



SOHO 中國有限公司  
中期報告 2014

SOHO中國有限公司(「本公司」或「公司」或「SOHO中國」)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」)截至二零一四年六月三十日止六個月期間(「期間」或「本期間」)按香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」及《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「上市規則」)中相關規定而編製的未經審計簡明綜合中期業績。

本集團二零一四年中期業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並由董事會在二零一四年八月二十一日批准。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。

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本集團實現營業額約人民幣4,750百萬元，其中物業銷售收入為人民幣4,586百萬元，租金收入為人民幣164百萬元，比上年同期分別上升約83%和84%。本期間毛利潤率約為50%。本期間，本公司權益股東應佔純利為約人民幣2,697百萬元，比上年同期上升約29%。本期間本公司權益股東應佔核心純利(不含投資物業淨評估增值)約為人民幣1,224百萬元，比上年同期上漲約128%。本期間核心純利潤率約為26%。

董事會決議派發截至二零一四年六月三十日止六個月期間之中期股息每股人民幣0.12元(二零一三年中期：每股人民幣0.12元)予於二零一四年九月十二日名列本公司股東名冊之股東。



## 目錄

02/ 業務回顧	08/ 業務回顧及市場展望	10/ 管理層討論及分析
13/ 其他資料	21/ 公司資料	23/ 未經審計中期財務報告

## 業務回顧



### 項目組合

於二零一四年六月三十日，本集團主要物業項目為：

	項目名稱	地點	物業類型	計劃總 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益 比例 (%)
投資物業項目	天安門南(前門)	北京	商業	55,000	100%
	望京SOHO(塔三)	北京	商業、辦公	170,000	100%
	光華路SOHO II	北京	商業、辦公	166,000	100%
	麗澤地塊	北京	商業、辦公	173,000	100%
	SOHO世紀廣場	上海	商業、辦公	59,000	100%
	SOHO復興廣場	上海	商業、辦公	137,000	100%
	凌空SOHO	上海	商業、辦公	343,000	100%
	虹口SOHO	上海	商業、辦公	96,000	100%
	外灘SOHO	上海	商業、辦公	190,000	61.51%
	外灘8-1地塊	上海	商業、辦公、金融、 藝術、文化	426,000	50%
	SOHO天山廣場	上海	商業、辦公、酒店	170,000	100%
	古北地塊	上海	商業、辦公	150,000	100%
	銷售項目	SOHO中山廣場	上海	商業、辦公	142,000



## 北京主要項目



### 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，其中約35,000平方米正在出租經營。截止二零一四年六月三十日，在租部分出租率已達75%。本期間，本集團對該項目的重新定位取得成功，租戶質量全面升級。自去年三星、聯想、韓國CJ集團等國際知名消費品牌開設旗艦和體驗店之後，舉世聞名的杜莎夫人蠟像館已於今年五月在前門正式開業，這是該品牌在中國的第四家場館，也是北京的唯一一家。前門項目將堅持以成為「旅遊人群的目的地」為發展目標和方向，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。

### 望京SOHO

望京SOHO總建築面積近520,000平方米，由建築設計師紮哈·哈迪德設計，是北京望京地區的大規模寫字樓及商鋪項目。該項目由三棟(塔一、二、三)建築構成，總可售可租面積約為417,358平方米。

望京SOHO塔一、二總可售面積約為283,204平方米，其中辦公面積約為240,597平方米，商業面積(含B1層)約為42,607平方米。截止二零一四年六月三十日，塔一、二的辦公及商業部分已幾乎售罄並已於二零一三年底竣工交付，公司於今年年初開始幫助投資者招租。目前塔一、二的辦公部分出租率達84%。



本集團計劃持有該項目塔三約127,895平方米可租面積作為投資物業，其中辦公部分約為123,573平方米，商業部分約為4,322平方米。塔三預計將於二零一四年第四季度竣工。塔三部分的預租工作已於二零一四年四月底開始，目前正在活躍進行中。

望京SOHO所處的望京地區是北京目前最成熟的高端居住區域，但相對缺乏具規模的寫字樓和商業設施。二零一四年望京SOHO全部建成後，將使望京地區的城市規劃更加平衡、完整。該項目的最高建築高度近200米，建成後將成為從機場高速公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，包括戴姆勒、西門子、微軟、卡特彼勒等。

## 業務回顧

### 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166,264平方米，可租面積約為118,905平方米，其中辦公部分約為85,032平方米，商鋪面積約為33,873平方米。該項目目前正在施工建設中，預計於二零一四年下半年竣工。商鋪部分預租工作已於二零一四年七月正式啟動。

### 麗澤地塊

於二零一三年九月，本集團成功以人民幣19.22億元投得一個位於北京麗澤金融商務區最核心位置的商業地塊的土地使用權。該地塊總建築面積約172,800平方米，地上建築面積約為124,000平方米。該地塊北側緊鄰麗澤路，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，作為金融街的擴展，是北京市重點發展的新興金融功能區。商務區佔地面積8.09平方公里，規劃總建築規模800-950萬平方米，是北京三環內最後一塊成規模的待開發區域。麗澤金融商務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，將為北京的新興金融機構以及金融企業總部提供新的發展空間。

目前麗澤金融商務區已引進百餘家金融機構和大型企業，包括中國證券金融股份有限公司、中華聯合財險等金融企業，新華社金融資訊交易所、中鐵銀通、中通財務等金融機構。

該項目正在進行設計規劃工作。



## 上海主要項目



### SOHO世紀廣場

該項目為本集團在上海首個已完工的全部自持的辦公樓，可租總建築面積約42,954平方米，包括約42,522平方米的辦公面積及約432平方米的商鋪面積。目前該項目已滿租，其中大約一半面積租給上海期貨交易所，餘下面積的租戶主要也是金融機構和金融服務業公司。

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3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。

### SOHO復興廣場

SOHO復興廣場總建築面積約137,000平方米，可租面積約88,390平方米，其中辦公面積約57,039平方米，商鋪面積約31,351平方米。該項目預計將於二零一四年下半年竣工，目前正在進行預租。

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(在建)，鄰近商業氣氛最多彩多姿之上海新天地商區。



### 凌空SOHO

凌空SOHO總建築面積約為343,000平方米，可租面積約為228,296平方米，其中辦公部分面積約為194,439平方米，商鋪部分面積約為33,857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，預計二零一四年下半年竣工。

## 業務回顧

### 虹口SOHO

該項目總建築面積約為95,506平方米，可租面積約為70,548平方米，其中辦公面積約為65,972平方米，商業面積約為4,576平方米。

虹口SOHO位於地鐵10號線四川北路站，距離地鐵3號線及4號線之換乘車站寶山路站僅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。

### 外灘SOHO

該項目總建築面積約為189,909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。本集團權益可租面積約為77,308平方米，其中辦公面積約為53,159平方米，商鋪面積約為24,149平方米。

外灘SOHO位於上海外灘於永安路以東、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。

### 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40億元間接收購上海海之門房地產投資管理有限公司50%的權益。截止二零一三年十二月三十一日，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地塊占地面積約45,472平方米，規劃用作綜合辦公、商業、金融及文化藝術用途。該項目總建築面積約為426,073平方米，地上總建築面積約274,777平方米(其中可租建築面積約為269,968平方米，包括商業面積40,590平方米、辦公面積190,000平方米、酒店面積30,000平方米及文化藝術中心面積9,378平方米)以及地下建築面積151,296平方米(包括地下商業面積51,002平方米)。30,000平方米酒店面積以及6,000平方米地下配套用房的權益已出售予第三方。

