



SOHO 中國有限公司二零零七年年度報告

目錄

2	SOHO中國簡介
4	二零零七年營運及財務摘要
6	里程碑
8	主席報告書
12	業務回顧
28	企業及社會責任
30	管理層討論及分析
32	董事會報告
38	關聯交易
40	企業管治
44	獨立核數師報告及財務報表
102	投資者關係
103	公司資料

SOHO 中國簡介

SOHO 中國為中國首屈一指的地標式商業及多用途項目發展商，北京的黃金地段，包括北京的核心商業中心區均為 SOHO 中國發展專長的重點。於二零零七年十月八日，SOHO 中國成功在香港聯交所主板上市（香港聯交所上市編號：410），為商業房地產發展商在亞洲進行的最大規模首次公開發售。

中國首屈一指的房地產品牌

我們的主席潘石屹除了是 SOHO 中國理念及不屈不撓的領導人外，亦是一位知名的商界領袖，其個人網誌在過去二年錄得超過 4,100 萬累積瀏覽人次，令他作為中國最為人閱覽的商界網誌撰寫人。我們的執行總裁張欣是國際公認的中國最具建築創意及美學樓宇的發展商。SOHO 中國的長城腳下的公社於二零零二年獲 La Biennale di Venezia（威尼斯雙年展）頒發特殊大獎建築藝術推動大獎，以表揚她的建築及設計敏銳思維。

由於預期中國將出現一個強大、不斷狀大且日益精明的中產階級，潘主席、張總裁和 SOHO 中國家族的主要長期成員在過去十年共同設計、實施及創出 SOHO 中國的獨特商業模式－為高要求的投資者建設、銷售及服務優質創意設計及環保樓宇。

我們的成功標誌是，SOHO 中國品牌已躍升為中國最優秀的物業品牌之一，難怪 SOHO 中國於二零零六年被中國財富雜誌譽為中國「最受贊賞公司」之一。

高利潤的往績

SOHO 中國業務模式的重點在於創意、效率和極講究細節。除此之外，我們專注在北京中部的黃金地點發展地標物業，亦讓我們獲得非凡的財務業績，在過去兩年錄得強大的現金流量及逾 50% 的毛利率以及高盈利增長。

前景

對 SOHO 中國來說，二零零七年可說是重要和有意義的一年。本公司成功上市，令我們的股東基礎擴大至包括遍及亞洲、中東、歐洲、美國及澳洲等地超過 100,000 人。在他們的支持下，SOHO 中國集資 123 億港元。注入這筆資金後，加上全體股東不斷支持，我們預期可增加所發展項目的數目及規模，從而將 SOHO 中國引領至另一高峰，期望成為亞洲最優秀的優質房地產物業發展商之一。

我們獨特的商業模式

“開發-出售”商業地產給投資者

在北京，大量的國內資金尋求機會

提供全方位的售後服務：出租面向中小型企業

我們的高級管理層



1	2	3	4	5	6
閻岩	蘇鑫	李虹	許洋	趙桂林	唐正茂
職務					
執行董事 兼財務總裁	執行董事 兼營運總裁	高級副總裁	高級副總裁	合資格會計師	企業財務總監
在公司任職年限					
11	9	10	8	11	6
行業經驗					
15	10	18	11	21	14

二零零七年營運及財務摘要

- 二零零七年的平均售價上升至每平方米人民幣 35,775 元，升幅達 28%
- 二零零七年的合約銷售額增加 4.95% 至人民幣 40.27 億元（二零零六年：人民幣 38.37 億元）
- 邊際利率持續強勁，毛利率及純利率分別達 55% 及 28%

*不包括尚都一期

1



2



3

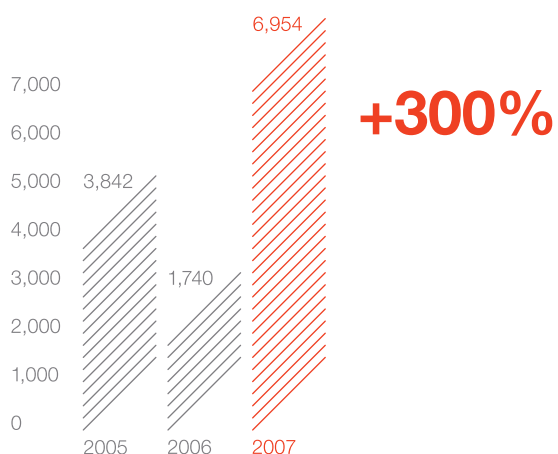


1
朝外 SOHO
興建外牆

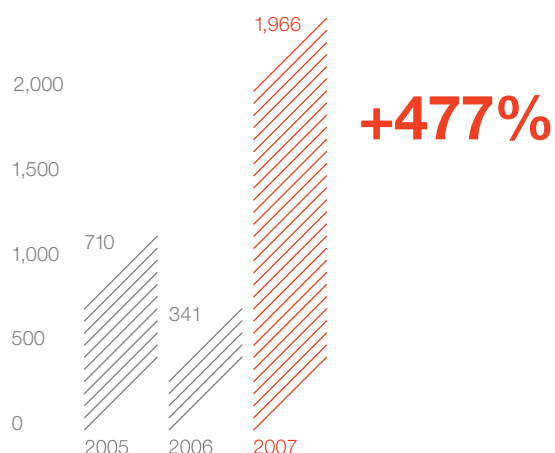
2
光華路 SOHO
規劃中

3
SOHO 北京公館
公寓客聽

營業額 (人民幣百萬元)



純利 (人民幣百萬元)



純利率

28%

(2006: 20%)

現金及銀行存款 (人民幣)

14,996百萬元

每股盈利 (年增長)

+424%

(2006: 0.091rmb) (2007: 0.477rmb)

每股股息 (人民幣元)

0.10

股東應佔權益 (年增長)

+963%

里程碑



2005年12月
長城腳下的公社被美國
《商業周刊》評為“中國的
十大新建築奇跡”之一。

2006年4月
建外 SOHO 獲得美國
《商業周刊》/《建築實錄》中國
獎，《商業周刊》/《建築實錄》
第一次把這個獎項引進中國。

2006年6月
聯合國教科文組織主辦的“我們
在一起”活動周在建外 SOHO
拉開帷幕，沙龍，藝術展，演唱
會，大場詩歌及民工藝術表演等
一系列旨在關注城市外來人口的
活動在建外 SOHO 舉辦。

2007年6月
光華路 SOHO 火爆開盤，
在 88 天內基本完成 100%
的銷售。



2007年10月
SOHO 中國在香港聯交所主板
成功上市。



2007年10月
SOHO 尚都榮獲澳大利亞皇家
建築學院頒發的 2007 年度
國際建築最傑出作品獎。



2007年10月
SOHO 中國再度入選《財富》雜
誌中文版評選出的“2007 最受
讚賞的中國公司”全明星榜，
共有兩家中國房地產公司入選
該榜。



2007年12月
SOHO 北京公館盛裝開盤。

主席報告書
潘石屹



各位股東：

你們好！

當 2007 年 SOHO 中國有限公司（“SOHO 中國”或“本公司”）的財務年報呈現在您面前時，我們一年來的工作業績就一目了然了。這是 SOHO 中國全體同事辛勤工作的結果，也是我們公司對中國經濟形勢和房地產行業大環境作出判斷，並據此形成指導我們工作的決定後得出的答案。

在此，我想坦誠地與各位交流取得這些財務報表數據背後的原因，以及財務報表中無法確切描述的那些信息，幫助大家更清晰和全面地瞭解 SOHO 中國公司今天以及未來發展的方向和前景。

現在的中國正經歷著城市化的進程，將有幾億人口以自己獨特方式“進城”，這是人類有史以來最大規模的遷徙，這樣的遷徙將給我們帶來巨大的機會和挑戰。城市規模和人口的增長速度是前所未有的，這給房地產行業帶來了無限的發展空間。

這幾年房地產行業快速發展，但也無法趕上城市人口增加的速度，住房正在成為當前社會矛盾的焦點之一。由此也引發了一系列問題，如拆遷、徵地、房價，及給其它能源行業帶來的壓力。這些矛盾尤其集中表現在城市年輕人、中低收入家庭購房困難的問題上。政府在過去三年時間裡，加大力度解決中低收入家庭住房問題，如出台多種支持保障性住房的政策，2007 年開始巨大的保障性住房的土地投入；加大處理閒置土地，加快把土地變成房子……這些都是為滿足城市化這一巨大變化所帶來的需求。此外，政府一再重申和強調“兩年不開發的閒置土地要無償收回”的政策。

同時，由於房屋建設需要大量鋼材和水泥，鋼材和水泥的製造又需要大量煤炭，煤炭行業、運輸行業壓力巨增，甚至出現一系列社會問題，於是政府又不斷控制房地產行業規模，尤其是從對房地產行業影響最大的銀行資金上著手控制。可以預見到，新的一年資金仍然是房地產行業發展的瓶頸。

主席報告書 (續)

1



中國的房地產行業處在發展和調控的夾縫中，也是政策頻頻出台的行業，經常會受到政策影響。面對突然出台的政策和變化，我們首先應該看到的是這些問題和矛盾都是成長過程中的問題和矛盾。總體向上的、增長的大趨勢並沒有改變。支持這種向上變化的主導力量不但沒有消滅和削弱，反而在加強。

在此環境下，SOHO 中國的發展戰略是什麼？SOHO 中國的發展空間在哪里？如何才能最大限度應對政策和市場波動對我們的影響？

SOHO 中國在創立之初，開發了以住宅為主的 SOHO 現代城，創立和引領了新的生活方式。但我們看到，在過去十年時間里，中國幾萬家房地產企業幾乎 100% 地把精力、資金都投入到住宅建設和銷售上了，住宅成為了房地產這個行業的代名詞。而在城市化的進程中，進城的人們需要的不只是居住，他們還需要就業，需要購物、休閒、娛樂等等，這些需求是與居住需求同時存在的，這些需求同時需要市場上提供大量商業和辦公類型的房屋，但幾乎沒有開發商去研究這些需求的特徵。政府在城市規劃中的商業、寫字樓用地，因缺乏對市場的研究，被動、盲目建設後，常常成為爛尾樓。北京 2008 年奧運會之前重點治理的 21 處爛尾樓全部都是商業和寫字樓項目，這就說明了商業和寫字樓在供需上的巨大脫節。三年前，SOHO 中國迅速把公司開發的重點轉移到市場稀缺的寫字樓和商業地產上。這次果斷的轉型和十多年積累的開發經驗，為 SOHO 中國帶來了巨大的收益，公司的毛利潤一直在 50% 以上，並且從根本上避開了由於政府為解決居民住房問題而大量投放經濟適用房、雙限房和廉租房等舉措給住宅市場帶來的激烈競爭，也避開了政府對住宅市場進行調控而產生的各種影響，如住宅開發中“90 平方米面積戶型要佔 70%”，“第二套住房的首付款增加”等等。

2



3



1, 2 和 3
主席及行政總裁

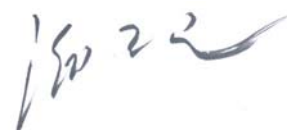
在分析商業和寫字樓市場中，我們發現，無論在什麼級別的城市，幾乎所有的開發商都把自己的目標客戶定位在大型、特大型公司上，定位在世界 500 強上。這也是各個城市的地方政府非常喜歡的。“世界 500 強”，“城市標誌性建築”等很有光環和賣點，但“世界五百強”不是僅有高檔寫字樓就能吸引來的，它與一個城市許多其它因素有關。中國經濟成長的主要力量還是來自中國自己的企業、中國人自己的智慧和創造力。尤其是千千萬萬的中小型企業，它們生命力旺盛，生生不息，為社會增長財富的同時也解決了大量就業問題。這個巨大的群體被忽視了，被遺棄了。我們常常看到在許多住宅的大堂裡，在打著“住宅禁商”的橫幅下，那些中小型公司的員工們，低著頭，從橫幅下穿過上下班的情景。只有把根紮入中國的土地和市場，公司才有旺盛的生命力，我們公司的目標定位就定在中國的中小型公司上，為這些中小型公司提供服務。我們發現了這個巨大的消費群體，為他們提供服務。在這個過程中，所有環節都得到了滿意的回報：政府有了穩定、持久的稅源，發展成“樓宇經濟”；我們為股東取得了滿意的回報；購房的投資者享受到了豐厚的租金和物業升值；許多中小型公司有了體面、方便的辦公場所；千千萬萬的年輕人有了就業機會……

商業地產與住宅在地段的選擇上有明顯不同，商業地產一定要交通便捷，要有聚合規模效應，獨立的失去聯繫的商業項目常常會失敗。為此我們公司聚焦在北京 CBD，在 CBD 中創造了 39% 的銷售份額，成為名副其實的“CBD 的建設者”。在 CBD 開發建設完成之際，公司始終謹記“地段、地段、地段”的房地產開發的秘訣，在城市最繁華地段尋找規模土地，為公司若干年的業績打下了穩固的基礎。

以上就是 SOHO 中國選擇的道路，這就是 SOHO 中國商業模式的關鍵內容。2007 年所取得的成績就是走在這條道路上取得的階段性結果。當然，這條道路並不是預先設計好的路線圖，也沒有任何人有這樣高超的智慧。我們沒有先知先覺，也不能料事如神地預見市場上將要發生的事情。SOHO 中國獨特的商業模式是大方向確定後，在不斷“行動——反省——再行動”這樣一種“磋商”模式下摸索出來的。SOHO 中國的商業模式如同一粒飽滿的、富有生命力的“種子”紮根在中國市場這塊肥沃的土壤中，在自然地、有機地成長著。我們相信，這種商業模式是最有生命力的。

2008 年對中國、對北京、對 SOHO 中國都是非常特別的一年。08 年奧運會在北京舉辦，將會引起舉世矚目。過去幾年來北京政府為奧運投入的幾千億元人民幣的基礎設施將陸續建成使用，北京將變得更美、更方便、更有效率。北京房地產的價值也隨著基礎設施的投入使用而提高，北京房地產依然存在著巨大的商業機會和發展空間。

在國際經濟放緩的大環境下，投資者和中國的經濟必然轉向國內的需求，而國內的需求是巨大的，有巨大的潛力供開發，而 SOHO 中國的定位正是開發這潛在且巨大的市場。而且我們租賃的客戶基本上是中國公司。我們會在這個市場上抓住機會，充分耕耘，在對形勢和市場做出理性判斷和分析的基礎上果斷行動，相信在大家的支持下，我們會在這個市場上，在無法阻擋的城市化潮流中有所作為。



潘石屹
董事長
二零零八年三月九日

業務回顧 本公司的項目位置

本公司在中國的經營地點

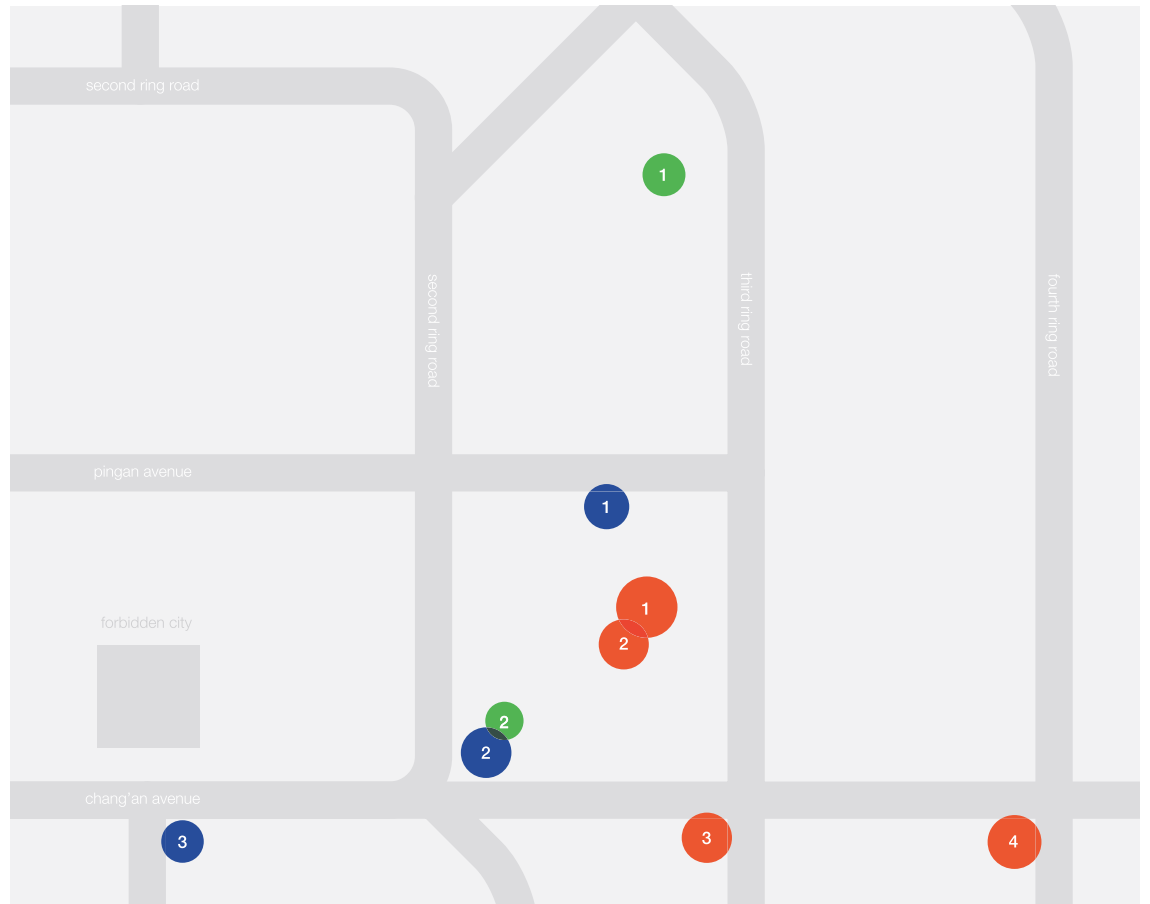


- 1
長城腳下的公社
- 2
北京
- 3
博鰲凱賓斯基

二零零七年，SOHO 中國及其附屬企業（合稱“本集團”）完成預售 / 銷售額人民幣 40.32 億元，預售 / 銷售面積 111,894 平方米（不含車庫），均價每平方米人民幣 35,742 元。

