

以下是獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製的報告全文，以供收錄於本售股章程。如本售股章程附錄十「送呈公司註冊處的文件及備查文件——備查文件」一節所述，下列會計師報告的副本可供查閱。



香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

敬啟者：

引言

以下為我們就SOHO中國有限公司(「貴公司」)及各附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的財務資料所出具的報告。本報告包含了 貴集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年和截至二零零七年三月三十一日止三個月(「有關期間」)的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及 貴集團於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日和二零零七年三月三十一日的綜合資產負債表和 貴公司於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日和二零零七年三月三十一日的資產負債表及相關附註(「財務資料」)，以供收錄於 貴公司在二零零七年九月二十一日發出有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板(「主板」)首次上市的售股章程(「售股章程」)內。

貴公司於二零零二年三月五日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。 貴公司是 貴集團目前旗下各家公司的控股公司。

下列 貴公司的附屬公司截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年或自其各自成立日期起(以較短者為準)的法定財務報表，是按照中華人民共和國(「中國」)財政部頒佈的《企業會計準則》和《企業會計制度》的有關規定編製，並由三

家中國註冊會計師事務所——北京華青會計師事務所有限公司(「華青」)、北京中燕通會計師事務所有限公司(「中燕通」)或北京天華會計師事務所有限公司(「天華」)審核。

附屬公司名稱	財務期間	會計師事務所
北京建華房地產開發有限公司	截至二零零四年十二月三十一日止年度 截至二零零五年及二零零六年 十二月三十一日止2個年度	天華 華青
北京中鴻天房地產有限公司	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3個年度	華青
北京紅石新城房地產有限公司	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3個年度	華青
海南紅石實業有限公司	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3個年度	華青
北京紅石建外房地產開發 有限公司	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3個年度	華青
北京新石房地產經紀 有限公司	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3個年度	華青
北京搜候物業管理有限公司 (前稱「北京新城物業管理 有限公司」)	截至二零零四年十二月三十一日止年度 截至二零零五年及二零零六年 十二月三十一日止2個年度	中燕通 華青
北京山石房地產有限責任公司	截至二零零五年及二零零六年 十二月三十一日止2個年度	華青
北京搜候房地產有限公司	截至二零零五年及二零零六年 十二月三十一日止2個年度	華青
北京朝外搜候房地產有限公司	由二零零五年一月十七日(成立日期) 至二零零五年十二月三十一日止期間和 截至二零零六年十二月三十一日止年度	華青

我們已審核 貴公司按照《香港財務報告準則》編製截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度的綜合財務報表。由於 貴公司及 貴公司的其他附屬公司不受其註冊成立地區的法定審核規定所規限，因此，除上述以外並無編製這些公司截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年的經審核財務報表，此外也並無編製 貴公司及各附屬公司截至二零零七年三月三十一日止三個月的經審核財務報表。

編製基準

財務資料是在作出適當的調整後，由 貴公司的董事根據 貴公司及各附屬公司的經審核財務報表或未經審核管理賬項(如適用)編製。就本報告而言，為重報這些財務報表作出了調整，以符合香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》和《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的要求。《香港財務報告準則》包括所有個別的《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋。

董事和申報會計師的責任

貴公司的董事須編製真實和公允的財務資料。在編製這些財務資料時，董事必須貫徹採用合適的會計政策，作出審慎及合理的判斷和估計，並說明任何重大背離適用會計準則的原因。

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對這些財務資料提出獨立意見。

意見的基礎

就本報告而言，作為對財務資料發表意見的基礎，我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》，對編製有關期間的財務資料所包括各公司的經審核財務報表或未經審核管理賬項(如適用)進行了適當的審核程序，並根據香港會計師公會頒佈的「售股章程及申報會計師」核數指引進行我們認為必須的其他程序。我們並未審核 貴公司及各附屬公司於二零零七年三月三十一日後任何期間的任何財務報表。

審核範圍包括以抽查方式查核與財務資料所載數額及披露事項有關的憑證，亦包括評估董事於編製財務資料時所作的主要估計和判斷、所釐定的會計政策是否適合 貴集團的具體情況，以及有否貫徹運用並足夠披露這些會計政策。

我們在策劃和進行審核工作時，是以取得一切我們認為必須的資料及解釋為目標，使我們能獲得充分的憑證，就財務資料是否存在重大的錯誤陳述，作合理的確定。在提出意見時，我們亦已衡量財務資料在整體上是否足夠。我們相信，我們的審核工作已為下列意見建立合理的基礎。

意見

我們認為，就本報告而言，本報告已作出所有我們認為必要的調整，而且財務資料均真實和公允地反映 貴公司及 貴集團於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日和二零零七年三月三十一日的事務狀況，以及 貴集團在有關期間的綜合溢利和綜合現金流量。

截至二零零六年三月三十一日止三個月的未經審核財務資料

就本報告而言，我們亦已根據香港會計師公會頒佈的《核數準則》第700號——「中期財務報告的審閱」，對 貴集團由董事負責的未經審核財務資料，包括截至二零零六年三月三十一日止三個月的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表及相關附註（「二零零六年三月三十一日相關資料」）進行了審閱。審閱工作主要包括向集團管理層作出查詢和對二零零六年三月三十一日相關資料進行分析程序，並據此評估當中的會計政策和列報方式是否已一致地採用（惟已另作披露者則除外）。審閱工作並不包括控制測試和驗證資產、負債及交易等審核程序。由於審閱的範圍遠較審核小，所給予的保證程度也較審核低，因此，我們不會對二零零六年三月三十一日相關資料發表審核意見。

根據我們對二零零六年三月三十一日相關資料的審閱工作(這項工作並不構成審核)，就本報告而言，我們並沒有察覺截至二零零六年三月三十一日止三個月的未經審核財務資料需要作出任何重大修訂。

A 組織結構和編製基準

SOHO中國有限公司(「貴公司」)於二零零二年三月五日在開曼群島成立。貴公司的成立是潘石屹先生和潘張欣女士重組房地產開發公司股本權益的計劃(「重組」)一部分。在重組中，潘石屹先生和潘張欣女士將兩人在房地產開發公司的股本權益一併轉入貴公司。

貴公司的主要營業地點位於中國北京朝陽區建國路88號SOHO現代城B座18至20層(郵政編碼：100022)，而註冊辦事處則位於開曼群島大開曼島KY1-1111喬治城。

貴集團從事房地產項目的開發和建設，以及個人物業單位的銷售，包括公寓式住宅和單幢式住宅、商業辦公室、小型辦公室/家庭辦公室和停車場。貴集團的房地產項目位於中國北京市。貴集團還在中國北京市和海南省經營酒店業務。

於報告刊發日期，貴公司直接或間接持有下列附屬公司(全部為私營公司)的權益，詳情如下：

公司名稱	成立／ 註冊成立 地點及日期	主要業務	實繳資本	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 一九九四年 二月二十二日	發展尚都項目	人民幣 103,970,000元	—	95% 附註(i)
北京中鴻天房地產有限公司*	中國北京 一九九六年 二月二十八日	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 二零零零年 十月三十一日	發展「長城公社」 項目及經營酒店 業務	4,056,000美元	—	95% 附註(ii)
海南紅石實業有限公司*	中國海南 二零零一年 八月八日	發展博鰲 藍色海洋項目	人民幣 20,000,000元	—	90%
北京紅石建外房地產開發 有限公司*	中國北京 二零零二年 一月二十五日	發展建外 SOHO項目	30,000,000美元	—	95% 附註(iii)
北京新石房地產經紀 有限公司**	中國北京 二零零二年 五月十六日	物業租賃 及轉售服務	100,000美元	—	100% 附註(iv)
北京搜候物業管理有限公司**	中國北京 二零零二年 五月十七日	提供諮詢服務	8,000,000美元	—	100%

公司名稱	成立／ 註冊成立 地點及日期	主要業務	實繳資本	應佔股本權益百分比	
				直接	間接
SOHO中國 (BVI-1)有限公司	英屬處女島 二零零二年 二月二十二日	投資控股	10,000美元	100%	—
SOHO中國 (BVI-2)有限公司	英屬處女島 二零零二年 二月二十二日	投資控股	10,000美元	100%	—
SOHO中國 (BVI-3)有限公司	英屬處女島 二零零二年 二月二十二日	投資控股	2美元	100%	—
SOHO中國 (BVI-4)有限公司	英屬處女島 二零零二年 二月二十二日	投資控股	2美元	100%	—
SOHO中國 (BVI-5)有限公司	英屬處女島 二零零二年 三月十二日	投資控股	2美元	100%	—
SOHO中國 (BVI-6)有限公司	英屬處女島 二零零二年 四月三日	投資控股	2美元	100%	—
SOHO中國 (BVI-7)有限公司	英屬處女島 二零零四年 三月九日	投資控股	2美元	100%	—
SOHO中國 (BVI-8)有限公司	英屬處女島 二零零四年 三月九日	投資控股	2美元	100%	—
SOHO中國 (BVI-9)有限公司	英屬處女島 二零零六年 九月二十八日	投資控股	2美元	100%	—
SOHO中國 (BVI-10)有限公司	英屬處女島 二零零六年 九月二十八日	投資控股	2美元	100%	—
SOHO中國 (BVI-11)有限公司	英屬處女島 二零零六年 八月十五日	投資控股	2美元	100%	—
北京山石房地產 有限責任公司***	中國北京 二零零四年 八月二十四日	發展光華路 SOHO項目	9,812,000美元	—	95% 附註(v)
北京搜候房地產有限公司***	中國北京 二零零四年 十一月十二日	發展三里屯 SOHO項目	11,969,000美元	—	95% 附註(vi)
北京朝外搜候房地產 有限公司*	中國北京 二零零五年 一月十七日	發展朝外 SOHO項目	12,000,000美元	90%	10%

* 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。

附註：

(i) 北京建華房地產開發有限公司

於二零零四年，貴公司與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」）簽訂了一份合作框架協議，以購入北京建華房地產開發有限公司（「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。於二零零七年三月三十一日，第一及第二期建設工程已經完成，預售物業單位已交付予買方，而第三期建設工程和預售工作已經展開。

於二零零七年三月三十一日，貴公司持有建華95%的繳足資本。然而，根據貴公司、華遠和尚城簽訂的合作框架協議及相關補充協議，華遠及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。貴公司將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及尚城承擔，而與尚都項目第二及第三期有關的所有風險及回報則由貴公司承擔。

自二零零四年七月三十日起，建華入賬列為貴公司的附屬公司，其財務報表合併在貴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溢利及資產淨值會於貴公司綜合財務報表中列為少數股東權益。

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日和二零零七年三月三十一日，少數股東權益所佔與尚都項目第一期有關的資產及負債如下：

	十二月三十一日			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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
有限制銀行存款（非流動部分）.....	16,927	57,908	56,974	56,696
發展中物業及持作銷售用途的 已落成物業.....	610,834	269,294	28,156	28,156
應收賬款及貸款.....	22,511	7,262	42,263	2,147
預付費用及其他應收款.....	19,564	5,768	5,160	6,513
應收關聯人士款項及貸款.....	5,375	209,629	182,726	198,494
現金和現金等價物.....	300,102	17,922	20,747	14,033
資產總值.....	<u>975,313</u>	<u>567,783</u>	<u>336,026</u>	<u>306,039</u>
負債				
應計建造開支及其他應付款.....	358,683	317,115	192,748	166,188
銷售按金.....	284,768	62,490	185	1,285
應付關聯人士款項及貸款.....	257,726	—	2,344	2,344
應付所得稅.....	39,371	78,531	106,315	104,410
負債總額.....	<u>940,548</u>	<u>458,136</u>	<u>301,592</u>	<u>274,227</u>
少數股東權益所佔資產淨值.....	<u>34,765</u>	<u>109,647</u>	<u>34,434</u>	<u>31,812</u>

