

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)

2017年度中期業績公告

- 本期間實現營業額約人民幣1,070百萬元，比二零一六年同期上升約47%；實現租金收入約人民幣818百萬元，比二零一六年同期上升約17%。
- 本期間物業租賃的毛利率約為80%，二零一六年同期約為78%。
- 本期間實現本公司權益股東應佔純利約人民幣3,982百萬元，二零一六年同期約為人民幣599百萬元，主要由於本期間錄得更高的投資物業增值。
- 截至本期間末，債務融資成本低至約4.4%，淨借貸佔歸屬公司股東權益的比率約為43%。
- SOHO 3Q是北京和上海最大的共享辦公空間。截止本公告日，共開設19個SOHO 3Q中心，約17,000個工位。
- 截止二零一七年六月三十日，本集團在租投資物業平均出租率達到約97%，不含從二零一七年三月底開始招租的SOHO天山廣場。
- 於二零一七年六月二十四日，本公司簽訂股權出售框架協定出售虹口SOHO項目，出售資產的約定價格為人民幣3,573百萬元，其較截止二零一六年十二月三十一日的總成本和重估價值分別高約53%和3.7%。
- 董事會建議宣派和派發每股為人民幣0.346元的特別股息。

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」）截至二零一七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。

本集團二零一七年年中期業績已經本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱並由董事會在二零一七年八月二十二日批准。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。

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團實現營業額約人民幣1,070百萬元，二零一六年同期該金額約為人民幣727百萬元，同比上升約47%。其中，本期間租金收入約為人民幣818百萬元，比二零一六年同期上升約17%。本期間，本公司實現權益股東應佔純利約人民幣3,982百萬元，二零一六年同期該金額約為人民幣599百萬元，主要由於本期間錄得更高的投資物業增值。

董事會建議向本公司股東（「股東」）宣派及派發特別股息每股人民幣0.346元（「特別股息」）。惟需待股東將於二零一七年九月二十七日（星期三）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

截至二零一七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	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
營業額	3	1,069,781	727,093
營業成本		(334,998)	(165,156)
毛利		734,783	561,937
投資物業的評估增值		6,154,863	1,135,502
其他利得－淨值		7,975	–
其他收益及收入		158,219	207,741
銷售費用		(24,112)	(22,121)
行政費用		(114,978)	(108,619)
其他經營費用		(133,993)	(111,404)
經營溢利		6,782,757	1,663,036
融資收入	4(a)	42,083	71,275
融資費用	4(a)	(261,101)	(656,220)
對合營公司的投資虧損		–	(4,706)
除稅前溢利	4	6,563,739	1,073,385
所得稅	5	(2,534,369)	(478,333)
期間溢利		4,029,370	595,052
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		3,981,952	599,112
非控股權益		47,418	(4,060)
期間溢利		4,029,370	595,052
每股盈利（人民幣每股）	6		
基本		0.767	0.115
攤薄		0.767	0.115

簡明綜合中期資產負債表

二零一七年六月三十日

(以人民幣列示)

		未經審計 2017年 6月30日 人民幣千元	經審計 2016年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
投資物業		59,243,800	55,087,000
物業及設備		767,952	795,939
銀行存款		354,546	338,764
無形資產		5,587	6,393
合營公司權益		—	6,277
遞延所得稅資產		1,698,978	1,572,908
應收賬款及其他應收款	7	325,193	286,701
存款及預付款項		169,133	169,133
		<u>62,565,189</u>	<u>58,263,115</u>
流動資產			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業		3,297,473	4,226,843
存款及預付款項		368,169	315,484
應收賬款及其他應收款	7	473,154	478,258
銀行存款		253,653	258,100
現金及現金等價物		3,441,236	3,864,045
持有待售的處置組的資產		4,005,186	—
		<u>11,838,871</u>	<u>9,142,730</u>
總資產		<u><u>74,404,060</u></u>	<u><u>67,405,845</u></u>
權益和負債			
歸屬於本公司所有	9		
股本		106,112	106,112
儲備		36,634,001	34,432,900
非控制性權益		1,097,303	1,108,665
		<u>37,837,416</u>	<u>35,647,677</u>

