

SOHO China Limited SOHO中國有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：410)

2008年度中期業績公佈

SOHO中國有限公司(「公司」或「本公司」)的董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「集團」或「本集團」)截至二零零八年六月三十日止六個月期間(「本期間」或「回顧期間」)按《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「上市規則」)中相關的規定而編製的未經審核綜合業績。

本集團二零零八年中期業績未經審核，但已經審核委員會審閱並由董事會在二零零八年九月十八日批准。本中期財務報告雖未經審核，但已由本公司核數師，畢馬威會計師事務所審閱。

截至二零零八年六月三十日止六個月期間，本集團實現營業額人民幣104,555,000元，毛利為人民幣63,904,000元，毛利潤率為61%。期間公司沒有新的物業完工並結算，本公司權益股東應佔期間淨虧損為人民幣145,783,000元。

董事會建議不派發截至二零零八年六月三十日止六個月期間的中期股息。

綜合損益表

截至二零零八年六月三十日止六個月—未經審計

	附註	截至6月30日止6個月	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
營業額	2	104,555	423,413
已出售物業的成本		(40,651)	(191,138)
毛利		63,904	232,275
其他經營收入		32,869	43,187
銷售費用		(75,177)	(42,528)
行政費用		(123,864)	(63,049)
其他經營費用		(63,806)	(34,605)
經營(虧損)/溢利		(166,074)	135,280
融資收入		120,624	18,013
融資費用	3	(100,104)	(1,104)
政府補助		26,337	—
除稅前(虧損)/溢利	3	(119,217)	152,189
所得稅	4	(31,695)	(91,377)
期間(虧損)/溢利		(150,912)	60,812
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		(145,783)	63,030
少數股東權益		(5,129)	(2,218)
期間(虧損)/溢利		(150,912)	60,812
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(人民幣)	6	(0.028)	0.017

綜合資產負債表
二零零八年六月三十日—未經審計

		2008年 6月30日	2007年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		690,125	819,782
有限制銀行存款		378,205	1,247,246
遞延稅項資產		37,745	4,718
		<u>1,106,075</u>	<u>2,071,746</u>
流動資產			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業		13,521,308	7,286,183
應收賬款及貸款	7	76,407	99,857
應收關聯人士款項及貸款		29,156	77,127
預付費用及其他應收款		369,998	174,470
銀行定期存款		802,000	—
現金及現金等價物		9,483,197	13,748,792
		<u>24,282,066</u>	<u>21,386,429</u>
流動負債			
銀行貸款		3,555,486	1,000,000
應計建造開支及其他應付款	8	3,889,040	2,342,021
銷售按金		2,332,547	1,610,957
應付所得稅		1,634,373	2,732,407
		<u>11,411,446</u>	<u>7,685,385</u>
流動資產淨值		<u>12,870,620</u>	<u>13,701,044</u>
資產總值減流動負債		<u>13,976,695</u>	<u>15,772,790</u>

綜合資產負債表
二零零八年六月三十日—未經審計(續)

		2008年 6月30日	2007年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款		215,688	1,000,000
應付合約保留金		63,642	103,398
遞延稅項負債		68,154	51,031
		<u>347,484</u>	<u>1,154,429</u>
非流動負債總額		<u>347,484</u>	<u>1,154,429</u>
資產淨值		<u>13,629,211</u>	<u>14,618,361</u>
資本和儲備			
股本	9	108,205	108,352
儲備		<u>13,413,157</u>	<u>14,347,480</u>
本公司權益股東應佔權益總額		13,521,362	14,455,832
少數股東權益		<u>107,849</u>	<u>162,529</u>
權益總額		<u>13,629,211</u>	<u>14,618,361</u>

1 編制基準

SOHO中國有限公司(「本公司」)和各附屬公司(統稱「本集團」)的中期財務報告是按照上市規則的適用披露條文編制，並符合香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定。