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。

該項目正在開發建設。



### SOHO天山廣場

該項目總建築面積約170,000平方米，可租建築面積約117,435平方米，包含約75,485平方米辦公面積，約18,048平方米商鋪面積及約23,902平方米的酒店和其他配套面積。

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，外資企業雲集。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。

該項目正在開發建設。

### SOHO中山廣場

SOHO中山廣場，由兩座樓宇組成，為商業及辦公用途，總建築面積約為142,000平方米，包括約100,218平方米辦公可售面積以及約12,691平方米商鋪可售面積。

SOHO中山廣場位於上海長寧區中山西路，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。

截止二零一四年六月三十日，該項目已銷售73%。

### 古北地塊

於二零一三年四月，本集團成功以人民幣31.9億元投得位於上海市長寧區的古北5-2地塊的土地使用權。該地塊作辦公及商業用途，總建築面積約150,000平方米，地上建築面積約為105,476平方米。

該地塊位於上海市長寧區虹橋涉外貿易中心核心地段。虹橋涉外貿易中心區域是上海市第一個涉外商務區，入駐中外企業及機構4,400多家，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。周邊商業辦公氛圍活躍，所在區域是長寧區的辦公、商業和高檔公寓聚集地。



該地塊毗鄰佔地130,000平方米的新虹橋中心花園，項目建成後將與地鐵10號線及規劃地鐵15號線伊犁路站地下連通。該地塊東至伊犁路，南至紅寶石路，西至瑪瑙路，北至虹橋路道路隔離帶，緊鄰古北高島屋商場及古北財富中心等甲級寫字樓。

該項目目前正在進行設計規劃工作。



## 業務回顧及市場展望

二零一四年上半年，北京和上海兩地城市核心優質辦公樓租賃需求持續旺盛。經過第一季度的短暫調整後，北京和上海優質辦公樓租金水平再次呈現環比上升的局面。第二季度末北京和上海優質辦公樓的租金分別環比上升1.1%和1.3%，並保持高位平穩運行，空置率也持續行走在歷史低位。北京和上海核心地區辦公樓的供給仍十分有限，特別是北京市場。我們預計在未來三至五年將很難看到在北京出現大規模的優質辦公樓集中入市的情況。上海市場雖然辦公樓供給量相對高於北京，但作為國際金融中心的上海對於優質辦公樓的需求表現持續強勁。隨著國內外資本的不斷流入，以及上海自貿區等優惠政策的持續推動，上海的商業環境將會變得更加成熟，更加開放。上海市金融領域「十二五」人才發展規劃預計，到2015年上海金融從業人員將達32萬名。可以預計的是上海作為中國乃至全球金融貿易中心的地位將會愈來愈突顯、愈來愈重要。

本期間，信貸收緊及對未來經濟增速放緩的預期導致住宅市場需求明顯回落。中國房地產指數系統的統計表明，二零一四年上半年在其重點監測的城市中超過九成的成交量同比下降。其中杭州下降幅度最大達51.3%，北京下降幅度第二為47.2%。分城市來看，二三線城市的情況遠差於一線城市。如果成交量在接下來的一段時間裏仍然沒有起色，很多開發商可能會出現資金鏈進一步緊張的情況。國家統計局數據顯示，中國的房地產開發企業有9萬家左右，其中絕大部分是非上市企業。諸如信托類的非銀行融資渠道成為這些房企公司重要的資金來源。據統計，今年將有高達人民幣5.3萬億信托到期，其中二三季度是集中到期時間段。這也將會進一步加劇房地產企業的資金負擔。

住宅市場形勢仍不明朗，可能出現的調整恰恰將為現金充足實力雄厚的開發商提供收購土地或項目的機會。這種反周期收購的做法，正是SOHO中國在充實土地和項目儲備方面多年秉承的策略。SOHO中國在管理公司資產負債表方面一直非常謹慎，淨資產負債率也一直是同業公司中最低之一。同時SOHO中國還積極為可能出現的收購在資金方面做準備。今年二月份，本公司就以總對價約人民幣52.3億元通過股權轉讓的方式出售了位於上海的兩個項目，SOHO海倫廣場和SOHO靜安廣場。在2014接下來的時間裏，本公司將持續關注市場狀況，以發掘在北京和上海的黃金地段收購優質資產的機遇，用合理的投入去爭取最大可能的回報。

本期間內，公司的物業開發、租賃及經營等方面的工作有序展開，證明公司在北京及上海出租經營優質辦公樓方面的豐富經驗和實力。

- **望京SOHO**：位於北京望京地區的超大型寫字樓及商鋪項目，總建築面積達52萬平方米，由三棟寫字樓塔一、二、三組成。塔一、二已幾乎全部售罄，並已於二零一三年年底交付。自今年年初公司開始幫助塔一、二的買家招租。截至目前，塔一、二的辦公樓部分出租率達83%。塔三高近200米，是望京地區最具標誌性的建築之一。塔三預期為本公司自持投資物業，按計劃將於二零一四年第四季度竣工。塔三的預租工作已於二零一四年四月底開始，截至目前辦公部分出租率已達35%。望京SOHO項目出租速度驚人，正是北京地區對優質辦公樓需求旺盛的最佳體現。

- **SOHO復興廣場**：位於上海最繁華的盧灣區新天地商區中心，為本公司自持投資物業，預計二零一四年下半年竣工。截至目前20%的辦公面積和50%的商業面積已經預租。
- **SOHO世紀廣場**：位於上海浦東陸家嘴世紀大道，是公司轉型後在上海推出的首個全部自持的辦公樓項目。截至目前，該項目辦公面積已100%出租，其中大約一半面積出租給上海期貨交易所，餘下面積租戶主要也是金融機構和金融服務公司。
- **前門項目**：項目的重新定位取得成功，租戶質量全面升級。自去年三星、聯想、韓國CJ集團等國內外知名消費品牌開設旗艦和體驗店之後，舉世聞名的杜莎夫人蠟像館已於二零一四年五月在前門正式開業，這是該品牌在中國的第四家場館，也是北京的第一家。前門項目將堅持以成為「旅遊人群的目的地」為發展目標和方向，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。

本期間本公司沒有新推出銷售項目，只有SOHO中山廣場等若干舊項目剩餘單位在銷售。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

### 物業發展

本期間內營業額約為人民幣4,750百萬元，較二零一三年同期約人民幣2,596百萬元增加約人民幣2,154百萬元，大幅上升約83%。主要原因是由於結算的建築面積較去年同期增加所致。本期間結算的建築面積約為80,559平米(不含車位面積)，較二零一三年同期結算的建築面積約40,835平米上升97%。本期間結算的可售面積(不含車位面積)平均售價每平米約為人民幣63,557元。本期間確認的營業額主要來源於望京SOHO、銀河SOHO及SOHO中山廣場等項目。

### 物業租賃

本期間內租金收入約為人民幣164百萬元，較二零一三年同期約人民幣89百萬元增加約人民幣75百萬元，大幅上升約84%。主要原因是由SOHO世紀廣場和前門項目的平均出租率較二零一三年同期大幅提升所致。

### 盈利能力

本期間毛利潤約為人民幣2,391百萬元，較去年同期毛利潤約人民幣1,342百萬元增加約人民幣1,049百萬元，大幅上漲約78%。本期間毛利潤率約為50%。

本期間除稅前溢利約為人民幣4,706百萬元，較去年同期除稅前溢利約人民幣3,588百萬元大幅上升約人民幣1,118百萬元，上漲幅度約為31%。

本期間本公司權益股東所佔純利約為人民幣2,697百萬元，較去年同期的純利約人民幣2,094百萬元增加約人民幣603百萬元。除去投資物業的評估增值，核心純利約為人民幣1,224百萬元，同比上漲約128%。

