



SOHO中國有限公司
2011 中期報告

目 錄

業務回顧 • 2
市場回顧與業務展望 • 11
管理層討論及分析 • 12
其他資料 • 16
公司資料 • 26
未經審計中期財務報告 • 1

SOHO中國有限公司（「本公司」）之董事會（「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。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69%。本期間，本公司權益股東應佔溢利為人民幣1,750百萬元，比上年同期增長2%。

董事會決定派發截至二零一一年六月三十日止六個月期間之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本公司股東名冊之股本。

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	合同	合同	總可售面積*	已售面積*	合同
	銷售金額 (人民幣千元)	銷售面積* (平米)	銷售均價* (人民幣元/ 平米)			
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%
	丹稜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	曹家渡地塊	上海	公寓、商鋪、辦公	81,000	100%***
新購項目	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。

業務回顧

主要項目

銀河SOHO

銀河SOHO總建築面積約為330,000平米。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。



丹稜SOHO

本集團於二零一零年十二月三十日以對價約人民幣11.7億元收購丹稜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。丹稜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。丹稜SOHO毗鄰本集團於中關村之另一個項目中關村SOHO。

丹稜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。



業務回顧

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公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。

業務回顧

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。

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平米，包括100,199平米辦公面積以及12,664平米商業面積。

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平米，用作商業及辦公用途，總可銷售建築面積約為66,833平米，包括約60,194平米地上辦公面積和約6,639平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。

業務回顧

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平米，包括約42,540平米地上建築面積作辦公室用途及約432平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。



市場回顧與業務展望

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。

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。

管理層討論及分析

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2,800百萬元的五年期可換股債券（「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644百萬元的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645百萬元的港幣貸款於二零一二年三月到期，等值人民幣1,489百萬元的美金貸款於二零一二年八月到期，等值人民幣1,732百萬元的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364百萬元的美金貸款於二零一四年八月到期，人民幣925百萬元的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「僱員股份獎勵計劃」，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。

股本與購股權

本公司在本期間內股本及購股權之變動詳情載於未經審核中期財務報表附註15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)。

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。

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

於二零一一年六月三十日，本公司董事(「董事」)及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條的規定記入該條所指的登記冊，或須根據上市規則內的《上市公司董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)的規定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					股權概約	
	個人權益	家族權益	公司權益	普通股數目	百分比	
潘石屹	- 3,324,100,000 ⁽¹⁾		- 3,324,100,000 ⁽¹⁾		64.0695% ⁽¹⁾	
	- 262,721,286 ⁽⁶⁾		- 262,721,286 ⁽⁶⁾		5.0637% ⁽⁶⁾	
潘張欣	-	- 3,324,100,000 ⁽¹⁾	3,324,100,000 ⁽¹⁾		64.0695% ⁽¹⁾	
	-	- 262,721,286 ⁽⁶⁾	262,721,286 ⁽⁶⁾		5.0637% ⁽⁶⁾	
閻岩	2,519,500 ⁽¹⁾ (附註2)	-	-	2,519,500 ⁽¹⁾	0.0486% ⁽¹⁾	
唐正茂	656,250 ⁽¹⁾ (附註3)	-	-	656,250 ⁽¹⁾	0.0126% ⁽¹⁾	
Ramin Khadem	300,000 ⁽¹⁾	-	-	300,000 ⁽¹⁾	0.0058% ⁽¹⁾	

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指(i)根據本公司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；(ii)根據購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」)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；(iii)70,000股實益擁有股份；及(iv)根據本公司於二零一零年十二月二十三日採納的僱員股份獎勵計劃(「僱員股份獎勵計劃」)於二零一一年三月九日授出的306,000股股份。
- (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331,250股購股權；(ii)根據購股權計劃而於二零零八年一月三十日授出的223,000股購股權；及(iii)根據僱員股份獎勵計劃於二零一一年三月九日授出的102,000股股份。

其他資料

(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，據本公司董事所知，於二零一一年六月三十日，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及相關股份的權益及淡倉

