

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

2010 年度中期業績公佈

- 完成合同銷售金額人民幣11,886百萬元，銷售均價每平方米人民幣 51,909元
- 實現營業額人民幣8,655百萬元，同比上升119倍
- 實現本公司權益股東應佔純利人民幣1,721百萬元，同比上升136倍
- 董事會決議派發每股人民幣0.12元的中期股息

SOHO中國有限公司(「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「本集團」)截至二零一零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」)中相關的規定而編製的未經審計綜合業績。

本集團二零一零年中期業績已經本公司審核委員會審閱並由董事會在二零一零年八月二十五日批准。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。

截至二零一零年六月三十日止六個月期間，本集團實現營業額人民幣8,655百萬元，比上年同期增長119倍。本期間，本公司權益股東應佔純利為人民幣1,721百萬元，比上年同期增長136倍。期間本集團實現毛利潤率約50%，淨利潤率約20%。

董事會決議派發截至二零一零年六月三十日止六個月期間的中期股息每股人民幣0.12元(二零零九年：零)予於二零一零年九月九日名列本公司股東名冊的股東。

綜合損益表

截至二零一零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	
		2010年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元
營業額	3	8,655,084	71,866
已出售物業的成本		(4,314,181)	(55,395)
毛利		4,340,903	16,471
其他經營收入		109,602	39,293
銷售費用		(240,579)	(52,088)
行政費用		(80,921)	(74,340)
其他經營費用		(78,790)	(51,099)
經營溢利／(虧損)		4,050,215	(121,763)
融資收入	4(a)	99,920	158,652
融資費用	4(a)	(153,798)	(9,159)
政府補助		—	21,095
除稅前溢利	4	3,996,337	48,825
所得稅	5	(2,213,409)	(35,905)
期間溢利		1,782,928	12,920
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		1,720,887	12,530
非控股權益		62,041	390
期間溢利		1,782,928	12,920
每股盈利(人民幣)	6		
基本		0.332	0.002
攤薄		0.319	0.002

綜合資產負債表

二零一零年六月三十日－未經審計

	附註	2010年 6月30日	2009年 12月31日
		人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
固定資產			
－投資物業		2,920,000	2,920,000
－其他物業及設備		560,556	672,211
		<u>3,480,556</u>	<u>3,592,211</u>
銀行存款		4,555,788	1,277,691
遞延稅項資產		1,235,537	557,761
		<u>9,271,881</u>	<u>5,427,663</u>
流動資產			
發展中物業及持作			
銷售用途的已落成物業		21,078,588	21,520,795
應收賬款及其他應收款	7	1,978,323	1,565,984
現金及現金等價物		11,112,913	9,241,879
		<u>34,169,824</u>	<u>32,328,658</u>
流動負債			
銀行貸款		–	550,000
應付賬款及其他應付款	8	9,044,300	7,708,176
稅項		5,475,436	3,700,397
		<u>14,519,736</u>	<u>11,958,573</u>
流動資產淨額		<u>19,650,088</u>	<u>20,370,085</u>
資產總額減流動負債		<u>28,921,969</u>	<u>25,797,748</u>

綜合資產負債表

二零一零年六月三十日－未經審計(續)

	2010年 6月30日	2009年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債		
銀行貸款	7,596,588	5,769,660
可轉換債券	1,986,748	1,958,783
應付合約保留金	137,018	22,241
遞延稅項負債	608,733	604,537
	<u>10,329,087</u>	<u>8,355,221</u>
非流動負債總額		
	<u>10,329,087</u>	<u>8,355,221</u>
資產淨額	<u>18,592,882</u>	<u>17,442,527</u>
資本和儲備		
股本	107,485	107,485
儲備	17,783,751	17,116,130
	<u>17,891,236</u>	<u>17,223,615</u>
本公司權益股東應佔權益總額	<u>17,891,236</u>	<u>17,223,615</u>
非控股權益	<u>701,646</u>	<u>218,912</u>
權益總額	<u>18,592,882</u>	<u>17,442,527</u>

1 編製基準

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佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定。

除了預期會在二零一零年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二零零九年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。

