

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)

2011 年度中期業績公佈

- 自二零一一年一月一日至八月二十三日止期間，本集團完成合同銷售金額人民幣8,324百萬元。銷售均價人民幣58,905元每平方米
- 望京SOHO於二零一一年八月二十日開始預售，截止二零一一年八月二十三日完成合同銷售金額人民幣2,623百萬元
- 本期間實現本公司權益股東應佔純利人民幣1,750百萬元，同比上升2%
- 截止二零一一年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物及銀行存款共約人民幣16,599百萬元，此外本集團有未提取之銀團貸款美元605百萬元
- 本集團在北京和上海的項目開發規模達到均衡發展
- 董事會決議派發每股人民幣0.14元的中期股息

SOHO中國有限公司（「本公司」）的董事會（「董事會」）謹此公布本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）截至二零一一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布的《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（「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。

本集團二零一一年中期業績已經本公司審核委員會審閱並由董事會在二零一一年八月二十五日批准。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。

截至二零一一年六月三十日止六個月期間，本集團實現營業額人民幣2,646百萬元，比上年同期下降約69%，主要是由於本期間內沒有新完工項目以及結算之建築面積減少所致。本期間，本公司權益股東應佔純利為人民幣1,750百萬元，比上年同期增長2%。本期間，核心純利(不含投資物業評估增值)為人民幣675百萬元，核心淨利潤率26%。

董事會決議派發截至二零一一年六月三十日止六個月期間的中期股息每股人民幣0.14元(二零一零年中期：每股人民幣0.12元) 予於二零一一年九月九日名列本公司股東名冊的股東。

綜合損益表

截至二零一一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	
		2011年	2010年
		人民幣千元	人民幣千元
營業額	3	2,645,634	8,655,084
已出售物業的成本		(1,128,708)	(4,314,181)
毛利		1,516,926	4,340,903
投資物業的評估增值		1,997,026	—
其他經營收入		103,542	109,602
銷售費用		(107,545)	(240,579)
行政費用		(79,119)	(80,921)
其他經營費用		(54,013)	(78,790)
經營溢利		3,376,817	4,050,215
融資收入	4(a)	234,846	99,920
融資費用	4(a)	(132,159)	(153,798)
除稅前溢利	4	3,479,504	3,996,337
所得稅	5	(1,283,642)	(2,213,409)
期間溢利		2,195,862	1,782,928
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		1,750,143	1,720,887
非控股權益		445,719	62,041
期間溢利		2,195,862	1,782,928
每股盈利(人民幣)	6		
基本		0.337	0.332
攤薄		0.324	0.319

綜合資產負債表

二零一一年六月三十日－未經審計

	附註	2011年 6月30日	2010年 12月31日
		人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
投資物業		10,618,000	3,085,000
物業及設備		599,955	554,161
銀行存款		5,158,518	3,840,915
合營公司權益		—	1,211,900
遞延稅項資產		844,598	1,019,420
非流動資產總額		<u>17,221,071</u>	<u>9,711,396</u>
流動資產			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業		22,897,549	18,697,483
存款及預付款項		2,292,344	1,006,408
應收賬款及其他應收款	7	691,538	790,224
按公允價值計量且其變動計入損益 的金融資產		731,214	—
現金及現金等價物		11,440,496	17,724,921
流動資產總額		<u>38,053,141</u>	<u>38,219,036</u>
流動負債			
銀行貸款		4,959,011	2,580,744
銷售按金		10,655,713	6,720,091
應付賬款及其他應付款	8	3,413,465	2,586,354
稅項		5,387,153	6,966,710
流動負債總額		<u>24,415,342</u>	<u>18,853,899</u>
流動資產淨額		<u>13,637,799</u>	<u>19,365,137</u>
資產總額減流動負債		<u>30,858,870</u>	<u>29,076,533</u>

綜合資產負債表

二零一一年六月三十日－未經審計(續)

