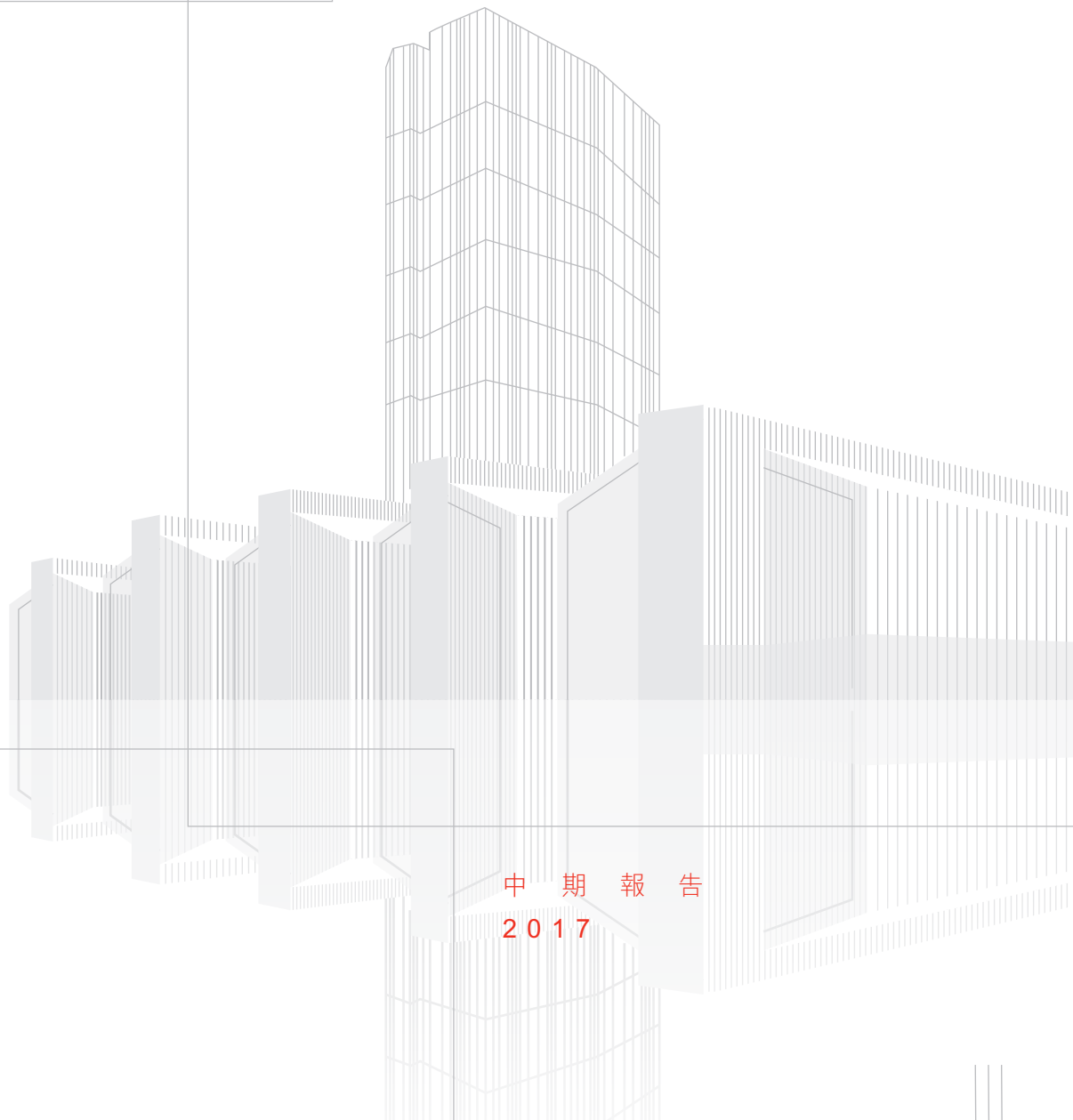


SOHO  
中國有限公司



中 期 報 告  
2017

# SOHO中國



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。

本期間，本集團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%；及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。