	附註	未經審計 2017年 6月30日 人民幣千元	經審計 2016年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行貸款		14,722,277	9,491,838
企業債券		2,991,682	2,989,123
應付合約保留金		50,052	123,173
遞延所得稅負債		7,626,688	6,340,927
		<u>25,390,699</u>	<u>18,945,061</u>
流動負債			
銀行貸款		1,178,772	2,954,963
租賃及銷售按金		621,669	302,948
應付賬款及其他應付款	8	3,723,310	3,923,376
即期所得稅負債		3,800,489	5,631,820
持有待售的處置組的負債		1,851,705	—
		<u>11,175,945</u>	<u>12,813,107</u>
流動負債總額		<u>11,175,945</u>	<u>12,813,107</u>
總負債		<u>36,566,644</u>	<u>31,758,168</u>
總權益及負債		<u>74,404,060</u>	<u>67,405,845</u>

簡明綜合中期財務報告附註

1 編製基準

截至二零一七年六月三十日止半年度的簡明合併中期財務資料已根據《香港會計準則》第34號「中期財務報告」編製。本中期簡明合併財務數據應與截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該財務報表是根據《香港財務報告準則》編製的。

除如下所述外，編製本賬目所採用之會計政策與編製本公司二零一六年十二月三十一日年度財務報告所採用者一致。

持有待售的處置組

當處置組的賬面值將主要透過一項出售交易收回而該項出售被視為極可能時，分類為持作出售。處置組（不包括如以下解釋的若干資產）按賬面值與公允價值減去處置費用兩者的較低者列賬。遞延稅項資產、金融資產（於子公司和聯營的投資除外）和投資性房地產，乃分類為持作出售，將繼續根據本公司二零一六年十二月三十一日年度財務報告中所載的政策計量。

2 會計政策的修訂

除了採用預期總年度收益適用的稅率估計所得稅以及採納截至二零一七年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則的修訂外，編製本簡明合併中期財務資料所採用之會計政策與截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的會計政策（見有關的年度財務報表）一致。

- (a) 截至二零一七年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則的修訂，對本集團沒有重大影響
- (b) 已發佈但本集團尚未採納的準則的影響
 - (i) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號「金融工具」針對金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，並介紹套期會計的新規則和金融資產的新減值模型。本集團已決定不會提前採納香港財務報告準則第9號直至二零一八年一月一日必須強制應用為止。

本集團預期新指引將不會對其金融資產的分類和計量產生重大影響

由於新規定僅影響被指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債的會計處理，而本集團並無任何該類金融負債，因此新規定對本集團的金融負債並無影響。終止確認規則引自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，沒有任何變動。

新套期會計規則將套期會計更緊密配合本集團的風險管理實務。作為一般性原則，因為準則引入更多原則為本的方針，所以更多套期關係可能符合套期會計的條件。然而在現階段，本集團未有任何套期關係。因此，本集團預期新準則不會對其套期會計有重大影響。

新減值模型要求按預期信用損失確認減值準備，而非根據香港會計準則第39號僅按已發生的信用損失確認減值。該模型適用於按攤餘成本分類的金融資產、按以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益計量的債務工具、香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」下的合同資產、應收租賃款、貸款承諾和某些財務擔保合同。儘管集團尚未詳細評估新模型對減值準備的影響，但是它可能會引起信用損失的提早識別。

新準則亦增加了的披露規定和列報的改變。本集團預計有關金融工具的披露性質和範圍將發生改變，尤其是在新準則採納的年度內。

(ii) 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」

香港會計師公會已發佈收入確認的新準則。這將取代香港會計準則第18號（涵蓋出售貨品和提供服務產生的收入）和香港會計準則第11號（涵蓋建造合同）。

新準則的原則為收入須在貨品或服務的控制權轉移至客戶後確認。

此準則容許全面追溯採納或經修改追溯方式採納。此準則於二零一八年一月一日或之後開始的年度報告期內的首個中期期間生效。本集團將於二零一八年一月一日起採納此項新準則。

管理層已確定以下方面很可能會受到影響：

- 履行合同成本的會計處理 — 根據香港財務報告準則第15號，某些目前以費用處理的成本可能需確認為資產

現階段，本集團未能估計新準則對集團財務報表的影響。本集團將在未來六個月對影響作出更詳細的評估。

(iii) 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號已於二零一六年一月發佈。由於對經營租賃和融資租賃的計量劃分已經刪除，這將會導致幾乎所有租賃須在資產負債表內確認。根據新準則，資產（租賃資產的使用權）和支付租金的金融負債須確認入賬。豁免僅適用於短期和低價值租賃。

