



SOHO中國有限公司
中期報告2009

SOHO 中国 CHINA

目錄

2	業務回顧
11	市場回顧與業務展望
12	管理層討論及分析
16	其他資料
27	公司資料
1	未經審計中期財務報告

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(合稱「集團」或「本集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月期間(「期間」或「本期間」)按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」及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「聯交所」)(「上市規則」)中相關的規定而編制的未經審計綜合業績。

本集團二零零九年中中期業績已經審核委員會審閱並由董事會在二零零九年九月八日批准。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。

截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團實現營業額人民幣72百萬元，本公司權益股東應佔期間純利為人民幣13百萬元。截至二零零九年八月三十一日，本集團預售／銷售169,169平方米，預售／銷售額達人民幣7,375百萬元，均價為人民幣43,597元／平方米。期間公司沒有已完工或結算的新項目。

董事會建議不派發截至二零零九年六月三十日止六個月期間的中期股息(二零零八年：零)。

截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團實現營業額人民幣72百萬元，本公司權益股東應佔期間純利為人民幣13百萬元。期間公司沒有已完工或結算的新項目。

業務回顧

期間集團的預售／銷售額主要來自於三個項目：三里屯SOHO、中關村SOHO以及朝陽門SOHO一期。

項目名稱	總可售面積* (平米)	截至二零零九年 六月三十日止	截至二零零九年 六月三十日	本期間預售/ 銷售金額* (人民幣千元)	本期間預售/ 銷售面積* (平米)	本期間預售/ 銷售均價* (人民幣元/平米)
		已售面積佔 可售面積比率	止預售/ 銷售金額*			
三里屯SOHO	354,839	53%	9,786,921	2,866,277	45,922	62,416
中關村SOHO	44,362	47%	809,539	809,539	20,894	38,745
朝陽門SOHO一期	46,394	100%	1,221,283	1,221,283	46,394	26,325

自二零零九年一月一日起至二零零九年八月三十一日止期間，集團的預售／銷售詳情如下：

項目	自二零零九 一月一日起至 八月三十一日止	自二零零九 一月一日起至 八月三十一日止	自二零零九 一月一日起至 八月三十一日止
	預售／銷售金額* (人民幣千元)	預售／銷售面積* (平米)	預售／銷售均價* (人民幣元/平米)
三里屯SOHO	4,147,266	74,225	55,874
中關村SOHO	909,936	23,776	38,271
朝陽門SOHO一期	1,221,283	46,394	26,325
朝陽門SOHO二期	1,096,670	24,774	44,267
合計	7,375,154	169,169	43,597

* 各項目總可售面積、預售／銷售面積及金額不含車位部分

本期間，本集團主要進行五個項目的開發：三里屯SOHO、朝陽門SOHO二期、銀河SOHO(原名朝陽門SOHO三期)、中關村SOHO和光華路SOHO II。

本期間本集團無竣工面積。

於二零零九年九月四日，本集團在建項目與新收購項目詳情如下：

	項目名稱	類型	總建築面積** (平米)	集團所佔比例 (%)
在建項目	中關村SOHO	商鋪、辦公	59,060	100%
	三里屯SOHO	商鋪、辦公、住宅	465,371	95%
	光華路SOHO II	商鋪、辦公	190,000	100%
	朝陽門SOHO二期	商鋪、辦公	60,097	100%
	銀河SOHO	商鋪、辦公	333,201	100%
新收購項目	天安門南(前門)	商鋪	54,691	100%
	SOHO東海廣場	商鋪、辦公	80,509	100%
	望京B29地塊	商鋪、辦公	500,000	100%
合計		1,742,929		

** 項目預測面積

業務回顧(續)

在建項目

於二零零九年六月三十日，在建項目有三里屯SOHO、光華路SOHO II、朝陽門SOHO二期與銀河SOHO以及中關村SOHO。

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，即著名的三里屯娛樂區。總規劃建築面積約為465,371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。該項目將包含五幢辦公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，截至二零零九年八月三十一日，已預售面積達214,833平方米(不含車位)，預售金額約達人民幣11,068百萬元，均價人民幣51,519元/平方米。



光華路SOHO II

光華路SOHO II位於北京中央商務區中心，於光華路SOHO項目的正對面，總規劃建築面積約190,000平米。本集團於二零零七年十一月二日收購該項目。該項目即將開始施工，預計於二零一一年竣工。

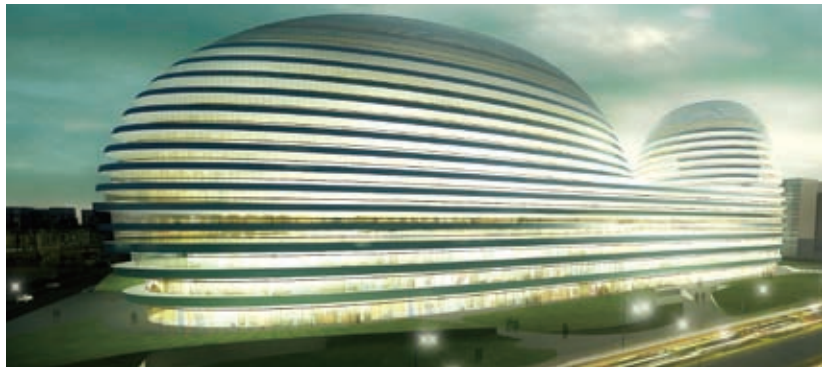


業務回顧(續)

朝陽門SOHO一期、二期與銀河SOHO

朝陽門SOHO(原名「凱恒中心」)位踞北京東城區朝陽門內大街。項目總建設用地面積約為68,642平米，沿東二環路伸延五百米。項目位處二號、六號兩條地鐵線之交匯點，有望獲得極高客流量。集團於二零零八年五月收購該項目，收購總價約為人民幣5,544百萬元。在收購前，凱恒中心已獲中國銀行購入項目一期約53,075平米的樓面面積(佔總規劃建築面積約11%)，成為該行北京分行總部的辦公地點。

於二零零九年六月五日，本集團將該項目一期剩餘46,394平米整售，整售金額為人民幣1,221百萬元。本集團持有收購公司9.1%的股份，且日後可以行使選擇權，以約人民幣288百萬元將本集團在收購公司的9.1%的股權轉讓給收購公司的控股股東。