尚都項目第一期截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年和截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月各期間的現金流量如下：

	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	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動(所用)/產生的現金淨額	(117,991)	223,427	137,271	24,869	38,776
投資活動產生/(所用)的現金淨額	125,954	(247,881)	27,837	9,109	(15,490)
融資活動產生/(所用)的現金淨額	61,200	(257,726)	(162,283)	—	(30,000)
尚都項目第一期產生/(所用)的 現金淨額	69,163	(282,180)	2,825	33,978	(6,714)

儘管華遠和尚城同意賠償 貴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 貴公司的協議， 貴公司仍須承擔有關尚都項目第一期的所有損害及損失。

建華的收購前財務資料披露如下：

(a) 損益表

	由二零零四年 一月一日至 七月三十日止期間
	人民幣千元
營業額	—
已售出物業成本	—
毛利	—
其他經營收入	47
銷售費用	(4,430)
行政費用	(10,888)
經營虧損	(15,271)
利息收入	2
融資成本	(4)
除稅前虧損	(15,273)
所得稅	—
期間虧損	(15,273)

(b) 資產負債表

二零零四年
七月三十日

人民幣千元

非流動資產	
有限制銀行存款	12,681
非流動資產總值	<u>12,681</u>
流動資產	
發展中物業	1,645,652
預付費用及其他應收款	337
應收關聯人士款項及貸款	137,795
現金和現金等價物	230,939
流動資產總值	<u>2,014,723</u>
流動負債	
應計建造開支及其他應付款	641,927
銷售按金	339,248
應付關聯人士款項及貸款	979,904
應付所得稅	—
流動負債總額	<u>1,961,079</u>
流動負債淨額	<u>53,644</u>
資產總值減流動負債	<u>66,325</u>
資產淨值	<u>66,325</u>
資本及儲備	
股本	103,970
儲備	(37,645)
權益總額	<u>66,325</u>

(c) 權益變動表

人民幣千元

於二零零四年一月一日的權益總額	81,598
二零零四年一月一日至七月三十日期間的虧損	(15,273)
於二零零四年七月三十日的權益總額	<u>66,325</u>

(d) 現金流量表

	由二零零四年 一月一日至 七月三十日止期間
	人民幣千元
經營活動	
除稅前虧損	(15,273)
調整項目：	
— 利息收入	(2)
營運資金變動前經營虧損	(15,275)
預付費用及其他應收款減少	3,595
發展中物業增加	(573,594)
應收關聯人士款項增加	(130,200)
應付關聯人士款項減少	(25,997)
應計建造開支及其他應付款增加	418,602
銷售按金增加	246,143
經營活動所用的現金流量	(76,726)
已收利息	2
已付所得稅	(1,116)
經營活動所用的現金淨額	(77,840)
投資活動的現金流量	
有限制銀行存款增加	(12,681)
投資活動所用的現金淨額	(12,681)
融資活動的現金流量	
關聯人士貸款	1,378,527
向關聯人士償還貸款	(1,091,375)
融資活動產生的現金淨額	287,152
現金和現金等價物增加淨額	196,631
期初的現金和現金等價物	34,308
期末的現金和現金等價物	230,939

(ii) 北京紅石新城房地產有限公司

於二零零三年一月一日，北京搜候物業管理有限公司與北京紅石新城房地產有限公司（「紅石新城」）就長城公社項目的開發、建設、市場營銷、銷售、管理及籌資工作，簽訂了一份諮詢服務協議。這份諮詢服務協議實際給予 貴公司單方面控制紅石新城的能力，以指導其持續經營業務的政策及管理方針、獲取其決策權、取得其主要營運利益和承擔其實質營運風險。因此，紅石新城實際上受 貴公司控制，其財務報表自二零零三年一月一日起與 貴公司的財務報表合併。作為 貴集團重組的一部分， 貴公司於二零零七年九月十四日佔紅石新城的權益改為95%。

(iii) 北京紅石建外房地產開發有限公司

貴集團於二零零七年二月十五日向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)購入北京紅石建外房地產開發有限公司(「紅石建外」)的5%股本權益。因此，貴集團持有紅石建外的股本權益增加至95%。

(iv) 北京新石房地產經紀有限公司

貴集團於二零零七年二月十四日向北京利騰房地產諮詢有限公司(「北京利騰」)(一家由潘石屹先生控制的公司)購入北京新石房地產經紀有限公司(「北京新石」)的20%股本權益。因此，貴集團持有北京新石的股本權益增加至100%。

(v) 北京山石房地產有限責任公司

北京山石房地產有限責任公司(「山石公司」)(潘石屹先生和貴公司執行董事兼首席財務官閻岩女士分別擁有其80%和20%的權益)是一家於中國成立，從事物業開發的有限責任公司。根據貴公司與山石公司達成的一項自二零零五年一月一日起生效的安排(這項安排其後於二零零七年二月十五日獲書面確認)，貴公司獲取山石公司的實際控制權、取得其所有營運利益和承擔其所有營運風險。因此，山石公司的財務報表自二零零五年一月一日起與貴公司的財務報表合併。作為貴集團重組的一部分，貴公司於二零零七年九月十四日佔山石公司的權益改為95%。

(vi) 北京搜候房地產有限公司

北京搜候房地產有限公司(「北京搜候」)(潘石屹先生和貴公司執行董事兼首席財務官閻岩女士分別擁有其80%和20%的權益)是一家於中國成立，從事物業開發的有限責任公司。根據貴公司與北京搜候達成的一項自二零零五年一月一日起生效的安排(這項安排其後於二零零七年二月十五日獲書面確認)，貴公司獲取北京搜候的實際控制權、取得其所有營運利益和承擔其所有營運風險。因此，北京搜候的財務報表自二零零五年一月一日起與貴公司的財務報表合併。作為貴集團重組的一部分，貴公司於二零零七年九月十四日佔北京搜候的權益改為95%。

B 財務資料

1 綜合損益表

	C部 附註	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	二零零七年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
營業額	2	2,332,149	3,842,449	1,740,312	576,685	154,812
已出售物業的成本		(1,359,172)	(1,997,147)	(819,173)	(270,731)	(79,064)
毛利		972,977	1,845,302	921,139	305,954	75,748
其他經營收入	3	19,630	26,461	67,249	6,032	13,775
銷售費用		(83,518)	(113,439)	(89,561)	(24,109)	(20,427)
行政費用		(83,102)	(98,211)	(92,732)	(21,918)	(27,549)
其他經營費用		(19,634)	(13,615)	(34,855)	(4,725)	(13,388)
經營溢利		806,353	1,646,498	771,240	261,234	28,159
利息收入		8,830	15,831	22,159	5,185	4,518
融資成本	4(a)	(8,113)	(8,837)	(6,202)	(51)	(185)
政府補貼	5	1,711	82	—	—	—
除稅前溢利		808,781	1,653,574	787,197	266,368	32,492
所得稅	6(a)	(384,408)	(788,526)	(377,467)	(130,695)	(22,956)
年度/期間溢利		424,373	865,048	409,730	135,673	9,536
以下各方應佔部分：						
貴公司權益股東		317,898	709,641	340,852	116,879	11,028
少數股東權益		106,475	155,407	68,878	18,794	(1,492)
年度/期間溢利		424,373	865,048	409,730	135,673	9,536
年度/期間應付 貴公司權益 股東的股息：						
結算日後建議分派末期股息	8	78,183	33,866	—	—	—
每股基本及攤薄盈利(人民幣)	9	0.085	0.189	0.091	0.031	0.003

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

2 綜合資產負債表

	C部 附註	十二月三十一日			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
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業及設備	12(a)	176,958	281,265	441,105	439,634
投資		16,522	16,522	16,522	16,522
有限制銀行存款	17(a)	278,932	311,767	340,875	338,136
非流動資產總值		<u>472,412</u>	<u>609,554</u>	<u>798,502</u>	<u>794,292</u>
流動資產					
發展中物業及持作銷售用途的					
已落成物業	15	3,701,310	3,396,931	5,737,577	6,919,282
應收賬款及貸款	16	45,422	36,151	135,396	55,685
預付費用及其他應收款		547,970	222,154	298,383	383,916
應收關聯人士款項及貸款	26(a)	88,949	353,818	378,733	868,014
有限制銀行存款	17(b)	130,350	—	—	—
現金和現金等價物	18	1,409,370	1,309,484	1,081,050	1,470,053
流動資產總值		<u>5,923,371</u>	<u>5,318,538</u>	<u>7,631,139</u>	<u>9,696,950</u>
流動負債					
短期銀行貸款	19(a)	274,134	—	—	—
應計建造開支及其他應付款	20	939,000	949,427	628,803	981,470
銷售按金	21	3,995,850	2,623,620	4,078,715	4,684,994
應付關聯人士款項及貸款	26(b)	290,905	28,944	50,391	14,924
應付所得稅	14(a)	405,602	1,052,410	1,281,451	1,255,256
流動負債總額		<u>5,905,491</u>	<u>4,654,401</u>	<u>6,039,360</u>	<u>6,936,644</u>
流動資產淨值		<u>17,880</u>	<u>664,137</u>	<u>1,591,779</u>	<u>2,760,306</u>
資產總值減流動負債		<u>490,292</u>	<u>1,273,691</u>	<u>2,390,281</u>	<u>3,554,598</u>

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

	C部 附註	十二月三十一日			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
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債					
應付合約保留金		28,082	66,287	67,501	53,284
長期銀行貸款	19(b)	—	—	800,000	2,000,000
非流動負債總額		<u>28,082</u>	<u>66,287</u>	<u>867,501</u>	<u>2,053,284</u>
資產淨值		<u>462,210</u>	<u>1,207,404</u>	<u>1,522,780</u>	<u>1,501,314</u>
資本及儲備					
股本	22(a)	79,642	79,642	79,642	79,642
儲備		264,993	896,451	1,280,541	1,288,843
貴公司權益股東					
應佔權益總額		344,635	976,093	1,360,183	1,368,485
少數股東權益		117,575	231,311	162,597	132,829
權益總額		<u>462,210</u>	<u>1,207,404</u>	<u>1,522,780</u>	<u>1,501,314</u>

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

3 貴公司資產負債表

	C部 附註	十二月三十一日			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
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業及設備	12(b)	56,671	53,523	127,700	125,934
於附屬公司的投資	13	154,702	198,818	198,818	240,624
非流動資產總值		<u>211,373</u>	<u>252,341</u>	<u>326,518</u>	<u>366,558</u>
流動資產					
預付費用		—	—	—	1,672
應收附屬公司款項		899,617	844,168	804,850	721,366
現金和現金等價物	18	24,845	2,402	2,328	3,072
流動資產總值		<u>924,462</u>	<u>846,570</u>	<u>807,178</u>	<u>726,110</u>
流動負債					
短期銀行貸款	19(a)	124,134	—	—	—
其他應付款		4,254	2,528	2,560	1,471
應付附屬公司款項		810,496	765,071	754,270	713,123
流動負債總額		<u>938,884</u>	<u>767,599</u>	<u>756,830</u>	<u>714,594</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(14,422)</u>	<u>78,971</u>	<u>50,348</u>	<u>11,516</u>
資產總值減流動負債		<u>196,951</u>	<u>331,312</u>	<u>376,866</u>	<u>378,074</u>
資產淨值		<u>196,951</u>	<u>331,312</u>	<u>376,866</u>	<u>378,074</u>
資本及儲備					
股本	22(b)	79,642	79,642	79,642	79,642
儲備		117,309	251,670	297,224	298,432
權益總額		<u>196,951</u>	<u>331,312</u>	<u>376,866</u>	<u>378,074</u>