出租人的會計處理將不會有重大變動。

此準則會主要影響本集團經營租賃的會計處理。截止至報告日期，本集團有不可撤銷的經營租賃承擔。然而，本集團尚未確定該承擔將如何影響確認資產和就未來付款的負債，以及將如何影響本集團的利潤和現金流量的分類。

短期及低價值租賃的豁免可能會涵蓋部分經營租賃承擔，而某些承擔則可能與香港財務報告準則第16號中不包含租賃的合同有關。

此準則必須於二零一九年一月一日或之後開始的年度報告期內的首個中期期間適用。在現階段，本集團不準備在生效日前採納該準則。

本中期期間沒有首次生效的其他修訂的標準或解釋能夠對本集團產生重大影響。

3 營業額及分部報告

(a) 營業額

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

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
出售物業單位	251,620	26,635
投資物業的租金收入	818,161	700,458
	<u>1,069,781</u>	<u>727,093</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。

損益表項目	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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
須報告分部收入	<u>251,620</u>	<u>26,635</u>	<u>818,161</u>	<u>700,458</u>	<u>1,069,781</u>	<u>727,093</u>
須報告分部毛利	<u>83,929</u>	<u>18,773</u>	<u>650,854</u>	<u>543,164</u>	<u>734,783</u>	<u>561,937</u>
須報告分部溢利	<u>(482,274)</u>	<u>6,055</u>	<u>4,711,871</u>	<u>932,722</u>	<u>4,229,597</u>	<u>938,777</u>

資產負債表項目	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
	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元	2017年 6月30日 人民幣千元	2016年 12月31日 人民幣千元
	未經審計	經審計	未經審計	經審計	未經審計	經審計
須報告分部資產	<u>16,881,221</u>	<u>21,692,347</u>	<u>91,872,264</u>	<u>90,752,115</u>	<u>108,753,485</u>	<u>112,444,462</u>
須報告分部負債	<u>6,776,981</u>	<u>16,433,407</u>	<u>39,658,036</u>	<u>36,945,714</u>	<u>46,435,017</u>	<u>53,379,121</u>

(d) 須報告分部溢利的調節

溢利	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
須報告分部溢利	<u>4,229,597</u>	938,777
未分配總部和公司支出	<u>(200,227)</u>	<u>(343,725)</u>
綜合溢利	<u>4,029,370</u>	<u>595,052</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	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
利息收入	42,083	71,275
	<u>42,083</u>	<u>71,275</u>
融資費用		
銀行貸款利息	367,887	529,244
企業債券及優先票據的利息支出	53,883	306,976
減：資本化為發展中物業的利息支出	(162,188)	(199,382)
	<u>259,582</u>	<u>636,838</u>
外匯損失淨額	990	2,237
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
銀行手續費及其他	529	2,218
	<u>261,101</u>	<u>656,220</u>

(b) 其他項目

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
折舊及攤銷	29,509	31,870
員工成本	75,916	86,147
	<u>105,425</u>	<u>118,017</u>

5 所得稅

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元
期間準備		
中國企業所得稅	253,718	65,034
土地增值稅	757,736	6,951
遞延稅項	1,522,915	406,348
	<u>2,534,369</u>	<u>478,333</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》，本公司於中國的附屬公司適用的所得稅稅率為25%（二零一六年：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50%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二零一七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3,981,952,000元（二零一六年：人民幣599,112,000元），以及本中期內已發行普通股的加權平均數5,192,715,000股（二零一六年：5,192,590,000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，按照本公司截至二零一七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3,981,952,000元（二零一六年：人民幣599,112,000元），以及普通股的加權平均數5,192,715,000股（二零一六年：5,192,590,000股）計算。

