



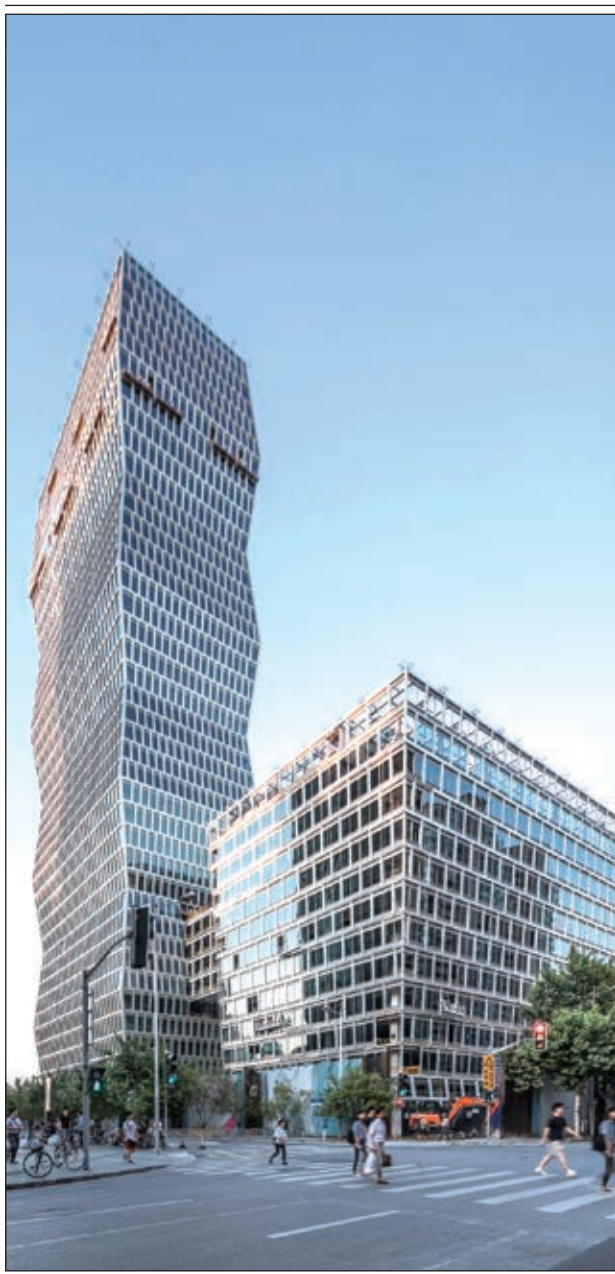
股份代號：410

**2018**  
中期報告

SOHO 中國有限公司



# 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。

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%。

本期間實現本公司權益股東應佔純利約人民幣10.93億元，上年同期該金額約為人民幣39.82億元，主要因為本期間本集團錄得較低的投資物業評估增值。

## 目錄

2	業務回顧及市場展望	9	管理層討論及分析
13	其他資料	23	公司資料
		25	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約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，該項目二零一八年上半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約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，本集團後期還會中國陸續推出其他房源，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，憑藉強大的品牌影響力，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夥伴，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 <sup>1</sup> (平方米)	租金收入 2018年上半年 (人民幣千元)	出租率 <sup>2</sup>	出租率 <sup>2</sup>
			截至2018年 6月30日	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 <sup>3</sup>	128,175	61,754	96% <sup>3</sup>	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。該項目辦公和商鋪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，商鋪面積約為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，本集團成功以約人民幣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2018年底竣工。

### 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。

# 管理層討論及分析

## 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，主要因為本期末錄得物業銷售收入。

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）。

## 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

於二零一八年六月三十日，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／信託權益	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%
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。根據潘石屹先生於二零一八年一月一日所提交的權益披露表格，潘先生現為一項由其配偶潘張欣女士創立的全權信託的實益擁有人。
- (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。

## (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%

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，於二零一八年六月三十日，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

於二零一八年六月三十日，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* 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* 的全資附屬公司。

除上文所披露外，據董事所知，於二零一八年六月三十日，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沒有購入或賣出股份。本期間，本集團未授予僱員股份（二零一七年六月三十日：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（「參與者」）。參與者接納購股權的授出時須支付1.00港元。

## 其他資料

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。

於二零一八年六月三十日，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（二零一七年十二月三十一日：**8,184,000**股股份），相當於本公司二零一八年六月三十日及本報告日期已發行股份總數之約**0.16%**（二零一七年十二月三十一日：**0.16%**），概無購股權於本期間內註銷（二零一七年：無）。

