

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  
  
**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)

**2012年度中期業績公佈**

- 本期間實現權益股東應佔純利約人民幣613百萬元，同比下降約65%；主要是由於本期間內沒有新完工項目可供結算以及較少的投資物業評估增值所致。銀河SOHO將於二零一二年下半年完工，其合同銷售將於物業交付後確認為營業額
- 本集團資金充足。截止二零一二年六月三十日，本集團擁有現金及銀行存款共約人民幣9,199百萬元，此外本集團還有未提取的貸款餘額約人民幣5,972百萬元
- 本集團負債率低。截止二零一二年六月三十日，本集團銀行貸款及可換股債券共計約人民幣13,574百萬元，淨借貸率約為20%
- 本期間本集團：(a)收購SOHO天山廣場項目，總建築面積約為172,208平方米，收購金額約為人民幣21.29億元；以及(b)完成對SOHO復興廣場項目公司剩餘20%權益的收購
- 本集團計劃由「開發－銷售」的商業模式轉型為「開發－自持」的商業模式，以實現北京上海黃金地段優質辦公樓租金及價值升值帶來的巨大潛力。本集團目前計劃持有現有項目中約150萬平米的辦公及商業面積為投資物業。銷售將成為輔助性業務
- 董事會決議派發每股人民幣0.12元的中期股息

SOHO中國有限公司(「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「本集團」)截至二零一二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布的《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」)中相關的規定而編製的未經審計綜合中期業績。

本集團二零一二年中期業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並由董事會在二零一二年八月十六日批准。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。

截至二零一二年六月三十日止六個月期間，本集團實現營業額約人民幣1,222百萬元，比上年同期下降約54%，主要是由於本期間內沒有新完工項目可供結算所致。毛利率約為48%。本期間，本公司權益股東應佔純利為約人民幣613百萬元，比上年同期下降約65%。核心純利(不含投資物業評估增值)為約人民幣233百萬元，核心淨利潤率約19%。

董事會決議派發截至二零一二年六月三十日止六個月期間的中期股息每股人民幣0.12元(二零一一年中期：每股人民幣0.14元)予於二零一二年九月七日名列本公司股東名冊的股東。

綜合損益表

截至二零一二年六月三十日止六個月－未經審計

	附註	截至6月30日止6個月	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
營業額	3	1,222,378	2,645,634
已出售物業的成本		(640,869)	(1,128,708)
毛利		581,509	1,516,926
投資物業的評估增值		423,351	1,997,026
其他收益及收入		90,473	103,542
銷售費用		(54,056)	(107,545)
行政費用		(90,463)	(79,119)
其他經營費用		(63,846)	(54,013)
經營溢利		886,968	3,376,817
融資收入	4(a)	272,123	234,846
融資費用	4(a)	(195,950)	(132,159)
應佔一家合營公司的溢利	7	77,105	–
除稅前溢利	4	1,040,246	3,479,504
所得稅	5	(397,590)	(1,283,642)
期間溢利		642,656	2,195,862
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		612,575	1,750,143
非控股權益		30,081	445,719
期間溢利		642,656	2,195,862
每股盈利(人民幣)	6		
基本		0.118	0.337
攤薄		0.118	0.324

綜合資產負債表  
二零一二年六月三十日－未經審計

	附註	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		13,918,000	13,334,500
物業及設備		685,228	688,140
銀行存款		1,515,784	1,222,115
於一家合營公司的權益	7	4,111,387	–
遞延稅項資產		948,692	901,918
非流動資產總額		<u>21,179,091</u>	<u>16,146,673</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		27,966,452	23,428,529
存款及預付款項		3,233,950	5,066,025
應收賬款及其他應收款	8	1,672,604	549,471
銀行存款		1,809,699	2,582,919
現金及現金等價物		5,873,318	11,906,157
流動資產總額		<u>40,556,023</u>	<u>43,533,101</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		3,206,352	2,214,593
銷售按金		15,931,019	13,198,710
應付帳款及其他應付款	9	3,166,040	1,949,503
稅項		4,227,112	5,681,681
流動負債總額		<u>26,530,523</u>	<u>23,044,487</u>
流動資產淨額		<u>14,025,500</u>	<u>20,488,614</u>
資產總額減流動負債		<u>35,204,591</u>	<u>36,635,287</u>

綜合資產負債表  
二零一二年六月三十日－未經審計(續)

	附註	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款		8,317,951	9,422,836
可轉換債券		2,049,643	1,986,897
應付合約保留金		223,086	276,677
遞延稅項負債		1,848,963	1,731,255
非流動負債總額		<u>12,439,643</u>	<u>13,417,665</u>
資產淨額		<u>22,764,948</u>	<u>23,217,622</u>
資本和儲備			
股本	10	107,502	107,502
儲備		<u>21,653,043</u>	<u>21,615,261</u>
本公司權益股東應佔權益總額		21,760,545	21,722,763
非控股權益		<u>1,004,403</u>	<u>1,494,859</u>
權益總額		<u>22,764,948</u>	<u>23,217,622</u>

## 1 編製基準

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》的適用披露條文編製，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。

除了預期會在二零一二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二零一一年年度財務報表所採用的相同會計政策編製。這些會計政策的修訂詳情載於附註2。

