

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)

2018年度中期業績公告及董事 及董事委員會組成變更

財務摘要

- 本期間經營利潤（不含投資物業的評估增值）約人民幣15.3億元（二零一七年上半年約為人民幣6.28億元），較去年同期上漲約144%。
- 本期間租金收入約人民幣8.48億元，去年同期約為人民幣8.18億元。剔除二零一七年出售的虹口SOHO和凌空SOHO的租金影響，本期間可比物業的租金收入同比上升約17%。
- 截至二零一八年六月三十日，本集團的投資物業平均出租率約為97%。
- 二零一七年上半年，本集團對投資性物業進行了全面的重估，產生了較大的資產評估增值，約人民幣61.55億元。反映了市場資本化率的下降以及在之前一次評估後租金的大幅上漲。本期間投資物業評估增值約人民幣4.8億元，反映了房地產市場二零一八年上半年較為平穩的狀況。
- 本期間包含評估增值的歸屬權益股東稅後淨利潤約為人民幣10.93億元，二零一七年上半年約為人民幣39.82億元。
- SOHO 3Q已擴張至北京和上海外的其他城市，目前在全國7座城市擁有31個中心，超過30,000個工位。
- 截至二零一八年六月三十日，淨借貸佔歸屬公司股東權益的比率約為43%，債務融資成本低至約4.4%。境外負債僅佔全部負債約4%。

董事及董事委員會組成變更

自二零一八年八月十七日起生效，唐正茂女士為專注發展其他事務而辭任本公司辭任董事及財務總裁；及查懋誠先生為專注發展其他事務而辭任獨立非執行董事。

辭任後，查先生亦不再擔任薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員，自二零一八年八月十七日起生效。黃晶生先生，作為獨立非執行董事，已接替查先生由薪酬委員會成員調任為薪酬委員會主席，自二零一八年八月十七日起生效。

二零一八年度中期業績

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」）截至二零一八年六月三十日止六個月期間（「期間」或「本期間」或「二零一八年上半年」）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。

本集團二零一八年中中期業績已經本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱並由董事會在二零一八年八月十七日批准。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。

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，本集團實現租金收入約為人民幣8.48億元，剔除二零一七年出售的虹口SOHO和凌空SOHO的租金影響，本期間可比物業的租金收入同比上升約17%。本期間，本公司實現權益股東應佔純利約人民幣10.93億元，二零一七年同期該金額約為人民幣39.82億元，主要由於二零一八年年同期間錄得較低的投資物業增值。

董事會決議就本期間不派發中期股息（二零一七年年中期股息：無）。

簡明綜合中期損益表

截至二零一八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	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
營業額	4	848,426	1,069,781
營業成本		(204,078)	(334,998)
毛利		644,348	734,783
投資物業的評估增值		479,669	6,154,863
其他利得－淨值	5	987,816	7,975
其他收益及收入		160,878	158,219
銷售費用		(19,280)	(24,112)
行政費用		(112,633)	(114,978)
其他經營費用		(130,801)	(133,993)
經營溢利		2,009,997	6,782,757
融資收入	6(a)	68,367	42,083
融資費用	6(a)	(339,213)	(261,101)
除稅前溢利	6	1,739,151	6,563,739
所得稅	7	(628,582)	(2,534,369)
期間溢利		1,110,569	4,029,370
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		1,093,420	3,981,952
非控股權益		17,149	47,418
期間溢利		1,110,569	4,029,370
每股盈利（人民幣每股）	8		
基本		0.211	0.767
攤薄		0.211	0.767

簡明綜合中期資產負債表

二零一八年六月三十日

(以人民幣列示)

		未經審計 2018年 6月30日 人民幣千元	經審計 2017年 12月31日 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
投資物業		57,146,000	56,276,000
物業及設備		1,193,740	1,194,330
銀行存款		353,999	364,166
無形資產		4,561	4,780
遞延所得稅資產		676,114	680,412
應收賬款及其他應收款	9	327,561	326,761
存款及預付款項		169,133	169,133
		<u>59,871,108</u>	<u>59,015,582</u>
非流動資產總額			
流動資產			
持作銷售用途的已落成物業		2,877,247	2,820,840
存款及預付款項		330,193	302,427
應收賬款及其他應收款	9	399,013	433,597
銀行存款		269,786	260,194
現金及現金等價物		3,291,524	3,701,791
持有待售的處置組的資產		—	4,683,111
		<u>7,167,763</u>	<u>12,201,960</u>
流動資產總額			
總資產			
		<u>67,038,871</u>	<u>71,217,542</u>
權益和負債			
歸屬於本公司所有			
股本	10	106,112	106,112
儲備		33,793,336	32,598,240
非控制性權益		1,040,094	1,022,945
		<u>34,939,542</u>	<u>33,727,297</u>
總權益			