董事會建議向本公司股東（「股東」）宣派和派發每股人民幣0.346元的特別股息（「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）召開的股東特別大會（「股東特別大會」）上批准派發。

## 目錄

2	業務回顧及市場展望	10	管理層討論及分析
16	其他資料	27	公司資料
		29	未經審計中期財務報告

# 業務回顧及市場展望

## 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 <sup>1</sup> (平方米)	租金收入 2017年上半年 (人民幣千元)	出租率 <sup>2</sup>	出租率 <sup>2</sup>
			截至2017年 6月30日	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 <sup>3</sup>	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%。截止本中期報告日，該交易已交割完成。

# 管理層討論及分析

## 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。

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分。



# 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。

## 特別股息

董事會建議自股份溢價賬（「股份溢價賬」）和可分派收益賬宣派及支付特別股息每股股份人民幣0.346元。董事會決議就截至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賬和可分派收益賬予以支付。

## 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條自股份溢價賬和可分派收益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賬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)。

## 董事及本公司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

於二零一七年六月三十日，董事及本公司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) 於本公司之股份之權益

姓名	個人權益	家族權益	公司權益	股份數目／ 相關股份	股權概約 百分比
潘石屹	-	3,324,100,000(L) (附註2)	-	3,324,100,000(L)	63.9309%
潘張欣	-	-	3,324,100,000(L) (附註3)	3,324,100,000(L)	63.9309%
閻岩	18,178,311(L) (附註4)	-	-	18,178,311(L)	0.3496%
唐正茂	173,637(L)	-	-	173,637(L)	0.0033%

附註：

- (1) 字母「L」表示董事於該等證券之好倉。
- (2) 潘先生持有的3,324,100,000股股份擁有的視作權益，即如下附註(3)所述其配偶潘張欣女士的權益。
- (3) 於英屬處女群島註冊成立的Boyce Limited及Capevale Limited（「Capevale BVI」）各自於1,662,050,000股股份中擁有權益。Boyce Limited及Capevale BVI為於開曼群島註冊成立的Capevale Limited（「Capevale Cayman」）的全資附屬公司。Cititrust Private Trust (Cayman) Limited（以其作為信託受託人的身份）乃Capevale Cayman已發行股本中全部股份的法定擁有人。Cititrust Private Trust (Cayman) Limited根據The Little Brothers Settlement（「信託」）為信託的受益人（包括潘張欣女士）持有該等股份。
- (4) 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，但於二零一七年六月三十日尚未行使，及(ii) 9,994,311股由閻女士實益擁有股份。

## (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 (附註)	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 (附註)	0.75%

附註：通過北京紅石實業有限責任公司持有該等權益。

除上文所披露外，據本公司董事所知，於二零一七年六月三十日，董事或本公司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。

## 主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一七年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條存放於本公司的主要股東登記冊顯示，除了以上就若干董事或本公司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
Cititrust Private Trust (Cayman) Limited (附註2)	受託人	3,324,100,000(L)	63.9309%(L)
Capevale Cayman (附註2)	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 BVI (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) *Cititrust Private Trust (Cayman) Limited* (以其作為信託受託人的身份) 乃 *Capevale Cayman* (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。*Boyce Limited* 和 *Capevale BVI* 為 *Capevale Cayman* 的全資附屬公司且各自於 1,662,050,000 股股份中擁有權益。因而，*Cititrust Private Trust (Cayman) Limited* 通過 *Capevale Cayman* 間接持有 *Boyce Limited* 和 *Capevale BVI* 的全部權益，進而通過 *Boyce Limited* 和 *Capevale BVI* 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)。
- (3) *Boyce Limited* (於英屬處女群島註冊成立的公司) 為 *Capevale Cayman* (於開曼群島註冊成立的公司) 的全資附屬公司。
- (4) *Capevale BV* (於英屬處女群島註冊成立的公司) 為 *Capevale Cayman* (於開曼群島註冊成立的公司) 的全資附屬公司。