本中期財務報告是按照與二零零七年年度財務報表所採用的相同會計政策編制。

管理層需在編制符合《香港會計準則》第34號的中期財務報告時作出會對會計政策的應用，以及對資產、負債、收入和支出由年初至今的列報金額造成影響的判斷、估計和假設。實際結果可能有別於估計金額。

本中期財務報告雖未經審核，但已由本公司審核委員會審閱以及由本公司核數師，畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號—「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行了審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的無重大修訂獨立審閱報告載於將寄送各股東的中期報告中。

2 營業額及分部報告

營業額是指出售物業單位所得，並已扣除營業稅的收入。

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。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。

	<u>SOHO 物業</u>	<u>尚都第一期</u>	<u>總計</u>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2008年6月30日止6個月			
營業額	101,503	3,052	104,555
已出售物業的成本	<u>(38,048)</u>	<u>(2,603)</u>	<u>(40,651)</u>
毛利	63,455	449	63,904
其他經營收入	32,869	—	32,869
銷售費用	(74,777)	(400)	(75,177)
行政費用	(122,915)	(949)	(123,864)
其他經營費用	<u>(63,806)</u>	<u>—</u>	<u>(63,806)</u>
經營虧損	(165,174)	(900)	(166,074)
融資收入	120,408	216	120,624
融資費用	(100,100)	(4)	(100,104)
政府補助	<u>26,337</u>	<u>—</u>	<u>26,337</u>
除稅前虧損	(118,529)	(688)	(119,217)
所得稅	<u>(31,608)</u>	<u>(87)</u>	<u>(31,695)</u>
期間虧損	<u><u>(150,137)</u></u>	<u><u>(775)</u></u>	<u><u>(150,912)</u></u>
截至2007年6月30日止6個月			
營業額	423,413	—	423,413
已出售物業的成本	<u>(191,138)</u>	<u>—</u>	<u>(191,138)</u>
毛利	232,275	—	232,275
其他經營收入	43,100	87	43,187
銷售費用	(42,494)	(34)	(42,528)
行政費用	(56,311)	(6,738)	(63,049)
其他經營費用	<u>(34,600)</u>	<u>(5)</u>	<u>(34,605)</u>
經營溢利／(虧損)	141,970	(6,690)	135,280
融資收入	17,796	217	18,013
融資費用	<u>(1,091)</u>	<u>(13)</u>	<u>(1,104)</u>
除稅前溢利／(虧損)	158,675	(6,486)	152,189
所得稅	<u>(91,377)</u>	<u>—</u>	<u>(91,377)</u>
期間溢利／(虧損)	<u><u>67,298</u></u>	<u><u>(6,486)</u></u>	<u><u>60,812</u></u>

3 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除：

	截至6月30日止6個月	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
融資費用		
借款利息	76,539	57,235
減：資本化為發展中物業的利息支出	(76,539)	(57,235)
	—	—
衍生金融工具虧損淨額	2,629	—
外匯虧損淨額	94,995	—
銀行手續費及其他	2,480	1,104
	<u>100,104</u>	<u>1,104</u>
折舊	14,988	14,203

4 所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
期間準備		
—中國企業所得稅	18,330	47,149
—土地增值稅	29,269	44,228
遞延稅項	(15,904)	—
	<u>31,695</u>	<u>91,377</u>

所得稅準備包括中國企業所得稅及土地增值稅。

根據開曼群島的法規，本公司毋須在開曼群島繳納任何所得稅。

本集團於中華人民共和國(「中國」)的附屬公司的中國企業所得稅準備是根據本期間按相關中國所得稅法規厘定的應評稅收入，以18%至25%(二零零七年：15%至33%)的法定稅率計算。

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

5 股息

(a) 中期股息

本集團並無宣派任何屬於截至二零零八年及二零零七年六月三十日止六個月的中期股息。

(b) 屬於上一財政年度，並於本中期內核准及支付的應付本公司權益股東的股息

	截至6月30日止6個月	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
屬於截至2007年12月31日止財政年度， 並於隨後的中期內核准及支付的末期 股息每股人民幣0.10元(截至2006年 12月31日止年度：每股人民幣零元)	523,241	—

