



SOHO 中國有限公司  
2013 中期報告

股份代號 : 410



## 目錄

2 • 業務回顧 /	15 • 業務回顧及市場展望 /	17 • 管理層討論及分析 /
21 • 其他資料 /	31 • 公司資料 /	33 • 未經審計中期財務報告 /

SOHO中國有限公司(「本公司」或「公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月期間(「期間」或「本期間」)按香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」及《香港聯合交易所有限公司(「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簡明綜合中期業績。

本集團二零一三年中期業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並由董事會在二零一三年八月二十日批准。中期財務報告雖未經審計，但已由本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱。

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，本集團實現營業額約人民幣2,478百萬元，比上年同期上升約103%。主要由於本期間結算的建築面積增加所致。本期間毛利率約為54%。本期間，本公司權益股東應佔純利約為人民幣2,094百萬元，比上年同期上升約242%。本期間權益股東應佔核心純利(不含投資物業評估增值)約為人民幣537百萬元，核心淨利潤率約22%。

本公司董事會決議派發截至二零一三年六月三十日止六個月期間之中期股息每普通股(「股份」)人民幣0.12元(二零一二年中期：每股股份人民幣0.12元)予於二零一三年九月十二日名列本公司股東名冊之股東。

## 業務回顧

本集團業務轉型後，絕大部分未售的開發項目轉為投資性自持物業，將進行出租經營。同時本集團還將繼續完成少量在售物業的銷售。於二零一三年六月底本集團持有投資物業項目總建築面積約190萬平方米。

本期間沒有新推出銷售項目，合同銷售主要來自銀峰SOHO塔一和塔二及SOHO中山廣場剩餘物業。

### 合同銷售

二零一三年截至八月十五日，本公司合同銷售金額共計約人民幣3,027百萬元，均價每平方米約人民幣53,271元。

項目	本期間合同 銷售金額 (人民幣千元)	本期間合同 銷售面積* (平米)	本期間 銷售均價* (人民幣/平米)	總可售面積* (平米)	截至	截至
					二零一三年 八月十五日止 已售面積 佔總可售 面積比率*	二零一三年 八月十五日止 累計合同 銷售金額 (人民幣千元)
銀峰SOHO(塔一、二)	2,078,343	36,164	57,037	283,204	98%	14,843,872
SOHO中山廣場	765,805	16,206	46,309	112,864	72%	3,805,161
其他項目	182,472	3,765				
<b>總計</b>	<b>3,026,620</b>	<b>56,135</b>	<b>53,271</b>			

\* 各項目總可售面積、合同銷售面積及合同銷售均價不含車位部分。



## 項目組合

本期間，本集團成功以人民幣31.9億元投得一塊位於上海長寧區的商業地塊的土地使用權，該地塊總規劃建築面積約150,000平方米。

於二零一三年六月三十日，本集團主要物業項目為：

	項目名稱	地點	物業類型	計劃總 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益 比例 (%)
投資物業	天安門南(前門)	北京	商業	55,000	100%
	銀河SOHO及朝陽門SOHO	北京	商業、辦公	45,000*	100%
	光華路SOHO II	北京	商業、辦公	168,000	100%
	銀峰SOHO(塔三)	北京	商業、辦公	170,000	100%
	SOHO世紀廣場	上海	商業、辦公	59,000	100%
	SOHO復興廣場	上海	商業、辦公	137,000	100%
	凌空SOHO	上海	商業、辦公	343,000	100%
	外灘SOHO	上海	商業、辦公	190,000	61.51%
	虹口SOHO	上海	商業、辦公	96,000	100%
	外灘8-1地塊	上海	商業、辦公、金融、 藝術、文化	426,000	50%
	SOHO海倫廣場	上海	商業、辦公	169,000	100%
	SOHO天山廣場	上海	商業、辦公、酒店	170,000	100%
	古北地塊	上海	商業、辦公	150,000	100%
銷售物業	銀峰SOHO(塔一、二)	北京	商業、辦公	350,000	100%
	SOHO中山廣場	上海	商業、辦公	142,000	100%
	SOHO靜安廣場	上海	公寓、商業、辦公	76,000	100%

\* 項目中本集團自持投資的可租面積

## 業務回顧

### 北京主要項目

#### 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，其中約35,000平方米正在出租經營。本集團對該項目的租賃進行了重新定位，抓住其遊客流量大的特點，突出旅遊體驗的主題。目前引入了三星、聯想、CJ等國際知名品牌旗艦和體驗店，租戶質量大大提高。

#### 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167,608平方米，可租面積約為116,014平方米，其中辦公部分約為84,056平方米，商業面積約為31,958平方米。本集團計劃持有整個光華路SOHO II項目作為投資物業。該項目目前正在施工建設中。



## 銀河SOHO

銀河SOHO總建築面積約為328,432平方米，可售可租面積約為248,317平方米。由紮哈·哈迪德設計師設計，於二零一二年十一月完工交付，成為北京東二環內的標誌性建築，直接連接兩條地鐵線，也是北京首個新落成的提供PM2.5淨化空氣的大型辦公樓。

銀河SOHO項目於二零一零年六月二十六日開盤預售。截至二零一三年六月三十日，該項目可售部分已近售罄。該項目規模巨大，辦公可租面積越過16萬平方米，目前已經出租超過93,000平方米，過去三個月裡平均每月出租約19,000平方米。



## 業務回顧

### 銀峰SOHO

銀峰SOHO總建築面積近520,000平米，將被建成北京望京地區的大規模寫字樓及商場項目。該項目由三棟建築構成，總可售可租面積約為416,962平米。

銀峰SOHO所處的望京地區是北京目前最成熟的高端居住區域，但相對缺乏具規模的寫字樓和商業設施。二零一四年銀峰SOHO全部建成後，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，包括戴姆勒、西門子、微軟、卡特彼勒等。

銀峰SOHO塔一、二於二零一一年八月二十日開始預售，總可售面積約為283,204平米，其中辦公面積約為240,597平米，商業面積(含B1層)約為42,607平米。截至二零一三年八月十五日，塔一、二已銷售98%，實現累計合同銷售金額約人民幣14,844百萬元。辦公部分銷售均價約為人民幣49,551元每平方米，商舖部分銷售均價約為人民幣76,159元每平方米。本集團計劃持有該項目塔三約127,895平米可租面積作為投資物業，其中辦公部分約為123,573平米，商業部分約為4,322平米。

銀峰SOHO由紮哈•哈迪德設計師設計，正在開發建設中。塔一、二預計將於二零一三年下半年完工交付，塔三預計將於二零一四年完工交付。



## 上海主要項目

### SOHO世紀廣場

該項目為本集團在上海首個已完工的全部自持的辦公樓，可租總建築面積約42,954平方米，包括約42,522平方米的辦公面積及約432平方米的商舖面積。目前該項目已滿租，其中大約一半面積租給上海期貨交易所，餘下面積的租戶主要也是金融機構和公司。

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。





## 業務回顧

### 凌空SOHO

凌空SOHO總建築面積約為343,000平方米，可租面積約為228,874平方米，其中辦公部分面積約為196,056平方米，商業部分面積約為32,818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。本集團計劃持有該項目作為投資物業。