簡明綜合中期資產負債表（續）

二零一八年六月三十日

（以人民幣列示）

	附註	未經審計 2018年 6月30日 人民幣千元	經審計 2017年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行貸款		14,809,212	14,899,162
企業債券		-	2,994,283
應付合約保留金		55,994	139,159
遞延所得稅負債		7,706,133	7,445,890
		<u>22,571,339</u>	<u>25,478,494</u>
非流動負債總額			
		<u>22,571,339</u>	<u>25,478,494</u>
流動負債			
銀行貸款		701,226	3,140,391
企業債券		2,996,936	-
租賃及銷售按金		271,216	520,054
應付賬款及其他應付款	11	3,235,269	3,353,745
即期所得稅負債		2,323,343	2,016,669
持有待售的處置組的負債		-	2,980,892
		<u>9,527,990</u>	<u>12,011,751</u>
流動負債總額			
		<u>9,527,990</u>	<u>12,011,751</u>
總負債			
		<u>32,099,329</u>	<u>37,490,245</u>
總權益及負債			
		<u>67,038,871</u>	<u>71,217,542</u>

簡明綜合中期財務報告附註

1 編制基準

截至二零一八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二零一七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二零一七年十二月三十一日年度財務報告所採用者一致。

可持續經營

截至二零一八年六月三十日，本集團流動負債超過流動資產約人民幣2,360,227,000元。本公司董事考慮本集團可利用的資金來源如下：

- 於二零一八年六月三十日尚未使用的銀行授信額度約人民幣2,977,670,000元；及
- 近期外部融資計劃。

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，本公司董事認為以持續經營為基礎編製本合併財務報表是合適的。

2 會計政策

編製本簡明合併中期財務資料所採用之會計政策與以前年度財務報表所採用的會計政策一致，新採納和修訂的會計政策如下。

2(a) 本集團已採納的新訂和已修改的準則

本集團已於二零一八年一月一日開始的中期首次採納下列準則和修改：

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」及
- 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」

上述準則修訂的影響及新的財務報告準則將在附註3中進行披露。其他準則修訂對本集團沒有重大影響，不需要追溯調整。

2(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16號「租賃」

變動的概述

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，該準則將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。

影響

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，本集團不可撤銷的經營租賃承擔為人民幣762,208,000元。本集團估計，此等款項中無涉及短期和低價值租賃的付款，因此將以直線法在損益中確認為費用。

然而，集團尚未評估需要做出的其他調整（如有），例如由於對租賃期定義的改變，以及對可變租賃付款、展期權及終止權的不同處理方式等而產生的調整。因此，本集團未能估計在採納此新準則後須確認的使用權資產和租賃負債的金額，以及未來如何影響集團的損益和現金流量的分類。

採納日期

二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制採納新準則。在現階段，本集團不準備在生效日期前採納該準則。本集團有意採用簡化的過渡方式，且不會在首次採納時重述比較數字。

沒有其他的標準預計在當前或將來的報告期間和可預見的未來交易中對本集團有重大影響。

3 會計政策的修訂

如附註2(a)解釋的，本集團自二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號及第15號，本附註介紹了採納該等修改對本集團會計政策的影響。

3(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號導致會計政策的變動。香港財務報告準則第9號取代了香港會計準則第39號「金融工具」關於金融資產和金融負債的確認、分類與計量、金融工具終止確認、金融資產減值與套期會計處理的相關規定。香港財務報告準則第9號同時也對其他與金融工具相關的財務報告準則產生了重大影響，例如香港財務報告準則第7號「金融工具－披露」。

於二零一八年一月一日（香港財務報告準則第9號首次採納日），本集團管理層評估了本集團所持有金融資產和金融負債的業務模式類型以及該資產和負債的合同現金流量特征，香港財務報告準則第9號對本集團沒有影響。發生變動后的會計政策列示如下。