除上文所披露外，據董事所知，於二零一七年六月三十日，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」的部分所披露外，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2,533,302.8港元在聯交所購入合共656,000股本公司股份。同時，於聯交所賣出合共1,500股股份，總金額約為6,070.52港元。本期間，本集團未授予僱員股份（二零一六年六月三十日：無）。

## 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（「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而取得本公司的權益的機會，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)任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）、本集團任何成員公司的僱員及高級職員及(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。

於二零一七年六月三十日，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（二零一六年十二月三十一日：8,184,000股股份），相當於本公司二零一七年六月三十日及本報告日期已發行股份總數之約0.16%（二零一六年十二月三十一日：0.16%），概無購股權於本期間內註銷（二零一六年：無）。

根據購股權計劃已授出及於二零一七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 二零一七年 六月三十日 尚未行使
		於 二零一七年 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	
董事							
閻岩	二零一二年十一月 六日(附註1)	8,184,000	-	-	-	-	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 二零二二年十一月五日*	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；而餘下的五分之二之購股權可於授出當日起計滿第七周年歸屬。

## 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」）。

根據二零一四年貸款協議條款，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」）通過信託直接或間接，由張女士（作為財產授予人）與HSBC International Trustee Limited（作為原始信託人，自二零一六年一月起，信託人由HSBC International Trustee Limited變更為Cititrust Private Trust (Cayman) Limited。）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／或本公司根據二零一四年貸款協議及相關文件之一切未償還有關二零一四年雙邊貸款的負債將即時到期及須予償還。於二零一七年六月三十日，信託為本公司全部已發行股本約63.9309%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。

截至二零一七年六月三十日，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）、閻岩女士及唐正茂女士，以及三位獨立非執行董事：孫強先生、查懋誠先生及熊明華先生。

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，至少有一名或以上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，以便能為本公司提供一個有效的領導和所需的專業知識。

本公司已為董事和本公司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。

### 購買、出售及贖回本公司上市證券

於本期間，本公司沒有於聯交所回購任何股份。

於本期間，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2,533,302.8港元在聯交所購入合共656,000股股份。同時，於聯交所賣出合共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。

代表董事會  
潘石屹  
主席

香港  
二零一七年八月二十二日

# 公司資料

<b>執行董事</b>	潘石屹 (主席) 潘張欣 (行政總裁) 閻岩 唐正茂
<b>非執行獨立董事</b>	孫強 查懋誠 熊明華
<b>公司秘書</b>	莫明慧
<b>審核委員會成員</b>	孫強 (主席) 查懋誠 熊明華
<b>薪酬委員會成員</b>	查懋誠 (主席) 孫強 熊明華
<b>提名委員會成員</b>	潘石屹 (主席) 查懋誠 熊明華
<b>授權代表</b>	潘張欣 莫明慧
<b>註冊辦事處</b>	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
<b>公司總部</b>	中國北京市朝陽區 朝外大街乙6號 朝外SOHO A區11層 100020

**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**

[www.sohochina.com](http://www.sohochina.com)

**股份代號**

410

# 獨立核數師報告

致SOHO中國有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第30至60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(合稱「貴集團」)於二零一七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合併利潤表、簡明合併綜合收益表、簡明合併權益變動表和簡明合併現金流量表，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，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，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香港會計準則第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，二零一七年八月二十二日

# 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	6	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	10	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	7(a)	42,083	71,275
融資費用	7(a)	(261,101)	(656,220)
對合營公司的投資虧損		–	(4,706)
除稅前溢利	7	6,563,739	1,073,385
所得稅	8	(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)	9		
基本		0.767	0.115
攤薄		0.767	0.115

第36至第60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詳情載於附註20(a)。

# 簡明綜合中期綜合收益表

截至二零一七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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
期間溢利	4,029,370	595,052
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	15,992	(191,051)
期間綜合收益總額	4,045,362	404,001
以下各方應佔部分:		
— 本公司權益股東	3,997,944	408,061
— 非控股權益	47,418	(4,060)
期間綜合收益總額	4,045,362	404,001