本期間核心純利潤率約為26%。

### 費用控制

本期間的銷售費用約為人民幣111百萬元，較去年同期的銷售費用約人民幣84百萬元，增加約人民幣27百萬元。銷售費用相當於本期間營業額的約2.3%，去年同期為3.2%。

本期間的行政費用約為人民幣109百萬元，較去年同期的行政費用約人民幣114百萬元，下降約人民幣5百萬元。行政費用相當於本期間營業額的約2.3%，去年同期為4.4%。

### 財務收入及費用

本期間的財務收入約為人民幣381百萬元，比去年同期的財務收入約為人民幣369百萬元增加約人民幣12百萬元。財務收入增加的原因主要是本期間現金管理收益增加所致。

本期間的財務費用約為人民幣188百萬元，較去年同期增加約人民幣102百萬元。

### 投資物業的評估增值

本期間的投資物業的評估增值約為人民幣1,976百萬元，主要源於本期間本集團投資物業的增值，包含已完工和未完工的物業項目。

### 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1,262百萬元，較去年同期的約人民幣988百萬元增加約人民幣274百萬元。本期間的土地增值稅約為人民幣732百萬元，較去年同期的約人民幣445百萬元增加約人民幣287百萬元。所得稅額隨著利潤的增加而增加。

### 優先票據、銀行貸款及資產抵押

於二零一二年十月三十一日，本公司成功發行了於二零一七年到期的六億美元5.750%優先票據及於二零二二年到期的四億美元7.125%優先票據(合稱「優先票據」)。

於二零一四年六月三十日，本集團的銀行貸款共計約人民幣15,191百萬元。銀行貸款中的約人民幣4,586百萬元將於一年內到期，約人民幣519百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣9,241百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣845百萬元將於五年以上到期。於二零一四年六月三十日，本集團的約人民幣14,268百萬元銀行貸款以本集團的土地使用權、物業、有限制銀行存款以及某些附屬公司的股權作為抵押，或以本集團附屬公司提供擔保。

於二零一四年六月三十日，本集團優先票據與銀行貸款共計約人民幣21,277百萬元，佔總資產比率約為26%(二零一三年十二月三十一日：22%)。淨借貸(銀行貸款+優先票據-現金及現金等價物及銀行存款)與股東權益比率約為15.3%(二零一三年十二月三十一日：17.1%)。



## 管理層討論及分析

### 匯兌波動及利率風險

本集團主要以人民幣開展業務。若干銀行存款及銀行貸款以港元及美元計值，同時本集團的優先票據以美元計值。然而，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。本集團於二零一三年九月安排銀團貸款中美元計值部分(美元415百萬元)進行了利率互換交易以對沖利率風險。

### 或有負債

二零一四年六月三十日，本集團與若干銀行簽訂了協議對其物業買家的按揭貸款提供擔保。於二零一四年六月三十日，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8,031百萬元(二零一三年十二月三十一日約為人民幣6,339百萬元)。

有關外灘8-1項目的訴訟，於本公司在二零一四年三月四日刊發之截至二零一三年十二月三十一日止年度業績公告以來無重大變化。

除了上述訴訟外，本集團在正常業務過程發生的一些訴訟中成為被告，並在其他法律程序中成為被點名一方。雖然目前仍然無法斷定有關或有事項、訴訟或其他法律程序的結果，但董事會認為因此產生的負債不會對本集團的財政狀況、流動資金或經營業績產生嚴重的負面影響。

### 資本承擔

二零一四年六月三十日，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3,606百萬元(二零一三年十二月三十一日約為人民幣3,671百萬元)。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

截至二零一四年六月三十日，本集團僱員人數為2,574人，其中含長城腳下的公社僱員241人，物業公司僱員1,898人。

本集團的僱員薪酬包括基本薪金及考評薪金。考評薪金根據考評表現按季度釐定。銷售租賃員工的薪酬主要由與銷售租賃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」)向僱員包括若干董事授出股份，作為薪酬安排的一部份。

### 本公司董事及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

於二零一四年六月三十日，本公司董事及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) 於本公司已發行股份之權益

姓名	個人權益	家族權益	公司權益	股份數目	股權概約百分比
潘石屹	-	3,324,100,000(L)	-	3,324,100,000(L)	63.3061%
潘張欣	-	-	3,324,100,000(L)	3,324,100,000(L)	63.3061%
閻岩	15,706,276(L)	-	-	15,706,276(L)	0.2991%
	(附註2)				
唐正茂(已於二零一四年五月十三日辭任)	661,721(L)	-	-	661,721(L)	0.0126%
陰傑(已於二零一四年五月十三日退任)	727,698(L)	-	-	727,698(L)	0.0139%
Ramin Khadem	300,000(L)	-	-	300,000(L)	0.0057%

附註：

- (1) 字母「L」表示董事於該等證券之好倉。
- (2) 該等相關股份的權益指(i)根據購股權計劃於二零一二年十一月六日授出的8,184,000股購股權及(ii) 7,522,276股實益擁有股份。

## 其他資料

### (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	4.25%
	北京搜候房地產有限責任公司	實益擁有人	4,950,000	5.00%
	北京紅石新城房地產有限公司	實益擁有人	500,000	5.00%
	北京山石房地產有限責任公司	實益擁有人	1,935,000	5.00%
閻岩	北京紅石建外房地產開發有限公司	受控制法團權益	225,000	0.75%

除上文所披露外，據本公司董事所深知，於二零一四年六月三十日，本公司董事或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。

### 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條存放於公司的主要股東登記冊顯示，除了以上就若干本公司董事或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
HSBC International Trustee Limited (附註2)	受託人	3,325,461,500 (L)	63.3320% (L)
Capevale Limited	所控制的法團的權益	3,324,100,000 (L)	63.3061% (L)
Boyce Limited (附註3)	所控制的法團的權益	1,662,050,000 (L)	31.6530% (L)
Capevale Limited (附註4)	所控制的法團的權益	1,662,050,000 (L)	31.6530% (L)
OppenheimerFunds, Inc.	投資經理	317,671,000 (L)	6.0499% (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) HSBC International Trustee Limited (以其作為信託受託人的身份) 乃Capevale Limited (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。其中HSBC International Trustee Limited 根據信託為信託的受益人 (包括潘張欣女士) 持有3,325,461,500股股份 (好倉)。Boyce Limited (於英屬處女群島註冊成立的公司) 被視為擁有1,662,050,000股股份 (好倉) 的權益。Capevale Limited (於英屬處女群島註冊成立的公司) 被視為擁有1,662,050,000股股份 (好倉) 的權益。
- (3) Boyce Limited (於英屬處女群島註冊成立的公司) 為Capevale Limited (於開曼群島註冊成立的公司) 的全資附屬公司。
- (4) Capevale Limited (於英屬處女群島註冊成立的公司) 為Capevale Limited (於開曼群島註冊成立的公司) 的全資附屬公司。

除上文所披露外，據本公司董事所知，於二零一四年六月三十日，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」的部份所披露外，本公司本期間內任何時間並無向任何董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲之子女授出任何權利，可藉購入本公司之股份或債權證，而彼等於本期間亦無行使該等權利，而且本公司或其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使任何董事可獲得適用於任何其他法人團體之該等權利。

### 僱員股份獎勵計劃

於二零一零年十二月二十三日，本公司採納僱員股份獎勵計劃。僱員股份獎勵計劃旨在表彰本集團若干僱員作出的貢獻，並對彼等給予獎勵，以挽留彼等為本集團持續經營業務及發展效力，以及吸引合適人選進一步發展本集團業務。

