



中期報告 2008



创造CBD繁华 Building Downtown Prosperity

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計綜合業績。

本集團二零零八年中中期業績未經審計，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計，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。

目錄

02	管理層討論及分析
	業務回顧
	財務回顧
	市場回顧
	業務展望
17	其他資料
26	企業社會責任
27	公司資料
31	未經審計中期財務報告

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	截至二零零八年 六月三十日止		截至二零零八年 六月三十日止 預售金額 (人民幣千元)	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)
	可售面積 (平方米)	已售面積佔可售 面積比率				
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		1,283,349	

**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)。

管理層討論及分析(續)



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，預售金額達人民幣2,269百萬元(含車庫)。該項目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，均價為人民幣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。

管理層討論及分析(續)

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平米，總建築面積為58,850.44平米，而總可銷售面積為54,260.88平米(其中可銷售商業及辦公面積為44,208.66平米)。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區內的地標樓宇之一。



管理層討論及分析(續)

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。

管理層討論及分析(續)

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。



管理層討論及分析(續)

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(「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。



管理層討論及分析(續)

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，同時國際及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。

二零零八上半年，北京房地產市場相對穩定，雖然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。截至二零零八年九月十二日，該項目銷售均價高達人民幣48,840元／平米，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，以更低成本獲得更高價值的項目。

管理層討論及分析(續)

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，負債率低(二零零八年六月三十日，銀行貸款對權益總額的比率為27.7%)，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。

股本

本公司在截至二零零八年六月三十日止六個月的股本變動詳情載於未經審計中期財務報告附註17內。

董事及最高行政人員在本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零八年六月三十日，本公司董事（「董事」）及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，或須根據上市規則內的《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及淡倉如下：

(i) 於本公司股份之權益

姓名	個人權益	家族權益	公司權益	股份數目	股份概約百分比
潘石屹	—	3,324,100,000 ^(L)	—	3,324,100,000 ^(L)	63.630%
潘張欣	—	—	3,324,100,000 ^(L)	3,324,100,000 ^(L)	63.630%
閻岩	2,143,500 ^{(L)(附註2)}	—	—	2,143,500 ^(L)	0.041%
蘇鑫	1,443,000 ^{(L)(附註3)}	—	—	1,443,000 ^(L)	0.028%
Ramin Khadem	300,000 ^(L)	—	—	300,000 ^(L)	0.006%
王少劍	500,000 ^{(L)(附註4)}	—	—	500,000 ^(L)	0.010%

附註：

(1) 字母「L」表示董事於該等證券之好倉。

(2) 該等相關股份的權益指(1)根據股東於二零零七年九月十四日通過決議採納的首次公開招股前購股權計劃（「首次公開招股前購股權計劃」）授出的1,242,500股購股權；及(2)根據購股權計劃而於二零零八年一月三十日授出的901,000股購股權。

(3) 該等相關股份的權益指(1)根據首次公開招股前購股權計劃授出的750,000股購股權；及(2)根據購股權計劃而於二零零八年一月三十日授出的693,000股購股權。

(4) 該等相關股份的權益指根據購股權計劃而於二零零八年六月三十日授出的購股權。

其他資料(續)

(ii) 於本公司相聯法團股份之權益

姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目	佔附屬公司 權益概約	
				百分比	
潘石屹	北京紅石建外房地產開發有限公司	受控制法團權益	1,275,000 ^(L)	4.25%	
	北京搜候房地產有限責任公司	實益擁有人	2,475,000 ^(L)	5.00%	
	北京紅石新城房地產有限公司	實益擁有人	500,000 ^(L)	5.00%	
	北京山石房地產有限責任公司	實益擁有人	1,935,000 ^(L)	5.00%	
閻岩	北京紅石建外房地產開發有限公司	受控制法團權益	225,000 ^(L)	0.75%	

附註：字母「L」表示董事於該等證券之好倉。

除上文所披露外，據本公司董事所知，於二零零八年六月三十日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述之登記冊，或根據標準守則規定須知會本公司及聯交所之股份權益及淡倉。

