



中期報告
2010

目錄

業務回顧 • 2

市場回顧與業務展望 • 13

管理層討論及分析 • 14

其他資料 • 17

公司資料 • 25

未經審計中期財務報告 • 27

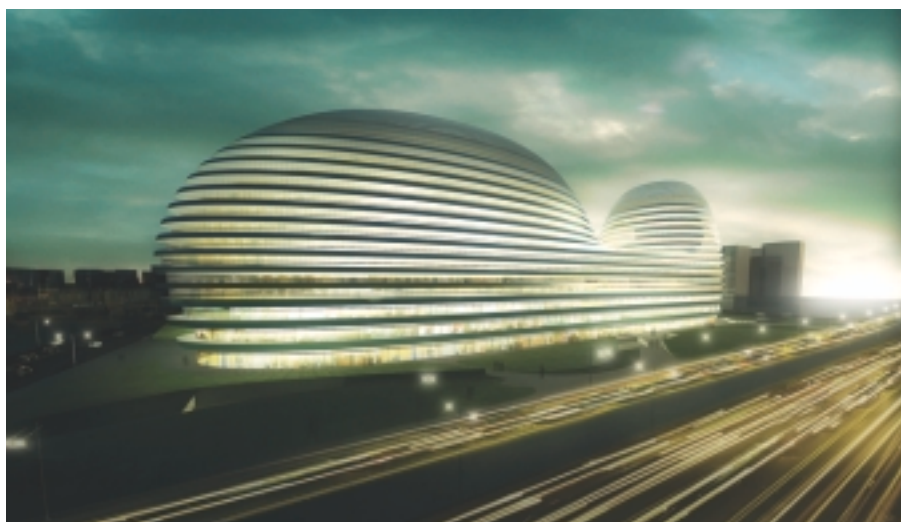
SOHO中國有限公司（「本公司」）的董事會（「董事會」）謹此公佈本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零一零年六月三十日止六個月期間（「期間」或「本期間」）按香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「聯交所」）（「上市規則」）中相關的規定而編製的未經審計綜合業績。

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。

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* (平米)	本期間合同 銷售均價* (人民幣元/ 平米)	總可售面積* (平米)	截至	
					二零一零年 六月三十日 止已售面積 佔可售面積* 比率	截至 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



業務回顧(續)

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本期間竣工，剩餘的二期公寓部分預計在二零一零年下半年完工。



業務回顧(續)

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/平米，商鋪部分銷售均價約為人民幣77,000元/平米。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，本集團擁有商場面積約為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。

本集團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。

業務回顧(續)

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平米，為商業面積；地下建築面積8,838平米，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/平米。





SOHO嘉盛中心

SOHO嘉盛中心是位於北京市東三環路的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。

業務回顧(續)

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平米，規劃總建築面積約為189,000平米，其中地上建築面積約為112,312平米，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平米的總體規劃建築面積，其中包括69,000平米的地上寫字樓和商場面積，以及12,000平米的地下商場面積。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。

業務回顧(續)

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。

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，增加人民幣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及進入上海所致。

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。本期間的土產增值稅為人民幣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%)。

管理層討論及分析(續)

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，本集團通過可轉債券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

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

本集團根據業務發展需要，成立了上海分公司，目前已有員工超過100名。同時，本集團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度假村僱員316人，物業公司891人。

本集團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報告之「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。

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。

其他資料(續)

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

於二零一零年六月三十日，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，或須根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「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 (L)	—	3,324,100,000 (L)	64.0771% (L)
		151,480,191 (S)		151,480,191 (S)	2.9200% (S)
潘張欣	—	—	3,324,100,000 (L)	3,324,100,000 (L)	64.0771% (L)
			151,480,191 (S)	151,480,191 (S)	2.9200% (S)
閻岩	2,213,500 (L) (附註2)	—	—	2,213,500 (L)	0.0427% (L)
Ramin Khadem	300,000 (L)	—	—	300,000 (L)	0.0058% (L)
王少劍(附註4)	500,000 (L) (附註3)	—	—	500,000 (L)	0.0096% (L)

附註：

- (1) 字母「L」表示董事於該等證券之好倉，字母「S」表示董事於該等證券之淡倉。
- (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，及(iii)70,000股實益擁有的股份。
- (3) 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。
- (4) 王少劍先生已於二零一零年五月三十一日辭任執行董事。王少劍先生的購股權將於二零一零年八月三十一日到期。