於二零零七年，集團主要進行 5 個項目的開發，包括建外 SOHO 7 期、SOHO 尚都 3 期、朝外 SOHO、光華路 SOHO 和三里屯 SOHO，另收購了光華路 SOHO II 和 SOHO 北京公館。二零零七年本集團竣工面積約為 337,000 平米。截止二零零七年十二月三十一日，本集團在建和開發項目面積約為 788,000 平米。

本公司於北京的項目



已竣工

- 1 朝外 SOHO
- 2 SOHO 尚都
- 3 建外 SOHO
- 4 SOHO 現代城

建設中

- 1 三里屯 SOHO
- 2 光華路 SOHO
- 3 天安門南 (前門)

新收購

- 1 SOHO 北京公館
- 2 光華路 SOHO II

業務回顧 已竣工項目

本集團二零零七年共完成建外 SOHO 7 期，SOHO 尚都 3 期和朝外 SOHO 三個項目的銷售和工程建設。

建外 SOHO 位於北京中心商務區（“CBD”），坐落於中國國際貿易中心對面，毗鄰銀泰中心。總建築面積約為 683,821 平方米，包括 24 幢建築物，該項目為北京 CBD 最大型的發展項目和北京最繁華的商業中心之一。

SOHO 尚都 位於北京 CBD 中心商業區。它由西翼（2 期）和東翼（3 期）組成，以架空天橋相連。總建築面積約為 172,176 平方米，整個項目包括低層“購物街”及兩座高層辦公建築。

朝外 SOHO 位於北京 CBD，毗鄰 SOHO 尚都。朝外 SOHO 的設計具有獨特的亞洲色彩。總建築面積為 150,028 平方米，它將給人們提供一個“城中之城”的體驗。本集團的總部位於朝外 SOHO 的 A 座。

項目	總建築面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	截止二零零七 年底已售面積 佔可售面積 比率	二零零七年 預售/銷售 合同金額 (人民幣千元)	二零零七年 預售/銷售 面積(平方米)	二零零七年 銷售均價 (元/平方米)
建外 SOHO 1-6 期	610,658	470,398	99.7%	231,238	6,834	33,836
建外 SOHO 7 期	73,163	56,488	97.7%	106,366	3,872	27,470
SOHO 尚都 2 期	42,989	24,352	100%	76,180	1,625	46,880
SOHO 尚都 3 期	129,187	97,091	100%	159,704	5,500	29,035
朝外 SOHO	150,028	108,875**	100%	746,257	21,858	34,141

*各項目可售面積和預售/銷售面積及金額不含車庫及會所部分；

**不含本集團作為辦公室等的 11,949 平方米。

- 1
建外 SOHO
廣場
- 2
SOHO 尚都
興建外牆
- 3
朝外 SOHO
SOHO 中國總部



1



2

3



黃金地段

簡約，是 SOHO 中國一貫的策略；
在最優越的地點，興建最優質的物業。
我們的物業位處買家及用戶嚮往之地，為我們的
股東帶來最大的回報。
選址乃成敗的關鍵。我們將繼續以獨特的業務模式
領先于同行。

**WE MUST
HAVE ORDER,
ALLOCATING
TO EACH
THING IT'S
PROPER
PLACE AND
GIVING TO
EACH THING
IT'S DUE
ACCORDING
TO IT'S NATURE**

ludwig mies van der rohe

有條不紊，物盡其用

ludwig mies van der rohe

業務回顧 在建項目

項目	總建築面積 (平米)	可售面積 (平米)	截止二零零七 年底已售面積 佔可售面積 比率	二零零七年 預售/銷售 合同金額 (人民幣千元)	二零零七年 預售/銷售 面積(平米)	二零零七年 銷售均價 (元/平米)
光華路 SOHO	75,766	58,861	96%	2,151,523	56,583	38,024
三里屯 SOHO	465,680	360,000	-	-	-	-

*各項目可售面積和預售/銷售面積及金額不含車庫及會所部分。

在建項目有光華路 SOHO 和
三里屯 SOHO。

光華路 SOHO 位於北京 CBD，臨近中國國際貿易中心以及秀水市場。建成後，該項目將包括相連的四幢商業大樓，總規劃建築面積為 75,766 平米。截止二零零七年底，光華路 SOHO 已完成 96% 的預售。

三里屯 SOHO 位於北京第二使館區及工人體育場附近，鄰近著名的三里屯娛樂區。總規劃建築面積為 465,680 平米，建成後將成為北京市中心可供出售的最大的商業與住宅的綜合項目之一。預計於二零零八年開始預售。

1
三里屯 SOHO
規劃中

2
光華路 SOHO
示範辦公室

3
光華路 SOHO
規劃中



1



2



3

獨特的業務模式

我們公司獨特的業務模式——為物業投資者建造、銷售商業物業，並為他們提供售後租賃服務。這是我們成功的核心所在，藉於此，SOHO 中國得以成為中國首屈一指的房地產品牌。

匠心獨運，巧奪天工
charles eames

THE DETAILS ARE
DETAILS
THEY MAKE THE PRODUCT
THE CONNECTIONS, THE CONNECTIONS, THE
CONNECTIONS
IT WILL IN THE END BE THESE
DETAILS THAT GIVE THE
PRODUCT
ITS LIFE

charles eames

業務回顧 新收購項目

1
SOHO 北京公館
公寓客聽

2
SOHO 北京公館
興建外牆

3
光華路 SOHO II
模型

4
光華路 SOHO II
規劃中

新收購項目為 SOHO 北京公館和
光華路 SOHO II。

SOHO 北京公館位於北京市中心燕莎商
圈，屬於高檔公寓項目，總規劃建築面積
為 66,333 平方米。我們於二零零七年十一
月二日收購該項目，離上市不到一個月的
時間。收購總價為人民幣 14.12 億元。因
收購時主體建築已完成，二零零七年十二
月十九日 SOHO 北京公館開始預售。截
止二零零七年十二月三十一日，預售金額
已達到 4.53 億元，預售均價達到人民幣
46,812 元/平方米。

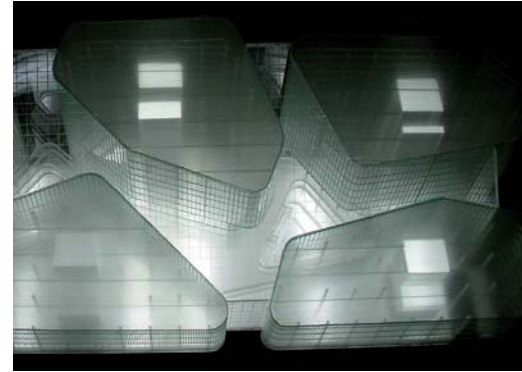
1



光華路 SOHO II 位於北京 CBD 中心，總規劃建築面積約為 180,000 平米，我們於二零零七年十一月二日收購該項目，離上市不到一個月的時間。收購總價為 10.29 億元人民幣。目前該項目正在進行土地平整階段。



2



3

4



中國首屈一指的房地產品牌
在中國，我們的品牌家傳戶曉，實力
媲美爭相進軍中國的國際品牌。
我們品牌價值的精神屹立不搖；
夥拍享譽國際的建築師開發最優越的
地段，創造無與倫比的建築傑作。

我期望我的建築能啟
發別人運用本身的資
源走進未來
tadao ando

I WOULD
LIKE MY
ARCH-
TECTURE
TO INSPIRE
PEOPLE TO
USE THEIR OWN
RESOURCES,
TO MOVE
INTO THE
FUTURE

tadao ando

業務回顧 其它項目

集團另有兩個酒店項目：長城腳下的公社以及博鰲凱賓斯基

長城腳下的公社

長城腳下的公社座落於北京延慶縣，鄰近長城，凱賓斯基飯店集團管理，總規劃建築面積為 30,714 平方米。一期包括 11 座獨特別墅及一個會所。各別墅及會所均由亞洲著名的建築師設計。二期包括 32 座別墅、一個水療中心及一間兒童會所。我們視長城腳下的公社為當代建築藝術作品典範。長城腳下的公社於二零零五年榮獲《商業週刊》列為「中國的十大新建築奇跡」之一。潘張欣女士因該項目榮獲二零零二年 La Biennale di Venezia（威尼斯雙年展）特殊大獎「建築藝術推動大獎」。

博鰲凱賓斯基

博鰲凱賓斯基位於海南省東部沿岸城鎮博鰲。博鰲凱賓斯基是一間總規劃建築面積為 36,561 平方米的度假飯店，包括 115 座別墅、一個會議中心及兩間餐廳。我們已委聘凱賓斯基飯店集團旗下成員公司 Key Management 提供酒店管理服務。

天安門南（前門）項目

天安門南項目位於天安門廣場以南的前門地區，座落於北京最大的文化保護區內，總規劃建築面積為 360,000 平米。此項目以傳統的風格進行保護整治，政府已批准的總規劃包括一條位於中軸、845 米長的步行商業街，其它地塊為商鋪、寫字樓和四合院。我們目前已訂立多份協議收購天安門南（前門）項目的權益，並仍在等待政府對該收購的審批。



1



2

1
天安門南（前門）
鮮魚口集市

2
博鰲凱賓斯基
前門

3
長城腳下的公社
家俱屋

4
長城腳下的公社
手提箱

3



4



企業及社會責任



SOHO 中國基金會

SOHO 中國基金會（“基金會”）的使命是要在推動社會物質發展的同時，推動我們精神的進步與成長。

物質財富和精神財富是我們人類成長路程上的一對翅膀，SOHO 中國有限公司每年在為社會和股東創造巨額財富的同時，SOHO 中國基金會也在創辦各種慈善資助項目，通過對這些項目投入資金和 SOHO 員工的實際參與，使我們的精神品質得到提升，使我們的物質財富和精神財富同步發展。

SOHO 中國基金會的工作重點和主要捐助方向是教育以及相關領域，我們認為，當前中國最迫切需要關注和資助的領域是教育，對教育的資助和投入是廣義的，它既包括針對資助貧困地區建造學校和資助貧困學生學費生活費等硬件投入，也包括開展和加強教育內容改革推廣和傳播美德教育多方面的軟性支持和投入。我們看到，在今天中國經濟快速增長時期，人們更注重技能和競爭力的培養，美德教育被大大忽視了。而在今天這個新的時代，我們需要擁有更多的新的美德。我們希望通過 SOHO 基金會每個項目的開展與推進，使每一位受捐助者和受教育者都能夠成為既提高了自身的精神品質，又積極參與社會變革、參與創建新文明的新人。



2

1

青海黃南教育資助

張欣接受青海黃南藏族自治州州長的謝禮

2

SOHO 中國和諧快車及 SOHO 中國愛心傳遞

潘石屹鼓勵一名春節返鄉的大學生。

SOHO 基金會的每個項目在捐贈資金的同時，還吸引和鼓勵 SOHO 中國的每一位員工能夠參與到每一個慈善項目中來，除了付出金錢之外，還要付出時間、感情、智慧，來服務和回饋社會。

SOHO 中國基金會成立於 2004 年，在 2004 年至 2006 年三年間基金會和本集團共捐贈各類善款 954 萬元，而 2007 年僅一年捐款數額超過以往三年捐贈總和的兩倍，總額超過 2000 萬。

2007 年，SOHO 中國基金會和本集團向社會共捐贈各類善款 2068 萬元，是以往累計捐贈數的 215%。其中與教育相關的捐贈金額為 1470 萬元，佔總捐贈金額 70% 以上，用途分別為青海省黃南州教育基礎設施捐款、甘肅省天水市部分學校教學樓圖書館建設捐款、為北京在校貧困大學生捐款、為北京朝陽慈善協會“助學幫困”項目捐款等。

管理層討論及分析

營業額

2007年營業額（扣除營業稅後）為人民幣69.54億元，較2006年的人民幣17.4億元增加人民幣52.14億元，增長幅度達到300%。主要原因是由於2007年結算的建築面積及其平均售價的增加。結算的建築面積由2006年的84,143平米增加至2007年的282,052平米（不含車位面積），結算的建築面積平均售價（不含車位面積）由2006年的每平方米人民幣20,403元增加至2007年的每平方米人民幣24,441元，增長幅度達20%。

成本

2007年結算物業成本為人民幣31.57億元，較2006年的人民幣8.19億元增加人民幣23.38億元。成本的增加，主要是由於結算的物業建築面積增加以及土地成本提高所致。

毛利

二零零七年的毛利為人民幣37.97億元，較二零零六年的毛利人民幣9.21億元，增加人民幣28.76億元，增長幅度達到312%。二零零七年毛利率為55%，二零零六年毛利率為53%。

銷售費用

二零零七年的銷售費用為人民幣2.21億元，佔營業額的3%，二零零六年的銷售費用則佔當年營業額的5%。

行政費用

二零零七年的行政費用為人民幣1.42億元，佔營業額的2%，二零零六年的行政費用佔當年營業額的5%。

財務收入

二零零七年的財務收入為人民幣3.34億元，而二零零六年的財務收入為人民幣0.22億元。財務收入的增加，主要來自SOHO中國在香港主板上市（“SOHO中國上市”）凍結申購資金及上市募集資金產生的利息。

財務費用

二零零七年的財務費用為人民幣453萬元，較二零零六年的人民幣620萬元減少167萬元。

除稅前溢利

二零零七年的除稅前溢利為人民幣37.57億元，較二零零六年的人民幣7.87億元增加人民幣29.7億元，增長幅度達到377%。

所得稅

公司所得稅包括中國企業所得稅以及土地增值稅。二零零七年的企業所得稅為人民幣8.52億元，較二零零六年的人民幣2.15億元增加人民幣6.37億元。二零零七年的土地增值稅為人民幣9.09億元，較二零零六年的人民幣1.62億元增加人民幣7.47億元。

於二零零七年三月十六日，第十屆全國人民代表大會第五次會議通過了《中華人民共和國企業所得稅法》（「新稅法」），並由二零零八年一月一日起開始生效。由於新稅法的實施，本公司於中國的附屬公司（不包括海南紅石實業有限公司）適用的所得稅稅率將會由33%下調至25%。

純利

二零零七年的純利為人民幣19.66億元，較二零零六年的純利人民幣3.41億元，增加人民幣16.25億元，增長幅度達到477%。淨利潤率為28%，較二零零六年的20%提高了8個百分點。

現金及現金等價物

截止二零零七年十二月三十一日，現金及現金等價物為人民幣137.49億元，較二零零六年的人民幣10.81億元，增加人民幣126.68億元，增長幅度達到1172%，主要來自內部產生的現金流量、銀行貸款、全球發售股票所得款項。現金主要用作支付我們的土地收購或項目收購成本及項目建築成本，以及作為營運資金及經營費用。

流動資產總額及流動比率

截止二零零七年十二月三十一日，流動資產總額約人民幣213.86億元，較二零零六年十二月三十一日的人民幣76.31億元增加人民幣137.55億元，增長幅度達到180%。流動比率（流動資產總額/流動負債）由二零零六年十二月三十一日的1.26上升至二零零七年十二月三十一日的2.78。

銀行貸款

截止二零零七年十二月三十一日，本集團的銀行貸款共計人民幣20億元，佔總資產比率為8.5%，比截止二零零六年十二月三十一日的銀行貸款佔總資產比率9.5%有所下降。銀行貸款中的人民幣10億元須於二零零八年十二月償還，而另一筆人民幣10億元須於二零零九年二月償還。

利率

集團的利率主要為中國人民銀行的浮動利率，二零零七年年利率約 6.30%-7.56% 之間（2006 年：6.3%），我們承受的利率風險主要來自我們的債務貸款利率的波動。於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、二零零七年九月十五日及二零零七年十二月二十一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，第一次調升 0.27%，其後分別調升 0.18%、0.27%、0.18%、0.27%，最近一次調升 0.09%。一年期人民幣貸款的現行借貸利率為每年 7.47%。其它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。

僱員及薪酬政策

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

本公司的僱員薪酬包括基本薪金及考評薪金。考評薪金根據表現審核按季釐定。銷售員工的薪酬主要由與銷售表現掛鉤的佣金組成。於股份開始在香港聯交所買賣後，本公司亦計劃根據購股權計劃授予本公司高級僱員購股權，作為彼等薪酬安排的一部分。

