22.2	5.2	4.5
融資成本 .....	(8.1)	(8.8)	(6.2)	(0.1)	(0.2)
政府資助 .....	1.7	0.1	—	—	—
除稅前溢利 .....	808.8	1,653.6	787.2	266.4	32.5
所得稅 .....	(384.4)	(788.5)	(377.5)	(130.7)	(23.0)
年／期內溢利 .....	<u>424.4</u>	<u>865.1</u>	<u>409.7</u>	<u>135.7</u>	<u>9.5</u>
以下各方應佔：					
本公司權益股東 .....	317.9	709.6	340.8	116.9	11.0
少數股東權益 .....	106.5	155.5	68.9	18.8	(1.5)
年／期內溢利 .....	<u>424.4</u>	<u>865.1</u>	<u>409.7</u>	<u>135.7</u>	<u>9.5</u>
每股基本及攤薄盈利 (人民幣) <sup>(1)</sup> .....	<u>0.085</u>	<u>0.189</u>	<u>0.091</u>	<u>0.031</u>	<u>0.003</u>

(1) 每股基本盈利及每股攤薄盈利是根據各年度／期間本公司的權益股東應佔溢利及假設各年度／期間內的已發行股份為3,750,000,000股計算。

## 財務資料

根據本公司全體董事會成員於二零零七年五月二十九日通過的書面決議案，本公司將每股面值0.10港元的普通股拆細為每股面值0.02港元的普通股。於各年度/期間的每股基本盈利乃根據3,750,000,000股股份計算，猶如股份拆細已於各年/期初進行。

	由我們管理的業務				
	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年 (未經審核)	二零零七年
	(人民幣百萬元)				
營業額.....	1,936.1	3,322.4	1,443.7	538.8	154.8
已出售物業成本.....	(1,104.2)	(1,660.5)	(627.2)	(246.2)	(79.1)
毛利.....	831.9	1,661.9	816.5	292.6	75.7
其他經營收益.....	19.6	26.0	62.7	6.0	13.7
銷售開支.....	(75.5)	(103.7)	(80.1)	(23.2)	(20.4)
行政開支.....	(71.1)	(72.3)	(79.6)	(19.6)	(24.7)
其他經營開支.....	(19.6)	(13.6)	(34.8)	(4.7)	(13.3)
經營溢利.....	685.3	1,498.3	684.7	251.1	31.0
利息收入.....	8.8	14.2	21.4	5.2	4.4
融資成本.....	(1.5)	(0.5)	(6.1)	(0.1)	(0.2)
政府資助.....	1.7	0.1	—	—	—
除稅前溢利.....	694.3	1,512.1	700.0	256.2	35.2
所得稅.....	(342.3)	(721.9)	(337.3)	(125.9)	(23.0)
年/期內溢利.....	<u>352.0</u>	<u>790.2</u>	<u>362.7</u>	<u>130.3</u>	<u>12.2</u>
以下各方應佔：					
本公司權益股東.....	317.9	709.6	340.8	116.9	11.0
少數股東權益.....	34.1	80.6	21.9	13.4	1.2
年/期內溢利.....	<u>352.0</u>	<u>790.2</u>	<u>362.7</u>	<u>130.3</u>	<u>12.2</u>

### 截至二零零七年三月三十一日止三個月與二零零六年同期比較

營業額。截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的營業額為人民幣154,800,000元，較二零零六年的人民幣538,800,000元減少人民幣384,000,000元，或71.3%。截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的營業額減少，是由於截至二零零七年三月三十一日止三個月交付的建築面積減少，而部分因平均售價增加所抵銷。由我們管理的業務每平方米的平均售價由二零零六年同期的人民幣18,590元增至截至二零零七年三月三十一日止三個月的人民幣22,521元，反映(i)開始交付SOHO尚都，而其平均售價較於二零零六年同期交付我們的物業的平均售價高；及(ii)市場對北京物業的需求普遍增加。

我們的綜合營業額於截至二零零七年三月三十一日止三個月為人民幣154,800,000元，而二零零六年同期為人民幣576,700,000元。我們於截至二零零七年三月三十一日止三個月的綜合每平方米平均售價(不包括有關已交付停車場的營業額及建築面積)為人民幣22,521元，而二零零六年同期為人民幣18,190元。

## 財務資料

下表載列所示期間各物業的營業額、已交付建築面積及平均售價資料。

物業	營業額 <sup>(1)</sup>		已交付總 建築面積 <sup>(2)</sup>		平均售價 <sup>(3)</sup>	
	截至三月三十一日止三個月					
	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年
	(人民幣百萬元)		(平方米)		(人民幣/平方米)	
SOHO現代城 .....	—	6.2	—	450	—	13,778
建外SOHO .....	531.5	137.9	28,590	5,985	18,590	23,041
SOHO尚都 .....	—	8.5	—	341	—	24,927
<b>由我們管理</b>						
<b>的業務合計<sup>(4)</sup></b> .....	531.5	152.6	28,590	6,776	18,590	22,521
尚都一期 .....	37.9	—	2,713	—	13,970	—

(1) 不包括銷售停車場的營業額。

(2) 不包括已交付停車場的建築面積。

(3) 期內平均售價乃透過將第一欄及第二欄所示的營業額分別除以第三欄及第四欄所示的已交付總建築面積計算得出。

(4) 不包括尚都一期。

**已出售物業成本。**截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的已出售物業成本為人民幣79,100,000元，較截至二零零六年同期的人民幣246,200,000元減少人民幣167,100,000元，或67.9%。已出售物業成本減少，是由於已交付物業的總建築面積減少，以致已確認的土地及建築成本相應減少。由我們管理的業務的土地成本佔由我們管理的業務的已出售物業總成本的百分比由截至二零零六年三月三十一日止三個月的41.8%增加至二零零七年同期的43.8%，反映(i)與SOHO尚都有關的土地成本貢獻；及(ii)北京地價普遍上揚。

我們於截至二零零七年三月三十一日止三個月的已出售物業成本為人民幣79,100,000元，而二零零六年同期為人民幣270,700,000元。

**毛利。**截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的毛利由截至二零零六年三月三十一日止三個月的人民幣292,600,000元減少人民幣216,900,000元，或74.1%，至二零零七年同期的人民幣75,700,000元。截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的的毛利率為48.9%，而二零零六年同期為54.3%。毛利率減少，主要由於建外SOHO的毛利率減少，而建外SOHO的毛利率減少是由於截至二零零六年三月三十一日止三個月，我們所交付的單位主要為該項目第五及六期，而該等單位較其他期數的單位有較高毛利率，而二零零七年同期，我們交付的其他期數單位的建築面積所佔百分比較大。

我們於截至二零零七年三月三十一日止三個月的綜合毛利為人民幣75,700,000元，而二零零六年同期為人民幣306,000,000元。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的綜合毛利率為48.9%，而二零零六年同期為53.1%。

## 財務資料

下表載列所示期間已出售物業成本及毛利的資料。

物業	已出售物業成本		毛利		毛利率	
	截至三月三十一日止三個月					
	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年
	(人民幣百萬元)		(%)		(%)	
SOHO現代城 .....	—	4.2	—	1.9	—	31.2
建外SOHO .....	246.2	69.8	292.6	69.2	54.3	49.8
SOHO尚都 .....	—	5.1	—	4.6	—	47.9
<b>由我們管理</b>						
<b>的業務合計</b> .....	246.2	79.1	292.6	75.7	54.3	48.9
尚都一期 .....	24.5	—	13.4	—	35.4	—

其他經營收益。截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的其他經營收益為人民幣13,700,000元，較二零零六年同期的人民幣6,000,000元增加人民幣7,700,000元，或128.3%。其他經營收益增加，主要由於新石房地產經紀於二零零六年第二季開始物業代理服務，並於截至二零零七年三月三十一日止三個月，為山東省煙台市陽光100城市廣場提供代理服務產生經紀佣金收益人民幣5,900,000元。其他經營收益增加亦由於因長城腳下的公社第二期於二零零六年九月開業，導致我們的酒店業務收入增加。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的綜合其他經營收益為人民幣13,800,000元，而二零零六年同期為人民幣6,000,000元。