於本期間內，僱員股份獎勵計劃的受託人根據僱員股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總額約1,358,640港元在聯交所購入合共222,000股本公司股份。本期間，根據僱員股份獎勵計劃，向僱員包括董事授出1,281,500股股份。



### 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，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取得公司的權益的機會，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)本集團任何成員公司的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）、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。

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。

於二零一四年六月三十日，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（二零一三年十二月三十一日：8,229,000股股份），相當於本公司已發行股本0.16%（二零一三年十二月三十一日：0.15%），概無購股權於本期間內註銷（二零一三年：303,000股股份）。

根據購股權計劃已授出及於二零一四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					於二零一四年 六月三十日 尚未行使
		於二零一四年 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	
		(1) 董事 閻岩	二零一二年十一月 六日(附註2)	8,184,000	-	-	
(2) 其他僱員	二零零八年一月 三十日(附註1)	45,000	-	45,000	-	-	-
合計		8,229,000	-	45,000	-	-	8,184,000

附註：

(1) 購股權詳情：

已授出購股權數目	行使期間	每股股份行使價 港元	授予日前一個 交易日每股 股份收市價 港元
7,259,000	二零零九年一月三十日至 二零一四年一月二十九日*	6.10	5.87

(2) 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 二零一二年十一月五日**	5.53	5.67

\* 於二零零八年一月三十日授出的購股權可於行使期間開始至二零一四年一月二十九日購股權有效期屆滿之期間內行使。首三分之一的購股權可於授出當日起計一年屆滿後行使；另外三分之一的購股權可於授出當日起計兩年屆滿後行使；而餘下三分之一的購股權可於授出當日起計三年屆滿後行使。

\*\* 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二零一二年十一月五日購股權有效期屆滿之期間內行使。自授出當日起計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週年歸屬。

### 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

於二零一三年九月二十七日，本公司（作為借款人）就金額為415,000,000美元及4,263,000,000港元（相等於約550,000,000美元）（「總承諾」）的四年期可轉讓定期貸款（「銀團貸款」）與銀團訂立貸款協議（「貸款協議」），銀團貸款將以倫敦銀行同業拆息／香港銀行同業拆息（視情況而定）加年息差3.20厘計息。銀團貸款用作償還及／或提前償還本公司現有貸款。

根據貸款協議條款，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. 潘張欣女士（「張女士」）及the Little Brothers Settlement（「信託」），由張女士（作為財產授予人）與HSBC International Trustee Ltd.（作為原來信託人）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)潘石屹先生（「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，所有或部分承諾將有可能被取消，及／或本公司根據貸款協議及相關文件之一切未償還負債將即時到期及須予償還。於二零一四年六月三十日，信託為本公司全部已發行股本約63%之實益擁有人。

### 董事會及董事資料變更

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。

董事會由六位董事組成，包括三位執行董事：潘石屹先生(主席)、潘張欣女士(行政總裁)及閻岩女士以及三位獨立非執行董事：Ramin Khadem博士、查懋誠先生及衣錫群先生。

董事會每年最少舉行四次定期會議(每季一次)，並會於有需要時舉行會議。舉行董事會會議前，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，至少有一名或多名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。



## 其他資料

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。

自本公司二零一三年年報日期以來，董事資料變動如下：

衣錫群先生由二零一四年三月二十六日起不再擔任於聯交所上市的招商銀行股份有限公司的獨立非執行董事。衣先生由二零一四年一月起擔任中國國際金融有限公司顧問。彼目前亦為京城企業協會名譽會長。

### 審核委員會及審閱中期業績

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即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二零一四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，本公司以總額約502,508,620港元在聯交所購回合共82,665,000股本公司股份。於二零一四年七月三十一日所有已購回股份均已被註銷。此外，僱員股份獎勵計劃的受託人根據僱員股份獎勵計劃的規則及信託契約條款，以總額約1,358,640港元在聯交所購入合共222,000股本公司股份。除此以外，本公司及其任何附屬公司於本期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

執行董事	潘石屹(主席) 潘張欣(行政總裁) 閻岩
非執行獨立董事	Ramin Khadem 查懋誠 衣錫群
公司秘書	莫明慧
審核委員會成員	Ramin Khadem(主席) 查懋誠 衣錫群
薪酬委員會成員	查懋誠(主席) Ramin Khadem 衣錫群
提名委員會成員	查懋誠(主席) 潘張欣 Ramin Khadem
合規委員會成員	衣錫群(主席) Ramin Khadem 潘張欣 顧維
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 皇后大道中15號 置地廣場 告羅士打大廈8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	中國銀行股份有限公司 招商銀行股份有限公司 中國農業銀行股份有限公司 中國工商銀行(澳門)股份有限公司 招商銀行股份有限公司紐約分行 中國中信銀行股份有限公司 渣打銀行(香港)有限公司 香港上海滙豐銀行有限公司
網址	<a href="http://www.sohochina.com">www.sohochina.com</a>
股份代號	410

# 中期財務資料的審閱報告

致SOHO中國有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱載於第24至48頁的中期財務資料，此中期財務資料包括SOHO中國有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)於二零一四年六月三十日的中期簡明合併資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合利潤表、簡明綜合綜合收益表、簡明綜合權益變動表和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，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其它審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年八月二十一日



# 簡明綜合中期損益表

截至二零一四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	
		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 (重述， 附註6(c))
營業額	6	<b>4,750,232</b>	2,596,226
已出售物業的成本		<b>(2,359,727)</b>	(1,254,348)
<b>毛利</b>		<b>2,390,505</b>	1,341,878
投資物業的評估增值	10	<b>1,975,586</b>	2,135,602
其他收益		<b>256,737</b>	–
其他營業收入		<b>172,278</b>	82,355
銷售費用		<b>(110,569)</b>	(83,888)
行政費用		<b>(108,668)</b>	(114,454)
其他經營費用		<b>(62,187)</b>	(56,917)
<b>經營溢利</b>		<b>4,513,682</b>	3,304,576
融資收入	7(a)	<b>380,717</b>	368,608
融資費用	7(a)	<b>(187,932)</b>	(85,555)
<b>除稅前溢利</b>	7	<b>4,706,467</b>	3,587,629
所得稅	8	<b>(1,994,469)</b>	(1,432,917)
<b>期間溢利</b>		<b>2,711,998</b>	2,154,712
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		<b>2,696,568</b>	2,094,302
非控股權益		<b>15,430</b>	60,410
<b>期間溢利</b>		<b>2,711,998</b>	2,154,712
<b>每股盈利(人民幣)</b>	9		
基本		<b>0.512</b>	0.417
攤薄		<b>0.511</b>	0.401

第31至第48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的詳情載於附註18(a)。

# 簡明綜合中期綜合收益表

截至二零一四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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
期間溢利	<b>2,711,998</b>	2,154,712
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	<b>(85,979)</b>	111,668
期間全面收益總額	<b>2,626,019</b>	2,266,380
以下各方應佔部分：		
— 本公司權益股東	<b>2,610,589</b>	2,205,970
— 非控股權益	<b>15,430</b>	60,410
期間全面收益總額	<b>2,626,019</b>	2,266,380

第31頁至第48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

二零一四年六月三十日  
(以人民幣列示)