6 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利是按照截至二零零八年六月三十日止六個月本公司權益股東應佔虧損人民幣145,783,000元(二零零七年：溢利人民幣63,030,000元)，以及就本中期內回購本身股份作出調整後的加權平均數5,231,875,000股普通股(二零零七年：就於二零零七年分拆股份作出調整後的加權平均數3,750,000,000股普通股)計算。

截至二零零八年六月三十日止六個月，由於授予僱員的股份期權在二零零八年六月三十日並無攤薄影響，因此每股攤薄盈利是按照與每股基本盈利相同的基準計算。

截至二零零七年六月三十日止六個月，由於期內並無任何須予發行的潛在攤薄股份，因此每股攤薄盈利是按照與每股基本盈利相同的基準計算。

7 應收賬款及貸款

應收賬款及貸款(扣除減值虧損)的賬齡分析如下：

	2008年	2007年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
即時或於1個月內到期	6,572	34,934
1至6個月內到期	3,395	32,883
6個月至1年內到期	34,935	2,515
1年以上到期	31,505	29,525
	<u>76,407</u>	<u>99,857</u>

8 應計建造開支及其他應付款

		2008年	2007年
		6月30日	12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
應計土地及建造開支	(i)	1,549,525	1,604,970
來自第三方的貸款		165,686	54,784
應付員工薪金和福利		32,753	32,911
其他應付稅項		83,453	14,570
收購附屬公司的應付價款	(ii)	1,636,649	533,390
衍生金融工具		40,335	—
其他		380,639	101,396
		3,889,040	2,342,021

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：

	2008年	2007年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	1,306,294	1,214,552
1個月至3個月內到期	243,231	390,418
	1,549,525	1,604,970

- (ii) 於二零零八年六月三十日，這項結餘是指分別購入北京凱恒房地產有限公司、北京千禧房地產開發有限公司和北京野力房地產開發有限公司的應付價款人民幣1,203,521,000元(二零零七年：人民幣零元)、人民幣101,500,000元(二零零七年：人民幣198,940,000元)及人民幣331,628,000元(二零零七年：人民幣334,450,000元)。

9 股本

	附註	截至2008年 6月30日止6個月		截至2007年 6月30日止6個月	
		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)	<u>7,500,000</u>		<u>7,500,000</u>	
已發行及繳足普通股：					
於1月1日		5,232,413	108,352	750,000	79,642
股份分拆	(i)	—	—	3,000,000	—
回購本身股份	(ii)	<u>(8,345)</u>	<u>(147)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於6月30日		<u>5,224,068</u>	<u>108,205</u>	<u>3,750,000</u>	<u>79,642</u>

(i) 股份分拆

根據本公司全體股東於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) 回購本身股份

截至二零零八年六月三十日止六個月，本公司回購了其本身在聯交所主板上市的股份，詳情如下：

日/月/年	回購股份數目	支付每股 最高價格 港幣	支付每股 最低價格 港幣	支付 價格總額 港幣千元
16/06/2008	3,719,000	4.40	4.10	15,956
17/06/2008	1,224,500	4.44	4.38	5,396
18/06/2008	1,044,000	4.49	4.34	4,598
20/06/2008	1,453,000	4.35	4.10	6,073
24/06/2008	489,000	4.10	4.07	2,002
30/06/2008	415,000	4.34	4.21	1,770
				<u>35,795</u>

本公司把所購回的股份予以註銷，因此本公司的已發行股本已相應減去這些股份的面值。根據開曼群島《公司法》第37條，相等於已註銷股份面值港幣167,000元的金額已由保留盈利轉入資本贖回儲備。就回購股份已付的溢價港幣35,628,000已從保留盈利中扣除。

