

SOHO 中國有限公司

中期報告 2016



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」)截至二零一六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。

本集團二零一六年中期業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並由董事會在二零一六年八月十七日批准。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。

本期間，本集團實現營業額約人民幣727百萬元，比二零一五年同期上升約85%；實現租金收入約人民幣700百萬元，比二零一五年同期上升約60%。

本期間毛利率約為77%，比二零一五年同期的75%進一步提高。

本期間實現本公司權益股東應佔純利約人民幣599百萬元，除去由於提前償還境外債務所產生的非經常性費用人民幣360百萬元后，本公司權益股東應佔純利約人民幣959百萬元。二零一五年同期本公司權益股東應佔純利約為人民幣135百萬元。

董事會建議宣派和派發特別股息每股人民幣0.19元(「特別股息」)。



目錄

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

業務回顧及市場展望

業務回顧及市場展望

二零一六年上半年，北京和上海優質辦公樓市場依然保持著平穩的增長。根據仲量聯行的調查數據顯示，二零一六年第二季度，北京優質辦公樓租金達每月人民幣374元／平方米，比上年同期同比上漲1.1%，比上季度環比上漲0.3%。空置率仍然保持較低水平，為4.6%。上海的優質辦公樓市場也表現出穩中向好的趨勢。同期間，上海優質辦公樓租金達每月人民幣321元／平方米，比上年同期同比上漲3.9%，比上季度上漲0.9%，空置率為5.0%。核心地段和辦公樓租金水平在過去的一年時間裏都呈現出穩步上升的趨勢，空置率也穩定在較低水平，這也表明北京和上海辦公樓市場的實際供給與需求目前處於相對均衡、健康的狀態。本公司一如既往地對於這兩個城市核心商務區辦公樓市場的發展充滿信心。

本期間，SOHO中國的辦公樓租賃業務進展順利，成績突出。去年竣工的虹口SOHO和外灘SOHO兩個項目的出租率有顯著提高。虹口SOHO辦公部分出租率從二零一六年初的30.6%上漲至62.0%；外灘SOHO的辦公部分於二零一五年十月份開始出租，截至二零一六年六月底出租率已達92.5%，已近滿租。此外，凌空SOHO的辦公部分出租率也上漲至85.5%。截至二零一六年六月底，主要在租投資物業辦公部分的平均出租率已達85.1%。本期間，各自持物業的商業部分的出租率也有不同程度的上漲。截至本期間末，商業部分的平均出租率已達85.0%。

本期間，本公司沒有新的投資物業落成。於二零一六年六月底，本公司持有已完工的北京和上海優質辦公樓總建築面約120萬平方米，主要由位於北京和上海城市核心商務區的八個項目組成。此外，還有三個辦公樓項目處於在建狀態，它們分別是位於北京的麗澤SOHO，以及位於上海的SOHO天山廣場和古北項目。在建項目全部完工後，預計本公司將持有總建築面積約170萬平方米、可租面積約120萬平方米的高質量投資物業。擁有這樣大體量、高質量的商業物業資產組合的公司，除SOHO中國以外，恐難在市場上找到第二家。

審時度勢、不斷創新是SOHO中國一貫秉承的商業理念。在傳統投資物業資產不斷成熟的時候，公司也在密切關注市場動態，開發適應時代需求的新產品。隨著移動互聯網技術的高速發展，移動辦公逐漸成為可能，人們可以自由選擇辦公的時間和空間，辦公方式變得更靈活。越來越多大型公司需要有機動可變的空間，使他們能夠根據瞬息萬變的市場環境調整部門規模和人員編製；創業公司希望在辦公租賃期限上更短更靈活；高科技行業的公司希望省去辦公室裝修的麻煩，而把時間和精力投入到產出效率更高的業務上；服務類和消費類的公司則更希望有機會建立有效的商業網絡，通過與各類公司及個人用戶建立聯繫，提高品牌認知度和產品市場滲透度。SOHO 3Q正是SOHO中國為滿足這些新需求而推出的一款移動時代創新辦公產品。簡單說，就是將SOHO中國的優質寫字樓辦公室以短租的形式對外租出去，預訂、選位、支付等所有環節都在線上完成，租戶可以租一個星期、一個月，可以租一個獨立辦公室、一張辦公桌，可以隨時隨地手機上預約、付款，還可以享受餐點、咖啡、複印打印等服務。除了辦公場地，SOHO 3Q還會提供辦公家具和其他的便利設施服務。然而，SOHO 3Q的商業模式不僅僅只是提供共享辦公場所。通過吸引和凝聚越來越多不同行業，不同業態，不同發展階段的公司用戶，我們希望能夠建立一個商業社區平台，為用戶間的溝通、交流、合作提供機會及協助。同時，依托SOHO 3Q平台，引入更多服務提供商為用戶提供辦公以外的多方位服務。

SOHO 3Q共享辦公產品於二零一五年二月正式推出，截至二零一六年七月底已在北京和上海開辦16個中心，提供13,603個座位。預計到二零一六年底，總座位數將達約16,000個，全部位於SOHO中國自持物業內。截至二零一六年七月底，SOHO 3Q的平均出租率達到約70%。

風險控制一直是SOHO中國治理工作的關鍵。從二零一五年開始，公司便根據當時國內外匯率及利率形勢的變化及對未來走勢的預期開始部署措施，把控財務風險，擇機降低境外負債水平，並根據需要以境內低利率負債進行替換。截至二零一六年六月底，境外債務僅佔公司總債務的6%，平均利息率也降至約4.4%。本期間末，SOHO中國擁有現金約人民幣3,380百萬元，淨借貸與歸屬於公司股東權益比率約為37%。