	附註	未經審計 2014年 6月30日 人民幣千元	經審計 2013年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	51,167,430	48,728,000
物業及設備	11	662,095	672,523
銀行存款		38,853	124,699
於合營公司的權益		4,088,032	4,088,032
遞延稅項資產		2,242,146	2,197,318
<b>非流動資產總額</b>		<b>58,198,556</b>	55,810,572
<b>流動資產</b>			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	12	4,942,145	8,586,751
存款及預付款項		2,307,459	2,218,668
應收賬款及其他應收款	13	691,842	682,152
銀行存款		1,931,122	396,601
現金及現金等價物	14	13,336,628	10,128,281
<b>流動資產總額</b>		<b>23,209,196</b>	22,012,453
<b>流動負債</b>			
銀行貸款	17	4,585,883	2,760,194
銷售按金	15	2,295,454	3,112,341
應付賬款及其他應付款	16	3,484,471	3,586,042
稅項		8,236,403	9,792,825
<b>流動負債總額</b>		<b>18,602,211</b>	19,251,402
<b>流動資產淨額</b>		<b>4,606,985</b>	2,761,051
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>62,805,541</b>	58,571,623
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	17	10,605,500	8,285,990
優先票據		6,085,551	6,024,175
應付合約保留金		310,630	472,304
遞延稅項負債		5,766,852	5,299,910
衍生金融工具		10,389	3,449
<b>非流動負債總額</b>		<b>22,778,922</b>	20,085,828
<b>資產淨額</b>		<b>40,026,619</b>	38,485,795

第31頁至第48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

二零一四年六月三十日  
(以人民幣列示)

	附註	未經審計 2014年 6月30日 人民幣千元	經審計 2013年 12月31日 人民幣千元
<b>資本和儲備</b>	18		
股本		<b>107,106</b>	107,868
儲備		<b>38,878,896</b>	37,352,740
本公司股權股東應佔權益總額		<b>38,986,002</b>	37,460,608
非控股權益		<b>1,040,617</b>	1,025,187
<b>權益總額</b>		<b>40,026,619</b>	38,485,795

董事會於二零一四年八月二十一日核准並許可發出。

潘石屹 }  
董事  
潘張欣 }

第31頁至第48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

截至二零一四年六月三十日止六個月  
(以人民幣列示)

未經審計													
本公司權益股東應佔部分													
附註	資本贖				一般					總額	非控股權益	權益總額	
	股本	股份溢價	庫存股份	回儲備	資本儲備	匯兌儲備	重估儲備	公積金	保留溢利				
	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2014年1月1日	107,868	9,427,382	(39,932)	7,904	47,168	(376,480)	189,527	524,947	27,572,224	37,460,608	1,025,187	38,485,795	
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	2,696,568	2,696,568	15,430	2,711,998	
其他全面收益	-	-	-	-	-	(85,979)	-	-	-	(85,979)	-	(85,979)	
全面收益總額	-	-	-	-	-	(85,979)	-	-	2,696,568	2,610,589	15,430	2,626,019	
庫存股份	18(b)(ii)	-	-	(1,074)	-	-	-	-	-	(1,074)	-	(1,074)	
回購本公司股份													
- 已付面值		(763)	-	(838)	-	-	-	-	-	(1,601)	-	(1,601)	
- 已付溢價		-	(192,657)	(204,316)	-	-	-	-	-	(396,973)	-	(396,973)	
- 儲備之間轉移		-	(763)	-	763	-	-	-	-	-	-	-	
就上年度批准的股息	18(a)(ii)	-	(683,483)	-	-	-	-	-	-	(683,483)	-	(683,483)	
僱員股份獎勵計畫	18(d)	-	-	-	-	3,899	-	-	-	3,899	-	3,899	
僱員股份期權計畫		-	-	-	-	760	-	-	-	760	-	760	
按僱員股份期權計畫													
發行的股份	18(c)	1	283	-	-	(67)	-	-	-	217	-	217	
根據僱員股份獎勵計畫													
歸屬的股份		-	822	3,970	-	(4,792)	-	-	-	-	-	-	
對沖金額		-	-	-	-	(6,940)	-	-	-	(6,940)	-	(6,940)	
於2014年6月30日		107,106	8,551,584	(242,190)	8,667	40,028	(462,459)	189,527	524,947	30,268,792	38,986,002	1,040,617	40,026,619

第31頁至第48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

截至二零一四年六月三十日止六個月  
(以人民幣列示)

	未經審計												
	本公司權益股東應佔部分											非控股權益	權益總額
	附註	股本	股份溢價	庫存股份	資本贖回 儲備	資本儲備	匯兌儲備	重估儲備	一般 公積金	保留溢利	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2013年1月1日		106,029	9,923,282	(152,097)	2,343	564,746	(643,445)	189,527	499,806	20,209,316	30,699,507	1,010,955	31,710,462
本期溢利		-	-	-	-	-	-	-	-	2,094,302	2,094,302	60,410	2,154,712
其他全面收益		-	-	-	-	-	111,668	-	-	-	111,668	-	111,668
全面收益總額		-	-	-	-	-	111,668	-	-	2,094,302	2,205,970	60,410	2,266,380
庫存股份	18(b)(ii)	-	-	(1,217)	-	-	-	-	-	-	(1,217)	-	(1,217)
回購本公司股份													
- 已付面值		(4,548)	-	36	-	-	-	-	-	-	(4,512)	-	(4,512)
- 已付溢價		-	(1,210,785)	10,982	-	-	-	-	-	-	(1,199,803)	-	(1,199,803)
- 儲備之間轉移		-	(4,548)	-	4,548	-	-	-	-	-	-	-	-
可轉換債券轉換		-	89	-	-	(15)	-	-	-	-	74	-	74
回購可轉換債券		-	-	-	-	(123,926)	-	-	-	-	(123,926)	-	(123,926)
就上年度批准的股息	18(a)(ii)	-	(645,827)	-	-	-	-	-	-	-	(645,827)	-	(645,827)
僱員股份獎勵計畫	18(d)	-	-	-	-	3,389	-	-	-	-	3,389	-	3,389
僱員股份期權計畫		-	-	-	-	633	-	-	-	-	633	-	633
按僱員股份期權計畫 發行的股份	18(c)	14	4,926	-	-	(1,167)	-	-	-	-	3,773	-	3,773
僱員股份獎勵計畫的 股份歸屬		-	198	2,327	-	(2,525)	-	-	-	-	-	-	-
分派予非控股權益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,000)	(33,000)
於2013年6月30日		101,495	8,067,335	(139,969)	6,891	441,135	(531,777)	189,527	499,806	22,303,618	30,938,061	1,038,365	31,976,426

第31頁至第48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

截至二零一四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	
		2014年 人民幣千元	2013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		<b>3,340,258</b>	2,934,562
已收利息		<b>380,717</b>	285,712
已付利息		<b>(455,590)</b>	(469,131)
已付所得稅		<b>(3,031,022)</b>	(2,966,341)
<b>經營活動產生的現金－淨額</b>		<b>234,363</b>	(215,198)
<b>投資活動現金流</b>			
－投資物業的購置及建築付款		<b>(1,577,762)</b>	(1,372,056)
－購入物業及設備付款		<b>(6,361)</b>	(3,330)
－處置物業及設備所得款項		<b>2,239</b>	583
－三個月以上的銀行及其他金融機構的定期存款減少		<b>1,058,796</b>	115,385
－銀行存款增加／減少		<b>(1,448,675)</b>	1,452,208
－處置附屬公司的現金流入淨額	19	<b>3,037,838</b>	－
<b>投資活動產生的現金－淨額</b>		<b>1,066,075</b>	192,790
<b>融資活動現金流</b>			
－已付公司權益股東及非控股權益的股息		<b>(683,483)</b>	(678,827)
－可轉債的回購		－	(478,040)
－購回本公司股份		<b>(398,574)</b>	(1,205,532)
－新增其他借款所得款項		<b>4,460,988</b>	342,163
－償還借款		<b>(429,168)</b>	(3,207,095)
－為僱員股份獎勵計劃購入庫存股份付款		<b>(1,074)</b>	－
－根據僱員股份期權計劃發行股份所得款項		<b>217</b>	3,773
<b>融資活動產生的現金－淨額</b>		<b>2,948,906</b>	(5,223,558)
<b>現金及現金等價物增加／減少淨額</b>		<b>4,249,344</b>	(5,245,966)
<b>於1月1日的現金及現金等價物</b>		<b>9,069,485</b>	18,492,100
<b>外幣匯率變動的影響</b>		<b>17,799</b>	(107,535)
<b>於6月30日的現金及現金等價物</b>	14	<b>13,336,628</b>	13,138,599

