

SOHO 中國有限公司

2 0 1 5 中期報告

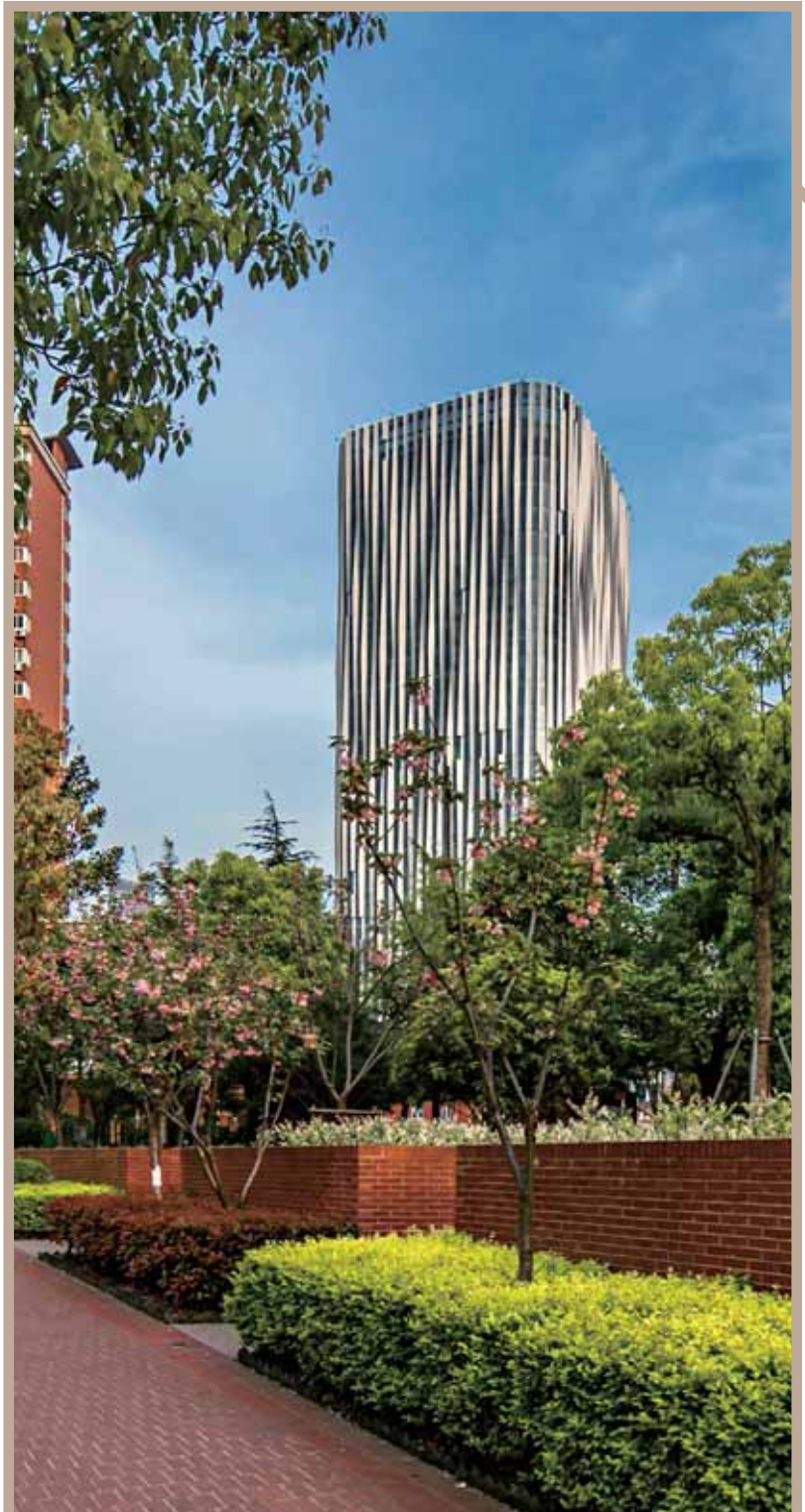


SOHO中國有限公司(「本公司」或「公司」或「SOHO中國」)之董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零一五年六月三十日止六個月期間(「期間」或「本期間」)按香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」及《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「上市規則」)中相關規定而編製的未經審計簡明綜合中期業績。

本集團二零一五年中期業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並由董事會在二零一五年八月二十日批准。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。

截至二零一五年六月三十日止六個月期間，本集團實現營業額約人民幣393百萬元，上年同期該金額約為人民幣4,750百萬元。其中，租金收入約為人民幣439百萬元，比上年同期上升約168%。本期間毛利潤率約為75%。本期間，本公司權益股東應佔純利為約人民幣135百萬元，比二零一四年同期下降約95%。本期間權益股東應佔核心純利(不含投資物業淨評估增值)約為人民幣72百萬元，比二零一四年同期下降約94%。

董事會決議就截至二零一五年六月三十日止六個月期間不派發中期股息(二零一四年中期股息：每股普通股人民幣0.12元)。



## 目錄

- 02/ 業務回顧及市場展望      09/ 管理層討論及分析  
13/ 其他資料      21/ 公司資料      23/ 未經審計中期財務報告

## 業務回顧及市場展望

### 業務回顧

二零一五年上半年，儘管中國經濟出現下滑，實際GDP年增速降至7%，但北京和上海的甲級寫字樓市場仍表現強勁。

期內，在北京，甲級寫字樓的租金保持約2.2%的年增速，目前租金水平約為每月人民幣320元／平方米；在上海，目前租金水平約為每月人民幣258元／平方米，保持約1.4%的年增速。在空置率方面，北京市場的空置率從二零一四年底的4.8%降至二零一五年六月三十日的4.1%，上海市場的空置率從二零一四年底的8.6%降至二零一五年六月三十日的7.2%。

在北京和上海，辦公樓的主要租戶仍然是中國國內企業。在北京，金融、互聯網和高科技公司成為甲級辦公樓需求的主要驅動力，而在上海，主要的驅動力來自於金融和專業服務公司。跨國企業對擴張則持謹慎態度。

在本期間內，本公司所持的在北京及上海的投資物業的租金收入及出租率逐步攀升。北京的望京SOHO塔3和上海的SOHO復興廣場於二零一四年九月份竣工，在二零一五年六月三十日之前已接近滿租。北京的光華路SOHO II項目以及上海的凌空SOHO項目均於二零一四年十一月竣工，截至二零一五年六月三十日，出租率亦取得較好的成績，分別達到48%和41%。

本公司不遺餘力地為本公司旗下的投資物業舉辦了高規格的推廣和客戶互動活動。同時，我們亦將通過獨一無二的在線租賃系統、物業管理、節能管理等服務，進一步提升租戶體驗及管理效率。

本公司擁有平衡的租戶組合，最主要的租戶來自於信息技術和互聯網行業、金融機構、以及餐飲業，這三個行業的租戶佔據了本公司約40%的可租面積。對於單一行業的租戶，其佔有的可租面積不超過本公司總可租面積的20%。