	附註	2011年 6月30日	2010年 12月31日
		人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款		5,609,987	6,052,171
可轉換債券		1,987,842	1,984,828
應付合約保留金		442,322	273,732
遞延稅項負債		1,132,501	786,434
		<u>9,172,652</u>	<u>9,097,165</u>
		-----	-----
非流動負債總額		<u>9,172,652</u>	<u>9,097,165</u>
		-----	-----
資產淨額			
		<u>21,686,218</u>	<u>19,979,368</u>
		-----	-----
資本和儲備			
股本	9	107,495	107,485
儲備		20,270,259	19,135,247
		<u>20,377,754</u>	<u>19,242,732</u>
		-----	-----
本公司權益股東應佔權益總額		<u>20,377,754</u>	<u>19,242,732</u>
		-----	-----
非控股權益		1,308,464	736,636
		<u>1,308,464</u>	<u>736,636</u>
		-----	-----
權益總額		<u>21,686,218</u>	<u>19,979,368</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布的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定。

除了預期會在二零一一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二零一零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

香港會計師公會頒布了多項《香港財務報告準則》的修訂和一項新詮釋。這些修訂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24號(二零零九年修訂)「關聯方披露」和「《香港財務報告準則》的改進(二零一零年)」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。

新修訂的《香港會計準則》第24號主要旨在(1)澄清「關聯方」的定義，消除任何不一致的情況；及(2)對與政府相關實體在同其關聯政府或與該同一政府有關的其他實體進行交易時，給予有限的披露豁免。

《香港財務報告準則》的改進(二零一零年)綜合準則提出有關《香港會計準則》第34號的修訂，其中就需要在中期財務報告中披露的一些重大事項和交易列表內新增了一些例子。這些新增例子包括：

- 確認／轉回金融資產的減值虧損
- 可影響金融工具的公允價值的經營或經濟環境變化(不論這些金融工具是以公允價值或攤銷成本列賬)
- 在計量金融工具的公允價值時在不同公允價值層級之間作出的轉移
- 由於金融資產的用途改變而導致資產的分類改變

這些修訂和詮釋並無對本中期財務報告的內容產生重大影響。

3 營業額，分部收入及分部業績

(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	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
出售物業單位	2,611,114	8,580,612
投資物業的租金收入	34,520	74,472
	<u>2,645,634</u>	<u>8,655,084</u>

(b) 分部收入及分部業績

本集團根據目前項目(劃分為發展中項目、持作銷售用途的已完工項目和已完工投資物業)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) 發展中項目

此分部包括發展中的項目。

(ii) 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。

(iii) 已完工投資物業

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。

損益表項目	發展中項目		持作銷售用途的 已完工項目		已完工投資物業		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	
	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010年	2011年	2010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	—	—	2,611,114	8,580,612	34,520	74,472	2,645,634	8,655,084
須報告分部毛利	—	—	1,482,406	4,266,431	34,520	74,472	1,516,926	4,340,903
須報告分部 溢利／(虧損)	1,055,762	(15,529)	834,790	1,861,441	572,231	42,063	2,462,783	1,887,975

4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

(a) 融資收入和融資費用

	截至6月30日止6個月	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
利息收入	(167,875)	(61,198)
外匯收益淨額	(9,926)	(38,722)
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產淨收益	(57,045)	—
	<u>(234,846)</u>	<u>(99,920)</u>
融資費用		
銀行貸款利息	233,968	144,562
可轉換債券的利息支出	92,723	92,342
減：資本化為發展中物業的利息支出	<u>201,512</u>	<u>115,989</u>
	125,179	120,915
銀行手續費及其他	6,980	32,883
	<u>132,159</u>	<u>153,798</u>

(b) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
折舊	7,807	9,346

5 所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
期間準備		
—中國企業所得稅	251,290	1,438,543
—土地增值稅	510,230	1,433,321
遞延稅項	522,122	(658,455)
	<u>1,283,642</u>	<u>2,213,409</u>

- (i) 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開曼群島和英屬維爾京群島的附屬公司均毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 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24%至25%（二零一零年：22%至25%）。
- (iii) 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。
- (iv) 根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，本公司於中國的附屬公司須就其向外資控股公司宣派在二零零八年一月一日以後所賺取溢利而產生的股息繳納10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息，對於已宣派的股息提取預扣稅準備，而對於在可見的將來宣派的股息，則確認相應的遞延所得稅負債。