所得款項用途

所得款項部分已用於本公司或附屬公司的地產發展項目。

董事會報告

董事會欣然提呈 SOHO 中國及其附屬公司截至二零零七年十二月三十一日年度董事會報告及經審核之財務報表。

主營業務

本公司主要業務為投資房地產開發。本集團之具體業務詳情載於年報之業務回顧部分。集團主要業務在此年度間並無重大變動。

業績及股息

本集團截至二零零七年十二月三十一日年度之溢利及財務狀況載於財務報告部分。

財務概要

下表為本集團過去四年財務狀況概要。此概要並非經審核之財務報表部分。

綜合損益表截止十二月三十一日止年度

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

綜合資產負債表十二月三十一日

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

股本及購股權

本集團在本年度內股本與購股權變動詳情及公司購股權計劃（“購股權計劃”）詳情載於財務報表附註 22 與 24 內。

儲備

本集團在本年度內儲備變動詳情載於財務報表附註 22 內。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於 SOHO 中國上市日至二零零七年十二月三十一日期間，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

慈善捐贈

2007 年，SOHO 中國基金會和本集團向社會共捐贈各類善款 2068 萬元。其中與教育相關的捐贈金額為 1470 萬元，佔總捐贈金額 70%，用途分別為青海省黃南州教育基礎設施捐款、甘肅省天水市部分學校教學樓圖書館建設捐款、為北京在校貧困大學生捐款、為北京朝陽慈善協會“助學幫困”項目捐款等。

此外，SOHO 中國基金會和本集團還向北京的慈善協會、紅十字協會、殘疾人基金會等組織捐贈各類賑災、救助慈善款近 200 萬餘元，奧運贊助和其它文化事業贊助款 400 萬元。

優先購買權

本公司之公司章程並無有關優先購買權之規定，開曼群島法律亦無針對此類權利之限制。

物業、機器及設備

本年度，本集團物業、機器及設備之變動詳情載於本年報財務資料附註第 12 項。

董事

本年度內及直至本報告日期止董事如下：

執行董事

潘石屹先生（主席）
潘張欣女士（行政總裁）
閻岩女士（財務總裁）
蘇鑫先生（營運總裁，於 2007 年 2 月 23 日獲委任）

董事會報告 (續)

非執行獨立董事

Ramin KHADEM 博士 (於 2007 年 5 月 11 日獲委任)

查懋誠先生 (於 2007 年 5 月 11 日獲委任)

衣錫群先生 (於 2007 年 5 月 11 日獲委任)

董事及高級管理層履歷

執行董事

潘石屹先生 董事會主席

潘石屹先生，四十四歲，本公司之執行董事兼董事會主席。潘先生於一九九五年共同創辦本公司的前身公司紅石實業有限公司，自此與其妻子潘張欣女士共同帶領本公司進行全部十個項目及天安門南(前門)項目的發展。在此之前，潘先生於一九九二年共同創辦了北京萬通實業股份有限公司。

潘先生於二零零四年及二零零六年當選為新浪網「房地產業界十大影響力人物」之一，於二零零五年當選為搜狐網「房地產業界十大影響力人物」之一，及於二零零五年榮獲《財富》雜誌(中文版)選為「中國二十五位最具影響力的商界領袖」之一。

潘張欣女士 執行董事兼行政總裁

潘張欣女士，四十三歲，本公司執行董事兼行政總裁。彼於一九九五年共同創辦本公司的前身公司紅石實業有限公司，自此與其丈夫潘石屹先生共同帶領本公司進行全部十個項目及天安門南(前門)項目的發展。在創辦本公司之前，張女士曾於一九九二年至一九九三年在香港的高盛(亞洲)有限責任公司的投資銀行部工作，一九九三年至一九九五年在旅行家集團直接投資部工作。

張女士於二零零五年被世界經濟論壇評選為全球年輕領袖。作為對張女士在促進亞洲建築發展方面努力的表彰，張女士於二零零二年獲 La Biennale di Venezia (威尼斯雙年展)頒發特殊大獎建築藝術推動大獎。彼亦曾在多個論壇上發表過講演，包括二零零五年財富全球論壇及二零零三年中國企業高峰會及二零零三年世界經濟發展宣言大會。

閻岩女士

執行董事兼財務總裁

閻岩女士，四十四歲，本公司執行董事兼財務總裁，負責本公司的財務策略及管理，於一九九六年十二月加盟本公司。閻女士於一九八六年獲得天津大學土木工程學士學位。彼於中國房地產開發行業擁有十五年的相關經驗。

蘇鑫先生

執行董事兼營運總裁

蘇鑫先生，四十歲，本公司執行董事兼營運總裁，負責本公司的日常營運事宜，包括銷售、人力資源及信息科技職能。蘇先生於一九九八年三月加盟本公司。蘇先生於一九九一年獲得同濟大學工程力學學士學位，並於二零零五年獲得中歐國際工商學院行政人員工商管理碩士學位。彼於中國房地產開發行業擁有十年的相關經驗。

獨立非執行董事

Ramin KHADEM 博士

Ramin KHADEM 博士，六十三歲，本公司獨立非執行董事，彼為法國斯特拉斯堡 International Space University 理事會主席。彼為 ManSat Ltd (該公司為國際航天業界的需求服務)及 Near Earth L.L.C. (為一家專為衛星、媒體及電信客戶及投資者提供服務的投資銀行)的諮詢局成員。彼亦是 Inmarsat Plc 主席兼行政總裁的高級顧問。Khadem 博士於二零零零年十月至二零零四年七月間擔任 Inmarsat Ventures Limited (前稱 Inmarsat Ventures plc (「Inmarsat」))的執行董事，亦於二零零三年十二月至二零零四年七月間擔任 Inmarsat Group Holdings Limited 的執行董事，負責 Inmarsat Group 的整體財務管理及表現。在此之前，彼曾在 Inmarsat 擔任多個職位，包括財務主任、財務經理及財務及行政主任。Khadem 博士畢業於伊利諾大學並獲得電機工程理學學士學位，並持有麥吉爾大學 (McGill University) 經濟學博士學位。

查懋誠先生

查懋誠先生，五十八歲，本公司獨立非執行董事，彼為香港興業國際集團有限公司（聯交所上市的股份代號 480）副主席兼董事總經理、新世界發展有限公司（聯交所上市的股份代號 0017）候補獨立非執行董事，及中國網通集團（香港）有限公司（聯交所上市的股份代號 906）的獨立董事。彼亦為浙江省中國人民政治協商會議委員及香港理工大學理事會理事。查先生畢業於史丹福大學並獲得工業管理碩士學位，亦持有威斯康辛大學理學學士學位。

衣錫群先生

衣錫群先生，六十歲，本公司獨立非執行董事，彼為北京控股有限公司（聯交所上市的股份代號 392）主席。彼於一九七五年畢業於北京化工學院，後獲得清華大學經濟及管理工程碩士學位。一九九一年以來，衣先生一直擔任北京市市長助理，以及北京市對外經濟貿易委員會和北京經濟技術開發區管理委員會主任。衣先生在宏觀及微觀經濟管理方面擁有精深知識及豐富經驗。

高級管理層

李虹先生

高級副總裁

李虹先生，四十五歲，為本公司高級副總裁之一，負責監督工程項目管理，於一九九七年加盟本公司。李先生於一九八五年獲得哈爾濱工業大學建築學院理學學士學位。彼於中國房地產開發行業擁有十九年的相關經驗。

許洋先生

高級副總裁

許洋先生，四十八歲，為本公司高級副總裁之一，負責監督營銷推廣、租賃及客戶服務，於一九九九年加盟本公司。許先生畢業於北京科技大學。彼於中國房地產開發行業擁有九年的相關經驗。

唐正茂女士

企業融資總監

唐正茂女士，三十八歲，本公司企業融資總監。彼負責執行企業融資及投資者關係職能，於二零零二年加盟本公司。唐女士分別於一九九一年及一九九四年獲得上海復旦大學經濟學學士及碩士學位，並於二零零一年獲得耶魯大學工商管理碩士學位。彼擁有十四年的相關財務經驗，並於中國房地產開發行業擁有超過五年的經驗。

趙桂林先生

合資格會計師

趙桂林先生，四十四歲，本公司高級管理層成員之一，亦為合資格會計師及本公司的財務主管，負責本公司的財務管理、會計與審核、稅項、財務報告、銀行信貸及其他日常財務行政工作。趙先生擁有超過二十年的工作經驗，並已在本公司全職工作十一年時間。趙先生由二零零七年五月十五日起註冊為香港執業會計師及於二零零四年獲得澳洲迪肯大學會計學碩士學位，具備澳洲公認會計師資格。彼於一九九八年獲得中國註冊稅務顧問資格，一九九四年獲得中國公認會計師資格。趙先生一九八八年畢業於吉林大學，獲得理工碩士學位。

魏偉峰先生

魏偉峰先生，四十六歲，本公司之公司秘書。魏先生為 KCS Hong Kong Limited（一所在香港提供企業秘書服務及會計服務的公司）的董事兼上市公司服務部總管。魏先生目前為香港特許秘書公會副會長及該會轄下的中國事務委員會主席及會員委員會主席。彼亦為香港特許秘書公會資深會員、英國特許秘書及行政人員公會資深會員，香港會計師公會會員、英國特許公認會計師公會會員、香港董事學會及香港證券學會會員。魏先生持有香港理工大學企業融資碩士學位、美國安德魯大學 (Andrews University) 工商管理碩士及英國華瑞漢普敦大學 (University of Wolverhampton) 法律（榮譽）學士學位。他現為上海財經大學金融博士（論文階段）。

董事會報告 (續)

董事薪酬

董事薪酬須在本公司每年股東大會上獲股東批准。其他報酬乃由本公司董事會參照董事職務、責任與表現以及本集團業績而定。

董事之合約權益

董事在本年度內均無在本公司及其任何附屬公司於本年度訂立並對本集團業務有重大影響之合約中，直接或間接擁有任何重大權益。

證券權益披露

本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團或相關股份或債券之權益及淡倉於 2007 年 12 月 31 日，董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（“證券及期貨條例”）第 XV 部）的股份、相關股份及債券中擁有將須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等擁有或被視為已擁有的權益），或須根據證券及期貨條例第 352 條的規定記入該條所指的登記冊，或須根據《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（“標準守則”）知會本公司及聯交所的股份權益或短期持股如下：

(i) 本公司股份

姓名	個人權益	家族權益	公司權益	總計 (股份數目)	總計 (佔總股份 百分比)
潘石屹	—	3,324,100,000	—	3,324,100,000	63.529%
潘張欣	—	—	3,324,100,000	3,324,100,000	63.529%
閻岩 (注)	1,242,500	—	—	1,242,500	0.024%
蘇鑫 (注)	750,000	—	—	750,000	0.014%

附註：指於二零零七年九月十四日根據本公司首次公開招股前購股權計劃授出的購股權所涉及的相關股份權益。本公司根據股東於二零零七年九月十四日通過的決議案採納該計劃。

(ii) 本公司附屬公司股份

姓名	附屬公司名稱	權益性質	佔附屬公司 權益的百分比
潘石屹	北京紅石建外房地產 開發有限公司	間接	4.25%
	北京搜候房地產 有限責任公司	實益	5%
	北京紅石新城 房地產有限公司	實益	5%
	北京山石房地產 有限責任公司	實益	5%
閻岩	北京紅石建外房地產 開發有限公司	間接	0.75%

主要股東及其它個人之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，按本公司根據證券及期貨條例第 336 條而存置的主要股東名冊所示，除上文所披露若干有關董事的權益外，下列股

東已知會本公司彼等於本公司已發行股本中擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部的條文作出披露的有關權益：

姓名	股份數目	股份概約百分比
潘張欣	3,324,100,000	63.529%
Capevale Limited (Cayman Islands) (附註 1)	3,324,100,000	63.529%
Boyce Limited (附註 1 及 2)	1,662,050,000	31.765%
Capevale Limited (BVI) (附註 1 及 3)	1,662,050,000	31.765%

附註:

(1) 匯豐國際信託有限公司 (以其作為信託受託人的身份) 乃 Capevale Limited (Cayman Islands) 已發行股本中全部股份的法定擁有人。匯豐國際信託有限公司根據信託為信託的受益人，包括潘張欣女士持有該等股份。Boyce Limited 及 Capevale Limited (BVI) 均為 1,662,050,000 股股份，或約佔本公司 31.765% 的登記擁有人。

(2) Boyce Limited 為 Capevale Limited (BVI) 的全資附屬公司。

(3) Capevale Limited (BVI) 為 Capevale Limited (Cayman Islands) 的全資附屬公司。

除上文所披露者外，就董事所知，於二零零七年十二月三十一日，除董事或本公司最高行政人員外，概無任何人士持有本公司根據證券及期貨條例第 336 條須存置之登記冊所記錄的本公司股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第 XV 部及第 2 及第 3 分部之條文規定須向本公司披露。

董事購買公司股份權利

除下章購股權計劃所披露外，本公司本年度並無向任何董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲之子女授出任何權利，可藉購入本公司之股或債權證而獲益，而彼等於本年度亦無行使該等利，而且本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何排，致使董事可獲得適用於任何其它法人團體之等權利。

購股權計劃

本公司已採納購股權計劃。購股權計劃規定向符合指定標準的本公司高級管理人員授出認購本公司股份的期權。

充足之公眾持股量

按照本公司公開可得之資料及就董事所知，於本報告日期，本公司至少 25% 之已發行股本總額乃由公眾人士持有。

企業管治常規守則

董事認為，本公司在本年報所涵蓋的會計期間一直遵守當時聯交所上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則（“守則條文”）。

重大法律訴訟

本年度無重大法律訴訟。

核數師

本財務報表已經由畢馬威會計師事務所（“畢馬威”）所審核。於行將召開之股東周年大會上，本集團將提呈議案，續聘畢馬威為本集團之核數師。

董事會代表

潘石屹

香港

二零零八年三月九日

關聯交易

年內，本集團與本公司的關連人士在香港聯合交易所有限公司（“聯交所”）證券上市規則（“上市規則”）規定的範圍內進行了以下持續關連交易：

- (a) 本集團與北京澤利投資有限公司（“北京澤利”）以及與北京鴻運置業股份有限公司（“北京鴻運”）訂立了補充協議。

由於黃紹文先生為本公司的非全資附屬公司北京中鴻天房地產有限公司（“中鴻天”）的董事，故為本公司的關連人士，而據本公司所知，北京澤利乃由黃紹文先生控制，故北京澤利為本公司的關連人士。北京澤利與本集團之間的交易均屬關連交易。

北京鴻運為擁有中鴻天 17% 股權的股東，故為本公司的關連人士。北京鴻運與本集團之間的交易均屬關連交易。

根據該等補充協議所載的條款，本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度並無收取任何利息，而各補充協議於二零零七年十二月三十一日的未償還總額亦無超出招股章程所披露的金額。

- (b) 本集團與閻岩女士（本公司執行董事）及其聯繫人以及與蘇鑫先生（本公司執行董事）訂立了物業購買合同，本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度償付的代價及提供的擔保均符合該等物業購買合同所載的有關條款，而於截至二零零七年十二月三十一日止年度償付的代價及提供的擔保並無超出招股章程所披露的金額。

- (c) 本集團與潘石屹先生及閻岩女士訂立了股權轉讓協議及增資協議。潘石屹先生及閻岩女士均為本公司執行董事。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度支付的代價及注入的資本均符合股權轉讓協議或增資協議所載的有關條款，而根據股權轉讓協議或增資協議所付的代價及所注入的資本並無超出招股章程所披露的金額。

- (d) 本集團向潘石屹先生（本公司執行董事）所控制的實體北京丹石投資管理有限公司（“北京丹石”）提供了三項委託貸款。據此，北京丹石為上市規則所界定的關連人士。

本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度收取的利息符合該等委託貸款所載的有關條款，而委託貸款協議的款項已於二零零七年十月十二日前結清。

- (e) 本集團與北京丹石就收購北京天街置業發展有限公司的股權訂立了協議。據此，北京丹石為上市規則所界定的關連人士。

鑑於該等交易仍有待政府批准，本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度並無支付或轉讓北京天街的股權。

- (f) 本集團與潘石屹先生（本公司執行董事）所控制的實體北京丹石訂立了項目管理協議。據此，北京丹石為上市規則所界定的關連人士。

本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度並無收取服務費。

本公司的核數師已向董事會彙報與上市規則第 14A.38 條相關的以上持續關連交易。本公司的獨立非執行董事已遵照上市規則第 14A.37 條的規定審閱持續關連交易，並確認該等持續關連交易乃由本公司於一般及日常業務過程中按照正常商業條款或按不遜於本公司向或自獨立第三方所提供的條款進行，並符合監管該等持續關連交易的協議的條款，而該等條款屬公平合理，符合本公司股東的整體利益。

注：

如 (d) 項所示，就償還本集團向北京丹石提供的三項委託貸款而言，本集團、北京丹石與東亞銀行（中國）有限公司於二零零七年十月十一日訂立了資金監管協議書（“資金監管協議書”）。本公司管理層認為，資金監管協議書並不構成上市規則所界定的財務資助，故不把協議書視作上市規則所界定的持續關連交易。然而，經諮詢聯交所後，聯交所視資金監管協議書為一項不獲豁免關連交易，須遵守上市規則第 14A.63 條的申報、公佈及獨立股東批准的規定。本公司就此項關連交易及不符合上市規則的情況於二零零八年四月三日刊發公佈，目前正根據上市規則就可能終止資金監管協議書以及其於資金監管協議書的責任尋求一切可行方案。

企業管治報告

本公司致力樹立高標準之企業管治，並相信此舉對公司發展及保障本公司股東利益十分重要。本公司已經採納良好的管治與披露常規，並不斷改良，建立高度操守的企業文化。

自 2007 年 10 月 8 日（本公司股份上市日期）以來，本公司已遵守聯交所上市規則守則條文。

《進行證券交易標準守則》的遵守

本公司採用上市規則附錄十之標準守則作為董事們進行證券交易行為的標準。本公司已向各董事做出查詢，而各董事均有確認於 2007 年 10 月 8 日（本公司股份上市日期）至 2007 年 12 月 31 日皆有遵守該規則。