根據本公司董事所知，於二零一一年六月三十日，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或最高行政人員所披露的權益外，以下股東已知會本公司其於本公司股份或相關股份的權益或淡倉如下：

姓名	權益性質	普通股數目	股權
			概約百分比
HSBC International Trustee Limited (附註2)	受託人	3,327,259,000 ⁽¹⁾	64.1303% ⁽¹⁾
		262,721,286 ⁽⁵⁾	5.0637% ⁽⁵⁾
Capevale Limited	所控制的法團的 權益	3,324,100,000 ⁽¹⁾	64.0695% ⁽¹⁾
		262,721,286 ⁽⁵⁾	5.0637% ⁽⁵⁾
Boyce Limited (附註3)	實益擁有人	1,662,050,000 ⁽¹⁾	32.0347% ⁽¹⁾
		262,721,286 ⁽⁵⁾	5.0637% ⁽⁵⁾
Capevale Limited (附註4)	實益擁有人	1,662,050,000 ⁽¹⁾	32.0347% ⁽¹⁾

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3,327,259,000股股份 (好倉) 及262,721,286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262,721,286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 (好倉) 的實益擁有人。
- (3) Boyce Limited (於英屬處女群島註冊成立的公司) 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的公司) 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，據本公司董事所知，於二零一一年六月三十日，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。

其他資料

董事購買本公司股份權利

除下段標題為「僱員股份獎勵計劃」、「購股權計劃」及「首次公開招股前購股權計劃」的部分所披露外，本公司本期間內任何時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。

僱員股份獎勵計劃

於二零一零年十二月二十三日，本公司採納僱員股份獎勵計劃（「僱員股份獎勵計劃」）。僱員股份獎勵計劃旨在表彰本集團若干僱員作出的貢獻，並對彼等給予獎勵，以挽留彼等為本集團持續經營業務及發展效力，以及吸引合適人選進一步發展本集團業務。

截至二零一一年六月三十日止期間內，根據僱員股份獎勵計劃向僱員包括董事授出735,000股股份。

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（於該等第(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做出售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，且該價格不得低於以下三者之較高者：(i)股份於要約日期在聯交所發出的每日報表所報的收市價；(ii)股份於緊接要約日期前五個聯交所營業日在聯交所發出的每日報表所報的平均收市價；及(iii)股份於授出日期的面值。

於二零一一年六月三十日，根據購股權計劃可供發行及尚未行使的股份數目為4,016,000股（二零一零年十二月三十一日：5,292,000股），相當於本公司已發行股本0.08%，657,000股購股權於本期間內註銷。根據購股權計劃已授出及於二零一一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 二零一一年 六月三十日 尚未行使
		於 二零一一年 一月一日 尚未行使	本期間內 已授出	本期間內 已行使	本期間內 已註銷	本期間內 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
唐正茂	二零零八年一月三十日 (附註1)	223,000	-	-	-	-	223,000
(2) 其他僱員	二零零八年一月三十日 (附註1)	3,588,000	-	546,000	657,000	-	2,385,000
其他僱員	二零零八年六月三十日 (附註2)	580,000	-	73,000	-	-	507,000
合計		5,292,000	-	619,000	657,000	-	4,016,000

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

(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本公司上市後終止，故於本公司上市日期（即 2007 年 10 月 8 日）或之後將不會進一步授出購股權。

於二零一一年六月三十日，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 7,581,115 股（二零一零年十二月三十一日：8,405,280 股），相當於本公司已發行股本 0.15%。824,165 股購股權於本期間內註銷。

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 九月十四日 授出購股權 之數目 (附註)	於 二零零一年 一月一日 尚未行使	本期間內 已行使	本期間內 已註銷	本期間內 已失效	於 二零零一年 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	-	-	-	-	-
(於二零零九年 九月三十日辭職)						
唐正茂	331,250	331,250	-	-	-	331,250
(於二零一零年 十二月二十四日委任)						
(2) 本集團僱員	9,734,250	6,831,530	-	824,165	-	6,007,365
	12,058,000	8,405,280	-	824,165	-	7,581,115

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本公司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》(「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。