根據購股權計劃已授出及於二零一八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					於二零一八年 六月三十日 尚未行使
		於二零一八年 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 (於2018年 3月8日辭任)	二零一二年 十一月六日 (附註1)	8,184,000	-	-	-	-	8,184,000
合計		<b>8,184,000</b>	-	-	-	-	<b>8,184,000</b>

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間屆滿之期間內行使。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；而餘下的五分之二的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。於二零一八年六月三十日，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。

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。

截至二零一八年六月三十日，董事會包括三名執行董事潘石屹先生，潘張欣女士和唐正茂女士及三名獨立非執行董事孫強先生、查懋誠先生及熊明華先生。

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」）獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會（「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。誠如本公司日期為二零一八年八月十七日的相關公告所披露，唐正茂女士辭任本公司執行董事及財務總裁及查懋誠先生（「查先生」）辭任獨立非執行董事，自二零一八年八月十七日起生效。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。

經歷上述董事變動後，截至本報告日期，董事會包括兩名執行董事潘石屹先生及潘張欣女士，及三名獨立非執行董事孫強先生、熊明華先生及黃晶生先生。有關截至本報告日期審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的組成詳情載於本報告「公司資料」一節。

### 審核委員會及審閱中期業績

截至二零一八年六月三十日，審核委員會包括三名獨立非執行董事孫強先生、查懋誠先生及熊明華先生。經歷上述董事會組成變動後，截至本報告日期，審核委員會包括三名獨立非執行董事孫強先生、熊明華先生及黃晶生先生。

審核委員會已審閱本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績，並認為本公司已遵守所有適用之會計標準及規定，並做出充分之披露。

### 購買、出售及贖回本公司上市證券

本期間，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。

代表董事會

潘石屹

主席

香港

二零一八年八月十七日

# 公司資料

執行董事	潘石屹 (主席) 潘張欣 (行政總裁) 唐正茂 (於二零一八年八月十七日辭任)
獨立非執行董事	孫強 查懋城 (於二零一八年八月十七日辭任) 熊明華 黃晶生 (於二零一八年八月一日任命)
公司秘書	莫明慧
審核委員會成員	孫強 (主席) 查懋城 (於二零一八年八月十七日辭任) 熊明華 黃晶生 (於二零一八年八月一日任命)
薪酬委員會成員	查懋城 (主席) (於二零一八年八月十七日辭任) 黃晶生 (主席) (於二零一八年八月一日任命 及於二零一八年八月十七日調任為主席) 孫強 熊明華
提名委員會成員	潘石屹 (主席) 查懋城 (於二零一八年八月十七日辭任) 熊明華 黃晶生 (於二零一八年八月一日任命)
授權代表	潘張欣 莫明慧
註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
公司總部	中國北京市朝陽區 朝外大街乙6號 朝外SOHO A區11層 100020



## 公司資料

### 香港主要營業地點

香港銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場二座31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26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(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零一八年六月三十日的中期簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合利潤表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表和中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備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」擬備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責或承擔任何責任。

## 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式。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一八年八月十七日

# 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	7	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	12	479,669	6,154,863
其他利得－淨值	8	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	9(a)	68,367	42,083
融資費用	9(a)	(339,213)	(261,101)
除稅前溢利	9	1,739,151	6,563,739
所得稅	10	(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)	11		
基本		0.211	0.767
攤薄		0.211	0.767

第32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17(a)。

# 簡明綜合中期綜合收益表

截至二零一八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	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
期間溢利	1,110,569	4,029,370
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	99,870	15,992
期間綜合收益總額	1,210,439	4,045,362
以下各方應佔部分:		
— 本公司權益股東	1,193,290	3,997,944
— 非控股權益	17,149	47,418
期間綜合收益總額	1,210,439	4,045,362

第32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
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	57,146,000	56,276,000
物業及設備	13	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	14	327,561	326,761
存款及預付款項		169,133	169,133
非流動資產總額		59,871,108	59,015,582
<b>流動資產</b>			
持作銷售用途的已落成物業	15	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	14	399,013	433,597
銀行存款		269,786	260,194
現金及現金等價物	16	3,291,524	3,701,791
持有待售的處置組的資產		-	4,683,111
流動資產總額		7,167,763	12,201,960
<b>總資產</b>		67,038,871	71,217,542
<b>權益和負債</b>			
<b>歸屬於本公司所有</b>			
股本	17	106,112	106,112
儲備		33,793,336	32,598,240
非控制性權益		1,040,094	1,022,945
<b>總權益</b>		34,939,542	33,727,297