董事會

公司董事會（“董事會”）負有領導及監控公司的責任，並集體負責統管並監督以促進公司成功。董事會在主席的領導下，負責批准及監察公司的整體策略和政策，批准年度預算和業務計劃、評估公司表現以及監督管理層的工作。

董事會由七位董事組成，包括主席兼執行董事潘石屹先生、執行董事兼行政總裁潘張欣女士及兩位執行董事閻岩女士及蘇鑫先生及三位獨立非執行董事 Ramin KHADEM 博士、查懋誠先生及衣錫群先生（有關彼等之履歷詳情載於“董事履歷”一節）。

董事會每年舉行四次定期會議（每季一次），並會於有需要時舉行會議。舉行董事會議前，會向各董事發出至少 14 天通知。各會議之所有相關資料會於開會前送交予董事。董事由本公司股東以普通決議案或由董事會委任，以填補董事會空缺或加盟現有董事會。在每屆股東周年大會上，當時在任的三分之一（或倘人數並非三的倍數，則為最接近但不高於三分之一的人數）的董事須輪換退任，但可應選連任及接受新的委任。

本公司已為董事和高級行政人員購買責任保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的訴訟責任。

主席及行政總裁

董事會主席與行政總裁分別由潘石屹先生和潘張欣女士擔任，為兩個明確劃分的不同職位。董事會主席，負責管理董事會，並領導其制定本公司整體策略、業務發展方向，並確保各董事均可適時獲得足夠、完整及可信的數據及在董事會會議內提出的問題獲得合理解釋。行政總裁負責管理公司業務，實施公司董事會所設定的政策、業務目標及計劃，並就公司整體運營向董事會負有責任。

獨立非執行董事之服務年期

根據守則條文，每名獨立非執行董事均須獲委任一個指定年期並接受重選。本公司各獨立非執行董事與本公司訂立委聘書，由 2007 年 5 月 11 日起計為期一年。彼等的委任已於本公司股東大會上重選。

董事會組成

本公司董事會乃根據上市規則 3.10 條之規定組成。三名獨立非執行董事中，當中有一名或多名具備財務專業知識。根據上市規則第 3.13 條所載之指引，本公司已收到每名獨立非執行董事有關其獨立性之確認書，故董事會認為該等董事均為獨立人士。董事會認為獨立非執行董事能夠為本公司在發展策略、風險管理以及管理程序等方面提供獨立意見，令本公司及所有股東的利益均能獲得考慮及提供充分保障。

就本公司之業務而言，董事會之構架顯示其核心能力平衡，以便能為公司提供一個有效的領導和所需的專業知識。

為審視本公司特定方面之事宜，已成立三個董事委員會，即審核委員會、薪酬委員會及合規委員會。本公司委員會之成立已書面規定權責範圍。

本公司董事會主席潘石屹先生為本公司執行董事兼行政總裁潘張欣女士之丈夫。除上述披露者外，董事會成員之間概無相關的關係。

董事會會議

自 2007 年 10 月 8 日至 2007 年 12 月 31 日止，董事會舉行過一次會議。各所董事於董事會會議的出席率如下：

董事	出席次數/ 全部會議次數
執行董事	
潘石屹	1/1
潘張欣	1/1
閻岩	1/1
蘇鑫	1/1

獨立執行董事

Ramin KHADEM	1/1
查懋誠	1/1
衣錫群	1/1

於會議間，本公司高級管理層於適當時候向各位董事提供本公司業務活動及發展之數據，並與獨立非執行董事會晤，以聽取彼等對本公司業務發展及營運事宜之意見。

資料提供及使用

- 董事會及委員會會議記錄由指定秘書保管，任何董事可在合理的通知時間後查閱。
- 所有董事均可獲得公司秘書的意見和服務，確保董事會程序得到遵守；
- 董事可於適當情況下合理要求諮詢獨立專業意見，費用由公司承擔。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即 Ramin KHADEM 博士、查懋誠先生及衣錫群先生。並由 Ramin KHADEM 博士出任主席。Ramin KHADEM 博士具備適當專業會計及財務管理資格。如聯交所規則 3.10(2) 所要求的，Ramin KHADEM 博士具備適當會計及財務管理專業才能。

企業管治報告 (續)

董事會授權審核委員會評核有關財務報告並提供建議及意見，其職責包括：

(1) 與本公司核數師關係

負責向董事會建議有關外部核數師的委任、重聘及撤換等事宜；檢討及監查外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；就外聘核數師提供核數服務制定政策，並予以執行；如有需要在本公司管理層不在場情況下，與外部核數師討論審核有關事項。

(2) 審閱公司財務資料

監查公司財務報表及年度報告及賬目及半年度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見。

(3) 監察公司財務報告制度及內部監控程序

本公司各業務部門的操作程序均設置內部審核和監控功能。審核委員會亦會檢討公司的財務監控、內部監控以及風險管理制度，並確認監控程序有足夠的資源及有效的運行。

審核委員會已審閱由內審部提交的內部審計計劃報告及向董事會建議風險及內部監控等事宜。同時，審核委員會已審閱本公司截至 2007 年 12 月 31 日止之全年業績並認為本公司已遵守所有適用之會計標準及規定，並做出充分之披露。

審核委員會亦已審閱 2007 核數師費用，並向董事會建議重新聘用畢馬威會計師事務所為本公司 2008 年度的核數師，惟須經股東於即將舉行的股東大會上批准，方可作實。

因 SOHO 中國於 2007 年 10 月 8 日在聯交所上市，至 2007 年 12 月 31 日止，無舉行審核委員會會議。

薪酬委員會

薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成，即 Ramin KHADEM 博士、查懋誠先生及衣錫群先生。薪酬委員會主席為 Ramin KHADEM 博士。薪酬委員會

的主要職責是評估本公司董事及高級管理層的表現並做出薪酬安排建議，以及評估並做出員工福利安排建議。

自 2007 年 10 月 8 日（本公司股份上市日期）至 2007 年 12 月 31 日止，薪酬委員會舉行會議一次。以下是各委員出席會議記錄：

委員	出席次數 全部會議次數
Ramin KHADEM	1/1
查懋誠	1/1
衣錫群	1/1

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

2007 年內各董事的薪酬，請參閱財務資料附註 7。

提名、委任及重選董事

本公司並無設立提名委員會。議定委任董事的程序及提名適當人士供股東在股東周年大會選舉為替補董事及新增董事，均由全體董事會負責。

於本年度獲董事會委任的董事，任期僅至本公司下屆股東周年大會為止，屆時將可膺選連任。於股東大會前寄發予股東之通函，其中載有關於選舉董事的詳盡資料包括所有候選連任董事的詳細履歷，確保董事就選舉董事作知情決定。

合規委員會

本公司已成立合規委員會，由本公司獨立非執行董事 Ramin KHADEM 博士擔任主席。合規委員會由本公司全體董事組成，包括獨立非執行董事、財務總監、運營總監、合資格會計師及公司秘書。本公司內部法律部門及外聘法律顧問代表將被邀請出席會議，確保本公司於上市後完全遵守所有適用法律及法規。本公司於 2007 年 11 月 4 日舉行首次合規委員會會議。

風險管理委員會

本公司已成立風險管理委員會，由本公司高級管理層及內部律師組成。委員會負責協調及監督本公司的風險管理程序。外聘中國法律顧問亦將被邀請出席會議。

董事會於財務報表之責任

董事負責監督年度賬目編製以真實公允的反映本公司年內的財務狀況、經營業績與現金流量。編製截止 2007 年 12 月 31 日止年度報表時，董事已選用合適的會計政策；已採用合適的會計準則；做出審慎合理的判斷及估計；以及確保賬目以持續經營基準編製。董事確認，本集團財務報表之編製乃符合法定要求及適用會計準則。

內部監控

董事會有責任維持及檢討本公司的內部監控系統，以保證本公司的資產及股東權益。董事會亦會檢討內部監控及風險管理系統以確保其效用性。

本公司已設立內審部，為本公司內部監控系統的重要一環。2007 年公司亦聘請了德勤會計師事務所作為公司內部控制顧問協助公司開展風險評估、制定內部稽核計劃，並進行內部稽核以加強內部控制系統。

董事會負責本公司的內部監控系統，並通過公司內審部對系統的有效性進行定期檢討。董事會認為於回顧年度內，現存之內部監控體系在財務、營運、合規及風險管理各範疇內運行穩健有效。

核數師酬金

畢馬威為本公司外聘核數師。本公司支付及應付予核數師畢馬威有關截止 2007 年 12 月 31 日止年度內所提供服務的酬金如下：

所提供服務	已付/應付費用
2007 年度核數服務	港幣 450 萬元
非核數服務：	
內部控制諮詢服務	人民幣 120 萬元

與股東有效溝通

管理層相信，與廣大投資者的有效溝通是必需的。公司自 2007 年 10 月 8 日上市以來，不斷加強與投資者之關係，並會通過不同管道與傳媒、分析員及投資者保持聯繫，如會議、指派高級管理人員出席投資者座談會、研討會及路演。並制定負責投資者關係的高級管理人員與投資者及分析員經常對話，安排個別投資者及分析員直接前往公司樓盤及物業參觀，積極創造與投資者溝通的機會，務求讓市場及時瞭解公司最新業務進展及中國大陸房地產行業動態，增強對公司的瞭解及信心。

股東周年大會為股東提供與董事會交流意見的有效管道。董事會主席、行政總裁及首席財務官會出席股東周年大會，以解答股東對有關公司業務提問。另外，股東亦可在本公司網頁取得最新的信息。

以投票方式表決

股東周年大會之通函將於股東周年大會舉行日期最少 21 日前寄發與股東，當中載有每項擬提呈決議案之詳情、投票程序以及其它相關數據。在大會開始時，股東周年大會之主席會再次說明表決程序。

獨立核數師報告書 致 SOHO 中國有限公司股東

(于開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師（以下簡稱「我們」）已審核刊于第 45 至第 101 頁 SOHO 中國有限公司（「貴公司」）和各附屬公司（以下統稱「貴集團」）的綜合財務報表，此綜合財務報表包括于二零零七年十二月三十一日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表和貴公司于二零零七年十二月三十一日的資產負債表，以及主要會計政策概要及其他附注解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決于核數師的判斷，包括評估由于欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編制及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映貴公司和貴集團于二零零七年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編制。

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道 10 號
太子大廈 8 樓
二零零八年三月九日

財務報表

綜合損益表截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附注	2007 人民幣千元	2006 人民幣千元
營業額	3	6,953,580	1,740,312
已出售物業的成本		(3,156,638)	(819,173)
毛利		3,796,942	921,139
其他經營收入	4	90,664	67,249
銷售費用		(220,934)	(89,561)
行政費用		(141,885)	(92,732)
其他經營費用		(97,720)	(34,855)
經營溢利		3,427,067	771,240
融資收入	5(a)	334,257	22,159
融資費用	5(a)	(4,534)	(6,202)
除稅前溢利	5	3,756,790	787,197
所得稅	6(a)	(1,769,382)	(377,467)
年度溢利		1,987,408	409,730
以下各方應占部分：			
本公司權益股東		1,965,660	340,852
少數股東權益		21,748	68,878
年度溢利		1,987,408	409,730
年度應付本公司權益股東的股息：			
結算日後建議分派末期股息	10	523,241	—
每股基本及攤薄盈利（人民幣）	11	0.477	0.091

第 52 至第 101 頁的附注屬本財務報表的一部分。

財務報表 (續)

綜合資產負債表二零零七年十二月三十一日

	附注	2007 人民幣千元	2006 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	12(a)	819,782	441,105
有限制銀行存款	17	1,247,246	340,875
遞延稅項資產	14(c)	4,718	—
投資		—	16,522
非流動資產總值		2,071,746	798,502
流動資產			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	15	7,286,183	5,737,577
應收賬款及貸款	16	99,857	135,396
預付費用及其他應收款		174,470	298,383
應收關聯人士款項及貸款	27(a)	77,127	378,733
現金及現金等價物	18	13,748,792	1,081,050
流動資產總值		21,386,429	7,631,139
流動負債			
銀行貸款	19	1,000,000	—
應計建造開支及其他應付款	20	2,342,021	628,803
銷售按金	21	1,610,957	4,078,715
應付關聯人士款項及貸款	27(b)	—	50,391
應付所得稅	14(a)	2,732,407	1,281,451
流動負債總額		7,685,385	6,039,360
流動資產淨值		13,701,044	1,591,779
資產總值減流動負債		15,772,790	2,390,281

第 52 至第 101 頁的附注屬本財務報表的一部分。

綜合資產負債表二零零七年十二月三十一日（續）

	附注	2007 人民幣千元	2006 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款	19	1,000,000	800,000
應付合約保留金		103,398	67,501
遞延稅項負債	14(c)	51,031	—
非流動負債總額		1,154,429	867,501
資產淨值		14,618,361	1,522,780
資本和儲備	22(a)		
股本		108,352	79,642
儲備		14,347,480	1,280,541
本公司權益股東應占權益總額		14,455,832	1,360,183
少數股東權益		162,529	162,597
權益總額		14,618,361	1,522,780

董事會于二零零八年三月九日核准並許可發出。

董事
潘石屹 潘張欣

第 52 至第 101 頁的附注屬本財務報表的一部分。

財務報表 (續)

資產負債表二零零七年十二月三十一日

	附注	2007 人民幣千元	2006 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	12(b)	120,311	127,700
于附屬公司的投資	13	294,423	198,818
非流動資產總值		414,734	326,518
流動資產			
其他應收款		16,591	—
應收附屬公司款項		6,602,898	804,850
現金及現金等價物	18	5,700,984	2,328
流動資產總值		12,320,473	807,178
流動負債			
其他應付款		8,022	2,560
應付附屬公司款項		349,112	754,270
流動負債總額		357,134	756,830
流動資產淨值		11,963,339	50,348
資產總值減流動負債		12,378,073	376,866
資產淨值		12,378,073	376,866
資本和儲備			
股本	22(b)	108,352	79,642
儲備		12,269,721	297,224
權益總額		12,378,073	376,866

董事會于二零零八年三月九日核准並許可發出。

董事
潘石屹 潘張欣

第 52 至第 101 頁的附注屬本財務報表的一部分。

綜合權益變動表截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附注	2007 人民幣千元	2006 人民幣千元
于1月1日的權益總額		1,522,780	1,207,404
年度溢利		1,987,408	409,730
直接在權益確認的所得淨額：			
重估盈餘		114,166	77,104
換算境外經營的財務報表的匯兌差額		(350,465)	—
年度已確認收支淨額		1,751,109	486,834
以下各方應占部分			
本公司權益股東		1,729,361	417,956
少數股東權益		21,748	68,878
年度內已宣派或核准的股息：		1,751,109	486,834
本公司權益股東	10	—	(33,866)
少數股東權益		(18,423)	(137,592)
		(18,423)	(171,458)
資本交易所產生的權益變動：			
在全球發售中發行股份	22(a)	11,914,605	—
發行費用	22(a)	(536,718)	—
以權益結算的以股份為基礎的交易	22(a)	10,365	—
來自少數股東的資本出資		35,474	—
購入少數股東權益	22(f)	(60,831)	—
		11,362,895	—
于12月31日的權益總額	22(a)	14,618,361	1,522,780

第52至第101頁的附注屬本財務報表的一部分。

財務報表 (續)

綜合現金流量表截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附注	2007 人民幣千元	2006 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利		3,756,790	787,197
調整項目：			
– 折舊		27,610	18,737
– 利息支出		–	1,180
– 融資收入		(334,257)	(22,159)
– 出售物業及設備虧損		234	2,234
– 以權益結算的以股份為基礎的交易		10,365	–
營運資金變動前經營溢利		3,460,742	787,189
應收賬款及貸款減少 / (增加)		52,130	(99,245)
預付費用及其他應收款減少 / (增加)		126,735	(76,229)
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業減少 / (增加)		786,135	(2,418,209)
應收關聯人士款項減少 / (增加)		128,592	(35,911)
應計建造開支、其他應付款及應付合約保留金增加 / (減少)		90,891	(294,719)
銷售按金 (減少) / 增加		(2,467,758)	1,455,095
應付關聯人士款項 (減少) / 增加		(50,391)	21,447
經營業務產生 / (所用) 的現金		2,127,076	(660,582)
已收利息		297,639	22,159
已付利息		(127,342)	(3,560)
已付所得稅		(315,824)	(148,426)
經營活動產生 / (所用) 的現金淨額		1,981,549	(790,409)

第 52 至第 101 頁的附注屬本財務報表的一部分。

綜合現金流量表 截至二零零七年十二月三十一日止年度 (續)