(i) 投資及其他金融資產

分類

自二零一八年一月一日起，本集團按以下計量類別對金融資產進行分類：

- 其後以公允價值計量（且其變動計入其他綜合收益或損益）的金融資產，及
- 以攤餘成本計量的金融資產。

該分類取決於主體管理金融資產的業務模式以及該資產的合同現金流量特征。

對於以公允價值計量的金融資產，其利得和損失計入損益或其他綜合收益。對於非交易性的權益工具投資，其利得和損失的計量將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益。

僅當該資產的業務模式發生變化時，本集團才對債券投資進行重分類。

計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，本集團以其公允價值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的交易費用計入損益。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，本集團對整個合同考慮其現金流量是否僅代表對本金和利息的支付。

債務工具投資

債務工具投資的後續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的合同現金流量特征。本集團將債務工具投資分為以下三種計量類別：

- *以攤餘成本計量*：對於持有以收取合同現金流量的資產，如果合同現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產以攤餘成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計算，計入財務收入。終止確認時產生的利得或損失直接計入損益，並與匯兌利得和損失一同列示在其他利得／（損失）中。減值損失作為單獨的科目在損益表中列報。

- *以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益*：對於業務模式為持有以收取及出售的金融資產，如果該資產的合同現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產被分類為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益。除減值利得或損失、利息收入以及匯兌利得和損失計入損益外，賬面值的變動計入其他綜合收益。該等金融資產終止確認時，之前計入其他綜合收益的累計利得或損失從權益重分類至損益中，並計入其他利得／(損失)。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入財務收入。匯兌利得和損失在其他利得／(損失) 中列示，減值損失作為單獨的科目在損益表中列報。
- *以公允價值計量且其變動計入損益*：不符合以攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益標準的金融資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入損益。對於後續以公允價值計量且其變動計入損益並且不是套期關係組成部份的債務工具投資，其利得或損失計入損益，並於產生期間以淨值在其他利得／(損失) 中列示。

權益工具投資

本集團以公允價值對所有權益工具投資進行後續計量。如果本集團管理層選擇將權益工具投資的公允價值利得和損失計入其他綜合收益，則當終止確認該項投資時，不會將累計的公允價值利得和損失重分類至損益。對於股利，當本集團已確立收取股利的權利時，該等投資的股利才作為其他收益而計入損益。

對於以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，其公允價值變動列示於損益表的其他利得／(損失)。對於以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的權益工具投資，其減值損失（以及減值損失轉回）不與其他公允價值變動單獨列示。

減值

自二零一八年一月一日起，對於以攤餘成本計量和以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具投資，本集團就其預期信用損失做出前瞻性評估。減值方法取決於其信用風險是否顯著增加。

對於應收賬款，本集團採用國際財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時計量應收賬款整個存續期的預期信用損失。

(ii) 衍生工具和套期

符合套期會計要求的現金流量套期

對於被指定且符合現金流量套期的衍生工具，其公允價值變動中的有效部份計入權益中的現金流量套期儲備。與無效部份有關的利得或損失直接計入其他收益（費用）。

使用期權合約對預期交易進行套期時，本集團僅指定期權合約的內在價值為套期工具。

與期權內在價值變動有效部份相關的利得或損失，計入權益中的現金流量套期儲備。與被套期項目有關的期權時間價值變動（「校準時間價值」）通過其他綜合收益計入權益中的套期儲備成本。

使用遠期合約對預期交易進行套期時，本集團通常僅指定與即期要素有關的公允價值變動為套期工具。與遠期合約即期要素變動的有效部份相關的利得或損失，計入權益中的現金流量套期儲備。被套期項目有關合約的遠期要素變動（「校準遠期要素」）計入權益中的套期儲備成本中的其他綜合收益。在某些情況下，主體可以將整個遠期合約的公允價值變動（包括遠期要素）全部指定為套期工具。在這樣的情況下，與整個遠期合約公允價值變動的有效部份相關的損益計入權益中的現金流量套期儲備。

權益中的累計金額在被套期項目影響損益的期間內進行以下重分類：

如果被套期項目導致後續確認一項非金融資產（如存貨），現金流量套期儲備累計的套期利得和損失，以及遞延的期權時間價值或遞延的遠期要素（如有），應轉出並計入該資產的初始成本。由於被套期項目影響了損益（譬如通過銷售成本影響），遞延金額最終計入損益。