主要股東及其他個人於本公司股份、相關股份的權益

於二零零八年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條存放於公司的主要股東登記冊顯示，除了以上就某些董事披露的權益外，以下股東知會本公司其於本公司已發行股本的相關權益如下：

姓名	權益性質	股份數目	股份概約百分比
潘張欣	信託受益人	3,324,100,000 ^(L)	63.630%
HSBC International Trustee Limited ^(附註2)	受託人	3,348,001,500 ^(L)	64.088%
Capevale Limited	所控制的法團的權益	3,324,100,000 ^(L)	63.630%
Boyce Limited ^(附註3)	實益擁有人	1,662,050,000 ^(L)	31.815%
Capevale Limited ^(附註4)	實益擁有人	1,662,050,000 ^(L)	31.815%
JP Morgan Chase & Co. ^(附註5)	實益擁有人	192,000 ^(L)	0.004%
	投資經理	308,558,000 ^(L)	5.906%
	保管人—法團／		
	核准借出代理人	4,764,000 ^{(L)及(P)}	0.091%

附註：

- (1) 字母「L」表示股東於該等證券之好倉，而字母「P」表示股東於該等證券之可供借出的股份。
- (2) HSBC International Trustee Limited(以其作為信託受託人的身份)乃Capevale Limited(於開曼群島註冊成立的公司)已發行股本中全部股份的法定擁有人。其中HSBC International Trustee Limited根據信託為信託的受益人(包括潘張欣女士)持有3,324,100,000股份。Boyce Limited及Capevale Limited(均於英屬處女群島註冊成立的公司)為1,662,050,000股股份(概約佔本公司股份31.815%)的登記擁有人。
- (3) Boyce Limited(於英屬處女群島註冊成立)為Capevale Limited(於開曼群島註冊成立的公司)的全資附屬公司。
- (4) Capevale Limited(於英屬處女群島註冊成立)為Capevale Limited(於開曼群島註冊成立的公司)的全資附屬公司。
- (5) JP Morgan Chase & Co透過其於控制或間接控制公司之權益持有本公司股份。

除上文所披露外，據本公司董事所知，於二零零八年六月三十日，概無任何人士於本公司股份或相關股份中持有須根據證券及期貨條例第336條存放於當中所述登記冊的權益及淡倉，或彼等持有本公司股份或相關股份5%或以上權益而須知會本公司的權益及淡倉。

其他資料(續)

購股權計劃

本公司已於二零零七年九月十四日採納購股權計劃。購股權計劃旨在令本公司向參與者授出購股權，並鼓勵參與者努力提升本公司的價值，為本公司及其股東整體爭取利益。購股權計劃亦使本公司能靈活地挽留、激勵、回饋、酬報、補償參與者及／或為參與者提供利益。根據購股權計劃，董事會可能全權酌情甄選下向(i)本集團任何成員公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)、僱員及高級職員及(ii)本集團任何成員公司的任何顧問、專業顧問、代理人、業務夥伴、合營企業業務夥伴及服務供應商(該等第(ii)項所列的人士統稱為「業務聯繫人」)作出要約接納購股權(統稱「參與者」)。

除非獲股東批准，在任何十二個月期間根據購股權計劃或本公司採納的任何其他購股權計劃授予每名參與者的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使時已發行及將發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%。倘再授出購股權會導致如上所述發行的股數超過上述的1%上限，將須事先獲得股東批准，而有關參與者及其聯繫人(定義見上市規則)須放棄投票。

根據購股權計劃授予的購股權之認購價格乃由董事釐定，且該價格不得低於以下三者之較高者(i)股份於要約日期在聯交所發出的每日報表所報的收市價；(ii)股份於緊接要約日期前五個聯交所營業日在聯交所發出的每日報表所報的平均收市價；及(iii)股份於授出日期的面值。

根據購股權計劃已授出及於二零零八年六月三十日尚未行使之購股權詳情如下：

承授人姓名 及類別	授出日期	於二零零八年				六月三十日 尚未行使購股權
		本期間已 授出購股權	本期間已 行使購股權	本期間已 註銷購股權	本期間已 失效購股權	
(1) 董事						
閻岩	二零零八年 一月三十日 (附註1)	901,000	—	—	—	901,000
蘇鑫	二零零八年 一月三十日 (附註1)	693,000	—	—	—	693,000
王少劍	二零零八年 六月三十日 (附註2)	500,000	—	—	—	500,000
(2) 其他僱員						
其他僱員	二零零八年 一月三十日 (附註1)	5,665,000	—	—	—	5,665,000
其他僱員	二零零八年 六月三十日 (附註2)	580,000	—	—	—	580,000
合計		8,339,000	—	—	—	8,339,000