2 會計政策的修訂

香港會計師公會頒佈了兩項經修訂的《香港財務報告準則》、多項《香港財務報告準則》的修訂和一項新詮釋。這些新準則和詮釋在本集團和本公司的當前會計期間首次生效。當中，《香港會計準則》第27號「合併財務報表和單獨財務報表」和《香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋》第17號「向擁有人分派非現金資產」與本集團的財務報表相關。

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。

根據《香港會計準則》第27號的修訂，本集團收購於附屬公司的額外權益及出售部分權益但仍保留控制權的交易，將以與權益股東以其擁有人身份進行交易（非控股權益，以往稱為少數股東權益）的方式入帳。有關修訂與本集團所採用的政策一致，因此並無對本集團的財務報表產生重大影響。基於以下原因，其餘準則和詮釋的變動所引致的會計政策變動並無對當前或比較期間構成任何重大影響：

- 《香港會計準則》第27號修訂（有關將虧損分配予非控股權益至超出股本權益）並無產生任何重大影響，因為本集團無須重列以往期間列報的數額，且在當前期間並無出現相關虧損。
- 《香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋》第17號並未對本集團的財務報表產生任何重大影響，因為這些變動只會在本集團進行相關交易時才首次生效，而且本集團無須重列這類過往交易的列報數額。

這些會計政策變動的其他詳情如下：

- 由於《香港會計準則》第27號修訂，自二零一零年一月一日起，非全資附屬公司產生的任何虧損將按照控股權益與非控股權益佔該實體的權益比例在兩者之間作出分配，即使這將導致非控股權益應佔的綜合權益出現虧損結餘。以往，如果虧損分配至非控股權益而導致虧損結餘，有關虧損僅可在持有非控股權益的人士須履行具有約束力的義務以彌補該虧損的情況下分配至非控股權益。根據《香港會計準則》第27號的過渡性條文，這項新會計政策適用於未來期間，因此本集團並無重列過往期間的相關數據。
- 《香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋》第17號規定，向擁有人分派非現金資產需按所分派資產的公允價值計量，其中所引致的損益將在損益中確認，但只限於該等資產的公允價值有別於其賬面價值的部分。本集團以往按所分派資產的賬面價值計量有關分派。根據《香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋》第17號的過渡性條文，這項新會計政策將適用於當前或未來期間的分派，因此並無重列以往期間的相關數據。

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、發展中項目和投資物業）的發展狀況管理業務。就以提供予本集團最高層管理人員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，本集團呈列以下三個須報告分部。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竣工備案表。

(ii) 發展中項目

此分部包括發展中的項目。

(iii) 投資物業

此分部包括一個為賺取租金收入而持有的已完工項目。

本集團劃分或計量本期間分部溢利或虧損的基準與上一年度綜合財務報表所用的基準相同。

	持作銷售用途的		發展中項目		投資物業		總額	
	已完工項目							
	截至6月30日止		截至6月30日止		截至6月30日止		截至6月30日止	
	6個月		6個月		6個月		6個月	
	2010年	2009年	2010年	2009年	2010年	2009年	2010年	2009年
	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
須報告分部收入	8,580,612	71,866	—	—	74,472	—	8,655,084	71,866
須報告分部毛利	4,266,431	16,471	—	—	74,472	—	4,340,903	16,471
須報告分部溢利／ (虧損)	1,861,441	(23,897)	(15,529)	(2,654)	42,063	—	1,887,975	(26,551)

4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

(a) 融資收入和費用

	截至6月30日止6個月	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
利息收入	(61,198)	(78,575)
外匯收益淨額	(38,722)	(51,838)
衍生金融工具收益淨額	—	(28,239)
	<u>(99,920)</u>	<u>(158,652)</u>
融資費用		
銀行貸款利息	144,562	115,054
可轉換債券的利息支出	92,342	—
減：資本化為發展中物業的利息支出	(115,989)	(108,905)
	<u>120,915</u>	<u>6,149</u>
銀行手續費及其他	32,883	3,010
	<u>153,798</u>	<u>9,159</u>

(b) 其他項目

截至6月30日止6個月	
2010年	2009年
人民幣千元	人民幣千元
折舊	
9,346	13,032

5 所得稅

截至6月30日止6個月	
2010年	2009年
人民幣千元	人民幣千元
期間準備	
— 中國企業所得稅	1,438,543
— 土地增值稅	1,433,321
遞延稅項	(658,455)
	2,213,409
	35,905

