

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

以下為我們就北京天街置業發展有限公司(「貴公司」)的財務資料所出具的報告。本報告包含了 貴公司由二零零四年八月十四日(註冊成立日)至二零零四年十二月三十一日止期間、截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩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」)的損益表、權益變動表和現金流量表，以及 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及二零零七年三月三十一日的資產負債表和相關附註(「財務資料」)，以供收錄於SOHO中國有限公司(「SOHO中國」)在二零零七年九月二十一日發出有關SOHO中國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。

貴公司於二零零四年八月十四日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。 貴公司的主要業務是發展前門項目。

下列 貴公司由二零零四年八月十四日至二零零四年十二月三十一日止期間和截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年的法定財務報表，是按照中華人民共和國財政部頒佈的《企業會計準則》和《企業會計制度》的有關規定編製，並由中國註冊會計師事務所北京中潤達會計師事務所有限公司審核。

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 貴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 貴公司的具體情況，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 貴公司在有關期間的溢利和現金流量。

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所頒佈的《核數準則》第700號—「中期財務報告的審閱」，對 貴公司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損益表、權益變動表和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公司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、負債和交易等審核程序。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

貴公司是由北京天潤金百商貿有限責任公司（「天潤金百」）與北京崇遠投資經營公司（「崇遠」）於二零零四年八月十四日在中國註冊成立，實收資本合共人民幣1.5億元。

貴公司的主要營業地點位於中國北京崇文區西打磨廠街70號。

貴公司從事位於中國北京前門大街的前門項目的開發和建設。

於二零零六年六月，天潤金百把其在 貴公司所佔的權益合共人民幣1.425億元，轉予北京市崇文區人民政府下屬的國有資產監督管理委員會（「崇文區國資委」）。

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中國實體）於二零零七年三月九日與崇文區國資委、崇遠和 貴公司簽訂了一份合作協議（「合作協議」）。根據合作協議，紅石實業同意在其他項目中，購入與前門項目特定地塊有關的所有權利和負債。根據合作協議，紅石實業還同意通過注資人民幣1.441億元，購入 貴公司49%的權益。此外，紅石實業同意以委托貸款方式向 貴公司支付合共人民幣31.5億元，以及承擔 貴公司現有的銀行貸款人民幣21億元，合共人民幣52.5億元。

根據簽訂合作協議的各方與北京丹石投資管理有限公司（「北京丹石」）（另一家由潘石屹先生控制的中國實體）於二零零七年三月十九日簽訂的一份補充協議（「補充協議」），紅石實業在合作協議下的所有權利和負債已轉予北京丹石。

在訂立補充協議後，北京丹石向 貴公司注入合共人民幣1.441億元。注資後， 貴公司的註冊資本由人民幣1.5億元增加至人民幣2.941億元，而北京丹石持有 貴公司49%的權益，崇文區國資委和崇遠則共同持有 貴公司餘下51%的權益。

於二零零七年五月十六日，SOHO中國透過其附屬公司（以下連同SOHO中國統稱為「SOHO中國集團」），與北京丹石、崇文區國資委和崇遠簽訂了一份權益轉讓協議（「權益轉讓協議」）。根據這份協議，北京丹石同意將其在 貴公司所佔的49%權益，以人民幣1.441億元的價款轉予SOHO中國集團。二零零七年五月十四日，SOHO中國集團與北京丹石、崇文區國資委、崇遠和 貴公司簽訂了第二份補充協議（「第二份補充協議」）。根據這份協議，北京丹石在合作協議（經第二份補充協議修訂）下的所有權利和負債應轉予SOHO中國集團，而且北京丹石向 貴公司提供委托貸款和承擔 貴公司銀行貸款，合共人民幣52.5億的責任，則由SOHO中國集團承擔。SOHO中國集團將會享有北京丹石的所有權利和利益。

根據合作協議，補充協議、權益轉讓協議和第二份補充協議，SOHO中國集團須負責完成前門項目特定地塊的開發、設計、建設、市場營銷、租賃和經營的工作。上述工作所產生的一切風險和回報，將會全數由SOHO中國集團承擔和享有。然而，SOHO中國集團對 貴公司權益的收購須獲得政府批准。