附註：

1. 購股權詳情：

已授出購股權數目	行使期間	每股行使價 港元
7,259,000	二零零九年一月三十日至二零一四年一月二十九日*	6.10

2. 購股權詳情：

已授出購股權數目	行使期間	每股行使價 港元
1,080,000	二零零九年六月三十日至二零一四年六月二十九日**	4.25

* 於二零零八年一月三十日授出的購股權可於行使期間開始至二零一四年一月二十九日購股權有效期屆滿之期間內行使。首三分之一的購股權可於授出當日起計一年屆滿後行使；另外三分之一的購股權可於授出當日起計兩年屆滿後行使；而餘下三分之一的購股權可於授出當日起計三年屆滿後行使。

** 於二零零八年六月三十日授出的購股權可於行使期間開始至二零一四年六月二十九日購股權有效期屆滿之期間內行使。首三分之一的購股權可於授出當日起計一年屆滿後行使；另外三分之一的購股權可於授出當日起計兩年屆滿後行使；而餘下三分之一的購股權可於授出當日起計三年屆滿後行使。

其他資料(續)

首次公開招股前購股權計劃

本公司於二零零七年九月十四日採納首次公開招股前購股權計劃，且大致上與購股權計劃的條款相同，惟：

- (i) 首次公開招股前購股權計劃的每股行使價須等於發售價；
- (ii) 首次公開招股前購股權計劃的年期為六年；
- (iii) 因行使首次公開招股前購股權計劃授出的所有購股權而予以發行的股份總數共12,058,000股股份，佔緊隨完成全球發售後本公司經擴大已發行股本約0.241%（假設超額配股權不獲行使）；及
- (iv) 除已授出的購股權外，由於授出購股權的權利將於本公司股份在聯交所上市後終止，故於上市日期或之後將不會進一步授出購股權。

下表載列首次公開招股前購股權計劃授出之未行使購股權之詳情：

承授人姓名及類別	購股權數目					
	於二零零七年		於二零零八年			
	九月十四日 授出購股權 之數目 (附註)	於二零零八年 一月一日 尚未行使	本期間行使	本期間註銷	本期間失效	於二零零八年 六月三十日 尚未行使
(1) 董事						
閻岩	1,242,500	1,242,500	—	—	—	1,242,500
蘇鑫	750,000	750,000	—	—	—	750,000
(2) 本公司						
高級管理人員	3,518,750	3,518,750	—	—	—	3,518,750
(3) 本集團僱員	6,546,750	6,546,750	—	—	—	6,546,750
	12,058,000	12,058,000	—	—	—	12,058,000

附註：根據首次公開招股前購股計劃於二零零七年九月十四日授出之所有購股權可以每股8.3港元的價格行使。所有根據首次公開招股前購股計劃而授出的購股權將不會於上市日期後首十二個月內獲行使。於二零零七年九月十四日授出的首次公開招股前購股權可於二零零八年九月十四日開始至二零一三年九月十三日首次公開招股前購股權有效期屆滿之期間內行使。首三分之一的購股權可於授出當日起計一年屆滿後行使；另外三分之一的購股權可於授出當日起計兩年屆滿後行使；而餘下三分之一的購股權可於授出當日起計三年屆滿後行使。

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未經審計中期財務報告附註17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。

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。

董事會由八位董事組成，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三位執行董事閻岩女士、蘇鑫先生及王少劍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。

公司董事及高級管理人員的委任及變更

經董事會批准，王少劍先生獲委任為本公司執行董事，由二零零八年六月二十五日起生效；閻岩女士獲委任為公司總裁，由二零零八年六月二十五日起生效。董事會進一步批准，王少劍先生獲委任為公司財務總裁，而閻岩女士則不再擔任財務總裁的職位，由二零零八年六月二日起生效。賴楚珊女士獲委任為公司首席法律顧問，由二零零八年五月二十六日起生效。