管理層討論及分析

業務回顧

本期間公司的預售額主要來自於兩個項目，光華路SOHO與SOHO北京公館。

項目名稱	可售面積 (平方米)	截至	截至	本期間 預售金額 (人民幣千元)	本期間 預售面積 (平方米)	本期間 預售均價 (人民幣元/平方米)
		二零零八年 六月三十日止 已售面積 佔可售 面積比率	二零零八年 六月三十日止 預售金額 (人民幣千元)			
光華路SOHO	58,860	100.0%	2,242,132	90,609	2,277	39,792
SOHO北京公館	54,325	41.2%	1,066,204	612,864	12,707	48,230

* 各項目可售面積和預售面積及金額不含車庫部分

三里屯SOHO項目於二零零八年七月十二日開始預售，取得了非常成功的預售成績。截至二零零八年九月十二日，已預售面積121,595平方米，金額達人民幣5,939百萬元，均價為人民幣48,840元/平方米。

截至二零零八年九月十二日三里屯SOHO預售統計

類型	預售金額 (人民幣千元)	預售面積 (平方米)	預售均價 (人民幣元/平方米)
商業	3,814,278	65,226	58,478
寫字樓	1,655,166	45,019	36,766
公寓	469,253	11,351	41,342
合計	5,938,697	121,595	48,840

本期間，集團主要進行4個項目的開發，包括光華路SOHO、三里屯SOHO、SOHO北京公館以及光華路SOHO II，另收購了朝陽門SOHO。

本期間本集團無竣工面積。截止二零零八年六月三十日，本集團在建項目面積約為1,283,349平方米。

項目名稱	類型	總建築面積** (平方米)	集團所佔比例
光華路SOHO	商鋪、寫字樓	75,887	95%
SOHO北京公館	住宅、商鋪	66,616	100%
三里屯SOHO	商鋪、寫字樓、住宅	465,680	95%
光華路SOHO II	商鋪、寫字樓	190,000	100%
朝陽門SOHO	商鋪、寫字樓、住宅	485,166	100%
合計		<u>1,283,349</u>	

** 項目預測面積

於二零零八年八月三十一日，本集團收購了中關村SOHO，收購總價為人民幣890百萬元。中關村SOHO項目為一個辦公與商業綜合項目，總建築面積為58,850.44平方米，總可銷售面積為54,260.88平方米(其中可銷售商業及辦公面積為44,208.66平方米)。

在建項目

光華路SOHO

光華路SOHO位於北京中央商務區，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，總規劃建築面積約為75,887平方米。截止二零零八年六月三十日，光華路SOHO商鋪和辦公面積已完成100%的預售，項目預售總金額達人民幣2,269百萬元(含車庫)。預計二零零八年底竣工。

SOHO北京公館

SOHO北京公館位於北京市中心燕莎商圈，屬於高檔公寓項目，總規劃建築面積約為66,616平方米。本公司於二零零七年十一月二日收購該項目，離公司股份於聯交所主板上市(「上市」)不到一個月的時間。收購總價為人民幣1,412百萬元。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。截止二零零八年六月三十日，預售金額已達到人民幣1,066百萬元。本期間預售均價達到人民幣48,230元/平方米。該項目預計二零零八年底竣工。

三里屯SOHO

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。總規劃建築面積約為465,680平方米，是北京市中心可供出售的最大型的商業與住宅的綜合項目之一。該項目將包含五幢寫字樓和四幢公寓以及商業裙樓，由露天廣場相互連接。三里屯SOHO於二零零八年七月十二日開始預售，預售一周內已創下了人民幣4,650百萬元的預售記錄。截至二零零八年九月十二日，已預售面積121,595平方米，金額達人民幣5,939百萬元，均價達人民幣48,840元／平方米。

三里屯SOHO的投資者幾乎全部為中國國內客戶，其中一半左右是老客戶及轉介客戶。三里屯SOHO的逆市銷售是項目地理位置、產品設計定位、公司銷售能力的共同結果，再次證明了「開發－出售」城市中心商用物業的經營模式的成功和穩健。

光華路SOHO II

光華路SOHO II位於北京中央商務區中心，總規劃建築面積約為190,000平方米。本公司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。公司正在積極完成開工前的各項準備工作。

