

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)

## 2009年度中期業績公佈

SOHO中國有限公司(「公司」或「本公司」)的董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(合稱「集團」或「本集團」)截至二零零九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證券上市規則》(「聯交所」)(「上市規則」)中相關的規定而編制的未經審計綜合業績。

本集團二零零九年中中期業績已經審計委員會審閱並由董事會在二零零九年九月八日批准。本中期財務報告雖未經審計，但已由本公司核數師，畢馬威會計師事務所審閱。

截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團實現營業額人民幣72百萬元，本公司權益股東應占期間純利為人民幣13百萬元。截至二零零九年八月三十一日，本集團預售／銷售169,168平方米，預售／銷售額達人民幣7,375百萬元，均價為人民幣43,597元／平方米。期間公司沒有已完工或結算的新項目。

董事會建議不派發截至二零零九年六月三十日止六個月期間的中期股息(二零零八年：零)。

## 綜合損益表

截至二零零九年六月三十日止六個月－未經審計

	附注	截至6月30日止6個月	
		2009年	2008年
		人民幣千元	人民幣千元
營業額	3	71,866	104,555
已出售物業的成本		(55,395)	(40,651)
毛利		16,471	63,904
其他經營收入		39,293	32,869
銷售費用		(52,088)	(75,177)
行政費用		(74,340)	(123,864)
其他經營費用		(51,099)	(63,806)
經營虧損		(121,763)	(166,074)
融資收入	4(a)	158,652	120,624
融資費用	4(a)	(9,159)	(100,104)
政府補助	5	21,095	26,337
除稅前溢利／(虧損)	4	48,825	(119,217)
所得稅	6	(35,905)	(31,695)
期間溢利／(虧損)		<u>12,920</u>	<u>(150,912)</u>
以下各方應占部分：			
本公司權益股東		12,530	(145,783)
少數股東權益		390	(5,129)
期間溢利／(虧損)		<u>12,920</u>	<u>(150,912)</u>
每股基本及攤薄盈利／(虧損)(人民幣)	7	<u>0.002</u>	<u>(0.028)</u>

綜合資產負債表  
二零零九年六月三十日—未經審計

		2009年 6月30日	2008年 12月31日
	附注	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		682,229	700,721
銀行存款		1,193,546	782,346
遞延稅項資產		105,410	89,807
		<u>1,981,185</u>	<u>1,572,874</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業		14,728,975	13,898,145
應收賬款及其他應收款	8	1,162,598	691,261
現金及現金等價物		8,077,727	9,908,804
		<u>23,969,300</u>	<u>24,498,210</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		215,688	1,233,238
應付賬款及其他應付款	9	5,930,148	5,335,269
稅項		1,985,381	2,278,387
		<u>8,131,217</u>	<u>8,846,894</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>15,838,083</u>	<u>15,651,316</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>17,819,268</u>	<u>17,224,190</u>

## 綜合資產負債表

二零零九年六月三十日—未經審計(續)

	<b>2009年</b>	<b>2008年</b>
	<b>6月30日</b>	<b>12月31日</b>
	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款	4,200,000	3,000,000
應付合約保留金	20,894	26,719
遞延稅項負債	46,412	72,584
	<u>4,267,306</u>	<u>3,099,303</u>
<b>非流動負債總額</b>		
	<u>4,267,306</u>	<u>3,099,303</u>
<b>資產淨值</b>	<u>13,551,962</u>	<u>14,124,887</u>
<b>資本和儲備</b>		
股本	107,485	107,485
儲備	13,319,687	13,880,557
	<u>13,427,172</u>	<u>13,988,042</u>
<b>本公司權益股東應占權益總額</b>		
	<u>13,427,172</u>	<u>13,988,042</u>
<b>少數股東權益</b>	<u>124,790</u>	<u>136,845</u>
<b>權益總額</b>	<u>13,551,962</u>	<u>14,124,887</u>

## 1 編制基準

SOHO中國有限公司和各附屬公司(統稱「本集團」)的中期財務報告是按照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》的適用披露條文編制，並符合香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定。