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。

根據《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22%至25%（二零零九年：20%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。

6 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利是按照截至二零一零年六月三十日止六個月本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣1,720,887,000元（二零零九年：人民幣12,530,000元），以及本中期內已發行普通股的加權平均數5,185,447,000股（二零零九年：5,187,657,000股）計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利是按照截至二零一零年六月三十日止六個月本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣1,813,229,000元（二零零九年：人民幣12,530,000元），以及普通股的加權平均數5,680,147,000股（二零零九年：5,187,657,000股）計算，並已計及於二零零九年七月發行的可轉換債券轉換的影響。

於二零一零年及二零零九年六月三十日，授予僱員的股份期權並無攤薄影響。

7 應收賬款及其他應收款

已列在應收賬款及其他應收款項下的應收賬款的賬齡分析如下：

	2010年 6月30日	2009年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
即時	476,362	491,159
逾期1個月內	3,688	12,412
逾期1至6個月	28,855	1,244
逾期6個月至1年	47,465	16,554
逾期1年以上	61,163	46,627
	<hr/>	<hr/>
應收賬款	617,533	567,996
應收關聯人士款項	4,414	4,414
其他應收款	186,754	106,252
減：呆帳準備	(5,789)	(7,720)
	<hr/>	<hr/>
貸款及應收款	802,912	670,942
存款及預付款項	1,175,411	895,042
	<hr/>	<hr/>
	1,978,323	1,565,984
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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帳安排的客戶均須接受信用評估。在買方全數繳付購房款前，本集團不會向其發出房產證。

8 應付賬款及其他應付款

已列在應付賬款及其他應付款項下的應計土地及建造開支於結算日的賬齡分析如下：

	附註	2010年 6月30日	2009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		582,148	350,494
1個月至3個月內到期		626,106	1,476,985
應計土地及建造開支	(i)	1,208,254	1,827,479
應付員工薪金和福利		22,562	32,832
收購附屬公司的應付價款		390,682	16,320
應付關聯人士款項		305,706	1,106
其他		502,144	233,482
以攤余成本計量的金融負債		2,429,348	2,111,219
銷售按金		6,301,129	5,314,274
其他應付稅項		313,823	282,683
		<u>9,044,300</u>	<u>7,708,176</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。

9 股息

(i) 應付本公司權益股東屬於本中期的股息

	截至6月30日止6個月	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
結算日後建議分派的中期股息		
每股人民幣0.12元		
(2009年：每股人民幣零元)	622,519	—

於結算日後建議分派的中期股息尚未在結算日確認為負債。

(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	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
屬於截至2009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0.20元		
(截至2008年12月31日止年度：每股人民幣0.10元)	1,037,531	518,766

管理層討論及分析

業務回顧

期間本集團的合同銷售額達人民幣11,886百萬元，比上年同期人民幣3,734百萬元增長218%。銷售均價約為人民幣51,909元／平方米。期間合同銷售額主要來自於四個項目：銀河SOHO、SOHO嘉盛中心、SOHO東海廣場和三里屯SOHO。

項目名稱	本期間合同 銷售金額 (人民幣千元)	本期間合同 銷售面積* (平方米)	本期間合同 銷售均價* (人民幣元／ 平方米)	總可售面積* (平方米)	截至	截至
					二零一零年 六月三十日 止已售 面積佔可售* 面積比率	二零一零年 六月三十日 止合同 銷售金額 (人民幣千元)
銀河SOHO	4,669,479	70,314	66,062	258,400	27%	4,669,479
SOHO嘉盛中心	3,345,965	75,536	44,296	82,167	92%	3,345,965
SOHO東海廣場	1,807,420	29,233	61,829	71,671	41%	1,807,420
三里屯SOHO	1,057,451	20,996	48,997	354,957	99%	16,943,309
SOHO北京公館	375,455	7,399	50,481	53,001	92%	2,261,449
其它	629,827	24,420	25,764			
總計	11,885,597	227,898	51,909			