新收購項目

朝陽門SOHO

公司於二零零八年五月二十六日收購了朝陽門SOHO項目(原名凱恒中心)，收購總價約為人民幣5,544百萬元，其中約人民幣2,200百萬元為股權收購款項，另外承接了項目公司約人民幣3,344百萬元的債務。

交易前項目公司已與民生銀行訂立一系列貸款安排協議，在收購協議書簽署之後，民生銀行將有條件地向項目公司提供最高不超過人民幣3,000百萬元的貸款(包含民生銀行已提供給項目公司的現有貸款及利息約人民幣1,600百萬元)，貸款期為三年。民生銀行將對項目南區的建設繼續給予最高不超過人民幣2,600百萬元的貸款。

朝陽門SOHO位踞北京東城區朝陽門內大街，總建設用地面積約為68,642平方米。朝陽門SOHO沿東二環路伸延五百米，位處兩條地鐵線的交匯點，是交通便捷、人流暢旺的黃金地段。

項目的總規劃建築面積達485,166平方米，將是本集團繼建外SOHO之後，開發的第二大項目。朝陽門SOHO地理位置優越，之前獲中國銀行購入項目一期53,075平方米的樓面面積(佔總規劃建築面積的11%)，成為該行北京分行總部的辦公地點。集團將會把其餘的432,091平方米，發展成為優質零售、辦公和高端住宅物業。

中關村SOHO

於二零零八年八月三十一日，公司收購了新項目中關村SOHO項目，收購總價為人民幣890百萬元。

中關村SOHO位於中關村中心。中關村被稱為「中國硅谷」，為中國著名的新技術中心。憑藉其成熟及活躍的商業氣氛、具高租金回報和巨大升值潛力的獨特及現代的辦公及商業樓宇，中關村成為北京另一個充滿商機及發展迅猛的商業中心，與中央商務區及金融街相媲美。

中關村SOHO為一個辦公與商業綜合項目，其建築用地面積為5,654.39平方米，總建築面積為58,850.44平方米，而總可銷售面積為54,260.88平方米(其中可銷售商業及辦公面積為44,208.66平方米)。由中關村SOHO項目可步行前往兩條地鐵路線(地鐵十號線及地鐵四號線)的車站。收購該項目標誌著公司邁進北京西部中心。

中關村SOHO項目的建設工程將於二零零八年底竣工。於收購完成後，本公司會將中關村SOHO項目的室內設計與裝潢升級，將其打造成為中關村內的地標樓宇之一。

財務回顧

營業額

二零零八年上半年營業額(扣除營業稅後)為人民幣104.6百萬元，較二零零七年同期的人民幣423.4百萬元減少人民幣318.8百萬元，減少幅度為75%。主要原因是由於二零零八年上半年結算的建築面積的減少，本期間結算的建築面積為3,173平方米(不含車位面積)，二零零七年同期結算的建築面積為14,591平方米。二零零八年上半年結算的建築面積平均售價(不含車位面積)為每平米人民幣35,437元，二零零七年同期為每平米人民幣28,874元。二零零八年上半年，本集團沒有新的物業項目完工並達到結算條件。本期間確認的營業額的來源是二零零七年已完工並在本期間達到結算條件的部分物業。

已出售物業的成本

二零零八年上半年已出售物業的成本為人民幣40.7百萬元，較二零零七年同期的人民幣191.1百萬元減少人民幣150.4百萬元。成本比同期減少，主要是由於結算的物業建築面積減少所致。

毛利

二零零八年上半年的毛利為人民幣63.9百萬元，較二零零七年同期的毛利人民幣232.3百萬元，減少人民幣168.4百萬元，減少幅度為72%。二零零八年上半年毛利率為61%，二零零七年同期毛利率為55%。

銷售費用

二零零八年上半年的銷售費用為人民幣75.2百萬元，較二零零七年同期的銷售費用人民幣42.5百萬元，增加人民幣32.7百萬元。銷售費用與去年同期相比增長顯著，主要是由於為三里屯SOHO以及SOHO北京公館進行了大規模的銷售推廣。