## 租賃物業組合

截至二零一五年六月三十日，本集團主要投資物業項目為：

項目名稱	有效權益	可租面積 <sup>1</sup> (平方米)	租金收入	租金收入	租金收入	出租率 <sup>2</sup>	出租率
			2015年 上半年 (人民幣百萬元)	2014年 下半年 (人民幣百萬元)	2014年 上半年 (人民幣百萬元)	截至 2015年 6月30日	截至 2014年 12月31日
<b>已完工項目－北京</b>							
前門大街	100.0%	35,317	61	56	52	87%	76%
望京SOHO塔3 <sup>3</sup>	100.0%	133,766	131	48	–	95%	69%
光華路SOHO II <sup>4</sup>	100.0%	93,568	20	1	–	48%	6%
<b>已完工項目－上海</b>							
SOHO世紀廣場	100.0%	42,954	53	54	54	99%	95%
SOHO復興廣場 <sup>5</sup>	100.0%	88,386	84	31	–	97%	64%
凌空SOHO <sup>6</sup>	100.0%	128,128	19	2	–	41%	7%
虹口SOHO <sup>7</sup>	100.0%	69,892	–	–	–	–	–
外灘SOHO <sup>8</sup>	61.5%	75,360	–	–	–	–	–
<b>正在建設的項目</b>							
麗澤SOHO	100.0%	134,000	–	–	–	–	–
SOHO天山廣場	100.0%	115,619	–	–	–	–	–
古北地塊	100.0%	113,416	–	–	–	–	–
外灘8-1地塊	50.0%	145,485	–	–	–	–	–

說明：

1. 歸屬於本集團部分
2. 出租率的計算包括辦公及零售物業，以及SOHO 3Q(如有)
3. 2014年9月竣工
4. 2014年11月竣工
5. 2014年9月竣工
6. 2014年11月竣工
7. 2015年7月竣工
8. 2015年8月竣工

## 業務回顧及市場展望

### 北京主要項目

#### 前門大街

該項目位於天安門廣場南側的前門大街地區，該地區位於北京最大的胡同(傳統北京街道)保護區之中。本公司擁有權益之零售面積約為54,691平方米，其中約35,317平方米正在出租經營。公司對該項目的重新定位使得租戶質量全面升級，前門大街項目吸引了三星、聯想、韓國CJ集團等國際知名消費品牌旗艦和體驗店入駐，杜莎夫人蠟像館亦在前門開業。前門項目將堅持以成為「旅遊人群的目的地」為發展目標和方向，憑藉前門地區遊客流量大的特點和優勢，進一步吸引和鞏固符合項目定位的高質量租戶。截至二零一五年六月三十日，前門大街的出租率已達約87%。



#### 望京SOHO

望京SOHO總建築面積近510,000平方米，是北京望京地區的大規模寫字樓及商鋪項目。該項目由三棟(塔一、二、三)建築構成。

望京SOHO塔一、二總可售面積約為283,204平方米，其中辦公面積約為240,597平方米，零售面積約為42,607平方米。望京SOHO塔一、二的辦公與零售面積於二零一四年年底前已出售或預定。

本集團目前持有望京SOHO塔三約133,766平方米可租面積作為投資物業，其中辦公部分約為123,568平方米，零售部分約為10,198平方米。塔三於二零一四年九月竣工。截至二零一五年六月三十日，望京SOHO塔三的辦公區域出租率約為96%，零售區域的出租率約為92%。



望京SOHO所處的望京地區是北京目前最成熟的高端居住區域，但相對缺乏上規模的寫字樓和商業設施。二零一四年望京SOHO全部建成後，使得望京地區的城市規劃更加平衡和完善。該項目的最高建築高度近200米，是人們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，同時也逐漸成為互聯網公司在北京的新興集中區域。

### 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項目的正對面，毗鄰地鐵1號線與10號線。該區域是北京成熟的商業區域，近70%的外國公司均設於此。光華路SOHOII的總規劃建築面積約166,264平方米，歸屬於本集團的可租面積約為93,568平方米，其中辦公部分約為63,308平方米，零售面積約為30,260平方米。該項目已於二零一四年十一月竣工。截至二零一五年六月三十日，光華路SOHO II項目的辦公區域的出租率約為38%，零售區域的出租率約為71%。



### 麗澤SOHO

麗澤SOHO項目位於北京麗澤金融商務區的最核心位置。該地塊北側緊鄰麗澤路，距西二環1公里。交通非常便利，同時毗鄰地鐵14號線和16號線。北京麗澤金融商務區地處北京西二、三環路之間，是北京市重點發展的新興金融功能區，該區域將成為金融街區域的擴展，而金融街區域是全球租金最昂貴的辦公區域之一。麗澤商務區將開發建設高檔寫字樓、公寓、會展以及商業休閒等建築設施，將為金融界區域周邊金融類企業的持續擴張提供良好的支持。

本公司於二零一三年九月以人民幣19.22億元成功競得SOHO麗澤地塊的土地使用權。目前，麗澤金融商務區已引進百餘家金融機構和大型企業，包括中國證券金融股份有限公司、中華聯合財險等金融企業，新華社金融資訊交易所、中鐵銀通、中通財務等金融機構。

該項目正在開發建設中。



### 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自持的投資物業，總建築面積約為60,766平方米，可租總建築面積約為42,954平方米，包括約42,522平方米的辦公面積及約432平方米的零售面積。截至二零一五年六月三十日，該項目已接近滿租，其中逾50%的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金融服務業公司。

## 業務回顧及市場展望

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約三公里。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之一。截至二零一五年六月三十日，SOHO世紀廣場的出租率約為99%。



### SOHO復興廣場

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商區。SOHO復興廣場總建築面積約137,436平方米，可租面積約88,386平方米，其中辦公面積約53,956平方米，零售面積約34,430平方米。該項目已於二零一四年九月竣工。截至二零一五年六月三十日，SOHO復興廣場辦公區域的出租率約為99%，零售區域的出租率約為95%。

### 凌空SOHO

凌空SOHO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。

凌空SOHO已於二零一四年十一月竣工。本公司在二零一四年九月將凌空SOHO接近半數的總可租面積出售予攜程，該項出售完成之後，本集團持有的凌空SOHO的可租面積約為128,128平方米，其中，辦公面積約為102,964平方米，零售區域約為25,164平方米。截至二零一五年六月三十日，該項目辦公區域的出租率約為39%，零售區域的出租率約為50%。

### 虹口SOHO

虹口SOHO地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，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。

該項目規劃的總建築面積約為94,825平方米，可租面積約為69,892平方米，其中辦公面積約為65,315平方米，零售面積約為4,577平方米。本集團將持有虹口SOHO作為投資物業，該項目已於二零一五年七月竣工。



### 外灘SOHO

外灘SOHO處於上海外灘區域，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地段，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。



該項目歸屬於本集團的總建築面積約為75,360平方米，其中，辦公面積約為50,439平方米，零售面積約為24,921平方米。本公司將該項目持有作投資物業。該項目於二零一五年八月竣工。

### SOHO天山廣場

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，該區域是上海市第一個涉外商務區，外資企業雲集，同時也匯聚了長寧區的主要辦公、商業和高端住宅項目。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。

SOHO天山廣場規劃的總建築面積約170,238平米，可租建築面積約115,619平方米。本集團將該項目持有作為投資物業。

該項目正在開發建設中。

### 古北地塊

古北地塊位於上海市長寧區虹橋涉外貿易中心核心地段。

於二零一三年四月，本集團成功以人民幣31.9億元投得該地塊的土地使用權。該地塊東至伊犁路，南至紅寶石路，西至瑪瑙路，北至虹橋路。該項目竣工之後，將與地鐵10號線伊犁路站地下連通，同時，緊鄰古北高島屋商場及古北財富中心等甲級寫字樓。