6 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利是按照截至二零一一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1,750,143,000元(二零一零年：人民幣1,720,887,000元)，以及本中期內已發行普通股的加權平均數5,185,768,000股(二零一零年：5,185,447,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利是按照截至二零一一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1,842,866,000元(二零一零年：人民幣1,813,229,000元)，以及普通股的加權平均數5,694,729,000股(二零一零年：5,680,147,000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、按僱員股份期權計劃視作已發行的股份和按僱員股份獎勵計劃的歸屬股份的影響。

於二零一零年六月三十日，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：

	2011年 6月30日	2010年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
即時	143,801	291,972
逾期1個月內	—	3
逾期1至6個月	31	6,400
逾期6個月至1年	2,565	852
逾期1年以上	61,363	60,984
應收賬款	207,760	360,211
其他應收款	488,657	433,876
減：呆帳準備	4,879	3,863
	<u>691,538</u>	<u>790,224</u>

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：

		2011年 6月30日	2010年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
1個月內到期或按要求支付		185,100	134,318
1個月至3個月內到期		1,448,257	672,391
應計土地及建造開支	(i)	1,633,357	806,709
收購附屬公司的應付價款		640,682	621,461
應付關聯人士款項		359,308	350,628
其他		515,514	605,870
以攤銷成本計量的金融負債		3,148,861	2,384,668
其他應付稅項		264,604	201,686
		<u>3,413,465</u>	<u>2,586,354</u>

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 股本

附註	截至2011年6月30日		截至2010年6月30日	
	止6個月		止6個月	
	股數 (千股)	股本 人民幣千元	股數 (千股)	股本 人民幣千元
法定股本：				
每股面值港幣0.02元的普通股	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	5,187,657	107,485
按股份期權計劃發行的股份	(i) 619	10	—	—
於6月30日	5,188,276	107,495	5,187,657	107,485
流通普通股：				
於1月1日	5,185,447		5,185,447	
按股份期權計劃發行的股份	(i) 619		—	
於6月30日	5,186,066		5,185,447	

(i) 僱員股份期權計劃

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29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。截至二零一一年六月三十日止六個月概無授出任何股份期權。

截至二零一一年六月三十日止六個月，持有人行使股份期權購入了619,000股本公司普通股，總代價為港幣3,641,000元，其中港幣12,000元已計入股本，其餘港幣3,629,000元則計入股份溢價。一筆為數港幣1,133,000元的款項已由資本儲備轉入股份溢價。

截至二零一零年六月三十日止六個月概無任何股份期權被予以行使。

10 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	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
結算日後建議分派的中期股息		
每股普通股人民幣0.14元		
(2010年：每股普通股人民幣0.12元)	726,412	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	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
屬於上一個財政年度，並於隨後的		
中期內核准及支付的末期股息		
每股普通股人民幣0.14元		
(2009年：每股普通股人民幣0.20元)	726,359	1,037,531

管理層討論及分析

業務回顧

自二零一一年一月一日至二零一一年八月二十三日期間內本集團的合同銷售額達人民幣8,324百萬元。銷售均價約為人民幣58,905元每平方米。合同銷售額主要來自於六個項目：望京SOHO、銀河SOHO、丹棱SOHO、SOHO中山廣場、SOHO東海廣場以及三里屯SOHO。

項目名稱	二零一一年一月一日至八月二十三日				截至二零一一年八月二十三日止	
	合同銷售金額 (人民幣千元)	合同銷售面積* (平米)	合同銷售均價* (人民幣元/平米)	總可售面積* (平米)	已售面積* 佔總可售面積 比率	合同銷售金額 (人民幣千元)
望京SOHO	2,622,711	50,273	51,906	406,777	12%	2,622,711
銀河SOHO	2,040,391	20,831	97,060	258,401	89%	16,677,816
丹棱SOHO	1,453,221	28,801	49,889	31,601	91%	1,453,221
SOHO中山廣場	1,433,078	28,599	48,801	112,864	25%	1,433,078
SOHO東海廣場	471,243	7,414	63,565	71,671	93%	4,287,396
三里屯SOHO	149,967	2,279	60,434	354,957	98%	16,900,687
其他	153,634					
總計	8,324,245	139,584	58,905			

