

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**SOHO CHINA LIMITED**

**SOHO 中國有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：410)

## 2016年度中期業績公告

- 本期間實現營業額約人民幣727百萬元，比二零一五年同期上升約85%；實現租金收入約人民幣700百萬元，比二零一五年同期上升約60%。
- 本期間毛利率約為77%，比二零一五年同期的75%進一步提高。
- 本期間實現本公司權益股東應佔純利約人民幣599百萬元，除去由於提前償還境外債務所產生的非經常性費用人民幣360百萬元後，本公司權益股東應佔純利約人民幣959百萬元。二零一五年同期本公司權益股東應佔純利約為人民幣135百萬元。
- 截至二零一六年六月三十日，本公司投資物業出租率達到約85%，包括最近完工的虹口SOHO和外灘SOHO。
- SOHO 3Q已經成為中國最大的共享辦公空間。截至二零一六年七月三十一日，本公司在北京和上海開設了16個SOHO 3Q中心共13,603個座位。預計二零一六年底規模將擴大到約16,000個座位。截至二零一六年七月底，SOHO 3Q的平均出租率達到約70%。
- 本公司決定降低境外債務水平，將境外債務佔全部債務的比例從二零一五年十二月三十一日的約56%降至二零一六年六月三十日的約6%，主要是提前償還了境外銀團貸款644百萬美元和4,050百萬港元以及提前贖回了境外優先票據的所有未償還本金總額約253百萬美元。

- 截至本期間末，債務融資成本降低至4.4%，淨借貸佔歸屬公司股東權益總額的比率約為37%。
- 於二零一六年七月二十九日，本集團簽訂協議，以約人民幣3,297百萬元的總銷售金額(含增值稅)，即人民幣76,700元/平方米出售SOHO世紀廣場，該價格高出二零一六年六月三十日帳面重估價值約21%。
- 董事會建議宣派和派發特別股息每股人民幣0.19元。

SOHO中國有限公司(「本公司」或「公司」或「SOHO中國」或「我們」)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」)截至二零一六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。

本集團二零一六年中期業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並由董事會在二零一六年八月十七日批准。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。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團實現營業額約人民幣727百萬元，二零一五年同期該金額約為人民幣393百萬元，同比上升約85%。其中，本期間租金收入約為人民幣700百萬元，比二零一五年同期上升約60%。本期間毛利潤率約為77%，比二零一五年同期的約75%進一步提高。本期間，本公司實現權益股東應佔純利約人民幣599百萬元，除去由於提前償還境外債務所產生的非經常性費用人民幣360百萬元後，本公司權益股東應佔純利約人民幣959百萬元。二零一五年同期本公司權益股東應佔純利約為人民幣135百萬元。

董事會建議向二零一六年十月五日(星期三)(即釐定獲派特別股息權利的記錄日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊的本公司股東(「股東」)宣派及派發特別股息每股人民幣0.19元(「特別股息」)。惟需待股東將於二零一六年九月二十七日(星期二)召開的本公司股東特別大會(「股東特別大會」)上批准派發。

簡明綜合中期損益表  
截至二零一六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	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
營業額	3	727,093	392,537
營業成本		<u>(165,156)</u>	<u>(97,321)</u>
毛利		561,937	295,216
投資物業的評估增值		1,135,502	114,139
其他利得—淨值		—	121,914
其他收益及收入		207,741	156,307
銷售費用		(22,121)	(25,355)
行政費用		(108,619)	(87,259)
其他經營費用		<u>(111,404)</u>	<u>(81,610)</u>
經營溢利		<u>1,663,036</u>	<u>493,352</u>
融資收入	4(a)	71,275	221,226
融資費用	4(a)	(656,220)	(331,599)
對合營公司的投資虧損		<u>(4,706)</u>	<u>(7,945)</u>
除稅前溢利	4	1,073,385	375,034
所得稅	5	<u>(478,333)</u>	<u>(237,077)</u>
期間溢利		<u>595,052</u>	<u>137,957</u>
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		599,112	134,528
非控股權益		<u>(4,060)</u>	<u>3,429</u>
期間溢利		<u>595,052</u>	<u>137,957</u>
每股盈利(人民幣每股)	6		
基本		<u>0.115</u>	<u>0.026</u>
攤薄		<u>0.115</u>	<u>0.026</u>