管理層需在編製符合《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多項《香港財務報告準則》的修訂。這些修訂在本集團和本公司的當前會計期間首次生效。當中與本集團財務報表有關的變動如下：

- 《香港財務報告準則》第7號修訂—「*金融工具：披露—金融資產的轉讓*」
- 《香港會計準則》第12號修訂—「*所得稅—遞延稅項：相關資產的收回*」

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

這些變動的影響論述如下：

- 《香港財務報告準則》第7號修訂要求在年度財務報表內披露所有沒有終止確認的已轉讓金融資產，以及在報告日期繼續涉入的已轉讓資產，而不論有關轉讓交易進行的時間。不過，有關實體毋須在採納有關修訂的首個年度披露比較期間的事項。本集團在以往或當前期間並無就金融資產進行任何重大轉讓，因此毋須依照有關修訂在當前會計期間予以披露。
- 根據《香港會計準則》第12號，在計量遞延稅項時，須考慮有關實體預期收回有關資產賬面金額的方式所產生的稅務結果。就此，《香港會計準則》第12號修訂引入一項可予以推翻的假設。這項假設是指根據《香港會計準則》第40號「*投資物業*」以公允價值入帳的投資物業賬面金額將通過出售收回。如果有關投資物業可予以折舊，並以目的是使投資物業絕大部分的經濟利益隨時間過去（而非通過出售）而消耗的商業模式持有，則這項假設可按個別物業情況推翻。

本集團把位於中國內地的投資物業，釐定為以目的是使投資物業絕大部分的經濟利益隨時間過去（而非通過出售）而消耗的商業模式持有，因而推翻了這些物業根據《香港會計準則》第12號修訂之下的假設。因此，本集團已根據這些物業本來可通過使用而收回價值時適用的稅率，繼續計算這些物業的遞延稅項。

這些修訂並無對本中期財務報告的內容產生重大影響。

### 3 營業額，分部收入及分部業績

#### (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(均已扣除營業稅)，詳情如下：

	截至6月30日止6個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
出售物業單位	1,146,253	2,611,114
投資物業的租金收入	76,125	34,520
	<u>1,222,378</u>	<u>2,645,634</u>

#### (b) 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落成項目、已落成的投資物業和發展中項目)的發展狀況管理業務。就以提供予本集團最高層管理人員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，本集團呈列以下三個須報告分部。本集團沒有為組成下列須報告分部而合併計算業務分部。

##### (i) 持作銷售用途的已落成項目

此分部包括持作銷售用途的已落成項目，本集團已取得該等項目的竣工備案表。

##### (ii) 已落成的投資物業

此分部包括為賺取租金收入而持有的已落成項目。

##### (iii) 發展中項目

此分部包括發展中的項目。

本集團劃分或計量本期間分部溢利或虧損的基準與上一年度綜合財務報表所用的基準相同。

損益表項目	持作銷售用途的 已落成項目		已落成的 投資物業		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		截至6月30日 止6個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
須報告分部收入	1,146,253	2,611,114	76,125	34,520	-	-	1,222,378	2,645,634
須報告分部毛利	505,384	1,482,406	76,125	34,520	-	-	581,509	1,516,926
須報告分部溢利	471,672	834,790	161,213	572,231	330,935	1,055,762	963,820	2,462,783

#### 4 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

##### (a) 融資收入和融資費用

	截至6月30日止6個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
利息收入	(261,679)	(167,875)
外匯收益淨額	(10,444)	(9,926)
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產淨收益：		
持作買賣用途	-	(57,045)
	<u>(272,123)</u>	<u>(234,846)</u>
<b>融資費用</b>		
銀行貸款利息	321,539	233,968
可轉換債券的利息支出	94,143	92,723
減：資本化為發展中物業的利息支出	<u>(227,979)</u>	<u>(201,512)</u>
	187,703	125,179
銀行手續費及其他	<u>8,247</u>	<u>6,980</u>
	<u>195,950</u>	<u>132,159</u>

(b) 其他項目

	截至6月30日止6個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
折舊	10,640	7,807

5 所得稅

	截至6月30日止6個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
期間準備		
—中國企業所得稅	131,057	251,290
—土地增值稅	195,599	510,230
遞延稅項	70,934	522,122
	<u>397,590</u>	<u>1,283,642</u>

- (i) 根據開曼群島和英屬維爾京群島的法規，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》，本公司於中華人民共和國（「中國」）的附屬公司適用的所得稅稅率為25%（二零一一年：24%至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，對於已宣派的股息提取預扣稅準備，而對於在可見的將來宣派的股息，則確認相應的遞延所得稅負債。

## 6 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利是按照截至二零一二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612,575,000元(二零一一年：人民幣1,750,143,000元)，以及本中期內已發行普通股的加權平均數5,182,213,000股(二零一一年：5,185,768,000股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零一二年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利是根據僱員股份獎勵計劃之下股份歸屬的影響作出調整後，按照本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣612,575,000元，以及普通股的加權平均數5,184,018,000股計算。