其他資料(續)

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。

薪酬委員會

薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成，即查懋誠先生、Ramin Khadem博士及衣錫群先生。董事會批准查懋誠先生出任為薪酬委員會主席，由二零零八年五月十三日本公司股東周年大會結束後起生效。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。

合規委員會

合規委員會由兩名獨立非執行董事、三名執行董事及一名高級管理人員組成，即衣錫群先生、Ramin KHADEM博士、潘張欣女士、蘇鑫先生、王少劍先生以及賴楚珊女士。董事會批准衣錫群先生出任為合規委員會主席，由二零零八年五月十三日本公司股東周年大會結束後起生效。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。

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。二零零八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。董事會認為於本期間，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。

與投資界有效溝通

公司的投資者關係部致力於為股東以及投資界提供最有效的途徑，以獲取公司的資訊。為使股東以及投資界瞭解公司的發展，投資者關係隊伍積極地通過電郵溝通，並主動參加多個位於亞洲的投資論壇。於二零零八年上半年，我們參加了六場位於香港、新加坡、上海以及北京的全球性的投資峰會。在公司的行政總裁潘張欣女士的帶領下，公司於二零零八年三月進行了全球範圍的非籌資路演，拜訪了香港、新加坡、倫敦、紐約以及波士頓的投資者。

企業社會責任

本公司長期以來致力於在中國建設高品質物業的同時，也通過SOHO中國基金會實施一系列捐助項目，主動回報社會，項目涵蓋了重大災難救助、教育支持、員工關懷等。回顧期間，SOHO中國基金會和本集團共向社會捐助的各類慈善捐款合共有人民幣18.16百萬元，其中人民幣12百萬元用作重大災害救助，另人民幣6.16百萬元為教育支持及環境保護。通過公司的行動，促進社會的長期和諧發展。

二零零八年上半年，SOHO中國基金會陸續捐款幫助雪災和地震中受災的民眾，支付捐款金額人民幣12百萬元。在捐款的同時，基金會一直在積極尋找投放項目，這其中既包括了學校重建等硬體投入，也包含組織師資培訓、學生與孤兒的心理救治、志願者支教等一系列工作。

SOHO中國基金會主要捐助方向是教育及相關領域，重點是資助那些政府和眾多慈善機構尚未覆蓋的地區，並且在投入硬體建設的同時，更加關注受捐助者精神品質的培養。在二零零八年年初，基金會資助甘肅省天水地區40名邊遠鄉村教師到北京進行美德培訓，該項目旨在提升少年兒童精神與道德修養。同時，基金會的主要人員在對天水地區小學校進行考察後，針對天水地區學校衛生條件簡陋的情況，制定了定向贊助項目：「兒童美德工程—天水學校衛生間建設項目」，將學校衛生間設施的建設和人類美德培訓課程一同推廣，此計劃將在08年下半年開始實施，項目預計天水地區受益學校1,800所小學，50多萬學生。

今年SOHO中國基金會還開展了「陽光學子計劃」。基金會將於二零零八年出資人民幣4.8百萬元，在北京的12所大學中資助1,200名家庭經濟困難的大學生。同時SOHO中國基金會還將在不影響受捐助學生學業的情況下，鼓勵他們參與社會公益活動，力求在解決他們物質困境的同時提升他們的精神與道德修養。

本公司也非常注重員工全方位發展，包括提高精神與道德水準，並認為員工個人優良的精神品質，是更好地為社會服務、推動社會成長的動力。SOHO中國基金會在確定投放項目的同時，也考慮吸引本集團的每一位員工廣泛參與到項目中來。除了在雪災和地震後的慷慨解囊，各部門的員工也在公司的宣導下，積極參與到天水學校衛生間建設項目中，發揮各員工的專業特長和優勢，與受捐助者一起成長。

公司資料

執行董事

潘石屹(主席)
潘張欣(行政總裁)
閻岩
蘇鑫
王少劍

非執行獨立董事

Ramin KHADEM
查懋誠
衣錫群

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)