於二零一六年七月二十九日，本集團簽訂協議，以人民幣3,297百萬元，即人民幣76,700元/平方米的總銷售金額(含增值稅約人民幣75百萬元)出售SOHO世紀廣場，該價格高出二零一六年六月三十日帳面重估價值約21%。SOHO世紀廣場僅佔本集團持有的所有投資物業組合的可租總面積約3.7%，出售事項對本集團的總租金收入的影響極微。

租賃物業組合

截至二零一六年六月三十日，本集團主要投資物業項目為：

項目名稱	權益	可租面積 ¹ (平方米)	租金收入	出租率 ²
			2016年 上半年 (人民幣千元)	截至2016年 6月30日
已完工項目－北京				
前門大街項目	100.0%	35,317	51,494	88.8%
望京SOHO塔三	100.0%	133,766	171,695	93.2%
光華路SOHO II	100.0%	94,279	94,837	81.3%
已完工項目－上海				
SOHO世紀廣場	100.0%	42,954	53,362	94.1%
SOHO復興廣場	100.0%	88,234	62,163	92.5%
凌空SOHO	100.0%	128,175	65,471	83.6%
虹口SOHO	100.0%	70,042	27,649	63.4%
外灘SOHO	61.50%	73,781	75,020	82.6%
正在建設的項目－北京和上海				
SOHO天山廣場	100.0%	115,619	—	—
麗澤SOHO	100.0%	133,780	—	—
古北項目	100.0%	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)

北京主要項目

前門大街項目

前門大街項目位於天安門廣場南側的前門地區，周邊為北京最大胡同(傳統北京院落)保護區之一。本集團擁有權益之商業面積約為54,691平方米，其中約35,317平方米現在可供出租經營。本集團對該項目的重新定位使得租戶質量全面升級，前門大街項目吸引了杜莎夫人蠟像館等國際知名消費品牌旗艦和體驗店入駐。本集團旨在將前門大街項目發展成為旅遊景點，憑藉前門地區游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510,000平方米，是北京望京地區的大型寫字樓及商鋪項目。該項目由三棟(塔一、二、三)建築構成。塔一、塔二已於二零一四年底全部出售並確認收入。

本集團目前持有望京SOHO塔三約133,766平方米可租面積作為投資物業，其中用作辦公部分約為123,568平方米，用作零售部分約為10,198平方米。塔三於二零一四年九月竣工。

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，使得望京地區的城市規劃更加平衡和完整。該項目的最高建築高度近200米，現已成為從機場高速路進入北京市區的第一個地標建築和連接點。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，同時也逐漸成為互聯網公司在北京的新興集中區域。

光華路SOHO II

光華路SOHO II位於北京核心商務區中心，毗鄰地鐵1號線與10號線。該區域是北京成熟的商業區域，近70%的外國公司均設於此。光華路SOHO II的建築面積約165,201平方米，可租面積約為94,279平方米，其中辦公面積約為63,308平方米，零售面積約為30,971平方米。該項目已於二零一四年十一月竣工。





麗澤SOHO

麗澤SOHO項目位於北京麗澤金融商務區的最核心位置。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區域的擴展，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。

本公司於二零一三年九月以人民幣19.22億元成功競得麗澤SOHO地塊的土地使用權。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。

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世紀廣場

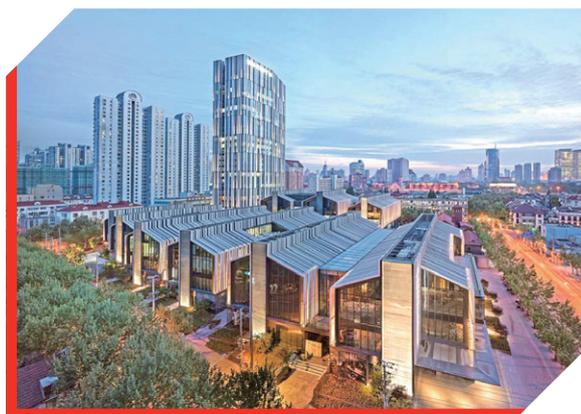
該項目為本集團在上海作為投資物業的首個已完工全部自持項目，總建築面積為60,501平方米，可租總建築面積約為42,954平方米，包括約42,522平方米的辦公面積及約432平方米的零售面積。目前該項目已幾乎滿租，其中大約一半面積租給上海期貨交易所，餘下面積的租戶主要也是金融機構和服務業公司。

SOHO世紀廣場鄰近陸家嘴金融區，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。

於二零一六年七月二十九日，本集團簽訂協議出售SOHO世紀廣場的全部擁有權權益。詳情載於本公司日期為二零一六年七月二十九日之公告內。



業務回顧及市場展望



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135,052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，零售面積約41,890平方米。該項目已於二零一四年九月竣工。

凌空SOHO

凌空SOHO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虹橋國際機場、虹橋高鐵、地鐵等現代交通方式的匯聚點。

凌空SOHO已於二零一四年十一月竣工。本公司在二零一四年九月將凌空SOHO項目接近半數的可租面積出售予攜程，該項目出售完成之後，本集團持有凌空SOHO的可租面積約為128,175平方米，其中，辦公面積約為103,014平方米，零售面積約為25,161平方米。



虹口SOHO

虹口SOHO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，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。