### SOHO復興廣場

SOHO復興廣場總建築面積約137,000平方米，可租面積約85,230平方米，其中辦公面積約61,807平方米，商業面積約23,423平方米。

SOHO復興廣場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。

該項目正在開發建設中。本集團計劃持有該項目作為投資物業。



## 業務回顧

### 外灘SOHO

該項目總建築面積約為189,909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。本集團權益可租面積約為77,308平方米，其中辦公面積約為53,159平方米，商業面積約為24,149平方米。

外灘SOHO位於上海外灘於永安路以東、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，毗鄰上海最著名的景點城隍廟，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。本集團計劃持有該項目作為投資物業。

### 虹口SOHO

該項目總建築面積約為95,506平方米，可租面積約為70,548平方米，其中辦公面積約為65,972平方米，商業面積約為4,576平方米。

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。本集團計劃持有該項目作為投資物業。

### SOHO靜安廣場

該項目總建築面積共約76,363平方米，總可售面積約為54,131平方米，其中辦公面積約為35,990平方米及公寓面積約為14,425平方米和商業面積約為3,714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。

該項目正在開發建設中。本集團計劃銷售該項目。

### SOHO海倫廣場

該項目總建築面積約169,106平方米，可租面積約為113,654平方米，其中辦公面積約為105,670平方米，商業面積約為7,984平方米。

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號線貫穿上海主要商圈，被譽為上海的地下「黃金走廊」；4號線是上海最中心的軌道環線，環接浦西與浦東。

該項目正在開發建設中。本集團計劃持有該項目作為投資物業。

## 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40億元間接收購上海海之門房地產投資管理有限公司50%的權益。截止二零一三年六月三十日，本集團現有間接持有上海外灘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。該項目總建築面積為426,073平方米，地上總建築面積約274,777平方米(其中可租建築面積為269,968平方米，包括商業面積40,590平方米、辦公面積190,000平方米、酒店面積30,000平方米及文化藝術中心面積9,378平方米)以及地下建築面積151,296平方米(包括地下零售面積51,002平方米)、30,000平方米酒店面積以及6,000平方米地下配套用房的權益已出售予第三方。

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。

該項目已開工建設。本集團計劃持有該項目作為投資物業。

### SOHO天山廣場

該項目總建築面積約170,000平方米，可租建築面積約119,511平方米，包含77,053平方米辦公面積，19,561平方米商業面積及22,897平方米的酒店和其他配套面積。

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，外資企業雲集，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。

該項目已開工建設。本集團計劃持有該項目作為投資物業。

### SOHO中山廣場

SOHO中山廣場，由兩座樓宇組成，為商業及辦公用途，總建築面積約為142,000平方米，包括約100,218平方米辦公可租面積以及約12,691平方米商業可租面積。

SOHO中山廣場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。

截至二零一三年八月十五日，該項目已實現累計合同銷售金額約人民幣3,805百萬元，可售面積已銷售72%。

## 業務回顧

### 新收購項目

#### 古北地塊

本期間本集團成功以人民幣31.9億元投得位於上海市長寧區的古北5-2地塊(「該地塊」)的土地使用權。該地塊作辦公及零售用途，總建築面積約150,000平方米，地上建築面積約為105,476平方米。

該地塊位於上海市長寧區虹橋涉外貿易中心核心地段，虹橋涉外貿易中心區域是上海市第一個涉外商務區，入駐中外企業及機構4,400多家，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。周邊商業辦公氛圍活躍，所在區域是長寧區的辦公、商業和高檔公寓聚集地。

該地塊北側是佔地130,000平方米的新虹橋中心花園，項目建成後將與地鐵10號線及規劃地鐵15號線伊犁路站地下連通。該地塊東至伊犁路，南至紅寶石路，西至瑪瑙路，北至虹橋路道路隔離帶，緊鄰古北高島屋商場及古北財富中心等甲級寫字樓。

該項目設計規劃工作已經開始，本集團計劃持有該項目作為投資物業。

## 業務回顧及市場展望

本期間內，北京和上海兩地城市核心優質辦公樓租賃需求持續旺盛，另一方面供給卻十分有限。因而兩個城市的辦公空置率均處於歷史低位。特別是北京市場空置率更是降至十年以來的最低水平，有些區域空置率甚至降到1%以下。上海市場的平均空置率過去幾個月也只有5%左右。租金水平在過去一年半時間裡受到全球經濟危機後中外企業快速擴張的支持迅猛增長後，近半年增速也回到一個較正常的區間。

本期間內，公司在物業租賃經營方面成績斐然，向市場證明了公司在北京上海出租經營優質辦公樓方面與眾不同的經驗和實力。

- **SOHO世紀廣場**：位於上海浦東陸家嘴世紀大道，是公司轉型後在上海推出的首個全部自持的辦公樓項目。截至目前，該項目辦公面積已100%出租，其中大約一半面積出租給上海期貨交易所，餘下面積租戶主要也是金融機構和公司。
- **前門項目**：地處北京城市最中心，本期間本公司對前門項目進行了重新定位，充份認識到前門獨特的旅遊景點特質，抓住其遊客流量大的特點，目前引入了三星、聯想、韓國CJ集團等國際知名消費品牌開設旗艦和體驗店，租戶質量大大提高，為下一步的運營管理打下堅實基礎。
- **銀河SOHO**：今年年初開始正式招租。這是一個北京二環內新落成的標誌性建築，也是唯一新落成的提供PM2.5空氣淨化服務的大型辦公樓，規模巨大，辦公可租面積超過16萬平米，大部分已經銷售，由公司統一進行出租和物業管理。目前已租出9萬3千平米辦公面積，過去三個月裡平均每月出租約1萬9千平米。

本期間內，本集團的營業額約達人民幣2,478百萬元，同比增長約103%。毛利潤率約達54%。實現權益股東應佔淨利潤約人民幣2,094百萬元，同比增長約242%。核心純利(不含投資物業的評估增值)約為人民幣537百萬元，同比上升約130%。核心純利潤率約為22%。銀峰SOHO項目塔一、二預計在二零一三年下半年竣工交付。目前該項目已累計取得合同銷售額人民幣148億元。

二零一三年四月，本公司成功以人民幣31.9億元投得位於上海市長寧區虹橋涉外貿易中心的核心地段商業地塊。地塊總規劃建築面積約15萬平米。虹橋涉外貿易中心區域是上海市第一個涉外商務區，所在區域是長寧區的辦公、商業和高檔公寓聚集地。



## 業務回顧及市場展望

截至二零一三年六月底，公司擁有現金共約人民幣152億元，淨負債率只有14%。這亦為公司未來的發展提供了強勁的財務支持。今年以來土地市場持續升溫，土地價格也呈現出上升的趨勢，結果是投資收益被擠壓得越來越低。如果租金不能顯著增長，過高的資產和土地價格是無法持續的。在目前的市場環境下，沒有明確的信號表明整體經濟將迅速轉暖進入上升通道，對於市場上租金增長的預期缺乏支持。公司相信接下來幾個月政府將出台更清晰的經濟政策，在此之前本公司還將謹慎的對待市場中的收購機會。