簡明綜合中期資產負債表  
截至二零一六年六月三十日止六個月  
(以人民幣列示)

	未經審計 2016年 6月30日 附註 人民幣千元	經審計 2015年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
投資物業	56,865,000	55,004,000
物業及設備	821,586	843,691
銀行存款	342,454	354,689
無形資產	7,199	8,063
合營公司權益	6,320	11,026
遞延稅項資產	1,481,828	1,439,106
長期應收款	—	53,494
非流動資產總額	<u>59,524,387</u>	<u>57,714,069</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	4,307,848	4,204,072
存款及預付款項	435,321	455,155
應收賬款及其他應收款	7 783,150	801,209
銀行存款	254,464	251,600
現金及現金等價物	2,782,679	8,405,967
流動資產總額	<u>8,563,462</u>	<u>14,118,003</u>
<b>總資產</b>	<u>68,087,849</u>	<u>71,832,072</u>
<b>權益和負債</b>		
歸屬於本公司所有	9	
股本	106,112	106,112
儲備	35,100,050	36,493,759
非控制性權益	1,106,097	1,122,657
總權益	<u>36,312,259</u>	<u>37,722,528</u>

	未經審計 2016年 6月30日 附註 人民幣千元	經審計 2015年 12月31日 人民幣千元
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款	12,493,786	14,345,757
優先票據	-	1,614,493
企業債券	2,986,475	-
應付合約保留金	92,764	135,346
遞延稅項負債	6,450,941	6,001,871
衍生金融工具	-	4,965
	<u>22,023,966</u>	<u>22,102,432</u>
<b>流動負債</b>		
銀行貸款	759,178	1,921,483
租賃及銷售按金	240,462	320,222
應付帳款及其他應付款	8 3,912,967	4,578,666
稅項	4,839,017	5,186,741
	<u>9,751,624</u>	<u>12,007,112</u>
<b>流動負債總額</b>	<u>9,751,624</u>	<u>12,007,112</u>
<b>總負債</b>	<u>31,775,590</u>	<u>34,109,544</u>
<b>總權益及負債</b>	<u>68,087,849</u>	<u>71,832,072</u>

## 簡明綜合中期財務報告附註

### 1 編製基準

本集團的簡明綜合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。

除了預期會在二零一六年年度財務報表中反映的會計政策修訂外，本簡明綜合中期財務報告是按照與二零一五年年度財務報表所採用的相同會計政策編製。此簡明綜合中期財務報告應與本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，本集團截至二零一五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。

#### 持續經營

於二零一六年六月三十日，本集團的流動負債超過流動資產約人民幣1,188,162,000元。本公司董事考慮本集團可利用的資金來源如下：

- 出售SOHO世紀廣場，預計現金淨流入；
- 於二零一六年六月三十日未利用的銀行授信的人民幣4,574百萬元；及
- 基於本集團的信用歷史，來自於銀行和其他金融機構的其他可利用資金來源。

本公司董事相信本集團擁有充足的資源自可預見未來期間內持續經營。並且因此認為以持續經營為基礎編製簡明綜合中期財務報告是合適的。

## 2 會計政策的修訂

於二零一六年十二月三十一日截止的財政年度生效的香港會計準則對於現階段和之前年度中集團財務報表無重大影響。

所應用的會計政策與那些二零一五年十二月三十一日截止的年度財務報表中所應用的相一致。

無其他初次對年度中期生效的修訂標準或解釋可被理解為對本集團有重大影響。

## 3 營業額及分部報告

### (a) 營業額

本集團主要從事物業發展和物業投資。營業額是指出售物業單位所得收入及投資物業的租金收入，詳情如下：

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
出售物業單位	26,635	(46,344)
投資物業的租金收入	700,458	438,881
	<u>727,093</u>	<u>392,537</u>