該項目總建築面積約為93,800平方米，可租面積約為70,042平方米，其中辦公面積約為65,304平方米，零售面積約為4,738平方米。本集團持有虹口SOHO作為投資物業，該項目已於二零一五年七月竣工。

外灘SOHO

外灘SOHO處於上海外灘區域，處於外灘第一排的黃金地段，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73,781平方米，其中，辦公面積約為50,439平方米，零售面積約為23,342平方米。本集團將該項目持有作投資物業。該項目已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，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。

SOHO天山廣場規劃的總建築面積約170,238平方米，可租建築面積約115,619平方米。

該項目正在開發建設中。本集團將該項目持有作為投資物業。



古北項目

古北項目位於上海市長寧區虹橋涉外貿易中心核心地段。

於二零一三年四月，本集團成功以人民幣31.9億元投得該地塊的土地使用權。該項目竣工之後，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。

管理層討論及分析

財務回顧

營業額

本期間內營業額約為人民幣727百萬元，較二零一五年同期約人民幣393百萬元增加約人民幣334百萬元，上升約85%。主要是本集團投資物業逐步完工並開始出租以及出租率的不斷提升，使得物業租賃收入上升所致。

物業租賃

本期間內租金收入約為人民幣700百萬元，較二零一五年同期約人民幣439百萬元增加約人民幣261百萬元，大幅上升約60%，主要原因是新項目的出租率提升所致。虹口SOHO和外灘SOHO於二零一五年下半年完工並開始出租，出租率本期間取得顯著提高。同時，凌空SOHO和光華路SOHO II的出租率也比去年同期有很大提高。

盈利能力

本期間毛利潤約為人民幣562百萬元，較二零一五年同期毛利潤約人民幣295百萬元增加約人民幣267百萬元，上升約91%。本期間毛利潤率約為77%，較二零一五年同期的約75%有進一步提高。

本期間實現本公司權益股東應佔純利約人民幣599百萬元，除去由於提前償還境外債務所產生的非經常性費用人民幣360百萬元後，本公司權益股東應佔純利約人民幣959百萬元。上年同期本公司權益股東應佔純利約為人民幣135百萬元。

費用控制

本期間的銷售費用約為人民幣22百萬元，較二零一五年同期的銷售費用約人民幣25百萬元，下降約人民幣3百萬元，下降約12%。

本期間的行政費用約為人民幣109百萬元，較二零一五年同期的行政費用約人民幣87百萬元，上升約人民幣22百萬元。行政費用的上升主要是SOHO 3Q業務不斷發展，規模擴大，相關運營和管理費用增加所致。

財務收入及費用

本期間的財務收入約為人民幣71百萬元，比二零一五年同期的財務收入約人民幣221百萬元下降約人民幣150百萬元。財務收入下降的原因主要是本期間現金水平和市場利率的下降。

本期間的財務費用約為人民幣656百萬元，較二零一五年同期的財務費用約為人民幣332百萬元增加約人民幣324百萬元。財務費用的增加主要由於本公司提前贖回優先票據和銀團貸款產生了非經常性費用以及資本化利息減少所致。資本化利息的減少主要由於本期間在建投資物業的整體成本減少。

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1,136百萬元，較二零一五年同期的人民幣114百萬元上升約人民幣1,022百萬元。

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稅項。本期間的中國企業所得稅約為人民幣65百萬元，較二零一五年同期的約人民幣144百萬元下降約人民幣79百萬元。本期間的土地增值稅約為人民幣7百萬元，較二零一五年同期的約人民幣1百萬元上升約人民幣6百萬元。本期間的遞延稅項約為人民幣406百萬元，比二零一五年同期的人民幣92百萬元上升了約人民幣314百萬元。

優先票據、銀行貸款、企業債券及資產抵押

根據本公司二零一六年四月七日和二零一六年六月六日的公告，本公司於二零一六年六月六日購回了二零二二年到期的400百萬美元7.125%的優先票據（「二零二二年票據」）的全部剩餘未償付本金，總額253,269,000美元。完成回購後，二零二二年票據已被註銷。

於二零一六年六月三十日，本集團的銀行貸款和企業債券共計約人民幣16,239百萬元。銀行貸款中的約人民幣759百萬元將於一年內到期，約人民幣2,807百萬元將於一年以上二年以內到期，約人民幣2,699百萬元將於二年以上五年以內到期，約人民幣6,988百萬元將於五年以上到期。於二零一六年六月三十日，本集團約人民幣13,253百萬元的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部分附屬公司的股權作為抵押，或以本集團的附屬公司提供擔保。截至二零一六年六月三十日，企業債券金額約為人民幣2,986百萬元。

於二零一六年六月三十日，本集團優先票據、企業債券及銀行貸款共計約人民幣16,239百萬元，佔總資產比率約為24%（二零一五年十二月三十一日：約25%），淨借貸（銀行貸款+優先票據+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37%（二零一五年十二月三十一日：約24%）。

管理層討論及分析

匯兌波動及利率風險

為優化負債結構，控制境內外利率及匯率環境的變化可能帶來的風險，本集團本期間內提前償還了境外銀團貸款644百萬美元和4,050百萬港元，提前贖回了境外優先票據的所有未償還本金總額約253百萬美元，使得本公司截至本期間末的外匯債務只佔總負債的6%。同時，本公司於二零一六年六月三十日的債務融資成本降低至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

於二零一六年六月三十日，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。於二零一六年六月三十日，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3,927百萬元(二零一五年十二月三十一日約為人民幣4,482百萬元)。