其他資料

遵照上市規則第13.18條刊及第13.21條刊披露資訊

二零一一年六月二十二日，本公司(作為借款人)與一個由多家銀行組成的銀團就一筆最多相等於605,000,000美元的三年期可轉讓貸款融資(「銀團貸款」)訂立融資協議(「融資協議」)。銀團貸款將以倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息(視適用情況而定)與息差之總和之息率計息，息差為每年3.55厘。銀團貸款將用作撥付本集團一般企業資金所需。

根據融資協議之條款，倘(其中包括)本公司(作為借款人)與本公司若干附屬公司(作為擔保人)未能促成下列事項：

- 1 潘張欣女士(「潘女士」)及The Little Brothers Settlement(「信託」)，由潘女士(作為財產授予人)與HSBC International Trustee Limited(作為原來信託人)於二零零五年十一月二十五日訂立之財產授予契約構成，據此，潘女士亦為財產保護人及受益人)須合共繼續實益擁有本公司全部已發行股本最少51%；及
- 2 潘石屹先生及潘女士仍將分別繼續擔任本公司主席及行政總裁，

本公司根據融資協議及相關文件之一切未償還負債將即時到期及須予償還。

於二零一一年六月三十日，信託為本公司全部已發行股本約64.07%之合法擁有人。

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。

董事會由七位董事組成，包括四位執行董事：潘石屹先生(主席)、潘張欣女士(行政總裁)、閻岩女士及唐正茂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。

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第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

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。

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。

本公司已設立審計運營部，為本公司內部監控系統的重要一環。

審計運營部於本期間對重要業務流程的內部控制進行了梳理，保證了本公司重要內部控制環節制度的健全性和執行的有效性。

審計運營部對本公司重要的費用預算和流程進行了專項審計，落實公司財務監控、運作監控、合規監控以及風險管理工作。

董事會負責本公司的內部監控系統，並通過公司審計運營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 唐正茂
非執行獨立董事	Ramin Khadem 查懋誠 衣錫群
公司秘書	馬秀絹
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 賴楚珊
授權代表	潘張欣 馬秀絹
註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
公司總部	中國北京市 朝陽區朝外大街乙6號 朝外SOHO A區11層 100020
香港主要營業地點	香港 皇后大道中15號 置地廣場 告羅士打大廈 8樓

開曼群島主要股份過戶登記處	Bank of Butterfield International (Cayman) Ltd. Butterfield House 68 Fort Street P.O. Box 705 George Town Grand Cayman Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓 1712-1716室
香港法律顧問	萬盛國際律師事務所 香港中環皇后大道中15號 置地廣場 告羅士大廈13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 中國招商銀行股份有限公司 中國銀行股份有限公司
網址	www.sohochina.com
股份代號	410

審閱報告

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23頁載有SOHO中國有限公司於二零一一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佈的《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，致使我們認為於二零一一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

二零一一年八月二十五日

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
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止6個月	
		2011年 人民幣千元	2010年 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	7	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

第9至第23頁的附註屬本中期財務報告的一部分。本公司就中期溢利應付權益股東股息的詳情載列於附註15(a)。

綜合全面收益表

截至二零一一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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
期間溢利	2,195,862	1,782,928
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	107,540	(17,190)
期間全面收益總額	2,303,402	1,765,738
以下各方應佔部分:		
本公司權益股東	1,857,683	1,703,697
非控股權益	445,719	62,041
期間全面收益總額	2,303,402	1,765,738

第9至第23頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合資產負債表

二零一一年六月三十日—未經審計
(以人民幣列示)

	附註	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	7	10,618,000	3,085,000
物業及設備	8	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		17,221,071	9,711,396
流動資產			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	9	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	10	691,538	790,224
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	11	731,214	—
現金及現金等價物	12	11,440,496	17,724,921
流動資產總額		38,053,141	38,219,036
流動負債			
銀行貸款		4,959,011	2,580,744
銷售按金	13	10,655,713	6,720,091
應付賬款及其他應付款	14	3,413,465	2,586,354
稅項		5,387,153	6,966,710
流動負債總額		24,415,342	18,853,899
流動資產淨額		13,637,799	19,365,137
資產總額減流動負債		30,858,870	29,076,533