該項目的總建築面積約158,648平方米，地上建築面積約為113,416平方米。本集團將該項目持有作為投資物業。

該項目正在開發建設中。



### 外灘8-1地塊

截至二零一五年六月三十日，本集團通過上海海之門房地產投資管理有限公司間接持有上海外灘8-1地塊項目公司50%的權益。



## 業務回顧及市場展望

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公司的外灘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。

該項目目前正在開發建設中。

### 市場展望

鑒於中國經濟增長放緩，及甲級寫字樓供應量的增加，我們對北京和上海甲級寫字樓市場的租金水平和出租率短期前景略持謹慎態度。鑒於本公司所持的物業在北京和上海的核心區域，地理位置優越，而北京和上海是中國唯一的兩個超級大都市，傳統商業區的土地供應均較為有限，我們認為我們的物業資產的經營表現將領先於市場。

在本期間內，本集團取得約人民幣439百萬元的租金收入，同比上升了168%。除非發生不可預見的情況，隨著本集團現持投資物業出租率的進一步提升以及新近開設投資物業的租金收入貢獻，我們二零一五年下半年的租金收入將超過本期間。

在對傳統寫字樓市場近期表現持相對謹慎態度的同時，我們十分看好中國共享辦公空間市場的發展潛力。

互聯網與移動技術的高速發展使得移動辦公成為可能。在此背景下，共享經濟風靡全球，該趨勢通過共享服務提供商(如Uber和Airbnb)的成長亦可見一斑。在此種業務模式之下，閒置的資產將得到更有效率的利用。我們相信，不僅只在美國和歐洲，中國也將出現共享經濟蓬勃發展的景象。

SOHO 3Q是SOHO中國在二零一五年二月推出的O2O共享辦公產品，是SOHO中國結合傳統房地產租賃業務和互聯網時代共享經濟的重要戰略舉措。SOHO 3Q為用戶提供精緻裝修的共享辦公空間，租用合約靈活(例如，可靈活選擇租期和出租辦公桌的位置等)。用戶可在線完成包括辦公位置預訂、會議室預約、支付和賬戶管理等操作。我們為用戶提供完善的配套服務，例如免費WiFi、咖啡、茶水、私人電話間、打印機、會議室，以及其他第三方服務等，同時，我們亦不遺餘力地為用戶構建強大的線上和線下社區平台。

我們首先在位於北京的望京SOHO和位於上海的SOHO復興廣場推出了SOHO 3Q。隨後，我們成功地組織了一系列活動，邀請多位有影響力的商業領袖與SOHO 3Q的用戶進行互動，形成了活躍和互動的社區氛圍，也使得最先開設的該二處SOHO 3Q中心取得了圓滿的成功。SOHO 3Q為用戶、潛在投資人和第三方服務提供商創造了線上和線下結合的完美生態。

鑒於北京和上海市場的積極反應，本集團決定迅速擴張SOHO 3Q業務。SOHO 3Q在北京和上海擁有豐富的物業項目，可將當前公司擁有的辦公樓在短時間內改造成SOHO 3Q中心，從而完成更多區域的覆蓋。截至二零一五年七月底，我們已在北京和上海開設了5個SOHO 3Q中心，擁有逾3,000個座位。在今年年末之前，我們計劃將SOHO 3Q中心的數量增加至11個，擁有約11,000個座位。此外，我們也計劃在未來數年將SOHO 3Q業務向北京和上海以外的區域拓展。我們相信，SOHO 3Q將成為本集團主要的增長驅動力之一。



## 財務回顧

### 營業額

本期間內營業額約為人民幣393百萬元，較二零一四年同期約人民幣4,750百萬元下降約人民幣4,357百萬元，下降約92%。主要原因是本集團業務由「開發－散售」轉型為「開發－持有」，從而導致物業銷售收入下降所致。

### 物業租賃

本期間內租金收入約為人民幣439百萬元，較二零一四年同期約人民幣164百萬元增加約人民幣275百萬元，大幅上升約168%，主要來自於在二零一四年下半年竣工的望京SOHO塔3、SOHO復興廣場、光華路SOHO II項目和凌空SOHO項目的租金收入貢獻。

### 物業開發

本期間內物業銷售收入為負的原因主要是由於銀河SOHO此前售出和預訂的物業單元出現銷售退回。

### 盈利能力

本期間毛利潤約為人民幣295百萬元，較二零一四年同期毛利潤約人民幣2,391百萬元減少約人民幣2,096百萬元，下降約88%。本期間毛利潤率約為75%，較二零一四年同期的50%有大幅提升。毛利潤的下降主要由於物業銷售收入下降導致的整體營業額下降所致，而毛利率的提升則因為本集團租金收入的毛利率較物業銷售收入高。

本期間除稅前溢利約為人民幣375百萬元，較二零一四年同期除稅前溢利約人民幣4,706百萬元下降約人民幣4,331百萬元，下降約92%。

本期間本公司權益股東所佔純利約為人民幣135百萬元，較二零一四年同期的純利約人民幣2,697百萬元減少約人民幣2,562百萬元，下降約95%。除去投資物業的評估增值，核心純利約為人民幣72百萬元，較二零一四年同期的人民幣1,224百萬元下降了約1,152百萬元，下降了約94%。

## 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25百萬元，較二零一四年同期的銷售費用約人民幣111百萬元，下降約人民幣86百萬元，下降約77%。銷售費用下降的主要原因是本期間物業銷售收入下降。

本期間的行政費用約為人民幣87百萬元，較二零一四年同期的行政費用約人民幣109百萬元，下降約人民幣22百萬元，下降約20%。行政費用的下降主要由於本集團的業務模式轉變所致。

### 財務收入及費用

本期間的財務收入約為人民幣221百萬元，比二零一四年同期的財務收入約為人民幣381百萬元下降約人民幣160百萬元。財務收入下降的原因主要是本期間現金水平的下降及市場利率水平。

本期間的財務費用約為人民幣332百萬元，較二零一四年同期的財務費用約為人民幣188百萬元增加約人民幣144百萬元。財務費用的增加主要由於本公司平均債務水平的提高，以及資本化利息的減少。資本化利息的減少主要由於本期間在建投資物業的整體成本減少。

### 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114百萬元，較二零一四年同期的人民幣1,976百萬元下降約人民幣1,862百萬元。投資物業的評估增值數額較小的主要原因是本期間北京和上海甲級寫字樓市場相對穩定所致。

### 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144百萬元，較二零一四年同期的約人民幣668百萬元下降約人民幣524百萬元。本期間的土地增值稅約為人民幣1百萬元，較二零一四年同期的約人民幣732百萬元下降約人民幣731百萬元。本期間的遞延稅項約為人民幣92百萬元，比二零一四年同期的約人民幣594百萬元下降了約人民幣502百萬元。