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

4 綜合權益變動表

C部 附註	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	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
於一月一日的權益總額	185,351	462,210	1,207,404	1,207,404	1,522,780
年度/期間溢利	424,373	865,048	409,730	135,673	9,536
直接在權益確認的所得淨額：					
— 重估盈餘	—	—	77,104	—	—
年度/期間已確認所得總額	424,373	865,048	486,834	135,673	9,536
以下各方應佔部分：					
— 貴公司權益股東	317,898	709,641	417,956	116,879	11,028
— 少數股東權益	106,475	155,407	68,878	18,794	(1,492)
	424,373	865,048	486,834	135,673	9,536
來自少數股東的資本出資	—	30,250	—	—	—
透過收購附屬公司減少少數股東 權益	(37,645)	—	—	—	—
購入少數股東權益	—	—	—	—	(12,580)
年內/期內已核准及支付 的股息(附註8)	(88,343)	(78,183)	(33,866)	—	—
分派予少數股東	(21,526)	(71,921)	(137,592)	—	(18,422)
於十二月三十一日/ 三月三十一日的權益總額	462,210	1,207,404	1,522,780	1,343,077	1,501,314

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

5 綜合現金流量表

C部 附註	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	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動					
除稅前溢利	808,781	1,653,574	787,197	266,368	32,492
調整項目：					
— 折舊	12,650	18,432	18,737	5,048	7,254
— 利息支出	6,565	8,130	1,180	—	—
— 利息收入	(8,830)	(15,831)	(22,159)	(5,185)	(4,518)
— 物業及設備註銷	63	244	2,234	—	—
營運資金變動前經營溢利	819,229	1,664,549	787,189	266,231	35,228
應收賬款及貸款(增加)/減少	(32,974)	9,271	(99,245)	15,340	79,711
預付費用及其他應收款 (增加)/減少	(267,629)	325,816	(76,229)	(65,485)	(85,533)
發展中物業及持作銷售用途的 已落成物業減少/(增加)	35,330	188,216	(2,418,209)	478,747	(1,159,498)
應收關聯人士款項 減少/(增加)	8,044	(30,850)	(35,911)	(4,576)	107,299
應付關聯人士款項 (減少)/增加	(783,911)	(4,235)	21,447	2,482	(48,047)
應計建造開支、其他應付款及 應付合約保留金 (減少)/增加	(331,594)	(1,763)	(294,719)	(500,159)	448,485
銷售按金增加/(減少)	1,383,269	(1,372,230)	1,455,095	(55,589)	606,279
經營活動產生/(所用)的 現金流量	829,764	778,774	(660,582)	136,991	(16,076)
已收利息	7,799	15,139	22,159	5,185	4,518
已付利息	(27,270)	(8,130)	(3,560)	—	(17,663)
已付所得稅	(121,324)	(141,718)	(148,426)	(33,989)	(49,151)
經營活動產生/(所用)的 現金淨額	688,969	644,065	(790,409)	108,187	(78,372)

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

C部 附註	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	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
投資活動的現金流量					
資本開支	(3,519)	(6,820)	(23,764)	(1,176)	(5,783)
購入附屬公司的現金流入淨額..... 23	126,969	—	—	—	—
有限制銀行存款減少／(增加)	37,830	97,515	(29,108)	(9,736)	2,739
貸款予關聯人士	(23,701)	(1,715,816)	(421,522)	(22,116)	(699,118)
關聯人士償還貸款	130,200	1,482,489	432,518	5,003	102,538
投資活動產生／(所用)的					
現金淨額	267,779	(142,632)	(41,876)	(28,025)	(599,624)
融資活動的現金流量					
來自少數股東的資本出資	—	30,250	—	—	—
已付股息	(88,343)	(78,183)	(33,866)	—	—
分派予少數股東	(18,923)	(21,526)	(122,283)	—	(103,001)
新增銀行貸款所得款項	150,000	—	800,000	—	1,200,000
償還銀行貸款	(498,293)	(274,134)	—	—	—
向第三方償還貸款	—	—	(40,000)	—	(30,000)
關聯人士貸款	233,369	—	—	—	—
向關聯人士償還貸款	(147,316)	(257,726)	—	—	—
融資活動(所用)／產生的					
現金淨額	(369,506)	(601,319)	603,851	—	1,066,999
現金和現金等價物增加／					
(減少)淨額	587,242	(99,886)	(228,434)	80,162	389,003
年初／期初的現金和					
現金等價物	822,128	1,409,370	1,309,484	1,309,484	1,081,050
年末／期末的現金和					
現金等價物	1,409,370	1,309,484	1,081,050	1,389,646	1,470,053

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

C 財務資料附註

1 主要會計政策摘要

(a) 合規聲明

本報告所載財務資料已按照下文所列的主要會計政策編製。這些會計政策均符合香港會計師公會頒佈的所有適用的《香港財務報告準則》(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》和詮釋)和香港公認會計原則。本財務資料還符合《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》中適用的披露要求。

香港會計師公會頒佈了多項新訂和經修訂的《香港財務報告準則》和詮釋(以下統稱為「新香港財務報告準則」)。這些準則在由二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效，並必須或准予追溯應用。貴集團在有關期間的財務資料已按照新香港財務報告準則編製。

貴集團特別選擇提早在有關期間開始時採用《香港詮釋》第3號—「收入—銷售發展物業的竣工前合約」，並應用於所有在二零零四年一月一日前簽訂的銷售發展物業的竣工合約。

(b) 財務資料的編製基準

本財務資料以人民幣(貴公司的功能貨幣)千元為單位。除了在下文所載的會計政策所述，辦公室物業以重估數額(參閱附註1(e))入賬外，本財務資料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》的財務資料時作出會對會計政策的應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、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，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷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》時所作出對本財務資料有重大影響的判斷，以及作出極可能在下一年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註28。

本財務資料中列報的所有期間均已貫徹採用下文所載的會計政策。

(c) 附屬公司和少數股東權益

附屬公司是指受貴集團控制的實體。控制是指貴集團有權支配一家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，現時可行使的潛在投票權會納入考慮之列。

附屬公司的財務報表由控制開始當日至控制終止當日記入綜合財務報表中。集團內部往來的結餘和交易，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

少數股東權益是指並非由貴公司直接擁有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，而貴集團並沒有與這些權益的持有人訂立任何可導致貴集團整體就這些權益而承擔符合金融負債定義的合約義務的額外條款。少數股東權益在綜合資產負債表內的權益項目中，

與 貴公司權益股東應佔的權益分開列示。少數股東所佔 貴集團業績的權益，會按照本期損益總額在少數股東權益與 貴公司權益股東之間作出分配的形式，在綜合損益表中列示。

如果歸屬少數股東的虧損超過其所佔附屬公司的權益，超額部分和歸屬少數股東的任何進一步虧損便會沖減 貴集團所佔權益；但如少數股東須履行具有約束力的義務，並且有能力作出額外投資以彌補虧損則除外。如果附屬公司其後錄得溢利，所有有關溢利便會分配為 貴集團的權益，直至 貴集團收回以往承擔的少數股東應佔虧損為止。

貴公司資產負債表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損(參閱附註1(f))後入賬，但劃歸為持有待售(或已計入劃歸為持有待售的處置組合)的投資除外。

(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、聯營公司和合營公司的投資)便會以成本減去減值虧損(參閱附註1(f))後在資產負債表確認。

貴集團會在承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／終止確認有關的投資。

(e) 物業及設備

辦公室物業以重估數額(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數額)記入資產負債表內。

重估工作會充分和定期地進行，以確保這些資產的賬面金額與採用結算日的公允價值釐定的數額之間不會出現重大差異。

酒店物業(貴集團用以賺取酒店服務收入的業主自用物業)及其他設備項目以成本減去累計折舊和減值虧損(參閱附註1(f))後記入綜合資產負債表。

重估辦公室物業所產生的變動一般會撥入儲備處理，但以下情況例外：

- 如果出現重估虧損，而虧損額超過就該項資產在重估當日前計入儲備的數額，便會在損益中列支；及
- 如果以往曾將同一項資產的重估虧損在損益中列支，則在出現重估盈餘時，便會計入損益中。

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以處置所得款項淨額與這些資產賬面金額之間的差額釐定，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：

辦公室物業	20年
酒店物業	20年
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準分配至各個部分，而且每個部分會分開計提折舊。

貴集團會每年審閱資產的可用期限和殘值(如有)。

(f) 資產減值

(i) 債務與權益證券投資和其他應收款的減值

貴集團在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務與權益證券投資和其他流動與非流動應收款，以確定是否有客觀的減值證據。如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 就以成本列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同類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。
- 就以攤銷成本列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而應已釐定的數額。

(ii) 其他資產的減值

貴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(不包括以重估數額入賬的物業)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數額。

— 計算可收回數額

資產的可收回數額是其淨售價與使用價值兩者中的較高額。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)來釐定可收回數額。

— 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數額時，減值虧損便會在損益中確認。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，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數額或其使用價值(如能釐定)。

— 轉回減值虧損

如果用以釐定可收回數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而應已釐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。

(g) 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額入賬。成本和可變現淨值的釐定方法如下：

— 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、適當比例的間接費用，以及資本化借貸成本(參閱附註1(q))。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數額。

— 持作轉售的已落成物業

就 貴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釐定。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數額。

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。

(h) 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(f))後所得數額入賬；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折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆壞賬減值虧損(參閱附註1(f))後所得數額入賬。

(i) 帶息借款

帶息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，帶息借款以攤銷成本列賬，而初始確認的數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。

(j) 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(n)(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；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

(k) 現金和現金等價物

現金和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。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。

(l) 僱員福利

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款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，則這些數額會以現值列賬。

按照相關的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。

(m) 所得稅

本期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。

當期稅項是按本期應稅所得，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差異產生。暫時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利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

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（只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應稅溢利）都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應稅溢利包括因轉回目前存在的應稅暫時差異而產生的數額；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差異預計轉回的同一年間或遞延稅項資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關和同一應稅實體有關，以及是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年間內轉回。

不確認遞延稅項資產與負債源自以下有限的例外情況：不影響會計或應稅溢利的資產或負債的初始確認（如屬企業合併的一部分則除外）；以及投資於附屬公司（如屬應稅差異，只限於貴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折現計算。

貴集團會在每個結算日審閱遞延稅項資產的賬面金額。如果貴集團預期不再可能獲得足夠的應稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應稅溢利，有關減額便會轉回。

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確認。

當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延稅項資產會（並只會）在貴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：貴集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和結算該負債；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就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計有大額遞延稅項負債需要結算或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準實現當期稅項資產和結算當期稅項負債，或同時變現該資產和結算該負債。

(n) 已作出財務擔保、準備和或有負債

(i) 已作出財務擔保

財務擔保是指那些規定發行人(即擔保人)根據債務工具的條款支付指定款項，以補償受擔保人的受益人(「持有人」)因某一特定債務人不能償付到期債務而產生的損失的合約。

如果貴集團作出財務擔保，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入。就作出擔保而已收或應收的代價而言，代價會按照貴集團適用於該類資產的政策確認。如果沒有已收或應收代價，即期支出會在任何遞延收入初始確認時於損益中確認。

初始確認為遞延收入的擔保數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貴集團提出申索，以及(ii)向貴集團提出的申索數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數額(即初始確認的數額減去累計攤銷後所得數額)，準備便會根據附註1(n)(ii)確認。

(ii) 其他準備和或有負債

如果貴集團須就已發生的事件承擔法定或推定義務，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，貴集團便會就該時間或數額不確定的其他負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果貴集團的義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

(o) 收入確認

如果經濟效益可能會流入貴集團，而收入和成本(如適用)又能夠可靠地計量時，收入便會根據下列基準在損益中確認：

(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。貴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訂金內。