### (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。

	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	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015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
損益表項目						
須報告分部收入	<u>26,635</u>	<u>(46,344)</u>	<u>700,458</u>	<u>438,881</u>	<u>727,093</u>	<u>392,537</u>
須報告分部毛利	<u>18,773</u>	<u>(45,695)</u>	<u>543,164</u>	<u>340,911</u>	<u>561,937</u>	<u>295,216</u>
須報告分部溢利	<u>6,055</u>	<u>96,865</u>	<u>932,722</u>	<u>171,161</u>	<u>938,777</u>	<u>268,026</u>
	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
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015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
資產負債表項目						
須報告分部資產	<u>19,339,854</u>	<u>19,285,189</u>	<u>89,937,518</u>	<u>83,519,676</u>	<u>109,277,372</u>	<u>102,804,865</u>
須報告分部負債	<u>(13,634,660)</u>	<u>(13,837,247)</u>	<u>(37,057,364)</u>	<u>(31,444,404)</u>	<u>(50,692,024)</u>	<u>(45,281,651)</u>



(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	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
溢利		
須報告分部溢利	938,777	268,026
未分配總部和公司支出	<u>(343,725)</u>	<u>(130,069)</u>
綜合溢利	<u>595,052</u>	<u>137,957</u>

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

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
利息收入	<u>71,275</u>	<u>221,226</u>
	<u>71,275</u>	<u>221,226</u>
融資費用		
銀行貸款利息	529,244	380,048
企業債券及優先票據的利息支出	306,976	199,095
減：資本化為發展中物業的利息支出	<u>(199,382)</u>	<u>(272,081)</u>
	636,838	307,062
外匯損失淨額	2,237	9,836
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	14,927	10,726
銀行手續費及其他	<u>2,218</u>	<u>3,975</u>
	<u>656,220</u>	<u>331,599</u>

(b) 其他項目

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
折舊	31,870	16,835
員工成本	86,147	87,924
	<u>118,017</u>	<u>104,759</u>

根據各地政府頒佈的地方法規，本集團就部分已完工項目收到當地財政局共人民幣63,650,000元(二零一五年：人民幣50,840,000元)的政府補助，被確認為「其他收益及收入」。

5 所得稅

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
期間準備		
中國企業所得稅	65,034	144,118
土地增值稅	6,951	1,185
遞延稅項	406,348	91,774
	<u>478,333</u>	<u>237,077</u>

- (i) 根據開曼群島和英屬維爾京群島法規，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%(二零一五年：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。

## 6 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利是按照截至二零一六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599,112,000元(二零一五年：人民幣134,528,000元)，以及本中期內已發行普通股的加權平均數5,192,590,000股(二零一五年：5,192,306,000股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

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，按照本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的普通股權益股東應佔溢利人民幣599,112,000元(二零一五年：人民幣134,528,000元)，以及普通股的加權平均數5,192,590,000股(二零一五年：5,194,709,000股)計算。

## 7 應收賬款及其他應收款

	未經審計 2016年 6月30日 人民幣千元	經審計 2015年 12月31日 人民幣千元
應收賬款		
即期	93,461	89,108
逾期1個月以下	13,379	26,191
逾期1至6個月	57,634	45,805
逾期6個月至1年	14,544	3,732
逾期1年以上	86,791	91,012
逾期金額	172,348	166,740
總額	265,809	255,848
	未經審計 2016年 6月30日 人民幣千元	經審計 2015年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	265,809	255,848
其他應收款	577,485	607,005
減：呆帳準備	(60,144)	(61,644)
	783,150	801,209

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。

## 8 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：

	未經審計 2016年 6月30日 人民幣千元	經審計 2015年 12月31日 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	1,853,023	2,355,022
1個月至3個月內到期	<u>124,877</u>	<u>47,188</u>
應計土地及建造開支	1,977,900	2,402,210
應付關聯人士款項	814,382	814,382
收購合營公司的應付價款	100,000	100,000
其他	<u>925,618</u>	<u>883,041</u>
以攤銷成本計量的金融負債	3,817,900	4,199,633
其他應付稅項	<u>95,067</u>	<u>379,033</u>
	<u>3,912,967</u>	<u>4,578,666</u>