於二零一二年六月三十日，於二零零九年七月發行的可轉換債券及授予僱員的股份期權並無攤薄影響。

截至二零一一年六月三十日止六個月的每股攤薄盈利是按於二零零九年七月發行的可轉換債券的轉換、根據僱員股份期權計劃被視作已發行的股份，以及根據僱員股份獎勵計劃之下股份歸屬的影響作出調整後，按照本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣1,842,866,000元，以及普通股的加權平均數5,694,729,000股計算。

## 7 於一家合營公司的權益

	附註	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
應佔資產淨值		1,005,054	—
向一家合營公司貸款	(i)	3,106,333	—
		<u>4,111,387</u>	<u>—</u>
		<u>截至6月30日止6個月</u>	
		2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
應佔一家合營公司的溢利		<u>77,105</u>	<u>—</u>

下表載列本集團於合營公司權益的詳情：

合營公司名稱	企業 組成模式	註冊 成立地點	主要業務	繳足股本/ 註冊資本詳情	由一家 附屬公司 持有所有權 權益比率
上海海之門房地產投資 管理有限公司	註冊成立	中國上海	投資持有及發展 外灘8-1地塊項目	人民幣 1,000,000,000元	50%

註：

- (i) 向一家合營公司的貸款已計入於該合營公司的權益中，該貸款是指向上海海之門房地產投資管理有限公司(「上海海之門」)作出為數人民幣3,106,333,000元的墊款。除為數人民幣257,660,000元的墊款按固定年利率13.8%計息外，餘下的墊款為免息。所有墊款無抵押，且無固定還款期。

合營公司的財務資料概要—本集團的實際權益：

	<b>2012年 6月30日</b>
	人民幣千元
非流動資產	5,151,683
流動資產	517,358
非流動負債	(25,702)
流動負債	<u>(4,638,285)</u>
資產淨值	<u>1,005,054</u>
	<b>截至2012年 6月30日止 6個月</b>
	人民幣千元
收入	102,807
費用	<u>(25,702)</u>
期間溢利	<u>77,105</u>

## 8 應收賬款及其他應收款

已列在應收賬款及其他應收款項下的應收賬款的賬齡分析如下：

	附註	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
即時		34,200	47,380
逾期1個月內		34,202	33,189
逾期1至6個月		4,824	1,000
逾期6個月至1年		27,171	16,960
逾期1年以上		62,773	62,633
逾期金額		128,970	113,782
應收賬款		163,170	161,162
其他應收款	(i)	1,510,986	389,861
減：呆帳準備		(1,552)	(1,552)
		1,672,604	549,471

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帳安排的客戶均須接受信用評估。在買方全數繳付購房款前，本集團不會向其發出房產證。

註：

- (i) 其他應收款包括應收綠城中國控股有限公司(「綠城中國」)附屬公司—才智控股有限公司(「才智」)為數人民幣1,050,723,000元的應收款，作為收購上海綠城廣場置業有限公司(「上海綠城」)的剩餘應付價款人民幣1,050,000,000元(包含於應付賬款及其他應付款中，參閱附註9(ii))的保證金。綠城中國已向本集團發函保證，倘才智未能在本集團清償相關價款後償付保證金，綠城中國將償付該筆保證金。

## 9 應付帳款及其他應付款

已列在應付帳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	2012年 6月30日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付		300,078	236,604
1個月至3個月內到期		696,000	538,044
應計土地及建造開支	(i)	996,078	774,648
收購附屬公司及一家合營公司的應付價款	(ii)	1,212,024	71,318
應付關聯人士款項		327,308	327,308
其他		476,195	569,946
以攤銷成本計量的金融負債		3,011,605	1,743,220
其他應付稅項		154,435	206,283
		<u>3,166,040</u>	<u>1,949,503</u>

註：

- (i) 這些應付的應計土地及建造開支預期將於一年內償還。
- (ii) 應付收購價款中包括一筆收購上海綠城產生的為數人民幣1,050,000,000元的餘額(參閱附註8(i))。

## 10 股本及庫存股份

### (i) 股本

	附註	截至2012年6月30日 止6個月		截至2011年6月30日 止6個月	
		股數 (千股)	人民幣千元	股數 (千股)	人民幣千元
法定股本：					
每股面值港幣0.02元的普通股		<u>7,500,000</u>		<u>7,500,000</u>	
已發行及繳足普通股：					
於1月1日		5,188,656	107,502	5,187,657	107,485
按僱員股份期權計劃發行的股份	(a)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>619</u>	<u>10</u>
於6月30日		<u>5,188,656</u>	<u>107,502</u>	<u>5,188,276</u>	<u>107,495</u>

(ii) 庫存股份

	附註	截至2012年6月30日 止6個月		截至2011年6月30日 止6個月	
		股數 (千股)	股本 人民幣千元	股數 (千股)	股本 人民幣千元
於1月1日		6,593	26,300	2,210	8,775
購買庫存股份		156	680	-	-
僱員股份獎勵計劃的歸屬	(b)	(262)	(960)	-	-
於6月30日		<u>6,487</u>	<u>26,020</u>	<u>2,210</u>	<u>8,775</u>

截至二零一二年六月三十日止六個月購買庫存股份的詳情如下：

月份／年份	已購買 股份數目	所支付的 最高 每股價格 港幣	所支付的 最高 每股價格 港幣	所支付的 價格總額 港幣千元
2012年6月	<u>155,500</u>	5.37	5.27	<u>838,269</u>