第32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
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	18	14,809,212	14,899,162
企業債券	19	-	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
非流動負債總額		22,571,339	25,478,494
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	18	701,226	3,140,391
企業債券	19	2,996,936	-
租賃及銷售按金	20	271,216	520,054
應付賬款及其他應付款	21	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
流動負債總額		9,527,990	12,011,751
<b>總負債</b>		<b>32,099,329</b>	<b>37,490,245</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>67,038,871</b>	<b>71,217,542</b>

第32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

截至二零一八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
	資本				一般			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	公積金	保留溢利	總額	權益	權益總額
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一八年一月一日	106,112	17,291	(34,583)	9,661	46,150	(1,799,985)	189,527	645,045	33,525,134	32,704,352	1,022,945	33,727,297
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,093,420	1,093,420	17,149	1,110,569
其他綜合收益	-	-	-	-	-	99,870	-	-	-	99,870	-	99,870
<b>綜合收益總額</b>	-	-	-	-	-	99,870	-	-	1,093,420	1,193,290	17,149	1,210,439
庫存股份	17(b)(iii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
就上年度批准的股息	17(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
僱員股份獎勵計劃	-	-	-	-	1,217	-	-	-	-	1,217	-	1,217
僱員股份期權計劃	-	-	-	-	589	-	-	-	-	589	-	589
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份	17(d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非控股權益的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
處置盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	324	(324)	-	-	-
於二零一八年六月三十日	106,112	17,291	(34,583)	9,661	47,956	(1,700,115)	189,527	645,369	34,618,230	33,899,448	1,040,094	34,939,542
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	17(b)(iii)	-	-	(2,202)	-	-	-	-	-	(2,202)	-	(2,202)
就上年度批准的股息	17(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	17(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	604,324	37,002,494	36,740,113	1,097,303	37,837,416

第32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
<b>經營活動現金流</b>			
經營活動產生的淨現金流		465,966	148,821
已收利息		50,796	55,311
已付利息		(546,072)	(440,764)
已付所得稅		(64,018)	(2,842,785)
<b>經營活動的現金流量－淨額</b>		<b>(93,328)</b>	<b>(3,079,417)</b>
<b>投資活動現金流</b>			
－ 投資物業的購置及建築付款		(392,558)	(770,955)
－ 購入物業及設備付款		(38,583)	(716)
－ 銀行存款減少／(增加)		575	(11,335)
－ 處置子公司現金流入		2,579,943	338,720
－ 處置合營公司現金流入		-	6,266
－ 處置投資物業現金流入		17,048	143,462
<b>投資活動的現金流量－淨額</b>		<b>2,166,425</b>	<b>(294,558)</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)
－ 新增銀行貸款所得款項		288,290	6,733,527
－ 償還銀行貸款		(2,825,080)	(1,909,361)
－ 為僱員股份獎勵計劃購入庫存股份付款		-	(2,202)
<b>融資活動的現金流量－淨額</b>		<b>(2,536,790)</b>	<b>2,966,407</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(463,693)</b>	<b>(407,568)</b>
於一月一日的現金及現金等價物		3,701,791	3,864,045
外幣匯率變動的影響		53,426	(15,241)
於六月三十日的現金及現金等價物	16	3,291,524	3,441,236

第32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 基本資料

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」）。

本公司為一間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。

本公司在香港聯合交易所有限公司（「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二零一八年八月十七日許可發出。

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

截至二零一八年六月三十日止半年度的簡明綜合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。本中期簡明綜合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，本集團的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；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簡明綜合中期財務報告是合適的。

### 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和估計不確定性的關鍵來源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所應用的相同。

### 4 會計政策

編製本簡明綜合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。

#### 4(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5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。

## 4 會計政策 (續)

### 4(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。

## 5 會計政策的修訂

如附註4(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。

### 5(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徵，香港財務報告準則第9號對本集團財務報表沒有影響。發生變動後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徵。

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。

## 5 會計政策的修訂(續)

### 5(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

#### (i) 投資及其他金融資產(續)

##### 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徵。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。

## 5 會計政策的修訂 (續)

### 5(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

#### (i) 投資及其他金融資產 (續)

##### 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。

## 5 會計政策的修訂(續)

### 5(a) 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

#### (ii) 衍生工具和套期(續)

##### 符合套期會計要求的現金流量套期(續)

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。

## 5 會計政策的修訂（續）

### 5(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。



## 6 財務風險管理及金融工具

### 6(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二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零一七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。