(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以等額在損益中確認；但如有其他基準能更清楚地反映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息法確認。

(iv) 政府補貼

當可以合理地確定貴集團將會收到政府補貼並履行該補貼的附帶條件時，便會在資產負債表內將政府補貼初始確認。用於彌補貴集團已產生開支的補貼，會在開支產生的期間有系統地在損益中確認為收入。用於彌補貴集團資產成本的補貼，則會被扣除以計算出資產的賬面值，並於其後按該資產的可用期限在損益中確認。

(p) 外幣換算

期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。匯兌盈虧在損益中確認。

以歷史成本計量的外幣非貨幣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列賬的非貨幣資產與負債按釐定公允價值當日的外幣匯率換算。

(q) 借貸成本

借貸成本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投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本則予以資本化。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(r) 經營租賃費用

如果貴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，以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。

(s) 關聯人士

就本報告而言，下列的另一方可視為 貴集團的關聯人士：

- (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 貴集團或對 貴集團的財務和經營決策有重大影響，或可共同控制 貴集團；
- (ii) 貴集團與該另一方在同一控制之下；
- (iii) 該另一方是 貴集團的聯營公司或 貴集團作為合營者的合營企業；
- (iv) 該另一方是 貴集團或 貴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 貴集團或作為 貴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。

(t) 分部報告

分部是指 貴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)。分部之間的風險和回報水平也不一樣。

按照 貴集團的內部財務報告系統， 貴集團已就本財務資料選擇以業務分部為報告分部信息的主要形式。由於 貴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、支出、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數額。例如，分部資產可能包括發展中物業及持作銷售用途的已落成物業和應收賬款。分部收入、支出、資產和負債包含須在編製綜合財務報表時抵銷的集團內部往來的結餘和集團內部交易；但同屬一個分部的集團實體之間的集團內部往來的結餘和交易則除外。

分部資本開支是指在期內購入預計可於超過一個期間使用的分部資產(包括有形和無形資產)所產生的成本總額。

2 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。

貴集團由以下業務分部組成：

(i) 尚都—第一期

尚都項目第一期並不是以「SOHO」品牌發展。正如A部所述，與尚都項目第一期發展有關的所有風險和回報均由華遠及尚城承擔，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溢利和資產淨值均記入少數股東權益內。

(ii) SOHO物業

SOHO物業是指以「SOHO」品牌發展的其他項目。這些項目是由 貴公司董事管理。

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	抵銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零四年				
十二月三十一日止年度				
營業額	1,936,133	396,016	—	2,332,149
已出售物業的成本	(1,104,194)	(254,978)	—	(1,359,172)
毛利	831,939	141,038	—	972,977
其他經營收入	19,630	—	—	19,630
銷售費用	(75,531)	(7,987)	—	(83,518)
行政費用	(71,082)	(12,020)	—	(83,102)
其他經營費用	(19,634)	—	—	(19,634)
經營溢利	685,322	121,031	—	806,353
利息收入	8,814	16	—	8,830
融資成本	(1,543)	(6,570)	—	(8,113)
政府補貼	1,711	—	—	1,711
除稅前溢利	694,304	114,477	—	808,781
所得稅	(342,341)	(42,067)	—	(384,408)
年度溢利	<u>351,963</u>	<u>72,410</u>	<u>—</u>	<u>424,373</u>
年度折舊	<u>12,650</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,650</u>
分部資產	<u>5,425,470</u>	<u>975,313</u>	<u>(5,000)</u>	<u>6,395,783</u>
分部負債	<u>4,998,025</u>	<u>940,548</u>	<u>(5,000)</u>	<u>5,933,573</u>
年度資本開支	<u>3,519</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,519</u>

	SOHO物業	尚都第一期	抵銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零五年				
十二月三十一日止年度				
營業額.....	3,322,402	520,047	—	3,842,449
已出售物業的成本.....	(1,660,479)	(336,668)	—	(1,997,147)
毛利.....	1,661,923	183,379	—	1,845,302
其他經營收入.....	25,960	501	—	26,461
銷售費用.....	(103,687)	(9,752)	—	(113,439)
行政費用.....	(72,320)	(25,891)	—	(98,211)
其他經營費用.....	(13,615)	—	—	(13,615)
經營溢利.....	1,498,261	148,237	—	1,646,498
利息收入.....	14,222	1,609	—	15,831
融資成本.....	(540)	(8,297)	—	(8,837)
政府補貼.....	82	—	—	82
除稅前溢利.....	1,512,025	141,549	—	1,653,574
所得稅.....	(721,859)	(66,667)	—	(788,526)
年度溢利.....	<u>790,166</u>	<u>74,882</u>	<u>—</u>	<u>865,048</u>
年度折舊.....	<u>18,432</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>18,432</u>
分部資產.....	<u>5,365,309</u>	<u>567,783</u>	<u>(5,000)</u>	<u>5,928,092</u>
分部負債.....	<u>4,267,552</u>	<u>458,136</u>	<u>(5,000)</u>	<u>4,720,688</u>
年度資本開支.....	<u>6,820</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,820</u>

	SOHO物業	尚都第一期	抵銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零六年				
十二月三十一日止年度				
營業額.....	1,443,688	296,624	—	1,740,312
已出售物業的成本.....	(627,170)	(192,003)	—	(819,173)
毛利.....	816,518	104,621	—	921,139
其他經營收入.....	62,682	4,567	—	67,249
銷售費用.....	(80,134)	(9,427)	—	(89,561)
行政費用.....	(79,533)	(13,199)	—	(92,732)
其他經營費用.....	(34,825)	(30)	—	(34,855)
經營溢利.....	684,708	86,532	—	771,240
利息收入.....	21,360	799	—	22,159
融資成本.....	(6,110)	(92)	—	(6,202)
除稅前溢利.....	699,958	87,239	—	787,197
所得稅.....	(337,298)	(40,169)	—	(377,467)
年度溢利.....	<u>362,660</u>	<u>47,070</u>	<u>—</u>	<u>409,730</u>
年度折舊.....	<u>18,737</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>18,737</u>
分部資產.....	<u>8,098,615</u>	<u>336,026</u>	<u>(5,000)</u>	<u>8,429,641</u>
分部負債.....	<u>6,610,269</u>	<u>301,592</u>	<u>(5,000)</u>	<u>6,906,861</u>
年度資本開支.....	<u>23,764</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,764</u>

	SOHO物業	尚都第一期	抵銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零六年三月三十一日 止三個月(未經審核)				
營業額.....	538,828	37,857	—	576,685
已出售物業的成本.....	(246,227)	(24,504)	—	(270,731)
毛利.....	292,601	13,353	—	305,954
其他經營收入.....	6,032	—	—	6,032
銷售費用.....	(23,223)	(886)	—	(24,109)
行政費用.....	(19,582)	(2,336)	—	(21,918)
其他經營費用.....	(4,725)	—	—	(4,725)
經營溢利.....	251,103	10,131	—	261,234
利息收入.....	5,185	—	—	5,185
融資成本.....	(49)	(2)	—	(51)
除稅前溢利.....	256,239	10,129	—	266,368
所得稅.....	(125,900)	(4,795)	—	(130,695)
期間溢利.....	<u>130,339</u>	<u>5,334</u>	<u>—</u>	<u>135,673</u>
期間折舊.....	<u>5,048</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,048</u>
分部資產.....	<u>5,088,600</u>	<u>523,605</u>	<u>(5,000)</u>	<u>5,607,205</u>
分部負債.....	<u>3,860,504</u>	<u>408,624</u>	<u>(5,000)</u>	<u>4,264,128</u>
期間資本開支.....	<u>1,176</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,176</u>

	SOHO物業	尚都第一期	抵銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零七年				
三月三十一日止三個月				
營業額.....	154,812	—	—	154,812
已出售物業的成本.....	(79,064)	—	—	(79,064)
毛利.....	75,748	—	—	75,748
其他經營收入.....	13,731	44	—	13,775
銷售費用.....	(20,393)	(34)	—	(20,427)
行政費用.....	(24,780)	(2,769)	—	(27,549)
其他經營費用.....	(13,386)	(2)	—	(13,388)
經營溢利.....	30,920	(2,761)	—	28,159
利息收入.....	4,376	142	—	4,518
融資成本.....	(182)	(3)	—	(185)
除稅前溢利.....	35,114	(2,622)	—	32,492
所得稅.....	(22,956)	—	—	(22,956)
期間溢利.....	12,158	(2,622)	—	9,536
期間折舊.....	7,254	—	—	7,254
分部資產.....	10,190,203	306,039	(5,000)	10,491,242
分部負債.....	8,720,701	274,227	(5,000)	8,989,928
期間資本開支.....	5,783	—	—	5,783

3 其他經營收入

附註	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	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
酒店業務的收入	12,146	15,215	18,157	2,425	4,126
租金收入	4,972	7,409	7,777	2,627	1,232
佣金收入 (i)	—	—	35,914	—	5,903
其他	2,512	3,837	5,401	980	2,514
	<u>19,630</u>	<u>26,461</u>	<u>67,249</u>	<u>6,032</u>	<u>13,775</u>

(i) 佣金收入指來自物業代理服務的收入。

4 除稅前溢利

(a) 融資成本

貴集團將利息成本資本化為發展中物業成本的一部分。

利息成本和銀行手續費概述如下：

	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	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
須於五年內全數償還的銀行及 其他貸款利息	27,270	8,130	3,560	—	22,207
減：資本化為發展中物業的借貸成本*	(20,705)	—	(2,380)	—	(22,207)
	<u>6,565</u>	<u>8,130</u>	<u>1,180</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
銀行手續費及其他	1,548	707	5,022	51	185
	<u>8,113</u>	<u>8,837</u>	<u>6,202</u>	<u>51</u>	<u>185</u>

* 借貸成本在截至二零零四年及二零零六年十二月三十一日止年度分別按每年3%至6%及每年6.3%的比率資本化，而在截至二零零七年三月三十一日止三個月則按每年6.3%的比率資本化。

(b) 員工成本

	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	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金、工資及其他福利	57,245	66,297	61,674	14,807	17,724
界定供款退休計劃供款	3,344	5,140	5,631	1,026	1,501
	<u>60,589</u>	<u>71,437</u>	<u>67,305</u>	<u>15,833</u>	<u>19,225</u>

(c) 其他項目

	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	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
折舊	12,650	18,432	18,737	5,048	7,254
核數師酬金					
— 審核服務	2,285	2,396	2,255	583	285
— 其他服務	—	—	—	—	844
經營租賃費用	804	2,025	1,748	480	480
應收賬款及貸款的減值虧損準備／ (轉回)	3,888	(2,279)	(621)	(345)	(223)

5 政府補貼

根據北京市懷柔縣政府頒佈的當地法規，貴集團於有關期間獲得懷柔縣財政局就SOHO現代城項目所發出的政府補貼。由於SOHO現代城項目已大致竣工，貴集團並無預期將來可就這個項目獲得額外大額的政府補貼。貴集團無法保證將來能就其任何其他項目獲得政府補貼。

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：

年度／期間準備	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	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
— 中國企業所得稅(附註14(a))	207,899	425,733	215,098	71,144	8,664
— 土地增值稅(附註14(a))	176,509	362,793	162,369	59,551	14,292
	<u>384,408</u>	<u>788,526</u>	<u>377,467</u>	<u>130,695</u>	<u>22,956</u>

所得稅準備包括中國企業所得稅及土地增值稅。

根據開曼群島的法規，貴公司毋須在開曼群島繳納任何所得稅。

貴集團於中國的附屬公司的中國企業所得稅準備是根據在有關期間按相關中國所得稅法規釐定的應評稅收入，以18%至33%的法定稅率計算。

根據中國土地增值稅法，土地增值稅是按貴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) 按適用稅率計算的稅項支出及會計溢利對賬如下：