審核委員會成員

Ramin KHADEM(主席)
查懋誠
衣錫群

薪酬委員會成員

查懋誠(主席)
Ramin KHADEM
衣錫群

* 於二零零八年九月十八日獲委任

公司資料(續)

合規委員會成員

衣錫群(主席)
Ramin KHADEM
潘張欣
蘇鑫
王少劍*
賴楚珊*

授權代表

潘張欣
魏偉峰

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

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

公司資料(續)

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

未經審計中期財務報告

致SOHO中國有限公司董事會

審閱報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱刊於第32頁至第48頁載有SOHO中國有限公司於二零零八年六月三十日的綜合資產負債表和截至該日止六個月期間的相關綜合損益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表及解釋附註的中期財務報告。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須按照上市規則中的相關條文和香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編製中期財務報告。董事會負責按《香港會計準則》第34號編製及公平地列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們審閱工作的結果，對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方商定的條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們是根據香港會計師公會頒布的《香港審閱準則》第2410號「獨立審計師對中期財務信息的審閱」進行審閱工作。中期財務報告審閱包括詢問主要負責財務和會計事務的人員，並進行分析和其他審閱程序。審閱的範圍遠不及按《香港核數準則》所進行的審計，所以不能確保我們能夠發現在審計中可能會發現的所有重大事項。因此我們不會表示任何審計意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並未察覺任何事項，致使我們認為於二零零八年六月三十日的中期財務報告在各重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編製。

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

二零零八年九月十八日

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

(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2008年	2007年
		人民幣千元	人民幣千元
營業額	2	104,555	423,413
已出售物業的成本		<u>(40,651)</u>	<u>(191,138)</u>
毛利		63,904	232,275
其他經營收入	3	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		<u>(63,806)</u>	<u>(34,605)</u>
經營(虧損)/溢利		(166,074)	135,280
融資收入	4	120,624	18,013
融資費用	4	(100,104)	(1,104)
政府補助	5	<u>26,337</u>	<u>—</u>
除稅前(虧損)/溢利	4	(119,217)	152,189
所得稅	6	<u>(31,695)</u>	<u>(91,377)</u>
期間(虧損)/溢利		<u>(150,912)</u>	<u>60,812</u>
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		<u>(5,129)</u>	<u>(2,218)</u>
期間(虧損)/溢利		<u>(150,912)</u>	<u>60,812</u>
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(人民幣)	8	<u>(0.028)</u>	<u>0.017</u>

第37至第48頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合資產負債表

二零零八年六月三十日－未經審計

(以人民幣列示)

	附註	2008年 6月30日 人民幣千元	2007年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	9	690,125	819,782
有限制銀行存款	10	378,205	1,247,246
遞延稅項資產		<u>37,745</u>	<u>4,718</u>
非流動資產總值		<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	11	13,521,308	7,286,183
應收賬款及貸款	12	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	13	<u>9,483,197</u>	<u>13,748,792</u>
流動資產總值		<u>24,282,066</u>	<u>21,386,429</u>
流動負債			
銀行貸款	14	3,555,486	1,000,000
應計建造開支及其他應付款	15	3,889,040	2,342,021
銷售按金	16	2,332,547	1,610,957
應付所得稅		<u>1,634,373</u>	<u>2,732,407</u>
流動負債總額		<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)

(以人民幣列示)

	附註	2008年 6月30日 人民幣千元	2007年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款	14	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
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	17		
股本		108,205	108,352
儲備		13,413,157	14,347,480
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>

董事會於二零零八年九月十八日核准並許可發出。

董事

潘石屹 潘張欣

第37至第48頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至二零零八年六月三十日止六個月－未經審計