自二零一零年一月一日起至二零一零年七月三十一日止期間，本集團的合同銷售詳情如下：

項目	自二零一零年 一月一日起至 二零一零年 七月三十一日 止合同 銷售金額 (人民幣千元)	自二零一零年 一月一日起至 二零一零年 七月三十一日 止合同 銷售面積* (平方米)	自二零一零年 一月一日起至 二零一零年 七月三十一日 止合同 銷售均價* (人民幣元／ 平方米)
銀河SOHO	5,954,709	89,223	66,241
SOHO嘉盛中心	3,345,965	75,536	44,296
SOHO東海廣場	2,196,745	35,556	61,783
三里屯SOHO	1,057,451	20,996	48,997
SOHO北京公館	376,295	7,402	50,464
其他項目	640,073	24,872	25,713
總計	13,571,238	253,585	53,216

* 各項目可售面積、合同銷售面積及合同銷售均價不含車位部分

本期間三里屯SOHO二期商業部分已竣工並交房。於二零一零年八月十三日，本集團擁有的主要項目詳情如下，其中天安門南(前門)項目為本集團目前唯一持有投資物業：

	項目名稱	類型	建築面積** (平米)	本集團所佔比例 (%)
現有項目	三里屯SOHO二期	公寓部分	152,000	95%
	光華路SOHO II	商鋪、辦公	167,000	100%
	銀河SOHO	商鋪、辦公	334,000	100%
	SOHO東海廣場	商鋪、辦公	80,000	100%
	SOHO嘉盛中心	商鋪、辦公	103,000	100%
	望京SOHO	商鋪、辦公	500,000	100%
新收購項目	外灘204地塊	商鋪、辦公	189,000	61.5%
	臨空15號地塊	商鋪、辦公	250,000	100%
投資物業	天安門南(前門)	商鋪	55,000	100%
	合計		<u>1,830,000</u>	

** 項目預測面積

主要項目

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465,371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。截至二零一零年七月三十一日，大約99%的可售面積(不含車位)已經銷售，銷售金額約為人民幣16,943百萬元，銷售均價人民幣48,384元/平方米。三里屯SOHO一期已經在二零零九年竣工，三里屯SOHO二期商業部分已經在二零一零年上半年竣工，剩餘的二期公寓部分預計在二零一零年下半年完工。

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167,000平方米。位於光華路SOHO項目正對面。該項目正在建設中。

銀河SOHO

銀河SOHO即為原來的朝陽門SOHO三期，總建築面積約為334,000平方米。銀河SOHO由紮哈·哈迪德設計師設計，建成後將成為位於北京東二環內的標誌性建築。

銀河SOHO項目於二零一零年六月二十六日開盤預售。開盤5天即取得合同銷售金額人民幣4,669百萬元。截至二零一零年七月三十一日，該項目已取得合同銷售金額約人民幣5,955百萬元。辦公部分銷售均價約為人民幣61,000元／平方米，商鋪部分銷售均價約為人民幣77,000元／平方米。該項目已經開工建設。

天安門南(前門)

項目位於天安門廣場南邊的前門大街和東側地區，本公司擁商場面積約為54,691平方米。其中一期位於前門大街，面積約22,763平方米，已全部建成。二期位於大街東側地塊，面積約31,928平方米，大部分正在建設中。

本公司計劃持有整個前門項目作為投資物業。於二零一零年六月三十日，約85%的建成面積已經出租。

SOHO東海廣場

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，為車庫與倉儲。

本公司於二零一零年初開始銷售該項目。截至二零一零年七月三十一日，該項目已實現合同銷售金額約人民幣2,197百萬元，銷售均價約人民幣61,783元／平方米。

SOHO嘉盛中心

SOHO嘉盛中心是位於中國北京市東三環路的三十七層辦公及零售綜合甲級樓宇。總建築面積為103,340平方米，地上總可售建築面積為82,165平方米。

本集團於二零一零年一月二十日正式銷售SOHO嘉盛中心，截至二零一零年七月三十一日，92%的可售面積(不含車位)已售出，銷售均價人民幣44,296元／平方米，合同銷售總金額達人民幣3,346百萬元。

望京SOHO

該項目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。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。望京SOHO建成後，將使望京地區的城市規劃更加平衡、完整。該項目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。