## 9 股本、儲備及股息

### (a) 股息

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 2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
結算日後建議分派的特別股息每股普通股 人民幣0.19元(2015：無)	<u>987,910</u>	<u>-</u>

於結算日後建議分派的特別股息尚未在結算日確認為負債。

未經審計  
截至6月30日止6個月  
2016年                      2015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特殊股息每股普通股人民幣0.348元 (2015年：每股普通股人民幣零元)	<b>1,809,434</b>	-
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零元 (2015年：每股普通股人民幣0.13元)	-	<u>674,874</u>

(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			
	2016年		2015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	-
於一月一日	<b>5,199,524</b>	<b>106,112</b>	5,199,524	106,112
本中期內回購及註銷股份	-	-	-	-
按僱員股份期權計劃發行的股份	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於六月三十日	<b><u>5,199,524</u></b>	<b><u>106,112</u></b>	<b><u>5,199,524</u></b>	<b><u>106,112</u></b>

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團未從香港聯合交易所有限公司購買其自身股份(二零一五年：無)。

(ii) 庫存股份

	未經審計			
	截至6月30日止6個月			
	2016年		2015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
於一月一日	7,122	32,338	8,009	36,033
回購及將註銷股份	-	-	-	-
按僱員股份獎勵計劃				
購買的股份	753	2,263	209	867
僱員股份獎勵計劃的歸屬	(854)	(3,207)	(1,370)	(4,872)
於六月三十日	<u>7,021</u>	<u>31,394</u>	<u>6,848</u>	<u>32,028</u>

截至二零一六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753,000股(二零一五年六月三十日：208,500股)，總價款為港幣2,680,000元(二零一五年六月三十日：港幣1,098,000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9(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8,184,00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。截至二零一六年六月三十日止六個月概無授出任何股份期權(二零一五年六月三十日：無)。

截至二零一六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(二零一五年六月三十日：無)。

**(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。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團未授予僱員股份(二零一五年六月三十日：無)。

截至二零一六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854,000股股份(二零一五年六月三十日：1,370,391股)。已歸屬股份的總成本為港幣5,693,000元(二零一五年六月三十日：港幣7,284,898元)。

## 業務回顧

二零一六年上半年，北京和上海優質辦公樓市場依然保持著平穩的增長。根據仲量聯行的調查數據顯示，二零一六年第二季度，北京優質辦公樓租金達每月人民幣374元／平方米，比上年上漲1.1%，比上季度環比上漲0.3%。空置率仍然保持較低水平，為4.6%。上海的優質辦公樓市場也表現出穩中向好的趨勢。同期間，上海優質辦公樓租金達每月人民幣321元／平方米，比上年上漲3.9%，比上季度上漲0.9%，空置率為5.0%。核心地段和辦公樓租金水平在過去的一年時間裏都呈現出穩步上升的趨勢，空置率也穩定在較低水平，這也表明北京和上海辦公樓市場的實際供給與需求目前處於相對均衡、健康的狀態。本公司一如既往地對於這兩個城市核心商務區辦公樓市場的發展充滿信心。

本期間，SOHO中國的辦公樓租賃業務進展順利，成績突出。去年竣工的虹口SOHO和外灘SOHO兩個項目的出租率有顯著提高。虹口SOHO辦公部分出租率從二零一六年初的30.6%上漲至62.0%；外灘SOHO的辦公部分於二零一五年十月份開始出租，截至二零一六年六月底出租率已達92.5%，已近滿租。此外，凌空SOHO的辦公部分出租率也上漲至85.5%。截至二零一六年六月底，主要在租投資物業辦公部分的平均出租率已達85.1%。本期間，各自持物業的商業部分的出租率也有不同程度的上漲。截至本期間末，商業部分的平均出租率已達85.0%。

