



股份代號：410

SOHO 中國有限公司 2012 中期報告



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」)截至二零一二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中期業績。

本集團二零一二年中期業績已經董事會審核委員會審閱並由董事會在二零一二年八月十六日批准。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。

截至二零一二年六月三十日止六個月期間，本集團實現營業額約人民幣1,222百萬元，比上年同期下降約54%。本期間，本公司權益股東應佔純利約為人民幣613百萬元，比上年同期下降約65%。

董事會決定派發截至二零一二年六月三十日止六個月期間之中期股息每股人民幣0.12元(二零一一年中期：人民幣0.14元)予於二零一二年九月七日名列本公司股東名冊之股東。

目錄

| | |
|------------|------|
| 業務回顧 | • 02 |
| 市場回顧與展望 | • 11 |
| 管理層討論及分析 | • 12 |
| 其他資料 | • 15 |
| 公司資料 | • 27 |
| 未經審計中期財務報告 | • 01 |

業務回顧

自二零一二年一月一日至二零一二年八月十三日期間內，本集團主要銷售望京SOHO及SOHO中山廣場項目，此兩項目合同銷售總額達約人民幣6,017百萬元，銷售均價約為人民幣48,673元每平方米。

| 項目名稱 | 二零一二年一月一日至二零一二年八月十三日 | | | 截至 二零一二年 八月十三日 |
|-----------|------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|
| | 合同 銷售金額 (人民幣百萬元) | 合同 銷售面積* (平方米) | 銷售均價* (人民幣元/平方米) | 止合同 銷售總額 (人民幣百萬元) |
| 望京SOHO | 5,107 | 101,053 | 50,004 | 9,786 |
| SOHO中山廣場 | 910 | 21,106 | 42,299 | 2,567 |
| 總計 | 6,017 | 122,160 | 48,673 | |

* 合同銷售面積及銷售均價不含車位部分。



業務回顧

開發中的項目

本期間SOHO世紀廣場竣工。於二零一二年八月十三日，本集團擁有的主要項目詳情如下：

| | 項目名稱 | 地點 | 物業類型 | 總建築面積* (平方米) | 本集團 所佔權益比例 |
|-----------|------------|----------|--------------------|------------------|---------------|
| 現有項目 | 銀河SOHO | 北京 | 商業、辦公 | 330,000 | 100% |
| | 望京SOHO | 北京 | 商業、辦公 | 520,000 | 100% |
| | 光華路SOHO II | 北京 | 商業、辦公 | 167,000 | 100% |
| | 天安門南(前門) | 北京 | 商業 | 55,000 | 100% |
| | 凌空SOHO | 上海 | 商業、辦公 | 350,000 | 100% |
| | 外灘SOHO | 上海 | 商業、辦公 | 189,000 | 61.506% |
| | SOHO復興廣場 | 上海 | 商業、辦公 | 137,000 | 100% |
| | SOHO靜安廣場 | 上海 | 公寓、商業、辦公 | 81,000 | 100% |
| | SOHO海倫廣場 | 上海 | 商業、辦公 | 152,000 | 100% |
| | SOHO中山廣場 | 上海 | 商業、辦公 | 142,000 | 100% |
| | 虹口SOHO | 上海 | 商業、辦公 | 97,000 | 100% |
| | SOHO世紀廣場 | 上海 | 商業、辦公 | 59,000 | 100% |
| | 外灘8-1地塊 | 上海 | 商業、辦公、金融、 藝術及文化 | 423,000 | 50% |
| | 新收購項目 | SOHO天山廣場 | 上海 | 商業、辦公 | 172,000 |
| 共計 | | | | 2,874,000 | |

* 計劃總建築面積。

業務回顧

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商業建築。

銀河SOHO項目於二零一零年六月二十六日開盤預售。目前約九成已售出，辦公部分約94%已售出。該項目預計於二零一二年下半年竣工。



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，該項目已於二零一一年開工建設。望京SOHO於二零一一年八月二十日開始預售。截至二零一二年八月十三日，該項目已實現累計合同銷售金額約人民幣9,786百萬元。辦公部分銷售均價約為人民幣48,601元每平方米，商鋪部分銷售均價約為人民幣88,945元每平方米。



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平方米。該項目的地下部分已經完工。

業務回顧

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，建築面積約31,928平方米，其中建築面積約14,084平方米已經完工。

該項目竣工部分已經出租經營。



凌空SOHO

凌空SOHO(原虹橋SOHO)土地面積約為86,164平方米，地上的規劃總建築面積約為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。

該項目正在開發建設中。



業務回顧

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。本集團持有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。

該項目正在開發建設中。

SOHO復興廣場

本集團於二零一零年十月十二日訂立合作框架協議(「合作框架協議」)，收購了持有SOHO復興廣場(原復興路SOHO)的項目公司之48.4761%股權。二零一一年三月，本集團以按合作框架協議計算同等代價增持此項目公司股權至80%。並於二零一二年四月再次以按合作框架協議計算同等代價，收購了剩餘20%的股權。目前本集團已擁有SOHO復興廣場項目公司之100%股權。該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。

SOHO靜安廣場

本集團於二零一一年三月三十一日訂立框架協議收購上海曹家渡地塊，後命名為SOHO靜安廣場。該項目作商業、辦公室及公寓用途，佔地面積約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。

SOHO靜安廣場位於上海靜安區曹家渡商圈，臨近長壽路商業街，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。

該項目的規劃及設計工作基本完成，正積極準備開工。

業務回顧

SOHO海倫廣場

本集團於二零一一年四月十三日收購了上海海倫路地塊，後命名為SOHO海倫廣場。該地塊面積約28,103平米，用作商場及辦公用途，總規劃建築面積約152,000平米，包括地上寫字樓及商場面積約112,132平米及地下商場面積及配套停車位約39,900平米。

SOHO海倫廣場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，10號線途徑上海市中心並貫穿上海主要商圈，被譽為上海的地下「黃金走廊」；地鐵4號線是上海最中心的軌道環線，環接浦西與浦東。

該項目的規劃及設計工作基本完成，正積極準備開工。

SOHO中山廣場

本集團於二零一一年五月六日收購位於上海長寧區中山西路的一商業地產項目，後命名為SOHO中山廣場。該項目佔地面積約16,176平米，為商業及辦公用途，由兩座樓宇組成，總建築面積約為142,184平米，包括約100,199平米辦公面積以及約12,664平米商業面積。

SOHO中山廣場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約2公里，離虹橋交通樞紐約8公里。SOHO中山廣場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。截至二零一二年八月十三日，該項目已實現合同銷售金額約人民幣2,567百萬元。



業務回顧

虹口SOHO

本集團於二零一一年七月完成收購上海虹口區海南路10號之地塊土地，後命名為虹口SOHO。虹口SOHO項目佔地面積約為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。

虹口SOHO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。地塊位於上海三大商圈之一的四川北路商圈內最成熟、核心的地段。

