

僅供說明用途，本附錄載有根據香港上市規則第4.29條編製的未經審核備考財務資料，旨在提供有關全球發售對本集團於二零零七年三月三十一日的未經審核備考有形資產淨值可能造成影響的資料，猶如全球發售已於二零零七年三月三十一日發生，及建議收購北京天街置業發展有限公司因而形成經擴大集團對本集團的財務資料可能造成影響的資料，猶如建議收購已於二零零七年一月一日完成。

備考財務資料的編製僅供說明用途，且基於其性質使然，未必能真實反映本集團於全球發售後的財務狀況。

A. 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－會計師報告」所載的本公司的根據本公司於二零零七年三月三十一日的綜合資產淨值編製的經調整有形資產淨值報表，經調整如下：

	於二零零七年 三月三十一日	加：估計 全球發售 所得款淨額	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 ⁽¹⁾	人民幣百萬元 ⁽²⁾	人民幣百萬元	人民幣元 ⁽³⁾
按發售價每股股份6.30港元計算..	1,368	7,226	8,594	1.72
按發售價每股股份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及其他相關開支及並無計及於行使超額配股權或於行使根據購股權計劃已授出或可能授出的任何購股權而可能發行任何的股份。

(3) 未經審核備考綜合每股有形資產淨值乃根據假設緊隨全球發售後但行使超額配股權前已發行5,000,000,000股股份以及根據購股權計劃已授出或可能授出的任何購股權獲行使的任何股份計算。

(4) 有關本集團於二零零七年六月三十日的物業估值詳情載於本招股章程附錄四。根據本集團的會計政策，酒店物業按成本減累計折舊及減值虧損列賬，並將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，則應會發生每年約人民幣68,000,000元額外折舊開支。

B. 未經審核備考預測每股盈利

以下為未經審核備考預測每股盈利，乃按下文附註編製，旨在列示全球發售對預測每股盈利的影響。該等未經審核備考預測每股盈利僅為說明用途而編製，而由於其性質，未必能真實地反映本集團於全球發售後的財務業績。

本公司權益股東應佔截至二零零七年十二月三十一日

止年度綜合溢利預測⁽¹⁾ 不少於人民幣1,624,000,000元
(相等於約1,674,000,000港元)

預測未經審核備考每股盈利

全面攤薄⁽²⁾ 人民幣0.324元 (相等於約0.334港元)
加權平均⁽³⁾ 人民幣0.401元 (相等於約0.413港元)

- (1) 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乃摘錄自「財務資料－截至二零零七年十二月三十一日止年度溢利預測」一節。編製上述溢利預測所依據的基準及假設載於本招股章程「財務資料－溢利預測」一節及附錄三。
- (2) 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。
- (3) 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。

C. 未經審核備考綜合損益表、綜合資產負債表及綜合現金流量表

於二零零七年五月十六日，本集團訂立多份協議，據此，本集團同意以代價人民幣144,000,000元收購北京天街的49%股權（「收購」），因而形成經擴大集團（「經擴大集團」）。有關收購須待取得中國政府批文，方可作實。倘本集團未能取得該等所需批文，本集團或無權享有此項目的任何經濟利益，此可能對本集團的未來盈利造成重大影響。請參閱「附錄一C—天安門南（前門）項目」。

以下載列根據上市規則第4.29條編製於完成注資後經擴大集團的備考合併損益表、合併資產負債表及合併現金流量表（統稱「未經審核備考合併財務報表」），僅供說明用途，猶如注資已於二零零七年一月一日完成。未經審核備考合併財務報表乃根據本集團及北京天街截至二零零七年三月三十一日止三個月的會計師報告編製，並經作出下文所載的若干備考合併調整。