行政費用

二零零八年上半年的行政費用為人民幣123.9百萬元，較二零零七年同期的行政費用人民幣63.0百萬元，增加人民幣60.9百萬元。行政費用與去年同期相比增長顯著，主要是由於公司上市後業務量擴大，及員工隊伍與專業管理層的擴大。

融資收入

二零零八年上半年的融資收入為人民幣120.6百萬元，二零零七年同期的融資收入為人民幣18.0百萬元。融資收入的增加，主要來自上市募集資金產生的利息。

融資費用

二零零八年上半年的融資費用為人民幣100.1百萬元，二零零七年同期的融資費用為人民幣1.1百萬元。融資費用的增加，主要由於匯率變動導致上市募集資金的匯兌損失增加。

所得稅

本集團所得稅包括中國企業所得稅以及土地增值稅。二零零八年上半年的企業所得稅為人民幣2.4百萬元，較二零零七年同期的人民幣47.2百萬元減少人民幣44.8百萬元。二零零八年上半年的土地增值稅為人民幣29.3百萬元，較二零零七年同期的人民幣44.2百萬元減少人民幣14.9百萬元。

由於《中華人民共和國企業所得稅法》的實施，本集團於中國的附屬公司(不包括海南紅石實業有限公司)適用的所得稅稅率從二零零八年一月一日起由33%下調為25%。

純利／虧損

二零零八年上半年本公司權益股東應佔期間淨虧損為人民幣145.8百萬元，較二零零七年同期的本公司權益股東應佔期間純利人民幣63.0百萬元減少人民幣208.8百萬元。主要原因是本公司在本期間，沒有新的物業完工且達到結算條件。

現金及現金等價物

於二零零八年六月三十日，現金及現金等價物為人民幣9,483百萬元，較二零零七年十二月三十一日的人民幣13,749百萬元減少人民幣4,266百萬元，減少幅度為31%。現金主要用作支付本集團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

於二零零八年六月三十日，流動資產總額為人民幣24,282百萬元，較二零零七年十二月三十一日的人民幣21,386百萬元增加人民幣2,896百萬元，增加幅度為14%。流動比率(流動資產總額/流動負債總額)在二零零八年六月三十日為2.13，二零零七年十二月三十一日為2.78。

銀行貸款及資產抵押

於二零零八年六月三十日，本集團的銀行貸款共計人民幣3,771百萬元，佔本集團總資產比率為14.9%，相比於二零零七年十二月三十一日的銀行貸款佔總資產比率8.5%上升6.4%。銀行貸款中的人民幣1,000百萬元將於二零零八年十二月到期，另一筆人民幣1,000百萬元貸款將於二零零九年二月到期。其餘人民幣1,771百萬元貸款為收購的朝陽門SOHO項目的原有貸款，其中人民幣663百萬元已逾期，公司正在積極處理；人民幣303百萬元於二零零八年六月三十日到期；人民幣400百萬元將於二零零八年九月到期；人民幣190百萬元將於二零零九年三月到期；人民幣215百萬元將於二零零九年十二月到期。

於二零零八年六月三十日，人民幣2,965百萬元的銀行貸款以本集團的土地使用權及物業作抵押，人民幣789百萬元的銀行貸款以第三方公司提供擔保。

利率

本集團的利率主要為中國人民銀行的浮動利率。二零零八年一月一日至二零零八年六月三十日期間，一年期人民幣貸款的借貸利率維持在每年7.47%。本集團承受的利率風險主要來自本集團的債務貸款利率的波動。利率上調可導致本集團的借貸成本增加。

匯率波動風險

本集團主要以人民幣經營業務。二零零八年上半年，人民幣兌換美元的匯率持續上升。由於中國的外匯政策，本集團將來源於上市的美元及港幣所得款項匯入中國並兌換成人民幣的過程受到一定限制。導致出現人民幣95.0百萬元的匯兌損失。