7 應收賬款及其他應收款

	未經審計 2017年 6月30日 人民幣千元	經審計 2016年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	231,554	221,805
其他應收款	626,937	603,298
減：呆賬準備	(60,144)	(60,144)
	<u>798,347</u>	<u>764,959</u>
減：非流動部分	(325,193)	(286,701)
流動部分	<u><u>473,154</u></u>	<u><u>478,258</u></u>

(a) 賬齡分析

應收賬款按到期日劃分的賬齡分析如下：

	未經審計 2017年 6月30日 人民幣千元	經審計 2016年 12月31日 人民幣千元
即期	125,915	96,800
逾期1個月以下	34,954	30,431
逾期1至6個月	15,059	9,131
逾期6個月至1年	1,461	600
逾期1年以上	<u>54,165</u>	<u>84,843</u>
逾期金額	<u>105,639</u>	<u>125,005</u>
總額	<u><u>231,554</u></u>	<u><u>221,805</u></u>

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。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 2017年 6月30日 人民幣千元	經審計 2016年 12月31日 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	1,560,296	1,763,007
1個月至3個月內到期	<u>129,690</u>	<u>56,892</u>
應計土地及建造開支	1,689,986	1,819,899
應付關聯人士款項	835,064	814,382
收購合營公司的應付價款	100,000	100,000
其他	<u>1,008,112</u>	<u>1,072,401</u>
以攤銷成本計量的金融負債	3,633,162	3,806,682
其他應付稅項	<u>90,148</u>	<u>116,694</u>
	<u><u>3,723,310</u></u>	<u><u>3,923,376</u></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 2017年 人民幣千元	2016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0.346元 (2016年：0.19元)	<u>1,799,035</u>	<u>987,910</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 2017年 人民幣千元	2016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 支付的特別股息每股普通股人民幣0.346元 (2016年：每股普通股人民幣0.348元)	<u>1,799,035</u>	<u>1,809,434</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			
	2017年		2016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	–
已發行及繳足普通股：				
於一月一日	<u>5,199,524</u>	<u>106,112</u>	<u>5,199,524</u>	<u>106,112</u>
於六月三十日	<u><u>5,199,524</u></u>	<u><u>106,112</u></u>	<u><u>5,199,524</u></u>	<u><u>106,112</u></u>

截至二零一七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（二零一六年：無）。

(ii) 庫存股份

	未經審計 截至6月30日止6個月			
	2017年		2016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	6,893	30,726	7,122	32,338
按僱員股份獎勵計劃				
購買的股份	655	2,202	753	2,263
僱員股份獎勵計劃的歸屬	<u>(411)</u>	<u>(1,645)</u>	<u>(854)</u>	<u>(3,207)</u>
於六月三十日	<u><u>7,137</u></u>	<u><u>31,283</u></u>	<u><u>7,021</u></u>	<u><u>31,394</u></u>

截至二零一七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654,500股（二零一六年六月三十日：753,000股），總價款為港幣2,527,000元（二零一六年六月三十日：港幣2,680,000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8,184,000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。截至二零一七年六月三十日止六個月概無授出任何股份期權（二零一六年六月三十日：無）。

截至二零一七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（二零一六年六月三十日：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。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團未授予僱員股份（二零一六年六月三十日：無）。

截至二零一七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411,000股股份（二零一六年六月三十日：854,000股）。已歸屬股份的總成本為港幣2,798,000元（二零一六年六月三十日：港幣5,693,000元）。

業務回顧

市場回顧與展望

二零一七年上半年，北京和上海優質辦公樓市場依然表現平穩。根據仲量聯行的數據顯示，二零一七年第二季度，北京優質辦公樓租金達每月人民幣374元／平方米，比上季度上漲0.4%。同期間，上海優質辦公樓租金達每月人民幣315元／平方米，比上季度微跌0.1%。