本期間，本公司沒有新的投資物業落成。於二零一六年六月底，本公司持有已完工的北京和上海優質辦公樓總建築面約120萬平方米，主要由位於北京和上海城市核心商務區的八個項目組成。此外，還有三個辦公樓項目處於在建狀態，它們分別是位於北京的麗澤SOHO，以及位於上海的SOHO天山廣場和古北項目。在建項目全部完工後，預計本公司將持有總建築面積約170萬平方米、可租面積約120萬平方米的高質量投資物業。擁有這樣大體量、高質量的商業物業資產組合的公司，除SOHO中國以外，恐難在市場上找到第二家。



審時度勢、不斷創新是SOHO中國一貫秉承的商業理念。在傳統投資物業資產不斷成熟的時候，公司也在密切關注市場動態，開發適應時代需求的新產品。隨著移動互聯網技術的高速發展，移動辦公逐漸成為可能，人們可以自由選擇辦公的時間和空間，辦公方式變得更靈活。越來越多大型公司需要有機動可變的空間，使他們能夠根據瞬息萬變的市場環境調整部門規模和人員編製；創業公司希望在辦公租賃期限上更短更靈活；高科技行業的公司希望省去辦公室裝修的麻煩，而把時間和精力投入到產出效率更高的業務上；服務類和消費類的公司則更希望有機會建立有效的商業網絡，通過與各類公司及個人用戶建立聯繫，提高品牌認知度和產品市場滲透度。SOHO 3Q正是SOHO中國為滿足這些新需求而推出的一款移動時代創新辦公產品。簡單說，就是將SOHO中國的優質寫字樓辦公室以短租的形式對外租出去，預訂、選位、支付等所有環節都在綫上完成，租戶可以租一個星期、一個月，可以租一個獨立辦公室、一張辦公桌，可以隨時隨地手機上預約、付款，還可以享受餐點、咖啡、複印打印等服務。除了辦公場地，SOHO 3Q還會提供辦公家具和其他的便利設施服務。然而，SOHO 3Q的商業模式不僅僅只是提供共享辦公場所。通過吸引和凝聚越來越多不同行業，不同業態，不同發展階段的公司用戶，我們希望能夠建立一個商業社區平台，為用戶間的溝通、交流、合作提供機會及協助。同時，依托SOHO 3Q平台，引入更多服務提供商為用戶提供辦公以外的多方位服務。

SOHO 3Q共享辦公產品於二零一五年二月正式推出，截至二零一六年七月底已在北京和上海開辦16個中心，提供13,603個座位。預計到二零一六年底，總座位數將達約16,000個，全部位於SOHO中國自持物業內。截至二零一六年七月底，SOHO 3Q的平均出租率達到約70%。

風險控制一直是SOHO中國公司治理工作的關鍵。從二零一五年開始，公司便根據當時國內外匯率及利率形勢的變化及對未來走勢的預期開始部署措施，把控財務風險，擇機降低境外負債水平，並根據需要以境內低利率負債進行替換。截至二零一六年六月底，境外債務僅佔公司總債務的6%，平均利息率也降至約4.4%。本期間末，SOHO中國擁有現金約人民幣3,380百萬元，淨借貸與歸屬於公司股東權益比率約為37%。

於二零一六年七月二十九日，本集團簽訂協議，以人民幣3,297百萬元，即人民幣76,700元/平方米的總銷售金額(含增值稅約人民幣75百萬元)出售SOHO世紀廣場，該價格高出二零一六年六月三十日帳面重估價值約21%。SOHO世紀廣場僅佔本集團持有的所有投資物業組合的可租總面積約3.7%，出售事項對本集團的總租金收入的影響極微。

## 租賃物業組合

截至二零一六年六月三十日，本集團主要投資物業項目為：

項目名稱	權益	可租面積 <sup>1</sup> (平方米)	租金收入	出租率 <sup>2</sup>
			2016年 上半年 (人民幣 千元)	截至2016年 6月30日
已完工項目－北京				
前門大街項目	100.0%	35,317	51,494	88.8%
望京SOHO塔三	100.0%	133,766	171,695	93.2%
光華路SOHO II	100.0%	94,279	94,837	81.3%
已完工項目－上海				
SOHO世紀廣場	100.0%	42,954	53,362	94.1%
SOHO復興廣場	100.0%	88,234	62,163	92.5%
凌空SOHO	100.0%	128,175	65,471	83.6%
虹口SOHO	100.0%	70,042	27,649	63.4%
外灘SOHO	61.50%	73,781	75,020	82.6%
正在建設的項目－北京和上海				
SOHO天山廣場	100.0%	115,619	—	—
麗澤SOHO	100.0%	133,780	—	—
古北項目	100.0%	113,416	—	—