### 優先票據、可轉換債券、銀行貸款及資產抵押

於二零一二年十月三十一日，本集團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」)。

於二零一五年六月三十日，本集團的銀行貸款共計約人民幣13,899百萬元。銀行貸款中的約人民幣1,550百萬元將於一年內到期，約人民幣3,209百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣8,560百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣580百萬元將於五年以上到期。於二零一五年六月三十日，本集團約人民幣13,899百萬元的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部分附屬公司的股權作為抵押，或以本集團的附屬公司提供擔保。

於二零一五年六月三十日，本集團優先票據與銀行貸款共計約人民幣19,934百萬元，佔總資產比率約為26%(二零一四年十二月三十一日：26%)。淨借貸(銀行貸款+優先票據-現金及現金等價物及銀行存款)與股東權益比率約為25%(二零一四年十二月三十一日：19%)。本公司整體債務的平均年限約為5.1年。

### 匯兌波動及利率風險

本集團主要以人民幣開展業務。截至二零一五年六月三十日，本集團的現金、現金等價物及銀行存款餘額約為人民幣9,770百萬元。為了滿足日後建設和中國境內支付的需要，本公司大部分現金儲備為人民幣計價。總負債約為人民幣19,934百萬元，其中，約30%為固定利息率的美元債券，約41%為港幣/美元的浮動利息的銀行借款，約29%為中國境內的人民幣借款。本集團於二零一三年九月安排銀團貸款中美元計值部分(約美元415百萬元)進行了利率互換交易以對沖利率風險。雖然本集團並未對非人民幣計價的債務作對沖安排，但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。

## 管理層討論及分析

### 或有負債

截至二零一五年六月三十日，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。於二零一五年六月三十日，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5,226百萬元(二零一四年十二月三十一日約為人民幣6,433百萬元)。

有關外灘8-1項目的訴訟，於本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度業績公告以來無重大變化。

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

截至二零一五年六月三十日，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5,512百萬元(二零一四年十二月三十一日約為人民幣6,209百萬元)。該金額主要由已簽訂合約的項目建築合約成本構成。鑒於本集團賬面現金儲備人民幣9,770百萬元，以及公司未來的運營現金流和從多個渠道籌措的債務融資，本集團完全有能力承擔所有前述資本承擔。

### 僱員及薪酬政策

截至二零一五年六月三十日，本集團僱員人數為2,456人，其中包含長城腳下的公社僱員253人，物業公司僱員1,819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。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。

### 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

於二零一五年六月三十日，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) 於本公司已發行股份之權益

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)	63.9309%
潘張欣	-	-	3,324,100,000(L)	3,324,100,000(L)	63.9309%
閻岩	16,023,511(L)	-	-	16,023,511(L)	0.3082%
	(附註2)				

附註：

- (1) 字母「L」表示董事於該等證券之好倉。
- (2) 該等相關股份的權益指(i)根據購股權計劃於二零一二年十一月六日授出的8,184,000股購股權及(ii)7,839,511股實益擁有股份。

## 其他資料

### (ii) 於本公司相聯法團之股份之權益

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，於二零一五年六月三十日，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

於二零一五年六月三十日，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	3,325,461,500 (L)	63.9570% (L)
Capevale Limited	所控制的法團的權益	3,324,100,000 (L)	63.9309% (L)
Boyce Limited (附註3)	所控制的法團的權益	1,662,050,000 (L)	31.9654% (L)
Capevale Limited (附註4)	所控制的法團的權益	1,662,050,000 (L)	31.9654% (L)

附註：

- (1) 字母「L」表示股東於該等證券或相關股份之好倉。
- (2) HSBC International Trustee Ltd.(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 Ltd.根據信託為信託的受益人(包括潘張欣女士)持有3,324,100,000股股份(好倉)。Boyce Ltd.(於英屬處女群島註冊成立的公司)持有1,662,050,000股股份(好倉)的權益。Capevale Ltd.(於英屬處女群島註冊成立的公司)持有1,662,050,000股股份(好倉)的權益。
- (3) Boyce Ltd.(於英屬處女群島註冊成立的公司)為Capevale Ltd.(於開曼群島註冊成立的公司)的全資附屬公司。
- (4) Capevale Ltd.(於英屬處女群島註冊成立的公司)為Capevale Ltd.(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，據本公司董事所知，於二零一五年六月三十日，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」及「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1,113,886港元在聯交所購入合共211,500股本公司股份，同時，以總額約15,710港元在聯交所出售3,000股股份。本期間，本集團未授予僱員股份(二零一四年六月三十日：1,281,500股)。



### 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於該等第(i)和(ii)項所列的人士統稱為（「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。

於二零一五年六月三十日，根據購股權計劃可供發行及尚未行使的股份數目為8,184,000股股份（二零一四年十二月三十一日：8,184,000股股份），相當於本公司已發行股本0.16%（二零一四年十二月三十一日：0.16%），概無購股權於本期間內註銷（二零一四年：無）。

根據購股權計劃已授出及於二零一五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					於二零一五年 六月三十日 尚未行使
		於二零一五年 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	二零一二年十一月 六日(附註1)	8,184,000	-	-	
合計		8,184,000	-	-	-	-	8,184,000

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
8,184,000	二零一三年十一月六日至 二零一二年十一月五日*	5.53	5.67

\* 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二零一二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；而餘下的五分之二購股權可於授出當日起計滿第七週年歸屬。

### 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條披露資訊

於二零一三年九月二十七日，本公司(作為借款人)就金額為415百萬美元及4,263百萬港元(相等於約550百萬美元)(「二零一三年銀團貸款總承諾」)的四年期可轉讓定期貸款(「二零一三年銀團貸款」)與銀團訂立貸款協議(「二零一三年貸款協議」)。二零一三年貸款協議在二零一五年五月二十一日進行了修訂，貸款展期至二零一八年。

於二零一四年六月二十四日，本公司(作為借款人)就金額為250百萬美元(「二零一四年銀團貸款總承諾」)的五年期可轉讓定期貸款(「二零一四年銀團貸款」)與銀團訂立貸款協議(「二零一四年六月貸款協議」)。

於二零一四年十一月十八日，本公司(作為借款人)就金額為1,170百萬港元(「二零一四年雙邊貸款總承諾」)的五年期可轉讓定期貸款(「二零一四年雙邊貸款」)與銀團訂立貸款協議(「二零一四年十一月貸款協議」)。

根據二零一三年貸款協議，二零一四年六月貸款協議和二零一四年十一月貸款協議條款，本公司(作為借款人)與本公司若干附屬公司(作為擔保人)必須促成(其中包括)下列事項：

1. 潘石屹先生(「潘先生」)及潘張欣女士(「張女士」)通過the Little Brothers Settlement(「信託」)直接或間接，由張女士(作為財產授予人)與HSBC International Trustee Ltd(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契約構成，據此，張女士亦為財產保護人及受益人)合共繼續實益擁有本公司全部已發行股本最少51%；及
2. (i)潘先生或張女士於任何時候仍繼續擔任本公司主席；或(ii)潘先生或張女士於任何時候仍繼續擔任本公司行政總裁，除非主席或行政總裁職位自潘先生或張女士各自終止擔任本公司主席或行政總裁(視情況而定)當日起計三十日內由主要貸款人批准的一名人士替任。