過去多年，本公司一直為投資者提供租賃和物業管理服務，已出租管理超過200萬平米的完工商業物業，積累了大量的出租和物業管理的經驗和資源。目前公司擁有高質量的完工和在建投資物業項目共約190萬平米，是北京及上海最大的辦公樓開發商。隨著在建投資物業項目陸續完工，可供出租項目和面積的不斷增長，本公司高質量商業物業資產規模將不斷擴大，租金收入將不斷增長。到二零一五年公司轉型完成時，高質量的商業投資物業將為本公司的長期可持續發展保駕護航。

北京和上海是中國僅有的真正意義上的國際化大都市，對於高質量辦公樓的需求遠遠超過中國其他城市。但就其商業環境、辦公水平及市場成熟度而言與發達市場相比仍存在差距。隨著國家經濟的不斷發展，北京和上海的資產回報率和租金水平必將向發達國家和城市逐步靠攏，上升空間和潛力是巨大的。本公司對於這兩個城市辦公樓市場未來的發展充滿信心。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 物業發展

本期間內營業額約為人民幣2,478百萬元，較二零一二年同期約人民幣1,222百萬元增加約人民幣1,256百萬元，大幅上升約103%。主要原因是由於結算的建築面積較去年同期增加所致。本期間結算的建築面積約為40,835平米(不含車位面積)，較二零一二年同期結算的建築面積約23,179平米上升76%。本期間結算的可售面積(不含車位面積)平均售價每平米約為人民幣60,749元。本期間確認的營業額主要來源於銀河SOHO及SOHO中山廣場等項目。

### 盈利能力

本期間毛利潤約為人民幣1,342百萬元，較去年同期毛利潤約人民幣582百萬元增加約人民幣760百萬元，大幅上漲約131%。本期間毛利潤率約為54%。

本期間除稅前溢利約為人民幣3,588百萬元，較去年同期除稅前溢利約人民幣1,040百萬元大幅上升約人民幣2,548百萬元，上漲幅度約為245%。除稅前溢利的增加，主要源於本期間毛利潤和更多投資物業重估增值增加所致。

本期間本公司權益股東所佔純利約為人民幣2,094百萬元，較去年同期的純利約人民幣613百萬元增加約人民幣1,481百萬元。主要是由於本期間銷售物業確認面積大幅增加以及投資物業增多導致物業評估增值大量增加。除去投資物業的評估增值，核心純利約為人民幣537百萬元，同比上漲約130%。

本期間核心純利潤率約為22%。

### 費用控制

本期間的銷售費用約為人民幣84百萬元，較去年同期的銷售費用約人民幣54百萬元，增加約人民幣30百萬元。銷售費用相當於本期間營業額的約3.4%，去年同期為4.4%。

本期間的行政費用約為人民幣114百萬元，較去年同期的行政費用約人民幣90百萬元，增加約人民幣24百萬元。

## 管理層討論及分析

### 財務收入及費用

本期間的財務收入約為人民幣369百萬元，比去年同期的財務收入約為人民幣349百萬元增加約人民幣20百萬元。財務收入增加的原因主要是本期間現金管理收益增加所致。

本期間的財務費用約為人民幣86百萬元，較去年同期減少約人民幣110百萬元，主要原因是本期間大量利息費用被資本化處理。

### 投資物業的評估增值

本期間的投資物業的評估增值約為人民幣2,136百萬元，主要源於本期間本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。

### 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988百萬元，較去年同期的約人民幣202百萬元增加約人民幣786百萬元。本期間的土地增值稅約為人民幣445百萬元，較去年同期的約人民幣196百萬元增加約人民幣249百萬元。所得稅額隨著利潤的增加而增加。

### 優先票據、可換股債券、銀行貸款及資產抵押

於二零一二年十月三十一日，本公司成功發行了於二零一七年到期的六億美元5.750%優先票據及於二零二二年到期的四億美元7.125%優先票據(合稱「優先票據」)。

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」)，票面利率為每年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元的初始轉換價格將所持債券轉換為本公司普通股。於二零一三年六月三十日經調整的轉換價格為每股股份港幣5.10元。

本期間，本集團已根據可換股債券之發行條款，通過在場外購買之方式購回本金總額為港幣443,000,000元之可換股債券，並已結算並註銷。另有本金總額港幣100,000元的可換股債券已經轉為股票。於二零一三年六月三十日，仍未購回認可換股債券本金總額為港幣2,356,900,000元。於二零一三年六月三十日，可轉債的債務價值約為人民幣1,775百萬元，股權價值約為人民幣390百萬元。

於二零一三年六月三十日，本集團的銀行貸款共計約人民幣11,730百萬元。銀行貸款中的約人民幣4,433百萬元將於一年內到期，約人民幣6,537百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣520百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣240百萬元將於五年以上到期。於二零一三年六月三十日，本集團的約人民幣11,730百萬元銀行貸款以本集團的土地使用權、物業、有限制銀行存款以及某些附屬公司的股權作為抵押，或以本集團附屬公司提供擔保。

於二零一三年六月三十日，本集團優先票據，可轉債與銀行貸款共計約人民幣19,609百萬元，佔總資產比率約為25.4%(二零一二年十二月三十一日：28.5%)。淨借貸(銀行貸款+優先票據+可轉債-現金及現金等價物及銀行存款)與股東權益比率約為14.3%(二零一二年十二月三十一日：2.6%)。

### 匯兌波動風險

本集團主要以人民幣為單位開展業務。若干銀行存款及銀行貸款以港元及美元計值，而本集團的可換股債券及優先票據分別以港元及美元計值。然而，本集團的經營現金流量及流動資金並未因匯兌波動受到重大影響。於二零一三年六月三十日，並無作出任何外幣對沖安排。

### 或有負債

二零一三年六月三十日，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。於二零一三年六月三十日，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5,033百萬元(二零一二年十二月三十一日約為人民幣5,593百萬元)。

茲提述本公司日期為二零一三年四月二十四日之公告，內容有關上海市第一中級人民法院發出之審訊判決(「審訊判決」)。根據該審訊判決，本公司一間附屬公司對上海証大五道口房地產開發有限公司(「証大五道口」)及杭州綠城合升投資公司(「綠城合升」)100%股權的收購(「該收購」)被判令無效。

証大五道口及綠城合升合持有上海海之門房地產投資管理有限公司(「上海海之門」)50%股權，而上海海之門已訂立日期為二零一一年十月二十八日之股權及債權轉讓框架協議(「項目公司轉讓協議」)，以收購一間擁有外灘8-1地塊土地使用權之項目公司之全部股權。

## 管理層討論及分析

本公司相關附屬公司已向上海市高級人民法院就審訊判決提出上訴(「上訴」)。誠如本公司中國法律顧問所告知，由於審訊判決在上訴正式完結前不能被執行也不會生效，故本公司相關附屬公司仍持有証大五道口及綠城合升100%股權，而在項目公司轉讓協議完成後，証大五道口及綠城合升將通過上海海之門間接持有外灘8-1地塊50%權益。