附註：

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)

## 北京主要項目

### **前門大街項目**

前門大街項目位於天安門廣場南側的前門地區，周邊為北京最大胡同(傳統北京院落)保護區之一。本集團擁有權益之商業面積約為54,691平方米，其中約35,317平方米現在可供出租經營。本集團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杜莎夫人蠟像館等國際知名消費品牌旗艦和體驗店入駐。本集團旨在將前門大街項目發展成為旅遊景點，憑藉前門地區游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。

### **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型寫字樓及商鋪項目。該項目由三棟(塔一、二、三)建築構成。塔一、塔二已於二零一四年底前全部出售並確認收入。

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，其中用作辦公部分約為123,568平方米，用作零售部分約為10,198平方米。塔三於二零一四年九月竣工。

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，但相對缺乏具規模的寫字樓和商業設施。二零一四年望京SOHO全部建成，使得望京地區的城市規劃更加平衡和完整。該項目的最高建築高度近200米，現已成為從機場高速路進入北京市區的第一個地標建築和連接點。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位於北京核心商務區中心，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SOHO II的建築面積約165,201平方米，可租面積約為94,279平方米，其中辦公面積約為63,308平方米，零售面積約為30,971平方米。該項目已於二零一四年十一月竣工。

## **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。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。麗澤金融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，將為金融街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19.22億元成功競得麗澤SOHO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。

麗澤SOHO規劃的總建築面積約172,800平方米，可租建築面積約133,780平方米。

該項目正在開發建設中。本集團將持有麗澤SOHO作為投資物業。

## **上海主要項目**

### **SOHO世紀廣場**

該項目為本集團在上海作為投資物業的首個已完工全部自持項目，總建築面積為60,501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。目前該項目已幾乎滿租，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服務業公司。

SOHO世紀廣場鄰近陸家嘴金融區，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。

於二零一六年七月二十九日，本集團簽訂協議出售SOHO世紀廣場的全部擁有權權益。詳情載於本公司日期為二零一六年七月二十九日之公告內。

## **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，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135,052平方米，可租面積約88,234平方米，其中辦公面積約46,344平方米，零售面積約41,890平方米。該項目已於二零一四年九月竣工。

## **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虹橋國際機場、虹橋高鐵、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項目接近半數的可租面積出售予攜程，該項目出售完成之後，本集團持有凌空SOHO的可租面積約為128,175平方米，其中，辦公面積約為103,014平方米，零售面積約為25,161平方米。

## **虹口SOHO**

虹口SOHO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。

該項目總建築面積約為93,800平方米，可租面積約為70,042平方米，其中辦公面積約為65,304平方米，零售面積約為4,738平方米。本集團持有虹口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，處於外灘第一排的黃金地段，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。

該項目歸屬於本集團的可租面積約為73,781平方米，其中，辦公面積約為50,439平方米，零售面積約為23,342平方米。本集團將該項目持有作投資物業。該項目已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，虹橋涉外貿易中心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平方米，可租建築面積約115,619平方米。

該項目正在開發建設中。本集團將該項目持有作為投資物業。

## **古北項目**

古北項目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。

## 財務回顧

### 營業額

本期間內營業額約為人民幣727百萬元，較二零一五年同期約人民幣393百萬元增加約人民幣334百萬元，上升約85%。主要是本集團投資物業逐步完工並開始出租以及出租率的不斷提升，使得物業租賃收入上升所致。

### 物業租賃

本期間內租金收入約為人民幣700百萬元，較二零一五年同期約人民幣439百萬元增加約人民幣261百萬元，大幅上升約60%，主要原因是新項目的出租率提升所致。虹口SOHO和外灘SOHO於二零一五年下半年完工並開始出租，出租率本期間取得顯著提高。同時，凌空SOHO和光華路SOHO II的出租率也比去年同期有很大提高。