除了預期會在二零零九年年度財務報表中反映的會計政策修訂外，本中期財務報告是按照與二零零八年年度財務報表所採用的相同會計政策編制。這些會計政策的修訂詳情載於附注2。

管理層需在編制符合《香港會計準則》第34號的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。

## 2 會計政策的修訂

香港會計師公會頒佈了一項新的《香港財務報告準則》和多項《香港財務報告準則》的修訂及新詮釋。這些新準則、修訂和新詮釋在本集團和本公司的當前會計期間首次生效。這些發展事項的以下內容與本集團的財務報表有關：

- 《香港財務報告準則》第8號－「經營分部」
- 《香港會計準則》第1號(2007年修訂)－「財務報表的列報」
- 《香港會計準則》第27號修訂－「綜合及獨立財務報表：於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本」
- 《香港財務報告準則》第7號修訂－「金融工具：披露－改進金融工具的披露」
- 《香港會計準則》第23號(2007年修訂)－「借款費用」
- 《香港財務報告準則》第2號修訂－「以股份為基礎的支付：歸屬條件和註銷」
- 《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》第15號－「房地產建造協議」

由於《香港會計準則》第23號、《香港財務報告準則》第2號和《香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋》第15號的修訂和詮釋與本集團所採納的政策一致，因此，這些修訂和詮釋對本集團的財務報表並無構成任何重大的影響。此外，《香港財務報告準則》第7號修訂並無包含特別適用於本中期財務報告的任何額外披露要求。其餘的變更事項對本中期財務報告的影響如下：

- 根據《香港財務報告準則》第8號的規定，本集團應根據本集團的首席經營決策者在考慮及管理本集團時所用的方法進行分部披露，各個報告分部所報告的數額應與向首席經營決策者報告以供其評估分部的業績和就營運事宜作出決策的數額一致。這個方法有別於以往年度的分部資料列報方式，以往的列報方式是本集團按照相關產品及服務和按地區將本集團的財務報表分解為分部報告。採納《香港財務報告準則》第8號使分

部資料的列報方式與提供予本集團首席經營決策者的內部報告模式更為一致，並可確定和列報更多須報告分部(參閱附注3)。由於這是本集團首個根據《香港財務報告準則》第8號列報分部資料的期間，因此在本中期財務報告內提供了額外解釋，說明編制這些資料的基準。所提供的比較數字與經修訂分部資料一致。

- 由於採納《香港會計準則》第1號(2007年修訂)，與權益股東以其股東身份進行交易而在期間產生權益變動的詳情，已跟所有其他收入和支出分開列報於經修訂的綜合權益變動表內。所有其他收入和支出項目如被確認為期間溢利或虧損的一部分，會列報在綜合損益表內，或是列報在一個新的主要報表(綜合全面收益表)內。本中期財務報告內的綜合全面收益表和綜合權益變動表均採用了新格式列示，相應數額已經重報，以配合新的編列方式。列報方式的更改對任何所列報期間的已報告損益、收支總額或資產淨值均沒有任何影響。
- 《香港會計準則》第27號修訂刪除了來自收購前溢利的股息須確認為被投資方帳面金額的減少而不可確認為收入的規定。因此，自二零零九年一月一日起，所有應收附屬公司股息(不管是來自收購前還是收購後溢利)將會在本公司的損益中確認，而在被投資方所占投資的帳面金額將不會減少，但如帳面金額被評估為將會因被投資方宣派股息而出現減值則除外。如果出現這種情況，本公司除了在損益中確認股息收入外，還會確認減值虧損。根據修訂內的過渡性條文，這項新政策預期將適用於本期或未來期間和以往期間沒有予以重報的任何應收股息。

### 3 分部收入及分部業績

本集團根據目前項目(劃分為持作銷售用途的已完工項目和發展中項目)的發展狀況管理業務。就首次採納《香港財務報告準則》第8號—「經營分部」，並以提供予本集團首席經營決策者作資源分配和績效評估用途的內部報告資料一致的方式列報分部資料而言，本集團已確定了以下兩個須報告分部。沒有業務分部為組成下列的須報告分部而被合併計算。