銷售開支。截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的銷售開支為人民幣20,400,000元，較二零零六年同期的人民幣23,200,000元減少人民幣2,800,000元，或12.1%。銷售開支減少主要由於經紀佣金減少及我們作為銷售獎勵授予物業購買者的物業管理費豁免減少，而兩者均與營業額減少一致。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的綜合銷售開支為人民幣20,400,000元，而二零零六年同期為人民幣24,100,000元。

行政開支。截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的行政開支為人民幣24,700,000元，較二零零六年同期的人民幣19,600,000元增加人民幣5,100,000元，或26.0%。行政開支增加主要由於薪金及福利成本增加。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的綜合行政開支為人民幣27,500,000元，而二零零六年同期為人民幣21,900,000元。

其他經營開支。截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的其他經營開支為人民幣13,300,000元，較二零零六年同期的人民幣4,700,000元增加人民幣8,600,000元，或183.0%。其他經營開支增加主要因新石房地產經紀所產生的經紀服務開支增加人民幣3,000,000元、長城腳下的公社二期酒店經營開支增加人民幣3,400,000元以及慈善捐款人民幣2,400,000元。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的綜合其他經營開支為人民幣13,400,000元，而二零零六年同期為人民幣4,700,000元。

## 財務資料

經營溢利。截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的經營溢利為人民幣31,000,000元，較二零零六年同期的人民幣251,100,000元減少人民幣220,100,000元，或87.7%。截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的經營利潤率為20.0%，而二零零六年同期為46.6%。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的綜合經營溢利為人民幣28,200,000元，而二零零六年同期為人民幣261,300,000元。

利息收入。截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的利息收入為人民幣4,400,000元，較二零零六年同期的人民幣5,200,000元減少人民幣800,000元，或15.4%。利息收入減少主要由於期內我們銷售存款平均結餘減少。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的綜合利息收入為人民幣4,500,000元，而二零零六年同期為人民幣5,200,000元。

融資成本。截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的融資成本為人民幣182,000元，較二零零六年同期的人民幣49,000元增加人民幣133,000元，或271.4%。該升幅反映(其中包括)信貸融資額的銀行費用增加。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的綜合融資成本為人民幣185,000元，而二零零六年同期為人民幣51,000元。

政府資助。截至二零零七年三月三十一日止三個月或二零零六年同期，我們並無收取任何政府資助。

除稅前溢利。由於上述因素，截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的除稅前溢利為人民幣35,200,000元，較二零零六年同期的人民幣256,200,000元減少人民幣221,000,000元，或86.3%。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的綜合除稅前溢利為人民幣32,500,000元，而二零零六年同期為人民幣266,400,000元。

所得稅。截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的中國企業所得稅及土地增值稅分別達人民幣8,700,000元及人民幣14,300,000元，較二零零六年同期的人民幣68,500,000元及人民幣57,400,000元分別減少87.3%及75.1%。中國企業所得稅及土地增值稅減少主要與我們的除稅前溢利及毛利減幅一致。我們的實際中國企業所得稅率乃以應付所得稅總額減應付土地增值稅所得金額，除以除稅前溢利而得出(「實際中國企業所得稅率」)。截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的實際中國企業所得稅率為24.7%，而二零零六年同期為26.7%。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的綜合中國企業所得稅及土地增值稅分別為人民幣8,700,000元及人民幣14,300,000元，而二零零六年同期分別為人民幣71,100,000元及人民幣59,600,000元。

本公司權益持有人應佔溢利。由於上述因素，截至二零零七年三月三十一日止三個月，本公司權益持有人應佔溢利為人民幣11,000,000元，較二零零六年同期的人民幣116,900,000元減少人民幣105,900,000元，或90.6%。來自尚都一期的所有溢利乃少數股東權益應佔，因此不會對本公司權益持有人應佔溢利造成影響。截至二零零七年三月三十一日止三個月，本公司權益持有人應佔年內溢利佔由我們管理的業務的營業額百分比為7.1%，而二零零六年同期為21.7%。

少數股東應佔溢利。截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的少數股東應佔溢利為人民幣1,200,000元，較二零零六年同期的人民幣13,400,000元減少人民幣12,200,000元，或91.0%。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的綜合少數股東應佔溢利(包括尚都一期的損益)為負人民幣1,500,000元，而二零零六年同期為人民幣18,800,000元。

## 財務資料

### 二零零六年與二零零五年比較

營業額。二零零六年由我們管理的業務的營業額為人民幣1,443,700,000元，較二零零五年的人民幣3,322,400,000元減少人民幣1,878,700,000元，或56.5%。二零零六年由我們管理的業務的營業額減少，是由於二零零六年的交付建築面積減少，而部分減幅因平均售價增加而抵銷。由我們管理的業務每平方米的平均售價由二零零五年的人民幣16,130元增加至二零零六年的人民幣22,256元，反映(i)開始交付SOHO尚都，而其平均售價較於二零零五年交付的我們的物業的平均售價高；及(ii)市場對北京市物業的需求普遍增加。

我們的綜合營業額於二零零六年達人民幣1,740,300,000元，而於二零零五年則為人民幣3,842,400,000元。我們的綜合平均售價(不包括有關已交付停車場的營業額及建築面積)於二零零六年為每平方米人民幣20,402元，而於二零零五年則為每平方米人民幣15,750元。

下表載列所示期間各物業的營業額、已交付建築面積及平均售價資料。

物業	營業額 <sup>(1)</sup>		已交付總 建築面積 <sup>(2)</sup>		平均售價 <sup>(3)</sup>	
	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年
	(人民幣百萬元)		(平方米)		(人民幣/平方米)	
SOHO現代城 .....	8.6	22.5	826	1,873	10,412	12,013
建外SOHO .....	3,264.3	805.6	202,079	40,037	16,154	20,121
SOHO尚都 .....	—	597.5	—	22,144	—	26,982
<b>由我們管理</b>						
<b>的業務合計 .....</b>	<b>3,272.9</b>	<b>1,425.6</b>	<b>202,905</b>	<b>64,054</b>	<b>16,130</b>	<b>22,256</b>
尚都一期 .....	508.4	291.3	不適用	不適用	不適用	不適用

(1) 不包括銷售停車場的營業額。

(2) 不包括已交付停車場的建築面積。

(3) 期內平均售價乃透過將第一欄及第二欄所示的營業額分別除以第三欄及第四欄所示的已交付總建築面積計算得出。

已出售物業成本。二零零六年由我們管理的業務的已出售物業成本為人民幣627,200,000元，較二零零五年的人民幣1,660,500,000元減少人民幣1,033,300,000元，或62.2%。已出售物業成本減少，是由於已交付物業的總建築面積減少，以致已確認的土地及建築成本相應減少所致。由我們管理的業務的土地成本佔由我們管理的業務的已出售物業總成本的百分比由二零零五年的43.0%增加至二零零六年的50.7%，反映(i)計入SOHO尚都的相關土地成本；及(ii)北京地價普遍上揚。

我們的綜合已出售物業成本於二零零六年為人民幣819,200,000元，而於二零零五年則為人民幣1,997,100,000元。



## 財務資料

毛利。由我們管理的業務於二零零六年的毛利由二零零五年的人民幣1,661,900,000元減少人民幣845,400,000元，或50.9%，至二零零六年的人民幣816,500,000元。二零零六年由我們管理的業務的毛利率為56.6%，而二零零五年則為50.0%。毛利率增加，主要由於計入SOHO尚都的毛利所致。SOHO尚都為商用物業，商用物業既往較我們的住宅物業產生較高毛利率。SOHO現代城於二零零五年及二零零六年的毛利率相對較低，原因是該項目絕大部分單位於二零零三年前出售，而我們於二零零五年及二零零六年僅可按較低價格出售部分餘下的單位。

我們的綜合毛利於二零零六年為人民幣921,100,000元，而於二零零五年則為人民幣1,845,300,000元。我們的綜合毛利率於二零零六年為52.9%，而於二零零五年則為48.0%。

下表呈列所示期間已出售物業成本及毛利的資料。

物業	已出售物業成本		毛利		毛利率	
	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年
	(人民幣百萬元)				(%)	
SOHO現代城 .....	(6.8)	(15.1)	1.8	8.7	20.9	36.6
建外SOHO .....	(1,653.7)	(369.8)	1,660.1	445.5	50.1	54.6
SOHO尚都 .....	—	(242.3)	—	362.3	—	59.9
<b>由我們管理 的業務合計 .....</b>	<b>(1,660.5)</b>	<b>(627.2)</b>	<b>1,661.9</b>	<b>816.5</b>	<b>50.0</b>	<b>56.6</b>
尚都一期 .....	(336.6)	(192.0)	183.4	104.6	35.3	35.3