	附注	2007 人民幣千元	2006 人民幣千元
投資活動的現金流量			
資本開支		(11,694)	(23,764)
有限制銀行存款增加		(906,371)	(29,108)
貸款予關聯人士		(1,384,118)	(421,522)
關聯人士償還貸款		1,557,132	432,518
收購附屬公司的現金流出淨額	28	(592,562)	—
購入少數股東權益	22(f)	(60,831)	—
出售投資所得款項		16,522	—
出售物業及設備所得款項		216	—
提供予關聯人士的委托貸款		(1,144,200)	—
關聯人士償還委托貸款		1,144,200	—
投資活動所用的現金淨額		(1,381,706)	(41,876)
融資活動的現金流量			
新增銀行貸款所得款項		1,200,000	800,000
向第三方償還貸款		(120,000)	(40,000)
在全球發售中發行普通股所得款項		11,914,605	—
支付發行普通股的交易成本		(532,910)	—
來自少數股東的資本出資		35,474	—
已付本公司權益股東的股息		—	(33,866)
分派予少數股東		(105,653)	(122,283)
融資活動產生的現金淨額		12,391,516	603,851
現金及現金等價物增加 / (減少) 淨額		12,991,359	(228,434)
年初的現金及現金等價物		1,081,050	1,309,484
外幣匯率變動的影響		(323,617)	—
年末的現金及現金等價物	18	13,748,792	1,081,050

第 52 至第 101 頁的附注屬本財務報表的一部分。

財務報表附注

1 主要會計政策

(a) 合規聲明

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

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

(b) 財務報表的編制基準

截至二零零七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司和各附屬公司（統稱「本集團」）。

本綜合財務報表以人民幣千元為單位。人民幣是從事本集團主要業務的附屬公司的功能貨幣。截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司在全球發售（參閱附注 22）中以港幣發行新股後，把功能貨幣由人民幣改為港幣。除了以下會計政策所載的投資物業（參閱附注 1(e)）及辦公室物業（參閱附注 1(f)）外，本綜合財務報表是以歷史成本作為編制基準。

管理層需在編制符合《香港財務報告準則》的財務報表時作出會對會計政策的應用，以及對資產、負債、收入和支出的列報金額造成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成為了管理層在無法從其他途徑下得知資產與負債的賬面價值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別于估計金額。

管理層會持續審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果該項修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用《香港財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及對下年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列于附注 29。

(c) 附屬公司和少數股東權益

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

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

少數股東權益是指非本公司直接或透過附屬公司間接擁有的權益所占附屬公司資產淨值的部分。另本集團沒有因與這些權益持有人協議任何額外條款而導致本集團整體需就這些權益承擔符合金融負債定義的合約義務。少數股東權益在綜合資產負債表內的權益項目中，與本公司權益股東應占的權益分開列示。少數股東所占本集團業績的權益，會按照本年度損益總額在少數股東權益與本公司權益股東之間進行分配，並在綜合損益表中列示。本集團在收購少數股東權益時購入少數股東權益的已付價款與賬面金額之間的差額作為股權交易處理。

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

在本公司資產負債表內，于附屬公司的投資是按成本減去減值虧損（參閱附注 1(g)）後列賬，但如有關投資被劃歸為持有待售（或包括在劃歸為持有待售的處置組中）則除外。

(d) 其他權益證券投資

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

本集團會在承諾購買 / 出售投資時或于投資到期當日確認 / 終止確認有關的投資。

(e) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及為資本增值而擁有的土地及 / 或建築物。

投資物業按公允價值記入資產負債表中。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入是按照附注 1(p)(ii) 所述方式入賬。

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

財務報表附注 (續)

1 主要會計政策 (續)

(f) 物業及設備

辦公室物業是以重估金額 (即它們在重估日的公允價值減去任何其後累計折舊後所得的金額) 記入資產負債表內。

重估工作應當經常進行, 以確保這些資產的賬面金額與采用結算日的公允價值確定的金額之間不會出現重大差異。

酒店物業 (本集團用以賺取酒店服務收入的業主自用物業) 及其他設備項目是以成本減去累計折舊和減值虧損 (參閱附注 1(g)) 後記入資產負債表。

重估辦公室物業所產生的變動一般會計入儲備處理, 但以下情況例外:

- 如果出現的重估虧損就同一項資產而言超過在重估日以前計入儲備的金額, 超出部分應在損益中列支;
- 及
- 如果出現的重估盈餘就同一項資產而言相當于以往曾確認為損益的重估虧損, 該部份應貸記在損益中。

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占成本。在資產投入運作後產生的開支只會在物業及設備項目所蘊含的未來經濟利益增加時, 才會資本化。所有其他開支均在產生的期間內在損益中列支。

報廢或處置物業及設備所產生的損益為處置所得款項淨額與這些資產賬面金額之間的差額, 並於報廢或處置日在損益中確認。任何相關的重估盈餘會由重估儲備轉入保留溢利。

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

- 建于租賃土地上的辦公室物業和酒店物業按尚餘租賃期和預計可用期限 (即不可超過完工日後的 40 年) 兩者中的較短期間計提折舊。
- 辦公室設備 5 年
- 汽車 8 年

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

(g) 資產減值

(i) 權益證券投資和其他應收款的減值

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

如有任何這類證據存在，便會確定減值虧損並按以下方式處理：

- 就以成本入賬的非挂牌權益證券而言，減值虧損是以金融資產的賬面金額與以類似金融資產的當時市場回報率折現（如果折現會造成重大的影響）的預計未來現金流量之間的差額計量。權益證券的減值虧損不可轉回。
- 就以攤銷成本入賬的應收賬款和其他應收款，以及其他金融資產而言，如折現影響重大，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率（即在初始確認有關資產時計算的實際利率）折現的預計未來現金流量現值之間的差額計量。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過損益轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損的情況下而確定的金額。

(ii) 其他資產的減值

本集團在每個結算日審閱內部和外來的信息，以確定物業及設備（以重估金額列賬的物業除外）和于附屬公司的投資是否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損已經不再存在或可能已經減少。

如果出現任何這類跡象，便會估計資產的可收回金額。

– 計算可收回金額

資產的可收回金額是其淨售價與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間價值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立于其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別（即現金產出單元）來確定可收回金額。

– 確認減值虧損

當資產或所屬現金產出單元的賬面金額高于其可收回金額時，減值虧損便會在損益中確認。分配現金產出單元確認的減值虧損時，首先減少已分配至該現金產出單元（或該組單元）的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元（或該組單元）內其他資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低于其個別公允價值減去出售成本後所得的金額或其使用價值（如能確定）。

財務報表附注 (續)

1 主要會計政策 (續)

(g) 資產減值 (續)

(ii) 其他資產的減值 (續)

– 轉回減值虧損

如果用以確定可收回金額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回。

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

(iii) 中期財務報告和減值

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

(h) 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

與物業發展活動有關的發展中物業及持作銷售用途的已落成物業是以成本和可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本和可變現淨值的確定方法如下：

– 發展以供出售物業

發展以供出售物業的成本包含已明確分辨的成本，包括累計發展成本、材料與供應品、工資和其他直接開支、適當比例的間接費用，以及資本化的借款費用（參閱附注 1(r)）。可變現淨值是以估計售價減去估計完工成本和將于物業出售時產生的成本後所得的金額。

– 持作轉售的已落成物業

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

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

(i) 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（參閱附注 1(g)）後所得的金額入賬；但如應收款為提供予關聯人士並不設固定還款期的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收賬款會按成本減去呆壞賬減值虧損（參閱附注 1(g)）後所得的金額入賬。

(j) 附息借款

附息借款按公允價值減去相關交易成本後初始確認。初始確認後，附息借款以攤銷成本入賬，而初始確認的金額與贖回價值之間的任何差異，連同任何應付利息和費用，均以實際利息法于借款期內在損益中確認。

(k) 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。除按附注 1(o)(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。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款和現金、存放于銀行和其他金融機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資在沒有涉及重大價值變動的風險下可以隨時轉算為已知數額的現金，並在購入後三個月內到期。

(m) 雇員福利

(i) 短期雇員福利和界定供款退休計劃的供款

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非貨幣福利成本在雇員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些金額會以現值入賬。

按照相關的中華人民共和國（「中國」）法規向界定供款退休計劃作出的供款于產生時在損益中列支。

(ii) 以股份為基礎的支付

授予雇員的股份期權按公允價值確認為員工成本，而權益中的資本儲備亦會相應增加。公允價值是在授予日以柏力克-舒爾斯期權定價模式計量，並會考慮到期權授予條款和條件。如果雇員須符合歸屬條件才能無條件地享有期權的權利，在考慮到期權歸屬的可能性後，估計授予期權的公允價值便會在整個歸屬期間內分攤。

本公司會在歸屬期間內審閱預期歸屬的股份期權數目。已于以往年度確認的累計公允價值的任何調整會在審閱當年計入損益；但如果原來的員工費用符合確認為資產的條件，便會對資本儲備作出相應的調整。已確認為費用的金額會在歸屬日作出調整，以反映所歸屬期權的實際數目（同時對資本儲備作出相應的調整）；但只會在無法符合與本公司股份市價相關的歸屬條件時才會失去股份期權。權益金額在資本儲備中確認，直至期權獲行使（轉入股份溢價賬）或期權到期（直接轉入保留溢利）時為止。

(iii) 辭退福利

辭退福利只會在本集團有正式的具體辭退計劃並且沒有撤回該計劃的現實可能性時，以表明本集團決意終止雇用或因雇員自願接受精減而提供辭退福利時確認。

財務報表附注 (續)

1 主要會計政策 (續)

(n) 所得稅

本年度所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益中確認，但直接在權益中確認的相關項目，則在權益中確認。

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

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

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產（僅限于有可能得以利用來抵扣未來可能取得的應稅利潤的部分）均予以確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生的遞延稅項資產的未來應稅利潤包括因轉回目前存在的應稅暫時性差異而產生的金額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時性差異預計轉回的期間內轉回或遞延稅項資產所引起的可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的那個期間內轉回。在確定目前存在的應稅暫時性差異是否足以支持確認由未被使用的可抵扣稅項虧損和稅款減免所產生的遞延稅項資產時應采用同一準則，即該暫時性差異是與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在能夠使用可抵扣稅項虧損和稅款減免的期間內轉回。

沒有予以確認為遞延稅項資產與負債的暫時性差異源自以下有限的例外情況：不影響會計或應稅利潤的資產或負債的初始確認（如屬企業合並的一部分則除外）；以及于附屬公司的投資（如屬應稅差異，只限于本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時性差異；或如屬可抵扣差異，則只限于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。

本集團會在每個結算日審閱遞延稅項資產的賬面金額。如果本集團預期不再可能取得足夠的應稅利潤以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會減少；但是如果日後有可能取得足夠的應稅利潤，有關減少金額便會轉回。

因分派股息而額外產生的所得稅是在支付相關股息的責任確立時予以確認。

當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延稅項資產只會在本公司或本集團有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債：

- 當期稅項資產與負債：本公司或本集團計劃按淨額為基礎結算，或同時變現該資產和清算該負債；或

- 遞延稅項資產與負債：這些資產與負債必須與同一稅務機關向以下其中一項徵收的所得稅有關：
- 同一應稅實體；或
- 不同的應稅實體。這些實體計劃在日後每個預期有大額遞延稅項負債需要清算或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額為基礎實現當期稅項資產和清算當期稅項負債，或同時變現該資產和清算該負債。

(o) 已作出財務擔保、準備和或有負債

(i) 已作出財務擔保

財務擔保合約需要那些規定發行人（即擔保人）支付指定款項，以補償該擔保的受益人（「持有人」）因某一特定債務人根據債務工具的條款不能償付到期債務而產生的損失。

如果本集團作出財務擔保，擔保的公允價值（除非公允價值能夠可靠地估計，否則為交易價格）在應付賬款和其他應付款中初始確認為遞延收益。就作出擔保而已收或應收的對價而言，對價會按照本集團適用於該類資產的政策確認。如果沒有已收或應收對價，即期費用會在任何遞延收益初始確認時計入損益。

初始確認為遞延收益的擔保金額會在擔保期內于損益中攤銷為已作出財務擔保的收入。此外，如果 (i) 擔保的持有人可能根據這項擔保向本集團提出申索，以及 (ii) 向本集團提出的申索金額預期高于應付賬款和其他應付款現時就這項擔保入賬的金額（即初始確認的金額減去累計攤銷後所得金額），準備便會根據附注 1(o)(iii) 確認。

(ii) 透過企業合並獲得的或有負債

如果公允價值能夠可靠地計量時，作為企業合並一部分獲得的或有負債會以公允價值初始確認。以公允價值初始確認後，這些或有負債會以初始確認的金額減去累計攤銷（如適用）後所得金額和可能根據附注 1(o)(iii) 確定的金額兩者中的較高者予以確認。如果不能可靠地計量公允價值，透過企業合並獲得的或有負債會根據附注 1(o)(iii) 披露。

(iii) 其他準備和或有負債

如果本公司或本集團須就已發生的事件承擔法定或推定義務，因而預期很可能會導致經濟利益流出，在有關金額能夠可靠地估計時，本公司或本集團便會對該時間或金額不確定的其他負債計提準備。如果貨幣時間價值重大，則按預計所需費用的現值計提準備。

如果經濟利益流出的可能性較低，或是無法對有關金額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。如果本集團的義務須視乎某項或多項未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露該義務為或有負債，但經濟利益流出的可能性極低則除外。

財務報表附注 (續)

1 主要會計政策 (續)

(p) 收入確認

如果經濟利益很可能會流入本集團，而收入和成本（如適用）又能夠可靠地計量時，下列各項收入便會在損益中確認：

(i) 銷售物業

銷售持有待售物業所產生的收入在所有權的重大風險和回報轉予買方時在損益中確認。本集團認為所有權的重大風險和回報是在物業竣工並交付買方時轉移。銷售物業收入不包括營業稅，並已扣除任何營業折扣。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款則記入資產負債表的銷售按金內。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的期間內均等地分攤在損益中；但如另有一種方法更能代表使用租賃資產所得的利益模式則除外。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其賺取的會計期間內確認為收入。

(iii) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利率法確認。

(iv) 股息收入

投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

(v) 傭金收入

如果本集團在一宗交易中擔任代理人，而非主事人，已確認的收入為本集團所賺取的傭金淨額。

(q) 外幣換算

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

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

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

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

(r) 借款費用

借款費用於產生期間在損益中列支，但與收購、建造或生產需要長時間才可以達到擬定可使用或可銷售狀態的資產直接相關的借款費用則予以資本化。

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

(s) 經營租賃付款

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，均等地分攤在損益中。租賃所涉及的激勵措施均確認為租賃淨付款總額的組成部分。

(t) 關聯人士

就本財務報表而言，下列的另一方可視為本集團的關聯人士：

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

(u) 分部報告

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

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

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

財務報表附注 (續)

1 主要會計政策 (續)

(u) 分部報告 (續)

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

2 會計政策的修訂

香港會計師公會頒布了多項新訂和經修訂的《香港財務報告準則》和詮釋。這些準則和詮釋在本公司和本集團的當前會計期間首次生效或可供提早採用。

在呈示年度的財務報表中採用的會計政策並無因這些準則變化而出現任何重大的修訂。由于採納了《香港財務報告準則》第 7 號 —— 「金融工具：披露」和《香港會計準則》第 1 號修訂 —— 「財務報表的列報：資本披露」，財務報表已披露了若干額外的內容如下：

由于採納了《香港財務報告準則》第 7 號，與早前根據《香港會計準則》第 32 號 —— 「金融工具：披露和列報」須予披露的資料相比，本財務報表所包含有關本集團金融工具的重要性和這些工具所產生風險的性質及程度的披露內容更加詳盡。這些披露內容載列于本財務報表的各個部分，特別是附注 25。

《香港會計準則》第 1 號修訂引入了額外的披露要求，以便就資本水平和本公司與本集團管理資本的目標、政策及流程提供資料。這些新的披露內容載列于附注 22(g)。

《香港財務報告準則》第 7 號和《香港會計準則》第 1 號修訂均沒有對在金融工具中所確認數額的分類、確認和計量構成任何重大的影響。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋 (參閱附注 30)。

3 營業額及分部報告

營業額是指出售物業單位所得，並已扣除營業稅的收入。

本集團由以下業務分部組成：

(i) 尚都 —— 第一期

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

(ii) SOHO 物業

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

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

財務報表附注 (續)

3
營業額及分部報告 (續)

	SOHO 物業 人民幣千元	尚都第一期 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
2006 年				
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
融資收入	21,360	799	—	22,159
融資費用	(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	362,660	47,070	—	409,730
年度折舊	18,737	—	—	18,737
分部資產	8,098,615	336,026	(5,000)	8,429,641
分部負債	6,610,269	301,592	(5,000)	6,906,861
年度資本開支	23,764	—	—	23,764

4
其他經營收入

	附注	2007 年 人民幣千元	2006 年 人民幣千元
酒店業務的收入		43,930	18,157
租金收入		9,140	7,777
傭金收入	(i)	26,871	35,914
其他		10,723	5,401
		90,664	67,249

(i) 傭金收入指來自物業代理服務的收入。

5
除稅前溢利

(a) 融資收入和費用

	2007 年 人民幣千元	2006 年 人民幣千元
融資收入		
利息收入	314,230	22,159
外匯盈利淨額	20,027	-
	<u>334,257</u>	<u>22,159</u>
融資費用		
須于 5 年內全數償還的銀行及 其他貸款利息	130,403	3,560
減：資本化為發展中物業的利息支出*	(130,403)	(2,380)
	-	1,180
銀行手續費及其他	4,534	5,022
	<u>4,534</u>	<u>6,202</u>

* 借款費用按每年 6.30% 至 7.56% 的比率資本化（二零零六年：6.30%）。

(b) 員工成本

	附注	2007 年 人民幣千元	2006 年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		102,562	61,674
界定供款退休計劃供款		7,060	5,631
以權益結算的以股份為 基礎的支付	24	10,365	-
		<u>119,987</u>	<u>67,305</u>