	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	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除稅前溢利	<u>808,781</u>	<u>1,653,574</u>	<u>787,197</u>	<u>266,368</u>	<u>32,492</u>
按除稅前溢利以33%的稅率 計算的所得稅	266,898	545,679	259,775	87,901	10,722
可在中國企業所得稅扣減的土地 增值稅的稅務影響	(58,247)	(119,722)	(53,582)	(19,652)	(4,716)
以不同稅率計算虧損／(收入)的影響	8,238	(7,275)	(779)	121	(390)
不可確認的未經使用虧損的稅務影響	(10,771)	6,859	8,558	2,774	2,033
不可扣減支出的稅務影響	1,781	192	1,126	—	1,015
年度／期間土地增值稅準備	176,509	362,793	162,369	59,551	14,292
實際稅項支出	<u>384,408</u>	<u>788,526</u>	<u>377,467</u>	<u>130,695</u>	<u>22,956</u>

7 貴公司權益股東應佔溢利

貴公司權益股東應佔綜合溢利包括截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度分別為人民幣26,950,000元、人民幣9,538,000元及人民幣7,058,000元的虧損，以及截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月分別為人民幣1,213,000元(未經審核)及人民幣1,113,000元的虧損，並已在 貴公司財務報表內處理。

8 股息

(a) 本年度／期間應付 貴公司權益股東的股息

	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	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
結算日後建議分派的末期股息， 在截至二零零四年、二零零五年及 二零零六年十二月三十一日止年度分別 每股人民幣0.10元、人民幣0.05元及 人民幣零元，在截至二零零六年及 二零零七年三月三十一日止三個月 分別每股人民幣零元 (未經審核)及人民幣零元.....	78,183	33,866	—	—	—

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／期間核准及支付的應付 貴公司權益股東的股息

	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	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
屬於上一財政年度，並於本年度／ 期間核准及支付的末期股息， 在截至二零零四年、二零零五年及 二零零六年十二月三十一日止年度分別 每股人民幣0.12元、人民幣0.10元 及人民幣0.05元，在截至二零零六年及 二零零七年三月三十一日止三個月分別 每股人民幣零元(未經審核)及 人民幣零元.....	88,343	78,183	33,866	—	—

9 每股盈利

每股盈利是按照 貴公司權益股東截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度分別為人民幣317,898,000元、人民幣709,641,000元及人民幣340,852,000元的應佔溢利和截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月分別為人民幣116,879,000元(未經審核)及人民幣11,028,000元的應佔溢利，以及普通股的股份數目3,750,000,000股計算。

根據 貴公司董事會全體成員於二零零七年五月二十九日通過的一項書面決議， 貴公司把每股面值港幣0.10元的普通股分拆為每股面值港幣0.02元的普通股。有關期間的每股基本盈利是按假設分拆股份在有關期間開始時已經進行的股份數目3,750,000,000股計算。

由於在有關期間並無潛在攤薄股份，因此每股基本及攤薄盈利並無差異。

10 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	酌定獎金	退休 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零四年十二月三十一日止年度					
主席					
潘石屹	—	1,610	1,676	20	3,306
執行董事					
潘張欣	—	1,894	1,970	—	3,864
閻岩	—	1,020	1,062	19	2,101
程立瀾 (已在二零零四年 七月一日辭任)	—	702	732	—	1,434
獨立非執行董事					
馬世民 (已在二零零四年 七月十五日辭任)	—	—	—	—	—
Robert Howard Lessin (已在二零零四年 七月十五日辭任)	—	—	—	—	—
	—	5,226	5,440	39	10,705
截至二零零五年十二月三十一日止年度					
主席					
潘石屹	—	3,155	—	23	3,178
執行董事					
潘張欣	—	3,071	—	—	3,071
閻岩	—	1,611	—	23	1,634
	—	7,837	—	46	7,883
截至二零零六年十二月三十一日止年度					
主席					
潘石屹	547	2,364	—	27	2,938
執行董事					
潘張欣	547	2,251	—	—	2,798
閻岩	—	1,389	—	27	1,416
	1,094	6,004	—	54	7,152

	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	酌定獎金	退休 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零零六年三月三十一日止三個月 (未經審核)					
主席					
潘石屹	63	458	—	6	527
執行董事					
潘張欣	63	450	—	—	513
閻岩	—	240	—	6	246
	<u>126</u>	<u>1,148</u>	<u>—</u>	<u>12</u>	<u>1,286</u>
截至二零零七年三月三十一日止三個月					
主席					
潘石屹	—	1,121	—	7	1,128
執行董事					
潘張欣	—	1,114	—	—	1,114
閻岩	—	575	—	7	582
蘇鑫(在二零零七年 二月二十三日獲委任)	—	478	—	7	485
	<u>—</u>	<u>3,288</u>	<u>—</u>	<u>21</u>	<u>3,309</u>

在有關期間，貴集團並無向董事支付任何酬金，作為吸引他們加盟貴集團或加盟貴集團時的獎金或離職賠償，而貴公司並無董事在有關期間放棄或同意放棄任何酬金。

11 最高酬金人士

五名最高酬金人士在截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度分別包括四名、三名及三名董事，而在截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月分別包括三名(未經審核)及四名董事，他們的酬金披露於附註10。其他人士的總酬金如下：

	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	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金及其他酬金	809	2,539	2,255	376	475
酌定獎金	841	—	—	—	—
退休計劃供款	20	46	54	12	7
	<u>1,670</u>	<u>2,585</u>	<u>2,309</u>	<u>388</u>	<u>482</u>

餘下最高薪人士的酬金介乎下列範圍：

	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	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
人民幣零元至					
人民幣1,000,000元	—	—	—	2	1
人民幣1,000,001元至					
人民幣1,500,000元	1	2	2	—	—

在有關期間，貴集團並無向五名最高薪人士支付任何酬金，作為吸引他們加盟貴集團或加盟貴集團時的獎金或離職賠償。

12 物業及設備

(a) 貴集團

	辦公室物業	酒店物業	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：					
於二零零四年一月一日	64,841	125,415	9,755	2,277	202,288
增置	—	—	3,519	—	3,519
出售	—	—	(59)	(174)	(233)
調整原值*	—	(1,957)	—	—	(1,957)
於二零零四年十二月三十一日	64,841	123,458	13,215	2,103	203,617
代表：					
成本	—	123,458	13,215	2,103	138,776
估值—二零零二年	64,841	—	—	—	64,841
	64,841	123,458	13,215	2,103	203,617
於二零零五年一月一日	64,841	123,458	13,215	2,103	203,617
增置	—	4,306	2,514	—	6,820
轉撥自發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	—	116,163	—	—	116,163
出售	—	—	(945)	—	(945)
於二零零五年十二月三十一日	64,841	243,927	14,784	2,103	325,655
代表：					
成本	—	243,927	14,784	2,103	260,814
估值—二零零二年	64,841	—	—	—	64,841
	64,841	243,927	14,784	2,103	325,655

	辦公室物業	酒店物業	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
於二零零六年一月一日	64,841	243,927	14,784	2,103	325,655
增置	—	20,021	2,911	832	23,764
重估盈餘	77,104	—	—	—	77,104
轉撥自發展中物業及持作銷售 用途的已落成物業	—	79,943	—	—	79,943
出售	—	—	(2,593)	(251)	(2,844)
於二零零六年十二月三十一日	<u>141,945</u>	<u>343,891</u>	<u>15,102</u>	<u>2,684</u>	<u>503,622</u>
代表：					
成本	—	343,891	15,102	2,684	361,677
估值—二零零六年	<u>141,945</u>	—	—	—	<u>141,945</u>
	<u>141,945</u>	<u>343,891</u>	<u>15,102</u>	<u>2,684</u>	<u>503,622</u>
於二零零七年一月一日	141,945	343,891	15,102	2,684	503,622
增置	—	4,387	264	1,132	5,783
於二零零七年三月三十一日	<u>141,945</u>	<u>348,278</u>	<u>15,366</u>	<u>3,816</u>	<u>509,405</u>
代表：					
成本	—	348,278	15,366	3,816	367,460
估值—二零零六年	<u>141,945</u>	—	—	—	<u>141,945</u>
	<u>141,945</u>	<u>348,278</u>	<u>15,366</u>	<u>3,816</u>	<u>509,405</u>
累計折舊：					
於二零零四年一月一日	4,849	6,271	2,175	884	14,179
折舊	3,321	6,222	2,830	277	12,650
出售時撥回	—	—	(5)	(165)	(170)
於二零零四年十二月三十一日	<u>8,170</u>	<u>12,493</u>	<u>5,000</u>	<u>996</u>	<u>26,659</u>
於二零零五年一月一日	8,170	12,493	5,000	996	26,659
折舊	3,148	12,011	3,036	237	18,432
出售時撥回	—	—	(701)	—	(701)
於二零零五年十二月三十一日	<u>11,318</u>	<u>24,504</u>	<u>7,335</u>	<u>1,233</u>	<u>44,390</u>
於二零零六年一月一日	11,318	24,504	7,335	1,233	44,390
折舊	2,927	12,589	3,034	187	18,737
出售時撥回	—	—	(512)	(98)	(610)
於二零零六年十二月三十一日	<u>14,245</u>	<u>37,093</u>	<u>9,857</u>	<u>1,322</u>	<u>62,517</u>

	辦公室物業	酒店物業	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
於二零零七年一月一日	14,245	37,093	9,857	1,322	62,517
折舊	1,766	3,997	1,459	32	7,254
於二零零七年三月三十一日	<u>16,011</u>	<u>41,090</u>	<u>11,316</u>	<u>1,354</u>	<u>69,771</u>
賬面淨值：					
於二零零四年十二月三十一日	<u>56,671</u>	<u>110,965</u>	<u>8,215</u>	<u>1,107</u>	<u>176,958</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>53,523</u>	<u>219,423</u>	<u>7,449</u>	<u>870</u>	<u>281,265</u>
於二零零六年十二月三十一日	<u>127,700</u>	<u>306,798</u>	<u>5,245</u>	<u>1,362</u>	<u>441,105</u>
於二零零七年三月三十一日	<u>125,934</u>	<u>307,188</u>	<u>4,050</u>	<u>2,462</u>	<u>439,634</u>

* 這項是指在最最終結算建造成本時調整酒店物業的原值。

(b) 貴公司

	辦公室物業
	人民幣千元
成本或估值：	
於二零零四年一月一日、二零零四年及二零零五年十二月三十一日	<u>64,841</u>
代表：	
估值－二零零二年	<u>64,841</u>
於二零零六年一月一日	64,841
重估盈餘	<u>77,104</u>
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日	<u>141,945</u>
代表：	
估值－二零零六年	<u>141,945</u>
累計折舊：	
於二零零四年一月一日	4,849
折舊	<u>3,321</u>
於二零零四年十二月三十一日	<u>8,170</u>
於二零零五年一月一日	8,170
折舊	<u>3,148</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>11,318</u>

	辦公室物業
	人民幣千元
於二零零六年一月一日	11,318
折舊	2,927
	<u>14,245</u>
於二零零六年十二月三十一日	14,245
折舊	1,766
	<u>16,011</u>
賬面淨值：	
於二零零四年十二月三十一日	56,671
	<u>53,523</u>
於二零零五年十二月三十一日	127,700
	<u>125,934</u>

- (c) 貴集團的辦公室物業已於二零零二年六月三十日經由香港的獨立合資格估值師——威格斯(香港)有限公司，以公開市值為基準進行重估。為數人民幣20,082,000元的重估盈餘已轉撥到貴集團的重估儲備。