#### (i) 持作銷售用途的已完工項目

此分部包括已完工項目，本集團已取得該等項目的完工證明書。

#### (ii) 發展中項目

此分部包括發展中的項目。

根據《香港財務報告準則》第8號，中期財務報告內所披露的分部資料已按照與提供予本集團首席經營決策者用作評估分部業績和在分部間進行資源分配所使用的資料一致的方式編制。就此，本集團首席經營決策者根據以下基礎監察各個須報告分部的業績：

分配至須報告分部的收入及支出是以這些分部所生成的銷售和這些分部所產生的費用或屬於這些分部的資產所產生的折舊或攤銷費用而定。總部和公司支出不會分配至個別分部。

分部溢利是指個別分部產生的除稅後溢利。

分部之間的轉移定價按照與其他外界人士相近的條款計算。

管理層所獲提供的損益表分部資料包括已出售物業的成本、毛利、經營費用淨額、融資收入、融資費用、政府補助和所得稅。

本期間提供予本集團首席經營決策者用作分配資源和評估分部業績的本集團須報告分部資料如下。

	持作銷售用途的 已完工項目		發展中項目		總額	
	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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
須報告分部營業額	71,866	104,555	–	–	71,866	104,555
已出售物業的成本	(55,395)	(40,651)	–	–	(55,395)	(40,651)
須報告分部毛利	16,471	63,904	–	–	16,471	63,904
經營費用淨額	(57,529)	(108,144)	(71,717)	(155,473)	(129,246)	(263,617)
融資收入	62,247	98,115	81,777	39,065	144,024	137,180
融資費用	(23,165)	(6,896)	(8,457)	(90,448)	(31,622)	(97,344)
政府補助	21,095	–	–	26,337	21,095	26,337
須報告分部除稅前 溢利／(虧損)	19,119	46,979	1,603	(180,519)	20,722	(133,540)
所得稅	(43,016)	(50,364)	(4,257)	8,146	(47,273)	(42,218)
須報告分部虧損	<u>(23,897)</u>	<u>(3,385)</u>	<u>(2,654)</u>	<u>(172,373)</u>	<u>(26,551)</u>	<u>(175,758)</u>

#### 4 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

##### (a) 融資收入和費用

	截至6月30日止6個月	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>融資收入</b>		
利息收入	(78,575)	(120,624)
外匯收益淨額	(51,838)	—
衍生金融工具收益淨額	(28,239)	—
	<u>(158,652)</u>	<u>(120,624)</u>
<b>融資費用</b>		
借款利息	115,054	76,539
減：資本化為發展中物業的利息支出	(108,905)	(76,539)
	<u>6,149</u>	<u>—</u>
外匯虧損淨額	—	94,995
衍生金融工具虧損淨額	—	2,629
銀行手續費及其他	3,010	2,480
	<u>9,159</u>	<u>100,104</u>

##### (b) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
折舊	<u>13,032</u>	<u>14,988</u>

#### 5 政府補助

在截至二零零九年六月三十日止期間，本集團就SOHO現代城項目根據北京市懷柔縣人民政府頒佈的地方法規，收到北京市懷柔縣財政局人民幣8,840,000元(二零零八年：人民幣0元)的政府補助，並就光華路SOHO項目第一期根據北京市崇文區人民政府頒佈的地方法規，收到北京市崇文區財政局人民幣12,255,000元(二零零八年：人民幣26,337,000元)的政府補助。



## 6 所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
期間準備		
— 中國企業所得稅	72,850	18,330
— 土地增值稅	4,830	29,269
遞延稅項	(41,775)	(15,904)
	<u>35,905</u>	<u>31,695</u>

根據開曼群島和英屬維京群島的法規，本公司和本公司註冊於英屬維京群島的附屬公司均毋須繳納任何所得稅。

根據於二零零八年一月一日起開始生效的《中華人民共和國企業所得稅法》，本公司於中華人民共和國（「中國」）的附屬公司適用的所得稅稅率為20%至25%（二零零八年：18%至25%）。