截至二零一二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購入本公司155,500股股份，總價款為港幣838,000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10(b))。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團並無為僱員股份獎勵計劃購入股份。

(a) 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和二零零八年六月三十日，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份及1,080,000份股份期權，行使價為港幣8.30元、港幣6.10元和港幣4.25元，而加權平均尚餘合約期為17個月。股份期權的權利在授予日起計的三年期間內歸屬，並可於歸屬後的六年期間內行使。每份股份期權賦予持有人認購一股本公司普通股的權利。截至二零一二年六月三十日止六個月概無授出任何股份期權。

截至二零一一年六月三十日止六個月，持有人行使股份期權購入了619,000股本公司普通股，價款為港幣3,641,000元，其中港幣12,000元已計入股本，其餘港幣3,629,000元則計入股份溢價。一筆為數港幣1,133,000元的款項已由資本儲備轉入股份溢價。

截至二零一二年六月三十日止六個月概無任何股份期權被行使。

(b) 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之僱員在該等股份歸屬前離  
職，未歸屬的股份將作廢。

每股獲授予股份之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。

截至二零一二年六月三十日止六個月，在本集團於二零零九年九月購入的  
2,210,000股庫存股份中，1,300,000股(二零一一年：735,000股)已授予部分僱員。  
歸屬期為授予日起計三年。獲授予股份之公允價值為港幣6,810,000元(二零一  
一年：港幣4,380,000元)。

截至二零一二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  
關股息所產生之股份歸屬時，根據僱員股份獎勵計劃向獲獎勵人士轉讓262,000  
股股份。已歸屬股份之總成本為港幣1,177,000元。

截至二零一一年六月三十日止六個月概無任何股份歸屬。

## 11 股息

(i) 應付本公司權益股東屬於本中期的股息

	截至6月30日止6個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
結算日後建議分派之中期股息每股普通股人民幣0.12元 (2011年：每股普通股人民幣0.14元)	622,649	726,412

於結算日後建議分派之中期股息尚未在結算日確認為負債。

(ii) 屬於上一財政年度，並於本中期內核准及支付之應付本公司權益股東之股息

	截至6月30日止6個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
屬於上一個財政年度，並於隨後之中期內核准及 支付之末期股息每股普通股人民幣0.11元 (2011年：每股普通股人民幣0.14元)	570,056	726,359

## 業務回顧

### 合同銷售

自二零一二年一月一日至二零一二年八月十三日期間內，本集團主要銷售望京SOHO及SOHO中山廣場項目，此兩項目合同銷售額達約人民幣6,017百萬元，銷售均價約為人民幣48,673元每平米。

項目名稱	二零一二年一月一日至八月十三日			截至 二零一二年 八月十三日 止合同 銷售金額 (人民幣 百萬元)
	合同 銷售金額 (人民幣 百萬元)	合同 銷售面積* (平米)	合同 銷售均價* (人民幣元/ 平米)	
望京SOHO	5,107	101,053	50,004	9,786
SOHO中山廣場	910	21,106	42,299	2,567
<b>總計</b>	<b>6,017</b>	<b>122,160</b>	<b>48,673</b>	

\* 各項目總可售面積、合同銷售面積及合同銷售均價不含車位部分。

## 開發中的項目

本期間SOHO世紀廣場竣工。於二零一二年八月十三日，本集團擁有的主要項目詳情如下：

	項目名稱	地點	物業類型	總建築面積* (平方米)	本集團 所佔權益比例
現有項目	銀河SOHO	北京	商業、辦公	330,000	100%
	望京SOHO	北京	商業、辦公	520,000	100%
	光華路SOHO II	北京	商業、辦公	167,000	100%
	天安門南(前門)	北京	商業	55,000	100%
	凌空SOHO	上海	商業、辦公	350,000	100%
	外灘SOHO	上海	商業、辦公	189,000	61.506%
	SOHO復興廣場	上海	商業、辦公	137,000	100%
	SOHO靜安廣場	上海	公寓、商業、辦公	81,000	100%
	SOHO海倫廣場	上海	商業、辦公	152,000	100%
	SOHO中山廣場	上海	商業、辦公	142,000	100%
	虹口SOHO	上海	商業、辦公	97,000	100%
	SOHO世紀廣場	上海	商業、辦公	59,000	100%
	外灘8-1地塊	上海	商業、辦公、金融、 藝術及文化	423,000	50%
	新收購項目	SOHO天山廣場	上海	商業、辦公	172,000
	<b>共計</b>			<b><u>2,874,000</u></b>	

\* 計劃總建築面積。

## 主要項目

### 銀河SOHO

銀河SOHO總建築面積約為330,000平方米。由紮哈•哈迪德設計師設計，建成後將成為位於北京東二環內的標誌性商業建築。

銀河SOHO項目於二零一零年六月二十六日開盤預售。目前約九成已售出，辦公部分約94%已售出。該項目預計於二零一二年下半年竣工。

### 望京SOHO

望京SOHO將被建成總建築面積近520,000平方米的大規模寫字樓及商場物業。望京地區是北京目前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。望京SOHO建成後，將使望京地區的城市規劃更加平衡、完整。該項目最高建築高度可達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，該項目就緊鄰戴姆勒、西門子、微軟、卡特彼勒等公司的中國總部。