* 各項目總可售面積、合同銷售面積及銷售均價不含車位部分。

本期間無新項目竣工交房。於二零一一年八月二十三日，本集團擁有的主要項目詳情如下：

	項目名稱	城市	物業類型	總建築面積* (平米)	本集團所佔 權益比例
現有項目	銀河SOHO	北京	商鋪、辦公	330,000	100%
	丹棱SOHO	北京	商鋪、辦公	43,000	100%
	望京SOHO	北京	商鋪、辦公	520,000	100%
	光華路SOHO II	北京	商鋪、辦公	167,000	100%
	天安門南(前門)	北京	商鋪	55,000	100%
	SOHO東海廣場	上海	商鋪、辦公	81,000	100%
	虹橋SOHO	上海	商鋪、辦公	350,000	100%
	外灘SOHO	上海	商鋪、辦公	189,000	61.51%
	復興路SOHO	上海	商鋪、辦公	137,000	80%**
於2011年 新購項目	曹家渡地塊	上海	公寓、商鋪、辦公	81,000	100%***
	海倫路站地塊	上海	商鋪、辦公	152,000	100%
	SOHO中山廣場	上海	商鋪、辦公	142,000	100%
	四川北路站地塊	上海	商鋪、辦公	97,000	100%
	SOHO世紀大道	上海	商鋪、辦公	59,000	100%
	共計			2,403,000	

* 計劃總建築面積。

** 本集團計劃根據合作框架協議計算之同等代價，向賣方購買剩餘20%的股權。

*** 根據收購協議，本集團將於轉讓項目在建工程的法定條件被滿足後收購曹家渡地塊的土地使用權及項目在建工程。

主要項目

銀河SOHO

銀河SOHO總建築面積約為330,000平方米。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。截至二零一一年八月二十三日，該項目已銷售89%可售面積(不含車位)，取得合同銷售金額約人民幣16,678百萬元。該項目目前正在建設中，主體結構已完工，項目整體預計於2012年竣工。

丹棱SOHO

本集團於二零一零年十二月三十日以對價約人民幣11.7億元收購丹棱SOHO大廈。大廈總建築面積為43,203平方米，包括可售的辦公和商舖面積31,601平方米。大廈將於二零一一年下半年全部竣工。丹棱SOHO位處中關村心臟地帶，中關村為北京發展蓬勃之商業中心，被譽為中國最先進之高科技中心。丹棱SOHO毗鄰本集團於中關村之另一個項目中關村SOHO。

丹棱SOHO於二零一一年七月十八日開始銷售，開盤當天即取得銷售額約人民幣14.5億元，其中，辦公面積全部售罄，均價為人民幣47,500元每平方米，商業除剩餘5套2,800平方米外也全部對外售出，均價為人民幣91,000元每平方米。

望京SOHO

望京SOHO將被建成總建築面積近520,000平方米的大規模寫字樓及商場物業。望京地區是北京目前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，目前該項目已經開工建設。二零一一年六月二十五日，本公司舉行了望京項目銷售中心亮相活動。望京SOHO於二零一一年八月二十日開始預售。截至二零一一年八月二十三日，該項目已實現合同銷售金額約人民幣2,623百萬元。辦公部分銷售均價約為人民幣48,383元每平米，商鋪部分銷售均價約為人民幣81,763元每平米。

光華路SOHO II

光華路SOHO II位於北京中央商務區中心，光華路SOHO項目正對面。總規劃建築面積約167,000平米。該項目正在建設中。

天安門南(前門)

該項目位於天安門廣場南邊的前門大街和東側地區，本集團擁有權益之商業面積約為54,691平米。其中一期位於前門大街，面積約22,763平米，已全部建成。二期位於大街東側地塊，面積約31,928平米，部分地塊已經建成，部分尚在建設中。