第36至第60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

二零一七年六月三十日

(以人民幣列示)

	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
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	59,243,800	55,087,000
物業及設備	11	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	13	325,193	286,701
存款及預付款項		169,133	169,133
非流動資產總額		62,565,189	58,263,115
<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	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	13	473,154	478,258
銀行存款		253,653	258,100
現金及現金等價物	14	3,441,236	3,864,045
持有待售的處置組的資產	15	4,005,186	-
流動資產總額		11,838,871	9,142,730
<b>總資產</b>		74,404,060	67,405,845
<b>權益和負債</b>			
<b>歸屬於本公司所有</b>		20	
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
<b>總權益</b>		37,837,416	35,647,677

第36至第60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

二零一七年六月三十日

(以人民幣列示)

	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
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	18	14,722,277	9,491,838
企業債券	19	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
非流動負債總額		25,390,699	18,945,061
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	18	1,178,772	2,954,963
租賃及銷售按金	16	621,669	302,948
應付賬款及其他應付款	17	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	15	1,851,705	-
流動負債總額		11,175,945	12,813,107
<b>總負債</b>		<b>36,566,644</b>	<b>31,758,168</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>74,404,060</b>	<b>67,405,845</b>

第36至第60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

截至二零一七年六月三十日止六個月

(以人民幣列示)

附註	未經審計													
	本公司權益股東應佔部分											非控股 權益	權益總額	
	資本				一般			公積金	保留溢利	總額	權益			權益總額
	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							
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			
於二零一七年一月一日	106,112	2,412,149	(30,726)	9,661	48,123	(1,820,700)	189,527	604,324	33,020,542	34,539,012	1,108,665	35,647,677		
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	3,981,952	3,981,952	47,418	4,029,370		
其他綜合收益	-	-	-	-	-	15,992	-	-	-	15,992	-	15,992		
<b>綜合收益總額</b>	-	-	-	-	-	15,992	-	-	3,981,952	3,997,944	47,418	4,045,362		
庫存股份	20(b)(ii)	-	-	(2,202)	-	-	-	-	-	(2,202)	-	(2,202)		
就上年度批准的股息	20(a)	-	(1,796,777)	-	-	-	-	-	-	(1,796,777)	-	(1,796,777)		
僱員股份獎勵計劃		-	-	-	1,489	-	-	-	-	1,489	-	1,489		
僱員股份期權計劃		-	-	-	647	-	-	-	-	647	-	647		
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份	20(d)	-	842	1,645	-	(2,487)	-	-	-	-	-	-		
非控股權益的分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(58,780)	(58,780)		
於二零一七年六月三十日		106,112	616,214	(31,283)	9,661	47,772	(1,804,708)	189,527	37,002,494	36,740,113	1,097,303	37,837,416		
於二零一六年一月一日		106,112	5,202,742	(32,338)	9,661	46,487	(1,636,954)	189,527	567,436	32,147,198	36,599,871	1,122,657	37,722,528	
本期溢利		-	-	-	-	-	-	-	599,112	599,112	(4,060)	595,052		
其他綜合收益		-	-	-	-	(191,051)	-	-	-	(191,051)	-	(191,051)		
<b>綜合收益總額</b>		-	-	-	-	(191,051)	-	-	599,112	408,061	(4,060)	404,001		
庫存股份	20(b)(iii)	-	-	(2,263)	-	-	-	-	-	(2,263)	-	(2,263)		
就上年度批准的股息	20(a)	-	(1,807,179)	-	-	-	-	-	-	(1,807,179)	-	(1,807,179)		
僱員股份獎勵計劃		-	-	-	-	2,062	-	-	-	2,062	-	2,062		
僱員股份期權計劃		-	-	-	-	645	-	-	-	645	-	645		
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份	20(d)	-	1,540	3,207	-	(4,747)	-	-	-	-	-	-		
對衝金額		-	-	-	-	4,965	-	-	-	4,965	-	4,965		
非控股權益的分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,500)	(12,500)		
於二零一六年六月三十日		106,112	3,397,103	(31,394)	9,661	49,412	(1,828,005)	189,527	567,436	32,746,310	35,206,162	1,106,097	36,312,259	