如未能滿足上述專項，除其它原因外，所有或部分二零一三年銀團貸款、二零一四年銀團貸款及二零一四年雙邊貸款總承諾將有可能被取消，及／或本公司根據二零一三年貸款協議、二零一四年六月貸款協議及二零一四年十一月貸款協議及相關文件之一切未償還有關二零一三年銀團貸款、二零一四年銀團貸款以及二零一四年雙邊貸款的負債將即時到期及須予償還。於二零一五年六月三十日，信託為本公司全部已發行股本約63.9570%之實益擁有人。

## 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。

截至二零一五年八月二十日，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）、閻岩女士及林戰先生（於二零一五年八月二十日獲委任），以及三位獨立非執行董事：孫強先生（於二零一五年五月八日獲委任）、查懋誠先生及熊明華先生（於二零一五年五月八日獲委任）。

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。舉行定期董事會會議前，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。

## 其他資料

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，即孫強先生、查懋誠先生及熊明華先生，並由孫強先生出任主席。

審核委員會已審閱本集團截至二零一五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。

### 購買、出售及贖回本公司上市證券

本期間，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1,113,886港元在聯交所購入合共211,500股本公司股份，並以總額約15,710港元在聯交所賣出3,000股本公司股份。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。

執行董事	潘石屹(主席) 潘張欣(行政總裁) 閻岩 林戰(於二零一五年八月二十日獲委任)
非執行獨立董事	孫強(於二零一五年五月八日獲委任) 查懋誠 熊明華(於二零一五年五月八日獲委任)
公司秘書	莫明慧
審核委員會成員	孫強(主席) 查懋誠 熊明華
薪酬委員會成員	查懋誠(主席) 孫強 熊明華
提名委員會成員	潘石屹(主席) 查懋誠 熊明華
授權代表	潘張欣 莫明慧
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 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場 二座36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 香港金鐘道95號 統一中心18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	中國農業銀行股份有限公司 中國銀行股份有限公司 中國交通銀行股份有限公司 中國光大銀行股份有限公司 招商銀行股份有限公司 中國工商銀行股份有限公司 渣打銀行(香港)有限公司 香港上海滙豐銀行有限公司
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24至48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」)於二零一五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，及應用分析性和其它審閱程序。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，二零一五年八月二十日



# 簡明綜合中期損益表

截至二零一五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	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
營業額	6	<b>392,537</b>	4,750,232
營業成本		<b>(97,321)</b>	(2,359,727)
<b>毛利</b>		<b>295,216</b>	2,390,505
投資物業的評估增值	10	<b>114,139</b>	1,975,586
其他利得－淨值	7(b)	<b>113,969</b>	256,737
其他營業收入		<b>156,307</b>	172,278
銷售費用		<b>(25,355)</b>	(110,569)
行政費用		<b>(87,259)</b>	(108,668)
其他經營費用		<b>(81,610)</b>	(62,187)
<b>經營溢利</b>		<b>485,407</b>	4,513,682
融資收入	7(a)	<b>221,226</b>	380,717
融資費用	7(a)	<b>(331,599)</b>	(187,932)
<b>除稅前溢利</b>	7	<b>375,034</b>	4,706,467
所得稅	8	<b>(237,077)</b>	(1,994,469)
<b>期間溢利</b>		<b>137,957</b>	2,711,998
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		<b>134,528</b>	2,696,568
非控股權益		<b>3,429</b>	15,430
<b>期間溢利</b>		<b>137,957</b>	2,711,998
<b>每股盈利(人民幣)</b>	9		
基本		<b>0.026</b>	0.512
攤薄		<b>0.026</b>	0.511

第31至第48頁的附註屬本簡明綜合中期財務報告的一部分。本公司就本中期溢利應付權益股東股息的詳情載於附註18(a)。

# 簡明綜合中期綜合收益表

截至二零一五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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
期間溢利	<b>137,957</b>	2,711,998
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	<b>2,672</b>	(85,979)
期間全面收益總額	<b>140,629</b>	2,626,019
以下各方應佔部分：		
— 本公司權益股東	<b>137,200</b>	2,610,589
— 非控股權益	<b>3,429</b>	15,430
期間全面收益總額	<b>140,629</b>	2,626,019

第31至第48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

二零一五年六月三十日  
(以人民幣列示)

	附註	未經審計 2015年 6月30日 人民幣千元	經審計 2014年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	<b>53,953,700</b>	52,875,060
物業及設備	11	<b>636,541</b>	650,618
銀行存款		<b>371,153</b>	39,485
於合營公司的權益		<b>4,049,087</b>	4,057,032
遞延稅項資產		<b>1,466,626</b>	1,441,063
長期應收款		<b>81,612</b>	24,755
<b>非流動資產總額</b>		<b>60,558,719</b>	59,088,013
<b>流動資產</b>			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	12	<b>4,072,614</b>	3,982,897
存款及預付款項		<b>469,040</b>	633,569
應收賬款及其他應收款	13	<b>841,191</b>	675,884
銀行存款		<b>253,653</b>	377,008
現金及現金等價物	14	<b>9,144,668</b>	12,061,801
<b>流動資產總額</b>		<b>14,781,166</b>	17,731,159
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	17	<b>1,550,215</b>	1,353,285
租賃按金及銷售按金	15	<b>315,427</b>	337,270
應付帳款及其他應付款	16	<b>4,305,454</b>	4,620,667
稅項		<b>4,881,130</b>	5,205,578
<b>流動負債總額</b>		<b>11,052,226</b>	11,516,800
<b>流動資產淨額</b>		<b>3,728,940</b>	6,214,359
<b>資產總額減流動負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	17	<b>12,348,464</b>	12,846,904
優先票據		<b>6,035,176</b>	6,062,108
應付合約保留金		<b>103,400</b>	178,603
遞延稅項負債		<b>5,868,108</b>	5,750,771
衍生金融工具		<b>11,924</b>	4,018
<b>非流動負債總額</b>		<b>24,367,072</b>	24,842,404
<b>資產淨額</b>		<b>39,920,587</b>	40,459,968

第31至第48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

二零一五年六月三十日  
(以人民幣列示)

	附註	未經審計 2015年 6月30日 人民幣千元	經審計 2014年 12月31日 人民幣千元
<b>資本和儲備</b>	18		
股本		106,112	106,112
儲備		38,714,229	39,257,039
本公司股權股東應佔權益總額		38,820,341	39,363,151
非控股權益		1,100,246	1,096,817
<b>權益總額</b>		<b>39,920,587</b>	40,459,968

第31至第48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

截至二零一五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											
		資本									總額	非控股權益	權益總額
附註		股本	股份溢價	庫存股份	贖回儲備	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
	於2015年1月1日	106,112	7,683,218	(36,033)	9,661	48,814	(815,150)	189,527	551,340	31,625,662	39,363,151	1,096,817	40,459,968
	本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	134,528	134,528	3,429	137,957
	其他全面收益	-	-	-	-	-	2,672	-	-	-	2,672	-	2,672
	<b>全面收益總額</b>	-	-	-	-	-	2,672	-	-	134,528	137,200	3,429	140,629
	庫存股	18(b)(ii)	-	(867)	-	-	-	-	-	-	(867)	-	(867)
	就上年度批准的股息	18(a)(ii)	(674,874)	-	-	-	-	-	-	-	(674,874)	-	(674,874)
	僱員股份獎勵計劃	18(d)	-	-	-	3,023	-	-	-	-	3,023	-	3,023
	僱員股份期權計劃		-	-	-	614	-	-	-	-	614	-	614
	根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份		-	874	4,872	(5,746)	-	-	-	-	-	-	-
	對沖金額		-	-	-	(7,906)	-	-	-	-	(7,906)	-	(7,906)
	於2015年6月30日	106,112	7,009,218	(32,028)	9,661	38,799	(812,478)	189,527	551,340	31,760,190	38,820,341	1,100,246	39,920,587