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。

## 7 每股盈利／（虧損）

每股基本及攤薄盈利／（虧損）是按照截至二零零九年六月三十日止六個月本公司權益股東應占溢利人民幣12,530,000元（二零零八年：虧損人民幣145,783,000元），以及就本期內發行5,187,657,000股（二零零八年：5,231,875,000股）普通股的加權平均數計算。

截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月，由於授予雇員的股份期權在二零零九年及二零零八年六月三十日並無攤薄影響，因此每股攤薄盈利／（虧損）是按照與每股基本盈利／（虧損）相同的基準計算。

## 8 應收賬款及其他應收款

應收賬款(扣除減值虧損)的賬齡分析如下：

	<b>2009年</b> <b>6月30日</b>	<b>2008年</b> <b>12月31日</b>
	<u>人民幣千元</u>	<u>人民幣千元</u>
即時或逾期1個月內	944	93,767
逾期1至6個月	2,535	68,780
逾期6個月至1年	97,439	9,996
逾期1年以上	59,483	57,988
	<hr/>	<hr/>
應收賬款	160,401	230,531
應收關聯人士款項及貸款	39,233	35,221
應收貸款	1,577	1,650
其他應收款	349,828	48,470
呆壞賬減值虧損	(1,577)	(1,650)
	<hr/>	<hr/>
貸款及應收款	549,462	314,222
預付款項	593,922	337,818
衍生金融工具	19,214	39,221
	<hr/>	<hr/>
	<u>1,162,598</u>	<u>691,261</u>

本集團的信貸風險主要來自應收賬款和其他應收款。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。在買方全數繳付售價前，本集團不會向其發出房產證。

## 9 應付賬款及其他應付款

應計土地及建造開支的賬齡分析如下：

		<b>2009年 6月30日</b>	<b>2008年 12月31日</b>
	<i>附注</i>	<u>人民幣千元</u>	<u>人民幣千元</u>
1個月內到期或按要求支付		513,075	392,564
1個月至3個月內到期		435,093	808,116
應計土地及建造開支	(i)	948,168	1,200,680
收購附屬公司的應付價款		204,249	1,106,479
其他應付款		345,241	405,244
以攤銷成本計量的金融負債		1,497,658	2,712,403
銷售按金		4,432,490	2,611,535
衍生金融工具		—	11,331
		<u>5,930,148</u>	<u>5,335,269</u>

附注：

(i) 這些應付的應計土地及建造開支預期將於一年內全數償還。

## 10 股息

(i) 應付本公司權益股東屬於本中期的股息

本公司並無宣派任何屬於截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月的中期股息。

(ii) 屬於上一財政年度，並於本中期內核准及支付的應付本公司權益股東的股息

	截至6月30日止6個月	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
屬於截至2008年12月31日止上一個 財政年度，並於隨後的中期內核准及 支付的末期股息每股人民幣0.10元 (截至2007年12月31日止年度： 每股人民幣0.10元)	518,766	523,241

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

期間集團的預售／銷售額主要來自於三個項目：三里屯SOHO、中關村SOHO以及朝陽門SOHO一期。

項目名稱 總可售面積* (平米)	截至 二零零九年 六月三十日		二零零九年 六月三十日 止預售/ 銷售金額* (人民幣千元)	本期間 預售/ 銷售金額* (人民幣千元)	本期間 預售/ 銷售面積* (平米)	本期間 預售/ 銷售均價 (人民幣元/ 平米)
	止已售面積 占可售 面積比率					
三里屯SOHO	354,839	53%	9,786,921	2,866,277	45,922	62,416
中關村SOHO	44,362	47%	809,539	809,539	20,894	38,745
朝陽門SOHO一期	46,394	100%	1,221,253	1,221,253	46,394	26,325

自二零零九年一月一日起至八月三十一日，集團的預售／銷售詳情如下：

項目	自二零零九年 一月一日起至 八月三十一日止		自二零零九年 一月一日起至 八月三十一日止		自二零零九年 一月一日起至 八月三十一日止	
	預售/ 銷售金額* (人民幣千元)	預售/ 銷售面積* (平米)	預售/ 銷售金額* (人民幣千元)	預售/ 銷售面積* (平米)	預售/ 銷售均價 (人民幣元/ 平米)	預售/ 銷售均價 (人民幣元/ 平米)
三里屯SOHO	4,147,266	74,225			55,874	
中關村SOHO	909,936	23,776			38,271	
朝陽門SOHO一期	1,221,283	46,394			26,325	
朝陽門SOHO二期	1,096,670	24,774			44,267	
合計	7,375,154	169,169			43,597	