未經審核備考合併財務報表的編製僅供說明用途，且基於其性質使然，未必能真實反映經擴大集團於本集團取得收購的所需中國政府批文及完成收購後的狀況。

1 未經審核備考綜合損益表

截至二零零七年三月三十一日止三個月

	本集團 過往數字	北京天街 過往數字	備考調整	備考經擴 大集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額.....	154,812	—	—	154,812
已出售物業成本.....	(79,064)	—	—	(79,064)
毛利.....	75,748	—	—	75,748
其他經營收益.....	13,775	12	—	13,787
銷售開支.....	(20,427)	—	—	(20,427)
行政開支.....	(27,549)	(175)	—	(27,724)
其他經營開支.....	(13,388)	—	—	(13,388)
經營溢利／（虧損）.....	28,159	(163)	—	27,996
利息收入.....	4,518	—	—	4,518
融資成本.....	(185)	(1)	—	(186)
除稅前溢利／（虧損）.....	32,492	(164)	—	32,328
所得稅.....	(22,956)	—	—	(22,956)
期內溢利／（虧損）.....	9,536	(164)	—	9,372
以下各方應佔：				
本公司權益持有人.....	11,028	(164)	—	10,864
少數股東權益.....	(1,492)	—	—	(1,492)
	9,536	(164)	—	9,372

2 未經審核備考綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	本集團 過往數字	北京天街 過往數字	備考調整	備考經擴 大集團
	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	439,634	1,280	—	440,914
投資	16,522	—	—	16,522
受限制銀行存款	338,136	—	—	338,136
	<u>794,292</u>	<u>1,280</u>	<u>—</u>	<u>795,572</u>
流動資產				
發展中物業及所持				
待售落成物業	6,919,282	3,575,238	—	10,494,520
貿易應收賬款及應收貸款	55,685	—	—	55,685
預付開支及其他應收款項	383,916	10,984	—	394,900
應收關連人士款項及				
墊款予關連人士	868,014	1,857	—	869,871
現金及現金等同項目	1,470,053	240,004	—	1,710,057
	<u>9,696,950</u>	<u>3,828,083</u>	<u>—</u>	<u>13,525,033</u>
流動負債				
短期銀行貸款	—	936,000	—	936,000
關連人士貸款	—	641,000	—	641,000
應計建築開支及其他應付款項	981,470	152,898	144,118	1,278,486
銷售訂金	4,684,994	—	—	4,684,994
應付關連人士款項及				
關連人士墊款	14,924	642,975	—	657,899
應繳所得稅	1,255,256	—	—	1,255,256
	<u>6,936,644</u>	<u>2,372,873</u>	<u>144,118</u>	<u>9,453,635</u>
流動負債總額	<u>6,936,644</u>	<u>2,372,873</u>	<u>144,118</u>	<u>9,453,635</u>
流動資產淨值	<u>2,760,306</u>	<u>1,455,210</u>	<u>(144,118)</u>	<u>4,071,398</u>

	本集團 過往數字	北京天街 過往數字	備考調整	備考經擴 大集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總資產減流動負債	3,554,598	1,456,490	(144,118)	4,866,970
非流動負債				
應付合約保留金	53,284	—	—	53,284
長期銀行貸款	2,000,000	1,164,000	—	3,164,000
非流動負債總額	2,053,284	1,164,000	—	3,217,284
資產淨值	1,501,314	292,490	(144,118)	1,649,686
資本及儲備				
股本	79,642	294,118	(294,118)	79,642
儲備	1,288,843	(1,628)	—	1,287,215
本公司權益股東				
應佔權益總額	1,368,485	292,490	(294,118)	1,366,857
少數股東權益	132,829	—	150,000	282,829
權益總額	1,501,314	292,490	(144,118)	1,649,686