(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2008年	2007年
		人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的權益總額		14,618,361	1,522,780
期間(虧損)/溢利		(150,912)	60,812
直接在權益確認的支出淨額：			
換算境外經營的財務報表的匯兌差額		(251,231)	—
期間已確認收支淨額		(402,143)	60,812
以下各方應佔部分			
本公司權益股東		(397,014)	63,030
少數股東權益		(5,129)	(2,218)
		(402,143)	60,812
期內已宣派或核准的股息：			
本公司權益股東	7	(523,241)	—
少數股東權益		(53,016)	(18,423)
		(576,257)	(18,423)
資本交易所產生的權益變動：			
回購本身股份	17(a)(ii)		
— 已付面值		(147)	—
— 已付溢價		(31,436)	—
以權益結算的以股份為基礎的交易	17(b)	17,368	—
購入少數股東權益	17(c)	—	(12,580)
來自少數股東的資本出資		3,465	—
		(10,750)	(12,580)
於6月30日的權益總額	17	13,629,211	1,552,589

第37至第48頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零零八年六月三十日止六個月－未經審計

(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2008年	2007年
		人民幣千元	人民幣千元
經營業務(所用)／產生的現金		(1,310,603)	1,175,823
已付稅項		(1,145,633)	(84,789)
經營活動(所用)／產生的現金淨額		(2,456,236)	1,091,034
投資活動所用的現金淨額		(858,758)	(1,192,933)
融資活動(所用)／產生的現金淨額		(604,375)	1,024,348
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(3,919,369)	922,449
於1月1日的現金及現金等價物		13,748,792	1,081,050
外幣匯率變動的影響		(346,226)	—
於6月30日的現金及現金等價物	13	9,483,197	2,003,499

第37至第48頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

1 編製基準

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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的適用披露條文編製，並符合香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定。本中期財務報告於二零零八年九月十八日許可發出。

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製。

管理層需在編製符合《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。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表和經選定的解釋附註。附註闡述了自二零零七年年度財務報表刊發以來，在瞭解本集團的財務狀況和表現方面尤為重要的事項和交易。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》編製完整財務報表所需的所有信息。

本中期財務報告未經審計，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒布的《香港審閱準則》第2410號「獨立審計師對中期財務信息的審閱」進行審閱。畢馬威會計師事務所致董事會的審閱報告載於第31頁。

本中期財務報告所載有關截至二零零七年十二月三十一日止財政年度的財務信息為早前已公布信息，並不構成本公司於該財政年度的法定財務報表，但這些信息却是源自該等財務報表。截至二零零七年十二月三十一日止年度的法定財務報表可於本公司的註冊辦事處取得。審計師已於二零零八年三月九日發出的報告內就該等財務報表發表無保留意見。

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。

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

2 營業額及分部報告(續)

	<u>SOHO物業</u> 人民幣千元	<u>尚都第一期</u> 人民幣千元	<u>總計</u> 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>(150,137)</u>	<u>(775)</u>	<u>(150,912)</u>
	<u>SOHO物業</u> 人民幣千元	<u>尚都第一期</u> 人民幣千元	<u>總計</u> 人民幣千元
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>67,298</u>	<u>(6,486)</u>	<u>60,812</u>

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

3 其他經營收入

	截至6月30日止6個月	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
酒店業務的收入	22,260	17,314
租金收入	4,104	4,497
佣金收入 (i)	1,541	15,390
其他	4,964	5,986
	<u>32,869</u>	<u>43,187</u>

(i) 佣金收入是指來自物業代理服務的收入。

4 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)：

(a) 融資收入和費用

	截至6月30日止6個月	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
利息收入	<u>(120,624)</u>	<u>(18,013)</u>
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	<u>(76,539)</u>	<u>(57,235)</u>
	—	—
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	<u>2,480</u>	<u>1,104</u>
	<u>100,104</u>	<u>1,104</u>

(b) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2008年	2007年
	人民幣千元	人民幣千元
折舊	14,988	14,203
應收賬款及貸款的減值虧損轉回	(250)	(794)

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

5 政府補助

本集團就光華路SOHO項目第一期根據北京市崇文區人民政府頒布的地方法規，在截至二零零八年六月三十日止六個月期間收到北京市崇文區財政局人民幣26,337,000元(二零零七年：人民幣零元)的政府補助。

6 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釐定的應評稅收入，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。

7 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)	<u>523,241</u>	<u>—</u>

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

8 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。

9 物業及設備

(a) 購置物業及設備

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團產生了物業及設備的資本開支，成本為人民幣4,870,000元(二零零七年：人民幣11,318,000元)。