第36至第60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
<b>經營活動現金流</b>			
經營活動產生的淨現金流		148,821	128,278
已收利息		55,311	56,385
已付利息		(440,764)	(781,314)
已付所得稅		(2,842,785)	(419,709)
<b>經營活動所用的現金 – 淨額</b>		<b>(3,079,417)</b>	<b>(1,016,360)</b>
<b>投資活動現金流</b>			
– 投資物業的購置及建築付款		(770,955)	(952,154)
– 購入物業及設備付款		(716)	(8,901)
– 銀行存款(減少)/增加		(11,335)	9,371
– 處置子公司現金流入		338,720	–
– 處置合營公司現金流入		6,266	–
– 處置投資物業現金流入		143,462	–
<b>投資活動所用的現金 – 淨額</b>		<b>(294,558)</b>	<b>(951,684)</b>
<b>融資活動現金流</b>			
– 已付本公司權益股東的股息		(1,855,557)	(1,819,679)
– 優先票據的回購		–	(1,658,836)
– 發行企業債券所得款項		–	2,984,230
– 新增銀行貸款所得款項		6,733,527	6,063,774
– 償還銀行貸款		(1,909,361)	(9,224,581)
– 為僱員股份獎勵計劃購入庫存股份付款		(2,202)	(2,263)
<b>融資活動所用的現金 – 淨額</b>		<b>2,966,407</b>	<b>(3,657,355)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(407,568)</b>	<b>(5,625,399)</b>
於一月一日的現金及現金等價物		3,864,045	8,405,967
外幣匯率變動的影響		(15,241)	2,111
於六月三十日的現金及現金等價物	14	3,441,236	2,782,679

第36至第60頁的附註屬本簡明中期財務報告的一部分。

# 簡明綜合中期財務報告附註

## 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，本簡明綜合中期財務報告以人民幣列報。本簡明綜合中期財務報告於二零一七年八月二十二日許可發出。

本簡明綜合中期財務報告已經過審閱，並未經過審計。

## 2 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資料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。

### 3 會計估計

管理層需在編製符合《香港會計準則》第34號的簡明綜合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綜合中期財務報告時採取的重大判斷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中的重大判斷相同。

### 4 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

## 4 會計政策的修訂 (續)

### (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。

#### 4 會計政策的修訂 (續)

##### (b) 已發佈但本集團尚未採納的準則的影響 (續)

###### (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。



## 4 會計政策的修訂 (續)

### (b) 已發佈但本集團尚未採納的準則的影響 (續)

#### (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。

## 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告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二零一六年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零一六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
- 現金及現金等價物
- 應付賬款及其他應付款
- 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二零一七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	-	-	59,243,800	59,243,800
辦公室物業	-	-	302,051	302,051
<b>資產總計</b>	-	-	59,545,851	59,545,851

下表顯示了本集團在二零一六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	-	-	55,087,000	55,087,000
辦公室物業	-	-	307,692	307,692
<b>資產總計</b>	-	-	55,394,692	55,394,692

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後對其進行估值，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。

已完工物業的評估主要使用直接比較法。最終的評估結果也會參考收益法的估值。

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方米售價。

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方米租金收入。

### (e) 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－仲量聯行有限公司（「仲量聯行」）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。

## 5 財務風險管理及金融工具 (續)

### (e) 本集團估值過程 (續)

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 人民幣千元	2016年 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
	<b>1,069,781</b>	<b>727,093</b>