第31頁至第48頁的附註屬本簡明綜合中期財務報告的一部分。

## 1 基本信息

SOHO中國有限公司(「本公司」)和其附屬公司(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(「中國」)境內。

本公司為一註冊並成立於開曼群島的有限責任公司。本公司註冊地址為：開曼群島，聖開曼KY1-1111，克里奇特區，哈坎斯，2681信箱。

本公司在香港聯交所上市。

除非另有說明，本簡明合併中期財務信息以人民幣列報。本簡明合併中期財務信息於二零一四年八月二十一日批准發出。

本簡明合併中期財務信息已經過審閱，並未經過審計。

## 2 編製基準

本公司和本集團的簡明中期財務報表是按照《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。本中期財務報告於二零一四年八月二十一日許可發出。

除了預期會在二零一四年度財務報表中反映的會計政策修訂外，本簡明中期財務報表是按照與二零一三年度財務報表所採用的相同會計政策編製。此簡明中期財務報表應與本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表按照《香港財務報告準則》編製。這些會計政策的修訂詳情載於附註4。

## 3 會計估計

管理層需在編製符合《香港會計準則》第34號的簡明中期財務報告時作出會對會計政策的應用，以及對資產、負債、收入和支出由年初至今的列報金額造成影響的判斷、估計和假設。實際結果可能有別於估計金額。除用於決定所得稅撥備的估計的變更外，管理層在編製此簡明中期財務報告時採取的重大判斷與截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表中的重大判斷相同。

## 4 會計政策的修訂

除下述外，本期採用的會計政策與上一財政年度所採用的會計政策一致：

- (a) 香港(國際財務報告解釋委員會)－第21號：徵稅。香港(國際財務報告解釋委員會)－第21號說明要根據《香港會計準則第37號－準備》來對「稅項支付」負債作會計處理以及何時確認「稅項支付」負債以及如何確定其金額。本集團當下並無重大稅項支付情況。採用該解釋對以前期間的財務報表以及截至二零一四年六月三十日的中期財務信息無重大影響。本集團預計香港(國際財務報告解釋委員會)－第21號：徵稅不會對截至二零一四年十二月三十一日的財政年度的結果造成重大影響。

### 4 會計政策的修訂(續)

(b) 本集團同時首次採用如下對本集團結果和財務狀況無重大影響的新的或修訂的準則、修訂或解釋：

- 對《香港會計準則第32號：金融工具》的修訂：對金融資產和金融負債的抵銷。
- 對《香港財務報告準則第10號》、《香港財務報告準則第12號》以及《香港會計準則第27號》的修訂：投資主體的合併豁免。
- 對香港會計準則第36號資產減值的修訂：非金融資產可回收金額。

### 5 財務風險管理及金融工具

#### (a) 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：信用風險、流動性風險、本集團正常業務產生的利率及貨幣風險。簡明綜合中期財務報表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二零一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零一三年十二月三十一日以來風險管理部或風險管理政策並無任何變動。

#### (b) 按攤餘成本計量的金融資產和金融負債的公允價值

以下金融資產及負債的公允價值與其帳面價值相若：

- 應收賬款及其他應收款
- 其他流動金融資產
- 現金及現金等價物
- 應付賬款及其他應付款
- 銀行貸款
- 應付合約保留金

#### (c) 公允價值估計

下表分析了公允價值評估方法下計量的投資物業和現金流對沖。不同層級的定義如下：

- 在活躍市場對相同的資產或負債的報價(未調整)(層級一)
- 直接或間接加入了層級1報價以外能夠觀察到的資產和負債(即：源於報價)(層級二)
- 加入了市場上無可觀察數據的資產和負債(即：不可觀察的輸入)(層級三)

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### (c) 公允價值估計(續)

下表顯示了本集團在二零一四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	-	-	51,167,430	51,167,430
辦公室物業	-	-	354,462	354,462
<b>資產總計</b>	-	-	51,521,892	51,521,892
<b>負債</b>				
用於對衝的衍生品	-	10,389	-	10,389
<b>負債總計</b>	-	10,389	-	10,389

下表顯示了本集團在二零一三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	-	-	48,728,000	48,728,000
辦公室物業	-	-	354,462	354,462
<b>資產總計</b>	-	-	49,082,462	49,082,462
<b>負債</b>				
用於對衝的衍生品	-	3,449	-	3,449
<b>負債總計</b>	-	3,449	-	3,449

本集團的政策為於事項發生或條件改變而引起的轉換當日確認公允價值層級的轉入和轉出。

本年無層級一、層級二和層級三間的轉換。

本期間並無其他估值技術的變化。

## 5 財務風險管理及金融工具(續)

### (d) 用來獲取層級二公允價值的估值技術

層級二的對沖衍生工具包括利率互換。利率互換是使用從可觀察到的收益率曲線中獲得的遠期利率計算出的公允價值計量。折現的影響對於層級二衍生金融工具的公允價值無重大影響。

### (e) 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。

已完工物業的評估使用比較價格法和收益法。最終的評估結果也會參考比較價格法的估值。

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。

### (f) 本集團估值過程

集團投資物業已於報告期間末由具有認證的相關專業從業資格，並且在被評估物業所處的位置和領域具有近期經驗的獨立專業評估師評估。所有投資物業的當前使用均處於最高最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向首席財務官(CFO)和審核委員會(AC)匯報。

在每個財務報告期末財務部門會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 分析與前期評估報告金額相比評估物業公允價值變動；
- 與獨立估值師進行討論並報告給財務總監和審計委員會。

## 6 營業額及分部報告

### (a) 營業額

本集團主要從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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 (重述， 附註6(c))
出售物業單位	<b>4,586,430</b>	2,506,956
投資物業的租金收入	<b>163,802</b>	89,270
	<b>4,750,232</b>	2,596,226

### (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。

### (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。



## 6 營業額及分部報告(續)

### (c) 分部業績、資產及負債(續)

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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 (重述)	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元 (重述)	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
須報告分部收入	<b>4,586,430</b>	2,506,956	<b>163,802</b>	89,270	<b>4,750,232</b>	2,596,226
須報告分部毛利	<b>2,236,432</b>	1,255,776	<b>154,073</b>	86,102	<b>2,390,505</b>	1,341,878
須報告分部溢利	<b>1,230,107</b>	609,384	<b>1,672,199</b>	2,090,705	<b>2,902,306</b>	2,700,089

資產負債表項目	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
	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元	2014年 6月30日 人民幣千元	2013年 12月31日 人民幣千元
須報告分部資產	<b>32,267,363</b>	34,385,236	<b>50,745,730</b>	44,678,511	<b>83,013,093</b>	79,063,747
須報告分部負債	<b>(11,698,431)</b>	(16,324,892)	<b>(16,979,624)</b>	(12,978,379)	<b>(28,678,055)</b>	(29,303,271)