望京SOHO由紮哈•哈迪德設計師設計，該項目已於二零一一年開工建設。望京SOHO於二零一一年八月二十日開始預售。截至二零一二年八月十三日，該項目已實現累計合同銷售金額約人民幣9,786百萬元。辦公部分銷售均價約為人民幣48,601元每平方米，商鋪部分銷售均價約為人民幣88,945元每平方米。

### 光華路SOHO II

光華路SOHO II位於北京中央商務區中心，光華路SOHO項目正對面。總規劃建築面積約167,000平方米。該項目的地下部分已經完工。

## 天安門南(前門)

該項目位於天安門廣場南邊的前門大街和東側地區，本集團擁有權益之商業面積約為54,691平方米。其中一期位於前門大街，面積約22,763平方米，已全部建成。二期位於大街東側地塊，建築面積約31,928平方米，其中建築面積約14,084平方米已經完工。

該項目竣工部分已經出租經營。

## 凌空SOHO

凌空SOHO(原虹橋SOHO)土地面積約為86,164平方米，地上的規劃總建築面積約為215,410平方米，總建築面積約為350,000平方米。該項目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航空、高速鐵路、地鐵等現代交通方式的匯聚點，為全球規模最大的交通樞紐和上海當前最具活力的地區。從虹橋交通樞紐到達長三角地區最繁華城市只需半小時左右，使該交通樞紐及其周邊成為中國最具發展潛力的區域。

該項目正在開發建設中。

## 外灘SOHO

該項目總佔地面積約22,462平方米，規劃總建築面積約為189,000平方米。本集團持有項目公司大股東鼎鼎國際投資股份有限公司(「國鼎」)90%的權益，並由此間接持有項目公司61.506%的權益。國鼎享有約132,000平方米的總體規劃建築面積，其中包括65,000平方米的地面寫字樓和商業面積，以及17,000平方米的地下商業面積。

外灘SOHO位於永安路以東、新永安路以南、中山東二路以西、新開河路及人民路以北處，處於外灘第一排的黃金寶地，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，具有極為成熟和活躍的商業氛圍。

該項目正在開發建設中。

## **SOHO復興廣場**

本集團於二零一零年十月十二日訂立合作框架協議(「合作框架協議」)，收購了持有SOHO復興廣場(原復興路SOHO)的項目公司之48.4761%股權。二零一一年三月，本集團以按合作框架協議計算同等代價增持此項目公司股權至80%。並於二零一二年四月再次以按合作框架協議計算同等代價，收購了剩餘20%的股權。目前本集團已擁有SOHO復興廣場項目公司之100%股權。該項目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(在建)，鄰近商業氣氛最多彩多姿之上海新天地。項目作商業及辦公用途，總規劃建築面積約137,000平方米。

該項目目前正在建設中。

## **SOHO靜安廣場**

本集團於二零一一年三月三十一日訂立框架協議收購上海曹家渡地塊，後命名為SOHO靜安廣場。該項目作商業、辦公室及公寓用途，佔地面積約14,832平方米，總規劃建築面積共約81,000平方米，其中地上建築面積約51,136平方米。

SOHO靜安廣場於上海靜安區曹家渡商圈，臨近長壽路商業街，周邊商業氛圍活躍、地鐵2號線、3號線、7號線及11號線環繞，未來此區域還將增加地鐵13號線和14號線，是靜安區的另一辦公、商業和高檔公寓聚集區域。

該項目的規劃及設計工作基本完成，正積極準備開工。

## **SOHO海倫廣場**

本集團於二零一一年四月十三日收購了上海海倫路地塊，後命名為SOHO海倫廣場。該地塊面積約28,103平方米，用作商場及辦公用途，總規劃建築面積約152,000平方米，包括地上寫字樓及商場面積約112,132平方米及地下商場面積及配套停車位約39,900平方米。

SOHO海倫廣場位於中國上海虹口區地鐵10號線海倫路站，所處的地段為虹口區的中心區域，毗鄰四川北路商圈，距離市中心人民廣場僅2.5公里，距浦東陸家嘴及外灘僅6分鐘車程。地鐵10號線、4號線在此交匯，10號線途徑上海市中心並貫穿上海主要商圈，被譽為上海的地下「黃金走廊」；4號線是上海最中心的軌道環線，環接浦西與浦東。

該項目的規劃及設計工作基本完成，正積極準備開工。

### **SOHO中山廣場**

本集團於二零一一年五月六日收購位於上海長寧區中山西路的一商業地產項目，後命名為SOHO中山廣場。該項目佔地面積約16,176平方米，為商業及辦公用途，由兩座樓宇組成，總建築面積約為142,184平方米，包括約100,199平方米辦公面積以及約12,664平方米商業面積。

SOHO中山廣場位於虹橋商務區核心地段，距徐家匯商圈及中山公園商圈只有約2公里，離虹橋交通樞紐約8公里。SOHO中山廣場擁有便利的交通網絡，鄰近地鐵10號線宋園路站及地鐵3、4及10號線虹橋路站，緊鄰中山西路／內環高架路，交通便利。