其他經營收益。由我們管理的業務於二零零六年的其他經營收入為人民幣62,700,000元，較二零零五年的人民幣26,000,000元增加人民幣36,700,000元，或141.2%。其他經營收益增加，主要由於新石房地產經紀開始提供物業代理服務，為山東省煙台市陽光100城市廣場提供代理服務，因此於二零零六年產生收益人民幣35,900,000元。我們於二零零六年的綜合其他經營收益為人民幣67,200,000元，而於二零零五年則為人民幣26,500,000元。

銷售開支。由我們管理的業務於二零零六年的銷售開支為人民幣80,100,000元，較二零零五年的人民幣103,700,000元減少人民幣23,600,000元，或22.8%。銷售開支減少，主要由於佣金減少人民幣22,900,000元，以及為促銷而向我們的物業買家授出的物業管理費豁免額減少人民幣7,000,000元，兩者減幅與營業額的減幅大致相若，惟部分減幅因廣告及宣傳開支增加人民幣5,400,000元而抵銷。我們於二零零六年的綜合銷售開支為人民幣89,500,000元，而於二零零五年則為人民幣113,500,000元。

行政開支。由我們管理的業務於二零零六年的行政開支為人民幣79,600,000元，較二零零五年的人民幣72,300,000元增加人民幣7,300,000元，或10.1%。行政開支增加，主要由於薪金及福利成本增加所致。我們於二零零六年的綜合行政開支為人民幣92,700,000元，而於二零零五年則為人民幣98,200,000元。

其他經營開支。由我們管理的業務於二零零六年的其他經營開支為人民幣34,800,000元，較二零零五年的人民幣13,600,000元增加人民幣21,200,000元，或155.9%。其他經營開支增加，是由於新石房地產經紀產生人民幣10,900,000元的物業代理服務開支，以及長城腳下的公社二期開業，以致酒店經營開支增加人民幣4,800,000元所致。我們於二零零六年的綜合其他經營開支為人民幣34,900,000元，而於二零零五年則為人民幣13,600,000元。

## 財務資料

經營溢利。由我們管理的業務於二零零六年的經營溢利為人民幣684,700,000元，較二零零五年的人民幣1,498,300,000元減少人民幣813,600,000元，或54.3%。由我們管理的業務於二零零六年的經營利潤率為47.4%，而二零零五年則為45.1%。由我們管理的業務的經營利潤率增加，主要反映我們的毛利率增加及我們的其他經營收益增加。我們於二零零六年的綜合經營溢利為人民幣771,200,000元，而於二零零五年則為人民幣1,646,500,000元。

利息收入。由我們管理的業務於二零零六年的利息收入為人民幣21,400,000元，較二零零五年的人民幣14,200,000元增加人民幣7,200,000元，或50.7%。利息收入增加，主要由於預售SOHO尚都以致銷售按金增加所致。我們的綜合利息收入於二零零六年為人民幣22,200,000元，而於二零零五年則為人民幣15,800,000元。

融資成本。由我們管理的業務於二零零六年的融資成本為人民幣6,100,000元，較二零零五年的人民幣500,000元增加人民幣5,600,000元，或1,120%。增加反映我們根據中國中信銀行給予的信貸融資額提取的人民幣800,000,000元。我們的綜合融資成本於二零零六年為人民幣6,200,000元，而於二零零五年則為人民幣8,800,000元。尚都一期應佔我們於二零零五年的綜合融資成本人民幣8,300,000元。

政府資助。我們於二零零五年僅收取人民幣82,000元的政府資助，而我們於二零零六年並無收取任何政府資助。

除稅前溢利。由於上述因素，由我們管理的業務於二零零六年的除稅前溢利為人民幣700,000,000元，較二零零五年的人民幣1,512,100,000元減少人民幣812,100,000元，或53.7%。我們的綜合除稅前溢利於二零零六年為人民幣787,200,000元，而於二零零五年則為人民幣1,653,600,000元。

所得稅。二零零六年，由我們管理的業務的中國企業所得稅及土地增值稅分別合共為人民幣191,900,000元及人民幣145,400,000元，較二零零五年的人民幣388,900,000元及人民幣333,000,000元分別減少50.7%及56.3%。中國企業所得稅及土地增值稅減少，與我們的除稅前溢利及毛利減幅大致相若。二零零六年，由我們管理的業務的實際中國企業所得稅率為27.4%，而二零零五年則為25.7%。我們於二零零六年的綜合中國企業所得稅及土地增值稅分別為人民幣215,100,000元及人民幣162,400,000元，而於二零零五年則分別為人民幣425,800,000元及人民幣362,700,000元。

本公司權益持有人應佔溢利。由於上述因素，本公司權益持有人應佔溢利達人民幣340,800,000元，較二零零五年的人民幣709,600,000元減少人民幣368,800,000元，或52.0%。來自尚都一期的所有溢利乃少數股東權益應佔，因此不會對本公司權益持有人應佔溢利造成影響。二零零六年，本公司權益持有人應佔年內溢利佔由我們管理的業務營業額的百分比為23.6%，而於二零零五年則為21.4%。

少數股東應佔溢利。由我們管理的業務的少數股東應佔溢利為人民幣21,900,000元，較二零零五年的人民幣80,600,000元減少人民幣58,700,000元，或72.8%。我們的綜合少數股東應佔溢利包括來自尚都一期的所有溢利，於二零零六年為人民幣68,900,000元，而於二零零五年則為人民幣155,500,000元。

### 二零零五年與二零零四年比較

營業額。二零零五年由我們管理的業務的營業額為人民幣3,322,400,000元，較二零零四年的人民幣1,936,100,000元增加人民幣1,386,300,000元，或71.6%。增加主要由於已交付的建築面積增加，及平均售價增加所致。由我們管理的業務每平方米的平均售價由二零零四年的人民幣15,638元增加至二零零五年的人民幣16,130元，主要反映市場對北京市物業的需求普遍增加所致。

## 財務資料

我們的綜合營業額於二零零五年為人民幣3,842,400,000元而於二零零四年為人民幣2,332,200,000元。於二零零五年及二零零四年，我們的綜合平均售價(不包括有關已交付停車場的營業額及建築面積)分別為每平方米人民幣15,750元及每平方米人民幣15,266元。

下表載列所示期間各物業的營業額、已交付建築面積及平均售價資料。

物業	營業額 <sup>(1)</sup>		已交付總 建築面積 <sup>(2)</sup>		平均售價 <sup>(3)</sup>	
	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年
	(人民幣百萬元)		(平方米)		(人民幣/平方米)	
SOHO現代城 .....	16.4	8.6	1,424	826	11,517	10,412
建外SOHO .....	1,899.9	3,264.3	121,116	202,079	15,687	16,154
<b>由我們管理</b>						
的業務合計 .....	<b>1,916.3</b>	<b>3,272.9</b>	<b>122,540</b>	<b>202,905</b>	<b>15,638</b>	<b>16,130</b>
尚都一期 .....	395.5	508.4	28,895	37,181	13,687	13,674

(1) 不包括銷售停車場的營業額。

(2) 不包括已交付停車場的建築面積。

(3) 期內平均售價乃透過將第一欄及第二欄所示的營業額分別除以第三欄及第四欄所示的已交付總建築面積計算得出。

**已出售物業成本。**於二零零五年由我們管理的業務的已出售物業成本為人民幣1,660,500,000元，較二零零四年的人民幣1,104,200,000元增加人民幣556,300,000元，或50.4%。已出售物業成本的增幅，與已交付物業總建築面積的增幅大致相若，而已確認的土地及建築成本亦相應增加。土地成本佔已出售物業總成本的百分比由二零零四年的48.3%下降至二零零五年的43.0%，主要由於建外SOHO三期於二零零五年的土地成本較二零零四年減少所致。建外SOHO三期的土地已劃分為商業用地；而用作發展建外SOHO餘下數期的土地則劃分為商住兩用土地。商業用地的平均地價款一般高於住宅用地。請參閱「若干財務報表項目的概述－已出售物業成本。」