(c) 其他項目

	2007 年 人民幣千元	2006 年 人民幣千元
折舊	27,610	18,737
核數師酬金		
- 審核服務	4,834	2,255
- 其他服務	1,198	-
物業的經營租賃費用	1,709	1,748
應收賬款及貸款的減值虧損轉回	(1,038)	(621)

財務報表附注 (續)

6
綜合損益表所示的所得稅

(a) 綜合損益表所示的所得稅為：

	附注	2007 年 人民幣千元	2006 年 人民幣千元
年度準備			
- 中國企業所得稅	14(a)	852,011	215,098
- 土地增值稅	14(a)	909,113	162,369
遞延稅項	14(c)	8,258	—
		1,769,382	377,467

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，本公司毋須在開曼群島繳納任何所得稅。

本公司于中國的附屬公司的中國企業所得稅準備是根據本年度按相關中國所得稅法規厘定的應評稅收入，以 15% 至 33% 的法定稅率計算。

于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。由于新稅法的實施，本公司于中國的附屬公司（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 15% 逐漸增加至 25% 的標準稅率。

根據中國土地增值稅法，土地增值稅是按本集團在中國發展以供銷售的物業而徵收。土地增值稅乃就增值額按 30% 至 60% 的遞增稅率繳納。

(b) 按適用稅率計算的稅項支出及會計溢利對賬如下：

	2007 年 人民幣千元	2006 年 人民幣千元
除稅前溢利	3,756,790	787,197
按除稅前溢利以 33% 的稅率 計算的所得稅	1,239,741	259,775
可在中國企業所得稅扣減的 土地增值稅的稅務影響	(300,007)	(53,582)
以不同稅率計算收入的影響	(92,556)	(779)
不可確認的未經使用虧損的稅務影響	10,037	8,558
其他	3,054	1,126
年度土地增值稅準備	909,113	162,369
實際稅項支出	1,769,382	377,467

7 董事酬金

董事酬金的詳情如下：

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

* 這些董事在 2007 年 5 月 11 日獲委任。

	董事袍金	薪金、 津貼及 實物福利	退休 計劃供款	小計	以股份為 基礎的支付 (附注 (i))	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2006 年						
主席 潘石屹	547	2,364	27	2,938	—	2,938
執行董事 潘張欣	547	2,251	—	2,798	—	2,798
閻岩	—	1,389	27	1,416	—	1,416
	1,094	6,004	54	7,152	—	7,152

在本年度，本集團並無向董事支付任何酬金，作為吸引他們加盟本集團或加盟本集團時的獎金或離職賠償，而本公司並無董事在年內放棄或同意放棄任何酬金。

附注：

(i) 這項是指根據本公司股份期權計劃授予董事的購股權的估計價值。這些購股權的價值是按照附注 1(m)(ii) 所列本集團有關以股份為基礎的支付交易的會計政策計量。實物福利的詳情，包括主要條款和授予購股權的數目，載列于附注 24。

財務報表附注 (續)

8
最高酬金人士

五名最高酬金人士包括四名 (二零零六年：三名) 董事，他們的酬金披露于附注 7。餘下的一名最高酬金人士 (二零零六年：兩名) 的總酬金如下：

	2007 年 人民幣千元	2006 年 人民幣千元
薪金及其他酬金	2,490	2,255
退休計劃供款	29	54
以股份為基礎的支付	865	—
	3,384	2,309

餘下的一名最高薪人士 (二零零六年：兩名) 的酬金介乎下列範圍

人民幣	2007 年 人數	2006 年 人數
1,000,001 元至 1,500,000 元	—	2
3,000,001 元至 3,500,000 元	1	—

在本年度，本集團並無向五名最高薪人士支付任何酬金，作為吸引他們加盟本集團或加盟本集團時的獎金或離職賠償。

9
本公司權益股東應占溢利

本公司權益股東應占綜合溢利包括人民幣 988,813,000 元的溢利 (二零零六年：人民幣 7,058,000 元的虧損)，並已在本公司財務報表內處理。

10
股息

(a) 年度應付本公司權益股東的股息

	2007 年 人民幣千元	2006 年 人民幣千元
結算日後建議分派的末期股息每股人民幣 0.10 元 (2006 年：每股人民幣零元)	523,241	—

于結算日後建議分派的末期股息尚未在結算日確認為負債。

(b) 屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付的應付本公司權益股東的股息

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
屬於上一財政年度，並於本年度核准及支付的末期股息 (2006年：每股人民幣0.05元)	—	33,866

11
每股盈利

每股基本及攤薄盈利是按照本公司權益股東應占溢利人民幣1,965,660,000元（二零零六年：人民幣340,852,000元），以及本年度已發行普通股的加權平均數4,120,603,250股（二零零六年：3,750,000,000股）計算，方法如下：

普通股的加權平均數

	附注	2007年 ('000)	2006年 ('000)
于1月1日的已發行普通股	(i)	3,750,000	3,750,000
在全球發售中發行股份的影響	22(c)(ii)	370,603	—
普通股加權平均數		4,120,603	3,750,000

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利是按照與每股基本盈利相同的基準計算。于二零零七年十二月三十一日，授予雇員的股份期權並無攤薄影響。

(i) 根據本公司全體股東于二零零七年五月二十九日通過的一項書面決議，本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（參閱附注22(c)(i)）。截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度的每股基本盈利是按假設分拆股份在截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度開始時已經進行來計算。

財務報表附注 (續)

12
物業及設備

(a) 本集團

	辦公室物業 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本或估值：					
于 2006 年 1 月 1 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 處置	–	79,943	–	–	79,943
	–	–	(2,593)	(251)	(2,844)
于 2006 年 12 月 31 日	141,945	343,891	15,102	2,684	503,622
代表：					
成本	–	343,891	15,102	2,684	361,677
估值 – 2006 年	141,945	–	–	–	141,945
	141,945	343,891	15,102	2,684	503,622
于 2007 年 1 月 1 日	141,945	343,891	15,102	2,684	503,622
增置	–	–	9,550	2,144	11,694
重估盈餘	152,221	–	–	–	152,221
轉撥自發展中物業及持作 銷售用途的已落成物業 處置	129,806	113,016	–	–	242,822
	–	–	(1,217)	(742)	(1,959)
于 2007 年 12 月 31 日	423,972	456,907	23,435	4,086	908,400
代表：					
成本	–	456,907	23,435	4,086	484,428
估值 – 2007 年	423,972	–	–	–	423,972
	423,972	456,907	23,435	4,086	908,400
累計折舊：					
于 2006 年 1 月 1 日	11,318	24,504	7,335	1,233	44,390
年度折舊	2,927	12,589	3,034	187	18,737
出售時撥回	–	–	(512)	(98)	(610)
于 2006 年 12 月 31 日	14,245	37,093	9,857	1,322	62,517
于 2007 年 1 月 1 日	14,245	37,093	9,857	1,322	62,517
年度折舊	7,389	15,672	4,058	491	27,610
出售時撥回	–	–	(1,094)	(415)	(1,509)
于 2007 年 12 月 31 日	21,634	52,765	12,821	1,398	88,618
賬面淨值：					
于 2007 年 12 月 31 日	402,338	404,142	10,614	2,688	819,782
于 2006 年 12 月 31 日	127,700	306,798	5,245	1,362	441,105

(b) 本公司

	辦公室物業 人民幣千元
成本或估值：	
于 2006 年 1 月 1 日	64,841
重估盈餘	77,104
于 2006 年 12 月 31 日	141,945
代表：	
估值 – 2006 年	141,945
于 2007 年 1 月 1 日及 2007 年 12 月 31 日	141,945
代表：	
估值 – 2007 年	141,945
累計折舊：	
于 2006 年 1 月 1 日	11,318
年度折舊	2,927
于 2006 年 12 月 31 日	14,245
于 2007 年 1 月 1 日	14,245
年度折舊	7,389
于 2007 年 12 月 31 日	21,634
賬面淨值：	
于 2007 年 12 月 31 日	120,311
于 2006 年 12 月 31 日	127,700

(c) 本集團的辦公室物業已于二零零七年十二月三十一日經由中國的獨立合資格估值師——北京統信不動產評估有限責任公司（二零零六年：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 114,166,000 元（二零零六年：人民幣 77,104,000 元）的重估盈餘已轉撥到本集團的重估儲備（已扣除遞延稅項）。

假如本集團的辦公室物業是按成本減去累計折舊後入賬，則這些物業于二零零七年十二月三十一日的賬面金額應為人民幣 162,800,000 元（二零零六年：人民幣 35,034,000 元）。

(d) 在二零零七年十二月三十一日賬面淨值合共為人民幣 806,480,000 元（二零零六年：人民幣 434,498,000 元）的辦公室物業和酒店物業，均位于中國以中期租賃持有。

(e) 本集團的部分酒店物業已作銀行貸款抵押之用，詳情載列于附注 19。

財務報表附注 (續)

13
于附屬公司的投資——本公司

	2007 年 人民幣千元	2006 年 人民幣千元
非上市股份 (按成本)	294,423	198,818

下表只載列對本集團的業績、資產或負債有重大影響的附屬公司詳情。

公司名稱	成立/ 註冊成立地點	主要業務	繳足資本	應占股本權益 百分比	
				直接	間接
北京建華房地產開發有限公司*	中國北京	發展尚都項目	人民幣 103,970,000 元	—	附注 (i)
北京中鴻天房地產有限公司 (「中鴻天」)*	中國北京	發展 SOHO 現代城項目	15,000,000 美元	—	54%
北京紅石新城房地產有限公司*	中國北京	發展「長城 公社」項目及 經營酒店業務	10,000,000 美元	—	95% 附注 (ii)
海南紅石實業有限公司*	中國海南	發展博鰲 藍色海岸項目	人民幣 20,000,000 元	—	90%
北京紅石建外房地產開發有限公司*	中國北京	發展建外 SOHO 項目	30,000,000 美元	—	95% 附注 (iii)
北京新石房地產經紀有限公司**	中國北京	物業租賃 及轉售服務	100,000 美元	—	100% 附注 (iv)
北京搜候物業管理有限公司**	中國北京	提供諮詢服務	8,000,000 美元	—	100%
北京山石房地產有限責任公司*	中國北京	發展光華路 SOHO 項目第一期	38,700,000 美元	—	95% 附注 (v)
北京搜候房地產有限公司*	中國北京	發展三里屯 SOHO 項目	49,500,000 美元	—	95% 附注 (vi)
北京朝外搜候房地產有限公司*	中國北京	發展朝外 SOHO 項目	20,000,000 美元	90%	9.5%
北京千禧房地產開發有限公司***	中國北京	發展北京 公館項目	人民幣 96,000,000 元	—	100% 附注 (vii)
北京野力房地產開發有限公司***	中國北京	發展光華路 SOHO 項目第二期	人民幣 10,000,000 元	—	100% 附注 (viii)

* 該公司是一家于中國註冊的中外合資經營企業。

** 該公司是一家于中國註冊的外資企業。

*** 該公司是一家于中國註冊的有限責任公司。

附注：

(i) 北京建華房地產開發有限公司（「建華」）

于二零零四年，本公司與華遠和尚城簽訂了一份合作框架協議，以購入建華的全部股本權益。建華一直從事位于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。于二零零七年十二月三十一日，第一、第二及第三期建設工程已經完成，預售物業單位已交付予買方。

于二零零七年十二月三十一日，本公司持有建華 95% 的繳足資本。然而，根據本公司、華遠和尚城簽訂的合作框架協議及相關補充協議，華遠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。本公司則負責尚都項目第二及第三期的開發工作，包括設計、建設、市場營銷與銷售活動和物業管理工作。有鑒于此，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本公司承擔。

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

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

(ii) 北京紅石新城房地產有限公司（「紅石新城」）

于二零零三年一月一日，本公司的一家附屬公司——北京搜候物業管理有限公司與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本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，紅石新城實際上受本公司控制，其財務報表自二零零三年起合並入本公司的綜合財務報表內。作為本集團重組的一部分，本公司于二零零七年九月十四日占紅石新城的股本權益改為 95%。

(iii) 北京紅石建外房地產開發有限公司（「紅石建外」）

本集團于二零零七年二月十五日向少數股東——北京紅石實業有限責任公司（一家由潘石屹先生控制的公司）購入紅石建外的 5% 股本權益。因此，本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（「北京新石」）

本集團于二零零七年二月十四日向少數股東——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）購入北京新石的 20% 股本權益。因此，本集團持有北京新石的股本權益增加至 100%。

財務報表附注 (續)

13
于附屬公司的投資——本公司 (續)

(v) 北京山石房地產有限責任公司 (「山石公司」)

山石公司是一家于中國成立以從物業開發的有限責任公司 (潘石屹先生和本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)。根據本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 (這項安排其後于二零零七年二月十五日獲書面確認), 本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起合並入本公司的綜合財務報表內。作為本集團重組的一部分, 本公司于二零零七年九月十四日占山石公司的股本權益改為 95%。

(vi) 北京搜候房地產有限公司 (「北京搜候」)

北京搜候是一家于中國成立以從物業開發的有限責任公司 (潘石屹先生和本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)。根據本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 (這項安排其後于二零零七年二月十五日獲書面確認), 本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起合並入本公司的綜合財務報表內。作為本集團重組的一部分, 本公司于二零零七年九月十四日占北京搜候的股本權益改為 95%。

(vii) 北京千禧房地產開發有限公司 (「北京千禧」)

于二零零七年十一月二日, 本公司與華遠和北京首旅華遠房地產開發有限公司簽訂了一項股權轉讓協議, 以購入北京千禧的全部股本權益。北京千禧一直從事位于北京朝陽區的北京公館項目的開發工作。

(viii) 北京野力房地產開發有限公司 (「北京野力」)

于二零零七年十一月二日, 本公司與華遠和尚城簽訂了一項股權轉讓協議, 以購入北京野力的全部股本權益。北京野力一直從事位于北京朝陽區的民源大廈項目的開發工作。

14
綜合資產負債表所示的所得稅——本集團

(a) 綜合資產負債表所示的本期稅項為：

	附注	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
應付中國企業所得稅			
年初		550,724	457,655
年度準備	6(a)	852,011	215,098
已付稅項		(263,576)	(122,029)
企業合並時購入	28(a)	5,656	—
年末		1,144,815	550,724
應付土地增值稅			
年初		730,727	594,755
年度準備	6(a)	909,113	162,369
已付稅項		(52,248)	(26,397)
年末		1,587,592	730,727
年末應付所得稅總額		2,732,407	1,281,451

(b) 未確認的遞延稅項資產

按照附注 1(n) 所載列的會計政策，由于若干附屬公司不大可能獲得可供利用有關虧損的未來應稅溢利，因此本集團尚未就相關附屬公司在二零零七年十二月三十一日為數人民幣 114,732,000 元（二零零六年：人民幣 99,801,000 元）累積稅項虧損確認有關的遞延稅項資產。于二零零七年十二月三十一日，其中分別為數人民幣 30,961,000 元、人民幣 5,903,000 元、人民幣 17,000,000 元、人民幣 22,496,000 元及人民幣 38,372,000 元的稅項虧損的應用限期分別在二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年屆滿。

(c) 遞延稅項

	稅項虧損	資本化 利息支出	重估 辦公室物業	總額
于 2007 年 1 月 1 日	—	—	—	—
在損益列支（附注 6(a)）	4,718	(12,976)	—	(8,258)
在重估儲備列支	—	—	(38,055)	(38,055)
于 2007 年 12 月 31 日	4,718	(12,976)	(38,055)	(46,313)
			2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
已在資產負債表確認的 遞延稅項資產			4,718	—
已在資產負債表確認的 遞延稅項資產負債			(51,031)	—
			(46,313)	—

財務報表附注 (續)

15
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業 —— 本集團

	2007 年	2006 年
	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業	6,840,802	5,182,050
持作銷售用途的已落成物業	445,381	555,527
	<u>7,286,183</u>	<u>5,737,577</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：

	2007 年	2006 年
	人民幣千元	人民幣千元
中國		
- 長期租賃	1,884,322	419,170
- 中期租賃	4,047,063	4,090,114
	<u>5,931,385</u>	<u>4,509,284</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：

	2007 年	2006 年
	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業	<u>4,834,619</u>	<u>2,964,708</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二零零七年十二月三十一日止年度為人民幣 3,156,638,000 元 (二零零六年：人民幣 819,173,000 元)。

(d) 本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。詳情載于附注 19。

16
應收賬款及貸款——本集團

	附注	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
應收賬款	(i)	99,857	135,396
應收貸款	(ii)	2,360	3,398
		102,217	138,794
減：呆壞賬減值虧損		(2,360)	(3,398)
		99,857	135,396

(i) 這些應收賬款預期可于一年內收回。

應收賬款的賬齡分析如下：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
即時或于1個月內到期	34,934	109,115
1至6個月內到期	32,883	15,366
6個月至1年內到期	2,515	2,280
1年以上到期	29,525	8,635
	99,857	135,396

本集團的信貸政策載于附注25(a)。

(ii) 應收貸款來自本公司的附屬公司——北京中鴻天房地產有限公司（「中鴻天」）提供予部分物業單位買方的長期融資安排，以融資物業單位購入價的部分首期付款。買方其後將自行負責與第三方銀行達成融資安排，以支付購入價的餘額。這些款項屬無抵押、帶息，並須在最多十年內每月分期償還。就未償還貸款餘額收取的利息是按照中國人民銀行（「人行」）所報的適用按揭利率計算。于二零零七年及二零零六年十二月三十一日，本集團已就應收貸款的整筆賬面金額提撥了呆壞賬減值虧損。

財務報表附注 (續)