(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	受控制法團權益	1,275,000	4.25%
	北京搜候房地產有限責任公司	實益擁有人	4,950,000	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	受控制法團權益	225,000	0.75%

除上文所披露外，據董事所知，於二零一零年六月三十日，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

於二零一零年六月三十日，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 (L)	64.0771% (L)
		151,480,191 (S)	2.9200% (S)
HSBC International Trustee Limited (附註2)	受託人	3,328,487,000 (L)	64.1617% (L)
		151,480,191 (S)	2.9200% (S)
Capevale Limited	所控制的法團的權益	3,324,100,000 (L)	64.0771% (L)
		151,480,191 (S)	2.9200% (S)
Boyce Limited (附註3)	實益擁有人	1,662,050,000 (L)	32.0385% (L)
		151,480,191 (S)	2.9200% (S)
Capevale Limited (附註4)	實益擁有人	1,662,050,000 (L)	32.0385% (L)

其他資料(續)

附註：

- (1) 字母「L」表示股東於該等證券之好倉，字母「S」表示股東於該等證券之淡倉。
- (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 股股份 (好倉) 及 151,480,191 股股份 (淡倉)。Boyce Limited (於英屬處女群島註冊成立的公司) 為 1,662,050,000 股股份 (好倉) 及 151,480,191 股股份 (淡倉) 的實益擁有人。Capevale Limited (於英屬處女群島註冊成立的公司) 為 1,662,050,000 股股份的實益擁有人。
- (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。

除上文所披露外，據董事所知，於二零一零年六月三十日，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」)。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。

於二零一零年六月三十日，根據購股權計劃可供發行及尚未行使的股份數目為6,485,000股，相當於本公司已發行股本0.13%，413,000股於本期間註銷。

根據購股權計劃已授出及於二零一零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					於二零一零年 六月三十日 尚未行使
		於二零一零年 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	本期間 已失效	
(1) 董事							
閻岩	二零零八年一月三十日(附註1)	901,000	—	—	—	—	901,000
王少劍(附註3)	二零零八年六月三十日(附註2)	500,000	—	—	—	—	500,000
(2) 其他僱員	二零零八年一月三十日(附註1)	4,917,000	—	—	413,000	—	4,504,000
其他僱員	二零零八年六月三十日(附註2)	580,000	—	—	—	—	580,000
合計		6,898,000	—	—	413,000	—	6,485,000

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

其他資料(續)

(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

(3) 王少劍先生已於二零一零年五月三十一日辭任執行董事。

* 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。

於二零一零年六月三十日，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 9,789,495 股，相當於本公司已發行股本 0.19%。401,080 股購股權於期間註銷。

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		於二零一零年		於二零一零年	
	九月十四日授出 購股權之數目 (附註)	於二零一零年 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	於二零一零年 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(於二零零九年 九月三十日起離職)	750,000	—	—	—	—	—
(2) 本集團僱員	10,065,500	8,948,075	—	401,080	—	8,546,995
	12,058,000	10,190,575	—	401,080	—	9,789,495

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SOHO中國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《上市公司董事進行證券交易的標準守則》

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有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畫、評估公司表現以及監督管理層的工作。

王少劍先生於二零一零年五月三十一日起辭任本公司執行董事兼財務總裁。

董事會由六位董事組成，包括三位執行董事：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。

其他資料(續)

董事會主席潘石屹先生為本公司執行董事兼行政總裁潘張欣女士之丈夫。除上述披露者外，董事會成員之間概無其他包括財務、業務、家屬或其他重大或相關的關係。

本公司董事會乃根據上市規則3.10條之規定組成。三名獨立非執行董事中，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。

審計委員會

審計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。

審計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。

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、一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開展風險評估、制定內部稽核計畫，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

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)

審計委員會成員

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
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28頁至第46頁載有SOHO中國有限公司於二零一零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注的中期財務報告。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佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編制中期財務報告。董事會負責按《香港會計準則》第34號編制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佈的《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，致使我們認為於二零一零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」編制。

畢馬威會計師事務所

執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

二零一零年八月二十五日

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

(以人民幣列示)