延續去年的滿租狀態，本集團本期間在租投資物業，除SOHO天山廣場外，平均出租率達約97%，經營狀況穩定。SOHO天山廣場於二零一六年底完工，二零一七年三月底開始出租，目前出租率在穩步提升。位於北京的麗澤SOHO以及位於上海古北項目目前在開發建設中，落成後將進一步充實本集團投資物業可租面積。

本公司去年整售了位於上海浦東的SOHO世紀廣場項目，基於毛租金的回報率只有約3.4%。今年以來，市場上優質資產稀缺的情況沒有改變，核心地段的優質商業物業仍然保持著高價格。本公司遵循股東利益最大化的原則，擇時擇機再次整售位於上海虹口區的虹口SOHO項目，基於毛租金的回報率僅為約3.7%。SOHO中國持有的北京和上海城市核心地段的優質辦公樓資產有著遠超普通房地產項目的高價值、低風險和高流動性，並屢次得到市場認可。本公司一直在根據市場環境及時調整，在現金、資產、負債三個方面尋找到最優平衡點，保持經營的靈活性。

SOHO 3Q繼二零一五年二月份第一個中心開業以來，已經在北京和上海SOHO中國的自持物業裡開設了19個中心，近17,000個座位。平均出租率已達約80%，已經成為北京和上海最大的共享辦公品牌。

經過這兩年多的實踐和思考，我們認為，SOHO 3Q或者說共享辦公，是基於房地產之上的互聯網生意，以商業地產為載體，以互聯網的技術手段和思維理念來管理運營，來滿足新興辦公需求的生意。

首先，共享辦公還是個房地產生意，具備房地產的性質，比如產品的地段仍然至關重要，產品的設計、施工、運營及管理等等也不可或缺。同時，共享辦公又不是簡單的房地產生意，更是一個互聯網生意，其經營管理需要運用互聯網的手段和思維，服務的租戶也是新興的業務部門和未來的企業。展望未來，共享辦公隨著會員的增加，可以通過更多種方式實現共享社區的價值，孕育著巨大的潛力。

共享辦公市場潛力將非常巨大。誰都不會否認，互聯網對於全社會各行各業的影響都是巨大的，甚至是顛覆性的。隨著移動互聯網技術的高速發展，公司的管理方式和組織形態都發生了變化，共享辦公有靈活的空間和租期，有高效率高科技的設備環境，有開放充滿活力的社區，是新興部門和未來企業的需求所在，前景廣闊。

這個潛力巨大的行業裡，誰將成為領導者？目前共享辦公整個行業還在發展初期，每個運營者都還像個嬰兒。雖然SOHO 3Q是目前北京和上海最大的共享辦公空間，對比可發展的規模也是微不足道的。我們覺得關注未來發展比關注現有規模更重要。

SOHO中國22年商業地產經驗使得SOHO 3Q擁有天生的房地產基因。同時，在過去兩年運營中，3Q積累了大量的產品設計，共享辦公空間運營等方面的經驗，並建立了標準化互聯網化的運營管理體系。這些都將助力SOHO 3Q得以規模化快速發展。未來，SOHO 3Q將把在北京、上海兩地的成熟經驗擴散到更多城市，服務於更大範圍內的辦公人群，為更多用戶創造思想、商業的交流平臺。

租賃物業組合

截至二零一七年六月三十日，本集團主要投資物業項目為：

項目名稱	可租面積 ¹ (平方米)	租金收入 2017年上半年 (人民幣千元)	出租率 ² 截至2017年 6月30日	出租率 ² 截至2016年 12月31日
已完工項目－北京				
前門大街項目	35,317	52,683	99%	96%
望京SOHO	148,417	178,461	96%	97%
光華路SOHO II	94,279	121,125	99%	97%
銀河／朝陽門SOHO	44,197	48,835	97%	91%
已完工項目－上海				
SOHO復興廣場	88,234	98,964	94%	97%
凌空SOHO	128,175	90,492	97%	94%
虹口SOHO	70,042	60,159	100%	95%
外灘SOHO	73,373	96,914	96%	96%
SOHO天山廣場 ³	95,896	3,018	20%	—
正在建設的項目－北京和上海				
麗澤SOHO	133,780	—	—	—
古北項目	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）
3. SOHO天山廣場從2017年3月底開始招租