本集團計劃持有整個天安門南項目作為投資物業。竣工部分已經出租經營。

SOHO東海廣場

SOHO東海廣場坐落於上海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，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，為車庫與倉儲面積。

截至二零一一年八月二十三日，SOHO東海廣場已實現合同銷售金額約人民幣4,287百萬元。該項目已近售罄並已全部出租。

虹橋SOHO

虹橋SOHO土地面積為86,164平方米，地上的規劃總建築面積為215,410平方米，總建築面積約為350,000平方米。

該項目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。從虹橋交通樞紐到達長三角地區最繁華城市只需半小時左右，使該交通樞紐及其周邊成為中國最具發展潛力的區域。

該項目目前正處於申請開工許可的前期階段。

外灘SOHO

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。本集團以人民幣2,250百萬元的對價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，並由此間接持有項目公司61.506%的權益。國鼎享有約132,000平方米的總體規劃建築面積，其中包括65,000平方米的地上寫字樓和商業面積，以及17,000平方米的地下商業面積。

外灘SOHO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。

該項目目前規劃設計工作已基本完成，地下已開工建設。本集團計劃持有該項目作為投資物業。

復興路SOHO

本集團於二零一零年十月十二日以約人民幣12.1億元收購了持有復興路SOHO的項目公司之48.4761%股權。二零一一年三月，本集團增持此項目公司股權至80%，並計畫根據合作框架協議計算之同等代價，向賣方購買剩餘20%的股權。

復興路SOHO項目位於上海最繁華及最具現代魅力的商業街淮海中路，直達地鐵10號線及13號線（在建），鄰近商業氣氛最多彩多姿之上海新天地。項目作商業及辦公用途，總規劃建築面積約137,000平方米。

該項目目前正在建設中。本集團計劃持有該項目作為投資物業。

新收購項目

曹家渡地塊

本集團於二零一一年三月三十一日訂立框架協議擬以約人民幣1,534百萬元收購上海曹家渡地塊。該項目作商業、辦公室及公寓用途，地塊面積約14,832平方米，總規劃建築面積共約81,000平方米，其中地上建築面積約51,136平方米。

曹家渡地塊位於上海靜安區曹家渡商圈，周邊商業氛圍活躍，地鐵2號線、3號線、7號線及11號線環繞，未來此區域還將增加地鐵13號線和14號線，是靜安區的另一辦公、商業和高檔公寓聚集區域。

該項目規劃設計工作已經開始。

海倫路站地塊

本集團於二零一一年四月十三日以人民幣24.7億元之對價通過參加浙江產權交易所籌辦及舉行之競價會成功競買收購上海海倫路站地塊。該地塊面積28,103平方米，總規劃建築面積約152,032平方米，包括地上寫字樓及商場面積約112,132平方米及地下商場面積及配套停車位約39,900平方米。

海倫路站地塊位於上海虹口區地鐵10號線海倫路站，所處的地段為虹口區的中心區域，毗鄰四川北路商圈，距離市中心人民廣場僅2.5公里，距浦東陸家嘴及外灘僅6分鐘車程。地鐵10號線、4號線在此交匯。

該項目規劃設計工作已經開始。

SOHO中山廣場

本集團於二零一一年五月六日訂立框架協議以約人民幣32億元收購上海新世界長寧商業中心(改名為SOHO中山廣場)的兩座辦公樓宇。SOHO中山廣場總建築面積為142,184平方米，包括100,199平方米辦公面積以及12,664平方米商業面積。

SOHO中山廣場項目位於上海長寧區中山西路，位於虹橋商務區核心地段，距徐家匯商圈及中山公園商圈只有2公里，離虹橋交通樞紐約8公里。SOHO中山廣場項目擁有便利的交通網絡，鄰近地鐵10號線宋園路站及地鐵3、4及10號線虹橋路站，緊鄰中山西路／內環高架路，交通便利。

SOHO中山廣場於二零一一年八月十四日開始銷售。截至二零一一年八月二十三日，該項目已實現合同銷售金額約人民幣1,433百萬元，銷售均價約為人民幣48,801元每平方米。