該項目二期於二零零九年七月十三日開始預售，預售當天銷售金額達人民幣963百萬元。截至二零零九年八月三十一日，該項目二期已預售面積24,774平米，金額達人民幣1,097百萬元，均價為人民幣44,267元/平米。

本集團將朝陽門SOHO三期更名為銀河SOHO。銀河SOHO由紮哈•哈迪德設計室設計，並將開發成為優質創新的商業樓宇。銀河SOHO總建築面積為333,201平米，將成為本集團位於北京二環路內的標誌性建築。

中關村SOHO

中關村SOHO位於北京中關村中心。中關村被稱為「中國硅谷」，是眾多中國知名高科技與互聯網公司選擇為公司總部的地區，也是新興中小型企業聚集的活力四射的高科技中心商務區。中關村SOHO為一個辦公與商業綜合項目，其建設用地面積為5,654平方米，總建築面積為59,060平方米。本集團於二零零八年八月收購該項目，收購總價為人民幣890百萬元。中關村SOHO項目的建設工程於收購時已基本完工。

中關村SOHO的銷售於二零零九年五月八日開始。截至二零零九年八月三十一日，已銷售面積23,776平方米，均價為人民幣38,271元／平方米。



業務回顧(續)

新收購項目

天安門南(前門)

本集團於二零零九年五月十五日訂立框架協議和補充協議，以通過北京丹石投資管理有限公司(「北京丹石」)(公司董事會主席潘石屹先生控制的一家公司)購買54,691平米的天安門南(前門)項目的商鋪面積。總購買價為人民幣1,768百萬元，每平米人民幣32,328元。其中約22,763平米位於前門大街(已建成)，約31,928平米位於前門大街東側(大部分未建成)。

這兩項協議旨在重組於二零零七年初由相同協議方訂立並在公司的招股章程中披露的原有安排，該安排使集團擁有自北京丹石購買其在天安門南(前門)項目中100%的經濟權益的權利。然而，在兩年的不懈努力後，仍未得到所須的政府批准。因此，各方同意對原有安排進行修改，使得本集團可以自北京丹石直接購買屬項目中最優質的面積。此外，本集團還將享有優先購買權來開發項目的剩餘部分。



本集團計劃持有這些商鋪面積作為投資物業，目前正在積極招商。於二零零九年八月三十一日，本集團所持有的完工面積中約80%已簽署租賃合同。本集團招商的平均月租金為人民幣1,082/平米。

SOHO東海廣場

本集團於二零零九年八月十八日收購上海東海廣場一期，並更名為SOHO東海廣場。對價包括相等於人民幣2,450百萬元以及截至交易完成前項目公司持有的營運資金的美金款項。SOHO東海廣場位於上海南京西路1486號，坐落於南京西路中央商務區中心，臨近五星級酒店、高檔購物中心、兩個地鐵站(十號線及已規劃的四號線)及上海主要東西公路幹線—延安路高架。該項目樓高217米，共52層，是上海最高的大廈之一，地上建築面積71,671平方米，為商業面積；地下建築面積8,838平方米，為車位與倉儲。

這宗收購是集團期待已久，正式進軍上海商業物業市場的重要舉措。集團也在積極尋找快將落成或已落成可於市場推出的物業，以在相對較短時間內實現回報。



業務回顧(續)

望京B29地塊

於二零零九年九月三日，本集團通過公開招拍掛程序，以人民幣40億元成功投得位於北京朝陽區望京地區的B29地塊(「B29地塊」)之土地使用權。

B29地塊將被建成總建築面積近50萬平方米的大規模寫字樓及商場物業。董事會認為，望京地區是北京目前規模最大、最成熟的高端居住區域，但缺乏具規模的寫字樓和商業設施。B29地塊建成後，將使望京地區的城市規劃更加平衡、完整。B29地塊緊鄰兩條地鐵線。一條輕軌線和機場高速路，交通十分便利，最高建築高度可達200米，建成後將成為從機場高速路進入北京市區的第一個地標建築和視角點。望京地區目前是眾多跨國公司的中國總部所在地，該項目就緊鄰戴姆斯勒、西門子、微軟、卡特彼勒等公司的中國總部。

市場回顧與業務展望

本期間，中國房地產市場再次經歷了價格與成交量飛漲的時期。一些土地市場上的成交，甚至出現了「麵粉比麵包貴」的現象。而為了引導房地產健康發展，政府有關部門採取了收緊第二套房貸款政策，嚴格限制面積、限制價格的政策等等。

作為一個商業地產開發商，在目前的市場環境下，本集團對市場有如下理解：

第一，在地段選擇標準上，本集團堅持選擇最繁華、交通最便捷的地段，以保持物業的價值。

第二，在對土地儲備的衡量標準上，本集團認為，商業地產應該用土地的價值去衡量，而非僅僅用土地儲備的量去衡量。基於這一點，本集團將繼續收購高價值的土地，確保每一平方米所產生的價值。

第三，政府對住宅房地產的政策對本集團影響有限。

房地產市場瞬息萬變，市場的變化就是最有智慧的人也無法去把握。本集團在戰略上準備永遠處於進退自如的狀態。市場好時將加快銷售的速度，如2009年本集團的銷售將創下新的歷史記錄；當市場低迷時，本集團則買入新項目。如2008年，本集團購進大量的項目，包括成交額高達55億元的朝陽門SOHO。2009年本集團走出北京，邁向上海，也相信本集團通過十年時間在實踐中探索出來的商業模式，即「開發－銷售，統一出租，統一管理」的商業模式是成功的且是有生命力的，是能適應市場的。

無論何時，本集團都密切地留意市場的「洼地」，尋找最有投資價值的地段和項目。購買土地是發現價值，建造房子是創造價值，銷售房子則是在市場上實現價值。作為房地產開發商，掌握高峰和低谷對應進貨和出貨的平衡關係是至關重要的，本集團目前在掌握這種平衡中有充分的餘地和可持續發展的空間。