除了上述訴訟外，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。

### 資本承擔

二零一三年六月三十日，本集團已簽訂合約的有關物業開發和投資物業活動的資本承擔約為人民幣4,457百萬元(二零一二年十二月三十一日約為人民幣4,903百萬元)。該金額主要由已簽訂合約的項目建築合約成本構成。

### 僱員及薪酬政策

截至二零一三年六月三十日，本集團僱員人數為2,515人，其中含北京和上海的銷售和租賃人員75人，長城腳下的公社僱員243人，物業公司僱員1,747人。

本集團的僱員薪酬包括基本薪金及考評薪金。考評薪金根據表現考評按季度釐定。銷售租賃員工的薪酬主要由與銷售租賃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(「購股權計劃」)，向本公司不同董事及僱員授予購股權。同時本公司亦根據董事會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」)向僱員包括若干董事授出股份，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及經營。本集團之主要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二零一三年六月三十日止六個月期間的中期股股份息每股人民幣0.12元(二零一二年中期：人民幣0.12元)，予於二零一三年九月十二日名列本公司股東名冊的股東。股息將於二零一三年九月三十日或之前派付予股東。

於二零一三年五月，本公司向本公司股東派發截至二零一二年十二月三十一日之末期股息約人民幣647百萬元。

### 股本

本公司在本期間股本之變動詳情載於簡明綜合財務報表附註17中。

於二零一三年六月三十日，本公司已發行總股數為4,878,642,811股股份(二零一二年十二月三十一日：5,112,616,800股股份)。

### 購買、出售及贖回本公司上市證券

本期間，本公司以總額1,495,947,330港元在聯交所購回合共232,981,000股股份。於二零一三年七月二十六日所有已購回股份均已被註銷。此外，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，以總額約1,530,079港元在聯交所購入合共230,500股股份。除此以外，本公司及其任何附屬公司於本期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 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

於二零一三年六月三十日，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) 於股份之權益

姓名	個人權益	家族權益	公司權益	股份數目	股權概約百分比
潘石屹	-	3,324,100,000(L)	-	3,324,100,000(L)	68.1358%(L)
潘張欣	-	-	3,324,100,000(L)	3,324,100,000(L)	68.1358%(L)
閻岩	17,132,743(L) (附註2)	-	-	17,132,743(L)	0.3512%(L)
唐正茂	1,111,304(L) (附註3)	-	-	1,111,304(L)	0.0228%(L)
陰傑	621,580(L) (附註4)	-	-	621,580(L)	0.0127%(L)
Ramin Khadem	300,000(L)	-	-	300,000(L)	0.0061%(L)

附註：

- (1) 「L」表示董事於該等股份或相關股份之好倉。
- (2) 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1,242,500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901,000股購股權及於二零一二年十一月六日授出的8,184,000股購股權；及(iii) 6,805,243股實益擁有股份。
- (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) 557,054股實益擁有股份。
- (4) 該等相關股份的權益指621,580股實益擁有股份。

## (ii) 於本公司相聯法團之普通股之權益

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，據本公司董事所深知，於二零一三年六月三十日，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。

## 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，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，除了以上就若干本公司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彼等於股份或相關股份的相關權益如下：

姓名	權益性質	股份數目	股權概約 百分比
HSBC International Trustee Limited (附註2)	受託人	3,325,491,500(L)	68.1643%(L)
Capevale Limited	所控制的法團的權益	3,324,100,000(L)	68.1358%(L)
Boyce Limited(附註3)	實益擁有人	1,662,050,000(L)	34.0679%(L)
Capevale Limited(附註4)	實益擁有人	1,662,050,000(L)	34.0679%(L)



## 其他資料

附註：

- (1) 「L」表示股東於該等股份或相關股份之好倉。
- (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3,325,491,500股股份。Boyce Limited(於英屬處女群島註冊成立的公司)為1,662,050,000股股份的實益擁有人。Capevale Limited(於英屬處女群島註冊成立的公司)為1,662,050,000股股份的實益擁有人。
- (3) Boyce Limited(於英屬處女群島註冊成立的公司)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，據董事所深知，於二零一三年六月三十日，概無任何人士於本公司股份或相關股份中持有須根據證券及期貨條例第336條登記於該條中所述的登記冊的權益及淡倉。

### 董事購買本公司股份權利

除下段標題為「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。

於本期間內，僱員股份獎勵計劃受託人依據僱員股份獎勵計劃的規則及信託契約條款以總額約1,530,079港元在聯交所購入合共230,500股股份。本期間，根據僱員股份獎勵計劃，向僱員包括董事授出1,428,500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。

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。

於二零一三年六月三十日，根據購股權計劃可供發行及尚未行使的股份數目為10,233,000股股份(二零一二年十二月三十一日：11,090,000股股份)，相當於本公司已發行股本0.21%(二零一二年十二月三十一日：0.22%)，概無購股權於本期間內註銷(二零一二年：523,000股股份)。

## 其他資料

根據購股權計劃已授出及於二零一三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					於二零一三年 六月三十日 尚未行使
		於二零一三年 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
	二零一二年十一月六日 (附註3)	8,184,000	-	-	-	-	8,184,000
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)	1,482,000	-	557,000	-	-	925,000
其他僱員	二零零八年六月三十日 (附註2)	300,000	-	300,000	-	-	-
合計		11,090,000	-	857,000	-	-	10,233,000

附註：

(1) 購股權詳情：

已授出購股權數目	行使期間	每股股份 行使價 港元	授予日前 一個交易日 每股股份 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	每股股份 行使價 港元	授予日前 一個交易日 每股股份 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

## (3) 購股權詳情：

已授出購股權數目	行使期間	每股股份	授予日前
		行使價 港元	一個交易日 每股股份 收市價 港元
8,184,000	二零一三年十一月六日至 二零二二年十一月五日***	5.53	5.67

\* 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。

\*\*\* 於二零一二年十一月六日授出的購股權可於行使期間開始至二零二二年十一月五日購股權有效期屆滿之期間內行使。自授出當日起計滿首六年各年內歸屬並有權行使最多十分之一的購股權；而餘下的五分之二的購股權可於授出當日起計滿第七週年歸屬。

### 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（「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股份行使價須等於股份首次公開招股的每股股份發售價；
- (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（「首次公開招股前購股權」）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) 除已授出的首次公開招股前購股權外，由於授出購股權的權利已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）或之後不會進一步授出首次公開招股前購股權。

## 其他資料

於二零一三年六月三十日，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4,367,069股股份(二零一二年十二月三十一日：5,481,660股股份)，相當於本公司已發行股本0.09%(二零一二年十二月三十一日：0.11%)。1,114,591股首次公開招股前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首次公開招股前購股權之詳情：