B 財務資料

1 損益表

C部 附註	由二零零四年	截至十二月三十一日止年度		截至三月三十一日止三個月	
	八月十四日至	二零零五年	二零零六年	二零零六年	二零零七年
	十二月三十一日 期間	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
行政費用	(546)	(617)	(619)	(123)	(175)
其他經營收入	—	—	200	—	12
經營虧損	(546)	(617)	(419)	(123)	(163)
利息收入	123	—	—	—	—
融資成本	2(a)	(1)	(4)	—	(1)
除稅前虧損	2	(423)	(618)	(123)	(164)
所得稅	3	—	—	—	—
期間／年度虧損	(423)	(618)	(423)	(123)	(164)

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

2 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					
設備	6	16	906	926	1,280
非流動資產總值		16	906	926	1,280
流動資產					
發展中物業	7	124,750	1,033,229	2,978,385	3,575,238
其他應收款		513	2,673	11,190	10,984
應收關聯人士款項	12(a)	29,089	99,857	1,857	1,857
現金和現金等價物	8	10,408	845,385	152,104	240,004
流動資產總值		164,760	1,981,144	3,143,536	3,828,083
流動負債					
短期銀行貸款	9(a)	—	996,000	936,000	936,000
關聯人士貸款	12(b)	—	—	641,000	641,000
應計建造開支及其他應付款	10	13,646	87,283	192,936	152,898
應付關聯人士款項	12(b)	1,553	15,808	61,990	642,975
流動負債總額		15,199	1,099,091	1,831,926	2,372,873
流動資產淨值		149,561	882,053	1,311,610	1,455,210
資產總值減流動負債		149,577	882,959	1,312,536	1,456,490
非流動負債					
長期銀行貸款	9(b)	—	304,000	1,164,000	1,164,000
關聯人士貸款	12(b)	—	430,000	—	—
非流動負債總額		—	734,000	1,164,000	1,164,000
資產淨值		149,577	148,959	148,536	292,490
資本及儲備					
實收資本		150,000	150,000	150,000	294,118
累計虧損		(423)	(1,041)	(1,464)	(1,628)
權益總額		149,577	148,959	148,536	292,490

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

3 權益變動表

	實收資本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零四年八月十四日	150,000	—	150,000
期間虧損	—	(423)	(423)
於二零零四年十二月三十一日	<u>150,000</u>	<u>(423)</u>	<u>149,577</u>
於二零零五年一月一日	150,000	(423)	149,577
年度虧損	—	(618)	(618)
於二零零五年十二月三十一日	<u>150,000</u>	<u>(1,041)</u>	<u>148,959</u>
於二零零六年一月一日	150,000	(1,041)	148,959
年度虧損	—	(423)	(423)
於二零零六年十二月三十一日	<u>150,000</u>	<u>(1,464)</u>	<u>148,536</u>
於二零零六年一月一日	150,000	(1,041)	148,959
期間虧損(未經審核)	—	(123)	(123)
於二零零六年三月三十一日 (未經審核)	<u>150,000</u>	<u>(1,164)</u>	<u>148,836</u>
於二零零七年一月一日	150,000	(1,464)	148,536
資本出資*	144,118	—	144,118
期間虧損	—	(164)	(164)
於二零零七年三月三十一日	<u>294,118</u>	<u>(1,628)</u>	<u>292,490</u>

* 於二零零七年三月三十日，北京丹石向 貴公司注資人民幣1.441億元，因而持有 貴公司49%權益，而崇文區國資委和崇遠則共同持有 貴公司餘下51%的權益。

隨附的附註屬本財務資料的一部分。

4 現金流量表

C部 附註	由二零零四年 八月十四日至 十二月三十一日	截至十二月三十一日止年度		截至三月三十一日止三個月	
	期間	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					
除稅前虧損	(423)	(618)	(423)	(123)	(164)
調整項目：					
— 利息收入	(123)	—	—	—	—
營運資金變動前					
經營虧損	(546)	(618)	(423)	(123)	(164)
其他應收款					
(增加)／減少	(513)	(2,160)	(8,517)	(78,955)	206
發展中物業增加	(124,750)	(882,030)	(1,791,946)	(727,064)	(553,766)
應收關聯人士款項					
(增加)／減少	(29,089)	(70,768)	98,000	—	—
應付關聯人士					
款項增加	1,553	1,595	13,290	2,086	626,537
應計建造開支及					
其他應付款					
增加／(減少)	13,646	71,625	103,464	(63,582)	(42,050)
經營活動(所用)／					
產生的現金流量	(139,699)	(882,356)	(1,586,132)	(867,638)	30,763
已收利息	123	5,203	5,240	2,380	569
已付利息	—	(16,865)	(123,142)	(26,504)	(87,135)
經營活動所用					
的現金淨額	(139,576)	(894,018)	(1,704,034)	(891,762)	(55,803)