該項目正在開發建設中。

SOHO世紀廣場

本集團於二零一一年八月五日收購嘉瑞國際廣場之目標物業，收購完成後項目命名為SOHO世紀廣場。收購的物業為SOHO世紀廣場整幢大樓(不包括24樓及地庫中的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商業用途。

SOHO世紀廣場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世紀廣場交通便利，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。

該項目建設已經完工。



業務回顧

外灘8-1地塊

本集團於二零一一年十二月二十九日訂立股權與債權轉讓協議，以人民幣40億元間接收購（「收購」）上海海之門房地產投資管理有限公司（「海之門」）50%的權益。截止二零一二年六月三十日，本集團間接持有上海外灘8-1地塊項目公司50%的權益。

外灘8-1地塊佔地面積約45,472平方米，規劃用作綜合辦公、商業、金融及文化藝術用途。該項目規劃的總建築面積約為422,825平方米，地上總建築面積約271,529平方米（其中可售建築面積約為269,968平方米，包括商業面積約40,590平方米、辦公面積約190,000平方米、酒店面積約30,000平方米及文化藝術中心面積約9,378平方米）以及地下建築面積約151,296平方米（包括地下商業面積約51,002平方米）。約30,000平方米酒店面積以及約6,000平方米地下配套用房的權益已出售予一名第三方。

外灘8-1地塊位於上海黃浦區外灘的豫園與十六鋪世博水門之間，毗鄰外灘交通樞紐以及本集團於二零一零年六月收購的外灘SOHO項目。外灘8-1地塊處於黃浦江畔，可飽覽黃浦江景緻，並與浦東上海環球金融中心及金茂大廈隔江相望。

該項目正在建設中。

於二零一二年六月四日，本集團獲送達由上海市第一中級人民法院所發出的就浙江復星商業發展有限公司展開之法院訴訟之傳票（「傳票」），申索收購觸犯其優先購買權。誠如本公司中國法律顧問告知，收購並不涉及轉讓海之門的股權，因此，並不構成觸犯任何優先購買權，故傳票中之申索屬毫無理據。本公司認為，該等申索不會對本集團之營運或財務狀況造成任何重大不利影響。

新收購項目

SOHO天山廣場

本集團於二零一二年四月十七日宣佈訂立框架協議，以總代價人民幣約21.29億元收購位於上海長寧區天山路項目，後改名為SOHO天山廣場。該項目佔地總面積約25,594平方米，總建築面積約172,208平方米，用作辦公及商業用途，地上建築面積約106,441平方米（其中可售建築面積約101,673平方米，含辦公面積52,911平方米、酒店面積37,517平方米及商業面積11,245平方米），地下建築面積約65,767平方米（含地下商業面積5,746平方米）。酒店建成後將由凱悅管理。

SOHO天山廣場位於上海長寧區虹橋涉外貿易中心最核心地段，區域是上海市第一個涉外商務區，入駐內外資企業及機構4,400多家，外國企業雲集，50%以上之公司為外資企業及機構，包括英特爾、通用電氣、三星、殼牌等跨國企業。SOHO天山廣場緊鄰天山路商業街，毗鄰內環線和地鐵2號線婁山關站，周邊商業氛圍活躍，所在區域是長寧區的辦公、商業和高檔公寓聚集地。SOHO天山廣場建成後將大大提升區內辦公和商業設施的品質。

市場回顧與展望

二零一二年上半年市場上出現了銀根放鬆的端倪，但整體特別是對房地產開發商來說仍趨於緊張。中國人民銀行今年來兩次下調存款準備金率，並在時隔三年半後，於二零一二年六月及七月兩次下調了金融機構人民幣存貸款基準利率，而二零一二年七月的降息也是央行近年來首次非對稱降息。此外，個別地方政府也相繼出臺了一些支持性政策。在此帶動下，房地產市場從二零一二年三月起在交易量方面出現了一定程度的改善。然而針對房地產市場和企業的調控，特別是中央政府的決心和政策並未鬆動。銀根的放鬆以及成交量的上漲並沒有根本緩解房地產企業資金鏈緊張的局面。房地產業，特別是住宅開發市場的春天尚未到來。

與此形成對比的是商業地產的基本面繼續強勁。在租金方面，京滬兩地甲級辦公樓在供求不平衡的態勢下持續攀升。租金回報率顯著提高，作為投資產品的商業地產更具吸引力。世邦魏理仕今年一、二季度的市場指數簡介中國報告顯示，今年一季度北京優質辦公樓市場延續了去年下半年前所未有的火爆漲勢，租金環比再漲10.6%，而二季度環比繼續增長3.7%。與此同時，隨着京、滬兩地城市化水平的不斷提高，辦公樓市場已趨成熟，位於一線城市黃金地段的優質商業物業的價值上漲空間巨大。本集團決定充分利用本集團堅實的資本實力，適度提高資產負債率，以便抓住市場機會，不斷充實本集團的資產實力。資本融資方面，在大多數開發商仍然為資金狀況擔憂的時候，本集團在11家銀行的幫助下，以較低的成本再次成功完成最多相等於6.26億美元的銀團貸款。充足的資金將繼續為本集團今後的收購、開發和經營提供堅實有力的財務支援。本集團在上半年完成了SOHO天山廣場的收購，並將對SOHO復興廣場項目公司的股權擴大至100%，進一步夯實了在上海優質地段的佈局。下半年，本集團將繼續抓住目前市場特殊條件提供的難得的併購機會，為未來發展儲備更多京滬黃金地段的優質項目。

本集團著重培養自持物業管理的經驗和團隊，以期提升自持物業資產組合之價值和回報。今年五月，本集團宣佈，與盈石企業管理(上海)有限公司成立合資公司，旨在向本集團之商業項目提供高素質商業運營及管理服務。

展望未來，京滬兩地作為全國乃至世界性商業中心地位將不斷加強，對於辦公樓的需求仍將快速增長。而辦公樓供給方面，在未來一段時期內仍然不會出現大量供應，使得租金仍將進一步攀升。本集團計劃由「開發－銷售」的商業模式轉型為「開發－自持」的商業模式，以實現北京上海黃金地段優質辦公樓租金及價值升值帶來的巨大潛力。本集團目前計劃持有現有項目中約150萬平米的辦公及商業面積為投資物業。銷售將成為輔助性業務。

管理層討論及分析

財務回顧

營業額及毛利潤

本期間內營業額(扣除營業稅後)約為人民幣1,222百萬元，較二零一一年同期的人民幣2,646百萬元減少約人民幣1,424百萬元，下降幅度約為54%。主要原因是由於本期間內本公司完工項目較少，結算的建築面積減少。本期間結算的建築面積約為23,179平方米(不含車位面積)，較二零一一年同期結算的建築面積約42,411平方米下降約45%。本期間內確認的營業額主要來源於SOHO中山廣場及SOHO東海廣場項目。