		截至6月30日止6個月	
	附註	2010年 人民幣千元	2009年 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	5	-	21,095
除稅前溢利	4	3,996,337	48,825
所得稅	6	(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)	7		
基本		0.332	0.002
攤薄		0.319	0.002

綜合全面收益表

截至二零一零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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
期間溢利	1,782,928	12,920
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	(17,190)	(58,327)
期間全面收益總額	1,765,738	(45,407)
以下各方應佔部分：		
本公司權益股東	1,703,697	(45,797)
非控股權益	62,041	390
期間全面收益總額	1,765,738	(45,407)

第34至第46頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合資產負債表

二零一零年六月三十日－未經審計

(以人民幣列示)

	附註	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
固定資產	8		
－投資物業		2,920,000	2,920,000
－其他物業及設備		560,556	672,211
		3,480,556	3,592,211
銀行存款		4,555,788	1,277,691
遞延稅項資產		1,235,537	557,761
非流動資產總額		9,271,881	5,427,663
流動資產			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	9	21,078,588	21,520,795
應收賬款及其他應收款	10	1,978,323	1,565,984
現金及現金等價物	11	11,112,913	9,241,879
流動資產總額		34,169,824	32,328,658
流動負債			
銀行貸款		—	550,000
應付賬款及其他應付款	12	9,044,300	7,708,176
稅項		5,475,436	3,700,397
流動負債總額		14,519,736	11,958,573
流動資產淨額		19,650,088	20,370,085
資產總額減流動負債		28,921,969	25,797,748

第34至第46頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合資產負債表

二零一零年六月三十日－未經審計(續)

(以人民幣列示)

	附註	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 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
非流動負債總額		10,329,087	8,355,221
資產淨額		18,592,882	17,442,527
資本和儲備	13		
股本		107,485	107,485
儲備		17,783,751	17,116,130
本公司權益股東應佔權益總額		17,891,236	17,223,615
非控股權益		701,646	218,912
權益總額		18,592,882	17,442,527

董事會於二零一零年八月二十五日核准並許可發出。

潘石屹)
) 董事
 潘張欣)
)

第34至第46頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月－未經審計

(以人民幣列示)

本公司權益股東應佔部分

附註	資本									非控股			
	股本	股份溢價	贖回儲備	庫存股份	資本儲備	匯兌儲備	重估儲備	一般公積金	保留盈利	總額	權益	權益總額	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2009年1月1日	107,485	11,424,236	867	—	35,891	(606,291)	216,232	259,043	2,550,579	13,988,042	136,845	14,124,887	
期間全面收益總額	—	—	—	—	—	(58,327)	—	—	12,530	(45,797)	390	(45,407)	
就上年度批准的股息 以權益結算的以股份 為基礎的交易	13(a)(ii)	—	—	—	—	—	—	—	(518,766)	(518,766)	—	(518,766)	
分配予非控股權益	13(b)	—	—	—	3,693	—	—	—	—	3,693	—	3,693	
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	(12,445)	(12,445)	
於2009年6月30日		107,485	11,424,236	867	—	39,584	(664,618)	216,232	2,044,343	13,427,172	124,790	13,551,962	
於2010年1月1日		107,485	11,424,236	867	(8,775)	559,934	(665,193)	216,232	395,681	5,193,148	17,223,615	218,912	17,442,527
期間全面收益總額		—	—	—	—	—	(17,190)	—	—	1,720,887	1,703,697	62,041	1,765,738
就上年度批准的股息 以權益結算的以股份 為基礎的交易	13(a)(ii)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,037,531)	(1,037,531)	—	(1,037,531)
轉入一般公積金	13(b)	—	—	—	—	1,455	—	—	—	1,455	—	1,455	
收購附屬公司		—	—	—	—	—	—	2,690	(2,690)	—	—	—	
來自非控股權益的 資本出資		—	—	—	—	—	—	—	—	—	409,149	409,149	
分配予非控股權益		—	—	—	—	—	—	—	—	—	13,516	13,516	
		—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,972)	(1,972)	
於2010年6月30日		107,485	11,424,236	867	(8,775)	561,389	(682,383)	216,232	398,371	5,873,814	17,891,236	701,646	18,592,882