17
有限制銀行存款 —— 本集團

(a) 本集團已就提供物業單位買方的按揭貸款，與多家銀行訂立協議。于二零零七年十二月三十一日，本集團根據這些協議存入了人民幣 447,246,000 元（二零零六年：人民幣 340,875,000 元）的款項，以作為分期償還按揭貸款的抵押品。倘若按揭人無法支付每月按揭分期款項，有關銀行可動用最多達未償還按揭分期款項的抵押存款。假如存款結餘不足，則可要求該附屬公司償還尚欠餘額。

(b) 于二零零七年十二月三十一日，本集團就附注 27(d) 所述提供予一家由潘石屹先生控制的公司——北京丹石投資管理有限公司（「北京丹石」）的數額相同的銀行信貸融通，于有限制銀行賬戶存入了人民幣 800,000,000 元（二零零六年：人民幣零元）。倘若北京丹石無法償付該銀行信貸融通的到期款項，銀行可動用最多達逾期款項的有限制存款。經銀行書面同意，本集團可動用有限制銀行賬戶內的資金。

18
現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	2007 人民幣千元	2006 人民幣千元	2007 人民幣千元	2006 人民幣千元
現金	2,158	2,138	—	—
銀行和其他金融機構存款	8,890,108	877,817	844,458	2,328
定期存款	4,856,526	201,095	4,856,526	—
	13,748,792	1,081,050	5,700,984	2,328

19
銀行貸款 —— 本集團

于二零零七年十二月三十一日，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（二零零六年：人民幣 800,000,000 元）。這筆貸款以酒店物業——長城公社項目和三里屯 SOHO 項目的土地使用權作為抵押，有關項目的賬面金額分別為人民幣 292,707,000 元及人民幣 3,319,773,000 元。這筆貸款是按人行的基本貸款利率，以浮動利率計息。這筆銀行貸款須分別于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 —— 本集團

	附注	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
應計土地及建造開支	(i)	1,604,970	275,855
來自第三方的貸款	(ii)	54,784	174,784
應付員工薪金和福利		32,911	33,405
其他應付稅項	(iii)	14,570	12,015
收購附屬公司的應付價款	(iv)	533,390	—
應付少數股東分派款項		—	87,230
其他		101,396	45,514
		2,342,021	628,803

附注：

(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：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	1,214,552	45,124
1個月至3個月內到期	390,418	230,731
	1,604,970	275,855

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

(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。

(iv) 這項款項是指截至二零零七年十二月三十一日止年度購入北京千禧和北京野力的應付價款（參閱附注28）。

21

銷售按金 —— 本集團

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

財務報表附注 (續)

22

股本及儲備

(a) 本集團

	附注	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元
于2006年1月1日		79,642	75,059
就上年度批准的股息	10	—	—
辦公室物業的重估盈餘 (扣除遞延稅項)	22(d)(v)	—	—
年度溢利		—	—
轉入一般公積金	22(d)(v)	—	—
分派予少數股東		—	—
于2006年12月31日		79,642	75,059
于2007年1月1日		79,642	75,059
在全球發售中發行股份	22(c)(ii)	28,710	11,885,895
發行費用		—	(536,718)
以權益結算的以股份為基礎 的交易	22(d)(ii)	—	—
換算境外經營的財務報表的 匯兌差額	22(d)(iii)	—	—
辦公室物業的重估盈餘 (扣除遞延稅項)	22(d)(v)	—	—
轉入一般公積金	22(d)(v)	—	—
年度溢利		—	—
來自少數股東的資本出資		—	—
購入少數股東權益	22(f)	—	—
分派予少數股東		—	—
于2007年12月31日		108,352	11,424,236

資本儲備	匯兌儲備	重估儲備	一般公積金	保留盈利	總額	少數股東權益	權益總額
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
–	–	20,082	82,803	718,507	976,093	231,311	1,207,404
–	–	–	–	(33,866)	(33,866)	–	(33,866)
–	–	77,104	–	–	77,104	–	77,104
–	–	–	–	340,852	340,852	68,878	409,730
–	–	–	28,107	(28,107)	–	–	–
–	–	–	–	–	–	(137,592)	(137,592)
–	–	97,186	110,910	997,386	1,360,183	162,597	1,522,780
–	–	97,186	110,910	997,386	1,360,183	162,597	1,522,780
–	–	–	–	–	11,914,605	–	11,914,605
–	–	–	–	–	(536,718)	–	(536,718)
10,365	–	–	–	–	10,365	–	10,365
–	(350,465)	–	–	–	(350,465)	–	(350,465)
–	–	114,166	–	–	114,166	–	114,166
–	–	–	102,796	(102,796)	–	–	–
–	–	–	–	1,965,660	1,965,660	21,748	1,987,408
–	–	–	–	–	–	35,474	35,474
–	–	–	4,376	(26,340)	(21,964)	(38,867)	(60,831)
–	–	–	–	–	–	(18,423)	(18,423)
10,365	(350,465)	211,352	218,082	2,833,910	14,455,832	162,529	14,618,361

財務報表附注 (續)

22
股本及儲備 (續)

(b) 本公司

于 2006 年 1 月 1 日
年度溢利
就上年度批准的股息
辦公室物業的重估盈餘

于 2006 年 12 月 31 日

于 2007 年 1 月 1 日
年度溢利
在全球發售中發行股份
發行費用
以權益結算的以股份為基礎的交易
換算財務報表的匯兌差額

于 2007 年 12 月 31 日

附注	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
	79,642	75,059	—	—	20,082	156,529	331,312
	—	—	—	—	—	2,316	2,316
10	—	—	—	—	—	(33,866)	(33,866)
22(d)(v)	—	—	—	—	77,104	—	77,104
	79,642	75,059	—	—	97,186	124,979	376,866
	79,642	75,059	—	—	97,186	124,979	376,866
	—	—	—	—	—	997,580	997,580
22(c)(ii)	28,710	11,885,895 (536,718)	—	—	—	—	11,914,605 (536,718)
22(d)(ii)	—	—	10,365	—	—	—	10,365
22(d)(iii)	—	—	—	(384,625)	—	—	(384,625)
	108,352	11,424,236	10,365	(384,625)	97,186	1,122,559	12,378,073

財務報表附注 (續)

22
股本及儲備 (續)

(c) 股本

	附注	2007 年		2006 年	
		股份數目 (‘000)	人民幣千元	股份數目 (‘000)	人民幣千元
法定股本：					
每股面值港幣 0.02 元 普通股	(i)	7,500,000		—	
每股面值港幣 0.10 元 普通股		—		1,500,000	
已發行及繳足普通股：					
于 1 月 1 日		750,000	79,642	750,000	79,642
股份分拆	(i)	3,000,000	—	—	—
在全球發售中發行股份	(ii)	1,482,413	28,710	—	—
于 12 月 31 日		5,232,413	108,352	750,000	79,642

(i) 股份分拆

根據本公司全體股東于二零零七年五月二十九日通過的一項書面決議，議決把本公司股本中的每股已發行及未發行普通股，由每股面值港幣 0.10 元分拆為 5 股每股面值港幣 0.02 元的普通股，使本公司港幣 150,000,000 元的法定股本分為 7,500,000,000 股每股面值港幣 0.02 元的普通股，而港幣 75,000,000 元的已發行股本則分為 3,750,000,000 股每股面值港幣 0.02 元的普通股。

(ii) 在全球發售中發行股份

于二零零七年十月，本公司完成了本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板公開上市的工作，以發售價每股港幣 8.30 元合共發行了 1,482,413,000 股每股面值港幣 0.02 元普通股，包括香港公開發行和配售予其他被選的機構和專業投資者（統稱「全球發售」）。于二零零七年十二月三十一日，公司的全部股份均在聯交所上市。

(iii) 于結算日未滿期及未行使股份期權的條款

行使期	行使價	2007年 數目	2006年 數目
2008年10月8日至2013年10月7日	港幣8.3元	12,058,000	—

每項股份期權賦予持有人認購一股本公司普通股的權利。有關這些期權的詳情載列于財務報表附注24。

(d) 儲備的性質和用途

(i) 股份溢價

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

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

(ii) 資本儲備

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

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包含換算境外經營的財務報表所產生的一切外匯差異。匯兌儲備按照附注1(q)所載列的會計政策處理。

(iv) 重估儲備

本公司已設立重估儲備，並按照附注1(f)所載就辦公室物業所採納的會計政策處理。

本公司有關辦公室物業的重估儲備的可分派數額為人民幣9,869,000元(二零零六年：人民幣4,520,000元)。

財務報表附注 (續)

22
股本及儲備 (續)

(d) 儲備的性質和用途 (續)

(v) 一般公積金

根據本公司于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厘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。

(vi) 派付股息的限制

本公司在成立時須在很大程度上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本公司作出分派和本公司能否收取分派，均受適用法例和其他限制條文所規限，包括（但不限于）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本公司作出分派。

(e) 儲備的可分派程度

于二零零七年十二月三十一日，可供分派予本公司權益股東的儲備總額為人民幣 1,122,559,000 元（二零零六年：人民幣 124,979,000 元），不包括分別在附注 22(d)(i) 及附注 22(d)(iv) 披露的股份溢價和可分派重估儲備。董事于結算日後建議分派末期股息每股普通股 10 仙（二零零六年：人民幣零仙），合共人民幣 523,241,000 元（二零零六年：人民幣零元）。這些股息于結算日尚未確認為負債。

(f) 購入少數股東權益

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

(g) 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本集團持續經營的能力，從而使其能夠透過按風險水平為物業進行合適的定價，以及憑藉以合理成本取得融資，可以融資房地產項目的開發和建築工作，並且繼續為股東提供回報。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以便嚴格地控制債務水平。本集團的策略是只在項目可于短期內開始發展的情況下才會購入土地，以縮窄購入與開發土地之間的時間，因而能夠有效地運用本公司的資本。

與行業的慣常做法一致，本集團是以本集團所界定的資產負債比率（與二零零六年的定義相同）為基礎，監管其資本架構。該比率為銀行和付息借款總和，除以資產總值。于二零零七年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為 8.53%（二零零六年：9.49%）。

本公司或任何其附屬公司並無受制于任何外部施加的資本規定。

23

員工福利計劃

本集團參加一項由北京市勞動局為其職工設立的界定供款退休計劃。截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，本集團須按職工總薪金的 20% 向該退休計劃作出供款。

除上述供款外，本集團並無其他義務支付員工的退休後福利。

24

以權益結算的以股份為基礎的交易

本公司于二零零七年九月十四日採納一項首次公開招股前的股份期權計劃和首次公開招股的股份期權計劃；據此，本公司董事獲授權酌情邀請本集團的僱員（包括本集團內任何公司的董事）以港幣 1 元的價款接受股份期權，以認購本公司股份。股份期權的權利在授予日起計的三年期間內歸屬，並可于歸屬後的六年期間內行使。每項股份期權賦予持有人認購一股本公司普通股的權利。

(a) 以下是在有關年度內授予股份期權的條款和條件，而所有期權均采用實際交付股份的方式結算：

	票據數目	歸屬條件	期權合約期
授予董事的期權：			
- 于 2007 年 10 月 8 日	1,992,500	授予日起計 3 年	6 年
授予雇員的期權：			
- 于 2007 年 10 月 8 日	10,065,500	授予日起計 3 年	6 年
股份期權總數	12,058,000		

財務報表附注 (續)

24
以權益結算的以股份為基礎的交易 (續)

(b) 股份期權的數目和加權平均行使價如下：

	2007 年	
	加權 平均行使價 港幣	期權數目 '000
于年初尚未行使	—	—
于年內授予	8.3	12,058
于年末尚未行使	8.3	12,058
于年末可行使	8.3	—

于二零零七年十二月三十一日尚未行使的期權的行使價為港幣 8.3 元，而加權平均尚餘合約期為 69 個月。

(c) 股份期權的公允價值和所作假設

就授予股份期權而獲得服務的公允價值，是參照有關股份期權的公允價值計量，而後者是以柏力克-舒爾斯期權定價模式作出估計。股份期權的合約期已用作這個模型的輸入變量。柏力克-舒爾斯期權定價模式也包含提早行使期權的預測。

	2007 年
于計量日的公允價值	港幣 3.25 元
股價	港幣 8.30 元
行使價	港幣 8.30 元
預期波幅 (以柏力克-舒爾斯期權定價模式所用的 加權平均波幅列示)	45.91%
期權期限 (以柏力克-舒爾斯期權定價模式所用的 加權平均期限列示)	4 年
預期股息	0.478%
無風險利率 (按照外匯基金票據計算)	3.9275%

預期波幅是按照股價在最近期間的歷史波幅計算，並且依據已公開的資料，就預期的未來波幅變動作出調整。預期股息是按照本公司的股息政策計算。

股份期權是根據服務條件授予。本集團在計量所獲得服務于授予日的公允價值時，並沒有考慮這項條件。授予股份期權時並不附帶任何與市場有關的條件。

25 金融工具

本集團會在正常業務過程中出現信貸、流動資金、利率和貨幣風險。本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

本集團的信貸風險主要來自應收賬款及貸款。管理層已實施信貸政策，並且不斷監察這些信貸風險的額度。

所有要求就超過某一數額的賬款獲得賒賬安排的客戶均須接受信用評估。在買方全數繳付售價前，本集團不會向其發出房產證。

于二零零七年及二零零六年十二月三十一日，本集團沒有出現信貸風險高度集中的情況。信貸風險上限為資產負債表中每項金融資產的賬面金額。

(b) 流動資金風險

本集團以往在很大程度上倚賴預售物業單位（即在房地產項目竣工前銷售）所得的款項來融資房地產項目的開發和建設。由于無法確保日後預售本集團現有房地產項目所得的款項能滿足本集團的資金需求，按照本集團的營運計劃，本集團有需要籌措額外的資金，以融資現有房地產項目的開發和建設。如果本集團無法獲得額外的資本或進行舉債融資，本集團可能需要縮減擴展計劃及營運規模。

本集團內的個別營運實體須負責本身的現金管理工作，包括現金盈餘的短期投資和籌借貸款以應付預計現金需求（如果借款額超過某些預設授權上限時，便須尋求本公司董事會的批核）。本集團的政策是定期監察當時和預計的流動資金需求，以及是否符合借款契約的規定，以確保維持充裕的現金儲備，同時獲得大型金融機構承諾提供足夠的備用資金，以滿足短期和較長期的流動資金需求。

財務報表附注 (續)

25
金融工具 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

下表載列了本集團和本公司的金融負債于結算日以合約未貼現現金流量 (包括按照合約利率或 (如屬浮動利率) 結算日的現行利率計算的利息付款) 和本集團及本公司可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況:

	賬面金額	合約未 貼現現金 流量總額
	人民幣千元	人民幣千元
本集團		
銀行貸款	2,000,000	(2,156,660)
應付合約保留金	103,398	(103,398)
應計建造開支及其他應付款	2,342,021	(2,342,021)
應付關聯人士款項及貸款	-	-
	4,445,419	(4,602,079)
本公司		
其他應付款	8,022	(8,022)
應付附屬公司款項	349,112	(349,112)
	357,134	(357,134)

2007 年			2006				
1 年內或 接獲通知時	1 年後 但 2 年內	2 年後 但 5 年內	賬面金額	合約未 貼現現金 流量總額	1 年內或 接獲通知時	1 年後 但 2 年內	2 年後 但 5 年內
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
(1,148,890)	(1,007,770)	–	800,000	(899,260)	(50,400)	(848,860)	–
–	(28,348)	(75,050)	67,501	(67,501)	–	(33,751)	(33,750)
(2,342,021)	–	–	628,803	(628,803)	(628,803)	–	–
–	–	–	50,391	(50,391)	(50,391)	–	–
(3,490,911)	(1,036,118)	(75,050)	1,546,695	(1,645,955)	(729,594)	(882,611)	(33,750)
(8,022)	–	–	2,560	(2,560)	(2,560)	–	–
(349,112)	–	–	754,270	(754,270)	(754,270)	–	–
(357,134)	–	–	756,830	(756,830)	(756,830)	–	–

財務報表附注 (續)

25
金融工具 (續)

(c) 利率風險

本集團的銀行貸款及給予 / 來自關聯人士的計息貸款的利率分別披露于附注 19 及附注 27。于二零零七年十二月三十一日，本集團的銀行存款的年利率介乎 0.72% 至 1.53% (二零零六年：0.72% 至 1.44%)。

于二零零七年十二月三十一日，由于利息支出應已資本化，人民幣貸款的整體銀行借款利率每增加 / 減少 100 個基點 (所有其他可變因素維持不變) 估計不會對損益或權益構成任何影響，但卻會導致本集團的發展中物業和持作銷售用途的已落成物業增加 / 減少約人民幣 20,000,000 元 (二零零六年：人民幣 8,000,000 元)。此外，人民幣以外的外幣存款的整體銀行存款利率每增加 / 減少 100 個基點 (所有其他可變因素維持不變) 估計會導致本集團的除稅後溢利和保留溢利增加 / 減少約人民幣 91,691,000 元 (二零零六年：人民幣 170,000 元)。

上述敏感度分析的厘定已假設利率變動在結算日已經發生，並且應用在該日已存在的非衍生金融工具的利率風險額度。100 個基點的增加或減少是管理層對直至下一個年度結算日止的期間內，相關利率可能出現的合理變動所作出的評估。管理層預期，人民幣存款的銀行存款利率在直至下一個年度結算日止的期間內可能出現的任何合理變動，將不會對本集團的業績或財政狀況構成重大的影響。分析是以與二零零六年相同的基準進行。