或有負債

於二零零八年六月三十日，本集團對其物業買家的按揭貸款向銀行提供人民幣2,723百萬元的擔保(二零零七年十二月三十一日為人民幣3,168百萬元)。

資本承擔

於二零零八年六月三十日，本集團已簽訂合約的有關物業開發活動的資本承擔為人民幣1,776百萬元(二零零七年十二月三十一日為人民幣1,642百萬元)。該金額主要由物業開發項目的建築合約成本及土地使用權收購成本構成。於二零零八年六月三十日，本集團已簽訂合約的權益投資的資本承擔為人民幣5,394百萬元。該金額是與購入北京天街置業發展有限公司的權益有關。

上市所得款項用途

上市所得款項部分已用於本公司或附屬公司的地產發展項目。

僱員

二零零八年上半年，本公司在人力資源發展上取得很大成就。截至二零零八年六月三十日，僱員人數(不含酒店)增加至三百三十三人。

高級管理層由六人增至八人。王少劍先生於二零零八年六月二日起出任財務總裁職務，賴楚珊女士於二零零八年五月二十六日起出任公司首席法律顧問。原財務總裁閻岩女士擢升為本公司總裁。

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、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度定。銷售員工的薪酬主要由與銷售表現掛鉤的佣金組成。於上市後，本公司亦根據公司於二零零七年九月十四日啟用的購股權計劃，授予本公司高級僱員購股權，作為彼等薪酬安排的一部分。

市場回顧

二零零八年上半年中國房地產行業步入一個調整期。二零零八年上半年，全國房屋銷售價格比去年年底上漲了1.10%，個別一線城市的房屋價格相比去年底甚至出現了下跌，例如廣州下跌了0.7%，深圳下跌8.49%，而二零零七年下半年期間全國房屋銷售價格的漲幅達到7.09%。全國房屋價格呈現環比漲幅逐漸減小的態勢，六月份全國房屋價格相對五月份的漲幅降低為零。在全國房屋成交量方面，從二零零八年一月至六月，月房屋成交量維持低位水準，市場的觀望氣氛濃厚，二零零八年六月份全國房屋的總成交額及成交面積分別較去年同期下降3%和8%。

促使回顧期間中國房地產市場步入調整期的原因有很多，其中包括中國實行從緊的貨幣政策、全球經濟形勢影響以及行業週期發展變化等。為應對高通脹，中國實行從緊貨幣政策，多次提高市場利率以及銀行存款準備金率，嚴格控制對房地產開發商的貸款和對購房者的按揭貸款，同時國際國內資本市場向房地產行業投放的資金量也明顯下降，抑制了房地產市場的需求和供給。美國次貸危機放緩了全球經濟的增長，對中國房地產市場也有一定的影響。

雖然中國的房地產行業在二零零八年上半年出現了調整，但房地產市場的根本內在需求並未改變。中國城市化發展仍在繼續，社會和個人財富增長的趨勢不變，因而追求更多更好居住和商業環境的巨大需求沒有改變，中國房地產行業長期保持增長的市場共識始終沒有改變。

北京房地產市場在調整期內相對穩定，雖然在二零零八年上半年房地產市場的成交量出現明顯萎縮，但物業銷售價格尤其是中心區域的商業及寫字樓的價格卻未受顯著影響。北京住宅開發相較商業地產開發更顯波動。二零零八奧運會推動並完善了北京市大量的基礎設施建設，提高了城市及其地產的價值，活躍的政治與經濟環境給房地產業尤其是城市中心的商業地產注入生機。

獨特而成功的商業模式

SOHO中國為中國首屈一指的商業地產開發商，本集團目前開發的項目集中在北京城市中心，在北京中央商務區內即開發了6個SOHO項目。本集團堅持開發北京城市中心的商業地產，出售給地產投資者，並提供全方位的售後服務，即使面對波動的房地產市場，依然取得了驕人的預售業績。二零零八年七月十二日，深受期待的三里屯項目在開盤後一周內即銷售約人民幣4,650百萬元，其銷售速度繼續超過公司以往項目，達到新的記錄。截止二零零八年九月十二日，該項目銷售價格高達人民幣48,840元/平方米，不僅超過以往項目，而且也高出公司的內部預期。該項目出眾的銷售業績再次驗證了公司獨特商業模式的成功。