本期間的毛利潤約為人民幣582百萬元，較二零一一年同期毛利潤約人民幣1,517百萬元下降約人民幣935百萬元，下降幅度約為62%。本期間的毛利潤率約為48%。

投資物業的評估增值

本期間投資物業的評估增值約為人民幣423百萬元。另外，本期間本集團共同控制的外灘8-1項目公司的評估增值約為人民幣77百萬元。

投資物業的評估增值源於本期間本集團自持的投資物業的增值，包含已完工和未完工的物業項目。本期間投資物業的評估增值較二零一一年同期減少主要是由於二零一一年上半年，一些投資物業由於較低成本與較高市值的差距導致確認大量評估增值。

盈利能力

本期間的除稅前溢利約為人民幣1,040百萬元，較二零一一年同期的除稅前溢利約人民幣3,480百萬元減少約人民幣2,440百萬元，下降幅度約為70%。除稅前溢利的減少，主要源於本期間毛利及投資物業的評估增值的減少。

本期間本公司權益股東所佔純利約為人民幣613百萬元，較二零一一年同期的純利約人民幣1,750百萬元減少約人民幣1,137百萬元。主要源於本期間除稅前溢利的減少。除去投資物業的評估增值，本期間核心純利約為人民幣233百萬元。

本期間核心純利潤率約為19%。由於行政費用與本公司經營規模而非本期間較低的結算收入相關，導致費用佔營業額比例增高，使得核心純利潤率降低。

管理層討論及分析

費用控制

本期間的銷售費用約為人民幣54百萬元，較二零一一年同期的銷售費用約人民幣108百萬元減少約人民幣54百萬元，降幅約為50%。銷售費用下降主要是由於本公司本期間確認收入面積和營業額下降所致。

本期間的行政費用約為人民幣90百萬元，較二零一一年同期的行政費用約人民幣79百萬元，增加約人民幣11百萬元。主要是由於本公司開發規模比二零一一年同期增加所致。

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。本期間的中國企業所得稅約為人民幣202百萬元，較二零一一年同期的約人民幣773百萬元減少約人民幣571百萬元。本期間的土地增值稅約為人民幣196百萬元，較二零一一年同期的約人民幣510百萬元減少約人民幣314百萬元。所得稅額隨著利潤的減少而減少。

可換股債券、銀行貸款及資產抵押

於二零一二年六月五日，本公司與一個由多家銀行組成的銀團就一筆最多相等於626百萬美元的三年期可轉讓定期貸款融資（「銀團貸款」）訂立可轉讓定期貸款融資協議（「融資協議」）。銀團貸款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4.25厘。截止二零一二年六月三十日，本集團已從銀團貸款提款約108百萬美元。銀團貸款將用作撥付本集團一般企業資金所需。

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」），票面年利率為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。轉換價格因宣告股息進行了多次調整。於二零一二年六月三十日轉換價格為每股港幣5.26元。於二零一二年六月三十日，該可轉債的債務價值約為人民幣2,050百萬元，股權價值約為人民幣514百萬元。根據可轉債條款，於二零一二年七月二日，可轉債持有人有權要求本集團，按本金及累計未付之利息贖回該持有人持有之可轉債。於二零一二年七月二日，未有可轉債持有人行使上述權力。

管理層討論及分析

於二零一二年六月三十日，本集團的銀行貸款共計約人民幣11,524百萬元。銀行貸款中的約人民幣3,206百萬元將於一年內到期，約人民幣4,198百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣3,735百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣385百萬元將於五年以上到期。於二零一二年六月三十日，本集團有約人民幣5,972百萬元未提取之銀行貸款額。於二零一二年六月三十日，本集團的約人民幣11,518百萬元銀行貸款以本集團的土地使用權、物業以及有限制銀行存款作抵押，或以本集團若干附屬公司股權提供擔保。

於二零一二年六月三十日，本集團可轉債與銀行貸款共計約人民幣13,574百萬元，佔總資產比率約為22%(二零一一年十二月三十一日：23%)。淨借貸(銀行貸款+可轉債-現金及現金等價物及銀行存款)股東權益比率約為20%(二零一一年十二月三十一日：-10%)。

或有負債

二零一二年六月三十日，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。於二零一二年六月三十日，本集團就該些協議向銀行提供擔保的按揭貸款金額約人民幣3,442百萬元(二零一一年十二月三十一日約為人民幣4,776百萬元)。

資本承擔

二零一二年六月三十日，本集團已簽訂合約的有關物業開發活動的資本承擔為約人民幣5,443百萬元(二零一一年十二月三十一日為人民幣4,547百萬元)。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權益投資的資本承擔為約人民幣0.25百萬元(二零一一年十二月三十一日約為人民幣3,756百萬元)，與注資上海盈碧長昇企業管理有限公司有關。

僱員及薪酬政策

截止二零一二年六月三十日，本集團僱員人數為2,593人，其中含北京和上海的銷售人員370人，長城腳下的公社僱員246人，物業公司僱員1,550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。本公司亦根據於二零零七年九月十四日採納的購股權計劃，向本公司不同董事及僱員授予購股權。同時本公司亦根據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」)向僱員包括董事授出股份，作為薪酬安排的一部份。

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二零一二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（二零一一年中期：每股人民幣0.14元）予於二零一二年九月七日名列本公司股東名冊的股東。股息將於二零一二年九月三十日或之前派付予本公司股東。

於二零一二年五月，本公司已向本公司股東派發截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息，總計約人民幣570百萬元。

股本

本公司在本期間內股本之變動詳情載於綜合財務報表附註15中。

於二零一二年六月三十日，本公司已發行總股數為5,188,656,300股（二零一一年十二月三十一日：5,188,656,300股）。

購買、出售及贖回本公司上市證券

除僱員股份獎勵計劃的受託人根據僱員股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總額838,000港元在聯交所購入合共155,500股本公司股份外，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

本公司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

於二零一二年六月三十日，本公司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《上市發行人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) | 64.0648%(L) |
| | | 262,721,286(S) | | 262,721,286(S) | 5.0634%(S) |
| 潘張欣 | - | - | 3,324,100,000(L) | 3,324,100,000(L) | 64.0648%(L) |
| | | | 262,721,286(S) | 262,721,286(S) | 5.0634%(S) |
| 閻岩 | 2,966,113(L) (附註2) | - | - | 2,966,113(L) | 0.0572%(L) |
| 唐正茂 | 876,121(L) (附註3) | - | - | 876,121(L) | 0.0169%(L) |
| Ramin Khadem | 300,000(L) | - | - | 300,000(L) | 0.0058%(L) |

附註：

- (1) 字母「L」表示董事於該等證券或相關股份之好倉，字母「S」表示董事於該等證券或相關股份之淡倉。
- (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批准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；(iii) 90,613股實益擁有股份；(iv)根據僱員股份獎勵計劃於二零一一年三月九日及二零一二年一月十三日分別授出的306,000股及426,000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；(iii)根據僱員股份獎勵計劃於二零一一年三月九日及二零一二年一月十三日分別授出的102,000股及213,000股股份；及(iv)6,871股實益擁有股份。

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，於二零一二年六月三十日，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。