望京SOHO由紮哈·哈迪德設計師設計，目前該項目的前期規劃設計工作已經基本完成，預計在明年年初開工建設。

新收購項目

外灘204地塊

本公司於二零一零年六月十一日宣佈收購外灘204地塊。該項目總佔地面積約22,462平方米，規劃總建築面積約為189,000平方米，其中地上建築面積約為112,312平方米，可作商業、金融、辦公、酒店等用途。本集團收購了項目公司大股東鼎鼎國際投資股份有限公司(「國鼎」)90%的權益，對價為人民幣2,250百萬元(包含國鼎及項目公司的某些負債及潛在的對價上調項目)，並由此間接持有項目公司61.506%的權益。國鼎享有約131,000平方米的總體規劃建築面積，其中包括69,000平方米的地上寫字樓和商場面積，以及12,000平方米的地下商場面積。該項目目前規劃設計工作已經開始，預計於明年年初開工建設。

外灘204地塊位於永安路以東、新永安路以南、中山東二路以西、新開河路及人民路以北處，處於外灘第一排的黃金寶地，毗鄰上海最知名的景點城隍廟，地處外灘立體交通樞紐及遊艇碼頭旁，具有極為成熟和活躍的商業氛圍。項目所處區域周邊基礎設施完善，交通四通八達。外灘204地塊目前已全部拆遷完畢，並已取得國有土地使用權證。

臨空15號地塊

於二零一零年八月十三日，本集團成功以人民幣1,561,720,000元競得緊鄰上海虹橋交通樞紐的臨空15號地塊的土地使用權。該土地面積為86,164.1平方米，地上的規劃總建築面積為215,410平方米，本集團預計建成後項目的總建築面積約為250,000平方米。該土地為辦公用地。

該土地位於上海虹橋臨空經濟園區，緊鄰全球規模最大的上海虹橋交通樞紐。上海虹橋交通樞紐為航空、高速鐵路、地鐵等現代交通方式的匯聚點，為全球規模最大的交通樞紐和上海當前最具活力的地區。高速鐵路陸續開通後，從虹橋到蘇州、無錫、杭州、南京等周邊地區只需17分鐘到42分鐘，與長三角地區最繁華城市緊密連接，使上海虹橋交通樞紐及其周邊成為中國最具發展潛力的區域。

市場回顧與業務展望

為了引導房地產行業健康發展，抑制住宅市場的過熱趨勢，四月份起中國政府密集出台了一系列針對住宅市場的緊縮政策，包括提高二套房貸款標準、限制第三套房貸款，並對已實行的政策加大執行力度等等。新政的作用十分顯著，二季度全國商品房成交量呈現明顯同比下降的趨勢，價格也扭轉了過快上漲的行情。

作為一家商業地產開發商，本公司對於目前市場的理解如下：

第一，政府出台的一系列政策是針對住房市場的調控，沒有涉及商鋪和寫字樓市場。住房市場仍將成為政府重點關注和調控的行業之一，而商鋪和寫字樓則與老百姓關心的住房價格沒有很大關係，預計以後也不會出台調控商業地產的政策。

第二，商業地產的發展需要建立在高水準的城市化基礎上，北京上海的核心地段仍是本公司充實土地儲備的重點區域。而且本公司認為，土地儲備的價值比規模更重要，本公司將繼續採取審慎的原則，以購買高潛在價值的土地及項目為目標，力求將每一平米土地的利潤和經濟效益保持在較高水準。

第三，創新是公司的靈魂，不斷保持創新能力將保證產品在市場上的領先地位和價值。技術飛速發展已經並繼續給社會、人們生活和工作方式帶來前所未有的變化，而這些變化也影響著對建築的要求。傳統的建築產品一定會在未來的社會成為被淘汰和過剩的產品。而本公司在設計和規劃中一定會採用全世界最新城市規劃和建築的技術，建設出來符合未來時代要求的、融合參數化、多元化的產品。

大浪淘沙，雖然房地產市場瞬息萬變，但具有實力、明確戰略目標的公司在堅持不懈的努力發展中一定能夠脫穎而出。六月份本公司開盤預售位於北京東二環以內的銀河SOHO項目。開盤僅五天即完成銷售金額人民幣4,669百萬元。在整體市場低迷的情況下創造出優異的銷售業績，是本公司產品創新、市場定位能力和銷售能力的集中體現。繼成功收購、租賃和銷售SOHO東海廣場後，本公司分別於六月和八月，收購位於上海外灘和虹橋交通樞紐旁臨空經濟園區的黃金地塊，進一步奠定了在上海長期發展的基礎。本公司將繼續堅持「開發－銷售，統一出租，統一管理」的商業模式，於北京和上海優質地段開發商業項目。