貴集團的辦公室物業已於二零零六年十二月三十一日經由香港的獨立合資格估值師——世邦魏理仕有限公司，以公開市值為基準進行重估。為數人民幣77,104,000元的重估盈餘已轉撥到貴集團的重估儲備。

假如貴集團的辦公室物業是按成本減去累計折舊後入賬，則這些物業於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日和二零零七年三月三十一日的賬面金額應為人民幣39,099,000元、人民幣36,956,000元、人民幣35,034,000元及人民幣34,635,000元。

- (d) 在二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日和二零零七年三月三十一日賬面淨值合共為人民幣167,636,000元、人民幣272,946,000元、人民幣434,498,000元及人民幣433,122,000元的辦公室物業，均位於中國以中期租賃持有。

13 於附屬公司的投資

	十二月三十一日			二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未上市股份(按成本值)	154,702	198,818	198,818	240,624

對貴集團的業績、資產或負債構成主要影響的附屬公司披露於A部。

14 綜合資產負債表所示的所得稅

(a) 綜合資產負債表所示的應付所得稅為：

	十二月三十一日			二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付中國企業所得稅				
年初／期初	47,740	156,573	457,655	550,724
年度／期間準備 (附註6(a))	207,899	425,733	215,098	8,664
已付稅項	(99,066)	(124,651)	(122,029)	(39,950)
年末／期末	<u>156,573</u>	<u>457,655</u>	<u>550,724</u>	<u>519,438</u>
應付土地增值稅				
年初／期初	94,778	249,029	594,755	730,727
年度／期間準備 (附註6(a))	176,509	362,793	162,369	14,292
已付稅項	(22,258)	(17,067)	(26,397)	(9,201)
年末／期末	<u>249,029</u>	<u>594,755</u>	<u>730,727</u>	<u>735,818</u>
年末／期末應付所得稅總額	<u>405,602</u>	<u>1,052,410</u>	<u>1,281,451</u>	<u>1,255,256</u>

(b) 未確認的遞延稅項資產

按照附註1(m)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 貴集團尚未就相關附屬公司分別在二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日和二零零七年三月三十一日為數人民幣66,343,000元、人民幣73,868,000元、人民幣99,801,000元及人民幣105,962,000元累積稅項虧損確認有關的遞延稅項資產。於二零零七年三月三十一日，其中分別為數人民幣16,026,000元、人民幣30,961,000元、人民幣5,903,000元、人民幣17,525,000元、人民幣29,386,000元及人民幣6,161,000元的稅項虧損的應用限期分別在二零零七年、二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年屆滿。

(c) 未確認的遞延稅項負債

在二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日和二零零七年三月三十一日， 貴集團並無與遞延稅項負債有關而又未計提準備的重大暫時性差異。

15 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

	十二月三十一日			二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業	2,639,234	2,177,295	5,182,050	6,379,770
持作銷售用途的已落成物業	1,062,076	1,219,636	555,527	539,512
	<u>3,701,310</u>	<u>3,396,931</u>	<u>5,737,577</u>	<u>6,919,282</u>

(a) 包括在持作銷售用途的發展中物業與已落成物業的賬面價值分析如下：

	十二月三十一日			二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國				
— 長期租賃	958,680	575,899	419,170	1,389,434
— 中期租賃	1,421,080	1,806,078	4,090,114	4,179,635
	<u>2,379,760</u>	<u>2,381,977</u>	<u>4,509,284</u>	<u>5,569,069</u>

(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：

	十二月三十一日			二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業	<u>1,218,461</u>	<u>1,503,862</u>	<u>2,964,708</u>	<u>4,000,817</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二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度各年分別為人民幣1,359,172,000元、人民幣1,997,147,000元及人民幣819,173,000元，而在截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月分別為人民幣270,731,000元(未經審核)及人民幣79,064,000元。

(d) 於各有關期末，貴集團若干持作銷售用途的發展中物業與已落成物業均已作銀行貸款抵押之用。詳情載於附註19。

16 應收賬款及貸款

	附註	十二月三十一日			二零零七年
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款	(i)	45,422	36,151	135,396	55,685
應收貸款	(ii)	6,298	4,019	3,398	3,175
		<u>51,720</u>	<u>40,170</u>	<u>138,794</u>	<u>58,860</u>
減：呆壞賬減值虧損		<u>(6,298)</u>	<u>(4,019)</u>	<u>(3,398)</u>	<u>(3,175)</u>
		<u>45,422</u>	<u>36,151</u>	<u>135,396</u>	<u>55,685</u>

- (i) 這些應收賬款預期可於一年內收回。

應收賬款的賬齡分析如下：

	十二月三十一日			二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即時或於一個月內到期.....	24,962	8,931	109,115	763
一至六個月內到期.....	7,733	3,106	15,366	41,421
六個月至一年內到期.....	705	11,861	2,280	5,428
一年以上到期.....	12,022	12,253	8,635	8,073
	<u>45,422</u>	<u>36,151</u>	<u>135,396</u>	<u>55,685</u>

貴集團的信貸政策載於附註27(a)。

- (ii) 應收貸款來自 貴公司的附屬公司——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。於有關期間內各結算日， 貴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 有限制銀行存款

- (a) 貴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。根據這些協議， 貴集團一般將款項存入，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，則可要求該附屬公司償還尚欠餘額。
- (b) 於二零零四年十二月三十一日，已計入流動資產的有限制銀行存款主要包括於二零零四年十二月三十一日為15,000,000美元的短期銀行貸款所提供抵押的存款(附註19(a)(ii))。

18 現金和現金等價物

	貴集團				貴公司			
	十二月三十一日			二零零七年	十二月三十一日			二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	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
現金.....	2,075	2,050	2,138	2,120	-	-	-	-
銀行存款.....	1,391,181	1,107,434	877,817	1,267,933	24,845	2,402	2,328	3,072
定期存款.....	16,114	200,000	201,095	200,000	-	-	-	-
	<u>1,409,370</u>	<u>1,309,484</u>	<u>1,081,050</u>	<u>1,470,053</u>	<u>24,845</u>	<u>2,402</u>	<u>2,328</u>	<u>3,072</u>

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日和二零零七年三月三十一日，貴集團及貴公司的資產負債表所示的現金和現金等價物包括下列並非以與貴集團內各個公司相關的功能貨幣為單位的款項：

	貴集團				貴公司			
	十二月三十一日		二零零七年		十二月三十一日		二零零七年	
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	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
美元.....	15,778,000	6,345,000	2,173,000	6,832,000	3,001,000	298,000	298,000	399,000
港幣.....	-	97,000	2,196,000	2,225,000	-	-	-	-

19 銀行貸款

(a) 短期銀行貸款

	註	貴集團				貴公司			
		十二月三十一日		二零零七年		十二月三十一日		二零零七年	
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
		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
銀行貸款									
—無抵押.....	(i)	150,000	-	-	-	-	-	-	-
—有抵押.....	(ii)	124,134	-	-	-	124,134	-	-	-
		274,134	-	-	-	124,134	-	-	-

(i) 於二零零四年十二月三十一日，按固定年利率5.742%計息的無抵押銀行貸款已於二零零五年一月償付。

(ii) 於二零零四年十二月三十一日，為數15,000,000美元(折合人民幣124,134,000元)的銀行貸款由人民幣130,000,000元的定期存款作為抵押(附註17(b))。銀行貸款按同業拆借利率加1.2%的利率計息，並於二零零五年六月償付。

(b) 長期銀行貸款

於二零零六年十二月三十一日的貸款結餘是指由中信實業銀行提供的銀行貸款人民幣800,000,000元，這筆貸款由光華路SOHO項目及長城公社項目的土地使用權作為抵押，有關賬面價值合共人民幣706,488,000元，並由潘石屹先生、潘張欣女士、建華和北京朝外搜候房地產有限公司(「北京朝外」)作出擔保。貸款利率為每年6.3%，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貸款結餘是指由中信實業銀行提供的銀行貸款人民幣2,000,000,000元，這筆貸款由光華路SOHO項目、三里屯SOHO項目、朝外SOHO項目及長城公社項目的土地使用權作為抵押，有關賬面價值合共人民幣5,323,280,000元，並由潘石屹先生、潘張欣女士、建華、北京朝外和紅石建外作出擔保。年利率在二零零七年第一季為6.3%，在二零零七年第二季調整至6.57%，在二零零七年七月一日後再調整至6.75%。這筆銀行貸款須分別於二零零八年十二月及二零零九年二月償還人民幣1,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元。

20 應計建造開支及其他應付款

		十二月三十一日			二零零七年
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計土地及建造開支	(i)	560,467	543,458	275,855	730,837
來自第三方的貸款	(ii)	214,784	214,784	174,784	144,784
應付福利開支		13,693	13,748	11,138	10,973
職工獎金及福利基金		22,267	22,267	22,267	22,267
其他應付稅項	(iii)	3,751	8,609	12,015	12,487
其他應付款		102,512	74,640	45,514	57,471
應付少數股東分派款項		21,526	71,921	87,230	2,651
		<u>939,000</u>	<u>949,427</u>	<u>628,803</u>	<u>981,470</u>

(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：

	十二月三十一日			二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一個月內到期或按要求支付	101,481	78,151	45,124	40,394
一個月至三個月內到期	458,986	465,307	230,731	690,443
	<u>560,467</u>	<u>543,458</u>	<u>275,855</u>	<u>730,837</u>

(ii) 這項款項是指建華就尚都項目第一期獲得來自京華信託投資公司的貸款。這筆貸款為免息、無抵押及沒有固定還款期。

(iii) 其他應付稅項包括應付城市房地產稅、應付房產稅和應付預扣稅。

21 銷售按金

銷售按金是指就銷售物業單位而收取，但沒有按照 貴集團的收入確認政策確認為收入的所得款項。

22 股本及儲備

(a) 貴集團

	股本	股份溢價	一般	重估儲備	(累積虧損) /	總額	少數	總額
	(附註22(ii))		公積金		(附註22(ii))		保留盈利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零四年一月一日	79,642	75,059	31,121	20,082	(90,824)	115,080	70,271	185,351
年度溢利	—	—	—	—	317,898	317,898	106,475	424,373
透過收購附屬公司減少								
少數股東權益	—	—	—	—	—	—	(37,645)	(37,645)
轉入一般公積金	—	—	10,196	—	(10,196)	—	—	—
股息(附註8)	—	—	—	—	(88,343)	(88,343)	—	(88,343)
分派予少數股東	—	—	—	—	—	—	(21,526)	(21,526)
於二零零四年十二月三十一日	<u>79,642</u>	<u>75,059</u>	<u>41,317</u>	<u>20,082</u>	<u>128,535</u>	<u>344,635</u>	<u>117,575</u>	<u>462,210</u>
於二零零五年一月一日	79,642	75,059	41,317	20,082	128,535	344,635	117,575	462,210
年度溢利	—	—	—	—	709,641	709,641	155,407	865,048
來自少數股東的資本出資	—	—	—	—	—	—	30,250	30,250
轉入一般公積金	—	—	41,486	—	(41,486)	—	—	—
股息(附註8)	—	—	—	—	(78,183)	(78,183)	—	(78,183)
分派予少數股東	—	—	—	—	—	—	(71,921)	(71,921)
於二零零五年								
十二月三十一日	<u>79,642</u>	<u>75,059</u>	<u>82,803</u>	<u>20,082</u>	<u>718,507</u>	<u>976,093</u>	<u>231,311</u>	<u>1,207,404</u>
於二零零六年一月一日	79,642	75,059	82,803	20,082	718,507	976,093	231,311	1,207,404
年度溢利	—	—	—	—	340,852	340,852	68,878	409,730
辦公室物業的重估盈餘	—	—	—	77,104	—	77,104	—	77,104
轉入一般公積金	—	—	28,107	—	(28,107)	—	—	—
股息(附註8)	—	—	—	—	(33,866)	(33,866)	—	(33,866)
分派予少數股東	—	—	—	—	—	—	(137,592)	(137,592)
於二零零六年十二月三十一日	<u>79,642</u>	<u>75,059</u>	<u>110,910</u>	<u>97,186</u>	<u>997,386</u>	<u>1,360,183</u>	<u>162,597</u>	<u>1,522,780</u>
於二零零六年一月一日	79,642	75,059	82,803	20,082	718,507	976,093	231,311	1,207,404
期間溢利(未經審核)	—	—	—	—	116,879	116,879	18,794	135,673
轉入一般公積金(未經審核) ...	—	—	9,971	—	(9,971)	—	—	—
於二零零六年								
三月三十一日(未經審核) ...	<u>79,642</u>	<u>75,059</u>	<u>92,774</u>	<u>20,082</u>	<u>825,415</u>	<u>1,092,972</u>	<u>250,105</u>	<u>1,343,077</u>