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

於二零一六年六月三十日，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3,843百萬元(二零一五年十二月三十一日約為人民幣5,553百萬元)。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

截至二零一六年六月三十日，本集團僱員人數為2,246人，其中包含長城腳下的公社僱員248人，物業管理公司僱員1,673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。租賃員工的薪酬主要由與銷售租賃表現掛鈎的佣金和獎金組成。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。

重大事項

如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，本公司全資附屬公司北京望京搜候房地產有限公司在中國發行了規模為人民幣30億元3年期票面利率為3.45%的境內企業債券。企業債券於二零一六年一月二十六日發行完成及於上海證券交易所上市(債券代碼：136175)。

如二零一六年四月七日和二零一六年六月六日的公告，本公司於二零一六年六月六日(「贖回日期」)贖回了所有尚未償還本金總額為253,269,000美元的二零二二年票據。贖回價等於有關本金100%(即253,269,000美元)另加適用溢價27,466,512.38美元以及截至贖回日期累計未付利息1,453,658.53美元。本公司於贖回日期支付的總贖回價為282,189,170.91美元。

其他資料

主營業務

本集團主要業務為房地產開發、租賃、經營及及管理。本集團主營業務在本期間並無重大變動。

股息

董事會建議向二零一六年十月五日(星期三)(即厘定獲派特別股息權利的記錄日期)營業時間結束時名列本公司股東名冊的本公司股東自本集團股份溢價賬(「股份溢價賬」)宣派及支付特別股息每股股份人民幣0.19元。董事會決議就截至二零一六年六月三十日止六個月期間不派發中期股息(二零一五年中期股息：無)。

自股份溢價賬宣派及支付特別股息須待以下條件獲達成後，方告作實：(a)本公司股東通過普通決議案，批准自股份溢價賬宣派及支付特別股息，及(b)董事信納概無合理理據相信本公司於緊隨支付特別股息後在日常業務過程中未能支付到期的債務。

本公司特別股東大會將於二零一六年九月二十七日(星期二)召開，其中包括，考慮並酌情批准自股份溢價賬宣派及支付特別股息。

股本

於二零一六年六月三十日，本公司已發行總股數為5,199,524,031股(二零一五年十二月三十一日：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

於二零一六年六月三十日，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	家族權益	公司權益	股份數目／	
				相關股份	股權百分比
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%
閻岩	17,404,940(L) (附註4)	-	-	17,404,940(L)	0.3347%
唐正茂	171,365(L)	-	-	171,365(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。
- (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（以其作為信托受托人的身份）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」）為信托的受益人（包括潘張欣女士）持有該等股份。
- (4) 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，但於二零一六年六月三十日尚未行使，及(ii) 9,220,940股由閻女士實益擁有股份。

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%
			(附註)	
	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%
			(附註)	

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，於二零一六年六月三十日，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

於二零一六年六月三十日，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)
JPMorgan Chase & Co.(附註5)	實益擁有人	8,403,629 (L)	0.1616% (L)
		800,000 (S)	0.0154% (S)
	投資經理	7,500 (L)	0.0001% (L)
	保受人—法團/核准借出代理人	267,504,050 (L) (P)	5.1448% (L) (P)

附註：

- (1) 字母「L」表示股東於該等證券或相關股份之好倉，字母「S」表示股東於該等證券或相關股份之淡倉，字母「P」表示股東於該等證券或相關股份之可供借出的股份。
- (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(於開曼群島註冊成立的公司)的全資附屬公司。
- (4) Capevale BVI(於英屬處女群島註冊成立的公司)為Capevale Cayman(於開曼群島註冊成立的公司)的全資附屬公司。
- (5) JPMorgan Chase & Co.通過其控制的公司，J.P. Morgan Clearing Corp、J.P. Morgan Investment Management Inc.、J.P. Morgan Whitefriars Inc.、J.P. Morgan Securities plc和JPMorgan Chase Bank N.A.持有該等權益。

除上文所披露外，據董事所知，於二零一六年六月三十日，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2,679,701港元在聯交所購入合共752,500股本公司股份。本期間，本集團未授予僱員股份(二零一五年六月三十日：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。

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。

於二零一六年六月三十日，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(二零一五年十二月三十一日：8,184,000股股份)，相當於本公司二零一六年六月三十日及本報告日期已發行股份總數之0.16%(二零一五年十二月三十一日：0.16%)，概無購股權於本期間內註銷(二零一五年：無)。

根據購股權計劃已授出及於二零一六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					於二零一六年六月三十日尚未行使
		於二零一六年一月一日	本期間內	本期間內	本期間內	本期間內	
		尚未行使	已授出	已行使	已註銷	已失效	
董事 閻岩	二零一二年十一月六日(附註1)	8,184,000	-	-	-	-	8,184,000
合計		8,184,000	-	-	-	-	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
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屆滿之期間內行使。自授出當日起計滿首六周年各年歸屬並有權行使最多十分之一(四捨五入至構成每手股份買賣單位的整數或其倍數)的購股權；而餘下的五分之二之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。

其他資料

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415百萬美元及4,263百萬港元(相等於約550百萬美元)(「二零一三年銀團貸款總承諾」)的四年期可轉讓定期貸款(「二零一三年銀團貸款」)與銀團訂立貸款協議(「二零一三年貸款協議」)。於二零一六年三月七日，本公司提前悉數償還了二零一三年銀團貸款的全部剩餘本金。