四川北路站地塊

本集團於二零一一年五月三十一日訂立股權與債權轉讓協議以約人民幣15億元收購上海虹口區海南路10號之地塊土地。該收購於二零一一年七月完成。地塊面積為16,427平方米，用作商業及辦公用途，總可銷售建築面積約為66,833平方米，包括約60,194平方米地上辦公面積和約6,639平方米之地上及地下商業面積。

四川北路站地塊位於地鐵10號線四川北路站，距離地鐵3號線及4號線之換乘站寶山路站僅300米。該地塊位於四川北路商圈內最成熟、核心的地段。

該項目規劃設計工作已經開始。

SOHO世紀大道

本集團於二零一一年八月五日訂立收購協議以約人民幣1,890百萬元收購嘉瑞國際廣場的目標物業，該廣場將易名為「SOHO世紀大道」。收購的物業包括SOHO世紀大道整幢大樓（不含24樓及地庫40個停車位），可售總建築面積約42,972平方米，包括約42,540平方米地上建築面積作辦公室用途及約432平方米地上建築面積作零售用途。

SOHO世紀大道位於上海浦東區世紀大道，坐落於浦東竹園商業區，鄰近陸家嘴金融區，距離金茂大廈與東方明珠電視塔僅三公里。SOHO世紀大道交通便利，擁有便利的軌道交通網絡及路面交通系統，步行五分鐘可到達地鐵4號線的浦電路站，步行八分鐘可到達地鐵2、4、6及9號線的換乘車站世紀大道站。世紀大道站為目前中國最大的地鐵交通樞紐。

該項目建設目前接近完工，預計二零一二年完工交付。

市場回顧與展望

二零一一年上半年房地產市場在持續的調控政策中艱難前行。二零一一年一月份，上海和重慶正式開始徵收房產稅。二零一一年二月，北京實行限購令，隨後推行到全國四十多個城市。二零一一年三月，發改委發佈通知，對商品房實行明碼實價一套一標價，限定最高價的規定，於二零一一年五月開始實施。除行政措施外，為進一步緊縮貨幣流動性，二零一一年年初至今，中國人民銀行連續六次上調存款準備金率，三次上調金融機構人民幣存貸款基準利率。連續的政策對住宅地產的成交量產生顯著的影響。二零一一年上半年全國20個主要城市住宅成交量同比下降約7%。限購政策越嚴格的一線城市，在成交量方面受到的影響越嚴重。

緊縮政策使得住宅地產出現的低迷，但商業地產卻一枝獨秀。緊縮環境下，併購機會增多。二零一一年迄今本集團頻頻出手，在上海收購了三個優質地塊和兩幢辦公樓。資本融資方面，就在大多數開發商開始為資金狀況擔憂的時候，本集團在11家銀行的幫助下，以較低的成本成功完成6.05億美元的銀團貸款。充足的資金為本集團今後的收購、開發和經營提供了堅實有力的財務支援。樓盤銷售方面，二零一一年七月公司開盤銷售丹稜SOHO，開盤當天即銷售總可售面積的90%以上，完成銷售額約人民幣14.5億元。二零一一年八月，本集團開盤銷售兩個全新項目，即SOHO中山廣場和望京SOHO。超預期的銷售情況表明了市場對於辦公樓和商鋪的需求旺盛。

二零一一年下半年，針對房地產市場的緊縮調控政策仍將繼續。雖然成交量明顯回落，土地市場也有所降溫，但是房產價格並沒有明顯下降。同時保障房的建設還在進行中，市場出現大量供給還需要時間，因此本集團預計對住宅的限購限價政策還會延續。而本集團的產品都不受這些政策的影響。由於可供銷售的商業地產產品在市場中較為稀缺，每次本集團開盤銷售新的樓盤都會在銷售價格和銷售速度方面取得遠超預計的優異成績。另一方面，銀根緊縮的態勢將持續。本集團將充分利用手中充足的現金，瞄準一線城市核心地段的商業地產積極併購。