其他資料

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

據董事所知，於二零一二年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條存放於本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披露的權益外，以下股東已知會本公司其於本公司的股份或相關股份的相關權益如下：

| 姓名 | 權益性質 | 股權概約 | |
|---|-----------|------------------|-------------|
| | | 普通股數目 | 百分比 |
| HSBC International Trustee Limited(附註2) | 受託人 | 3,327,259,000(L) | 64.1256%(L) |
| | | 262,721,286(S) | 5.0634%(S) |
| Capevale Limited | 所控制的法團的權益 | 3,324,100,000(L) | 64.0648%(L) |
| | | 262,721,286(S) | 5.0634%(S) |
| Boyce Limited(附註3) | 實益擁有人 | 1,662,050,000(L) | 32.0324%(L) |
| | | 262,721,286(S) | 5.0634%(S) |
| Capevale Limited(附註4) | 實益擁有人 | 1,662,050,000(L) | 32.0324%(L) |

附註：

- (1) 字母「L」表示股東於該等證券或相關股份之好倉，字母「S」表示股東於該等證券或相關股份之淡倉。
- (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。
- (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。

除上文所披露外，據董事所知，於二零一二年六月三十日，概無任何人士於本公司股份及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」的部份所披露外，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。

本期間，僱員股份獎勵計劃受託人根據僱員股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總額838,000港元在聯交所購入合共155,500股本公司股份。並於本期間根據僱員股份獎勵計劃向僱員包括董事授出1,299,500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根據購股權計劃授出購股權（「購股權」）的參與者提供認購本公司股份而取得本公司權益的機會，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，董事會可於全權酌情甄選下向(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、業務伙伴、合營企業業務伙伴及服務供應商（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。

除非獲本公司股東批准，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。

其他資料

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。

於二零一二年六月三十日，根據購股權計劃可供發行及尚未行使的股份數目為3,200,000股(二零一一年十二月三十一日：3,599,000股)，相當於本公司已發行股本0.06%(二零一一年十二月三十一日：0.07%)，399,000股於本期間內註銷。

根據購股權計劃已授出及於二零一二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 二零一二年 六月三十日 尚未行使 |
|----------|-------------------------|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------------|
| | | 於 二零一二年 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 | | | | | | | |
| 其他僱員 | 二零零八年 一月三十日 (附註1) | 2,005,000 | - | - | 399,000 | - | 1,606,000 |
| 其他僱員 | 二零零八年 六月三十日 (附註2) | 470,000 | - | - | - | - | 470,000 |
| 合計 | | 3,599,000 | - | - | 399,000 | - | 3,200,000 |

其他資料

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 交易日收市價 港元 |
|-----------|---------------------------------|-------------|------------------------|
| 7,259,000 | 二零零九年一月三十日 至二零一四年 一月二十九日* | 6.10 | 5.87 |

(2) 購股權詳情：

| 已授出購股權數目 | 行使期間 | 每股行使價 港元 | 授予日前一個 交易日收市價 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本公司股份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，自二零零七年十月八日起；
- (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，佔完成首次公開招股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(即二零零七年十月八日)或之後將不會進一步授出購股權。

其他資料

於二零一二年六月三十日，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5,654,715股(二零一一年十二月三十一日：6,854,340股)，相當於本公司已發行股本約0.11%。1,199,625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 | | 於二零一二年 | | 於二零一二年 | |
| | 九月十四日 授出購股權之 數目(附註) | 於二零一二年 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 | 於二零一二年 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 |
| (2) 本集團僱員 | 9,734,250 | 5,280,590 | - | 1,199,625 | - | 4,080,965 |
| | 12,058,000 | 6,854,340 | - | 1,199,625 | - | 5,654,715 |

附註：所有根據首次公開招股前購股權計劃授出的購股權可以每股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。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。

其他資料

遵守《企業管治守則》

董事認為，本公司於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間及於二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日期間分別遵守上市規則附錄十四所載的《企業管治常規守則》及《企業管治守則》的守則條文，惟下列偏離除外：

守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會。然而，獨立非執行董事查懋誠先生及衣錫群先生因其他事務未能出席本公司於二零一二年五月十八日舉行的股東周年大會。

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。

遵照上市規則第13.18條及第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訂立融資協議。此筆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)與息差之和之息率計息，息差為每年3.55厘。此筆銀團貸款將用作撥付本集團一般企業資金所需。

二零一二年六月五日，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626,000,000美元的三年期可轉讓貸款融資(「銀團貸款」)訂立融資協議(與二零一一年六月二十二日訂立之融資協議統稱為「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4.25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。

於二零一二年六月三十日，信託為本公司全部已發行股本約64.1256%之合法擁有人。

其他資料

董事會

董事會負有領導及監控本公司的責任，並集體負責統管並監督以促進本公司成功。董事會在主席的領導下，負責批准及監察本公司的整體策略和政策，批准年度預算和業務計劃、評估本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，以便能為本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。

其他資料

審核委員會

董事會審核委員會(「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二零一二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

董事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，以及評估並向董事會做出員工福利安排建議。

提名委員會

董事會提名委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即查懋誠先生、Ramin Khadem博士及潘張欣女士，並由查懋誠先生出任主席。

合規委員會

董事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。

其他資料

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，落實本公司財務監控、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 |
| 提名委員會成員 | 查懋誠(主席) 潘張欣 Ramin Khadem |
| 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 |

公司資料

| | |
|---------------|---|
| 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 | 金杜律師事務所 香港中環夏慤道十號 和記大廈九樓 |
| 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 | 中國銀行股份有限公司 中國中信銀行股份有限公司 中國招商銀行股份有限公司 中國民生銀行 香港上海滙豐銀行有限公司 中國工商銀行(澳門)股份有限公司 渣打銀行(香港)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

(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24頁載有SOHO中國有限公司於二零一二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，致使我們認為於二零一二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

二零一二年八月十六日

綜合損益表

截至二零一二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 | |
|------------------|------|----------------|----------------|
| | | 2012年 人民幣千元 | 2011年 人民幣千元 |
| 營業額 | 3 | 1,222,378 | 2,645,634 |
| 已出售物業的成本 | | (640,869) | (1,128,708) |
| 毛利 | | 581,509 | 1,516,926 |
| 投資物業的評估增值 | 7 | 423,351 | 1,997,026 |
| 其他收益及收入 | | 90,473 | 103,542 |
| 銷售費用 | | (54,056) | (107,545) |
| 行政費用 | | (90,463) | (79,119) |
| 其他經營費用 | | (63,846) | (54,013) |
| 經營溢利 | | 886,968 | 3,376,817 |
| 融資收入 | 4(a) | 272,123 | 234,846 |
| 融資費用 | 4(a) | (195,950) | (132,159) |
| 應佔一家合營公司的溢利 | 9 | 77,105 | – |
| 除稅前溢利 | 4 | 1,040,246 | 3,479,504 |
| 所得稅 | 5 | (397,590) | (1,283,642) |
| 期間溢利 | | 642,656 | 2,195,862 |
| 以下各方應佔部分： | | | |
| 本公司權益股東 | | 612,575 | 1,750,143 |
| 非控股權益 | | 30,081 | 445,719 |
| 期間溢利 | | 642,656 | 2,195,862 |
| 每股盈利(人民幣) | 6 | | |
| 基本 | | 0.118 | 0.337 |
| 攤薄 | | 0.118 | 0.324 |