簡明綜合現金流量表

截至二零一零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	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
經營業務產生的現金		7,516,868	299,455
已付稅項		(1,100,391)	(490,209)
經營活動產生／(所用)的現金淨額		6,416,477	(190,754)
投資活動所用的現金淨額		(5,060,273)	(1,644,923)
融資活動產生／(所用)的現金淨額		259,612	(348,761)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		1,615,816	(2,184,438)
於1月1日的現金及現金等價物		7,122,768	8,886,804
外幣匯率變動的影響		(4,029)	(6,489)
於6月30日的現金及現金等價物	11	8,734,555	6,695,877

第34至第46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(簡稱「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。本中期財務報告於二零一零年八月二十五日許可發出。

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。

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。附註闡述了自二零零九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佈的《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佈的《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27頁。

本中期財務報告所載有關截至二零零九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。截至二零零九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。審計師已於二零一零年三月十一日發出的報告內就該等財務報表發表無保留意見。

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。

2 會計政策的修訂(續)

- 《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

(a) 營業額

本集團主要從事物業發展和物業投資。營業額是指出售物業單位所得收入及投資物業的租金收入(均已扣除營業稅)，詳情如下：

	截至6月30日止6個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
出售物業單位	8,580,612	71,866
投資物業的租金收入	74,472	—
	8,655,084	71,866

(b) 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。

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) 分部報告 (續)

(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。

(c) 分部業績、資產及負債

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							
	已完工項目		發展中項目		投資物業		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		截至6月30日止6個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
損益表項目								
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)
	持作銷售用途的							
	已完工項目		發展中項目		投資物業		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		截至6月30日止6個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
資產負債表項目								
須報告分部資產	30,004,278	15,335,019	21,745,100	26,656,148	3,696,971	3,606,364	55,446,349	45,597,531
須報告分部負債	21,892,119	12,365,241	11,186,004	14,590,533	1,950,567	1,902,023	35,028,690	28,857,797

3 營業額及分部報告(續)

(d) 須報告分部溢利的調節

	截至6月30日止6個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
溢利		
須報告分部溢利／(虧損)	1,887,975	(26,551)
集團內部溢利抵銷	(15,084)	(34,105)
未分配總部和公司(支出)／收入	(89,963)	73,576
綜合溢利	1,782,928	12,920

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 人民幣千元	2009年 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)
	(99,920)	(158,652)
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)
	120,915	6,149
銀行手續費及其他	32,883	3,010
	153,798	9,159

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

4 除稅前溢利 (續)

(b) 其他項目

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

5 政府補助

在截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團就SOHO現代城項目根據北京市懷柔縣人民政府頒佈的地方法規，收到北京市懷柔縣財政局人民幣8,840,000元的政府補助，並就光華路SOHO項目根據北京市崇文區人民政府頒佈的地方法規，收到北京市崇文區財政局人民幣12,255,000元的政府補助。

在截至二零一零年六月三十日止六個月期間，本集團並無收到同類政府補助。

6 所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
期間準備		
— 中國企業所得稅	1,438,543	72,850
— 土地增值稅	1,433,321	4,830
遞延稅項	(658,455)	(41,775)
	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。

7 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)，以及本中期中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。

8 固定資產

(a) 購置固定資產

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團發生了設備的資本開支，成本為人民幣3,119,000元(二零零九年：人民幣4,568,000元)。

(b) 轉入發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團把賬面淨值為人民幣105,716,000元(二零零九年：人民幣9,939,000元)的服務式公寓物業由固定資產轉入發展中物業及持作銷售用途的已落成物業。

(c) 投資物業重估

本集團的所有投資物業重估進行於二零零九年十二月三十一日，有關估值已以公開市值為基準，參考適用的相關市場的可比交易，並且考慮到以收益資本化法作估值基準的影響。估值工作由對所估物業的所在地點和類別具有近期估值經驗的香港獨立合資格估值師一世邦魏理仕有限公司進行。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團已就投資物業確認當年淨收益人民幣2,144,461,000元和遞延稅項人民幣536,115,000元。於二零一零年六月三十日，本集團投資物業的賬面金額與其公允價值數額差別不大。

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

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
發展中物業	12,612,393	13,153,953
持作銷售用途的已落成物業	8,466,195	8,366,842
	21,078,588	21,520,795

10 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 人民幣千元	2009年 12月31日 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
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：呆賬準備	(5,789)	(7,720)
貸款及應收款	802,912	670,942
存款及預付款項	1,175,411	895,042
	1,978,323	1,565,984