財務回顧

營業額

本期間營業額(扣除營業稅後)為人民幣2,646百萬元，較二零一零年同期的人民幣8,655百萬元減少人民幣6,009百萬元，減少幅度為69%。主要原因是由於沒有新完工項目以及結算的建築面積減少。本期間結算的建築面積為42,411平方米(不含車位面積)，較二零一零年同期結算的建築面積182,934平方米，減少77%。本期間結算建築面積(不含車位面積)的平均售價為人民幣63,536元每平方米，較二零一零年同期的人民幣46,837元每平方米提高36%。本期間確認的營業額主要來自SOHO東海廣場、三里屯SOHO、SOHO嘉盛中心及中關村SOHO等項目。

已出售物業的成本

本期間結算物業成本為人民幣1,129百萬元，較二零一零年同期人民幣4,314百萬元減少人民幣3,185百萬元。成本比同期減少，主要是由於本期間結算的物業面積減少所致。

毛利

本期間毛利為人民幣1,517百萬元，較二零一零年同期毛利人民幣4,341百萬元，減少人民幣2,824百萬元。本期間毛利率為57%，二零一零年同期毛利率為50%。

投資物業評估增值

本期間投資物業評估增值為人民幣1,997百萬元，主要源於本期間集團擁有更多投資物業的確認，包含已完工和未完工的物業項目。

銷售費用

本期間銷售費用為人民幣108百萬元，較二零一零年同期的銷售費用人民幣241百萬元，減少人民幣133百萬元。銷售費用的減少，主要是由於確認收入減少，對應確認的銷售費用相應減少。

行政費用

本期間行政費用為人民幣79百萬元，較二零一零年同期的行政費用人民幣81百萬元，減少人民幣2百萬元或2%。

財務收入

本期間財務收入為人民幣235百萬元，較二零一零年同期的財務收入人民幣100百萬元增加人民幣135百萬元。財務收入的增加，主要來源於利息收入及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產產生的淨收益的增加。

財務費用

本期間財務費用為人民幣132百萬元，較二零一零年同期的財務費用人民幣154百萬元減少人民幣22百萬元。

除稅前溢利

本期間除稅前溢利為人民幣3,480百萬元，較二零一零年同期的除稅前溢利人民幣3,996百萬元減少人民幣517百萬元，主要由於本期間毛利潤下降所致。

所得稅

本集團所得稅包括中國企業所得稅及土地增值稅。本期間中國企業所得稅為人民幣773百萬元，較二零一零年同期的的人民幣780百萬元減少人民幣7百萬元。本期間中國企業所得稅中包括遞延稅項人民幣522百萬元，主要源於本期間未實現之投資物業評估增值。土地增值稅為人民幣510百萬元，較二零一零年同期的人民幣1,433百萬元減少人民幣923百萬元。土地增值稅的減少是由於本期間結算的物業面積減少所致。

本公司權益股東所佔純利

本期間公司權益股東應佔期間純利為人民幣1,750百萬元，較二零一零年同期公司權益股東應佔純利人民幣1,721百萬元增加人民幣29百萬元。除去投資物業的評估增值，本期間核心純利為人民幣675百萬元，較二零一零年同期核心純利減少61%。核心淨利潤率達到26%，主要為本期間結算項目之較高淨利潤率所致。

現金及現金等價物

於二零一一年六月三十日，本集團現金及現金等價物為人民幣11,440百萬元，較二零一零年十二月三十一日的人民幣17,725百萬元減少人民幣6,284百萬元。本期間內用作土地收購或項目收購的支出大大增加為主要原因。

流動資產總額及流動比率

於二零一一年六月三十日，流動資產總額為人民幣38,053百萬元，較二零一零年十二月三十一日的人民幣38,219百萬元減少人民幣166百萬元，減少幅度為0.4%。流動比率(流動資產總額／流動負債)由二零一零年十二月三十一日的2.03下降為二零一一年六月三十日的1.56。