對於以利率互換掉期對浮動利率借款的套期，與公允價值變動的有效部份相關的利得或損失，與被套期借款的利息費用一同計入損益表中的財務費用。

在套期工具到期、出售或終止時，或套期不再符合套期會計要求時，權益中累計的套期遞延利得或損失以及遞延成本仍留在權益，直至預期交易發生而確認一項非金融資產（如存貨）為止。當預期交易預計不再發生時，權益中累計的套期利得或損失以及遞延成本立即重分類至損益。

3(b) 香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」

本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」，導致會計政策變更。香港財務報告準則第15號取代了香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建造合同」關於收入和成本的確認、分類與計量的相關規定。

管理層重新評估了其業務模式和合同條款，新準則對本集團沒有影響。發生變動後的報告準則列示如下。

(i) 出售物業和建築服務

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

本集團在報告日根據已完成履約義務的進度對來自於在一段時間內確認收入類型的出售物業合同確認收入。已完成履約義務的進度按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入來衡量，該進度基於每份合同截至報告期末已發生的成本在預算成本中的佔比來計算。

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發的銷售合同，收入於客戶獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團已獲得現時的付款請求權並很可能收回對價時確認。

在確定合同交易價格時，若融資成份重大，本集團將根據合同的融資成份來調整合同承諾對價。

(ii) 物業投資

經營租約下出租物業的租金收入按租約期採用直線法確認。

4 營業額及分部報告

4(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	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
出售物業單位	-	251,620
投資物業的租金收入	848,426	818,161
	848,426	1,069,781

4(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。

4(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	
	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017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
須報告分部收入	<u>-</u>	<u>251,620</u>	<u>848,426</u>	<u>818,161</u>	<u>848,426</u>	<u>1,069,781</u>
須報告分部毛利	<u>-</u>	<u>83,929</u>	<u>644,348</u>	<u>650,854</u>	<u>644,348</u>	<u>734,783</u>
須報告分部溢利	<u>24,276</u>	<u>(482,274)</u>	<u>1,142,040</u>	<u>4,711,871</u>	<u>1,166,316</u>	<u>4,229,597</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
	2018年	2017年	2018年	2017年	2018年	2017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>15,047,612</u>	<u>16,308,620</u>	<u>72,419,215</u>	<u>79,123,543</u>	<u>87,466,827</u>	<u>95,432,163</u>
須報告分部負債	<u>4,253,615</u>	<u>12,145,733</u>	<u>29,408,441</u>	<u>25,691,314</u>	<u>33,662,056</u>	<u>37,837,047</u>

4(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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
溢利		
須報告分部溢利	1,166,316	4,229,597
未分配總部和公司支出	(55,747)	(200,227)
	<u>1,110,569</u>	<u>4,029,370</u>
綜合溢利	<u>1,110,569</u>	<u>4,029,370</u>

5 其他利得 – 淨額

	附註	未經審計	
		截至6月30日止6個月	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
處置投資物業利得		210	7,975
處置附屬公司利得	(i)	987,606	–
		<u>987,816</u>	<u>7,975</u>

- (i) 於二零一七年十一月二十日，本集團與活佳有限公司（獨立第三方）就出售永卓越有限公司訂立該協議，而永卓越有限公司直接持有凌空SOHO項目公司的全部股權。

於二零一八年四月十六日，該交易已交割完成。處置淨利得為人民幣987,606,000元，並計入「其他利得 – 淨額」科目中。

6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

6(a) 融資收入和融資費用

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
融資收入		
利息收入	<u>68,367</u>	<u>42,083</u>
	<u>68,367</u>	<u>42,083</u>
融資費用		
銀行貸款利息	439,750	367,887
企業債券及優先票據的利息支出	53,977	53,883
減：資本化為發展中物業及投資物業的利息支出	<u>(159,243)</u>	<u>(162,188)</u>
	334,484	259,582
外匯損失淨額	4,259	990
銀行手續費及其他	<u>470</u>	<u>529</u>
	<u>339,213</u>	<u>261,101</u>

6(b) 其他項目

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
折舊及攤銷	29,834	29,509
員工成本	<u>75,606</u>	<u>75,916</u>
	<u>105,440</u>	<u>105,425</u>