第8至第24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

截至二零一二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 | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| | 2012年 人民幣千元 | 2011年 人民幣千元 |
| 期間溢利 | 642,656 | 2,195,862 |
| 期間其他全面收益(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 | (26,686) | 107,540 |
| 期間全面收益總額 | 615,970 | 2,303,402 |
| 以下各方應佔部分： | | |
| 本公司權益股東 | 585,889 | 1,857,683 |
| 非控股權益 | 30,081 | 445,719 |
| 期間全面收益總額 | 615,970 | 2,303,402 |

第8至第24頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合資產負債表

二零一二年六月三十日－未經審計
(以人民幣列示)

| | | 2012年 6月30日 人民幣千元 | 2011年 12月31日 人民幣千元 |
|--------------------|----|-------------------------|--------------------------|
| | 附註 | | |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 7 | 13,918,000 | 13,334,500 |
| 物業及設備 | 8 | 685,228 | 688,140 |
| 銀行存款 | | 1,515,784 | 1,222,115 |
| 於一家合營公司的權益 | 9 | 4,111,387 | – |
| 遞延稅項資產 | | 948,692 | 901,918 |
| 非流動資產總額 | | 21,179,091 | 16,146,673 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業 | 10 | 27,966,452 | 23,428,529 |
| 存款及預付款項 | | 3,233,950 | 5,066,025 |
| 應收賬款及其他應收款 | 11 | 1,672,604 | 549,471 |
| 銀行存款 | | 1,809,699 | 2,582,919 |
| 現金及現金等價物 | 12 | 5,873,318 | 11,906,157 |
| 流動資產總額 | | 40,556,023 | 43,533,101 |
| 流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | | 3,206,352 | 2,214,593 |
| 銷售按金 | 13 | 15,931,019 | 13,198,710 |
| 應付賬款及其他應付款 | 14 | 3,166,040 | 1,949,503 |
| 稅項 | | 4,227,112 | 5,681,681 |
| 流動負債總額 | | 26,530,523 | 23,044,487 |
| 流動資產淨額 | | 14,025,500 | 20,488,614 |
| 資產總額減流動負債 | | 35,204,591 | 36,635,287 |

第8至第24頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合資產負債表

二零一二年六月三十日－未經審計(續)
(以人民幣列示)

| | 附註 | 2012年 6月30日 人民幣千元 | 2011年 12月31日 人民幣千元 |
|----------------------|----|-------------------------|--------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | | 8,317,951 | 9,422,836 |
| 可轉換債券 | | 2,049,643 | 1,986,897 |
| 應付合約保留金 | | 223,086 | 276,677 |
| 遞延稅項負債 | | 1,848,963 | 1,731,255 |
| 非流動負債總額 | | 12,439,643 | 13,417,665 |
| 資產淨額 | | 22,764,948 | 23,217,622 |
| 資本和儲備 | 15 | | |
| 股本 | | 107,502 | 107,502 |
| 儲備 | | 21,653,043 | 21,615,261 |
| 本公司權益股東應佔權益總額 | | 21,760,545 | 21,722,763 |
| 非控股權益 | | 1,004,403 | 1,494,859 |
| 權益總額 | | 22,764,948 | 23,217,622 |

董事會於二零一二年八月十六日核准並許可發出。

潘石屹

潘張欣

)
)
) 董事
)
)

第8至第24頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至二零一二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 | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-------------|---------|------------|---------|------|---------|-----------|---------|---------|-----------|------------|-----------|------------|
| | 附註 | 股本 | 股份溢價 | 庫存股份 | 資本 | 資本儲備 | 匯兌儲備 | 重估儲備 | 一般公積金 | 保留溢利 | 總額 | 非控股權益 | 權益總額 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 贖回儲備 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於2011年1月1日 | | 107,485 | 11,424,236 | (8,775) | 867 | 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 | 15(ii) | - | - | - | - | - | - | - | - | (726,359) | (726,359) | - | (726,359) |
| 按僱員股份期權計劃發行的股份 | 15(c) | 10 | 4,011 | - | - | (954) | - | - | - | - | 3,067 | - | 3,067 |
| 僱員股份獎勵計劃 | 15(d) | - | - | - | - | 631 | - | - | - | - | 631 | - | 631 |
| 購入一家附屬公司 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 161,309 | 161,309 |
| 來自非控股權益持有人的資本出資 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 6,000 | 6,000 |
| 分派予非控股權益 | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (41,200) | (41,200) |
| 於2011年6月30日 | | 107,495 | 11,428,247 | (8,775) | 867 | 561,066 | (516,097) | 216,232 | 402,387 | 8,186,332 | 20,377,754 | 1,308,464 | 21,686,218 |

| | 本公司權益股東應佔部分 | | | | | | | | | | | | |
|----------------|-------------|---------|------------|----------|------|---------|-----------|---------|---------|------------|------------|-----------|------------|
| | 附註 | 股本 | 股份溢價 | 庫存股份 | 資本 | 資本儲備 | 匯兌儲備 | 重估儲備 | 一般公積金 | 保留溢利 | 總額 | 非控股權益 | 權益總額 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 贖回儲備 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於2012年1月1日 | | 107,502 | 11,430,770 | (26,300) | 867 | 561,412 | (643,292) | 189,527 | 447,184 | 9,655,093 | 21,722,763 | 1,494,859 | 23,217,622 |
| 本期間溢利 | | - | - | - | - | - | - | - | - | 612,575 | 612,575 | 30,081 | 642,656 |
| 其他全面收益 | | - | - | - | - | - | (26,686) | - | - | - | (26,686) | - | (26,686) |
| 全面收益總額 | | - | - | - | - | - | (26,686) | - | - | 612,575 | 585,889 | 30,081 | 615,970 |
| 庫存股份 | 15(b)(ii) | - | - | (680) | - | - | - | - | - | - | (680) | - | (680) |
| 就上年度批准的股息 | 15(ii) | - | (570,056) | - | - | - | - | - | - | - | (570,056) | - | (570,056) |
| 僱員股份獎勵計劃 | 15(d) | - | - | - | - | 2,092 | - | - | - | - | 2,092 | - | 2,092 |
| 僱員股份獎勵計劃的股份歸屬 | 15(d) | - | 52 | 960 | - | (1,012) | - | - | - | - | - | - | - |
| 在控制權不變下購入非控股權益 | | - | - | - | - | - | - | - | - | 20,537 | 20,537 | (520,537) | (500,000) |
| 處置附屬公司 | | - | - | - | - | - | - | - | (4,912) | 4,912 | - | - | - |
| 於2012年6月30日 | | 107,502 | 10,860,766 | (26,020) | 867 | 562,492 | (669,978) | 189,527 | 442,272 | 10,293,117 | 21,760,545 | 1,004,403 | 22,764,948 |