\* 各項目總可售面積、預售／銷售面積及金額不含車位部分

本期間，本集團主要進行五個項目的開發：三里屯SOHO、朝陽門SOHO二期、銀河SOHO（原名朝陽門SOHO三期）、中關村SOHO和光華路SOHO II。本期間本集團無竣工面積。

於二零零九年九月四日，本集團在建項目與新收購項目詳情如下：

	項目名稱	類型	總建築面積** (平方米)	集團所佔比例 (%)
在建項目	三里屯SOHO	商舖、辦公、住宅	465,371	95%
	光華路SOHO II	商舖、辦公	190,000	100%
	朝陽門SOHO二期	商舖、辦公	60,097	100%
	銀河SOHO	商舖、辦公	333,201	100%
	中關村SOHO	商舖、辦公	59,060	100%
新收購項目	天安門南(前門)	商舖	54,691	100%
	SOHO東海廣場	商舖、辦公	80,509	100%
	望京B29地塊	商舖、辦公	500,000	100%
合計		1,742,929		

\*\* 項目預測面積

### 在建項目

於二零零九年六月三十日，在建項目有三里屯SOHO、光華路SOHO II、朝陽門SOHO二期、銀河SOHO以及中關村SOHO。

### 三里屯SOHO

三里屯SOHO位於北京第二使館區及工人體育場附近，即著名的三里屯娛樂區。總規劃建築面積約為465,371平方米，是北京市中心可供出售的最大型的商業與住宅的綜合項目之一。該項目將包含五幢辦公樓和四幢公寓以及商業裙樓，由露天廣場相互連接。三里屯SOHO於二零零八年七月十二日開始預售，截至二零零九年八月三十一日，已預售面積達214,833平方米(不含車位)，均價人民幣51,519元/平方米。

## 光華路SOHO II

光華路SOHO II位於北京中央商務區中心，總規劃建築面積約190,000平方米。本公司於二零零七年十一月二日收購該項目。該項目將於今年開工，預計將於二零一一年完工。

## 朝陽門SOHO一期、二期與銀河SOHO

朝陽門SOHO（原名「凱恒中心」）位踞北京東城區朝陽門內大街。項目總建設用地面積約為68,642平方米，沿東二環路伸延五百米。項目位處二號、六號兩條地鐵線之交匯點，有望獲得極高客流量。公司於二零零八年五月收購該項目，收購總價約為人民幣5,544百萬元。在收購前，凱恒中心已獲中國銀行購入項目一期約53,075平方米的樓面面積（佔總規劃建築面積約11%），成為該行北京分行總部的辦公地點。

於二零零九年六月五日，本公司將該項目一期剩餘46,394平米整售，整售金額為人民幣1,221百萬元。本公司持有收購公司9.1%的股份，且日後可以行使選擇權，以人民幣288百萬元將本公司在收購公司的9.1%的股權轉讓給收購公司的控股股東。

該項目二期於二零零九年七月十三日開始預售，預售當天銷售金額達人民幣963百萬元。截至二零零九年八月三十一日，該項目二期已預售面積24,774平米，金額達人民幣1,097百萬元，均價為人民幣44,267元／平米。

本公司將朝陽門SOHO三期更名為銀河SOHO。銀河SOHO由紮哈·哈迪德設計室設計，並將開發成為優質創新的商業樓宇。銀河SOHO總建築面積為333,201平米，將成為本公司位於北京二環路內的標誌性建築。

## 中關村SOHO

中關村SOHO位於北京中關村中心。中關村被稱為「中國硅谷」，是眾多中國知名高科技與互聯網公司選擇為公司總部的地區，也是新興中小型企業聚集的活力四射的高科技中心商務區。中關村SOHO為一個辦公與商業綜合項目，其建設用地面積為5,654平米，總建築面積為59,060平米。本公司於二零零八年八月收購該項目，收購總價為人民幣890百萬元。中關村SOHO項目的建設工程於收購時已基本完工。