SOHO中山廣場於二零一一年八月十四日開始銷售。截至二零一二年八月十三日，該項目已實現合同銷售金額約人民幣2,567百萬元。

### **虹口SOHO**

本集團於二零一一年七月完成收購上海虹口區海南路10號之地塊土地，後命名為虹口SOHO。虹口SOHO項目佔地面積約為16,427平方米，用作商業及辦公用途，總可銷售建築面積約為66,833平方米，包括約60,194平方米地上辦公面積和約6,639平方米之地上及地下商業面積。

虹口SOHO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。地塊位於上海三大商圈之一的四川北路商圈內最成熟、核心的地段。

該項目正在開發建設中。

## SOHO世紀廣場

本集團於二零一一年八月五日收購嘉瑞國際廣場之目標物業，收購完成後項目命名為SOHO世紀廣場。收購的物業為SOHO世紀廣場整幢大樓(不包括24樓及地庫中的40個停車位)，可售總建築面積約42,972平方米，包括約42,540平方米地上建築面積作辦公室用途及約432平方米地上建築面積作商業用途。

SOHO世紀廣場位於上海浦東區世紀大道，坐落於浦東竹園商業區，鄰近陸家嘴金融區，距離金茂大廈與東方明珠電視塔僅三公里。SOHO世紀廣場交通便利，擁有便利的軌道交通網絡及路面交通系統，步行五分鐘可到達地鐵4號線的浦電路站，步行八分鐘可到達地鐵2、4、6及9號線的換乘車站世紀大道站。世紀大道站為目前中國最大的地鐵交通樞紐。

該項目建設已經完工。

## 外灘8-1地塊

本集團於二零一一年十二月二十九日訂立股權與債權轉讓協議，以人民幣40億元間接收購(「收購」)上海海之門房地產投資管理有限公司(「海之門」)50%的權益。截止二零一二年六月三十日，本集團間接持有上海外灘8-1地塊項目公司50%的權益。

外灘8-1地塊佔地面積約45,472平方米，規劃用作綜合辦公、商業、金融及文化藝術用途。該項目規劃的總建築面積約為422,825平方米，地上總建築面積約271,529平方米(其中可售建築面積約為269,968平方米，包括商業面積約40,590平方米、辦公面積約190,000平方米、酒店面積約30,000平方米及文化藝術中心面積約9,378平方米)以及地下建築面積約151,296平方米(包括地下商業面積約51,002平方米)。約30,000平方米酒店面積以及約6,000平方米地下配套用房的權益已出售予一名第三方。

外灘8-1地塊位於上海黃浦區外灘的豫園與十六鋪世博水門之間，毗鄰外灘交通樞紐以及本集團於二零一零年六月收購的外灘SOHO項目。外灘8-1地塊處於黃浦江畔，可飽覽黃浦江景緻，並與浦東上海環球金融中心及金茂大廈隔江相望。

該項目正在建設中。

於二零一二年六月四日，本集團獲送達由上海市第一中級人民法院所發出的就浙江復星商業發展有限公司展開之法院訴訟之傳票(「傳票」)，申索收購觸犯其優先購買權。誠如本公司中國法律顧問告知，收購並不涉及轉讓海之門的股權，因此，並不構成觸犯任何優先購買權，故傳票中之申索屬毫無理據。本公司認為，該等申索不會對本集團之營運或財務狀況造成任何重大不利影響。

## 新收購項目

### SOHO天山廣場

本集團於二零一二年四月十七日宣佈訂立框架協議，以總代價人民幣約21.29億元收購位於上海長寧區天山路項目，後改名為SOHO天山廣場。該項目佔地總面積約25,594平方米，總建築面積約172,208平方米，用作辦公及商業用途，地上建築面積約106,441平方米(其中可售建築面積約101,673平方米，含辦公面積52,911平方米、酒店面積37,517平方米及商業面積11,245平方米)，地下建築面積約65,767平方米(含地下商業面積5,746平方米)。酒店建成後將由凱悅管理。

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，區域是上海市第一個涉外商務區，入駐內外資企業及機構4,400多家，外國企業雲集，50%以上之公司為外資企業及機構，包括英特爾、通用電氣、三星、殼牌等跨國企業。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，周邊商業氛圍活躍，所在區域是長寧區的辦公、商業和高檔公寓聚集地。SOHO天山廣場建成後將大大提升區內辦公和商業設施的品質。

## 市場回顧與展望

二零一二年上半年市場上出現了銀根放鬆的端倪，但整體特別是對房地產開發商來說仍趨於緊張。中國人民銀行今年來兩次下調存款準備金率，並在時隔三年半後，於二零一二年六月及七月兩次下調了金融機構人民幣存貸款基準利率，而二零一二年七月的降息也是央行近年來首次非對稱降息。此外，個別地方政府也相繼出臺了一些支持性政策。在此帶動下，房地產市場從二零一二年三月起在交易量方面出現了一定程度的改善。然而針對房地產市場和企業的調控，特別是中央政府的決心和政策並未鬆動。銀根的放鬆以及成交量的上漲並沒有根本緩解房地產企業資金鏈緊張的局面。房地產業，特別是住宅開發市場的春天尚未到來。