### (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。

## 6 營業額及分部報告 (續)

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

## 6 營業額及分部報告 (續)

### (c) 分部業績、資產及負債 (續)

	物業發展		物業投資		總額	
	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	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	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
	資產負債表項目					
須報告分部資產	16,881,221	21,692,347	91,872,264	90,752,115	108,753,485	112,444,462
須報告分部負債	6,776,981	16,433,407	39,658,036	36,945,714	46,435,017	53,379,121

### (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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
溢利		
須報告分部溢利	4,229,597	938,777
未分配總部和公司支出	(200,227)	(343,725)
綜合溢利	4,029,370	595,052

## 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	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
利息收入	42,083	71,275
	<b>42,083</b>	<b>71,275</b>
<b>融資費用</b>		
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)
	<b>259,582</b>	<b>636,838</b>
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
	<b>261,101</b>	<b>656,220</b>

### (b) 其他項目

	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
折舊及攤銷	29,509	31,870
員工成本	75,916	86,147
	<b>105,425</b>	<b>118,017</b>



## 8 所得稅

	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
<b>期間準備</b>		
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
	<b>2,534,369</b>	<b>478,333</b>

- (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。

## 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。

## 10 投資物業

	附註	未經審計 2017年 6月30日 人民幣千元	未經審計 2016年 6月30日 人民幣千元
期初餘額		55,087,000	55,004,000
增置		698,338	692,290
轉撥自己完工待售物業		875,775	33,208
處置投資物業		(126,176)	-
重分類至持有代售資產	15	(3,446,000)	-
在簡明綜合損益表中確認的未變現收益		6,154,863	1,135,502
期末餘額		59,243,800	56,865,000

本集團已落成的投資物業於二零一七年六月三十日和二零一六年十二月三十一日進行重估。二零一七年六月三十日估值工作由對所估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－仲量聯行進行。

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二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日按公允價值計量。二零一七年六月三十日估值工作由仲量聯行進行。

虹口搜候在董事會批准出售此業務後已列報為持有待售。該項交易已於二零一七年七月底完成（附註15）。

截至二零一七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6,154,863,000元（二零一六年：人民幣1,135,502,000元）和遞延稅項人民幣1,538,716,000元（二零一六年：人民幣283,876,000元）。

## 11 物業及設備

截至二零一七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716,000元（二零一六年：人民幣8,901,000元）。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團棄置了賬面淨值為人民幣零元（二零一六年：人民幣零元）的辦公室設備和汽車，產生了人民幣零元（二零一六年：產生人民幣零元）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 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
發展中物業	554,948	436,329
持作銷售用途的已落成物業	2,742,525	3,790,514
	<b>3,297,473</b>	<b>4,226,843</b>

## 13 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)
	<b>798,347</b>	<b>764,959</b>
減：非流動部分	(325,193)	(286,701)
流動部分	<b>473,154</b>	<b>478,258</b>

### 13 應收賬款及其他應收款（續）

#### (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	54,165	84,843
<b>逾期金額</b>	<b>105,639</b>	<b>125,005</b>
<b>總額</b>	<b>231,554</b>	<b>221,805</b>

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。

### 14 現金及現金等價物

	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
現金	250	390
銀行和其他金融機構存款	3,440,986	2,602,253
銀行和其他金融機構定期存款	-	1,261,402
簡明綜合資產負債表內的現金和現金等價物	3,441,236	3,864,045
簡明綜合現金流量表內的現金及現金等價物	3,441,236	3,864,045

## 15 處置資產組

昇亮投資有限公司（「昇亮」）及其全資子公司上海旭升置業有限公司有關的資產和負債，在董事會批准出售此業務後已列報為持有待售。上海旭升置業有限公司擁有集團的一項投資物業即虹口搜候項目。該項交易已於二零一七年七月底完成。昇亮的資產和負債為處置組。由於昇亮不是集團的主要業務，故此於二零一七年六月三十日其並非一項終止經營。