(d) 外幣風險

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

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

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

于二零零七年及二零零六年十二月三十一日，綜合資產負債表和本公司的資產負債表所示的現金及現金等價物包括下列並非以相關實體的功能貨幣為單位的款項：

	本集團		本公司	
	2007年 ‘000	2006年 ‘000	2007年 ‘000	2006年 ‘000
美元	1,255,253	2,173	780,457	298
港幣	2,834	2,196		

下表載列了于相關結算日，在人民幣 / 港幣兌美元升值 / 貶值 5% / 0.4% 時，除稅後溢利將會（減少） / 增加的數額。這項分析假設所有其他可變因素（特別是利率）維持不變。

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
人民幣貶值 5%	64,401	1,192
人民幣升值 5%	(64,401)	(1,192)
港幣貶值 0.4%	31,314	15
港幣升值 0.4%	(31,314)	(15)

(e) 公允價值

所有金融工具均按照與二零零七年和二零零六年十二月三十一日的公允價值分別不大的數額列賬。

本集團在估計授予本集團雇員股份期權的公允價值時所用的方法和主要假設載列于附注 24。

26

承擔及或有負債

(a) 承擔

(i) 就發展中物業而言，于十二月三十一日未償付而又未在財務報表內提撥準備的資本承擔如下：

	本集團	
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
已訂約	1,642,244	411,343
已授權但尚未訂約	1,579,157	2,418,591
	3,221,401	2,829,934

財務報表附注 (續)

26

承擔及或有負債 (續)

(a) 承擔 (續)

(ii) 就向權益投資的資本注資而言，于十二月三十一日未償付而又未在財務報表內提撥準備的資本承擔如下：

	T本集團	
	2007年	2006年
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	5,394,118	98,390

于二零零七年十二月三十一日的餘額是與購入發展天安門南（前門）項目的工程公司——北京天街置業發展有限公司（「北京天街」，由北京丹石擁有其 49% 的股本權益）的權益有關。截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團與北京天街、北京丹石和持有北京天街 51% 權益的另外兩名權益所有者簽訂了一系列協議（「該等協議」）。根據該等協議，本集團同意除其他項目外，購入與天安門南（前門）項目某些現時由北京丹石持有的地塊有關的所有權利和負債。根據該等協議，本集團也同意以人民幣 144,100,000 元的價款，購入北京丹石在北京天街所占的 49% 股本權益，以及同意向北京天街提供人民幣 3,150,000,000 元委托貸款和承擔北京天街為數人民幣 2,100,000,000 元銀行貸款，合共人民幣 5,250,000,000 元。

(b) 擔保

本集團已就提供物業單位買方的按揭貸款，與多家銀行訂立協議。本集團就這些銀行提供予買方的按揭貸款作出擔保。就大部分住宅按揭而言，當物業的業權契據交予銀行作為有關按揭貸款的抵押品時（一般是在向買方交付物業單位後一年內），擔保便告解除。就某些按揭貸款而言，與銀行訂立的協議規定擔保期一般為七至十七年，由按揭貸款合約生效當日起計。于二零零七年十二月三十一日，與這些協議有關的擔保金額約為人民幣 19,514,000 元（二零零六年：人民幣 39,110,000 元）。于二零零七年十二月三十一日，由本公司各附屬公司提供擔保的未償還按揭總額為人民幣 3,168,320,000 元（二零零六年：人民幣 2,823,217,000 元），其中包括上述一般介乎七至十七年擔保期的擔保金額。

(c) 物業損壞保證

根據中國法規，購入物業的買方均能就某些損壞情況獲得為期一至五年的維修保證。這類保證由有關項目的承建商作出的背對背保證所涵蓋。

(d) 或有法律事項

本集團在正常業務過程發生的一些訴訟中成為被告，並在其他法律程序中成為被點名一方。雖然目前仍然無法斷定有關或有事項、訴訟或其他法律程序的結果，但董事會認為因此產生的負債不會對本集團的財政狀況、流動資金或經營業績產生嚴重的負面影響。

27

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：

		2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
北京鴻運置業股份有限公司	(i)	4,109	6,231
華遠	(ii)	73,018	182,726
紅石實業	(iii)	-	37,314
香港中凱集團有限公司	(iv)	-	69,999
海南利騰物業管理有限公司	(v)	-	15,321
潘石屹先生	(vi)	-	63,306
潘張欣女士	(vi)	-	131
其他		-	3,705
		77,127	378,733

(i) 于二零零七年及二零零六年十二月三十一日的餘額是指中鴻天的投資者——北京鴻運置業股份有限公司（「北京鴻運」）在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。這筆貸款是按人行的基本貸款利率，以浮動利率計息，並將於二零零八年十二月三十一日償付。截至二零零七年十二月三十一日止年度，已收北京鴻運的款項為人民幣 2,122,000 元（二零零六年：人民幣零元）。

(ii) 于二零零七年及二零零六年十二月三十一日的餘額是指建華就尚都項目第一期給予華遠的貸款。有關貸款為免息、無抵押及沒有固定還款期。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，建華給予華遠人民幣 84,000,000 元（二零零六年：人民幣 354,700,000 元）的貸款，並從華遠收取了人民幣 193,708,000 元（二零零六年：人民幣 378,874,000 元）的還款。

(iii) 于二零零六年十二月三十一日的款項是指應收紅石實業的貸款及相關利息人民幣 22,103,000 元，以及本集團代紅石實業支付的費用人民幣 15,211,000 元。有關餘額為免息、無抵押及沒有固定還款期。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，紅石實業已向本集團全數償還于二零零六年十二月三十一日的餘額人民幣 37,314,000 元。

(iv) 香港中凱集團有限公司（「中凱」）是一家由本公司行政總裁潘張欣女士控制的公司。中凱于香港開設了一個銀行賬戶，以便本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。有關餘額為免息、無抵押及沒有固定還款期。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，中凱並無代本集團收取任何銷售所得款項（二零零六年：人民幣 35,417,000 元）。此外，中凱已向本集團償還于二零零六年十二月三十一日的餘額人民幣 69,999,000 元。

財務報表附注 (續)

27

重大關聯人士交易 (續)

(a) 應收關聯人士款項及給予關聯人士的貸款，以及相關交易 (續)

(v) 于二零零六年十二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——海南利騰物業管理有限公司(「海南利騰」)的貸款。有關餘額為免息、無抵押及沒有固定還款期。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團給予海南利騰人民幣 7,265,000 元的貸款，並從海南利騰收取了人民幣 270,000 元的還款。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，海南利騰已向本集團償還于二零零六年十二月三十一日的餘額人民幣 15,321,000 元。

(vi) 于二零零六年十二月三十一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。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團分別給予潘石屹先生和潘張欣女士人民幣 66,822,000 元及人民幣 2,898,000 元的貸款，並分別從潘石屹先生和潘張欣女士收取了人民幣 45,768,000 元及人民幣 4,767,000 元的還款。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，潘石屹先生及潘張欣女士已向本集團償還于二零零六年十二月三十一日應收他們的餘額，分別為人民幣 63,306,000 元及人民幣 131,000 元。

(vii) 截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度，向潘石屹先生、潘張欣女士及由他們控制的公司作出的貸款的最高餘額如下：

	2007 年	2006 年
	人民幣千元	人民幣千元
紅石實業	37,314	38,097
中凱	69,999	69,999
海南利騰	15,321	15,321
潘石屹先生	63,306	63,306
潘張欣女士	131	2,000

(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：

	2007 年	2006 年
	人民幣千元	人民幣千元
中凱 (i)	—	48,047
其他	—	2,344
	—	50,391

(i) 于二零零六年十二月三十一日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。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團收取了中凱人民幣 32,152,000 元的貸款。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，中凱向本集團償還了于二零零六年十二月三十一日的餘額人民幣 48,047,000 元。

(c) 主要管理人員薪酬

本集團主要管理人員的薪酬，包括支付本公司董事（如附注 7 所披露）及若干最高酬金人士（如附注 8 所披露）的款項，詳情如下：

	2007 年 人民幣千元	2006 年 人民幣千元
短期僱員福利	27,012	11,402
離職後福利	176	162
以股份為基礎的支付	3,737	—
	30,925	11,564

總薪酬已包括在「員工成本」內（參閱附注 5(b)）。

(d) 其他關聯人士交易

(i) 提供予本集團的擔保

紅石實業已就提供予本集團若干物業買方的按揭貸款，與多家銀行訂立擔保協議。于二零零七年十二月三十一日，紅石實業為這些買方提供的擔保為人民幣 52,921,000 元（二零零六年：人民幣 94,425,000 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某家銀行向本集團所提供于二零零六年十二月三十一日為數人民幣 800,000,000 元（附注 19）的長期銀行貸款，與該銀行訂立了擔保協議。這些擔保已于二零零七年六月二十一日解除。

(ii) 本集團作出的擔保

于二零零七年十月，在全球發售完成後，一家由潘張欣女士控制的公司——晶智國際有限公司（「晶智」）向香港的東亞銀行存入了相等于人民幣 880,000,000 元的港幣有限制存款（「有限制港幣存款」），為東亞銀行北京分行（「東亞北京」）授予北京丹石的人民幣 800,000,000 元銀行信貸融通（「東亞貸款」）作出擔保。北京丹石其後運用該筆銀行信貸融通的所得款項來償還附注 27(d)(iii) 所述從本集團獲得的部分委托貸款。在全球發售後，紅石建外和北京丹石與東亞北京簽訂了一份資金監管協議（「資金監管協議」），以作為已就償還東亞貸款作出擔保的後備安排。根據資金監管協議，紅石建外將人民幣 800,000,000 元的款項存入東亞北京的一個有限制銀行賬戶（「有限制人民幣存款」），作為授予北京丹石的銀行信貸融通的額外擔保。根據資金監管協議，東亞北京可以監管有限制人民幣存款；倘若北京丹石違反其與東亞北京所簽訂的貸款協議，東亞北京可在向紅石建外發出書面通知後，動用有限制人民幣存款來結算逾期款項。然而，協議的各方已同意，除非就東亞貸款作出的主要擔保、有限制港幣存款、晶智提供的押記契據和潘石屹先生及潘張欣女士提供的個人擔保無法在違約發生後的一個月內結算拖欠的款項，否則，有限制人民幣存款將不會有任何追索權。

于二零零七年十二月三十一日，有限制人民幣存款入賬列為附注 17(b) 所披露的有限制銀行存款。

財務報表附注 (續)

27

重大關聯人士交易 (續)

(d) 其他關聯人士交易 (續)

(iii) 給予北京丹石的貸款

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團透過某家銀行向北京丹石發放了合共人民幣 1,144,000,000 元的委托貸款。這些貸款按 3% 的年利率計息，並於年內由北京丹石全數償還。北京丹石運用該些委托貸款的所得款項來償還來自本集團為數人民幣 1,384,000,000 元的貸款。這些貸款為免息，並於截至二零零七年十二月三十一日止年度由北京丹石全數償還。

28

收購附屬公司

(a) 收購北京千禧

于二零零七年十一月，本集團透過購入北京千禧的全部股本權益收購了其資產與負債（參閱附注13(vii)）。收購對本集團于收購日的資產和負債所構成的影響如下：

	附注	收購時 公允價值 人民幣千元
發展中物業		1,420,081
現金及現金等價物		1,041
應計建造開支及其他應付款		(1,009,466)
應付所得稅	14(a)	(5,656)
可分資產與負債淨額		406,000
現金價款		406,000
應付價款		(198,940)
所收購的現金		(1,041)
現金流出淨額		206,019

(b) 收購北京野力

于二零零七年十一月，本集團購入北京野力的全部股本權益收購了其資產與負債（參閱附注13(viii)）。收購對本集團于收購日的資產和負債所構成的影響如下：

	收購時 公允價值 人民幣千元
發展中物業	1,027,079
預付費用及其他應付款	2,822
現金及現金等價物	7
應計建造開支及其他應付款	(308,908)
可分資產與負債淨額	721,000
現金價款	721,000
應付價款	(334,450)
所收購的現金	(7)
現金流出淨額	386,543

29

應用本集團會計政策時的主要會計判斷

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

(a) 土地增值稅

中國土地增值稅是就土地增值（即銷售物業所得款項減去可減免費用，包括銷售費用、借款費用及所有物業發展費用後的數額）按 30% 至 60% 的累進比率徵收。

本集團須于中國繳納土地增值稅，有關稅款已計入本集團的所得稅中。然而，本集團尚未就本集團若干物業發展項目的土地增值稅申報表與稅務當局達成最後協定，因此在厘定土地增值額和其相關稅款時需要作出重大的判斷。最終稅務裁定在日常業務過程中尚未確定。本集團按照管理層的最佳估計確認這些負債。倘若這些事宜的最終稅務結果有別于初始記錄的數額，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。

財務報表附注 (續)

29

應用本集團會計政策時的主要會計判斷 (續)

(b) 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業的準備

如附注 1(h) 所解釋，本集團的發展中物業及持作銷售用途的已落成物業均以成本值與可變現淨值的較低者入賬。根據本集團的最近經驗及上述物業的性質，本集團基于現時的市場狀況，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，于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于或低于結算日的估計數額。準備的任何增加或減少將對未來年度的溢利或虧損構成影響。

(c) 確認及分配發展中物業的建造成本

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

當發展物業時，本集團一般會將發展項目分為多期階段。與發展某一期直接相關的特定成本以該期的成本入賬。各期共享的成本根據各期的估計市值占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于最初估計時，發展成本及其他成本的任何增加或減少將會影響未來年度的損益。

(d) 物業及設備的減值

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

(e) 辦公室物業估值

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

(f) 應收賬款及貸款的減值

本集團會對因客戶無法按要求付款而產生的應收賬款及貸款減值虧損作出估計。本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注銷記錄為基礎。如果客戶的財政狀況變差，實際的注銷數字可能會高于估計數字。

(g) 衍生金融工具

在厘定衍生金融工具的公允價值時，本集團需要就詮釋估值技術所用的市場數據作出很大程度的判斷。使用不同的市場假設及 / 或估計方法均可能對估計公允價值金額產生重大的影響。

30

已頒布但尚未在截至二零零七年十二月三十一日止年度生效的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至本財務報表刊發日，香港會計師公會已頒布多項在截至二零零七年十二月三十一日止年度尚未生效，亦沒有在本財務報表採用的修訂、新準則和詮釋。

本集團正在評估這些修訂、新準則和新詮釋對開始採用期間的預計影響。到目前為止，本集團相信，採納這些修訂、新準則和新詮釋對本集團的經營業績和財政狀況應該不會構成重大影響。

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

31

最終控股公司

于二零零七年十二月三十一日，董事認為，本公司的最終控股公司為于開曼群島註冊成立的 Capevale Limited。這家公司並無編制財務報表以供公眾閱覽。

本文件為中文譯本。如中、英文本有歧義，概以英文本為準。

投資者關係

公司於 2007 年 10 月 8 日在香港成功上市後，我們擴大了投資者關係隊伍來加強與投資者之間的交流和溝通，以及及時獲得市場的訊息。我們的目標是讓來自全球的投資者能及時得到有關 SOHO 中國的準確信息。本公司高級管理層積極參加國際上主要證券機構舉辦的投資者交流大會，來擴大與投資者交流的通道。

2007 年 11 月 12 日至 11 月 13 日，我們參加了高盛舉辦的“中國投資前沿”大會。在這 2 天中，我們會見了 12 位來自亞洲、美國和歐洲的投資者和分析員。上市以來，我們一共接待了 62 位國際投資者和分析員團體。2007 年 12 月 7 日，我們邀請了國際金融機構主要的分析員到來北京參加我們舉辦的公司研討會。

敬請大家光臨我們的公司網站 www.sohochina.com，或者致電 (86) 10-5878-8539。

公司資料

執行董事

潘石屹 (主席)
潘張欣 (行政總裁)
閻岩
蘇鑫

非執行獨立董事

Ramin KHADEM 博士
查懋誠先生
衣錫群先生

公司秘書

魏偉峰

合資格會計師

趙桂林，執業會計師（澳洲），
執業會計師（香港）

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

公司總部

中國北京市
朝陽區朝外大街乙 6 號
朝外 SOHO A 區 11 層
100020

香港營業地點

香港
皇后大道中 15 號
置地廣場
告羅士打大廈
8 樓

審核委員會成員

Ramin KHADEM (主席)
查懋誠
衣錫群

薪酬委員會成員

Ramin KHADEM (主席)
查懋誠
衣錫群

合規委員會成員

Ramin KHADEM (主席)
潘石屹
潘張欣
閻岩
蘇鑫
查懋誠
衣錫群
趙桂林
魏偉峰

開曼群島主要股份過戶登記處

Bank of Butterfield
International (Cayman) Ltd.
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. Box 705
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東 183 號
合和中心 17 樓
1712-1716 室

合規顧問

百德能證券有限公司
香港
德輔道中 4 號
渣打銀行大廈 22 樓

風險管理委員會成員

唐正茂 (主席)
李虹
許洋
夏國榮

授權代表

潘張欣
魏偉峰

香港法律顧問

萬盛國際律師事務所
香港中環金融街 8 號
國際金融中心二期 37 樓

核數師

畢馬威會計師事務所
香港中環
遮打道 10 號
太子大廈 8 樓

主要往來銀行

中國中信銀行股份有限公司
中國
北京市
東城區
朝陽門北大街 8 號
富華大廈
C 座

網址

www.sohochina.com

股份代號

410

由 imagination 創意公司設計和製作