於二零一四年六月二十四日，本公司(作為借款人)就金額為250百萬美元(「二零一四年銀團貸款總承諾」)的五年期可轉讓定期貸款(「二零一四年銀團貸款」)與銀團訂立貸款協議(「二零一四年六月貸款協議」)。於二零一六年三月四日，本公司提前悉數償還了二零一四年銀團貸款的全部剩餘本金。

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」)。

根據二零一三年貸款協議，二零一四年六月貸款協議和二零一四年十一月貸款協議條款，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 Limited¹(作為原始信託人)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。

附註：

1. 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。

如未能滿足上述專項，除其它原因外，所有或部分二零一三年銀團貸款、二零一四年銀團貸款及二零一四年雙邊貸款總承諾將有可能被取消，及／或本公司根據二零一三年貸款協議、二零一四年六月貸款協議及二零一四年十一月貸款協議及相關文件之一切未償還有關二零一三年銀團貸款、二零一四年銀團貸款以及二零一四年雙邊貸款的負債將即時到期及須予償還。於二零一六年六月三十日，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。

截至二零一六年六月三十日，董事會由七位董事組成，包括四位執行董事：潘石屹先生（主席）、潘張欣女士（行政總裁）、閻岩女士及唐正茂女士（於二零一六年五月十八日獲委任），以及三位獨立非執行董事：孫強先生、查懋誠先生及熊明華先生。

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。

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。

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，即孫強先生、查懋誠先生及熊明華先生，並由孫強先生出任主席。

審核委員會已審閱本集團截至二零一六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

於本期間，本公司沒有於聯交所回購任何股份。

於本期間，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2,679,701港元在聯交所購入合共752,500股股份。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。

代表董事會
潘石屹
主席

香港
二零一六年八月十七日

執行董事	潘石屹(主席) 潘張欣(行政總裁) 閻岩 唐正茂(於二零一六年五月十八日獲委任)
非執行獨立董事	孫強 查懋誠 熊明華
公司秘書	莫明慧
審核委員會成員	孫強(主席) 查懋誠 熊明華
薪酬委員會成員	查懋誠(主席) 孫強 熊明華
提名委員會成員	潘石屹(主席) 查懋誠 熊明華
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36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
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44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(合稱「貴集團」)於二零一六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香港會計準則第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，二零一六年八月十七日

簡明綜合中期損益表

截至二零一六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	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
營業額	6	727,093	392,537
營業成本		(165,156)	(97,321)
毛利		561,937	295,216
投資物業的評估增值	10	1,135,502	114,139
其他利得一淨值		–	121,914
其他收益及收入		207,741	156,307
銷售費用		(22,121)	(25,355)
行政費用		(108,619)	(87,259)
其他經營費用		(111,404)	(81,610)
經營溢利		1,663,036	493,352
融資收入	7(a)	71,275	221,226
融資費用	7(a)	(656,220)	(331,599)
對合營公司的投資虧損		(4,706)	(7,945)
除稅前溢利	7	1,073,385	375,034
所得稅	8	(478,333)	(237,077)
期間溢利		595,052	137,957
以下各方應佔部分：			
本公司權益股東		599,112	134,528
非控股權益		(4,060)	3,429
期間溢利		595,052	137,957
每股盈利(人民幣每股)	9		
基本		0.115	0.026
攤薄		0.115	0.026

第30至第44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19(a)。

簡明綜合中期綜合收益表

截至二零一六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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期間溢利	595,052	137,957
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	(191,051)	2,672
期間綜合收益總額	404,001	140,629
以下各方應佔部分：		
— 本公司權益股東	408,061	137,200
— 非控股權益	(4,060)	3,429
期間綜合收益總額	404,001	140,629

第30至第44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

二零一六年六月三十日
(以人民幣列示)

	附註	未經審計 2016年 6月30日 人民幣千元	經審計 2015年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	10	56,865,000	55,004,000
物業及設備	11	821,586	843,691
銀行存款		342,454	354,689
無形資產		7,199	8,063
合營公司權益		6,320	11,026
遞延稅項資產		1,481,828	1,439,106
長期應收款		-	53,494
非流動資產總額		59,524,387	57,714,069
流動資產			
發展中物業及持作銷售用途的已落成物業	12	4,307,848	4,204,072
存款及預付款項		435,321	455,155
應收賬款及其他應收款	13	783,150	801,209
銀行存款		254,464	251,600
現金及現金等價物	14	2,782,679	8,405,967
流動資產總額		8,563,462	14,118,003
總資產		68,087,849	71,832,072
權益和負債			
歸屬於本公司所有			
股本	19	106,112	106,112
儲備		35,100,050	36,493,759
非控制性權益		1,106,097	1,122,657
總權益		36,312,259	37,722,528

第30至第44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

二零一六年六月三十日
(以人民幣列示)

	附註	未經審計 2016年 6月30日 人民幣千元	經審計 2015年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
銀行貸款	17	12,493,786	14,345,757
優先票據		–	1,614,493
企業債券	18	2,986,475	–
應付合約保留金		92,764	135,346
遞延稅項負債		6,450,941	6,001,871
衍生金融工具		–	4,965
非流動負債總額		22,023,966	22,102,432
流動負債			
銀行貸款	17	759,178	1,921,483
租賃及銷售按金	15	240,462	320,222
應付帳款及其他應付款	16	3,912,967	4,578,666
稅項		4,839,017	5,186,741
流動負債總額		9,751,624	12,007,112
總負債		31,775,590	34,109,544
總權益及負債		68,087,849	71,832,072