我們的綜合已出售物業成本於二零零五年為人民幣1,997,100,000元，而於二零零四年則為人民幣1,359,200,000元。

**毛利。**二零零五年由我們管理的業務的毛利為人民幣1,661,900,000元，較二零零四年的人民幣831,900,000元增加人民幣830,000,000元，或99.8%。二零零五年由我們管理的業務的毛利率為50.0%，而於二零零四年則為43.0%。毛利率增加，主要由於平均售價的增幅大於已出售物業成本的增幅所致。

我們的綜合毛利於二零零五年為人民幣1,845,300,000元，而於二零零四年則為人民幣973,000,000元。我們的綜合毛利率於二零零五年為48.0%，而於二零零四年則為41.7%。

## 財務資料

下表呈列所示期間已出售物業成本、毛利及毛利率的資料。

物業	已出售物業成本		毛利		毛利率	
	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年
	(人民幣百萬元)				(%)	(%)
SOHO現代城 .....	(29.0)	(6.8)	(12.6)	1.8	(76.8)	20.9
建外SOHO .....	(1,075.2)	(1,653.6)	844.5	1,660.1	44.0	50.1
<b>由我們管理</b>						
<b>的業務合計 .....</b>	<b>(1,104.2)</b>	<b>(1,660.4)</b>	<b>831.9</b>	<b>1,661.9</b>	<b>43.0</b>	<b>50.0</b>
尚都一期 .....	(255.0)	(336.7)	141.1	183.4	35.6	35.3

由於我們於本年度償還及確認部分建築成本，故此我們的SOHO現代城項目於二零零四年產生負毛利率。

**其他經營收益。**二零零五年由我們管理的業務的其他經營收益為人民幣26,000,000元，較二零零四年的人民幣19,600,000元增加人民幣6,400,000元，或32.7%。其他經營收益增加，主要由於經營長城腳下的公社所產生的收益增加及租金收入增加所致。我們的綜合其他經營收益於二零零五年為人民幣26,500,000元，而於二零零四年則為人民幣19,600,000元。

**銷售開支。**二零零五年由我們管理的業務的銷售開支為人民幣103,700,000元，較二零零四年的人民幣75,500,000元增加人民幣28,200,000元，或37.4%。銷售開支增加，主要由於佣金增加人民幣21,200,000元；為獎勵我們的物業買家而豁免的物業管理費增加人民幣5,900,000元；以及廣告與宣傳開支增加人民幣5,900,000元，上述各項的增幅與營業額的增幅一致。我們的綜合銷售開支於二零零五年為人民幣113,500,000元，而於二零零四年則為人民幣83,500,000元。

**行政開支。**二零零五年由我們管理的業務的行政開支為人民幣72,300,000元，較二零零四年的人民幣71,100,000元輕微增加人民幣1,200,000元，或1.7%。我們的綜合行政開支於二零零五年為人民幣98,200,000元，而於二零零四年則為人民幣83,100,000元。行政開支增加，主要由於尚都一期的行政開支增加人民幣13,900,000元所致。

**其他經營開支。**二零零五年由我們管理的業務的其他經營開支為人民幣13,600,000元，較二零零四年的人民幣19,600,000元減少人民幣6,000,000元，或30.6%。由於我們過往為籌備首次公開招股而產生人民幣13,500,000元的開支，於二零零四年由我們管理的業務的其他經營開支因而增加。我們於二零零五年及二零零四年的綜合其他經營開支與由我們管理的業務的其他經營開支相同。

**經營溢利。**二零零五年由我們管理的業務的經營溢利為人民幣1,498,300,000元，較二零零四年的人民幣685,300,000元增加人民幣813,000,000元，或118.6%。由我們管理的業務於二零零五年的經營利潤率為45.1%，而二零零四年則為35.4%。經營利潤率增加，主要由於我們的毛利率增加所致。

## 財務資料

利息收入。二零零五年由我們管理的業務的利息收入為人民幣14,200,000元，較二零零四年的人民幣8,800,000元增加人民幣5,400,000元，或61.4%。利息收入增加，主要由於銷售建外SOHO五期、六期及七期而收取的銷售按金增加所致。我們的綜合利息收入於二零零五年為人民幣15,800,000元，而於二零零四年則為人民幣8,800,000元。

融資成本。由我們管理的業務的融資成本於二零零五年為人民幣500,000元，而二零零四年為人民幣1,500,000元。減少因二零零五年償還銀行貸款所致。二零零五年我們的綜合融資成本為人民幣8,800,000元，較二零零四年的人民幣8,100,000元增加人民幣700,000元，或8.6%。我們於二零零五年及二零零四年的大部分綜合融資成本因尚都一期所致。

政府資助。我們於二零零五年僅收取人民幣82,000元的政府資助，而於二零零四年，我們就旗下SOHO現代城項目獲授政府資助人民幣1,700,000元。

除稅前溢利。由於上述因素，由我們管理的業務於二零零五年的除稅前溢利為人民幣1,512,100,000元，較二零零四年的人民幣694,300,000元增加人民幣817,800,000元，或117.8%。我們的綜合除稅前溢利於二零零五年為人民幣1,653,600,000元，而於二零零四年則為人民幣808,800,000元。

所得稅。二零零五年，由我們管理的業務的中國企業所得稅及土地增值稅分別合共為人民幣388,900,000元及人民幣333,000,000元，較二零零四年的人民幣190,800,000元及人民幣151,500,000元分別增加103.8%及119.8%。中國企業所得稅及土地增值稅增加，與我們的除稅前溢利及毛利增幅大致相若。於二零零四年，由我們管理的業務的實際中國企業所得稅率為27.5%，而二零零五年為25.7%。我們的綜合中國企業所得稅及土地增值稅於二零零五年分別為人民幣425,800,000元及人民幣362,700,000元，於二零零四年分別為人民幣207,900,000元及人民幣176,500,000元。

本公司權益持有人應佔溢利。由於上述因素，本公司權益持有人應佔溢利達人民幣709,600,000元，較二零零四年的人民幣317,900,000元增加人民幣391,700,000元，或123.2%。尚都一期的所有溢利乃少數股東權益應佔，因此，並不會對本公司權益持有人應佔溢利造成影響。二零零五年，本公司權益持有人應佔年內溢利佔由我們管理的業務營業額的百分比為21.4%，而二零零四年則為16.4%。

少數股東應佔溢利。由我們管理的業務的少數股東應佔溢利為人民幣80,600,000元，較二零零四年的人民幣34,100,000元增加人民幣46,500,000元，或136.4%。我們的綜合少數股東應佔溢利包括尚都一期的所有溢利，於二零零五年為人民幣155,500,000元，而於二零零四年則為人民幣106,500,000元。

## 財務資料

### 資產負債表資料摘要

	綜合			
	於十二月三十一日			於三月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	(人民幣百萬元)			
<b>非流動資產</b>				
物業及設備 .....	177.0	281.3	441.1	439.6
投資 .....	16.5	16.5	16.5	16.5
受限制銀行存款 .....	278.9	311.8	340.9	338.2
非流動資產總值 .....	472.4	609.6	798.5	794.3
<b>流動資產</b>				
發展中物業及持作 待售落成物業 .....	3,701.3	3,396.9	5,737.5	6,919.3
貿易應收賬款及應收貸款 .....	45.4	36.1	135.4	55.7
預付開支及其他應收款項 .....	548.0	222.2	298.4	383.9
應收關連人士款項及墊款予關連人士 .....	88.9	353.8	378.7	868.0
受限制銀行存款 .....	130.4	—	—	—
現金及現金等值項目 .....	1,409.4	1,309.5	1,081.1	1,470.1
流動資產總值 .....	5,923.4	5,318.5	7,631.1	9,697.0
<b>流動負債</b>				
短期銀行貸款 .....	274.1	—	—	—
應計建築開支及其他應付款項 .....	939.0	949.4	628.8	981.5
銷售訂金 .....	3,995.9	2,623.6	4,078.7	4,685.0
應付關連人士款項及關連人士墊款 .....	290.9	29.0	50.4	14.9
應繳所得稅 .....	405.6	1,052.4	1,281.4	1,255.3
流動負債總額 .....	5,905.5	4,654.4	6,039.3	6,936.7
流動資產淨值 .....	17.9	664.1	1,591.8	2,760.3
總資產減流動負債 .....	490.3	1,273.7	2,390.3	3,554.6
<b>非流動負債</b>				
應付合約保留金 .....	28.1	66.3	67.5	53.3
長期銀行貸款 .....	—	—	800.0	2,000.0
非流動負債總額 .....	28.1	66.3	867.5	2,053.3
資產淨值 .....	462.2	1,207.4	1,522.8	1,501.3
<b>資本及儲備</b>				
股本 .....	79.6	79.6	79.6	79.6
儲備 .....	265.0	896.5	1,280.6	1,288.9
本公司權益股東應佔權益總額 .....	344.6	976.1	1,360.2	1,368.5
少數股東權益 .....	117.6	231.3	162.6	132.8
權益總額 .....	462.2	1,207.4	1,522.8	1,501.3