第9至第23頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合資產負債表

二零一一年六月三十日－未經審計
(以人民幣列示)

	附註	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 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
非流動負債總額		9,172,652	9,097,165
資產淨額		21,686,218	19,979,368
資本和儲備	15		
股本		107,495	107,485
儲備		20,270,259	19,135,247
本公司權益股東應佔權益總額		20,377,754	19,242,732
非控股權益		1,308,464	736,636
權益總額		21,686,218	19,979,368

董事會於二零一一年八月二十五日核准並許可發出。

潘石屹)
)
)
) 董事
 潘張欣)
)

第9至第23頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月一未經審計
(以人民幣列示)

附註	本公司權益股東應佔部分										非控股權益		權益總額 人民幣千元
	資本					保留溢利					總額 人民幣千元	權益 人民幣千元	
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	贖回儲備 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	一般公積金 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元			
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	
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,720,887	1,720,887	62,041	1,782,928	
其他全面收益	-	-	-	-	-	(17,190)	-	-	-	(17,190)	-	(17,190)	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,037,531)	(1,037,531)	-	(1,037,531)	
僱員股份期權計劃	-	-	-	-	1,455	-	-	-	-	1,455	-	1,455	
轉入一般公積金	-	-	-	-	-	-	2,690	(2,690)	-	-	-	-	
購入附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	409,149	409,149	
來自非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,516	13,516	
持有人的資本出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,972)	(1,972)	
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	

第9至第23頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月一未經審計
(以人民幣列示)

	本公司權益股東應佔部分										非控股權益		權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	一般公積金 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元	權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
於2011年1月1日	107,485	11,424,236	867	(8,775)	561,389	(623,637)	216,232	402,387	7,162,548	19,242,732	736,636	19,979,368	
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,750,143	1,750,143	445,719	2,195,862	
其他全面收益	-	-	-	-	-	107,540	-	-	-	107,540	-	107,540	
全面收益總額	-	-	-	-	-	107,540	-	-	1,750,143	1,857,683	445,719	2,303,402	
就上年度批准的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(726,359)	(726,359)	-	(726,359)	
按股份期權計劃發行的股份	10	4,011	-	-	(954)	-	-	-	-	3,067	-	3,067	
僱員股份獎勵計劃	-	-	-	-	631	-	-	-	-	631	-	631	
購入附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	161,309	161,309	
來自非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,000	6,000	
持有人的資本出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41,200)	(41,200)	
分派予非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
於2011年6月30日	107,495	11,428,247	867	(8,775)	561,066	(516,097)	216,232	402,387	8,186,332	20,377,754	1,308,464	21,686,218	

附註

15(a)(ii)

15(c)

15(d)

17

第9至第23頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零一一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	
		2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
經營業務(所用)/產生的現金		(924,289)	7,516,868
已付稅項		(2,597,942)	(1,100,391)
經營活動(所用)/產生的現金淨額		(3,522,231)	6,416,477
投資活動所用的現金淨額		(1,795,463)	(5,060,273)
融資活動產生的現金淨額		147,733	259,612
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(5,169,961)	1,615,816
於1月1日的現金及現金等價物		14,034,497	7,122,768
外幣匯率變動的影響		31,826	(4,029)
於6月30日的現金及現金等價物	12	8,896,362	8,734,555

第9至第23頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

財務報表附註

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。本中期財務報告於二零一一年八月二十五日許可發出。

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。

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。附註闡述了自二零一零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1頁。

本中期財務報告所載有關截至二零一零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。截至二零一零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。審計師已於二零一一年三月二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。

2 會計政策的修訂(續)

《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	
	2011年 人民幣千元	2010年 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
	2,645,634	8,655,084

(b) 分部報告

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。

- 發展中項目
此分部包括發展中的項目。
- 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。
- 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。

財務報表附註

3 營業額及分部報告 (續)