### 6(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

### 6(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。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（即：報價）或間接（即：源於報價）加入了層級一報價以外能夠觀察到的資產和負債（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）。

## 6 財務風險管理及金融工具 (續)

### 6(c) 公允價值估計 (續)

下表顯示了本集團在二零一八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	-	-	57,146,000	57,146,000
辦公室物業	-	-	293,661	293,661
<b>資產總計</b>	-	-	57,439,661	57,439,661

下表顯示了本集團在二零一七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	-	-	56,276,000	56,276,000
辦公室物業	-	-	298,338	298,338
<b>資產總計</b>	-	-	56,574,338	56,574,338

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。本期間無層級一、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。

## 6 財務風險管理及金融工具（續）

### 6(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米售價。

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

### 6(e) 本集團估值過程

本集團投資物業已於本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和審核委員會匯報。

在每個財務報告期末，財務部門會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 分析與前期評估報告金額相比評估物業公允價值變動；及
- 與獨立估值師進行討論並報告給首席財務官和審核委員會。

## 7 營業額及分部報告

### 7(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 人民幣千元	2017年 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
	<b>848,426</b>	<b>1,069,781</b>

### 7(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。

### 7(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。

## 7 營業額及分部報告 (續)

### 7(c) 分部業績、資產及負債 (續)

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 截至6月30日止6個月		未經審計 截至6月30日止6個月		未經審計 截至6月30日止6個月	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>損益表項目</b>						
須報告分部收入	-	251,620	848,426	818,161	848,426	1,069,781
須報告分部毛利	-	83,929	644,348	650,854	644,348	734,783
須報告分部溢利	24,276	(482,274)	1,142,040	4,711,871	1,166,316	4,229,597

	物業發展		物業投資		總額	
	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	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	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
	<b>資產負債表項目</b>					
須報告分部資產	15,047,612	16,308,620	72,419,215	79,123,543	87,466,827	95,432,163
須報告分部負債	4,253,615	12,145,733	29,408,441	25,691,314	33,662,056	37,837,047

## 7 營業額及分部報告（續）

### 7(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)
綜合溢利	1,110,569	4,029,370

## 8 其他利得－淨額

	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
處置投資物業利得		210	7,975
處置附屬公司利得	(i)	987,606	-
		987,816	7,975

- (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。該項處置具體請參見附註24。

## 9 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

### 9(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 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
利息收入	68,367	42,083
	<b>68,367</b>	<b>42,083</b>
<b>融資費用</b>		
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	(159,243)	(162,188)
	<b>334,484</b>	<b>259,582</b>
外匯損失淨額	4,259	990
銀行手續費及其他	470	529
	<b>339,213</b>	<b>261,101</b>

### 9(b) 其他項目

	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
折舊及攤銷	29,834	29,509
員工成本	75,606	75,916
	<b>105,440</b>	<b>105,425</b>

## 10 所得稅

	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
本期間準備		
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
	<b>628,582</b>	<b>2,534,369</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。



## 11 每股盈利

### 11(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。

### 11(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。

## 12 投資物業

	未經審計 2018年 6月30日 人民幣千元	未經審計 2017年 6月30日 人民幣千元
期初餘額	56,276,000	55,087,000
增置	407,169	698,338
轉撥自己完工待售物業	-	875,775
處置投資物業	(16,838)	(126,176)
重分類至持有代售資產	-	(3,446,000)
投資物業的評估增值	479,669	6,154,863
期末餘額	57,146,000	59,243,800

本集團已落成的投資物業於二零一八年六月三十日和二零一七年十二月三十一日進行重估。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。

**12 投資物業 (續)**

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二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日按公允價值計量。

截至二零一八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479,669,000元(二零一七年：人民幣6,154,863,000元)和遞延稅項人民幣119,917,000元(二零一七年：人民幣1,538,716,000元)。

**13 物業及設備**

截至二零一八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38,583,000元(二零一七年：人民幣716,000元)。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團棄置了賬面淨值為人民幣17,000元(二零一七年：無)的辦公室設備和汽車，產生了人民幣零元(二零一七年：無)的收益。

**14 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)
	726,574	760,358
減：非流動部分	(327,561)	(326,761)
流動部分	399,013	433,597

## 14 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 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	42,902	42,902
<b>逾期金額</b>	<b>61,889</b>	<b>63,993</b>
<b>總額</b>	<b>146,143</b>	<b>145,469</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除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。