中關村SOHO的銷售於二零零九年五月八日開始。截至二零零九年八月三十一日，已銷售面積23,776平米，均價為人民幣38,271元／平米。

## 新收購項目

### 天安門南(前門)

本公司於二零零九年五月十五日訂立框架協議和補充協議，以通過北京丹石投資管理有限公司(「北京丹石」)(公司董事會主席潘石屹先生控制的一家公司)購買54,691平米的天安門南(前門)項目的商鋪面積。總購買價為人民幣1,768百萬元，每平米人民幣32,328元。其中約22,763平米位於前門大街(已建成)，約31,928平米位於前門大街東側(大部分未建成)。

這兩項協議旨在重組於二零零七年初由相同協議方訂立並在招股章程中披露的原有安排，該安排使公司擁有自北京丹石購買其在天安門南(前門)項目中49%的權益。然而，在兩年的不懈努力後，仍未得到所須的政府批准。因此，各方同意對原有安排進行修改，使得本公司可以自北京丹石直接購買項目中最優質的面積。此外，本公司還將享有優先購買權來開發項目的剩餘部分。

本公司計劃持有這些商鋪面積作為投資物業，目前正在積極招商。於二零零九年八月三十一日，本公司所持有的完工面積中約80%已簽署租賃合同。本公司招商的平均月租金為人民幣1,082元/平米。

### SOHO東海廣場

本公司於二零零九年八月十八日收購上海東海廣場一期，並更名為SOHO東海廣場。對價包括相等於人民幣2,450百萬元以及交易完成前投資於項目公司的一筆營運資金的美金款項。SOHO東海廣場位於上海南京西路1486號，坐落於南京西路中央商務區中心，臨近五星級酒店、高檔購物中心、兩個地鐵站(十號線及已規劃的四號線)及上海主要東西公路幹線—延安路高架。該項目樓高217米，共52層，是上海最高的大廈之一，地上建築面積71,671平米，為商業面積；地下建築面積8,838平米，為車位與倉儲。

這宗收購是公司期待已久，正式進軍上海商業物業市場的重要舉措。公司也在積極尋找快將落成或已落成可於市場推出的物業，以在相對較短時間內實現回報。

## 望京B29地塊

於二零零九年九月三日，本集團通過公開招拍掛程序以人民幣40億元成功投得位於北京朝陽區望京地區的B29地塊（「B29地塊」）之土地使用權。

B29地塊將被建成總建築面積近50萬平方米的大規模寫字樓及商場物業。董事會認為，望京地區是北京目前規模最大、最成熟的高端居住區域，但缺乏具規模的寫字樓和商業設施。B29地塊建成後，將使望京地區的城市規劃更加平衡、完整。B29地塊緊鄰兩條地鐵線。一條輕軌線和機場高速路，交通十分便利，最高建築高度可達200米，建成後將成為從機場高速路進入北京市區的第一個地標建築和視角點。望京地區目前是眾多跨國公司的中國總部所在地，該項目就緊鄰戴姆斯勒、西門子、微軟、卡特彼勒等公司的中國總部。

## 市場回顧與業務展望

本期間，中國房地產市場再次經歷了價格與成交量飛漲的時期。一些土地市場上的成交，甚至出現了「麵粉比麵包貴」的現象。而為了引導房地產健康發展，政府有關部門採取了收緊第二套住房貸款政策，嚴格限製面積、限制價格的政策等等。

作為一個商業地產開發商，在目前的市場環境下，本集團對市場有如下理解：

第一，在地段選擇標準上，本集團堅持選擇最繁華、交通最便捷的地段，以保持物業的價值。

第二，在對土地儲備的衡量標準上，本集團認為，商業地產應該用土地的價值去衡量，而非僅僅用土地儲備的量去衡量。基於這一點，本集團將繼續收購高價值的土地，確保每一平方米所產生的價值。