與此形成對比的是商業地產的基本面繼續強勁。在租金方面，京滬兩地甲級辦公樓在供求不平衡的態勢下持續攀升。租金回報率顯著提高，作為投資產品的商業地產更具吸引力。世邦魏理仕今年一、二季度的市場指數簡介中國報告顯示，今年一季度北京優質辦公樓市場延續了去年下半年前所未有的火爆漲勢，租金環比再漲10.6%，而二季度環比繼續增長3.7%。與此同時，隨着京、滬兩地城市化水平的不斷提高，辦公樓市場已趨成熟，位於一線城市黃金地段的優質商業物業的價值上漲空間巨大。本集團決定充分利用本集團堅實的資本實力，適度提高資產負債率，以便抓住市場機會，不斷充實本集團的資產實力。資本融資方面，在大多數開發商仍然為資金狀況擔憂的時候，本集團在11家銀行的幫助下，以較低的成本再次成功完成最多相等於6.26億美元的銀團貸款。充足的資金將繼續為本集團今後的收購、開發和經營提供堅實有力的財務支援。本集團在上半年完成了SOHO天山廣場的收購，並將對SOHO復興廣場項目公司的股權擴大至100%，進一步夯實了在上海優質地段的佈局。下半年，本集團將繼續抓住目前市場特殊條件提供的難得的併購機會，為未來發展儲備更多京滬黃金地段的優質項目。

本集團著重培養自持物業管理的經驗和團隊，以期提升自持物業資產組合之價值和回報。今年五月，本集團宣佈，與盈石企業管理(上海)有限公司成立合資公司，旨在向本集團之商業項目提供高素質商業運營及管理服務。

展望未來，京滬兩地作為全國乃至世界性商業中心地位將不斷加強，對於辦公樓的需求仍將快速增長。而辦公樓供給方面，在未來一段時期內仍然不會出現大量供應，使得租金仍將進一步攀升。本集團計劃由「開發－銷售」的商業模式轉型為「開發－自持」的商業模式，以實現北京上海黃金地段優質辦公樓租金及價值升值帶來的巨大潛力。本集團目前計劃持有現有項目中約150萬平米的辦公及商業面積為投資物業。銷售將成為輔助性業務。

## 財務回顧

### 營業額及毛利潤

本期間內營業額(扣除營業稅後)約為人民幣1,222百萬元，較二零一一年同期的人民幣2,646百萬元減少約人民幣1,424百萬元，下降幅度約為54%。主要原因是由於本期間內本公司完工項目較少，結算的建築面積減少。本期間結算的建築面積約為23,179平米(不含車位面積)，較二零一一年同期結算的建築面積約42,411平米下降約45%。本期間內確認的營業額主要來源於SOHO中山廣場及SOHO東海廣場項目。

本期間的毛利潤約為人民幣582百萬元，較二零一一年同期毛利潤約人民幣1,517百萬元下降約人民幣935百萬元，下降幅度約為62%。本期間的毛利潤率約為48%。

### 投資物業的評估增值

本期間投資物業的評估增值約為人民幣423百萬元。另外，本期間本集團共同控制的外灘8-1項目公司的評估增值約為人民幣77百萬元。

投資物業的評估增值源於本期間投資物業的增值，包含已完工和未完工的物業項目。本期間投資物業的評估增值較二零一一年同期減少主要是由於二零一一年上半年，一些投資物業由於較低成本與較高市值的差距導致確認大量評估增值。

## 盈利能力

本期間的除稅前溢利約為人民幣1,040百萬元，較二零一一年同期的除稅前溢利約人民幣3,480百萬元減少約人民幣2,440百萬元，下降幅度約為70%。除稅前溢利的減少，主要源於本期間毛利及投資物業的評估增值的減少。

本期間本公司權益股東所佔純利約為人民幣613百萬元，較二零一一年同期的純利約人民幣1,750百萬元減少約人民幣1,137百萬元。主要源於本期間除稅前溢利的減少。除去投資物業的評估增值，核心純利約為人民幣233百萬元。

本期間核心純利潤率約為19%。由於行政費用與本公司經營規模而非本期間較低的結算收入相關，導致費用佔營業額比例增高，使得核心純利潤率降低。

## 費用控制

本期間的銷售費用約為人民幣54百萬元，較二零一一年同期的銷售費用約人民幣108百萬元減少約人民幣54百萬元，降幅約為50%。銷售費用下降主要是由於本公司本期間確認收入面積和營業額下降所致。

本期間的行政費用約為人民幣90百萬元，較二零一一年同期的行政費用約人民幣79百萬元，增加約人民幣11百萬元。主要是由於本公司開發規模比二零一一年同期增加所致。

## 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。本期間的中國企業所得稅約為人民幣202百萬元，較二零一一年同期的約人民幣773百萬元減少約人民幣571百萬元。本期間的土地增值稅約為人民幣196百萬元，較二零一一年同期的約人民幣510百萬元減少約人民幣314百萬元。所得稅額隨著利潤的減少而減少。