第30至第44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

截至二零一六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									總額	非控股權益	權益總額
	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	一般公積金	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
於二零一六年一月一日	106,112	5,202,742	(32,338)	9,661	46,487	(1,636,954)	189,527	567,436	32,147,198	36,599,871	1,122,657	37,722,528
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	599,112	599,112	(4,060)	595,052
其他綜合收益	-	-	-	-	-	(191,051)	-	-	-	(191,051)	-	(191,051)
綜合收益總額	-	-	-	-	-	(191,051)	-	-	599,112	408,061	(4,060)	404,001
庫存股份	19(b)(ii)	-	-	(2,263)	-	-	-	-	-	(2,263)	-	(2,263)
就上年度批准的股息	19(a)(ii)	-	(1,807,179)	-	-	-	-	-	-	(1,807,179)	-	(1,807,179)
僱員股份獎勵計劃		-	-	-	2,062	-	-	-	-	2,062	-	2,062
僱員股份期權計劃		-	-	-	645	-	-	-	-	645	-	645
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份	19(d)	-	1,540	3,207	-	(4,747)	-	-	-	-	-	-
對衝金額		-	-	-	4,965	-	-	-	-	4,965	-	4,965
非控股權益的分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,500)	(12,500)
於二零一六年六月三十日	106,112	3,397,103	(31,394)	9,661	49,412	(1,828,005)	189,527	567,436	32,746,310	35,206,162	1,106,097	36,312,259

未經審計												
本公司權益股東應佔部分												
附註	資本									總額	非控股權益	權益總額
	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	一般公積金	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
於二零一五年一月一日	106,112	7,683,218	(36,033)	9,661	48,814	(815,150)	189,527	551,340	31,625,662	39,363,151	1,096,817	40,459,968
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	134,528	134,528	3,429	137,957
其他綜合收益	-	-	-	-	-	2,672	-	-	-	2,672	-	2,672
綜合收益總額	-	-	-	-	-	2,672	-	-	134,528	137,200	3,429	140,629
庫存股份	19(b)(ii)	-	-	(867)	-	-	-	-	-	(867)	-	(867)
就上年度批准的股息	19(a)(ii)	-	(674,874)	-	-	-	-	-	-	(674,874)	-	(674,874)
僱員股份獎勵計劃		-	-	-	3,023	-	-	-	-	3,023	-	3,023
僱員股份期權計劃		-	-	-	614	-	-	-	-	614	-	614
根據僱員股份獎勵計劃歸屬的股份	19(d)	-	874	4,872	-	(5,746)	-	-	-	-	-	-
對衝金額		-	-	-	(7,906)	-	-	-	-	(7,906)	-	(7,906)
於二零一五年六月三十日	106,112	7,009,218	(32,028)	9,661	38,799	(812,478)	189,527	551,340	31,760,190	38,820,341	1,100,246	39,920,587

第30至第44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

截至二零一六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	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動現金流			
經營活動產生／(所用)的淨現金流		128,278	(203,399)
已收利息		56,385	239,875
已付利息		(781,314)	(646,458)
已付所得稅		(419,709)	(487,728)
經營活動所用的現金－淨額		(1,016,360)	(1,097,710)
投資活動現金流			
－投資物業的購置及建築付款		(952,154)	(789,167)
－購入物業及設備付款		(8,901)	(3,032)
－購入發展中物業付款		－	(530,799)
－出售物業及設備所得款項		－	274
－三個月以上的銀行及其他金融機構的定期存款減少		－	100,000
－銀行存款減少／(增加)		9,371	(208,313)
－處置附屬公司現金流入		－	656,460
－處置已完工投資物業現金流入		－	8,100
投資活動所用的現金－淨額		(951,684)	(766,477)
融資活動現金流			
－已付本公司權益股東的股息		(1,819,679)	(674,874)
－優先票據的回購		(1,658,836)	－
－發行企業債券所得款項		2,984,230	－
－新增銀行貸款所得款項		6,063,774	810,319
－償還銀行貸款		(9,224,581)	(1,069,448)
－為僱員股份獎勵計劃購入庫存股份付款		(2,263)	(867)
融資活動所用的現金－淨額		(3,657,355)	(934,870)
現金及現金等價物減少淨額		(5,625,399)	(2,799,057)
於一月一日的現金及現金等價物		8,405,967	11,961,801
外幣匯率變動的影響		2,111	(18,076)
於六月三十日的現金及現金等價物	14	2,782,679	9,114,668

第30至第44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 基本信息

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二零一六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

本集團的簡明綜合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。

除了預期會在二零一六年年末財務報表中反映的會計政策修訂外，本簡明綜合中期財務報告是按照與二零一五年年末財務報表所採用的相同會計政策編製。此簡明綜合中期財務報告應與本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，本集團截至二零一五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。

持續經營

於二零一六年六月三十日，本集團的流動負債超過流動資產約人民幣1,188,162,000元。本公司董事考慮本集團可利用的資金來源如下：

- 出售SOHO世紀廣場項目，預計現金淨流入(附註22)；
- 於二零一六年六月三十日未利用的銀行授信的人民幣4,574百萬元；及
- 基於本集團的信用歷史，來自於銀行和其他金融機構的其他可利用資金來源。

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綜合中期財務報告時採取的重大判斷與截至二零一五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