第三，政府對住宅房地產的政策對本集團影響有限。

房地產市場瞬息萬變，市場的變化就是最有智慧的人也無法去把握。本集團在戰略上準備永遠處於進退自如的狀態。市場好時將加快銷售的速度，如2009年本集團的銷售將創下新的歷史記錄；當市場低迷時，本集團則買入項目。如2008年，本集團購進了成交額高達55億元的朝陽門SOHO。2009年本集團走出北京，邁向上海，也相信本集團通過十年時間在實踐中探索出來的商業模式，即「開發－銷售，統一出租，統一管理」的商業模式是成功的且是有生命力的，是能適應市場的。



無論何時，本公司都密切地留意市場的「洼地」，尋找最有投資價值的地段和項目。購買土地是發現價值，建造房子是創造價值，銷售房子則是在市場上實現價值。作為房地產開發商，掌握高峰和低谷對應進貨和出貨的平衡關係是至關重要的，本公司目前在掌握這種平衡中有充分的餘地和可持續發展的空間。

## 財務回顧

### 營業額

本期間營業額(扣除營業稅後)為人民幣71.9百萬元，較二零零八年上半年的人民幣104.6百萬元減少人民幣32.7百萬元，減少幅度為31%。主要原因是由於結算的建築面積的減少，二零零九年上半年結算的建築面積為1,645平米(不含車位面積)，二零零八年上半年結算的建築面積為3,173平米。二零零九年上半年結算的建築面積(不含車位面積)的平均售價為每平米人民幣35,868元，與二零零八年上半年的每平米人民幣35,437元基本持平。二零零九年上半年，公司沒有新的物業項目完工並達到結算條件。

### 已出售物業的成本

本期間結算物業成本為人民幣55.4百萬元，較二零零八年上半年人民幣40.7百萬元增加人民幣14.7百萬元。成本比同期增加，主要是由於二零零九年上半年結算的物業面積平均成本增加所致。

### 毛利

本期間毛利為人民幣16.5百萬元，較二零零八年上半年的毛利人民幣63.9百萬元，減少人民幣47.4百萬元，減少幅度為74%。二零零九年上半年毛利率為23%，二零零八年上半年毛利率為61%，毛利率較去年同期下降主要是由於二零零九年上半年入賬物業主要為住宅及車位，導致平均毛利率較低。

### 銷售費用

本期間的銷售費用為人民幣52.1百萬元，較二零零八年上半年的銷售費用人民幣75.2百萬元，減少人民幣23.1百萬元，減幅為31%。銷售費用的減少，主要是由於公司自二零零八年底以來壓縮費用開支。

## 行政費用

本期間的行政費用為人民幣74.3百萬元，較二零零八年上半年的行政費用人民幣123.9百萬元，減少人民幣49.6百萬元，減幅達40%。行政費用與去年同期相比減少顯著，主要是由於公司進行了內部部門整合、提高經營管理效率等一系列措施，從而節省了費用開支。

## 財務收入

本期間的財務收入為人民幣158.7百萬元，二零零八年上半年的財務收入為人民幣120.6百萬元，增加人民幣38.1百萬元，增幅為32%。財務收入的增加，主要來源於已實現的匯兌淨收益以及衍生金融工具淨收益。

## 財務費用

本期間的財務費用為人民幣9.2百萬元，二零零八年上半年的財務費用為人民幣100.1百萬元。財務費用的顯著減少，主要由於二零零九年上半年沒有出現去年同期因匯率變動導致產生巨額匯兌損失的現象。

## 除稅前溢利／虧損

本期間的除稅前溢利為人民幣48.8百萬元，較二零零八年上半年的除稅前損失人民幣119.2百萬元增加人民幣168.0百萬元。

## 所得稅

本集團所得稅包括中國企業所得稅以及土地增值稅。本期間的企業所得稅為人民幣31.1百萬元，較二零零八年上半年的人民幣2.4百萬元增加人民幣28.7百萬元。本期間的土地增值稅為人民幣4.8百萬元，較二零零八年上半年的人民幣29.3百萬元減少人民幣24.5百萬元。