第8至第24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

截至二零一二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 | 2012年 人民幣千元 | 2011年 人民幣千元 |
| 經營業務產生／(所用)的現金 | | 1,862,756 | (924,289) |
| 已付稅項 | | (1,874,438) | (2,597,942) |
| 經營活動所用的現金淨額 | | (11,682) | (3,522,231) |
| 投資活動所用的現金淨額 | | (4,746,327) | (1,795,463) |
| 融資活動(所用)／產生的現金淨額 | | (769,076) | 147,733 |
| 現金及現金等價物減少淨額 | | (5,527,085) | (5,169,961) |
| 於1月1日的現金及現金等價物 | | 11,202,232 | 14,034,497 |
| 外幣匯率變動的影響 | | (9,862) | 31,826 |
| 於6月30日的現金及現金等價物 | 12 | 5,665,285 | 8,896,362 |

第8至第24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

1 編製基準

SOHO中國有限公司(「本公司」)和各附屬公司(以下統稱「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。本中期財務報告於二零一二年八月十六日許可發出。

除了預期會在二零一二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二零一一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。附註闡述了自二零一一年年度財務報表刊發以來，在了解本集團的財務狀況和表現變動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二零一一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。截至二零一一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。審計師已於二零一二年三月十四日發出的報告內就該等財務報表發表無保留意見。

未經審計中期財務報告附註

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。這些修訂在本集團和本公司的當前會計期間首次生效。當中與本集團財務報表有關的變動如下：

- 《香港財務報告準則》第7號修訂—「金融工具：披露—金融資產的轉讓」
- 《香港會計準則》第12號修訂—「所得稅—遞延稅項：相關資產的收回」

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。

這些變動的影響論述如下：

- 《香港財務報告準則》第7號修訂要求在年度財務報表內披露所有沒有終止確認的已轉讓金融資產，以及在報告日期繼續涉入的已轉讓資產，而不論有關轉讓交易進行的時間。不過，有關實體毋須在採納有關修訂的首個年度披露比較期間的事項。本集團在以往或當前期間並無就金融資產進行任何重大轉讓，因此毋須依照有關修訂在當前會計期間予以披露。
- 根據《香港會計準則》第12號，在計量遞延稅項時，須考慮有關實體預期收回有關資產賬面金額的方式所產生的稅務結果。就此，《香港會計準則》第12號修訂引入一項可予以推翻的假設。這項假設是指根據《香港會計準則》第40號「投資物業」以公允價值入賬的投資物業賬面金額將通過出售收回。如果有關投資物業可予以折舊，並以目的是使投資物業絕大部分的經濟利益隨時間過去（而非通過出售）而消耗的商業模式持有，則這項假設可按個別物業情況推翻。

本集團把位於中國內地的投資物業，釐定為以目的是使投資物業絕大部分的經濟利益隨時間過去（而非通過出售）而消耗的商業模式持有，因而推翻了這些物業根據《香港會計準則》第12號修訂之下的假設。因此，本集團已根據這些物業本來可通過使用而收回價值時適用的稅率，繼續計算這些物業的遞延稅項。

這些修訂並無對本中期財務報告的內容產生重大影響。

未經審計中期財務報告附註

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 | |
|-----------|------------------|------------------|
| | 2012年 人民幣千元 | 2011年 人民幣千元 |
| 出售物業單位 | 1,146,253 | 2,611,114 |
| 投資物業的租金收入 | 76,125 | 34,520 |
| | 1,222,378 | 2,645,634 |

(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落成項目、已落成的投資物業和發展中項目)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。本集團沒有為組成下列須報告分部而合併計算業務分部。

(i) 持作銷售用途的已落成項目

此分部包括持作銷售用途的已落成項目，本集團已取得該等項目的竣工備案表。

(ii) 已落成的投資物業

此分部包括為賺取租金收入而持有的已落成項目。

(iii) 發展中項目

此分部包括發展中的項目。

未經審計中期財務報告附註

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 已落成項目 | | 已落成的投資物業 | | 發展中項目 | | 總額 | |
|--------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 截至6月30日止6個月 | | 截至6月30日止6個月 | | 截至6月30日止6個月 | | 截至6月30日止6個月 | |
| | 2012年 人民幣千元 | 2011年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 | 2011年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 | 2011年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 | 2011年 人民幣千元 |
| 損益表項目 | | | | | | | | |
| 須報告分部收入 | 1,146,253 | 2,611,114 | 76,125 | 34,520 | - | - | 1,222,378 | 2,645,634 |
| 須報告分部毛利 | 505,384 | 1,482,406 | 76,125 | 34,520 | - | - | 581,509 | 1,516,926 |
| 須報告分部溢利 | 471,672 | 834,790 | 161,213 | 572,231 | 330,935 | 1,055,762 | 963,820 | 2,462,783 |

| | 持作銷售用途的 已落成項目 | | 已落成的投資物業 | | 發展中項目 | | 總額 | |
|---------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| | 2012年 6月30日 人民幣千元 | 2011年 12月31日 人民幣千元 | 2012年 6月30日 人民幣千元 | 2011年 12月31日 人民幣千元 | 2012年 6月30日 人民幣千元 | 2011年 12月31日 人民幣千元 | 2012年 6月30日 人民幣千元 | 2011年 12月31日 人民幣千元 |
| | 資產負債表項目 | | | | | | | |
| 須報告分部資產 | 31,156,013 | 32,833,720 | 5,707,826 | 5,542,011 | 54,324,388 | 43,685,066 | 91,188,227 | 82,060,797 |
| 須報告分部負債 | 16,617,245 | 18,906,954 | 2,286,043 | 2,281,378 | 43,434,837 | 35,613,848 | 62,338,125 | 56,802,180 |

(d) 須報告分部溢利的調節

| | 截至6月30日止6個月 | |
|------------|----------------|----------------|
| | 2012年 人民幣千元 | 2011年 人民幣千元 |
| 溢利 | | |
| 須報告分部溢利 | 963,820 | 2,462,783 |
| 集團內部溢利抵銷 | (68,211) | (110,061) |
| 未分配總部和公司支出 | (252,953) | (156,860) |
| 綜合溢利 | 642,656 | 2,195,862 |

未經審計中期財務報告附註

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 | |
|--------------------------|----------------|----------------|
| | 2012年 人民幣千元 | 2011年 人民幣千元 |
| 融資收入 | | |
| 利息收入 | (261,679) | (167,875) |
| 外匯收益淨額 | (10,444) | (9,926) |
| 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產淨收益： | | |
| 持作買賣用途 | — | (57,045) |
| | (272,123) | (234,846) |
| 融資費用 | | |
| 銀行貸款利息 | 321,539 | 233,968 |
| 可轉換債券的利息支出 | 94,143 | 92,723 |
| 減：資本化為發展中物業的利息支出 | (227,979) | (201,512) |
| | 187,703 | 125,179 |
| 銀行手續費及其他 | 8,247 | 6,980 |
| | 195,950 | 132,159 |