C部 附註	由二零零四年 八月十四日至 十二月三十一日	截至十二月三十一日止年度		截至三月三十一日止三個月	
	期間	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	(16)	(1,005)	(247)	(120)	(415)
投資活動所用 的現金淨額	(16)	(1,005)	(247)	(120)	(415)
融資活動 的現金流量					
來自權益股東 的資本出資	150,000	—	—	—	144,118
新增銀行貸款 所得款項	—	1,300,000	1,796,000	860,000	936,000
償還銀行貸款	—	—	(996,000)	—	(936,000)
關聯人士貸款 所得款項	—	430,000	211,000	—	—
融資活動產生 的現金淨額	150,000	1,730,000	1,011,000	860,000	144,118
現金和現金等價物 增加／(減少)淨額	10,408	834,977	(693,281)	(31,882)	87,900
期初／年初的現金 和現金等價物	—	10,408	845,385	845,385	152,104
期末／年末的現金 和現金等價物	8	10,408	152,104	813,503	240,004

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。貴公司在有關期間的財務資料已按照新香港財務報告準則編製。

(b) 財務報表的編製基準

本財務資料以人民幣(貴公司的功能貨幣)千元為單位。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》的財務報表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》時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，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14。

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) 設備

設備以成本減去累計折舊和減值虧損(參閱附註1(d))後記入資產負債表。

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。

設備的折舊是以直線法在以下預計可用期限內沖銷其成本(已扣除估計殘值(如有))計算：

辦公室設備	5年
汽車	6年

如果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。

貴公司會每年審閱資產的可用期限和殘值(如有)。

(d) 資產減值

(i) 其他應收款的減值

貴公司在每個結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的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，倘若折現影響重大，減值虧損便會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

貴公司在每個結算日審閱內部和外來的信息，以確定設備及無形資產是否出現減值跡象，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，便會估計可收回數額。貴公司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。

(e) 發展中物業

與物業發展活動有關的發展中物業是以成本和可變現淨值兩者中的較低額入賬。發展中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(m))。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。

(f) 其他應收款

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(d))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(d))後所得數額入賬。

(g) 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。

(h) 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。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。

(i) 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。

(j) 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。

(k) 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，加上以往期間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，只限於貴公司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。

貴公司會在每個結算日審閱遞延稅項資產的賬面金額。如果貴公司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)在貴公司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：貴公司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。

(l) 準備和或有負債

如果貴公司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，貴公司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。如果貴公司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。

(m) 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。

(n) 經營租賃費用

如果 貴公司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。

(o) 關聯人士

就本報告而言，下列的另一方可視為 貴公司的關聯人士：

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

2 除稅前虧損

(a) 融資成本

貴公司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：

	由二零零四年 八月十四日至 十二月三十一日 期間		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	人民幣千元	(未經審核)
須於五年內全數償還的銀行 及其他貸款利息	—	31,208	75,149	20,113	23,710	
其他貸款利息	—	329	83,074	10,598	19,885	
減：資本化為發展中物業 的借貸成本*	—	(31,537)	(158,223)	(30,711)	(43,595)	
	—	—	—	—	—	
銀行手續費及其他	—	1	4	—	1	
	—	1	4	—	1	

* 借貸成本在截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度分別按每年5.58%至6.12%及每年5.58%至6.84%的比率資本化，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則按每年5.58%至6.39% (未經審核) 及每年6.12%至7.11%的比率資本化。

(b) 其他項目

	由二零零四年 八月十四日至 十二月三十一日 期間		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	人民幣千元	(未經審核)
經營租賃費用	450	450	338	113	—	
核數師酬金－審核服務	—	—	58	—	—	