(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 發展中項目		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 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
損益表項目								
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
	持作銷售用途的 發展中項目		已完工項目		已完工投資物業		總額	
	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
資產負債表項目								
須報告分部資產	38,219,553	31,922,348	35,085,882	27,924,091	4,883,070	4,140,916	78,188,505	63,987,355
須報告分部負債	29,164,233	15,462,439	22,465,445	24,522,362	2,436,699	2,266,774	54,066,377	42,251,575

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	
	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
溢利		
須報告分部溢利	2,462,783	1,887,975
集團內部溢利抵銷	(110,061)	(15,084)
未分配總部和公司支出	(156,860)	(89,963)
綜合溢利	2,195,862	1,782,928

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 人民幣千元	2010年 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)	—
	(234,846)	(99,920)
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	201,512	115,989
	125,179	120,915
銀行手續費及其他	6,980	32,883
	132,159	153,798

財務報表附註

4 除稅前溢利 (續)

(b) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2011年 人民幣千元	2010年 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 人民幣千元	2010年 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)
	1,283,642	2,213,409

- (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 投資物業

本集團已完工投資物業於二零一一年六月三十日和二零一零年十二月三十一日進行重估，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－世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)進行。

本集團管理層認為，於二零一一年六月三十日的發展中投資物業公允價值可合理地計量，因此本集團發展中投資物業以二零一一年六月三十日的公允價值計量。由世邦魏理仕進行估值工作，採用了市場上常用的發展中物業估值方法－餘值法，即首先評估「假設」該物業已經完工時的市場價值，然後恰當地扣減尚需產生的建築成本、專業費用、利息費用和發展商溢利等。扣減後的數額以已調整至現值呈列，以反映發展中投資物業於二零一一年六月三十日的現況。

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團已在損益中確認期內投資物業淨收益人民幣1,997,026,000元(二零一零年：零)和遞延稅項人民幣499,257,000元(二零一零年：零)。

8 物業及設備

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團在物業及設備方面的資本開支為人民幣53,098,000元(二零一零年：人民幣3,119,000元)。於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團棄置了賬面淨值為人民幣107,000元(二零一零年：人民幣34,000元)的辦公室設備，招致了人民幣86,000元(二零一零年：人民幣零元)的虧損。

9 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
發展中物業	15,640,243	14,816,008
持作銷售用途的已落成物業	7,257,306	3,881,475
	22,897,549	18,697,483

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：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 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：呆賬準備	4,879	3,863
	691,538	790,224

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 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產是指本金受到保障的結構性存款。

12 現金及現金等價物

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
現金	766	1,121
銀行和其他金融機構存款	4,312,649	9,899,550
銀行和其他金融機構定期存款	7,127,081	7,824,250
綜合資產負債表內的現金和現金等價物	11,440,496	17,724,921
減：3個月以上的銀行和其他金融機構定期存款	2,544,134	3,690,424
簡明綜合現金流量表內的現金及現金等價物	8,896,362	14,034,497

13 銷售按金

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。

財務報表附註

14 應付賬款及其他應付款

已列在應付帳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	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 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	18(a)	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
		3,413,465	2,586,354

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。

15 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	
	2011年 人民幣千元	2010年 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 人民幣千元	2010年 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

財務報表附註

15 股本、儲備及股息 (續)

(b) 股本

	截至2011年6月30日 止6個月		截至2010年6月30日 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	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	619		–	
於6月30日	5,186,066		5,185,447	

15 股本、儲備及股息(續)

(c) 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。

(d) 僱員股份獎勵計劃

於二零零九年九月十四日，為了設立一項可供本集團所有員工(包括但不限於執行董事)參與的僱員股份獎勵計劃，本集團於市場上購入2,210,000股本公司股份，總代價為港幣9,960,300元。設立僱員股份獎勵計劃的目的，是為了留住僱員，使本集團能夠持續經營和發展。這些股份以庫存股份持有，已從本公司權益股東應佔股權總額中扣除。已歸屬的股份將無償轉予獲選員工。

本集團於二零一零年十二月二十三日推出上述僱員股份獎勵計劃。於二零一一年三月九日，本集團按該計劃向若干高級管理人員授出735,000股股份，公允價值共計港幣4,381,000元。有關股份由授予日起計，於三年內歸屬。截至二零一一年六月三十一日止六個月概無已授出的股份予以歸屬。