	股本	一般公積金		(累積虧損) /		少數股東權益		總額
	(附註22(ii))	股份溢價	(附註22(ii))	重估儲備	保留盈利	總額	股東權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零七年一月一日	79,642	75,059	110,910	97,186	997,386	1,360,183	162,597	1,522,780
期間溢利	—	—	—	—	11,028	11,028	(1,492)	9,536
轉入一般公積金	—	—	782	—	(782)	—	—	—
購入少數股東權益								
(附註22(v))	—	—	—	—	(2,726)	(2,726)	(9,854)	(12,580)
分派予少數股東	—	—	—	—	—	—	(18,422)	(18,422)
於二零零七年三月三十一日	<u>79,642</u>	<u>75,059</u>	<u>111,692</u>	<u>97,186</u>	<u>1,004,906</u>	<u>1,368,485</u>	<u>132,829</u>	<u>1,501,314</u>

(b) 貴公司

	股本	股份溢價	重估儲備	(累積虧損) /	
	(附註22(i))			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
於二零零四年一月一日	79,642	75,059	20,082	(32,846)	141,937
年度溢利	—	—	—	143,357	143,357
股息 (附註8)	—	—	—	(88,343)	(88,343)
於二零零四年十二月三十一日	<u>79,642</u>	<u>75,059</u>	<u>20,082</u>	<u>22,168</u>	<u>196,951</u>
於二零零五年一月一日	79,642	75,059	20,082	22,168	196,951
年度溢利	—	—	—	212,544	212,544
股息 (附註8)	—	—	—	(78,183)	(78,183)
於二零零五年十二月三十一日	<u>79,642</u>	<u>75,059</u>	<u>20,082</u>	<u>156,529</u>	<u>331,312</u>
於二零零六年一月一日	79,642	75,059	20,082	156,529	331,312
年度溢利	—	—	—	2,316	2,316
辦公室物業的重估盈餘	—	—	77,104	—	77,104
股息 (附註8)	—	—	—	(33,866)	(33,866)
於二零零六年十二月三十一日	<u>79,642</u>	<u>75,059</u>	<u>97,186</u>	<u>124,979</u>	<u>376,866</u>
於二零零六年一月一日	79,642	75,059	20,082	156,529	331,312
期間溢利 (未經審核)	—	—	—	412	412
於二零零六年三月三十一日 (未經審核)	<u>79,642</u>	<u>75,059</u>	<u>20,082</u>	<u>156,941</u>	<u>331,724</u>
於二零零七年一月一日	79,642	75,059	97,186	124,979	376,866
期間溢利	—	—	—	1,208	1,208
於二零零七年三月三十一日	<u>79,642</u>	<u>75,059</u>	<u>97,186</u>	<u>126,187</u>	<u>378,074</u>

(i) 股本

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日和二零零七年三月三十一日，股本是指750,000,000股每股面值港幣0.10元的已發行及繳足普通股。於有關期間內，貴公司的法定股本為港幣150,000,000元，分為1,500,000,000股每股面值港幣0.10元的普通股。

根據貴公司董事會全體成員於二零零七年五月二十九日通過的一項書面決議，議決把貴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，使貴公司港幣150,000,000元的註冊股本分為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) 一般公積金

根據貴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。

(iii) 派付股息的限制

貴公司在成立時須依賴附屬公司的分派或貸款來支付任何股息。這些附屬公司能否向貴公司作出分派和貴公司能否收取分派，均受適用法例和其他限制條文所規限，包括(但不限於)中國公司向非中國股東派付股息，以及將股息匯出中國的限制。上述限制或會影響附屬公司向貴公司作出分派。

(iv) 儲備的可分派程度

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日和二零零七年三月三十一日，可供分派予貴公司權益股東的儲備總額分別為人民幣22,168,000元、人民幣156,529,000元、人民幣124,979,000元及人民幣126,187,000元。

(v) 截至二零零七年三月三十一日止三個月期間，貴集團以合共人民幣12,580,000元的價款購入若干附屬公司賬面總值人民幣9,854,000元的少數股東權益。價款超過賬面價值的數額人民幣2,726,000元已作為股權交易處理。

23 收購附屬公司

貴集團於二零零四年七月三十日購入建華的股本權益，因此建華成為了貴集團的附屬公司。緊接在二零零四年七月三十日收購前根據《香港財務報告準則》釐定的建華資產與負債的收購前賬面金額約相等於在綜合財務報表確認這些資產與負債在收購時的估計公允價值，詳情如下：

於二零零四年七月三十日所購入建華的資產淨值

	人民幣千元
發展中物業	1,645,652
預付費用及其他應收款	337
應收關聯人士款項及給予關聯人士的貸款	137,795
有限制銀行存款	12,681
現金及銀行結存	230,939
應計建造開支及其他應付款	(641,927)
銷售按金	(339,248)
應付關聯人士款項及來自關聯人士的貸款	(979,904)
少數股東權益	37,645
	<hr/>
可分資產與負債淨額	103,970
	<hr/> <hr/>
以現金償付的總購入價	(103,970)
	<hr/>
所收購附屬公司的現金	230,939
	<hr/> <hr/>
購入附屬公司的現金流入淨額	126,969
	<hr/> <hr/>

24 員工福利計劃

貴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。於有關期間，貴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，貴集團並無其他義務支付員工的退休後福利。

25 承擔及或有負債

(a) 承擔

(i) 於有關期間內各結算日，貴集團就並無在財務財表撥備的發展中物業作出的承擔如下：

	十二月三十一日			二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	—	931,908	411,343	808,541
已授權但尚未訂約	507,317	234,284	2,418,591	2,327,826
	<u>507,317</u>	<u>1,166,192</u>	<u>2,829,934</u>	<u>3,136,367</u>

(ii) 於有關期間內各結算日，貴集團就向其權益投資注資所作出的承擔如下：

	十二月三十一日			二零零七年
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	274,000	101,700	98,390	103,936
已授權但尚未訂約	—	—	—	673,786
	<u>274,000</u>	<u>101,700</u>	<u>98,390</u>	<u>777,722</u>

(iii) 於有關期間，貴集團並無任何重大的經營租賃承擔。

(b) 擔保

貴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。貴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兩年內），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。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日和二零零七年三月三十一日，與這些協議有關的擔保金額分別約為人民幣56,016,000元、人民幣43,538,000元、人民幣39,110,000元及人民幣37,640,000元。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日和二零零七年三月三十一日，由貴公司各附屬公司提供擔保的未償還按揭總額分別為人民幣3,263,213,000元、人民幣2,588,710,000元、人民幣2,823,217,000元及人民幣2,741,291,000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

貴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貴集團的財政狀況、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：

	附註	十二月三十一日			二零零七年
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
紅石實業	(i)	35,032	38,097	37,314	—
香港中凱集團有限公司	(ii)	16,822	39,407	69,999	15,520
北京鴻運置業股份有限公司	(iii)	6,231	6,231	6,231	6,231
海南利騰物業管理有限公司	(iv)	491	8,326	15,321	—
京泰新港城	(v)	8,672	7,876	—	—
北京市華遠地產股份有限公司	(vi)	5,375	2,729	—	—
潘石屹先生	(vii)	15,029	42,252	63,306	—
潘張欣女士	(vii)	—	2,000	131	—
華遠	(viii)	—	206,900	182,726	198,494
北京丹石投資管理有限公司	(ix)	—	—	—	644,118
其他		1,297	—	3,705	3,651
		<u>88,949</u>	<u>353,818</u>	<u>378,733</u>	<u>868,014</u>

- (i) 於結算日的款項是指應收紅石實業分別於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日的貸款及相關利息人民幣22,196,000元、人民幣22,886,000元及人民幣22,103,000元，以及貴集團分別於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日代紅石實業支付的費用為人民幣12,836,000元、人民幣15,211,000元及人民幣15,211,000元。

自二零零三年起，紅石實業向貴集團借款人民幣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，有關貸款的利息分別為5.49%及5.58%，而在截至二零零六年十二月三十一日止年度和截至二零零七年三月三十一日止三個月則免息。截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度所產生的相關利息分別為人民幣1,031,000元及人民幣690,000元。有關貸款無抵押及沒有固定還款期。

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，貴集團代紅石實業支付的費用分別為人民幣84,000元、人民幣2,375,000元及人民幣零元，而有關餘額為免息、無抵押及沒有固定還款期。

截至二零零七年三月三十一日止三個月期間，紅石實業已向貴集團全數償還於二零零六年十二月三十一日的餘額人民幣37,314,000元。

- (ii) 香港中凱集團有限公司（「中凱」）是一家由貴公司行政總裁潘張欣女士控制的公司。中凱於香港開設了一個銀行賬戶，以便貴集團物業單位的海外買方可以透過中凱對銷售交易進行結算。

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，中凱代貴集團收取的銷售所得款項分別為人民幣118,142,000元、人民幣62,777,000元及人民幣35,417,000元。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日和二零零七年三月三十一日分別為人民幣16,822,000元、人民幣39,407,000元、人民幣69,999,000元及人民幣15,520,000元的尚未償還餘額，均為免息、無抵押及沒有固定還款期。

截至二零零六年(未經審核)及二零零七年三月三十一日止三個月期間，中凱並無代貴集團收取任何銷售所得款項。此外，中凱已在截至二零零七年三月三十一日止三個月期間向貴集團償還人民幣54,479,000元。

- (iii) 在有關期間內為數人民幣6,231,000元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」)在截至二零零二年十二月三十一日止年度向中鴻天購買若干物業單位的餘額。該餘額為免息、無抵押及沒有固定還款期。

- (iv) 有關餘額是指給予一家由潘石屹先生控制的公司—海南利騰物業管理有限公司(「海南利騰」)的貸款。

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和截至二零零六年三月三十一日止三個月，貴集團分別給予海南利騰人民幣491,000元、人民幣7,950,000元、人民幣7,265,000元及人民幣5,162,000元(未經審核)的貸款，並分別從海南利騰收取了人民幣零元、人民幣115,000元、人民幣270,000元及人民幣107,000元(未經審核)的還款。有關貸款為免息、無抵押及沒有固定還款期。截至二零零七年三月三十一日止三個月期間，海南利騰已向貴集團全數償還人民幣15,321,000元的餘額。

- (v) 於二零零四年及二零零五年十二月三十一日的餘額是關於在截至二零零四年十二月三十一日止年度向北京京泰新港城房地產開發有限公司(「京泰新港城」)作出的貸款人民幣8,672,000元。京泰新港城為貴公司的一家合營公司，自二零零四年成立以來並無開始營運，在二零零六年已註銷。

截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度和截至二零零六年三月三十一日止三個月，京泰新港城分別向貴集團償還人民幣796,000元、人民幣7,876,000元及人民幣55,000元(未經審核)的貸款。有關貸款為免息、無抵押及沒有固定還款期。