3 損益表所示的所得稅

根據《中國企業所得稅法》，由於 貴公司在有關期間具有除稅前虧損，因此沒有提撥任何所得稅準備。

4 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
由二零零四年八月十四日至 二零零四年十二月三十一日期間					
主席					
賀達剛	—	—	—	—	—
執行董事					
楊博賢	—	—	—	—	—
王森	—	—	—	—	—
林曦	—	—	—	—	—
樂永良	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
截至二零零五年 十二月三十一日止年度					
主席					
賀達剛	—	—	—	—	—
執行董事					
劉福珍 (在二零零五年 四月十五日獲委任)	—	21	1	1	23
楊博賢	—	—	—	—	—
王森	—	—	—	—	—
林曦	—	—	—	—	—
樂永良	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>21</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>23</u>
截至二零零六年 十二月三十一日止年度					
主席					
葉京生(在二零零六年 六月五日獲委任)	—	65	1	3	69
賀達剛(已在二零零六年 六月五日辭任)	—	—	—	—	—

	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
執行董事					
劉福珍	—	93	3	3	99
樂永良	—	—	—	—	—
沈平 (在二零零六年 六月五日獲委任)	—	—	—	—	—
魏良培 (在二零零六年 六月五日獲委任)	—	54	3	4	61
楊博賢 (已在二零零六年 六月五日辭任)	—	—	—	—	—
王森 (已在二零零六年 六月五日辭任)	—	—	—	—	—
林曦 (已在二零零六年 六月五日辭任)	—	—	—	—	—
	—	212	7	10	229
截至二零零六年 三月三十一日止三個月 (未經審核)					
主席					
賀達剛	—	—	—	—	—
執行董事					
劉福珍	—	27	2	1	30
楊博賢	—	—	—	—	—
王森	—	—	—	—	—
林曦	—	—	—	—	—
樂永良	—	—	—	—	—
	—	27	2	1	30
截至二零零七年 三月三十一日止三個月					
主席					
田耘 (在二零零七年 三月二十八日獲委任)	—	—	—	—	—
葉京生 (已在二零零七年 三月二十八日辭任)	—	24	2	3	29
執行董事					
潘石屹 (在二零零七年 三月二十八日獲委任)	—	—	—	—	—
潘張欣 (在二零零七年 三月二十八日獲委任)	—	—	—	—	—
閻岩 (在二零零七年 三月二十八日獲委任)	—	—	—	—	—
蘇鑫 (在二零零七年 三月二十八日獲委任)	—	—	—	—	—
劉福珍 (已在二零零七年 三月二十八日辭任)	—	25	2	3	30

	薪金、	酌定獎金	退休	總計
	津貼及 實物福利		計劃供款	
董事袍金	董事袍金	董事袍金	董事袍金	董事袍金
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
樂永良(已在二零零七年 三月二十八日辭任)	—	—	—	—
沈平(已在二零零七年 三月二十八日辭任)	—	—	—	—
魏良培(已在二零零七年 三月二十八日辭任)	—	16	2	19
	—	65	7	78

在有關期間，貴公司並無向董事支付任何酬金，作為吸引他們加盟貴公司或加盟貴公司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。

5 最高酬金人士

在五名最高酬金人士當中，截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止期間／年度並無任何人士為董事，截至二零零六年十二月三十一日止期間／年度有兩名為董事，截至二零零六年三月三十一日止三個月並無任何人士為董事(未經審核)，而截至二零零七年三月三十一日止三個月則有兩名為董事，他們的酬金披露於附註4。其他人士的總酬金如下：

	由二零零四年 八月十四日至 十二月三十一日 期間		截至三月三十一日止三個月	
	截至十二月三十一日止年度 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 (未經審核)	人民幣千元
薪金及其他酬金	—	129	228	114
酌定獎金	—	18	—	6
退休計劃供款	—	7	—	8
	—	154	228	128

餘下最高薪人士的酬金介乎下列範圍：

	由二零零四年 八月十四日至 十二月三十一日 期間		截至三月三十一日止三個月	
	截至十二月三十一日止年度 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 (未經審核)	人民幣千元
人民幣0元至人民幣1,000,000元 ...	—	5	5	3