(b) 轉自及轉入發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團把賬面淨值為人民幣120,311,000元(二零零七年：人民幣零元)的辦公室物業轉入發展中物業及持作銷售用途的已落成物業。

10 有限制銀行存款

(a) 本集團已就提供予物業單位買方的按揭貸款，與多家銀行訂立協議。於二零零八年六月三十日，本集團根據這些協議存入了人民幣378,205,000元(二零零七年：人民幣447,246,000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) 於二零零七年十二月三十一日，本集團就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，於東亞銀行北京分行的有限制銀行賬戶存入了人民幣800,000,000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。這項擔保於二零零八年五月終止。

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

11 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

	2008年 6月30日	2007年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業	11,730,691	6,840,802
持作銷售用途的已落成物業	<u>1,790,617</u>	<u>445,381</u>
	<u>13,521,308</u>	<u>7,286,183</u>

12 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 6月30日	2007年 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	<u>31,505</u>	<u>29,525</u>
	<u>76,407</u>	<u>99,857</u>

13 現金及現金等價物

	2008年 6月30日	2007年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
現金	2,140	2,158
銀行和其他金融機構存款	7,260,030	8,890,108
3個月內到期的定期存款	<u>2,221,027</u>	<u>4,856,526</u>
	<u>9,483,197</u>	<u>13,748,792</u>

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

14 銀行貸款

銀行貸款的還款期如下：

	2008年 6月30日	2007年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已逾期	662,550	—
1年內或按要求償還	<u>2,892,936</u>	<u>1,000,000</u>
	3,555,486	1,000,000
1年以上至2年	<u>215,688</u>	<u>1,000,000</u>
	<u><u>3,771,174</u></u>	<u><u>2,000,000</u></u>

15 應計建造開支及其他應付款

	附註	2008年 6月30日	2007年 12月31日
		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		<u>380,639</u>	<u>101,396</u>
		<u><u>3,889,040</u></u>	<u><u>2,342,021</u></u>

附註：

(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 6月30日	2007年 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	<u>243,231</u>	<u>390,418</u>
	<u><u>1,549,525</u></u>	<u><u>1,604,970</u></u>

(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(「北京凱恒」)(參閱附註19)、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)。

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

16 銷售按金

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

17 股本及儲備

附註	資本							少數		總額	總額
	股本	股份溢價	贖回儲備	資本儲備	匯兌儲備	重估儲備	一般公積金	保留盈利	股東權益		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2007年1月1日	79,642	75,059	—	—	—	97,186	110,910	997,386	1,360,183	162,597	1,522,780
期間溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	63,030	63,030	(2,218)	60,812
轉入一般公積金	—	—	—	—	—	—	782	(782)	—	—	—
購入少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	(2,726)	(2,726)	(9,854)	(12,580)
分配予少數股東	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(18,423)	(18,423)
於2007年6月30日	<u>79,642</u>	<u>75,059</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>97,186</u>	<u>111,692</u>	<u>1,056,908</u>	<u>1,420,487</u>	<u>132,102</u>	<u>1,552,589</u>
於2008年1月1日	108,352	11,424,236	—	10,365	(350,465)	211,352	218,082	2,833,910	14,455,832	162,529	14,618,361
回購本身股份	17(a)(ii)	(147)	—	—	—	—	—	—	(147)	—	(147)
—已付面值		—	—	—	—	—	—	(31,436)	(31,436)	—	(31,436)
—已付溢價		—	—	—	—	—	—	(147)	(147)	—	(147)
—儲備間轉撥		—	147	—	—	—	—	—	—	—	—
就上年度批准的股息	7(b)	—	—	—	—	—	—	(523,241)	(523,241)	—	(523,241)
以權益結算的以股份為基礎的交易	17(b)	—	—	—	17,368	—	—	—	17,368	—	17,368
換算境外經營的財務報表的匯兌差額		—	—	—	(251,231)	—	—	—	(251,231)	—	(251,231)
期間虧損		—	—	—	—	—	—	(145,783)	(145,783)	(5,129)	(150,912)
來自少數股東的資本出資		—	—	—	—	—	—	—	—	3,465	3,465
分配予少數股東		—	—	—	—	—	—	—	—	(53,016)	(53,016)
於2008年6月30日	<u>108,205</u>	<u>11,424,236</u>	<u>147</u>	<u>27,733</u>	<u>(601,696)</u>	<u>211,352</u>	<u>218,082</u>	<u>2,133,303</u>	<u>13,521,362</u>	<u>107,849</u>	<u>13,629,211</u>