## 財務資料

	由我們管理的業務			
	於十二月三十一日			於三月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	(人民幣百萬元)			
<b>非流動資產</b>				
物業及設備 .....	177.0	281.3	441.1	439.6
投資 .....	16.5	16.5	16.5	16.5
受限制銀行存款 .....	262.0	253.9	283.9	281.5
非流動資產總值 .....	<u>455.5</u>	<u>551.7</u>	<u>741.5</u>	<u>737.6</u>
<b>流動資產</b>				
發展中物業及持作 待售落成物業 .....	3,090.5	3,127.6	5,709.3	6,891.1
貿易應收賬款及應收貸款 .....	22.9	28.8	93.1	53.5
預付開支及其他應收款項 .....	533.4	221.4	298.2	382.5
應收關連人士款項及 墊款予關連人士 .....	83.5	144.2	196.0	669.5
受限制銀行存款 .....	130.4	—	—	—
現金及現金等值項目 .....	1,109.3	1,291.6	1,060.4	1,456.0
流動資產總值 .....	<u>4,970.0</u>	<u>4,813.6</u>	<u>7,357.0</u>	<u>9,452.6</u>
<b>流動負債</b>				
短期銀行貸款 .....	274.1	—	—	—
應計建築開支及其他應付款項 .....	585.4	637.2	441	820.3
銷售訂金 .....	3,711.1	2,561.1	4,078.5	4,683.7
應付關連人士款項及關連人士墊款 .....	33.2	29.0	48.1	12.6
應繳所得稅 .....	366.2	973.9	1,175	1,150.8
流動負債總額 .....	<u>4,970.0</u>	<u>4,201.2</u>	<u>5,742.6</u>	<u>6,667.4</u>
流動資產淨值 .....	<u>—</u>	<u>612.4</u>	<u>1,614.4</u>	<u>2,785.2</u>
總資產減流動負債 .....	<u>455.5</u>	<u>1,164.1</u>	<u>2,355.9</u>	<u>3,522.8</u>
<b>非流動負債</b>				
應付合約保留金 .....	28.1	66.3	67.5	53.3
長期銀行貸款 .....	—	—	800.0	2,000.0
非流動負債總額 .....	<u>28.1</u>	<u>66.3</u>	<u>867.5</u>	<u>2,053.3</u>
資產淨值 .....	<u>427.4</u>	<u>1,097.8</u>	<u>1,488.4</u>	<u>1,469.5</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本 .....	79.6	79.6	79.6	79.6
儲備 .....	265.0	896.5	1,280.6	1,288.9
本公司權益股東應佔權益總額 .....	<u>344.6</u>	<u>976.1</u>	<u>1,360.2</u>	<u>1,368.5</u>
少數股東權益 .....	82.8	121.7	128.2	101.0
權益總額 .....	<u>427.4</u>	<u>1,097.8</u>	<u>1,488.4</u>	<u>1,469.5</u>

## 財務資料

由我們管理的業務於二零零五年的流動資產淨值為人民幣612,400,000元，而二零零四年的流動資產淨值為零。流動資產淨值增加主要由於在交付預售物業時將銷售按金確認作營業額而導致銷售按金減少人民幣1,150,000,000元，部分由應課稅收入增加帶來人民幣607,700,000元的應課稅增額所抵銷。由我們管理的業務的流動資產淨值於二零零六年進一步增加至人民幣1,614,400,000元，主要由於我們的新項目所產生的成本增加，導致發展中物業及持作待售落成物業增加人民幣2,581,700,000元所致，部分由反映我們進行的預售的人民幣1,517,400,000元銷售按金增額所抵銷。於二零零七年三月三十一日，由我們管理的業務的流動資產淨值進一步增至人民幣2,785,200,000元，主要由於發展中物業及持作待售落成物業增加人民幣1,181,800,000元，而後者主要由於我們收購三里屯SOHO的地塊所致。

### 流動資金及資金來源

我們的現金主要用作支付我們的土地收購成本及建築成本，以及作為營運資金及經營費用。迄今為止，我們主要透過來自經營活動的現金流量應付我們的流動資金需求，如預售旗下物業所得款項等，其次亦倚賴銀行借貸。在可見未來，我們認為，內部產生的現金流量、銀行貸款、是次全球發售及其他資本市場活動所得款項足以應付我們的流動資金需求。

下表呈列所示期間內來自我們的綜合現金流量表及有關由我們管理的業務的現金流量數據摘要。下表所載的現金流量數據摘要來自本招股章程附錄一A會計師報告「組織結構和編製基準」項下所載資料。請參閱「一經營業績」，以了解尚都一期的財務影響詳情。

	綜合				
	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年 (未經審核)	二零零七年
	(人民幣百萬元)				
經營活動所得／(所用)					
現金淨額 .....	689.0	644.1	(790.4)	108.2	(78.4)
投資活動所得／(所用)					
現金淨額 .....	267.8	(142.6)	(41.9)	(28.0)	(599.6)
融資活動(所用)／所得					
現金淨額 .....	(369.6)	(601.4)	603.9	—	1,067.0
現金及現金等值項目					
增加／(減少)淨額 .....	587.2	(99.9)	(228.4)	80.2	389.0
年／期末現金及 現金等值項目 .....	1,409.4	1,309.5	1,081.1	1,389.7	1,470.1



## 財務資料

### 由我們管理的業務

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零六年 (未經審核)	二零零七年
	(人民幣百萬元)				
經營活動所得／(所用)					
現金淨額 .....	807.0	420.7	(927.7)	83.3	(117.2)
投資活動所得／(所用)					
現金淨額 .....	141.8	105.3	(69.7)	(37.1)	(584.1)
融資活動(所用)／所得					
現金淨額 .....	(430.8)	(343.7)	766.2	—	1,096.9
現金及現金等值項目					
增加／(減少)淨額 .....	518.0	182.3	(231.2)	46.2	395.6
年／期末現金及 現金等值項目 .....	1,109.3	1,291.6	1,060.4	1,337.8	1,456.0

### 來自經營活動的現金流量

我們來自經營業務的現金流入主要來自預售及銷售物業。我們經營業務的現金流出主要包括發展中物業及持作待售落成物業的開支。

截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的經營活動所用現金淨額為人民幣117,200,000元。該現金流出主要由於發展中物業及持作待售落成物業增加人民幣1,159,500,000元，後者主要由於我們收購三里屯SOHO的地塊，而部分主要被朝外SOHO、SOHO尚都及建外SOHO七期的預售所收取的銷售按金增加人民幣605,200,000元、收購三里屯SOHO土地的應計土地成本、建築開支及其他應付款項，以及來自其他項目的應計開支增加人民幣445,000,000元所抵銷。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的綜合經營活動所用現金淨額為人民幣78,400,000元。

二零零六年，由我們管理的業務的經營活動所用現金淨額為人民幣927,700,000元，此現金流出主要由於發展中物業成本增加人民幣2,659,300,000元所致，而發展中物業成本增加，則主要由於我們就三里屯SOHO及光華路SOHO項目產生的土地收購成本所致，惟部分以預售朝外SOHO、建外SOHO七期及SOHO尚都項目而增加的銷售按金人民幣1,517,400,000元，及計入營運資金變動前的經營溢利人民幣700,700,000元抵銷。我們於二零零六年的綜合經營活動所用現金淨額為人民幣790,400,000元。