第31至第48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

截至二零一五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												
資本												
附註	股本	股份溢價	庫存股份	贖回儲備	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	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2014年1月1日	107,868	9,427,382	(39,932)	7,904	47,168	(376,480)	189,527	524,947	27,572,224	37,460,608	1,025,187	38,485,795
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	2,696,568	2,696,568	15,430	2,711,998
其他全面收益	-	-	-	-	-	(85,979)	-	-	-	(85,979)	-	(85,979)
<b>全面收益總額</b>	-	-	-	-	-	(85,979)	-	-	2,696,568	2,610,589	15,430	2,626,019
庫存股份	18(b)(ii)	-	-	(1,074)	-	-	-	-	-	(1,074)	-	(1,074)
回購本公司股份												
— 已付面值		(763)	-	(838)	-	-	-	-	-	(1,601)	-	(1,601)
— 已付溢價		-	(192,657)	(204,316)	-	-	-	-	-	(396,973)	-	(396,973)
— 儲備之間轉移		-	(763)	-	763	-	-	-	-	-	-	-
就上年度批准的股息	18(a)(ii)	-	(683,483)	-	-	-	-	-	-	(683,483)	-	(683,483)
僱員股份獎勵計劃	18(d)	-	-	-	-	3,899	-	-	-	3,899	-	3,899
僱員股份期權計劃		-	-	-	-	760	-	-	-	760	-	760
按僱員股份期權計劃發行的股份		1	283	-	-	(67)	-	-	-	217	-	217
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的												
— 股份		-	822	3,970	-	(4,792)	-	-	-	-	-	-
— 對沖金額		-	-	-	-	(6,940)	-	-	-	(6,940)	-	(6,940)
於2014年6月30日	107,106	8,551,584	(242,190)	8,667	40,028	(462,459)	189,527	524,947	30,268,792	38,986,002	1,040,617	40,026,619

第31至第48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

截至二零一五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	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>經營活動現金流</b>			
經營活動(所用)/產生的淨現金流		<b>(203,399)</b>	3,340,258
已收利息		<b>239,875</b>	380,717
已付利息		<b>(646,458)</b>	(455,590)
已付所得稅		<b>(487,728)</b>	(3,031,022)
<b>經營活動產生的現金－淨額</b>		<b>(1,097,710)</b>	234,363
<b>投資活動現金流</b>			
－投資物業的購置及建築付款		<b>(789,167)</b>	(1,577,762)
－購入物業及設備付款		<b>(3,032)</b>	(6,361)
－購入發展中物業付款		<b>(530,799)</b>	－
－處置物業及設備所得款項		<b>274</b>	2,239
－三個月以上的銀行及其他金融機構的定期存款減少		<b>100,000</b>	1,058,796
－銀行存款增加		<b>(208,313)</b>	(1,448,675)
－處置附屬公司的現金流入淨額	19(iii)	<b>656,460</b>	3,037,838
－處置已完工投資物業現金流入		<b>8,100</b>	－
<b>投資活動產生的現金－淨額</b>		<b>(766,477)</b>	1,066,075
<b>融資活動現金流</b>			
－已付公司權益股東及非控股權益的股息		<b>(674,874)</b>	(683,483)
－購回本公司股份		－	(398,574)
－新增其他借款所得款項		<b>810,319</b>	4,460,988
－償還借款		<b>(1,069,448)</b>	(429,168)
－為僱員股份獎勵計劃購入庫存股份付款		<b>(867)</b>	(1,074)
－根據僱員股份期權計劃發行股份所得款項		－	217
<b>融資活動產生的現金－淨額</b>		<b>(934,870)</b>	2,948,906
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>		<b>(2,799,057)</b>	4,249,344
<b>於1月1日的現金及現金等價物</b>		<b>11,961,801</b>	9,069,485
<b>外幣匯率變動的影響</b>		<b>(18,076)</b>	17,799
<b>於6月30日的現金及現金等價物</b>	14	<b>9,114,668</b>	13,336,628

第31至第48頁的附註屬本簡明中期財務報告的一部分。

## 1 基本信息

SOHO中國有限公司(「本公司」)和各附屬公司(以下統稱「本集團」)為一家主要從事房地產開發與投資的企業。本集團主要經營活動發生在中華人民共和國境內(「中國」)。

本公司為一註冊並成立於開曼群島的有限責任公司。本公司註冊地址為：開曼群島，聖開曼KY1-1111，克里奇特區，哈坎斯，2681信箱。

本公司在香港聯交所上市。

除非另有說明，本簡明合併中期財務信息以人民幣列報。本簡明合併中期財務信息於二零一五年八月二十日許可發出。

本簡明合併中期財務信息已經過審閱，並未經過審計。

## 2 編製基準

本公司和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。

除了預期會在二零一五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二零一四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二零一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，本集團截至二零一四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4。

## 3 會計估計

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二零一四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。

## 4 會計政策的修訂

本集團同時首次採用如下對本集團結果和財務狀況無重大影響的新修訂的準則：

香港會計準則第19號有關設定受益計劃的修改，這些有限範圍的修改適用於由職工或第三方向設定受益計劃供款的情況。此項修改區分了僅與當期服務相關的供款以及與以後期間服務相關的供款的情況。該項修改允許與服務相關，但是並不根據服務期限的長短而變動的供款，可以在該項服務提供期間確認的相關成本中抵減。與服務相關的供款，並且根據服務期限的長短而變動的供款，必須在服務期間內，按照與設定受益供款計劃相同的分配方法進行分攤。



## 5 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二零一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零一四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帳面價值相若：

- 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
- 應付帳款及其他應付款
- 銀行貸款
- 應付合約保留金

### (c) 公允價值估計

下表分析了公允價值評估方法下計量的投資物業和現金流對衝。不同層級的定義如下：

- 在活躍市場對相同的資產或負債的報價(未調整)(層級一)。
- 直接或間接加入了層級1報價以外能夠觀察到的資產和負債(即：源於報價)(層級二)。
- 加入了市場上無可觀察數據的資產和負債(即：不可觀察的輸入)(層級三)。

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### (c) 公允價值估計(續)

下表顯示了本集團在二零一五年六月三十日金融資產和金融負債的公允價值。

	層級一 人民幣千元	層級二 人民幣千元	層級三 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>資產</b>				
投資物業	-	-	53,957,000	53,953,000
辦公室物業	-	-	354,462	354,462
<b>資產總計</b>	-	-	54,308,162	54,308,162
<b>負債</b>				
用於對衝的衍生品	-	11,924	-	11,924
<b>負債總計</b>	-	11,924	-	11,924