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。

11 現金及現金等價物

	2010年 6月30日 人民幣千元	2009年 12月31日 人民幣千元
現金	1,323	1,805
銀行和其他金融機構存款	7,052,758	5,602,951
銀行和其他金融機構定期存款	4,058,832	3,637,123
綜合資產負債表內的現金和現金等價物	11,112,913	9,241,879
減：3個月以上的銀行和其他金融機構定期存款	2,378,358	2,119,111
簡明綜合現金流量表內的現金及現金等價物	8,734,555	7,122,768

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

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：

		截至6月30日止6個月	
		2010年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
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	16(a)	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	(ii)	6,301,129	5,314,274
其他應付稅項		313,823	282,683
		9,044,300	7,708,176

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) 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 人民幣千元	2009年 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 人民幣千元	2009年 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

(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41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。截至二零一零年六月三十日止六個月概無授出任何股份期權。

截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月概無任何股份期權被予以行使。

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

(a) 承擔

- (i) 就發展中物業和購入物業而言，於二零一零年六月三十日和二零零九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：

	2010年 6月30日	2009年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約	1,505,806	1,082,896
已授權但尚未訂約	5,488,553	3,336,512
	6,994,359	4,419,408

(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。於二零一零年六月三十日，與這些協議有關的擔保金額約為人民幣17,286,000元（二零零九年：人民幣18,317,000元）。於二零一零年六月三十日，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6,007,270,000元（二零零九年：人民幣3,701,817,000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。

15 收購附屬公司

於二零一零年六月二十八日，本集團收購了鼎鼎國際投資股份有限公司（「國鼎」）的90%的股權，國鼎持有上海鼎鼎房地產開發有限公司（「上海鼎鼎」）的68.34%的股權，並由此間接持有上海鼎鼎的61.506%的股權。上海鼎鼎為持有中國上海外灘204地塊的土地使用權的項目公司。此項目規劃的總體建築面積約為189,000平方米。根據上海鼎鼎的合作經營合約及其補充協議，國鼎在項目中享有總建築面積約為131,000平方米，而另外兩名持有上海鼎鼎餘下的31.66%股權的非控股權益股東享有總建築面積約為58,000平方米。

國鼎和上海鼎鼎作為本集團附屬公司，於二零一零年六月二十八日起，其財務報表被合併計入本公司的綜合財務報表。根據上述合作經營合約和補充協議，與總建築面積約58,000平方米有關的溢利或虧損及淨資產（即兩名非控股權益股東應占上海鼎鼎權益的部分）在本公司綜合財務報表中以非控股權益呈列。

所收購的資產及所承擔的負債並不構成《香港財務報告準則》第3號所界定的業務，因此這些資產及負債按收購資產入賬。收購對本集團於收購日的資產和負債所構成的影響如下：

	人民幣千元
物業及設備	322
遞延稅項資產	15,125
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	2,934,717
應收賬款及其他應收款	437
現金及現金等價物	57,114
應付帳款及其他應付款	(639,939)
稅項	(5,216)
非控股權益	(409,149)
資產與負債淨額	1,953,411
現金價款	1,953,411
收購附屬公司的應付價款	(390,682)
所收購的現金	(57,114)
現金流出淨額	1,505,615

未經審計中期財務報告附註

(以人民幣列示)

16 重大關聯人士交易

(a) 應付關聯人士款項

於二零一零年六月三十日，應付關聯人士款項主要為上海鼎鼎的非控股權益股東——上海儀電控股(集團)公司和上海農村商業銀行——在本集團進行收購前提供的墊款，金額為人民幣302,508,000元。有關墊款為免息、無抵押，且無固定還款期。

(b) 其他關聯人士交易

於二零一零年六月三十日，潘石屹先生和潘張欣女士就本集團的長期銀行貸款人民幣1,834,681,000元，與一家銀行簽訂了擔保協議，有關擔保在償還貸款後便隨之解除。

17 非調整結算日後事項

於二零一零年八月十三日，本集團通過公開掛牌程序，成功以人民幣1,561,720,000元競得位於上海長寧區，緊鄰上海虹橋交通樞紐的臨空15號地塊的土地使用權。

本中文譯本初稿須經由本所負責本項目的專業人員審閱，以確保其中涉及專業領域的內容適當和準確。如中、英文本有歧義，概以英文本為準。