承授人姓名及類別	購股權數目					
	於二零零七年		於二零一三年			於二零一三年
	九月十四日	於二零一三年	本期間內	本期間內	本期間內	六月三十日
授出購股權之數目(附註)	一月一日尚未行使	已行使	已註銷	已失效	尚未行使	
(1) 董事						
閻岩	1,242,500	1,242,500	-	-	-	1,242,500
唐正茂	331,250	331,250	-	-	-	331,250
(2) 本集團僱員	10,484,250	3,907,910	-	1,114,591	-	2,793,319
(3) 已註銷	750,000	-	-	-	-	-
	12,058,000	5,481,660	-	1,114,591	-	4,367,069

附註：所有首次公開招股前購股權可以每股股份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首次公開招股前購股權將不可於本公司上市日期後首十二個月內獲行使。首次公開招股前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。首三分之一的首次公開招股前購股權可於授出當日起計一年屆滿後行使；另外三分之一可於授出當日起計兩年屆滿後行使；而餘下三分之一可於授出當日起計三年屆滿後行使。

### 遵守《企業管治守則》

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《企業管治守則》的守則條文。

### 遵守標準守則

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%。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%。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。

於二零一三年六月三十日，信託為本公司全部已發行股本約68.1643%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。

本公司之日常業務乃由董事會授權予由董事會各董事委員會領導及監管之管理層處理，惟董事會仍保留審批中期及年度財務報表、股息政策、年度預算、業務計劃及重大營運事務的權力。

## 其他資料

董事會由八位董事組成，包括五位執行董事：潘石屹先生(主席)、潘張欣女士(行政總裁)、閻岩女士、唐正茂女士及陰傑先生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。

董事會每年最少舉行四次定期會議(每季一次)，並會於有需要時舉行會議。舉行董事會會議前，會向各董事發出至少十四天通知。各會議之所有相關資料會於開會前至少三天送交予董事。董事由本公司股東以普通決議案或由董事會委任，以填補董事會空缺或加盟現有董事會。在每屆股東周年大會上，當時在任的三分之一(或倘人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)的董事須輪換退任，但膺選連任及接受續聘。

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。

董事會乃根據上市規則第3.10條及第3.10A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以及獨立非執行董事的人數至少佔董事會三分之一。

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。

### 審核委員會及審閱中期業績

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二零一三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。

## 公司資料

執行董事	潘石屹(主席) 潘張欣(行政總裁) 閻岩 唐正茂 陰傑
非執行獨立董事	Ramin Khadem 查懋誠 衣錫群
公司秘書	馬秀絹
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
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	Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited 4th Floor, Royal Bank House 24 Shedden Road, George Town Grand Cayman KY1-1110 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	羅夏信律師事務所 香港中環花園道1號 中銀大廈35樓
核數師	羅兵咸永道會計師事務所 香港 中環 遮打道10號 太子大廈22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	<a href="http://www.sohochina.com">www.sohochina.com</a>
股份代號	410

# 中期財務資料的審閱報告

致SOHO中國有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第34至56頁的中期財務資料，此中期財務資料包括SOHO中國有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)於二零一三年六月三十日的中期簡明合併資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合利潤表、簡明綜合綜合收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及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」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一三年八月二十日

## 簡明綜合中期損益表

截至二零一三年六月三十日止六個月  
(以人民幣列示)

	附註	未經審計	
		截至6月30日止6個月	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
<b>營業額</b>	4	2,478,348	1,222,378
已出售物業的成本		(1,136,470)	(640,869)
<b>毛利</b>		1,341,878	581,509
投資物業的評估增值	8	2,135,602	423,351
其他收益及收入		82,355	90,473
銷售費用		(83,888)	(54,056)
行政費用		(114,454)	(90,463)
其他經營費用		(56,917)	(63,846)
<b>經營溢利</b>		3,304,576	886,968
融資收入	5(a)	368,608	349,228
融資費用	5(a)	(85,555)	(195,950)
<b>除稅前溢利</b>	5	3,587,629	1,040,246
所得稅	6	(1,432,917)	(397,590)
<b>期間溢利</b>		2,154,712	642,656
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		2,094,302	612,575
非控股權益		60,410	30,081
<b>期間溢利</b>		2,154,712	642,656
<b>每股盈利(人民幣)</b>	7		
基本		0.417	0.118
攤薄		0.401	0.118

第41頁至第56頁的附註屬本簡明綜合中期財務報告的一部分。

## 簡明綜合中期綜合收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月  
(以人民幣列示)

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
期間溢利	2,154,712	642,656
期間其他綜合收益(除稅)：		
可能之後會被重分類至損益表的項目		
換算境外經營的財務報表的匯兌差額	111,668	[26,686]
<b>期間全面收益總額</b>	<b>2,266,380</b>	<b>615,970</b>
以下各方應佔部分：		
— 本公司權益股東	2,205,970	585,889
— 非控股權益	60,410	30,081
<b>期間全面收益總額</b>	<b>2,266,380</b>	<b>615,970</b>

第41頁至第56頁的附註屬本簡明綜合中期財務報告的一部分。

## 簡明綜合中期資產負債表

二零一三年六月三十日  
(以人民幣列示)

	附註	未經審計 2013年 6月30日 人民幣千元	經審計 2012年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	41,938,000	38,310,000
物業及設備	9	669,965	682,084
銀行存款		147,986	137,647
於合營公司的權益		4,065,532	4,065,532
遞延稅項資產		1,907,190	2,009,795
<b>非流動資產總額</b>		<b>48,728,673</b>	<b>45,205,058</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	10	9,413,108	10,048,137
存款及預付款項		3,239,400	2,599,287
應收賬款及其他應收款	11	744,873	662,937
銀行存款		890,882	2,353,429
現金及現金等價物	12	14,139,837	19,708,723
<b>流動資產總額</b>		<b>28,428,100</b>	<b>35,372,513</b>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	15	4,433,027	3,922,219
銷售按金	13	10,110,612	8,896,083
應付賬款及其他應付款	14	2,566,620	2,657,017
稅項		7,542,145	9,571,246
<b>流動負債總額</b>		<b>24,652,404</b>	<b>25,046,565</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>3,775,696</b>	<b>10,325,948</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>52,504,369</b>	<b>55,531,006</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	15	7,297,414	10,791,280
可轉換債券	16	1,774,551	2,092,476
優先票據		6,104,112	6,198,433
應付合約保留金		644,366	660,189
遞延稅項負債		4,707,500	4,078,166
<b>非流動負債總額</b>		<b>20,527,943</b>	<b>23,820,544</b>
<b>資產淨額</b>		<b>31,976,426</b>	<b>31,710,462</b>