註釋：二零一三年六月三十日將人民幣117,878,000元的營業稅計入淨收入，為符合本期披露本期將其重分類為銷售成本和直接經營費用。

## 6 營業額及分部報告(續)

### (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	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>溢利</b>		
須報告分部溢利	<b>2,902,306</b>	2,700,089
集團內部溢利抵消	-	(40,595)
未分配總部和公司支出	<b>(190,308)</b>	(504,782)
<b>綜合溢利</b>	<b>2,711,998</b>	2,154,712

## 7 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除/(計入)：

### (a) 融資收入和融資費用

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
利息收入	<b>380,717</b>	285,714
外匯收益淨額及其他	-	82,894
	<b>380,717</b>	368,608
<b>融資費用</b>		
銀行貸款利息	<b>319,849</b>	345,675
可轉換債券和優先票據的利息支出	<b>199,443</b>	286,000
減：發展中物業及投資物業的利息資本化	<b>(363,552)</b>	(549,764)
	<b>155,740</b>	81,911
外匯損失淨額及其他	<b>28,282</b>	-
銀行手續費及其他	<b>3,910</b>	3,644
	<b>187,932</b>	85,555

## 7 除稅前溢利(續)

### (b) 其他項目

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
折舊	13,967	10,328
員工成本	105,294	119,778
	<b>119,261</b>	130,106

## 8 所得稅

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
期間準備		
中國企業所得稅	667,829	256,072
土地增值稅	732,393	444,906
遞延稅項	594,247	731,939
	<b>1,994,469</b>	1,432,917

- (i) 根據開曼群島和英屬維京群島法規，本公司和本公司於開曼群島和英屬維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%(二零一三年：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。

## 9 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利是按照截至二零一四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2,696,568,000元(二零一三年：人民幣2,094,302,000元)，以及本中期內已發行普通股的加權平均數5,267,413,000股(二零一三年：5,018,702,000股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至二零一四年六月三十日止六個月的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，按照本公司普通股權益股東應佔溢利人民幣2,692,197,000元(二零一三年：人民幣2,200,210,000元)，以及普通股的加權平均數5,270,669,000股(二零一三年：5,481,691,000股)計算。

## 10 投資物業

	未經審計 2014年6月30日 人民幣千元	未經審計 2013年6月30日 人民幣千元
期初餘額	48,728,000	38,310,000
增加	1,737,832	1,492,398
由持作銷售用途已完工物業轉入	1,713,867	-
處置子公司(附註19)	(2,987,855)	-
在簡明綜合損益表中確認的未變現收益	1,975,586	2,135,602
期末餘額	51,167,430	41,938,000

本集團已落成的投資物業於二零一四年六月三十日和二零一三年十二月三十一日進行重估。估值工作由對所估值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一世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)進行。

本集團管理層認為，其發展中投資物業的公允價值可合理地計量，因此本集團的發展中投資物業已於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日按公允價值計量。由世邦魏理仕進行估值工作。

截至二零一四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1,975,586,000元(二零一三年：人民幣2,135,602,000元)和遞延稅項人民幣493,896,500元(二零一三年：人民幣533,900,500元)。

## 11 物業及設備

截至二零一四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6,361,000元(二零一三年：人民幣3,329,607元)。截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團棄置了帳面淨值為人民幣2,822,000元(二零一三年：人民幣2,583,016元)的辦公室設備和汽車，產生了人民幣583,000元(二零一三年：虧損人民幣1,999,500元)的虧損。

## 12 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

	未經審計 2014年 6月30日 人民幣千元	經審計 2013年 12月31日 人民幣千元
發展中物業	1,088,095	993,613
持作銷售用途的已落成物業	3,854,050	7,593,138
	<b>4,942,145</b>	8,586,751

## 13 應收賬款及其他應收款

	未經審計 2014年 6月30日 人民幣千元	經審計 2013年 12月31日 人民幣千元
<b>應收賬款</b>		
即時	32,707	36,474
逾期一個月內	11,885	19,752
逾期1至6個月	2,700	18,370
逾期6個月至1年	36,453	12,024
逾期一年以上	72,249	62,556
<b>逾期金額</b>	<b>123,287</b>	112,702
<b>總額</b>	<b>155,994</b>	149,176
	未經審計 2014年 6月30日 人民幣千元	經審計 2013年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	155,994	149,176
其他應收款	575,830	572,958
減：呆帳準備	(39,982)	(39,982)
	<b>691,842</b>	682,152

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。在買方全數繳付購房款前，本集團不會向其發出房產證。

## 14 現金及現金等價物

	未經審計 2014年 6月30日 人民幣千元	經審計 2013年 12月31日 人民幣千元
現金	1,473	401
銀行和其他金融機構存款	2,218,090	314,882
銀行和其他金融機構定期存款	11,117,065	9,812,998
簡明綜合資產負債表內的現金和現金等價物	13,336,628	10,128,281
減：3個月以上的銀行和其他金融機構定期存款	-	(1,058,796)
簡明綜合現金流量表內的現金及現金等價物	13,336,628	9,069,485

## 15 銷售按金

銷售按金是指就銷售物業單位而收取，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。

## 16 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 2014年 6月30日 人民幣千元	經審計 2013年 12月31日 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	1,770,753	1,333,232
1個月至3個月內到期	35,979	491,546
應計土地及建造開支	1,806,732	1,824,778
應付關聯人士款項(附註21(a))	576,811	452,719
其他	639,272	802,940
以攤銷成本計量的金融負債	3,022,815	3,080,437
其他應付稅項	461,656	505,605
	3,484,471	3,586,042



## 17 銀行貸款

	未經審計 2014年 6月30日 人民幣千元	經審計 2013年 12月31日 人民幣千元
流動	<b>4,585,883</b>	2,760,194
非流動	<b>10,605,500</b>	8,285,990
	<b>15,191,383</b>	11,046,184

借款的變動分析如下：

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
期初餘額	<b>11,046,184</b>	14,713,499
新籌集銀行貸款	<b>4,460,988</b>	342,163
償還銀行貸款	<b>(429,168)</b>	(3,207,095)
實際利率調整	<b>37,416</b>	49,429
匯兌損益	<b>75,963</b>	(167,555)
期末餘額	<b>15,191,383</b>	11,730,441

## 18 股本、儲備及股息

### (a) 股息

#### (i) 應付本公司權益股東屬於本中期的股息

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
結算日後建議分派的中期股息每股普通股 人民幣0.12元(2013年：每股普通股人民幣0.12元)	<b>623,943</b>	579,160

於結算日後建議分派的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的應付本公司權益股東的股息

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
屬於上一個財政年度，並於隨後的中期內核准及支付的末期股息每股 普通股人民幣0.13元(2013年：每股普通股人民幣0.13元)	<b>683,483</b>	647,069

## 18 股本、儲備及股息(續)

### (b) 股本及庫存股份

#### (i) 股本

	未經審計			
	截至6月30日止6個月			
	2014年		2013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	–
<b>於1月1日</b>	<b>5,290,169</b>	<b>107,868</b>	5,112,617	106,029
本中期內註銷之上年內回購股份	–	–	(22,300)	(432)
本中期內回購及註銷股份	<b>(39,374)</b>	<b>(763)</b>	(212,550)	(4,116)
按僱員股份期權計畫發行的股份	45	1	857	14
轉換可轉換債券發行的股份	–	–	19	–
<b>於6月30日</b>	<b>5,250,840</b>	<b>107,106</b>	4,878,643	101,495