## 可換股債券、銀行貸款及資產抵押

於二零一二年六月五日，本公司與一個由多家銀行組成的銀團就一筆最多相等於626百萬美元的三年期可轉讓定期貸款融資(「銀團貸款」)訂立可轉讓定期貸款融資協議(「融資協議」)。銀團貸款以倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息(視適用情況而定)與息差之總和之息率計息，息差為每年4.25厘。截止二零一二年六月三十日，本集團已從銀團貸款提款約108百萬美元。銀團貸款將用作撥付本集團一般企業資金所需。

於二零零九年七月二日，本公司發行了價值港幣2,800百萬元之五年期可換股債券(「可轉債」)，票面利率為3.75%。債券持有人可於二零零九年八月十一日至二零一四年六月二十五日期間以每股港幣5.88元／股的初始轉換價格將所持債券轉換為本公司普通股。轉換價格因宣告股息進行了多次調整。於二零一二年六月三十日轉換價格為每股港幣5.26元。於二零一二年六月三十日，該可轉債的債務價值約為人民幣2,050百萬元，股權價值約為人民幣514百萬元。根據可轉債條款，於二零一二年七月二日，可轉債持有人有權要求本集團，按本金及累計未付之利息贖回該持有人持有之可轉債。於二零一二年七月二日，未有可轉債持有人行使上述權力。

於二零一二年六月三十日，本集團的銀行貸款共計約人民幣11,524百萬元。銀行貸款中的約人民幣3,206百萬元將於一年內到期，約人民幣4,198百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣3,735百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣385百萬元將於五年以上到期。於二零一二年六月三十日，本集團有約人民幣5,972百萬元未提取之貸款額。於二零一二年六月三十日，本集團的約人民幣11,518百萬元銀行貸款以本集團的土地使用權、物業以及有限制銀行存款作抵押，或以本集團附屬公司股權提供擔保。

於二零一二年六月三十日，本集團可轉債與銀行貸款共計約人民幣13,574百萬元，佔總資產比率約為22%(二零一一年十二月三十一日：23%)。淨借貸(銀行貸款+可轉債-現金及現金等價物及銀行存款)股東權益比率約為20%(二零一一年十二月三十一日：-10%)。

## 或有負債

二零一二年六月三十日，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。於二零一二年六月三十日，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3,442百萬元(二零一一年十二月三十一日約為人民幣4,776百萬元)。

## 資本承擔

二零一二年六月三十日，本集團已簽訂合約的有關物業開發活動的資本承擔為約人民幣5,443百萬元(二零一一年十二月三十一日為人民幣4,547百萬元)。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。本集團已簽訂合約的有關權益投資的資本承擔為約人民幣0.25百萬元(二零一一年十二月三十一日約為人民幣3,756百萬元)，與注資上海盈碧長昇企業管理有限公司有關。

## 僱員及薪酬政策

截止二零一二年六月三十日，本集團僱員人數為2,593人，其中含北京和上海的銷售人員370人，長城腳下的公社僱員246人，物業公司僱員1,550人。

本公司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季度釐定。銷售員工的薪酬主要由與銷售表現掛鈎的佣金組成。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」)向僱員包括董事授出股份，作為薪酬安排的一部份。

## 其他資料

### 主營業務

本公司主要業務為投資房地產開發。本集團之具體業務詳情載於本公告之「業務回顧」部分。本集團主要業務在本期間並無重大變動。

### 股息

董事會決議派發截至二零一二年六月三十日止六個月期間的中期股息每股人民幣0.12元(二零一一年中期：人民幣0.14元)予於二零一二年九月七日名列本公司股東名冊的股東。股息將於二零一二年九月三十日或之前派付予股東。

於二零一二年五月，本公司已向權益股東派發截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息，總計約人民幣570百萬元。

## 股本

本公司在本期間內股本及購股權之變動詳情載於財務報表附註10中。

於二零一二年六月三十日，本公司已發行總股數為5,188,656,300股(二零一一年十二月三十一日：5,188,656,300股)。

## 暫停辦理股份登記

本公司將於二零一二年九月六日(星期四)至二零一二年九月七日(星期五)止(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保能收取中期股息，各股東請將有關股票連同過戶文件於二零一二年九月五日(星期三)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處，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號合和中心十七樓1712至1716室，辦理登記。

## 購買、出售及贖回本公司上市證券

除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838,000港元在聯交所購入合共155,500股本公司股份外，本公司或其任何附屬公司於期間概無購買、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《企業管治守則》的守則條文，惟下列偏離除外：

守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及非執行董事應出席股東大會。然而，獨立非執行董事查懋誠先生及衣錫群先生因其他事務未能出席本公司於二零一二年五月十八日舉行的股東周年大會。

## 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集團截至二零一二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

本公司之二零一二年中期報告將在適當時候於聯交所之指定網站<http://www.hkexnews.hk>上及本公司網站<http://www.sohochina.com>上刊登，此中期報告包括上市規則所要求的所有資料。

承董事會命  
SOHO中國有限公司  
潘石屹  
主席

香港

二零一二年八月十六日

於本公告日期，董事會包括執行董事潘石屹先生、潘張欣女士、閻岩女士及唐正茂女士；獨立非執行董事為Ramin Khadem博士、查懋誠先生及衣錫群先生。