於二零一六年十二月三十一日截止的財政年度生效的香港會計準則對於現階段和之前年度中集團財務報表無重大影響。

所應用的會計政策與那些二零一五年十二月三十一日截止的年度財務報表中所應用的相一致。

無其他初次對年度中期生效的修訂標準或解釋可被理解為對集團有重大影響。

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二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零一五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) 按攤余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
- 應付帳款及其他應付款
- 銀行貸款
- 應付合約保留金

5 財務風險管理及金融工具(續)

(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衝。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)。

下表顯示了本集團在二零一六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
資產				
投資物業	-	-	56,865,000	56,865,000
辦公室物業	-	-	354,462	354,462
資產總計	-	-	57,219,462	57,219,462

下表顯示了本集團在二零一五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
資產				
投資物業	-	-	55,004,000	55,004,000
辦公室物業	-	-	354,462	354,462
資產總計	-	-	55,358,462	55,358,462
負債				
用於對衝的衍生品	-	4,965	-	4,965
負債總計	-	4,965	-	4,965

5 財務風險管理及金融工具(續)

(c) 公允價值估計(續)

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。

(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后對其進行估值，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方米售價。

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方米租金收入。

(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—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(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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
出售物業單位	26,635	(46,344)
投資物業的租金收入	700,458	438,881
	727,093	392,537

(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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
須報告分部收入	26,635	(46,344)	700,458	438,881	727,093	392,537
須報告分部毛利	18,773	(45,695)	543,164	340,911	561,937	295,216
須報告分部溢利	6,055	96,865	932,722	171,161	938,777	268,026

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
	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元	2016年 6月30日 人民幣千元	2015年 12月31日 人民幣千元
須報告分部資產	19,339,854	19,285,189	89,937,518	83,519,676	109,277,372	102,804,865
須報告分部負債	(13,634,660)	(13,837,247)	(37,057,364)	(31,444,404)	(50,692,024)	(45,281,651)

(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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
溢利		
須報告分部溢利	938,777	268,026
未分配總部和公司支出	(343,725)	(130,069)
綜合溢利	595,052	137,957

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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
融資收入		
利息收入	71,275	221,226
	71,275	221,226
融資費用		
銀行貸款利息	529,244	380,048
企業債券及優先票據的利息支出	306,976	199,095
減：資本化為發展中物業的利息支出	(199,382)	(272,081)
	636,838	307,062
外匯損失淨額	2,237	9,836
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產：持有至到期投資	14,927	10,726
銀行手續費及其他	2,218	3,975
	656,220	331,599

(b) 其他項目

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
折舊	31,870	16,835
員工成本	86,147	87,924
	118,017	104,759

根據各地政府頒布的地方法規，本集團就部分已完工項目收到當地財政局共人民幣63,650,000元(二零一五年：人民幣50,840,000元)的政府補助，被確認為「其他收益及收入」。

8 所得稅

	未經審計	
	截至6月30日止6個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期間準備		
中國企業所得稅	65,034	144,118
土地增值稅	6,951	1,185
遞延稅項	406,348	91,774
	478,333	237,077

- (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%(二零一五年：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二零一六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599,112,000元(二零一五年：人民幣134,528,000元)，以及本中期內已發行普通股的加權平均數5,192,590,000股(二零一五年：5,192,306,000股)計算。

(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，按照本公司截至二零一六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599,112,000元(二零一五年：人民幣134,528,000元)，以及普通股的加權平均數5,192,590,000股(二零一五年：5,194,709,000股)計算。

10 投資物業

	未經審計 2016年 6月30日 人民幣千元	未經審計 2015年 6月30日 人民幣千元
期初餘額	55,004,000	52,875,060
增置	692,290	903,533
轉撥自己完工待售物業	33,208	60,968
在簡明綜合損益表中確認的未變現收益	1,135,502	114,139
期末餘額	56,865,000	53,953,700

本集團已落成的投資物業於二零一六年六月三十日和二零一五年十二月三十一日進行重估。二零一六年六月三十日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－仲量聯行進行。

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二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日按公允價值計量。二零一六年六月三十日估值工作由仲量聯行進行。

截至二零一六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1,135,502,000元(二零一五年：人民幣114,139,000元)和遞延稅項人民幣283,876,000元(二零一五年：人民幣28,535,000元)。

11 物業及設備

截至二零一六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8,901,000元(二零一五年：人民幣3,032,000元)。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團棄置了帳面淨值為人民幣零元(二零一五年：人民幣274,000元)的辦公室設備和汽車，產生了人民幣零元(二零一五年：虧損人民幣164元)的收益。

12 發展中物業及持作銷售用途的已落成物業

	未經審計 2016年 6月30日 人民幣千元	經審計 2015年 12月31日 人民幣千元
發展中物業	502,860	385,237
持作銷售用途的已落成物業	3,804,988	3,818,835
	4,307,848	4,204,072

13 應收賬款及其他應收款

	未經審計 2016年 6月30日 人民幣千元	經審計 2015年 12月31日 人民幣千元
應收賬款		
即期	93,461	89,108
逾期1個月以下	13,379	26,191
逾期1至6個月	57,634	45,805
逾期6個月至1年	14,544	3,732
逾期1年以上	86,791	91,012
逾期金額	172,348	166,740
總額	265,809	255,848
	未經審計 2016年 6月30日 人民幣千元	經審計 2015年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	265,809	255,848
其他應收款	577,485	607,005
減：呆帳準備	(60,144)	(61,644)
	783,150	801,209

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。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。