### 盈利能力

本期間毛利潤約為人民幣562百萬元，較二零一五年同期毛利潤約人民幣295百萬元增加約人民幣267百萬元，上升約91%。本期間毛利潤率約為77%，較二零一五年同期的約75%有進一步提高。

本期間實現本公司權益股東應佔純利約人民幣599百萬元，除去由於提前償還境外債務所產生的非經常性費用人民幣360百萬元後，本公司權益股東應佔純利約人民幣959百萬元。上年同期本公司權益股東應佔純利約為人民幣135百萬元。

### 費用控制

本期間的銷售費用約為人民幣22百萬元，較二零一五年同期的銷售費用約人民幣25百萬元，下降約人民幣3百萬元，下降約12%。

本期間的行政費用約為人民幣109百萬元，較二零一五年同期的行政費用約人民幣87百萬元，上升約人民幣22百萬元。行政費用的上升主要是SOHO 3Q業務不斷發展，規模擴大，相關運營和管理費用增加所致。

## 財務收入及費用

本期間的財務收入約為人民幣71百萬元，比二零一五年同期的財務收入約人民幣221百萬元下降約人民幣150百萬元。財務收入下降的原因主要是本期間現金水平和市場利率的下降。

本期間的財務費用約為人民幣656百萬元，較二零一五年同期的財務費用約為人民幣332百萬元增加約人民幣324百萬元。財務費用的增加主要由於本公司提前贖回優先票據和銀團貸款產生了非經常性費用以及資本化利息減少所致。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1,136百萬元，較二零一五年同期的人民幣114百萬元上升約人民幣1,022百萬元。

## 所得稅

本集團所得稅包括中國企業所得稅、土地增值稅以及遞延稅項。本期間的中國企業所得稅約為人民幣65百萬元，較二零一五年同期的約人民幣144百萬元下降約人民幣79百萬元。本期間的土地增值稅約為人民幣7百萬元，較二零一五年同期的約人民幣1百萬元上升約人民幣6百萬元。本期間的遞延稅項約為人民幣406百萬元，比二零一五年同期的人民幣92百萬元上升了約人民幣314百萬元。

## 優先票據、銀行貸款、企業債券及資產抵押

根據本公司二零一六年四月七日和二零一六年六月六日的公告，本公司於二零一六年六月六日購回了二零二二年到期的400百萬美元7.125%的優先票據（「二零二二年票據」）的全部剩餘未償付本金，總額253,269,000美元。完成回購後，二零二二年票據已被註銷。

於二零一六年六月三十日，本集團的銀行貸款和企業債券共計約人民幣16,239百萬元。銀行貸款中的約人民幣759百萬元將於一年內到期，約人民幣2,807百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣2,699百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣6,988百萬元將於五年以上到期。於二零一六年六月三十日，本集團約人民幣13,253百萬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。截至二零一六年六月三十日，企業債券金額約為人民幣2,986百萬元。



於二零一六年六月三十日，本集團優先票據、企業債券及銀行貸款共計約人民幣16,239百萬元，佔總資產比率約為24%(二零一五年十二月三十一日：約25%)，淨借貸(銀行貸款+優先票據+企業債券-現金及現金等價物及銀行存款)與歸屬公司股東權益比率約為37%(二零一五年十二月三十一日：約24%)。

### 匯兌波動及利率風險

為優化負債結構，控制境內外利率及匯率環境的變化可能帶來的風險，本集團本期間內，提前償還了境外銀團貸款644百萬美元和4,050百萬港元，提前贖回了境外優先票據的所有未償還本金總額約253百萬美元，使得本公司截至本期間末的境外債務只佔總負債的6%。同時，本公司於二零一六年六月三十日的債務融資成本降低至4.4%。本期間，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。

### 或有負債

於二零一六年六月三十日，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。於二零一六年六月三十日，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3,927百萬元(二零一五年十二月三十一日約為人民幣4,482百萬元)。

本集團在正常業務過程中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務狀況、流動資金或經營業績產生嚴重的負面影響。