7 所得稅

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
期間準備		
中國企業所得稅	368,015	253,718
土地增值稅	4,622	757,736
遞延稅項	255,945	1,522,915
	<u>628,582</u>	<u>2,534,369</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%（二零一七年：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。

8 每股盈利

8(a) 每股基本盈利

每股基本盈利是按照截至二零一八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1,093,420,000元（二零一七年：人民幣3,981,952,000元），以及本中期內已發行普通股的加權平均數5,191,519,000股（二零一七年：5,192,715,000股）計算。

8(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，按照本公司截至二零一八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1,093,420,000元（二零一七年：人民幣3,981,952,000元），以及普通股的加權平均數5,191,625,000股（二零一七年：5,192,715,000股）計算。

9 應收賬款及其他應收款

	未經審計 2018年 6月30日 人民幣千元	經審計 2017年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	146,143	145,469
其他應收款	640,575	675,033
減：呆賬準備	(60,144)	(60,144)
	<u>726,574</u>	<u>760,358</u>
減：非流動部分	<u>(327,561)</u>	<u>(326,761)</u>
流動部分	<u><u>399,013</u></u>	<u><u>433,597</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 2018年 6月30日 人民幣千元	經審計 2017年 12月31日 人民幣千元
即期	84,254	81,476
逾期1個月以下	10,405	11,631
逾期1至6個月	8,389	9,064
逾期6個月至1年	193	396
逾期1年以上	<u>42,902</u>	<u>42,902</u>
逾期金額	<u>61,889</u>	<u>63,993</u>
總額	<u><u>146,143</u></u>	<u><u>145,469</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。

10 股本、儲備及股息

10(a) 股息

董事會決議就本期間不派發中期股息（二零一七年年中期股息：無）。

本期間無應付本公司權益股東屬於本中期的特別股息（二零一七年年中期：每股普通股人民幣0.346元）。

本期間無屬於上一個財政年度，並於本中期內核准及支付的特別股息（二零一七年年中期：每股普通股人民幣0.346元）。

10(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			
	2018年		2017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>

截至二零一八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（二零一七年：無）。

(ii) 庫存股份

	未經審計 截至6月30日止6個月			
	2018年		2017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	8,005	34,583	6,893	30,726
按僱員股份獎勵計劃購買的股份	-	-	655	2,202
僱員股份獎勵計劃的歸屬	-	-	(411)	(1,645)
於六月三十日	<u><u>8,005</u></u>	<u><u>34,583</u></u>	<u><u>7,137</u></u>	<u><u>31,283</u></u>

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團未購買庫存股份，且未發生僱員股份獎勵計劃的歸屬。

10(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。截至二零一八年六月三十日止六個月概無授出任何股份期權（二零一七年六月三十日：無）。

截至二零一八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（二零一七年六月三十日：無）。

10(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。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團未授予僱員股份（二零一七年六月三十日：無）。

截至二零一八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零股股份（二零一七年六月三十日：411,000股）。已歸屬股份的總成本為港幣零元（二零一七年六月三十日：港幣2,798,000元）。

11 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 2018年 6月30日 人民幣千元	經審計 2017年 12月31日 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	1,103,260	1,202,406
1個月至3個月內到期	<u>165,664</u>	<u>136,032</u>
應計土地及建造開支	1,268,924	1,338,438
應付關聯人士款項	835,064	835,064
押金保證金	541,234	556,305
其他	<u>496,613</u>	<u>520,668</u>
以攤銷成本計量的金融負債	3,141,835	3,250,475
其他應付稅項	<u>93,434</u>	<u>103,270</u>
	<u><u>3,235,269</u></u>	<u><u>3,353,745</u></u>

業務回顧

市場回顧與展望

二零一八年上半年，北京和上海甲級辦公樓市場穩步發展。仲量聯行研究報告顯示，二零一八年第二季度，北京甲級辦公樓租金同比上升4.5%；同期，上海甲級辦公樓租金保持穩定。空置率保持歷史相對低位，同比略有降低。

本集團物業於本期間表現出色，所有物業的平均出租率維持在約97%，SOHO天山廣場的出租率也從二零一七年末的約64%提高至約92%。北京麗澤SOHO和上海古北SOHO（原稱為古北項目）的工程建設均正按計劃進行。兩項目將於二零一九年中之前陸續完工，使本集團在北京、上海核心區域的物業資產更加趨於完整。