下表顯示了本集團在二零一四年十二月三十一日金融資產和金融負債的公允價值。

	層級一 人民幣千元	層級二 人民幣千元	層級三 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>資產</b>				
投資物業	-	-	52,875,060	52,875,060
辦公室物業	-	-	354,462	354,462
<b>資產總計</b>	-	-	53,229,522	53,229,522
<b>負債</b>				
用於對衝的衍生品	-	4,018	-	4,018
<b>負債總計</b>	-	4,018	-	4,018

本集團的政策為於事項發生或條件改變而引起的轉換當日確認公允價值層級的轉入和轉出。本年無層級一、層級二和層級三間的轉換。

本期間並無其他估值技術的變化。

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### (d) 用來獲取層級二公允價值的估值技術

層級二的對沖衍生工具包括利率互換。利率互換是使用從可觀察到的收益率曲線中獲得的遠期利率計算出的公允價值計量。折現的影響對於層級二衍生金融工具的公允價值無重大影響。

### (e) 用來獲取層級三公允價值的估值技術

在建物業的公允價值由假設開發法確定。該估值方法主要是考慮物業的開發潛力后對其進行估值，具體為，基於物業在評估時點已完工的預計資本價值，扣減開發成本、開發商利潤以及不可預見費的價值。

已完工物業的評估使用比較價格法和收益法。最終的評估結果也會參考比較價格法的估值。

在使用比較價格法時，用於比較的物業售價受到不同重要屬性(如：財產大小)的調整。該方法最重要的輸入是每平米售價。

在使用資本化法時，將會使用並考慮不可觀察的輸入。這些不可觀察的輸入包括：租期內報酬率、租期外報酬率和租期外每平米租金收入。

### (f) 本集團估值過程

集團投資物業已於報告期間末由具有認證的相關專業從業資格，並且在被評估物業所處的位置和領域具有近期經驗的獨立專業評估師評估。所有投資物業的當前使用均處於最高最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向首席財務官(CFO)和審核委員會(AC)匯報。

在每個財務報告期末財務部門會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 分析與前期評估報告金額相比評估物業公允價值變動；
- 與獨立估值師進行討論並報告給財務總監和審計委員會。

## 6 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
出售物業單位	(46,344)	4,586,430
投資物業的租金收入	438,881	163,802
	<b>392,537</b>	4,750,232

### (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。

### (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。

分部溢利指單個分部產生的除稅後利潤。

## 6 營業額及分部報告(續)

### (c) 分部業績、資產及負債(續)

損益表項目	物業發展		物業投資		總額	
	未經審計 截至6月30日止6個月		未經審計 截至6月30日止6個月		未經審計 截至6月30日止6個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
須報告分部收入	(46,344)	4,586,430	438,881	163,802	392,537	4,750,232
須報告分部毛利	(45,695)	2,236,432	340,911	154,073	295,216	2,390,505
須報告分部溢利	96,865	1,230,107	171,161	1,672,199	268,026	2,902,306

資產負債表項目	物業發展		物業投資		總額	
	未經審計 2015年 6月30日 人民幣千元	經審計 2014年 12月31日 人民幣千元	未經審計 2015年 6月30日 人民幣千元	經審計 2014年 12月31日 人民幣千元	未經審計 2015年 6月30日 人民幣千元	經審計 2014年 12月31日 人民幣千元
	須報告分部資產	26,420,676	45,327,331	80,650,868	62,753,548	107,071,544
須報告分部負債	(17,814,224)	(26,532,761)	(32,117,025)	(24,516,871)	(49,931,249)	(51,049,632)

### (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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
溢利		
須報告分部溢利	268,026	2,902,306
未分配總部和公司支出	(130,069)	(190,308)
綜合溢利	137,957	2,711,998

## 7 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
利息收入	221,226	380,717
	<b>221,226</b>	380,717
<b>融資費用</b>		
銀行貸款利息	380,048	308,884
優先票據的利息支出	199,095	199,443
減：發展中物業及投資物業的利息資本化	(272,081)	(363,552)
	<b>307,062</b>	144,775
外匯損失淨額	9,836	28,282
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產：持有至到期投資	10,726	10,965
銀行手續費及其他	3,975	3,910
	<b>331,599</b>	187,932

### (b) 其他利得－淨值

	附註	未經審計	
		截至6月30日止6個月	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
處置附屬公司利得	19	121,914	256,678
清算附屬公司利得		–	59
聯營企業投資虧損		(7,945)	–
		<b>113,969</b>	256,737

## 7 除稅前溢利(續)

### (c) 其他項目

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
折舊	16,835	13,967
員工成本	87,924	105,294
	<b>104,759</b>	119,261

本集團於2015年6月收到北京市東城區財政局共人民幣50,840,000元(二零一四年：無)的稅費返還補助。

## 8 所得稅

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>期間準備</b>		
中國企業所得稅	144,118	667,829
土地增值稅	1,185	732,393
遞延稅項	91,774	594,247
	<b>237,077</b>	1,994,469

- (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%(二零一四年：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。

## 9 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利是按照截至二零一五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134,528,000元(二零一四年：人民幣2,696,568,000元)，以及本中期內已發行普通股的加權平均數5,192,306,000股(二零一四年：5,267,413,000股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零一五年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利是按僱員股份期權計劃及僱員股份獎勵計劃作出調整後，按照本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣134,528,000元(二零一四年：人民幣2,696,568,000元)，以及普通股的加權平均數5,194,709,000股(二零一四年：5,270,669,000股)計算。

## 10 投資物業

	未經審計 2015年 6月30日 人民幣千元	未經審計 2014年 6月30日 人民幣千元
期初餘額	52,875,060	48,728,000
增加	903,533	1,737,832
由持作銷售用途已完工物業轉入	60,968	1,713,867
處置附屬公司	-	(2,987,855)
在簡明綜合損益表中確認的未變現收益	114,139	1,975,586
期末餘額	53,953,700	51,167,430

本集團已落成的投資物業於二零一五年六月三十日和二零一四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一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二零一五年六月三十日及二零一四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。

截至二零一五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114,139,000元(二零一四年：人民幣1,975,586,000元)和遞延稅項人民幣28,534,750元(二零一四年：人民幣493,896,500元)。

## 11 物業及設備

截至二零一五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3,032,000元(二零一四年：人民幣6,361,000元)。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團棄置了帳面淨值為人民幣274,000元(二零一四年：人民幣2,822,000元)的辦公室設備和汽車，產生了人民幣164元(二零一四年：虧損人民幣583,000元)的收益。



## 12 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

	未經審計 2015年 6月30日 人民幣千元	經審計 2014年 12月31日 人民幣千元
發展中物業	1,363,734	1,195,328
持作銷售用途的已落成物業	2,708,880	2,787,569
	<b>4,072,614</b>	3,982,897

## 13 應收賬款及其他應收款

	未經審計 2015年 6月30日 人民幣千元	經審計 2014年 12月31日 人民幣千元
<b>應收賬款</b>		
即時	161,271	94,353
逾期一個月內	9,922	8,347
逾期1至6個月	18,666	2,089
逾期6個月至1年	3,950	192
逾期一年以上	84,063	90,644
<b>逾期金額</b>	<b>116,601</b>	101,272
<b>總額</b>	<b>277,872</b>	195,625
	未經審計 2015年 6月30日 人民幣千元	經審計 2014年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	277,872	195,625
其他應收款	604,685	521,625
減：呆帳準備	(41,366)	(41,366)
	<b>841,191</b>	675,884