北京主要項目

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。

本集團目前持有望京SOHO塔三和塔一及塔二的部分單元。塔三於二零一四年九月竣工。

望京地區逐漸成為位於北京東北部的互聯網公司的新興集中區域。望京地區目前也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。望京SOHO高度近200米，項已成為從機場高速路進入北京市區的第一地標性建築和連接點。

光華路SOHO II

光華路SOHO II位於北京中央商務區中心，毗鄰地鐵1號線與10號線。該區域是北京成熟的商業區域。光華路SOHO II的建築面積約165,201平方米，歸屬於本集團的可租面積約為94,279平方米，其中辦公部分約為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。SOHO中國的3Q旗艦店－光華路3Q，就位於光華路SOHO II的二層至地下一層，總的座位數為3,573。

前門大街項目

前門大街項目位於天安門廣場南側的前門大街和東側地區，周邊為最大胡同（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平方米可供出租經營。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。

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。北側緊鄰麗澤路，距西二環1公里，交通非常便利，將與地鐵14號線和16號綫結合建設。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，將為金融界區域周邊金融類企業的持續擴張提供良好的支持。

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於攜程，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，零售區域約為25,161平方米。

外灘SOHO

外灘SOHO處於上海外灘區域，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73,373平方米，其中，辦公面積約為50,347平方米，零售面積約為23,026平方米。該項目已於二零一五年八月竣工。

虹口SOHO

虹口SOHO位於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。本集團於二零一七年六月二十四日簽訂出售虹口SOHO的框架協定。詳情請參閱下文「項目權益出售」的內容。

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。

SOHO天山廣場規劃的總建築面積約166,597平方米。該項目辦公和商業部分於二零一六年十二月竣工，可租建築面積約95,896平方米，其中，辦公面積約為74,997平方米，零售面積約為20,899平方米。另外天山酒店目前仍處於在建中，建築面積約為18,981平方米。

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，距SOHO天山廣場僅有1公里。

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。

項目權益出售

二零一七年六月二十四日，本公司和Key Position International Limited (本公司全資附屬公司) 與一家獨立第三方的買家就出售虹口SOHO項目簽訂股權出售框架協定，詳情請參閱公司二零一七年六月二十四日已披露的公告。虹口SOHO項目的協定資產價值約為人民幣3,573百萬元，較其截止二零一六年十二月三十一日的總成本和重估價值分別高約53%和3.7%。截止本公告日，該交易已交割完成。

財務回顧

營業額

本期間內營業額約為人民幣1,070萬元，較二零一六年同期約人民幣727百萬元增加約人民幣343百萬元，上升約47%。主要是本集團投資物業出租率的不斷提升，使得物業租賃收入上升所致。另外，本期尾房銷售收入較去年同期也有所提升。

物業租賃

本期間內租金收入約為人民幣818百萬元，較二零一六年同期約人民幣700百萬元增加約人民幣118百萬元，大幅上升約17%，主要原因是前門、光華路SOHO II、凌空SOHO、虹口SOHO和外灘SOHO的出租率本期間有所提高。

盈利能力

本期間毛利潤約為人民幣735百萬元，較二零一六年同期毛利潤約人民幣562百萬元增加約人民幣173百萬元，上升約31%。本期間整體毛利率約為69%。物業租賃業務毛利率為80%，去年同期為78%。

本期間實現本公司權益股東應佔純利約人民幣3,982百萬元，主要因為本期間本集團錄得較高的投資物業評估增值。上年同期該金額約為人民幣599百萬元。

費用控制

本期間的銷售費用約為人民幣24百萬元，二零一六年同期的銷售費用約人民幣22百萬元。本期間的行政費用約為人民幣115百萬元，二零一六年同期的行政費用約人民幣109百萬元。

財務收入及費用

本期間的財務收入約為人民幣42百萬元，比二零一六年同期的財務收入約為人民幣71百萬元下降約人民幣29百萬元。財務收入下降的原因主要是本期間平均現金水平的下降。

本期間的財務費用約為人民幣261百萬元，較二零一六年同期的財務費用約為人民幣656百萬元減少約人民幣395百萬元。二零一六年上半年較高的財務費用主要是因為因提前贖回優先票據和銀團貸款產生了非經常性費用。