第41頁至第56頁的附註屬本簡明綜合中期財務報告的一部分。



# 簡明綜合中期權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月  
(以人民幣列示)

		未經審計											
		本公司權益股東應佔部分											
附註		資本類回							保留溢利	總額	非控股權益	權益總額	
		股本	股份溢價	庫存股份	儲備	資本儲備	匯兌儲備	重估儲備					一般公積金
	於2013年1月1日	106,029	9,923,282	(152,097)	2,343	564,746	(643,445)	189,527	499,806	20,209,316	30,699,507	1,010,955	31,710,462
	本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	2,094,302	2,094,302	60,410	2,154,712
	其他全面收益	-	-	-	-	-	111,668	-	-	-	111,668	-	111,668
	全面收益總額	-	-	-	-	-	111,668	-	-	2,094,302	2,205,970	60,410	2,266,380
	庫存股份	17(b)(ii)	-	-	(1,217)	-	-	-	-	-	(1,217)	-	(1,217)
	回購本公司股份												
	—已付面值		(4,548)	36	-	-	-	-	-	-	(4,512)	-	(4,512)
	—已付溢價		-	10,982	-	-	-	-	-	-	(1,199,803)	-	(1,199,803)
	—儲備之間轉移		-	(4,548)	4,548	-	-	-	-	-	-	-	-
	可轉換債券轉換		-	89	-	(15)	-	-	-	-	74	-	74
	回購可轉換債券		-	-	-	(123,926)	-	-	-	-	(123,926)	-	(123,926)
	就上年度批准的股息	17(a)(ii)	-	(645,827)	-	-	-	-	-	-	(645,827)	-	(645,827)
	僱員股份獎勵計劃	17(d)	-	-	-	3,389	-	-	-	-	3,389	-	3,389
	僱員股份期權計劃		-	-	-	633	-	-	-	-	633	-	633
	按僱員股份期權計劃發行的股份	17(c)	14	4,926	-	(1,167)	-	-	-	-	3,773	-	3,773
	僱員股份獎勵計劃的股份歸屬		-	198	2,327	(2,525)	-	-	-	-	-	-	-
	分派予非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,000)	(33,000)
	於2013年6月30日	101,495	8,067,335	(139,969)	6,891	441,135	(531,777)	189,527	499,806	22,303,618	30,938,061	1,038,365	31,976,426

第41頁至第56頁的附註屬本簡明綜合中期財務報告的一部分。

	未經審計													
	本公司權益股東應佔部分													
	附註	資本贖回										總額	非控股權益	權益總額
		股本	股份溢價	庫存股份	儲備	資本儲備	匯兌儲備	重估儲備	一般公積金	保留溢利	人民幣千元			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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		-	-	(680)	-	-	-	-	-	-	(680)	-	(680)	
就上年度批准的股息	17(a)(ii)	-	(570,056)	-	-	-	-	-	-	-	(570,056)	-	(570,056)	
僱員股份獎勵計劃	17(d)	-	-	-	-	2,092	-	-	-	-	2,092	-	2,092	
僱員股份獎勵計劃的股份歸屬	17(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41頁至第56頁的附註屬本簡明綜合中期財務報告的一部分。



## 簡明綜合中期現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月  
(以人民幣列示)

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
附註		
經營活動所用的現金淨額	(215,198)	(11,682)
投資活動產生/(所用)的現金淨額	192,790	(4,746,327)
融資活動所用的現金淨額	(5,223,558)	(769,076)
現金及現金等價物減少淨額	(5,245,966)	(5,527,085)
於1月1日的現金及現金等價物	18,492,100	11,202,232
外幣匯率變動的影響	(107,535)	(9,862)
於6月30日的現金及現金等價物	12 13,138,599	5,665,285

第41頁至第56頁的附註屬本簡明綜合中期財務報告的一部分。

# 簡明綜合中期財務報告附註

## 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」)的簡明中期財務報表是按照《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。本中期財務報告於二零一三年八月二十日許可發出。

除了預期會在二零一三年年度財務報表中反映的會計政策修訂外，本簡明中期財務報表是按照與二零一二年年度財務報表所採用的相同會計政策編製。此簡明中期財務報表應與本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度財務報表按照《香港財務報告準則》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號的簡明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。除用於決定所得稅撥備的估計的變更外，管理層在編製此簡明中期財務報告時採取的重大判斷與截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度財務報表中的重大判斷相同。

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資訊。

## 2 會計政策的修訂

除下述外，本期採用的會計政策與上一財政年度所採用的會計政策一致：

(a) 《香港財務報告準則》第10號「合併財務報表」。根據《香港財務報告準則》第10號，子公司是指本集團擁有控制權的所有主體(包括結構化主體)。本集團在具備以下條件時才被視作控制了一個主體：主導被投資者的權力；通過對被投資者的涉入面臨可變回報的風險或取得可變回報的權利；及利用對被投資者的權力影響投資者回報金額的能力。子公司自控制權轉移至本集團之日起開始完全合併。子公司自控制權終止日起終止合併。該財務報告準則的採用對綜合財務報表並無重大影響。

(b) 《香港財務報告準則》第11號「合營安排」。根據《香港財務報告準則》第11號，合營安排投資分為共同經營和合營企業兩類，分類取決於各投資者擁有的合同權利及義務而非合營安排的法律解構。

二零一三年一月一日之前，本集團對其共同控制實體的權益採用權益法核算。根據香港財務報告準則第11號，所有共同控制實體已被評定並分類為合營企業。該財務報告準則的採用對綜合財務報表並無重大影響。

(c) 《香港財務報告準則》第13號「公允價值計量」。《香港財務報告準則》第13號的計量及披露規定適用於截至二零一三年十二月三十一日止年度。本集團已對金融資產作出披露(附註3)。

## 簡明綜合中期財務報告附註

### 2 會計政策的修訂(續)

(d) 本集團首次採用了以下對集團財務狀況評估無重大影響的新訂或經修訂準則、修訂及詮釋：

- 《香港財務報告準則》第1號(修訂本)政府貸款
- 《香港財務報告準則》第7號(修訂本)金融工具：披露－資產和金融負債之抵銷
- 《香港會計準則》第12號於其他實體權益的披露
- 《香港會計準則》第1號(修訂本)其他綜合收益項目披露
- 《香港會計準則》第19號(2011年修訂)職工福利
- 《香港會計準則》第27號(2011年修訂)個別財務報表
- 《香港會計準則》第28號(2011年修訂)聯營合營企業投資

### 3 財務風險管理及金融工具

#### (a) 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：信用風險、流動性風險、本集團正常業務產生的利率及貨幣風險。簡明綜合中期財務報表並未包括年度財務報表規定的所有財務風險管理資訊和披露，此中期財務報表應與本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零一二年十二月三十一日以來風險管理部或風險管理政策並無任何變動。

#### (b) 按攤餘成本計量的金融資產和金融負債的公允價值

以下金融資產及負債的公允價值與其賬面價值相若：

- 應收賬款及其他應收款
- 其他流動金融資產
- 現金及現金等價物
- 應付賬款及其他應付款
- 借款
- 銀行貸款
- 可轉換債券
- 應付合約保留金

## 4 營業額及分部報告

### (a) 營業額

本集團主要從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，詳情如下：

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
出售物業單位	2,392,246	1,146,253
投資物業的租金收入	86,102	76,125
	2,478,348	1,222,378

### (b) 分部報告

管理層根據提供予本集團最高層管理人員作業務運營及績效評估用途的內部報告資料評估其分部披露列示。本集團於此期間列示了兩個須報告分部，分別為物業發展及物業投資。分部報告的比較數字已作相應重述。