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。針對應收購房賬款，在買方全數繳付購房款前，本集團不會向其發出房產證。

## 14 現金及現金等價物

	未經審計 2015年 6月30日 人民幣千元	經審計 2014年 12月31日 人民幣千元
現金	419	1,404
銀行和其他金融機構存款	4,633,348	4,012,471
銀行和其他金融機構定期存款	4,510,901	8,047,926
簡明綜合資產負債表內的現金和現金等價物	9,144,668	12,061,801
減：3個月以上的銀行和其他金融機構定期存款	-	100,000
簡明綜合現金流量表內的現金及現金等價物	9,144,668	11,961,801

## 15 租賃按金及銷售按金

租賃按金及銷售按金是指就租賃物業單位及購買物業單位而收取，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。

## 16 應付帳款及其他應付款

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	未經審計 2015年 6月30日 人民幣千元	經審計 2014年 12月31日 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付		1,981,213	2,143,849
1個月至3個月內到期		372,876	444,389
應計土地及建造開支		2,354,089	2,588,238
應付關聯人士款項	21(a)	731,654	731,654
收購附屬公司及合營公司的應付價款		100,000	100,000
其他		785,989	818,600
以攤銷成本計量的金融負債		3,971,732	4,238,492
其他應付稅項		333,722	382,175
		4,305,454	4,620,667

## 17 銀行貸款

	未經審計 2015年 6月30日 人民幣千元	經審計 2014年 12月31日 人民幣千元
流動	<b>1,550,215</b>	1,353,285
非流動	<b>12,348,464</b>	12,846,904
	<b>13,898,679</b>	14,200,189

借款的變動分析如下：

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
期初餘額	<b>14,200,189</b>	11,046,184
新籌集銀行貸款	<b>810,319</b>	4,460,988
償還銀行貸款	<b>(1,069,448)</b>	(429,168)
實際利率調整	<b>(36,834)</b>	37,416
匯兌損益	<b>(5,547)</b>	75,963
期末餘額	<b>13,898,679</b>	15,191,383

## 18 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
董事會決議在本期間不派發股息 (2014年：每股普通股派發股息人民幣0.12元)	-	623,943

本公司將採取新的股息派發政策，未來每年的股息將每年派發一次，並在年度業績公告時宣告發放。

#### (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	
	2015年 人民幣千元	2014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0.13元 (2014年：每股普通股人民幣0.13元)	<b>674,874</b>	683,483

## 18 股本、儲備及股息(續)

### (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			
	2015年		2014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	<b>7,500,000</b>		7,500,000	
於1月1日	<b>5,199,524</b>	<b>106,112</b>	5,290,169	107,868
本中期內回購及註銷股份	–	–	(39,374)	(763)
按僱員股份期權計劃發行的股份	–	–	45	1
於6月30日	<b>5,199,524</b>	<b>106,112</b>	5,250,840	107,106

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團未從香港聯交所購買其自身股份(二零一四年：回購39,374,000股)。購買該股份共支付港幣零元(二零一四年：港幣244,547,000元)並且已從股東權益中扣除。

#### (ii) 庫存股份

	未經審計 截至6月30日止6個月			
	2015年		2014年	
	股數 (千股)	庫存股 人民幣千元	股數 (千股)	庫存股 人民幣千元
於1月1日	<b>8,009</b>	<b>36,033</b>	9,252	39,932
回購及將註銷股份	–	–	43,291	205,154
按僱員股份獎勵計劃購買的股份	<b>209</b>	<b>867</b>	222	1,074
僱員股份獎勵計劃的歸屬	<b>(1,370)</b>	<b>(4,872)</b>	(1,115)	(3,970)
於6月30日	<b>6,848</b>	<b>32,028</b>	51,650	242,190

截至二零一五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股208,500股(二零一四年六月三十日：222,000股)，總價款為港幣1,098,000元(二零一四年六月三十日：港幣1,358,640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18(d))。

**18 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、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8,184,00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。截至二零一五年六月三十日止六個月概無授出任何股份期權(二零一四年六月三十日：無)。

截至二零一五年六月三十日止六個月，持有人未行使股份期權購入本公司普通股(二零一四年六月三十日：購入45,000股本公司普通股)。

**(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。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團未授予僱員股份(二零一四年六月三十日：1,281,500股)。

截至二零一五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畫向獲獎勵人士轉讓1,370,391股股份(二零一四年六月三十日：1,115,057股)。已歸屬股份的總成本為港幣7,284,898元(二零一四年六月三十日：港幣6,065,588元)。

## 19 處置附屬公司

於二零一四年二月二十七日，本集團與金融街控股股份有限公司(金融街)訂立協議，據此，本集團同意以對價約人民幣2,176,488,000元向金融街出售本集團通過全資附屬公司持有的SOHO靜安廣場的全部權益及其轉讓本集團全資附屬公司向上述項目公司提供的全部貸款。

		於處置日 人民幣千元
處置附屬公司所獲得的款項	(i)	2,176,488
處置附屬公司的賬面價值	(ii)	(2,054,574)
處置附屬公司利得		121,914

(i) 處置附屬公司所獲得的款項如下：

	賬面價值 人民幣千元
於上年度所獲得的款項	1,480,000
於本期間所獲得的款項	666,488
尚未獲得的款項	30,000
	2,176,488

(ii) 該處置附屬公司淨資產情況如下：

發展中物業	2,010,799
現金及現金等價物	10,028
應付賬款和其他應付款	33,747
附屬公司淨資產	2,054,574

(iii) 與處置附屬公司相關的現金流入，扣除處置附屬公司持有的現金及現金等價物：

於本期間處置收到的現金及現金等價物	666,488
處置附屬公司持有的現金及現金等價物	(10,028)
處置收到的現金淨額	656,460

## 20 承擔及或有負債

### (a) 承擔

就發展中物業和投資物業而言，於二零一五年六月三十日和二零一四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 2015年 6月30日 人民幣千元	經審計 2014年 12月31日 人民幣千元
已簽訂	1,351,790	1,395,531
已授權但未簽訂	4,160,451	4,813,375
	<b>5,512,241</b>	6,208,906

### (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。於二零一五年六月三十日，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5,226,053,000元（二零一四年十二月三十一日：人民幣6,433,147,000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。

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。



## 20 承擔及或有負債(續)

### (d) 或有法律事項(續)

本公司相關附屬公司已向上海市高級人民法院提出上訴(「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。

截至本報告日期，上訴結果未決。本公司董事在諮詢中國法律顧問后不認為需根據上訴或法院判決作出任何準備或對合營公司投資作出任何減值。

除上述法律訴訟外，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。

## 21 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 2015年 6月30日 人民幣千元	經審計 2014年 12月31日 人民幣千元
上海儀電	(i)	303,917	303,917
上海農村商業銀行	(i)	303,917	303,917
王任生	(i)	123,820	123,820
		<b>731,654</b>	731,654

- (i) 於二零一五年六月三十日和二零一四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持有人—上海儀電控股(集團)公司(「上海儀電」)、上海農村商業銀行和王任生向本集團提供的墊款，金額為人民幣731,654,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣731,654,000元)。有關墊款為免息、無抵押，且無固定還款期。

SOHO  CHINA