(b) 其他項目

| | 截至6月30日止6個月 | |
|----|----------------|----------------|
| | 2012年 人民幣千元 | 2011年 人民幣千元 |
| 折舊 | 10,640 | 7,807 |

未經審計中期財務報告附註

5 所得稅

| | 截至6月30日止6個月 | |
|-----------|----------------|------------------|
| | 2012年 人民幣千元 | 2011年 人民幣千元 |
| 期間準備 | | |
| — 中國企業所得稅 | 131,057 | 251,290 |
| — 土地增值稅 | 195,599 | 510,230 |
| 遞延稅項 | 70,934 | 522,122 |
| | 397,590 | 1,283,642 |

- (i) 根據開曼群島和英屬維爾京群島的法規，本公司和本公司於開曼群島和英屬維爾京群島註冊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25% (二零一一年：24%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二零一二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612,575,000元(二零一一年：人民幣1,750,143,000元)，以及本中期內已發行普通股的加權平均數5,182,213,000股(二零一一年：5,185,768,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一二年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利是根據僱員股份獎勵計劃之下股份歸屬的影響作出調整後，按照本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣612,575,000元，以及普通股的加權平均數5,184,018,000股計算。

於二零一二年六月三十日，於二零零九年七月發行的可轉換債券及授予僱員的股份期權並無攤薄影響。

截至二零一一年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利是按於二零零九年七月發行的可轉換債券的轉換、根據僱員股份期權計劃被視作已發行的股份，以及根據僱員股份獎勵計劃之下股份歸屬的影響作出調整後，按照本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣1,842,866,000元，以及普通股的加權平均數5,694,729,000股計算。

未經審計中期財務報告附註

9 於一家合營公司的權益(續)

下表載列本集團於合營公司權益的詳情：

| 合營公司名稱 | 企業組成模式 | 註冊成立地點 | 主要業務 | 由一家附屬公司 | |
|----------------------|--------|--------|----------------------|-------------------|---------------|
| | | | | 繳足股本／註冊 資本詳情 | 持有所有權 權益比率 |
| 上海海之門房地產 投資管理有限公司 | 註冊成立 | 中國上海 | 投資持有及發展 外灘8-1地塊項目 | 人民幣1,000,000,000元 | 50% |

註：

- (i) 向一家合營公司的貸款已計入於該合營公司的權益中，該貸款是指向上海海之門房地產投資管理有限公司(「上海海之門」)作出為數人民幣3,106,333,000元的墊款。除為數人民幣257,660,000元的墊款按固定年利率13.8%計息外，餘下的墊款為免息。所有墊款無抵押，且無固定還款期。

合營公司的財務資料概要－本集團的實際權益：

| | 2012年 6月30日 人民幣千元 |
|-------|-------------------------|
| 非流動資產 | 5,151,683 |
| 流動資產 | 517,358 |
| 非流動負債 | (25,702) |
| 流動負債 | (4,638,285) |
| 資產淨值 | 1,005,054 |

| | 截至2012年 6月30日 止6個月 人民幣千元 |
|------|-----------------------------------|
| 收入 | 102,807 |
| 費用 | (25,702) |
| 期間溢利 | 77,105 |

未經審計中期財務報告附註

10 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

| | 2012年 6月30日 人民幣千元 | 2011年 12月31日 人民幣千元 |
|--------------|-------------------------|--------------------------|
| 發展中物業 | 21,366,471 | 18,083,646 |
| 持作銷售用途的已落成物業 | 6,599,981 | 5,344,883 |
| | 27,966,452 | 23,428,529 |

11 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：

| | 附註 | 2012年 6月30日 人民幣千元 | 2011年 12月31日 人民幣千元 |
|----------|-----|-------------------------|--------------------------|
| 即時 | | 34,200 | 47,380 |
| 逾期1個月內 | | 34,202 | 33,189 |
| 逾期1至6個月 | | 4,824 | 1,000 |
| 逾期6個月至1年 | | 27,171 | 16,960 |
| 逾期1年以上 | | 62,773 | 62,633 |
| 逾期金額 | | 128,970 | 113,782 |
| 應收賬款 | | 163,170 | 161,162 |
| 其他應收款 | (i) | 1,510,986 | 389,861 |
| 減：呆賬準備 | | (1,552) | (1,552) |
| | | 1,672,604 | 549,471 |

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除賬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。

註：

- (i) 其他應收款包括應收綠城中國控股有限公司(「綠城中國」)附屬公司—才智控股有限公司(「才智」)為數人民幣1,050,723,000元的應收款，作為收購上海綠城廣場置業有限公司(「上海綠城」)(參閱附註17)的剩餘應付價款人民幣1,050,000,000元(包含於應付賬款及其他應付款中，參閱附註14(ii))的保證金。綠城中國已向本集團發函保證，倘才智未能在本集團清償相關價款後償付保證金，綠城中國將償付該筆保證金。

未經審計中期財務報告附註

12 現金及現金等價物

| | 2012年 6月30日 人民幣千元 | 2011年 12月31日 人民幣千元 |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------|
| 現金 | 777 | 748 |
| 銀行和其他金融機構存款 | 3,362,415 | 6,662,633 |
| 銀行和其他金融機構定期存款 | 2,510,126 | 5,242,776 |
| 綜合資產負債表內的現金和現金等價物 | 5,873,318 | 11,906,157 |
| 減：3個月以上的銀行和其他金融機構定期存款 | 208,033 | 703,925 |
| 簡明綜合現金流量表內的現金及現金等價物 | 5,665,285 | 11,202,232 |

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。

14 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 | 2012年 6月30日 人民幣千元 | 2011年 12月31日 人民幣千元 |
|--------------------|-------|-------------------------|--------------------------|
| 1個月內到期或按要求支付 | | 300,078 | 236,604 |
| 1個月至3個月內到期 | | 696,000 | 538,044 |
| 應計土地及建造開支 | (i) | 996,078 | 774,648 |
| 收購附屬公司及一家合營公司的應付價款 | (ii) | 1,212,024 | 71,318 |
| 應付關聯人士款項 | 18(a) | 327,308 | 327,308 |
| 其他 | | 476,195 | 569,946 |
| 以攤銷成本計量的金融負債 | | 3,011,605 | 1,743,220 |
| 其他應付稅項 | | 154,435 | 206,283 |
| | | 3,166,040 | 1,949,503 |

註：

- (i) 這些應付的應計土地及建造開支預期將於一年內償還。
- (ii) 應付收購價款中包括一筆收購上海綠城產生的為數人民幣1,050,000,000元的餘額(參閱附註11(ii))。

未經審計中期財務報告附註

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 | |
|---|----------------|----------------|
| | 2012年 人民幣千元 | 2011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0.12元 (2011年：每股普通股人民幣0.14元) | 622,649 | 726,412 |

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 | |
|--|----------------|----------------|
| | 2012年 人民幣千元 | 2011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0.11元(2011年：每股普通股人民幣0.14元) | 570,056 | 726,359 |