財務回顧

營業額

本期間營業額(扣除營業稅後)為人民幣8,655百萬元，較二零零九年同期的人民幣72百萬元增加人民幣8,583百萬元，同比增長119倍。主要原因是由於本期間結算的建築面積的增加。本期間結算的建築面積為182,934平米(不含車位面積)，較二零零九年同期結算的建築面積1,645平米增長110倍。本期間結算的建築面積(不含車位面積)平均售價為人民幣46,837元/平米，較二零零九年同期人民幣35,868元/平米增長31%。期間確認的營業額主要來源於三里屯SOHO、中關村SOHO、朝陽門SOHO二期、SOHO嘉盛中心、SOHO東海廣場及SOHO北京公館等項目。

已出售物業的成本

期間結算物業成本為人民幣4,314百萬元，較二零零九年同期人民幣55百萬元增加人民幣4,259百萬元。成本比去年增加，主要是由於結算的物業建築面積增加所致。

毛利

本期間毛利為人民幣4,341百萬元，較二零零九年同期的毛利人民幣17百萬元，增加人民幣4,324百萬元。本期間毛利率為50%，二零零九年同期毛利率為23%。

銷售費用

本期間的銷售費用為人民幣241百萬元，較二零零九年同期的銷售費用人民幣52百萬元，增加188百萬元，增幅為362%。主要是由於營業額增長，確認的相關銷售費用也相應增長。

行政費用

本期間的行政費用為人民幣81百萬元，較二零零九年同期的行政費用人民幣74百萬元，增加約人民幣7百萬元，增幅為9%。行政費用小幅增加，主要是由於本集團經營規模擴大，進入上海所致。

財務收入

本期間的財務收入約為人民幣100百萬元，二零零九年同期的財務收入為人民幣159百萬元，財務收入減少人民幣59百萬元，減少幅度為37%。財務收入的減少，一方面是由於本期間沒有衍生金融工具淨收益這方面收入；另一方面是由於二零一零年上半年的利息收入及匯兌淨收益有所減少。

財務費用

本期間的財務費用約為人民幣154百萬元，二零零九年同期的財務費用為人民幣9百萬元。財務費用增加人民幣145百萬元，增加幅度為1,579%，一方面是由於本集團新發行的可換股債券產生的利息費用所致；另一方面是由於二零一零年新增貸款產生融資安排費所致。

除稅前溢利

本期間的除稅前溢利為人民幣3,996百萬元，較二零零九年同期的除稅前溢利人民幣49百萬元增加人民幣3,948百萬元。除稅前溢利的大幅增加，主要來源於毛利的增加。

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。本期間的企業所得稅為人民幣780百萬元，較二零零九年同期的人民幣31百萬元增加人民幣749百萬元。本期間的 land 增值稅為人民幣1,433百萬元，較二零零九年同期的約人民幣5百萬元增加人民幣1,428百萬元。所得稅額隨著利潤的增加而增加。

本公司權益股東所佔純利

期間本公司權益股東佔純利約為人民幣1,721百萬元，較二零零九年同期的純利人民幣13百萬元增加人民幣1,708百萬元。

現金及現金等價物

於二零一零年六月三十日，本集團現金及現金等價物為人民幣11,113百萬元，較於二零零九年十二月三十一日的人民幣9,242百萬元增加人民幣1,871百萬元。本期間內，本集團通過銷售物業和銀行貸款等實現的現金流入，超過用作支付土地或項目收購及項目建築成本，以及支付各類費用等的現金支出。

流動資產總額及流動比率

於二零一零年六月三十日，本集團流動資產總額為人民幣34,170百萬元，較於二零零九年十二月三十一日的人民幣32,329百萬元增加人民幣1,841百萬元，增加幅度為6%。流動比率(流動資產總額／流動負債總額)由二零零九年十二月三十一日的2.70變更為於二零一零年六月三十日的2.35。

可換股債券、銀行貸款及資產抵押

於二零零九年七月二日，本公司發行了價值港幣2,800百萬元之五年期可換股債券(「可轉債」)，票面利率為3.75%。債券持有人可於二零零九年八月十一日至二零一四年六月二十五日期間以港幣5.88元／股的初始轉換價格(於二零一零年五月十二日起調整為港幣5.66元／股)將所持債券轉換為本公司普通股。於二零一零年六月三十日，該可轉債的債務價值為人民幣1,987百萬元，股權價值為人民幣514百萬元。