**15 持作銷售用途的已落成物業**

	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
持作銷售用途的已落成物業	2,877,247	2,820,840
	<b>2,877,247</b>	<b>2,820,840</b>

**16 現金及現金等價物**

	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
現金	209	40
銀行和其他金融機構存款	1,523,072	1,406,593
銀行和其他金融機構定期存款	1,768,243	2,295,158
簡明綜合資產負債表內的現金和現金等價物	<b>3,291,524</b>	<b>3,701,791</b>
簡明綜合現金流量表內的現金及現金等價物	<b>3,291,524</b>	<b>3,701,791</b>

## 17 股本、儲備及股息

### 17(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，並於本中期中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）。

### 17(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	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

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團未從聯交所購買其自身股份（二零一七年：無）。

**17 股本、儲備及股息（續）**

**17(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			
	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	8,005	34,583	7,137	31,283

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。

## 17 股本、儲備及股息（續）

### 17(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前的股份期權計劃；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前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）。

### 17(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）。

**18 銀行貸款**

	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
流動	701,226	3,140,391
非流動	14,809,212	14,899,162
	<b>15,510,438</b>	18,039,553

借款的變動分析如下：

	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
期初餘額	18,039,553	12,446,801
新籌集銀行貸款	288,290	2,933,527
發行證券化資產	-	3,800,000
償還銀行貸款	(2,825,080)	(1,909,361)
重分類至持有待售的處置組的負債	-	(1,340,000)
實際利率調整	328	325
匯兌損益	7,347	(30,243)
期末餘額	<b>15,510,438</b>	15,901,049

於二零一八年六月三十日，本集團人民幣15,510,438,000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抵押。

於二零一七年十二月三十一日，本集團人民幣18,039,553,000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抵押或以本集團若干附屬公司作擔保。



## 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人民幣30億元，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，並由本公司提供擔保。

## 20 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。

## 21 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 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		165,664	136,032
應計土地及建造開支		1,268,924	1,338,438
應付關聯人士款項	23(a)	835,064	835,064
押金保證金		541,234	556,305
其他		496,613	520,668
以攤銷成本計量的金融負債		3,141,835	3,250,475
其他應付稅項		93,434	103,270
		<b>3,235,269</b>	<b>3,353,745</b>

## 22 承擔及或有負債

### 22(a) 承擔

就發展中物業和投資物業而言，於二零一八年六月三十日和二零一七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 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
已簽訂	1,933,716	1,857,069
已授權但未簽訂	655,073	804,138
	<b>2,588,789</b>	<b>2,661,207</b>

### 22(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。於二零一八年六月三十日，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1,214,228,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣1,426,885,000元）。

### 22(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。

## 23 重大關聯人士交易

### 23(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 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
華鑫置業	(i)	355,622	355,622
上海農村商業銀行	(i)	355,622	355,622
王任生	(i)	123,820	123,820
		<b>835,064</b>	<b>835,064</b>

- (i) 於二零一八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（二零一七年十二月三十一日：人民幣835,064,000元）。有關墊款為免息、無抵押，且無固定還款期。

## 24 處置子公司

截至二零一八年六月三十日六個月止，本集團在下列公司出售其權益：

公司名稱	處置日期	股權權益比例		收益 人民幣千元
		直接持有	間接持有	
永卓越有限公司	二零一八年四月十六日	-	100%	3,001,965

出售所得及收益詳情如下：

	在處置日期 人民幣千元
處置子公司的對價	3,001,965
處置子公司的賬面價值	(2,014,359)
處置子公司利得	987,606

出售子公司的所得如下：

	帳面價值 人民幣千元
二零一七年現金收入	246,760
二零一八年現金收入	2,755,205
總額	3,001,965

## 24 處置子公司 (續)

處置所產生的資產和負債如下：

	帳面價值 人民幣千元
現金及現金等價物	175,262
應收賬款及其他應收款	1,531,128
投資物業	4,641,000
遞延所得稅資產	13,689
應付帳款及其他應付款	(1,708,654)
租賃及銷售按金	(5,925)
即期所得稅負債	(61,454)
銀行貸款	(1,980,000)
遞延所得稅負債	(590,687)
<b>子公司的淨資產</b>	<b>2,014,359</b>
與子公司處置有關的現金流入，現金淨額：	
截至二零一八年六月三十日止六個月獲得的現金收益	2,755,205
子公司的現金和現金等價物	(175,262)
<b>截至二零一八年六月三十日止六個月的現金流入量</b>	<b>2,579,943</b>

SOHO  CHINA