二零零五年，由我們管理的業務的經營活動所得現金淨額為人民幣420,700,000元，此現金流入主要來自計入營運資金變動前的經營溢利人民幣1,516,500,000元，惟部分因我們於交付該等項目時將我們銷售建外SOHO項目四期、五期及六期所得銷售按金確認為營業額以致銷售按金減少人民幣1,150,000,000元而被抵銷。我們於二零零五年的綜合經營業務所得現金淨額為人民幣644,100,000元。

## 財務資料

二零零四年，由我們管理的業務的經營活動所得現金淨額為人民幣807,000,000元，此現金流入主要來自計入營運資金變動前的經營溢利人民幣698,200,000元，以及預售建外SOHO項目四期、五期及六期而增加的銷售按金人民幣1,437,700,000元，惟部分因下述事項被抵銷：由於償還因我們收購建華置地由華遠提供的墊款及應付華遠的相關利息而使應付關連人士款項減少人民幣783,900,000元；應計建築開支、其他應付款項及應付合約保留金因結算該等款項而減少人民幣48,400,000元；以及預付開支及其他應收款項增加人民幣248,400,000元。我們於二零零四年的綜合經營活動所得現金淨額為人民幣689,000,000元。

### 來自投資活動的現金流量

我們的投資活動主要包括墊款予關連人士及關連人士還款、受限制銀行存款、收購附屬公司及資本開支。

截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的投資活動所用現金淨額為人民幣584,100,000元。該現金流出主要由於墊款予關連人士人民幣644,100,000元，而部分被關連人士償還人民幣63,300,000元所抵銷。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的綜合投資活動所用現金淨額為人民幣599,600,000元。

二零零六年，由我們管理的業務的投資活動所用現金淨額為人民幣69,700,000元，主要包括墊款予關連人士人民幣66,800,000元、資本開支人民幣23,800,000元，以及受限制銀行存款增加人民幣30,000,000元，部分因關連人士還款人民幣50,900,000元所抵銷。我們於二零零六年的綜合投資活動所用現金淨額為人民幣41,900,000元。

二零零五年，由我們管理的業務的投資活動所得現金淨額為人民幣105,300,000元，主要因受限制銀行存款減少人民幣138,500,000元，部分因墊款予關連人士人民幣33,000,000元所抵銷。按綜合基準，我們於二零零五年的投資活動所用現金淨額為人民幣142,600,000元，主要由於建華置地就尚都一期而給予華遠的墊款所致。

二零零四年，由我們管理的業務的投資活動所得現金淨額為人民幣141,800,000元，主要包括收購建華所產生的現金流入淨額人民幣127,000,000元。我們於二零零四年的綜合投資活動所得現金淨額為人民幣267,800,000元。

### 來自融資活動的現金流量

我們的融資活動主要包括銀行借款、股息及分派，以及關連人士墊款及還款予關連人士。

截至二零零七年三月三十一日止三個月，由我們管理的業務的融資活動所得現金淨額為人民幣1,096,900,000元。該現金流入主要來自中國中信銀行的銀行貸款所得款項人民幣1,200,000,000元，而部分被向少數股東支付人民幣103,000,000元的分派所抵銷。截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們的綜合融資活動所得現金淨額為人民幣1,067,000,000元。

二零零六年，由我們管理的業務的融資活動所得現金淨額為人民幣766,200,000元，主要為來自銀行貸款所得款項人民幣800,000,000元。按綜合基準，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣603,900,000元。

## 財務資料

二零零五年，由我們管理的業務的融資活動所用現金淨額為人民幣343,700,000元，主要包括償還銀行貸款人民幣247,100,000元及已付股息人民幣78,200,000元。我們於二零零五年的融資活動所用現金淨額為人民幣601,400,000元。

二零零四年，由我們管理的業務的融資活動所用現金淨額為人民幣430,800,000元，主要包括償還銀行貸款人民幣498,300,000元及已支付的股息人民幣88,300,000元，部分因銀行貸款所得款項人民幣150,000,000元及關連人士墊款人民幣24,900,000元而抵銷。我們於二零零四年的融資活動所用現金淨額為人民幣369,600,000元。

### 債務及或然負債

#### 銀行借款

我們於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日、二零零七年三月三十一日以及二零零七年七月三十一日(即確認債務聲明的最後實際可行日期)的銀行借款載列如下：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日	於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年
	(人民幣百萬元)				
短期銀行借款.....	274.1	—	—	—	—
長期銀行借款.....	—	—	800.0	2,000.0	2,000.0
銀行借款總額.....	274.1	—	800.0	2,000.0	2,000.0

於二零零六年十二月三十一日的貸款結餘人民幣800,000,000元以光華路SOHO及長城腳下的公社的土地使用權(賬面總值為人民幣706,500,000元)作抵押，並由潘先生、張女士、建華及北京朝外擔保。根據貸款協議，信貸融通額度合共達人民幣1,000,000,000元，其中人民幣800,000,000元已於二零零六年十二月三十一日提取。該筆貸款按年息6.30厘計息，並須於二零零八年十二月十四日償還。

於二零零七年三月三十一日的該筆來自中國中信銀行的貸款結餘人民幣2,000,000,000元，由光華路SOHO、三里屯SOHO、朝外SOHO及長城腳下的公社的土地使用權(賬面總值為人民幣5,323,300,000元)作抵押，並由潘先生及張女士、建華、北京朝外及紅石建外擔保。於二零零七年第一季，年利率為6.30厘，並於二零零七年第二季調整為每年6.57厘及於二零零七年七月一日後調整為6.75厘。銀行貸款中的人民幣1,000,000,000元須於二零零八年十二月償還，而另一筆人民幣1,000,000,000元須於二零零九年二月償還。潘先生及張女士為銀行貸款提供擔保，而其後已於二零零七年六月二十一日解除擔保。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，我們的資本負債比率(以銀行及計息借款總額除以總資產計算)分別為4.29%、0%、9.49%及19.06%。

## 財務資料

經扣減我們於二零零七年三月三十一日的銀行及計息借款總額，來自全球發售（不包括行使超額配股權）所籌得的估計所得款項（「經調整借款」）合共為人民幣5,450,000,000元（假設發售價為每股發售股份6.30港元（即預期發售價範圍的最低價）），或人民幣7,863,000,000元（假設發售價為每股發售股份8.30港元（即預期發售價範圍的最高價））。

### 應付關連人士款項及關連人士墊款

下表呈列所示日期應付關連人士款項及關連人士墊款：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日	於七月 三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零七年
	(人民幣百萬元)				
京泰新港城 <sup>(1)</sup> .....	24.9	—	—	—	—
華遠 <sup>(2)</sup> .....	257.7	—	—	—	—
China Link Group Ltd. <sup>(3)</sup> ...	—	20.5	48.1	—	—
紅石實業 <sup>(4)</sup> .....	—	—	—	12.4	—
北京利騰房地產諮詢 有限公司 <sup>(5)</sup> .....	—	—	—	0.2	—
其他 .....	8.3	8.5	2.3	2.3	—
合計 .....	290.9	29.0	50.4	14.9	—

附註：

- (1) 於二零零四年十二月三十一日的結餘人民幣24,900,000元，指來自京泰新港城項目的投資者北京控股投資管理有限公司的墊款，乃無抵押、不計息及並無固定還款期。餘額已於二零零五年清償。京泰新港城項目已於二零零五年取消。
- (2) 於二零零四年十二月三十一日的結餘人民幣257,700,000元，指華遠就尚都一期作出的墊款以及建華置地就尚都一期應付華遠的相關利息。該等墊款按6.6厘計息、無抵押及無固定還款期。該等墊款已於二零零五年清償。有關尚都一期財政影響的詳情，請參閱「一經營業績。」
- (3) China Link Group Ltd.（「China Link」）是一家由張女士控制的公司。該等結餘不計息、無抵押及無固定還款期。該等結餘將於上市前清償。
- (4) 於二零零七年三月三十一日的結餘指就向紅石實業收購紅石建外5%股權而應付紅石實業的代價。
- (5) 於二零零七年三月三十一日的結餘指就向北京利騰收購新石房地產經紀20%股權而應付北京利騰的代價。

此外，紅石實業與若干銀行訂立了協議，為授予我們若干物業買家的按揭貸款提供擔保。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，紅石實業提供的擔保分別約達人民幣148,700,000元、人民幣103,000,000元、人民幣94,400,000元及人民幣93,400,000元。擔保期一般介乎二至十七年。