### (c) 分部業績、資產及負債

為達到資源配置和績效評估之目的，本集團高級管理人員監測了以下各須報告分部應佔的業績、資產及負債：

分部資產及負債包括所有非流動資產及負債和流動資產及負債，除未分配總部及公司的資產及負債。

收入及支出向各分部的分配參照該分部所產生的收入及其所發生的費用或其應佔的資產折舊或攤銷的費用。總部及公司開支將不會被分配至單個分部。

## 簡明綜合中期財務報告附註

## 4 營業額及分部報告(續)

## (c) 分部業績、資產及負債(續)

分部溢利指單個分部產生的除稅後利潤。

	物業發展		物業投資		總額	
	未經審計		未經審計		未經審計	
	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	
	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012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
<b>損益表項目</b>						
須報告分部收入	2,392,246	1,146,253	86,102	76,125	2,478,348	1,222,378
須報告分部毛利	1,255,776	505,384	86,102	76,125	1,341,878	581,509
須報告分部溢利	609,384	473,954	2,090,705	492,148	2,700,089	966,102
	物業發展		物業投資		總額	
	未經審計	經審計	未經審計	經審計	未經審計	經審計
	2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年
	6月30日	12月31日	6月30日	12月31日	6月30日	12月31日
	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
<b>資產負債表項目</b>						
須報告分部資產	48,270,798	44,968,696	47,186,424	41,544,431	95,457,222	86,513,127
須報告分部負債	(36,467,005)	(32,655,277)	(15,346,130)	(12,562,509)	(51,813,135)	(45,217,786)

#### 4 營業額及分部報告(續)

##### (d) 須報告分部溢利的調節

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>溢利</b>		
須報告分部溢利	2,700,089	966,102
集團內部溢利抵消	(40,595)	(68,211)
未分配總部和公司支出	(504,782)	(255,235)
<b>綜合溢利</b>	<b>2,154,712</b>	<b>642,656</b>

#### 5 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

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2013年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>融資收入</b>		
利息收入	<b>(285,714)</b>	(261,679)
外匯收益淨額及其他	<b>(82,894)</b>	(87,549)
	<b>(368,608)</b>	(349,228)
<b>融資費用</b>		
銀行貸款利息	<b>345,675</b>	321,539
可轉換債券和優先票據的利息支出	<b>286,000</b>	94,143
減：發展中物業及投資物業的利息資本化	<b>(549,764)</b>	(227,979)
	<b>81,911</b>	187,703
銀行手續費及其他	<b>3,644</b>	8,247
	<b>85,555</b>	195,950

## 簡明綜合中期財務報告附註

## 5 除稅前溢利(續)

## (b) 其他項目

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
折舊	10,328	10,640
員工成本	119,778	98,523
	130,106	109,163

## 6 所得稅

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
期間準備		
中國企業所得稅	256,072	131,057
土地增值稅	444,906	195,599
遞延稅項	731,939	70,934
	1,432,917	397,590

- (i) 根據開曼群島和英屬維京群島法規，本公司和本公司於開曼群島和英屬維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% (二零一二年：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，對於已宣派及預期宣派的股息提取預扣稅準備。

## 7 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利是按照截至二零一三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2,094,302,000元(二零一二年：人民幣612,575,000元)，以及本中期中內已發行普通股的加權平均數5,018,702,000股(二零一二年：5,182,213,000股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零一三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化債券的轉換作出調整後，按照本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣2,200,210,000元，以及普通股的加權平均數5,481,691,000股計算。

## 8 投資物業

	未經審計 2013年 6月30日 人民幣千元	未經審計 2012年 6月30日 人民幣千元
期初餘額	38,310,000	13,334,500
增加	1,492,398	160,149
在簡明綜合損益表中確認的未變現收益	2,135,602	423,351
期末餘額	41,938,000	13,918,000

本集團已落成的投資物業於二零一三年六月三十日和二零一二年十二月三十一日進行重估。估值工作由對所估值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，其發展中投資物業的公允價值可合理地計量，因此本集團的發展中投資物業已於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日按公允價值計量。由世邦魏理仕進行估值工作。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團已在簡明綜合損益表中確認投資物業淨收益人民幣2,135,602,000元(二零一二年：人民幣423,351,000元)和遞延稅項人民幣533,900,500元(二零一二年：人民幣105,163,000元)。

## 9 物業及設備

截至二零一三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3,329,607元(二零一二年：人民幣7,795,000元)。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團棄置了賬面淨值為人民幣2,583,016元(二零一二年：人民幣106,000元)的辦公室設備和汽車，產生了人民幣1,999,500元(二零一二年：收益人民幣152,000元)的虧損。



## 簡明綜合中期財務報告附註

## 10 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

	未經審計 2013年 6月30日 人民幣千元	經審計 2012年 12月31日 人民幣千元
發展中物業	5,708,795	5,195,232
持作銷售用途的已落成物業	3,704,313	4,852,905
	<b>9,413,108</b>	<b>10,048,137</b>

## 11 應收賬款及其他應收款

	未經審計 2013年 6月30日 人民幣千元	經審計 2012年 12月31日 人民幣千元
即時	94,561	75,089
逾期一個月內	6,095	1,075
逾期1至6個月	6,433	2,613
逾期6個月至1年	10,808	9,388
逾期一年以上	73,959	72,873
逾期金額	97,295	85,949
總額	191,856	161,038

  

	未經審計 2013年 6月30日 人民幣千元	經審計 2012年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	<b>191,856</b>	161,038
其他應收款	<b>564,740</b>	513,622
減：呆賬準備	<b>(11,723)</b>	(11,723)
	<b>744,873</b>	662,937

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。

## 12 現金及現金等價物

	未經審計 2013年 6月30日 人民幣千元	經審計 2012年 12月31日 人民幣千元
現金	511	516
銀行和其他金融機構存款	418,500	4,462,845
銀行和其他金融機構定期存款	13,720,826	15,245,362
簡明綜合資產負債表內的現金和現金等價物	14,139,837	19,708,723
減：3個月以上的銀行和其他金融機構定期存款	(1,001,238)	(1,216,623)
簡明綜合現金流量表內的現金及現金等價物	13,138,599	18,492,100

## 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：

	未經審計 2013年 6月30日 人民幣千元	經審計 2012年 12月31日 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	326,614	326,956
1個月至3個月內到期	599,525	764,169
應計土地及建造開支	926,139	1,091,125
應付關聯人士款項	421,696	342,078
其他	731,545	776,064
以攤銷成本計量的金融負債	2,079,380	2,209,267
其他應付稅項	487,240	447,750
	2,566,620	2,657,017

## 簡明綜合中期財務報告附註

## 15 銀行貸款

	未經審計 2013年 6月30日 人民幣千元	經審計 2012年 12月31日 人民幣千元
流動	4,433,027	3,922,219
非流動	7,297,414	10,791,280
	11,730,441	14,713,499

借款的變動分析如下：

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
期初餘額	14,713,499	11,637,429
新籌集銀行貸款	342,163	2,062,253
償還銀行貸款	(3,207,095)	(2,168,293)
實際利率調整	(118,126)	(7,087)
期末餘額	11,730,441	11,524,302