資產管理公司運營模式的效果在二零一八年上半年有了更為顯著的體現，本集團各項目在出租運營、物業管理與維護、品質提升、市場推廣和利潤效益等方面均有了大幅改善，各項目新簽單位租金也較之前有了大幅提高。以位於北京CBD商務區的光華路SOHO II項目為例，該項目二零一八年新簽租金漲幅較之前出租時上漲約25%，充分體現了市場對於SOHO中國所持物業的認可。

本期間租金收入約人民幣8.48億元，去年同期約為人民幣8.18億元。剔除二零一七年出售的虹口SOHO和凌空SOHO的租金影響，本期間可比物業的租金收入同比上升17%。

針對目前租戶對核心地段的稀缺優質辦公樓的訴求，本集團也在積極探索新的出租業務模式，以求讓可租房源資訊更加公開透明，為租賃客戶提供更加便捷高效的服務，消除不必要的中間環節，進一步打造誠信優質的辦公氛圍。SOHO中國以望京SOHO為試點推出公開競價出租模式，自二零一八年六月二十一日起至今在不同項目已舉辦五次線上競拍，取得了非常好的效果，競標的價格也再創新高。這不僅展現了SOHO中國物業的稀缺性和市場受歡迎程度，表明了公平透明的出租競標機制在客戶間得到的廣泛認可，也凸顯了SOHO中國的資產管理水準在市場獲得的充分肯定。面對市場的熱烈反應，本集團後期還會繼續推出其他房源，繼續推進公開競價出租這一新的業務模式。

未來，傳統辦公樓租賃依然是SOHO中國重要的主營業務。隨着北京、上海核心地段商業物業愈加稀缺、SOHO中國自持物業的品質不斷提升，租金水平和收入規模將會穩步提升。

作為國內領先的共享辦公品牌，SOHO 3Q依然在以積極的步伐向外拓展。截至二零一八年六月三十日，SOHO 3Q已在北京、上海、杭州、南京、深圳、成都、重慶等7個城市擁有31個中心，合計超過30,000個座位。平均出租率已達約88%。

隨著共享辦公行業的迅速發展，越來越多的品牌已陸續進入或即將進入這個巨大的市場。在這種情況下，租戶自然會選擇更好的服務、環境、設施。而SOHO 3Q天然承載的SOHO中國二十多年辦公樓運營管理經驗，和SOHO中國創立至今對設計和品質的重視，使其在這方面有著獨到優勢。

過去三年來，借助SOHO中國的強大資源優勢，SOHO 3Q已經打磨出先進的運營管理體系，實現了業內領先的從項目定位、設計裝修、招標採購、能源管控、品質監察、線上服務、企業賦能、運營管理等共享辦公核心內容的標準化模塊。這些標準化模塊，能夠確保未來SOHO 3Q向外擴張的同時，保證對成本的控制。此外，憑借強大的品牌影響力，SOHO 3Q已成功引入招商銀行、京東雲等優秀的增值服務供應商，為入駐企業提供綜合授信、交易銀行、線上支付、企業雲郵箱、企業雲盤等服務。SOHO 3Q是一個多元化的平台，我們希望未來能引入更多的合作伙伴，創造更好的辦公體驗。

從SOHO 3Q過往的運營管理經驗和租戶群體分析獲知，大企業對辦公環境和品質有著更多更高的需求，並有意願和能力去支付更好的服務。SOHO 3Q對此也進一步提出了大企業定制服務，並已經成功簽約完成了一些大型公司的項目定制。定制化的辦公服務可以更好的提高空間的使用率，同時為租戶量身打造更契合其需求的產品和服務。

作為中國領先的辦公樓運營商，SOHO中國所持物業都是北京及上海核心地段的優質辦公樓。集團物業的高價值和超強的變現能力也在過去兩年的項目出售中得到了市場的認可和證明。前所有的在租物業都已滿租，平均出租率高達約97%，新實施的資產管理公司運營模式也使得租金水準不斷的提高。與此同時，SOHO 3Q共享辦公產品發展將成為集團未來的增長亮點和動力，為寫字樓租賃業務注入新的活力。在未來，SOHO中國將依然致力於成為國內最優秀的辦公樓運營商和綜合服務運營商，為股東創造更大的價值。