於二零一零年六月三十日，本集團的銀行貸款共計人民幣7,597百萬元。銀行貸款中的人民幣850百萬元於二零一二年五月到期，人民幣2,400百萬元於二零一一年九月到期，人民幣1,800百萬元於二零一二年三月到期，等值人民幣1,562百萬元的美金貸款於二零一二年八月到期，等值人民幣985百萬元的美金貸款於二零一五年三月到期。於二零一零年六月三十日，本集團的人民幣5,185百萬元銀行貸款以本集團的土地使用權、物業及有限制銀行存款作抵押。

於二零一零年六月三十日，本集團可轉債與銀行貸款共計人民幣9,584百萬元，佔總資產比率為22.1%(二零零九年十二月三十一日：21.9%)。淨借貸(銀行貸款+可轉債－現金及現金等價物及銀行存款)權益比為-34.0%(二零零九年十二月三十一日：-13.0%)。

利率風險

本集團的貸款利率主要為基於中國人民銀行貸款基準利率及三個月倫敦銀行同業拆借利率(「LIBOR」)的基礎上設定的浮動利率。於本期間，中國人民銀行未對人民幣貸款基準利率進行過調整，LIBOR由期間初的0.25%水準升至期間末的0.53%水準。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期間初的100美元兌682.82元人民幣，下跌至期間末的100美元兌679.09元人民幣。若匯率出現大幅波動，本集團通過可轉債及銀行貸款籌集的外幣資金，將面臨出現匯兌損失的風險。

或有負債

截至二零一零年六月三十日，本集團與一些銀行簽訂了協議對其物業買家的按揭貸款提供擔保。於二零一零年六月三十日，本集團就該些協議向銀行提供擔保的按揭貸款金額達人民幣6,007百萬元(二零零九年十二月三十一日為人民幣3,702百萬元)。

資本承擔

於二零一零年六月三十日，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1,506百萬元(二零零九年十二月三十一日為人民幣1,083百萬元)。該金額主要由已簽訂合約的物業開發項目的建築成本及土地收購成本構成。

僱員及薪酬政策

本公司根據業務發展需要，成立了上海分公司，目前已有員工超過100名。同時，本公司還主動吸收更多優秀人才以更新人才結構。截止到二零一零年六月三十日，公司僱員人數1,972人(其中含北京與上海的銷售與租務人員423人，長城腳下公社和博鰲藍色海岸僱員316人，物業公司891人)。

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核定。銷售員工的薪酬主要由與銷售業績掛鈎的佣金組成。

期間內，王少劍先生於二零一零年五月三十一日辭去首席財務官及執行董事職務。

其他資料

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本公告之「業務回顧」部分。本集團主要業務在本期間並無重大變動。

股息

董事會決議派發截至二零一零年六月三十日止六個月期間的中期股息每股人民幣0.12元(二零零九年：零) 予於二零一零年九月九日名列本公司股東名冊的股東。股息單將於二零一零年九月三十日或之前派付予股東。

於二零一零年五月，本公司已向權益股東派發截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息，總計人民幣1,038百萬元。

股本

本期間股本未發生變動。

暫停辦理股份登記

本公司將於二零一零年九月九日(星期四)至二零一零年九月十五日(星期三)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保能收取中期股息，各股東請將有關股票連同過戶文件於二零一零年九月八日(星期三)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心十七樓1712至1716室，辦理登記。

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期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守《企業管治常規守則》

本公司董事(「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。

審核委員會

本公司審核委員會(「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二零一零年六月三十日止六個月之中期業績，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

本公司之二零一零年中期報告將在適當時候於聯交所之指定網站<http://www.hkexnews.hk>上及本公司網站<http://www.sohochina.com>上刊登，此中期報告包括上市規則所要求的所有資料。

承董事會命
SOHO中國有限公司
主席
潘石屹

中國·香港

二零一零年八月二十五日

於本公告日期，執行董事為潘石屹先生、潘張欣女士及閻岩女士；獨立非執行董事為Ramin Khadem博士、查懋誠先生及衣錫群先生。