## 16 可轉換債券

		未經審計	
		截至6月30日止6個月	
		2013年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元
期初餘額		2,092,476	1,986,897
回購	(i)	(332,622)	-
實際利率調整		48,862	51,490
轉換		(74)	-
匯率影響		(34,091)	11,256
期末餘額		1,774,551	2,049,643

(i) 於二零一三年一月，本公司以港幣593,000,000元的價格回購港幣443,000,000元的可轉換債券。所回購的可轉換債券的負債和權益成分的賬面價值分別約為人民幣333,000,000元及人民幣124,000,000元。

於二零一三年六月三十日，由於二零一零年、二零一一年和二零一二年宣派的股息，可轉換債券的轉換價調整為每股港幣5.10元。

## 17 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

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2013年	2012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0.12元 (2012年：每股普通股人民幣0.12元)	579,160	622,649

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。

## 簡明綜合中期財務報告附註

## 17 股本、儲備及股息(續)

## (a) 股息(續)

(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

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2013年	2012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0.13元(2012年：每股普通股人民幣0.11元)	647,069	570,752

## (b) 股本及庫存股份

(i) 股本

	未經審計			
	截至6月30日止6個月			
	2013年		2012年	
	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元普通股	7,500,000		7,500,000	
於1月1日	5,112,617	106,029	5,188,656	107,502
本中期內註銷之上年內回購股份	(22,300)	(432)	-	-
本中期內回購及註銷股份	(212,550)	(4,116)	-	-
按僱員股份期權計劃發行的股份	857	14	-	-
轉換可轉換債券發行的股份	19	-	-	-
於6月30日	4,878,643	101,495	5,188,656	107,502

## 17 股本、儲備及股息(續)

### (b) 股本及庫存股份(續)

#### (i) 股本(續)

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司從香港聯合交易所有限公司主板回購本身股份，詳情如下：

	已回購 股份數目 (股)	所支付的 最高每股價格 港幣	所支付的 最低每股價格 港幣	所支付的 價格總額 港幣千元
二零一三年一月	(47,745,500)	6.99	6.16	308,441
二零一三年三月	(45,705,000)	6.54	5.98	286,184
二零一三年四月	(16,243,500)	6.85	6.45	108,093
二零一三年五月	(56,531,000)	7.00	6.43	381,741
二零一三年六月	(46,324,500)	6.68	5.90	288,758
合計	(212,549,500)			1,373,217

本公司在本中期註銷了本中期內回購股份中的212,549,500股及上年回購之22,300,000股股份。本公司已發行股本因而削減，減少額為這些股份的面值。根據開曼群島《公司法》第37條，本公司已從股份溢價轉撥相等於已註銷股份的面值港幣4,696,990元到資本贖回儲備。

#### (ii) 庫存股份

	未經審計			
	截至6月30日止6個月			
	2013年		2012年	
	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	32,510	152,097	6,593	26,300
回購及註銷股份	(22,300)	(109,132)	-	-
回購及將註銷股份	20,432	98,114	-	-
按僱員股份獎勵計劃購買的股份	231	1,217	156	680
僱員股份獎勵計劃的歸屬	(648)	(2,327)	(262)	(960)
於6月30日	30,225	139,969	6,487	26,020

**17 股本、儲備及股息(續)****(b) 股本及庫存股份(續)***(ii) 庫存股份(續)*

截至二零一三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 最低每股價格 港幣	所支付的 價格總額 港幣千元
2013年6月	20,663,000	6.64	5.7	124,260

截至二零一三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有限公司購入本公司230,500股股份(二零一二年六月三十日：155,500)，總價款為港幣1,530,079元(二零一二年六月三十日：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17(d))。

**(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、二零零八年六月三十日和二零一二年十一月六日，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、1,080,000份及8,184,000份股份期權，行使價為港幣8.30元、港幣6.10元、港幣4.25元和港幣5.53元。股份期權的權利在授予日起計的三至七年期間內歸屬，並可於歸屬後的六至十年期間內行使。每份股份期權賦予持有人認購一股本公司普通股的權利。截至二零一三年六月三十日止六個月概無授出任何股份期權(二零一二年六月三十日：無)。

截至二零一三年六月三十日止六個月，持有人行使股份期權購入了857,000股本公司普通股，價款為港幣6,118,278元，其中港幣17,140元已計入股本，其餘港幣6,101,138元則計入股份溢價。一筆為數港幣1,445,578元的款項已由資本儲備轉入股份溢價。在行使時相關的加權平均每股價格為每股港幣6.64元。

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。

## 17 股本、儲備及股息(續)

### (d) 僱員股份獎勵計劃(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月，在本集團於二零一二年十一月九日購入的3,535,000股庫存股份中，1,428,500股(二零一二年六月三十日：1,300,000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8,885,270元(二零一二年六月三十日：港幣6,810,000元)。

截至二零一三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648,266股股份(二零一二年六月三十日：262,000股)。已歸屬股份的總成本為港幣2,921,670元(二零一二年六月三十日：港幣1,177,000元)。

## 18 承擔及或有負債

### (a) 承擔

就發展中物業和投資物業而言，於二零一三年六月三十日和二零一二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：

	未經審計 2013年 6月30日 人民幣千元	經審計 2012年 12月31日 人民幣千元
已簽訂	4,456,669	4,902,875
已授權但未簽訂	7,897,429	6,998,629
	12,354,098	11,901,504

### (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。於二零一三年六月三十日，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5,033,220,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣5,593,435,000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。這類保證由有關專案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房地產投資管理有限公司(「上海海之門」)另外50%股權的複星國際有限公司(「複星集團」)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。複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。



## 簡明綜合中期財務報告附註

### 18 承擔及或有負債(續)

#### (d) 或有法律事項(續)

於二零一三年四月二十四日，上海市第一中級人民法院發出審訊判決(「審訊判決」)。根據該審訊判決，本集團收購上海海之門一事被判令無效。

本公司相關附屬公司已向上海市高級人民法院提出上訴。本公司向中國法律顧問進行諮詢後，由於審訊判決在上訴正式完結前不能被執行也不會生效，故本集團仍持有上海海之門股權。倘複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。因此本集團認為審訊判決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。

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，並在其他法律程式中成為被點名一方。雖然目前仍然無法斷定有關或有事項、訴訟或其他法律程式的結果，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。

### 19 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：

		未經審計 2013年 6月30日 人民幣千元	經審計 2012年 12月31日 人民幣千元
上海儀電	(i)	210,848	171,039
上海農村商業銀行	(i)	210,848	171,039
		421,696	342,078

(i) 於二零一三年六月三十日和二零一二年十二月三十一日的結餘主要為本公司子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421,696,000元(二零一二年：人民幣342,078,000元)。有關墊款為免息、無抵押，且無固定還款期。

#### (b) 其他關聯人士交易

公司董事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。於二零一三年六月三十日，該等長期銀行貸款的金額為人民幣1,659,263,186元(二零一二年十二月三十一日：人民幣1,656,939,000元)。有關擔保在償還貸款後便隨之解除。