### 資本承擔

於二零一六年六月三十日，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3,843百萬元(二零一五年十二月三十一日約為人民幣5,553百萬元)。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

截至二零一六年六月三十日，本集團僱員人數為2,246人，其中包含長城腳下的公社僱員248人，物業管理公司僱員1,673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月度釐定。租賃員工的薪酬主要由與銷售租賃表現掛鈎的佣金和獎金組成。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

本集團主要業務為房地產開發、租賃、經營及管理。本集團主營業務在本期間並無重大變動。

### 股息

董事會建議自本集團股份溢價賬（「股份溢價賬」）宣派及支付特別股息每股股份人民幣0.19元。董事會決議就截至二零一六年六月三十日止六個月期間不派發中期股息（二零一五年中期股息：0元）。

待下文「自股份溢價賬支付特別股息的條件」一節所載的條件獲達成後，特別股息擬根據本公司組織章程細則（「組織章程細則」）第136及137條及依照開曼群島法例第22章公司法自股份溢價賬予以支付。

## 自股份溢價賬支付特別股息的條件

自股份溢價賬宣派及支付特別股息須待以下條件獲達成後，方告作實：

- (a) 股東於股東特別大會通過普通決議案，批准根據組織章程細則第136及137條自股份溢價賬宣派及支付特別股息；及
- (b) 董事信納概無合理理據相信本公司於緊隨支付特別股息後在日常業務過程中未能支付到期的債務。

上文所載條件不可獲豁免。倘有關條件未獲達成，將不會支付特別股息。

待上述條件獲達成後，預期特別股息將於二零一六年十月十七日(星期一)或前後以現金支付予於二零一六年十月五日(星期三)(即釐定獲派特別股息權利的記錄日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊的合資格股東。

## 暫停辦理過戶登記手續

本公司將於二零一六年九月二十三日(星期五)至二零一六年九月二十七日(星期二)(包含首尾兩天)暫停辦理過戶登記手續，以釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一六年九月二十二日(星期四)下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

本公司亦將於二零一六年十月三日(星期一)至二零一六年十月五日(星期三)暫停辦理過戶登記手續，以釐定股東獲派特別股息的資格，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派建議特別股息，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一六年九月三十日(星期五)下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 股東特別大會

股東特別大會將予以召開，藉以考慮並酌情批准自股份溢價賬宣派及支付特別股息。概無股東須根據上市規則於股東特別大會上就建議普通決議案放棄投票。

載有特別股息的進一步資料及股東特別大會通告的通函將於可行情況下儘快公佈並寄發予股東。

## 股本

於二零一六年六月三十日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股(二零一五年十二月三十一日：5,199,524,031股)。

## 購買、出售及贖回本公司上市證券

本期間，本公司沒有於聯交所回購任何公司股份。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2,679,701港元在聯交所購入合共752,500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。

## 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有遵守標準守則所載之標準。

## 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。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一六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。

## 重大事項

如二零一五年十一月十三日、二零一六年一月六日和二零一六年一月二十二日的公告，本公司全資附屬公司北京望京搜候房地產有限公司在中國發行了規模為人民幣30億元3年期票面利率為3.45%的境內企業債券。企業債券於二零一六年一月二十六日發行完成及於上海證券交易所上市(債券代碼：136175)。

如二零一六年四月七日和二零一六年六月六日的公告，本公司於二零一六年六月六日(「贖回日期」)贖回了所有尚未償還本金總額為253,269,000美元的二零二二年票據。贖回價等於有關本金100%(即253,269,000美元)另加適用溢價27,466,512.38美元以及截至贖回日期累計未付利息1,453,658.53美元。本公司於贖回日期支付的總贖回價為282,189,170.91美元。

## 公佈業績公告

本中期業績公告分別在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.sohochina.com](http://www.sohochina.com)登載。

承董事會命  
SOHO中國有限公司  
主席  
潘石屹

香港，二零一六年八月十七日

於本公告日期，董事會包括執行董事潘石屹先生、潘張欣女士、閻岩女士及唐正茂女士；獨立非執行董事為孫強先生、查懋誠先生及熊明華先生。