管理層討論及分析

財務回顧

營業額

本期間營業額(扣除營業稅後)為人民幣71.9百萬元，較二零零八年上半年的人民幣104.6百萬元減少人民幣32.7百萬元，減少幅度為31%。主要原因是由於結算的建築面積的減少，本期間結算的建築面積為1,645平方米(不含車位面積)，二零零八年上半年結算的建築面積為3,173平方米。本期間結算的建築面積(不含車位面積)的平均售價為每平方米人民幣35,868元，與二零零八年上半年的每平方米人民幣35,437元基本持平。本期間，公司沒有新的物業項目完工並達到結算條件。

已出售物業的成本

本期間結算物業成本為人民幣55.4百萬元，較二零零八年上半年人民幣40.7百萬元增加人民幣14.7百萬元。成本比同期增加，主要是由於本期間結算的物業面積平均成本增加所致。

毛利

本期間毛利為人民幣16.5百萬元，較二零零八年上半年的毛利人民幣63.9百萬元，減少人民幣47.4百萬元，減少幅度為74%。本期間毛利率為23%，二零零八年上半年毛利率為61%，毛利率較去年同期下降主要是由於本期間入賬物業主要為毛利率較低的SOHO北京公館的住宅及一些項目的車位。

銷售費用

本期間的銷售費用為人民幣52.1百萬元，較二零零八年上半年的銷售費用人民幣75.2百萬元，減少人民幣23.1百萬元，減幅為31%。銷售費用的減少，主要是由於公司自二零零八年底開始實施成本控制。

行政費用

本期間的行政費用為人民幣74.3百萬元，較二零零八年上半年的行政費用人民幣123.9百萬元，減少人民幣49.6百萬元，減幅達40%。行政費用與去年同期相比減少顯著，主要是由於公司進行了內部部門整合、提高經營管理效率等一系列措施，從而節省了費用開支。

財務收入

本期間的財務收入為人民幣158.7百萬元，二零零八年上半年的財務收入為人民幣120.6百萬元，增加人民幣38.1百萬元，增幅為32%。財務收入的增加，主要來源於已實現的匯兌淨收益以及衍生金融工具淨收益。

財務費用

本期間的財務費用為人民幣9.2百萬元，二零零八年上半年的財務費用為人民幣100.1百萬元。財務費用的顯著減少，主要由於本期間沒有出現去年同期因匯率變動導致產生匯兌損失的現象。

除稅前溢利／虧損

本期間的除稅前溢利為人民幣48.8百萬元，較二零零八年上半年的除稅前損失人民幣119.2百萬元增加人民幣168.0百萬元。

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。本期間的企業所得稅為人民幣31.1百萬元，較二零零八年上半年的人民幣2.4百萬元增加人民幣28.7百萬元。本期間的土地增值稅為人民幣4.8百萬元，較二零零八年上半年的人民幣29.3百萬元減少人民幣24.5百萬元。

純利／虧損

本期間公司權益股東應佔期間純利為人民幣12.5百萬元，較二零零八年上半年公司權益股東應佔期間淨虧損人民幣145.8百萬元增加人民幣158.3百萬元。

現金及現金等價物

於二零零九年六月三十日，現金及現金等價物為人民幣8,077.7百萬元，較二零零八年十二月三十一日的人民幣9,908.8百萬元減少人民幣1,831.1百萬元，減少幅度為18%。現金主要用作支付本公司／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。

管理層討論及分析(續)

流動資產總額及流動比率

於二零零九年六月三十日，流動資產總額為人民幣23,969.3百萬元，較二零零八年十二月三十一日的人民幣24,498.2百萬元減少人民幣528.9百萬元，減少幅度為2%。流動比率(流動資產總額/流動負債)由二零零八年十二月三十一日的2.77上升為二零零九年六月三十日的2.95。

銀行貸款及資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團的銀行貸款共計人民幣4,415.7百萬元，佔總資產比率為17.0%，比於二零零八年十二月三十一日的銀行貸款佔總資產比率16.2%上升0.8%。於二零零九年六月三十日，淨借貸(銀行貸款減去現金及銀行存款)權益比率為-36.2%。銀行貸款中的人民幣215.7百萬元將於二零零九年十二月到期，人民幣1,800.0百萬元將於二零一二年三月到期，人民幣2,400.0百萬元將於二零一一年九月到期。

於二零零九年六月三十日，本集團的人民幣4,200.0百萬元銀行貸款以本集團的土地使用權及物業作抵押，人民幣215.7百萬元銀行貸款以第三方公司提供擔保。

利率風險

本集團的銀行貸款利率主要為在中國人民銀行的貸款基準利率的基礎上設定的浮動利率。本期間，中國人民銀行未對人民幣貸款基準利率進行過調整。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。本期間，美元兌換人民幣的匯率中間價由年初的100美元兌683.46元人民幣，波動至六月三十日的100美元兌683.19元人民幣。本期間，本集團沒有匯兌淨損失。

或有負債

於二零零九年六月三十日，本集團對其物業買家的按揭貸款向銀行提供人民幣2,717.6百萬元的擔保(二零零八年十二月三十一日為人民幣2,959.5百萬元)。

資本承擔

於二零零九年六月三十日，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1,710.1百萬元(二零零八年十二月三十一日為人民幣1,661.4百萬元)。該金額主要由已簽訂合約的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。

上市所得款項用途

本公司上市所得款項部分已用於本集團的地產發展項目。

僱員與薪酬政策

二零零九年上半年，本公司員工人數趨於穩定。公司也根據業務發展需要，主動吸收了部分優秀人才更新人才結構。

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。公司執行董事的薪酬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。考評薪金根據表現考評按季度釐定。銷售員工的薪酬主要由與銷售表現掛鉤的佣金組成。於SOHO中國在港交所主板上市後，本公司亦根據公司於二零零七年九月十四日採納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。

其他資料

主營業務

本集團主要業務為投資房地產開發。本集團之具體業務詳情載於本報告之「業務回顧」部分。集團主要業務在本期間並無重大變動。

股息

董事會建議不派發截至二零零九年六月三十日止六個月期間的中期股息(二零零八年：零)。

於二零零九年五月，本公司已向權益股東派發截至二零零八年十二月三十一日止年度的末期股息，總計人民幣519百萬元。

股本

本公司截至二零零九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報告財務附註13內。

購買、出售及贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零零九年六月三十日止六個月期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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