## 純利／虧損

本期間公司權益股東應占期間純利為人民幣12.5百萬元，較二零零八年上半年公司權益股東應占期間淨虧損人民幣145.8百萬元增加人民幣158.3百萬元。

## 現金及現金等價物

於二零零九年六月三十日，現金及現金等價物為人民幣8,077.7百萬元，較二零零八年十二月三十一日的人民幣9,908.8百萬元減少人民幣1,831.1百萬元，減少幅度為18%。現金主要用作支付本公司／集團的土地收購或項目收購成本及項目建築成本，以及作為營運資金及經營費用。

## 流動資產總額及流動比率

於二零零九年六月三十日，流動資產總額為人民幣23,969.3百萬元，較二零零八年十二月三十一日的人民幣24,498.2百萬元減少人民幣528.9百萬元，減少幅度為2%。流動比率(流動資產總額／流動負債)由二零零八年十二月三十一日的2.77上升為二零零九年六月三十日的2.95。

## 銀行貸款及資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團的銀行貸款共計人民幣4,415.7百萬元，占總資產比率為17.0%，比於二零零八年十二月三十一日的銀行貸款占總資產比率16.2%上升0.8%。於二零零九年六月三十日，淨借貸(銀行貸款減去現金及銀行存款)權益比率為-36.2%。銀行貸款中的人民幣215.7百萬元將於二零零九年十二月到期，人民幣1,800.0百萬元將於二零一二年三月到期，人民幣2,400.0百萬元將於二零一一年九月到期。

於二零零九年六月三十日，本集團的人民幣4,200.0百萬元銀行貸款以本集團的土地使用權及物業作抵押，人民幣215.7百萬元銀行貸款以第三方公司提供擔保。

## 利率風險

本集團的利率主要為中國人民銀行的浮動利率。本期間，中國人民銀行未對人民幣貸款基礎利率進行過調整。本集團承受的利率風險主要來自本集團的債務貸款利率的波動，利率上調可導致本集團的借貸成本增加。

## 匯率波動風險

本集團主要以人民幣經營業務。本期間，美元兌換人民幣的匯率中間價由年初的100美元兌683.46元人民幣，波動至六月三十日的100美元兌683.19元人民幣。二零零九年上半年，本集團沒有匯兌淨損失。

## 或有負債

於二零零九年六月三十日，本集團對其物業買家的按揭貸款向銀行提供人民幣2,717.6百萬元的擔保(二零零八年十二月三十一日為人民幣2,959.5百萬元)。

## 資本承擔

於二零零九年六月三十日，本集團已簽訂合約的有關物業開發活動的資本承擔為人民幣1,710.1百萬元(二零零八年十二月三十一日為人民幣1,661.4百萬元)。該金額主要由已簽訂合約的物業開發項目的建築合約成本及土地使用權收購成本構成。

## 上市所得款項用途

本公司上市所得款項部分已用於本集團的地產發展項目。

## 其他資料

### 股息

董事會建議不派發截至二零零九年六月三十日止六個月期間的中期股息(二零零八年：零)。

於二零零九年五月，本公司已向權益股東派發截至二零零八年十二月三十一日止年度的末期股息，總計人民幣519百萬元。

### 購買、出售及贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零零九年六月三十日止六個月期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 遵守《企業管治常規守則》

本公司董事(「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《企業管治常規守則》的守則條文。

### 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遵守標準守則所載之標準。

### 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即Ramin Khadem博士、查懋誠先生及衣錫群先生，並由Ramin Khadem博士出任主席。

審核委員會已審閱本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績，並認為本公司已遵守所有適用之會計標準及規定，並做出充分之披露。

## 公佈財務資料

本公司之二零零九年中期報告將在適當時候於聯交所之指定網頁<http://www.hkexnews.hk>上及本公司網頁<http://www.sohochina.com>上刊登，此中期報告包括上市規則所需的所有資料。

承董事會命  
**SOHO中國有限公司**  
主席  
潘石屹

中國 • 香港  
二零零九年九月八日

於本公佈刊發日期，董事會包括執行董事潘石屹先生、潘張欣女士、閻岩女士、蘇鑫先生及王少劍先生；而獨立非執行董事為Ramin KHADEM博士、查懋誠先生及衣錫群先生。