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每股港幣5.88元／股的初始轉換價格將所持債券轉換為本公司普通股。轉換價格因宣告二零零九、二零一零末期股息及二零一零中期股息進行了調整。於二零一一年六月三十日轉換價格為每股港幣5.42元。於二零一一年六月三十日，該可轉債的債務價值為人民幣1,988百萬元，股權價值為人民幣514百萬元。

於二零一一年六月三十日，本集團的銀行貸款共計人民幣10,569百萬元。銀行貸款中的人民幣1,870百萬元於二零一一年九月到期，等值人民幣644百萬元之港幣貸款於二零一二年一月到期，人民幣1,800百萬元於二零一二年三月到期，等值人民幣645百萬元之港幣貸款於二零一二年三月到期，等值人民幣1,489百萬元之美金貸款於二零一二年八月到期，等值人民幣1,732百萬元之美金貸款於二零一四年六月到期，人民幣1,100百萬元於二零一四年九月到期，等值人民幣364百萬元之美金貸款於二零一四年八月到期，人民幣925百萬元之貸款於二零一二年九月到期。於二零一一年六月三十日，本集團的人民幣9,080百萬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，或以本集團附屬公司提供擔保。

於二零一一年六月三十日，本集團可轉債與銀行貸款共計人民幣12,557百萬元，佔總資產比率為23%（二零一零年十二月三十一日：22%）。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-20%（二零一零年十二月三十一日：-57%）。

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，中國人民銀行本期間內兩次對人民幣貸款基準利率進行過調整，由期間初的5.81%水準升至期間末的6.56%水準。LIBOR由期間初的0.30%水準降至期間末的0.25%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，利率上調將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。二零一一年上半年，美元兌換人民幣的匯率中間價由年初的100美元兌662.27元人民幣，波動至二零一一年六月三十日的100美元兌647.16元人民幣。若匯率出現大幅波動，本集團的外幣資金，將面臨出現匯兌損失的風險。

或有負債

截至二零一一年六月三十日，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。於二零一一年六月三十日，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5,921百萬元(二零一零年十二月三十一日為人民幣6,587百萬元)。

資本承擔

於二零一一年六月三十日，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5,452百萬元(二零一零年十二月三十一日為人民幣4,819百萬元)。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。本集團已簽訂合約的有關收購子公司的資本承擔為人民幣330百萬元(二零一零年十二月三十一日為零)，與收購四川北路站地塊有關。

僱員及薪酬政策

截止到二零一一年六月三十日，本集團僱員人數為2,392人，其中含北京和上海的銷售與租務人員164人，長城腳下的公社和博鰲藍色海岸度假村僱員378人，物業公司1,447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釐定。銷售員工的薪酬主要由與銷售表現掛鈎的佣金組成。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，分別於二零零七年九月十四日、二零零八年一月三十日和二零零八年六月三十日授予本公司不同董事及僱員購股權，同時本公司董事會於二零一零年十二月二十三日同意採納「僱員股份獎勵計畫」，作為薪酬安排的一部分。

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二零一一年六月三十日止六個月期間的中期股息每股人民幣0.14元(二零一零年中期：人民幣0.12元) 予於二零一一年九月九日名列本公司股東名冊的股東。股息單將於二零一一年九月三十日或之前派付予股東。

於二零一一年五月，本公司已向權益股東派發截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息，總計人民幣726百萬元。

股本

本公司在本期間內股本及購股權之變動詳情載於財務報表附註9中。

於二零一一年六月三十日，本公司已發行總股數增至5,188,276,000股(二零一零年十二月三十一日：5,187,657,000股)。

暫停辦理股份登記

本公司將於二零一一年九月九日(星期五)至二零一一年九月十五日(星期四)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二零一一年九月八日(星期四)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《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)

本公司已採用上市規則附錄十所載之標準守則作為董事們進行證券交易行為的標準。本公司已向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二零一一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

本公司之二零一一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
潘石屹
主席

香港

二零一一年八月二十五日

於本公告日期，董事會包括執行董事潘石屹先生、潘張欣女士、閻岩女士及唐正茂女士；獨立非執行董事為Ramin Khadem博士、查懋誠先生及衣錫群先生。