3 未經審核備考綜合現金流量表

截至二零零七年三月三十一日止三個月

	本集團 過往數字	北京天街 過往數字	備考調整	備考經擴 大集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動				
除稅前溢利／(虧損)	32,492	(164)	—	32,328
調整項目：				
— 折舊	7,254	—	—	7,254
— 利息收入	(4,518)	—	—	(4,518)
營運資金變動前的				
經營溢利／(虧損)	35,228	(164)	—	35,064
貿易應收賬款及應收貸款減少	79,711	—	—	79,711
預付開支及其他應收款項 (增加)／減少	(85,533)	206	—	(85,327)
發展中物業及所持待售 落成物業增加	(1,159,498)	(553,766)	—	(1,713,264)
應收關連人士款項減少	107,299	—	—	107,299
應付關連人士款項 (減少)／增加	(48,047)	626,537	144,118	722,608
應計建築開支、其他應付款項及 應付合約保留金增加／(減少)	448,485	(42,050)	—	406,435
銷售訂金增加	606,279	—	—	606,279
經營(所用)／所得現金	(16,076)	30,763	144,118	158,805
已收利息	4,518	569	—	5,087
已付利息	(17,663)	(87,135)	—	(104,798)
已繳所得稅	(49,151)	—	—	(49,151)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(78,372)	(55,803)	144,118	9,943
投資活動現金流量				
資本開支	(5,783)	(415)	—	(6,198)
受限制銀行存款減少	2,739	—	—	2,739
墊款予關連人士	(699,118)	—	—	(699,118)
關連人士還款	102,538	—	—	102,538
投資活動所用現金淨額	(599,624)	(415)	—	(600,039)

	本集團 過往數字	北京天街 過往數字	備考調整	備考經擴 大集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動現金流量				
少數股東注資	—	144,118	(144,118)	—
分派予少數股東	(103,001)	—	—	(103,001)
銀行貸款所得款項	1,200,000	936,000	—	2,136,000
償還銀行貸款	—	(936,000)	—	(936,000)
償還第三方墊款	(30,000)	—	—	(30,000)
	<u>1,066,999</u>	<u>144,118</u>	<u>(144,118)</u>	<u>1,066,999</u>
現金及現金等同項目				
增加淨額	389,003	87,900	—	476,903
期初現金及現金等同項目	<u>1,081,050</u>	<u>152,104</u>	<u>—</u>	<u>1,233,154</u>
期末現金及現金等同項目	<u>1,470,053</u>	<u>240,004</u>	<u>—</u>	<u>1,710,057</u>

D. 申報會計師關於未經審核備考財務資料的函件

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團的未經審核備考財務資料而編製的報告全文，以供收錄於本招股章程。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

吾等謹報告有關SOHO中國有限公司(「貴公司」)連同其附屬公司(「貴集團」)於二零零七年九月二十一日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二所載的未經審核備考經調整有形資產淨值報表、未經審核備考預測每股盈利以及未經審核備考綜合損益表、綜合資產負債表及綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)，該等資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供有關全球發售貴公司股份及建議收購於北京天街置業發展有限公司(「北京天街」)因而形成經擴大集團(「經擴大集團」)對所呈列貴集團的財務資料可能造成影響的資料。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程附錄二(A)、(B)及(C)部。

責任

貴公司董事獨自負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任，是按上市規則第4.29條所規定，就未經審核備考財務資料形成意見，並向閣下報告。對於吾等之前所發出有關編撰未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料的任何報告，除對於報告發出當日獲發該等報告的人士外，吾等概不負責。

意見基準

吾等按照由香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則(「香港投資通函呈報準則」)第300號「會計師申報有關投資通函的備考財務資料」進行工作。吾等的工作主要包括比較未

經調整財務資料與原始文件，考慮支持各項調整的相關憑證及與 貴公司董事討論備考財務資料，但委聘不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則或香港審閱委聘準則所作出的審核或審閱。因此，吾等對未經審核備考財務資料並不發表任何審核或審閱保證。

吾等計劃及執行工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，使吾等有足夠憑證合理保證未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按所列基準妥為編製，該等基準與 貴集團的會計政策一致，且所作調整就根據上市規則第4.29條所披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷及假設編製，僅供說明用途，且基於其假設性質，未經審核備考財務資料不能提供任何保證或顯示任何事件將於日後發生，亦未必能反映 貴集團或經擴大集團於及截至二零零七年三月三十一日止期間或任何未來日期的財務狀況或財務業績；或 貴集團或經擴大集團截至二零零七年十二月三十一日止年度或任何未來期間的預測每股盈利。

吾等不會對 貴公司股份發行所得款項淨額的合理性、該等款項淨額的用途或該等用途是否按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述實際發生發表任何意見。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按照所列基準妥為編製；
- (b) 此基準與 貴集團所採納的會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29條所披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此致

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

香港
執業會計師
畢馬威會計師事務所
謹啟

二零零七年九月二十一日