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團從香港聯交所購買其自身股份39,374,000股。購買該股份共支付港幣244,547,000元並且已從股東權益中扣除。

#### (ii) 庫存股份

	未經審計			
	截至6月30日止6個月			
	2014年		2013年	
	股數 (千股)	股本 人民幣千元	股數 (千股)	股本 人民幣千元
<b>於1月1日</b>	<b>9,252</b>	<b>39,932</b>	32,510	152,097
回購及註銷股份	–	–	(22,300)	(109,132)
回購及將註銷股份	43,291	205,154	20,432	98,114
按僱員股份獎勵計畫購買的股份	222	1,074	231	1,217
僱員股份獎勵計畫的歸屬	<b>(1,115)</b>	<b>(3,970)</b>	(648)	(2,327)
<b>於6月30日</b>	<b>51,650</b>	<b>242,190</b>	30,225	139,969

**18 股本、儲備及股息(續)****(b) 股本及庫存股份(續)****(ii) 庫存股份(續)**

截至二零一四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 (千股)	所支付的 最高 每股價格 港幣	所支付的 最低 每股價格 港幣	所支付的 價格總額 港幣千元
2014年6月	43,513	6.2837	5.8490	260,617

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團一家附屬公司於香港聯交所購入本公司222,000股股份(二零一三年六月三十日：230,500股)，總價款為港幣1,358,640元(二零一三年六月三十日：港幣1,530,079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畫(參閱附註18(d))。

**(c) 僱員股份期權計畫**

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畫和首次公開招股的股份期權計畫；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畫授出了12,058,000份股份期權和根據首次公開招股的股份期權計畫授出了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。截至二零一四年六月三十日止六個月概無授出任何股份期權(二零一三年六月三十日：無)。

截至二零一四年六月三十日止六個月，持有人行使股份期權購入了45,000股(二零一三年六月三十日：857,000股)本公司普通股，價款為港幣274,500元(二零一三年六月三十日：港幣6,118,278元)，其中港幣900元(二零一三年六月三十日：港幣17,140元)已計入股本，其餘港幣359,280元(二零一三年六月三十日：港幣6,101,138元)則計入股份溢價。一筆為數港幣85,680元(二零一三年六月三十日：港幣1,445,578元)的款項已由資本儲備轉入股份溢價。在行使時相關的加權平均每股價格為每股港幣6.10元(二零一三年六月三十日：港幣6.64元)。

**(d) 僱員股份獎勵計畫**

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畫。設立僱員股份獎勵計畫的目的，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。

## 18 股本、儲備及股息(續)

### (d) 僱員股份獎勵計畫(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月，在本集團於二零一二年十一月九日購入的3,535,000股庫存股份中，1,281,500股(二零一三年六月三十日：1,428,500股)已授予部分僱員。歸屬期為授予日起計三年。獲授予股份的公允價值為港幣8,393,000元(二零一三年六月三十日：港幣8,885,270元)。

截至二零一四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畫向獲獎勵人士轉讓1,115,000股股份(二零一三年六月三十日：648,266股)。已歸屬股份的總成本為港幣6,065,588元(二零一三年六月三十日：港幣2,921,670元)。

## 19 處置子公司

於二零一四年二月二十七日，本集團與金融街控股股份有限公司(「金融街」)訂立協議，據此，本集團同意以對價約人民幣3,072,485,000元向金融街出售本集團通過全資子公司持有的SOHO海倫廣場的全部權益及其轉讓本集團全資子公司向上述項目公司提供的全部貸款。

	於處置日 人民幣千元
處置子公司所獲得的款項	3,072,485
處置子公司的賬面價值一如下	(2,815,807)
處置子公司利得	256,678

該處置子公司淨資產情況如下：

	於處置日 人民幣千元
投資物業	2,987,855
現金及現金等價物	3,938
遞延所得稅資產	1,178
應付賬款和其他應付款	(3,858)
遞延所得稅負債	(173,306)
子公司淨資產	2,815,807
與處置子公司相關的現金流入，扣除處置子公司持有的現金及現金等價物：	
處置收到的現金及現金等價物	3,041,776
處置子公司持有的現金及現金等價物	3,938
處置收到的現金淨額	3,037,838

## 20 承擔及或有負債

### (a) 承擔

就發展中物業和投資物業而言，於二零一四年六月三十日和二零一三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 2014年 6月30日 人民幣千元	經審計 2013年 12月31日 人民幣千元
已簽訂	3,606,264	3,671,378
已授權但未簽訂	2,809,325	3,459,160
	<b>6,415,589</b>	7,130,538

### (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。於二零一四年六月三十日，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8,030,689,000元（二零一三年十二月三十一日：人民幣6,338,823,000元）。

### (c) 物業損壞保證

根據中國法規，購入物業的買方均能就某些損壞情況獲得為期一至五年的維修保證。這類保證由有關專案的承建商作出的背對背保證所涵蓋。

### (d) 或有法律事項

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傳票，內容為關於持有上海海之門房地產投資管理有限公司（「上海海之門」）另外50%股權的複星國際有限公司（「複星集團」）旗下一家附屬公司提出的法律訴訟，要求法院頒佈法令，致使本集團收購上海海之門一事無效。複星集團認為有關交易違反其可購入外灘8-1地塊餘下股權的優先購買權。

於二零一三年四月二十四日，上海市第一中級人民法院發出審訊判決（「審訊判決」）。根據該審訊判決，本集團收購上海海之門一事被判令無效。

本公司相關附屬公司已向上海市高級人民法院提出上訴。本公司向中國法律顧問進行諮詢後，由於審訊判決在上訴正式完結前不能被執行也不會生效，故本集團仍持有上海海之門股權。因此本集團認為審訊判決不會對本集團的財政狀況、流動資金或經營業績產生嚴重的負面影響。



## 20 承擔及或有負債(續)

### (d) 或有法律事項(續)

於財務報表獲批准日期，尚未得悉上訴結果。經諮詢中國法律顧問之意見後，本公司董事認為毋須就上訴及審訊判決作出任何撥備，亦毋須就於合營公司之投資確認任何減值。

除上述訴訟外，本集團在正常業務過程發生的一些訴訟中成為被告，並在其他法律程式中成為被點名一方。雖然目前仍然無法斷定有關或有事項、訴訟或其他法律程式的結果，但董事會認為因此產生的負債不會對本集團的財政狀況、流動資金或經營業績產生嚴重的負面影響。

## 21 重大關聯人士交易

### (a) 應付關聯人士款項

應付關聯人士款項(包括當期負債)包含：

		未經審計 2014年 6月30日 人民幣千元	經審計 2013年 12月31日 人民幣千元
上海儀電	(i)	272,894	241,871
上海農村商業銀行	(i)	303,917	210,848
		<b>576,811</b>	452,719

(i) 於二零一四年六月三十日和二零一三年十二月三十一日的結餘主要為本公司子公司上海鼎鼎房地產開發有限公司的非控股權益股東—上海儀電控股(集團)公司(「上海儀電」)和上海農村商業銀行—提供的墊款，金額為人民幣576,811,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣452,719,000元)。有關墊款為免息、無抵押，且無固定還款期。

### (b) 其他關聯人士交易

公司董事潘石屹先生和潘張欣女士就本集團的長期銀行貸款，與一家銀行簽訂了擔保協議。於二零一四年六月三十日，該等長期銀行貸款的金額為人民幣1,265,930,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,612,468,000元)。有關擔保在償還貸款後便隨之解除。