授出的獎勵股份在預計的歸屬期(即僱員提供服務的期間)內按其公允價值列作員工成本，並相應增加資本儲備。

16 承擔及或有負債

(a) 承擔

- (i) 就發展中物業和購入物業而言，於二零一一年六月三十日和二零一零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：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
已訂約	5,452,214	4,819,135
已授權但尚未訂約	7,433,797	5,496,593
	12,886,011	10,315,728

- (ii) 就收購附屬公司和非控股權益而言，於二零一一年六月三十日和二零一零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：

	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
已訂約	329,846	-
已授權但尚未訂約	500,525	-
	830,371	-

(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。於二零一一年六月三十日，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5,920,701,000元（二零一零年：人民幣6,587,052,000元）。

(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。

16 承擔及或有負債(續)

(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。

17 收購附屬公司

於二零一一年三月，本公司全資附屬公司－搜候(上海)投資有限公司(「搜候上海」)再收購了本集團合營公司－上海弘聖房地產開發有限公司(「上海弘聖」)的31.5239%股本權益，作價人民幣788,098,000元。因此，本集團間接持有上海弘聖的80%股本權益。上海弘聖持有位於上海盧灣區的復興路SOHO項目。

於二零一一年四月，搜候上海收購了上海杭鋼嘉傑實業有限公司(「上海杭鋼」)的全部股本權益，作價人民幣524,521,000元。上海杭鋼擁有上海市虹口區軌道交通10號線海倫路站地塊項目的土地使用權。

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帳。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
投資物業	2,718,795
物業及設備	610
合營公司權益	(1,211,900)
遞延稅項資產	1,233
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	2,481,861
應收賬款及其他應收款	1,062
現金及現金等價物	564,248
應付帳款及其他應付款	(1,981,981)
銀行貸款	(1,100,000)
非控股權益	(161,309)
資產與負債淨額	1,312,619
現金價款	1,312,619
所收購的現金	(564,248)
現金流出淨額	748,371

財務報表附註

18 重大關聯人士交易

(a) 應付關聯人士款項

應付關聯人士款項(包括當期負債)包含：

	附註	2011年 6月30日 人民幣千元	2010年 12月31日 人民幣千元
上海儀電	(i)	151,254	151,254
上海農村商業銀行	(i)	151,254	151,254
潘石屹先生	(ii)	56,800	48,120
		359,308	350,628

(i) 於二零一一年六月三十日和二零一零年十二月三十一日的結餘主要為本公司附屬公司上海鼎鼎房地產開發有限公司的非控股權益股東－上海儀電控股(集團)公司(「上海儀電」)和上海農村商業銀行－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。

(ii) 於二零一一年六月三十日和二零一零年十二月三十一日的結餘是北京搜候房地產有限責任公司所宣派應付其非控股股東潘石屹先生的股息。

(b) 其他關聯人士交易

潘石屹先生和潘張欣女士就本集團的長期銀行貸款，與一家銀行簽訂了擔保協議。於二零一一年六月三十日，該等長期銀行貸款的金額為人民幣1,732,294,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣1,436,923,000元)。有關擔保在償還貸款後便隨之解除。

19 非調整結算日後事項

(a) 收購四川北路站地塊

於二零一一年七月，本集團收購了第三方公司－昇亮投資有限公司(「昇亮」)－的全部已發行股本，總代價為人民幣329,846,000元。昇亮獨資擁有上海旭升置業有限公司(「上海旭升」)。上海旭升擁有上海市虹口區海南路10號四川北路站地塊的土地使用權。

(b) 收購SOHO世紀大道

於二零一一年八月，本集團與第三方達成有關收購上海整座樓宇的協議，總作價人民幣1,890,381,000元。在完成收購後，該樓宇將易名為「SOHO世紀大道」。SOHO世紀大道位於上海浦東區世紀大道。

20 比較數字

由於綜合資產負債表新增呈報項目，若干比較數字已作出調整，以符合本期間的列報方式。