於二零零九年六月三十日，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」）的規定須知會本公司及聯交所的股份權益及淡倉如下：

(i) 於本公司已發行普通股之權益

姓名	個人權益	家族權益	公司權益	普通股數目	股權概約百分比
潘石屹	-	3,324,100,000 ⁽¹⁾ 46,906,191 ⁽⁵⁾	-	3,324,100,000 ⁽¹⁾ 46,906,191 ⁽⁵⁾	64.0771% ⁽¹⁾ 0.9042% ⁽⁵⁾
潘張欣	-	-	3,324,100,000 ⁽¹⁾ 46,906,191 ⁽⁵⁾	3,324,100,000 ⁽¹⁾ 46,906,191 ⁽⁵⁾	64.0771% ⁽¹⁾ 0.9042% ⁽⁵⁾
閻岩	2,313,500 ⁽¹⁾ (附註2)	-	-	2,313,500 ⁽¹⁾	0.0446% ⁽¹⁾
蘇鑫	1,443,000 ⁽¹⁾ (附註3)	-	-	1,443,000 ⁽¹⁾	0.0278% ⁽¹⁾
Ramin Khadem	300,000 ⁽¹⁾	-	-	300,000 ⁽¹⁾	0.0058% ⁽¹⁾
王少劍	500,000 ⁽¹⁾ (附註4)	-	-	500,000 ⁽¹⁾	0.0096% ⁽¹⁾

附註：

- (1) 字母「L」表示於該等證券之好倉，字母「S」表示於該等證券之淡倉。
- (2) 該等相關股份的權益包括(i)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(ii)根據本公司股東於二零零七年九月十四日批准的購股權計劃（「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。

其他資料(續)

(3) 該等相關股份的權益指(i)根據首次公開招股前購股權計劃授出的750,000股購股權；及(ii)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。

(ii) 於本公司相聯法團已發行之普通股之權益

姓名	相聯法團 名稱	權益性質	權益股本金 (美元)	股權概約 百分比
潘石屹	北京紅石建外房地產開發有限公司	間接	1,275,000	4.25%
	北京搜候房地產有限責任公司	實益擁有人	2,970,000	5.00%
	北京紅石新城房地產有限公司	實益擁有人	500,000	5.00%
	北京山石房地產有限責任公司	實益擁有人	1,935,000	5.00%
閻岩	北京紅石建外房地產開發有限公司	間接	225,000	0.75%

除上文所披露外，據本集團董事所知，於二零零九年六月三十日，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條的規定須列入該條所述之登記冊內之權益或淡倉，或根據標準守則的規定須知會本公司及聯交所之股份權益及淡倉。

主要股東於本公司股份、相關股份的權益及淡倉

於二零零九年六月三十日，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，除了以上就若干董事披露的權益外，以下股東已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	普通股數目	股權概約百分比
潘張欣	信託受益人	3,324,100,000 ⁽¹⁾	64.0771% ⁽¹⁾
		46,906,191 ⁽⁵⁾	0.9042% ⁽⁵⁾
HSBC International Trustee Limited (附註2)	受託人	3,326,598,000 ⁽¹⁾	64.1252% ⁽¹⁾
		46,906,191 ⁽⁵⁾	0.9042% ⁽⁵⁾
Capevale Limited	所控制的法團的權益	3,324,100,000 ⁽¹⁾	64.0771% ⁽¹⁾
		46,906,191 ⁽⁵⁾	0.9042% ⁽⁵⁾
Boyce Limited (附註3)	實益擁有人	1,662,050,000 ⁽¹⁾	32.0385% ⁽¹⁾
		46,906,191 ⁽⁵⁾	0.9042% ⁽⁵⁾
Capevale Limited (附註4)	實益擁有人	1,662,050,000 ⁽¹⁾	32.0385% ⁽¹⁾

附註：

- (1) 字母[L]表示於該等證券之好倉，字母[S]表示於該等證券之淡倉。
- (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32.039%) 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。潘張欣女士為Boyce Limited的唯一董事。
- (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。潘張欣女士為Capevale Limited的唯一董事。

其他資料(續)

除上文所披露外，據本集團董事所知，於二零零九年六月三十日，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條登記於該條中所述的登記冊的權益及淡倉。

董事購買本公司股份權利

除下段標題為「購股權計劃」的部分所披露外，本公司本期間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份或債權證，而彼等於本期間亦無行使該等權利，而且本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使任何董事可獲得適用於任何其他法人團體之該等權利。

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，由二零零七年九月十四日起十年期間內有效與生效。購股權計劃旨在令本公司向已授出購股權(「購股權」)的參與者提供認購公司股份取得公司的權益的機會，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)本公司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)本公司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」)。參與者接納購股權的授出時須支付1.00港元。

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。購股權可予行使的期間將最遲於向參與者作出授出購股權要約的有關日期起計十年屆滿。

根據購股權計劃授予的購股權之認購價格乃由董事釐定,但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。

於二零零九年六月三十日,根據購股權計劃可供發行及尚未行使的股份數目為7,591,000股,相當於本公司已發行股本0.15%,143,000股於本期間註銷。

其他資料(續)

根據購股權計劃已授出及於二零零九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	購股權數目				
		於 二零零九年 一月一日 尚未行使	本期間 已授出	本期間 已行使	本期間 已註銷	於 二零零九年 六月三十日 尚未行使
(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)	5,060,000	-	-	143,000	4,917,000
其他僱員	二零零八年六月三十日 (附註2)	580,000	-	-	-	580,000
合計		7,734,000	-	-	143,000	7,591,000

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	授予日前 一個交易日收盤價 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	5.87

(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	授予日前 一個交易日收盤價 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	4.34

- * 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。

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，其條款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公司股票首次公開招股的每股發售價；
- (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，佔完成全球發售後本公司經擴大已發行股本約0.23%；及
- (iv) 除已授出的購股權外，由於授出購股權的權利將於二零零七年十月八日後終止，故於二零零七年十月八日或之後將不會進一步授出購股權。

於二零零九年六月三十日，根據首次公開招股前購股權計劃可供發行及尚未行使的股份數目為11,037,915股，相當於本公司已發行股本0.21%。288,450購股權於期間註銷。