在整個房地產市場波動之時，公司能夠不同於多數地產開發商，依然保持競爭優勢，主要在於公司獨特的商業模式，即堅持「開發—出售」北京城市中心的商業地產項目予全國各地的地產投資者，這些項目的供應量非常有限，而且其客戶對按揭的依賴較低，因而我們相比較於住宅開發商受到整個房地產市場調整的影響較小，項目銷售價格繼續走高而且銷售速度加快。同時，公司一直堅持保守穩健的財務策略，負債率低，現金充裕，這使得公司在市場波動時，更顯競爭優勢，可以抓住行業調整的機會，以更低成本獲得更多高價值的項目。

業務展望

當前的市場環境將對公司的銷售不會有很大的影響。隨著北京市政基礎建設的增強，北京市中心優質商用物業將繼續成為受青睞的抵抗通脹的投資工具。

去年公司成功上市募集的資金使公司的土地儲備得以擴充，工程在建項目得以增多，公司規模擴大。上市募集的資金也讓公司可以有機會開始持有部分地標性物業以作為投資物業。

本期間，公司收購了朝陽門SOHO。該出眾的綜合性商業地產項目位於二環路內，總建面積達485,166平米。另外公司還收購了中關村SOHO，進入了北京西部中心。公司認為當前市場的短暫低迷為公司獲取核心城市(如北京和上海)的城市中心項目提供了絕佳機會。目前公司持有現金約人民幣9,500百萬元，借貸率低，公司正積極尋求合適機會，準備適時買入優質項目。潛在的收購目標將秉承公司項目的一貫特色：大城市中心的商業地產，價格合理，由於地理位置優越，升值空間巨大。

公司計劃繼續專注於「開發-出售」城市中心大型商用物業的模式，為地產投資者創造投資機會。同時，公司也會開始考慮持有部分優質的商業項目，用以作為投資物業，這將給公司帶來穩定的租金收入以及可觀的物業增值，保持公司利潤的穩定，提高公司的內在淨資產價值。

其他資料

股息

董事會建議不派發截至二零零八年六月三十日止六個月的中期股息。

於二零零八年五月，本公司已向權益股東派發截至二零零七年十二月三十一日止的年度末期股息，總計人民幣523百萬元。

購買、出售及贖回本公司上市證券

本公司在截至二零零八年六月三十日止六個月期間，對本公司普通股分別進行了六次購回。本期間證券購回行為的詳細內容載於綜合財務報表附註9(ii)內。

截至二零零八年六月三十日，本公司購回本公司普通股合計8,344,500股，佔本公司發行總股本0.159%。本期間所有購回的股份已於二零零八年七月正式註銷。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於本期間內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)

本公司已採用上市規則附錄十所載之標準守則作為董事們進行證券交易行為的標準。本公司已向各董事作出特定查詢，而各董事均確認於本期間皆有遵守該標準。

遵守《企業管治常規守則》

本公司致力於維繫及建立高水準的企業管治，本公司在本期間已完全遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治常規守則》的守則條文。

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。審核委員會已審閱本公司截至二零零八年六月三十日止之中期業績，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。

公佈財務資料

本公司之二零零八年中期報告將在適當時候於聯交所之指定網頁<http://www.hkexnews.hk>上及本公司網頁<http://www.sohochina.com>上刊登，此中期報告包括上市規則所需的所有資料。

承董事會命
SOHO中國有限公司
主席
潘石屹

中國•香港
二零零八年九月十八日

於本公佈刊發日期，董事會包括執行董事潘石屹先生、潘張欣女士、閻岩女士、蘇鑫先生及王少劍先生；而獨立非執行董事為Ramin KHADEM博士、查懋誠先生及衣錫群先生。