租賃物業組合

本集團主要投資物業項目的租金收入和出租率為：

項目名稱	可租面積 ¹ (平方米)	租金收入 2018年上半年 (人民幣千元)	出租率 ² 截至2018年 6月30日	出租率 ² 截至2017年 12月31日
已完工項目 – 北京				
前門大街項目	35,317	58,239	96%	100%
望京SOHO	148,150	185,101	99%	99%
光華路SOHO II	94,279	135,283	98%	97%
銀河／朝陽門SOHO	44,882	46,568	97%	98%
已完工項目 – 上海				
SOHO復興廣場	88,234	110,471	96%	95%
凌空SOHO ³	128,175	61,754	96% ³	99%
外灘SOHO	72,826	95,986	98%	96%
SOHO天山廣場	95,385	76,308	92%	64%
正在建設的項目 – 北京和上海				
麗澤SOHO	133,780	–	–	–
古北SOHO	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. 凌空SOHO已於二零一八年四月十六日完成交割，上述截至二零一八年六月三十日之出租率為截至二零一八年四月十六日之交割日的出租率

北京主要項目

望京SOHO

望京SOHO總建築面積約510,000平方米，是北京望京地區的大型寫字樓及商舖項目。該項目由三棟（塔一、塔二和塔三）建築構成。塔一、塔二已於二零一四年底前幾乎全部出售。

本集團目前持有望京SOHO塔三整棟和塔一及塔二的部份單位。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。望京SOHO高度近200米，現已成為北京市區的地標性建築。

光華路SOHO II

光華路SOHO II位於北京中央商務區核心，毗鄰地鐵1號線和10號線。該區域是北京成熟的商業區域。光華路SOHO II的總建築面積約165,201平方米，歸屬於本集團的可租面積約為94,279平方米，其中辦公部份約為63,308平方米，商舖面積約為30,971平方米。該項目於二零一四年十一月竣工。

前門大街項目

前門大街項目位於天安門廣場南邊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舖面積約為54,691平方米，目前其中約35,317平方米可供出租經營。本集團致力於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於北京麗澤金融商務區最核心位置。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、16號線結合建設。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。

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124,461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，商舖面積約41,890平方米。該項目於二零一四年九月竣工。

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72,826平方米，其中，辦公面積約為51,317平方米，商舖面積約為21,509平方米。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，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，直達地鐵2號線婁山關站。

SOHO天山廣場的總建築面積約166,377平方米。該項目辦公和商舖部份於二零一六年十二月竣工，可租建築面積約95,385平方米，其中，辦公面積約為74,497平方米，商舖面積約為20,888平方米。另外座落於上海天山廣場的凱悅嘉軒酒店已於二零一七年十一月份完工，並於二零一八年二月底開始營業。

古北SOHO

古北SOHO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。預計將於2019年中期完工。

項目權益出售

於二零一七年十月十七日，搜候（香港）有限公司（本公司的全資附屬公司）（作為賣方）、本公司（作為擔保人）與獨立第三方買方就建議出售凌空SOHO項目簽訂股權出售框架協議，詳情請參閱本公司於二零一七年十月二十三日披露的公告。凌空SOHO項目的協定資產價格約為人民幣5,008百萬元，較其截止二零一七年六月三十日的總成本和重估價值分別高約85%和7.9%。於二零一八年四月十六日，該交易已交割完成。

財務回顧

營業額和租金收入

本期營業額約人民幣8.48億元，去年同期約為人民幣10.70億元，主要原因為本期未錄得物業銷售收入。

本期間內租金收入約為人民幣8.48億元，去年同期約為人民幣8.18億元。剔除二零一七年出售的虹口SOHO和凌空SOHO的租金影響，本期間可比物業的租金收入同比上升約17%。租金收入的增長主要由於本期間SOHO天山廣場項目出租率大幅上漲。

盈利能力

本期間毛利潤約為人民幣644百萬元，較二零一七年同期毛利潤約人民幣735百萬元下降約人民幣91百萬元，下降約12%。本期間整體毛利率約為76%。

本期間實現本公司權益股東應佔純利約人民幣1,093百萬元，主要因為本期間本集團錄得較低的投資物業評估增值。上年同期該金額約為人民幣3,982百萬元。

費用控制

本期間的銷售費用約為人民幣19百萬元，二零一七年同期的銷售費用約人民幣24百萬元。本期間的行政費用約為人民幣113百萬元，二零一七年同期的行政費用約人民幣115百萬元。