在有關期間，貴公司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公司或加盟貴公司時的獎金或離職賠償。

6 設備

	辦公室設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：			
於二零零四年八月十四日	—	—	—
增置	16	—	16
於二零零四年十二月三十一日	16	—	16
於二零零五年一月一日	16	—	16
增置	784	221	1,005
於二零零五年十二月三十一日	800	221	1,021
於二零零六年一月一日	800	221	1,021
增置	247	—	247
於二零零六年十二月三十一日	1,047	221	1,268
於二零零七年一月一日	1,047	221	1,268
增置	78	337	415
於二零零七年三月三十一日	1,125	558	1,683
累計折舊：			
於二零零四年八月十四日	—	—	—
折舊	—	—	—
出售時撥回	—	—	—
於二零零四年十二月三十一日	—	—	—
於二零零五年一月一日	—	—	—
折舊	97	18	115
出售時撥回	—	—	—
於二零零五年十二月三十一日	97	18	115
於二零零六年一月一日	97	18	115
折舊	192	35	227
出售時撥回	—	—	—
於二零零六年十二月三十一日	289	53	342

	辦公室設備	汽車	總計
	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	289	53	342
折舊	52	9	61
出售時撥回	—	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零七年三月三十一日	341	62	403
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
賬面淨值：			
於二零零四年十二月三十一日	16	—	16
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零五年十二月三十一日	703	203	906
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零六年十二月三十一日	758	168	926
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零七年三月三十一日	784	496	1,280
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

7 發展中物業

	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
發展中物業	124,750	1,033,299	2,978,385	3,575,238
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

所有發展中物業均預期在一年後變現。

於二零零七年三月三十一日的發展中物業包括在中國以中期租賃持有，為數人民幣148,649,000元的租賃土地。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結餘並無包括租賃土地。

8 現金和現金等價物

	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
現金	28	47	53	41
銀行存款	10,380	845,338	152,051	239,963
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	10,408	845,385	152,104	240,004
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

9 銀行貸款

(a) 短期銀行貸款

	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
無抵押銀行貸款.....	—	996,000	936,000	936,000

於二零零五年十二月三十一日，按固定年利率5.58%計息的無抵押銀行貸款已於二零零六年三月償付。

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，按中國人民銀行（「人行」）基本借貸浮動利率計息的無抵押貸款是由北京市崇文區人民政府提供擔保。

(b) 長期銀行貸款

	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
無抵押銀行貸款.....	—	304,000	1,164,000	1,164,000

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按人行基本借貸浮動利率計息的無抵押貸款是由北京市崇文區人民政府提供擔保，並在二零零八年至二零一七年間到期。

10 應計建造開支及其他應付款

	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
應計建造開支.....	(i)	13,646	80,218	184,714	142,696
其他應付款.....		—	7,065	8,222	10,202
		13,646	87,283	192,936	152,898

(i) 這些應計建造開支預期將於一年內全數償還。

應計建造開支的賬齡分析如下：

	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
一個月內到期或按要求支付	—	58,761	—	—
一個月至三個月內到期	—	—	—	—
三個月至六個月內到期	13,646	21,457	184,714	142,696
	<u>13,646</u>	<u>80,218</u>	<u>184,714</u>	<u>142,696</u>

11 承擔及或有負債

(a) 承擔

於有關期間內各結算日，貴公司就並無在財務報表撥備的發展中物業作出的承擔如下：

	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
已訂約	468	5,967	101,447	78,108
	<u>468</u>	<u>5,967</u>	<u>101,447</u>	<u>78,108</u>

(b) 或有法律事項

貴公司在正常業務過程發生的一些法律程序訴訟中成為被點名一方。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公司的財政狀況、流動資金或經營業績產生嚴重的負面影響。

12 重大關聯人士交易

(a) 應收關聯人士款項及相關交易

這些結餘是指代關聯人士所支付的清拆補償成本，並為免息、無抵押及無固定還款期。在截至二零零四年十二月三十一日止期間，貴公司代北京市崇文區房屋管理局（「房管局」）支付了人民幣29,089,000元。這項結餘已在二零零五年由崇文區國資委的一家同系附屬公司－北京大前門投資經營有限公司（「北京大前門」）承擔。