## 財務資料

### 承擔及或然負債

#### 承擔

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，我們就未於財務報表內撥備的發展中物業有以下承擔：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	(人民幣百萬元)			
已訂約 .....	—	931.9	411.3	808.5
已授權但未訂約 .....	507.3	234.3	2,418.6	2,327.9
	<u>507.3</u>	<u>1,166.2</u>	<u>2,829.9</u>	<u>3,136.4</u>

我們就發展中物業的承擔增加反映我們新項目的數目及規模均有所上升。特別是，於二零零六年十二月三十一日的結餘主要與北京搜候及北京山石進行的兩個新項目有關。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，我們就注資於我們的股本投資而有以下承擔：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	(人民幣百萬元)			
已訂約 .....	274.0	101.7	98.4	103.9
已授權但未訂約 .....	—	—	—	673.8
	<u>274.0</u>	<u>101.7</u>	<u>98.4</u>	<u>777.7</u>

下表呈列我們於二零零七年三月三十一日為旗下項目作出承擔的資料：

	有關已訂約發展 成本的資本承擔	預期於下列日期 前支出資本承擔
	(人民幣百萬元)	
建外SOHO .....	142.5	二零零七年第三季
長城腳下的公社 .....	38.1	二零零七年第三季
尚都二期及三期 .....	76.7	二零零七年第三季
朝外SOHO .....	341.8	二零零七年第四季
光華路SOHO .....	154.0	二零零八年第四季
三里屯SOHO .....	55.4	二零零八年第四季
合計 .....	<u>808.5</u>	

## 財務資料

於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月內，我們並無重大經營租約承擔。

在計算我們的承擔總額時，並無計及集團內公司間負債。

### 擔保

於我們的日常業務過程中，我們就提供予物業買家的按揭貸款與商業銀行訂立協議，據此，我們就旗下物業大部分買家的置業按揭全數提供擔保。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日、二零零七年三月三十一日及二零零七年七月三十一日(即就債務聲明而言的最後實際可行日期)，我們擔保的按揭結欠金額分別為人民幣3,263,200,000元、人民幣2,588,700,000元、人民幣2,823,200,000元及、人民幣2,741,300,000元及人民幣3,120,200,000元。除部分按揭貸款的擔保為期一般介乎七至十七年不等外，擔保將一般於我們旗下物業買家取得有關物業權證並將其抵押予商業銀行後解除，而有關手續一般於物業單位交付買家後兩年內完成。此外，我們須向按揭銀行提供此結餘的部分作為存款，一般為按揭金額約5%但不超過10%，作為我們為買家按揭提供擔保的保證金，直至該名買家取得物業權證並將其抵押予商業銀行為止，而有關手續一般於物業單位交付買家後兩年內完成。所須按金的百分比一般於考慮諸如我們的信貸紀錄及市場慣例等因素進行磋商後，載於與商業銀行訂立的有關按揭貸款合作協議內。倘一名客戶未能支付其按揭款項，則持有按揭的銀行可從訂金中扣除應付款項，並要求有關項目附屬公司立即根據擔保償還全部尚未償還的結餘。於二零零四年、二零零五年、二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日，有關按揭銀行因我們的客戶拖欠付款而從我們的按金中累積扣除的總額分別約為人民幣7,800,000元、人民幣11,900,000元、人民幣6,100,000元及人民幣6,400,000元。該等扣除款項足以應付有關擔保下的付款責任，而拖欠付款並不會對我們的財務狀況進一步造成影響。

我們定期監察該等擔保的狀況，以識別是否有可能產生虧損，並當可以估計虧損時，於我們的損益賬內確認任何該等虧損。於二零零七年三月三十一日，我們不大可能須根據擔保作出付款，因此，並無對因根據該等擔保安排下的擔保責任產生的虧損承擔責任。

### 針對物業缺陷提供的保修

我們按中國法律及法規所訂明，針對若干物業缺陷的情況向旗下物業買家提供為期一至五年的保修，而興建有關物業的有關承建商亦會向我們提供背對背的保證。

### 法律方面的或然事項

於我們的正常業務過程中，我們牽涉入法律訴訟及其他法律程序中。儘管該等或然事項、法律訴訟或其他法律程序現時尚未有定案，我們相信該等法律程序將不會產生對我們的財政狀況、流動資金或經營業績構成重大不利影響的法律責任。

## 財務資料

### 資產負債表外安排

於二零零七年三月三十一日，我們並無任何資產負債表外安排。

### 應收關連人士款項及墊款予關連人士

下表呈列於所示日期的應收關連人士款項及墊款予關連人士：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	(人民幣百萬元)			
紅石實業 <sup>(1)</sup> .....	35.0	38.1	37.3	—
China Link Group Ltd <sup>(2)</sup> .....	16.8	39.4	70.0	15.5
鴻運 <sup>(3)</sup> .....	6.2	6.2	6.2	6.2
海南利騰 <sup>(4)</sup> .....	0.5	8.3	15.3	—
京泰新港城 <sup>(5)</sup> .....	8.7	7.9	—	—
北京華遠房地產經紀 有限公司 <sup>(6)</sup> .....	5.4	2.7	—	—
潘先生 <sup>(7)(9)</sup> .....	15.0	42.3	63.3	—
張女士 <sup>(7)(9)</sup> .....	—	2.0	0.1	—
華遠 <sup>(8)</sup> .....	—	206.9	182.7	198.5
北京丹石投資管理 有限公司 <sup>(9)</sup> .....	—	—	—	644.1
其他 .....	1.3	—	3.8	3.7
合計 .....	<u>88.9</u>	<u>353.8</u>	<u>378.7</u>	<u>868.0</u>

附註：

- (1) 紅石實業是由潘先生控制的公司。紅石實業於二零零三年向我們借入人民幣21,165,000元。截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度，該等墊款分別按5.49厘及5.58厘計息，而截至二零零六年十二月三十一日止年度則不計利息。該等墊款為無抵押及無固定還款期。於結算日的結餘相等於有關墊款加相關利息，於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日分別為人民幣22,196,000元、人民幣22,886,000元及人民幣22,103,000元，及我們代表紅石實業支付的開支，於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日分別為人民幣12,836,000元、人民幣15,211,000元及人民幣15,211,000元。代表紅石實業支付的開支為免息、無抵押及無固定還款期。
- (2) China Link於香港開立銀行戶口，代表我們收取來自海外物業買家的銷售所得款項。該等結餘指China Link如上收取的銷售所得款項，為免息、無抵押及無固定還款期。是項安排已於二零零六年八月終止，並將不會於上市後繼續。
- (3) 該結餘涉及中鴻天的投資者鴻運於二零零二年向中鴻天購入的若干物業單位。該結餘為免息、無抵押及無固定還款期。
- (4) 海南利騰為潘先生控制的公司。海南利騰代表我們管理博鰲凱賓斯基，而該等結餘指我們就此向海南利騰墊支的營運資金及開業前開支。該等墊款為免息、無抵押及無固定還款期。

## 財務資料

- (5) 該等結餘與二零零四年向北京京泰新港城房地產開發有限公司(「京泰新港城」)提供的墊款人民幣8,672,000元有關。京泰新港城是我們與其他方共同控制的實體，於二零零四年成立，其後於二零零六年取消註冊，過去並無經營任何業務。該等墊款為免息、無抵押及無固定還款期。該等墊款已於二零零六年前悉數清償。
- (6) 北京華遠房地產經紀有限公司為華遠的附屬公司，就尚都一期向建華置地提供促銷服務。該等結餘指有關上述服務的預付銷售佣金。該等結餘為免息、無抵押及無固定還款期。華遠管理及承擔與尚都一期有關的風險及回報。因此，根據香港財務報告準則，於本公司的綜合財務報表內，華遠被視為本公司的關連人士。有關香港財務報告準則對「關連人士」所下定義，請參閱本招股章程附錄一A「會計師報告」附註1(s)。有關尚都一期財務影響的詳情，請參閱「一經營業績」。
- (7) 該等結餘指墊款予潘先生及張女士，該等墊款為免息、無抵押及無固定還款期。
- (8) 於二零零五年及二零零六年十二月三十一日的結餘，指建華置地就尚都一期向華遠提供的墊款。該等墊款為免息、無抵押及無固定還款期。華遠管理及承擔與尚都一期有關的風險及回報。因此，根據香港財務報告準則，於本公司的綜合財務報表內，華遠被界定為本公司的關連人士。有關香港財務報告準則對「關連人士」所下定義，請參閱本招股章程附錄一A所載「會計師報告」附註1(s)。有關尚都一期財政影響的詳情，請參閱「一經營業績」。
- (9) 於二零零七年三月三十一日的結餘指給予北京丹石投資管理有限公司(一家由潘先生控制的公司)的墊款。該結餘為免息、無抵押及無固定還款期。
- (10) 截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月，向潘先生、張女士及彼等控制的公司提供的墊款的最高結餘如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年
	(人民幣百萬元)			
紅石實業 .....	35.0	38.1	38.1	37.3
China Link Group Ltd ...	29.6	45.4	70.0	70.0
海南利騰 .....	0.5	8.3	15.3	15.3
潘先生 .....	15.0	42.3	63.3	63.3
張女士 .....	—	2.0	2.0	0.1