昇亮的資產和負債已依據重新分類為持有待售的日期按賬面值和公允價值減去出售成本兩者的較低者重新計量。

昇亮處置組的主要資產和負債如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元
<b>分類為持有待售資產：</b>	
— 投資物業	3,446,000
— 遞延所得稅資產	35,495
— 存款及預付款項	6,955
— 應收賬款及其他應收款	9,118
— 現金及現金等價物	507,618
<b>處置組的資產總額</b>	<b>4,005,186</b>
<b>與分類為持有待售資產有關的負債：</b>	
— 銀行貸款	(1,340,000)
— 預收賬款	(2,498)
— 應付賬款及其他應付款	(110,488)
— 遞延所得稅負債	(398,719)
<b>處置組的負債總額</b>	<b>(1,851,705)</b>
<b>處置組的淨資產總額</b>	<b>2,153,481</b>

## 16 租賃及銷售按金

租賃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。

## 17 應付賬款及其他應付款

已列在應付賬款及其他應付款項下的應計土地及建造開支於結算日的賬齡分析如下：

	附註	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		129,690	56,892
應計土地及建造開支		1,689,986	1,819,899
應付關聯人士款項	22(a)	835,064	814,382
收購合營公司的應付價款		100,000	100,000
其他		1,008,112	1,072,401
以攤銷成本計量的金融負債		3,633,162	3,806,682
其他應付稅項		90,148	116,694
		<b>3,723,310</b>	<b>3,923,376</b>

## 18 銀行貸款

	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
流動	1,178,772	2,954,963
非流動	14,722,277	9,491,838
	<b>15,901,049</b>	<b>12,446,801</b>

借款的變動分析如下：

	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
期初餘額		12,446,801	16,267,240
新籌集銀行貸款		2,933,527	6,063,774
發行證券化資產	(a)	3,800,000	-
償還銀行貸款		(1,909,361)	(9,301,639)
重分類至持有待售的處置組的負債	15	(1,340,000)	-
實際利率調整		325	189,608
匯兌損益		(30,243)	33,981
期末餘額		<b>15,901,049</b>	<b>13,252,964</b>

(a) 於2017年3月24日，本公司之全資子公司上海弘聖房地產開發有限公司發行了總金額為人民幣3,800,000,000元的商業抵押貸款支持證券，利率為4.66%，期限為20年。該證券以SOHO復興廣場的所有權作為抵押，以SOHO復興廣場未來租金收入作為質押，並由本公司提供保證。

## 19 企業債券

二零一六年一月二十六日，本公司一家全部控股子公司，北京望京搜候房地產有限公司發行總金額30億，票面利率3.45%，為期三年的企業債券。該企業債券在上海股票交易所發行，並由公司提供擔保。

## 20 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）	<b>1,799,035</b>	987,910

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）	<b>1,799,035</b>	1,809,434



## 20 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			
	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	5,199,524	106,112	5,199,524	106,112
於六月三十日	5,199,524	106,112	5,199,524	106,112

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）。

**20 股本、儲備及股息 (續)****(b) 股本及庫存股份 (續)***(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	(411)	(1,645)	(854)	(3,207)
於六月三十日	7,137	31,283	7,021	31,394

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20(d)）。

## 20 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8,184,000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）。

## 21 承擔及或有負債

### (a) 承擔

就發展中物業和投資物業而言，於二零一七年六月三十日和二零一六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 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
已簽訂	1,355,759	1,222,474
已授權但未簽訂	1,577,273	2,552,150
	<b>2,933,032</b>	<b>3,774,624</b>

### (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。於二零一七年六月三十日，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1,690,066,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣2,285,779,000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。

## 22 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 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
華鑫置業	(i)	355,622	345,281
上海農村商業銀行	(i)	355,622	345,281
王任生	(i)	123,820	123,820
		<b>835,064</b>	<b>814,382</b>

- (i) 於二零一七年六月三十日的結餘主要為本公司下屬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－華鑫置業（集團）公司（華鑫置業）、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835,064,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣814,382,000元）。有關墊款為免息、無抵押，且無固定還款期。

SOHO  CHINA