在截至二零零五年十二月三十一日止年度間，貴公司進一步代北京大前門支付了人民幣70,768,000元。北京大前門在截至二零零六年十二月三十一日止年度間已向貴公司償還人民幣98,000,000元。

(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

	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
應付關聯人士款項					
房管局	(i)	1,553	3,148	16,438	5,836
政府借款的應計貸款利息	(ii)	—	12,660	45,552	—
北京丹石	(iii)	—	—	—	500,000
應付北京財政局的 土地成本	(iv)	—	—	—	137,139
		<u>1,553</u>	<u>15,808</u>	<u>61,990</u>	<u>642,975</u>
來自關聯人士的貸款					
政府借款：	(ii)				
— 須於1年內償還		—	—	641,000	641,000
— 須於1至2年內償還		—	430,000	—	—
		<u>—</u>	<u>430,000</u>	<u>641,000</u>	<u>641,000</u>

- (i) 這些結餘是指應付房管局的清拆補償成本的結欠，並為免息、無抵押及無固定還款期。
- (ii) 這些結餘是指就支付清拆補償費用向北京市崇文區財政局借入的無抵押貸款。這些結餘在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是按人行的基本借貸浮動年利率計息，並須於二零零七年十二月三十一日償還。截至二零零七年三月三十一日止三個月，貴公司已付利息人民幣51,825,000元。
- (iii) 於二零零七年三月三十一日的結餘是指根據在二零零七年三月九日訂立的合作協議從北京丹石所收取的首期資金。
- (iv) 於二零零七年三月三十一日的結餘是指就收購土地使用權應付北京財政局的款項。該結餘為免息、無抵押，並已於二零零七年四月十日支付。

(c) 與中國其他國家控制實體的交易

於有關期間，貴公司股東崇文區國資委和崇遠均為國家控制企業。貴公司在中國政府目前透過政府機構、代理機關、附屬機構及其他組織(統稱為「國家控制實體」)直接或間接控制的實體所支配的經濟體制中經營，而其他國家控制企業則為貴公司的關連人士。

除了與股東進行交易外，貴公司還與其他國家控制實體進行包括但不限於下列的交易：

提供和享用服務；

存款和貸款；及

使用公用事業。

這些交易是在 貴公司的日常業務過程中按照可與其他非國家控制實體的交易條款相比的條款進行。 貴公司已就採購產品及服務，制定並非取決於交易對方是否屬國家控制實體的採購政策、定價策略和審批流程。

經考慮可能受到與關聯人士的關係所影響的交易、 貴公司的採購政策和審批流程，以及瞭解與關聯人士的關係對財務資料構成潛在影響所需的資料(惟在財務資料中所披露者除外)後，董事認為，與國家控制實體的交易需要披露以下的數字：

	由二零零四年 八月十四日至 十二月三十一日		截至十二月三十一日止年度		截至三月三十一日止三個月	
	期間	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	人民幣千元
利息支出	—	18,877	125,331	24,492	37,322	
		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		
短期銀行貸款	—	996,000	936,000	936,000		
長期銀行貸款	—	304,000	1,164,000	1,164,000		

13 金融工具

貴公司會在正常業務過程中出現信貸和流動資金風險。 貴公司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

貴公司的信貸風險主要來自其他應收款。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。

於有關期間內各結算日， 貴公司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

貴公司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

貴公司的銀行貸款及來自關聯人士的計息貸款的利率分別披露於附註9及附註12(b)。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， 貴公司的銀行存款的年利率分別介乎0.60% 至1.44%、0.60% 至1.44%、0.60% 至1.44% 及0.72%至1.44%。

(d) 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，以及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。

14 應用 貴公司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。貴公司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) 其他應收款的減值

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

(b) 發展中物業的準備

如附註1(e)所解釋，貴公司的發展中物業是以成本值與可變現淨值的較低者入賬。根據貴公司的最近經驗及上述物業的性質，管理層基於現時的市場狀況，推算售價、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。

15 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

貴公司已評估這些修訂、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》將不會對貴公司的經營業績及財務狀況構成重大影響。

D 結算日後事項**(a) 新稅規**

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 貴公司於中國的適用所得稅稅率將會從二零零八年一月一日起由33% 下調至25%。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

貴公司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。