- (vi) 於二零零四年及二零零五年十二月三十一日的餘額是指預付華遠一家附屬公司—北京華遠地產股份有限公司的銷售佣金。該餘額為免息、無抵押及沒有固定還款期。

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和截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月，北京市華遠地產股份有限公司向建華提供有關尚都項目第一期的市場營銷服務，金額分別為人民幣4,607,000元、人民幣7,195,000元、人民幣6,670,000元、人民幣885,000元(未經審核)及人民幣零元。

- (vii) 於各結算日的餘額是指給予潘石屹先生及潘張欣女士的貸款。有關貸款為免息、無抵押及沒有固定還款期。

截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度和截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月，貴集團分別給予潘石屹先生人民幣15,029,000元、人民幣33,012,000元、人民幣66,822,000元、人民幣20,116,000元(未經審核)及人民幣零元的貸款，並分別從潘石屹先生收取了人民幣零元、人民幣5,789,000元及人民幣45,768,000元、人民幣零元(未經審核)及人民幣63,306,000元的還款。

截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度和截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月，貴集團分別給予潘張欣女士人民幣2,000,000元、人民幣2,898,000元、人民幣零元(未經審核)及人民幣零元的貸款，並分別從潘張欣女士收取了人民幣零元、人民幣4,767,000元、人民幣零元(未經審核)及人民幣131,000元的還款。

- (viii) 於二零零五年及二零零六年十二月三十一日和二零零七年三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。

截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度和截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月，建華給予華遠人民幣1,682,804,000元、人民幣354,700,000元、人民幣零元(未經審核)及人民幣55,000,000元的貸款，並分別從華遠收取了人民幣1,475,904,000元、人民幣378,874,000元、人民幣4,948,000元(未經審核)及人民幣39,232,000元的還款。

- (ix) 於二零零七年三月三十一日的餘額是指給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的貸款。該餘額為免息、無抵押及沒有固定還款期。
- (x) 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和截至二零零七年三月三十一日止三個月，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：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零零七年
	附註	二零零四年	二零零五年	二零零六年
		人民幣千元	人民幣千元	三個月 人民幣千元
紅石實業		35,032	38,097	38,097
中凱		29,590	45,425	69,999
海南利騰		491	8,326	15,321
潘石屹先生		15,029	42,252	63,306
潘張欣女士		—	2,000	2,000
				131

(b) 應付關聯人士款項及來自關聯人士的貸款，以及相關交易

已計入流動負債的應付關聯人士款項及來自關聯人士的貸款如下：

	附註	十二月三十一日			二零零七年
		二零零四年	二零零五年	二零零六年	三月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
京泰新港城	(i)	24,853	—	—	—
華遠	(ii)	257,726	—	—	—
中凱	(iii)	—	20,446	48,047	—
紅石實業	(iv)	—	—	—	12,414
北京利騰	(v)	—	—	—	166
其他		8,326	8,498	2,344	2,344
		<u>290,905</u>	<u>28,944</u>	<u>50,391</u>	<u>14,924</u>

- (i) 於二零零四年十二月三十一日，為數人民幣24,853,000元的款項是指已代京泰新港城收取其投資者—北京京泰投資管理中心的貸款。該餘額為免息、無抵押及沒有固定還款期。貴集團已於二零零五年償還有關貸款。
- (ii) 於二零零四年十二月三十一日，為數人民幣257,726,000元的款項是指建華就尚都項目第一期應付華遠的貸款和相關利息。該貸款的利率為6.6%，無抵押，且無固定還款期。

截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度，這些貸款所產生的相關利息分別為人民幣13,772,000元及人民幣8,130,000元。貴集團已於二零零五年償還有關貸款及利息。

- (iii) 於二零零五年及二零零六年十二月三十一日，分別為數人民幣20,446,000元及人民幣48,047,000元的餘額是指收取中凱的貸款。該餘額為免息、無抵押及沒有固定還款期。

截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度和截至二零零六年及二零零七年三月三十一日止三個月，貴集團分別收取了中凱人民幣183,393,000元、人民幣32,152,000元、人民幣2,980,000 (未經審核) 及人民幣零元的貸款，並分別向中凱償還了人民幣162,947,000元、人民幣4,551,000元、人民幣945,000 (未經審核) 及人民幣48,047,000元。

- (iv) 於二零零七年三月三十一日的餘額是指向紅石實業購入紅石建外的5%股本權益而應付紅石實業的價款。
- (v) 於二零零七年三月三十一日的餘額是指向北京利騰購入北京新石的20%股本權益而應付北京利騰的價款。

(c) 主要管理人員薪酬

貴集團主要管理人員的薪酬，包括支付貴公司董事 (如附註10所披露) 及若干最高薪人士 (如附註11所披露) 的款項，詳情如下：

	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	二零零七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
短期僱員福利.....	16,174	12,678	11,402	2,179	4,560
離職後福利.....	119	138	162	36	41
	<u>16,293</u>	<u>12,816</u>	<u>11,564</u>	<u>2,215</u>	<u>4,601</u>

總薪酬已包括在「員工成本」內 (參閱附註4(b))。

(d) 其他關聯人士交易

紅石實業已就提供予貴集團若干物業買方的按揭貸款，與多家銀行訂立擔保協議。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日和二零零七年三月三十一日，紅石實業為這些買方提供的擔保分別為人民幣148,667,000元、人民幣103,038,000元、人民幣94,425,000元及人民幣93,380,000元。擔保期一般介乎兩年至十七年。

潘石屹先生和潘張欣女士就中信實業銀行向貴集團所提供於二零零六年十二月三十一日為數人民幣800,000,000元和於二零零七年三月三十一日為數人民幣2,000,000,000元 (附註19(b)) 的長期銀行貸款，與中信實業銀行訂立了擔保協議。這些擔保已於二零零七年六月二十一日解除。

27 金融工具

貴集團會在正常業務過程中出現信貸和流動資金風險。貴集團是透過下述財務管理政策和慣常做法，對這些風險加以限制。

(a) 信貸風險

貴集團的信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款。管理層已實施信貸政策，並且不斷監察所承受信貸風險的程度。

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，貴集團不會向其發出房產證。

於有關期間內各結算日，貴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

貴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貴集團現有房地產項目所得的款項能滿足貴集團的資金需求，按照貴集團的營運計劃，貴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。如果貴集團無法獲得額外的資本或進行舉債融資，貴集團可能需要縮減擴展計劃及營運規模。

貴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，便須尋求貴公司董事會的批核)。貴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。

(c) 利率風險

貴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。於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日和二零零七年三月三十一日，貴集團的銀行存款的年利率分別介乎0.72%至1.62%、0.72%至1.44%、0.72%至1.44%及0.72%至1.44%。

(d) 外幣風險

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

外幣付款(包括中國境外收益的匯款)均受外幣的可用性(取決於貴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。

貴集團以人民幣以外貨幣為單位的買賣均須承擔外幣風險。不論人民幣對外幣出現減值還是升值，也會影響貴集團的經營業績。除把以外幣為單位的收益和收入維持在國家外匯管理局所允准的水平外，貴集團並無對其外幣風險作出套期。

(e) 公允價值

於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日和二零零七年三月三十一日，所有金融工具的賬面金額與其公允價值並無重大差別。

28 應用貴集團會計政策時的主要會計判斷

編製本賬項時所用的估計和判斷是以歷史經驗及其他因素(包括相信在相關情況下合理的未來事項預測)為基準作出評估。貴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) 應收賬款及貸款的減值

貴集團會對因客戶無法按要求付款而產生的應收賬款及貸款減值虧損作出估計。貴集團的估計是以應收賬款及貸款結餘的賬齡、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。

(b) 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、借貸成本及所有物業發展費用後的數額)按30%至60%的累進比率徵收。

貴集團須於中國繳納土地增值稅,有關稅款已計入貴集團的所得稅中。然而,貴集團尚未就其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。貴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。

(c) 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業的準備

如附註1(g)所解釋,貴集團的發展中物業及持作銷售用途的已落成物業均以成本值與可變現淨值的較低者入賬。根據貴集團的最近經驗及上述物業的性質,貴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在結算日所估計的數目。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。

(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不可能收回,有關資產可能被視為「減值」,並可能須要根據附註1(f)(ii)中列示的物業及設備減值的會計政策確認減值虧損。物業及設備的賬面金額均會被定期審閱,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。如果減值情況發生,賬面金額須減至可收回金額。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,需要對售價和經營成本金額作出重大判斷。貴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。

(e) 確認及分配發展中物業的建造成本

物業的發展成本以建造階段的發展中物業入賬，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，貴集團按照管理層的最佳估計累計這些成本。

當發展物業時，貴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。

29 已頒佈但尚未在二零零七年一月一日開始的會計年度生效的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至本報告刊發日，香港會計師公會已頒佈但尚未在二零零七年一月一日開始的會計年度生效，亦沒有在本報告採用的修訂、新準則和詮釋如下：

	在以下日期 或之後開始的 會計期間生效
《香港(IFRIC)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」.....	二零零七年三月一日
《香港(IFRIC)詮釋》第12號「服務經營權安排」.....	二零零八年一月一日
《香港財務報告準則》第8號「經營分部」.....	二零零九年一月一日
《香港會計準則》第23號(經修訂)「借貸成本」.....	二零零九年一月一日

貴集團已評估這些修訂、新準則和新詮釋對開始採用期間的預計影響，惟到目前為止斷定這些新的《香港財務報告準則》將不會對貴集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

30 最終控股公司

於二零零七年三月三十一日，董事認為Capevale Limited是最終控股公司。這家公司在開曼群島註冊成立，並無編製財務報表以供公眾閱覽。

D 結算日後事項**(a) 購股權計劃**

根據貴公司股東於二零零七年九月十四日通過的書面決議案，貴公司已分別採納首次公開發售前的購股權計劃，及有條件地採納購股權計劃。首次公開發售前的購股權計劃及購股權計劃均載於招股章程附錄九。

(b) 集團重組

貴集團為籌備貴公司股份在主板上市已進行貴集團架構的重組。重組的進一步詳情載於招股章程「我們的重組」一節中。由於重組，貴公司已變更其在若干附屬公司的股權。

(c) 購入前門項目

北京天街置業發展有限公司(「北京天街」)(一家由潘石屹先生控制的中國公司—北京丹石投資管理有限公司(「北京丹石」)擁有其49%的權益)是發展前門項目的工程公司。貴集團與北京天街、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,貴集團同意在其他項目中,購入與前門項目某些現時由北京丹石持有的土地有關的所有權利和負債。此外,貴集團並同意以人民幣1.441億元的價款,購入北京丹石在北京天街所佔的49%權益,以及同意承擔北京天街的委托貸款人民幣31.5億元和銀行貸款人民幣21億元,合共人民幣52.5億元。這些購置(包括提供人民幣31.5億元的委托貸款和承擔北京天街為數人民幣21億元的銀行貸款)須經政府批准。有關詳情載於本招股章程附錄一B北京天街的會計師報告中。

(d) 中國的新統一稅法

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,預期貴公司於中國的附屬公司(不包括海南紅石實業有限公司)適用的所得稅稅率將會由33%下調至25%,而海南紅石實業有限公司適用的所得稅稅率則會由二零零八年一月一日起計五年的過渡期內由18%逐漸增加至25%的標準稅率。預期新稅法的通過將不會對已計算在資產負債表內的當期應付稅項的數額構成任何財務影響。

E 結算日後的財務報表

貴集團並無就二零零七年三月三十一日以後的任何期間編製經審核的財務報表。

此致

SOHO中國有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
高盛(亞洲)有限責任公司
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零七年九月二十一日

本文件為中文譯本。如中、英文本有歧義,概以英文本為準。