其他資料(續)

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 九月十四日 授出購股權 之數目 (附註)	於二零零九年 一月一日 尚未行使	本期間 已行使	本期間 已註銷	本期間 已失效	於 二零零九年 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) 本集團僱員	10,065,500	9,333,865	-	288,450	-	9,045,415
	12,058,000	11,326,365	-	288,450	-	11,037,915

附註：

根據首次公開招股前購股權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權計劃而授出的購股權將不可於二零零七年十月八日後首十二個月內獲行使。於二零零七年九月十四日根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權可於二零零八年十月八日開始至二零一三年十月七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。

遵守《企業管治常規守則》

董事認為，本公司在本期間一直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。

遵守《上市發行人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。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均確認於本期間皆遵守標準守則所載之標準。

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，包括五位執行董事：潘石屹先生(主席)、潘張欣女士(行政總裁)及閻岩女士、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。

董事會主席潘石屹先生為本集團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其他包括財務、業務、家屬或其他重大或相關的關係。

本集團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，至少有一名或多名具備財務專業知識。

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。

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法律責任。

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集團截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績，並認為本集團已遵守所有適用之會計標準及規定，並做出充分之披露。

其他資料(續)

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，由查懋誠先生出任主席。薪酬委員會的主要職責是評估本公司執行董事及高級管理層的表現並向董事會做出薪酬安排建議，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，並由衣錫群先生出任主席。

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有效性。

本公司已設立內審部，為本公司內部監控系統的重要一環。於本期間內，本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展開風險評估、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。

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
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

公司資料(續)

香港主要營業地點	香港中環 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
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	中信銀行北京分行 招商銀行北京分行 民生銀行北京分行 中國銀行北京分行
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2頁至第28頁載有SOHO中國有限公司於二零零九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、綜合全面收益表、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。因此我們不會發表任何審計意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並未察覺任何事項，致使我們認為於二零零九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

二零零九年九月八日

綜合損益表

截至二零零九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	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
營業額	3	71,866	104,555
已出售物業的成本		(55,395)	(40,651)
毛利		16,471	63,904
其他經營收入		39,293	32,869
銷售費用		(52,088)	(75,177)
行政費用		(74,340)	(123,864)
其他經營費用		(51,099)	(63,806)
經營虧損		(121,763)	(166,074)
融資收入	4(a)	158,652	120,624
融資費用	4(a)	(9,159)	(100,104)
政府補助	5	21,095	26,337
除稅前溢利／(虧損)	4	48,825	(119,217)
所得稅	6	(35,905)	(31,695)
期間溢利／(虧損)		12,920	(150,912)
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		12,530	(145,783)
少數股東權益		390	(5,129)
期間溢利／(虧損)		12,920	(150,912)
每股基本及攤薄盈利／(虧損)(人民幣)	7	0.002	(0.028)

綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月－未經審計

(以人民幣列示)

	截至6月30日止6個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
期間溢利／(虧損)	12,920	(150,912)
期間其他全面支出(除稅並經重新分類調整):		
換算境外經營的財務報表的匯兌差額	(58,327)	(251,231)
期間全面支出總額	(45,407)	(402,143)
以下各方應佔部分:		
本公司權益股東	(45,797)	(397,014)
少數股東權益	390	(5,129)
期間全面支出總額	(45,407)	(402,143)

綜合資產負債表

二零零九年六月三十日－未經審計

(以人民幣列示)

	附註	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備	8	682,229	700,721
銀行存款		1,193,546	782,346
遞延稅項資產		105,410	89,807
非流動資產總值		1,981,185	1,572,874
流動資產			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	9	14,728,975	13,898,145
應收賬款及其他應收款	10	1,162,598	691,261
現金及現金等價物	11	8,077,727	9,908,804
流動資產總值		23,969,300	24,498,210
流動負債			
銀行貸款		215,688	1,233,238
應付賬款及其他應付款	12	5,930,148	5,335,269
稅項		1,985,381	2,278,387
流動負債總額		8,131,217	8,846,894
流動資產淨值		15,838,083	15,651,316
資產總值減流動負債		17,819,268	17,224,190

綜合資產負債表

二零零九年六月三十日－未經審計(續)

(以人民幣列示)

	附註	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款		4,200,000	3,000,000
應付合約保留金		20,894	26,719
遞延稅項負債		46,412	72,584
非流動負債總額		4,267,306	3,099,303
資產淨值		13,551,962	14,124,887
資本和儲備	13		
股本		107,485	107,485
儲備		13,319,687	13,880,557
本公司權益股東應佔權益總額		13,427,172	13,988,042
少數股東權益		124,790	136,845
權益總額		13,551,962	14,124,887

董事會於二零零九年九月八日核准並許可發出。

董事：

潘石屹 潘張欣

綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月－未經審計

(以人民幣列示)

附註	本公司權益股東應佔部分									少數	
	股本	股份溢價	資本	資本儲備	匯兌儲備	重估儲備	一般公積金	保留盈利	總額	股東權益	總額
	人民幣千元	人民幣千元	贖回儲備	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2008年1月1日的結餘	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	13(a)(i)	(147)	-	-	-	-	-	-	(147)	-	(147)
— 已付面值		-	-	-	-	-	-	(31,436)	(31,436)	-	(31,436)
— 已付溢價		-	-	-	-	-	-	(147)	-	-	-
— 儲備間轉撥		-	147	-	-	-	-	-	-	-	-
就上年度批准的股息	13(b)(ii)	-	-	-	-	-	-	(523,241)	(523,241)	-	(523,241)
以權益結算的以股份為基礎的交易	13(c)	-	-	-	17,368	-	-	-	17,368	-	17,368
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)
期間全面支出總額		-	-	-	(251,231)	-	-	(145,783)	(397,014)	(5,129)	(402,143)
於2008年6月30日的結餘		108,205	11,424,236	147	27,733	(601,696)	211,352	2,133,303	13,521,362	107,849	13,629,211
於2009年1月1日的結餘		107,485	11,424,236	867	35,891	(606,291)	216,232	2,550,579	13,988,042	136,845	14,124,887
就上年度批准的股息	13(b)(ii)	-	-	-	-	-	-	(518,766)	(518,766)	-	(518,766)
以權益結算的以股份為基礎的交易	13(c)	-	-	-	3,693	-	-	-	3,693	-	3,693
分配予少數股東		-	-	-	-	-	-	-	-	(12,445)	(12,445)
期間全面支出總額		-	-	-	-	(58,327)	-	12,530	(45,797)	390	(45,407)
於2009年6月30日的結餘		107,485	11,424,236	867	39,584	(664,618)	216,232	2,044,343	13,427,172	124,790	13,551,962