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

17 股本及儲備(續)

(a) 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>	—	—
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香港聯合交易所有限公司主板上市的股份，詳情如下：

日/月/年	支付每股 回購 股份數目	支付每股	支付每股	支付價格總額 港幣千元
		最高價格 港幣	最低價格 港幣	
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注銷，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，相等於已注銷股份面值港幣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。

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

17 股本及儲備(續)

(b) 以權益結算的以股份為基礎的交易

本公司於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。本公司分別於二零零七年十月八日、二零零八年一月三十日和二零零八年六月三十日，根據首次公開招股前的股份期權計劃授出了12,058,000項股份期權和根據首次公開招股的股份期權計劃授出了7,259,000項及1,080,000項股份期權，行使價為港幣8.30元、港幣6.10元和港幣4.25元，而加權平均尚餘合約期為63個月、67個月和72個月。股份期權的權利在授予日起計的三年期間內歸屬，並可於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。截至二零零七年六月三十日止六個月概無授出任何股份期權。

截至二零零八年及二零零七年六月三十日止六個月概無任何股份期權被予以行使。

(c) 購入少數股東權益

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團以合共人民幣12,580,000元的價款購入若干附屬公司賬面總值人民幣9,854,000元的少數股東權益。價款超過賬面價值的數額人民幣2,726,000元已作為股權交易處理。

18 承擔及或有負債

(a) 承擔

(i) 就發展中物業而言，於二零零八年六月三十日和二零零七年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：

	2008年	2007年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	1,776,198	1,642,244
已授權但尚未訂約	4,733,506	1,579,157
	<u>6,509,704</u>	<u>3,221,401</u>

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

18 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，於二零零八年六月三十日和二零零七年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：

	<u>2008年</u> <u>6月30日</u>	<u>2007年</u> <u>12月31日</u>
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	<u>5,394,118</u>	<u>5,394,118</u>

於二零零八年六月三十日和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，本集團還同意以人民幣144,100,000元的價款，購入北京丹石在北京天街所佔的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

本集團已就提供予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。於二零零八年六月三十日，與這些協議有關的擔保金額約為人民幣18,710,000元(二零零七年：人民幣19,514,000元)。於二零零八年六月三十日，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2,723,054,000元(二零零七年：人民幣3,168,320,000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。

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

19 收購北京凱恒

於二零零八年五月，本集團與李軍陽先生、林戈女士、珠海經濟特區寶豐物業投資服務有限公司和北京住總集團有限責任公司訂立了一份股權轉讓協議，以收購北京凱恒的全部權益，而北京凱恒曾從事發展位於北京市朝陽區的凱恒中心(在本集團收購後改名為朝陽門SOHO項目)的業務。

收購對本集團於收購日的資產和負債所構成的影響如下：

	收購時的 公允價值
	人民幣千元
物業及設備	742
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	5,597,110
現金及現金等價物	42,938
銀行貸款	(1,771,174)
應計建造開支及其他應付款	<u>(1,654,091)</u>
可分資產與負債淨額	<u>2,215,525</u>

20 已頒布但尚未在截至二零零八年十二月三十一日止會計年度生效的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至本中期財務報告刊發日，香港會計師公會已頒布多項在截至二零零八年十二月三十一日止會計期間尚未生效，亦沒有在本報告採用的修訂、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。

21 結算日後事項

於二零零八年八月三十一日，本集團與一家於中國成立的第三方公司——中冶新奧正誠房地產開發有限公司(「中冶」)簽訂了一份收購協議(「收購協議」)。據此，本集團同意向中冶收購一項土地使用權及其上所建樓宇(「中關村SOHO項目」)。收購協議價款為人民幣890,000,000元，並須按照中關村SOHO項目的實測面積報告與預測面積報告兩者所載的可銷售面積之間的差異作出調整。