財務收入及費用

本期間的財務收入約為人民幣68百萬元，比二零一七年同期的財務收入約為人民幣42百萬元增加約人民幣26百萬元。

本期間的財務費用約為人民幣339百萬元，較二零一七年同期的財務費用約為人民幣261百萬元增加約人民幣78百萬元。

投資物業的評估增值

二零一七年上半年，本集團對投資性物業進行了全面的重估，產生了較大的資產評估增值，約人民幣61.55億元。反映了市場資本化率的下降以及在之前一次評估後租金的上漲。本期間投資物業評估增值約人民幣4.8億元，反映了房地產市場二零一八年上半年較為平穩的狀況。

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368百萬元。本期間的土地增值稅約為人民幣5百萬元。本期間的遞延稅項約為人民幣256百萬元，比二零一七年同期的約人民幣1,523百萬元下降約人民幣1,267百萬元，主要因為本期間較低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。於二零一八年六月三十日，本集團企業債券共計約人民幣2,997百萬元。

於二零一八年六月三十日，本集團的銀行貸款共計約人民幣15,510百萬元。銀行貸款中的約人民幣701百萬元將於一年內到期，約人民幣1,742百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣2,325百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣10,742百萬元將於五年以上到期。於二零一八年六月三十日，本集團約人民幣15,510百萬元的銀行貸款以本集團的投資物業以及有限制銀行存款作為抵押。

於二零一八年六月三十日，本公司的淨借貸（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%（二零一七年十二月三十一日：約51%）。

匯兌波動及利率風險

於二零一八年六月三十日，本公司的外匯債務只佔總負債（約合共人民幣18,507百萬元）約4%。同時，本公司於二零一八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

二零一八年六月三十日，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。於二零一八年六月三十日，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1,214百萬元（二零一七年十二月三十一日：約為人民幣1,427百萬元）。

於二零一八年六月三十日，本公司為北京望京（本公司全資子公司）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（二零一七年十二月三十一日：人民幣3,000百萬元）。

資本承擔

二零一八年六月三十日，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2,589百萬元（二零一七年十二月三十一日約為人民幣2,661百萬元）。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

截至二零一八年六月三十日，本集團僱員人數為2,046人，其中包含長城腳下的公社僱員209人，物業公司僱員1,544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。

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

董事會決議就截至二零一八年六月三十日止六個月期間不派發中期股息（二零一七年中期股息：無）。

股本

於二零一八年六月三十日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股（二零一七年十二月三十一日：5,199,524,031股）。

購買、出售及贖回本公司上市證券

本期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、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

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審閱的中期業績，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。

董事及董事委員會組成變更

董事會謹此宣佈，下列事項自二零一八年八月十七日起生效：

- (1) 唐正茂女士(「唐女士」)為專注發展其他事務而辭任執行董事及財務總裁；及
- (2) 查懋誠先生(「查先生」)為專注發展其他事務而辭任獨立非執行董事。

誠如本公司日期為二零一八年六月十四日的公告所披露，黃晶生先生(「黃先生」)已獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)成員，自二零一八年八月一日起生效。發生上述董事變更後，董事會目前包括兩位執行董事潘石屹先生及潘張欣女士，及三位獨立非執行董事孫強先生、熊明華先生及黃先生。

唐女士及查先生確認，彼等與董事會並無意見分歧，且並無有關其辭任的其他事宜須提請本公司股東或聯交所垂注。

董事會謹藉此機會就唐女士及查先生於在任期間對本公司的發展作出的寶貴貢獻向彼等致以衷心感謝。

辭任後，查先生亦不再擔任薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員，自二零一八年八月十七日起生效。

董事會欣然宣佈，黃先生已接替查先生由薪酬委員會成員調任為薪酬委員會主席，自二零一八年八月十七日起生效。

承董事會命
SOHO中國有限公司
潘石屹
主席

香港，二零一八年八月十七日

於本公告日期，董事會包括執行董事潘石屹先生，潘張欣女士和唐正茂女士（於二零一八年八月十七日辭任）；獨立非執行董事為孫強先生、查懋誠先生（於二零一八年八月十七日辭任）、熊明華先生及黃晶生先生。