簡明綜合現金流量表

截至二零零九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	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
經營業務產生／(所用)的現金		299,455	(1,310,603)
已付稅項		(490,209)	(1,145,633)
經營活動所用的現金淨額		(190,754)	(2,456,236)
投資活動所用的現金淨額		(1,644,923)	(858,758)
融資活動所用的現金淨額		(348,761)	(604,375)
現金及現金等價物減少淨額		(2,184,438)	(3,919,369)
於1月1日的現金及現金等價物		8,886,804	13,748,792
外幣匯率變動的影響		(6,489)	(346,226)
於6月30日的現金及現金等價物	11	6,695,877	9,483,197

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。本中期財務報告於二零零九年九月八日許可發出。

除了預期會在二零零九年度財務報表中反映的會計政策修訂外，本中期財務報告是按照與二零零八年度財務報表所採用的相同會計政策編製。這些會計政策的修訂詳情載於附註2。

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。附註闡述了自二零零八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獨立審閱報告載於第1頁。

本中期財務報告所載有關截至二零零八年十二月三十一日止財政年度的財務信息為早前已公佈信息，並不構成本公司於該財政年度的法定財務報表，但這些信息卻是源自該等財務報表。截至二零零八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。審計師已於二零零九年三月十二日發出的報告內就該等財務報表發表無保留意見。

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

2 會計政策的修訂

香港會計師公會頒布了一項新的《香港財務報告準則》和多项《香港財務報告準則》的修訂及新詮釋。這些新準則、修訂和新詮釋在本集團和本公司的當前會計期間首次生效。這些發展事項的以下內容與本集團的財務報表有關：

- 《香港財務報告準則》第8號－「經營分部」
- 《香港會計準則》第1號(2007年修訂)－「財務報表的列報」
- 《香港會計準則》第27號修訂－「綜合及獨立財務報表：於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本」
- 《香港財務報告準則》第7號修訂－「金融工具：披露－改進金融工具的披露」
- 《香港會計準則》第23號(2007年修訂)－「借款費用」
- 《香港財務報告準則》第2號修訂－「以股份為基礎的支付：歸屬條件和註銷」
- 《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》第15號－「房地產建造協議」

由於《香港會計準則》第23號、《香港財務報告準則》第2號和《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》第15號的修訂和詮釋與本集團所採納的政策一致，因此，這些修訂和詮釋對本集團的財務報表並無構成任何重大的影響。此外，《香港財務報告準則》第7號修訂並無包含特別適用於本中期財務報告的任何額外披露要求。其餘的變更事項對本中期財務報告的影響如下：

- 根據《香港財務報告準則》第8號的規定，本集團應根據本集團的首席經營決策者在考慮及管理本集團時所用的方法進行分部披露，各個報告分部所報告的數額應與向首席經營決策者報告以供其評估分部的業績和就營運事宜作出決策的數額一致。這個方法有別於以往年度的分部資料列報方式，以往的列報方式是本集團按照相關產品及服務和按地區將本集團的財務報表分解為分部報告。採納《香港財務報告準則》第8號使分部資料的列報方式與提供予本集團首席經營決策者的內部報告模式更為一致，並可確定和列報更多須報告分部(參閱附註3)。由於這是本集團首個根據《香港財務報告準則》第8號列報分部資料的期間，因此在本中期財務報告內提供了額外解釋，說明編製這些資料的基準。所提供的比較數字與經修訂分部資料一致。

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

2 會計政策的修訂(續)

- 由於採納《香港會計準則》第1號(2007年修訂)，與權益股東以其股東身份進行交易而在期間產生權益變動的詳情，已跟所有其他收入和支出分開列報於經修訂的綜合權益變動表內。所有其他收入和支出項目如被確認為期間溢利或虧損的一部分，會列報在綜合損益表內，或是列報在一個新的主要報表(綜合全面收益表)內。本中期財務報告內的綜合全面收益表和綜合權益變動表均採用了新格式列示，相應數額已經重報，以配合新的編列方式。列報方式的更改對任何所列報期間的已報告損益、收支總額或資產淨值均沒有任何影響。
- 《香港會計準則》第27號修訂刪除了來自收購前溢利的股息須確認為被投資方賬面金額的減少而不可確認為收入的規定。因此，自二零零九年一月一日起，所有應收附屬公司股息(不管是來自收購前還是收購後溢利)將會在本公司的損益中確認，而在被投資方所佔投資的賬面金額將不會減少，但如賬面金額被評估為將會因被投資方宣派股息而出現減值則除外。如果出現這種情況，本公司除了在損益中確認股息收入外，還會確認減值虧損。根據修訂內的過渡性條文，這項新政策預期將適用於本期或未來期間和以往期間沒有予以重報的任何應收股息。

3 營業額及分部報告

本集團根據目前項目(劃分為持作銷售用途的已完工項目和發展中項目)的發展狀況管理業務。就首次採納《香港財務報告準則》第8號—「經營分部」，並以提供予本集團首席經營決策者作資源分配和績效評估用途的內部報告資料一致的方式列報分部資料而言，本集團已確定了以下兩個須報告分部。沒有業務分部為組成下列的須報告分部而被合併計算。

(i) 持作銷售用途的已完工項目

此分部包括已完工項目，本集團已取得該等項目的完工證明書。

(ii) 發展中項目

此分部包括發展中的項目。

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

(a) 分部業績、資產及負債

根據《香港財務報告準則》第8號，中期財務報告內所披露的分部資料已按照與提供予本集團首席經營決策者用作評估分部業績和在分部間進行資源分配所使用的資料一致的方式編製。就此，本集團首席經營決策者根據以下基礎監察各個須報告分部的業績、資產及負債：