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6,155百萬元，較二零一六年同期的人民幣1,136百萬元上升約人民幣5,019百萬元。

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所得稅。本期間的中國企業所得稅約為人民幣254百萬元。本期間的土地增值稅約為人民幣758百萬元。本期間的遞延稅項約為人民幣1,523百萬元，比二零一六年同期的人民幣406百萬元上升了約人民幣1,117百萬元，主要因為本期間高的投資物業評估增值。

企業債券、銀行貸款及資產抵押

根據公司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，北京望京搜候房地產有限公司*（北京望京），一家全資控股子公司，在境內發行三年期票面利率為3.45%的境內企業債券，本金為人民幣3,000百萬元。於二零一七年六月三十日，本集團企業債券共計約人民幣2,992百萬元。

於二零一七年六月三十日，本集團的銀行貸款共計約人民幣17,241百萬元（含重分類為與分類為持有待售資產有關的負債中虹口SOHO項目的銀行貸款人民幣1,340百萬元）。銀行貸款中的約人民幣2,519百萬元將於一年內到期，約人民幣1,144百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣3,112百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣10,466百萬元將於五年以上到期。於二零一七年六月三十日，本集團約人民幣17,241百萬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。

淨借貸（銀行貸款＋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43%（二零一六年十二月三十一日：約32%）。

匯兌波動及利率風險

於二零一七年六月三十日，本公司的外匯債務只佔總負債（約合共人民幣20,233百萬元）的約4.6%。同時，本公司於二零一七年六月三十日的債務融資成本仍保持較低水平，約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

二零一七年六月三十日，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。於二零一七年六月三十日，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1,690百萬元（二零一六年十二月三十一日約為人民幣2,286百萬元）。

於二零一七年六月三十日，本公司為一家（二零一六年六月三十日：一家）附屬公司的公司債券提供了擔保，該公司債券本金為人民幣3,000百萬元（二零一六年六月三十日：人民幣3,000百萬元）。

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

二零一七年六月三十日，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2,933百萬元（二零一六年十二月三十一日約為人民幣3,775百萬元）。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

截至二零一七年六月三十日，本集團僱員人數為2,219人，其中包含長城腳下的公社僱員239人，物業公司僱員1,696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本公司股份（「股份」），作為薪酬安排的一部份。

其他資料

主營業務

本集團主要業務為投資房地產開發、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

董事會建議自股份溢價帳（「股份溢價帳」）和可分派收益帳宣派及支付特別股息每股股份人民幣0.346元。董事會決議就結之二零一七年六月三十日止六個月期間不派發中期股息（二零一六年中期股息：0元）

待下文「支付特別股息的條件」一節所載的條件或達成後，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條及依據開曼群島法例第22章公司法自股份溢價帳和可分派收益帳予以支付。

支付特別股息的條件

宣派及支付特別股息須待一下條件獲達成後，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條自股份溢價帳和可分派收益帳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在日常業務過程中未能支付到期債務。

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，預期特別股息將於二零一七年十月十八日（星期三）或前後以現金支付於二零一七年十月九日（星期一）（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

本公司將於二零一七年九月二十二日（星期五）至二零一七年九月二十七日（星期三）（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二零一七年九月二十一日（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。

本公司亦將於二零一七年十月四日（星期三）至二零一七年十月九日（星期一）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續，以釐定股東獲派發特別股息的資格，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二零一七年十月三日（星期二）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帳和可分派收益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

於二零一七年六月三十日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股（二零一六年十二月三十一日：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2,533,302.80港元在聯交所購入合共656,000股股份。同時，於聯交所賣出了1,500股股份，總金額約為6,070.52港元。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二零一七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。

公佈業績公告

本中期業績公告分別在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.sohochina.com登載。

承董事會命
SOHO中國有限公司
潘石屹
主席

香港，二零一七年八月二十二日

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。

* 僅供參考