14 現金及現金等價物

	未經審計 2016年 6月30日 人民幣千元	經審計 2015年 12月31日 人民幣千元
現金	382	384
銀行和其他金融機構存款	1,365,347	945,190
銀行和其他金融機構定期存款	1,416,950	7,460,393
簡明綜合資產負債表內的現金和現金等價物	2,782,679	8,405,967
簡明綜合現金流量表內的現金及現金等價物	2,782,679	8,405,967

15 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。

16 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：

	未經審計 2016年 6月30日 人民幣千元	經審計 2015年 12月31日 人民幣千元
1個月內到期或按要求支付	1,853,023	2,355,022
1個月至3個月內到期	124,877	47,188
應計土地及建造開支	1,977,900	2,402,210
應付關聯人士款項	814,382	814,382
收購合營公司的應付價款	100,000	100,000
其他	925,618	883,041
以攤銷成本計量的金融負債	3,817,900	4,199,633
其他應付稅項	95,067	379,033
	3,912,967	4,578,666

17 銀行貸款

	未經審計 2016年 6月30日 人民幣千元	經審計 2015年 12月31日 人民幣千元
流動	759,178	1,921,483
非流動	12,493,786	14,345,757
	13,252,964	16,267,240

借款的變動分析如下：

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
期初餘額	16,267,240	14,200,189
新籌集銀行貸款	6,063,774	810,319
償還銀行貸款	(9,301,639)	(1,069,448)
實際利率調整	189,608	(36,834)
匯兌損益	33,981	(5,547)
期末餘額	13,252,964	13,898,679

18 企業債券

二零一六年一月二十六日，本公司一家全資控股公司，北京望京搜候房地產有限公司發行總金額30億，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上市，並由公司提供擔保。

19 股本、儲備及股息

(a) 股息

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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
結算日後建議分派的特別股息每股普通股人民幣0.19元(2015年：無)	987,910	-

19 股本、儲備及股息(續)

(a) 股息(續)

於結算日後建議分派的特別股息尚未在結算日確認為負債。

	未經審計 截至6月30日止6個月	
	2016年 人民幣千元	2015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特別股息每股普通股 人民幣0.348元(2015年：每股普通股人民幣零元)	1,809,434	–
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 人民幣零元(2015年：每股普通股人民幣0.13元)	–	674,874

(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			
	2016年		2015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
本中期內回購及註銷股份	–	–	–	–
按僱員股份期權計劃發行的股份	–	–	–	–
於六月三十日	5,199,524	106,112	5,199,524	106,112

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團未從香港聯合交易所有限公司購買其自身股份(二零一五年：無)。

19 股本、儲備及股息(續)**(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			
	2016年		2015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	7,122	32,338	8,009	36,033
回購及將註銷股份	—	—	—	—
按僱員股份獎勵計劃購買的股份	753	2,263	209	867
僱員股份獎勵計劃的歸屬	(854)	(3,207)	(1,370)	(4,872)
於六月三十日	7,021	31,394	6,848	32,028

截至二零一六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有限公司購入本公司股753,000股(二零一五年六月三十日：208,500股)，總價款為港幣2,680,000元(二零一五年六月三十日：港幣1,098,000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19(d))。

(c) 僱員股份期權計劃

本公司於二零零七年九月十四日採納一項首次公開招股前的股份期權計劃和首次公開招股的股份期權計劃；據此，本公司董事獲授權酌情邀請本集團的僱員(包括本集團內任何公司的董事)以港幣1元的價款接受股份期權，以認購本公司股份。本公司分別於二零零七年十月八日、二零零八年一月三十日、二零零八年六月三十日和二零一二年十一月六日，根據首次公開招股前的股份期權計劃授出了12,058,000份股份期權和根據首次公開招股的股份期權計劃授出了7,259,000份、1,080,000份及8,184,000份股份期權，行使價為港幣8.30元、港幣6.10元、港幣4.25元和港幣5.53元。股份期權的權利在授予日起計的三至七年期間內歸屬，並可於歸屬後的六至十年期間內行使。每份股份期權賦予持有人認購一股本公司普通股的權利。截至二零一六年六月三十日止六個月概無授出任何股份期權(二零一五年六月三十日：無)。

截至二零一六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(二零一五年六月三十日：無)。

(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。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團未授予僱員股份(二零一五年六月三十日：無)。

截至二零一六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854,000股股份(二零一五年六月三十日：1,370,391股)。已歸屬股份的總成本為港幣5,693,000元(二零一五年六月三十日：港幣7,284,898元)。

20 承擔及或有負債

(a) 承擔

就發展中物業和投資物業而言，於二零一六年六月三十日和二零一五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 2016年 6月30日 人民幣千元	經審計 2015年 12月31日 人民幣千元
已簽訂	1,500,879	2,130,348
已授權但未簽訂	2,342,366	3,423,096
	3,843,245	5,553,444

(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。於二零一六年六月三十日，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3,926,510,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣4,481,661,000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。

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 2016年 6月30日 人民幣千元	經審計 2015年 12月31日 人民幣千元
上海儀電	(i)	345,281	345,281
上海農村商業銀行	(i)	345,281	345,281
王任生	(i)	123,820	123,820
		814,382	814,382

- (i) 於二零一六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—上海儀電控股(集團)公司(「上海儀電」)、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814,382元（二零一五年十二月三十一日：人民幣814,382元）。有關墊款為免息、無抵押，且無固定還款期。

22 期後事項

於二零一六年七月二十九日本公司與國華人壽保險股份有限公司簽訂協定，以人民幣3,222百萬元的價格出售SOHO世紀廣場項目（經扣除增值稅）。

SOHO T CHINA