分部資產及負債包括所有非流動資產及負債和流動資產及負債，但不包括未分配總部和公司資產及負債。

分配至須報告分部的收入及支出是以這些分部所生成的銷售和這些分部所產生的費用或屬於這些分部的資產所產生的折舊或攤銷費用而定。總部和公司支出不會分配至個別分部。

分部溢利是指個別分部產生的除稅後溢利。

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。

管理層所獲提供的分部資料包括已出售物業的成本、毛利、經營費用淨額、融資收入、融資費用、政府補助、所得稅、發展中物業及持作銷售用途的已落成物業、現金及現金等價物和銀行貸款。

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

3 營業額及分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

本期間提供予本集團首席經營決策者用作分配資源和評估分部業績的本集團須報告分部資料如下。

	持作銷售用途的 已完工項目		發展中項目		總額	
	截至6月30日止6個月		截至6月30日止6個月		截至6月30日止6個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
須報告分部營業額	71,866	104,555	-	-	71,866	104,555
已出售物業的成本	(55,395)	(40,651)	-	-	(55,395)	(40,651)
須報告分部毛利	16,471	63,904	-	-	16,471	63,904
經營費用淨額	(57,529)	(108,144)	(71,717)	(155,473)	(129,246)	(263,617)
融資收入	62,247	98,115	81,777	39,065	144,024	137,180
融資費用	(23,165)	(6,896)	(8,457)	(90,448)	(31,622)	(97,344)
政府補助	21,095	-	-	26,337	21,095	26,337
須報告分部除稅前溢利/(虧損)	19,119	46,979	1,603	(180,519)	20,722	(133,540)
所得稅	(43,016)	(50,364)	(4,257)	8,146	(47,273)	(42,218)
須報告分部虧損	(23,897)	(3,385)	(2,654)	(172,373)	(26,551)	(175,758)

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

	持作銷售用途的 已完工項目		發展中項目		總額	
	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
	發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	1,613,225	1,646,114	13,306,653	12,397,461	14,919,878
現金及現金等價物	2,114,542	3,236,584	4,530,584	5,256,033	6,645,126	8,492,617
須報告分部資產	9,434,371	10,879,801	23,357,605	20,582,901	32,791,976	31,462,702
銀行貸款	-	1,000,000	4,415,688	3,233,238	4,415,688	4,233,238
須報告分部負債	7,171,267	9,125,707	13,615,763	10,151,596	20,787,030	19,277,303

(b) 須報告分部溢利或虧損、資產及負債的調節

	截至6月30日止6個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
溢利／(虧損)		
須報告分部虧損	(26,551)	(175,758)
集團內部溢利抵銷	(34,105)	(34,159)
未分配總部和公司收入	73,576	59,005
期間綜合溢利／(虧損)	12,920	(150,912)

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

3 營業額及分部報告(續)

(b) 須報告分部溢利或虧損、資產及負債的調節(續)

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業		
須報告分部發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	14,919,878	14,043,575
集團內部交易抵銷	(190,903)	(145,430)
綜合發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	14,728,975	13,898,145

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
現金及現金等價物		
須報告分部現金及現金等價物	6,645,126	8,492,617
未分配總部及公司現金及現金等價物	1,432,601	1,416,187
綜合現金及現金等價物	8,077,727	9,908,804
資產		
須報告分部資產	32,791,976	31,462,702
集團內部結餘抵銷	(8,806,057)	(8,344,147)
未分配總部及公司資產	1,964,566	2,952,529
綜合資產總值	25,950,485	26,071,084
負債		
須報告分部負債	20,787,030	19,277,303
集團內部結餘抵銷	(8,690,620)	(8,318,704)
未分配總部及公司負債	302,113	987,598
綜合負債總額	12,398,523	11,946,197

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

4 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

(a) 融資收入和費用

	截至6月30日止6個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
融資收入		
利息收入	(78,575)	(120,624)
外匯收益淨額	(51,838)	-
衍生金融工具收益淨額	(28,239)	-
	(158,652)	(120,624)
融資費用		
借款利息	115,054	76,539
減：資本化為發展中物業的利息支出	(108,905)	(76,539)
	6,149	-
外匯虧損淨額	-	94,995
衍生金融工具虧損淨額	-	2,629
銀行手續費及其他	3,010	2,480
	9,159	100,104

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

(b) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
折舊	13,032	14,988

5 政府補助

在截至二零零九年六月三十日止期間，本集團就SOHO現代城項目根據北京市懷柔縣人民政府頒布的地方法規，收到北京市懷柔縣財政局人民幣8,840,000元(二零零八年：人民幣0元)的政府補助，並就光華路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，收到北京市崇文區財政局人民幣12,255,000元(二零零八年：人民幣26,337,000元)的政府補助。

6 所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
期間準備		
— 中國企業所得稅	72,850	18,330
— 土地增值稅	4,830	29,269
遞延稅項	(41,775)	(15,904)
	35,905	31,695

根據開曼群島和英屬維爾京群島的法規，本公司和本公司註冊於英屬維爾京群島的附屬公司均毋須繳納任何所得稅。

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

6 所得稅(續)

根據於二零零八年一月一日起開始生效的《中華人民共和國企業所得稅法》，本公司於中華人民共和國(「中國」)的附屬公司適用的所得稅稅率為20%至25%(二零零八年：18%至25%)。

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 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)是按照截至二零零九年六月三十日止六個月本公司權益股東應佔溢利人民幣12,530,000元(二零零八年：虧損人民幣145,783,000元)，以及就本期內發行5,187,657,000股(二零零八年：5,231,875,000股)普通股的加權平均數計算。

截至二零零九年及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二零零九年及二零零八年六月三十日並無攤薄影響，因此每股攤薄盈利／(虧損)是按照與每股基本盈利／(虧損)相同的基準計算。

8 物業及設備

(a) 購置物業及設備

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團發生了物業及設備的資本開支，成本為人民幣4,568,000元(二零零八年：人民幣4,870,000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

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團把賬面淨值為人民幣9,939,000元(二零零八年：人民幣120,311,000元)的物業及設備轉入發展中物業及持作銷售用途的已落成物業。