除上文第(3)、(8)及(9)項外，所有應收關連人士款項及墊款予關連人士均已清償。

### 資本開支

於二零零四年、二零零五年、二零零六年及截至二零零七年三月三十一日止三個月，我們分別產生人民幣3,500,000元、人民幣6,800,000元、人民幣23,800,000元及人民幣5,800,000元的資本開支，主要包括裝修酒店物業及辦公室設備的開支。

### 營運資金

經計入我們從全球發售所得款項淨額及我們的經營現金流量後，我們相信我們有足夠營運資金應付目前及自本招股章程刊發日期起計未來十二個月的資金需求。



### 有關市場風險的量化及質化披露

我們在日常業務過程中面臨多種市場風險，包括利率變動的風險、外匯風險及通脹風險。

#### 利率

我們承受的利率風險來自我們的債務利率波動。於二零零四年十月二十八日，中國人民銀行將其基準借貸及存款利率分別調升0.27%至5.58%（就一年期人民幣貸款而言）及2.25%（就一年期存款而言），由二零零四年十月二十九日起生效。這是借貸利率及存款利率分別自一九九五年七月及一九九三年七月以來作出的首次調升。中國人民銀行亦取消了人民幣借貸利率上限，並容許銀行將存款利率下調至低於中國人民銀行的基準利率。於二零零六年四月二十八日、二零零六年八月十九日、二零零七年三月十八日、二零零七年五月十九日、二零零七年七月二十一日、二零零七年八月二十二日及二零零七年九月十四日，中國人民銀行分別調高一年期人民幣貸款的基準借貸利率，首三次調升0.27%，其後三次調升0.18%及最近一次調升0.27%。一年期人民幣貸款的現行借貸利率為每年7.29%。其他不同年期的借貸利率亦相應調升。現階段難以預測近期利率上調會否對我們的業務或對中國房地產行業整體構成不利影響，但利率上調可導致我們的借貸成本增加。上述任何發展一旦成為事實，均會對我們的營業額、毛利及收入淨額構成不利影響。中國的銀行貸款及透支利率視乎中國法規而定。

#### 外匯

我們主要以人民幣經營業務。於二零零五年七月二十一日，中國政府改變了人民幣與美元掛鈎的政策。根據新政策，人民幣可參考一籃子若干外幣，在有限及受規管的範圍內波動。是項政策變動導致近期人民幣兌美元的匯價上升。中國政府可能採取進一步行動，以致未來匯率與現行或過往的匯率有大幅差異。人民幣貶值會對我們向中國境外投資者支付的任何股息的價值構成不利影響，亦會導致我們向供應商採購採用進口材料製成的貨物的價格增加。然而，如我們未能及時將全球發售所得款項轉換為人民幣，則人民幣增值亦會對全球發售所得款項的價值構成不利影響。

#### 通脹

近年來，中國未曾經歷重大通脹，因此過去三年通脹並無對我們的業務構成重大影響。國家統計局的資料顯示，中國整體國家通脹率如按整體消費者物價指數代表，於二零零六年約為1.5%；於二零零五年約為1.8%；而於二零零四年則約為3.9%。

### 上市規則規定作出的披露

我們確認，於最後實際可行日期，我們並不知悉有任何須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露的情況。

## 財務資料

### 截至二零零七年十二月三十一日止年度的溢利預測<sup>(1)</sup>

本公司權益股東應佔預測綜合溢利<sup>(2)</sup> ..... 不少於人民幣1,624,000,000元  
(相等於約1,674,000,000港元)

未經審核備考預測每股盈利

全面攤薄<sup>(3)</sup> ..... 人民幣0.324元 (相等於約0.334港元)  
加權平均<sup>(4)</sup> ..... 人民幣0.401元 (相等於約0.413港元)

- (1) 上述溢利預測並不包括我們建議收購北京丹石於天安門南(前門)項目的權益或須進行公開招標的11塊地塊產生的任何潛在收益或負債。
- (2) 編製上述溢利預測所依據的基準及假設載於本招股章程附錄三。
- (3) 按備考全面攤薄基準計算的預測每股盈利，是根據截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司權益股東應佔預測綜合溢利，並假設本公司已自二零零七年一月一日起上市及於整個年度已發行合共5,012,058,000股股份(包括緊隨全球發售完成後假設已發行的5,000,000,000股股份(於超額配股權獲行使前)，及於二零零七年一月一日根據首次公開招股前購股權計劃項下授出的所有購股權獲行使而假設已發行的12,058,000股股份)計算，但並不計及購股權計劃項下的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) 按加權平均基準計算的預測每股盈利，是根據截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司權益股東應佔預測綜合溢利，及於全球發售完成後，截至二零零七年十二月三十一日止年度內已發行股份4,051,369,863股的加權平均數計算，但並不計及根據超額配股權獲行使及購股權計劃項下的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份。

### 股息政策

我們的董事擬以港元宣派按每股計算的股份的股息(如有)，並以港元支付該等股息。任何財政年度的末期股息須經股東批准作實。

考慮我們的財政狀況後，在若干限制的規限下及如並無出現任何可能減少可供分派金額的情況(不論是錄得虧損或其他原因)，目前我們的董事擬就截至二零零七年十二月三十一日止年度向我們的股東分派不少於我們可供分派溢利的15%，並就往後的年度分派我們可供分派溢利的一部分。然而，概無保證任何年度將會宣派或分派該金額或任何金額的股息。

### 可分派儲備

於二零零七年三月三十一日，我們可供分派予本公司股東的儲備達人民幣126,000,000元。

## 財務資料

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為本公司根據「附錄一A—本集團的會計師報告」所載本公司於二零零七年三月三十一日的綜合有形資產淨值編製的經調整有形資產淨值報表，經調整如下：

	本公司 權益股東 於二零零七年 三月三十一日 應佔經審核綜合 有形資產淨值	加：估計全球 發售所得 款項淨額	未經審核備考 經調整有形 資產淨值	未經審核備考 經調整每股 有形資產淨值
	人民幣百萬元 <sup>(1)</sup>	人民幣百萬元 <sup>(2)</sup>	人民幣百萬元	人民幣元 <sup>(3)</sup>
根據發售價每股				
6.30港元計算 .....	1,368	7,226	8,594	1.72
根據發售價每股				
8.30港元計算 .....	1,368	9,565	10,933	2.19

- (1) 本公司權益股東應佔經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一A所載的「本集團的會計師報告」。
- (2) 全球發售的估計所得款項淨額乃根據發售價每股股份6.30港元／8.30港元計算，並已扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支。概無計入因行使超額配股權而可能發行的任何股份或因行使購股權計劃授出或可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份。
- (3) 未經審核備考綜合每股有形資產淨值，乃按假設緊隨全球發售後已發行5,000,000,000股股份計算，惟並無計入因行使超額配股權及因行使購股權計劃授出或可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份。
- (4) 本集團的物業於二零零七年六月三十日的估值詳情載於本招股章程附錄四。根據本集團的會計政策，酒店物業以成本值減累計折舊及減值虧損列賬，並不計入任何重估盈餘。倘已計入本集團酒店物業的重估盈餘，則會發生每年約人民幣68,000,000元額外折舊開支。

### 無重大逆轉

董事確認，自二零零七年三月三十一日以來，我們的財政或業務狀況概無任何重大逆轉。