(b) 股本及庫存股份

(i) 股本

| | 截至2012年 6月30日止6個月 | | 截至2011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 | 5,188,656 | 107,502 | 5,187,657 | 107,485 |
| 按僱員股份期權計劃發行的股份 | - | - | 619 | 10 |
| 於6月30日 | 5,188,656 | 107,502 | 5,188,276 | 107,495 |

未經審計中期財務報告附註

15 股本、儲備及股息(續)

(b) 股本及庫存股份(續)

(ii) 庫存股份

| | 截至2012年6月30日 止6個月 | | 截至2011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 |
| 於1月1日 | 6,593 | 26,300 | 2,210 | 8,775 |
| 購買庫存股份 | 156 | 680 | – | – |
| 僱員股份獎勵計劃的歸屬 | (262) | (960) | – | – |
| 於6月30日 | 6,487 | 26,020 | 2,210 | 8,775 |

截至二零一二年六月三十日止六個月購買庫存股份的詳情如下：

| 月份／年份 | 已購買 股份數目 | 所支付的 最高每股價格 港幣 | 所支付的 最高每股價格 港幣 | 所支付的 價格總額 港幣千元 |
|---------|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 2012年6月 | 155,500 | 5.37 | 5.27 | 838,269 |

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團一家附屬公司於香港聯合交易所購入本公司155,500股股份，總價款為港幣838,000元，以便推行於二零一零年十二月二十三日推出的僱員股份獎勵計劃(參閱附註15(d))。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團並無為僱員股份獎勵計劃購入股份。

未經審計中期財務報告附註

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份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份及1,080,000份股份期權，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17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。每份股份期權賦予持有人認購一股本公司普通股的權利。截至二零一二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，價款為港幣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。

截至二零一二年六月三十日止六個月概無任何股份期權被行使。

(d) 僱員股份獎勵計劃

本集團於二零一零年十二月二十三日推出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。設立僱員股份獎勵計劃的目的，是為了通過發放獎勵來留聘僱員，使本集團能夠持續經營和發展。已歸屬的股份將無償轉予獲選員工。如果獲授予獎勵股份的僱員在該等股份歸屬前離職，未歸屬的股份將作廢。

每股獲授予股份的公允價值是以授予日可直接從股市中取得的股價為準。獎勵股份是根據服務條件而授出，並無附帶任何市場條件。

截至二零一二年六月三十日止六個月，在本集團於二零零九年九月購入的2,210,000股庫存股份中，1,300,000股(二零一一年：735,000股)已授予部分僱員。歸屬期為授予日起計三年。獲授予股份的公允價值為港幣6,810,000元(二零一一年：港幣4,380,000元)。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團在若干獎勵股份及因再投資相關股息所產生的股份歸屬時，根據僱員股份獎勵計劃向獲獎勵人士轉讓262,000股股份。已歸屬股份的總成本為港幣1,177,000元。

截至二零一一年六月三十日止六個月概無任何股份歸屬。

未經審計中期財務報告附註

16 承擔及或有負債

(a) 承擔

- (i) 就發展中物業、投資物業和購入物業而言，於二零一二年六月三十日和二零一一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：

| | 2012年 6月30日 人民幣千元 | 2011年 12月31日 人民幣千元 |
|----------|-------------------------|--------------------------|
| 已訂約 | 5,443,224 | 4,546,727 |
| 已授權但尚未訂約 | 7,505,728 | 7,228,262 |
| | 12,948,952 | 11,774,989 |

本集團應佔共同控制企業之資本承擔份額(未計入上表中)如下：

| | 2012年 6月30日 人民幣千元 | 2011年 12月31日 人民幣千元 |
|----------|-------------------------|--------------------------|
| 已授權但尚未訂約 | 2,493,810 | – |

- (ii) 就權益投資而言，於二零一二年六月三十日和二零一一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：

| | 2012年 6月30日 人民幣千元 | 2011年 12月31日 人民幣千元 |
|----------|-------------------------|--------------------------|
| 已訂約 | 250 | 3,756,152 |
| 已授權但尚未訂約 | – | 500,000 |
| | 250 | 4,256,152 |

未經審計中期財務報告附註

16 承擔及或有負債(續)

(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。於二零一二年六月三十日，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3,441,504,000元(二零一一年：人民幣4,776,176,000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。

(d) 或有法律事項

於二零一二年六月四日，本集團獲送達由上海市第一中級人民法院所發出的傳票，內容為關於持有上海海之門另外50%股權的復星國際有限公司(「復星集團」)旗下一家附屬公司提出的法律訴訟，要求法院頒佈法令，致使本集團收購上海海之門一事無效。復星集團認為有關交易違反其可購入外灘8-1地塊餘下股權的優先購買權。

本公司及其中國法律顧問認為，有關收購並不涉及上海海之門的股權轉讓，因此本公司相信，收購上海海之門股東的全部股權不會構成復星集團所提出違反優先購買權的指控。

截至本報告日期，本公司董事會向中國法律顧問進行諮詢後，認為法院不大可能會頒佈法令致使這項收購失效。倘復星集團在這項訴訟中獲得勝訴，上海海之門將終止作為本集團的合營公司，而就收購上海海之門支付的價款將由原有股東退還。

除上述訴訟外，本集團在正常業務過程發生的一些訴訟中成為被告，並在其他法律程序中成為被點名一方。雖然目前仍然無法斷定有關或有事項、訴訟或其他法律程序的結果，但董事會認為因此產生的負債不會對本集團的財政狀況、流動資金或經營業績產生嚴重的負面影響。

未經審計中期財務報告附註

17 收購一家附屬公司

於二零一二年四月，本公司全資附屬公司一搜候(上海)投資有限公司收購了上海綠城的全部股權，總價款為人民幣2,129,420,000元。上海綠城擁有中國上海市長寧區天山路一幅地塊的土地使用權。

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 | 39 |
| 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業 | 2,174,684 |
| 應收賬款及其他應收款 | 703 |
| 現金及現金等價物 | 52 |
| 應付賬款及其他應付款 | (46,058) |
| 資產與負債淨額 | 2,129,420 |
| 總價款 | 2,129,420 |
| 應付價款 | (1,050,000) |
| 所收購的現金 | (52) |
| 現金流出淨額 | 1,079,368 |

未經審計中期財務報告附註

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 | 2012年 6月30日 人民幣千元 | 2011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) | 24,800 | 24,800 |
| | 14 | 327,308 | 327,308 |

(i) 於二零一二年六月三十日和二零一一年十二月三十一日的結餘主要為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，在本集團進行收購前產生。有關墊款為免息、無抵押，且無固定還款期。

(ii) 於二零一二年六月三十日和二零一一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於二零一零年十二月所宣派應付其非控股股東潘石屹先生為數人民幣24,800,000元的股息。

(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。於二零一二年六月三十日，該等長期銀行貸款的金額為人民幣1,656,939,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣1,683,657,000元)。有關擔保在償還貸款後便隨之解除。