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

9 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
發展中物業	11,840,658	10,982,786
持作銷售用途的已落成物業	2,888,317	2,915,359
	14,728,975	13,898,145

10 應收賬款及其他應收款

應收賬款(扣除減值虧損)的賬齡分析如下：

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
即時或逾期1個月內	944	93,767
逾期1至6個月	2,535	68,780
逾期6個月至1年	97,439	9,996
逾期1年以上	59,483	57,988
應收賬款	160,401	230,531
應收關聯人士款項及貸款	39,233	35,221
應收貸款	1,577	1,650
其他應收款	349,828	48,470
呆壞賬減值虧損	(1,577)	(1,650)
貸款及應收款	549,462	314,222
預付款項	593,922	337,818
衍生金融工具	19,214	39,221
	1,162,598	691,261

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

10 應收賬款及其他應收款(續)

本集團的信貸風險主要來自應收賬款和其他應收款。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。

11 現金及現金等價物

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
現金	2,130	2,125
銀行和其他金融機構存款	3,390,874	4,613,530
銀行定期存款	4,684,723	5,293,149
綜合資產負債表內的現金及現金等價物	8,077,727	9,908,804
3個月以上的銀行定期存款	(1,381,850)	(1,022,000)
綜合現金流量表內的現金及現金等價物	6,695,877	8,886,804

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

12 應付賬款及其他應付款

應計土地及建造開支的賬齡分析如下：

	附註	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付		513,075	392,564
1個月至3個月內到期		435,093	808,116
應計土地及建造開支	(i)	948,168	1,200,680
收購附屬公司的應付價款	(ii)	204,249	1,106,479
其他應付款		345,241	405,244
以攤銷成本計量的金融負債		1,497,658	2,712,403
銷售按金	(iii)	4,432,490	2,611,535
衍生金融工具		-	11,331
		5,930,148	5,335,269

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

12 應付賬款及其他應付款(續)

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。
- (ii) 這項結餘是指下列購入附屬公司的應付價款：

	2009年	2008年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
北京凱恆房地產有限公司	195,249	673,351
北京千禧房地產開發有限公司	9,000	101,500
北京野力房地產開發有限公司	-	331,628
	204,249	1,106,479

- (iii) 銷售按金是指就銷售物業單位而收取，但按照本集團的收入確認政策沒有確認為收入的所得款項。

13 股本、儲備及股息

(a) 股本

附註	截至2009年		截至2008年	
	6月30日止6個月		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	7,500,000		7,500,000	
已發行及繳足普通股：				
於1月1日	5,187,657	107,485	5,232,413	108,352
回購股份	-	-	(8,345)	(147)
於6月30日	5,187,657	107,485	5,224,068	108,205

(i)

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

(i) 回購股份

截至二零零八年六月三十日止六個月，本公司回購了本公司在香港聯合交易所有限公司主板上市的股份，詳情如下：

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

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。

截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司並無回購任何股份。

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

13 股本、儲備及股息(續)

(b) 股息

- (i) 應付本公司權益股東屬於本中期的股息

本公司並無宣派任何屬於截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月的中期股息。

- (ii) 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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
屬於截至2008年12月31日止上一個 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2007年12月31日止年度： 每股人民幣0.10元)	518,766	523,241

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

(c) 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53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。截至二零零九年六月三十日止六個月概無授出任何股份期權。

截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月概無任何股份期權被予以行使。

14 承擔及或有負債

(a) 承擔

(i) 就發展中物業和購入物業而言，於二零零九年六月三十日和二零零八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：

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
已訂約	1,710,060	1,661,351
已授權但尚未訂約	5,309,111	4,513,257
	7,019,171	6,174,608

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

14 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，於二零零九年六月三十日和二零零八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：

	2009年 6月30日 人民幣千元	2008年 12月31日 人民幣千元
已訂約	-	5,394,118

於二零零八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」，由北京丹石投資管理有限公司(「北京丹石」)擁有其49%的股本權益)的權益有關。

由於本集團尚未獲得政府批准購入北京天街的權益，因此在二零零九年五月十五日簽訂了一份框架協議和一份補充協議(「重組協議」)以重整與購入北京天街權益有關的協議。重組協議將使本集團能夠獲得北京丹石授予權利，購入北京天安門廣場以南(前門)面積54,691平方米的零售物業。本集團購入這些零售物業的總價款為人民幣1,768,053,000元。這項建議收購已在二零零九年六月十六日召開的股東特別大會中獲獨立股東批准。因此，有關向北京丹石購入北京天街49%權益的資本承擔已經終止。

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

(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。於二零零九年六月三十日，與這些協議有關的擔保金額約為人民幣18,905,000元（二零零八年：人民幣22,313,000元）。於二零零九年六月三十日，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2,717,567,000元（二零零八年：人民幣2,959,478,000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)

15 非調整結算日後事項

(a) 發行於二零一四年到期的可轉換債券

本公司在二零零九年七月發行了可轉換債券，於二零一四年到期，年利率為3.75%。已發行可轉換債券的本金合共為港幣2,800,000,000元。債券持有人可選擇在二零零九年八月十一日當日或之後直至並包括二零一四年六月二十五日，以初步換股價每股港幣5.88元，把債券轉換(事先已被贖回、轉換或購買及註銷的債券除外)為本公司每股面值港幣0.02元的全數繳足普通股。

(b) 收購東海廣場一期

二零零九年八月十八日，本集團就收購位於中國上海南京西路的一幢辦公及商業綜合樓「東海廣場一期」與第三方簽訂了一份協議。這項收購以美元交易，總價款相當於人民幣24.5億元，另加在二零零九年九月一日或相關締約方彼此商定的其他日期前三個營業日當天的營運資金。

(c) 擬進行之土地收購

二零零九年九月三日，本集團通過公開招拍掛程序以人民幣40億元成功投得位於北京朝陽區望京地區的B29地塊的土地使用權。

16 比較數字

由於採用了《香港會計準則》第1號(2007年修訂)－「財務報表的列報」和《香港財務報告準則》第8號－「經營分部」，若干比較數字已作出調整，以配合本期間的列報方式，並就二零零九年首次披露的項目提供比較數額。這些變更事項的進一步詳情載於附註2。

